

平成26年12月期 決算短信(REIT)

平成27年2月25日

不動産投資信託証券発行者名 インヴィンシブル投資法人 上場取引所 東  
 コード番号 8963 URL http://www.invincible-inv.co.jp/  
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 福田 直樹  
 資産運用会社名 コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社  
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 福田 直樹  
 問合せ先責任者 (役職名) 企画部 マネージャー (氏名) 渡辺 晶子  
 (TEL) 03-5411-2747

有価証券報告書提出予定日 平成27年3月27日 分配金支払開始予定日 平成27年3月27日  
 決算補足説明資料作成の有無 : 有  
 決算説明会開催の有無 : 有 (アナリスト・機関投資家向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成26年12月期の運用、資産の状況 (平成26年7月1日～平成26年12月31日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
26年12月期	4,610	22.1	2,769	24.0	1,958	117.0	1,958	117.1
26年6月期	3,775	37.8	2,234	76.5	902	155.4	901	155.6

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
26年12月期	762	4.0	1.9	42.5
26年6月期	573	2.5	1.1	23.9

(注) 1口当たり当期純利益については期中平均投資口数に基づいて算出しており、1円未満を四捨五入により表示しています。  
 なお、期末発行済投資口数(2,668,686口)に基づき単位未満を切り捨てて計算した1口当たり当期純利益は733円です。

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過分配金 総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
26年12月期	733	1,956	0	0	99.9	3.2
26年6月期	573	901	0	0	100.0	2.5

(注) 配当性向については、分配金総額を当期純利益で除することにより算出しています。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
26年12月期	130,477	61,392	47.1	23,005
26年6月期	79,261	36,373	45.9	23,121

(注) 1口当たり純資産については期末発行済投資口数に基づいて算出しており、1円未満を四捨五入により表示しています。

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
26年12月期	1,209	△40,119	48,551	13,165
26年6月期	6,622	△5,802	△1,482	3,524

2. 平成27年6月期の運用状況の予想 (平成27年1月1日～平成27年6月30日) 及び平成27年12月期の運用状況の予想 (平成27年7月1日～平成27年12月31日)

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり利益 超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
27年6月期	4,631	0.4	2,439	△11.9	1,903	△2.8	1,902	△2.8	712	-
27年12月期	5,034	8.7	2,812	15.3	2,294	20.6	2,293	20.6	859	-

(参考) 1口当たり予想当期純利益: 平成27年6月期 712円 / 平成27年12月期 859円

## 3. その他

## (1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

## (2) 発行済投資口数

- |                       |         |             |        |             |
|-----------------------|---------|-------------|--------|-------------|
| ① 期末発行済投資口数(自己投資口を含む) | 26年12月期 | 2,668,686 口 | 26年6月期 | 1,573,179 口 |
| ② 期末自己投資口数            | 26年12月期 | 0 口         | 26年6月期 | 0 口         |

(注)1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、30ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

## ※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく監査手続は終了していません。

## ※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

## (運用状況の予想の適切な利用に関する説明)

本資料に掲載されている運用状況の予想等の将来に関する記述は、現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいております。本書の日付現在で想定していない物件譲渡に伴う売却損益の発生や借入金の返済、賃料の減少等、運用状況の変化により大きく変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

運用状況の予想の前提となる仮定及び運用状況の予想のご利用に当たっての注意事項等については、10ページ「平成27年6月期(平成27年1月1日～平成27年6月30日)及び平成27年12月期(平成27年7月1日～平成27年12月31日)の運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

## 1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成26年9月26日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

## 2. 運用方針及び運用状況

### （1）運用方針

「投資方針」及び「投資対象」については、最近の有価証券報告書（平成26年9月26日提出）における記載から重要な変更がないため開示を省略します。

なお、本投資法人は、平成26年11月28日開催の投資主総会で本投資法人の規約の一部変更を行い、「分配方針」について変更しました。また、これに伴い、本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社であるコンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）の運用ガイドラインにおける分配方針も変更されております。変更後の「分配方針」については後記47ページから48ページをご参照ください。

### （2）運用状況

#### ① 当期の概況

##### イ 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき平成14年1月に設立されました。平成16年5月に大阪証券取引所（平成19年8月に上場廃止申請を行っております。）、平成18年8月には東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード8963）。また、平成22年2月1日にエルシービー投資法人（以下「L C P」といいます。）との合併を実施しています。

平成23年7月のFortress Investment Group LLC（以下「F I G」といいます。）の関係法人であるCalliope 合同会社（以下「カリオペ」といい、カリオペ、F I G及びその関係法人を併せて以下「フォートレス・グループ」と総称します。）によるスポンサー参画以降、本投資法人はアセット・マネジメント能力強化による物件稼働率の向上及び各種費用の削減を図るとともに、平成24年9月には増資を伴わない形で住居24物件を取得し、外部成長による収益及び1口当たり分配金の向上に取り組んでまいりました。さらに、平成25年12月には株式会社三井住友銀行及び株式会社三菱東京U F J 銀行をアレンジャーとする新規借入れ及びフォートレス・グループ等への第三者割当増資による資金調達によって、既存借入金のリファイナンスを実施し、金利コストの大幅な低減による収益力向上とバンクフォーメーションの強化を実現、外部成長に向けた財務基盤を確立しました。

平成26年5月（平成26年6月期（前期））及び同年7月（平成26年12月期（当期））には、このような基盤構築を背景として、賃料収入の安定性と成長性の双方を実現できるポートフォリオの構築を目的として、以下の一連の取組み（以下「本取組み」といいます。）を行いました。

#### <本取組みの概要>

実施日	概要	
平成26年5月	物件入れ替え	シニア7物件の売却及び既存借入金のリファイナンスによる宿泊特化型ホテル2物件の新規取得
同年6月	運用ガイドラインの変更	ホテルをコアアセットとして投資対象に追加
同年7月	公募増資を通じた物件取得	グローバル・オファリングによる公募増資及び既存借入金のリファイナンス等を通じた宿泊特化型ホテル18物件の取得

本取組みによる資産規模の拡大及び取得済ホテル20物件の好調な業績等により、本投資法人の平成26年年間の1口当たり分配金は本取組み前の1,150円（平成26年6月23日付 当初予想）から本取組み後に1,306円に増加、平成27年1月30日現在の時価総額は140,372百万円となり、平成26年2月に発表した時価総額中期目標1,000億円を短期間で達成しました。

その後も、本投資法人は、取得検討物件の収益力及びマーケット状況等を勘案し、収益の安定性と賃料のアップサイドを併せ持つホテル物件の追加取得を検討してまいりましたが、平成27年2月6日付（平成27年6月期）で、第三者からホテル1物件を、また、スポンサー・パイプラインとしての覚書対象物件からホテル2物

件を取得しました。本物件取得については、新投資口を発行することなく、手元余剰資金及び新規借入れにより実施したことから、平成27年年間の1口当たり分配金は、本物件取得前の1,422円(平成26年10月31日付当初予想)から本物件取得後に1,571円に増加する見込みです(注)。

本投資法人は、引き続き、収益の安定性と成長性を併せ持つ質の高いポートフォリオの構築並びに借入コストの更なる低減を実現し、フォートレス・グループによるスポンサー参画以降着実に実施してきた1口当たり当期純利益及び分配金の増加による投資主価値の更なる増加を図ってまいります。

(注) 平成27年2月6日付ホテル3物件取得につきましては、後記「③ 決算後に生じた重要な事実」をご参照ください。

## ロ 運用環境と実績

当期におけるわが国の経済は、平成26年4月の消費税率引き上げによる影響で個人消費に弱さが見られましたが、平成26年12月の完全失業率は3.4%、有効求人倍率は1.15倍(22年9カ月ぶりの高水準)に回復するなど雇用・所得環境の持続的な持ち直しや大手製造業を中心とした企業業績の改善が見られました。翌期以降も、消費税増税の延期に加え、雇用・所得環境の改善を背景とした個人消費の回復、政府の財政政策や日本銀行の大規模な金融緩和策の効果、原油価格の下落に伴う原料コスト低下等を通じた企業収益の押し上げにより、回復基調が続くと見られています。

不動産投資市場においては、景気回復、デフレ脱却への期待等を背景に、東京を中心に大都市圏で取引価格が引き続き上昇しました。日本不動産研究所の不動産投資家調査(平成26年10月)によると、オフィス・住宅・商業施設・ホテル等の各用途で投資家の期待利回りは引き続き低下しており、今後1年間で新規投資を積極的に行うとの回答が94%と前回調査(平成26年4月)よりも2ポイント上昇し、投資家の投資意欲は依然高い水準を維持しています。

不動産賃貸市場においては、オフィスビルは東京地区で空室率が継続して低下しており、東京以外の大都市圏の一部でも空室率が底打ちしました。館内増床に加え、企業グループ単位でのフロア集約移転などが活発化しており、東京都心部の新築物件や優良物件を中心に賃料の上昇が見られるようになりました。

また、住宅セクターについても、都心部のスモールタイプの物件を中心に賃料市況は改善傾向にあり、本投資法人では住居物件の各戸につき個別に十分に分析を行い、前期より先行的に賃料引上げの取組みを実施してまいりました。その結果、当期において住居の新規リース契約の62.3%(前期53.3%)で賃料上昇(前契約比賃料増加率2.1%増(同1.8%増))を実現し、リース更新契約においても51.9%(同24.9%)の契約で賃料上昇(更新前契約比賃料増加率1.8%増(同0.8%増))を実現しました。さらに、ネットリーシングコスト(広告宣伝費月数+フリーレント月数-礼金月数)も新規リース契約1件平均1.18カ月と前年同期比で0.33カ月削減、対予算比0.02カ月削減を実現しました。

ホテルセクターは、空港発着枠拡大、格安航空会社(LCC)の参入促進、アジア諸国等へのビザ発給要件の緩和など、観光立国実現に向けた政府による各種取組みにより、中国並びにインドネシア、フィリピン及びベトナムといった東南アジア諸国等からの来日旅行者数が大きく増加し、平成26年の訪日外国人旅行者数は過去最高となる1,341万人に達し、訪日外国人の宿泊需要は大幅に増加しました。このような良好な外部要因に加え、ホテルオペレーターによる機動的なインバウンド需要の取り込み・レベニューマネジメントが功を奏し、本投資法人が取得したホテル20物件の当期(平成26年7月1日～12月31日)における海外売上比率は前年同期比18.2ポイント増、客室稼働率(注2)2.3ポイント増、ADR(注3)14.9%増、RevPAR17.9%増(注4)と、良好な業績を記録しました。

これらの運用の結果、当期におけるポートフォリオ全体の期中平均稼働率は96.1%と引き続き安定的に推移し、NOIは前期比91.3%増の3,861百万円となりました。

当期末時点における本投資法人の保有物件数は、住居63物件、ホテル20物件、オフィスビル・商業施設7物件及び駐車場1物件の合計91物件であり、取得価格合計は117,927百万円、総賃貸可能面積は224,574.36㎡となっています。

なお、上記の不動産投資・賃貸市場の動向及びホテルの好業績等に見られる内部成長の実現等により、当期末の鑑定評価額合計は126,558百万円と前回比(注5)で8,948百万円(7.6%)増加しました。特にホテル20物件の鑑定評価額は前回比(注5)6,927百万円(15.1%)増加し、ポートフォリオ全体の資産価値向上に大きく寄与しました。

- (注1) 前年同期(平成25年7月～12月)における実績は、本投資法人によるホテル20物件取得前の当該ホテル20物件の売主から提供を受けた運用実績に基づくものです。同様に、平成26年7月1日～平成26年7月16日における実績は、本投資法人による平成26年7月17日付ホテル18物件取得前の当該ホテル18物件の売主から提供を受けた運用実績に基づくものです。
- (注2) 「客室稼働率」は、次の計算式により算出しています。客室稼働率=対象期間中に稼働した延べ客室数÷(対象期間中の全客室数×対象期間の営業日数)
- (注3) 「ADR」とは、平均客室単価(Average Daily Rate)をいい、一定期間の客室売上高合計(サービス料を除きます。)を同期間の販売客室数合計で除した値をいいます。
- (注4) 「RevPAR」とは1日当たり総客室数当たり客室売上高合計(Revenues Per Available Room)をいい、一定期間の宿泊売上高合計を同期間の総客室数(客室数×日数)合計で除して算出され、客室稼働率をADRで乗じた値と同値となります。
- (注5) ホテル20物件のうち、7月17日取得の18物件については、平成26年4月30日を価格時点とする鑑定評価額を前回の価格として比較しています。

## ハ 資金調達概要

本投資法人は、新規ホテル18物件の取得資金の一部に充当するため、平成26年7月16日付でグローバル・オフリングによる公募増資(発行新投資口数:1,040,000口、発行価額の総額:22,747百万円)及びこれに伴う第三者割当増資(発行新投資口数:55,507口、発行価額の総額:1,214百万円)を実施し、また、平成26年7月17日付で、既存借入金であるニューシンジケートローン(A)及びニューシンジケートローン(B)につき、株式会社三井住友銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行及び株式会社みずほ銀行をアレンジャーとするニューシンジケートローン(C)(借入金額:57,300百万円、本リファイナンス実行時借入金利:0.98%)の借入れによるリファイナンスを実行し、平均借入コストを1.48%(平成26年6月30日時点)から1.09%(平成26年7月31日時点)に低減しました。

上記取組み実施に伴い、当期末時点における本投資法人の有利子負債残高は67,260百万円、有利子負債比率は51.5%(注)となっています。

(注) 有利子負債比率の計算は、以下の計算式を用いています。

$$\text{有利子負債比率} = \text{有利子負債額} \div \text{当期末総資産額} \times 100$$

## ニ 業績及び分配概要

当期の営業収益は前期比835百万円(前期比22.1%)増の4,610百万円、当期純利益は前期比1,057百万円(前期比117.3%)増の1,958百万円となりました。

分配金につきましては、平成22年2月の合併により生じた負ののれんに基づく剰余金を取り崩すことなく、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期純利益の全額を分配することとしました。

これらの結果、当期の1口当たり分配金は平成26年8月27日付決算短信において公表しました平成26年12月期(当期)の1口当たり分配金予想(600円)より133円(22.2%)増の733円となりました。

## ② 次期の見通し

### イ 今後の運用方針及び対処すべき課題

#### (i) 外部成長戦略

##### 新規物件取得について

本投資法人は、前述した本取組みによる時価総額の大幅な増大、借入コストの大幅な低減及びデットサービスカバレッジレシオの大幅な改善等の財務基盤強化並びにバンクフォーメーションの更なる強化により、デット及びエクイティによる資金調達能力が改善し、外部成長余力が格段に向上したものと考えております。

コアアセットである住宅セクター、ホテルセクターとも取得環境は厳しさを増していますが、本投資法人のスポンサーであるフォートレス・グループは日本の不動産市場に大規模かつ長期にコミットした投資運用会社として、優良かつセクターバランスに優れたパイプラインアセットを保有しており、本投資法人は、フォートレス・グループとの間で、平成26年6月23日付で下記の宿泊特化型ホテル22物件(下表参照)の取得に関する優先交渉権に関する覚書(注2)を締結し、将来の更なるポートフォリオの成長の選択肢を確保しています。

このようなスポンサーによるパイプラインサポートに加え、本投資法人が資産の運用を委託する本資産運用会社独自のネットワークによる物件売買情報を活用すること等により、収益及びキャッシュ・フローの安定性

及び成長性並びに1口当たり分配金の向上に寄与する物件取得を検討し、実施してまいります。

なお、本投資法人は、後記「③決算後に生じた重要な事実」に記載のとおり、平成27年2月6日付でホテル3物件を取得していますが、このうち「ホテルネッツ函館」及び「フレックステイイン白金」の2物件は、上記覚書締結に係る22物件の中から取得したものです。

物件名称	所在地	客室数
ホテルマイステイズ赤坂 <sup>(注1)</sup>	東京都港区赤坂二丁目17番54号	319
ホテルマイステイズ亀戸P1	東京都江東区亀戸六丁目32番1号	265
ホテルマイステイズ金沢	石川県金沢市広岡二丁目13番5号	244
ホテルマイステイズ亀戸P2	東京都江東区亀戸六丁目7番8号	175
ホテルマイステイズ羽田	東京都大田区羽田五丁目1番13号	174
ホテルマイステイズ横浜関内（仮称） <sup>(注1)</sup>	神奈川県横浜市中区尾上町5番65号	166
ホテルマイステイズ宇都宮	栃木県宇都宮市東宿郷二丁目4番1号	116
ホテルマイステイズ上野入谷口	東京都台東区東上野五丁目5番13号	97
フレックステイイン江古田	東京都練馬区栄町8番6号	210
フレックステイイン東十条	東京都北区中十条二丁目10番2号	88
<b>フレックステイイン白金</b>	<b>東京都港区白金五丁目10番15号</b>	<b>84</b>
フレックステイイン川崎貝塚	神奈川県川崎市川崎区貝塚一丁目13番2号	64
フレックステイイン川崎小川町	神奈川県川崎市川崎区小川町15番9号	62
フレックステイイン心齋橋	大阪府大阪市中央区西心齋橋一丁目9番30号	54
東興ホテル	東京都品川区西五反田二丁目6番8号	338
ベストウェスタンホテルフィノー札幌	北海道札幌市北区北8条西四丁目15番	242
<b>ホテルネッツ函館</b>	<b>北海道函館市本町26番17号</b>	<b>202</b>
高松東急イン	香川県高松市兵庫町9番9号	191
ホテルビスタ清水	静岡県静岡市清水区真砂町1番23号	152
コンフォートホテル富山駅前	富山県富山市宝町一丁目3番2号	150
ベストウェスタンホテルフィノー大分	大分県大分市荷揚町1番32号	145
スーパーホテル新橋・烏森口	東京都港区新橋五丁目16番4号	74
合計		3,612
(うち取得済2物件)		(286)
2物件取得後残り20物件		3,326

(注1) 「ホテルマイステイズ赤坂」は建て替え工事中、「ホテルマイステイズ横浜関内（仮称）」は建設中です。

(注2) 当該覚書締結日（平成26年6月23日）から1年間、本投資法人はスポンサーの関係法人との優先交渉権を有します。なお、上記22物件のうち取得済みのホテル2物件を除く20物件については、現時点において取得する具体的な予定はなく、今後取得できる保証はありません。

#### 物件売却について

本投資法人は、外部成長による投資主価値の向上を優先課題として取り組むとともに、不動産売買市場が活況であることも勘案し、ポートフォリオのセクター構成や、エリア分散、個別物件の競争力等を考慮した上で、物件売却についても適宜検討してまいります。

#### (ii) 内部成長戦略

本投資法人は、引き続きプロパティ・マネジメント（PM）会社・仲介会社との連携を強化することで保有物件の稼働率及び収益性を更に高めてまいります。

住居物件につきましては、平成27年6月期が住宅賃貸市場の繁忙期であることを踏まえ、保有物件毎に新規リース契約及びリース更新時の賃料上昇及びネットリーシングコスト管理の方針を策定し、当期に引き続き実

賃料の最大化を図ってまいります。

ホテル物件に関しては、ホテルオペレーターとの運営会議等を通じて保有各ホテルの運営状況・周辺ホテルの状況・市場動向等を的確に把握し、当期に引き続き、インバウンド需要の戦略的かつ機動的な取込み・レベニューマネジメントの更なる強化等により、賃料収入増大のための運用を徹底してまいります。

また、適切な改修・修繕計画の実施は、物件の競争力及び市場価値の維持・向上並びにテナント満足度向上、更にはホテル物件の安定運営等のために極めて重要であることから、戦略的な計画策定と機動的な実施を徹底してまいります。

### (iii)財務戦略

本投資法人は、当期に実施したリファイナンス及び平成27年2月に実施した新規借入れによる財務基盤の強化に引き続き、将来の借入金無担保化、格付け取得、投資法人債の発行等を視野に入れた財務戦略を推進してまいります。また、借入期間の長期化及び分散化、借入コストの更なる低減、金利動向を踏まえた固定・変動金利割合の調整、バンクフォーメーションの強化並びに資金調達力の向上を実現し、1口当たり分配金の向上に資する財務面からの投資主価値の最大化を図ってまいります。

### (iv)コンプライアンス・リスクマネジメントについて

本投資法人の執行役員は、本資産運用会社の代表取締役を兼任しておりますが、2名の監督役員（弁護士、公認会計士各1名）が本投資法人役員会を通じて、執行役員の業務執行の監督を行っております。また、本役員会においてオブザーバーとして本資産運用会社のコンプライアンス・オフィサーが出席しております。

本資産運用会社においては、法令等の遵守及びスポンサー関係者取引等の管理統括責任者としてコンプライアンス・オフィサーを設置し、当該コンプライアンス・オフィサーを委員長として法令等遵守及びスポンサー関係者取引等の審議を行うコンプライアンス委員会を設置しています。当該コンプライアンス委員会には、コンプライアンス委員として1名の社外専門家（弁護士）が出席し、スポンサー関係者取引等における利益相反の有無を含め厳正な審議を行い、法令及びコンプライアンス遵守のための厳格な審査を実施しております。

本投資法人は、引き続きコンプライアンス体制の一層の強化に取り組んでまいります。

## ③ 決算後に生じた重要な事実

本投資法人は平成27年6月期（第24期）において、手元余剰資金及び新規借入れ（6,241百万円）を活用し、増資を伴わない形で、収益の安定性と成長性を併せ持つ質の高い宿泊特化型ホテル3物件（取得価格合計13,261百万円）を取得しました。

この結果、本取得実行後の本投資法人の保有物件数合計は94物件（うち住居63物件、ホテル23物件、その他8物件）、取得価格合計は131,188百万円（うち住居58,083百万円、ホテル58,634百万円、その他14,470百万円）となっています。

### イ 資産の取得

本投資法人は、下記のとおり、宿泊特化型ホテル3物件（国内不動産信託受益権）（取得価格合計13,261百万円）を平成27年2月6日付で取得しました。

用途	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	取得時 鑑定評価額 (百万円) (注2)	取得先	特定資産の種類
ホテル	D21	アパホテル横浜関内	神奈川県 横浜市	8,350	8,500	エーワイケー 特定目的会社	信託受益権
	D22	ホテルネッツ函館	北海道 函館市	2,792	2,820	Zephyrus 特定目的会社	
	D23	フレックスティイン白金	東京都 港区	2,119	2,140	西特定目的会社	
合計				13,261	13,460		

(注1) 取得価格には、固定資産税及び都市計画税の精算分並びに消費税及び地方消費税を含みません

(注2) 一般社団法人日本不動産研究所の報告書による平成26年12月1日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。

## ロ 資金の借入れ

本投資法人は、上記ホテル3物件の取得資金及びこれに関連する諸費用の一部に充当するため、新規借入れ(以下「本借入れ」といいます。)を平成27年2月6日付で実行しました。

借入先	借入実行日	借入金額	利率 (年率)	元本返済期日	借入方法
株式会社三井住友銀行 株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社みずほ銀行 シティバンク銀行株式会社 株式会社新生銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社りそな銀行	平成27年 2月6日	6,241 百万円	0.93000% 変動金利 (注1)	平成30年 2月6日	有担保 (注2) ・無保証

(注1) 平成27年2月6日から平成27年2月26日までの適用利率です。  
全銀協1カ月日本円TIBOR(基準金利)+スプレッド(0.8%)、  
但し、初回計算期間のみ全銀協2カ月日本円TIBOR+スプレッド(0.8%)

(注2) 本借入れに伴い担保設定している資産は以下のとおりです。

「アパホテル横浜関内」、「ホテルネッツ函館」及び「フレックステイイン白金」の3物件及び「日神パレステージ代田橋」、「日神パレステージ東長崎」、「グロースメゾン五反田」、「グロースメゾン亀戸」、「エメラルドハウス」、「アルモニー御茶ノ水」、「サンクレスト石神井公園」、「グロースメゾン新横浜」、「ペルファース上野御徒町」、「グランリール亀戸」、「グロースメゾン池袋」、「グロースメゾン用賀」、「ルート立川」、「渋谷本町マンション」、「シティハイツ砦」、「アクシーズタワー川口並木」、「キャピタルハイツ神楽坂」、「カレッジスクエア町田」、「ベレー目黒」、「ワコーレ綱島I」、「フォロス中村橋」、「グロースメゾン海神」、「カレッジスクエア町屋」、「シティハウス東京新橋」、「ウィンベル神楽坂」、「西早稲田クレセントマンション」、「レキシントン・スクエア曙橋」、「カーザエルミタッジオ」、「藤和シティコープ新大塚II」、「ビクセル武蔵関」、「レクセルマンション上野松が谷」、「藤和シティコープ浅間町」、「ロイヤルパーク大町」、「レキシントン・スクエア萩野町」、「ヴィスコンティ覚王山」、「レキシントン・スクエア代田橋」、「レキシントン・スクエア本所吾妻橋」、「AMSTOWER南6条」、「スペーシア恵比寿」、「近代科学社ビル」、「レキシントン・プラザ西五反田」、「クロス・スクエアNAKANO」、「大木青葉ビル」、「レキシントン・プラザ八幡」、「イオンタウン須賀川」、「ホテルマイステイズ神田」、「ホテルマイステイズ浅草」、「ホテルマイステイズ京都四條」、「マイステイズ新浦安コンファレンスセンター」、「ホテルマイステイズ舞浜」、「ホテルピスタプレミオ堂島」、「ホテルマイステイズ名古屋栄」、「ホテルマイステイズ堺筋本町」、「ホテルマイステイズ横浜」、「ホテルマイステイズ日暮里」、「ホテルマイステイズ福岡天神南」、「フレックステイイン飯田橋」、「ホテルマイステイズ上野稲荷町」、「フレックステイイン品川」、「フレックステイイン常盤台」、「フレックステイイン巣鴨」、「ホテルマイステイズ大手前」、「フレックステイイン清澄白河」、「フレックステイイン中延P1」及び「フレックステイイン中延P2」の65物件に係る不動産信託受益権に第1順位の根質権、「新宿アイランド」及び「タイムズ神田須田町第4」の2物件に係る不動産に第1順位の根抵当権をそれぞれ設定しました。



## ④ 運用状況の見通し

平成27年6月期及び平成27年12月期の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでおります。

平成27年6月期（平成27年1月1日～平成27年6月30日）

営業収益	4,631百万円
営業利益	2,439百万円
経常利益	1,903百万円
当期純利益	1,902百万円
1口当たり当期純利益	712円
1口当たり剰余金取崩し額	0円
1口当たり分配金（利益超過分配を含まない）	712円
1口当たり利益超過分配金	0円

平成27年6月期の分配金については、当期純利益を分配原資とし、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期純利益の全額を分配する方針です。

平成27年12月期（平成27年7月1日～平成27年12月31日）

営業収益	5,034百万円
営業利益	2,812百万円
経常利益	2,294百万円
当期純利益	2,293百万円
1口当たり当期純利益	859円
1口当たり剰余金取崩し額	0円
1口当たり分配金（利益超過分配を含まない）	859円
1口当たり利益超過分配金	0円

平成27年12月期の分配金については、当期純利益を分配原資とし、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期純利益の全額を分配する方針です。

なお、ホテル物件の賃貸事業収入等は季節による変動を受けやすいことから、年間の運用状況についても、以下のとおりご参考としてお示ししています。

（参考）平成27年年間（平成27年6月期及び平成27年12月期の合算）

営業収益	9,665百万円
営業利益	5,251百万円
経常利益	4,197百万円
当期純利益	4,196百万円
1口当たり当期純利益	1,571円
1口当たり剰余金取崩し額	0円
1口当たり分配金（利益超過分配を含まない）	1,571円
1口当たり利益超過分配金	0円

平成27年6月期及び平成27年12月期の運用状況の見通しの前提条件につきましては、以下に記載の「平成27年6月期（平成27年1月1日～平成27年6月30日）及び平成27年12月期（平成27年7月1日～平成27年12月31日）の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

（将来に関する記述等についてのご注意）

本資料に掲載されている運用状況の予想等の将来に関する記述は、現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいております。本書の日付現在で想定していない物件譲渡に伴う売却損益の発生や借入金の返済、賃料の減少等、運用状況の変化により大きく変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

平成27年6月期(平成27年1月1日～平成27年6月30日)及び平成27年12月期(平成27年1月1日～平成27年12月31日)運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件															
計算期間	平成27年6月期:平成27年1月1日～平成27年6月30日(181日間) 平成27年12月期:平成27年7月1日～平成27年12月31日(184日間)															
運用資産	平成27年6月期末保有物件数:94物件 平成27年12月期末保有物件数:94物件  本日現在保有している94物件を前提としており、その後、平成27年12月期末まで新規物件の取得又は保有物件の譲渡等がないことを前提としています。															
発行済投資口数	平成27年6月期末発行済投資口数:2,668,686口 平成27年12月期末発行済投資口数:2,668,686口  平成27年12月期末まで投資口の追加発行がないことを前提としています。															
有利子負債	平成27年6月期末借入金残高:72,301百万円 平成27年12月期末借入金残高:71,961百万円  平成27年6月期は既存借入金であるニューシンジケートローン(C)のうち1,200百万円が消費税対応借入として還付されること、平成27年12月期は新規借入金であるニューシンジケートローン(D)のうち321百万円が消費税対応借入として還付されること及び既存借入金であるプルデンシャルLPSローンBのうち18百万円が約定弁済されることを前提としています。															
営業収益	<p>営業収益のうち賃貸事業収入については、各期以下のとおり想定しています。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>平成27年6月期</th> <th>平成27年12月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>・賃貸事業収入</td> <td>4,631百万円</td> <td>5,034百万円</td> </tr> <tr> <td>(うちホテル賃料)</td> <td>(1,993百万円)</td> <td>(2,410百万円)</td> </tr> <tr> <td>(うちホテル固定賃料)</td> <td>(942百万円)</td> <td>(1,067百万円)</td> </tr> <tr> <td>(うちホテル変動賃料)</td> <td>(1,050百万円)</td> <td>(1,342百万円)</td> </tr> </tbody> </table> <p>*賃貸事業収入については、過去の実績値を基準としてテナント動向、物件の競争力及び市場環境等を勘案した上で算出しています。また、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。</p>		平成27年6月期	平成27年12月期	・賃貸事業収入	4,631百万円	5,034百万円	(うちホテル賃料)	(1,993百万円)	(2,410百万円)	(うちホテル固定賃料)	(942百万円)	(1,067百万円)	(うちホテル変動賃料)	(1,050百万円)	(1,342百万円)
	平成27年6月期	平成27年12月期														
・賃貸事業収入	4,631百万円	5,034百万円														
(うちホテル賃料)	(1,993百万円)	(2,410百万円)														
(うちホテル固定賃料)	(942百万円)	(1,067百万円)														
(うちホテル変動賃料)	(1,050百万円)	(1,342百万円)														

項目	前提条件		
営業費用	営業費用のうち賃貸事業費用については、各期以下のとおり想定しています。		
		平成27年6月期	平成27年12月期
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・維持管理費</li> <li>(うち修繕費)</li> <li>・公租公課</li> <li>・保険料</li> <li>・その他の支出</li> <li>・減価償却費</li> <li>賃貸事業費用合計</li> </ul>	<p>492百万円 (40百万円) 204百万円 7百万円 164百万円 1,005百万円 1,874百万円</p>	<p>479百万円 (40百万円) 255百万円 7百万円 141百万円 1,025百万円 1,909百万円</p>
	営業費用のうち賃貸事業費用以外については、各期以下のとおり想定しています。		
NOI	<ul style="list-style-type: none"> <li>・NOI</li> <li>(うちホテルNOI)</li> </ul>	<p>平成27年6月期 3,762百万円 (1,907百万円)</p>	<p>平成27年12月期 4,150百万円 (2,277百万円)</p>
営業外費用	営業外費用については、各期以下のとおり想定しています。		
		平成27年6月期	平成27年12月期
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・支払利息</li> <li>・融資関連費用</li> <li>・その他の支出</li> <li>営業外費用合計</li> </ul>	<p>392百万円 144百万円 一百万円 536百万円</p>	<p>398百万円 118百万円 一百万円 517百万円</p>
1口当たり分配金	1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。		
1口当たり利益超過分配金	利益を超える金銭の分配(1口当たり利益超過分配金)については、本書の日付現在行う予定はありません。		
その他	法令、税制、会計基準等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。また、一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。		

## 3. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成26年6月30日)	当期 (平成26年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	※1 759,058	※1 9,153,872
信託現金及び信託預金	※1 2,765,504	※1 4,011,521
未収入金	2,574	82
営業未収入金	71,193	644,552
前払費用	120,941	233,324
未収消費税等	-	1,319,253
前払金	17,138	-
その他	0	0
貸倒引当金	△1,391	△1,968
流動資産合計	3,735,018	15,360,637
固定資産		
有形固定資産		
建物	※1 85,914	※1 85,914
減価償却累計額	△7,783	△8,324
建物（純額）	78,131	77,589
建物附属設備	※1 38,862	※1 38,862
減価償却累計額	△17,352	△18,548
建物附属設備（純額）	21,510	20,314
構築物	※1 2,779	※1 2,779
減価償却累計額	△1,138	△1,204
構築物（純額）	1,640	1,574
土地	※1 711,834	※1 711,834
信託建物	※1 31,162,188	※1 45,227,883
減価償却累計額	△2,623,404	△3,136,903
信託建物（純額）	28,538,783	42,090,979
信託建物附属設備	※1 7,151,824	※1 10,400,867
減価償却累計額	△1,891,879	△2,186,062
信託建物附属設備（純額）	5,259,944	8,214,804
信託構築物	※1 321,317	※1 321,799
減価償却累計額	△109,047	△118,744
信託構築物（純額）	212,270	203,054
信託工具、器具及び備品	※1 177,438	※1 268,476
減価償却累計額	△85,898	△103,974
信託工具、器具及び備品（純額）	91,540	164,502
信託土地	※1 40,447,565	※1 63,258,940
有形固定資産合計	75,363,220	114,743,593
無形固定資産		
その他	106	76
無形固定資産合計	106	76
投資その他の資産		
差入保証金	10,000	10,000
長期前払費用	119,338	328,159
その他	34,070	34,765
投資その他の資産合計	163,409	372,924
固定資産合計	75,526,736	115,116,594
資産合計	79,261,754	130,477,232

(単位:千円)

	前期 (平成26年6月30日)	当期 (平成26年12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	143,439	141,428
短期借入金	※1 13,488,750	-
1年内返済予定の長期借入金	※1 17,552,100	※1 1,200,000
1年内返済予定の信託長期借入金	-	※1 18,167
未払金	32,733	22,872
未払費用	121,934	127,170
未払法人税等	520	578
未払消費税等	143,637	-
前受金	357,522	371,084
預り金	32,927	23,896
流動負債合計	31,873,567	1,905,197
固定負債		
長期借入金	-	※1 56,100,000
信託長期借入金	※1 9,960,000	※1 9,941,832
信託預り敷金及び保証金	1,025,726	1,109,146
預り敷金及び保証金	28,663	28,663
固定負債合計	11,014,390	67,179,642
負債合計	42,887,957	69,084,839
<b>純資産の部</b>		
投資主資本		
出資総額	29,134,389	53,096,413
剰余金		
出資剰余金	6,264,432	6,264,432
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	974,975	2,031,546
剰余金合計	7,239,407	8,295,978
投資主資本合計	36,373,796	61,392,392
純資産合計	※2 36,373,796	※2 61,392,392
負債純資産合計	79,261,754	130,477,232

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成26年 1月 1日 至 平成26年 6月 30日)	当期 (自 平成26年 7月 1日 至 平成26年12月 31日)
営業収益		
賃貸事業収入	※1 2,772,419	※1 4,610,717
不動産等売却益	※2 1,003,352	-
営業収益合計	3,775,772	4,610,717
営業費用		
賃貸事業費用	※1 1,281,791	※1 1,586,854
資産運用報酬	125,000	125,000
役員報酬	4,800	4,800
資産保管手数料	3,906	3,976
一般事務委託手数料	18,224	26,672
貸倒引当金繰入額	-	1,527
その他営業費用	107,404	91,966
営業費用合計	1,541,127	1,840,796
営業利益	2,234,644	2,769,920
営業外収益		
受取利息	404	537
貸倒引当金戻入額	475	-
雑収入	898	483
営業外収益合計	1,777	1,021
営業外費用		
支払利息	376,514	365,480
融資関連費用	842,043	294,738
投資口交付費	115,438	152,101
雑損失	5	14
営業外費用合計	1,334,001	812,334
経常利益	902,420	1,958,607
税引前当期純利益	902,420	1,958,607
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等合計	605	605
当期純利益	901,815	1,958,002
前期繰越利益	73,159	73,543
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	974,975	2,031,546

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 平成26年1月1日 至 平成26年6月30日)

(単位:千円)

	投資主資本					純資産合計
	出資総額	剰余金			投資主資本合計	
		出資剰余金	当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	29,134,389	6,264,432	446,003	6,710,435	35,844,824	35,844,824
当期変動額						
剰余金の配当			△372,843	△372,843	△372,843	△372,843
当期純利益			901,815	901,815	901,815	901,815
当期変動額合計	—	—	528,972	528,972	528,972	528,972
当期末残高	29,134,389	6,264,432	974,975	7,239,407	36,373,796	36,373,796

当期(自 平成26年7月1日 至 平成26年12月31日)

(単位:千円)

	投資主資本					純資産合計
	出資総額	剰余金			投資主資本合計	
		出資剰余金	当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	29,134,389	6,264,432	974,975	7,239,407	36,373,796	36,373,796
当期変動額						
新投資口の発行	23,962,024				23,962,024	23,962,024
剰余金の配当			△901,431	△901,431	△901,431	△901,431
当期純利益			1,958,002	1,958,002	1,958,002	1,958,002
当期変動額合計	23,962,024	—	1,056,571	1,056,571	25,018,595	25,018,595
当期末残高	53,096,413	6,264,432	2,031,546	8,295,978	61,392,392	61,392,392

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前期 自 平成26年 1月 1日 至 平成26年 6月 30日	当期 自 平成26年 7月 1日 至 平成26年12月 31日
I 当期末処分利益	974,975,488円	2,031,546,537円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	901,431,567円 (573円)	1,956,146,838円 (733円)
III 次期繰越利益	73,543,921円	75,399,699円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第17条第1号に定める配分方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益」の金額の90%に相当する金額を超えるものとしております。但し税務上の欠損金が発生した場合、又は欠損金の繰越控除により税務上の所得が発生しない場合は、本投資法人が合理的に決定する額としております。かかる方針により、当期純利益901,815,748円のうち901,431,567円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第17条第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第17条第1号に定める配分方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益」の金額の90%に相当する金額を超えるものとしております。但し税務上の欠損金が発生した場合、又は欠損金の繰越控除により税務上の所得が発生しない場合は、本投資法人が合理的に決定する額としております。かかる方針により、当期純利益1,958,002,616円のうち1,956,146,838円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第17条第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>



## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前期 (自 平成26年 1月 1日 至 平成26年 6月30日)	当期 (自 平成26年 7月 1日 至 平成26年12月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	902,420	1,958,607
減価償却費	527,945	837,289
投資口交付費	115,438	152,101
融資関連費用	842,043	294,738
信託預り敷金及び保証金償却額	△435	△378
受取利息	△404	△537
支払利息	376,514	365,480
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△1,181	577
営業未収入金の増減額(△は増加)	△60,244	△573,359
未収消費税等の増減額(△は増加)	7,419	△1,319,253
未払消費税等の増減額(△は減少)	143,637	△143,637
営業未払金の増減額(△は減少)	△87,869	△673
未払金の増減額(△は減少)	△1,613	△10,409
未払費用の増減額(△は減少)	18,110	2,933
前受金の増減額(△は減少)	△28,364	13,561
預り金の増減額(△は減少)	10,909	△9,776
有形固定資産の売却による減少額	4,367,451	-
その他	△6,762	5,533
小計	7,125,015	1,572,798
利息の受取額	404	537
利息の支払額	△502,533	△363,177
法人税等の支払額	△609	△547
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,622,276	1,209,610
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
信託有形固定資産の取得による支出	△5,618,018	△40,203,087
預り敷金及び保証金の返還による支出	△154,916	-
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△93,087	△47,787
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	81,527	131,585
その他	△17,833	△694
投資活動によるキャッシュ・フロー	△5,802,328	△40,119,985
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入れによる収入	13,500,000	-
短期借入金の返済による支出	△11,250	△13,488,750
長期借入れによる収入	-	57,300,000
長期借入金の返済による支出	△2,797,899	△17,552,100
信託長期借入金の返済による支出	△11,000,000	-
融資関連費用	△732,126	△618,099
分配金の支払額	△342,802	△900,512
投資口の発行による収入	-	23,962,024
投資口交付費の支出	△98,468	△151,356
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,482,546	48,551,206
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△662,597	9,640,831
現金及び現金同等物の期首残高	4,187,160	3,524,562
現金及び現金同等物の期末残高	※1 3,524,562	※1 13,165,393

## (6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

## (7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

## 1. 固定資産の減価償却の方法

## ① 有形固定資産

定額法を採用しております。

なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。

建物	77年
建物附属設備	8～24年
構築物	7～18年
信託建物	2～66年
信託建物附属設備	2～32年
信託構築物	4～55年
信託工具、器具及び備品	2～15年

## ② 無形固定資産

定額法を採用しております。

## ③ 長期前払費用

定額法を採用しております。

## 2. 引当金の計上基準

## 貸倒引当金

債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

## 3. 収益及び費用の計上基準

## 固定資産税等の処理方法

保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。

なお、不動産または不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は76,921千円です。

## 4. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

## 5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

## (1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針

保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。

## ①信託現金及び信託預金

## ②信託建物

信託建物附属設備

信託構築物

信託工具、器具及び備品

信託土地

## ③信託預り敷金及び保証金

## ④1年内返済予定の信託長期借入金

信託長期借入金

(2) 繰延資産の処理方法

投資口交付費

支出時に全額費用として処理しております。

(3) 消費税等の処理方法

消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。

(8) 財務諸表に関する注記事項

(貸借対照表に関する注記)

※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務

担保に供している資産は次のとおりです。

	(単位：千円)	
	前期 平成26年6月30日	当期 平成26年12月31日
現金及び預金	153,187	4,262,187
信託現金及び信託預金	2,765,504	4,011,521
建物	78,131	77,589
建物附属設備	21,510	20,314
構築物	1,640	1,574
土地	711,834	711,834
信託建物	28,538,783	42,090,979
信託建物附属設備	5,259,944	8,214,804
信託構築物	212,270	203,054
信託工具、器具及び備品	91,540	164,502
信託土地	40,447,565	63,258,940
計	78,281,912	123,017,302

担保を付している債務は次のとおりです。

	(単位：千円)	
	前期 平成26年6月30日	当期 平成26年12月31日
短期借入金	13,488,750	-
1年内返済予定の長期借入金	17,552,100	1,200,000
1年内返済予定の信託長期借入金	-	18,167
長期借入金	-	56,100,000
信託長期借入金	9,960,000	9,941,832
計	41,000,850	67,260,000

※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

(単位：千円)	
前期 平成26年6月30日	当期 平成26年12月31日
50,000	50,000

(損益計算書に関する注記)

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

	前期		当期	
	自	平成26年1月1日 平成26年6月30日	自	平成26年7月1日 平成26年12月31日
A. 不動産賃貸事業収益				
賃料・共益費		2,555,746		4,408,874
その他収入		216,673		201,843
合計		2,772,419		4,610,717
B. 不動産賃貸事業費用				
維持管理費		446,688		460,196
公租公課		174,451		163,789
損害保険料		4,952		6,084
その他支出		127,784		119,524
減価償却費		527,914		837,259
合計		1,281,791		1,586,854
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)		1,490,627		3,023,863

※2. 不動産等売却益の内訳

前期(自 平成26年1月1日 至 平成26年6月30日)

(単位:千円)

	ボンセジュール千歳船橋	ボンセジュール四つ木	ボンセジュール日野	ボンセジュール武蔵新城
不動産等売却収入	832,153	777,256	730,459	587,138
不動産等売却原価	657,193	622,386	551,565	468,167
その他売却費用	6,623	5,450	5,414	4,363
不動産等売却益	168,337	149,419	173,480	114,607

	ボンセジュール小牧	ボンセジュール秦野渋沢	ボンセジュール伊丹
不動産等売却収入	1,280,824	735,268	472,718
不動産等売却原価	984,869	633,486	449,783
その他売却費用	12,563	6,243	4,357
不動産等売却益	283,391	95,539	18,577

当期(自 平成26年7月1日 至 平成26年12月31日)

該当事項はありません。

## (投資主資本等変動計算書に関する注記)

## 発行可能投資口総口数及び発行済投資口数

	前期		当期	
	自 至	平成26年1月1日 平成26年6月30日	自 至	平成26年7月1日 平成26年12月31日
発行可能投資口総口数		10,000,000口		10,000,000口
発行済投資口数		1,573,179口		2,668,686口

## (キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

## ※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	平成26年1月1日 平成26年6月30日	自 至	平成26年7月1日 平成26年12月31日
現金及び預金		759,058		9,153,872
信託現金及び信託預金		2,765,504		4,011,521
現金及び現金同等物		3,524,562		13,165,393

## (リース取引に関する注記)

## オペレーティング・リース取引(借主側)

## 未経過リース料

(単位：千円)

	前期		当期	
	平成26年6月30日		平成26年12月31日	
1年内		112,249		112,249
1年超		2,280,288		2,224,164
合計		2,392,537		2,336,413

## オペレーティング・リース取引(貸主側)

## 未経過リース料

(単位：千円)

	前期		当期	
	平成26年6月30日		平成26年12月31日	
1年内		507,089		1,843,409
1年超		4,342,958		15,485,197
合計		4,850,048		17,328,607

## (金融商品に関する注記)

## 1. 金融商品の状況に関する事項

## (1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保を目指して、主として不動産等の特定資産に投資して運用を行います。

資金調達については、主に投資口等の発行、借入れを行う方針です。

デリバティブ取引は将来の金利の変動等によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。なお、現在デリバティブ取引は行っていません。

余資の運用は安全性、換金性等を考慮し金利環境及び資金繰りを十分に考慮した上で慎重に行っております。

## (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金の資金使途は、不動産及び不動産信託受益権の購入資金(購入に伴う付随費用も含まれます。)若しくは、既存の借入金のリファイナンス資金です。借入先は流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では資産運用会社の財務部が資金繰表の作成・更新を行うほか、金銭消費貸借契約において設けられている財務制限条項についてモニタリングを行うことによって流動性リスクを管理しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によつた場合、当該価額が異なることもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については以下のとおりです。

前期(平成26年6月30日)

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	759,058	759,058	—
(2) 信託現金及び信託預金	2,765,504	2,765,504	—
資産計	3,524,562	3,524,562	—
(3) 短期借入金	13,488,750	13,488,750	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	17,552,100	17,552,100	—
(5) 長期借入金	—	—	—
(6) 1年内返済予定の信託長期借入金	—	—	—
(7) 信託長期借入金	9,960,000	10,122,527	162,527
負債計	41,000,850	41,163,378	162,527

当期(平成26年12月31日)

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	9,153,872	9,153,872	—
(2) 信託現金及び信託預金	4,011,521	4,011,521	—
資産計	13,165,393	13,165,393	—
(3) 短期借入金	—	—	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	1,200,000	1,200,000	—
(5) 長期借入金	56,100,000	56,100,000	—
(6) 1年内返済予定の信託長期借入金	18,167	18,251	84
(7) 信託長期借入金	9,941,832	10,156,234	214,401
負債計	67,260,000	67,474,486	214,486

(注1) 金融商品の時価の算定方法に関する事項

(1) 現金及び預金 (2) 信託現金及び信託預金 (3) 短期借入金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によつています。

(4) 1年内返済予定の長期借入金 (5) 長期借入金 (6) 1年内返済予定の信託長期借入金

(7) 信託長期借入金

固定金利による長期借入金の時価については、元利金の合計額を同様の新規借入れを行った場合に想定される利率で割り引いて算出する方法によつています。

変動金利による長期借入金については、金利が一定期間毎に更改される条件で借入れを行っているため時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によつています。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位:千円)

	前期 平成26年6月30日	当期 平成26年12月31日
預り敷金及び保証金	28,663	28,663
信託預り敷金及び保証金	1,025,726	1,109,146

賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金及び保証金は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去まで実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしておりません。

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期(平成26年6月30日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	759,058	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	2,765,504	—	—	—	—	—
合計	3,524,562	—	—	—	—	—

当期(平成26年12月31日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	9,153,872	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	4,011,521	—	—	—	—	—
合計	13,165,393	—	—	—	—	—

(注4) 長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

前期(平成26年6月30日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内返済予定の長期借入金	17,552,100	—	—	—	—	—
長期借入金	—	—	—	—	—	—
1年内返済予定の信託長期借入金	—	—	—	—	—	—
信託長期借入金	—	54,894	74,639	2,863,679	5,217,347	1,749,439
合計	17,552,100	54,894	74,639	2,863,679	5,217,347	1,749,439

当期(平成26年12月31日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内返済予定の長期借入金	1,200,000	—	—	—	—	—
長期借入金	—	—	56,100,000	—	—	—
1年内返済予定の信託長期借入金	18,167	—	—	—	—	—
信託長期借入金	—	73,807	104,256	2,894,530	5,143,274	1,725,963
合計	1,218,167	73,807	56,204,256	2,894,530	5,143,274	1,725,963

（有価証券に関する注記）

該当事項はありません。

（デリバティブ取引に関する注記）

該当事項はありません。

（退職給付に関する注記）

該当事項はありません。

（資産除去債務に関する注記）

該当事項はありません。

（セグメント情報等に関する注記）

I. セグメント情報

本投資法人は、不動産投資事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。

II. 関連情報

前期（自 平成26年1月1日 至 平成26年6月30日）

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への売上高がすべて損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しております。

当期（自 平成26年7月1日 至 平成26年12月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

（単位：千円）

顧客の名称または氏名	営業収益	関連するセグメント
株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント	1,722,789	不動産投資事業



## (賃貸等不動産に関する注記)

本投資法人は、主として首都圏および地方主要都市部において、安定性の向上及び成長余地の双方に重点を置いたポートフォリオ構築を目指すため、住居及びホテルをコアアセットとして、オフィスビル、商業施設等、幅広い用途の不動産等を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、増減額及び時価は次のとおりです。

(単位：千円)

			前期	当期
			自 平成26年1月1日 至 平成26年6月30日	自 平成26年7月1日 至 平成26年12月31日
住居	貸借対照表 計上額	期首残高	56,192,804	55,874,464
		期中増減額	△318,340	△304,706
		期末残高	55,874,464	55,569,758
	期末時価		58,865,000	60,775,000
オフィス	貸借対照表 計上額	期首残高	8,585,639	8,579,951
		期中増減額	△5,687	△28,342
		期末残高	8,579,951	8,551,609
	期末時価		7,288,000	7,227,000
商業施設	貸借対照表 計上額	期首残高	5,318,657	5,275,638
		期中増減額	△43,018	△50,243
		期末残高	5,275,638	5,225,394
	期末時価		5,520,000	5,690,000
駐車場	貸借対照表 計上額	期首残高	100,838	100,825
		期中増減額	△13	△1
		期末残高	100,825	100,823
	期末時価		105,000	107,000
シニア	貸借対照表 計上額	期首残高	4,385,522	-
		期中増減額	△4,385,522	-
		期末残高	-	-
	期末時価		-	-
ホテル	貸借対照表 計上額	期首残高	-	5,532,341
		期中増減額	5,532,341	39,763,665
		期末残高	5,532,341	45,296,007
	期末時価		5,490,000	52,759,000
合計	貸借対照表 計上額	期首残高	74,583,461	75,363,220
		期中増減額	779,759	39,380,372
		期末残高	75,363,220	114,743,593
	期末時価		77,268,000	126,558,000

(注1) 貸借対照表計上額は取得価額(取得に伴う付随費用を含みます。)から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 前期における期中増減額のうち、主な増加は新規ホテルの取得及び資本的支出に該当する工事によるものであり、主な減少はシニア物件の売却及び減価償却費の計上によるものです。当期における期中増減額のうち、主な増加は新規ホテルの取得及び資本的支出に該当する工事によるものであり、主な減少は減価償却費の計上によるものです。

(注3) 期末時価は、株式会社アセツアールアンドディー、一般財団法人日本不動産研究所、森井総合鑑定株式会社及び株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する損益につきましては、前記「損益計算書に関する注記」をご覧ください。

## (税効果会計に関する注記)

## 1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

(単位：千円)

	前期 平成26年6月30日	当期 平成26年12月31日
(繰延税金資産(流動資産))		
未払事業所税	517	—
営業未収入金(合併)	197	197
貸倒引当金	475	672
繰延税金資産小計	1,190	870
評価性引当額	1,190	870
繰延税金資産合計	—	—
(繰延税金資産の純額)	—	—
(繰延税金資産(固定資産))		
建物等(合併)	812,820	801,025
土地(合併)	2,251,597	2,251,597
繰越欠損金	7,746,144	7,749,271
繰延税金資産小計	10,810,561	10,801,895
評価性引当額	10,810,561	10,801,895
繰延税金資産合計	—	—
(繰延税金資産の純額)	—	—

## 2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳

(単位：%)

	前期 平成26年6月30日	当期 平成26年12月31日
法定実効税率	36.59	34.16
支払分配金の損金算入額	—	△33.54
評価性引当額の増減	△34.98	△0.46
その他	△1.54	△0.13
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.07	0.03

## 3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

平成26年3月31日に公布された「地方税法」(平成26年法律第11号)及び「地方税法等の一部を改正する法律」(平成26年法律第4号)により、平成26年10月1日以後に開始する事業年度から「地方税法」が創設されるとともに、地方税法特別税の一部が法人事業税に還元されることに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、平成27年1月1日以後開始する事業年度において解消が見込まれる一時差異等について、34.16%に変更されます。

なお、この税率変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額並びに法人税等調整額への影響はありません。

## (持分法損益等に関する注記)

該当事項はありません。

(関連当事者との取引に関する注記)

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期(自平成26年1月1日至平成26年6月30日)

属性	名称	所在地	資本金 (百万円)	事業の 内容又 は職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合 (%)	関係内容		取引の 内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円) (注1)
						役員 の 兼任等	事業上 の 関係				
資産運用会 社の利害関 係人等	Zephyrus特 定目的会社 (注3)	東京都 港区	0.1	投資運 用業	-	-	不動産 信託受 益権の 売主	不動産信 託受益権 の購入 (注2) (注5)	2,851,000	-	-
	西特定目的 会社 (注3)	東京都 港区	0.1	投資運 用業	-	-	不動産 信託受 益権の 売主	不動産信 託受益権 の購入 (注2) (注5)	2,584,000	-	-

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税が含まれております。

(注2) 取引条件については、資産運用会社の社内規程であるスポンサー関係者取引規程及びスポンサー関係者関連取引管理マニュアルに基づき、決定しております。

(注3) Zephyrus特定目的会社及び西特定目的会社と資産運用会社との間には記載すべき資本関係はありませんが、当該ファンドはカリオペの関係法人であるFortress Investment Group (F I G) の関係法人が運用するファンド等を通じ匿名組合出資を受けております。したがって本投資法人ではZephyrus特定目的会社及び西特定目的会社を利害関係人に準ずるものとして取り扱っております。

(注4) なお、カリオペは本投資法人の投資口のうち、609,942口(38.77%)を保有しております。

(注5) 当該受益権の購入は下記物件に係るものです。なお、取引金額は、信託受益権売買契約書に記載された売買価格を記載しており、その他の取得に係る諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税等を含んでおりません。

物件番号	不動産等の名称	売買価格(千円)
D1	ホテルマイステイズ神田	2,851,000
D2	ホテルマイステイズ浅草	2,584,000
	合計	5,435,000

当期(自平成26年7月1日至平成26年12月31日)

属性	名称	所在地	資本金 (百万円)	事業の 内容又は職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合 (%)	関係内容		取引の 内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円) (注1)
						役員 の 兼任等	事業 上 の 関係				
資産運用会 社の利害関 係人等	Zephyrus特定 目的会社 (注3)	東京都 港区	0.1	投資運 用業	-	-	不動産 信託受 益権の 売主	不動産信 託受益権 の購入 (注2) (注5)	14,878,412	-	-
	西特定目的 会社 (注3)	東京都 港区	0.1	投資運 用業	-	-	不動産 信託受 益権の 売主	不動産信 託受益権 の購入 (注2) (注5)	4,473,000	-	-
	四条通ホール ディング特定 目的会社 (注3)	東京都 港区	279	投資運 用業	-	-	不動産 信託受 益権の 売主	不動産信 託受益権 の購入 (注2) (注5)	7,594,980	-	-
	Danube特定目 的会社 (注3)	東京都 港区	0.1	投資運 用業	-	-	不動産 信託受 益権の 売主	不動産信 託受益権 の購入 (注2) (注5)	3,845,400	-	-
	長堀橋ホール ディング特定 目的会社 (注3)	東京都 港区	82	投資運 用業	-	-	不動産 信託受 益権の 売主	不動産信 託受益権 の購入 (注2) (注5)	2,514,820	-	-
	Aki特定目的 会社 (注3)	東京都 港区	0.1	投資運 用業	-	-	不動産 信託受 益権の 売主	不動産信 託受益権 の購入 (注2) (注5)	6,631,968	-	-
	株式会社マイ ステイズ・ホ テル・マネジ メント (注3)	東京都 港区	100	ホテル 業	-	-	ホテル 賃借人 兼オペ レーター	賃貸事業 収入	1,722,789	営業未 収入金	540,064

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税が含まれております。

(注2) 取引条件については、資産運用会社の社内規程であるスポンサー関係者取引規程及びスポンサー関係者関連取引管理マニュアルに基づき、決定しております。

(注3) Zephyrus特定目的会社、西特定目的会社、四条通ホールディング特定目的会社、Danube特定目的会社、長堀橋ホールディング特定目的会社、Aki特定目的会社及び株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメントと資産運用会社との間には記載すべき資本関係はありませんが、当該特定目的会社又はテナント兼オペレーターはカリオペの関係法人であるFortress Investment Group (F I G) の関係法人が運用するファンド等を通じ匿名組合出資または出資を受けております。したがって本投資法人ではZephyrus特定目的会社、西特定目的会社、四条通ホールディング特定目的会社、Danube特定目的会社、長堀橋ホールディング特定目的会社、Aki特定目的会社及び株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメントを利害関係人に準ずるものとして取り扱っております。

(注4) なお、カリオペは本投資法人の投資口のうち、609,942口(22.85%)を保有しております。

(注5) 当該受益権の購入は下記物件に係るものです。なお、取引金額は、信託受益権売買契約書に記載された売買価格を記載しており、その他の取得に係る諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税等を含んでおりません。

物件番号	不動産等の名称	相手先	売買価格(千円)
D3	ホテルマイステイズ京都四条	四条通ホールディング特定目的会社	6,024,460
D4	マイステイズ新浦安コンファレンスセンター	Zephyrus特定目的会社	4,930,200
D5	ホテルマイステイズ舞浜	Zephyrus特定目的会社	4,870,312
D6	ホテルビスタプレミオ堂島	Danube特定目的会社	3,845,400
D7	ホテルマイステイズ名古屋栄	Zephyrus特定目的会社	2,958,000
D8	ホテルマイステイズ堺筋本町	長堀橋ホールディング特定目的会社	2,514,820
D9	ホテルマイステイズ横浜	Zephyrus特定目的会社	2,119,900
D10	ホテルマイステイズ日暮里	西特定目的会社	1,898,540
D11	ホテルマイステイズ福岡天神南	四条通ホールディング特定目的会社	1,570,520
D12	フレックステイイン飯田橋	Aki特定目的会社	1,381,660
D13	ホテルマイステイズ上野稲荷町	西特定目的会社	1,331,960
D14	フレックステイイン品川	西特定目的会社	1,242,500
D15	フレックステイイン常盤台	Aki特定目的会社	1,242,500
D16	フレックステイイン巣鴨	Aki特定目的会社	1,192,800
D17	ホテルマイステイズ大手前	Aki特定目的会社	1,192,800
D18	フレックステイイン清澄白河	Aki特定目的会社	749,476
D19	フレックステイイン中延P1	Aki特定目的会社	589,442
D20	フレックステイイン中延P2	Aki特定目的会社	283,290
合計			39,938,580

## 2. 関連会社等

前期及び当期において、該当事項はありません。

## 3. 兄弟会社等

前期及び当期において、該当事項はありません。

## 4. 役員及び個人主要投資主等

前期(自 平成26年1月1日 至 平成26年6月30日)

属性	氏名	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	取引内容	取引金額(千円)(注3)	科目	期末残高(千円)(注3)
役員及びその近親者	福田直樹	本投資法人執行役員兼 コンソナント・インベ ストメント・マネジメ ント株式会社代表取締役 社長	—	コンソナント・インベ ストメント・マネジメ ント株式会社への資産 運用報酬の支払(注1)	126,083	未払費用	68,670
同上	同上	同上	—	コンソナント・インベ ストメント・マネジメ ント株式会社への機関 運営委託報酬の支払 (注2)	600	未払費用	324

(注1) 福田直樹が第三者(資産運用会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっております。

(注2) 福田直樹が第三者(資産運用会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人と資産運用会社との間で締結した「機関運営事務委託契約書」に定められています。

(注3) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

当期(自平成26年7月1日至平成26年12月31日)

属性	氏名	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	取引内容	取引金額(千円)(注3)	科目	期末残高(千円)(注3)
役員及びその近親者	福田直樹	本投資法人執行役員兼 コンソナント・インベ ストメント・マネジメ ント株式会社代表取締役 社長	—	コンソナント・インベ ストメント・マネジメ ント株式会社への資産 運用報酬の支払(注1)	128,993	未払費用	67,500
同上	同上	同上	—	コンソナント・インベ ストメント・マネジメ ント株式会社への機関 運営委託報酬の支払 (注2)	1,100	未払費用	864

(注1) 福田直樹が第三者(資産運用会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっております。

(注2) 福田直樹が第三者(資産運用会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人と資産運用会社との間で締結した「機関運営事務委託契約書」に定められています。

(注3) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

(1口当たり情報に関する注記)

	前期		当期	
	自平成26年1月1日 至平成26年6月30日		自平成26年7月1日 至平成26年12月31日	
1口当たり純資産額	23,121円		23,005円	
1口当たり当期純利益	573円		762円	

1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しています。

なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため、記載していません。

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は以下のとおりです。

	前期		当期	
	自平成26年1月1日 至平成26年6月30日		自平成26年7月1日 至平成26年12月31日	
当期純利益(千円)	901,815		1,958,002	
普通投資主に帰属しない金額(千円)	—		—	
普通投資口に係る当期純利益(千円)	901,815		1,958,002	
期中平均投資口数(口)	1,573,179		2,570,932	

## (重要な後発事象に関する注記)

## 1. 資金の借入れ

本投資法人は、平成27年2月6日付で取得をしたホテル3物件に係る国内不動産信託受益権(後記「2. 資産の取得」参照)の取得資金及びこれに関連する諸費用の一部に充当するため、新規借入れを行いました。

## ニューシンジケートローン(D)

借入先	: 株式会社三井住友銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社みずほ銀行、 シティバンク銀行株式会社、株式会社新生銀行、三井住友信託銀行株式会社、 株式会社りそな銀行
借入金額	: 6,241百万円
利率等	: 基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR)+0.80%
利払期日	: 平成27年2月27日を初回とし、その後元本返済期日までの毎月月末営業日及び元本返済期日
元本返済方法	: 一括返済
借入方法	: 平成27年2月4日付「個別貸付契約」による。有担保(注1)・無保証
借入日	: 平成26年2月6日
返済期日	: 平成30年2月6日

(注1)「アパホテル横浜関内」、「ホテルネッツ函館」及び「フレックステイイン白金」の3物件及び「日神パレステージ代田橋」、「日神パレステージ東長崎」、「グロースメゾン五反田」、「グロースメゾン亀戸」、「エメラルドハウス」、「アルモニー御茶ノ水」、「サンクレスト石神井公園」、「グロースメゾン新横浜」、「ベルファース上野御徒町」、「グランリール亀戸」、「グロースメゾン池袋」、「グロースメゾン用賀」、「ルート立川」、「渋谷本町マンション」、「シティハイツ砧」、「アクシーズタワー川口並木」、「キャピタルハイツ神楽坂」、「カレッジスクエア町田」、「ベレー目黒」、「ワコーレ綱島I」、「フォロス中村橋」、「グロースメゾン海神」、「カレッジスクエア町屋」、「シティハウス東京新橋」、「ウィンベル神楽坂」、「西早稲田クレセントマンション」、「レキシントン・スクエア曙橋」、「カーザエルミタッジオ」、「藤和シティコープ新大塚II」、「ビクセル武蔵関」、「レクセルマンション上野松が谷」、「藤和シティコープ浅間町」、「ロイヤルパーク大町」、「レキシントン・スクエア萩野町」、「ヴィスコンティ覚王山」、「レキシントン・スクエア代田橋」、「レキシントン・スクエア本所吾妻橋」、「AMS TOWER 南6条」、「スペーシア恵比寿」、「近代科学社ビル」、「レキシントン・プラザ西五反田」、「クロス・スクエアNAKANO」、「大木青葉ビル」、「レキシントン・プラザ八幡」、「イオンタウン須賀川」、「ホテルマイステイズ神田」、「ホテルマイステイズ浅草」、「ホテルマイステイズ京都四条」、「マイステイズ新浦安コンファレンスセンター」、「ホテルマイステイズ舞浜」、「ホテルビスタプレミオ堂島」、「ホテルマイステイズ名古屋栄」、「ホテルマイステイズ堺筋本町」、「ホテルマイステイズ横浜」、「ホテルマイステイズ日暮里」、「ホテルマイステイズ福岡天神南」、「フレックステイイン飯田橋」、「ホテルマイステイズ上野稲荷町」、「フレックステイイン品川」、「フレックステイイン常盤台」、「フレックステイイン巢鴨」、「ホテルマイステイズ大手前」、「フレックステイイン清澄白河」、「フレックステイイン中延P1」及び「フレックステイイン中延P2」の65物件に係る不動産信託受益権に第1順位の根質権、「新宿アイランド」及び「タイムズ神田須田町第4」の2物件に係る不動産に第1順位の根抵当権を設定しました。

## 2. 資産の取得

本投資法人は、平成27年2月4日付で下表記載3物件の取得(取得価格総額13,261百万円)を決定し、同年2月6日付で全3物件の取得を完了しました。

物件番号：D21 物件名称：アパホテル横浜関内

取得日	平成27年2月6日
取得価格(注)	8,350百万円
所在地	神奈川県横浜市中区住吉町三丁目37番2号
建築時期	平成17年4月
資産の種類	信託受益権
取得先	エーワイケー特定目的会社
延床面積	6,568.51㎡
総賃貸可能面積	6,568.51㎡

物件番号：D22 物件名称：ホテルネッツ函館

取得日	平成27年2月6日
取得価格(注)	2,792百万円
所在地	北海道函館市本町26番17号
建築時期	平成20年2月
資産の種類	信託受益権
取得先	Zephyrus特定目的会社
延床面積	7,961.26㎡
総賃貸可能面積	7,961.26㎡

物件番号：D23 物件名称：フレックステイイン白金

取得日	平成27年2月6日
取得価格(注)	2,119百万円
所在地	東京都港区白金五丁目10番15号
建築時期	昭和59年12月
資産の種類	信託受益権
取得先	西特定目的会社
延床面積	1,754.06㎡
総賃貸可能面積	1,754.06㎡

(注) 取得価格は、各取得物件の取得に係る売買契約書にそれぞれ記載された売買価格に基づき記載しています。また、金額には、取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を含みません。



## (9) 発行済投資口数の増減

当期末までの増資等の状況は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口数(口)		出資総額(円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成14年1月18日	私募設立	400	400	200,000,000	200,000,000	(注1)
平成15年12月26日	私募増資	2,700	3,100	1,012,500,000	1,212,500,000	(注2)
平成16年1月9日	私募増資	1,350	4,450	506,250,000	1,718,750,000	(注2)
平成16年1月21日	私募増資	1,333	5,783	499,875,000	2,218,625,000	(注2)
平成16年1月27日	私募増資	267	6,050	100,125,000	2,318,750,000	(注2)
平成16年1月28日	私募増資	800	6,850	300,000,000	2,618,750,000	(注2)
平成16年1月31日	私募増資	266	7,116	99,750,000	2,718,500,000	(注2)
平成16年2月5日	私募増資	800	7,916	300,000,000	3,018,500,000	(注2)
平成16年2月7日	私募増資	1,333	9,249	499,875,000	3,518,375,000	(注2)
平成16年5月17日	公募増資	9,000	18,249	3,377,250,000	6,895,625,000	(注3)
平成17年2月7日	公募増資	10,650	28,899	3,937,667,100	10,833,292,100	(注4)
平成18年7月31日	公募増資	25,000	53,899	8,301,125,000	19,134,417,100	(注5)
平成22年2月1日	投資口分割	215,596	269,495	—	19,134,417,100	(注6)
平成22年2月1日	合併	367,200	636,695	—	19,134,417,100	(注7)
平成23年7月29日	第三者割当増資	711,597	1,348,292	6,999,979,689	26,134,396,789	(注8)
平成25年12月20日	第三者割当増資	224,887	1,573,179	2,999,992,580	29,134,389,369	(注9)
平成26年7月16日	公募増資	1,040,000	2,613,179	22,747,920,000	51,882,309,369	(注10)
平成26年8月13日	第三者割当増資	55,507	2,668,686	1,214,104,611	53,096,413,980	(注11)

(注1) 1口当たり発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。

(注2) 1口当たり発行価格375,000円にて新規物件の取得資金の調達を目的として私募投資口の追加発行を行いました。

(注3) 1口当たり発行価格395,000円(引受価額375,250円)にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募新投資口の発行を行いました。

(注4) 1口当たり発行価格385,140円(引受価額369,734円)にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募新投資口の発行を行いました。

(注5) 1口当たり発行価格348,740円(引受価額332,045円)にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募新投資口の発行を行いました。

(注6) 投資口1口につき5口の投資口分割を行いました。

(注7) 本投資法人を吸収合併存続法人とし、LCPを吸収合併消滅法人とする、投信法第147条に基づく吸収合併を行いました。この吸収合併により、LCPの投資口1口に対して、本投資法人の投資口分割後の投資口4口を全てのLCP投資口について割当交付しました。なお、吸収合併時におけるLCPの発行済投資口数は91,800口でした。

(注8) 1口当たり発行価額9,837円にて既存借入金の返済等を目的として第三者割当による新投資口の発行を行いました。

(注9) 1口当たり発行価額13,340円にて既存借入金の返済等を目的として、第三者割当増資による新投資口の発行を行いました。

(注10) 1口当たり発行価格22,688円(引受価額21,873円)にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募新投資口の発行を行いました。

(注11) 1口当たり発行価額21,873円にて、手元資金として将来の借入金の返済に充当することを目的として、第三者割当増資による新投資口の発行を行いました。

## 4. 役員の変動

役員の変動につきましては、開示内容が定まった時点で適時開示をしています。

5. 参考情報

(1) 本投資法人の財産の構成

資産の種類	用途区分	地域区分 (注1)	前期 (平成26年6月30日)		当期 (平成26年12月31日)	
			保有総額 (百万円)(注2)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円)(注2)	対総資産比率 (%)
不動産	住居	首都圏	—	—	—	—
		地方主要都市部	—	—	—	—
		小計	—	—	—	—
	オフィスビル・ 商業施設	首都圏	712	0.9	710	0.5
		地方主要都市部	—	—	—	—
		小計	712	0.9	710	0.5
	時間貸し駐車場等	首都圏	100	0.1	100	0.1
		地方主要都市部	—	—	—	—
		小計	100	0.1	100	0.1
	ホテル	首都圏	—	—	—	—
		地方主要都市部	—	—	—	—
		小計	—	—	—	—
不動産合計			813	1.0	811	0.6
信託 不動産	住居	首都圏	43,909	55.4	43,715	33.5
		地方主要都市部	11,965	15.1	11,853	9.1
		小計	55,874	70.5	55,569	42.6
	オフィスビル・ 商業施設	首都圏	7,106	9.0	7,083	5.4
		地方主要都市部	6,037	7.6	5,982	4.6
		小計	13,143	16.6	13,066	10.0
	時間貸し駐車場等	首都圏	—	—	—	—
		地方主要都市部	—	—	—	—
		小計	—	—	—	—
	ホテル	首都圏	5,532	7.0	27,266	20.9
		地方主要都市部	—	—	18,029	13.8
		小計	5,532	7.0	45,296	34.7
信託不動産合計			74,550	94.1	113,932	87.3
預金・その他の資産			3,898	4.9	15,733	12.1
資産総額計(注3)			79,261 (75,363)	100.0 (95.1)	130,477 (114,743)	100.0 (87.9)

(注1) 首都圏とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を表しています。

(注2) 「保有総額」は、取得価額（取得に伴う付随費用を含みます。）から、減価償却累計額を控除した金額であり、期末日時点の貸借対照表計上額です。

(注3) 「資産総額計」の（ ）内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産等の保有に相当する部分を記載しています。

	前期 (平成26年6月30日)		当期 (平成26年12月31日)	
	金額(百万円)	対総資産比率(%)	金額(百万円)	対総資産比率(%)
負債総額	42,887	54.1	69,084	52.9
純資産総額	36,373	45.9	61,392	47.1
資産総額	79,261	100.0	130,477	100.0

## (2) 投資不動産物件

当期末現在の本投資法人の保有不動産等(不動産又は不動産を主な信託財産とする信託受益権)の明細は以下のとおりです。

## ① 価格及び投資比率

物件番号 (注1)	不動産等の名称	所在地(注2)	所有形態	取得価格 (百万円) (注3)	貸借 対照表 計上額 (百万円)	投資比率 (%) (注4)	期末算定価額 (百万円) (注5)
A26	日神パレステージ代田橋	東京都杉並区和泉一丁目31番2号	信託受益権	1,251	1,139	1.1	1,150(注6)
A27	日神パレステージ東長崎	東京都豊島区長崎五丁目4番1号	信託受益権	1,229	1,112	1.0	1,250(注6)
A28	グロースメゾン五反田	東京都品川区西五反田二丁目26番6号	信託受益権	888	842	0.8	949(注6)
A29	グロースメゾン亀戸	東京都江東区亀戸六丁目58番16号	信託受益権	1,070	1,007	0.9	1,080(注6)
A30	エメラルドハウス	東京都板橋区板橋三丁目27番18号	信託受益権	1,505	1,409	1.3	1,240(注6)
A31	アルモニー御茶ノ水	東京都文京区湯島二丁目5番5号	信託受益権	1,428	1,373	1.2	1,310(注6)
A32	サンクレスト石神井公園	東京都練馬区高野台三丁目15番35号	信託受益権	1,088	1,064	0.9	1,030(注6)
A33	グロースメゾン新横浜	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目16番2号	信託受益権	1,059	989	0.9	1,140(注6)
A34	ベルファース上野御徒町	東京都台東区東上野一丁目27番5号	信託受益権	1,023	977	0.9	972(注6)
A35	グランリール亀戸	東京都江東区亀戸三丁目39番12号	信託受益権	906	849	0.8	937(注6)
A36	グロースメゾン池袋	東京都豊島区西池袋三丁目31番14号	信託受益権	825	772	0.7	859(注6)
A37	グロースメゾン用賀	東京都世田谷区岡本一丁目15番15号	信託受益権	795	761	0.7	691(注6)
A38	ルート立川	東京都立川市錦町三丁目7番6号	信託受益権	676	650	0.6	606(注6)
A39	渋谷本町マンション	東京都渋谷区本町二丁目35番2号	信託受益権	651	655	0.6	604(注6)
A40	シティハイツ砧	東京都世田谷区砧四丁目13番15号	信託受益権	646	646	0.5	467(注6)
A41	アクシーズタワー川口並木	埼玉県川口市並木二丁目5番13号	信託受益権	620	566	0.5	699(注6)
A42	キャピタルハイツ神楽坂	東京都新宿区榎町71番1	信託受益権	604	616	0.5	553(注6)
A43	カレッジスクエア町田	東京都町田市町中三丁目4番4号	信託受益権	589	569	0.5	511(注6)
A44	ベレール目黒	東京都目黒区目黒一丁目2番15号	信託受益権	589	570	0.5	582(注6)
A45	ワコーレ綱島I	神奈川県横浜市港北区榎町二丁目7番47号	信託受益権	572	543	0.5	508(注6)
A46	フォロス中村橋	東京都練馬区向山一丁目6番6号	信託受益権	566	528	0.5	565(注6)
A47	グロースメゾン海神	千葉県船橋市海神五丁目29番51号	信託受益権	557	527	0.5	458(注6)
A48	カレッジスクエア町屋	東京都荒川区荒川七丁目3番1号	信託受益権	510	474	0.4	509(注6)
A51	シティハウス東京新橋	東京都港区新橋六丁目19番1号	信託受益権	2,520	2,392	2.1	2,860(注7)
A52	ウィンベル神楽坂	東京都新宿区新小川町6番15号	信託受益権	3,260	3,113	2.8	3,630(注8)
A53	西早稲田 クレセントマンション	東京都新宿区西早稲田三丁目18番9号	信託受益権	1,880	1,876	1.6	2,280(注8)
A54	レキシントン・スクエア曙橋	東京都新宿区余丁町3番8号	信託受益権	1,450	1,368	1.2	1,630(注9)
A56	カーザエルミタツジオ	東京都目黒区中根一丁目14番15号	信託受益権	1,070	990	0.9	1,020(注7)
A59	藤和シティコープ新大塚II	東京都豊島区東池袋五丁目49番7号	信託受益権	866	826	0.7	985(注7)
A61	ビクセル武蔵関	東京都練馬区関町北一丁目22番7号	信託受益権	577	556	0.5	659(注8)
A62	レクセルマンション 上野松が谷	東京都台東区松が谷三丁目10番2号	信託受益権	970	893	0.8	1,090(注9)
A63	藤和シティコープ浅間町	神奈川県横浜市西区浅間町四丁目338番2号	信託受益権	1,110	1,039	0.9	1,300(注7)
A64	ロイヤルパーク大町	宮城県仙台市青葉区大町二丁目11番10号	信託受益権	415	396	0.4	503(注7)
A65	レキシントン・スクエア 萩野町	宮城県仙台市宮城野区萩野町一丁目15番16号	信託受益権	330	303	0.3	441(注7)
A66	ヴィスコンティ覚王山	愛知県名古屋市中種区御棚町二丁目44番	信託受益権	255	238	0.2	252(注9)
A71	レキシントン・スクエア 代田橋	東京都杉並区和泉一丁目33番18号	信託受益権	977	898	0.8	1,070(注9)
A72	レキシントン・スクエア 本所吾妻橋	東京都墨田区東駒形四丁目20番6号	信託受益権	511	464	0.4	566(注9)

物件番号 (注1)	不動産等の名称	所在地(注2)	所有形態	取得価格 (百万円) (注3)	貸借 対照表 計上額 (百万円)	投資比率 (%) (注4)	期末算定価額 (百万円) (注5)
A73	AMS TOWER 南6条	北海道札幌市中央区南六条西二丁目5番15号	信託受益権	1,180	1,043	1.0	1,130 (注9)
A75	スパーシア恵比寿	東京都渋谷区東三丁目6番22号	信託受益権	7,010	6,657	5.9	7,230 (注7)
A76	ネオ・プロミネンス	東京都北区志茂三丁目21番5号	信託受益権	1,660	1,649	1.4	1,800 (注7)
A77	インボイス新神戸レジデンス	兵庫県神戸市中央区生田町三丁目3番8号	信託受益権	1,260	1,239	1.1	1,340 (注7)
A78	コスモコート元町	兵庫県神戸市中央区元町通三丁目12番20号	信託受益権	973	956	0.8	1,040 (注7)
A79	レーバスト本陣	愛知県名古屋市中村区鳥居通二丁目13番	信託受益権	674	662	0.6	732 (注7)
A80	レーバスト松原	愛知県名古屋市中区松原三丁目13番12号	信託受益権	657	646	0.6	743 (注7)
A81	サンテラス南池袋	東京都豊島区南池袋二丁目22番6号	信託受益権	625	615	0.5	695 (注7)
A82	アルパ則武新町	愛知県名古屋市中区則武新町三丁目6番8号	信託受益権	608	598	0.5	666 (注7)
A83	レーバスト名駅南	愛知県名古屋市中村区名駅南二丁目13番33号	信託受益権	597	587	0.5	674 (注7)
A84	レーバスト平安	愛知県名古屋市中区平安二丁目13番17号	信託受益権	595	585	0.5	641 (注7)
A85	ヴァンデュール浜大津駅前	滋賀県大津市浜大津一丁目2番15号	信託受益権	581	569	0.5	674 (注7)
A86	サルボサーラ	大阪府大阪市中央区島之内二丁目6番21号	信託受益権	544	537	0.5	603 (注7)
A87	エクセレンテ神楽坂	東京都新宿区山吹町128番1ほか1筆	信託受益権	543	537	0.5	593 (注7)
A88	ルナコート江戸堀	大阪府大阪市西区江戸堀三丁目4番11号	信託受益権	525	516	0.4	565 (注7)
A89	ウィンテージ神戸元町	兵庫県神戸市中央区元町通七丁目2番2号	信託受益権	512	502	0.4	560 (注7)
A90	クイーンズコート福住	東京都江東区福住一丁目3番10号	信託受益権	456	451	0.4	528 (注7)
A91	コーポ東洞院	京都府京都市中京区東洞院通二条下る瓦之町380番1ほか2筆	信託受益権	446	440	0.4	491 (注7)
A92	ベレール大井町	東京都品川区東大井五丁目14番17号	信託受益権	412	408	0.3	476 (注7)
A93	シエテ南塚口	兵庫県尼崎市南塚口町3番18号	信託受益権	374	370	0.3	414 (注7)
A94	プライムライフ三宮磯上公園	兵庫県神戸市中央区磯上通四丁目3番23号	信託受益権	373	368	0.3	397 (注7)
A95	HERMITAGE NANBA WEST	大阪府大阪市浪速区桜川四丁目10番3号	信託受益権	355	352	0.3	397 (注7)
A96	センチュリーパーク新川1番館	愛知県名古屋市中区新川四丁目1番2号	信託受益権	335	333	0.3	399 (注7)
A97	ウエストアベニュー	東京都国立市西一丁目5番17号	信託受益権	331	325	0.3	344 (注7)
A98	リトルリバー本町橋	大阪府大阪市中央区本町橋1番34号	信託受益権	310	309	0.3	364 (注7)
A99	プライムライフ御影	兵庫県神戸市東灘区御影塚町二丁目25番11号	信託受益権	297	293	0.3	323 (注7)
小計(計63物件)				58,083	55,569	49.3	60,775 -
B8	近代科学社ビル	東京都新宿区市谷田町二丁目7番15号	信託受益権	1,301	1,239	1.1	1,040 (注6)
B9	新宿アイランド	東京都新宿区西新宿六丁目5番1号	不動産	715	710	0.6	574 (注8)
B14	レキシントン・プラザ西五反田	東京都品川区西五反田五丁目2番4号	信託受益権	4,880	4,776	4.1	4,010 (注7)
B15	クロス・スクエアNAKANO	東京都中野区中野五丁目24番18号	信託受益権	1,060	1,067	0.9	944 (注7)
B16	大木青葉ビル	宮城県仙台市青葉区二日町9番7号	信託受益権	816	757	0.7	659 (注9)
B17	レキシントン・プラザ八幡	宮城県仙台市青葉区八幡三丁目1番50号	信託受益権	3,280	3,163	2.8	3,440 (注8)
B18	イオンタウン須賀川	福島県須賀川市古河105番	信託受益権	2,320	2,061	2.0	2,250 (注8)
小計(計7物件)				14,372	13,777	12.2	12,917 -
C1	タイムズ神田須田町第4	東京都千代田区神田須田町一丁目22番7、22番15	不動産	97	100	0.1	107 (注6)
小計(計1物件)				97	100	0.1	107 -
D1	ホテルマイステイズ神田	東京都千代田区岩本町一丁目2番2号	信託受益権	2,851	2,891	2.4	3,280 (注7)
D2	ホテルマイステイズ浅草	東京都墨田区本所一丁目21番11号	信託受益権	2,584	2,608	2.2	3,290 (注7)
D3	ホテルマイステイズ京都四条	京都府京都市下京区四条通油小路東入ル傘鉾町52	信託受益権	6,024	5,997	5.1	8,010 (注7)
D4	マイステイズ新浦安コンファレンスセンター	千葉県浦安市明海二丁目1番4号	信託受益権	4,930	4,905	4.2	5,260 (注7)

物件番号 (注1)	不動産等の名称	所在地(注2)	所有形態	取得価格 (百万円) (注3)	貸借 対照表 計上額 (百万円)	投資比率 (%) (注4)	期末算定価額 (百万円) (注5)
D5	ホテルマイステイズ舞浜	千葉県浦安市鉄鋼通り三丁目5番1号	信託受益権	4,870	4,846	4.1	5,080 (注7)
D6	ホテルビスタプレミオ堂島	大阪府大阪市北区曾根崎新地二丁目4番1号	信託受益権	3,845	3,834	3.3	4,300 (注7)
D7	ホテルマイステイズ名古屋栄	愛知県名古屋市中区東桜二丁目23番22号	信託受益権	2,958	2,929	2.5	3,040 (注7)
D8	ホテルマイステイズ堺筋本町	大阪府大阪市中央区淡路町一丁目4番8号	信託受益権	2,514	2,508	2.1	3,250 (注7)
D9	ホテルマイステイズ横浜	神奈川県横浜市中区末吉町四丁目81番	信託受益権	2,119	2,108	1.8	2,590 (注7)
D10	ホテルマイステイズ日暮里	東京都荒川区東日暮里五丁目43番7号	信託受益権	1,898	1,891	1.6	2,140 (注7)
D11	ホテルマイステイズ福岡天神南	福岡県福岡市中央区春吉三丁目14番20号	信託受益権	1,570	1,567	1.3	1,740 (注7)
D12	フレックスステイン飯田橋	東京都新宿区新小川町3番26号	信託受益権	1,381	1,382	1.2	1,560 (注7)
D13	ホテルマイステイズ上野稲荷町	東京都台東区松が谷一丁目5番7号	信託受益権	1,331	1,326	1.1	1,540 (注7)
D14	フレックスステイン品川	東京都品川区北品川一丁目22番19号	信託受益権	1,242	1,242	1.1	1,510 (注7)
D15	フレックスステイン常盤台	東京都板橋区常盤台一丁目52番5号	信託受益権	1,242	1,244	1.1	1,420 (注7)
D16	フレックスステイン巣鴨	東京都豊島区巣鴨三丁目6番16号	信託受益権	1,192	1,189	1.0	1,370 (注7)
D17	ホテルマイステイズ大手前	大阪府大阪市中央区徳井町一丁目3番2号	信託受益権	1,192	1,192	1.0	1,600 (注7)
D18	フレックスステイン清澄白河	東京都江東区常盤一丁目12番16号	信託受益権	749	750	0.6	821 (注7)
D19	フレックスステイン中延P1	東京都品川区二葉四丁目27番12号	信託受益権	589	591	0.5	647 (注7)
D20	フレックスステイン中延P2	東京都品川区二葉四丁目27番8号	信託受益権	283	286	0.2	311 (注7)
小計(計20物件)				45,373	45,296	38.5	52,759 -
合計(計91物件)				117,927	114,743	100.0	126,558 -

(注1)「物件番号」とは、本投資法人の取得資産について、その用途区分により住居をA、オフィスビル・商業施設をB、時間貸し駐車場等をC、ホテルをDとして分類し、物件毎に番号を付したものです。A、B、C、Dにおける番号は、取得時期が早いもの、取得時期が同じものについては取得価格が大きいものから番号を付しています。

(注2)「所在地」は原則として住居表示を記載していますが、住居表示が未実施の物件については地番を記載しています。

(注3)「取得価格」とは、不動産売買契約書又は信託受益権譲渡契約書等に記載された売買価格をいいます。なお、価格に消費税等は含まれず、百万円未満を切り捨てています。

(注4)「投資比率」とは、本投資法人の全取得資産の取得価格の総額に対する取得価格の比率をいい、小数第2位を四捨五入して表示しています。

(注5)「期末算定価額」は、本投資法人の規約及び一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、決算日を価格時点とする鑑定評価額又は調査評価額を記載しています。なお、委託先は以下のとおりです。

不動産鑑定機関の概要
(注6) 株式会社アセットアールアンドディー
(注7) 一般財団法人日本不動産研究所
(注8) 森井総合鑑定株式会社
(注9) 株式会社谷澤総合鑑定所

② 運用資産の資本的支出

イ 資本的支出の予定

保有不動産関連資産に関し、当期末現在計画している改修工事等に伴う資本的支出のうち主なものは以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地	目的	実施予定期間	工事予定金額（千円）			
				総額	当期支払額	既支払額	
A26	日神パレステージ代田橋	東京都杉並区	インターホンリニューアル工事	自平成27年6月至平成27年6月	5,303	—	—
A32	サンクレスト石神井公園	東京都練馬区	非常用発電機更新工事	自平成27年6月至平成27年6月	8,824	—	—
B15	クロス・スクエアNAKANO	東京都中野区	8-10階リノベーション工事	自平成27年2月至平成27年6月	8,100	—	—
B16	大木青葉ビル	宮城県仙台市	外壁改修工事	自平成27年5月至平成27年6月	40,000	—	—
B16	大木青葉ビル	宮城県仙台市	6階テナント対応工事	自平成27年4月至平成27年4月	5,000	—	—
D06	ホテルビスタブレミオ堂島	大阪府大阪市	蓄電池設備更新工事	自平成27年4月至平成27年4月	9,140	—	—
D17	ホテルマイステイズ大手前	大阪府大阪市	客室無線LAN工事	自平成27年4月至平成27年4月	7,200	—	—

ロ 当期中に行った資本的支出

保有不動産等において、当期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は116,923千円であり、当期費用に区分された修繕費29,710千円と合わせ、146,633千円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	実施期間	支払金額（千円）	
A26	日神パレステージ代田橋	東京都杉並区	給湯プリペイド用住戸ユニット更新工事	自平成26年12月至平成26年12月	6,258
A53	西早稲田クレセントマンション	東京都新宿区	雑排水管改修工事	自平成26年9月至平成26年12月	28,080
A64	ロイヤルパーク大町	宮城県仙台市	空調機更新工事	自平成26年12月至平成26年12月	4,500
B8	近代科学社ビル	東京都新宿区	空調機更新工事	自平成26年9月至平成26年10月	15,573
B16	大木青葉ビル	宮城県仙台市	電気設備改修工事	自平成26年12月至平成26年12月	3,605
その他の工事				58,907	
合計				116,923	

ハ 長期修繕計画のために積み立てた金銭（修繕積立金）

本投資法人は、物件ごとに策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等に充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積み立てています。

営業期間	第19期	第20期	第21期	第22期	第23期
	自 平成24年7月1日 至 平成24年12月31日	自 平成25年1月1日 至 平成25年6月30日	自 平成25年7月1日 至 平成25年12月31日	自 平成26年1月1日 至 平成26年6月30日	自 平成26年7月1日 至 平成26年12月31日
当期首積立金残高	487,561千円	541,609千円	571,543千円	524,730千円	579,682千円
当期積立額（注）	151,076千円	165,233千円	165,271千円	199,177千円	268,495千円
当期積立金取崩額（注）	97,028千円	135,298千円	212,084千円	144,225千円	109,812千円
次期繰越額	541,609千円	571,543千円	524,730千円	579,682千円	738,365千円

（注）当期積立額には取得物件の積立額を含み、当期積立金取崩額には譲渡物件の積立額を含みます。

③ 収益状況等(平成26年7月1日～平成26年12月31日)

(単位:千円)

物件番号	不動産等の名称	賃貸事業収入合計			賃貸事業費用合計						賃貸事業損益(①-②)	NOI(①-②+③)
		①	賃料及び共益費	その他収入	②	維持管理費	公租公課	保険料	その他支出	減価償却費③		
A26	日神バレーステージ代田橋	38,666	35,428	3,238	19,147	7,308	1,596	65	2,273	7,903	19,519	27,422
A27	日神バレーステージ東長崎	45,828	41,254	4,574	23,622	6,738	2,678	90	1,825	12,289	22,206	34,495
A28	グロースメゾン五反田	27,376	26,772	604	8,339	2,121	1,325	31	510	4,350	19,036	23,387
A29	グロースメゾン亀戸	30,410	29,017	1,392	14,168	5,065	1,686	42	1,459	5,914	16,241	22,156
A30	エメラルドハウス	41,741	38,920	2,821	19,107	5,899	2,565	93	762	9,786	22,633	32,420
A31	アルモニエ御茶ノ水	35,263	32,955	2,308	17,817	5,269	1,851	64	3,516	7,115	17,446	24,561
A32	サンクレスト石神井公園	36,344	33,446	2,898	15,167	3,821	3,138	93	817	7,295	21,177	28,472
A33	グロースメゾン新横浜	33,317	30,512	2,804	15,478	3,658	2,403	65	3,260	6,090	17,838	23,929
A34	ベルファース上野御徒町	30,191	29,924	267	12,621	4,901	1,667	41	655	5,355	17,569	22,925
A35	グランリール亀戸	26,619	26,619	-	8,240	499	1,708	44	500	5,487	18,379	23,867
A36	グロースメゾン池袋	24,272	22,712	1,559	10,801	2,804	1,057	38	1,647	5,253	13,471	18,724
A37	グロースメゾン用賀	21,746	20,252	1,493	9,497	2,820	1,362	39	1,327	3,948	12,248	16,196
A38	ルート立川	20,942	19,380	1,561	8,300	2,394	1,067	38	743	4,056	12,642	16,698
A39	渋谷本町マンション	19,947	19,027	920	7,921	4,017	919	33	789	2,161	12,025	14,187
A40	シティハイツ砦	17,664	17,027	637	4,570	1,371	976	33	643	1,545	13,093	14,639
A41	アクシーズタワー川口並木	23,651	21,706	1,945	11,167	2,991	1,126	36	1,973	5,038	12,484	17,522
A42	キャピタルハイツ神楽坂	18,249	17,791	458	8,297	3,658	1,079	36	1,317	2,205	9,951	12,157
A43	カレッジスクエア町田	18,268	18,268	-	5,051	430	1,508	28	500	2,584	13,216	15,801
A44	ベレー目黒	16,195	15,330	865	5,859	1,854	859	21	811	2,313	10,336	12,649
A45	ワコーレ綱島I	18,002	16,812	1,190	9,977	3,625	894	29	1,534	3,893	8,025	11,918
A46	フォロス中村橋	17,954	16,405	1,549	9,047	3,001	985	33	659	4,367	8,907	13,274
A47	グロースメゾン海神	21,294	19,384	1,909	15,620	5,929	2,076	79	1,294	6,240	5,673	11,914
A48	カレッジスクエア町屋	14,706	14,706	-	5,016	-	939	27	500	3,549	9,689	13,239
A51	シティハウス東京新橋	88,383	82,967	5,415	39,320	15,027	4,902	106	6,191	13,092	49,063	62,156
A52	ウィンベル神楽坂	103,227	96,432	6,794	36,229	8,793	6,277	138	5,216	15,803	66,998	82,801
A53	西早稲田クレセントマンション	68,082	63,561	4,520	23,561	10,804	3,540	99	2,523	6,594	44,520	51,115
A54	レキシントン・スクエア曙橋	45,511	43,417	2,094	18,552	5,053	2,183	55	2,633	8,625	26,959	35,584
A56	カーザエルミタツジオ	30,380	27,881	2,499	16,387	4,143	1,689	43	1,467	9,043	13,993	23,037
A59	藤和シティコープ新大塚II	33,307	32,128	1,179	11,282	3,670	1,379	49	1,500	4,684	22,025	26,709
A61	ビクセル武蔵関	22,012	21,334	678	8,447	3,579	1,171	44	1,106	2,544	13,565	16,109
A62	レクセルマンション上野松が谷	33,167	30,205	2,961	15,000	3,476	1,892	54	1,303	8,272	18,167	26,439
A63	藤和シティコープ浅間町	54,726	49,375	5,350	30,351	17,433	3,002	99	2,359	7,456	24,374	31,831
A64	ロイヤルパーク大町	24,188	21,515	2,673	12,666	5,996	1,591	57	918	4,102	11,521	15,624
A65	レキシントン・スクエア萩野町	18,428	16,545	1,883	8,008	2,320	1,148	36	952	3,550	10,420	13,970
A66	ヴィスコンティ覚王山	11,318	10,225	1,092	6,831	3,037	904	21	1,112	1,756	4,486	6,243
A71	レキシントン・スクエア代田橋	27,913	26,630	1,282	14,944	3,157	1,546	40	2,196	8,002	12,969	20,972
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	17,226	16,260	965	9,278	2,031	810	29	1,507	4,900	7,947	12,847
A73	AMS TOWER 南6条	45,814	42,782	3,032	31,246	6,538	6,443	112	4,029	14,123	14,567	28,691
A75	スパーシア恵比寿	187,027	169,834	17,193	68,924	14,270	8,701	225	8,805	36,921	118,103	155,024
A76	ネオ・プロミネンス	61,481	52,443	9,038	27,947	11,826	3,519	114	2,489	9,997	33,534	43,531
A77	インボイス新神戸レジデンス	48,843	46,202	2,640	21,342	4,232	2,743	67	2,847	11,451	27,500	38,952
A78	コスモコート元町	33,405	32,526	879	17,827	3,822	2,306	65	1,660	9,972	15,577	25,550
A79	レーベスト本陣	29,805	27,837	1,968	14,362	3,514	1,787	57	1,603	7,398	15,442	22,841
A80	レーベスト松原	27,735	26,005	1,730	13,256	3,101	1,858	52	1,268	6,975	14,478	21,453
A81	サンテラス南池袋	20,277	18,017	2,260	11,210	3,242	905	28	2,176	4,857	9,067	13,925
A82	アルパ則武新町	25,539	22,984	2,555	14,949	4,506	1,730	52	1,778	6,880	10,590	17,471
A83	レーベスト名駅南	25,521	24,143	1,378	13,537	3,554	1,652	55	1,395	6,879	11,983	18,862
A84	レーベスト平安	24,560	22,877	1,682	12,393	3,697	1,403	38	894	6,359	12,167	18,526
A85	ヴァンデュール浜大津駅前	29,675	27,732	1,943	14,857	4,962	1,950	62	924	6,958	14,818	21,776
A86	サルボサーラ	23,253	22,345	908	11,523	3,147	1,572	43	1,315	5,444	11,730	17,174
A87	エクセレント神楽坂	16,934	16,325	609	8,230	2,181	778	26	1,049	4,194	8,704	12,899
A88	ルナコート江戸堀	19,122	18,182	940	10,243	2,912	1,175	33	1,057	5,064	8,879	13,943
A89	ウィンテージ神戸元町	22,200	21,845	354	11,597	2,529	1,587	41	1,633	5,805	10,603	16,408
A90	クイーンズコート福住	16,248	15,786	461	6,643	1,852	761	23	811	3,195	9,604	12,799
A91	コーポ東洞院	16,872	16,210	662	7,717	2,164	905	29	827	3,790	9,154	12,944
A92	ベレー大井町	13,875	13,230	645	6,785	2,044	661	20	1,383	2,675	7,089	9,764
A93	シエテ南塚口	16,217	15,368	849	8,356	2,768	983	28	1,335	3,240	7,861	11,101
A94	ブライムライフ三宮磯上公園	14,360	13,929	431	6,539	1,588	846	22	655	3,426	7,821	11,247

物件 番号	不動産等の名称	賃貸事業 収入合計			賃貸事業 費用合計						賃貸事業 損益 (①-②)	NOI (①-②+③)
		①	賃料及び 共益費	その他 収入	②	維持管理費	公租公課	保険料	その他支出	減価償却費 ③		
A95	HERMITAGE NANBA WEST	15,512	14,533	979	7,585	2,027	1,018	26	1,115	3,398	7,927	11,325
A96	センチュリーパーク新川1番館	18,070	15,122	2,947	7,798	2,397	885	38	644	3,833	10,271	14,105
A97	ウエストアベニュー	11,510	11,234	275	6,082	1,751	561	21	813	2,935	5,427	8,363
A98	リトルリバー本町橋	12,758	12,677	80	7,070	2,256	942	23	1,087	2,760	5,687	8,448
A99	プライムライブ御影	11,980	11,908	72	6,200	1,568	761	19	891	2,960	5,779	8,740
B8	近代科学社ビル	35,405	31,481	3,923	24,536	8,851	4,403	69	1,002	10,208	10,869	21,077
B9	新宿アイランド	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
B14	レキシントン・プラザ西五反田	138,450	121,650	16,800	70,112	29,615	12,732	184	1,175	26,403	68,338	94,742
B15	クロス・スクエアNAKANAO	32,309	26,592	5,717	15,737	7,005	3,851	79	991	3,810	16,572	20,382
B16	大木青葉ビル	40,397	32,159	8,237	24,168	11,433	4,016	97	840	7,780	16,228	24,009
B17	レキシントン・プラザ八幡	167,597	131,345	36,252	85,111	51,838	11,554	155	756	20,805	82,486	103,292
B18	イオンタウン須賀川	142,505	142,505	-	94,252	56,124	7,876	192	621	29,438	48,252	77,690
C1	タイムズ神田須田町第4	2,453	2,453	-	253	-	252	-	-	1	2,200	2,201
D1	ホテルマイステイズ神田	104,832	104,832	-	16,162	-	-	71	504	15,585	88,669	104,255
D2	ホテルマイステイズ浅草	108,407	108,407	-	17,288	-	-	35	511	16,741	91,119	107,860
D3	ホテルマイステイズ京都四条(注2)	310,661	310,661	-	42,276	-	-	196	462	41,617	268,384	310,002
D4	マイステイズ新浦安 コンファレンスセンター(注2)	217,607	217,607	-	37,358	-	-	176	461	36,720	180,249	216,969
D5	ホテルマイステイズ舞浜(注2)	166,812	166,812	-	32,068	-	-	86	462	31,519	134,744	166,263
D6	ホテルビスタプレミオ堂島(注2)	160,910	160,910	-	40,797	7,501	-	243	465	32,587	120,113	152,700
D7	ホテルマイステイズ名古屋栄(注2)	185,561	185,561	-	55,244	15,686	-	210	464	38,883	130,317	169,200
D8	ホテルマイステイズ堺筋本町(注2)	123,501	123,501	-	17,815	-	-	94	461	17,259	105,685	122,945
D9	ホテルマイステイズ横浜(注2)	124,297	124,297	-	21,569	-	-	172	462	20,934	102,728	123,662
D10	ホテルマイステイズ日暮里(注2)	72,782	72,782	-	14,178	-	-	52	461	13,665	58,603	72,268
D11	ホテルマイステイズ福岡天神南 (注2)	90,326	90,326	-	12,843	-	-	84	461	12,298	77,482	89,780
D12	フレックスステイン飯田橋(注2)	55,564	55,564	-	8,314	-	-	80	461	7,772	47,249	55,022
D13	ホテルマイステイズ上野稲荷町 (注2)	50,423	50,423	-	11,838	-	-	38	461	11,338	38,585	49,923
D14	フレックスステイン品川(注2)	44,932	44,932	-	6,348	-	-	31	461	5,855	38,584	44,439
D15	フレックスステイン常盤台(注2)	57,136	57,136	-	6,295	-	-	72	461	5,761	50,841	56,603
D16	フレックスステイン巣鴨(注2)	50,354	50,354	-	10,601	-	-	58	461	10,081	39,752	49,834
D17	ホテルマイステイズ大手前(注2)	74,450	74,450	-	8,735	-	-	98	461	8,175	65,715	73,890
D18	フレックスステイン清澄白河(注2)	36,629	36,629	-	7,036	-	-	69	461	6,505	29,593	36,098
D19	フレックスステイン中延P1(注2)	21,911	21,911	-	4,062	-	-	22	461	3,578	17,848	21,427
D20	フレックスステイン中延P2(注2)	12,157	12,157	-	1,924	-	-	13	461	1,450	10,232	11,683
合計		4,610,717	4,408,874	201,843	1,586,854	460,196	163,789	6,084	119,524	837,259	3,023,863	3,861,122

(注1) 本物件のテナントより開示について了承を得られていないため、非開示とさせていただきます。

(注2) 当該18物件は平成26年7月17日付で取得しており、その運用期間は平成26年7月17日～平成26年12月31日となっております。



## (3) テナント等の概要

## ① 個別不動産に関する賃貸状況の概要

(平成26年12月31日現在)

物件番号	不動産等の名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能 戸数 (戸) (注3)	賃貸戸数 (戸) (注4)	テナント の総数	テナント(注5)	賃貸事業収入 (千円) (注6)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	契約形態 (注7)
A26	日神パレスステージ代田橋	1,771.13	1,594.14	98	88	1	株式会社ベスト・プロパティ	38,666	0.8	バス・スルー型
A27	日神パレスステージ東長崎	2,681.94	2,583.97	60	58	1	株式会社ベスト・プロパティ	45,828	1.0	バス・スルー型
A28	グロースメゾン五反田	1,051.50	1,051.50	48	48	1	パシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社	27,376	0.6	バス・スルー型
A29	グロースメゾン亀戸	1,367.96	1,179.56	66	57	1	三井ホームエステート株式会社	30,410	0.7	バス・スルー型
A30	エメラルドハウス	2,152.31	2,108.79	96	94	1	株式会社東京学生ライフ	41,741	0.9	バス・スルー型
A31	アルモニー御茶ノ水	1,748.24	1,635.36	65	61	1	パシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社	35,263	0.8	バス・スルー型
A32	サンクレスト石神井公園	3,029.16	2,937.72	29	28	1	三井ホームエステート株式会社	36,344	0.8	バス・スルー型
A33	グロースメゾン新横浜	1,858.44	1,776.08	68	65	1	パシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社	33,317	0.7	バス・スルー型
A34	ペルファース上野御徒町	1,351.11	1,328.77	64	63	1	株式会社毎日コムネット	30,191	0.7	バス・スルー型
A35	グランリール亀戸	1,562.26	1,562.26	72	72	1	株式会社ジェイ・エス・ビー	26,619	0.6	固定賃料型
A36	グロースメゾン池袋	952.89	862.17	42	38	1	パシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社	24,272	0.5	バス・スルー型
A37	グロースメゾン用賀	1,015.34	963.82	39	37	1	三井ホームエステート株式会社	21,746	0.5	バス・スルー型
A38	ルート立川	1,368.57	1,322.13	24	23	1	パシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社	20,942	0.5	バス・スルー型
A39	渋谷本町マンション	1,167.50	1,065.70	25	22	1	パシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社	19,947	0.4	バス・スルー型
A40	シティハイツ砧	1,235.93	1,235.93	19	19	1	三井ホームエステート株式会社	17,664	0.4	バス・スルー型
A41	アクシーズタワー川口並木	1,210.74	1,041.14	57	49	1	株式会社アクセス・グループ	23,651	0.5	バス・スルー型
A42	キャピタルハイツ神楽坂	1,126.65	1,032.23	26	23	1	三井ホームエステート株式会社	18,249	0.4	バス・スルー型
A43	カレッジスクエア町田	1,047.75	1,047.75	62	62	1	株式会社毎日コムネット	18,268	0.4	固定賃料型
A44	ベレール目黒	557.05	490.69	25	22	1	パシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社	16,195	0.4	バス・スルー型
A45	ワコーレ綱島I	907.46	816.18	50	45	1	パシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社	18,002	0.4	バス・スルー型
A46	フォロス中村橋	815.77	724.13	37	33	1	三井ホームエステート株式会社	17,954	0.4	バス・スルー型
A47	グロースメゾン海神	2,040.27	1,815.94	34	30	1	三井ホームエステート株式会社	21,294	0.5	バス・スルー型
A48	カレッジスクエア町屋	871.35	871.35	43	43	1	株式会社毎日コムネット	14,706	0.3	固定賃料型
A51	シティハウス東京新橋	3,364.00	3,216.68	86	82	1	三井ホームエステート株式会社	88,383	1.9	バス・スルー型
A52	ウィンベル神楽坂	4,032.70	4,032.70	118	118	1	三井ホームエステート株式会社	103,227	2.2	バス・スルー型
A53	西早稲田クレセントマンション	4,310.77	3,901.52	69	63	1	パシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社	68,082	1.5	バス・スルー型
A54	レキシントン・スクエア曙橋	1,987.88	1,765.25	88	78	1	三井ホームエステート株式会社	45,511	1.0	バス・スルー型
A56	カーザエルミタッジオ	1,197.19	1,091.45	17	14	1	パシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社	30,380	0.7	バス・スルー型
A59	藤和シティコープ新大塚II	1,627.13	1,485.46	58	53	1	三井ホームエステート株式会社	33,307	0.7	バス・スルー型
A61	ピクセル武蔵関	1,220.24	1,047.41	70	60	1	三井ホームエステート株式会社	22,012	0.5	バス・スルー型
A62	レクセルマンション上野松が谷	1,969.45	1,907.04	29	28	1	パシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社	33,167	0.7	バス・スルー型
A63	藤和シティコープ浅間町	3,426.36	2,748.43	154	123	1	パシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社	54,726	1.2	バス・スルー型
A64	ロイヤルパーク大町	1,929.59	1,699.72	51	47	1	株式会社ワンアイト・キャピタル・アドバイザーズ	24,188	0.5	バス・スルー型
A65	レキシントン・スクエア萩野町	1,528.58	1,528.58	39	39	1	株式会社ワンアイト・キャピタル・アドバイザーズ	18,428	0.4	バス・スルー型
A66	ヴィスコンティ覚王山	705.75	632.96	8	7	1	三井ホームエステート株式会社	11,318	0.2	バス・スルー型

物件番号	不動産等の名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能 戸数 (戸) (注3)	賃貸戸数 (戸) (注4)	テナント の総数	テナント(注5)	賃貸事業収入 (千円) (注6)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	契約形態 (注7)
A71	レキシントン・スクエア代田橋	1,430.64	1,218.10	43	37	1	日神住宅サポート株式会社	27,913	0.6	バス・スルー型
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	784.74	761.50	33	32	1	日神住宅サポート株式会社	17,226	0.4	バス・スルー型
A73	AMS TOWER 南6条	4,460.56	3,731.37	120	99	1	株式会社ビッグサービス	45,814	1.0	バス・スルー型
A75	スパーシア恵比寿	7,794.91	7,298.51	109	103	1	バンフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社	187,027	4.1	バス・スルー型
A76	ネオ・プロミネンス	3,574.70	3,358.15	52	48	1	グッドワークス株式会社	61,481	1.3	バス・スルー型
A77	インボイス新神戸レジデンス	2,773.71	2,607.22	81	76	1	総合地所株式会社	48,843	1.1	バス・スルー型
A78	コスモコート元町	2,310.49	2,000.39	82	71	1	グローバルコミュニティ株式会社	33,405	0.7	バス・スルー型
A79	レーバスト本陣	1,933.80	1,789.26	80	74	1	株式会社ミニネット	29,805	0.6	バス・スルー型
A80	レーバスト松原	1,955.40	1,832.43	70	66	1	株式会社ミニネット	27,735	0.6	バス・スルー型
A81	サンテラス南池袋	898.70	827.75	38	35	1	グッドワークス株式会社	20,277	0.4	バス・スルー型
A82	アルパ則武新町	1,731.68	1,635.28	64	60	1	株式会社ミニネット	25,539	0.6	バス・スルー型
A83	レーバスト名駅南	1,634.60	1,560.02	61	58	1	株式会社ミニネット	25,521	0.6	バス・スルー型
A84	レーバスト平安	1,554.03	1,554.03	40	40	1	株式会社ミニネット	24,560	0.5	バス・スルー型
A85	ヴァンデュール浜大津駅前	2,670.66	2,332.27	81	70	1	株式会社ミニネット	29,675	0.6	バス・スルー型
A86	サルボサーラ	1,428.12	1,335.94	54	50	1	株式会社デイグラン	23,253	0.5	バス・スルー型
A87	エクセレント神楽坂	701.92	619.69	33	29	1	グッドワークス株式会社	16,934	0.4	バス・スルー型
A88	ルナコート江戸堀	1,185.50	1,044.08	50	44	1	日本ハウズイング株式会社	19,122	0.4	バス・スルー型
A89	ウィンテージ神戸元町	1,433.35	1,358.78	57	54	1	グローバルコミュニティ株式会社	22,200	0.5	バス・スルー型
A90	クイーンズコート福住	765.18	707.77	25	23	1	グッドワークス株式会社	16,248	0.4	バス・スルー型
A91	コーポ東洞院	1,029.05	956.08	42	39	1	グローバルコミュニティ株式会社	16,872	0.4	バス・スルー型
A92	ベレール大井町	530.60	492.80	26	24	1	グッドワークス株式会社	13,875	0.3	バス・スルー型
A93	シエテ南塚口	1,020.86	995.36	40	39	1	グッドワークス株式会社	16,217	0.4	バス・スルー型
A94	ブライムライフ三宮磯上公園	789.12	764.46	32	31	1	グローバルコミュニティ株式会社	14,360	0.3	バス・スルー型
A95	HERMITAGE NANBA WEST	992.76	992.76	21	21	1	株式会社デイグラン	15,512	0.3	バス・スルー型
A96	センチュリーパーク新川1番館	1,477.62	1,410.49	44	42	1	グッドワークス株式会社	18,070	0.4	バス・スルー型
A97	ウエストアベニュー	794.80	675.58	40	34	1	株式会社ジョイント・プロパティ	11,510	0.2	バス・スルー型
A98	リトルリバー本町橋	974.81	914.15	31	29	1	グッドワークス株式会社	12,758	0.3	バス・スルー型
A99	ブライムライフ御影	761.18	710.18	28	26	1	グローバルコミュニティ株式会社	11,980	0.3	バス・スルー型
B8	近代科学社ビル	1,451.54	1,451.54	13	13	1	総合地所株式会社	35,405	0.8	バス・スルー型
B9	新宿アイランド	526.43	526.43	1	1	1	(注8)	(注8)	(注8)	直接契約 変動賃料型 (注9)
B14	レキシントン・ブラザ西五反田	6,033.58	6,033.58	11	11	8	コミュニティワン株式会社	138,450	3.0	変動賃料型 (注10)
B15	クロス・スクエアNAKANO	2,145.00	1,378.46	45	23	1	新栄不動産ビジネス株式会社	32,309	0.7	バス・スルー型
B16	大木青葉ビル	2,178.41	2,178.41	13	13	1	東西アセット・マネジメント株式会社	40,397	0.9	固定 賃料型
B17	レキシントン・ブラザ八幡	8,419.15	8,419.15	18	18	1	東京美装興業株式会社	167,597	3.6	バス・スルー型
B18	イオンタウン須賀川	18,440.58	18,440.58	1	1	1	イオンタウン株式会社	142,505	3.1	固定 賃料型
C1	タイムズ神田須田町第4	81.04	81.04	1	1	1	タイムズ24株式会社	2,453	0.1	直接契約 固定賃料型 (注11)

物件番号	不動産等の名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能 戸数 (戸) (注3)	賃貸戸数 (戸) (注4)	テナント の総数	テナント(注5)	賃貸事業収入 (千円) (注6)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	契約形態 (注7)
D1	ホテルマイステイズ神田	2,585.72	2,585.72	126	126	1	株式会社マイステイズ・ホテル・ マネジメント	104,832	2.3	固定賃料 プラス 変動賃料型 (注12)
D2	ホテルマイステイズ浅草	3,327.38	3,327.38	160	160	1	株式会社マイステイズ・ホテル・ マネジメント	108,407	2.4	固定賃料 プラス 変動賃料型 (注12)
D3	ホテルマイステイズ京都四条	7,241.51	7,241.51	224	224	1	株式会社マイステイズ・ホテル・ マネジメント	310,661	6.7	固定賃料 プラス 変動賃料型 (注12)
D4	マイステイズ新浦安 コンファレンスセンター	6,232.30	6,232.30	175	175	1	株式会社マイステイズ・ホテル・ マネジメント	217,607	4.7	固定賃料 プラス 変動賃料型 (注12)
D5	ホテルマイステイズ舞浜	2,456.36	2,456.36	90	90	1	株式会社マイステイズ・ホテル・ マネジメント	166,812	3.6	固定賃料 プラス 変動賃料型 (注12)
D6	ホテルビスタプレミアオ堂島	9,445.32	9,445.32	141	141	1	株式会社エムジーエイチ・マスタ ーリース	160,910	3.5	固定賃料、 変動賃料 プラス パス・ スルー賃料 型 (注13)
D7	ホテルマイステイズ名古屋栄	9,064.71	9,064.71	270	270	1	有限会社名古屋ホテル・マネー ジメント	185,561	4.0	固定賃料 プラス 変動賃料型 (注12)
D8	ホテルマイステイズ堺筋本町	4,188.83	4,188.83	190	190	1	株式会社マイステイズ・ホテル・ マネジメント	123,501	2.7	固定賃料 プラス 変動賃料型 (注12)
D9	ホテルマイステイズ横浜	7,379.43	7,379.43	190	190	1	株式会社マイステイズ・ホテル・ マネジメント	124,297	2.7	固定賃料 プラス 変動賃料型 (注12)
D10	ホテルマイステイズ日暮里	1,719.29	1,719.29	93	93	1	株式会社マイステイズ・ホテル・ マネジメント	72,782	1.6	固定賃料 プラス 変動賃料型 (注12)
D11	ホテルマイステイズ福岡天神南	3,412.71	3,412.71	177	177	1	株式会社マイステイズ・ホテル・ マネジメント	90,326	2.0	固定賃料 プラス 変動賃料型 (注12)
D12	フレックステイイン飯田橋	2,953.38	2,953.38	59	59	1	株式会社マイステイズ・ホテル・ マネジメント	55,564	1.2	固定賃料 プラス 変動賃料型 (注12)
D13	ホテルマイステイズ上野稲荷町	1,150.76	1,150.76	72	72	1	株式会社マイステイズ・ホテル・ マネジメント	50,423	1.1	固定賃料 プラス 変動賃料型 (注12)
D14	フレックステイイン品川	1,134.52	1,134.52	55	55	1	株式会社マイステイズ・ホテル・ マネジメント	44,932	1.0	固定賃料 プラス 変動賃料型 (注12)
D15	フレックステイイン常盤台	2,539.75	2,539.75	129	129	1	株式会社マイステイズ・ホテル・ マネジメント	57,136	1.2	固定賃料 プラス 変動賃料型 (注12)
D16	フレックステイイン巢鴨	2,089.86	2,089.86	104	104	1	株式会社マイステイズ・ホテル・ マネジメント	50,354	1.1	固定賃料 プラス 変動賃料型 (注12)
D17	ホテルマイステイズ大手前	4,956.66	4,956.66	110	110	1	株式会社マイステイズ・ホテル・ マネジメント	74,450	1.6	固定賃料 プラス 変動賃料型 (注12)
D18	フレックステイイン清澄白河	2,673.64	2,673.64	55	55	1	株式会社マイステイズ・ホテル・ マネジメント	36,629	0.8	固定賃料 プラス 変動賃料型 (注12)
D19	フレックステイイン中延P1	770.56	770.56	39	39	1	株式会社マイステイズ・ホテル・ マネジメント	21,911	0.5	固定賃料 プラス 変動賃料型 (注12)
D20	フレックステイイン中延P2	391.49	391.49	22	22	1	株式会社マイステイズ・ホテル・ マネジメント	12,157	0.3	固定賃料 プラス 変動賃料型 (注12)
	合計	224,574.36	215,812.28	5,997	5,708	98	—	4,610,717	100.0	—

(注1)「賃貸可能面積」は、個々の不動産又は信託不動産の本投資法人の所有部分における賃貸が可能な住宅、事務所及び店舗等の合計面積を意味します。

(注2)「賃貸面積」は、賃貸可能面積のうち、実際にエンドテナントと賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積(契約書に記載されている数値)の合計を意味します。

(注3)「賃貸可能戸数」は、個々の不動産又は信託不動産について賃貸が可能な戸数を記載しています。

(注4)「賃貸戸数」は、実際にテナント又はエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、賃貸されている戸数を記載しています。

(注5)「テナント」は、本投資法人又は信託受託者とマスターリース会社との間でマスターリース契約(一括賃貸借契約)が締結されている場合はマスターリース会社を、エンドテナントとの間で直接賃貸借契約が締結されている場合は主要な賃借人を記載しています。

- (注6)「賃貸事業収入」は、各物件の当期の総賃料収入を示しており、千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注7) 信託受託者とマスターリース会社との間で締結されたマスターリース契約に従いマスターリース会社とエンドテナントとの転貸借契約に基づく賃料と同額を信託受託者に支払うものをパス・スルー型、一定金額の賃料を支払うものを固定賃料型と定義しています。
- (注8) 本物件のテナントより開示について了承を得られていないため、非開示とさせていただきます。
- (注9) 本投資法人とテナントとの間で直接賃貸借契約が締結されており(マスターリース会社は介在しておりません)、エンドテナントとの賃貸借契約に基づく賃料を受け取ります。
- (注10) 信託受託者とエンドテナントとの間で直接賃貸借契約が締結されており(マスターリース会社は介在しておりません)、エンドテナントとの賃貸借契約に基づく賃料を受け取ります。
- (注11) 本投資法人とテナントとの間で直接賃貸借契約が締結されており(マスターリース会社は介在しておりません)、利用状況にかかわらず一定金額の賃料を受け取る固定賃料型です。
- (注12) 本投資法人とテナントとの間で直接賃貸借契約が締結されており、固定賃料に加えてテナントによるホテル営業の売上高粗利益率(GOP: Gross Operating Profit)に連動する変動賃料を設ける、固定賃料プラス変動賃料型です。
- (注13) 固定賃料にテナントによるGOPに連動する変動賃料及びサブテナントからテナントが受領するパス・スルー賃料を加えた、固定賃料、変動賃料プラスパス・スルー賃料型です。

## ② 稼働率の推移

(単位：%)

物件番号	不動産等の名称	第18期	第19期	第20期	第21期	第22期	第23期					
		平成24年 6月末日	平成24年 12月末日	平成25年 6月末日	平成25年 12月末日	平成26年 6月末日	平成26年 7月末日	平成26年 8月末日	平成26年 9月末日	平成26年 10月末日	平成26年 11月末日	平成26年 12月末日
A26	日神パレスステージ代田橋	95.8	96.9	98.0	95.0	94.1	90.1	92.0	91.0	91.9	91.0	90.0
A27	日神パレスステージ東長崎	97.8	90.3	98.4	97.4	97.7	95.8	97.2	96.3	93.3	95.1	96.3
A28	グロースメゾン五反田	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A29	グロースメゾン亀戸	95.4	94.0	94.0	89.3	89.3	90.8	90.8	84.7	86.2	87.7	86.2
A30	エメラルドハウス	100.0	99.0	100.0	98.9	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	99.0	98.0
A31	アルモニー御茶ノ水	96.1	100.0	88.2	97.5	91.2	87.1	87.1	81.8	83.1	87.0	93.5
A32	サンクレスト石神井公園	97.1	94.7	95.6	95.3	97.0	97.0	97.0	97.0	97.0	97.0	97.0
A33	グロースメゾン新横浜	94.1	98.5	97.1	94.1	86.9	86.9	89.7	91.2	94.0	95.6	95.6
A34	ペルファース上野御徒町	100.0	98.4	100.0	100.0	98.3	98.3	100.0	100.0	100.0	98.3	98.3
A35	グランリール亀戸	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A36	グロースメゾン池袋	90.5	90.6	88.2	97.6	90.4	88.0	90.4	90.4	95.3	95.3	90.5
A37	グロースメゾン用賀	92.4	92.2	97.3	100.0	97.3	89.7	92.4	92.4	92.4	92.4	94.9
A38	ルート立川	67.9	100.0	76.7	83.5	96.6	100.0	96.6	96.6	96.6	96.6	96.6
A39	渋谷本町マンション	96.5	100.0	80.8	96.4	100.0	100.0	98.1	95.9	94.0	89.3	91.3
A40	シティハイツ砧	94.6	89.2	94.6	94.6	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A41	アクシズタワー川口並木	94.8	100.0	93.0	96.5	93.0	91.2	92.9	91.2	85.9	82.4	86.0
A42	キャピタルハイツ神楽坂	84.4	92.5	97.2	91.0	90.5	94.4	97.2	94.4	94.4	94.4	91.6
A43	カレッジスクエア町田	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A44	ベレー目黒	87.9	92.1	96.0	92.1	100.0	100.0	100.0	100.0	92.0	87.9	88.1
A45	ワコレ綱島Ⅰ	84.2	96.1	90.0	82.1	94.1	94.1	96.0	94.1	92.1	89.9	89.9
A46	フォロス中村橋	92.6	100.0	92.0	94.5	100.0	97.5	97.5	95.1	95.1	92.6	88.8
A47	グロースメゾン海神	96.7	97.1	94.4	100.0	90.0	90.0	92.6	92.8	91.9	91.9	89.0
A48	カレッジスクエア町屋	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A51	シティハウス東京新橋	93.0	90.8	100.0	100.0	94.5	93.1	94.8	92.3	93.4	94.9	95.6
A52	ウィンベル神楽坂	93.3	96.4	96.9	96.5	98.6	98.6	98.6	97.1	93.7	97.3	100.0
A53	西早稲田クレセントマンション	88.8	100.0	98.5	94.8	92.5	90.9	90.9	89.4	90.9	90.5	90.5
A54	レキシントン・スクエア曙橋	93.4	93.1	94.4	89.7	93.3	90.9	88.7	88.7	88.7	87.6	88.8
A56	カーザエルミタッジオ	90.0	92.9	90.0	90.0	97.0	97.0	97.0	94.1	94.1	94.1	91.2
A59	藤和シティコープ新大塚Ⅱ	92.6	97.3	94.9	89.9	92.8	92.8	92.8	92.8	92.8	92.8	91.3
A61	ピクセル武蔵関	97.1	97.1	95.7	92.9	94.3	91.4	91.4	88.6	88.6	88.7	85.8
A62	レクセルマンション上野松が谷	96.3	93.2	86.8	100.0	96.3	96.3	96.4	93.2	93.2	90.1	96.8
A63	藤和シティコープ浅間町	89.8	94.3	94.9	90.5	89.1	87.2	83.4	83.4	80.8	80.2	80.2
A64	ロイヤルパーク大町	93.2	96.4	100.0	95.0	90.6	90.6	90.6	92.3	93.9	93.9	88.1
A65	レキシントン・スクエア萩野町	100.0	100.0	100.0	97.4	97.4	100.0	94.8	100.0	100.0	100.0	100.0
A66	ヴィスコンティ覚王山	100.0	88.6	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	89.7	100.0	100.0	89.7
A71	レキシントン・スクエア代田橋	97.9	95.1	95.1	93.7	90.9	90.9	85.1	80.9	80.9	80.9	85.1
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	90.9	100.0	93.9	100.0	96.9	87.8	84.8	87.8	94.1	97.0	97.0
A73	AMS TOWER 南6条	88.6	90.0	88.2	97.1	91.8	87.9	87.9	85.4	82.5	86.9	83.7
A75	スパシア恵比寿	97.1	92.2	90.2	89.2	90.0	92.7	90.1	89.9	91.5	89.4	93.6
A76	ネオ・プロミネンス	—	94.8	96.6	96.6	88.9	88.9	90.5	97.3	97.3	93.9	93.9
A77	インボイス新神戸レジデンス	—	99.1	98.6	95.4	94.4	96.8	96.8	97.7	96.8	97.3	94.0
A78	コスモコート元町	—	97.5	92.7	98.7	90.4	89.1	87.8	87.8	85.3	84.1	86.6
A79	レーバスト本陣	—	93.8	98.8	93.7	95.0	92.5	90.0	92.5	92.5	93.7	92.5
A80	レーバスト松原	—	91.9	95.7	98.8	91.2	89.4	89.4	89.4	92.4	93.7	93.7
A81	サンテラス南池袋	—	100.0	97.4	97.4	89.5	86.8	81.6	81.6	89.5	86.8	92.1
A82	アルパ則武新町	—	98.6	93.8	96.5	91.7	89.6	89.6	90.9	90.9	91.6	94.4
A83	レーバスト名駅南	—	97.0	100.0	98.5	93.6	98.5	96.6	98.5	97.0	93.9	95.4
A84	レーバスト平安	—	95.2	100.0	98.4	98.4	98.4	98.4	96.8	96.8	98.4	100.0
A85	ヴァンデュール浜大津駅前	—	93.3	95.4	100.0	94.2	91.8	89.6	89.3	86.0	86.0	87.3
A86	サルボサーラ	—	89.9	98.0	96.7	91.5	91.0	93.7	95.2	93.5	93.5	93.5
A87	エクセレンテ神楽坂	—	100.0	97.1	91.2	97.1	97.1	94.1	88.3	88.3	85.4	88.3
A88	ルナコート江戸堀	—	96.0	98.0	98.0	88.1	88.1	86.1	84.1	86.1	90.1	88.1
A89	ウィンテージ神戸元町	—	98.2	94.9	86.0	91.1	89.3	91.2	93.1	94.8	92.9	94.8
A90	クイーンズコート福住	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	96.6	100.0	95.9	92.5
A91	コーポ東洞院	—	100.0	97.7	95.1	90.3	90.3	90.3	92.8	95.2	95.2	92.9
A92	ベレー大井町	—	92.6	100.0	96.4	96.1	92.3	84.8	88.7	89.0	85.1	92.9
A93	シエテ南塚口	—	94.9	100.0	97.5	92.5	87.6	95.0	95.0	97.5	97.5	97.5

物件 番号	不動産等の名称	第18期	第19期	第20期	第21期	第22期	第23期					
		平成24年 6月末日	平成24年 12月末日	平成25年 6月末日	平成25年 12月末日	平成26年 6月末日	平成26年 7月末日	平成26年 8月末日	平成26年 9月末日	平成26年 10月末日	平成26年 11月末日	平成26年 12月末日
A94	プライムライフ三宮磯上公園	—	100.0	100.0	93.8	100.0	96.9	96.9	96.9	96.9	96.9	96.9
A95	HERMITAGE NANBA WEST	—	91.2	86.9	96.0	92.0	87.7	92.0	96.0	96.0	96.0	100.0
A96	センチュリーパーク新川1番館	—	100.0	90.9	97.7	100.0	100.0	97.7	100.0	95.4	97.7	95.5
A97	ウエストアベニュー	—	90.0	82.5	90.0	85.0	85.0	80.0	82.5	82.5	85.0	85.0
A98	リトルリバー本町橋	—	96.9	93.8	96.9	93.9	93.9	93.9	93.8	93.8	93.8	93.8
A99	プライムライフ御影	—	85.5	100.0	96.6	93.4	96.7	96.7	100.0	96.6	93.3	93.3
B8	近代科学社ビル	85.5	100.0	100.0	100.0	95.0	95.0	95.0	95.0	100.0	100.0	100.0
B9	新宿アイランド	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
B14	レキシントン・ブラザ西五反田	92.0	100.0	90.1	90.1	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
B15	クロス・スクエアNAKANO	54.0	54.2	57.6	67.6	64.3	64.3	65.9	64.3	64.3	64.3	64.3
B16	大木青葉ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
B17	レキシントン・ブラザ八幡	94.6	94.6	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
B18	イオンタウン須賀川	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C1	タイムズ神田須田町第4	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C21	ボンセジュール千歳船橋	100.0	100.0	100.0	100.0	—	—	—	—	—	—	—
C22	ボンセジュール四つ木	100.0	100.0	100.0	100.0	—	—	—	—	—	—	—
C23	ボンセジュール日野	100.0	100.0	100.0	100.0	—	—	—	—	—	—	—
C24	ボンセジュール武蔵新城	100.0	100.0	100.0	100.0	—	—	—	—	—	—	—
C25	ボンセジュール小牧	100.0	100.0	100.0	100.0	—	—	—	—	—	—	—
C26	ボンセジュール秦野渋沢	100.0	100.0	100.0	100.0	—	—	—	—	—	—	—
C27	ボンセジュール伊丹	100.0	100.0	100.0	100.0	—	—	—	—	—	—	—
D1	ホテルマイステイズ神田	—	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D2	ホテルマイステイズ浅草	—	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D3	ホテルマイステイズ京都四条	—	—	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D4	マイステイズ新浦安 コンファレンスセンター	—	—	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D5	ホテルマイステイズ舞浜	—	—	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D6	ホテルビスタプレミアム堂島	—	—	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D7	ホテルマイステイズ名古屋栄	—	—	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D8	ホテルマイステイズ堺筋本町	—	—	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D9	ホテルマイステイズ横浜	—	—	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D10	ホテルマイステイズ日暮里	—	—	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D11	ホテルマイステイズ福岡天神南	—	—	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D12	フレックステイイン飯田橋	—	—	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D13	ホテルマイステイズ上野稲荷町	—	—	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D14	フレックステイイン品川	—	—	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D15	フレックステイイン常盤台	—	—	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D16	フレックステイイン巣鴨	—	—	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D17	ホテルマイステイズ大手前	—	—	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D18	フレックステイイン清澄白河	—	—	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D19	フレックステイイン中延P1	—	—	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D20	フレックステイイン中延P2	—	—	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	合計	95.1	96.2	95.9	96.3	95.1	96.3	96.1	96.0	95.9	95.9	96.1

(注)「稼働率」は、賃貸面積÷賃貸可能面積の式により算出しています。なお、小数第2位を四捨五入して表示しています。

## 【分配方針】

本投資法人は、毎決算期最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者に対し、以下の方針に従って金銭の分配を行います。

## ① 利益の分配

本投資法人の資産の運用によって生じる分配可能金額（以下「分配可能金額」といいます。）は、投信法又は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に準拠して計算される利益（決算期の貸借対照表上の純資産額から出資総額、出資剰余金及び評価・換算差額等の合計額を控除した額をいいます。）の金額とします（規約第17条第1号）。

分配金額は、原則として租税特別措置法第67条の15（以下「投資法人に係る課税の特例規定」といいます。）に規定される本投資法人の配当可能利益の額（以下「配当可能利益」といいます。）の100分の90に相当する金額（法令改正等により当該金額の計算に変更があった場合には変更後の金額とします。）を超えて分配するものとして、本投資法人が決定する金額とします（但し、分配可能金額を上限とします。）。但し、税務上の欠損金が発生した場合、又は欠損金の繰越控除により税務上の所得が発生しない場合はこの限りでなく、本投資法人が合理的に決定する金額とします。なお、本投資法人は資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金及びこれらに類する積立金及び引当金等を積み立てることができます（規約第17条第2号）。

分配金に充当せず留保した利益については、本投資法人の資産運用の対象及び方針に基づき運用を行うものとします（規約第17条第3号）。

## ② 利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、分配可能金額が配当可能利益の100分の90に相当する金額に満たない場合又は経済環境、不動産市場、賃貸市場、不動産投資信託証券市場等の動向若しくは本投資法人による資産取得及び資金調達で1口当たり分配金額に及ぼす影響等を勘案し本投資法人が適切と判断する場合、投信法の規定に従い、投資主に対し、投信法に基づく承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、一般社団法人投資信託協会規則に定められる金額を限度として、本投資法人が決定した金額を加算した額を、分配可能金額を超えて出資の払戻しとして金銭で分配することができます。また、上記の場合において金銭の分配金額が投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさない場合には、当該要件を満たす目的を持って本投資法人が決定した金額をもって金銭の分配をすることができます（規約第17条第4号）。

## (イ) 基本方針

本投資法人は、利益の範囲内で行う金銭の分配に加え、以下の基本方針に基づき、每期継続的ではなく、各期ごとの判断で、一時的に利益を超える金銭の分配（以下「利益超過分配」といいます。）を行うことができるものとします。

(i) 本投資法人は、以下のa.又はb.の場合に利益超過分配を実施することを検討することとし、それ以外の場合には原則として利益超過分配を行わないものとします。

- a. 分配可能金額が配当可能利益の100分の90に相当する金額に満たない場合において、本投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たすため。
- b. 資産の取得や資金調達等に関連して、投資口の希薄化又は多額の費用計上等により、1口当たり分配金額が一時的に減少することが見込まれる場合に、当該資産の取得や資金調達等の効果が通期で寄与したものと仮定した場合の1口当たり分配金額を基準として分配金を平準化するため。

(ii) 利益超過分配の金額は、当該分配を実施する計算期間の直前の計算期間の末日に計上する減価償却費の100分の60（注）に相当する金額を限度として決定します。

（注）クローズド・エンド型の投資法人は、計算期間の末日に計上する減価償却費の100分の60に相当する金額を限度として利益超過分配を行うことが可能とされています（一般社団法人投資信託協会「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」）。

- (iii) 利益超過分配の実施及びその金額の決定にあたっては、(a) 本投資法人の運用資産の価値維持等のために必要な資金の確保、(b) 利益超過分配実施後のLTV水準(注)が60%を上回らないこと、及び(c) 利益超過分配実施後の手元流動性の確保等について十分考慮するものとします。

(注) LTV水準 (%) =  $a/b \times 100$  (%)

a=期末有利子負債残高

b=期末総資産額－予定分配金額

(ロ) 利益超過分配を行う場合の承認手続

本資産運用会社は、本投資法人が利益超過分配を実施する場合、執行役員に対して、当該分配を実施する計算期間の直前の計算期間の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の案を提示するものとします。かかる案の提示にあたっては、財務部長が前記「(イ) 基本方針」に従い、長期修繕計画等の中長期的な資金需要等のキャッシュ・フローに影響を及ぼす事項その他必要な事項を勘案の上で起案し、代表取締役社長の承認を得るものとします。

③ 分配金の分配方法

分配金は、金銭により分配するものとし、決算期現在の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者を対象に、投資口の保有口数又は登録投資口質権の対象たる投資口の口数に応じて分配します(規約第17条第5号)。

④ 分配金の除斥期間等

投資主又は登録投資口質権者に対する分配金は、その支払開始の日から満3年を経過したときに、本投資法人はその支払の義務を免れるものとします。なお、未払分配金には利息を付さないものとします(規約第17条第6号)。

本投資法人は、上記①から④のほか、金銭の分配にあたっては、一般社団法人投資信託協会の定める規則等に従うものとします。