

**Invincible**  
Investment Corporation

**インヴィンシブル投資法人  
決算説明会資料**

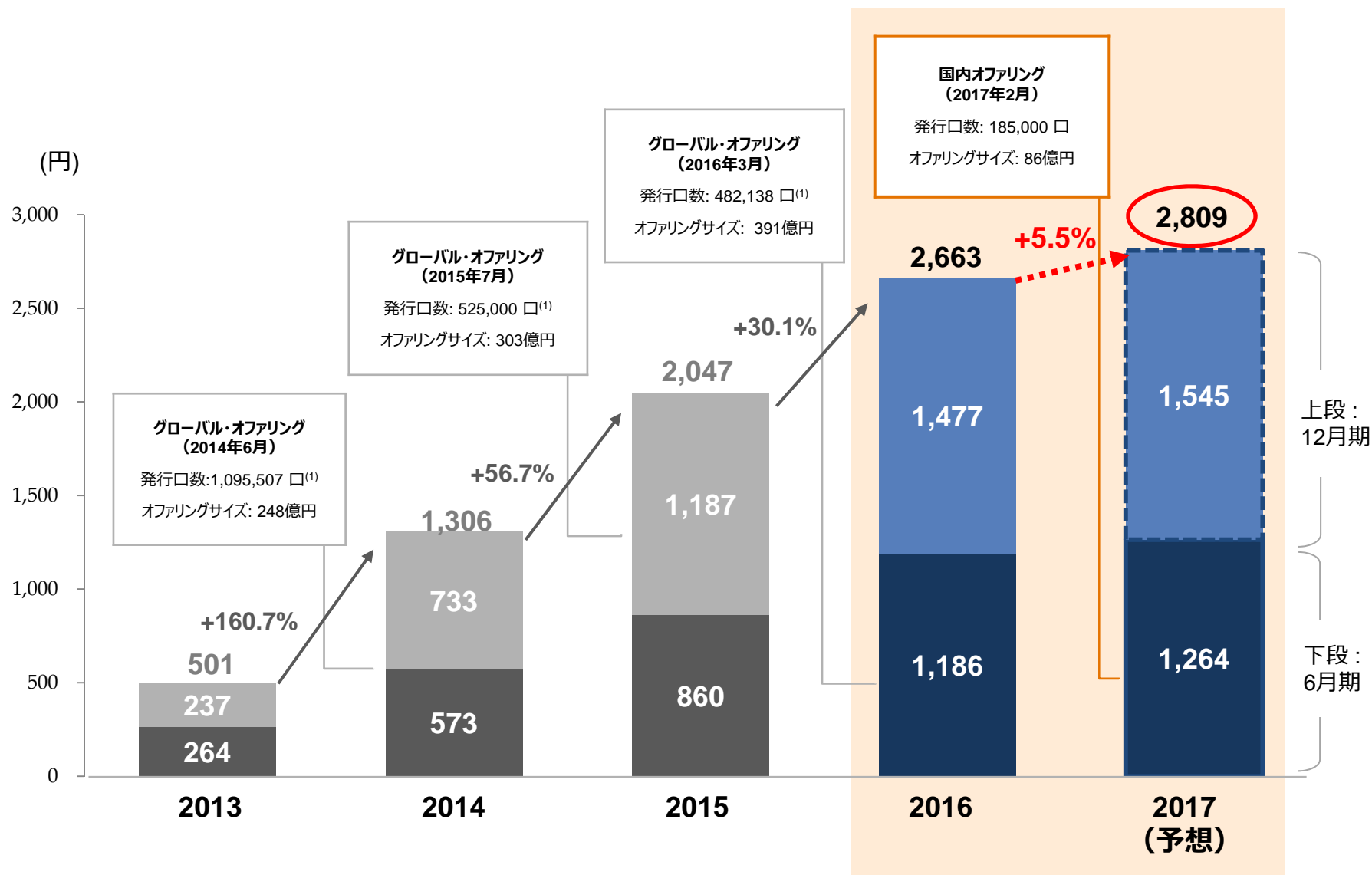
TSE Code : 8963

2017年8月22日

<p>2017年 6月期</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 2017年6月期のDPUは1,264円、2017年の年間合計DPUは2,809円となり前年比+5.5%</li> <li>■ 3月の公募増資により旗艦物件を含む住居2物件を取得。収益の安定性を高めるとともに、借入余力を確保し、ホテルマイステイズプレミア浜松町を、追加の投資口発行を伴わない形で取得</li> <li>■ 新規に取得したロイヤルパークスタワー南千住は、取得以降、高い内部成長を実現。取得後、従前賃料と比較した平均賃料上昇率は12.2%と当初予想7.7%を大きく上回る（2017年7月末までの平均実績）</li> <li>■ ロイヤルパークスシリーズ4物件においてML/PMを変更。パフォーマンスの高いPM会社への業務の集約化を図ることにより、年間NOI増加額は39百万円を想定</li> <li>■ ホテルポートフォリオの運用実績は、客室稼働率が前年同期比微減の89.0%、ADR、GOPはそれぞれ前年同期比+0.7%、+1.6%の成長</li> <li>■ 住居ポートフォリオは、賃料上昇プログラムにより、新規契約件数全体の61.4%で賃料上昇を実現し、新規契約賃料は従前賃料比平均3.4%上昇。更新契約件数全体の51.5%で賃料上昇を実現し、更新契約賃料は従前賃料比平均2.1%上昇と、いずれも高い上昇率を達成（2017年1月から7月までの平均実績）</li> <li>■ 住居ポートフォリオの2017年6月期におけるNOIは前年同期比2.4%増加</li> <li>■ 新規借入れにおいては新規レンダー3社を招聘し、レンダーフォーメーションの更なる強化を実現</li> </ul>
<p>2017年 7月</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ ホテルマイステイズ五反田駅前の増床部分をNOI利回り7.3%で取得し、ノンコア2物件をNOI利回り3.8%で売却する資産入れ替えを決定</li> <li>■ 増床部分はオフィスからのコンバージョンにより高いNOI利回りを実現する見込み</li> <li>■ 資産入れ替え完了後、ポートフォリオは125物件、資産規模299,661百万円、首都圏比率は66.3%に上昇する見込み</li> <li>■ 資産入れ替え完了後のLTV（鑑定評価額ベース）は45%を下回る見込み</li> </ul>
<p>2017年 (年間)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 2017年のDPU予想は、年間で2,809円（12月期：1,545円）、前年比5.5%の増加を見込む</li> <li>■ ホテルポートフォリオは全指標について前年比増加見込み。ADR、稼働率、RevPAR、GOPはそれぞれ前年比+0.7%、+0.5pt、+1.3%、+2.8%の増加予想</li> <li>■ 住居ポートフォリオは、引き続き賃料上昇プログラムを積極的に推進し、平均月額賃料坪単価は前年比+2.1%、NOIは同+2.0%の増加を見込む</li> </ul>

# DPUの成長にフォーカスした運用

2017年年間のNOI増加率、1口当たり分配金（DPU）はそれぞれ、前年比1.7%、5.5%増となる見込み

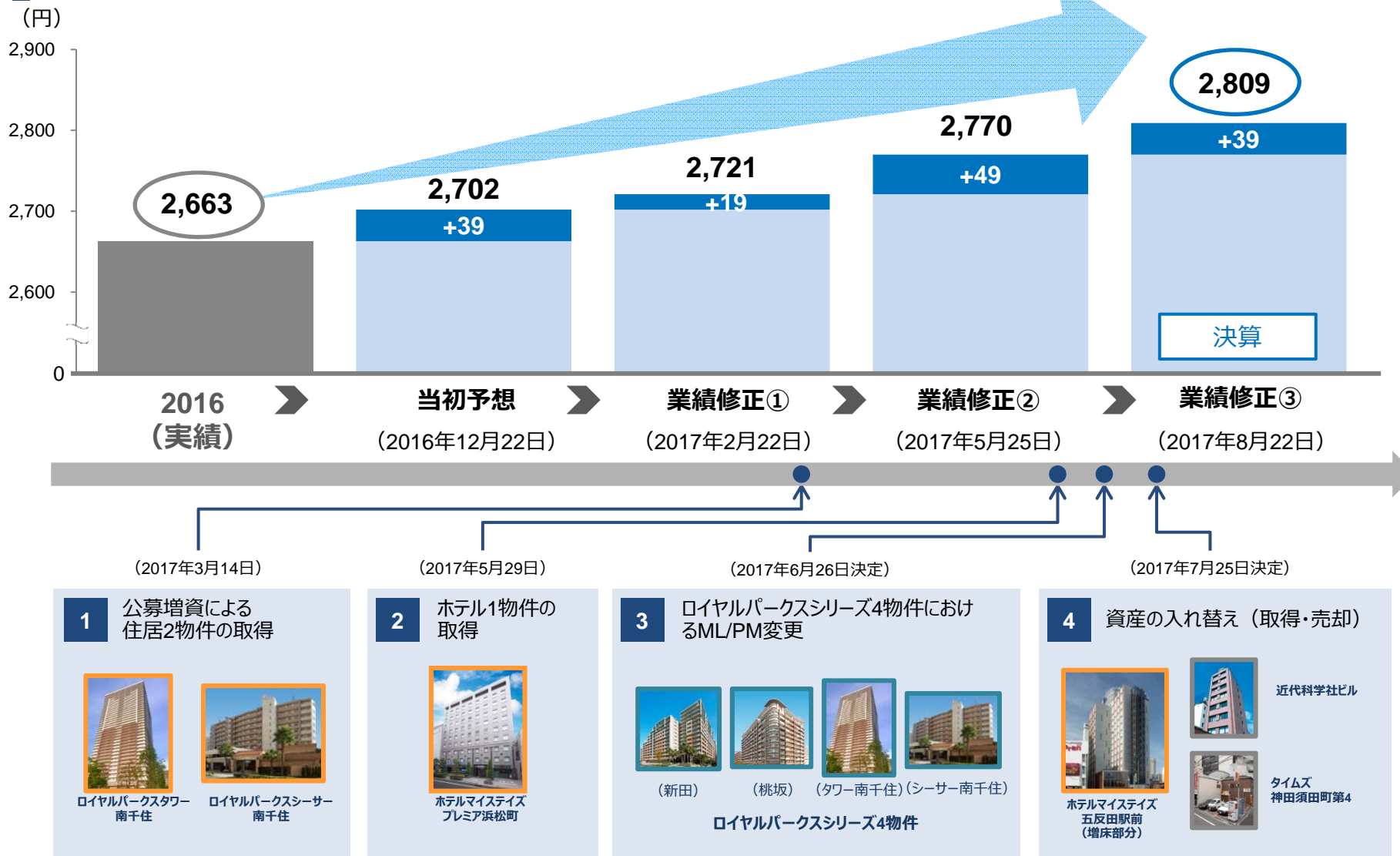


(注1) 一般募集と同日付で決議された第三者割当による新投資口発行を含みます。

# 2017年 年間DPU予想の推移

2017年における一連の積極的な取り組みを通して、継続的にDPUの成長に焦点を当てた運用を実施し、DPUは前年比146円の増加(+5.5%)を見込む

## 2017年の取り組みによる年間DPU予想の推移



- 3月の公募増資によるロイヤルパークスタワー南千住、ロイヤルパークスシーサー南千住の取得により、本投資法人は旗艦物件をポートフォリオに組み入れ、収益の安定性を高めるとともに、借入余力を確保
- ロイヤルパークスタワー南千住は、2017年3月の取得以降、高い内部成長を実現。取得後、69件の賃貸借契約（既存テナントによる再契約を含む）を締結し、従前賃料と比較した平均賃料上昇率は12.2%と当初予想（7.7%）を大きく上回る

## ロイヤルパークスタワー南千住



取得価格	21,879 百万円
鑑定評価額	22,100 百万円
NOI利回り <sup>(1)</sup>	5.1%
所在地	東京都荒川区南千住四丁目
賃貸可能戸数	557戸（住戸555戸、老人ホーム1戸、店舗1戸） <sup>(2)</sup>

## ロイヤルパークスシーサー南千住



取得価格	2,683 百万円
鑑定評価額	2,710 百万円
NOI利回り <sup>(1)</sup>	5.4%
所在地	東京都荒川区南千住三丁目
賃貸可能戸数	113戸

## ロイヤルパークスタワー南千住におけるINV取得後の賃料上昇実績

(2017年3月14日～7月31日)

		新規契約(A)	更新契約(B)	全契約(A)+(B)
該当契約件数		57	12	69
契約賃料 改定状況	上昇	93.0%	100.0%	94.2%
	変化なし	3.5%	0.0%	2.9%
	下落	3.5%	0.0%	2.9%
平均賃料増加率		+12.3%	+11.5%	+12.2%

当初賃料と想定入居賃料との差異<sup>(2)</sup>

: 7.7%

## ロイヤルパークスタワー南千住の想定NOI（2017年）

	取得時	2017年8月22日時点
2017年想定NOI (NOI利回り)	1,072百万円 (4.9%)	1,116百万円 (5.1%)

住居2物件の想定NOI<sup>(4)</sup>想定年間NOI（償却後）<sup>(4)</sup>571 百万円  
(1口当たり<sup>(5)</sup>148円)

(注1) 2017年1-6月の実績に資産運用会社による2017年7-12月の予想値を足し合わせた2017年（通年）NOIを取得価格で除した値です。

(注2) 老人ホーム及び店舗の区分については、便宜上、それぞれ1戸とみなして記載しています。

(注3) ロイヤルパークスタワー南千住の取得時に計算された平均館内賃料と鑑定評価に基づく平均賃料との差異を指します。具体的な算出方法については、2017年3月23日付「第27期（2016年12月期）決算説明会資料」の9ページをご参照ください。

(注4) 当該住居2物件を2017年の初めから保有していたと仮定した場合の2017年のNOI想定値を記載しています。

(注5) 本書の日付現在の発行済投資口の総口数（3,860,824口）に変動がないことを前提としています。

ホテルマイステイズプレミア浜松町は、2016年11月に全館リノベーションを完了。高いインバウンド需要を取り込み、INVポートフォリオの成長に寄与

### ホテルマイステイズプレミア浜松町



#### ■ リノベーション前後のホテル指標比較

	リノベーション前 <sup>(2)</sup>		リノベーション後 <sup>(2)</sup>	
客室稼働率	90.9%		89.8%	-1.2pt
ADR	16,278円	➔	18,342円	+12.7%
RevPAR	14,798円		16,462円	+11.2%
DOR <sup>(3)</sup>	N/A		2.67	-
海外売上比率 <sup>(4)</sup>	N/A		67.4%	-

想定年間NOI（償却後）<sup>(5)</sup>

332 百万円  
(1口当たり<sup>(6)</sup>86円)

(注2) リノベーション前：2016年4月～6月の平均値 / リノベーション後：2017年4月～6月の平均値  
(注3) 「DOR」は「Double Occupancy Ratio」の略で、1室あたりの平均宿泊人数を意味し、宿泊人数を同期間の販売済み客室数で除して算出しています。  
(注4) 「海外売上比率」とは、客室収入に対する海外ウェブエージェント経由の売上高の比率をいいます。  
(注5) 当該ホテルを2017年の初めから保有していたと仮定した場合の2017年のNOI想定値を記載しています。  
(注6) 本書の日付現在の発行済投資口の総口数（3,860,824口）に変動がないことを前提としています。

取得価格	8,000百万円
鑑定評価額	8,090百万円
NOI利回り <sup>(1)</sup>	4.6%
所在地	東京都港区浜松町一丁目8番5号
賃貸可能戸数	ホテル：120室 サービスアパートメント：14戸

(注1) 2017年1-6月の実績に資産運用会社による2017年7-12月の予想値を足し合わせた2017年（通年）NOIを取得価格で除した値です。

客室：全120室（全室28.5㎡ / 全室禁煙）			
デラックスキング (定員3名) 75室	デラックスツイン (定員5名) 18室	スーベリアツイン (定員3名) 24室	スーベリアクイーン (定員3名) 3室



旗艦物件であるロイヤルパークスタワーは、PM会社からの受託依頼が多く、本投資法人はPM会社変更により本物件のPMフィー料率を2.7%から1.5%へと減額。併せて、ロイヤルパークスシーサー南千住、ロイヤルパークス桃坂のマスターリース方式を変更し、収益性アップを図る

対象物件	ロイヤルパークス 新田	ロイヤルパークス 桃坂	ロイヤルパークス タワー南千住	ロイヤルパークス シーサー南千住
変更時期	2017/7/1	2017/8/1	2017/12/1	2017/12/1
契約形態 <sup>(1)</sup>	変更前	賃料保証型	パス・スルー型	賃料保証型
	変更後	賃料保証型	パス・スルー型	パス・スルー型
PMフィー (料率)	変更前	-	賃料×2.7%	-
	変更後	-	賃料×1.5%	賃料×1.5%
年間NOI増加額 (想定値) <sup>(2)</sup>	+¥ 1.7 mn	+¥ 6.0 mn	+¥ 18.4 mn	+¥ 12.9 mn

年間NOI増加額(想定値)<sup>(2)</sup>

:

+39百万円  
(1口当たり+10円)<sup>(3)</sup>

(注1) 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賃借契約に基づく賃料と同額を本投資法人又は信託受託者に支払うものを「パス・スルー型」、マスターリース会社とエンドテナントとの転賃借契約に基づく賃料に問わず一定金額の賃料を支払うものを「賃料保証型」と定義しています。  
(注2) 2017年の初めに当該ML/PM変更があったと仮定した場合の2017年のNOI想定値を記載しています。  
(注3) 本書の目付現在の発行済投資口の総口数(3,860,824口)に変動がないことを前提としています。

ホテルマイステイズ五反田駅前の増床部分をNOI利回り7.3%<sup>(1)</sup>で取得し、ノンコア2物件をNOI利回り3.8%<sup>(2)</sup>で売却する資産入れ替えにより、ポートフォリオのNOI利回りを改善

## 取得

## 追加取得部分

取得予定日	2017年10月31日
取得予定価格 <sup>(3)</sup>	1,880百万円
鑑定評価額	2,600百万円
想定NOI増加額（2018年予想）	137百万円
NOI利回り <sup>(1)</sup>	7.3%



ホテルマイステイズ五反田駅前

- ✓ 北側の新館の1～3階部分を追加取得予定（2016年3月に本館及び新館の一部を取得済み）
- ✓ 49室（客室面積：15㎡～43㎡）  
※増設工事中

## 譲渡

## 2物件合計

売却日	2017年7月31日
売却価格	1,491百万円
帳簿価格（2017年7月31日時点） <sup>(3)</sup>	1,301百万円
売却益 <sup>(3)</sup>	120百万円
NOI（2016年実績）	56百万円
NOI利回り <sup>(2)</sup>	3.8%



近代科学社ビル



タイムズ神田須田町第4

## 本資産入れ替え後

想定償却後NOI増加額(年換算)<sup>(4)</sup>

:

**+82百万円**  
(1口当たり+21円)<sup>(5)</sup>

(注1) 今回の取得による想定 NOI増加額（年換算）を取得予定価格で除して算出した試算値です。

(注2) 2016年のNOI実績値を売却価格で除して、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。

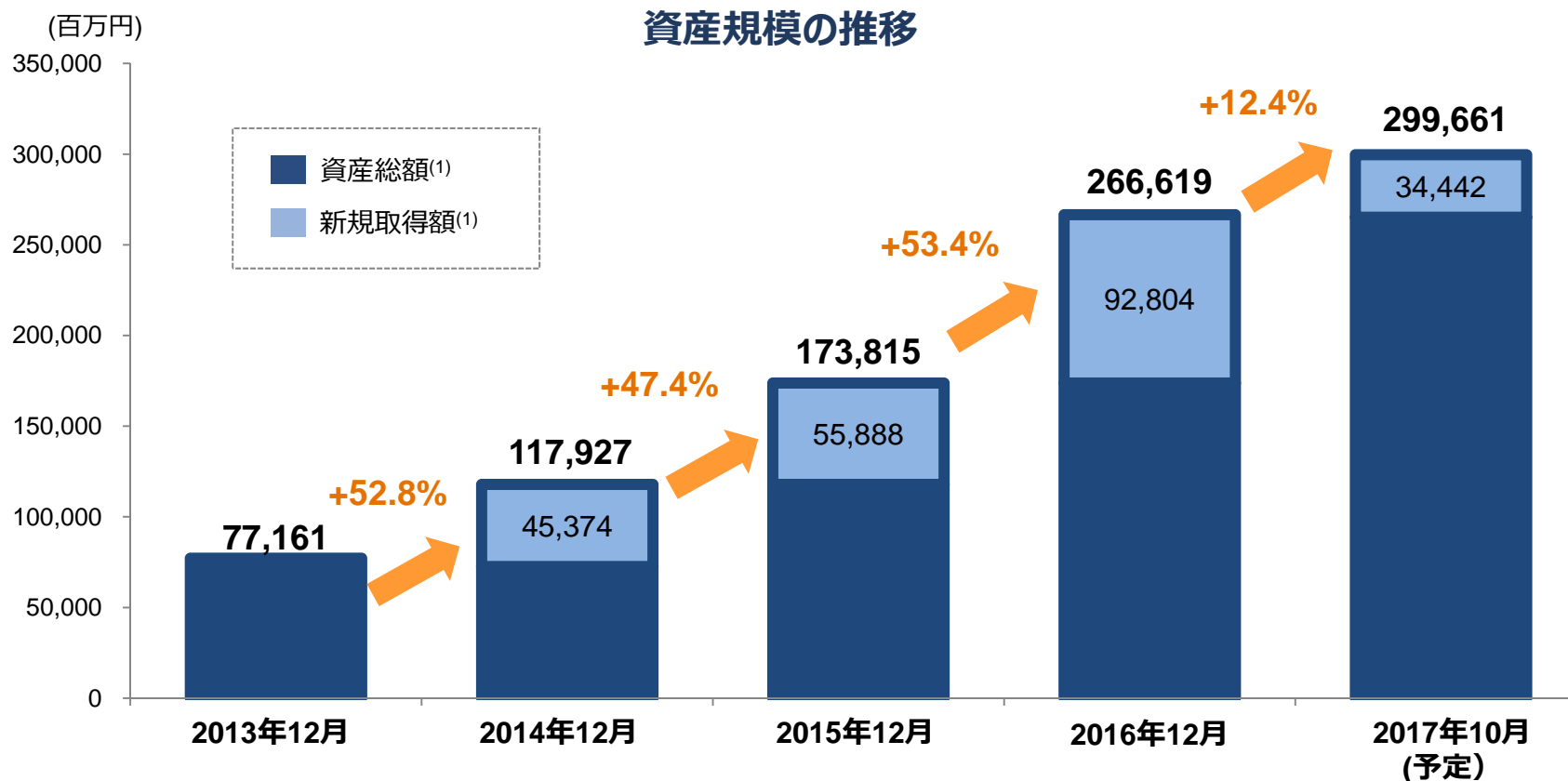
(注3) 取得予定価格、帳簿価格、売却益は、本書の日付現在の予定であり、今後変更される可能性があります。

(注4) 取得による想定償却後NOI増加額（年換算）から、譲渡予定資産の2016年の実績償却後NOI合計を差し引いた、償却後NOIの年間純増額を記載しています。

(注5) 本書の日付現在の発行済投資口の総口数（3,860,824口）に変動がないことを前提としています。



- コアアセット（住居及びホテル）の取得による強固な外部成長実績
- 強力なスポンサー・パイプラインはポートフォリオの成長と安定に貢献する資産を取得する機会を提供



物件数	71	91	111	124	125
うち、ホテル	0	20	37	48	49
うち、住居	63	63	66	68	70

(注1) 「資産総額」は、各年月の末日時点における保有資産の取得価格の合計を、「新規取得額」は、資産総額のうち各年において新規に取得した物件の取得価格の合計を、それぞれ記載しています。「2017年10月（予定）」については、2017年7月25日付で公表いたしました資産の入れ替え後における保有資産の取得価格及び取得予定資産の取得予定価格の合計を「資産総額」とし、2017年中に取得した資産の取得価格及び取得予定資産の取得予定価格の合計を「新規取得額」として記載しています。

- 資産規模の拡大により、分散の効いた安定的なポートフォリオの構築と個別物件の収益変動リスク軽減を図っている
- 資産入れ替え後<sup>(1)</sup>：125物件（うち、住居：70物件、ホテル：49物件）/ 住居賃貸可能戸数：4,778戸<sup>(2)</sup>/ ホテル客室数：7,197室

2016年12月末時点  
124 物件

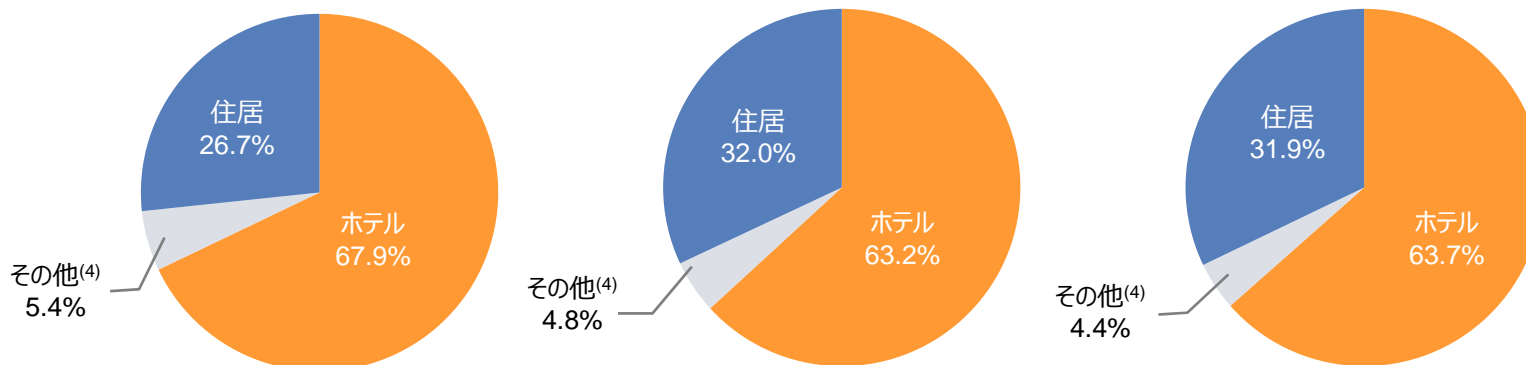


2017年6月末時点  
127 物件

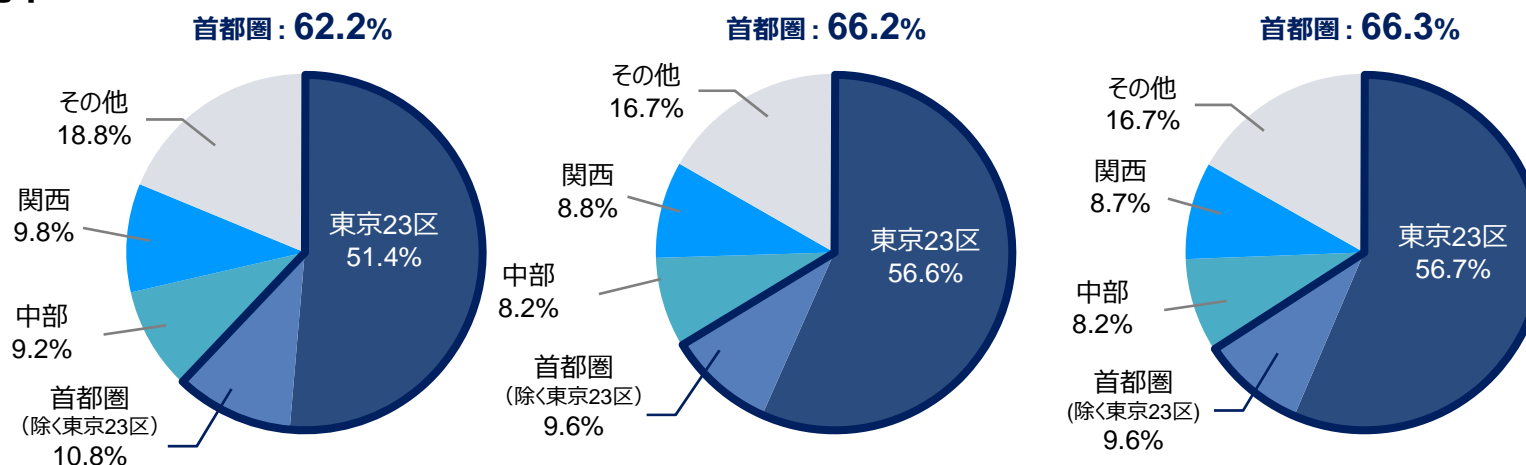


資産入れ替え後<sup>(1)</sup>  
125 物件

## 用途別投資比率<sup>(3)</sup>



## 地域別投資比率<sup>(3)(5)</sup>



(注1) 2017年7月25日付「資産の取得及び譲渡に関するお知らせ」にて公表いたしました物件の取得及び譲渡が完了した後の想定値を記載しています。

(注2) 店舗・オフィス・老人ホーム区画を含み、1区画につき1戸とみなして計算しています。

(注3) 取得価格に基づき記載しています。

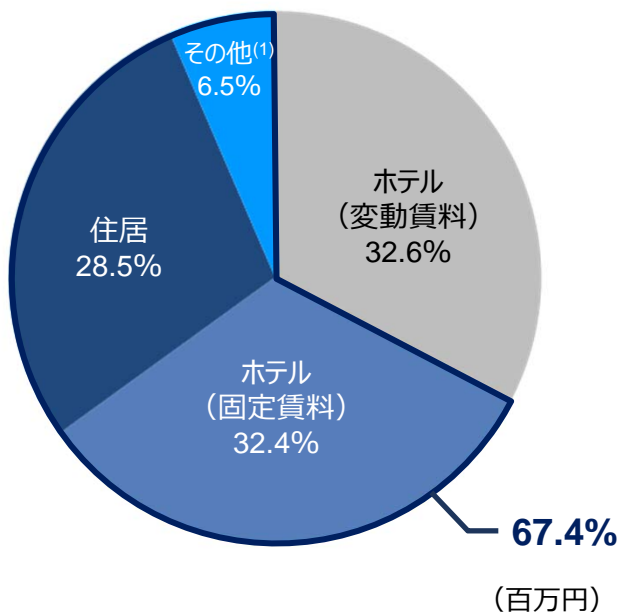
(注4) 「その他」は、オフィスビル、商業施設及び駐車場で構成されています。

(注5) 各エリアは以下のように定義しています。

首都圏：東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県／首都圏（除く東京23区）：東京都（東京23区を除く）、神奈川県、千葉県及び埼玉県／関西：大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、和歌山県及び奈良県／中部：愛知県、岐阜県、三重県、静岡県、長野県、山梨県、新潟県、富山県、石川県及び福井県

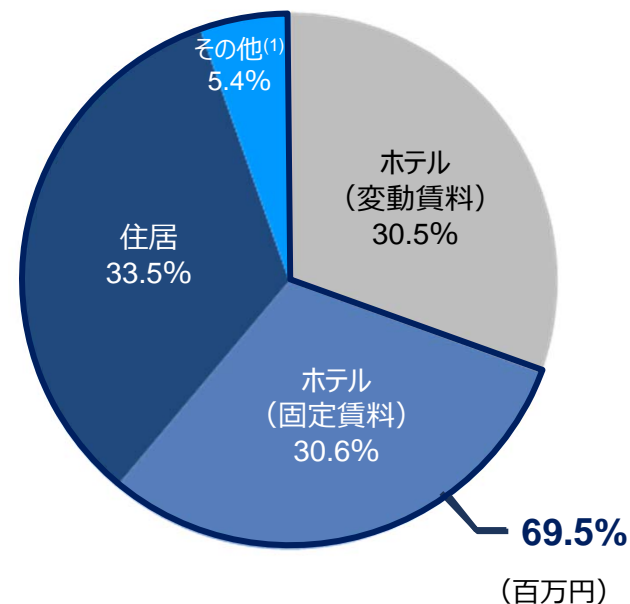
ポートフォリオ収益の構成はホテル(固定賃料)、住居及びその他<sup>(1)</sup>の用途物件の合計が69.5%となり、安定的

2016年12月末時点



賃貸事業収入 <sup>(2)</sup>			
ホテル	(変動賃料)	5,912	32.6%
	(固定賃料)	5,872	32.4%
住居		5,165	28.5%
その他 <sup>(1)</sup>		1,174	6.5%
合計		18,124	100.0%

2017年10月末時点 (資産入れ替え後)



賃貸事業収入 <sup>(3)</sup>			
ホテル	(変動賃料)	6,158	30.5%
	(固定賃料)	6,165	30.6%
住居		6,746	33.5%
その他 <sup>(1)</sup>		1,094	5.4%
合計		20,162	100.0%

(注1) 「その他」は、オフィスビル、商業施設及び駐車場で構成されています。

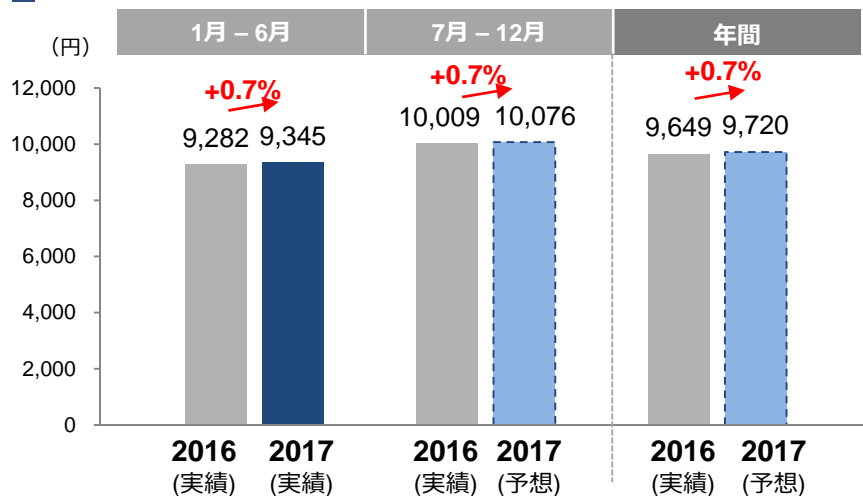
(注2) 2016年12月末時点において本投資法人が保有する全ての物件について、2016年1月1日から保有していると仮定し、各物件の2016年実績値に基づき算出した年間の営業収益（賃貸事業収入）に基づき、構成比を算出しています。なお、2016年に取得した物件の本投資法人による取得前の実績値は、それぞれの売主から提供を受けた実績値を基に算出しています。

(注3) 上記の値に以下(1)、(3)を追加し、(2)を除いた値。(1)2017年3月に取得した住居2物件の2016年実績及び2017年5月に取得したマイステイズプレミア浜松町における2017年の営業収益の予想値（1～4月は実績、5～12月は予想。本投資法人による取得前の実績値及び取得予定資産の実績値は、それぞれの売主から提供を受けた実績値を基に算出しています）(2)譲渡予定資産にかかる2016年の賃貸事業収入実績値 (3)2017年7月25日公表の資産入れ替えにおける取得予定資産にかかる2018年の賃貸事業収入予想値（ただし、予想値は本資料の日付現在における本投資法人による想定値であり、将来において変更される可能性があります。）

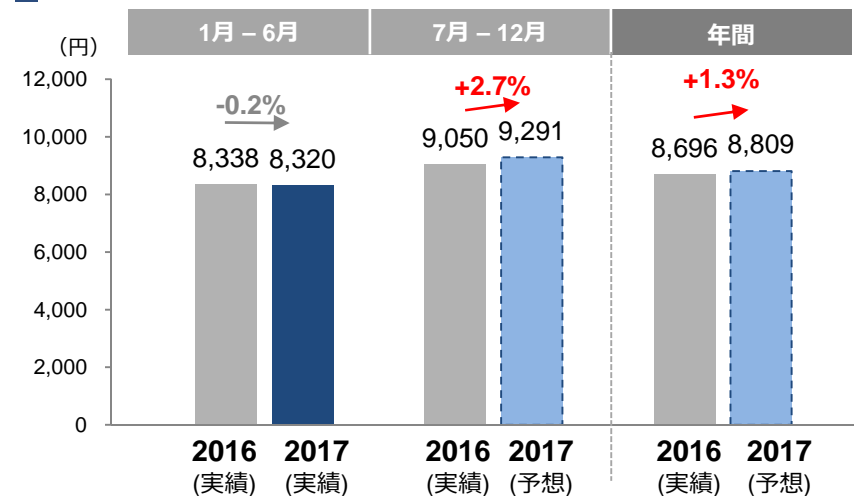
(注4) 比率は小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。

- 2017年は年間で全ての指標について前年比増加を見込む
- 稼働率、ADR、RevPAR、GOPはそれぞれ、0.5pt、0.7%、1.3%、2.8%の増加見込み

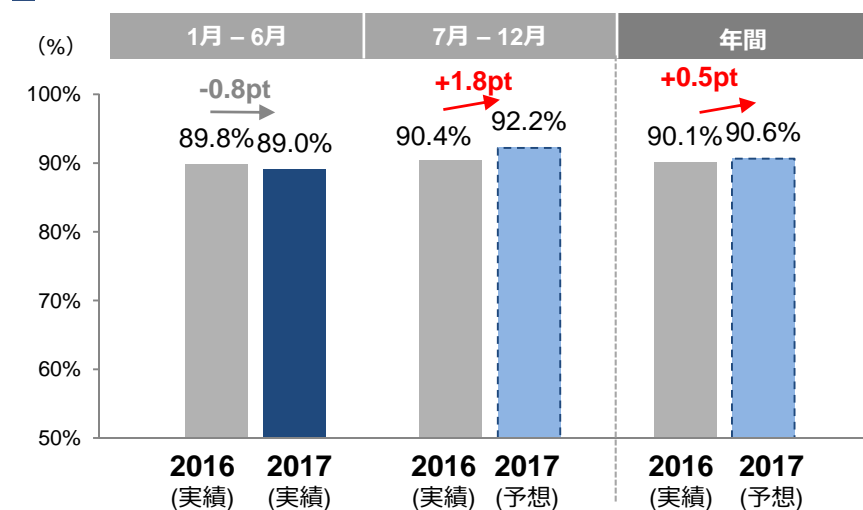
## ADR<sup>(1)</sup>



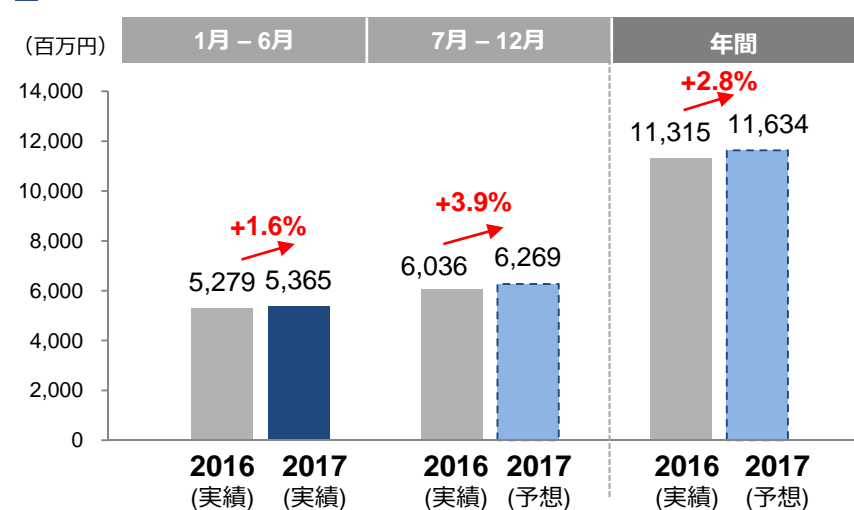
## RevPAR<sup>(1)</sup>



## 客室稼働率<sup>(1)</sup>



## GOP<sup>(1)(2)</sup>



(注1) 2017年6月末日時点の保有ホテル49物件のうち、固定賃料の9物件を除く40物件の実績及び予想値に基づき算出しています。なお、2016年1月から2017年6月末日時点までに取得した物件の本投資法人による取得前の実績値は、それぞれの売主から提供を受けた実績値を基に算出しています。

(注2) GOP算出にあたり、「アパホテル横浜関内」については、本投資法人が受領する賃料をGOPとして計算しています。

マイステイズ・ホテル・マネジメント（MHM）は、都内のホテル運営物件数において上位に位置しており、最も有力なホテル運営会社の一社

## 1 MHMの概要

- MHM運営物件数：77棟（12,072室）（2017年2月1日時点）<sup>(1)</sup>
- 設立：1999年（2012年：フォートレス・グループ傘下に）
- 従業員数：2,095名（2016年12月31日時点）<sup>(1)</sup>

## 2 日本におけるプレゼンス

- 日本のホテル市場は、世界的ホテルチェーンのシェアが日本のホテル市場全体の5%<sup>(2)</sup>と小さい一方、国内チェーンが43%<sup>(2)</sup>のシェアを占める
- MHMは、都内のホテル運営物件数において、多数の国内チェーンが存在する中で上位に位置する

東京におけるホテルチェーン上位10社（運営棟数ベース）

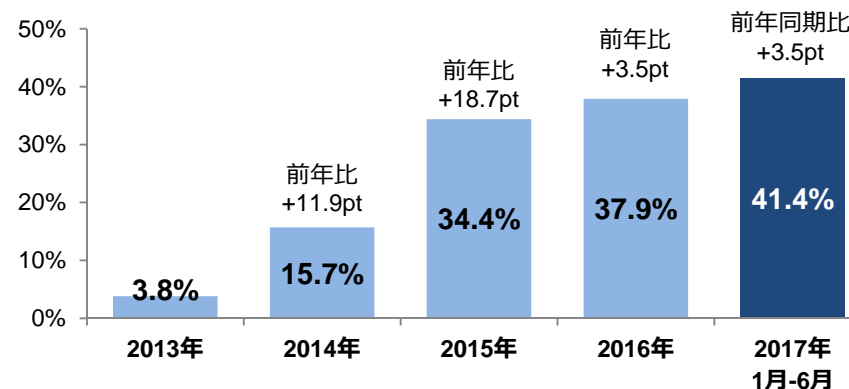
順位	ホテルチェーン	ホテル数(棟)
1	アパホテルズ&リゾーツ	47
2	東横イン	37
3	マイステイズホテルチェーン	30
4	スーパーホテル	20
5	東急ステイ	17
6	リブマックスホテルズ&リゾーツ	16
7	ホテルヴィラフォンテーヌ・ヴィラージュ	13
8	相鉄フレッサイн	11
8	サンルートホテルチェーン	11
10	東京ウェストホテルグループ	10
10	東急ホテルズ	10
10	ホテルメッツ	10
10	阪急阪神第一ホテル	10

出所：各社ウェブサイト(2017年2月1日時点)のデータに基づき本資産運用会社が作成

## 3 海外顧客基盤の拡大

- MHMはインバウンド需要取り込みによる顧客基盤強化を図っている

海外売上比率<sup>(3)</sup>の推移



## 4 ソフトバンク・シナジー

- ソフトバンクによるFIGの買収の意向を受け、MHMはソフトバンクが有するAI（人工知能）、ウェブサイトデザイン及びロボット分野における知見を活用できるかを検討中

マイステイズプレミア浜松町を含む一部MHMホテルにおいて、Pepperによる顧客対応を開始



(注1) MHMの子会社である株式会社ナクアホテル&リゾーツマネジメントが運営するホテル物件を含みます。

(注2) 文部科学省「実践的な職業教育を行う新たな高等教育機関の制度化に関する特別部会」（第2回、2015年6月29日開催）配付資料のデータに基づき、2013年の国内ホテル・旅館の部屋数に基づくシェアを示しています。

(注3) 「海外売上比率」とは、客室収入に対する海外ウェブエージェント経由の売上高の比率をいい、本投資法人が2017年6月末日時点で保有する資産においてMHMが運営するホテル36物件のうち、29物件（2013年から2016年までの期間を通じたデータがない「ホテルマイステイズ宇都宮」、「ホテルマイステイズ名古屋栄」、「ホテルマイステイズ五反田駅前」、「ホテルマイステイズ羽田」、「ホテルマイステイズプレミア金沢」、「ホテルエビホール那須」及び「ホテルマイステイズプレミア浜松町」の計7物件を除きます。）の実績に基づき算出しています。

MHMは、オペレーションの徹底した分析とTrustYou(トラスト・ユー)<sup>(1)</sup>による顧客からのフィードバックをベースに、以下の取り組みを実践

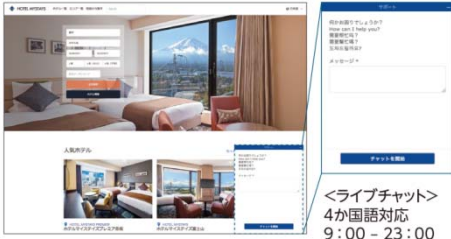



## 収益向上のための重点施策

宿泊客の選好にあわせ575室の喫煙ルームを禁煙ルームに変更

客室稼働率の高稼働維持と直前キャンセルに備えたオーバーブッキングの拡大とモニタリング

リネン類の資材変更等による費用削減の実施

## その他の主な取り組み

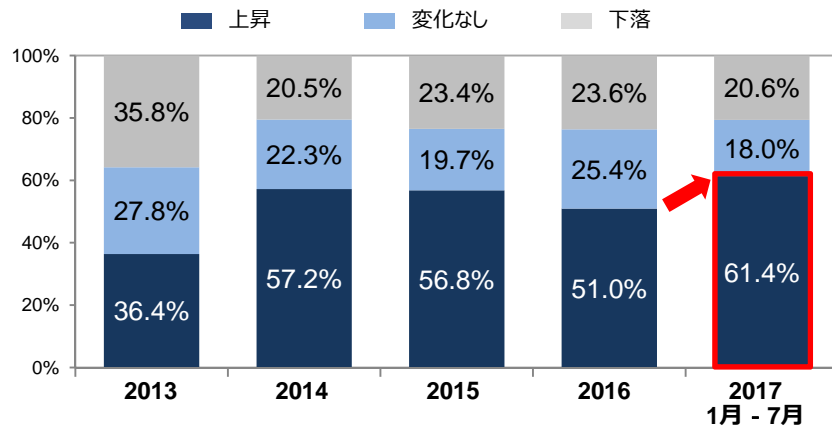
ゲスト・フレンドリー	マーケティング強化	中国インバウンド強化
<ul style="list-style-type: none"> <li>ウェブサイト上の宿泊予約の操作性を更に高めるとともに、TrustYou (トラスト・ユー) による評価を掲載</li> <li>ユーザー視点での情報提供、SEO対策<sup>(2)</sup>のためにウェブサイトの構造の簡素化を図るとともに各種情報を整理、刷新</li> <li>5ヶ国語で宿泊客に対応 (日本語・英語・中国語 (繁体字及び簡体字)・韓国語)</li> </ul>  <p>&lt;ライブチャット&gt; 4か国語対応 9:00 - 23:00</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>中国、香港、台湾及び韓国の旅行代理店、航空会社及びOTA (オンライン旅行代理店) 計12社と新たに契約を結び、販売チャネルの強化を推進</li> <li>中国信託商業銀行 (台湾最大のクレジットカード発行会社) と提携したマーケティングプログラムを開始</li> <li>香港航空、ANA、銀聯カードと提携したマーケティングプログラムを開始</li> <li>ロイヤリティプログラム<sup>(3)</sup>の導入及びメンバーシップによる5%オフ・キャンペーンの推進により、直接予約の増加、手数料の削減、リピート顧客の獲得を目指す</li> </ul> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>中国語を話すスタッフの増員</li> <li>オンラインチャット、ホットライン電話による中国語での24時間体制での相談・サポートの提供</li> <li>C-trip<sup>(4)</sup>でのプレゼンスの拡大 -「銀メダル」掲載：6ホテル -「フレンドリーマーク」掲載：30ホテル</li> <li>全ホテルにて「銀聯カード」の利用が可能</li> <li>館内に中国語の案内を表示</li> </ul>  <p>MHMの中華朝食</p>  <p>可使用銀聯卡 銀聯カードをご利用できます。</p>

(注1) 「TrustYou(トラスト・ユー)」は、クチコミを分析する世界最大のプラットフォームで、インターネット上に存在する多数の旅行者のクチコミを分析しています。  
 (注2) SEO (Search Engine Optimization) 対策とは、インターネットでの検索時にウェブサイトが検索結果の上位に表示されるようコンテンツの最適化を図る取り組みをいいます。  
 (注3) ホテルの会員プログラムで、会員になった顧客は、ホテルに予約や宿泊をすることにより、ポイントを集めたり、特典を得られたりします。  
 (注4) C-tripは中国最大のオンライン旅行サイトであり、中国人旅行者に優しいホテルに対して認定マークを提供している。掲載条件は以下の通り。  
 フレンドリーマーク：電気ケトル、無料Wi-Fi、銀聯カード、中華朝食、ティーバッグ、ホテル設備の中国語表記、クチコミ3.8以上、全日フロント中国語対応  
 金メダル：最安値、他のOTAよりC-tripに価格優位性あり、1日2部屋以上をC-tripに提供 (もしくは一元管理ソフトを使用)、クチコミ4点以上  
 銀メダル：全てのOTAで料金・提供室数が一致、C-trip用特典付、1日2部屋以上をC-tripに提供 (もしくは一元管理ソフトを使用)、クチコミ4点以上



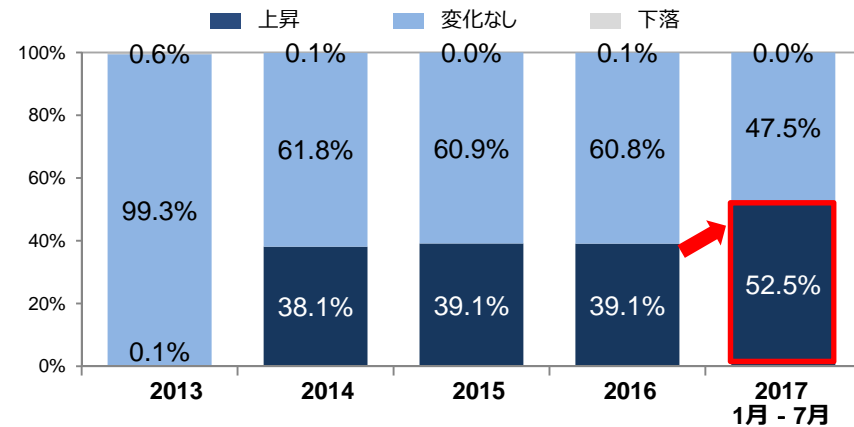
- 新規契約及び更新契約時の賃料上昇を実現するため、2014年から賃料上昇プログラムを開始
- 本投資法人はパフォーマンスの高いPM会社への業務の集約化を図るべく、2016年12月に17物件、2017年4月に1物件、2017年6月に4物件のPM会社の変更を決定

### 新規契約の賃料変動件数割合の推移<sup>(1)</sup>



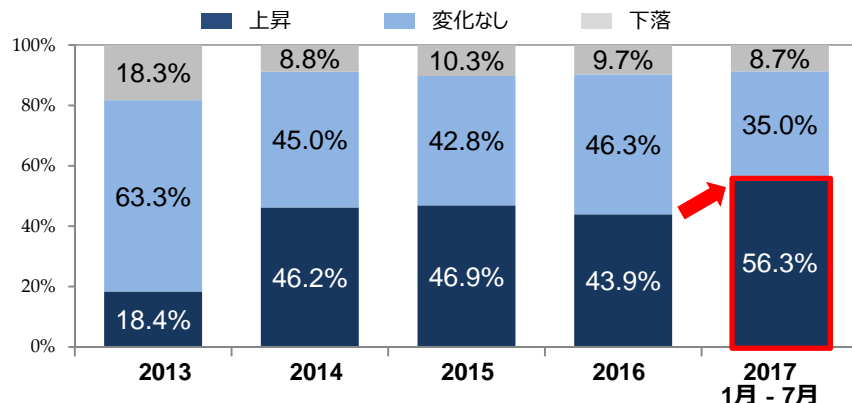
新規契約件数	827	649	943	783	616
稼働率 <sup>(2)</sup> (%)	95.5	94.0	94.7	95.9	95.1
ネットリーシングコスト(月数) <sup>(3)</sup>	1.15	1.01	1.23	1.15	0.95

### 更新契約の賃料変動件数割合の推移<sup>(1)</sup>

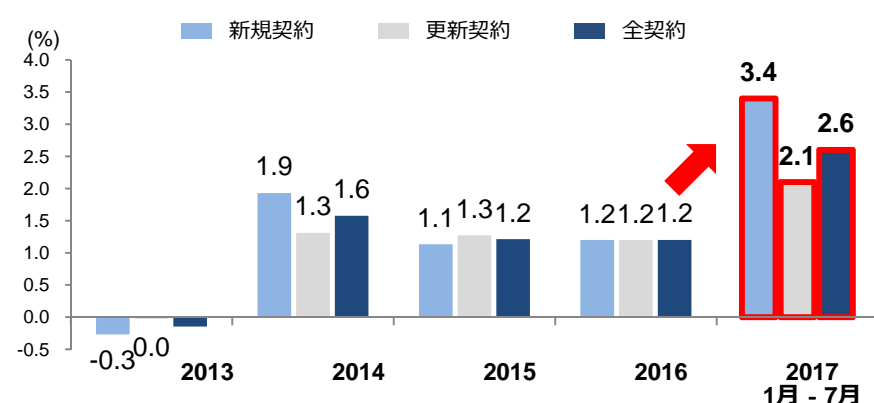


更新契約件数	818	872	1,209	1,126	840
更新率 <sup>(4)</sup> (%)	81.2	84.7	85.4	83.7	81.5

### 全契約(新規契約及び更新契約)の賃料変動件数割合の推移<sup>(1)</sup>



### 平均賃料増減率<sup>(5)</sup>

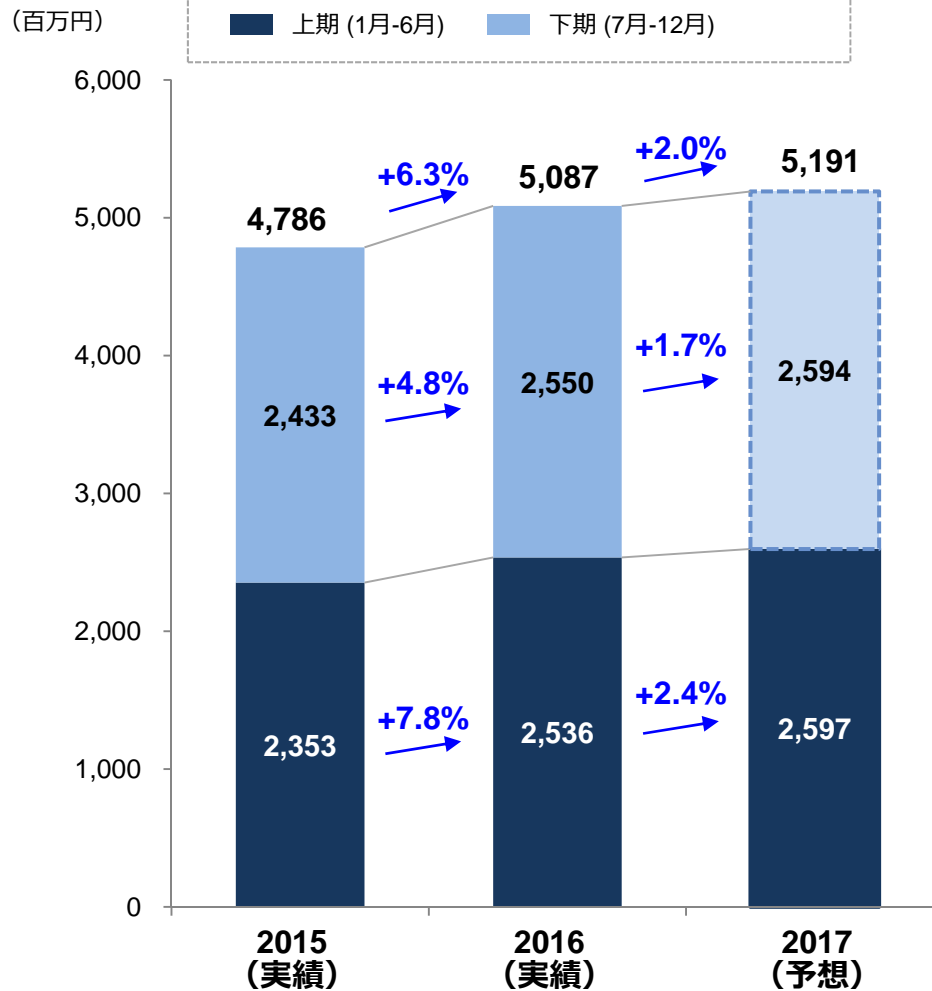


(注1) 対象期間における本投資法人が保有している住居物件の実績値(対象期間中に取得した物件については本投資法人による取得後に限ります。)に基づきデータを作成しています。なお、各年の12月末日時点での物件数は、2013年及び2014年は63物件、2015年は66物件、2016年は68物件、2017年7月末日時点での物件数は70物件です。  
 (注2) 「稼働率」は、対象期間における対象物件(対象期間中に取得した物件については本投資法人による取得後に限ります。)の各月末日時点の賃貸面積の合計を賃貸可能面積の合計で除して算出しています。  
 (注3) 「ネットリーシングコスト(月数)」は、「広告宣伝費(月数)」+「フリーレント(月数)」-「礼金収入(月数)」により算出しています。なお、それぞれの月数は、対象となる賃貸借契約の月額賃料に基づき月数に換算しており、小数点以下第3位を四捨五入しています。  
 (注4) 「更新率」は、各対象期間における期中更新件数を期中更新対象件数で除して算出しています。  
 (注5) 「平均賃料増減率」は、新規契約若しくは更新契約の対象となった契約又はそれらを合わせた全契約において、月額賃料の総額を従前契約の総額と比較した増加・減少率を記載しています。

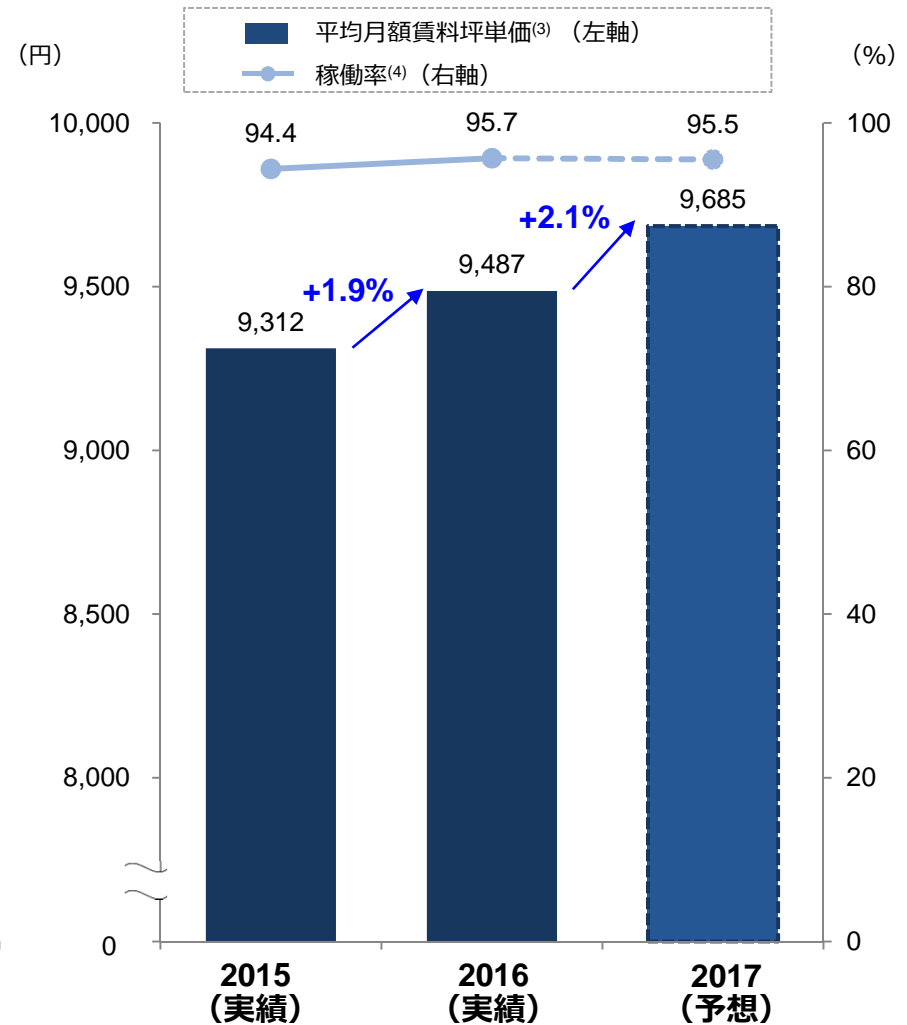
# 住居ポートフォリオの賃料上昇への取り組み

2014年より実施している賃料上昇プログラムにより、住居のNOIは継続的に成長

NOI<sup>(1)(2)</sup>



稼働率及び平均月額賃料坪単価<sup>(1)</sup>



(注1) 2017年6月末日時点で取得済みの住居70物件の実績値及び予想値に基づき、それぞれ算出しています。うち、本投資法人による取得前の実績値は、2016年1月から2017年6月末日時点までに取得した物件についてはそれぞれの売主から提供を受けた実績値を基に、2015年中に取得した物件については本資産運用会社による取得時の想定値を基に、算出しています。

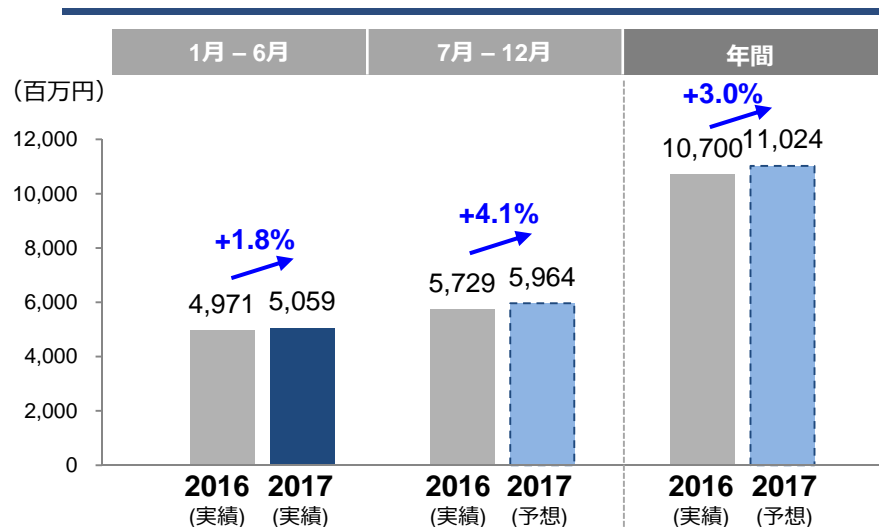
(注2) 一時的な保険金収入及びそれに対応する費用を除きます。

(注3) 「平均月額賃料坪単価」は、対象期間における各月末日時点の月額賃料の合計を賃貸面積の合計で除して算出しており、対象期間を通じて賃貸面積により加重平均して算出した月額賃料の坪単価を意味します。

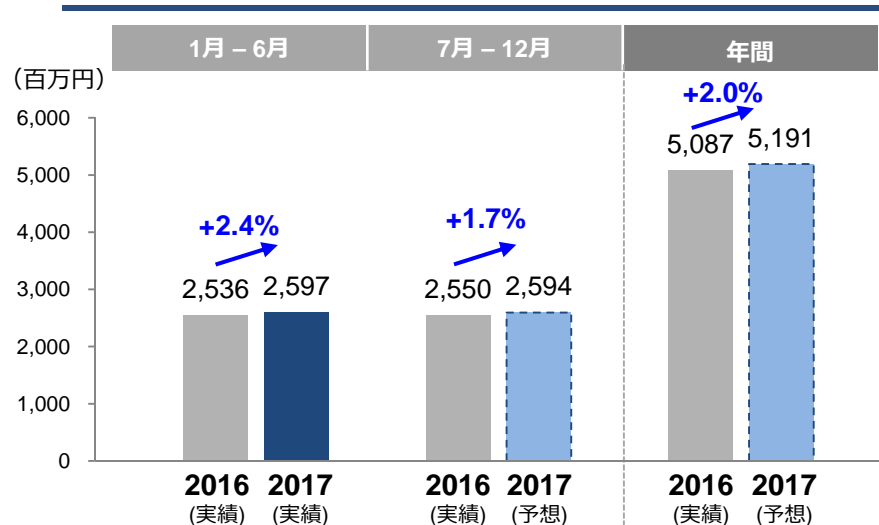
(注4) 「稼働率」は、対象期間における各月末日時点の賃貸面積の合計を賃貸可能面積の合計で除して算出しています。

全国分散しているホテルポートフォリオ及び安定的な住居ポートフォリオの組み合わせにより、個別物件の収益変動リスクを軽減

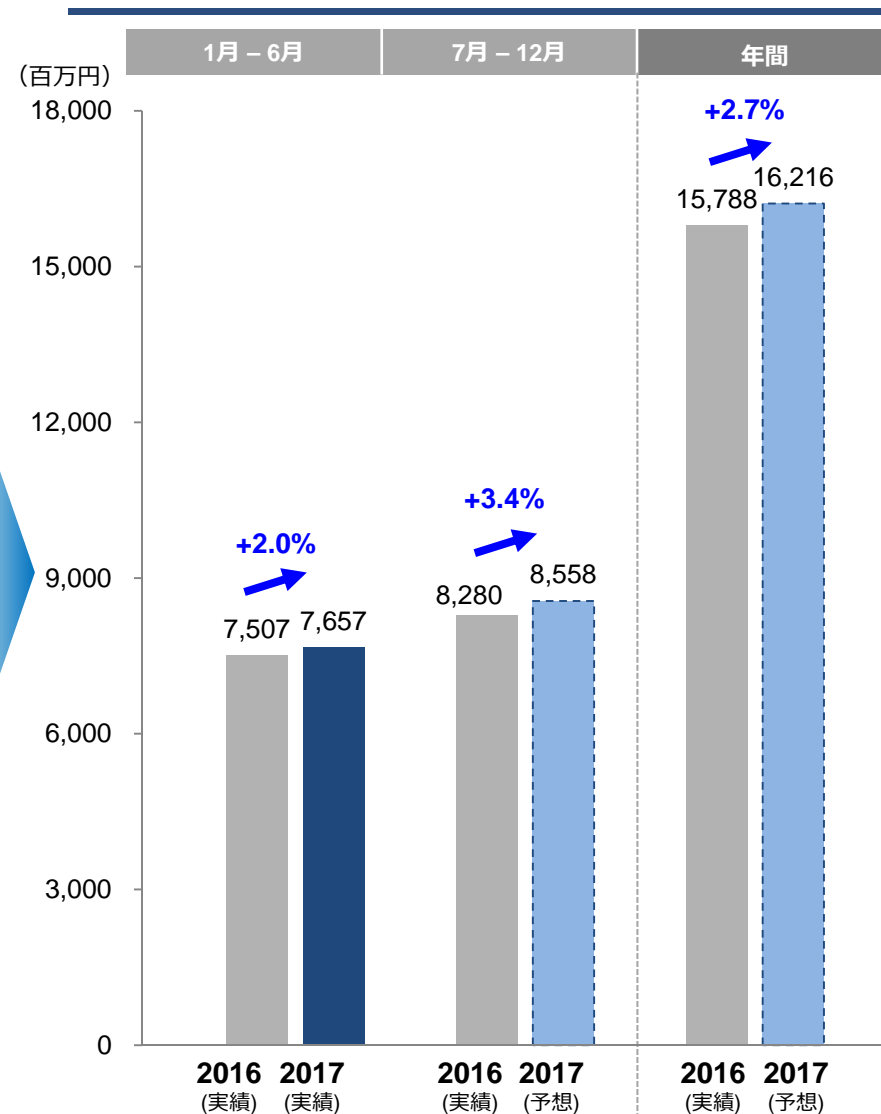
### NOI<sup>(1)</sup> (ホテル)



### NOI<sup>(1)</sup> (住居)



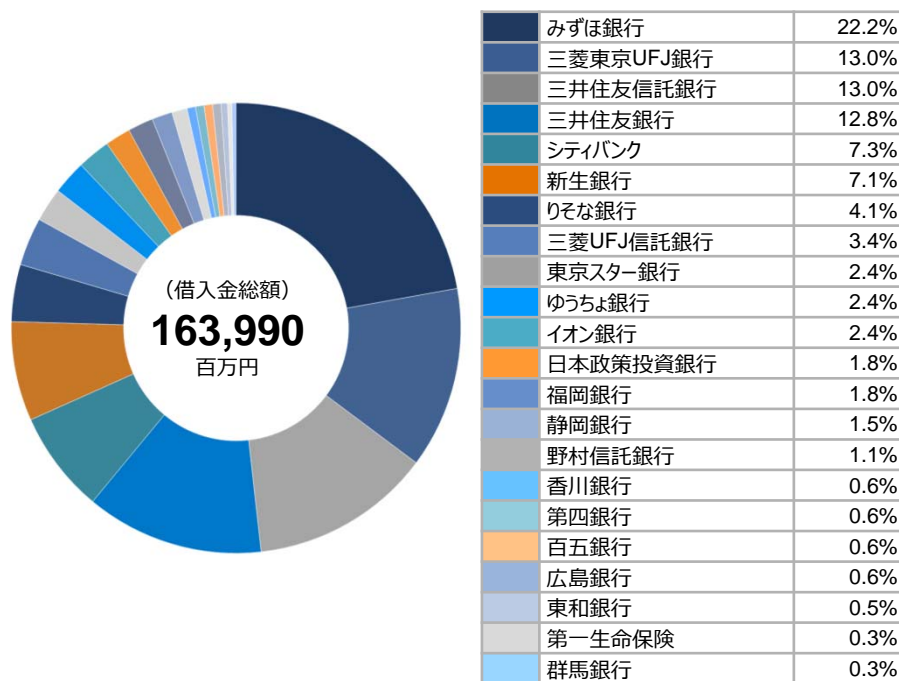
### NOI<sup>(1)</sup> (合計)



(注1) ホテルについては、2017年6月末日時点の保有ホテル49物件のうち、固定賃料の9物件を除く40物件の実績及び予想値に基づき算出しています。住居については、2017年6月末日時点で取得済みの住居70物件の実績値及び予想値に基づき、それぞれ算出しています。また、一時的な保険金収入及びそれに対応する費用を除きます。なお、2016年1月から2017年6月末日時点までに取得した物件の本投資法人による取得前の実績値は、それぞれの売主から提供を受けた実績値を基に算出しています。

新規借入れにおいては新規レンダー3社を招聘し、また、メインバンクの1つであるみずほ銀行からの追加借入れにより、レンダーフォーメーションの更なる強化を実現

## ■ バンクフォーメーション（2017年6月末時点）



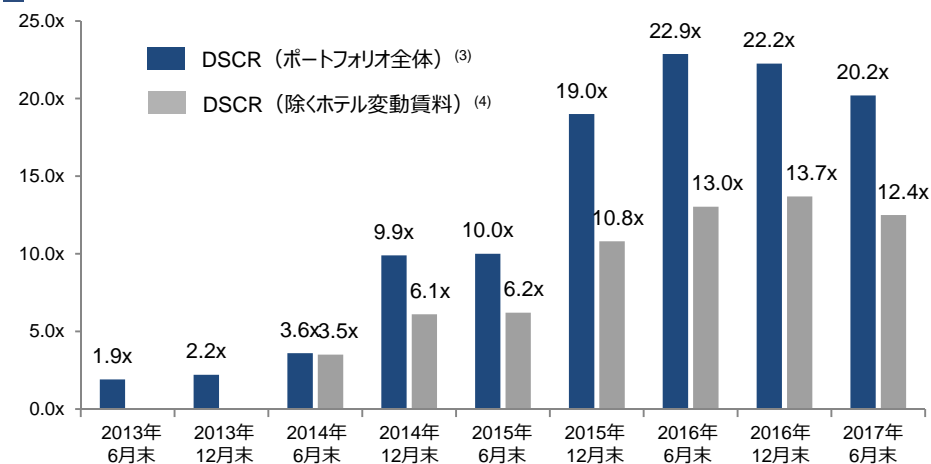
## ■ 格付（2016年9月27日取得）

格付機関	格付対象	格付	見通し
株式会社 日本格付研究所 (JCR)	長期発行体格付	<b>A</b>	ポジティブ

## ■ LTV（鑑定評価額ベース）<sup>(1)</sup>と平均借入利率<sup>(2)</sup>



## ■ DSCR



(注1) 期末のLTV（鑑定評価額ベース）＝期末負債残高÷期末鑑定評価額合計により算出しています。

(注2) 平均借入利率は、各個別の借入れに係る期末時点又は新規借入れ後の借入残高に当該各時点の適用利率（但し、金利を固定化した後の利率に基づく）を乗じたものの合計を当該各時点の合計借入残高で除して算出しています。

(注3) 「DSCR（ポートフォリオ全体）」は、（営業利益＋減価償却費）÷（約定弁済額＋支払利息）を基に算出しています。

(注4) 「DSCR（除くホテル変動賃料）」は、（営業利益－ホテル変動賃料＋減価償却費）÷（約定弁済額＋支払利息）を基に算出しています。

30物件を有する強力なスポンサー・パイプラインにより、安定的な成長機会を確保

## 覚書<sup>(1)</sup>対象物件一覧<sup>(2)</sup>

### ■ ホテル

No.	物件名称	所在地	ホテルタイプ <sup>(3)</sup>	客室数	状態	リノベーション完了(予定)年月
1	ホテルマイステイズプレミア赤坂	東京都港区	宿泊特化型	327	稼働中	2016年7月
2	ホテルマイステイズ横浜関内	神奈川県横浜市	宿泊特化型	165	稼働中	2016年10月
3	リーガロイヤルホテル京都	京都府京都市	フルサービス型	489	稼働中	2016年9月
4	成田エクセルホテル東急	千葉県成田市	フルサービス型	706	稼働中	-
5	ホテルマイステイズプレミア札幌パーク	北海道札幌市	フルサービス型	418	稼働中	2015年7月
6	ホテルマイステイズ札幌駅北口	北海道札幌市	宿泊特化型	242	稼働中	-
7	ホテルマイステイズ大分	大分県大分市	宿泊特化型	145	稼働中	-
8	アートホテル弘前シティ	青森県弘前市	フルサービス型	134	稼働中	-
9	別府亀の井ホテル	大分県別府市	リゾートタイプ	322	稼働中	2015年10月
10	フサキリゾートヴィレッジ	沖縄県石垣市	リゾートタイプ	195	稼働中	2015年6月
11	シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル	千葉県浦安市	フルサービス型	1,016	稼働中	2016年12月
12	ホテルマイステイズ新大阪コンファレンスセンター	大阪府大阪市	宿泊特化型	397	稼働中	2016年6月
13	アートホテル旭川	北海道旭川市	フルサービス型	265	稼働中	-
14	ホテルマイステイズ金沢キャッスル	石川県金沢市	宿泊特化型	206	稼働中	2016年3月
15	ホテルJALシティ松山	愛媛県松山市	フルサービス型	161	稼働中	-
16	ホテルマイステイズ上野イースト	東京都台東区	宿泊特化型	150	稼働中	2016年3月
17	(仮称) ホテルマイステイズ本町三丁目	大阪府大阪市	宿泊特化型	120	開発中	2017年11月
18	ホテルマイステイズ札幌中島公園	北海道札幌市	宿泊特化型	86	稼働中	2016年5月
19	フレックスティン桜木町	神奈川県横浜市	宿泊特化型	70	稼働中	2016年9月
20	MyCUBE by MYSTAYS 浅草蔵前	東京都台東区	宿泊特化型	161	稼働中	2016年6月
21	ホテルマイステイズプレミア大森	東京都品川区	宿泊特化型	232	稼働中	2016年11月

### ■ 住居

No.	物件名称	所在地	賃貸可能戸数
22	グランシャルム広尾	東京都渋谷区	121
23	プレスティウィン錦糸町	東京都墨田区	92
24	グランシャルム吉祥寺	東京都武蔵野市	28
25	グリーンパティオ野田	千葉県野田市	240
26	ダイニチ館F45番館	千葉県浦安市	54
27	グランシャルム浦安	千葉県浦安市	54
28	グランシャルム浦安5	千葉県浦安市	54
29	グランシャルム南行徳 I	千葉県市川市	52
30	グランシャルム南行徳 II	千葉県市川市	48

ホテル客室数  
**6,007室**

賃貸可能戸数  
**743戸**

(注1) 本投資法人が優先交渉権を有する物件に関する覚書。対象物件が売却される場合に、第三者に先立ち、本投資法人が取得を検討する機会の提供を受けることとされています。

(注2) 本書の日付現在、取得予定資産の取得を除き、本投資法人による取得の予定はありません。また、今後これらの物件を取得できる保証もありません。

(注3) タイプについては以下の分類に従っています。  
 ・「宿泊特化型」ホテルとは、客室収入をより重視し、料飲、宴会、スパ又はジム施設等については限定的なサービスの提供と定めるホテルをいいます。  
 ・「フルサービス型」ホテルとは、宿泊・料飲・宴会部門を有するホテルをいいます。  
 ・「リゾートタイプ」ホテルとは、観光地や保養地に立地し、宿泊・料飲部門及び付帯施設を有するホテルをいいます。



# 主要パイプライン物件

ホテルマイステイズプレミア赤坂 (327室)



シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル (1,016室)



ホテルマイステイズプレミア札幌パーク (418室)



リーガロイヤルホテル京都 (489室)



(注1) 本書の日付現在、本投資法人による取得の予定はありません。また、今後これらの物件を取得できる保証もありません。



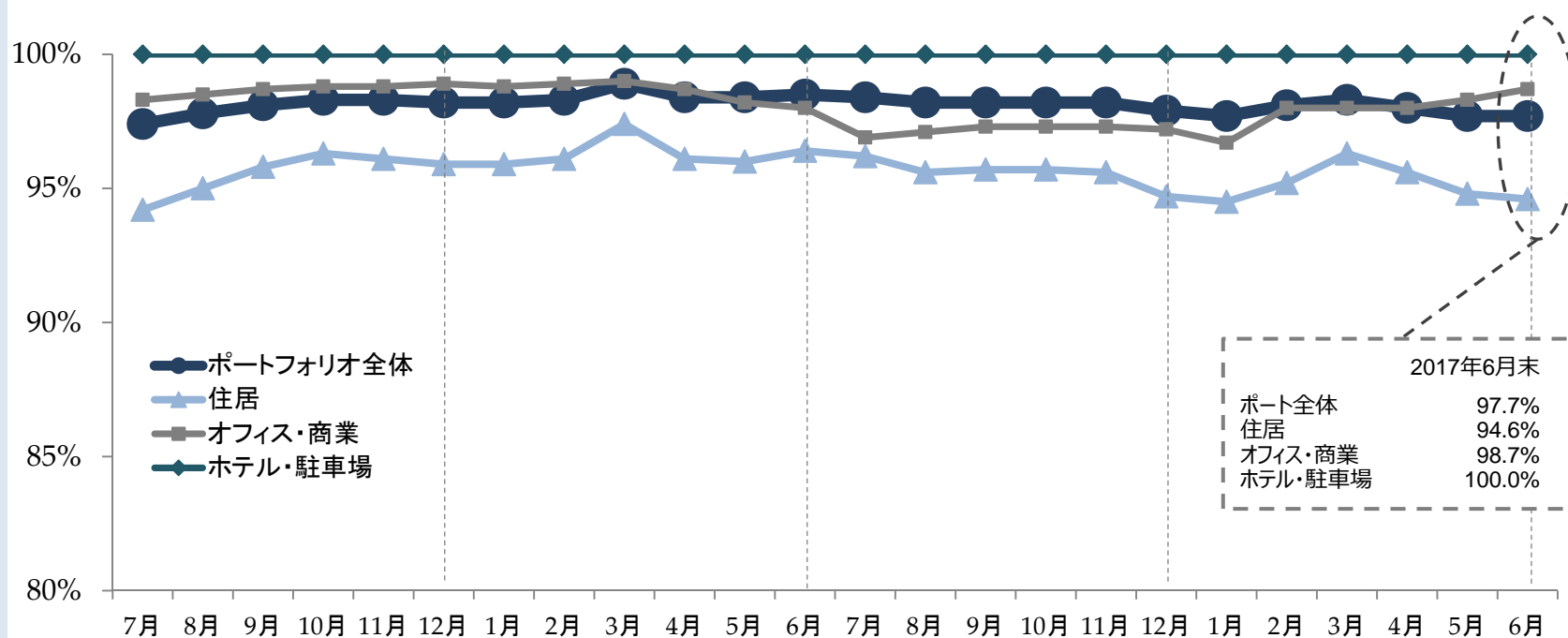


# Appendix



# 稼働率の推移

月次稼働率の推移



2017年6月末

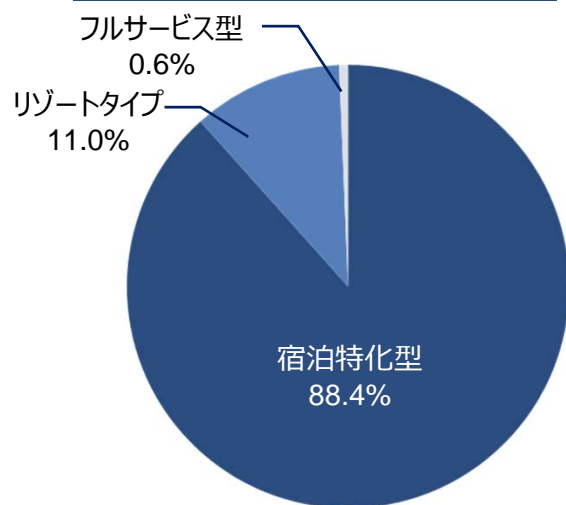
ポート全体	97.7%
住居	94.6%
オフィス・商業	98.7%
ホテル・駐車場	100.0%

期中平均稼働率

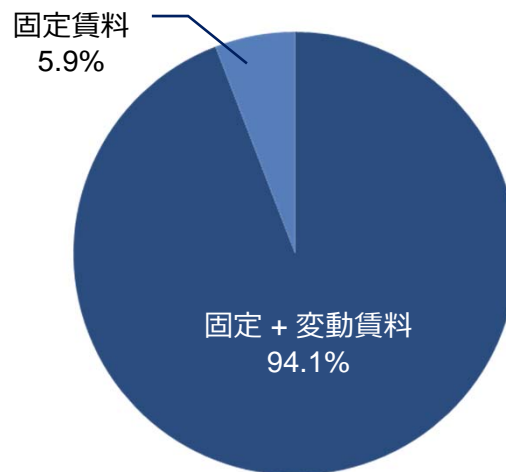
	2015年12月期	2016年6月期	2016年12月期	2017年6月期
ポート全体	98.0%	98.5%	98.2%	97.9%
住居	95.6%	96.3%	95.6%	95.2%
オフィス・商業	98.6%	98.6%	97.2%	98.0%
ホテル・駐車場	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

- ホテルポートフォリオは49物件。ホテルタイプは88.4%が宿泊特化型、賃料形態は94.1%が変動賃料を採用<sup>(1)</sup>
- 地域別では東京23区を含む首都圏が59.4%、関西が8.8%<sup>(1)</sup>
- ホテル収益は、固定賃料：変動賃料 = 5：5（変動賃料における最低保証部分を固定賃料とみなした場合）

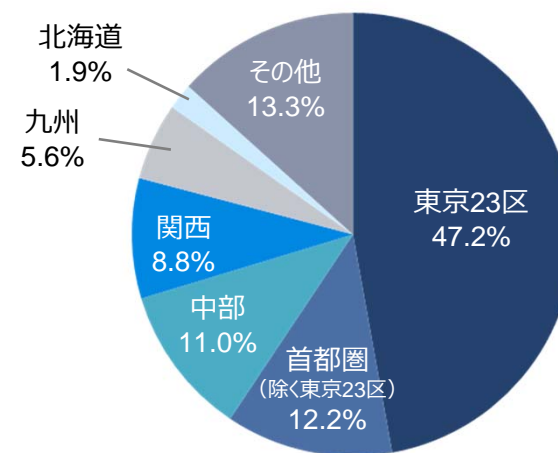
### タイプ別<sup>(1)</sup>



### 賃料形態別<sup>(1)</sup>

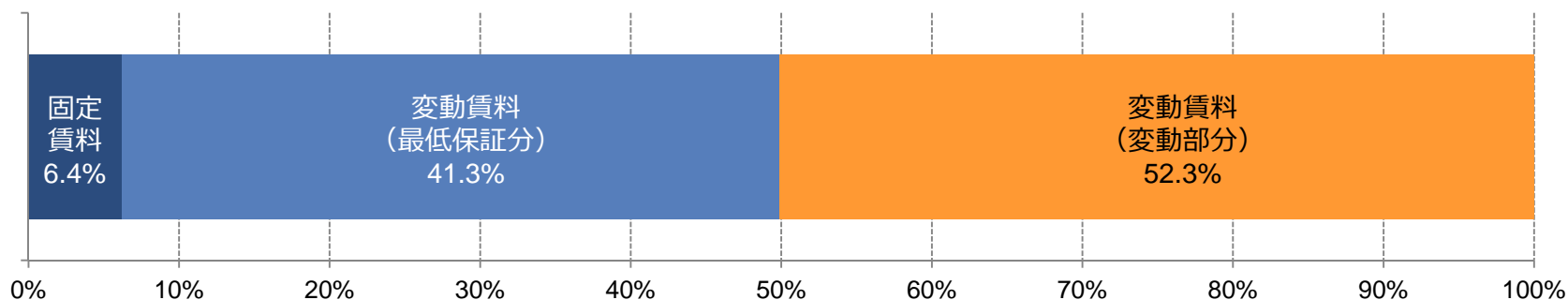


### 地域別<sup>(1)</sup>



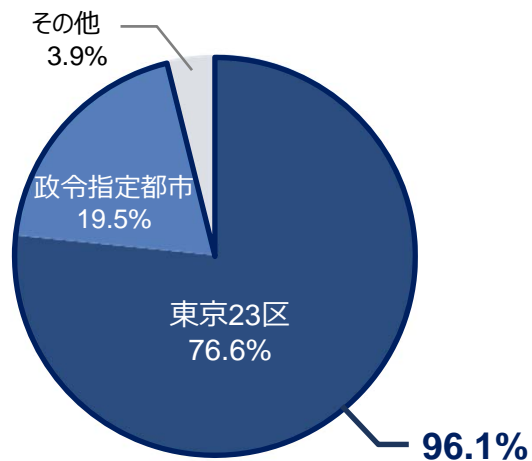
(注1) 取得価格ベース

## ホテル収益の構成比 (2016年 年間実績)

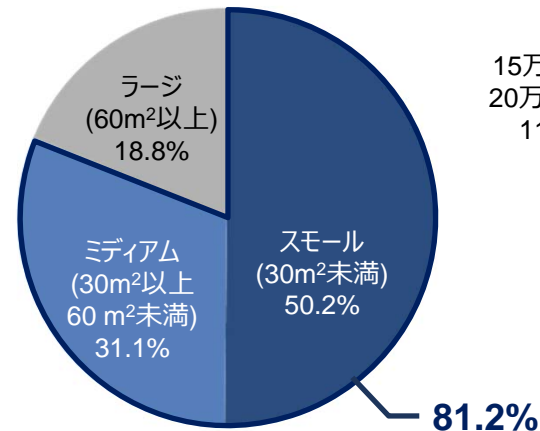


- 2017年6月期末時点の住居ポートフォリオは、物件数：70、賃貸可能戸数：4,778戸<sup>(1)</sup>
  - 96.1%<sup>(2)</sup>が東京23区及び政令指定都市に所在
  - 81.2%<sup>(4)</sup>が60㎡未満であり、単身・少人数ファミリー層のニーズに合致
  - 80.7%<sup>(4)</sup>が月額賃料15万円未満<sup>(5)</sup>であり、住居ポートフォリオ全体の平均坪単価は9,590円<sup>(6)</sup>

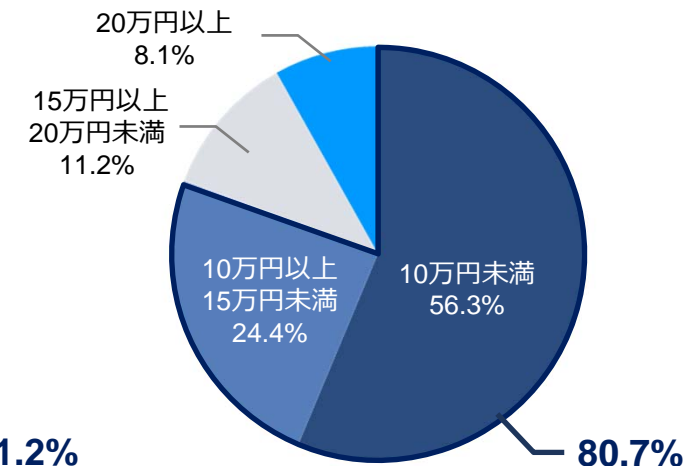
### 立地別<sup>(2)</sup>



### タイプ別<sup>(3)(4)</sup>



### 賃料帯別 (月額賃料) <sup>(4)(5)</sup>



シティハウス東京新橋



スペーシア恵比寿



ロイヤルパークス新田



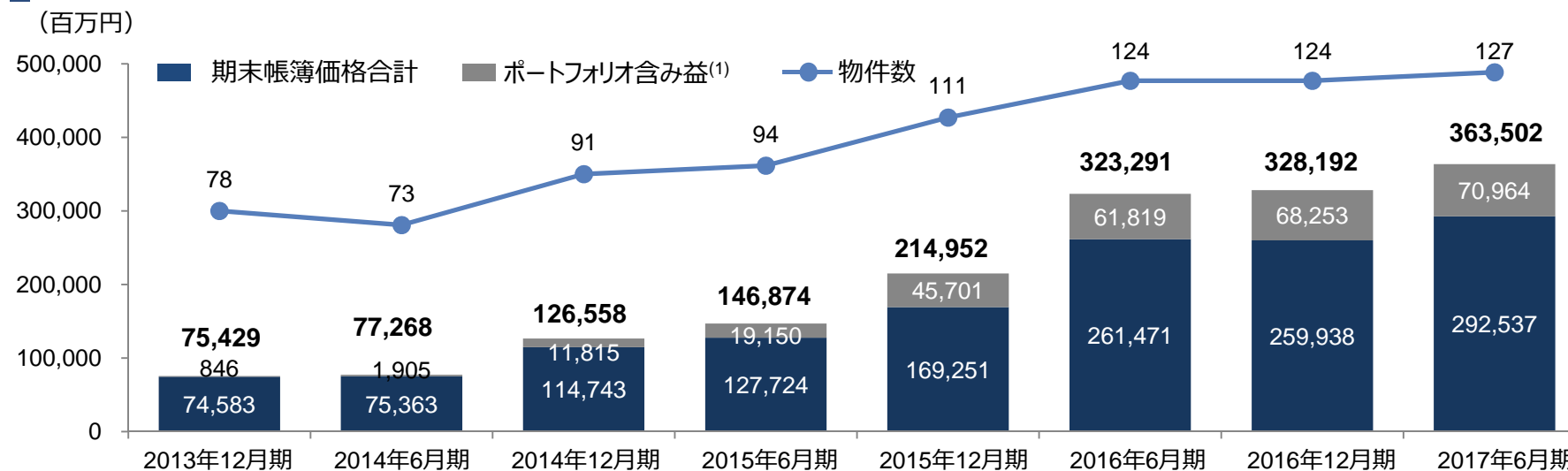
ウィンベル神楽坂



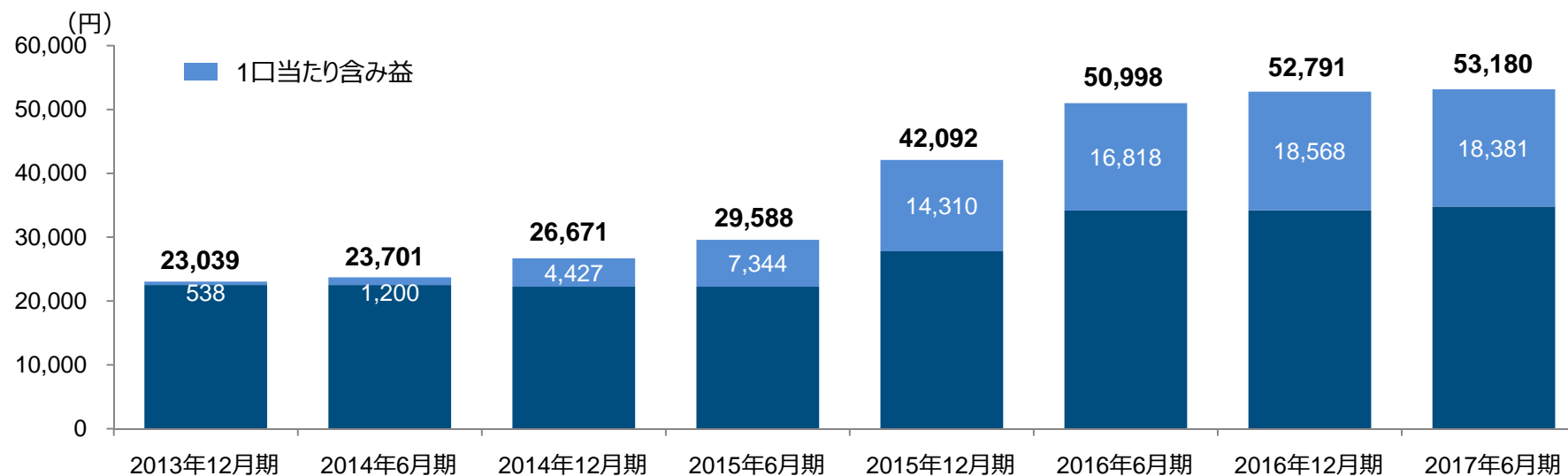
プライムライブ御影

(注1) 店舗・オフィス・老人ホーム区画を含み、1区画につき1戸とみなして計算しています。  
 (注2) 取得価格に基づき算出しています。  
 (注3) 「タイプ」については、「スモール」は30㎡未満、「ミディアム」は30㎡以上60㎡未満、「ラージ」は60㎡以上の広さの賃貸可能面積の住戸をいいます。  
 (注4) 2016年12月末日時点における、店舗、オフィス及び老人ホーム区画を除く賃貸可能戸数に基づき算出しています。  
 (注5) 「賃料帯」は、2016年12月末日時点における月額賃料に基づき分類しています。  
 (注6) 「平均坪単価」は、本投資法人保有の全住居物件について、2016年12月末日時点における月額賃料を賃貸面積により加重平均して算出した平均月額賃料の坪単価を記載しています。

## ■ 鑑定評価額の推移



## ■ 1口当たりNAV<sup>(2)</sup>の推移



(注1) 「ポートフォリオ含み益」は、(期末鑑定評価額合計 - 期末帳簿価格合計) により算出しています。

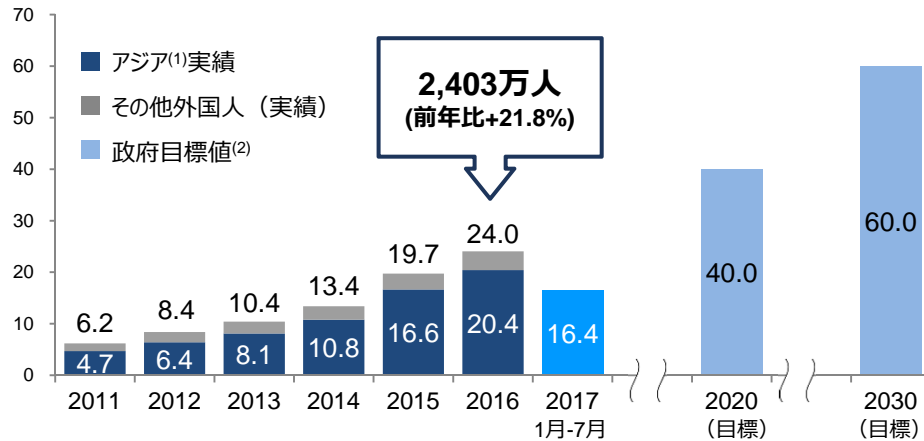
(注2) 「1口当たりNAV」は、(期末純資産額 - 未処分利益 + 期末鑑定評価額合計 - 有形固定資産(信託借地権を含みます。)) ÷ 期末発行済投資口総口数により算出しています。



- 2016年訪日外国人旅行者数は、2,403万人（前年比+21.8%）と過去最高を記録。直近の2017年7月においては単月で過去最高。
- 日本の多数の魅力的な都市、観光資源、食文化等により、アジア諸国等からのリピーターが大きく増加

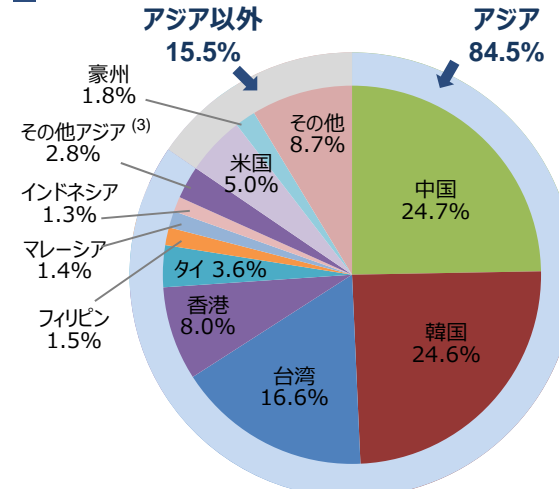
## 訪日外国人旅行者数の推移

(百万人)



出所:日本政府観光局及び首相官邸のデータに基づき本資産運用会社が作成

## 地域別訪日外国人旅行者数の構成 (2017年1月~7月)



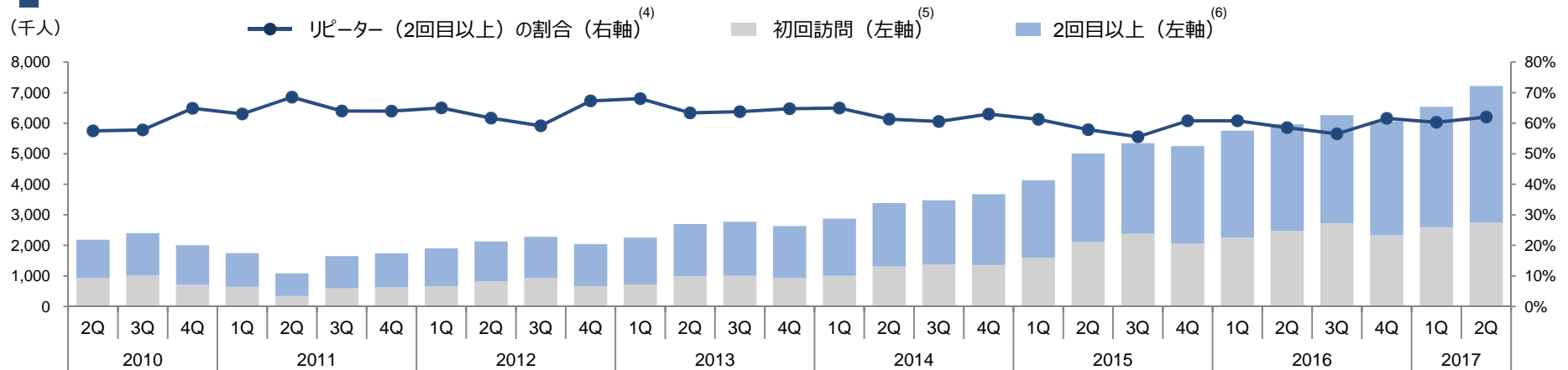
2017年1月~7月  
対前年増加率 上位5か国

1位 韓国	+ 42.8%
2位 ロシア	+ 39.6%
3位 インドネシア	+ 35.0%
4位 ベトナム	+ 28.6%
5位 香港	+ 25.2%

出所:日本政府観光局のデータに基づき本資産運用会社が作成

## 訪日外国人旅行者数とリピーターの割合

(千人)



出所:日本政府観光局及び国土交通省のデータに基づき本資産運用会社が作成

- (注1) 「アジア」とは、中国、韓国、台湾、香港、タイ、シンガポール、マレーシア、インドネシア、フィリピン、ベトナム及びインドをいいます。  
 (注2) 日本政府の目標値であり、達成が保証されるものではありません。  
 (注3) 「その他アジア」は、インドネシア、ベトナム及びインドを含みます。  
 (注4) 「リピーター (2回目以上) の割合」 (以下「リピーター率」といいます。) は、観光庁が各期間において実施した訪日外国人消費動向調査において「2回目以上の訪日である」と回答した人の割合を示しています。  
 (注5) 「初回訪問」は、日本政府観光局公表の各期間における訪日外国人総数に、(1 - 当該期間におけるリピーター率) を乗じて算出した人数を記載しています。  
 (注6) 「2回目以上」は、日本政府観光局公表の各期間における訪日外国人総数に、当該期間におけるリピーター率を乗じて算出した人数を記載しています。

- 観光立国を目指す政府の取組みが実を結び、訪日外国人旅行者数は過去5年間にわたり前年比20%以上のペースで増加
- アジア諸国からの訪日旅行者数が高成長を継続するとともに、欧米・豪州からの訪日客も堅調に推移
- 2017年も各地域合計では二桁増加で推移。特に東南アジアの伸び率に勢いがみられる

## 主な地域別訪日外国人旅行者数の推移

(千人)

	2012年		2013年		2014年		2015年		2016年		2017年 1月-7月 累計	
		(前期比)		(前期比)		(前期比)		(前期比)		(前期比)		(前年同期比)
中国	1,425	+36.6%	1,314	-7.8%	2,409	+83.3%	4,994	+107.3%	6,373	+27.6%	4,063	+6.7%
韓国	2,043	+23.2%	2,456	+20.2%	2,755	+12.2%	4,002	+45.3%	5,090	+27.2%	4,040	+42.8%
台湾	1,466	+47.5%	2,211	+50.8%	2,830	+28.0%	3,677	+29.9%	4,167	+13.3%	2,735	+7.1%
香港	482	+32.0%	746	+54.9%	926	+24.1%	1,524	+64.6%	1,839	+20.7%	1,318	+25.2%
タイ	261	+79.8%	454	+74.0%	658	+45.0%	797	+21.2%	901	+13.1%	588	+7.4%
マレーシア	130	+59.7%	177	+35.6%	250	+41.4%	305	+22.4%	394	+29.1%	236	+13.1%
インドネシア	101	+63.9%	137	+34.8%	159	+16.0%	205	+29.2%	271	+32.1%	208	+35.0%
フィリピン	85	+34.8%	108	+27.4%	184	+70.0%	268	+45.7%	348	+29.6%	249	+23.5%
ベトナム	55	+34.4%	84	+53.1%	124	+47.1%	185	+49.2%	234	+26.1%	182	+28.6%
米国	717	+26.7%	799	+11.5%	892	+11.6%	1,033	+15.9%	1,243	+20.3%	826	+13.3%
英国	174	+24.2%	192	+10.2%	220	+14.7%	258	+17.5%	293	+13.2%	180	+5.9%
フランス	130	+36.6%	155	+18.8%	179	+15.3%	214	+20.0%	253	+18.3%	159	+6.6%
カナダ	135	+33.6%	153	+12.9%	183	+19.7%	231	+26.5%	273	+18.0%	179	+18.9%
オーストラリア	206	+27.0%	245	+18.5%	303	+23.8%	376	+24.3%	445	+18.4%	293	+11.6%
その他	947	+35.2%	1,134	+19.6%	1,343	+18.5%	1,666	+24.0%	1,914	+14.9%	1,184	+12.5%
<b>合計</b>	<b>8,358</b>	<b>+34.4%</b>	<b>10,364</b>	<b>+24.0%</b>	<b>13,413</b>	<b>+29.4%</b>	<b>19,737</b>	<b>+47.1%</b>	<b>24,039</b>	<b>+21.8%</b>	<b>16,439</b>	<b>+17.3%</b>

出所：日本政府観光局のデータに基づき本資産運用会社が作成

日本政府は観光立国推進に向け、目標値を掲げ、空港強化を始め様々な施策を展開

## 政府目標値<sup>(1)</sup>

<国内観光>	実績値 (2015年)	目標値 (2020年)	<国際観光>	実績値 (2016年)	目標値 (2020年)
国内旅行消費額 <sup>(2)</sup>	20.4兆円	<b>21兆円</b>	インバウンド旅行消費額 <sup>(2)</sup>	3.7兆円	<b>8兆円</b>
国内宿泊観光旅行の 年間平均宿泊数	2.27泊	<b>2.5泊</b>	インバウンド旅行者に占める リピーター数	1,476万人	<b>2,400万人</b>
地方部 <sup>(3)</sup> における日本人延べ 宿泊者数及び国内旅行消費	2.94億人泊 10.6兆円	<b>3.1億人泊 12兆円</b>	インバウンド旅行者の地方部 <sup>(3)</sup> に おける延べ宿泊者数	2,845万人	<b>7,000万人</b>

## 主要空港における機能強化

東京国際空港 (羽田空港)	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 平成32年東京オリンピックの円滑な開催、将来の経済社会の維持・発展に向け、空港処理能力強化実施</li> <li>■ 空港の大規模改修に加え、風向きに合わせた2通りの滑走路の使い方の考案や新しい飛行経路の設定により、最大で年間約3.9万回の増便が可能</li> <li>■ 上記の経済波及効果は6,503億円（直接効果:2,842億円、波及効果:3,661億円）と試算</li> <li>■ 空港アクセス道路の改良</li> </ul>
成田国際空港	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 平成32年までに空港処理能力を約4万回拡大する取組を推進中</li> <li>■ 第3滑走路の整備準備中</li> </ul>
福岡空港	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 滑走路が一本しかなく、ピーク時の混雑による遅延等が問題化</li> <li>■ 平成37年までの供用開始に向け、滑走路増設事業に着手</li> </ul>
関西国際空港	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ インバウンド旅客増加を受け、入国ブースを40から80へと倍増</li> <li>■ 第3旅客ターミナルビル建設、臨時駐車場拡大</li> </ul>
新千歳空港	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 国際線ターミナルビルと滑走を結ぶ誘導路の整備の拡充（平成31年度完成目指す）</li> <li>■ エプロン拡張、CIQ施設の整備</li> </ul>
大阪国際空港	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 航空ネットワークの拡大、ピア塔増築工事着工</li> </ul>

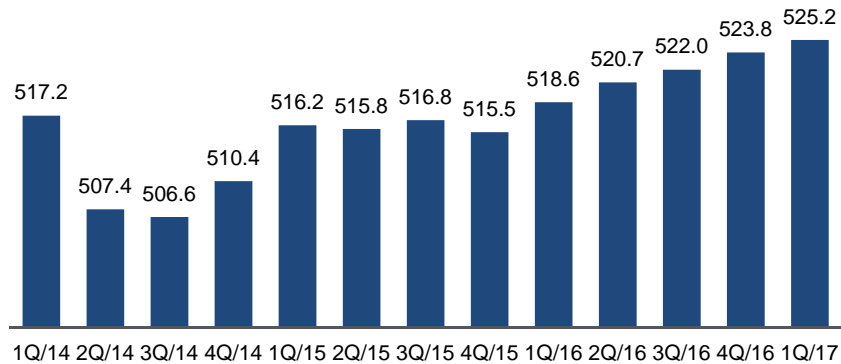
出所：国土交通省、内閣府、成田国際空港株式会社、中部国際空港株式会社

(注1) 目標値は、2017年3月28日に閣議決定された「観光立国推進基本計画」に記載のものであり、実際は大きく変動する可能性があります。  
 (注2) 「消費」には旅行中だけでなく旅行前後の費用も含まれます。旅行中の費用：交通、宿泊、食事、お土産、施設利用など。旅行前後の費用：旅費、その他の費用のための旅行用品の購入等（写真の印刷など）  
 (注3) 「地方部」は三大都市圏（埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、愛知県、京都府、大阪府、兵庫県）以外の地域を表します。

日本のGDPは、長期的には継続的増加が予想され、主に国内雇用の改善と所得環境の賃金の上昇により、消費者支出の予測は好調に推移

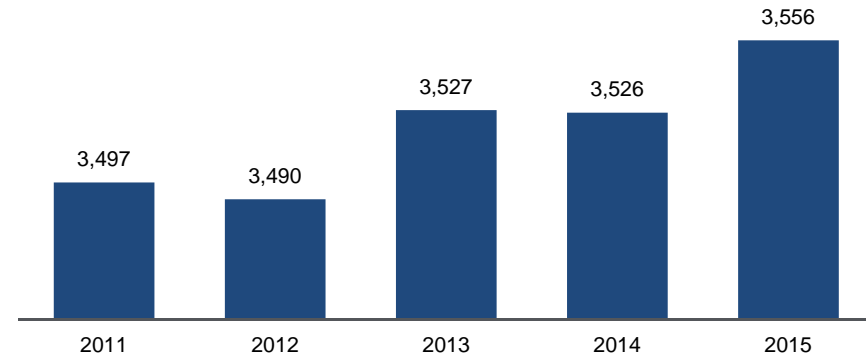
## GDP

(兆円/実質季節調整系列)



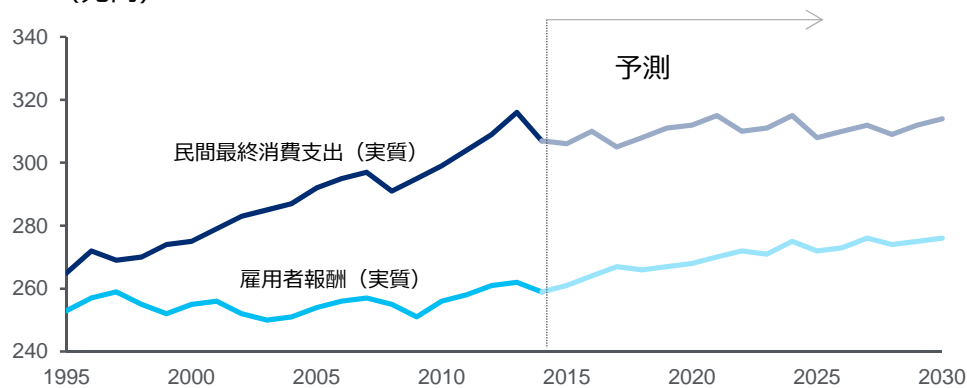
## 民間平均ベース給与

(千円)

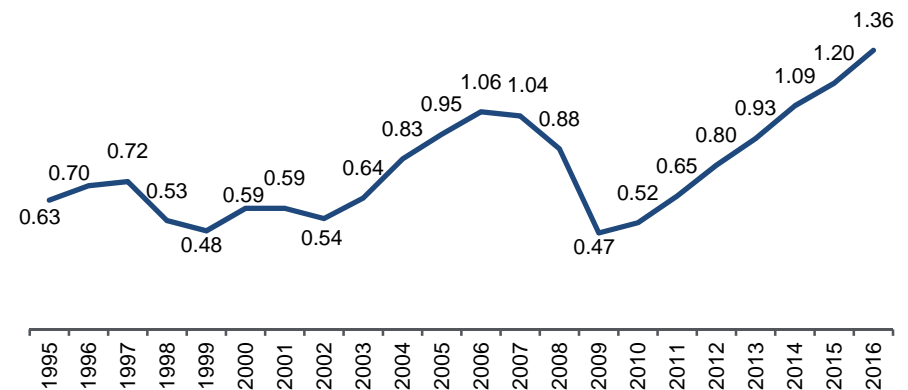


## 個人消費の見通し (実質)

(兆円)

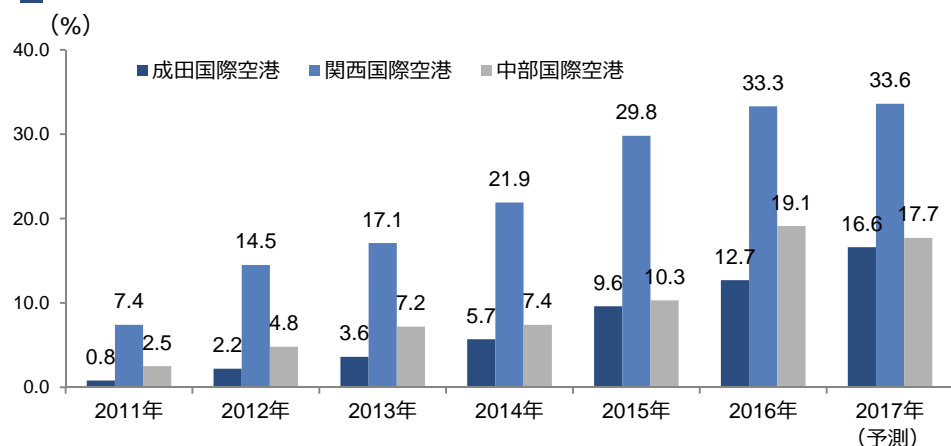


## 有効求人倍率 (パートタイマー含む)



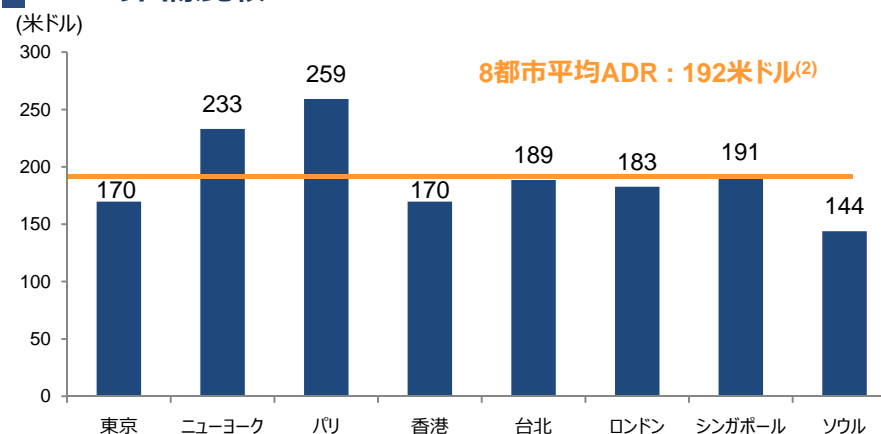
- 格安航空会社(LCC)の就航拡大に伴い、訪日外国人数の増加とともにその効果は地方都市にも波及し、日本各地に所在する本投資法人のホテルへの好影響が期待される
- 日本のホテルのADRは世界の主要8都市の平均値を下回る
- 日本は人口に対する外国人旅行者数の割合が依然低く、インバウンド数<sup>(3)</sup>の成長余地が大きい

## 国内の主要空港におけるLCCの市場シェア



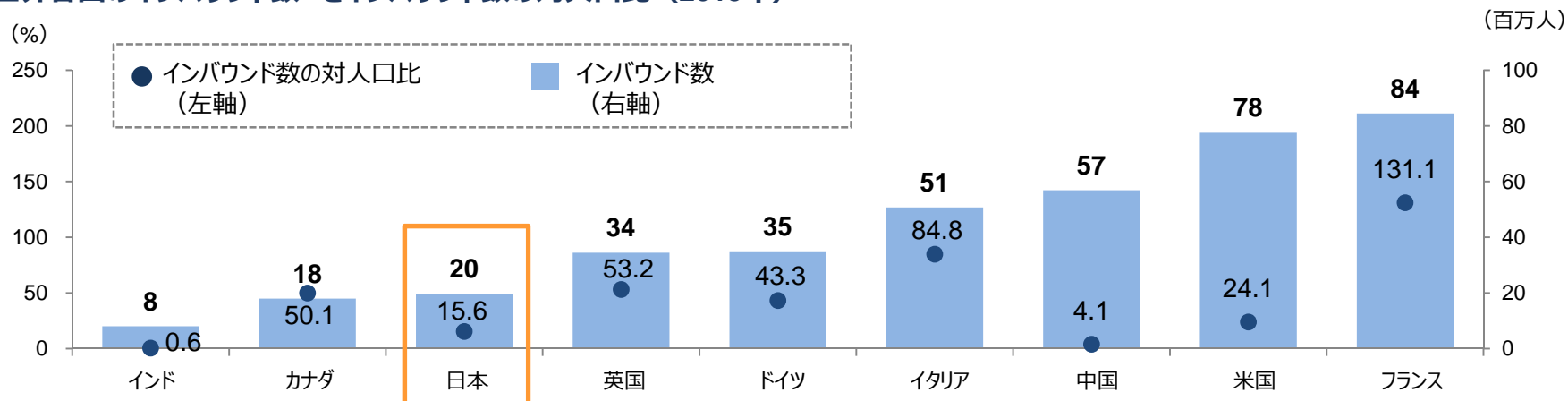
出所：成田国際空港、関西国際空港及び中部国際空港のデータに基づき本資産運用会社が作成

## ADRの国際比較<sup>(1)</sup>



出所：STR Global Limited (2017年6月:Asia Pacific Hotel Industry Performance)のデータに基づき本資産運用会社が作成

## 世界各国のインバウンド数<sup>(3)</sup>とインバウンド数の対人口比 (2015年)



出所：日本政府観光局及び世界人口白書2015のデータに基づき本資産運用会社が作成

(注1) 2016年1月1日から2016年6月30日までの平均値です。

(注2) 上記8都市のADRの単純平均値を記載しています。

(注3) 2015年時点の名目GDP (米ドル換算) が世界上位10位以内かつインバウンド数が世界上位40位以内に該当する国を抽出しています。「インバウンド数」とは、各国における各国外から訪れる人の数を意味します。



## Appendix – 財務・運営データ



# ホテル物件の主要運用データ (変動賃料40物件)

物件名	所在地	客室数 (室)	取得年月	稼働率 (%)		ADR (円)		RevPAR (円)		GOP (百万円)		デューリ-比率		海外サイト売上比率		
				2017年1-6月実績		2017年1-6月実績		2017年1-6月実績		2017年1-6月実績		2017年1-6月実績		2017年1-6月実績		
				前年 同期比 (ポイント)	前年 同期比	前年 同期比	前年 同期比	前年 同期比	前年 同期比	前年 同期比	前年 同期比	前年 同期比	前年 同期比			
<b>マイステイズ・ホテル・マネジメント (MHM)</b>																
<b>ホテルマイステイズ</b>																
D1	ホテルマイステイズ神田	東京都千代田区	126	2014年5月	94.1%	10.8	9,190	4.6%	8,647	18.3%	105	18.6%	97.6%	-2.4	41.4%	2.6
D2	ホテルマイステイズ浅草	東京都墨田区	160	2014年5月	94.5%	1.2	7,539	-6.8%	7,124	-5.6%	116	-9.0%	92.7%	-7.3	65.8%	8.0
D3	ホテルマイステイズ京都四條	京都府京都市	224	2014年7月	85.8%	-6.7	14,646	-1.9%	12,559	-9.0%	321	-10.1%	100.0%	0.0	68.5%	3.4
D4	マイステイズ新浦安コンパレンセンター	千葉県浦安市	175	2014年7月	91.1%	-3.9	9,888	2.7%	9,010	-1.5%	175	-1.8%	100.0%	0.0	17.8%	5.2
D5	ホテルマイステイズ舞浜	千葉県浦安市	90	2014年7月	90.5%	-4.7	15,894	-1.6%	14,385	-6.5%	134	-9.3%	100.0%	0.0	31.6%	5.3
D7	ホテルマイステイズ名古屋栄	愛知県名古屋市	270	2014年7月	94.7%	-2.7	7,309	2.3%	6,919	-0.4%	188	4.6%	100.0%	0.8	33.6%	1.1
D8	ホテルマイステイズ堺筋本町	大阪府大阪市	190	2014年7月	89.4%	-2.3	9,345	-8.3%	8,358	-10.7%	161	-16.8%	100.0%	0.1	49.2%	-0.7
D9	ホテルマイステイズ横浜	神奈川県横浜市	190	2014年7月	84.2%	-5.2	7,709	3.2%	6,492	-2.8%	108	-2.9%	100.0%	0.0	21.4%	9.8
D10	ホテルマイステイズ日暮里	東京都荒川区	93	2014年7月	88.6%	-5.0	7,386	-9.2%	6,542	-14.1%	59	-17.3%	93.3%	-6.7	51.1%	-0.3
D11	ホテルマイステイズ福岡天神南	福岡県福岡市	177	2014年7月	95.5%	2.2	8,283	11.5%	7,910	14.1%	133	20.7%	100.0%	0.0	41.7%	16.6
D13	ホテルマイステイズ上野福岡町	東京都台東区	72	2014年7月	92.1%	-0.2	8,036	-5.6%	7,398	-5.8%	55	2.2%	87.0%	-11.0	68.9%	-3.7
D17	ホテルマイステイズ大手前	大阪府大阪市	110	2014年7月	92.8%	-2.0	11,391	-3.3%	10,573	-5.3%	124	-9.7%	100.0%	0.5	61.7%	-2.8
D24	ホテルマイステイズ羽田	東京都大田区	174	2015年7月	96.0%	1.6	11,205	-0.3%	10,759	1.3%	182	2.7%	100.0%	0.0	39.7%	9.3
D25	ホテルマイステイズ亀戸P1	東京都江東区	265	2015年7月	85.8%	0.6	6,243	-2.7%	5,359	-2.0%	174	-0.9%	49.7%	-9.1	16.2%	3.1
D26	ホテルマイステイズ上野入谷口	東京都台東区	97	2015年7月	94.1%	0.0	10,293	-4.6%	9,690	-4.6%	95	-10.3%	100.0%	0.0	67.1%	17.8
D27	ホテルマイステイズ亀戸P2	東京都江東区	175	2015年7月	89.3%	0.2	6,367	-1.4%	5,687	-1.2%	118	-4.4%	67.2%	-2.8	25.6%	7.5
D31	ホテルマイステイズ宇都宮	栃木県宇都宮市	116	2015年7月	97.2%	4.3	7,148	6.0%	6,947	10.9%	89	11.4%	100.0%	0.0	15.2%	6.6
D38	ホテルマイステイズ心斎橋	大阪府大阪市	54	2016年1月	96.5%	5.0	13,845	-8.6%	13,357	-3.6%	82	2.1%	100.0%	0.0	73.1%	14.0
D43	ホテルマイステイズ五反田駅前	東京都品川区	333	2016年3月	95.3%	-0.2	10,603	1.5%	10,109	1.2%	407	-0.8%	100.0%	0.0	22.2%	5.7
D45	ホテルマイステイズ福岡天神	福岡県福岡市	217	2016年3月	96.6%	1.9	8,403	11.4%	8,114	13.6%	192	21.0%	100.0%	0.0	46.9%	7.9
D46	ホテルマイステイズ浜松町	東京都港区	105	2016年3月	94.3%	-0.4	11,138	-5.7%	10,508	-6.2%	114	-7.2%	100.0%	0.0	52.8%	1.6
D47	ホテルマイステイズプレミア金沢	石川県金沢市	244	2016年6月	89.0%	-5.9	10,896	9.7%	9,697	2.9%	285	9.4%	100.0%	0.0	30.1%	5.7
D49	ホテルマイステイズプレミア浜松町	東京都港区	120	2017年5月	87.9%	-4.1	17,240	9.6%	15,155	4.7%	203	11.6%	100.0%	-	63.3%	38.9
<b>フレックスステイン</b>																
D12	フレックスステイン飯田橋	東京都新宿区	59	2014年7月	91.1%	0.0	9,559	-2.0%	8,709	-2.0%	50	-4.0%	99.0%	-0.7	32.1%	1.0
D14	フレックスステイン品川	東京都品川区	55	2014年7月	94.2%	0.6	9,330	-1.5%	8,791	-0.9%	47	-1.4%	100.0%	0.2	36.3%	2.3
D15	フレックスステイン常盤橋	東京都板橋区	129	2014年7月	78.1%	-3.3	5,295	0.5%	4,136	-3.5%	59	-8.7%	46.1%	11.5	18.6%	-2.9
D16	フレックスステイン巣鴨	東京都豊島区	104	2014年7月	76.5%	0.5	6,228	-0.8%	4,765	-0.2%	56	1.8%	45.4%	-5.7	10.3%	3.7
D18	フレックスステイン清澄白河	東京都江東区	55	2014年7月	90.1%	2.0	7,449	-2.5%	6,713	-0.3%	40	1.5%	81.5%	-16.9	38.8%	3.1
D19	フレックスステイン中延P1	東京都品川区	39	2014年7月	87.7%	1.5	6,011	-8.6%	5,272	-7.0%	20	-9.2%	65.7%	-12.6	11.8%	-1.3
D20	フレックスステイン中延P2	東京都品川区	22	2014年7月	87.7%	-1.1	5,684	-6.3%	4,983	-7.5%	11	-8.1%	68.5%	-20.0	17.0%	1.5
D23	フレックスステイン白金	東京都港区	84	2015年2月	87.7%	3.9	7,076	-2.9%	6,206	1.6%	59	2.8%	42.9%	-17.8	14.3%	2.4
D30	フレックスステイン東十条	東京都北区	88	2015年7月	87.9%	3.8	5,763	-2.7%	5,065	1.7%	40	0.9%	100.0%	0.0	53.2%	5.6
D32	フレックスステイン川崎良塚	神奈川県川崎市	64	2015年7月	86.6%	6.0	5,406	-3.7%	4,680	3.6%	32	0.3%	32.5%	4.0	7.7%	5.5
D34	フレックスステイン川崎小川町	神奈川県川崎市	62	2015年7月	81.4%	-0.6	4,983	-2.2%	4,059	-2.9%	25	-11.2%	39.0%	14.4	9.4%	-0.2
D35	フレックスステイン江古田	東京都練馬区	210	2015年8月	85.6%	-0.3	5,307	1.0%	4,544	0.7%	115	2.2%	37.9%	-7.7	8.4%	3.9
<b>その他</b>																
D44	ホテルエビナール那須	栃木県那須郡	310	2016年3月	76.5%	-3.3	20,262	6.6%	15,504	2.2%	549	22.4%	-	-	0.5%	0.1
<b>MHM以外</b>																
D6	ホテルビスタプレミア望島	大阪府大阪市	141	2014年7月	91.1%	2.3	12,099	-2.5%	11,016	0.1%	202	-1.5%	-	-	23.4%	-4.8
D21	アパホテル横浜関内	神奈川県横浜市	451	2015年2月	92.2%	-0.9	7,037	0.2%	6,490	-0.8%	230	-0.4%	-	-	-	-
D22	ホテルネット函館	北海道函館市	202	2015年2月	74.2%	-5.5	7,988	11.4%	5,925	3.8%	112	2.6%	-	-	3.5%	1.1
D28	ホテルビスタ清水	静岡県静岡市	152	2015年7月	81.7%	3.5	6,691	3.0%	5,466	7.5%	75	12.1%	-	-	11.3%	1.7
<b>ブランド別 小計</b>																
<b>MHM</b>																
<b>マイステイズ(23物件) (注1)</b>																
<b>フレックスステイン (12物件)</b>																
<b>その他</b>																
<b>合計</b>																
<b>MHM以外</b>																
<b>合計 (38物件) (注2)</b>																
<b>合計 (40物件) (注3)</b>																

(注1) 「デューリ-比率」については、前年数値のない「ホテルマイステイズプレミア浜松町」を除く22物件の平均値を記載しています。

(注2) 「ホテルマイステイズ神田」、「ホテルマイステイズプレミア浜松町」を除く38物件を記載しています。「デューリ-比率」については、数値のない物件を除いた33物件の平均値を、また、「海外サイト売上比率」は数値開示を受けていない物件を除いた37物件の平均値を記載しています。

(注3) 「デューリ-比率」については、前年数値のない「ホテルマイステイズプレミア浜松町」、数値のない物件を除いた34物件の平均値を、また、「海外サイト売上比率」は、数値開示を受けていない物件を除いた39物件の平均値を記載しています。

項目	2015年6月期	2015年12月期	2016年6月期	2016年12月期	2017年6月期
	2015年1月1日～ 2015年6月30日	2015年7月1日～ 2015年12月31日	2016年1月1日～ 2016年6月30日	2016年7月1日～ 2016年12月31日	2017年1月1日～ 2017年6月30日
総資産額 (百万円)	136,299	185,918	284,106	277,361	306,421
純資産額 (百万円)	61,731	91,758	130,005	131,455	139,062
自己資本比率	45.3%	49.4%	45.8%	47.4%	45.4%
出資総額 (百万円)	53,096	82,465	120,367	120,367	128,984
期末発行済投資口総数	2,668,686	3,193,686	3,675,824	3,675,824	3,860,824
1口当たり純資産額 (円)	23,132	28,731	35,368	35,762	36,019
総資産経常利益率(ROA) (年換算)	3.4%	3.2%	3.6%	3.9%	3.2%
純資産当期純利益率(ROE) (年換算)	7.5%	6.4%	7.5%	8.3%	7.0%
有利子負債額 (百万円)	72,301	91,699	141,917	142,419	163,990
加重平均金利	1.0%	0.6%	0.5%	0.5%	0.5%
有利子負債比率 (LTV 1)	54.9%	50.8%	53.0%	53.1%	55.0%
期末総資産有利子負債比率 (LTV 2)	53.0%	49.3%	50.0%	51.3%	53.5%
ネットオペレーティングインカム(NOI) (百万円)	4,127	5,961	7,136	8,414	8,023
NOI利回り (年換算)	6.5%	7.0%	6.6%	6.3%	5.7%
当期減価償却費 (百万円)	986	1,275	1,676	2,065	2,281
ファンズフロムオペレーション(FFO) (百万円)	3,282	4,228	6,040	7,496	6,983
NAV (百万円)	78,960	134,430	187,461	194,049	205,318
1口当たりNAV (円)	29,588	42,093	50,998	52,791	53,180
NAV倍率 (倍)	2.2	1.7	1.3	1.0	0.9

(注1) 上表内の財務指標の算出方法は下記のとおりです。

- ・ROA (年換算) = 経常利益 ÷ 日数加重平均総資産額 × 100 ÷ 運用日数 × 365
- ・ROE (年換算) = 当期純利益 ÷ 日数加重平均純資産額 × 100 ÷ 運用日数 × 365
- ・LTV1 = 期末有利子負債額 ÷ (期末有利子負債額 + 出資総額 + 出資剰余金) × 100
- ・LTV2 = 期末有利子負債額 ÷ 期末総資産額 × 100
- ・NOI = 賃貸事業収入 - 賃貸事業費用 + 当期減価償却費
- ・NOI利回り (年換算) = ( (賃貸事業収入 - 賃貸事業費用 + 当期減価償却費) ÷ 運用日数 × 365 ) ÷ 取得価格
- ・FFO = 当期純利益 + 当期減価償却費 + その他の償却費 - 不動産等売却益 + 不動産等売却損
- ・NAV = 期末純資産額 - 未処分利益 + 期末鑑定評価額 - 有形固定資産 (信託借地権を含む)
- ・NAV倍率 = 期末投資口価格 ÷ 1口当たりNAV

(注2) 金額は単位未満を切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

ただし、「1口当たり純資産額 (円)」及び「1口当たりNAV (円)」については、1円未満を四捨五入して記載しています。

# 2017年6月期の前期比差異分析

	(単位)	2016年12月期 (実績)	2017年6月期 (実績)	差異		主な変動要因 (単位:百万円)
営業収益	(百万円)	9,511	<b>9,260</b>	△ 250	△2.6%	・ 賃料・共益費 + △310 (うち住居+449, 店舗+3, ホテル△764(主に季節性による変動))
賃貸事業収入	(百万円)	9,511	<b>9,260</b>	△ 250	△2.6%	・ 駐車場収入 +19 ・ 更新料収入 +19 ・ 礼金収入 +12 ・ その他 +10
営業費用	(百万円)	3,577	<b>3,916</b>	339	+9.5%	・ 減価償却費 +216 ・ 維持管理費 +61 (うち建物管理費+18, 借地料+16, PM Fee+11, 原状回復費+9, 水道光熱費+6, 修繕費△2) ・ 広告宣伝費、新規契約手数料等の支払手数料 +38 ・ 固定資産税等 +34 ・ 共通委託調査費 △6 ・ 専門家報酬 △19 ・ その他 +15
修繕費	(百万円)	24	<b>22</b>	△ 2	△8.5%	
営業利益	(百万円)	5,934	<b>5,344</b>	△ 589	△9.9%	
営業外収益	(百万円)	43	<b>1</b>	△ 41	△97.0%	・ 還付消費税等△35、還付加算金△6
営業外費用	(百万円)	545	<b>643</b>	97	+17.8%	
支払利息	(百万円)	359	<b>377</b>	17	+5.0%	・ 第28期は新規借入金があったため
融資関連費用	(百万円)	186	<b>223</b>	36	+19.9%	・ 第28期は新規借入金およびその関連コストがあったため
その他の営業外費用	(百万円)	—	<b>42</b>	42	—	・ 第28期は新投資口の発行を行ったため新投資口発行費が発生
当期純利益	(百万円)	5,431	<b>4,702</b>	△ 728	△13.4%	
一口当たり当期純利益	(円)	1,477	<b>1,217</b>	△ 260	△17.6%	
一口当たり利益分配金	(円)	1,477	<b>1,241</b>	△ 236	△16.0%	
1口当たり 剰余金取崩し額	(円)	—	—	—	—	
1口当たり 利益超過分配金	(円)	—	<b>21</b>	21	—	
<b>DPU</b>	<b>(円)</b>	<b>1,477</b>	<b>1,264</b>	△ 213	△14.4%	
NOI	(百万円)	8,414	<b>8,023</b>	△ 390	△4.6%	
NOI利回り	(%)	6.3%	<b>5.7%</b>	△0.6%	—	

(注) 金額は単位未満を切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

# 2017年6月期 損益計算書

項目	2016年12月期 2016年7月1日～ 2016年12月31日		2017年6月期 2017年1月1日～ 2017年6月30日		増減	
	金額(千円)	%	金額(千円)	%	金額(千円)	%
営業収益	9,511,466	100.0	9,260,917	100.0	△250,549	△ 2.6
賃貸事業収入(1)	9,511,466		9,260,917		△250,549	
営業費用	3,577,255	37.6	3,916,456	42.3	339,201	9.5
賃貸事業費用(2)	3,162,067		3,518,684		356,617	
減価償却費 (3)	2,065,066		2,281,374		216,308	
<b>NOI (1)-(2)+(3)</b>	<b>8,414,465</b>	<b>88.5</b>	<b>8,023,607</b>	<b>86.6</b>	<b>△390,858</b>	<b>△ 4.6</b>
資産運用報酬	250,000		250,000		-	
役員報酬	4,800		4,800		-	
資産保管手数料	14,026		13,594		△431	
一般事務委託手数料	27,890		29,983		2,092	
貸倒引当金繰入額	1,123		33		△1,090	
その他営業費用	117,347		99,360		△17,987	
営業利益	5,934,211	62.4	5,344,461	57.7	△589,750	△ 9.9
営業外収益	43,186	0.5	1,297	0.0	△41,888	△ 97.0
受取利息	129		70		△58	
還付加算金	6,722		150		△6,572	
還付消費税等	35,949		-		△35,949	
雑収入	385		1,077		691	
営業外費用	545,789	5.7	643,080	6.9	97,291	17.8
支払利息	359,540		377,451		17,910	
融資関連費用	186,249		223,228		36,979	
投資口交付費	-		42,401		42,401	
経常利益	5,431,608	57.1	4,702,678	50.8	△728,930	△ 13.4
税引前当期純利益	5,431,608	57.1	4,702,678	50.8	△728,930	△ 13.4
法人税等合計	605		605		-	
当期純利益	5,431,003	57.1	4,702,073	50.8	△728,930	△ 13.4
前期繰越利益	228,827		6,414		△222,413	
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	5,659,831		4,708,487		△951,344	

# 2017年6月期 貸借対照表 – 資産の部

項目	2016年12月期 2016年12月31日		2017年6月期 2017年6月30日		増減	
	金額(千円)	%	金額(千円)	%	金額(千円)	%
<b>資産の部</b>						
<b>流動資産</b>						
現金及び預金	8,714,907		3,532,405		△5,182,502	
信託現金及び信託預金	5,499,826		6,065,755		565,929	
未収入金	19		8,204		8,184	
営業未収入金	1,398,433		1,420,192		21,759	
前払費用	387,328		445,116		57,787	
未収消費税等	-		20,823		20,823	
その他	32		0		△31	
貸倒引当金	△1,334		△33		1,301	
<b>流動資産合計</b>	<b>15,999,214</b>	<b>5.8</b>	<b>11,492,465</b>	<b>3.8</b>	<b>△4,506,748</b>	<b>△ 28.2</b>
<b>固定資産</b>						
<b>有形固定資産</b>						
建物	75,424		74,883		△541	
建物附属設備	16,712		15,937		△774	
構築物	1,311		1,245		△65	
工具、器具及び備品	-		2,327		2,327	
土地	711,834		711,834		-	
信託建物	95,228,689		110,037,378		14,808,689	
信託建物附属設備	19,067,773		21,899,421		2,831,648	
信託構築物	181,579		176,417		△5,162	
信託工具、器具及び備品	429,823		625,143		195,319	
信託土地	135,384,518		142,046,411		6,661,892	
<b>有形固定資産合計</b>	<b>251,097,667</b>	<b>90.5</b>	<b>275,591,001</b>	<b>89.9</b>	<b>24,493,334</b>	<b>9.8</b>
<b>無形固定資産</b>						
信託借地権	8,840,627		16,946,974		8,106,347	
<b>無形固定資産合計</b>	<b>8,840,627</b>	<b>3.2</b>	<b>16,946,974</b>	<b>5.5</b>	<b>8,106,347</b>	<b>91.7</b>
<b>投資その他の資産</b>						
差入保証金	613,914		1,651,565		1,037,651	
長期前払費用	616,340		601,737		△14,603	
デリバティブ債権	151,259		92,243		△59,016	
その他	42,851		45,062		2,211	
<b>投資その他の資産合計</b>	<b>1,424,366</b>	<b>0.5</b>	<b>2,390,608</b>	<b>0.8</b>	<b>966,242</b>	<b>67.8</b>
<b>固定資産合計</b>	<b>261,362,660</b>	<b>94.2</b>	<b>294,928,585</b>	<b>96.2</b>	<b>33,565,924</b>	<b>12.8</b>
<b>資産合計</b>	<b>277,361,874</b>	<b>100.0</b>	<b>306,421,050</b>	<b>100.0</b>	<b>29,059,176</b>	<b>10.5</b>

# 2017年6月期 貸借対照表 – 負債・純資産の部

項目	2016年12月期 2016年12月31日		2017年6月期 2017年6月30日		増減	
	金額(千円)	%	金額(千円)	%	金額(千円)	%
<b>負債の部</b>						
<b>流動負債</b>						
営業未払金	182,601		170,911		△11,690	
未払金	51,825		175,062		123,236	
未払費用	166,066		164,764		△1,301	
未払法人税等	605		605		-	
未払消費税等	460,521		-		△460,521	
前受金	522,072		540,675		18,602	
預り金	13,583		15,932		2,349	
流動負債合計	1,397,276	0.5	1,067,951	0.3	△329,324	△23.6
<b>固定負債</b>						
長期借入金	142,419,000		163,990,000		21,571,000	
信託預り敷金及び保証金	2,030,396		2,240,373		209,977	
預り敷金及び保証金	28,663		28,663		-	
資産除去債務	31,260		31,468		208	
固定負債合計	144,509,319	52.1	166,290,505	54.3	21,781,185	15.1
<b>負債合計</b>	<b>145,906,596</b>	<b>52.6</b>	<b>167,358,457</b>	<b>54.6</b>	<b>21,451,860</b>	<b>14.7</b>
<b>純資産の部</b>						
<b>投資主資本</b>						
出資総額	120,367,271	43.4	128,984,946	42.1	8,617,675	7.2
<b>剰余金</b>						
出資剰余金	6,264,432		6,264,432		-	
<b>出資剰余金控除額</b>						
一時差異等調整引当額	△224,225		-		224,225	
その他の出資剰余金控除額	△763,290		△987,516		△224,225	
<b>出資剰余金控除額合計</b>	<b>△987,516</b>		<b>△987,516</b>		<b>-</b>	
<b>出資剰余金(純額)</b>	<b>5,276,915</b>		<b>5,276,915</b>		<b>-</b>	
任意積立金	-		-		-	
当期未処分利益	5,659,831		4,708,487		△951,344	
<b>剰余金合計</b>	<b>10,936,747</b>	<b>3.9</b>	<b>9,985,403</b>	<b>3.3</b>	<b>△951,344</b>	<b>△ 8.7</b>
<b>投資主資本合計</b>	<b>131,304,019</b>	<b>47.3</b>	<b>138,970,350</b>	<b>45.4</b>	<b>7,666,331</b>	<b>5.8</b>
<b>評価換算差額等</b>						
繰延ヘッジ損益	151,259		92,243		△59,016	
<b>評価・換算差額等合計</b>	<b>151,259</b>	<b>0.1</b>	<b>92,243</b>	<b>0.0</b>	<b>△59,016</b>	<b>△ 39.0</b>
<b>純資産合計</b>	<b>131,455,278</b>	<b>47.4</b>	<b>139,062,593</b>	<b>45.4</b>	<b>7,607,315</b>	<b>5.8</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>277,361,874</b>	<b>100.0</b>	<b>306,421,050</b>	<b>100.0</b>	<b>29,059,176</b>	<b>10.5</b>

# 2017年6月期 キャッシュ・フロー計算書／金銭の分配に係る計算書

項目	2016年12月期 2016年7月1日～ 2016年12月31日	2017年6月期 2017年1月1日～ 2017年6月30日
	金額(千円)	金額(千円)
<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	5,431,608	4,702,678
減価償却費	2,065,066	2,281,374
投資口交付費	-	42,401
融資関連費用	186,249	223,228
受取利息	△129	△70
支払利息	359,540	377,451
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△1,430	△1,301
営業未収入金の増減額(△は増加)	△22,587	△21,759
未収消費税等の増減額(△は増加)	2,672,787	△20,823
営業未払金の増減額(△は減少)	△66,883	81,748
未払消費税等の増減額(△は減少)	460,521	△460,521
未払金の増減額(△は減少)	△881,047	25,473
未払費用の増減額(△は減少)	△5,946	444
前受金の増減額(△は減少)	14,936	18,602
預り金の増減額(△は減少)	△23,418	△21,461
その他	△12,451	△17,577
小計	10,176,817	7,209,888
利息の受取額	129	70
利息の支払額	△358,219	△379,198
法人税等の支払額	△605	△605
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>9,818,122</b>	<b>6,830,155</b>
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	-	△2,395
信託有形固定資産の取得による支出	△8,449,701	△26,684,589
信託無形固定資産の取得による支出	-	△8,187,950
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△53,815	△79,334
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	48,371	290,004
敷金及び保証金の差入による支出	-	△1,037,651
その他	△2,211	△2,211
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△8,457,356</b>	<b>△35,704,126</b>
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の返済による支出	△3,498,000	-
長期借入れによる収入	4,000,000	21,571,000
融資関連費用	△53,775	△257,922
利益分配金の支払額	△4,118,229	△5,406,728
一時差異等調整引当額による利益超過分配金の支払額	△224,225	-
投資口の発行による収入	-	8,351,048
その他	△15,879	-
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△3,910,109</b>	<b>24,257,397</b>
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△2,549,344	△4,616,573
現金及び現金同等物の期首残高	16,764,078	14,214,734
現金及び現金同等物の期末残高	14,214,734	9,598,161

項目		2016年12月期 2016年7月1日～ 2016年12月31日	2017年6月期 2017年1月1日～ 2017年6月30日
当期末処分利益	(千円)	5,659,831	4,708,487
出資総額組入額	(千円)	224,225	-
うち一時差異等調整引当額戻入額	(千円)	224,225	-
利益超過分配金加算額	(千円)	-	81,077
一時差異等調整引当額	(千円)	-	46,329
その他の出資剰余金控除額	(千円)	-	34,747
分配金総額	(千円)	5,429,192	4,880,081
うち利益分配金	(千円)	5,429,192	4,799,004
うち一時差異等調整引当額	(千円)	-	46,329
うちその他の利益超過分配金	(千円)	-	34,747
投資口1口当たり分配金	(円)	1,477	1,264
うち1口当たり利益分配金	(円)	1,477	1,243
うち1口当たり利益超過分配金 (一時差異等調整引当額に係るもの)	(円)	-	12
うち1口当たり利益超過分配金 (その他の利益超過分配金に係るもの)	(円)	-	9
次期繰越利益又は次期繰越損失(△)	(千円)	6,414	△90,516



# 物件収支 (1/4)

(単位：千円)

物件番号	A26	A27	A28	A29	A30	A31	A32	A33	A34	A35	A36	A37	A38	A39	A40	A41	A42
物件名	日神バスター ジ代田橋	日神バスター 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	ヘルファース 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	シティハイソ 碓	アクシースタ ワー川口並木	キャピタルハイソ 神楽坂
計算期間 (日数)	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181
① 賃貸事業収入合計	39,187	46,598	27,339	33,024	49,146	41,938	39,074	35,752	33,733	26,619	26,872	22,080	21,618	20,042	17,146	25,110	19,885
賃料及び共益費 / GOP (注1)	36,026	42,295	26,772	30,813	39,164	38,784	33,488	33,366	29,100	26,619	25,238	20,990	19,256	19,373	16,362	22,995	17,917
その他収入	3,160	4,303	567	2,211	9,982	3,153	5,585	2,385	4,632	-	1,633	1,089	2,362	669	783	2,115	1,967
② 賃貸事業費用合計	19,177	22,943	8,237	13,967	24,805	15,747	17,901	15,442	14,985	8,199	10,035	9,855	8,463	6,329	5,672	13,011	7,126
維持管理費 (a)	6,492	5,190	1,974	3,793	8,072	3,897	3,774	3,895	5,040	431	2,500	2,581	1,942	1,738	1,739	2,807	1,932
(うち修繕費)	142	447	19	163	174	321	140	69	245	283	45	34	144	134	84	197	243
(うち水道光熱費)	1,765	2,116	230	498	825	516	725	421	457	-	404	276	233	159	56	326	242
公租公課 (b)	1,621	2,679	1,324	1,681	2,552	1,891	3,124	2,408	1,658	1,722	1,046	1,368	1,069	930	981	1,122	1,087
保険料 (c)	44	68	27	38	71	40	65	49	35	39	26	26	28	23	21	29	25
減価償却費 (㉔)	8,960	13,286	4,397	5,952	9,277	7,624	8,824	6,194	5,355	5,506	5,321	4,167	4,354	1,969	1,944	5,038	2,630
その他費用 (d)	2,057	1,718	514	2,501	4,829	2,293	2,112	2,894	2,895	500	1,139	1,710	1,067	1,667	985	4,014	1,450
③ 賃貸事業損益 (①-②)	20,010	23,654	19,102	19,057	24,341	26,191	21,172	20,309	18,747	18,419	16,836	12,225	13,155	13,713	11,473	12,098	12,758
④ NOI (①-②+㉔)	28,970	36,941	23,500	25,009	33,619	33,815	29,996	26,504	24,102	23,926	22,158	16,392	17,510	15,683	13,418	17,137	15,389
⑤ 資本的支出	4,438	5,853	2,139	533	1,310	3,789	4,328	108	-	-	-	726	4,980	2,155	4,093	-	7,077
⑥ NCF (④-⑤)	24,532	31,087	21,360	24,475	32,309	30,026	25,668	26,396	24,102	23,926	22,158	15,665	12,530	13,527	9,325	17,137	8,312

物件番号	A43	A44	A45	A46	A47	A48	A51	A52	A53	A54	A56	A59	A61	A62	A63	A64	A65
物件名	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 エルミタージュ	藤和 シティコープ 新大塚 II	ピクセル 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
計算期間 (日数)	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181
① 賃貸事業収入合計	17,484	16,065	17,917	18,425	22,699	14,706	90,996	105,442	74,338	52,492	32,586	33,865	23,233	35,106	55,627	26,332	17,161
賃料及び共益費 / GOP (注1)	17,484	15,089	16,786	16,475	21,037	14,706	85,949	97,016	69,898	48,104	29,840	32,721	21,552	31,078	51,100	23,052	15,553
その他収入	-	975	1,130	1,950	1,661	-	5,047	8,426	4,440	4,388	2,745	1,143	1,681	4,027	4,526	3,279	1,607
② 賃貸事業費用合計	3,100	5,996	8,657	10,150	12,933	5,002	35,792	37,888	23,354	18,900	14,713	14,224	13,679	16,982	28,874	12,681	8,640
維持管理費 (a)	164	1,535	2,097	2,534	3,189	-	13,116	8,355	6,812	4,947	2,813	4,865	5,558	4,381	14,985	4,653	2,019
(うち修繕費)	164	53	125	166	97	-	408	296	592	227	255	104	657	401	134	12	81
(うち水道光熱費)	-	113	381	180	537	-	1	1,276	484	348	609	-	357	474	52	1,711	636
公租公課 (b)	512	876	884	987	2,102	932	4,950	6,365	3,625	2,216	1,652	1,400	1,181	1,866	3,001	1,591	1,142
保険料 (c)	25	17	23	22	54	18	84	150	104	42	32	38	33	41	75	43	27
減価償却費 (㉔)	1,898	2,348	3,988	4,974	6,531	3,551	13,283	16,681	8,655	8,757	9,221	5,403	3,141	8,553	7,544	4,792	3,550
その他費用 (d)	500	1,218	1,663	1,631	1,054	500	4,356	6,334	4,156	2,936	993	2,516	3,764	2,138	3,267	1,600	1,900
③ 賃貸事業損益 (①-②)	14,383	10,069	9,260	8,274	9,766	9,703	55,204	67,554	50,984	33,591	17,872	19,641	9,553	18,123	26,752	13,650	8,520
④ NOI (①-②+㉔)	16,282	12,417	13,248	13,249	16,298	13,254	68,487	84,236	59,639	42,349	27,094	25,044	12,695	26,677	34,297	18,442	12,071
⑤ 資本的支出	-	970	108	2,487	3,457	-	642	5,172	8,060	259	502	3,425	2,646	3,623	4,537	-	-
⑥ NCF (④-⑤)	16,282	11,446	13,140	10,761	12,840	13,254	67,845	79,064	51,579	42,090	26,591	21,619	10,049	23,054	29,759	18,442	12,071

(注1) 住居、オフィスビル及び商業施設については賃料及び共益費、駐車場については賃料、ホテルについてはGOPを記載しています。

# 物件収支 (2/4)

(単位：千円)

物件番号	A66	A71	A72	A73	A75	A76	A77	A78	A79	A80	A81	A82	A83	A84	A85	A86	A87
物件名	ヴィンコンテ 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	スパーシア 恵比寿	ネオ・ プロミンス	インボイス新神 戸レジデンス	コスモコート 元町	レーベスト 本陣	レーベスト 松原	サンテラス 南池袋	アルパ 則武新町	レーベスト 名駅南	レーベスト 平安	ヴァンデュール 浜大津駅前	サルボサーラ	エクセレンテ 神楽坂
計算期間 (日数)	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181
① 賃貸事業収入合計	10,730	31,574	17,807	44,905	214,592	62,852	45,538	35,227	32,201	29,230	22,564	25,262	26,289	23,712	33,178	25,113	18,775
賃料及び共益費 / GOP (注1)	10,019	30,220	16,253	43,316	188,067	54,485	41,534	33,377	29,935	26,695	20,496	23,400	24,155	22,516	30,447	23,652	17,594
その他収入	711	1,353	1,554	1,589	26,524	8,367	4,004	1,850	2,266	2,534	2,068	1,862	2,134	1,196	2,730	1,460	1,180
② 賃貸事業費用合計	7,240	14,586	10,367	24,587	67,490	24,322	22,189	18,613	13,721	14,876	10,505	12,965	13,880	13,224	16,609	11,311	9,082
維持管理費 (a)	3,439	2,881	2,986	6,045	10,378	9,150	3,962	3,998	3,046	3,646	2,924	2,863	3,576	3,282	5,040	3,008	2,333
うち修繕費	139	462	59	637	866	281	35	150	45	121	182	81	229	404	135	178	17
うち水道光熱費	156	385	261	1,209	1,494	3,119	411	421	302	257	304	239	390	232	2,300	872	202
公租公課 (b)	921	1,545	814	2,141	8,818	3,551	2,707	2,305	1,802	1,869	919	1,736	1,664	1,402	1,961	1,552	769
保険料 (c)	16	30	21	87	171	110	64	65	47	43	26	44	44	32	60	37	23
減価償却費 (注)	1,733	8,039	5,037	14,123	37,964	9,993	11,490	9,984	7,464	7,071	5,212	6,945	6,974	6,419	7,013	5,444	4,196
その他費用 (d)	1,128	2,090	1,508	2,189	10,158	1,517	3,965	2,260	1,360	2,245	1,420	1,375	1,620	2,087	2,533	1,268	1,760
③ 賃貸事業損益 (①-②)	3,490	16,988	7,440	20,318	147,101	38,530	23,349	16,613	18,480	14,354	12,059	12,297	12,409	10,488	16,569	13,801	9,692
④ NOI (①-②+③)	5,223	25,027	12,477	34,441	185,065	48,523	34,839	26,597	25,944	21,426	17,272	19,243	19,383	16,908	23,582	19,246	13,888
⑤ 資本的支出	1,170	-	-	-	4,334	2,206	-	-	857	588	-	-	324	-	-	-	259
⑥ NCF (④-⑤)	4,053	25,027	12,477	34,441	180,731	46,317	34,839	26,597	25,087	20,837	17,272	19,243	19,059	16,908	23,582	19,246	13,629

物件番号	A88	A89	A90	A91	A92	A93	A94	A95	A96	A97	A98	A99	A100	A101	A102	A103	A104
物件名	ルナコート 江戸堀	ウインターズ神 戸元町	クイーンズコート 福住	コーポ東洞院	ベレル 大井町	シエラ南塚口	プライムライフ 三宮磯上公園	HERMITAGE NANBA WEST	センチュリーパー ク新川1番館	ウエストアバ ニュー	リトルリバー 本町橋	プライムライフ 御影	シティコート 北1条	リエトコート 向島	リエトコート 西大島	ロイヤルパーク ス桃坂	ロイヤルパーク ス新田
計算期間 (日数)	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181
① 賃貸事業収入合計	20,548	20,080	17,350	18,292	15,291	17,206	14,025	15,549	17,688	12,175	13,459	12,663	65,411	54,123	48,437	140,320	214,749
賃料及び共益費 / GOP (注1)	19,605	19,702	16,321	17,081	13,793	16,002	13,228	14,405	14,668	11,624	13,180	11,192	59,566	51,270	47,484	129,478	200,266
その他収入	943	378	1,028	1,211	1,497	1,204	797	1,144	3,020	551	278	1,471	5,845	2,853	952	10,842	14,482
② 賃貸事業費用合計	11,501	12,106	6,633	10,364	7,760	8,227	7,334	9,505	8,761	7,078	7,301	6,986	36,400	27,839	20,649	89,618	112,779
維持管理費 (a)	3,404	2,360	1,482	3,410	2,664	2,499	1,511	2,136	2,416	2,154	2,229	1,787	8,770	6,888	4,312	40,146	34,556
うち修繕費	207	-	97	217	28	8	-	187	146	367	77	57	441	406	76	814	1,780
うち水道光熱費	732	324	149	519	133	240	167	246	206	185	271	110	2,039	472	422	-	-
公租公課 (b)	1,186	1,587	748	920	672	982	848	1,006	874	564	951	762	2,572	2,507	2,172	3,899	7,087
保険料 (c)	31	39	22	28	18	28	20	24	33	18	22	18	129	70	55	196	386
減価償却費 (注)	5,076	5,824	3,205	3,799	2,675	3,240	3,426	3,446	4,114	3,086	2,874	2,967	22,587	15,356	12,272	44,963	70,022
その他費用 (d)	1,802	2,295	1,173	2,205	1,729	1,477	1,528	2,891	1,323	1,255	1,223	1,449	2,340	3,017	1,836	412	726
③ 賃貸事業損益 (①-②)	9,047	7,973	10,717	7,927	7,531	8,979	6,690	6,044	8,927	5,096	6,158	5,677	29,011	26,284	27,788	50,702	101,970
④ NOI (①-②+③)	14,124	13,797	13,923	11,726	10,206	12,219	10,117	9,491	13,041	8,183	9,032	8,644	51,598	41,640	40,060	95,666	171,992
⑤ 資本的支出	120	-	-	-	-	-	-	-	4,325	514	-	936	-	2,111	-	979	113
⑥ NCF (④-⑤)	14,003	13,797	13,923	11,726	10,206	12,219	10,117	9,491	8,716	7,669	9,032	7,708	51,598	39,529	40,060	94,686	171,878

(注1) 住居、オフィスビル及び商業施設については賃料及び共益費、駐車場については賃料、ホテルについてはGOPを記載しています。

# 物件収支 (3/4)

(単位：千円)

物件番号	A105	A106		B08	B09	B14	B15	B16	B17	B18		C01		D01	D02	D03	D04
物件名	ロイヤルパーク スタワー南千住	ロイヤルパーク スリーサー 南千住	住宅計	近代科学社 ビル	新宿 アイランド	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	オフィス・商業 施設設計	タイムズ 神田須田町 第4	駐車場計	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 コンプレックスセンター
計算期間(日数)	109	109	-	181	181	181	181	181	181	181	-	181	-	181	181	181	181
① 賃貸事業収入合計	426,286	55,958	3,078,836	36,913		144,100	43,431	34,844	161,712	141,715	580,870	2,700	2,700	105,509	116,739	321,887	175,921
賃料及び共益費 / GOP (注1)	398,766	52,009	2,841,836	31,987		128,236	37,020	27,245	131,525	141,715	515,885	2,700	2,700	105,509	116,739	321,887	175,921
その他収入	27,519	3,949	236,999	4,925		15,863	6,410	7,598	30,187	-	64,985	-	-	-	-	-	-
② 賃貸事業費用合計	260,401	33,056	1,483,358	25,399		65,213	16,130	21,698	76,627	93,769	309,345	260	260	28,826	20,535	60,507	50,598
維持管理費 (a)	66,461	9,371	410,968	6,402		24,289	6,118	9,265	43,024	56,124	150,211	-	-	-	-	-	-
(うち修繕費)	902	482	16,992	361		525	345	327	346	-	1,905	-	-	-	-	-	-
(うち水道光熱費)	11,384	-	46,594	2,757		14,662	2,298	4,416	31,508	-	55,643	-	-	-	-	-	-
公租公課 (b)	-	-	129,391	4,508	(注2)	12,267	3,864	4,056	11,264	7,385	46,456	259	259	4,708	3,871	10,399	8,161
保険料 (c)	620	99	4,292	52		141	60	74	151	203	759	-	-	62	80	232	139
減価償却費 (7)	180,240	23,341	781,318	10,818		26,557	4,849	7,197	21,432	29,438	101,675	1	1	23,546	16,066	49,357	41,790
その他費用 (d)	13,079	244	157,387	3,616		1,957	1,238	1,104	754	616	10,242	-	-	509	517	518	507
③ 賃貸事業損益 (①-②)	165,884	22,901	1,595,478	11,514		78,886	27,300	13,145	85,085	47,946	271,525	2,439	2,439	76,683	96,204	261,379	125,323
④ NOI (①-②+⑦)	346,124	46,243	2,376,796	22,332		105,444	32,150	20,343	106,518	77,385	373,200	2,440	2,440	100,229	112,270	310,736	167,113
⑤ 資本的支出	-	-	96,268	1,280		4,543	23,553	5,180	2,914	-	37,471	-	-	985	22,483	30,100	21,736
⑥ NCF (④-⑤)	346,124	46,243	2,280,527	21,052		100,901	8,596	15,162	103,603	77,385	335,729	2,440	2,440	99,244	89,786	280,636	145,376

物件番号	D05	D06	D07	D08	D09	D10	D11	D12	D13	D14	D15	D16	D17	D18	D19	D20
物件名	ホテルマイステイズ 舞浜	ホテルピスタ プレミオ堂島 (注3)	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	フレックスステイン 飯田橋	ホテルマイステイズ 上野稲荷町	フレックスステイン 品川	フレックスステイン 常盤台	フレックスステイン 巣鴨	ホテルマイステイズ 大手前	フレックスステイン 清澄白河	フレックスステイン 中延P1	フレックスステイン 中延P2
計算期間(日数)	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181
① 賃貸事業収入合計	134,694	202,987	188,852	161,661	108,321	59,954	133,097	50,702	55,096	47,795	59,297	56,654	124,567	40,634	20,795	11,168
賃料及び共益費 / GOP (注1)	134,694	202,987	188,852	161,661	108,321	59,954	133,097	50,702	55,096	47,795	59,297	56,654	124,567	40,634	20,795	11,168
その他収入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
② 賃貸事業費用合計	39,563	57,591	69,107	27,280	29,367	17,441	19,763	14,428	13,048	8,248	11,153	14,428	13,147	11,620	5,029	2,800
維持管理費 (a)	-	8,208	17,163	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(うち修繕費)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(うち水道光熱費)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
公租公課 (b)	3,194	11,667	4,592	6,399	4,477	1,760	5,078	4,501	1,472	1,661	3,415	2,869	3,608	3,390	953	527
保険料 (c)	73	192	167	94	137	47	73	62	33	27	57	46	83	53	17	10
減価償却費 (7)	35,784	37,011	46,673	20,277	24,236	15,127	14,105	9,355	11,037	6,054	7,175	11,006	8,950	7,672	3,555	1,756
その他費用 (d)	510	511	510	508	515	506	508	508	505	504	504	505	504	503	503	505
③ 賃貸事業損益 (①-②)	95,131	145,396	119,744	134,381	78,954	42,512	113,333	36,274	42,048	39,547	48,144	42,226	111,420	29,014	15,765	8,368
④ NOI (①-②+⑦)	130,916	182,408	166,418	154,658	103,190	57,639	127,439	45,630	53,085	45,601	55,320	53,233	120,370	36,686	19,321	10,125
⑤ 資本的支出	11,437	7,769	10,638	23,884	16,715	10,713	18,251	4,838	9,844	702	1,328	4,850	2,670	3,076	-	806
⑥ NCF (④-⑤)	119,478	174,638	155,779	130,774	86,475	46,926	109,187	40,791	43,240	44,899	53,992	48,382	117,700	33,610	19,321	9,319

(注1) 住居、オフィスビル及び商業施設については賃料及び共益費、駐車場については賃料、ホテルについてはGOPを記載しています。  
(注2) 本物件のテナントに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3) オペレーター変更に伴い、2017年8月1日付で物件名称を「ホテルマイステイズ堂島」へ変更しました。

# 物件収支 (4/4)

(単位：千円)

物件番号	D21	D22	D23	D24	D25	D26	D27	D28	D29	D30	D31	D32	D33	D34	D35	D36
物件名	アパホテル 横浜開内	ホテルネット函館	フレックスティン 白金	ホテルマイステイズ 羽田	ホテルマイステイズ 亀戸P1	ホテルマイステイズ 上野入谷口	ホテルマイステイズ 亀戸P2	ホテルビスタ清水	スーパーホテル 新橋・鳥森口	フレックスティン 東十条	ホテルマイステイズ 宇都宮	フレックスティン 川崎貝塚	コンフォートホテル 富山駅前	フレックスティン 川崎小川町	フレックスティン 江古田	スーパーホテル東 京・JR立川北口
計算期間 (日数)	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181
① 賃貸事業収入合計	230,016	112,960	59,740	182,340	174,873	95,315	118,142	76,066	39,426	40,458	89,478	32,054	35,928	25,877	115,682	31,787
賃料及び共益費 / GOP (注1)	230,016	112,960	59,740	182,340	174,873	95,315	118,142	76,062	39,426	40,458	89,478	32,054	35,928	25,877	115,682	31,787
その他収入	-	-	-	-	-	-	-	4	-	-	-	-	-	-	-	-
② 賃貸事業費用合計	88,581	37,427	9,891	67,941	40,436	24,734	30,235	29,108	8,965	8,044	32,200	11,846	13,159	7,175	37,290	13,142
維持管理費 (a)	-	-	-	-	-	2,455	-	635	706	-	-	889	55	-	-	1,391
(うち修繕費)	-	-	-	-	-	-	-	155	702	-	-	-	55	-	-	1,091
(うち水道光熱費)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
公租公課 (b)	11,825	5,167	1,911	8,127	6,382	1,236	3,834	6,165	3,103	1,943	13,727	820	3,780	964	4,679	2,820
保険料 (c)	213	130	39	160	130	65	81	69	29	37	239	29	60	20	83	39
減価償却費 (㉔)	76,039	31,617	7,433	59,245	33,519	20,569	25,912	21,829	4,717	5,655	17,818	9,700	8,853	5,785	32,123	8,482
その他費用 (d)	503	511	507	408	404	408	405	409	407	408	415	406	410	405	404	408
③ 賃貸事業損益 (①-②)	141,434	75,532	49,849	114,399	134,436	70,581	87,907	46,958	30,461	32,413	57,277	20,208	22,768	18,701	78,391	18,644
④ NOI (①-②+㉔)	217,473	107,150	57,283	173,644	167,955	91,150	113,820	68,787	35,179	38,068	75,096	29,908	31,621	24,486	110,515	27,127
⑤ 資本的支出	269	7,283	3,563	2,701	9,634	10,017	5,765	1,848	-	6,346	14,561	257	1,735	703	1,610	-
⑥ NCF (④-⑤)	217,203	99,866	53,720	170,942	158,321	81,132	108,055	66,939	35,179	31,722	60,534	29,651	29,886	23,782	108,905	27,127

物件番号	D37	D38	D39	D40	D41	D42	D43	D44	D45	D46	D47	D48	D49	ホテル計	合計
物件名	スーパーホテルJR 上野入谷口	ホテルマイステイズ 心斎橋	コンフォートホテル 黒崎	コンフォートホテル 前橋	コンフォートホテル 燕三条	コンフォートホテル 北見	ホテルマイステイズ 五反田駅前	ホテル エビナール那須	ホテルマイステイズ 福岡天神	ホテルマイステイズ 浜松町	ホテルマイステイズ プレミア金沢	高松 東急R ホテル	ホテルマイステイズ プレミア 浜松町		
計算期間 (日数)	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	33	-	-
① 賃貸事業収入合計	27,275	82,484	37,894	43,811	34,949	30,300	408,173	549,169	192,325	114,650	285,925	104,257	50,800	5,598,510	9,260,917
賃料及び共益費 / GOP (注1)	27,275	82,484	37,894	43,811	32,861	30,300	407,194	549,169	192,325	114,650	285,925	76,200	50,778	5,567,360	8,927,781
その他収入	-	-	-	-	2,088	-	978	-	-	-	-	28,057	21	31,149	333,135
② 賃貸事業費用合計	9,994	20,941	16,900	26,499	15,386	14,614	47,012	347,516	46,122	31,488	118,952	51,552	4,070	1,725,720	3,518,684
維持管理費 (a)	1,070	-	900	5,969	534	900	1,987	9,396	-	-	-	32,782	-	85,045	646,226
(うち修繕費)	770	-	-	-	108	-	-	61	-	-	-	179	-	3,124	22,022
(うち水道光熱費)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18,839	-	18,839	121,077
公租公課 (b)	2,141	1,436	1,711	1,677	3,837	1,640	7,823	14,881	3,518	3,305	6,617	2,895	-	214,690	390,797
保険料 (c)	27	43	54	76	66	53	281	838	106	57	250	148	13	5,142	10,195
減価償却費 (㉔)	6,346	19,052	13,575	18,261	10,534	11,508	36,512	321,968	42,092	27,720	111,677	15,304	3,981	1,398,380	2,281,374
その他費用 (d)	408	409	659	514	413	511	407	431	405	404	406	422	75	22,461	190,090
③ 賃貸事業損益 (①-②)	17,281	61,543	20,993	17,312	19,563	15,685	361,161	201,653	146,202	83,161	166,973	52,705	46,730	3,872,789	5,742,232
④ NOI (①-②+㉔)	23,627	80,595	34,569	35,573	30,097	27,194	397,673	523,622	188,294	110,882	278,651	68,009	50,711	5,271,169	8,023,607
⑤ 資本的支出	-	5,959	663	980	-	243	11,013	446,468	9,465	8,540	5,738	6,271	-	764,473	898,213
⑥ NCF (④-⑤)	23,627	74,636	33,906	34,593	30,097	26,951	386,659	77,153	178,829	102,342	272,913	61,737	50,711	4,506,696	7,125,394

(注1) 住居、オフィスビル及び商業施設については賃料及び共益費、駐車場については賃料、ホテルについてはGOPを記載しています。

# 期末算定価格 (1/3)

(単位：千円)

物件番号	物件名称	取得価格	2016年12月末			2017年6月末			増減(注1)		鑑定評価機関 (注2)
			帳簿価格	評価額	還元利回り	帳簿価格	評価額	還元利回り	評価額	還元利回り	
A26	日神パステージ代田橋	1,251,830	1,123,149	1,150,000	4.8%	1,118,627	1,180,000	4.7%	30,000	0.1pt	アセツTR&D
A27	日神パステージ東長崎	1,229,070	1,092,028	1,270,000	4.9%	1,084,595	1,290,000	4.8%	20,000	0.1pt	アセツTR&D
A28	グロースメゾン五反田	888,200	827,746	994,000	4.5%	825,488	1,020,000	4.4%	26,000	0.1pt	アセツTR&D
A29	グロースメゾン亀戸	1,070,850	984,258	1,110,000	4.6%	978,839	1,130,000	4.5%	20,000	0.1pt	アセツTR&D
A30	エメラルドハウス	1,505,161	1,374,338	1,380,000	4.8%	1,366,370	1,410,000	4.7%	30,000	0.1pt	アセツTR&D
A31	アルモニー御茶ノ水	1,428,024	1,355,795	1,330,000	4.5%	1,351,960	1,400,000	4.4%	70,000	0.1pt	アセツTR&D
A32	サンクレスト石神井公園	1,088,979	1,090,972	1,070,000	4.7%	1,086,475	1,090,000	4.6%	20,000	0.1pt	アセツTR&D
A33	グロースメゾン新横浜	1,059,457	966,636	1,180,000	4.7%	960,550	1,180,000	4.6%	-	0.1pt	アセツTR&D
A34	ベルファース上野御徒町	1,023,074	956,347	1,040,000	4.5%	950,992	1,050,000	4.4%	10,000	0.1pt	アセツTR&D
A35	グランリール亀戸	906,121	829,879	979,000	4.7%	824,372	999,000	4.6%	20,000	0.1pt	アセツTR&D
A36	グロースメゾン池袋	825,411	752,292	882,000	4.5%	746,971	910,000	4.4%	28,000	0.1pt	アセツTR&D
A37	グロースメゾン用賀	795,986	750,411	703,000	4.6%	746,970	722,000	4.5%	19,000	0.1pt	アセツTR&D
A38	ルート立川	676,951	641,490	641,000	4.8%	642,115	657,000	4.7%	16,000	0.1pt	アセツTR&D
A39	渋谷本町マンション	651,474	655,342	624,000	4.7%	655,528	633,000	4.6%	9,000	0.1pt	アセツTR&D
A40	シティハイツ砧	646,337	650,413	492,000	4.7%	652,562	498,000	4.6%	6,000	0.1pt	アセツTR&D
A41	アクシズタワー川口並木	620,893	546,397	716,000	5.4%	541,359	725,000	5.3%	9,000	0.1pt	アセツTR&D
A42	キャピタルハイツ神楽坂	604,858	621,794	567,000	4.6%	626,241	587,000	4.5%	20,000	0.1pt	アセツTR&D
A43	カレッジスクエア町田	589,553	562,226	534,000	5.2%	560,327	534,000	5.2%	-	-	アセツTR&D
A44	ペレール目黒	589,004	561,353	601,000	4.3%	559,975	607,000	4.2%	6,000	0.1pt	アセツTR&D
A45	ワコレ綱島 I	572,914	531,422	515,000	4.9%	527,542	515,000	4.9%	-	0.0pt	アセツTR&D
A46	フォロス中村橋	566,980	524,430	566,000	4.6%	521,943	569,000	4.5%	3,000	0.1pt	アセツTR&D
A47	グロースメゾン海神	557,256	523,198	449,000	5.3%	520,123	465,000	5.2%	16,000	0.1pt	アセツTR&D
A48	カレッジスクエア町屋	510,721	460,087	536,000	4.7%	456,536	547,000	4.6%	11,000	0.1pt	アセツTR&D
A51	シティハウス東京新橋	2,520,000	2,342,383	3,160,000	4.4%	2,329,742	3,250,000	4.3%	90,000	0.1pt	不動研
A52	ウィンベル神楽坂	3,260,000	3,063,678	3,850,000	4.2%	3,052,169	3,940,000	4.1%	90,000	0.1pt	森井
A53	西早稲田クレセントマンション	1,880,000	1,883,737	2,400,000	4.5%	1,883,141	2,480,000	4.4%	80,000	0.1pt	森井
A54	レキシントン・スクエア曙橋	1,450,000	1,338,103	1,780,000	4.4%	1,329,604	1,820,000	4.3%	40,000	0.1pt	谷澤
A56	カーザエルミタジヨ	1,070,000	961,817	1,090,000	4.3%	953,098	1,110,000	4.2%	20,000	0.1pt	不動研
A59	藤和シティコープ新大塚 II	866,000	824,845	1,070,000	4.8%	822,867	1,070,000	4.8%	-	-	不動研
A61	ピクセル武蔵関	577,000	556,081	705,000	4.7%	555,585	713,000	4.6%	8,000	0.1pt	森井
A62	レクセルマンション上野松が谷	970,000	864,043	1,180,000	4.5%	859,112	1,200,000	4.4%	20,000	0.1pt	谷澤
A63	藤和シティコープ浅間町	1,110,000	1,022,370	1,350,000	5.4%	1,019,363	1,350,000	5.4%	-	-	不動研
A64	ロイヤルパーク大町	415,000	398,024	556,000	5.6%	393,231	559,000	5.6%	3,000	-	不動研
A65	レキシントン・スクエア萩野町	330,000	289,257	446,000	5.8%	285,706	450,000	5.7%	4,000	0.1pt	不動研
A66	ヴィズンティ賞王山	255,000	232,558	266,000	5.3%	231,994	271,000	5.2%	5,000	0.1pt	谷澤
A71	レキシントン・スクエア代田橋	977,000	867,162	1,150,000	4.4%	859,123	1,170,000	4.3%	20,000	0.1pt	谷澤
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	511,000	446,500	594,000	4.5%	441,462	605,000	4.4%	11,000	0.1pt	谷澤
A73	A M S T O W E R 南6条	1,180,000	987,249	1,230,000	5.4%	973,126	1,250,000	5.3%	20,000	0.1pt	谷澤
A75	スペースシア恵比寿	7,010,000	6,550,661	7,900,000	4.3%	6,517,030	8,010,000	4.2%	110,000	0.1pt	不動研
A76	ネオ・プロミネンス	1,660,000	1,622,721	1,920,000	4.8%	1,614,934	1,980,000	4.7%	60,000	0.1pt	不動研
A77	インボイス新神戸レジデンス	1,260,000	1,194,482	1,420,000	5.0%	1,182,992	1,420,000	4.9%	-	0.1pt	不動研
A78	コスモコート元町	973,000	918,014	1,080,000	4.8%	908,030	1,080,000	4.8%	-	-	不動研
A79	レーベスト本陣	674,000	635,003	790,000	5.6%	628,396	809,000	5.5%	19,000	0.1pt	不動研
A80	レーベスト松原	657,000	622,734	787,000	5.2%	616,250	793,000	5.1%	6,000	0.1pt	不動研

(注1) 「増減」については、期中に取得した物件は除外して算出しています。

(注2) 「鑑定評価機関」については、略称により表示しております。正式名称は以下の通りです。

アセツTR&D：株式会社アセツアールアンドディー、 不動研：一般財団法人日本不動産研究所、森井：森井総合鑑定株式会社、谷澤：株式会社谷澤総合鑑定所、大和：大和不動産鑑定株式会社

# 期末算定価格 (2/3)

(単位：千円)

物件番号	物件名称	取得価格	2016年12月末			2017年6月末			増減(注1)		鑑定評価機関 (注2)
			帳簿価格	評価額	還元利回り	帳簿価格	評価額	還元利回り	評価額	還元利回り	
A81	サンテラス南池袋	625,000	600,563	724,000	4.5%	595,350	755,000	4.4%	31,000	0.1pt	不動研
A82	アルパ則武新町	608,000	573,524	721,000	5.1%	566,578	733,000	5.0%	12,000	0.1pt	不動研
A83	レーベスト名駅南	597,000	564,122	728,000	4.9%	557,472	746,000	4.8%	18,000	0.1pt	不動研
A84	レーベスト平安	595,000	561,876	678,000	5.1%	555,456	693,000	5.0%	15,000	0.1pt	不動研
A85	ヴァンデュール浜大津駅前	581,000	542,507	713,000	5.8%	535,493	726,000	5.8%	13,000	-	不動研
A86	サルボサーラ	544,000	515,671	625,000	5.2%	510,226	642,000	5.1%	17,000	0.1pt	不動研
A87	エクセレンテ神楽坂	543,000	521,142	615,000	4.3%	517,205	635,000	4.2%	20,000	0.1pt	不動研
A88	ルナコート江戸堀	525,000	496,987	570,000	5.0%	492,031	570,000	4.9%	-	0.1pt	不動研
A89	ウィンテージ神戸元町	512,000	481,476	606,000	4.9%	475,652	606,000	4.9%	-	-	不動研
A90	クイーンズコート福住	456,000	439,266	584,000	4.4%	436,061	603,000	4.3%	19,000	0.1pt	不動研
A91	コーポ東洞院	446,000	425,780	513,000	4.8%	421,981	514,000	4.8%	1,000	-	不動研
A92	ペレル大井町	412,000	398,220	491,000	4.4%	395,545	505,000	4.3%	14,000	0.1pt	不動研
A93	シエテ南塚口	374,000	357,324	433,000	5.2%	354,084	446,000	5.1%	13,000	0.1pt	不動研
A94	プライムライフ三宮磯上公園	373,000	354,403	434,000	4.9%	350,977	434,000	4.8%	-	0.1pt	不動研
A95	HERMITAGE NANBA WEST	355,000	339,555	421,000	5.1%	336,108	433,000	5.0%	12,000	0.1pt	不動研
A96	センチュリーパーク新川1番館	335,000	323,903	424,000	5.5%	324,113	428,000	5.4%	4,000	0.1pt	不動研
A97	ウエストアベニュー	331,000	316,493	322,000	5.3%	313,921	323,000	5.2%	1,000	0.1pt	不動研
A98	リトルリバー本町橋	310,000	298,274	391,000	4.8%	295,400	395,000	4.8%	4,000	-	不動研
A99	プライムライフ御影	297,000	281,188	337,000	5.2%	279,156	337,000	5.1%	-	0.1pt	不動研
A100	シティコート北1条	1,782,000	1,835,726	1,920,000	5.1%	1,813,138	1,930,000	5.1%	10,000	-	不動研
A101	リエトコート向島	1,683,000	1,731,491	1,720,000	4.6%	1,718,246	1,730,000	4.6%	10,000	-	不動研
A102	リエトコート西大島	1,634,000	1,673,383	1,710,000	4.4%	1,661,111	1,720,000	4.4%	10,000	-	不動研
A103	ロイヤルパークス桃坂	2,910,000	2,995,786	3,000,000	4.8%	2,951,802	3,050,000	4.7%	50,000	0.1pt	森井
A104	ロイヤルパークス新田	5,024,000	5,203,722	5,110,000	5.0%	5,133,814	5,440,000	4.9%	330,000	0.1pt	森井
A105	ロイヤルパークスタワー南千住	21,879,000	-	-	-	22,933,482	22,600,000	5.0%	-	-	不動研
A106	ロイヤルパークスシーサー南千住	2,683,000	-	-	-	2,825,341	2,710,000	4.8%	-	-	不動研
	住居計	95,678,104	67,835,839	77,843,000	-	93,113,195	104,752,000	-	1,599,000	-	-
B08	近代科学社ビル	1,301,357	1,207,303	1,040,000	4.7%	1,197,764	1,060,000	4.7%	20,000	-0.1pt	アセツツR&D
B09	新宿アイランド	715,000	704,463	541,000	4.6%	703,082	545,000	4.5%	4,000	0.1pt	森井
B14	レキシントン・プラザ西五反田	4,880,000	4,684,555	4,100,000	4.6%	4,662,541	4,250,000	4.5%	150,000	0.1pt	不動研
B15	クロス・スクエアN A K A N O	1,060,000	1,111,009	1,050,000	4.8%	1,129,713	1,090,000	4.7%	40,000	0.1pt	不動研
B16	大木青葉ビル	816,000	733,649	675,000	5.7%	731,632	691,000	5.6%	16,000	0.1pt	谷澤
B17	レキシントン・プラザ八幡	3,280,000	3,105,231	3,550,000	5.8%	3,086,713	3,610,000	5.7%	60,000	0.1pt	森井
B18	イオンタウン須賀川	2,320,000	1,943,995	2,340,000	6.4%	1,914,556	2,370,000	6.3%	30,000	0.1pt	森井
	オフィス・商業施設計	14,372,357	13,490,208	13,296,000	-	13,426,004	13,616,000	-	320,000	-	-
C01	タイムズ神田須田町第4	97,978	100,819	113,000	4.2%	100,818	113,000	4.2%	-	-	アセツツR&D
	駐車場計	97,978	100,819	113,000	-	100,818	113,000	-	-	-	-
D01	ホテルマイステイズ神田	2,851,000	3,066,388	5,260,000	4.8%	3,043,827	5,260,000	4.8%	-	-	不動研
D02	ホテルマイステイズ浅草	2,584,000	2,561,988	5,530,000	5.5%	2,568,405	5,340,000	5.7%	-190,000	-0.2pt	不動研
D03	ホテルマイステイズ京都四条	6,024,460	5,818,349	15,600,000	4.9%	5,799,092	15,600,000	4.9%	-	-	不動研
D04	マイステイズ新浦安コンファレンスセンター	4,930,200	4,760,583	7,140,000	4.9%	4,740,530	7,140,000	4.9%	-	-	不動研
D05	ホテルマイステイズ舞浜	4,870,312	4,722,156	6,690,000	4.9%	4,697,808	6,690,000	4.9%	-	-	不動研
D06	ホテルピスタプラレミオ堂島(注3)	3,845,400	3,706,723	7,370,000	5.1%	3,677,480	7,370,000	4.9%	-	0.2pt	不動研
D07	ホテルマイステイズ名古屋栄	2,958,000	2,792,906	5,850,000	5.8%	2,756,871	5,850,000	5.8%	-	-	不動研

(注1) 「増減」については、期中に取得した物件は除外して算出しています。

(注2) 「鑑定評価機関」については、略称により表示しております。正式名称は以下の通りです。

アセツツR&D：株式会社アセツツリアルランドディー、 不動研：一般財団法人日本不動産研究所、森井：森井総合鑑定株式会社、谷澤：株式会社谷澤総合鑑定所、大和：大和不動産鑑定株式会社

(注3) オペレーター変更に伴い、2017年8月1日付で物件名称を「ホテルマイステイズ堂島」へ変更しました。



# 期末算定価格 (3/3)

(単位：千円)

物件番号	物件名称	取得価格	2016年12月末			2017年6月末			増減(注1)		鑑定評価機関 (注2)
			帳簿価格	評価額	還元利回り	帳簿価格	評価額	還元利回り	評価額	還元利回り	
D08	ホテルマイステイズ堺筋本町	2,514,820	2,441,635	8,580,000	5.7%	2,445,242	8,430,000	5.8%	-150,000	-0.1pt	不動研
D09	ホテルマイステイズ横浜	2,119,900	2,039,381	3,500,000	5.5%	2,031,860	3,500,000	5.5%	-	-	不動研
D10	ホテルマイステイズ日暮里	1,898,540	1,838,966	3,630,000	5.6%	1,834,553	3,450,000	5.9%	-180,000	-0.3pt	不動研
D11	ホテルマイステイズ福岡天神南	1,570,520	1,526,561	4,390,000	5.6%	1,530,707	4,720,000	5.2%	330,000	0.4pt	不動研
D12	フレックスステイン飯田橋	1,381,660	1,366,986	2,180,000	4.9%	1,362,469	2,130,000	5.0%	-50,000	-0.1pt	不動研
D13	ホテルマイステイズ上野稲荷町	1,331,960	1,280,422	2,580,000	5.2%	1,279,229	2,480,000	5.4%	-100,000	-0.2pt	不動研
D14	フレックスステイン品川	1,242,500	1,221,719	2,130,000	5.0%	1,216,367	2,130,000	5.0%	-	-	不動研
D15	フレックスステイン常盤台	1,242,500	1,230,085	2,300,000	5.1%	1,224,238	2,260,000	5.2%	-40,000	-0.1pt	不動研
D16	フレックスステイン巣鴨	1,192,800	1,157,169	2,170,000	5.3%	1,151,012	2,170,000	5.3%	-	-	不動研
D17	ホテルマイステイズ大手前	1,192,800	1,169,586	4,720,000	4.9%	1,163,306	4,710,000	4.9%	-10,000	-	不動研
D18	フレックスステイン清澄白河	749,476	737,787	1,320,000	5.2%	733,191	1,320,000	5.2%	-	-	不動研
D19	フレックスステイン中延P1	589,442	578,983	837,000	5.3%	575,428	837,000	5.3%	-	-	不動研
D20	フレックスステイン中延P2	283,290	284,073	403,000	5.3%	283,122	403,000	5.3%	-	-	不動研
D21	アパホテル横浜関内	8,350,000	8,117,509	9,660,000	4.4%	8,041,740	9,650,000	4.4%	-10,000	-	不動研
D22	ホテルネット函館	2,792,000	2,707,207	3,580,000	5.3%	2,682,873	3,720,000	5.1%	140,000	0.2pt	不動研
D23	フレックスステイン白金	2,119,000	2,108,305	2,310,000	5.1%	2,104,434	2,310,000	5.1%	-	-	不動研
D24	ホテルマイステイズ羽田	7,801,000	7,641,654	8,490,000	4.8%	7,585,110	8,490,000	4.8%	-	-	不動研
D25	ホテルマイステイズ亀戸P1	5,594,000	5,514,651	7,150,000	5.4%	5,490,766	7,140,000	5.4%	-10,000	-	不動研
D26	ホテルマイステイズ上野入谷口	3,821,000	3,770,811	4,520,000	5.5%	3,760,260	4,370,000	5.7%	-150,000	-0.2pt	不動研
D27	ホテルマイステイズ亀戸P2	3,742,000	3,681,082	4,840,000	5.5%	3,660,934	4,840,000	5.5%	-	-	不動研
D28	ホテルピスタ清水	2,198,000	2,144,921	2,400,000	5.9%	2,124,941	2,450,000	5.8%	50,000	0.1pt	不動研
D29	スーパーホテル新橋・烏森口	1,624,000	1,618,382	1,800,000	3.9%	1,613,664	1,790,000	3.9%	-10,000	-	不動研
D30	フレックスステイン東十条	1,277,000	1,271,296	1,430,000	5.6%	1,271,988	1,430,000	5.6%	-	-	不動研
D31	ホテルマイステイズ宇都宮	1,237,000	1,238,992	1,280,000	6.5%	1,235,735	1,380,000	6.1%	100,000	0.4pt	不動研
D32	フレックスステイン川崎貝塚	980,000	962,491	1,180,000	5.0%	953,048	1,180,000	5.0%	-	-	不動研
D33	コンフォートホテル富山駅前	979,000	963,182	1,090,000	5.3%	956,063	1,090,000	5.3%	-	-	不動研
D34	フレックスステイン川崎小川町	906,000	896,827	1,060,000	5.2%	891,746	1,060,000	5.2%	-	-	不動研
D35	フレックスステイン江古田	5,069,000	5,001,574	5,040,000	5.6%	4,971,061	5,030,000	5.6%	-10,000	-	不動研
D36	スーパーホテル東京・JR立川北口	1,170,000	1,156,770	1,230,000	4.3%	1,148,288	1,230,000	4.3%	-	-	大和
D37	スーパーホテルJR上野入谷口	1,130,000	1,121,681	1,220,000	3.8%	1,115,334	1,220,000	3.8%	-	-	大和
D38	ホテルマイステイズ心斎橋	3,160,000	3,137,752	3,410,000	5.5%	3,124,659	3,410,000	5.5%	-	-	不動研
D39	コンフォートホテル黒崎	1,148,000	1,134,695	1,200,000	5.3%	1,121,782	1,210,000	5.3%	10,000	-	大和
D40	コンフォートホテル前橋	1,128,000	1,136,215	1,160,000	4.9%	1,119,141	1,170,000	4.9%	10,000	-	大和
D41	コンフォートホテル燕三条	1,010,000	1,006,493	1,060,000	5.3%	995,959	1,060,000	5.3%	-	-	大和
D42	コンフォートホテル北見	851,000	843,744	890,000	5.5%	832,478	901,000	5.5%	11,000	-	大和
D43	ホテルマイステイズ五反田駅前	24,674,000	24,652,073	24,800,000	4.9%	24,626,575	24,800,000	4.9%	-	-	森井
D44	ホテルエピナール那須	20,981,000	20,620,063	21,600,000	6.2%	20,744,564	22,000,000	6.1%	400,000	0.1pt	森井
D45	ホテルマイステイズ福岡天神	8,059,000	8,022,028	8,280,000	4.9%	7,989,402	8,280,000	4.9%	-	-	森井
D46	ホテルマイステイズ浜松町	7,959,000	7,935,597	8,010,000	4.7%	7,916,416	7,760,000	4.6%	-250,000	0.1pt	森井
D47	ホテルマイステイズプレミア金沢	13,761,000	13,667,545	13,900,000	5.4%	13,561,605	14,000,000	5.4%	100,000	-	森井
D48	高松 東急REホテル	2,139,000	2,135,416	2,170,000	5.2%	2,126,384	2,170,000	5.2%	-	-	大和
D49	ホテルマイステイズプレミア浜松町	8,000,000	-	-	-	8,016,247	8,090,000	4.4%	-	-	不動研
	ホテル計	189,032,580	178,511,427	236,940,000	-	185,897,957	245,021,000	-	-9,000	-	-
	合計	299,181,019	259,938,924	328,192,000	-	292,537,976	363,502,000	-	1,910,000	-	-

(注1) 「増減」については、期中に取得した物件は除外して算出しています。

(注2) 「鑑定評価機関」については、略称により表示しております。正式名称は以下の通りです。

アセットR&D：株式会社アセットリアルアンドディー、 不動研：一般財団法人日本不動産研究所、森井：森井総合鑑定株式会社、谷澤：株式会社谷澤総合鑑定所、大和：大和不動産鑑定株式会社



# ポートフォリオ一覧 (2017年8月22日時点) (1/3)

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得時期	築年時期	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	賃貸可能 戸数 (戸) (注4) (注5)	賃貸可能 面積 (m <sup>2</sup> ) (注5)	賃貸面積 (m <sup>2</sup> ) (注5)	稼働率 (%) (注5)
A26	日神パステージ代田橋	東京都杉並区	2005年7月28日	1992年12月	1,251	0.4	98	1,771.13	1,591.08	89.8
A27	日神パステージ東長崎	東京都豊島区	2005年7月28日	1989年3月	1,229	0.4	60	2,681.94	2,510.11	93.6
A28	グロースメゾン五反田	東京都品川区	2006年1月30日	2005年7月	888	0.3	48	1,051.50	1,051.50	100.0
A29	グロースメゾン亀戸	東京都江東区	2006年3月30日	2005年10月	1,070	0.4	66	1,367.96	1,264.60	92.4
A30	エメラルドハウス	東京都板橋区	2006年8月1日	1995年2月	1,505	0.5	96	2,152.31	2,129.27	98.9
A31	アルモニー御茶ノ水	東京都文京区	2006年8月3日	1997年3月	1,428	0.5	65	1,748.24	1,704.00	97.5
A32	サンクレスト石神井公園	東京都練馬区	2006年8月3日	1990年3月	1,088	0.4	29	3,029.16	2,869.22	94.7
A33	グロースメゾン新横浜	神奈川県横浜市	2006年8月3日	2006年3月	1,059	0.4	68	1,858.44	1,803.86	97.1
A34	ベルファースト上野御徒町	東京都台東区	2006年8月1日	2006年2月	1,023	0.3	64	1,351.11	1,224.37	90.6
A35	グランリール亀戸	東京都江東区	2006年8月3日	2006年3月	906	0.3	72	1,562.26	1,562.26	100.0
A36	グロースメゾン池袋	東京都豊島区	2006年8月3日	2006年1月	825	0.3	42	952.89	906.97	95.2
A37	グロースメゾン用賀	東京都世田谷区	2006年8月3日	2006年3月	795	0.3	39	1,015.34	937.89	92.4
A38	ルート立川	東京都立川市	2006年8月3日	1997年3月	676	0.2	24	1,368.57	1,229.25	89.8
A39	渋谷本町マンション	東京都渋谷区	2006年8月3日	1986年12月	651	0.2	25	1,167.50	1,167.50	100.0
A40	シティハイツ砧	東京都世田谷区	2006年8月3日	1983年3月	646	0.2	19	1,235.93	1,102.73	89.2
A41	アクシズタワー川口並木	埼玉県川口市	2006年8月3日	2006年2月	620	0.2	57	1,210.74	1,189.60	98.3
A42	キャピタルハイツ神楽坂	東京都新宿区	2006年8月3日	1987年5月	604	0.2	26	1,126.65	939.75	83.4
A43	カレッジスクエア町田	東京都町田市	2006年8月1日	1984年3月	589	0.2	62	1,047.75	1,047.75	100.0
A44	ベレー目黒	東京都目黒区	2006年8月1日	2005年10月	589	0.2	25	557.05	512.23	92.0
A45	ワコレ綱島 I	神奈川県横浜市	2006年8月3日	1991年2月	572	0.2	50	907.46	835.66	92.1
A46	フォロス中村橋	東京都練馬区	2006年8月3日	2001年9月	566	0.2	37	815.77	795.61	97.5
A47	グロースメゾン海神	千葉県船橋市	2006年8月1日	1993年10月	557	0.2	34	2,040.27	2,040.27	100.0
A48	カレッジスクエア町屋	東京都荒川区	2006年8月3日	2006年3月	510	0.2	43	871.35	871.35	100.0
A51	シティハウス東京新橋	東京都港区	2010年2月1日	2004年8月	2,520	0.8	86	3,364.00	3,121.34	92.8
A52	ウィンベル神楽坂	東京都新宿区	2010年2月1日	2004年2月	3,260	1.1	118	4,032.70	3,969.76	98.4
A53	西早稲田クレセントマンション	東京都新宿区	2010年2月1日	1987年7月	1,880	0.6	69	4,310.77	4,310.77	100.0
A54	レキシントン・スクエア曙橋	東京都新宿区	2010年2月1日	2004年12月	1,450	0.5	88	1,987.88	1,919.42	96.6
A56	カーザエルミタツジョ	東京都目黒区	2010年2月1日	2003年12月	1,070	0.4	17	1,197.19	1,124.81	94.0
A59	藤和シティコープ新大塚 II	東京都豊島区	2010年2月1日	1993年5月	866	0.3	58	1,627.13	1,486.84	91.4
A61	ビクセル武蔵関	東京都練馬区	2010年2月1日	1992年2月	577	0.2	70	1,220.24	1,167.46	95.7
A62	レクセルマンション上野松が谷	東京都台東区	2010年2月1日	2005年1月	970	0.3	29	1,969.45	1,826.63	92.7
A63	藤和シティコープ浅間町	神奈川県横浜市	2010年2月1日	1992年10月	1,110	0.4	154	3,426.36	2,870.46	83.8
A64	ロイヤルパーク大町	宮城県仙台市	2010年2月1日	1993年2月	415	0.1	51	1,929.59	1,897.47	98.3
A65	レキシントン・スクエア萩野町	宮城県仙台市	2010年2月1日	2005年8月	330	0.1	39	1,528.58	1,368.38	89.5
A66	ヴィスコシティ寛王山	愛知県名古屋	2010年2月1日	2003年9月	255	0.1	8	705.75	625.58	88.6
A71	レキシントン・スクエア代田橋	東京都杉並区	2010年2月1日	2006年11月	977	0.3	43	1,430.64	1,318.66	92.2
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	東京都墨田区	2010年2月1日	2006年10月	511	0.2	33	784.74	737.94	94.0
A73	A M S T O W E R 南6条	北海道札幌市	2010年2月1日	2007年2月	1,180	0.4	120	4,460.56	3,554.21	79.7
A75	スベシア恵比寿	東京都渋谷区	2010年2月1日	2003年2月	7,010	2.4	109	7,794.91	7,420.04	95.2
A76	ネオ・プロミネンス	東京都北区	2012年9月28日	1994年4月	1,660	0.6	52	3,574.70	3,259.29	91.2
A77	インボイス新神戸レジデンス	兵庫県神戸市	2012年9月28日	2007年1月	1,260	0.4	81	2,773.71	2,543.46	91.7
A78	コスモコート元町	兵庫県神戸市	2012年9月28日	2007年3月	973	0.3	82	2,310.49	2,202.49	95.3
A79	レーベスト本陣	愛知県名古屋	2012年9月28日	2007年3月	674	0.2	80	1,933.80	1,789.26	92.5

(注1) 「物件番号」は、本投資法人の保有資産について、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) 「取得価格」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記載しています。なお、価格に消費税等は含まず、百万円未満を切り捨てて記載しています。  
(注3) 「投資比率」は、本投資法人の取得価格の総額に対する比率をいい、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。  
(注4) 「賃貸可能戸数」は店舗・オフィス・老人ホーム区画を含み、1区画につき1戸とみなして計算しています。  
(注5) 「賃貸可能戸数」、「賃貸可能面積」、「賃貸面積」及び「稼働率」は2017年6月末時点の数値を記載しています。

# ポートフォリオ一覧 (2017年8月22日時点) (2/3)

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得時期	築年時期	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	賃貸可能 戸数 (戸) (注4)	賃貸可能 面積 (m <sup>2</sup> ) (注5)	賃貸面積 (m <sup>2</sup> ) (注5)	稼働率 (%) (注5)
A80	レーベスト松原	愛知県名古屋市	2012年9月28日	2007年3月	657	0.2	70	1,955.40	1,820.44	93.1
A81	サンテラス南池袋	東京都豊島区	2012年9月28日	1998年2月	625	0.2	38	898.70	780.45	86.8
A82	アルパ則武新町	愛知県名古屋市	2012年9月28日	2006年11月	608	0.2	64	1,731.68	1,515.22	87.5
A83	レーベスト名駅南	愛知県名古屋市	2012年9月28日	2007年2月	597	0.2	61	1,634.60	1,560.02	95.4
A84	レーベスト平安	愛知県名古屋市	2012年9月28日	2006年11月	595	0.2	40	1,554.03	1,554.03	100.0
A85	ヴァンデュール浜大津駅前	滋賀県大津市	2012年9月28日	2007年2月	581	0.2	81	2,670.66	2,630.50	98.5
A86	サルボサーラ	大阪府大阪市	2012年9月28日	2007年1月	544	0.2	54	1,428.12	1,369.08	95.9
A87	エクセレンテ神楽坂	東京都新宿区	2012年9月28日	2007年1月	543	0.2	33	701.92	660.77	94.1
A88	ルナコート江戸堀	大阪府大阪市	2012年9月28日	2004年2月	525	0.2	50	1,185.50	1,114.79	94.0
A89	ウィンテージ神戸元町	兵庫県神戸市	2012年9月28日	2007年5月	512	0.2	57	1,433.35	1,231.36	85.9
A90	クイーンズコート福住	東京都江東区	2012年9月28日	2006年9月	456	0.2	25	765.18	734.06	95.9
A91	コーポ東洞院	京都府京都市	2012年9月28日	2004年2月	446	0.1	42	1,029.05	1,004.50	97.6
A92	ベレル大井町	東京都品川区	2012年9月28日	2006年4月	412	0.1	26	530.60	510.10	96.1
A93	シエテ南塚口	兵庫県尼崎市	2012年9月28日	2007年1月	374	0.1	40	1,020.86	969.44	95.0
A94	プライムライフ三宮磯上公園	兵庫県神戸市	2012年9月28日	2006年11月	373	0.1	32	789.12	764.46	96.9
A95	HERMITAGE NANBA WEST	大阪府大阪市	2012年9月28日	2006年12月	355	0.1	21	992.76	992.76	100.0
A96	センチュリーパーク新川1番館	愛知県名古屋市	2012年9月28日	2001年9月	335	0.1	44	1,477.62	1,310.99	88.7
A97	ウエストアベニュー	東京都国立市	2012年9月28日	1991年10月	331	0.1	40	794.80	675.56	85.0
A98	リトルリバー本町橋	大阪府大阪市	2012年9月28日	2007年6月	310	0.1	31	974.81	855.01	87.7
A99	プライムライフ御影	兵庫県神戸市	2012年9月28日	2007年1月	297	0.1	28	761.18	735.68	96.6
A100	シティコート北1条	北海道札幌市	2015年7月16日	2007年11月	1,782	0.6	127	5,230.18	4,906.52	93.8
A101	リエコート向島	東京都墨田区	2015年7月16日	2008年2月	1,683	0.6	82	2,940.20	2,852.75	97.0
A102	リエコート西大島	東京都江東区	2015年7月16日	2008年2月	1,634	0.5	91	2,048.28	2,027.64	99.0
A103	ロイヤルパークス桃坂	大阪府大阪市	2016年1月22日	2007年6月	2,910	1.0	147	8,776.26	8,776.26	100.0
A104	ロイヤルパークス新田	東京都足立区	2016年3月31日	2007年6月	5,024	1.7	248	15,797.29	15,797.29	100.0
A105	ロイヤルパークスタワー南千住	東京都荒川区	2017年3月14日	2008年5月	21,879	7.3	557	39,113.46	36,257.39	92.7
A106	ロイヤルパークスシーサー南千住	東京都荒川区	2017年3月14日	2006年8月	2,683	0.9	113	6,496.86	6,496.86	100.0
	住居計				95,678	32.1	4,778	189,986.98	179,705.03	94.6
B09	新宿アイランド	東京都新宿区	2007年3月26日	1995年1月	715	0.2	1	526.43	526.43	100.0
B14	レキシントン・プラザ西五反田	東京都品川区	2010年2月1日	1993年6月	4,880	1.6	11	6,033.58	6,033.58	100.0
B15	クロス・スクエアNAKANANO	東京都中野区	2010年2月1日	1993年1月	1,060	0.4	45	2,145.00	1,872.14	87.3
B16	大木青葉ビル	宮城県仙台市	2010年2月1日	1997年7月	816	0.3	13	2,178.37	1,931.59	88.7
B17	レキシントン・プラザ八幡	宮城県仙台市	2010年2月1日	2005年12月	3,280	1.1	18	8,419.15	8,419.15	100.0
B18	イオンタウン須賀川	福島県須賀川市	2010年2月1日	2005年10月	2,320	0.8	1	18,440.58	18,440.58	100.0
	オフィス・商業施設計				13,071	4.4	89	37,743.11	37,223.47	98.6
D01	ホテルマイステイズ神田	東京都千代田区	2014年5月23日	2005年12月	2,851	1.0	126	2,585.72	2,585.72	100.0
D02	ホテルマイステイズ浅草	東京都墨田区	2014年5月23日	1990年1月	2,584	0.9	161	3,327.38	3,327.38	100.0
D03	ホテルマイステイズ京都四条	京都府京都市	2014年7月17日	2008年1月	6,024	2.0	225	7,241.51	7,241.51	100.0
D04	マイステイズ新浦安コンパレンスセンター	千葉県浦安市	2014年7月17日	2009年3月	4,930	1.7	175	6,232.30	6,232.30	100.0
D05	ホテルマイステイズ舞浜	千葉県浦安市	2014年7月17日	2005年6月	4,870	1.6	90	2,456.36	2,456.36	100.0
D06	ホテルビスタプレミオ堂島 (注6)	大阪府大阪市	2014年7月17日	1990年8月	3,845	1.3	153	9,445.32	9,445.32	100.0
D07	ホテルマイステイズ名古屋栄	愛知県名古屋市	2014年7月17日	1979年11月	2,958	1.0	279	9,064.71	9,064.71	100.0
D08	ホテルマイステイズ堺筋本町	大阪府大阪市	2014年7月17日	2008年7月	2,514	0.8	191	4,188.83	4,188.83	100.0

(注1) 「物件番号」とは、本投資法人の保有資産について、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) 「取得価格」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記載しています。なお、価格に消費税等は含まず、百万円未満を切り捨てて記載しています。  
(注3) 「投資比率」は、本投資法人の取得価格の総額に対する比率をいい、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。  
(注4) 「賃貸可能戸数」は店舗・オフィス・老人ホーム区画を含み、1区画につき1戸とみなして計算しています。  
(注5) 「賃貸可能戸数」、「賃貸可能面積」、「賃貸面積」及び「稼働率」は2017年6月末時点の数値を記載しています。  
(注6) オペレーター変更に伴い、2017年8月1日付で物件名称を「ホテルマイステイズ堂島」へ変更しました。

# ポートフォリオ一覧 (2017年8月22日時点) (3/3)

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得時期	築年時期	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	賃貸可能 戸数 (戸) (注4)	賃貸可能 面積 (m <sup>2</sup> ) (注5)	賃貸面積 (m <sup>2</sup> ) (注5)	稼働率 (%) (注5)
D09	ホテルマイステイズ横浜	神奈川県横浜市	2014年7月17日	1974年10月	2,119	0.7	190	7,379.43	7,379.43	100.0
D10	ホテルマイステイズ日暮里	東京都荒川区	2014年7月17日	1987年4月	1,898	0.6	93	1,719.29	1,719.29	100.0
D11	ホテルマイステイズ福岡天神南	福岡県福岡市	2014年7月17日	2008年2月	1,570	0.5	177	3,412.71	3,412.71	100.0
D12	フレックスステイン飯田橋	東京都新宿区	2014年7月17日	1990年12月	1,381	0.5	62	2,953.38	2,953.38	100.0
D13	ホテルマイステイズ上野稲荷町	東京都台東区	2014年7月17日	1986年12月	1,331	0.4	72	1,150.76	1,150.76	100.0
D14	フレックスステイン品川	東京都品川区	2014年7月17日	1986年10月	1,242	0.4	55	1,134.52	1,134.52	100.0
D15	フレックスステイン常盤台	東京都板橋区	2014年7月17日	1989年12月	1,242	0.4	130	2,539.75	2,539.75	100.0
D16	フレックスステイン巣鴨	東京都豊島区	2014年7月17日	1992年1月	1,192	0.4	105	2,089.86	2,089.86	100.0
D17	ホテルマイステイズ大手前	大阪府大阪市	2014年7月17日	1986年12月	1,192	0.4	111	4,956.66	4,956.66	100.0
D18	フレックスステイン清澄白河	東京都江東区	2014年7月17日	1992年5月	749	0.3	56	2,673.64	2,673.64	100.0
D19	フレックスステイン中延P1	東京都品川区	2014年7月17日	1986年9月	589	0.2	39	770.56	770.56	100.0
D20	フレックスステイン中延P2	東京都品川区	2014年7月17日	1989年3月	283	0.1	22	391.49	391.49	100.0
D21	アパホテル横浜関内	神奈川県横浜市	2015年2月6日	2005年4月	8,350	2.8	452	6,568.51	6,568.51	100.0
D22	ホテルネット函館	北海道函館市	2015年2月6日	2008年2月	2,792	0.9	205	7,961.26	7,961.26	100.0
D23	フレックスステイン白金	東京都港区	2015年2月6日	1984年12月	2,119	0.7	84	1,754.06	1,754.06	100.0
D24	ホテルマイステイズ羽田	東京都大田区	2015年7月16日	2001年4月	7,801	2.6	174	5,400.16	5,400.16	100.0
D25	ホテルマイステイズ亀戸P1	東京都江東区	2015年7月16日	1991年3月	5,594	1.9	266	4,349.67	4,349.67	100.0
D26	ホテルマイステイズ上野入谷口	東京都台東区	2015年7月16日	1985年11月	3,821	1.3	97	2,247.92	2,247.92	100.0
D27	ホテルマイステイズ亀戸P2	東京都江東区	2015年7月16日	1991年3月	3,742	1.3	177	2,793.99	2,793.99	100.0
D28	ホテルピスタ清水	静岡県清水市	2015年7月16日	2007年1月	2,198	0.7	152	3,559.81	3,559.81	100.0
D29	スーパーホテル新橋・鳥森口	東京都港区	2015年7月16日	2008年2月	1,624	0.5	74	1,403.89	1,403.89	100.0
D30	フレックスステイン東十条	東京都北区	2015年7月16日	1986年6月	1,277	0.4	89	1,714.53	1,714.53	100.0
D31	ホテルマイステイズ宇都宮	栃木県宇都宮市	2015年7月16日	1990年1月	1,237	0.4	126	11,733.23	11,733.23	100.0
D32	フレックスステイン川崎貝塚	神奈川県川崎市	2015年7月16日	1990年4月	980	0.3	64	1,190.57	1,190.57	100.0
D33	コンフォートホテル富山駅前	富山県富山市	2015年7月16日	2007年3月	979	0.3	150	3,305.64	3,305.64	100.0
D34	フレックスステイン川崎小川町	神奈川県川崎市	2015年7月16日	1989年4月	906	0.3	62	725.60	725.60	100.0
D35	フレックスステイン江古田	東京都練馬区	2015年8月28日	1989年1月	5,069	1.7	210	3,932.93	3,932.93	100.0
D36	スーパーホテル東京・JR立川北口	東京都立川市	2015年8月28日	2007年11月	1,170	0.4	96	1,832.97	1,832.97	100.0
D37	スーパーホテルJR上野入谷口	東京都台東区	2015年8月28日	2006年3月	1,130	0.4	69	1,279.16	1,279.16	100.0
D38	ホテルマイステイズ心齋橋	大阪府大阪市	2016年1月22日	1984年9月	3,160	1.1	57	1,942.01	1,942.01	100.0
D39	コンフォートホテル黒崎	福岡県北九州市	2016年1月22日	2009年2月	1,148	0.4	151	3,207.60	3,207.60	100.0
D40	コンフォートホテル前橋	群馬県前橋市	2016年1月22日	2009年3月	1,128	0.4	154	3,660.96	3,660.96	100.0
D41	コンフォートホテル燕三条	新潟県三条市	2016年1月22日	2007年6月	1,010	0.3	133	3,099.90	3,099.90	100.0
D42	コンフォートホテル北見	北海道北見市	2016年1月22日	2008年3月	851	0.3	127	3,009.50	3,009.50	100.0
D43	ホテルマイステイズ五反田駅前	東京都品川区	2016年3月31日	1974年3月、1984年8月	24,674	8.3	335	8,752.42	8,752.42	100.0
D44	ホテルエビナル那須	栃木県那須郡	2016年3月31日	1992年2月、1995年6月	20,981	7.0	310	37,702.33	37,702.33	100.0
D45	ホテルマイステイズ福岡天神	福岡県福岡市	2016年3月31日	2008年8月	8,059	2.7	217	5,083.06	5,083.06	100.0
D46	ホテルマイステイズ浜松町	東京都港区	2016年3月31日	2008年10月	7,959	2.7	105	1,951.90	1,951.90	100.0
D47	ホテルマイステイズプレミア金沢	石川県金沢市	2016年6月15日	2014年10月	13,761	4.6	261	13,250.03	13,250.03	100.0
D48	高松 東急REホテル	香川県高松市	2016年6月15日	1982年4月	2,139	0.7	193	7,148.17	7,148.17	100.0
D49	ホテルマイステイズプレミア浜松町	東京都港区	2017年5月29日	1994年6月	8,000	2.7	134	6,151.93	6,151.93	100.0
	ホテル計				189,032	63.5	7,236	232,427.89	232,427.89	100.0
	合計				297,781	100.0	12,103	460,157.98	449,356.39	97.7

(注1) 「物件番号」は、本投資法人の保有資産について、その用途区分により住居をA、オフィス・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) 「取得価格」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記載しています。なお、価格に消費税等は含まず、百万円未満を切り捨てて記載しています。  
(注3) 「投資比率」は、本投資法人の取得価格の総額に対する比率をいい、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。  
(注4) 「賃貸可能戸数」は店舗・オフィス・老人ホーム区画を含み、1区画につき1戸とみなして計算しています。  
(注5) 「賃貸可能戸数」、「賃貸可能面積」、「賃貸面積」及び「稼働率」は2017年6月末時点の数値を記載しています。

# 借入金一覧 (2017年8月22日時点) (1/2)

名称	借入先	借入金額 (百万円)	利率 (年率)	固定 / 変動	借入実行日	元本返済期日
ニューシンジケートローン (E)	三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行 みずほ銀行	28,979	0.37500% <sup>(1)</sup>	固定金利 (スワップ)	2015年7月16日	2018年7月16日
	新生銀行 シティバンク、エヌ・エイ東京支店	28,979	0.48000% <sup>(1)</sup>	固定金利 (スワップ)	2015年7月16日	2019年7月16日
	三井住友信託銀行 りそな銀行 三菱UFJ信託銀行	28,979	0.59000% <sup>(1)</sup>	固定金利 (スワップ)	2015年7月16日	2020年7月16日
タームローン (A)	みずほ銀行	3,682	0.48000% <sup>(1)</sup>	固定金利 (スワップ)	2015年8月28日	2019年8月28日
タームローン (B)	三井住友信託銀行 三菱UFJ信託銀行	4,250	0.34300% <sup>(1)</sup>	固定金利 (スワップ)	2016年1月22日	2019年1月22日
		4,250	0.60000% <sup>(1)</sup>	固定金利 (スワップ)	2016年1月22日	2021年1月22日
ニューシンジケートローン (F)	三井住友信託銀行 ゆうちょ銀行 みずほ銀行	11,434	0.43000% <sup>(2)</sup>	変動金利 (1か月円TIBOR+0.40%)	2016年3月31日	2019年3月30日
	三菱東京UFJ銀行 福岡銀行 三菱UFJ信託銀行	10,433	0.53000% <sup>(2)</sup>	変動金利 (1か月円TIBOR+0.50%)	2016年3月31日	2020年3月30日
	静岡銀行 新生銀行 りそな銀行					
日本政策投資銀行 香川銀行 第四銀行 百五銀行 広島銀行 野村信託銀行	10,433	0.63000% <sup>(2)</sup>	変動金利 (1か月円TIBOR+0.60%)	2016年3月31日	2021年3月30日	
タームローン (C)	シティバンク、エヌ・エイ東京支店	1,000	0.43000% <sup>(2)</sup>	変動金利 (1か月円TIBOR+0.40%)	2016年6月15日	2019年6月15日
		1,000	0.53000% <sup>(2)</sup>	変動金利 (1か月円TIBOR+0.50%)	2016年6月15日	2020年6月15日
		1,000	0.63000% <sup>(2)</sup>	変動金利 (1か月円TIBOR+0.60%)	2016年6月15日	2021年6月15日

(注1) スワップ契約反映後の金利となっています。  
(注2) 2017年7月31日から2017年8月30日までの適用利率です。  
(注3) 平均借入利率(年率)については、借入残高に基づく加重平均により算出しており、小数点以下第6位を四捨五入して記載しています。  
(注4) 借入残高は単位未満を切り捨てて記載しています。

# 借入金一覧 (2017年8月22日時点) (2/2)

名称	借入先	借入金額 (百万円)	利率 (年率)	固定 / 変動	借入実行日	元本返済期日
タームローン (D)	日本政策投資銀行	1,000	0.43000% <sup>(2)</sup>	変動金利 (1ヵ月円TIBOR+0.40%)	2016年6月30日	2019年6月30日
	イオン銀行	3,000	0.63000% <sup>(2)</sup>	変動金利 (1ヵ月円TIBOR+0.60%)	2016年6月30日	2021年6月30日
タームローン (E)	東京スター銀行	700	0.43000% <sup>(2)</sup>	変動金利 (1ヵ月円TIBOR+0.40%)	2016年7月20日	2019年7月20日
		1,600	0.53000% <sup>(2)</sup>	変動金利 (1ヵ月円TIBOR+0.50%)	2016年7月20日	2020年7月20日
		1,700	0.63000% <sup>(2)</sup>	変動金利 (1ヵ月円TIBOR+0.60%)	2016年7月20日	2021年7月20日
ニューシンジケートローン (G)	みずほ銀行 日本政策投資銀行 りそな銀行 福岡銀行 野村信託銀行	3,250	0.43000% <sup>(2)</sup>	変動金利 (1ヵ月円TIBOR+0.40%)	2017年3月14日	2020年3月14日
	イオン銀行 東和銀行 静岡銀行	3,250	0.53000% <sup>(2)</sup>	変動金利 (1ヵ月円TIBOR+0.50%)	2017年3月14日	2021年3月14日
	第一生命保険 群馬銀行	4,750	0.63000% <sup>(2)</sup>	変動金利 (1ヵ月円TIBOR+0.60%)	2017年3月14日	2022年3月14日
タームローン (F)	三井住友銀行	3,000	0.48000% <sup>(2)</sup>	変動金利 (1ヵ月円TIBOR+0.45%)	2017年3月14日	2020年9月14日
タームローン (G)	みずほ銀行	7,321	0.58000% <sup>(2)</sup>	変動金利 (1ヵ月円TIBOR+0.55%)	2017年5月29日	2021年11月29日
短期借入金合計		-				
長期借入金合計		163,990				
借入金合計		163,990	0.50367% <sup>(3)</sup>			

(注1) スワップ契約反映後の金利となっています。

(注2) 2017年7月31日から2017年8月30日までの適用利率です。

(注3) 平均借入利率 (年率) については、借入残高に基づく加重平均により算出しており、小数点以下第6位を四捨五入して記載しています。

(注4) 借入残高は単位未満を切り捨てて記載しています。

2016年12月期末時点

2017年6月期末時点

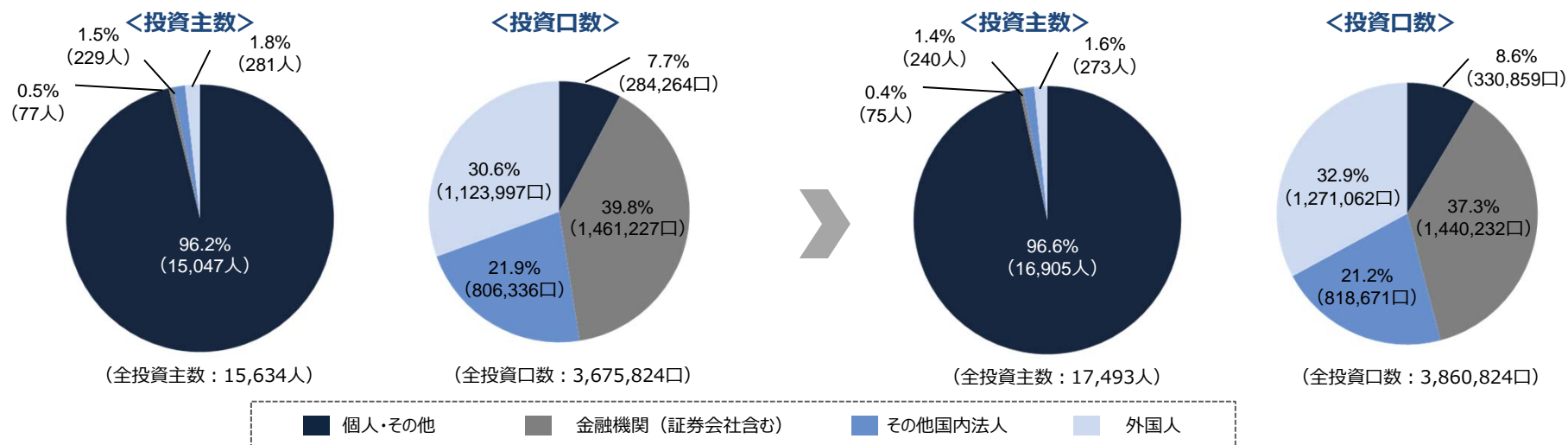
## 主要な投資主 (TOP10)

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	割合 (%)
1 Calliope合同会社	609,942	16.59
2 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	472,402	12.85
3 資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	395,034	10.74
4 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	349,820	9.51
5 Rayo合同会社	149,925	4.07
6 野村信託銀行株式会社 (投信口)	141,012	3.83
7 THE BANK OF NEW YORK 133970	87,087	2.36
8 THE BANK OF NEW YORK MELLON SA/NV 10	75,674	2.05
9 NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE IEDU UCITS CLIENTS NON LENDING 15 PCT TREATY ACCOUNT	52,849	1.43
10 JP MORGAN CHASE BANK 385628	47,626	1.29
合計	2,381,371	64.78

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	割合 (%)
1 Calliope合同会社	609,942	15.79
2 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	393,161	10.18
3 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	381,808	9.88
4 資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	347,515	9.00
5 Rayo合同会社	149,925	3.88
6 野村信託銀行株式会社 (投信口)	131,026	3.39
7 THE BANK OF NEW YORK 133970	76,487	1.98
8 THE BANK OF NEW YORK MELLON SA/NV 10	62,156	1.60
9 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	50,939	1.31
10 JP MORGAN CHASE BANK 385628	47,626	1.23
合計	2,250,585	58.29

(注) 上表中、保有割合 (%) は小数点以下第3位を切り捨てて記載しています。

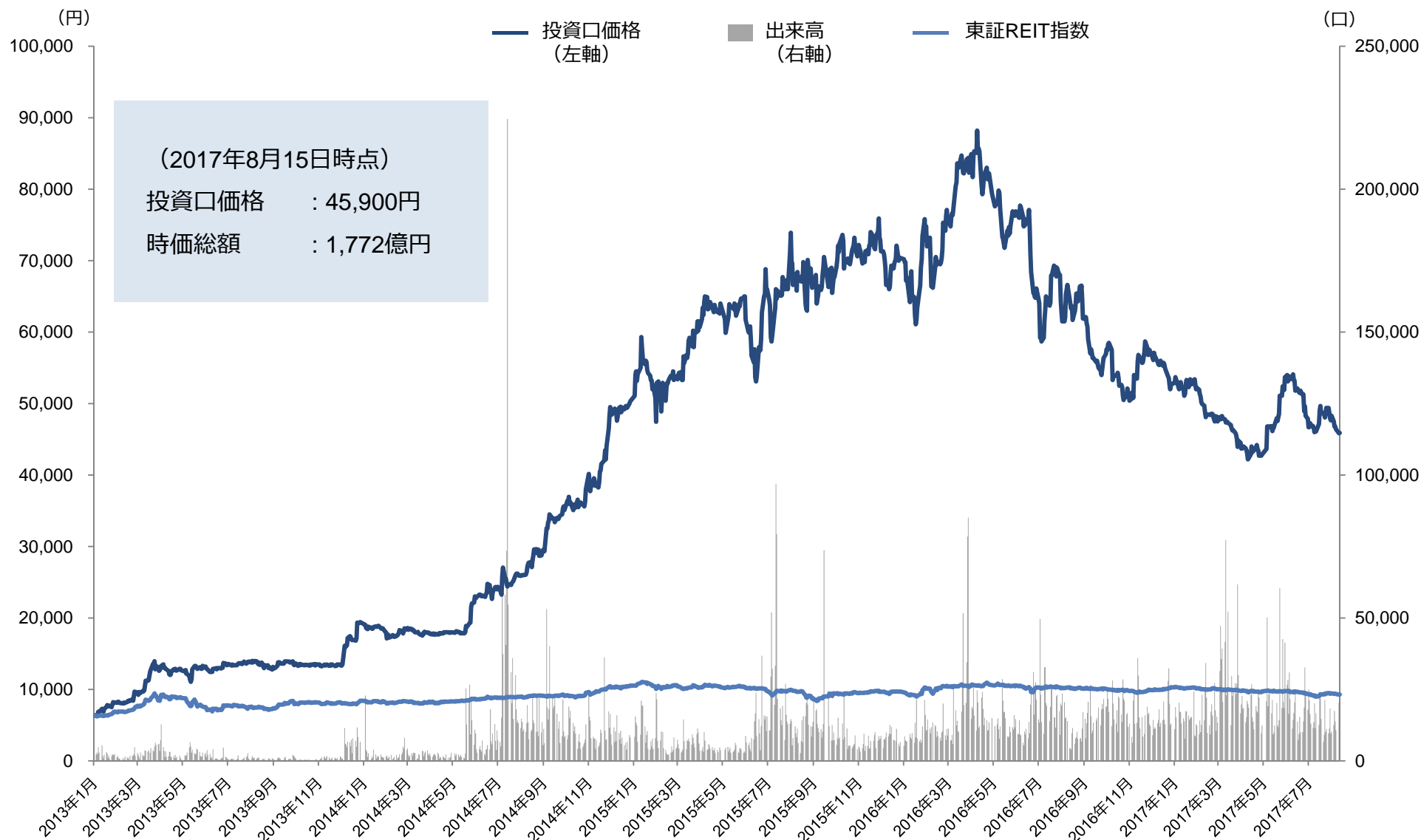
## 投資主の構成割合



(注) 小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。



# 投資口価格の推移



出所：東京証券取引所及びBloomberg

(注1) 2013年1月4日から2017年8月15日までの推移を記載しています。

(注2) 投資口価格は、東京証券取引所での終値を表しています。東証REIT指数は、2013年1月4日の終値を同日のINV投資口価格終値と同数値と仮定して同日以降の推移を指数化して表示しています。





本資料は情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての投資の勧誘や売買の推奨を目的としたものではありません。本投資法人の投資口のご購入にあたっては各証券会社にお問合せください。

本資料で提供している情報は、金融商品取引法又は投資信託及び投資法人に関する法律で要求され、又は金融商品取引所上場規則等で要請される開示書類や運用報告等ではありません。

本資料の内容には、将来予想に関する記述が含まれていますが、現時点で入手可能な情報並びに一定の仮定及び前提に基づくものであり、現時点では知り得ないリスク及び不確実性が内在しています。将来予想の内容は、このようなリスク、不確実性、仮定及びその他の要因による影響を受けるおそれがあります。したがって、かかる将来予想に関する記述は、将来における本投資法人の実際の業績、経営成績、財務内容等を保証するものではありません。

本資料で提供している情報には誤り・遺漏等がないよう細心の注意を払っておりますが、その内容の正確性、確実性、完全性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更される場合がございますので、あらかじめご了承ください。



**ご照会先**

**コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社**

**TEL. 03-5411-2731**