

平成 26 年 6 月 23 日

各位

不動産投資信託証券発行者名

東京都港区六本木六丁目 10 番 1 号 六本木ヒルズ森タワー
インヴィンシブル投資法人

代表者名 執行役員 福田 直樹

(コード番号：8963)

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

代表者名 代表取締役社長 福田 直樹

問合せ先 マネージャー 渡辺 晶子

(TEL 03-5411-2731)

資産の取得及び賃貸借契約の開始に関するお知らせ

インヴィンシブル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）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。）は、本日、資産の取得（ホテル 18 物件）（以下「本 18 物件」といいます。）について決定し、これに付随して、本 18 物件に係る賃貸借契約を開始することになりますので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 取得の概要

用途	物件番号	物件名称	所在地	取得予定 価格 (百万円) (注1)	鑑定評価額 (百万円)	取得先 (注2)	特定資産 の種類
ホテル	D3	ホテルマイステイズ 京都四条	京都府 京都市	6,024	6,110	四条通ホールディング 特定目的会社	信託受益権
	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	4,930	4,980	Zephyrus 特定目的 会社	信託受益権
	D5	ホテルマイステイズ 舞浜	千葉県 浦安市	4,870	4,920	Zephyrus 特定目的 会社	信託受益権
	D6	ホテルビスタプレミアオ 堂島	大阪府 大阪市	3,845	3,900	Danube 特定目会社	信託受益権
	D7	ホテルマイステイズ 名古屋栄	愛知県 名古屋市	2,958	3,000	Zephyrus 特定目的 会社	信託受益権
	D8	ホテルマイステイズ 堺筋本町	大阪府 大阪市	2,514	2,530	長堀橋ホールディング 特定目的会社	信託受益権
	D9	ホテルマイステイズ 横浜	神奈川県 横浜市	2,119	2,150	Zephyrus 特定目的 会社	信託受益権
	D10	ホテルマイステイズ 日暮里	東京都 荒川区	1,898	1,910	西特定目的会社	信託受益権
	D11	ホテルマイステイズ 福岡天神南	福岡県 福岡市	1,570	1,580	四条通ホールディング 特定目的会社	信託受益権

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び賃貸借契約の開始に関して、一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

用途	物件番号	物件名称	所在地	取得予定価格 (百万円) (注1)	鑑定評価額 (百万円)	取得先 (注2)	特定資産の種類
ホテル	D12	フレックステイイン 飯田橋	東京都 新宿区	1,381	1,390	Aki 特定目的会社	信託受益権
	D13	ホテルマイステイズ 上野稲荷町	東京都 台東区	1,331	1,340	西特定目的会社	信託受益権
	D14	フレックステイイン 品川	東京都 品川区	1,242	1,250	西特定目的会社	信託受益権
	D15	フレックステイイン 常盤台	東京都 板橋区	1,242	1,250	Aki 特定目的会社	信託受益権
	D16	フレックステイイン 巣鴨	東京都 豊島区	1,192	1,200	Aki 特定目的会社	信託受益権
	D17	ホテルマイステイズ 大手前	大阪府 大阪市	1,192	1,200	Aki 特定目的会社	信託受益権
	D18	フレックステイイン 清澄白河	東京都 江東区	749	754	Aki 特定目的会社	信託受益権
	D19	フレックステイイン 中延 P1	東京都 品川区	589	593	Aki 特定目的会社	信託受益権
	D20	フレックステイイン 中延 P2	東京都 品川区	283	285	Aki 特定目的会社	信託受益権
	合計				39,938	40,342	

- ・売買契約締結日 : 平成 26 年 6 月 23 日
- ・取得予定日 : 平成 26 年 7 月 17 日 (注3)
- ・取得資金 : 新投資口の発行 (一般募集分) による調達した資金 (注4) 及び新規借入れ (注5)
- ・決済方法 : 引渡し時一括決済

- (注1) 取得予定価格には、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。以下同じです。
- (注2) 取得先の概要については、後記「4. 取得先の概要」をご参照ください。
- (注3) 取得予定資産の取得予定日は、最短で平成 26 年 7 月 17 日ですが、本日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」においてお知らせしている新投資口の一般募集 (以下「本募集」といいます。) の払込期日が平成 26 年 7 月 16 日より後の日となる場合には、本募集の払込期日の翌営業日に変更される予定であり、最も遅い場合には平成 26 年 7 月 22 日となります。なお、取得予定資産の売主との売買契約においては、売買実行日につき、3 営業日前までに通知することにより平成 26 年 7 月 22 日までの日に変更することができることとされています。
- (注4) 新投資口の発行については、本日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。
- (注5) 新規借入れについては、本日付「資金の借入れ及び既存借入金の期限前弁済に関するお知らせ」をご参照ください。
- (注6) 金額は単位未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。

2. 取得の理由

本投資法人は、本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、本日付「資産運用会社の社内規程 (運用ガイドライン) の一部変更に関するお知らせ」に記載のとおり、従前の首都圏・住居を中心とするポートフォリオによる高い収益の安定性に加え、ホテルにおける収益の安定性及び高い成長性を取り込むことにより、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の構築を目指すことといたしました。

これに関連して、本資産運用会社は、安定性及び成長性を有するホテル 18 物件の取得を実行することを決定いたしました。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び賃貸借契約の開始に関して、一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分 (作成された場合) をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(1) 宿泊特化型・長期滞在型ホテルの特徴

宿泊特化型・長期滞在型ホテルは、サービス及びアメニティの提供を限定することにより可能となる高い利益率が期待できるとともに、宿泊形態がデイリー、ウィークリー又はマンスリーステイと多様な需要に適う客室を提供することができる点に特徴があり、そのためデイリーステイを中心とするフルサービス型ホテルと比べて相対的に安定的かつ高い客室稼働率を実現することが期待できます。今般本投資法人が取得を予定しているホテル 18 物件に平成 26 年 5 月 23 日付取得済みのホテル 2 物件を加えたホテル 20 物件（以下「本件ホテル」といいます。）のうち、「ホテルマイステイズ京都四条」、「ホテルマイステイズ舞浜」及び「ホテルビスタプレミオ堂島」の 3 物件（注 1）を除いた 17 物件は宿泊特化型・長期滞在型ホテルに該当することから上記双方の特徴を有する他、全 20 物件が宿泊特化型ホテルであり、いずれについても下限となる固定賃料に加えて対象となるホテルの売上高営業粗利益（GOP）に連動する歩合賃料を導入しており、各物件につき、売上高、GOP 等に連動して設定される管理業務委託手数料を支払い、総売上合計額から当該管理業務委託料、諸費用支払総額及び固定賃料額の合計額を控除した金額を変動賃料としています（詳細については、後記「3. 取得資産の内容等」をご参照ください。）これにより、GOP の上昇によるアップサイドが享受できる賃貸借契約となっているため、高い利益率を通じた本投資法人の収益の向上を期待できると考えています。

なお、本投資法人は、本日付「資産運用会社の社内規程（運用ガイドライン）の一部変更に関するお知らせ」に記載のとおり、ホテルを住居と並ぶコアアセットと位置付け、積極的にこれらに投資する外部成長戦略の実践を通じて、ポートフォリオ収益の安定性と成長性の双方をバランスよく追求する方針です。

（注 1） 当該 3 物件では長期滞在型の宿泊プランを提供していないため、長期滞在型の分類に含めておりません。

（注 2） 取得予定のホテル 18 物件の収支状況等については、P. 39～P. 57 【参考資料】 1. 本 18 物件の収支状況等及び鑑定評価書の概要」をご参照ください。

(2) 宿泊特化型・長期滞在型ホテル市場の成長性

日本における宿泊特化型・長期滞在型ホテル市場は、以下のような理由から、高い成長性を有しているものと考えられます。

- 宿泊特化型・長期滞在型ホテルのマーケットシェアは拡大しており、その客室稼働率は、ここ数年高い稼働率を維持していること
- 羽田空港及び成田空港の発着枠拡大と国際路線の増加
- 平成 24 年 12 月の政権交代後の円安基調による外国人旅行者及び国内旅行者の増加傾向
- 観光立国推進に向けた政府による諸施策の推進
- 宿泊利用客数の安定的な増加

(3) 賃貸借契約の締結

本 18 物件の所有者となる本投資法人は、ホテル営業に実績のある株式会社フレックスステイ・ホテルマネジメント（以下「FHM」といいます。）、株式会社エムジーエイチ・マスターリース（以下「MGH」といいます。）及び有限会社名古屋ホテル・マネージメント（以下「名古屋HM」といいます。）との間でそれぞれ賃貸借契約を締結することで、取得するホテル物件のうち「ホテルビスタプレミオ堂島」及び「ホテルマイステイズ名古屋栄」を除く 16 物件についてはFHM、「ホテルビスタプレミオ堂島」についてはMGH、「ホテルマイステイズ名古屋栄」については名古屋HMにそれぞれ賃貸する予定です。また、賃貸借契約に基づき、本投資法人は所有するホテル物件に関して、固定賃料に加えて、当該各テナントのホテル営業から生じるGOPに連動する変動賃料を受け取ることと

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び賃貸借契約の開始に関して、一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

なります。

賃貸借契約では、テナントによるホテル営業の収益を、コスト及びテナントの留保する一定額を差し引いて、テナント、信託受託者を經由して本投資法人が享受することになります。これにより、GOPの上昇局面においては、賃料のアップサイドが享受できる賃貸借契約となっているため、高い利益率を通じた本投資法人の収益の向上を期待することができると考えています。

<テナント及びオペレーターの概要>

本 18 物件のテナント及びオペレーターの概要はそれぞれ以下のとおりです。

「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」のテナント兼オペレーター及び「ホテルマイステイズ名古屋栄」のオペレーター

① 名 称	株式会社フレックステイ・ホテルマネジメント
② 所 在 地	東京都文京区本郷一丁目 24 番 1 号 リーフスクエア本郷ビル 5 階
③ 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 麻野 篤毅
④ 事 業 内 容	ホテル、旅館の管理運営
⑤ 資 本 金 (本書の日付現在)	100 百万円
⑥ 設 立 年 月 日	平成 11 年 7 月 8 日
⑦ 投資法人・資産運用会社と当該テナント・オペレーターの関係	
資 本 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該テナント・オペレーターとの間には記載すべき資本関係はありませんが、当該テナントの親会社は Calliope 合同会社（以下「カリオペ」といいます。）の関係法人である Fortress Investment Group LLC（以下「FIG」といいます。）の関係法人が運用するファンドが間接的に保有しています。なお、FIG の関係法人であるカリオペは平成 25 年 12 月末現在において、本投資法人の発行済投資口のうち 609,942 口（所有投資口比率 38.77%）の投資口を保有しております。また、カリオペは本書の日付現在、本資産運用会社の発行済株式の 100%を保有する本資産運用会社の親会社です。
人 的 関 係	本書の日付現在において、本資産運用会社の社員のうち 1 名が当該テナント・オペレーターからの出向者です。
取 引 関 係	本投資法人は、当該テナント・オペレーターとの間で、平成 26 年 5 月 23 日付取得のホテル 2 物件にかかる賃貸借契約を締結しています。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該テナント・オペレーターは、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該テナントの関係者及び関係会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該テナントは、本資産運用会社の投資信託及び投資法人に関する法律（以下、「投信法」といいます。）に規定する利害関係人等に該当しません。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び賃貸借契約の開始に関して、一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

「ホテルビスタプレミオ堂島」のテナント

① 名 称	株式会社エムジーエイチ・マスターリース
② 所 在 地	東京都港区西新橋一丁目2番9号E Pコンサルティングサービス内
③ 代表者の役職・氏名	代表取締役 横山 榮一郎
④ 事 業 内 容	a. 不動産の賃貸借 b. 不動産の管理 c. 前各号に付帯関連する一切の業務
⑤ 資 本 金 (本書の日付現在)	900 百万円
⑥ 設 立 年 月 日	平成 18 年 8 月 17 日
⑦ 投資法人・資産運用会社と当該テナントの関係	
資 本 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該テナントの間には記載すべき資本関係はありませんが、当該テナントの親会社はカリオペの関係法人であるF I Gの関係法人が運用するファンドが間接的に基金を拠出している一般社団法人です。なお、F I Gの関係法人であるカリオペは平成25年12月末現在において、本投資法人の発行済投資口のうち609,942口(所有投資口比率38.77%)の投資口を保有しております。また、カリオペは本書の日付現在、本資産運用会社の発行済株式の100%を保有する本資産運用会社の親会社です。
人 的 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該テナントとの間で、記載すべき人的関係はありません。
取 引 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該テナントとの間で、記載すべき取引関係はありません。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該テナントは、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該テナントの関係者及び関係会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該テナントは、本資産運用会社の投信法に規定する利害関係人等に該当しません。

「ホテルビスタプレミオ堂島」のオペレーター

① 名 称	株式会社ビスタホテルマネジメント
② 所 在 地	東京都千代田区神田美土代町9番1号
③ 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 大内 克郎
④ 事 業 内 容	a. ホテル、食堂、喫茶店及び遊技場の運営、管理、経営並びにコンサルティング b. 医薬品、衣料用繊維製品、皮製品、美術品及び日用雑貨の輸出入、国内販売及び代理仲介業 c. 煙草、切手、収入印紙販売業 d. 生命保険の募集に関する業務並びに損害保険代理業 e. 金融業 f. 旅行斡旋業並びに観光事業 g. 不動産の売買、賃貸、仲介及び管理 h. 経営、財務、経理及び総務に関する事務代行並びにコンサルティング i. 前各号に付帯関連する一切の業務

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び賃貸借契約の開始に関して、一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

⑤ 資本金 (本書の日付現在)	1,000万円
⑥ 設立年月日	平成18年9月20日
⑦ 投資法人・資産運用会社と当該オペレーターの関係	
資本関係 人的関係 取引関係 関連当事者への 該当状況	本日現在、本投資法人・本資産運用会社と当該オペレーターとの間には記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、また、当該オペレーター本投資法人又は本資産運用会社の関連当事者ではありません。

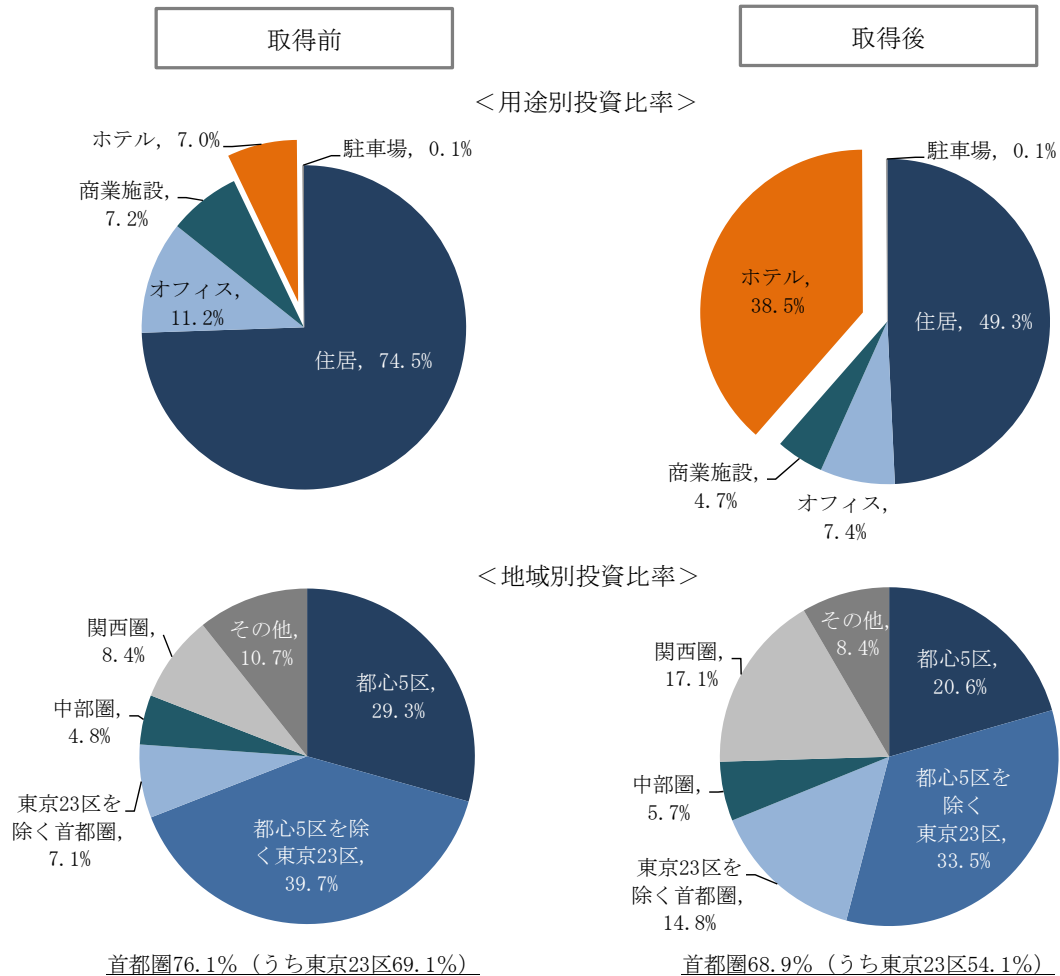
「ホテルマイステイズ名古屋栄」のテナント

① 名称	有限会社名古屋ホテル・マネージメント
② 所在地	東京都港区西新橋一丁目2番9号E Pコンサルティングサービス内
③ 代表者の役職・氏名	取締役 滝澤 和政
④ 事業内容	a. ホテル、旅館及び飲食店の経営 b. ホテル、旅館及び飲食店の運営委託 c. ホテル、旅館、飲食店及び保養所への什器、厨房機器の斡旋 d. 宴会等の催物の企画及び請負 e. 駐車場並びに遊戯場及び遊技場の経営 f. 民芸品・工芸品の販売業及び卸業並びに土産品店の経営 g. ビルメンテナンスの請負業 h. 損害保険代理業及び生命保険の募集に関する業務 i. 不動産の賃貸、仲介、斡旋及び管理 j. 広告代理業 k. 前各号に付帯する一切の業務
⑤ 資本金 (本書の日付現在)	4,800万円
⑥ 設立年月日	平成16年3月16日
⑦ 投資法人・資産運用会社と当該テナントの関係	
資本関係	本投資法人・本資産運用会社と当該テナントの間には記載すべき資本関係はありませんが、当該テナントの親会社はカリオペの関係法人であるF I Gの関係法人が運用するファンドが間接的に基金を拠出している一般社団法人です。なお、F I Gの関係法人であるカリオペは平成25年12月末現在において、本投資法人の発行済投資口のうち609,942口(所有投資口比率38.77%)の投資口を保有しております。また、カリオペは本書の日付現在、本資産運用会社の発行済株式の100%を保有する本資産運用会社の親会社です。
人的関係	本投資法人・本資産運用会社と当該テナントとの間で、記載すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人・本資産運用会社と当該テナントとの間で、記載すべき取引関係はありません。
関連当事者への 該当状況	当該テナントは、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該テナントの関係者及び関係会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該テナントは、本資産運用会社の投信法に規定する利害関係人等に該当しません。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び賃貸借契約の開始に関して、一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスには、当該証券の発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(4) 本取得前後の用途別・地域別投資比率 (取得 (予定) 価格ベース)



3. 取得資産の内容等

(1) 本 18 物件の内容

取得予定の本 18 物件の個別の内容は以下のとおりです。

<本 18 物件の内容に関する説明>

- a. 「特定資産の種類、所在地等」欄の記載について
 - ・「取得予定日」は、最短の取得予定日を記載していますが、本募集の払込期日が平成 26 年 7 月 16 日より後の日となる場合には、本募集の払込期日の翌営業日に変更される予定であり、最も遅い場合には平成 26 年 7 月 22 日となります。なお、取得予定資産の売主との売買契約においては、売買実行日につき、3 営業日前までに通知することにより平成 26 年 7 月 22 日までの日に変更することができることとされています。
 - ・「取得予定価格」については、消費税等は含まれず、百万円未満を切り捨てています。
 - ・「所在地 (住居表示を除きます。)、土地の「地積」、並びに建物の「構造・階数」、「延床面積」、「用途」、及び「建築時期」については、登記簿上に表示されているものを記載しています。なお、「延床面積」は床面積の合計、建物の「用途」については、登記簿上に表示されている種類のうち、主要なものを記載しています。また、「建築時期」は、登記簿上表示されている当初新築時点にて記載しています。
 - ・「用途地域」については、都市計画法第 8 条第 1 項第 1 号に掲げる用途地域の種類を記載しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び賃貸借契約の開始に関して、一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びに訂正事項分 (作成された場合) をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

- ・「建ぺい率」については、建築基準法第53条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合を記載しています。
 - ・「容積率」については、建築基準法第52条に定める、建築物の延床面積の敷地面積に対する割合を記載しています。
 - ・「信託受託者」については、本投資法人による取得時に予定している信託受託者を記載しています。
 - ・「信託期間」については、本投資法人による取得時に予定している期間を記載しています。
- b. 「賃貸借の概況」欄の記載について
- ・平成26年4月末日現在を基準としています。
 - ・「客室数」は、テナントが転貸可能な客室数を記載しています。
 - ・「賃貸可能面積」は、建物毎の総賃貸可能面積を意味し、土地（平面駐車場）の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書及び当該物件の図面に表示されているものを記載しています。
 - ・「賃貸面積」は、賃貸可能面積のうち実際に賃貸借契約が締結され、エンドテナントに対して賃貸が行われている建物毎の総賃貸借面積を意味し、土地の賃貸借面積を含まず、賃貸借契約書に表示されているものを記載しています。
 - ・「稼働率」は、賃貸面積の賃貸可能面積に占める割合を表しており、小数第2位を四捨五入しています。
 - ・「GOP」とは、売上高営業粗利益（Gross Operating Profit）をいい、ホテルの売上高からホテル営業に係る人件費、材料費、水道光熱費、広告費等の費用を控除した額をいいます。
- c. 「賃貸借契約の概要」欄の記載について
- ・テナントとの間の賃貸借契約に基づき記載しています。
 - ・「賃貸借による賃料設定」は、月額については一万円未満を切り捨て、年額については百万円未満を切り捨てています。
 - ・「管理業務委託手数料」とは、契約上テナントが提供する管理業務の対価として賃貸借契約における規定に従って賃借人が享受する手数料のことをいいます。なお、管理業務委託手数料については、開示につきテナントの同意が得られていないため開示していません。但し、FHMについては、原則として(i)月間売上高の2%相当額、(ii)本社営業部門及び自社ホームページを経由した送客実績に基づく月間売上高の6%相当額の送客手数料、並びに(iii)月間GOPから上記(i)及び(ii)の金額を控除した金額の4%から6%相当額のマネジメントフィー合計額を手数料として収受することとなっています。
 - ・「敷金・保証金」は、賃貸借契約に基づく償却後の敷金・保証金等の額が記載されています。
- d. 「建物状況調査報告書の概要」欄の記載について
- 本投資法人は、取得予定資産に関して、建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法等の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査、土壌環境調査等の建物状況評価を、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社に委託し報告を受けており、本欄にはその概要を記載しています。
- また、地震リスク分析を東京海上日動リスクコンサルティング株式会社に委託し、報告を受けており、本欄にはその概要を記載しています。
- ・「予想最大損失率（PML）」とは、地震による予想最大損失率をいいます。予想最大損失率（PML）には個別物件に関するものと、ポートフォリオ全体に関するものがあります。予想最大損失率（PML）についての統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、想定した予定使用期間（50年）中に、想定される最大規模の地震（再現期間475年の大地震＝50年間に起こる可能性が10%の大地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害の予定復旧費用の再調達価格に対する比率（%）で示したものをいいます。
 - ・「再調達価格」とは、評価対象の建物を調査時点において再建築することを想定した場合において必要とされる適正な原価の総額をいいます。
 - ・「早期修繕費」とは、調査時点において劣化が著しく最低限必要となる機能を維持していない項目、又は法規上の違反項目、指摘項目等で1年以内に修繕や更新をした方が良いと判断できるものの修繕費用を示したものです。
 - ・「長期修繕費」は、資本的支出と修繕費に分けられます。資本的支出とは、設定した建築物機能維持レベルに建築物を維持するために必要になると予測される改修費用の内、対象建築仕上、建築設備の使用可能期間を延長させるため及び全面的更新のための費用をいい、修繕費とは、設定した建築物機能維持レベルに建築物を維持するために必要になると予測される改修費用の内、資本的支出以外の費用をいいます。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び賃貸借契約の開始に関して、一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

D3 : ホテルマイステイズ京都四条

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
取得予定日	平成26年7月17日			
取得予定価格	6,024百万円			
鑑定評価額	6,110百万円			
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所			
所在地	(地番)	京都府京都市下京区四条通油小路東入傘鉦町52番ほか3筆		
	(住居表示)	京都府京都市下京区四条通油小路東入傘鉦町52		
交通条件	京都市営地下鉄烏丸線「四条」駅 徒歩6分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	1,021.7㎡	建ぺい率/容積率	80%/700%
建物	所有形態	所有権	用途	ホテル
	延床面積	7,241.51㎡	建築時期	平成20年1月
	構造・階数	鉄骨造陸屋根14階建		
	リノベーション時期	-		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
信託期間	(自)平成20年2月14日 (至)平成36年7月16日			
担保設定の有無	有			
賃貸借の概況 (平成26年4月30日)				
テナントの総数	1	客室数	224室	
賃貸可能面積	7,241.51㎡	賃貸面積	7,241.51㎡	
稼働率	100.0%	G O P (月額)	44,145千円	
賃貸借契約の概要				
テナント	株式会社フレックステイ・ホテルマネジメント			
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型			
契約期間	平成26年7月17日から平成36年7月16日まで			
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額190百万円(1月~6月:月額14.89百万円/7月~12月:月額16.85百万円))にテナントによるホテル営業のG O Pに連動する変動賃料を加えた額とします(注1)。			
管理業務委託手数料(注2)	開示につきテナントの同意が得られていないため開示いたしません。			
敷金・保証金	1,100千円			
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。			
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可			
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可			
その他特記事項	なし			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	レポート日付	平成26年4月	
予想最大損失率(PML)	13.0%	早期修繕費(1年以内)	50千円	
再調達価格	1,689,200千円	長期修繕費(今後12年間)	126,722千円	
地域特性等				
対象不動産は、市営地下鉄烏丸線「四条駅」徒歩6分、阪急京都線「阪急烏丸駅」徒歩6分、京福嵐山線「四条大宮駅」徒歩7分という立地に位置するビジネスホテルです。市営地下鉄烏丸線にて「京都駅」へ4分、リムジンバスにて「大阪国際空港(伊丹空港)」へ55分、JR特急はるかにて「関西空港」へ75分と各地域へのアクセスが良好です。また「二条城」「清水寺」「金閣寺」等への人気観光スポットへも至近であり、京都市内のビジネス拠点である「四条烏丸」からも徒歩圏内であることから交通利便性に優れています。ビジネス利用のみならず、レジャー利用においても対応しており、年間を通じて安定した需要が見込まれます。また、平成22年より3期連続で「ミシュランガイド」に掲載されました。京都では唯一宿泊特化型ホテルでの掲載となります。				
特記事項				
本物件は、現行の高度地区規制の限度が定められる前に建築確認の申請がなされているため、建物の高度の点で既存不適格の状態にあります。 本物件の土地は、道路提供部分(建築基準法第42条第1項第5号により道路としてみなされる部分)(約10.4㎡)を含みます。				

(注1) 変動賃料は、各3か月間として設定される変動賃料計算期間におけるテナントの月間総売上合計額から当該期間の(1)諸費用支払総額、(2)管理業務委託手数料及び(3)固定賃料額の合計額を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。

(注2) 管理業務委託手数料とは、契約上テナントが提供する管理業務の対価として賃貸借契約における規定に従って賃借人が享受する手数料のことをいいます。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び賃貸借契約の開始に関して、一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。
米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。
プロスペクタスは、当該証券の発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

D4 : マイステイズ新浦安コンファレンスセンター

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
取得予定日	平成26年7月17日			
取得予定価格	4,930百万円			
鑑定評価額	4,980百万円			
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所			
所在地	(地番)	千葉県浦安市明海二丁目1番1ほか1筆		
	(住居表示)	千葉県浦安市明海二丁目1番4号		
交通条件	JR京葉線・武蔵野線「新浦安」駅 徒歩15分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第2種住居地域
	地積	3,281.5㎡	建ぺい率/容積率	60%/200%
建物	所有形態	所有権	用途	研修所
	延床面積	6,232.30㎡	建築時期	平成21年3月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建		
	リノベーション時期	-		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
信託期間	(自)平成24年9月19日(至)平成36年7月16日			
担保設定の有無	有			
賃貸借の概況(平成26年4月30日)				
テナントの総数	1	客室数	175室	
賃貸可能面積	6,232.3㎡	賃貸面積	6,232.3㎡	
稼働率	100.0%	G O P (月額)	30,124千円	
賃貸借契約の概要				
テナント	株式会社フレックステイ・ホテルマネジメント			
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型			
契約期間	平成26年7月17日から平成36年7月16日まで			
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額149百万円(1月~6月:月額11.16百万円/7月~12月:月額13.78百万円))にテナントによるホテル営業のG O P に連動する変動賃料を加えた額とします(注1)。			
管理業務委託手数料(注2)	開示につきテナントの同意が得られていないため開示いたしません。			
敷金・保証金	なし			
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。			
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可			
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可			
その他特記事項	なし			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	レポート日付	平成26年4月	
予想最大損失率(PML)	8.4%	早期修繕費(1年以内)	-	
再調達価格	1,557,800千円	長期修繕費(今後12年間)	196,608千円	
地域特性等				
対象不動産は、JR東京駅から乗車20分、JR京葉線「新浦安」駅より徒歩15分の立地で、千葉県浦安市の新町地域に所在する多目的会議室を兼ね備えたビジネスホテルです。周辺環境は、シンボルロードの街路樹や白を基調にした高層の住宅街が立体的にデザインされたアーバンリゾート風の街並みに、明海大学のキャンパスやサッカーグラウンドが配置され、閑静でありながら躍動的なイメージも残る環境で、清静と活気の両方が求められる若手を対象にした企業の宿泊研修に最も適した立地です。また、国内を代表するテーマパーク「東京ディズニーリゾート」へ隣接するエリアでもあり、アクセスも良好であることから、宿泊研修の誘致のほか、東京ディズニーリゾート来園者の宿泊需要も主要ターゲットとして位置づけ、年間を通じて安定した需要が見込まれます。				
特記事項				
なし				

(注1) 変動賃料は、各3か月間として設定される変動賃料計算期間におけるテナントの月間総売上合計額から当該期間の(1)諸費用支払総額、(2)管理業務委託手数料及び(3)固定賃料額の合計額を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。

(注2) 管理業務委託手数料とは、契約上テナントが提供する管理業務の対価として賃貸借契約における規定に従って賃借人が享受する手数料のことをいいます。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び賃貸借契約の開始に関して、一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。

米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行人より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

D5 : ホテルマイステイズ舞浜

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
取得予定日	平成26年7月17日			
取得予定価格	4,870百万円			
鑑定評価額	4,920百万円			
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所			
所在地	(地番)	千葉県浦安市鉄鋼通り三丁目187番		
	(住居表示)	千葉県浦安市鉄鋼通り三丁目5番1号		
交通条件	JR京葉線・武蔵野線「舞浜」駅 徒歩12分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	地積	1,322.㎡	建ぺい率/容積率	70%/200%
建物	所有形態	所有権	用途	ホテル
	延床面積	2,456.36㎡	建築時期	平成17年6月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建		
	リノベーション時期	-		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
信託期間	(自)平成17年7月15日(至)平成36年7月16日			
担保設定の有無	有			
賃貸借の概況(平成26年4月30日)				
テナントの総数	1	客室数	90室	
賃貸可能面積	2,456.36㎡	賃貸面積	2,456.36㎡	
稼働率	100.0%	G O P (月額)	18,411千円	
賃貸借契約の概要				
テナント	株式会社フレックステイ・ホテルマネジメント			
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型			
契約期間	平成26年7月17日から平成36年7月16日まで			
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額141百万円(1月~6月:月額11.02百万円/7月~12月:月額12.56百万円))にテナントによるホテル営業のG O P に連動する変動賃料を加えた額とします(注1)。			
管理業務委託手数料(注2)	開示につきテナントの同意が得られていないため開示いたしません。			
敷金・保証金	なし			
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。			
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可			
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可			
その他特記事項	なし			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	レポート日付	平成26年4月	
予想最大損失率(PML)	9.4%	早期修繕費(1年以内)	-	
再調達価格	687,500千円	長期修繕費(今後12年間)	139,247千円	
地域特性等				
対象不動産は、JR京葉線「舞浜」駅徒歩12分という立地に位置するリゾートホテルです。「東京ディズニーランド」へは徒歩15分、「東京ディズニーシー」へは徒歩6分と至近であり、最も重要なターゲットとして位置づけられます。また、近隣施設の「鉄鋼団地」や「浦安マリーナ」「浦安市畜場」等の利用者による宿泊も閑散期におけるターゲットとなります。東京ディズニーリゾートとホテルを結ぶ無料シャトルバスを朝夜運航しており、レジャー利用を中心に、年間を通じて安定した需要が見込まれます。				
特記事項				
なし				

(注1) 変動賃料は、各3か月間として設定される変動賃料計算期間におけるテナントの月間総売上合計額から当該期間の(1)諸費用支払総額、(2)管理業務委託手数料及び(3)固定賃料額の合計額を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。

(注2) 管理業務委託手数料とは、契約上テナントが提供する管理業務の対価として賃貸借契約における規定に従って賃借人が享受する手数料のことをいいます。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び賃貸借契約の開始に関して、一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

D6 : ホテルビスタプレミアム堂島

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
取得予定日	平成26年7月17日			
取得予定価格	3,845百万円			
鑑定評価額	3,900百万円			
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所			
所在地	(地番)	大阪府大阪市北区曽根崎新地二丁目7番1ほか1筆		
	(住居表示)	大阪府大阪市北区曽根崎新地二丁目4番1号		
交通条件	JR東西線「北新地」駅 徒歩5分			
土地	所有形態	転借地権/所有権	用途地域	商業地域
	地積	1,767.16㎡	建ぺい率/容積率	80%/600%
建物	所有形態	所有権	用途	ホテル
	延床面積	9,445.32㎡	建築時期	平成2年8月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付9階建		
	リノベーション時期	-		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
信託期間	(自)平成18年11月17日(至)平成36年7月16日			
担保設定の有無	有			
賃貸借の概況(平成26年4月30日)				
テナントの総数	1	客室数	141室	
賃貸可能面積	9,445.32㎡	賃貸面積	9,445.32㎡	
稼働率	100.0%	G O P (月額)	101,270千円	
賃貸借契約の概要				
テナント	株式会社エムジーエイチ・マスターリース(注1)			
契約形態	固定賃料、変動賃料プラスバススルー賃料型			
契約期間	平成26年7月17日から平成36年7月16日まで			
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額94百万円(1月~12月:月額7.88百万円))に株式会社ビスタホテルマネジメントによるホテル営業のG O P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バススルー賃料を加えた額とします(注3)。			
管理業務委託手数料(注2)	開示につきオペレーターの同意が得られていないため開示いたしません。			
敷金・保証金	74,123千円			
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。			
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可			
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可			
その他特記事項	なし			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	レポート日付	平成26年4月	
予想最大損失率(PML)	10.7%	早期修繕費(1年以内)	100千円	
再調達価格	2,226,600千円	長期修繕費(今後12年間)	495,224千円	
地域特性等				
対象不動産は、JR東西線「北新地」駅より徒歩5分に位置するビジネスホテルです。JR「大阪」駅より徒歩10分、地下鉄御堂筋線「梅田」駅より徒歩10分、地下鉄四つ橋線「西梅田」駅より徒歩5分と好立地と、周辺企業へのビジネスのみならず大阪北エリアへのレジャーにも最適な立地となります。レストランにおいては、厳選された食材を使用した和の朝食を提供し、24時間オープンコンビニエンスストアやバー、レストランなどの各種テナントが入居し、ビジネス利用のみならずレジャー利用においても対応しており、年間を通じて安定した需要が見込まれます。				
特記事項				
本物件は、転借地物件であり、建物の譲渡に伴う借地権の譲渡に際し土地所有者の承諾が必要となります。また、信託受益権の譲渡においても、将来の借地権の譲渡につき、あらかじめ土地所有者の承諾が必要となります。本物件の土地のうち、東側前面道路及び南側前面道路に接する部分(約185㎡)は、歩道等に整備されており、一般の通行の用に供されています。				

(注1) 株式会社エムジーエイチ・マスターリースは、建物所有者であるみずほ信託銀行株式会社から本物件を一括で賃借し、3階の一部から9階について株式会社ビスタホテルマネジメントと運営委託契約を締結し、地下2階から3階の一部をサブテナントに転貸しています。

(注2) 管理業務委託手数料とは、契約上株式会社ビスタホテルマネジメントが提供するホテル運営業務の対価として運営委託契約における規定に従って株式会社ビスタホテルマネジメントが享受する手数料のことをいいます。

(注3) 変動賃料は、各3か月間として設定される変動賃料計算期間における株式会社ビスタホテルマネジメントの月間総売上合計額から当該期間の(1)諸費用支払総額、(2)管理業務委託手数料及び(3)固定賃料額の合計額を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び賃貸借契約の開始に関して、一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧ください上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。

米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。

プロスペクタスは、当該証券の発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

D7 : ホテルマイステイズ名古屋栄

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
取得予定日	平成26年7月17日			
取得予定価格	2,958百万円			
鑑定評価額	3,000百万円			
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所			
所在地	(地番)	愛知県名古屋市中区東桜二丁目2307番1ほか3筆		
	(住居表示)	愛知県名古屋市中区東桜二丁目23番22号		
交通条件	地下鉄名城線・東山線「栄」駅 徒歩7分			
土地	所有形態	借地権/所有権	用途地域	商業地域
	地積	1,142.41㎡	建ぺい率/容積率	80%/800%
建物	所有形態	所有権	用途	ホテル・店舗
	延床面積	9,064.71㎡	建築時期	昭和54年11月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付16階建		
	リノベーション時期	平成25年4月～6月		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
信託期間	(自)平成17年6月30日(至)平成36年7月16日			
担保設定の有無	有			
賃貸借の概況(平成26年4月30日)				
テナントの総数	1	客室数	270室	
賃貸可能面積	9,064.71㎡	賃貸面積	9,064.71㎡	
稼働率	100.0%	G O P (月額)	20,930千円	
賃貸借契約の概要				
テナント	有限会社名古屋ホテル・マネージメント(注1)			
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型			
契約期間	平成26年7月17日から平成36年7月16日まで			
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額133百万円(1月～6月:月額10.95百万円/7月～12月:月額11.35百万円))に株式会社フレックスステイ・ホテルマネージメントによるホテル営業のG O P に連動する変動賃料を加えた額とします(注3)。			
管理業務委託手数料(注2)	開示につきテナントの同意が得られていないため開示いたしません。			
敷金・保証金	10,594千円			
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。			
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可			
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可			
その他特記事項	なし			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	レポート日付	平成26年4月	
予想最大損失率(PML)	7.5%	早期修繕費(1年以内)	—	
再調達価格	1,918,900千円	長期修繕費(今後12年間)	365,580千円	
地域特性等				
対象不動産は、地下鉄名城線・東山線「栄」駅徒歩7分に位置するビジネスホテルです。また、名古屋市最大の繁華街であり、地下鉄東山線にて「名古屋」駅へ6分、中部国際空港へは電車で約50分とビジネス、レジャーに最適な立地です。レストランにおいては、名古屋名物を取り入れた和洋約40種類の日替わりバイキング朝食が好評であり、ビジネス利用のみならず、レジャー利用においても対応しており、年間を通じて安定した需要が見込まれます。				
特記事項				
本物件は、借地物件であり、建物の譲渡に伴う借地権の譲渡に際し土地所有者の承諾が必要となります。借地部分の一部は境界確認不明です。 本物件は、名古屋市長観計画に定める広小路・大津通都市景観形成地区に存しているため、建物外壁から道路境界線までの距離制限、駐車場出入口の位置等の点で既存不適格の状態にあります。				

(注1) 有限会社名古屋ホテル・マネージメントは、建物所有者である三井住友信託銀行株式会社から本物件を一括で賃借し、株式会社フレックスステイ・ホテルマネージメントと業務委託契約を締結しホテルの運営を委託しています。
(注2) 管理業務委託手数料とは、契約上株式会社フレックスステイ・ホテルマネージメントが提供する運営委託業務の対価として、ホテルの運営委託契約における規定に従って株式会社フレックスステイ・ホテルマネージメントが享受する手数料のことをいいます。
(注3) 変動賃料は、各3か月間として設定される変動賃料計算期間における株式会社フレックスステイ・ホテルマネージメントの月間総売上合計額から当該期間の(1)諸費用支払総額、(2)管理業務委託手数料及び(3)固定賃料額の合計額を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得及び賃貸借契約の開始に関して、一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。
米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

D8 : ホテルマイステイズ堺筋本町

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
取得予定日	平成26年7月17日			
取得予定価格	2,514百万円			
鑑定評価額	2,530百万円			
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所			
所在地	(地番)	大阪府大阪市中央区淡路町一丁目13番1ほか1筆		
	(住居表示)	大阪府大阪市中央区淡路町一丁目4番8号		
交通条件	地下鉄堺筋線・中央線「堺筋本町」駅 徒歩7分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	736.23㎡	建ぺい率/容積率	80%/600%
建物	所有形態	所有権	用途	ホテル
	延床面積	4,188.83㎡	建築時期	平成20年7月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	リノベーション時期	-		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
信託期間	(自)平成20年9月5日(至)平成36年7月16日			
担保設定の有無	有			
賃貸借の概況(平成26年4月30日)				
テナントの総数	1	客室数	190室	
賃貸可能面積	4,188.83㎡	賃貸面積	4,188.83㎡	
稼働率	100.0%	G O P (月額)	16,926千円	
賃貸借契約の概要				
テナント	株式会社フレックスステイ・ホテルマネジメント			
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型			
契約期間	平成26年7月17日から平成36年7月16日まで			
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額88百万円(1月~6月:月額7.34百万円/7月~12月:月額7.39百万円))にテナントによるホテル営業のG O Pに連動する変動賃料を加えた額とします(注1)。			
管理業務委託手数料(注2)	開示につきテナントの同意が得られていないため開示いたしません。			
敷金・保証金	635千円			
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。			
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可			
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可			
その他特記事項	なし			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	レポート日付	平成26年4月	
予想最大損失率(PML)	14.4%	早期修繕費(1年以内)	-	
再調達価格	813,600千円	長期修繕費(今後12年間)	104,437千円	
地域特性等				
対象不動産は、市営地下鉄堺筋線・中央線「堺筋本町駅」徒歩7分、同線「北浜駅」徒歩7分、市営地下鉄御堂筋線「本町駅」「淀屋橋駅」徒歩12分、京阪本線「北浜駅」徒歩9分という立地に位置するビジネスホテルです。また、「本町駅」から市営地下鉄御堂筋線にて東海道・山陽新幹線駅の「新大阪駅」へ12分、同線にて「梅田(大阪)駅」へ5分、南海特急ラピートで「関西国際空港」へ約1時間と各地域へのアクセスが良好で、ビジネス、レジャーに最適な立地です。周辺は、製薬会社が集まる道修町や金融街として知られる北浜、総合商社が集中している本町というビジネス街にあり、また、人気観光スポットの「大阪城公園」「通天閣」「道頓堀」「海遊館」「ユニバーサルスタジオジャパン」などへも至近である事から交通利便性に優れています。客室構成・仕様は、短期から中長期の利用者まで幅広い宿泊客へ対応し、ビジネス利用のみならずレジャー利用においても対応しており、年間を通じて安定した需要が見込まれます。				
特記事項				
本物件の土地は、道路後退部分(建築基準法第42条第1項第5号により道路としてみなされる部分)(約38㎡)を含みます。				

(注1) 変動賃料は、各3か月間として設定される変動賃料計算期間におけるテナントの月間総売上合計額から当該期間の(1)諸費用支払総額、(2)管理業務委託手数料及び(3)固定賃料額の合計額を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。

(注2) 管理業務委託手数料とは、契約上テナントが提供する管理業務の対価として賃貸借契約における規定に従って賃借人が享受する手数料のことをいいます。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び賃貸借契約の開始に関して、一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。

米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

D9 : ホテルマイステイズ横浜

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
取得予定日	平成26年7月17日			
取得予定価格	2,119百万円			
鑑定評価額	2,150百万円			
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所			
所在地	(地番)	神奈川県横浜市中区末吉町四丁目79番1ほか3筆		
	(住居表示)	神奈川県横浜市中区末吉町四丁目81番		
交通条件	京浜急行本線「黄金町」駅 徒歩1分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	845.77㎡	建ぺい率/容積率	80%/400%
建物	所有形態	所有権	用途	旅館
	延床面積	7,379.43㎡	建築時期	昭和49年10月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付12階建		
	リノベーション時期	平成18年6月～11月		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
信託期間	(自)平成25年8月30日(至)平成36年7月16日			
担保設定の有無	有			
賃貸借の概況(平成26年4月30日)				
テナントの総数	1	客室数	190室	
賃貸可能面積	7,379.43㎡	賃貸面積	7,379.43㎡	
稼働率	100.0%	G O P (月額)	15,255千円	
賃貸借契約の概要				
テナント	株式会社フレックステイ・ホテルマネジメント			
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型			
契約期間	平成26年7月17日から平成36年7月16日まで			
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額83百万円(1月～6月:月額6.87百万円/7月～12月:月額6.99百万円))にテナントによるホテル営業のG O Pに連動する変動賃料を加えた額とします(注1)。			
管理業務委託手数料(注2)	開示につきテナントの同意が得られていないため開示いたしません。			
敷金・保証金	なし			
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。			
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可			
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可			
その他特記事項	なし			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	レポート日付	平成26年4月	
予想最大損失率(PML)	12.3%	早期修繕費(1年以内)	—	
再調達価格	1,612,600千円	長期修繕費(今後12年間)	297,318千円	
地域特性等				
対象不動産は、京浜急行本線「黄金町」駅徒歩1分、横浜市営地下鉄ブルーライン「阪東橋」駅徒歩3分に位置するビジネスホテルです。また、京浜急行にて「横浜」駅へ6分、横浜市営地下鉄にて「関内」駅へ4分、また新幹線発着駅でもある「新横浜」駅へも20分と各地域へのアクセスが良好で、ビジネス、レジャーに最適な立地です。また「みなとみらい」「山下公園」「中華街」等への観光スポットへも比較的近く、交通利便性に優れています。客室構成・仕様は、短期から中長期の利用者まで幅広い宿泊客へ対応し、ビジネス利用のみならず、豊富な部屋タイプからインバウンド団体と、年間を通じて安定した需要が見込まれます。				
特記事項				
本物件は、現行の容積率規制及び駐車場附置義務規制が定められる前に建築確認の申請がなされているため、容積及び駐車場附置義務の点で既存不適格の状態にあります。				

(注1) 変動賃料は、各3か月間として設定される変動賃料計算期間におけるテナントの月間総売上合計額から当該期間の(1)諸費用支払総額、(2)管理業務委託手数料及び(3)固定賃料額の合計額を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。

(注2) 管理業務委託手数料とは、契約上テナントが提供する管理業務の対価として賃貸借契約における規定に従って賃借人が享受する手数料のことをいいます。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び賃貸借契約の開始に関して、一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

D10 : ホテルマイステイズ日暮里

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
取得予定日	平成26年7月17日			
取得予定価格	1,898百万円			
鑑定評価額	1,910百万円			
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所			
所在地	(地番)	東京都荒川区東日暮里五丁目43番2ほか1筆		
	(住居表示)	東京都荒川区東日暮里五丁目43番7号		
交通条件	JR山手線、京浜東北線、常磐線、京成電鉄本線「日暮里」駅 徒歩5分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	254.09㎡	建ぺい率/容積率	80%/700%
建物	所有形態	所有権	用途	ホテル
	延床面積	1,719.29㎡	建築時期	昭和62年4月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	リノベーション時期	平成23年2月～3月		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
信託期間	(自)平成14年12月19日(至)平成36年7月16日			
担保設定の有無	有			
賃貸借の概況(平成26年4月30日)				
テナントの総数	1	客室数	93室	
賃貸可能面積	1,719.29㎡	賃貸面積	1,719.29㎡	
稼働率	100.0%	G O P (月額)	11,497千円	
賃貸借契約の概要				
テナント	株式会社フレックステイ・ホテルマネジメント			
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型			
契約期間	平成26年7月17日から平成36年7月16日まで			
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額60百万円(1月～6月:月額5.05百万円/7月～12月:月額4.95百万円))にテナントによるホテル営業のG O Pに連動する変動賃料を加えた額とします(注1)。			
管理業務委託手数料(注2)	開示につきテナントの同意が得られていないため開示いたしません。			
敷金・保証金	なし			
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。			
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可			
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可			
その他特記事項	なし			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	レポート日付	平成26年4月	
予想最大損失率(PML)	7.2%	早期修繕費(1年以内)	—	
再調達価格	443,800千円	長期修繕費(今後12年間)	77,940千円	
地域特性等				
対象不動産は、JR線、京成電鉄本線、日暮里・舎人ライナー線「日暮里」駅から徒歩5分に位置するビジネスホテルです。また、上野駅も徒歩圏内であり、東京の主要各地へのアクセスが良好で、ビジネス、レジャーに最適な立地です。客室構成・仕様は、短期から中長期の利用者まで幅広い宿泊客へ対応し、ビジネス利用のみならずレジャー利用においても対応しており、年間を通じて安定した需要が見込まれます。				
特記事項				
本物件は、東京都駐車場条例改正前に建築されたため、駐車場附置義務の点で既存不適格の状態にあります。				

(注1) 変動賃料は、各3か月間として設定される変動賃料計算期間におけるテナントの月間総売上合計額から当該期間の(1)諸費用支払総額、(2)管理業務委託手数料及び(3)固定賃料額の合計額を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。

(注2) 管理業務委託手数料とは、契約上テナントが提供する管理業務の対価として賃貸借契約における規定に従って賃借人が享受する手数料のことをいいます。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び賃貸借契約の開始に関して、一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。

米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

D11 : ホテルマイステイズ福岡天神南

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
取得予定日	平成26年7月17日			
取得予定価格	1,570百万円			
鑑定評価額	1,580百万円			
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所			
所在地	(地番)	福岡県福岡市中央区春吉三丁目9号25番ほか6筆		
	(住居表示)	福岡県福岡市中央区春吉三丁目14番20号		
交通条件	地下鉄七隈線「天神南」駅 徒歩5分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	899.15㎡	建ぺい率/容積率	80%/400%
建物	所有形態	所有権	用途	ホテル
	延床面積	3,412.71㎡	建築時期	平成20年2月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建		
	リノベーション時期	-		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
信託期間	(自)平成20年3月19日(至)平成36年7月16日			
担保設定の有無	有			
賃貸借の概況(平成26年4月30日)				
テナントの総数	1	客室数	177室	
賃貸可能面積	3,412.71㎡	賃貸面積	3,412.71㎡	
稼働率	100.0%	G O P (月額)	6,971千円	
賃貸借契約の概要				
テナント	株式会社フレックステイ・ホテルマネジメント			
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型			
契約期間	平成26年7月17日から平成36年7月16日まで			
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額57百万円(1月~6月:月額4.76百万円/7月~12月:月額4.81百万円))にテナントによるホテル営業のG O Pに連動する変動賃料を加えた額とします(注1)。			
管理業務委託手数料(注2)	開示につきテナントの同意が得られていないため開示いたしません。			
敷金・保証金	なし			
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。			
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可			
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可			
その他特記事項	なし			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	レポート日付	平成26年4月	
予想最大損失率(PML)	6.6%	早期修繕費(1年以内)	-	
再調達価格	748,300千円	長期修繕費(今後12年間)	113,794千円	
地域特性等				
対象不動産は、市営地下鉄七隈線「天神南駅」徒歩5分、西鉄天神大牟田線「西鉄福岡駅」徒歩9分、市営地下鉄空港線「中洲川端駅」「天神駅」徒歩9分という立地に位置するビジネスホテルです。また、市営地下鉄空港線にて「博多駅」へ乗車約5分、「福岡空港」へ徒歩9分と各地域へのアクセスが良好で、ビジネス、レジャーに最適な立地です。また「キャナルシティ博多」「ヤフードーム」「アクロス福岡」「マリンメッセ福岡」「太宰府天満宮」等への人気観光スポットへも至近であり、福岡市内のビジネス拠点である「天神」からも徒歩圏内である事から交通利便性に優れています。客室構成・仕様は、短期から中長期の利用者まで幅広い宿泊客へ対応し、ビジネス利用のみならずレジャー利用においても対応しており、年間を通じて安定した需要が見込まれます。				
特記事項				
なし				

(注1) 変動賃料は、各3か月間として設定される変動賃料計算期間におけるテナントの月間総売上合計額から当該期間の(1)諸費用支払総額、(2)管理業務委託手数料及び(3)固定賃料額の合計額を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。

(注2) 管理業務委託手数料とは、契約上テナントが提供する管理業務の対価として賃貸借契約における規定に従って賃借人が享受する手数料のことをいいます。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び賃貸借契約の開始に関して、一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。

米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。

プロスペクタスは、当該証券の発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

D12 : フレックスティン飯田橋

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
取得予定日	平成26年7月17日			
取得予定価格	1,381百万円			
鑑定評価額	1,390百万円			
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所			
所在地	(地番)	東京都新宿区新小川町104番1ほか5筆		
	(住居表示)	東京都新宿区新小川町3番26号		
交通条件	JR総武線「飯田橋」駅 徒歩8分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	地積	898.62㎡	建ぺい率/容積率	60%/300%
建物	所有形態	所有権	用途	ホテル、店舗
	延床面積	2,953.38㎡	建築時期	平成2年12月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造スレート葺地下1階付7階建		
	リノベーション時期	-		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
信託期間	(自)平成15年11月26日 (至)平成36年7月16日			
担保設定の有無	有			
賃貸借の概況 (平成26年4月30日)				
テナントの総数	1	客室数	59室	
賃貸可能面積	2,953.38㎡	賃貸面積	2,953.38㎡	
稼働率	100.0%	G O P (月額)	8,603千円	
賃貸借契約の概要				
テナント	株式会社フレックスティン・ホテルマネジメント			
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型			
契約期間	平成26年7月17日から平成36年7月16日まで			
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額53百万円(1月~6月:月額4.45百万円/7月~12月:月額4.46百万円))にテナントによるホテル営業のG O Pに連動する変動賃料を加えた額とします(注1)。			
管理業務委託手数料(注2)	開示につきテナントの同意が得られていないため開示いたしません。			
敷金・保証金	2,250千円			
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。			
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可			
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可			
その他特記事項	なし			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	レポート日付	平成26年4月	
予想最大損失率(PML)	14.0%	早期修繕費(1年以内)	-	
再調達価格	736,400千円	長期修繕費(今後12年間)	164,364千円	
地域特性等				
対象不動産は、JR・東京メトロ有楽町線・都営地下鉄大江戸線「飯田橋」駅から徒歩8分の場所に位置するビジネスホテルです。また、新宿や後楽園・東京ドームに行くにも抜群のアクセスであり、ビジネスや観光、受験、通院等すべてに便利な立地であり、観光地として歴史と文化に彩られた街「神楽坂」に隣接しており、飲食やショッピングにも適しています。物件周辺はビジネス街で、またコンビニエンスストアや各商店が徒歩圏内にあることから1泊から長期滞在まで多様なニーズに対応可能です。客室構成・仕様は、短期から中長期の利用者まで幅広い宿泊客へ対応し、ビジネス利用のみならずレジャー利用においても対応しており、年間を通じて安定した需要が見込まれます。				
特記事項				
なし				

(注1) 変動賃料は、各3か月間として設定される変動賃料計算期間におけるテナントの月間総売上合計額から当該期間の(1)諸費用支払総額、(2)管理業務委託手数料及び(3)固定賃料額の合計額を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。

(注2) 管理業務委託手数料とは、契約上テナントが提供する管理業務の対価として賃貸借契約における規定に従って賃借人が享受する手数料のことをいいます。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び賃貸借契約の開始に関して、一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行人より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

D13 : ホテルマイステイズ上野稲荷町

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
取得予定日	平成26年7月17日			
取得予定価格	1,331百万円			
鑑定評価額	1,340百万円			
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所			
所在地	(地番)	東京都台東区松が谷一丁目68番2		
	(住居表示)	東京都台東区松が谷一丁目5番7号		
交通条件	東京メトロ銀座線「稲荷町」駅 徒歩4分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	294.35㎡	建ぺい率/容積率	80%/600% 80%/500%
建物	所有形態	所有権	用途	ホテル
	延床面積	1,150.76㎡	建築時期	昭和61年12月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建		
	リノベーション時期	平成24年11月～12月		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
信託期間	(自)平成14年12月19日 (至)平成36年7月16日			
担保設定の有無	有			
賃貸借の概況 (平成26年4月30日)				
テナントの総数	1	客室数	72室	
賃貸可能面積	1,150.76㎡	賃貸面積	1,150.76㎡	
稼働率	100.0%	G O P (月額)	5,822千円	
賃貸借契約の概要				
テナント	株式会社フレクステイ・ホテルマネジメント			
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型			
契約期間	平成26年7月17日から平成36年7月16日まで			
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額42百万円(1月～6月:月額3.60百万円/7月～12月:月額3.52百万円))にテナントによるホテル営業のG O Pに連動する変動賃料を加えた額とします(注1)。			
管理業務委託手数料(注2)	開示につきテナントの同意が得られていないため開示いたしません。			
敷金・保証金	なし			
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。			
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可			
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可			
その他特記事項	なし			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	レポート日付	平成26年4月	
予想最大損失率(PML)	7.4%	早期修繕費(1年以内)	—	
再調達価格	334,700千円	長期修繕費(今後12年間)	60,701千円	
地域特性等				
対象不動産は、東京メトロ銀座線「稲荷町」駅から徒歩4分に位置するビジネスホテルです。対象不動産は上野駅も徒歩圏内であり、東京の主要各地へのアクセスが良好で、ビジネス、レジャーに最適な立地です。客室構成・仕様は、短期から中長期の利用者まで幅広い宿泊客へ対応し、ビジネス利用のみならずレジャー利用においても対応しており、年間を通じて安定した需要が見込まれます。				
特記事項				
本物件の土地は、私道負担部分及びセットバック部分(建築基準法第42条第2項により道路としてみなされる部分)(約78㎡)を含みます。				

(注1) 変動賃料は、各3か月間として設定される変動賃料計算期間におけるテナントの月間総売上合計額から当該期間の(1)諸費用支払総額、(2)管理業務委託手数料及び(3)固定賃料額の合計額を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。

(注2) 管理業務委託手数料とは、契約上テナントが提供する管理業務の対価として賃貸借契約における規定に従って賃借人が享受する手数料のことをいいます。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び賃貸借契約の開始に関して、一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。

米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行人より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

D14 : フレックスティン品川

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
取得予定日	平成26年7月17日			
取得予定価格	1,242百万円			
鑑定評価額	1,250百万円			
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所			
所在地	(地番)	東京都品川区北品川一丁目16番15ほか1筆		
	(住居表示)	東京都品川区北品川一丁目22番19号		
交通条件	京浜急行線「北品川」駅 徒歩1分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域 第1種住居地域
	地積	441.71㎡	建ぺい率/容積率	80%/400% 60%/300%
建物	所有形態	所有権	用途	ホテル
	延床面積	1,134.52㎡	建築時期	昭和61年10月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造ルーフィング葺4階建		
	リノベーション時期	平成23年11月～12月		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
信託期間	(自)平成14年12月19日 (至)平成36年7月16日			
担保設定の有無	有			
賃貸借の概況 (平成26年4月30日)				
テナントの総数	1	客室数	55室	
賃貸可能面積	1,134.52㎡	賃貸面積	1,134.52㎡	
稼働率	100.0%	G O P (月額)	7,756千円	
賃貸借契約の概要				
テナント	株式会社フレックスティ・ホテルマネジメント			
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型			
契約期間	平成26年7月17日から平成36年7月16日まで			
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額39百万円(1月～6月:月額3.31百万円/7月～12月:月額3.29百万円))にテナントによるホテル営業のG O Pに連動する変動賃料を加えた額とします(注1)。			
管理業務委託手数料(注2)	開示につきテナントの同意が得られていないため開示いたしません。			
敷金・保証金	なし			
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。			
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可			
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可			
その他特記事項	なし			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	レポート日付	平成26年4月	
予想最大損失率(PML)	17.6%	早期修繕費(1年以内)	—	
再調達価格	272,600千円	長期修繕費(今後12年間)	50,523千円	
地域特性等				
対象不動産は、京浜急行線「北品川駅」徒歩1分、JR「品川駅」徒歩10分に位置するビジネスホテルです。品川駅は東海道線、山手線、京浜東北線、横須賀線等のJR各線や京浜急行線に接続するターミナル駅であり都内各所へのアクセスに優れています。客室構成・仕様は、短期から中長期の利用者まで幅広い宿泊客へ対応し、ビジネス利用のみならずレジャー利用においても対応しており、年間を通じて安定した需要が見込まれます。				
特記事項				
なし				

(注1) 変動賃料は、各3か月間として設定される変動賃料計算期間におけるテナントの月間総売上合計額から当該期間の(1)諸費用支払総額、(2)管理業務委託手数料及び(3)固定賃料額の合計額を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。

(注2) 管理業務委託手数料とは、契約上テナントが提供する管理業務の対価として賃貸借契約における規定に従って賃借人が享受する手数料のことをいいます。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び賃貸借契約の開始に関して、一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。

米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

D15 : フレックスティン常盤台

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
取得予定日	平成26年7月17日			
取得予定価格	1,242百万円			
鑑定評価額	1,250百万円			
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所			
所在地	(地番)	東京都板橋区常盤台一丁目52番3ほか1筆		
	(住居表示)	東京都板橋区常盤台一丁目52番5号		
交通条件	東武東上線「ときわ台」駅 徒歩5分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域 第1種中高層住居専用地域
	地積	1,200.61㎡	建ぺい率/容積率	80%/300% 60%/200%
建物	所有形態	所有権	用途	ホテル
	延床面積	2,539.75㎡	建築時期	平成1年12月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建		
	リノベーション時期	平成25年3月		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
信託期間	(自)平成15年11月26日(至)平成36年7月16日			
担保設定の有無	有			
賃貸借の概況(平成26年4月30日)				
テナントの総数	1	客室数	129室	
賃貸可能面積	2,539.75㎡	賃貸面積	2,539.75㎡	
稼働率	100.0%	G O P (月額)	10,404千円	
賃貸借契約の概要				
テナント	株式会社フレックスティン・ホテルマネジメント			
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型			
契約期間	平成26年7月17日から平成36年7月16日まで			
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額48百万円(1月~6月:月額4.09百万円/7月~12月:月額4百万円))にテナントによるホテル営業のG O Pに連動する変動賃料を加えた額とします(注1)。			
管理業務委託手数料(注2)	開示につきテナントの同意が得られていないため開示いたしません。			
敷金・保証金	なし			
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。			
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可			
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可			
その他特記事項	なし			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	レポート日付	平成26年4月	
予想最大損失率(PML)	13.9%	早期修繕費(1年以内)	-	
再調達価格	651,300千円	長期修繕費(今後12年間)	146,895千円	
地域特性等				
対象不動産は、東武東上線「ときわ台駅」から徒歩5分に位置するビジネスホテルです。都心へのアクセスは池袋へ10分、新宿へ15分、渋谷へ25分と交通利便性に優れています。周辺には「常盤台銀座」「東武ストア」などの商業施設や、公共施設・医療施設・金融機関なども徒歩圏内に控え、都市生活を快適に過ごせる環境が整っており、住宅街は田園調布をモデルにしていることから、木々の多い閑静な街並みとなっています。客室構成・仕様は、短期から中長期の利用者まで幅広い宿泊客へ対応し、ビジネス利用のみならずレジャー利用においても対応しており、年間を通じて安定した需要が見込まれます。				
特記事項				
本物件の建物は、「板橋区環状7号線沿道地区計画」の決定日以前に着工されたため、同計画の制限に適合していない既存不適格事項が存する可能性があります。 本物件は、東京都駐車場条例改正前に建築されたため、駐車場附置義務の点で既存不適格の状態にあります。				

(注1) 変動賃料は、各3か月間として設定される変動賃料計算期間におけるテナントの月間総売上合計額から当該期間の(1)諸費用支払総額、(2)管理業務委託手数料及び(3)固定賃料額の合計額を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。

(注2) 管理業務委託手数料とは、契約上テナントが提供する管理業務の対価として賃貸借契約における規定に従って賃借人が享受する手数料のことをいいます。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び賃貸借契約の開始に関して、一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧の上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。
米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。
プロスペクタスは、当該証券の発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

D16 :フレックスティン巢鴨

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
取得予定日	平成26年7月17日			
取得予定価格	1,192百万円			
鑑定評価額	1,200百万円			
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所			
所在地	(地番)	東京都豊島区巢鴨三丁目1109番10ほか18筆		
	(住居表示)	東京都豊島区巢鴨三丁目6番16号		
交通条件	JR山手線・都営地下鉄三田線「巢鴨」駅 徒歩6分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域 第1種住居地域
	地積	683.47㎡	建ぺい率/容積率	80%/400% 60%/400%
建物	所有形態	所有権	用途	ホテル
	延床面積	2,089.86㎡	建築時期	平成4年1月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建		
	リノベーション時期	平成25年3月		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
信託期間	(自)平成15年11月26日(至)平成36年7月16日			
担保設定の有無	有			
賃貸借の概況(平成26年4月30日)				
テナントの総数	1	客室数	104室	
賃貸可能面積	2,089.86㎡	賃貸面積	2,089.86㎡	
稼働率	100.0%	GOP(月額)	10,179千円	
賃貸借契約の概要				
テナント	株式会社フレックスティン・ホテルマネジメント			
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型			
契約期間	平成26年7月17日から平成36年7月16日まで			
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額45百万円(1月~6月:月額3.83百万円/7月~12月:月額3.67百万円))にテナントによるホテル営業のGOPに連動する変動賃料を加えた額とします(注1)。			
管理業務委託手数料(注2)	開示につきテナントの同意が得られていないため開示いたしません。			
敷金・保証金	なし			
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。			
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可			
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可			
その他特記事項	なし			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	レポート日付	平成26年4月	
予想最大損失率(PML)	9.3%	早期修繕費(1年以内)	-	
再調達価格	532,200千円	長期修繕費(今後12年間)	133,197千円	
地域特性等				
対象不動産は、JR山手線・都営地下鉄三田線「巢鴨駅」から徒歩6分に位置するビジネスホテルです。都心へのアクセスは池袋へ5分、都営地下鉄三田線で大塚12分と交通利便性に優れています。周辺には店舗数約180を数える専門店が軒を連ねる「巢鴨地蔵通り商店街」が至近距離であり、観光地として「とげぬき地蔵尊」で有名な高岩寺まで徒歩3分、桜の名所として知られる「築井霊園」も「とげぬき地蔵尊」から徒歩1分に位置しています。客室構成・仕様は、短期から中長期の利用者まで幅広い宿泊客へ対応し、ビジネス利用のみならずレジャー利用においても対応しており、年間を通じて安定した需要が見込まれます。				
特記事項				
本物件の土地は、私道負担部分及びセットバック部分(建築基準法第42条第2項により道路としてみなされる部分)(約65.69㎡)を含みます。 本物件は、東京都駐車場条例改正前に建築されたため、駐車場附置義務の点で既存不適格の状態にあります。				

(注1) 変動賃料は、各3か月間として設定される変動賃料計算期間におけるテナントの月間総売上合計額から当該期間の(1)諸費用支払総額、(2)管理業務委託手数料及び(3)固定賃料額の合計額を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。

(注2) 管理業務委託手数料とは、契約上テナントが提供する管理業務の対価として賃貸借契約における規定に従って賃借人が享受する手数料のことをいいます。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び賃貸借契約の開始に関して、一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。
米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。
プロスペクトスは、当該証券の発行人より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

D17 : ホテルマイステイズ大手前

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
取得予定日	平成26年7月17日			
取得予定価格	1,192百万円			
鑑定評価額	1,200百万円			
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所			
所在地	(地番)	大阪府大阪市中央区徳井町一丁目21番		
	(住居表示)	大阪府大阪市中央区徳井町一丁目3番2号		
交通条件	大阪市営地下鉄谷町線・中央線「谷町四丁目」駅 徒歩4分			
土地	所有形態	所有権(敷地権持分約96.70%)	用途地域	商業地域
	地積	667.83㎡	建ぺい率/容積率	80%/800%
建物	所有形態	区分所有権	用途	共同住宅・店舗・車庫、居宅
	延床面積	4,956.66㎡	建築時期	昭和61年12月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	リノベーション時期	平成24年12月～平成25年1月		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
信託期間	(自)平成15年11月26日(至)平成36年7月16日			
担保設定の有無	有			
賃貸借の概況(平成26年4月30日)				
テナントの総数	1	客室数	110室	
賃貸可能面積	4,956.66㎡	賃貸面積	4,956.66㎡	
稼働率	100.0%	G O P (月額)	9,890千円	
賃貸借契約の概要				
テナント	株式会社フレックステイ・ホテルマネジメント			
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型			
契約期間	平成26年7月17日から平成36年7月16日まで			
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額48百万円(1月～12月:月額3.31百万円/7月～12月:月額4.69百万円))にテナントによるホテル営業のG O Pに連動する変動賃料を加えた額とします(注1)。			
管理業務委託手数料(注2)	開示につきテナントの同意が得られていないため開示いたしません。			
敷金・保証金	1,500千円			
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。			
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可			
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可			
その他特記事項	なし			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	レポート日付	平成26年4月	
予想最大損失率(PML)	13.7%	早期修繕費(1年以内)	—	
再調達価格	899,900千円	長期修繕費(今後12年間)	109,344千円	
地域特性等				
対象不動産は、大阪市営地下鉄谷町線・中央線「谷町四丁目」駅より徒歩4分に位置するビジネスホテルです。東梅田駅へ約7分、なんばへ約15分、ユニバーサルスタジオ・海遊館へ約25分と、ビジネス、買い物、レジャーと多彩な目的で利用可能な立地です。周辺環境はビジネスビルや賃貸マンションが立ち並ぶ閑静な住宅街で住環境として良好と言えます。客室構成・仕様は、短期から中長期の利用者まで幅広い宿泊客へ対応し、ビジネス利用のみならずレジャー利用においても対応しており、年間を通じて安定した需要が見込まれます。				
特記事項				
本物件は、一棟の建物のうちの2個の専有部分からなる区分所有建物及びその敷地です。				

(注1) 変動賃料は、各3か月間として設定される変動賃料計算期間におけるテナントの月間総売上合計額から当該期間の(1)諸費用支払総額、(2)管理業務委託手数料及び(3)固定賃料額の合計額を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。

(注2) 管理業務委託手数料とは、契約上テナントが提供する管理業務の対価として賃貸借契約における規定に従って賃借人が享受する手数料のことをいいます。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び賃貸借契約の開始に関して、一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

D18 : フレックステイイン清澄白河

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
取得予定日	平成26年7月17日			
取得予定価格	749百万円			
鑑定評価額	754百万円			
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所			
所在地	(地番)	東京都江東区常盤一丁目12番41ほか13筆		
	(住居表示)	東京都江東区常盤一丁目12番16号		
交通条件	都営大江戸線・東京メトロ半蔵門線「清澄白河」駅 徒歩5分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	地積	870.77㎡	建ぺい率/容積率	60%/300%
建物	所有形態	所有権	用途	ホテル、駐車場
	延床面積	2,673.64㎡	建築時期	平成4年5月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建		
	リノベーション時期	-		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
信託期間	(自)平成15年11月26日(至)平成36年7月16日			
担保設定の有無	有			
賃貸借の概況(平成26年4月30日)				
テナントの総数	1	客室数	55室	
賃貸可能面積	2,673.64㎡	賃貸面積	2,673.64㎡	
稼働率	100.0%	G O P (月額)	5,760千円	
賃貸借契約の概要				
テナント	株式会社フレックステイ・ホテルマネジメント			
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型			
契約期間	平成26年7月17日から平成36年7月16日まで			
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額32百万円(1月~6月:月額2.72百万円/7月~12月:月額2.71百万円))にテナントによるホテル営業のG O Pに連動する変動賃料を加えた額とします(注1)。			
管理業務委託手数料(注2)	開示につきテナントの同意が得られていないため開示いたしません。			
敷金・保証金	1,890千円			
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。			
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可			
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可			
その他特記事項	なし			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	レポート日付	平成26年4月	
予想最大損失率(PML)	10.3%	早期修繕費(1年以内)	-	
再調達価格	652,100千円	長期修繕費(今後12年間)	156,954千円	
地域特性等				
対象不動産は、都営地下鉄大江戸線・東京メトロ半蔵門線「清澄白河駅」徒歩5分、都営地下鉄大江戸線・新宿線「森下駅」徒歩6分の場所に位置するビジネスホテルです。都心へのアクセスは大手町へ6分、汐留まで8分、渋谷まで21分と交通利便性に優れており、東京ディズニーランドへも車で40分と観光にも利用しやすいロケーションにあります。周辺には商店街やスーパーが徒歩圏内にあり、長期滞在に伴う生活必需品の購入も容易な環境に位置しています。客室構成・仕様は、短期から中長期の利用者まで幅広い宿泊客へ対応し、ビジネス利用のみならずレジャー利用においても対応しており、年間を通じて安定した需要が見込まれます。				
特記事項				
なし				

(注1) 変動賃料は、各3か月間として設定される変動賃料計算期間におけるテナントの月間総売上合計額から当該期間の(1)諸費用支払総額、(2)管理業務委託手数料及び(3)固定賃料額の合計額を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。

(注2) 管理業務委託手数料とは、契約上テナントが提供する管理業務の対価として賃貸借契約における規定に従って賃借人が享受する手数料のことをいいます。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び賃貸借契約の開始に関して、一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行人より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

D19 : フレックスステイン中延P 1

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
取得予定日	平成26年7月17日			
取得予定価格	589百万円			
鑑定評価額	593百万円			
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所			
所在地	(地番)	東京都品川区二葉四丁目1422番5ほか1筆		
	(住居表示)	東京都品川区二葉四丁目27番12号		
交通条件	東急大井町線、都営浅草線「中延」駅下車 徒歩5分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	地積	395.33㎡	建ぺい率/容積率	60%/200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	770.56㎡	建築時期	昭和61年9月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
	リノベーション時期	-		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
信託期間	(自)平成15年11月26日 (至)平成36年7月16日			
担保設定の有無	有			
賃貸借の概況 (平成26年4月30日)				
テナントの総数	1	客室数	39室	
賃貸可能面積	770.56㎡	賃貸面積	770.56㎡	
稼働率	100.0%	G O P (月額)	3,809千円	
賃貸借契約の概要				
テナント	株式会社フレックスステイ・ホテルマネジメント			
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型			
契約期間	平成26年7月17日から平成36年7月16日まで			
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額17百万円(1月~6月:月額1.47百万円/7月~12月:月額1.48百万円))にテナントによるホテル営業のG O Pに連動する変動賃料を加えた額とします(注1)。			
管理業務委託手数料(注2)	開示につきテナントの同意が得られていないため開示いたしません。			
敷金・保証金	なし			
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。			
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可			
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可			
その他特記事項	なし			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	レポート日付	平成26年5月	
予想最大損失率(PML)	14.9%	早期修繕費(1年以内)	-	
再調達価格	198,000千円	長期修繕費(今後12年間)	40,257千円	
地域特性等				
対象不動産は、東急大井町線・都営地下鉄浅草線「中延駅」徒歩5分、JR横須賀線「西大井駅」徒歩8分と3線3駅利用可能な場所に位置するビジネスホテルです。浅草線中延駅からはJR五反田駅乗換えて渋谷駅まで11分、横須賀線西大井駅からは東京駅へ13分、横浜駅へ16分と交通利便性に優れております。客室構成・仕様は、短期から中長期の利用者まで幅広い宿泊客へ対応し、ビジネス利用のみならずレジャー利用においても対応しており、年間を通じて安定した需要が見込まれます。				
特記事項				
本物件と東側隣接地との間に、隣接地利用者も利用できる通路があります。				

(注1) 変動賃料は、各3か月間として設定される変動賃料計算期間におけるテナントの月間総売上合計額から当該期間の(1)諸費用支払総額、(2)管理業務委託手数料及び(3)固定賃料額の合計額を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。

(注2) 管理業務委託手数料とは、契約上テナントが提供する管理業務の対価として賃貸借契約における規定に従って賃借人が享受する手数料のことをいいます。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び賃貸借契約の開始に関して、一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

D20 :フレックスティーン中延P2

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
取得予定日	平成26年7月17日			
取得予定価格	283百万円			
鑑定評価額	285百万円			
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所			
所在地	(地番)	東京都品川区二葉四丁目1422番6ほか2筆		
	(住居表示)	東京都品川区二葉四丁目27番8号		
交通条件	東急大井町線、都営浅草線「中延」駅下車 徒歩5分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	地積	213.㎡	建ぺい率/容積率	60%/200%
建物	所有形態	所有権	用途	事務所
	延床面積	391.49㎡	建築時期	平成1年3月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建		
	リノベーション時期	-		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
信託期間	(自)平成15年11月26日(至)平成36年7月16日			
担保設定の有無	有			
賃貸借の概況(平成26年4月30日)				
テナントの総数	1	客室数	22室	
賃貸可能面積	391.49㎡	賃貸面積	391.49㎡	
稼働率	100.0%	G O P (月額)	2,014千円	
賃貸借契約の概要				
テナント	株式会社フレックスティーン・ホテルマネジメント			
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型			
契約期間	平成26年7月17日から平成36年7月16日まで			
賃貸借による賃料設定	固定賃料(月額9百万円(1月~12月:月額0.82百万円))にテナントによるホテル営業のG O Pに連動する変動賃料を加えた額とします(注1)。			
管理業務委託手数料(注2)	開示につきテナントの同意が得られていないため開示いたしません。			
敷金・保証金	なし			
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。			
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可			
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可			
その他特記事項	なし			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	レポート日付	平成26年4月	
予想最大損失率(PML)	15.5%	早期修繕費(1年以内)	-	
再調達価格	120,700千円	長期修繕費(今後12年間)	33,344千円	
地域特性等				
対象不動産は、東急大井町線・都営地下鉄浅草線「中延駅」徒歩5分、JR横須賀線「西大井駅」徒歩8分と3線3駅利用可能な場所に位置するビジネスホテルです。浅草線中延駅からはJR五反田駅乗換えて渋谷駅まで11分、横須賀線西大井駅からは東京駅へ13分、横浜駅へ16分と交通利便性に優れております。客室構成・仕様は、短期から中長期の利用者まで幅広い宿泊客へ対応し、ビジネス利用のみならずレジャー利用においても対応しており、年間を通じて安定した需要が見込まれます。				
特記事項				
なし				

(注1) 変動賃料は、各3か月間として設定される変動賃料計算期間におけるテナントの月間総売上合計額から当該期間の(1)諸費用支払総額、(2)管理業務委託手数料及び(3)固定賃料額の合計額を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。

(注2) 管理業務委託手数料とは、契約上テナントが提供する管理業務の対価として賃貸借契約における規定に従って賃借人が享受する手数料のことをいいます。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び賃貸借契約の開始に関して、一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(2) 本 18 物件の耐震性等に関する事項

本投資法人は、専門の第三者機関である東京海上日動リスクコンサルティング株式会社から、本 18 物件にかかる建物について、設計者の故意により構造計算書の改ざんが行われている疑いは認められず、また、構造設計に関して、建築基準法及び同施行令等の耐震上の規定に概ね適合した設計がなされていると判断される旨の見解を得ています。また、本投資法人は、物件を取得する際のデュー・ディリジェンス (注) の一環として、地震リスク調査を実施しています。

(注) 物件を取得する際のデュー・ディリジェンスには、鑑定価格調査、建物診断調査、地震リスク調査、法務調査等が含まれます。

4. 取得先の概要

本 18 物件の取得先の概要はそれぞれ以下のとおりです。

「D3 ホテルマイステイズ京都四条」、「D11 ホテルマイステイズ福岡天神南」

① 名 称	四条通ホールディング特定目的会社 (以下「四条通 TMK」といいます。)
② 所 在 地	東京都港区赤坂一丁目 12 番 32 号
③ 代表者の役職・氏名	取締役 宇野 嘉晃
④ 事 業 内 容	a. 資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受並びにその管理及び処分にかかる業務 b. その他前記特定資産の流動化に係る業務に付帯関連する一切の業務
⑤ 資 本 金 (本書の日付現在)	特定資本金 2 億 7,900 万円 優先資本金 17 億 1,000 万円
⑥ 設 立 年 月 日	平成 18 年 8 月 1 日
⑦ 投資法人・資産運用会社と当該 TMK の関係	
資 本 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該 TMK との間には記載すべき資本関係はありませんが、当該 TMK はカリオペの関係法人である F I G の関係法人が運用するファンド等を通じ出資を受けております。なお、カリオペは平成 25 年 12 月末現在において、本投資法人の発行済投資口のうち 609,942 口 (所有投資口比率 38.77%) の投資口を保有しております。また、カリオペは本書の日付現在、本資産運用会社の発行済株式の 100% を保有する本資産運用会社の親会社です。
人 的 関 係	本投資法人与当該 TMK との間には、記載すべき人的関係はありませんが、本書の日付現在において、本資産運用会社の役員のうち代表取締役社長である福田直樹氏はカリオペからの出向者です。また、非常勤取締役であるクリスティー・リード氏は F I G の子会社であるフォートレス・リアル・エステート・アジア合同会社からの出向者です。
取 引 関 係	平成 25 年 12 月期において、本投資法人・本資産運用会社と当該 TMK との間には、記載すべき取引関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該 TMK の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき取引関係はありません。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該 TMK は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該 TMK の関係者及び関係会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該 TMK は、本資産運用会社の投信法に規定する利害関係人等に該当しません。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び賃貸借契約の開始に関して、一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びに訂正事項分 (作成された場合) をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

「D4 マイステイズ新浦安コンファレンスセンター」、 「D5 ホテルマイステイズ舞浜」、 「D7 ホテルマイステイズ名古屋栄」、 「D9 ホテルマイステイズ横浜」

① 名 称	Zephyrus 特定目的会社 (以下「ゼフィルス TMK」といいます。)
② 所 在 地	東京都港区西新橋一丁目 2 番 9 号 E P コンサルティングサービス内
③ 代表者の役職・氏名	取締役 中村 博康
④ 事 業 内 容	a. 特定資産の流動化に係る業務 b. その他前記特定資産の流動化に係る業務に付帯関連する一切の業務
⑤ 資 本 金 (本書の日付現在)	特定資本金 10 万円 優先資本金 38 億円 8,429 万円
⑥ 設 立 年 月 日	平成 23 年 3 月 1 日
⑦ 投資法人・資産運用会社と当該 TMK の関係	
資 本 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該 TMK との間には記載すべき資本関係はありませんが、当該 TMK はカリオペの関係法人である F I G の関係法人が運用するファンド等を通じ出資を受けております。なお、カリオペは平成 25 年 12 月末現在において、本投資法人の発行済投資口のうち 609,942 口 (所有投資口比率 38.77%) の投資口を保有しております。また、カリオペは本書の日付現在、本資産運用会社の発行済株式の 100%を保有する本資産運用会社の親会社です。
人 的 関 係	本投資法人と当該 TMK との間には、記載すべき人的関係はありませんが、本書の日付現在において、本資産運用会社の役職員のうち代表取締役社長である福田直樹氏はカリオペからの出向者です。また、非常勤取締役であるクリストファー・リード氏は F I G の子会社であるフォートレス・リアル・エステート・アジア合同会社からの出向者です。
取 引 関 係	本投資法人は当該 TMK より「ホテルマイステイズ神田」を平成 26 年 5 月 23 日付にて取得しています。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該 TMK は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該 TMK の関係者及び関係会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該 TMK は、本資産運用会社の投信法に規定する利害関係人等に該当しません。

「D6 ホテルビスタプレミオ堂島」

① 名 称	Danube 特定目的会社 (以下「ダニューブ TMK」といいます。)
② 所 在 地	東京都港区西新橋一丁目 2 番 9 号 E P コンサルティングサービス内
③ 代表者の役職・氏名	取締役 目黒 正行
④ 事 業 内 容	a. 特定資産の流動化に係る業務 b. その他前記特定資産の流動化に係る業務に付帯関連する一切の業務
⑤ 資 本 金 (本書の日付現在)	特定資本金 10 万円 優先資本金 10 億円 5,000 万円
⑥ 設 立 年 月 日	平成 23 年 12 月 1 日
⑦ 投資法人・資産運用会社と当該 TMK の関係	

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び賃貸借契約の開始に関して、一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びに訂正事項分 (作成された場合) をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

資本関係	本投資法人・本資産運用会社と当該 TMK との間には記載すべき資本関係はありませんが、当該 TMK はカリオペの関係法人である F I G の関係法人が運用するファンド等を通じ出資を受けております。なお、カリオペは平成 25 年 12 月末現在において、本投資法人の発行済投資口のうち 609,942 口（所有投資口比率 38.77%）の投資口を保有しております。また、カリオペは本書の日付現在、本資産運用会社の発行済株式の 100%を保有する本資産運用会社の親会社です。
人的関係	本投資法人と当該 TMK との間には、記載すべき人的関係はありませんが、本書の日付現在において、本資産運用会社の役職員のうち代表取締役社長である福田直樹氏はカリオペからの出向者です。また、非常勤取締役であるクリストファー・リード氏は F I G の子会社であるフォートレス・リアル・エステート・アジア合同会社からの出向者です。
取引関係	平成 25 年 12 月期において、本投資法人・本資産運用会社と当該 TMK との間には、記載すべき取引関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該 TMK の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	当該 TMK は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該 TMK の関係者及び関係会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該 TMK は、本資産運用会社の投信法に規定する利害関係人等に該当しません。

「D8 ホテルマイステイズ堺筋本町」

① 名称	長掘橋ホールディング特定目的会社（以下「長掘橋 TMK」といいます。）
② 所在地	東京都港区赤坂一丁目 12 番 32 号
③ 代表者の役職・氏名	取締役 宇野 嘉晃
④ 事業内容	a. 資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受並びにその管理及び処分にかかる業務 b. その他前記特定資産の流動化にかかる業務に附帯する関連する一切の業務
⑤ 資本金（本書の日付現在）	特定資本金 8,200 万円 優先資本金 7 億 3,800 万円
⑥ 設立年月日	平成 18 年 10 月 17 日
⑦ 投資法人・資産運用会社と当該 TMK の関係	
資本関係	本投資法人・本資産運用会社と当該 TMK との間には記載すべき資本関係はありませんが、当該 TMK はカリオペの関係法人である F I G の関係法人が運用するファンド等を通じ出資を受けております。なお、カリオペは平成 25 年 12 月末現在において、本投資法人の発行済投資口のうち 609,942 口（所有投資口比率 38.77%）の投資口を保有しております。また、カリオペは本書の日付現在、本資産運用会社の発行済株式の 100%を保有する本資産運用会社の親会社です。
人的関係	本投資法人と当該 TMK との間には、記載すべき人的関係はありませんが、本書の日付現在において、本資産運用会社の役職員のうち代表取締役社長である福田直樹氏はカリオペからの出向者です。また、非常勤取締役であるクリストファー・リード氏は F I G の子会社であるフォートレス・リアル・エステート・アジア合同会社からの出向者です。
取引関係	平成 25 年 12 月期において、本投資法人・本資産運用会社と当該 TMK との間には、記載すべき取引関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該 TMK の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき取引関係はありません。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び賃貸借契約の開始に関して、一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

関連当事者への 該当状況	当該 TMK は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該 TMK の関係者及び関係会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該 TMK は、本資産運用会社の投信法に規定する利害関係人等に該当しません。
-----------------	---

「D10 ホテルマイステイズ日暮里」、「D13 ホテルマイステイズ上野稲荷町」、「D14 フレックスステイイン品川」

① 名称	西特定目的会社（以下「西 TMK」といいます。）
② 所在地	東京都港区西新橋一丁目 2 番 9 号 E P コンサルティングサービス内
③ 代表者の役職・氏名	取締役 大谷 英明
④ 事業内容	a. 資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受け並びにその管理及び処分に係る業務 b. その他前記特定資産の流動化に係る業務に付帯関連する一切の業務
⑤ 資本金 （本書の日付現在）	特定資本金 10 万円 優先資本金 29 億円 6,500 万円
⑥ 設立年月日	平成 22 年 6 月 3 日
⑦ 投資法人・資産運用会社と当該 TMK の関係	
資本関係	本投資法人・本資産運用会社と当該 TMK との間には記載すべき資本関係はありませんが、当該 TMK はカリオペの関係法人である F I G の関係法人が運用するファンド等を通じ出資を受けております。なお、カリオペは平成 25 年 12 月末現在において、本投資法人の発行済投資口のうち 609,942 口（所有投資口比率 38.77%）の投資口を保有しております。また、カリオペは本書の日付現在、本資産運用会社の発行済株式の 100%を保有しており、本資産運用会社の親会社です。
人的関係	本投資法人と当該 TMK との間には、記載すべき人的関係はありませんが、本書の日付現在において、本資産運用会社の役職員のうち代表取締役社長である福田直樹氏はカリオペからの出向者です。また、非常勤取締役であるクリストファー・リード氏は F I G の子会社であるフォートレス・リアル・エステート・アジア合同会社からの出向者です。
取引関係	本投資法人は当該 TMK より「ホテルマイステイズ浅草」を平成 26 年 5 月 23 日付にて取得しています。
関連当事者への 該当状況	当該 TMK は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該 TMK の関係者及び関係会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該 TMK は、本資産運用会社の投信法に規定する利害関係人等に該当しません。

「D12 フレックスステイイン飯田橋」、「D15 フレックスステイイン常盤台」、「D16 フレックスステイイン巣鴨」、「D17 ホテルマイステイズ大手前」、「D18 フレックスステイイン清澄白河」、「D19 フレックスステイイン中延 P1」、「D20 フレックスステイイン中延 P2」

① 名称	Aki 特定目的会社（以下「アキ TMK」といいます。）
② 所在地	東京都港区西新橋一丁目 2 番 9 号 E P コンサルティングサービス内
③ 代表者の役職・氏名	取締役 中村 博康

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び賃貸借契約の開始に関して、一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

④ 事業内容	a. 特定資産の流動化に係る業務 b. その他前記特定資産の流動化に係る業務に付帯関連する一切の業務
⑤ 資本金 (本書の日付現在)	特定資本金 10万円 優先資本金 29億円
⑥ 設立年月日	平成23年1月17日
⑦ 投資法人・資産運用会社と当該 TMK の関係	
資本関係	本投資法人・本資産運用会社と当該 TMK との間には記載すべき資本関係はありませんが、当該 TMK はカリオペの関係法人である F I G の関係法人が運用するファンド等を通じ出資を受けております。なお、カリオペは平成25年12月末現在において、本投資法人の発行済投資口のうち609,942口(所有投資口比率38.77%)の投資口を保有しております。また、カリオペは本書の日付現在、本資産運用会社の発行済株式の100%を保有する本資産運用会社の親会社です。
人的関係	本投資法人と当該 TMK との間には、記載すべき人的関係はありませんが、本書の日付現在において、本資産運用会社の役員のうち代表取締役社長である福田直樹氏はカリオペからの出向者です。また、非常勤取締役であるクリストファー・リード氏は F I G の子会社であるフォートレス・リアル・エステート・アジア合同会社からの出向者です。
取引関係	平成25年12月期において、本投資法人・本資産運用会社と当該 TMK との間には、記載すべき取引関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該 TMK の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき取引関係はありません。
関連当事者への 該当状況	当該 TMK は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該 TMK の関係者及び関係会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該 TMK は、本資産運用会社の投信法に規定する利害関係人等に該当しません。

5. 利害関係人等との取引

本18物件の売主である四条通 TMK、ゼフィルス TMK、ダニューブ TMK、長掘橋 TMK、西 TMK 及びアキ TMK は、本資産運用会社が本投資法人の資産運用に係る利益相反対策のために定める自主ルール上のスポンサー関係者(注)には該当しません。しかしながら、当該売主はカリオペの関係法人である F I G の関係法人が運用するファンド等を通じて出資を受けております(なお、カリオペは本資産運用会社の親会社でありスポンサー関係者に該当します)。したがって、本資産運用会社では、四条通 TMK、ゼフィルス TMK、ダニューブ TMK、長掘橋 TMK、西 TMK 及びアキ TMK をスポンサー関係者に準ずるものとして取り扱っています。

本18物件につきましては、本資産運用会社の内規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取引管理マニュアルに従い、鑑定評価額を超えない価格で取得するものとし、平成26年6月23日開催のコンプライアンス委員会及び同日開催の投資委員会の審議及び決定を経て、平成26年6月23日開催の取締役会において本取得を承認する旨の決議を行い、更に平成26年6月23日開催の本投資法人の役員会においても承認を得ています。

また、「ホテルビスタプレミオ堂島」及び「ホテルマイステイズ名古屋栄」を除く本16物件のテナント兼オペレーター及び「ホテルマイステイズ名古屋栄」のオペレーターである F H M、「ホテルビスタプレミオ堂島」のテナントである M G H 及び「ホテルマイステイズ名古屋栄」のテナントである名古屋 H M は、本資産運用会社が本投資法人の資産運用に係る利益相反対策のために定める自主ルール上のスポンサー関係者(注)には該当しません。しかしながら、各当該テナントはカリオペの関係法人である F I G の関係法人が運用するファンドから間接的に出資を受けています(カリオペは本資産運用会社の親会

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び賃貸借契約の開始に関して、一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

社でありスポンサー関係者に該当します。)。したがって、本資産運用会社では、FHM、MGH及び名古屋HMをそれぞれスポンサー関係者に準ずるものとして取り扱っています。

テナント兼オペレーターであるFHMとの間で締結予定の賃貸借契約につきましては、本資産運用会社の内規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取引管理マニュアルに従い、第三者レポート等を取得しFHMのホテル営業能力を検証し問題ないことを確認すること、当該16物件の各賃料水準がマーケット水準を勘案して妥当であること、管理業務委託手数料及びその報酬体系が、類似不動産と比較して適正水準であること等を条件とし、平成26年6月23日開催のコンプライアンス委員会及び同日開催の投資委員会の審議及び決定を経て、平成26年6月23日開催の取締役会において本契約を承認する旨の決議を行い、更に平成26年6月23日開催の本投資法人の役員会においても承認を得ています。

また、テナントであるMGH及び名古屋HMとの間で締結予定の賃貸借契約につきましては、本資産運用会社の内規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取引管理マニュアルに従い、正当な理由なくスポンサー関係者以外の者よりも優先してスポンサー関係者を選定していないこと、各賃料水準がマーケット水準を勘案して妥当であること等を条件とし、平成26年6月23日開催のコンプライアンス委員会及び同日開催の投資委員会の審議及び決定を経て、平成26年6月23日開催の取締役会において本契約を承認する旨の決議を行い、更に平成26年6月23日開催の本投資法人の役員会においても承認を得ています。

したがって、本投資法人はFHM、MGH及び名古屋HMはそれぞれテナント選定基準に適合していると判断しています。

(注) スポンサー関係者とは、(a) 投信法及び投信法施行令で定義される利害関係人等に該当する者、(b) 本資産運用会社の株主全て及び(c) (b) に該当する者が運用の委託を受けている又は出資若しくは匿名組合出資を行っている特別目的会社をいいます。

6. 物件取得者等の状況

①会社名・氏名 ②特別な利害関係にある者との関係 ③取得経緯・理由等 ④取得価格 ⑤取得時期

物件名	現所有者・ 信託受益者	前所有者・ 前信託受益者	前々所有者・ 前々信託受益者
D3 ホテルマイステイズ京 都四条	① 四条通 TMK ② 当該 TMK はカリオペ の関係法人である F I G の関係法人が運 用するファンド等を 通じて出資を受けて おります。 ③ 投資運用目的で取得 ④ 1年を超えて所有し ていたため記載を省 略します。 ⑤ 平成20年8月	特別な利害関係にある 者以外	—

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び賃貸借契約の開始に関して、一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

物件名	現所有者・ 信託受益者	前所有者・ 前信託受益者	前々所有者・ 前々信託受益者
D4 マイステイズ新浦安コ ンファレンスセンター	① ゼフィルス TMK ② 当該 TMK はカリオペ の関係法人である F I G の関係法人が運 用するファンド等を 通じ出資を受けてお ります。 ③ 投資運用目的で取得 ④ 1年を超えて所有し ていたため記載を省 略します。 ⑤ 平成 24 年 9 月	特別な利害関係にある 者以外	—
D5 ホテルマイステイズ舞 浜	① ゼフィルス TMK ② 当該 TMK はカリオペ の関係法人である F I G の関係法人が運 用するファンド等を 通じ出資を受けてお ります。 ③ 投資運用目的で取得 ④ 1年を超えて所有し ていたため記載を省 略します。 ⑤ 平成 24 年 5 月	① Arno 合同会社 ② 当該合同会社はカリ オペの関係法人であ る F I G の関係法人 が運用するファンド 等を通じて出資を受 けております。 ③ 投資運用目的で取得 ④ - ⑤ 平成 24 年 2 月	特別な利害関係にある 者以外
D6 ホテルビスタプレミア オ堂島	① ダニューブ TMK ② 当該 TMK はカリオペ の関係法人である F I G の関係法人が運 用するファンド等を 通じ出資を受けてお ります。 ③ 投資運用目的で取得 ④ 1年を超えて所有し ていたため記載を省 略します。 ⑤ 平成 24 年 2 月	特別な利害関係にある 者以外	—
D7 ホテルマイステイズ名 古屋栄	① ゼフィルス TMK ② 当該 TMK はカリオペ の関係法人である F I G の関係法人が運 用するファンド等を 通じ出資を受けてお ります。 ③ 投資運用目的で取得 ④ 1年を超えて所有し ていたため記載を省 略します。 ⑤ 平成 25 年 2 月	特別な利害関係にある 者以外	—

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び賃貸借契約の開始に関して、一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

物件名	現所有者・ 信託受益者	前所有者・ 前信託受益者	前々所有者・ 前々信託受益者
D8 ホテルマイステイズ堺 筋本町	① 長堀橋 TMK ② 当該 TMK はカリオペ の関係法人である F I G の関係法人が運 用するファンド等を 通じ出資を受けてお ります。 ③ 投資運用目的で取得 ④ 1 年を超えて所有し ていたため記載を省 略します。 ⑤ 平成 22 年 6 月	特別な利害関係にある 者以外	—
D9 ホテルマイステイズ横 浜	① ゼフィルス TMK ② 当該 TMK はカリオペ の関係法人である F I G の関係法人が運 用するファンド等を 通じ出資を受けてお ります。 ③ 投資運用目的で取得 ④ 1 年を超えて所有し ていたため記載を省 略します。(注1) ⑤ 平成 25 年 8 月	① 阪東橋特定目的会社 ② 当該 TMK はカリオペ の関係法人である F I G の関係法人が運 用するファンド等を 通じて出資を受けて おります。 ③ 投資運用目的で取得 ④ - ⑤ 平成 18 年 2 月 (注2)	特別な利害関係にある 者以外
D10 ホテルマイステイズ日 暮里	① 西 TMK ② 当該 TMK はカリオペ の関係法人である F I G の関係法人が運 用するファンド等を 通じ出資を受けてお ります。 ③ 投資運用目的で取得 ④ 1 年を超えて所有し ていたため記載を省 略します。 ⑤ 平成 22 年 12 月	特別な利害関係にある 者以外	—
D11 ホテルマイステイズ福 岡天神南	① 四条通 TMK ② 当該 TMK はカリオペ の関係法人である F I G の関係法人が運 用するファンド等を 通じて出資を受けて おります。 ③ 投資運用目的で取得 ④ 1 年を超えて所有し ていたため記載を省 略します。 ⑤ 平成 20 年 8 月	特別な利害関係にある 者以外	—

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び賃貸借契約の開始に関して、一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

物件名	現所有者・ 信託受益者	前所有者・ 前信託受益者	前々所有者・ 前々信託受益者
D12 フレックステイイン飯 田橋	① アキ TMK ② 当該 TMK はカリオペ の関係法人である F I G の関係法人が運 用するファンド等を 通じて出資を受けて おります。 ③ 投資運用目的で取得 ④ 1 年を超えて所有し ていたため記載を省 略します。 ⑤ 平成 23 年 7 月	特別な利害関係にある 者以外	—
D13 ホテルマイステイズ上 野稲荷町	① 西 TMK ② 当該 TMK はカリオペ の関係法人である F I G の関係法人が運 用するファンド等を 通じ出資を受けてお ります。 ③ 投資運用目的で取得 ④ 1 年を超えて所有し ていたため記載を省 略します。 ⑤ 平成 22 年 12 月	特別な利害関係にある 者以外	—
D14 フレックステイイン品 川	① 西 TMK ② 当該 TMK はカリオペ の関係法人である F I G の関係法人が運 用するファンド等を 通じ出資を受けてお ります。 ③ 投資運用目的で取得 ④ 1 年を超えて所有し ていたため記載を省 略します。 ⑤ 平成 22 年 12 月	特別な利害関係にある 者以外	—
D15 フレックステイイン常 盤台	① アキ TMK ② 当該 TMK はカリオペ の関係法人である F I G の関係法人が運 用するファンド等を 通じて出資を受けて おります。 ③ 投資運用目的で取得 ④ 1 年を超えて所有し ていたため記載を省 略します。 ⑤ 平成 23 年 7 月	特別な利害関係にある 者以外	—

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び賃貸借契約の開始に関して、一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

物件名	現所有者・ 信託受益者	前所有者・ 前信託受益者	前々所有者・ 前々信託受益者
D16 フレックステイイン巢鴨	① アキ TMK ② 当該 TMK はカリオペの関係法人である F I G の関係法人が運用するファンド等を通じて出資を受けております。 ③ 投資運用目的で取得 ④ 1年を超えて所有していたため記載を省略します。 ⑤ 平成 23 年 7 月	特別な利害関係にある者以外	—
D17 ホテルマイステイズ大手前	① アキ TMK ② 当該 TMK はカリオペの関係法人である F I G の関係法人が運用するファンド等を通じて出資を受けております。 ③ 投資運用目的で取得 ④ 1年を超えて所有していたため記載を省略します。 ⑤ 平成 23 年 7 月	特別な利害関係にある者以外	—
D18 フレックステイイン清澄白河	① アキ TMK ② 当該 TMK はカリオペの関係法人である F I G の関係法人が運用するファンド等を通じて出資を受けております。 ③ 投資運用目的で取得 ④ 1年を超えて所有していたため記載を省略します。 ⑤ 平成 23 年 7 月	特別な利害関係にある者以外	—
D19 フレックステイイン中延 P 1	① アキ TMK ② 当該 TMK はカリオペの関係法人である F I G の関係法人が運用するファンド等を通じて出資を受けております。 ③ 投資運用目的で取得 ④ 1年を超えて所有していたため記載を省略します。 ⑤ 平成 23 年 7 月	特別な利害関係にある者以外	—

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び賃貸借契約の開始に関して、一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

物件名	現所有者・ 信託受益者	前所有者・ 前信託受益者	前々所有者・ 前々信託受益者
D20 フレックステイイン中 延P2	① アキ TMK ② 当該 TMK はカリオペ の関係法人である F I G の関係法人が運 用するファンド等を 通じて出資を受けて おります。 ③ 投資運用目的で取得 ④ 1 年を超えて所有し ていたため記載を省 略します。 ⑤ 平成 23 年 7 月	特別な利害関係にある 者以外	—

(注1) 前所有者である阪東橋特定目的会社は、現所有者であるゼフィルス TMK と同様カリオペの関係法人である FIG の関係法人が運用するファンド等を通じて出資を受けていた特定目的会社です。当該物件は、阪東橋特定目的会社のリファイナンスを目的としてゼフィルス TMK が譲渡を受けたものであり、FIG が運用するファンド等を通じて継続的に保有されているものであるため、前所有者の保有期間を通算しています。

(注2) FIG が FIG の関係法人が運用するファンド等を通じて前所有者である阪東橋特定目的会社へ出資を実施したのは平成 24 年 6 月です。したがって、平成 18 年 2 月から平成 24 年 6 月（当該出資前）までの期間において、当該 TMK は特別な利害関係にある者にはあたりません。

7. 媒介の概要

該当ありません。

8. 日程

取 得 決 定 日	平成 26 年 6 月 23 日
契 約 締 結 日	
取得代金支払い予定日	平成 26 年 7 月 17 日 (注)
取 得 予 定 日	

(注) 取得予定資産の取得予定時期は、最短で平成 26 年 7 月 17 日ですが、本募集の払込期日が平成 26 年 7 月 16 日より後の日となる場合には、本募集の払込期日の翌営業日に変更される予定であり、最も遅い場合には平成 26 年 7 月 22 日となります。なお、取得予定資産の売主との売買契約においては、売買実行日につき、3 営業日前までに通知することにより平成 26 年 7 月 22 日までの日に変更することができることとされています。

9. 今後の見通し

本件に伴う本投資法人の平成 26 年 6 月期（平成 26 年 1 月 1 日～平成 26 年 6 月 30 日）及び平成 26 年 12 月期（平成 26 年 7 月 1 日～平成 26 年 12 月 31 日）の運用状況及び分配金の予想につきましては、本日付「平成 26 年 6 月期（第 22 期）運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成 26 年 12 月期（第 23 期）運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

10. その他投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項

ホテル物件への投資に係るリスクに関して、本投資法人が平成 26 年 3 月 26 日に提出した平成 25 年 12 月期（平成 25 年 7 月 1 日～平成 25 年 12 月 31 日）有価証券報告書に記載した「投資リスク」の記載のほか、本日提出した有価証券届出書の「第二部 追完情報 8. 投資リスク」の記載をご参照ください。

以 上

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び賃貸借契約の開始に関して、一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

Invincible Investment Corporation

- * 本資料の配布先：兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会
- * 本投資法人のホームページアドレス：<http://www.invincible-inv.co.jp/>

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び賃貸借契約の開始に関して、一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

【参考資料】

1. 本 18 物件の収支状況等及び鑑定評価書の概要

＜本 18 物件の収支状況等及び鑑定評価書の概要に関する説明＞

a. 「収支状況等」欄の記載について

- 平成 24 年 1 月 1 日から平成 25 年 12 月 31 日までの各事業期間について、売主から受領した情報に基づいて記載しています。また、これらは将来における収支を保証するものではありません。
- 金額は、千円未満を切り捨てて記載しています。そのため、記載されている数値を足し合わせても、合計値とは必ずしも一致しません。なお、特に注記のない限り、金額については消費税等は含まれておりません。
- 「公租公課」に含まれる、固定資産税及び都市計画税は、原則として毎年 1 月 1 日時点における所有者に課されます。本投資法人が取得した不動産関連資産に関して現所有者又は前所有者が取得した際に負担した固定資産税、都市計画税等については、その精算額を取得原価に算入しており、「公租公課」には含まれていません。
- 「損害保険料」には、支払保険料を対象期間で按分した金額を計上しています。
- 「NOI」(Net Operating Income) は、売主から提供を受けた実績値（但し、本投資法人が保有する場合の信託報酬、管理報酬及び保険料の調整後）を記載しています。
- 「客室収入」には、客室利用料、賃貸利用料が含まれています。
- 「その他収入」には、駐車場使用料、ランドリー利用料、自販機手数料等の上記「客室収入」項目に属さない項目が含まれています。
- 「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。
- 「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。
- 「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)
- 「GOP比率」は、次の計算式により算出しています。
GOP比率＝GOP÷売上高
- 「デイリー/ウィークリー/マンスリー」は、各宿泊形態 (デイリー/ウィークリー/マンスリー) の割合をいい、各運用期間における各宿泊形態の客室売上高合計を同期間の総客室売上高合計で除した値に 100 を乗じて算出しています。なお、デイリー＝1～6 泊、ウィークリー＝7～29 泊、マンスリー＝30 泊以上として宿泊日数により区分しています。

b. 「不動産鑑定評価書の概要」欄の記載について

本投資法人は、取得予定資産に関して、投信法に基づく不動産鑑定評価上の留意事項、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和 38 年法律第 152 号、その後の改正を含みます。以下「不動産の鑑定評価に関する法律」といいます。）及び不動産鑑定評価基準に基づき、一般財団法人日本不動産研究所に鑑定評価を依頼しました。

不動産の鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律及び不動産鑑定評価基準等に従って鑑定評価を行った不動産鑑定士が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものととどまります。

不動産の鑑定評価は、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び賃貸借契約の開始に関して、一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

D3 : ホテルマイステイズ京都四条

収支状況等			
運用期間	平成24年1月1日～平成24年12月31日	平成25年1月1日～平成25年12月31日	
GOP (= (1) - (2))	352,405千円	352,417千円	
a. 借地料	0千円	0千円	
b. 公租公課	22,729千円	21,967千円	
c. 損害保険料	460千円	460千円	
d. 信託報酬	1,000千円	1,000千円	
NOI (=GOP - [a. + b. + c. + d.])	328,215千円	328,988千円	
(参考)	(1) 売上高	635,191千円	658,387千円
	客室収入	599,210千円	632,714千円
	その他収入	35,980千円	25,672千円
	(2) 営業費用 (上記a.～d. は含みません)	282,785千円	305,969千円
	ADR	9,283円	9,040円
	RevPAR	7,309円	7,739円
	客室稼働率	78.7%	85.6%
	GOP比率	55.5%	53.5%
	デیلیー/ウィークリー/マンスリー	98.3%/ 1.5%/ 0.2%	98.0%/ 1.7%/ 0.4%

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額 (特定価格)	6,110百万円
価格時点	平成26年4月30日時点

1. 収益還元法による収益価格		
(1) 直接還元法	査定値	
(a) 貸室賃料収入	406,368千円	
(b) 共益費収入	0千円	
(c) 水道光熱費収入	0千円	
(d) 駐車場収入	0千円	
(e) その他収入	0千円	
①潜在総収益 = [(a) + (b) + (c) + (d) + (e)]	406,368千円	
(f) 空室等損失	0千円	
(g) 貸倒れ損失	0千円	
②運営収益 = [① - (f) - (g)]	406,368千円	
(h) 維持管理費	0千円	
(i) 水道光熱費	0千円	
(j) 修繕費	3,168千円	
(k) プロパティマネジメントフィー	0千円	
(l) テナント募集費用等	0千円	
(m) 公租公課	22,271千円	
(n) 損害保険料	1,773千円	
(o) その他費用	0千円	
③運営費用 (経費率) = [(h) + (i) + (j) + (k) + (l) + (m) + (n) + (o)]	27,212千円	(6.7%)
④運営純収益 = [② - ③]	379,156千円	
(p) 一時金の運用益	0千円	
(q) 資本的支出	7,392千円	
(r) FF&Eリザーブ	14千円	
⑤純収益 = [④ + (p) - (q) - (r)]	357,045千円	
⑥還元利回り	5.8%	
⑦直接還元法による収益価格 = [⑤ ÷ ⑥]	6,160,000千円	
(参考) 運営純収益 (NOI) ベース利回り (④運営純収益 ÷ ⑦収益価格)	(6.2%)	
(2) DCF法	査定値	
①分析期間中の純収益の現在価値の合計額	2,604,417千円	(43.0%)
(a) 売却価格	6,080,797千円	
(b) 売却費用	182,424千円	
(c) 復帰価格 = [(a) - (b)]	5,898,373千円	
②復帰価格現在価値	3,452,908千円	(57.0%)
③割引率	5.5%	
④最終還元利回り	5.9%	
⑤DCF法による収益価格 = [① + ②]	6,060,000千円	
(3) 収益還元法による収益価格	6,110,000千円	
2. 原価法による積算価格		
	査定値	
(i) 土地価格	1,120,000千円	(47.6%)
(ii) 建物価格	1,220,000千円	(51.8%)
(iii) 家具・什器・備品・内装等の価格	15,100千円	(0.6%)
(iv) 土地・建物・家具・什器・備品・内装等の価格の合計 = [(i) + (ii) + (iii)]	2,355,100千円	(100.0%)
(v) 土地建物一体としての市場性修正率	170%	
(vi) 原価法による積算価格 = [(iv) × (v)]	4,000,000千円	

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び賃貸借契約の開始に関して、一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。

米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。

プロスペクタスは、当該証券の発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

D4 : マイステイズ新浦安コンファレンスセンター

収支状況等			
運用期間	平成24年1月1日～平成24年12月31日	平成25年1月1日～平成25年12月31日	
GOP (= (1) - (2))	253,874千円	322,874千円	
a. 借地料	0千円	0千円	
b. 公租公課	16,549千円	16,829千円	
c. 損害保険料	414千円	414千円	
d. 信託報酬	1,000千円	1,000千円	
NOI (=GOP-[a.+b.+c.+d.])	235,911千円	304,630千円	
(参考)	(1) 売上高	502,568千円	599,172千円
	客室収入	405,844千円	510,565千円
	その他収入	96,724千円	88,606千円
	(2) 営業費用 (上記a.～d. は含みません)	248,693千円	276,297千円
	ADR	8,870円	9,663円
	RevPAR	6,336円	7,993円
	客室稼働率	71.4%	82.7%
	GOP比率	50.5%	53.9%
	デیلیー/ウィークリー/マンスリー	95.4%/ 4.6%/ - %	97.4%/ 2.6%/ - %

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額 (特定価格)	4,980百万円
価格時点	平成26年4月30日時点

1. 収益還元法による収益価格		
(1) 直接還元法		査定値
(a) 貸室賃料収入		346,201千円
(b) 共益費収入		0千円
(c) 水道光熱費収入		0千円
(d) 駐車場収入		0千円
(e) その他収入		0千円
①潜在総収益 = [(a)+(b)+(c)+(d)+(e)]		346,201千円
(f) 空室等損失		0千円
(g) 貸倒れ損失		0千円
②運営収益 = [①-(f)-(g)]		346,201千円
(h) 維持管理費		0千円
(i) 水道光熱費		0千円
(j) 修繕費		4,915千円
(k) プロパティマネジメントフィー		0千円
(l) テナント募集費用等		0千円
(m) 公租公課		16,576千円
(n) 損害保険料		601千円
(o) その他費用		0千円
③運営費用 (経費率) = [(h)+(i)+(j)+(k)+(l)+(m)+(n)+(o)]		22,092千円 (6.4%)
④運営純収益 = [②-③]		324,109千円
(p) 一時金の運用益		0千円
(q) 資本的支出		11,469千円
(r) FF&Eリザーブ		15,822千円
⑤純収益 = [④+(p)-(q)-(r)]		296,818千円
⑥還元利回り		5.9%
⑦直接還元法による収益価格 = [⑤÷⑥]		5,030,000千円
(参考) 運営純収益 (NOI) ベース利回り (④運営純収益 ÷ ⑦収益価格)		(6.4%)
(2) DCF法		査定値
①分析期間中の純収益の現在価値の合計額		2,199,337千円 (44.7%)
(a) 売却価格		4,888,279千円
(b) 売却費用		146,648千円
(c) 復帰価格 = [(a)-(b)]		4,741,631千円
②復帰価格現在価値		2,723,593千円 (55.3%)
③割引率		5.7%
④最終還元利回り		6.1%
⑤DCF法による収益価格=[①+②]		4,920,000千円
(3) 収益還元法による収益価格		4,980,000千円
2. 原価法による積算価格		
		査定値
(i) 土地価格		676,000千円 (36.8%)
(ii) 建物価格		1,120,000千円 (61.1%)
(iii) 家具・什器・備品・内装等の価格		38,500千円 (2.1%)
(iv) 土地・建物・家具・什器・備品・内装等の価格の合計 = [(i)+(ii)+(iii)]		1,834,500千円 (100.0%)
(v) 土地建物一体としての市場性修正率		150%
(vi) 原価法による積算価格 = [(iv)×(v)]		2,750,000千円

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び賃貸借契約の開始に関して、一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。

米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。

プロスペクタスは、当該証券の発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

D5 : ホテルマイステイズ舞浜

収支状況等			
運用期間		平成24年1月1日～平成24年12月31日	平成25年1月1日～平成25年12月31日
GOP (= (1) - (2))		216,976千円	285,553千円
a.	借地料	0千円	0千円
b.	公租公課	6,967千円	6,477千円
c.	損害保険料	203千円	203千円
d.	信託報酬	1,000千円	1,000千円
NOI (=GOP - [a. + b. + c. + d.])		208,806千円	277,873千円
(参考)	(1) 売上高	398,310千円	485,805千円
	客室収入	378,459千円	467,186千円
	その他収入	19,850千円	18,619千円
	(2) 営業費用 (上記a.～d. は含みません)	181,333千円	200,251千円
	ADR	13,481円	15,634円
	RevPAR	11,489円	14,222円
	客室稼働率	85.2%	91.0%
	GOP比率	54.5%	58.8%
	デیلیー/ウィークリー/マンスリー	99.9%/ 0.1%/ - %	99.9%/ 0.1%/ - %

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額 (特定価格)	4,920百万円
価格時点	平成26年4月30日時点

1. 収益還元法による収益価格		
(1) 直接還元法	査定値	
(a) 貸室賃料収入	310,415千円	
(b) 共益費収入	0千円	
(c) 水道光熱費収入	0千円	
(d) 駐車場収入	0千円	
(e) その他収入	0千円	
①潜在総収益 = [(a) + (b) + (c) + (d) + (e)]	310,415千円	
(f) 空室等損失	0千円	
(g) 貸倒れ損失	0千円	
②運営収益 = [(1) - (f) - (g)]	310,415千円	
(h) 維持管理費	0千円	
(i) 水道光熱費	0千円	
(j) 修繕費	3,166千円	
(k) プロパティマネジメントフィー	0千円	
(l) テナント募集費用等	0千円	
(m) 公租公課	6,030千円	
(n) 損害保険料	205千円	
(o) その他費用	0千円	
③運営費用 (経費率) = [(h) + (i) + (j) + (k) + (l) + (m) + (n) + (o)]	9,401千円	(3.0%)
④運営純収益 = [② - ③]	301,014千円	
(p) 一時金の運用益	0千円	
(q) 資本的支出	7,388千円	
(r) FF&Eリザーブ	9,300千円	
⑤純収益 = [④ + (p) - (q) - (r)]	284,326千円	
⑥還元利回り	5.7%	
⑦直接還元法による収益価格 = [⑤ ÷ ⑥]	4,990,000千円	
(参考) 運営純収益 (NOI) ベース利回り (④運営純収益 ÷ ⑦収益価格)	(6.0%)	
(2) DCF法	査定値	
①分析期間中の純収益の現在価値の合計額	2,104,432千円	(43.4%)
(a) 売却価格	4,824,881千円	
(b) 売却費用	144,746千円	
(c) 復帰価格 = [(a) - (b)]	4,680,135千円	
②復帰価格現在価値	2,739,751千円	(56.6%)
③割引率	5.5%	
④最終還元利回り	5.9%	
⑤DCF法による収益価格 = [① + ②]	4,840,000千円	
(3) 収益還元法による収益価格	4,920,000千円	
2. 原価法による積算価格		
	査定値	
(i) 土地価格	661,000千円	(54.2%)
(ii) 建物価格	553,000千円	(45.4%)
(iii) 家具・什器・備品・内装等の価格	4,700千円	(0.4%)
(iv) 土地・建物・家具・什器・備品・内装等の価格の合計 = [(i) + (ii) + (iii)]	1,218,700千円	(100.0%)
(v) 土地建物一体としての市場性修正率	150%	
(vi) 原価法による積算価格 = [(iv) × (v)]	1,830,000千円	

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び賃貸借契約の開始に関して、一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。

米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。

プロスペクタスは、当該証券の発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

収支状況等			
運用期間	平成24年1月1日～平成24年12月31日	平成25年1月1日～平成25年12月31日	
GOP (= (1) - (2))	229,442千円	286,298千円	
a. 借地料	16,416千円	16,416千円	
b. 公租公課	24,530千円	26,423千円	
c. 損害保険料	571千円	571千円	
d. 信託報酬	1,000千円	1,000千円	
NOI (=GOP - [a. + b. + c. + d.])	186,924千円	241,887千円	
(参考)	(1) 売上高	482,811千円	553,785千円
	客室収入	377,825千円	411,046千円
	その他収入	104,985千円	142,738千円
	(2) 営業費用 (上記a.～d. は含みません)	253,368千円	267,487千円
	ADR	8,588円	9,120円
	RevPAR	7,321円	7,987円
	客室稼働率	85.2%	87.6%
	GOP比率	47.5%	51.7%
	デイリー/ウィークリー/マンスリー	- % / - % / - %	- % / - % / - %

(注) デイリー/ウィークリー/マンスリーについては、宿泊日数による区分データが存在しないことから、記載していません。

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額 (特定価格)	3,900百万円
価格時点	平成26年4月30日時点

1. 収益還元法による収益価格		
(1) 直接還元法		査定値
(a) 貸室賃料収入		320,991千円
(b) 共益費収入		1,948千円
(c) 水道光熱費収入		23,600千円
(d) 駐車場収入		7,560千円
(e) その他収入		3,000千円
①潜在総収益 = [(a) + (b) + (c) + (d) + (e)]		357,099千円
(f) 空室等損失		8,526千円
(g) 貸倒れ損失		0千円
②運営収益 = [① - (f) - (g)]		348,573千円
(h) 維持管理費		2,200千円
(i) 水道光熱費		23,800千円
(j) 修繕費		9,964千円
(k) プロパティマネジメントフィー		2,791千円
(l) テナント募集費用等		1,172千円
(m) 公租公課		26,424千円
(n) 損害保険料		785千円
(o) その他費用		16,416千円
③運営費用 (経費率) = [(h) + (i) + (j) + (k) + (l) + (m) + (n) + (o)]		83,552千円 (24.0%)
④運営純収益 = [② - ③]		265,021千円
(p) 一時金の運用益		1,537千円
(q) 資本的支出		23,947千円
(r) FF&Eリザーブ		6,371千円
⑤純収益 = [④ + (p) - (q) - (r)]		236,240千円
⑥還元利回り		6.0%
⑦直接還元法による収益価格 = [⑤ ÷ ⑥]		3,940,000千円
(参考) 運営純収益 (NOI) ベース利回り (④運営純収益 ÷ ⑦収益価格)		(6.7%)
(2) DCF法		査定値
①分析期間中の純収益の現在価値の合計額		1,737,094千円 (45.0%)
(a) 売却価格		3,844,194千円
(b) 売却費用		153,768千円
(c) 復帰価格 = [(a) - (b)]		3,690,426千円
②復帰価格現在価値		2,119,781千円 (55.0%)
③割引率		5.7%
④最終還元利回り		6.2%
⑤DCF法による収益価格 = [① + ②]		3,860,000千円
(3) 収益還元法による収益価格		3,900,000千円
2. 原価法による積算価格		
		査定値
(i) 土地価格		1,430,000千円 (64.1%)
(ii) 建物価格		795,000千円 (35.6%)
(iii) 家具・什器・備品・内装等の価格		6,400千円 (0.3%)
(iv) 土地・建物・家具・什器・備品・内装等の価格の合計 = [(i) + (ii) + (iii)]		2,231,400千円 (100.0%)
(v) 土地建物一体としての市場性修正率		150%
(vi) 原価法による積算価格 = [(iv) × (v)]		3,350,000千円

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び賃貸借契約の開始に関して、一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。

米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。

プロスペクタスは、当該証券の発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

D7 : ホテルマイステイズ名古屋栄

収支状況等			
運用期間	平成24年1月1日～平成24年12月31日	平成25年1月1日～平成25年12月31日	
GOP (= (1) - (2))	236,005千円	210,555千円	
a. 借地料	34,326千円	34,326千円	
b. 公租公課	11,182千円	11,121千円	
c. 損害保険料	493千円	493千円	
d. 信託報酬	1,000千円	1,000千円	
NOI (=GOP - [a. + b. + c. + d.])	189,003千円	163,614千円	
(参考)	(1) 売上高	601,944千円	498,168千円
	客室収入	496,754千円	437,236千円
	その他収入	105,190千円	60,932千円
	(2) 営業費用 (上記a.～d. は含みません)	365,938千円	287,613千円
	ADR	5,508円	5,553円
	RevPAR	5,027円	4,437円
	客室稼働率	91.3%	79.9%
	GOP比率	39.2%	42.3%
	デیلیー/ウィークリー/マンスリー	- % / - % / - %	96.1% / 3.2% / 0.7%

(注) 平成24年のデیلیー/ウィークリー/マンスリーについては、宿泊日数による区分データが存在しないことから、記載していません。

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額 (特定価格)	3,000百万円
価格時点	平成26年4月30日時点

1. 収益還元法による収益価格		
(1) 直接還元法		査定値
(a) 貸室賃料収入		290,220千円
(b) 共益費収入		0千円
(c) 水道光熱費収入		0千円
(d) 駐車場収入		0千円
(e) その他収入		0千円
①潜在総収益 = [(a) + (b) + (c) + (d) + (e)]		290,220千円
(f) 空室等損失		0千円
(g) 貸倒れ損失		0千円
②運営収益 = [(1) - (f) - (g)]		290,220千円
(h) 維持管理費		0千円
(i) 水道光熱費		0千円
(j) 修繕費		7,847千円
(k) プロパティマネジメントフィー		0千円
(l) テナント募集費用等		0千円
(m) 公租公課		11,121千円
(n) 損害保険料		866千円
(o) その他費用		34,326千円
③運営費用 (経費率) = [(h) + (i) + (j) + (k) + (l) + (m) + (n) + (o)]		54,160千円 (18.7%)
④運営純収益 = [② - ③]		236,060千円
(p) 一時金の運用益		0千円
(q) 資本的支出		18,310千円
(r) FF&Eリザーブ		16,065千円
⑤純収益 = [④ + (p) - (q) - (r)]		201,685千円
⑥還元利回り		6.6%
⑦直接還元法による収益価格 = [⑤ ÷ ⑥]		3,060,000千円
(参考) 運営純収益 (NOI) ベース利回り (④運営純収益 ÷ ⑦収益価格)		(7.7%)
(2) DCF法		査定値
①分析期間中の純収益の現在価値の合計額		1,409,160千円 (48.0%)
(a) 売却価格		2,982,529千円
(b) 売却費用		149,126千円
(c) 復帰価格 = [(a) - (b)]		2,833,403千円
②復帰価格現在価値		1,523,804千円 (52.0%)
③割引率		6.4%
④最終還元利回り		6.8%
⑤DCF法による収益価格 = [① + ②]		2,930,000千円
(3) 収益還元法による収益価格		3,000,000千円
2. 原価法による積算価格		
		査定値
(i) 土地価格		648,000千円 (57.8%)
(ii) 建物価格		398,000千円 (35.5%)
(iii) 家具・什器・備品・内装等の価格		75,000千円 (6.7%)
(iv) 土地・建物・家具・什器・備品・内装等の価格の合計 = [(i) + (ii) + (iii)]		1,121,000千円 (100.0%)
(v) 土地建物一体としての市場性修正率		150%
(vi) 原価法による積算価格 = [(iv) × (v)]		1,680,000千円

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び賃貸借契約の開始に関して、一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。

米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。

プロスペクタスは、当該証券の発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

収支状況等			
運用期間	平成24年1月1日～平成24年12月31日	平成25年1月1日～平成25年12月31日	
GOP (= (1) - (2))	156,874千円	170,508千円	
a. 借地料	0千円	0千円	
b. 公租公課	14,079千円	13,128千円	
c. 損害保険料	221千円	221千円	
d. 信託報酬	1,000千円	1,000千円	
NOI (=GOP - [a. + b. + c. + d.])	141,572千円	156,157千円	
(参考)	(1) 売上高	315,087千円	337,806千円
	客室収入	301,863千円	326,927千円
	その他収入	13,224千円	10,879千円
	(2) 営業費用 (上記a.～d. は含みません)	158,213千円	167,298千円
	ADR	5,513円	5,848円
	RevPAR	4,341円	4,714円
	客室稼働率	78.7%	80.6%
	GOP比率	49.8%	50.5%
	デیلیー/ウィークリー/マンスリー	80.4%/ 12.3%/ 7.3%	83.8%/ 11.0%/ 5.2%

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額 (特定価格)	2,530百万円
価格時点	平成26年4月30日時点

1. 収益還元法による収益価格		
(1) 直接還元法	査定値	
(a) 貸室賃料収入	178,368千円	
(b) 共益費収入	0千円	
(c) 水道光熱費収入	0千円	
(d) 駐車場収入	0千円	
(e) その他収入	0千円	
①潜在総収益 = [(a) + (b) + (c) + (d) + (e)]	178,368千円	
(f) 空室等損失	0千円	
(g) 貸倒れ損失	0千円	
②運営収益 = [(1) - (f) - (g)]	178,368千円	
(h) 維持管理費	0千円	
(i) 水道光熱費	0千円	
(j) 修繕費	2,611千円	
(k) プロパティマネジメントフィー	0千円	
(l) テナント募集費用等	0千円	
(m) 公租公課	12,800千円	
(n) 損害保険料	1,175千円	
(o) その他費用	0千円	
③運営費用 (経費率) = [(h) + (i) + (j) + (k) + (l) + (m) + (n) + (o)]	16,586千円	(9.3%)
④運営純収益 = [② - ③]	161,782千円	
(p) 一時金の運用益	0千円	
(q) 資本的支出	6,092千円	
(r) FF&Eリザーブ	10,409千円	
⑤純収益 = [④ + (p) - (q) - (r)]	145,281千円	
⑥還元利回り	5.7%	
⑦直接還元法による収益価格 = [⑤ ÷ ⑥]	2,550,000千円	
(参考) 運営純収益 (NOI) ベース利回り (④運営純収益 ÷ ⑦収益価格)	(6.3%)	
(2) DCF法	査定値	
①分析期間中の純収益の現在価値の合計額	1,092,122千円	(43.7%)
(a) 売却価格	2,481,136千円	
(b) 売却費用	74,434千円	
(c) 復帰価格 = [(a) - (b)]	2,406,702千円	
②復帰価格現在価値	1,408,883千円	(56.3%)
③割引率	5.5%	
④最終還元利回り	5.9%	
⑤DCF法による収益価格 = [① + ②]	2,500,000千円	
(3) 収益還元法による収益価格	2,530,000千円	
2. 原価法による積算価格		
	査定値	
(i) 土地価格	560,000千円	(48.2%)
(ii) 建物価格	587,000千円	(50.5%)
(iii) 家具・什器・備品・内装等の価格	15,300千円	(1.3%)
(iv) 土地・建物・家具・什器・備品・内装等の価格の合計 = [(i) + (ii) + (iii)]	1,162,300千円	(100.0%)
(v) 土地建物一体としての市場性修正率	150%	
(vi) 原価法による積算価格 = [(iv) × (v)]	1,740,000千円	

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び賃貸借契約の開始に関して、一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。

米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。

プロスペクタスは、当該証券の発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

D9 : ホテルマイステイズ横浜

収支状況等			
運用期間		平成24年1月1日～平成24年12月31日	平成25年1月1日～平成25年12月31日
GOP (= (1) - (2))		140,373千円	164,609千円
a.	借地料	0千円	0千円
b.	公租公課	14,096千円	12,208千円
c.	損害保険料	404千円	404千円
d.	信託報酬	1,000千円	1,000千円
NOI (=GOP - [a. + b. + c. + d.])		124,872千円	150,996千円
(参考)	(1) 売上高	341,302千円	377,741千円
	客室収入	319,655千円	352,094千円
	その他収入	21,646千円	25,646千円
	(2) 営業費用 (上記a.～d. は含みません)	200,929千円	213,132千円
	ADR	5,653円	5,956円
	RevPAR	4,597円	5,077円
	客室稼働率	81.3%	85.2%
	GOP比率	41.1%	43.6%
	デیلیー/ウィークリー/マンスリー	80.8%/ 13.1%/ 6.1%	84.4%/ 10.2%/ 5.4%

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額 (特定価格)	2,150百万円
価格時点	平成26年4月30日時点

1. 収益還元法による収益価格		
(1) 直接還元法		査定値
(a)	貸室賃料収入	187,514千円
(b)	共益費収入	0千円
(c)	水道光熱費収入	0千円
(d)	駐車場収入	0千円
(e)	その他収入	0千円
①潜在総収益 = [(a) + (b) + (c) + (d) + (e)]		187,514千円
(f)	空室等損失	0千円
(g)	貸倒れ損失	0千円
②運営収益 = [(1) - (f) - (g)]		187,514千円
(h)	維持管理費	0千円
(i)	水道光熱費	0千円
(j)	修繕費	7,433千円
(k)	プロパティマネジメントフィー	0千円
(l)	テナント募集費用等	0千円
(m)	公租公課	12,336千円
(n)	損害保険料	3,187千円
(o)	その他費用	0千円
③運営費用 (経費率) = [(h) + (i) + (j) + (k) + (l) + (m) + (n) + (o)]		22,956千円 (12.2%)
④運営純収益 = [② - ③]		164,558千円
(p)	一時金の運用益	0千円
(q)	資本的支出	17,344千円
(r)	FF&Eリザーブ	10,200千円
⑤純収益 = [④ + (p) - (q) - (r)]		137,014千円
⑥還元利回り		6.3%
⑦直接還元法による収益価格 = [⑤ ÷ ⑥]		2,170,000千円
(参考) 運営純収益 (NOI) ベース利回り (④運営純収益 ÷ ⑦収益価格)		(7.6%)
(2) DCF法		査定値
①分析期間中の純収益の現在価値の合計額		990,501千円 (46.5%)
(a)	売却価格	2,125,308千円
(b)	売却費用	63,759千円
(c) 復帰価格 = [(a) - (b)]		2,061,549千円
②復帰価格現在価値		1,140,449千円 (53.5%)
③割引率		6.1%
④最終還元利回り		6.5%
⑤DCF法による収益価格 = [① + ②]		2,130,000千円
(3) 収益還元法による収益価格		2,150,000千円
2. 原価法による積算価格		
		査定値
(i)	土地価格	489,000千円 (58.5%)
(ii)	建物価格	340,000千円 (40.6%)
(iii)	家具・什器・備品・内装等の価格	7,420千円 (0.9%)
(iv) 土地・建物・家具・什器・備品・内装等の価格の合計 = [(i) + (ii) + (iii)]		836,420千円 (100.0%)
(v) 土地建物一体としての市場性修正率		150%
(vi) 原価法による積算価格 = [(iv) × (v)]		1,250,000千円

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び賃貸借契約の開始に関して、一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。

米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。

プロスペクタスは、当該証券の発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

D10 : ホテルマイステイズ日暮里

収支状況等			
運用期間		平成24年1月1日～平成24年12月31日	平成25年1月1日～平成25年12月31日
GOP (= (1) - (2))		87,206千円	103,593千円
a.	借地料	0千円	0千円
b.	公租公課	4,032千円	3,736千円
c.	損害保険料	123千円	123千円
d.	信託報酬	1,000千円	1,000千円
NOI (=GOP-[a.+b.+c.+d.])		82,050千円	98,733千円
(参考)	(1) 売上高	168,567千円	188,195千円
	客室収入	162,514千円	182,063千円
	その他収入	6,052千円	6,132千円
	(2) 営業費用 (上記a.～d.は含みません)	81,360千円	84,602千円
	ADR	5,438円	5,912円
	RevPAR	4,774円	5,363円
	客室稼働率	87.8%	90.7%
	GOP比率	51.7%	55.0%
	デیلیー/ウィークリー/マンスリー	66.0%/ 17.3%/ 16.7%	67.5%/ 15.4%/ 17.0%

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額 (特定価格)	1,910百万円
価格時点	平成26年4月30日時点

1. 収益還元法による収益価格		
(1) 直接還元法	査定値	
(a) 貸室賃料収入	124,639千円	
(b) 共益費収入	0千円	
(c) 水道光熱費収入	0千円	
(d) 駐車場収入	0千円	
(e) その他収入	0千円	
①潜在総収益 = [(a)+(b)+(c)+(d)+(e)]	124,639千円	
(f) 空室等損失	0千円	
(g) 貸倒れ損失	0千円	
②運営収益 = [(1)-(f)-(g)]	124,639千円	
(h) 維持管理費	0千円	
(i) 水道光熱費	0千円	
(j) 修繕費	1,882千円	
(k) プロパティマネジメントフィー	0千円	
(l) テナント募集費用等	0千円	
(m) 公租公課	3,737千円	
(n) 損害保険料	115千円	
(o) その他費用	0千円	
③運営費用 (経費率) = [(h)+(i)+(j)+(k)+(l)+(m)+(n)+(o)]	5,734千円	(4.6%)
④運営純収益 = [②-③]	118,905千円	
(p) 一時金の運用益	0千円	
(q) 資本的支出	4,530千円	
(r) FF&Eリザーブ	4,403千円	
⑤純収益 = [④+(p)-(q)-(r)]	109,972千円	
⑥還元利回り	5.7%	
⑦直接還元法による収益価格 = [⑤÷⑥]	1,930,000千円	
(参考) 運営純収益 (NOI) ベース利回り (④運営純収益 ÷ ⑦収益価格)	6.2%	
(2) DCF法	査定値	
①分析期間中の純収益の現在価値の合計額	793,838千円	(42.2%)
(a) 売却価格	1,900,345千円	
(b) 売却費用	57,010千円	
(c) 復帰価格 = [(a)-(b)]	1,843,335千円	
②復帰価格現在価値	1,089,411千円	(57.8%)
③割引率	5.4%	
④最終還元利回り	5.8%	
⑤DCF法による収益価格=[①+②]	1,880,000千円	
(3) 収益還元法による収益価格	1,910,000千円	
2. 原価法による積算価格		
	査定値	
(i) 土地価格	287,000千円	(71.3%)
(ii) 建物価格	112,000千円	(27.8%)
(iii) 家具・什器・備品・内装等の価格	3,290千円	(0.8%)
(iv) 土地・建物・家具・什器・備品・内装等の価格の合計 = [(i)+(ii)+(iii)]	402,290千円	(100.0%)
(v) 土地建物一体としての市場性修正率	150%	
(vi) 原価法による積算価格 = [(iv)×(v)]	603,000千円	

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び賃貸借契約の開始に関して、一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。

米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。

プロスペクタスは、当該証券の発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

D11 : ホテルマイステイズ福岡天神南

収支状況等			
運用期間	平成24年1月1日～平成24年12月31日	平成25年1月1日～平成25年12月31日	
GOP (= (1) - (2))	115,616千円	119,868千円	
a. 借地料	0千円	0千円	
b. 公租公課	11,313千円	10,359千円	
c. 損害保険料	197千円	197千円	
d. 信託報酬	1,000千円	1,000千円	
NOI (=GOP - [a. + b. + c. + d.])	103,106千円	108,311千円	
(参考)	(1) 売上高	258,665千円	264,195千円
	客室収入	252,354千円	258,709千円
	その他収入	6,311千円	5,486千円
	(2) 営業費用 (上記a.～d. は含みません)	143,049千円	144,326千円
	ADR	4,845円	5,065円
	RevPAR	3,895円	4,004円
	客室稼働率	80.4%	79.1%
	GOP比率	44.7%	45.4%
	デیلیー/ウィークリー/マンスリー	78.4%/ 12.9%/ 8.7%	77.9%/ 15.4%/ 6.7%

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額 (特定価格)	1,580百万円
価格時点	平成26年4月30日時点

1. 収益還元法による収益価格		
(1) 直接還元法	査定値	
(a) 貸室賃料収入	137,020千円	
(b) 共益費収入	0千円	
(c) 水道光熱費収入	0千円	
(d) 駐車場収入	0千円	
(e) その他収入	0千円	
①潜在総収益 = [(a) + (b) + (c) + (d) + (e)]	137,020千円	
(f) 空室等損失	0千円	
(g) 貸倒れ損失	0千円	
②運営収益 = [(1) - (f) - (g)]	137,020千円	
(h) 維持管理費	0千円	
(i) 水道光熱費	0千円	
(j) 修繕費	2,444千円	
(k) プロパティマネジメントフィー	0千円	
(l) テナント募集費用等	0千円	
(m) 公租公課	10,410千円	
(n) 損害保険料	362千円	
(o) その他費用	0千円	
③運営費用 (経費率) = [(h) + (i) + (j) + (k) + (l) + (m) + (n) + (o)]	13,216千円	(9.6%)
④運営純収益 = [② - ③]	123,804千円	
(p) 一時金の運用益	0千円	
(q) 資本的支出	7,039千円	
(r) FF&Eリザーブ	12,039千円	
⑤純収益 = [④ + (p) - (q) - (r)]	104,726千円	
⑥還元利回り	6.5%	
⑦直接還元法による収益価格 = [⑤ ÷ ⑥]	1,610,000千円	
(参考) 運営純収益 (NOI) ベース利回り (④運営純収益 ÷ ⑦収益価格)	7.7%	
(2) DCF法	査定値	
①分析期間中の純収益の現在価値の合計額	711,589千円	(46.2%)
(a) 売却価格	1,576,716千円	
(b) 売却費用	47,301千円	
(c) 復帰価格 = [(a) - (b)]	1,529,415千円	
②復帰価格現在価値	830,166千円	(53.8%)
③割引率	6.3%	
④最終還元利回り	6.7%	
⑤DCF法による収益価格 = [① + ②]	1,540,000千円	
(3) 収益還元法による収益価格	1,580,000千円	
2. 原価法による積算価格		
	査定値	
(i) 土地価格	397,000千円	(41.7%)
(ii) 建物価格	538,000千円	(56.5%)
(iii) 家具・什器・備品・内装等の価格	16,500千円	(1.7%)
(iv) 土地・建物・家具・什器・備品・内装等の価格の合計 = [(i) + (ii) + (iii)]	951,500千円	(100.0%)
(v) 土地建物一体としての市場性修正率	130%	
(vi) 原価法による積算価格 = [(iv) × (v)]	1,240,000千円	

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び賃貸借契約の開始に関して、一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。

米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。

プロスペクタスは、当該証券の発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

D12 : フレックステイイン飯田橋

収支状況等			
運用期間	平成24年1月1日～平成24年12月31日	平成25年1月1日～平成25年12月31日	
GOP (= (1) - (2))	81,525千円	85,945千円	
a. 借地料	0千円	0千円	
b. 公租公課	9,792千円	9,141千円	
c. 損害保険料	187千円	187千円	
d. 信託報酬	1,000千円	1,000千円	
NOI (=GOP - [a. + b. + c. + d.])	70,544千円	75,615千円	
(参考)	(1) 売上高	147,626千円	155,406千円
	客室収入	128,728千円	137,584千円
	その他収入	18,897千円	17,821千円
	(2) 営業費用 (上記a.～d. は含みません)	66,101千円	69,461千円
	ADR	7,027円	7,280円
	RevPAR	6,057円	6,389円
	客室稼働率	86.2%	87.8%
	GOP比率	55.2%	55.3%
	デیلیー/ウィークリー/マンスリー	54.7%/ 22.5%/ 22.8%	66.9%/ 16.0%/ 17.1%

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額 (特定価格)	1,390百万円
価格時点	平成26年4月30日時点

1. 収益還元法による収益価格		
(1) 直接還元法	査定値	
(a) 貸室賃料収入	105,567千円	
(b) 共益費収入	0千円	
(c) 水道光熱費収入	0千円	
(d) 駐車場収入	0千円	
(e) その他収入	0千円	
①潜在総収益 = [(a) + (b) + (c) + (d) + (e)]	105,567千円	
(f) 空室等損失	0千円	
(g) 貸倒れ損失	0千円	
②運営収益 = [(1) - (f) - (g)]	105,567千円	
(h) 維持管理費	0千円	
(i) 水道光熱費	0千円	
(j) 修繕費	3,521千円	
(k) プロパティマネジメントフィー	0千円	
(l) テナント募集費用等	0千円	
(m) 公租公課	9,141千円	
(n) 損害保険料	384千円	
(o) その他費用	0千円	
③運営費用 (経費率) = [(h) + (i) + (j) + (k) + (l) + (m) + (n) + (o)]	13,046千円	(12.4%)
④運営純収益 = [② - ③]	92,521千円	
(p) 一時金の運用益	0千円	
(q) 資本的支出	8,216千円	
(r) FF&Eリザーブ	2,741千円	
⑤純収益 = [④ + (p) - (q) - (r)]	81,564千円	
⑥還元利回り	5.8%	
⑦直接還元法による収益価格 = [⑤ ÷ ⑥]	1,410,000千円	
(参考) 運営純収益 (NOI) ベース利回り (④運営純収益 ÷ ⑦収益価格)	(6.6%)	
(2) DCF法	査定値	
①分析期間中の純収益の現在価値の合計額	582,576千円	(42.4%)
(a) 売却価格	1,392,508千円	
(b) 売却費用	41,775千円	
(c) 復帰価格 = [(a) - (b)]	1,350,733千円	
②復帰価格現在価値	790,719千円	(57.6%)
③割引率	5.5%	
④最終還元利回り	5.9%	
⑤DCF法による収益価格 = [① + ②]	1,370,000千円	
(3) 収益還元法による収益価格	1,390,000千円	
2. 原価法による積算価格		
	査定値	
(i) 土地価格	705,000千円	(72.2%)
(ii) 建物価格	269,000千円	(27.6%)
(iii) 家具・什器・備品・内装等の価格	2,040千円	(0.2%)
(iv) 土地・建物・家具・什器・備品・内装等の価格の合計 = [(i) + (ii) + (iii)]	976,040千円	(100.0%)
(v) 土地建物一体としての市場性修正率	120%	
(vi) 原価法による積算価格 = [(iv) × (v)]	1,170,000千円	

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び賃貸借契約の開始に関して、一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。

米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。

プロスペクタスは、当該証券の発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

D13 : ホテルマイステイズ上野稲荷町

収支状況等			
運用期間	平成24年1月1日～平成24年12月31日	平成25年1月1日～平成25年12月31日	
GOP (= (1) - (2))	51,671千円	69,782千円	
a. 借地料	0千円	0千円	
b. 公租公課	4,761千円	3,151千円	
c. 損害保険料	90千円	90千円	
d. 信託報酬	1,000千円	1,000千円	
NOI (=GOP - [a. + b. + c. + d.])	45,819千円	65,539千円	
(参考)	(1) 売上高	109,790千円	141,335千円
	客室収入	103,297千円	137,370千円
	その他収入	6,492千円	3,965千円
	(2) 営業費用 (上記a.～d. は含みません)	58,118千円	71,553千円
	ADR	4,676円	5,797円
	RevPAR	3,920円	5,227円
	客室稼働率	83.8%	90.2%
	GOP比率	47.1%	49.4%
	デیلیー/ウィークリー/マンスリー	61.9%/ 15.6%/ 22.5%	74.8%/ 12.1%/ 13.1%

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額 (特定価格)	1,340百万円
価格時点	平成26年4月30日時点

1. 収益還元法による収益価格			
(1) 直接還元法	査定値		
(a) 貸室賃料収入	88,470千円		
(b) 共益費収入	0千円		
(c) 水道光熱費収入	0千円		
(d) 駐車場収入	0千円		
(e) その他収入	0千円		
①潜在総収益 = [(a) + (b) + (c) + (d) + (e)]	88,470千円		
(f) 空室等損失	0千円		
(g) 貸倒れ損失	0千円		
②運営収益 = [(1) - (f) - (g)]	88,470千円		
(h) 維持管理費	0千円		
(i) 水道光熱費	0千円		
(j) 修繕費	1,517千円		
(k) プロパティマネジメントフィー	0千円		
(l) テナント募集費用等	0千円		
(m) 公租公課	3,152千円		
(n) 損害保険料	75千円		
(o) その他費用	0千円		
③運営費用 (経費率) = [(h) + (i) + (j) + (k) + (l) + (m) + (n) + (o)]	4,744千円	(5.4%)	
④運営純収益 = [② - ③]	83,726千円		
(p) 一時金の運用益	0千円		
(q) 資本的支出	3,541千円		
(r) FF&Eリザーブ	4,230千円		
⑤純収益 = [④ + (p) - (q) - (r)]	75,955千円		
⑥還元利回り	5.6%		
⑦直接還元法による収益価格 = [⑤ ÷ ⑥]	1,360,000千円		
(参考) 運営純収益 (NOI) ベース利回り (④運営純収益 ÷ ⑦収益価格)	(6.2%)		
(2) DCF法	査定値		
①分析期間中の純収益の現在価値の合計額	541,103千円	(41.2%)	
(a) 売却価格	1,336,368千円		
(b) 売却費用	40,091千円		
(c) 復帰価格 = [(a) - (b)]	1,296,277千円		
②復帰価格現在価値	773,359千円	(58.8%)	
③割引率	5.3%		
④最終還元利回り	5.7%		
⑤DCF法による収益価格 = [① + ②]	1,310,000千円		
(3) 収益還元法による収益価格	1,340,000千円		
2. 原価法による積算価格			
	査定値		
(i) 土地価格	185,000千円	(63.6%)	
(ii) 建物価格	104,000千円	(35.7%)	
(iii) 家具・什器・備品・内装等の価格	1,950千円	(0.7%)	
(iv) 土地・建物・家具・什器・備品・内装等の価格の合計 = [(i) + (ii) + (iii)]	290,950千円	(100.0%)	
(v) 土地建物一体としての市場性修正率	150%		
(vi) 原価法による積算価格 = [(iv) × (v)]	436,000千円		

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び賃貸借契約の開始に関して、一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。

米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。

プロスペクタスは、当該証券の発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

D14 : フレックステイイン品川

収支状況等			
運用期間	平成24年1月1日～平成24年12月31日	平成25年1月1日～平成25年12月31日	
GOP (= (1) - (2))	49,970千円	70,408千円	
a. 借地料	0千円	0千円	
b. 公租公課	3,586千円	3,350千円	
c. 損害保険料	74千円	74千円	
d. 信託報酬	1,000千円	1,000千円	
NOI (=GOP - [a. + b. + c. + d.])	45,309千円	65,983千円	
(参考)	(1) 売上高	102,175千円	127,246千円
	客室収入	98,730千円	124,295千円
	その他収入	3,444千円	2,950千円
	(2) 営業費用 (上記a.～d. は含みません)	52,205千円	56,837千円
	ADR	5,708円	6,648円
	RevPAR	4,905円	6,192円
	客室稼働率	85.9%	93.1%
	GOP比率	48.9%	55.3%
	デیلیー/ウィークリー/マンスリー	62.8%/ 11.9%/ 25.3%	64.7%/ 9.3%/ 26.0%

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額 (特定価格)	1,250百万円
価格時点	平成26年4月30日時点

1. 収益還元法による収益価格			
(1) 直接還元法	査定値		
(a) 貸室賃料収入		83,651千円	
(b) 共益費収入		0千円	
(c) 水道光熱費収入		0千円	
(d) 駐車場収入		0千円	
(e) その他収入		0千円	
①潜在総収益 = [(a) + (b) + (c) + (d) + (e)]		83,651千円	
(f) 空室等損失		0千円	
(g) 貸倒れ損失		0千円	
②運営収益 = [① - (f) - (g)]		83,651千円	
(h) 維持管理費		0千円	
(i) 水道光熱費		0千円	
(j) 修繕費		1,263千円	
(k) プロパティマネジメントフィー		0千円	
(l) テナント募集費用等		0千円	
(m) 公租公課		3,350千円	
(n) 損害保険料		70千円	
(o) その他費用		0千円	
③運営費用 (経費率) = [(h) + (i) + (j) + (k) + (l) + (m) + (n) + (o)]		4,683千円	(5.6%)
④運営純収益 = [② - ③]		78,968千円	
(p) 一時金の運用益		0千円	
(q) 資本的支出		2,947千円	
(r) FF&Eリザーブ		2,674千円	
⑤純収益 = [④ + (p) - (q) - (r)]		73,347千円	
⑥還元利回り		5.8%	
⑦直接還元法による収益価格 = [⑤ ÷ ⑥]		1,260,000千円	
(参考) 運営純収益 (NOI) ベース利回り (④運営純収益 ÷ ⑦収益価格)		(6.3%)	
(2) DCF法	査定値		
①分析期間中の純収益の現在価値の合計額		524,235千円	(42.6%)
(a) 売却価格		1,245,610千円	
(b) 売却費用		37,368千円	
(c) 復帰価格 = [(a) - (b)]		1,208,242千円	
②復帰価格現在価値		707,305千円	(57.4%)
③割引率		5.5%	
④最終還元利回り		5.9%	
⑤DCF法による収益価格 = [① + ②]		1,230,000千円	
(3) 収益還元法による収益価格		1,250,000千円	
2. 原価法による積算価格			
	査定値		
(i) 土地価格		342,000千円	(80.1%)
(ii) 建物価格		83,400千円	(19.5%)
(iii) 家具・什器・備品・内装等の価格		1,300千円	(0.3%)
(iv) 土地・建物・家具・什器・備品・内装等の価格の合計 = [(i) + (ii) + (iii)]		426,700千円	(100.0%)
(v) 土地建物一体としての市場性修正率		130%	
(vi) 原価法による積算価格 = [(iv) × (v)]		555,000千円	

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び賃貸借契約の開始に関して、一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。

米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。

プロスペクタスは、当該証券の発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

D15 : フレックステイイン常盤台

収支状況等			
運用期間	平成24年1月1日～平成24年12月31日	平成25年1月1日～平成25年12月31日	
GOP (= (1) - (2))	84,636千円	83,690千円	
a. 借地料	0千円	0千円	
b. 公租公課	7,594千円	7,022千円	
c. 損害保険料	168千円	168千円	
d. 信託報酬	1,000千円	1,000千円	
NOI (=GOP - [a. + b. + c. + d.])	75,872千円	75,499千円	
(参考)	(1) 売上高	162,026千円	167,938千円
	客室収入	146,640千円	153,922千円
	その他収入	15,386千円	14,016千円
	(2) 営業費用 (上記a.～d. は含みません)	77,390千円	84,248千円
	ADR	3,651円	3,890円
	RevPAR	3,082円	3,269円
	客室稼働率	84.4%	84.0%
	GOP比率	52.2%	49.8%
	デیلیー/ウィークリー/マンスリー	27.6%/ 36.6%/ 35.8%	32.5%/ 35.7%/ 31.8%

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額 (特定価格)	1,250百万円
価格時点	平成26年4月30日時点

1. 収益還元法による収益価格		
(1) 直接還元法	査定値	
(a) 貸室賃料収入	104,904千円	
(b) 共益費収入	0千円	
(c) 水道光熱費収入	0千円	
(d) 駐車場収入	0千円	
(e) その他収入	0千円	
①潜在総収益 = [(a) + (b) + (c) + (d) + (e)]	104,904千円	
(f) 空室等損失	0千円	
(g) 貸倒れ損失	0千円	
②運営収益 = [(1) - (f) - (g)]	104,904千円	
(h) 維持管理費	0千円	
(i) 水道光熱費	0千円	
(j) 修繕費	3,151千円	
(k) プロパティマネジメントフィー	0千円	
(l) テナント募集費用等	0千円	
(m) 公租公課	7,022千円	
(n) 損害保険料	2,167千円	
(o) その他費用	0千円	
③運営費用 (経費率) = [(h) + (i) + (j) + (k) + (l) + (m) + (n) + (o)]	12,340千円	(11.8%)
④運営純収益 = [② - ③]	92,564千円	
(p) 一時金の運用益	0千円	
(q) 資本的支出	7,352千円	
(r) FF&Eリザーブ	6,890千円	
⑤純収益 = [④ + (p) - (q) - (r)]	78,322千円	
⑥還元利回り	6.2%	
⑦直接還元法による収益価格 = [⑤ ÷ ⑥]	1,260,000千円	
(参考) 運営純収益 (NOI) ベース利回り (④運営純収益 ÷ ⑦収益価格)	7.3%	
(2) DCF法	査定値	
①分析期間中の純収益の現在価値の合計額	545,474千円	(44.4%)
(a) 売却価格	1,249,063千円	
(b) 売却費用	37,472千円	
(c) 復帰価格 = [(a) - (b)]	1,211,591千円	
②復帰価格現在価値	682,974千円	(55.6%)
③割引率	5.9%	
④最終還元利回り	6.3%	
⑤DCF法による収益価格 = [① + ②]	1,230,000千円	
(3) 収益還元法による収益価格	1,250,000千円	
2. 原価法による積算価格		
	査定値	
(i) 土地価格	480,000千円	(77.7%)
(ii) 建物価格	134,000千円	(21.7%)
(iii) 家具・什器・備品・内装等の価格	3,650千円	(0.6%)
(iv) 土地・建物・家具・什器・備品・内装等の価格の合計 = [(i) + (ii) + (iii)]	617,650千円	(100.0%)
(v) 土地建物一体としての市場性修正率	130%	
(vi) 原価法による積算価格 = [(iv) × (v)]	803,000千円	

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び賃貸借契約の開始に関して、一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。

米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。

プロスペクタスは、当該証券の発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

D16 : フレックステイイン集積

収支状況等			
運用期間	平成24年1月1日～平成24年12月31日	平成25年1月1日～平成25年12月31日	
GOP (= (1) - (2))	74,404千円	74,911千円	
a. 借地料	0千円	0千円	
b. 公租公課	6,384千円	5,901千円	
c. 損害保険料	137千円	137千円	
d. 信託報酬	1,000千円	1,000千円	
NOI (=GOP - [a. + b. + c. + d.])	66,882千円	67,872千円	
(参考)	(1) 売上高	140,927千円	145,066千円
	客室収入	127,169千円	132,475千円
	その他収入	13,758千円	12,591千円
	(2) 営業費用 (上記a.～d. は含みません)	66,523千円	70,155千円
	ADR	3,668円	3,950円
	RevPAR	3,309円	3,490円
	客室稼働率	90.2%	88.3%
	GOP比率	52.8%	51.6%
	デیلیー/ウィークリー/マンスリー	35.1%/ 28.1%/ 36.8%	37.8%/ 22.3%/ 39.9%

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額 (特定価格)	1,200百万円
価格時点	平成26年4月30日時点

1. 収益還元法による収益価格		
(1) 直接還元法	査定値	
(a) 貸室賃料収入	92,622千円	
(b) 共益費収入	0千円	
(c) 水道光熱費収入	0千円	
(d) 駐車場収入	0千円	
(e) その他収入	0千円	
①潜在総収益 = [(a) + (b) + (c) + (d) + (e)]	92,622千円	
(f) 空室等損失	0千円	
(g) 貸倒れ損失	0千円	
②運営収益 = [(1) - (f) - (g)]	92,622千円	
(h) 維持管理費	0千円	
(i) 水道光熱費	0千円	
(j) 修繕費	2,687千円	
(k) プロパティマネジメントフィー	0千円	
(l) テナント募集費用等	0千円	
(m) 公租公課	5,902千円	
(n) 損害保険料	1,787千円	
(o) その他費用	0千円	
③運営費用 (経費率) = [(h) + (i) + (j) + (k) + (l) + (m) + (n) + (o)]	10,376千円	(11.2%)
④運営純収益 = [② - ③]	82,246千円	
(p) 一時金の運用益	0千円	
(q) 資本的支出	6,269千円	
(r) FF&Eリザーブ	4,249千円	
⑤純収益 = [④ + (p) - (q) - (r)]	71,728千円	
⑥還元利回り	5.9%	
⑦直接還元法による収益価格 = [⑤ ÷ ⑥]	1,220,000千円	
(参考) 運営純収益 (NOI) ベース利回り = (④運営純収益 ÷ ⑦収益価格)	(6.7%)	
(2) DCF法	査定値	
①分析期間中の純収益の現在価値の合計額	506,302千円	(42.8%)
(a) 売却価格	1,202,233千円	
(b) 売却費用	36,067千円	
(c) 復帰価格 = [(a) - (b)]	1,166,166千円	
②復帰価格現在価値	676,260千円	(57.2%)
③割引率	5.6%	
④最終還元利回り	6.0%	
⑤DCF法による収益価格 = [① + ②]	1,180,000千円	
(3) 収益還元法による収益価格	1,200,000千円	
2. 原価法による積算価格		
	査定値	
(i) 土地価格	338,000千円	(63.6%)
(ii) 建物価格	163,000千円	(30.7%)
(iii) 家具・什器・備品・内装等の価格	30,600千円	(5.8%)
(iv) 土地・建物・家具・什器・備品・内装等の価格の合計 = [(i) + (ii) + (iii)]	531,600千円	(100.0%)
(v) 土地建物一体としての市場性修正率	150%	
(vi) 原価法による積算価格 = [(iv) × (v)]	797,000千円	

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び賃貸借契約の開始に関して、一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。

米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。

プロスペクタスは、当該証券の発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

D17 : ホテルマイステイズ大手前

収支状況等		平成24年1月1日～平成24年12月31日	平成25年1月1日～平成25年12月31日
運用期間		平成24年1月1日～平成24年12月31日	平成25年1月1日～平成25年12月31日
GOP (= (1) - (2))		85,242千円	84,104千円
a. 借地料		0千円	0千円
b. 公租公課		8,524千円	7,857千円
c. 損害保険料		229千円	229千円
d. 信託報酬		1,000千円	1,000千円
NOI (=GOP - [a. + b. + c. + d.])		75,488千円	75,017千円
(参考)	(1) 売上高	186,604千円	188,146千円
	客室収入	164,764千円	175,210千円
	その他収入	21,840千円	12,936千円
	(2) 営業費用 (上記a.～d.は含みません)	101,362千円	104,042千円
	ADR	5,390円	5,401円
	RevPAR	4,056円	4,364円
	客室稼働率	75.2%	80.8%
	GOP比率	45.7%	44.7%
	デイリー/ウィークリー/マンスリー	62.9%/ 18.4%/ 18.7%	60.9%/ 16.1%/ 23.0%

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額 (特定価格)	1,200百万円
価格時点	平成26年4月30日時点

1. 収益還元法による収益価格		査定値
(1) 直接還元法		
(a) 貸室賃料収入		105,227千円
(b) 共益費収入		0千円
(c) 水道光熱費収入		0千円
(d) 駐車場収入		0千円
(e) その他収入		0千円
①潜在総収益 = [(a) + (b) + (c) + (d) + (e)]		105,227千円
(f) 空室等損失		0千円
(g) 貸倒れ損失		0千円
②運営収益 = [① - (f) - (g)]		105,227千円
(h) 維持管理費		0千円
(i) 水道光熱費		0千円
(j) 修繕費		2,613千円
(k) プロパティマネジメントフィー		0千円
(l) テナント募集費用等		0千円
(m) 公租公課		7,857千円
(n) 損害保険料		2,029千円
(o) その他費用		0千円
③運営費用 (経費率) = [(h) + (i) + (j) + (k) + (l) + (m) + (n) + (o)]		12,499千円 (11.9%)
④運営純収益 = [② - ③]		92,728千円
(p) 一時金の運用益		0千円
(q) 資本的支出		6,097千円
(r) FF&Eリザーブ		6,659千円
⑤純収益 = [④ + (p) - (q) - (r)]		79,972千円
⑥還元利回り		6.6%
⑦直接還元法による収益価格 = [⑤ ÷ ⑥]		1,210,000千円
(参考) 運営純収益 (NOI) ベース利回り (④運営純収益 ÷ ⑦収益価格)		(7.7%)
(2) DCF法		査定値
①分析期間中の純収益の現在価値の合計額		563,733千円 (47.7%)
(a) 売却価格		1,184,926千円
(b) 売却費用		35,548千円
(c) 復帰価格 = [(a) - (b)]		1,149,378千円
②復帰価格現在価値		618,135千円 (52.3%)
③割引率		6.4%
④最終還元利回り		6.8%
⑤DCF法による収益価格 = [① + ②]		1,180,000千円
(3) 収益還元法による収益価格		1,200,000千円

2. 原価法による積算価格		査定値
(i) 土地価格		666,000千円 (68.7%)
(ii) 建物価格		283,000千円 (29.2%)
(iii) 土地・建物の価格の合計価格 [(i) + (ii)]		949,000千円
(iv) 市場性修正率		110%
(v) 積算価格 (一棟の建物及びその敷地の積算価格、家具・什器・備品・内装等を除く) [(iii) × (iv)]		1,040,000千円
(vi) 階層別等効用比に基づく配分率		0.9671
(vii) 修正率		98%
(viii) 積算価格 (対象不動産の積算価格、家具・什器・備品・内装等を除く) [(v) × (vi) × (vii)]		986,000千円
(ix) 家具・什器・備品・内装等の価格		20,800千円 (2.1%)
(x) 市場性修正率		110%
(xi) 積算価格 (家具・什器・備品・内装等の積算価格) [(ix) × (x)]		22,900千円
(xii) 原価法による積算価格 = [(viii) + (xi)]		1,010,000千円

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び賃貸借契約の開始に関して、一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。

米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。

プロスペクトスは、当該証券の発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

収支状況等			
運用期間		平成24年1月1日～平成24年12月31日	平成25年1月1日～平成25年12月31日
GOP (= (1) - (2))		54,773千円	56,314千円
a.	借地料	0千円	0千円
b.	公租公課	8,026千円	7,425千円
c.	損害保険料	163千円	163千円
d.	信託報酬	1,000千円	1,000千円
NOI (=GOP - [a. + b. + c. + d.])		45,583千円	47,725千円
(参考)	(1) 売上高	105,573千円	108,998千円
	客室収入	87,973千円	92,461千円
	その他収入	17,600千円	16,536千円
	(2) 営業費用 (上記a.～d. は含みません)	50,800千円	52,683千円
	ADR	4,884円	5,253円
	RevPAR	4,370円	4,606円
	客室稼働率	89.5%	87.7%
	GOP比率	51.9%	51.7%
	デیلیー/ウィークリー/マンスリー	36.5%/ 15.9%/ 47.6%	44.2%/ 14.0%/ 41.8%

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額 (特定価格)	754百万円
価格時点	平成26年4月30日時点

1. 収益還元法による収益価格			
(1) 直接還元法		査定値	
(a)	貸室賃料収入	70,422千円	
(b)	共益費収入	0千円	
(c)	水道光熱費収入	0千円	
(d)	駐車場収入	0千円	
(e)	その他収入	0千円	
①潜在総収益 = [(a) + (b) + (c) + (d) + (e)]		70,422千円	
(f)	空室等損失	0千円	
(g)	貸倒れ損失	0千円	
②運営収益 = [(1) - (f) - (g)]		70,422千円	
(h)	維持管理費	0千円	
(i)	水道光熱費	0千円	
(j)	修繕費	3,541千円	
(k)	プロパティマネジメントフィー	0千円	
(l)	テナント募集費用等	0千円	
(m)	公租公課	7,425千円	
(n)	損害保険料	2,185千円	
(o)	その他費用	0千円	
③運営費用 (経費率) = [(h) + (i) + (j) + (k) + (l) + (m) + (n) + (o)]		13,151千円	(18.7%)
④運営純収益 = [② - ③]		57,271千円	
(p)	一時金の運用益	0千円	
(q)	資本的支出	8,263千円	
(r)	FF&Eリザーブ	3,225千円	
⑤純収益 = [④ + (p) - (q) - (r)]		45,783千円	
⑥還元利回り		6.0%	
⑦直接還元法による収益価格 = [⑤ ÷ ⑥]		763,000千円	
(参考) 運営純収益 (NOI) ベース利回り (④運営純収益 ÷ ⑦収益価格)		7.5%	
(2) DCF法		査定値	
①分析期間中の純収益の現在価値の合計額		321,260千円	(43.2%)
(a)	売却価格	759,328千円	
(b)	売却費用	22,780千円	
(c)	復帰価格 = [(a) - (b)]	736,548千円	
②復帰価格現在価値		423,073千円	(56.8%)
③割引率		5.7%	
④最終還元利回り		6.1%	
⑤DCF法による収益価格 = [① + ②]		744,000千円	
(3) 収益還元法による収益価格		754,000千円	
2. 原価法による積算価格			
		査定値	
(i)	土地価格	361,000千円	(60.4%)
(ii)	建物価格	234,000千円	(39.1%)
(iii)	家具・什器・備品・内装等の価格	3,000千円	(0.5%)
(iv)	土地・建物・家具・什器・備品・内装等の価格の合計 = [(i) + (ii) + (iii)]	598,000千円	(100.0%)
(v)	土地建物一体としての市場性修正率	120%	
(vi) 原価法による積算価格 = [(iv) × (v)]		718,000千円	

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び賃貸借契約の開始に関して、一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。

米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。

プロスペクタスは、当該証券の発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

D19 : フレックステイイン中延P1

収支状況等			
運用期間		平成24年1月1日～平成24年12月31日	平成25年1月1日～平成25年12月31日
GOP (= (1) - (2))		31,402千円	37,207千円
a.	借地料	0千円	0千円
b.	公租公課	1,957千円	1,879千円
c.	損害保険料	51千円	51千円
d.	信託報酬	1,000千円	1,000千円
NOI (=GOP - [a. + b. + c. + d.])		28,393千円	34,276千円
(参考)	(1) 売上高	55,489千円	64,428千円
	客室収入	51,245千円	60,509千円
	その他収入	4,243千円	3,918千円
	(2) 営業費用 (上記a.～d. は含みません)	24,087千円	27,220千円
	ADR	4,399円	4,695円
	RevPAR	3,500円	4,251円
	客室稼働率	79.6%	90.5%
	GOP比率	56.6%	57.8%
	デیلیー/ウィークリー/マンスリー	16.8%/ 19.2%/ 64.0%	19.1%/ 14.2%/ 66.6%

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額 (特定価格)	593百万円
価格時点	平成26年4月30日時点

1. 収益還元法による収益価格			
(1) 直接還元法		査定値	
(a)	貸室賃料収入	65,166千円	
(b)	共益費収入	0千円	
(c)	水道光熱費収入	0千円	
(d)	駐車場収入	0千円	
(e)	その他収入	0千円	
①潜在総収益 = [(a) + (b) + (c) + (d) + (e)]		65,166千円	
(f)	空室等損失	0千円	
(g)	貸倒れ損失	0千円	
②運営収益 = [(1) - (f) - (g)]		65,166千円	
(h)	維持管理費	0千円	
(i)	水道光熱費	0千円	
(j)	修繕費	1,840千円	
(k)	プロパティマネジメントフィー	0千円	
(l)	テナント募集費用等	0千円	
(m)	公租公課	2,926千円	
(n)	損害保険料	958千円	
(o)	その他費用	0千円	
③運営費用 (経費率) = [(h) + (i) + (j) + (k) + (l) + (m) + (n) + (o)]		5,724千円	(8.8%)
④運営純収益 = [② - ③]		59,442千円	
(p)	一時金の運用益	0千円	
(q)	資本的支出	4,293千円	
(r)	FF&Eリザーブ	2,815千円	
⑤純収益 = [④ + (p) - (q) - (r)]		52,334千円	
⑥還元利回り		5.9%	
⑦直接還元法による収益価格 = [⑤ ÷ ⑥]		887,000千円	
(参考) 運営純収益 (NOI) ベース利回り (④運営純収益 ÷ ⑦収益価格)		6.7%	
(2) DCF法		査定値	
①分析期間中の純収益の現在価値の合計額		376,730千円	(43.4%)
(a)	売却価格	874,000千円	
(b)	売却費用	26,220千円	
(c)	復帰価格 = [(a) - (b)]	847,780千円	
②復帰価格現在価値		491,628千円	(56.6%)
③割引率		5.6%	
④最終還元利回り		6.0%	
⑤DCF法による収益価格 = [① + ②]		868,000千円	
(3) 収益還元法による収益価格		878,000千円	
2. 原価法による積算価格			
		査定値	
(i)	土地価格	295,000千円	(74.4%)
(ii)	建物価格	98,100千円	(24.8%)
(iii)	家具・什器・備品・内装等の価格	3,200千円	(0.8%)
(iv) 土地・建物・家具・什器・備品・内装等の価格の合計 = [(i) + (ii) + (iii)]		396,300千円	(100.0%)
(v)	土地建物一体としての市場性修正率	150%	
(vi) 原価法による積算価格 = [(iv) × (v)]		594,000千円	

(注) 上記不動産鑑定書の概要は「D20 フレックステイイン中延P2」と共通です。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び賃貸借契約の開始に関して、一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。

米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。

プロスペクタスは、当該証券の発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

収支状況等			
運用期間		平成24年1月1日～平成24年12月31日	平成25年1月1日～平成25年12月31日
GOP (= (1) - (2))		18,244千円	18,610千円
a.	借地料	0千円	0千円
b.	公租公課	1,098千円	1,046千円
c.	損害保険料	30千円	30千円
d.	信託報酬	1,000千円	1,000千円
NOI (=GOP - [a. + b. + c. + d.])		16,115千円	16,533千円
(参考)	(1) 売上高	32,189千円	34,308千円
	客室収入	28,676千円	31,320千円
	その他収入	3,512千円	2,988千円
	(2) 営業費用 (上記a.～d. は含みません)	13,944千円	15,698千円
	ADR	3,877円	4,114円
	RevPAR	3,561円	3,900円
	客室稼働率	91.9%	94.8%
	GOP比率	56.7%	54.2%
	デیلیー/ウィークリー/マンスリー	20.8%/ 25.6%/ 53.6%	30.5%/ 25.2%/ 44.2%

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額 (特定価格)	285百万円
価格時点	平成26年4月30日時点

1. 収益還元法による収益価格			
(1) 直接還元法		査定値	
(a)	貸室賃料収入	65,166千円	
(b)	共益費収入	0千円	
(c)	水道光熱費収入	0千円	
(d)	駐車場収入	0千円	
(e)	その他収入	0千円	
①潜在総収益 = [(a) + (b) + (c) + (d) + (e)]		65,166千円	
(f)	空室等損失	0千円	
(g)	貸倒れ損失	0千円	
②運営収益 = [(1) - (f) - (g)]		65,166千円	
(h)	維持管理費	0千円	
(i)	水道光熱費	0千円	
(j)	修繕費	1,840千円	
(k)	プロパティマネジメントフィー	0千円	
(l)	テナント募集費用等	0千円	
(m)	公租公課	2,926千円	
(n)	損害保険料	958千円	
(o)	その他費用	0千円	
③運営費用 (経費率) = [(h) + (i) + (j) + (k) + (l) + (m) + (n) + (o)]		5,724千円	(8.8%)
④運営純収益 = [② - ③]		59,442千円	
(p)	一時金の運用益	0千円	
(q)	資本的支出	4,293千円	
(r)	FF&Eリザーブ	2,815千円	
⑤純収益 = [④ + (p) - (q) - (r)]		52,334千円	
⑥還元利回り		5.9%	
⑦直接還元法による収益価格 = [⑤ ÷ ⑥]		887,000千円	
(参考) 運営純収益 (NOI) ベース利回り = (④運営純収益 ÷ ⑦収益価格)		(6.7%)	
(2) DCF法		査定値	
①分析期間中の純収益の現在価値の合計額		376,730千円	(43.4%)
(a)	売却価格	874,000千円	
(b)	売却費用	26,220千円	
(c)	復帰価格 = [(a) - (b)]	847,780千円	
②復帰価格現在価値		491,628千円	(56.6%)
③割引率		5.6%	
④最終還元利回り		6.0%	
⑤DCF法による収益価格 = [① + ②]		868,000千円	
(3) 収益還元法による収益価格		878,000千円	
2. 原価法による積算価格			
		査定値	
(i)	土地価格	295,000千円	(74.4%)
(ii)	建物価格	98,100千円	(24.8%)
(iii)	家具・什器・備品・内装等の価格	3,200千円	(0.8%)
(iv)	土地・建物・家具・什器・備品・内装等の価格の合計 = [(i) + (ii) + (iii)]	396,300千円	(100.0%)
(v)	土地建物一体としての市場性修正率	150%	
(vi) 原価法による積算価格 = [(iv) × (v)]		594,000千円	

(注) 上記不動産鑑定書の概要は「D19 フレックステイイン中延P 1」と共通です。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び賃貸借契約の開始に関して、一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。

米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。

プロスペクタスは、当該証券の発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

2. 取得予定資産取得後のポートフォリオ一覧

物件番号	不動産等の名称	用途	地域	取得価格又は取得予定価格 (百万円) (注1)	投資比率(%) (注2)
A26	日神パレステージ代田橋	住居	首都圏	1,251	1.1
A27	日神パレステージ東長崎	住居	首都圏	1,229	1.0
A28	グロースメゾン五反田	住居	首都圏	888	0.8
A29	グロースメゾン亀戸	住居	首都圏	1,070	0.9
A30	エメラルドハウス	住居	首都圏	1,505	1.3
A31	アルモニー御茶ノ水	住居	首都圏	1,428	1.2
A32	サンクレスト石神井公園	住居	首都圏	1,088	0.9
A33	グロースメゾン新横浜	住居	首都圏	1,059	0.9
A34	ベルファース上野御徒町	住居	首都圏	1,023	0.9
A35	グランリール亀戸	住居	首都圏	906	0.8
A36	グロースメゾン池袋	住居	首都圏	825	0.7
A37	グロースメゾン用賀	住居	首都圏	795	0.7
A38	ルート立川	住居	首都圏	676	0.6
A39	渋谷本町マンション	住居	首都圏	651	0.6
A40	シティハイツ砧	住居	首都圏	646	0.5
A41	アクシーズタワー川口並木	住居	首都圏	620	0.5
A42	キャピタルハイツ神楽坂	住居	首都圏	604	0.5
A43	カレッジスクエア町田	住居	首都圏	589	0.5
A44	ベレール目黒	住居	首都圏	589	0.5
A45	ワコーレ綱島 I	住居	首都圏	572	0.5
A46	フォロス中村橋	住居	首都圏	566	0.5

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び賃貸借契約の開始に関して、一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

物件番号	不動産等の名称	用途	地域	取得価格又は取得予定価格 (百万円) (注1)	投資比率(%) (注2)
A47	グロースメゾン海神	住居	首都圏	557	0.5
A48	カレッジスクエア町屋	住居	首都圏	510	0.4
A51	シティハウス東京新橋	住居	首都圏	2,520	2.1
A52	ウィンベル神楽坂	住居	首都圏	3,260	2.8
A53	西早稲田クレセントマンション	住居	首都圏	1,880	1.6
A54	レキシントン・スクエア曙橋	住居	首都圏	1,450	1.2
A56	カーザエルミタツジオ	住居	首都圏	1,070	0.9
A59	藤和シティコープ新大塚Ⅱ	住居	首都圏	866	0.7
A61	ビクセル武蔵関	住居	首都圏	577	0.5
A62	レクセルマンション上野松が谷	住居	首都圏	970	0.8
A63	藤和シティコープ浅間町	住居	首都圏	1,110	0.9
A64	ロイヤルパーク大町	住居	その他	415	0.4
A65	レキシントン・スクエア萩野町	住居	その他	330	0.3
A66	ヴィスコンティ覚王山	住居	その他	255	0.2
A71	レキシントン・スクエア代田橋	住居	首都圏	977	0.8
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	住居	首都圏	511	0.4
A73	AMS TOWER 南6条	住居	その他	1,180	1.0
A75	スペーシア恵比寿	住居	首都圏	7,010	5.9
A76	ネオ・プロミネンス	住居	首都圏	1,660	1.4
A77	インボイス新神戸レジデンス	住居	その他	1,260	1.1
A78	コスモコート元町	住居	その他	973	0.8
A79	レーベスト本陣	住居	その他	674	0.6

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び賃貸借契約の開始に関して、一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

物件番号	不動産等の名称	用途	地域	取得価格又は取得予定価格 (百万円) (注1)	投資比率(%) (注2)
A80	レーベスト松原	住居	その他	657	0.6
A81	サンテラス南池袋	住居	首都圏	625	0.5
A82	アルバ則武新町	住居	その他	608	0.5
A83	レーベスト名駅南	住居	その他	597	0.5
A84	レーベスト平安	住居	その他	595	0.5
A85	ヴァンデュール浜大津駅前	住居	その他	581	0.5
A86	サルボサーラ	住居	その他	544	0.5
A87	エクセレンテ神楽坂	住居	首都圏	543	0.5
A88	ルナコート江戸堀	住居	その他	525	0.4
A89	ウィンテージ神戸元町	住居	その他	512	0.4
A90	クイーンズコート福住	住居	首都圏	456	0.4
A91	コーポ東洞院	住居	その他	446	0.4
A92	ベレール大井町	住居	首都圏	412	0.3
A93	シエテ南塚口	住居	その他	374	0.3
A94	プライムライフ三宮磯上公園	住居	その他	373	0.3
A95	HERMITAGE NANBA WEST	住居	その他	355	0.3
A96	センチュリーパーク新川1番館	住居	その他	335	0.3
A97	ウエストアベニュー	住居	首都圏	331	0.3
A98	リトルリバー本町橋	住居	その他	310	0.3
A99	プライムライフ御影	住居	その他	297	0.3
住居 (63 件) 小計				58,083	49.3
B8	近代科学社ビル	オフィス	首都圏	1,301	1.1

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び賃貸借契約の開始に関して、一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

物件番号	不動産等の名称	用途	地域	取得価格又は取得予定価格 (百万円) (注1)	投資比率(%) (注2)
B9	新宿アイランド	オフィス	首都圏	715	0.6
B14	レキシントン・プラザ西五反田	オフィス	首都圏	4,880	4.1
B15	クロス・スクエアNAKANO	オフィス	首都圏	1,060	0.9
B16	大木青葉ビル	オフィス	その他	816	0.7
B17	レキシントン・プラザ八幡	商業	その他	3,280	2.8
B18	イオンタウン須賀川	商業	その他	2,320	2.0
オフィス・商業施設 (7件) 小計				14,372	12.2
C1	ストップパーキング神田須田町	駐車場	首都圏	97	0.1
駐車場 (1件) 小計				97	0.1
D1	ホテルマイステイズ神田	ホテル	首都圏	2,851	2.4
D2	ホテルマイステイズ浅草	ホテル	首都圏	2,584	2.2
D3	ホテルマイステイズ京都四条	ホテル	その他	6,024	5.1
D4	マイステイズ新浦安 コンファレンスセンター	ホテル	首都圏	4,930	4.2
D5	ホテルマイステイズ舞浜	ホテル	首都圏	4,870	4.1
D6	ホテルビスタプレミオ堂島	ホテル	その他	3,845	3.3
D7	ホテルマイステイズ名古屋栄	ホテル	その他	2,958	2.5
D8	ホテルマイステイズ堺筋本町	ホテル	その他	2,514	2.1
D9	ホテルマイステイズ横浜	ホテル	首都圏	2,119	1.8
D10	ホテルマイステイズ日暮里	ホテル	首都圏	1,898	1.6
D11	ホテルマイステイズ福岡天神南	ホテル	その他	1,570	1.3
D12	フレックスティーン飯田橋	ホテル	首都圏	1,381	1.2

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び賃貸借契約の開始に関して、一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

物件番号	不動産等の名称	用途	地域	取得価格又は取得予定価格 (百万円) (注1)	投資比率(%) (注2)
D13	ホテルマイステイズ上野稲荷町	ホテル	首都圏	1,331	1.1
D14	フレックスティン品川	ホテル	首都圏	1,242	1.1
D15	フレックスティン常盤台	ホテル	首都圏	1,242	1.1
D16	フレックスティン巣鴨	ホテル	首都圏	1,192	1.0
D17	ホテルマイステイズ大手前	ホテル	その他	1,192	1.0
D18	フレックスティン清澄白河	ホテル	首都圏	749	0.6
D19	フレックスティン中延P1	ホテル	首都圏	589	0.5
D20	フレックスティン中延P2	ホテル	首都圏	283	0.2
ホテル (20 件) 小計				45,373	38.5
全ポートフォリオ (91 件) 合計				117,927	100.0

(注1) 「取得価格又は取得予定価格」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取得済資産及び取得予定資産の売買価格を記載しています。なお、価格に消費税等は含まれず、百万円未満を切り捨て記載しています。

(注2) 「投資比率」は、本投資法人の全取得済資産及び取得予定資産の取得価格又は取得予定価格の総額に対する取得価格又は取得予定価格の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び賃貸借契約の開始に関して、一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

3. 本取得 18 物件の写真及び地図

D3 ホテルマイステイズ京都四条



D4 マイステイズ新浦安コンファレンスセンター



D5 ホテルマイステイズ舞浜



ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び賃貸借契約の開始に関して、一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

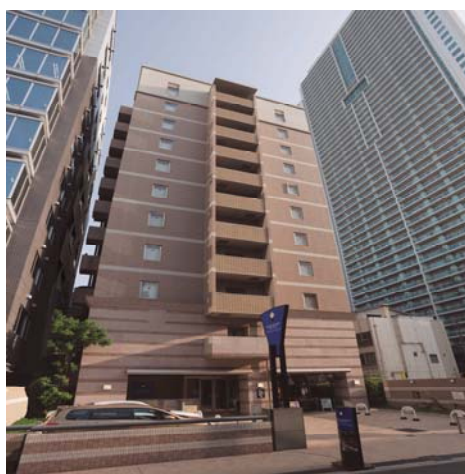
D6 ホテルビスタプレミオ堂島



D7 ホテルマイステイズ名古屋栄



D8 ホテルマイステイズ堺筋本町



ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び賃貸借契約の開始に関して、一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

D9 ホテルマイステイズ横浜



D10 ホテルマイステイズ日暮里



D11 ホテルマイステイズ福岡天神南



ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び賃貸借契約の開始に関して、一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

D12 フレックスステイイン飯田橋



D13 ホテルマイステイズ上野稲荷町



D14 フレックスステイイン品川



ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び賃貸借契約の開始に関して、一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

D15 フレックスステイイン常盤台



D16 フレックスステイイン巣鴨



D17 ホテルマイステイズ大手前



ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び賃貸借契約の開始に関して、一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

D18 フレックスステイイン清澄白河



D19 フレックスステイイン中延P 1



D20 フレックスステイイン中延P 2



ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び賃貸借契約の開始に関して、一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。