

平成26年6月期 決算短信 (REIT)

平成26年8月27日

不動産投資信託証券発行者名 インヴィンシブル投資法人 上場取引所 東証
 コード番号 8963 URL <http://www.invincible-inv.co.jp/>
 代表者 執行役員 福田 直樹
 資産運用会社名 コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社
 代表者 代表取締役社長 福田 直樹
 問合せ先責任者 企画部 マネージャー 渡辺 晶子 TEL (03) 5411-2731
 有価証券報告書提出予定日 平成26年9月26日 分配金支払開始予定日 平成26年9月25日
 決算補足説明資料作成の有無 有
 決算説明会開催の有無 有 (アナリスト・機関投資家向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成26年6月期の運用、資産の状況 (平成26年1月1日～平成26年6月30日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
26年6月期	3,775	37.8	2,234	76.5	902	155.4	901	155.6
25年12月期	2,740	△0.7	1,265	2.8	353	5.3	352	5.3

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
26年6月期	573	2.5	1.1	23.9
25年12月期	259	1.0	0.4	12.9

(注) 1口当たり当期純利益については期中平均投資口数に基づいて算出しており、1円未満を四捨五入により表示しています。

(2) 分配状況

	1口当たり 分配金 (利益 超過分配金は 含まない)	分配金総額 (利益超過分配 金は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
26年6月期	573	901	0	0	100.0	2.5
25年12月期	237	372	0	0	105.7	1.0

(注1) 平成25年12月期の分配金については剰余金20百万円を取崩し、1口当たり分配金を237円としました。

(注2) 配当性向については、分配金総額を当期純利益で除することにより算出しています。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
26年6月期	79,261	36,373	45.9	23,121
25年12月期	79,176	35,844	45.3	22,785

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

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
26年6月期	6,622	△5,802	△1,482	3,524
25年12月期	1,771	△169	△1,532	4,187

2. 平成26年12月期の運用状況の予想 (平成26年7月1日～平成26年12月31日)

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり 分配金 (利益 超過分配金は 含まない)	1口当たり 利益超過 分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
通期	4,323	14.5	2,429	8.7	1,602	77.6	1,601	77.6	600	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 600円

3. その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口数

- | | | | | |
|-----------------------|----------|------------|-----------|------------|
| ① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む） | 平成26年6月期 | 1,573,179口 | 平成25年12月期 | 1,573,179口 |
| ② 期末自己投資口数 | 平成26年6月期 | 0口 | 平成25年12月期 | 0口 |

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、31ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

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

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(運用状況の予想の適切な利用に関する説明)

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

運用状況の予想の前提となる仮定及び運用状況の予想のご利用に当たっての注意事項等については、11ページ「平成26年12月期（平成26年7月1日～平成26年12月31日）の運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成26年3月26日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社であるコンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、平成26年6月23日付で、その社内規程である運用ガイドラインの一部を変更しました。当該変更に伴い本投資法人の「投資方針」及び「分配方針」について変更がありました。変更後の「投資方針」及び「分配方針」については後記51ページから70ページをご参照ください。

(2) 運用状況

① 当期の概況

イ 投資法人の主な推移

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

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

平成26年6月期（以下「当期」といいます。）においては、このような内部成長・外部成長に向けた基盤構築を背景として、現在の経済環境において賃料収入の安定性と成長性の双方を実現できる物件ポートフォリオ構築を目的として物件入れ替えを実施することとし、平成26年5月に既存保有物件のうちシニア7物件を売却し、新規に宿泊特化型・長期滞在型ホテル2物件を取得しました。併せて当該ホテル2物件の取得資金及び既存信託内借入金の期限前弁済を実施するため、株式会社三井住友銀行及び株式会社三菱東京UFJ銀行に株式会社みずほ銀行を加えたメガバンク3行をアレンジャーとする新規借入れを実施し、借入コストの更なる低減及びバンクフォーメーションの一層の強化を実現しました。

また、平成26年6月23日開催の本投資法人役員会において、グローバル・オファリングによる公募増資及びこれに伴うオーバーアロットメントによる売出しに関連した第三者割当（以下、併せて「本増資」といいます。）により新投資口の発行を行うことを決議し、公募増資による調達資金及び新規借入れによる調達資金により、平成26年7月に宿泊特化型ホテル18物件（国内不動産信託受益権）（以下「本ホテル18物件」といいます。）の追加取得及び既存シンジケートローンのリファイナンス（以下「本リファイナンス」といい、本ホテル18物件と併せて「本取組み」と総称します。）を行うこと等を決定いたしました。また、上記決定に関連し平成26年6月23日付で、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ため、従来の住居とともにホテルを本投資法人のコアアセットと位置付ける旨の運用ガイドラインの変更を行いました。

本投資法人は、本取組みを通じ、資産規模及び時価総額の拡大、収益の安定性と賃料アップサイドを併せ持つ質の高いポートフォリオの構築並びに借入コストの更なる低減を実現し、フォートレス・グループによるスポンサー参画以降着実に実施してきた1口当たり当期純利益及び分配金の向上による投資主価値の更なる向上を図ってまいります。

なお、本取組みの詳細につきましては、後記「③ 決算後に生じた重要な事実」をご参照ください。

ロ 運用環境と実績

当期におけるわが国の経済は、平成26年第1四半期は消費税引き上げによる駆け込み需要と好調な企業業績等を背景に実質GDP成長率が6四半期連続のプラス成長となるなど景気拡大が継続しました。同年4月以降、上記駆け込み需要の反動減が見られたものの、同年6月の有効求人倍率が1.1倍、完全失業率が3.7%に改善し、大企業を中心に基準給与を含む給与引上げの動きが拡大するなど、所得環境の改善が徐々に進展し、底堅い企業業績と消費の回復により同年後半にかけては緩やかな回復基調が続くと見られています。

不動産投資市場においては、景気回復、デフレ脱却への期待等を背景に、東京を中心に大都市圏で取引価格が上昇しました。日本不動産研究所の不動産投資家調査（平成26年4月）によると、オフィス・住宅・商業施設・ホテル等の各用途で投資家の期待利回りは低下しており、今後1年間で新規投資を積極的に行うとの回答が92%に及ぶなど、投資家の投資意欲は高い水準を維持しています。

不動産賃貸市場においては、オフィスビルは首都圏及び大都市圏の一部で空室率が底打ちし、物件内の館内増床に加え、企業グループ単位でのフロア集約移転などが活発化しており、東京都心部の新築物件や優良物件で賃料の上昇が見られるようになりました。

また、リーマンショック以降、賃料の下落傾向が継続していた住宅セクターについても、都心部のスモールタイプの物件を中心に賃料市況の改善が明らかとなりました。本投資法人ではこのような市況回復の動きを捉え、賃料引上げの取組みを先行的に実施した結果、住居の新規リース契約の53.3%で賃料上昇（前契約比賃料増加率+1.8%）を実現し、リース更新契約においても24.9%の契約で賃料上昇（更新前契約比賃料増加率+0.8%）を実現しました。さらに、ネットリーシングコスト（広告宣伝費月数+フリーレント月数-礼金月数）も新規リース契約1件平均0.87カ月と前年同期比で0.03カ月、対予算比-0.41カ月削減しました。

新たにコアアセットと位置付けたホテルは、平成26年3月以降、訪日外国人旅客者数が4カ月連続で100万人を上回り、平成26年第1四半期の国内宿泊施設の外国人宿泊者数は前年同期比37.3%増加しました。一方、国土交通省の建築着工統計調査によれば、平成20年以前は年間1,500棟程度の着工があった宿泊施設の新規供給は、過去5年にわたり1,000棟弱の低水準で推移していることから、昨年82.7%であった東京のビジネスホテルの平均稼働率が本年1月～3月には84.0%（観光庁調査）に上昇しており、高い稼働率を維持し、好調が続いております。

このような環境下、本投資法人は当期においてシニア7物件を売却し、宿泊特化型ホテル2物件を取得するとともに、前述のとおり、本年7月には同じく本ホテル18物件を追加取得しました。

本投資法人の当期におけるポートフォリオ全体の稼働率は3月に本合併後最高となる97.1%を記録し、期中平均稼働率についても96.2%と平成25年12月期（以下「前期」といいます。）に引き続き安定的に推移しました。

当期末時点における本投資法人の保有物件数は、住居63件、ホテル2件、オフィスビル・商業施設7件及び駐車場1件の合計73件であり、取得価格合計は77,988百万円、鑑定評価額合計は77,268百万円、総賃貸可能面積は154,773.28㎡となっています。なお、平成26年5月22日に売却したシニア7物件及び同年5月23日に取得したホテル2物件を除く71物件の鑑定評価額については、前述の不動産投資・賃貸市場の動向及び内部成長戦略の実施効果等により、前期末時点70,608百万円から当期末時点71,778百万円に1,169百万円（前期比1.7%）上昇し、5期連続で資産価値の向上が実現しました。

ハ 資金調達の詳細

本投資法人は、新規ホテル2物件の取得資金及びこれに関連する諸費用等の一部並びに既存信託内借入金の一部（借入残高合計：11,000百万円、返済時点における平均金利：2.50%）の期限前弁済に充当するため、平成26年5月23日付で株式会社三井住友銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社みずほ銀行及び三井住友信託銀行株式会社を借入先とするシンジケートローン（借入金額：13,500百万円、リファイナンス実施時借入金利：0.98%）による資金調達を行いました。リファイナンスにより、本投資法人の有利子負債比率が低下するとともに、金利コストの低減及びメガバンク3行参加によるバンクフォーメーションの更なる強化を実現しました。

上記取組み実施に伴い、当期末時点における本投資法人の有利子負債残高は41,000百万円、有利子負債比率は51.7%（注）となっております。

なお、本投資法人は、後記「③ 決算後に生じた重要な事実」記載のとおり、平成26年7月17日付で取得した本ホテル18物件の取得資金の一部及び既存借入金のリファイナンスを行うため、平成26年6月23日付にて株式

会社三井住友銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行及び株式会社みずほ銀行をアレンジャーとするシンジケートローン（借入金額：57,300百万円、本リファイナンス実行時借入金利：0.98%）の借入れを決定し、同日付にて借入契約を締結し、平成26年7月17日付で借入れを実行し、平均借入コストの更なる低減を実現しています。

（注）有利子負債比率の計算は、以下の計算式を用いています。

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

ニ 業績及び分配の概要

上記の結果、当期の営業利益は前期比968百万円(前期比76.5%)増の2,234百万円、当期純利益は前期比549百万円(前期比155.6%)増の901百万円となりました。

分配金につきましては、平成22年2月の合併により生じた負ののれんに基づく剰余金（以下「本件剰余金」といいます。）の取崩し無しで、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期純利益の全額を分配することとしました。

これらの結果、当期の1口当たり分配金は平成26年2月26日付決算短信において公表しました平成26年6月期（当期）の1口当たり分配金予想（464円）より109円（23.5%）増の573円となりました。

② 次期の見通し

イ 今後の運用方針及び対処すべき課題

(i) 外部成長戦略

新規物件取得について

本投資法人は、前述した本増資の実行による時価総額の大幅な増大、更なるリファイナンスの実施による借入コストの大幅な低減及びバンクフォーメーションの更なる強化等により、デット及びエクイティによる資金調達能力が改善し、外部成長余力が格段に向上したものと考えております。

フォートレス・グループは日本の不動産市場に大規模かつ長期にコミットした投資運用会社であり、優良かつセクターバランスに優れたパイプラインアセットを保有しています。本増資により当該パイプラインの中から新規物件を取得すると同時に、将来の更なる成長を確保するためにフォートレス・グループのパイプラインアセットの中から宿泊特化型ホテル22物件について、平成26年6月23日付で取得に関する優先交渉権に関する覚書を締結しました。

このようなスポンサーによるパイプラインサポート及び本投資法人が資産の運用を委託する本資産運用会社独自のネットワークによる物件売買情報の活用等により、収益及びキャッシュ・フローの安定成長並びに1口当たり分配金の向上に寄与する物件取得を検討し、実施してまいります。

物件売却について

本投資法人は、外部成長による投資主価値の向上を優先課題として取り組むとともに、不動産売買市場が活況であることも勘案し、物件売却にあたっては、ポートフォリオの構成やエリア分散の見直し等についても適宜検討してまいります。

(ii) 内部成長戦略

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

住居物件につきましては、平成26年12月期（以下「次期」といいます。）が住宅賃貸市場の閑散期であることも踏まえながら保有物件毎に新規リース契約及びリース更新時の賃料上昇及びネットリーシングコスト管理の方針を策定し、当期に引き続き実質賃料の最大化を図ってまいります。

新規に取得したホテル物件に関してはアセット・マネジメント（AM）担当者を2名増員し、ホテルオペレーターとの運営会議における牽制体制を構築した上、保有各ホテルの運営状況・周辺ホテルの状況・市場動向等を的確に把握することで、賃料収入増大のための管理を徹底してまいります。また、適切な改修・修繕計画の実施は、物件の競争力及び市場価値の維持・向上並びにテナント満足度向上、更にはホテルの安定運営等のために極めて重要であることから、戦略的な計画策定と機動的な実施を徹底してまいります。

(iii) 財務戦略

本投資法人は、当期に実施したリファイナンス及び平成26年7月に実施した本取組みによる財務基盤の強化を受け、将来の借入金の無担保化、格付けの取得等を視野に入れた財務戦略を推進してまいります。また、借入期間の長期化、借入コストの更なる低減、バンクフォーメーションの強化並びに資金調達力及び柔軟性の向上、更には新規物件取得及び既存保有物件の収益改善による収益基盤の強化を実現し、1口当たり分配金の向上に資する財務面からの投資主価値の最大化を図ってまいります。

(iv) コンプライアンス・リスクマネジメントについて

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

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

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

③ 決算後に生じた重要な事実

本投資法人は、平成26年12月期（第23期）において、グローバル・オフERINGによる公募増資及びこれに伴うオーバーアロットメントによる売出しに関連した第三者割当により追加で投資口を発行しました。また、本増資による調達資金と既存借入金のリファイナンスによる調達資金により、本ホテル18物件を取得いたしました。

本増資並びにこれに伴う本ホテル18物件の取得及びリファイナンスは、平成26年5月に実施したポートフォリオの入替え並びにリファイナンスに引き続き、スポンサーであるフォートレス・グループのサポートのもとで、本投資法人の投資主価値の更なる向上を早期に実現することを目指して実施したものです。

イ 新投資口の発行

平成26年6月23日及び同年7月9日開催の本投資法人役員会において、新投資口の発行及び投資口売出しを決議し、公募による新投資口の発行については平成26年7月16日に払込みが完了し、以下の条件にて実行しました。また、オーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当による新投資口の発行については、平成26年8月13日に払込みが完了しております。これらの結果、本投資法人の出資総額は53,096百万円、発行済投資口総数は2,668,686口となっております。

(i) 公募による新投資口の発行（一般募集）

発行新投資口数	: 1,040,000口	
	うち国内一般募集における募集投資口数	527,322口
	海外募集における募集投資口数	512,678口
発行価格（募集価格）	: 1口当たり金22,688円	
払込金額（発行価額）	: 1口当たり金21,873円	
払込金額（発行価額）の総額	: 22,747,920,000円	
払込期日	: 平成26年7月16日	

(ii) 海外における投資口売出し

売出投資口数	: 70,151口
売出価格	: 1口当たり金22,688円
売出価額の総額	: 1,591,585,888円
売出人	: Infinite Value Investment Ltd.

(iii) オーバーアロットメントによる投資口売出し

売出投資口数	: 55,507口
売出価格	: 1口当たり金22,688円
売出価額の総額	: 1,259,342,816円
受渡期日	: 平成26年7月17日

(iv) 第三者割当による新投資口の発行

発行新投資口数	: 55,507口
払込金額(発行価額)	: 1口当たり金21,873円
払込金額(発行価額)の総額	: 1,214,104,611円
払込期日	: 平成26年8月13日
割当先	: S M B C 日興証券株式会社

ロ リファイナンス

本投資法人は、本ホテル18物件の取得資金の一部及び全銀協1カ月日本円T I B O R + 1.5%の変動金利によるニューシンジケートローン(A)(既存借入金)につき、より低金利の借入れによりリファイナンスするため、ニューシンジケートローン(B)(既存借入金)とともに、全銀協1カ月日本円T I B O R + 0.8%の変動金利による新たなシンジケートローン(ニューシンジケートローン(C))の借入れによるリファイナンスを実施しました。

これらの結果、平成26年7月17日付リファイナンス実施後の本投資法人の有利子負債残高は67,260百万円、平均借入金利は1.09%となっております。

(i) 資金の借入れの概要

ニューシンジケートローン(C)

借入先	借入実行日	借入金額	利率(年率)	元本返済期日	借入方法
株式会社三井住友銀行 株式会社三菱東京U F J 銀行 株式会社みずほ銀行 シティバンク銀行株式会社 株式会社新生銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社りそな銀行	平成26年 7月17日	57,300 百万円	0.98000% 変動金利 (注1)	平成29年 7月14日	有担保 (注2) ・無保証

(注1) 平成26年7月17日から平成26年8月28日までの適用利率です。

全銀協1カ月日本円T I B O R (基準金利) + スプレッド(0.8%)、
但し、初回計算期間のみ全銀協2カ月日本円T I B O R + スプレッド(0.8%)

(注2) 本借入れに伴い担保設定している資産は以下のとおりです。

「日神パレスステージ代田橋」、「日神パレスステージ東長崎」、「グロースメゾン五反田」、「グロースメゾン亀戸」、「エメラルドハウス」、「アルモニー御茶ノ水」、「サンクレスト石神井公園」、「グロースメゾン新横浜」、「ベルファース上野御徒町」、「グランリール亀戸」、「グロースメゾン池袋」、「グロースメゾン用賀」、「ルート立川」、「渋谷本町マンション」、「シティハイツ砧」、「アクシーズタワー川口並木」、「キャピタルハイツ神楽坂」、「カレッジスクエア町田」、「ベレー目黒」、「ワコーレ綱島I」、「フォロス中村橋」、「グロースメゾン海神」、「カレッジスクエア町屋」、「シティハウス東京新橋」、「ウィンベル神楽坂」、「西早稲田クレセントマンション」、「レキシントン・スクエア曙橋」、「カーザエルミタッジオ」、「藤和シティコープ新大塚II」、「ビクセル武蔵関」、「レクセルマンション上野松が谷」、「藤和シティコープ浅間町」、「ロイヤルパーク大町」、「レキシントン・スクエア萩野町」、「ヴィスコンティ覚王山」、「レキシントン・スクエア代田橋」、「レキシントン・スクエア本所吾妻橋」、「AMS TOWER 南6条」、「スペーシア恵比寿」、「近代科学社ビル」、「レキシントン・プラザ西五反田」、「クロス・スクエアNAKANNO」、「大木青葉ビル」、「レキシントン・プラザ八幡」、「イオンタウン須賀川」、「ホテルマイステイズ神田」、「ホテルマイステイズ浅草」、「ホテルマイステイズ京都四条」、「マイステイズ新浦安コンファレンスセンター」、「ホテルマイステイズ舞浜」、「ホテルビスタプレミオ堂島」、「ホテルマイステイズ名古屋栄」、「ホテルマイステイズ塚筋本町」、「ホテルマイステイズ横浜」、「ホテルマイステイズ日暮里」、「ホテルマイステイズ福岡天神南」、「フレックスステイイン飯田橋」、「ホテルマイステイズ上野稲荷町」、「フレックスステイイン品川」、「フレックスステイイン常盤台」、「フレックスステイイン巣鴨」、「ホテルマイステイズ大手前」、「フレックスステイイン清澄白河」、「フレックスステイイン中延P1」及び「フレックスステイイン中延P2」の65物件に係る不動産信託受益権に第1順位の根質権、「新宿アイランド」及び「タイムズ神田須田町第4」の2物件(不動産)に第1順位の根抵当権を設定しています。また、「ホテルマイステイズ神田」、「ホテルマイステイズ京都四条」、「マイステイズ新浦安コンファレンスセンター」、「ホテルマイステイズ舞浜」、「ホテルビスタプレミオ堂島」、「ホテルマイステイズ名古屋栄」、「ホテルマイステイズ塚筋本町」、「ホテルマイステイズ横浜」及び「ホテルマイステイズ福岡天神南」の9物件に係る不動産信託受益権に集合不動産根譲渡担保権を設定しました。

(ii) 既存借入金の期限前弁済の概要

ニューシンジケートローン (A)

借入先	借入実行日	期限前弁済額	利率 (年率)	元本返済期日	借入方法
株式会社三井住友銀行 株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社新生銀行 シティバンク銀行株式会社 新生信託銀行株式会社 株式会社あおぞら銀行	平成25年 12月20日	17,552 百万円 (注1)	1.64636% 変動金利 (注2)	平成28年 12月20日	有担保 ・無保証

(注1) 平成26年6月30日付約定弁済(16.96百万円)後の借入残高を記載しています。

(注2) 平成26年6月30日から平成26年7月30日までの適用利率です。

全銀協1カ月日本円TIBOR(基準金利)+スプレッド(1.5%)

ニューシンジケートローン (B)

借入先	借入実行日	期限前弁済額	利率 (年率)	元本返済期日	借入方法
株式会社三井住友銀行 株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社みずほ銀行 三井住友信託銀行株式会社	平成26年 5月23日	13,488 百万円 (注1)	0.94636% 変動金利 (注2)	平成27年 5月22日	有担保 ・無保証

(注1) 平成26年6月30日付約定弁済(11.25百万円)後の借入残高を記載しています。

(注2) 平成26年6月30日から平成26年7月30日までの適用利率です。

全銀協1カ月日本円TIBOR(基準金利)+スプレッド(0.8%)

ハ 資産の取得

本投資法人及び本資産運用会社は、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し、安定性及び成長性を有する本ホテル18物件の取得を平成26年7月17日付で実行しました。

この結果、本取得実行後の本投資法人の保有物件数合計は91件(住居63件、ホテル20件、オフィスビル・商業施設7件及び駐車場1件)、取得価格合計は117,927百万円、総賃貸可能面積は224,574.36㎡となっています。

取得した本ホテル18物件の概要は下表のとおりです。

用途	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	取得時 鑑定評価額 (百万円) (注2)	取得先	特定資産の種類
ホテル	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 堂島	大阪府 大阪市	3,845	3,900	Danube特定目的会社	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
	D12	フレックスステイイン 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	フレックスステイイン 巢鴨	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		

(注1) 取得価格には、固定資産税及び都市計画税の精算並びに消費税及び地方消費税を含みません。金額は単位未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 一般財団法人日本不動産研究所の報告書による平成26年4月30日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。

④ 運用状況の見通し

平成26年12月期の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでおります。

平成26年12月期（平成26年7月1日～平成26年12月31日）

営業収益	4,323百万円
営業利益	2,429百万円
経常利益	1,602百万円
当期純利益	1,601百万円
1口当たり当期純利益	600円
1口当たり剰余金取崩し額	0円
1口当たり分配金（利益超過分配を含まない）	600円
1口当たり利益超過分配金	0円

平成26年12月期の分配金については、当期純利益を分配原資とし、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期純利益の全額を分配する方針です。

以上を前提に、平成26年12月期の分配金総額は1,601百万円、1口当たり分配金は600円とすることを見込んでおります。なお、当該分配金は配当可能利益の額（注2）の90%を超えており、また、平成26年12月期分配後の本件剰余金の残高は73百万円から変更は生じない見込みです。

（注1）本増資に伴い平成26年12月期末発行済投資口数は2,668,686口となっています。

（注2）導管性要件のひとつに支払配当要件があり、配当可能利益の額（注3）の90%超を分配しなければならないこととされています。

（注3）配当可能利益の額（1,661百万円（**））×90%＝1,495百万円

（*）配当可能利益の額（1,661百万円）＝税引前当期純利益（1,602百万円）＋負ののれんの毎期償却額（59百万円（**））

（**）負ののれんの毎期償却額（59百万円）＝合併により生じた負ののれん発生益（11,843百万円）×（当期月数÷1,200カ月（***））

（***）1,200カ月＝100年間×12カ月（1年間）

平成26年12月期の運用状況の見通しの前提条件につきましては、以下に記載の「平成26年12月期（平成26年7月1日～平成26年12月31日）の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

（将来に関する記述等についてのご注意）

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

平成26年12月期（平成26年7月1日～平成26年12月31日）の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	平成26年7月1日～平成26年12月31日
運用資産	本書の日付現在保有している物件を前提としており、その後、平成26年12月期末まで新規物件の取得又は保有物件の譲渡等がないことを前提としています。
発行済投資口数	本書の日付現在の発行済投資口数2,668,686口を前提としており、その後平成26年12月期末まで投資口の追加発行がないことを前提としています。
有利子負債	平成26年12月期末残高：67,260百万円 当該計算期間中においては、平成26年12月期末まで借入金の返済は行わないこと及び新規借入れは行わないことを前提としています。
営業収益	営業収益として4,323百万円を想定しています。内訳は以下のとおりです。 ・賃貸事業収入 4,323百万円（うちホテル賃料1,740百万円） 賃貸事業収入については、実績値を基準としてテナント動向、物件の競争力及び市場環境等を勘案した上で算出しています。また、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。
営業費用	賃貸事業費用として1,661百万円を想定しています。内訳は以下のとおりです。 ・維持管理費 475百万円 （うち修繕費）（40百万円） ・公租公課 163百万円 ・保険料 5百万円 ・その他の支出 134百万円 ・減価償却費 881百万円 賃貸事業費用以外の営業費用として232百万円を想定しています。
営業外費用	営業外費用として827百万円を想定しています。内訳は以下のとおりです。 ・支払利息 370百万円 ・融資関連費用 300百万円 （うち平成26年7月17日付リファイナンスにかかる一時費用 194百万円） ・その他の支出 157百万円 （うち平成26年7月16日付増資にかかる新投資口発行関連費用 157百万円）
1口当たり分配金	1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 分配金については、当期純利益を原資として支払うことを前提としており分配金総額1,601百万円を分配（1口当たり分配金600円）する予定です。
1口当たり利益超過分配金	利益を超える金銭の分配（1口当たり利益超過分配金）については、本書の日付現在行う予定はありません。
その他	法令、税制、会計基準等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 また、一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

(参考)

前述のとおり、本投資法人は、平成26年12月期（第23期）において、グローバル・オファリングによる公募増資及びこれに伴うオーバーアロットメントによる売出しに関連した第三者割当により追加で投資口を発行しました。また、本増資による調達資金と既存借入金のリファイナンスによる調達資金により、ホテル18物件を取得いたしました（本増資及び本リファイナンスと併せて「本取組み」と総称します。）。

以下は1口当たり当期純利益、1口当たり分配金及び平準化1口当たり当期純利益を、分かり易くお示しするために一覧表にまとめたものです。

なお、平準化1口当たり当期純利益は、本取組み等に関連する一時費用の影響を控除し、本取得の対象資産等を平成26年6月期期初前に取得していたと仮定した場合の1口当たり当期純利益の想定額を参考のためにお示しするものです。

ただし、参考平準化1口当たり当期純利益は、あくまでも上記の取引等の影響を説明するためのシミュレーションであり、本投資法人の特定の営業期間の純利益や1口当たり分配金の予想や見込みを示すものではありません。

<平準化1口当たり当期純利益>

	1口当たり当期純利益 (注1)	1口当たり分配金	平準化1口当たり 当期純利益
平成26年6月期	573円	573円	600円
平成26年12月期	600円	600円	628円

(注1) 1口当たり当期純利益は、平成26年6月期については発行済投資口総数1,573,179口、平成26年12月期については発行済投資口総数2,668,686口で算出しております。

(注2) 上表における金額は単位未満切り捨てて記載しています。

平準化1口当たり当期純利益は、以下の平準化調整を行うことにより、一時的な費用等の影響を控除し、取得予定資産をすべて平成26年6月期期初前に取得していたものと仮定して算出した1口当たり当期純利益をいいます。

平準化調整とは、以下に挙げる調整の合計です。

- ① 平成26年5月に実行したシニア7物件の売却による売却益の控除
- ② 平成26年5月に実行したシニア7物件の売却及びホテル2物件の取得によるポートフォリオの入替え並びに本ホテル18物件の取得が平成26年6月期期初前に実施されていたと想定した場合の効果
- ③ 平成26年5月及び同年7月に実行した各リファイナンスがいずれも平成26年6月期期初前に実施されていたと想定した場合の効果
- ④ 平成26年5月に取得したホテル2物件及び平成26年7月に取得した本ホテル18物件に係る固定資産税及び都市計画税等については、平成26年6月期期初より費用計上されると仮定した場合の値
- ⑤ 本取組みの実施に伴う一時費用等の除外
- ⑥ 平成26年6月期及び同年12月期のいずれについても、公募増資による新投資口の発行口数1,040,000口及び本第三者割当による新投資口の発行口数55,507口の合計1,095,507口の発行が、平成26年6月期期初においてなされたものと仮定した発行済投資口数2,668,686口により算定

平成26年6月期及び平成26年12月期の参考平準化1口当たり当期純利益は、あくまでも上記の取引等の影響を勘案して平準化した1口当たり当期純利益を算定するためのシミュレーションであり、本投資法人の特定の営業期間の純利益や1口当たり分配金の予測や見込みを示すものではありません。したがって、本投資法人は、将来のいずれかの営業期間において参考平準化1口当たり当期純利益を実現することを保証するものではなく、また、上記シミュレーションに影響を及ぼしうるいかなる事情変更があっても、シミュレーションの数値を修正する義務を負うものではありません。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成25年12月31日)	当期 (平成26年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※1 1,457,257	※1 759,058
信託現金及び信託預金	※1 2,729,902	※1 2,765,504
未収入金	-	2,574
営業未収入金	10,948	71,193
前払費用	122,321	120,941
未収消費税等	7,419	-
前払金	-	17,138
その他	10	0
貸倒引当金	△2,573	△1,391
流動資産合計	4,325,286	3,735,018
固定資産		
有形固定資産		
建物	※1 2,680,174	※1 85,914
減価償却累計額	△218,377	△7,783
建物(純額)	2,461,796	78,131
建物附属設備	※1 50,691	※1 38,862
減価償却累計額	△27,985	△17,352
建物附属設備(純額)	22,706	21,510
構築物	※1 3,848	※1 2,779
減価償却累計額	△1,518	△1,138
構築物(純額)	2,330	1,640
土地	※1 2,713,620	※1 711,834
信託建物	※1 29,762,419	※1 31,162,188
減価償却累計額	△2,339,358	△2,623,404
信託建物(純額)	27,423,061	28,538,783
信託建物附属設備	※1 6,763,740	※1 7,151,824
減価償却累計額	△1,690,614	△1,891,879
信託建物附属設備(純額)	5,073,126	5,259,944
信託構築物	※1 320,904	※1 321,317
減価償却累計額	△97,258	△109,047
信託構築物(純額)	223,646	212,270
信託工具、器具及び備品	※1 155,616	※1 177,438
減価償却累計額	△74,970	△85,898
信託工具、器具及び備品(純額)	80,646	91,540
信託土地	※1 36,582,527	※1 40,447,565
有形固定資産合計	74,583,461	75,363,220
無形固定資産		
その他	137	106
無形固定資産合計	137	106
投資その他の資産		
差入保証金	10,000	10,000
長期前払費用	224,371	119,338
その他	33,375	34,070
投資その他の資産合計	267,746	163,409
固定資産合計	74,851,345	75,526,736
資産合計	79,176,632	79,261,754

(単位：千円)

	前期 (平成25年12月31日)	当期 (平成26年6月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	174,201	143,439
短期借入金	-	※1 13,488,750
1年内返済予定の長期借入金	※1 203,520	※1 17,552,100
1年内返済予定の信託長期借入金	※1 105,833	-
未払金	5,000	32,733
未払費用	229,843	121,934
未払法人税等	525	520
未払消費税等	-	143,637
前受金	385,886	357,522
預り金	5,048	32,927
流動負債合計	1,109,859	31,873,567
固定負債		
長期借入金	※1 20,146,480	-
信託長期借入金	※1 20,854,166	※1 9,960,000
信託預り敷金及び保証金	1,037,721	1,025,726
預り敷金及び保証金	183,579	28,663
固定負債合計	42,221,948	11,014,390
負債合計	43,331,808	42,887,957
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	29,134,389	29,134,389
剰余金		
出資剰余金	6,264,432	6,264,432
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	446,003	974,975
剰余金合計	6,710,435	7,239,407
投資主資本合計	35,844,824	36,373,796
純資産合計	※2 35,844,824	※2 36,373,796
負債純資産合計	79,176,632	79,261,754

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成25年7月1日 至 平成25年12月31日)	当期 (自 平成26年1月1日 至 平成26年6月30日)
営業収益		
貸貸事業収入	2,740,449	2,772,419
不動産等売却益	-	1,003,352
営業収益合計	2,740,449	3,775,772
営業費用		
貸貸事業費用	1,261,221	1,281,791
資産運用報酬	125,000	125,000
役員報酬	4,800	4,800
資産保管手数料	3,986	3,906
一般事務委託手数料	19,089	18,224
貸倒引当金繰入額	1,045	-
貸倒損失	2,561	-
その他営業費用	56,975	107,404
営業費用合計	1,474,679	1,541,127
営業利益	1,265,770	2,234,644
営業外収益		
受取利息	400	404
融資関連費用精算益	354,737	-
貸倒引当金戻入額	-	475
雑収入	406	898
営業外収益合計	355,544	1,777
営業外費用		
支払利息	672,128	376,514
融資関連費用	579,038	842,043
投資口交付費	15,487	115,438
雑損失	1,300	5
営業外費用合計	1,267,953	1,334,001
経常利益	353,360	902,420
税引前当期純利益	353,360	902,420
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等合計	605	605
当期純利益	352,755	901,815
前期繰越利益	93,247	73,159
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	446,003	974,975

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 平成25年7月1日 至 平成25年12月31日)

(単位：千円)

	投資主資本					純資産合計
	出資総額	剰余金			投資主資本合計	
		出資剰余金	当期末処分利益 又は当期末処理 損失 (△)	剰余金合計		
当期首残高	26,134,396	6,264,432	449,196	6,713,628	32,848,025	32,848,025
当期変動額						
新投資口の発行	2,999,992				2,999,992	2,999,992
剰余金の配当			△355,949	△355,949	△355,949	△355,949
当期純利益			352,755	352,755	352,755	352,755
当期変動額合計	2,999,992	—	△3,193	△3,193	2,996,799	2,996,799
当期末残高	29,134,389	6,264,432	446,003	6,710,435	35,844,824	35,844,824

当期 (自 平成26年1月1日 至 平成26年6月30日)

(単位：千円)

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

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前期 自 平成25年7月1日 至 平成25年12月31日	当期 自 平成26年1月1日 至 平成26年6月30日
I 当期未処分利益	446,003,163円	974,975,488円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	372,843,423円 (237円)	901,431,567円 (573円)
III 次期繰越利益	73,159,740円	73,543,921円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第17条第1号に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益」の金額の90%に相当する金額を超えるものとしております。但し税務上の欠損金が発生した場合、又は欠損金の繰越控除により税務上の所得が発生しない場合は、本投資法人が合理的に決定する額としております。かかる方針により、当期純利益352,755,880円に剰余金取崩額20,087,543円を加算した金額の372,843,423円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第17条第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第17条第1号に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益」の金額の90%に相当する金額を超えるものとしております。但し税務上の欠損金が発生した場合、又は欠損金の繰越控除により税務上の所得が発生しない場合は、本投資法人が合理的に決定する額としております。かかる方針により、当期純利益901,815,748円のうち901,431,567円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第17条第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成25年7月1日 至 平成25年12月31日)	当期 (自 平成26年1月1日 至 平成26年6月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	353,360	902,420
減価償却費	527,451	527,945
投資口交付費	15,487	115,438
融資関連費用	579,038	842,043
信託預り敷金及び保証金償却額	△683	△435
受取利息	△400	△404
融資関連費用精算益	△354,737	-
支払利息	672,128	376,514
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	1,045	△1,181
営業未収入金の増減額 (△は増加)	6,458	△60,244
預け金の増減額 (△は増加)	748,197	-
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△7,419	7,419
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△24,902	143,637
営業未払金の増減額 (△は減少)	24,617	△87,869
未払金の増減額 (△は減少)	-	△1,613
未払費用の増減額 (△は減少)	△127,432	18,110
前受金の増減額 (△は減少)	8,411	△28,364
預り金の増減額 (△は減少)	△3,553	10,909
有形固定資産の売却による減少額	-	4,367,451
その他	5,481	△6,762
小計	2,422,548	7,125,015
利息の受取額	390	404
利息の支払額	△650,982	△502,533
法人税等の支払額	△606	△609
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,771,350	6,622,276
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△158,960	△5,618,018
預り敷金及び保証金の返還による支出	-	△154,916
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△49,761	△93,087
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	39,531	81,527
その他	△694	△17,833
投資活動によるキャッシュ・フロー	△169,885	△5,802,328
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	-	13,500,000
短期借入金の返済による支出	-	△11,250
長期借入れによる収入	20,350,000	-
長期借入金の返済による支出	△22,891,500	△2,797,899
信託長期借入金の返済による支出	-	△11,000,000
融資関連費用	△1,618,501	△732,126
分配金の支払額	△355,323	△342,802
投資口の発行による収入	2,999,992	-
投資口交付費の支出	-	△98,468
その他	△16,787	-
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,532,119	△1,482,546
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	69,344	△662,597
現金及び現金同等物の期首残高	4,117,815	4,187,160
現金及び現金同等物の期末残高	4,187,160	3,524,562

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 固定資産の減価償却の方法

① 有形固定資産

定額法を採用しております。

なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。

建物	40～77年
建物附属設備	8～24年
構築物	7～18年
信託建物	6～66年
信託建物附属設備	2～32年
信託構築物	4～55年
信託工具、器具及び備品	2～15年

② 無形固定資産

定額法を採用しております。

③ 長期前払費用

定額法を採用しております。

2. 引当金の計上基準

貸倒引当金

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

3. 収益及び費用の計上基準

固定資産税等の処理方法

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

なお、不動産または不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は10,574千円です。

4. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針

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

①信託現金及び信託預金

②信託建物

信託建物附属設備

信託構築物

信託工具、器具及び備品

信託土地

③信託預り敷金及び保証金

④信託長期借入金

(2) 繰延資産の処理方法

①投資口交付費

支出時に全額費用として処理しております。

(3) 消費税等の処理方法

消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。

(8) 財務諸表に関する注記事項

(貸借対照表に関する注記)

※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務

担保に供している資産は次のとおりです。

	(単位：千円)	
	前期 平成25年12月31日現在	当期 平成26年6月30日現在
現金及び預金	167,136	153,187
信託現金及び信託預金	2,729,902	2,765,504
建物	2,461,796	78,131
建物附属設備	22,706	21,510
構築物	2,330	1,640
土地	2,713,620	711,834
信託建物	27,423,061	28,538,783
信託建物附属設備	5,073,126	5,259,944
信託構築物	223,646	212,270
信託工具、器具及び備品	80,646	91,540
信託土地	36,582,527	40,447,565
計	77,480,500	78,281,912

担保を付している債務は次のとおりです。

	(単位：千円)	
	前期 平成25年12月31日現在	当期 平成26年6月30日現在
短期借入金	-	13,488,750
1年内返済予定の長期借入金	203,520	17,552,100
長期借入金	20,146,480	-
1年内返済予定の信託長期借入金	105,833	-
信託長期借入金	20,854,166	9,960,000
計	41,310,000	41,000,850

※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

(単位：千円)	
前期 平成25年12月31日現在	当期 平成26年6月30日現在
50,000	50,000

(損益計算書に関する注記)

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	平成25年7月1日 平成25年12月31日	自 至	平成26年1月1日 平成26年6月30日
A. 不動産賃貸事業収益				
賃料・共益費		2,542,588		2,555,746
その他収入		197,861		216,673
合計		2,740,449		2,772,419
B. 不動産賃貸事業費用				
維持管理費		435,966		446,688
公租公課		175,993		174,451
損害保険料		5,085		4,952
その他支出		116,754		127,784
減価償却費		527,420		527,914
合計		1,261,221		1,281,791
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		1,479,227		1,490,627

※2. 不動産等売却益の内訳

第21期 (自 平成25年7月1日 至 平成25年12月31日)

該当事項はありません。

第22期 (自 平成26年1月1日 至 平成26年6月30日)

(単位：千円)

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

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

※3. 融資関連費用清算益の内容

新生信託ローンA及び新生信託ローンBの借入れにかかる契約により支払うこととなるエグジット手数料について、当該各借入れの元本返済期日に支払うことを前提として、過年度において1,337,460千円を未払費用に計上しておりましたが、前期における当該各借入れの期限前弁済に伴い、当該エグジット手数料の戻入れが生じたため、融資関連費用精算益として計上したものです。

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

発行可能投資口総口数及び発行済投資口数

	前期		当期	
	自	平成25年7月1日 至 平成25年12月31日	自	平成26年1月1日 至 平成26年6月30日
発行可能投資口総口数		10,000,000口		10,000,000口
発行済投資口数		1,573,179口		1,573,179口

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

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

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	平成25年7月1日 至 平成25年12月31日	自	平成26年1月1日 至 平成26年6月30日
現金及び預金		1,457,257		759,058
信託現金及び信託預金		2,729,902		2,765,504
現金及び現金同等物		4,187,160		3,524,562

(リース取引に関する注記)

オペレーティング・リース取引 (借主側)
未経過リース料

	(単位：千円)	
	前期 平成25年12月31日	当期 平成26年6月30日
1年内	112,249	112,249
1年超	2,336,413	2,280,288
合計	2,448,662	2,392,537

オペレーティング・リース取引 (貸主側)
未経過リース料

	(単位：千円)	
	前期 平成25年12月31日	当期 平成26年6月30日
1年内	669,922	507,089
1年超	6,914,939	4,342,958
合計	7,584,862	4,850,048

(金融商品に関する注記)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

資金調達については、主に投資口等の発行、借入れを行う方針です。

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については以下のとおりです。

前期（平成25年12月31日）

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	1,457,257	1,457,257	—
(2) 信託現金及び信託預金	2,729,902	2,729,902	—
資産計	4,187,160	4,187,160	—
(3) 短期借入金	—	—	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	203,520	203,520	—
(5) 長期借入金	20,146,480	20,146,480	—
(6) 1年内返済予定の信託長期借入金	105,833	106,409	576
(7) 信託長期借入金	20,854,166	21,127,212	273,045
負債計	41,310,000	41,583,622	273,622

当期（平成26年6月30日）

(単位：千円)

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法に関する事項

(1) 現金及び預金 (2) 信託現金及び信託預金 (3) 短期借入金

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

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

(7) 信託長期借入金

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

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

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

	前期 平成25年12月31日	当期 平成26年6月30日
預り敷金及び保証金	183,579	28,663
信託預り敷金及び保証金	1,037,721	1,025,726

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

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額
前期(平成25年12月31日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	1,457,257	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	2,729,902	—	—	—	—	—
合計	4,187,160	—	—	—	—	—

当期(平成26年6月30日)

(単位:千円)

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

(注4) 長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額
前期(平成25年12月31日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内返済予定の長期借入金	203,520	—	—	—	—	—
長期借入金	—	203,520	19,942,960	—	—	—
1年内返済予定の信託長期借入金	105,833	—	—	—	—	—
信託長期借入金	—	450,442	516,273	3,819,427	6,196,028	9,871,993
合計	309,353	653,962	20,459,233	3,819,427	6,196,028	9,871,993

当期(平成26年6月30日)

(単位:千円)

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

(有価証券に関する注記)

該当事項はありません。

(デリバティブ取引に関する注記)

該当事項はありません。

(退職給付に関する注記)

該当事項はありません。

(資産除去債務に関する注記)

該当事項はありません。

(セグメント情報等に関する注記)

I. セグメント情報

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

II. 関連情報

前期(自 平成25年7月1日 至 平成25年12月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

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

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

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

当期(自 平成26年1月1日 至 平成26年6月30日)

1. 製品及びサービスごとの情報

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

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

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

(賃貸等不動産に関する注記)

本投資法人は、主として首都圏、地方主要都市部において、安定的な賃貸収益を得ることを目的として、賃貸用の居住用不動産等を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、増減額及び時価は次のとおりです。

(単位：千円)

			前期	当期
			自 平成25年7月1日 至 平成25年12月31日	自 平成26年1月1日 至 平成26年6月30日
住居	貸借対照表 計上額	期首残高	56,520,161	56,192,804
		期中増減額	△327,357	△318,340
		期末残高	56,192,804	55,874,464
	期末時価		57,921,000	58,865,000
オフィス	貸借対照表 計上額	期首残高	8,567,749	8,585,639
		期中増減額	17,889	△5,687
		期末残高	8,585,639	8,579,951
	期末時価		7,175,000	7,288,000
商業施設	貸借対照表 計上額	期首残高	5,352,806	5,318,657
		期中増減額	△34,149	△43,018
		期末残高	5,318,657	5,275,638
	期末時価		5,420,000	5,520,000
駐車場	貸借対照表 計上額	期首残高	100,851	100,838
		期中増減額	△13	△13
		期末残高	100,838	100,825
	期末時価		92,800	105,000
シニア	貸借対照表 計上額	期首残高	4,412,629	4,385,522
		期中増減額	△27,106	△4,385,522
		期末残高	4,385,522	-
	期末時価		4,821,000	-
ホテル	貸借対照表 計上額	期首残高	-	-
		期中増減額	-	5,532,341
		期末残高	-	5,532,341
	期末時価		-	5,490,000
合計	貸借対照表 計上額	期首残高	74,954,199	74,583,461
		期中増減額	△370,738	779,759
		期末残高	74,583,461	75,363,220
	期末時価		75,429,800	77,268,000

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

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

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

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

(税効果会計に関する注記)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	平成25年7月1日 平成25年12月31日	自 至	平成26年1月1日 平成26年6月30日
(繰延税金資産 (流動資産))				
未払事業所税		590		517
営業未収入金 (合併)		211		197
貸倒引当金		941		475
繰延税金資産小計		1,743		1,190
評価性引当額		1,743		1,190
繰延税金資産合計		—		—
(繰延税金資産の純額)		—		—
(繰延税金資産 (固定資産))				
建物等 (合併)		1,177,288		812,820
土地 (合併)		2,547,099		2,251,597
繰越欠損金		7,401,300		7,746,144
繰延税金資産小計		11,125,688		10,810,561
評価性引当額		11,125,688		10,810,561
繰延税金資産合計		—		—
(繰延税金資産の純額)		—		—

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

(単位：%)

	前期		当期	
	自 至	平成25年7月1日 平成25年12月31日	自 至	平成26年1月1日 平成26年6月30日
法定実効税率		36.59		36.59
支払分配金の損金算入額		—		—
評価性引当額の増減		△36.59		△34.98
その他		0.17		△1.54
税効果会計適用後の法人税等の負担率		0.17		0.07

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(平成26年法律第10号)が平成26年3月31日に公布されたことに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、平成26年12月期(第23期)及び平成27年6月期(第24期)に解消が見込まれる一時差異については従来の36.59%から34.16%となります。なお、この税率変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額並びに法人税等調整額への影響はありません。

(持分法損益等に関する注記)

該当事項はありません。

(関連当事者との取引に関する注記)

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期 (自 平成25年7月1日 至 平成25年12月31日)

属性	名称	所在地	資本金 (百万円)	事業の 内容又 は職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合 (%)	関係内容		取引の 内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円) (注1)
						役員 の 兼任等	事業上 の 関係				
資産運用会社 の利害関係 人等	新生信託銀行 株式会社	東京都 中央区	5,000	金融業	—	—	貸付人	長期借入金 の返済 (注2) (注3)	9,604,000	長期借入金	—
								融資関連 手数料 (注6)	143,196	長期前払 費用	—
										前払費用	—
										長期未払 費用	—
	未払費用	—									
支払利息	282,863	未払費用	—								
	Rayo 合同会社 (注5)	東京都 港区	0.1	投資運 用業	9.53	—	資産運 用会社 の親 会社 関係 法人	増資の 引受	1,999,999	—	—

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

(注2) 当該融資には平成23年7月29日付にて資産運用会社の親会社となったカリオペが間接的に一部の経済的利益を有する取引となるものを含んでおります。

(注3) なお、カリオペは本投資法人の投資口のうち、609,942口(38.77%)を保有しております。

(注4) 取引条件については、資産運用会社の社内規程であるスポンサー関係者取引規程及びスポンサー関係者関連取引管理マニュアルに基づき、決定しております。

(注5) Rayo合同会社と資産運用会社との間には記載すべき資本関係はありませんが、当該ファンドはカリオペの関係法人であるFortress Investment Group(FIG)の関係法人が運用するファンド等を通じ匿名組合出資を受けております。

(注6) 期限前弁済により、未払費用及び長期未払費用が減少しておりますが、取引金額には含めておりません。

当期 (自 平成26年1月1日 至 平成26年6月30日)

属性	名称	所在地	資本金 (百万円)	事業の 内容又 は職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合 (%)	関係内容		取引の 内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円) (注1)
						役員 の 兼任等	事業上 の 関係				
資産運用会社 の利害関係 人等	Zephyrus特 定目的会社 (注3)	東京都 千代田区	0.1	投資運 用業	—	—	不動産 信託受 益権の 売主	不動産信 託受益権 の購入 (注2) (注5)	2,851,000	—	—
	西特定目的 会社 (注3)	東京都 墨田区	0.1	投資運 用業	—	—	不動産 信託受 益権の 売主	不動産信 託受益権 の購入 (注2) (注5)	2,584,000	—	—

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

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

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

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

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

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

2. 関連会社等

前期及び当期において、該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期及び当期において、該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期(自 平成25年7月1日 至 平成25年12月31日)

属性	氏名	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	取引内容	取引金額(千円)(注3)	科目	期末残高(千円)(注3)
役員及びその近親者	福田直樹	本投資法人執行役員兼 コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社代表取締役社長	—	コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社への資産運用報酬の支払(注1)	125,000	未払費用	65,625
同上	同上	同上	—	コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社への機関運営委託報酬の支払(注2)	600	未払費用	315

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

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

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

当期(自 平成26年1月1日 至 平成26年6月30日)

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

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

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

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

(1口当たり情報に関する注記)

	前期		当期	
	自	平成25年7月1日 至 平成25年12月31日	自	平成26年1月1日 至 平成26年6月30日
1口当たり純資産額		22,785円		23,121円
1口当たり当期純利益		259円		573円

1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しています。
なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため、記載していません。

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は以下のとおりです。

	前期		当期	
	自	平成25年7月1日 至 平成25年12月31日	自	平成26年1月1日 至 平成26年6月30日
当期純利益 (千円)		352,755		901,815
普通投資主に帰属しない金額 (千円)		—		—
普通投資口に係る当期純利益 (千円)		352,755		901,815
期中平均投資口数 (口)		1,362,959		1,573,179

(重要な後発事象に関する注記)

1. 新投資口の発行

平成26年6月23日および同年7月9日開催の本投資法人役員会において、新投資口の発行及び投資口売出しを決議し、公募による新投資口の発行については平成26年7月16日に払込が完了し、以下の条件にて発行しました。また、オーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当による新投資口の発行については、平成26年8月13日に払込が完了しております。この結果、本投資法人の出資総額は53,096百万円、発行済投資口数は2,668,686口となっています。

①募集による新投資口発行

発行新投資口数	: 1,040,000口
うち国内一般募集における募集投資口数	: 527,322口
海外募集における募集投資口数	: 512,678口
発行価格 (募集価格)	: 1口当たり22,688円
発行価格 (募集価格) の総額	: 23,595,520,000円
払込金額 (発行価額)	: 1口当たり21,873円
払込金額 (発行価額) の総額	: 22,747,920,000円
払込期日	: 平成26年7月16日(水)

②海外における投資口売出し

売出投資口数	: 70,151口
売出価格	: 1口当たり22,688円
売出価額の総額	: 1,591,585,888円
売出人	: Infinite Value Investment Ltd.

③投資口売出し (オーバーアロットメントによる売出し)

売出投資口数	: 55,507口
売出価格	: 1口当たり22,688円
売出価額の総額	: 1,259,342,816円
受渡期日	: 平成26年7月17日(木)

④第三者割当による新投資口発行

発行新投資口数	: 55,507口
払込金額 (発行価額)	: 1口当たり21,873円
払込金額 (発行価額) の総額	: 1,214,104,611円

払込期日 : 平成26年8月13日(水)
 割当先 : SMBC日興証券株式会社

2. 資金の借入れ

本投資法人は、平成26年7月17日付で取得したホテル18物件に係る不動産信託受益権（後記「4. 資産の取得」参照）の取得資金の一部及び既存シンジケートローン（ニューシンジケートローン（A））につき、より低金利の借入れによりリファイナンスするため、既存借入金（ニューシンジケートローン（B））とともに、同日付で以下の借入れを行いました。

ニューシンジケートローン(C)

借入先 : 株式会社三井住友銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社みずほ銀行、
 シティバンク銀行株式会社、株式会社新生銀行、三井住友信託銀行株式会社、
 株式会社りそな銀行
 借入金額 : 57,300百万円
 利率等 : 基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR）+0.80%
 利払期日 : 平成26年8月29日を初回とし、その後元本返済期日までの毎月月末営業日及び元本返済期日
 元本返済方法 : 一括返済
 借入方法 : 有担保(注1)・無保証
 借入日 : 平成26年7月17日
 返済期日 : 平成29年7月14日

(注1) 本借入れに伴い担保設定している資産は、「日神パレステージ代田橋」、「日神パレステージ東長崎」、「グロースメゾン五反田」、「グロースメゾン亀戸」、「エメラルドハウス」、「アルモニー御茶ノ水」、「サンクレスト石神井公園」、「グロースメゾン新横浜」、「ベルファース上野御徒町」、「グランリール亀戸」、「グロースメゾン池袋」、「グロースメゾン用賀」、「ルート立川」、「渋谷本町マンション」、「シティハイツ砧」、「アクシーズタワー川口並木」、「キャピタルハイツ神楽坂」、「カレッジスクエア町田」、「ベレール目黒」、「ワコーレ綱島I」、「フォロス中村橋」、「グロースメゾン海神」、「カレッジスクエア町屋」、「シティハウス東京新橋」、「ウィンベル神楽坂」、「西早稲田クレセントマンション」、「レキシントン・スクエア曙橋」、「カーザエルミタツジオ」、「藤和シティコープ新大塚II」、「ビクセル武蔵関」、「レクセルマンション上野松が谷」、「藤和シティコープ浅間町」、「ロイヤルパーク大町」、「レキシントン・スクエア萩野町」、「ヴィスコンティ覚王山」、「レキシントン・スクエア代田橋」、「レキシントン・スクエア本所吾妻橋」、「AMS TOWER 南6条」、「スペース恵比寿」、「近代科学社ビル」、「レキシントン・プラザ西五反田」、「クロス・スクエアNAKANNO」、「大木青葉ビル」、「レキシントン・プラザ八幡」、「イオンタウン須賀川」、「ホテルマイステイズ神田」、「ホテルマイステイズ浅草」、「ホテルマイステイズ京都四条」、「マイステイズ新浦安コンファレンスセンター」、「ホテルマイステイズ舞浜」、「ホテルビスタプレミオ堂島」、「ホテルマイステイズ名古屋栄」、「ホテルマイステイズ堺筋本町」、「ホテルマイステイズ横浜」、「ホテルマイステイズ日暮里」、「ホテルマイステイズ福岡天神南」、「フレックスステイイン飯田橋」、「ホテルマイステイズ上野稲荷町」、「フレックスステイイン品川」、「フレックスステイイン常盤台」、「フレックスステイイン巣鴨」、「ホテルマイステイズ大手前」、「フレックスステイイン清澄白河」、「フレックスステイイン中延P1」及び「フレックスステイイン中延P2」の65物件に係る不動産信託受益権に第1順位の根質権、「新宿アイランド」及び「タイムズ神田須田町第4」の2物件（不動産）に第1順位の根抵当権を設定しました。また、「ホテルマイステイズ神田」、「ホテルマイステイズ京都四条」、「マイステイズ新浦安コンファレンスセンター」、「ホテルマイステイズ舞浜」、「ホテルビスタプレミオ堂島」、「ホテルマイステイズ名古屋栄」、「ホテルマイステイズ堺筋本町」、「ホテルマイステイズ横浜」及び「ホテルマイステイズ福岡天神南」の9物件に集合動産根譲渡担保権を設定しました。

3. 借入金の期限前弁済

本投資法人は、平成26年7月17日付で実行しましたホテル18物件の取得及び借入コストの低減及びバンクフォーメーションの強化のためリファイナンスを行い、以下のとおり、借入金の期限前弁済を実施しました。

ニューシンジケートローン(A)

借入先 : 株式会社三井住友銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社新生銀行、
 シティバンク銀行株式会社、新生信託銀行株式会社、株式会社あおぞら銀行
 借入残高 : 17,552百万円
 当初借入金額 : 20,350百万円
 利率等 : 基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR）+1.50%
 借入方法 : 平成25年12月17日付「タームローン契約」による。有担保・無保証

借入日 : 平成25年12月20日
 返済期日 : 平成28年12月20日
 期限前弁済日 : 平成26年7月17日
 返済金額 : 17,552百万円
 返済後残高 : 0円

ニューシンジケートローン(B)

借入先 : 株式会社三井住友銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社みずほ銀行、
 三井住友信託銀行株式会社
 借入残高 : 13,488百万円
 当初借入金額 : 13,500百万円
 利率等 : 基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR) + 0.80%
 借入方法 : 平成26年5月21日付「タームローン契約」による。有担保・無保証
 借入日 : 平成26年5月23日
 返済期日 : 平成27年5月22日
 期限前弁済日 : 平成26年7月17日
 返済金額 : 13,488百万円
 返済後残高 : 0円

4. 資産の取得

本投資法人は、平成26年6月23日付で下表記載18物件の取得(取得価格総額39,938百万円)を決定し、同年7月17日付で全18物件の取得を完了しました。

物件番号 : D3 物件名称 : ホテルマイステイズ京都四条

取得日	平成26年7月17日
取得価格(注1)	6,024百万円
所在地	京都府京都市下京区四条通油小路東入ル傘鉾町52
建築時期	平成20年1月
資産の種類	信託受益権
取得先	四条通ホールディング特定目的会社
延床面積	7,241.51㎡
総賃貸可能面積	7,241.51㎡

物件番号 : D4 物件名称 : マイステイズ新浦安コンファレンスセンター

取得日	平成26年7月17日
取得価格(注1)	4,930百万円
所在地	千葉県浦安市明海二丁目1番4号
建築時期	平成21年3月
資産の種類	信託受益権
取得先	Zephyrus特定目的会社
延床面積	6,232.30㎡
総賃貸可能面積	6,232.30㎡

物件番号：D5 物件名称：ホテルマイステイズ舞浜

取得日	平成26年7月17日
取得価格（注1）	4,870百万円
所在地	千葉県浦安市鉄鋼通り三丁目5番1号
建築時期	平成17年6月
資産の種類	信託受益権
取得先	Zephyrus特定目的会社
延床面積	2,456.36㎡
総賃貸可能面積	2,456.36㎡

物件番号：D6 物件名称：ホテルビスタプレミオ堂島

取得日	平成26年7月17日
取得価格（注1）	3,845百万円
所在地	大阪府大阪市北区曽根崎新地二丁目4番1号
建築時期	平成2年8月
資産の種類	信託受益権
取得先	Danube特定目会社
延床面積	9,445.32㎡
総賃貸可能面積	9,445.32㎡

物件番号：D7 物件名称：ホテルマイステイズ名古屋栄

取得日	平成26年7月17日
取得価格（注1）	2,958百万円
所在地	愛知県名古屋市中区東桜二丁目23番22号
建築時期	昭和54年11月
資産の種類	信託受益権
取得先	Zephyrus特定目的会社
延床面積	9,064.71㎡
総賃貸可能面積	9,064.71㎡

物件番号：D8 物件名称：ホテルマイステイズ堺筋本町

取得日	平成26年7月17日
取得価格（注1）	2,514百万円
所在地	大阪府大阪市中央区淡路町一丁目4番8号
建築時期	平成20年7月
資産の種類	信託受益権
取得先	長堀橋ホールディング特定目的会社
延床面積	4,188.83㎡
総賃貸可能面積	4,188.83㎡

物件番号：D9 物件名称：ホテルマイステイズ横浜

取得日	平成26年7月17日
取得価格（注1）	2,119百万円
所在地	神奈川県横浜市中区末吉町四丁目81番
建築時期	昭和49年10月
資産の種類	信託受益権
取得先	Zephyrus特定目的会社
延床面積	7,379.43㎡
総賃貸可能面積	7,379.43㎡

物件番号：D10 物件名称：ホテルマイステイズ日暮里

取得日	平成26年7月17日
取得価格（注1）	1,898百万円
所在地	東京都荒川区東日暮里五丁目43番7号
建築時期	昭和62年4月
資産の種類	信託受益権
取得先	西特定目的会社
延床面積	1,719.29㎡
総賃貸可能面積	1,719.29㎡

物件番号：D11 物件名称：ホテルマイステイズ福岡天神南

取得日	平成26年7月17日
取得価格（注1）	1,570百万円
所在地	福岡県福岡市中央区春吉三丁目14番20号
建築時期	平成20年2月
資産の種類	信託受益権
取得先	四条通ホールディング特定目的会社
延床面積	3,412.71㎡
総賃貸可能面積	3,412.71㎡

物件番号：D12 物件名称：フレックステイイン飯田橋

取得日	平成26年7月17日
取得価格（注1）	1,381百万円
所在地	東京都新宿区新小川町3番26号
建築時期	平成2年12月
資産の種類	信託受益権
取得先	Aki特定目的会社
延床面積	2,953.38㎡
総賃貸可能面積	2,953.38㎡

物件番号：D13 物件名称：ホテルマイステイズ上野稲荷町

取得日	平成26年7月17日
取得価格（注1）	1,331百万円
所在地	東京都台東区松が谷一丁目5番7号
建築時期	昭和61年12月
資産の種類	信託受益権
取得先	西特定目的会社
延床面積	1,150.76㎡
総賃貸可能面積	1,150.76㎡

物件番号：D14 物件名称：フレックステイイン品川

取得日	平成26年7月17日
取得価格（注1）	1,242百万円
所在地	東京都品川区北品川一丁目22番19号
建築時期	昭和61年10月
資産の種類	信託受益権
取得先	西特定目的会社
延床面積	1,134.52㎡
総賃貸可能面積	1,134.52㎡

物件番号：D15 物件名称：フレックステイイン常盤台

取得日	平成26年7月17日
取得価格（注1）	1,242百万円
所在地	東京都板橋区常盤台一丁目52番5号
建築時期	平成元年12月
資産の種類	信託受益権
取得先	Aki特定目的会社
延床面積	2,539.75㎡
総賃貸可能面積	2,539.75㎡

物件番号：D16 物件名称：フレックステイイン巣鴨

取得日	平成26年7月17日
取得価格（注1）	1,192百万円
所在地	東京都豊島区巣鴨三丁目6番16号
建築時期	平成4年1月
資産の種類	信託受益権
取得先	Aki特定目的会社
延床面積	2,089.86㎡
総賃貸可能面積	2,089.86㎡

物件番号：D17 物件名称：ホテルマイステイズ大手前

取得日	平成26年7月17日
取得価格（注1）	1,192百万円
所在地	大阪府大阪市中央区徳井町一丁目3番2号
建築時期	昭和61年12月
資産の種類	信託受益権
取得先	Aki特定目的会社
延床面積	4,956.66㎡
総賃貸可能面積	4,956.66㎡

物件番号：D18 物件名称：フレックステイイン清澄白河

取得日	平成26年7月17日
取得価格（注1）	749百万円
所在地	東京都江東区常盤一丁目12番16号
建築時期	平成4年5月
資産の種類	信託受益権
取得先	Aki特定目的会社
延床面積	2,673.64㎡
総賃貸可能面積	2,673.64㎡

物件番号：D19 物件名称：フレックステイイン中延 P1

取得日	平成26年7月17日
取得価格（注1）	589百万円
所在地	東京都品川区二葉四丁目27番12号
建築時期	昭和61年9月
資産の種類	信託受益権
取得先	Aki特定目的会社
延床面積	770.56㎡
総賃貸可能面積	770.56㎡

物件番号：D20 物件名称：フレックステイイン中延 P2

取得日	平成26年7月17日
取得価格（注1）	283百万円
所在地	東京都品川区二葉四丁目27番8号
建築時期	平成元年3月
資産の種類	信託受益権
取得先	Aki特定目的会社
延床面積	391.49㎡
総賃貸可能面積	391.49㎡

（注1）取得価格は、各取得物件の取得に係る売買契約書にそれぞれ記載された売買価格に基づき記載しています。
また、金額には、取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を含みません。

(9) 発行済投資口数の増減

当期末までの増資等の状況は以下のとおりです。

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

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

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

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

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

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

(注6) 投資口1口につき5口の投資口分割を行いました。

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

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

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

4. 役員の変動

役員の変動につきましては、開示内容が定まった時点で適時開示をしています。

5. 参考情報

(1) 本投資法人の財産の構成

資産の種類	用途区分	地域区分 (注1)	前期 (平成25年12月31日)		当期 (平成26年6月30日)	
			保有総額 (百万円)(注2)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円)(注2)	対総資産比率 (%)
不動産	住居	首都圏	—	—	—	—
		地方主要都市部	—	—	—	—
		小計	—	—	—	—
	オフィスビル・ 商業施設	首都圏	714	0.9	712	0.9
		地方主要都市部	—	—	—	—
		小計	714	0.9	712	0.9
	シニア・ 時間貸し駐車場等	首都圏	3,044	3.8	100	0.1
		地方主要都市部	1,441	1.8	—	—
		小計	4,486	5.7	100	0.1
	ホテル	首都圏	—	—	—	—
		地方主要都市部	—	—	—	—
		小計	—	—	—	—
不動産合計			5,200	6.6	813	1.0
信託 不動産	住居	首都圏	44,108	55.7	43,909	55.4
		地方主要都市部	12,084	15.3	11,965	15.1
		小計	56,192	71.0	55,874	70.5
	オフィスビル・ 商業施設	首都圏	7,111	9.0	7,106	9.0
		地方主要都市部	6,078	7.7	6,037	7.6
		小計	13,190	16.7	13,143	16.6
	シニア・ 時間貸し駐車場等	首都圏	—	—	—	—
		地方主要都市部	—	—	—	—
		小計	—	—	—	—
	ホテル	首都圏	—	—	5,532	7.0
		地方主要都市部	—	—	—	—
		小計	—	—	5,532	7.0
信託不動産合計			69,383	87.6	74,550	94.1
預金・その他の資産			4,593	5.8	3,898	4.9
資産総額計(注3)			79,176 (74,583)	100.0 (94.2)	79,261 (75,363)	100.0 (95.1)

(注1) 首都圏とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を表しています。

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

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

	前期 (平成25年12月31日)		当期 (平成26年6月30日)	
	金額(百万円)	対総資産比率(%)	金額(百万円)	対総資産比率(%)
負債総額	43,331	54.7	42,887	54.1
純資産総額	35,844	45.3	36,373	45.9
資産総額	79,176	100.0	79,261	100.0

(2) 投資不動産物件

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

① 価格及び投資比率

物件番号 (注1)	不動産等の名称	所在地(注2)	所有形態	取得価格 (百万円) (注3)	貸借 対照表 計上額 (百万円)	投資比率 (%) (注4)	期末算定価額 (百万円) (注5)
A26	日神パレステージ代田橋	東京都杉並区和泉一丁目31番2号	信託受益権	1,251	1,138	1.6	1,140(注6)
A27	日神パレステージ東長崎	東京都豊島区長崎五丁目4番1号	信託受益権	1,229	1,118	1.6	1,240(注6)
A28	グロースメゾン五反田	東京都品川区西五反田二丁目26番6号	信託受益権	888	846	1.1	931(注6)
A29	グロースメゾン亀戸	東京都江東区亀戸六丁目58番16号	信託受益権	1,070	1,012	1.4	1,060(注6)
A30	エメラルドハウス	東京都板橋区板橋三丁目27番18号	信託受益権	1,505	1,419	1.9	1,190(注6)
A31	アルモニー御茶ノ水	東京都文京区湯島二丁目5番5号	信託受益権	1,428	1,380	1.8	1,250(注6)
A32	サンクレスト石神井公園	東京都練馬区高野台三丁目15番35号	信託受益権	1,088	1,069	1.4	1,010(注6)
A33	グロースメゾン新横浜	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目16番2号	信託受益権	1,059	994	1.4	1,080(注6)
A34	ベルファース上野御徒町	東京都台東区東上野一丁目27番5号	信託受益権	1,023	983	1.3	924(注6)
A35	グランリール亀戸	東京都江東区亀戸三丁目39番12号	信託受益権	906	855	1.2	918(注6)
A36	グロースメゾン池袋	東京都豊島区西池袋三丁目31番14号	信託受益権	825	777	1.1	838(注6)
A37	グロースメゾン用賀	東京都世田谷区岡本一丁目15番15号	信託受益権	795	764	1.0	682(注6)
A38	ルート立川	東京都立川市錦町三丁目7番6号	信託受益権	676	653	0.9	595(注6)
A39	渋谷本町マンション	東京都渋谷区本町二丁目35番2号	信託受益権	651	655	0.8	591(注6)
A40	シティハイツ砧	東京都世田谷区砧四丁目13番15号	信託受益権	646	646	0.8	457(注6)
A41	アクシーズタワー川口並木	埼玉県川口市並木二丁目5番13号	信託受益権	620	571	0.8	684(注6)
A42	キャピタルハイツ神楽坂	東京都新宿区榎町71番1	信託受益権	604	616	0.8	540(注6)
A43	カレッジスクエア町田	東京都町田市町中三丁目4番4号	信託受益権	589	570	0.8	529(注6)
A44	ベレール目黒	東京都目黒区目黒一丁目2番15号	信託受益権	589	572	0.8	551(注6)
A45	ワコーレ綱島I	神奈川県横浜市港北区榎町二丁目7番47号	信託受益権	572	547	0.7	499(注6)
A46	フォロス中村橋	東京都練馬区向山一丁目6番6号	信託受益権	566	530	0.7	550(注6)
A47	グロースメゾン海神	千葉県船橋市海神五丁目29番51号	信託受益権	557	531	0.7	454(注6)
A48	カレッジスクエア町屋	東京都荒川区荒川七丁目3番1号	信託受益権	510	477	0.7	500(注6)
A51	シティハウス東京新橋	東京都港区新橋六丁目19番1号	信託受益権	2,520	2,405	3.2	2,720(注7)
A52	ウィンベル神楽坂	東京都新宿区新小川町6番15号	信託受益権	3,260	3,128	4.2	3,490(注8)
A53	西早稲田 クレセントマンション	東京都新宿区西早稲田三丁目18番9号	信託受益権	1,880	1,849	2.4	2,180(注8)
A54	レキシントン・スクエア曙橋	東京都新宿区余丁町3番8号	信託受益権	1,450	1,377	1.9	1,600(注9)
A56	カーザエルミタッジオ	東京都目黒区中根一丁目14番15号	信託受益権	1,070	996	1.4	996(注7)
A59	藤和シティコープ新大塚II	東京都豊島区東池袋五丁目49番7号	信託受益権	866	831	1.1	949(注7)
A61	ビクセル武蔵関	東京都練馬区関町北一丁目22番7号	信託受益権	577	558	0.7	634(注8)
A62	レクセルマンション 上野松が谷	東京都台東区松が谷三丁目10番2号	信託受益権	970	899	1.2	1,070(注9)
A63	藤和シティコープ浅間町	神奈川県横浜市西区浅間町四丁目338番2号	信託受益権	1,110	1,046	1.4	1,250(注7)
A64	ロイヤルパーク大町	宮城県仙台市青葉区大町二丁目11番10号	信託受益権	415	393	0.5	508(注7)
A65	レキシントン・スクエア 萩野町	宮城県仙台市宮城野区萩野町一丁目15番16号	信託受益権	330	307	0.4	422(注7)
A66	ヴィスコンティ覚王山	愛知県名古屋市中種区御棚町二丁目44番	信託受益権	255	240	0.3	244(注9)
A71	レキシントン・スクエア 代田橋	東京都杉並区和泉一丁目33番18号	信託受益権	977	906	1.3	1,040(注9)
A72	レキシントン・スクエア 本所吾妻橋	東京都墨田区東駒形四丁目20番6号	信託受益権	511	468	0.7	549(注9)

物件番号 (注1)	不動産等の名称	所在地(注2)	所有形態	取得価格 (百万円) (注3)	貸借 対照表 計上額 (百万円)	投資比率 (%) (注4)	期末算定価額 (百万円) (注5)
A73	AMS TOWER 南6条	北海道札幌市中央区南六条西二丁目5番15号	信託受益権	1,180	1,057	1.5	1,120 (注9)
A75	スパーシア恵比寿	東京都渋谷区東三丁目6番22号	信託受益権	7,010	6,693	9.0	6,930 (注7)
A76	ネオ・プロミネンス	東京都北区志茂三丁目21番5号	信託受益権	1,660	1,656	2.1	1,720 (注7)
A77	インボイス新神戸レジデンス	兵庫県神戸市中央区生田町三丁目3番8号	信託受益権	1,260	1,250	1.6	1,300 (注7)
A78	コスモコート元町	兵庫県神戸市中央区元町通三丁目12番20号	信託受益権	973	966	1.2	1,040 (注7)
A79	レーバスト本陣	愛知県名古屋市中村区鳥居通二丁目13番	信託受益権	674	669	0.9	718 (注7)
A80	レーバスト松原	愛知県名古屋市中区松原三丁目13番12号	信託受益権	657	653	0.8	720 (注7)
A81	サンテラス南池袋	東京都豊島区南池袋二丁目22番6号	信託受益権	625	620	0.8	667 (注7)
A82	アルパ則武新町	愛知県名古屋市中区則武新町三丁目6番8号	信託受益権	608	604	0.8	644 (注7)
A83	レーバスト名駅南	愛知県名古屋市中村区名駅南二丁目13番33号	信託受益権	597	594	0.8	649 (注7)
A84	レーバスト平安	愛知県名古屋市中区平安二丁目13番17号	信託受益権	595	591	0.8	619 (注7)
A85	ヴァンデュール浜大津駅前	滋賀県大津市浜大津一丁目2番15号	信託受益権	581	576	0.7	669 (注7)
A86	サルボサーラ	大阪府大阪市中央区島之内二丁目6番21号	信託受益権	544	542	0.7	577 (注7)
A87	エクセレンテ神楽坂	東京都新宿区山吹町128番1ほか1筆	信託受益権	543	542	0.7	569 (注7)
A88	ルナコート江戸堀	大阪府大阪市西区江戸堀三丁目4番11号	信託受益権	525	522	0.7	549 (注7)
A89	ウィンテージ神戸元町	兵庫県神戸市中央区元町通七丁目2番2号	信託受益権	512	508	0.7	553 (注7)
A90	クイーンズコート福住	東京都江東区福住一丁目3番10号	信託受益権	456	454	0.6	497 (注7)
A91	コーポ東洞院	京都府京都市中京区東洞院通二条下る瓦之町380番1ほか2筆	信託受益権	446	444	0.6	474 (注7)
A92	ベレール大井町	東京都品川区東大井五丁目14番17号	信託受益権	412	411	0.5	455 (注7)
A93	シエテ南塚口	兵庫県尼崎市南塚口町3番18号	信託受益権	374	373	0.5	402 (注7)
A94	プライムライフ三宮磯上公園	兵庫県神戸市中央区磯上通四丁目3番23号	信託受益権	373	371	0.5	389 (注7)
A95	HERMITAGE NANBA WEST	大阪府大阪市浪速区桜川四丁目10番3号	信託受益権	355	355	0.5	382 (注7)
A96	センチュリーパーク 新川1番館	愛知県名古屋市中区新川四丁目1番2号	信託受益権	335	334	0.4	372 (注7)
A97	ウエストアベニュー	東京都国立市西一丁目5番17号	信託受益権	331	328	0.4	338 (注7)
A98	リトルリバー本町橋	大阪府大阪市中央区本町橋1番34号	信託受益権	310	310	0.4	335 (注7)
A99	プライムライフ御影	兵庫県神戸市東灘区御影塚町二丁目25番11号	信託受益権	297	295	0.4	312 (注7)
小計(計63物件)				58,083	55,874	74.5	58,865 -
B8	近代科学社ビル	東京都新宿区市谷田町二丁目7番15号	信託受益権	1,301	1,234	1.7	1,010 (注6)
B9	新宿アイランド	東京都新宿区西新宿六丁目5番1号	不動産	715	712	0.9	556 (注8)
B14	レキシントン・プラザ 西五反田	東京都品川区西五反田五丁目2番4号	信託受益権	4,880	4,801	6.3	4,140 (注7)
B15	クロス・スクエア NAKANO	東京都中野区中野五丁目24番18号	信託受益権	1,060	1,070	1.4	938 (注7)
B16	大木青葉ビル	宮城県仙台市青葉区二日町9番7号	信託受益権	816	761	1.0	644 (注9)
B17	レキシントン・プラザ八幡	宮城県仙台市青葉区八幡三丁目1番50号	信託受益権	3,280	3,184	4.2	3,330 (注8)
B18	イオンタウン須賀川	福島県須賀川市古河105番	信託受益権	2,320	2,091	3.0	2,190 (注8)
小計(計7物件)				14,372	13,855	18.4	12,808 -
C1	ストップパーキング 神田須田町(注10)	東京都千代田区神田須田町一丁目22番7、22番15	不動産	97	100	0.1	105 (注6)
小計(計1物件)				97	100	0.1	105 -
D1	ホテルマイステイズ神田	東京都千代田区岩本町一丁目2番2号	信託受益権	2,851	2,907	3.7	2,880 (注7)
D2	ホテルマイステイズ浅草	東京都墨田区本所一丁目21番11号	信託受益権	2,584	2,625	3.3	2,610 (注7)
小計(計2物件)				5,435	5,532	7.0	5,490 -
合計(計73物件)				77,988	75,363	100.0	77,268 -

- (注1)「物件番号」とは、本投資法人の取得資産について、その用途区分により住居をA、オフィスビル・商業施設をB、シニア物件・時間貸し駐車場等をCとして分類し、物件毎に番号を付したものです。A、B、Cにおける番号は、取得時期が早いもの、取得時期が同じものについては取得価格が大きいものから番号を付しています。
- (注2)「所在地」は原則として住居表示を記載していますが、住居表示が未実施の物件については地番を記載しています。
- (注3)「取得価格」とは、不動産売買契約書又は信託受益権譲渡契約書等に記載された売買価格をいいます。なお、価格に消費税等は含まれず、百万円未満を切り捨てています。
- (注4)「投資比率」とは、本投資法人の全取得資産の取得価格の総額に対する取得価格の比率をいい、小数第2位を四捨五入して表示しています。
- (注5)「期末算定価額」は、本投資法人の規約及び一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、決算日を価格時点とする鑑定評価額又は調査価額を記載しています。なお、委託先は以下のとおりです。

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

(注10) 平成26年7月1日付で物件名称を「タイムズ神田須田町第4」に変更いたしました。以下本書において同じです。

② 運用資産の資本的支出

イ 資本的支出の予定

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

不動産等の名称	所在地	目的	実施予定期間	工事予定金額(千円)		
				総額	当期支払額	既支払額
B16 大木青葉ビル	宮城県仙台市	外壁改修工事	自平成26年11月 至平成26年12月	40,800	—	—
A53 西早稲田クレセントマンション	東京都新宿区	雑排水管改修工事	自平成26年8月 至平成26年12月	26,000	—	—
B8 近代科学社ビル	東京都新宿区	空調機更新工事	自平成26年10月 至平成26年10月	15,573	—	—
B17 レキシントン・プラザ八幡	宮城県仙台市	屋上駐車場アスファルト更新工事	自平成26年11月 至平成26年12月	13,000	—	—
B15 クロス・スクエアNAKANO	東京都中野区	リノベーション工事	自平成26年9月 至平成26年12月	8,100	—	—
A26 日神パレステージ代田橋	東京都杉並区	給湯プリペイド用 住戸ユニット更新工事	自平成26年12月 至平成26年12月	5,806	—	—

ロ 当期中に行った資本的支出

保有不動産等において、当期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は135,796千円であり、当期費用に区分された修繕費40,506千円と合わせ、176,303千円の工事を実施しています。

不動産等の名称		所在地	目的	実施期間	支払金額 (千円)
A32	サンクレスト石神井公園	東京都練馬区	大規模改修工事	自平成26年4月 至平成26年6月	30,365
B8	近代科学社ビル	東京都新宿区	地下1階他3フロア空調機更新工事	自平成26年4月 至平成26年5月	17,423
B16	大木青葉ビル	宮城県仙台市	1階、2階及び4階空調機更新工事	自平成26年4月 至平成26年6月	16,075
B14	レキシントン・プラザ西五反田	東京都品川区	1階空調機更新工事	自平成26年4月 至平成26年4月	14,240
A47	グロースメゾン海神	千葉県船橋市	機械式駐車設備保全工事	自平成26年3月 至平成26年3月	12,481
その他の工事					45,210
合計					135,796

ハ 長期修繕計画のために積み立てた金銭（修繕積立金）

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

営業期間	第18期	第19期	第20期	第21期	第22期
	自 平成24年 1月1日 至 平成24年 6月30日	自 平成24年 7月1日 至 平成24年 12月31日	自 平成25年 1月1日 至 平成25年 6月30日	自 平成25年 7月1日 至 平成25年 12月31日	自 平成26年 1月1日 至 平成26年 6月30日
当期首積立金残高	356,408千円	487,561千円	541,609千円	571,543千円	524,730千円
当期積立額 (注)	163,931千円	151,076千円	165,233千円	165,271千円	199,177千円
当期積立金取崩額 (注)	32,777千円	97,028千円	135,298千円	212,084千円	144,225千円
次期繰越額	487,561千円	541,609千円	571,543千円	524,730千円	579,682千円

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

③ 収益状況等 (平成26年1月1日～平成26年6月30日)

(単位：千円)

物件 番号	不動産等の名称	賃貸事業 収入合計			賃貸事業 費用合計						賃貸事業 損益 (①-②)	NOI (①-②+③)
		①	賃料及び 共益費	その他 収入	②	維持管理費	公租公課	保険料	その他支出	減価償却費 ③		
A26	日神バレーステージ代田橋	39,801	36,585	3,216	18,039	6,557	1,571	70	1,978	7,861	21,761	29,623
A27	日神バレーステージ東長崎	46,420	41,290	5,130	25,961	9,770	2,649	97	1,467	11,976	20,459	32,435
A28	グロースメゾン五反田	27,344	26,772	572	8,405	2,180	1,322	33	519	4,350	18,939	23,290
A29	グロースメゾン亀戸	32,376	29,717	2,659	16,226	4,899	1,685	45	3,692	5,903	16,150	22,053
A30	エメラルドハウス	49,348	38,057	11,291	25,568	8,387	2,563	100	4,754	9,762	23,779	33,541
A31	アルモニエ御茶ノ水	39,809	36,888	2,920	15,044	4,551	1,826	69	1,488	7,109	24,764	31,873
A32	サンクレスト石神井公園	35,961	32,844	3,116	18,263	6,272	3,120	101	1,727	7,042	17,697	24,739
A33	グロースメゾン新横浜	33,246	29,921	3,324	15,258	4,483	2,395	70	2,223	6,085	17,988	24,073
A34	ベルファース上野御徒町	33,576	29,643	3,933	14,239	4,832	1,670	44	2,337	5,355	19,336	24,692
A35	グランリール亀戸	26,619	26,619	-	7,967	230	1,702	47	500	5,487	18,652	24,139
A36	グロースメゾン池袋	26,208	23,537	2,670	10,461	2,825	1,057	41	1,289	5,247	15,747	20,994
A37	グロースメゾン用賀	22,653	21,630	1,022	8,528	2,232	1,355	41	994	3,905	14,124	18,029
A38	ルート立川	20,293	18,825	1,467	9,382	2,731	1,053	41	1,483	4,071	10,910	14,982
A39	渋谷本町マンション	20,105	19,274	831	8,056	3,902	902	35	1,067	2,148	12,049	14,197
A40	シティハイツ砩	17,629	16,894	734	5,019	1,494	956	35	1,059	1,472	12,610	14,082
A41	アクシーズタワー川口並木	25,146	23,217	1,928	10,704	3,010	1,127	38	1,488	5,038	14,442	19,481
A42	キャピタルハイツ神楽坂	18,000	17,129	871	8,036	3,590	1,073	38	1,189	2,144	9,963	12,108
A43	カレッジスクエア町田	18,268	18,268	-	4,036	363	502	29	500	2,640	14,231	16,872
A44	ベレー目黒	15,901	14,952	948	5,991	1,563	850	22	1,243	2,311	9,909	12,220
A45	ワコーレ綱島I	17,314	16,706	607	10,747	3,948	894	31	1,913	3,959	6,566	10,525
A46	フォロス中村橋	17,958	16,812	1,146	10,425	3,862	987	36	1,245	4,294	7,533	11,827
A47	グロースメゾン海神	21,922	20,103	1,818	15,285	6,238	2,054	85	815	6,092	6,636	12,728
A48	カレッジスクエア町屋	14,706	14,706	-	5,212	193	941	29	500	3,549	9,493	13,042
A51	シティハウス東京新橋	89,437	86,237	3,200	34,634	13,506	4,905	114	3,044	13,064	54,803	67,867
A52	ウィンベル神楽坂	105,410	97,203	8,207	35,567	8,477	6,265	148	4,947	15,728	69,842	85,571
A53	西早稲田クレセントマンション	70,931	66,692	4,238	24,270	11,940	3,508	106	2,461	6,253	46,660	52,914
A54	レキシントン・スクエア曙橋	47,715	45,447	2,268	19,021	4,504	2,175	59	3,667	8,615	28,693	37,309
A56	カーザエルミタツジオ	28,492	26,659	1,833	15,822	3,444	1,695	46	1,641	8,994	12,669	21,664
A59	藤和シティコープ新大塚II	33,315	32,327	987	12,989	4,828	1,372	52	2,009	4,727	20,325	25,052
A61	ビクセル武蔵関	24,028	22,700	1,328	11,896	5,884	1,167	48	2,177	2,618	12,132	14,750
A62	レクセルマンション上野松が谷	33,839	31,097	2,741	15,111	3,542	1,900	58	1,393	8,216	18,728	26,944
A63	藤和シティコープ浅間町	59,396	54,454	4,941	31,488	18,030	3,005	107	2,767	7,578	27,907	35,486
A64	ロイヤルパーク大町	24,956	21,547	3,409	13,619	6,870	1,591	61	978	4,118	11,336	15,454
A65	レキシントン・スクエア萩野町	18,023	16,021	2,001	8,376	2,578	1,148	38	1,059	3,550	9,647	13,198
A66	ヴィスコンティ覚王山	11,774	10,782	991	6,692	2,872	920	22	1,092	1,784	5,081	6,866
A71	レキシントン・スクエア代田橋	31,377	29,604	1,773	15,081	3,022	1,544	42	2,468	8,002	16,296	24,299
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	17,881	17,433	448	8,529	1,710	809	30	1,085	4,893	9,352	14,245
A73	AMS TOWER 南6条	50,486	48,129	2,357	27,278	7,455	2,147	120	3,434	14,119	23,208	37,327
A75	スペースシア恵比寿	186,312	165,420	20,891	72,808	15,468	8,662	241	11,561	36,874	113,503	150,378
A76	ネオ・プロミネンス	63,037	53,332	9,704	30,448	14,324	3,508	125	2,595	9,894	32,588	42,482
A77	インボイス新神戸レジデンス	45,927	42,909	3,018	25,249	6,928	2,754	73	4,041	11,451	20,678	32,130
A78	コスモコート元町	36,802	35,916	886	17,931	4,572	2,307	71	1,007	9,972	18,871	28,843
A79	レーベスト本陣	31,304	28,523	2,781	15,064	3,989	1,784	63	1,846	7,380	16,239	23,620
A80	レーベスト松原	28,954	27,166	1,788	13,051	3,335	1,855	57	838	6,963	15,903	22,867
A81	サンデラス南池袋	21,891	19,487	2,403	11,045	4,037	906	30	1,212	4,857	10,845	15,703
A82	アルパ則武新町	25,422	24,288	1,134	13,383	3,741	1,729	57	1,005	6,849	12,039	18,888
A83	レーベスト名駅南	24,919	23,708	1,210	12,638	3,056	1,650	60	1,002	6,868	12,281	19,150
A84	レーベスト平安	23,570	22,942	627	10,560	2,045	1,404	42	708	6,359	13,010	19,369
A85	ヴァンデュール浜大津駅前	32,426	30,246	2,180	15,567	5,203	1,954	68	1,383	6,958	16,859	23,817
A86	サルボサーラ	23,992	22,950	1,042	11,050	3,155	1,577	47	825	5,444	12,942	18,386
A87	エクセレント神楽坂	17,842	17,357	484	8,227	1,873	778	28	1,351	4,194	9,615	13,809
A88	ルナコート江戸堀	20,912	19,991	921	9,404	2,633	1,173	36	496	5,064	11,508	16,572
A89	ウィンテージ神戸元町	22,148	21,410	737	12,601	2,879	1,587	44	2,284	5,805	9,546	15,351
A90	クイーンズコート福住	16,521	15,320	1,200	7,829	2,465	761	25	1,382	3,195	8,691	11,886
A91	コーポ東洞院	16,980	15,776	1,204	8,346	2,638	903	32	991	3,780	8,634	12,414
A92	ベレー大井町	15,415	14,404	1,011	6,003	1,571	656	21	1,077	2,675	9,412	12,087
A93	シエテ南塚口	16,437	15,330	1,106	8,623	3,323	983	44	1,031	3,240	7,813	11,053
A94	ブライムライフ三宮磯上公園	14,640	13,936	703	7,156	1,719	846	24	1,140	3,426	7,483	10,910

インヴィンシブル投資法人(8963) 平成26年6月期 決算短信

物件 番号	不動産等の名称	賃貸事業 収入合計 ①			賃貸事業 費用合計 ②						賃貸事業 損益 (①-②)	NOI (①-②+③)
		賃料及び 共益費	その他 収入		維持管理費	公租公課	保険料	その他支出	減価償却費 ③			
A95	HERMITAGE NANBA WEST	14,842	14,211	631	7,681	2,013	1,022	28	1,258	3,359	7,161	10,521
A96	センチュリーパーク新川1番館	17,190	14,491	2,698	8,244	2,173	886	41	1,344	3,798	8,945	12,744
A97	ウエストアベニュー	12,666	11,859	807	7,387	2,629	566	22	1,238	2,931	5,278	8,210
A98	リトルリバー本町橋	12,971	12,880	90	6,238	1,734	943	25	829	2,705	6,733	9,439
A99	プライムライブ御影	11,809	11,623	185	5,953	1,383	760	20	827	2,960	5,856	8,816
B8	近代科学社ビル	38,735	34,055	4,680	23,660	7,736	4,366	74	1,850	9,632	15,075	24,707
B9	新宿アイランド	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
B14	レキシントン・プラザ西五反田	126,690	111,945	14,745	75,701	27,322	12,684	200	9,350	26,144	50,989	77,133
B15	クロス・スクエアNAKANAO	28,685	23,568	5,116	15,223	6,795	3,851	85	740	3,749	13,461	17,211
B16	大木青葉ビル	40,559	32,159	8,399	30,247	11,061	4,016	106	829	14,233	10,312	24,545
B17	レキシントン・プラザ八幡	163,313	131,345	31,967	79,412	46,193	11,555	165	743	20,755	83,900	104,655
B18	イオンタウン須賀川	142,116	142,116	-	94,359	56,124	7,967	205	623	29,438	47,756	77,195
C1	ストップパーキング神田須田町	2,443	2,443	-	706	-	253	-	439	13	1,736	1,750
C21	ボンセジュール千歳船橋(注2)	18,592	17,481	1,110	4,692	150	2,261	50	1	2,229	13,899	16,129
C22	ボンセジュール四つ木(注2)	17,485	17,485	-	3,794	149	1,302	33	-	2,309	13,691	16,000
C23	ボンセジュール日野(注2)	16,639	16,639	-	3,456	142	1,539	38	-	1,736	13,182	14,919
C24	ボンセジュール武蔵新城(注2)	13,809	13,809	-	2,731	111	1,209	35	-	1,374	11,077	12,452
C25	ボンセジュール小牧(注2)	35,226	35,226	-	10,814	134	5,767	160	-	4,752	24,412	29,164
C26	ボンセジュール秦野渋沢(注2)	18,441	18,183	257	5,981	142	2,365	68	-	3,404	12,459	15,864
C27	ボンセジュール伊丹(注2)	12,442	12,442	-	4,187	96	1,781	45	-	2,263	8,254	10,518
D1	ホテルマイステイズ神田(注3)	27,512	27,512	-	3,464	-	-	11	107	3,345	24,047	27,392
D2	ホテルマイステイズ浅草(注3)	29,903	29,903	-	3,754	-	-	5	106	3,641	26,149	29,791
合計		2,772,419	2,555,746	216,673	1,281,791	446,688	174,451	4,952	127,784	527,914	1,490,627	2,018,542

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

(注2) 当該7物件は平成26年5月22日付で売却しており、その運用期間は平成26年1月1日～平成26年5月22日となっております。

(注3) 当該2物件は平成26年5月23日付で取得しており、その運用期間は平成26年5月23日～平成26年6月30日となっております。

(3) テナント等の概要

① 個別不動産に関する賃貸状況の概要

(平成26年6月30日現在)

物件番号	不動産等の名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能 戸数 (戸) (注3)	賃貸戸数 (戸) (注4)	テナント の総数	テナント(注5)	賃貸事業収入 (千円) (注6)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	契約形態 (注7)
A26	日神パレステージ代田橋	1,771.13	1,666.59	98	92	1	株式会社ベスト・プロパティ	39,801	1.4	バス・スルー型
A27	日神パレステージ東長崎	2,681.94	2,619.30	60	58	1	株式会社ベスト・プロパティ	46,420	1.7	バス・スルー型
A28	グロースメゾン五反田	1,051.50	1,051.50	48	48	1	バシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社	27,344	1.0	バス・スルー型
A29	グロースメゾン亀戸	1,367.96	1,221.54	66	59	1	三井ホームエステート株式会社	32,376	1.2	バス・スルー型
A30	エメラルドハウス	2,152.31	2,152.31	96	96	1	株式会社東京学生ライフ	49,348	1.8	バス・スルー型
A31	アルモニー御茶ノ水	1,748.24	1,594.12	65	58	1	バシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社	39,809	1.4	バス・スルー型
A32	サンクレスト石神井公園	3,029.16	2,937.72	29	28	1	三井ホームエステート株式会社	35,961	1.3	バス・スルー型
A33	グロースメゾン新横浜	1,858.44	1,615.78	68	59	1	バシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社	33,246	1.2	バス・スルー型
A34	ペルファース上野御徒町	1,351.11	1,328.76	64	63	1	株式会社毎日コムネット	33,576	1.2	バス・スルー型
A35	グランリール亀戸	1,562.26	1,562.26	72	72	1	株式会社ジェイ・エス・ビー	26,619	1.0	固定賃料型
A36	グロースメゾン池袋	952.89	861.28	42	38	1	バシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社	26,208	0.9	バス・スルー型
A37	グロースメゾン用賀	1,015.34	988.33	39	38	1	三井ホームエステート株式会社	22,653	0.8	バス・スルー型
A38	ルート立川	1,368.57	1,322.13	24	23	1	バシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社	20,293	0.7	バス・スルー型
A39	渋谷本町マンション	1,167.50	1,167.50	25	25	1	バシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社	20,105	0.7	バス・スルー型
A40	シティハイツ砧	1,235.93	1,235.93	19	19	1	三井ホームエステート株式会社	17,629	0.6	バス・スルー型
A41	アクシーズタワー川口並木	1,210.74	1,126.18	57	53	1	株式会社アクセス・グループ	25,146	0.9	バス・スルー型
A42	キャピタルハイツ神楽坂	1,126.65	1,019.27	26	24	1	三井ホームエステート株式会社	18,000	0.6	バス・スルー型
A43	カレッジスクエア町田	1,047.75	1,047.75	62	62	1	株式会社毎日コムネット	18,268	0.7	固定賃料型
A44	ベレール目黒	557.05	557.05	25	25	1	バシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社	15,901	0.6	バス・スルー型
A45	ワコーレ綱島I	907.46	853.61	50	47	1	バシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社	17,314	0.6	バス・スルー型
A46	フォロス中村橋	815.77	815.77	37	37	1	三井ホームエステート株式会社	17,958	0.6	バス・スルー型
A47	グロースメゾン海神	2,040.27	1,836.34	34	30	1	三井ホームエステート株式会社	21,922	0.8	バス・スルー型
A48	カレッジスクエア町屋	871.35	871.35	43	43	1	株式会社毎日コムネット	14,706	0.5	固定賃料型
A51	シティハウス東京新橋	3,364.00	3,178.86	86	81	1	三井ホームエステート株式会社	89,437	3.2	バス・スルー型
A52	ウィンベル神楽坂	4,032.70	3,975.60	118	116	1	三井ホームエステート株式会社	105,410	3.8	バス・スルー型
A53	西早稲田クレセントマンション	4,310.77	3,986.36	69	64	1	バシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社	70,931	2.6	バス・スルー型
A54	レキシントン・スクエア曙橋	1,987.88	1,854.11	88	82	1	三井ホームエステート株式会社	47,715	1.7	バス・スルー型
A56	カーザエルミタッジオ	1,197.19	1,161.61	17	16	1	バシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社	28,492	1.0	バス・スルー型
A59	藤和シティコープ新大塚II	1,627.13	1,510.74	58	53	1	三井ホームエステート株式会社	33,315	1.2	バス・スルー型
A61	ピクセル武蔵関	1,220.24	1,150.45	70	66	1	三井ホームエステート株式会社	24,028	0.9	バス・スルー型
A62	レクセルマンション上野松が谷	1,969.45	1,897.28	29	28	1	バシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社	33,839	1.2	バス・スルー型
A63	藤和シティコープ浅間町	3,426.36	3,051.95	154	137	1	バシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社	59,396	2.1	バス・スルー型
A64	ロイヤルパーク大町	1,929.59	1,748.21	51	46	1	株式会社ワンアイト・キャピタル・アドバイザーズ	24,956	0.9	バス・スルー型
A65	レキシントン・スクエア萩野町	1,528.58	1,488.53	39	38	1	株式会社ワンアイト・キャピタル・アドバイザーズ	18,023	0.7	バス・スルー型
A66	ヴィスコンティ覚王山	705.75	705.75	8	8	1	三井ホームエステート株式会社	11,774	0.4	バス・スルー型

物件番号	不動産等の名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能 戸数 (戸) (注3)	賃貸戸数 (戸) (注4)	テナント の総数	テナント (注5)	賃貸事業収入 (千円) (注6)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	契約形態 (注7)
A71	レキシントン・スクエア代田橋	1,430.64	1,299.82	43	39	1	日神住宅サポート株式会社	31,377	1.1	バス・スルー型
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	784.74	760.04	33	32	1	日神住宅サポート株式会社	17,881	0.6	バス・スルー型
A73	AMS TOWER 南6条	4,460.56	4,095.17	120	110	1	株式会社ビッグサービス	50,486	1.8	バス・スルー型
A75	スパーシア恵比寿	7,794.91	7,015.54	109	98	1	バンフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社	186,312	6.7	バス・スルー型
A76	ネオ・プロミネンス	3,574.70	3,177.27	52	46	1	グッドワークス株式会社	63,037	2.3	バス・スルー型
A77	インボイス新神戸レジデンス	2,773.71	2,617.83	81	77	1	総合地所株式会社	45,927	1.7	バス・スルー型
A78	コスモコート元町	2,310.49	2,088.16	82	74	1	グローバルコミュニティ株式会社	36,802	1.3	バス・スルー型
A79	レーバスト本陣	1,933.80	1,836.65	80	76	1	株式会社ミニネット	31,304	1.1	バス・スルー型
A80	レーバスト松原	1,955.40	1,784.06	70	64	1	株式会社ミニネット	28,954	1.0	バス・スルー型
A81	サンテラス南池袋	898.70	804.10	38	34	1	グッドワークス株式会社	21,891	0.8	バス・スルー型
A82	アルパ則武新町	1,731.68	1,587.26	64	59	1	株式会社ミニネット	25,422	0.9	バス・スルー型
A83	レーバスト名駅南	1,634.60	1,529.79	61	57	1	株式会社ミニネット	24,919	0.9	バス・スルー型
A84	レーバスト平安	1,554.03	1,529.03	40	39	1	株式会社ミニネット	23,570	0.9	バス・スルー型
A85	ヴァンデュール浜大津駅前	2,670.66	2,516.01	81	76	1	株式会社ミニネット	32,426	1.2	バス・スルー型
A86	サルボサーラ	1,428.12	1,307.25	54	49	1	株式会社デイグラン	23,992	0.9	バス・スルー型
A87	エクセレント神楽坂	701.92	681.29	33	32	1	グッドワークス株式会社	17,842	0.6	バス・スルー型
A88	ルナコート江戸堀	1,185.50	1,044.08	50	44	1	日本ハウズイング株式会社	20,912	0.8	バス・スルー型
A89	ウィンテージ神戸元町	1,433.35	1,305.31	57	52	1	グローバルコミュニティ株式会社	22,148	0.8	バス・スルー型
A90	クイーンズコート福住	765.18	765.18	25	25	1	グッドワークス株式会社	16,521	0.6	バス・スルー型
A91	コーポ東洞院	1,029.05	929.56	42	38	1	グローバルコミュニティ株式会社	16,980	0.6	バス・スルー型
A92	ベレール大井町	530.60	510.10	26	25	1	グッドワークス株式会社	15,415	0.6	バス・スルー型
A93	シエテ南塚口	1,020.86	944.44	40	37	1	グッドワークス株式会社	16,437	0.6	バス・スルー型
A94	ブライムライフ三宮磯上公園	789.12	789.12	32	32	1	グローバルコミュニティ株式会社	14,640	0.5	バス・スルー型
A95	HERMITAGE NANBA WEST	992.76	913.48	21	19	1	株式会社デイグラン	14,842	0.5	バス・スルー型
A96	センチュリーパーク新川1番館	1,477.62	1,477.62	44	44	1	グッドワークス株式会社	17,190	0.6	バス・スルー型
A97	ウエストアベニュー	794.80	675.58	40	34	1	株式会社ジョイント・プロパティ	12,666	0.5	バス・スルー型
A98	リトルリバー本町橋	974.81	914.91	31	29	1	グッドワークス株式会社	12,971	0.5	バス・スルー型
A99	ブライムライフ御影	761.18	711.13	28	26	1	グローバルコミュニティ株式会社	11,809	0.4	バス・スルー型
B8	近代科学社ビル	1,451.54	1,379.14	13	12	1	総合地所株式会社	38,735	1.4	バス・スルー型
B9	新宿アイランド	526.43	526.43	1	1	1	(注8)	(注8)	(注8)	直接契約 変動賃料型 (注9)
B14	レキシントン・ブラザ西五反田	6,033.58	6,033.58	11	11	8	コミュニティワン株式会社	126,690	4.6	変動賃料型 (注10)
B15	クロス・スクエアNAKANO	2,145.00	1,378.38	45	23	1	新栄不動産ビジネス株式会社	28,685	1.0	バス・スルー型
B16	大木青葉ビル	2,178.41	2,178.41	13	13	1	東西アセット・マネジメント株式会社	40,559	1.5	固定 賃料型
B17	レキシントン・ブラザ八幡	8,419.15	8,419.15	18	18	1	東京美装興業株式会社	163,313	5.9	バス・スルー型
B18	イオンタウン須賀川	18,440.58	18,440.58	1	1	1	イオンタウン株式会社	142,116	5.1	固定 賃料型
C1	ストップパーキング神田須田町	81.04	81.04	1	1	1	株式会社オフィスアテンド (注13)	2,443	0.1	直接契約 固定賃料型 (注11)

物件番号	不動産等の名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能 戸数 (戸) (注3)	賃貸戸数 (戸) (注4)	テナント の総数	テナント(注5)	賃貸事業収入 (千円) (注6)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	契約形態 (注7)
D1	ホテルマイステイズ神田	2,585.72	2,585.72	126	126	1	株式会社フレックステイ・ホテル マネジメント(注14)	27,512	1.0	固定賃料 プラス 変動賃料型 (注12)
D2	ホテルマイステイズ浅草	3,327.38	3,327.38	160	160	1	株式会社フレックステイ・ホテル マネジメント(注14)	29,903	1.1	固定賃料 プラス 変動賃料型 (注12)
合計		154,773.28	147,121.41	3,802	3,565	80	—	2,772,419	100.0	—

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

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

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

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

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

(注6)「賃貸事業収入」は、各物件の当期の総賃料収入を示しており、千円未満を切捨てて記載しています。

(注7)信託受託者とマスターリース会社との間で締結されたマスターリース契約に従いマスターリース会社とエンドテナントとの転賃借契約に基づく賃料と同額を信託受託者に支払うものをパス・スルー型、一定金額の賃料を支払うものを固定賃料型と定義しています。

(注8)本物件のテナントより開示について了承を得られていないため、非開示とさせていただきます。

(注9)本投資法人とテナントとの間で直接賃貸借契約が締結されており(マスターリース会社は介在しておりません)、エンドテナントとの賃貸借契約に基づく賃料を受け取ります。

(注10)信託受託者とエンドテナントとの間で直接賃貸借契約が締結されており(マスターリース会社は介在しておりません)、エンドテナントとの賃貸借契約に基づく賃料を受け取ります。

(注11)本投資法人とテナントとの間で直接賃貸借契約が締結されており(マスターリース会社は介在しておりません)、利用状況にかかわらず一定金額の賃料を受け取る固定賃料型です。

(注12)本投資法人とテナントとの間で直接賃貸借契約が締結されており、固定賃料に加えてテナントによるホテル営業の売上高粗利益率(GOP: Gross Operating Profit)に連動する変動賃料を設ける、固定賃料プラス変動賃料型です。

(注13)平成26年7月1日付でテナントを「タイムズ24株式会社」に変更しております。

(注14)平成26年7月28日付で社名が「株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント」に変更されました。

② 稼働率の推移

(単位：%)

物件番号	不動産等の名称	第17期	第18期	第19期	第20期	第21期	第22期					
		平成23年 12月末日	平成24年 6月末日	平成24年 12月末日	平成25年 6月末日	平成25年 12月末日	平成26年 1月末日	平成26年 2月末日	平成26年 3月末日	平成26年 4月末日	平成26年 5月末日	平成26年 6月末日
A26	日神パレスステージ代田橋	94.8	95.8	96.9	98.0	95.0	95.9	95.9	97.0	94.1	94.1	94.1
A27	日神パレスステージ東長崎	95.3	97.8	90.3	98.4	97.4	97.4	97.4	96.0	97.7	97.7	97.7
A28	グロースメゾン五反田	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A29	グロースメゾン亀戸	89.4	95.4	94.0	94.0	89.3	92.4	95.4	96.9	95.4	93.8	89.3
A30	エメラルドハウス	98.9	100.0	99.0	100.0	98.9	95.8	94.8	95.9	100.0	100.0	100.0
A31	アルモニー御茶ノ水	88.5	96.1	100.0	88.2	97.5	98.7	98.7	96.2	91.2	91.2	91.2
A32	サンクレスト石神井公園	95.4	97.1	94.7	95.6	95.3	95.3	97.2	97.2	97.0	97.0	97.0
A33	グロースメゾン新横浜	100.0	94.1	98.5	97.1	94.1	94.3	91.5	91.5	86.8	86.8	86.9
A34	ベルファース上野御徒町	93.4	100.0	98.4	100.0	100.0	98.5	95.3	100.0	100.0	100.0	98.3
A35	グランリール亀戸	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A36	グロースメゾン池袋	100.0	90.5	90.6	88.2	97.6	100.0	100.0	97.6	90.4	90.4	90.4
A37	グロースメゾン用賀	100.0	92.4	92.2	97.3	100.0	97.5	97.5	97.3	97.3	97.3	97.3
A38	ルート立川	93.2	67.9	100.0	76.7	83.5	96.6	96.6	100.0	100.0	96.6	96.6
A39	渋谷本町マンション	96.5	96.5	100.0	80.8	96.4	96.4	93.0	96.5	100.0	100.0	100.0
A40	シティハイツ砧	94.6	94.6	89.2	94.6	94.6	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A41	アクシズタワー川口並木	100.0	94.8	100.0	93.0	96.5	98.2	98.3	96.5	94.8	93.0	93.0
A42	キャピタルハイツ神楽坂	85.7	84.4	92.5	97.2	91.0	91.0	93.3	93.3	86.9	90.5	90.5
A43	カレッジスクエア町田	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A44	ベレール目黒	100.0	87.9	92.1	96.0	92.1	88.1	88.1	91.9	100.0	100.0	100.0
A45	ワコーレ綱島 I	98.0	84.2	96.1	90.0	82.1	94.0	94.0	98.0	94.1	94.1	94.1
A46	フォロス中村橋	89.3	92.6	100.0	92.0	94.5	94.5	94.5	100.0	100.0	100.0	100.0
A47	グロースメゾン海神	97.4	96.7	97.1	94.4	100.0	100.0	97.7	92.6	90.0	90.0	90.0
A48	カレッジスクエア町屋	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A51	シティハウス東京新橋	88.5	93.0	90.8	100.0	100.0	97.4	97.6	97.6	95.7	97.0	94.5
A52	ウィンベル神楽坂	96.1	93.3	96.4	96.9	96.5	99.1	98.3	99.2	97.8	97.8	98.6
A53	西早稲田クレセントマンション	90.7	88.8	100.0	98.5	94.8	94.8	96.2	98.5	96.8	94.0	92.5
A54	レキシントン・スクエア曙橋	91.3	93.4	93.1	94.4	89.7	92.0	94.5	97.8	95.6	94.4	93.3
A56	カーザエルミタッジオ	90.5	90.0	92.9	90.0	90.0	90.0	90.0	90.0	87.0	87.0	97.0
A59	藤和シティコープ新大塚II	90.1	92.6	97.3	94.9	89.9	96.1	98.8	95.2	94.0	94.0	92.8
A61	ピクセル武蔵関	90.0	97.1	97.1	95.7	92.9	92.9	92.9	100.0	97.1	94.3	94.3
A62	レクセルマンション上野松が谷	93.2	96.3	93.2	86.8	100.0	100.0	96.3	100.0	96.3	96.3	96.3
A63	藤和シティコープ浅間町	96.3	89.8	94.3	94.9	90.5	91.8	93.7	96.2	93.0	89.1	89.1
A64	ロイヤルパーク大町	89.0	93.2	96.4	100.0	95.0	90.3	93.7	97.3	95.6	93.9	90.6
A65	レキシントン・スクエア萩野町	97.4	100.0	100.0	100.0	97.4	97.4	100.0	100.0	97.4	94.8	97.4
A66	ヴィスコンティ覚王山	89.7	100.0	88.6	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A71	レキシントン・スクエア代田橋	97.2	97.9	95.1	95.1	93.7	97.9	93.7	93.7	93.7	93.7	90.9
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	87.9	90.9	100.0	93.9	100.0	100.0	97.0	100.0	100.0	96.9	96.9
A73	AMS TOWER 南6条	96.1	88.6	90.0	88.2	97.1	97.8	97.9	97.9	96.8	95.4	91.8
A75	スパesia恵比寿	91.3	97.1	92.2	90.2	89.2	89.2	89.2	90.1	90.4	90.7	90.0
A76	ネオ・プロミネンス	-	-	94.8	96.6	96.6	96.6	96.9	96.9	91.9	91.9	88.9
A77	インボイス新神戸レジデンス	-	-	99.1	98.6	95.4	93.5	93.0	91.6	90.2	91.6	94.4
A78	コスモコート元町	-	-	97.5	92.7	98.7	98.7	98.7	97.6	94.0	91.6	90.4
A79	レーバスト本陣	-	-	93.8	98.8	93.7	93.7	98.8	97.5	96.3	95.0	95.0
A80	レーバスト松原	-	-	91.9	95.7	98.8	98.8	95.6	96.9	96.3	92.5	91.2
A81	サンテラス南池袋	-	-	100.0	97.4	97.4	97.4	97.4	97.4	94.7	89.5	89.5
A82	アルパ則武新町	-	-	98.6	93.8	96.5	100.0	100.0	98.6	96.5	88.2	91.7
A83	レーバスト名駅南	-	-	97.0	100.0	98.5	98.5	100.0	96.6	90.5	90.5	93.6
A84	レーバスト平安	-	-	95.2	100.0	98.4	100.0	100.0	100.0	95.2	96.8	98.4
A85	ヴァンデュール浜大津駅前	-	-	93.3	95.4	100.0	98.9	97.7	97.7	96.4	96.5	94.2
A86	サルボサーラ	-	-	89.9	98.0	96.7	96.7	95.0	98.3	96.2	91.2	91.5
A87	エクセレンテ神楽坂	-	-	100.0	97.1	91.2	94.1	100.0	100.0	100.0	97.1	97.1
A88	ルナコート江戸堀	-	-	96.0	98.0	98.0	98.0	98.0	96.0	94.0	94.0	88.1
A89	ウィンテージ神戸元町	-	-	98.2	94.9	86.0	92.9	93.1	98.3	98.4	93.0	91.1
A90	クイーンズコート福住	-	-	100.0	100.0	100.0	96.6	95.9	95.9	100.0	96.6	100.0
A91	コーポ東洞院	-	-	100.0	97.7	95.1	92.7	92.7	87.9	87.9	90.3	90.3
A92	ベレール大井町	-	-	92.6	100.0	96.4	100.0	100.0	96.1	96.1	100.0	96.1
A93	シエテ南塚口	-	-	94.9	100.0	97.5	100.0	97.5	95.0	92.5	90.0	92.5

インヴィンシブル投資法人(8963) 平成26年6月期 決算短信

物件 番号	不動産等の名称	第17期	第18期	第19期	第20期	第21期	第22期					
		平成23年 12月末日	平成24年 6月末日	平成24年 12月末日	平成25年 6月末日	平成25年 12月末日	平成26年 1月末日	平成26年 2月末日	平成26年 3月末日	平成26年 4月末日	平成26年 5月末日	平成26年 6月末日
A94	プライムライフ三宮磯上公園	—	—	100.0	100.0	93.8	100.0	100.0	100.0	96.9	100.0	100.0
A95	HERMITAGE NANBA WEST	—	—	91.2	86.9	96.0	91.7	91.7	92.0	96.0	96.0	92.0
A96	センチュリーパーク新川1番館	—	—	100.0	90.9	97.7	97.7	95.4	95.4	93.2	97.8	100.0
A97	ウエストアベニュー	—	—	90.0	82.5	90.0	87.5	95.0	92.5	90.0	85.0	85.0
A98	リトルリバー本町橋	—	—	96.9	93.8	96.9	100.0	100.0	100.0	93.8	93.8	93.9
A99	プライムライフ御影	—	—	85.5	100.0	96.6	96.6	100.0	100.0	90.1	90.1	93.4
B8	近代科学社ビル	85.5	85.5	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	95.0	95.0
B9	新宿アイランド	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
B14	レキシントン・プラザ西五反田	92.0	92.0	100.0	90.1	90.1	90.1	81.9	91.8	100.0	100.0	100.0
B15	クロス・スクエアNAKANO	44.3	54.0	54.2	57.6	67.6	65.9	65.9	65.9	65.9	65.9	64.3
B16	大木青葉ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
B17	レキシントン・プラザ八幡	94.6	94.6	94.6	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
B18	イオンタウン須賀川	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C1	ストップパーキング神田須田町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C21	ボンセジュール千歳船橋	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	—	—
C22	ボンセジュール四つ木	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	—	—
C23	ボンセジュール日野	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	—	—
C24	ボンセジュール武蔵新城	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	—	—
C25	ボンセジュール小牧	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	—	—
C26	ボンセジュール秦野渋沢	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	—	—
C27	ボンセジュール伊丹	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	—	—
D1	ホテルマイステイズ神田	—	—	—	—	—	—	—	—	—	100.0	100.0
D2	ホテルマイステイズ浅草	—	—	—	—	—	—	—	—	—	100.0	100.0
合計		95.0	95.1	96.2	95.9	96.3	96.7	96.4	97.1	96.4	95.4	95.1

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

【投資方針】

① 基本方針

不動産等及び不動産対応証券（以下「不動産関連資産」と総称します。）を主たる投資対象として、中長期的な観点から、本投資法人に属する資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行います。

② ポートフォリオ構築方針

本資産運用会社は、本投資法人の資産運用において、刻々と変化する不動産市場動向、地域経済動向、金融情勢、資本市場動向及び税制・法規制の変化並びに本投資法人の財務内容、さらには必要に応じてテナントの信用力及び賃貸借契約の内容等を十分に考慮し、かつ、各種のリスク軽減を図りながら、以下の方針により上記基本方針の実現のために最適なポートフォリオの構築を目指します。

(イ) 投資対象の選定方針

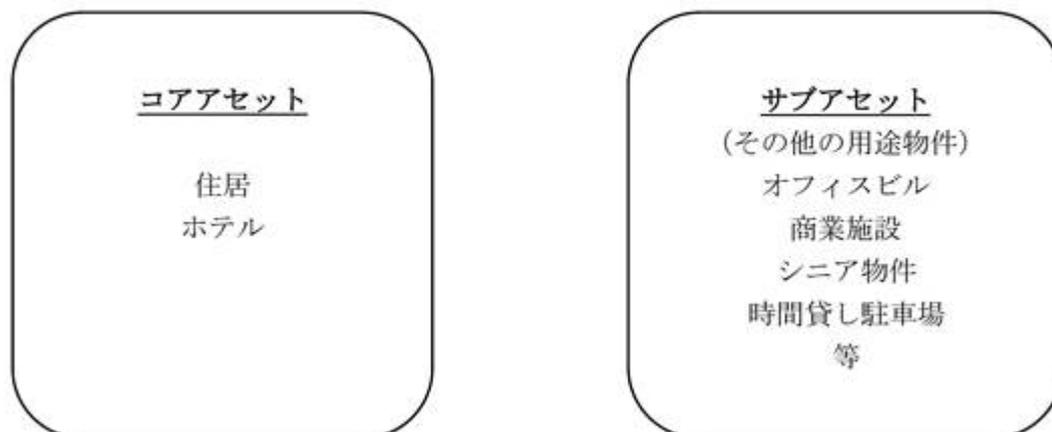
主として住居又はホテルが本体又は裏付けとなっている不動産関連資産（以下「コアアセット」といいます。）に対して投資します。また、住居又はホテル以外の用に供される不動産が本体又は裏付けとなっている不動産関連資産（以下「サブアセット」といいます。）に対しても分散投資を行うものとします。サブアセットとは、コアアセットである住居及びホテルを補完するものとして、オフィスビル、商業施設、高齢者向け居住施設又は宿泊施設等のうち、有料老人ホーム及びサービス付高齢者向け住宅のいずれかに該当する施設（以下併せて「シニア物件」といいます。）、時間貸し駐車場その他の用に供される不動産が本体又は裏付けとなっている不動産関連資産をいいます。

本投資法人は、上記のとおり住居及びホテルをコアアセットとしてこれらに重点的に投資しつつ、サブアセットにも分散投資を行うことにより、ポートフォリオの拡大を図りながらそれぞれの用途特性に基づくリスクの分散を追求したポートフォリオ（総合型ポートフォリオ）を構築することを目指します（用途別投資比率については、後記「(ロ) 用途別分散投資 D. 用途別投資比率」に規定します。）。

後記「(ロ) 用途別分散投資」に規定するとおり、住居は、賃貸需要及び賃貸相場が比較的安定しており、テナントの小口化に基づくテナントの信用リスクの分散を図ることができることから、中長期的に安定した運用を見込めるものと考え、コアアセットと位置付けました。

上記投資対象を図で表したものは以下のとおりです。

<投資対象物件の概念図>



また、本投資法人は、幅広い地域に対して分散投資することにより地域的なリスク分散による安定的な資産運用を目指します（地域的投資比率については、後記「(二) 地域的分散投資」に規定します。）。

用途別分散投資及び地域的分散投資によるリスク分散を通じて、中長期的な観点から着実な運用資産の成長と安定した収益の確保を目指すという本投資法人の資産運用の基本方針の実現を図ります。

(ロ) 用途別分散投資

A. コアアセット（住居）

(i) 住居の特徴

住居は、各テナントとの賃貸借契約期間が2年程度と比較的短期間ではあるものの、個人のテナントが占める割合が高く、また、その潜在的なテナント数が多いことから、他の用途の不動産に比べ、賃貸需要及び賃料相場が比較的安定しており、中長期的に安定した運用に適しているものと考えます。

また、住居はテナントが小規模かつ多数となることから、1テナントの信用事由が本投資法人の資産運用全体に及ぼす影響が小さくなるという点においてテナントの信用リスクの分散を図ります。

(ii) 住居タイプ分類

住居に対する投資において、種々のタイプの住居に分散して投資することによって、幅広いテナント・ニーズに対応するとともに、テナント属性の分散化を図るものとします。かかる観点から、住居については各住戸の床面積に基づき以下の分類を行うことを通じ、住居タイプの分類を把握するものとします。

<住居タイプ分類>

住居タイプ	特徴
コンパクト	<想定される入居者> 単身居住者 <重視される立地環境> 最寄り駅、商業地及びオフィス街等への利便性 <居室の標準的な間取り> 1R、1K、1DK、1LDK等の部屋数を有する物件 <一戸当たりの賃貸可能面積> 35㎡未満 <物件特性> 人口・世帯数が増加している首都圏や地方主要都市での需要は高く、単位面積当たりの賃料は比較的高くなる傾向にあります。
スペーシャス	<想定される入居者> 家族数2～4名程度の一般的家族形態 <重視される立地環境> オフィス街及び最寄り駅への利便性に加え、良好な周辺住環境 <居室の標準的な間取り> 2DK以上の部屋数を有する物件 <一戸当たりの賃貸可能面積> 35㎡以上 <物件特性> 持家志向から賃貸志向へという居住ニーズの変化や企業社宅に代替する物件としてのニーズがあること等、需要は堅調に推移すると考えられます。

(iii) 住居賃料帯別分類

住居は、その潜在的なテナント数が多いことから賃貸需要及び賃料相場が比較的安定していますが、所得に対する家賃負担率を主要因として賃料帯によって需要層に違いが見られます。

一般に、高額賃料帯は医師・弁護士・個人事業主・会社経営者等を中心需要者としており需要者層は限定的です。これに対して、給与所得者を中心とする賃料帯は需要者層に厚みがあり、安定的な需要が見込まれます。

この違いはテナントの求めるニーズ、サービス等に具体的に現れるとともに、景気動向による需要変動にも具体的な違いが認められます。そこで、住居については各物件の平均月額賃料に基づき以下の分類を行うことを通じ、賃料帯別の動向を把握するとともに、後記「(ハ) 住居賃料帯別の投資姿勢」に記載の方針で投資するものとします。

<住居賃料帯別分類>

分類	具体的な賃料帯
ハイクラス	月額平均賃料20万円以上
スタンダード	月額平均賃料20万円未満

(注) 月額平均賃料とは、総賃料（共益費を含み付帯設備使用料を除く。住居以外の用途に供される部分が含まれる場合はこれを除きます。）を総戸数（但し、住居以外の用途に供される部分を除きます。）で除した、1戸あたりの賃料単価をいいます。

B. コアアセット（ホテル）

ホテルは、各テナントとの賃貸借契約期間が長期にわたる傾向にあり、特にホテルのオペレーターの運営能力や賃料負担力に影響を受けるという特色があります。また、ホテルの中でも、宿泊特化型・長期滞在型ホテルのシェアは拡大しており、安定的な稼働が期待できるとともに、今後も更に市場シェアが拡大することが見込まれ、収益の安定性に加え、収益の成長余地が大きいと考えられることから、宿泊特化型・長期滞在型のホテルを中心に投資する方針です。

なお、宿泊特化型ホテルとは、客室収入をより重視し、食事、宴会、スパ又はジム施設等については限定的なサービスの提供に留めるホテルをいい、客室収入をより重視することにより、多くの場合営業利益率は相対的に高くなります。長期滞在型ホテルとは、宿泊特化型ホテルに含まれ、ウィークリー又はマンスリーにつき異なる料金を提示し、より安定した客室稼働率及び収益をもたらすものです。

C. サブアセット（その他の用途物件）

コアアセットである住居及びホテルを補完するものとして、その他の用途物件（オフィスビル、商業施設、シニア物件、時間貸し駐車場等）についても、そのリスク要因その他の特徴を勘案しつつ投資するものとします。具体的には、投資対象とする不動産等の以下の用途毎に、それぞれ以下の方針により投資対象とします（但し、以下は例示であり、これらと異なる用途の不動産等に対して投資を行うこともあります。）。

(i) オフィスビル

主に三大都市圏の中心部及びそれに準じる地域のビジネスエリアで利便性の良い立地条件の優れたもののうち、収益性、建物規模、建築及び建物スペック、耐震性、入居テナント属性、環境等を総合的に判断し、十分な賃貸需要が見込めると判断されるものを投資対象とします。

(ii) 商業施設

都市近郊の汎用性の高い複合施設や郊外所在の総合大型スーパー等を投資対象とし、周辺のマーケット動向等も勘案して、立地条件の優れたものとします。

(iii) シニア物件

本投資法人は、高齢者向けの居住施設又は宿泊施設等のうち、有料老人ホーム及びサービス付高齢者向け住宅をシニア物件と定義し、投資対象として投資するものとします。

なお、高齢者向けの居住施設又は宿泊施設等のうち、老人福祉法（昭和38年法律第133号、その後の改正を含む。以下「老人福祉法」という。）上の老人デイサービスセンター、老人短期入所設備、養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム、老人福祉センター及び老人介護支援センター等の老人福祉施設、介護保険法（平成9年法律第123号、その後の改正を含む。）上の介護老人保健施設及びいわゆるグループ・ホーム、公営住宅法（昭和26年法律第193号、その後の改正を含む。）上のいわゆるシルバー・ハウジング等があるが、本投資法人はこれらについては、特に優良な投資対象であると認められる場合を除き、原則として投資対象とはしません。

シニア物件の運営に当たっては、かかる運営に実績のあるオペレーターのノウハウを活用し、その効率的な運営に努めます。また、シニア物件の運営の公共性、社会性に鑑み運営の安定性を向上させるため、シニア物件のオペレーターに一定期間の賃料不払いや倒産その他の一定の事由が生じた場合に、これに代わりシニア物件を賃借し、その運営に当たる者としてバックアップオペレーターを設置することを原則としています（但し、オペレーターの実績・財務体質・信用力によってはバックアップオペレーターを設置しない場合もあります）。これらにより、居住者にとってより安定したサービスを提供するものとします。

なお、シニア物件となる有料老人ホーム及びサービス付高齢者向け住宅の定義、特徴は以下のとおりです。

種類	定義・特徴等
有料老人ホーム	<p>有料老人ホームとは、老人福祉法第29条に定義される有料老人ホームを指し、老人を入居させ、入浴、排せつ若しくは食事の介護、食事の提供又はその他の日常生活上必要な便宜であって厚生労働省令で定めるものの供与をする事業を行う施設であって、同法上の老人福祉施設、認知症対応型老人共同援助事業を行う住居その他厚生労働省令で定める施設でないものをいいます。</p> <p>有料老人ホームは、要介護状態となっている老人に対し介護サービスを提供できることが特徴であり、設置に当たっては各都道府県への届出が必要となり、その監督下に置かれます。</p>
サービス付高齢者向け住宅	<p>サービス付高齢者向け住宅とは、住宅の設計や構造に関する基準、入居者へのサービスに関する基準、契約内容に関する以下の三つの基準のそれぞれの要件を満たし、都道府県に登録された住宅です。</p> <p>(住 宅)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・床面積（原則25㎡以上） ・便所・洗面設備等の設備構造が一定の基準を満たすこと ・バリアフリー <p>(サービ ス)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・サービスを提供すること（少なくとも安否確認・生活相談サービスを提供） <p>(契 約)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高齢者の居住の安定が図られた契約であること ・敷金・家賃・サービス対価以外の金銭を徴収しないこと ・前払家賃等の返還ルール及び保全措置が講じられていること

(iv) 時間貸し駐車場

駐車場管理会社の経験と実績、信用力等を考慮して投資対象を検討します。また、路面の接地状況、看板の設置状況、地域特性、最寄駅からの距離等を総合的に考慮した上で駐車場としての立地条件の優れたものとしします。

なお、時間貸し駐車場を取得対象とする主な理由は以下の通りです。すなわち、交通規制の強化、違法駐車取締りの強化などにより、時間貸し駐車場のニーズは底堅く、一定の収益が期待できます。また、一部の大規模駐車場を除き、物件規模が小さいことから、自己資金での取得が可能です。さらに、駐車場設備はテナント負担であり、管理もテナントが行うことから管理コストを低く設定できます。その上、立地が繁華街の一角に多いことから転用も比較的容易です。

D. 用途別投資比率

上記の観点から、本投資法人は、着実な運用資産の成長と安定した収益の確保に最適と考える運用資産の用途別割合につき、以下の表に記載の投資比率を目処として資産運用を行うものとしします。

なお、着実な成長と安定した収益の確保に資すると同時に、ポートフォリオ構築上必要な運用資産を取得する場合には、その過程において一時的に以下の表の比率から乖離する場合があります。

<用途別投資比率>

不動産関連資産の用途	組入比率 (取得価格ベース)
住居及びホテル	50%以上
その他の用途物件 (オフィスビル、商業施設、シニア物件、時間貸し駐車場等)	50%未満

(ハ) 住居賃料帯別の投資姿勢

住居は、一般に賃貸需要及び賃料相場は比較的安定していますが、高額賃料帯（ハイクラス）の物件に関しては需要層が限られ、賃料の上昇幅も大きい一方、不況時の下落幅も大きく、経済情勢の変動の影響を受け易いという特徴を有しています。

このため、景気の変動を受けにくく需要の底堅い月額平均賃料20万円未満（スタンダード）の物件に重点的に投資し、住居の持つ特徴である安定性を追及するとともに、立地・グレードに優れた高額物件も組み入れることによって、収益性も意識した投資を行うこととしします。

(二) 地域的分散投資

本投資法人の投資対象地域は、主として首都圏（東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいう。）及び政令指定都市とししますが、投資機会を柔軟に追求することを可能とするため、全国の主要都市並びにそれらの周辺地域を含むものとしします。また、特定地域における経済情勢の変動リスクを回避し、特定地域への集中投資に伴う震災リスク等を分散し、着実な運用資産の成長と中長期的に安定した収益の確保を図るため、運用資産にかかる物件の所在地域が分散されたポートフォリオの構築を目指すものとしします。

上記の観点から、運用資産における不動産関連資産の投資地域の割合につき、以下の表に記載の投資比率を目処として資産運用を行うこととしします。なお、ホテルについては、首都圏以外の地域においても安定的な需要や成長性が見込まれる地域があることに鑑み、他の用途の物件に比べて首都圏以外の地域に所在する不動産関連資産の組入比率を高め設定しています。着実な成長と中長期的な安定収益の確保に資すると同時に、ポートフォリオ構築上必要な不動産関連資産を取得する場合には、その過程において一時的に以下の

表の比率から乖離することがあります。

<地域別投資比率>

エリア	具体的なエリア	組入比率（取得価格ベース）
首都圏	東京都、神奈川県、千葉県及び 埼玉県	全体の組入比率：65%以上 ホテルを除く組入比率：70%以上
地方主要都市部	首都圏の周辺地域並びに政令指定都市をはじめとする全国の主要都市及びこれらの周辺地域	全体の組入比率：35%未満 ホテルを除く組入比率：30%未満

③ 成長戦略

本投資法人は、中長期的な観点から着実な運用資産の成長を目指すことを基本方針の一つとし、かかる方針を実現するために、以下の成長戦略に基づき運用資産の規模の拡大（外部成長）と、運用資産からの収益の拡大（内部成長）を目指すものとします。

(イ) 外部成長

本投資法人は中長期的な収益の安定性を重視した外部成長を目指すものとします。中長期的な収益の安定性のために、住居及びホテルをコアアセットと位置付け、取得の中心とします。オフィスビル・商業施設・シニア物件・時間貸し駐車場等に関してはコアアセットを補完するサブアセットと位置付け、マーケット状況、ポートフォリオの構成比率、エリア分散効果等を勘案しながら、幅広い用途の物件の取得について検討します。また、物件売買情報収集力の向上のため、幅広く市場での取得機会を探求しつつ、資産運用会社独自の情報ルート拡大に努めるものとします。また、本資産運用会社の主要な株主であるCalliope合同会社、Fortress Investment Group LLC及びその関係法人とも定期的な情報交換等の機会を設け、多角的に市場の情報を収集します。

<パイプラインサポート会社との協働>

物件の取得機会の拡大を図るため、下表に記載の地域において、以下の不動産会社（以下、「パイプラインサポート会社」といいます。）との間で「不動産等取得のサポート（情報提供）に関する協定書」を締結しています。

株式会社ビッグの概要	
本社所在地	: 北海道札幌市中央区
代表者氏名	: 代表取締役 村上 晶彦
設立	: 昭和62年1月
上場の有無	: 非上場
概要	: 札幌市内を中心に独自の不動産管理システムを活用した不動産管理が主力事業

(情報提供サービス)

パイプラインサポート会社は、本運用ガイドラインに規定される投資方針及び投資基準に合致する不動産等について自ら売却しようとする場合や、第三者による売却に自ら関与し得る場合、実務的に情報提供が困難な場合を除き、本資産運用会社に対して優先的に情報提供を行うものとされています。本資産運用会社はその情報を受領した後7営業日以内に購入の希望をパイプラインサポート会社に通知した場合は、①かかる情報が、パイプラインサポート会社が保有する不動産等に関する不動産売却情報である場合、パイプラインサポート会社は当該不動産等の売買の条件について誠実に協議することとされており、また、②かかる情報が第三者保有の不動産等である場合、パイプラインサポート会社は本投資法人による当該不動産等の取得に向けて、当該不動産等の売主との間で誠意をもって交渉することとされています。

(マーケットリサーチサービス)

本投資法人及び本資産運用会社に対し、国内及び一定の地区における不動産市場の動向、不動産需要の現状及び将来の動向、新規不動産供給の現状と将来の見通し並びにテナント・ニーズ及び賃料相場などを中心とした不動産市場にかかる情報について報告することとされています。

(ロ) 内部成長

本投資法人は以下の方針に基づく積極的かつ効率的な運営管理により、運用資産からの収益の拡大を図り、着実な内部成長を目指します。

A. 収入の維持・向上

本投資法人は、下記の施策により、その保有物件の稼働率や収入の維持・向上を目指します。

- (i) 投資物件の特性やテナントの属性に適した良質なサービスを提供し、テナントとの関係の充実を図ることにより、テナント満足度の向上を図ります。
- (ii) テナント動向を早期に把握し、賃貸市場の繁閑期を見据えた機動的なリーシング活動に努めます。
- (iii) ホテルについてはオペレーターのホテル運営状況を適切に管理し、ホテル収益及び賃料収入の安定化・最大化を図ります。
- (iv) 取得資産に適した長期修繕計画を策定し、計画的な修繕及び設備投資を行うことにより、取得資産の価値や相対的な競争力を極大化することを目指します。

B. 運営・管理コストの低減

本投資法人は、下記の施策により、運営・管理コストの低減を目指します。

- (i) 妥当な管理水準の検証を定期的に行うとともに、維持費・管理費・各種業者への支払経費等について可能な限り低減を図り、その収益の極大化を図ります。管理水準の見直しや費用の低減に当たっては、収入の維持・向上に必要とされる水準とのバランスを勘案しながら行います。
- (ii) プロパティ・マネジメント会社からの報告事項等を効率的に管理することを目的とするプロパティ・マネジメントシステムを活用し、取得資産の運営・管理の効率化を図っています。

C. プロパティ・マネジメント業務の効率的な管理運営

地域的分散投資を図るとの投資方針に従い、プロパティ・マネジメント業務を効率的に管理するため、各投資対象地域に精通し、運営管理実績のある会社の選定を実施します。

プロパティ・マネジメント会社の選定に当たっては、不動産運営管理の経験や能力、取得予定の資産における実績、関係業者とのネットワーク、本投資法人の視点に立った運営管理遂行の可否等を総合的に勘案した上で決定します。

④ 投資態度

本投資法人は、特定不動産（本投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額が本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上とするよう資産運用を行います。

⑤ 運用方針

本資産運用会社は、上記の基本方針、ポートフォリオ構築方針及び投資態度に基づき、着実な運用資産の成長と安定した収益の確保を通して投資主価値の極大化を目指し、以下の運用方針により、本投資法人の資産の運用を行います。

(イ) 取得基準

本投資法人の投資対象となる不動産関連資産に投資を行う場合、以下の取得基準により投資を行います。

A. 規模

(住居及びシニア物件)

原則として、1物件当たりの投資規模は建物の専有延床面積500㎡以上を基準とします。但し、区分所有物件については基準を設けません。

(ホテル・オフィスビル・その他（住居及びシニア物件以外）)

規模及び投資価値等を勘案して物件毎に取得を決定します。

B. 投資金額

(i) 投資金額の下限

原則として1物件当たりの投資金額は3億円以上とします。

(ii) 投資金額の上限

ポートフォリオの分散を確保するため、1物件当たりの投資金額の当該物件取得後のポートフォリオ全体に対する割合は、原則として40%以内とします。

C. 設備施設

(住居・ホテル及びシニア物件)

戸数、客室数（ホテル）、間取り、客室タイプ（ホテル）、内装、天井高、防犯設備、空調設備、放送受信設備、インターネット設備、給排水設備、昇降機設備、駐車場、駐輪場、エントランス仕様、ロビー仕様（ホテル）、その他共用設備等の仕様に関し、一定以上のスペックを標準とし、地域性あるいは取得後における変更の可能性等を総合的に考慮した上で物件毎に判断します。

(オフィスビル・その他（住居及びシニア物件以外）)

貸付床の形状、間取り、分割対応、天井高、電気容量、空調方式、床荷重、照度、OAフロア、防犯設備、放送受信設備、給排水設備、昇降機設備、駐車場、駐輪場、その他共用設備等の状況に関し、一定以上のスペックを標準とし、地域性又は取得後における変更の可能性等を総合的に考慮した上で物件毎に判断します。

D. 耐震性能

建物への投資につき、原則として新耐震基準（昭和56年改正後の建築基準法（昭和25年法律第201号、その後の改正を含みます。以下「建築基準法」といいます。）に基づく建物等の耐震基準を指すものとし、以下同じです。）又はそれと同水準以上の性能を有しており、かつ、予想最大損失率（地震PML値）（注）が20%以下の物件を原則とします。なお、地震PML値が20%を超える場合又は個別の物件が加わるによりポートフォリオ全体の地震PML値が10%を超過する場合には、災害による影響と保険料負担等を総合的に比較した上で、地震保険の付保及び耐震補強工事の実施等を検討します。

（注）予想最大損失率（地震PML（Probable Maximum Loss）値）とは、地震による予想最大損失率を意味し、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。地震PML値についての統一された厳密な定義はありませんが、この運用ガイドラインにおいては、想定した予定使用期間（50年＝一般的建物の耐用年数）中に想定される最大規模の地震（再現期間475年、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、損害の予想復旧費用の再調達原価に対する比率（%）で示したものをいいます。

E. 環境・地質等

以下を勘案の上、投資の可否を判断します。

- (i) アスベスト・フロン・PCB等の有害物資の使用・管理状況
- (ii) 地質状況、土地利用履歴及び土壌汚染状況等

F. 築年数

建物への投資につき、原則として新耐震基準が採用された昭和56年6月以降に建築された物件を投資対象とします。但し、新耐震基準を満たしていること等投資適格と判断した場合には、昭和56年6月以前に建築された物件を投資対象とすることがあります。

G. 未稼働物件への投資

原則として、引渡し時点において稼働物件（注）である不動産等を取得します。引渡し時点において未稼働物件である不動産等については、投資額、稼働予定時期、収益予想等を総合的に判断し、本投資法人の運用資産の運用に与える影響を考慮の上、取得することができるものとします。但し、かかる場合においても当該未稼働物件の引渡し直後において、引渡し済みの未稼働物件の契約上の取得価格の合計が、直近の決算期における本投資法人の貸借対照表上の資産総額の10%を超えないことを条件とします。

（注）建物が竣工しており賃貸中又は賃貸可能である不動産等をいいます。但し、本投資法人が保有する不動産等のうちある時点において稼働物件となった不動産等については、その後の稼働状況（建物の建替え又は大規模修繕等が行われる場合を含みます。）にかかわらず引続き稼働物件とみなします。なお、かかる稼働物件に該当しない物件を「未稼働物件」といいます。

H. 開発案件への投資

第三者が開発中の不動産については、竣工後のテナントの確保が十分可能と判断され、工事完成と引渡しのリスクが極小化されている場合には、当該建物竣工前においても投資することができるものとします。また、既に取得している物件の増築については、既存物件の価値向上に資すると判断される場合には、法令の範囲内で、増築後のテナントの確保が十分可能と判断されること及び工事完成と引渡しのリスクが極小化されていることを確認の上、実施することができるものとします。

I. 権利関係

（i）共有の場合

- a. 共有持分割合が50%以下であっても当該物件を取得することができるものとします。
- b. 処分の自由度を確保するため、共有者間特約等による共有者間での優先買取権、譲渡の制限等の制約条件の有無やその内容を確認します。
- c. 収益の安定性を確保するため、他の共有者の属性、信用力を十分確認の上可能な限り仕組み上の手当（共有持分不分割特約の締結、登記の具備及び敷地の相互利用に関する取決めを含みますが、これらに限られないものとします。）を行うものとします。

（ii）区分所有の場合

- a. 処分の自由度を確保するため、区分所有者間特約等による区分所有者間での優先買取権、譲渡の制限等の制約条件の有無やその内容を確認します。
- b. 収益の安定性を確保するため、管理組合の運営状況（積立金、負債比率、付保状況等）を確認し、必要に応じ独自の手当て（本投資法人内の積立金増額、管理組合とは別途の共用部付保や敷地権の登記の具備を含むが、これらに限られないものとする。）を講じるものとします。

また、区分所有権の住宅（一棟全体にかかる区分所有権を全て保有する場合を除きます。）については、住居への投資額（注）のうち原則33%を超えないこととします。

（注）投資額とは、既保有物件の取得価格累計及び取得予定の区分所有物件の取得予定価格の合計額をいいます。

（iii）借地の場合

- a. 借地を投資対象とする場合には、原則として、旧借地法（大正10年法律第49号、その後の改正を含みます。）又は借地借家法（平成3年法律第90号、その後の改正を含みます。）上の借

地権を対象とします。

- b. 借地上の建物に投資する場合には、原則として、借地上の建物の所有権登記によって当該借地権にかかる第三者対抗要件を具備し、又は、借地権について仮登記を経る等の順位保全策をとること等を慎重に検討し、それが確認された場合にのみ投資の対象とします。但し、借地の地権者又は転貸人（転借地上の建物に投資する場合）の了解が得られない場合において、地権者及び転貸人の属性等から判断してリスクが許容範囲内にあると判断できるときには、借地権について第三者対抗要件又は仮登記等を経ずに、他の保全策を講じた上で投資の対象とすることがあります。
- c. 底地権者や借地権者の属性については、慎重に考慮し、地代の改定、借地契約更新時の更新料、建替え時の承諾料又は売却の際の承諾料等が収益性に与える影響を考慮の上判断します。

(iv) 担保権・用益権の場合

- a. 購入予定不動産上の抵当権等の担保権の有無や購入時の抵当権抹消の可能性等を確認します。
- b. 第三者による地上権・地役権等の用益権設定の有無やその内容を確認し、収益性に与える影響を考慮の上判断します。

(ロ) 投資不動産のデュー・ディリジェンス

本資産運用会社は、投資物件の取得に当たっては、公正かつ調査能力・経験のある専門の第三者による、不動産鑑定評価書（価格調査書を含む。）、建物状況調査報告書による分析評価を行うとともに、以下の項目についての経済的、物理的及び法的調査を行った上で総合的に判断します。

A. 運用不動産等の経済的調査、物理的調査及び法的調査等の詳細な調査を実施します。

	評価項目	調査事項
経済的調査	テナント調査	<法人の場合> テナントの業種、業歴、規模、上場/非上場の別、財務状況、株価動向、格付等 <個人の場合> ① テナントの職業、年齢、世帯状況、所得水準、資産状況等 ② テナントの数、利用目的、賃料収納状況等 ③ 賃貸借期間、過去の稼働率、賃料推移及び将来の見通し ④ テナントの占有割合、分布割合等
	市場調査	市場賃料、稼働率、商圈分析、競合物件・テナント需給動向等
	収益関係	① テナント誘致・処分性等の競争力調査 ② 賃料水準、賃貸借契約内容及び更新の可能性 ③ 適正費用水準の調査、将来予想される費用負担の可能性 ④ 修繕計画との比較における実際の資金積立状況
物理的調査	立地要因	① 街路の状況、鉄道等主要交通機関からの利便性、主要交通機関の乗降客数 ② 利便施設、経済施設、官公署、教育施設、娯楽施設の配置及び近接性 ③ 周辺土地の利用状況並びに将来の動向 ④ 日照、眺望、景観、騒音等の状況 ⑤ 地域の知名度、評判、規模等の状況 ⑥ 都市計画及び地域計画 ⑦ 前面道路の幅員、開口と奥行の形状と広さ
	建築・設備・仕様概要	<各用途共通> ① 意匠、主要構造、築年数、設計・施工業者等 ② 内外装の部材のグレード <住居及びシニア物件> 戸数、間取り、内装、天井高、防犯設備、空調設備、放送受信設備、インターネット設備、給排水設備、昇降機設備、駐車場、駐輪場、エントランス仕様、その他共用設備等の仕様に関し、一定以上のスペックを標準とし、地域性又は取得後における変更の可能性等 <オフィスビル・その他（住居及びシニア物件以外）> 貸付床の形状、間取り、分割対応、天井高、電気容量、空調方式、床荷重、照度、OAフロア、防犯設備、放送受信設備、給排水設備、昇降機設備、駐車場、駐輪場、その他共用設備等の状況に関し、一定以上のスペックを標準とし、地域性又は取得後における変更の可能性等
	耐震性能診断(注)	① 新耐震基準又はそれと同水準以上の性能の確保 ② 地震リスク分析及び耐震診断実施
	建物・管理診断(注)	① 関係法規（消防法（昭和22年法律第186号、その後の改正を含みます。）、都市計画法（昭和43年法律100号、その後の改正を含みます。）その他建築法規）の遵守状況等 ② 建物状況報告書における将来（12年程度）の修繕費見込み ③ 管理状況の良否、管理規約の有無・内容、管理会社の質と信用力
	環境・土壌等	① アスベスト・フロン・PCB等の有害物質の使用・管理状況 ② 地質状況、土地利用履歴、土壌汚染状況等
法的調査	権利関係への対応	前所有者等の権利の確実性を検討します。特に共有・区分所有・借地物件等、本投資法人が所有権を有しないか又は単独で所有権を有しない等権利関係が複雑な物件について、以下の点を含めその権利関係について慎重に検討するものとします。 ① 借地権に関する対抗要件具備の有無及び借地権に優先する他の権利の有無 ② 敷地権登記の有無、建物と敷地権の分離処分の制限及びその登記の有無、持分割合の状況 ③ 敷金保全措置、長期修繕計画に基づく積立金の方針・措置 ④ 共有物不分割特約及びその登記の有無、共有物分割請求及び共有持分売却等に関する適切な措置の有無並びに共有者間における債権債務関係 ⑤ 区分所有の区分性 ⑥ 本投資法人による取得前に設定された担保の設定状況や契約の内容とその承継の有無 ⑦ 借地権設定者、区分所有者及び共有者等と締結された規約・特約等の内容 ⑧ 借地権設定者、区分所有者及び共有者等の法人・個人の別等の属性 ⑨ 信託受益権については信託契約の内容
	テナント属性	① テナントの使用目的及び契約形態 ② テナントとの紛争の有無
	境界調査	境界確認の状況、越境物の有無とその状況

(注) 本投資法人は物件を取得するに当たり、独立した第三者である専門家に、構造計算書を含む耐震構造に問題がないことについての確認の調査を委託し、建築基準法で定める耐震性能についての確認を行います。

- B. 個別の不動産等の調査・投資適格性の判断に関しては、デュー・ディリジェンスにおける調査レベルの均一化を図るとともに、取引に当たって留意すべき事項を十分に調査、認識した上で投資適格性を判断します。
- C. 専門性・客観性・透明性の観点から、建物調査（地震PML値を含みます。）、環境調査、マーケット調査、鑑定評価については、利害関係を有しない独立した外部の専門業者へ調査を委託します。

(ハ) 保有期間

原則として中長期保有を目的として資産の運用を行い、資産価値の安定的な成長を図るものとします。但し、戦略的な理由、ポートフォリオ構成上の理由等により個別資産を売却する場合があります。

(二) 物件の管理運営方針

A. 基本方針

本資産運用会社は、運用対象不動産の管理について、中長期にわたる稼働率の維持・向上、費用の低減及び計画的な修繕・改善工事を行うことにより、安定した収益の確保及び資産価値の維持・向上を図ることを基本方針とします。具体的には、以下の方針によるものとします。

B. テナント営業

- ・リーシングの実施に当たって、営業期間毎に本投資法人の運用資産毎のリーシング計画を策定します。
- ・リーシング計画には、周辺地域又は商圈における新築賃貸不動産の供給動向、業種別テナント動向及び他物件成約事例等を反映し、新規募集賃料及び既存テナントの継続的な賃料の設定、既存テナントの満足度の向上、新規テナント候補への継続営業等の方針を定め、リーシングにつき機動的な対応を図ります。

C. リーシング活動の展開

(周辺地域又は商圈の動向)

- ・マーケットレポート及び不動産仲介業者等から収集した情報に基づき、各運用不動産の属する周辺地域又は商圈におけるテナント需給の見通し、賃料相場、稼働率、競合物件動向等を分析します。なお、周辺地域又は商圈において構造的変化（新規賃貸不動産の開発動向、新たな交通機関の開業、新駅の設置等）が見られる場合には、当該変化の影響を分析します。

(重点営業先の選定)

- ・周辺地域又は商圈におけるテナントの動き及びその理由（企業統合、事業転換、リストラクチャリング等）を調査及び分析し、営業活動の重点先とすべきテナント（又は業種）を選定します。

(最適な賃貸条件の検討)

- ・個別のテナントの賃貸条件の決定に当たっては、当該テナントの信用力、ポートフォリオ全体の収入に対する当該テナントからの賃貸収入の割合、契約形態（定期建物賃貸借契約であるか否か等）を総合的に判断します。

(既存テナント動向の把握)

- ・既存テナントとのコミュニケーションを十分に図り、当該テナントの動向、ニーズや不満、増床希望等をいち早く把握することに努めます。

D. リーシング方針

本資産運用会社は取得した投資不動産について賃貸を行うときは、以下の方針により、中長期的な収入の安定化を図ります。

- ・優良テナントを選別すること。
- ・新規テナントとして入居を希望する法人・個人の業種、業容、業績、財務状況等の信用情報を調査して十分に精査を行った上で賃貸借契約を締結すること。

(i) テナントの審査基準

本資産運用会社は、入居が見込まれるテナントについては、プロパティ・マネジメント会社の協力の下で以下の項目について審査を行い、社会的属性及び信用力の良好なテナントとの賃貸借契約の締結に努めます。

< 審査項目 >

	法人テナント	個人テナント
属性	<ul style="list-style-type: none"> ・業種 ・業歴 ・企業規模 ・上場／非上場の別 	<ul style="list-style-type: none"> ・職業 <ul style="list-style-type: none"> － 勤続年数 － 勤務先の規模・業種 － 勤務先の上場／非上場の別 ・年齢 ・入居家族構成
業績	<ul style="list-style-type: none"> ・財務状況 ・株価動向 	<ul style="list-style-type: none"> ・所得水準
信用力	<ul style="list-style-type: none"> ・企業信用調査会社の評価内容 ・格付 	<ul style="list-style-type: none"> ・資産状況
契約内容	<ul style="list-style-type: none"> ・使用目的 ・賃料、敷金、保証金 ・賃貸借期間 ・連帯保証人の有無及び状況 	<ul style="list-style-type: none"> ・使用目的 ・賃料、敷金、保証金 ・賃貸借期間 ・連帯保証人の状況

E. テナント管理方針

(i) テナント管理

- ・プロパティ・マネジメント会社の協力の下、テナントの要望・クレーム等については迅速かつ誠実に対応します。
- ・テナントへのコミュニケーションを図り、感想や不満を迅速・的確に把握し、かつ対応することにより、テナントの満足度の向上に努めます。
- ・安全対策には万全の対応をとることとし、物件によっては、オートロック・防犯カメラの設置等を行います。

(ii) 賃料回収保全策

- ・本資産運用会社は、賃料延滞の発生時には、早期に督促を行い延滞解消に努めます。
- ・原則として保証人のない個人テナントとの賃貸借契約においては、保証会社による賃料保証を付すこととします。

F. 建物管理方針

(i) 日常の建物管理

本資産運用会社は、プロパティ・マネジメント会社の協力の下に、資産の共用部分及び専有部分の各種設備の管理状態を定期的に確認し、不具合の発見されたものについては、迅速に修繕を行います。

(ii) 修繕計画

中長期的な視野から物件の競争力維持向上につながる効率的な修繕計画を物件毎に作成の上、設備投資を行います。

(iii) 建物管理費用の低減

各項目別に建物管理費用を検証し、費用低減の余地がある場合には、テナントへの影響等に留意しつつ費用の低減を図ります。

G. プロパティ・マネジメント会社（PM会社）を通じた管理運営

(i) プロパティ・マネジメント会社の利用

本投資法人は、地域的分散投資を図るとの投資方針に従い、プロパティ・マネジメント業務を効率的に管理するため、各投資対象地域に精通し、運営管理実績のある会社の選定を実施します。

(ii) プロパティ・マネジメント会社の選定基準

本資産運用会社は、安定的な収益の確保を図るため、以下の点を考慮し、プロパティ・マネジメント会社を業務委託先として選定します。

- ・不動産運営管理の経験・能力
- ・取得予定の資産における実績
- ・関係業者とのネットワーク
- ・本投資法人の視点に立った運営管理遂行の可否
- ・新規テナントの募集能力
- ・組織体制
- ・財務体質
- ・当該物件所在地域の不動産市場に関する知識・経験
- ・当該不動産関連資産に関するレポーティング能力
- ・報酬及び手数料の水準

(iii) 物件の管理運営状況の把握

本資産運用会社は、プロパティ・マネジメント会社から原則として毎月、以下の報告を受けることにより、物件の管理運営状況を把握し、運用対象不動産の運営計画と実績の差異の分析を行うとともに、プロパティ・マネジメント会社に必要な指図を行い、安定した収益の確保を目指します。

- ・テナントからの入金状況
- ・経費等の支出状況
- ・テナントの入退居の状況
- ・建物管理の状況
- ・テナントからの要望、クレームとそれに対する対応状況
- ・当該運用対象不動産所在地近隣の賃貸市場動向

(iv) プロパティ・マネジメント会社の評価

本資産運用会社は、日々の資産運用を行う過程でプロパティ・マネジメント会社の業務遂行状況についてチェックを行います。その結果、本資産運用会社の期待する水準に満たない場合には、プロパティ・マネジメント会社の変更を行うことがあります。

H. ホテルオペレーターの管理

ホテル投資については、定期会議等を通じてオペレーターの運営状況、管理ホテルの稼働・収益等の動向を適切に管理し、投資法人賃料収入の安定化および最大化のための各種対応を実行します。

(ホ) 付保の方針

- A. 損害保険の付保に関しては、当該建物の火災や事故等を原因とする第三者からの損害賠償請求による損害等に対応するため、適正とされる火災保険や包括賠償責任保険等の損害保険の付保を行います。
- B. 地震保険の付保に関しては、災害による影響と損害保険料とを比較検討して、付保の判断を行います。なお、地震PML値が20%を超える物件及び個別の物件が加わることによりポートフォリオ全体の地震PML値が10%を超過する場合には、地震保険の付保及び耐震補強工事の実施等を検討します。

(へ) 売却方針

本投資法人は、本資産運用会社によるポートフォリオの見直し等により、以下のA. ないしF. の各事項を考慮の上、以下のa. ないしc. の場合に個別不動産の売却について検討します。

- A. 中長期的な不動産市況
- B. 将来における収益予測
- C. 資産価値の上昇・下落の見通し
- D. 所在立地地域の将来性・安定性
- E. 劣化又は陳腐化に対応する資本的支出の見込み
- F. ポートフォリオの構成における重要性
 - a. 戦略的重要性が失われた場合
例) 老朽化等により物件の収益性が低く、追加的な資本支出によっても目標とする収益をあげる見込みがないと判断される場合
 - b. 魅力的な購入価格を提示する投資家が現れた場合
例) 立地地域において、潜在価値を超える魅力的な価格が提示される等強い購入意向が示された場合
 - c. 戦略的に売却を行うことが本投資法人の収益に寄与する場合
例) 空室率の改善・賃料のアップ・コストの改善等によりバリュアップが図れた場合

⑥ 財務方針

(イ) 基本方針

本投資法人は、運用資産の効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得、修繕等又は分配金の支払い、本投資法人の運営に要する資金、若しくは債務の返済等の資金手当てを目的として、資金の借入れ又は投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下同じです。）の発行をすることができるものとします。但し、借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ5,000億円を上限とし、かつ、その合計額が5,000億円を超えないものとします。

- (ロ) 借入れを行う場合、借入先は金融商品取引法（昭和23年法律第25号、その後の改正を含み、以下、「金商法」といいます。）に定める適格機関投資家（租税特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。）第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）に限るものとします。また、借入先の選定に当たっては、借入期間、金利、担保提供の要否、手数料等の諸条件につき複数の金融機関と交渉し、その内容を総合的に考慮してこれを選定します。リファイナンスリスクを軽減するため、借入先の分散及び返済期限の分散に努めます。
- (ハ) 総資産に対する借入金及び投資法人債の合計額の残高の割合（以下「有利子負債比率」といいます。）は、原則として60%を上限の目処として運用します。但し資産の取得に伴い、有利子負債比率が一時的に60%を超えることがあります。

- (ニ) 本投資法人は、本投資法人の負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジするため、デリバティブ取引を行うことがあります。
- (ホ) 本投資法人は、運用資産の新規購入、テナント預かり金等の返還又は運転資金等の資金需要への機動的な対応を目的として、コミットメントライン契約等の事前の融資極度枠設定又は随時借入れの予約契約を締結することがあります。
- (ヘ) 借入れ又は投資法人債の発行を行う場合、本投資法人は運用資産を担保として提供することがあります。
- (ト) 投資口の追加発行を行う場合、本投資法人の資産の長期的かつ安定的な成長、金融環境及び投資法人の財務状態を考慮した上で、投資口の希薄化（新規投資口の追加発行による投資口の持分割合の低下及び投資口1口当たりの純資産額又は分配金の減少）に配慮しつつ、これを行います。

⑦ 開示方針

- (イ) 資産運用については、投資家の視点に立った迅速、正確かつ公平な情報開示に努めます。
- (ロ) 情報開示に関しては、投信法、金商法、東京証券取引所、一般社団法人投資信託協会等が要請する内容及び様式に従って、適切に開示を行います。また、財務情報及び運用状況に関する情報のほか、本投資法人への投資判断に際し有用と考えられる情報について、自主的に開示を行う方針とします。
- (ハ) 利害関係人との取引の透明性を確保するために、利害関係人等との間で行う取引に関して、プレスリリース等により自主的にする開示を行います。

【分配方針】

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

① 利益の分配

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

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

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

② 利益を超えた金銭の分配

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

(イ) 基本方針

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

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

- a. 分配可能金額が配当可能利益の100分の90に相当する金額に満たない場合において、本投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たすため。
- b. 資産の取得や資金調達等に関連して、多額の費用を計上し、分配金が大幅に減少することが見込まれる場合に、分配金を平準化するため。

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

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

協会「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」。

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

(注) LTV水準(%) = $a/b \times 100$ (%)

a = 期末有利子負債残高

b = 期末総資産額 - 予定分配金額

(ロ) 利益超過分配を行う場合の承認手続

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

③ 分配金の分配方法

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

④ 分配金の除斥期間等

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

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