

平成 27 年 2 月 4 日

各位

不動産投資信託証券発行者名

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

代表者名 執 行 役 員 福田 直樹

(コード番号：8963)

資産運用会社名

コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社

代表者名 代 表 取 締 役 社 長 福田 直樹

問合せ先 企画部マネージャー 渡辺 晶子

(TEL 03-5411-2731)

資産の取得及び貸借に関するお知らせ

インヴィンシブル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が資産の運用を委託する資産運用会社であるコンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日、資産の取得（ホテル3物件）（以下「本ホテル3物件」といいます。）及びこれに付随して、本ホテル3物件にかかる賃貸借契約を締結することを決定いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 取得の概要

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

- ・ 売買契約締結予定日 : 平成 27 年 2 月 6 日
- ・ 取得予定日 : 平成 27 年 2 月 6 日
- ・ 取得資金 : 新規借入れ及び手元資金^(注3)
- ・ 決済方法 : 引渡し時一括決済

(注1) 取得予定価格には、固定資産税及び都市計画税の精算分並びに消費税及び地方消費税を含みません。以下同じです。

(注2) 取得先の概要については、後記「5. 取得先の概要」をご参照ください。

(注3) 新規借入れについては、本日付「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。

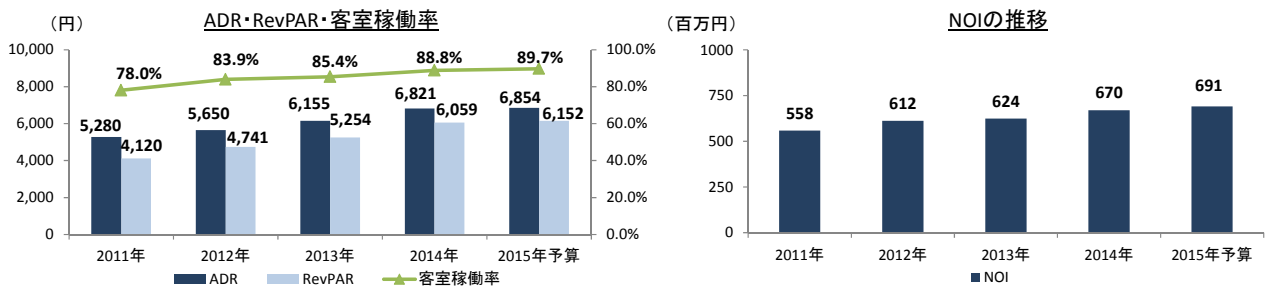
(注4) 金額は単位未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。

2. 取得の理由

本投資法人は、取得検討物件の収益力及びマーケット状況等を勘案し、ホテル物件の追加取得を検討して参りましたが、今般、第三者からホテル1物件を、また、スポンサー・パイプラインとしての覚書対象物件からホテル2物件を取得することを決定しました。既存ホテル20物件からの強固な収益成長が示すとおり、ホテルセクターは訪日外国人旅行客の増加、国内旅行客の増加の他、後記「(1) 投資にあたり評価した点 ② ホスピタリティーセクターの強固なファンダメンタルズ」に列挙されている構造変化による利益を享受しています。

新規に取得する本ホテル3物件は、宿泊特化型ホテルである既存ホテル20物件と同様の特徴を有しており、収益の安定性及び今後の成長性が期待できる物件です。平成26年年間のホテルの主要な指標の実績では、平均客室単価(ADR)は6,821円、RevPARは6,059円、平均客室稼働率は88.8%となっており、良好なパフォーマンスを示しています。なお、平成27年における本ホテル3物件のNOI利回り^(注1)^(注2)は5.2%、取得後ポートフォリオ全体(94物件)の同年NOI利回りは6.0%^(注2)になると見込んでいます。

<本ホテル3物件合計> (注3) (注4)



本日付「平成26年12月期(第23期)、平成27年6月期(第24期)及び平成27年12月期(第25期)運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」に記載のとおり、本投資法人は、手元余剰資金及び新規借入れを活用した新投資口発行を伴わない新規物件の取得により、平成27年年間1口当たり分配金は前予想(平成26年10月31日付)の1,422円から1,571円に10.5%増加することを見込んでいます。

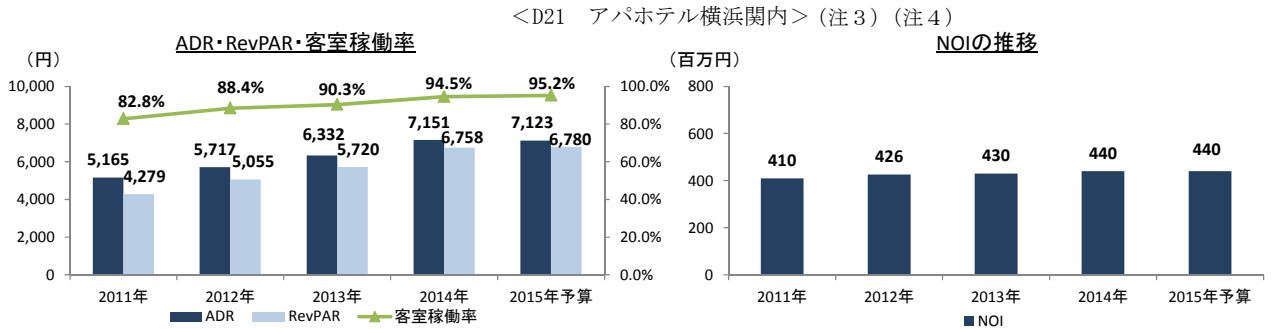
(1) 投資にあたり評価した点

① 収益の安定性及び今後の成長性

「アパホテル横浜関内」

本ホテル3物件中、取得価格ベースで最大規模の「アパホテル横浜関内」は平成26年年間の平均客室稼働率^(注4)94.5%、ホテルの売上高に対する営業粗利益の比率を示すGOP比率^(注4)が65.5%と、高稼働・高収益を誇る物件です。また、同期間の固定賃料比率^(注4)は91.1%、賃料支払能力を示す平均賃料カバレッジ^(注4)は1.7倍となっており、収益の安定性を確保しています。

本物件のテナント兼オペレーターであるアパホテル株式会社は、国内ホテル・チェーン業界全体において、運営ホテル数ランキング・客室ランキング共に第3位^(出所1)にランクされる大手ホテルオペレーターです。また、「出張者が選ぶビジネスホテル満足度ランキング」では、ホテル数、立地の良さ及びコストパフォーマンス等が評価され、第1位を獲得^(注7)^(出所2)しており、確かな実績を築いています。



スポンサーから取得する2物件「ホテルネッツ函館」及び「フレックステイイン白金」は、戦略的なインバウンド需要の取り込み、積極的なレベニューマネジメントの実施等により、変動賃料からの収益の増加を実現することで、今後の内部成長を期待することができる物件です。

また、当該2物件は平成26年の実績^(注8)においても、大幅に収益が拡大しており、これら2物件合算ベースの各ホテル指標前年同期比は、GOP16.7%増、ADR6.5%増、RevPAR9.7%増、客室稼働率2.4ポイント増、NOI19.0%増を達成しております。

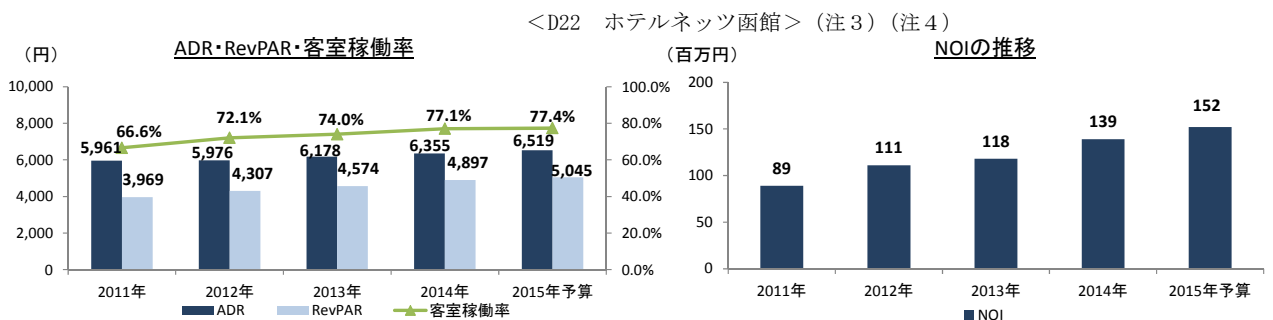
「ホテルネッツ函館」

市電「五稜郭公園前」駅から徒歩1分のビジネスホテルです。本物件は、北海道道南地区の拠点となる函館の中心部である五稜郭地区に位置しており、JR「函館」駅から車で10分、函館空港より車で15分の立地にあります。

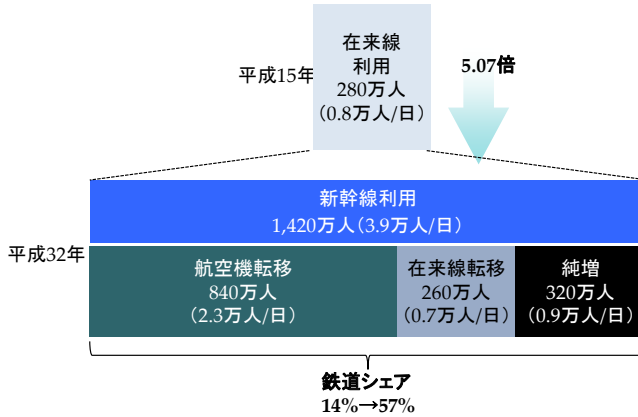
平成28年3月に予定されている北海道新幹線の開業に伴い、東京・新函館間は最速4時間10分で結ばれ、移動時間は約1時間30分短縮される予定です。これにより、首都圏エリア及び東北エリアからのアクセスが強化され、北海道・本州間の鉄道利用客は約5倍に増加することが見込まれています。加えて、平成27年3月には、函館発着の国際線増便が予定^(注9)されており、交通インフラが整備されることによるアクセスの向上から観光需要の増加が見込まれます。

また、函館市内宿泊マーケットは4～5%増加し^(出所3)潜在的な宿泊客の範囲の拡大が見込まれます。

本投資法人は、上記の良好な環境を活かし、大手トラベルエージェントとの関係を強化すること等によるレジャー需要の取り込み、また、国際便増便に合わせた海外ウェブエージェントの活用等による訪日外国人取り込みの強化を図ります。函館市内の観光客に占める訪日外国人比率は約6%^(出所4)である一方、当該物件に占める海外売上比率は約1%と低水準であるため、今後の成長余地は十分にあると判断しております。



北海道新幹線の開業効果（平成28年3月開業予定）



出所：北海道 新幹線・交通企画局新幹線推進室ホームページ

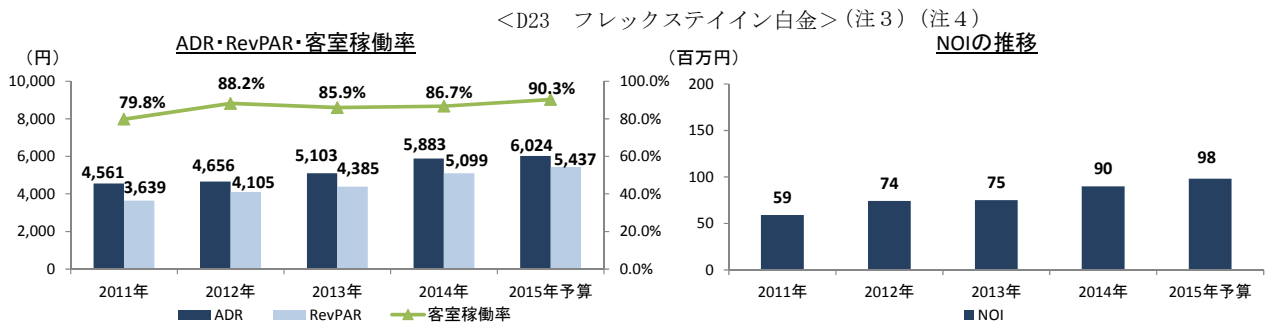
「フレックステイイン白金」

東京メトロ日比谷線「広尾」駅徒歩約12分の場所に位置するビジネスホテルです。都営バス利用によりJR「田町」駅、「恵比寿」駅及び「渋谷」駅にもアクセス可能であり、渋谷、麻布、六本木といった人気スポットにも近い距離に位置しており、ビジネス及びレジャー双方から高い需要が期待されます。

客室は、ミニキッチン、冷蔵庫、電子レンジその他のアメニティが装備されており、短期だけでなく中長期の利用者のニーズに幅広く対応しています。また、スーパーマーケット、金融機関及び広尾病院、北里大学北里研究所病院等の総合病院が当該不動産に近接しています。

このように、本物件は、①最寄り駅及びターミナル駅へのアクセスの良さ、②近隣の生活環境が整っていること、③全客室にミニキッチン等が設置されていることから、法人契約比率が33.0%と高く、利用客の過半を占める中長期利用者から好評化を得ており、中長期滞在者需要に対する訴求力が高い物件です。

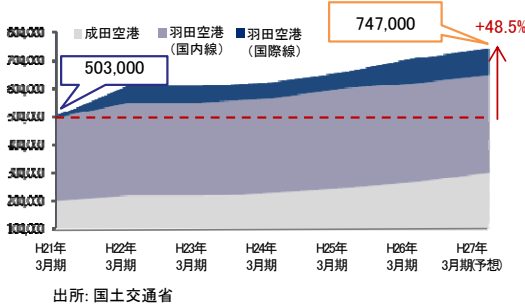
取得後は、東京への訪日外国人の増加を背景として、当該物件の人気スポットへのアクセスの良さ等を活かし、インバウンド需要を戦略的に取り込み、デイリー販売への比重を高め、積極的なレベニューマネジメントを実施することで、今後の収益の成長を見込んでいます。当該物件の海外売上比率/デイリー比率は、3.9%/48.7%となっており、今後の成長余地は十分にあると判断しております。また、本物件はフォートレス・グループの傘下にある株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント（以下「MHM」といいます。）がオペレーターであるため、資産運用会社が積極的にホテルの運営に関与することが可能です。



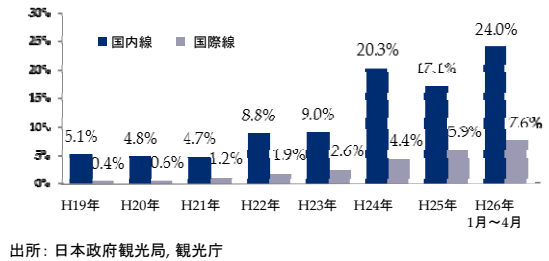
② ホスピタリティーセクターの強固なファンダメンタルズ

政府による空港発着枠拡大、格安航空会社（LCC）の参入促進、滞在ビザ発給要件の緩和等の対日観光促進策の更なる推進が期待されています。

発着枠数の拡大

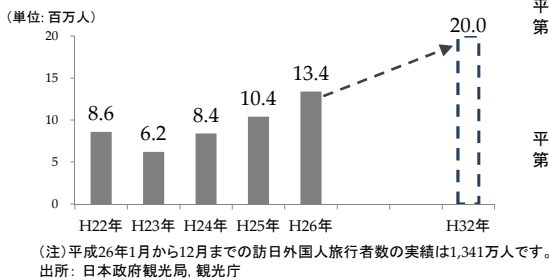


日本におけるLCC市場シェア (座席数ベース)

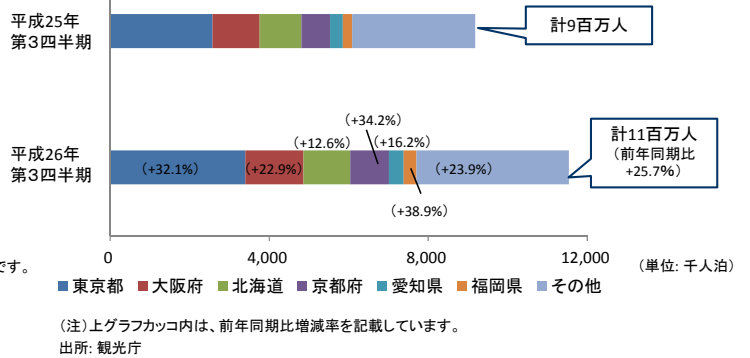


上記、政策効果及びアジア諸国の経済成長に伴う中間層の増加によるビジネス・旅行需要の増加を背景として、平成 25 年に 1,000 万人を突破した訪日外国人は、平成 26 年通年では、過去最高の 1,341 万人に達しており、また、外国人延べ宿泊者数でみた訪問都市では、東京・大阪・京都以外の地方都市（北海道・愛知県・福岡県等）においても 2 ケタの伸びを示しており、今後も中長期的な増加が見込まれます。

訪日外国人旅行者数



都道府県別訪日外国人の延べ宿泊数



(注 1) NOI 利回りは、NOI を取得価格及び取得予定価格の合計で除し、小数第 2 位を四捨五入しています。以下同じです。

(注 2) 平成 27 年の NOI は、平成 27 年 1 月 1 日から平成 27 年 12 月 31 日までの予想値に基づき算出しています。

(注 3) グラフの数値は、平成 23 年 1 月 1 日から平成 26 年 12 月 31 日までの実績値（ただし、本ホテル 3 物件の同期間の NOI は売主から提供を受けた実績値をもとに、本投資法人が保有する場合の信託報酬及び保険料の調整後の数値）及び平成 27 年 1 月 1 日から平成 27 年 12 月 31 日までの予測値に基づき算出しています。

(注 4) 上記文中の用語の説明、数値の算定方法その他の詳細については、それぞれ下記をご参照ください。

- ・「客室稼働率」は、次の計算式により算出しています。
客室稼働率 = 対象期間中に稼働した延べ客室数 ÷ (対象期間中の全客室数 × 対象期間の営業日数)
- ・「ADR」とは、平均客室単価 (Average Daily Rate) をいい、一定期間の客室売上高合計 (サービス料を除きます。) を同期間の販売客室数合計で除した値をいいます。
- ・「RevPAR」とは 1 日当たり総客室数当たり客室売上高合計 (Revenues Per Available Room) をいい、一定期間の宿泊売上高合計を同期間の総客室数 (客室数 × 日数) 合計で除して算出され、客室稼働率を ADR で乗じた値と同値となります。

なお、既存ホテル物件の毎月の運用実績の詳細 (客室稼働率 / ADR / RevPAR / 売上高) は、本投資法人のホームページ (ホテル運用実績ページ) (<http://www.invincible-inv.co.jp/cms/operate.html>) でご確認いただけます。

・「宿泊形態の割合」は、平成26年1月から平成26年12月まで（1年間）のデータに基づきそれぞれ記載しています。また、各宿泊形態（デイリー／ウィークリー／マンスリー）の割合は、同期間における各宿泊形態の客室売上高合計を同期間の総客室売上高合計で除した値に100を乗じて算出しています。

なお、宿泊形態については、デイリー＝1～6泊、ウィークリー＝7～29泊、マンスリー＝30泊以上として宿泊日数により区分しています。

・「GOP比率」については、次の計算式により算出しています。GOP比率＝GOP÷売上高

・「固定賃料比率」及び「賃料カバレッジ」については、下記（注5）及び（注6）をそれぞれご参照ください。

・上記以外の用語の説明、数値の算定方法その他の詳細については、後記「4. 取得予定資産の内容等（1）本ホテル3物件の内容 <本ホテル3物件の内容に関する説明>」をご参照ください。

（注5） 「固定賃料比率」とは、賃貸事業収入に対して一定の固定賃料として収受する賃料の割合をいいます。

（注6） 「賃料カバレッジ」とは、賃料支払能力を表す指標であり、GOPを賃料で除して算出しています。

（注7） 会員制転職サイト「ビズリーチ」の協力の下、インターネット調査を実施（平成26年2月下旬）。そのうち年間の出張回数が6回以上のビジネスパーソン614人を抽出。回答者の内訳は男性約95%、女性約5%。年齢は20代が3.5%、30代が17.4%、40代が40%、50代が33.6%、60代以上が5.5%。

（注8） 売主から提供を受けた平成26年1月から同年12月までの実績値（ただし、NOIについては、同期間につき売主から提供された実績値をもとに、本投資法人が保有する場合の信託報酬及び保険料の調整後の数値）に基づき算出しています。

（注9） 現在、エバー航空は週4往復の就航（週2往復で開始）を行っておりますが、同社は、平成27年3月より1日1往復に増便予定です。同社以外では、トランスアジア航空が現行週3往復の就航（週2往復で開始）を行っております。

（注10） 金額は単位未満を切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

（出所1） 株式会社オータパブリケーションズ『HOTERES-2014. 3. 7』（2014年1月実施）

（出所2） 週刊東洋経済（平成26年3月22日号）

（出所3） 株式会社日本アプレイザル作成のマーケットレポート

（出所4） 北海道「函館市訪日外国人宿泊客数」及び北海道「函館市来函観光入込客数推計」（2013年度）

（図1） スポンサーのパイプライン

平成26年6月23日付覚書の締結により、下記ホテル22物件につき、当該覚書締結日から1年間、本投資法人はスポンサーの関係法人との優先交渉権を有することとされています。このうち、「ホテルネット函館」及び「フレックステイイン白金」の2物件を取得する予定です。

物件名称	所在地	客室数
ホテルマイステイズ赤坂 ^(注1)	東京都港区赤坂二丁目17番54号	319
ホテルマイステイズ亀戸P1	東京都江東区亀戸六丁目32番1号	265
ホテルマイステイズ金沢	石川県金沢市広岡二丁目13番5号	244
ホテルマイステイズ亀戸P2	東京都江東区亀戸六丁目7番8号	175
ホテルマイステイズ羽田	東京都大田区羽田五丁目1番13号	174
ホテルマイステイズ横浜関内（仮称） ^(注1)	神奈川県横浜市中区尾上町5番65号	166
ホテルマイステイズ宇都宮	栃木県宇都宮市東宿郷二丁目4番1号	116
ホテルマイステイズ上野入谷口	東京都台東区東上野五丁目5番13号	97
フレックステイイン江古田	東京都練馬区栄町8番6号	210
フレックステイイン東十条	東京都北区中十条二丁目10番2号	88
フレックステイイン白金	東京都港区白金五丁目10番15号	84
フレックステイイン川崎貝塚	神奈川県川崎市川崎区貝塚一丁目13番2号	64
フレックステイイン川崎小川町	神奈川県川崎市川崎区小川町15番9号	62
フレックステイイン心斎橋	大阪府大阪市中央区西心斎橋一丁目9番30号	54
東興ホテル	東京都品川区西五反田二丁目6番8号	338

物件名称	所在地	客室数
ベストウェスタンホテルフィーノ札幌	北海道札幌市北区北8条西四丁目15番	242
ホテルネッツ函館	北海道函館市本町26番17号	202
高松東急イン	香川県高松市兵庫町9番9号	191
ホテルビスタ清水	静岡県静岡市清水区真砂町1番23号	152
コンフォートホテル富山駅前	富山県富山市宝町一丁目3番2号	150
ベストウェスタンホテルフィーノ大分	大分県大分市荷揚町1番32号	145
スーパーホテル新橋・烏森口	東京都港区新橋五丁目16番4号	74
合計		3,612
	(うち取得2物件)	(286)
	2物件取得後残り20物件	3,326

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

(注2) 上記22物件のうち本ホテル2物件を除く20物件については、現時点において取得する具体的な予定はなく、今後取得できる保証はありません。

(2) 新規物件取得前後のポートフォリオの概要

	既存物件 (平成26年12月31日時点)	新規物件	新規物件取得後 (平成27年2月6日時点)
資産規模 (取得価格ベース)	117,927 百万円	13,261 百万円	131,188 百万円
鑑定評価額 ^(注1)	126,558 百万円	13,460 百万円	140,018 百万円
物件数	91 件	3 件	94 件
取得価格ベース NOI 利回り ^(注2)	6.1%	5.2%	6.0%
減価償却費控除 後 NOI 利回り	4.6%	3.4%	4.5%

(注1) 鑑定評価額は、既存91物件については平成26年12月末日時点、新規取得の本ホテル3物件については平成26年12月1日時点の金額をそれぞれ使用しています。

(注2) 新規物件及び新規物件取得後のNOI利回りは、平成27年1月から平成27年12月までの予想NOIを使用し、次の計算式により算出しています。

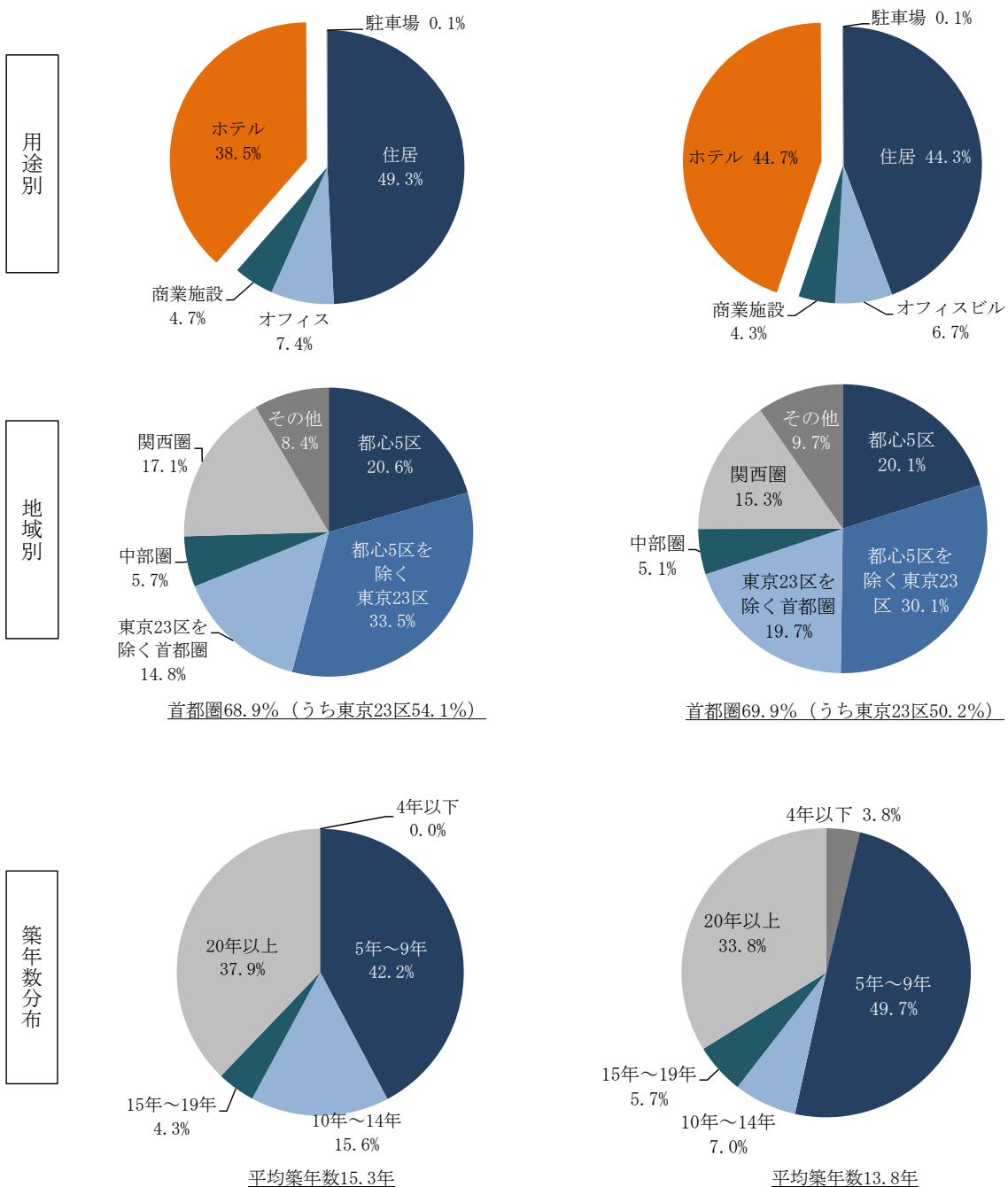
NOI 利回り = 平成27年予算ベース NOI ÷ 取得価格及び取得予定価格の合計

なお NOI は、賃貸事業収益 - 賃貸事業費用 + 当期減価償却費により算出しています。

(注3) 金額は百万円未満切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

取得前
(平成26年12月31日時点)

取得後
(平成27年2月6日時点)



(注) 比率は取得価格及び取得予定価格に基づいて算出し、小数第2位を四捨五入しています。

3. 賃貸借契約の締結及びテナント・オペレーターの概要

(1) 賃貸借契約の締結

本ホテル3物件の所有者となる本投資法人は、ホテル営業に実績のあるアパホテル株式会社（以下「APA」といいます。）、フォートレス・グループの一員である Hakodate Hospitality 合同会社（以下「函館 GK」といいます。）及び株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント（MHM）との間でそれぞれ賃貸借契約を締結することで、取得するホテル物件のうち「アパホテル横浜関内」についてはAPA、「ホテルネッツ函館」については函館 GK、「フレックスティン白金」については MHM にそれぞれ賃貸する予定です。なお、函館 GK は、株式会社ネッツマネジメントと業務委託契約を締結し「ホテルネッツ函館」の運営を委託しています。

また、賃貸借契約に基づき、本投資法人は所有するホテル物件に関して、固定賃料に加えて、当該各テナントのホテル営業から生じる GOP に連動する変動賃料を受け取ることとなります。

(2) テナント及びオペレーターの概要

本3物件のテナント及びオペレーターの概要はそれぞれ以下のとおりです。

「アパホテル横浜関内」のテナント兼オペレーター

① 名 称	アパホテル株式会社
② 所 在 地	東京都港区赤坂3-2-3
③ 代表者の役職・氏名	代表取締役 元谷 芙美子
④ 事 業 内 容	a. 都市開発（ホテル、アーバン・リゾート）事業 b. 総合建設（企画、設計、建設）事業 c. ホテル・チェーン、レストラン・チェーン d. レジャー産業運営事業
⑤ 資 本 金 （本書の日付現在）	90 百万円
⑥ 設 立 年 月 日	昭和 55 年 12 月 25 日
⑦ 投資法人・資産運用会社と当該テナント・オペレーターの関係	
資 本 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該テナント・オペレーターとの間には記載すべき資本関係はありません。
人 的 関 係	本日現在、本投資法人・資産運用会社と当該テナント・オペレーターとの間には、記載すべき人的関係はありません。
取 引 関 係	本日現在、本投資法人・資産運用会社と当該テナント・オペレーターとの間には、記載すべき取引関係はありません。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該テナント・オペレーターは、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該テナント・オペレーターの関係者及び関係会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該テナント・オペレーターは、本資産運用会社の投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）に規定する利害関係人等に該当しません。

「ホテルネッツ函館」のテナント

① 名 称	Hakodate Hospitality 合同会社
② 所 在 地	東京都港区西新橋一丁目2番9号 EP コンサルティングサービス内
③ 代表者の役職・氏名	代表社員 Zephyrus 一般社団法人 業務執行者 滝澤 和政
④ 事 業 内 容	a. 金銭債権、有価証券（みなし有価証券を含む）、各種法人の株式、出資持分、資産の流動化に関する法律に基づく特定出資その他の投資用資産の取得、保有、管理及び処分 b. 不動産の取得、保有、賃貸、管理及び処分 c. 動産信託受益権の取得、保有、管理及び処分 d. c. の事業を目的とする投資事業組合財産の運営、運用及び管理 e. 前各号に附帯関連する一切の業務
⑤ 資 本 金 （本書の日付現在）	10 万円
⑥ 設 立 年 月 日	平成 25 年 6 月 18 日
⑦ 投資法人・資産運用会社と当該テナントの関係	
資 本 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該テナントの間には記載すべき資本関係はありませんが、当該テナントの親会社は Calliope 合同会社（以下「カリオペ」といいます。）の関係法人である Fortress Investment Group LLC（以下「FIG」といいます。）の関係法人が運用するファンドが間接的に保有しています ^(注) 。なお、FIG の関係法人であるカリオペは平成 26 年 12 月末現在において、本投資法人の発行済投資口のうち 609,942 口（所有投資口比率 22.85%）の投資口を保有しております。また、カリオペは本書の日付現在、本資産運用会社の発行済株式の 100%を保有する本資産運用会社の親会社です。
人 的 関 係	本日現在、本投資法人・資産運用会社と当該テナントの間には、記載すべき人的関係はありません。
取 引 関 係	本日現在、本投資法人・資産運用会社と当該テナントの間には、記載すべき取引関係はありません。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該テナントは、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該テナントの関係者及び関係会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該テナントは、投信法に規定する利害関係人等に該当しません。

(注) 当該テナントの親会社は平成 27 年 2 月 6 日付で MHM に変更予定です。

「ホテルネッツ函館」のオペレーター

① 名 称	株式会社ネッツマネジメント
② 所 在 地	北海道札幌市北区北七条西一丁目1番22号
③ 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 前田 利浩
④ 事 業 内 容	a. ホテル業並びにホテルの運営及び管理に関するコンサルティング業務 b. 飲食店及びレジャー施設の経営並びに運営、管理等
⑤ 資 本 金 (本書の日付現在)	8百万円
⑥ 設 立 年 月 日	平成19年12月14日
⑦ 投資法人・資産運用会社と当該オペレーターの関係	
資 本 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該オペレーターとの間には記載すべき資本関係はありません。
人 的 関 係	本日現在、本投資法人・資産運用会社と当該オペレーターの間には、記載すべき人的関係はありません。
取 引 関 係	本日現在、本投資法人・資産運用会社と当該オペレーターの間には、記載すべき取引関係はありません。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該オペレーターは、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該オペレーターの関係者及び関係会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該オペレーターは、投信法に規定する利害関係人等に該当しません。

「フレックスティン白金」のテナント兼オペレーター

① 名 称	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント
② 所 在 地	東京都港区六本木六丁目2番31号六本木ヒルズノースタワー14階
③ 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 麻野 篤毅
④ 事 業 内 容	ホテル、旅館の管理運営
⑤ 資 本 金 (本書の日付現在)	100百万円
⑥ 設 立 年 月 日	平成11年7月8日
⑦ 投資法人・資産運用会社と当該テナント・オペレーターの関係	
資 本 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該テナント・オペレーターの間には記載すべき資本関係はありませんが、当該テナント・オペレーターの親会社はカリオペの関係法人である FIG の関係法人が運用するファンドが間接的に保有しています。なお、FIG の関係法人であるカリオペは平成26年12月末現在において、本投資法人の発行済投資口のうち609,942口（所有投資口比率22.85%）の投資口を保有しております。また、カリオペは本書の日付現在、本資産運用会社の発行済株式の100%を保有する本資産運用会社の親会社です。
人 的 関 係	本日付現在において、本資産運用会社の社員のうち1名が当該テナント・オペレーターからの出向者です。
取 引 関 係	本投資法人は、当該テナント・オペレーターとの間で、平成26年5月23日付及び平成26年7月17日付取得のホテル20物件にかかる賃貸借契約を締結しています。

関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該テナント・オペレーターは、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該テナント・オペレーターの関係者及び関係会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該テナント・オペレーターは、投信法に規定する利害関係人等に該当しません。
--------------------------	---

4. 取得予定資産の内容等

(1) 本ホテル3物件の内容

取得予定の本ホテル3物件の個別の内容は以下のとおりです。

＜本ホテル3物件の内容に関する説明＞

a. 「特定資産の種類、所在地等」欄の記載について

- ・ 「取得予定価格」については、消費税等は含まれず、百万円未満を切り捨てています。
- ・ 「所在地（住居表示を除きます。）」、土地の「地積」、並びに建物の「構造・階数」、「延床面積」、「用途」及び「建築時期」については、登記簿上に表示されているものを記載しています。なお、「延床面積」は床面積の合計、建物の「用途」については、登記簿上に表示されている種類のうち、主要なものを記載しています。また、「建築時期」は、登記簿上表示されている当初新築時点にて記載しています。
- ・ 「用途地域」については、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・ 「建ぺい率」については、建築基準法第53条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合を記載しています。
- ・ 「容積率」については、建築基準法第52条に定める、建築物の延床面積の敷地面積に対する割合を記載しています。
- ・ 「信託受託者」については、本投資法人による取得時に予定している信託受託者を記載しています。
- ・ 「信託期間」については、本投資法人による取得時に予定している期間を記載しています。

b. 「賃貸借の概況」欄の記載について

- ・ 平成26年12月末日現在を基準としています。
- ・ 「客室数」は、テナントが転貸可能な客室数を記載しています。
- ・ 「賃貸可能面積」は、建物毎の総賃貸可能面積を意味し、土地（平面駐車場）の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書及び当該物件の図面に表示されているものを記載しています。
- ・ 「賃貸面積」は、賃貸可能面積のうち実際に賃貸借契約が締結され、エンドテナントに対して賃貸が行われている建物毎の総賃貸借面積を意味し、土地の賃貸借面積を含まず、賃貸借契約書に表示されているものを記載しています。
- ・ 「稼働率」は、賃貸面積の賃貸可能面積に占める割合を表しており、小数第2位を四捨五入しています。
- ・ 「GOP」とは、売上高営業粗利益（Gross Operating Profit）をいい、ホテルの売上高からホテル営業にかかる諸費用（人件費、水道光熱費、広告費等）及びオペレーターへの管理業務委託手数料（ある場合）を控除した額をいい、本投資法人がホテルにかかる賃貸事業収入として認識する額をいいます。ただし、『D21 アパホテル横浜関内』の賃貸事業収入は、一定の固定賃料に変動賃料を加えた額としており、上記「GOP」とは一致しません。

c. 「賃貸借契約の概要」欄の記載について

- ・ テナントとの間の賃貸借契約に基づき記載しています。
- ・ 「賃貸借による賃料設定」は、月額については一万円未満を切り捨て、年額については百万円未満を切り捨てています。
- ・ 「管理業務委託手数料」とは、契約上テナントが提供する管理業務の対価として賃貸借契約における規定に従って賃借人が享受する手数料のことをいいます。なお、管理業務委託手数料については、開示につきテナントの同意が得られていないため開示していません。ただし、MHMについては、原則として(i)月間売上高の2%相当額、(ii)本社営業部門及び自社ホームページを經由した送客実績に基づく月間売上高の6%相当額の送客手数料、並びに(iii)月間GOPから上記(i)及び(ii)の金額を控除した金額の4%から6%相当額のマネジメントフィー合計額を手数料として収受することとなっています。
- ・ 『D21 アパホテル横浜関内』については、管理業務委託手数料はありません。
- ・ 「敷金・保証金」は、賃貸借契約に基づく償却後の敷金・保証金等の額が記載されています。

d. 「建物状況調査報告書の概要」欄の記載について

本投資法人は、取得予定資産に関して、建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法等の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査、土壌環境調査等の建物状況評価を、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社に委託し報告を受けており、本欄にはその概要を記載しています。

また、地震リスク分析を東京海上日動リスクコンサルティング株式会社に委託し、報告を受けており、本欄にはその概要を記載しています。

- ・「予想最大損失率（PML）」とは、地震による予想最大損失率をいいます。予想最大損失率（PML）には個別物件に関するものと、ポートフォリオ全体に関するものがあります。予想最大損失率（PML）についての統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、想定した予定使用期間（50年）中に、想定される最大規模の地震（再現期間475年の大地震＝50年間に起こる可能性が10%の大地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害の予定復旧費用の再調達価格に対する比率（%）で示したものをいいます。
- ・「再調達価格」とは、評価対象の建物を調査時点において再建築することを想定した場合において必要とされる適正な原価の総額をいいます。
- ・「早期修繕費」とは、調査時点において劣化が著しく最低限必要となる機能を維持していない項目、又は法規上の違反項目、指摘項目等で1年以内に修繕や更新をした方が良いと判断できるものの修繕費用を示したものです。
- ・「長期修繕費」は、資本的支出と修繕費に分けられます。資本的支出とは、設定した建築物機能維持レベルに建築物を維持するために必要になると予測される改修費用のうち、対象建築仕上、建築設備の使用可能期間を延長させるため及び全面的更新のための費用をいい、修繕費とは、設定した建築物機能維持レベルに建築物を維持するために必要になると予測される改修費用のうち、資本的支出以外の費用をいいます。

D21 : アパホテル横浜関内

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
取得予定日	平成27年2月6日			
取得予定価格	8,350百万円			
鑑定評価額	8,500百万円			
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所			
所在地	(地番)	神奈川県横浜市中区住吉町三丁目38番ほか4筆		
	(住居表示)	神奈川県横浜市中区住吉町三丁目37番2号		
交通条件	横浜市営地下鉄「関内」駅 徒歩1分、JR「関内」駅 徒歩3分、みなとみらい線「馬車道」駅 徒歩5分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	831.88㎡	建ぺい率/容積率	100%/800% 80%/700%
建物	所有形態	所有権	用途	ホテル・駐車場・ボンベ室
	延床面積	6,568.51㎡	建築時期	平成17年4月
	構造・階数	鉄骨造陸屋根14階建		
	リノベーション時期	-		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
信託期間	(自)平成15年11月21日 (至)平成37年2月5日			
担保設定の有無	有			
賃貸借の概況 (平成26年12月31日)				
テナントの総数	1	客室数	451室	
賃貸可能面積	6,568.51㎡	賃貸面積	6,568.51㎡	
稼働率	100.0%	GOP (月額)	64,737千円	
賃貸借契約の概要				
テナント	アパホテル株式会社			
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型			
契約期間	平成20年12月5日から平成40年12月4日まで			
賃貸借による賃料設定	固定賃料 (年額425百万円 (1月~12月:月額35.42百万円)) にテナントによるホテル営業のGOPに連動する変動賃料を加えた額とします (注)。			
管理業務委託手数料	なし			
敷金・保証金	318,750千円			
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。			
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可			
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可			
その他特記事項	なし			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	レポート日付	平成27年1月	
予想最大損失率 (PML)	8.1%	早期修繕費 (1年以内)	-	
再調達価格	2,043,000千円	長期修繕費 (今後12年間)	208,675千円	
地域特性等				
<p>対象不動産は、横浜市営地下鉄「関内駅」徒歩1分、JR「関内駅」徒歩3分に位置するビジネスホテルです。関内駅前には横浜市役所等行政機関が存しており、対象不動産からはみなとみらい地区へも徒歩圏である他、周辺には横浜中華街・横浜スタジアム・山下公園も存しています。</p> <p>客室はシングルタイプを中心に451室を有しています。シングルタイプの客室は9㎡に効率的なつくりとなっています。対象不動産は人工温泉大浴場・サウナ・露天風呂を備えており、宿泊客から評価を得ていることから、ビジネス・レジャー双方の宿泊需要が見込まれます。</p>				
特記事項				
なし				

(注) 変動賃料は、各3か月間として設定される変動賃料計算期間におけるGOPが基準額 (112.5百万円) を超えた場合にGOP (消費税込) の5パーセント相当額とします。ただし、年間のGOP (消費税込) が450百万円を下回る場合は変動賃料は0円となります。

D22 : ホテルネッツ函館

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
取得予定日	平成27年2月6日			
取得予定価格	2,792百万円			
鑑定評価額	2,820百万円			
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所			
所在地	(地番)	北海道函館市本町91番2ほか2筆		
	(住居表示)	北海道函館市本町26番17号		
交通条件	市電「五稜郭公園前」駅 徒歩1分、JR「函館」駅 車10分、函館空港 車15分、			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	1,843.03㎡	建ぺい率/容積率	80%/600% 80%/400%
建物	所有形態	所有権	用途	ホテル
	延床面積	7,961.26㎡	建築時期	平成20年2月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建		
	リノベーション時期	—		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
信託期間	(自)平成25年8月30日(至)平成37年2月5日			
担保設定の有無	有			
賃貸借の概況(平成26年12月31日)				
テナントの総数	1	客室数	202室	
賃貸可能面積	7,961.26㎡	賃貸面積	7,961.26㎡	
稼働率	100.0%	GOP(月額)	6,497千円	
賃貸借契約の概要				
テナント	Hakodate Hospitality 合同会社(注1)			
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型			
契約期間	平成27年2月6日から平成37年2月5日まで			
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額96百万円(1月~3月:月額4百万円、4月~6月:8百万円、7月~9月:16百万円、10月~12月:4百万円))に株式会社ネッツマネジメントによるホテル営業のGOPに連動する変動賃料を加えた額とします(注3)。			
管理業務委託手数料(注2)	開示につきオペレーターの同意が得られていないため開示いたしません。			
敷金・保証金	10,229千円			
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。			
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可			
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可			
その他特記事項	なし			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	レポート日付	平成27年1月	
予想最大損失率(PML)	2.5%	早期修繕費(1年以内)	—	
再調達価格	1,542,300千円	長期修繕費(今後12年間)	162,218千円	
地域特性等				
対象不動産は、市電「五稜郭公園前」駅から徒歩1分、JR「函館」駅から車10分、函館空港より車15分にある函館中心部五稜郭地区に位置するビジネスホテルです。平成28年3月には北海道新幹線が函館まで開通する予定であり、道南の拠点として、レジャー及びビジネスに最適な立地です。宿泊客からは、清潔で快適な客室や充実したアメニティ等のハード面に加え、スタッフの対応の良さといったソフト面においても、高い評価を得ています。レストランにおいては、新鮮な魚介類や北海道産の野菜など、地元食材をふんだんに使った食事が好評です。北海道新幹線開通により東京・函館間が最速4時間10分で結ばれることになるため、首都圏や東北方面から函館へのアクセスが大幅に向上し、当該ホテルへの一層の需要増が見込まれます。				
特記事項				
なし				

(注1) Hakodate Hospitality合同会社は、建物所有者である三井住友信託銀行株式会社から本物件を一括で賃借し、ホテル部分について株式会社ネッツマネジメントと運営委託契約を締結し、その他の部分をサブテナントに転賃しています。

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

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

D23 :フレックスステイイン白金

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
取得予定日	平成27年2月6日			
取得予定価格	2,119百万円			
鑑定評価額	2,140百万円			
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所			
所在地	(地番)	東京都港区白金五丁目150番1ほか1筆		
	(住居表示)	東京都港区白金五丁目10番15号		
交通条件	東京メトロ日比谷線「広尾」駅 徒歩12分、東京メトロ南北線・都営三田線「白金高輪」駅 徒歩15分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域、準工業地域
	地積	528.73㎡	建ぺい率/容積率	60%/300% 80%/400%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,754.06㎡	建築時期	昭和59年12月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建		
	リノベーション時期	平成25年3月		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
信託期間	(自)平成14年12月19日 (至)平成37年2月5日			
担保設定の有無	有			
賃貸借の概況 (平成26年12月31日)				
テナントの総数	1	客室数	84室	
賃貸可能面積	1,754.06㎡	賃貸面積	1,754.06㎡	
稼働率	100.0%	GOP (月額)	6,268千円	
賃貸借契約の概要				
テナント	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント			
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型			
契約期間	平成27年2月6日から平成37年2月5日まで			
賃貸借による賃料設定	固定賃料 (年額57百万円 (1月～6月:月額4.5百万円、7月～12月:5百万円)) にテナントによるホテル営業のGOPに連動する変動賃料を加えた額とします (注1)。			
管理業務委託手数料 (注2)	開示につきテナント兼オペレーターの同意が得られていないため開示いたしません。			
敷金・保証金	なし			
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。			
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可			
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可			
その他特記事項	なし			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	レポート日付	平成27年1月	
予想最大損失率 (PML)	10.4%	早期修繕費 (1年以内)	—	
再調達価格	434,000千円	長期修繕費 (今後12年間)	88,614千円	
地域特性等				
対象不動産は、東京メトロ日比谷線「広尾駅」徒歩約12分の場所に位置するビジネスホテルです。都営バス利用によりJR田町駅、恵比寿駅及び渋谷駅にもアクセス可能であり、渋谷や六本木といった人気スポットにも極めて近い距離に位置しているため、ビジネスのみならずレジャーにおいても需要があります。また、客室構成・仕様は、ミニキッチン、冷蔵庫、電子レンジ等備えており、短期だけでなく中長期の利用者まで幅広く対応しています。加えて、付近にはスーパーマーケットや金融機関、広尾病院、北里大学北里研究所病院等の総合病院があり、生活環境が整っているため、ウィークリー・マンスリーの長期宿泊者から好評を得ており、同割合が50%超となっています。法人契約比率は33.0%と高く、年間を通じて安定した需要が見込まれます。				
特記事項				
隣接地との境界の一部について、書面による境界確認がなされていません。				

(注1) 変動賃料は、各3か月間として設定される変動賃料計算期間におけるテナントの月間総売上合計額から当該期間の(1)諸費用支払総額、(2)管理業務委託手数料及び(3)固定賃料額の合計額を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。
(注2) 管理業務委託手数料とは、契約上テナントが提供する管理業務の対価として賃貸借契約における規定に従って賃借人が享受する手数料のことをいいます。

(2) 本ホテル3物件の耐震性等に関する事項

本投資法人は、専門の第三者機関である東京海上日動リスクコンサルティング株式会社から、本ホテル3物件のうち、「D21 アパホテル横浜関内」及び「D23 フレックスステイン白金」にかかる建物について、設計者の故意により構造計算書の改ざんが行われている疑いは認められず、また、構造設計に関して、建築基準法及び同施行令等の耐震上の規定に概ね適合した設計がなされていると判断される旨の見解を得ています。また、「D22 ホテルネッツ函館」にかかる建物については、専門の第三者機関である株式会社アセツアールアンドディーから、構造設計上の耐震性において疑問がないと判断する旨の見解を得ています。

加えて、本投資法人は、物件を取得する際のデュー・ディリジェンス（注）の一環として、地震リスク調査を実施しています。

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

5. 取得先の概要

本ホテル3物件の取得先の概要はそれぞれ以下のとおりです。

「D21 アパホテル横浜関内」

① 名 称	エーワイケー特定目的会社（以下「エーワイケーTMK」といいます。）
② 所 在 地	東京都港区虎ノ門四丁目1番28号
③ 代表者の役職・氏名	取締役 石田 泉
④ 事 業 内 容	a. 資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受け並びにその管理及び処分にかかる業務 b. その他上記特定資産の流動化に係る業務に付帯関連する一切の業務
⑤ 資 本 金 （本書の日付現在）	特定資本金 1億590万円 優先資本金 21億3,610万円
⑥ 設 立 年 月 日	平成18年5月29日
⑦ 純 資 産	非開示（注）
⑧ 総 資 産	非開示（注）
⑨ 出 資 者	非開示（注）
⑩ 投資法人・資産運用会社と当該TMKの関係	
資 本 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該TMKの間には記載すべき資本関係はありません。
人 的 関 係	本投資法人と当該TMKの間には、記載すべき人的関係はありません。
取 引 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該TMKの間には、記載すべき取引関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該TMKの関係者及び関係会社の間には、特筆すべき取引関係はありません。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該TMKは、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該TMKの関係者及び関係会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該TMKは、本資産運用会社の投信法に規定する利害関係人等に該当しません。

（注）開示につき同意が得られていないため開示いたしません。

「D22 ホテルネッツ函館」

① 名 称	Zephyrus 特定目的会社（以下「ゼフィルス TMK」といいます。）
② 所在地	東京都港区西新橋一丁目2番9号EPコンサルティングサービス内
③ 代表者の役職・氏名	取締役 中村 博康
④ 事業内容	a. 特定資産の流動化に係る業務 b. その他前記特定資産の流動化に係る業務に付帯関連する一切の業務
⑤ 資本金 （本書の日付現在）	特定資本金 10万円 優先資本金 38億8,429万円
⑥ 設立年月日	平成23年3月1日
⑦ 純資産	非開示 ^(注)
⑧ 総資産	非開示 ^(注)
⑨ 出資者	非開示 ^(注)
⑩ 投資法人・資産運用会社と当該TMKの関係	
資本関係	本投資法人・本資産運用会社と当該TMKの間には記載すべき資本関係はありませんが、当該TMKはカリオペの関係法人であるFIGの関係法人が運用するファンド等を通じ出資を受けております。なお、カリオペは平成26年12月末現在において、本投資法人の発行済投資口のうち609,942口（所有投資口比率22.85%）の投資口を保有しております。また、カリオペは本書の日付現在、本資産運用会社の発行済株式の100%を保有する本資産運用会社の親会社です。
人的関係	本投資法人と当該TMKの間には、記載すべき人的関係はありませんが、本書の日付現在において、本資産運用会社の役職員のうち代表取締役社長である福田直樹氏はカリオペからの出向者です。また、非常勤取締役であるクリストファー・リード氏はFIGの子会社であるフォートレス・インベストメント・グループ・ジャパン合同会社からの出向者です。
取引関係	本投資法人は当該TMKより「ホテルマイステイズ神田」を平成26年5月に、「マイステイズ新浦安コンファレンスセンター」、「ホテルマイステイズ舞浜」、「ホテルマイステイズ名古屋栄」及び「ホテルマイステイズ横浜」を平成26年7月にそれぞれ取得しています。
関連当事者への 該当状況	当該TMKは、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該TMKの関係者及び関係会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該TMKは、本資産運用会社の投信法に規定する利害関係人等に該当しません。

(注) 開示につき同意が得られていないため開示いたしません。

「D23 フレックステイイン白金」

① 名 称	西特定目的会社（以下「西 TMK」といいます。）
② 所在地	東京都港区西新橋一丁目2番9号EPコンサルティングサービス内
③ 代表者の役職・氏名	取締役 大谷 英明
④ 事業内容	a. 資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受け並びにその管理及び処分に係る業務 b. その他前記特定資産の流動化に係る業務に付帯関連する一切の業務
⑤ 資本金 （本書の日付現在）	特定資本金 10万円 優先資本金 29億6,500万円
⑥ 設立年月日	平成22年6月3日
⑦ 純資産	非開示 ^(注)

⑧	総 資 産	非開示 (注)
⑨	出 資 者	非開示 (注)
⑩	投資法人・資産運用会社と当該 TMK の関係	
	資 本 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該 TMK との間には記載すべき資本関係はありませんが、当該 TMK はカリオペの関係法人である FIG の関係法人が運用するファンド等を通じ出資を受けております。なお、カリオペは平成 26 年 12 月末現在において、本投資法人の発行済投資口のうち 609,942 口（所有投資口比率 22.85%）の投資口を保有しております。また、カリオペは本書の日付現在、本資産運用会社の発行済株式の 100%を保有しており、本資産運用会社の親会社です。
	人 的 関 係	本投資法人と当該 TMK との間には、記載すべき人的関係はありませんが、本書の日付現在において、本資産運用会社の役職員のうち代表取締役社長である福田直樹氏はカリオペからの出向者です。また、非常勤取締役であるクリストファー・リード氏は FIG の子会社であるフォートレス・インベストメント・グループ・ジャパン合同会社からの出向者です。
	取 引 関 係	本投資法人は当該 TMK より「ホテルマイステイズ浅草」を平成 26 年 5 月に、「ホテルマイステイズ日暮里」、「ホテルマイステイズ上野稲荷町」及び「フレックスステイイン品川」を平成 26 年 7 月にそれぞれ取得しています。
	関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該 TMK は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該 TMK の関係者及び関係会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該 TMK は、本資産運用会社の投信法に規定する利害関係人等に該当しません。

(注) 開示につき同意が得られていないため開示いたしません。

6. 利害関係人等との取引

本ホテル 3 物件の売主であるエーワイケーTMK、ゼフィルス TMK 及び西 TMK は、本資産運用会社が本投資法人の資産運用に係る利益相反対策のために定める自主ルール上のスポンサー関係者 (注) には該当しません。しかしながら、当該売主のうち、ゼフィルス TMK 及び西 TMK はカリオペの関係法人である FIG の関係法人が運用するファンド等を通じて出資を受けております (なお、カリオペは本資産運用会社の親会社でありスポンサー関係者に該当します。)。したがって、本資産運用会社では、ゼフィルス TMK 及び西 TMK をスポンサー関係者に準ずるものとして取り扱っています。

本ホテル 3 物件につきましては、本資産運用会社の内規であるスポンサー関係者取引規程及びスポンサー関係者取引管理マニュアルに従い、鑑定評価額を超えない価格で取得するものとし、平成 27 年 2 月 4 日開催のコンプライアンス委員会及び同日開催の投資委員会の審議及び決定を経て、平成 27 年 2 月 4 日開催の取締役会において本取得を承認する旨の決議を行い、更に平成 27 年 2 月 4 日開催の本投資法人の役員会においても承認を得ています。

また、本ホテル 3 物件のテナント及びオペレーターは、本資産運用会社が本投資法人の資産運用に係る利益相反対策のために定める自主ルール上のスポンサー関係者 (注) には該当しません。しかしながら、「フレックスステイイン白金」のテナント兼オペレーターである MHM 及び「ホテルネッツ函館」のテナントである函館 GK については、それぞれカリオペの関係法人である FIG の関係法人が運用するファンドから間接的に出資を受けています (カリオペは本資産運用会社の親会社でありスポンサー関係者に該当します。)。したがって、本資産運用会社では、MHM 及び函館 GK をそれぞれスポンサー関係者に準ずるものとして取り扱っています。

テナント兼オペレーターである MHM との間で締結予定の賃貸借契約につきましては、本資産運用会社の内規であるスポンサー関係者取引規程及びスポンサー関係者取引管理マニュアルに従い、第三者レポ

ート等を取得し MHM のホテル営業能力を検証し問題ないことを確認すること、「フレックステイイン白金」の各賃料水準がマーケット水準を勘案して妥当であること、管理業務委託手数料及びその報酬体系が、類似不動産と比較して適正水準であること等を条件とし、平成 27 年 2 月 4 日開催のコンプライアンス委員会及び同日開催の投資委員会の審議及び決定を経て、平成 27 年 2 月 4 日開催の取締役会において本契約を承認する旨の決議を行い、更に平成 27 年 2 月 4 日開催の本投資法人の役員会においても承認を得ています。

また、テナントである函館 GK との間で締結予定の賃貸借契約につきましては、本資産運用会社の内規であるスポンサー関係者取引規程及びスポンサー関係者取引管理マニュアルに従い、正当な理由なくスポンサー関係者以外の者よりも優先してスポンサー関係者を選定していないこと、各賃料水準がマーケット水準を勘案して妥当であること等を条件とし、平成 27 年 2 月 4 日開催のコンプライアンス委員会及び同日開催の投資委員会の審議及び決定を経て、平成 27 年 2 月 4 日開催の取締役会において本契約を承認する旨の決議を行い、更に平成 27 年 2 月 4 日開催の本投資法人の役員会においても承認を得ています。

したがって、本投資法人は MHM 及び函館 GK は平成 26 年 9 月 26 日提出の「不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」に記載のテナント選定基準にそれぞれ適合していると判断しています。

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

7. 物件取得者等の状況

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

物件名	現所有者・ 信託受益者	前所有者・ 前信託受益者
D21 アパホテル横浜関内	特別な利害関係にある者以外	—
D22 ホテルネッツ函館	① ゼフィルス TMK ② 当該 TMK はカリオペの関係法人である FIG の関係法人が運用するファンド等を通じ出資を受けております。 ③ 投資運用目的で取得 ④ 1 年を超えて所有していたため記載を省略します。 ⑤ 平成 25 年 8 月	特別な利害関係にある者以外
D23 フレックステイイン白金	① 西 TMK ② 当該 TML はカリオペの関係法人である FIG の関係法人が運用するファンド等を通じ匿名組合出資を受けております。 ③ 投資運用目的で取得 ④ 1 年を超えて所有していたため記載を省略します。 ⑤ 平成 22 年 12 月	特別な利害関係にある者以外

8. 媒介の概要

本取得3物件のうち「アパホテル横浜関内」の取得にかかる媒介はありません。その他2物件の媒介先は以下のとおりです。

「ホテルネッツ函館」及び「フレックスティイン白金」

① 名 称	リシエス・マネジメント株式会社
② 所 在 地	東京都港区赤坂一丁目12番32号
③ 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 千野 和俊
④ 事 業 内 容	a. 不動産投資に関する事前調査及びコンサルタント業務 b. 不動産の管理運営、売却及び流動化に関するコンサルタント業務等
⑤ 資 本 金 (本書の日付現在)	30百万円
⑥ 設 立 年 月 日	平成18年4月20日
⑦ 投資法人・資産運用会社と当該媒介先の関係	
資 本 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該媒介先の間には記載すべき資本関係はありません。
人 的 関 係	本投資法人と当該媒介先の間には、記載すべき人的関係はありません。
取 引 関 係	平成26年12月期において、本投資法人・本資産運用会社と当該媒介先の間には、記載すべき取引関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該媒介先の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき取引関係はありません。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該媒介先は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該媒介先の関係者及び関係会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該媒介先は、本資産運用会社の投信法に規定する利害関係人等に該当しません。
⑧ 媒介手数料	開示につき同意が得られていないため開示いたしません。

9. 日程

取 得 決 定 日	平成27年2月4日
契 約 締 結 日	
取得代金支払い予定日	平成27年2月6日
取 得 予 定 日	

10. 今後の見通し

本件に伴う本投資法人の平成27年6月期（平成27年1月1日～平成27年6月30日）及び平成27年12月期（平成27年7月1日～平成27年12月31日）の運用状況及び分配金の予想につきましては、本日付「平成26年12月期（第23期）、平成27年6月期（第24期）及び平成27年12月期（第25期）運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

11. その他投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項

ホテル物件への投資に係るリスクに関して、本投資法人が平成26年9月26日に提出した平成26年6月期（平成26年1月1日～平成26年6月30日）有価証券報告書に記載した「投資リスク」の内容に重要な影響を及ぼす変更は生じません。

1.2. 本3物件の収支状況等及び鑑定評価書の概要

＜本3物件の収支状況等及び鑑定評価書の概要に関する説明＞

a. 「収支状況等」欄の記載について

- 平成24年1月1日から平成25年12月31日までの各事業期間について、売主から受領した情報に基づいて記載しています。また、これらは将来における収支を保証するものではありません。
- 金額は、千円未満を切り捨てて記載しています。そのため、記載されている数値を足し合わせても、合計値とは必ずしも一致しません。なお、特に注記のない限り、金額については消費税等は含まれておりません。
- 「公租公課」に含まれる、固定資産税及び都市計画税は、原則として毎年1月1日時点における所有者に課されます。本投資法人が取得した不動産関連資産に関して現所有者又は前所有者が取得した際に負担した固定資産税、都市計画税等については、その精算額を取得原価に算入しており、「公租公課」には含まれていません。
- 「損害保険料」には、支払保険料を対象期間で按分した金額を計上しています。
- 「NOI」(Net Operating Income) は、売主から提供を受けた実績値(但し、本投資法人が保有する場合の信託報酬、管理報酬及び保険料の調整後)を記載しています。
- 「客室収入」には、客室利用料、賃貸利用料が含まれています。
- 「その他収入」には、駐車場使用料、ランドリー利用料、自販機手数料等の上記「客室収入」項目に属さない項目が含まれています。
- 「ADR」とは、平均客室単価(Average Daily Rate)をいい、一定期間の客室売上高合計(サービス料を除きます。)を同期間の販売客室数合計で除した値をいいます。
- 「RevPAR」とは1日当たり総客室数当たり客室売上高合計(Revenues Per Available Room)をいい、一定期間の宿泊売上高合計を同期間の総客室数(客室数×日数)合計で除して算出され、客室稼働率をADRで乗じた値と同値となります。
- 「客室稼働率」は、次の計算式により算出しています。
客室稼働率=対象期間中に稼働した延べ客室数÷(対象期間中の全客室数×対象期間の営業日数)
- 「GOP比率」は、次の計算式により算出しています。
GOP比率=GOP÷売上高
- 「デイリー/ウィークリー/マンスリー」は、各宿泊形態(デイリー/ウィークリー/マンスリー)の割合をいい、各運用期間における各宿泊形態の客室売上高合計を同期間の総客室売上高合計で除した値に100を乗じて算出しています。なお、デイリー=1～6泊、ウィークリー=7～29泊、マンスリー=30泊以上として宿泊日数により区分しています。

b. 「不動産鑑定評価書の概要」欄の記載について

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

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

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

D21 : アパホテル横浜関内

収支状況等		
運用期間	平成25年1月1日～平成25年12月31日	平成26年1月1日～平成26年12月31日
GOP (= (1) - (2))	608,660千円	770,035千円
賃貸事業収入	457,105千円	466,631千円
うち固定賃料	425,000千円	425,000千円
うち変動賃料	32,105千円	41,631千円
a. 借地料	-	-
b. 公租公課	24,918千円	24,637千円
c. 損害保険料	582千円	582千円
d. 信託報酬	1,000千円	1,000千円
NOI (=賃貸事業収入-[a.+b.+c.+d.])	430,604千円	440,412千円
(1) 売上高	1,008,988千円	1,175,402千円
客室収入	941,630千円	1,112,414千円
その他収入	67,357千円	62,988千円
(2) 営業費用 (上記a.～d.は含まれません)	400,328千円	405,366千円
(参考) ADR	6,332円	7,151円
RevPAR	5,720円	6,758円
客室稼働率	90.3%	94.5%
GOP比率	60.3%	65.5%
デイリー/ウィークリー/マンスリー	- % / - % / - %	- % / - % / - %

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

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額 (特定価格)	8,500百万円
価格時点	平成26年12月1日時点

1. 収益還元法による収益価格		
(1) 直接還元法	内容	概要等
(a) 貸室賃料収入	425,000千円	過年度のホテル事業収支及び類似ホテルの事業収支を参考に、約定の固定賃料に中長期的な観点で求めた変動賃料を査定の上賃料収入を計上
(b) 共益費収入	41,301千円	
(c) 水道光熱費収入	0千円	
(d) 駐車場収入	0千円	
(e) その他収入	0千円	
①潜在総収益 = [(a)+(b)+(c)+(d)+(e)]	466,301千円	
(f) 空室等損失	0千円	
(g) 貸倒れ損失	0千円	
②運営収益 = [①-(f)-(g)]	466,301千円	
(h) 維持管理費	0千円	
(i) 水道光熱費	0千円	
(j) 修繕費	5,217千円	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上
(k) プロパティマネジメントフィー	0千円	
(l) テナント募集費用等	0千円	
(m) 公租公課	24,637千円	平成26年度の課税標準額に基づき査定して計上
(n) 損害保険料	513千円	保険料の見積額及び類似の建物の保険料率等を考慮して計上
(o) その他費用	0千円	
③運営費用 (経費率) = [(h)+(i)+(j)+(k)+(l)+(m)+(n)+(o)]	30,367千円	
④運営純収益 = [②-③]	435,934千円	
(p) 一時金の運用益	6,375千円	運用利回りを2.0%として査定
(q) 資本的支出	12,173千円	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額を勘案の上査定して計上
(r) FF&Eリザーブ	0千円	
⑤純収益 = [④+(p)-(q)-(r)]	430,136千円	
⑥還元利回り	5.0%	対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上査定
⑦直接還元法による収益価格 = [⑤÷⑥]	8,600,000千円	
(参考) 運営純収益 (NOI) ベース利回り (④運営純収益 ÷ ⑦収益価格)	(5.1%)	
(2) DCF法	内容	概要等
①分析期間中の純収益の現在価値の合計額	3,352,534千円	
(a) 売却価格	8,297,019千円	
(b) 売却費用	248,911千円	
(c) 復帰価格 = [(a)-(b)]	8,048,108千円	
②復帰価格現在価値	5,035,701千円	
③割引率	4.8%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個性性等を総合的に勘案して査定
④最終還元利回り	5.2%	類似不動産の取引利回り等を参考に、対象不動産の個性性等を総合的に勘案して査定
⑤DCF法による収益価格 = [①+②]	8,390,000千円	
(3) 収益還元法による収益価格	8,500,000千円	
2. 原価法による積算価格		
	内容	概要等
(i) 土地価格	1,160,000千円	
(ii) 建物価格	1,160,000千円	
(iii) 家具・什器・備品・内装等の価格	-	
(iv) 土地・建物・家具・什器・備品・内装等の価格の合計 = [(i)+(ii)+(iii)]	2,320,000千円	
(v) 土地建物一体としての市場性修正率	180%	
(vi) 原価法による積算価格 = [(iv)×(v)]	4,180,000千円	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項		
収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を決定		

D22 : ホテルネッツ函館

収支状況等		平成25年1月1日～平成25年12月31日	平成26年1月1日～平成26年12月31日
運用期間			
GOP (=賃貸事業収入) (= (1) - (2))		140,710千円	162,205千円
a.	借地料	-	-
b.	公租公課	21,130千円	21,023千円
c.	損害保険料	421千円	421千円
d.	信託報酬	1,000千円	1,000千円
NOI (=GOP - [a. + b. + c. + d.])		118,159千円	139,760千円
(参考)	(1) 売上高	378,856千円	406,030千円
	客室収入	337,225千円	361,022千円
	その他収入	41,631千円	45,007千円
	(2) 営業費用 (上記a.～d.は含まれません)	238,145千円	243,825千円
	ADR	6,178円	6,355円
	RevPAR	4,574円	4,897円
	客室稼働率	74.0%	77.1%
	GOP比率	37.1%	39.9%
	デイリー/ウィークリー/マンスリー	- % / - % / - %	- % / - % / - %

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

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額 (特定価格)	2,820百万円
価格時点	平成26年12月1日時点

1. 収益還元法による収益価格		
(1) 直接還元法	内容	概要等
(a) 貸室賃料収入	254,089千円	ホテル部分については、過年度のホテル事業収支及び類似ホテルの事業収支を参考に、約定の固定賃料に中長期的な観点で求めた変動賃料を査定の上賃料収入を計上 店舗部分については中長期に安定的に収受可能な単価水準を査定して計上
(b) 共益費収入	0千円	
(c) 水道光熱費収入	0千円	
(d) 駐車場収入	0千円	
(e) その他収入	0千円	
①潜在総収益 = [(a) + (b) + (c) + (d) + (e)]	254,089千円	
(f) 空室等損失	602千円	店舗部分について、中長期の安定的な稼働率水準を査定して計上
(g) 貸倒れ損失	0千円	
②運営収益 = [① - (f) - (g)]	253,487千円	
(h) 維持管理費	15,000千円	現行の維持管理費、類似不動産における維持管理費を参考に査定して計上
(i) 水道光熱費	0千円	
(j) 修繕費	4,100千円	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上
(k) プロパティマネジメントフィー	0千円	
(l) テナント募集費用等	162千円	テナントの想定回転期間をもとに査定して計上
(m) 公租公課	21,023千円	平成26年度の課税標準額に基づき査定して計上
(n) 損害保険料	396千円	現行保険料及び類似の建物の保険料率等を考慮して計上
(o) その他費用	0千円	
③運営費用 (経費率) = [(h) + (i) + (j) + (k) + (l) + (m) + (n) + (o)]	40,681千円	
④運営純収益 = [② - ③]	212,806千円	
(p) 一時金の運用益	198千円	運用利回りを2.0%として査定
(q) 資本的支出	9,500千円	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額を勘案の上査定して計上
(r) FF&Eリザーブ	14,023千円	類似不動産におけるFF&Eリザーブの水準に修繕・更新計画等を参考に査定して計上
⑤純収益 = [④ + (p) - (q) - (r)]	189,481千円	
⑥還元利回り	6.7%	対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上査定
⑦直接還元法による収益価格 = [⑤ ÷ ⑥]	2,830,000千円	
(参考) 運営純収益 (NOI) ベース利回り (④運営純収益 ÷ ⑦収益価格)	(7.5%)	
(2) DCF法		
	内容	概要等
①分析期間中の純収益の現在価値の合計額		
(a) 売却価格	2,297,334千円	
(b) 売却費用	85,601千円	
(c) 復帰価格 = [(a) - (b)]	2,767,772千円	
②復帰価格現在価値	1,502,347千円	
③割引率	6.3%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個性等を総合的に勘案して査定
④最終還元利回り	6.7%	類似不動産の取引利回り等を参考に、対象不動産の個性等を総合的に勘案して査定
⑤DCF法による収益価格 = [① + ②]	2,800,000千円	
(3) 収益還元法による収益価格	2,820,000千円	

2. 原価法による積算価格		
	内容	概要等
(i)	土地価格	310,000千円
(ii)	建物価格	1,028,000千円
(iii)	家具・什器・備品・内装等の価格	31,000千円
(iv)	土地・建物・家具・什器・備品・内装等の価格の合計 = [(i) + (ii) + (iii)]	1,369,000千円
(v)	土地建物一体としての市場性修正率	150%
(vi) 原価法による積算価格 = [(iv) × (v)]	2,050,000千円	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項

収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を決定

D23 : フレックステイン白金

収支状況等		
運用期間	平成25年1月1日～平成25年12月31日	平成26年1月1日～平成26年12月31日
GOP (=賃貸事業収入) (= (1) - (2))	80,068千円	95,353千円
a. 借地料	-	-
b. 公租公課	3,686千円	3,809千円
c. 損害保険料	125千円	125千円
d. 信託報酬	1,000千円	1,000千円
NOI (=GOP - [a. + b. + c. + d.])	75,256千円	90,418千円
(1) 売上高	142,094千円	163,799千円
客室収入	134,445千円	156,339千円
その他収入	7,648千円	7,460千円
(2) 営業費用 (上記a.～d.は含まれません)	62,026千円	68,446千円
(参考) ADR	5,103円	5,883円
RevPAR	4,385円	5,099円
客室稼働率	85.9%	86.7%
GOP比率	56.3%	58.2%
デイリー/ウィークリー/マンスリー	39.1%/ 29.5%/ 31.4%	48.7%/ 23.4%/ 28.0%

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額 (特定価格)	2,140百万円
価格時点	平成26年12月1日時点

1. 収益還元法による収益価格		
(1) 直接還元法	内容	概要等
(a) 貸室賃料収入	134,226千円	過年度のホテル事業収支及び類似ホテルの事業収支を参考に、約定の固定賃料に中長期的な観点で求めた変動賃料を査定の上賃料収入を計上
(b) 共益費収入	0千円	
(c) 水道光熱費収入	0千円	
(d) 駐車場収入	0千円	
(e) その他収入	0千円	
①潜在総収益 = [(a) + (b) + (c) + (d) + (e)]	134,226千円	
(f) 空室等損失	0千円	
(g) 貸倒れ損失	0千円	
②運営収益 = [① - (f) - (g)]	134,226千円	
(h) 維持管理費	0千円	
(i) 水道光熱費	0千円	
(j) 修繕費	2,216千円	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上
(k) プロパティマネジメントフィー	0千円	
(l) テナント募集費用等	0千円	
(m) 公租公課	3,810千円	平成26年度の課税標準額に基づき査定して計上
(n) 損害保険料	110千円	類似の建物の保険料率等を考慮して計上
(o) その他費用	0千円	
③運営費用 (経費率) = [(h) + (i) + (j) + (k) + (l) + (m) + (n) + (o)]	6,136千円	
④運営純収益 = [② - ③]	128,090千円	
(p) 一時金の運用益	0千円	
(q) 資本的支出	5,169千円	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額を勘案の上査定して計上
(r) FF&Eリザーブ	3,782千円	類似不動産におけるFF&Eリザーブの水準に修繕・更新計画等を参考に査定して計上
⑤純収益 = [④ + (p) - (q) - (r)]	119,139千円	
⑥還元利回り	5.5%	対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上査定
⑦直接還元法による収益価格 = [⑤ ÷ ⑥]	2,170,000千円	
(参考) 運営純収益 (NOI) ベース利回り (④運営純収益 ÷ ⑦収益価格)	(5.9%)	
(2) DCF法		
	内容	概要等
①分析期間中の純収益の現在価値の合計額	865,482千円	
(a) 売却価格	2,129,750千円	
(b) 売却費用	63,893千円	
(c) 復帰価格 = [(a) - (b)]	2,065,857千円	
②復帰価格現在価値	1,244,266千円	
③割引率	5.2%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個性等を総合的に勘案して査定
④最終還元利回り	5.6%	類似不動産の取引利回り等を参考に、対象不動産の個性等を総合的に勘案して査定
⑤DCF法による収益価格 = [① + ②]	2,110,000千円	
(3) 収益還元法による収益価格	2,140,000千円	
2. 原価法による積算価格		
	内容	概要等
(i) 土地価格	778,000千円	
(ii) 建物価格	112,000千円	
(iii) 家具・什器・備品・内装等の価格	23,600千円	
(iv) 土地・建物・家具・什器・備品・内装等の価格の合計 = [(i) + (ii) + (iii)]	913,600千円	
(v) 土地建物一体としての市場性修正率	130%	
(vi) 原価法による積算価格 = [(iv) × (v)]	1,190,000千円	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項		
収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を決定		

* 本資料の配布先：兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

* 本投資法人のホームページアドレス：<http://www.invincible-inv.co.jp/>

【参考資料】

1. 新規物件取得後のポートフォリオ一覧

物件番号	不動産の名称	用途	地域	取得価格又は取得予定価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)
A26	日神パレステージ代田橋	住居	首都圏	1,251	1.0
A27	日神パレステージ東長崎	住居	首都圏	1,229	0.9
A28	グロースメゾン五反田	住居	首都圏	888	0.7
A29	グロースメゾン亀戸	住居	首都圏	1,070	0.8
A30	エメラルドハウス	住居	首都圏	1,505	1.1
A31	アルモニー御茶ノ水	住居	首都圏	1,428	1.1
A32	サンクレスト石神井公園	住居	首都圏	1,088	0.8
A33	グロースメゾン新横浜	住居	首都圏	1,059	0.8
A34	ベルファース上野御徒町	住居	首都圏	1,023	0.8
A35	グランリール亀戸	住居	首都圏	906	0.7
A36	グロースメゾン池袋	住居	首都圏	825	0.6
A37	グロースメゾン用賀	住居	首都圏	795	0.6
A38	ルート立川	住居	首都圏	676	0.5
A39	渋谷本町マンション	住居	首都圏	651	0.5
A40	シティハイツ砧	住居	首都圏	646	0.5
A41	アクシーズタワー川口並木	住居	首都圏	620	0.5
A42	キャピタルハイツ神楽坂	住居	首都圏	604	0.5
A43	カレッジスクエア町田	住居	首都圏	589	0.4
A44	ベレール目黒	住居	首都圏	589	0.4
A45	ワコーレ綱島Ⅰ	住居	首都圏	572	0.4
A46	フォロス中村橋	住居	首都圏	566	0.4
A47	グロースメゾン海神	住居	首都圏	557	0.4
A48	カレッジスクエア町屋	住居	首都圏	510	0.4
A51	シティハウス東京新橋	住居	首都圏	2,520	1.9
A52	ウィンベル神楽坂	住居	首都圏	3,260	2.5
A53	西早稲田クレセントマンション	住居	首都圏	1,880	1.4
A54	レキシントン・スクエア曙橋	住居	首都圏	1,450	1.1
A56	カーザエルミタッジオ	住居	首都圏	1,070	0.8
A59	藤和シティコープ新大塚Ⅱ	住居	首都圏	866	0.7
A61	ビクセル武蔵関	住居	首都圏	577	0.4

物件番号	不動産の名称	用途	地域	取得価格又は取得予定価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)
A62	レクセルマンション上野松が谷	住居	首都圏	970	0.7
A63	藤和シティコープ浅間町	住居	首都圏	1,110	0.8
A64	ロイヤルパーク大町	住居	地方主要都市部	415	0.3
A65	レキシントン・スクエア萩野町	住居	地方主要都市部	330	0.3
A66	ヴィスコンティ覚王山	住居	地方主要都市部	255	0.2
A71	レキシントン・スクエア代田橋	住居	首都圏	977	0.7
A72	レキシントン・スクエア 本所吾妻橋	住居	首都圏	511	0.4
A73	AMS TOWER 南6条	住居	地方主要都市部	1,180	0.9
A75	スペーシア恵比寿	住居	首都圏	7,010	5.3
A76	ネオ・プロミネンス	住居	首都圏	1,660	1.3
A77	インボイス新神戸レジデンス	住居	地方主要都市部	1,260	1.0
A78	コスモコート元町	住居	地方主要都市部	973	0.7
A79	レーベスト本陣	住居	地方主要都市部	674	0.5
A80	レーベスト松原	住居	地方主要都市部	657	0.5
A81	サンテラス南池袋	住居	首都圏	625	0.5
A82	アルパ則武新町	住居	地方主要都市部	608	0.5
A83	レーベスト名駅南	住居	地方主要都市部	597	0.5
A84	レーベスト平安	住居	地方主要都市部	595	0.5
A85	ヴァンデュール浜大津駅前	住居	地方主要都市部	581	0.4
A86	サルボサーラ	住居	地方主要都市部	544	0.4
A87	エクセレンテ神楽坂	住居	首都圏	543	0.4
A88	ルナコート江戸堀	住居	地方主要都市部	525	0.4
A89	ウィンテージ神戸元町	住居	地方主要都市部	512	0.4
A90	クイーンズコート福住	住居	首都圏	456	0.3
A91	コーポ東洞院	住居	地方主要都市部	446	0.3
A92	ベレール大井町	住居	首都圏	412	0.3
A93	シエテ南塚口	住居	地方主要都市部	374	0.3
A94	プライムライフ三宮磯上公園	住居	地方主要都市部	373	0.3
A95	HERMITAGE NANBA WEST	住居	地方主要都市部	355	0.3
A96	センチュリーパーク新川1番館	住居	地方主要都市部	335	0.3
A97	ウエストアベニュー	住居	首都圏	331	0.3
A98	リトルリバー本町橋	住居	地方主要都市部	310	0.2
A99	プライムライフ御影	住居	地方主要都市部	297	0.2
住居 (63件) 小計				58,083	44.3
B8	近代科学社ビル	オフィス	首都圏	1,301	1.0
B9	新宿アイランド	オフィス	首都圏	715	0.5
B14	レキシントン・プラザ西五反田	オフィス	首都圏	4,880	3.7

物件番号	不動産の名称	用途	地域	取得価格又は取得予定価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)
B15	クロス・スクエアNAKANO	オフィス	首都圏	1,060	0.8
B16	大木青葉ビル	オフィス	地方主要都市部	816	0.6
B17	レキシントン・プラザ八幡	商業	地方主要都市部	3,280	2.5
B18	イオンタウン須賀川	商業	地方主要都市部	2,320	1.8
オフィス・商業施設 (7件) 小計				14,372	11.0
C1	タイムズ神田須田町第4	駐車場	首都圏	97	0.1
駐車場 (1件) 小計				97	0.1
D1	ホテルマイステイズ神田	ホテル	首都圏	2,851	2.2
D2	ホテルマイステイズ浅草	ホテル	首都圏	2,584	2.0
D3	ホテルマイステイズ京都四条	ホテル	地方主要都市部	6,024	4.6
D4	マイステイズ新浦安コンファレンスセンター	ホテル	首都圏	4,930	3.8
D5	ホテルマイステイズ舞浜	ホテル	首都圏	4,870	3.7
D6	ホテルビスタプレミオ堂島	ホテル	地方主要都市部	3,845	2.9
D7	ホテルマイステイズ名古屋栄	ホテル	地方主要都市部	2,958	2.3
D8	ホテルマイステイズ堺筋本町	ホテル	地方主要都市部	2,514	1.9
D9	ホテルマイステイズ横浜	ホテル	首都圏	2,119	1.6
D10	ホテルマイステイズ日暮里	ホテル	首都圏	1,898	1.4
D11	ホテルマイステイズ福岡天神南	ホテル	地方主要都市部	1,570	1.2
D12	フレックステイイン飯田橋	ホテル	首都圏	1,381	1.1
D13	ホテルマイステイズ上野稲荷町	ホテル	首都圏	1,331	1.0
D14	フレックステイイン品川	ホテル	首都圏	1,242	0.9
D15	フレックステイイン常盤台	ホテル	首都圏	1,242	0.9
D16	フレックステイイン巣鴨	ホテル	首都圏	1,192	0.9
D17	ホテルマイステイズ大手前	ホテル	地方主要都市部	1,192	0.9
D18	フレックステイイン清澄白河	ホテル	首都圏	749	0.6
D19	フレックステイイン中延P1	ホテル	首都圏	589	0.4
D20	フレックステイイン中延P2	ホテル	首都圏	283	0.2
D21	アパホテル横浜関内	ホテル	首都圏	8,350	6.4
D22	ホテルネット函館	ホテル	地方主要都市部	2,792	2.1
D23	フレックステイイン白金	ホテル	首都圏	2,119	1.6
ホテル (23件) 小計				58,634	44.7
全ポートフォリオ (94件) 小計				131,188	100.0

(注1) 「取得価格又は取得予定価格」は、不動産売買契約書又は信託受益権譲渡契約書等に記載された取得済資産及び取得予定資産の売買価格を記載しています。なお、価格に消費税等は含まれず、百万円未満を切り捨て記載しています。

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

2. 本取得3物件の写真及び地図

D21 アパホテル横浜関内



<外観>



<エントランス>



<物件所在地>



<ロビー>



<ツインルーム>



<大浴場>

D22 ホテルネット函館



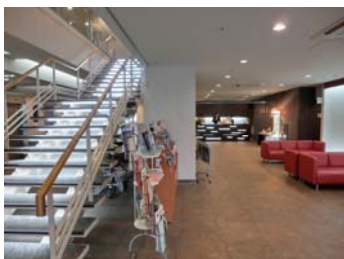
<外観>



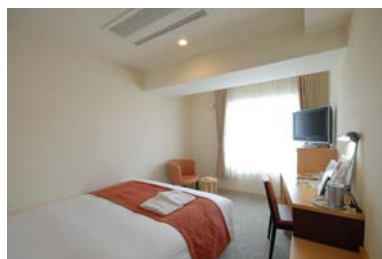
<エントランス>



<物件所在地>



<ロビー～フロント>



<ダブルルーム>



<デラックスツインルーム>

D23 フレックスステイイン白金



<外観>



<エントランス>



<物件所在地>



<ロビー>



<シングルルーム>



<ツインルーム>