

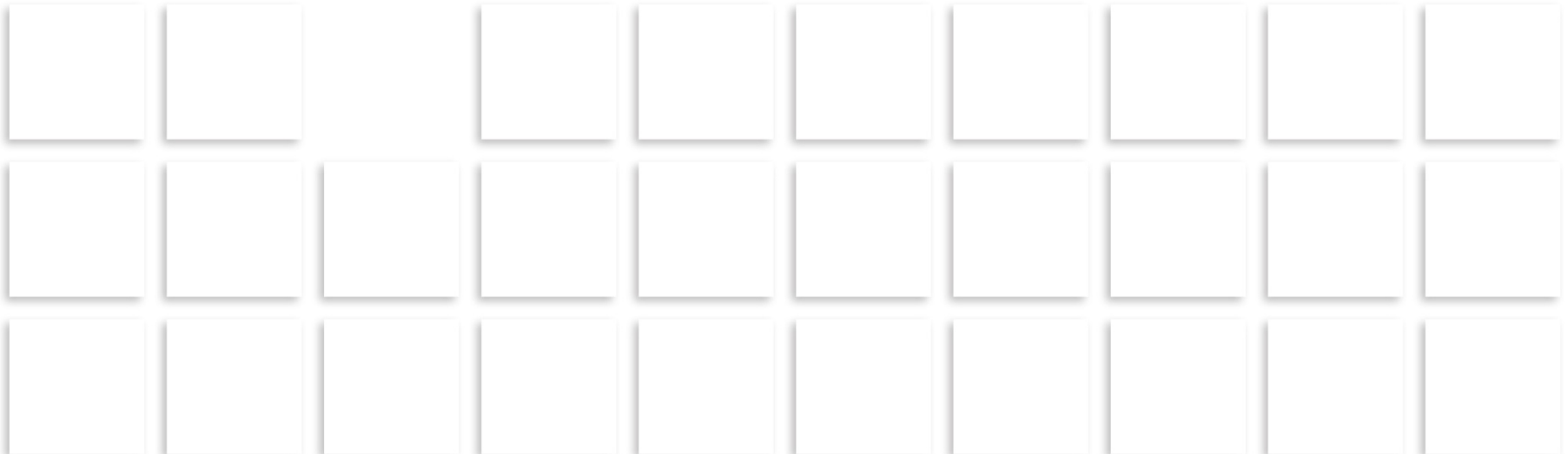
インヴィンシブル投資法人
第25期(2015年12月期)決算説明会資料

2016年2月26日



Invincible Investment
Corporation

TSE Code: 8963



(参考)第25期における主なイベント

	物件取得	ファイナンス	その他
2015年6月		<ul style="list-style-type: none"> グローバルオフリング(決議) 	<ul style="list-style-type: none"> MOUの更新 (対象物件:ホテル21物件5,041室、 住居9物件743戸)
2015年7月	<ul style="list-style-type: none"> 14物件取得 (ホテル11物件、住居3物件、 取得価格合計:352億円) 	<ul style="list-style-type: none"> 既存借入金的全額リファイナンス 及び無担保化 	
2015年8月	<ul style="list-style-type: none"> 3物件取得(ホテル3物件、 取得価格合計:73億円) 		
2015年9月			<ul style="list-style-type: none"> FTSE EPRA/NAREITインデックス への組み入れ
2015年10月			
2015年11月		<ul style="list-style-type: none"> 消費税還付対応借入金の返済 	
2015年12月			<ul style="list-style-type: none"> 投資主総会
2016年1月	<ul style="list-style-type: none"> 6物件取得 (ホテル5物件、住居1物件、 取得価格合計:102億円) 	<ul style="list-style-type: none"> 新規借入 	<ul style="list-style-type: none"> MOUの更新 (対象物件:ホテル25物件6,769室、 住居9物件743戸)
2016年2月			<ul style="list-style-type: none"> 貸借銘柄選定

目次

■ (参考) 第25期における主なイベント	P. 2
■ 1口当たり分配金の継続的成長	P. 4
■ 2015年12月期サマリー	P. 5
■ ADR(RevPAR)対DPU感応度分析	P. 6
■ ポートフォリオの着実な成長	P. 7
■ ホテルアセットの力強い内部成長	P. 8
■ ホテル物件の主要運用データ	P. 9
■ アジア、特に中国からの訪日外国人旅行者数の伸びは2016年1月まで力強く継続	P. 10
■ 訪日外国人旅行者数の80%以上がアジアからの旅行者	P. 11
■ ホテルポートフォリオの競争優位性	P. 12
■ 住宅ポートフォリオ・サマリー	P. 13
■ 安定的な住宅ポートフォリオ	P. 14
■ 財務面の継続的改善	P. 15
■ スポンサーパイプラインによる更なる外部成長余力	P. 16

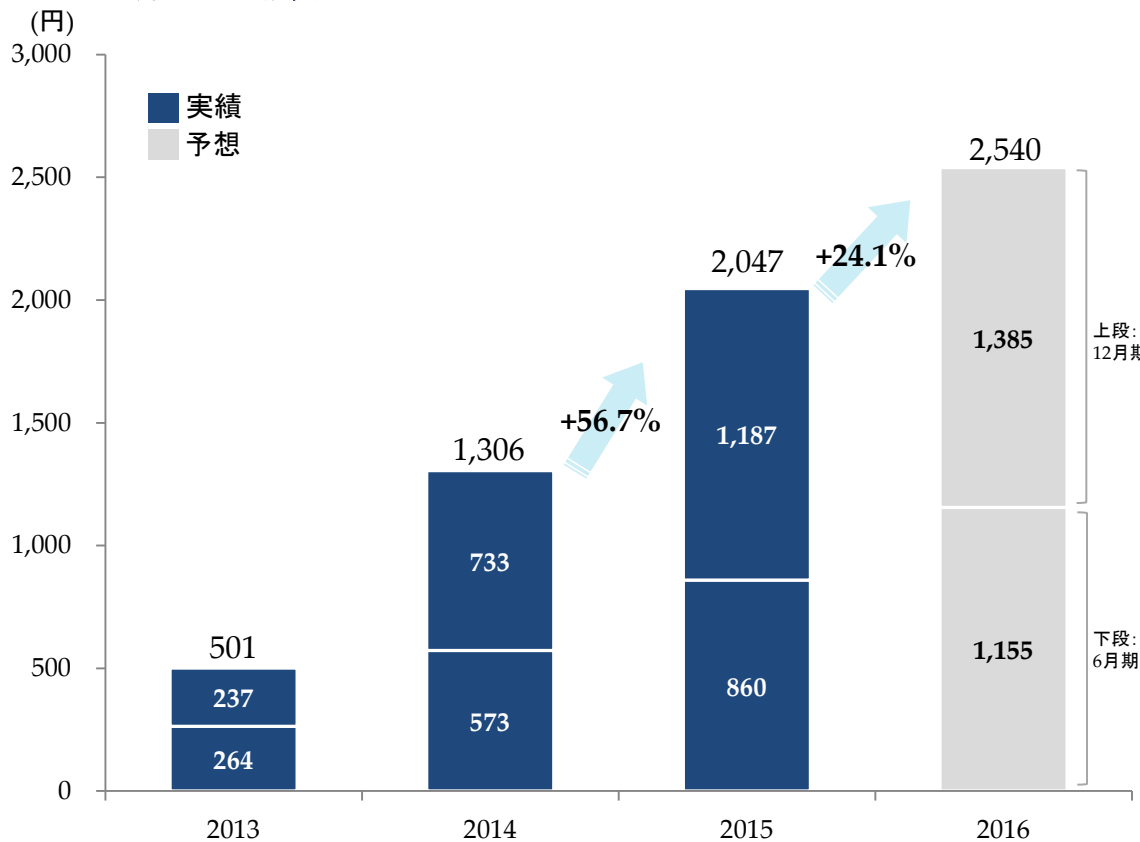
APPENDIX

■ 稼働率の推移	P. 18
■ ホテル物件の主要運用データ (2015年12月期 対 2014年12月期)	P. 19
■ 2015年12月期 対 2015年6月期 差異分析	P. 20
■ 財務指標データ	P. 21
■ 2015年12月期 損益計算書	P. 22
■ 2015年12月期 貸借対照表	P. 23
■ 2015年12月期 キャッシュ・フロー計算書 / 金銭の分配に係る計算書	P. 25
■ 鑑定評価額及び1口当たりNAVの推移	P. 26
■ 物件収支	P. 27～31
■ 期末算定価格	P. 32～34
■ ポートフォリオ一覧(2016年2月25日現在)	P. 35～38
■ 借入金一覧(2016年2月25日現在)	P. 39
■ 投資口価格の推移	P. 40
■ 投資主の状況	P. 41
■ 本資料に関する注意事項	P. 44

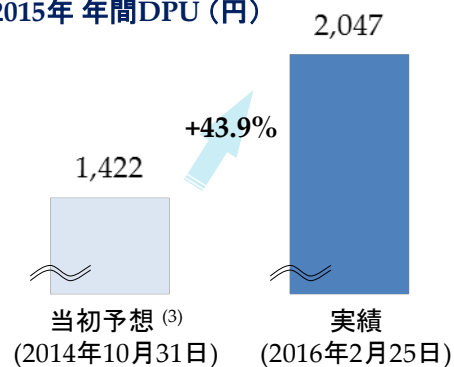
1口当たり分配金の継続的成長

- 力強い内部成長により、2015年年間DPUは、前年対比56.7%増の2,047円
- 2016年1月の新規6物件取得、及び力強い内部成長により、2016年年間DPU予想は2,540円
- 1口当たりNAV⁽¹⁾は昨年から57.8%成長。一方、投資法人の鑑定評価ベースLTVは44.0%に低下
- 資産価値向上により鑑定評価ベースLTVを低下させ、かつ、追加の投資口発行を伴わない物件取得が実現

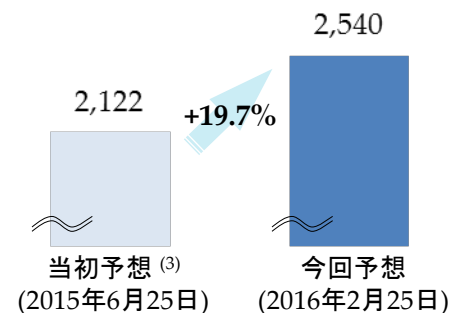
■ 1口当たり分配金の成長⁽²⁾



■ 2015年 年間DPU (円)



■ 2016年 年間DPU予想 (円)



(注1) 2014年12月末時点の1口当たりNAV(26,671円)と2015年12月末時点の1口当たりNAV(42,093円)の比較。

NAV = 期末純資産額 - 未処分利益 + 期末鑑定評価額 - 有形固定資産 (信託借地権含む)

(注2) 2016年2月25日付公表の業績予想値に基づく記載。

(注3) 当初予想値とは、対象期の業績予想が初めて開示された時点を意味します。

2015年12月期サマリー

2015年12月期のDPU1,187円は、当初公表予想¹の763円を55.6%上回る着地

2015年12月期

- 2回のディールを通じて17物件、合計425億円²を取得
- 既存ポートフォリオの鑑定評価額は13.2%上昇³
- 2015年のホテルADR、NOIはそれぞれ19.2%⁴、27.7%⁴増加
- 既存借入金の全額をリファイナンス、かつ無担保化。平均金利は0.63%⁵
- グローバル・オファリングによる増資により294億円を調達⁶
- FTSE EPRA/NAREITグローバル・インデックス・シリーズに組み入れ

2016年1月

- 投資口の追加発行を伴わない、6物件、合計102億円を取得
- MOUを更新し、スポンサー・パイプラインのホテルは「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」を含む25物件、6,769室

(注1) 2014年10月31日に本投資法人が初めて公表した2015年12月期予想。

(注2) 取得価格ベース。

(注3) 2015年12月末保有111物件ベースでの比較。(i) 2015年6月末保有94物件については2015年6月末の期末評価額、(ii) 2015年7月16日取得14物件については2015年5月1日を価格時点とする鑑定評価額、(iii) 2015年8月28日取得3物件については2015年7月31日又は2015年8月10日を価格時点とする鑑定評価額、と2015年12月末の期末評価額との比較に基づく。

(注4) 2015年12月末保有ホテル37物件のうち、2014年9月26日に開業したために比較可能な前年実績のない「ホテルマイステイズ羽田」、及び固定賃料の4物件を除く32物件のデータに基づき記載しています。(固定賃料の4物件は、「スーパーホテル新橋・烏森口」「コンフォートホテル富山駅前」「スーパーホテルJR上野入谷口」及び「スーパーホテル東京・JR立川北口」)。

(注5) 2016年2月25日時点。

(注6) 第三者割当増資を含む。

ADR(RevPAR)対DPU感応度分析

- ADR10%上昇に対する投資法人DPUの感応度は+13.7%(但し、稼働率は一定の前提)
- 2016年想定ADR⁽¹⁾9,207円が10%上昇すると仮定した場合、DPUは2,872円に上昇する試算
- 内部成長に加え、外部成長によりDPUの更なる成長を目指す

年間平準化DPU



(注1) 2016年2月25日現在、本投資法人が保有する変動賃料を採用しているホテル全34物件ベースの平均ADR。

(注2) P[3]に記載の2016年年間DPU予想2,540円と2016年年間平準化DPU2,525円との差異は、主として、2015年及び2016年の取得物件に関する固都税の実際の費用計上と、理論上の計算値との差異によるもの。

ポートフォリオの着実な成長

2016年1月31日時点ポートフォリオにおけるホテル比率は56.2%、首都圏⁽¹⁾比率は69.6%

✓ 物件数: 117件

✓ 保有ホテル数: 42件

✓ ホテル客室数: 5,627室

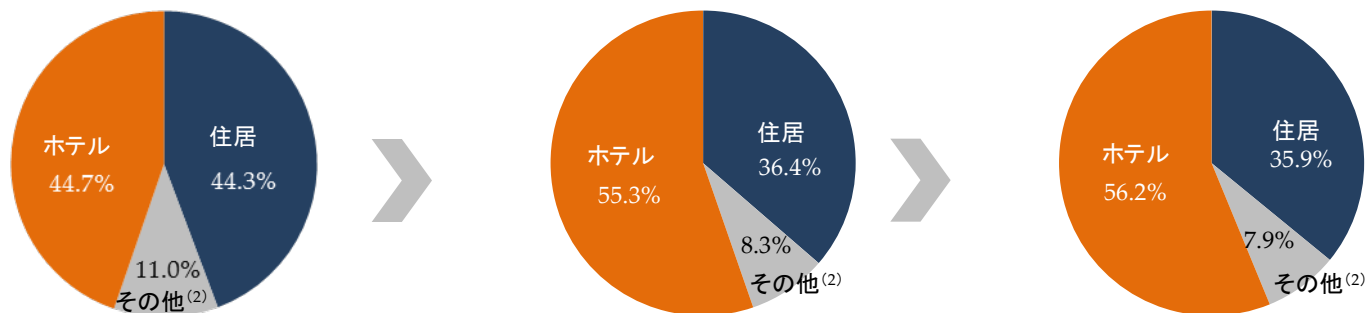
✓ 賃貸可能戸数(住居): 3,860戸

2015年6月30日時点
94物件

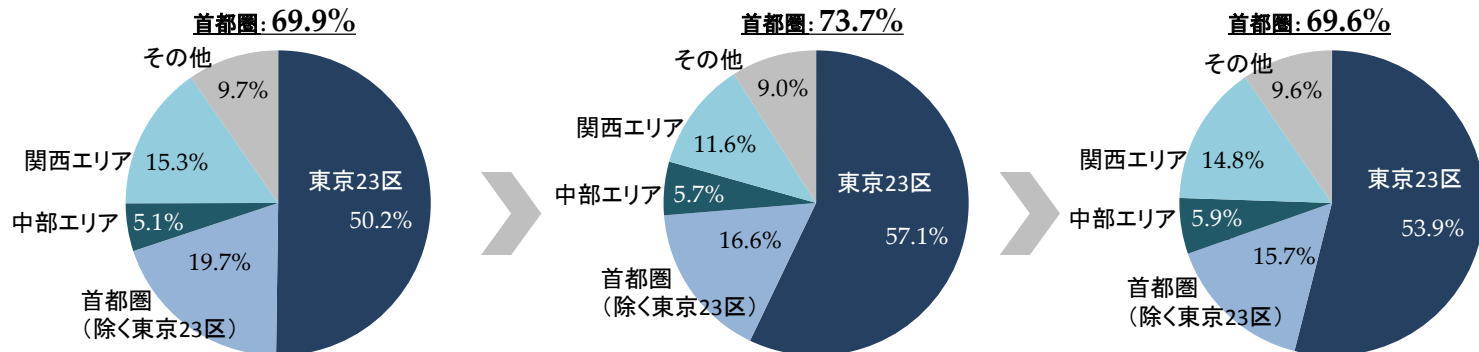
2015年12月31日時点
111物件

2016年1月31日時点
117物件

用途別投資比率⁽³⁾



地域別投資比率⁽³⁾



(注1) 「首都圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。

(注2) 「その他」は、オフィスビル、商業施設及び駐車場で構成されています。

(注3) 取得価格ベースで記載しています。

ホテルアセットの力強い内部成長

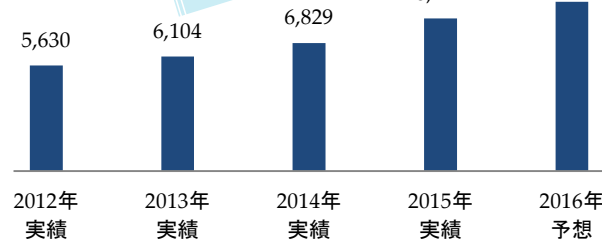
- 過去における実績は、当初予想を上回って着地。2016年予想における成長率は2015年に比して低い水準で予算化
- 2015年の訪日外国人客数は過去最高の1,973万人を記録(前年比47.1%増)。中国株式市場の乱高下等の影響は見られず、2016年に入ってもアジアからの訪日外国人客数の増加は継続

ADR 推移⁽¹⁾

年間成長率

+8.4% +11.9% +19.2% +10.9%

(単位:円)



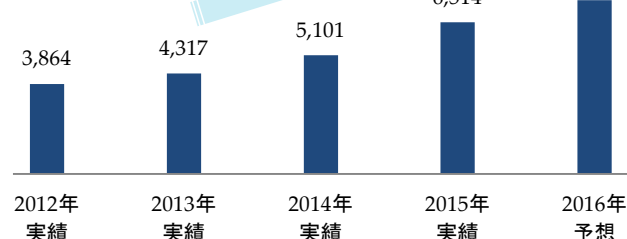
稼働率	2012年 実績	2013年 実績	2014年 実績	2015年 実績	2016年 予想
稼働率	83.9%	85.1%	88.4%	90.9%	91.9%

NOI 推移^{(1) (2)}

年間成長率

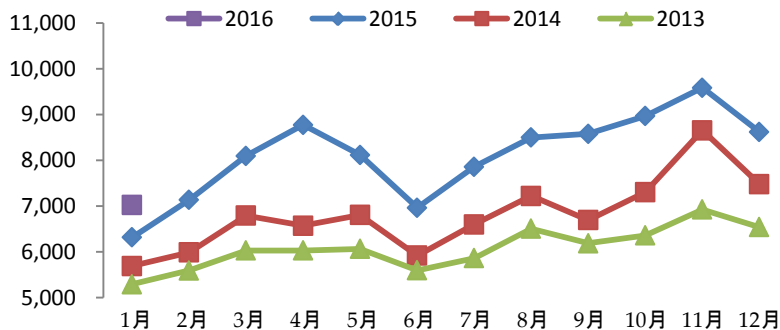
+11.7% +18.2% +27.7% +14.4%

(単位:百万円)



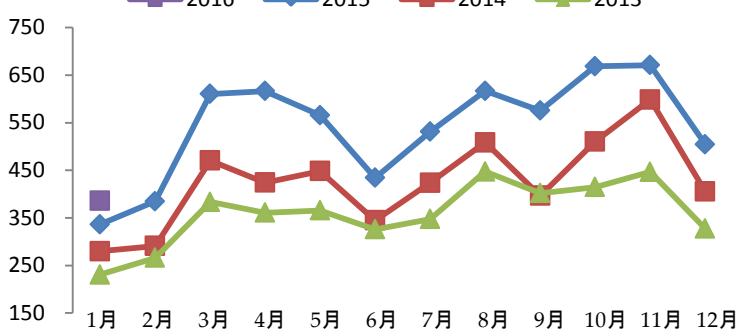
ADR 月次推移⁽¹⁾

(単位:円)



NOI月次推移^{(1) (2)}

(単位:百万円)



(注1) 2015年12月末保有ホテル37物件のうち、2014年9月26日に開業したために比較可能な前年実績のない「ホテルマイステイズ羽田」、及び固定賃料の4物件を除く32物件のデータに基づき記載しています。(固定賃料の4物件は、「スーパーホテル新橋・烏森口」「コンフォートホテル富山駅前」「スーパーホテルJR上野入谷口」及び「スーパーホテル東京・JR立川北口」)。

(注2) 本投資法人取得以前の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等の調整後の数値を用いています。

ホテル物件の主要運用データ ⁽¹⁾⁽²⁾

	2015年1-6月	2015年7-12月	2015年(年間)実績	2016年(年間)予想
ADR (¥)	7,590	8,679	8,141	9,025
稼働率	90.6%	91.2%	90.9%	91.9%
RevPAR (¥)	6,877	7,915	7,400	8,290
GOP (¥)	3,143	3,762	6,905	7,846

前年同期比				
ADR	+20.2%	+18.5%	+19.2%	+10.9%
稼働率	+3.3pt	+1.7pt	+2.5pt	+1.0pt
RevPAR	+24.8%	+20.7%	+22.6%	+12.0%
GOP	+27.7%	+23.5%	+25.4%	+13.6%

(注1) 2015年12月末保有ホテル37物件のうち、2014年9月26日に開業したために比較可能な前年実績のない「ホテルマイステイズ羽田」、及び固定賃料の4物件を除く32物件のデータに基づき記載しています。(固定賃料の4物件は、「スーパーホテル新橋・烏森口」「コンフォートホテル富山駅前」「スーパーホテルJR上野入谷口」及び「スーパーホテル東京・JR立川北口」)。

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

アジア、特に中国からの訪日外国人旅行者数の伸びは2016年1月まで力強く継続

- ・ マイステイズ・ホテル・マネジメント(MHM)が運営するホテルでは2015年通年及び2016年の旧正月期間において、中国及びその他アジア諸国からの宿泊者数が大幅に増加
- ・ 2015年1月、日本政府は中国人個人旅行者に対して有効期間3年の数次ビザ発給要件を大幅緩和

アジアからの外国人旅行者数は2016年1月まで力強い成長

(千人)	2015年							2016年	
	7月	8月	9月	10月	11月	12月	2015年計	1月	
直近	577	592	491	446	363	347	4,994	475	
中国	前年	281	254	246	223	207	190	2,409	226
	対前年伸び率	105.1%	133.1%	99.6%	99.6%	74.9%	82.7%	107.3%	110.0%
直近	1,019	950	848	1,057	1,004	1,129	11,377	1,114	
その他アジア ¹	前年	740	640	611	766	729	812	8,201	776
	対前年伸び率	37.8%	48.3%	38.6%	38.0%	37.6%	39.0%	38.7%	43.5%
直近	1,596	1,541	1,339	1,502	1,367	1,476	16,370	1,589	
アジア合計 ¹	前年	1,021	894	858	989	937	1,002	10,610	1,002
	対前年伸び率	56.3%	72.4%	56.1%	51.9%	45.9%	47.3%	54.3%	58.5%

出所:日本政府観光局(JNTO)

(注1) その他アジアには、韓国、台湾、香港、タイ、シンガポール、マレーシア、インドネシア、フィリピン、ベトナム、インドを含む
アジア合計は、中国とその他アジアの合計

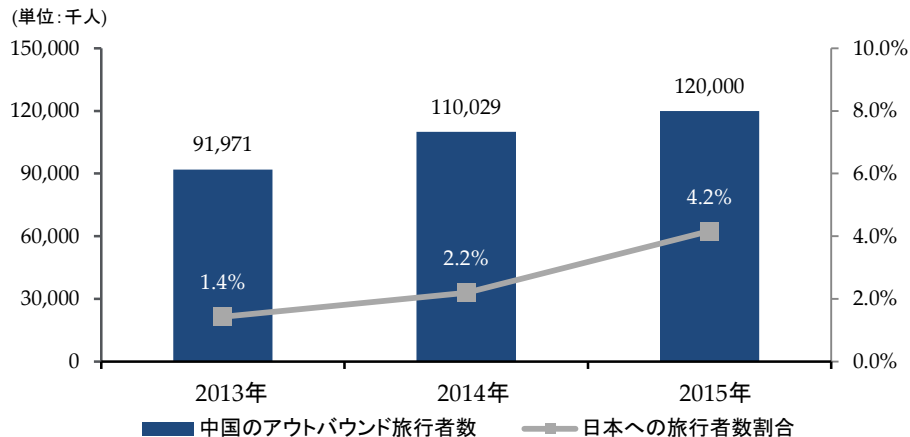
MHMのホテルにて、旧正月の外国人旅行者数は、前年比107%増加

(単位:人)	2015年	2016年	増加率
中国	1,595	3,170	99%
台湾/香港	1,346	3,554	164%
韓国	636	875	38%
タイ	283	454	60%
その他アジア	461	1,001	117%
アジア合計	4,321	9,054	110%
その他外国人	751	1,430	90%
外国人合計	5,072	10,484	107%

(注1)MHMが運営している44物件のホテルをベースに記載

(注2)中国の旧正月は2015年2月18-24日及び2016年2月7-13日

中国のアウトバウンド旅行者数が増加している中、日本への旅行者数の割合も増加傾向



出所:日本政府観光局(JNTO)、China National Tourism Administrationのデータに基づき本資産運用会社が作成

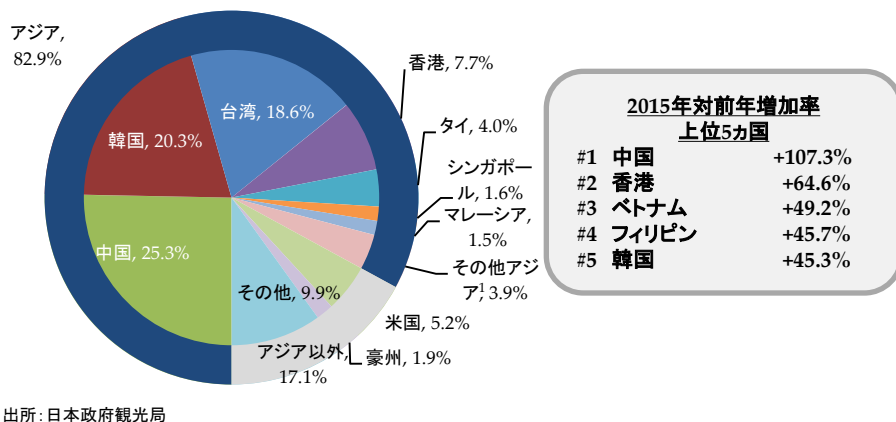
(注1) 私用目的ベース

(注2) 2015年第4四半期のデータは予測値に基づく

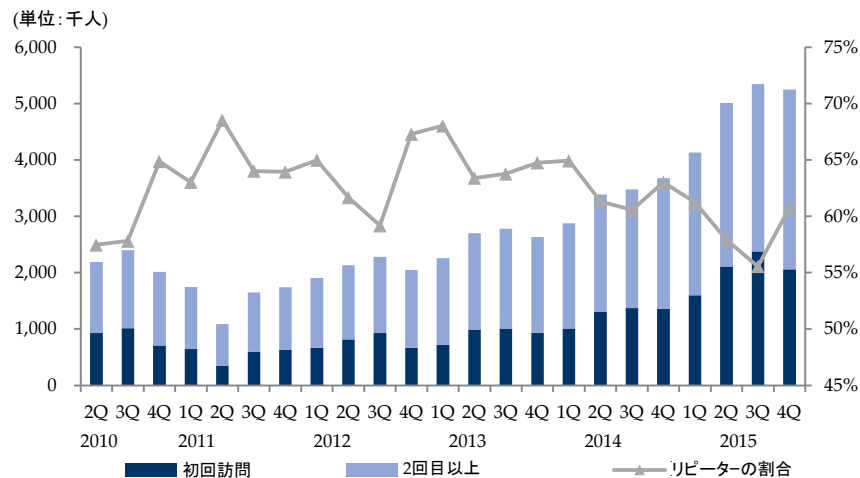
訪日外国人旅行者数の80%以上がアジアからの旅行者

- 日本には魅力的な都市、観光地、アクティビティ、レストラン、ショッピングスポットなどが豊富にあり、地理的にアジア諸国に近いことが、高いリピート率につながっている
- 2016年1月における訪日外国人旅行者数は、総数(+52%)及び中国人旅行者(+110%)ともに2015年平均を上回るペースで増加

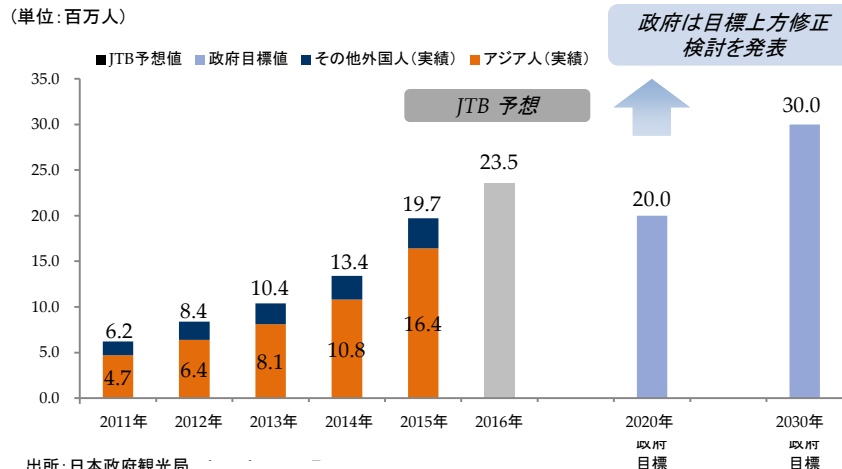
訪日外国人旅行者数(2015年総計: 19.73百万人(対前年比+47.1%))



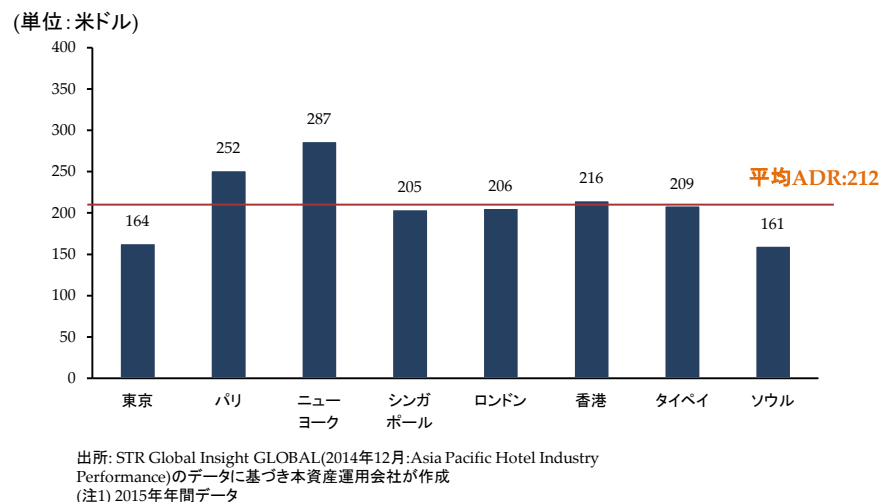
訪日外国人旅行者数とリピーターの割合



訪日外国人旅行者数の推移



ADRの国際比較(1)



ホテルポートフォリオの競争優位性

- 本投資法人のホテルポートフォリオの91.3%¹が変動賃料を採用
- 本投資法人のホテルポートフォリオの76.2%¹が、訪日外国人の延べ宿泊者数上位5都道府県に立地
- 2015年における本投資法人のホテルポートフォリオのGOP成長率は前年比+25.4%。GOP比率も56.3%と収益性も高い

訪日外国人延べ宿泊数及び各リートの都道府県別投資比率⁽¹⁾

	宿泊累計 日数 (百万人泊)	インヴィン シブル 投資法人	ジャパン・ ホテルリート 投資法人	星野リゾート・ リート 投資法人	いちご ホテルリート 投資法人
1. 東京	13.5	47.1%	21.5%	-	-
2. 大阪	5.8	10.4%	9.0%	-	8.0%
3. 北海道	4.0	3.5%	5.5%	2.2%	17.7%
4. 京都	3.4	5.8%	2.8%	3.3%	39.6%
5. 千葉	2.8	9.5%	21.1%	0.9%	-
5位までの小計		76.2%	60.0%	6.4%	65.3%
6. 沖縄	2.3	-	19.1%	-	-
7. 愛知	1.5	2.9%	-	1.4%	13.1%
8. 神奈川	1.3	11.9%	2.5%	1.1%	-
9. 福岡	1.3	2.6%	2.6%	9.5%	6.8%
10. 山梨	0.9	-	-	6.0%	-
10位までの合計		93.7%	84.2%	24.5%	85.1%

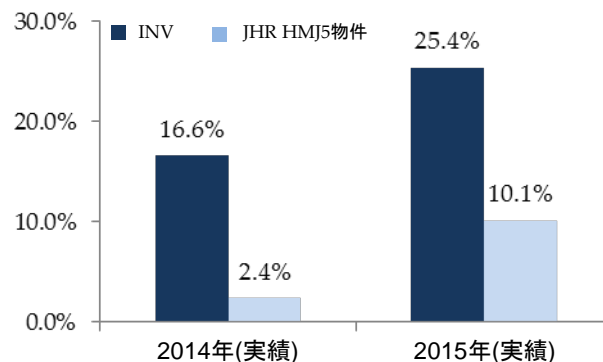
出所:観光庁のデータに基づき本資産運用会社が作成

(注1) 取得価格ベース

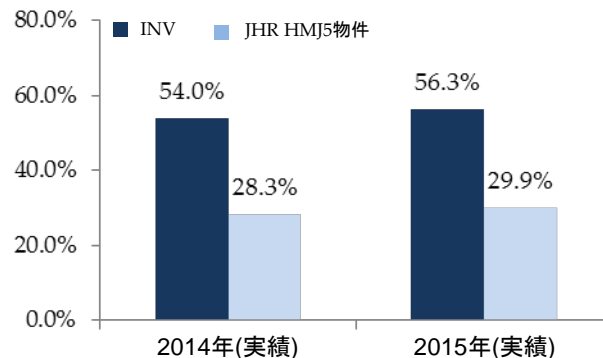
(注2) JHRのHMJ5物件は、JHRが開示しているJHRの主要物件であり、HMJはそれらの物件のオペレータの略称。当該5物件のデータは、「固定賃料+変動賃料」を採用している以下のホテル5物件の加重平均(神戸メリケンパークオリエンタルホテル、オリエンタルホテル東京ベイ、なんばオリエンタルホテル、ホテル日航アビラ、オリエンタルホテル広島)。星野リゾート・リート投資法人はGOPの開示を行っていません。「GOP比率」とは、GOPの売上高に対する比率をいいます

ホテル系REITの主要指標⁽²⁾

■ GOP成長率



■ GOP比率

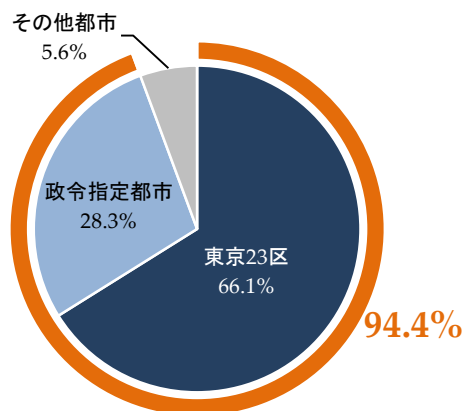


出所: ジャパン・ホテル・リート投資法人

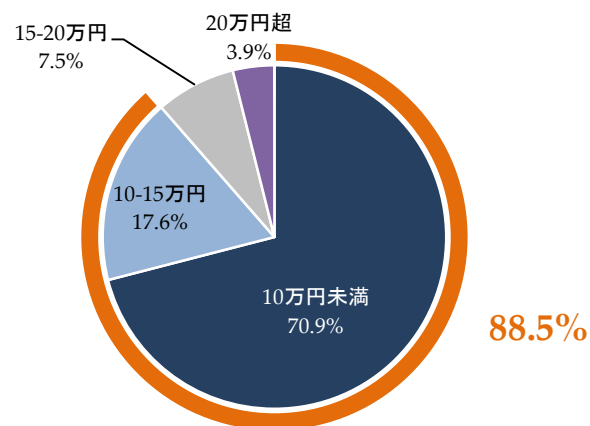
住宅ポートフォリオ・サマリー

- 67棟、3,860戸で構成される住宅ポートフォリオ⁽¹⁾は94.4%が東京23区及び政令指定都市に所在
- 住戸の88.5% (戸数ベース)が月額賃料15万円未満⁽²⁾。1戸あたりの平均月額賃料⁽¹⁾は99,885円
- 2016年1月末時点のポートフォリオ稼働率は95.9%
- 2013年6月以降、テナントによる契約更新率は8割を超える水準で推移(更新に伴う賃料増減率は+1.3%)

物件立地⁽¹⁾ - 取得価格ベース



住居賃料帯別比率⁽²⁾ - 賃貸可能戸数ベース



シティハウス東京新橋



スペースシア恵比寿



ウインベル神楽坂



リエトコート向島



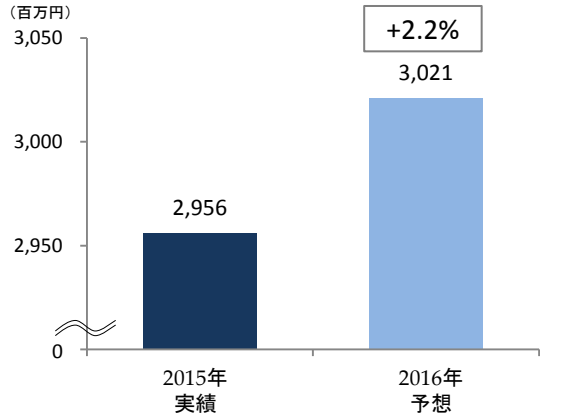
シティコート北1条

(注1) 2016年1月末時点

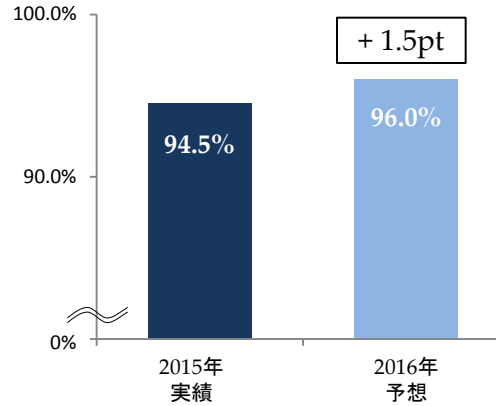
(注2) 2015年12月末時点

安定的な住居ポートフォリオ

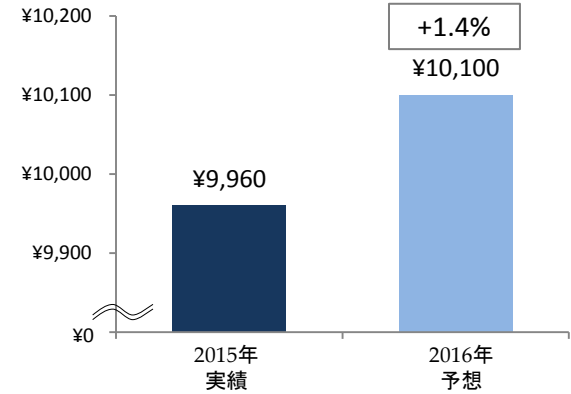
NOI¹



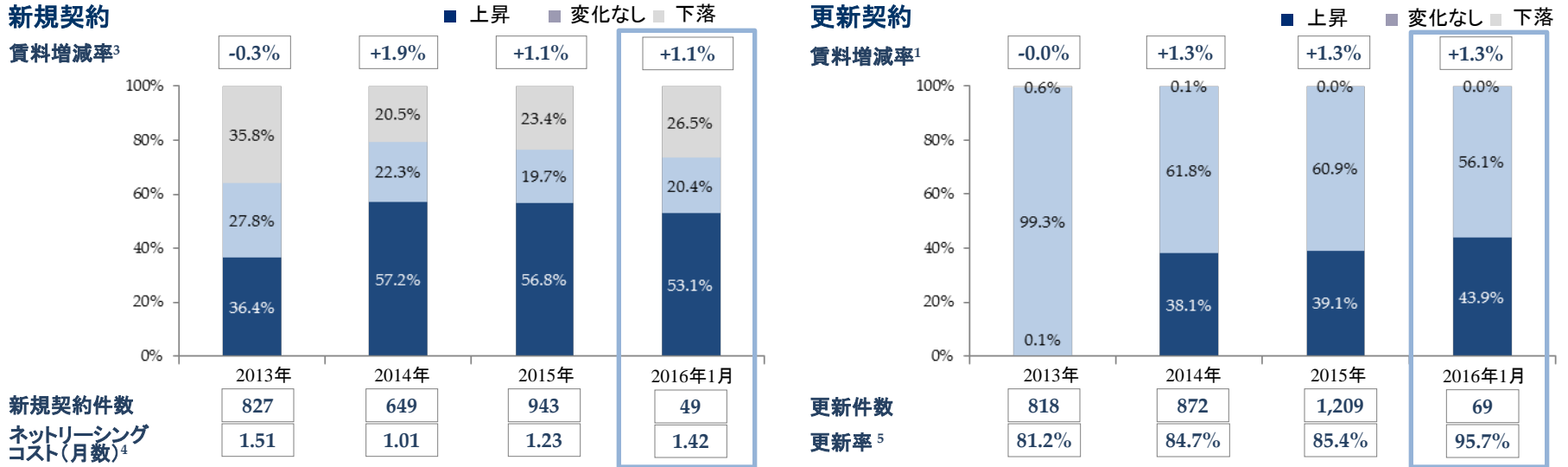
稼働率¹



平均賃料坪単価¹



住居物件の賃料増額状況(新規及び更新契約)²



(注1) 2014年末時点保有63物件ベース
 (注2) 2015年末時点保有66物件ベース
 (注3) 新規契約及び契約更新に際して、従前契約と比較した月額賃料の増加・減少を表します。
 (注4) ネットリーシングコスト(月数) = 広告宣伝費(月数) + フリーレント(月数) - 礼金(月数)
 (注5) 更新率は、期中更新件数を期中更新対象件数で除して計算しています。

財務面の継続的改善

- 直近時点における鑑定評価ベースLTVは44.0%
- メガバンク及びメガ信託を中心に構成されている安定したバンクフォーメーション

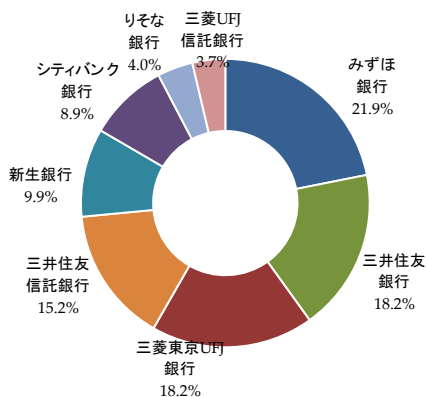
借入の状況⁽¹⁾

ローン	借入期間	借入残高(百万円)	利率(年率)
ニューシンジケートローン (E)	3年	28,979	1か月TIBOR+0.4%
	4年	28,979	1か月TIBOR+0.5%
	5年	28,979	1か月TIBOR+0.6%
タームローン (A)	10ヶ月	1,080	1か月TIBOR+0.2%
	4年	3,682	1か月TIBOR+0.5%
タームローン (B)	3年	4,250	1か月TIBOR+0.4%
	5年	4,250	1か月TIBOR+0.6%
	1年	498	1か月TIBOR+0.2%
合計／平均借入利率	4年	100,697	0.63%

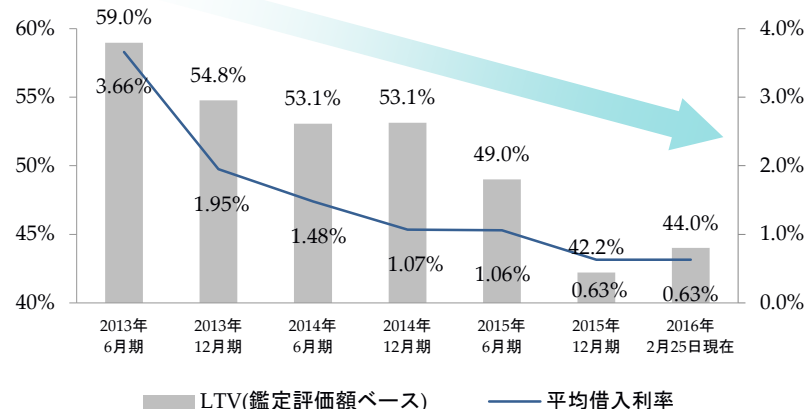
(注1) 平均借入期間については、消費税還付対応借入金を除いて算出しています。タームローン(B)の初回計算期間については、2か月TIBORが適用されますが、ローンの平均借入比率(年率)は、1月22日時点の1か月TIBORを適用して算出しています。

バンクフォーメーション

2016年2月25日現在

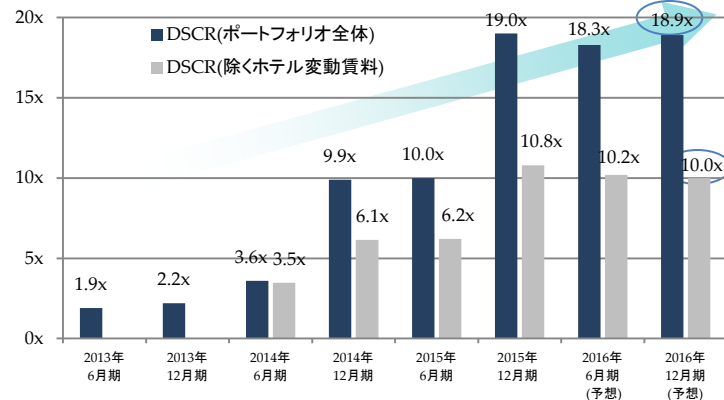


LTV⁽²⁾ (鑑定評価額ベース)と平均借入利率⁽³⁾



(注2) LTV(鑑定評価額ベース)=負債残高(消費税還付対応借入金を除く)÷鑑定評価額合計にて算出しています。
 (注3) 平均借入利率は各個別の借入れに係る期末時点の借入残高に期末時点の適用利率を乗じたものの合計を期末時点の合計借入残高で除して算出しています。

DSCR(ポートフォリオ全体)⁽⁴⁾ / DSCR(除くホテル変動賃料)⁽⁵⁾



(注4) DSCR(ポートフォリオ全体)は、(営業利益+減価償却費+不動産等売却損益)÷(約定弁済額+支払利息)を基に算出しています。

(注5) DSCR(除くホテル変動賃料)は、(営業利益-ホテル変動賃料+減価償却費+不動産等売却損)÷(約定弁済額+支払利息)を基に算出しています。

スポンサーパイプラインによる更なる外部成長余力

- 2016年1月、スポンサーとの覚書⁽¹⁾を更新。「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」を含むホテル10物件をパイプラインに追加
- パイプラインのホテル客室数 6,769室、賃貸住宅 743戸

■ 覚書対象ホテルの一覧⁽²⁾

物件名称	タイプ	所在地	客室数	訪日外国人 宿泊者数 上位10地域 ⁽³⁾
1 ホテルマイステイズ五反田駅前	宿泊特化型	東京都品川区	333	✓
2 ホテルマイステイズ赤坂	宿泊特化型	東京都港区	327	✓
3 ホテルマイステイズ金沢	宿泊特化型	石川県金沢市	244	
4 ホテルマイステイズ福岡天神	宿泊特化型	福岡県福岡市	217	✓
5 ホテルマイステイズ横浜関内	宿泊特化型	神奈川県横浜市	166	✓
6 ホテルマイステイズ浜松町	宿泊特化型	東京都港区	105	✓
7 リーガロイヤルホテル京都	フルサービス型	京都府京都市	489	✓
8 成田エクセルホテル東急	フルサービス型	千葉県成田市	706	✓
9 アートホテルズ札幌	フルサービス型	北海道札幌市	418	✓
10 ベストウェスタン ホテルフィノ札幌	宿泊特化型	北海道札幌市	242	✓
11 ベストウェスタン ホテルフィノ大分	宿泊特化型	大分県大分市	145	
12 高松東急REIホテル	宿泊特化型	香川県高松市	191	
13 ホテル ナクアシティ 弘前	フルサービス型	青森県弘前市	134	
14 別府亀の井ホテル	リゾートタイプ	大分県別府市	322	
15 フサキリゾートヴィレッジ	リゾートタイプ	沖縄県石垣市	195	✓
16 シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル	フルサービス型	千葉県浦安市	1,016	✓
17 ホテル新大阪コンファレンスセンター	宿泊特化型	大阪府大阪市	397	✓
18 アートホテルズ旭川	フルサービス型	北海道旭川市	265	✓
19 ホテルマイステイズ金沢キャッスル	宿泊特化型	石川県金沢市	206	
20 ホテルJALシティ松山	フルサービス型	愛媛県松山市	161	
21 ホテル上野イースト	宿泊特化型	東京都台東区	150	✓
22 (仮称)ホテルマイステイズ本町三丁目 (大阪)	宿泊特化型	大阪府大阪市	120	✓
23 ホテルマイステイズ札幌中島公園	宿泊特化型	北海道札幌市	86	✓
24 フレックスティン桜木町	宿泊特化型	神奈川県横浜市	70	✓
25 MyCube by MYSTAYS 浅草蔵前	宿泊特化型	東京都墨田区	64	✓
ホテル合計			6,769	

(注1) 本投資法人が優先交渉権を有する物件に関する覚書。

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

(注3) 訪日外国人の延べ宿泊者数上位10都道府県に所在するホテル物件についてチェックしています。

シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル (アネックス棟増築)



ホテルマイステイズ赤坂 (開発)



リーガロイヤルホテル京都(リノベーション)



ホテルマイステイズ金沢 (開発)



ホテルマイステイズ浜松町

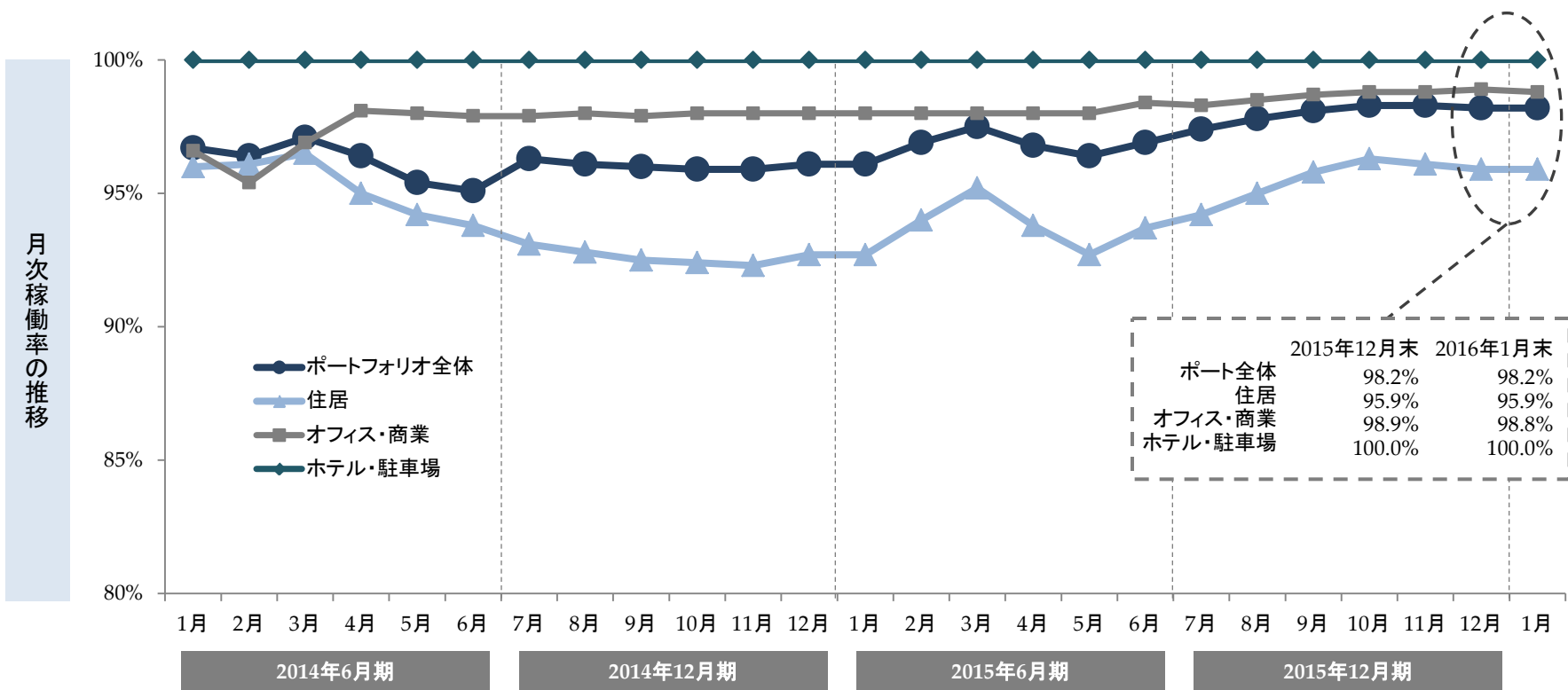


ホテルマイステイズ五反田駅前 (リノベーション/リブランディング)



APPENDIX

稼働率の推移



期中平均稼働率

カテゴリー	2014年6月期	2014年12月期	2015年6月期	2015年12月期
ポート全体	95.8%	96.1%	96.8%	98.0%
住居	95.3%	92.6%	93.7%	95.6%
オフィス・商業	97.1%	98.0%	98.1%	98.6%
ホテル・駐車場	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

ホテル物件の主要運用データ(2015年12月期 対 2014年12月期)

物件名	所在地	客室数 (室)	取得年月	稼働率(%)		ADR(円)		RevPAR(円)		GOP(百万円)		デイリー比率		海外サイト売上比率		
				2015年1-12月実績		2015年1-12月実績		2015年1-12月実績		2015年1-12月実績		2015年1-12月実績		2015年1-12月実績		
					前年同期比 (ポイント)		前年同期比		前年同期比		前年同期比		前年同期比		前年同期比	
マイステイズ・ホテル・マネジメント(MHM)																
ホテルマイステイズ																
D1	ホテルマイステイズ神田	東京都千代田区	126	2014年5月	94.5%	1.1	8,927	17.2%	8,435	18.6%	228	20.7%	98.2%	13.1%	45.1%	26.2%
D2	ホテルマイステイズ浅草	東京都墨田区	160	2014年5月	94.7%	2.0	8,100	35.7%	7,670	38.7%	269	34.7%	97.1%	28.5%	64.2%	32.3%
D3	ホテルマイステイズ京都四条	京都府京都市	224	2014年7月	97.0%	1.1	13,271	27.3%	12,872	28.8%	653	30.8%	99.1%	0.1%	57.0%	21.1%
D4	マイステイズ新浦安コンパレンスセンター	千葉県浦安市	175	2014年7月	93.9%	8.8	10,314	2.3%	9,681	12.9%	381	12.3%	97.4%	-1.1%	9.0%	5.4%
D5	ホテルマイステイズ舞浜	千葉県浦安市	90	2014年7月	94.7%	4.1	17,150	8.8%	16,239	13.7%	331	18.5%	99.8%	-0.1%	22.4%	19.2%
D7	ホテルマイステイズ名古屋栄	愛知県名古屋市中区	270	2014年7月	97.0%	2.5	7,284	18.1%	7,067	21.2%	357	26.9%	96.1%	-0.7%	29.9%	13.1%
D8	ホテルマイステイズ堺筋本町	大阪府大阪市	190	2014年7月	93.9%	9.0	10,099	57.3%	9,479	74.0%	403	87.7%	94.6%	8.2%	47.2%	33.6%
D9	ホテルマイステイズ横浜	神奈川県横浜市	190	2014年7月	86.9%	-2.0	8,128	19.5%	7,065	16.8%	241	25.3%	97.4%	5.6%	12.0%	5.6%
D10	ホテルマイステイズ日暮里	東京都荒川区	93	2014年7月	93.2%	-1.0	8,787	25.4%	8,194	24.1%	165	25.2%	99.1%	12.4%	57.9%	27.0%
D11	ホテルマイステイズ福岡天神南	福岡県福岡市	177	2014年7月	93.5%	12.2	7,103	26.2%	6,642	45.1%	220	46.3%	97.8%	17.9%	13.6%	10.3%
D13	ホテルマイステイズ上野稲荷町	東京都台東区	72	2014年7月	92.5%	-0.2	9,062	27.7%	8,387	27.4%	119	33.8%	97.8%	9.5%	79.4%	30.6%
D17	ホテルマイステイズ大手前	大阪府大阪市	110	2014年7月	94.8%	5.9	8,761	39.3%	8,306	48.5%	200	63.1%	84.9%	18.3%	51.1%	30.1%
D24	ホテルマイステイズ羽田	東京都大田区	174	2015年7月	95.0%	-	10,969	-	10,415	-	361	-	91.9%	-	20.9%	-
D25	ホテルマイステイズ亀戸P1	東京都江東区	265	2015年7月	85.9%	3.2	6,176	14.6%	5,303	19.0%	354	24.0%	58.4%	2.5%	11.9%	8.2%
D26	ホテルマイステイズ上野入谷口	東京都台東区	97	2015年7月	93.7%	7.9	11,207	25.3%	10,505	36.9%	221	34.3%	98.5%	5.8%	57.7%	10.5%
D27	ホテルマイステイズ亀戸P2	東京都江東区	175	2015年7月	89.2%	0.0	6,054	20.8%	5,399	20.8%	234	22.7%	66.4%	7.0%	14.4%	8.1%
D31	ホテルマイステイズ宇都宮	栃木県宇都宮市	116	2015年7月	94.2%	10.4	6,757	3.2%	6,364	16.0%	136	11.4%	91.7%	2.3%	6.0%	4.3%
フレックスステイイン																
D12	フレックスステイイン飯田橋	東京都新宿区	59	2014年7月	95.1%	1.8	9,495	18.4%	9,032	20.7%	113	15.9%	95.4%	11.4%	28.6%	22.2%
D14	フレックスステイイン品川	東京都品川区	55	2014年7月	96.0%	-0.3	9,632	21.8%	9,249	21.4%	109	29.5%	91.4%	4.3%	29.7%	13.6%
D15	フレックスステイイン常盤台	東京都板橋区	129	2014年7月	86.5%	1.4	4,985	11.4%	4,311	13.2%	131	21.7%	34.7%	-0.5%	18.9%	10.6%
D16	フレックスステイイン巢鴨	東京都豊島区	104	2014年7月	84.2%	-5.0	5,525	21.7%	4,653	14.9%	114	20.2%	41.4%	6.5%	6.6%	4.2%
D18	フレックスステイイン清澄白河	東京都江東区	55	2014年7月	90.6%	1.0	7,180	26.1%	6,509	27.4%	79	25.5%	75.4%	23.4%	24.7%	19.7%
D19	フレックスステイイン中延P1	東京都品川区	39	2014年7月	90.0%	1.6	6,165	17.8%	5,549	20.0%	47	17.6%	63.8%	25.6%	11.0%	9.9%
D20	フレックスステイイン中延P2	東京都品川区	22	2014年7月	92.5%	2.0	5,639	12.2%	5,214	14.6%	25	16.3%	59.9%	6.7%	8.2%	5.9%
D23	フレックスステイイン白金	東京都港区	84	2015年2月	88.2%	1.5	6,777	15.2%	5,978	17.2%	112	18.3%	48.7%	0.0%	10.0%	6.1%
D30	フレックスステイイン東十条	東京都北区	88	2015年7月	87.5%	3.2	5,494	31.9%	4,807	36.8%	81	28.7%	87.8%	35.1%	41.9%	30.3%
D32	フレックスステイイン川崎貝塚	神奈川県川崎市	64	2015年7月	87.8%	1.8	5,239	12.9%	4,599	15.2%	65	16.4%	25.6%	4.1%	1.1%	0.9%
D34	フレックスステイイン川崎小川町	神奈川県川崎市	62	2015年7月	90.4%	4.3	4,644	14.8%	4,196	20.6%	59	31.9%	14.1%	-3.2%	5.2%	4.3%
D35	フレックスステイイン江古田	東京都練馬区	210	2015年8月	85.7%	-2.6	5,070	14.2%	4,348	10.8%	220	9.9%	45.2%	12.4%	4.5%	2.5%
MHM以外																
D6	ホテルビスタプレミアオ堂島	大阪府大阪市	141	2014年7月	93.0%	2.7	11,902	18.9%	11,074	22.4%	404	24.8%	-	-	28.0%	15.0%
D21	アパホテル横浜関内	神奈川県横浜市	451	2015年2月	93.9%	-0.6	7,831	9.5%	7,353	8.8%	470	0.8%	-	-	-	-
D22	ホテルネット函館	北海道函館市	202	2015年2月	79.5%	2.5	6,862	8.0%	5,457	11.5%	200	23.7%	-	-	-	-
D28	ホテルビスタ清水	静岡県静岡市	84	2015年7月	79.4%	1.4	6,814	8.2%	5,410	10.0%	151	18.6%	-	-	7.9%	3.2%
ブランド別 小計																
MHM																
マイステイズ			2,704		93.0%	4.0	9,048	22.0%	8,415	27.5%	4,880	30.7%	92.9%	6.4%	34.4%	18.2%
フレックスステイイン			971		88.2%	0.1	6,027	18.0%	5,317	18.2%	1,160	19.4%	57.8%	10.7%	16.4%	11.0%
MHM以外			878		88.4%	0.9	8,137	11.2%	7,191	12.3%	1,226	13.5%	-	-	21.1%	11.3%
合計 (33物件)			4,553		91.1%	2.5	8,252	19.2%	7,514	22.6%	7,267	25.4%	86.3%	7.6%	30.3%	16.4%

(注) 2015年12月末保有ホテル37物件のうち、固定費料の4物件を除く33物件のデータに基づき記載しています(固定費料の4物件は、「スーパーホテル新橋・鳥森口」「コンフォートホテル富山駅前」「スーパーホテルJR上野入谷口」及び「スーパーホテル東京・JR立川北口」)。また、前年同期比は当該33物件から、2014年9月26日に開業し比較可能な前年実績のない「ホテルマイステイズ羽田」を除いた32物件ベースで記載しています。

2015年12月期 対 2015年6月期 差異分析

	第24期実績 (2015年6月期)	第25期実績 (2015年12月期)	対2015年6月期実績差異		主な変動要因 (単位: 百万円)
営業収益	4,974百万円	6,863百万円	+1,889百万円	+38.0%	<ul style="list-style-type: none"> ・賃料・共益費+1,912 (うち住居+183 事務所+13 店舗+2 ホテル+1,713) ・保険金収入 ▲1 ・原状回復費収入 ▲3 ・礼金収入 ▲9 ・更新料収入 ▲14
賃貸事業収入	4,974百万円	6,863百万円	+1,889百万円	+38.0%	
営業費用	2,163百万円	2,494百万円	+330百万円	+15.3%	<ul style="list-style-type: none"> ・減価償却費 +288 ・固定資産税等 +48 ・維持管理費 +4 (うち原状回復費 ▲12、水道光熱費 ▲2、修繕費 ▲3、管理雑経費 +9、PM FEE +4、建物管理費 +4、借地料 +4) ・専門家報酬 ▲2 ・その他租税公課 ▲6 ・広告宣伝費、新規契約手数料等の支払手数料 ▲9 ・共通委託調査費 ▲13 ・その他 +18
修繕費	24百万円	21百万円	▲3百万円	▲13.9%	
営業利益	2,810百万円	4,369百万円	+1,558百万円	+55.4%	
営業外収益	4百万円	2百万円	▲2百万円	▲52.5%	
営業外費用	519百万円	1,418百万円	+898百万円	+172.9%	
支払利息	379百万円	296百万円	▲82百万円	▲21.7%	✓ 7月に行ったりファイナンスによる金利低減の効果
融資関連費用	140百万円	982百万円	+841百万円	+600.0%	✓ リファイナンスに伴うアップフロントフィーの一時償却の発生及びブルデンシャルローンに関する期限前弁済ペナルティの発生による増加
その他の営業外費用	0百万円	138百万円	+138百万円	—	✓ 7月実施オフリングの費用
当期純利益	2,295百万円	2,952百万円	+657百万円	+28.6%	
EPU	860円	924円	64円	+7.4%	
1口当たり 剰余金取崩し額	—	24円	24円	—	
DPU	860円	948円	88円	+10.2%	
NOI	4,127百万円	5,961百万円	+1,833百万円	+44.4%	
NOI利回り	6.5%	7.0%	+0.5%	—	

(注1) 「1口当たり当期純利益(EPU)」及び「1口当たり剰余金取崩し額」については、小数第1位を四捨五入して記載しています。

(注2) 「1口当たり当期純利益(EPU)」は、各期末における投資口数で算定しております。

財務指標データ

項目	2013年12月期	2014年6月期	2014年12月期	2015年6月期	2015年12月期
	2013年7月1日～ 2013年12月31日	2014年1月1日～ 2014年6月30日	2014年7月1日～ 2014年12月31日	2015年1月1日～ 2015年6月30日	2015年7月1日～ 2015年12月31日
総資産額(百万円)	79,176	79,261	130,477	136,299	185,918
純資産額(百万円)	35,844	36,373	61,392	61,731	91,758
自己資本比率	45.3%	45.9%	47.1%	45.3%	49.4%
出資総額(百万円)	29,134	29,134	53,096	53,096	82,465
期末発行済投資口総数	1,573,179	1,573,179	2,668,686	2,668,686	3,193,686
1口当たり純資産額(円)	22,785	23,121	23,005	23,132	28,731
総資産経常利益率(ROA)(年換算)	0.9%	2.3%	3.0%	3.4%	3.2%
純資産当期純利益率(ROE)(年換算)	2.1%	5.0%	6.4%	7.5%	6.4%
有利子負債額(百万円)	41,310	41,000	67,260	72,301	91,699
加重平均金利	3.2%	1.8%	1.1%	1.0%	0.6%
有利子負債比率(LTV 1)	53.9%	53.7%	53.1%	54.9%	50.8%
期末総資産有利子負債比率(LTV 2)	52.2%	51.7%	51.5%	53.0%	49.3%
ネットオペレーティングインカム(NOI)(百万円)	2,006	2,018	3,861	4,127	5,961
NOI利回り(年換算)	5.2%	5.3%	6.8%	6.5%	7.0%
当期減価償却費(百万円)	527	527	837	986	1,275
ファンズフロムオペレーション(FFO)(百万円)	880	426	2,795	3,282	4,228
NAV(百万円)	36,245	37,286	71,175	78,960	134,430
1口当たりNAV(円)	23,039	23,701	26,671	29,588	42,093
NAV倍率(倍)	0.8	1.0	1.9	2.2	1.7

(注1) 上表内の財務指標の算出方法は下記のとおりです。

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

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

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

2015年12月期損益計算書

項目	第24期 2015年1月1日～ 2015年6月30日		第25期 2015年7月1日～ 2015年12月31日		増減	
	金額(千円)	%	金額(千円)	%	金額(千円)	%
営業収益	4,974,760	100.0	6,863,775	100.0	1,889,015	38.0
賃貸事業収入(1)	4,974,760		6,863,775		1,889,015	
営業費用	2,163,828	43.5	2,494,667	36.3	330,838	15.3
賃貸事業費用(2)	1,834,039		2,178,165		344,126	
減価償却費(3)	986,765		1,275,714		288,948	
NOI (1)-(2)+(3)	4,127,486		5,961,324		1,833,837	44.4
資産運用報酬	180,000		180,000		-	
役員報酬	4,800		4,800		-	
資産保管手数料	6,342		6,794		451	
一般事務委託手数料	22,055		25,170		3,114	
貸倒引当金繰入額	467		58		△ 408	
その他営業費用	116,123		99,677		△ 16,445	
営業利益	2,810,931	56.5	4,369,108	63.7	1,558,176	55.4
営業外収益	4,648	0.1	2,205	0.0	△ 2,442	△ 52.5
受取利息	1,242		814		△ 427	
還付加算金	3,098		936		△ 2,161	
雑収入	307		454		146	
営業外費用	519,670	10.4	1,418,020	20.7	898,350	172.9
支払利息	379,341		296,892		△ 82,448	
融資関連費用	140,328		982,261		841,932	
投資口交付費	-		138,866		138,866	
経常利益	2,295,909	46.2	2,953,293	43.0	657,384	28.6
税引前当期純利益	2,295,909	46.2	2,953,293	43.0	657,384	28.6
法人税等合計	605		605		-	
当期純利益	2,295,304	46.1	2,952,688	43.0	657,384	28.6
前期繰越利益	75,399		75,634		234	
当期未処分利益	2,370,704		3,028,323		657,618	27.7

2015年12月期貸借対照表 ー 資産の部

項目	第24期 2015年6月30日		第25期 2015年12月31日		増減	
	金額(千円)	%	金額(千円)	%	金額(千円)	%
資産の部						
流動資産						
現金及び預金	2,691,921		7,885,398		5,193,476	
信託現金及び信託預金	4,822,622		5,933,582		1,110,960	
未収入金	190		124		△ 65	
営業未収入金	637,813		1,069,352		431,538	
前払費用	260,394		241,931		△ 18,462	
未収消費税等	316,413		928,025		611,612	
その他	-		35		35	
貸倒引当金	△ 2,436		△ 2,494		△ 58	
流動資産合計	8,726,919	6.4	16,055,955	8.6	7,329,036	84.0
固定資産						
有形固定資産						
建物	77,048		76,507		△ 541	
建物附属設備	19,117		18,268		△ 849	
構築物	1,509		1,443		△ 65	
土地	711,834		711,834		-	
信託建物	45,931,690		61,371,553		16,224,478	
信託建物附属設備	10,196,539		12,358,438		2,161,898	
信託構築物	195,246		189,591		△ 5,654	
信託工具、器具及び備品	178,020		251,331		73,310	
信託土地	69,963,823		88,435,785		18,471,961	
有形固定資産合計	127,274,829	93.4	163,414,753	87.9	36,139,923	28.4
無形固定資産						
信託借地権	-		5,836,789		5,836,789	
その他	45		15		△ 30	
無形固定資産合計	45	0.0	5,836,804	3.1	5,836,758	12,729,006.7
投資その他の資産						
差入保証金	10,035		39,518		29,483	
長期前払費用	251,697		533,409		281,712	
その他	36,218		38,429	0.0	△ 30	
投資その他の資産合計	297,951	0.2	611,357	0.3	313,406	105.2
固定資産合計	127,572,826	93.6	169,862,915	91.4	42,290,088	33.1
資産合計	136,299,746	100.0	185,918,871	100.0	49,619,125	36.4

2015年12月期貸借対照表 ー 負債・資本の部

項目	第24期 2015年6月30日		第25期 2015年12月31日		増減	
	金額(千円)	%	金額(千円)	%	金額(千円)	%
負債の部						
流動負債						
営業未払金	168,742		136,766		△ 31,975	
短期借入金	-		1,080,000		1,080,000	
1年内返済予定の長期借入金	62,341,000		-		△ 62,341,000	
1年内返済予定の信託長期借入金	9,960,000		-		△ 9,960,000	
未払金	43,752		47,597		3,845	
未払費用	174,711		134,010		△ 40,701	
未払法人税等	542		564		21	
前受金	420,660		473,164		52,504	
預り金	10,108		23,043		12,935	
流動負債合計	73,119,517	53.6	1,895,146	1.0	△ 71,224,371	-97.4
固定負債						
長期借入金	-		90,619,000		90,619,000	
信託預り敷金及び保証金	1,420,014		1,617,867		197,852	
預り敷金及び保証金	28,663		28,663		-	
固定負債合計	1,448,677	1.1	92,265,530	49.6	90,816,852	6,268.9
負債合計	74,568,195	54.7	94,160,677	50.6	19,592,481	26.3
純資産の部						
投資主資本						
出資総額	53,096,413	39.0	82,465,438	44.4	29,369,025	55.3
剰余金						
出資剰余金	6,264,432		6,264,432		-	
当期末処分利益	2,370,704		3,028,323		657,618	
剰余金合計	8,635,136	6.3	9,292,755	5.0	657,618	7.6
投資主資本合計	61,731,550	45.3	91,758,194	49.4	30,026,643	48.6
純資産合計	61,731,550	45.3	91,758,194	49.4	30,026,643	48.6
負債純資産合計	136,299,746	100.0	185,918,871	100.0	49,619,125	36.4

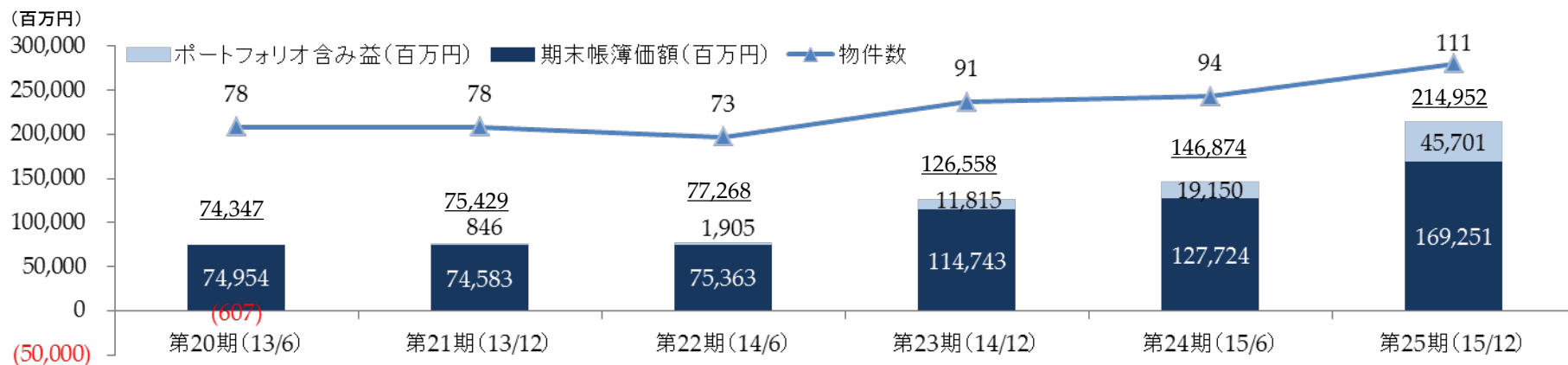
2015年12月期末1口当たり純資産
28,731円
(発行済投資口数:3,193,686口)

2015年12月期キャッシュ・フロー計算書／金銭の分配に係る計算書

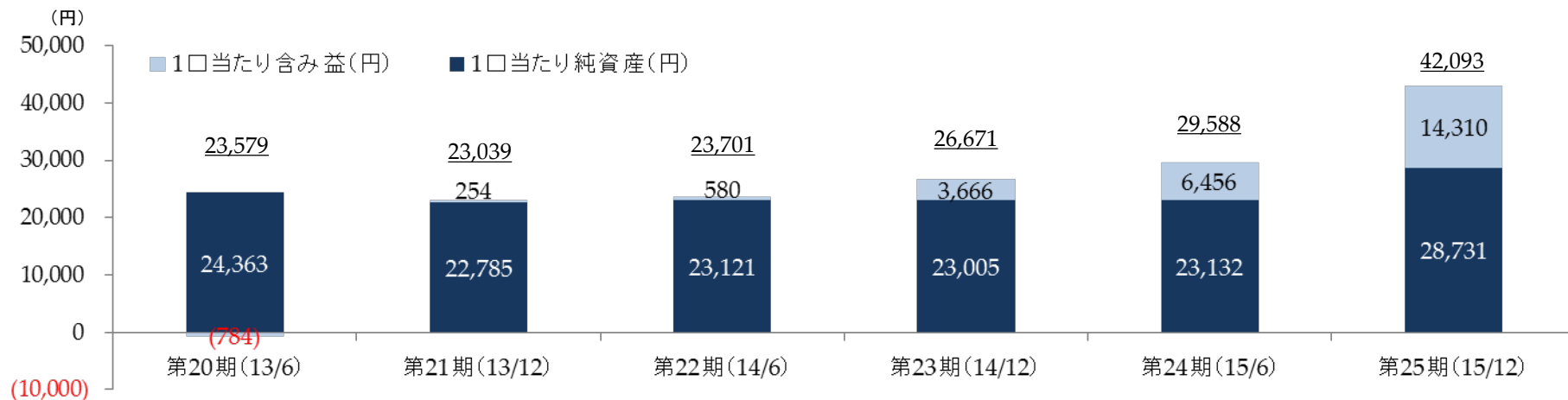
項目	第24期	第25期	項目	第24期	第25期	
	2015年1月1日～ 2015年6月30日	2015年7月1日～ 2015年12月31日		2015年1月1日～ 2015年6月30日	2015年7月1日～ 2015年12月31日	
	金額(千円)	金額(千円)		(千円)	(千円)	
営業活動によるキャッシュ・フロー			当期末処分利益	(千円)	2,370,704	3,028,323
税引前当期純利益	2,295,909	2,953,293	利益超過分配金加算額	(千円)	-	763,290
減価償却費	986,795	1,275,744	出資総額控除額	(千円)	-	763,290
投資口交付費	-	138,866	分配金総額	(千円)	2,295,069	3,790,905
融資関連費用	140,328	982,261	うち利益分配金	(千円)	2,295,069	3,027,614
受取利息	△ 1,242	△ 814	うち利益超過分配金	(千円)	-	763,290
支払利息	379,341	296,892	投資口1口当たり分配金	(円)	860	1,187
貸倒引当金の増減額(△は減少)	467	58	任意積立金	(千円)	-	708
営業未収入金の増減額(△は増加)	6,739	△ 431,538	一時差異等調整積立金	(千円)	-	708
未収消費税等の増減額(△は増加)	1,002,839	△ 611,612	次期繰越利益	(千円)	75,634	-
営業未払金の増減額(△は減少)	21,539	△ 25,114				
未払金の増減額(△は減少)	17,865	1,989				
未払費用の増減額(△は減少)	49,396	△ 9,097				
前受金の増減額(△は減少)	49,576	52,504				
預り金の増減額(△は減少)	△ 13,787	12,935				
その他	△ 9,953	4,131				
小計	4,925,816	4,640,500				
利息の受取額	1,242	814				
利息の支払額	△ 381,197	△ 328,496				
法人税等の支払額	△ 640	△ 583				
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,545,220	4,312,234				
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	△ 13,512,228	△ 37,422,498				
信託無形固定資産の取得による支出	-	△ 5,836,789				
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	406,054	239,098				
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 95,186	△ 40,738				
その他	△ 1,487	△ 31,694				
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 13,202,847	△ 43,092,621				
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	-	1,401,000				
短期借入金の返済による支出	-	△ 321,000				
長期借入れによる収入	6,241,000	90,619,000				
長期借入金の返済による支出	△ 1,200,000	△ 62,341,000				
信託長期借入金の返済による支出	-	△ 9,960,000				
融資関連費用	△ 81,398	△ 1,250,432				
分配金の支払額	△ 1,952,824	△ 2,292,901				
投資口の発行による収入	-	29,230,158				
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,006,776	45,084,824				
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△ 5,650,850	6,304,437				
現金及び現金同等物の期首残高	13,165,393	7,514,543				
現金及び現金同等物の期末残高	7,514,543	13,818,981				

鑑定評価額及び1口当たりNAVの推移

■ 鑑定評価額の推移



■ 1口当たりNAVの推移



(注)各期とも期末時点。

物件収支 (1/5)

(単位:千円)

物件番号	A26	A27	A28	A29	A30	A31	A32	A33	A34	A35	A36	A37
物件名	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
	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
① 賃貸事業収入合計	39,112	44,131	27,351	33,293	42,204	37,837	36,341	35,887	30,622	26,619	25,305	22,164
賃料及び共益費 / GOP (注1)	36,020	39,784	26,772	31,168	39,615	35,168	33,183	33,323	30,475	26,619	23,323	20,996
その他収入	3,092	4,347	579	2,124	2,589	2,669	3,158	2,563	146	-	1,982	1,168
② 賃貸事業費用合計	20,182	25,970	8,918	15,747	18,461	15,376	17,864	13,959	12,633	7,880	12,075	9,047
維持管理費	7,153	6,991	2,668	4,805	5,366	4,088	5,054	3,417	4,944	98	2,962	2,421
(うち修繕費)	353	314	353	331	375	618	438	69	-	38	60	109
(うち水道光熱費)	1,520	2,015	270	550	975	685	1,141	569	486	-	587	391
公租公課	1,616	2,714	1,330	1,687	2,566	1,874	3,135	2,408	1,665	1,720	1,054	1,370
保険料	72	110	43	61	117	65	105	79	56	64	43	43
減価償却費(⑦)	8,299	12,744	4,351	5,925	9,672	7,090	7,496	6,129	5,355	5,496	5,264	4,028
その他費用	3,039	3,409	525	3,267	738	2,257	2,071	1,924	610	500	2,750	1,183
③ 賃貸事業損益(①-②)	18,929	18,161	18,432	17,545	23,743	22,461	18,477	21,927	17,988	18,739	13,230	13,116
④ NOI(①-②+⑦)	27,229	30,905	22,783	23,471	33,416	29,552	25,973	28,057	23,344	24,236	18,495	17,145
⑤ 資本的支出	6,135	2,339	108	-	139	1,024	27,816	900	-	1,976	-	528
⑥ NCF(④-⑤)	21,094	28,565	22,675	23,471	33,276	28,527	-1,843	27,157	23,344	22,259	18,495	16,617

物件番号	A38	A39	A40	A41	A42	A43	A44	A45	A46	A47	A48	A51
物件名	ルート立川	渋谷本町 マンション	シティハイツ 砦	アクシーズタ ワー川口 並木	キャピタルハ イツ神楽坂	カレッジスク エア町田	ベレール 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
	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
① 賃貸事業収入合計	21,787	20,262	17,163	24,609	18,605	17,484	16,591	18,189	17,872	22,357	14,706	91,326
賃料及び共益費 / GOP (注1)	19,095	19,000	15,887	23,558	18,417	17,484	15,265	17,774	16,087	19,861	14,706	87,140
その他収入	2,691	1,262	1,276	1,051	187	-	1,325	414	1,784	2,495	-	4,185
② 賃貸事業費用合計	8,202	6,857	5,635	9,708	7,834	4,096	7,055	8,469	9,883	15,680	5,018	37,320
維持管理費	2,020	2,555	2,007	2,792	3,108	149	2,345	2,675	2,341	4,741	-	14,053
(うち修繕費)	92	734	72	223	52	149	24	27	84	122	-	975
(うち水道光熱費)	427	220	75	412	337	-	186	649	334	1,089	-	0
公租公課	1,070	927	983	1,126	1,091	1,517	872	891	989	2,135	937	4,949
保険料	46	38	34	47	41	40	28	38	36	89	30	130
減価償却費(⑦)	4,142	2,218	1,673	5,038	2,323	1,889	2,324	3,952	4,673	6,564	3,549	13,177
その他費用	922	1,117	935	703	1,269	500	1,484	911	1,842	2,149	500	5,008
③ 賃貸事業損益(①-②)	13,585	13,405	11,528	14,900	10,770	13,387	9,535	9,719	7,988	6,676	9,687	54,005
④ NOI(①-②+⑦)	17,728	15,623	13,202	19,938	13,093	15,276	11,860	13,671	12,661	13,240	13,237	67,183
⑤ 資本的支出	2,006	2,519	1,176	-	2,937	-	-	1,587	2,155	3,813	264	383
⑥ NCF(④-⑤)	15,722	13,103	12,025	19,938	10,156	15,276	11,860	12,084	10,506	9,426	12,972	66,800

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

(注2) 本物件のテナントにより開示について了承を得られていないため、非開示とさせていただきます。

物件収支 (2/5)

(単位:千円)

物件番号	A52	A53	A54	A56	A59	A61	A62	A63	A64	A65	A66	A71
物件名	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	ピクセル 武蔵関	レクセルマン ション上野松 が谷	藤和シティ コープ 浅間町	ロイヤル パーク大町	レキシント ン・スクエア 萩野町	ヴィスコン ティ覚玉山	レキシント ン・スクエア 代田橋
① 賃貸事業収入合計	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
賃料及び共益費 / GOP (注1)	102,344	70,527	49,358	30,488	33,697	24,129	34,353	54,348	25,904	17,373	9,620	31,704
その他収入	7,773	3,320	2,293	2,069	1,315	769	2,958	3,900	2,969	1,624	1,045	1,585
② 賃貸事業費用合計	41,939	25,611	19,749	16,166	15,280	8,911	20,101	30,765	13,396	8,138	7,416	14,964
維持管理費	11,652	10,153	5,072	3,307	5,971	3,523	6,586	15,246	5,986	2,188	2,888	2,954
(うち修繕費)	234	895	96	265	44	173	2,185	299	839	-	174	35
(うち水道光熱費)	1,509	695	511	925	-	540	560	10	1,779	617	146	488
公租公課	6,320	3,596	2,204	1,675	1,384	1,174	1,880	3,004	1,583	1,148	903	1,546
保険料	169	121	68	53	59	54	66	122	70	44	25	48
減価償却費(⑦)	16,004	7,727	8,657	9,145	4,991	2,739	8,343	7,475	4,248	3,550	1,778	8,002
その他費用	7,791	4,013	3,746	1,984	2,872	1,419	3,224	4,916	1,506	1,207	1,821	2,410
③ 賃貸事業損益(①-②)	60,405	44,915	29,608	14,321	18,417	15,217	14,252	23,582	12,507	9,234	2,204	16,740
④ NOI(①-②+⑦)	76,410	52,643	38,266	23,467	23,409	17,957	22,596	31,057	16,756	12,785	3,982	24,742
⑤ 資本的支出	2,051	7,628	2,192	2,262	7,754	773	-	1,723	4,215	-	-	-
⑥ NCF(④-⑤)	74,358	45,014	36,073	21,205	15,654	17,183	22,596	29,334	12,540	12,785	3,982	24,742

物件番号	A72	A73	A75	A76	A77	A78	A79	A80	A81	A82	A83	A84
物件名	レキシント ン・スクエア 本所吾妻橋	AMS TOW ER 南6条	スペース 恵比寿	ネオ・プロミ ネンス	インボイス新 神戸 レジデンス	コスモコート 元町	レーベスト 本陣	レーベスト 松原	サンテラス 南池袋	アルバ 則武新町	レーベスト 名駅南	レーベスト 平安
① 賃貸事業収入合計	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
賃料及び共益費 / GOP (注1)	17,679	46,125	203,351	63,002	46,814	37,098	31,945	28,756	22,630	25,999	26,282	23,297
その他収入	777	1,698	23,029	8,800	2,727	1,213	1,957	2,271	1,807	1,500	1,013	1,419
② 賃貸事業費用合計	9,990	33,104	73,715	28,648	24,252	18,326	13,292	15,136	10,383	13,283	12,635	13,682
維持管理費	2,171	6,336	13,704	11,964	4,392	3,622	3,033	3,718	3,040	3,252	2,960	3,596
(うち修繕費)	18	1,041	639	-	125	-	32	137	289	156	31	265
(うち水道光熱費)	355	740	2,201	4,230	585	607	394	365	410	364	558	320
公租公課	812	6,442	8,786	3,554	2,731	2,307	1,799	1,867	909	1,737	1,660	1,404
保険料	35	138	277	140	81	79	70	64	33	64	68	46
減価償却費(⑦)	4,935	14,123	37,256	10,235	11,458	9,972	7,435	7,038	4,857	6,924	6,948	6,399
その他費用	2,037	6,063	13,691	2,753	5,589	2,344	952	2,448	1,541	1,304	998	2,235
③ 賃貸事業損益(①-②)	7,688	13,020	129,636	34,353	22,561	18,772	18,653	13,620	12,246	12,715	13,646	9,614
④ NOI(①-②+⑦)	12,623	27,143	166,892	44,588	34,019	28,744	26,088	20,658	17,104	19,640	20,594	16,014
⑤ 資本的支出	-	-	5,660	3,612	853	-	-	523	-	146	905	-
⑥ NCF(④-⑤)	12,623	27,143	161,231	40,975	33,166	28,744	26,088	20,135	17,104	19,493	19,689	16,014

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

(注2) 本物件のテナントにより開示について了承を得られていないため、非開示とさせていただきます。

物件収支 (3/5)

(単位:千円)

物件番号	A85	A86	A87	A88	A89	A90	A91	A92	A93	A94	A95	A96
物件名	ヴァンデュー ル浜大津 駅前	サルボ サーラ	エクセレンテ 神楽坂	ルナコート 江戸堀	ウインター ジ 神戸元町	クイーンズ コート福住	コーポ 東洞院	ベレール 大井町	シエテ 南塚口	プライムライ フ 三宮磯上公園	HERMITAGE NANBA WEST	センチュリー パーク新川 1番館
	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
① 賃貸事業収入合計	30,247	24,735	18,265	20,341	22,271	17,033	17,945	14,857	16,431	14,943	15,790	16,411
賃料及び共益費 / GOP (注1)	28,358	23,057	17,610	19,430	21,382	15,944	17,217	14,224	15,427	14,060	14,817	13,819
その他収入	1,889	1,678	655	910	888	1,089	727	633	1,004	882	973	2,592
② 賃貸事業費用合計	16,047	14,999	8,137	10,814	13,809	7,339	7,622	6,263	8,604	7,837	7,757	7,748
維持管理費	5,307	4,887	1,876	3,277	3,785	2,195	2,105	1,871	3,209	1,780	2,139	1,923
(うち修繕費)	42	140	88	489	25	30	166	16	342	6	312	246
(うち水道光熱費)	2,139	1,011	265	890	500	184	662	174	388	231	286	262
公租公課	1,952	1,565	775	1,180	1,588	752	912	670	983	848	1,015	873
保険料	75	52	31	40	50	28	35	24	34	26	31	46
減価償却費(⑦)	6,997	5,444	4,194	5,064	5,805	3,195	3,799	2,675	3,240	3,426	3,446	3,901
その他費用	1,715	3,048	1,259	1,252	2,580	1,167	769	1,023	1,137	1,756	1,124	1,003
③ 賃貸事業損益(①-②)	14,199	9,736	10,127	9,526	8,461	9,694	10,323	8,593	7,826	7,106	8,032	8,662
④ NOI (①-②+⑦)	21,196	15,181	14,322	14,590	14,267	12,889	14,122	11,268	11,066	10,532	11,479	12,564
⑤ 資本的支出	133	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	877
⑥ NCF(④-⑤)	21,063	15,181	14,322	14,590	14,267	12,889	14,122	11,268	11,066	10,532	11,479	11,686

物件番号	A97	A98	A99	A100	A101	A102		B8	B9	B14	B15	B16
物件名	ウエストア ベ ニュー	リトルリバー 本町橋	プライム ライフ御影	シティコート 北1条	リエトコート 向島	リエトコート 西大島	住宅計	近代科学社 ビル	新宿 アイランド	レキシント ン・プラザ 西五反田	クロス・ス クエアNAKA NO	大木青葉ビ ル
	184	184	184	169	169	169	-	184	184	184	184	184
① 賃貸事業収入合計	10,366	13,332	12,003	59,410	47,395	44,694	2,175,138	38,433	(注2)	150,219	36,311	39,494
賃料及び共益費 / GOP (注1)	10,021	13,181	11,675	54,921	46,115	44,503	2,033,489	33,981	(注2)	133,537	29,992	32,159
その他収入	344	151	327	4,488	1,279	191	141,648	4,452	(注2)	16,682	6,319	7,335
② 賃貸事業費用合計	7,045	6,933	6,558	28,279	22,412	16,322	997,313	23,111	(注2)	67,272	17,365	21,840
維持管理費	2,374	1,993	1,259	6,203	5,678	4,195	282,157	7,073	(注2)	27,013	7,011	9,264
(うち修繕費)	561	158	-	165	229	124	16,744	296	(注2)	566	432	215
(うち水道光熱費)	217	337	154	1,126	441	680	41,809	3,230	(注2)	17,122	2,587	4,360
公租公課	561	946	762	-	-	-	116,467	4,557	(注2)	12,462	3,857	4,086
保険料	25	28	22	211	99	78	4,417	85	(注2)	228	98	121
減価償却費(⑦)	2,963	2,874	2,960	20,460	13,717	11,025	448,826	10,588	(注2)	26,477	4,090	7,462
その他費用	1,120	1,090	1,553	1,404	2,917	1,022	145,443	806	(注2)	1,089	2,307	905
③ 賃貸事業損益(①-②)	3,320	6,398	5,445	31,130	24,982	28,371	1,177,825	15,322	(注2)	82,947	18,946	17,653
④ NOI (①-②+⑦)	6,284	9,272	8,405	51,590	38,700	39,397	1,626,652	25,910	(注2)	109,425	23,036	25,115
⑤ 資本的支出	756	-	-	-	228	218	100,330	2,199	(注2)	3,846	16,688	512
⑥ NCF(④-⑤)	5,528	9,272	8,405	51,590	38,471	39,179	1,526,321	23,710	(注2)	105,578	6,348	24,603

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

(注2) 本物件のテナントにより開示について了承を得られていないため、非開示とさせていただきます。

物件収支 (4/5)

(単位:千円)

物件番号	B17	B18		C1		D1	D2	D3	D4	D5	D6	D7
物件名	レキシントン・プラザ八幡	イオンタウン須賀川	オフィス・商業施設設計	タイムズ神田須田町第4	駐車場計	ホテルマイステイズ神田	ホテルマイステイズ浅草	ホテルマイステイズ京都四條	マイステイズ新浦安コン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
	184	184	-	184	-	184	184	184	184	184	184	184
① 賃貸事業収入合計	166,052	142,027	589,738	2,700	2,700	117,428	142,768	370,894	217,548	188,788	216,812	201,397
賃料及び共益費 / GOP (注1)	131,345	142,027	520,241	2,700	2,700	117,428	142,768	370,894	217,548	188,788	216,803	201,397
その他収入	34,707	-	69,496	-	-	-	-	-	-	-	-	9
② 賃貸事業費用合計	81,152	94,980	315,338	257	257	20,703	21,454	59,383	49,845	38,936	62,396	67,965
維持管理費	47,712	56,124	159,168	-	-	-	-	-	-	-	8,208	17,163
(うち修繕費)	794	-	2,304	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(うち水道光熱費)	36,022	-	63,322	-	-	-	-	-	-	-	-	-
公租公課	11,345	7,560	46,978	256	256	4,420	3,925	10,518	8,159	3,192	11,855	4,627
保険料	188	234	1,043	-	-	98	121	263	222	112	306	264
減価償却費(⑦)	21,031	29,438	100,544	1	1	15,680	16,882	48,086	40,958	35,124	41,518	45,402
その他費用	873	1,622	7,604	-	-	504	525	515	505	505	507	508
③ 賃貸事業損益(①-②)	84,900	47,046	274,399	2,442	2,442	96,725	121,313	311,511	167,702	149,852	154,416	133,431
④ NOI (①-②+⑦)	105,932	76,485	374,943	2,444	2,444	112,406	138,195	359,597	208,660	184,977	195,935	178,833
⑤ 資本的支出	6,265	-	29,512	-	-	1,892	5,005	2,973	4,943	4,454	10,084	11,354
⑥ NCF(④-⑤)	99,667	76,485	345,431	2,444	2,444	110,513	133,190	356,624	203,717	180,523	185,850	167,479

物件番号	D8	D9	D10	D11	D12	D13	D14	D15	D16	D17	D18	D19
物件名	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
	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
① 賃貸事業収入合計	240,538	134,323	83,977	125,043	59,153	61,488	56,956	69,464	57,405	121,301	43,269	24,491
賃料及び共益費 / GOP (注1)	240,538	134,323	83,977	125,043	59,153	61,488	56,956	69,464	57,405	121,301	43,269	24,491
その他収入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
② 賃貸事業費用合計	26,251	31,353	17,209	19,238	15,182	15,439	8,974	11,319	14,076	13,895	11,392	5,607
維持管理費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(うち修繕費)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(うち水道光熱費)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
公租公課	6,420	4,476	1,746	5,092	4,503	1,482	1,678	3,433	2,894	3,608	3,383	945
保険料	131	216	69	109	100	50	41	90	74	126	86	27
減価償却費(⑦)	19,193	26,153	14,887	13,531	10,074	13,400	6,749	7,289	10,602	9,655	7,415	4,129
その他費用	504	507	505	505	504	505	505	505	505	505	507	504
③ 賃貸事業損益(①-②)	214,287	102,969	66,767	105,805	43,970	46,049	47,981	58,145	43,328	107,406	31,877	18,883
④ NOI (①-②+⑦)	233,481	129,123	81,655	119,336	54,045	59,449	54,731	65,434	53,930	117,061	39,292	23,012
⑤ 資本的支出	1,800	11,778	2,039	2,994	-	1,716	1,100	3,346	2,511	2,960	4,150	704
⑥ NCF(④-⑤)	231,681	117,345	79,616	116,342	54,045	57,733	53,631	62,088	51,419	114,101	35,142	22,308

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

(注2) 本物件のテナントにより開示について了承を得られていないため、非開示とさせていただきます。

物件収支 (5/5)

(単位:千円)

物件番号	D20	D21	D22	D23	D24	D25	D26	D27	D28	D29	D30	D31
物件名	フレックス イン 中延P2	アパホテル 横浜関内	ホテルネッツ 函館	フレックス イン白金	ホテルマイ ステイズ 羽田	ホテルマイ ステイズ 亀戸P1	ホテルマイ ステイズ上 野入谷口	ホテルマイ ステイズ亀 戸P2	ホテルビスタ 清水	スーパーホ テル新橋・ 烏森口	フレックス イン 東十条	ホテルマイ ステイズ 宇都宮
① 賃貸事業収入合計	184	184	184	184	169	169	169	169	169	169	169	169
賃料及び共益費 / GOP (注1)	13,100	236,234	124,347	57,114	204,721	182,201	121,374	125,072	81,760	36,303	45,317	110,292
賃料及び共益費 / GOP (注1)	13,100	236,234	124,347	57,114	204,721	182,201	121,374	125,072	81,758	36,303	45,317	110,292
その他収入	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-
② 賃貸事業費用合計	2,667	76,738	31,559	7,774	54,885	31,132	20,932	24,771	20,285	5,388	5,365	15,074
維持管理費	-	-	-	-	-	-	2,257	-	441	702	-	-
(うち修繕費)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	702	-	-
(うち水道光熱費)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
公租公課	524	-	-359	37	-	-	-	-	-	-	-	-
保険料	16	285	205	61	177	173	85	107	96	40	50	347
減価償却費(⑦)	1,622	75,948	31,207	7,168	54,337	30,586	18,215	24,290	19,375	4,273	4,941	14,354
その他費用	504	503	506	505	370	373	374	372	372	372	372	372
③ 賃貸事業損益(①-②)	10,432	159,495	92,787	49,340	149,835	151,068	100,442	100,300	61,474	30,915	39,951	95,217
④ NOI(①-②+⑦)	12,054	235,444	123,995	56,508	204,173	181,655	118,657	124,591	80,850	35,188	44,893	109,571
⑤ 資本的支出	396	300	1,202	1,559	-	2,000	-	-	-	-	-	2,500
⑥ NCF(④-⑤)	11,658	235,144	122,793	54,949	204,173	179,655	118,657	124,591	80,850	35,188	44,893	107,071

物件番号	D32	D33	D34	D35	D36	D37		
物件名	フレックス イン 川崎貝塚	コンフォート ホテル富山 駅前	フレックス イン川崎 小川町	フレックス イン江古田	スーパーホ テル東京・ JR立川北口	スーパーホ テルJR上野 入谷口	ホテル計	合計
① 賃貸事業収入合計	169	169	169	126	126	126	-	-
賃料及び共益費 / GOP (注1)	35,764	33,030	31,266	84,916	21,704	18,623	4,096,198	6,863,775
賃料及び共益費 / GOP (注1)	35,764	33,030	31,266	84,916	21,704	18,623	4,096,188	6,652,619
その他収入	-	-	-	-	-	-	10	211,156
② 賃貸事業費用合計	9,759	8,403	5,565	22,002	6,899	5,421	865,256	2,178,165
維持管理費	818	-	-	-	949	731	31,271	472,597
(うち修繕費)	-	-	-	-	745	526	1,973	21,022
(うち水道光熱費)	-	-	-	-	-	-	-	105,131
公租公課	-	-	-	-	-	-	86,566	250,268
保険料	40	85	27	88	40	27	4,473	9,934
減価償却費(⑦)	8,526	7,944	5,165	21,635	5,628	4,381	726,341	1,275,714
その他費用	374	372	372	278	280	281	16,602	169,651
③ 賃貸事業損益(①-②)	26,005	24,627	25,701	62,914	14,804	13,201	3,230,942	4,685,610
④ NOI(①-②+⑦)	34,531	32,572	30,866	84,549	20,433	17,583	3,957,284	5,961,324
⑤ 資本的支出	230	-	-	-	-	-	83,991	213,834
⑥ NCF(④-⑤)	34,301	32,572	30,866	84,549	20,433	17,583	3,873,292	5,747,489

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

(注2) 本物件のテナントにより開示について了承を得られていないため、非開示とさせていただきます。

期末算定価格 (1/3)

物件番号	物件名称	取得価格	2015年6月末			2015年12月末			増減(注1)		鑑定評価機関 (注2)
			帳簿価格	評価額	還元利回り	帳簿価格	評価額	還元利回り	評価額	還元利回り	
A26	日神バレストージ代田橋	1,251,830	1,135,384	1,160,000	4.9%	1,133,219	1,140,000	4.8%	-20,000	-0.1	アセツツR&D
A27	日神バレストージ東長崎	1,229,070	1,112,109	1,260,000	5.0%	1,101,704	1,260,000	5.0%	0	-0.1	アセツツR&D
A28	グロースメゾン五反田	888,200	837,982	968,000	4.6%	833,739	983,000	4.5%	15,000	-0.1	アセツツR&D
A29	グロースメゾン亀戸	1,070,850	1,001,212	1,100,000	4.7%	995,286	1,100,000	4.6%	0	-0.1	アセツツR&D
A30	エメラルドハウス	1,505,161	1,401,495	1,280,000	4.9%	1,391,961	1,310,000	4.8%	30,000	-0.1	アセツツR&D
A31	アルモニー御茶ノ水	1,428,024	1,368,879	1,320,000	4.6%	1,362,813	1,320,000	4.5%	0	-0.1	アセツツR&D
A32	サンクレスト石神井公園	1,088,979	1,058,467	1,050,000	4.8%	1,078,787	1,070,000	4.7%	20,000	-0.1	アセツツR&D
A33	グロースメゾン新横浜	1,059,457	983,126	1,160,000	4.8%	977,897	1,180,000	4.7%	20,000	-0.1	アセツツR&D
A34	ベルファース上野御徒町	1,023,074	972,414	999,000	4.6%	967,058	1,020,000	4.5%	21,000	-0.1	アセツツR&D
A35	グランリール亀戸	906,121	844,413	949,000	4.8%	840,893	969,000	4.7%	20,000	-0.1	アセツツR&D
A36	グロースメゾン池袋	825,411	767,381	868,000	4.6%	762,116	868,000	4.5%	0	-0.1	アセツツR&D
A37	グロースメゾン用賀	795,986	758,631	697,000	4.7%	755,130	702,000	4.6%	5,000	-0.1	アセツツR&D
A38	ルート立川	676,951	646,671	616,000	4.9%	644,535	634,000	4.8%	18,000	-0.1	アセツツR&D
A39	渋谷本町マンション	651,474	656,256	609,000	4.8%	656,557	615,000	4.7%	6,000	-0.1	アセツツR&D
A40	シティハイツ砧	646,337	647,741	479,000	4.8%	647,243	486,000	4.7%	7,000	-0.1	アセツツR&D
A41	アクシズタワー川口並木	620,893	561,513	707,000	5.5%	556,475	709,000	5.4%	2,000	-0.1	アセツツR&D
A42	キャピタルハイツ神楽坂	604,858	616,450	556,000	4.7%	617,064	562,000	4.6%	6,000	-0.1	アセツツR&D
A43	カレッジスクエア町田	589,553	567,696	520,000	5.3%	565,807	530,000	5.2%	10,000	-0.1	アセツツR&D
A44	ペレール目黒	589,004	568,104	592,000	4.4%	565,779	596,000	4.3%	4,000	-0.1	アセツツR&D
A45	ワコーレ綱島I	572,914	541,379	511,000	5.0%	539,015	512,000	4.9%	1,000	-0.1	アセツツR&D
A46	フォロス中村橋	566,980	529,065	572,000	4.7%	526,547	564,000	4.6%	-8,000	-0.1	アセツツR&D
A47	グロースメゾン海神	557,256	528,405	458,000	5.4%	525,655	444,000	5.3%	-14,000	-0.1	アセツツR&D
A48	カレッジスクエア町屋	510,721	470,476	519,000	4.8%	467,190	530,000	4.7%	11,000	-0.1	アセツツR&D
A51	シティハウス東京新橋	2,520,000	2,380,280	2,950,000	4.6%	2,367,486	3,060,000	4.5%	110,000	-0.1	不動研
A52	ウィンベル神楽坂	3,260,000	3,099,292	3,730,000	4.3%	3,085,339	3,810,000	4.2%	80,000	-0.1	森井
A53	西早稲田クレセントマンション	1,880,000	1,879,164	2,310,000	4.6%	1,879,064	2,380,000	4.5%	70,000	-0.1	森井
A54	レキシントン・スクエア曙橋	1,450,000	1,360,723	1,680,000	4.6%	1,354,258	1,740,000	4.5%	60,000	-0.1	谷澤
A56	カーザエルミタツジ	1,070,000	982,769	1,040,000	4.5%	975,886	1,050,000	4.4%	10,000	-0.1	不動研
A59	藤和シティコープ新大塚II	866,000	825,138	1,020,000	5.0%	827,901	1,040,000	4.9%	20,000	-0.1	不動研
A61	ビクセル武蔵関	577,000	557,941	681,000	4.8%	555,975	695,000	4.7%	14,000	-0.1	森井
A62	レクセルマンション上野松が谷	970,000	885,428	1,120,000	4.7%	877,084	1,140,000	4.6%	20,000	-0.1	谷澤
A63	藤和シティコープ浅間町	1,110,000	1,033,411	1,320,000	5.6%	1,027,659	1,350,000	5.5%	30,000	-0.1	不動研
A64	ロイヤルパーク大町	415,000	394,684	520,000	6.1%	394,651	545,000	5.9%	25,000	-0.2	不動研
A65	レキシントン・スクエア萩野町	330,000	299,908	448,000	6.0%	296,358	450,000	5.9%	2,000	-0.1	不動研
A66	ヴィスコンティ覚王山	255,000	237,057	258,000	5.6%	235,279	257,000	5.5%	-1,000	-0.1	谷澤
A71	レキシントン・スクエア代田橋	977,000	890,738	1,090,000	4.6%	882,736	1,110,000	4.5%	20,000	-0.1	谷澤
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	511,000	459,927	576,000	4.7%	454,991	581,000	4.6%	5,000	-0.1	谷澤
A73	AMS TOWER 南6条	1,180,000	1,029,619	1,150,000	5.7%	1,015,496	1,180,000	5.6%	30,000	-0.1	谷澤

(単位:千円)

(注1) 2015年12月期中である2015年7月16日取得の住居物件(A100~A102)及びホテル物件(D24~D34)並びに2015年8月28日取得のホテル物件(D35~D37)については、便宜上、取得時鑑定評価額を2015年6月末評価額として取扱い、2015年12月末の評価額との差異を記載しています。

(注2) 鑑定評価機関については略称により表示しております。正式名称は次の通りです。アセツツR&D:株式会社アセツツアールアンドディー、不動研:一般財団法人日本不動産研究所、森井:森井総合鑑定株式会社、谷澤:株式会社谷澤総合鑑定所、大和:大和不動産鑑定株式会社

期末算定価格 (2/3)

物件番号	物件名称	取得価格	2015年6月末			2015年12月末			増減(注1)		鑑定評価機関 (注2)	(単位:千円)
			帳簿価格	評価額	還元利回り	帳簿価格	評価額	還元利回り	評価額	還元利回り		
A75	スペースシア恵比寿	7,010,000	6,631,130	7,560,000	4.4%	6,599,534	7,780,000	4.3%	220,000	-0.1	不動研	
A76	ネオ・プロミネンス	1,660,000	1,642,621	1,820,000	5.0%	1,635,998	1,860,000	4.9%	40,000	-0.1	不動研	
A77	インボイス新神戸レジデンス	1,260,000	1,228,067	1,410,000	5.1%	1,217,463	1,410,000	5.0%	0	-0.1	不動研	
A78	コスモコート元町	973,000	946,683	1,050,000	5.0%	936,711	1,070,000	4.9%	20,000	-0.1	不動研	
A79	レーベスト本陣	674,000	656,834	761,000	5.7%	649,399	784,000	5.6%	23,000	-0.1	不動研	
A80	レーベスト松原	657,000	642,713	761,000	5.3%	636,199	770,000	5.2%	9,000	-0.1	不動研	
A81	サンテラス南池袋	625,000	610,799	695,000	4.6%	605,941	701,000	4.6%	6,000	-	不動研	
A82	アルパ則武新町	608,000	593,358	698,000	5.2%	586,580	712,000	5.1%	14,000	-0.1	不動研	
A83	レーベスト名駅南	597,000	583,549	695,000	5.0%	577,505	723,000	4.9%	28,000	-0.1	不動研	
A84	レーベスト平安	595,000	580,665	650,000	5.4%	574,265	666,000	5.2%	16,000	-0.2	不動研	
A85	ヴァンデュール浜大津駅前	581,000	563,189	684,000	6.0%	556,325	684,000	5.9%	0	-0.1	不動研	
A86	サルボサーラ	544,000	532,005	619,000	5.3%	526,560	623,000	5.2%	4,000	-0.1	不動研	
A87	エクセレンテ神楽坂	543,000	533,726	598,000	4.4%	529,531	613,000	4.3%	15,000	-0.1	不動研	
A88	ルナコート江戸堀	525,000	511,873	567,000	5.2%	506,809	568,000	5.1%	1,000	-0.1	不動研	
A89	ウインテージ神戸元町	512,000	497,024	585,000	5.1%	491,218	594,000	5.0%	9,000	-0.1	不動研	
A90	クイーンズコート福住	456,000	448,013	538,000	4.5%	444,818	564,000	4.4%	26,000	-0.1	不動研	
A91	コーポ東洞院	446,000	437,178	493,000	5.0%	433,378	500,000	4.9%	7,000	-0.1	不動研	
A92	ベレール大井町	412,000	406,245	477,000	4.5%	403,570	487,000	4.4%	10,000	-0.1	不動研	
A93	シエテ南塚口	374,000	367,045	418,000	5.3%	363,804	428,000	5.2%	10,000	-0.1	不動研	
A94	プライムライフ三宮磯上公園	373,000	364,682	429,000	5.0%	361,256	432,000	4.9%	3,000	-0.1	不動研	
A95	HERMITAGE NANBA WEST	355,000	349,895	409,000	5.2%	346,448	418,000	5.1%	9,000	-0.1	不動研	
A96	センチュリーパーク新川1番館	335,000	330,728	411,000	5.6%	327,704	418,000	5.5%	7,000	-0.1	不動研	
A97	ウエストアベニュー	331,000	323,058	331,000	5.4%	320,851	327,000	5.3%	-4,000	-0.1	不動研	
A98	リトルリバー本町橋	310,000	306,896	374,000	5.0%	304,022	381,000	4.9%	7,000	-0.1	不動研	
A99	プライムライフ御影	297,000	290,068	333,000	5.3%	287,108	337,000	5.2%	4,000	-0.1	不動研	
A100	シティコート北1条	1,782,000	-	1,800,000	5.3%	1,880,901	1,860,000	5.2%	60,000	-0.1	不動研	
A101	リエトコート向島	1,683,000	-	1,700,000	4.8%	1,761,516	1,700,000	4.7%	0	-0.1	不動研	
A102	リエトコート西大島	1,634,000	-	1,650,000	4.6%	1,697,625	1,690,000	4.5%	40,000	-0.1	不動研	
	住居計	63,182,111	55,269,403	67,359,000	-	60,305,706	68,592,000	-	1,233,000	-	-	
B8	近代科学社ビル	1,301,357	1,232,770	1,040,000	4.7%	1,224,381	1,030,000	4.7%	-10,000	-0.1	アセツツR&D	
B9	新宿アイランド	715,000	4,753,597	512,000	4.9%	4,730,966	524,000	4.8%	12,000	-0.1	森井	
B14	レキシントン・プラザ西五反田	4,880,000	1,069,699	4,020,000	4.8%	1,082,297	4,030,000	4.7%	10,000	-0.1	不動研	
B15	クロス・スクエアNAKANO	1,060,000	749,948	944,000	4.9%	742,998	945,000	4.9%	1,000	-	不動研	
B16	大木青葉ビル	816,000	3,145,977	665,000	6.0%	3,131,210	677,000	5.9%	12,000	-0.1	谷澤	
B17	レキシントン・プラザ八幡	3,280,000	2,032,311	3,500,000	5.9%	2,002,872	3,500,000	5.9%	0	-	森井	
B18	イオンタウン須賀川	2,320,000	708,686	2,320,000	6.5%	707,231	2,330,000	6.5%	10,000	-	森井	
	オフィス・商業施設計	14,372,357	13,692,991	13,001,000	-	13,621,959	13,036,000	-	35,000	-	-	
C1	タイムズ神田須田町第4	97,977	100,822	109,000	4.3%	100,821	112,000	4.2%	3,000	-0.1	アセツツR&D	
	駐車場計	97,977	100,822	109,000	-	100,821	112,000	-	3,000	-	-	

期末算定価格 (3/3)

物件番号	物件名称	取得価格	2015年6月末			2015年12月末			増減(注1)		鑑定評価機関 (注2)	(単位:千円)
			帳簿価格	評価額	還元利回り	帳簿価格	評価額	還元利回り	評価額	還元利回り		
D1	ホテルマイステイズ神田	2,851,000	2,878,730	3,560,000	4.9%	2,864,942	5,000,000	5.1%	1,440,000	0.2	不動研	
D2	ホテルマイステイズ浅草	2,584,000	2,593,839	3,480,000	5.5%	2,581,962	5,330,000	5.7%	1,850,000	0.2	不動研	
D3	ホテルマイステイズ京都四条	6,024,460	5,949,936	9,200,000	5.5%	5,904,823	13,400,000	5.7%	4,200,000	0.2	不動研	
D4	マイステイズ新浦安コンファレンスセンター	4,930,200	4,865,812	5,670,000	5.5%	4,829,797	6,200,000	5.3%	530,000	-0.2	不動研	
D5	ホテルマイステイズ舞浜	4,870,312	4,814,110	5,220,000	5.4%	4,783,439	5,640,000	5.2%	420,000	-0.2	不動研	
D6	ホテルビスタプレミオ堂島	3,845,400	3,792,073	5,200,000	5.3%	3,760,639	5,560,000	5.1%	360,000	-0.2	不動研	
D7	ホテルマイステイズ名古屋栄	2,958,000	2,891,566	3,210,000	6.3%	2,857,518	4,920,000	6.9%	1,710,000	0.6	不動研	
D8	ホテルマイステイズ塚筋本町	2,514,820	2,488,955	3,870,000	5.6%	2,471,561	7,010,000	7.0%	3,140,000	1.4	不動研	
D9	ホテルマイステイズ横浜	2,119,900	2,082,818	2,680,000	5.9%	2,068,442	3,310,000	5.8%	630,000	-0.1	不動研	
D10	ホテルマイステイズ日暮里	1,898,540	1,879,974	2,430,000	5.0%	1,867,125	3,760,000	5.4%	1,330,000	0.4	不動研	
D11	ホテルマイステイズ福岡天神南	1,570,520	1,555,841	2,100,000	6.0%	1,545,303	3,330,000	7.4%	1,230,000	1.4	不動研	
D12	フレックスステイン飯田橋	1,381,660	1,375,149	1,600,000	5.1%	1,365,075	1,760,000	4.9%	160,000	-0.2	不動研	
D13	ホテルマイステイズ上野稲荷町	1,331,960	1,315,490	1,780,000	4.8%	1,303,805	2,680,000	5.0%	900,000	0.2	不動研	
D14	フレックスステイン品川	1,242,500	1,236,730	1,540,000	5.1%	1,231,080	1,670,000	5.0%	130,000	-0.1	不動研	
D15	フレックスステイン常盤台	1,242,500	1,241,835	1,440,000	5.5%	1,237,891	1,840,000	5.4%	400,000	-0.1	不動研	
D16	フレックスステイン巢鴨	1,192,800	1,181,384	1,410,000	5.2%	1,173,293	2,120,000	5.4%	710,000	0.2	不動研	
D17	ホテルマイステイズ大手前	1,192,800	1,187,068	1,730,000	6.3%	1,180,372	2,960,000	7.8%	1,230,000	1.5	不動研	
D18	フレックスステイン清澄白河	749,476	748,551	848,000	5.7%	745,286	999,000	5.4%	151,000	-0.3	不動研	
D19	フレックスステイン中延P1	589,442	588,554	659,000	5.4%	585,129	709,000	5.3%	50,000	-0.1	不動研	
D20	フレックスステイン中延P2	283,290	285,924	318,000	5.4%	284,698	341,000	5.3%	23,000	-0.1	不動研	
D21	アパホテル横浜関内	8,350,000	8,341,990	8,600,000	5.0%	8,266,341	8,870,000	4.8%	270,000	-0.2	不動研	
D22	ホテルネット函館	2,792,000	2,792,631	2,870,000	6.6%	2,762,625	2,890,000	6.6%	20,000	-	不動研	
D23	フレックスステイン白金	2,119,000	2,122,643	2,140,000	5.5%	2,117,033	2,180,000	5.4%	40,000	-0.1	不動研	
D24	ホテルマイステイズ羽田	7,801,000	-	7,880,000	5.2%	7,759,594	8,150,000	5.0%	270,000	-0.2	不動研	
D25	ホテルマイステイズ亀戸P1	5,594,000	-	5,650,000	5.6%	5,576,612	6,680,000	5.8%	1,030,000	0.2	不動研	
D26	ホテルマイステイズ上野入谷口	3,821,000	-	3,860,000	5.7%	3,808,945	4,290,000	5.8%	430,000	0.1	不動研	
D27	ホテルマイステイズ亀戸P2	3,742,000	-	3,780,000	5.6%	3,726,317	4,480,000	5.9%	700,000	0.3	不動研	
D28	ホテルビスタ清水	2,198,000	-	2,220,000	6.5%	2,186,336	2,260,000	6.4%	40,000	-0.1	不動研	
D29	スーパーホテル新橋・烏森口	1,624,000	-	1,640,000	4.3%	1,627,818	1,720,000	4.1%	80,000	-0.2	不動研	
D30	フレックスステイン東十条	1,277,000	-	1,290,000	6.3%	1,279,050	1,330,000	6.2%	40,000	-0.1	不動研	
D31	ホテルマイステイズ宇都宮	1,237,000	-	1,250,000	6.6%	1,242,879	1,250,000	6.6%	0	-	不動研	
D32	フレックスステイン川崎貝塚	980,000	-	990,000	6.0%	977,143	1,010,000	5.9%	20,000	-0.1	不動研	
D33	コンフォートホテル富山駅前	979,000	-	989,000	5.9%	979,660	1,030,000	5.7%	41,000	-0.2	不動研	
D34	フレックスステイン川崎小川町	906,000	-	915,000	5.8%	906,397	933,000	5.7%	18,000	-0.1	不動研	
D35	フレックスステイン江古田	5,069,000	-	5,120,000	5.5%	5,055,999	5,220,000	5.4%	100,000	-0.1	不動研	
D36	スーパーホテル東京・JR立川北口	1,170,000	-	1,180,000	4.5%	1,173,736	1,210,000	4.4%	30,000	-0.1	大和	
D37	スーパーホテルJR上野入谷口	1,130,000	-	1,140,000	4.1%	1,134,373	1,170,000	4.0%	30,000	-0.1	大和	
	ホテル計	96,162,580	58,211,612	109,459,000	-	95,223,054	133,212,000	-	23,753,000	-	-	
	合計	173,815,026	127,274,829	189,928,000	-	169,251,542	214,952,000	-	25,024,000	-	-	

ポートフォリオ一覧(2016年2月25日時点) 1/4

物件番号(注1)	物件名称	所在地	取得時期	築年時期	取得価格(注2) (百万円)	投資比率(注3) (%)	賃貸可能戸数(戸)	賃貸可能面積(m ²)	賃貸面積(m ²)	稼働率(注4) (%)
A26	日神パレスステージ代田橋	東京都杉並区	2005年7月28日	1992年12月	1,251	0.7	98	1,771.13	1,719.18	97.1
A27	日神パレスステージ東長崎	東京都豊島区	2005年7月28日	1989年3月	1,229	0.7	60	2,681.94	2,657.58	99.1
A28	グロースメゾン五反田	東京都品川区	2006年1月30日	2005年7月	888	0.5	48	1,051.50	1,051.50	100.0
A29	グロースメゾン亀戸	東京都江東区	2006年3月30日	2005年10月	1,070	0.6	66	1,367.96	1,326.50	97.0
A30	エメラルドハウス	東京都板橋区	2006年8月1日	1995年2月	1,505	0.8	96	2,152.31	2,107.93	97.9
A31	アルモニー御茶ノ水	東京都文京区	2006年8月3日	1997年3月	1,428	0.8	65	1,748.24	1,748.24	100.0
A32	サンクレスト石神井公園	東京都練馬区	2006年8月3日	1990年3月	1,088	0.6	29	3,029.16	2,938.63	97.0
A33	グロースメゾン新横浜	神奈川県横浜市	2006年8月3日	2006年3月	1,059	0.6	68	1,858.44	1,830.44	98.5
A34	ベルファース上野御徒町	東京都台東区	2006年8月1日	2006年2月	1,023	0.6	64	1,351.11	1,351.11	100.0
A35	グランリール亀戸	東京都江東区	2006年8月3日	2006年3月	906	0.5	72	1,562.26	1,562.26	100.0
A36	グロースメゾン池袋	東京都豊島区	2006年8月3日	2006年1月	825	0.4	42	952.89	930.49	97.6
A37	グロースメゾン用賀	東京都世田谷区	2006年8月3日	2006年3月	795	0.4	39	1,015.34	963.16	94.9
A38	ルート立川	東京都立川市	2006年8月3日	1997年3月	676	0.4	24	1,368.57	1,368.57	100.0
A39	渋谷本町マンション	東京都渋谷区	2006年8月3日	1986年12月	651	0.4	25	1,167.50	1,167.50	100.0
A40	シティハイツ砧	東京都世田谷区	2006年8月3日	1983年3月	646	0.4	19	1,235.93	1,169.33	94.6
A41	アクシーズタワー川口並木	埼玉県川口市	2006年8月3日	2006年2月	620	0.3	57	1,210.74	1,040.66	86.0
A42	キャピタルハイツ神楽坂	東京都新宿区	2006年8月3日	1987年5月	604	0.3	26	1,126.65	1,048.08	93.0
A43	カレッジスクエア町田	東京都町田市	2006年8月1日	1984年3月	589	0.3	62	1,047.75	1,047.75	100.0
A44	ベレール目黒	東京都目黒区	2006年8月1日	2005年10月	589	0.3	25	557.05	512.23	92.0
A45	ワコーレ綱島I	神奈川県横浜市	2006年8月3日	1991年2月	572	0.3	50	907.46	852.08	93.9
A46	フォロス中村橋	東京都練馬区	2006年8月3日	2001年9月	566	0.3	37	815.77	815.77	100.0
A47	グロースメゾン海神	千葉県船橋市	2006年8月1日	1993年10月	557	0.3	34	2,040.27	1,973.84	96.7
A48	カレッジスクエア町屋	東京都荒川区	2006年8月3日	2006年3月	510	0.3	43	871.35	871.35	100.0
A51	シティハウス東京新橋	東京都港区	2010年2月1日	2004年8月	2,520	1.4	86	3,364.00	3,197.22	95.0
A52	ウィンベル神楽坂	東京都新宿区	2010年2月1日	2004年2月	3,260	1.8	118	4,032.70	3,973.56	98.5
A53	西早稲田クレセントマンション	東京都新宿区	2010年2月1日	1987年7月	1,880	1.0	69	4,310.77	4,179.56	97.0
A54	レキシントン・スクエア曙橋	東京都新宿区	2010年2月1日	2004年12月	1,450	0.8	88	1,987.88	1,916.52	96.4
A56	カーザエルミタツジオ	東京都目黒区	2010年2月1日	2003年12月	1,070	0.6	17	1,197.19	1,161.65	97.0
A59	藤和シティコープ新大塚II	東京都豊島区	2010年2月1日	1993年5月	866	0.5	58	1,627.13	1,549.50	95.2
A61	ビクセル武蔵関	東京都練馬区	2010年2月1日	1992年2月	577	0.3	70	1,220.24	1,167.46	95.7
A62	レクセルマンション上野松が谷	東京都台東区	2010年2月1日	2005年1月	970	0.5	29	1,969.45	1,969.45	100.0
A63	藤和シティコープ浅間町	神奈川県横浜市	2010年2月1日	1992年10月	1,110	0.6	154	3,426.36	3,196.10	93.3
A64	ロイヤルパーク大町	宮城県仙台市	2010年2月1日	1993年2月	415	0.2	51	1,929.59	1,885.59	97.7
A65	レキシントン・スクエア萩野町	宮城県仙台市	2010年2月1日	2005年8月	330	0.2	39	1,528.58	1,452.17	95.0
A66	ヴィスコンティ覚王山	愛知県名古屋	2010年2月1日	2003年9月	255	0.1	8	705.75	536.38	76.0

注記は38ページをご参照ください。

ポートフォリオ一覧(2016年2月25日時点) 2/4

物件番号(注1)	物件名称	所在地	取得時期	築年時期	取得価格(注2) (百万円)	投資比率(注3) (%)	賃貸可能戸数(戸)	賃貸可能面積(m ²)	賃貸面積(m ²)	稼働率(注4) (%)
A71	レキシントン・スクエア代田橋	東京都杉並区	2010年2月1日	2006年11月	977	0.5	43	1,430.64	1,258.96	88.0
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	東京都墨田区	2010年2月1日	2006年10月	511	0.3	33	784.74	761.34	97.0
A73	AMS TOWER 南6条	北海道札幌市	2010年2月1日	2007年2月	1,180	0.6	120	4,460.56	4,143.67	92.9
A75	スぺーシア恵比寿	東京都渋谷区	2010年2月1日	2003年2月	7,010	3.8	109	7,794.91	7,316.23	93.9
A76	ネオ・プロミネンス	東京都北区	2012年9月28日	1994年4月	1,660	0.9	52	3,574.70	3,263.62	91.3
A77	インボイス新神戸レジデンス	兵庫県神戸市	2012年9月28日	2007年1月	1,260	0.7	81	2,773.71	2,554.07	92.1
A78	コスモコート元町	兵庫県神戸市	2012年9月28日	2007年3月	973	0.5	82	2,310.49	2,194.33	95.0
A79	レーベスト本陣	愛知県名古屋市中区	2012年9月28日	2007年3月	674	0.4	80	1,933.80	1,861.53	96.3
A80	レーベスト松原	愛知県名古屋市中区	2012年9月28日	2007年3月	657	0.4	70	1,955.40	1,819.94	93.1
A81	サンテラス南池袋	東京都豊島区	2012年9月28日	1998年2月	625	0.3	38	898.70	898.70	100.0
A82	アルパ則武新町	愛知県名古屋市中区	2012年9月28日	2006年11月	608	0.3	64	1,731.68	1,647.21	95.1
A83	レーベスト名駅南	愛知県名古屋市中区	2012年9月28日	2007年2月	597	0.3	61	1,634.60	1,634.60	100.0
A84	レーベスト平安	愛知県名古屋市中区	2012年9月28日	2006年11月	595	0.3	40	1,554.03	1,554.03	100.0
A85	ヴァンデュール浜大津駅前	滋賀県大津市	2012年9月28日	2007年2月	581	0.3	81	2,670.66	2,333.64	87.4
A86	サルボサーラ	大阪府大阪市	2012年9月28日	2007年1月	544	0.3	54	1,428.12	1,406.89	98.5
A87	エクセレンテ神楽坂	東京都新宿区	2012年9月28日	2007年1月	543	0.3	33	701.92	619.39	88.2
A88	ルナコート江戸堀	大阪府大阪市	2012年9月28日	2004年2月	525	0.3	50	1,185.50	1,185.50	100.0
A89	ウィンテージ神戸元町	兵庫県神戸市	2012年9月28日	2007年5月	512	0.3	57	1,433.35	1,180.86	82.4
A90	クイーンズコート福住	東京都江東区	2012年9月28日	2006年9月	456	0.2	25	765.18	738.89	96.6
A91	コーポ東洞院	京都府京都市	2012年9月28日	2004年2月	446	0.2	42	1,029.05	1,007.11	97.9
A92	ベレール大井町	東京都品川区	2012年9月28日	2006年4月	412	0.2	26	530.60	530.60	100.0
A93	シエテ南塚口	兵庫県尼崎市	2012年9月28日	2007年1月	374	0.2	40	1,020.86	969.86	95.0
A94	プライムライフ三宮磯上公園	兵庫県神戸市	2012年9月28日	2006年11月	373	0.2	32	789.12	789.12	100.0
A95	HERMITAGE NANBA WEST	大阪府大阪市	2012年9月28日	2006年12月	355	0.2	21	992.76	905.31	91.2
A96	センチュリーパーク新川1番館	愛知県名古屋市中区	2012年9月28日	2001年9月	335	0.2	44	1,477.62	1,345.08	91.0
A97	ウエストアベニュー	東京都国立市	2012年9月28日	1991年10月	331	0.2	40	794.80	635.82	80.0
A98	リトルリバー本町橋	大阪府大阪市	2012年9月28日	2007年6月	310	0.2	31	974.81	944.86	96.9
A99	プライムライフ御影	兵庫県神戸市	2012年9月28日	2007年1月	297	0.2	28	761.18	735.64	96.6
A100	シティコート北1条	北海道札幌市	2015年7月16日	2007年11月	1,782	1.0	127	5,230.18	5,063.65	96.8
A101	リエトコート向島	東京都墨田区	2015年7月16日	2008年2月	1,683	0.9	82	2,940.20	2,911.08	99.0
A102	リエトコート西大島	東京都江東区	2015年7月16日	2008年2月	1,634	0.9	91	2,048.28	2,048.28	100.0
A103	ロイヤルパークス桃坂	大阪府大阪市	2016年1月22日	2007年6月	2,910	1.6	147	8,776.26	8,776.26	100.0
	住居計				66,092	35.9	3,860	128,579.37	123,275.41	95.90
B8	近代科学社ビル	東京都新宿区	2006年8月1日	1991年6月	1,301	0.7	13	1,451.54	1,433.17	98.7
B9	新宿アイランド	東京都新宿区	2007年3月26日	1995年1月	715	0.4	1	526.43	526.43	100.0
B14	レキシントン・プラザ西五反田	東京都品川区	2010年2月1日	1993年6月	4,880	2.7	11	6,033.58	6,033.58	100.0

注記は38ページをご参照ください。

ポートフォリオ一覧(2016年2月25日時点) 3/4

物件 番号(注1)	物件名称	所在地	取得時期	築年時期	取得価格(注2) (百万円)	投資比率(注3) (%)	賃貸可能 戸数(戸)	賃貸可能 面積(m ²)	賃貸面積 (m ²)	稼働率(注4) (%)
B15	クロス・スクエアNAKANO	東京都中野区	2010年2月1日	1993年1月	1,060	0.6	45	2,145.00	1,696.66	79.1
B16	大木青葉ビル	宮城県仙台市	2010年2月1日	1997年7月	816	0.4	13	2,178.41	2,178.41	100.0
B17	レキシントン・プラザ八幡	宮城県仙台市	2010年2月1日	2005年12月	3,280	1.8	18	8,419.15	8,419.15	100.0
B18	イオンタウン須賀川	福島県須賀川市	2010年2月1日	2005年10月	2,320	1.3	1	18,440.58	18,440.58	100.0
	オフィス・商業施設計				14,372	7.8	102	39,194.69	38,727.98	98.80
C1	タイムズ神田須田町第4	東京都千代田区	2007年1月22日	-	97	0.1	1	81.04	81.04	100.0
	駐車場計				97	0.1	1	81.04	81.04	100.00
D1	ホテルマイステイズ神田	東京都千代田区	2014年5月23日	2005年12月	2,851	1.5	126	2,585.72	2,585.72	100.0
D2	ホテルマイステイズ浅草	東京都墨田区	2014年5月23日	1990年1月	2,584	1.4	160	3,327.38	3,327.38	100.0
D3	ホテルマイステイズ京都四条	京都府京都市	2014年7月17日	2008年1月	6,024	3.3	224	7,241.51	7,241.51	100.0
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	2014年7月17日	2009年3月	4,930	2.7	175	6,232.30	6,232.30	100.0
D5	ホテルマイステイズ舞浜	千葉県浦安市	2014年7月17日	2005年6月	4,870	2.6	90	2,456.36	2,456.36	100.0
D6	ホテルビスタプレミオ堂島	大阪府大阪市	2014年7月17日	1990年8月	3,845	2.1	141	9,445.32	9,445.32	100.0
D7	ホテルマイステイズ名古屋栄	愛知県名古屋市	2014年7月17日	1979年11月	2,958	1.6	270	9,064.71	9,064.71	100.0
D8	ホテルマイステイズ堺筋本町	大阪府大阪市	2014年7月17日	2008年7月	2,514	1.4	190	4,188.83	4,188.83	100.0
D9	ホテルマイステイズ横浜	神奈川県横浜市	2014年7月17日	1974年10月	2,119	1.2	190	7,379.43	7,379.43	100.0
D10	ホテルマイステイズ日暮里	東京都荒川区	2014年7月17日	1987年4月	1,898	1.0	93	1,719.29	1,719.29	100.0
D11	ホテルマイステイズ福岡天神南	福岡県福岡市	2014年7月17日	2008年2月	1,570	0.9	177	3,412.71	3,412.71	100.0
D12	フレックステイイン 飯田橋	東京都新宿区	2014年7月17日	1990年12月	1,381	0.8	59	2,953.38	2,953.38	100.0
D13	ホテルマイステイズ上野稲荷町	東京都台東区	2014年7月17日	1986年12月	1,331	0.7	72	1,150.76	1,150.76	100.0
D14	フレックステイイン 品川	東京都品川区	2014年7月17日	1986年10月	1,242	0.7	55	1,134.52	1,134.52	100.0
D15	フレックステイイン 常盤台	東京都板橋区	2014年7月17日	1989年12月	1,242	0.7	129	2,539.75	2,539.75	100.0
D16	フレックステイイン 巣鴨	東京都豊島区	2014年7月17日	1992年1月	1,192	0.6	104	2,089.86	2,089.86	100.0
D17	ホテルマイステイズ大手前	大阪府大阪市	2014年7月17日	1986年12月	1,192	0.6	110	4,956.66	4,956.66	100.0
D18	フレックステイイン 清澄白河	東京都江東区	2014年7月17日	1992年5月	749	0.4	55	2,673.64	2,673.64	100.0
D19	フレックステイイン 中延P1	東京都品川区	2014年7月17日	1986年9月	589	0.3	39	770.56	770.56	100.0
D20	フレックステイイン 中延P2	東京都品川区	2014年7月17日	1989年3月	283	0.2	22	391.49	391.49	100.0
D21	アパホテル横浜関内	神奈川県横浜市	2015年2月6日	2005年4月	8,350	4.5	451	6,568.51	6,568.51	100.0
D22	ホテルネット函館	北海道函館市	2015年2月6日	2008年2月	2,792	1.5	202	7,961.26	7,961.26	100.0
D23	フレックステイイン 白金	東京都港区	2015年2月6日	1986年6月	2,119	1.2	84	1,754.06	1,754.06	100.0
D24	ホテルマイステイズ羽田	東京都大田区	2015年7月16日	2001年4月	7,801	4.2	174	5,400.16	5,400.16	100.0
D25	ホテルマイステイズ亀戸P1	東京都江東区	2015年7月16日	1991年3月	5,594	3.0	265	4,349.67	4,349.67	100.0
D26	ホテルマイステイズ上野入谷口	東京都台東区	2015年7月16日	1985年11月	3,821	2.1	97	2,247.92	2,247.92	100.0
D27	ホテルマイステイズ亀戸P2	東京都江東区	2015年7月16日	1991年3月	3,742	2.0	175	2,793.99	2,793.99	100.0
D28	ホテルビスタ清水	静岡県清水市	2015年7月16日	2007年1月	2,198	1.2	152	3,559.81	3,559.81	100.0
D29	スーパーホテル新橋・烏森口	東京都港区	2015年7月16日	2008年2月	1,624	0.9	74	1,403.89	1,403.89	100.0

注記は38ページをご参照ください。

ポートフォリオ一覧(2016年2月25日時点) 4/4

物件番号 ^(注1)	物件名称	所在地	取得時期	築年時期	取得価格 ^(注2) (百万円)	投資比率 ^(注3) (%)	賃貸可能戸数(戸)	賃貸可能面積(m ²)	賃貸面積(m ²)	稼働率 ^(注4) (%)
B15	クロス・スクエアNAKANO	東京都中野区	2010年2月1日	1993年1月	1,060	0.6	45	2,145.00	1,696.66	79.1
B16	大木青葉ビル	宮城県仙台市	2010年2月1日	1997年7月	816	0.4	13	2,178.41	2,178.41	100.0
B17	レキシントン・プラザ八幡	宮城県仙台市	2010年2月1日	2005年12月	3,280	1.8	18	8,419.15	8,419.15	100.0
D30	フレックスティイン東十条	東京都北区	2015年7月16日	1986年6月	1,277	0.7	88	1,714.53	1,714.53	100.0
D31	ホテルマイステイズ宇都宮	栃木県宇都宮市	2015年7月16日	1990年1月	1,237	0.7	116	11,733.23	11,733.23	100.0
D32	フレックスティイン川崎貝塚	神奈川県川崎市	2015年7月16日	1990年4月	980	0.5	64	1,190.57	1,190.57	100.0
D33	コンフォートホテル富山駅前	富山県富山市	2015年7月16日	2007年3月	979	0.5	150	3,305.64	3,305.64	100.0
D34	フレックスティイン川崎小川町	神奈川県川崎市	2015年7月16日	1989年4月	906	0.5	62	725.60	725.60	100.0
D35	フレックスティイン江古田	東京都練馬区	2015年8月28日	1989年1月	5,069	2.8	210	3,932.93	3,932.93	100.0
D36	スーパーホテル東京・JR立川北口	東京都立川市	2015年8月28日	2007年11月	1,170	0.6	96	1,832.97	1,832.97	100.0
D37	スーパーホテル上野入谷口	東京都台東区	2015年8月28日	2006年3月	1,130	0.6	69	1,279.16	1,279.16	100.0
D38	ホテルマイステイズ心斎橋	大阪府大阪市	2016年1月22日	1984年9月	3,160	1.7	54	1,942.01	1,942.01	100.0
D39	コンフォートホテル黒崎	福岡県北九州市	2016年1月22日	2009年2月	1,148	0.6	151	3,207.60	3,207.60	100.0
D40	コンフォートホテル前橋	群馬県前橋市	2016年1月22日	2009年3月	1,128	0.6	153	3,660.96	3,660.96	100.0
D41	コンフォートホテル燕三条	新潟県三条市	2016年1月22日	2007年6月	1,010	0.5	132	3,099.90	3,099.90	100.0
D42	コンフォートホテル北見	北海道北見市	2016年1月22日	2008年3月	851	0.5	127	3,009.50	3,009.50	100.0
	ホテル計				103,459	56.2	5,627	152,388.05	152,388.05	100.00
	合計				184,022	100.0	9,590	320,243.15	314,472.48	98.20

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

(注2)「取得価格」は、不動産売買契約書又は信託受益権譲渡契約書等に記載された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て記載しています。

(注3)「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。

(注4)「賃貸面積」及び「稼働率」は2016年1月末時点の数値を記載しています。

借入金一覧(2016年2月25日現在)

名称	借入先	借入実行日	借入金額	利率(年率)等	元本返済期日
ニュー シンジケート ローン(E)	三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行 みずほ銀行	2015年7月16日	28,979 百万円	0.53000% ⁽¹⁾ 変動金利 (1ヵ月円TIBOR+0.40%)	2018年7月16日
	新生銀行 シティバンク銀行 三井住友信託銀行	2015年7月16日	28,979 百万円	0.63000% ⁽¹⁾ 変動金利 (1ヵ月円TIBOR+0.50%)	2019年7月16日
	りそな銀行 三菱UFJ信託銀行	2015年7月16日	28,979 百万円	0.73000% ⁽¹⁾ 変動金利 (1ヵ月円TIBOR+0.60%)	2020年7月16日
	三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行 みずほ銀行	2015年7月16日	1,080 百万円	0.33000% ⁽¹⁾ 変動金利 (1ヵ月円TIBOR+0.20%)	2016年5月16日
タームローン(A)	みずほ銀行	2015年8月28日	3,682 百万円	0.63000% ⁽¹⁾ 変動金利 (1ヵ月円TIBOR+0.50%)	2019年8月28日
タームローン(B)	三井住友信託銀行 三菱UFJ信託銀行	2016年1月22日	4,250 百万円	0.55000% ⁽²⁾ 変動金利 (1ヵ月円TIBOR+0.40%)	2019年1月22日
		2016年1月22日	4,250 百万円	0.75000% ⁽²⁾ 変動金利 (1ヵ月円TIBOR+0.60%)	2021年1月22日
	三井住友信託銀行	2016年1月22日	498 百万円	0.35000% ⁽²⁾ 変動金利 (1ヵ月円TIBOR+0.20%)	2017年1月22日
	短期借入金合計		1,578 百万円		
	長期借入金合計		99,119 百万円		
	借入金合計		100,697 百万円		

(注1) 2016年1月29日から2016年2月28日までの適用利率です。

(注2) 2016年1月22日から2016年2月28日までの適用利率です。なお、当期間にかぎり基準金利として2ヵ月円TIBORが適用されています。

(注3) 借入金額は単位未満を切り捨てて記載しています。

投資口価格の推移



(注1)2013年1月4日から2016年1月29日までの推移を記載しています。

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

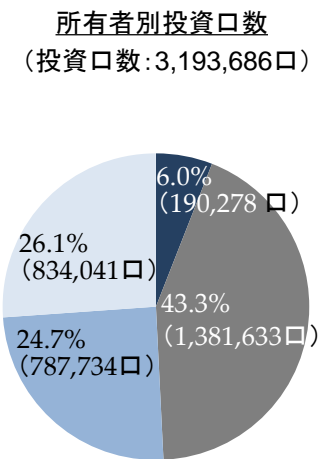
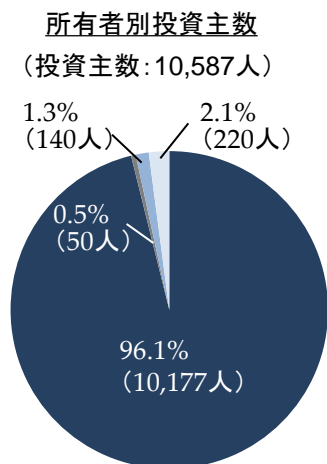
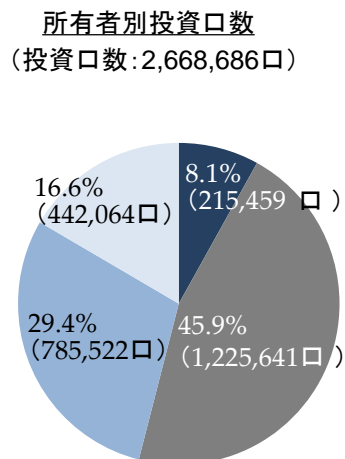
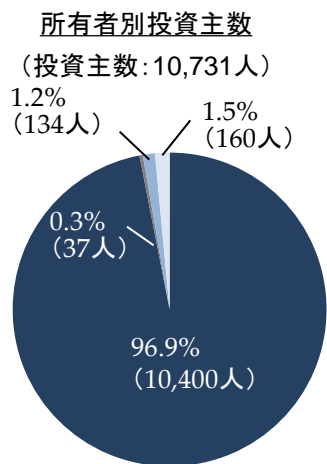
投資主の状況

主要な投資主 (TOP10)

2015年6月期末時点			
氏名又は名称	所有口数 (口)	割合 (%)	
1 Calliope合同会社	609,942	22.85	
2 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	417,709	15.65	
3 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	393,997	14.76	
4 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	261,662	9.80	
5 Rayo合同会社	149,925	5.61	
6 野村信託銀行株式会社(投信口)	85,410	3.20	
7 NORTHEN TRUST CO. (AVFC) RE 15PCT TREATY ACCOUNT	57,474	2.15	
8 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505225	42,993	1.61	
9 BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES LUXEMBOURG/JASDEC/HENDERSON HHFSICAV	31,048	1.16	
10 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY	26,954	1.01	
合計	2,077,114	77.83	

2015年12月期末時点			
氏名又は名称	所有口数 (口)	割合 (%)	
1 Calliope合同会社	609,942	19.09	
2 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	457,742	14.33	
3 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	380,895	11.92	
4 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	327,963	10.26	
5 Rayo合同会社	149,925	4.69	
6 野村信託銀行株式会社(投信口)	132,316	4.14	
7 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY	75,193	2.35	
8 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505225	68,976	2.15	
9 NORTHEN TRUST CO. (AVFC) RE IEDU UCITS CLIENTS NON LENDING 15 PCT TREATY ACCOUNT	47,899	1.49	
10 JP MORGAN CHASE BANK 385632	44,809	1.40	
合計	2,295,660	71.88	

(注) 上表中、保有割合(%)は小数第3位を切り捨てて記載しています。



■個人 ■金融機関(証券会社含む) ■その他国内法人 ■外国人

■個人 ■金融機関(証券会社含む) ■その他国内法人 ■外国人

本資料に関する注意事項

- ◆ 本資料は情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての投資の勧誘や売買の推奨を目的としたものではありません。本投資法人の投資口のご購入にあたっては各証券会社にお問合せください。
- ◆ 本資料で提供している情報は、金融商品取引法又は投資信託及び投資法人に関する法律で要求され、又は金融商品取引所上場規則等で要請される開示書類や運用報告等ではありません。
- ◆ 本資料の内容には、将来予想に関する記述が含まれていますが、現時点で入手可能な情報並びに一定の仮定及び前提に基づくものであり、現時点では知り得ないリスク及び不確実性が内在しています。将来予想の内容は、このようなりスク、不確実性、仮定及びその他の要因による影響を受けるおそれがあります。したがって、かかる将来予想に関する記述は、将来における本投資法人の実際の業績、経営成績、財務内容等を保証するものではありません。
- ◆ 本資料で提供している情報には誤り・遺漏等がないよう細心の注意を払っておりますが、その内容の正確性、確実性、完全性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更される場合がございますので、あらかじめご了承ください。



ご照会先

コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社

TEL. 03-5411-2731