

平成 27 年 6 月 25 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（ホテル 11 物件及び住居 3 物件）（以下「本 14 物件」といいます。）の取得について決定し、これに付随して、本 14 物件に係る賃貸借契約を締結することになりますので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 取得の概要

用途	物件番号	物件名称	所在地	取得予定価格 (百万円) (注1)	鑑定評価額 (百万円)	取得先 (注2)	特定資産の種類
ホテル	D24	ホテルマイステイズ 羽田	東京都 大田区	7,801	7,880	Skye 特定目的会社	信託受益権
	D25	ホテルマイステイズ 亀戸 P1	東京都 江東区	5,594	5,650	西特定目的会社	信託受益権
	D26	ホテルマイステイズ 上野入谷口	東京都 台東区	3,821	3,860	Rannoch 特定目的会社	信託受益権
	D27	ホテルマイステイズ 亀戸 P2	東京都 江東区	3,742	3,780	西特定目的会社	信託受益権
	D28	ホテルビスタ清水	静岡県 静岡市	2,198	2,220	Wakusei 特定目的会社	信託受益権
	D29	スーパーホテル 新橋・鳥森口	東京都 港区	1,624	1,640	Suisei 特定目的会社	信託受益権
	D30	フレックスステイイン 東十条	東京都 北区	1,277	1,290	Aki 特定目的会社	信託受益権
	D31	ホテルマイステイズ 宇都宮	栃木県 宇都宮市	1,237	1,250	Zephyrus 特定目的会社	信託受益権
	D32	フレックスステイイン 川崎貝塚	神奈川県 川崎市	980	990	Rannoch 特定目的会社	信託受益権

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧の上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

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	D33	コンフォートホテル 富山駅前	富山県 富山市	979	989	Suisei 特定目的会社	信託受益権
	D34	フレックスステイイン 川崎小川町	神奈川県 川崎市	906	915	Rannoch 特定目的会社	信託受益権
小計				30,159	30,464		
住居	A100	シティコート北1条	北海道 札幌市	1,782	1,800	合同会社バレッタ	信託受益権
	A101	リエトコート向島	東京都 墨田区	1,683	1,700	合同会社バレッタ	信託受益権
	A102	リエトコート西大島	東京都 江東区	1,634	1,650	合同会社バレッタ	信託受益権
小計				5,099	5,150		
合計				35,258	35,614		

- ・売買契約締結日 : 平成27年6月25日
- ・取得予定日 : 平成27年7月16日(注3)
- ・取得資金 : 新投資口の発行(国内一般募集及び海外募集分)(注4)により調達した資金及び新規借入れ(注5)
- ・決済方法 : 引渡し時一括決済

(注1) 取得予定価格は、売買契約に記載された取得予定資産の売買価格を記載しており、消費税等を含んでいません。なお、百万円未満は切り捨てて記載しています。

(注2) 取得先の概要については、後記「6. 取得先の概要」をご参照ください。

(注3) 取得予定資産の取得予定日は、最短で平成27年7月16日ですが、本日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」においてお知らせしている新投資口の国内一般募集及び海外募集(以下「本募集」といいます。)の払込期日が平成27年7月15日より後の日となる場合には、本募集の払込期日の翌営業日に変更される予定であり、最も遅い場合には平成27年7月21日となります。なお、取得予定資産の売主との売買契約においては、売買実行日につき、3営業日前までに通知することにより平成27年7月21日までの日に変更することができることとされています。

(注4) 新投資口の発行については、本日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。

(注5) 新規借入れについては、本日付「資金の借入れ及び既存借入金の期限前弁済に関するお知らせ」をご参照ください。

(注6) 金額は単位未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。

2. 取得の理由

本投資法人は、取得検討物件の収益力及びマーケット状況等を勘案し、今般、更なるポートフォリオ収益の成長に貢献し安定性に寄与するホテル11物件及び住居3物件につき、スポンサーであるフォートレス・グループより取得することといたしました。

新規に取得するホテル11物件(以下「本ホテル11物件」といいます。)は、宿泊特化型ホテル(注)であり、ホテルセクターの強固なファンダメンタルズに牽引された内部成長により、収益の安定性及び今後の成長性が期待できる物件です。本ホテル11物件のうち、9物件については固定賃料に加えて、ホテル営業から生じる売上高営業粗利益(GOP)に連動する変動賃料を導入しており、GOPの上昇によるアップサイドが享受できる賃貸借契約となっているため、本投資法人の収益性向上を期待することができる物件であると考えています。また、本ホテル11物件のうち8物件は、スポンサー傘下の広範な専

ご注意: 本報道発表文は本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出し届出目論見書並びに訂正事項分をご覧の上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

Invincible Investment Corporation

門能力と豊富な経験を有するホテル・オペレーターである、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。）が運営し、高度なレベニューマネジメントを実施し、収益の最大化を目指します。

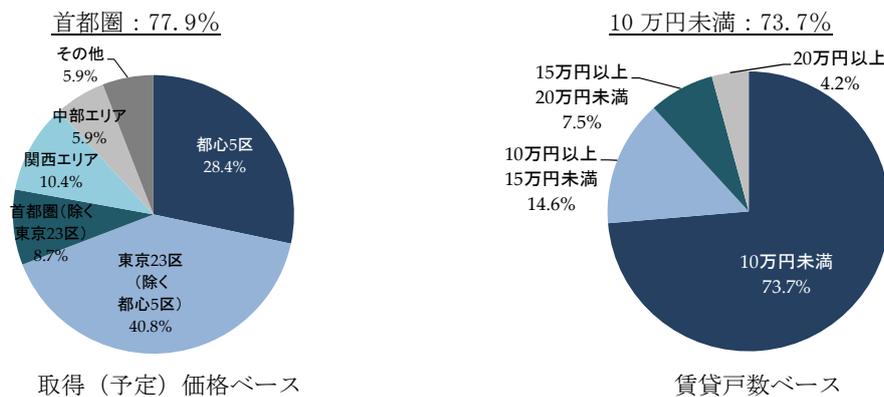
（注）本ホテル 11 物件のうち『ホテルマイステイズ宇都宮』は婚礼宴会施設を有する総合ホテルです。

なお、新規に取得する本ホテル 11 物件は、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 5,686 円（対前年比 11.3%増）、平均客室稼働率は 84.1%、GOP は 1,055 百万円（対前年比 8.3%増）となっており、良好なパフォーマンスを示しています。

（注）取得予定ホテル 11 物件のうち、8 物件（ホテルマイステイズ羽田、スーパーホテル新橋・鳥森口及びコンフォートホテル富山駅前）は除外）のデータに基づき記載しています。

また、新規に取得する住居 3 物件（以下「本住居 3 物件」といいます。）は、都心部及び地方主要都市に立地し、需要の高い 10 万円未満の賃料帯の居室を中心に構成され、過去 4 年間 95%超と高い稼働率を維持しており、安定的な収益に寄与することができる物件であると考えています。

<取得後住居物件（注）>



（注）取得予定住居 3 物件を加えた住居 66 物件ベースでデータを算出しています。

なお、平成 27 年における本取得 14 物件の鑑定 NOI 利回りは 6.0%、取得後ポートフォリオ全体（108 物件）の同年鑑定 NOI 利回りは 6.1%になると見込んでいます。

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

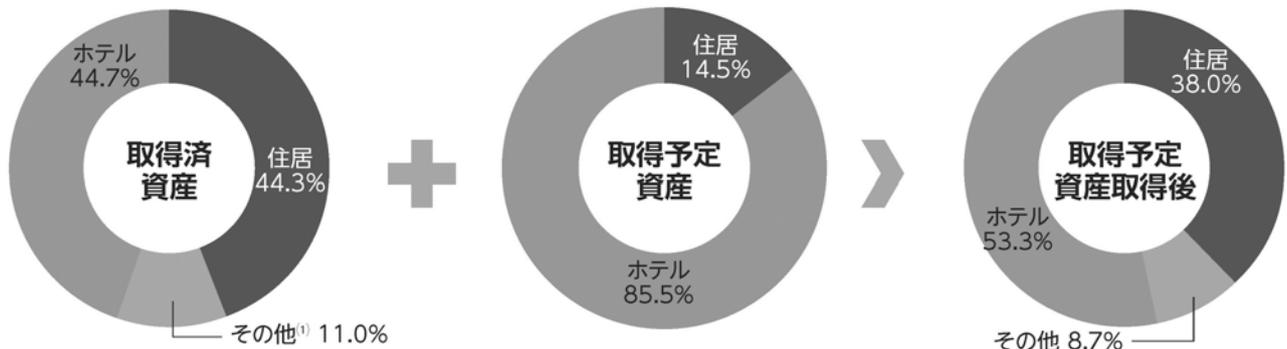
Invincible Investment Corporation

本投法人は、今後もホテルと住居をコアアセットと位置付け、スポンサーのサポート（詳細は、後記「4. スポンサー・サポートによる潜在的な外部成長機会」をご参照ください。）により、積極的にこれらに投資する外部成長戦略の実践を通じて、ポートフォリオ収益の成長性と安定性の双方をバランスよく追求していきます。

	取得済資産		取得予定資産		取得予定 資産取得後
物件数 (件)	94		14		108
取得 (予定) 価格合計 (百万円)	131,188		35,258		166,446
鑑定評価額合計 (百万円)	140,018	+	35,614	=	175,632
鑑定 NOI 利回り	6.1%		6.0%		6.1%
償却後鑑定 NOI 利回り	4.6%		4.4%		4.5%

- (注1) 鑑定評価額は、平成26年12月1日（第23期末後取得済資産）を価格時点とする鑑定評価書における評価額に基づいています。
- (注2) 「鑑定 NOI 利回り」は、鑑定評価書における直接還元法で採用された運営純収益（NOI）を、「償却後鑑定 NOI 利回り」は、運営純収益（NOI）から本資産運用会社が算出した減価償却費を控除した数値を、それぞれ取得（予定）価格の合計で控除して算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注3) 取得（予定）価格合計及び鑑定評価額合計は単位（百万円）未満を切り捨てて記載しています。

<用途別投資比率>



- (注1) オフィスビル、商業施設及び駐車場が含まれます

3. 賃貸借契約の締結

本ホテル11物件の所有者となる本投資法人は、取得するホテル物件のうち「ホテルビスタ清水」、「スーパーホテル新橋・烏森口」及び「コンフォートホテル富山駅前」を除く8物件についてはホテル営業に実績のあるMHMと、「ホテルビスタ清水」については株式会社ビスタホテルマネジメントと、「スーパーホテル新橋・烏森口」については株式会社スーパーホテルと、「コンフォートホテル富山駅前」については株式会社グリーンズとの間でそれぞれ賃貸借契約を締結し、賃貸する予定です。また、賃貸借契約に基づき、本投資法人は本ホテル11物件のうち、「スーパーホテル新橋・烏森口」及び「コンフォートホテル富山駅前」を除く9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予定です。

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

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧の上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

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

Invincible Investment Corporation

通じた本投資法人の収益の向上を期待することができると考えています。なお、G O P の下降局面においては、本投資法人の収益は低下することとなりますが、固定賃料部分の設定により本投資法人に損失が生じることはないようにしています。

<テナント及びオペレーターの概要>

本ホテル 11 物件のテナント及びオペレーターの概要はそれぞれ以下のとおりです。

「ホテルマイステイズ羽田」、「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」、「フレックスティン東十条」、「ホテルマイステイズ宇都宮」、「フレックスティン川崎貝塚」及び「フレックスティン川崎小川町」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 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「F I G」といいます。) の関係法人が運用するファンドが間接的に保有しています。なお、F I G 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	本書の日付現在において、本資産運用会社の社員のうち 1 名が当該テナント・オペレーターからの出向者です。
取 引 関 係	本投資法人は、当該テナント・オペレーターとの間で、平成 26 年 5 月 23 日付、平成 26 年 7 月 17 日付及び平成 27 年 2 月 6 日付取得のホテル合計 20 物件 (注) 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、本資産運用会社の投資信託及び投資法人に関する法律 (以下、「投信法」といいます。) に規定する利害関係人等に該当しません。

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

「ホテルビスタ清水」のテナント兼オペレーター

① 名 称	株式会社ビスタホテルマネジメント
② 所 在 地	東京都千代田区神田美土代町9番1号
③ 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 大内 克郎
④ 事 業 内 容	ホテル運営受託事業
⑤ 資 本 金 (本書の日付現在)	50百万円
⑥ 設 立 年 月 日	平成18年9月
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で、記載すべき人的関係はありません。
取 引 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該テナント・オペレーターとの間で、記載すべき取引関係はありません。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該テナント・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信法に規定する利害関係人等に該当しません。

「スーパーホテル新橋・烏森口」のテナント兼オペレーター

① 名 称	株式会社スーパーホテル
② 所 在 地	大阪府大阪市西区西本町一丁目7番7号
③ 代表者の役職・氏名	代表取締役 山村 孝雄
④ 事 業 内 容	a. ホテルチェーンの展開 b. 土地有効活用のコンサルティング
⑤ 資 本 金 (本書の日付現在)	6,750万円
⑥ 設 立 年 月 日	平成元年12月20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で、記載すべき人的関係はありません。
取 引 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該テナント・オペレーターとの間で、記載すべき取引関係はありません。

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧の上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

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

関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該テナント・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信法に規定する利害関係人等に該当しません。
--------------------------	---

「コンフォートホテル富山駅前」のテナント兼オペレーター

⑧ 名 称	株式会社グリーンズ
⑨ 所 在 地	三重県四日市市浜田町 5-3
⑩ 代表者の役職・氏名	代表取締役会長 村木 敏雄
⑪ 事 業 内 容	a. ホテル・レストラン b. コンベンション c. 不動産管理事業 d. ホテル経営に関するコンサルティング
⑫ 資 本 金 (本書の日付現在)	5,000 万円
⑬ 設 立 年 月 日	昭和 39 年 1 月 8 日
⑭ 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で、記載すべき人的関係はありません。
取 引 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該テナント・オペレーターとの間で、記載すべき取引関係はありません。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該テナント・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信法に規定する利害関係人等に該当しません。

4. スポンサー・サポートによる潜在的な外部成長機会

本投資法人は、スポンサーの関係法人との間で、平成 26 年 5 月 21 日付で、宿泊特化型ホテル 26 物件の取得に関する本投資法人の優先交渉権に関する旧覚書を、平成 26 年 6 月 23 日付で、宿泊特化型ホテル 22 物件の取得に関する優先交渉権に関する前覚書をそれぞれ締結しました。取得予定資産のうち本ホテル 11 物件は、いずれも前覚書の対象物件に含まれる物件です。

さらに、本投資法人は、スポンサーの関係法人との間で、平成 27 年 6 月 25 日付で、ホテル 21 物件及び住居 9 物件の取得に関する本投資法人の優先交渉権につき、新覚書を締結しました。新覚書においては、前覚書の対象物件のうち取得予定資産を除く 9 物件に、新たにホテル 12 物件及び住居物件 9 物件を対象物件に加えた計 30 物件につき、平成 27 年 6 月 25 日から平成 28 年 6 月 30 日までの約 1 年間、当該関係法人が当該ホテル又は住居物件を売却する場合には、第三者に先立ち取得を検討する機会の提供を受けることとされています。新覚書の対象物件は以下のとおりです。

このように、本投資法人はスポンサーからホテル物件及び住居物件の取得に関して優先交渉権を取得し、更なる成長のための潜在的なパイプラインを確保しています。

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

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

<新覚書の対象物件>

物件番号	物件名称	タイプ	所在地	客室数/戸数
1	ホテルマイステイズ五反田駅前 (注2)	宿泊特化型	東京都品川区	333
2	ホテルマイステイズ赤坂 (注3)	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 (注4)	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	ホテルマイステイズ心斎橋	宿泊特化型	大阪府大阪市	54
8	フレックスステイイン江古田	宿泊特化型	東京都練馬区	210
9	リーガロイヤルホテル京都 (注5)	フルサービス型	京都府京都市	475
10	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
11	アートホテルズ札幌	フルサービス型	北海道札幌市	412
12	ベストウェスタン ホテルフィーノ札幌	宿泊特化型	北海道札幌市	242
13	ベストウェスタン ホテルフィーノ大分	宿泊特化型	大分県大分市	145
14	高松東急 REI ホテル	宿泊特化型	香川県高松市	191
15	コンフォートホテル前橋	宿泊特化型	群馬県前橋市	153
16	コンフォートホテル黒崎	宿泊特化型	福岡県北九州市	151
17	コンフォートホテル燕三条	宿泊特化型	新潟県三条市	132
18	コンフォートホテル北見	宿泊特化型	北海道北見市	127
19	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
20	別府亀の井ホテル	リゾートタイプ	大分県別府市	322
21	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
ホテル物件小計				5,041
22	グランシャルム広尾	スモール (注6)	東京都渋谷区	121
23	プレスティウイン錦糸町	スモール (注6)	東京都墨田区	92
24	グランシャルム吉祥寺	スモール (注6)	東京都武蔵野市	28
25	グリーンパティオ野田	スモール (注6)	千葉県野田市	240
26	ダイニチ館 F45 番館	スモール (注6)	千葉県浦安市	54
27	グランシャルム浦安	スモール (注6)	千葉県浦安市	54
28	グランシャルム浦安 5	スモール (注6)	千葉県浦安市	54
29	グランシャルム南行徳 I	スモール (注6)	千葉県市川市	52
30	グランシャルム南行徳 II	スモール (注6)	千葉県市川市	48
住居物件小計				743

(注1) 上記は、フォートレス・グループの関係法人が対象物件の取得の売却を希望する場合に、本投資法人が第三者に先立ち取得を検討する機会の提供を受けることとされている物件のリストであり、本書の日付現在において当該関係法人が当該各物件の売却を希望しているわけでも、本投資法人が取得を検討しているわけでもありません。したがって、本投資法人が取得の検討機会の提供を受ける保証はなく、また、取得できる保証もありません。

(注2) 「ホテルマイステイズ五反田駅前」は、リニューアル後、平成 27 年 8 月 24 日に部分開業し同年 11 月 25 日に全館開業予定です。

(注3) 「ホテルマイステイズ赤坂」は平成 28 年 8 月に竣工予定です。

(注4) 「ホテルマイステイズ横浜関内」は平成 28 年 8 月に竣工予定です。

(注5) 「リーガロイヤルホテル京都」はリニューアル工事後、平成 28 年 9 月 1 日に部分開業、同年 11 月 1 日に全館開業する予定です。

(注6) 30 ㎡未満の広さの住戸が過半数を占める住居物件を「スモール」といいます。

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

5. 取得予定資産の内容等

(1) 本 14 物件の内容

取得予定の本 14 物件の個別の内容、収支状況等及び鑑定評価書の概要は以下のとおりです。

<本 14 物件の内容に関する説明>

a. 「特定資産の種類、所在地等」欄の記載について

- 「取得予定日」は、最短の取得予定日を記載していますが、本募集の払込期日が平成 27 年 7 月 15 日より後の日となる場合には、本募集の払込期日の翌営業日に変更される予定であり、最も遅い場合には平成 27 年 7 月 21 日となります。なお、取得予定資産の売主との売買契約においては、売買実行日につき、3 営業日前までに通知することにより平成 27 年 7 月 21 日までの日に変更することができることとされています。
- 「取得予定価格」は、売買契約に記載された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います。
- 「鑑定評価額」は、取得予定資産の取得にあたり不動産鑑定士より取得した鑑定評価書に記載された価格を記載しています。
- 「所在地（住居表示を除きます。）」、土地の「地積」、並びに建物の「延床面積」、「構造・階数」、「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。
- 「交通条件」については、不動産鑑定評価書の記載に基づく最寄り駅までの徒歩分数（不動産鑑定評価書に所要時間の記載がないものは、不動産の表示に関する公正競争規約（平成 15 年公正取引委員会告示第 2 号、その後の改正を含みます。）（以下「公正競争規約」といいます。）及び公正競争規約施行規則に基づき、道路距離 80 メートルにつき 1 分間を要するものとして算出した数値によっています。）を記載しています。
- 「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 27 年 4 月末日現在を基準としています。
- 「テナントの総数」は、各物件において、直接賃貸借契約等を締結している賃借人を 1 テナントとして算出し、1 テナントが同一物件において複数の貸室を賃借している場合も、1 テナントとして算出しています。また、賃借人がエンドテナントに転貸しているサブリース物件の場合で、所有者である売主（取得先）、本投資法人又は信託受託者と賃借人との賃貸借契約が賃料保証ではないパス・スルー型の場合、エンドテナント数を集計しています。
- 「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。「(S・T・D・O)」は、客室数の内訳をルームタイプ（シングル・ツイン・ダブル・その他）別に分類し記載しています。
- 「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面積を意味し、土地の賃貸面積を含まず、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、賃借面積の賃貸可能面積に占める割合を表しており、小数第 2 位を四捨五入しています。
- 「GOP」とは、売上高営業粗利益（Gross Operating Profit）をいい、ホテルの売上高からホテル営業に係る人件費、水道光熱費、広告費等の諸費用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、本投資法人が賃料として収受する賃貸事業収入をいいます。

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧の上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

c. 「賃貸借契約の概要」欄の記載について

- ・テナントとの間の賃貸借契約に基づき記載しています。
- ・「賃貸借による賃料設定」は、月額については一万円未満を切り捨て、年額については百万円未満を切り捨てています。
- ・「管理業務委託手数料」とは、契約上テナントが提供する管理業務の対価として賃貸借契約における規定に従って賃借人が享受する手数料のことをいいます。なお、管理業務委託手数料については、開示につきテナントの同意が得られていないため開示していません。但し、MHMについては、原則として(i)月間売上高の2%相当額、(ii)テナントの本社営業部門及びテナントが管理運営する自社ホームページを経由した送客実績に基づく月間売上高の6%相当額の送客手数料、並びに(iii)月間GOPから上記(i)及び(ii)の金額を控除した金額の3%から6%相当額のマネジメントフィー合計額を手数料として収受することとなっています。
- ・「敷金・保証金」は、賃貸借契約に基づく償却後の敷金・保証金等の額が記載されています。

d. 「建物状況調査報告書の概要」欄の記載について

本投資法人は、取得予定資産に関して、建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法等の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査、土壌環境調査等の建物状況評価を、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社及び株式会社東京建築検査機構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くと判断できるものの修繕費用を示したものです。
- ・「長期修繕費」は、資本的支出と修繕費に分けられます。資本的支出とは、設定した建築物機能維持レベルに建築物を維持するために必要になると予測される改修費用の内、対象建築仕上、建築設備の使用可能期間を延長させるため及び全面的更新のための費用をいい、修繕費とは、設定した建築物機能維持レベルに建築物を維持するために必要になると予測される改修費用の内、資本的支出以外の費用をいいます。

e. 「地域特性等」欄の記載について

「地域特性等」は、原則として各信託不動産に係る鑑定機関の鑑定評価書における記載を抜粋、要約又は参照して作成しています。

f. 「特記事項」欄の記載について

「特記事項」は、各取得予定資産に関する権利関係、評価額、収益性及び処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

＜本 14 物件の収支状況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 25 年 1 月 1 日から平成 26 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いません。
- 「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収入 (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÷対象期間中の総客室数 (客室数×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、同期間の客室収入合計に対する各運用期間における各宿泊形態別の客室収入の割合をいいます。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。
- 「海外売上高」は、海外ウェブエージェント経由の売上高を意味し、「海外売上比率」は客室収入に対する海外売上高の比率をいいます。

b. 「不動産鑑定評価書の概要」欄の記載について

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

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

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

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧の上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

D24：ホテルマイステイズ羽田

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7月16日			
取得(予定)価格	7,801百万円			
鑑定評価額	7,880百万円			
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所			
所在地	(地番)	東京都大田区羽田五丁目1番1		
	(住居表示)	東京都大田区羽田五丁目1番13号		
交通条件	京浜急行線「穴守稲荷」駅徒歩4分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域 準工業地域
	地積	2,226.95㎡	建ぺい率/容積率	80%/400% 60%/300% 60%/200%
建物	所有形態	所有権	用途	ホテル
	延床面積	5,400.16㎡	建築時期	平成13年4月27日
	構造・階数	鉄骨造陸屋根5階建		
	コンバージョン時期	平成25年11月～平成26年8月		
信託受託者	新生信託銀行株式会社			
信託期間	(自)平成25年10月31日(至)平成37年7月15日			
担保設定の有無	無			
賃貸借の概況(平成27年4月30日)				
テナントの総数	1	客室数	174室 (うちS7・T43・ D123・O1)	
賃貸可能面積	5,400.16㎡			
稼働率	100.0%	賃貸面積	5,400.16㎡	
敷金等	—	GOP(月額)	38,512千円	
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7月16日から平成37年7月15日まで			
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額200百万円(1月～6月:月額15.3百万円、7月～12月:月額18.1百万円))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	開示につきテナントの同意が得られていないため開示いたしません。			
敷金・保証金	—			
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5月	
予想最大損失率(PML)	8.0%	早期修繕費(1年以内)	—	
再調達価格	1,437,900千円	長期修繕費(今後12年間)	60,876千円	
地域特性等				
対象不動産は、京浜急行「穴守稲荷」駅徒歩4分、東京モノレール「天空橋」駅徒歩10分に位置する宿泊特化型ホテルです。羽田空港国内線ターミナル駅へ6分、品川駅へ20分とアクセスも良好で、羽田空港間の無料シャトルバスもあり、ビジネス・レジャー両方に最適な立地です。客室は、21㎡～22㎡のダブルルームを中心に全室が18㎡以上の広さを有し、幅広いニーズに対応しております。また、2～5階には、ライブラリーやフィットネスジムなどの付帯設備を有しています。エアポートホテルとして、羽田空港利用者の宿泊需要に支えられており、今後の更なるレジャー需要も見込まれます。				
特記事項				
該当事項はありません。				

(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。

D24 : ホテルマイステイズ羽田

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))	-	94,472千円	
a. 借地料	-	-	
b. 公租公課	-	3,447千円	
c. 損害保険料	-	103千円	
d. 信託報酬	-	250千円	
NOI (= GOP - [a. + b. + c. + d.])	-	90,671千円	
(1) 売上高	-	159,423千円	
客室収入	-	150,629千円	
その他収入	-	8,793千円	
(2) 営業費用 (上記a.～d. は含まれません)	-	64,950千円	
ADR	-	9,567円	
RevPAR	-	8,925円	
客室稼働率	-	93.3%	
GOP比率	-	59.3%	
デイリー/ウィークリー/マンスリー	-/-/-	94.6%/ 3.1%/ 2.4%	
海外売上比率	-	13.6%	

(注) 当該物件は平成26年9月26日に開業したため、平成25年のデータがありません。
また、平成26年のデータについては、平成26年10月～12月のデータを記載しています。

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)	7,880百万円
価格時点	平成27年5月1日

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	443,248千円	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中長期的な観点で求めた賃料を査定の上賃料収入を計上	
(b) 共益費収入	-		
(c) 水道光熱費収入	-		
(d) 駐車場収入	-		
(e) その他収入	-		
①潜在総収益 = [(a) + (b) + (c) + (d) + (e)]	443,248千円		
(f) 空室等損失	-		
(g) 貸倒れ損失	-		
②運営収益 = [① - (f) - (g)]	443,248千円		
(h) 維持管理費	-		
(i) 水道光熱費	-		
(j) 修繕費	2,181千円	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	-		
(l) テナント募集費用等	-		
(m) 公租公課	13,888千円	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	359千円	見積書、類似の建物の保険料率等を考慮して計上	
(o) その他費用	-		
③運営費用 (経費率) = [(h) + (i) + (j) + (k) + (l) + (m) + (n) + (o)]	16,428千円		
④運営純収益 = [② - ③]	426,820千円		
(p) 一時金の運用益	-		
(q) 資本的支出	2,892千円	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	9,250千円	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)]	414,678千円		
⑥還元利回り	5.2%	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]	7,970,000千円		
(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)	5.4%		
(2) DCF法			
①分析期間中の純収益の現在価値の合計額	内容	概要等	
(a) 売却価格	7,837,358千円		
(b) 売却費用	235,121千円	売却価格の3%と想定	
(c) 復帰価格 = [(a) - (b)]	7,602,237千円		
②復帰価格現在価値	4,711,866千円		
③割引率	4.9%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案して査定	
④最終還元利回り	5.3%	類似不動産の取引利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案して査定	
⑤DCF法による収益価格 = [① + ②]	7,780,000千円		
(3) 収益還元法による収益価格	7,880,000千円		
2. 原価法による積算価格			
(i) 土地価格	内容	概要等	
(i) 土地価格	1,360,000千円		
(ii) 建物価格	894,000千円		
(iii) 家具・什器・備品・内装等の価格	53,400千円		
(iv) 土地・建物・家具・什器・備品・内装等の価格の合計 = [(i) + (ii) + (iii)]	2,307,400千円		
(v) 土地建物一体としての市場性修正率	150.0%		
(vi) 原価法による積算価格 = [(iv) × (v)]	3,460,000千円		
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			

D25：ホテルマイステイズ亀戸P1

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7月16日			
取得(予定)価格	5,594百万円			
鑑定評価額	5,650百万円			
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所			
所在地	(地番)	東京都江東区亀戸六丁目32番8他1筆		
	(住居表示)	東京都江東区亀戸六丁目32番1号		
交通条件	JR総武線「亀戸」駅徒歩5分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	地積	1,615.30㎡	建ぺい率/容積率	60%/300%
建物	所有形態	所有権	用途	ホテル
	延床面積	4,349.67㎡	建築時期	平成3年3月18日
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	リノベーション時期	平成24年1月～3月		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
信託期間	(自)平成14年12月19日(至)平成37年7月15日			
担保設定の有無	無			
賃貸借の概況(平成27年4月30日)				
テナントの総数	1	客室数	265室 (うちS237・T2・D26)	
賃貸可能面積	4,349.67㎡			
稼働率	100.0%	賃貸面積	4,349.67㎡	
敷金等	860千円	GOP(月額)	33,597千円	
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7月16日から平成37年7月15日まで			
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額178百万円(1月～6月:月額14.9百万円、7月～12月:月額14.8百万円))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	開示につきテナントの同意が得られていないため開示いたしません。			
敷金・保証金	860千円			
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5月	
予想最大損失率(PML)	6.7%	早期修繕費(1年以内)	-	
再調達価格	1,440,200千円	長期修繕費(今後12年間)	268,594千円	
地域特性等				
対象不動産は、JR総武線・東武亀戸線「亀戸」駅徒歩5分、都営地下鉄新宿線「西大島」駅徒歩10分と3線2駅利用可能な場所に位置する宿泊特化型ホテルです。亀戸駅からは秋葉原へ8分、東京駅へ11分と主要ビジネスエリアへ至近であることに加え、及び2012年にオープンした東京スカイツリーへのアクセスも良好と、ビジネス、レジャー両方に最適な立地です。客室仕様は、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。東京ディズニーリゾートなどにも近く、外国人旅行者に人気の秋葉原や浅草へもアクセスが良い点から、今後の更なるレジャー需要も見込まれます。				
特記事項				
該当事項はありません。				

(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。

D25 : ホテルマイステイズ亀戸P1

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))	272,156千円		285,602千円
a. 借地料	-		-
b. 公租公課	13,318千円		13,504千円
c. 損害保険料	387千円		387千円
d. 信託報酬	1,000千円		1,000千円
NOI (=GOP - [a. + b. + c. + d.])	257,449千円		270,710千円
(1) 売上高	445,846千円		467,908千円
(2) 営業費用 (上記a.～d. は含まれません)	173,690千円		182,305千円
(参考) ADR	4,896円		5,391円
RevPAR	4,227円		4,455円
客室稼働率	86.3%		82.6%
GOP比率	61.0%		61.0%
デیلیー/ウィークリー/マンスリー	53.4%/	14.4%/	32.2%
海外売上比率	2.7%		3.7%

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額 (特定価格)	5,650百万円
価格時点	平成27年5月1日

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	367,548千円	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中長期的な観点で求めた賃料を査定の上賃料収入を計上	
(b) 共益費収入	-		
(c) 水道光熱費収入	-		
(d) 駐車場収入	-		
(e) その他収入	-		
①潜在総収益 = [(a) + (b) + (c) + (d) + (e)]	367,548千円		
(f) 空室等損失	-		
(g) 貸倒れ損失	-		
②運営収益 = [① - (f) - (g)]	367,548千円		
(h) 維持管理費	-		
(i) 水道光熱費	-		
(j) 修繕費	6,715千円	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	-		
(l) テナント募集費用等	-		
(m) 公租公課	13,505千円	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	340千円	見積書、類似の建物の保険料率等を考慮して計上	
(o) その他費用	-		
③運営費用 (経費率) = [(h) + (i) + (j) + (k) + (l) + (m) + (n) + (o)]	20,560千円		
④運営純収益 = [② - ③]	346,988千円		
(p) 一時金の運用益	-		
(q) 資本的支出	15,668千円	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	12,081千円	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)]	319,239千円		
⑥還元利回り	5.6%	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]	5,700,000千円		
(参考) 運営純収益 (NOI) ベース利回り (④運営純収益 ÷ ⑦収益価格)	6.1%		
(2) DCF法			
①分析期間中の純収益の現在価値の合計額	内容	概要等	
(a) 売却価格	5,613,509千円		
(b) 売却費用	168,405千円	売却価格の3%と想定	
(c) 復帰価格 = [(a) - (b)]	5,445,104千円		
②復帰価格現在価値	3,248,549千円		
③割引率	5.3%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案して査定	
④最終還元利回り	5.7%	類似不動産の取引利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案して査定	
⑤DCF法による収益価格 = [① + ②]	5,600,000千円		
(3) 収益還元法による収益価格	5,650,000千円		
2. 原価法による積算価格			
	内容	概要等	
(i) 土地価格	1,220,000千円		
(ii) 建物価格	592,000千円		
(iii) 家具・什器・備品・内装等の価格	23,400千円		
(iv) 土地・建物・家具・什器・備品・内装等の価格の合計 = [(i) + (ii) + (iii)]	1,835,400千円		
(v) 土地建物一体としての市場性修正率	150.0%		
(vi) 原価法による積算価格 = [(iv) × (v)]	2,750,000千円		
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			

D26：ホテルマイステイズ上野入谷口

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7月16日			
取得(予定)価格	3,821百万円			
鑑定評価額	3,860百万円			
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所			
所在地	(地番)	東京都台東区東上野五丁目61番		
	(住居表示)	東京都台東区東上野五丁目5番13号		
交通条件	JR山手線・京浜東北線他「上野」駅徒歩5分			
土地	所有形態	借地権	用途地域	商業地域
	地積	402.21㎡	建ぺい率/容積率	80%/600%
建物	所有形態	区分所有権	用途	ホテル
	延床面積	2,247.92㎡	建築時期	昭和60年11月6日
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	リノベーション時期	平成26年1月～3月		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
信託期間	(自)平成25年12月5日(至)平成37年7月15日			
担保設定の有無	無			
賃貸借の概況(平成27年4月30日)				
テナントの総数	1	客室数	97室 (うちS9・T13・D66・O9)	
賃貸可能面積	2,247.92㎡			
稼働率	100.0%	賃貸面積	2,247.92㎡	
敷金等	—	GOP(月額)	26,853千円	
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7月16日から平成37年7月15日まで			
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額117百万円(1月～6月:月額9.5百万円、7月～12月:月額10.1百万円))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	開示につきテナントの同意が得られていないため開示いたしません。			
敷金・保証金	—			
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5月	
予想最大損失率(PML)	6.8%	早期修繕費(1年以内)	—	
再調達価格	668,300千円	長期修繕費(今後12年間)	142,407千円	
地域特性等				
対象不動産は、JR山手線・東京メトロ日比谷線「上野」駅から徒歩5分、京成線「京成上野」駅から徒歩13分に位置する宿泊特化型ホテルです。上野駅から秋葉原駅へ3分、東京駅へ7分と主要ビジネスエリアへのアクセスも良好で、ビジネス、レジャーに最適な立地です。客室仕様は、ミニキッチン、冷蔵庫、電子レンジ等備えており、ダブルルーム・ツインルームの割合が約8割と、インバウンドを中心に幅広く宿泊ニーズに対応しています。外国人旅行者に人気の秋葉原へのアクセスが良い点から、今後の更なるレジャー需要も見込まれます。				
特記事項				
隣接地との境界の一部について、書面による境界確定がなされていません。本物件は、借地物件であり、建物の譲渡に伴う借地権の譲渡又は信託受益権の譲渡に際し、土地所有者の承諾又は承諾料の支払が必要となります。				

(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。

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))	135,350千円		164,974千円
a. 借地料	4,850千円		4,911千円
b. 公租公課	2,414千円		2,414千円
c. 損害保険料	207千円		207千円
d. 信託報酬	1,000千円		1,000千円
NOI (=GOP - [a. + b. + c. + d.])	126,877千円		156,441千円
(1) 売上高	220,712千円		278,366千円
(2) 営業費用 (上記a.～d. は含まれません)	85,362千円		113,391千円
ADR	6,445円		8,941円
RevPAR	5,921円		7,675円
客室稼働率	91.9%		85.8%
GOP比率	61.3%		59.3%
デイリー/ウィークリー/マンスリー	64.0%/	12.5%/	23.6%
海外売上比率	10.0%		92.8%/ 1.2%/ 6.0%
			47.2%

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額 (特定価格)	3,860百万円
価格時点	平成27年5月1日

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	247,924千円	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	-		
(c) 水道光熱費収入	-		
(d) 駐車場収入	-		
(e) その他収入	-		
①潜在総収益 = [(a) + (b) + (c) + (d) + (e)]	247,924千円		
(f) 空室等損失	-		
(g) 貸倒れ損失	-		
②運営収益 = [① - (f) - (g)]	247,924千円		
(h) 維持管理費	-		
(i) 水道光熱費	-		
(j) 修繕費	3,560千円	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	-		
(l) テナント募集費用等	-		
(m) 公租公課	2,944千円	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	178千円	見積書、類似の建物の保険料率等を考慮して計上	
(o) その他費用	4,851千円	地代を計上	
③運営費用 (経費率) = [(h) + (i) + (j) + (k) + (l) + (m) + (n) + (o)]	11,533千円		
④運営純収益 = [② - ③]	236,391千円		
(p) 一時金の運用益	-		
(q) 資本的支出	8,307千円	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	5,906千円	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)]	222,178千円		
⑥還元利回り	5.7%	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]	3,900,000千円		
(参考) 運営純収益 (NOI) ベース利回り (④運営純収益 ÷ ⑦収益価格)	6.1%		
(2) DCF法			
①分析期間中の純収益の現在価値の合計額	内容	概要等	
(a) 売却価格	3,769,288千円		
(b) 売却費用	114,079千円	売却価格の3%及び借地契約に基づく義書換料を査定	
(c) 復帰価格 = [(a) - (b)]	3,655,209千円		
②復帰価格現在価値	2,180,698千円		
③割引率	5.3%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案して査定	
④最終還元利回り	5.9%	類似不動産の取引利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案して査定	
⑤DCF法による収益価格 = [② + ④]	3,820,000千円		
(3) 収益還元法による収益価格	3,860,000千円		
2. 原価法による積算価格			
	内容	概要等	
(i) 土地価格	338,000千円		
(ii) 建物価格	138,000千円		
(iii) 家具・什器・備品・内装等の価格	31,500千円		
(iv) 土地・建物・家具・什器・備品・内装等の価格の合計 = [(i) + (ii) + (iii)]	507,500千円		
(v) 土地建物一体としての市場性修正率	130.0%		
(vi) 原価法による積算価格 = [(iv) × (v)]	660,000千円		
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			

D27：ホテルマイステイズ亀戸P2

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
取得(予定)日	平成27年7月16日			
取得(予定)価格	3,742百万円			
鑑定評価額	3,780百万円			
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所			
所在地	(地番)	東京都江東区亀戸六丁目7番2他2筆		
	(住居表示)	東京都江東区亀戸六丁目7番8号		
交通条件	JR総武線「亀戸」駅徒歩5分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	652.82㎡	建ぺい率/容積率	80%/500%
建物	所有形態	所有権	用途	ホテル
	延床面積	2,793.99㎡	建築時期	平成3年3月25日
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	リノベーション時期	平成25年1月～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7月15日			
担保設定の有無	無			
賃貸借の概況(平成27年4月30日)				
テナントの総数	1	客室数	175室	
賃貸可能面積	2,793.99㎡		(うちS141・T34)	
稼働率	100.0%	賃貸面積	2,793.99㎡	
敷金等	1,299千円	GOP(月額)	19,809千円	
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7月16日から平成37年7月15日まで			
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額119百万円(1月～6月:月額9.5百万円、7月～12月:月額10.4百万円))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	開示につきテナントの同意が得られていないため開示いたしません。			
敷金・保証金	1,299千円			
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5月	
予想最大損失率(PML)	6.3%	早期修繕費(1年以内)	—	
再調達価格	882,500千円	長期修繕費(今後12年間)	183,950千円	
地域特性等				
対象不動産は、JR総武線・東武亀戸線「亀戸」駅徒歩5分、都営地下鉄新宿線「西大島」駅徒歩10分と3線2駅利用可能な場所に位置する宿泊特化型ホテルです。亀戸駅からは秋葉原へ8分、東京駅へ11分と主要ビジネスエリアへ至近であることに加え、2012年にオープンした東京スカイツリーへのアクセスも良好と、ビジネス、レジャー両方に最適な立地です。客室仕様は、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。東京ディズニーリゾートなどにも近く、外国人旅行者に人気の秋葉原や浅草へもアクセスが良いことから、今後の更なるレジャー需要も見込まれます。				
特記事項				
該当事項はありません。				

(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。

D27 : ホテルマイステイズ亀戸P2

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))		155,479千円	190,902千円
a. 借地料		-	-
b. 公租公課		7,962千円	8,272千円
c. 損害保険料		235千円	235千円
d. 信託報酬		1,000千円	1,000千円
NOI (=GOP - [a. + b. + c. + d.])		146,282千円	181,395千円
(参考)	(1) 売上高	261,031千円	306,269千円
	客室収入	241,443千円	285,469千円
	その他収入	19,587千円	20,799千円
	(2) 営業費用 (上記a.～d. は含みません)	105,551千円	115,366千円
	ADR	4,534円	5,010円
	RevPAR	3,780円	4,469円
	客室稼働率	83.4%	89.2%
	GOP比率	59.6%	62.3%
	デイリー/ウィークリー/マンスリー	52.0%/ 9.2%/ 38.8%	59.4%/ 10.9%/ 29.7%
	海外売上比率	0.4%	6.4%

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額 (特定価格)	3,780百万円
価格時点	平成27年5月1日

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	244,820千円	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	-	
(c) 水道光熱費収入	-	
(d) 駐車場収入	-	
(e) その他収入	-	
①潜在総収益 = [(a) + (b) + (c) + (d) + (e)]	244,820千円	
(f) 空室等損失	-	
(g) 貸倒れ損失	-	
②運営収益 = [① - (f) - (g)]	244,820千円	
(h) 維持管理費	-	
(i) 水道光熱費	-	
(j) 修繕費	4,599千円	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	-	
(l) テナント募集費用等	-	
(m) 公租公課	8,272千円	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	203千円	見積書、類似の建物の保険料率等を考慮して計上
(o) その他費用	-	
③運営費用 (経費率) = [(h) + (i) + (j) + (k) + (l) + (m) + (n) + (o)]	13,074千円	
④運営純収益 = [② - ③]	231,746千円	
(p) 一時金の運用益	-	
(q) 資本的支出	10,730千円	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	7,845千円	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)]	213,171千円	
⑥還元利回り	5.6%	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]	3,810,000千円	
(参考) 運営純収益 (NOI) ベース利回り (④運営純収益 ÷ ⑦収益価格)	6.1%	
(2) DCF法		
①分析期間中の純収益の現在価値の合計額	内容	概要等
(a) 売却価格	3,748,368千円	
(b) 売却費用	112,451千円	売却価格の3%と想定
(c) 復帰価格 = [(a) - (b)]	3,635,917千円	
②復帰価格現在価値	2,169,188千円	
③割引率	5.3%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案して査定
④最終還元利回り	5.7%	類似不動産の取引利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案して査定
⑤DCF法による収益価格 = [① + ②]	3,750,000千円	
(3) 収益還元法による収益価格	3,780,000千円	
2. 原価法による積算価格		
	内容	概要等
(i) 土地価格	548,000千円	
(ii) 建物価格	363,000千円	
(iii) 家具・什器・備品・内装等の価格	15,600千円	
(iv) 土地・建物・家具・什器・備品・内装等の価格の合計 = [(i) + (ii) + (iii)]	926,600千円	
(v) 土地建物一体としての市場性修正率	150.0%	
(vi) 原価法による積算価格 = [(iv) × (v)]	1,390,000千円	
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		

D28：ホテルビスタ清水

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7月16日			
取得(予定)価格	2,198百万円			
鑑定評価額	2,220百万円			
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所			
所在地	(地番)	静岡県静岡市清水区真砂町101番2		
	(住居表示)	静岡県静岡市清水区真砂町1番23号		
交通条件	JR東海道本線「清水」駅徒歩3分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	999.17㎡	建ぺい率/容積率	80%/400%
建物	所有形態	所有権	用途	ホテル
	延床面積	3,559.81㎡	建築時期	平成19年1月31日
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	リノベーション時期	-		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
信託期間	(自)平成19年3月6日(至)平成37年7月15日			
担保設定の有無	無			
賃貸借の概況(平成27年4月30日)				
テナントの総数	1	客室数	152室 (うちS125・T24・D3)	
賃貸可能面積	3,559.81㎡			
稼働率	100.0%	賃貸面積	3,559.81㎡	
敷金等	-	GOP(月額)	10,255千円	
賃貸借契約の概要				
テナント	株式会社ビスタホテルマネジメント			
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型			
契約期間	平成26年4月25日から平成31年3月31日まで			
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額79百万円(1月～6月:月額6.1百万円、7月～12月:月額7.2百万円))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	開示につきテナントの同意が得られていないため開示いたしません。			
敷金・保証金	-			
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	株式会社東京建築検査機構	レポート日付	平成27年5月	
予想最大損失率(PML) (注2)	12.6%	早期修繕費(1年以内)	-	
再調達価格	798,000千円	長期修繕費(今後12年間)	89,770千円	
地域特性等				
対象不動産は、JR「清水」駅より徒歩3分に位置する宿泊特化型ホテルです。駅前の商業地に立地しており、日本でも有数の水揚げ量を誇る清水港に隣接しています。清水港の近隣および東名高速道路清水インター周辺には水産加工物や精密機器等の工場群があり、ビジネス客の底堅い需要があります。加えて、サッカーを中心としたスポーツ団体による、安定した宿泊需要が存在しています。また、富士山の世界遺産登録によって、外国人観光客を含めたレジャー需要の増加が見込まれます。				
特記事項				
該当事項はありません。				

(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) PML値は東京海上日動リスクコンサルティング株式会社作成の地震リスク評価報告書によります。

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))	123,729千円		127,522千円
a. 借地料	-		-
b. 公租公課	5,272千円		5,431千円
c. 損害保険料	216千円		216千円
d. 信託報酬	1,000千円		1,000千円
NOI (=GOP - [a. + b. + c. + d.])	117,239千円		120,874千円
(1) 売上高	288,137千円		301,737千円
客室収入	257,066千円		272,723千円
その他収入	31,070千円		29,013千円
(2) 営業費用 (上記a.～d. は含みません)	164,407千円		174,214千円
ADR	6,127円		6,300円
RevPAR	4,686円		4,916円
客室稼働率	76.5%		78.0%
GOP比率	42.9%		42.3%
デیلیー/ウィークリー/マンスリー	-/-/-		-/-/-
海外売上比率	0.4%		0.4%

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額 (特定価格)	2,220百万円
価格時点	平成27年5月1日

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	165,028千円	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	-		
(c) 水道光熱費収入	-		
(d) 駐車場収入	-		
(e) その他収入	-		
①潜在総収益 = [(a) + (b) + (c) + (d) + (e)]	165,028千円		
(f) 空室等損失	-		
(g) 貸倒れ損失	-		
②運営収益 = [① - (f) - (g)]	165,028千円		
(h) 維持管理費	-		
(i) 水道光熱費	-		
(j) 修繕費	2,244千円	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	-		
(l) テナント募集費用等	-		
(m) 公租公課	5,289千円	平成27年度の課税標準額に基づき査定して計上	
(n) 損害保険料	195千円	見積書、類似の建物の保険料率等を考慮して計上	
(o) その他費用	-		
③運営費用 (経費率) = [(h) + (i) + (j) + (k) + (l) + (m) + (n) + (o)]	7,728千円		
④運営純収益 = [② - ③]	157,300千円		
(p) 一時金の運用益	-		
(q) 資本的支出	5,237千円	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	5,684千円	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)]	146,379千円		
⑥還元利回り	6.5%	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]	2,250,000千円		
(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)	7.0%		
(2) DCF法			
①分析期間中の純収益の現在価値の合計額	内容	概要等	
(a) 売却価格	2,190,313千円		
(b) 売却費用	65,709千円	売却価格の3%と想定	
(c) 復帰価格 = [(a) - (b)]	2,124,604千円		
②復帰価格現在価値	1,153,235千円		
③割引率	6.3%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別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、対象不動産の個別性等を総合的に勘案して査定	
⑤DCF法による収益価格 = [① + ②]	2,180,000千円		
(3) 収益還元法による収益価格	2,220,000千円		
2. 原価法による積算価格			
(i) 土地価格	内容	概要等	
(ii) 建物価格	558,000千円		
(iii) 家具・什器・備品・内装等の価格	3,750千円		
(iv) 土地・建物・家具・什器・備品・内装等の価格の合計 = [(i) + (ii) + (iii)]	711,750千円		
(v) 土地建物一体としての市場性修正率	140.0%		
(vi) 原価法による積算価格 = [(iv) × (v)]	996,000千円		
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			

D29：スーパーホテル新橋・烏森口

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7月16日			
取得(予定)価格	1,624百万円			
鑑定評価額	1,640百万円			
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所			
所在地	(地番)	東京都港区新橋五丁目112番7		
	(住居表示)	東京都港区新橋五丁目16番4号		
交通条件	JR山手線・京浜東北線他「新橋」駅徒歩5分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	234.96㎡	建ぺい率/容積率	80%/600%
建物	所有形態	所有権	用途	ホテル
	延床面積	1,403.89㎡	建築時期	平成20年2月12日
	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	みずほ信託銀行株式会社			
信託期間	(自)平成20年3月28日(至)平成37年7月15日			
担保設定の有無	無			
賃貸借の概況(平成27年4月30日)				
テナントの総数	1	客室数	74室	
賃貸可能面積	1,403.89㎡		(うちS61・T13)	
稼働率	100.0%	賃貸面積	1,403.89㎡	
敷金等	19,713千円	GOP(月額)	6,571千円	
賃貸借契約の概要				
テナント	株式会社スーパーホテル			
契約形態	固定賃料型			
契約期間	平成20年3月28日から平成40年3月27日まで			
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額78百万円(1月~12月:月額6.5百万円))			
管理業務委託手数料	-			
敷金・保証金	19,713千円			
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	やむを得ない理由により中途解約する場合は、貸主からは6か月の予告で、借主からは6か月前の予告に加え契約経過期間に応じて一定の違約金を支払うものとする。			
その他特記事項	修繕費相当額として貸主は借主に毎月117,083円を支払う。			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社東京建築検査機構	レポート日付	平成27年5月	
予想最大損失率(PML) (注)	4.8%	早期修繕費(1年以内)	-	
再調達価格	327,000千円	長期修繕費(今後12年間)	18,270千円	
地域特性等				
対象不動産は、JR線「新橋」駅から徒歩5分、都営浅草線「新橋」駅から徒歩5分、東京メトロ銀座線「新橋」駅から徒歩7分に位置する宿泊特化型ホテルです。ビジネスエリアである新橋に立地している他、新橋駅から東京駅へ3分と主要ビジネスエリアへ至近であることに加え、浅草駅へ13分と、ビジネス、レジャー両方に最適な立地で年間を通じて安定した需要があります。宿泊客が自分にあった枕を選べたり、有機野菜を使用した朝食を提供したりと宿泊客の健康を考慮した運営を行っていることに加え、環境省認定の「エコ・ファースト」企業に選定されるなど環境に配慮した運営を行っており、宿泊客から高い評価を得ています。				
特記事項				
該当事項はありません。				

(注) PML値は東京海上日動リスクコンサルティング株式会社作成の地震リスク評価報告書によります。

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))		
賃貸事業収入	78,852千円	78,852千円
うち固定賃料	78,852千円	78,852千円
a. 借地料	-	-
b. 公租公課	6,287千円	6,251千円
c. 損害保険料	94千円	94千円
d. 信託報酬	1,000千円	1,000千円
e. その他	1,413千円	1,413千円
NOI (=GOP - [a. + b. + c. + d. + e.])	70,057千円	70,093千円
(参考)	(1) 売上高	-
	客室収入	-
	その他収入	-
	(2) 営業費用 (上記a.～d. は含みません)	-
	ADR	-
	RevPAR	-
	客室稼働率	-
	GOP比率	-
	デイリー/ウィークリー/マンスリー	-/-/-
	海外売上比率	-

(注) 当該物件では、賃貸借契約に基づき『固定賃料』を本投資法人の『賃貸事業収入』として収受しています。また、GOP及び(参考)に記載の各データについては、開示につきオペレーターとの同意が得られていないため、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)	1,640百万円
価格時点	平成27年5月1日

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	78,853千円	現行の賃貸借契約の内容、対象ホテルの運営状況、新規に賃貸することを想定した場合の賃料水準等をもとに、現行契約における賃料水準は中長期的に収受可能と判断して、これに基づき賃料収入を計上
(b) 共益費収入	-	
(c) 水道光熱費収入	-	
(d) 駐車場収入	-	
(e) その他収入	-	
①潜在総収益 = [(a) + (b) + (c) + (d) + (e)]	78,853千円	
(f) 空室等損失	-	
(g) 貸倒れ損失	-	
②運営収益 = [① - (f) - (g)]	78,853千円	
(h) 維持管理費	-	
(i) 水道光熱費	-	
(j) 修繕費	1,405千円	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	-	
(l) テナント募集費用等	-	
(m) 公租公課	6,252千円	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	82千円	見積書、類似の建物の保険料率等を考慮して計上
(o) その他費用	8千円	共架料を計上
③運営費用 (経費率) = [(h) + (i) + (j) + (k) + (l) + (m) + (n) + (o)]	7,747千円	
④運営純収益 = [② - ③]	71,106千円	
(p) 一時金の運用益	394千円	運用利回りを2%と査定し運用益を計上
(q) 資本的支出	118千円	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
(r) FF&Eリザーブ	-	
⑤純収益 = [④ + (p) - (q) - (r)]	71,382千円	
⑥還元利回り	4.3%	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うえ査定
⑦直接還元法による収益価格 = [⑤ ÷ ⑥]	1,660,000千円	
(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)	4.3%	
(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	577,129千円	
(a) 売却価格	1,593,956千円	
(b) 売却費用	47,819千円	売却価格の3%と想定
(c) 復帰価格 = [(a) - (b)]	1,546,137千円	
②復帰価格現在価値	1,034,520千円	
③割引率	4.1%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案して査定
④最終還元利回り	4.5%	類似不動産の取引利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案して査定
⑤DCF法による収益価格 = [① + ②]	1,610,000千円	
(3) 収益還元法による収益価格	1,640,000千円	
2. 原価法による積算価格		
	内容	概要等
(i) 土地価格	710,000千円	
(ii) 建物価格	236,000千円	
(iv) 土地・建物・家具・什器・備品・内装等の価格の合計 = [(i) + (ii)]	946,000千円	
(v) 土地建物一体としての市場性修正率	150.0%	
(vi) 原価法による積算価格 = [(iv) × (v)]	1,420,000千円	
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		

D30：フレックステイイン東十条

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
取得(予定)日	平成27年7月16日			
取得(予定)価格	1,277百万円			
鑑定評価額	1,290百万円			
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所			
所在地	(地番)	東京都北区中十条二丁目25番6他1筆		
	(住居表示)	東京都北区中十条二丁目10番2号		
交通条件	J R京浜東北線「東十条」駅徒歩2分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域 第一種住居地域
	地積	826.31㎡	建ぺい率/容積率	80%/300% 60%/200%
建物	所有形態	所有権	用途	ホテル
	延床面積	1,714.53㎡	建築時期	昭和61年6月19日
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根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15年3月11日(至)平成37年7月15日			
担保設定の有無	無			
賃貸借の概況(平成27年4月30日)				
テナントの総数	1	客室数	88室	
賃貸可能面積	1,714.53㎡		(うちS88)	
稼働率	100.0%	賃貸面積	1,714.53㎡	
敷金等	900千円	GOP(月額)	7,192千円	
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7月16日から平成37年7月15日まで			
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額44百万円(1月～12月:月額3.7百万円))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	開示につきテナントの同意が得られていないため開示いたしません。			
敷金・保証金	900千円			
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)	8.4%	早期修繕費(1年以内)	—	
再調達価格	426,500千円	長期修繕費(今後12年間)	103,752千円	
地域特性等				
対象不動産は、JR京浜東北線「東十条」駅より徒歩1分、JR埼京線「十条」駅より徒歩8分に位置する宿泊特化型ホテルです。東十条駅からは東京駅へ21分、十条駅からは池袋駅へ6分、新宿駅へ12分と主要ターミナル駅へのアクセスも良く、交通利便性に優れています。客室仕様は、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。外国人旅行者に人気の池袋、新宿及び成田空港へのアクセスの拠点となる上野駅へのアクセスが良好であることから、今後の更なるレジャー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、書面による境界確定がなされていません。本件建物建築後の都市計画決定に伴い、本物件土地にはホテル用途の建物を建築することができないこととなり、既存不適格となっております。				

(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。

D30 : フレックステイン東十条

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))	51,620千円		62,955千円
a. 借地料	-		-
b. 公租公課	3,874千円		4,014千円
c. 損害保険料	118千円		118千円
d. 信託報酬	1,000千円		1,000千円
NOI (=GOP - [a. + b. + c. + d.])	46,627千円		57,823千円
(1) 売上高	110,170千円		123,399千円
客室収入	98,411千円		112,820千円
その他収入	11,758千円		10,579千円
(2) 営業費用 (上記a.～d. は含みません)	58,550千円		60,444千円
ADR	3,510円		4,165円
RevPAR	3,064円		3,512円
客室稼働率	87.3%		84.3%
GOP比率	46.9%		51.0%
デイリー/ウィークリー/マンスリー	34.8%/ 25.4%/ 39.8%	52.7%/ 13.2%/ 34.1%	
海外売上比率	0.2%		11.6%

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額 (特定価格)	1,290百万円
価格時点	平成27年5月1日

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	100,710千円	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	-		
(c) 水道光熱費収入	-		
(d) 駐車場収入	-		
(e) その他収入	-		
①潜在総収益 = [(a) + (b) + (c) + (d) + (e)]	100,710千円		
(f) 空室等損失	-		
(g) 貸倒れ損失	-		
②運営収益 = [① - (f) - (g)]	100,710千円		
(h) 維持管理費	-		
(i) 水道光熱費	-		
(j) 修繕費	2,594千円	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	-		
(l) テナント募集費用等	-		
(m) 公租公課	4,248千円	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	106千円	見積書、類似の建物の保険料率等を考慮して計上	
(o) その他費用	-		
③運営費用 (経費率) = [(h) + (i) + (j) + (k) + (l) + (m) + (n) + (o)]	6,948千円		
④運営純収益 = [② - ③]	93,762千円		
(p) 一時金の運用益	-		
(q) 資本的支出	6,052千円	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	5,226千円	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)]	82,484千円		
⑥還元利回り	6.3%	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]	1,310,000千円		
(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)	7.2%		
(2) DCF法			
①分析期間中の純収益の現在価値の合計額	内容	概要等	
(a) 売却価格	1,291,047千円		
(b) 売却費用	38,731千円	売却価格の3%と想定	
(c) 復帰価格 = [(a) - (b)]	1,252,316千円		
②復帰価格現在価値	699,293千円		
③割引率	6.0%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案して査定	
④最終還元利回り	6.4%	類似不動産の取引利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案して査定	
⑤DCF法による収益価格 = [① + ②]	1,270,000千円		
(3) 収益還元法による収益価格	1,290,000千円		

2. 原価法による積算価格			
	内容	概要等	
(i) 土地価格	398,000千円		
(ii) 建物価格	105,000千円		
(iii) 家具・什器・備品・内装等の価格	3,400千円		
(iv) 土地・建物・家具・什器・備品・内装等の価格の合計 = [(i) + (ii) + (iii)]	506,400千円		
(v) 土地建物一体としての市場性修正率	130.0%		
(vi) 原価法による積算価格 = [(iv) × (v)]	658,000千円		

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
-

D31：ホテルマイステイズ宇都宮

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7月16日			
取得(予定)価格	1,237百万円			
鑑定評価額	1,250百万円			
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所			
所在地	(地番)	栃木県宇都宮市東宿郷二丁目4番1		
	(住居表示)	栃木県宇都宮市東宿郷二丁目4番1号		
交通条件	J R 東北新幹線・東北本線・日光線「宇都宮」駅徒歩3分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	1,430.78㎡	建ぺい率/容積率	80%/600%
建物	所有形態	所有権	用途	ホテル・店舗
	延床面積	11,733.23㎡	建築時期	平成2年1月11日
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺地下2階付12階建		
	リノベーション時期	平成25年11月～平成26年1月		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
信託期間	(自)平成19年2月28日 (至)平成37年7月15日			
担保設定の有無	無			
賃貸借の概況(平成27年4月30日)				
テナントの総数	1	客室数	116室	
賃貸可能面積	11,733.23㎡		(うちS9・T31・D76)	
稼働率	100.0%	賃貸面積	11,733.23㎡	
敷金等	21,283千円	G O P (月額)	3,992千円	
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7月16日から平成37年7月15日まで			
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額81百万円(1月～6月:月額6.3百万円、7月～12月:月額7.2百万円))にテナントによるホテル営業のG O P に連動する変動賃料を加えた額とします(注)。			
管理業務委託手数料	開示につきテナントの同意が得られていないため開示いたしません。			
敷金・保証金	21,283千円			
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5月	
予想最大損失率(PML)	2.7%	早期修繕費(1年以内)	—	
再調達価格	3,165,400千円	長期修繕費(今後12年間)	453,947千円	
地域特性等				
対象不動産は、JR「宇都宮」駅徒歩3分に位置する婚礼宴会施設を有した総合ホテルです。客室仕様は、ダブルルーム・ツインルームの割合が9割で、婚礼施設、バンケット、会議室、フィットネスジムなどの付帯設備を有しています。周辺には宇都宮工業団地、清原工業団地等がありビジネス客の安定的な需要が見込めるほか、世界遺産登録された日光の社寺への中継地点ともなることから、レジャー需要も見込まれます。				
特記事項				
該当事項はありません。				

(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。

D31 : ホテルマイステイズ都宮

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))		145,669千円	122,705千円
a. 借地料		-	-
b. 公租公課		29,160千円	29,272千円
c. 損害保険料		749千円	749千円
d. 信託報酬		1,000千円	1,000千円
NOI (=GOP - [a. + b. + c. + d.])		114,758千円	91,682千円
(参考)	(1) 売上高	462,150千円	459,597千円
	客室収入	228,876千円	232,139千円
	その他収入	233,274千円	227,458千円
	(2) 営業費用 (上記a.～d. は含みません)	316,481千円	336,892千円
	ADR	6,843円	6,550円
	RevPAR	5,453円	5,487円
	客室稼働率	79.7%	83.8%
	GOP比率	31.5%	26.7%
	デイリー/ウィークリー/マンスリー	85.8%/ 10.5%/ 3.7%	89.5%/ 6.2%/ 4.4%
	海外売上比率	1.9%	1.7%

(注) 当該物件のデイリー/ウィークリー/マンスリー及び海外売上比率については、平成25年9月よりデータ収集しています。このため、平成25年におけるこれらのデータについては、平成25年9月～12月のデータを記載しています。

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額 (特定価格)	1,250百万円
価格時点	平成27年5月1日

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	156,703千円	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	-		
(c) 水道光熱費収入	-		
(d) 駐車場収入	-		
(e) その他収入	-		
①潜在総収益 = [(a)+(b)+(c)+(d)+(e)]	156,703千円		
(f) 空室等損失	-		
(g) 貸倒れ損失	-		
②運営収益 = [①-(f)-(g)]	156,703千円		
(h) 維持管理費	-		
(i) 水道光熱費	-		
(j) 修繕費	11,349千円	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	-		
(l) テナント募集費用等	-		
(m) 公租公課	27,509千円	平成27年度の課税標準額に基づき査定して計上	
(n) 損害保険料	729千円	見積書、類似の建物の保険料率等を考慮して計上	
(o) その他費用	-		
③運営費用 (経費率) = [(h)+(i)+(j)+(k)+(l)+(m)+(n)+(o)]	39,587千円		
④運営純収益 = [②-③]	117,116千円		
(p) 一時金の運用益	-		
(q) 資本的支出	26,480千円	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	7,441千円	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)]	83,195千円		
⑥還元利回り	6.6%	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]	1,260,000千円		
(参考) 運営純収益 (NOI) ベース利回り (④運営純収益 ÷ ⑦収益価格)	9.3%		
(2) DCF法			
①分析期間中の純収益の現在価値の合計額	内容	概要等	
(a) 売却価格	1,253,765千円		
(b) 売却費用	37,613千円	売却価格の3%と想定	
(c) 復帰価格 = [(a)-(b)]	1,216,152千円		
②復帰価格現在価値	654,047千円		
③割引率	6.4%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案して査定	
④最終還元利回り	6.8%	類似不動産の取引利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案して査定	
⑤DCF法による収益価格 = [①+②]	1,240,000千円		
(3) 収益還元法による収益価格	1,250,000千円		
2. 原価法による積算価格			
	内容	概要等	
(i) 土地価格	451,000千円		
(ii) 建物価格	1,150,000千円		
(iii) 家具・什器・備品・内装等の価格	37,100千円		
(iv) 土地・建物・家具・什器・備品・内装等の価格の合計 = [(i)+(ii)+(iii)]	1,638,100千円		
(v) 土地建物一体としての市場性修正率	75.0%		
(vi) 原価法による積算価格 = [(iv)×(v)]	1,230,000千円		
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			

D32：フレックステイイン川崎貝塚

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7月16日			
取得(予定)価格	980百万円			
鑑定評価額	990百万円			
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所			
所在地	(地番)	神奈川県川崎市川崎区貝塚一丁目13番2		
	(住居表示)	神奈川県川崎市川崎区貝塚一丁目13番2号		
交通条件	JR東海道線・京浜東北線・南武線「川崎」駅徒歩10分			
土地	所有形態	借地権	用途地域	商業地域 近隣商業地域
	地積	785.94㎡	建ぺい率/容積率	80%/500% 80%/300%
建物	所有形態	区分所有権	用途	ホテル
	延床面積	1,190.57㎡	建築時期	平成2年4月24日
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建		
	リノベーション時期	平成26年1月～3月		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
信託期間	(自)平成25年12月5日(至)平成37年7月15日			
担保設定の有無	無			
賃貸借の概況(平成27年4月30日)				
テナントの総数	1	客室数	64室 (うちS64)	
賃貸可能面積	1,190.57㎡			
稼働率	100.0%	賃貸面積	1,190.57㎡	
敷金等	-	GOP(月額)	5,713千円	
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7月16日から平成37年7月15日まで			
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額37百万円(1月～12月:月額3.1百万円))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	開示につきテナントの同意が得られていないため開示いたしません。			
敷金・保証金	-			
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5月	
予想最大損失率(PML)	10.9%	早期修繕費(1年以内)	-	
再調達価格	337,900千円	長期修繕費(今後12年間)	60,639千円	
地域特性等				
対象不動産は、JR線「川崎」駅から徒歩10分、京浜急行線「京急川崎」駅から徒歩12分に位置する宿泊特化型ホテルです。川崎駅から横浜駅へ7分、品川駅へ17分と主要ビジネスエリアへのアクセスも良好で、ビジネス、レジャーに最適な立地です。客室仕様は、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。京浜工業地帯や周辺の大規模工場へもアクセスが良い点から、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、書面による境界確定がなされていません。 本物件は、借地物件であり、建物の譲渡に伴う借地権の譲渡に際し、土地所有者の承諾が必要となります。				

(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。

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))	49,383千円	55,977千円
a. 借地料	1,773千円	1,779千円
b. 公租公課	1,637千円	1,637千円
c. 損害保険料	101千円	101千円
d. 信託報酬	1,000千円	1,000千円
NOI (=GOP - [a. + b. + c. + d.])	44,871千円	51,459千円
(1) 売上高	94,692千円	101,079千円
(2) 営業費用 (上記a.～d. は含まれません)	45,309千円	45,102千円
(参考) ADR	4,103円	4,642円
RevPAR	3,733円	3,990円
客室稼働率	91.0%	86.0%
GOP比率	52.2%	55.4%
デイリー/ウィークリー/マンスリー	20.2%/ 23.0%/ 56.8%	21.5%/ 21.5%/ 57.0%
海外売上比率	-	0.1%

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額 (特定価格)	990百万円
価格時点	平成27年5月1日

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	72,358千円	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	-	
(c) 水道光熱費収入	-	
(d) 駐車場収入	-	
(e) その他収入	-	
①潜在総収益 = [(a) + (b) + (c) + (d) + (e)]	72,358千円	
(f) 空室等損失	-	
(g) 貸倒れ損失	-	
②運営収益 = [① - (f) - (g)]	72,358千円	
(h) 維持管理費	-	
(i) 水道光熱費	-	
(j) 修繕費	1,516千円	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	-	
(l) テナント募集費用等	-	
(m) 公租公課	1,634千円	平成27年度の課税標準額に基づき査定して計上
(n) 損害保険料	92千円	見積書、類似の建物の保険料率等を考慮して計上
(o) その他費用	1,787千円	地代を計上
③運営費用 (経費率) = [(h) + (i) + (j) + (k) + (l) + (m) + (n) + (o)]	5,029千円	
④運営純収益 = [② - ③]	67,329千円	
(p) 一時金の運用益	-	
(q) 資本的支出	3,537千円	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	3,715千円	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)]	60,077千円	
⑥還元利回り	6.0%	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]	1,000,000千円	
(参考) 運営純収益 (NOI) ベース利回り (④運営純収益 ÷ ⑦収益価格)	6.7%	
(2) DCF法		
①分析期間中の純収益の現在価値の合計額	内容	概要等
(a) 売却価格	971,290千円	
(b) 売却費用	33,995千円	借地の譲渡費用を含み売却価格の3.5%と想定
(c) 復帰価格 = [(a) - (b)]	937,295千円	
②復帰価格現在価値	543,537千円	
③割引率	5.6%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案して査定
④最終還元利回り	6.2%	類似不動産の取引利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案して査定
⑤DCF法による収益価格 = [① + ②]	980,000千円	
(3) 収益還元法による収益価格	990,000千円	
2. 原価法による積算価格		
(i) 土地価格	内容	概要等
(ii) 建物価格	121,000千円	
(iii) 家具・什器・備品・内装等の価格	13,200千円	
(iv) 土地・建物・家具・什器・備品・内装等の価格の合計 = [(i) + (ii) + (iii)]	226,600千円	
(v) 土地建物一体としての市場性修正率	130.0%	
(vi) 原価法による積算価格 = [(iv) × (v)]	295,000千円	
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		

D33：コンフォートホテル富山駅前

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
取得(予定)日	平成27年7月16日			
取得(予定)価格	979百万円			
鑑定評価額	989百万円			
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所			
所在地	(地番)	富山県富山市宝町一丁目3番13他2筆		
	(住居表示)	富山県富山市宝町一丁目3番2号		
交通条件	JR北陸本線・高山本線「富山」駅徒歩2分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	547.81㎡	建ぺい率/容積率	80%/600%
建物	所有形態	所有権	用途	ホテル
	延床面積	3,305.64㎡	建築時期	平成19年3月16日
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	リノベーション時期	-		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
信託期間	(自)平成19年4月25日(至)平成37年7月15日			
担保設定の有無	無			
賃貸借の概況(平成27年4月30日)				
テナントの総数	1	客室数	150室 (うちS121・T20・D9)	
賃貸可能面積	3,305.64㎡			
稼働率	100.0%	賃貸面積	3,305.64㎡	
敷金等	35,928千円	GOP(月額)	5,988千円	
賃貸借契約の概要				
テナント	株式会社グリーンズ			
契約形態	固定賃料型			
契約期間	平成19年4月25日から平成39年4月24日まで			
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額71百万円(1月~12月:月額5.9百万円))			
管理業務委託手数料	-			
敷金・保証金	35,928千円			
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	3年毎に協議の上改定することができます。			
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	株式会社東京建築検査機構	レポート日付	平成27年6月	
予想最大損失率(PML) (注)	8.9%	早期修繕費(1年以内)	-	
再調達価格	749,000千円	長期修繕費(今後12年間)	74,290千円	
地域特性等				
対象不動産は、JR富山駅から徒歩2分に位置する宿泊特化型ホテルです。富山地方鉄道・富山ライトレール・バス路線も富山駅から出ている各地へのアクセスに便利な立地です。平成27年に北陸新幹線が開通し、富山-東京間は従来より約1時間短縮し、最短2時間10分で結ばれ、首都圏から富山への入込客数の増加が見込まれます。客室構成はダブルルーム・ツインルームが全体の約2割を占めており、ビジネス利用のみならずレジャー需要への対応も可能です。北陸新幹線の開通による宿泊需要の増加により、今後も年間を通じて安定した需要が見込まれます。				
特記事項				
該当事項はありません。				

(注) PML値は東京海上日動リスクコンサルティング株式会社作成の地震リスク評価報告書によります。

D83 : コンフォートホテル富山駅前

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 (= (1) - (2))		-	-
賃貸事業収入		71,856千円	71,856千円
うち固定賃料		71,856千円	71,856千円
a. 借地料		-	-
b. 公租公課		7,656千円	7,593千円
c. 損害保険料		194千円	194千円
d. 信託報酬		1,000千円	1,000千円
NO1 (=GOP-[a.+b.+c.+d.])		63,005千円	63,068千円
(参考)	(1) 売上高	-	-
	客室収入	-	-
	その他収入	-	-
	(2) 営業費用 (上記a.～d. は含みません)	-	-
	ADR	5,870円	5,930円
	RevPAR	4,372円	4,539円
	客室稼働率	74.5%	76.5%
	GOP比率	-	-
	デイリー/ウィークリー/マンスリー	-/-/-	-/-/-
	海外売上比率	-	-

(注) 当該物件では賃貸借契約に基づき『固定賃料』を本投資法人の『賃貸事業収入』として収受しています。
また、GOP及び(参考)に記載のADR、RevPAR及び客室稼働率以外の各データについては、開示につきオペレーターの同意が得られていないため、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)	989百万円
価格時点	平成27年5月1日

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	71,856千円	現行の賃貸借契約の内容、対象ホテルの運営状況、新規に賃貸することを想定した場合の賃料水準等をもとに、現行契約における賃料水準は中長期的に収受可能と判断して、これに基づき賃料収入を計上
(b) 共益費収入	-	
(c) 水道光熱費収入	-	
(d) 駐車場収入	-	
(e) その他収入	-	
①潜在総収益 = [(a)+(b)+(c)+(d)+(e)]	71,856千円	
(f) 空室等損失	-	
(g) 貸倒れ損失	-	
②運営収益 = [①-(f)-(g)]	71,856千円	
(h) 維持管理費	-	
(i) 水道光熱費	-	
(j) 修繕費	2,977千円	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	-	
(l) テナント募集費用等	-	
(m) 公租公課	7,414千円	平成27年度の課税標準額に基づき査定して計上
(n) 損害保険料	183千円	見積書、類似の建物の保険料率等を考慮して計上
(o) その他費用	-	
③運営費用 (経費率) = [(h)+(i)+(j)+(k)+(l)+(m)+(n)+(o)]	10,574千円	
④運営純収益 = [②-③]	61,282千円	
(p) 一時金の運用益	719千円	運用利回りを2%と査定し運用益を計上
(q) 資本的支出	3,214千円	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うえ査定して計上
(r) FF&Eリザーブ	-	
⑤純収益 = [④+(p)-(q)-(r)]	58,787千円	
⑥還元利回り	5.9%	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うえ査定
⑦直接還元法による収益価格 = [⑤÷⑥]	996,000千円	
(参考) 運営純収益 (NO1) ベース利回り (④運営純収益 ÷ ⑦収益価格)	6.2%	
(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	440,346千円	
(a) 売却価格	972,656千円	
(b) 売却費用	29,180千円	売却価格の3%と想定
(c) 復帰価格 = [(a)-(b)]	943,476千円	
②復帰価格現在価値	541,933千円	
③割引率	5.7%	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	6.1%	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]	982,000千円	
(3) 収益還元法による収益価格	989,000千円	

2. 原価法による積算価格		内容	概要等
(i) 土地価格		173,000千円	
(ii) 建物価格		544,000千円	
(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)]		717,000千円	
(v) 土地建物一体としての市場性修正率		135.0%	
(vi) 原価法による積算価格 = [(iv)×(v)]		968,000千円	

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

D34：フレックステイイン川崎小川町

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
取得(予定)日	平成27年7月16日			
取得(予定)価格	906百万円			
鑑定評価額	915百万円			
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所			
所在地	(地番)	神奈川県川崎市川崎区小川町15番9		
	(住居表示)	神奈川県川崎市川崎区小川町15番9号		
交通条件	JR東海道線・京浜東北線・南武線「川崎」駅徒歩6分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	319.56㎡	建ぺい率/容積率	80%/800%
建物	所有形態	所有権	用途	ホテル
	延床面積	725.60㎡	建築時期	平成1年4月26日
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建		
	リノベーション時期	平成26年2月～3月		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
信託期間	(自)平成25年12月5日(至)平成37年7月15日			
担保設定の有無	無			
賃貸借の概況(平成27年4月30日)				
テナントの総数	1	客室数	62室	
賃貸可能面積	725.60㎡		(うちS62)	
稼働率	100.0%	賃貸面積	725.60㎡	
敷金等	—	GOP(月額)	5,620千円	
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7月16日から平成37年7月15日まで			
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額30百万円(1月～6月:月額2.5百万円、7月～12月:月額2.6百万円))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	開示につきテナントの同意が得られていないため開示いたしません。			
敷金・保証金	—			
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5月	
予想最大損失率(PML)	10.7%	早期修繕費(1年以内)	—	
再調達価格	222,200千円	長期修繕費(今後12年間)	43,413千円	
地域特性等				
対象不動産は、JR線「川崎」駅から徒歩6分、京浜急行線「京急川崎」駅から徒歩12分に位置する宿泊特化型ホテルです。川崎駅から横浜駅へ7分、品川駅へ17分と主要ビジネスエリアへのアクセスも良好で、ビジネス、レジャーに最適な立地です。客室仕様は、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。京浜工業地帯や周辺の大規模工場へもアクセスが良い点から、年間を通じて安定した需要が見込まれます。				
特記事項				
該当事項はありません。				

(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。

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))	41,083千円		45,127千円
a. 借地料	-		-
b. 公租公課	2,258千円		2,058千円
c. 損害保険料	67千円		67千円
d. 信託報酬	1,000千円		1,000千円
NOI (=GOP - [a. + b. + c. + d.])	37,757千円		42,001千円
(1) 売上高	82,174千円		86,419千円
(2) 営業費用 (上記a.～d. は含みません)	41,090千円		41,292千円
(参考) ADR	3,652円		4,045円
RevPAR	3,322円		3,479円
客室稼働率	91.0%		86.0%
GOP比率	50.0%		52.2%
デیلیー/ウィークリー/マンスリー	23.9%/	27.8%/	48.3%
海外売上比率	0.0%		0.8%

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額 (特定価格)	915百万円
価格時点	平成27年5月1日

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	62,292千円	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	-		
(c) 水道光熱費収入	-		
(d) 駐車場収入	-		
(e) その他収入	-		
①潜在総収益 = [(a) + (b) + (c) + (d) + (e)]	62,292千円		
(f) 空室等損失	-		
(g) 貸倒れ損失	-		
②運営収益 = [① - (f) - (g)]	62,292千円		
(h) 維持管理費	-		
(i) 水道光熱費	-		
(j) 修繕費	1,085千円	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	-		
(l) テナント募集費用等	-		
(m) 公租公課	1,923千円	平成27年度の課税標準額に基づき査定して計上	
(n) 損害保険料	60千円	見積書、類似の建物の保険料率等を考慮して計上	
(o) その他費用	-		
③運営費用 (経費率) = [(h) + (i) + (j) + (k) + (l) + (m) + (n) + (o)]	3,068千円		
④運営純収益 = [② - ③]	59,224千円		
(p) 一時金の運用益	-		
(q) 資本的支出	2,533千円	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	3,196千円	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)]	53,495千円		
⑥還元利回り	5.8%	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]	922,000千円		
(参考) 運営純収益 (NOI) ベース利回り (④運営純収益 ÷ ⑦収益価格)	6.4%		
(2) DCF法			
①分析期間中の純収益の現在価値の合計額	内容	概要等	
(a) 売却価格	908,373千円		
(b) 売却費用	27,251千円	売却価格の3%と想定	
(c) 復帰価格 = [(a) - (b)]	881,122千円		
②復帰価格現在価値	515,809千円		
③割引率	5.5%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案して査定	
④最終還元利回り	5.9%	類似不動産の取引利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案して査定	
⑤DCF法による収益価格 = [① + ②]	908,000千円		
(3) 収益還元法による収益価格	915,000千円		
2. 原価法による積算価格			
	内容	概要等	
(i) 土地価格	128,000千円		
(ii) 建物価格	68,700千円		
(iii) 家具・什器・備品・内装等の価格	10,800千円		
(iv) 土地・建物・家具・什器・備品・内装等の価格の合計 = [(i) + (ii) + (iii)]	207,500千円		
(v) 土地建物一体としての市場性修正率	130.0%		
(vi) 原価法による積算価格 = [(iv) × (v)]	270,000千円		
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			

A100：シティコート北1条

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
取得(予定)日	平成27年7月16日			
取得(予定)価格	1,782百万円			
鑑定評価額	1,800百万円			
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所			
所在地	(地番)	北海道札幌市中央区北一条東一丁目6番3他8筆		
	(住居表示)	北海道札幌市中央区北一条東一丁目6番3号		
交通条件	市営地下鉄東西線「バスセンター前」 駅徒歩5分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	920.62㎡	建ぺい率/容積率	80%/600%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	7,577.24㎡	建築時期	平成19年11月6日
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付15階建		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
信託期間	(自)平成19年11月30日 (至)平成37年7月15日			
担保設定の有無	無			
賃貸借の概況(平成27年4月30日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	127戸	
賃貸可能面積	5,230.18㎡	賃貸面積	5,131.42㎡	
稼働率	98.1%	賃料(月額)	9,987千円	
敷金等	12,987千円			
マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社				
会社名	株式会社常ロアトム(注)			
契約形態	パス・スルー型			
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6月	
予想最大損失率(PML)	3.4%	早期修繕費(1年以内)	-	
再調達価格	1,648,200千円	長期修繕費(今後12年間)	52,835千円	
地域特性等				
<p>対象不動産は、札幌市営地下鉄東西線「バスセンター前」駅徒歩約5分、同南北線「大通」駅徒歩約5分、同南北線「さっぽろ」駅徒歩約5分に位置しており、最寄駅からの近接性は良好です。周辺は事業所・マンション等が混在する地域であり、コンビニエンスストア・スーパーマーケット、総合病院等の施設も近く、生活利便性は良好です。また、ビジネス・官庁街である大通エリアと「札幌」駅周辺の大型百貨店や商業ビル等へも徒歩圏であり、利便性に優れた地域です。対象不動産は、専有面積22.53㎡～28.71㎡の1K、30.73㎡～53.06㎡の1LDK(S)、52.72㎡～62.36㎡の2LDKおよび88.63㎡の3LDKと1階店舗(1戸)の合計127戸から構成される地上15階建ての店舗付賃貸マンションです。主たる需要者層は、大通周辺のビジネスエリアへの通勤利便性を求める単身者と少人数世帯(DINKS等)で、立地の良さから幅広い層の安定的な需要が見込まれます。</p>				
特記事項				
該当事項はありません。				

(注)平成27年7月16日付で株式会社ビッグサービスへ変更予定です。

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
貸貸事業収入①	124,482千円	124,719千円
貸貸賃料・共益費	116,492千円	114,111千円
その他収入	7,989千円	10,607千円
貸貸事業費用②	73,085千円	75,040千円
維持管理費	14,486千円	15,500千円
公租公課	10,398千円	10,374千円
損害保険料	401千円	401千円
その他支出	4,113千円	5,078千円
減価償却費③	43,686千円	43,686千円
貸貸事業損益 (①-②)	51,396千円	49,678千円
NOI (①-②+③)	95,082千円	93,364千円

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額 (特定価格)	1,800百万円
価格時点	平成27年5月1日

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) 貸貸賃料収入	113,778千円	現行の賃貸借契約に基づく平均賃料、対象不動産を新規に賃貸することを想定した場合における賃料、共益費水準等をもとに中長期的な賃料水準を査定し、賃料収入及び共益費収入を計上
(b) 共益費収入	8,326千円	
(c) 水道光熱費収入	-	
(d) 駐車場収入	7,940千円	現行の賃貸借契約に基づく平均使用料、駐車場を新規に賃貸することを想定した場合における使用料水準等をもとに中長期的な使用料水準を査定し、収入を計上
(e) その他収入	2,024千円	礼金及び電柱使用料を計上
①潜在総収益 = [(a) + (b) + (c) + (d) + (e)]	132,068千円	
(f) 空室等損失	4,806千円	類似不動産の稼働状況や需給動向、対象不動産の過去の稼働状況、今後の動向を勘案して中長期的な稼働率水準を査定して計上
(g) 貸倒れ損失	-	
②運営収益 = [(①) - (f) - (g)]	127,262千円	
(h) 維持管理費	5,700千円	過年度実績及び現行の維持管理費、類似不動産の維持管理費を参考に対象不動産の個別性を考慮して計上
(i) 水道光熱費	3,600千円	過年度実績額を参考に、類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個別性等を考慮して計上
(j) 修繕費	2,986千円	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	1,879千円	現行の契約条件を参考に、類似不動産の報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上
(l) テナント募集費用等	3,136千円	現行の契約条件や周辺における類似不動産の賃貸条件等を参考に査定
(m) 公租公課	10,374千円	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	382千円	見積書、類似の建物の保険料率等を考慮して計上
(o) その他費用	-	
③運営費用 (経費率) = [(h) + (i) + (j) + (k) + (l) + (m) + (n) + (o)]	28,057千円	
④運営純収益 = [(②) - ③]	99,205千円	
(p) 一時金の運用益	265千円	運用利回りを2%と査定し運用益を計上
(q) 資本的支出	3,082千円	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うえ査定して計上
⑤純収益 = [(④) + (p) - (q)]	96,388千円	
⑥還元利回り	5.3%	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うえ査定
⑦直接還元法による収益価格 = [(⑤) ÷ ⑥]	1,820,000千円	
(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)	5.5%	
(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	742,615千円	
(a) 売却価格	1,766,982千円	
(b) 売却費用	53,009千円	売却価格の3%と想定
(c) 復帰価格 = [(a) - (b)]	1,713,973千円	
②復帰価格現在価値	1,042,267千円	
③割引率	5.1%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案して査定
④最終還元利回り	5.5%	類似不動産の取引利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案して査定
⑤DCF法による収益価格 = [(①) + ②]	1,780,000千円	
(3) 収益還元法による収益価格	1,800,000千円	
2. 原価法による積算価格		
	内容	概要等
(i) 土地価格	319,000千円	
(ii) 建物価格	1,220,000千円	
(iv) 土地建物合計価格 = [(i) + (ii)]	1,539,000千円	
(v) 土地建物一体としての市場性修正率	110.0%	
(vi) 原価法による積算価格 = [(iv) × (v)]	1,690,000千円	
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		

A101：リエトコート向島

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
取得(予定)日	平成27年7月16日			
取得(予定)価格	1,683百万円			
鑑定評価額	1,700百万円			
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所			
所在地	(地番)	東京都墨田区向島五丁目45番2		
	(住居表示)	東京都墨田区向島五丁目45番10号		
交通条件	東武スカイツリーライン「曳舟」駅徒歩9分、東京メトロ半蔵門線「押上」駅徒歩14分			
土地	所有形態	借地権	用途地域	商業地域
	地積	817.71㎡	建ぺい率/容積率	80%/400%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	3,170.99㎡	建築時期	平成20年2月1日
	構造・階数	鉄筋コンクリート造コンクリート屋根8階建		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
信託期間	(自)平成20年3月12日 (至)平成37年7月15日			
担保設定の有無	無			
賃貸借の概況(平成27年4月30日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	82戸	
賃貸可能面積	2,940.20㎡	賃貸面積	2,772.33㎡	
稼働率	94.3%	賃料(月額)	8,192千円	
敷金等	14,436千円			
マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社				
会社名	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ			
契約形態	パス・スルー型			
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6月	
予想最大損失率(PML)	6.3%	早期修繕費(1年以内)	-	
再調達価格	865,900千円	長期修繕費(今後12年間)	33,830千円	
地域特性等				
<p>対象不動産は、東武スカイツリーライン「曳舟」駅徒歩約9分、東京メトロ半蔵門線「押上」駅徒歩約14分に位置しており、最寄駅からの近接性は良好です。周辺はマンションやアパート、戸建住宅が混在する住宅地であり、コンビニエンスストア・スーパーマーケット等の施設も近く、生活利便性は良好です。また、江戸の文化・伝統を色濃く残している東京を代表する観光地浅草やさらに新しいランドマーク東京スカイツリーも徒歩圏にある下町情緒あふれた地域です。最寄りの「曳舟」駅からは日本橋駅へ22分、大手町駅へ20分と都心のビジネスエリアへのアクセスに優れています。対象不動産は、専有面積25.12㎡～32.51㎡の1K、42.87㎡～51.30㎡の1LDK、44.31㎡の2K、50.30㎡～58.30㎡の2LDK、および73.60㎡の3LDK合計82戸から構成される賃貸マンションです。主たる需要者層は、日本橋・大手町周辺のビジネスエリアへの通勤利便性を求める単身者、少人数世帯(DINKS等)で、都心へのアクセスの良さから幅広い層の安定的な需要が見込まれます。</p>				
特記事項				
本物件は、一部借地物件であり、建物の譲渡に伴う借地権の譲渡又は信託受益権の譲渡に際し、土地所有者の承諾又は承諾料の支払が必要となります。				

A101 : リエトコート向島

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
賃貸事業収入①	103,838千円	101,202千円
貸室賃料・共益費	101,716千円	99,132千円
その他収入	2,121千円	2,069千円
賃貸事業費用②	51,805千円	51,490千円
維持管理費	12,092千円	12,463千円
公租公課	4,210千円	5,073千円
損害保険料	238千円	238千円
その他支出	5,051千円	3,502千円
減価償却費③	30,212千円	30,212千円
賃貸事業損益 (①-②)	52,032千円	49,711千円
NOI (①-②+③)	82,244千円	79,924千円

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額 (特定価格)	1,700百万円
価格時点	平成27年5月1日

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	98,166千円	現行の賃貸借契約に基づく平均賃料、対象不動産を新規に賃貸することを想定した場合における賃料、共益費水準等をもとに中長期的な賃料水準を査定し、賃料収入及び共益費収入を計上	
(b) 共益費収入	6,329千円		
(c) 水道光熱費収入	-		
(d) 駐車場収入	2,346千円		現行の賃貸借契約に基づく平均使用料、駐車場を新規に賃貸することを想定した場合における使用料水準等をもとに中長期的な使用料水準を査定し、収入を計上
(e) その他収入	-		
①潜在総収益 = [(a) + (b) + (c) + (d) + (e)]	106,841千円		
(f) 空室等損失	3,794千円	類似不動産の稼働状況や需給動向、対象不動産の過去の稼働状況、今後の動向を勘案して中長期的な稼働率水準を査定して計上	
(g) 貸倒れ損失	-		
②運営収益 = [(①) - (f) - (g)]	103,047千円		
(h) 維持管理費	3,736千円	過年度実績及び現行の維持管理費、類似不動産の維持管理費を参考に対象不動産の個別性を考慮して計上	
(i) 水道光熱費	1,300千円		
(j) 修繕費	1,838千円	過年度実績額を参考に、類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個別性等を考慮して計上	
(k) プロパティマネジメントフィー	1,546千円		
(l) テナント募集費用等	1,841千円	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	
(m) 公租公課	5,074千円		
(n) 損害保険料	222千円	現行の契約条件を参考に、類似不動産の報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上	
(o) その他費用	3,166千円		
③運営費用 (経費率) = [(h) + (i) + (j) + (k) + (l) + (m) + (n) + (o)]	18,723千円	現行の契約条件や周辺における類似不動産の賃貸条件等を参考に査定	
④運営純収益 = [(②) - ③]	84,324千円	平成26年度の課税標準額に基づき査定して計上	
(p) 一時金の運用益	293千円	見積書、類似の建物の保険料率等を考慮して計上	
(q) 資本的支出	2,070千円		
⑤純収益 = [(④) + (p) - (q)]	82,547千円	地代他を計上	
⑥還元利回り	4.8%	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うえ査定して計上	
⑦直接還元法による収益価格 = [(⑤) ÷ ⑥]	1,720,000千円	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うえ査定	
(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)	4.9%		
(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	651,767千円		
(a) 売却価格	1,659,740千円	借地の譲渡費用を含み売却価格の5%と想定	
(b) 売却費用	82,987千円		
(c) 復帰価格 = [(a) - (b)]	1,576,753千円		
②復帰価格現在価値	1,015,271千円		
③割引率	4.5%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案して査定	
④最終還元利回り	5.0%	類似不動産の取引利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案して査定	
⑤DCF法による収益価格 = [(①+②)]	1,670,000千円		
(3) 収益還元法による収益価格	1,700,000千円		
2. 原価法による積算価格			
	内容	概要等	
(i) 土地価格	336,000千円		
(ii) 建物価格	577,000千円		
(iv) 土地建物合計価格 = [(i) + (ii)]	913,000千円		
(v) 土地建物一体としての市場性修正率	130.0%		
(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			

A102：リエトコート西大島

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
取得(予定)日	平成27年7月16日			
取得(予定)価格	1,634百万円			
鑑定評価額	1,650百万円			
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所			
所在地	(地番)	東京都江東区大島二丁目500番5他3筆		
	(住居表示)	東京都江東区大島二丁目41番14号		
交通条件	都営新宿線「西大島」駅徒歩2分			
土地	所有形態	所有権/借地権	用途地域	商業地域 準工業地域
	地積	440.07㎡	建ぺい率/容積率	80%/500% 60%/300%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,210.45㎡	建築時期	平成20年2月1日
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
信託期間	(自)平成20年3月12日(至)平成37年7月15日			
担保設定の有無	無			
賃貸借の概況(平成27年4月30日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	91戸	
賃貸可能面積	2,048.28㎡	賃貸面積	2,001.00㎡	
稼働率	97.7%	賃料(月額)	7,915千円	
敷金等	14,250千円			
マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社				
会社名	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ			
契約形態	パス・スルー型			
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6月	
予想最大損失率(PML)	4.1%	早期修繕費(1年以内)	-	
再調達価格	679,700千円	長期修繕費(今後12年間)	35,315千円	
地域特性等				
<p>対象不動産は、東京都営地下鉄新宿線「西大島」駅徒歩約2分、JR総武本線「亀戸」駅徒歩約11分に位置しており、最寄駅からの近接性は良好です。周辺は事業所・マンション等が混在する地域であり、コンビニエンスストアや24時間営業のスーパーマーケット等の施設も近く、生活利便性は良好です。</p> <p>最寄りの「西大島」駅からは神保町駅へ13分、大手町駅へ12分、また新宿駅へ23分と都心のビジネスエリアへのアクセスに優れています。対象不動産は、専有面積20.64㎡～23.72㎡の1K合計91戸から構成される賃貸マンションです。主たる需要者層は、大手町・日本橋周辺のビジネスエリアへの通勤利便性を求める単身者で、立地の良さから安定的な需要が見込まれます。</p>				
特記事項				
<p>隣接地との境界の一部について、書面による境界確定がなされていません。</p> <p>対象不動産の土地の一部について、都市計画道路(補助線街路116号線)計画が決定されています。取用予定地(約43.92㎡)が取用された場合、容積率超過により、既存不適格になる可能性があります。</p> <p>本物件は、一部借地物件であり、建物の譲渡に伴う借地権の譲渡又は信託受益権の譲渡に際し、土地所有者の承諾又は承諾料の支払が必要となります。</p>				

A102 : リエトコート西大島

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
貸貸事業収入①	94,079千円	95,971千円
貸貸賃料・共益費	93,565千円	93,963千円
その他収入	514千円	2,007千円
貸貸事業費用②	40,954千円	42,951千円
維持管理費	10,362千円	10,537千円
公租公課	4,402千円	4,546千円
損害保険料	198千円	198千円
その他支出	1,833千円	3,511千円
減価償却費③	24,157千円	24,157千円
貸貸事業損益 (①-②)	53,125千円	53,019千円
NOI (①-②+③)	77,282千円	77,176千円

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額 (特定価格)	1,650百万円
価格時点	平成27年5月1日

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) 貸貸賃料収入	93,057千円	現行の貸貸借契約に基づく平均賃料、対象不動産を新規に貸貸することを想定した場合における賃料、共益費水準等をもとに中長期的な賃料水準を査定し、賃料収入及び共益費収入を計上
(b) 共益費収入	3,957千円	
(c) 水道光熱費収入	-	
(d) 駐車場収入	810千円	現行の貸貸借契約に基づく平均使用料、駐車場を新規に貸貸することを想定した場合における使用料水準等をもとに中長期的な使用料水準を査定し、収入を計上
(e) その他収入	3,401千円	礼金・更新料を計上
①潜在総収益 = [(a) + (b) + (c) + (d) + (e)]	101,225千円	
(f) 空室等損失	3,372千円	類似不動産の稼働状況や需給動向、対象不動産の過去の稼働状況、今後の動向を勘案して中長期的な稼働率水準を査定して計上
(g) 貸倒れ損失	-	
②運営収益 = [(①) - (f) - (g)]	97,853千円	
(h) 維持管理費	3,625千円	過年度実績及び現行の維持管理費、類似不動産の維持管理費を参考に対象不動産の個別性を考慮して計上
(i) 水道光熱費	1,700千円	過年度実績額を参考に、類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個別性等を考慮して計上
(j) 修繕費	1,627千円	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	1,418千円	現行の契約条件を参考に、類似不動産の報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上
(l) テナント募集費用等	4,488千円	現行の契約条件や周辺における類似不動産の貸貸条件等を参考に査定
(m) 公租公課	4,384千円	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	184千円	見積書、類似の建物の保険料率等を考慮して計上
(o) その他費用	1,526千円	地代他を計上
③運営費用 (経費率) = [(h) + (i) + (j) + (k) + (l) + (m) + (n) + (o)]	18,952千円	
④運営純収益 = [(②) - ③]	78,901千円	
(p) 一時金の運用益	286千円	運用利回りを2%と査定し運用益を計上
(q) 資本的支出	2,200千円	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うえ査定して計上
⑤純収益 = [(④) + (p) - (q)]	76,987千円	
⑥還元利回り	4.6%	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うえ査定
⑦直接還元法による収益価格 = [(⑤) ÷ ⑥]	1,670,000千円	
(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)	4.7%	
(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	616,273千円	
(a) 売却価格	1,611,500千円	
(b) 売却費用	64,460千円	借地の譲渡費用を含み売却価格の4%と想定
(c) 復帰価格 = [(a) - (b)]	1,547,040千円	
②復帰価格現在価値	1,015,477千円	
③割引率	4.3%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案して査定
④最終還元利回り	4.8%	類似不動産の取引利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案して査定
⑤DCF法による収益価格 = [(①) + ②]	1,630,000千円	
(3) 収益還元法による収益価格	1,650,000千円	
2. 原価法による積算価格		
	内容	概要等
(i) 土地価格	401,000千円	
(ii) 建物価格	433,000千円	
(iv) 土地建物合計価格 = [(i) + (ii)]	834,000千円	
(v) 土地建物一体としての市場性修正率	130.0%	
(vi) 原価法による積算価格 = [(iv) × (v)]	1,080,000千円	
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		

(2) 本 14 物件の耐震性等に関する事項

本投資法人は、本 14 物件のうち 11 物件にかかる建物について、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、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。

上記 11 物件以外の新規取得予定物件である「ホテルビスタ清水」、「スーパーホテル新橋・烏森口」及び「コンフォートホテル富山駅前」の 3 物件については、専門の第三者機関である株式会社東京建築検査機構から、構造計算書等に特に故意の改ざん・偽装等の不正は見当たらない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。

6. 取得先の概要

本 14 物件の取得先の概要はそれぞれ以下のとおりです。

「D24 ホテルマイステイズ羽田」

① 名 称	Skye 特定目的会社（以下「スカイ TMK」といいます。）
② 所 在 地	東京都港区虎ノ門三丁目 22 番 10-201 号
③ 代表者の役職・氏名	取締役 横山 公一
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 30 億 3000 万円
⑥ 設 立 年 月 日	平成 25 年 6 月 18 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 F I G の関係法人が運用するファンド等を通じ出資を受けております。なお、カリオペは平成 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 との間には、記載すべき人的関係はありませんが、本書の日付現在において、本資産運用会社の役員のうち代表取締役社長である福田直樹氏はカリオペからの出向者です。また、非常勤取締役であるクリストファー・リード氏は F I G の子会社であるフォートレス・リアル・エステート・アジア合同会社からの出向者です。

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧の上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

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 TMK との間には、記載すべき取引関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該 TMK の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	当該 TMK は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該 TMK の関係者及び関係会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該 TMK は、本資産運用会社の投信法に規定する利害関係人等に該当しません。

(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。

「D25 ホテルマイステイズ亀戸 P1」、「D27 ホテルマイステイズ亀戸 P2」

① 名称	西特定目的会社（以下「西 TMK」といいます。）
② 所在地	東京都港区西新橋一丁目 2 番 9 号 E P コンサルティングサービス内
③ 代表者の役職・氏名	取締役 大谷 英明
④ 事業内容	a. 資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受け並びにその管理及び処分に係る業務 b. その他前記特定資産の流動化に係る業務に付帯関連する一切の業務
⑤ 資本金（本書の日付現在）	特定資本金 10 万円 優先資本金 1 億円 1,500 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 F I G の関係法人が運用するファンド等を通じ出資を受けております。なお、カリオペは平成 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員のうち代表取締役社長である福田直樹氏はカリオペからの出向者です。また、非常勤取締役であるクリストファー・リード氏は F I G の子会社であるフォートレス・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「フレックスティン品川」を平成 26 年 7 月に、「フレックスティン白金」を平成 27 年 2 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していません。

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧の上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

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

Invincible Investment Corporation

「D26 ホテルマイステイズ上野入谷口」、「D32 フレックステイイン川崎貝塚」、「D34 フレックステイイン川崎小川町」

① 名 称	Rannoch 特定目的会社（以下「ラノック TMK」といいます。）
② 所 在 地	東京都港区西新橋一丁目 2 番 9 号 E P コンサルティングサービス内
③ 代表者の役職・氏名	取締役 目黒 正行
④ 事 業 内 容	a. 特定資産の流動化に係る業務 b. その他前記特定資産の流動化に係る業務に付帯関連する一切の業務
⑤ 資 本 金 （本書の日付現在）	特定資本金 10 万円 優先資本金 10 億円
⑥ 設 立 年 月 日	平成 25 年 6 月 18 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 F I G の関係法人が運用するファンド等を通じ出資を受けております。なお、カリオペは平成 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 との間には、記載すべき人的関係はありませんが、本書の日付現在において、本資産運用会社の役員のうち代表取締役社長である福田直樹氏はカリオペからの出向者です。また、非常勤取締役であるクリストファー・リード氏は F I G の子会社であるフォートレス・リアル・エステート・アジア合同会社からの出向者です。
取 引 関 係	平成 26 年 12 月期において、本投資法人・本資産運用会社と当該 TMK との間には、記載すべき取引関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該 TMK の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき取引関係はありません。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該 TMK は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該 TMK の関係者及び関係会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該 TMK は、本資産運用会社の投信法に規定する利害関係人等に該当しません。

（注）開示につき同意が得られていないため開示していません。

「D28 ホテルビスタ清水」

① 名 称	Wakusei 特定目的会社（以下「ワクセイ TMK」といいます。）
② 所 在 地	東京都港区赤坂二丁目 1 0 番 5 号税理士法人赤坂国際会計事務所内
③ 代表者の役職・氏名	取締役 山崎 亮雄
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 11 億 4000 万円

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧の上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

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

⑥	設 立 年 月 日	平成 25 年 12 月 11 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 GK の関係	
	資 本 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該 TMK との間には記載すべき資本関係はありませんが、当該 TMK はカリオペの関係法人である F I G の関係法人が運用するファンド等を通じ出資を受けております。なお、カリオペは平成 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 との間には、記載すべき人的関係はありませんが、本書の日付現在において、本資産運用会社の役職員のうち代表取締役社長である福田直樹氏はカリオペからの出向者です。また、非常勤取締役であるクリストファー・リード氏は F I G の子会社であるフォートレス・リアル・エステート・アジア合同会社からの出向者です。
	取 引 関 係	平成 26 年 12 月期において、本投資法人・本資産運用会社と当該 TMK との間には、記載すべき取引関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該 TMK の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき取引関係はありません。
	関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該 TMK は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該 TMK の関係者及び関係会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該 TMK は、本資産運用会社の投信法に規定する利害関係人等に該当しません。

(注) 開示につき同意が得られていないため開示していません。

「D29 スーパーホテル新橋・烏森口」、「D33 コンフォートホテル富山駅前」

①	名 称	Suisei 特定目的会社 (以下「スイセイ TMK」といいます。)
②	所 在 地	東京都港区西新橋一丁目 2 番 9 号 E P コンサルティングサービス内
③	代表者の役職・氏名	取締役 目黒 正行
④	事 業 内 容	a. 特定資産の流動化に係る業務 b. その他前記特定資産の流動化に係る業務に付帯関連する一切の業務
⑤	資 本 金 (本 書 の 日 付 現 在)	特定資本金 10 万円 優先資本金 28 億 7000 万円
⑥	設 立 年 月 日	平成 25 年 12 月 11 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	

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧の上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

資本関係	本投資法人・本資産運用会社と当該 TMK との間には記載すべき資本関係はありませんが、当該 TMK はカリオペの関係法人である F I G の関係法人が運用するファンド等を通じ出資を受けております。なお、カリオペは平成 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 との間には、記載すべき人的関係はありませんが、本書の日付現在において、本資産運用会社の役職員のうち代表取締役社長である福田直樹氏はカリオペからの出向者です。また、非常勤取締役であるクリストファー・リード氏は F I G の子会社であるフォートレス・リアル・エステート・アジア合同会社からの出向者です。
取引関係	平成 26 年 12 月期において、本投資法人・本資産運用会社と当該 TMK との間には、記載すべき取引関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該 TMK の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	当該 TMK は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該 TMK の関係者及び関係会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該 TMK は、本資産運用会社の投信法に規定する利害関係人等に該当しません。

(注) 開示につき同意が得られていないため開示していません。

「D30 フレックスティイン東十条」

① 名称	Aki 特定目的会社（以下「アキ TMK」といいます。）
② 所在地	東京都港区西新橋一丁目 2 番 9 号 E P コンサルティングサービス内
③ 代表者の役職・氏名	取締役 中村 博康
④ 事業内容	a. 特定資産の流動化に係る業務 b. その他前記特定資産の流動化に係る業務に付帯関連する一切の業務
⑤ 資本金 （本書の日付現在）	特定資本金 10 万円 優先資本金 29 億円
⑥ 設立年月日	平成 23 年 1 月 17 日
⑦ 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 F I G の関係法人であるカリオペの関係法人である F I G の関係法人が運用するファンド等を通じ出資を受けております。なお、カリオペは平成 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。

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧の上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

人 的 関 係	本投資法人与当該 TMK との間には、記載すべき人的関係はありませんが、本書の日付現在において、本資産運用会社の役職員のうち代表取締役社長である福田直樹氏はカリオペからの出向者です。また、非常勤取締役であるクリストファー・リード氏は F I G の子会社であるフォートレス・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「フレックステイイン飯田橋」、「フレックステイイン常盤台」、「フレックステイイン巣鴨」、「ホテルマイステイズ大手前」、「フレックステイイン清澄白河」、「フレックステイイン中延 P1」及び「フレックステイイン中延 P2」を平成 26 年 7 月に取得しています。
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していません。

「D31 ホテルマイステイズ宇都宮」

① 名 称	Zephyrus 特定目的会社 (以下「ゼフィルス TMK」といいます。)
② 所 在 地	東京都港区西新橋一丁目 2 番 9 号 E P コンサルティングサービス内
③ 代表者の役職・氏名	取締役 中村 博康
④ 事 業 内 容	a. 特定資産の流動化に係る業務 b. その他前記特定資産の流動化に係る業務に付帯関連する一切の業務
⑤ 資 本 金 (本書の日付現在)	特定資本金 10 万円 優先資本金 38 億円 8,429 万円
⑥ 設 立 年 月 日	平成 23 年 3 月 1 日
⑦ 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 F I G の関係法人が運用するファンド等を通じ出資を受けております。なお、カリオペは平成 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	本投資法人与当該 TMK との間には、記載すべき人的関係はありませんが、本書の日付現在において、本資産運用会社の役職員のうち代表取締役社長である福田直樹氏はカリオペからの出向者です。また、非常勤取締役であるクリストファー・リード氏は F I G の子会社であるフォートレス・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、「ホテルネッツ函館」を平成 27 年 2 月にそれぞれ取得しています。

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧の上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

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

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

(注) 開示につき同意が得られていないため開示していません。

「A100 シティコート北1条」、「A101 リエトコート向島」、「A102 リエトコート西大島」

① 名 称	合同会社バレッタ (以下「GK バレッタ」といいます。)
② 所 在 地	東京都港区虎ノ門三丁目 22 番 10-201 号
③ 代表者の役職・氏名	代表社員 Valletta Holdings I I 一般社団法人 職務執行者 横山 榮一郎
④ 事 業 内 容	a. 不動産の売買、賃貸及び管理 b. 信託受益権の取得、保有及び処分 c. 前各号に付帯する一切の業務
⑤ 資 本 金 (本書の日付現在)	300 万円
⑥ 設 立 年 月 日	平成 19 年 10 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 GK の関係	
資 本 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該 TMK との間には記載すべき資本関係はありませんが、当該 TMK はカリオペの関係法人である F I G の関係法人が運用するファンド等を通じ出資を受けております。なお、カリオペは平成 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 との間には、記載すべき人的関係はありませんが、本書の日付現在において、本資産運用会社の役職員のうち代表取締役社長である福田直樹氏はカリオペからの出向者です。また、非常勤取締役であるクリストファー・リード氏は F I G の子会社であるフォートレス・リアル・エステート・アジア合同会社からの出向者です。
取 引 関 係	平成 26 年 12 月期において、本投資法人・本資産運用会社と当該 TMK との間には、記載すべき取引関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該 TMK の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき取引関係はありません。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該 TMK は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該 TMK の関係者及び関係会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該 TMK は、本資産運用会社の投信法に規定する利害関係人等に該当しません。

(注) 開示につき同意が得られていないため開示していません。

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧の上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

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

7. 利害関係人等との取引

本 14 物件の売主であるスカイ TMK、西 TMK、ラノック TMK、ワクセイ TMK、スイセイ TMK、アキ TMK、ゼフィルス TMK、GK パレッタは、本資産運用会社が本投資法人の資産運用に係る利益相反対策のために定める自主ルール上のスポンサー関係者(注)には該当しません。しかしながら、当該売主はカリオペの関係法人である F I G の関係法人が運用するファンド等を通じて出資を受けております(なお、カリオペは本資産運用会社の親会社でありスポンサー関係者に該当します。)。したがって、本資産運用会社では、当該売主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 14 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 6 月 25 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 6 月 25 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 6 月 25 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 11 物件のうち「ホテルビスタ清水」、「スーパーホテル新橋・烏森口」及び「コンフォートホテル富山駅前」を除く 8 物件のテナント兼オペレーターである MHM 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、当該テナント兼オペレーターはカリオペの関係法人である F I G の関係法人です。したがって、本資産運用会社では MHM 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。

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、当該 8 物件の各賃料水準がマーケット水準を勘案して妥当であること、管理業務委託手数料及びその報酬体系が、類似不動産と比較して適正水準であること等を条件とし、平成 27 年 6 月 25 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 6 月 25 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 6 月 25 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 は平成 27 年 3 月 30 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方針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。

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧の上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行人より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

8. 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・ 現信託受益者	前所有者・ 前信託受益者
D24 ホテルマイステイズ 羽田	① スカイ TMK ② 当該 TMK はカリオペの関係法人である F I G の関係法人が運用するファンド等を通じ出資を受けております。 ③ 投資運用目的で取得 ④ 1年を超えて所有していたため記載を省略します。 ⑤ 平成 25 年 10 月	特別な利害関係にある者以外
D25 ホテルマイステイズ亀 戸 P1	① 西 TMK ② 当該 TMK はカリオペの関係法人である F I G の関係法人が運用するファンド等を通じ出資を受けております。 ③ 投資運用目的で取得 ④ 1年を超えて所有していたため記載を省略します。 ⑤ 平成 22 年 12 月	特別な利害関係にある者以外
D26 ホテルマイステイズ上 野入谷口	① ラノック TMK ② 当該 TMK はカリオペの関係法人である F I G の関係法人が運用するファンド等を通じ出資を受けております。 ③ 投資運用目的で取得 ④ 1年を超えて所有していたため記載を省略します。 ⑤ 平成 25 年 12 月	特別な利害関係にある者以外
D27 ホテルマイステイズ亀 戸 P2	① 西 TMK ② 当該 TMK はカリオペの関係法人である F I G の関係法人が運用するファンド等を通じ出資を受けております。 ③ 投資運用目的で取得 ④ 1年を超えて所有していたため記載を省略します。 ⑤ 平成 22 年 12 月	特別な利害関係にある者以外
D28 ホテルビスタ清水	① ワクセイ TMK ② 当該 TMK はカリオペの関係法人である F I G の関係法人が運用するファンド等を通じ出資を受けております。 ③ 投資運用目的で取得 ④ 1年を超えて所有していたため記載を省略します。 ⑤ 平成 26 年 4 月	特別な利害関係にある者以外

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧の上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

物件名	現所有者・ 現信託受益者	前所有者・ 前信託受益者
D29 スーパーホテル新橋・鳥 森口	① スイセイ TMK ② 当該 TMK はカリオペの関係法人 である F I G の関係法人が運用 するファンド等を通じ出資を受 けております。 ③ 投資運用目的で取得 ④ 1年を超えて所有していたため 記載を省略します。 ⑤ 平成 26 年 4 月	特別な利害関係にある者以外
D30 フレックスステイン東 十条	① アキ TMK ② 当該 TMK はカリオペの関係法人 である F I G の関係法人が運用 するファンド等を通じ出資を受 けております。 ③ 投資運用目的で取得 ④ 1年を超えて所有していたため 記載を省略します。 ⑤ 平成 23 年 7 月	特別な利害関係にある者以外
D31 ホテルマイステイズ宇 都宮	① ゼフィルス TMK ② 当該 TMK はカリオペの関係法人 である F I G の関係法人が運用 するファンド等を通じ出資を受 けております。 ③ 投資運用目的で取得 ④ 1年を超えて所有していたため 記載を省略します。 ⑤ 平成 25 年 8 月	特別な利害関係にある者以外
D32 フレックスステイン 川崎貝塚	① ラノック TMK ② 当該 TMK はカリオペの関係法人 である F I G の関係法人が運用 するファンド等を通じて出資を 受けております。 ③ 投資運用目的で取得 ④ 1年を超えて所有していたため 記載を省略します。 ⑤ 平成 25 年 12 月	特別な利害関係にある者以外
D33 コンフォートホテル富 山駅前	① スイセイ TMK ② 当該 TMK はカリオペの関係法人 である F I G の関係法人が運用 するファンド等を通じて出資を 受けております。 ③ 投資運用目的で取得 ④ 1年を超えて所有していたため 記載を省略します。 ⑤ 平成 26 年 4 月	特別な利害関係にある者以外

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧の上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

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

物件名	現所有者・ 現信託受益者	前所有者・ 前信託受益者
D34 フレックスステイイン 川崎小川町	① ラノック TMK ② 当該 TMK はカリオペの関係法人である F I G の関係法人が運用するファンド等を通じて出資を受けております。 ③ 投資運用目的で取得 ④ 1 年を超えて所有していたため記載を省略します。 ⑤ 平成 25 年 12 月	特別な利害関係にある者以外
A100 シティコート北 1 条	① GK バレッタ ② 当該 TMK はカリオペの関係法人である F I G の関係法人が運用するファンド等を通じて出資を受けております。 ③ 投資運用目的で取得 ④ 1 年を超えて所有していたため記載を省略します。 ⑤ 平成 19 年 11 月	特別な利害関係にある者以外
A101 リエトコート向島	① GK バレッタ ② 当該 TMK はカリオペの関係法人である F I G の関係法人が運用するファンド等を通じて出資を受けております。 ③ 投資運用目的で取得 ④ 1 年を超えて所有していたため記載を省略します。 ⑤ 平成 20 年 3 月	特別な利害関係にある者以外
A102 リエトコート西大島	① GK バレッタ ② 当該 TMK はカリオペの関係法人である F I G の関係法人が運用するファンド等を通じて出資を受けております。 ③ 投資運用目的で取得 ④ 1 年を超えて所有していたため記載を省略します。 ⑤ 平成 20 年 3 月	特別な利害関係にある者以外

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

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

9. 媒介の概要

本 14 物件にかかる媒介先はありません。

10. 日程

取 得 決 定 日	平成 27 年 6 月 25 日
契 約 締 結 日	
取得代金支払い予定日	平成 27 年 7 月 16 日 (注)
取 得 予 定 日	

(注) 取得予定資産の取得予定時期は、最短で平成 27 年 7 月 16 日ですが、本募集の払込期日が平成 27 年 7 月 15 日より後の日となる場合には、本募集の払込期日の翌営業日に変更される予定であり、最も遅い場合には平成 27 年 7 月 21 日となります。なお、取得予定資産の売主との売買契約においては、売買実行日につき、3 営業日前までに通知することにより平成 27 年 7 月 21 日までの日に変更することができることとされています。

11. 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)、平成 27 年 12 月期 (平成 27 年 7 月 1 日～平成 27 年 12 月 31 日)、平成 28 年 6 月期 (平成 28 年 1 月 1 日～平成 28 年 6 月 30 日) 及び平成 28 年 12 月期 (平成 28 年 7 月 1 日～平成 28 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 27 年 6 月期 (第 24 期) 及び平成 27 年 12 月期 (第 25 期) の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成 28 年 6 月期 (第 26 期) 及び平成 28 年 12 月期 (第 27 期) の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

12. 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

本 14 物件への投資に係るリスクに関しては、本投資法人が平成 27 年 3 月 27 日に提出した平成 26 年 12 月期 (平成 26 年 7 月 1 日～平成 26 年 12 月 31 日) 有価証券報告書に記載した「投資リスク」の記載のほか、本日提出した有価証券届出書の「第二部参照情報 第 2 参照書類の補完情報 6. 投資リスク」の記載をご参照ください。

以 上

* 本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

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

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧の上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

【参考資料】

1. 取得予定資産取得後のポートフォリオ一覧

物件番号	不動産等の名称	用途	地域	取得価格又は取得予定価格 (百万円) (注1)	投資比率(%) (注2)
A26	日神パレステージ代田橋	住居	首都圏	1,251	0.8
A27	日神パレステージ東長崎	住居	首都圏	1,229	0.7
A28	グロースメゾン五反田	住居	首都圏	888	0.5
A29	グロースメゾン亀戸	住居	首都圏	1,070	0.6
A30	エメラルドハウス	住居	首都圏	1,505	0.9
A31	アルモニー御茶ノ水	住居	首都圏	1,428	0.9
A32	サンクレスト石神井公園	住居	首都圏	1,088	0.7
A33	グロースメゾン新横浜	住居	首都圏	1,059	0.6
A34	ベルファース上野御徒町	住居	首都圏	1,023	0.6
A35	グランリール亀戸	住居	首都圏	906	0.5
A36	グロースメゾン池袋	住居	首都圏	825	0.5
A37	グロースメゾン用賀	住居	首都圏	795	0.5
A38	ルート立川	住居	首都圏	676	0.4
A39	渋谷本町マンション	住居	首都圏	651	0.4
A40	シティハイツ砧	住居	首都圏	646	0.4
A41	アクシーズタワー川口並木	住居	首都圏	620	0.4
A42	キャピタルハイツ神楽坂	住居	首都圏	604	0.4
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	0.3
A46	フォロス中村橋	住居	首都圏	566	0.3
A47	グロースメゾン海神	住居	首都圏	557	0.3
A48	カレッジスクエア町屋	住居	首都圏	510	0.3
A51	シティハウス東京新橋	住居	首都圏	2,520	1.5
A52	ウィンバル神楽坂	住居	首都圏	3,260	2.0
A53	西早稲田クレセントマンション	住居	首都圏	1,880	1.1
A54	レキシントン・スクエア曙橋	住居	首都圏	1,450	0.9
A56	カーザエルミタスタジオ	住居	首都圏	1,070	0.6

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧の上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

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

物件番号	不動産等の名称	用途	地域	取得価格又は取得予定価格 (百万円) (注1)	投資比率(%) (注2)
A59	藤和シティコープ新大塚II	住居	首都圏	866	0.5
A61	ビクセル武蔵関	住居	首都圏	577	0.3
A62	レクセルマンション上野松が谷	住居	首都圏	970	0.6
A63	藤和シティコープ浅間町	住居	首都圏	1,110	0.7
A64	ロイヤルパーク大町	住居	地方主要都市部	415	0.2
A65	レキシントン・スクエア萩野町	住居	地方主要都市部	330	0.2
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	0.6
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	住居	首都圏	511	0.3
A73	AMS TOWER 南6条	住居	地方主要都市部	1,180	0.7
A75	スペーシア恵比寿	住居	首都圏	7,010	4.2
A76	ネオ・プロミネンス	住居	首都圏	1,660	1.0
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	0.8
A78	コスモコート元町	住居	地方主要都市部	973	0.6
A79	レーバスト本陣	住居	地方主要都市部	674	0.4
A80	レーバスト松原	住居	地方主要都市部	657	0.4
A81	サンテラス南池袋	住居	首都圏	625	0.4
A82	アルバ則武新町	住居	地方主要都市部	608	0.4
A83	レーバスト名駅南	住居	地方主要都市部	597	0.4
A84	レーバスト平安	住居	地方主要都市部	595	0.4
A85	ヴァンデュール浜大津駅前	住居	地方主要都市部	581	0.3
A86	サルボサーラ	住居	地方主要都市部	544	0.3
A87	エクセレンテ神楽坂	住居	首都圏	543	0.3
A88	ルナコート江戸堀	住居	地方主要都市部	525	0.3
A89	ウィンテージ神戸元町	住居	地方主要都市部	512	0.3
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	0.2
A93	シエテ南塚口	住居	地方主要都市部	374	0.2
A94	プライムライフ三宮磯上公園	住居	地方主要都市部	373	0.2

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧の上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

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

物件番号	不動産等の名称	用途	地域	取得価格又は取得予定価格 (百万円) (注1)	投資比率(%) (注2)
A95	HERMITAGE NANBA WEST	住居	地方主要都市部	355	0.2
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	0.2
A97	ウエストアベニュー	住居	首都圏	331	0.2
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
A100	シティコート北1条	住居	地方主要都市部	1,782	1.1
A101	リエトコート向島	住居	首都圏	1,683	1.0
A102	リエトコート西大島	住居	首都圏	1,634	1.0
住居 (66件) 小計				63,182	38.0
B8	近代科学社ビル	オフィス	首都圏	1,301	0.8
B9	新宿アイランド	オフィス	首都圏	715	0.4
B14	レキシントン・プラザ西五反田	オフィス	首都圏	4,880	2.9
B15	クロス・スクエアNAKANO	オフィス	首都圏	1,060	0.6
B16	大木青葉ビル	オフィス	地方主要都市部	816	0.5
B17	レキシントン・プラザ八幡	商業	地方主要都市部	3,280	2.0
B18	イオンタウン須賀川	商業	地方主要都市部	2,320	1.4
オフィス・商業施設 (7件) 小計				14,372	8.6
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	1.7
D2	ホテルマイステイズ浅草	ホテル	首都圏	2,584	1.6
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	3.6
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	3.0
D5	ホテルマイステイズ舞浜	ホテル	首都圏	4,870	2.9
D6	ホテルピスタプレミオ堂島	ホテル	地方主要都市部	3,845	2.3
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	1.8
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	1.5
D9	ホテルマイステイズ横浜	ホテル	首都圏	2,119	1.3
D10	ホテルマイステイズ日暮里	ホテル	首都圏	1,898	1.1

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧の上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

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

物件番号	不動産等の名称	用途	地域	取得価格又は取得予定価格 (百万円) (注1)	投資比率(%) (注2)
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	0.9
D12	フレックステイイン飯田橋	ホテル	首都圏	1,381	0.8
D13	ホテルマイステイズ上野稲荷町	ホテル	首都圏	1,331	0.8
D14	フレックステイイン品川	ホテル	首都圏	1,242	0.7
D15	フレックステイイン常盤台	ホテル	首都圏	1,242	0.7
D16	フレックステイイン巣鴨	ホテル	首都圏	1,192	0.7
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	0.7
D18	フレックステイイン清澄白河	ホテル	首都圏	749	0.5
D19	フレックステイイン中延P 1	ホテル	首都圏	589	0.4
D20	フレックステイイン中延P 2	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	5.0
D22	ホテルネッツ函館	ホテル	地方主要都市部	2,792	1.7
D23	フレックステイイン白金	ホテル	首都圏	2,119	1.3
D24	ホテルマイステイズ羽田	ホテル	首都圏	7,801	4.7
D25	ホテルマイステイズ亀戸P1	ホテル	首都圏	5,594	3.4
D26	ホテルマイステイズ上野入谷口	ホテル	首都圏	3,821	2.3
D27	ホテルマイステイズ亀戸P2	ホテル	首都圏	3,742	2.2
D28	ホテルビスタ清水	ホテル	地方主要都市部	2,198	1.3
D29	スーパーホテル新橋・烏森口	ホテル	首都圏	1,624	1.0
D30	フレックステイイン東十条	ホテル	首都圏	1,277	0.8
D31	ホテルマイステイズ宇都宮	ホテル	地方主要都市部	1,237	0.7
D32	フレックステイイン川崎貝塚	ホテル	首都圏	980	0.6
D33	コンフォートホテル富山駅前	ホテル	地方主要都市部	979	0.6
D34	フレックステイイン川崎小川町	ホテル	首都圏	906	0.5
ホテル (34 件) 小計				88,793	53.3
全ポートフォリオ (108 件) 合計				166,446	100.0

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

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

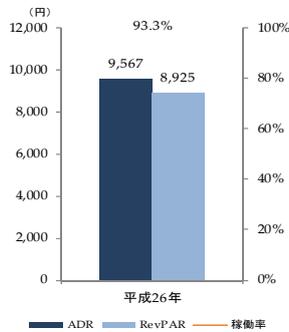
ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧の上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

Invincible Investment Corporation

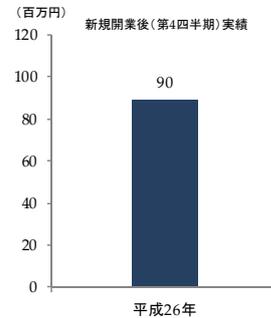
2. 本取得 14 物件の写真、地図及び各種指標の推移 D24 ホテルマイステイズ羽田



< ADR/RevPAR/客室稼働率の推移 >



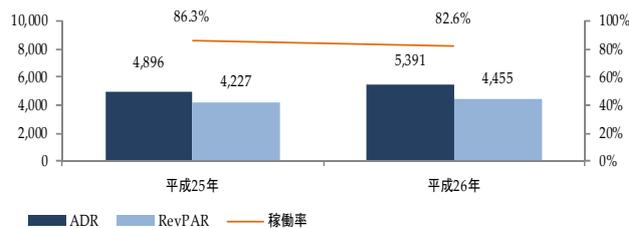
< NOI (百万円) の推移 >



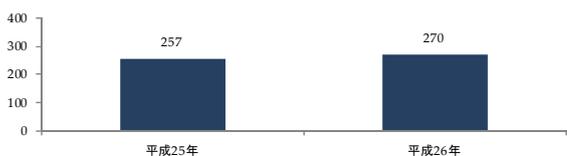
D25 ホテルマイステイズ亀戸 P1



< ADR/RevPAR/客室稼働率の推移 >



< NOI (百万円) の推移 >



ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得及び賃貸借契約の開始に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただき、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

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

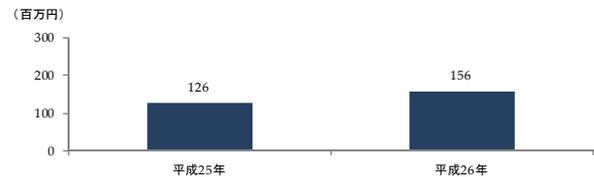
D26 ホテルマイステイズ上野入谷口



<ADR/RevPAR/客室稼働率の推移>



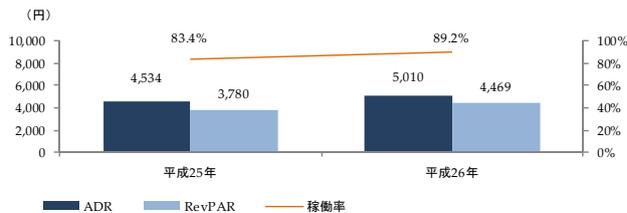
<NOI (百万円) の推移>



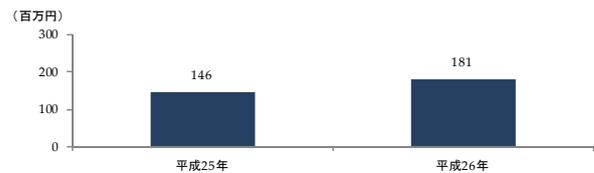
D27 ホテルマイステイズ亀戸P2



<ADR/RevPAR/客室稼働率の推移>



<NOI (百万円) の推移>



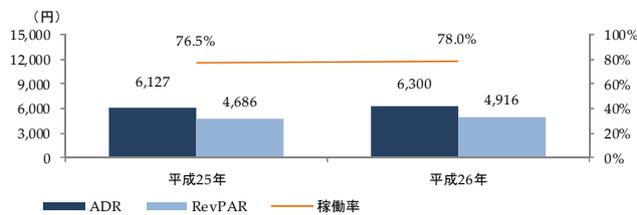
ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得及び賃貸借契約の開始に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただき、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

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

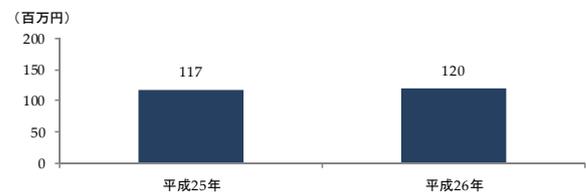
D28 ホテルビスタ清水



< ADR/RevPAR/客室稼働率の推移 >



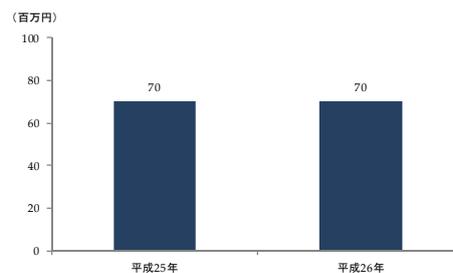
< NOI (百万円) の推移 >



D29 スーパーホテル新橋・烏森口



< NOI (百万円) の推移 >



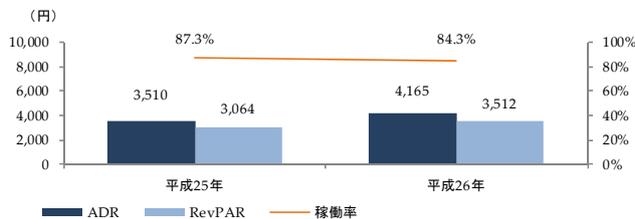
ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得及び賃貸借契約の開始に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

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

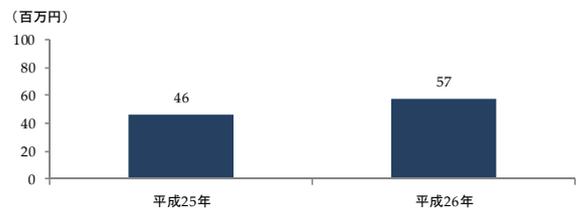
D30 フレックスステイン東十条



< ADR/RevPAR/客室稼働率の推移 >



< NOI (百万円) の推移 >



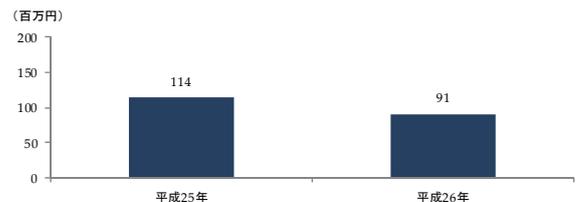
D31 ホテルマイステイズ宇都宮



< ADR/RevPAR/客室稼働率の推移 >



< NOI (百万円) の推移 >



ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得及び賃貸借契約の開始に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧の上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

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

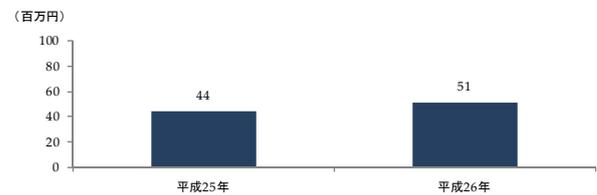
D32 フレックステイイン川崎貝塚



<ADR/RevPAR/客室稼働率の推移>



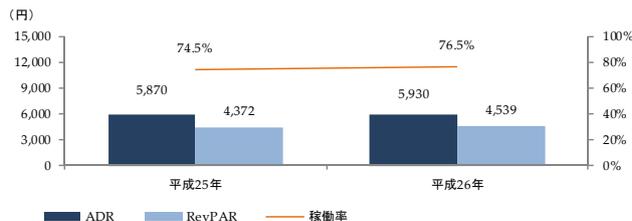
<NOI (百万円) の推移>



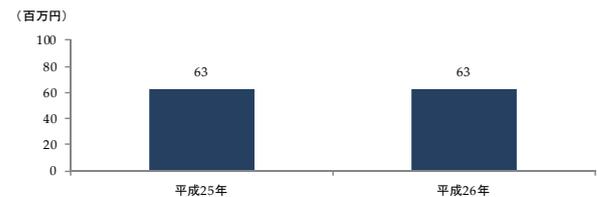
D33 コンフォートホテル富山駅前



<ADR/RevPAR/客室稼働率の推移>



<NOI (百万円) の推移>



ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得及び賃貸借契約の開始に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧の上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

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