

平成 28 年 3 月 10 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 企画部長 稲垣 正之

(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 4 物件及び住居 1 物件）（以下「本 5 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 5 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	D43	ホテルマイステイズ 五反田駅前	東京都 品川区	24,674	24,800	Tsuki 特定目的会社	信託受益権
	D44	ホテルエピナール 那須	栃木県 那須郡	20,981	21,300	Septentrio 特定目的会社、 Septentrio 2 特定目的会社、 Septentrio 3 特定目的会社	信託受益権
	D45	ホテルマイステイズ 福岡天神	福岡県 福岡市	8,059	8,100	Navaro 特定目的会社	信託受益権
	D46	ホテルマイステイズ 浜松町	東京都 港区	7,959	8,000	Navaro 特定目的会社	信託受益権
ホテル小計				61,673	62,200		
住居	A104	ロイヤルパークス新田	東京都 足立区	5,024	5,100	Momo 特定目的会社	信託受益権
ホテル・住居合計				66,697	67,300		

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。

- ・売買契約締結日 : 平成 28 年 3 月 10 日
- ・取得予定日 : 平成 28 年 3 月 31 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 3)

(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) 「ホテルマイステイズ五反田駅前」及び「ホテルエビナール那須」の売買契約において、「取得資金」に記載の新投資口の発行及び新規借入れによる調達資金の合計が取得予定価格の合計に満たない場合には、本投資法人の請求により当該各売買契約に定める調達不足額につき売買実行日後の別途合意する日に支払うことができるとし、当該金額には利息を付さない旨合意しています。なお、この場合においても取得予定日に変更はありません。

(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、取得予定資産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 4 物件及び住居 1 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。

本投資法人は、平成 27 年 7 月 15 日を払込期日とするグローバル・オファリングによる公募増資に伴い、平成 27 年 7 月 16 日付でホテル 11 物件及び住居 3 物件を取得し、その後平成 27 年 8 月 28 日付で宿泊特化型ホテル 3 物件並びに平成 28 年 1 月 22 日付で宿泊特化型ホテル 5 物件及び住居 1 物件を取得しました。

今回の公募増資では、更にホテル 4 物件及び住居 1 物件からなる取得予定資産の取得を予定しています。新規に取得するホテル 4 物件 (以下「本ホテル 4 物件」といいます。) については、更なるポートフォリオ収益の成長に貢献し、新規に取得する住居 1 物件はポートフォリオ収益の安定に寄与するものと考えています。なお、本ホテル 4 物件のうち 3 物件は、スポンサー傘下の広範な専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、1 物件は MHM の子会社が運営します。

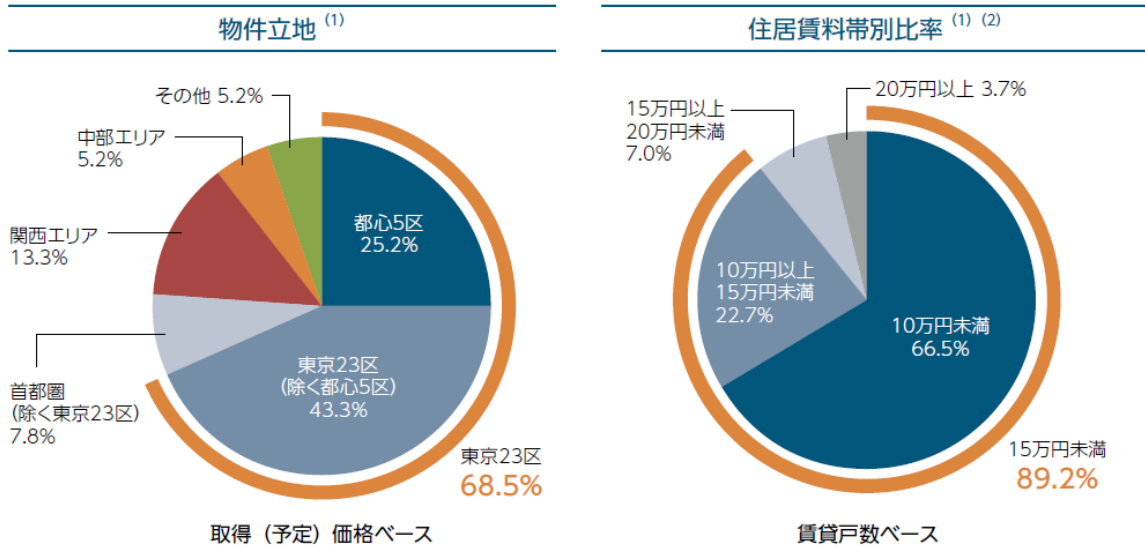
なお、新規に取得する本ホテル 4 物件 (注) は、平成 27 年年間のホテルの主要な指標の実績では、平均客室単価 (ADR) は 14,623 円 (対前年比 6.9%増)、平均客室稼働率は 91.7% (対前年比 6.3pt 増) となっており、良好なパフォーマンスを示しています。

(注) 本ホテル 4 物件のうち、3 物件 (平成 27 年に改装に伴う休業期間のあるホテルマイステイズ五反田駅前) は除外しています。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 1 物件については、総住戸数 243 戸、平成 19 年竣工の築浅物件であり、様々なルームタイプを備え、ファミリーから DINKS まで幅広い層のニーズに対応するものと考えています。また、住居ポートフォリオ全体については、東京 23 区を中心としたポートフォリオを構築しており、住居 1 物件取得後において、東京 23 区の比率は、68.5%となる見込みです。また、住居ポートフォリオは、需要の厚い 15 万円未満の賃料帯の居室を中心に構成され、中長期的に安定的な収益に寄与することが期待できると考えています。

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。

<住居>



(注1) 取得予定の住居1物件を加えた住居68物件ベースでデータを算出しています。

(注2) 平成27年12月における月額賃料に共益費を加えた額に基づき記載しています。

なお、5物件の鑑定NOI利回りは5.5%であり、取得予定資産取得後ポートフォリオ全体(122物件)の鑑定NOI利回りは6.6%になると見込んでいます。

本投資法人は、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(内ホテル数)(件)	117(42)	5(4)	122(46)
取得(予定)価格合計 ^(注1) (百万円)	184,022	66,697	250,719
鑑定評価額合計 ^{(注1)(注2)} (百万円)	225,262	67,300	292,562
鑑定NOI利回り ^(注3)	7.0%	5.5%	6.6%

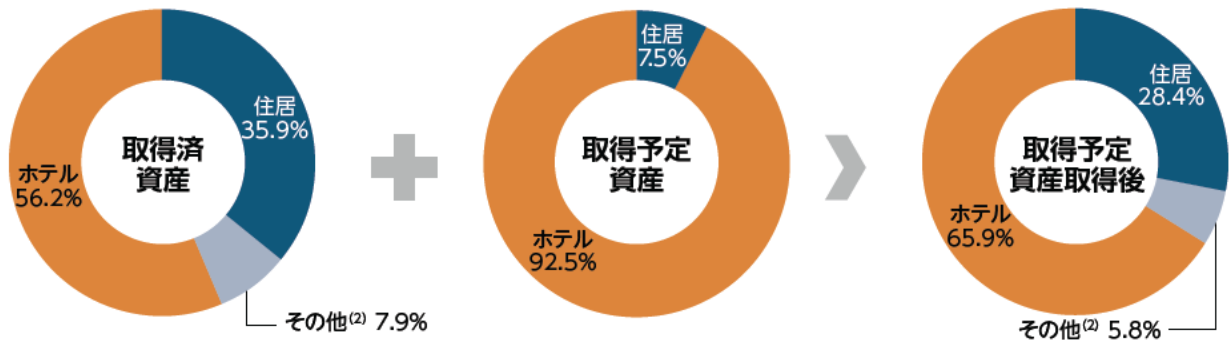
(注1)「取得(予定)価格合計」及び「鑑定評価額合計」は単位(百万円)未満を切り捨てて記載しています。

(注2)「鑑定評価額合計」は、取得済資産117物件のうち、平成27年12月末日現在において保有している111物件については平成27年12月末日時点、平成28年1月22日取得の6物件については平成27年11月20日時点、取得予定資産の5物件については平成27年11月20日、平成28年1月1日及び平成28年1月31日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3)「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)の合計を取得(予定)価格の合計で除して算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

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。

<用途別投資比率⁽¹⁾>



(注1) 取得(予定)価格ベースで記載しています。

(注2) 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4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3物件についてはホテル営業に実績のあるMHMと、「ホテルエビナール那須」については、MHMの子会社である株式会社ナクアホテル&リゾートマネジメント(以下「ナクア」といいます。)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4物件については、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^(注)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、GOP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大きな損失が生じることを防ぐこととしています。

(注) 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ます。

<テナント及びオペレーターの概要>

本ホテル4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五反田駅前」、「ホテルマイステイズ福岡天神」及び「ホテルマイステイズ浜松町」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

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 純 資 産	非開示 (注)
⑧ 総 資 産	非開示 (注)
⑨ 大 株 主	非開示 (注)
⑩ 投資法人・資産運用会社と当該テナント・オペレーターの関係	
資 本 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該テナント・オペレーターとの間には記載すべき資本関係はありませんが、当該テナント・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「FIG」といいます。）の関係法人が運用するファンドが間接的に保有しています。なお、FIG の関係法人であるカリオペは平成 27 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 19.09%）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 2 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	本投資法人は本書の日付現在、当該テナント・オペレーターとの間でホテル 30 物件にかかる賃貸借契約を締結しています。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該テナント・オペレーターは、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該テナント・オペレーターの関係者及び関係会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該テナント・オペレーターは、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。

(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。

「ホテルエピナール那須」のテナント兼オペレーター

① 名 称	株式会社ナクア ホテル&リゾートマネジメント
② 所 在 地	東京都港区西新橋 3 丁目 7 番 1 号
③ 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 小谷田 孝行
④ 事 業 内 容	ホテル運営受託事業等
⑤ 資 本 金 (本 書 の 日 付 現 在)	10 百万円
⑥ 設 立 年 月 日	平成 18 年 5 月
⑦ 純 資 産	非開示 (注)
⑧ 総 資 産	非開示 (注)
⑨ 大 株 主	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント
⑩ 投資法人・資産運用会社と当該テナント・オペレーターの関係	
資 本 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該テナント・オペレーターとの間には記載すべき資本関係はありませんが、当該テナント・オペレーターの親会社はカリオペの関係法人である FIG の関係法人が運用するファンドが間接的に保有しており、当該テナント・オペレーターは、株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメントの 100%子会社です。

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。

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、記載すべき人的引関係はありません。
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。

(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。

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、これまで、フォートレス・グループ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、平成 26 年 6 月 23 日付で宿泊特化型ホテル 22 物件、平成 27 年 6 月 25 日付でホテル 21 物件及び住居物件 9 物件の取得検討に関する優先交渉権についての覚書をそれぞれ締結しました。

更に、本投資法人は、フォートレス・グループの関係法人との間で、平成 28 年 1 月 20 日付で覚書を更新する形で、更新前の覚書の対象物件のうち取得済のホテル 6 物件を除く計 24 物件に、新たにホテル 10 物件を対象物件に加えた計 34 物件の取得検討に関する優先交渉権についての覚書を締結し、また、取得予定資産の取得決定に伴い、平成 28 年 3 月 10 日付で覚書を更新し、新たにホテル 2 物件（アートホテルズ浜松町及びアートホテルズ大森）を対象物件に加えました。更新後の覚書（以下「本覚書」といいます。）では、平成 28 年 3 月 10 日から平成 29 年 3 月 9 日までの 1 年間、当該関係法人が本覚書の対象物件を売却する場合には、第三者に先立ち、本投資法人が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。本覚書の対象物件は、以下のとおりです。

本覚書により、取得予定資産取得後において、本投資法人はスポンサーからホテル 24 物件(6,454 室)、住居 9 物件 (743 戸) について優先交渉権を取得しており、将来の成長に向けたパイプラインを確保しています。

< 優先交渉権の対象物件一覧（本書の日付現在） >

番号	物件名称	タイプ (注9)	所在地	客室数 / 戸数
1	ホテルマイステイズ赤坂 (注2)	宿泊特化型	東京都港区	327
2	ホテルマイステイズ横浜関内 (注3)	宿泊特化型	神奈川県横浜市	166
3	リーガロイヤルホテル京都 (注4)	フルサービス型	京都府京都市	489
4	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
5	アートホテルズ札幌	フルサービス型	北海道札幌市	418
6	ベストウェスタン ホテルフィノ札幌	宿泊特化型	北海道札幌市	242
7	ベストウェスタン ホテルフィノ大分	宿泊特化型	大分県大分市	145
8	高松東急 REI ホテル	宿泊特化型	香川県高松市	191
9	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

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。

番号	物件名称	タイプ (注9)	所在地	客室数 /戸数
10	別府亀の井ホテル	リゾートタイプ	大分県別府市	322
11	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
12	シェラトン・グランデ ・トーキョーベイ・ホテル (注5)	フルサービス型	千葉県浦安市	1,016
13	ホテル新大阪コンファレンスセンター	宿泊特化型	大阪府大阪市	397
14	ホテルマイステイズ金沢	宿泊特化型	石川県金沢市	244
15	アートホテルズ旭川	フルサービス型	北海道旭川市	265
16	ホテルマイステイズ金沢キャッスル	宿泊特化型	石川県金沢市	206
17	ホテル JAL シティ松山	フルサービス型	愛媛県松山市	161
18	ホテル上野イースト	宿泊特化型	東京都台東区	150
19	(仮称) ホテルマイステイズ本町三丁目 (大阪) (注6)	宿泊特化型	大阪府大阪市	120
20	ホテルマイステイズ札幌中島公園 (注7)	宿泊特化型	北海道札幌市	86
21	フレックスティイン桜木町	宿泊特化型	神奈川県横浜市	70
22	MyCUBE by MYSTAYS 浅草蔵前 (注8)	宿泊特化型	東京都台東区	64
23	アートホテルズ浜松町	宿泊特化型	東京都港区	120
24	アートホテルズ大森	宿泊特化型	東京都品川区	220
ホテル小計				6,454
1	グランシャルム広尾	スモール	東京都渋谷区	121
2	プレスティウィン錦糸町	スモール	東京都墨田区	92
3	グランシャルム吉祥寺	スモール	東京都武蔵野市	28
4	グリーンパティオ野田	スモール	千葉県野田市	240
5	ダイニチ館 F45 番館	スモール	千葉県浦安市	54
6	グランシャルム浦安	スモール	千葉県浦安市	54
7	グランシャルム浦安5	スモール	千葉県浦安市	54
8	グランシャルム南行徳 I	スモール	千葉県市川市	52
9	グランシャルム南行徳 II	スモール	千葉県市川市	48
住居小計				743
ホテル・住居合計				7,197

(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一覧表です。なお、一覧表に記載の物件については、本書の日付現在、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、これらの物件について、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赤坂」は平成28年6月に竣工予定、同年8月開業予定です。

(注3) 「ホテルマイステイズ横浜関内」は平成28年9月に竣工予定、同年10月開業予定です。

(注4) 「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日に部分開業し、同年11月1日に全館開業する予定です。上記表中の客室数は、当該リニューアル工事後の客室数を記載しています。

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。

(注5) 「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」は現在アネックス棟の増築工事を行っており、当該工事は平成29年2月に完了する予定です。上記表中の客室数は、当該増築工事後の客室数を記載しています。

(注6) 「(仮称) ホテルマイステイズ本町三丁目 (大阪)」は平成29年10月竣工予定、同年12月開業予定です。

(注7) 平成28年4月27日に「キタホテル」から名称変更予定です。

(注8) 「MyCUBE by MYSTAYS 浅草蔵前」は平成28年4月竣工予定、同年6月開業予定です。

(注9) タイプについては以下の分類に従っています。

- ・「宿泊特化型」ホテルとは、客室収入をより重視し、料飲、宴会、スパ又はジム施設等については限定的なサービスの提供にとどめるホテルをいいます。
- ・「フルサービス型」ホテルとは、宿泊・料飲・宴会部門を有するホテルをいいます。
- ・「リゾートタイプ」ホテルとは、観光地や保養地に立地し、宿泊・料飲部門及び付帯施設を有するホテルをいいます。
- ・「スモール」タイプの住居物件とは、30m²未満の広さの住戸が過半数を占める住居物件をいいます。

5. 取得予定資産の内容等

(1) 本5物件の内容

取得予定の本5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5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、信託受益権売買契約書等に記載された売買実行日を記載しています。
 - ・「取得予定価格」は、不動産売買契約書又は信託受益権売買契約書等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。

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。

- ・ 「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28年1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借面積を意味し、土地の賃貸借面積を含まず、賃貸借契約書に表示されているものを記載しています。
 - ・ 「稼働率」は、賃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收受する賃貸事業収入をいいます。
- c. 「賃貸借契約の概要」欄の記載について
- ・ テナントとの間の賃貸借契約に基づき記載しています。
 - ・ 「賃貸借による賃料設定」は、月額については一万円未満を切り捨て、年額については百万円未満を切り捨てています。
 - ・ 「管理業務委託手数料」とは、契約上テナントが提供する管理業務の対価として賃貸借契約における規定に従って賃借人が享受する手数料のことをいいます。なお、管理業務委託手数料については、開示につきテナントの同意が得られていないため開示していません。但し、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0%から6%相当額の送客手数料、並びに(iii)月間GOPから上記(i)及び(ii)の金額を控除した金額の4%から6%相当額のマネジメントフィー合計額を手数料として收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。

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。

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

e. 「地域特性等」欄の記載について

「地域特性等」は、原則として不動産又は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5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26年1月1日から平成27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又は取得する予定の不動産関連資産に関して、現所有者又は前所有者が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、客室利用料及び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、一定期間の客室収入合計(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、一定期間の客室収入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、各運用期間の客室収入合計に対する同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(ウェブサイトにおいて海外からの申込みを受け付ける業者)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。

h. 「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、森井総合鑑定株式会社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

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。

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。

D43 : ホテルマイステイズ五反田駅前

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 28 年 3 月 31 日			
取得(予定)価格	24,674 百万円			
鑑定評価額	24,800 百万円			
鑑定機関	森井総合鑑定株式会社			
所在地	(地番)	東京都品川区西五反田二丁目 6 番 1		
	(住居表示)	東京都品川区西五反田二丁目 6 番 8 号		
交通条件	JR 山手線・都営浅草線「五反田」駅徒歩 1 分			
土地	所有形態	所有権(共有持分含む)/地上権	用途地域	商業地域
	地積	1,630.40 m ²	建ぺい率/容積率	80%/800%、80%/700%
建物	所有形態	所有権/区分所有権	用途	ホテル
	延床面積	11,893.00 m ²	建築時期	昭和 59 年 8 月 29 日 /昭和 49 年 3 月 11 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 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 14 階建		
	リノベーション時期	平成 27 年 3 月～平成 27 年 11 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 28 年 3 月 31 日 (至)平成 38 年 3 月 30 日			
担保設定の有無	無			
賃貸借の概況(平成 28 年 1 月 31 日)				
テナントの総数	1	客室数	333 室 (うち S276・T46・D11)	
賃貸可能面積	8,752.42 m ²	賃貸面積	8,752.42 m ²	
稼働率	100%	賃貸事業収入(月額)	54,073 千円	
敷金等	27,300 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 28 年 3 月 31 日～平成 38 年 3 月 30 日			
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額 484.2 百万円(1 月～6 月:月額 39 百万円/7 月～12 月:月額 41.7 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	27,300 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 28 年 2 月	
予想最大損失率(PML)	10.8%	早期修繕費(1 年以内)	-	
再調達価格	3,140,300 千円	長期修繕費(今後 12 年間)	128,231 千円	
地域特性等				
対象不動産は、JR 山手線、都営浅草線「五反田」駅から徒歩 1 分、東急池上線「五反田」駅から徒歩 3 分に位置する宿泊特化型ホテルです。「五反田」駅から徒歩「東京」駅・「新宿」駅へ 15 分と主要ビジネスエリアへ至近であることに加え、新幹線停車駅・主要ターミナルである「品川」駅から 2 駅および「羽田空港国際線ビル」駅へ約 40 分とアクセスも良好でビジネス・レジャー両方に最適な立地です。客室は平成 27 年 11 月に全館リノベーションを実施(リノベーション完了後の平成 27 年 12 月に 94.5%の高稼働を記録)しており、スタイリッシュでモダンな仕様となっています。外国人旅行者に人気の池袋・新宿及び秋葉原・浅草へのアクセスが良いことから、今後さら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。

D43：ホテルマイステイズ五反田駅前

収支状況等			
運用期間	平成26年1月1日～平成26年12月31日		平成27年1月1日～平成27年12月31日
GOP (= 賃貸事業収入) (= (1) - (2))		426,911千円	254,231千円
a. 借地料		-円	-円
b. 公租公課		30,641千円	30,641千円
c. 損害保険料		1,126千円	1,126千円
d. 信託報酬		800千円	800千円
e. その他		3,681千円	3,681千円
NOI (= GOP - [a.+b.+c.+d.+e.])		390,663千円	217,983千円
(参考)	(1) 売上高	1,085,024千円	507,604千円
	客室収入	930,798千円	459,937千円
	その他収入	154,226千円	47,666千円
	(2) 営業費用 (上記 a.～d. は含みません)	658,113千円	253,372千円
	ADR	8,057円	9,465円
	RevPAR	7,545円	6,488円
	客室稼働率	93.6%	68.5%
	GOP比率	39.3%	50.1%
	デイルー/ウィークルー/マンスルー	- / - / -	100% / 0% / 0%
	海外売上比率	-	20.0%

(注) 当該物件は平成27年3月～平成27年11月まで改装しています。平成27年11月25日のグランドオープンに先駆け、平成27年8月24日に部分開業をしています。平成26年のデイルー/ウィークルー/マンスルーおよび海外売上比率については、宿泊日数及び海外売上による区分データが存在しないことから、記載していません。平成27年の同指標についてはグランドオープン後の平成27年12月のデータに記載しています。

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定機関	森井総合鑑定株式会社
鑑定評価額 (正常価格価格)	24,800百万円
価格時点	平成28年1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	1,211,225千円	現状条件を基に中長期的に安定した賃料等を査定した。
(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	1,957千円	実績を妥当と判断し計上した。
①潜在総収益 = [(a) + (b) + (c) + (d) + (e)]	1,213,182千円	
(f) 空室等損失	-	
(g) 貸倒れ損失	-	
②運営収益 = [(1) - (f) - (g)]	1,213,182千円	
(h) 維持管理費	-	
(i) 水道光熱費	-	
(j) 修繕費	3,206千円	ERの見積りを妥当と判断し平準化した額の30%を計上した。
(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	30,625千円	実績を基礎とし、変動率を考慮した。
(n) 損害保険料	1,467千円	類似不動産の水準を参考に査定した (再調達原価の0.06%相当)。
(o) その他費用	3,681千円	
③運営費用 = [(h) + (i) + (j) + (k) + (l) + (m) + (n) + (o)]	38,979千円	
④運営純収益 = [(2) - ③]	1,174,203千円	
(p) 一時金の運用益	-	
(q) 資本的支出	7,480千円	ERの見積りを妥当と判断し平準化した額の70%を計上した。
⑤純収益 = [(4) + (p) - (q)]	1,166,723千円	
⑥還元利回り	4.9%	割引率に収益及び元本の変動リスクを加味した。
⑦直接還元法による収益価格 = [(5) ÷ ⑥]	23,800,000千円	
(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	8,893,282千円	
(a) 売却価格	27,368,922千円	
(b) 売却費用	821,128千円	
(c) 復帰価格 = [(a) - (b)]	26,547,794千円	
②復帰価格現在価値	16,771,038千円	
③割引率	4.7%	対象不動産の地域性・個別性に係るリスク要因を考慮のうえ、各種調査・市場動向等を総合的に勘案して査定した。
④最終還元利回り	5.1%	還元利回りに、将来時点における純収益の変動予測の不確実性、将来の建物の劣化並びに売却リスクを考慮した。
⑤DCF法による収益価格 = [(1) + ②]	25,700,000千円	
(3) 収益還元法による収益価格	24,800,000千円	
2. 原価法による積算価格		
	内容	概要等
(i) 土地価格	6,700,000千円	
(ii) 建物価格	504,000千円	
(iii) 付帯費用	530,000千円	
(iv) 土地建物価格・付帯費用の合計 = [(i) + (ii) + (iii)]	7,734,000千円	
(v) 一体増加率	150%	
(vi) 原価法による積算価格 = [(iv) × (v)]	11,600,000千円	
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		
-		

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28年3月31日			
取得(予定)価格	20,981百万円			
鑑定評価額	21,300百万円			
鑑定機関	森井総合鑑定株式会社			
所在地	(地番)	栃木県那須郡那須町大字高久丙海道上1番10他59筆		
	(住居表示)	那須郡那須町では、住居表示は実施されておりません		
交通条件	東北自動車道那須I.Cから車で約10分 東北新幹線・JR東北本線「那須塩原」駅から車で約30分			
土地	所有形態	所有権/借地権	用途地域	地域指定外
	地積	126,403.51㎡	建ぺい率/容積率	60%/200%
建物	所有形態	所有権	用途	ホテル
	延床面積	37,702.33㎡	建築時期	平成4年2月28日/ 平成7年6月20日
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根13階建 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建		
	リノベーション時期	平成26年4月～平成26年6月、平成27年1月～平成27年4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26年8月29日(至)平成38年3月31日			
担保設定の有無	無			
賃貸借の概況(平成28年1月31日)				
テナントの総数	1	客室数	310室	
賃貸可能面積	37,702.33㎡		(うちT42・0268)	
稼働率	100.0%	賃貸面積	37,702.33㎡	
敷金等	—	賃貸事業収入(月額)	34,460千円	
賃貸借契約の概要				
テナント	株式会社ナクアホテル&リゾートマネジメント			
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型			
契約期間	平成28年3月31日～平成38年3月30日			
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額771百万円(1月～3月:月額100百万円、4月～6月:月額54百万円、7月～9月:月額153百万円、10月～12月:月額40百万円))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28年2月	
予想最大損失率(PML)	2.4%	早期修繕費(1年以内)	200千円	
再調達価格	10,349,000千円	長期修繕費(今後12年間)	1,199,504千円	
地域特性等				
対象不動産は、東北自動車道那須ICから車で約10分、「東京」駅から新幹線及び無料送迎バスを利用して約1時間40分に位置するリゾートホテルです。客室は全て2名定員以上で構成されており、家族で一年中いつでも楽しめるレジャー施設や温泉施設・宴会場・婚礼施設・リラクゼーションサロン等を有する他アクティビティ(ゴルフ、テニス、カヤック、乗馬、トレッキング、スキー等)も充実しておりファミリー・シニア層の需要が見込まれます。特に安定して増加するシニア層は、主要な宿泊客の基盤であり、平成27年年間販売客室数に占める60～80歳代の割合は、26%となっています。				
また、旅の計画から予約までをサポートする旅行サイト「トリップアドバイザー」より「エクセレンス認証」(トリップアドバイザーのロコミで継続して5段階中4以上の総合評価を得ていることなどの一定の条件を満たす宿泊施設に与えられる認証)を受賞するなど宿泊客の人気も高く、今後の更なるレジャー需要の増加が期待されます。				
特記事項				
対象土地の一部は借地であり、対象建物の一部は借家です。当該借地及び借家対象建物の各所有者との間の賃貸借契約により、かかる借地権又は借家権の譲渡、信託受益権の譲渡、当該借地又は借家対象建物の転貸等に際し、当該各所有者の承諾が必要とされています。				
隣接地との境界の一部について、書面による境界画定がなされていません。				
対象土地の一部は共有地です。				
対象土地の一部(3,371㎡及び地番404番100、404番125等(面積不詳))については、私道に関する負担があります。				
近隣地権者と定めた「メイプル森工事規定」による開発制限があります。				

(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。

D44：ホテルエビナール那須

収支状況等			
運用期間		平成26年1月1日～平成26年12月31日	平成27年1月1日～平成27年12月31日
GOP (=賃貸事業収入) (= (1) - (2))		1,122,416千円	1,387,936千円
a.	借地料	19,320千円	19,320千円
b.	公租公課	56,122千円	56,122千円
c.	損害保険料	3,378千円	3,378千円
d.	信託報酬	800千円	800千円
NOI (=GOP - [a.+b.+c.+d.])		1,042,795千円	1,308,316千円
(参考)	(1) 売上高	5,741,570千円	6,116,745千円
	客室収入	1,845,118千円	2,067,033千円
	その他収入	3,896,451千円	4,049,712千円
	(2) 営業費用 (上記 a.～d. は含みません)	4,619,154千円	4,728,808千円
	ADR	19,834円	21,207円
	RevPAR	17,064円	18,447円
	客室稼働率	86.0%	87.0%
	GOP比率	19.5%	22.7%
	デیلیー/ウィークリー/マンスリー	- / - / -	- / - / -
	海外売上比率	-	-

(注) 当該物件のデیلیー/ウィークリー/マンスリーについては海外売上比率については、宿泊日数及び海外売上による区分データが存在しないことから、記載していません。

鑑定評価額 (特定価格)	21,300百万円
価格時点	平成28年1月31日

鑑定機関	森井総合鑑定株式会社
鑑定評価額 (正常価格)	21,300百万円
価格時点	平成28年1月31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	1,534,182千円	現状条件を基に中長期的に安定した賃料等を査定した。
(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)]	1,534,182千円	
(f) 空室等損失	-	
(g) 貸倒れ損失	-	
②運営収益 = [①-(f)-(g)]	1,534,182千円	
(h) 維持管理費	-	
(i) 水道光熱費	-	
(j) 修繕費	29,988千円	ERの見積りを妥当と判断し標準化した額の30%を計上した。
(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	45,124千円	実績を基礎とし、変動率を考慮した。
(n) 損害保険料	3,324千円	類似不動産の水準を参考に査定した (再調達原価の0.03%相当)。
(o) その他費用	38,525千円	
③運営費用 = [(h)+(i)+(j)+(k)+(l)+(m)+(n)+(o)]	116,961千円	
④運営純収益 = [②-③]	1,417,221千円	
(p) 一時金の運用損	400千円	
(q) 資本的支出	69,971千円	ERの見積りを妥当と判断し標準化した額の70%を計上した。
⑤純収益 = [④-(p)-(q)]	1,346,850千円	
⑥還元利回り	6.3%	割引率に収益及び元本の変動リスクを加味した。
⑦直接還元法による収益価格 = [⑤÷⑥]	21,400,000千円	
(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	9,494,780千円	
(a) 売却価格	21,736,646千円	
(b) 売却費用	652,159千円	
(c) 復帰価格 = [(a)-(b)]	21,084,487千円	
②復帰価格現在価値	11,662,884千円	
③割引率	6.1%	対象不動産の地域性・個別性に係るリスク要因を考慮のうえ、各種調査・市場動向等を総合的に勘案して査定した。
④最終還元利回り	6.5%	還元利回りに、将来時点における純収益の変動予測の不確実性、将来の建物の劣化並びに売却リスクを考慮した。
⑤DCF法による収益価格 = [①+②]	21,200,000千円	
(3) 収益還元法による収益価格	21,300,000千円	

2. 原価法による積算価格		
	内容	概要等
(i)	土地価格	821,600千円
(ii)	建物価格	2,780,000千円
(iii)	付帯費用	750,000千円
(iv)	土地建物価格・付帯費用の合計 = [(i)+(ii)+(iii)]	4,351,600千円
(v)	一体増加率	150%
(vi)	原価法による積算価格 = [(iv)×(v)]	6,530,000千円

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

-

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 28 年 3 月 31 日		
取得(予定)価格	8,059 百万円		
鑑定評価額	8,100 百万円		
鑑定機関	森井総合鑑定株式会社		
所在地	(地番)	福岡県福岡市中央区天神三丁目 90 番他 4 筆	
	(住居表示)	福岡県福岡市中央区天神三丁目 5 番 7 号	
交通条件	市営地下鉄空港線「天神」駅徒歩 3 分 西鉄天神大牟田線「西鉄福岡」駅徒歩 6 分		
土地	所有形態	所有権	用途地域
	地積	1,243.44 m ²	建ぺい率/容積率
建物	所有形態	所有権	用途
	延床面積	5,083.06 m ²	建築時期
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建	
	リノベーション時期	-	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		
信託期間	(自)平成 26 年 8 月 29 日 (至)平成 36 年 8 月 29 日		
担保設定の有無	無		
賃貸借の概況 (平成 28 年 1 月 31 日)			
テナントの総数	1	客室数	217 室 (うち D204・T12・01)
賃貸可能面積	5,083.06 m ²		
稼働率	100%	賃貸面積	5,083.06 m ²
敷金等	1,500 千円	賃貸事業収入 (月額)	19,069 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 28 年 3 月 31 日～平成 38 年 3 月 30 日		
賃貸借による賃料設定	固定賃料 (年額 201 百万円 (1 月～6 月:月額 14.7 百万円/7 月～12 月:月額 18.8 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	1,500 千円		
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。		
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可		
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可		
その他特記事項	なし		
建物状況調査報告書の概要			
調査会社	株式会社東京建築検査機構	レポート日付	平成 28 年 2 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	1,101,000 千円	長期修繕費 (今後 12 年間)	96,000 千円
地域特性等			
<p>対象不動産は、平成 20 年竣工の築浅のホテルです。</p> <p>対象不動産は、市営地下鉄空港線「天神」駅から徒歩 3 分、西鉄天神大牟田線「天神」駅から徒歩 6 分に位置する宿泊特化型ホテルです。</p> <p>また、市営地下鉄空港線にて「博多」駅へ乗車約 6 分、「福岡空港」駅へ乗車約 11 分と各地へアクセスが良好でビジネス・レジャー両方に最適な立地であり、国内外旅行者の需要も見込まれます。また「キャナルシティ博多」「ヤフオクドーム」「マリンメッセ福岡」「太宰府天満宮」等への人気観光スポットへのアクセスも至近であり福岡市内の交通利便性に優れています。</p> <p>客室仕様は、全室ダブルルーム以上と幅広い宿泊客へ対応可能であり、ビジネス利用・レジャー利用双方の幅広いニーズに対応しており、年間を通じて安定した需要が見込まれます。</p>			
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。

D45:ホテルマイステイズ福岡天神

		収支状況等					
運用期間		平成26年1月1日～平成26年12月31日		平成27年1月1日～平成27年12月31日			
GOP (=賃貸事業収入) (= (1) - (2))		256,991千円		325,351千円			
a. 借地料		-		-			
b. 公租公課		14,081千円		14,081千円			
c. 損害保険料		344千円		344千円			
d. 信託報酬		800千円		800千円			
NOI (=GOP - [a.+b.+c.+d.])		241,766千円		310,125千円			
(参考)	(1) 売上高	440,627千円		574,027千円			
	客室収入	415,803千円		555,591千円			
	その他収入	24,823千円		18,436千円			
	(2) 営業費用 (上記 a.～d. は含みません)	183,635千円		248,676千円			
	ADR	6,481円		7,274円			
	RevPAR	5,250円		7,015円			
	客室稼働率	81.0%		96.4%			
	GOP比率	58.3%		56.7%			
	デイリー/ウィークリー/マンスリー	98.8%/	1.1%/	0.0%	99.7%/	0.2%/	0.0%
	海外売上比率	7.1%		30.6%			

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定機関	森井総合鑑定株式会社
鑑定評価額 (正常価格)	8,100百万円
価格時点	平成28年1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	426,471千円	現状条件を基に中長期的に安定した賃料等を査定した。
(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)]	426,471千円	
(f) 空室等損失	-	
(g) 貸倒れ損失	-	
②運営収益 = [① - (f) - (g)]	426,471千円	
(h) 維持管理費	-	
(i) 水道光熱費	-	
(j) 修繕費	2,400千円	ERの見積りを妥当と判断し標準化した額の30%を計上した。
(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	12,428千円	実績を基礎とし、変動率を考慮した。
(n) 損害保険料	660千円	類似不動産の水準を参考に査定した (再調達原価の0.06%相当)。
(o) その他費用	-	
③運営費用 = [(h) + (i) + (j) + (k) + (l) + (m) + (n) + (o)]	15,488千円	
④運営純収益 = [② - ③]	410,983千円	
(p) 一時金の運用益	-	
(q) 資本的支出	5,600千円	ERの見積りを妥当と判断し標準化した額の70%を計上した。
⑤純収益 = [④ + (p) - (q)]	405,383千円	
⑥還元利回り	5.0%	割引率に収益及び元本の変動リスクを加味した。
⑦直接還元法による収益価格 = [⑤ ÷ ⑥]	8,110,000千円	
(2) DCF法	内容	概要等
①分析期間中の純収益の現在価値の合計額	3,075,164千円	
(a) 売却価格	8,269,808千円	
(b) 売却費用	248,154千円	
(c) 復帰価格 = [(a) - (b)]	8,021,654千円	
②復帰価格現在価値	5,019,390千円	
③割引率	4.8%	対象不動産の地域性・個別性に係るリスク要因を考慮のうえ、各種調査・市場動向等を総合的に勘案して査定した。
④最終還元利回り	5.2%	還元利回りに、将来時点における純収益の変動予測の不確実性、将来の建物の劣化並びに売却リスクを考慮した。
⑤DCF法による収益価格 = [① + ②]	8,090,000千円	
(3) 収益還元法による収益価格	8,100,000千円	
2. 原価法による積算価格		
	内容	概要等
(i) 土地価格	898,000千円	
(ii) 建物価格	652,000千円	
(iii) 付帯費用	261,000千円	
(iv) 土地建物価格・付帯費用の合計 = [(i) + (ii) + (iii)]	1,811,000千円	
(v) 一体増加率	150%	
(vi) 原価法による積算価格 = [(iv) × (v)]	2,720,000千円	
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		
-		

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 28 年 3 月 31 日			
取得(予定)価格	7,959 百万円			
鑑定評価額	8,000 百万円			
鑑定機関	森井総合鑑定株式会社			
所在地	(地番)	東京都港区浜松町一丁目 101 番 6 他 1 筆		
	(住居表示)	東京都港区浜松町一丁目 18 番 14 号		
交通条件	JR 山手線「浜松町」駅徒歩 6 分 都営浅草線・大江戸線「大門」駅徒歩 2 分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	273.86 m ²	建ぺい率/容積率	80%/700%
建物	所有形態	所有権	用途	ホテル
	延床面積	1,951.90 m ²	建築時期	平成 20 年 10 月 16 日
	構造・階数	鉄骨造陸屋根 14 階建		
	リノベーション時期	-		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
信託期間	平成 26 年 8 月 29 日～平成 38 年 3 月 30 日			
担保設定の有無	無			
賃貸借の概況 (平成 28 年 1 月 31 日)				
テナントの総数	1	客室数	105 室 (うち D105)	
賃貸可能面積	1,951.90 m ²			
稼働率	100%	賃貸面積	1,951.90 m ²	
敷金等	-	賃貸事業収入 (月額)	17,456 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 28 年 3 月 31 日～平成 38 年 3 月 30 日			
賃貸借による賃料設定	固定賃料 (年額 164.4 百万円 (月額 13.7 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	-			
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 28 年 2 月	
予想最大損失率 (PML)	4.3%	早期修繕費 (1 年以内)	-	
再調達価格	515,800 千円	長期修繕費 (今後 12 年間)	43,151 千円	
地域特性等				
対象不動産は、平成 20 年竣工の築浅ホテルです。対象不動産は、JR 山手線「浜松町」駅、東京モノレール「モノレール浜松町」駅より徒歩 6 分、都営浅草線、都営大江戸線「大門」駅より徒歩 2 分に位置する宿泊特化型ホテルです。対象不動産は都心立地のホテルであり、汐留等のオフィスエリア (全日空、電通、富士通、ソフトバンク等の大手企業本社) に近接していることに加え、「浜松町」駅から「東京」駅へ 6 分、「品川」駅へ 5 分と主要ビジネスエリアへのアクセスも良好であるとともに、「モノレール浜松町」駅から「羽田空港国際線ビル」駅へも 19 分とアクセスが良好で、ビジネス・レジャー両方に最適な立地です。客室仕様は、全室ダブルルームとビジネス利用・レジャー利用双方の幅広いニーズに対応しています。また、外国人旅行者に人気の秋葉原・浅草等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、年間を通じて安定した需要が見込まれます。東京モノレールの東京駅への延伸計画が検討されている他、「浜松町」駅及び近隣オフィス開発プロジェクトが進行中であり、今後の需要の継続も見込まれます。				
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。

D46: ホテルマイステイズ浜松町

収支状況等			
運用期間		平成26年1月1日～平成26年12月31日	平成27年1月1日～平成27年12月31日
GOP (=賃貸事業収入) (= (1) - (2))		240,117千円	275,027千円
a.	借地料	-円	-円
b.	公租公課	13,255千円	13,255千円
c.	損害保険料	184千円	184千円
d.	信託報酬	800千円	800千円
NOI (=GOP - [a.+b.+c.+d.])		225,878千円	260,787千円
(参考)	(1) 売上高	379,414千円	458,020千円
	客室収入	376,058千円	455,513千円
	その他収入	3,355円	2,506千円
	(2) 営業費用 (上記 a.～d. は含みません)	139,296千円	182,993千円
	ADR	10,584円	12,426円
	RevPAR	9,812円	11,886円
	客室稼働率	92.7%	95.6%
	GOP比率	63.3%	60.0%
	デイリー/ウィークリー/マンスリー	97.7%/ 2.3%/ 0.0%	98.9%/ 1.1%/ 0.0%
	海外売上比率	35.2%	59.1%

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定機関	森井総合鑑定株式会社
鑑定評価額 (正常価格)	8,000百万円
価格時点	平成28年1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	384,820千円	現状条件を基に中長期的に安定した賃料等を査定した。
(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)]	384,820千円	
(f) 空室等損失	-	
(g) 貸倒れ損失	-	
②運営収益 = [①-(f)-(g)]	384,820千円	
(h) 維持管理費	-	
(i) 水道光熱費	-	
(j) 修繕費	1,079千円	ERの見積りを妥当と判断し標準化した額の30%を計上した。
(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	11,735千円	実績を基礎とし、変動率を考慮した。
(n) 損害保険料	309千円	類似不動産の水準を参考に査定した (再調達原価の0.06%相当)。
(o) その他費用	-	
③運営費用 = [(h)+(i)+(j)+(k)+(l)+(m)+(n)+(o)]	13,123千円	
④運営純収益 = [②-③]	371,697千円	
(p) 一時金の運用益	-	
(q) 資本的支出	2,517千円	ERの見積りを妥当と判断し標準化した額の70%を計上した。
⑤純収益 = [④+(p)-(q)]	369,180千円	
⑥還元利回り	4.7%	割引率に収益及び元本の変動リスクを加味した。
⑦直接還元法による収益価格 = [⑤÷⑥]	7,850,000千円	
(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	2,839,031千円	
(a) 売却価格	8,508,020千円	
(b) 売却費用	255,301千円	
(c) 復帰価格 = [(a)-(b)]	8,252,719千円	
②復帰価格現在価値	5,314,173千円	
③割引率	4.5%	対象不動産の地域性・個別性に係るリスク要因を考慮のうえ、各種調査・市場動向等を総合的に勘案して査定した。
④最終還元利回り	4.9%	還元利回りに、将来時点における純収益の変動予測の不確実性、将来の建物の劣化並びに売却リスクを考慮した。
⑤DCF法による収益価格 = [①+②]	8,150,000千円	
(3) 収益還元法による収益価格	8,000,000千円	
2. 原価法による積算価格		
	内容	概要等
(i) 土地価格	1,160,000千円	
(ii) 建物価格	309,000千円	
(iii) 付帯費用	262,000千円	
(iv) 土地建物価格・付帯費用の合計 = [(i)+(ii)+(iii)]	1,731,000千円	
(v) 一体増加率	150%	
(vi) 原価法による積算価格 = [(iv)×(v)]	2,600,000千円	
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		
-		

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 28 年 3 月 31 日			
取得(予定)価格	5,024 百万円			
鑑定評価額	5,100 百万円			
鑑定機関	森井総合鑑定株式会社			
所在地	(地番)	東京都足立区新田三丁目 19 番 39		
	(住居表示)	東京都足立区新田三丁目 35 番 20 号		
交通条件	東京メトロ南北線「王子神谷」駅徒歩 17 分			
土地	所有形態	借地権	用途地域	第一種住居地域
	地積	9,905.57 m ²	建ぺい率/容積率	60%/300%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・駐輪場・店舗・物置
	延床面積	18,368.19 m ² (注)	建築時期	平成 19 年 6 月 12 日
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 14 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 7 月 31 日 (至)平成 36 年 3 月 30 日			
担保設定の有無	無			
賃貸借の概況 (平成 28 年 1 月 31 日)				
テナントの総数	5	賃貸可能戸数	248 戸	
賃貸可能面積	15,797.29 m ²	賃貸面積	15,797.29 m ²	
稼働率	100.0%	賃料 (月額)	33,377 千円	
敷金等	-			
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	大和リビング株式会社			
契約形態	固定賃料 (住居) 及びバスルー型 (店舗)			
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 11 月	
予想最大損失率 (PML)	3.8%	早期修繕費 (1 年以内)	-	
再調達価格	4,988,300 千円	長期修繕費 (今後 12 年間)	170,653 千円	
地域特性等				
<p>対象不動産は、東京メトロ南北線「王子神谷」駅徒歩 17 分、JR 京浜東北線・東京メトロ南北線「王子」駅より都営バス「新田一丁目」行バス乗車約 9 分「ハートアイランド南」バス停下車徒歩 1 分に位置しています。最寄のバス停から JR 線「池袋」駅、「北千住」駅、「赤羽」駅を利用することで都心アクセスへの利便性は比較的良好 (JR「東京」駅までは最寄駅から 25 分でアクセス可能) であり、人気のある住宅街です。対象不動産の存する地域は「新田地区地区計画」により整備された一団の住宅地域であり、地域内には公園なども併設されています。至近にはスーパーマーケット、コンビニエンスストア、ドラッグストア、病院等の施設が徒歩 5 分圏内に所在しており、生活利便性及び居住快適性の点から良好な住環境が整備されています。</p> <p>対象不動産はワンルーム 38.00 m²~38.44 m² (18 戸)、1 K38.00 m² (10 戸)、1 LDK53.06 m²~58.90 m² (60 戸)、2 LDK60.25 m²~97.82 m² (115 戸)、3 LDK74.18 m²~110.52 m² (40 戸) と単身者から DINKS 及びファミリー層までを対象とした多様なタイプの間取りで構成される住戸総数 243 戸の大型賃貸マンションとなります。</p> <p>また、対象不動産は大和ハウス工業株式会社の子会社である大和リビング株式会社へサブリースされており、コンシェルジュを配置している等、各入居者への充実したサービスにより幅広い層の安定的な需要が見込めます。</p>				
特記事項				
<ul style="list-style-type: none"> ・借地権の種類：一般定期借地権 ・目的：賃貸住宅経営の用に供する建物を所有するため使用するものとする。 ・地代：48 百万円 (月額 4 百万円) ・借地期間：平成 17 年 8 月 31 日から平成 77 年 8 月 30 日まで <p>対象不動産は借地物件であり、対象建物の譲渡に伴う借地権の譲渡又は信託受益権の譲渡、対象建物の賃借人による転賃の承諾等に際し、土地所有者の承諾が必要とされています。</p> <p>土地所有者との協定により、現テナントとのマスターリース兼プロパティマネジメント契約の変更 (賃料等の変動による変更を除きます。)、新たな定期建物賃貸借契約若しくはプロパティマネジメント契約の締結又は信託受益権への担保設定等には土地所有者の承諾が必要とされています。</p>				
(注) 駐車場棟建物を除いています。				

A104：ロイヤルパークス新田

収支状況等		
運用期間	平成26年1月1日～平成26年12月31日	平成27年1月1日～平成27年12月31日
賃貸事業収入①	432,803千円	433,822千円
貸室賃料・共益費	399,955千円	400,533千円
その他収入	32,847千円	33,289千円
賃貸事業費用②	244,349千円	245,176千円
維持管理費	63,391千円	64,626千円
公租公課	29,641千円	29,234千円
損害保険料	1,268千円	1,268千円
減価償却費③	149,248千円	149,248千円
その他費用	800千円	800千円
賃貸事業損益(①-②)	188,454千円	188,645千円
NOI(①-②+③)	337,702千円	337,893千円

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定機関	森井総合鑑定株式会社
鑑定評価額(正常価格)	5,100百万円
価格時点	平成27年11月20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	362,829千円	現行契約内容を妥当と判断して採用
(b) 共益費収入	1,284千円	
(c) 水道光熱費収入	-	
(d) 駐車場収入	38,130千円	継続部分は現行契約内容を妥当と判断して採用。継続部分は類似不動産の賃貸事例等を基に査定
(e) その他収入	7,620千円	
①潜在総収益 = [(a)+(b)+(c)+(d)+(e)]	409,863千円	
(f) 空室等損失	13,811千円	
(g) 貸倒れ損失	-	
②運営収益 = [①-(f)-(g)]	396,052千円	
(h) 維持管理費	3,948千円	類似不動産の水準を参考に実績の水準を妥当と判断して採用
(i) 水道光熱費	-	契約により維持管理費に含む
(j) 修繕費	4,266千円	エンジニアリングレポートの見積りを妥当と判断し平準化した額の30%を計上
(k) 住宅原状回復費	7,824千円	類似不動産の水準を参考に実績及び退去率を勘案して査定
(l) プロパティマネジメントフィー	3,416千円	類似不動産の水準を参考に契約を妥当と判断して採用と判断して採用
(m) 地代	48,012千円	実績を基礎とし、変動率を考慮して査定
(n) 公租公課	25,557千円	実績を基礎とし、経年減価を考慮して査定
(o) 損害保険料	1,268千円	類似不動産の水準を参考に査定
(p) その他費用	-	
③運営費用 = [(h)+(i)+(j)+(k)+(l)+(m)+(n)+(o)+(p)]	94,291千円	
④運営純収益 = [②-③]	301,761千円	
(q) 一時的運用益	7,068千円	差入保証金等の額に2.0%の利回りを乗じて査定
(r) 資本的支出	9,955千円	エンジニアリングレポートの見積りを妥当と判断し平準化した額の70%を計上
⑤純収益 = [④+(q)-(r)]	284,738千円	
(i) テナント収入終了時の複利年金現価率	18.16872	割引率5.0%、賃料収入期間49年
(ii) 事業用定期借地権の契約期間満了時における建物取壊費用	571,339千円	解体費用に建物面積を乗じて査定
(iii) 複利現価率	0.08720	割引率5.0%、定期借地権残存期間50年
⑥直接(有期)還元法による収益価格 = [⑤×(i)-(ii)×(iii)]	5,120,000千円	
(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	2,276,763千円	
(a) 売却価格	4,650,000千円	
(b) 売却費用	139,560千円	売却価格×3.0%+60千円を計上
(c) 復帰価格 = [(a)-(b)]	4,510,440千円	
②復帰価格現在価値	2,822,318千円	
③割引率	10年目まで 4.8% 11年以降 5.2%	基準利回りに各種リスク・格差率を勘案して査定
(i) 複利年金現価率	16.5677	割引率5.2%、賃料収入期間39年
(ii) 売却時点の建物除去費用	75,205千円	解体費用に建物面積を乗じて査定
⑤DCF法による収益価格 = [①+②]	5,100,000千円	
(3) 収益還元法による収益価格	5,100,000千円	

2. 原価法による積算価格		
	内容	概要等
(i) 借地権価格	1,500,000千円	
(ii) 建物価格	2,760,000千円	
(iii) 付帯費用	468,000千円	
(iv) 原価法による積算価格 = [(i)+(ii)+(iii)]	4,730,000千円	

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5物件の耐震性等に関する事項

本投資法人は、本5物件のうち、「ホテルエピナール那須」及び「ロイヤルパークス新田」に係る建物について、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、更に、構造設計に関して、建築基準法及び同施行令等の耐震上の規定に概ね適合した設計がなされていると判断される旨の見解を得ています。また、本5物件のうち、「ホテルマイステイズ福岡天神」に係る建物については、株式会社東京建築検査機構から、構造計算書等に故意の改ざん・偽装等の不正は見当たらず、構造計算ルートの設定も妥当であり、許容応力度設計（1次設計）・保有水平耐力計算（2次設計）はいずれも所定の安全率を確保している旨の見解を得ています。さらに、本5物件のうち、「ホテルマイステイズ浜松町」に係る建物については、株式会社SDネットワークから、設計は非常に健全なレベルと言え、構造偽証となる事実は全く無く、構造設計上の懸念は無いと言える旨の見解を得ています。なお、本5物件のうち、「ホテルマイステイズ五反田駅前」に係る建物は本館及び別館から構成されています。このうち、本館は旧耐震基準（注1）による設計ですが、平成27年8月に耐震補強工事を実施しています。また、別館は新耐震基準（注2）による設計であり、株式会社アキ・アーキテクトから、本建物の耐震性能に問題は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3）の一環として、地震リスク調査を実施しています。

（注1）旧耐震基準とは、建築物の設計において適用される地震に耐えることのできる構造の基準で、昭和56（1981）年5月31日までの建築確認において適用されていた基準をいいます。

（注2）建築物の設計において適用される地震に耐えることのできる構造の基準で、昭和56（1981）年6月1日以降の建築確認において適用されている基準をいいます。なお、本5物件のうち、D43「ホテルマイステイズ五反田駅前」の本館以外はすべて新耐震基準による建物です。新耐震基準とは、昭和56年施行の建築基準法に基づく基準をいいます。

（注3）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5物件の取得先の概要はそれぞれ以下のとおりです。

「D43 ホテルマイステイズ五反田」

①	名 称	Tsuki 特定目的会社（以下「ツキ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 松澤 和浩
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 44億3360万円
⑥	設 立 年 月 日	平成25年11月7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席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。

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 27 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 19.09%）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・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・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。

「D44 ホテルエピナール那須」

① 名称	Septentrio 特定目的会社、Septentrio 2 特定目的会社及び Septentrio 3 特定目的会社（以下それぞれ「セプテントリオ TMK」、「セプテントリオ 2 TMK」及び「セプテントリオ 3 TMK」といいます。）
② 所在地	東京都港区西新橋一丁目 2 番 9
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 セプテントリオ TMK: 10 万円 セプテントリオ 2 TMK: 10 万円 セプテントリオ 3 TMK: 10 万円
⑥ 設立年月日	セプテントリオ TMK: 平成 27 年 12 月 25 日 セプテントリオ 2 TMK: 平成 28 年 2 月 5 日 セプテントリオ 3 TMK: 平成 28 年 2 月 5 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 3 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。

資本関係	本投資法人・本資産運用会社と当該3TMKとの間には記載すべき資本関係はありませんが、当該3TMK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27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19.09%）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3TMK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・本資産運用会社と当該3TMK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3TMK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3TMK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3TMK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3TMK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。

「D45 ホテルマイステイズ福岡天神」及び「D46 ホテルマイステイズ浜松町」

① 名称	Navaro 特定目的会社（以下「ナヴァロ TMK」といいます。）
② 所在地	東京都港区赤坂二丁目10番5号
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 35億3000万円
⑥ 設立年月日	平成26年4月2日
⑦ 純資産	非開示 ^(注)
⑧ 総資産	非開示 ^(注)
⑨ 出資者	非開示 ^(注)
⑩ 投資法人・資産運用会社と当該TMKの関係	
資本関係	本投資法人・本資産運用会社と当該TMKの間には記載すべき資本関係はありませんが、当該TMKはカリオペの関係法人である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27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19.09%）の投資口を保有しております。また、カリオペは本書の日付現在、本資産運用会社の発行済株式の100%を保有する本資産運用会社の親会社です。
人的関係	本投資法人と当該TMKの間には、記載すべき人的関係はありませんが、本書の日付現在において、本資産運用会社の役職員のうち代表取締役社長である福田直樹氏はカリオペからの出向者です。また、非常勤取締役であるクリストファー・リード氏は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。

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席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	本投資法人は、当該 TMK より「コンフォートホテル黒崎」「コンフォートホテル前橋」「コンフォートホテル燕三条」「コンフォートホテル北見」を平成 28 年 1 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いたしません。

「A104 ロイヤルパークス新田」

① 名 称	Momo 特定目的会社 (以下「モモ 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 37 億 4000 万円
⑥ 設 立 年 月 日	平成 26 年 3 月 13 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 27 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 19.09%) 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・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「ロイヤルパークス桃坂」を平成 28 年 1 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いたしません。

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5物件の売主であるツキ TMK、ナヴァロ TMK、セプトントリオ TMK、セプトントリオ2 TMK、セプトントリオ3 TMK、モモ TMK（ナヴァロ TMK は2物件の売主、セプトントリオ TMK、セプトントリオ2 TMK 及びセプトントリオ3 TMK は3社で1物件の売主、その他は各1物件の売主）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5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28年3月10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28年3月10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28年3月10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4物件のテナント兼オペレーターであるMHM及びナクアは、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及びナクア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及びナクア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及びナクア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4ホテル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28年3月10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28年3月10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28年3月10日開催の本投資法人の役員会においても承認を得ています。

したがって、本投資法人はMHM及びナクアは平成27年9月18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。

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	前々所有者・ 前々信託受益者
D43 ホテル マイステイズ 五反田	① ツキ 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 25 年 12 月	特別な利害関係にある者以外	
D44 ホテル エピナール 那須	① セプトントリオ TMK、セプトントリオ 2 TMK 及びセプトントリオ 3 TMK (注 1) ② 当該 3 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 16,890 百万円 ⑤ 平成 28 年 3 月 1 日	① Boreas 特定目的会社 ② 当該 TMK はカリオペの関係法人である F I G の関係法人が運用するファンド等を通じ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 8 月	特別な利害関係にある者以外 (注 2)
D45 ホテル マイステイズ 福岡天神	① ナヴァロ 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 8 月	特別な利害関係にある者以外	
D46 ホテル マイステイズ 浜松町	① ナヴァロ 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 8 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	前々所有者・ 前々信託受益者
A104 ロイヤル パークス 新田	① モモ 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 3 月	特別な利害関係にある 者以外	

(注1) 当該 3 TMK は、前所有者から他の物件を併せて当該物件を取得しています。

(注2) 前々所有者である株式会社ナクアホテル&リゾートマネジメントは平成 18 年 12 月に当該物件を取得しており、平成 26 年 8 月の前所有者に対する売却時点では、特別の利害関係にある者には該当しません。なお、同社は、平成 28 年 3 月にMHMの子会社となっており、現在は特別の利害関係を有する者となっています。

9. 媒介の概要

本 5 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 28 年 3 月 10 日
契 約 締 結 日	
取得代金支払い予定日 (注)	平成 28 年 3 月 31 日
取 得 予 定 日	

(注) 「ホテルマイステイズ五反田駅前」及び「ホテルエピナール那須」の売買契約において、新投資口の発行及び新規借入れによる調達資金の合計が取得予定資産 5 物件の取得予定価格の合計に満たない場合には、本投資法人の請求により当該各売買契約に定める調達不足額につき売買実行日後の別途合意する日に支払うことができるとし、当該金額には利息を付さない旨合意しています。なお、この場合においても取得予定日に変更はありません。

11. 今後の見通し

本件に伴う本投資法人の平成 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 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の修正に関するお知らせ」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 5 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 9 月 28 日に提出した平成 27 年 6 月期（平成 27 年 1 月 1 日～平成 27 年 6 月 30 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 5. 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。

【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 (注1)	不動産等の名称	用途	地域(注2)	取得(予定)価格 (百万円)(注3)	投資(予定)比率 (%)(注4)
A26	日神パレステージ代田橋	住居	首都圏	1,251	0.5
A27	日神パレステージ東長崎	住居	首都圏	1,229	0.5
A28	グロースメゾン五反田	住居	首都圏	888	0.4
A29	グロースメゾン亀戸	住居	首都圏	1,070	0.4
A30	エメラルドハウス	住居	首都圏	1,505	0.6
A31	アルモニー御茶ノ水	住居	首都圏	1,428	0.6
A32	サンクレスト石神井公園	住居	首都圏	1,088	0.4
A33	グロースメゾン新横浜	住居	首都圏	1,059	0.4
A34	ベルファース上野御徒町	住居	首都圏	1,023	0.4
A35	グランリール亀戸	住居	首都圏	906	0.4
A36	グロースメゾン池袋	住居	首都圏	825	0.3
A37	グロースメゾン用賀	住居	首都圏	795	0.3
A38	ルート立川	住居	首都圏	676	0.3
A39	渋谷本町マンション	住居	首都圏	651	0.3
A40	シティハイツ砧	住居	首都圏	646	0.3
A41	アクシズタワー川口並木	住居	首都圏	620	0.2
A42	キャピタルハイツ神楽坂	住居	首都圏	604	0.2
A43	カレッジスクエア町田	住居	首都圏	589	0.2
A44	ベレー目黒	住居	首都圏	589	0.2
A45	ワコーレ綱島 I	住居	首都圏	572	0.2
A46	フォロス中村橋	住居	首都圏	566	0.2
A47	グロースメゾン海神	住居	首都圏	557	0.2
A48	カレッジスクエア町屋	住居	首都圏	510	0.2
A51	シティハウス東京新橋	住居	首都圏	2,520	1.0
A52	ウィンベル神楽坂	住居	首都圏	3,260	1.3

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 (注1)	不動産等の名称	用途	地域 ^(注2)	取得(予定)価格 (百万円) ^(注3)	投資(予定)比率 (%) ^(注4)
A53	西早稲田 クレセントマンション	住居	首都圏	1,880	0.8
A54	レキシントン・スクエア曙橋	住居	首都圏	1,450	0.6
A56	カーザエルミタッジオ	住居	首都圏	1,070	0.4
A59	藤和シティコープ新大塚Ⅱ	住居	首都圏	866	0.3
A61	ビクセル武蔵関	住居	首都圏	577	0.2
A62	レクセルマンション 上野松が谷	住居	首都圏	970	0.4
A63	藤和シティコープ浅間町	住居	首都圏	1,110	0.4
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	0.1
A66	ヴィスコンティ覚王山	住居	地方主要都市部	255	0.1
A71	レキシントン・スクエア 代田橋	住居	首都圏	977	0.4
A72	レキシントン・スクエア 本所吾妻橋	住居	首都圏	511	0.2
A73	AMS TOWER 南6条	住居	地方主要都市部	1,180	0.5
A75	スペーシア恵比寿	住居	首都圏	7,010	2.8
A76	ネオ・プロミネンス	住居	首都圏	1,660	0.7
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	0.5
A78	コスモコート元町	住居	地方主要都市部	973	0.4
A79	レーベスト本陣	住居	地方主要都市部	674	0.3
A80	レーベスト松原	住居	地方主要都市部	657	0.3
A81	サンテラス南池袋	住居	首都圏	625	0.2
A82	アルバ則武新町	住居	地方主要都市部	608	0.2
A83	レーベスト名駅南	住居	地方主要都市部	597	0.2
A84	レーベスト平安	住居	地方主要都市部	595	0.2
A85	ヴァンデュール浜大津駅前	住居	地方主要都市部	581	0.2
A86	サルボサーラ	住居	地方主要都市部	544	0.2
A87	エクセレンテ神楽坂	住居	首都圏	543	0.2
A88	ルナコート江戸堀	住居	地方主要都市部	525	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 (注1)	不動産等の名称	用途	地域 ^(注2)	取得(予定)価格 (百万円) ^(注3)	投資(予定)比率 (%) ^(注4)
A89	ウィンテージ神戸元町	住居	地方主要都市部	512	0.2
A90	クイーンズコート福住	住居	首都圏	456	0.2
A91	コーポ東洞院	住居	地方主要都市部	446	0.2
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	0.1
A94	プライムライフ三宮磯上公園	住居	地方主要都市部	373	0.1
A95	HERMITAGE NANBA WEST	住居	地方主要都市部	355	0.1
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	0.1
A97	ウエストアベニュー	住居	首都圏	331	0.1
A98	リトルリバー本町橋	住居	地方主要都市部	310	0.1
A99	プライムライフ御影	住居	地方主要都市部	297	0.1
A100	シティコート北1条	住居	地方主要都市部	1,782	0.7
A101	リエトコート向島	住居	首都圏	1,683	0.7
A102	リエトコート西大島	住居	首都圏	1,634	0.7
A103	ロイヤルパークス桃坂	住居	地方主要都市部	2,910	1.2
A104	ロイヤルパークス新田	住居	首都圏	5,024	2.0
住居小計(計68物件)				71,116	28.4
B8	近代科学社ビル	オフィス	首都圏	1,301	0.5
B9	新宿アイランド	オフィス	首都圏	715	0.3
B14	レキシントン・プラザ西五反田	オフィス	首都圏	4,880	1.9
B15	クロス・スクエアNAKANO	オフィス	首都圏	1,060	0.4
B16	大木青葉ビル	オフィス	地方主要都市部	816	0.3
B17	レキシントン・プラザ八幡	商業	地方主要都市部	3,280	1.3
B18	イオンタウン須賀川	商業	地方主要都市部	2,320	0.9
オフィスビル・商業施設小計(計7物件)				14,372	5.7
C1	タイムズ神田須田町第4	駐車場	首都圏	97	0.0
駐車場小計(計1物件)				97	0.0

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 (注1)	不動産等の名称	用途	地域 ^(注2)	取得(予定)価格 (百万円) ^(注3)	投資(予定)比率 (%) ^(注4)
D1	ホテルマイステイズ神田	ホテル	首都圏	2,851	1.1
D2	ホテルマイステイズ浅草	ホテル	首都圏	2,584	1.0
D3	ホテルマイステイズ京都四条	ホテル	地方主要都市部	6,024	2.4
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	2.0
D5	ホテルマイステイズ舞浜	ホテル	首都圏	4,870	1.9
D6	ホテルビスタプレミオ堂島	ホテル	地方主要都市部	3,845	1.5
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	1.2
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	1.0
D9	ホテルマイステイズ横浜	ホテル	首都圏	2,119	0.8
D10	ホテルマイステイズ日暮里	ホテル	首都圏	1,898	0.8
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	0.6
D12	フレックスステイイン飯田橋	ホテル	首都圏	1,381	0.6
D13	ホテルマイステイズ 上野稲荷町	ホテル	首都圏	1,331	0.5
D14	フレックスステイイン品川	ホテル	首都圏	1,242	0.5
D15	フレックスステイイン常盤台	ホテル	首都圏	1,242	0.5
D16	フレックスステイイン巣鴨	ホテル	首都圏	1,192	0.5
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	0.5
D18	フレックスステイイン清澄白河	ホテル	首都圏	749	0.3
D19	フレックスステイイン中延 P1	ホテル	首都圏	589	0.2
D20	フレックスステイイン中延 P2	ホテル	首都圏	283	0.1
D21	アパホテル横浜関内	ホテル	首都圏	8,350	3.3
D22	ホテルネッツ函館	ホテル	地方主要都市部	2,792	1.1
D23	フレックスステイイン白金	ホテル	首都圏	2,119	0.8
D24	ホテルマイステイズ羽田	ホテル	首都圏	7,801	3.1
D25	ホテルマイステイズ亀戸 P1	ホテル	首都圏	5,594	2.2
D26	ホテルマイステイズ 上野入谷口	ホテル	首都圏	3,821	1.5
D27	ホテルマイステイズ亀戸 P2	ホテル	首都圏	3,742	1.5

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 (注1)	不動産等の名称	用途	地域 ^(注2)	取得(予定)価格 (百万円) ^(注3)	投資(予定)比率 (%) ^(注4)
D28	ホテルビスタ清水	ホテル	地方主要都市部	2,198	0.9
D29	スーパーホテル新橋・烏森口	ホテル	首都圏	1,624	0.6
D30	フレックスステイイン東十条	ホテル	首都圏	1,277	0.5
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	0.5
D32	フレックスステイイン川崎貝塚	ホテル	首都圏	980	0.4
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	0.4
D34	フレックスステイイン 川崎小川町	ホテル	首都圏	906	0.4
D35	フレックスステイイン江古田	ホテル	首都圏	5,069	2.0
D36	スーパーホテル 東京・JR立川北口	ホテル	首都圏	1,170	0.5
D37	スーパーホテル JR 上野入谷口	ホテル	首都圏	1,130	0.5
D38	ホテルマイステイズ心斎橋	ホテル	地方主要都市部	3,160	1.3
D39	コンフォートホテル黒崎	ホテル	地方主要都市部	1,148	0.5
D40	コンフォートホテル前橋	ホテル	地方主要都市部	1,128	0.5
D41	コンフォートホテル燕三条	ホテル	地方主要都市部	1,010	0.4
D42	コンフォートホテル北見	ホテル	地方主要都市部	851	0.3
D43	ホテルマイステイズ 五反田駅前	ホテル	首都圏	24,674	9.8
D44	ホテルエピナール那須	ホテル	地方主要都市部	20,981	8.4
D45	ホテルマイステイズ福岡天神	ホテル	地方主要都市部	8,059	3.2
D46	ホテルマイステイズ浜松町	ホテル	首都圏	7,959	3.2
ホテル小計(計 46 物件)				165,132	65.9
全ポートフォリオ合計(計 122 物件)				250,719	100.0

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

(注2) 首都圏とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を表しています。

(注3) 「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売買契約書等に記載された取得済資産及び取得予定資産の売買価格を記載しています。なお、価格に消費税等は含まれず、百万円未満を切り捨てています。

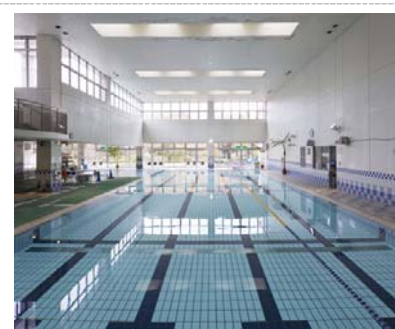
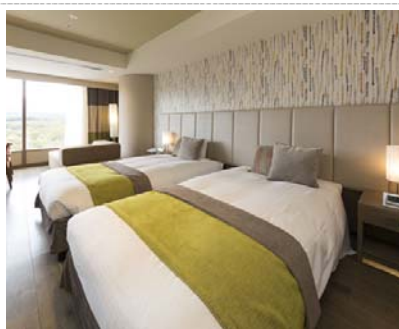
(注4) 「投資比率」は、本投資法人の全取得済資産及び取得予定資産の取得価格又は取得予定価格の総額に対する取得価格又は取得予定価格の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。

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。

2. 本取得5物件の写真及び地図
D43 ホテルマイステイズ五反田駅前



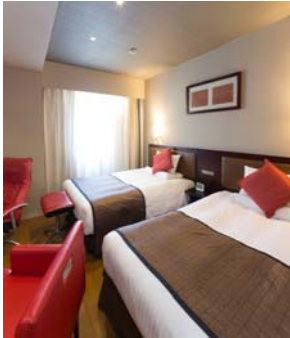
D44 ホテルエピナール那須



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表をご覧いただき、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。

D45 ホテルマイステイズ福岡天神



D46 ホテルマイステイズ浜松町



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

A104 ロイヤルパークス新田



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。