

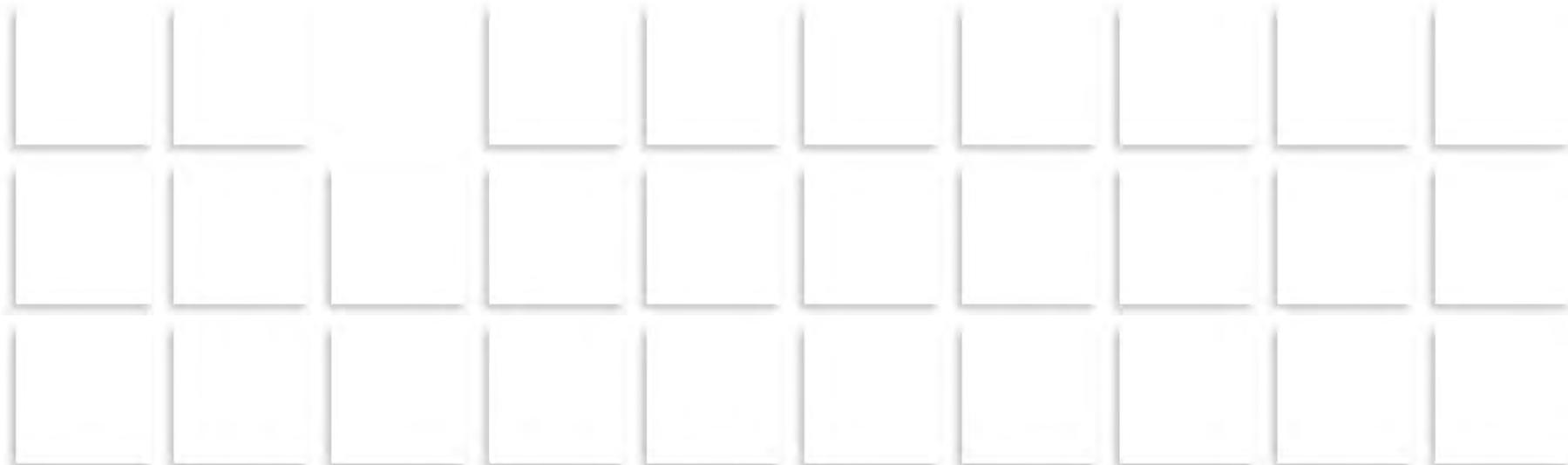
インヴィンシブル投資法人
第24期(2015年6月期)決算説明会資料

2015年8月27日



Invincible Investment
Corporation

TSE Code: 8963



<http://www.invincible-inv.co.jp/>

目次

ページ 番号	タイトル
2	目次
3	2015年6月期(第24期)ハイライト及び2015-16年予想
4	・エグゼクティブ・サマリー
7	DPUの継続的かつ大幅な成長
8	・DPUの継続的かつ大幅な上昇
9	・ADR/DPU感応度分析
10	グローバル・オファリング(2015年7月16日付実施)
11	・2015年7月16日実施の公募増資の概要
12	・ポートフォリオの着実な成長
13	・取得資産の概要 - ポートフォリオの拡大
14	・財務面の継続的改善
15	ホテルアセットの力強い内部成長
16	・ホテルアセットのADR、GOP、NOIの力強い成長
17	・ホテル物件の主要運用データ
19	・ホテルポートフォリオの競争優位性
20	ホテルセクターの強固なファンダメンタルズ
24	スポンサーサポートによる成長機会
25	・スポンサー・サポートによる外部成長機会～MOUによる潜在的なパイプライン
26	・スポンサー・サポートによる継続的な外部成長機会
27	・MHMの広範な専門能力と豊富な経験
28	・『Booking. Best』1位を受賞
29	ポートフォリオ稼働率・住居物件の状況
30	・稼働率の推移
31	・安定的な住居物件ポートフォリオ

ページ 番号	タイトル
32	マーケット評価・プレゼンスの向上
33	・マーケットプレゼンスの大幅な向上
34	・投資主価値向上のトラックレコード
35	2015年6月期、同年7月及び8月取得物件の概要
36	・取得資産の概要
55	Appendix
56	・2015年6月期損益計算書
57	・2015年6月期貸借対照表
59	・2015年6月期キャッシュ・フロー計算書／金銭の分配に係る計算書
60	・2015年・2016年、通期の業績予想(2015年8月26日付)
61	・2015年6月期実績 - 対2014年12月期(第23期)実績差異分析
62	・財務指標データ
63	・借入金一覧(2015年6月期末現在／2015年8月28日現在)
64	・ローン別鑑定評価額ベースLTV(2015年6月30日現在)
65	・ポートフォリオの特徴
66	・投資主の状況
67	・2015年6月期末物件一覧(物件別賃貸事業収支等)
81	・鑑定評価額・2015年6月期末帳簿価格
85	・フォートレス・グループの概要
86	・MHMの広範な専門能力と豊富な経験
87	・ポートフォリオ鑑定評価額の上昇
88	・NOI・当期純利益・DPUの大幅な成長
89	・用語集
90	本資料に関する注意事項

2015年6月期(第24期)ハイライト及び2015-16年予想

■ **2015年7月のグローバル・オファリング及び新規借入れにより、スポンサーから14物件(ホテル11物件・住居3物件:合計352.58億円)を取得。2015年2月(ホテル3物件:132.61億円)、同年8月(予定)(ホテル3物件:73.69億円)の取得と併せて、運用資産総額(AUM)が1,738.15億円に増加**

- ✓ AUMは2014年12月期末の1,179.27億円から、2015年8月に1,738.15億円に増加(+558.88億円、47.4%増)。ポートフォリオにおけるホテル比率は55.3%⁽¹⁾、首都圏比率は73.7%⁽¹⁾に上昇
- ✓ フォートレスの関係法人との間で新たな覚書を締結、ホテル21物件(客室数 5,041室)を含む合計30物件の優先交渉権を取得
- ✓ オファリング期間中の株式マーケットの調整にも関わらず、成長ストーリーに対する高い評価により、国内外有力機関投資家等から幅広い需要を獲得。また、新規投資家⁽²⁾による参加が全体の約44%を占め、投資家層が拡大

■ **グローバル・オファリングに合わせ既存借入金全額のリファイナンス、無担保化を実現**

- ✓ 無担保シンジケートローンにより、プルデンシャルLPSローン(信託内借入れ)を含む全借入金をリファイナンス
- ✓ 平均借入利率が0.63%に低下
- ✓ 投資法人の鑑定評価ベースLTVは、2014年12月末時点の52.5%から、2015年8月28日には47.7%⁽³⁾に低下
- ✓ DSCRはポートフォリオ全体で9.9倍から17.3倍に上昇。ホテル変動賃料を除くベースでも10.3倍に上昇

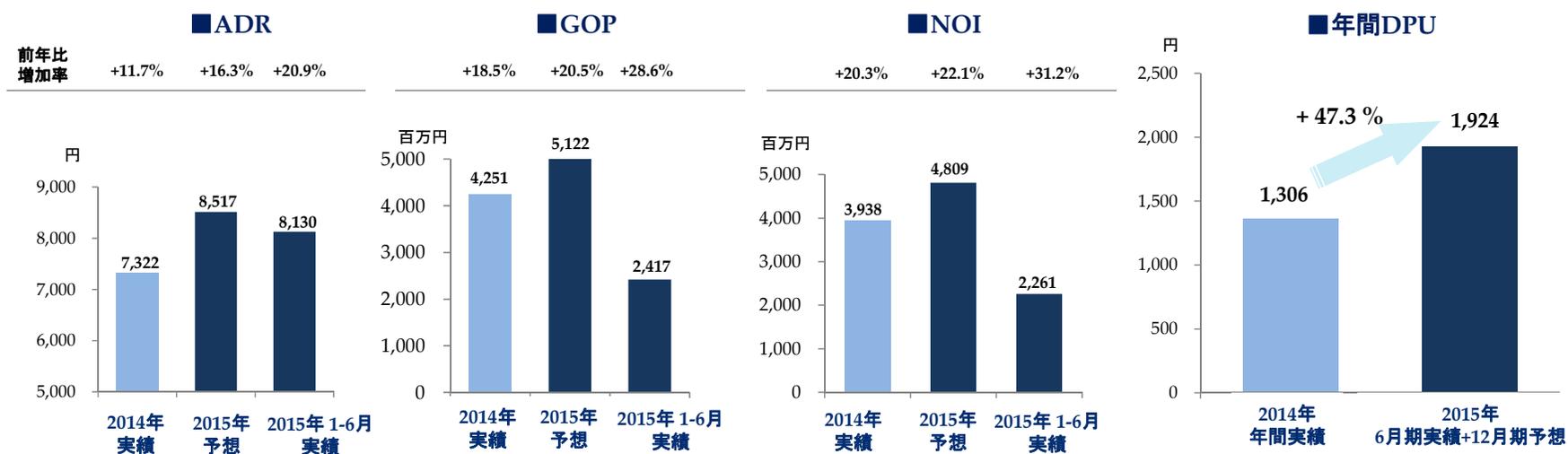
(注1) 取得(予定)価格ベース。

(注2) 2014年7月増資に不参加、かつ2015年7月増資に参加いただいた投資家を指します。

(注3) 消費税還付対応借入金1,401百万円を除いて算出しています。

■強固なファンダメンタルズに牽引された力強い内部成長が加速、1口当たり分配金(DPU)が大幅に増加

- ✓ 取得済ホテル23物件の2015年1-6月期のADR、GOP、NOIの前年同期比は各々+20.9%、+28.6%、+31.2%と、2014年年間実績の前年同期比(ADR +11.7%、GOP +18.5%、NOI +20.3%)で成長が加速
- ✓ これにより、2015年6月期DPUは860円と前期比17.3%、2015年2月時点予想比20.8%増加
- ✓ 2015年年間DPUは、ホテルの継続的な内部成長に加え、ホテル17物件追加取得効果により、2014年年間DPU(1,306円)比47.3%増の1,924円を見込む



エグゼクティブ・サマリー

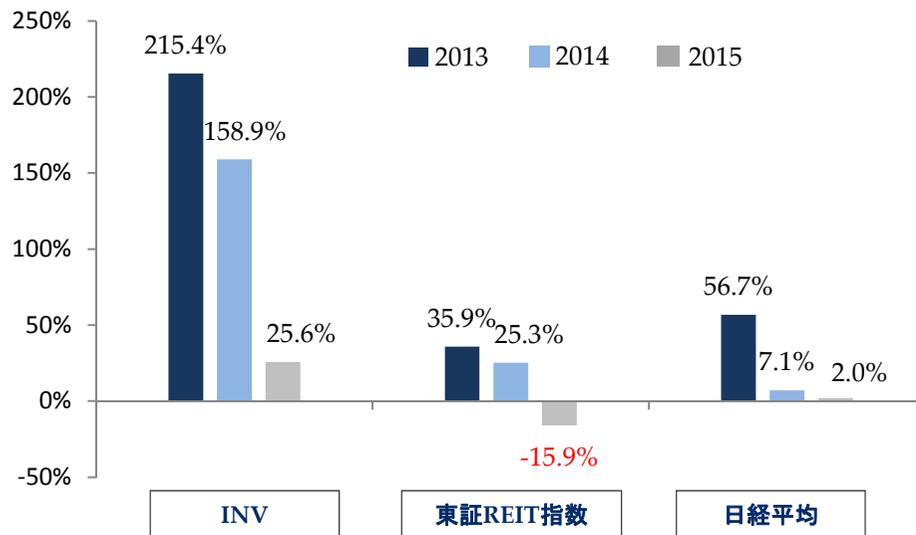
■ 継続的な外部成長・内部成長が評価され、投資口価格・時価総額は大幅に上昇

- ✓ 投資口価格は、2013年の215.4%、2014年の158.9%に引き続き、2015年も年初以降 25.6%上昇。3年連続でJ-REIT中、第1位の上昇を記録
- ✓ 2015年8月25日時点で、時価総額は2,018.40億円に達し、全J-REIT53銘柄中、第18位にランクアップ(2013年12月末時点:305.66億円、43銘柄中第40位)

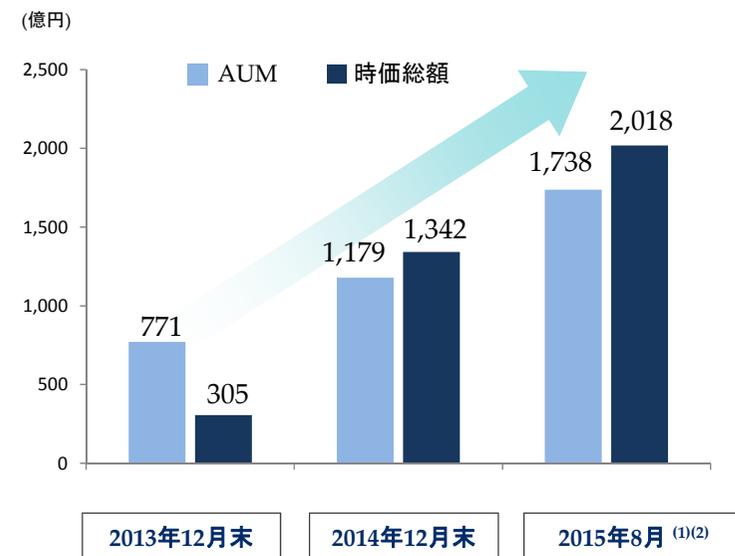
■ 更なる成長余力

- ✓ スポンサー・グループとの2015年6月25日付覚書により、ホテルポートフォリオは現状の約2倍に拡大するポテンシャルを有する(現状客室数:5,010室⁽¹⁾、覚書対象ホテル客室数:5,041室)
- ✓ わが国のホスピタリティ市場の構造変化及びホテル・オペレーターの高い運営能力により、ホテルポートフォリオのADR、GOPIは引き続き高い成長を継続
- ✓ 借入金無担保化により、格付取得、投資法人債の発行等、財務面での更なる改善を推進

■ 投資口価格上昇率 ~ インデックス対比で大幅上昇



■ AUMおよび時価総額の推移



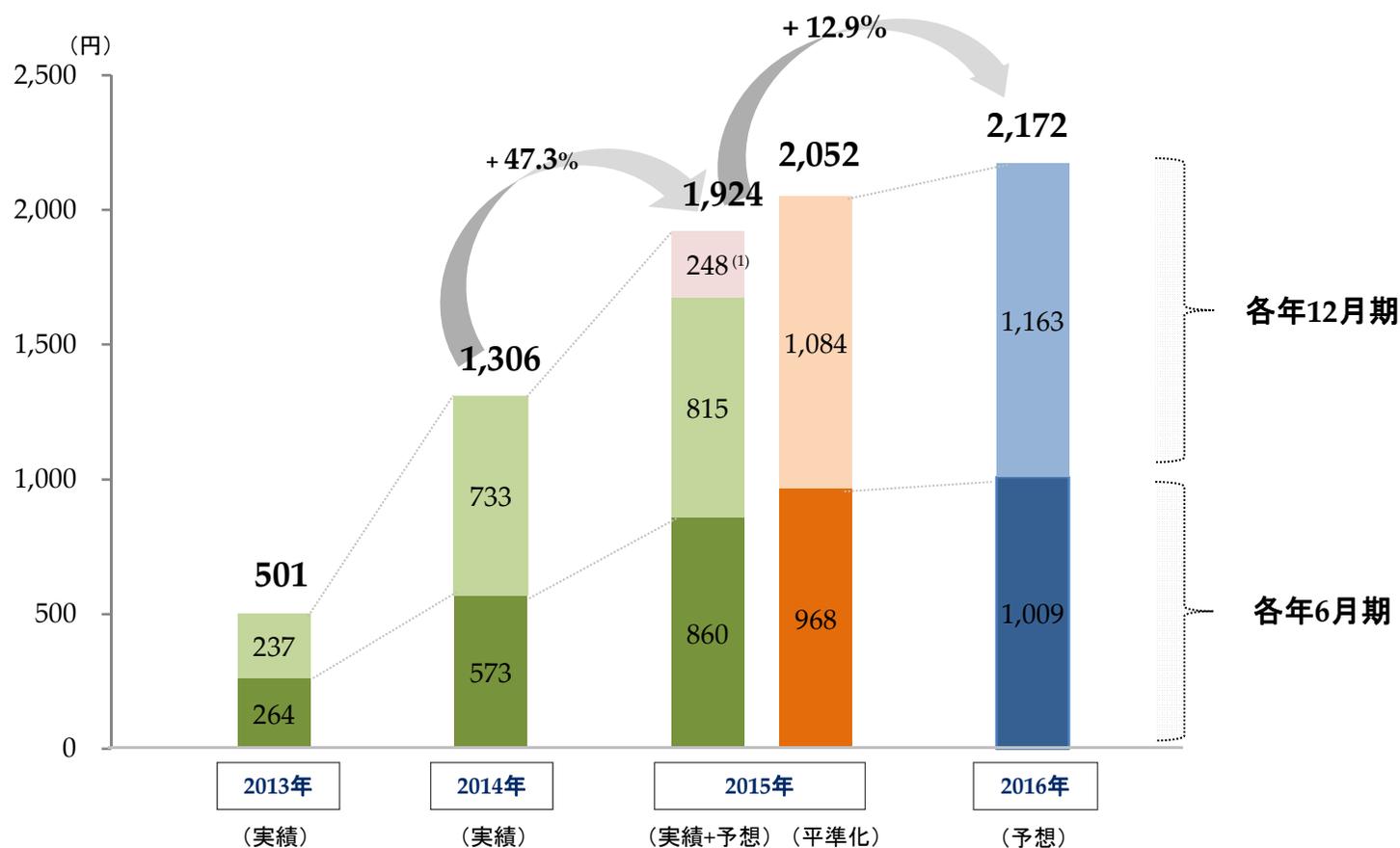
(注1) 2015年8月28日付取得予定3物件を含む。(注2) 時価総額は8月25日終値で算出。

DPUの継続的かつ大幅な成長

DPUの継続的かつ大幅な上昇

- 2015年年間DPU(6月期実績+12月期予想)は、2014年比47.3%増の1,924円に大幅上昇見込み。2016年 年間DPU(予想)は、2015年比12.9%増の2,172円を想定

DPUの大幅な成長

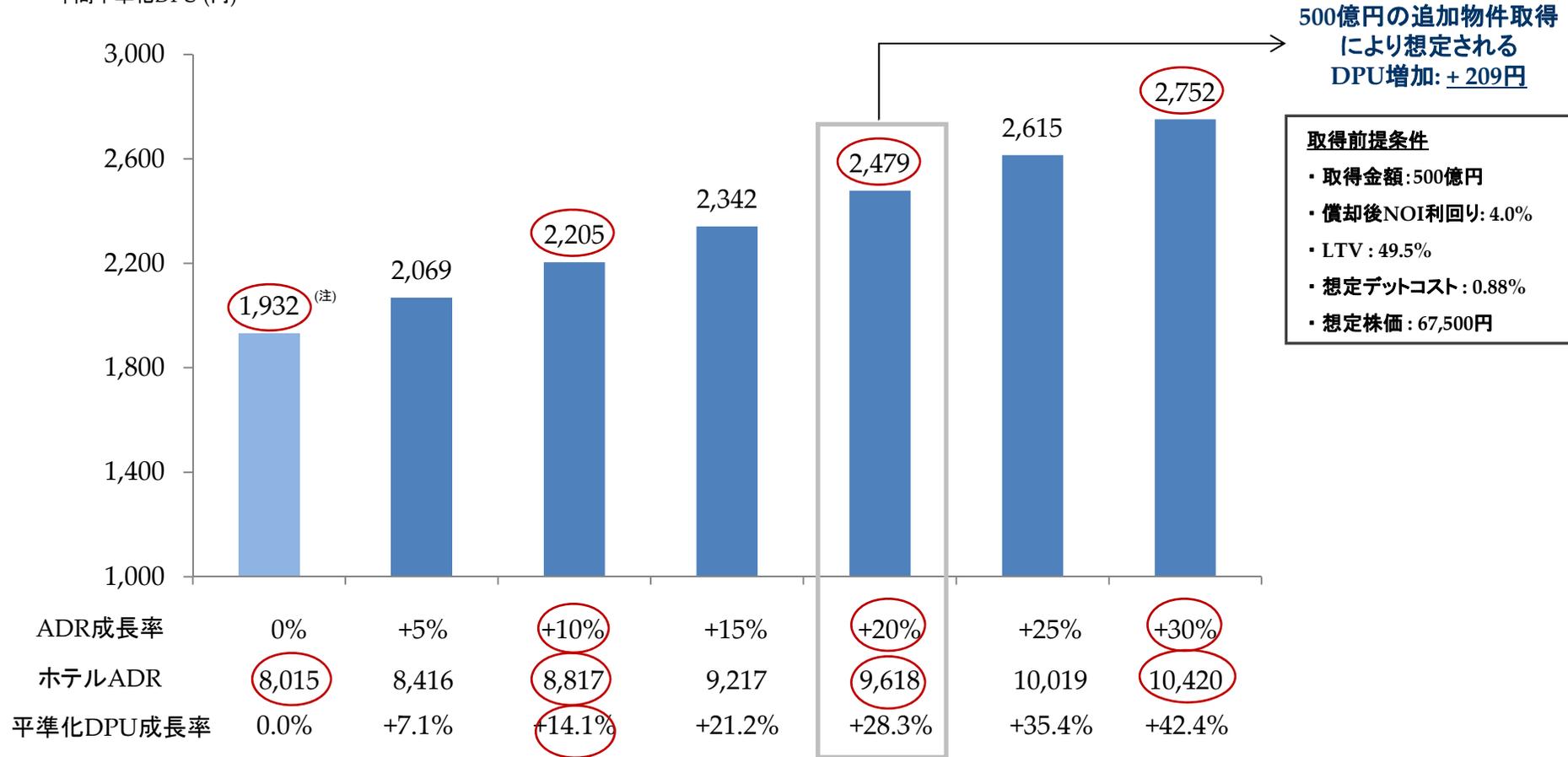


(注1) 利益超過配当実施予定額

ADR/DPU感応度分析

- ADR10%上昇に対する投資法人DPUの感応度は+14.1%
- 2015年想定ADR 8,015円が20%上昇(9,618円)したと仮定した場合、投資法人のDPUは+ 28.3%上昇することが想定される
- 内部成長に加え、物件追加取得によりDPUの更なる成長を目指す

年間平準化DPU (円)



(注) 2015年年間平準化DPU2,052円との差異は、運用委託報酬の差異に起因するもので、年間運用委託報酬を現行の年間360百万円として算出しています。上記試算においては、同報酬を投資法人規約に規定されている2016年以降の料率(総資産×0.4%)としてDPUを計算しています。

グローバル・オファリング(2015年7月16日付実施)

2015年7月16日実施の公募増資の概要

オファリング概要

オファリング規模 (含オーバーアロットメント)	• 約304億円
新規発行投資口数及び売出し 口数 (含オーバーアロットメント)	• 合計: 525,000口 ➢ 国内一般募集: 237,500口 ➢ オーバーアロットメントによる売出し: 25,000口 ➢ 海外募集: 262,500口
オファリング形態	• 国内: 一般募集 • 海外: 144A/Regulation S
国内/海外ランシェ比率	• 45% : 55%

- オファリング期間中の株式マーケットの調整にも関わらず、成長ストーリーに対する高い評価により、国内外の有力機関投資家等から幅広い需要を獲得。新規投資家^(注1)による参加が全体の約44%を占め、投資家層が更に拡大
 - 国内参加機関投資家 41社中18社が新規(内、地銀7行)
 - 海外参加機関投資家 60社中26社が新規(内、ロングオンリー9社、プロパティ・スペシャリスト5社)
- 特に、海外機関投資家からの旺盛な需要を受け、海外ランシェ比率を当初想定50%から55%に引き上げ
- ローンチ時(6/25)との比較で、プライシング時(7/8)の投資口価格は実質1.9%上昇^(注2)。この間東証REIT指数は、7.0%下落
また、プライシング 1週間後の7/15時点の投資口価格はローンチ時比+12%上昇。同期間の東証REIT指数は、5.0%下落

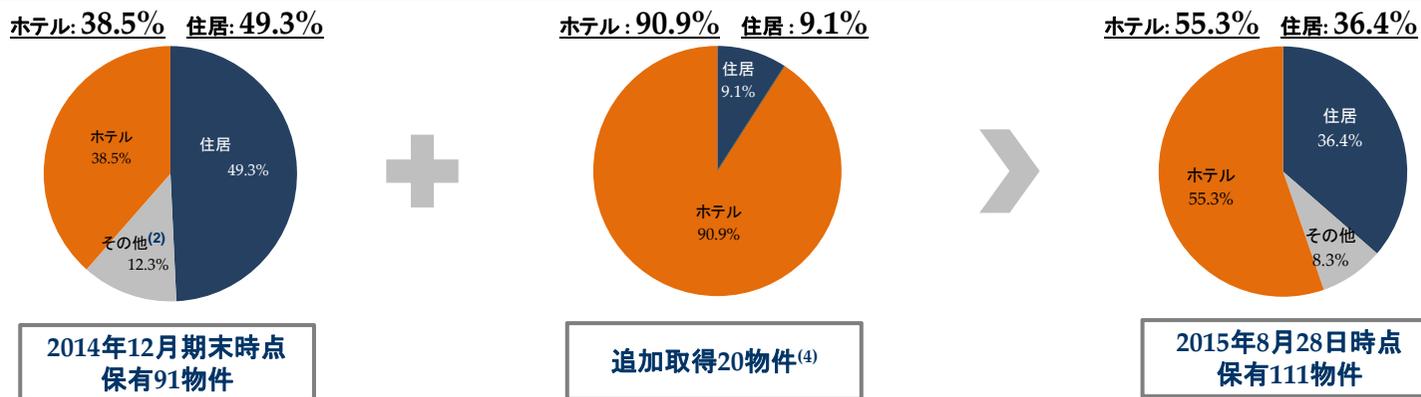
(注1) 2014年7月増資不参加、かつ今回増資に参加いただいた投資家。

(注2) 分配金権利落ちを考慮しないベースでの比較。

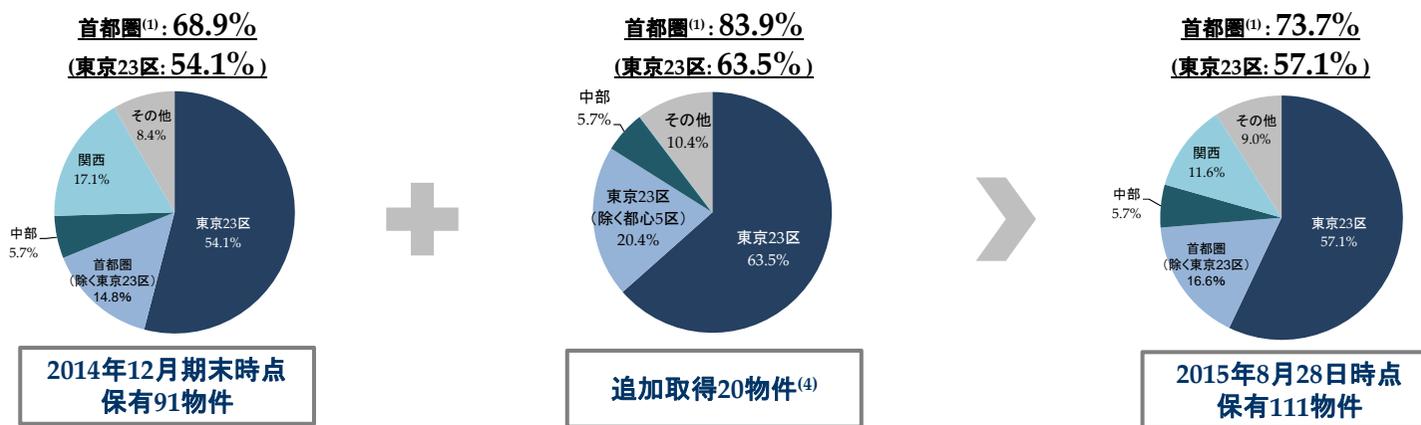
ポートフォリオの着実な成長

2015年8月28日時点ポートフォリオにおけるホテル比率が55.3%に、首都圏⁽¹⁾比率が73.7%に上昇
 ✓ 物件数: 111件 ✓ 保有ホテル数: 34件 ✓ ホテル客室数: 5,010室 ✓ 賃貸可能戸数(住居): 3,713戸

用途別投資比率⁽³⁾



地域別投資比率⁽³⁾



(注1)「首都圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。
 (注2)「その他」は、オフィスビル、商業施設及び駐車場で構成されています。
 (注3)取得(予定)価格ベースで記載しています。
 (注4)2015年2月取得 ホテル3物件、同年7月取得ホテル11物件及び住居3物件、同年8月取得予定ホテル3物件の合計を示しています。

取得資産の概要 – ポートフォリオの拡大

■ 2015年2月以降、ホテル17物件、住居3物件を取得(予定)価格合計558.88億円、鑑定NOI利回り5.9%で取得。AUMは、2014年12月末比、47.4%増、1,738.15億円に拡大

■ 取得資産の一覧

物件名称	所在地	客室数/戸数	取得時期	取得(予定)価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	2015年 予想NOI利回り	鑑定NOI利回り ⁽¹⁾
アパホテル横浜関内	神奈川県横浜市	451	2015年2月	8,350	8,600	5.3%	5.2%
ホテルネッツ函館	北海道函館市	202	"	2,792	2,870	5.9%	7.6%
フレックスステイン白金	東京都港区	84	"	2,119	2,140	4.9%	6.0%
ホテルマイステイズ羽田	東京都大田区	174	2015年7月	7,801	7,880	4.6%	5.5%
ホテルマイステイズ亀戸P1	東京都江東区	265	"	5,594	5,650	5.7%	6.2%
ホテルマイステイズ上野入谷口	東京都台東区	97	"	3,821	3,860	5.5%	6.2%
ホテルマイステイズ亀戸P2	東京都江東区	175	"	3,742	3,780	5.7%	6.2%
ホテルビスタ清水	静岡県静岡市	152	"	2,198	2,220	6.2%	7.2%
スーパーホテル新橋・烏森口	東京都港区	74	"	1,624	1,640	4.3%	4.4%
フレックスステイン東十条	東京都北区	88	"	1,277	1,290	5.8%	7.3%
ホテルマイステイズ宇都宮	栃木県宇都宮市	116	"	1,237	1,250	9.5%	9.5%
フレックスステイン川崎貝塚	神奈川県川崎市	64	"	980	990	6.1%	6.9%
コンフォートホテル富山駅前	富山県富山市	150	"	979	989	6.5%	6.3%
フレックスステイン川崎小川町	神奈川県川崎市	62	"	906	915	6.1%	6.5%
フレックスステイン江古田	東京都練馬区	210	2015年8月	5,069	5,120	4.0%	5.9%
スーパーホテル東京・JR立川北口	東京都立川市	96	"	1,170	1,180	4.6%	4.6%
スーパーホテルJR上野入谷口	東京都台東区	69	"	1,130	1,140	4.2%	4.2%
ホテル小計/平均		2,529		50,789	51,514	5.3%	6.0%
シティコート北1条	北海道札幌市	127	2015年7月	1,782	1,800	5.2%	5.6%
リエトコート向島	東京都墨田区	82	"	1,683	1,700	4.7%	5.0%
リエトコート西大島	東京都江東区	91	"	1,634	1,650	4.7%	4.8%
住居小計/平均		300		5,099	5,150	4.9%	5.1%
合計/平均		2,829		55,888	56,664	5.3%	5.9%

(注1) 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)を取得予定価格で除し、又は運営純収益(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位を四捨五入して算出しています

■ ポートフォリオの拡大

	91物件	追加取得20物件 ⁽²⁾	2015年8月28日時点
物件数	91	20	111
取得価格合計(百万円)	117,927	55,888	173,815
鑑定評価額合計(百万円) ⁽³⁾	133,264	56,664	189,928
NOI利回り 2015年予想/鑑定 ⁽⁴⁾	6.6%/6.4%	5.3%/5.9%	6.2%/6.2%
償却後NOI利回り 2015年予想/鑑定 ⁽⁴⁾	5.1%/4.9%	3.7%/4.3%	4.7%/4.7%

(注2) 2015年8月取得予定3物件を含みます。

(注3) 既存保有91物件及び2015年2月取得3物件については、2015年6月末日時点の鑑定評価額に基づき算出しています。

2015年7月取得14物件(ホテル:11物件、住居:3物件)については、2015年5月1日時点の鑑定評価額、2015年8月取得3物件中「フレックスステイン江古田」は2015年8月10日時点、残りの2物件については2015年7月31日時点の鑑定評価額に基づき算出しています。

(注4) 「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、当該運営純収益(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。

財務面の継続的改善

2015年6月期末時点

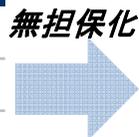
ローン	借入残高(百万円)	利率(年率)
シンジケートローン(C)	56,100	0.93% ⁽¹⁾
シンジケートローン(D)	6,241	0.93% ⁽¹⁾
プルデンシャル LPS ローン B	9,960	1.90%
合計/平均借入利率	72,301	1.06%⁽²⁾

(注1) 借入利率は2015年6月30日から2015年7月30日までの適用利率に基づき記載しています
 (注2) 借入残高に基づく加重平均により算出しています

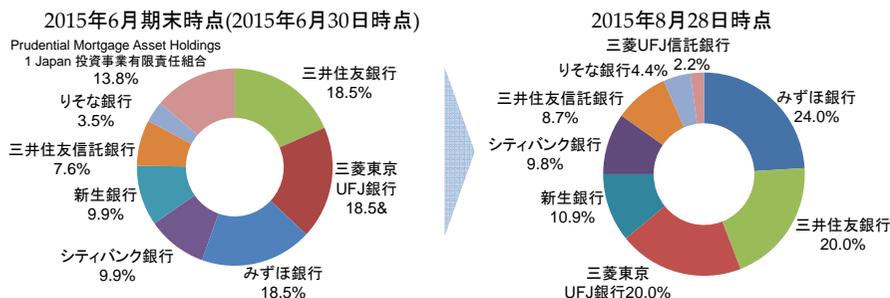
2015年8月28日時点

ローン	借入期間	借入残高(百万円)	利率(年率)
ニューシンジケートローン(E)	3年	28,979	1ヵ月TIBOR + 0.4%
	4年	28,979	1ヵ月TIBOR + 0.5%
	5年	28,979	1ヵ月TIBOR + 0.6%
	10ヶ月 ⁽³⁾	1,401	1ヵ月TIBOR + 0.2%
タームローン(A) ⁽⁴⁾	4年	3,682	1ヵ月TIBOR + 0.5%
合計/平均借入利率		92,020	0.63%⁽⁵⁾

(注3) シンジケートローン(E)による借入れにより取得する信託受益権の取得に関連して支払った消費税の還付金を受領した場合には、当該還付金相当額をもって期限前弁済することとされています(消費税還付対応借入金)
 (注4) 2015年8月26日付で借入契約を締結し、2015年8月28日に実行する予定です
 (注5) 平均借入利率(年率)については、2015年8月28日時点の1ヵ月円TIBORが適用されるものと仮定し、借入金の借入残高に基づく加重平均により算出しています。タームローン(A)の借入利率は、初回のみ2ヵ月円TIBORが適用されます



バンクフォーメーション

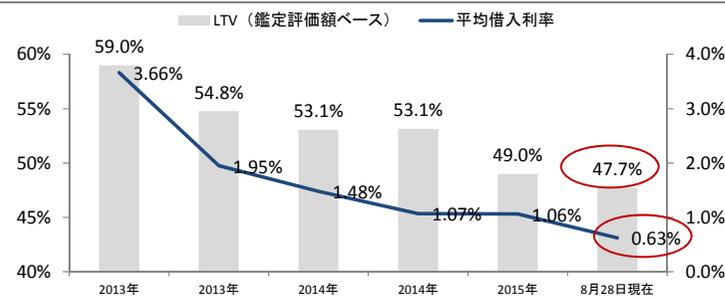


返済期限の分散⁽⁷⁾

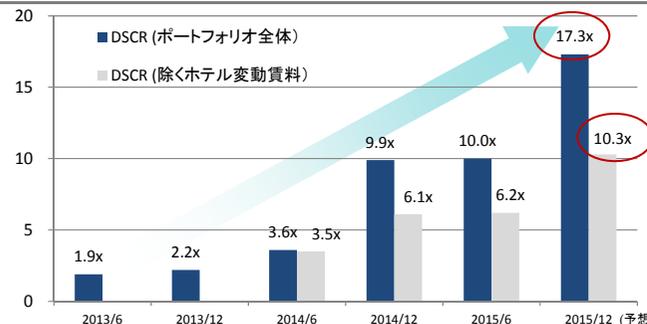


(注6) 各期末のLTV(鑑定評価額ベース)=期末負債残高÷期末鑑定評価額合計にて算出しています。2015年6月30日時点のLTV(鑑定評価額ベース)は、2015年6月30日時点の有利子負債残高(消費税還付対応借入金321百万円を除く)を2015年6月末時点保有94物件の鑑定評価額合計で除して算出しています。また、2015年8月28日時点のLTVは2015年7月16日付リファイナンスおよび同年8月28日付新規借入れ後の有利子負債残高(消費税還付対応借入金1,401百万円を除く)を2015年6月末時点保有94物件及び2015年7月16日付取得の14物件及び同年8月28日付取得予定の3物件の鑑定評価額合計で除して算出しています。
 また、平均借入利率は各個別の借入れに係る期末時点の借入残高に期末時点の適用利率(但し、2015年8月28日付新規借入れ後の適用利率については、同日付1ヵ月円TIBORが適用されるものと仮定した利率)を乗じたものの合計を借入残高合計で除して算出しています。
 (注7) 消費税還付対応借入金は除いています。
 (注8) DSCR(ポートフォリオ全体)は、(営業利益+減価償却費)÷(約定弁済額+支払利息)を基に算出しています。
 (注9) DSCR(除くホテル変動賃料)は、(営業利益-ホテル変動賃料+減価償却費)÷(約定弁済額+支払利息)を基に算出しています。

LTV(鑑定評価額ベース)⁽⁶⁾と平均借入利率⁽⁶⁾の低下



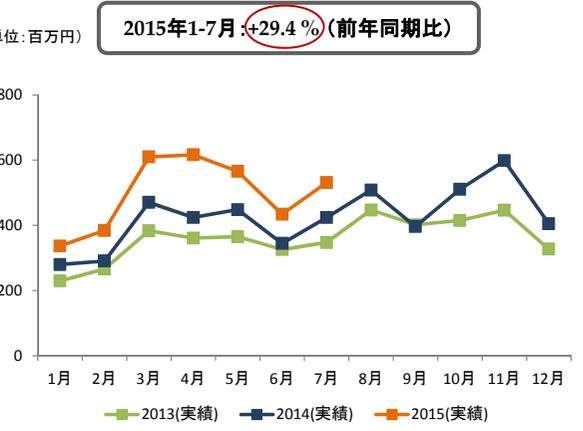
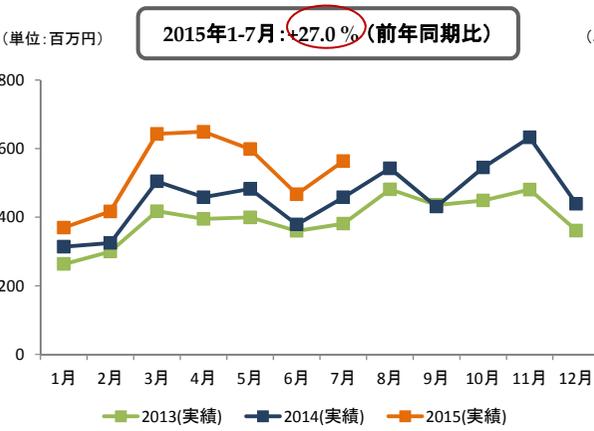
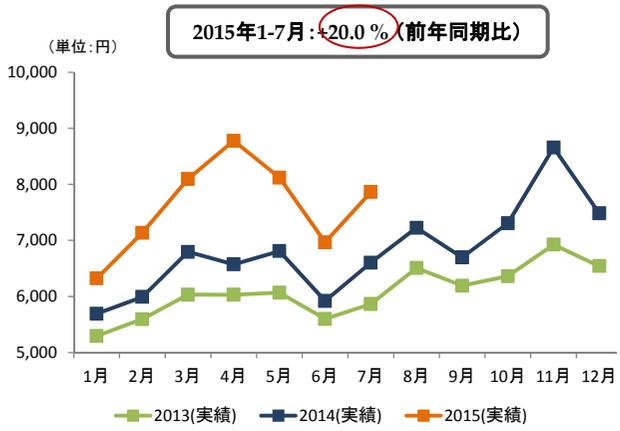
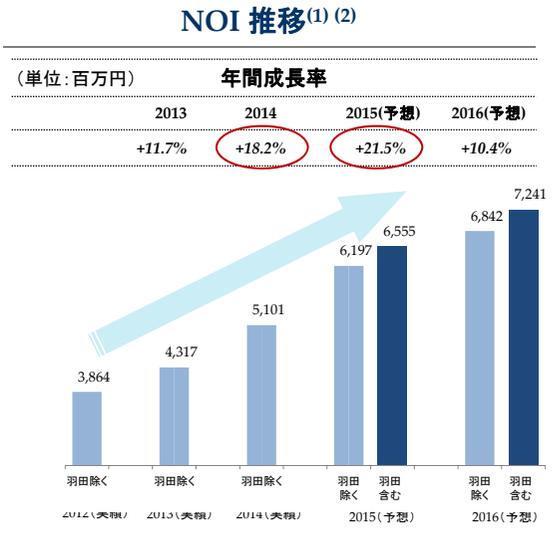
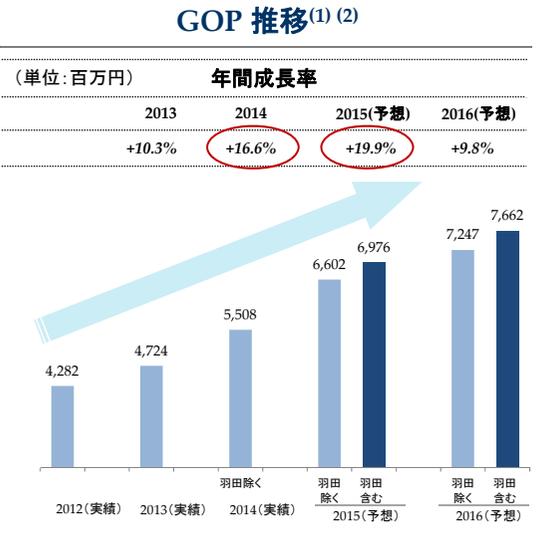
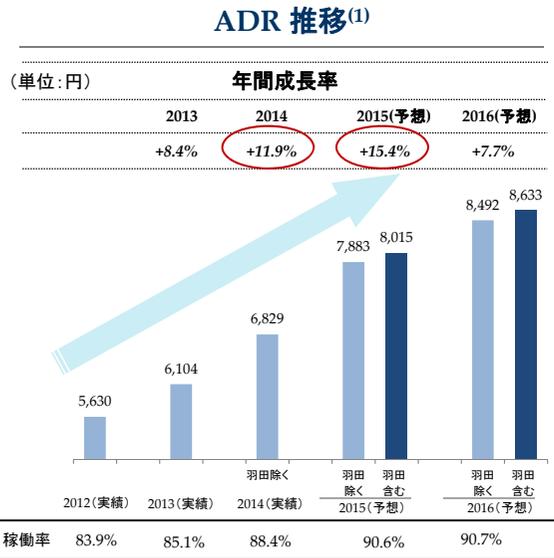
DSCR(ポートフォリオ全体)/DSCR(除くホテル変動賃料)⁽⁸⁾⁽⁹⁾の大幅改善



ホテルアセットの力強い内部成長

ホテルアセットのADR、GOP、NOIの力強い成長

- 取得済及び取得予定ホテル物件⁽¹⁾の2014年 年間ADR、GOP、NOIは各々前年比+11.9%、+16.6%、+18.2%の高い成長を記録
- 2015年1月-7月のADR、GOP、NOI実績は前年同期比+20.0%、+27.0%、+29.4%と足元での成長が加速



(注1) 2015年8月28日時点保有ホテル37物件のうち33物件(スーパーホテル新橋・鳥森口、コンフォートホテル富山駅前、スーパーホテルJR上野入谷口及びスーパーホテルJR立川北口は除外)のデータに基づき記載しています。また、前年比は上記33物件からホテルマイステイズ羽田を除いた32物件ベースで記載しています。
 (注2) GOP算出にあたり、アパホテル横浜関内については、本投資法人が受領する賃料をGOPとして加算しています。

ホテル物件の主要運用データ(2015年6月期 vs 2014年6月期)

	所在地	客室数	取得年月	稼働率 (%)		ADR (円)		RevPar (円)		GOP (百万円)		デイリー比率 (%)		海外サイト売上比率 (%)			
				2015年1~6月実績		2015年1~6月実績		2015年1~6月実績		2015年1~6月実績		2015年1~6月実績		2015年1~6月実績			
					前年同期比増減(ポイント)		前年同期比増減		前年同期比増減		前年同期比増減		前年同期比増減(ポイント)		前年同期比増減(ポイント)		
MHM (1)																	
ホテルマイステイズ																	
D1	マイステイズ神田	東京都千代田区	126	2014年5月	94.8%	1.3	8,745	23.3%	8,290	25.1%	111	30.3%	96.7%	19.2	44.1%	39.0	D1
D2	マイステイズ浅草	東京都墨田区	160	2014年5月	94.7%	2.5	7,728	45.4%	7,319	49.4%	126	37.7%	94.5%	41.9	61.9%	47.4	D2
D3	ホテルマイステイズ京都四条	京都府京都市	224	2014年7月	97.3%	2.6	12,032	37.1%	11,701	40.9%	282	51.2%	98.7%	0.1	57.9%	34.2	D3
D4	マイステイズ新浦安コンファレンスセンター	千葉県浦安市	175	2014年7月	94.3%	13.8	9,081	-1.0%	8,561	15.9%	164	15.0%	96.1%	-1.4	8.3%	6.1	D4
D5	ホテルマイステイズ舞浜	千葉県浦安市	90	2014年7月	95.1%	3.8	15,288	6.5%	14,532	10.9%	142	16.4%	99.7%	-0.3	20.8%	19.4	D5
D7	ホテルマイステイズ名古屋栄	愛知県名古屋	270	2014年7月	96.9%	3.8	6,676	17.1%	6,468	21.9%	155	25.6%	94.2%	-1.7	27.7%	20.5	D7
D8	ホテルマイステイズ駅前本町	大阪府大阪市	190	2014年7月	95.3%	11.1	8,432	43.6%	8,036	62.6%	163	80.3%	95.4%	15.1	54.2%	45.3	D8
D9	ホテルマイステイズ横浜	神奈川県横浜市	190	2014年7月	87.0%	-0.7	7,558	20.7%	6,573	19.8%	107	27.6%	96.0%	9.1	10.1%	5.4	D9
D10	ホテルマイステイズ日暮里	東京都荒川区	93	2014年7月	92.6%	-1.6	8,750	33.4%	8,104	31.2%	81	31.2%	98.3%	19.6	60.0%	43.3	D10
D11	ホテルマイステイズ福岡天神南	福岡県福岡市	177	2014年7月	93.7%	16.0	6,306	20.8%	5,912	45.6%	95	56.7%	95.1%	17.8	7.2%	6.3	D11
D13	ホテルマイステイズ上野稲荷町	東京都台東区	72	2014年7月	91.3%	-0.7	9,033	38.5%	8,244	37.4%	57	36.8%	97.7%	20.3	79.1%	48.4	D13
D17	ホテルマイステイズ大手前	大阪府大阪市	110	2014年7月	94.4%	6.6	7,207	28.4%	6,803	38.1%	79	53.0%	76.0%	21.8	42.4%	38.3	D17
D24	ホテルマイステイズ羽田	東京都大田区	174	2015年7月	94.2%	-	10,567	-	9,952	-	171	-	91.6%	-	18.4%	-	D24
D25	ホテルマイステイズ亀戸P1	東京都江東区	265	2015年7月	86.4%	0.2	5,930	13.3%	5,121	13.6%	171	19.8%	52.1%	2.5	5.8%	3.9	D25
D26	ホテルマイステイズ上野入谷口	東京都台東区	97	2015年7月	93.0%	15.2	11,021	39.8%	10,248	67.2%	105	68.3%	97.5%	10.8	62.0%	24.7	D26
D27	ホテルマイステイズ亀戸P2	東京都江東区	175	2015年7月	89.7%	0.0	5,650	19.0%	5,068	19.0%	108	21.7%	59.8%	9.6	7.6%	6.6	D27
D31	ホテルマイステイズ宇都宮	栃木県宇都宮市	116	2015年7月	93.9%	17.2	6,587	0.9%	6,183	23.6%	69	22.5%	89.8%	0.0	4.2%	2.7	D31
フレックスステイン																	
D12	フレックスステイン飯田橋	東京都新宿区	59	2014年7月	96.4%	6.0	9,021	19.4%	8,698	27.3%	54	22.2%	93.2%	14.7	23.1%	22.7	D12
D14	フレックスステイン品川	東京都品川区	55	2014年7月	96.4%	0.2	9,234	20.9%	8,898	21.1%	52	24.3%	87.8%	5.8	27.7%	19.2	D14
D15	フレックスステイン常盤台	東京都板橋区	129	2014年7月	87.0%	-3.0	4,788	14.4%	4,164	10.5%	62	18.3%	32.7%	2.0	12.1%	10.1	D15
D16	フレックスステイン巢鴨	東京都豊島区	104	2014年7月	86.6%	-4.4	5,285	19.9%	4,578	14.1%	57	19.4%	29.9%	-4.0	3.8%	3.1	D16
D18	フレックスステイン清澄白河	東京都江東区	55	2014年7月	92.7%	2.8	6,611	24.2%	6,128	28.1%	36	26.7%	63.4%	22.0	16.9%	16.5	D18
D19	フレックスステイン中延P1	東京都品川区	39	2014年7月	88.6%	1.0	6,071	23.3%	5,376	24.7%	23	22.7%	63.0%	33.3	8.9%	8.7	D19
D20	フレックスステイン中延P2	東京都品川区	22	2014年7月	90.9%	1.4	5,538	15.8%	5,032	17.6%	11	21.4%	57.8%	5.9	5.8%	5.9	D20
D23	フレックスステイン白金	東京都港区	84	2015年2月	88.9%	0.1	6,647	19.9%	5,907	20.1%	55	18.2%	45.7%	2.9	4.6%	4.4	D23
D30	フレックスステイン東十条	東京都北区	88	2015年7月	90.6%	8.2	5,033	32.4%	4,559	45.6%	39	41.0%	75.0%	40.6	32.1%	31.9	D30
D32	フレックスステイン川崎貝塚	神奈川県川崎市	64	2015年7月	88.3%	7.1	5,157	16.4%	4,554	26.6%	30	26.3%	24.2%	6.2	0.5%	0.5	D32
D34	フレックスステイン川崎小川町	神奈川県川崎市	62	2015年7月	92.1%	12.3	4,519	12.8%	4,163	30.2%	29	60.6%	10.8%	-12.9	2.7%	2.7	D34
D35	フレックスステイン江古田	東京都練馬区	210	2015年8月	85.9%	-4.7	4,911	16.1%	4,219	10.0%	104	6.0%	39.2%	15.4	3.4%	3.4	D35
MHM以外																	
D6	ホテルビスタプレミオ堂島	大阪府大阪市	141	2014年7月	91.3%	4.1	11,292	18.8%	10,315	24.3%	187	24.4%	-	-	28.6%	17.1	D6
D21	アパホテル横浜関内	神奈川県横浜市	451	2015年2月	93.2%	-0.4	7,591	12.0%	7,076	11.5%	234	1.2%	-	-	-	-	D21
D22	ホテルネッツ函館	北海道函館市	202	2015年2月	72.5%	1.7	6,258	5.0%	4,536	7.6%	76	22.5%	-	-	-	-	D22
D28	ホテルビスタ清水	静岡県静岡市	84	2015年7月	74.9%	-2.6	6,600	8.0%	4,945	4.4%	65	9.8%	-	-	7.0%	2.9	D28
ブランド別 小計																	
MHM			3,675		92.1%	4.1	7,684	22.6%	7,075	28.4%	2,751	31.8%	83.4%	10.3	29.5%	22.7	MHM
マイステイズ			2,704		93.1%	5.5	8,339	23.0%	7,764	30.6%	2,193	35.1%	90.8%	9.4	33.3%	25.1	マイステイズ
フレックスステイン			971		89.2%	0.7	5,780	19.4%	5,156	20.4%	557	21.0%	52.1%	11.3	12.8%	11.5	フレックスステイン
MHM以外			878		85.6%	0.4	7,800	12.2%	6,674	12.7%	562	11.8%	-	-	21.2%	12.5	MHM以外
合計(33物件) (2)			4,553		90.7%	3.3	7,706	20.2%	6,993	24.8%	3,314	27.7%	83.4%	10.3	28.9%	21.8	

(注1) MHMは、ホテルマイステイズ、フレックスステインのホテル・オペレーターであるマイステイズ・ホテル・マネジメントを意味する。

(注2) ホテル37物件のうち33物件(スーパーホテル新橋・鳥森口、コンフォートホテル富山駅前、スーパーホテルJR上野入谷口及びスーパーホテルJR立川北口を除く)のデータに基づき記載しています。前年同期比は上記33物件からホテルマイステイズ羽田を除いた32物件ベース。

ホテル物件の主要運用データ ^{(1) (2)}

2015年1-6月(実績)

稼働率 (%)		ADR (円)		RevPAR (円)		GOP (百万円)	
90.7%	前年同期比 (ポイント)	7,706	前年 同期比	6,993	前年 同期比	3,314	前年 同期比
	3.3		20.2%		24.8%		27.7%

2015年7-12月(予想)

稼働率 (%)		ADR (円)		RevPAR (円)		GOP (百万円)	
90.7%	前年同期比 (ポイント)	8,319	前年 同期比	7,546	前年 同期比	3,661	前年 同期比
	1.1		11.6%		13.0%		13.5%

2015年7月(実績)

稼働率 (%)		ADR (円)		RevPAR (円)		GOP (百万円)	
93.3%	前年同月比 (ポイント)	7,972	前年 同月比	7,441	前年 同月比	593	前年 同月比
	2.3		19.1%		22.1%		24.0%

2015年1-12月(1-6月実績+予想)

稼働率 (%)		ADR (円)		RevPAR (円)		GOP (百万円)	
90.7%	前年同期比 (ポイント)	8,015	前年 同期比	7,272	前年 同期比	6,976	前年 同期比
	2.2		15.4%		18.3%		19.9%

2016年1-12月(予想)

稼働率 (%)		ADR (円)		RevPAR (円)		GOP (百万円)	
90.7%	2015年 実績+予想比 (ポイント)	8,633	2015年 実績+予想比	7,834	2015年 実績+予想比	7,662	2015年 実績+予想比
	0.0		7.7%		7.7%		9.8%

ホテルポートフォリオの競争優位性

- 本投資法人のホテルポートフォリオの77.9%⁽¹⁾が、訪日外国人の延べ宿泊者数上位5都道府県に立地
- 取得済及び取得予定ホテルのGOP成長率は2015年(予想)に前年比+19.9%、GOP比率55.8%と収益性も極めて高い

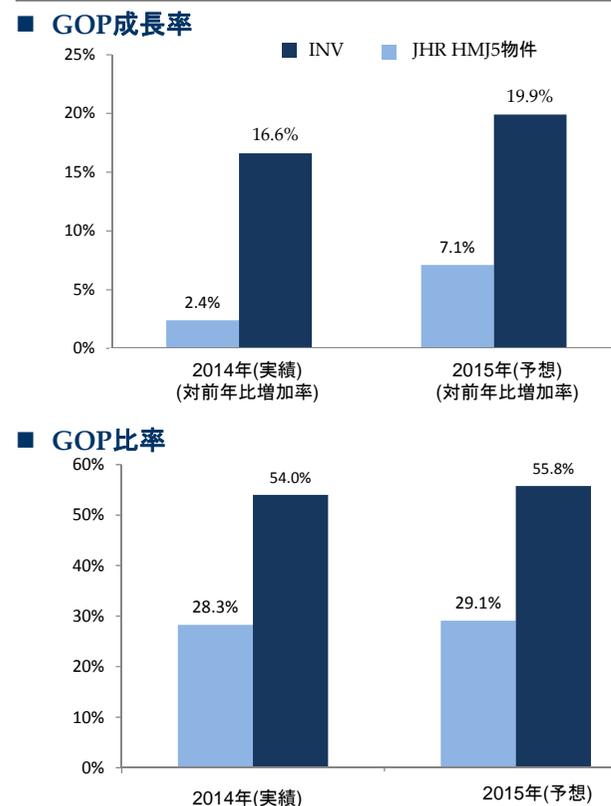
訪日外国人延べ宿泊数及び各リートの都道府県別投資比率

	宿泊累計日数 (百万人泊)	インヴァインシブル 投資法人 ⁽¹⁾	ジャパン・ホテル リート投資法人 ⁽²⁾	星野リゾート・ リート投資法人 ⁽²⁾
1. 東京	13.5	50.6%	20.3%	-
2. 大阪	5.8	7.9%	9.9%	-
3. 北海道	4.0	2.9%	6.0%	4.5%
4. 京都	3.4	6.3%	3.1%	6.5%
5. 千葉	2.8	10.2%	23.0%	1.9%
5位までの小計		77.9%	62.3%	12.9%
6. 沖縄	2.3	-	20.9%	-
7. 愛知	1.5	3.1%	-	2.9%
8. 神奈川	1.3	12.8%	2.7%	2.2%
9. 福岡	1.3	1.6%	2.9%	1.2%
10. 山梨	0.9	-	-	12.1%
10位までの合計		95.4%	88.7%	31.3%

出所:観光庁のデータに基づき本資産運用会社で作成

(注1) 取得(予定)価格ベース(2015年8月28日取得予定の3物件を含む)
(注2) 取得価格ベース

ホテル系REITの主要指標⁽³⁾



出所: ジャパン・ホテル・リート投資法人

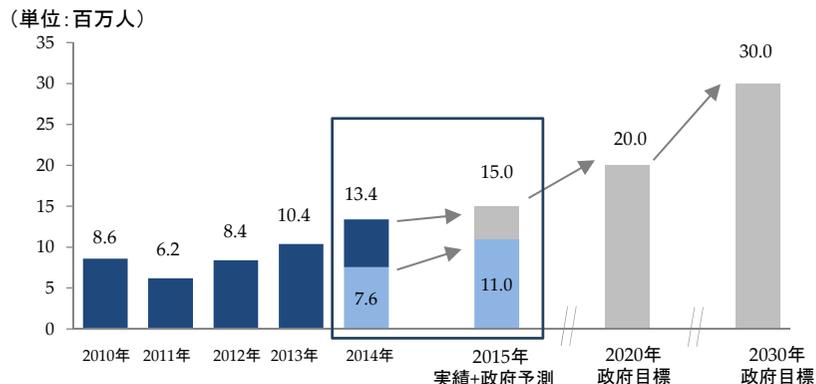
(注3) JHRのHMI5物件は、JHRが開示しているJHRの主要物件であり、HMI5はそれらの物件のオペレータの略称。当該5物件のデータは、「固定賃料+変動賃料」を採用している以下のホテル5物件の加重平均(神戸メリケンパークオリエンタルホテル、オリエンタルホテル東京ベイ、なんばオリエンタルホテル、ホテル日航アリビラ、オリエンタルホテル広島)
星野リゾート・リート投資法人はGOPの開示を行っていません
INVのデータは2015年8月28日取得予定物件を含めたホテル33物件の数値。ただし、前年数値、前年比数値は32物件ベース。「GOP比率」とは、GOPの売上高に対する比率をいいます

ホテルセクターの強固なファンダメンタルズ

ホテルセクターの強固なファンダメンタルズ

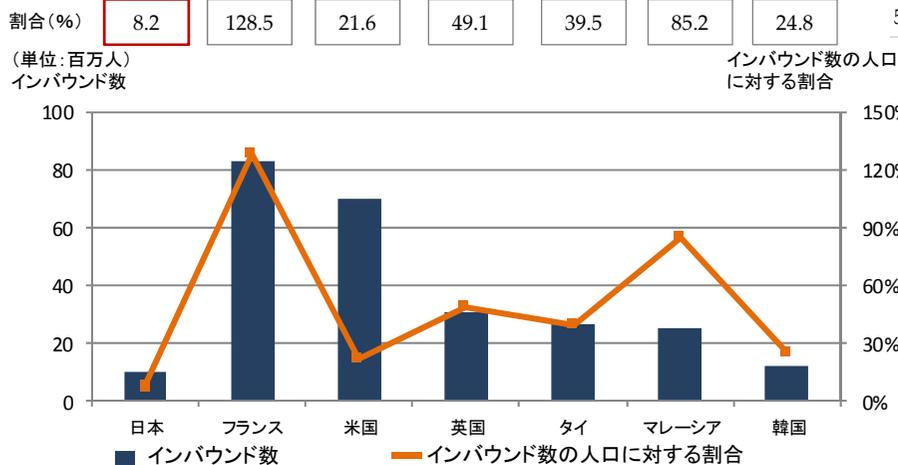
- 2015年1-7月の訪日外国人旅行者(インバウンド)数は、対前年同期比+46.9%の11.0百万人を記録
- わが国のインバウンド数の人口比は、2014年ベースで8.2%と主要国比で極めて低水準。政府の観光立国政策・マクロ的な構造変化等により、今後も大幅なインバウンド数の増加が見込まれる。国際比較で割安な水準にあるADRは大幅上昇余地あり

■ 訪日外国人旅行者数(実績^(注)並びに政府予測及び目標)



出所:実績値については日本政府観光局、予測については観光庁のデータ等に基づき本資産運用会社が作成
(注) 2015年実績は1-7月実績

■ インバウンド数の人口に対する割合⁽²⁾⁽³⁾

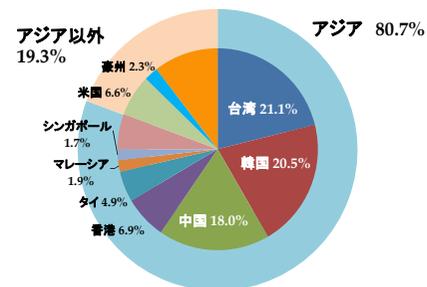


出所: IHS Global Insight、国連及び日本政府観光局のデータに基づき本資産運用会社が作成

(注2) 各年各国におけるインバウンド者数÷各国の人口

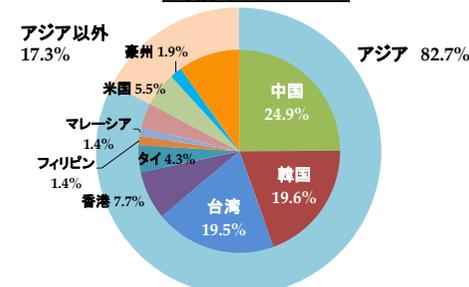
(注3) G7及び韓国間での比較(2014年統計値ベース)

2014年 年間: 13.4百万人
(対前年比+29.4%)



国/地域	増加率
1 中国	+83.3%
2 フィリピン	+70.0%
3 ベトナム	+47.1%
4 タイ	+45.0%
5 マレーシア	+41.4%

2015年1-7月: 11.0百万人
(対前年比+46.9%)



国/地域	増加率
1 中国	+113.8%
2 香港	+66.0%
3 ベトナム	+55.5%
4 フィリピン	+50.6%
5 韓国	+41.7%

■ ADRの国際比較⁽¹⁾



出所: STR Global Insight GLOBAL(2014年12月:Asia Pacific Hotel Industry Performance)のデータに基づき本資産運用会社が作成

(注1) 2014年年間データ

ホテルセクターの強固なファンダメンタルズ

空港発着枠拡大、LCC参入促進、査証発給要件緩和及び交通インフラ整備等、日本政府は観光立国政策を更に推進

拡大するインバウンド需要に対応したインフラ整備

- 成田国際空港・羽田空港の発着枠拡大**
 - 発着枠は2015年3月末日時点で74.7万回へと増加。なお、国土交通省に設置された有識者委員会は平成32年までに両空港合計で更に約7.9万回増加させるよう提言
 - 成田国際空港・羽田空港の滑走路増設を検討中
- 成田国際空港・関西国際空港にLCC(格安航空会社)専用ターミナルをそれぞれ開設**
 - 2015年4月、成田国際空港LCC専用ターミナル開設
 - 2016年後半に関西国際空港でLCC専用ターミナル開設予定
- 北陸新幹線・北海道新幹線がそれぞれ2015年・2016年に開業(金沢まで延伸)・開業予定(函館まで延伸)**
- 羽田空港と東京都心間の新線を2025年頃までに建設する計画をJR東日本が発表**
- 成田国際空港から東京駅を経由し羽田空港に接続する新ルートを検討中**

主要空港におけるLCC市場シェア⁽¹⁾



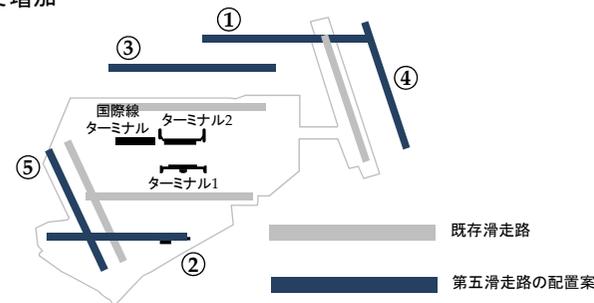
出所: 成田国際空港、関西国際空港及び中部国際空港のデータに基づき本資産運用会社が作成
(注1) 各年夏ダイヤの適当たり便数に基づくシェア

査証発給要件緩和

年	国名	内容
2015年	中国	発給要件の大幅な緩和
	インドネシア	事前登録に基づく免除
2014年	インドネシア・フィリピン・ベトナム	発給要件の大幅緩和
	インド	数次有効の短期滞在ビザ発行
	ミャンマー	数次有効の短期滞在ビザ発行
	カンボジア・ラオス	数次有効の短期滞在ビザ発行
2013年	インドネシア・フィリピン・ベトナム	数次有効の短期滞在ビザ発行
	タイ・マレーシア	免除
2012年	中国	数次有効の短期滞在発行 (東北・沖縄地方)

羽田空港への新鉄道路線及び第五滑走路計画

- 羽田空港と東京都心部を直接結ぶ鉄道新設計画により、羽田空港の利便性が向上
- 急速な需要拡大に対応するため、長期的観点から、国土交通省の関連団体は羽田空港にて滑走路を新設することを検討⁽²⁾
- 本計画が実現した場合は、羽田空港の発着枠は平成37年までに13万回まで増加

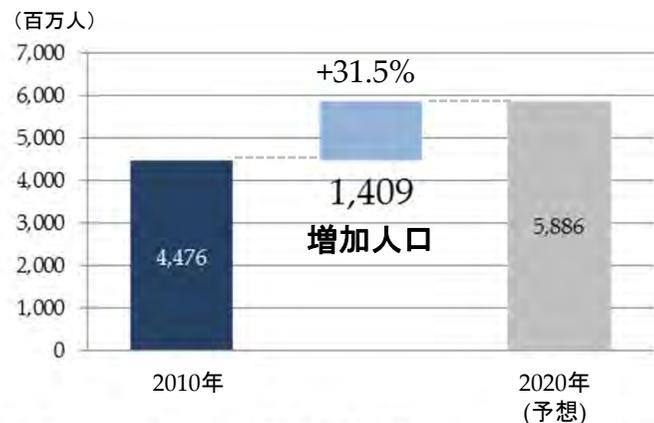


出所: 外務省、国土交通省のデータに基づき、本資産運用会社が作成
(注2) 新設滑走路の具体的な着工時期について、国土交通省による発表は行われていません。工事の期間は10~15年程度と予想されています。

ホテルセクターの強固なファンダメンタルズ

- アジア諸国を中心に世界的に中間層所得層が急増。これに伴う国際旅客数の大幅増が、わが国のインバウンド数急増の背景

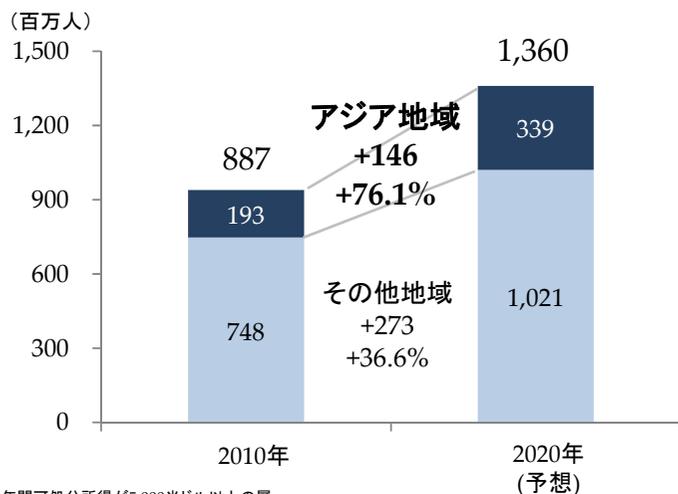
■ 各国/地域の中間所得者層⁽¹⁾及び高所得者層⁽¹⁾の増加予測



出所: Euromonitor International及び国連 (World Population Prospects: The 2010 Revision) のデータに基づき本資産運用会社が作成

国 / 地域	増加数予測(百万人) (2010年 - 2020年)	増加率予測 (2010年 - 2020年)
中国	+344	+44.5%
ASEAN ⁽²⁾	+144	+42.5%
南西アジア ⁽³⁾	+511	+64.7%
アジア計	+999	+52.5%
先進国 ⁽⁴⁾	+48	+4.5%
その他地域	+360	+24.0%
合計	+1,409	+31.5%

■ 各地域の国際旅客数⁽⁵⁾の増加予測



地域	増加数予測 (百万人) (2010年 - 2020年)	増加率予測 (2010年 - 2020年)
アジア	+146	+76.1%
その他地域	+273	+36.6%
合計	+420	+44.7%

(注1) 年間可処分所得が5,000米ドル以上の層

(注2) シンガポール、インドネシア、マレーシア、ベトナム、タイ、ラオス、ブルネイ、ミャンマー、フィリピン、東ティモール

(注3) インド、バングラデシュ、ブータン、フィジー、キリバス、モルジブ、ネパール、パキスタン、バプアニューギニア、サモア、ソロモン諸島、スリランカ、トンガ、ツバル、バヌアツ、モンゴル、マーシャル諸島、ミクロネシア

(注4) 日本、香港、マカオ、台湾、韓国、アメリカ、カナダ、イギリス、ドイツ、フランス、イタリア、スペイン、ポルトガル、オランダ、スイス、ベルギー、フィンランド、スウェーデン、ノルウェー、オーストリア、キプロス、ルクセンブルグ、マルタ、サンマリノ、デンマーク、ギリシャ

アイスランド、アイルランド、チェコ、スロバキア、スロベニア、ポーランド、ハンガリー、オーストラリア、ニュージーランド、アルバニア、ブルガリア、エストニア、ラトビア、セルビア、モンテネグロ、リトアニア、クロアチア、マケドニア、ボスニア・ヘルツェゴビナ、コンゴ、ルーマニア

(注5) 当該地域への到着国際旅客数

スポンサーサポートによる成長機会

スポンサー・サポートによる外部成長機会～MOUによる潜在的なパイプライン

フォートレスの関係法人との間で新覚書を締結、スポンサーから更にホテル21物件⁽¹⁾を含む優先交渉権を取得し、パイプラインを確保

- 優先交渉権を取得したホテルは、客室ベースで73.6%が訪日外国人の延べ宿泊者数上位10都道府県に所在
- 2015年8月末時点のホテルポートフォリオの客室数合計は5,010室、パイプラインのホテル客室数合計は5,041室⁽²⁾

物件名称	タイプ	所在地	客室数	訪日外国人 宿泊者数 上位10地域 ⁽³⁾
ホテルマイステイズ五反田駅前	宿泊特化型	東京都品川区	333	✓
ホテルマイステイズ赤坂	宿泊特化型	東京都港区	327	✓
ホテルマイステイズ金沢	宿泊特化型	石川県金沢市	244	
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	✓
ホテルマイステイズ横浜関内	宿泊特化型	神奈川県横浜市	166	✓
ホテルマイステイズ浜松町	宿泊特化型	東京都港区	105	✓
ホテルマイステイズ心斎橋	宿泊特化型	大阪府大阪市	54	✓
フレックスティン江古田	宿泊特化型	東京都練馬区	210	✓
リーガロイヤルホテル京都	フルサービス型	京都府京都市	475	✓
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	✓
アートホテルズ札幌	フルサービス型	北海道札幌市	412	✓
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	✓
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	
高松東急REIホテル	宿泊特化型	香川県高松市	191	
コンフォートホテル前橋	宿泊特化型	群馬県前橋市	153	
コンフォートホテル黒崎	宿泊特化型	福岡県北九州市	151	✓
コンフォートホテル燕三条	宿泊特化型	新潟県三条市	132	
コンフォートホテル北見	宿泊特化型	北海道北見市	127	✓
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	
別府亀の井ホテル	リゾートタイプ	大分県別府市	322	
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	✓
ホテル合計			5,041	



(注1) 覚書対象物件を指します。本書の日付現在、本投資法人による取得の予定はありません。また、今後これらの物件を取得できる保証もありません。
 (注2) 2015年8月28日付取得予定のフレックスティン江古田を含みます。
 (注3) 上記の物件一覧表において、訪日外国人の延べ宿泊者数上位10都道府県に所在するホテル物件についてチェックしています。

スポンサー・サポートによる継続的な外部成長機会

- フォートレスの関係法人より累計61物件を取得(2015年8月28日付物件取得後)。今後も更なる成長のため、物件の追加取得機会を模索
- 2014年7月の増資以後、フォートレスの関係法人はホテル16物件を取得。これらホテルの多くは現在、リノベーション、増築、コンバージョンを実施中
本投資法人はこれらパイプラインより魅力的な投資機会を得ることが可能
- フォートレス・グループはリノベーション、コンバージョン、開発等を提供しており、本投資法人にとって魅力的な投資機会を引き続き創出

コンバージョン

■ ホテルマイステイズ羽田

客室数: 174室



開発 (別棟の増設等)

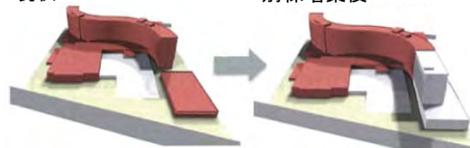
■ シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル⁽¹⁾⁽²⁾

客室数: 1,106室 (別棟増設後)



現状

別棟増築後



リノベーション

■ リーガロイヤルホテル京都⁽¹⁾

客室数: 475室



開発

■ ホテルマイステイズ赤坂⁽¹⁾⁽³⁾

客室数: 327室



(注1) 上記物件については、本書の日付現在、本投資法人による取得の予定はありません。また、今後これらの物件を取得できる保証もありません。

(注2) 本物件については本投資法人で保有しておらず、かつ新覚書の対象ではありません。

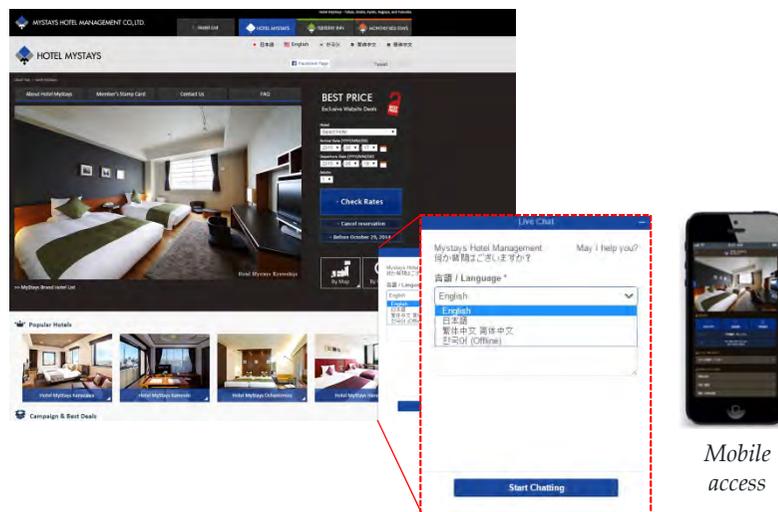
(注3) 設計図面による完成予想図であり、実際の完成した建物とは一部において異なる場合があります。

MHMの広範な専門能力と豊富な経験

ウェブサイト及びソーシャルメディアの機能性を抜本的に改良、顧客獲得能力の向上、自社ウェブサイト経由の直接予約拡大に寄与

ウェブサイトの改良

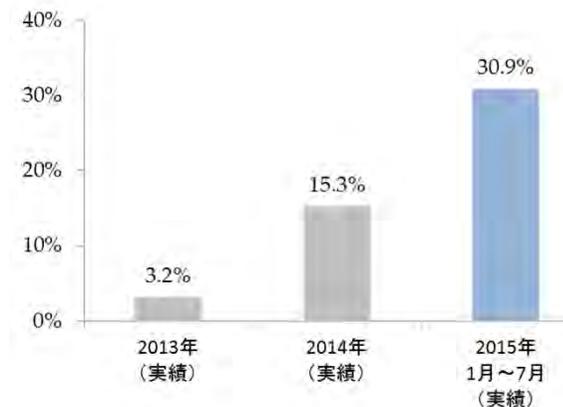
- 3クリック予約システムでの簡単な予約
- 明快で読みやすいインターフェース
- 2015年6月より、4か国語でのライブチャットによるQ&Aサービスを開始
- 多言語対応: 日本語、英語、中国語(簡体字、繁体字)、韓国語
- 携帯端末(アンドロイド携帯/iPhone)に対応



Q&A Chat Feature

海外売上比率⁽¹⁾の推移

■ 広範な海外顧客基盤の拡大



ソーシャルメディアとしてのプレゼンス拡大

- 口コミサイト「トリップアドバイザー」及びその他ソーシャルメディアを積極的にモニタリング
- ホテル10物件において「トリップアドバイザー」のアワードを獲得
- ホテルマイステイズ羽田は、「トリップアドバイザー」の東京都大田区のホテルにおけるランキングで1位を獲得(2015年6月19日現在)



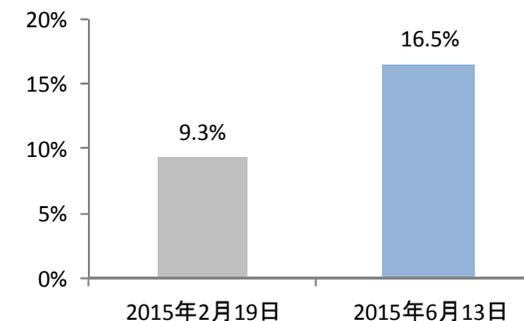
検索連動型広告などインターネット広告における取組み

- サーチエンジンでのランキング掲載の最適化
- 世界最大規模の旅行ガイドサイト「Japan Travel.com」との提携により、同ウェブサイトにおいて、バナー広告及びホテルマイステイズの紹介ページを掲載



直接予約比率⁽²⁾の推移

■ 2015年2月にオンラインによる直接予約システムを導入して以来、2015年6月13日までの一定期間で16.5% (同年2月19日比+7.2pt)に直接予約比率が上昇



(注1)「海外売上高」とは、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」とは、客室収入に対する海外売上高の比率をいいます。

また、海外売上比率については、取得予定資産取得後のホテル37物件のうち27物件(ホテルビスタプレミオ堂島、ホテルビスタ清水、アパホテル横浜館内、ホテルネット函館、スーパーホテル新橋・烏森口、スーパーホテルJR上野入谷口、スーパーホテル東京・JR立川北口、コンフォートホテル富山駅前、ホテルマイステイズ羽田及びホテルマイステイズ宇都宮は除外)のデータに基づき記載しています。

(注2)「直接予約比率」とは、MHMが運営する全てのホテルを対象とし、2015年2月19日、2015年6月13日それぞれの前1週間における宿泊予約総額のうちMHMのウェブサイトを経由して予約された総額の占める割合をいいます。

『Booking. Best』1位を受賞

Booking.com認定の『Booking. Best』1位を受賞 全国ホテルマイステイズブランド

(株)マイステイズ・ホテル・マネジメント(本社港区、代表取締役社長麻野篤毅)は、展開する3ブランド(ホテルマイステイズ、フレックスステイイン、マンスリーレジステイズ)、全51棟(6,713室)のうち、『ホテルマイステイズ』『フレックスステイイン』ブランドで、この度、世界最大のオンライン宿泊予約サイト「Booking.com(ブッキング・ドットコム)」の日本法人であるブッキング・ドットコム・ジャパン(本社:東京都港区、ジェームス・ホワイトモア代表)が、同サイトでチェーン部門での旅行者によるクチコミなどをもとに、Booking.com内の宿泊施設を認定する「Booking.Best」チェーン部門1位を受賞いたしました

「Booking.Best」は、ブッキング・ドットコムに掲載されている施設の中でインバウンド集客に力を入れ、過去1年間に一定数以上の口コミ投稿数があり、売上・前年比からの伸び率・在庫の状況・料金の整合性・予約転換率・コンテンツスコア・キャンセルなどより評価の高い施設に与えられる認証で、人気ランキングの順位なども選考の基準となります

マイステイズ・ホテル・マネジメントのグループホテルではトリップアドバイザー「Certificate of Excellence」につづき、この賞を受賞し、新たに旅行者の方から高い口コミ評価を得たこととなります。当社では今後も高い口コミ評価を得られるよう、より一層サービス強化に努めてまいります



■Booking.comとは

Booking.comは世界60カ国以上で165の支社の事業所を展開し、1日あたりの平均予約件数は85万件を数えるという。ブッキング・ドットコム・ジャパンは、2009年に設立され現在では国内に5つの事務所と約200名の従業員を抱えるまでに成長している

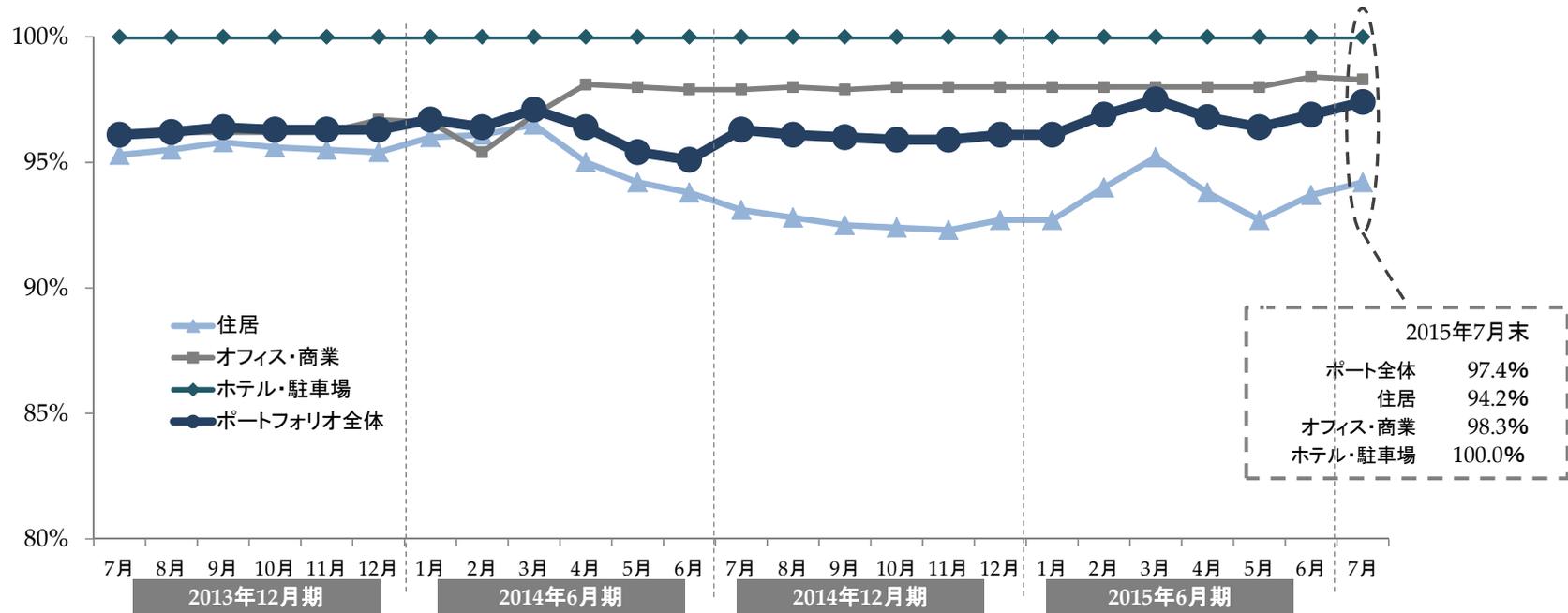
ポートフォリオ稼働率・住居物件の状況

稼働率の推移

期中平均稼働率



月次稼働率の推移

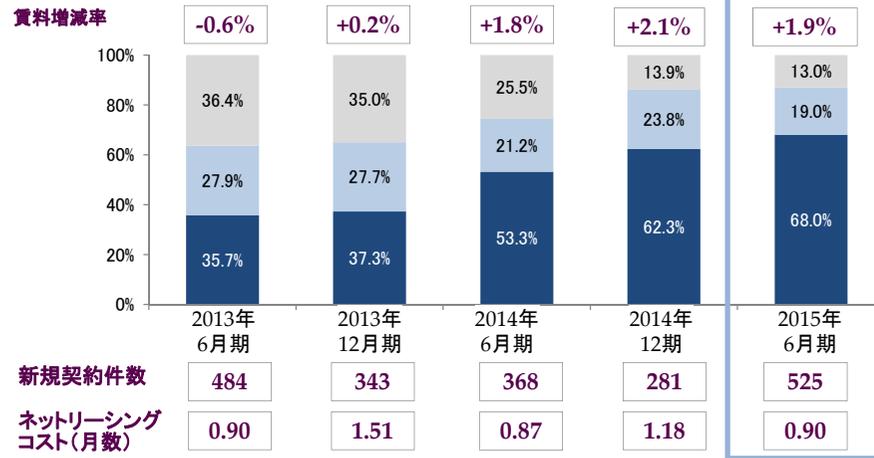


安定的な住居物件ポートフォリオ

- 賃料上昇・リーシングコスト削減プログラムの継続的实施により、安定した内部成長を実現
- 2015年7月増資後の住居物件ポートフォリオにおける、首都圏及び関西比率は88.3%(取得価格ベース)、賃料帯別比率は10万円未満(賃貸戸数ベース)が73.6%

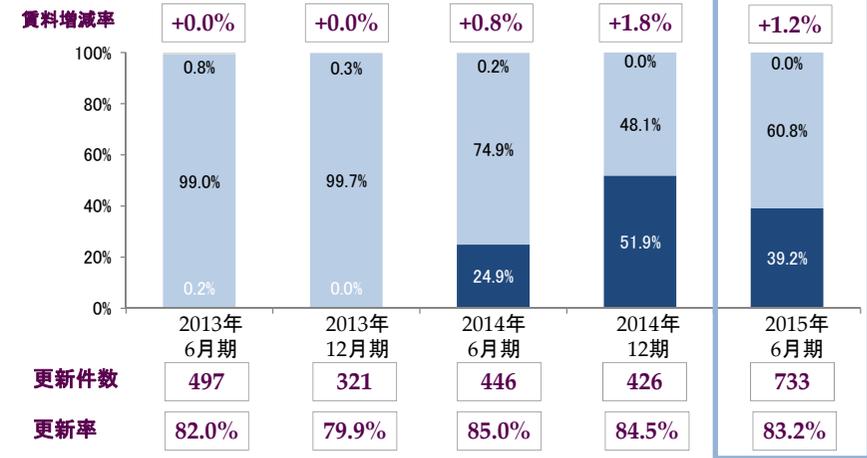
住居物件の賃料増額改定状況⁽¹⁾

新規契約

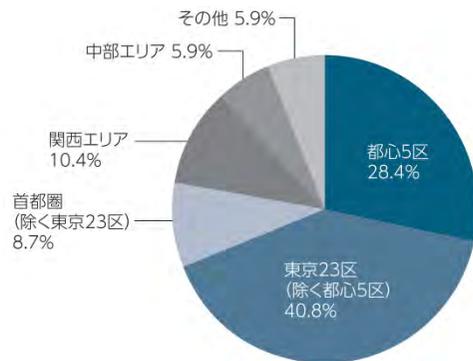


(注1) 既存住居63物件ベースでデータを算出しています。

更新契約

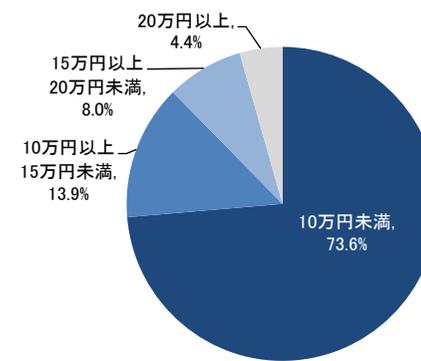


物件立地⁽²⁾



取得価格ベース

住居賃料帯別比率⁽²⁾⁽³⁾



賃貸戸数ベース

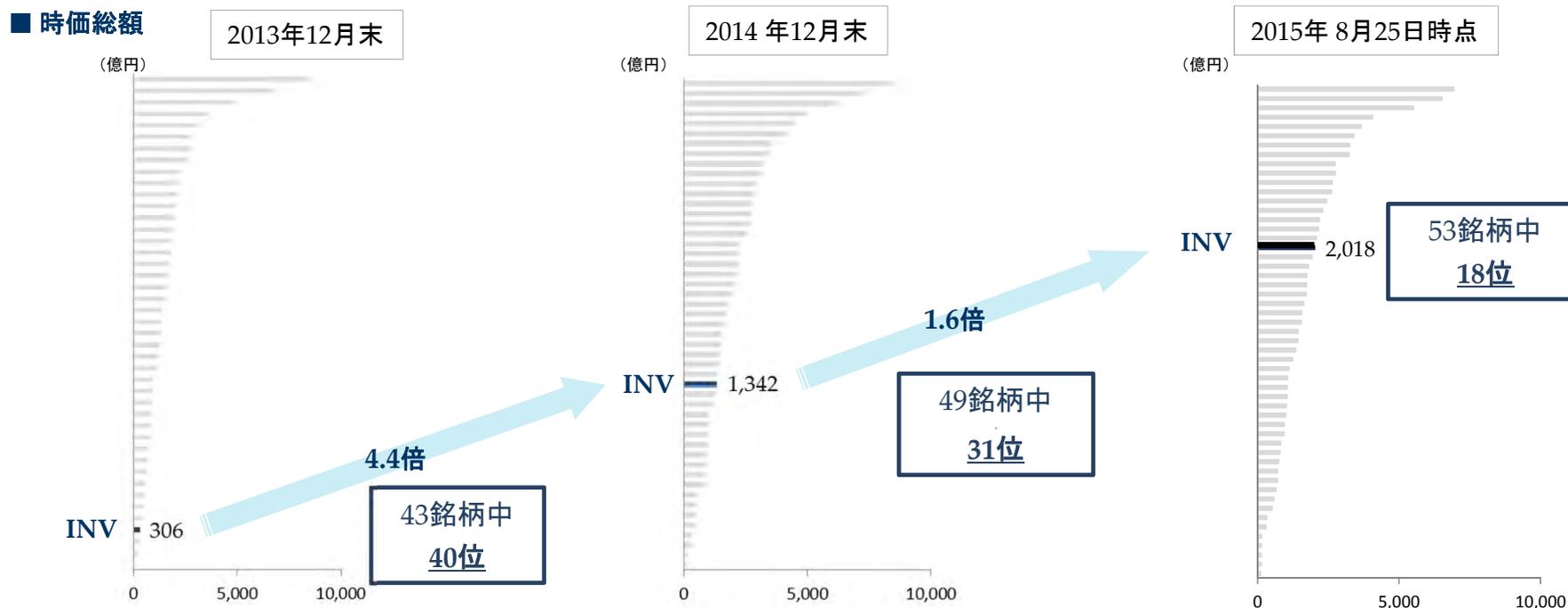
(注2) 取得済み住居66物件ベースでデータを算出しています。

(注3) 2015年6月における月額賃料に共益費を加えた額に基づき算出しています。

マーケット評価・プレゼンスの向上

マーケットプレゼンスの大幅な向上

- 強力なスポンサーサポートによるAUM拡大、潤沢なパイプラインの存在による更なる外部成長余力、ホテルポートフォリオの大幅な内部成長、財務面の改善等がマーケットに高く評価され、時価総額は2013年末306億円から、直近で2,018億円、J-REIT 53銘柄中18位に大きく向上。ROE、含み益率等の指標も大きく改善

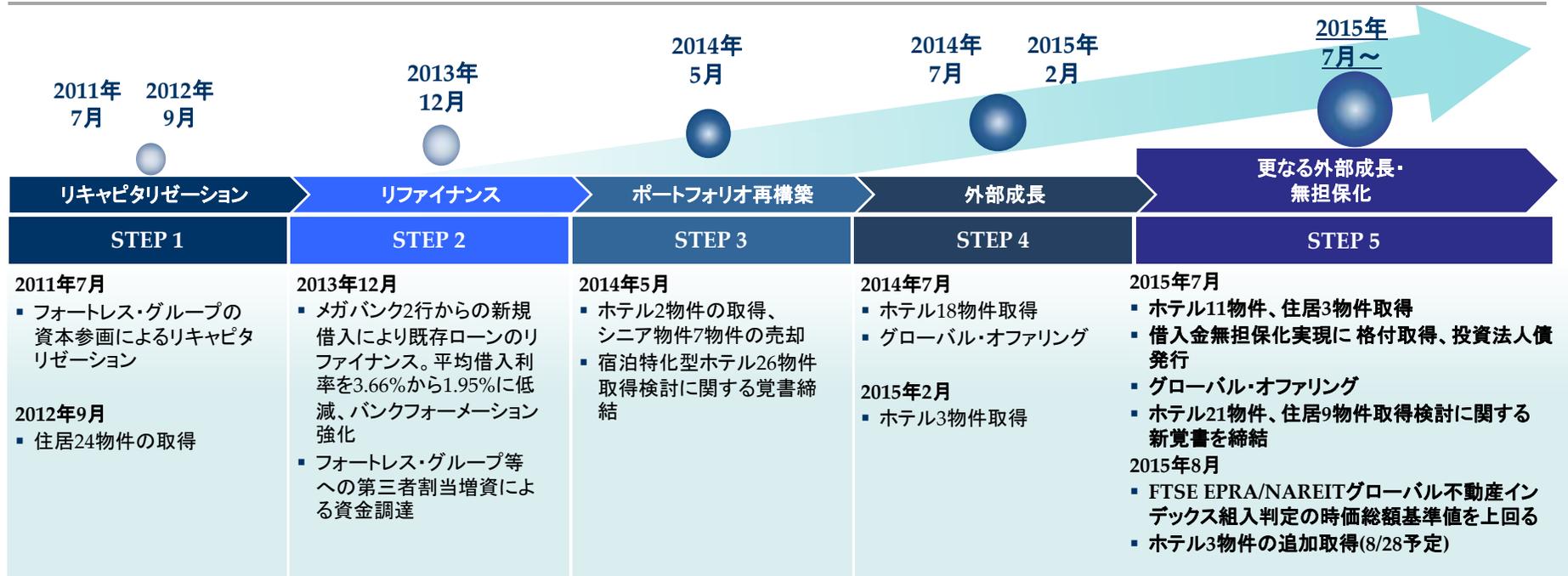


■ その他主要指標

	AUM		ROE		含み損益率			
	2013/12	2015/08	2013/12	2015/08	2013/12	2015/08		
数値(億円)	771.6	1,738.1	数値(%)	2.09	7.53	数値(%)	1.1	15.4
順位	39位/43社	34位/53社	順位	40位/43社	2位/53社	順位	21位/43社	6位/53社

(出所) Bloomberg

投資主価値向上のトラックレコード



出所: 株式会社東京証券取引所のデータに基づき本資産運用会社が作成
 (注) 東証REIT指数は2011年7月1日の東証REIT指数終値を同日の本投資法人投資口価格終値と同数値と仮定して同日以降の推移を記載しています。

2015年6月期、同年7月及び8月取得物件の概要

取得資産の概要

■ 2015年取得20物件の概要

物件タイプ	<ul style="list-style-type: none"> ホテル及び住居
物件数	<ul style="list-style-type: none"> 20物件 (ホテル:17物件、住居:3物件)
取得(予定)価格	<ul style="list-style-type: none"> 55,888百万円 (ホテル: 50,789百万円、住居:5,099百万円)
鑑定評価額	<ul style="list-style-type: none"> 56,664百万円 (ホテル:51,514百万円、住居:5,150百万円)
鑑定NOI利回り ⁽¹⁾	<ul style="list-style-type: none"> 5.9% (ホテル: 6.0%、住居: 5.1%)

<ホテルの概要^{(2) (3) (4)}>

ホテルタイプ	<ul style="list-style-type: none"> 宿泊特化型ホテル:16物件 フルサービス型ホテル:1物件
物件数	<ul style="list-style-type: none"> 17物件
変動賃料スキームを採用するホテル	<ul style="list-style-type: none"> 13物件
平均客室稼働率	<ul style="list-style-type: none"> 86.3%
ADR	<ul style="list-style-type: none"> 5,987円
RevPAR	<ul style="list-style-type: none"> 5,168円
GOP	<ul style="list-style-type: none"> 3,708百万円

<住居の概要⁽³⁾>

物件数	<ul style="list-style-type: none"> 3物件
平均稼働率	<ul style="list-style-type: none"> 96.3%
平均賃貸可能面積	<ul style="list-style-type: none"> 10,218 m²
平均月額賃料単価 ⁽³⁾	<ul style="list-style-type: none"> 2,624円 / m²

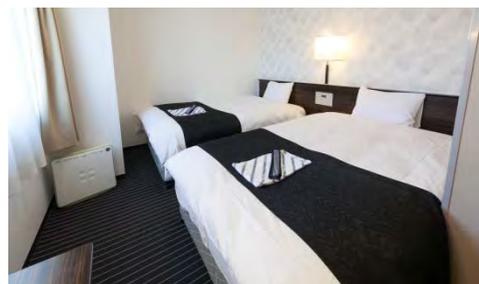
(注1) 鑑定評価書における直接還元法上で算出された運営純収益(NOI)の合計を取得予定価格の合計で除し、小数第2位を四捨五入して算定しています。

(注2) 売主から開示を受けた2014年実績ベースです。「ホテルマイステイズ羽田」は2014年9月に開業しており2014年年間を通したデータがないため、また、「スーパーホテル新橋・烏森口」「スーパーホテル上野入谷口」「スーパーホテル東京・JR立川北口」及び「コンフォートホテル富山駅前」は固定賃料であるため、ホテル17物件から当該5物件を除いて各数値を算出しています。

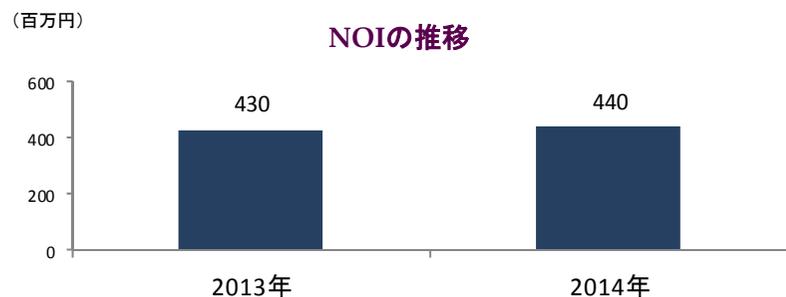
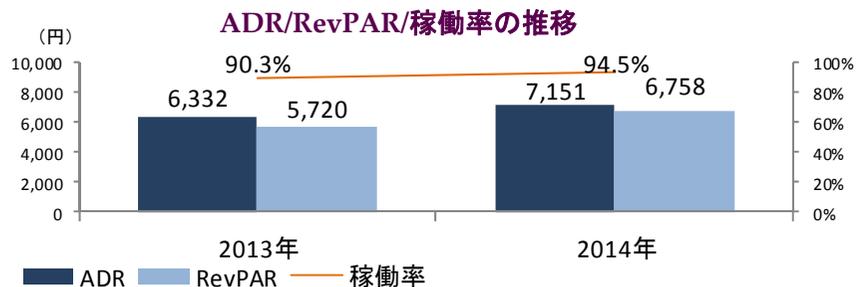
(注3) 2014年実績

(注4) 2015年8月取得予定資産を含む。

2015年2月6日付取得物件の概要 (1/3) — アパホテル横浜関内



物件名	アパホテル横浜関内
所在地	神奈川県横浜市中区住吉町三丁目37番2号
アクセス	「関内」駅徒歩3分
建設時期	2005年4月
客室数	451室
賃貸可能面積	6,568.51m ²
地積	831.88m ²
デイリー / ウィークリー / マンスリー % (2014年)	-
ADR (2014年)	7,151円
客室稼働率(2014年)	94.5%
RevPAR (2014年)	6,758円
売上高 (2014年)	1,175百万円
GOP / GOP比率 (2014年)	770百万円 / 65.5%
NOI (2014年)	440百万円
海外売上比率(2014年)	-
リノベーション時期	-
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型



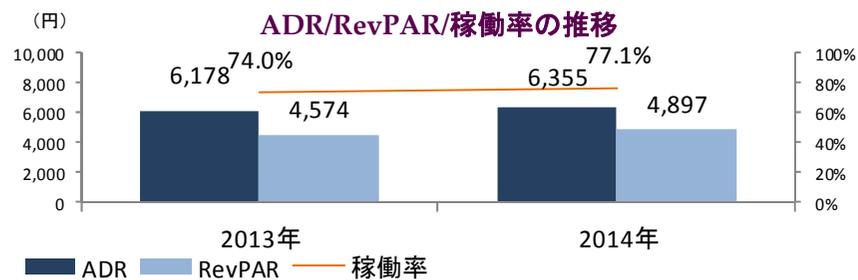
(出所)アパホテル株式会社

(注) NOIは売主から提供を受けた実績値をもとに、本投資法人が保有する場合の信託報酬の調整後の数値を用いています。

2015年2月6日付取得物件の概要(2/3) — ホテルネッツ函館



物件名	ホテルネッツ函館
所在地	北海道函館市本町26番17号
アクセス	「五稜郭公園前」駅徒歩1分
建設時期	2008年2月
客室数	202室
賃貸可能面積	7,961.26m ²
地積	1,843.03m ²
デイリー / ウィークリー / マンスリー % (2014年)	-
ADR (2014年)	6,355円
客室稼働率(2014年)	77.1%
RevPAR (2014年)	4,897円
総収入 (2014年)	406百万円
GOP / GOP比率 (2014年)	162百万円 / 39.9%
NOI (2014年)	139百万円
海外売上比率(2014年)	-
リノベーション時期	-
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型



(出所) 株式会社ネッツマネジメント

(注) NOIは売主から提供を受けた実績値をもとに、本投資法人が保有する場合の信託報酬の調整後の数値を用いています。

2015年2月6日付取得物件の概要(3/3) — フレックスステイン白金



物件名	フレックスステイン白金
所在地	東京都港区白金五丁目10番15号
アクセス	「広尾」駅徒歩12分
建設時期	1984年12月
客室数	84室
賃貸可能面積	1,754.06m ²
地積	528.73m ²
デイリー / ウィークリー / マンスリー % (2014年)	48.7% / 23.4% / 28.0%
ADR (2014年)	5,883円
客室稼働率 (2014年)	86.7%
RevPAR (2014年)	5,099円
総収入 (2014年)	163百万円
GOP / GOP比率 (2014年)	95百万円 / 58.2%
NOI (2014年)	90百万円
海外売上比率 (2014年)	3.9%
リノベーション時期	2013年3月
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型

ADR/RevPAR/稼働率の推移



NOIの推移



(出所) 株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント(MHM)

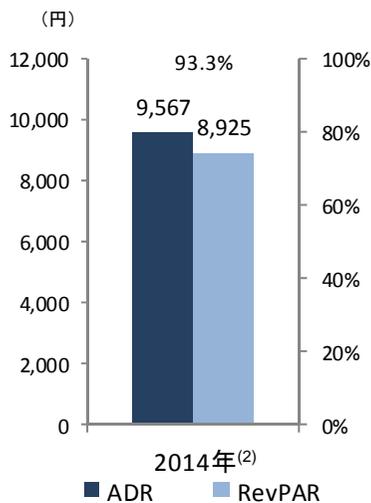
(注) NOIは売主から提供を受けた実績値をもとに、本投資法人が保有する場合の信託報酬の調整後の数値を用いています。

2015年7月16日付取得物件の概要(1/14) — ホテルマイステイズ羽田

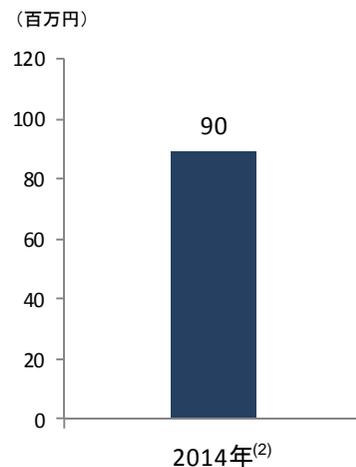


物件名	ホテルマイステイズ羽田
所在地	東京都大田区羽田五丁目1番13号
アクセス	京浜急行線「穴守稲荷」駅徒歩4分
建設時期	2001年4月
客室数	174室
賃貸可能面積	5,400.16m ²
地積	2,226.95m ²
デイリー / ウィークリー / マンスリー % (2014年)	94.6% / 3.1% / 2.4%
ADR (2014年)	9,567円
客室稼働率 (2014年)	93.3%
RevPAR (2014年)	8,925円
総収入 (2014年)	159百万円
GOP / GOP比率 (2014年)	94百万円 / 59.3%
NOI (2014年)	90百万円
海外売上比率 (2014年)	13.6%
コンバージョン時期	2013年11月～2014年8月
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型

■ ADR/RevPAR/稼働率の状況



■ NOIの状況



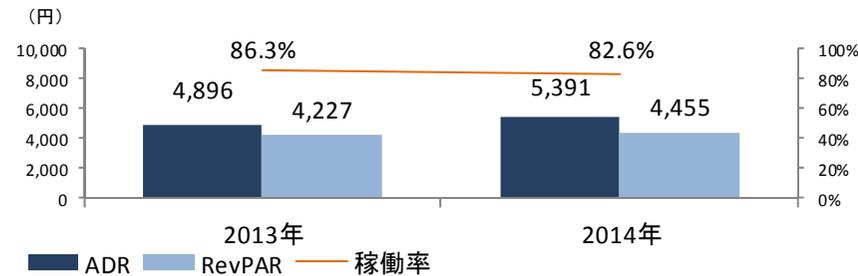
(注1) NOIは売主から提供を受けた実績値をもとに、本投資法人が保有する場合の信託報酬の調整後の数値を用いています。
 (注2) 2014年9月26日に開業したため、2014年10月～12月のデータを記載しています。

2015年7月16日付取得物件の概要(2/14) — ホテルマイステイズ亀戸P1

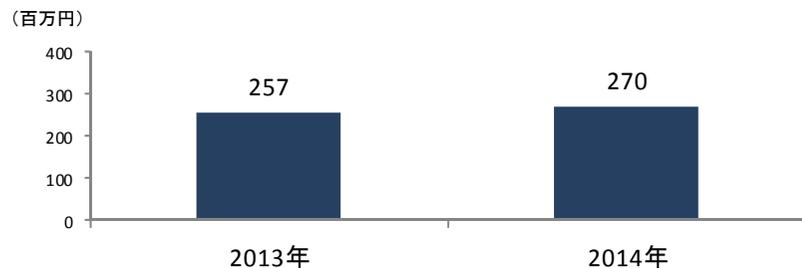


物件名	ホテルマイステイズ亀戸P1
所在地	東京都江東区亀戸六丁目32番1号
アクセス	JR総武線「亀戸」駅徒歩5分
建設時期	1991年3月
客室数	265室
賃貸可能面積	4,349.67m ²
地積	1,615.30m ²
デイリー / ウィークリー / マンスリー % (2014年)	55.9% / 15.9% / 28.2%
ADR (2014年)	5,391円
客室稼働率(2014年)	82.6%
RevPAR (2014年)	4,455円
売上高 (2014年)	467百万円
GOP / GOP比率 (2014年)	285百万円 / 61.0%
NOI (2014年)	270百万円
海外売上比率(2014年)	3.7%
リノベーション時期	2012年1月～3月
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型

■ ADR/RevPAR/稼働率の推移



■ NOIの推移

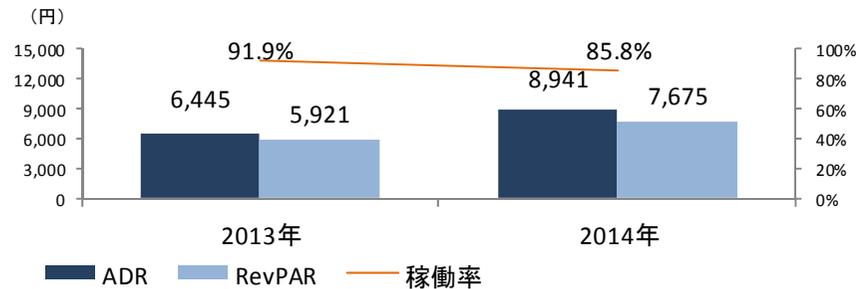


(注) NOIは売主から提供を受けた実績値をもとに、本投資法人が保有する場合の信託報酬の調整後の数値を用いています。

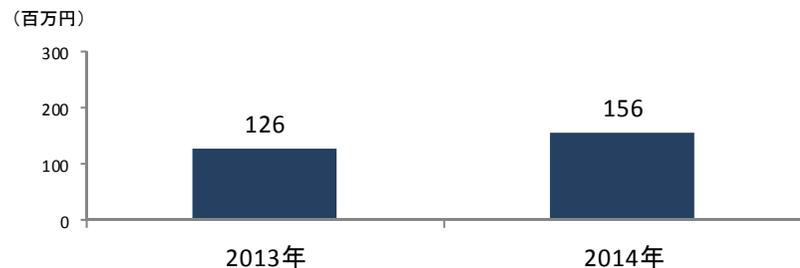
2015年7月16日付取得物件の概要(3/14) — ホテルマイステイズ上野入谷口



■ ADR/RevPAR/稼働率の推移



■ NOIの推移



物件名	ホテルマイステイズ上野入谷口
所在地	東京都台東区東上野五丁目5番13号
アクセス	JR山手線・京浜東北線他「上野」駅徒歩5分
建設時期	1985年11月
客室数	97室
賃貸可能面積	2,247.92m ²
地積	402.21m ²
デイリー / ウィークリー / マンスリー % (2014年)	92.8% / 1.2% / 6.0%
ADR (2014年)	8,941円
客室稼働率 (2014年)	85.8%
RevPAR (2014年)	7,675円
売上高 (2014年)	278百万円
GOP / GOP比率 (2014年)	164百万円 / 59.3%
NOI (2014年)	156百万円
海外売上比率 (2014年)	47.2%
リノベーション時期	2014年1月～3月
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型



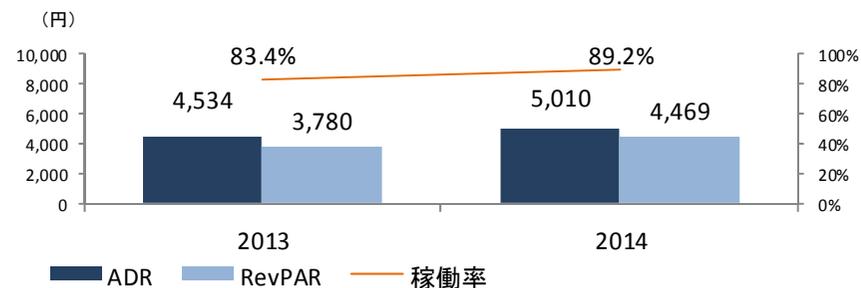
(注) NOIは売主から提供を受けた実績値をもとに、本投資法人が保有する場合の信託報酬の調整後の数値を用いています。

2015年7月16日付取得物件の概要(4/14) — ホテルマイステイズ亀戸P2

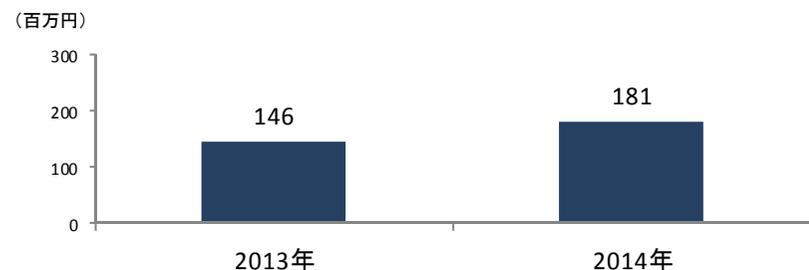


物件名	ホテルマイステイズ亀戸P2
所在地	東京都江東区亀戸六丁目7番8号
アクセス	JR総武線「亀戸」駅徒歩5分
建設時期	1991年3月
客室数	175室
賃貸可能面積	2,793.99m ²
地積	652.82m ²
デイリー / ウィークリー / マンスリー % (2014年)	59.4% / 10.9% / 29.7%
ADR (2014年)	5,010円
客室稼働率(2014年)	89.2%
RevPAR (2014年)	4,469円
売上高 (2014年)	306百万円
GOP / GOP比率 (2014年)	190百万円 / 62.3%
NOI (2014年)	181百万円
海外売上比率(2014年)	6.4%
リノベーション時期	2013年1月～3月
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型

■ ADR/RevPAR/稼働率の推移



■ NOIの推移

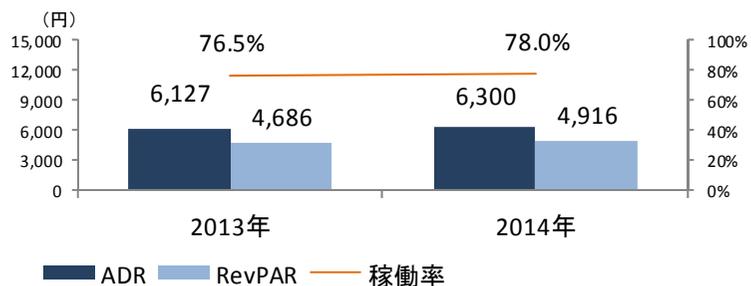


(注) NOIは売主から提供を受けた実績値をもとに、本投資法人が保有する場合の信託報酬の調整後の数値を用いています。

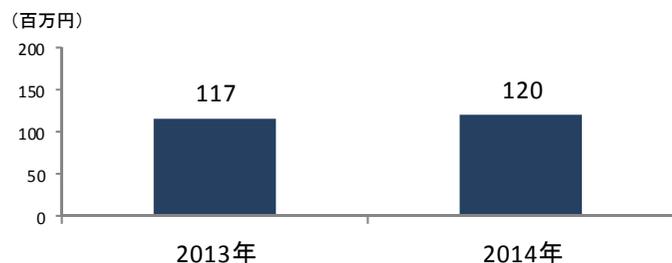
2015年7月16日付取得物件の概要(5/14) — ホテルビスタ清水



■ ADR/RevPAR/稼働率の推移



■ NOIの推移

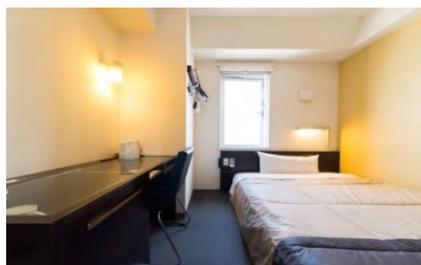


物件名	ホテルビスタ清水
所在地	静岡県静岡市清水区真砂町1番23号
アクセス	JR東海道本線「清水」駅徒歩3分
建設時期	2007年1月
客室数	152室
賃貸可能面積	3,559.81m ²
地積	999.17m ²
デイリー / ウィークリー / マンスリー % (2014年)	-
ADR (2014年)	6,300円
客室稼働率 (2014年)	78.0%
RevPAR (2014年)	4,916円
売上高 (2014年)	301百万円
GOP / GOP比率 (2014年)	127百万円 / 42.3%
NOI (2014年)	120百万円
海外売上比率 (2014年)	0.4%
リノベーション時期	-
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型



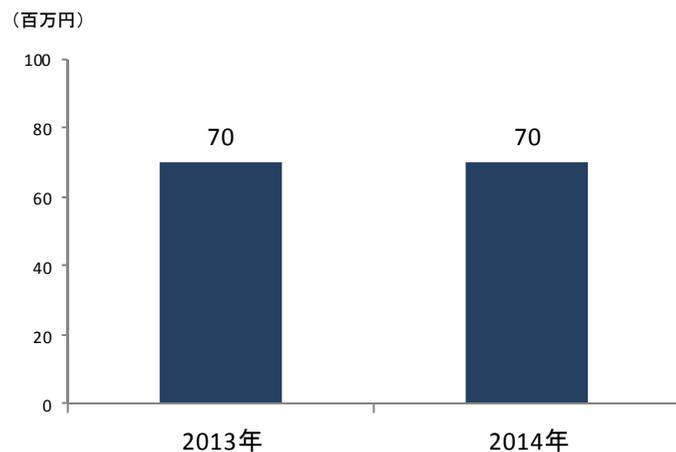
(注) NOIは売主から提供を受けた実績値をもとに、本投資法人が保有する場合の信託報酬の調整後の数値を用いています。

2015年7月16日付取得物件の概要(6/14) — スーパーホテル新橋・烏森口



物件名	スーパーホテル新橋・烏森口
所在地	東京都港区新橋五丁目16番4号
アクセス	JR山手線・京浜東北線他「新橋」駅徒歩5分
建設時期	2008年2月
客室数	74室
賃貸可能面積	1,403.89m ²
地積	234.96m ²
デイリー / ウィークリー / マンスリー % (2014年)	-
ADR (2014年)	-
客室稼働率(2014年)	-
RevPAR (2014年)	-
売上高 (2014年)	-
GOP / GOP比率 (2014年)	- / -
NOI (2014年)	70百万円
海外売上比率(2014年)	-
リノベーション時期	-
契約形態	固定賃料型

■NOIの推移



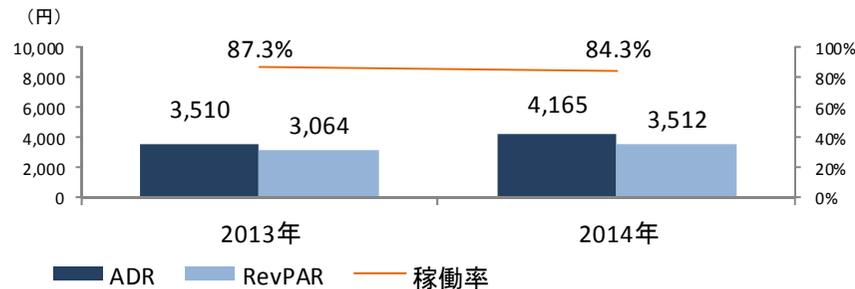
(注) NOIは売主から提供を受けた実績値をもとに、本投資法人が保有する場合の信託報酬の調整後の数値を用いています。

2015年7月16日付取得物件の概要(7/14) – フレックスステイン東十条

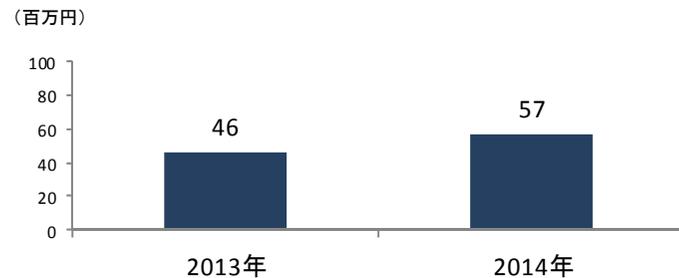


物件名	フレックスステイン東十条
所在地	東京都北区中十条二丁目10番2号
アクセス	JR京浜東北線「東十条」駅徒歩2分
建設時期	1986年6月
客室数	88室
賃貸可能面積	1,714.53m ²
地積	826.31m ²
デイリー / ウィークリー / マンスリー % (2014年)	52.7% / 13.2% / 34.1%
ADR (2014年)	4,165円
客室稼働率(2014年)	84.3%
RevPAR (2014年)	3,512円
売上高 (2014年)	123百万円
GOP / GOP比率 (2014年)	62百万円 / 51.0%
NOI (2014年)	57百万円
海外売上比率(2014年)	11.6%
リノベーション時期	2013年3月
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型

■ ADR/RevPAR/稼働率の推移



■ NOIの推移

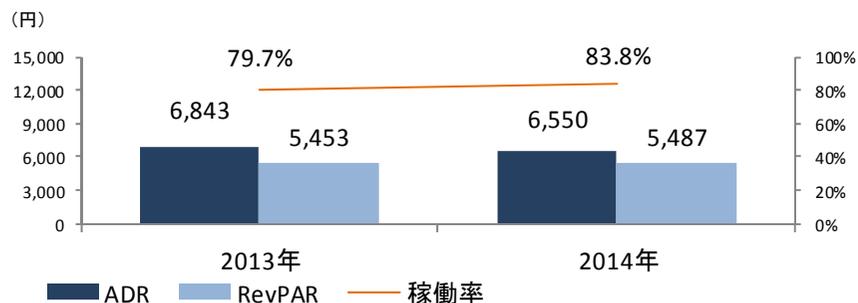


(注) NOIは売主から提供を受けた実績値をもとに、本投資法人が保有する場合の信託報酬の調整後の数値を用いています。

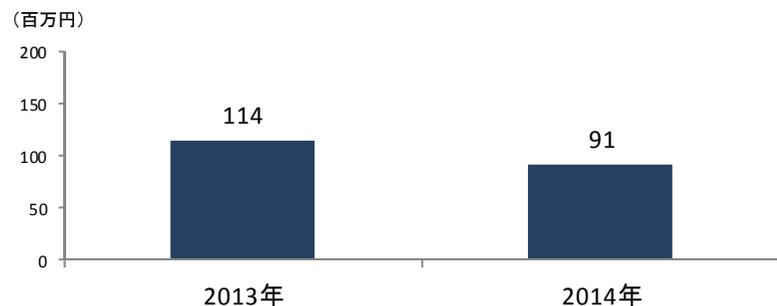
2015年7月16日付取得物件の概要(8/14) — ホテルマイステイズ宇都宮



■ ADR/RevPAR/稼働率の推移



■ NOIの推移



物件名	ホテルマイステイズ宇都宮
所在地	栃木県宇都宮市東宿郷二丁目4番1号
アクセス	JR東北新幹線・東北本線・日光線「宇都宮」駅徒歩3分
建設時期	1990年1月
客室数	116室
賃貸可能面積	11,733.23m ²
地積	1,430.78m ²
デイリー / ウィークリー / マンスリー % (2014年)	89.5% / 6.2% / 4.4%
ADR (2014年)	6,550円
客室稼働率 (2014年)	83.8%
RevPAR (2014年)	5,487円
売上高 (2014年)	459百万円
GOP / GOP比率 (2014年)	122百万円 / 26.7%
NOI (2014年)	91百万円
海外売上比率 (2014年)	1.7%
リノベーション時期	2013年11月～2014年1月
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型

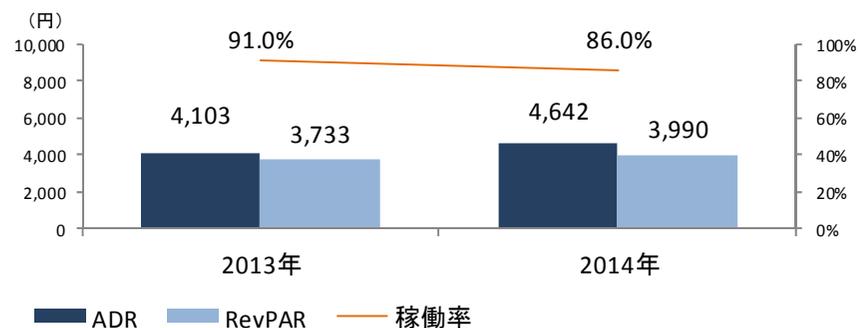


(注) NOIは売主から提供を受けた実績値をもとに、本投資法人が保有する場合の信託報酬の調整後の数値を用いています。

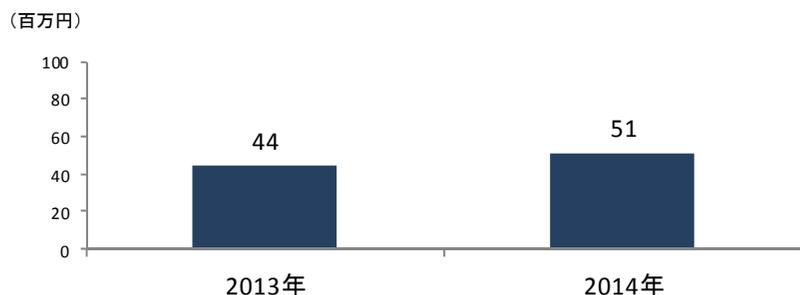
2015年7月16日付取得物件の概要(9/14) — フレックスティン川崎貝塚



■ ADR/RevPAR/稼働率の推移



■ NOIの推移



物件名	フレックスティン川崎貝塚
所在地	神奈川県川崎市川崎区貝塚一丁目13番2号
アクセス	JR東海道線・京浜東北線・南武線「川崎」駅徒歩10分
建設時期	1990年4月
客室数	64室
賃貸可能面積	1,190.57m ²
地積	785.94m ²
デイリー / ウィークリー / マンスリー % (2014年)	21.5% / 21.5% / 57.0%
ADR (2014年)	4,642円
客室稼働率 (2014年)	86.0%
RevPAR (2014年)	3,990円
売上高 (2014年)	101百万円
GOP / GOP比率 (2014年)	55百万円 / 55.4%
NOI (2014年)	51百万円
海外売上比率 (2014年)	0.1%
リノベーション時期	2014年1月～3月
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型



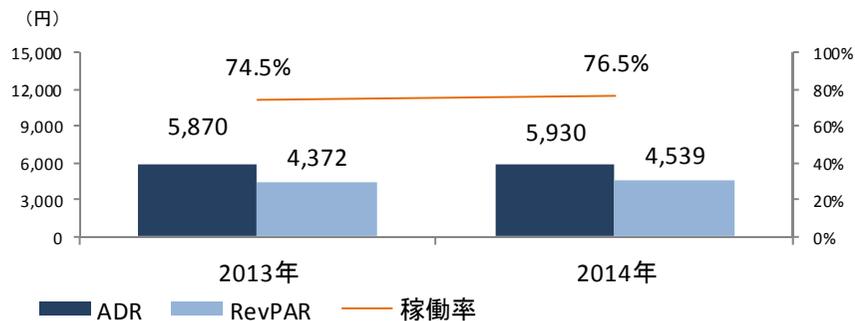
(注) NOIは売主から提供を受けた実績値をもとに、本投資法人が保有する場合は信託報酬の調整後の数値を用いています。

2015年7月16日付取得物件の概要(10/14) — コンフォートホテル富山駅前

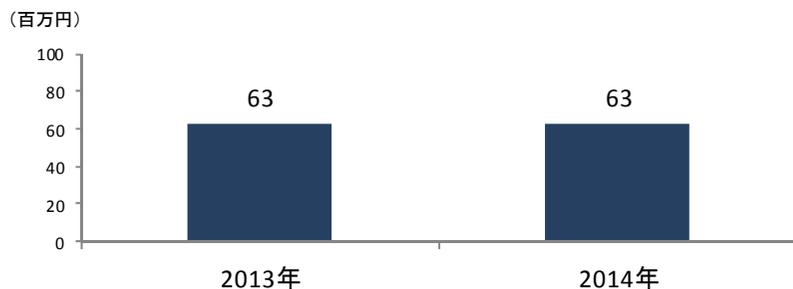


物件名	コンフォートホテル富山駅前
所在地	富山県富山市宝町一丁目3番2号
アクセス	JR北陸本線・高山本線「富山」駅徒歩2分
建設時期	2007年3月
客室数	150室
賃貸可能面積	3,305.64m ²
地積	547.81m ²
デイリー / ウィークリー / マンスリー % (2014年)	-
ADR (2014年)	5,930円
客室稼働率(2014年)	76.5%
RevPAR (2014年)	4,539円
売上高 (2014年)	-
GOP / GOP比率 (2014年)	- / -
NOI (2014年)	63百万円
海外売上比率(2014年)	-
リノベーション時期	-
契約形態	固定賃料型

■ ADR/RevPAR/稼働率の推移



■ NOIの推移



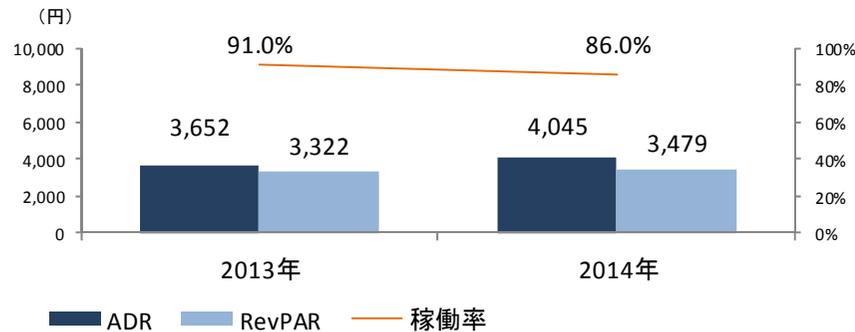
(注) NOIは売主から提供を受けた実績値をもとに、本投資法人が保有する場合の信託報酬の調整後の数値を用いています。

2015年7月16日付取得物件の概要(11/14) — フレックスステイン川崎小川町

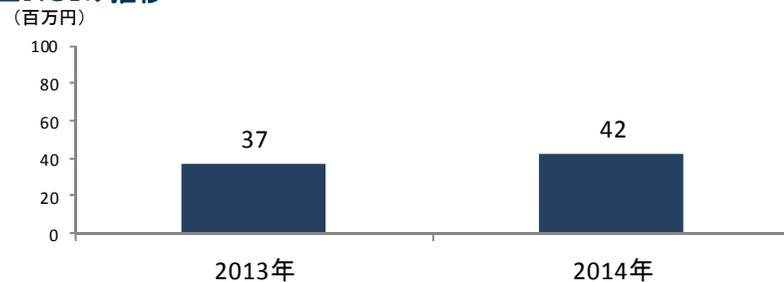


物件名	フレックスステイン川崎小川町
所在地	神奈川県川崎市川崎区小川町15番9号
アクセス	JR東海道線・京浜東北線・南武線「川崎」駅徒歩6分
建設時期	1989年4月
客室数	62室
賃貸可能面積	725.60m ²
地積	319.56m ²
デイリー / ウィークリー / マンスリー % (2014年)	17.2% / 29.7% / 53.1%
ADR (2014年)	4,045円
客室稼働率 (2014年)	86.0%
RevPAR (2014年)	3,479円
売上高 (2014年)	86百万円
GOP / GOP比率 (2014年)	45百万円 / 52.2%
NOI (2014年)	42百万円
海外売上比率 (2014年)	0.8%
リノベーション時期	2014年2月～3月
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型

■ ADR/RevPAR/稼働率の推移



■ NOIの推移



(注) NOIは売主から提供を受けた実績値をもとに、本投資法人が保有する場合は信託報酬の調整後の数値を用いています。

2015年7月16日付取得物件の概要(12~14/14) — 住居3物件

シティコート北1条



リエトコート向島



リエトコート西大島



所在地	北海道札幌市中央区北一条東一丁目6番3号	東京都墨田区向島五丁目45番10号	東京都江東区大島二丁目41番14号
アクセス	市営地下鉄東西線「バスセンター前」駅徒歩5分	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	都営新宿線「西大島」駅徒歩2分
建設時期	2007年11月	2008年2月	2008年2月
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付15階建	鉄筋コンクリート造コンクリート屋根8階建	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
賃貸可能戸数	127戸	82戸	91戸
賃貸可能面積	5,230.18 m ²	2,940.20 m ²	2,048.28 m ²
地積	920.62 m ²	817.71m ²	440.07 m ²
稼働率 (2015年7月末)	97.4%	97.4%	97.7%
NOI (2014年)	93百万円	79百万円	77百万円
坪単価(2014年) (対前年比)	6,304円(+1.20%)	9,693円(+0.54%)	13,041円(+0.03%)
契約形態	パス・スルー型	パス・スルー型	パス・スルー型

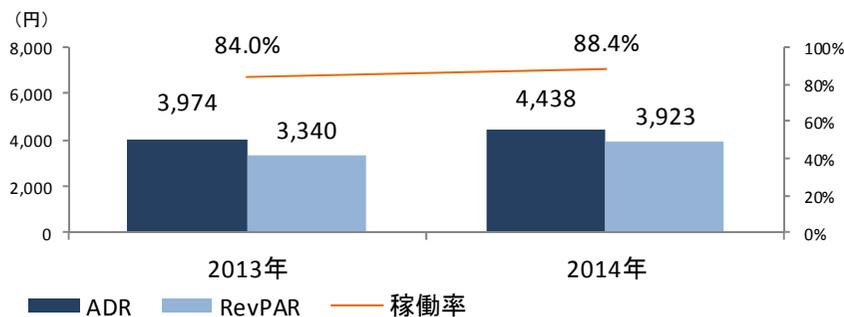
(注) 2014年のNOIは売主から提供を受けた実績値をもとに、本投資法人が保有する場合の信託報酬及び保険料等の調整後の数値を用いています。

2015年8月28日付取得予定物件の概要(1/3) – フレックスステイン江古田

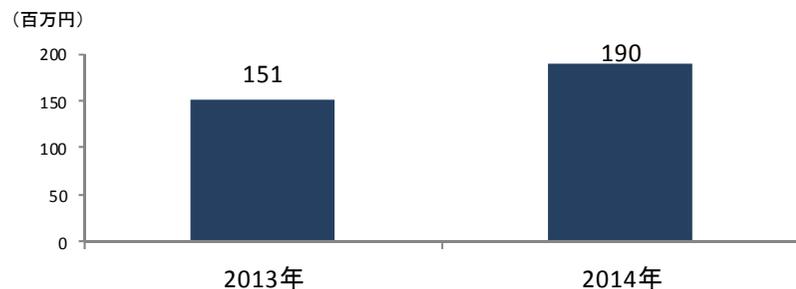


物件名	フレックスステイン江古田
所在地	東京都練馬区栄町8番6号
アクセス	西武池袋線「江古田」駅徒歩4分
建設時期	1989年1月
客室数	210室
賃貸可能面積	3,932.93m ²
地積	761.18m ²
デイリー / ウィークリー / マンスリー % (2014年)	32.8% / 23.3% / 43.9%
ADR (2014年)	4,438円
客室稼働率(2014年)	88.4%
RevPAR (2014年)	3,923円
売上高 (2014年)	322百万円
GOP / GOP比率 (2014年)	201百万円 / 62.3%
NOI (2014年)	190百万円
海外売上比率(2014年)	2.0%
リノベーション時期	2013年1月～3月
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型

■ ADR/RevPAR/稼働率の推移

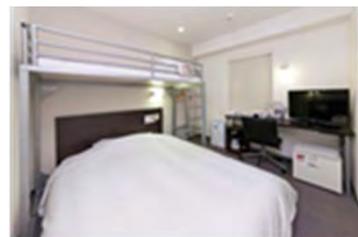


■ NOIの推移



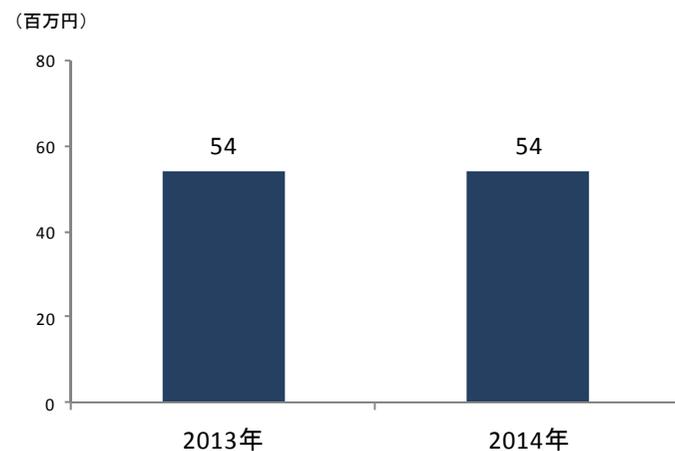
(注) NOIは売主から提供を受けた実績値をもとに、本投資法人が保有する場合の信託報酬の調整後の数値を用いています。

2015年8月28日付取得予定物件の概要(2/3)ー スーパーホテル東京・JR立川北口



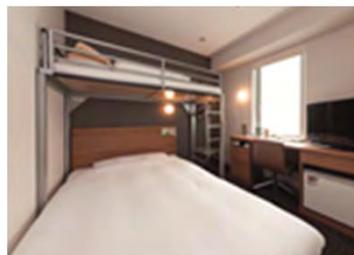
物件名	スーパーホテル東京・JR立川北口
所在地	東京都立川市曙町二丁目21番9号
アクセス	JR中央線「立川」駅徒歩5分
建設時期	2007年11月
客室数	96室
賃貸可能面積	1,832.97m ²
地積	379.63m ²
デイリー / ウィークリー / マンスリー % (2014年)	-
ADR (2014年)	-
客室稼働率(2014年)	-
RevPAR (2014年)	-
売上高 (2014年)	-
GOP / GOP比率 (2014年)	-
NOI (2014年)	54百万円
海外売上比率(2014年)	-
リノベーション時期	-
契約形態	固定賃料型

■NOIの推移



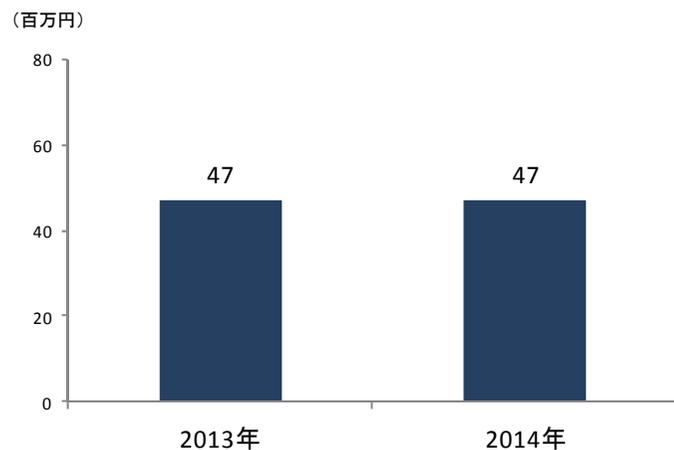
(注) NOIは売主から提供を受けた実績値をもとに、本投資法人が保有する場合の信託報酬の調整後の数値を用いています。

2015年8月28日付取得予定物件の概要(3/3) — スーパーホテルJR上野入谷口



物件名	スーパーホテルJR上野入谷口
所在地	東京都台東区上野七丁目9番14号
アクセス	JR山手線・京浜東北線他「上野駅」徒歩3分
建設時期	2006年3月
客室数	69室
賃貸可能面積	1,279.16m ²
地積	178.49m ²
デイリー/ウィークリー/マンスリー % (2014年)	-
ADR (2014年)	-
客室稼働率(2014年)	-
RevPAR (2014年)	-
売上高 (2014年)	-
GOP / GOP比率 (2014年)	-
NOI (2014年)	47百万円
海外売上比率(2014年)	-
リノベーション時期	-
契約形態	固定賃料型

■NOIの推移



(注) NOIは売主から提供を受けた実績値をもとに、本投資法人が保有する場合の信託報酬の調整後の数値を用いています。

APPENDIX

2015年6月期損益計算書

項目	第23期 2014年7月1日～ 2014年12月31日		第24期 2015年1月1日～ 2015年6月30日		増減	
	金額(千円)	%	金額(千円)	%	金額(千円)	%
営業収益	4,610,717	100.0	4,974,760	100.0	364,042	7.9
貸貸事業収入(1)	4,610,717		4,974,760		364,042	
営業費用	1,840,796	39.9	2,163,828	43.5	323,031	17.5
貸貸事業費用(2)	1,586,854		1,834,039		247,185	
減価償却費(3)	837,259		986,765		149,506	
NOI(1)-(2)+(3)	3,861,122		4,127,486		266,363	6.9
資産運用報酬	125,000		180,000		55,000	
役員報酬	4,800		4,800		-	
資産保管手数料	3,976		6,342		2,366	
一般事務委託手数料	26,672		22,055		△ 4,616	
貸倒引当金繰入額	1,527		467		△ 1,059	
その他営業費用	91,966		116,123		24,157	
営業利益	2,769,920	60.1	2,810,931	56.5	41,010	1.5
営業外収益	1,021	0.0	4,648	0.1	3,627	355.2
受取利息	537		1,242		704	
還付加算金	-		3,098		3,098	
雑収入	483		307		△ 175	
営業外費用	812,334	17.6	519,670	10.4	△ 292,664	△ 36.0
支払利息	365,480		379,341		13,861	
融資関連費用	294,738		140,328		△ 154,410	
投資口交付費	152,101		-		△ 152,101	
雑損失	14		-		△ 14	
経常利益	1,958,607	42.5	2,295,909	46.2	337,302	17.2
税引前当期純利益	1,958,607	42.5	2,295,909	46.2	337,302	17.2
法人税等合計	605		605		-	
当期純利益	1,958,002	42.5	2,295,304	46.1	337,302	17.2
前期繰越利益	73,543		75,399		1,855	
当期未処分利益	2,031,546		2,370,704		339,157	16.7

2015年6月期貸借対照表 — 資産の部

項目	第23期 2014年12月31日		第24期 2015年6月30日		増減	
	金額(千円)	%	金額(千円)	%	金額(千円)	%
資産の部						
流動資産						
現金及び預金	9,153,872		2,691,921		△ 6,461,950	
信託現金及び信託預金	4,011,521		4,822,622		811,100	
未収入金	82		190		107	
営業未収入金	644,552		637,813		△ 6,739	
前払費用	233,324		260,394		27,069	
未収消費税等	1,319,253		316,413		△ 1,002,839	
その他	0		0		0	
貸倒引当金	△ 1,968		△ 2,436		△ 467	
流動資産合計	15,360,637	11.8	8,726,919	6.4	△ 6,633,718	△ 43.2
固定資産						
有形固定資産						
建物	77,589		77,048		△ 541	
建物附属設備	20,314		19,117		△ 1,196	
構築物	1,574		1,509		△ 65	
土地	711,834		711,834		-	
信託建物	42,090,979		45,931,690		3,840,710	
信託建物附属設備	8,214,804		10,196,539		1,981,734	
信託構築物	203,054		195,246		△ 7,807	
信託工具、器具及び備品	164,502		178,020		13,518	
信託土地	63,258,940		69,963,823		6,704,883	
有形固定資産合計	114,743,593	87.9	127,274,829	93.4	12,531,236	10.9
無形固定資産						
その他	76		45		△ 30	
無形固定資産合計	76	0.0	45	0.0	△ 30	△ 39.5
投資その他の資産						
差入保証金	10,000		10,035		35	
長期前払費用	328,159		251,697		△ 76,461	
その他	34,765		36,218		△ 30	
投資その他の資産合計	372,924	0.3	297,951	0.2	△ 74,973	△ 20.1
固定資産合計	115,116,594	88.2	127,572,826	93.6	12,456,232	10.8
資産合計	130,477,232	100.0	136,299,746	100.0	5,822,513	4.5

2015年6月期貸借対照表 — 負債・資本の部

項目	第23期 2014年12月31日		第24期 2015年6月30日		増減	
	金額(千円)	%	金額(千円)	%	金額(千円)	%
負債の部						
流動負債						
営業未払金	141,428		168,742		27,313	
1年内返済予定の長期借入金	1,200,000		62,341,000		61,141,000	
1年内返済予定の信託長期借入金	18,167		9,960,000		9,941,832	
未払金	22,872		43,752		20,879	
未払費用	127,170		174,711		47,540	
未払法人税等	578		542		△ 35	
前受金	371,084		420,660		49,576	
預り金	23,896		10,108		△ 13,787	
流動負債合計	1,905,197	1.5	73,119,517	53.6	71,214,320	3,737.9
固定負債						
長期借入金	56,100,000		-		△ 56,100,000	
信託長期借入金	9,941,832		-		△ 9,941,832	
信託預り敷金及び保証金	1,109,146		1,420,014		310,868	
預り敷金及び保証金	28,663		28,663		-	
固定負債合計	67,179,642	51.5	1,448,677	1.1	△ 65,730,964	△ 97.8
負債合計	69,084,839	52.9	74,568,195	54.7	5,483,355	7.9
純資産の部						
投資主資本						
出資総額	53,096,413	40.7	53,096,413	39.0	-	-
剰余金						
出資剰余金	6,264,432		6,264,432		-	
当期未処分利益	2,031,546		2,370,704		339,157	
剰余金合計	8,295,978	6.4	8,635,136	6.3	339,157	4.1
投資主資本合計	61,392,392	47.1	61,731,550	45.3	339,157	0.6
純資産合計	61,392,392	47.1	61,731,550	45.3	339,157	0.6
負債純資産合計	130,477,232	100.0	136,299,746	100.0	5,822,513	4.5

2015年6月期末1口当たり純資産
23,132円
 (発行済投資口数:2,668,686口)

2015年6月期キャッシュ・フロー計算書／金銭の分配に係る計算書 **Invincible** Investment Corporation

項目	第23期	第24期	項目	第23期	第24期
	2014年7月1日～ 2014年12月31日	2015年1月1日～ 2015年6月30日		2014年7月1日～ 2014年12月31日	2015年1月1日～ 2015年6月30日
	金額(千円)	金額(千円)			
営業活動によるキャッシュ・フロー			当期末処分利益	(円)	2,031,546,537
税引前当期純利益	1,958,607	2,295,909	分配金総額	(円)	1,956,146,838
減価償却費	837,289	986,795	投資口1口当たり分配金	(円)	733
投資口交付費	152,101	-	次期繰越利益	(円)	75,399,699
融資関連費用	294,738	140,328			
信託預り敷金及び保証金償却額	△ 378	-			
受取利息	△ 537	△ 1,242			
支払利息	365,480	379,341			
貸倒引当金の増減額(△は減少)	577	467			
営業未収入金の増減額(△は増加)	△ 573,359	6,739			
未収消費税等の増減額(△は増加)	△ 1,319,253	1,002,839			
未払消費税等の増減額(△は減少)	△ 143,637	-			
営業未払金の増減額(△は減少)	△ 673	21,539			
未払金の増減額(△は減少)	△ 10,409	17,865			
未払費用の増減額(△は減少)	2,933	49,396			
前受金の増減額(△は減少)	13,561	49,576			
預り金の増減額(△は減少)	△ 9,776	△ 13,787			
その他	5,533	△ 9,953			
小計	1,572,798	4,925,816			
利息の受取額	537	1,242			
利息の支払額	△ 363,177	△ 381,197			
法人税等の支払額	△ 547	△ 640			
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,209,610	4,545,220			
投資活動によるキャッシュ・フロー					
信託有形固定資産の取得による支出	△ 40,203,087	△ 13,512,228			
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 47,787	△ 95,186			
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	131,585	406,054			
その他	△ 694	△ 1,487			
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 40,119,985	△ 13,202,847			
財務活動によるキャッシュ・フロー					
短期借入金の返済による支出	△ 13,488,750	-			
長期借入れによる収入	57,300,000	6,241,000			
長期借入金の返済による支出	△ 17,552,100	△ 1,200,000			
融資関連費用	△ 618,099	△ 81,398			
分配金の支払額	△ 900,512	△ 1,952,824			
投資口の発行による収入	23,962,024	-			
投資口交付費の支出	△ 151,356	-			
財務活動によるキャッシュ・フロー	48,551,206	3,006,776			
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	9,640,831	△ 5,650,850			
現金及び現金同等物の期首残高	3,524,562	13,165,393			
現金及び現金同等物の期末残高	13,165,393	7,514,543			

2015年・2016年、通期の業績予想（2015年8月26日付）

項目	通期 (2015年)		通期 (2016年)		差異	
	金額(百万円)	%	金額(百万円)	%	金額(百万円)	%
営業収益	11,576	100.0	13,508	100.0	1,932	16.7
賃貸事業収入合計(1)	11,576	100.0	13,508	100.0	1,932	16.7
営業費用	4,778	41.3	5,759	44.1	981	20.5
賃貸事業費用合計(2)	4,083	35.3	4,561	35.2	478	11.7
・ 維持管理費	972	8.4	988	7.4	16	1.7
うち修繕費	66	0.6	76	0.5	9	14.5
・ 公租公課	458	4.0	642	4.6	184	40.2
・ 保険料	15	0.1	17	0.1	2	14.0
・ 減価償却費(3)	2,316	20.0	2,722	21.0	406	17.5
・ その他費用	320	2.8	342	2.9	22	6.9
NOI(1)-(2)+(3)	9,809	84.7	11,669	85.9	1,859	19.0
賃貸事業損益(1)-(2)	7,493	64.7	8,946	64.8	1,453	19.4
資産運用報酬	360	3.1	717	5.5	357	99.4
その他営業費用	335	2.9	327	2.6	△ 7	△ 2.3
営業利益	6,797	58.7	7,748	55.9	951	14.0
営業外収益	4	0.0	-	0.0	△ 4	△ 100.0
営業外費用	1,977	17.1	806	6.2	△ 1,171	△ 59.2
経常利益	4,824	41.7	6,942	49.6	2,118	43.9
当期純利益	4,823	41.7	6,941	49.6	2,118	43.9
1口当たり予想分配金(円)	1,924	-	2,172	-	248	12.9

(注) 運用資産の新規取得又は売却を決定した際には、予想の見直しを行い、東京証券取引所規則に基づき公表します。

2015年6月期実績 ー 対 2014年12月期(第23期)実績差異分析

	第23期実績 (2014年12月期)	第24期実績 (2015年6月期)	対2014年12月期実績差異		主な変動要因 (単位:百万円)
営業収益	4,610百万円	4,974百万円	+364百万円	+7.9%	<ul style="list-style-type: none"> ・賃料・共益費+329 (うち住居+16、事務所▲7、店舗+7、ホテル+313) ・礼金収入 +16 ・更新料収入 +13 ・原状回復費収入 +3 ・保険金収入 +1
賃貸事業収入	4,610百万円	4,974百万円	+364百万円	+7.9%	<ul style="list-style-type: none"> ・水道光熱費収入 ▲1
営業費用	1,840百万円	2,163百万円	+323百万円	+17.5%	<ul style="list-style-type: none"> ・減価償却費 +149 ・資産運用報酬 +55 ・広告宣伝費、新規契約手数料等の支払手数料 +47 ・固定資産税等 +38 ・共通委託調査費 +13 ・維持管理費 +8 (うち原状回復費 +15、水道光熱費 ▲3、修繕費 ▲5、管理雑経費 ▲1) ・専門家報酬 +4 ・その他租税公課 +4 ・借地料 +2 ・会計監査人報酬 +1
修繕費	29百万円	24百万円	▲5百万円	▲17.8%	<ul style="list-style-type: none"> ・個別物件での積み上げによる
営業利益	2,769百万円	2,810百万円	+41百万円	+1.5%	
営業外収益	1百万円	4百万円	+3百万円	+355.2%	
営業外費用	812百万円	519百万円	▲292百万円	▲36.0%	
支払利息	365百万円	379百万円	+13百万円	+3.8%	✓ 3物件取得に伴うローン金額の増加の影響
融資関連費用	294百万円	140百万円	▲154百万円	▲52.4%	✓ 前期は大きなリファイナンスを行ったため融資実行に係る手数料が大きく発生していることによる差異
その他の営業外費用	152百万円	0百万円	▲152百万円	▲100.0%	✓ 前期オフリングを実施したことによる影響
当期純利益	1,958百万円	2,295百万円	+337百万円	+17.2%	
EPS	733円	860円	127円	+17.3%	
1口当たり 剰余金取崩し額	－円	－円	－円	－	
DPU	733円	860円	127円	+17.3%	
NOI	3,861百万円	4,127百万円	+266百万円	+6.9%	
NOI利回り	6.79%	6.47%	▲0.32%	－	

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

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

項目	2013年6月期	2013年12月期	2014年6月期	2014年12月期	2015年6月期
	2013年1月1日～ 2013年6月30日	2013年7月1日～ 2013年12月31日	2014年1月1日～ 2014年6月30日	2014年7月1日～ 2014年12月31日	2015年1月1日～ 2015年6月30日
総資産額(百万円)	80,249	79,176	79,261	130,477	136,299
純資産額(百万円)	32,848	35,844	36,373	61,392	61,731
自己資本比率	40.9%	45.3%	45.9%	47.1%	45.3%
出資総額(百万円)	26,134	29,134	29,134	53,096	53,096
期末発行済投資口総数	1,348,292	1,573,179	1,573,179	2,668,686	2,668,686
1口当たり純資産額(円)	24,363	22,785	23,121	23,005	23,132
総資産経常利益率(ROA)(年換算)	0.8%	0.9%	2.3%	3.0%	3.4%
純資産当期純利益率(ROE)(年換算)	2.1%	2.1%	5.0%	6.4%	7.5%
有利子負債額(百万円)	43,851	41,310	41,000	67,260	72,301
加重平均金利	3.7%	3.2%	1.8%	1.1%	1.0%
有利子負債比率(LTV1)	57.5%	53.9%	53.7%	53.1%	54.9%
期末総資産有利子負債比率(LTV2)	54.6%	52.2%	51.7%	51.5%	53.0%
ネットオペレーティングインカム(NOI)(百万円)	2,008	2,006	2,018	3,861	4,127
NOI利回り(年換算)	5.2%	5.2%	5.3%	6.8%	6.5%
当期減価償却費(百万円)	543	527	527	837	986
ファンズフロムオペレーション(FFO)(百万円)	878	880	426	2,795	3,282
NAV(百万円)	31,791	36,245	37,286	71,175	78,960
1口当たりNAV(円)	23,579	23,039	23,701	26,671	29,588
NAV倍率(倍)	0.6	0.8	1.0	1.9	2.2

(注1) 上表内の財務指標の算出方法は下記のとおりです。

- ・ ROA(年換算) = 経常利益 ÷ 日数加重平均総資産額 × 100 ÷ 運用日数 × 365
- ・ ROE(年換算) = 当期純利益 ÷ 日数加重平均純資産額 × 100 ÷ 運用日数 × 365
- ・ LTV1 = 期末有利子負債額 ÷ (期末有利子負債額 + 出資総額 + 出資剰余金) × 100
- ・ LTV2 = 期末有利子負債額 ÷ 期末総資産額 × 100 (注3)
- ・ NOI = 賃貸事業収入 - 賃貸事業費用 + 当期減価償却費
- ・ NOI利回り(年換算) = ((賃貸事業収入 - 賃貸事業費用 + 当期減価償却費) ÷ 運用日数 × 365) ÷ 取得価格
- ・ FFO = 当期純利益 + 当期減価償却費 + その他の償却費 - 不動産等売却益 + 不動産等売却損
- ・ NAV = 期末純資産額 - 未処分利益 + 期末鑑定評価額 - 有形固定資産
- ・ NAV倍率 = 期末投資口価格 ÷ 1口当たりNAV

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

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

(注3) 2015年6月期のLTV2は、消費税還付金対応借入金321百万円を除いて計算した場合、52.8%となります。

借入金一覧(2015年6月期末現在/2015年8月28日現在)

名称	借入先	借入実行日	借入金額		利率(年率)等		元本返済期日
			2015年 6月期末現在	2015年 8月28日現在	2015年 6月期末現在	2015年 8月28日現在	
ニュー シンジ ケート ローン(C)	三井住友銀行、三菱東京UFJ銀行 みずほ銀行、シティバンク銀行 新生銀行、三井住友信託銀行 りそな銀行	2014年 7月17日	56,100百万円	—	0.93000% ⁽¹⁾ 変動金利 (1ヵ月円TIBOR +0.8%)	—	2017年7月14日
ニュー シンジ ケート ローン(D)	三井住友銀行、三菱東京UFJ銀行 みずほ銀行、シティバンク銀行 新生銀行、三井住友信託銀行 りそな銀行	2015年 2月6日	6,241百万円	—	0.93000% ⁽¹⁾ 変動金利 (1ヵ月円TIBOR +0.8%)	—	2018年2月6日
ニュー シンジ ケート ローン(E)	三井住友銀行、三菱東京UFJ銀行 みずほ銀行、新生銀行 シティバンク銀行、 三井住友信託銀行 りそな銀行、三菱UFJ信託銀行	2015年 7月16日	—	28,979百万円	—	0.53000% ⁽²⁾ 変動金利 (1ヵ月円TIBOR+0.40%)	2018年7月16日
		2015年 7月16日	—	28,979百万円	—	0.63000% ⁽²⁾ 変動金利 (1ヵ月円TIBOR+0.50%)	2019年7月16日
		2015年 7月16日	—	28,979百万円	—	0.73000% ⁽²⁾ 変動金利 (1ヵ月円TIBOR+0.60%)	2020年7月16日
	三井住友銀行、三菱東京UFJ銀行 みずほ銀行	2015年 7月16日	—	1,401百万円	—	0.33000% ⁽²⁾ 変動金利 (1ヵ月円TIBOR+0.20%)	2016年5月16日
ターム ローン(A)	みずほ銀行	2015年 8月28日	—	3,682百万円	—	0.65000% ⁽³⁾ 変動金利 (1ヵ月円TIBOR+0.50%)	2019年8月28日
ブルデン シャルLPS ローンB	Prudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業有限責任組合	2012年 9月28日	2,700百万円 2,860百万円 1,830百万円 2,570百万円	—	1.90000% 固定金利	—	2018年3月31日 2019年3月31日 2020年3月31日 2019年3月31日
借入金合計			72,301百万円	92,020百万円			

(注1) 2015年6月30日から2015年7月30日までの適用利率です。

(注2) 2015年7月31日から2015年8月30日までの適用利率です。

(注3) 2015年8月28日から2015年9月29日までの適用利率です。なお、初回計算期間のみ全銀協2ヵ月日本円TIBOR(基準金利)+スプレッド(0.5%)を適用します。

(注4) 借入金額は単位未満を切り捨てて記載しています。

ローン別鑑定評価額ベースLTV(2015年6月30日現在)

名称		2015年 6月期末 借入金額	2015年 6月期末 鑑定評価額	鑑定評価額ベース LTV	物件数
ニューシジケート ローン(C)		56,100百万円	117,458百万円	47.8%	67
小計		56,100百万円	117,458百万円	47.8%	67
ニューシジケート ローン(D)		6,241百万円	13,610百万円	45.9%	3
小計		6,241百万円	13,610百万円	45.9%	3
プルデンシャル LPS ローンB	第一貸付	2,700百万円	4,286百万円	63.0%	5
	第二貸付	2,860百万円	4,536百万円	63.1%	6
	第三貸付	1,830百万円	2,982百万円	61.4%	5
	第四貸付	2,570百万円	4,002百万円	64.2%	8
小計		9,960百万円	15,806百万円	63.0%	24
合計		72,301百万円	146,874百万円	49.2%	94

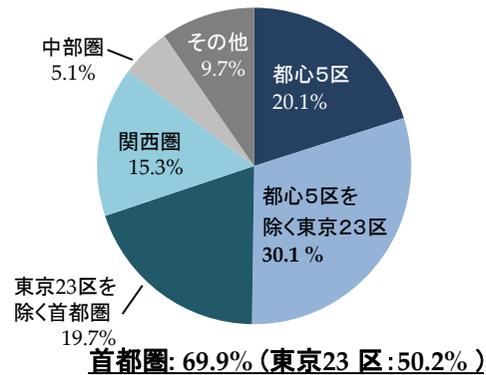
(注) 借入金額は単位未滿を切り捨てて記載しています。

ポートフォリオの特徴

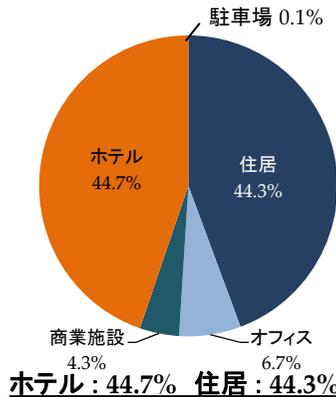
(2015年6月期末現在)

(取得価格ベース)			
✓ 物件数: 94件 (住居: 63件、ホテル: 23件)	✓ 資産規模: 1,311億円 (住居: 580億円、ホテル: 586億円)	✓ 賃貸可能戸数: 6,734戸 (住居: 3,413戸、ホテル: 3,218室)	✓ 賃貸可能面積: 233,286.54 m ² (住居: 109,584.45 m ² 、ホテル: 91,998.01 m ²)

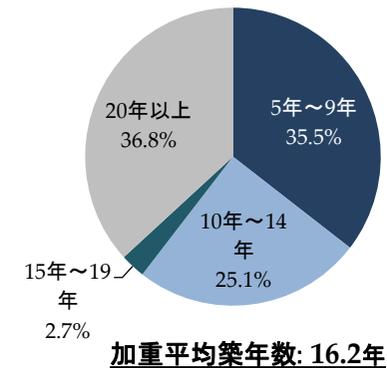
<全体地域別投資比率>



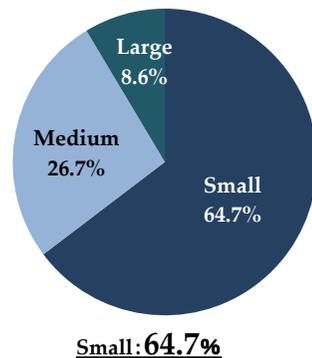
<全体用途別投資比率>



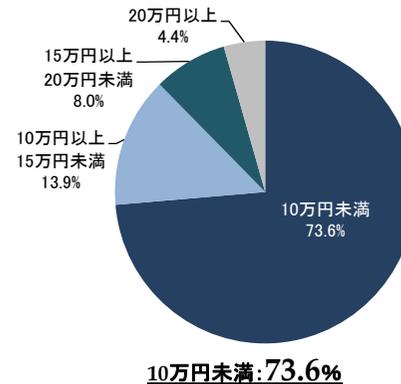
<全体築年数分布>



<住居タイプ別投資比率>



<住居賃料帯別投資比率>



(注1) 本ページにおける「都心5区」、「東京23区を除く首都圏」、「関西圏」、「中部圏」及び「その他」については、以下のとおり定義しています。

「都心5区」: 千代田区、中央区、港区、渋谷区及び新宿区

「東京23区を除く首都圏」: 東京23区以外の東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県

「関西圏」: 大阪府、兵庫県、京都府、奈良県、滋賀県、和歌山県

「中部圏」: 愛知県、岐阜県、三重県、静岡県、長野県、山梨県、新潟県、富山県、石川県、福井県

「その他」: 宮城県、福島県、北海道

(注2) 「Small」は30㎡未満、「Medium」は30㎡以上60㎡未満、「Large」は60㎡以上の広さの住戸をいいます。

(注3) 上記グラフのうち<全体地域別投資比率>、<全体用途別投資比率>及び<全体築年数分布>の比率は、取得価格に基づき計算しています。

(注4) 上記比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

投資主の状況

主要な投資主(TOP10)

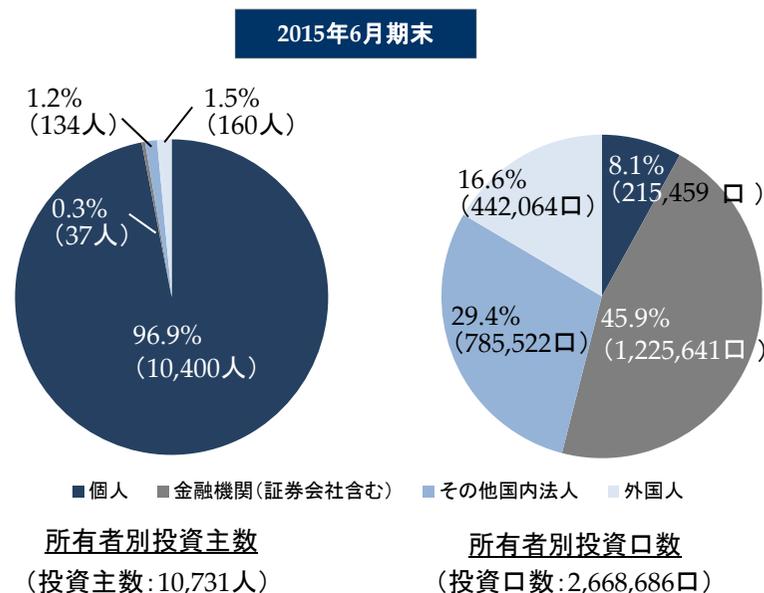
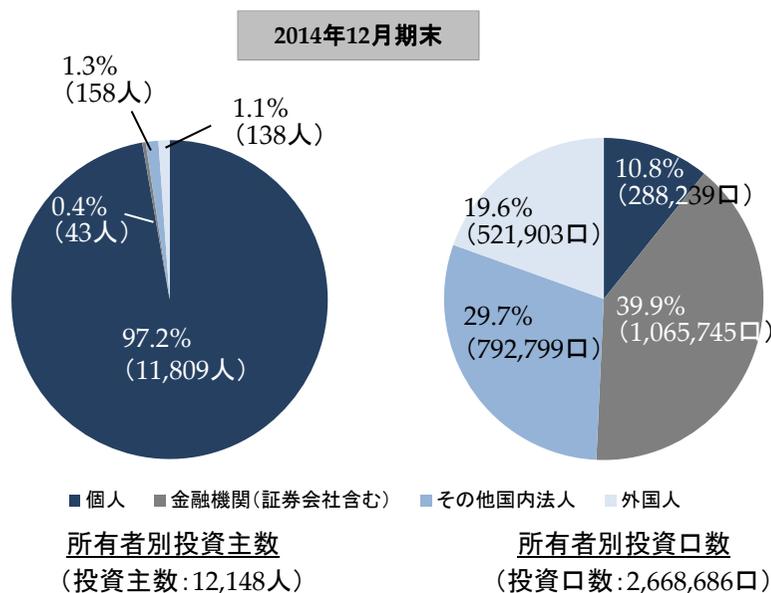
2014年12月期末時点			
氏名又は名称	所有投資口数(口)	割合(%)	
1 Calliope合同会社	609,942	22.85	
2 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	371,058	13.90	
3 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	363,836	13.63	
4 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	199,554	7.47	
5 Rayo合同会社	149,925	5.61	
6 野村信託銀行株式会社(投信口)	74,985	2.80	
7 MSIP CLIENT SECURITIES	65,337	2.44	
8 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505225	61,402	2.30	
9 BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES LUXEMBOURG/IASDEC/HENDERSON HHFSICAV	57,293	2.14	
10 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY	27,034	1.01	
合計	1,980,366	74.20	

*発行済投資口総数 2,668,686口

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

*発行済投資口総数 2,668,686口

(注) 保有割合(%)は、小数第3位を切り捨てて記載しています。



物件番号	A26	A27	A28	A29	A30	A31	A32	A33	
物件名	日神パレステージ代田橋	日神パレステージ東長崎	グロースメゾン五反田	グロースメゾン亀戸	エメラルドハウス	アルモニー御茶ノ水	サンクレスト石神井公園	グロースメゾン新横浜	
取得年月日	2005年7月28日	2005年7月28日	2006年1月30日	2006年3月30日	2006年8月1日	2006年8月3日	2006年8月3日	2006年8月3日	
築年時期	1992年12月	1989年3月	2005年7月	2005年10月	1995年2月	1997年3月	1990年3月	2006年3月	
所在地	東京都杉並区和泉一丁目31番2号	東京都豊島区長崎五丁目4番1号	東京都品川区西五反田二丁目26番6号	東京都江東区亀戸六丁目58番16号	東京都板橋区板橋三丁目27番18号	東京都文京区湯島二丁目5番6号	東京都練馬区高野台三丁目15番35号	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目16番2号	
交通条件	京王線「代田橋」駅 徒歩10分	西武線「東長崎」駅 徒歩6分	JR線「五反田」駅 徒歩5分	JR線「亀戸」駅 徒歩2分	都営線「新板橋」駅 徒歩8分	JR線「御茶ノ水」駅 徒歩8分	西武線「練馬高野台」駅 徒歩7分	JR線「新横浜」駅 徒歩7分	
価格情報	取得価格(百万円)	1,251	1,229	888	1,070	1,505	1,428	1,088	1,059
	投資比率	1.0%	0.9%	0.7%	0.8%	1.1%	1.1%	0.8%	0.8%
	貸借対照表計上額(百万円)	1,135	1,112	837	1,001	1,401	1,368	1,058	983
	期末鑑定評価額(百万円)	1,160	1,260	968	1,100	1,280	1,320	1,050	1,160
賃貸借情報	賃貸可能戸数(戸)	98	60	48	66	96	65	29	68
	賃貸可能面積(m ²)	1,771.13	2,681.94	1,051.50	1,367.96	2,152.31	1,748.24	3,029.16	1,858.44
	賃貸面積(m ²)	1,715.56	2,546.14	1,051.50	1,304.98	2,152.31	1,543.60	2,951.61	1,802.86
	稼働率	2015年6月30日 2014年12月31日	96.9% 90.0%	94.9% 96.3%	100.0% 100.0%	95.4% 86.2%	100.0% 98.0%	88.3% 93.5%	97.4% 97.0%
損益情報	運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日
	(1)賃貸事業収入合計(千円)	36,844	44,729	27,343	32,304	49,104	39,126	37,730	35,451
	賃貸及び共益費(千円)	33,722	38,579	26,772	30,551	38,933	35,432	33,733	32,707
	その他収入(千円)	3,122	6,149	571	1,752	10,171	3,693	3,996	2,744
	(2)賃貸事業費用合計(千円)	20,836	27,999	8,388	16,861	24,398	18,500	17,042	14,559
	維持管理費(千円)	7,496	9,557	2,164	5,212	7,502	6,006	4,651	3,723
	(うち修繕費(千円))	269	1,321	171	370	306	806	388	352
	(うち水道光熱費(千円))	2,005	2,664	281	584	1,072	739	1,188	634
	公租公課(千円)	1,608	2,696	1,327	1,687	2,566	1,863	3,137	2,406
	保険料(千円)	66	93	33	46	97	64	95	68
	(3)減価償却費(千円)	8,181	12,529	4,350	5,925	9,724	7,100	7,364	6,107
	その他費用(支払手数料・信託報酬等)(千円)	3,482	3,121	512	3,990	4,507	3,465	1,792	2,254
	(4)NOI=(1)-(2)+(3)(千円)	24,189	29,259	23,305	21,368	34,430	27,725	28,052	26,999
	取得価格ベースNOI利回り	3.9%	4.8%	5.3%	4.0%	4.6%	3.9%	5.2%	5.1%
鑑定評価額ベースNOI利回り	4.2%	4.7%	4.9%	3.9%	5.4%	4.2%	5.4%	4.7%	
(5)賃貸事業損益=(1)-(2)(千円)	16,008	16,729	18,954	15,443	24,706	20,625	20,688	20,892	
(6)資本的支出(千円)	4,234	12,484	-	-	1,257	2,182	1,348	230	
(7)NOF=(4)-(6)(千円)	19,955	16,774	23,305	21,368	33,172	25,542	26,704	26,769	
経費率=((2)-(3))/(1)	34.3%	34.6%	14.8%	33.9%	29.9%	29.1%	25.6%	23.8%	
2015年度固定資産税等年額(千円)	3,235	5,428	2,660	3,374	5,133	3,749	6,272	4,817	
担保権者*	ニューシンジC	ニューシンジC	ニューシンジC	ニューシンジC	ニューシンジC	ニューシンジC	ニューシンジC	ニューシンジC	

* 担保権者は下記のとおり記載しています。

ニューシンジケートローン(C) = ニューシンジC、ブルデンシャルLPSローンB(第一貸付) = 第一貸付B、ブルデンシャルLPSローンB(第二貸付) = 第二貸付B、ブルデンシャルLPSローンB(第三貸付) = 第三貸付B、ブルデンシャルLPSローンB(第四貸付) = 第四貸付B、ニューシンジケートローン(D) = ニューシンジD
以下同じです。

物件番号	A34	A35	A36	A37	A38	A39	A40	A41	
物件名	ベルファース上野御徒町	グランリール亀戸	グロースメゾン池袋	グロースメゾン用賀	ルート立川	渋谷本町マンション	シティハイツ砧	アクシズタワー川口並木	
取得年月日	2006年8月1日	2006年8月3日	2006年8月3日	2006年8月3日	2006年8月3日	2006年8月3日	2006年8月3日	2006年8月3日	
築年時期	2006年2月	2006年3月	2006年1月	2006年3月	1997年3月	1986年12月	1983年3月	2006年2月	
所在地	東京都台東区東上野一丁目27番5号	東京都江東区亀戸三丁目39番12号	東京都豊島区西池袋三丁目31番14号	東京都世田谷区岡本一丁目15番15号	東京都立川市錦町三丁目7番6号	東京都渋谷区本町二丁目35番2号	東京都世田谷区砧四丁目13番15号	埼玉県川口市並木二丁目5番13号	
交通条件	都営線「新御徒町」駅 徒歩3分	JR線「亀戸」駅 徒歩14分	JR線「池袋」駅 徒歩5分	東急線「用賀」駅 徒歩14分	JR線「立川」駅 徒歩11分	京王線「初台」駅 徒歩8分	小田急線「祖師ヶ谷大蔵」駅 徒歩9分	JR線「西川口」駅 徒歩7分	
価格情報	取得価格(百万円)	1,023	906	825	795	676	651	646	620
	投資比率	0.8%	0.7%	0.6%	0.6%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%
	貸借対照表計上額(百万円)	972	844	767	758	646	656	647	561
	期末鑑定評価額(百万円)	999	949	868	697	616	609	479	707
賃貸借情報	賃貸可能戸数(戸)	64	72	42	39	24	25	19	57
	賃貸可能面積(m ²)	1,351.11	1,562.26	952.89	1,015.34	1,368.57	1,167.50	1,235.93	1,210.74
	賃貸面積(m ²)	1,351.11	1,562.26	839.77	963.33	1,322.13	1,049.14	1,169.33	1,210.74
	稼働率	2015年6月30日 2014年12月31日	100.0% 98.3%	100.0% 100.0%	88.1% 90.5%	94.9% 94.9%	96.6% 96.6%	89.9% 91.3%	94.6% 100.0%
損益情報	運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日
	(1)賃貸事業収入合計(千円)	32,607	26,619	22,670	21,633	21,399	19,356	17,773	25,008
	賃貸及び共益費(千円)	29,856	26,619	21,037	20,451	19,407	18,608	16,740	22,763
	その他収入(千円)	2,751	-	1,633	1,182	1,992	747	1,032	2,245
	(2)賃貸事業費用合計(千円)	13,868	8,197	13,419	10,417	8,707	6,824	5,328	12,026
	維持管理費(千円)	4,898	448	4,864	3,187	2,437	2,228	1,893	2,660
	(うち修繕費(千円))	69	215	314	37	74	167	33	150
	(うち水道光熱費(千円))	512	-	622	406	426	243	81	448
	公租公課(千円)	1,666	1,714	1,055	1,366	1,069	923	980	1,127
	保険料(千円)	44	47	39	39	40	34	33	38
	(3)減価償却費(千円)	5,355	5,487	5,262	3,978	4,089	2,168	1,610	5,038
	その他費用(支払手数料・信託報酬等)(千円)	1,903	500	2,197	1,845	1,071	1,470	810	3,162
	(4)NOI=(1)-(2)+(3)(千円)	24,094	23,909	14,513	15,194	16,781	14,700	14,055	18,020
	取得価格ベースNOI利回り	4.7%	5.3%	3.5%	3.8%	5.0%	4.6%	4.4%	5.9%
鑑定評価額ベースNOI利回り	4.9%	5.1%	3.4%	4.4%	5.5%	4.9%	5.9%	5.1%	
(5)賃貸事業損益=(1)-(2)(千円)	18,738	18,422	9,251	11,215	12,691	12,532	12,445	12,982	
(6)資本的支出(千円)	-	145	162	1,564	512	3,132	2,920	-	
(7)NCF=(4)-(6)(千円)	24,094	23,764	14,351	13,629	16,268	11,567	11,135	18,020	
経費率=((2)-(3))/(1)	26.1%	10.2%	36.0%	29.8%	21.6%	24.1%	20.9%	27.9%	
2015年度固定資産税等年額(千円)	3,331	3,440	2,109	2,740	2,141	1,855	1,967	2,253	
担保権者*	ニューシンジC	ニューシンジC	ニューシンジC	ニューシンジC	ニューシンジC	ニューシンジC	ニューシンジC	ニューシンジC	

物件番号	A42	A43	A44	A45	A46	A47	A48	A51	
物件名	キャピタルハイツ神楽坂	カレッジスクエア町田	ベレー目黒	ワコーレ綱島Ⅰ	フォロス中村橋	グロースメゾン海神	カレッジスクエア町屋	シティハウス東京新橋	
取得年月日	2006年8月3日	2006年8月1日	2006年8月1日	2006年8月3日	2006年8月3日	2006年8月1日	2006年8月3日	2010年2月1日	
築年時期	1987年5月	1984年3月	2005年10月	1991年2月	2001年9月	1993年10月	2006年3月	2004年8月	
所在地	東京都新宿区榎町71番1	東京都町田市市中町三丁目4番4号	東京都目黒区目黒一丁目2番15号	神奈川県横浜市港北区榎町二丁目7番47号	東京都練馬区向山一丁目6番6号	千葉県船橋市海神五丁目29番51号	東京都荒川区荒川七丁目3番1号	東京都港区新橋六丁目19番1号	
交通条件	東京メトロ線「神楽坂」駅 徒歩5分	小田急線「町田」駅 徒歩10分	JR線「目黒」駅 徒歩7分	東急線「綱島」駅 徒歩9分	西武線「中村橋」駅 徒歩7分	京成線「海神」駅 徒歩10分	京成線「町屋」駅 徒歩4分	都営線「御成門」駅 徒歩3分	
価格情報	取得価格(百万円)	604	589	589	572	566	557	510	2,520
	投資比率	0.5%	0.4%	0.4%	0.4%	0.4%	0.4%	0.4%	1.9%
	貸借対照表計上額(百万円)	616	567	568	541	529	528	470	2,380
	期末鑑定評価額(百万円)	556	520	592	511	572	458	519	2,950
賃貸借情報	賃貸可能戸数(戸)	26	62	25	50	37	34	43	86
	賃貸可能面積(m ²)	1,126.65	1,047.75	557.05	907.46	815.77	2,040.27	871.35	3,364.00
	賃貸面積(m ²)	1,063.65	1,047.75	557.05	889.51	738.53	1,781.85	871.35	3,265.43
	稼働率	2015年6月30日 2014年12月31日	94.4% 91.6%	100.0% 100.0%	100.0% 88.1%	98.0% 89.9%	90.5% 88.8%	87.3% 89.0%	100.0% 100.0%
損益情報	運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日
	(1)賃貸事業収入合計(千円)	18,625	17,876	15,914	18,004	17,217	21,007	14,706	90,344
	賃貸及び共益費(千円)	17,468	17,876	15,115	17,199	15,054	18,557	14,706	84,410
	その他収入(千円)	1,157	-	799	805	2,163	2,450	-	5,934
	(2)賃貸事業費用合計(千円)	7,364	3,056	6,526	9,751	11,405	15,241	5,016	40,443
	維持管理費(千円)	2,678	128	1,893	3,084	3,691	5,319	-	15,271
	(うち修繕費(千円))	225	128	277	149	161	387	-	386
	(うち水道光熱費(千円))	396	-	202	685	352	1,149	-	12
	公租公課(千円)	1,085	505	866	893	988	2,106	939	4,926
	保険料(千円)	37	30	22	31	34	81	27	110
	(3)減価償却費(千円)	2,277	1,892	2,320	3,895	4,503	6,425	3,549	13,125
	その他費用(支払手数料・信託報酬等)(千円)	1,285	500	1,423	1,847	2,188	1,308	500	7,009
	(4)NOI=(1)-(2)+(3)(千円)	13,538	16,711	11,708	12,148	10,314	12,192	13,238	63,026
	取得価格ベースNOI利回り	4.5%	5.7%	4.0%	4.3%	3.7%	4.4%	5.2%	5.0%
鑑定評価額ベースNOI利回り	4.9%	6.5%	4.0%	4.8%	3.6%	5.4%	5.1%	4.3%	
(5)賃貸事業損益=(1)-(2)(千円)	11,260	14,819	9,387	8,253	5,811	5,766	9,689	49,900	
(6)資本的支出(千円)	2,115	-	156	1,668	5,393	7,793	-	572	
(7)NCF=(4)-(6)(千円)	11,423	16,711	11,552	10,480	4,920	4,398	13,238	62,453	
参考情報	経費率=((2)-(3))/(1)	27.3%	6.5%	26.4%	32.5%	40.1%	42.0%	10.0%	30.2%
	2015年度固定資産税等年額(千円)	2,183	2,023	1,745	1,784	1,979	4,271	1,876	9,899
	担保権者*	ニューシンジC	ニューシンジC	ニューシンジC	ニューシンジC	ニューシンジC	ニューシンジC	ニューシンジC	ニューシンジC

物件番号	A52	A53	A54	A56	A59	A61	A62	A63	
物件名	ウィンベル神楽坂	西早稲田クレセントマンション	レキシントン・スクエア曙橋	カーザエルミタツジオ	藤和シティコープ新大塚Ⅱ	ビクセル武蔵関	レクセルマンション上野松が谷	藤和シティコープ浅間町	
取得年月日	2010年2月1日	2010年2月1日	2010年2月1日	2010年2月1日	2010年2月1日	2010年2月1日	2010年2月1日	2010年2月1日	
築年時期	2004年2月	1987年7月	2004年12月	2003年12月	1993年5月	1992年2月	2005年1月	1992年10月	
所在地	東京都新宿区新小川町6番15号	東京都新宿区西早稲田三丁目18番9号	東京都新宿区余丁町3番8号	東京都目黒区中根一丁目14番15号	東京都豊島区東池袋五丁目49番7号	東京都練馬区関町北一丁目22番7号	東京都台東区松が谷三丁目10番2号	神奈川県横浜市西区浅間町四丁目338番2号	
交通条件	JR線「飯田橋」駅 徒歩8分	東京メトロ線「高田馬場」駅 徒歩8分	都営線「曙橋」駅 徒歩10分	東急線「都立大学」駅 徒歩8分	東京メトロ線「新大塚」駅 徒歩2分	西武線「武蔵関」駅 徒歩3分	東京メトロ線「入谷」駅 徒歩8分	相鉄線「天王町」駅 徒歩9分	
価格情報	取得価格(百万円)	3,260	1,880	1,450	1,070	866	577	970	1,110
	投資比率	2.5%	1.4%	1.1%	0.8%	0.7%	0.4%	0.7%	0.8%
	貸借対照表計上額(百万円)	3,099	1,879	1,360	982	825	557	885	1,033
	期末鑑定評価額(百万円)	3,730	2,310	1,680	1,040	1,020	681	1,120	1,320
賃貸借情報	賃貸可能戸数(戸)	118	69	88	17	58	70	29	154
	賃貸可能面積(m ²)	4,032.70	4,310.77	1,987.88	1,197.19	1,627.13	1,220.24	1,969.45	3,426.36
	賃貸面積(m ²)	3,846.54	3,970.79	1,858.26	1,007.85	1,567.61	1,202.39	1,969.45	2,843.81
	稼働率	2015年6月30日 2014年12月31日	95.4% 100.0%	92.1% 90.5%	93.5% 88.8%	84.2% 91.2%	96.3% 91.3%	98.5% 85.8%	100.0% 96.8%
損益情報	運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日
	(1)賃貸事業収入合計(千円)	104,468	70,977	48,581	29,901	34,194	24,505	35,737	52,944
	賃貸及び共益費(千円)	95,338	66,251	45,194	27,590	32,748	22,357	31,750	48,004
	その他収入(千円)	9,129	4,725	3,387	2,310	1,446	2,147	3,987	4,939
	(2)賃貸事業費用合計(千円)	40,179	21,611	21,802	16,025	13,429	10,275	14,134	30,390
	維持管理費(千円)	11,707	6,906	6,051	3,766	4,699	3,630	2,581	16,151
	(うち修繕費(千円))	252	620	449	164	43	513	97	478
	(うち水道光熱費(千円))	1,948	762	561	1,050	0	604	674	8
	公租公課(千円)	6,299	3,568	2,194	1,682	1,381	1,173	1,886	3,003
	保険料(千円)	143	102	57	45	50	46	56	103
	(3)減価償却費(千円)	15,902	7,496	8,634	9,081	4,780	2,638	8,343	7,489
	その他費用(支払手数料・信託報酬等)(千円)	6,126	3,537	4,864	1,449	2,517	2,786	1,265	3,642
	(4)NOI=(1)-(2)+(3)(千円)	80,191	56,862	35,413	22,957	25,545	16,868	29,947	30,043
	取得価格ベースNOI利回り	5.0%	6.1%	4.9%	4.3%	5.9%	5.9%	6.2%	5.5%
	鑑定評価額ベースNOI利回り	4.3%	5.0%	4.3%	4.5%	5.1%	5.0%	5.4%	4.6%
	(5)賃貸事業損益=(1)-(2)(千円)	64,288	49,365	26,779	13,875	20,765	14,230	21,603	22,553
	(6)資本的支出(千円)	1,993	9,779	464	1,516	2,923	3,700	-	1,651
(7)NCF=(4)-(6)(千円)	78,198	47,083	34,949	21,440	22,622	13,167	29,947	28,391	
経費率=((2)-(3))/(1)	23.2%	19.9%	27.1%	23.2%	25.3%	31.2%	16.2%	43.3%	
2015年度固定資産税等年額(千円)	12,641	7,192	4,409	3,350	2,768	2,348	3,760	6,009	
担保権者*	ニューシンジC	ニューシンジC	ニューシンジC	ニューシンジC	ニューシンジC	ニューシンジC	ニューシンジC	ニューシンジC	

物件番号	A64	A65	A66	A71	A72	A73	A75	A76	
物件名	ロイヤルパーク大町	レキシントン・スクエア萩野町	ヴィスコンティ覚王山	レキシントン・スクエア代田橋	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	AMS TOWER 南6条	スペースア恵比寿	ネオ・プロミネンス	
取得年月日	2010年2月1日	2010年2月1日	2010年2月1日	2010年2月1日	2010年2月1日	2010年2月1日	2010年2月1日	2012年9月28日	
築年時期	1993年2月	2005年8月	2003年9月	2006年11月	2006年10月	2007年2月	2003年2月	1994年4月	
所在地	宮城県仙台市青葉区大町二丁目11番10号	宮城県仙台市宮城野区萩野町一丁目15番16号	愛知県名古屋市中千種区御柵町二丁目44番	東京都杉並区和泉一丁目33番18号	東京都墨田区東駒形四丁目20番6号	北海道札幌市中央区南六条西二丁目5番15号	東京都渋谷区東三丁目6番22号	東京都北区志茂三丁目21番5号	
交通条件	仙台市地下鉄南北線「広瀬通」駅 徒歩12分	JR仙石線「宮城野原」駅 徒歩9分	名古屋地下鉄東山線「覚王山」駅 徒歩7分	京王線「代田橋」駅 徒歩10分	都営線「本所吾妻橋」駅 徒歩2分	札幌市地下鉄東豊線「豊水すすきの」駅 隣接	JR線「恵比寿」駅 徒歩8分	東京メトロ線「志茂」駅 徒歩1分	
価格情報	取得価格(百万円)	415	330	255	977	511	1,180	7,010	1,660
	投資比率	0.3%	0.3%	0.2%	0.7%	0.4%	0.9%	5.3%	1.3%
	貸借対照表計上額(百万円)	394	299	237	890	459	1,029	6,631	1,642
	期末鑑定評価額(百万円)	520	448	258	1,090	576	1,150	7,560	1,820
賃貸借情報	賃貸可能戸数(戸)	51	39	8	43	33	120	109	52
	賃貸可能面積(m ²)	1,929.59	1,528.58	705.75	1,430.64	784.74	4,460.56	7,794.91	3,574.70
	賃貸面積(m ²)	1,897.47	1,412.44	552.79	1,330.08	714.86	3,714.50	7,296.96	3,393.58
	稼働率	2015年6月30日 2014年12月31日	98.3% 88.1%	92.4% 100.0%	78.3% 89.7%	93.0% 85.1%	91.1% 97.0%	83.3% 83.7%	93.6% 93.6%
損益情報	運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日
	(1)賃貸事業収入合計(千円)	24,471	18,432	9,818	30,511	18,066	44,973	197,748	62,980
	賃貸及び共益費(千円)	21,847	16,475	9,178	28,003	16,754	42,767	173,808	54,012
	その他収入(千円)	2,624	1,957	640	2,508	1,312	2,205	23,939	8,968
	(2)賃貸事業費用合計(千円)	13,646	8,403	6,513	16,997	9,660	28,005	73,307	26,366
	維持管理費(千円)	5,723	2,714	2,940	3,157	2,359	6,833	15,830	10,754
	(うち修繕費(千円))	379	49	48	28	39	881	647	1,859
	(うち水道光熱費(千円))	1,871	654	190	540	376	1,097	2,373	4,512
	公租公課(千円)	1,583	1,148	921	1,546	811	2,147	8,743	3,537
	保険料(千円)	59	37	21	41	30	116	233	118
	(3)減価償却費(千円)	4,272	3,550	1,776	8,002	4,935	14,123	37,089	10,128
	その他費用(支払手数料・信託報酬等)(千円)	2,007	952	853	4,248	1,524	4,784	11,410	1,827
	(4)NOI=(1)-(2)+(3)(千円)	15,097	13,579	5,081	21,516	13,340	31,091	161,529	46,742
	取得価格ベースNOI利回り	7.3%	8.3%	4.0%	4.4%	5.3%	5.3%	4.6%	5.7%
鑑定評価額ベースNOI利回り	5.9%	6.1%	4.0%	4.0%	4.7%	5.5%	4.3%	5.2%	
(5)賃貸事業損益=(1)-(2)(千円)	10,825	10,028	3,304	13,514	8,405	16,968	124,440	36,613	
(6)資本的支出(千円)	2,550	-	223	-	-	-	10,965	3,126	
(7)NCF=(4)-(6)(千円)	12,547	13,579	4,858	21,516	13,340	31,091	150,564	43,616	
参考情報	経費率=((2)-(3))/(1)	38.3%	26.3%	48.2%	29.5%	26.2%	30.9%	18.3%	25.8%
	2015年度固定資産税等年額(千円)	3,167	2,296	1,823	3,093	1,624	8,590	17,572	7,109
	担保権者*	ニューシンジC	ニューシンジC	ニューシンジC	ニューシンジC	ニューシンジC	ニューシンジC	ニューシンジC	第一貸付B

物件番号	A77	A78	A79	A80	A81	A82	A83	A84	
物件名	インボイス新神戸レジデンス	コスモコート元町	レーベスト本陣	レーベスト松原	サンテラス南池袋	アルパ則武新町	レーベスト名駅南	レーベスト平安	
取得年月日	2012年9月28日	2012年9月28日	2012年9月28日	2012年9月28日	2012年9月28日	2012年9月28日	2012年9月28日	2012年9月28日	
築年時期	2007年1月	2007年3月	2007年3月	2007年3月	1998年2月	2006年11月	2007年2月	2006年11月	
所在地	兵庫県神戸市中央区生田町三丁目3番8号	兵庫県神戸市中央区元町通三丁目12番20号	愛知県名古屋市中村区鳥居通二丁目13番	愛知県名古屋市中区松原三丁目13番12号	東京都豊島区南池袋二丁目22番6号	愛知県名古屋市区則武新町三丁目6番8号	愛知県名古屋市中村区名駅南二丁目13番33号	愛知県名古屋市区北平安二丁目13番17号	
交通条件	神戸市営地下鉄西神・山手線「新神戸」駅 徒歩6分	JR東海道本線「元町」駅 徒歩1分	名古屋市営地下鉄東山線「本陣」駅 徒歩2分	名古屋市営地下鉄名城線「東別院」駅 徒歩12分	JR線「池袋」駅 徒歩4分	名古屋市営地下鉄東山線「亀島」駅 徒歩6分	JR東海道本線「名古屋」駅 徒歩10分	名古屋市営地下鉄名城線「平安通」駅 徒歩2分	
価格情報	取得価格(百万円)	1,260	973	674	657	625	608	597	595
	投資比率	1.0%	0.7%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%
	貸借対照表計上額(百万円)	1,228	946	656	642	610	593	583	580
	期末鑑定評価額(百万円)	1,410	1,050	761	761	695	698	695	650
賃貸借情報	賃貸可能戸数(戸)	81	82	80	70	38	64	61	40
	賃貸可能面積(m ²)	2,773.71	2,310.49	1,933.80	1,955.40	898.70	1,731.68	1,634.60	1,554.03
	賃貸面積(m ²)	2,451.34	2,223.53	1,933.80	1,749.46	875.05	1,707.84	1,634.60	1,429.03
	稼働率	2015年6月30日 2014年12月31日	88.4% 94.0%	96.2% 86.6%	100.0% 92.5%	89.5% 93.7%	97.4% 92.1%	98.6% 94.4%	100.0% 95.4%
損益情報	運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日
	(1)賃貸事業収入合計(千円)	46,339	34,751	31,672	28,540	22,455	26,107	26,205	23,843
	賃貸及び共益費(千円)	42,215	33,395	29,191	26,131	20,690	24,319	24,321	23,037
	その他収入(千円)	4,124	1,356	2,481	2,408	1,764	1,788	1,884	805
	(2)賃貸事業費用合計(千円)	24,848	20,557	15,298	16,004	10,721	13,710	14,469	10,991
	維持管理費(千円)	6,008	3,898	3,718	4,882	3,376	3,377	3,798	2,485
	(うち修繕費(千円))	1,000	200	307	469	918	200	355	214
	(うち水道光熱費(千円))	608	595	440	385	426	390	589	345
	公租公課(千円)	2,737	2,306	1,793	1,862	907	1,734	1,656	1,406
	保険料(千円)	69	67	59	54	28	54	57	40
	(3)減価償却費(千円)	11,451	9,972	7,409	6,985	4,857	6,898	6,889	6,372
	その他費用(支払手数料・信託報酬等)(千円)	4,581	4,311	2,316	2,219	1,551	1,644	2,066	686
	(4)NOI=(1)-(2)+(3)(千円)	32,942	24,167	23,784	19,521	16,591	19,295	18,625	19,224
	取得価格ベースNOI利回り	5.3%	5.0%	7.1%	6.0%	5.4%	6.4%	6.3%	6.5%
鑑定評価額ベースNOI利回り	4.7%	4.6%	6.3%	5.2%	4.8%	5.6%	5.4%	6.0%	
(5)賃貸事業損益=(1)-(2)(千円)	21,491	14,194	16,374	12,535	11,733	12,396	11,736	12,852	
(6)資本的支出(千円)	-	-	1,390	3,433	-	1,741	3,273	1,732	
(7)NCF=(4)-(6)(千円)	32,942	24,167	22,393	16,087	16,591	17,553	15,352	17,492	
参考情報	経費率=((2)-(3))/(1)	28.9%	30.5%	24.9%	31.6%	26.1%	26.1%	28.9%	19.4%
	2015年度固定資産税等年額(千円)	5,462	4,614	3,599	3,734	1,819	3,475	3,321	2,811
担保権者*	第二貸付B	第二貸付B	第三貸付B	第三貸付B	第二貸付B	第四貸付B	第一貸付B	第四貸付B	

物件番号	A85	A86	A87	A88	A89	A90	A91	A92		
物件名	ヴァンデュール浜大津駅前	サルボサーラ	エクセレンテ神楽坂	ルナコート江戸堀	ウインターズ神戸元町	クイーンズコート福住	コーポ東洞院	ペレール大井町		
取得年月日	2012年9月28日	2012年9月28日	2012年9月28日	2012年9月28日	2012年9月28日	2012年9月28日	2012年9月28日	2012年9月28日		
築年時期	2007年2月	2007年1月	2007年1月	2004年2月	2007年5月	2006年9月	2004年2月	2006年4月		
所在地	滋賀県大津市浜大津一丁目2番15号	大阪府大阪市中央区島之内二丁目6番21号	東京都新宿区山吹町128番1ほか1筆	大阪府大阪市西区江戸堀三丁目4番11号	兵庫県神戸市中央区元町通七丁目2番2号	東京都江東区福住一丁目3番10号	京都府京都市中京区東洞院通二条下る瓦之町380番1ほか2筆	東京都品川区東大井五丁目14番17号		
交通条件	京阪電気鉄道京津線、石山坂本線「浜大津」駅 徒歩2分	大阪市営地下鉄堺筋線「長堀橋」駅 徒歩8分	東京メトロ線「江戸川橋」駅 徒歩5分	大阪市営地下鉄中央線「阿波座」駅 徒歩5分	神戸高速鉄道線「西元町」駅 徒歩2分	東京メトロ線「門前仲町」駅 徒歩5分	京都市営地下鉄烏丸線「烏丸御池」駅 徒歩5分	JR線「大井町」駅 徒歩2分		
価格情報	取得価格(百万円)	581	544	543	525	512	456	446	412	
	投資比率	0.4%	0.4%	0.4%	0.4%	0.4%	0.3%	0.3%	0.3%	
	貸借対照表計上額(百万円)	563	532	533	511	497	448	437	406	
	期末鑑定評価額(百万円)	684	619	598	567	585	538	493	477	
賃貸借情報	賃貸可能戸数(戸)	81	54	33	50	57	25	42	26	
	賃貸可能面積(m ²)	2,670.66	1,428.12	701.92	1,185.50	1,433.35	765.18	1,029.05	530.60	
	賃貸面積(m ²)	2,360.56	1,348.61	681.25	1,114.79	1,356.87	765.18	985.17	510.10	
	稼働率	2015年6月30日	88.4%	94.4%	97.1%	94.0%	94.7%	100.0%	95.7%	96.1%
		2014年12月31日	87.3%	93.5%	88.3%	88.1%	94.8%	92.5%	92.9%	92.9%
損益情報	運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	
	(1)賃貸事業収入合計(千円)	30,148	23,373	17,033	20,055	22,706	16,720	17,199	15,641	
		賃貸及び共益費(千円)	27,931	21,888	16,125	19,074	22,232	15,650	15,873	14,199
		その他収入(千円)	2,216	1,485	908	981	473	1,069	1,326	1,442
	(2)賃貸事業費用合計(千円)	16,376	13,543	11,496	12,180	11,988	7,035	9,327	7,090	
		維持管理費(千円)	5,096	4,443	3,265	3,886	2,847	1,692	3,070	2,200
		うち修繕費(千円)	12	264	173	720	88	120	611	217
		うち水道光熱費(千円)	2,028	987	302	924	505	201	667	190
		公租公課(千円)	1,952	1,569	776	1,177	1,587	756	909	666
		保険料(千円)	64	44	27	35	42	24	30	20
		(3)減価償却費(千円)	6,983	5,444	4,194	5,064	5,805	3,195	3,799	2,675
	その他費用(支払手数料・信託報酬等)(千円)	2,278	2,041	3,232	2,017	1,705	1,366	1,517	1,528	
	(4)NOI=(1)-(2)+(3)(千円)	20,755	15,273	9,731	12,939	16,522	12,879	11,671	11,226	
	取得価格ベースNOI利回り	7.2%	5.7%	3.6%	5.0%	6.5%	5.7%	5.3%	5.5%	
	鑑定評価額ベースNOI利回り	6.1%	5.0%	3.3%	4.6%	5.7%	4.8%	4.8%	4.7%	
(5)賃貸事業損益=(1)-(2)(千円)	13,772	9,829	5,536	7,875	10,717	9,684	7,872	8,550		
(6)資本的支出(千円)	510	-	-	-	-	-	-	-		
(7)NCF=(4)-(6)(千円)	20,244	15,273	9,731	12,939	16,522	12,879	11,671	11,226		
参考情報	経費率=((2)-(3))/(1)	31.2%	34.7%	42.9%	35.5%	27.2%	23.0%	32.1%	28.2%	
	2015年度固定資産税等年額(千円)	3,905	3,131	1,550	2,361	3,176	1,504	1,824	1,341	
	担保権者*	第四貸付B	第一貸付B	第二貸付B	第一貸付B	第一貸付B	第三貸付B	第三貸付B	第四貸付B	

物件番号	A93	A94	A95	A96	A97	A98	A99	住居計	
物件名	シエテ南塚口	プライムライフ三宮磯上公園	HERMITAGE NANBA WEST	センチュリーパーク新川1番館	ウエストアベニュー	リトルリバー本町橋	プライムライフ御影		
取得年月日	2012年9月28日	2012年9月28日	2012年9月28日	2012年9月28日	2012年9月28日	2012年9月28日	2012年9月28日	—	
築年時期	2007年1月	2006年11月	2006年12月	2001年9月	1991年10月	2007年6月	2007年1月	—	
所在地	兵庫県尼崎市南塚口町3番18号	兵庫県神戸市中央区磯上通四丁目3番23号	大阪府大阪市浪速区桜川四丁目10番3号	愛知県名古屋港区新川町四丁目1番2	東京都国立市西一丁目5番17号	大阪府大阪市中央区本町橋1番34号	兵庫県神戸市東灘区御影塚町二丁目25番11号	—	
交通条件	JR福知山線「塚口」駅 徒歩8分	JR東海道本線「三宮」駅 徒歩9分	大阪市営地下鉄千日前線「桜川」駅 徒歩3分	名古屋市営地下鉄名港線「東海通」駅 徒歩8分	JR線「西国立」駅 徒歩12分	大阪市営地下鉄中央線「堺筋本町」駅 徒歩9分	阪神電気鉄道本線「石屋川」駅 徒歩5分	—	
価格情報	取得価格(百万円)	374	373	355	335	331	310	297	58,083
	投資比率	0.3%	0.3%	0.3%	0.3%	0.3%	0.2%	0.2%	44.3%
	貸借対照表計上額(百万円)	367	364	349	330	323	306	290	55,269
	期末鑑定評価額(百万円)	418	429	409	411	331	374	333	62,209
賃貸借情報	賃貸可能戸数(戸)	40	32	21	44	40	31	28	3,413
	賃貸可能面積(m ²)	1,020.86	789.12	992.76	1,477.62	794.80	974.81	761.18	109,584.45
	賃貸面積(m ²)	945.02	739.80	950.43	1,344.66	596.08	944.40	660.68	102,639.12
	稼働率	2015年6月30日 2014年12月31日	92.6% 97.5%	93.8% 96.9%	95.7% 100.0%	91.0% 95.5%	75.0% 85.0%	96.9% 93.8%	86.8% 93.3%
損益情報	運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	—
	(1)賃貸事業収入合計(千円)	16,097	14,106	15,596	17,322	11,025	13,698	11,367	2,013,728
	賃貸及び共益費(千円)	15,320	13,374	14,437	14,468	10,114	13,363	10,937	1,846,686
	その他収入(千円)	777	731	1,159	2,853	911	335	429	167,042
	(2)賃貸事業費用合計(千円)	8,904	7,737	8,603	7,512	8,203	7,281	7,144	947,963
	維持管理費(千円)	3,396	1,948	2,529	1,981	3,423	2,189	1,930	282,259
	(うち修繕費(千円))	463	12	191	10	432	379	-	20,676
	(うち水道光熱費(千円))	380	243	275	255	241	334	154	43,418
	公租公課(千円)	983	847	1,017	880	563	944	761	110,939
	保険料(千円)	29	22	26	39	21	24	19	3,434
	(3)減価償却費(千円)	3,240	3,426	3,445	3,878	2,944	2,871	2,960	401,277
	その他費用(支払手数料・信託報酬等)(千円)	1,254	1,492	1,584	733	1,249	1,251	1,472	150,052
	(4)NOI=(1)-(2)+(3)(千円)	10,433	9,795	10,438	13,688	5,766	9,288	7,182	1,467,042
	取得価格ベースNOI利回り	5.6%	5.3%	5.9%	8.2%	3.5%	6.0%	4.9%	5.1%
鑑定評価額ベースNOI利回り	5.0%	4.6%	5.1%	6.7%	3.5%	5.0%	4.3%	4.8%	
(5)賃貸事業損益=(1)-(2)(千円)	7,193	6,369	6,993	9,810	2,822	6,417	4,222	1,065,764	
(6)資本的支出(千円)	-	-	344	897	442	383	-	100,922	
(7)NCF=(4)-(6)(千円)	10,433	9,795	10,093	12,790	5,323	8,905	7,182	1,366,119	
参考情報	経費率=((2)-(3))/(1)	35.2%	30.6%	33.1%	21.0%	47.7%	32.2%	36.8%	27.1%
	2015年度固定資産税等年額(千円)	1,966	1,697	2,032	1,748	1,126	1,893	1,525	227,660
担保権者*	第四貸付B	第三貸付B	第二貸付B	第四貸付B	第四貸付B	第二貸付B	第四貸付B	-	

物件番号	B8	B9	B14	B15	B16	B17	B18		
物件名	近代科学社ビル	新宿アイランド	レキシントン・プラザ西五反田	クロス・スクエアNAKANO	大木青葉ビル	レキシントン・プラザ八幡	イオンタウン須賀川	オフィスビル・商業施設	
取得年月日	2006年8月1日	2007年3月26日	2010年2月1日	2010年2月1日	2010年2月1日	2010年2月1日	2010年2月1日	-	
築年時期	1991年6月	1995年1月	1993年6月	1993年1月	1997年7月	2005年12月	2005年10月	-	
所在地	東京都新宿区市谷田町二丁目7番15号	東京都新宿区西新宿六丁目5番1号	東京都品川区西五反田五丁目2番4号	東京都中野区中野五丁目24番18号	宮城県仙台市青葉区二丁目9番7号	宮城県仙台市青葉区八幡三丁目1番50号	福島県須賀川市古河105番	-	
交通条件	東京メトロ線「市ヶ谷」駅 徒歩3分	東京メトロ線「西新宿」駅 徒歩3分	東急線「不動前」駅 徒歩4分	JR線「中野」駅 徒歩9分	仙台市営地下鉄南北線「北四番丁」駅 徒歩5分	-	-	-	
価格情報	取得価格(百万円)	1,301	715	4,880	1,060	816	3,280	2,320	14,372
	投資比率	1.0%	0.5%	3.7%	0.8%	0.6%	2.5%	1.8%	11.0%
	貸借対照表計上額(百万円)	1,232	708	4,753	1,069	749	3,145	2,032	13,692
	期末鑑定評価額(百万円)	1,040	512	4,020	944	665	3,500	2,320	13,001
賃貸借情報	賃貸可能戸数(戸)	13	1	11	45	13	18	1	102
	賃貸可能面積(m ²)	1,451.54	526.43	6,033.58	2,145.00	2,178.41	8,419.15	18,440.58	39,194.69
	賃貸面積(m ²)	1,451.54	526.43	6,033.58	1,518.68	2,178.41	8,419.15	18,440.58	38,568.37
	稼働率	2015年6月30日 2014年12月31日	100.0% 100.0%	100.0% 100.0%	100.0% 100.0%	70.8% 64.3%	100.0% 100.0%	100.0% 100.0%	100.0% 100.0%
損益情報	運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	-
	(1)賃貸事業収入合計(千円)	38,607	(注)	141,089	32,032	40,168	165,200	141,739	576,034
	賃貸及び共益費(千円)	33,359	(注)	125,122	26,106	32,159	131,345	141,739	507,029
	その他収入(千円)	5,248	(注)	15,966	5,925	8,009	33,854	-	69,004
	(2)賃貸事業費用合計(千円)	22,613	(注)	70,369	16,455	22,753	81,509	94,106	317,787
	維持管理費(千円)	6,741	(注)	27,489	7,178	10,319	47,942	56,124	160,763
	(うち修繕費(千円))	153	(注)	650	629	950	1,349	-	3,732
	(うち水道光熱費(千円))	3,497	(注)	17,809	2,790	4,680	35,439	-	64,217
	公租公課(千円)	4,480	(注)	12,597	3,854	4,086	11,345	7,719	47,214
	保険料(千円)	72	(注)	192	82	101	161	199	890
	(3)減価償却費(千円)	10,482	(注)	26,440	3,848	7,450	20,857	29,438	100,319
	その他費用(支払手数料・信託報酬等)(千円)	836	(注)	3,649	1,491	795	1,203	624	8,599
	(4)NOI=(1)-(2)+(3)(千円)	26,477	(注)	97,160	19,424	24,865	104,547	77,070	358,566
	取得価格ベースNOI利回り	4.1%	2.5%	4.0%	3.7%	6.1%	6.4%	6.7%	5.0%
鑑定評価額ベースNOI利回り	5.1%	3.6%	4.9%	4.1%	7.5%	6.0%	6.7%	5.6%	
(5)賃貸事業損益=(1)-(2)(千円)	15,994	(注)	70,720	15,576	17,415	83,690	47,632	258,247	
(6)資本的支出(千円)	3,788	-	3,370	5,959	-	3,189	-	16,306	
(7)NCF=(4)-(6)(千円)	22,689	(注)	93,790	13,465	24,865	101,358	77,070	342,260	
経費率=((2)-(3))/(1)	31.4%	47.5%	31.1%	39.4%	38.1%	36.7%	45.6%	37.8%	
2015年度固定資産税等年額(千円)	9,114	6,219	24,925	7,715	8,173	22,691	15,121	93,963	
担保権者*	ニューシンジC	ニューシンジC	ニューシンジC	ニューシンジC	ニューシンジC	ニューシンジC	ニューシンジC	-	

物件番号		C1	駐車場計
物件名		タイムズ神田須田町第4	
取得年月日		2007年1月22日	—
築年時期		—	—
所在地		東京都千代田区神田須田町一丁目22番7、22番15	—
交通条件		JR線「神田」駅 徒歩4分	—
価格情報	取得価格(百万円)	97	97
	投資比率	0.1%	0.1%
	貸借対照表計上額(百万円)	100	100
	期末鑑定評価額(百万円)	109	109
賃貸借情報	賃貸可能戸数(戸)	1	1
	賃貸可能面積(m ²)	81.04	81.04
	賃貸面積(m ²)	81.04	81.04
	稼働率	2015年6月30日 2014年12月31日	100.0% 100.0%
損益情報	運用日数	181日	—
	(1) 賃貸事業収入合計(千円)	2,700	2,700
	賃貸及び共益費(千円)	2,700	2,700
	その他収入(千円)	-	-
	(2) 賃貸事業費用合計(千円)	258	258
	維持管理費(千円)	-	-
	(うち修繕費(千円))	-	-
	(うち水道光熱費(千円))	-	-
	公租公課(千円)	257	257
	保険料(千円)	-	-
	(3) 減価償却費(千円)	1	1
	その他費用(支払手数料・信託報酬等)(千円)	-	-
	(4) NOI=(1)-(2)+(3)(千円)	2,442	2,442
	取得価格ベースNOI利回り	5.0%	5.0%
鑑定評価額ベースNOI利回り	4.5%	4.5%	
(5) 賃貸事業損益=(1)-(2)(千円)	2,441	2,441	
(6) 資本的支出(千円)	-	-	
(7) NCF=(4)-(6)(千円)	2,442	2,442	
参考情報	経費率=((2)-(3))/(1)	9.5%	9.5%
	2015年度固定資産税等年額(千円)	515	515
	担保権者*	ニューシンジC	-

物件番号	D1	D2	D3	D4	D5	D6	D7	D8		
物件名	ホテルマイステイズ神田	ホテルマイステイズ浅草	ホテルマイステイズ京都四条	マイステイズ新浦安コンパレンスセンター	ホテルマイステイズ舞浜	ホテルビスタプレミオ堂島	ホテルマイステイズ名古屋栄	ホテルマイステイズ堺筋本町		
取得年月日	2014年5月23日	2014年5月23日	2014年7月17日	2014年7月17日	2014年7月17日	2014年7月17日	2014年7月17日	2014年7月17日		
築年時期	2005年12月	1990年1月	2008年1月	2009年3月	2005年6月	1990年8月	1979年11月	2008年7月		
所在地	東京都千代田区岩本町一丁目2番12号	東京都墨田区本所一丁目21番11号	京都府京都市下京区四条通油小路東入ル傘鉾町52	千葉県浦安市明海二丁目1番4号	千葉県浦安市鉄鋼通り三丁目5番1号	大阪府大阪市北区曽根崎新地二丁目4番1号	愛知県名古屋市中区東桜二丁目23番22号	大阪府大阪市中央区淡路町一丁目4番8号		
交通条件	JR山手線・東京メトロ銀座線「神田」駅 徒歩6分	都営大江戸線「蔵前」駅 徒歩4分	京都市営地下鉄烏丸線「四条」駅 徒歩6分	JR京葉線・武蔵野線「新浦安」駅 徒歩15分	JR京葉線・武蔵野線「舞浜」駅 徒歩12分	JR東西線「北新地」駅 徒歩5分	地下鉄名城線・東山線「栄」駅 徒歩7分	地下鉄堺筋線・中央線「堺筋本町」駅 徒歩7分		
価格情報	取得価格(百万円)	2,851	2,584	6,024	4,930	4,870	3,845	2,958	2,514	
	投資比率	2.2%	2.0%	4.6%	3.8%	3.7%	2.9%	2.3%	1.9%	
	貸借対照表計上額(百万円)	2,878	2,593	5,949	4,865	4,814	3,792	2,891	2,488	
	期末鑑定評価額(百万円)	3,560	3,480	9,200	5,670	5,220	5,200	3,210	3,870	
賃貸借情報	客室数(室)	126	160	224	175	90	141	270	190	
	賃貸可能面積(m ²)	2,585.72	3,327.38	7,241.51	6,232.30	2,456.36	9,445.32	9,064.71	4,188.83	
	賃貸面積(m ²)	2,585.72	3,327.38	7,241.51	6,232.30	2,456.36	9,445.32	9,064.71	4,188.83	
	稼働率	2015年6月30日 2014年12月31日	100.0% 100.0%	100.0% 100.0%	100.0% 100.0%	100.0% 100.0%	100.0% 100.0%	100.0% 100.0%	100.0% 100.0%	
損益情報	運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	
	(1)賃貸事業収入合計(千円)	111,428	126,298	282,858	164,208	142,571	187,248	155,746	163,179	
	GOP(千円)	111,428	126,298	282,858	164,208	142,571	187,248	155,746	163,179	
	その他収入(千円)	-	-	-	-	-	-	-	-	
	(2)賃貸事業費用合計(千円)	18,409	19,286	54,000	45,728	37,200	61,220	65,087	22,985	
	維持管理費(借地料)(千円)-(a)	-	-	-	-	-	8,208	17,163	-	
	(うち修繕費)(千円)	-	-	-	-	-	-	-	-	
	(うち水道光熱費)(千円)	-	-	-	-	-	-	-	-	
	公租公課(千円)-(b)	2,210	1,962	5,261	4,080	1,596	5,927	2,313	3,210	
	保険料(千円)-(c)	76	49	240	213	105	294	254	116	
	(3)減価償却費(千円)	15,618	16,755	47,985	40,930	34,995	46,281	44,850	19,155	
	その他費用(借託報酬)(千円)-(d)	504	518	513	504	503	508	504	502	
	(4)NOI=(1)-(2)+(3)(千円)	108,638	123,767	276,843	159,409	140,366	172,309	135,510	159,349	
	取得価格ベースNOI利回り	7.7%	9.7%	9.3%	6.5%	5.8%	9.0%	9.2%	12.8%	
鑑定評価額ベースNOI利回り	6.2%	7.2%	6.1%	5.7%	5.4%	6.7%	8.5%	8.3%		
(5)賃貸事業損益=(1)-(2)(千円)	93,019	107,012	228,858	118,479	105,370	126,027	90,659	140,194		
(6)資本金的支出(千円)	2,650	2,280	172	1,288	2,660	4,154	7,003	-		
(7)NCF=(4)-(6)(千円)	105,988	121,487	276,671	158,121	137,706	168,154	128,507	159,349		
経費率=((2)-(3))/(1)	2.5%	2.0%	2.1%	2.9%	1.5%	8.0%	13.0%	2.3%		
2015年度固定資産税等年額(千円)	8,840	7,851	21,039	16,319	6,385	23,711	9,254	12,841		
担保権者	ニューシジロ	ニューシジロ	ニューシジロ	ニューシジロ	ニューシジロ	ニューシジロ	ニューシジロ	ニューシジロ		
参考情報(2015年1-6月実績)	(8)売上高(千円)	190,423	217,540	486,406	319,346	246,194	342,898	335,007	280,122	
	客室収入(千円)	189,052	211,951	474,404	271,165	236,725	263,249	316,071	276,357	
	その他収入(千円)	1,370	5,588	12,001	48,181	9,469	79,648	18,936	3,764	
	(9)営業費用(a)-(d)は除く(千円)	78,995	91,241	203,547	155,138	103,623	155,649	179,261	116,942	
	GOP(8)-(9)(千円)	111,428	126,298	282,858	164,208	142,571	187,248	155,746	163,179	
	ADR(円)	8,745	7,728	12,032	9,081	15,288	11,292	6,676	8,432	
	RevPAR(円)	8,290	7,319	11,701	8,561	14,532	10,315	6,468	8,036	
	客室稼働率	94.8%	97.3%	97.3%	94.3%	95.1%	91.3%	96.9%	95.3%	
	GOP比率	58.5%	58.1%	58.2%	51.4%	57.9%	54.6%	46.5%	58.3%	
	宿泊形態	デイリー	96.7%	94.5%	98.7%	96.1%	99.7%	-	94.2%	95.4%
		ウィークリー	1.8%	4.8%	1.3%	3.9%	0.3%	-	4.5%	2.7%
		マンズリー	1.6%	0.7%	0.0%	0.0%	0.0%	-	1.3%	1.9%
	リノベーション時期	-	平成24年11月～12月	-	-	-	-	平成25年4月～6月	-	

物件番号	D9	D10	D11	D12	D13	D14	D15	D16	
物件名	ホテルマイステイズ横浜	ホテルマイステイズ日暮里	ホテルマイステイズ福岡天神南	フレックスステイン飯田橋	ホテルマイステイズ上野福寿町	フレックスステイン品川	フレックスステイン常盤台	フレックスステイン巣鴨	
取得年月日	2014年7月17日	2014年7月17日	2014年7月17日	2014年7月17日	2014年7月17日	2014年7月17日	2014年7月17日	2014年7月17日	
築年時期	1974年10月	1987年4月	2008年2月	1990年12月	1986年12月	1986年10月	1989年12月	1992年1月	
所在地	神奈川県横浜市中区末吉町四丁目81番	東京都荒川区東日暮里五丁目43番7号	福岡県福岡市中央区香吉三丁目14番20号	東京都新宿区新小川町3番26号	東京都台東区松が谷一丁目5番7号	東京都品川区北品川一丁目22番19号	東京都板橋区常盤台一丁目52番5号	東京都豊島区巢鴨三丁目6番16号	
交通条件	京浜急行本線「黄金町」駅 徒歩1分	JR山手線・京浜東北線・常磐線・京成電鉄本線「日暮里」駅 徒歩5分	地下鉄七隈線「天神南」駅 徒歩5分	JR総武線「飯田橋」駅 徒歩8分	東京メトロ銀座線「福寿町」駅 徒歩4分	京浜急行線「北品川」駅 徒歩1分	東武東上線「ときわ台」駅 徒歩5分	JR山手線・都営地下鉄三田線「巣鴨」駅 徒歩6分	
価格情報	取得価格(百万円)	2,119	1,898	1,570	1,381	1,331	1,242	1,242	
	投資比率	1.6%	1.4%	1.2%	1.1%	1.0%	0.9%	0.9%	
	貸借対照表計上額(百万円)	2,082	1,879	1,555	1,375	1,315	1,236	1,241	
	期末鑑定評価額(百万円)	2,680	2,430	2,100	1,600	1,780	1,540	1,440	
賃貸借情報	客室数(室)	190	93	177	59	72	55	129	
	賃貸可能面積(m ²)	7,379.43	1,719.29	3,412.71	2,953.38	1,150.76	1,134.52	2,539.75	
	賃貸面積(m ²)	7,379.43	1,719.29	3,412.71	2,953.38	1,150.76	1,134.52	2,539.75	
	稼働率	2015年6月30日 2014年12月31日	100.0% 100.0%	100.0% 100.0%	100.0% 100.0%	100.0% 100.0%	100.0% 100.0%	100.0% 100.0%	100.0% 100.0%
損益情報	運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	
	(1)賃貸事業収入合計(千円)	107,111	81,080	95,816	54,096	57,552	52,213	62,141	
	GOP(千円)	107,111	81,080	95,816	54,096	57,552	52,213	62,141	
	その他収入(千円)	-	-	-	-	-	-	-	
	(2)賃貸事業費用合計(千円)	31,625	16,230	16,594	13,949	14,623	8,088	9,892	
	維持管理費(借地利料)(千円)-(a)	-	-	-	-	-	-	-	
	(うち修繕費)(千円)	-	-	-	-	-	-	-	
	(うち水道光熱費)(千円)	-	-	-	-	-	-	-	
	公租公課(千円)-(b)	2,238	873	2,546	2,251	741	839	1,717	
	保険料(千円)-(c)	208	64	102	96	47	38	87	
	(3)減価償却費(千円)	28,675	14,788	13,443	11,096	13,330	6,706	7,583	
	その他費用(借託報酬)(千円)-(d)	503	504	503	504	504	504	504	
	(4)NOI=(1)-(2)+(3)(千円)	104,161	79,638	92,664	51,243	56,259	50,831	59,833	
	取得価格ベースNOI利回り	9.9%	8.5%	11.9%	7.5%	8.5%	8.2%	9.7%	
鑑定評価額ベースNOI利回り	7.8%	6.6%	8.9%	6.5%	6.4%	6.7%	8.4%		
(5)賃貸事業損益=(1)-(2)(千円)	75,486	64,849	79,221	40,147	42,928	44,125	52,249		
(6)資本的支出(千円)	2,669	3,680	1,796	3,750	2,297	760	4,950		
(7)NCF=(4)-(6)(千円)	101,492	75,958	90,867	47,493	53,962	50,071	54,883		
参考情報(1)	経費率=((2)-(3))/(1)	2.8%	1.8%	3.3%	5.3%	2.2%	2.6%	3.7%	
	2015年度固定資産税等年額(千円)	8,953	3,493	10,184	9,006	2,965	3,356	6,867	
参考情報(2) (2015年1-6月実績)	担保権者	ニューシージ	ニューシージ	ニューシージ	ニューシージ	ニューシージ	ニューシージ	ニューシージ	
	(8)売上高(千円)	237,335	137,083	191,166	99,974	108,151	89,368	105,193	
	客室収入(千円)	226,051	136,415	189,389	92,883	107,434	88,577	97,225	
	その他収入(千円)	11,284	667	1,776	7,091	717	791	7,968	
	(9)営業費用(a)-(d)は除く(千円)	130,223	56,002	95,350	45,877	50,599	37,154	43,051	
	GOP(8)-(9)(千円)	107,111	81,080	95,816	54,096	57,552	52,213	62,141	
	ADR(円)	7,558	8,750	6,306	9,021	9,033	9,234	4,788	
	RevPAR(円)	6,573	8,104	5,912	8,698	8,244	8,898	4,164	
	客室稼働率	87.0%	92.6%	93.7%	96.4%	91.3%	96.4%	87.0%	
	GOP比率	45.1%	59.1%	50.1%	54.1%	53.2%	58.4%	59.1%	
	宿泊形態	デイリー	96.0%	98.3%	95.1%	93.2%	97.7%	87.8%	32.7%
		ウィークリー	2.1%	0.8%	1.6%	0.6%	1.3%	3.8%	31.5%
		マンスリー	1.9%	1.0%	3.3%	6.2%	1.0%	8.4%	35.8%
	リノベーション時期	平成18年6月～11月	平成23年2月～3月	-	-	平成24年11月～12月	平成23年11月～12月	平成25年3月	平成25年3月

物件番号	D17	D18	D19	D20	D21	D22	D23		
物件名	ホテルマイステイズ大手前	フレックスティン清澄白河	フレックスティン中延P1	フレックスティン中延P2	アパホテル横浜関内	ホテルネット函館	フレックスティン白金		
取得年月日	2014年7月17日	2014年7月17日	2014年7月17日	2014年7月17日	2015年2月6日	2015年2月6日	2015年2月6日		
築年時期	1986年12月	1992年5月	1986年9月	1989年3月	2005年4月	2008年2月	1984年12月		
所在地	大阪府大阪市中央区徳井町一丁目3番2号	東京都江東区常盤一丁目12番16号	東京都品川区二葉四丁目27番12号	東京都品川区二葉四丁目27番8号	神奈川県横浜市中区住吉町三丁目37番2号	北海道函館市本町26番17号	東京都港区白金五丁目10番15号		
交通条件	大阪市営地下鉄谷町線・中央線「谷町四丁目」駅 徒歩4分	都営大江戸線・東京メトロ半蔵門線「清澄白河」駅 徒歩5分	東急大井町線・都営浅草線「中延」駅下車 徒歩5分	東急大井町線・都営浅草線「中延」駅下車 徒歩5分	横浜市営地下鉄「関内」駅 徒歩1分、JR「関内」駅 徒歩3分、みらい線「馬車道」駅 徒歩5分	市電「五稜郭公園前」駅 徒歩1分、JR「函館」駅 車10分、函館空港 車15分	東京メトロ日比谷線「広尾」駅 徒歩12分、東京メトロ南北線・都営三田線「白金高輪」駅 徒歩15分		
価格情報	取得価格(百万円)	1,192	749	589	283	8,350	2,792	2,119	
	投資比率	0.9%	0.6%	0.4%	0.2%	6.4%	2.1%	1.6%	
	貸借対照表計上額(百万円)	1,187	748	588	285	8,341	2,792	2,122	
	期末鑑定評価額(百万円)	1,730	848	659	318	8,600	2,870	2,140	
賃貸借情報	客室数(室)	110	55	39	22	451	202	84	
	賃貸可能面積(m ²)	4,956.66	2,673.64	770.56	391.49	6,568.51	7,961.26	1,754.06	
	賃貸面積(m ²)	4,956.66	2,673.64	770.56	391.49	6,568.51	7,961.26	1,754.06	
	稼働率	2015年6月30日 2014年12月31日	100.0% 100.0%	100.0% 100.0%	100.0% 100.0%	100.0% -	100.0% -	100.0% -	
損益情報	運用日数	181日	181日	181日	181日	145日	145日	145日	
	(1)賃貸事業収入合計(千円)	79,292	36,131	23,094	11,989	189,256	89,046	52,591	
	GOP(千円)	79,292	36,131	23,094	11,989	189,256	89,046	52,591	
	その他収入(千円)	-	-	-	-	-	-	-	
	(2)賃貸事業費用合計(千円)	11,940	9,416	5,091	2,381	59,920	25,482	6,328	
	維持管理費(借地料)(千円)-(a)	-	-	-	-	-	-	-	
	(うち修繕費)(千円)	-	-	-	-	-	-	-	
	(うち水道光熱費)(千円)	-	-	-	-	-	-	-	
	公租公課(千円)-(b)	1,804	1,691	472	262	-	-	-	
	保険料(千円)-(c)	119	84	26	15	217	157	46	
	(3)減価償却費(千円)	9,513	7,137	4,087	1,598	59,304	24,924	5,883	
	その他費用(借託報酬)(千円)-(d)	503	503	504	504	398	399	398	
	(4)NOI=(1)-(2)+(3)(千円)	76,865	33,852	22,090	11,207	188,640	88,488	52,145	
	取得価格ベースNOI利回り	13.0%	9.1%	7.6%	8.0%	5.7%	8.0%	6.2%	
鑑定評価額ベースNOI利回り	9.0%	8.1%	6.8%	7.1%	5.5%	7.8%	6.1%		
(5)賃貸事業損益=(1)-(2)(千円)	67,351	26,715	18,002	9,608	129,336	63,563	46,262		
(6)資本的支出(千円)	3,900	4,950	1,580	900	-	695	-		
(7)NCF=(4)-(6)(千円)	72,965	28,902	20,510	10,307	188,640	87,793	52,145		
参考情報(1)	経費率=((2)-(3))/(1)	3.1%	6.3%	4.3%	6.5%	0.3%	0.6%	0.8%	
	2015年度固定資産税等年額(千円)	7,216	6,766	1,891	1,048	23,883	20,663	3,847	
	担保提供者	ニューシジロ	ニューシジロ	ニューシジロ	ニューシジロ	ニューシジロ	ニューシジロ	ニューシジロ	
参考情報(2) 2015年1-6月実績	(8)売上高(千円)	140,472	69,122	39,036	20,871	601,622	188,938	93,890	
	客室収入(千円)	135,449	61,008	37,947	20,035	577,653	165,841	89,803	
	その他収入(千円)	5,022	8,114	1,089	835	18,936	3,764	11,284	
	(9)営業費用(a)-(d)は除く(千円)	61,179	32,990	15,942	8,881	367,541	112,602	38,177	
	GOP(8)-(9)(千円)	79,292	36,131	23,094	11,989	234,080	76,336	55,713	
	ADR(円)	7,207	6,611	6,071	5,538	7,591	6,258	6,647	
	RevPAR(円)	6,803	6,128	5,376	5,032	7,076	4,536	5,907	
	客室稼働率	94.4%	92.7%	88.6%	90.9%	93.2%	72.5%	88.9%	
	GOP比率	56.4%	52.3%	59.2%	57.4%	-	40.4%	59.3%	
	宿泊形態	デイリー	76.0%	63.4%	63.0%	57.8%	-	-	45.7%
		ウィークリー	8.1%	6.1%	17.7%	18.4%	-	-	25.9%
マンスリー		15.9%	30.5%	19.3%	23.8%	-	-	28.3%	
リノベーション時期	平成24年12月～平成25年1月	-	-	-	-	-	平成25年3月		

物件番号		ホテル計
物件名		
取得年月日		-
築年時期		-
所在地		-
交通条件		-
価格情報	取得価格(百万円)	58,634
	投資比率	44.7%
	貸借対照表計上額(百万円)	58,211
	期末鑑定評価額(百万円)	71,555
賃貸借情報	客室数(室)	3,218
	賃貸可能面積(m ²)	91,998.01
	賃貸面積(m ²)	91,998.01
	稼働率	2015年6月30日 100.0% 2014年12月31日 100.0%
損益情報	運用日数	-
	(1)賃貸事業収入合計(千円)	2,382,297
	GOP(千円)	2,382,297
	その他収入(千円)	-
	(2)賃貸事業費用合計(千円)	568,029
	維持管理費(借地料)(千円)-(a)	25,371
	(うち修繕費)(千円)	-
	(うち水道光熱費)(千円)	-
	公租公課(千円)-(b)	43,449
	保険料(千円)-(c)	2,736
	(3)減価償却費(千円)	485,167
	その他費用(借託報酬)(千円)-(d)	11,305
	(4)NOI=(1)-(2)+(3)(千円)	196,603,230
	取得価格ベースNOI利回り	8.2%
鑑定評価額ベースNOI利回り	6.7%	
(5)賃貸事業損益=(1)-(2)(千円)	1,814,268	
(6)資本的支出(千円)	54,091	
(7)NCF=(4)-(6)(千円)	196,549,138	
経費率=((2)-(3))/(1)	3.5%	
参考情報(1)	2015年度固定資産税等年額(千円)	222,176
	担保権者	-
参考情報(2)(2015年1-6月実績)	(8)売上高(千円)	3,748,786
	客室収入(千円)	3,517,576
	その他収入(千円)	231,210
	(9)営業費用((a)-(d)は除く)(千円)	1,697,383
	GOP(8)-(9)(千円)	2,051,402
	ADR(円)	8,394
	RevPAR(円)	7,833
	客室稼働率	93.3%
	GOP比率	54.7%
	宿泊形態	デイリー 85.4% ウィークリー 6.3% マンスリー 8.4%
リノベーション時期		

物件番号		期末保有物件合計
物件名		
取得年月日		-
築年時期		-
所在地		-
交通条件		-
価格情報	取得価格(百万円)	131,188
	投資比率	100.0%
	貸借対照表計上額(百万円)	127,274
	期末鑑定評価額(百万円)	146,874
賃貸借情報	賃貸可能戸数/客室数	6,734
	賃貸可能面積(m ²)	240,858.19
	賃貸面積(m ²)	233,286.54
	稼働率	2015年6月30日 96.9% 2014年12月31日 100.0%
損益情報	運用日数	-
	(1)賃貸事業収入合計(千円)	4,974,760
	賃料及び共益費/GOP(千円)	4,738,713
	その他収入	236,047
	(2)賃貸事業費用合計(千円)	1,834,039
	維持管理費(千円)	468,393
	(うち修繕費(千円))	24,408
	(うち水道光熱費(千円))	107,635
	公租公課(千円)	201,860
	保険料(千円)	7,061
	(3)減価償却費(千円)	986,765
	その他支出(支払手数料・借託報酬等)(千円)	169,957
	(4)NOI=(1)-(2)+(3)	4,127,486
	取得価格ベースNOI利回り	6.5%
鑑定評価額ベースNOI利回り	5.8%	
(5)賃貸事業損益=(1)-(2)(千円)	3,140,721	
(6)資本的支出(千円)	171,320	
(7)NCF=(4)-(6)(千円)	3,956,166	
経費率=((2)-(3))/(1)	17.0%	
参考情報	2015年度固定資産税等年額(千円)	544,315
	担保権者	-

物件番号	物件名	2015年6月期末 帳簿価格	鑑定評価額						Cap rate (直接還元法)		
			取得時	2014年 6月期末	2014年 12月期末	2015年 6月期末	対2014年12月期増減 ^(注)		2014年12月 期末評価	2015年6月 期末評価	増減
							(千円)	(千円)			
A26	日神パレステージ代田橋	1,135,384	1,300,000	1,140,000	1,150,000	1,160,000	10,000	0.9	5.00	4.90	△ 0.10
A27	日神パレステージ東長崎	1,112,109	1,300,000	1,240,000	1,250,000	1,260,000	10,000	0.8	5.10	5.00	△ 0.10
A28	グロースメゾン五反田	837,982	991,000	931,000	949,000	968,000	19,000	2.0	4.70	4.60	△ 0.10
A29	グロースメゾン亀戸	1,001,212	1,110,000	1,060,000	1,080,000	1,100,000	20,000	1.9	4.80	4.70	△ 0.10
A30	エメラルドハウス	1,401,495	1,570,000	1,190,000	1,240,000	1,280,000	40,000	3.2	5.00	4.90	△ 0.10
A31	アルモニー御茶ノ水	1,368,879	1,710,000	1,250,000	1,310,000	1,320,000	10,000	0.8	4.70	4.60	△ 0.10
A32	サンクレスト石神井公園	1,058,467	1,220,000	1,010,000	1,030,000	1,050,000	20,000	1.9	4.90	4.80	△ 0.10
A33	グロースメゾン新横浜	983,126	1,110,000	1,080,000	1,140,000	1,160,000	20,000	1.8	4.90	4.80	△ 0.10
A34	ベルファース上野御徒町	972,414	1,100,000	924,000	972,000	999,000	27,000	2.8	4.70	4.60	△ 0.10
A35	グランリール亀戸	844,413	930,000	918,000	937,000	949,000	12,000	1.3	4.90	4.80	△ 0.10
A36	グロースメゾン池袋	767,381	856,000	838,000	859,000	868,000	9,000	1.0	4.70	4.60	△ 0.10
A37	グロースメゾン用賀	758,631	831,000	682,000	691,000	697,000	6,000	0.9	4.80	4.70	△ 0.10
A38	ルート立川	646,671	749,000	595,000	606,000	616,000	10,000	1.7	5.00	4.90	△ 0.10
A39	渋谷本町マンション	656,256	678,000	591,000	604,000	609,000	5,000	0.8	4.90	4.80	△ 0.10
A40	シティハイツ砧	647,741	707,000	457,000	467,000	479,000	12,000	2.6	4.90	4.80	△ 0.10
A41	アクシースタワー川口並木	561,513	698,000	684,000	699,000	707,000	8,000	1.1	5.60	5.50	△ 0.10
A42	キャピタルハイツ神楽坂	616,450	647,000	540,000	553,000	556,000	3,000	0.5	4.80	4.70	△ 0.10
A43	カレッジスクエア町田	567,696	597,000	529,000	511,000	520,000	9,000	1.8	5.40	5.30	△ 0.10
A44	ベレール目黒	568,104	608,000	551,000	582,000	592,000	10,000	1.7	4.50	4.40	△ 0.10
A45	ワコーレ綱島 I	541,379	665,000	499,000	508,000	511,000	3,000	0.6	5.10	5.00	△ 0.10
A46	フォロス中村橋	529,065	634,000	550,000	565,000	572,000	7,000	1.2	4.80	4.70	△ 0.10
A47	グロースメゾン海神	528,405	603,000	454,000	458,000	458,000	0	0.0	5.50	5.40	△ 0.10
A48	カレッジスクエア町屋	470,476	521,000	500,000	509,000	519,000	10,000	2.0	4.90	4.80	△ 0.10
A51	シティハウス東京新橋	2,380,280	2,520,000	2,720,000	2,860,000	2,950,000	90,000	3.1	4.70	4.60	△ 0.10
A52	ウインベル神楽坂	3,099,292	3,260,000	3,490,000	3,630,000	3,730,000	100,000	2.8	4.40	4.30	△ 0.10

物件番号	物件名	2015年6月期末 帳簿価格	鑑定評価額						Cap rate (直接還元法)			
			取得時	2014年 6月期末	2014年 12月期末	2015年 6月期末	対2014年12月期増減 ^(注)		2014年12月 期末評価	2015年6月 期末評価	増減	
							(千円)	(千円)				(千円)
A53	西早稲田クレセントマンション	1,879,164	1,880,000	2,180,000	2,280,000	2,310,000	30,000	1.3	4.70	4.60	△ 0.10	
A54	レキシントン・スクエア曙橋	1,360,723	1,450,000	1,600,000	1,630,000	1,680,000	50,000	3.1	4.70	4.60	△ 0.10	
A56	カーザエルミタツジオ	982,769	1,070,000	996,000	1,020,000	1,040,000	20,000	2.0	4.60	4.50	△ 0.10	
A59	藤和シティコープ新大塚Ⅱ	825,138	866,000	949,000	985,000	1,020,000	35,000	3.6	5.10	5.00	△ 0.10	
A61	ビクセル武蔵関	557,941	577,000	634,000	659,000	681,000	22,000	3.3	4.90	4.80	△ 0.10	
A62	レクセルマンション上野松が谷	885,428	970,000	1,070,000	1,090,000	1,120,000	30,000	2.8	4.80	4.70	△ 0.10	
A63	藤和シティコープ浅間町	1,033,411	1,110,000	1,250,000	1,300,000	1,320,000	20,000	1.5	5.70	5.60	△ 0.10	
A64	ロイヤルパーク大町	394,684	415,000	508,000	503,000	520,000	17,000	3.4	6.30	6.10	△ 0.20	
A65	レキシントン・スクエア萩野町	299,908	330,000	422,000	441,000	448,000	7,000	1.6	6.10	6.00	△ 0.10	
A66	ヴィスコンティ覚王山	237,057	255,000	244,000	252,000	258,000	6,000	2.4	5.70	5.60	△ 0.10	
A71	レキシントン・スクエア代田橋	890,738	977,000	1,040,000	1,070,000	1,090,000	20,000	1.9	4.70	4.60	△ 0.10	
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	459,927	511,000	549,000	566,000	576,000	10,000	1.8	4.80	4.70	△ 0.10	
A73	AMS TOWER南6条	1,029,619	1,180,000	1,120,000	1,130,000	1,150,000	20,000	1.8	5.80	5.70	△ 0.10	
A75	スペーシア恵比寿	6,631,130	7,010,000	6,930,000	7,230,000	7,560,000	330,000	4.6	4.50	4.40	△ 0.10	
A76	ネオ・プロミネンス	1,642,621	1,660,000	1,720,000	1,800,000	1,820,000	20,000	1.1	5.10	5.00	△ 0.10	
A77	インボイス新神戸レジデンス	1,228,067	1,260,000	1,300,000	1,340,000	1,410,000	70,000	5.2	5.40	5.10	△ 0.30	
A78	コスモコート元町	946,683	980,000	1,040,000	1,040,000	1,050,000	10,000	1.0	5.30	5.00	△ 0.30	
A79	レーベスト本陣	656,834	679,000	718,000	732,000	761,000	29,000	4.0	5.90	5.70	△ 0.20	
A80	レーベスト松原	642,713	662,000	720,000	743,000	761,000	18,000	2.4	5.50	5.30	△ 0.20	
A81	サンテラス南池袋	610,799	625,000	667,000	695,000	695,000	0	0.0	4.70	4.60	△ 0.10	
A82	アルバ則武新町	593,358	608,000	644,000	666,000	698,000	32,000	4.8	5.40	5.20	△ 0.20	
A83	レーベスト名駅南	583,549	597,000	649,000	674,000	695,000	21,000	3.1	5.20	5.00	△ 0.20	
A84	レーベスト平安	580,665	599,000	619,000	641,000	650,000	9,000	1.4	5.50	5.40	△ 0.10	
A85	ヴァンデュール浜大津駅前	563,189	638,000	669,000	674,000	684,000	10,000	1.5	6.20	6.00	△ 0.20	
A86	サルボサーラ	532,005	548,000	577,000	603,000	619,000	16,000	2.7	5.50	5.30	△ 0.20	
A87	エクセレンテ神楽坂	533,726	543,000	569,000	593,000	598,000	5,000	0.8	4.50	4.40	△ 0.10	
A88	ルナコート江戸堀	511,873	525,000	549,000	565,000	567,000	2,000	0.4	5.40	5.20	△ 0.20	

物件番号	物件名	2015年6月期末 帳簿価格	鑑定評価額						Cap rate (直接還元法)		
			取得時	2014年 6月期末	2014年 12月期末	2015年 6月期末	対2014年12月期増減 ^(注)		2014年12月 期末評価	2015年6月 期末評価	増減
							(千円)	(千円)			
A89	ウィンテージ神戸元町	497,024	516,000	553,000	560,000	585,000	25,000	4.5	5.40	5.10	△ 0.30
A90	クイーンズコート福住	448,013	456,000	497,000	528,000	538,000	10,000	1.9	4.60	4.50	△ 0.10
A91	コーポ東洞院	437,178	446,000	474,000	491,000	493,000	2,000	0.4	5.30	5.00	△ 0.30
A92	ベレール大井町	406,245	412,000	455,000	476,000	477,000	1,000	0.2	4.60	4.50	△ 0.10
A93	シエテ南塚口	367,045	377,000	402,000	414,000	418,000	4,000	1.0	5.60	5.30	△ 0.30
A94	プライムライフ三宮磯上公園	364,682	373,000	389,000	397,000	429,000	32,000	8.1	5.30	5.00	△ 0.30
A95	HERMITAGE NANBA WEST	349,895	358,000	382,000	397,000	409,000	12,000	3.0	5.40	5.20	△ 0.20
A96	センチュリーパーク新川1番館	330,728	337,000	372,000	399,000	411,000	12,000	3.0	5.90	5.60	△ 0.30
A97	ウエストアベニュー	323,058	333,000	338,000	344,000	331,000	△ 13,000	△ 3.8	5.50	5.40	△ 0.10
A98	リトルリバー本町橋	306,896	312,000	335,000	364,000	374,000	10,000	2.7	5.20	5.00	△ 0.20
A99	プライムライフ御影	290,068	299,000	312,000	323,000	333,000	10,000	3.1	5.60	5.30	△ 0.30
	住居計	55,269,403	59,659,000	58,865,000	60,775,000	62,209,000	1,434,000	2.4	-	-	-
B8	近代科学社ビル	1,232,770	1,340,000	1,010,000	1,040,000	1,040,000	0	0.0	4.80	4.70	△ 0.10
B9	新宿アイランド	708,686	871,000	556,000	574,000	512,000	△ 62,000	△ 10.8	4.90	4.90	-
B14	レキシントン・プラザ西五反田	4,753,597	4,880,000	4,140,000	4,010,000	4,020,000	10,000	0.2	4.90	4.80	△ 0.10
B15	クロス・スクエアNAKANO	1,069,699	1,060,000	938,000	944,000	944,000	0	0.0	5.00	4.90	△ 0.10
B16	大木青葉ビル	749,948	816,000	644,000	659,000	665,000	6,000	0.9	6.10	6.00	△ 0.10
B17	レキシントン・プラザ八幡	3,145,977	3,280,000	3,330,000	3,440,000	3,500,000	60,000	1.7	6.10	5.90	△ 0.20
B18	イオンタウン須賀川	2,032,311	2,320,000	2,190,000	2,250,000	2,320,000	70,000	3.1	6.70	6.50	△ 0.20
	オフィスビル・商業施設計	13,692,991	14,567,000	12,808,000	12,917,000	13,001,000	84,000	0.7	-	-	-
C1	タイムズ神田須田町第4	100,822	100,000	105,000	107,000	109,000	2,000	1.9	4.40	4.30	△ 0.10
	駐車場計	100,822	100,000	105,000	107,000	109,000	2,000	1.9	-	-	-
D1	ホテルマイステイズ神田	2,878,730	2,880,000	2,880,000	3,280,000	3,560,000	280,000	8.5	5.00	4.90	△ 0.10

物件番号	物件名	2015年6月期末 帳簿価格	鑑定評価額						Cap rate (直接還元法)			
			取得時	2014年 6月期末	2014年 12月期末	2015年 6月期末	対2014年12月期増減 ^(注)		2014年12月 期末評価	2015年6月 期末評価	増減	
			(千円)	(千円)	(千円)	(千円)	(千円)	(千円)	(%)	(%)	(%)	(%)
D2	ホテルマイステイズ浅草	2,593,839	2,610,000	2,610,000	3,290,000	3,480,000	190,000	5.8	5.80	5.50	△ 0.30	
D3	ホテルマイステイズ京都四条	5,949,936	6,110,000	-	8,010,000	9,200,000	1,190,000	14.9	5.60	5.50	△ 0.10	
D4	マイステイズ新浦安コンファレンスセンター	4,865,812	4,980,000	-	5,260,000	5,670,000	410,000	7.8	5.60	5.50	△ 0.10	
D5	ホテルマイステイズ舞浜	4,814,110	4,920,000	-	5,080,000	5,220,000	140,000	2.8	5.50	5.40	△ 0.10	
D6	ホテルビスタプレミオ堂島	3,792,073	3,900,000	-	4,300,000	5,200,000	900,000	20.9	5.70	5.30	△ 0.40	
D7	ホテルマイステイズ名古屋栄	2,891,566	3,000,000	-	3,040,000	3,210,000	170,000	5.6	6.50	6.30	△ 0.20	
D8	ホテルマイステイズ塚筋本町	2,488,955	2,530,000	-	3,250,000	3,870,000	620,000	19.1	5.60	5.60	-	
D9	ホテルマイステイズ横浜	2,082,818	2,150,000	-	2,590,000	2,680,000	90,000	3.5	6.00	5.90	△ 0.10	
D10	ホテルマイステイズ日暮里	1,879,974	1,910,000	-	2,140,000	2,430,000	290,000	13.6	5.10	5.00	△ 0.10	
D11	ホテルマイステイズ福岡天神南	1,555,841	1,580,000	-	1,740,000	2,100,000	360,000	20.7	6.00	6.00	-	
D12	フレックスステイン飯田橋	1,375,149	1,390,000	-	1,560,000	1,600,000	40,000	2.6	5.20	5.10	△ 0.10	
D13	ホテルマイステイズ上野稲荷町	1,315,490	1,340,000	-	1,540,000	1,780,000	240,000	15.6	4.90	4.80	△ 0.10	
D14	フレックスステイン品川	1,236,730	1,250,000	-	1,510,000	1,540,000	30,000	2.0	5.20	5.10	△ 0.10	
D15	フレックスステイン常盤台	1,241,835	1,250,000	-	1,420,000	1,440,000	20,000	1.4	5.60	5.50	△ 0.10	
D16	フレックスステイン巣鴨	1,181,384	1,200,000	-	1,370,000	1,410,000	40,000	2.9	5.30	5.20	△ 0.10	
D17	ホテルマイステイズ大手前	1,187,068	1,200,000	-	1,600,000	1,730,000	130,000	8.1	6.30	6.30	-	
D18	フレックスステイン清澄白河	748,551	754,000	-	821,000	848,000	27,000	3.3	5.80	5.70	△ 0.10	
D19	フレックスステイン中延P1	588,554	593,000	-	647,000	659,000	12,000	1.9	5.50	5.40	△ 0.10	
D20	フレックスステイン中延P2	285,924	285,000	-	311,000	318,000	7,000	2.3	5.50	5.40	△ 0.10	
D21	アパホテル横浜関内	8,341,990	8,500,000	-	-	8,600,000	100,000	1.2	-	5.00	-	
D22	ホテルネット函館	2,792,631	2,820,000	-	-	2,870,000	50,000	1.8	-	6.60	-	
D23	フレックスステイン白金	2,122,643	2,140,000	-	-	2,140,000	0	0.0	-	5.50	-	
	ホテル計	58,211,612	59,292,000	5,490,000	52,759,000	71,555,000	5,336,000	8.1	-	-	-	
	合計	127,274,829	133,618,000	77,268,000	126,558,000	146,874,000	6,856,000	4.9	-	-	-	

(注1) 2015年2月6日付取得のホテル3物件(D21~D23)については、取得時(2013年12月1日)鑑定評価額との差異を記載しています。

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

フォートレス・グループの概要

フォートレス・グループは日本における住居及びホテル物件に対して豊富な投資経験を有するグローバルな投資運用会社

- フォートレス・インベストメント・グループ LCC(その関係法人と併せて「フォートレス・グループ」と総称)はニューヨーク証券取引所に上場、時価総額⁽¹⁾は25億米ドルに達する
- フォートレス・グループはREIT及び他の上場会社に加え、プライベート・ファンドへの投資を通じ、約720億米ドルの運用資産(AUM)を有する(2015年6月末日時点、運用報酬の対象となるAUM残高)
- 米国、欧州において、フォートレス・グループは、上場REIT及びその他上場不動産会社に対し、10年にわたるスポンサーとしての実績を有する⁽¹⁾。投資実績としては、Brookdale Senior Living Inc.(時価総額53億米ドル⁽¹⁾)、New Residential Investment Corporation(時価総額33億米ドル⁽¹⁾)、Newcastle Investment Corporation(時価総額3億米ドル⁽¹⁾)、Gagfah S.A.(時価総額42億米ドル⁽¹⁾)、Eurocastle Investment Limited(時価総額7億米ドル⁽¹⁾)がある
- フォートレス・ジャパン・オポチュニティ・ファンド I、IIを含む4本の日本特化型不動産関連ファンドを運用(本書の日付現在)
 - ✓ コミットメントベースの出資額は合計3,000億円を超える
 - ✓ 日本においてホテル・オフィスビル・商業施設等、多岐に渡る不動産物件に対する投資実績を有する
 - ✓ ポートフォリオは、合計で4,000億円を超え、2015年7月及び8月に本投資法人に売却する12物件のホテル及び3物件の住居を除いても、3,000億円を超える108物件のホテル及び住居を含む
- 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・マネジメントをフォートレス運用ファンドの傘下に有することでホテル物件情報の入手やホテル運営において競争優位性を持つ

(注1) 時価総額は、2015年8月21日時点

MHMの広範な専門能力と豊富な経験

広範な専門能力と豊富な経験を有するホテル運営会社であるMHMは、ホテルポートフォリオの中長期的な成長のためのキードライバー

株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント(MHM)の概要

概要(1):

- 設立:平成11年(2012年:フォートレス・グループが買収)
- 従業員数:646名(含アルバイト)
- 運営物件数:ホテル50物件(6,524 客室数)



競争優位性:

フレキシブルな宿泊の選択肢を提供

- デイリー、ウィークリー、マンスリーステイに対応した客室提供の豊富なノウハウ

強固な顧客基盤(1)

- 2,200社超の法人顧客基盤

開発/コンバージョン(用途変更)/リノベーション/リブランド能力

- 平成13年以降、2015年完了予定を含め、延べ87件の開発、コンバージョン、リノベーション、リブランドを実施
- 自社プロフェッショナルによる開発、コンバージョン、リノベーション及びリブランドのトラックレコードを蓄積

運営改善

- 積極的なレベニューマネジメントを实践
- 集中購買を通じた効率的なローコストオペレーション

レベニューマネジメントへの注力

- 客室の一定割合を固定レートで販売する日本の多くのホテル・オペレーターと異なり、MHMは、経験豊かなレベニューマネージャーを複数採用し、収益最大化のためのレベニューマネジメントを实践
- 事例: ホテルマイステイズ京都四条
高度なレベニューマネジメントにより、最高客室単価が大きく上昇(2012年11月対比2014年11月 +162.1%)、ADRの成長を実現(同+72.3%)

	2012年11月 (レベニューマネジメント導入前)	2014年11月 (レベニューマネジメント導入後)	成長率
最高客室単価(2)	28,620円	75,000円	+162.1%
ADR	14,004円	24,132円	+72.3%
最低客室単価(2)	5,837円	5,001円	-14.3%

(注1) 2014年12月31日時点

(注2) 最高客室単価、最低客室単価は、ホテルマイステイズ京都四条の各年11月各日のルームタイプ毎の客室単価の最大値、最小値を記載しています

MHMが運営するホテル

ホテルマイステイズ	30	物件	/	4,791	室
フレックスステイン	17	物件	/	1,448	室
マンスリーレジステイズ	3	物件	/	285	室
合計	50	物件	/	6,524	室

東京都心

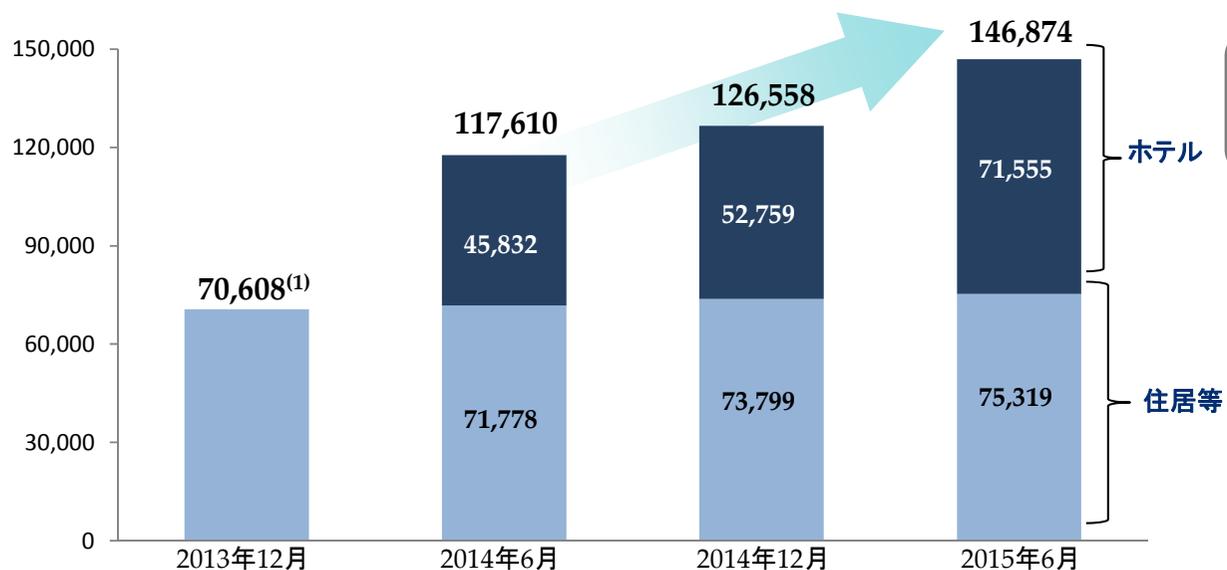
ホテルマイステイズ五反田	ホテルマイステイズ五反田駅前
ホテルマイステイズ日本橋	フレックスステイン品川
ホテルマイステイズ神田	フレックスステイン中延 P1
ホテルマイステイズ東池袋	フレックスステイン中延 P2
ホテルマイステイズ赤坂	フレックスステイン飯田橋
ホテルマイステイズ上野入谷口	フレックスステイン東十条
ホテルマイステイズ上野稲荷町	フレックスステイン江古田
ホテルマイステイズ日暮里	フレックスステイン常盤台
ホテルマイステイズ浅草	フレックスステイン巢鴨
ホテルマイステイズ亀戸 P1	フレックスステイン白金
ホテルマイステイズ亀戸 P2	フレックスステイン多摩川
ホテルマイステイズ御茶ノ水コンファレンスセンター	フレックスステイン町田
ホテルマイステイズ浜松町	フレックスステイン清澄白河
ホテルマイステイズ蒲田	マンスリーレジステイズ中延
ホテルマイステイズ浅草橋	マンスリーレジステイズ中野
西新宿ホテルマイステイズ	マンスリーレジステイズ高田馬場
ホテルマイステイズ羽田	

その他の地域

ホテルマイステイズ横浜	ホテルマイステイズ堺筋本町
ホテルマイステイズ舞浜	ホテルマイステイズ福岡天神南
ホテル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福岡天神
ホテルマイステイズ宇都宮	フレックスステイン横浜
ホテルマイステイズ金沢	フレックスステイン桜木町
ホテルマイステイズ名古屋栄	フレックスステイン川崎貝塚
ホテルマイステイズ京都四条	フレックスステイン川崎小川町
ホテルマイステイズ大手前	フレックスステイン新浦安
ホテルマイステイズ心斎橋	

ポートフォリオ鑑定評価額の上昇

- 取得ホテルの極めて高いパフォーマンスにより、ホテルポートフォリオの鑑定評価額は約8.1%上昇
- ポートフォリオ全体の含み損益率(簿価に対する含み益の比率)が15.4%、全J-REIT銘柄中第6位の水準に



- ✓ ポートフォリオ全体: +6,856 (+4.9%)
- ✓ **ホテル23物件: +5,336 (+8.1%)**
- ✓ 住居等71物件: +1,520 (+2.1%)

鑑定評価額①	146,874
帳簿価格②	127,274
① / ②	115.4%
含み損益率	15.4%
ランキング	6位

分類	物件数	前回評価額	今回評価額	増減	増減率	利回りによる増減	キャッシュ・フローによる増減	
ポートフォリオ全体	94	140,018	146,874	+6,856	+4.9%	+3,340	+3,516	
用途別	住宅	63	60,775	62,209	+1,434	+2.4%	+1,529	▲95
	オフィス・商業	7	12,917	13,001	+84	+0.7%	+309	▲225
	ホテル	23	66,219	71,555	+5,336	+8.1%	+1,500	+3,836
	その他	1	107	109	+2	+1.9%	+2	-
地域別	首都圏	62	95,560	98,486	+2,926	+3.1%	+1,916	+1,010
	中部	8	7,147	7,444	+297	+4.2%	+252	+45
	関西	16	24,328	27,371	+3,043	+12.5%	+878	+2,165
	北海道・東北	7	11,243	11,473	+230	+2.0%	+294	▲64
九州	1	1,740	2,100	+360	+20.7%	-	+360	

(注1) 2013年6月及び12月時点の鑑定評価額は、2014年5月22日に売却したシニア7物件の鑑定評価額を控除して算出しています

(注2) 2014年6月時点の鑑定評価額(117,610百万円)には、2014年7月17日に取得したホテル18物件の2014年4月時点の鑑定評価額(40,342百万円)が含まれています
73物件の2014年6月時点の鑑定評価額は77,268百万円です

NOI・当期純利益・DPUの大幅な成長

- 強力な外部成長、内部成長により2015年の物件NOIは、前年比39.30億円、66.8%増の98.09億円に増加見込み。当期純利益、DPUは各々68.7%、43.7%増加見込み
- 2016年もNOI、当期純利益、DPUの継続的成長(各々+17.4%、+43.9%、+12.9%)を見込む

	2014 1H 実績	2014 2H 実績	2014 年間 実績 (1)	2015 1H 実績	2015 2H 予想	2015 年間 実績+予想 (2)	2015 - 2014 (2) - (1)	2015年間平準化	2016年間予想 (3)	2016 - 2015 (3) - (2)
営業収益	3,775	4,610	8,386	4,974	6,601	11,576	3,190	12,811	13,508	1,932
賃貸事業収益(1)	2,772	4,610	7,383	4,974	6,601	11,576	4,193	12,811	13,508	1,932
不動産等売却益	1,003	0	1,003	0	0	0	(1,003)	0	0	0
営業費用	1,541	1,840	3,381	2,163	2,614	4,778	1,397	5,455	5,759	981
賃貸事業費用(2)	1,281	1,586	2,868	1,834	2,249	4,083	1,215	4,746	4,714	631
減価償却費(3)	527	837	1,365	986	1,329	2,316	951	2,712	2,722	406
NOI (1)-(2)+(3)	2,018	3,861	5,879	4,127	5,681	9,809	3,930	10,777	11,516	1,707
営業利益	2,234	2,769	5,004	2,810	3,986	6,797	1,793	7,356	7,748	951
営業外費用	1,334	812	2,146	519	1,458	1,977	(169)	805	806	(1,171)
融資関連費用	842	294	1,136	140	1,008	1,148	12	225	232	(916)
うちリファイナンスに係る一時費用	779	193	972	5	894	899	(73)	0	0	(899)
利息費用	376	365	741	379	307	687	(54)	579	574	(113)
公募増資に係る一時費用	115	152	267	0	142	142	(125)	0	0	(142)
経常利益	902	1,958	2,861	2,295	2,528	4,824	1,963	6,556	6,942	2,118
当期純利益	901	1,958	2,859	2,295	2,527	4,823	1,964	6,555	6,941	2,118
EPU	573	733	1,306	860	791	1,651	345	2,052	2,172	521
剰余金	-	-	-	-	23	23	23	-	-	(23)
利益超過配当	-	-	-	-	248	248	248	-	-	(248)
DPU	573	733	1,306	860	1,064	1,924	618	2,052	2,172	248

- 「**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。
- 「**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。
- 「**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)
- 「**RevPAR**」とは1日当たり総客室数当たり客室収入(Revenue 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で除して算出され、客室稼働率にADRを乗じた値と同値となります。
- 「**売上高**」とは、客室収入に、駐車場使用料・ランドリー利用料・自販機手数料等の客室収入に属さない項目を合わせた収入をいいます。
- 「**GOP**」とは、売上高営業粗利益(Gross Operating Profit)をいい、ホテルの売上高からホテル営業にかかる諸費用(人件費、水道光熱費、広告費等)及びオペレーターへの管理業務委託手数料(ある場合)を控除した額をいいます。
- 「**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
- 「**NOI**」とは、Net Operating Incomeのことをいい、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。
- 「**海外売上高**」とは、海外Webエージェント経由の売上高をいい、「海外売上高比率」は客室収入に対する海外売上高の比率をいいます。

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



ご照会先

コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社

企画部 TEL.03-5411-2731