

平成 28 年 6 月 13 日

各位

不動産投資信託証券発行者名

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

代表者名 執 行 役 員 福田 直樹  
(コード番号 : 8963)

資産運用会社名

コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社

代表者名 代表取締役社長 福田 直樹

問合せ先 企 画 部 長 粉生 潤

(TEL 03-5411-2731)

## 資産の取得及び貸借に関するお知らせ

インヴィンシブル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が資産の運用を委託する資産運用会社であるコンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日、ホテル 2 物件の取得（以下「本取得 2 物件」といいます。）及びこれに付随する本取得 2 物件に係る賃貸借契約の締結を決定いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

### 記

#### 1. 取得の概要

用途	物件番号	物件名称	所在地	取得予定価格 (百万円) (注 1)	鑑定評価額 (百万円)	取得先 (注 2)	特定資産の種類
ホテル	D47	ホテルマイステイズ金沢	石川県金沢市	13,761	13,900	Ginga 特定目的会社	信託受益権
	D48	高松東急 REI ホテル	香川県高松市	2,139	2,160	Wakusei 特定目的会社	
合計				15,900	16,060		

(注 1) 取得予定価格は、売買契約に記載された取得予定資産の売買価格を記載しており、固定資産税及び都市計画税の精算分並びに消費税及び地方消費税を含みません。以下同じです。

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

(注 3) 金額は単位未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。

#### 2. 取得の理由

本投資法人は、スポンサーである Fortress Investment Group LLC（以下「FIG」といいます。）の関係法人からホテルマイステイズ金沢と高松東急 REI ホテルを公募増資の結果生じた余剰資金を活用して取得することを決定しました。本件取得は平成 28 年における 3 回目の取得であり、強力なスポンサーサポートを活用し、変動賃料物件と固定賃料物件を組み合わせることにより、収益の成長性と更なる安

定性を実現する物件を取得するという本投資法人の外部成長戦略に沿うものです。

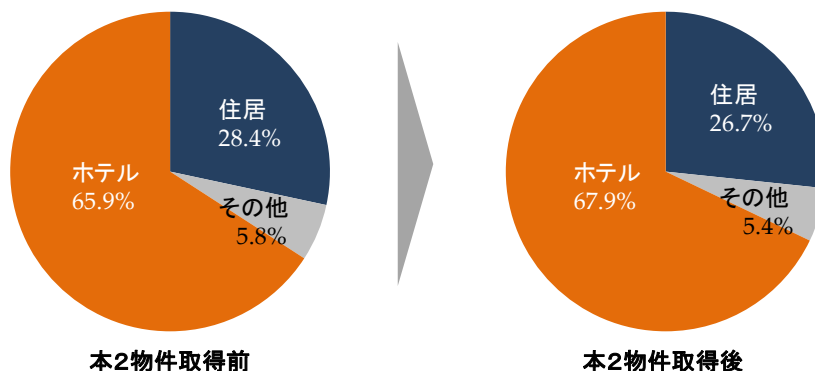
本取得2物件の取得後、本投資法人が保有するホテルのうち変動賃料を採用する物件の割合はポートフォリオ全体の93.8%、固定賃料を採用する物件の割合は同6.2%となります（注1）。

また、本取得2物件及び本取得2物件取得後のポートフォリオ（124物件）の鑑定評価ベースのNOI利回りはそれぞれ5.4%及び6.6%となります。

ホテルマイステイズ金沢は株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント（以下、「MHM」といいます。）により運営されており、本件取得後に本投資法人が保有する48物件のホテルのうち、MHMが運用する35番目の物件となります。MHMは69物件、10,162室（平成28年6月1日現在）を運営するスポンサー系列のホテル運営会社であり、豊富なホテル運営実績と高いレベニューマネジメント能力を有します。ホテルマイステイズ金沢は平成26年10月竣工の宿泊特化型ホテルであり、客室面積は32~35㎡と広く、世界最大の旅行サイトであるトリップアドバイザーにおいて金沢のホテル・旅館部門（全98軒）で第1位に選ばれています。金沢市は石川県の県庁所在地であり、北陸地方のビジネスの中心地であることから、国内のビジネス客の安定した需要が見込まれます。また、同市は日本三名園の一つである兼六園をはじめとして多くの歴史的観光名所が所在することでも知られており、平成27年3月の北陸新幹線開業により、東京からのアクセスが改善し、国内外からの訪問客が増加しています。かかる状況を受け、平成28年1月から4月の期間の本物件の稼働率は67.1%から94.4%へ前年同期比27.3ポイント増加、ADR（平均客室単価）は8,895円から9,417円へ前年同期比5.9%増加したことから、NOIは91百万円から150百万円へ65.1%増加しています。なお、外国人客の割合は平成27年実績では客室売上の16.5%でしたが、平成28年1月から4月の期間は26.0%へ増加しています。

一方、高松東急REIホテルは宿泊特化型ホテルであり、ホテル運営会社として評価の高い、東京急行電鉄株式会社の子会社である株式会社東急ホテルズ（以下、「東急ホテルズ」といいます。）及び他の2テナントとの間で賃貸借契約が締結されています。全191室のうち19室はテナントが平成28年1月にリノベーションを実施しています。高松市は人口42万人を擁する香川県最大の都市であり、同ホテルはJR高松駅から徒歩7分とアクセス良好なことから、ビジネス客及び観光客の安定的な需要が見込まれます。

本2物件取得前後のポートフォリオ構成



（注1） 取得（予定）価格ベース

（注2） 「その他」にはオフィス、商業施設及び駐車場を含みます。

	取得済資産	本取得2物件	本取得2物件 取得後
物件数（ホテル物件数）	122（46）	2（2）	124（48）
取得（予定）価格（注1）（百万円）	250,719	15,900	266,619
鑑定評価額（注1）（注2）（百万円）	292,562	16,060	308,622
鑑定評価ベース NOI 利回り（注2） （注3）	6.6%	5.4%	6.6%

（注1） 取得価格及び鑑定評価額は百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注2） 鑑定評価額は、平成27年12月31日時点で保有していた111物件については、平成27年12月31日を、平成28年1月22日に取得した6物件については平成27年11月20日を、また平成28年3月31日に取得した5物件については平成27年11月20日、平成28年1月1日又は平成28年1月31日、本取得2物件については平成28年5月31日を、それぞれ価格時点とする鑑定評価書に記載の鑑定評価額に基づいて記載しています。

（注3） 「鑑定評価ベースのNOI利回り」は、上記（注2）記載の鑑定評価書に記載の直接還元法で算出された運営純収益（NOI）の合計を取得（予定）価格の合計で除して算出し、小数第2位を切り捨てて記載しています。

本取得2物件の写真及び地図

D47 ホテルマイステイズ金沢



D48 高松東急REIホテル



### 3. 賃貸借契約の締結

ホテルマイステイズ金沢につき、MHM との間で変動賃料及び固定賃料を組み合わせた賃貸借契約を締結し、変動賃料は売上高営業粗利益 (GOP) に基づくものとします。本投資法人の主な保有資産である宿泊特化型ホテルはフルサービス型ホテルと比較して一般的に利益率が高く、さらに変動賃料により本投資法人は GOP の上昇局面において賃料のアップサイドを享受することができ、収益向上が期待できると考えています。GOP が低下した場合も、本投資法人は固定賃料により収入の減少を限定的にとどめることができます。

また、高松東急 REI ホテルにつきましては、東急ホテルズとの間の賃貸借契約は固定賃料であることから、本投資法人にとって安定的なキャッシュフローが期待できます。

#### <テナント及びオペレーターの概要>

本取得 2 物件のテナント及びオペレーターの概要はそれぞれ以下のとおりです。

#### 「ホテルマイステイズ金沢」のテナント兼オペレーター

① 名 称	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント
② 所 在 地	東京都港区六本木六丁目 2 番 31 号六本木ヒルズノースタワー14 階
③ 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 麻野 篤毅
④ 事 業 内 容	ホテル、旅館の管理運営
⑤ 資 本 金 (本書の日付現在)	1 億円
⑥ 設 立 年 月 日	平成 11 年 7 月 8 日
⑦ 投資法人・資産運用会社と当該テナント・オペレーターの関係	
資 本 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該テナント・オペレーターの間には記載すべき資本関係はありませんが、当該テナント・オペレーターの親会社は Calliope 合同会社 (以下「カリオペ」といいます。) の関係法人である F I G の関係法人が運用するファンドが間接的に保有しています。なお、F I G の関係法人であるカリオペは本日現在において、本投資法人の発行済投資口のうち 609,942 口 (所有投資口比率 16.59%) の投資口を保有しています。また、カリオペは本書の日付現在、本資産運用会社の発行済株式の 100% を保有する本資産運用会社の親会社です。
人 的 関 係	本書の日付現在において、本資産運用会社の社員のうち 1 名が当該テナント・オペレーターからの出向者です。
取 引 関 係	本投資法人は、本書の日付現在において、当該テナント・オペレーターとの間で、ホテル合計 34 物件 (注) に係る賃貸借契約を締結しています。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該テナント・オペレーターは、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該テナント・オペレーターの関係者及び関係会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該テナント・オペレーターは、本資産運用会社の投資信託及び投資法人に関する法律 (以下「投信法」といいます。) に規定する利害関係人等に該当しません。

(注) MHM の子会社との契約を含みます。



## 「高松東急REI ホテル」のテナント兼オペレーター

① 名 称	株式会社東急ホテルズ
② 所 在 地	東京都渋谷区道玄坂一丁目 10 番 7 号
③ 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 小林 昭人
④ 事 業 内 容	ホテルの経営及び運営受託
⑤ 資 本 金 (本書の日付現在)	1 億円
⑥ 設 立 年 月 日	平成 13 年 1 月 9 日
⑦ 投資法人・資産運用会社と当該テナント・オペレーターの関係	
資 本 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該テナント・オペレーターとの間には記載すべき資本関係はありません。
人 的 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該テナント・オペレーターとの間には、記載すべき人的関係はありません。
取 引 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該テナント・オペレーターとの間には、記載すべき取引関係はありません。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該テナント・オペレーターは、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該テナント・オペレーターの関係者及び関係会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該テナント・オペレーターは、本資産運用会社の投信法に規定する利害関係人等に該当しません。

#### 4. 取得予定資産の内容等

##### (1) 本取得 2 物件の内容

取得予定の本取得 2 物件の個別の内容、収支状況等及び鑑定評価書の概要は以下のとおりです。

#### ＜本取得 2 物件の内容に関する説明＞

- a. 「特定資産の種類、所在地等」欄の記載について
- 「取得予定日」は、信託受益権売買契約等に記載された売買実行日を記載しています。
  - 「取得予定価格」は、信託受益権売買契約等に記載された取得予定資産の売買価格を記載しています。なお、価格に消費税等は含まれず、百万円未満を切り捨てています。
  - 「鑑定評価額」は、取得予定資産の取得にあたり不動産鑑定士より取得した鑑定評価書に記載された価格を記載しています。
  - 「所在地（住居表示を除きます。）」、土地の「地積」、並びに建物の「延床面積」、「構造・階数」、「用途」、及び「建築時期」については、登記簿上に表示されているものを記載しています。なお、「延床面積」は床面積の合計、建物の「用途」については、登記簿上に表示されている種類のうち、主要なものを記載しています。また、「建築時期」は、登記簿上表示されている当初新築時点にて記載しています。
  - 「交通条件」については、不動産鑑定評価書の記載に基づく最寄り駅までの徒歩分数（不動産鑑定評価書に所要時間の記載がないものは、不動産の表示に関する公正競争規約（平成 15 年公正取引委員会告示第 2 号、その後の改正を含みます。）（以下「公正競争規約」といいます。）及び公正競争規約施行規則に基づき、道路距離 80 メートルにつき 1 分間を要するものとして算出した数値によっています。）を記載しています。
  - 「用途地域」については、都市計画法第 8 条第 1 項第 1 号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
  - 「建ぺい率」については、建築基準法第 53 条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合（指定建ぺい率）を記載して

います。

- ・「容積率」については、建築基準法第52条に定める、建築物の延床面積の敷地面積に対する割合（指定容積率）を記載しています。
  - ・「信託受託者」については、本投資法人による取得時に予定している信託受託者を記載しています。
  - ・「信託期間」については、本投資法人による取得時に予定している期間を記載しています。
- b. 「賃貸借の概況」欄の記載について
- ・平成28年4月末日現在を基準としています。
  - ・「テナントの総数」は、各物件において、直接賃貸借契約等を締結している賃借人を1テナントとして算出し、1テナントが同一物件において複数の貸室を賃借している場合も、1テナントとして算出しています。また、賃借人がエンドテナントに転貸しているサブリース物件の場合で、所有者である売主（取得先）、本投資法人又は信託受託者と賃借人との賃貸借契約が賃料保証ではないパス・スルー型の場合、エンドテナント数を集計しています。
  - ・「客室数」は、テナントが転貸可能な客室数を記載しています。「(S・T・D・O)」は、客室数の内訳をルームタイプ（シングル・ツイン・ダブル・その他）別に分類し記載しています。
  - ・「賃貸可能面積」は、建物毎の総賃貸可能面積を意味し、土地（平面駐車場）の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書及び当該物件の図面に表示されているものを記載しています。
  - ・「賃貸面積」は、賃貸可能面積のうち実際に賃貸借契約が締結され、エンドテナントに対して賃貸が行われている建物毎の総賃貸面積を意味し、土地の賃貸面積を含まず、賃貸借契約書に表示されているものを記載しています。
  - ・「稼働率」は、賃借面積の賃貸可能面積に占める割合を表しており、小数第2位を四捨五入しています。
  - ・「GOP」とは、売上高営業粗利益（Gross Operating Profit）をいい、ホテルの売上高からホテル営業に係る費用（人件費、水道光熱費、広告費等の諸費用）及びオペレーターへの管理業務委託手数料（ある場合）を控除した額をいい、本投資法人が賃料として収受する賃貸事業収入をいいます。
- c. 「賃貸借契約の概要」欄の記載について
- ・テナントとの間の賃貸借契約に基づき記載しています。
  - ・「賃貸借による賃料設定」は、月額については一万円未満を切り捨て、年額については百万円未満を切り捨てています。
  - ・「管理業務委託手数料」とは、契約上テナントが提供する管理業務の対価として賃貸借契約における規定に従って賃借人が賃借人から収受する手数料のことをいいます。なお、管理業務委託手数料については、開示につきテナントの同意が得られていないため開示していません。但し、MHMが運営するホテルについては、原則として(i)月間売上高の2%相当額、(ii)テナントの本社営業部門及びテナントが管理運営する自社ホームページを経由した送客実績に基づく月間売上高の0%から6%相当額の送客手数料、並びに(iii)手数料控除前月間GOPから上記(i)及び(ii)の金額を控除した金額の4%から6%相当額のマネジメントフィー合計額を手数料として収受することとなっています。
  - ・「敷金・保証金」は、賃貸借契約に基づく償却後の敷金・保証金等の額が記載されています。
- d. 「建物状況調査報告書の概要」欄の記載について
- 本投資法人は、取得予定資産に関して、建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法等の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査、土壌環境調査等の建物状況評価を、株式会社東京建築検査機構及び東京海上日動リスクコンサルティング株式会社に委託し報告を受けており、本欄にはその概要を記載しています。
- また、地震リスク分析を東京海上日動リスクコンサルティング株式会社に委託し、報告を受けており、本欄にはその概要を記載しています。
- ・「予想最大損失率（PML）」とは、地震による予想最大損失率をいいます。予想最大損失率（PML）には個別物件に関するものと、ポートフォリオ全体に関するものがあります。予想最大損失率（PML）についての統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、想定した予定使用期間（50年）中に、想定される最大規模の地震（再現期間475年の大地震＝50年間に起こる可能性が10%の大地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害の予定復旧費用の再調達価格に対する比率（%）で示

したものをいいます。

- ・「再調達価格」とは、評価対象の建物を調査時点において再建築することを想定した場合において必要とされる適正な原価の総額をいいます。
  - ・「早期修繕費」とは、調査時点において劣化が著しく最低限必要となる機能を維持していない項目、又は法規上の違反項目、指摘項目等で1年以内に修繕や更新をした方が良いと判断できるものの修繕費用を示したものです。
  - ・「長期修繕費」は、資本的支出と修繕費に分けられます。資本的支出とは、設定した建築物機能維持レベルに建築物を維持するために必要になると予測される改修費用の内、対象建築仕上、建築設備の使用可能期間を延長させるため及び全面的更新のための費用をいい、修繕費とは、設定した建築物機能維持レベルに建築物を維持するために必要になると予測される改修費用の内、資本的支出以外の費用をいいます。
- e. 「地域特性等」欄の記載について
- 「地域特性等」は、原則として各信託不動産に係る鑑定機関の鑑定評価書における記載を抜粋、要約又は参照して作成しています。
- f. 「特記事項」欄の記載について
- 「特記事項」は、各取得予定資産に関する権利関係、評価額、収益性及び処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。



＜本取得2物件の収支状況及び鑑定評価書の概要に関する説明＞

a. 「収支状況等」欄の記載について

- 平成27年1月1日から平成27年12月31日までの各事業期間について、売主から受領した情報に基づいて記載しています。また、これらは将来における収支を保証するものではありません。
- 金額は、千円未満を切り捨てて記載しています。そのため、記載されている数値を足し合わせても、合計値とは必ずしも一致しません。なお、特に注記のない限り、金額については消費税等は含まれていません。
- 「公租公課」に含まれる、固定資産税及び都市計画税は、原則として毎年1月1日時点における所有者に課されます。本投資法人が取得する予定の不動産関連資産に関して現所有者又は前所有者が取得した際に負担した固定資産税、都市計画税等については、その精算額を取得原価に算入しており、「公租公課」には含まれていません。
- 「損害保険料」には、支払保険料を対象期間で按分した金額を計上しています。
- 「NOI」(Net Operating Income) は、売主から提供を受けた実績値（但し、本投資法人が保有する場合の信託報酬、管理報酬及び保険料の調整後）を記載しています。
- 「客室収入」には、客室利用料、賃貸利用料が含まれています。
- 「その他収入」には、駐車場使用料、ランドリー利用料、自販機手数料等の上記「客室収入」項目に属さない項目が含まれています。
- 「ADR」とは、平均客室単価 (Average Daily Rate) をいい、一定期間の客室収入合計（サービス料を除きます。）を同期間の販売客室数合計で除した値をいいます。
- 「RevPAR」とは1日当たり総客室数当たり客室収入 (Revenues Per Available Room) をいい、一定期間の客室収入合計を同期間の総客室数（客室数×日数）合計で除して算出され、客室稼働率をADRで乗じた値と同値となります。
- 「客室稼働率」は、次の計算式により算出しています。  
客室稼働率＝対象期間中に稼働した延べ客室数÷対象期間中の総客室数（客室数×日数）
- 「GOP比率」は、次の計算式により算出しています。  
GOP比率＝GOP÷売上高
- 「デイリー/ウィークリー/マンスリー」は、各宿泊形態（デイリー/ウィークリー/マンスリー）の割合をいい、各運用期間の客室収入合計に対する同期間における各宿泊形態別の客室収入の割合をいいます。なお、デイリー＝1～6泊、ウィークリー＝7～29泊、マンスリー＝30泊以上として宿泊日数により区分しています。
- 「海外売上高」は、海外ウェブエージェント（ウェブサイトにおいて海外からの申込みを受け付ける業者）経由の売上高を意味し、「海外売上比率」は客室収入に対する海外売上高の比率をいいます。

b. 「不動産鑑定評価書の概要」欄の記載について

本投資法人は、取得予定資産に関して、投信法に基づく不動産鑑定評価上の留意事項、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。以下「不動産の鑑定評価に関する法律」といいます。）及び不動産鑑定評価基準に基づき、森井総合鑑定株式会社及び大和不動産鑑定株式会社に鑑定評価を依頼しました。

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

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

D47 : ホテルマイステイズ金沢

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
取得予定日	平成 28 年 6 月 15 日			
取得予定価格	13,761 百万円			
鑑定評価額	13,900 百万円			
鑑定機関	森井総合鑑定株式会社			
所在地	(地番)	石川県金沢市広岡二丁目 1301 番 2 他 4 筆		
	(住居表示)	石川県金沢市広岡二丁目 13 番 1 号		
交通条件	JR 北陸新幹線「金沢」駅徒歩 5 分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	2,191.67 m <sup>2</sup>	建ぺい率/容積率	80%/600%
建物	所有形態	所有権	用途	ホテル・事務所
	延床面積	13,250.03 m <sup>2</sup>	建築時期	平成 26 年 10 月 7 日
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 11 階建		
	リノベーション時期	-		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
信託期間	(自) 平成 28 年 1 月 29 日 (至) 平成 38 年 6 月 14 日			
担保設定の有無	無			
賃貸借の概況 (平成 28 年 4 月 30 日)				
テナントの総数	1	客室数	244 室	
賃貸可能面積	13,250.03 m <sup>2</sup>		(うち S0・T105・D107・O32)	
稼働率	100%	賃貸面積	13,250.03 m <sup>2</sup>	
敷金等	52,988 千円	賃貸事業収入 (月額)	54,483 千円	
賃貸借契約の概要				
テナント	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント			
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型			
契約期間	平成 28 年 6 月 15 日～平成 38 年 6 月 14 日			
賃貸借による賃料設定	固定賃料 (年額 365 百万円 (1 月～3 月: 月額 19.5 百万円、4 月～6 月: 月額 29 百万円、7 月～9 月 38.9 百万円、10 月～12 月: 34.3 百万円)) にテナントによるホテル営業の GOP に連動する変動賃料を加えた額とします(注)。			
管理業務委託手数料	開示につきテナントの同意が得られていないため開示いたしません。			
敷金・保証金	52,988 千円			
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。			
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可			
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可			
その他特記事項	-			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社東京建築検査機構	レポート日付	平成 28 年 5 月	
予想最大損失率 (PML) (注)	6.0%	早期修繕費 (1 年以内)	0 千円	
再調達価格	2,848,000 千円	長期修繕費 (今後 12 年間)	33,060 千円	
地域特性等				
対象不動産は、JR 北陸新幹線「金沢」駅徒歩 5 分に位置する宿泊特化型ホテルです。金沢市は兼六園をはじめ多数の観光資源を有する歴史ある都市であり、平成 27 年 3 月の北陸新幹線の開業に伴い首都圏からのアクセスが飛躍的に向上したことから国内及び外国人旅行者が増加しておりレジャーを中心に今後も宿泊需要の伸びが期待されています。また北陸地方のビジネス拠点として出張者による安定的な宿泊需要も見込まれます。対象不動産は平成 26 年 10 月竣工と築浅であり、シティホテル並みの 30 m <sup>2</sup> を超える客室面積を有しており、フィットネスルームを備えるなど設備面でも優位性を持っており、レジャー需要の取り込みより更なる収益の増加が見込まれます。				
特記事項				
該当事項はありません。				

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

D47 :ホテルマイステイズ金沢

収支状況等			平成 26 年 1 月 1 日～平成 26 年 12 月 31 日 (注)	平成 27 年 1 月 1 日～平成 27 年 12 月 31 日
運用期間				
GOP (=賃貸事業収入) (= (1) - (2))			18,742 千円	497,098 千円
a. 借地料			-	-
b. 公租公課			321 千円	30,099 千円
c. 損害保険料			66 千円	792 千円
d. 信託報酬			67 千円	800 千円
NOI (=GOP-[a. + b. + c. + d.])			18,288 千円	465,407 千円
(参考)	(1) 売上高		30,634 千円	893,500 千円
		客室収入	22,155 千円	800,455 千円
		その他収入	8,479 千円	93,045 千円
	(2) 営業費用(上記 a.～d. は含みません)		11,891 千円	396,401 千円
	ADR		6,422 円	11,190 円
	RevPAR		2,929 円	8,987 円
	客室稼働率		45.6%	80.3%
	GOP 比率		61.2%	55.6%
	デイリー/ウィークリー/マンスリー		100.0% / 0% / 0%	99.6% / 0.3% / 0.1%
	海外売上比率		4.5%	16.5%

(注) 平成 26 年 11 月 23 日開業のため平成 26 年 12 月のデータを記載しています。

D47 :ホテルマイステイズ金沢

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定機関	森井総合鑑定株式会社
鑑定評価額（特定価格）	13,900百万円
価格時点	平成28年5月31日

1. 収益還元法による収益価格		
(1) 直接還元法	内容	概要等
(a) 貸室賃料収入	765,938千円	現行条件等を基に中長期的に安定した賃料等を査定
(b) 共益費収入	-	
(c) 水道光熱費収入	-	
(d) 駐車場収入	-	
(e) その他収入	-	
①潜在総収益 = [(a)+(b)+(c)+(d)+(e)]	765,938千円	
(f) 空室等損失	-	シングルテナントにより長期的に賃貸されるものと想定し計上しない
(g) 貸倒れ損失	-	
②運営収益 = [①-(f)-(g)]	765,938千円	
(h) 維持管理費	-	テナント負担のため計上しない
(i) 水道光熱費	-	テナント負担のため計上しない
(j) 修繕費	827千円	ERの見積もりを妥当と判断し平準化した額の30%を計上
(k) プロパティマネジメントフィー	-	
(l) テナント募集費用等	-	
(m) 公租公課	25,701千円	実績を基礎として変動率・経年減価を考慮して査定
(n) 損害保険料	792千円	再調達原価の0.03%相当額
(o) その他費用	-	
③運営費用（経費率）= [(h)+(i)+(j)+(k)+(l)+(m)+(n)+(o)]	27,320千円	
④運営純収益 = [②-③]	738,618千円	
(p) 一時金の運用益	1,010千円	
(q) 資本的支出	1,929千円	ERの見積もりを妥当と判断し平準化した額の70%を計上
(r) FF&E リザーブ	-	
⑤純収益 = [④+(p)-(q)-(r)]	737,699千円	
⑥還元利回り	5.4%	
⑦直接還元法による収益価格 = [⑤÷⑥]	13,700,000千円	
(参考) 運営純収益 (NOI) ベース利回り (④運営純収益 ÷ ⑦収益価格)	5.4%	
(2) DCF 法		
①分析期間中の純収益の現在価値の合計額		
(a) 売却価格	14,786,946千円	
(b) 売却費用	443,668千円	
(c) 復帰価格 = [(a)-(b)]	14,343,278千円	
②復帰価格現在価値	8,629,530千円	
③割引率	5.2%	
④最終還元利回り	5.6%	
⑤DCF法による収益価格 = [①+②]	14,100,000千円	
(3) 収益還元法による収益価格	13,900,000千円	

2. 原価法による積算価格		
	内容	概要等
(i) 土地価格	1,020,000千円	
(ii) 建物価格	2,428,000千円	
(iii) 付帯費用	495,000千円	
(iv) 土地・建物・付帯費用の価格の合計 = [(i)+(ii)+(iii)]	3,943,000千円	
(v) 土地建物一体としての増加率	150%	
(vi) 原価法による積算価格 = [(iv)×(v)]	5,910,000千円	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項
地域分析及び個別分析並びに積算価格の特性及び収益価格との適合性に係る点に鑑み、より市場実態を反映した説得力ある価格は収益価格であると判断し評価額を決定した。

D48 : 高松東急 REI ホテル

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
取得予定日	平成 28 年 6 月 15 日			
取得予定価格	2,139 百万円			
鑑定評価額	2,160 百万円			
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社			
所在地	(地番)	香川県高松市兵庫町 9 番 1 他 7 筆		
	(住居表示)	香川県高松市兵庫町 9 番地 9		
交通条件	JR「高松」駅徒歩 7 分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	1,178.28 m <sup>2</sup>	建ぺい率/容積率	80%/600%
建物	所有形態	区分所有権	用途	ホテル
	延床面積	7,251.64 m <sup>2</sup>	建築時期	昭和 57 年 4 月 23 日
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 13 階建		
	リノベーション時期	平成 28 年 1 月		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
信託期間	(自) 平成 26 年 4 月 25 日 (至) 平成 38 年 6 月 14 日			
担保設定の有無	無			
賃貸借の概況 (平成 28 年 4 月 30 日)				
テナントの総数	3	客室数	191 室	
賃貸可能面積	7,148.17 m <sup>2</sup>	(うち S116・T58・D16・O1)		
稼働率	100%	賃貸面積	7,148.17 m <sup>2</sup>	
敷金等	173,762 千円	賃貸事業収入 (月額)	18,407 千円	
主要賃貸借契約の概要 (ホテル)				
テナント	株式会社東急ホテルズ			
契約形態	固定賃料型			
契約期間	平成 26 年 4 月 25 日～平成 29 年 4 月 24 日 (当初契約開始日 昭和 57 年 4 月 25 日)			
賃貸借による賃料設定	非開示 (注)			
管理業務委託手数料	-			
敷金・保証金	非開示 (注)			
期間満了時の更新について				
賃料の改定について				
中途解約について				
その他特記事項	-			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	レポート日付	平成 28 年 6 月	
予想最大損失率 (PML)	5.7%	早期修繕費 (1 年以内)	0 千円	
再調達価格	1,888,800 千円	長期修繕費 (今後 12 年間)	234,067 千円	
地域特性等				
対象不動産は、JR 線「高松」駅徒歩 7 分に位置する宿泊特化型ホテルです。高松市は四国の玄関口として国の出先機関や企業の四国支社・支店などが多く置かれています。対象不動産は、高松市のビジネス街中心部に存していることから官公庁・企業の出張ニーズにより安定的な運営が可能です。また、現在は宿泊客の 70%がビジネス利用で安定していますが、全国的な外国人観光客の増加傾向を受け、今後は観光客の増加による ADR の上昇も期待されます。				
特記事項				
該当事項はありません。				

(注) 開示につき、賃借人からの同意が得られていないため、非開示としています。



D48 : 高松東急REI ホテル

収支状況等		
運用期間	平成 26 年 1 月 1 日～平成 26 年 12 月 31 日 (注 1)	平成 27 年 1 月 1 日～平成 27 年 12 月 31 日
賃貸事業収入	-	209,485 千円
a. 賃貸事業費用	-	71,100 千円
b. 公租公課	-	11,517 千円
c. 損害保険料	-	484 千円
d. 信託報酬	-	800 千円
NOI (=賃貸事業収入-[a. + b. + c. + d.])	-	125,555 千円
(参考) (注 2)	(1) 売上高	-
	客室収入	-
	その他収入	-
	(2) 営業費用(上記 a.～d. は含みません)	-
	ADR	-
	RevPAR	-
	客室稼働率	-
	GOP 比率	-
	デイリー/ウィークリー/マンスリー	-
	海外売上比率	-

(注 1) 賃貸事業収入以下 NOI までの数値については、一部開示を受けていないため、記載していません。

(注 2) 開示につきオペレーターの同意が得られていないため、記載していません

D48 高松東急REI ホテル

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
鑑定評価額（特定価格）	2,160 百万円
価格時点	平成 28 年 5 月 31 日

3. 収益還元法による収益価格		
(1) 直接還元法	内容	概要等
(a) 貸室賃料収入	123,067 千円	現行契約の賃料水準、同一需給圏内における新規賃料水準及び対象不動産の中長期的競争力を勘案のうえ標準化した想定賃料・共益費を計上 過年度実績額に基づき稼働率実績も考慮した満室想定水道光熱費収入を計上 現行契約の賃料水準、周辺賃貸事例及びその動向に基づき標準化した駐車料収入を計上 アンテナ設置料収入を計上
(b) 共益費収入	39,498 千円	
(c) 水道光熱費収入	38,921 千円	
(d) 駐車場収入	8,664 千円	
(e) その他収入	240 千円	
①潜在総収益 = [(a) + (b) + (c) + (d) + (e)]	210,391 千円	
(f) 空室等損失	928 千円	店舗部分につき 3%の空室率を想定
(g) 貸倒れ損失	-	
②運営収益 = [① - (f) - (g)]	209,462 千円	
(h) 維持管理費	24,471 千円	現行契約額に基づき計上
(i) 水道光熱費	38,921 千円	実績額を参考に、賃貸可能面積当たり月額 1,500 円/坪を計上
(j) 修繕費	5,686 千円	ER の 12 年間修繕費の年平均額を妥当し判断し計上
(k) プロパティマネジメントフィー	2,160 千円	現行契約を妥当と判断し計上
(l) テナント募集費用等	289 千円	類似不動産のテナント募集費用を参考に査定し計上
(m) 公租公課	11,591 千円	平成 28 年度実績額に基づき計上
(n) 損害保険料	484 千円	見積額に基づき計上
(o) その他費用	1,037 千円	賃貸可能面積当たり月額 40 円/坪と査定し計上
③運営費用（経費率）= [(h) + (i) + (j) + (k) + (l) + (m) + (n) + (o)]	84,642 千円	
④運営純収益 = [② - ③]	124,819 千円	
(p) 一時金の運用益	3,492 千円	運用利回りを 2.0%と査定し計上
(q) 資本的支出	14,208 千円	ER の 12 年間更新費の年平均額を妥当と判断し、CM フィーを考慮の上計上
(r) FF&E リザーブ	-	
⑤純収益 = [④ + (p) - (q) - (r)]	114,102 千円	
⑥還元利回り	5.3%	
⑦直接還元法による収益価格 = [⑤ ÷ ⑥]	2,150,000 千円	
(参考) 運営純収益 (NOI) ベース利回り (④運営純収益 ÷ ⑦収益価格)	5.8%	
(2) DCF 法	内容	概要等
①分析期間中の純収益の現在価値の合計額	884,990 千円	
(a) 売却価格	2,133,788 千円	
(b) 売却費用	42,675 千円	
(c) 復帰価格 = [(a) - (b)]	2,091,112 千円	
②復帰価格現在価値	1,271,599 千円	
③割引率	5.1%	
④最終還元利回り	5.5%	
⑤DCF 法による収益価格 = [① + ②]	2,160,000 千円	
(3) 収益還元法による収益価格	2,160,000 千円	

4. 原価法による積算価格		
	内容	概要等
(i) 土地価格	570,477 千円	
(ii) 建物価格	276,571 千円	
(iii) 付帯費用	120,231 千円	
(iv) 土地・建物・付帯費用の価格の合計 = [(i) + (ii) + (iii)]	967,279 千円	
(v) 土地建物一体としての市場性修正率	-	
(vi) 原価法による積算価格 = [(iv) × (v)]	967,000 千円	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項  
対象不動産の収益力、投資採算性を反映した収益価格がより説得力ある価格であると判断し、収益価格を標準に積算価格を参考として価格を査定した。

## (2) 本取得2物件の耐震性等に関する事項

本投資法人は、本取得2物件のうち、D47「ホテルマイステイズ金沢」に係る建物について、専門の第三者機関である株式会社東京建築検査機構から、構造計算書等に特に故意の改ざん・偽装等の不正は見当たらず、構造計算ルートの設定も妥当であり、許容応力度設計（1次設計）・保有水平耐力計算（2次設計）はいずれも所定の安全率を確保している旨の見解を得ています。また、D48「高松東急REIホテル」に係る建物については、旧耐震基準による設計であることから専門の第三者機関である株式会社アキ・アーキテクトにより耐震診断が行われており、構造耐震指標等の目標値は満足している旨の見解を得ています。この耐震診断については、一般社団法人東京都建築士事務所協会から「建築物の耐震改修の促進に関する法律」及び関連する規定に従い適切に診断されている旨の評価書が交付されていることを確認しています。

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

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

（注2）物件を取得する際のデュー・ディリジェンスには、鑑定価格調査、建物診断調査、地震リスク調査、法務調査等が含まれます。

## 5. 取得先の概要

本取得2物件の取得先の概要はそれぞれ以下のとおりです。

### D47「ホテルマイステイズ金沢」

① 名称	Ginga 特定目的会社（以下「Ginga TMK」といいます。）
② 所在地	東京都港区西新橋一丁目2番9号 EP コンサルティングサービス内
③ 代表者の役職・氏名	取締役 目黒 正行
④ 事業内容	a. 特定資産の流動化に係る業務 b. その他前記特定資産の流動化に係る業務に付帯関連する一切の業務
⑤ 資本金 （本書の日付現在）	特定資本金 10万円 優先資本金 26億5,500万円
⑥ 設立年月日	平成25年11月7日
⑦ 純資産	非開示（注）
⑧ 総資産	非開示（注）
⑨ 出資者	非開示（注）
⑩ 投資法人・資産運用会社と当該TMKの関係	
資本関係	本投資法人・本資産運用会社と当該TMKの間には記載すべき資本関係はありませんが、当該TMKはカリオペの関係法人であるFIGの関係法人が運用するファンド等を通じ出資を受けています。なお、カリオペは本日現在において、本投資法人の発行済投資口のうち609,942口（所有投資口比率16.59%）の投資口を保有しています。また、カリオペは本書の日付現在、本資産運用会社の発行済株式の100%を保有する本資産運用会社の親会社です。

人 的 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該 TMK との間には、記載すべき人的関係はありませんが、本書の日付現在において、本投資法人の役員及び本資産運用会社の役職員のうち本投資法人の執行役員かつ本資産運用会社の代表取締役社長である福田直樹氏はカリオペからの出向者です。また、本資産運用会社の非常勤取締役であるクリストファー・リード氏は F I G の子会社であるフォートレス・インベストメント・グループ・ジャパン合同会社からの出向者です。
取 引 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該 TMK との間には、記載すべき取引関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該 TMK の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき取引関係はありません。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該 TMK は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該 TMK の関係者及び関係会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該 TMK は、本資産運用会社の投信法に規定する利害関係人等に該当しません。

(注) 開示につき取得先の同意が得られていないため開示いたしません。

#### D48 「高松東急 REI ホテル」

⑪ 名 称	Wakusei 特定目的会社 (以下「WakuseiTMK」といいます。)
⑫ 所 在 地	東京都港区赤坂二丁目 10 番 5 号税理士法人赤坂国際会計事務所内
⑬ 代表者の役職・氏名	取締役 山崎 亮雄
⑭ 事 業 内 容	a. 特定資産の流動化に係る業務 b. その他前記特定資産の流動化に係る業務に付帯関連する一切の業務
⑮ 資 本 金 ( 本 書 の 日 付 現 在 )	特定資本金 10 万円 優先資本金 11 億 4,000 万円
⑯ 設 立 年 月 日	平成 25 年 12 月 11 日
⑰ 純 資 産	非開示 (注)
⑱ 総 資 産	非開示 (注)
⑲ 出 資 者	非開示 (注)
⑳ 投資法人・資産運用会社と当該 TMK の関係	
資 本 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該 TMK との間には記載すべき資本関係はありませんが、当該 TMK はカリオペの関係法人である F I G の関係法人が運用するファンド等を通じ出資を受けています。なお、カリオペは本日現在において、本投資法人の発行済投資口のうち 609,942 口 (所有投資口比率 16.59%) の投資口を保有しています。また、カリオペは本書の日付現在、本資産運用会社の発行済株式の 100% を保有する本資産運用会社の親会社です。
人 的 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該 TMK との間には、記載すべき人的関係はありませんが、本書の日付現在において、本投資法人の役員及び本資産運用会社の役職員のうち本投資法人の執行役員かつ本資産運用会社の代表取締役社長である福田直樹氏はカリオペからの出向者です。また、本資産運用会社の非常勤取締役であるクリストファー・リード氏は F I G の子会社であるフォートレス・インベストメント・グループ・ジャパン合同会社からの出向者です。
取 引 関 係	本投資法人は、当該 TMK より「ホテルビスタ清水」を平成 27 年 7 月に取得しています。

<p>関連当事者への 該当状況</p>	<p>当該 TMK は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該 TMK の関係者及び関係会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該 TMK は、本資産運用会社の投信法に規定する利害関係人等に該当しません。</p>
-------------------------	--

(注) 開示につき取得先の同意が得られていないため開示いたしません。

## 6. 利害関係人等との取引

本取得 2 物件の売主である Ginga TMK 及び Wakusei TMK は、本資産運用会社が本投資法人の資産運用に係る利益相反対策のために定める自主ルール上のスポンサー関係者 (注) には該当しません。しかしながら、当該売主は、いずれもカリオペの関係会社である F I G の関係会社が運用するファンド等を通じて出資を受けています (なお、カリオペは本資産運用会社の親会社でありスポンサー関係者に該当します)。したがって、本資産運用会社では、当該売主をスポンサー関係者に準ずるものとして取り扱っています。

本取得 2 物件につきましては、本資産運用会社の内規であるスポンサー関係者取引規程及びスポンサー関係者取引管理マニュアルに従い、鑑定評価額を超えない価格で取得するものとし、平成 28 年 6 月 13 日開催のコンプライアンス委員会及び同日開催の投資委員会の審議及び決定を経て、平成 28 年 6 月 13 日開催の取締役会において本取得を承認する旨の決議を行い、更に平成 28 年 6 月 13 日開催の本投資法人の役員会において承認を得ています。

また、本取得 2 物件のうち「ホテルマイステイズ金沢」のテナント兼オペレーターである MHM は、本資産運用会社が本投資法人の資産運用に係る利益相反対策のために定める自主ルール上のスポンサー関係者 (注) には該当しません。しかしながら、当該テナント兼オペレーターはカリオペの関係会社である F I G の関係会社が運用するファンドから間接的に出資を受けています。(なお、カリオペは本資産運用会社の親会社でありスポンサー関係者に該当します)。したがって、本資産運用会社では、MHM をスポンサー関係者に準ずるものとして取り扱っています。

テナント兼オペレーターである MHM との間で締結予定の賃貸借契約につきましては、本資産運用会社の内規であるスポンサー関係者取引規程及びスポンサー関係者取引管理マニュアルに従い、第三者レポート等を取得し MHM のホテル営業能力を検証し問題ないことを確認すること、賃料水準がマーケット水準を勘案して妥当であること、管理業務委託手数料及びその報酬体系が、類似不動産と比較して適正水準であること等を条件とし、平成 28 年 6 月 13 日開催のコンプライアンス委員会及び同日開催の投資委員会の審議及び決定を経て、平成 28 年 6 月 13 日開催の取締役会において本契約を承認する旨の決議を行い、更に平成 28 年 6 月 13 日開催の本投資法人の役員会において承認を得ています。したがって、本投資法人は、MHM は平成 28 年 3 月 30 日提出の「不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」に記載のテナント選定方針にそれぞれ適合していると判断しています。

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



## 7. 物件取得者等の状況

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

物件名	現所有者・ 信託受益者	前所有者・ 前信託受益者
D47 ホテルマイステイズ 金沢	① Ginga TMK ② 当該 TMK はカリオペの関係法人 である F I G の関係法人が運用 するファンド等を通じ出資を受 けています。 ③ 投資運用目的で取得 ④ 1年を超えて所有しているため 記載を省略します。 ⑤ 平成 26 年 10 月	特別な利害関係にある者以外
D48 高松東急 REI ホテル	① Wakusei TMK ② 当該 TMK はカリオペの関係法人 である F I G の関係法人が運用 するファンド等を通じ出資を受 けています。 ③ 投資運用目的で取得 ④ 1年を超えて所有しているため 記載を省略します。 ⑤ 平成 26 年 4 月	特別な利害関係にある者以外

## 8. 媒介の概要

本取得 2 物件の取得に係る媒介はありません。

## 9. 決済方法

本取得 2 物件の取得資金は、新規借入れ並びに平成 28 年 3 月に実施した公募増資及び当該公募増資に伴い同年 4 月に実施した第三者割当により生じた手元余剰資金の一部を予定しています。決済方法は、物件引渡時に新規借入金（以下「本借入れ」といいます。）（注 1）にて 38.8 億円支払い、残額は平成 28 年 8 月 19 日（予定）までに追加の借入金及び手元資金にて支払う予定です。追加の新規借入金につきましては、現在複数の金融機関と交渉を進めています。また、これらの追加借入と手元資金の状況から、取得資金の残額については上記期限までに確実に支払うことが可能であると考えています。詳細が決まりましたら改めてお知らせします。

（注 1） 新規借入れについては、本日付「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。

## 10. 日程

取得決定日	平成 28 年 6 月 13 日
契約締結日	
取得予定日	平成 28 年 6 月 15 日
取得代金支払予定日	取得代金の一部につき平成 28 年 6 月 15 日を初回とし、残額は平成 28 年 8 月 19 日（予定）までに決済の予定です。詳細は上述の「9. 決済方法」をご参照ください。

1 1. 今後の見通し

本取得2物件の取得及び本借入れが本投資法人の平成28年6月期（平成28年1月1日～平成28年6月30日）及び平成28年12月期（平成28年7月1日～平成28年12月31日）の運用状況に与える影響は軽微であり、運用状況の予想に変更はありません。

1 2. その他投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項

本取得2物件への投資に係るリスクに関して、本投資法人が平成28年3月31日に提出した平成27年12月期（平成27年7月1日～平成27年12月31日）有価証券報告書に記載した「投資リスク」の記載の内容に重要な影響を及ぼす変更は生じません。

以 上

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

## 【参考資料】

### 1. 本取得2物件取得後のポートフォリオ一覧

物件番号 (注1)	不動産等の名称	用途	地域 <sup>(注2)</sup>	取得(予定)価格 (百万円) <sup>(注3)</sup>	投資(予定)比率 (%) <sup>(注4)</sup>
A26	日神パレスステージ代田橋	住居	首都圏	1,251	0.5
A27	日神パレスステージ東長崎	住居	首都圏	1,229	0.5
A28	グロースメゾン五反田	住居	首都圏	888	0.3
A29	グロースメゾン亀戸	住居	首都圏	1,070	0.4
A30	エメラルドハウス	住居	首都圏	1,505	0.6
A31	アルモニー御茶ノ水	住居	首都圏	1,428	0.5
A32	サンクレスト石神井公園	住居	首都圏	1,088	0.4
A33	グロースメゾン新横浜	住居	首都圏	1,059	0.4
A34	ベルファース上野御徒町	住居	首都圏	1,023	0.4
A35	グランリール亀戸	住居	首都圏	906	0.3
A36	グロースメゾン池袋	住居	首都圏	825	0.3
A37	グロースメゾン用賀	住居	首都圏	795	0.3
A38	ルート立川	住居	首都圏	676	0.3
A39	渋谷本町マンション	住居	首都圏	651	0.2
A40	シティハイツ砩	住居	首都圏	646	0.2
A41	アクシーズタワー川口並木	住居	首都圏	620	0.2
A42	キャピタルハイツ神楽坂	住居	首都圏	604	0.2
A43	カレッジスクエア町田	住居	首都圏	589	0.2
A44	ベレー目黒	住居	首都圏	589	0.2
A45	ワコーレ綱島I	住居	首都圏	572	0.2
A46	フォロス中村橋	住居	首都圏	566	0.2
A47	グロースメゾン海神	住居	首都圏	557	0.2
A48	カレッジスクエア町屋	住居	首都圏	510	0.2
A51	シティハウス東京新橋	住居	首都圏	2,520	0.9

物件番号 (注1)	不動産等の名称	用途	地域 <sup>(注2)</sup>	取得(予定)価格 (百万円) <sup>(注3)</sup>	投資(予定)比率 (%) <sup>(注4)</sup>
A52	ウィンベル神楽坂	住居	首都圏	3,260	1.2
A53	西早稲田 クレセントマンション	住居	首都圏	1,880	0.7
A54	レキシントン・スクエア曙橋	住居	首都圏	1,450	0.5
A56	カーザエルミタッジオ	住居	首都圏	1,070	0.4
A59	藤和シティコープ新大塚II	住居	首都圏	866	0.3
A61	ビクセル武蔵関	住居	首都圏	577	0.2
A62	レクセルマンション 上野松が谷	住居	首都圏	970	0.4
A63	藤和シティコープ浅間町	住居	首都圏	1,110	0.4
A64	ロイヤルパーク大町	住居	地方主要都市部	415	0.2
A65	レキシントン・スクエア萩野町	住居	地方主要都市部	330	0.1
A66	ヴィスコンティ覚王山	住居	地方主要都市部	255	0.1
A71	レキシントン・スクエア 代田橋	住居	首都圏	977	0.4
A72	レキシントン・スクエア 本所吾妻橋	住居	首都圏	511	0.2
A73	AMS TOWER 南6条	住居	地方主要都市部	1,180	0.4
A75	スペーシア恵比寿	住居	首都圏	7,010	2.6
A76	ネオ・プロミネンス	住居	首都圏	1,660	0.6
A77	インボイス新神戸レジデンス	住居	地方主要都市部	1,260	0.5
A78	コスモコート元町	住居	地方主要都市部	973	0.4
A79	レーベスト本陣	住居	地方主要都市部	674	0.3
A80	レーベスト松原	住居	地方主要都市部	657	0.2
A81	サンテラス南池袋	住居	首都圏	625	0.2
A82	アルバ則武新町	住居	地方主要都市部	608	0.2
A83	レーベスト名駅南	住居	地方主要都市部	597	0.2
A84	レーベスト平安	住居	地方主要都市部	595	0.2
A85	ヴァンデュール浜大津駅前	住居	地方主要都市部	581	0.2

物件番号 (注1)	不動産等の名称	用途	地域 <sup>(注2)</sup>	取得(予定)価格 (百万円) <sup>(注3)</sup>	投資(予定)比率 (%) <sup>(注4)</sup>
A86	サルボサーラ	住居	地方主要都市部	544	0.2
A87	エクセレンテ神楽坂	住居	首都圏	543	0.2
A88	ルナコート江戸堀	住居	地方主要都市部	525	0.2
A89	ウィンテージ神戸元町	住居	地方主要都市部	512	0.2
A90	クイーンズコート福住	住居	首都圏	456	0.2
A91	コーポ東洞院	住居	地方主要都市部	446	0.2
A92	ベレール大井町	住居	首都圏	412	0.2
A93	シエテ南塚口	住居	地方主要都市部	374	0.1
A94	プライムライフ三宮磯上公園	住居	地方主要都市部	373	0.1
A95	HERMITAGE NANBA WEST	住居	地方主要都市部	355	0.1
A96	センチュリーパーク 新川1番館	住居	地方主要都市部	335	0.1
A97	ウエストアベニュー	住居	首都圏	331	0.1
A98	リトルリバー本町橋	住居	地方主要都市部	310	0.1
A99	プライムライフ御影	住居	地方主要都市部	297	0.1
A100	シティコート北1条	住居	地方主要都市部	1,782	0.7
A101	リエトコート向島	住居	首都圏	1,683	0.6
A102	リエトコート西大島	住居	首都圏	1,634	0.6
A103	ロイヤルパークス桃坂	住居	地方主要都市部	2,910	1.1
A104	ロイヤルパークス新田	住居	首都圏	5,024	1.9
住居小計(計68物件)				71,116	26.7
B8	近代科学社ビル	オフィス	首都圏	1,301	0.5
B9	新宿アイランド	オフィス	首都圏	715	0.3
B14	レキシントン・プラザ西五反田	オフィス	首都圏	4,880	1.8
B15	クロス・スクエアNAKANO	オフィス	首都圏	1,060	0.4
B16	大木青葉ビル	オフィス	地方主要都市部	816	0.3



物件番号 (注1)	不動産等の名称	用途	地域 <sup>(注2)</sup>	取得(予定)価格 (百万円) <sup>(注3)</sup>	投資(予定)比率 (%) <sup>(注4)</sup>
B17	レキシントン・プラザ八幡	商業	地方主要都市部	3,280	1.2
B18	イオンタウン須賀川	商業	地方主要都市部	2,320	0.9
オフィスビル・商業施設小計 (計7物件)				14,372	5.4
C1	タイムズ神田須田町第4	駐車場	首都圏	97	0.0
駐車場小計 (計1物件)				97	0.0
D1	ホテルマイステイズ神田	ホテル	首都圏	2,851	1.1
D2	ホテルマイステイズ浅草	ホテル	首都圏	2,584	1.0
D3	ホテルマイステイズ京都四条	ホテル	地方主要都市部	6,024	2.3
D4	マイステイズ新浦安 コンファレンスセンター	ホテル	首都圏	4,930	1.8
D5	ホテルマイステイズ舞浜	ホテル	首都圏	4,870	1.8
D6	ホテルビスタプレミオ堂島	ホテル	地方主要都市部	3,845	1.4
D7	ホテルマイステイズ名古屋栄	ホテル	地方主要都市部	2,958	1.1
D8	ホテルマイステイズ堺筋本町	ホテル	地方主要都市部	2,514	0.9
D9	ホテルマイステイズ横浜	ホテル	首都圏	2,119	0.8
D10	ホテルマイステイズ日暮里	ホテル	首都圏	1,898	0.7
D11	ホテルマイステイズ 福岡天神南	ホテル	地方主要都市部	1,570	0.6
D12	フレックステイイン飯田橋	ホテル	首都圏	1,381	0.5
D13	ホテルマイステイズ 上野稲荷町	ホテル	首都圏	1,331	0.5
D14	フレックステイイン品川	ホテル	首都圏	1,242	0.5
D15	フレックステイイン常盤台	ホテル	首都圏	1,242	0.5
D16	フレックステイイン巣鴨	ホテル	首都圏	1,192	0.4
D17	ホテルマイステイズ大手前	ホテル	地方主要都市部	1,192	0.4
D18	フレックステイイン清澄白河	ホテル	首都圏	749	0.3
D19	フレックステイイン中延 P1	ホテル	首都圏	589	0.2
D20	フレックステイイン中延 P2	ホテル	首都圏	283	0.1

物件番号 (注1)	不動産等の名称	用途	地域 <sup>(注2)</sup>	取得(予定)価格 (百万円) <sup>(注3)</sup>	投資(予定)比率 (%) <sup>(注4)</sup>
D21	アパホテル横浜関内	ホテル	首都圏	8,350	3.1
D22	ホテルネット函館	ホテル	地方主要都市部	2,792	1.0
D23	フレックステイイン白金	ホテル	首都圏	2,119	0.8
D24	ホテルマイステイズ羽田	ホテル	首都圏	7,801	2.9
D25	ホテルマイステイズ亀戸 P1	ホテル	首都圏	5,594	2.1
D26	ホテルマイステイズ 上野入谷口	ホテル	首都圏	3,821	1.4
D27	ホテルマイステイズ亀戸 P2	ホテル	首都圏	3,742	1.4
D28	ホテルビスタ清水	ホテル	地方主要都市部	2,198	0.8
D29	スーパーホテル新橋・烏森口	ホテル	首都圏	1,624	0.6
D30	フレックステイイン東十条	ホテル	首都圏	1,277	0.5
D31	ホテルマイステイズ宇都宮	ホテル	地方主要都市部	1,237	0.5
D32	フレックステイイン川崎貝塚	ホテル	首都圏	980	0.4
D33	コンフォートホテル富山駅前	ホテル	地方主要都市部	979	0.4
D34	フレックステイイン 川崎小川町	ホテル	首都圏	906	0.3
D35	フレックステイイン江古田	ホテル	首都圏	5,069	1.9
D36	スーパーホテル 東京・JR立川北口	ホテル	首都圏	1,170	0.4
D37	スーパーホテル JR 上野入谷口	ホテル	首都圏	1,130	0.4
D38	ホテルマイステイズ心齋橋	ホテル	地方主要都市部	3,160	1.2
D39	コンフォートホテル黒崎	ホテル	地方主要都市部	1,148	0.4
D40	コンフォートホテル前橋	ホテル	地方主要都市部	1,128	0.4
D41	コンフォートホテル燕三条	ホテル	地方主要都市部	1,010	0.4
D42	コンフォートホテル北見	ホテル	地方主要都市部	851	0.3
D43	ホテルマイステイズ 五反田駅前	ホテル	首都圏	24,674	9.3
D44	ホテルエピナール那須	ホテル	地方主要都市部	20,981	7.9
D45	ホテルマイステイズ福岡天神	ホテル	地方主要都市部	8,059	3.0

物件番号 (注1)	不動産等の名称	用途	地域(注2)	取得(予定)価格 (百万円)(注3)	投資(予定)比率 (%)(注4)
D46	ホテルマイステイズ浜松町	ホテル	首都圏	7,959	3.0
D47	ホテルマイステイズ金沢	ホテル	地方主要都市部	13,761	5.2
D48	高松東急 REI ホテル	ホテル	地方主要都市部	2,139	0.8
ホテル小計(計 48 物件)				181,032	67.9
全ポートフォリオ合計(計 124 物件)				266,619	100.0

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

(注2) 首都圏とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を表しています。

(注3) 「取得価格又は取得予定価格」は、不動産売買契約書又は信託受益権売買契約書等に記載された取得済資産及び取得予定資産の売買価格を記載しています。なお、価格に消費税等は含まれず、百万円未満を切り捨てています。

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