

2018年12月期 決算短信(REIT)

2019年2月21日

不動産投資信託証券発行者名	インヴィンシブル投資法人	上場取引所	東
コード番号	8963	URL	http://www.invincible-inv.co.jp/
代表者	(役職名) 執行役員	(氏名)	福田 直樹
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	(役職名) 代表取締役社長	(氏名)	福田 直樹
問合せ先責任者	(役職名) 企画部長	(氏名)	粉生 潤
	(TEL) 03-5411-2731		

有価証券報告書提出予定日 2019年3月26日 分配金支払開始予定日 2019年3月20日

決算補足説明資料作成の有無 : 有

決算説明会開催の有無 : 有 (アナリスト・機関投資家向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2018年12月期の運用、資産の状況 (2018年7月1日～2018年12月31日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2018年12月期	14,451	10.3	9,514	12.8	8,384	8.6	8,384	8.6
2018年6月期	13,104	3.6	8,433	2.6	7,722	5.7	7,721	5.7

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
2018年12月期	円 1,504	% 4.2	% 2.0	% 58.0
2018年6月期	円 1,611	% 4.3	% 2.1	% 58.9

(注) 1口当たり当期純利益については期中平均投資口数に基づいて算出しており、1円未満を四捨五入しています。なお、期末発行済投資口数(5,666,840口)に基づいて算出し、1円未満を切り捨てた2018年12月期の1口当たり当期純利益は1,479円です。

(2) 分配状況

	1口当たり 分配金(利益超過 分配金は含まない)	分配金総額 (利益超過 分配金は含 まない)	1口当たり 利益超過分 配金	利益超過分 配金総額	1口当たり 分配金(利益超過 分配金を含む)	分配金総額 (利益超過 分配金を含 む)	配当性向	純資産配当 率
2018年12月期	円 1,632	百万円 9,248	円 51	百万円 289	円 1,683	百万円 9,537	% 110.3	% 4.2
2018年6月期	円 1,430	百万円 6,854	円 0	百万円 0	円 1,430	百万円 6,854	% 88.8	% 3.8

(注1) 2018年12月期の分配金総額(利益超過分配は含まない)については、繰延ヘッジ利益を含む投信法第136条第1項に定める利益の概ね全額を分配するため、当期純利益との間に差額が生じています。

(注2) 2018年6月期の分配金総額(利益超過分配は含まない)については、当期純利益に前期繰越損失(△111百万円)を加味した配当可能利益(7,610百万円)の90%に相当する金額を利益分配として分配し、残額を内部留保するため、当期純利益との間に差額が生じています。

(注3) 2018年12月期の利益超過分配総額289百万円(1口当たり51円)のうち、税務上と会計上の処理の差異から生じる差額に対する一時差異等調整引当額は85百万円(1口当たり15円)、分配金を平準化するための、その他の利益超過分配金は204百万円(1口当たり36円)です。

(注4) 配当性向については、以下の計算式により算出したうえ、小数点以下第2位を四捨五入しています。

配当性向 = 分配金総額(利益超過分配金は含まない) ÷ 当期純利益 × 100

なお、分配金総額(利益超過分配金は含まない) ÷ 配当可能利益 × 100で算出した2018年6月期の配当性向は90.1%です。

(注5) 純資産配当率については、利益超過分配金を含まない数値に基づいて算出しています。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
2018年12月期	百万円 455,362	百万円 221,364	% 48.6	円 39,063
2018年6月期	百万円 374,512	百万円 181,523	% 48.5	円 37,871

(注) 1口当たり純資産については期末発行済投資口数に基づいて算出しており、1円未満を四捨五入しています。

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2018年12月期	10,654	△85,738	71,075	11,064
2018年6月期	20,483	△21,020	△5,083	15,072

2. 2019年6月期（2019年1月1日～2019年6月30日）及び2019年12月期（2019年7月1日～2019年12月31日）の運用状況の予想

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分 配金（利益超 過分配金は含 まない）	1口当たり利 益超過分配金	1口当たり分 配金（利益超 過分配金を含 む）
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円	円
2019年6月期	14,923	3.3	9,804	3.0	8,890	6.0	8,889	6.0	1,568	14	1,582
2019年12月期	15,596	4.5	10,365	5.7	9,422	6.0	9,421	6.0	1,662	14	1,676

(参考) 1口当たり予想当期純利益（2019年6月期）1,568円（2019年12月期）1,662円

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(2) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）

2018年12月 期	5,666,840 口	2018年6月 期	4,793,181 口
2018年12月 期	0 口	2018年6月 期	0 口

② 期末自己投資口数

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、48ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく監査手続は終了していません

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本書に資料に掲載されている運用状況の予想等の将来に関する記述は、現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいております。本書の日付現在で想定していない物件譲渡に伴う売却損益の発生や借入金の返済、賃料の減少等、運用状況の変化により大きく変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

運用状況の予想の前提となる仮定及び運用状況の予想のご利用に当たっての注意事項等については、15ページ「2019年6月期（2019年1月1日～2019年6月30日）及び2019年12月期（2019年7月1日～2019年12月31日）の運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。本書では、特に記載のない限り、単位未満の端数について、金額は切捨て、比率は小数点以下第2位を四捨五入して表示しています。

○目次

1. 投資法人の関係法人	2
2. 運用方針及び運用状況	2
(1) 運用方針	2
(2) 運用状況	2
(3) 投資リスク	18
3. 財務諸表	19
(1) 貸借対照表	19
(2) 損益計算書	21
(3) 投資主資本等変動計算書	22
(4) 金銭の分配に係る計算書	25
(5) キャッシュ・フロー計算書	26
(6) 継続企業の前提に関する注記	28
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	28
(8) 財務諸表に関する注記事項	30
(9) 発行済投資口の総口数の増減	49
4. 役員の異動	50
5. 参考情報	50
(1) 本投資法人の財産の構成	50
(2) 投資不動産物件等	51
(3) テナント等の概要	58

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（2018年9月25日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

「投資方針」、「投資対象」、「配分方針」及び「投資制限」については、最近の有価証券報告書（2018年9月25日提出）における記載から重要な変更がないため開示を省略します。

(2) 運用状況

① 当期の概況

イ 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき2002年1月に設立され、2004年5月に大阪証券取引所（2007年8月に上場廃止申請を行っています。）、2006年8月に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード：8963）。

2010年2月1日にエルシーピー投資法人と合併した後、2011年7月29日付でFortress Investment Group LLC（以下「FIG」といいます。）の関係法人であるCalliope合同会社（以下「カリオペ」といいます。）（以下、FIG及びその関係法人と併せて「フォートレス・グループ」と総称します。）を主な割当先とする第三者割当による新投資口の発行及びリファイナンスを実施し、フォートレス・グループへスポンサー変更を行いました。

2017年12月27日（注1）付でソフトバンクグループ株式会社（以下「ソフトバンクグループ」といいます。）によるFIGの買収が効力を生じ、FIGはソフトバンクグループの子会社となりました。FIGの関係法人であり、本投資法人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。）の発行済株式の全てを保有していたカリオペは、2017年9月7日付で締結した基本合意書に基づき、2018年3月29日付で、保有する本資産運用会社の発行済株式総数の80.0%をソフトバンクグループの子会社であるFortress CIM Holdings L.P.に、20.0%をソフトバンクグループに譲渡しており、かかる譲渡により、FIGは、本資産運用会社の間接親会社ではなくなっていますが、引き続きスポンサーとして本投資法人へのサポートを行っています。

フォートレス・グループによるスポンサー参画（注2）以降、本投資法人はポートフォリオの収益力の向上及び安定的に分配を実施するための収益基盤の構築に注力し、新規借入れや既存借入金のリファイナンスを通じてバンクフォーメーションの強化を図り、外部成長に向けた財務基盤を確立しました。このような基盤構築を背景に、需要拡大が見込まれるホテルセクターへの投資拡大に向けて、2014年6月に、本資産運用会社における運用ガイドラインを変更し、ホテルを住居と並ぶコアアセットと位置付け外部成長を図ってきた結果、前期（2018年6月期）末における本投資法人のポートフォリオは126物件（うちホテル60物件（注3）、住居64物件、その他2物件）、取得価格合計は363,831百万円となり、ホテル投資を開始する直前の2014年5月22日時点と比較し、5.0倍へと大きく成長しました。

2018年12月期（以下「当期」といいます。）においては、5年連続となるグローバル・オファリングによる新投資口の発行を行い、「マイステイズプレミア」2物件を含む国内ホテル4物件を取得するとともに、J-REIT初となる海外ホテル2物件を裏付不動産とする匿名組合出資持分の取得を行いました。その結果、当期末時点におけるポートフォリオは132物件（うちホテル66物件（注3）（注4）、住居64物件、その他2物件）、取得価格合計は448,362百万円（注5）となりました。

本資産運用会社は、2018年7月17日付で運用ガイドラインを変更し、海外不動産投資に係る投資方針を定めるとともに、国内ホテルに関する投資方針を変更しています。詳細は後記「ホ 運用ガイドラインの変更」をご参照ください。

また、スポンサーであるフォートレス・グループの関係法人との間で締結している優先交渉権に関する覚書（Memorandum of Understanding（MOU））を2018年7月17日付で更新し、本書の日付現在、ホテル19物件、住居9物件の取得に関する優先交渉権を有しており、更なる成長のためのパイプラインを確保しています。

- (注1) 米国東部標準時間。
- (注2) 2011年7月、カリオベは本資産運用会社の発行済株式総数の97.35%を取得しており、2013年10月に出資比率は100%となりました。その後、カリオベは2018年3月29日付で保有する本資産運用会社の発行済株式総数の80.0%をソフトバンクグループの子会社であるFortress CIM Holdings L.P.に、20.0%をソフトバンクグループに譲渡しており、本書の日付現在、ソフトバンクグループが直接・間接保有をあわせて本資産運用会社の発行済株式総数の100%を保有しています。
- (注3) 本投資法人が保有する優先出資証券をホテル1物件として計算しています。なお、当該優先出資証券は、本投資法人が保有する、「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」を裏付不動産としてキングダム特定目的会社（以下「本TMK」といいます。）（「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」に係る信託受益権を保有）が発行する優先出資証券178,458口（当該発行後の発行済優先出資証券の49.0%相当）であり、以下「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル（優先出資証券）」ということがあります。なお、当該資産については、裏付不動産の用途区分に基づき「ホテル」に分類し、別段の記載がない限り、優先出資証券に係る本投資法人の出資金額を取得価格として記載しています。また、「裏付不動産」とは、本投資法人が取得する又は保有する匿名組合出資持分に係る匿名組合営業者又は優先出資証券を発行する事業体が取得する又は保有する不動産関連資産又は不動産関連資産の対象となる不動産であり、本投資法人の収益の源泉となる不動産又は不動産関連資産をいいます。以下同じです。
- (注4) 本投資法人が保有する匿名組合出資持分を裏付不動産の数に基づきホテル2物件として計算しています。なお、当該匿名組合出資持分は、本投資法人が保有する、「ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ」及び「サンシャイン・スイーツ・リゾート」を裏付不動産として保有する英領ケイマン諸島の特別目的会社（「ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ」及び「サンシャイン・スイーツ・リゾート」に係る賃借権を保有）であるSeven Mile Resort Holdings Ltd.（以下「資産保有SPC」といいます。）に対する匿名組合出資持分であり、以下「ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ（匿名組合出資持分）」及び「サンシャイン・スイーツ・リゾート（匿名組合出資持分）」ということがあります。なお、当該資産については、裏付不動産の用途区分に基づき「ホテル」に分類し、別段の記載がない限り、匿名組合出資持分に係る本投資法人の出資金額を取得価格として記載しています。また、単位未滿を切り捨てています。以下同じです。
- (注5) 本投資法人は匿名組合出資持分に係る出資金額として当初339,836千米ドル（37,534百万円）を出資しましたが、2018年12月10日（ケイマン諸島の現地時間）に出資先の匿名組合営業者（資産保有SPC）が裏付不動産の売主から当初の見積りの前提を越える額の精算金を受領したことに伴う出資金の一部払戻し（6.8百万米ドル）が実施されたため、本投資法人の匿名組合出資持分に係る出資金額は、一部払戻し後の金額に基づいて算出しています。

ロ 運用環境と実績

当期におけるわが国経済は、全国で相次いだ自然災害の影響もあり、2018年7-9月期の実質GDPが前期比-0.3%のマイナス成長となったものの、企業収益は堅調に推移しており、設備投資も底堅いことから、通期では、景気は総じて緩やかな回復傾向を維持しました。また、2018年11月の有効求人倍率は1.63倍と高水準であり、2018年12月の有効求人倍率も1.63倍と引き続き高水準で、2018年7-12月の完全失業率も2.3%~2.5%と前年を下回って推移しており、雇用・所得環境は引き続き改善しています。このような堅調な雇用・所得情勢を受けて個人消費は持ち直しています。

次期以降も、通商問題の動向及び影響、海外経済の不確実性、金融資本市場の変動の影響等に留意する必要があるものの、雇用・所得環境の改善を背景とした個人消費の回復、政府の財政政策や日本銀行の大規模な金融緩和政策の効果、企業収益の下支えにより、引き続き景気の緩やかな回復基調が続くと見られます。

不動産投資市場においては、継続的な景気の回復、金融緩和、デフレ脱却への期待等を背景に、投資家の投資意欲は積極的な姿勢が維持されています。6か月ごとに実施される一般財団法人日本不動産研究所の不動産投資家調査（2018年10月）によると、今後1年間で新規投資を積極的に行うとの回答は前回調査（2018年4月）と同じく90%と依然として高い水準にあります。一方、当面新規投資を控えるとの回答は7%と前回調査より1ポイント低下し、不動産投資家の積極的な投資姿勢が維持されています。同調査によると、用途別では、ホテルの期待利回りは、「東京」地区は前回と横ばいとなりましたが、その他の都市では0.1~0.3ポイント低下しています。2020年のオリンピック誘致決定を機にまず東京でのホテル投資が活発化しましたが、地方の中心市街地にもインバウンド取り込みを狙ったホテル投資の裾野が広がっており、「札幌」地区で0.3ポイント、「名古屋」地区で0.2ポイント低下したほか、「京都」、「大阪」及び「福岡」地区も0.1ポイント低下するなど東京以外の地方主要都市において期待利回りが引き続き低下しています。

賃貸住宅の期待利回りは、東京の「城南」地区では0.1ポイント低下し、2004年4月以来最も低い水準となっており、同じく東京の「城東」地区でも0.1ポイント低下しました。また、地方主要都市でも0.1~0.2ポイント低下しています。商業施設の期待利回りは、一部横ばいの都市もありましたが、東京で0.1ポイント、仙台では0.2ポイント低下しています。

不動産運営・賃貸市場においては、ホテルについては、2018年12月の訪日外客数が前年同月比4.4%増の263万1千人（政府観光局推計値）となりました。また、2018年1-12月の累計訪日外客数は、9月に自然災害の影響で前年割れを記録したものの、前年比8.7%増の3,119万1千人（同）と3,100万人を超えています。一方で、東京、大阪を中心にホテルの新規供給が継続していること及び2018年6月に施行された住宅宿泊事業法（民泊

新法)については、その影響を引き続き注視しています。

住宅賃貸については、人口流入が続く東京都区部を中心に稼働率は高位で安定しており、本投資法人が保有する物件では新規契約、更新契約のいずれにおいても賃料上昇が継続し、運用状況は堅調に推移しています。

当期の運用状況については、ポートフォリオ全体のNOIは前年同期(2017年12月期)比21.8%(2,184百万円)増の12,192百万円であり、かかるNOIの変動の内訳としては、ホテルポートフォリオにおけるNOIの増加分が24.2%相当の2,419百万円増加した一方、住居ポートフォリオにおけるNOIは内部成長は見られたものの資産入替の一環としての資産譲渡等により▲0.6%相当の55百万円、ホテル及び住居を除いたポートフォリオにおけるNOIは資産譲渡等により▲1.9%相当の179百万円、それぞれ減少となっています。また、ポートフォリオ全体の期中平均稼働率(注1)は98.5%と引き続き高水準で推移しました。

当期のホテル及び住居ポートフォリオの実績については以下のとおりです。

2018年12月期の期初時点で保有のホテル60物件から固定賃料物件を除いた取得済ホテル51物件(注2)の当期におけるNOI(注3)は前年同期比で2.6%増加しました。同ホテル51物件の当期における客室稼働率(注4)は90.7%(前年同期比0.1ポイント増)、ADR(注5)は11,148円(同2.5%増)、RevPAR(注6)は10,106円(同2.6%増)となりました。また、2018年12月期末時点で保有する国内ホテル64物件から「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル(優先出資証券)」を除いた取得済国内ホテル63物件の当期における固定賃料及び変動賃料の構成比は、それぞれ49.8%(4,909百万円)及び50.2%(4,953百万円)です。

ホテルセクターについては、前記のとおり訪日外国人旅行者数が2018年に3,119万1千人(前年比8.7%増)と過去最高を更新し、2020年に4,000万人、2030年に6,000万人と設定されている訪日外国人旅行者数の政府目標値に向けて着実に増加しています。2019年にラグビーワールドカップ、2020年に東京オリンピック・パラリンピックの開催を控え、国際的にも注目度が上がることで、訪日外国人旅行者数が今後さらに増加することが期待されます。

住居ポートフォリオについては、取得済住居64物件(注7)の当期におけるNOI(注8)は前年同期比で5.0%増加し、期中平均稼働率は95.4%となり、前年同期比で0.6ポイント上昇しました。住居セクターにおいては、都心部のスモールタイプ物件を中心に賃料市況は引き続き緩やかな上昇傾向にあります。このような良好なマクロ環境下で、本投資法人では、住居物件に関して、物件・住戸単位での市場賃料分析に基づき、新規契約及び更新契約の賃料上昇プログラム並びにネットリーシングコスト削減を実施しています。

賃料上昇プログラムにより、当期は新規契約の53.4%(契約件数ベース)について賃料上昇を実現し、新規契約賃料は従前契約賃料比(注9)で2.9%増加しました。

更新契約においても、79.1%と高い更新率(注10)を維持しながら、更新契約の52.8%(契約件数ベース)について賃料上昇を実現し、更新契約賃料は従前契約賃料比(注9)で4.6%増加しました。新規契約・更新契約合計の賃料は、従前契約賃料比(注9)で3.8%上昇しました。

なお、旗艦物件である「ロイヤルパークスタワー南千住」においては、新規契約の90.4%(契約件数ベース)、更新契約の94.9%(同)について賃料上昇を実現し、新規・更新を合わせた契約賃料は従前契約賃料比(注9)で9.8%増加と高い実績をあげました。

当期末において保有する132物件のうち、鑑定評価額のない優先出資証券及び匿名組合出資持分を除いた129物件の鑑定評価額合計は462,580百万円となり、含み益(注11)は79,930百万円、含み益率(注11)は20.9%に達しました。2018年6月期末から当期末にかけて保有していた125物件の鑑定評価額は411,542百万円から413,720百万円へと0.5%の増加となりました。

ホテル51物件（注2）の主要指標

	2018年12月期	前年同期比
客室稼働率（注4）	90.7%	+0.1pt
ADR（円）（注5）	11,148	+2.5%
RevPAR（円）（注6）	10,106	+2.6%
GOP（百万円）（注12）	9,707	+2.1%

住居64物件（注7）の主要指標

	2018年12月期	前年同期比
稼働率（注1）	95.4%	+0.6pt
平均月額賃料坪単価（円）（注13）	9,832	+2.2%
NOI（百万円）（注8）	2,566	+5.0%

（注1）「期中平均稼働率」及び「稼働率」は、対象期間における対象物件の各月末時点の賃貸面積合計を賃貸可能面積合計で除して算出しています。

（注2）2018年12月期の期初時点で保有のホテル60物件（本投資法人が保有する特定目的会社の優先出資証券の裏付不動産である「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」を含みます。）から固定賃料9物件を除いた51物件のデータに基づき記載しています。固定賃料9物件は、「D29スーパーホテル新橋・烏森口」、「D33コンフォートホテル富山駅前」、「D36スーパーホテル東京・JR立川北口」、「D37スーパーホテルJR上野入谷口」、「D39コンフォートホテル黒崎」、「D40コンフォートホテル前橋」、「D41コンフォートホテル燕三条」、「D42コンフォートホテル北見」及び「D48高松 東急REIホテル」となります。2017年7月以降に取得した物件については、2017年7月1日から本投資法人が保有していると仮定しており、本投資法人の取得前の実績値は、それぞれの売主から入手したデータを使用しています。以下、同じです。

（注3）NOIには、シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルを裏付不動産とする本TMKの優先出資証券からの想定配当額を含めています。但し、本TMKの事業年度は、毎年4月1日から9月30日まで及び10月1日から翌年3月31日までであり、本投資法人は各事業年度終了後3か月以内に優先出資証券に係る配当金を受領することになっており本TMKから月次で配当を受領するわけではないため、各月に係る想定配当額は、裏付不動産であるシェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルの各月の3か月前にあたる月の業績をベースに、当該3か月前の月の本TMK自体の運営管理、借入利息の各種費用の想定額（当該3か月前の月が属する事業年度における本TMKの予算を月次換算した金額）を差し引いて算出した想定配当額に、本投資法人の優先出資証券保有割合に相当する49.0%を乗じて算出した参考値です。また、本投資法人が2018年9月に取得したウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ及びサンシャイン・スイーツ・リゾートを裏付不動産とする海外不動産匿名組合出資持分からの想定配当額は含みません。

（注4）「客室稼働率」は、次の計算式により算出しています。以下同じです。

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）

（注5）「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。以下同じです。

（注6）「RevPAR」とは1日当たり総客室数当たり客室収入（Revenues Per Available Room）をいい、一定期間の宿泊売上高合計を同期間の総客室数（客室数×日数）合計で除して算出され、ADRに客室稼働率を乗じた値と同値となります。以下同じです。

（注7）2018年12月期の期初時点で保有の住居64物件のデータに基づき記載しています。以下同じです。なお、2017年7月以降に取得した物件については、2017年7月1日から本投資法人が保有していると仮定しており、本投資法人による取得前の実績値は、それぞれの売主から提供を受けた実績値を基に算出しています。

（注8）NOIの比較に当たっては、一時的な収益である保険金収入とそれに対応する修繕費、信託分割費用を除外しています。

（注9）新規契約若しくは更新契約の対象となった契約又はそれらを合わせた全契約において、月額賃料の総額を従前契約の総額と比較しています。

（注10）「更新率」は、当期における期中更新件数を期中更新対象件数で除して算出しています

（注11）含み益は、当期末の鑑定評価額－当期末の帳簿価格により算出しています。

含み益率は、含み益÷当期末の帳簿価格により算出しています。

（注12）「GOP」とは、売上高営業粗利益（Gross Operating Profit）をいい、テナントのホテル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）を控除した額であり、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。なお、「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」については、本投資法人の優先出資証券保有割合に相当する49.0%を乗じて算出しています。以下同じです。

（注13）「平均月額賃料坪単価」は、対象期間における各月の賃料収入（共益費収入を含みます）合計を各月末時点の賃貸面積合計（坪）で除して算出しています。

ハ 資金調達概要

以下の取組みの結果、本投資法人の当期末時点における有利子負債残高は229,873百万円、有利子負債比率(注1)及びLTV(鑑定評価ベース)(注2)はそれぞれ50.2%及び44.2%となり、平均借入利率は0.53%(注3)となりました。

(注1) 有利子負債比率の計算は、以下の計算式を用いています。

有利子負債比率＝有利子負債残高(消費税還付対応借入金を除く)÷総資産額×100

(注2) LTV(鑑定評価ベース)の計算は、以下の計算式を用いています。

LTV(鑑定評価ベース)＝有利子負債残高(消費税還付対応借入金を除く)÷鑑定評価額合計(※)×100

(※) 優先出資証券については、鑑定評価額が存在しないため、本投資法人による取得価格(17,845百万円)を鑑定評価額として算出しています。匿名組合出資持分については、本投資法人の取得価格(匿名組合出資に係る本投資法人の出資金額から、匿名組合営業者である資産保有SPCが裏付不動産の売主から当初の見積りの前提を越える額の精算金を受領したことに伴う出資金の一部払戻がなされた後の金額)である333,036千米ドルを2018年7月26日に締結した為替予約契約(2018年9月26日付で実行済み)に基づく米ドルと日本円の為替予約レートである1米ドル＝110.45円で邦貨換算した金額である36,783百万円を当該匿名組合出資持分の鑑定評価額として算出しています。

(注3) 平均借入利率(年率)は、借入残高に基づく加重平均により算出し、小数点以下第3位を四捨五入しています。

(i) エクイティ・ファイナンス

本投資法人は、後記「ニ 取得資産の概要」記載の国内ホテル4物件及び海外不動産2物件を裏付不動産とする匿名組合出資持分の取得資金の一部に充当するため、2018年8月1日を払込期日とするグローバル・オファリングによる公募増資(発行新投資口数:909,524口、発行価額の総額:40,280百万円)及びこれに伴う2018年8月21日を払込期日とする第三者割当増資(発行新投資口数:45,476口、発行価額の総額:2,013百万円)を実施しました。

(ii) デットファイナンス

(a) 資金の借入れ

本投資法人は、ニューシンジケートローン(E)のうち2018年7月17日に返済期限を迎えた28,979百万円の返済資金に充当するため、株式会社みずほ銀行をアレンジャーとするニューシンジケートローン(I)(借入金額合計:28,979百万円、借入金利:全銀協1か月日本円TIBOR+0.50%(期間5年)、全銀協1か月日本円TIBOR+0.40%(期間4年)及び全銀協1か月日本円TIBOR+0.30%(期間3年))による借入れを2018年7月17日付で実行しました。

また、前記(i)記載のエクイティ・ファイナンスにあわせ、後記「ニ 取得資産の概要」に記載の国内ホテル4物件及び海外ホテル2物件に係る匿名組合出資持分の取得資金及びこれに関連する諸費用の一部に充当するため、株式会社みずほ銀行をアレンジャーとするニューシンジケートローン(J)(借入金額合計:40,458百万円、借入金利:全銀協1か月日本円TIBOR+0.50%(期間5年)、全銀協1か月日本円TIBOR+0.40%(期間4年)、全銀協1か月日本円TIBOR+0.30%(期間3年)並びに全銀協1か月日本円TIBOR+0.20%(期間1年))による借入れを2018年8月2日付及び2018年9月26日付で実行しました。

(b) 投資法人債の発行

本投資法人は、以下のとおり、投資法人債を発行し、既存借入金の返済資金を調達するとともに、資金調達コストの低減、平均有利子負債返済期間の長期化、有利子負債の返済期限の更なる分散化及び資金調達方法の多様化を図りました。

投資法人債の名称	発行日	発行総額 (百万円)	適用利率 (年率)	償還期限	摘要
第3回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)	2018年 10月12日	2,000	0.550%	2023年 10月12日	無担保・ 無保証 債券格付:A (JCR)

ニ 取得資産の概要

(i) 国内ホテル4物件の取得

本資産運用会社は、下表に記載の国内ホテル4物件の取得を2018年7月17日付で決定し、2018年8月2日付で取得を完了しました。

用途	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	取得先	特定資産 の種類
ホテル	D60	ホテルマイステイズプレミア 赤坂	東京都 港区	20,691	20,900	Aki特定目的会社	信託受益権
	D61	ホテルマイステイズプレミア 札幌パーク	北海道 札幌市	16,731	16,900	Raetia 特定目的会社	
	D62	ホテルマイステイズ 上野イースト	東京都 台東区	5,286	5,340	エイチエル・イン ベストメンツ2特 定目的会社	
	D63	ホテルマイステイズ 御堂筋本町	大阪府 大阪市	5,039	5,090	ドウゴ 特定目的会社	
合計				47,747	48,230		

(注1) 取得価格には、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) 2018年6月1日を価格時点とする一般財団法人日本不動産研究所又は株式会社谷澤総合鑑定所による不動産鑑定評価書の鑑定評価額を記載しています。

(ii) 海外不動産2物件を裏付不動産とする匿名組合出資持分の取得

本資産運用会社は、以下に記載の匿名組合出資持分を取得することを2018年7月17日付で決定し、2018年9月28日（ケイマン諸島の現地時間。日本時間では2018年9月29日）付で取得を完了しました。

取得資産	海外不動産の土地及び建物に係るLeasehold Interest（注1）（期間：99年、年間賃借料：1米ドル又は1ケイマン諸島ドル）等を裏付不動産として取得する英領ケイマン諸島の特別目的会社に対する匿名組合出資持分（以下「本海外不動産匿名組合出資持分」といいます。）
取得価格	333,036千米ドル（36,783百万円）（注2）（注3）（匿名組合出資持分100.0%）
裏付不動産の名称	「ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ」及び「サンシャイン・スイーツ・リゾート」（以下、個別に又は総称して「本海外ホテル」ということがあります。）
取得日	2018年9月28日（ケイマン諸島の現地時間）
匿名組合営業者	Seven Mile Resort Holdings Ltd.

（注1）長期不動産賃借権に相当する権利であり、以下「Leasehold」といいます。また、匿名組合営業者は、FF&Eなどの動産をLeaseholdと併せて取得しました。「FF&E」とは、Furniture、Fixture&Equipmentの略であり、家具、什器、備品、装飾品及び厨房機器等、ホテル運営に必要な資産をいいます。

（注2）2018年7月26日付で締結された為替予約契約により本投資法人による取得価格（出資金額）は日本円ベースで固定されており、当該為替予約契約における米ドルと日本円の為替予約レートである1米ドル=110.45円で邦貨換算しています。以下同じです。

（注3）本海外不動産匿名組合出資持分に係る本投資法人の出資金額を記載しています。なお、本投資法人は当初339,836千米ドル（37,534百万円）を出資しましたが、2018年12月10日（ケイマン諸島の現地時間）に出資先の匿名組合営業者である資産保有SPCが裏付不動産の売主から当初の見積もりの前提を越える額の精算金を受領したことに伴う出資金の一部払戻し（6.8百万米ドル）が実施されたため、一部払戻し後の金額を記載しています。また、単位未満を切り捨てています。

（注4）ホテルの運営は、英領ケイマン諸島法に準拠して設立された資産保有SPCとは別の特別目的会社であるSeven Mile Resort Management Ltd.（以下「運営受託SPC」といいます。）が、資産保有SPCとの間で締結しているHotel Management Contract（運営委託契約）により包括的に運営受託しています。なお、資産保有SPC及び運営受託SPCの発行する全てのCommon Share（普通株式）は、一般社団法人及び一般財団法人に関する法律に基づき設立された一般社団法人が保有しています。当該一般社団法人は、その性質上、ホテル運営に関する金銭分配を受ける権利を有していません。運営受託SPCと資産保有SPCの間の運営委託契約の概要は以下のとおりです。

運営委託者	Seven Mile Resort Holdings Ltd.
運営受託者	Seven Mile Resort Management Ltd.
契約期間	運営委託者による本海外ホテルの取得日から10年間とし、期間満了の75日前までに運営委託者と運営受託者が契約終了について合意しない限り、5年ごとの自動更新が行われます。
運営委託報酬	実費相当額
その他特記事項	運営委託者及び運営受託者ともに60日前までに書面で通知することにより、いつでも理由を問わず本契約を解除することができます。

ホ 運用ガイドラインの変更

本資産運用会社は、2018年7月17日付で運用ガイドラインを変更し、海外不動産投資に係る投資方針及び運用体制について整備するとともに、国内ホテルについては、①利益率が相対的に高く、宿泊需要の増大による収益の成長が見込める宿泊特化型ホテル、②宿泊・料飲・物販等、多様な収益源を有することでホテル収益全体の安定的な成長が見込めるフルサービス型ホテル・リゾートタイプホテルを中心に投資し、海外においては主要先進国・地域に所在し、宿泊・料飲その他の需要獲得能力が高いホテルに投資する方針に投資方針を変更しました。変更後の投資方針については、最近の有価証券報告書（2018年9月25日提出）「2投資方針（1）投資方針」をご参照ください。

ヘ 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、当期の実績として営業収益は前期比1,346百万円(同10.3%)増の14,451百万円、当期純利益は前期比662百万円(同8.6%)増の8,384百万円となり、前期繰越利益756百万円を加味した当期末処分利益は9,140百万円となりました。

本投資法人は、分配金の額を決定するに際し、中期的な分配金の安定性を維持することが最も重要な要素のひとつであると考えています。当期は、税務上と会計上の処理の差異から生じる差額の利益超過分配（一時差異等調整引当額に係るもの）85百万円（1口当たり15円）を実施することに加え、公募増資、資産取得及び借入れの実施による一時費用を計上したこと、国内ホテル4物件の取得による収益が当期の一部にのみ計上されること並びに本海外不動産匿名組合出資持分の配当が2019年6月期から開始されることにより、1口当たり当期純利益が一時的に減少したため、分配金を平準化する観点から、1口当たり当期純利益が2018年6月期に実施した資産の譲渡及び資産の取得、当期に実施した資産の取得、借換え、公募増資及び第三者割当による新投資口の発行並びに新規借入れ実施後の平準化1口当たり当期純利益の水準に達しないと見込まれる額を基準として、その範囲内で、利益超過分配（その他の利益超過分配金に係るもの）204百万円（1口当たり36円）を実施します。この結果、1口当たり分配金（利益超過分配金を含みます。）を1,683円としています。なお、当期においては繰延ヘッジ利益が108百万円発生しており、繰延ヘッジ利益についても投信法第136条第1項に定める利益とされることから、投信法第136条第1項に定める利益の概ね全額を分配することとした結果、次期繰越損失が107百万円となっています。

なお、本投資法人は、1口当たりNAVや分配金利回りをはじめとする経営指標を包括的に検証した結果、本投資法人の投資口価格は割安な水準で推移しているものと考え、投資主価値向上を目的として、2018年12月13日から2019年2月28日までを取得期間として、自己投資口取得に係る証券会社との取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付により自己投資口の取得を実施し、その全てにつき2018年12月18日までに取得を完了し2018年12月28日付で消却を行いました。当期において取得・消却した投資口の総数は81,341口（当該取得・消却前の発行済投資口の総口数に対する割合1.4%）、取得価額の総額は3,999百万円でした。

② 次期の見通し

2019年6月期及び2019年12月期の見通し

2019年6月期の1口当たり予想分配金は1,582円（前年同期比10.6%増）、2019年12月期の1口当たり予想分配金は1,676円（前年同期比0.4%減）、2019年6月期と2019年12月期とを合計した2019年年間の1口当たり予想分配金は3,258円（前年比4.7%増）と、年間ベースでは引き続きの成長を見込んでいます。

イ 今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、2011年7月のフォートレス・グループによるスポンサー参画以降、上記のとおり、1口当たり分配金の大幅な増加及び財務基盤の強化による投資主価値の向上を実現してまいりました。

また、2017年12月にスポンサーであるフォートレス・グループがソフトバンクグループの子会社となったこと及び2018年3月29日付でソフトバンクグループが直接・間接保有をあわせて本資産運用会社の発行済株式総数の全てを取得したことを受け、本投資法人は、これまで通りフォートレス・グループが有するグローバルな不動産投資運用に関する知見に基づくサポートを活用することに加え、ソフトバンクグループ関係会社を通じて得られるリソースを活用していくことを期待しています。ソフトバンクグループ関係会社は、携帯電話・パ

ソコン双方におけるデジタル・マーケティング、オンライン決済、検索エンジン最適化、A I（人工知能）、ロボット工学といった技術分野において最先端の専門性を有しています。本投資法人は、これらの技術を本投資法人が保有する物件（特にホテル物件）に導入することにより、デジタル・マーケティングの向上、人件費の最小化、顧客サービスの向上等の本投資法人において現在実施されている施策がより促進されると考えています。本投資法人は、これらの最先端技術の利用により、例えば、ロボットの利用を通じた顧客サービスの拡大の他、増加する外国人利用客や外国人によるオンライン・リサーチへの対応の向上、予約及び決済の利便性の向上、客室利用料の設定プロセスの改善、高度化されたA Iアルゴリズムの利用によるオーバーブッキングのモニタリング、人件費の削減等を追求することを企図しています。

本投資法人は、以上のソフトバンクグループとのシナジーの追求に加え、今後も、更なる成長戦略及び財務基盤の強化を企図し、これまでどおり以下の施策を含む様々な戦略を継続的に実践していく方針です。

- ・ スポンサー・サポートによる更なる外部成長
- ・ 運用資産（AUM）規模拡大のための第三者からの物件取得
- ・ 資産入替による取得資金の創出とそれを活用した物件取得
- ・ ホテル及び住居の更なる内部成長
- ・ 投資法人債の発行による資金調達手段の多様化及び有利子負債返済期間の長期化・返済期限の分散の推進

今後の成長戦略の詳細は以下のとおりです。

(i) 外部成長戦略

新規物件取得について

本投資法人は、基本戦略として、ポートフォリオ収益の成長が期待されるホテル物件及び賃料上昇が見込める住居物件を中心に取得を進めます。住居物件及びその他の物件の賃料収入並びにホテル物件の固定賃料部分は賃料収入全体の63.5%（注1）を占めており、これら物件の取得はさらなる安定収益の拡大に寄与します。本取得戦略により成長性と安定性のバランスのとれたポートフォリオの構築を目指します。

ホテル物件に関しては、訪日外国人旅行者の動向、投資検討物件の周辺エリアにおけるビジネス客・観光客の宿泊需要、賃貸借契約形態等を総合的に勘案し、GOP及び賃料収入の安定性と成長性が見込まれる物件について取得を検討していきます。

住居物件に関しては、大都市圏のスマートタイプの住戸を中心とする物件について、稼働率、賃貸市場動向、競合物件の有無等を分析し、高い競争力を有し、賃料上昇が期待できる物件の取得を検討していきます。

本投資法人は、これまでスポンサーであるフォートレス・グループのパイプラインを活用し、以下のとおり、着実な外部成長を実現してきました。

＜フォートレス・グループの関連法人からの物件取得実績（本書の日付現在）＞

時期	取得物件	取得価格合計（百万円）
2012年 9月	住居24物件	14,043
2014年 5月	ホテル 2物件	5,435
2014年 7月	ホテル18物件	39,938
2015年 2月	ホテル 2物件	4,911
2015年 7月	ホテル11物件及び 住居 3物件	35,258
2015年 8月	ホテル 1物件	5,069
2016年 1月	ホテル 5物件及び 住居 1物件	10,207
2016年 3月	ホテル 4物件及び 住居 1物件	66,697
2016年 6月	ホテル 2物件	15,900

2017年 3月	住居 2 物件	24, 562
2017年 5月	ホテル 1 物件	8, 000
2017年10月	ホテル 5 物件 (注 2)	57, 444 (注 2)
2018年 2月	ホテル 4 物件	12, 425
2018年 6月	ホテル 2 物件	7, 325
2018年 8月	ホテル 4 物件	47, 747
2018年 9月	ホテル 2 物件 (注 3)	36, 783 (注 3)
合計	94物件 (うちホテル63物件/住居31物件)	391, 745 (うちホテル340, 107/住居51, 638)

フォートレス・グループは、日本特化型不動産ファンドであるフォートレス・ジャパン・オポチュニティ・ファンドⅠ、Ⅱ、Ⅲ及びⅣを含む、5本のファンドを運用しています。当該ファンドのコミットメントベースの出資額は合計3,000億円を超え、日本での累計投資物件数は3,500件を上回ります。本投資法人は、将来の更なるポートフォリオの成長の選択肢を確保するため、本書の日付現在において、フォートレス・グループの関係法人との間で下表のホテル19件、住居9物件の取得に関する優先交渉権についての覚書を締結しています(注4)。

この他、本投資法人は、フォートレス・グループ及び本資産運用会社独自のネットワークによる物件売買情報を活用すること等により、収益及びキャッシュ・フローの安定性及び成長性並びに1口当たり分配金の向上に寄与する第三者からの物件取得についても、引き続き検討、実施します。

物件番号	物件名称	タイプ(注5)	所在地	客室数/戸数
1	リーガロイヤルホテル京都	フルサービス型	京都府京都市	489
2	ホテルマイステイズプレミア成田	フルサービス型	千葉県成田市	711
3	フサキビーチリゾート ホテル&ヴィラズ	リゾートタイプ	沖縄県石垣市	188
4	アートホテル旭川	フルサービス型	北海道旭川市	265
5	ホテルマイステイズ金沢キャッスル	宿泊特化型	石川県金沢市	206
6	ホテルマイステイズ松山	フルサービス型	愛媛県松山市	162
7	ホテルマイステイズ札幌中島公園	宿泊特化型	北海道札幌市	86
8	フレックスステイン桜木町	宿泊特化型	神奈川県横浜市	70
9	MyCUBE by MYSTAYS浅草蔵前	宿泊特化型	東京都台東区	161
10	ホテルマイステイズ富士山 展望温泉	リゾートタイプ	山梨県富士吉田市	159
11	ホテルノルド小樽	宿泊特化型	北海道小樽市	98
12	ホテルソニア小樽	宿泊特化型	北海道小樽市	149
13	アートホテル新潟駅前	フルサービス型	新潟県新潟市	304
14	アートホテル石垣島	リゾートタイプ	沖縄県石垣市	245
15	ホテルマイステイズ心斎橋イースト	宿泊特化型	大阪府大阪市	85
16	ホテルマイステイズ札幌アспен	宿泊特化型	北海道札幌市	305
17	ホテルマイステイズ札幌中島公園別館	宿泊特化型	北海道札幌市	80
18	ホテルマイステイズ札幌すすきの	宿泊特化型	北海道札幌市	104
19	ホテルマイステイズ名寄	宿泊特化型	北海道名寄市	70
ホテル物件小計				3, 937
20	グランシャルム広尾	スモール	東京都渋谷区	121

21	プレスティウィン錦糸町	スモール	東京都墨田区	92
22	グランシャルム吉祥寺	スモール	東京都武蔵野市	28
23	グリーンパティオ野田	スモール	千葉県野田市	240
24	ダイニチ館F45番館	スモール	千葉県浦安市	54
25	グランシャルム浦安	スモール	千葉県浦安市	54
26	グランシャルム浦安5	スモール	千葉県浦安市	54
27	グランシャルム南行徳Ⅰ	スモール	千葉県市川市	52
28	グランシャルム南行徳Ⅱ	スモール	千葉県市川市	48
住居物件小計				743
合計				4,680

(注1) 本投資法人の2018年12月期の営業収益(賃貸事業収入)に基づき、構成比を算出しています。なお、「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル(優先出資証券)」については含めていません。

(注2) 本投資法人が優先出資証券を保有する特定目的会社が取得した「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」を1物件の取得とし、当該特定目的会社に対する本投資法人の優先出資金額を取得価格としています。

(注3) 本投資法人が匿名組合出資持分を保有する英領ケイマン諸島の特別目的会社(資産保有SPC)が取得した「ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ」及び「サンシャイン・スイーツ・リゾート」を2物件の取得とし、当該特別目的会社に対する本投資法人の出資金額を取得価格としています。本投資法人は匿名組合出資持分に係る出資金額として当初339,836千米ドル(37,534百万円)を出資しましたが、匿名組合営業者である資産保有SPCが裏付不動産の売主から当初の見積り前提を越える額の精算金を受領したことに伴う出資金の一部払戻し(6.8百万米ドル)が実施されたため、本投資法人の匿名組合出資持分に係る出資金額は、一部払戻し後の金額(333,036千米ドル)に基づいて算出しています。なお、為替レートは2018年7月26日に締結した為替予約契約(2018年9月26日付で実行済み)に基づく米ドルと日本円の為替予約レートである1米ドル=110.45円で換算しています。

(注4) 当該覚書の有効期限は、覚書の変更日である2018年7月17日から2019年7月16日までです。但し、上記28物件について、本投資法人が取得の検討機会の提供を受ける保証はなく、また取得できる保証もありません。

(注5) タイプについては以下の分類に従っています。

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

物件売却について

本投資法人は、外部成長による投資主価値の向上を優先課題として取り組むとともに、不動産売買市場が活況であることを勘案し、ポートフォリオのセクター構成や、エリア分散、個別物件の競争力等を考慮した上で、ポートフォリオの最適化についても適宜検討します。

(ii) 内部成長戦略

(ホテル物件)

本投資法人が当期末で保有している国内ホテル64物件(注1)のうち55物件については、変動賃料スキームを採用しています。当該変動賃料スキームは、原則として、ホテル・オペレーターに対するマネジメントフィー控除後の売上高営業粗利益(GOP)の全てを賃料として收受する結果、ホテル収益のアップサイドを本投資法人が直接取り込める仕組みとなっている点に特徴があります。なお、GOPが低下した場合でも、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、52物件については、MHM及びMHMの子会社が、洗練されたレベニューマネジメントを実施することにより、収益の最大化を実現しています。本投資法人は、引き続き、ホテル・オペレーターとの運営会議等を通じて保有各ホテルの運営状況・周辺ホテルの状況・市場動向等を的確に把握・分析するとともに、賃料収入増大のための運用を徹底します。また、ホテルにおいて、客室の改装や什器備品の入替えは収益の維持向上、安定運営には欠かせないものであるため、本投資法人はこれらを計画的に実施します。

(住居物件他)

引き続きプロパティ・マネジメント(PM)会社・仲介会社との連携を強化することで保有物件の稼働率及び収益性を更に高めてまいります。住居物件につきましては、2019年6月期が住宅賃貸市場の繁忙期であることも踏まえながら、保有物件毎に稼働率、新規契約及び更新契約の賃料上昇プログラム並びにネットリーシングコスト削減の方針を策定し、当期に引き続き実質賃料の最大化を図ります。

なお、適切な改修・修繕計画の実施は、物件の競争力及び市場価値の維持・向上並びにテナント満足度の向

上のために重要であることから、戦略的な計画策定と機動的な実施を徹底します。

(注1) 「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル(優先出資証券)」を含みます。

(iii)財務戦略

当期は、前記「① 当期の概況 ハ 資金調達の概要 (ii) デットファイナンス (b) 投資法人債の発行」に記載のとおり、投資法人債を発行し、既存借入金の返済資金を調達するとともに、資金調達コストの低減、平均有利子負債返済期間の長期化、有利子負債の返済期限の更なる分散化及び資金調達方法の多様化を図りました。今後においても、資金調達コストの低減、平均有利子負債返済期間の長期化、有利子負債の返済期限の更なる分散化及び資金調達方法の多様化、これらによる信用格付けの向上を目指し、財務面からの投資主価値の最大化を図ります。

(iv)コンプライアンス・リスクマネジメントについて

本投資法人の執行役員は、本資産運用会社の代表取締役を兼任していますが、2名の監督役員(弁護士、公認会計士各1名)が本投資法人役員会を通じて、執行役員の業務執行の監督を行っています。また、本役員会においてオブザーバーとして本資産運用会社のコンプライアンス・オフィサーが出席しています。

本資産運用会社においては、法令等の遵守及びスポンサー関係者取引等の管理統括責任者としてコンプライアンス・オフィサーを設置し、当該コンプライアンス・オフィサーを委員長として法令等遵守及びスポンサー関係者取引等の審議を行うコンプライアンス委員会を設置しています。当該コンプライアンス委員会には、コンプライアンス委員として1名の社外専門家(弁護士)が出席し、スポンサー関係者取引等における利益相反の有無を含め厳正な審議を行い、法令及びコンプライアンス遵守のための厳格な審査を実施しています。

本投資法人は、引き続きコンプライアンス体制の一層の強化に取り組みます。

③ 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。なお、参考情報は以下に記載の通りです。

(参考情報)

イ 資金調達の概要

本投資法人は、タームローン(B)のうち2019年1月22日に返済期限を迎える4,250百万円の返済資金に充当するため、新規借入れ(タームローン(I))を行うことを2019年1月18日付で決定しました。

タームローン(I)の概要

借入先	借入実行日	借入金額 (百万円)	利率 (年率)	元本返済 期日	借入方法
株式会社三菱UFJ銀行 三井住友信託銀行株式会社	2019年 1月22日	4,250	0.37250% (注1)	2022年 1月22日	無担保・ 無保証

(注1) 変動金利による借入れですが、2019年1月18日付で締結した金利スワップ契約により金利が固定化されているため、固定化後の金利を記載しています。

④ 運用状況の見通し

2019年6月期(2019年1月1日～2019年6月30日)及び2019年12月期(2019年7月1日～2019年12月31日)の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでいます。なお、ホテル物件の賃貸事業収入等は季節による変動を受けやすいことから、2019年6月期及び2019年12月期を合算した2019年の年間の運用状況についても、以下のとおりご参考としてお示ししています。

	2019年6月期	2019年12月期	(ご参考) 2019年年間
営業収益	14,923百万円	15,596百万円	30,519百万円
営業利益	9,804百万円	10,365百万円	20,170百万円
経常利益	8,890百万円	9,422百万円	18,312百万円
当期純利益	8,889百万円	9,421百万円	18,311百万円
分配金総額(利益超過分配金を含む)	8,964百万円	9,497百万円	18,462百万円
1口当たり当期純利益	1,568円	1,662円	3,230円
1口当たり分配金(利益超過分配を含まない)	1,568円	1,662円	3,230円
1口当たり利益超過分配金	14円	14円	28円
1口当たり分配金(利益超過分配金を含む)	1,582円	1,676円	3,258円

2019年6月期及び2019年12月期の運用状況の見通しの前提条件につきましては、以下に記載の「2019年6月期(2019年1月1日～2019年6月30日)及び2019年12月期(2019年7月1日～2019年12月31日)の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

(将来に関する記述等についてのご注意)

本資料に掲載されている運用状況の予想等の将来に関する記述は、現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいています。本書の日付現在で想定していない物件譲渡に伴う売却損益の発生や借入金の返済、賃料の減少等、運用状況の変化により大きく変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

2019年6月期(2019年1月1日～2019年6月30日)及び2019年12月期(2019年7月1日～2019年12月31日)の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件																					
計算期間	2019年6月期:2019年1月1日～2019年6月30日(181日間) 2019年12月期:2019年7月1日～2019年12月31日(184日間)																					
運用資産	本日現在の保有資産(129物件、特定目的会社の優先出資証券1銘柄及び匿名組合出資持分1銘柄)につき、2019年12月期末まで運用資産に異動がないことを前提としています。																					
発行済投資口の総口数	2019年6月期末発行済投資口の総口数:5,666,840口 2019年12月期末発行済投資口の総口数:5,666,840口 本日現在の発行済投資口の総口数5,666,840口につき、2019年12月期末まで異動がないことを前提としています。																					
有利子負債	2019年6月期末有利子負債残高:229,873百万円(借入金:225,873百万円、投資法人債4,000百万円) 2019年12月期末有利子負債残高:228,774百万円(借入金:224,774百万円、投資法人債4,000百万円) 本書の日付時点の有利子負債残高229,873百万円のうち、2019年8月2日に返済期限を迎える消費税還付対応借入金1,099百万円については、2019年12月期中に返済することを想定しています。その他、2019年6月期及び2019年12月期に返済期限を迎える借入金については、同条件での借換えを行うことを前提としています。上記以外には、2019年12月期末まで新規借入れ及び期限前弁済は行わないことを前提としています。																					
営業収益	営業収益については、以下のとおり想定しています。 <table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th></th> <th>2019年6月期</th> <th>2019年12月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>・賃貸事業収入</td> <td>12,248百万円</td> <td>13,688百万円</td> </tr> <tr> <td> (うちホテル賃料)</td> <td>(8,497百万円)</td> <td>(9,948百万円)</td> </tr> <tr> <td> (うちホテル固定賃料)</td> <td>(4,168百万円)</td> <td>(5,044百万円)</td> </tr> <tr> <td> (うちホテル変動賃料)</td> <td>(4,329百万円)</td> <td>(4,904百万円)</td> </tr> <tr> <td>・受取配当金</td> <td>892百万円</td> <td>774百万円</td> </tr> <tr> <td>・受取分配金</td> <td>1,782百万円</td> <td>1,133百万円</td> </tr> </tbody> </table> 優先出資証券に係る受取配当金については、取得銘柄のキャッシュ・フローの裏付けとなる裏付不動産の稼働状況予想及び特定目的会社で発生する費用の想定値を反映して予想値を算出しています。 本海外不動産匿名組合出資持分に係る受取分配金については、2018年11月2日付「為替予約契約の解約及び為替オプション契約の締結に関するお知らせ」で公表のとおり、為替オプション取引により1米ドル=110.00円で為替レートを固定しているため、当該為替レートを前提としています。 本書の日付時点の予想値に基づき算出しています。また、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。		2019年6月期	2019年12月期	・賃貸事業収入	12,248百万円	13,688百万円	(うちホテル賃料)	(8,497百万円)	(9,948百万円)	(うちホテル固定賃料)	(4,168百万円)	(5,044百万円)	(うちホテル変動賃料)	(4,329百万円)	(4,904百万円)	・受取配当金	892百万円	774百万円	・受取分配金	1,782百万円	1,133百万円
	2019年6月期	2019年12月期																				
・賃貸事業収入	12,248百万円	13,688百万円																				
(うちホテル賃料)	(8,497百万円)	(9,948百万円)																				
(うちホテル固定賃料)	(4,168百万円)	(5,044百万円)																				
(うちホテル変動賃料)	(4,329百万円)	(4,904百万円)																				
・受取配当金	892百万円	774百万円																				
・受取分配金	1,782百万円	1,133百万円																				

項目	前提条件																											
<p>営業費用</p>	<p>営業費用のうち賃貸事業費用については、以下のとおり想定しています。</p> <table border="1" data-bbox="606 241 1324 504"> <thead> <tr> <th></th> <th>2019年6月期</th> <th>2019年12月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>・維持管理費 (うち修繕費)</td> <td>652百万円 (27百万円)</td> <td>638百万円 (26百万円)</td> </tr> <tr> <td>・公租公課(注)</td> <td>550百万円</td> <td>665百万円</td> </tr> <tr> <td>・保険料</td> <td>13百万円</td> <td>13百万円</td> </tr> <tr> <td>・減価償却費</td> <td>3,181百万円</td> <td>3,232百万円</td> </tr> <tr> <td>・その他費用</td> <td>205百万円</td> <td>169百万円</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用合計</td> <td>4,604百万円</td> <td>4,720百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 取得した物件の固定資産税及び都市計画税等については、前所有者との間で期間按分による計算を行い取得時に精算することとしており、当該精算金相当分が取得原価に算入されるため取得年の12月期までは費用計上されず、取得翌年の6月期から費用計上されます。</p> <p>営業費用のうち賃貸事業費用以外については、以下のとおり想定しています。</p> <table border="1" data-bbox="606 698 1324 806"> <thead> <tr> <th></th> <th>2019年6月期</th> <th>2019年12月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>・賃貸事業費用以外 (うち資産運用報酬)</td> <td>514百万円 (300百万円)</td> <td>510百万円 (300百万円)</td> </tr> </tbody> </table>		2019年6月期	2019年12月期	・維持管理費 (うち修繕費)	652百万円 (27百万円)	638百万円 (26百万円)	・公租公課(注)	550百万円	665百万円	・保険料	13百万円	13百万円	・減価償却費	3,181百万円	3,232百万円	・その他費用	205百万円	169百万円	賃貸事業費用合計	4,604百万円	4,720百万円		2019年6月期	2019年12月期	・賃貸事業費用以外 (うち資産運用報酬)	514百万円 (300百万円)	510百万円 (300百万円)
	2019年6月期	2019年12月期																										
・維持管理費 (うち修繕費)	652百万円 (27百万円)	638百万円 (26百万円)																										
・公租公課(注)	550百万円	665百万円																										
・保険料	13百万円	13百万円																										
・減価償却費	3,181百万円	3,232百万円																										
・その他費用	205百万円	169百万円																										
賃貸事業費用合計	4,604百万円	4,720百万円																										
	2019年6月期	2019年12月期																										
・賃貸事業費用以外 (うち資産運用報酬)	514百万円 (300百万円)	510百万円 (300百万円)																										
<p>NOI</p>	<p>NOIについては、以下のとおり想定しています。</p> <table border="1" data-bbox="606 873 1324 1108"> <thead> <tr> <th></th> <th>2019年6月期</th> <th>2019年12月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>・NOI</td> <td>13,500百万円</td> <td>14,108百万円</td> </tr> <tr> <td>(うちホテルNOI)</td> <td>(8,057百万円)</td> <td>(9,404百万円)</td> </tr> <tr> <td>(うち住居NOI)</td> <td>(2,584百万円)</td> <td>(2,611百万円)</td> </tr> <tr> <td>(うち受取配当金)</td> <td>(892百万円)</td> <td>(774百万円)</td> </tr> <tr> <td>(うち受取分配金)</td> <td>(1,782百万円)</td> <td>(1,133百万円)</td> </tr> </tbody> </table> <p>「NOI」は、次の計算式により算出しています。 $NOI = \text{不動産賃貸事業収入} - \text{不動産賃貸事業費用} + \text{減価償却費} + \text{優先出資証券の受取配当金} + \text{本海外不動産匿名組合出資持分の受取分配金}$</p>		2019年6月期	2019年12月期	・NOI	13,500百万円	14,108百万円	(うちホテルNOI)	(8,057百万円)	(9,404百万円)	(うち住居NOI)	(2,584百万円)	(2,611百万円)	(うち受取配当金)	(892百万円)	(774百万円)	(うち受取分配金)	(1,782百万円)	(1,133百万円)									
	2019年6月期	2019年12月期																										
・NOI	13,500百万円	14,108百万円																										
(うちホテルNOI)	(8,057百万円)	(9,404百万円)																										
(うち住居NOI)	(2,584百万円)	(2,611百万円)																										
(うち受取配当金)	(892百万円)	(774百万円)																										
(うち受取分配金)	(1,782百万円)	(1,133百万円)																										
<p>営業外費用</p>	<p>営業外費用については、以下のとおり想定しています。</p> <table border="1" data-bbox="606 1294 1324 1489"> <thead> <tr> <th></th> <th>2019年6月期</th> <th>2019年12月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>・支払利息</td> <td>600百万円</td> <td>641百万円</td> </tr> <tr> <td>・融資関連費用</td> <td>298百万円</td> <td>286百万円</td> </tr> <tr> <td>・投資法人債利息</td> <td>11百万円</td> <td>11百万円</td> </tr> <tr> <td>・投資法人債発行費償却</td> <td>3百万円</td> <td>3百万円</td> </tr> <tr> <td>営業外費用合計</td> <td>914百万円</td> <td>943百万円</td> </tr> </tbody> </table>		2019年6月期	2019年12月期	・支払利息	600百万円	641百万円	・融資関連費用	298百万円	286百万円	・投資法人債利息	11百万円	11百万円	・投資法人債発行費償却	3百万円	3百万円	営業外費用合計	914百万円	943百万円									
	2019年6月期	2019年12月期																										
・支払利息	600百万円	641百万円																										
・融資関連費用	298百万円	286百万円																										
・投資法人債利息	11百万円	11百万円																										
・投資法人債発行費償却	3百万円	3百万円																										
営業外費用合計	914百万円	943百万円																										
<p>1口当たり分配金</p>	<p>1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。</p> <p>2019年6月期の分配金については、2019年6月期の当期純利益(8,889百万円)のうち、8,885百万円を利益配当として分配することを前提とします。これに利益超過分配79百万円を加え、分配金総額8,964百万円を分配(1口当たり分配金1,582円)する予定です。</p> <p>2019年12月期の分配金については、2019年12月期の当期純利益(9,421百万円)のうち、9,418百万円を利益配当として分配することを前提とします。これに利益超過分配79百万円を加え、分配金総額9,497百万円を分配(1口当たり分配金1,676円)する予定です。</p> <p>2019年6月期及び2019年12月期における評価・換算差額等については、金利スワップ及び通貨オプションの繰延ヘッジ利益を2018年12月期と同額の108百万円と見込んでおり、金利スワップ及び通貨オプションの時価の変動が1口当たり分配金に影響しない前提で算出しています。</p> <p>運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。</p>																											

項目	前提条件						
<p>1口当たり 利益超過分配金</p>	<p>本投資法人は、分配金の額を決定するに際し、中期的な分配金の安定性を維持することが最も重要な要素のひとつであると考えており、資産の取得や資金調達等に関連して、投資口の希薄化又は多額の費用を計上することにより、1口当たり分配金が一時的に減少することが見込まれる場合に、当該資産の取得や資金調達等の効果が通期で寄与したものと仮定した場合の1口当たり分配金額を基準として分配金を平準化するために利益超過分配を実施する方針を採用することとしています。</p> <p>また、定期借地権償却、その他資産除去債務の償却など税務上と会計上の処理の差異は、法人税等の課税を生じさせる要因となりますが、そのような場合には、当該課税の軽減を目的として、利益超過分配の実施を検討する方針です。</p> <p>2019年6月期及び2019年12月期は、「税務上と会計上の処理の差異から生じる差額の利益超過分配」（2019年6月期：1口当たり14円、2019年12月期：1口当たり14円）を実施する予定です。</p> <table border="0" data-bbox="598 660 1348 723"> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">2019年6月期</td> <td style="text-align: center;">2019年12月期</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">・1口当たり利益超過分配金</td> <td style="text-align: center;">14円</td> <td style="text-align: center;">14円</td> </tr> </table>		2019年6月期	2019年12月期	・1口当たり利益超過分配金	14円	14円
	2019年6月期	2019年12月期					
・1口当たり利益超過分配金	14円	14円					
<p>その他</p>	<p>法令、税制、会計基準等において、上記の予想数値に影響を与える改正（下記の所得税法等の改正を含みます。）が行われないことを前提としています。但し、2018年12月16日付で公表した「平成31年度与党税制改正大綱に関するお知らせ」とおり、2018年12月14日付で与党により平成31年度税制改正大綱が決定・公表され、その後2019年2月5日に、投資法人に係る課税の特例（いわゆる導管性要件）の一つである「他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと」との要件（いわゆる会社支配禁止要件）について他の法人の出資に匿名組合出資を含める旨の改正案（以下「本改正案」といいます。）を含む所得税法等の一部を改正する法律案が国会に上程されました。本投資法人が2018年9月29日付で取得を完了した本海外不動産匿名組合出資持分に関して、本投資法人が匿名組合出資持分の100%を保有していることから、本改正案が成立し、施行された場合には本投資法人の導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人は、導管性要件を維持すべく、かつ本海外不動産匿名組合出資の裏付不動産であるケイマン諸島のホテルからの経済的利益の全てを受け取ることができる本海外不動産匿名組合出資持分の裏付不動産を継続して保有するための投資ストラクチャーの変更等につき関係当局との協議を含め検討を進めておりますが、現時点において当該投資ストラクチャーの変更内容や変更時期を前提条件に織り込むことは困難であるため、本運用状況の予想はかかるストラクチャー変更を前提とはしておりません。</p> <p>また、一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</p>						

(3) 投資リスク

以下は、最近の有価証券報告書(2018年9月25日提出)の「第一部 ファンド情報/第1 ファンドの状況/3 投資リスク」に記載された「投資リスク」に関する記述のうち、その内容について重要な変更又は追加があった箇所を記載しています。なお、変更箇所は下線で示しています。

⑥ 税制に関するリスク

(イ) 導管性要件に関するリスク

(前略)

本投資法人は、導管性要件を満たすよう努める予定ですが、今後、下記に記載した要因又はその他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が、導管性要件を満たすことができなかった場合、利益の配当等を損金算入することができなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。但し、本投資法人は第31期(2018年12月期)末現在において22,685百万円の税務上の繰越欠損金を有しており、最長で第32期(2019年6月期)までの間は、導管性要件を満たせなくとも税負担は発生しないと考えています。

(中略)

e. 会社支配禁止要件に関するリスク

本海外不動産匿名組合出資持分の取得に関し、本書の日付現在の税制によれば、商法上の匿名組合への出資は会社支配禁止要件における「他の法人の株式又は出資」に含まれないものと本投資法人は考えており、よって本投資法人は、匿名組合出資の50%以上の持分を保有しても会社支配禁止要件に抵触するものではないと考えています。しかし、2019年2月5日に国会に上程された所得税法等の一部を改正する法律案には、会社支配禁止要件について他の法人の出資に匿名組合出資を含める旨の改正案(以下「本改正案」といいます。)が含まれており、また本改正案には特段の経過措置の規定がないため、本改正案が成立し、施行された場合には、本投資法人は、本海外不動産匿名組合出資持分に関して、匿名組合出資持分の100%を保有していることから、施行日(2019年4月1日)以後に開始する本投資法人の事業年度である第33期(2019年12月期)から会社支配禁止要件を満たさないこととなる可能性があります。本投資法人としては、本改正案が成立し施行された場合に備え、導管性を維持すべく、重要な費用負担が発生することを回避しつつケイマン諸島及び日本国内の規制を遵守し、かつ本海外不動産匿名組合出資の裏付不動産であるケイマン諸島のホテルからの経済的利益の全てを受け取ることができる代替スキームの検討を行っています。ただし、かかる代替スキームが法規制その他の理由により実施できない場合、又はその実施に多額の費用負担が生じた場合や代替スキームを適時に実施できなかった場合には、本投資法人又は投資主の利益に影響を及ぼす可能性があります。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2018年6月30日)	当期 (2018年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,505,792	3,985,335
信託現金及び信託預金	6,566,761	7,079,268
未収入金	6,483	583,012
営業未収入金	1,826,596	2,591,368
前払費用	428,536	539,442
未収還付法人税等	149,632	172,912
未収消費税等	-	434,326
その他	0	0
貸倒引当金	△89	△86
流動資産合計	17,483,714	15,385,582
固定資産		
有形固定資産		
工具、器具及び備品	3,192	3,192
減価償却累計額	△444	△669
工具、器具及び備品 (純額)	2,748	2,522
信託建物	133,579,099	144,380,745
減価償却累計額	△10,479,742	△12,260,835
信託建物 (純額)	123,099,357	132,119,910
信託建物附属設備	28,918,145	32,567,092
減価償却累計額	△6,237,852	△7,258,920
信託建物附属設備 (純額)	22,680,292	25,308,172
信託構築物	225,353	228,964
減価償却累計額	△86,498	△92,586
信託構築物 (純額)	138,854	136,377
信託工具、器具及び備品	1,395,339	1,690,363
減価償却累計額	△392,369	△504,581
信託工具、器具及び備品 (純額)	1,002,969	1,185,781
信託土地	173,298,062	203,881,464
有形固定資産合計	320,222,285	362,634,229
無形固定資産		
信託借地権	16,712,637	20,015,700
無形固定資産合計	16,712,637	20,015,700

(単位：千円)

	前期 (2018年6月30日)	当期 (2018年12月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	17,856,387	54,640,213
差入保証金	1,681,565	1,700,670
長期前払費用	426,222	708,191
デリバティブ債権	92,561	216,555
その他	12,667	22,667
投資その他の資産合計	20,069,404	57,288,298
固定資産合計	357,004,327	439,938,228
繰延資産		
投資法人債発行費	24,945	38,985
繰延資産合計	24,945	38,985
資産合計	374,512,988	455,362,796
負債の部		
流動負債		
営業未払金	598,870	431,891
短期借入金	2,000,000	1,099,000
1年内返済予定の長期借入金	46,663,000	54,745,000
未払金	131,783	651,992
未払費用	195,481	200,203
未払法人税等	605	605
未払消費税等	14,902	-
前受金	551,506	571,668
預り金	21,697	134,085
流動負債合計	50,177,846	57,834,445
固定負債		
投資法人債	2,000,000	4,000,000
長期借入金	138,752,000	170,029,000
信託預り敷金及び保証金	2,026,400	2,009,816
デリバティブ債務	1,586	92,525
資産除去債務	31,891	32,107
固定負債合計	142,811,878	176,163,449
負債合計	192,989,724	233,997,895
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	168,798,455	211,092,540
剰余金		
出資剰余金	6,264,432	6,264,432
出資剰余金控除額		
一時差異等調整引当額	※2 △46,329	※2 △46,329
その他の出資剰余金控除額	△1,194,818	※3 △5,194,798
出資剰余金控除額合計	△1,241,148	△5,241,128
出資剰余金(純額)	5,023,283	1,023,303
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	7,610,548	9,140,372
剰余金合計	12,633,832	10,163,675
投資主資本合計	181,432,288	221,256,215
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	90,975	108,684
評価・換算差額等合計	90,975	108,684
純資産合計	※1 181,523,263	※1 221,364,900
負債純資産合計	374,512,988	455,362,796

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2018年1月1日 至 2018年6月30日)	当期 (自 2018年7月1日 至 2018年12月31日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 11,122,481	※1 13,604,224
不動産等売却益	※2 1,249,645	-
受取配当金	732,714	846,780
営業収益合計	13,104,841	14,451,005
営業費用		
貸貸事業費用	※1 4,136,619	※1 4,450,676
資産運用報酬	275,000	275,000
役員報酬	4,800	5,200
資産保管手数料	18,162	18,645
一般事務委託手数料	39,697	52,607
貸倒引当金繰入額	2	86
その他営業費用	197,039	134,032
営業費用合計	4,671,320	4,936,248
営業利益	8,433,520	9,514,756
営業外収益		
受取利息	78	82
為替差益	-	34,468
還付加算金	3,086	72
雑収入	1,181	906
営業外収益合計	4,347	35,528
営業外費用		
支払利息	479,456	555,811
投資法人債利息	1,216	8,490
投資法人債発行費償却	379	2,625
融資関連費用	234,197	407,683
投資口交付費	-	186,997
その他	64	3,999
営業外費用合計	715,314	1,165,608
経常利益	7,722,553	8,384,676
税引前当期純利益	7,722,553	8,384,676
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等合計	605	605
当期純利益	7,721,948	8,384,071
前期繰越利益又は前期繰越損失(△)	△111,399	756,300
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	7,610,548	9,140,372

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2018年1月1日 至 2018年6月30日)

(単位：千円)

	投資主資本						
	出資総額	剰余金					出資剰余金 (純額)
		出資剰余金					
		出資剰余金	出資剰余金控除額			出資剰余金 控除額合計	
一時差異等 調整引当額	その他の出資 剰余金控除額						
当期首残高	168,798,455	6,264,432	△46,329	△1,022,263	△1,068,593	5,195,838	
当期変動額							
剰余金の配当							
その他の利益超過分配				△172,554	△172,554	△172,554	
当期純利益							
投資主資本以外の項目 の当期変動額 (純額)							
当期変動額合計	—	—	—	△172,554	△172,554	△172,554	
当期末残高	168,798,455	6,264,432	△46,329	△1,194,818	△1,241,148	5,023,283	

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金		投資主資本 合計	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
	当期末処分利益 又は当期末処理 損失 (△)	剰余金合計				
当期首残高	7,212,580	12,408,419	181,206,874	113,592	113,592	181,320,466
当期変動額						
剰余金の配当	△7,323,980	△7,323,980	△7,323,980			△7,323,980
その他の利益超過分配		△172,554	△172,554			△172,554
当期純利益	7,721,948	7,721,948	7,721,948			7,721,948
投資主資本以外の項目 の当期変動額 (純額)				△22,616	△22,616	△22,616
当期変動額合計	397,968	225,413	225,413	△22,616	△22,616	202,796
当期末残高	7,610,548	12,633,832	181,432,288	90,975	90,975	181,523,263

当期（自 2018年7月1日 至 2018年12月31日）

(単位：千円)

	投資主資本						
	出資総額	剰余金					出資剰余金 (純額)
		出資剰余金					
		出資剰余金	出資剰余金控除額			出資剰余金 控除額合計	
一時差異等 調整引当額	その他の出資 剰余金控除額						
当期首残高	168,798,455	6,264,432	△46,329	△1,194,818	△1,241,148	5,023,283	
当期変動額							
新投資口の発行	42,294,085						
剰余金の配当							
自己投資口の取得							
自己投資口の消却				△3,999,980	△3,999,980	△3,999,980	
当期純利益							
投資主資本以外の項目 の当期変動額（純額）							
当期変動額合計	42,294,085	—	—	△3,999,980	△3,999,980	△3,999,980	
当期末残高	211,092,540	6,264,432	△46,329	△5,194,798	△5,241,128	1,023,303	

	投資主資本			
	剰余金		自己投資口	投資主資本 合計
	当期末処分利益 又は当期末処理 損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	7,610,548	12,633,832	—	181,432,288
当期変動額				
新投資口の発行				42,294,085
剰余金の配当	△6,854,248	△6,854,248		△6,854,248
自己投資口の取得			△3,999,980	△3,999,980
自己投資口の消却		△3,999,980	3,999,980	—
当期純利益	8,384,071	8,384,071		8,384,071
投資主資本以外の項目 の当期変動額（純額）				
当期変動額合計	1,529,823	△2,470,157	—	39,823,927
当期末残高	9,140,372	10,163,675	—	221,256,215

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	90,975	90,975	181,523,263
当期変動額			
新投資口の発行			42,294,085
剰余金の配当			△6,854,248
自己投資口の取得			△3,999,980
自己投資口の消却			—
当期純利益			8,384,071
投資主資本以外の項目 の当期変動額（純額）	17,709	17,709	17,709
当期変動額合計	17,709	17,709	39,841,636
当期末残高	108,684	108,684	221,364,900

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前期		当期	
	自 2018年1月1日 至 2018年6月30日		自 2018年7月1日 至 2018年12月31日	
I 当期未処分利益		7,610,548,999円		9,140,372,069円
II 利益超過分配金加算額				
一時差異等調整引当額		-円		85,002,600円
その他の出資剰余金控除額		-円		204,006,240円
III 分配金額		6,854,248,830円		9,537,291,720円
(投資口1口当たり分配金の額)		(1,430円)		(1,683円)
うち利益分配金		6,854,248,830円		9,248,282,880円
(うち1口当たり利益分配金)		(1,430円)		(1,632円)
うち一時差異等調整引当額		-円		85,002,600円
(うち1口当たり利益超過分配金(一時差異等調整引当額に係るもの))		(-円)		(15円)
うちその他の利益超過分配金		-円		204,006,240円
(うち1口当たり利益超過分配金(その他の利益超過分配金に係るもの))		(-円)		(36円)
IV 次期繰越利益又は次期繰越損失(△)		756,300,169円		△107,910,811円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第17条第1号に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益」の金額の90%に相当する金額を超えるものとしております。但し税務上の欠損金が発生した場合、又は欠損金の繰越控除により税務上の所得が発生しない場合は、本投資法人が合理的に決定する額としております。かかる方針により、当期純利益7,721,948,639円のうち6,854,248,830円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第17条第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>		<p>上記の通り、当期の投資口1口当たり分配金は1,683円としております。利益分配金(利益超過分配金は含みません。)については、税制の特例(租税特別措置法(昭和32年法律第26号)第67条の15第1項)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除いた、投信法第136条第1項に定める利益の概ね全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たり利益分配金(利益超過分配金は含みません。)を1,632円としました。</p> <p>また、本投資法人は、規約に定める分配の方針に従い、本投資法人が決定する金額による利益を超える金銭の分配(以下「利益超過分配」といいます。)を行います。当期については、税務上と会計上の処理の差異から生じる差額の利益超過分配を85百万円行うこととし、投資口1口当たりの一時差異等調整引当額の分配金を15円としました。また、分配金を平準化するための出資の払戻しとして204百万円を分配することとし、投資口1口当たりのその他の利益超過分配金を36円としました。</p> <p>なお、当期においては繰延ヘッジ利益が108百万円発生しており、繰延ヘッジ利益についても投信法第136条第1項に定める利益とされることから、投信法第136条第1項に定める利益の概ね全額を分配することとした結果、次期繰越損失が107百万円となっています。</p>	

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2018年1月1日 至 2018年6月30日)	当期 (自 2018年7月1日 至 2018年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	7,722,553	8,384,676
減価償却費	2,772,510	3,039,033
投資口交付費	-	186,997
投資法人債発行費償却	379	2,625
融資関連費用	234,197	407,683
受取利息	△78	△82
支払利息	480,672	564,302
為替差損益 (△は益)	-	△7,261
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	0	△3
営業未収入金の増減額 (△は増加)	158,132	△764,772
未収還付法人税等の増減額 (△は増加)	△149,624	△23,292
未収消費税等の増減額 (△は増加)	661,287	△434,326
営業未払金の増減額 (△は減少)	39,752	△32,970
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△32,819	△14,902
未払金の増減額 (△は減少)	49,627	△49,755
未払費用の増減額 (△は減少)	△75,177	△2,611
前受金の増減額 (△は減少)	△49,246	20,161
預り金の増減額 (△は減少)	△47,348	△75,818
信託有形固定資産の売却による減少額	9,181,866	-
その他	20,177	9,283
小計	20,966,865	11,208,966
利息の受取額	78	82
利息の支払額	△483,261	△553,985
法人税等の支払額	△605	△605
営業活動によるキャッシュ・フロー	20,483,077	10,654,458
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	△20,847,991	△45,485,560
信託無形固定資産の取得による支出	-	△3,421,194
投資有価証券の取得による支出	△1,927	-
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△320,542	△64,862
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	132,593	49,032
敷金及び保証金の差入による支出	△30,000	△19,105
匿名組合出資金の払込による支出	-	△37,534,886
匿名組合出資金の払戻による収入	-	751,060
その他	47,201	△12,784
投資活動によるキャッシュ・フロー	△21,020,665	△85,738,300

(単位：千円)

	前期 (自 2018年1月1日 至 2018年6月30日)	当期 (自 2018年7月1日 至 2018年12月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	-	1,099,000
短期借入金の返済による支出	△1,068,000	△2,000,000
長期借入れによる収入	1,500,000	68,338,000
長期借入金の返済による支出	-	△28,979,000
投資法人債の発行による収入	1,977,436	1,980,352
融資関連費用の支払額	△40,494	△804,736
自己投資口の取得による支出	-	△3,999,980
利益分配金の支払額	△7,280,040	△6,664,830
その他の利益超過分配金の支払額	△172,554	-
投資口の発行による収入	-	42,107,087
財務活動によるキャッシュ・フロー	△5,083,652	71,075,892
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△5,621,240	△4,007,949
現金及び現金同等物の期首残高	20,693,794	15,072,553
現金及び現金同等物の期末残高	※1 15,072,553	※1 11,064,604

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 資産の評価基準及び評価方法

その他有価証券

時価のないもの

移動平均法による原価法を採用しております。

2. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産（信託財産を含む）

定額法を採用しております。

なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。

工具、器具及び備品 4～8年

信託建物 5～67年

信託建物附属設備 2～33年

信託構築物 3～55年

信託工具、器具及び備品 2～19年

(2) 無形固定資産

定額法を用いております。なお借地権（事業用定期借地権）については、契約期間に基づく定額法を採用しております。

(3) 長期前払費用

定額法を採用しております。

3. 繰延資産の処理方法

(1) 投資口交付費

支出時に全額費用として処理しております。

(2) 投資法人債発行費

投資法人債償還までの期間にわたり定額法により償却しています。

4. 引当金の計上基準

貸倒引当金

債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

5. 外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準

外貨建金銭債権債務は、決算期末日の直物為替相場により円貨により換算し、換算差額は損益として処理しています。

6. 収益及び費用の計上基準

固定資産税等の処理方法

保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。

なお、不動産等の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は54,754千円です。

7. ヘッジ会計の方法

(1) ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理によっております。

(2) ヘッジ手段とヘッジ対象

(借入金)

ヘッジ手段：金利スワップ取引

ヘッジ対象：借入金金利

(外貨建予定取引)

ヘッジ手段：為替オプション

ヘッジ対象：外貨建予定取引

(3) ヘッジ方針

本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。

(4) ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。

8. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

9. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針

保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。

①信託現金及び信託預金

②信託建物

信託建物附属設備

信託構築物

信託工具、器具及び備品

信託土地

③信託借地権

④信託預り敷金及び保証金

(2) 消費税等の処理方法

消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。

(追加情報)

(一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記)

前期(自 2018年1月1日 至 2018年6月30日)

該当事項はありません。

当期(自 2018年7月1日 至 2018年12月31日)

金銭の分配に係る計算書において、以下の引当てを行っております。

1. 引当の発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額
信託借地権	借地権償却額の発生	85,002

2. 戻入れの具体的な方法

発生した資産等	戻入れの具体的な方法
信託借地権	売却等の時点において、対応すべき金額を戻し入れる予定です。

(8) 財務諸表に関する注記事項

(貸借対照表に関する注記)

※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

(単位：千円)

前期	当期
2018年6月30日	2018年12月31日
50,000	50,000

※2. 一時差異等調整引当額

前期(自 2018年1月1日 至 2018年6月30日)

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	引当ての事由	当初発生額	前期末残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高
信託借地権	借地権償却額の発生	△46,329	△46,329	-	-	△46,329
合計		△46,329	△46,329	-	-	△46,329

2. 戻入れの具体的な方法

(1) 信託借地権

該当物件の売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。

当期(自 2018年7月1日 至 2018年12月31日)

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	引当ての事由	当初発生額	前期末残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高
信託借地権	借地権償却額の発生	△46,329	△46,329	-	-	△46,329
合計		△46,329	△46,329	-	-	△46,329

2. 戻入れの具体的な方法

(1) 信託借地権

該当物件の売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。

※3. 自己投資口の消却の状況

	前期	当期
	2018年6月30日	2018年12月31日
総消却口数	-	81,341口
消却総額	-	3,999,980千円

(損益計算書に関する注記)

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期	当期
	自 2018年1月1日 至 2018年6月30日	自 2018年7月1日 至 2018年12月31日
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料・共益費(注)	10,769,777	13,258,939
その他収入	352,704	345,284
合計	11,122,481	13,604,224

B. 不動産賃貸事業費用

賃貸事業費用

維持管理費	665,093	667,393
公租公課	470,692	547,232
損害保険料	12,845	13,817
減価償却費	2,772,510	3,039,033
その他費用	215,476	183,199
合計	4,136,619	4,450,676

C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)

6,985,862

9,153,548

(注) うち、ホテル変動賃料収入

3,789,484

4,953,767

※2. 不動産等売却益の内訳

前期 (自 2018年1月1日 至 2018年6月30日)

(単位: 千円)

	アルモニー御茶ノ水	グロースメゾン池袋	キャピタルハイツ神楽坂	クロス・スクエア NAKANO
不動産等売却収入	1,606,646	1,059,850	734,817	1,357,090
不動産等売却原価	1,346,372	743,659	623,867	1,125,668
その他売却費用	38,843	26,625	20,817	23,268
不動産等売却損益	221,430	289,565	90,132	208,153

	大木青葉ビル	レキシントン・プラザ 西五反田
不動産等売却収入	728,446	5,180,003
不動産等売却原価	709,604	4,632,693
その他売却費用	11,439	114,348
不動産等売却損益	7,402	432,961

当期 (自 2018年7月1日 至 2018年12月31日)

該当事項はありません。

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

発行可能投資口総口数及び発行済投資口数

	前期		当期	
	自	2018年1月1日	自	2018年7月1日
	至	2018年6月30日	至	2018年12月31日
発行可能投資口総口数		10,000,000口		10,000,000口
発行済投資口の総口数		4,793,181口		5,666,840口

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	2018年1月1日	自	2018年7月1日
	至	2018年6月30日	至	2018年12月31日
現金及び預金		8,505,792		3,985,335
信託現金及び信託預金		6,566,761		7,079,268
現金及び現金同等物		15,072,553		11,064,604

(リース取引に関する注記)

オペレーティング・リース取引 (借主側)

未経過リース料

(単位：千円)

	前期	当期
	2018年6月30日	2018年12月31日
1年内	312,959	312,959
1年超	10,090,556	9,934,076
合計	10,403,515	10,247,035

オペレーティング・リース取引 (貸主側)

未経過リース料

(単位：千円)

	前期	当期
	2018年6月30日	2018年12月31日
1年内	8,623,053	9,754,753
1年超	58,058,083	63,134,893
合計	66,681,137	72,889,647

(金融商品に関する注記)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保を目指して、主として不動産等の特定資産に投資して運用を行います。

資金調達については、主に投資口及び投資法人債等の発行、借入れを行う方針です。

デリバティブ取引は将来の金利の変動及び為替の変動等によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。

余資の運用は安全性、換金性等を考慮し金利環境及び資金繰りを十分に考慮した上で慎重に行っております。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金及び投資法人債の資金使途は、不動産及び不動産信託受益権の購入資金（購入に伴う付随費用も含まれます。）若しくは、既存の借入金のリファイナンス資金です。借入先は流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では資産運用会社の財務部が資金繰表の作成・更新を行うほか、金銭消費貸借契約において設けられている財務制限条項についてモニタリングを行うことによって流動性リスクを管理しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等による場合、当該価額が異なることもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については以下のとおりです。

前期 (2018年6月30日)

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	8,505,792	8,505,792	-
(2) 信託現金及び信託預金	6,566,761	6,566,761	-
資産計	15,072,553	15,072,553	-
(3) 短期借入金	(2,000,000)	(2,000,000)	-
(4) 1年内返済予定の長期借入金	(46,663,000)	(46,663,000)	-
(5) 投資法人債	(2,000,000)	(1,998,500)	1,500
(6) 長期借入金	(138,752,000)	(138,752,000)	-
負債計	(189,415,000)	(189,413,500)	1,500
(7) デリバティブ取引	90,975	90,975	-

当期 (2018年12月31日)

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	3,985,335	3,985,335	-
(2) 信託現金及び信託預金	7,079,268	7,079,268	-
資産計	11,064,604	11,064,604	-
(3) 短期借入金	(1,099,000)	(1,099,000)	-
(4) 1年内返済予定の長期借入金	(54,745,000)	(54,745,000)	-
(5) 投資法人債	(4,000,000)	(3,996,500)	3,500
(6) 長期借入金	(170,029,000)	(170,029,000)	-
負債計	(229,873,000)	(229,869,500)	3,500
(7) デリバティブ取引	124,029	124,029	-

(※1) 負債に計上されている項目については、()で示しています。

(※2) デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、()で示しています。

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金 (2) 信託現金及び信託預金 (3) 短期借入金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(4) 1年内返済予定の長期借入金 (6) 長期借入金

変動金利による長期借入金については、金利が一定期間毎に更改される条件で借入れを行っているため時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(5) 投資法人債

これらの時価については、市場価格に基づき算定する方法によっています。

(7) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

	前期	当期
	2018年6月30日	2018年12月31日
信託預り敷金及び保証金	2,026,400	2,009,816
投資有価証券	17,856,387	54,640,213

賃貸物件における賃借人から預託されている信託預り敷金及び保証金は市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去まで実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

投資有価証券（優先出資証券及び匿名組合出資持分）に関しては市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期 (2018年6月30日)

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	8,505,792	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	6,566,761	-	-	-	-	-
合計	15,072,553	-	-	-	-	-

当期 (2018年12月31日)

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	3,985,335	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	7,079,268	-	-	-	-	-
合計	11,064,604	-	-	-	-	-

(注4) 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額
前期 (2018年6月30日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	2,000,000	-	-	-	-	-
1年内返済予定の長期借入金	46,663,000	-	-	-	-	-
投資法人債	-	-	-	-	1,000,000	1,000,000
長期借入金	-	51,744,000	57,380,000	15,638,000	6,865,000	7,125,000
合計	48,663,000	51,744,000	57,380,000	15,638,000	7,865,000	8,125,000

当期 (2018年12月31日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	1,099,000	-	-	-	-	-
1年内返済予定の長期借入金	54,745,000	-	-	-	-	-
投資法人債	-	-	-	-	3,000,000	1,000,000
長期借入金	-	50,130,000	55,601,000	32,895,000	27,843,000	3,560,000
合計	55,844,000	50,130,000	55,601,000	32,895,000	30,843,000	4,560,000

(有価証券に関する注記)

前期 (自 2018年1月1日 至 2018年6月30日)

その他有価証券

優先出資証券 (貸借対照表計上額17,856,387千円) に関しては市場価格がなく、時価を把握することがきわめて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

当期 (自 2018年7月1日 至 2018年12月31日)

その他有価証券

優先出資証券 (貸借対照表計上額17,856,387千円) 及び匿名組合出資持分 (貸借対照表計上額36,783,826千円) に関しては市場価格がなく、時価を把握することがきわめて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

(デリバティブ取引に関する注記)

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期 (2018年6月30日)

該当事項はありません。

当期 (2018年12月31日)

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期 (2018年6月30日)

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等 (※1)		時価 (※2)
				うち1年超	
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	100,619,000	67,390,000	90,975

(※1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

(※2) 時価は、取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しております。

当期 (2018年12月31日)

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等 (※1)		時価 (※2)
				うち1年超	
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	借入金	71,640,000	34,729,000	48,781
	通貨オプション取引 売建 米ドル・コール (オプション料)	外貨建 予定取引	4,444,000 (△ 124,943)	1,903,000 (△ 53,157)	(△ 87,318)
	通貨オプション取引 買建 米ドル・プット (オプション料)		4,444,000 (140,288)	1,903,000 (88,792)	(162,566)

(※1) 金利スワップ取引に係る契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

(※2) 時価の算定方法

金利スワップ取引 取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しております。

通貨オプション取引 取引先金融機関から提示されたオプション料等の時価評価を記載しております。

(退職給付に関する注記)

該当事項はありません。

(資産除去債務に関する注記)

1. 当該資産除去債務の概要

本投資法人は、保有する資産「コンフォートホテル前橋」の土地に係る定期借地権契約に基づく原状回復義務に関して資産除去債務を計上しております。

2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を、当該定期借地権契約満了までの期間より、43年と見積り、割引率は1.342%を使用して資産除去債務の金額を算定しております。

3. 当該資産除去債務の総額の増減

(単位：千円)

	前期	当期
	自 2018年1月1日 至 2018年6月30日	自 2018年7月1日 至 2018年12月31日
期首残高	31,680	31,891
有形固定資産の取得に伴う増加額	-	-
時の経過による調整額	210	215
期末残高	31,891	32,107

(セグメント情報等に関する注記)

I. セグメント情報

本投資法人は、不動産投資事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。

II. 関連情報

前期 (自 2018年1月1日 至 2018年6月30日)

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称または氏名	営業収益	関連するセグメント
株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント	5,324,738	不動産投資事業

当期 (自 2018年7月1日 至 2018年12月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称または氏名	営業収益	関連するセグメント
株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント	7,297,799	不動産投資事業

(賃貸等不動産に関する注記)

本投資法人は、主として首都圏及び地方主要都市部において、安定性の向上及び成長余地の双方に重点を置いたポートフォリオ構築を目指し、住居及びホテルをコアアセットとして保有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、増減額及び時価は次のとおりです。

(単位：千円)

			前期	当期
			自 2018年1月1日 至 2018年6月30日	自 2018年7月1日 至 2018年12月31日
住居	貸借対照表 計上額	期首残高	89,949,664	86,569,109
		期中増減額	△3,380,554	△ 660,828
		期末残高	86,569,109	85,908,280
	期末時価		100,387,000	102,044,000
オフィス	貸借対照表 計上額	期首残高	6,474,931	-
		期中増減額	△6,474,931	-
		期末残高	-	-
	期末時価		-	-
商業施設	貸借対照表 計上額	期首残高	4,957,292	4,912,468
		期中増減額	△44,824	△ 45,728
		期末残高	4,912,468	4,866,739
	期末時価		6,170,000	6,170,000
ホテル	貸借対照表 計上額	期首残高	226,328,017	245,453,345
		期中増減額	19,125,328	46,421,563
		期末残高	245,453,345	291,874,909
	期末時価		304,985,000	354,366,000
合計	貸借対照表 計上額	期首残高	327,709,905	336,934,923
		期中増減額	9,225,018	45,715,006
		期末残高	336,934,923	382,649,930
	期末時価		411,542,000	462,580,000

(注1) 貸借対照表計上額は取得価額(取得に伴う付随費用を含みます。)から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 前期における期中増減額のうち、主な増加は新規ホテルの取得及び資本的支出に該当する工事によるものであり、主な減少は住居、オフィスの売却、並びに減価償却費の計上によるものです。当期における期中増減額のうち、主な増加は新規ホテルの取得及び資本的支出に該当する工事によるものであり、主な減少は減価償却費の計上によるものです。

(注3) 期末時価は、株式会社アセットアールアンドディー、一般財団法人日本不動産研究所、JLL森井鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所及び大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する損益につきましては、前記「損益計算書に関する注記」をご覧ください。

(税効果会計に関する注記)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

(単位：千円)

	前期 2018年6月30日	当期 2018年12月31日
(繰延税金資産)		
未払事業所税	1,325	1,294
貸倒引当金	28	27
建物等(合併)	561,751	549,474
土地(合併)	1,374,216	1,367,722
繰越欠損金(注)	7,200,289	7,153,149
資産除去債務	10,122	10,142
借地権償却額	116,528	153,295
繰延税金資産小計	9,264,262	9,235,105
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額	-	△7,153,149
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	-	△2,037,871
評価性引当額小計	△9,225,589	△9,191,020
繰延税金資産合計	38,673	44,084
(繰延税金負債)		
資産除去債務に対する除去費用	9,797	9,751
繰延ヘッジ損益	28,875	34,333
繰延税金負債合計	38,673	44,084
(繰延税金資産の純額)	-	-

(注) 税務上の繰越欠損金及びその繰延税金資産の繰越期限別の金額

当期(2018年12月31日)

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超	合計
税務上の繰越欠損金(a)	5,164,678	1,317,493	-	349,185	321,791	-	7,153,149
評価性引当額	△5,164,678	△1,317,493	-	△349,185	△321,791	-	△7,153,149
繰延税金資産	-	-	-	-	-	-	-

(a) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳

(単位：%)

	前期 2018年6月30日	当期 2018年12月31日
法定実効税率	31.74	31.51
支払分配金の損金算入額	△22.95	△31.84
評価性引当額の増減	△8.79	△0.35
その他	0.01	0.69
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01	0.01

(持分法損益等に関する注記)

前期 (自 2018年1月1日 至 2018年6月30日)

関連会社に対する投資の金額	17,856,387千円
持分法を適用した場合の投資の金額	17,845,800千円
持分法を適用した場合の投資利益の金額	722,127千円

当期 (自 2018年7月1日 至 2018年12月31日)

関連会社に対する投資の金額	54,640,213千円
持分法を適用した場合の投資の金額	54,640,213千円
持分法を適用した場合の投資利益の金額	846,780千円

(関連当事者との取引に関する注記)

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期(自 2018年1月1日 至 2018年6月30日)

属性	名称	所在地	資本金 (百万円)	事業の 内容又は職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合 (%)	関係内容		取引の 内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円) (注1)
						役員 の 兼任等	事業上 の 関係				
資産運用会社 の利害関係 人等	Ginga特定目的会社 (注3)	東京都港区	0.1	投資運用業	-	-	不動産 信託受 益権の 売主	不動産信 託受益権 の購入 (注2) (注4)	5,326,000	-	-
	エイチエル・インベストメンツ特定目的会社 (注3)	東京都港区	0.1	投資運用業	-	-	不動産 信託受 益権の 売主	不動産信 託受益権 の購入 (注2) (注4)	2,772,000	-	-
	Monza特定目的会社 (注3)	東京都港区	0.1	投資運用業	-	-	不動産 信託受 益権の 売主	不動産信 託受益権 の購入 (注2) (注4)	2,723,000	-	-
	Suisei特定目的会社 (注3)	東京都港区	0.1	投資運用業	-	-	不動産 信託受 益権の 売主	不動産信 託受益権 の購入 (注2) (注4)	1,604,000	-	-
	Calvis特定目的会社 (注3)	東京都港区	0.1	投資運用業	-	-	不動産 信託受 益権の 売主	不動産信 託受益権 の購入 (注2) (注4)	7,325,000	-	-
	株式会社ナクアホテル & リゾーツ マネジメント (注3)	東京都港区	10	ホテル業	-	-	ホテル 賃借人 兼オペ レーター	賃貸事業 収入	576,941	営業未 収入金	221,582
	株式会社 マイステイズ・ホテル・ マネジメント (注3)	東京都港区	100	ホテル業	-	-	ホテル 賃借人 兼オペ レーター	賃貸事業 収入	5,324,738	営業未 収入金	1,387,974

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

(注2) 取引条件については、資産運用会社の社内規程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関連取引管理マニュアルに基づき、決定しております。

(注3) Ginga特定目的会社、エイチエル・インベストメンツ特定目的会社、Monza特定目的会社、Suisei特定目的会社、Calvis特定目的会社、株式会社ナクアホテル&リゾーツマネジメント及び株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメントと資産運用会社との間には記載すべき資本関係はありませんが、(i) Ginga特定目的会社、エイチエル・インベストメンツ特定目的会社、Monza特定目的会社及びSuisei特定目的会社は、当該特定目的会社との取引時において、F I G (本資産運用会社の発行済株式の100%を直接保有する親会社であるカリオペの関係法人) の関係法人が運用するファンド等を通じ匿名組合出資又は出資を受けており、(ii) Calvis特定目的会社は、当該特定目的会社との取引時において、F I G (本資産運用会社の発行済株式の100%を直接・間接的に保有する親会社であるソフトバンクグループ株式会社の子会社) の関係法人が運用するファンド等を通じ匿名組合出資又は出資を受けており、(iii) 株式会社ナクアホテル&リゾーツマネジメント及び株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメントは、F I G (2018年3月29日までは本資産運用会社の発行済株式の100%を直接保有する親会社であるカリオペの関係法人、2018年3月29日以降は本資産運用会社の発行済株式の100%を直接・間接的に保有する親会社であるソフトバンクグループ株式会社の子会社) の関係法人が運用するファンド等を通じ匿名組合出資又は出資を受けております。したがって本投資法人ではGinga特定目的会社、エイチエル・インベストメンツ特定目的会社、Monza特定目的会社、Suisei特定目的会社、Calvis特定目的会社、株式会社ナクアホテル&リゾーツマネジメント及び株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメントを利害関係人に準ずるものとして取り扱っております。

(注4) 当該受益権の購入は下記物件に係るものです。なお、取引金額は、信託受益権売買契約書に記載された売買価格を記載しており、その他の取得に係る諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税等を含んでおりません。

物件番号	不動産等の名称	相手先	売買価格(千円)
D54	ホテルマイステイズ横浜関内	Ginga特定目的会社	5,326,000
D55	アートホテル上越	エイチエル・インベストメンツ 特定目的会社	2,772,000
D56	アートホテル弘前シティ	Monza特定目的会社	2,723,000
D57	ホテルマイステイズ大分	Suisei特定目的会社	1,604,000
D58	ホテルマイステイズ五反田	Calvis特定目的会社	4,068,000
D59	ホテルマイステイズ立川	Calvis特定目的会社	3,257,000
合計			19,750,000

当期(自 2018年7月1日 至 2018年12月31日)

属性	名称	所在地	資本金 (百万円)	事業の 内容又は職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合 (%)	関係内容		取引の 内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円) (注1)
						役員 の 兼任等	事業上 の 関係				
資産運用会社 の利害関係 人等	Aki特定目的 会社 (注3)	東京都 港区	0.1	投資運 用業	-	-	不動産 信託受 益権の 売主	不動産信託 受益権の購 入 (注2) (注4)	20,691,000	-	-
	Raetia特定 目的会社 (注3)	東京都 港区	0.1	投資運 用業	-	-	不動産 信託受 益権の 売主	不動産信託 受益権の購 入 (注2) (注4)	16,731,000	-	-
	エイチエ ル・インベ ストメンツ 2 特定目的会 社 (注3)	東京都 港区	0.1	投資運 用業	-	-	不動産 信託受 益権の 売主	不動産信託 受益権の購 入 (注2) (注4)	5,286,000	-	-
	ドウゴ特定 目的会社 (注3)	東京都 港区	0.1	投資運 用業	-	-	不動産 信託受 益権の 売主	不動産信託 受益権の購 入 (注2) (注4)	5,039,000	-	-
	株式会社ナ クアホテル &リゾート マネジメント (注3)	東京都 港区	10	ホテル 業	-	-	ホテル 賃借人 兼オペ レーター	賃貸事業 収入	1,112,683	営業未 収入金	141,119
	株式会社 マイステイ ズ・ホテル ・マネジ メント (注3)	東京都 港区	100	ホテル 業	-	-	ホテル 賃借人 兼オペ レーター	賃貸事業 収入	7,297,799	営業未 収入金	2,264,664

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

(注2) 取引条件については、資産運用会社の社内規程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関連取引管理マニュアルに基づき、決定しております。

(注3) Aki特定目的会社、Raetia特定目的会社、エイチエル・インベストメンツ2特定目的会社、ドウゴ特定目的会社、株式会社ナクアホテル&リゾートマネジメント及び株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメントと資産運用会社との間には記載すべき資本関係はありませんが、当該特定目的会社又はテナント兼オペレーターは、FIG(本資産運用会社の発行済株式の100%を直接・間接的に保有する親会社であるソフトバンクグループ株式会社の子会社)の関係法人が運用するファンド等を通じ匿名組合出資又は出資を受けております。したがって本投資法人ではAki特定目的会社、Raetia特定目的会社、エイチエル・インベストメンツ2特定目的会社、ドウゴ特定目的会社、株式会社ナクアホテル&リゾートマネジメント及び株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメントを利害関係人に準ずるものとして取り扱っております。

(注4) 当該受益権の購入は下記物件に係るものです。なお、取引金額は、信託受益権売買契約書に記載された売買価格を記載しており、その他の取得に係る諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税等を含んでおりません。

物件番号	不動産等の名称	相手先	売買価格(千円)
D60	ホテルマイステイズプレミア赤坂	Aki特定目的会社	20,691,000
D61	ホテルマイステイズプレミア札幌パーク	Raetia特定目的会社	16,731,000
D62	ホテルマイステイズ上野イースト	エイチエル・インベストメンツ2特定目的会社	5,286,000
D63	ホテルマイステイズ御堂筋本町	ドウゴ特定目的会社	5,039,000
合計			47,747,000

2. 関連会社等

前期（自 2018年1月1日 至 2018年6月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2018年7月1日 至 2018年12月31日）

属性	名称	所在地	出資金 (百万円) (注1) (注2)	事業の 内容又 は職業	出資割合 (%)	関連当事者 との関係	取引の 内容	取引金額 (百万円) (注1) (注2)	科目	期末残高 (百万円)
関連会社	Seven Mile Resort Holdings Ltd.	英領ケイ マン諸島 グランド ケイマン 島	36,783	投資運 用業	(出資割合) 100.0	匿名組合出資	匿名組合へ の出資 (注2) (注3)	36,783	-	-

(注1) 米ドルによる出資額を、為替予約取引により固定された為替レート（1米ドル=110.45円（小数点第3位を切捨て））を用いて円貨に換算しています。

(注2) 当初は339,836千米ドル（37,534百万円）を出資しましたが、2018年12月10日（ケイマン諸島の現地時間）に出資先の匿名組合営業者である資産保有SPCが裏付不動産の売主から当初の見積りの前提を越える額の精算金を受領したことに伴う出資金の一部払戻し（6.8百万米ドル）が実施されたため、一部払戻し後の金額を記載しています。

(注3) 匿名組合契約書に基づき出資しています。

(注4) 当該匿名組合は、Seven Mile Resort Holdings Ltd.を営業者とする匿名組合です。

3. 兄弟会社等

前期及び当期において、該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期 (自 2018年1月1日 至 2018年6月30日)

属性	氏名	事業の内容又は職業	議決権等の所有 (被所有) 割合 (%)	取引内容	取引金額 (千円) (注3)	科目	期末残高 (千円) (注3)
役員及びその近親者	福田直樹	本投資法人執行役員兼コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社代表取締役社長	—	コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社への資産運用報酬の支払(注1)	308,849	未払費用	149,291
同上	同上	同上	—	コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社への機関運営委託報酬の支払(注2)	600	未払費用	324

(注1) 福田直樹が第三者(資産運用会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっております。

(注2) 福田直樹が第三者(資産運用会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人と資産運用会社との間で締結した「機関運営事務委託契約書」に定められています。

(注3) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

当期 (自 2018年7月1日 至 2018年12月31日)

属性	氏名	事業の内容又は職業	議決権等の所有 (被所有) 割合 (%)	取引内容	取引金額 (千円) (注3)	科目	期末残高 (千円) (注3)
役員及びその近親者	福田直樹	本投資法人執行役員兼コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社代表取締役社長	—	コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社への資産運用報酬の支払(注1)	279,774	未払費用	148,500
同上	同上	同上	—	コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社への機関運営委託報酬の支払(注2)	1,100	未払費用	864

(注1) 福田直樹が第三者(資産運用会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっております。

(注2) 福田直樹が第三者(資産運用会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人と資産運用会社との間で締結した「機関運営事務委託契約書」に定められています。

(注3) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

(親会社又は重要な関連会社に関する注記)

1. 親会社情報

該当事項はありません。

2. 重要な関連会社の要約財務情報

当期において、重要な関連会社はキングダム特定目的会社であり、その要約財務諸表は以下のとおりであります。

(単位：千円)

	キングダム特定目的会社	
	前期	当期
特定資産合計	100,422,370	100,856,568
その他の資産合計	5,409,900	3,784,525
流動負債合計	1,436,173	212,208
固定負債合計	66,480,660	66,280,661
純資産合計	37,915,436	38,148,224
営業収益	1,957,744	2,350,784
税引前当期純利益	1,496,394	1,729,001
当期純利益	1,495,336	1,728,124

(1口当たり情報に関する注記)

	前期	当期
	自 2018年1月1日 至 2018年6月30日	自 2018年7月1日 至 2018年12月31日
1口当たり純資産額	37,871円	39,063円
1口当たり当期純利益	1,611円	1,504円

1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算定しています。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は以下のとおりです。

	前期	当期
	自 2018年1月1日 至 2018年6月30日	自 2018年7月1日 至 2018年12月31日
当期純利益 (千円)	7,721,948	8,384,071
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	-	-
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	7,721,948	8,384,071
期中平均投資口数 (口)	4,793,181	5,575,457

(重要な後発事象に関する注記)

該当事項はありません。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

当期末までの過去10年間における増資等の状況は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2010年2月1日	投資口分割	215,596	269,495	-	19,134,417,100	(注1)
2010年2月1日	合併	367,200	636,695	-	19,134,417,100	(注2)
2011年7月29日	第三者割当増資	711,597	1,348,292	6,999,979,689	26,134,396,789	(注3)
2013年12月20日	第三者割当増資	224,887	1,573,179	2,999,992,580	29,134,389,369	(注4)
2014年7月16日	公募増資	1,040,000	2,613,179	22,747,920,000	51,882,309,369	(注5)
2014年8月13日	第三者割当増資	55,507	2,668,686	1,214,104,611	53,096,413,980	(注6)
2015年7月15日	公募増資	500,000	3,168,686	27,970,500,000	81,066,913,980	(注7)
2015年8月12日	第三者割当増資	25,000	3,193,686	1,398,525,000	82,465,438,980	(注8)
2016年3月30日	公募増資	459,512	3,653,198	36,123,157,344	118,588,596,324	(注9)
2016年4月27日	第三者割当増資	22,626	3,675,824	1,778,675,112	120,367,271,436	(注10)
2017年2月22日	一時差異等調整引当額戻入	-	3,675,824	224,225,264	120,591,496,700	(注11)
2017年3月13日	公募増資	185,000	3,860,824	8,393,450,000	128,984,946,700	(注12)
2017年10月12日	公募増資	887,959	4,748,783	37,917,625,218	166,902,571,918	(注13)
2017年11月1日	第三者割当増資	44,398	4,793,181	1,895,883,396	168,798,455,314	(注14)
2018年8月1日	公募増資	909,524	5,702,705	40,280,089,388	209,078,544,702	(注15)
2018年8月21日	第三者割当増資	45,476	5,748,181	2,013,995,612	211,092,540,314	(注16)
2018年12月28日	消却	△ 81,341	5,666,840	-	211,092,540,314	(注17)

(注1) 投資口1口につき5口の投資口分割を行いました。

(注2) 本投資法人を吸収合併存続法人とし、LCPを吸収合併消滅法人とする、投信法第147条に基づく吸収合併を行いました。この吸収合併により、LCPの投資口1口に対して、本投資法人の投資口分割後の投資口4口を全てのLCP投資口について割当交付しました。なお、吸収合併時におけるLCPの発行済投資口の総口数は91,800口でした。

(注3) 1口当たり発行価額9,837円にて既存借入金の返済等を目的として第三者割当による新投資口の発行を行いました。

(注4) 1口当たり発行価額13,340円にて既存借入金の返済等を目的として、第三者割当増資による新投資口の発行を行いました。

(注5) 1口当たり発行価格22,688円(引受価額21,873円)にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募新投資口の発行を行いました。

(注6) 1口当たり発行価額21,873円にて、手元資金として将来の借入金の返済に充当することを目的として、第三者割当増資による新投資口の発行を行いました。

(注7) 1口当たり発行価格57,817円(引受価額55,941円)にて、新規物件の取得資金の一部に充当することを目的として公募新投資口の発行を行いました。

(注8) 1口当たり発行価額55,941円にて、手元資金として将来の物件取得資金の一部に充当することを目的として、第三者割当増資による新投資口の発行を行いました。

(注9) 1口当たり発行価格81,217円(引受価額78,612円)にて、新規物件の取得資金の一部に充当することを目的として公募新投資口の発行を行いました。

(注10) 1口当たり発行価額78,612円にて、手元資金として将来の特定資産の取得資金の一部に充当することを目的として、第三者割当増資による新投資口の発行を行いました。

(注11) 2017年2月22日開催の本投資法人役員会において、一時差異等調整引当額の戻入を決議し、出資総額への組入れを行っております。

(注12) 1口当たり発行価格46,897円(引受価額45,370円)にて、新規物件の取得資金の一部に充当することを目的として公募新投資口の発行を行いました。

(注13) 1口当たり発行価格44,118円(引受価額42,702円)にて、新規物件の取得資金の一部に充当することを目的として公募新投資口の発行を行いました。

(注14) 1口当たり発行価額42,702円にて、手元資金として将来の特定資産の取得資金の一部に充当することを目的として、第三者割当増資による新投資口の発行を行いました。

(注15) 1口当たり発行価格45,776円(引受価額44,287円)にて、新規物件の取得資金の一部に充当することを目的として公募新投資口の発行を行いました。

(注16) 1口当たり発行価額44,287円にて、新規物件の取得資金の一部に充当することを目的として、第三者割当増資による新投資口の発行を行いました。

(注17) 2018年12月13日から2018年12月18日にかけて(約定ベース)、証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。

取得した自己投資口については、2018年12月25日に開催された本投資法人役員会における決議に基づき、

そのすべてを2018年12月28日に消却しました。

また、自己投資口取得に係る取得資金については出資剰余金から控除した結果、出資総額に変更はございません。

4. 役員の変動

役員の変動につきましては、開示内容が定まった時点で適時開示をしています。

5. 参考情報

(1) 本投資法人の財産の構成

資産の種類	用途区分	地域区分 (注1)	前期 (2018年6月30日)		当期 (2018年12月31日)		
			保有総額 (百万円)(注2)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円)(注2)	対総資産比率 (%)	
不動産	ホテル	首都圏(注3)	2	0.0	2	0.0	
		地方主要都市部	-	-	-	-	
		小計	2	0.0	2	0.0	
不動産合計			2	0.0	2	0.0	
信託 不動産	住居	首都圏	70,877	18.9	70,386	15.5	
		地方主要都市部	15,691	4.2	15,521	3.4	
		小計	86,569	23.1	85,908	18.9	
	オフィスビル・ 商業施設	首都圏	-	-	-	-	
		地方主要都市部	4,912	1.3	4,866	1.1	
		小計	4,912	1.3	4,866	1.1	
	ホテル	首都圏	133,640	35.7	159,136	34.9	
		地方主要都市部	111,809	29.9	132,735	29.1	
		小計	245,450	65.5	291,872	64.1	
	信託不動産合計			336,932	90.0	382,647	84.0
	優先出資証券(注4)			17,856	4.8	17,856	3.9
	匿名組合出資持分(注5)			-	-	36,783	8.1
預金・その他の資産			19,721	5.3	18,072	4.0	
資産総額計(注6)			374,512 (336,934)	100.0 (90.0)	455,362 (382,649)	100.0 (84.0)	

(注1) 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2) 「保有総額」は、取得価額(取得に伴う付随費用を含みます。)から、減価償却累計額を控除した金額であり、期末日時点の貸借対照表計上額です。

(注3) 「ホテルマイステイズ羽田」に係る資産の一部が該当します。

(注4) 「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」を裏付不動産(キングダム特定目的会社が取得する信託受益権の信託財産であり、キングダム特定目的会社の収益の源泉となる不動産)とするキングダム特定目的会社が発行する優先出資証券です。

(注5) 「ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ」及び「サンシャイン・スイーツ・リゾート」を裏付不動産とする英領ケイマン諸島の特別目的会社に対する本投資法人の匿名組合出資持分です。

(注6) 「資産総額計」の()内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産等の保有に相当する部分(優先出資証券及び匿名組合出資持分の保有額は含まれません。)を記載しています。

	前期 (2018年6月30日)		当期 (2018年12月31日)	
	金額(百万円)	対総資産比率(%)	金額(百万円)	対総資産比率(%)
負債総額	192,989	51.5	233,997	51.4
純資産総額	181,523	48.5	221,364	48.6
資産総額	374,512	100.0	455,362	100.0

(2) 投資不動産物件等

当期末現在の本投資法人の保有不動産等（不動産又は不動産を主な信託財産とする信託受益権）並びに保有優先出資証券及び匿名組合出資持分の明細は以下のとおりです。

① 価格及び投資比率

物件番号 (注1)	不動産等の名称	所在地 (注2)	所有形態	取得価格 (百万円) (注3)	貸借対照表 計上額 (百万円)	投資比率 (%) (注4)	期末算定 価額 (百万円) (注5)	鑑定評価 機関 (注6)
A26	日神パレステージ代田橋	東京都杉並区和泉一丁目31番2号	信託受益権 (注7)	1,251	1,104	0.3	1,210	A
A27	日神パレステージ東長崎	東京都豊島区長崎五丁目4番1号	信託受益権 (注7)	1,229	1,065	0.3	1,330	A
A28	グロースメゾン五反田	東京都品川区西五反田二丁目26番6号	信託受益権	888	844	0.2	1,030	A
A29	グロースメゾン亀戸	東京都江東区亀戸六丁目58番16号	信託受益権	1,070	963	0.2	1,140	A
A30	エメラルドハウス	東京都板橋区板橋三丁目27番18号	信託受益権	1,505	1,344	0.3	1,430	A
A32	サンクレスト石神井公園	東京都練馬区高野台三丁目15番35号	信託受益権 (注7)	1,088	1,064	0.2	1,090	A
A33	グロースメゾン新横浜	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目16番2号	信託受益権 (注7)	1,059	948	0.2	1,180	A
A34	ベルファース上野御徒町	東京都台東区東上野一丁目27番5号	信託受益権 (注7)	1,023	935	0.2	1,090	A
A35	グランリール亀戸	東京都江東区亀戸三丁目39番12号	信託受益権 (注7)	906	808	0.2	1,010	A
A37	グロースメゾン用賀	東京都世田谷区岡本一丁目15番15号	信託受益権 (注7)	795	736	0.2	770	A
A38	ルート立川	東京都立川市錦町三丁目7番6号	信託受益権	676	640	0.2	669	A
A39	渋谷本町マンション	東京都渋谷区本町二丁目35番2号	信託受益権 (注7)	651	698	0.1	638	A
A40	シティハイツ砧	東京都世田谷区砧四丁目13番15号	信託受益権	646	652	0.1	499	A
A41	アクシズタワー 川口並木	埼玉県川口市並木二丁目5番13号	信託受益権 (注7)	620	527	0.1	755	A
A43	カレッジスクエア町田	東京都町田市中町三丁目4番4号	信託受益権 (注7)	589	556	0.1	535	A
A44	ベレー目黒	東京都目黒区目黒一丁目2番15号	信託受益権 (注7)	589	553	0.1	621	A
A45	ワコーレ綱島I	神奈川県横浜市港北区樽町二丁目7番47号	信託受益権 (注7)	572	520	0.1	515	A
A46	フォロス中村橋	東京都練馬区向山一丁目6番6号	信託受益権 (注7)	566	510	0.1	573	A
A47	グロースメゾン海神	千葉県船橋市海神五丁目29番51号	信託受益権 (注7)	557	515	0.1	497	A
A48	カレッジスクエア町屋	東京都荒川区荒川七丁目3番1号	信託受益権 (注7)	510	446	0.1	554	A
A51	シティハウス東京新橋	東京都港区新橋六丁目19番1号	信託受益権	2,520	2,293	0.6	3,360	B
A52	ウィンベル神楽坂	東京都新宿区新小川町6番15号	信託受益権	3,260	3,017	0.7	4,280	C
A53	西早稲田クレセントマンション	東京都新宿区西早稲田三丁目18番9号	信託受益権	1,880	1,885	0.4	2,650	C
A54	レキシントン・スクエア曙橋	東京都新宿区余丁町3番8号	信託受益権	1,450	1,306	0.3	1,950	D
A59	藤和シティコープ 新大塚II	東京都豊島区東池袋五丁目49番7号	信託受益権	866	813	0.2	1,130	B
A61	ビクセル武蔵関	東京都練馬区関町北一丁目22番7号	信託受益権	577	550	0.1	740	C
A63	藤和シティコープ浅間町	神奈川県横浜市西区浅間町四丁目338番2号	信託受益権	1,110	1,008	0.2	1,390	B
A64	ロイヤルパーク大町	宮城県仙台市青葉区大町二丁目11番10号	信託受益権	415	383	0.1	588	B
A65	レキシントン・スクエア萩野町	宮城県仙台市宮城野区萩野町一丁目15番16号	信託受益権	330	277	0.1	453	B

物件番号 (注1)	不動産等の名称	所在地 (注2)	所有形態	取得価格 (百万円) (注3)	貸借対照表 計上額 (百万円)	投資比率 (%) (注4)	期末算定 価額 (百万円) (注5)	鑑定評価 機関 (注6)
A66	ヴィスコンティ覚王山	愛知県名古屋市中千種区御棚町二丁目44番	信託受益権	255	230	0.1	281	D
A71	レキシントン・スクエア代田橋	東京都杉並区和泉一丁目33番18号	信託受益権	977	838	0.2	1,260	D
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	東京都墨田区東駒形四丁目20番6号	信託受益権	511	432	0.1	650	D
A73	AMS TOWER南6条	北海道札幌市中央区南六条西二丁目5番15号	信託受益権	1,180	937	0.3	1,290	D
A75	スペースア恵比寿	東京都渋谷区東三丁目6番22号	信託受益権	7,010	6,446	1.6	8,280	B
A76	ネオ・プロミネンス	東京都北区志茂三丁目21番5号	信託受益権	1,660	1,603	0.4	2,100	B
A77	インボイス新神戸レジデンス	兵庫県神戸市中央区生田町三丁目3番8号	信託受益権	1,260	1,152	0.3	1,430	B
A78	コスモコート元町	兵庫県神戸市中央区元町通三丁目12番20号	信託受益権	973	881	0.2	1,110	B
A79	レーベスト本陣	愛知県名古屋市中村区鳥居通二丁目13番	信託受益権	674	607	0.2	831	B
A80	レーベスト松原	愛知県名古屋市中区松原三丁目13番12号	信託受益権	657	596	0.1	815	B
A82	アルパ則武新町	愛知県名古屋市中区則武新町三丁目6番8号	信託受益権	608	547	0.1	752	B
A83	レーベスト名駅南	愛知県名古屋市中村区名駅南二丁目13番33号	信託受益権	597	537	0.1	769	B
A84	レーベスト平安	愛知県名古屋市中区平安二丁目13番17号	信託受益権	595	537	0.1	727	B
A85	ヴァンデュール浜大津駅前	滋賀県大津市浜大津一丁目2番15号	信託受益権	581	516	0.1	736	B
A86	サルボサーラ	大阪府大阪市中央区島之内二丁目6番21号	信託受益権	544	494	0.1	652	B
A87	エクセレンテ神楽坂	東京都新宿区山吹町128番1ほか1筆	信託受益権	543	506	0.1	650	B
A88	ルナコート江戸堀	大阪府大阪市西区江戸堀三丁目4番11号	信託受益権	525	478	0.1	584	B
A89	ウィンテージ神戸元町	兵庫県神戸市中央区元町通七丁目2番2号	信託受益権	512	461	0.1	626	B
A90	クイーンズコート福住	東京都江東区福住一丁目3番10号	信託受益権	456	426	0.1	642	B
A91	コーポ東洞院	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	信託受益権	446	411	0.1	540	B
A92	ベレール大井町	東京都品川区東大井五丁目14番17号	信託受益権	412	388	0.1	541	B
A93	シエテ南塚口	兵庫県尼崎市南塚口町3番18号	信託受益権	374	348	0.1	446	B
A94	プライムライフ三宮磯上公園	兵庫県神戸市中央区磯上通四丁目3番23号	信託受益権	373	341	0.1	457	B
A95	HERMITAGE NANBA WEST	大阪府大阪市浪速区桜川四丁目10番3号	信託受益権	355	326	0.1	447	B
A96	センチュリーパーク新川1番館	愛知県名古屋市中区新川四丁目1番2	信託受益権	335	318	0.1	452	B
A97	ウエストアベニュー	東京都国立市西一丁目5番17号	信託受益権	331	312	0.1	328	B
A98	リトルリバー本町橋	大阪府大阪市中央区本町橋1番34号	信託受益権	310	287	0.1	389	B
A99	プライムライフ御影	兵庫県神戸市東灘区御影塚町二丁目25番11号	信託受益権	297	271	0.1	332	B
A100	シティコート北1条	北海道札幌市中央区北一条東一丁目6番3号	信託受益権	1,782	1,749	0.4	2,040	B
A101	リエトコート向島	東京都墨田区向島五丁目45番10号	信託受益権	1,683	1,680	0.4	1,810	B
A102	リエトコート西大島	東京都江東区大島二丁目41番14号	信託受益権	1,634	1,624	0.4	1,820	B
A103	ロイヤルパークス桃坂	大阪府大阪市天王寺区筆ヶ崎町5番38号	信託受益権	2,910	2,825	0.6	3,130	C

物件番号 (注1)	不動産等の名称	所在地 (注2)	所有形態	取得価格 (百万円) (注3)	貸借対照表 計上額 (百万円)	投資比率 (%) (注4)	期末算定 価額 (百万円) (注5)	鑑定評価 機関 (注6)
A104	ロイヤルパークス新田	東京都足立区新田三丁目35番20号	信託受益権	5,024	4,951	1.1	5,560	C
A105	ロイヤルパークスタワー南千住	東京都荒川区南千住四丁目7番3号	信託受益権	21,879	22,130	4.9	23,100	B
A106	ロイヤルパークスシーサー南千住	東京都荒川区南千住三丁目41番7号	信託受益権	2,683	2,727	0.6	2,790	B
小計(計64物件)				90,154	85,908	20.1	102,044	-
B17	レキシントン・プラザ八幡	宮城県仙台市青葉区八幡三丁目1番50号	信託受益権	3,280	3,040	0.7	3,720	C
B18	イオンタウン須賀川	福島県須賀川市古河105番	信託受益権	2,320	1,826	0.5	2,450	C
小計(計2物件)				5,600	4,866	1.2	6,170	-
D01	ホテルマイステイズ神田	東京都千代田区岩本町一丁目2番2号	信託受益権	2,851	2,982	0.6	4,930	B
D02	ホテルマイステイズ浅草	東京都墨田区本所一丁目21番11号	信託受益権	2,584	2,543	0.6	4,620	B
D03	ホテルマイステイズ京都四条	京都府京都市下京区四条通油小路東入ル傘鉦町52	信託受益権	6,024	5,922	1.3	14,300	B
D04	マイステイズ新浦安コンファレンスセンター	千葉県浦安市明海二丁目1番4号	信託受益権	4,930	4,704	1.1	7,280	B
D05	ホテルマイステイズ舞浜	千葉県浦安市鉄鋼通り三丁目5番1号	信託受益権	4,870	4,821	1.1	6,710	B
D06	ホテルマイステイズプレミア堂島	大阪府大阪市北区曾根崎新地二丁目4番1号	信託受益権	3,845	3,812	0.9	7,490	B
D07	ホテルマイステイズ名古屋栄	愛知県名古屋市中区東桜二丁目23番22号	信託受益権	2,958	2,692	0.7	6,410	B
D08	ホテルマイステイズ堺筋本町	大阪府大阪市中央区淡路町一丁目4番8号	信託受益権	2,514	2,398	0.6	6,940	B
D09	ホテルマイステイズ横浜	神奈川県横浜市中区末吉町四丁目81番	信託受益権	2,119	1,983	0.5	3,560	B
D10	ホテルマイステイズ日暮里	東京都荒川区東日暮里五丁目43番7号	信託受益権	1,898	1,816	0.4	2,870	B
D11	ホテルマイステイズ福岡天神南	福岡県福岡市中央区春吉三丁目14番20号	信託受益権	1,570	1,497	0.4	5,700	B
D12	フレックスステイイン飯田橋	東京都新宿区新小川町3番26号	信託受益権	1,381	1,364	0.3	1,980	B
D13	ホテルマイステイズ上野稲荷町	東京都台東区松が谷一丁目5番7号	信託受益権	1,331	1,254	0.3	2,190	B
D14	フレックスステイイン品川	東京都品川区北品川一丁目22番19号	信託受益権	1,242	1,206	0.3	1,960	B
D15	フレックスステイイン常盤台	東京都板橋区常盤台一丁目52番5号	信託受益権	1,242	1,214	0.3	2,100	B
D16	フレックスステイイン巣鴨	東京都豊島区巣鴨三丁目6番16号	信託受益権	1,192	1,131	0.3	2,050	B
D17	ホテルマイステイズ大手前	大阪府大阪市中央区徳井町一丁目3番2号	信託受益権	1,192	1,147	0.3	4,300	B
D18	フレックスステイイン清澄白河	東京都江東区常盤一丁目12番16号	信託受益権	749	723	0.2	1,250	B
D19	フレックスステイイン中延P1	東京都品川区二葉四丁目27番12号	信託受益権	589	571	0.1	769	B
D20	フレックスステイイン中延P2	東京都品川区二葉四丁目27番8号	信託受益権	283	289	0.1	370	B
D21	アパホテル横浜関内	神奈川県横浜市中区住吉町三丁目37番2号	信託受益権	8,350	7,821	1.9	9,720	B
D22	ホテルマイステイズ函館五稜郭	北海道函館市本町26番17号	信託受益権	2,792	2,830	0.6	3,700	B
D23	フレックスステイイン白金	東京都港区白金五丁目10番15号	信託受益権	2,119	2,100	0.5	2,220	B
D24	ホテルマイステイズ羽田	東京都大田区羽田五丁目1番13号	信託受益権	7,801	7,412	1.7	8,160	B
D25	ホテルマイステイズ亀戸P1	東京都江東区亀戸六丁目32番1号	信託受益権	5,594	5,427	1.2	7,170	B

物件番号 (注1)	不動産等の名称	所在地 (注2)	所有形態	取得価格 (百万円) (注3)	貸借対照表 計上額 (百万円)	投資比率 (%) (注4)	期末算定 価額 (百万円) (注5)	鑑定評価 機関 (注6)
D26	ホテルマイステイズ 上野入谷口	東京都台東区東上野五丁目 5番13号	信託受益権	3,821	3,712	0.9	3,850	B
D27	ホテルマイステイズ 亀戸P2	東京都江東区亀戸六丁目7 番8号	信託受益権	3,742	3,626	0.8	4,770	B
D28	ホテルビスタ清水	静岡県静岡市清水区真砂町 1番23号	信託受益権	2,198	2,062	0.5	2,340	B
D29	スーパーホテル 新橋・鳥森口	東京都港区新橋五丁目16番 4号	信託受益権	1,624	1,599	0.4	1,840	B
D30	フレックステイイン 東十条	東京都北区中十条二丁目10 番2号	信託受益権	1,277	1,269	0.3	1,340	B
D31	ホテルマイステイズ 宇都宮	栃木県宇都宮市東宿郷二丁 目4番1号	信託受益権	1,237	1,232	0.3	1,610	B
D32	フレックステイイン 川崎貝塚	神奈川県川崎市川崎区貝塚 一丁目13番2号	信託受益権	980	928	0.2	1,150	B
D33	コンフォートホテル 富山駅前	富山県富山市宝町一丁目3 番2号	信託受益権	979	935	0.2	1,110	B
D34	フレックステイイン 川崎小川町	神奈川県川崎市川崎区小川 町15番9号	信託受益権	906	884	0.2	1,030	B
D35	フレックステイイン 江古田	東京都練馬区栄町8番6号	信託受益権	5,069	4,914	1.1	4,820	B
D36	スーパーホテル 東京・JR立川北口	東京都立川市曙町二丁目21 番9号	信託受益権	1,170	1,122	0.3	1,230	E
D37	スーパーホテル JR上野入谷口	東京都台東区上野七丁目9 番14号	信託受益権	1,130	1,096	0.3	1,220	E
D38	ホテルマイステイズ 心斎橋	大阪府大阪市中央区西心斎 橋一丁目9番30号	信託受益権	3,160	3,077	0.7	3,050	B
D39	コンフォートホテル黒崎	福岡県北九州市八幡西区黒 崎三丁目13番13号	信託受益権	1,148	1,085	0.3	1,220	E
D40	コンフォートホテル前橋	群馬県前橋市表町二丁目18 番14号	信託受益権	1,128	1,068	0.3	1,160	E
D41	コンフォートホテル 燕三条	新潟県三条市須頃二丁目115 号	信託受益権	1,010	965	0.2	1,070	E
D42	コンフォートホテル北見	北海道北見市大通西三丁目 4番	信託受益権	851	804	0.2	906	E
D43	ホテルマイステイズ 五反田駅前(注9)	東京都品川区西五反田二丁 目6番8号	信託受益権	26,523	26,436	5.9	26,600	C
D44	ホテルエビナール那須	栃木県那須郡那須町大字高 久丙海道上1番10他59筆	信託受益権	20,981	19,911	4.7	23,100	C
D45	ホテルマイステイズ 福岡天神	福岡県福岡市中央区天神三 丁目5番7号	信託受益権	8,059	7,876	1.8	8,740	C
D46	ホテルマイステイズ 浜松町	東京都港区浜松町一丁目18 番14号	信託受益権	7,959	7,843	1.8	7,040	C
D47	ホテルマイステイズ プレミア金沢	石川県金沢市広岡二丁目13 番1号	信託受益権	13,761	13,227	3.1	14,500	C
D48	高松 東急REIホテル	香川県高松市兵庫町9番地 9	信託受益権	2,139	2,117	0.5	2,220	E
D49	ホテルマイステイズ プレミア浜松町	東京都港区浜松町一丁目8 番5号	信託受益権	8,000	8,017	1.8	9,800	B
D50	ホテルマイステイズ 新大阪コンファレンス センター	大阪府大阪市淀川区西中島 六丁目2番19号	信託受益権	13,068	13,009	2.9	13,500	D
D51	ホテルマイステイズ プレミア大森	東京都品川区南大井六丁目 19番3号	信託受益権	9,781	9,746	2.2	10,100	D
D52	別府亀の井ホテル	大分県別府市中央町5番17 号	信託受益権	8,870	8,553	2.0	9,010	D
D53	ホテルマイステイズ 札幌駅北口	北海道札幌市北区北八条西 四丁目15番	信託受益権	7,880	7,765	1.8	8,300	D
D54	ホテルマイステイズ 横浜関内	神奈川県横浜市中央区尾上町 五丁目65番他3筆	信託受益権	5,326	5,293	1.2	5,490	D
D55	アートホテル上越	新潟県上越市本町五丁目1 番11号	信託受益権	2,772	2,750	0.6	2,810	D
D56	アートホテル弘前シティ	青森県弘前市大字大町一丁 目1番2、1番6、1番7、 2番1	信託受益権	2,723	2,698	0.6	2,760	D

物件番号 (注1)	不動産等の名称	所在地 (注2)	所有形態	取得価格 (百万円) (注3)	貸借対照表 計上額 (百万円)	投資比率 (%) (注4)	期末算定 価額 (百万円) (注5)	鑑定評価 機関 (注6)
D57	ホテルマイステイズ大分	大分県大分市荷揚町一丁目32番	信託受益権	1,604	1,581	0.4	1,640	D
D58	ホテルマイステイズ五反田	東京都品川区東五反田二丁目5番4号	信託受益権	4,068	4,073	0.9	4,140	D
D59	ホテルマイステイズ立川	東京都立川市錦町一丁目8番14号	信託受益権	3,257	3,256	0.7	3,290	E
D60	ホテルマイステイズ プレミア赤坂	東京都港区赤坂二丁目17番54号	信託受益権	20,691	20,668	4.6	21,400	B
D61	ホテルマイステイズ プレミア札幌パーク	北海道札幌市中央区南九条二丁目2番10号	信託受益権	16,731	16,682	3.7	17,000	D
D62	ホテルマイステイズ 上野イースト	東京都台東区東上野五丁目5番6号	信託受益権	5,286	5,277	1.2	5,370	D
D63	ホテルマイステイズ 御堂筋本町	大阪府大阪市中央区本町三丁目2番10号	信託受益権	5,039	5,026	1.1	5,090	B
小計(計63物件)				297,977	291,874	66.5	354,366	-
中計(計129物件)				393,732	382,649	87.8	462,580	-
-	シェラトン・グランデ・ トーキョーベイ・ホテル (優先出資証券)	-	特定目的会社 優先出資証券 (注8)	17,845	17,856	4.0	-(注5)	
特定目的会社優先出資証券小計(計1物件)				17,845	17,856	4.0	-	-
-	ウェスティン・グランド ケイマン・セブンマイル ビーチ・リゾート&スパ (匿名組合出資持分)	-	匿名組合出資 持分(注10)	36,783	36,783	8.2	-(注5)	
-	サンシャイン・スイ ーツ・リゾート(匿名組合 出資持分)	-					-(注5)	
匿名組合出資持分小計(計2物件)				36,783	36,783	8.2	-	-
合計(計132物件)				448,362	437,290	100.0	-	-

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

(注2)「所在地」は原則として住居表示を記載していますが、住居表示が未実施の物件については地番を記載しています。

(注3)「取得価格」とは、不動産売買契約書又は信託受益権譲渡契約書等に記載された売買価格(但し、下記(注8)に記載するシェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル(優先出資証券)については、優先出資証券に係る本投資法人の出資金額、下記(注10)に記載するウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ(匿名組合出資持分)及びサンシャイン・スイーツ・リゾート(匿名組合出資持分)については、匿名組合出資に係る本投資法人による出資金額(匿名組合業者である資産保有SPCが裏付不動産の売主から当初の見積り前提を越える額の精算金を受領したことに伴う出資金の一部戻しがなされた後の金額)。以下同じです。)をいいます。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。また、為替レートについては、2018年7月26日に締結した為替予約契約(2018年9月26日付で実行済み)に基づく米ドルと日本円の為替予約レートである1米ドル=110.45円で邦貨換算しています。

(注4)「投資比率」とは、本投資法人の全取得資産の取得価格の総額に対する取得価格の比率をいい、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。

(注5)「期末算定価額」は、本投資法人の規約及び一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、決算日を価格時点とする鑑定評価額又は調査価額を記載しています。なお、「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル(優先出資証券)」については優先出資証券であるため、「ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ(匿名組合出資持分)」及び「サンシャイン・スイーツ・リゾート(匿名組合出資持分)」については匿名組合出資持分であるため、期末算定価額はありません。但し、各SPCが取得した決算日時点における裏付不動産に係る鑑定評価額は以下のとおりです。

不動産等の名称	鑑定評価額	鑑定評価機関 (注6)
シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル	101,000百万円	C
ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ	30,280百万円 (272,800,000米ドル)	F
サンシャイン・スイーツ・リゾート	5,838百万円 (52,600,000米ドル)	F

米ドル建の金額は当期末(2018年12月28日)の為替レートである1米ドル=111.00円(三菱UFJリサーチ&コンサルティング株式会社による公表仲値(TTM))で邦貨換算しています。

(注6)「鑑定評価機関」は、上表においては略号により記載しています。各略号が示す鑑定評価機関は以下のとおりです。

鑑定評価機関
A：株式会社アセツアールアンドディー
B：一般財団法人日本不動産研究所
C：JLL森井鑑定株式会社
D：株式会社谷澤総合鑑定所
E：大和不動産鑑定株式会社
F：シービーアールイー株式会社

ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ」及び「サンシャイン・スイーツ・リゾート」の鑑定評価については、現地鑑定検証方式を採用し、シービーアールイー株式会社が鑑定評価をCBRE, Inc. に委託しています。また、「サンシャイン・スイーツ・リゾート」の鑑定評価額には、当該ホテル隣接の未使用地の取得価格を含みます。

(注7) 本信託受益権は、本投資法人が2011年7月に信託内借入を実施した際に、他の信託受益権とともに3つのグループに併合されました。その後、資産の譲渡や信託分割を経て、当期末時点において、各グループに属する信託受益権は以下のとおりです。

第一グループ

「日神パレステージ代田橋」、「日神パレステージ東長崎」、「グロースメゾン新横浜」、「バルファース上野御徒町」、「グロースメゾン用賀」、「渋谷本町マンション」、「フォロス中村橋」

第二グループ

「カレッジスクエア町田」、「ベレール目黒」、「ワコーレ綱島Ⅰ」

第三グループ

「サンクレスト石神井公園」、「グランリール亀戸」、「アクシズタワー川口並木」、「グロースメゾン海神」、「カレッジスクエア町屋」

(注8) 「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」を裏付不動産とするキングダム特定目的会社が発行する優先出資証券178,458口（当該発行後の発行済優先出資証券の49.0%相当）であり、1物件として計上しています。

(注9) 期末算定価額については既保有部分と増床部分を一体として算定した鑑定評価額を記載しています。

(注10) 「ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ」及び「サンシャイン・スイーツ・リゾート」を裏付不動産とする英領ケイマン諸島に所在する特別目的会社に対する本投資法人の匿名組合出資持分であり、裏付不動産の数に基づいて2物件として計上しています。

② 運用資産の資本的支出

イ 資本的支出の予定

保有不動産関連資産に関し、当期末現在計画している改修工事等に伴う資本的支出のうち主なものは以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地	目的	実施予定期間	工事予定金額(千円)			
				総額	当期支払額	既支払額	
D44	ホテルエピナール那須	栃木県那須郡	省エネ設備導入工事	自2019年1月 至2019年6月	329,652	-	-
D09	ホテルマイステイズ横浜	神奈川県横浜市	改装工事	自2019年1月 至2019年6月	250,000	-	-
D28	ホテルビスタ清水	静岡県静岡市	リノベーション工事	自2019年1月 至2019年6月	120,000	-	-
D48	高松 東急REIホテル	香川県高松市	自動火災報知設備更新工事	自2019年1月 至2019年6月	20,500	-	-
D56	アートホテル弘前シティ	青森県弘前市	内装工事(ホテル3F等)	自2019年1月 至2019年6月	18,500	-	-

ロ 当期中に行った資本的支出

保有不動産等において、当期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は910,527千円であり、当期費用に区分された修繕費26,602千円と合わせ、937,129千円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	実施期間	支払金額(千円)	
D03	ホテルマイステイズ京都四条	京都府京都市	リノベーション工事	自2018年7月 至2018年12月	150,396
D49	ホテルマイステイズプレミア浜松町	東京都港区	冷温水発生器更新工事	自2018年7月 至2018年12月	39,000
D06	ホテルマイステイズプレミア堂島	大阪府大阪市	リノベーション工事	自2018年7月 至2018年12月	37,429
A39	渋谷本町マンション	東京都渋谷区	リノベーション工事	自2018年7月 至2018年12月	30,315
D48	高松 東急REIホテル	香川県高松市	防災盤更新工事	自2018年7月 至2018年12月	21,800
その他の工事				631,585	
合計				910,527	

ハ 長期修繕計画のために積み立てた金銭(修繕積立金)

本投資法人は、物件ごとに策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等に充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積み立てています。

営業期間	第27期	第28期	第29期	第30期	第31期
	自 2016年 7月1日 至 2016年 12月31日	自 2017年 1月1日 至 2017年 6月30日	自 2017年 7月1日 至 2017年 12月31日	自 2018年 1月1日 至 2018年 6月30日	自 2018年 7月1日 至 2018年 12月31日
当期首積立金残高	1,303,685千円	1,397,286千円	1,397,243千円	1,566,108千円	1,611,828千円
当期積立額(注)	446,066千円	468,145千円	697,444千円	468,448千円	618,404千円
当期積立金取崩額(注)	352,464千円	468,189千円	528,579千円	422,728千円	415,718千円
次期繰越額	1,397,286千円	1,397,243千円	1,566,108千円	1,611,828千円	1,814,515千円

(注) 当期積立額には取得物件の積立額を含み、当期積立金取崩額には譲渡物件の積立額を含みます。

(3) テナント等の概要

① 個別不動産に関する賃貸状況の概要

本日付で公表の「2018年12月期（第31期）決算説明資料」に記載をしているため、記載を省略します。

② 稼働率の推移

本日付で公表の「2018年12月期（第31期）決算説明資料」に記載をしているため、記載を省略します。