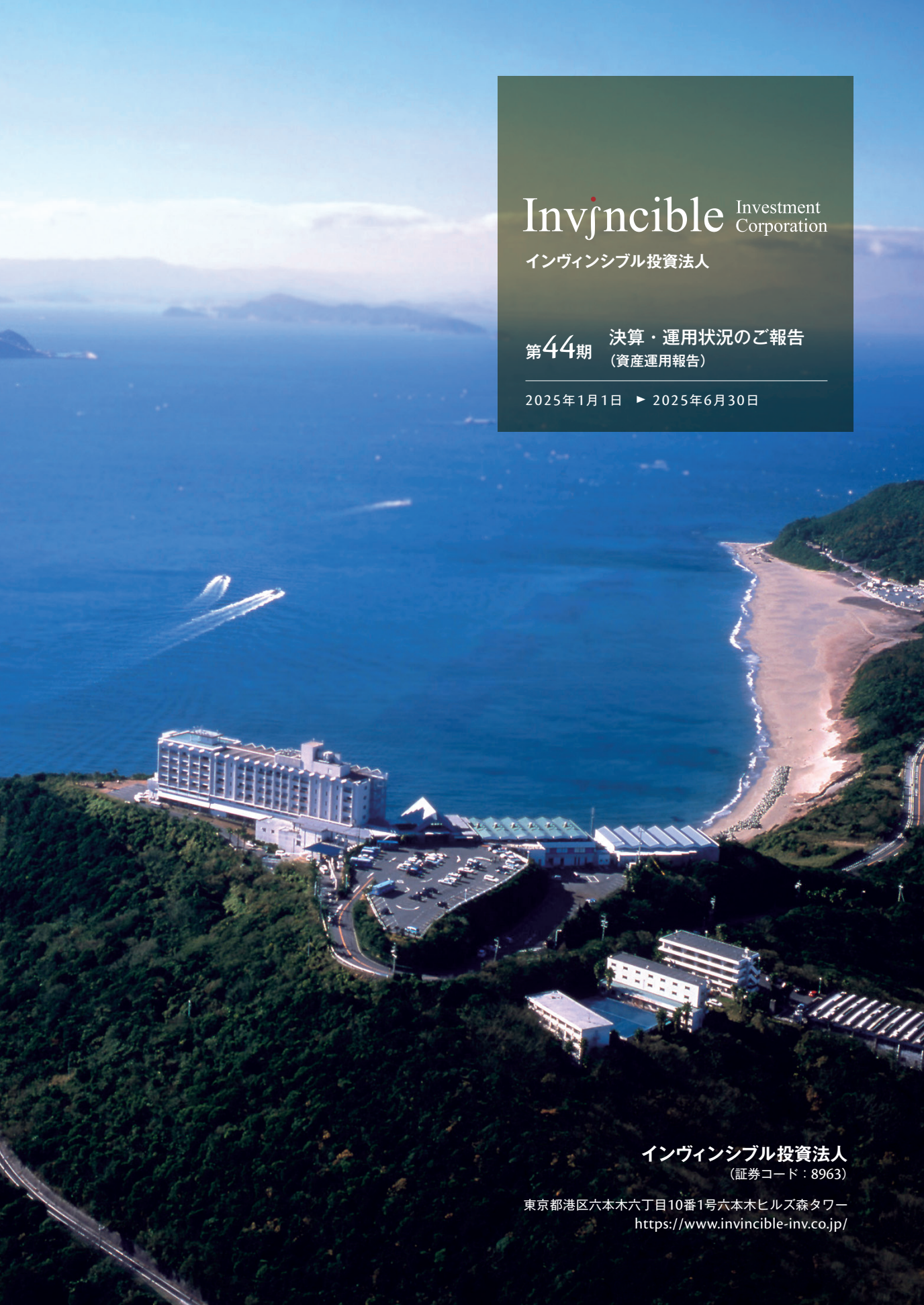




Invincible Investment
Corporation

インヴィンシブル投資法人

第44期 決算・運用状況のご報告
(資産運用報告)

2025年1月1日 ▶ 2025年6月30日

インヴィンシブル投資法人
(証券コード：8963)

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

ごあいさつ

投資主の皆様には平素より格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。インヴィンシブル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の第44期（2025年1月1日～2025年6月30日）（以下「当期」といいます。）の運用状況と決算についてご報告申し上げます。

当期における国内ホテルの業績は、安定的な国内需要に加え、円高が進行する中でも伸長したインバウンド需要も相まって、前年対比で着実な成長を実現しました。「2025年7月に日本で大災害が起きる」という根拠のない風説により、東アジアの一部の国からの観光客が減少したことは想定外でしたが、日本政府観光局の発表によれば、本年7月の訪日外客数（推計値）の総数は343万人と、7月としては過去最高を記録しており、本投資法人のホテルの成長にとって重要な要素であるインバウンド需要は、全体として引き続き好調であると考えております。また、このような環境を背景に、保有ホテルにおけるバリューアップ工事も積極的に推進しており、当期は旗艦物件である「フサキビーチリゾートホテル&ヴィラズ」のヴィラ（コテージ）10室の改装を行い、収益力の向上を図りました。

海外ホテルについては、サンシャイン・スイーツ・リゾートの大規模改修工事が想定よりも時間を要しており、これに伴う売り止めの影響もあって収入は前年同期をやや下回りました。もっとも、当該改修工事は現在、今年秋の全面的な営業再開に向けて大詰めを迎え、既に完工している客室は改装前と比較して明るい色調に仕上がっており、冬季の繁忙期には多くの宿泊客でにぎわうものと期待しています。

財務面では、金利動向を注視した財務運営に努めており、固定金利比率を約6割程度に維持する運営を続けております。また、本年6月には株式会社日本格付研究所による格付の見通しがA+（安定的→ポジティブ）へと引き上げられましたが、これはこれまで進めてきた借入期間の長期化、返済期限の分散化、固定金利比率の引き上げ等の施策が評価されたものと考えております。

これらの結果、当期は営業収益25,107百万円、営業利益16,935百万円、当期純利益14,366百万円となり、利益剰余金の取り崩しを加えて1口当たり分配金は1,895円とさせていただきます。

直近、8月27日には、借入金と手元資金を活用し、国内ホテル10物件を新規取得しました。これら10物件のうち、宿泊特化型の1物件を除く9物件は、いずれも今後の成長が期待される地方部のリゾートタイプのホテルで、魅力的な温泉施設を持ち、地産地消のおいしい食事を提供し、またそれぞれのエリアに、海、山、清流、歴史のある大きな神社といった観光資源を持つ個性豊かな物件群です。投資主の皆様も機会がありましたらぜひ足をお運びいただけますと幸いです。

この先も、環境としては金利も含めた各種のコスト上昇への対処が求められる局面が続くものと考えていますが、収益の向上に向けた新規物件取得や、既存ホテルにおける改装等の戦略的な追加投資などにより、分配金のさらなる上積みを目指して運営していく所存です。

投資主の皆様には、引き続き変わらぬご支援を賜りますよう、宜しくお願い申し上げます。

インヴィンシブル投資法人 執行役員
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

福田直樹

決算サマリー

	第40期 自 2023年 1 月 1 日 至 2023年 6 月30日	第41期 自 2023年 7 月 1 日 至 2023年12月31日	第42期 自 2024年 1 月 1 日 至 2024年 6 月30日	第43期 自 2024年 7 月 1 日 至 2024年12 月31日	第44期 自 2025年 1 月 1 日 至 2025年 6 月30日
営業収益 (百万円)	15,914	18,819	21,136	25,555	25,107
経常利益又は経常損失 (百万円)	8,914	11,033	12,901	15,138	14,366
当期純利益又は当期純損失 (百万円)	8,913	11,032	12,900	15,138	14,366
純資産額 (百万円)	254,024	290,305	292,766	351,388	351,363
総資産額 (百万円)	496,819	563,393	569,016	680,004	675,146
1口当たり純資産額 (円)	41,665	43,090	43,455	45,954	45,951
自己資本比率 (%)	51.1	51.5	51.5	51.7	52.0
1口当たり分配金額 (円)	1,464	1,640	1,917	1,982	1,895
発行済投資口の総口数 (口)	6,096,840	6,737,121	6,737,121	7,646,453	7,646,453

確定分配金

第44期 (2025年6月期)

投資口1口当たり

1,895円

(注) 本書に記載の将来予想及び目標は2025年8月末日時点において入手可能な情報並びに前提及び見積りに基づくものです。これらの前提及び見積りは、必然的に不確実性を伴うものであり、本投資法人のコントロールの及ばない様々なリスク及び要因による影響を受けるものです。したがって、かかる将来予想及び目標が実現できる保証はなく、実際の結果は大きく異なる可能性があります。

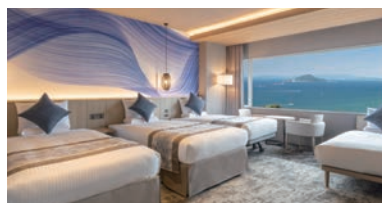
新規取得資産の概要

本投資法人は、2025年8月27日付で、国内ホテル10物件を取得価格合計342億円で取得しました。

伊良湖オーシャンリゾート

リゾートタイプ

所在地	愛知県田原市
客室数	154室
延床面積	17,449.59㎡
取得価格	6,900百万円

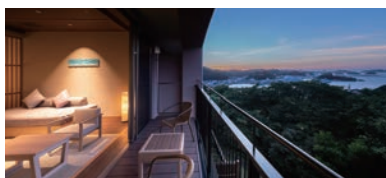


亀の井ホテル 鳥羽

リゾートタイプ



所在地	三重県鳥羽市
客室数	68室
延床面積	8,183.80㎡
取得価格	4,732百万円



ホテルマイステイズ厚木

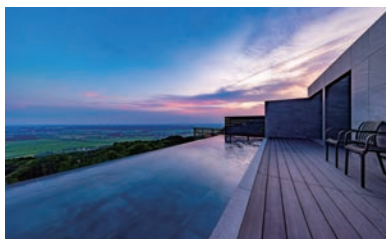
宿泊特化型



所在地	神奈川県厚木市
客室数	180室
延床面積	3,750.60㎡
取得価格	3,177百万円

亀の井ホテル 筑波山

リゾートタイプ



所在地	茨城県つくば市
客室数	61室
延床面積	6,480.04㎡
取得価格	2,999百万円



亀の井ホテル 知多美浜

リゾートタイプ



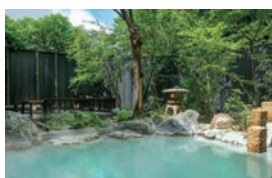
所在地	愛知県知多郡美浜町
客室数	45室
延床面積	4,707.24㎡
取得価格	372百万円

霧島国際ホテル

リゾートタイプ



所在地	鹿児島県霧島市
客室数	188室
延床面積	21,321.88㎡
取得価格	6,534百万円



亀の井ホテル 高知

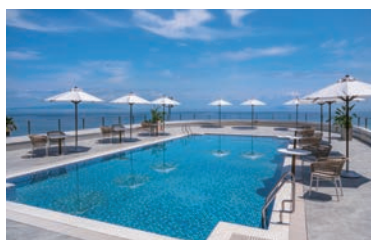
リゾートタイプ



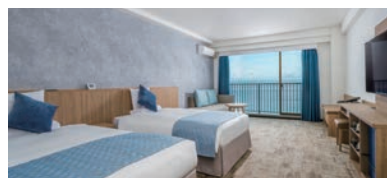
所在地	高知県吾川郡いの町
客室数	52室
延床面積	7,692.16㎡
取得価格	446百万円

熱川オーシャンリゾート

所在地	静岡県賀茂郡東伊豆町
客室数	75室
延床面積	8,453.14㎡
取得価格	4,187百万円



リゾートタイプ



亀の井ホテル 柳川

リゾートタイプ



所在地	福岡県柳川市
客室数	40室
延床面積	6,071.61㎡
取得価格	255百万円

亀の井ホテル 草津湯畑

リゾートタイプ



所在地	群馬県吾妻郡草津町
客室数	80室
延床面積	6,223.41㎡
取得価格	4,682百万円



◆ J-REIT Deal of the Year受賞

本投資法人は、2024年に行った9回目の公募増資（国内ホテル12物件、取得価格合計1,044億円）について、ロンドン証券取引所グループ（LSEG）の「DealWatch」が主催する2024年度「DEALWATCH AWARDS」の「J-REIT Deal of the Year」を受賞しました。本投資法人がホテル投資を開始した2014年の受賞以来、10年ぶりの受賞となります。今回のJ-REIT Deal of the Yearでは、J-REIT市況が低迷する中、本投資法人は時機を逃さず、2024年度J-REIT最大の公募増資を実施したことが評価されました。本投資法人は、今後も内部成長・外部成長の両面で投資主価値の最大化に努めます。



本投資法人 執行役員、
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 福田直樹(左から2番目)
コンソナント・インベストメント・
マネジメント株式会社
取締役会長 市来直人(中央)

◆ 国の登録記念物（名勝地関係）に登録

アートホテル小倉ニュータガワのシンボルである池泉回遊式庭園「旧豊山閣庭園」が、日本の造園文化の発展に寄与した事例として高く評価され、国の登録記念物（名勝地関係）に登録されることが決定しました。既に登録有形文化財（建造物）に登録されている数寄屋建築3棟とともに、庭園の保存・活用に取組みながら、一般のお客様への公開・活用を継続する予定です。

庭園概要

名称	旧豊山閣庭園 (きゅうほうざんかくていえん)
所在地	福岡県北九州市小倉北区船場町9番1
登録面積	2,556.64㎡
登録日	2025年登録(予定)
特色	池泉回遊式庭園、築山、瀧石組



詳細はこちらをご覧ください。 <https://art-kokura.com/garden/>

ESGの取組み

本投資法人は、経済・社会の発展、地球環境の保全への貢献といったサステナビリティの観点から、不動産の投資運用における環境・社会・ガバナンス（ESG）に関する配慮の重要性を認識し、サステナビリティの向上を重要な経営課題の一つと位置付け、持続可能な社会に向けた取組みを実施していきます。

外部環境認証（合計32物件）※青枠内は2025年6月期に取得した認証です。

（2025年6月30日現在）

物件数	物件名	グリーンビルディング認証					エネルギー格付	グリーンビル 認証取得数
		CASBEE 建築評価認証 (既存)	CASBEE 不動産評価 認証	DBJ Green Building認証	グリーンキー 認証 ^(注1)	Sakura Quality An ESG Practice 認証	BELS評価	
								18 物件
1	ホテルマイステイズプレミア赤坂	A				★★★	★★★★★	延床面積 割合
2	ホテルマイステイズ横浜関内	B+					★★★★★	
3	ホテルマイステイズプレミア金沢	B+					★★★★★	43.3 %
4	ホテルエピナール那須	B+					★★★★	
5	ホテルマイステイズ札幌駅北口	B-					★★★★	エネルギー 格付取得数
6	ロイヤルパークス桃坂		A					
7	ロイヤルパークス新田		A					19 物件
8	ロイヤルパークスシーサー南千住		A					
9	ホテルマイステイズプレミア札幌パーク		A					外部環境認証 取得数 ^(注3)
10	アートホテル日暮里 ラングウッド		A					
11	アートホテル旭川		B+					32 物件
12	アートホテル大阪ベイタワー&空庭温泉			★★★★				
13	函館国際ホテル			★★★★				延床面積 割合
14	アートホテル石垣島			★★★★				
15	ホテルマイステイズプレミア成田			★★★★				49.9 %
16	フサキビーチリゾートホテル&ヴィラズ			★★★★		★★★		
17	アートホテル小倉 ニュータガワ			★★★★				32 物件
18	シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル ^(注2)				○			
19	ホテルマイステイズ福岡天神						★★★★★	延床面積 割合
20	ホテルマイステイズ大分						★★★★★	
21	ホテルマイステイズ羽田						★★★★★	49.9 %
22	ホテルマイステイズ松山						★★★★★	
23	ホテルマイステイズ富士山 展望温泉						★★★★★	32 物件
24	ホテルマイステイズ神田						★★★★★	
25	ホテルマイステイズ青森駅前						★★★★★	延床面積 割合
26	マイステイズ新浦安コンファレンスセンター						★★★★	
27	ホテルマイステイズ堺筋本町						★★★★	49.9 %
28	ホテルマイステイズ京都四条						★★★	
29	ホテルマイステイズ福岡天神南						★★★	32 物件
30	ホテルマイステイズ函館五稜郭						★★★	
31	ホテルマイステイズ浜松町						★★★	延床面積 割合
32	ホテルマイステイズ御堂筋本町						★★★	

(注1)「グリーンキー認証」は、環境に配慮した宿泊施設やレジャー施設に与えられる国際的なエコラベルで、デンマークに本部を置く国際環境教育基金(FEE)が制定した認証制度です。認証にランクは設けられていません。

(注2)資産の流動化に関する法律第2条第9項に定める優先出資証券の裏付資産です。

(注3)「外部環境認証取得数」は、グリーンビル認証取得数とエネルギー格付取得数の合計ですが、同一物件が複数の認証を取得している場合、重複分は取得数に含めていません。

<社名変更のお知らせ>

本投資法人の主要テナントである株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメントは、2025年7月1日付で社名を**アイコニア・ホスピタリティ株式会社(ICN)**に変更しました。また、ICNは、会員の利便性を向上させることを目的に、施設共通のロイヤリティプログラム「GoTo Pass」を発足させました。ICNが運営するホテル、温泉リゾートに加え、レストラン、宴会、日帰り温泉、レジャー施設等の全国170棟以上の施設で、利用金額に応じてポイントを貯めてお使いいただけます。

社名変更及び「GoTo Pass」の詳細については、以下のウェブサイトをご参照ください。

社名変更：<https://iconia.co.jp/news/iconia-hospitality>

GoTo Pass：<https://gotopass.jp/ja-JP>



投資主優待制度

投資主の皆様の満足度向上及び投資主のすそ野の拡大を企図して、投資主優待制度を導入しています。対象投資主の皆様はシェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル及びアイコニア・ホスピタリティ運営の全てのホテルに、投資主優待価格でご宿泊いただけます。なお、2022年12月期末基準の対象投資主様からは、宿泊予約を前もって予約いただきやすくするため、利用可能期間を6か月間から8か月間に2か月延長することといたしました。

※本報告書と併せてご案内を同封しております。

投資主優待制度の概要^(注1)

対象投資主	基準日時点において本投資法人の投資主名簿に記載又は記録された全投資主（2020年6月期以降、対象投資主に関する「10口以上を保有する」との条件を撤廃し、全投資主の皆様を対象としています。）	
基準日	各決算期末時点（各年の6月末日／12月末日）	
内容	下記記載の対象ホテルにおいて、投資主優待価格での宿泊	
対象ホテル	シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル	ICN運営のホテル ^(注2) ホテルマイステイズ、ホテルマイステイズプレミア、アートホテル、亀の井ホテル、その他
予約方法	電話又はEメールでの予約 (詳細は同封のご案内をご覧ください)	公式ウェブサイト
利用可能期間 ^(注3)	基準日12月31日時点の投資主：翌年4月1日から11月30日まで 基準日6月30日時点の投資主：当年10月1日から翌年5月31日まで	

シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル



フサキビーチリゾート ホテル&ヴィラズ



アートホテル大阪ベイタワー&空庭温泉



ホテルマイステイズ五反田駅前



ホテルエピナール那須



ホテルマイステイズプレミア赤坂



函館国際ホテル



ホテルマイステイズプレミア札幌パーク



亀の井ホテル 別府



(注1) 上記の投資主優待制度は、2025年8月末日現在において予定しているものであり、今後内容が変更される可能性があります。

(注2) ICNが運営するホテルをいい、アイコニア・ホスピタリティ公式サイト (<https://iconia.co.jp/>) に掲載されているホテルをいいます。但し、ICNが運営を開始してから間もないホテルについては、対象外となっているものがあります。

(注3) 「利用可能期間」は、上記優待制度を利用して宿泊できる期間を意味し、実際の宿泊日が当該期間内であることが必要です。

I. 資産運用報告

資産運用の概況

1 投資法人の運用状況等の推移

期別		第 40 期	第 41 期	第 42 期	第 43 期	第 44 期
計算期間		自 2023年1月1日 至 2023年6月30日	自 2023年7月1日 至 2023年12月31日	自 2024年1月1日 至 2024年6月30日	自 2024年7月1日 至 2024年12月31日	自 2025年1月1日 至 2025年6月30日
営業成績	営業収益 (千円)	15,914,981	18,819,119	21,136,007	25,555,158	25,107,832
	(うち賃貸事業収益) (千円)	(12,000,955)	(16,696,076)	(14,933,032)	(23,205,026)	(19,841,850)
	営業費用 (千円)	5,558,241	6,230,207	6,500,276	7,803,491	8,172,382
	(うち賃貸事業費用) (千円)	(4,488,341)	(5,096,717)	(5,107,042)	(6,325,294)	(6,575,459)
	営業利益 (千円)	10,356,739	12,588,912	14,635,731	17,751,667	16,935,449
	経常利益 (千円)	8,914,347	11,033,176	12,901,166	15,138,810	14,366,975
	当期純利益 (千円)	8,913,742	11,032,571	12,900,561	15,138,205	14,366,370
財産等の状況	総資産額 (a) (千円)	496,819,930	563,393,061	569,016,514	680,004,964	675,146,027
	(対前期比) (%)	(0.5)	(13.4)	(1.0)	(19.5)	(△0.7)
	有利子負債額 (千円)	239,190,000	269,100,000	271,154,000	323,197,000	318,454,000
	純資産額 (b) (千円)	254,024,091	290,305,021	292,766,734	351,388,558	351,363,602
	(対前期比) (%)	(1.5)	(14.3)	(0.8)	(20.0)	(△0.0)
分配の状況	出資総額 (千円)	235,701,512	270,101,249	270,101,249	326,079,727	326,079,727
	分配金総額 (c) (千円)	8,925,773	11,048,878	12,915,060	15,155,269	14,490,028
1口当たり情報	配当性向 (注1) (%)	100.1	100.1	100.1	100.1	100.9
	発行済投資口数 (d) (口)	6,096,840	6,737,121	6,737,121	7,646,453	7,646,453
	1口当たり純資産額 (b)/(d) (円)	41,665	43,090	43,455	45,954	45,951
	1口当たり分配金額 (c)/(d) (円)	1,464	1,640	1,917	1,982	1,895
	(うち1口当たり利益分配金額) (円)	(1,464)	(1,640)	(1,917)	(1,982)	(1,895)
財務指標	(うち1口当たり利益超過分配金額) (円)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
	総資産経常利益率 (年換算値) (注2) (%)	1.8 (3.6)	2.1 (4.1)	2.3 (4.6)	2.4 (4.8)	2.1 (4.3)
	自己資本利益率 (年換算値) (注2) (%)	3.5 (7.1)	4.1 (8.0)	4.4 (8.9)	4.7 (9.3)	4.1 (8.2)
	自己資本比率 (b)/(a) (注2) (%)	51.1	51.5	51.5	51.7	52.0
	(対前期比増減) (%)	(0.5)	(0.4)	(△0.1)	(0.2)	(0.4)
財務指標	NOI (Net Operating Income) (注2) (千円)	14,523,824	17,205,671	19,634,102	23,451,825	22,916,757

(注1) 配当性向については、以下の計算式により算出した上、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。

配当性向＝分配金総額（利益超過分配金を除く）÷当期純利益×100

(注2) 記載した指標は以下の方法により算定し、比率は小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。なお、日数により年換算した数値を括弧内に併記しております。

総資産経常利益率＝経常利益／{(期首総資産額＋期末総資産額)÷2}×100

自己資本利益率＝当期純利益／{(期首純資産額＋期末純資産額)÷2}×100

自己資本比率＝期末純資産額／期末総資産額×100

NOI＝賃貸事業収益－賃貸事業費用＋運営委託収益－運営委託費用＋優先出資証券の受取配当金＋当期減価償却費

なお、NOIについては、従来、受取配当金を含まない金額を記載していましたが、第41期より受取配当金を含む金額を記載することとしています。第40期から第41期においては受取配当金の計上はなかったため、当該変更による影響はありませんが、第42期から第44期においては受取配当金の計上があるため、当該変更によりNOIに受取配当金が含まれています。

2 当期の資産の運用の経過

(1) 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与合併した後、2011年7月29日付でFortress Investment Group LLC（以下「F I G」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、F I G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。

フォートレス・グループによるスポンサー参画（注1）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するとともに、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。）が本投資法人に係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ポートフォリオの拡大を実現しています。

2025年6月期（以下「当期」といいます。）は物件の異動がなく、当期末時点において、物件数146物件（うちホテル104物件（注2）（注3）、住居41物件、その他1物件）、取得価格の合計（注4）653,066百万円のポートフォリオとなりました。このうちホテルポートフォリオはスポンサーサポートによる継続的な物件取得により、取得価格合計612,281百万円（104物件、ホテル客室数18,871室）と、ホテル系REIT（注5）を含む全J-REIT（東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場している上場不動産投資法人をいいます。以下同じです。）のホテルポートフォリオの中で最大の資産規模（注6）になっています。

（注1）カリオペは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株式会社（以下「ソフトバンクグループ」といいます。）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ましたが、ソフトバンクグループは、2023年5月23日付でその保有する本資産運用会社の株式をFortress CIM Holdings L.P.に譲渡しており、また、2024年5月15日（米国東部標準時）付で、その保有するFortress CIM Holdings L.P.の間接親会社に対する出資持分を、アラブ首長国連邦アブダビに本店を有する政府系投資家であるムバダラ・インベストメント・カンパニーの資産運用子会社であるムバダラ・キャピタル等に売却しており、その結果、ソフトバンクグループは、本資産運用会社の特定関係法人（親会社）に該当しなくなりました。

（注2）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（「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（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）」とすることがあります。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3）本投資法人は、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）より、「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」（総称して以下「本海外ホテル」といいます。）の土地及び建物に係るLeasehold等を裏付不動産として保有していた英領ケイマン諸島の特別目的会社である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（持分割合100.0%）（以下「本海外不動産匿名組合出資持分」といいます。）を保有していましたが、2019年5月9日（ケイマン諸島の現地時間。日本時間では2019年5月10日）付の本海外ホテルに対する投資ストラクチャーの変更（以下「本ストラクチャー変更」といいます。）により、本投資法人は、本海外ホテルのLeasehold等を直接保有しています。本投資法人は、本ストラクチャー変更の前後を通じて、本海外不動産匿名組合出資持分も本海外ホテルも2物件と扱っています。なお、「Leasehold等」とは、Leasehold Interest（土地及び建物に係る英領ケイマン法上の長期不動産賃借権に相当する権利）並びに家具、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。以下同じです。

（注4）本ストラクチャー変更の実施に伴い、本海外ホテルに係る取得価格は、本投資法人が匿名組合契約の合意解約に伴う現物配当により本海外ホテルに係るLeasehold等を資産保有SPCより承継した2019年5月9日（ケイマン諸島の現地時間。日本時間では2019年5月10日）時点の各本海外ホテルのLeasehold等の資産保有SPCにおける帳簿価額を、本投資法人の匿名組合出資に際し実行した為替予約取引（2018年7月26日付で為替予約契約締結、2018年9月26日付で実行）により固定された為替レートである1米ドル＝110.45円を用いて邦貨換算して算出しています。以下同じです。

（注5）「ホテル系REIT」とは、2025年6月30日時点において、一般社団法人不動産証券化協会の定めるホテル・旅館特化型の4つの上場投資法人をいいます。以下同じです。

（注6）「全J-REITのホテルポートフォリオの中で最大の資産規模」との記載は、2025年6月30日現在において、本投資法人が保有するホテル104物件の取得価格の合計及び本投資法人以外の各上場投資法人が保有するホテル（旅館その他の宿泊施設を含みます。）の取得価格の合計の比較に基づくものです。

(2) 投資環境と運用実績

当期におけるわが国経済は、2025年1～3月期の実質GDP成長率（2次速報）が前期比△0.0%（年率換算△0.2%）となるなど、景気は緩やかに回復しているものの、一部に足踏みも見られています。

一方、訪日外国人旅行者数には大幅な増加傾向が見られました。日本政府は、2025年7月16日、2025年1～6月期の訪日外国人旅行者数が累計で2024年同期を370万人以上上回る2,151万人となり、過去最速となる6か月で2,000万人を突破したことを発表しました。日本政府は、2030年に年間6,000万人の訪日外国人旅行者数を目標に掲げており、当該目標の達成に向けて、高付加価値旅行層の誘客、MICE誘致の促進、持続可能な観光コンテンツや受入環境の整備、地方への旅行促進の取組み、マーケティングとプロモーション等の取組みを実施しています。

雇用面では、2025年6月の完全失業率は、前月から横ばいの2.5%、有効求人倍率は前月から0.02ポイント低下となる1.22倍となりました。有効求人倍率は横ばい圏内となっており、失業率が低水準で推移を続けるなど、雇用情勢には大きな変化は見られていません。

不動産投資市場においては、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（2025年4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94%と前回調査（2024年10月）から横ばいとなり、「当面、新規投資を控える。」という回答は3ポイント上昇し、2期ぶりに5%となりました。緩和的な金融環境は維持されており、不動産投資家の非常に積極的な投資姿勢が維持されています。

期待利回りに関しては、宿泊特化型ホテルについては、「東京」は4.2%で横ばいとなりましたが、「京都」「大阪」「福岡」「那覇」の4地区では0.1ポイントの低下となりました。一方、賃貸住宅では、「東京・城南」のワンルームタイプの期待利回りは3.7%で4期ぶりの低下となり、ファミリータイプの期待利回りを下回りました。また、地方都市ではワンルームタイプはほぼ横ばいとなりましたが、ファミリータイプでは横ばいと低下が混在する結果となっています。

上記のような運用環境の中、当期の運用状況については、ポートフォリオ全体のNOI（注1）は前年同期比16.7%（3,282百万円）増の22,916百万円であり、かかるNOIの変動の内訳は、ホテルポートフォリオにおいて3,275百万円の増加、住居及びその他ポートフォリオにおいて6百万円の増加でした。

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。

国内ホテルポートフォリオについては、堅調な国内需要、力強く成長を続けるインバウンド需要に加え、4月からは大阪万博に伴う大阪エリアでの需要増加も相まって、当期の各ホテル指標はいずれも成長しました。「2025年7月5日に日本で大災害が起きる」との科学的根拠のない噂の影響により、期末にかけてインバウンド需要が一部で弱含む傾向が見られましたが、2025年6月期の期初時点で保有の国内ホテル102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資産である「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」を含みます。）のうち、主要テナントが運営する国内ホテル91物件（注2）の当期における客室稼働率（注3）は83.8%、ADR（注4）は13,616円、RevPAR（注5）は11,406円といずれも前年同期を上回り、売上高も前年同期比で11.8%増加しました。

「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」の海外ホテルの当期における客室稼働率は61.7%、ADRは675米ドル、RevPARは417米ドルとなりました。当期は需要こそ堅調であったものの、サンシャイン・スイーツ・リゾートの大規模改修工事が想定よりも日数を要したために客室の売止めも増加し、ADRは前年同期を上回ったものの、客室稼働率及びRevPARは前年同期を下回りました。

住居ポートフォリオについては、強い賃貸需要を背景に、保有住居41物件（注7）の稼働率（注8）は前期末時点の96.9%から上昇して当期末時点で97.6%となりました。また、期中平均稼働率（注8）は前年同期比0.5ポイント増の97.2%となりました。当期におけるNOI（注9）は同0.5%増加となりました。

当期は新規契約の67.0%（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10）で2.5%増加しました。更新契約においては、76.7%と高い更新率（注11）を維持しながら、更新契約の46.4%（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で1.3%増加しました。新規契約・更新契約合計の賃料は、従前契約賃料比で1.8%増加しました。当期の平均月額賃料坪単価（注12）は前年同期比0.7%増の9,302円となりました。

当期末において保有する146物件のうち、鑑定評価額のない優先出資証券を除いた145物件の鑑定評価額合計は775,647百万円となり、含み益（注13）は180,916百万円、含み益率（注13）は30.4%となりました。2024年12月期末から当期末にかけて保有していた145物件の鑑定評価額合計は767,492百万円から775,647百万円へと1.1%の増加となりました。

国内ホテル91物件（注2）の主要指標

	2025年6月期	前年同期比
客室稼働率（注3）	83.8%	+3.8pt
ADR（円）（注4）	13,616	+10.0%
RevPAR（円）（注5）	11,406	+15.2%
売上高（百万円）	47,019	+11.8%
客室売上高（百万円）	32,599	+14.7%
非客室売上高（百万円）	14,420	+5.8%
GOP（百万円）（注6）	16,941	+15.3%

海外ホテル2物件の主要指標

	2025年6月期	前年同期比
客室稼働率（注3）	61.7%	△17.3pt
ADR（米ドル）（注4）	675	+19.7%
RevPAR（米ドル）（注5）	417	△6.5%
売上高（千米ドル）	61,296	△10.6%
客室売上高（千米ドル）	35,772	△7.0%
非客室売上高（千米ドル）	25,523	△15.2%
GOP（千米ドル）（注6）	27,516	△12.9%

住居41物件（注7）の主要指標

	2025年6月期	前年同期比
期中平均稼働率（注8）	97.2%	+0.5pt
平均月額賃料坪単価（円）（注12）	9,302	+0.7%
NOI（百万円）（注9）	1,145	+0.5%

（注1）「NOI」は、次の計算式により算出しています。

NOI＝不動産賃貸事業収入－不動産賃貸事業費用＋減価償却費＋優先出資証券の受取配当金＋本海外ホテルにかかる運営委託収益－運営委託費用

（注2）2025年6月期の期初時点で保有の国内ホテル102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。）のうち、アイコニア・ホスピタリティ株式会社（2025年7月1日付で株式会社マイスティズ・ホテル・マネジメントから名称変更しています。以下「I CN」といいます。）及びその子会社が運営する91物件を指します。2024年1月以降に取得した物件については、2024年1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提供を受けた実績値を基に算出しています。以下同じです。

（注3）「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4）「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5）「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6）「GOP」とは、売上高営業粗利益（Gross Operating Profit）をいい、テナントのホテル営業に係る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の基礎となるものです。また、「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7）2025年6月末時点で保有の住居41物件のデータに基づき記載しています。以下同じです。

（注8）「稼働率」及び「期中平均稼働率」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。以下同

じです。

(注9) 住居の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費用を除外しています。以下同じです。

(注10) 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。以下同じです。

(注11) 「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12) 「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。

(注13) 「含み益」は、当期末の鑑定評価額－当期末の帳簿価額により算出しています。

「含み益率」は、含み益÷当期末の帳簿価額により算出しています。

(3) 資金調達の概要

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318,454百万円、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47.2%及び41.1%となり、平均借入利率は1.17%（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。

また、海外不動産の鑑定評価額については、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円で邦貨換算した金額により算出しています。

(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) 資金の借入れ

本投資法人は、2025年1月6日に返済期限を迎えたニューシンジケートローン（P）4,491百万円並びに2025年1月16日に返済期限を迎えたニューシンジケートローン（L）のうち4,943百万円及びニューシンジケートローン（M）のうち5,796百万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（016）（借入金額合計：15,230百万円、借入金利：全銀協1か月日本円TIBOR＋0.60000%（期間6年）、全銀協1か月日本円TIBOR＋0.60000%（期間6年）、1.65398%（期間6年）、全銀協3か月日本円TIBOR＋0.60000%（期間6年）、全銀協1か月日本円TIBOR＋0.50000%（期間5年））による借入れを2025年1月16日付で実行しました。

次に、2025年3月16日に返済期限を迎えたニューシンジケートローン（Q）10,132百万円及びニューシンジケートローン（012）のうち1,200百万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（017）（借入金額合計：10,014百万円、借入金利：全銀協1か月日本円TIBOR＋0.60000%（期間6年）、全銀協1か月日本円TIBOR＋0.50000%（期間5年））による借入れを2025年3月17日付で実行しました。

また、2025年4月15日に返済期限を迎えたニューシンジケートローン（O）のうち1,000百万円の返済資金に充当するため、株式会社三十三銀行からのタームローン（025）（借入金額：1,000百万円、借入金利：全銀協1か月日本円TIBOR＋0.60000%（期間6年））による借入れを2025年4月15日付で実行しました。

(ii) 借入金の期限前弁済

本投資法人は、2024年7月31日付で取得した資産に係る消費税還付金及び手元資金により、ニューシンジケートローン（015）の消費税還付対応借入金3,425百万円を2025年5月30日付で期限前弁済しました。

(4) 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447百万円（同1.8%）減の25,107百万円、当期純利益は前期比771百万円（同5.1%）減の14,366百万円となり、前期繰越利益8,610百万円を加味した当期末処分利益は22,976百万円となりました。また、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。）は、利益剰余金の取り崩し（1口当たり17円）を含め、1,895円としています。

3 増資等の状況

当期末までの過去5年間における増資等の状況は以下のとおりです。

年月日	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	
2023年7月31日	609,792	6,706,632	32,761,684,992	268,463,197,161	(注1)
2023年8月28日	30,489	6,737,121	1,638,052,014	270,101,249,175	(注2)
2024年7月30日	895,000	7,632,121	55,096,200,000	325,197,449,175	(注3)
2024年8月27日	14,332	7,646,453	882,277,920	326,079,727,095	(注4)

(注1) 1口当たり発行価格55,566円（引受価額53,726円）にて、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公募新投資口の発行を行いました。

(注2) 1口当たり発行価額53,726円にて、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3) 1口当たり発行価格63,602円（引受価額61,560円）にて、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公募新投資口の発行を行いました。

(注4) 1口当たり発行価額61,560円にて、特定資産の取得資金の一部又は保有物件の資産価値の維持・向上のための修繕及び資金的支出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。

投資証券の取引所価格の推移

本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格（取引値）は以下のとおりです。

東京証券取引所不動産投資信託証券市場

(単位：円)

期別	第40期	第41期	第42期	第43期	第44期
決算年月	2023年6月	2023年12月	2024年6月	2024年12月	2025年6月
最高	59,600	65,200	73,100	69,800	69,000
最低	48,250	53,800	58,700	57,600	55,700

4 分配金等の実績

当期の利益分配金については、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1,895円とし、利益超過分配は実施しません。

期別	第 40 期	第 41 期	第 42 期	第 43 期	第 44 期
計算期間	自 2023 年 1 月 1 日 至 2023 年 6 月 30 日	自 2023 年 7 月 1 日 至 2023 年 12 月 31 日	自 2024 年 1 月 1 日 至 2024 年 6 月 30 日	自 2024 年 7 月 1 日 至 2024 年 12 月 31 日	自 2025 年 1 月 1 日 至 2025 年 6 月 30 日
当期末処分利益総額 (千円)	17,583,734	19,690,532	21,542,214	23,765,358	22,976,459
利益留保額 (千円)	8,657,960	8,641,653	8,627,153	8,610,089	8,486,431
金銭の分配金総額 (千円)	8,925,773	11,048,878	12,915,060	15,155,269	14,490,028
(1口当たり分配金) (円)	(1,464)	(1,640)	(1,917)	(1,982)	(1,895)
うち利益分配金総額 (千円)	8,925,773	11,048,878	12,915,060	15,155,269	14,490,028
(1口当たり利益分配金) (円)	(1,464)	(1,640)	(1,917)	(1,982)	(1,895)
うち出資払戻総額 (千円)	—	—	—	—	—
(1口当たり出資払戻額) (円)	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額 (千円)	—	—	—	—	—
(1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金) (円)	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額 (千円)	—	—	—	—	—
(1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金) (円)	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)

5 今後の運用方針及び対処すべき課題

2025年12月期の見通し

日本経済は、米国の通商政策等による影響が一部に見られるものの緩やかに回復しており、雇用・所得環境の改善や各種政策の効果が緩やかな回復を支えることが期待されます。一方で、米国の通商政策の影響、貿易摩擦の激化に対する懸念、地政学リスクの高まり等、景気に対する不確定要素が多いことから、海外経済が減速し、輸出が落ち込むなどのマイナス要因が拡大すれば、企業が設備投資を抑制し、これが経済全体を下押しする形で悪影響が広がる可能性があります。

ホテル市場では、国内・インバウンド、レジャー・ビジネス、いずれのセグメントの需要も堅調に推移することが期待されます。

賃貸住宅市場では、建築資材の高騰や人手不足により新規物件の供給が大幅に制限される中、都心回帰による需要回復も重なり、需給バランスは大きく需要超過に傾く傾向は継続すると考えられます。また、物件購入の断念による賃貸市場への需要流入も顕著に表れることが見込まれます。首都圏では賃料上昇局面で堅調な成約が継続する一方で、一部の地方では賃貸需要の低迷が見られ、空室率の上昇も見受けられることから、引き続き需給環境を注視する必要があります。

なお、日本国内においては損害保険料に大幅な上昇が観測されており、本投資法人の国内物件においてもアセットタイプを問わず保険料の増加が見込まれます。

(1) 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、投資主価値の向上を実現するために、ポートフォリオの収益力向上と財務基盤の強化に注力してまいりました。

本投資法人は、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し、「ポスト・コロナ」の環境下で新たな需要獲得への取組みを積極的に推進するとともに、お客様の安心・安全を重視した運用を継続しながら、変わりゆく外部環境の変化に柔軟に対応してまいります。今後も、更なる成長戦略及び財務基盤の強化を企図し、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
- ・資産入替え（物件売却による取得資金の創出とそれを活用した物件取得）
- ・ホテルオペレーターとの協働によるコスト削減、既存需要の喚起と新規需要の創出を通じたホテル物件の内部成長
- ・住居物件の更なる内部成長
- ・金利上昇リスクへの対応

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、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てまいりました。

ホテル物件に関しては、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、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。

<フォートレス・グループの関連法人からの物件取得実績（2025年8月25日現在）>

時期	取得物件	取得価格合計（百万円）
2012年	住居24物件（注1）	14,043（注1）
2014年	ホテル20物件	45,373
2015年	ホテル14物件及び住居3物件（注2）	45,238（注2）
2016年	ホテル11物件及び住居2物件	92,804
2017年	ホテル6物件及び住居2物件（注3）	90,006（注3）
2018年	ホテル12物件（注4）	104,280（注4）
2019年	ホテル18物件	82,646
2020年	ホテル2物件	16,236
2023年	ホテル6物件	57,230
2024年	ホテル12物件	104,420
合計	132物件 （うちホテル101物件／住居31物件）	652,278 （うちホテル600,640／住居51,638）

（注1）スポンサーからの取得物件のうち、住居15物件は売却済みです。

（注2）スポンサーからの取得物件のうち、住居1物件は売却済みです。

（注3）スポンサーからの取得物件のうち、住居1物件は売却済みです。また、本投資法人が優先出資証券を保有する特定目的会社を取得した「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4）上記では、本海外不動産匿名組合出資持分の取得を2物件の取得とし、資産保有SPCに対する匿名組合出資に係る本投資法人の出資金額を取得価格としています。なお、その後、本投資法人は本海外ホテルの投資ストラクチャーを変更し、本投資法人が本海外ホテルを直接保有しています。

物件売却について

本投資法人は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102物件（注1）のうち94物件については、変動賃料スキームを採用しています。変動賃料スキームのもと、本投資法人は、原則として、ホテル収益からホテルオペレーターに対するマネジメントフィーを支払い、当該支払額を控除した後の売上高営業粗利益（GOP）の全てを賃料として収受します。また、94物件のうち91物件については、ICN及びICNの子会社（以下総称して「ICNグループ」といいます。）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、宿泊需要の効果的な取込み等を通じ、収益の最大化を追求しています。その結果、当該変動賃料スキームにより、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。

ICNは、日本全国に宿泊特化型、フルサービス型、リゾートタイプ等のホテルを「ホテルマイステイズ」「フレックスステイイン」「アートホテル」「亀の井ホテル」をはじめとする多数のブランドで運営し、多数の会員を有する国内有数のホテル運営会社です。ICNグループは、その規模を活かし、会員の利便性を向上させることを目的に、グループで運営する全ての施設においてポイントを貯めて使えるロイヤリティプログラム「GoTo Pass」を2025年5月に発足させており、ICNグループが運営し、本投資法人が保有するホテルにおいても当該ロイヤリティプログラムの利用による売上、ひいては本投資法人の賃料収入の増加が期待されます。

また、「ポスト・コロナ」の環境下において、ICNグループはオペレーション戦略の見直しに取組み、ホテル営業費用の削減と収益の回復に努めてきましたが、今後も引き続き、人員配置、業務シフトの徹底した見直しや多様な固定費削減努力の継続と、GOPPAR（販売可能室数に対するGOP）を最大化する

戦略により、人件費や水道光熱費、食材等のコスト上昇の影響を最小化するように努めます。その一環として、各ホテルの運営状況に応じて自動チェックイン機やモバイルチェックイン機、フロントにおける手荷物の預かりを効率化するシステムの導入を順次進めています。

また、ホテルにおいて、客室の改装や什器備品の入替は収益の維持向上、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。

(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。

(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さらに高めてまいります。住居物件につきましては、保有物件毎に稼働率、新規契約及び更新契約の賃料上昇に向けた取組み並びにネットリーシングコスト削減の方針を策定し、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。

(iii) 財務戦略

資金調達コストに留意し、引き続き平均借入期間及び平均有利子負債残存年数の長期化、有利子負債の返済期限の分散化並びに資金調達手段の多様化を進めるとともに、適切な固定金利比率を維持し金利上昇リスクの低減を図ってまいります。

また、これらを進めることにより、株式会社日本格付研究所（J C R）から取得している信用格付（長期発行体格付「A+」（見通し：ポジティブ））の向上を図っていきます。

(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（社外の弁護士、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、当該社外専門家が賛成しなければ決議は採択されない仕組みとする等、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。

本投資法人がスポンサー関係者との間で資産取得等の一定の取引を行う際には、利益相反に関する審議の第三者性を確保するために投資法人役員会の事前承認を必要とし、資産運用会社の代表取締役を兼任している執行役員は特別利害関係人に該当するため議決に加わらず、監督役員2名による議決がなされます。

なお、本資産運用会社は、内部監査体制の強化及びガバナンスの一層の充実を図るため、2025年7月1日付で内部監査室を新設しました。本投資法人及び本資産運用会社は、引き続きコンプライアンス体制の一層の強化に取組みます。

(v) サステナビリティへの取組みについて

本投資法人及び本資産運用会社は、経済・社会の発展、地球環境の保全への貢献といったサステナビリティの観点から、不動産の投資運用における環境・社会・ガバナンス（ESG）に関する配慮の重要性を認識し、サステナビリティの向上を重要な経営課題の一つと位置付けています。また、本投資法人及び本資産運用会社は、主たる事業である不動産投資運用業の中で、ESGへの配慮を事業全体に組み込んでいくことが、中長期的な投資主価値の最大化に不可欠であり、本投資法人の投資リターンの最大化に資するものと考えています。

こうした考えの下、本投資法人及び本資産運用会社では、サステナビリティに係る基本的な取組み方針を定め、日々の業務において実践していくための「サステナビリティ方針」を策定しています。

この方針に基づき、本資産運用会社の環境への取組みとして、不動産投資運用業務における環境負荷低減に向けた取組みについて定めた「省エネルギーポリシー」、「温室効果ガス排出削減ポリシー」、「節水ポリシー」及び「廃棄物管理ポリシー」を策定しています。また、本資産運用会社は、本投資法人が保有す

る不動産ポートフォリオのバリューチェーン全体におけるE S G配慮の取組みを推進するための「サステナブル調達ポリシー」の策定や、LED照明等の省エネ設備の積極的な導入等の不動産の環境配慮に関する施策等にテナントと協働して取組むための「グリーンリース」を採用しています。

これらの取組みが評価され、本書の日付現在、保有するホテル5物件でCASBEE建築評価認証（既存）を、ホテル3物件及び住居3物件でCASBEE不動産評価認証を取得しています。CASBEEは、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮等も含めた建物の品質を総合的に評価するシステムです。また、本書の日付現在、保有するホテル19物件について、建築物省エネルギー性能表示制度（BELS）の評価を取得しています。中でも、ホテルマイステイズブレイミア赤坂、ホテルマイステイズ福岡天神、ホテルマイステイズ横浜関内、ホテルマイステイズ大分、ホテルマイステイズ羽田及びホテルマイステイズ松山は5つ星（★★★★★）と、高い省エネルギー性能が評価されました。さらに、保有する6物件について、環境・社会への配慮がなされた不動産を支援するために、日本政策投資銀行（DBJ）により創設された認証制度であるDBJ Green Building 認証を取得しています。

なお、保有物件における環境認証の取得を受け、本投資法人はサステナビリティに関する取組みをより一層推進するとともに、E S G投資に関心を持つ投資家層の拡大を通じた資金調達基盤の強化を企図し、本書の日付現在、総額3,500百万円のグリーンボンドを発行し、さらに総額40,947百万円の借換えをグリーンローンにより行っています。

また、社会への取組みとして、テナントや本資産運用会社の役職員に対する各種施策に取組んでいます。住居物件の入居者の意見・要望を物件運用に活かすための「テナント満足度調査」の実施や、本資産運用会社の全役職員へのE S G研修を少なくとも年1回実施し、実務に即したサステナビリティ配慮の知識の習得、意識啓発を図っています。この他、本資産運用会社の従業員への取組みとして、従業員の働きやすさの向上を目的とした、包摂的な組織文化の醸成及びバリューチェーンの確立を推進項目に掲げるDEI（多様性（Diversity）、公平性（Equity）、包摂性（Inclusion））推進ポリシーの策定や、3年に1度の従業員満足度調査、人間ドック受診費用の会社負担化（年齢制限なし）等を実施しています。加えて、従業員の業務に関する資格取得・維持に必要な費用を会社で負担する「資格取得支援制度」を導入し適宜拡充を図ることで、従業員のスキル向上や優秀な人材の確保・育成及び業務効率・生産性の向上等を積極的に支援しています。

その他、サステナビリティ推進活動の結果、本投資法人は不動産会社・ファンドのE S G配慮を測る国際的なベンチマーク評価であるGRESBリアルエスティート評価の2024年評価において、5段階で格付されるレーティングで2年連続「3スター」を、またGRESB開示評価においては最上位の「Aレベル」を4年連続でそれぞれ取得しています。本投資法人は、今後もホテル及び住居をコアアセットとするJ-REITとして環境や地域社会に対する社会的責任を認識し、E S Gに配慮した投資運用と資産特性を活かしたサステナビリティへの取組みによって、積極的な社会貢献活動を行っていきます。

6 決算後に生じた重要な事実

(1) 資金の借入れ

本投資法人は、後記「(2) 資産取得の概要」に記載の国内ホテル10物件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(019) による借入れを2025年8月25日付で決定しました。

(i) ニューシンジケートローン (019)

借入先	借入実行 予定日	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	2025年 8月27日	2,000	1.65400%	2029年 7月16日	無担保・ 無保証
株式会社みずほ銀行 株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社日本政策投資銀行 株式会社静岡銀行 株式会社山形銀行 株式会社三十三銀行 株式会社福岡銀行	2025年 8月27日	8,000	変動金利 (注1)	2029年 7月16日	無担保・ 無保証
株式会社みずほ銀行	2025年 8月27日	2,000	変動金利 (注2)	2030年 3月14日	無担保・ 無保証
株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2025年 8月27日	2,000	1.74900%	2030年 3月14日	無担保・ 無保証
株式会社みずほ銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行 株式会社福岡銀行	2025年 8月27日	6,000	変動金利 (注3)	2030年 3月14日	無担保・ 無保証
株式会社みずほ銀行 株式会社スルガ銀行 株式会社三菱ＵＦＪ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社山口銀行 株式会社あいち銀行 株式会社栃木銀行 株式会社香川銀行 株式会社日本政策投資銀行	2025年 8月27日	10,200	変動金利 (注4)	2030年 7月16日	無担保・ 無保証
合計		30,200			

(注1) 全銀協1か月日本円TIBOR（基準金利）＋スプレッド（0.40000％）。金利スワップ契約の締結により、当該トランシェに係る金利は実質的に1.66400％で固定化されます。

(注2) 全銀協1か月日本円TIBOR（基準金利）＋スプレッド（0.45000％）。

(注3) 全銀協1か月日本円TIBOR（基準金利）＋スプレッド（0.45000％）。金利スワップ契約の締結により、当該トランシェに係る金利は実質的に1.75900％で固定化されます。

(注4) 全銀協1か月日本円TIBOR（基準金利）＋スプレッド（0.50000％）。

(2) 資産取得の概要

本投資法人は、下表に記載の国内ホテル10物件に係る信託受益権の取得を2025年8月25日付で決定しました。

物件 番号	物件名称	取得予定価格 (百万円) (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	取得先
D102	伊良湖オーシャンリゾート	6,900	6,970	日暮里特定目的会社
D103	霧島国際ホテル	6,534	6,600	Heijo特定目的会社
D104	亀の井ホテル 鳥羽	4,732	4,780	Yakushima特定目的会社
D105	亀の井ホテル 草津湯畑	4,682	4,730	梅花特定目的会社
D106	熱川オーシャンリゾート	4,187	4,230	梅花特定目的会社
D107	ホテルマイステイズ厚木	3,177	3,210	日暮里特定目的会社
D108	亀の井ホテル 筑波山	2,999	3,030	Albula特定目的会社
D109	亀の井ホテル 高知	446	451	Yakushima特定目的会社
D110	亀の井ホテル 知多美浜	372	376	Yakushima特定目的会社
D111	亀の井ホテル 柳川	255	258	Yakushima特定目的会社
合計		34,284	34,635	

(注1) 「取得予定価格」は、各物件の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います。なお、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) 「鑑定評価額」は、2025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、J L L 森井鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所又は大和不動産鑑定株式会社による不動産鑑定評価書に基づく鑑定評価額を記載しています。

(参考情報)

(1) 資金の借入れ

本投資法人は、2025年7月16日に返済期限を迎えたニューシンジケートローン（L）4,942百万円、ニューシンジケートローン（M）5,795百万円及びタームローン（L）700百万円並びに2025年7月20日に返済期限を迎えたタームローン（005）600百万円の返済資金に充当するため、新規借入れ（ニューシンジケートローン（018））を行うことを2025年7月14日付で決定し、2025年7月16日付及び2025年7月22日付で実行しました。

(i) ニューシンジケートローン（018）

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
【グリーンローン】 株式会社みずほ銀行 株式会社三菱ＵＦＪ銀行 株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社あおぞら銀行 野村信託銀行株式会社	2025年 7月16日	7,477	変動金利 (注1)	2029年 7月16日	無担保・ 無保証
株式会社みずほ銀行 株式会社三菱ＵＦＪ銀行 株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社日本政策投資銀行 株式会社ＳＢＩ新生銀行 株式会社あおぞら銀行	2025年 7月16日	3,260	変動金利 (注2)	2030年 7月16日	無担保・ 無保証
株式会社東京スター銀行	2025年 7月16日	700	変動金利 (注3)	2031年 7月16日	無担保・ 無保証
株式会社東京スター銀行	2025年 7月22日	600	変動金利 (注3)	2031年 7月16日	無担保・ 無保証
合計		12,037			

(注1) 全銀協1か月日本円TIBOR（基準金利）＋スプレッド（0.40000％）。

(注2) 全銀協1か月日本円TIBOR（基準金利）＋スプレッド（0.50000％）。

(注3) 全銀協1か月日本円TIBOR（基準金利）＋スプレッド（0.60000％）。

投資法人の概況

1 出資の状況

期別	第 40 期	第 41 期	第 42 期	第 43 期	第 44 期
決算年月	2023年6月30日現在	2023年12月31日現在	2024年6月30日現在	2024年12月31日現在	2025年6月30日現在
発行可能投資口総口数 (口)	10,000,000	10,000,000	10,000,000	20,000,000	20,000,000
発行済投資口の総口数 (口)	6,096,840	6,737,121	6,737,121	7,646,453	7,646,453
出資総額 (百万円)	235,701	270,101	270,101	326,079	326,079
投資主数 (人)	25,829	26,611	31,658	34,999	41,884

2 投資口に関する事項

当期末現在の主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総口数に対する 所有投資口数の割合 (%)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	1,430,934	18.71
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	1,377,018	18.00
野村信託銀行株式会社 (投信口)	407,336	5.32
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	171,286	2.24
上田八木短資株式会社	127,475	1.66
STATE STREET BANKWEST CLIENT - TREATY 505234	117,243	1.53
FJODF GP INV HOLDINGS LLC	115,931	1.51
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	111,846	1.46
JP MORGAN CHASE BANK 385864	110,040	1.43
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	109,643	1.43
合計	4,078,752	53.34

(注) 発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は、小数点以下第3位を切り捨てて記載しています。

3 役員等に関する事項

当期における役員等に関する事項は以下のとおりです。

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円)
執行役員	福 田 直 樹	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 (現任)	—
監督役員	田 村 佳 弘	芝大門法律事務所、弁護士 株式会社ベックワンパートナーズ 監査役 (現任)	2,400
	長 澤 まりか	監査法人アヴァンティア、公認会計士 長澤まりか公認会計士事務所	2,400
会計監査人	EY新日本有限責任 監査法人 (注1)	—	19,800

(注1) 会計監査人の報酬には、英文財務諸表の監査に係る報酬1,200千円が含まれています。また、会計監査人と同一のネットワークに属する者に対する非監査報酬は4,896千円となります。

(注2) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。また、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

会計監査人との監査契約は、会計期間毎に更新しています。会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また、不再任については、監査の品質、監査報酬等その他諸般の事情を総合的に勘案して、本投資法人の役員会において検討します。

役員等と投資法人との間の補償契約に関する事項

該当事項はありません。

4 役員等賠償責任保険契約に関する事項

本投資法人が締結している役員等賠償責任保険契約は以下のとおりです。

被保険者の範囲	契約内容の概要
全ての執行役員及び監督役員	(填補の対象とされる保険事故の概要) 被保険者が役員の業務として行った行為に起因して損害賠償請求がなされたことにより、被保険者が被る損害賠償金や争訟費用等が填補されることになります。 (保険料の負担割合) 投資主代表訴訟特約部分の保険料を除き、本投資法人が負担しています。 (被保険者である役員等の職務の執行の適正性が損なわれないようにするための措置) 贈収賄などの犯罪行為や意図的に違法行為を行った役員自身の損害等は補償対象外とすることにより、役員等の職務の執行の適正性が損なわれないように措置を講じています。

5 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

当期末における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者の名称は以下のとおりです。

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資主名簿等管理）	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者（機関運営（注1））	コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社
一般事務受託者（会計事務等）	三井住友信託銀行株式会社
特別口座管理機関	三菱UFJ信託銀行株式会社（注2）/三井住友信託銀行株式会社（注3）
一般事務受託者（投資法人債に係る財務代理及び管理事務等）	株式会社みずほ銀行

(注1) ①本投資法人の投資主総会の運営に関する事務（投資主総会関係書類の発送、並びに議決権行使書の受理及び集計に関する事務を除きます。）、②本投資法人の役員会の運営に関する事務及び③上記①又は②の行為に付随し又は関連する事務を委託しています。

(注2) 合併以前の本投資法人（旧東京グロースリート投資法人）の投資主に係る特別口座に関して、振替口座簿の作成、管理及び備置に関する事務その他振替口座簿に関する事務等を行います。

(注3) 旧LCPの投資主に係る特別口座に関して、振替口座簿の作成、管理及び備置に関する事務その他振替口座簿に関する事務等を行います。

投資法人の運用資産の状況

1 本投資法人の資産の構成

資産の種類	用途区分	地域区分（注1）	前期 （2024年12月31日）		当期 （2025年6月30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 （％）
不動産等	ホテル	首都圏	—	—	—	—
		地方主要都市部	—	—	—	—
		海外（注3）	32,248	4.7	33,279	4.9
		小 計	32,248	4.7	33,279	4.9
不動産等合計			32,248	4.7	33,279	4.9
信託不動産等	住居	首都圏	28,007	4.1	28,024	4.2
		地方主要都市部	5,670	0.8	5,670	0.8
		小 計	33,677	5.0	33,695	5.0
	オフィスビル・商業施設	首都圏	—	—	—	—
		地方主要都市部	1,558	0.2	1,541	0.2
		小 計	1,558	0.2	1,541	0.2
	ホテル	首都圏	183,597	27.0	183,152	27.1
		地方主要都市部	344,702	50.7	343,062	50.8
		小 計	528,299	77.7	526,214	77.9
	信託不動産等合計			563,535	82.9	561,452
優先出資証券（注4）			17,856	2.6	17,856	2.6
預金・その他の資産			66,364	9.8	62,558	9.3
資産総額計（注5）			680,004 (595,783)	100.0 (87.6)	675,146 (594,731)	100.0 (88.1)

- (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、期末日時点の貸借対照表計上額（不動産、Leasehold及び信託不動産については、償却後の帳簿価額）です。なお、ホテルの保有総額には原則として付随するFF&Eの帳簿価額を含めて算出しています。また、信託受益権として保有しているホテルにおいて、付随するFF&Eが現物で保有されている場合には、当該FF&Eの帳簿価額は実際の保有形態に拘らず、ホテルの保有形式に合わせて信託受益権に含めて記載しています。
- (注3) 「海外」の「不動産等」には、本海外ホテルのLeasehold等が該当します。なお、Leaseholdは、建物及び土地に係る英領ケイマン法上の長期不動産賃借権に相当する権利（期間：99年、年間賃借料：1米ドル又は1ケイマン諸島ドル）です。本投資法人は、2019年5月9日（ケイマン諸島の現地時間）付で、「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」に対する投資ストラクチャーを、匿名組合契約に基づく出資からその裏付不動産である本海外ホテルのLeasehold等を直接保有する形態へ変更しました。
- (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) 「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（優先出資証券の保有額は含みません。）を記載しています。

2 主要な保有資産

当期末現在、本投資法人が保有する主要な資産（帳簿価額上位10物件）（注1）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%) (注3)	対総賃貸事業収入 比率 (%) (注4)	主たる用途
D84 フサキビーチリゾートホテル&ヴィラズ	39,278	23,573.57	23,573.57	100.0	3.8	ホテル
D90 アートホテル大阪ベイタワー&空庭温泉	30,680	44,759.49	44,759.49	100.0	7.4	ホテル
D200 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	26,962	21,528.23	21,528.23	100.0	—	ホテル
D43 ホテルマイステイズ五反田駅前	26,029	10,137.88	10,137.88	100.0	3.3	ホテル
D60 ホテルマイステイズプレミア赤坂	19,859	8,620.69	8,620.69	100.0	4.2	ホテル
D44 ホテルエピナール那須	17,934	37,702.33	37,702.33	100.0	2.6	ホテル
D91 函 館 国 際 ホ テ ル	16,753	34,511.60	34,511.60	100.0	2.0	ホテル
D92 アートホテル日暮里 ラングウッド	16,345	10,984.28	10,984.28	100.0	1.8	ホテル
D61 ホテルマイステイズプレミア札幌パーク	15,563	21,670.64	21,670.64	100.0	2.0	ホテル
D64 ホテルマイステイズ札幌アспен	15,031	15,313.17	15,313.17	100.0	2.2	ホテル
合 計	224,440	228,801.88	228,801.88	100.0	29.4	

- (注1) 後記「6 有価証券組入資産明細」に記載の有価証券は除いています。
- (注2) 「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」の賃貸可能面積は運営委託対象面積を記載しています。
- (注3) 「稼働率」は、賃貸面積÷賃貸可能面積の式により算出し、小数点以下第2位を四捨五入により表示しています。
- (注4) 「対総賃貸事業収入比率」は、小数点以下第2位を四捨五入により表示しています。

3 不動産等組入資産明細

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）の明細は以下のとおりです。

不動産等の名称		所在地（注1）	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	期末算定価額 (百万円) (注3)	帳簿価額 (百万円)
A26	日神パレスステージ代田橋	東京都杉並区和泉一丁目31番2号	信託受益権(注4)	1,771.13	1,430	1,067
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	1,051.50	1,210	812
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	1,367.96	1,400	918
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	2,152.31	1,570	1,307
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4)	3,029.16	1,380	1,031
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4)	1,858.44	1,430	916
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10号	信託受益権(注4)	1,351.11	1,290	878
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4)	1,562.26	1,170	743
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4)	1,015.34	935	712
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	1,368.57	806	687
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4)	1,167.50	833	731
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	1,235.93	709	702
A41	アクシーズタワー川口並木	埼玉県川口市並木二丁目5番13号	信託受益権(注4)	1,210.74	898	470
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4)	1,047.75	534	543
A44	ベレール目黒	東京都目黒区目黒一丁目2番15号	信託受益権(注4)	557.05	708	537
A45	ワコレ綱島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4)	907.46	622	555
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4)	815.77	724	486
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4)	2,040.27	604	601
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4)	871.35	679	431
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	1,627.13	1,390	782
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	1,220.24	835	581
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	3,426.36	1,530	983
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	1,929.59	606	426
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18号	信託受益権	1,528.58	426	246
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	705.75	291	222
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	784.74	809	409
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	4,460.56	1,370	841
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	1,554.03	877	458
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	701.92	879	472
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	765.18	849	390
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	530.60	680	377
A93	シエテ南塚口	兵庫県尼崎市南塚口町三丁目18番29号	信託受益権	1,020.86	586	324
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	789.12	581	318
A96	センチュリーパーク新川1番館	愛知県名古屋港区新川町四丁目1番2	信託受益権	1,477.62	550	277
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	794.80	446	298
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	761.18	441	249
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	2,940.20	2,380	1,535
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	2,048.28	2,240	1,483
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	8,776.26	3,100	2,305
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	15,797.29	6,090	4,283
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	6,496.86	3,310	2,290
小 計				86,518.75	49,198	33,695
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	18,440.58	2,380	1,541
小 計				18,440.58	2,380	1,541
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	2,585.72	5,610	2,694
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	3,327.38	4,980	2,407
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小路東入ル傘鉾町52	信託受益権	7,145.53	9,140	5,228
D04	マイステイズ新瀬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	6,232.30	9,360	4,301

不動産等の名称		所在地（注1）	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)（注2）	期末算定価額 (百万円)（注3）	帳簿価額 (百万円)
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	2,456.36	9,000	4,323
D06	ホテルマイステイズプレミア堂島	大阪府大阪市北区曽根崎新地二丁目4番1号	信託受益権	9,445.32	7,370	3,708
D07	ホテルマイステイズ名古屋米	愛知県名古屋市中区東桜二丁目23番22号	信託受益権	9,064.71	5,670	2,474
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	4,188.83	3,660	2,145
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	7,379.43	4,490	1,986
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	1,719.29	4,460	2,093
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	3,412.71	6,730	1,336
D12	ホテルマイステイズ飯田橋	東京都新宿区新小川町3番26号	信託受益権	2,953.38	4,450	1,605
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	1,150.76	2,390	1,131
D14	フレックスステイン品川	東京都品川区北品川一丁目22番19号	信託受益権	1,134.52	2,070	1,155
D15	フレックスステイン常盤台	東京都板橋区常盤台一丁目52番5号	信託受益権	2,539.75	2,200	1,173
D16	フレックスステイン巣鴨	東京都豊島区巣鴨三丁目6番16号	信託受益権	2,089.86	2,300	1,055
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	4,956.66	2,910	1,075
D18	ホテルマイステイズ清澄白河	東京都江東区常盤一丁目12番16号	信託受益権	2,673.64	1,490	799
D19	フレックスステイン中延P1	東京都品川区二葉四丁目27番12号	信託受益権	770.56	958	533
D20	フレックスステイン中延P2	東京都品川区二葉四丁目27番8号	信託受益権	391.49	461	276
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	6,462.48	9,810	7,247
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	7,830.62	4,050	2,545
D23	フレックスステイン白金	東京都港区白金五丁目10番15号	信託受益権	1,754.06	2,520	2,047
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	5,400.16	9,300	6,719
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	4,338.47	8,540	5,106
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	2,247.92	4,630	3,483
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	2,793.99	5,710	3,353
D28	ホテルマイステイズ清水	静岡県静岡市清水区真砂町1番23号	信託受益権	3,559.81	2,580	1,985
D29	スーパーホテル新橋・烏森口	東京都港区新橋五丁目16番4号	信託受益権	1,403.89	1,930	1,538
D30	フレックスステイン東十条	東京都北区中十条二丁目10番2号	信託受益権	1,714.53	1,450	1,246
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	11,733.23	2,330	1,164
D32	フレックスステイン川崎貝塚	神奈川県川崎市川崎区貝塚一丁目13番2号	信託受益権	1,190.57	1,210	830
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	3,305.64	1,200	832
D34	フレックスステイン川崎小川町	神奈川県川崎市川崎区小川町15番9号	信託受益権	725.60	955	834
D35	フレックスステイン江古田	東京都練馬区栄町8番6号	信託受益権	3,932.93	4,950	4,626
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	1,832.97	1,240	1,012
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	1,279.16	1,240	1,013
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	1,942.01	2,350	2,853
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	3,207.60	1,200	938
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	3,653.96	1,080	847
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	3,098.07	1,070	845
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	3,009.50	884	681
D43	ホテルマイステイズ五反田駅前（注5）	東京都品川区西五反田二丁目6番8号	信託受益権	10,137.88	25,000	26,029
D44	ホテルエピナール那須（注6）	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	37,702.33	24,100	17,934
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	5,083.06	8,860	7,436
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	1,951.90	6,530	7,638
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5号	信託受益権	13,121.00	12,500	11,833
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	7,148.17	1,750	2,050
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	6,151.93	12,200	7,850
D50	ホテルマイステイズ新大塚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	13,026.99	13,500	12,684
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	11,849.61	13,600	9,592
D52	亀の井ホテル 別府	大分県別府市中央町5番17号	信託受益権	19,422.08	10,400	7,283
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	7,267.88	9,130	7,509
D54	ホテルマイステイズ横浜関内	神奈川県横浜市中区尾上町五丁目65番他3筆	信託受益権	4,501.18	6,160	4,907

不動産等の名称		所在地 (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	期末算定価額 (百万円) (注3)	帳簿価額 (百万円)
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	7,563.60	2,830	2,648
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	14,806.73	2,640	2,510
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	3,216.01	1,760	1,342
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	1,839.77	4,810	4,018
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	3,844.64	3,680	3,119
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	8,620.69	28,200	19,859
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西二丁目2番10号	信託受益権	21,670.64	17,200	15,563
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	4,396.02	5,680	5,095
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	3,429.43	3,530	4,633
D64	ホテルマイステイズ札幌アспен	北海道札幌市北区北八条西四丁目5番1他7筆	信託受益権	15,313.17	15,600	15,031
D65	アートホテル石垣島	沖縄県石垣市字大川西真地554番2他4筆	信託受益権	17,247.54	9,570	9,258
D66	ホテルマイステイズ富士山 展望温泉	山梨県富士吉田市新倉字出口2654番他15筆	信託受益権	5,498.49	12,900	8,133
D67	ホテルソニア小樽	北海道小樽市色内一丁目4番20号	信託受益権	6,509.41	7,490	5,300
D68	ホテルマイステイズ金沢キャッスル	石川県金沢市此花町10番17号	信託受益権	5,931.84	5,600	5,527
D69	アートホテル新潟駅前	新潟県新潟市中央区笹口一丁目1番	信託受益権	10,403.01	6,490	5,029
D70	ホテルマイステイズ名古屋錦	愛知県名古屋市中区錦三丁目8番21号	信託受益権	6,077.99	5,310	4,946
D71	ホテルノルド小樽	北海道小樽市色内一丁目4番16号	信託受益権	6,047.43	4,620	4,138
D72	ホテルマイステイズ鹿児島天文館	鹿児島県鹿児島市山之口町2番7号	信託受益権	7,659.55	3,550	3,233
D73	アートホテル旭川	北海道旭川市七条通六丁目29番2	信託受益権	25,131.84	3,300	2,763
D74	ホテルマイステイズ松山	愛媛県松山市大手町一丁目10番10	信託受益権	8,274.37	3,230	2,756
D75	ホテルマイステイズ札幌すすきの	北海道札幌市中央区南七条西五丁目1番6他1筆	信託受益権	2,853.26	2,840	2,930
D76	ホテルマイステイズ札幌中島公園	北海道札幌市中央区南十四条西一丁目1番20号	信託受益権	5,473.41	1,890	2,207
D77	ホテルマイステイズ札幌中島公園別館	北海道札幌市中央区南十一条西一丁目4番3号	信託受益権	1,775.21	1,590	1,545
D78	フレックスステイン桜木町	神奈川県横浜市中区花咲町二丁目72番2他4筆	信託受益権	1,308.61	1,580	1,363
D79	MyCUBE by MYSTAYS 浅草蔵前	東京都台東区蔵前一丁目6番7号	信託受益権	2,156.70	1,370	1,239
D80	ホテルマイステイズ鹿児島天文館2番館	鹿児島県鹿児島市呉服町1番20号	信託受益権	2,047.70	1,190	1,128
D81	ホテルマイステイズ名寄	北海道名寄市西三条南五丁目11番他1筆	信託受益権	1,985.27	877	810
D82	ホテルマイステイズプレミア成田	千葉県成田市大山字横峯40番他14筆	信託受益権	36,519.70	9,210	9,456
D83	アートホテル盛岡	岩手県盛岡市大通三丁目3番18号	信託受益権	16,727.08	5,140	5,036
D84	フサギビーチリゾートホテル&ヴィラズ	沖縄県石垣市新川富崎1625番6他60筆	信託受益権	23,573.57	42,100	39,278
D85	蓼科グランドホテル滝の湯	長野県茅野市北山字南山栗平ヨリ三室大萱4035番187他16筆	信託受益権	20,577.41	8,780	8,069
D86	ホテルマイステイズ岡山	岡山県岡山市北区本町9番16号	信託受益権	3,023.27	2,740	2,637
D87	ホテルマイステイズ青森駅前	青森県青森市新町一丁目8番6号	信託受益権	3,963.86	2,520	2,309
D88	ホテルマイステイズ蘇我	千葉県千葉市中央区南町二丁目7番13号	信託受益権	3,398.18	2,250	2,036
D89	天然温泉田沢湖レイクリゾート	秋田県仙北市田沢湖生保内字下高野82番117他41筆	信託受益権	7,289.75	1,490	1,464
D90	アートホテル大阪ベイクワー&空庭温泉	大阪府大阪市港区弁天一丁目2番1号 (ホテル) 大阪府大阪市港区弁天一丁目2番3号 (空庭温泉)	信託受益権	44,759.49	31,600	30,680
D91	函館国際ホテル	北海道函館市大手町5番10号	信託受益権	34,511.60	17,100	16,753
D92	アートホテル日暮里 ラングウッド	東京都荒川区東日暮里五丁目50番5号	信託受益権	10,984.28	16,500	16,345
D93	ホテルマイステイズ熊本 リバーサイド	熊本県熊本市中央区紺屋今町4番12号	信託受益権	6,347.65	6,900	6,827
D94	アートホテル青森	青森県青森市本町二丁目1番26号	信託受益権	9,176.79	5,770	5,569
D95	亀の井ホテル 伊豆高原	静岡県伊東市八幡野字ニタ塚1104番5他2筆	信託受益権	8,891.36	5,860	5,592
D96	アートホテル大分	大分県大分市都町二丁目7番1他2筆	信託受益権	8,782.34	5,540	5,461
D97	アートホテル小倉 ニュータガワ	福岡県北九州市小倉北区古船場町3番46号	信託受益権	14,055.23	4,750	4,676
D98	アートホテル宮崎 スカイタワー	宮崎県宮崎市高千穂通二丁目1番26号	信託受益権	8,766.25	3,870	3,759
D99	アートホテル鹿児島	鹿児島県鹿児島市鴨池新町22番1号	信託受益権	14,854.67	3,500	3,425
D100	亀の井ホテル 彦根	滋賀県彦根市松原町字大黒3759番	信託受益権	6,060.87	2,680	2,610
D101	亀の井ホテル 奈良	奈良県奈良市二条町三丁目9番1号	信託受益権	5,041.02	2,110	2,071
D200	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	英領ケイマン諸島 グランドケイマン島 セブンマイルビーチロード 30620	Leasehold等	21,528.23	70,305 (485,500 千米ドル) (注7)	26,962

不動産等の名称		所在地 (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	期末算定価額 (百万円) (注3)	帳簿価額 (百万円)
D201	サンシャイン・スイーツ・リゾート	英領ケイマン諸島 グランドケイマン島 エスタリーチベッツハイウェイ1465	Leasehold等	6,723.11	10,368 (71,600 千米ドル) (注7)	6,316
小 計				806,037.42	724,069	559,494
合 計				910,996.75	775,647	594,731

- (注1) 「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2) 「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」の賃貸可能面積は運営委託対象面積を記載しています。
- (注3) 「期末算定価額」は、投資法人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、株式会社アセツツ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、大和不動産鑑定株式会社及びCBRE, Inc.による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。
- (注4) 各信託受益権は、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」、「グロースメゾン新横浜」、「ベ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」、「アクシーズタワー川口並木」、「グロースメゾン海神」、「カレッジスクエア町屋」
- (注5) 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6) 期末算定価額については既保有部分と近接地追加取得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7) 期末算定価額については、決算日（2025年6月30日）の為替レートである1米ドル=144.81円を用いて邦貨換算しています。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸事業の推移は以下のとおりです。

不動産等の名称		第 43 期 (2024年7月1日～2024年12月31日)				第 44 期 (2025年1月1日～2025年6月30日)			
		テナント総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%) (注1) (注2)	賃貸事業収入 (期間中) (千円) (注3)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注2)	テナント総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%) (注1) (注2)	賃貸事業収入 (期 間 中) (千円) (注3)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注2)
A26	日神パレステージ代田橋	1	94.1	39,726	0.2	1	97.0	40,106	0.2
A28	グロースメゾン五反田	1	100.0	28,884	0.1	1	100.0	28,865	0.1
A29	グロースメゾン亀戸	1	95.5	35,855	0.2	1	100.0	36,842	0.2
A30	エメラルドハウス	1	97.9	41,703	0.2	1	99.0	47,984	0.2
A32	サンクレスト石神井公園	1	100.0	40,507	0.2	1	97.4	41,688	0.2
A33	グロースメゾン新横浜	1	98.5	39,883	0.2	1	95.6	41,395	0.2
A34	ベルファース上野御徒町	1	93.6	30,794	0.1	1	100.0	34,191	0.2
A35	グランリール亀戸	1	100.0	26,619	0.1	1	100.0	26,619	0.1
A37	グロースメゾン用賀	1	94.9	24,337	0.1	1	100.0	23,546	0.1
A38	ルート立川	1	100.0	22,403	0.1	1	100.0	23,025	0.1
A39	渋谷本町マンション	1	94.4	20,999	0.1	1	100.0	20,878	0.1
A40	シティハイツ砧	1	100.0	20,541	0.1	1	89.2	20,216	0.1
A41	アクシーズタワー川口並木	1	98.3	26,840	0.1	1	100.0	26,847	0.1
A43	カレッジスクエア町田	1	100.0	16,609	0.1	1	100.0	16,609	0.1
A44	ベレール目黒	1	100.0	16,817	0.1	1	100.0	17,029	0.1
A45	ワコーレ綱島Ⅰ	1	86.1	17,687	0.1	1	100.0	19,746	0.1
A46	フォロス中村橋	1	95.1	18,825	0.1	1	100.0	19,970	0.1
A47	グロースメゾン海神	1	96.7	24,104	0.1	1	100.0	24,575	0.1
A48	カレッジスクエア町屋	1	100.0	14,970	0.1	1	100.0	14,970	0.1
A59	藤和シティコープ新大塚Ⅱ	1	98.8	37,120	0.2	1	100.0	38,051	0.2
A61	ビクセル武蔵関	1	94.3	23,302	0.1	1	100.0	25,259	0.1
A63	藤和シティコープ浅間町	1	92.9	60,614	0.3	1	98.1	61,602	0.3
A64	ロイヤルパーク大町	1	90.3	26,061	0.1	1	95.0	26,260	0.1
A65	レキシントン・スクエア萩野町	1	84.3	16,961	0.1	1	82.2	16,273	0.1
A66	ヴィスコンティ覚王山	1	86.3	9,745	0.0	1	83.8	9,631	0.0
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	1	100.0	19,136	0.1	1	97.0	20,779	0.1
A73	AMS TOWER 南6条	1	96.4	47,706	0.2	1	97.2	48,729	0.2
A84	レーベスト平安	1	92.0	23,798	0.1	1	93.6	23,010	0.1
A87	エクセレンテ神楽坂	1	100.0	19,344	0.1	1	100.0	19,391	0.1
A90	クイーンズコート福住	1	100.0	18,758	0.1	1	100.0	18,701	0.1

不動産等の名称		第 43 期 (2024年7月1日～2024年12月31日)				第 44 期 (2025年1月1日～2025年6月30日)			
		テナント総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%) (注1) (注2)	賃貸事業収入 (期間中) (千円) (注3)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注2)	テナント総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%) (注1) (注2)	賃貸事業収入 (期 間 中) (千円) (注3)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注2)
A92	ベレール大井町	1	88.7	15,040	0.1	1	100.0	15,362	0.1
A93	シエテ南塚口	1	95.0	17,270	0.1	1	100.0	17,950	0.1
A94	プライムライフ三宮磯上公園	1	100.0	15,586	0.1	1	93.8	14,993	0.1
A96	センチュリーパーク新川1番館	1	86.3	16,652	0.1	1	88.7	16,633	0.1
A97	ウエストアベニュー	1	95.0	13,336	0.1	1	97.5	13,823	0.1
A99	プライムライフ御影	1	96.7	12,439	0.1	1	100.0	12,986	0.1
A101	リエトコート向島	1	100.0	58,501	0.3	1	99.0	59,903	0.3
A102	リエトコート西大島	1	100.0	51,686	0.2	1	100.0	52,427	0.3
A103	ロイヤルパークス桃坂	1	95.6	161,102	0.7	1	93.8	161,119	0.8
A104	ロイヤルパークス新田	1	100.0	224,243	1.0	1	100.0	224,811	1.1
A106	ロイヤルパークスシーサー南千住	1	99.0	131,841	0.6	1	98.1	131,211	0.7
小 計		41	96.9	1,528,363	6.6	41	97.6	1,554,028	7.8
B18	イオンタウン須賀川	1	100.0	141,198	0.6	1	100.0	141,251	0.7
小 計		1	100.0	141,198	0.6	1	100.0	141,251	0.7
D01	ホテルマイステイズ神田	1	100.0	153,933	0.7	1	100.0	155,300	0.8
D02	ホテルマイステイズ浅草	1	100.0	140,449	0.6	1	100.0	171,352	0.9
D03	ホテルマイステイズ京都四条	1	100.0	262,654	1.1	1	100.0	235,394	1.2
D04	マイステイズ新瀬コンファレンスセンター	1	100.0	267,457	1.2	1	100.0	277,689	1.4
D05	ホテルマイステイズ舞浜	1	100.0	274,855	1.2	1	100.0	263,014	1.3
D06	ホテルマイステイズプレミア堂島	1	100.0	214,122	0.9	1	100.0	240,905	1.2
D07	ホテルマイステイズ名古屋栄	1	100.0	181,934	0.8	1	100.0	182,557	0.9
D08	ホテルマイステイズ堺筋本町	1	100.0	134,781	0.6	1	100.0	167,667	0.8
D09	ホテルマイステイズ横浜	1	100.0	178,878	0.8	1	100.0	179,224	0.9
D10	ホテルマイステイズ日暮里	1	100.0	65,965	0.3	1	100.0	113,907	0.6
D11	ホテルマイステイズ福岡天神南	1	100.0	235,709	1.0	1	100.0	150,519	0.8
D12	ホテルマイステイズ飯田橋	1	100.0	95,530	0.4	1	100.0	160,763	0.8
D13	ホテルマイステイズ上野稲荷町	1	100.0	63,905	0.3	1	100.0	73,347	0.4
D14	フレックスステイン品川	1	100.0	51,113	0.2	1	100.0	57,158	0.3
D15	フレックスステイン常盤台	1	100.0	58,272	0.3	1	100.0	59,575	0.3
D16	フレックスステイン巣鴨	1	100.0	46,370	0.2	1	100.0	51,377	0.3
D17	ホテルマイステイズ大手前	1	100.0	101,279	0.4	1	100.0	116,659	0.6
D18	ホテルマイステイズ清澄白河	1	100.0	81,021	0.3	1	100.0	83,628	0.4
D19	フレックスステイン中延P1	1	100.0	17,249	0.1	1	100.0	20,001	0.1
D20	フレックスステイン中延P2	1	100.0	7,472	0.0	1	100.0	10,249	0.1
D21	アパホテル横浜関内	1	100.0	237,371	1.0	1	100.0	244,433	1.2
D22	ホテルマイステイズ函館五稜郭	1	100.0	160,595	0.7	1	100.0	116,881	0.6
D23	フレックスステイン白金	1	100.0	50,390	0.2	1	100.0	50,997	0.3
D24	ホテルマイステイズ羽田	1	100.0	209,777	0.9	1	100.0	221,741	1.1
D25	ホテルマイステイズ亀戸P1	1	100.0	220,789	1.0	1	100.0	231,745	1.2
D26	ホテルマイステイズ上野入谷口	1	100.0	135,513	0.6	1	100.0	144,304	0.7
D27	ホテルマイステイズ亀戸P2	1	100.0	148,864	0.6	1	100.0	148,106	0.7
D28	ホテルマイステイズ清水	1	100.0	80,513	0.3	1	100.0	81,353	0.4
D29	スーパーホテル新橋・烏森口	1	100.0	39,426	0.2	1	100.0	39,426	0.2
D30	フレックスステイン東十条	1	100.0	31,239	0.1	1	100.0	33,279	0.2
D31	ホテルマイステイズ宇都宮	1	100.0	126,874	0.5	1	100.0	103,987	0.5
D32	フレックスステイン川崎貝塚	1	100.0	29,302	0.1	1	100.0	32,142	0.2
D33	コンフォートホテル富山駅前	1	100.0	35,928	0.2	1	100.0	35,928	0.2
D34	フレックスステイン川崎小川町	1	100.0	23,008	0.1	1	100.0	29,149	0.1
D35	フレックスステイン江古田	1	100.0	112,735	0.5	1	100.0	125,546	0.6
D36	スーパーホテル東京・JR立川北口	1	100.0	31,787	0.1	1	100.0	31,787	0.2

不動産等の名称		第 43 期 (2024年7月1日～2024年12月31日)				第 44 期 (2025年1月1日～2025年6月30日)			
		テナント総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%) (注1) (注2)	賃貸事業収入 (期間中) (千円) (注3)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注2)	テナント総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%) (注1) (注2)	賃貸事業収入 (期 間 中) (千円) (注3)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注2)
D37	スーパーホテルJR上野入谷口	1	100.0	27,275	0.1	1	100.0	27,275	0.1
D38	ホテルマイステイズ心齋橋	1	100.0	76,788	0.3	1	100.0	80,991	0.4
D39	コンフォートホテル黒崎	1	100.0	37,894	0.2	1	100.0	37,894	0.2
D40	コンフォートホテル前橋	2	100.0	44,171	0.2	2	100.0	44,171	0.2
D41	コンフォートホテル燕三条	2	100.0	34,949	0.2	2	100.0	34,949	0.2
D42	コンフォートホテル北見	1	100.0	30,300	0.1	1	100.0	30,300	0.2
D43	ホテルマイステイズ五反田駅前	1	100.0	635,132	2.7	1	100.0	658,095	3.3
D44	ホテルエピナール那須	1	100.0	1,196,591	5.2	1	100.0	509,987	2.6
D45	ホテルマイステイズ福岡天神	1	100.0	367,780	1.6	1	100.0	323,793	1.6
D46	ホテルマイステイズ浜松町	1	100.0	167,141	0.7	1	100.0	183,697	0.9
D47	ホテルマイステイズプレミア金沢	1	100.0	287,096	1.2	1	100.0	211,363	1.1
D48	高松 東急REIホテル	3	100.0	106,419	0.5	3	100.0	110,024	0.6
D49	ホテルマイステイズプレミア浜松町	1	100.0	370,447	1.6	1	100.0	354,150	1.8
D50	ホテルマイステイズ新大阪コンファレンスセンター	1	100.0	374,096	1.6	1	100.0	427,355	2.2
D51	ホテルマイステイズプレミア大森	1	100.0	421,439	1.8	1	100.0	431,692	2.2
D52	亀の井ホテル 別府	1	100.0	446,725	1.9	1	100.0	462,687	2.3
D53	ホテルマイステイズ札幌駅北口	1	100.0	303,322	1.3	1	100.0	265,532	1.3
D54	ホテルマイステイズ横浜関内	1	100.0	183,694	0.8	1	100.0	175,311	0.9
D55	アートホテル上越	1	100.0	118,511	0.5	1	100.0	87,122	0.4
D56	アートホテル弘前シティ	1	100.0	175,966	0.8	1	100.0	155,531	0.8
D57	ホテルマイステイズ大分	1	100.0	94,738	0.4	1	100.0	68,531	0.3
D58	ホテルマイステイズ五反田	1	100.0	148,839	0.6	1	100.0	152,881	0.8
D59	ホテルマイステイズ立川	1	100.0	148,091	0.6	1	100.0	137,936	0.7
D60	ホテルマイステイズプレミア赤坂	1	100.0	788,924	3.4	1	100.0	832,901	4.2
D61	ホテルマイステイズプレミア札幌パーク	1	100.0	543,178	2.3	1	100.0	400,606	2.0
D62	ホテルマイステイズ上野イースト	1	100.0	178,459	0.8	1	100.0	216,434	1.1
D63	ホテルマイステイズ御堂筋本町	1	100.0	115,021	0.5	1	100.0	144,843	0.7
D64	ホテルマイステイズ札幌アспен	1	100.0	498,457	2.1	1	100.0	439,212	2.2
D65	アートホテル石垣島	1	100.0	249,964	1.1	1	100.0	145,749	0.7
D66	ホテルマイステイズ富士山 展望温泉	1	100.0	542,715	2.3	1	100.0	467,866	2.4
D67	ホテルソニア小樽	1	100.0	284,357	1.2	1	100.0	209,333	1.1
D68	ホテルマイステイズ金沢キャッスル	1	100.0	139,643	0.6	1	100.0	86,087	0.4
D69	アートホテル新潟駅前	1	100.0	271,405	1.2	1	100.0	144,921	0.7
D70	ホテルマイステイズ名古屋錦	1	100.0	148,400	0.6	1	100.0	135,271	0.7
D71	ホテルノルド小樽	1	100.0	197,200	0.8	1	100.0	133,724	0.7
D72	ホテルマイステイズ鹿児島天文館	2	100.0	109,935	0.5	2	100.0	84,908	0.4
D73	アートホテル旭川	1	100.0	264,505	1.1	1	100.0	146,229	0.7
D74	ホテルマイステイズ松山	1	100.0	114,549	0.5	1	100.0	115,224	0.6
D75	ホテルマイステイズ札幌すすきの	1	100.0	87,182	0.4	1	100.0	82,089	0.4
D76	ホテルマイステイズ札幌中島公園	1	100.0	64,055	0.3	1	100.0	56,584	0.3
D77	ホテルマイステイズ札幌中島公園別館	1	100.0	47,842	0.2	1	100.0	46,302	0.2
D78	フレックスステイイン桜木町	1	100.0	54,326	0.2	1	100.0	47,316	0.2
D79	MyCUBE by MYSTAYS 浅草蔵前	1	100.0	55,742	0.2	1	100.0	67,975	0.3
D80	ホテルマイステイズ鹿児島天文館2番館	1	100.0	28,184	0.1	1	100.0	22,710	0.1
D81	ホテルマイステイズ名寄	1	100.0	35,429	0.2	1	100.0	32,016	0.2
D82	ホテルマイステイズプレミア成田	1	100.0	265,561	1.1	1	100.0	225,183	1.1
D83	アートホテル盛岡	1	100.0	152,349	0.7	1	100.0	98,516	0.5
D84	フサギピーチリゾートホテル&ヴィラズ	1	100.0	1,527,152	6.6	1	100.0	761,455	3.8
D85	蓼科グランドホテル滝の湯	1	100.0	482,205	2.1	1	100.0	195,121	1.0
D86	ホテルマイステイズ岡山	1	100.0	87,558	0.4	1	100.0	75,198	0.4

不動産等の名称		第 43 期 (2024年7月1日～2024年12月31日)				第 44 期 (2025年1月1日～2025年6月30日)			
		テナント総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%) (注1) (注2)	賃貸事業収入 (期間中) (千円) (注3)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注2)	テナント総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%) (注1) (注2)	賃貸事業収入 (期 間 中) (千円) (注3)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注2)
D87	ホテルマイステイズ青森駅前	1	100.0	141,455	0.6	1	100.0	101,824	0.5
D88	ホテルマイステイズ蘇我	1	100.0	79,436	0.3	1	100.0	94,345	0.5
D89	天然温泉田沢湖レイクリゾート	1	100.0	69,451	0.3	1	100.0	41,062	0.2
D90	アートホテル大阪ベイトワー&空庭温泉	4	100.0	1,257,069	5.4	4	100.0	1,477,662	7.4
D91	函館国際ホテル	1	100.0	781,435	3.4	1	100.0	391,536	2.0
D92	アートホテル日暮里 ラングウッド	1	100.0	345,425	1.5	1	100.0	360,292	1.8
D93	ホテルマイステイズ熊本 リバーサイド	1	100.0	195,698	0.8	1	100.0	154,839	0.8
D94	アートホテル青森	1	100.0	236,774	1.0	1	100.0	146,578	0.7
D95	亀の井ホテル 伊豆高原	1	100.0	166,939	0.7	1	100.0	123,343	0.6
D96	アートホテル大分	1	100.0	190,339	0.8	1	100.0	118,330	0.6
D97	アートホテル小倉 ニュータガワ	1	100.0	181,609	0.8	1	100.0	35,079	0.2
D98	アートホテル宮崎 スカイタワー	1	100.0	115,597	0.5	1	100.0	117,033	0.6
D99	アートホテル鹿児島	1	100.0	119,613	0.5	1	100.0	33,996	0.2
D100	亀の井ホテル 彦根	1	100.0	129,221	0.6	1	100.0	65,170	0.3
D101	亀の井ホテル 奈良	1	100.0	86,593	0.4	1	100.0	59,306	0.3
小 計		109	100.0	21,535,464	92.8	109	100.0	18,146,571	91.5
合 計		151	99.7	23,205,026	100.0	151	99.8	19,841,850	100.0

(注1)「稼働率」は、賃貸面積÷賃貸可能面積の式によります。

(注2)「稼働率」及び「対総賃貸事業収入比率」は、小数点以下第2位を四捨五入により表示しています。

(注3)「賃貸事業収入（期間中）」は、各物件の当期賃貸事業収入を示しており、千円未満を切り捨てています。

不動産等の名称		第 43 期 (2024年7月1日～2024年12月31日)				第 44 期 (2025年1月1日～2025年6月30日)			
		テナント総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%) (注1) (注2)	運営委託収益 (期間中) (千円) (注3)	対総運営委託収益比率 (%) (注2)	テナント総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%) (注1) (注2)	運営委託収益 (期 間 中) (千円) (注3)	対総運営委託収益比率 (%) (注2)
D200	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	1	100.0	1,568,783	94.7	1	100.0	4,172,732	100.0
D201	サンシャイン・スイーツ・リゾート	1	100.0	88,636	5.3	1	100.0	—(注4)	—(注4)
合 計		2	100.0	1,657,420	100.0	2	100.0	4,172,732	100.0

(注1)「稼働率」は、運営委託対象面積により算出しています。

(注2)「稼働率」及び「対総運営委託収益比率」は、小数点以下第2位を四捨五入により表示しています。

(注3)「運営委託収益」は取引発生時の為替レートを用いて円貨に換算しています。

(注4) ホテル費用がホテル売上高を上回ったため、運営委託収益は0円となっています。なお、当該費用超過額は運営委託費用として計上しております。

4 再生可能エネルギー発電設備等明細

該当事項はありません。

5 公共施設等運営権等明細

該当事項はありません。

6 有価証券組入資産明細

当期末現在、本投資法人が保有する有価証券の明細は、以下のとおりです。

銘柄名	資産の種類	数量 (口)	帳簿価額 (百万円)		評価額 (百万円)		評価損益 (百万円)	備考
			単価	金額	単価	金額		
キングダム特定目的会社 優先出資証券	優先出資証券	178,458	—	17,856	—	32,447	14,591	(注1) (注2)
合 計			—	17,856	—	32,447	14,591	

(注1) 当該優先出資証券は、関連会社株式に区分していますので、取得原価をもって貸借対照表計上額としております。
(注2) 本投資法人は、「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」を裏付不動産として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)を保有しています。

7 特定取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

当期末現在、本投資法人における特定取引及び為替予約取引の契約額及び時価の状況は次のとおりです。

(単位：千円)

区分	種類	契約額等 (注1)		時価 (注2)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	171,314,000	162,047,000	1,530,798
	為替予約取引 売建 ミドル	5,813,616	1,765,856	73,090

(注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。
(注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。
為替予約取引 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。

8 その他資産の状況

不動産及び不動産を主な信託財産とする信託受益権は、上記「3 不動産等組入資産明細」に一括して記載しております。当期末現在、上記3及び6の記載以外に、本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

9 国及び地域毎の資産保有状況

当期末現在における本投資法人の国及び地域毎の資産保有状況は次のとおりです。

国名	保有総額 (百万円) (注1)	期末算定価額 (百万円) (注2)		物件数 (件)
			対総資産比率 (%)	
日本	579,308	712,819	89.8	144
英領ケイマン諸島	33,279	80,673	10.2	2
合 計	612,587	793,493	100.0	146

(注1) 「保有総額」欄は、2025年6月30日現在の貸借対照表計上額（不動産及び不動産信託受益権につきましては、減価償却後の帳簿価額、不動産を裏付不動産とする優先出資証券については帳簿価額）によっています。
(注2) 「期末算定価額」欄には、2025年6月30日を価格時点とする不動産鑑定評価額又は不動産調査報告書に記載された調査価額及び投資有価証券の評価額を記載しています。本投資法人が日本に保有する優先出資証券の「期末算定価額」につきましては、時価を把握することが極めて困難であるため、取得原価を記載しています。本投資法人が英領ケイマン諸島に保有する資産の「期末算定価額」につきましては、決算時（2025年6月30日）の為替レート（1米ドル＝144.81円）を用いて円貨に換算しています。

保有不動産の資本的支出

1 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
D201	サンシャイン・スイーツ・リゾート	英領 ケイマン諸島	リノベーション工事	自2024年8月 至2025年11月	4,012,859	965,826	1,714,969
D69	アートホテル 新潟駅前	新潟県新潟市	改装工事	自2025年1月 至2025年7月	620,115	249,863	—
D30	フレックスステイン 東十条	東京都北区	改装工事	自2025年7月 至2025年11月	482,814	—	—
D11	ホテルマイステイズ 福岡天神南	福岡県福岡市	改装工事	自2025年3月 至2025年8月	457,864	150,959	—
D49	ホテルマイステイズ プレミア浜松町	東京都港区	改装工事	自2025年5月 至2025年9月	320,926	41,019	—

2 期中の資本的支出

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4,215,222千円であり、当期費用に区分された修繕費133,043千円と合わせ、4,348,265千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	工事金額（千円）
D201	サンシャイン・スイーツ・リゾート	英領 ケイマン諸島	リノベーション工事	自2024年8月 至2025年6月	1,394,514
D10	ホテルマイステイズ 日暮里	東京都荒川区	改装工事	自2024年9月 至2025年2月	387,534
D44	ホテルエピナール那須	栃木県那須郡	改装工事	自2025年1月 至2025年6月	188,400
D44	ホテルエピナール那須	栃木県那須郡	省エネ設備改修工事	自2024年9月 至2025年1月	170,068
D53	ホテルマイステイズ 札幌駅北口	北海道札幌市	GHP更新EHP化工事	自2025年3月 至2025年4月	108,100
その他の工事					1,966,604
合　　計					4,215,222

3 長期修繕計画のために積立てた金銭（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 40 期	第 41 期	第 42 期	第 43 期	第 44 期
	自 2023年1月1日 至 2023年6月30日	自 2023年7月1日 至 2023年12月31日	自 2024年1月1日 至 2024年6月30日	自 2024年7月1日 至 2024年12月31日	自 2025年1月1日 至 2025年6月30日
当期首積立金残高	3,096,949千円	3,457,311千円	3,441,568千円	4,170,374千円	4,953,696千円
当期積立額（注）	1,027,418千円	1,152,988千円	2,481,954千円	4,337,201千円	2,012,283千円
当期積立金取崩額（注）	667,056千円	1,168,731千円	1,753,148千円	3,553,879千円	2,565,594千円
次期繰越額	3,457,311千円	3,441,568千円	4,170,374千円	4,953,696千円	4,400,385千円

（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。

費用・負債の状況

1 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項目	第43期 (自 2024年7月1日 至 2024年12月31日)	第44期 (自 2025年1月1日 至 2025年6月30日)
(a) 資産運用報酬	450,000	550,000
(b) 資産保管手数料	32,940	33,752
(c) 一般事務委託手数料	62,429	53,077
(d) 役員報酬	4,800	4,800
(e) その他費用	159,373	167,206
合 計	709,543	808,835

(注) 資産運用報酬には、上記金額の他、物件取得に係る取得報酬が第43期に522,100千円あります。

2 借入状況

当期末現在における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

区 分		借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
	借入先								
短期借入金	株式会社みずほ銀行	2024年 7月31日	1,075,000	—	0.804	2025年 7月31日 (注4)	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行		826,000	—					
	株式会社三井住友銀行		813,000	—					
	三井住友信託銀行株式会社		711,000	—					
小 計			3,425,000	—					
長期借入金 (注5)	株式会社きらぼし銀行	2019年 3月29日	961,000	961,000	1.404	2029年 3月29日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2019年 7月16日	2,171,400	—	0.956	2025年 1月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行		1,464,800	—					
	株式会社三井住友銀行		1,331,200	—					
	三井住友信託銀行株式会社		628,600	—					
	株式会社SBI新生銀行	200,000	—	1.304	2025年 7月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証	
	株式会社みずほ銀行	2,170,400	2,170,400						
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,464,800	1,464,800						
	株式会社三井住友銀行	1,331,200	1,331,200						
	三井住友信託銀行株式会社	628,600	628,600						
	株式会社新生SBI銀行	200,000	200,000	0.956	2025年 1月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証	
	株式会社みずほ銀行	1,212,000	—						
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	986,000	—						
	株式会社三井住友銀行	986,000	—						
	三井住友信託銀行株式会社	684,000	—						
	株式会社日本政策投資銀行	300,000	—						
	株式会社イオン銀行	300,000	—						
	野村信託銀行株式会社	100,000	—						
	株式会社あおぞら銀行	375,000	—	1.304	2025年 7月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証	
	株式会社みずほ銀行	1,211,000	1,211,000						
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	986,000	986,000						
	株式会社三井住友銀行	986,000	986,000						
	三井住友信託銀行株式会社	684,000	684,000						
	株式会社日本政策投資銀行	300,000	300,000						
	株式会社イオン銀行	300,000	300,000						
	野村信託銀行株式会社	100,000	100,000						
	株式会社あおぞら銀行	375,000	375,000						

区 分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金 (注5)	株式会社東京スター銀行	2019年 7月22日	700,000	700,000	1.304	2025年 7月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三十三銀行	2019年 10月15日	1,000,000	—	1.196	2025年 4月15日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社西日本シティ銀行	2019年 10月15日	1,000,000	1,000,000	1.304	2025年 10月15日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2020年 1月6日	3,050,000	—	0.643	2025年 1月6日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社もみじ銀行		961,000	—					
	株式会社紀陽銀行		480,000	—					
	株式会社みずほ銀行	2020年 3月16日	634,000	—	0.487	2025年 3月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行		300,000	—					
	株式会社日本政策投資銀行		1,000,000	—					
	株式会社福岡銀行		333,000	—					
	野村信託銀行株式会社		333,000	—					
	株式会社静岡銀行		200,000	—					
	株式会社山口銀行		411,000	—					
	株式会社みずほ銀行	2020年 3月30日	582,000	—	1.098	2025年 3月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		628,000	—					
	三井住友信託銀行株式会社		1,090,000	—					
	株式会社SBI新生銀行		570,000	—					
	株式会社りそな銀行		500,000	—					
	野村信託銀行株式会社		270,000	—					
	株式会社あおぞら銀行		1,000,000	—					
	株式会社静岡銀行		270,000	—					
	株式会社香川銀行		500,000	—					
	株式会社山口銀行		550,000	—					
	株式会社あいち銀行		961,000	—					
	株式会社東京スター銀行	2022年 7月20日	600,000	600,000	0.954	2025年 7月20日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社東京スター銀行	2022年 10月13日	1,190,000	1,190,000	1.104	2027年 10月13日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2023年 3月14日	3,001,500	3,001,500	0.712	2026年 3月14日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		1,326,000	1,326,000					
	三井住友信託銀行株式会社		2,293,500	2,293,500					
	株式会社日本政策投資銀行	2023年 3月16日	900,000	900,000	0.707	2026年 3月14日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		765,000	765,000					
	株式会社千葉銀行		981,000	981,000					
	株式会社日本政策投資銀行	2023年 6月19日	1,000,000	1,000,000	1.073	2026年 6月19日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2023年 6月27日	500,000	500,000	1.073	2026年 6月27日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2023年 7月14日	1,221,000	1,221,000	0.691	2026年 7月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		1,110,000	1,110,000					
	株式会社三井住友銀行		998,500	998,500					
	三井住友信託銀行株式会社		445,000	445,000					
	株式会社みずほ銀行	2023年 7月19日	5,821,500	5,821,500	0.696	2026年 7月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		5,783,500	5,783,500					
	株式会社三井住友銀行		4,601,500	4,601,500					
	三井住友信託銀行株式会社		2,225,000	2,225,000					
	株式会社日本政策投資銀行		333,000	333,000					
	株式会社大垣共立銀行		93,500	93,500					

区 分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金 (注5)	株式会社みずほ銀行	2023年 7月14日	1,221,000	1,221,000	1.395	2028年 7月14日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行		1,110,000	1,110,000					
	株式会社三井住友銀行		998,500	998,500					
	三井住友信託銀行株式会社		445,000	445,000					
	株式会社みずほ銀行	2023年 7月19日	5,821,500	5,821,500	1.395	2028年 7月14日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行		5,783,500	5,783,500					
	株式会社三井住友銀行		4,601,500	4,601,500					
	三井住友信託銀行株式会社		2,225,000	2,225,000					
	株式会社日本政策投資銀行		333,000	333,000					
	株式会社大垣共立銀行		93,500	93,500					
	株式会社みずほ銀行	2023年 7月14日	296,800	296,800	0.904	2026年 7月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行		227,700	227,700					
	株式会社三井住友銀行		224,100	224,100					
	三井住友信託銀行株式会社		203,000	203,000					
	株式会社みずほ銀行	2023年 7月19日	1,519,600	1,519,600	0.904	2026年 7月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行		1,165,900	1,165,900					
	株式会社三井住友銀行		1,147,300	1,147,300					
	三井住友信託銀行株式会社		1,039,500	1,039,500					
	株式会社日本政策投資銀行		296,100	296,100					
	株式会社みずほ銀行	2023年 8月1日	2,454,000	2,454,000	0.691	2026年 7月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行		1,784,600	1,784,600					
	株式会社三井住友銀行		1,784,600	1,784,600					
	三井住友信託銀行株式会社		1,586,300	1,586,300					
	株式会社東京スター銀行		793,100	793,100					
	株式会社あおぞら銀行		793,100	793,100					
	株式会社みずほ銀行	2023年 8月1日	3,681,000	3,681,000	1.069	2028年 7月14日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行		2,677,000	2,677,000					
	株式会社三井住友銀行		2,677,000	2,677,000					
	三井住友信託銀行株式会社		2,379,500	2,379,500					
	株式会社日本政策投資銀行		2,974,400	2,974,400					
	株式会社東京スター銀行		1,189,700	1,189,700					
	株式会社あおぞら銀行		1,189,700	1,189,700					
	株式会社大垣共立銀行		806,000	806,000					
	株式会社三井住友銀行	2023年 9月14日	3,000,000	3,000,000	0.879	2027年 7月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2023年 9月26日	6,947,000	6,947,000	0.894	2027年 7月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行		5,133,100	5,133,100					
	株式会社三井住友銀行		6,717,200	6,717,200					
	三井住友信託銀行株式会社		2,679,950	2,679,950					
	株式会社日本政策投資銀行		2,100,000	2,100,000					
	野村信託銀行株式会社		756,000	756,000					
	株式会社みずほ銀行	2023年 10月13日	875,000	875,000	0.879	2027年 7月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		875,000	875,000					
	三井住友信託銀行株式会社		745,500	745,500					
	株式会社みずほ銀行	2023年 9月26日	2,977,500	2,977,500	1.327	2028年 7月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行		2,199,900	2,199,900					
	株式会社三井住友銀行		2,878,800	2,878,800					
	三井住友信託銀行株式会社		1,148,550	1,148,550					
	株式会社日本政策投資銀行		900,000	900,000					

区 分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金 (注5)	株式会社みずほ銀行	2023年 10月13日	375,000	375,000	1.327	2028年 7月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		375,000	375,000					
	三井住友信託銀行株式会社		319,500	319,500					
	株式会社SBI新生銀行	2023年 9月26日	3,197,000	3,197,000	0.691	2026年 7月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社東京スター銀行	2023年 9月26日	1,900,000	1,900,000	1.054	2028年 7月14日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2023年 11月29日	4,321,000	4,321,000	1.373	2029年 11月29日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2024年 1月16日	1,622,900	1,622,900	1.265	2028年 3月14日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		1,367,300	1,367,300					
	株式会社三井住友銀行		1,292,700	1,292,700					
	三井住友信託銀行株式会社		732,100	732,100					
	株式会社あおぞら銀行		237,000	237,000					
	野村信託銀行株式会社		56,000	56,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2024年 1月24日	850,000	850,000	1.265	2028年 3月14日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		4,175,000	4,175,000					
	株式会社みずほ銀行	2024年 1月16日	1,622,900	1,622,900	1.359	2029年 3月14日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		1,367,300	1,367,300					
	株式会社三井住友銀行		1,292,700	1,292,700					
	三井住友信託銀行株式会社		732,100	732,100					
	株式会社日本政策投資銀行		335,000	335,000					
	野村信託銀行株式会社		56,000	56,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2024年 1月24日	850,000	850,000	1.359	2029年 3月14日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		4,175,000	4,175,000					
	株式会社みずほ銀行	2024年 1月16日	2,576,000	2,576,000	1.373	2030年 3月14日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		2,168,000	2,168,000					
	株式会社三井住友銀行		2,050,000	2,050,000					
	三井住友信託銀行株式会社		1,161,000	1,161,000					
	株式会社日本政策投資銀行		265,000	265,000					
	株式会社三十三銀行		662,000	662,000					
	野村信託銀行株式会社		88,000	88,000					
	株式会社りそな銀行	2024年 1月16日	1,200,000	—	0.798	2025年 3月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社SBI新生銀行	2024年 1月16日	369,000	369,000	1.052	2027年 3月14日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社東京スター銀行	2024年 1月16日	2,440,000	2,440,000	1.359	2029年 3月14日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2024年 3月14日	333,000	333,000	1.373	2030年 3月14日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		233,000	233,000					
	三井住友信託銀行株式会社		363,000	363,000					
	株式会社日本政策投資銀行		100,000	100,000					
	野村信託銀行株式会社	2024年 3月14日	350,000	350,000	1.359	2029年 3月14日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行	2024年 3月29日	500,000	500,000	1.359	2029年 3月14日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社栃木銀行		901,000	901,000					
	野村信託銀行株式会社	2024年 3月14日	350,000	350,000	1.212	2028年 3月14日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社SBI新生銀行	2024年 3月14日	281,000	281,000	1.052	2027年 3月14日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社静岡銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社福岡銀行		465,000	465,000					
	株式会社あおぞら銀行	2024年 3月29日	500,000	500,000	1.052	2027年 3月14日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社西日本シティ銀行		500,000	500,000					

区 分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金 (注5)	株式会社静岡銀行	2024年 3月14日	845,000	845,000	0.973	2026年 3月14日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行		393,000	393,000					
	株式会社三十三銀行	2024年 4月15日	1,700,000	1,700,000	1.373	2030年 3月14日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社SBI新生銀行	2024年 6月27日	1,000,000	1,000,000	1.375	2029年 7月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2024年 7月16日	1,131,000	1,131,000	1.473	2031年 7月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		1,470,000	1,470,000					
	株式会社三井住友銀行		1,390,000	1,390,000					
	三井住友信託銀行株式会社		788,000	788,000					
	株式会社日本政策投資銀行		300,000	300,000					
	株式会社みずほ銀行	2024年 7月16日	377,000	377,000	1.373	2030年 7月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社SBI新生銀行		823,000	823,000					
	株式会社三菱UFJ銀行		490,000	490,000					
	株式会社三井住友銀行		463,000	463,000					
	株式会社あおぞら銀行		375,000	375,000					
	三井住友信託銀行株式会社	2024年 7月16日	263,000	263,000	1.375	2029年 7月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		375,400	375,400					
	株式会社SBI新生銀行		3,000,000	3,000,000					
	株式会社三菱UFJ銀行		490,800	490,800					
	株式会社三井住友銀行		464,200	464,200					
	三井住友信託銀行株式会社	2024年 7月16日	261,600	261,600	1.230	2028年 7月14日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	野村信託銀行株式会社		100,000	100,000					
	株式会社SBI新生銀行		3,000,000	3,000,000					
	株式会社福岡銀行	2024年 7月31日	300,000	300,000	1.473	2031年 7月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		5,900,000	5,900,000					
	株式会社三井住友銀行		5,400,000	5,400,000					
	株式会社三菱UFJ銀行		5,067,000	5,067,000					
	三井住友信託銀行株式会社		2,700,000	2,700,000					
	株式会社日本政策投資銀行		1,500,000	1,500,000					
	株式会社山口銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社栃木銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社香川銀行		500,000	500,000					
	株式会社みずほ銀行	2024年 7月31日	5,866,000	5,866,000	1.373	2030年 7月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		5,400,000	5,400,000					
	株式会社三菱UFJ銀行		3,567,000	3,567,000					
	三井住友信託銀行株式会社		2,700,000	2,700,000					
	株式会社日本政策投資銀行		1,500,000	1,500,000					
	株式会社三十三銀行		700,000	700,000					
	株式会社千葉銀行		500,000	500,000					
	株式会社紀陽銀行		500,000	500,000					
	スルガ銀行株式会社	2024年 7月31日	2,000,000	2,000,000	1.375	2029年 7月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社あいち銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社山陰合同銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社SBI新生銀行		500,000	500,000					
	株式会社千葉銀行		500,000	500,000					
	株式会社紀陽銀行		500,000	500,000					

区 分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金 (注5)	株式会社三菱UFJ銀行	2024年 7月31日	1,500,000	1,500,000	1.598	2030年 7月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2024年 10月11日	1,250,000	1,250,000	1.254	2031年 3月14日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2024年 10月11日	1,250,000	1,250,000	1.254	2031年 3月14日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2024年 10月11日	1,060,000	1,060,000	1.254	2031年 3月14日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2025年 1月16日	—	787,400	1.204	2031年 3月14日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		—	1,015,600					
	株式会社三井住友銀行		—	680,200					
	株式会社紀陽銀行		—	500,000					
	株式会社山口銀行		—	224,000					
	株式会社あおぞら銀行		—	88,000					
	株式会社SBI新生銀行		—	47,000					
	野村信託銀行株式会社	2025年 1月16日	—	100,000	1.104	2030年 3月14日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2025年 1月16日	—	2,596,000	1.204	2031年 3月14日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		—	3,347,000					
	株式会社三井住友銀行		—	1,777,000					
	株式会社山口銀行		—	737,000					
	株式会社あおぞら銀行		—	287,000					
	株式会社SBI新生銀行		—	153,000					
	株式会社日本政策投資銀行	2025年 1月16日	—	300,000	1.373	2031年 3月14日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2025年 1月16日	—	2,590,800	1.654	2031年 3月14日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2025年 3月17日	—	365,000	1.204	2031年 3月14日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		—	969,000					
	株式会社三井住友銀行		—	102,000					
	三井住友信託銀行株式会社		—	327,000					
	株式会社日本政策投資銀行		—	300,000					
	株式会社SBI新生銀行		—	171,000					
	株式会社あおぞら銀行		—	300,000					
	株式会社山口銀行		—	961,000					
	株式会社福岡銀行		—	100,000					
	株式会社香川銀行		—	150,000					

区 分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
長期借入金 (注5)	株式会社みずほ銀行	2025年 3月17日	—	851,000	1.104	2030年 3月14日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		—	239,000					
	三井住友信託銀行株式会社		—	763,000					
	株式会社日本政策投資銀行		—	700,000					
	株式会社SBI新生銀行		—	399,000					
	株式会社あおぞら銀行		—	700,000					
	野村信託銀行株式会社		—	603,000					
	株式会社福岡銀行		—	233,000					
	株式会社静岡銀行		—	470,000					
	株式会社あいち銀行		—	961,000					
	株式会社香川銀行		—	350,000					
	株式会社三十三銀行	2025年 4月15日	—	1,000,000	1.204	2031年 3月14日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
小 計			295,672,000	294,354,000					
合 計			299,097,000	294,354,000					

(注1) 平均利率は、ローン契約毎の期末時点における借入利率を小数点以下第4位で四捨五入しています。また、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果を勘案した利率を記載しています。なお、当期中に弁済した借入金については、弁済時点のローン契約毎の借入利率を小数点以下第4位で四捨五入しています。

(注2) 資金使途は主に不動産信託受益権等の購入資金及び借入金の弁済資金です。

(注3) 元本返済期日に一括返済します。

(注4) 消費税還付金の受領に伴い、2025年5月30日付で元本の返済を行いました。

(注5) 1年内返済予定の長期借入金を含みます。

3 投資法人債の状況

当期末現在における投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘 柄	発 行 年月日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	使 途	摘要
第2回無担保投資法人債 (注1)	2018年 5月25日	1,000,000	1,000,000	0.800	2028年 5月25日	(注3)	(注4)	無担保 無保証
第5回無担保投資法人債 (注1)	2019年 10月28日	2,000,000	2,000,000	0.900	2029年 10月26日	(注3)	(注6)	
第6回無担保投資法人債 (注1)	2020年 3月13日	1,200,000	1,200,000	0.850	2030年 3月13日	(注3)	(注5)	
第7回無担保投資法人債 (注1)	2023年 5月25日	5,000,000	5,000,000	1.000	2026年 5月25日	(注3)	(注7)	
第8回無担保投資法人債 (注1)	2023年 5月25日	1,200,000	1,200,000	1.200	2028年 5月25日	(注3)	(注7)	
第9回無担保投資法人債 (注1)	2023年 9月21日	1,700,000	1,700,000	1.200	2028年 9月21日	(注3)	(注5)	
第10回無担保投資法人債 (注1)	2023年 12月14日	1,800,000	1,800,000	1.297	2028年 12月14日	(注3)	(注5)	
第11回無担保投資法人債 (注2)	2024年 2月9日	6,000,000	6,000,000	1.470	2029年 2月9日	(注3)	(注7)	
第12回無担保投資法人債 (注1)	2024年 9月12日	4,200,000	4,200,000	1.300	2029年 9月12日	(注3)	(注7)	
合 計		24,100,000	24,100,000	—	—	—	—	—

(注1) 特定投資法人債間限定同順位特約付です。

(注2) 投資法人債間限定同順位特約付です。

(注3) 払込期日の翌日以降、法令又は振替機関が別途定める場合を除き、いつでも買入消却を行うことができます。

(注4) 資金使途は、不動産信託受益権の購入資金です。

(注5) 資金使途は、借入金の返済に充当するための資金です。

(注6) 資金使途は、資本的支出の一部に充当するための資金です。

(注7) 資金使途は、投資法人債の償還及び借入金の返済に充当するための資金です。

4 短期投資法人債の状況

該当事項はありません。

5 新投資口予約権の状況

該当事項はありません。

期中の売買状況

1 不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等

該当事項はありません。

2 その他の資産の売買状況等

その他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

3 特定資産の価格等の調査

該当事項はありません。

その他

その他の調査依頼を行った取引は、2025年1月1日から2025年6月30日までの間で為替予約取引4件でした。これらの取引については投信法第201条第2項に基づいて比較可能な価格のほか、取引日、取引の相手方の名称、銘柄、約定数値、金融商品又は金融指標の種類、プット又はコールの別、権利行使価格、権利行使期間、取引期間その他当該店頭デリバティブ取引の内容に関して、赤坂有限責任監査法人に調査を委託し、調査報告書を入手しています。

4 利害関係人等との取引状況等

(1) 取引状況

該当事項はありません。

(2) 支払手数料等の金額

該当事項はありません。

5 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本資産運用会社（コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社）は、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業及び不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず、該当事項はありません。

経理の状況

1 資産、負債、元本及び損益の状況等

後記、「Ⅱ. 貸借対照表」、「Ⅲ. 損益計算書」、「Ⅳ. 投資主資本等変動計算書」、「Ⅴ. 注記表」及び「Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

なお、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、注記表及び金銭の分配に関する計算書の前期情報はご参考であり、当期においては投信法第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではありません。

2 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

4 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

その他

1 お知らせ

投資法人役員会

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等の概要は以下のとおりです。

承認日	項目	概要
2025年2月3日	株式会社マイスティズ・ホテル・マネジメント（注）との定期建物賃貸借兼管理業務委託契約の再契約締結	2025年2月3日付で主要テナントである株式会社マイスティズ・ホテル・マネジメント（MHM）との間で、MHMが運営する本投資法人保有国内ホテル2物件（ホテルマイスティズ函館五稜郭、フレックスステイン白金）に係る定期建物賃貸借兼管理業務委託契約が終期を迎えたことから、変動賃料の計算期間を一部変更し、MHMとの間で再度定期建物賃貸借兼管理業務委託契約を締結しました。
2025年5月21日	株式会社マイスティズ・ホテル・マネジメント及びその関連会社との各定期建物賃貸借兼管理業務委託契約の変更覚書締結	2025年5月21日付で主要テナントであるMHMグループとの間で、MHMグループが運営する本投資法人保有国内ホテル91物件に係る各定期建物賃貸借兼管理業務委託契約の変更覚書を締結しました。本変更覚書により、2025年5月29日付でMHMグループが新たに導入した、ロイヤリティプログラム「Go To Pass」の運営に係る事項を追加しました。

（注） 2025年7月1日付で、株式会社マイスティズ・ホテル・マネジメントはアイコニア・ホスピタリティ株式会社に社名変更しました。以下同じです。

2 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

3 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

4 その他

本書では、特に記載のない限り、単位未満の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。

Ⅱ．貸借対照表

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (2024年12月31日)	当 期 (2025年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	31,964,082	29,949,793
信託現金及び信託預金	13,319,608	12,855,155
営業未収入金	7,508,438	7,722,980
預け金	1,956,046	2,275,778
前払費用	1,343,561	1,438,177
未収還付法人税等	533	4,803
未収消費税等	2,426,309	—
その他	—	856
流動資産合計	58,518,580	54,247,545
固定資産		
有形固定資産		
建物	19,535,441	19,967,492
減価償却累計額	△2,465,825	△2,686,513
建物（純額）	17,069,615	17,280,978
建物附属設備	5,364,450	5,611,595
減価償却累計額	△1,721,222	△1,875,494
建物附属設備（純額）	3,643,227	3,736,101
構築物	15,194	15,194
減価償却累計額	△493	△835
構築物（純額）	14,700	14,358
工具、器具及び備品	1,824,351	2,692,655
減価償却累計額	△736,959	△872,134
工具、器具及び備品（純額）	1,087,392	1,820,520
建設仮勘定	2,534,073	2,233,066
信託建物	216,673,380	217,753,523
減価償却累計額	△36,957,039	△40,090,982
信託建物（純額）	179,716,341	177,662,540
信託建物附属設備	※3 45,182,601	46,218,864
減価償却累計額	△16,674,488	△17,850,816
信託建物附属設備（純額）	28,508,113	28,368,047
信託構築物	349,920	389,172
減価償却累計額	△137,792	△147,158
信託構築物（純額）	212,128	242,014
信託工具、器具及び備品	4,935,442	5,347,534
減価償却累計額	△2,682,195	△2,981,225
信託工具、器具及び備品（純額）	2,253,247	2,366,309
信託土地	322,877,727	322,877,727
信託建設仮勘定	383,192	784,938
有形固定資産合計	558,299,759	557,386,604
無形固定資産		
借地権	10,637,811	10,637,811
信託借地権	29,763,513	29,724,915
無形固定資産合計	40,401,325	40,362,727
投資その他の資産		
投資有価証券	17,856,387	17,856,387
差入保証金	1,431,014	1,431,014
長期前払費用	2,338,693	2,114,611
デリバティブ債権	997,866	1,603,889
その他	32,667	32,667
投資その他の資産合計	22,656,629	23,038,571
固定資産合計	621,357,714	620,787,903
繰延資産		
投資法人債発行費	128,668	110,578
繰延資産合計	128,668	110,578
資産合計	680,004,964	675,146,027

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (2024年12月31日)	当 期 (2025年6月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,456,179	824,238
短期借入金	3,425,000	—
1年内償還予定の投資法人債	—	5,000,000
1年内返済予定の長期借入金	40,599,000	25,042,000
未払金	10,023	10,321
未払費用	427,817	467,500
未払法人税等	605	605
未払消費税等	—	1,409,971
前受金	680,701	315,180
預り金	116,710	26,070
流動負債合計	46,716,036	33,095,888
固定負債		
投資法人債	24,100,000	19,100,000
長期借入金	255,073,000	269,312,000
信託預り敷金及び保証金	1,592,780	1,594,607
デリバティブ債務	459,389	—
資産除去債務	675,199	679,929
固定負債合計	281,900,368	290,686,536
負債合計	328,616,405	323,782,424
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	326,079,727	326,079,727
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	△6,130	△6,130
その他の出資剰余金控除額	△5,524,006	△5,524,006
出資剰余金控除額合計	△5,530,137	△5,530,137
出資剰余金 (純額)	734,294	734,294
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	23,765,358	22,976,459
剰余金合計	24,499,653	23,710,754
投資主資本合計	350,579,380	349,790,481
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	809,178	1,573,121
評価・換算差額等合計	809,178	1,573,121
純資産合計 ※1	351,388,558	351,363,602
負債純資産合計	680,004,964	675,146,027

Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

		前 期 (ご参考) (自 2024年7月1日 至 2024年12月31日)	当 期 (自 2025年1月1日 至 2025年6月30日)
営業収益			
賃貸事業収入	※1	23,205,026	19,841,850
運営委託収益	※2	1,657,420	4,172,732
受取配当金		692,711	1,093,248
営業収益合計		25,555,158	25,107,832
営業費用			
賃貸事業費用	※1	6,325,294	6,575,459
運営委託費用	※2	768,653	788,087
資産運用報酬		450,000	550,000
役員報酬		4,800	4,800
資産保管手数料		32,940	33,752
一般事務委託手数料		62,429	53,077
その他営業費用		159,373	167,206
営業費用合計		7,803,491	8,172,382
営業利益		17,751,667	16,935,449
営業外収益			
受取利息		3,483	31,377
還付加算金		—	3,639
デリバティブ利益		—	67,845
雑収入		84	311
営業外収益合計		3,568	103,174
営業外費用			
支払利息		1,398,268	1,690,058
為替差損		167,864	218,907
投資法人債利息		135,371	142,392
投資法人債発行費償却		18,029	18,090
融資関連費用		718,621	602,080
デリバティブ損失		8,075	—
投資口交付費		170,193	—
その他		—	118
営業外費用合計		2,616,425	2,671,649
経常利益		15,138,810	14,366,975
特別利益			
補助金収入		—	99,854
特別利益合計		—	99,854
特別損失			
固定資産圧縮損		—	99,854
特別損失合計		—	99,854
税引前当期純利益		15,138,810	14,366,975
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		15,138,205	14,366,370
前期繰越利益		8,627,153	8,610,089
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		23,765,358	22,976,459

IV. 投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（自 2024年7月1日 至 2024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				
		出 資 剰 余 金	出 資 剰 余 金 控 除 額			出 資 剰 余 金 (純 額)
			一時差異等 調整引当額	その他の出資 剰余金控除額	出 資 剰 余 金 控除額合計	
当期首残高	270,101,249	6,264,432	△6,130	△5,524,006	△5,530,137	734,294
当期変動額						
新投資口の発行	55,978,477					
剰余金の配当						
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	55,978,477	—	—	—	—	—
当期末残高	326,079,727	6,264,432	△6,130	△5,524,006	△5,530,137	734,294

	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	21,542,214	22,276,509	292,377,758	388,975	388,975	292,766,734
当期変動額						
新投資口の発行			55,978,477			55,978,477
剰余金の配当	△12,915,060	△12,915,060	△12,915,060			△12,915,060
当期純利益	15,138,205	15,138,205	15,138,205			15,138,205
投資主資本以外の項目の 当期変動額(純額)				420,202	420,202	420,202
当期変動額合計	2,223,144	2,223,144	58,201,621	420,202	420,202	58,621,824
当期末残高	23,765,358	24,499,653	350,579,380	809,178	809,178	351,388,558

当期（自 2025年1月1日 至 2025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				
		出資剰余金	出資剰余金控除額			出資剰余金 (純 額)
			一時差異等 調整引当額	その他の出資 剰余金控除額	出資剰余金 控除額合計	
当期首残高	326,079,727	6,264,432	△6,130	△5,524,006	△5,530,137	734,294
当期変動額						
剰余金の配当						
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	—	—	—	—	—	—
当期末残高	326,079,727	6,264,432	△6,130	△5,524,006	△5,530,137	734,294

	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	23,765,358	24,499,653	350,579,380	809,178	809,178	351,388,558
当期変動額						
剰余金の配当	△15,155,269	△15,155,269	△15,155,269			△15,155,269
当期純利益	14,366,370	14,366,370	14,366,370			14,366,370
投資主資本以外の項目の 当期変動額(純額)				763,942	763,942	763,942
当期変動額合計	△788,899	△788,899	△788,899	763,942	763,942	△24,956
当期末残高	22,976,459	23,710,754	349,790,481	1,573,121	1,573,121	351,363,602

V. 注記表

[重要な会計方針に係る事項に関する注記]

期 別 項 目	前 期 (ご参考) (自 2024年7月1日 至 2024年12月31日)	当 期 (自 2025年1月1日 至 2025年6月30日)
1 資産の評価基準及び評価方法	(1) 関連会社株式 移動平均法による原価法を採用しております。 (2) デリバティブ取引により生ずる債権及び債務 時価法を採用しております。	(1) 関連会社株式 移動平均法による原価法を採用しております。 (2) デリバティブ取引により生ずる債権及び債務 時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 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。 建物 16年～50年 建物附属設備 6年～29年 構築物 20年 工具、器具及び備品 2年～18年 信託建物 5年～67年 信託建物附属設備 3年～33年 信託構築物 7年～55年 信託工具、器具及び備品 2年～20年 (2) 無形固定資産 国内の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。	(1) 有形固定資産 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。 建物 16年～50年 建物附属設備 6年～29年 構築物 20年 工具、器具及び備品 2年～18年 信託建物 5年～67年 信託建物附属設備 3年～33年 信託構築物 7年～55年 信託工具、器具及び備品 2年～20年 (2) 無形固定資産 国内の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	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。	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。	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。	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	(1) 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180,676千円です。	(1) 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ありません。

期 別 項 目	前 期 (ご参考) (自 2024年7月1日 至 2024年12月31日)	当 期 (自 2025年1月1日 至 2025年6月30日)
	(2) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は以下のとおりです。 不動産等の売却 不動産等売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。	(2) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は以下のとおりです。 不動産等の売却 不動産等売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。
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います。 (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：為替予約取引 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。	(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 (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：為替予約取引 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 その他計算書類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おります。 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 信託建設仮勘定 ③信託借地権 ④信託預り敷金及び保証金 (2) 控除対象外消費税等の処理方法 資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。	(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おります。 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 信託建設仮勘定 ③信託借地権 ④信託預り敷金及び保証金 (2) 控除対象外消費税等の処理方法 資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。

[貸借対照表に関する注記]

前 期 (ご参考) (2024年12月31日)			当 期 (2025年6月30日)			
※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 50,000千円			※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 50,000千円			
※2 一時差異等調整引当額 前期 (自 2024年7月1日 至 2024年12月31日) (ご参考) 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	当期首残高	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	△131,332	△6,130	—	—	△6,130
合計		△131,332	△6,130	—	—	△6,130
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 2025年1月1日 至 2025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	当期首残高	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	△131,332	△6,130	—	—	△6,130
合計		△131,332	△6,130	—	—	△6,130
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。						
該当事項はありません。			※3 国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額 (単位：千円) 信託建物附属設備 99,854			

[損益計算書に関する注記]

前 期 (ご参考) (自 2024年7月1日 至 2024年12月31日)	当 期 (自 2025年1月1日 至 2025年6月30日)
※1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) A 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 (賃料・共益費) (注) 22,622,304 (その他収入) 582,722 不動産賃貸事業収益合計 23,205,026 B 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 (維持管理費) 816,183 (公租公課) 830,226 (損害保険料) 31,466 (減価償却費) 4,529,111 (その他費用) 118,307 不動産賃貸事業費用合計 6,325,294 C 不動産賃貸事業損益 (A－B) 16,879,731 (注) うち、ホテル変動賃料収入 12,525,783	※1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) A 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 (賃料・共益費) (注) 19,153,841 (その他収入) 688,009 不動産賃貸事業収益合計 19,841,850 B 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 (維持管理費) 946,563 (公租公課) 766,023 (損害保険料) 33,430 (減価償却費) 4,697,178 (その他費用) 132,263 不動産賃貸事業費用合計 6,575,459 C 不動産賃貸事業損益 (A－B) 13,266,391 (注) うち、ホテル変動賃料収入 10,911,456
※2 運営委託損益の内訳 (単位：千円) A ホテル運営収益 5,545,434 B ホテル運営費用 3,888,014 C 運営委託収益 (A－B) 1,657,420 D 運営委託費用 (損害保険料) 220,994 (減価償却費) 461,503 (その他) 86,155 運営委託費用合計 768,653 E 運営委託損益 (C－D) 888,767	※2 運営委託損益の内訳 (単位：千円) A ホテル運営収益 9,181,996 B ホテル運営費用 5,029,597 C 運営委託収益 (A－B) (注) 4,172,732 D 運営委託費用 (運営委託損失 (A－B)) (注) 20,333 (損害保険料) 213,443 (減価償却費) 475,293 (その他) 79,016 運営委託費用合計 788,087 E 運営委託損益 (C－D) 3,384,645 (注) 物件ごとに、ホテル運営収益がホテル運営費用を上回った場合には、当該収益超過額を運営委託収益として計上し、ホテル運営費用がホテル運営収益を上回った場合には、当該費用超過額を運営委託損失として計上しております。

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

前 期 (ご参考) (自 2024年7月1日 至 2024年12月31日)	当 期 (自 2025年1月1日 至 2025年6月30日)
発行可能投資口総口数及び発行済投資口数 発行可能投資口総口数 20,000,000口 発行済投資口の総口数 7,646,453口	発行可能投資口総口数及び発行済投資口数 発行可能投資口総口数 20,000,000口 発行済投資口の総口数 7,646,453口

[税効果会計に関する注記]

前 期 (ご参考) (2024年12月31日)	当 期 (2025年6月30日)																																								
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (繰延税金資産) 未払事業所税 615千円 建物等 (合併) 175,672千円 土地 (合併) 116,724千円 繰越欠損金 (注1) 1,271,430千円 資産除去債務 212,417千円 借地権償却額 211,094千円 取得価格調整 (海外物件) 433,810千円 減価償却超過額 3,490千円 預り金 6,806千円 繰延税金資産小計 2,432,063千円 税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額 △1,271,430千円 将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額 △1,160,633千円 評価性引当額小計 △2,432,063千円 繰延税金資産合計 一千円	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (繰延税金資産) 未払事業所税 615千円 建物等 (合併) 172,687千円 土地 (合併) 116,724千円 繰越欠損金 (注1) 1,271,430千円 資産除去債務 213,905千円 借地権償却額 223,237千円 取得価格調整 (海外物件) 429,896千円 減価償却超過額 3,513千円 預り金 4,126千円 繰延税金資産小計 2,436,138千円 税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額 △1,271,430千円 将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額 △1,164,708千円 評価性引当額小計 △2,436,138千円 繰延税金資産合計 一千円																																								
(注1) 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 (単位：千円)	(注1) 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 (単位：千円)																																								
<table><tr><th></th><th>1年以内</th><th>1年超 2年以内</th><th>2年超 3年以内</th><th>3年超 4年以内</th></tr><tr><td>税務上の繰越欠損金 (a)</td><td>—</td><td>—</td><td>—</td><td>—</td></tr><tr><td>評価性引当額</td><td>—</td><td>—</td><td>—</td><td>—</td></tr><tr><td>繰延税金資産</td><td>—</td><td>—</td><td>—</td><td>—</td></tr></table>		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	税務上の繰越欠損金 (a)	—	—	—	—	評価性引当額	—	—	—	—	繰延税金資産	—	—	—	—	<table><tr><th></th><th>1年以内</th><th>1年超 2年以内</th><th>2年超 3年以内</th><th>3年超 4年以内</th></tr><tr><td>税務上の繰越欠損金 (a)</td><td>—</td><td>—</td><td>—</td><td>—</td></tr><tr><td>評価性引当額</td><td>—</td><td>—</td><td>—</td><td>—</td></tr><tr><td>繰延税金資産</td><td>—</td><td>—</td><td>—</td><td>—</td></tr></table>		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	税務上の繰越欠損金 (a)	—	—	—	—	評価性引当額	—	—	—	—	繰延税金資産	—	—	—	—
	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																																					
税務上の繰越欠損金 (a)	—	—	—	—																																					
評価性引当額	—	—	—	—																																					
繰延税金資産	—	—	—	—																																					
	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																																					
税務上の繰越欠損金 (a)	—	—	—	—																																					
評価性引当額	—	—	—	—																																					
繰延税金資産	—	—	—	—																																					
<table><tr><th></th><th>4年超 5年以内</th><th>5年超</th><th>合計</th></tr><tr><td>税務上の繰越欠損金 (a)</td><td>—</td><td>1,271,430</td><td>1,271,430</td></tr><tr><td>評価性引当額</td><td>—</td><td>△1,271,430</td><td>△1,271,430</td></tr><tr><td>繰延税金資産</td><td>—</td><td>—</td><td>—</td></tr></table>		4年超 5年以内	5年超	合計	税務上の繰越欠損金 (a)	—	1,271,430	1,271,430	評価性引当額	—	△1,271,430	△1,271,430	繰延税金資産	—	—	—	<table><tr><th></th><th>4年超 5年以内</th><th>5年超</th><th>合計</th></tr><tr><td>税務上の繰越欠損金 (a)</td><td>—</td><td>1,271,430</td><td>1,271,430</td></tr><tr><td>評価性引当額</td><td>—</td><td>△1,271,430</td><td>△1,271,430</td></tr><tr><td>繰延税金資産</td><td>—</td><td>—</td><td>—</td></tr></table>		4年超 5年以内	5年超	合計	税務上の繰越欠損金 (a)	—	1,271,430	1,271,430	評価性引当額	—	△1,271,430	△1,271,430	繰延税金資産	—	—	—								
	4年超 5年以内	5年超	合計																																						
税務上の繰越欠損金 (a)	—	1,271,430	1,271,430																																						
評価性引当額	—	△1,271,430	△1,271,430																																						
繰延税金資産	—	—	—																																						
	4年超 5年以内	5年超	合計																																						
税務上の繰越欠損金 (a)	—	1,271,430	1,271,430																																						
評価性引当額	—	△1,271,430	△1,271,430																																						
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。	(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 法定実効税率 31.46% 支払分配金の損金算入額 △31.49% 評価性引当額の増減 0.61% その他 △0.57% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.00%	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 法定実効税率 31.46% 支払分配金の損金算入額 △31.49% 評価性引当額の増減 0.03% その他 0.00% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.00%																																								

[金融商品に関する注記]

前 期 (ご参考) (自 2024年7月1日) (至 2024年12月31日)	当 期 (自 2025年1月1日) (至 2025年6月30日)																																																																								
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みます。）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った場合、当該価額が異なることもあります。	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みます。）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った場合、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 2024年12月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。 (単位：千円)	2. 金融商品の時価等に関する事項 2025年6月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。 (単位：千円)																																																																								
<table><tr><th></th><th>貸借対照表計上額</th><th>時価</th><th>差額</th></tr><tr><td>(1) 投資有価証券</td><td>17,856,387</td><td>30,167,614</td><td>12,311,226</td></tr><tr><td>資産計</td><td>17,856,387</td><td>30,167,614</td><td>12,311,226</td></tr><tr><td>(2) 1年内償還予定の投資法人債</td><td>—</td><td>—</td><td>—</td></tr><tr><td>(3) 1年内返済予定の長期借入金</td><td>(40,599,000)</td><td>(40,599,000)</td><td>—</td></tr><tr><td>(4) 投資法人債</td><td>(24,100,000)</td><td>(23,594,450)</td><td>505,550</td></tr><tr><td>(5) 長期借入金</td><td>(255,073,000)</td><td>(255,073,000)</td><td>—</td></tr><tr><td>負債計</td><td>(319,772,000)</td><td>(319,266,450)</td><td>505,550</td></tr><tr><td>(6) デリバティブ取引</td><td>538,477</td><td>538,477</td><td>—</td></tr></table>		貸借対照表計上額	時価	差額	(1) 投資有価証券	17,856,387	30,167,614	12,311,226	資産計	17,856,387	30,167,614	12,311,226	(2) 1年内償還予定の投資法人債	—	—	—	(3) 1年内返済予定の長期借入金	(40,599,000)	(40,599,000)	—	(4) 投資法人債	(24,100,000)	(23,594,450)	505,550	(5) 長期借入金	(255,073,000)	(255,073,000)	—	負債計	(319,772,000)	(319,266,450)	505,550	(6) デリバティブ取引	538,477	538,477	—	<table><tr><th></th><th>貸借対照表計上額</th><th>時価</th><th>差額</th></tr><tr><td>(1) 投資有価証券</td><td>17,856,387</td><td>32,447,763</td><td>14,591,375</td></tr><tr><td>資産計</td><td>17,856,387</td><td>32,447,763</td><td>14,591,375</td></tr><tr><td>(2) 1年内償還予定の投資法人債</td><td>(5,000,000)</td><td>(4,976,000)</td><td>24,000</td></tr><tr><td>(3) 1年内返済予定の長期借入金</td><td>(25,042,000)</td><td>(25,042,000)</td><td>—</td></tr><tr><td>(4) 投資法人債</td><td>(19,100,000)</td><td>(18,535,870)</td><td>564,130</td></tr><tr><td>(5) 長期借入金</td><td>(269,312,000)</td><td>(269,312,000)</td><td>—</td></tr><tr><td>負債計</td><td>(318,454,000)</td><td>(317,865,870)</td><td>588,130</td></tr><tr><td>(6) デリバティブ取引</td><td>1,603,889</td><td>1,603,889</td><td>—</td></tr></table>		貸借対照表計上額	時価	差額	(1) 投資有価証券	17,856,387	32,447,763	14,591,375	資産計	17,856,387	32,447,763	14,591,375	(2) 1年内償還予定の投資法人債	(5,000,000)	(4,976,000)	24,000	(3) 1年内返済予定の長期借入金	(25,042,000)	(25,042,000)	—	(4) 投資法人債	(19,100,000)	(18,535,870)	564,130	(5) 長期借入金	(269,312,000)	(269,312,000)	—	負債計	(318,454,000)	(317,865,870)	588,130	(6) デリバティブ取引	1,603,889	1,603,889	—
	貸借対照表計上額	時価	差額																																																																						
(1) 投資有価証券	17,856,387	30,167,614	12,311,226																																																																						
資産計	17,856,387	30,167,614	12,311,226																																																																						
(2) 1年内償還予定の投資法人債	—	—	—																																																																						
(3) 1年内返済予定の長期借入金	(40,599,000)	(40,599,000)	—																																																																						
(4) 投資法人債	(24,100,000)	(23,594,450)	505,550																																																																						
(5) 長期借入金	(255,073,000)	(255,073,000)	—																																																																						
負債計	(319,772,000)	(319,266,450)	505,550																																																																						
(6) デリバティブ取引	538,477	538,477	—																																																																						
	貸借対照表計上額	時価	差額																																																																						
(1) 投資有価証券	17,856,387	32,447,763	14,591,375																																																																						
資産計	17,856,387	32,447,763	14,591,375																																																																						
(2) 1年内償還予定の投資法人債	(5,000,000)	(4,976,000)	24,000																																																																						
(3) 1年内返済予定の長期借入金	(25,042,000)	(25,042,000)	—																																																																						
(4) 投資法人債	(19,100,000)	(18,535,870)	564,130																																																																						
(5) 長期借入金	(269,312,000)	(269,312,000)	—																																																																						
負債計	(318,454,000)	(317,865,870)	588,130																																																																						
(6) デリバティブ取引	1,603,889	1,603,889	—																																																																						
(※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。	(※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。																																																																								

前 期 (ご参考) (自 2024年7月1日 至 2024年12月31日)						当 期 (自 2025年1月1日 至 2025年6月30日)					
(注1) 金融商品の時価の算定方法に関する事項 (1) 投資有価証券 優先出資証券については、出資先の資産及び負債を時価評価し、得られた時価純資産の持分相当額を優先出資証券の時価としています。 (2) 1年内償還予定の投資法人債 (4) 投資法人債 投資法人債の時価については、市場価格に基づき算定する方法によっています。 (3) 1年内返済予定の長期借入金 (5) 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。 (6) デリバティブ取引 ①ヘッジ会計が適用されていないもの ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引について、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)						(注1) 金融商品の時価の算定方法に関する事項 (1) 投資有価証券 優先出資証券については、出資先の資産及び負債を時価評価し、得られた時価純資産の持分相当額を優先出資証券の時価としています。 (2) 1年内償還予定の投資法人債 (4) 投資法人債 投資法人債の時価については、市場価格に基づき算定する方法によっています。 (3) 1年内返済予定の長期借入金 (5) 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。 (6) デリバティブ取引 ①ヘッジ会計が適用されていないもの ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引について、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)					
区分		市場取引以外の取引		契約額等		うち1年超		時価 (※)		評価損益	
市場取引以外の取引		為替予約取引 売建 米ドル		989,200		—		△270,700		△270,700	
(※) 時価の算定方法 為 替 予 約 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。 ②ヘッジ会計が適用されているもの 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)						(※) 時価の算定方法 為 替 予 約 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。 ②ヘッジ会計が適用されているもの 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)		うち1年超		時価 (※2)	
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		179,016,000		171,314,000		997,866	
		為替予約取引 売建 米ドル		外貨建 予定 取引		4,128,908		952,248		△188,688	
(※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 為 替 予 約 取 引 価格等に基づき算定しております。						(※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 為 替 予 約 取 引 価格等に基づき算定しております。					

前 期 (ご参考) (自 2024年7月1日 至 2024年12月31日)				当 期 (自 2025年1月1日 至 2025年6月30日)			
(注2) 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 (単位：千円)				(注2) 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 (単位：千円)			
	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内		1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内
1年内返済予定の長期借入金	40,599,000	—	—	1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	—	—
投資法人債	—	5,000,000	—	1年内返済予定の長期借入金	25,042,000	—	—
長期借入金	—	53,150,200	34,133,750	投資法人債	—	—	2,200,000
合 計	40,599,000	58,150,200	34,133,750	長期借入金	—	44,260,200	41,701,750
	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超	合 計	30,042,000	44,260,200	43,901,750
1年内返済予定の長期借入金	—	—	—		3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
投資法人債	5,700,000	12,200,000	1,200,000	1年内償還予定の投資法人債	—	—	—
長期借入金	67,264,050	32,096,000	68,429,000	1年内返済予定の長期借入金	—	—	—
合 計	72,964,050	44,296,000	69,629,000	投資法人債	9,500,000	7,400,000	—
				長期借入金	72,164,050	34,581,000	76,605,000
				合 計	81,664,050	41,981,000	76,605,000

[資産除去債務に関する注記]

前 期 (ご参考) (自 2024年7月1日 至 2024年12月31日)		当 期 (自 2025年1月1日 至 2025年6月30日)	
1. 当該資産除去債務の概要 本投資法人の資産の一部は、定期借地権契約に基づく原状回復義務及びアスベスト除去費用の契約上・法令上の義務に関し資産除去債務を計上しています。		1. 当該資産除去債務の概要 本投資法人の資産の一部は、定期借地権契約に基づく原状回復義務及びアスベスト除去費用の契約上・法令上の義務に関し資産除去債務を計上しています。	
2. 当該資産除去債務の金額の算定方法 使用見込期間を、定期借地権契約満了までの期間(43年)及びアスベストを含有する建物の耐用年数 (7～37年)、割引率はそれぞれ1.342%及び0.783～2.330%を使用して資産除去債務の金額を算定しております。		2. 当該資産除去債務の金額の算定方法 使用見込期間を、定期借地権契約満了までの期間(43年)及びアスベストを含有する建物の耐用年数 (7～37年)、割引率はそれぞれ1.342%及び0.783～2.330%を使用して資産除去債務の金額を算定しております。	
3. 当計算期間末における当該資産除去債務の総額の増減 (単位：千円)		3. 当計算期間末における当該資産除去債務の総額の増減 (単位：千円)	
期首残高	395,487	期首残高	675,199
有形固定資産の取得に伴う増加額	275,342	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	4,369	時の経過による調整額	4,729
期末残高	675,199	期末残高	679,929

[賃貸等不動産に関する注記]

前 期 (ご参考) (自 2024年7月1日 至 2024年12月31日)					当 期 (自 2025年1月1日 至 2025年6月30日)				
本投資法人は、主として首都圏及び地方主要都市部に 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)					本投資法人は、主として首都圏及び地方主要都市部に 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)				
用途	貸借対照表計上額			当期末の 時価	用途	貸借対照表計上額			当期末の 時価
	当期首残高	当期増減額	当期末残高			当期首残高	当期増減額	当期末残高	
住居	33,897,885	△220,507	33,677,378	49,089,000	住居	33,677,378	18,119	33,695,497	49,198,000
商業施設	1,575,668	△17,055	1,558,613	2,380,000	商業施設	1,558,613	△17,055	1,541,557	2,380,000
ホテル	457,767,512	102,780,314	560,547,827	716,023,756	ホテル	560,547,827	△1,053,556	559,494,270	724,069,651
合 計	493,241,067	102,542,751	595,783,818	767,492,756	合 計	595,783,818	△1,052,491	594,731,326	775,647,651
(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) 当期増減額のうち、主な増加は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す。 (注3) 当期増減額のうち、主な減少は減価償却費の計上 によるものです。 (注4) 当期末の時価は、株式会社アセットスアールアンド 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、大和不動産 鑑定株式会社及びCBRE,Inc.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2024年12月期における損 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。					(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) 当期増減額のうち、主な増加は資本的支出に該当す る工事によるものです。 (注3) 当期増減額のうち、主な減少は減価償却費の計上 によるものです。 (注4) 当期末の時価は、株式会社アセットスアールアンド 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、大和不動産 鑑定株式会社及びCBRE,Inc.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2025年6月期における損益 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。				

[資産の運用の制限に関する注記]

前 期 (ご参考) (自 2024年7月1日 至 2024年12月31日)	当 期 (自 2025年1月1日 至 2025年6月30日)
該当事項はありません。	該当事項はありません。

[関連当事者との取引に関する注記]

前期（自 2024年7月1日 至 2024年12月31日）（ご参考）

1. 資産運用会社の利害関係人等

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有割合（%）	取引の内容	取引金額 （千円） （注1）	科目	期末残高 （千円） （注1）
資産運用会社の 利害関係人等	Ganges特定目的会社（注3）	投資運用業	—	不動産信託受益権 の購入（注2）（注4）	31,185,000	—	—
	函館特定目的会社（注3）	投資運用業	—	不動産信託受益権 の購入（注2）（注4）	16,830,000	—	—
	日暮里特定目的会社（注3）	投資運用業	—	不動産信託受益権 の購入（注2）（注4）	16,335,000	—	—
	知床特定目的会社（注3）	投資運用業	—	不動産信託受益権 の購入（注2）（注4）	14,551,000	—	—
	利尻特定目的会社（注3）	投資運用業	—	不動産信託受益権 の購入（注2）（注4）	10,652,000	—	—
	Yakushima特定目的会社（注3）	投資運用業	—	不動産信託受益権 の購入（注2）（注4）	10,195,000	—	—
	河口湖特定目的会社（注3）	投資運用業	—	不動産信託受益権 の購入（注2）（注4）	4,672,000	—	—
	株式会社ナクアホテル& リゾートマネジメント（注3）	ホテル業	—	賃貸事業収入	1,196,591	営業未収入金	163,651
	アイランド株式会社（注3）	ホテル業	—	賃貸事業収入	1,527,152	営業未収入金	33,880
	大阪ベイタワー合同会社（注3）	ホテル業	—	賃貸事業収入	1,247,707	営業未収入金	585,355
	株式会社マイステイズ・ ホテル・マネジメント（注3）	ホテル業	—	賃貸事業収入	14,428,921	営業未収入金	5,923,325

（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）Ganges特定目的会社、函館特定目的会社、日暮里特定目的会社、知床特定目的会社、利尻特定目的会社、Yakushima特定目的会社、河口湖特定目的会社、株式会社ナクアホテル&リゾートマネジメント、アイランド株式会社、大阪ベイタワー合同会社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、当該目的会社又はテナント兼オペレーターは、F I G（2024年5月15日（米国東部標準時）までは、本資産運用会社の発行株式の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会社の子会社、2024年5月15日（米国東部標準時）以降は本資産運用会社の発行済株式の100%を間接的に保有する親会社の子会社）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、Ganges特定目的会社、函館特定目的会社、日暮里特定目的会社、知床特定目的会社、利尻特定目的会社、Yakushima特定目的会社、河口湖特定目的会社、株式会社ナクアホテル&リゾートマネジメント、アイランド株式会社、大阪ベイタワー合同会社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）
D90	アートホテル大阪ベイタワー&空庭温泉	Ganges特定目的会社	31,185,000
D91	函館国際ホテル	函館特定目的会社	16,830,000
D92	アートホテル日暮里 ラングウッド	日暮里特定目的会社	16,335,000
D93	ホテルマイステイズ熊本 リバーサイド	利尻特定目的会社	6,831,000
D94	アートホテル青森	知床特定目的会社	5,672,000
D95	亀の井ホテル 伊豆高原	Yakushima特定目的会社	5,563,000
D96	アートホテル大分	知床特定目的会社	5,484,000
D97	アートホテル小倉 ニュータガワ	河口湖特定目的会社	4,672,000
D98	アートホテル宮崎 スカイタワー	利尻特定目的会社	3,821,000
D99	アートホテル鹿児島	知床特定目的会社	3,395,000
D100	亀の井ホテル 彦根	Yakushima特定目的会社	2,603,000
D101	亀の井ホテル 奈良	Yakushima特定目的会社	2,029,000
合 計			104,420,000

2. 資産保管会社

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円) (注1)
資産保管会社	三井住友信託銀行 株式会社	銀行業務及び 信託業務	—	短期借入金の借入	711,000	短期借入金	711,000
				長期借入金の借入	7,772,600	長期借入金	43,611,300
				長期借入金の返済	2,372,600		
				融資関連手数料 (注2)	112,937	前払費用	160,366
						長期前払費用	337,865
				支払利息 (注2)	182,328	未払費用	2,493

(注1) 取引金額には消費税額は含まれておらず、期末残高には含まれております。

(注2) 取引条件の決定方法等は市場の実勢に基づいて決定しております。

当期 (自 2025年1月1日 至 2025年6月30日)

1. 資産運用会社の利害関係人等

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円) (注1)
資産運用会社の 利害関係人等	株式会社ナクアホテル& リゾートマネジメント (注2)	ホテル業	—	賃貸事業収入	509,987	営業未収入金	244,325
	アイランド株式会社 (注2)	ホテル業	—	賃貸事業収入	761,455	営業未収入金	354,255
	大阪ベイタワー合同会社 (注2)	ホテル業	—	賃貸事業収入	1,477,549	営業未収入金	826,761
	株式会社マイステイズ・ ホテル・マネジメント (注2)	ホテル業	—	賃貸事業収入	13,016,722	営業未収入金	5,373,590

(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) 株式会社ナクアホテル&リゾートマネジメント、アイランド株式会社、大阪ベイタワー合同会社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、当該テナント兼オペレーターは、F I G (本資産運用会社の発行済株式の100%を間接的に保有する親会社の子会社) 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、株式会社ナクアホテル&リゾートマネジメント、アイランド株式会社、大阪ベイタワー合同会社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。なお、株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメントは2025年7月1日付でアイコニア・ホスピタリティ株式会社に社名を変更しております。

2. 資産保管会社

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円) (注1)
資産保管会社	三井住友信託銀行 株式会社	銀行業務及び 信託業務	—	短期借入金の返済	711,000	短期借入金	—
				長期借入金の借入	5,452,600	長期借入金	43,611,300
				長期借入金の返済	5,452,600		
				融資関連手数料 (注2)	70,615	前払費用	162,663
						長期前払費用	320,614
				支払利息 (注2)	256,685	未払費用	1,473

(注1) 取引金額には消費税額は含まれておらず、期末残高には含まれております。

(注2) 取引条件の決定方法等は市場の実勢に基づいて決定しております。

[1口当たり情報に関する注記]

前 期 (ご参考) (自 2024年7月1日 至 2024年12月31日)		当 期 (自 2025年1月1日 至 2025年6月30日)	
1口当たり純資産額	45,954円	1口当たり純資産額	45,951円
1口当たり当期純利益	1,980円	1口当たり当期純利益	1,878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出しています。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。		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出しています。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 (ご参考) (自 2024年7月1日 至 2024年12月31日)		当 期 (自 2025年1月1日 至 2025年6月30日)	
当期純利益 (千円)	15,138,205	当期純利益 (千円)	14,366,370
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—	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)	15,138,205	普通投資口に係る当期純利益 (千円)	14,366,370
期中平均投資口数 (口)	7,644,064	期中平均投資口数 (口)	7,646,453

[収益認識に関する注記]

前 期 (ご参考) (自 2024年7月1日) (至 2024年12月31日)		
1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報 (単位：千円)		
	顧客との契約から 生じる収益 (注1)	外部顧客への 売上高
不動産等の売却	—	—
その他	238,962	25,555,158
合計	238,962	25,555,158
(注1) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等、企業会計基準第10号「金融商品に関する会計基準」の対象となる受取配当金及び日本公認会計士協会会計制度委員会報告第15号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は、収益認識基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めておりません。なお主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入です。		
2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報 重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。		
3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当計算期間末において存在する顧客との契約から翌計算期間以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報 (1) 契約資産及び契約負債の残高等 (単位：千円)		
	当期	
顧客との契約から生じた債権 (期首残高)	3,113	
顧客との契約から生じた債権 (期末残高)	42,289	
契約資産 (期首残高)	—	
契約資産 (期末残高)	—	
契約負債 (期首残高)	—	
契約負債 (期末残高)	—	
(2) 残存履行義務に配分した取引価格 該当事項はありません。		

当 期 (自 2025年1月1日) (至 2025年6月30日)		
1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報 (単位：千円)		
	顧客との契約から 生じる収益 (注1)	外部顧客への 売上高
不動産等の売却	—	—
その他	243,769	25,107,832
合計	243,769	25,107,832
(注1) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等、企業会計基準第10号「金融商品に関する会計基準」の対象となる受取配当金及び企業会計基準委員会移管指針第10号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は、収益認識基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めておりません。なお主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入です。		
2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報 重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。		
3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当計算期間末において存在する顧客との契約から翌計算期間以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報 (1) 契約資産及び契約負債の残高等 (単位：千円)		
	当期	
顧客との契約から生じた債権 (期首残高)	42,289	
顧客との契約から生じた債権 (期末残高)	50,267	
契約資産 (期首残高)	—	
契約資産 (期末残高)	—	
契約負債 (期首残高)	—	
契約負債 (期末残高)	—	
(2) 残存履行義務に配分した取引価格 該当事項はありません。		

[重要な後発事象に関する注記]

前 期 (ご参考) (自 2024年7月1日 至 2024年12月31日)	当 期 (自 2025年1月1日 至 2025年6月30日)
該当事項はありません。	1. 資金の借入れ 本投資法人は、後記「2. 資産の取得」に記載の国内ホテル10物件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、以下の借入れを2025年8月25日付で決定しました。 ニューシンジケートローン(019) 借入先 : 株式会社みずほ銀行により組成されるシンジケート団 借入金額 : 30,200百万円 利率等 : 1.654%、 基準金利 (全銀協1ヶ月日本円TIBOR) +0.400% (金利スワップ契約の締結により1.664%で固定化)、基準金利 (全銀協1ヶ月日本円TIBOR) +0.450%、 1.749%、 基準金利 (全銀協1ヶ月日本円TIBOR) +0.450% (金利スワップ契約の締結により1.759%で固定化)、基準金利 (全銀協1ヶ月日本円TIBOR) +0.500% 利払期日 : 2025年9月30日を初回とし、その後元本返済期日までの毎月月末営業日及び元本返済期日 2025年9月30日を初回とし、その後元本返済期日までの毎年3月、6月、9月及び12月の月末営業日及び元本返済期日 返済方法 : 一括返済 借入方法 : 無担保・無保証 借入日 : 2025年8月27日 返済期日 : 2029年7月16日、2030年3月14日、2030年7月16日

前 期 (ご参考) (自 2024年7月1日 至 2024年12月31日)	当 期 (自 2025年1月1日 至 2025年6月30日)
該当事項はありません。	2. 資産の取得 本投資法人は、以下に記載の国内ホテル10物件（取得価格総額34,284百万円）に係る信託受益権の取得を2025年8月25日付で決定しました。 物件番号：D102 物件名称：伊良湖オーシャンリゾート 取得日：2025年8月27日 取得予定価格（注1）：6,900百万円 所在地：愛知県田原市 建築時期：1968年5月 資産の種類：信託受益権 取得先：日暮里特定目的会社 延床面積：17,449.59㎡ 総賃貸可能面積：17,449.59㎡ 物件番号：D103 物件名称：霧島国際ホテル 取得日：2025年8月27日 取得予定価格（注1）：6,534百万円 所在地：鹿児島県霧島市 建築時期：1971年8月 資産の種類：信託受益権 取得先：Heijo特定目的会社 延床面積：21,321.88㎡ 総賃貸可能面積：21,321.88㎡ 物件番号：D104 物件名称：亀の井ホテル 鳥羽 取得日：2025年8月27日 取得予定価格（注1）：4,732百万円 所在地：三重県鳥羽市 建築時期：1987年4月 資産の種類：信託受益権 取得先：Yakushima特定目的会社 延床面積：8,183.80㎡ 総賃貸可能面積：8,183.80㎡ 物件番号：D105 物件名称：亀の井ホテル 草津湯畑 取得日：2025年8月27日 取得予定価格（注1）：4,682百万円 所在地：群馬県吾妻郡 建築時期：1986年10月 資産の種類：信託受益権 取得先：梅花特定目的会社 延床面積：6,223.41㎡ 総賃貸可能面積：6,223.41㎡

前 期 (ご参考) (自 2024年7月1日 至 2024年12月31日)	当 期 (自 2025年1月1日 至 2025年6月30日)
該当事項はありません。	物件番号：D106 物件名称：熱川オーシャンリゾート 取得日：2025年8月27日 取得予定価格（注1）：4,187百万円 所在地：静岡県賀茂郡 建築時期：1997年3月 資産の種類：信託受益権 取得先：梅花特定目的会社 延床面積：8,453.14㎡ 総賃貸可能面積：8,453.14㎡ 物件番号：D107 物件名称：ホテルマイステイズ厚木 取得日：2025年8月27日 取得予定価格（注1）：3,177百万円 所在地：神奈川県厚木市 建築時期：1996年7月 資産の種類：信託受益権 取得先：日暮里特定目的会社 延床面積：3,750.60㎡ 総賃貸可能面積：3,750.60㎡ 物件番号：D108 物件名称：亀の井ホテル 筑波山 取得日：2025年8月27日 取得予定価格（注1）：2,999百万円 所在地：茨城県つくば市 建築時期：1972年8月 資産の種類：信託受益権 取得先：Albula特定目的会社 延床面積：6,480.04㎡ 総賃貸可能面積：6,480.04㎡ 物件番号：D109 物件名称：亀の井ホテル 高知 取得日：2025年8月27日 取得予定価格（注1）：446百万円 所在地：高知県吾川郡 建築時期：1997年3月 資産の種類：信託受益権 取得先：Yakushima特定目的会社 延床面積：7,692.16㎡ 総賃貸可能面積：7,692.16㎡

前 期 (ご参考) (自 2024年7月1日) (至 2024年12月31日)	当 期 (自 2025年1月1日) (至 2025年6月30日)
該当事項はありません。	物件番号：D110 物件名称：亀の井ホテル 知多美浜 取得日 : 2025年8月27日 取得予定価格 (注1): 372百万円 所在地 : 愛知県知多郡 建築時期 : 1977年5月 資産の種類 : 信託受益権 取得先 : Yakushima特定目的会社 延床面積 : 4,707.24㎡ 総賃貸可能面積 : 4,707.24㎡ 物件番号：D111 物件名称：亀の井ホテル 柳川 取得日 : 2025年8月27日 取得予定価格 (注1): 255百万円 所在地 : 福岡県柳川市 建築時期 : 1969年10月 資産の種類 : 信託受益権 取得先 : Yakushima特定目的会社 延床面積 : 6,071.61㎡ 総賃貸可能面積 : 6,071.61㎡ (注1)「取得予定価格」は、各物件の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います。なお、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。

[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 (ご参考) (自 2024年7月1日 至 2024年12月31日)	当 期 (自 2025年1月1日 至 2025年6月30日)
該当事項はありません。	該当事項はありません。

VI. 金銭の分配に係る計算書

	前 期 (ご参考) (自 2024年7月1日 至 2024年12月31日)	当 期 (自 2025年1月1日 至 2025年6月30日)
I 当期末処分利益	23,765,358,874円	22,976,459,537円
II 分配金額 (投資口1口当たり分配金の額)	15,155,269,846円 (1,982円)	14,490,028,435円 (1,895円)
III 次期繰越利益又は次期繰越損失 (△)	8,610,089,028円	8,486,431,102円
分配金の額の算出方法	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。 当期においては、当期純利益15,138,205,027円に前期繰越利益のうち17,064,819円を加えた15,155,269,846円を利益分配金として分配することとしました。	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。 当期においては、当期純利益14,366,370,509円に前期繰越利益のうち123,657,926円を加えた14,490,028,435円を利益分配金として分配することとしました。

Ⅶ. 会計監査人の監査報告書

独立監査人の監査報告書

2025年8月25日

インヴィンシブル投資法人

役員会 御中

EY新日本有限責任監査法人
東京事務所

指定有限責任社員 公認会計士 齋 木 夏 生
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 海 上 大 介
業務執行社員

<計算書類等監査>

監査意見

当監査法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づき、インヴィンシブル投資法人の2025年1月1日から2025年6月30日までの第44期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査意見の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

当監査法人は、上記の計算書類等が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

その他の記載内容

その他の記載内容は、資産運用報告及びその附属明細書に含まれる情報のうち、監査意見の対象とした会計に関する部分以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監督役員の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の計算書類等に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

計算書類等の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と計算書類等又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類等を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類等を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

計算書類等の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。

- ・計算書類等の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。

- ・経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。

- ・経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。

- ・計算書類等の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

<報酬関連情報>

当監査法人及び当監査法人と同一のネットワークに属する者に対する、投資法人の監査証明業務に基づく報酬及び非監査業務に基づく報酬の額は、資産運用報告の「投資法人の概況」に含まれる「3 役員等に関する事項」に記載されている。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

(注) 上記の監査報告書の原本は本投資法人が別途保管しています。

Ⅷ. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

(単位：千円)

	前 期 (自 2024年7月1日 至 2024年12月31日)	当 期 (自 2025年1月1日 至 2025年6月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	15,138,810	14,366,975
減価償却費	4,990,615	5,172,471
固定資産圧縮損	—	99,854
投資口交付費	170,193	—
投資法人債発行費償却	18,029	18,090
融資関連費用	718,621	602,080
信託預り敷金及び保証金償却額	△196	△489
受取利息	△3,483	△31,377
支払利息	1,533,640	1,832,451
為替差損益（△は益）	33	88
デリバティブ損益（△は益）	8,075	△67,845
営業未収入金の増減額（△は増加）	△1,467,605	△214,541
預け金の増減額（△は増加）	458,193	△319,731
未収還付法人税等の増減額（△は増加）	△508	△4,270
未収消費税等の増減額（△は増加）	△2,426,309	2,426,309
営業未払金の増減額（△は減少）	251,458	△111,512
未払消費税等の増減額（△は減少）	△1,023,206	1,409,971
未払費用の増減額（△は減少）	13,369	50,019
前受金の増減額（△は減少）	367,118	△365,521
預り金の増減額（△は減少）	98,120	△92,528
その他	139,577	△120,164
小計	18,984,548	24,650,329
利息の受取額	3,483	31,377
利息の支払額	△1,514,581	△1,840,670
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	17,472,845	22,840,431
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△1,907,226	△1,260,074
信託有形固定資産の取得による支出	△93,993,128	△3,576,196
信託無形固定資産の取得による支出	△12,444,949	—
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△21,799	△51,156
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	117,075	53,473
敷金及び保証金の差入による支出	△40,555	—
その他	△215,250	△204,680
投資活動によるキャッシュ・フロー	△108,505,833	△5,038,634
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	4,925,000	—
短期借入金の返済による支出	△10,313,000	△3,425,000
長期借入れによる収入	71,222,000	26,244,000
長期借入金の返済による支出	△16,991,000	△27,562,000
投資法人債の発行による収入	4,173,666	—
投資法人債の償還による支出	△1,000,000	—
融資関連費用の支払額	△1,156,070	△382,691
利益分配金の支払額	△12,913,644	△15,154,760
投資口の発行による収入	55,808,936	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	93,755,887	△20,280,451
現金及び現金同等物に係る換算差額	△33	△88
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	2,722,866	△2,478,742
現金及び現金同等物の期首残高	42,560,824	45,283,691
現金及び現金同等物の期末残高 ※1	45,283,691	42,804,948

(注) キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号、その後の改正を含みます。）に基づき作成し、参考情報として添付しています。このキャッシュ・フロー計算書は、投信法第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象でないため、会計監査人の監査は受けていません。

[重要な会計方針に係る事項に関する注記] (参考情報)

期 別 項 目	前 期 (自 2024年7月1日 至 2024年12月31日)	当 期 (自 2025年1月1日 至 2025年6月30日)
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 て僅少なり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。	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 て僅少なり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。

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記事項] (参考情報)

期 別 項 目	前 期 (自 2024年7月1日 至 2024年12月31日)	当 期 (自 2025年1月1日 至 2025年6月30日)
※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	(2024年12月31日現在) (単位：千円) 現金及び預金 31,964,082 信託現金及び信託預金 13,319,608 現金及び現金同等物 <u>45,283,691</u>	(2025年6月30日現在) (単位：千円) 現金及び預金 29,949,793 信託現金及び信託預金 12,855,155 現金及び現金同等物 <u>42,804,948</u>

市区町村から通知されたマイナンバーは、投資口の税務関係のお手続きで必要となります。
このため、投資主様から、お取引の証券会社等へマイナンバーをお届出いただく必要がございます。

投資口関係業務におけるマイナンバーの利用

法令に定められたとおり、支払調書には投資主様のマイナンバーを記載し、税務署へ提出いたします。

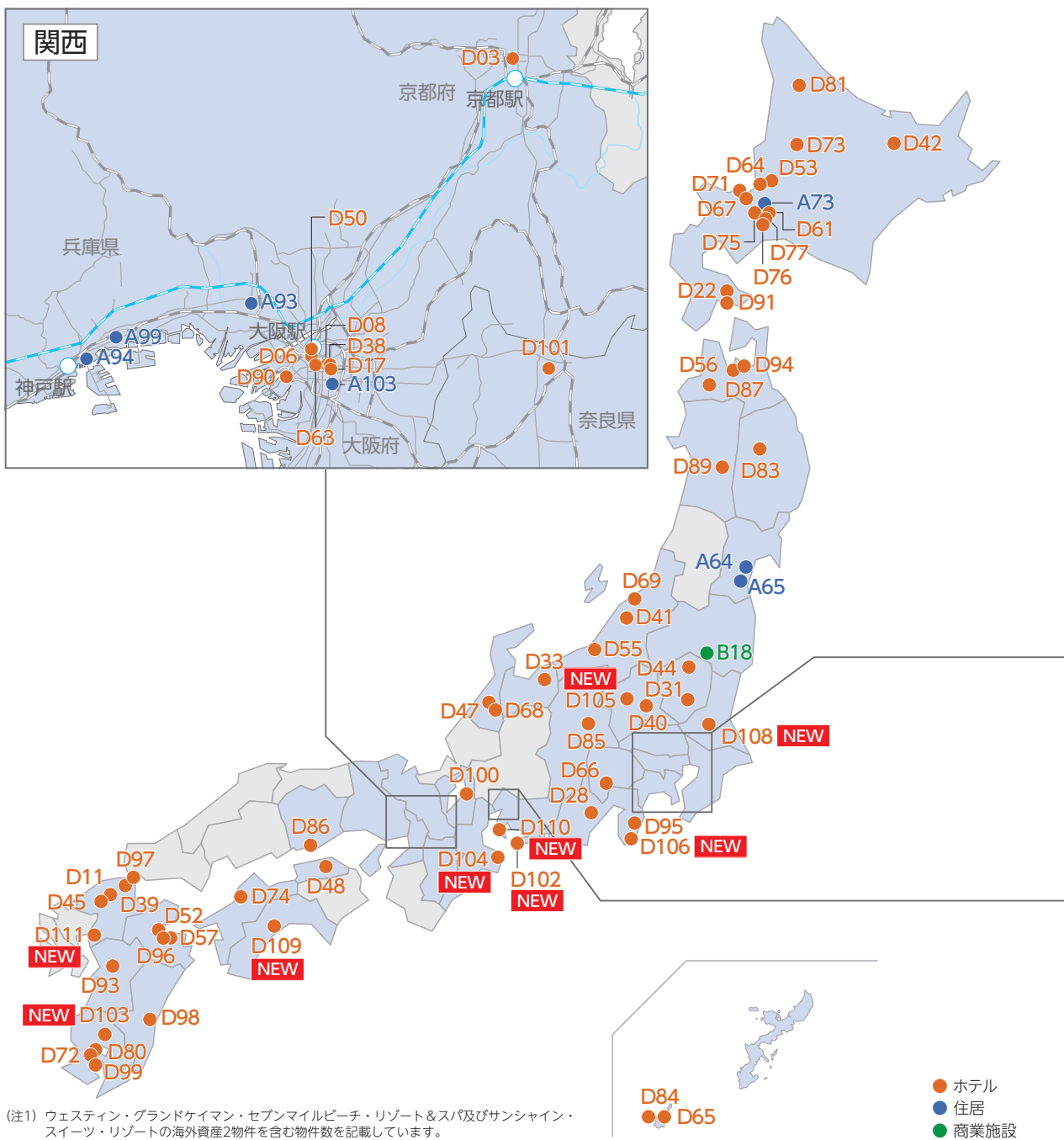
主な支払調書	*分配金に関する支払調書
--------	--------------

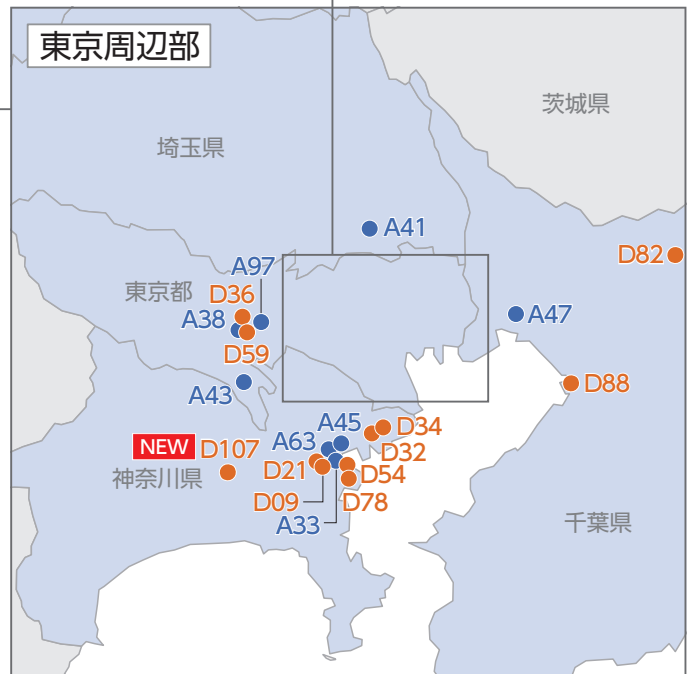
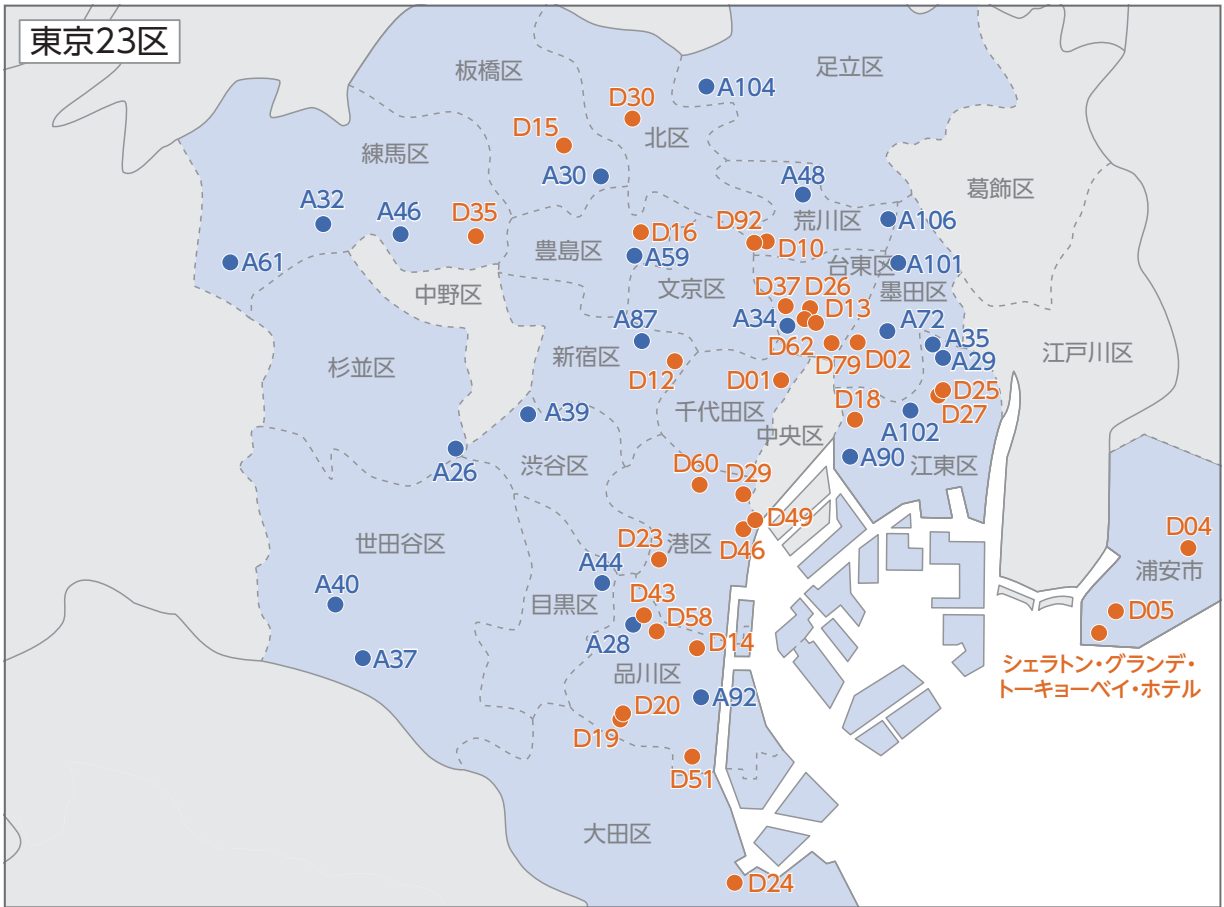
マイナンバーの利用範囲には投資口の税務関係手続きも含まれます。投資主様はお取引の証券会社等へマイナンバーをお届出ください。

マイナンバーのお届出に関するお問い合わせ先

- | | |
|--|--|
| ● 証券口座にて投資口を管理されている投資主様
お取引の証券会社までお問い合わせください。 | ● 証券会社とのお取引がない投資主様
下記フリーダイヤルまでお問い合わせください。
三井住友信託銀行 証券代行部
フリーダイヤル 0120-782-031 |
|--|--|

物件数 ^(注1)	ホテル ^(注1)	住居	その他
156物件	114物件	41物件	1物件

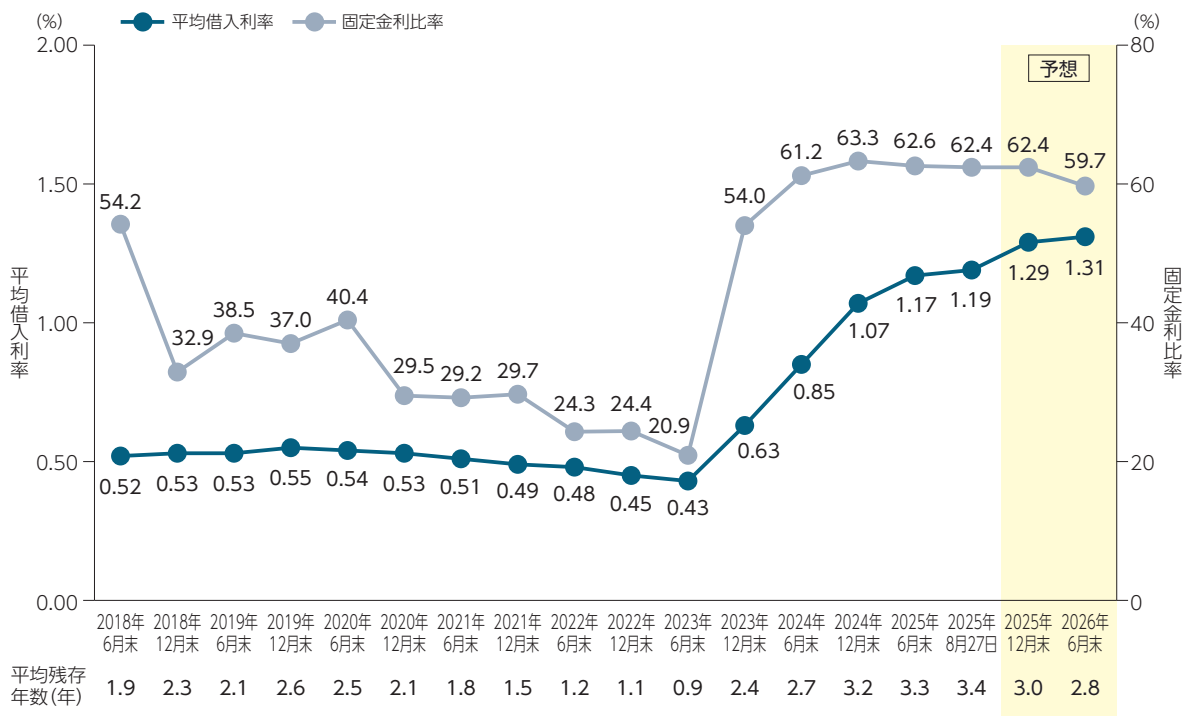




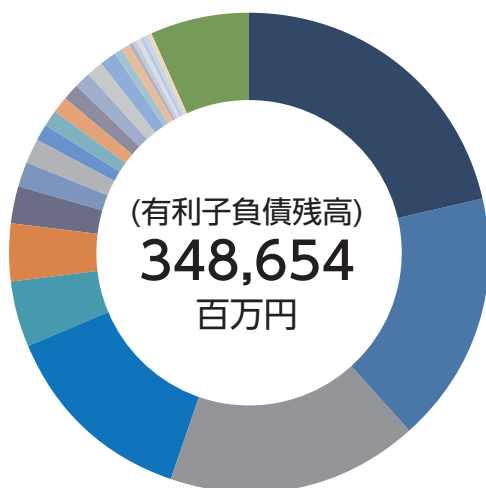
当期は、実行した計262億円の借入れのうち約7割をグリーンローンで実行し、サステナビリティが「A+ (安定的)」から「A+ (ポジティブ)」に向上しました。

金利上昇リスクに備えるべく、2025年8月27日の物件取得に伴う新規借入の約6割を固定金利で水準を維持しています。

平均借入利率^(注1)・固定金利比率・平均残存年数



レンダーフォーメーション (2025年8月27日時点)



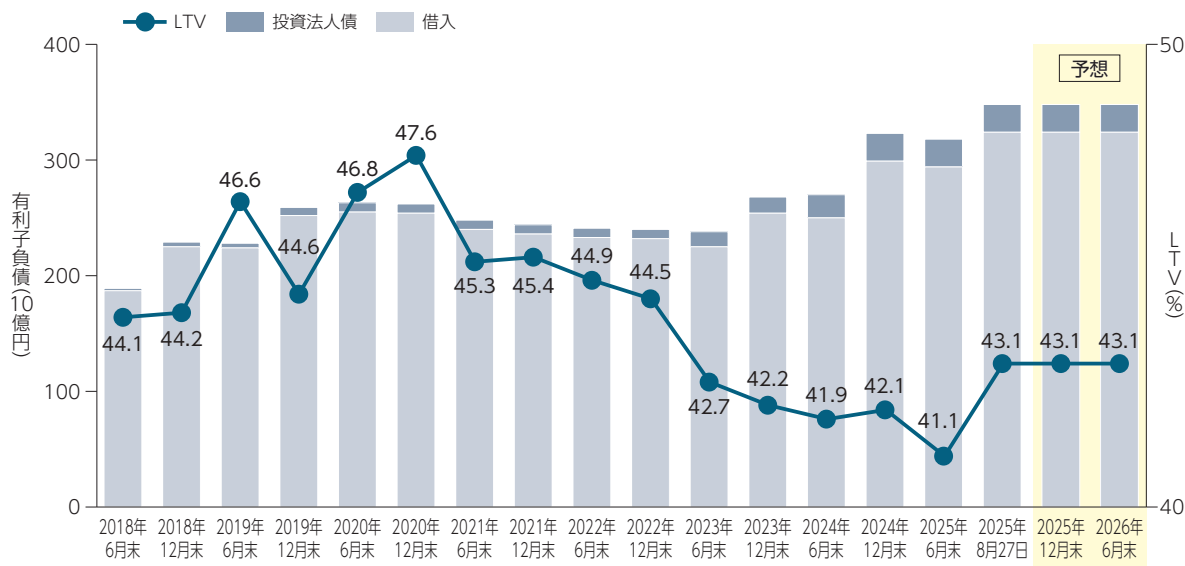
みずほ銀行	21.8%	栃木銀行	0.8%
三菱UFJ銀行	17.3%	静岡銀行	0.8%
三井住友銀行	17.3%	野村信託銀行	0.7%
三井住友信託銀行	13.6%	香川銀行	0.6%
日本政策投資銀行	4.6%	千葉銀行	0.6%
SBI新生銀行	3.8%	西日本シティ銀行	0.4%
東京スター銀行	2.5%	紀陽銀行	0.4%
あおぞら銀行	1.5%	山陰合同銀行	0.3%
三十三銀行	1.3%	大垣共立銀行	0.3%
スルガ銀行	1.1%	きらぼし銀行	0.3%
山口銀行	1.1%	山形銀行	0.1%
福岡銀行	0.9%	投資法人債	6.9%
あいち銀行	0.8%		

(注1) 平均借入利率は、各個別の借入れに係る各時点の借入残高に各時点の適用利率を乗じたものの合計を各時点の合計借入残高で除して算出しています。

(注2) 期末のLTV (鑑定評価額ベース) = 期末有利子負債残高 (消費税還付対応借入金を除く) ÷ 期末鑑定評価額合計により算出しています。なお、シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルを裏付不動産とする特定目的会社の優先出資証券については、鑑定評価額が存在しないため、取得後の期間に係るLTVは、当該優先出資証券に係るINVの取得価格を鑑定評価額として算出しています。また、海外不動産については、本海外不動産匿名組合出資持分を保有していた2018年12月末においては、

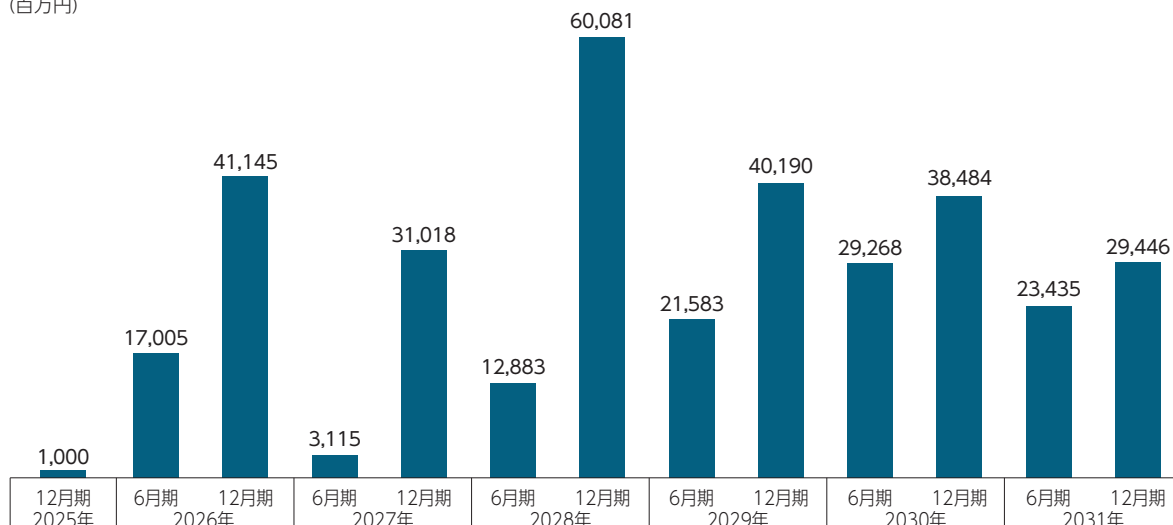
向上のための取組みを推進しました。また、6月には株式会社日本格付研究所による格付の見直し実施し、有利子負債全体に占める固定金利の比率は62.4%（2025年8月27日時点）と、従前から

LTV（鑑定評価額ベース）^(注2)と有利子負債



有利子負債返済期限（2025年8月27日時点）

(百万円)

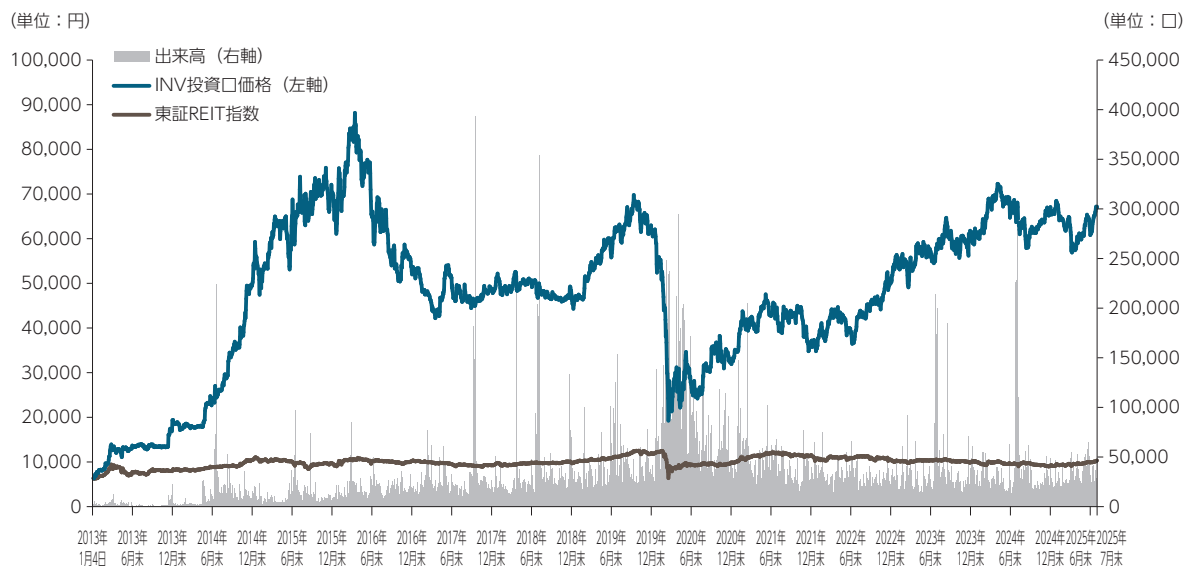


格付

格付機関	格付対象	格付	見通し
JCR	長期発行体格付	A+	ポジティブ

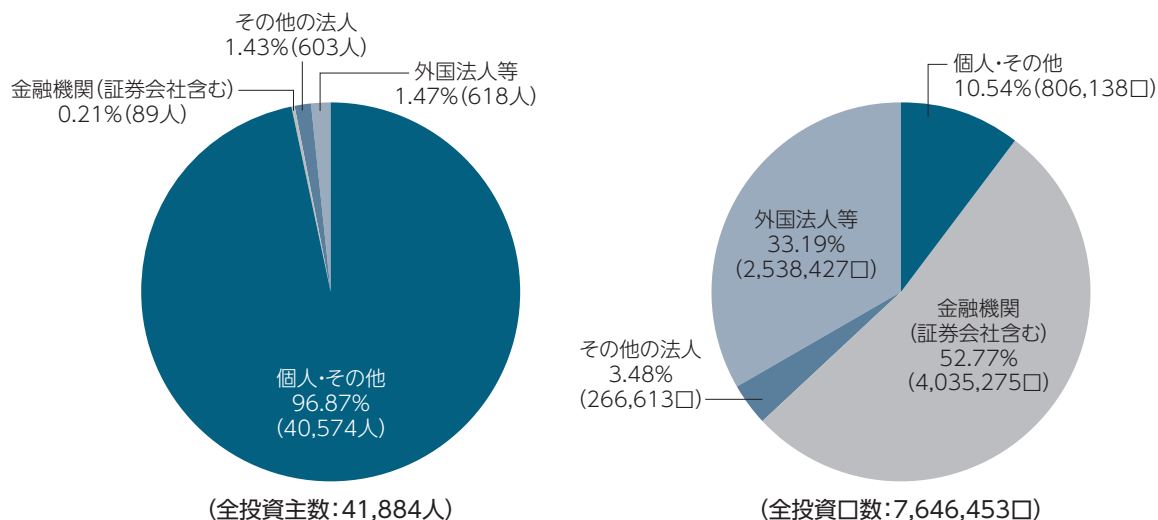
鑑定評価額が存在しないため、INVによる当該持分の取得にかかる取得価格（2018年12月10日出資金の一部払戻し後の金額）を、直接保有となる2019年6月末以降は各期末鑑定評価額を、それぞれ、2018年7月26日に締結した為替予約契約（2018年9月26日付で実行済み）に基づく米ドルと日本円の為替予約レートである1米ドル＝110.45円で邦貨換算した金額により算出しています。

投資口価格の推移



(注) 投資口価格については、東京証券取引所の終値を表しています。東証REIT指数は、2013年1月4日の東証REIT指数終値を同日の本投資法人価格終値と同数値と仮定して同日以降の推移を記載しています。

投資口の保有状況 (2025年6月末時点)



(注) 比率は小数点以下第3位を切り捨てているため、合計が100%にならないことがあります。

年間スケジュール



投資主インフォメーション

投資主メモ

投資主名簿等管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
特 別 口 座 の 口 座 管 理 機 関	<旧東京グロースリット投資法人の投資主様> 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 <旧エルシーピー投資法人の投資主様> 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
郵便物送付先 (電話照会先)	〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 電話番号 0120-782-031 (フリーダイヤル) 取次事務は、三井住友信託銀行株式会社の本店及び全国各支店で行っております。

住所等の変更手続きについて

住所、氏名、届出印などの変更は、お取引証券会社等（金融商品取引業者）にお申し出ください。

なお、証券会社に口座がないため特別口座で管理されている投資主様は、下記の特別口座の口座管理機関へご連絡ください。

- 〈合併前の本投資法人（旧東京グロースリット投資法人）の投資主様〉
三菱UFJ信託銀行株式会社 電話番号 0120-255-100（フリーダイヤル）
- 〈合併前の旧エルシーピー投資法人の投資主様〉
三井住友信託銀行株式会社 電話番号 0120-782-031（フリーダイヤル）

分配金について

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行又は郵便局の貯金窓口にお持ちいただくことでお受け取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、三井住友信託銀行株式会社 証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受け取りください。

（銀行振込について）

今後の分配金に関して銀行振込のご指定などのお手続きをご希望の方は、お取引証券会社等（金融商品取引業者）にお申し出ください。

（注）分配金はお支払開始日より3年以内にお受け取りください。
お支払開始日より満3年が経過しますと本投資法人規約の規定に基づきお支払いができなくなりますので、ご注意ください。

お知らせ

（分配金の支払いに関する通知書について）

租税特別措置法の2008年改正（2008年4月30日法律第23号）により、2009年1月以降にお支払いする分配金について投資主様あてに分配金額や源泉徴収税額等を記載した「支払通知書」を送付することが義務づけられました。分配金領収証にてお受け取りの投資主様には分配金をお支払いする都度「支払通知書」を送付いたしますのでご覧ください。口座振込を指定されている投資主様は分配金支払いの際送付している「分配金計算書」が「支払通知書」となります。

（投資主様の住所・氏名に使用する文字について）

投資証券の電子化に伴い、投資主様の住所・氏名の文字に、株式会社証券保管振替機構（ほふり）が振替制度で指定していない漢字等が含まれている場合には、その全部又は一部をほふりが指定した文字又はカタカナに変換して、投資主名簿にご登録いたします。このため、投資主様への送付物のあて先が、ほふりが指定した文字に置き換えられる場合がありますのでご了承ください。投資主様の住所・氏名として登録されている文字については、お取引証券会社等にお問い合わせください。

お問い合わせ

インヴィンシブル投資法人に関するお問い合わせ先は以下のとおりです。
資産運用会社：コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社
電話番号：03-5411-2731（代表）
受付時間：平日 9:00～17:00

第44期決算 個人投資主様向け決算説明会のご案内

予約不要・参加無料

	東京開催	大阪開催
日程	2025年10月21日(火) 11:00-12:00(受付開始10:30)	2025年10月22日(水) 11:00-12:00(受付開始10:30)
会場	アートホテル日暮里ラングウッド 2階「孔雀」	ホテルマイステイズ新大阪 コンファレンスセンター 4階「サファイアA」
アクセス	JR日暮里駅 南改札口より徒歩1分 	JR新大阪駅 正面口より徒歩8分 
備考	● お土産のご用意はございません。何卒ご理解くださいますようお願い申し上げます。 ● 想定を超えるご参加をいただいた場合にはお席・資料のご用意ができない可能性があります。予めご了承ください。 ● 駐車場等のご用意はございませんので公共交通機関をご利用ください。	