Invincible Investment Corporation

インヴィンシブル投資法人

第31期 資産運用報告

2018年7月1日 ► 2018年12月31日

インヴィンシブル投資法人

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

http://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。

本投資法人の第31期（2018年7月1日～2018年12月31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。

本投資法人はホテル及び住居をコアアセットと位置づけ、ポートフォリオの成長性と安定性を最大化するための運用を行っております。

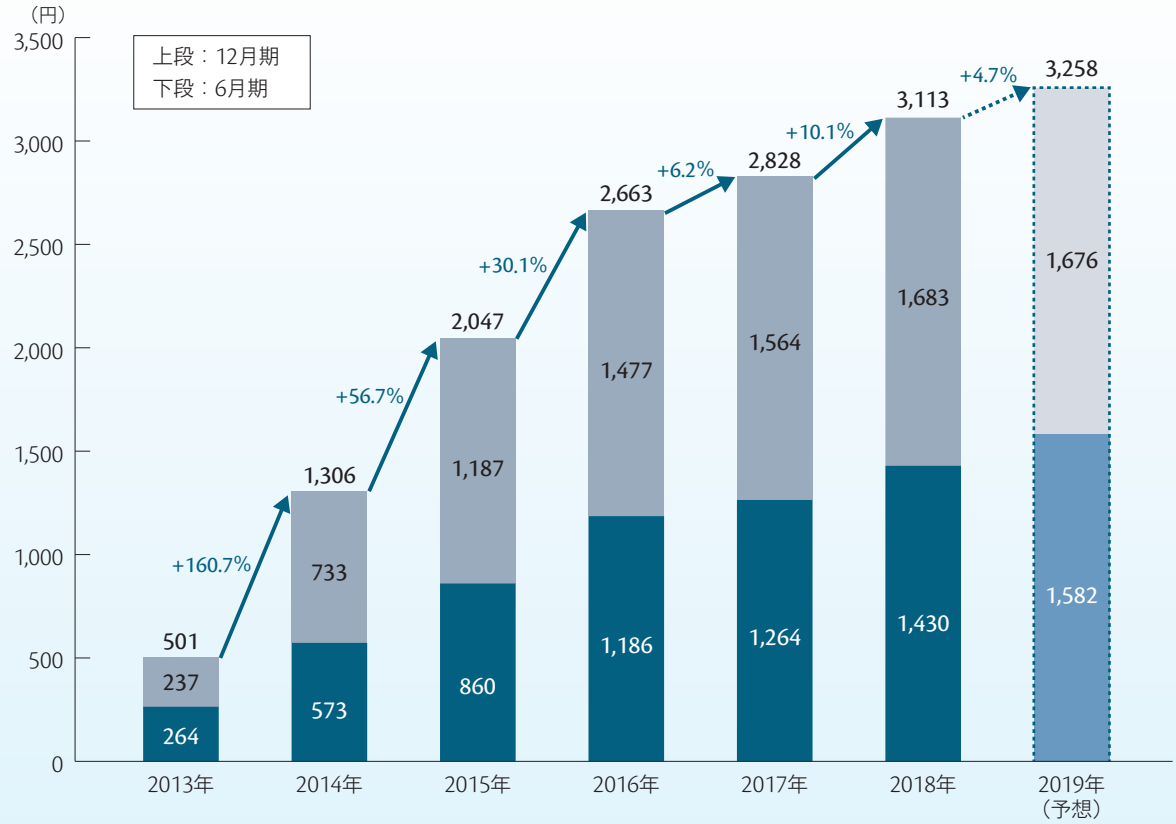
当期においては、5年連続となるグローバル・オファリングにより新投資口を発行し、ホテルマイステイズ「プレミア」ブランドを冠する2物件を含む東京、大阪、札幌に所在するホテル4物件を取得するとともに、J-REIT初となる海外ホテル2物件（「ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ」他1物件）を裏付不動産とする匿名組合出資持分を取得いたしました。この結果、当期末時点におけるポートフォリオは132物件、取得価格合計は448,362百万円となり、うち、ホテルアセットの占める割合は約8割となりました(注1)。ホテルセクターについては、訪日外国人旅行者数が2018年に3,119万1千人（前年比8.7%増）と過去最高を更新し、2020年に4,000万人、2030年に6,000万人と設定されている訪日外国人旅行者数の政府目標値に向けて着実に増加しています。当期においては、西日本地区、北海道等で自然災害が発生し一時的にホテル需要が低下したにも関わらず、上記のインバウンドを中心とするホテル需要全般の拡大、当投資法人のポートフォリオ分散効果等により、ホテル収益目標を確実に達成することができました。

来期以降についても、2019年にラグビーワールドカップ、2020年に東京オリンピック・パラリンピックの開催を控え、わが国の国際的な認知度が更に向上することで、訪日外国人旅行者数の更なる増加が期待されることから、ホテルマーケットの継続的な成長、需給状況の好転が見込まれます。

住居ポートフォリオについては、継続的に実施している賃料増額プログラムの成果として、新規契約・更新契約のいずれにおいても賃料坪単価の増額を実現、運用収益の前年比、予算比増額を達成しました。

これらの運用の結果、当期における営業収益は14,451百万円、営業利益は9,514百万円、当期純利益は8,384百万円となり、1口当たり分配金は、前年同期比(注2) 7.6%増の1,683円としました。

1口当たり分配金の推移



2011年のフォートレス・グループによるスポンサー参画以降、本投資法人はポートフォリオ収益力の向上及び安定的な分配実現のための収益基盤の構築・強化に注力し、特に過去2年間における3回の増資においては、スポンサー・パイプラインよりホテル・住居アセットの旗艦物件を含む優良物件を取得する等、強固なスポンサーサポートのもと、ポートフォリオクオリティーの向上と分配金増加に取り組んでまいりました。これらの結果、1口当たり分配金は着実に成長し、2018年年間の1口当たり分配金は2011年年間と比較し約8倍に増加しました。

更に、本投資法人は当期決算において中期計画「Vision 2022」を掲げ、2022年までに1口当たり分配金を3,700円に成長させることを目標といたしました（注3）。本投資法人は、本目標の実現に向けて、当期までに実践してきた「1口当たり分配金の成長」という基本方針を今後も継続的に遂行し、投資主価値最大化のための取組みを確実に実施してまいります。

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、お願い申し上げます。

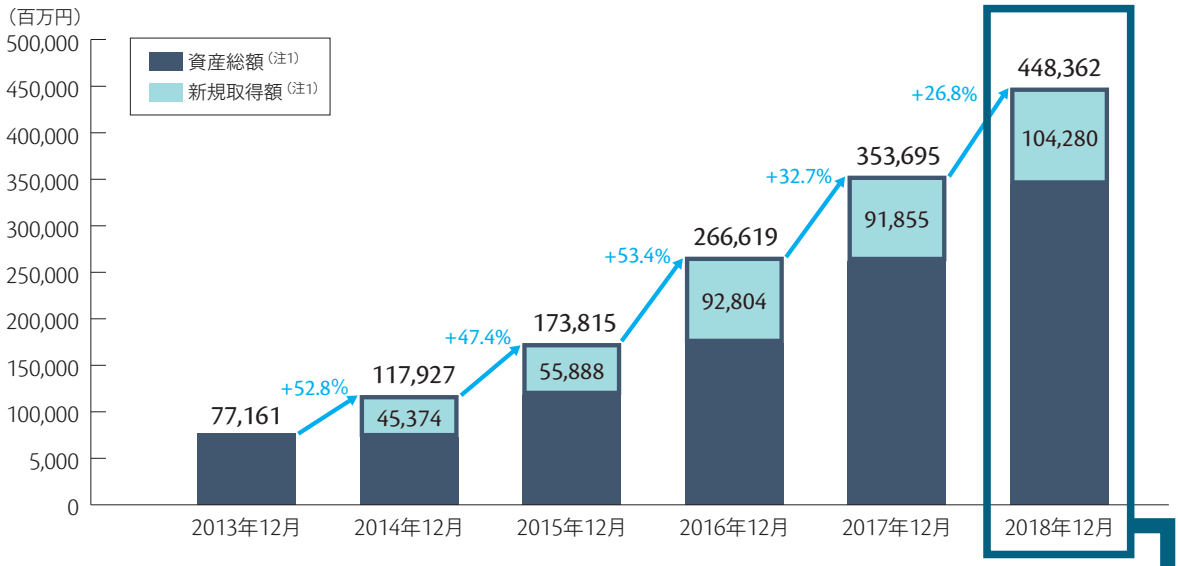
（注1）詳細については10～11ページの注記をご参照ください。
（注2）2017年12月期との比較です。本投資法人の主要な収益の一つであるホテル変動賃料の季節性の影響を排除して比較を行うため、前期（2018年6月期）ではなく、前年同期との比較を行っています。
（注3）様々な想定や前提に基づき設定した目標値であり、2022年又はそれ以後に目標値を達成できる保証はありません。

確定分配金　第31期（2018年12月期）　投資口1口当たり **1,683円**

（注）本書に記載の将来予想及び目標は2019年2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。

資産規模の成長とポートフォリオの分散

資産規模の推移



物件数（注2）	78	91	111	124	126	132
ホテル	0	20	37	48	54	66
住居	63	63	66	68	67	64
その他	15	8	8	8	5	2

2018年の取得資産（国内ホテル10物件、海外ホテル2物件）

（12月期）

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

サンシャイン・スイーツ・リゾート

ホテルマイステイズ プレミア赤坂

ホテルマイステイズ プレミア札幌パーク

ホテルマイステイズ 上野イースト

ホテルマイステイズ 御堂筋本町

（6月期）

ホテルマイステイズ 横浜関内

アートホテル 上越

アートホテル 弘前シティ

ホテルマイステイズ 大分

ホテルマイステイズ 五反田

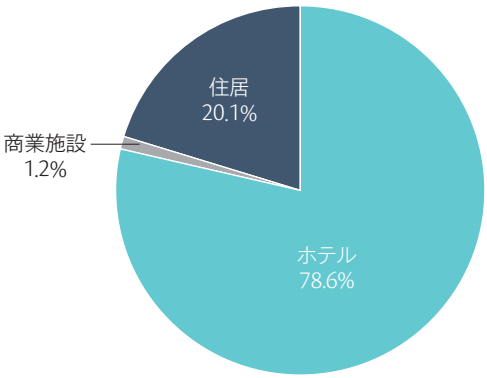
ホテルマイステイズ 立川

（注1）「資産総額」は、各年の末日時点における保有資産の取得価格の合計を、「新規取得額」は、資産総額のうち各年において新規に取得した資産の取得価格の合計を、それぞれ記載しています。なお、シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルに係る特定目的会社優先出資証券及び海外不動産2物件に係る匿名組合出資持分については、優先出資証券及び匿名組合出資持分に係る本投資法人の出資金額を取得価格（匿名組合出資持分については、2018年12月10日付匿名組合出資持分に係る出資金の一部払戻しを反映し、2018年7月26日に締結した為替予約契約に基づく為替予約レートである1米ドル=110.45円で邦貨換算しています。）としています。

（注2）シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルに係る特定目的会社優先出資証券及び海外不動産2物件に係る匿名組合出資持分については、裏付不動産であるホテルをそれぞれ物件数として勘案し、各裏付不動産の用途に基づき区分しています。

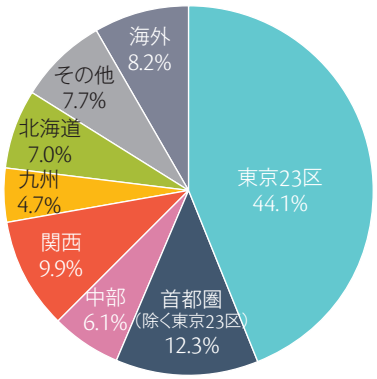
ポートフォリオ構成比(取得価格ベース(注3))

用途別



地域別(注4)

首都圏:56.4%



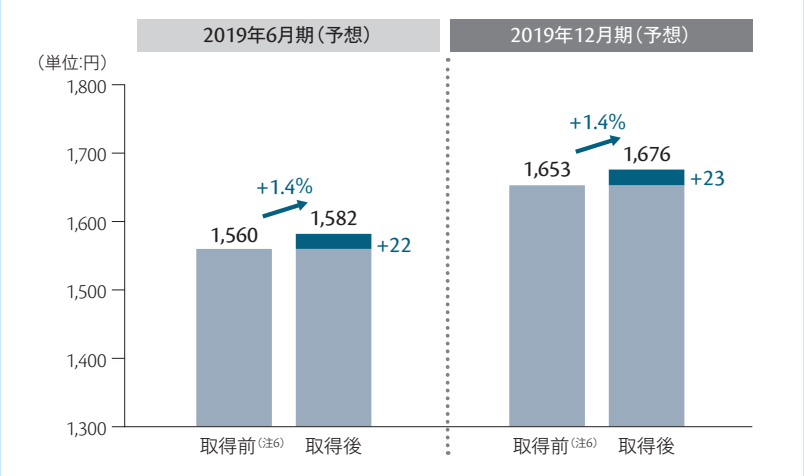
TOPICS

自己投資口取得の実施

2018年12月期において、投資主価値の向上を企図し、手元資金を用いた自己投資口の取得を実施いたしました。

取得した投資口の総数	81,341口(注5) (発行済投資口数の総口数の1.4%)
投資口の取得価格の総額	3,999,980,400円
取得期間	2018年12月13日～2018年12月18日(約定ベース)
取得資金	手元資金

1口当たり分配金(2019年予想)の向上に寄与



(注3) 2018年12月末日時点の数値を記載しています。なお、シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルに係る特定目的会社優先出資証券及び海外不動産2物件に係る匿名組合出資持分については、裏付不動産であるホテルをそれぞれ物件数として勘案し、当該優先出資証券及び匿名組合出資持分に係る本投資法人の出資金額(匿名組合出資については、2018年12月10日付匿名組合出資持分に係る出資金の一部払戻しを反映し、2018年7月26日に締結した為替予約契約に基づく為替予約レートである1米ドル=110.45円で邦貨換算しています。)を取得価格とし、各裏付不動産の用途、所在地に基づき区分しています。

(注4) 各エリアの定義は次のとおりです。首都圏:東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県/首都圏(除く東京23区):東京都(東京23区を除く)、神奈川県、千葉県及び埼玉県/関西:大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、和歌山県及び奈良県/中部:愛知県、岐阜県、三重県、静岡県、長野県、山梨県、新潟県、富山県、石川県及び福井県

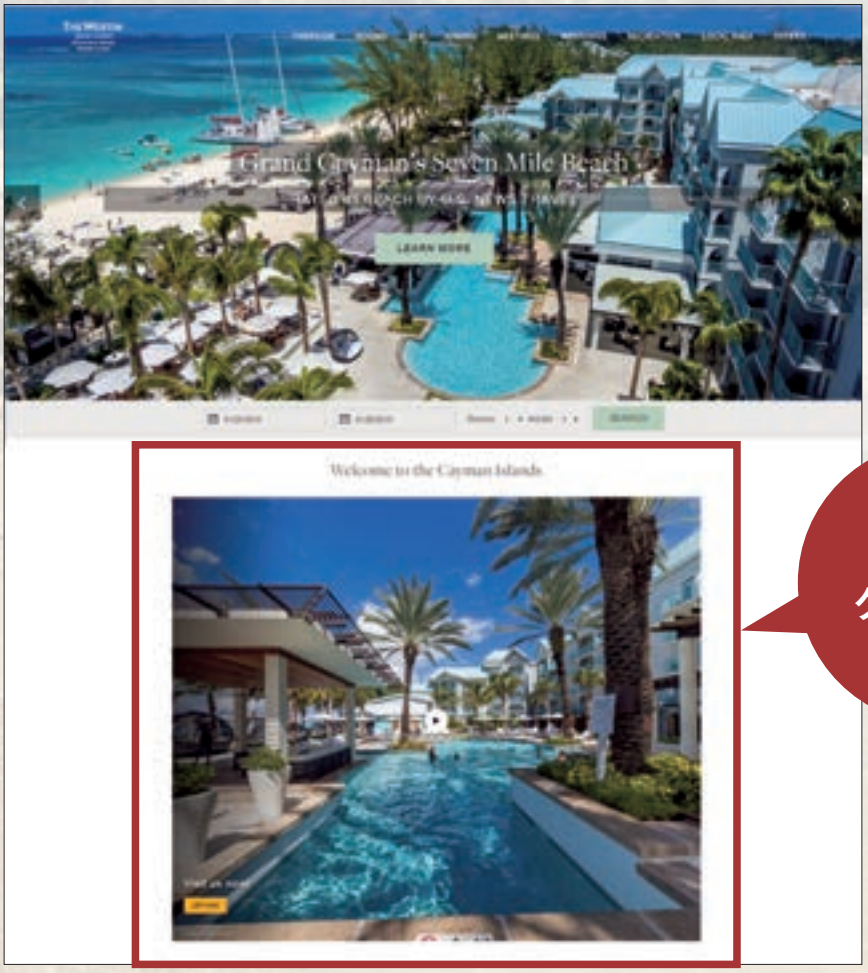
(注5) 取得した投資口は2018年12月期中に全て消却しました。

(注6) 2019年2月21日付で公表した2019年6月期及び2019年12月期の分配金予想値において、投資口数のみ、上記自己投資口の取得を行わなかったと仮定した場合の予想値を記載しています。

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&スパをバーチャル体験してみませんか?

「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」では、公式ウェブサイトより VR（バーチャルリアリティ）オンラインツアーをご体験いただけます。今回はその一部を紙面にてご紹介いたします。

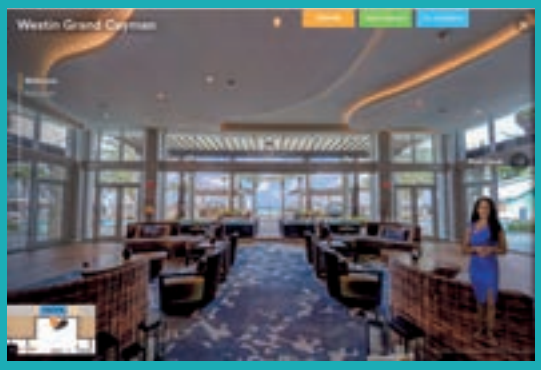
ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ公式ウェブサイトトップページ



ここを
クリック！

https://www.westingrandcayman.com/

START!

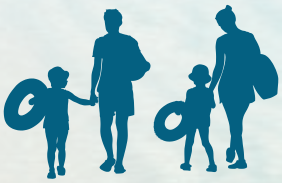


1 エントランス

ようこそ！最初に到着するのがこの開放的なロビーです。窓越しにビーチを眺めながら、ウェルカムカクテルを。

2 プールデッキ

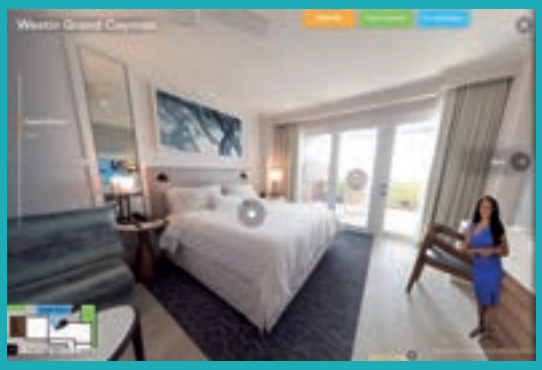
グランドケイマン島で最大の淡水プール。ホットタブ、プールサイドの中庭カフェ、プールバーを楽しむことができます。ウェルカムレセプションが行われ、美しいケイマンの夕日を撮影するのにも最適。



3 プライベートビーチ

世界的に人気の高いリゾート地であるセブンマイルビーチ。ウェスティンはその中に約 200 メートルのプライベートビーチを持っています。ビーチを思う存分楽しんでいただくための様々なサービスも提供しています。

次頁へ

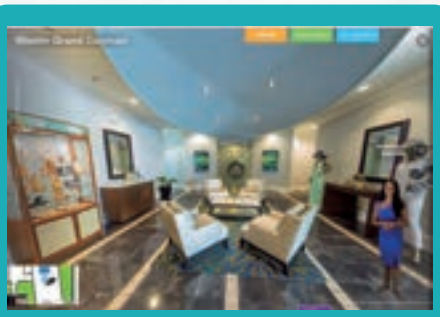


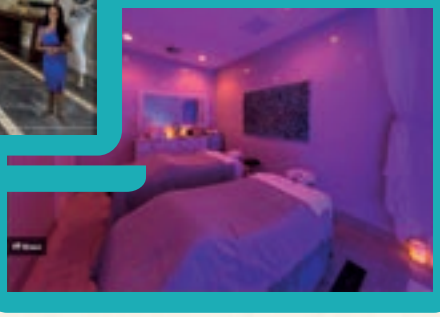
4 客室

様々なタイプのラグジュアリーな客室。セブンマイルビーチの景色を望みながらゆったりしたプライベート空間を味わうことができます。

5 会議室

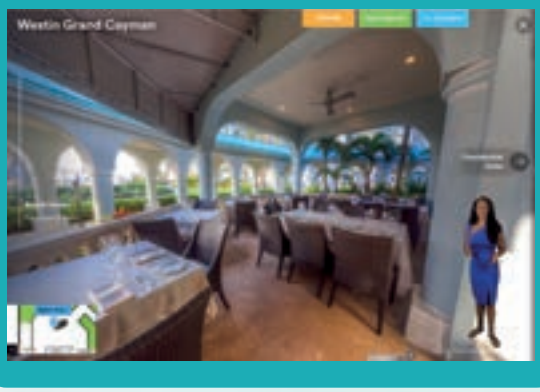
結婚式から企業の会議、イベント等、様々なニーズに対応可能な大きな会議スペースです。





6 スパ

13 のトリートメントルームと 2 つのサウナを備えています。心と体の双方にはたらきかける施術により、宿泊されるお客様に最高のサービスを提供します。



7 レストラン

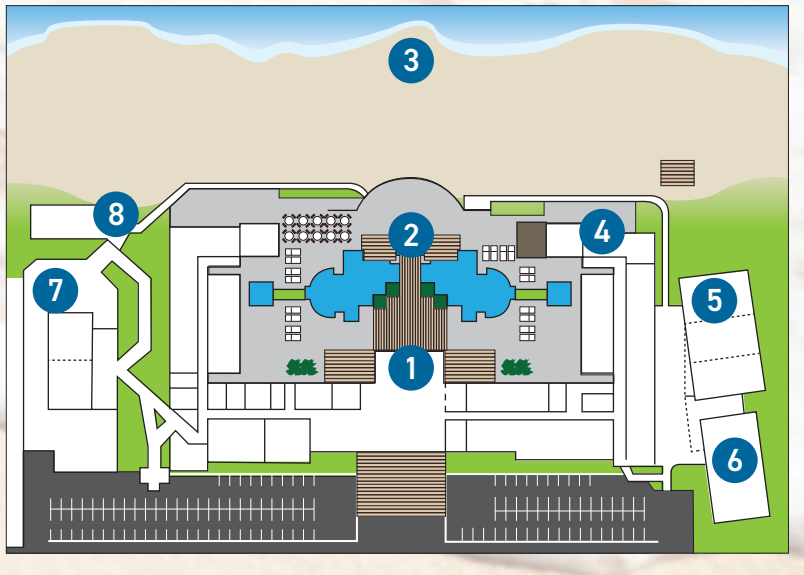
セブンマイルビーチに面した、上質ながらもカジュアルな雰囲気のレストランです。カリブ海、地中海、アジア系の料理を楽しむことができます。

8 テラス

セブンマイルビーチの素晴らしい景色を望む、レストランに隣接したテラス。快適な椅子やテーブルなどの調度品と熱帯植物で、大きな開放感を味わえる空間です。

GOAL!

1. エントランス
2. プールデッキ
3. プライベートビーチ
4. 客室
5. 会議室
6. スパ
7. レストラン
8. テラス



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・ホテル及びマイステイズホテルグループのすべてのホテルに、投資主優待価格でご宿泊いただけます。

※対象の投資主様には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)

対象ホテル	■シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル ■マイステイズホテルグループのすべてのホテル(注2)
対象投資主	基準日時点において10口以上を保有する本投資法人の投資主名簿に記載又は記録された投資主
基準日	各決算期末時点（各年の6月末日／12月末日）
内容	上記記載の対象ホテルにおいて、投資主優待価格での宿泊
利用方法	投資主優待用プランが掲載された所定のウェブサイト経由で予約
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9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3月31日まで

シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル

ホテルエピナール那須

フサキビーチリゾート ホテル&ヴィラズ

ホテルマイステイズプレミア金沢

ホテルマイステイズプレミア赤坂

（注1）上記の投資主優待制度は、2019年3月20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）株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメントが運営するマイステイズブランドの全てのホテルをいい、マイステイズホテルグループ公式サイト（https://www.mystays.com/）に掲載されているホテルが対象となります。
（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 27 期	第 28 期	第 29 期	第 30 期	第 31 期
計算期間				自 2016年 7月 1日 至 2016年12月 31日	自 2017年 1月 1日 至 2017年 6月 30日	自 2017年 7月 1日 至 2017年12月 31日	自 2018年 1月 1日 至 2018年 6月 30日	自 2018年 7月 1日 至 2018年12月 31日
営業成績	営業収益	(注1)	(千円)	9,511,466	9,260,917	12,647,270	13,104,841	14,451,005
	(うち賃貸事業収益)		(千円)	(9,511,466)	(9,260,917)	(11,403,236)	(11,122,481)	(13,604,224)
	営業費用		(千円)	3,577,255	3,916,456	4,423,618	4,671,320	4,936,248
	(うち賃貸事業費用)		(千円)	(3,162,067)	(3,518,684)	(3,962,183)	(4,136,619)	(4,450,676)
	営業利益		(千円)	5,934,211	5,344,461	8,223,652	8,433,520	9,514,756
	経常利益		(千円)	5,431,608	4,702,678	7,303,702	7,722,553	8,384,676
	当期純利益		(千円)	5,431,003	4,702,073	7,303,097	7,721,948	8,384,071
財産等の状況	総資産額	(a)	(千円)	277,361,874	306,421,050	371,758,254	374,512,988	455,362,796
	(対前期比)		(%)	(△2.4)	(10.5)	(21.3)	(0.7)	(21.6)
	有利子負債額		(千円)	142,419,000	163,990,000	186,983,000	189,415,000	229,873,000
	純資産額	(b)	(千円)	131,455,278	139,062,593	181,320,466	181,523,263	221,364,900
	(対前期比)		(%)	(1.1)	(5.8)	(30.4)	(0.1)	(21.9)
	出資総額		(千円)	120,367,271	128,984,946	168,798,455	168,798,455	211,092,540
分配の状況	分配金総額	(c)	(千円)	5,429,192	4,880,081	7,496,535	6,854,248	9,537,291
	配当性向	(注2)	(%)	100.0	102.1	100.3	88.8	110.3
1口当たり情報	発行済投資口数	(d)	(口)	3,675,824	3,860,824	4,793,181	4,793,181	5,666,840
	1口当たり純資産額	(b)/(d) (注3)	(円)	35,762	36,019	37,829	37,871	39,063
	1口当たり分配金額	(c)/(d)	(円)	1,477	1,264	1,564	1,430	1,683
	(うち1口当たり利益分配金額)		(円)	(1,477)	(1,243)	(1,528)	(1,430)	(1,632)
	(うち1口当たり利益超過分配金額)		(円)	(—)	(21)	(36)	(—)	(51)
財務指標	総資産経常利益率 (年換算値)	(注4)	(%)	1.9 (3.8)	1.6 (3.2)	2.2 (4.3)	2.1 (4.2)	2.0 (4.0)
	自己資本利益率 (年換算値)	(注4)	(%)	4.2 (8.2)	3.5 (7.0)	4.6 (9.0)	4.3 (8.6)	4.2 (8.3)
	自己資本比率	(b)/(a) (注4)	(%)	47.4	45.4	48.8	48.5	48.6
	(対前期比増減)		(%)	(1.6)	(△2.0)	(3.4)	(△0.3)	(0.1)
	NOI (Net Operating Income)	(注4)	(千円)	8,414,465	8,023,607	10,008,268	9,758,373	12,192,581

(注1) 営業収益等には、消費税等は含まれていません。
(注2) 配当性向については、以下の計算式により算出したうえ、小数点以下第2位を四捨五入しています。
配当性向＝分配金総額(利益超過分配金を除く)÷当期純利益×100
(注3) 1口当たり純資産額については、表示単位未満を四捨五入により表示しています。
(注4) 記載した指標は以下の方法により算定し、比率の記載については小数第2位を四捨五入により表示しています。
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
賃貸NOI＝賃貸事業収益－賃貸事業費用＋当期減価償却費

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

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

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

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

本資産運用会社は、2018年7月17日付で運用ガイドラインを変更し、海外不動産投資に係る投資方針を定めるとともに、国内ホテルに関する投資方針を変更しています。詳細は後記「（5）運用ガイドラインの変更」をご参照ください。

また、スポンサーであるフォートレス・グループの関係法人との間で締結している優先交渉権に関する覚書（Memorandum of Understanding（MOU））を2018年7月17日付で更新し、2019年2月28日時点において、ホテル19物件、住居8物件の取得に関する優先交渉権を有しており、更なる成長のためのパイプラインを確保しています。

（注1）米国東部標準時間。

（注2）2011年7月、カリオペは本資産運用会社の発行済株式総数の97.35%を取得しており、2013年10月に出資比率は100%となりました。その後、カリオペは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の子会社であるFortress CIM Holdings L.P.に、20.0%をソフトバンクグループに譲渡しており、本書の日付現在、ソフトバンクグループが直接・間接保有をあわせて本資産運用会社の発行済株式総数の100%を保有しています。

（注3）本投資法人が保有する優先出資証券をホテル1物件として計算しています。なお、当該優先出資証券は、本投資法人が保有する、「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」を裏付不動産としてキングダム特定目的会社（以下「本TMK」といいます。）（「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」に係る信託受益権を保有）が発行する優先出資証券178,458口（当該発行後の発行済優先出資証券の49.0%相当）であり、以下「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル（優先出資証券）」ということがあります。なお、当該資産については、裏付不動産の用途区分に基づき「ホテル」に分類し、別段の記載がない限り、優先出資証券に係る本投資法人の出資金額を取得価格として記載しています。また、「裏付不動産」とは、本投資法人が取得する又は保有する匿名組合出資持分に係る匿名組合営業者又は優先出資証券を発行する事業体が取得する又は

保有する不動産関連資産又は不動産関連資産の対象となる不動産であり、本投資法人の収益の源泉となる不動産又は不動産関連資産をいいます。以下同じです。

（注4）本投資法人が保有する匿名組合出資持分を裏付不動産の数に基づきホテル2物件として計算しています。なお、当該匿名組合出資持分は、本投資法人が保有する、「ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート＆スパ」及び「サンシャイン・スイーツ・リゾート」を裏付不動産として保有する英領ケイマン諸島の特別目的会社（「ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート＆スパ」及び「サンシャイン・スイーツ・リゾート」に係る賃借権を保有）であるSeven Mile Resort Holdings Ltd.（以下「資産保有SPC」といいます。）に対する匿名組合出資持分であり、以下「ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート＆スパ（匿名組合出資持分）」及び「サンシャイン・スイーツ・リゾート（匿名組合出資持分）」ということがあります。なお、当該資産については、裏付不動産の用途区分に基づき「ホテル」に分類し、別段の記載がない限り、匿名組合出資持分に係る本投資法人の出資金額を取得価格として記載しています。また、単位未満を切り捨てています。以下同じです。

（注5）本投資法人は匿名組合出資持分に係る出資金額として当初339,836千米ドル（37,534百万円）を出資しましたが、2018年12月10日（ケイマン諸島の現地時間）に出資先の匿名組合営業者（資産保有SPC）が裏付不動産の売主から当初の見積もりの前提を越える額の精算金を受領したことに伴う出資金の一部払戻し（6.8百万米ドル）が実施されたため、本投資法人の匿名組合出資持分に係る出資金額は、一部払戻し後の金額に基づいて算出しています。

（2）投資環境と運用実績

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

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

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

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

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

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

当期の運用状況については、ポートフォリオ全体のNOIは前年同期（2017年12月期）比21.8％（2,184百万円）増の12,192百万円であり、かかるNOIの変動の内訳としては、ホテルポートフォリオにおけるNOIの増加分が24.2％相当の2,419百万円増加した一方、住居ポートフォリオにおけるNOIは内部成長は見

られたものの資産入替の一環としての資産譲渡等により△0.6%相当の55百万円、ホテル及び住居を除いたポートフォリオにおけるNOIは資産譲渡等により△1.9%相当の179百万円、それぞれ減少となっています。また、ポートフォリオ全体の期中平均稼働率（注1）は98.5%と引き続き高水準で推移しました。

当期のホテル及び住居ポートフォリオの実績については以下のとおりです。

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

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

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

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

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

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

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

ホテル51物件（注2）の主要指標

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

住居64物件（注7）の主要指標

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

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

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

（注3） NOIには、シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルを裏付不動産とする本TMKの優先出資証券からの想定配当額を含めています。但し、本TMKの事業年度は、毎年4月1日から9月30日まで及び10月1日から翌年3月31日までであり、本投資法人は各事業年度終了後3か月以内に優先出資証券に係る配当金を受領することとなっており本TMKから月次で配当を受領するわけではないため、各月に係る想定配当額は、裏付不動産であるシェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルの各月の3か月前にあたる月の業績をベースに、当該3か月前の月の本TMK自体の運営管理、借入利息の各種費用の想定額（当該3か月前の月が属する事業年度における本TMKの予算を月次換算した金額）を差し引いて算出した想定配当額に、本投資法人の優先出資証券保有割合に相当する49.0%を乗じて算出した参考値です。また、本投資法人が2018年9月に取得したウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート＆スパ及びサンシャイン・スイーツ・リゾートを裏付不動産とする海外不動産匿名組合出資持分からの想定配当額は含みません。
（注4） 「客室稼働率」は、次の計算式により算出しています。以下同じです。
客室稼働率＝対象期間中に稼働した延べ客室数÷対象期間中の総客室数（客室数×日数）
（注5） 「ADR」とは、平均客室単価（Average Daily Rate）をいい、一定期間の客室売上高合計（サービス料を除きます。）を同期間の販売客室数合計で除した値をいいます。以下同じです。
（注6） 「RevPAR」とは1日当たり総客室数当たり客室収入（Revenues Per Available Room）をいい、一定期間の宿泊売上高合計を同期間の総客室数（客室数×日数）合計で除して算出され、ADRに客室稼働率を乗じた値と同値となります。以下同じです。
（注7） 2018年12月期の期初時点で保有の住居64物件のデータに基づき記載しています。以下同じです。なお、2017年7月以降に取得した物件については、2017年7月1日から本投資法人が保有していると仮定しており、本投資法人による取得前の実績値は、それぞれの売主から提供を受けた実績値を基に算出しています。
（注8） NOIの比較に当たっては、一時的な収益である保険金収入とそれに対応する修繕費、信託分割費用を除外しています。
（注9） 新規契約若しくは更新契約の対象となった契約又はそれらを合わせた全契約において、月額賃料の総額を従前契約の総額と比較しています。
（注10）「更新率」は、当期における期中更新件数を期中更新対象件数で除して算出しています。
（注11）含み益は、当期末の鑑定評価額－当期末の帳簿価格により算出しています。
含み益率は、含み益÷当期末の帳簿価格により算出しています。
（注12）「GOP」とは、売上高営業粗利益（Gross Operating Profit）をいい、テナントのホテル売上高からホテル営業に係る費用（人件費、水道光熱費、広告費等の諸費用）及びオペレーターへの管理業務委託手数料（ある場合）を控除した額であり、本投資法人が賃料として収受する賃貸事業収入をいいます。なお、「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」については、本投資法人の優先出資証券保有割合に相当する49.0%を乗じて算出しています。以下同じです。
（注13）「平均月額賃料坪単価」は、対象期間における各月の賃料収入（共益費収入を含みます。）合計を各月末時点の賃貸面積合計（坪）で除して算出しています。

（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229,873百万円、有利子負債比率（注1）及びLTV（鑑定評価ベース）（注2）はそれぞれ50.2%及び44.2%となり、平均借入利率は0.53%（注3）となりました。

（注1）有利子負債比率の計算は、以下の計算式を用いています。
有利子負債比率＝有利子負債残高（消費税還付対応借入金を除く）÷総資産額×100
（注2）LTV（鑑定評価ベース）の計算は、以下の計算式を用いています。
LTV（鑑定評価ベース）＝有利子負債残高（消費税還付対応借入金を除く）÷鑑定評価額合計（※）×100
（※）優先出資証券については、鑑定評価額が存在しないため、本投資法人による取得価格（17,845百万円）を鑑定評価額として算出しています。匿名組合出資持分については、本投資法人の取得価格（匿名組合出資に係る本投資法人の出資金額から、匿名組合営業者である資産保有SPCが裏付不動産の売主から当初の見積もりの前提を越える額の精算金を受領したことに伴う出資金の一部払戻がなされた後の金額）である333,036千米ドルを2018年7月26日に締結した為替予約契約（2018年9月26日付で実行済み）に基づく米ドルと日本円の為替予約レートである1米ドル＝110.45円で邦貨換算した金額である36,783百万円を当該匿名組合出資持分の鑑定評価額として算出しています。
（注3）平均借入利率（年率）は、借入残高に基づく加重平均により算出し、小数点以下第3位を四捨五入しています。

（ｉ）エクイティ・ファイナンス

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

（ii）デットファイナンス

（a）資金の借入れ

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

また、前記（ｉ）記載のエクイティ・ファイナンスにあわせ、後記「（4）取得資産の概要」に記載の国内ホテル4物件及び海外ホテル2物件に係る匿名組合出資持分の取得資金及びこれに関連する諸費用の一部に充当するため、株式会社みずほ銀行をアレンジャーとするニューシンジケートローン（J）（借入

金額合計：40,458百万円、借入金利：全銀協1か月日本円TIBOR＋0.50%（期間5年）、全銀協1か月日本円TIBOR＋0.40%（期間4年）、全銀協1か月日本円TIBOR＋0.30%（期間3年）並びに全銀協1か月日本円TIBOR＋0.20%（期間1年））による借入れを2018年8月2日付及び2018年9月26日付で実行しました。

（b）投資法人債の発行

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

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

（4）取得資産の概要

（ｉ）国内ホテル4物件の取得

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

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

（注1）取得価格には、固定資産税及び都市計画税の精算分並びに消費税及び地方消費税を含みません。以下同じです。
（注2）2018年6月1日を価格時点とする一般財団法人日本不動産研究所又は株式会社谷澤総合鑑定所による不動産鑑定評価書の鑑定評価額を記載しています。

（ii）海外不動産2物件を裏付不動産とする匿名組合出資持分の取得

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

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

（注1）長期不動産賃借権に相当する権利であり、以下「Leasehold」といいます。また、匿名組合営業者は、FF&Eなどの動産をLeaseholdと併せて取得しました。「FF&E」とは、Furniture、Fixture＆Equipmentの略であり、家具、什器、備品、装飾品及び厨房機器等、ホテル運営に必要な資産をいいます。
（注2）2018年7月26日付で締結された為替予約契約により本投資法人による取得価格（出資金額）は日本円ベースで固定されており、当該為替予約契約における米ドルと日本円の為替予約レートである1米ドル＝110.45円で邦貨換算しています。以下同じです。
（注3）本海外不動産匿名組合出資持分に係る本投資法人の出資金額を記載しています。なお、本投資法人は当初339,836千米ドル（37,534百万円）を出資しましたが、2018年12月10日（ケイマン諸島の現地時間）に出資先の匿名組合営業者である資産保有SPCが裏付不動産の売主から当初の見積もりの前提を越える額の精算金を受領したことに伴う出資金の一部払戻し（6.8百万米ドル）が実施されたため、一部払戻し後の金額を記載しています。また、単位未満を切り捨てています。
（注4）ホテルの運営は、英領ケイマン諸島法に準拠して設立された資産保有SPCとは別の特別目的会社であるSeven Mile Resort Management Ltd.（以下「運営受託SPC」といいます。）が、資産保有SPCとの間で締結しているHotel Management Contract（運営委託契約）により包括的に運営受託しています。なお、資産保有SPC及び運営受託SPCの発行する全てのCommon Share（普通株式）は、一般社団法人及び一般財団法人に関する法律

に基づき設立された一般社団法人が保有しています。当該一般社団法人は、その性質上、ホテル運営に関する金銭分配を受ける権利を有していません。運営受託SPCと資産保有SPCの間の運営委託契約の概要は以下のとおりです。

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

（5）運用ガイドラインの変更

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

（6）業績及び分配の概要

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

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

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

3　増資等の状況

当期末までの過去10年間における増資等の状況は以下のとおりです。

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

（注1）　投資口1口につき5口の投資口分割を行いました。
（注2）　本投資法人を吸収合併存続法人とし、LCPを吸収合併消滅法人とする、投信法第147条に基づく吸収合併を行いました。この吸収合併により、LCPの投資口1口に対して、本投資法人の投資口分割後の投資口4口を全てのLCP投資口について割当交付しました。なお、吸収合併時におけるLCPの発行済投資口の総口数は91,800口でした。
（注3）　1口当たり発行価額9,837円にて既存借入金の返済等を目的として、第三者割当増資による新投資口の発行を行いました。
（注4）　1口当たり発行価額13,340円にて既存借入金の返済等を目的として、第三者割当増資による新投資口の発行を行いました。
（注5）　1口当たり発行価格22,688円（引受価額21,873円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募新投資口の発行を行いました。
（注6）　1口当たり発行価額21,873円にて、手元資金として将来の借入金の返済に充当することを目的として、第三者割当増資による新投資口の発行を行いました。
（注7）　1口当たり発行価格57,817円（引受価額55,941円）にて、新規物件の取得資金の一部に充当することを目的として公募新投資口の発行を行いました。
（注8）　1口当たり発行価額55,941円にて、手元資金として将来の物件取得資金の一部に充当することを目的として、第三者割当増資による新投資口の発行を行いました。
（注9）　1口当たり発行価格81,217円（引受価額78,612円）にて、新規物件の取得資金の一部に充当することを目的として公募新投資口の発行を行いました。
（注10）1口当たり発行価額78,612円にて、手元資金として将来の特定資産の取得資金の一部に充当することを目的として、第三者割当増資による新投資口の発行を行いました。
（注11）2017年2月22日開催の本投資法人役員会において、一時差異等調整引当額の戻入れを決議し、出資総額への組入れを行いました。
（注12）1口当たり発行価格46,897円（引受価額45,370円）にて、新規物件の取得資金の一部に充当することを目的として公募新投資口の発行を行いました。
（注13）1口当たり発行価格44,118円（引受価額42,702円）にて、新規物件の取得資金の一部に充当することを目的として公募新投資口の発行を行いました。
（注14）1口当たり発行価額42,702円にて、手元資金として将来の特定資産の取得資金の一部に充当することを目的として、第三者割当増資による新投資口の発行を行いました。
（注15）1口当たり発行価格45,776円（引受価額44,287円）にて、新規物件の取得資金の一部に充当することを目的として公募新投資口の発行を行いました。
（注16）1口当たり発行価額44,287円にて、新規物件の取得資金の一部に充当することを目的として、第三者割当増資による新投資口の発行を行いました。
（注17）2018年12月13日から2018年12月18日にかけて（約定ベース）、証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。
取得した自己投資口については、2018年12月25日に開催された本投資法人役員会における決議に基づき、その全てを2018年12月28日に消却しました。
また、自己投資口取得に係る取得資金については出資剰余金から控除した結果、出資総額に変更はございません。

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27期	第28期	第29期	第30期	第31期
決算年月	2016年12月	2017年6月	2017年12月	2018年6月	2018年12月
最高	70,300	54,800	50,200	53,000	51,000
最低	49,600	41,500	44,450	46,650	44,800

4　分配金等の実績

当期の利益分配金については、税制の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号）第67条の15第1項）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除いた投信法第136条第1項に定める利益の概ね全額を分配することとしました。

これに加え、本投資法人は、本投資法人の規約第17条第4号に定める金銭の分配の方針に従い、本投資法人が決定する金額による利益を超える金銭の分配（以下「利益超過分配」といいます。）を行います。当期については、一時差異等調整引当額の分配として、税務と会計上の処理の差異から生じる差額の利益超過分配85百万円（1口当たり15円）と、新投資口の発行に係る費用及び借入れに係る一時費用の発生により利益分配の金額が一時的に減少することから、分配金の総額を平準化するための出資の払戻しとして204百万円（1口当たり36円）を分配することとし、投資口1口当たり分配金（利益超過分配金を含みます。）を1,683円としました。

期別		第 27 期	第 28 期	第 29 期	第 30 期	第 31 期
計算期間		自 2016年 7月 1日 至 2016年12月 31日	自 2017年 1月 1日 至 2017年 6月 30日	自 2017年 7月 1日 至 2017年12月 31日	自 2018年 1月 1日 至 2018年 6月 30日	自 2018年 7月 1日 至 2018年12月 31日
当期未処分利益総額	千円	5,659,831	4,708,487	7,212,580	7,610,548	9,140,372
利益留保額	千円	6,414	△90,516	△111,399	756,300	△107,910
金銭の分配金総額	千円	5,429,192	4,880,081	7,496,535	6,854,248	9,537,291
（1口当たり分配金）	円	（1,477）	（1,264）	（1,564）	（1,430）	（1,683）
うち利益分配金総額	千円	5,429,192	4,799,004	7,323,980	6,854,248	9,248,282
（1口当たり利益分配金）	円	（1,477）	（1,243）	（1,528）	（1,430）	（1,632）
うち出資払戻総額	千円	—	81,077	172,554	—	289,008
（1口当たり出資払戻額）	円	（—）	（21）	（36）	（—）	（51）
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	—	46,329	—	—	85,002
（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	（—）	（12）	（—）	（—）	（15）
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	—	34,747	172,554	—	204,006
（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	（—）	（9）	（36）	（—）	（36）

5　今後の運用方針及び対処すべき課題

2019年6月期及び2019年12月期の見通し

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

イ　今後の運用方針及び対処すべき課題

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

また、2017年12月にスポンサーであるフォートレス・グループがソフトバンクグループの子会社となったこと及び2018年3月29日付でソフトバンクグループが直接・間接保有をあわせて本資産運用会社の発行済株式総数の全てを取得したことを受け、本投資法人は、これまで通りフォートレス・グループが有するグローバルな不動産投資運用に関する知見に基づくサポートを活用することに加え、ソフトバンクグループ関係会社を通じて得られるリソースを活用していくことを期待しています。ソフトバンクグループ関係会社は、携帯電話・パソコン双方におけるデジタル・マーケティング、オンライン決済、検索エンジン最適化、AI（人工知能）、ロボット工学といった技術分野において最先端の専門性を有しています。本投資法人は、これらの技術を本投資法人が保有する物件（特にホテル物件）に導入することにより、デジタル・マーケティングの向上、人件費の最小化、顧客サービスの向上等の本投資法人において現在実施されている施策がより促進されると考えています。本投資法人は、これらの最先端技術の利用により、例えば、ロ

ボットの利用を通じた顧客サービスの拡大の他、増加する外国人利用客や外国人によるオンライン・リサーチへの対応の向上、予約及び決済の利便性の向上、客室利用料の設定プロセスの改善、高度化されたAIアルゴリズムの利用によるオーバーブッキングのモニタリング、人件費の削減等を追求することを企図しています。

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

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

今後の成長戦略の詳細は以下のとおりです。

（ｉ）外部成長戦略

新規物件取得について

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

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

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

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

＜フォートレス・グループの関連法人からの物件取得実績（本書の日付現在）＞

時期	取得物件	取得価格合計（百万円）
2012年９月	住居24物件	14,043
2014年５月	ホテル2物件	5,435
2014年７月	ホテル18物件	39,938
2015年２月	ホテル2物件	4,911
2015年７月	ホテル11物件及び住居3物件	35,258
2015年８月	ホテル1物件	5,069
2016年１月	ホテル5物件及び住居1物件	10,207
2016年３月	ホテル4物件及び住居1物件	66,697
2016年６月	ホテル2物件	15,900
2017年３月	住居2物件	24,562
2017年５月	ホテル1物件	8,000
2017年10月	ホテル5物件（注2）	57,444（注2）
2018年２月	ホテル4物件	12,425
2018年６月	ホテル2物件	7,325
2018年８月	ホテル4物件	47,747
2018年９月	ホテル2物件（注3）	36,783（注3）
合計	94物件 （うちホテル63物件／住居31物件）	391,745 （うちホテル340,107／住居51,638）

フォートレス・グループは、日本特化型不動産ファンドであるフォートレス・ジャパン・オポチュニティ・ファンドⅠ、Ⅱ、Ⅲ及びⅣを含む、5本のファンドを運用しています。当該ファンドのコミットメントベースの出資額は合計3,000億円を超え、日本での累計投資物件数は3,500件を上回ります。本投資法人は、将来の更なるポートフォリオの成長の選択肢を確保するため、2019年2月28日時点において、フォートレス・グループの関係法人との間で下表のホテル19件、住居8物件の取得に関する優先交渉権についての覚書を締結しています（注4）。

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

物件番号	物件名称	タイプ（注5）	所在地	客室数/戸数
1	リーガロイヤルホテル京都	フルサービス型	京都府京都市	489
2	ホテルマイステイズプレミア成田	フルサービス型	千葉県成田市	711
3	フサキビーチリゾート ホテル＆ヴィラズ	リゾートタイプ	沖縄県石垣市	188
4	アートホテル旭川	フルサービス型	北海道旭川市	265
5	ホテルマイステイズ金沢キャッスル	宿泊特化型	石川県金沢市	206
6	ホテルマイステイズ松山	フルサービス型	愛媛県松山市	162
7	ホテルマイステイズ札幌中島公園	宿泊特化型	北海道札幌市	86
8	フレックステイイン桜木町	宿泊特化型	神奈川県横浜市	70
9	MyCUBE by MYSTAYS浅草蔵前	宿泊特化型	東京都台東区	161
10	ホテルマイステイズ富士山　展望温泉	リゾートタイプ	山梨県富士吉田市	159
11	ホテルノルド小樽	宿泊特化型	北海道小樽市	98
12	ホテルソニア小樽	宿泊特化型	北海道小樽市	149
13	アートホテル新潟駅前	フルサービス型	新潟県新潟市	304
14	アートホテル石垣島	リゾートタイプ	沖縄県石垣市	245
15	ホテルマイステイズ心斎橋イースト	宿泊特化型	大阪府大阪市	85
16	ホテルマイステイズ札幌アスペン	宿泊特化型	北海道札幌市	305
17	ホテルマイステイズ札幌中島公園別館	宿泊特化型	北海道札幌市	80
18	ホテルマイステイズ札幌すすきの	宿泊特化型	北海道札幌市	104
19	ホテルマイステイズ名寄	宿泊特化型	北海道名寄市	70
ホテル物件小計				3,937
20	グランシャルム広尾	スモール	東京都渋谷区	121
21	グランシャルム吉祥寺	スモール	東京都武蔵野市	28
22	グリーンパティオ野田	スモール	千葉県野田市	240
23	ダイニチ館F45番館	スモール	千葉県浦安市	54
24	グランシャルム浦安	スモール	千葉県浦安市	54
25	グランシャルム浦安5	スモール	千葉県浦安市	54
26	グランシャルム南行徳Ⅰ	スモール	千葉県市川市	52
27	グランシャルム南行徳Ⅱ	スモール	千葉県市川市	48
住居物件小計				651
合　　計				4,588

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

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

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

（注4）当該覚書の有効期限は、覚書の変更日である2018年7月17日から2019年7月16日までです。但し、上記27物件について、本投資法人が取得の検討機会の提供を受ける保証はなく、また取得できる保証もありません。また、当該覚書の変更日時点における優先交渉権の対象物件はホテル19物件、住居9物件でしたが、本投資法人は2019年2月26日付で住居1物件についての優先交渉権を放棄しています。

（注5）タイプについては以下の分類に従っています。
・「宿泊特化型」ホテルとは、客室収入をより重視し、料飲、宴会、スパ又はジム施設等については限定的なサービスの提供にとどめるホテルをいいます。
・「フルサービス型」ホテルとは、宿泊・料飲・宴会部門を有するホテルをいいます。
・「リゾートタイプ」ホテルとは、観光地や保養地に立地し、宿泊・料飲部門及び付帯施設を有するホテルをいいます。
・「スモール」タイプの住居物件とは、30㎡未満の広さの住戸が過半数を占める住居物件をいいます。

物件売却について

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

（ⅱ）内部成長戦略

（ホテル物件）

本投資法人が当期末で保有している国内ホテル64物件（注1）のうち55物件については、変動賃料スキームを採用しています。当該変動賃料スキームは、原則として、ホテル・オペレーターに対するマネジメントフィー控除後の売上高営業粗利益（GOP）の全てを賃料として収受する結果、ホテル収益のアップサイドを本投資法人が直接取り込める仕組みとなっている点に特徴があります。なお、GOPが低下した場合でも、本投資法人は固定賃料により収入の減少を限定的にとどめることができます。また、52物件については、MHM及びMHMの子会社が、洗練されたレベニューマネジメントを実施することにより、収益の最大化を実現しています。本投資法人は、引き続き、ホテル・オペレーターとの運営会議等を通じて保有各ホテルの運営状況・周辺ホテルの状況・市場動向等を的確に把握・分析するとともに、賃料収入増大のための運用を徹底します。

また、ホテルにおいて、客室の改装や什器備品の入替えは収益の維持向上、安定運営には欠かせないものであるため、本投資法人はこれらを計画的に実施します。

（住居物件他）

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

なお、適切な改修・修繕計画の実施は、物件の競争力及び市場価値の維持・向上並びにテナント満足度の向上のために重要であることから、戦略的な計画策定と機動的な実施を徹底します。

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

（ⅲ）財務戦略

当期は、前記「2　当期の資産の運用の経過（3）資金調達の概要（ⅱ）デットファイナンス（b）投資法人債の発行」に記載のとおり、投資法人債を発行し、既存借入金の返済資金を調達するとともに、資金調達コストの低減、平均有利子負債返済期間の長期化、有利子負債の返済期限の更なる分散化及び資金調達方法の多様化を図りました。今後においても、資金調達コストの低減、平均有利子負債返済期間の長期化、有利子負債の返済期限の更なる分散化及び資金調達方法の多様化、これらによる信用格付けの向上を目指し、財務面からの投資主価値の最大化を図ります。

（ⅳ）コンプライアンス・リスクマネジメントについて

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

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

本投資法人は、引き続きコンプライアンス体制の一層の強化に取り組みます。

6　決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。なお、参考情報は以下に記載のとおりです。

（参考情報）

イ　資金調達の概要

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

タームローン（Ⅰ）の概要

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

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

投資法人の概況

1　出資の状況

期別	第 27 期	第 28 期	第 29 期	第 30 期	第 31 期
決算年月	2016年12月31日現在	2017年6月30日現在	2017年12月31日現在	2018年6月30日現在	2018年12月31日現在
発行可能投資口総口数　（口）	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
発行済投資口の総口数　（口）	3,675,824	3,860,824	4,793,181	4,793,181	5,666,840
出資総額　（百万円）	120,367	128,984	168,798	168,798	211,092
投資主数　（人）	15,634	17,493	26,761	27,960	35,228

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）	768,650	13.56
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	565,175	9.97
JP MORGAN CHASE BANK 385628	263,576	4.65
野村信託銀行株式会社（投信口）	197,578	3.48
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	196,571	3.46
BNYM AS AGT/CLTS 10 PERCENT	146,718	2.58
みずほ信託銀行株式会社	131,076	2.31
GCAS BANA LONDON US CLIENT	123,245	2.17
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	117,003	2.06
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	90,313	1.59
合　計	2,599,905	45.87

（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	髙　橋　孝　志 （注1）	オーシャン綜合法律事務所、弁護士（現任）	2,400
	藤　元　拓　志	藤元公認会計士事務所、公認会計士 株式会社ブライセン　社外監査役（現任）	2,400
	田　村　佳　弘 （注1）	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）	400
会計監査人	EY新日本有限責任監査法人（注2）（注3）	—	37,200

（注1）2018年12月12日付で前監督役員の髙橋孝志が辞任し、同日付で田村佳弘が監督役員に就任しました。
（注2）2018年7月1日付で、新日本有限責任監査法人からEY新日本有限責任監査法人へ名称変更しています。以下同じです。
（注3）会計監査人への報酬の総額には、コンフォートレター作成業務に係る報酬20,400千円が含まれています。
（注4）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。

4　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（機関運営（注1）・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2））	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）	株式会社EPコンサルティングサービス
特別口座管理機関	三菱UFJ信託銀行株式会社（注3）/三井住友信託銀行株式会社（注4）
一般事務受託者（投資法人債に係る財務代理等）	株式会社みずほ銀行、株式会社三井住友銀行

（注1）本投資法人の機関の運営に関する事務のうち、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委託しています。
（注2）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3）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4）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　本投資法人の財産の構成

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

（注1）首都圏とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を表しています。
（注2）「保有総額」は、取得価額（取得に伴う付随費用を含みます。）から、減価償却累計額を控除した金額であり、期末日時点の貸借対照表計上額です。
（注3）「ホテルマイステイズ羽田」に係る資産の一部が該当します。
（注4）「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」を裏付不動産（キングダム特定目的会社が取得する信託受益権の信託財産であり、キングダム特定目的会社の収益の源泉となる不動産）とするキングダム特定目的会社が発行する優先出資証券です。
（注5）「ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート＆スパ」及び「サンシャイン・スイーツ・リゾート」を裏付不動産とする英領ケイマン諸島の特別目的会社に対する本投資法人の匿名組合出資持分です。
（注6）「資産総額計」の（　）内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産等の保有に相当する部分（優先出資証券及び匿名組合出資持分の保有額は含みません。）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（㎡）	賃貸面積（㎡）	稼働率（%）（注2）（注3）	対総賃貸事業収入比率（%）（注3）	主たる用途
D43	ホテルマイステイズ五反田駅前	26,436	10,137.88	10,137.88	100.0	3.6	ホテル
A105	ロイヤルパークスタワー南千住	22,130	39,113.46	36,734.68	93.9	5.8	住居
D60	ホテルマイステイズプレミア赤坂	20,668	8,620.69	8,620.69	100.0	3.4	ホテル
D44	ホテルエピナール那須	19,911	37,702.33	37,702.33	100.0	8.2	ホテル
D61	ホテルマイステイズプレミア札幌パーク	16,682	21,670.64	21,670.64	100.0	3.2	ホテル
D47	ホテルマイステイズプレミア金沢	13,227	13,250.03	13,250.03	100.0	2.8	ホテル
D50	ホテルマイステイズ新大阪コンファレンスセンター	13,009	13,026.99	13,026.99	100.0	2.9	ホテル
D51	ホテルマイステイズプレミア大森	9,746	11,849.61	11,849.61	100.0	2.2	ホテル
D52	別府亀の井ホテル	8,553	19,422.08	19,422.08	100.0	3.1	ホテル
D49	ホテルマイステイズプレミア浜松町	8,017	6,151.93	6,151.93	100.0	1.9	ホテル
合　計		158,384	180,945.64	178,566.86	98.7	37.1	

（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）「稼働率」は、賃貸面積÷賃貸可能面積の式により算出しています。
（注3）「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。

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（㎡）	期末算定価額（百万円）（注2）	帳簿価額（百万円）
A26	日神パレステージ代田橋	東京都杉並区和泉一丁目31番2号	信託受益権(注3)	1,771.13	1,210	1,104
A27	日神パレステージ東長崎	東京都豊島区長崎五丁目4番1号	信託受益権(注3)	2,681.94	1,330	1,065
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	1,030	844
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	1,140	963
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	1,430	1,344
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3)	3,029.16	1,090	1,064
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3)	1,858.44	1,180	948
A34	ベルファース上野御徒町	東京都台東区東上野一丁目27番5号	信託受益権(注3)	1,351.11	1,090	935
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3)	1,562.26	1,010	808
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3)	1,015.34	770	736
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	669	640
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3)	1,167.50	638	698
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	499	652
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3)	1,210.74	755	527
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3)	1,047.75	535	556
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3)	557.05	621	553
A45	ワコーレ綱島Ⅰ	神奈川県横浜市港北区樽町二丁目7番47号	信託受益権(注3)	907.46	515	520
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3)	815.77	573	510
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3)	2,040.27	497	515
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3)	871.35	554	446
A51	シティハウス東京新橋	東京都港区新橋六丁目19番1号	信託受益権	3,364.00	3,360	2,293
A52	ウィンベル神楽坂	東京都新宿区新小川町6番15号	信託受益権	4,032.70	4,280	3,017
A53	西早稲田クレセントマンション	東京都新宿区西早稲田三丁目18番9号	信託受益権	4,310.77	2,650	1,885
A54	レキシントン・スクエア曙橋	東京都新宿区余丁町3番8号	信託受益権	1,987.88	1,950	1,306
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	1,130	813
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	740	550
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	1,390	1,008
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	588	383
A65	レキシントン・スクエア萩野町	宮城県仙台市宮城野区萩野町一丁目15番16号	信託受益権	1,528.58	453	277
A66	ヴィスコンティ覚王山	愛知県名古屋市千種区御棚町二丁目44番	信託受益権	705.75	281	230
A71	レキシントン・スクエア代田橋	東京都杉並区和泉一丁目33番18号	信託受益権	1,430.64	1,260	838
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	650	432
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	1,290	937
A75	スペーシア恵比寿	東京都渋谷区東三丁目6番22号	信託受益権	7,794.91	8,280	6,446
A76	ネオ・プロミネンス	東京都北区志茂三丁目21番5号	信託受益権	3,574.70	2,100	1,603
A77	インボイス新神戸レジデンス	兵庫県神戸市中央区生田町三丁目3番8号	信託受益権	2,773.71	1,430	1,152
A78	コスモコート元町	兵庫県神戸市中央区元町通三丁目12番20号	信託受益権	2,310.49	1,110	881
A79	レーベスト本陣	愛知県名古屋市中村区鳥居通二丁目13番	信託受益権	1,933.80	831	607
A80	レーベスト松原	愛知県名古屋市中区松原三丁目13番12号	信託受益権	1,955.40	815	596
A82	アルバ則武新町	愛知県名古屋市西区則武新町三丁目6番8号	信託受益権	1,731.68	752	547
A83	レーベスト名駅南	愛知県名古屋市中村区名駅南二丁目13番33号	信託受益権	1,634.60	769	537
A84	レーベスト平安	愛知県名古屋市北区平安二丁目13番17号	信託受益権	1,554.03	727	537
A85	ヴァンデュール浜大津駅前	滋賀県大津市浜大津一丁目2番15号	信託受益権	2,670.66	736	516
A86	サルボサーラ	大阪府大阪市中央区島之内二丁目6番21号	信託受益権	1,428.12	652	494
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	650	506
A88	ルナコート江戸堀	大阪府大阪市西区江戸堀三丁目4番11号	信託受益権	1,185.50	584	478
A89	ウィンテージ神戸元町	兵庫県神戸市中央区元町通七丁目2番2号	信託受益権	1,433.35	626	461
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	642	426
A91	コーポ東洞院	京都府京都市中京区東洞院通二条下る瓦之町380番1ほか2筆	信託受益権	1,029.05	540	411
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	541	388
A93	シエテ南塚口	兵庫県尼崎市南塚口町3番18号	信託受益権	1,020.86	446	348
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	457	341
A95	HERMITAGE NANBA WEST	大阪府大阪市浪速区桜川四丁目10番3号	信託受益権	992.76	447	326
A96	センチュリーパーク新川1番館	愛知県名古屋市港区新川町四丁目1番2	信託受益権	1,477.62	452	318
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	328	312
A98	リトルリバー本町橋	大阪府大阪市中央区本町橋1番34号	信託受益権	974.81	389	287
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	332	271
A100	シティコート北1条	北海道札幌市中央区北一条東一丁目6番3号	信託受益権	5,230.18	2,040	1,749

不動産等の名称		所在地（注1）	所有形態	賃貸可能面積（㎡）	期末算定価額（百万円）（注2）	帳簿価額（百万円）
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	1,810	1,680
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	1,820	1,624
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	信託受益権	8,776.26	3,130	2,825
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	5,560	4,951
A105	ロイヤルパークスタワー南千住	東京都荒川区南千住四丁目7番3号	信託受益権	39,113.46	23,100	22,130
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	2,790	2,727
小　計				182,093.86	102,044	85,908
B17	レキシントン・プラザ八幡	宮城県仙台市青葉区八幡三丁目1番50号	信託受益権	8,419.15	3,720	3,040
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	2,450	1,826
小　計				26,859.73	6,170	4,866
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	4,930	2,982
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	4,620	2,543
D03	ホテルマイステイズ京都四条	京都府京都市下京区四条通油小路東入ル傘鉾町52	信託受益権	7,241.51	14,300	5,922
D04	マイステイズ新浦安コンファレンスセンター	千葉県浦安市明海二丁目1番4号	信託受益権	6,232.30	7,280	4,704
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	6,710	4,821
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	7,490	3,812
D07	ホテルマイステイズ名古屋栄	愛知県名古屋市中区東桜二丁目23番22号	信託受益権	9,064.71	6,410	2,692
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	6,940	2,398
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	3,560	1,983
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	2,870	1,816
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	5,700	1,497
D12	フレックステイイン飯田橋	東京都新宿区新小川町3番26号	信託受益権	2,953.38	1,980	1,364
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	2,190	1,254
D14	フレックステイイン品川	東京都品川区北品川一丁目22番19号	信託受益権	1,134.52	1,960	1,206
D15	フレックステイイン常盤台	東京都板橋区常盤台一丁目52番5号	信託受益権	2,539.75	2,100	1,214
D16	フレックステイイン巣鴨	東京都豊島区巣鴨三丁目6番16号	信託受益権	2,089.86	2,050	1,131
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	4,300	1,147
D18	フレックステイイン清澄白河	東京都江東区常盤一丁目12番16号	信託受益権	2,673.64	1,250	723
D19	フレックステイイン中延P1	東京都品川区二葉四丁目27番12号	信託受益権	770.56	769	571
D20	フレックステイイン中延P2	東京都品川区二葉四丁目27番8号	信託受益権	391.49	370	289
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	6,568.51	9,720	7,821
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	7,961.26	3,700	2,830
D23	フレックステイイン白金	東京都港区白金五丁目10番15号	信託受益権	1,754.06	2,220	2,100
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	8,160	7,412
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	4,349.67	7,170	5,427
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	3,850	3,712
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	4,770	3,626
D28	ホテルビスタ清水	静岡県静岡市清水区真砂町1番23号	信託受益権	3,559.81	2,340	2,062
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	1,840	1,599
D30	フレックステイイン東十条	東京都北区中十条二丁目10番2号	信託受益権	1,714.53	1,340	1,269
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	1,610	1,232
D32	フレックステイイン川崎貝塚	神奈川県川崎市川崎区貝塚一丁目13番2号	信託受益権	1,190.57	1,150	928
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	1,110	935
D34	フレックステイイン川崎小川町	神奈川県川崎市川崎区小川町15番9号	信託受益権	725.60	1,030	884
D35	フレックステイイン江古田	東京都練馬区栄町8番6号	信託受益権	3,932.93	4,820	4,914
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	1,230	1,122
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	1,220	1,096
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	3,050	3,077
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	1,220	1,085
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	3,660.96	1,160	1,068
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	3,099.90	1,070	965
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	906	804
D43	ホテルマイステイズ五反田駅前（注4）	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	26,600	26,436
D44	ホテルエピナール那須	栃木県那須郡那須町大字高久丙海道上1番10他59筆	信託受益権	37,702.33	23,100	19,911
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	8,740	7,876
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	7,040	7,843
D47	ホテルマイステイズプレミア金沢	石川県金沢市広岡二丁目13番1号	信託受益権	13,250.03	14,500	13,227
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	2,220	2,117
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	9,800	8,017
D50	ホテルマイステイズ新大阪コンファレンスセンター	大阪府大阪市淀川区西中島六丁目2番4他2筆	信託受益権	13,026.99	13,500	13,009
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11番2他13筆	信託受益権	11,849.61	10,100	9,746
D52	別府亀の井ホテル	大分県別府市中央町2160番1他12筆	信託受益権	19,422.08	9,010	8,553

不動産等の名称		所在地（注1）	所有形態	賃貸可能面積（㎡）	期末算定価額（百万円）（注2）	帳簿価額（百万円）
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	8,300	7,765
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	5,490	5,293
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	2,810	2,750
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	14,826.30	2,760	2,698
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	3,254.69	1,640	1,581
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	4,140	4,073
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	3,290	3,256
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	21,400	20,668
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	17,000	16,682
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	5,370	5,277
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	5,090	5,026
小　　計				359,326.87	354,366	291,874
合　　計				568,280.46	462,580	382,649

（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）「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、株式会社アセッ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及び大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。
（注3）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」、「日神パレステージ東長崎」、「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4）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。

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30期（2018年1月1日～2018年6月30日）				第31期（2018年7月1日～2018年12月31日）			
		テナント総数（期末時点）（件）	稼働率（期末時点）（%）（注1）（注3）	賃貸事業収入（期間中）（千円）（注2）	対総賃貸事業収入比率（%）（注3）	テナント総数（期末時点）（件）	稼働率（期末時点）（%）（注1）（注3）	賃貸事業収入（期間中）（千円）（注2）	対総賃貸事業収入比率（%）（注3）
A26	日神パレステージ代田橋	1	95.1	38,880	0.3	1	93.0	39,267	0.3
A27	日神パレステージ東長崎	1	100.0	47,087	0.4	1	100.0	47,028	0.3
A28	グロースメゾン五反田	1	100.0	27,485	0.2	1	100.0	27,510	0.2
A29	グロースメゾン亀戸	1	95.4	35,011	0.3	1	92.4	33,923	0.2
A30	エメラルドハウス	1	100.0	49,218	0.4	1	96.9	43,591	0.3
A31	アルモニー御茶ノ水（注4）	—	—	6,624	0.1	—	—	—	—
A32	サンクレスト石神井公園	1	97.1	37,634	0.3	1	100.0	37,426	0.3
A33	グロースメゾン新横浜	1	98.5	36,661	0.3	1	97.1	37,068	0.3
A34	ベルファース上野御徒町	1	96.9	33,499	0.3	1	93.7	31,321	0.2
A35	グランリール亀戸	1	100.0	26,619	0.2	1	100.0	26,669	0.2
A36	グロースメゾン池袋（注4）	—	—	4,168	0.0	—	—	—	—
A37	グロースメゾン用賀	1	97.4	22,616	0.2	1	100.0	22,841	0.2
A38	ルート立川	1	100.0	21,540	0.2	1	96.6	22,005	0.2
A39	渋谷本町マンション	1	92.2	19,472	0.2	1	100.0	19,320	0.1
A40	シティハイツ砧	1	100.0	18,102	0.2	1	83.8	17,354	0.1
A41	アクシーズタワー川口並木	1	98.2	24,754	0.2	1	94.7	25,689	0.2
A42	キャピタルハイツ神楽坂（注4）	—	—	3,226	0.0	—	—	—	—
A43	カレッジスクエア町田	1	100.0	17,484	0.2	1	100.0	17,484	0.1
A44	ベレール目黒	1	96.1	16,143	0.1	1	84.2	16,578	0.1
A45	ワコーレ綱島Ⅰ	1	96.0	18,127	0.2	1	91.8	19,214	0.1
A46	フォロス中村橋	1	95.1	18,716	0.2	1	94.3	18,050	0.1
A47	グロースメゾン海神	1	93.5	22,200	0.2	1	91.9	22,451	0.2
A48	カレッジスクエア町屋	1	100.0	14,706	0.1	1	100.0	14,706	0.1
A51	シティハウス東京新橋	1	98.0	92,985	0.8	1	95.4	95,901	0.7
A52	ウィンベル神楽坂	1	98.2	109,221	1.0	1	97.5	107,082	0.8
A53	西早稲田クレセントマンション	1	98.4	74,348	0.7	1	98.4	75,120	0.6
A54	レキシントン・スクエア曙橋	1	99.0	51,097	0.5	1	95.4	51,094	0.4
A59	藤和シティコープ新大塚Ⅱ	1	96.1	35,917	0.3	1	98.7	36,515	0.3
A61	ビクセル武蔵関	1	98.5	24,762	0.2	1	95.7	23,412	0.2
A63	藤和シティコープ浅間町	1	93.1	54,977	0.5	1	94.9	60,158	0.4

不動産等の名称		第30期（2018年1月1日～2018年6月30日）				第31期（2018年7月1日～2018年12月31日）			
		テナント総数（期末時点）（件）	稼働率（期末時点）（%）（注1）（注3）	賃貸事業収入（期間中）（千円）（注2）	対総賃貸事業収入比率（%）（注3）	テナント総数（期末時点）（件）	稼働率（期末時点）（%）（注1）（注3）	賃貸事業収入（期間中）（千円）（注2）	対総賃貸事業収入比率（%）（注3）
A64	ロイヤルパーク大町	1	96.4	27,001	0.2	1	89.8	26,333	0.2
A65	レキシントン・スクエア萩野町	1	97.4	18,145	0.2	1	86.9	17,473	0.1
A66	ヴィスコンティ覚王山	1	100.0	11,157	0.1	1	87.3	11,499	0.1
A71	レキシントン・スクエア代田橋	1	97.9	33,079	0.3	1	92.2	32,332	0.2
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	1	100.0	18,426	0.2	1	93.9	18,341	0.1
A73	AMS TOWER 南6条	1	82.9	42,761	0.4	1	79.7	42,547	0.3
A75	スペーシア恵比寿	1	95.6	208,597	1.9	1	96.9	216,468	1.6
A76	ネオ・プロミネンス	1	98.3	67,322	0.6	1	98.4	68,104	0.5
A77	インボイス新神戸レジデンス	1	99.1	50,828	0.5	1	96.8	50,284	0.4
A78	コスモコート元町	1	98.7	38,268	0.3	1	100.0	36,911	0.3
A79	レーベスト本陣	1	93.7	31,286	0.3	1	97.5	31,863	0.2
A80	レーベスト松原	1	98.1	30,439	0.3	1	89.4	28,231	0.2
A82	アルバ則武新町	1	95.1	28,107	0.3	1	95.8	26,537	0.2
A83	レーベスト名駅南	1	90.5	25,584	0.2	1	92.4	26,083	0.2
A84	レーベスト平安	1	96.8	23,865	0.2	1	96.8	23,708	0.2
A85	ヴァンデュール浜大津駅前	1	91.2	33,886	0.3	1	88.9	32,437	0.2
A86	サルボサーラ	1	92.6	25,210	0.2	1	96.7	24,690	0.2
A87	エクセレンテ神楽坂	1	94.1	19,969	0.2	1	94.1	19,304	0.1
A88	ルナコート江戸堀	1	96.0	21,320	0.2	1	91.9	20,935	0.2
A89	ウィンテージ神戸元町	1	98.3	22,778	0.2	1	91.4	21,024	0.2
A90	クイーンズコート福住	1	100.0	18,525	0.2	1	90.3	17,471	0.1
A91	コーポ東洞院	1	100.0	19,154	0.2	1	100.0	19,061	0.1
A92	ベレール大井町	1	100.0	15,490	0.1	1	100.0	16,256	0.1
A93	シエテ南塚口	1	100.0	17,437	0.2	1	100.0	17,475	0.1
A94	プライムライフ三宮磯上公園	1	100.0	15,488	0.1	1	100.0	15,351	0.1
A95	HERMITAGE NANBA WEST	1	100.0	16,083	0.1	1	100.0	15,917	0.1
A96	センチュリーパーク新川1番館	1	88.6	20,955	0.2	1	95.4	18,335	0.1
A97	ウエストアベニュー	1	97.5	12,185	0.1	1	82.5	12,191	0.1
A98	リトルリバー本町橋	1	100.0	14,005	0.1	1	90.7	14,276	0.1
A99	プライムライフ御影	1	100.0	12,672	0.1	1	100.0	12,806	0.1
A100	シティコート北1条	1	98.4	66,770	0.6	1	97.1	67,359	0.5
A101	リエトコート向島	1	99.0	55,654	0.5	1	99.0	55,585	0.4
A102	リエトコート西大島	1	99.0	48,968	0.4	1	98.8	49,528	0.4
A103	ロイヤルパークス桃坂	4	90.0	155,151	1.4	1	92.4	151,765	1.1
A104	ロイヤルパークス新田	4	100.0	217,076	2.0	1	100.0	219,286	1.6
A105	ロイヤルパークスタワー南千住	1	93.1	763,803	6.9	1	93.9	782,653	5.8
A106	ロイヤルパークスシーサー南千住	1	96.9	113,119	1.0	1	96.2	115,307	0.8
小計		70	95.8	3,363,873	30.2	64	95.2	3,364,532	24.7
B14	レキシントン・プラザ西五反田（注4）	—	—	59,893	0.5	—	—	—	—
B15	クロス・スクェアNAKANO（注4）	—	—	7,963	0.1	—	—	—	—
B16	大木青葉ビル（注4）	—	—	6,862	0.1	—	—	—	—
B17	レキシントン・プラザ八幡	1	100.0	164,195	1.5	1	100.0	167,590	1.2
B18	イオンタウン須賀川	1	100.0	141,593	1.3	1	100.0	141,782	1.0
小計		2	100.0	380,507	3.4	2	100.0	309,373	2.3
D01	ホテルマイステイズ神田	1	100.0	111,338	1.0	1	100.0	123,768	0.9
D02	ホテルマイステイズ浅草	1	100.0	106,530	1.0	1	100.0	121,636	0.9
D03	ホテルマイステイズ京都四条	1	100.0	190,995	1.7	1	100.0	227,490	1.7
D04	マイステイズ新浦安コンファレンスセンター	1	100.0	170,174	1.5	1	100.0	205,900	1.5
D05	ホテルマイステイズ舞浜	1	100.0	110,898	1.0	1	100.0	189,291	1.4
D06	ホテルマイステイズプレミア堂島	1	100.0	180,563	1.6	1	100.0	216,347	1.6
D07	ホテルマイステイズ名古屋栄	1	100.0	189,920	1.7	1	100.0	197,973	1.5
D08	ホテルマイステイズ堺筋本町	1	100.0	134,391	1.2	1	100.0	132,868	1.0
D09	ホテルマイステイズ横浜	1	100.0	118,488	1.1	1	100.0	130,202	1.0
D10	ホテルマイステイズ日暮里	1	100.0	61,962	0.6	1	100.0	65,902	0.5
D11	ホテルマイステイズ福岡天神南	1	100.0	145,371	1.3	1	100.0	159,191	1.2
D12	フレックステイイン飯田橋	1	100.0	53,416	0.5	1	100.0	56,393	0.4
D13	ホテルマイステイズ上野稲荷町	1	100.0	49,251	0.4	1	100.0	51,469	0.4
D14	フレックステイイン品川	1	100.0	43,770	0.4	1	100.0	49,754	0.4

不動産等の名称		第30期（2018年1月1日～2018年6月30日）				第31期（2018年7月1日～2018年12月31日）			
		テナント総数（期末時点）（件）	稼働率（期末時点）（%）（注1）（注3）	賃貸事業収入（期間中）（千円）（注2）	対総賃貸事業収入比率（%）（注3）	テナント総数（期末時点）（件）	稼働率（期末時点）（%）（注1）（注3）	賃貸事業収入（期間中）（千円）（注2）	対総賃貸事業収入比率（%）（注3）
D15	フレックステイイン常盤台	1	100.0	55,215	0.5	1	100.0	64,484	0.5
D16	フレックステイイン巣鴨	1	100.0	55,232	0.5	1	100.0	57,828	0.4
D17	ホテルマイステイズ大手前	1	100.0	94,122	0.8	1	100.0	78,849	0.6
D18	フレックステイイン清澄白河	1	100.0	36,792	0.3	1	100.0	37,478	0.3
D19	フレックステイイン中延P1	1	100.0	22,984	0.2	1	100.0	23,371	0.2
D20	フレックステイイン中延P2	1	100.0	11,873	0.1	1	100.0	10,941	0.1
D21	アパホテル横浜関内	1	100.0	229,000	2.1	1	100.0	235,819	1.7
D22	ホテルマイステイズ函館五稜郭	1	100.0	76,850	0.7	1	100.0	152,700	1.1
D23	フレックステイイン白金	1	100.0	55,163	0.5	1	100.0	58,240	0.4
D24	ホテルマイステイズ羽田	1	100.0	183,749	1.7	1	100.0	196,075	1.4
D25	ホテルマイステイズ亀戸P1	1	100.0	183,133	1.6	1	100.0	196,939	1.4
D26	ホテルマイステイズ上野入谷口	1	100.0	95,011	0.9	1	100.0	97,482	0.7
D27	ホテルマイステイズ亀戸P2	1	100.0	120,229	1.1	1	100.0	130,200	1.0
D28	ホテルビスタ清水	1	100.0	61,652	0.6	1	100.0	67,072	0.5
D29	スーパーホテル新橋・烏森口	1	100.0	39,426	0.4	1	100.0	39,426	0.3
D30	フレックステイイン東十条	1	100.0	38,349	0.3	1	100.0	40,795	0.3
D31	ホテルマイステイズ宇都宮	1	100.0	99,599	0.9	1	100.0	93,022	0.7
D32	フレックステイイン川崎貝塚	1	100.0	32,101	0.3	1	100.0	33,169	0.2
D33	コンフォートホテル富山駅前	1	100.0	35,928	0.3	1	100.0	35,928	0.3
D34	フレックステイイン川崎小川町	1	100.0	25,463	0.2	1	100.0	24,812	0.2
D35	フレックステイイン江古田	1	100.0	115,864	1.0	1	100.0	117,226	0.9
D36	スーパーホテル東京・JR立川北口	1	100.0	31,787	0.3	1	100.0	31,787	0.2
D37	スーパーホテルJR上野入谷口	1	100.0	27,275	0.2	1	100.0	27,275	0.2
D38	ホテルマイステイズ心斎橋	1	100.0	67,682	0.6	1	100.0	63,148	0.5
D39	コンフォートホテル黒崎	1	100.0	37,894	0.3	1	100.0	37,894	0.3
D40	コンフォートホテル前橋	2	100.0	43,811	0.4	2	100.0	43,811	0.3
D41	コンフォートホテル燕三条	2	100.0	34,949	0.3	2	100.0	34,949	0.3
D42	コンフォートホテル北見	1	100.0	30,300	0.3	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	482,750	4.3	1	100.0	490,844	3.6
D44	ホテルエピナール那須	1	100.0	576,941	5.2	1	100.0	1,112,683	8.2
D45	ホテルマイステイズ福岡天神	1	100.0	218,700	2.0	1	100.0	230,688	1.7
D46	ホテルマイステイズ浜松町	1	100.0	112,104	1.0	1	100.0	123,902	0.9
D47	ホテルマイステイズプレミア金沢	1	100.0	306,064	2.8	1	100.0	376,887	2.8
D48	高松 東急REIホテル	3	100.0	105,549	0.9	3	100.0	111,564	0.8
D49	ホテルマイステイズプレミア浜松町	1	100.0	223,983	2.0	1	100.0	257,330	1.9
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	393,186	3.5	1	100.0	388,013	2.9
D51	ホテルマイステイズプレミア大森	1	100.0	273,325	2.5	1	100.0	303,088	2.2
D52	別府亀の井ホテル	1	100.0	347,901	3.1	1	100.0	419,762	3.1
D53	ホテルマイステイズ札幌駅北口	1	100.0	221,703	2.0	1	100.0	272,140	2.0
D54	ホテルマイステイズ横浜関内	1	100.0	133,413	1.2	1	100.0	152,128	1.1
D55	アートホテル上越	1	100.0	145,193	1.3	1	100.0	117,197	0.9
D56	アートホテル弘前シティ	1	100.0	152,005	1.4	1	100.0	139,786	1.0
D57	ホテルマイステイズ大分	1	100.0	69,444	0.6	1	100.0	60,723	0.4
D58	ホテルマイステイズ五反田	1	100.0	3,843	0.0	1	100.0	128,296	0.9
D59	ホテルマイステイズ立川	1	100.0	3,472	0.0	1	100.0	111,170	0.8
D60	ホテルマイステイズプレミア赤坂	—	—	—	—	1	100.0	468,926	3.4
D61	ホテルマイステイズプレミア札幌パーク	—	—	—	—	1	100.0	441,019	3.2
D62	ホテルマイステイズ上野イースト	—	—	—	—	1	100.0	143,237	1.1
D63	ホテルマイステイズ御堂筋本町	—	—	—	—	1	100.0	91,700	0.7
小　計		63	100.0	7,378,100	66.3	67	100.0	9,930,318	73.0
合　計		135	98.6	11,122,481	100.0	133	98.5	13,604,224	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）「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。
（注3）「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4）「アルモニー御茶ノ水」、「グロースメゾン池袋」、「キャピタルハイツ神楽坂」、「クロス・スクエアNAKANO」及び「大木青葉ビル」は2018年1月31日に、「レキシントン・プラザ西五反田」は2018年3月9日に譲渡しました。

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	—	17,856	—	（注1）（注2）
Seven Mile Resort Holdings Ltd.匿名組合出資	匿名組合出資持分	—	—	36,783	—	36,783	—	（注1）（注3）
合　計			—	54,640	—	54,640	—	

（注1）当該優先出資証券及び当該匿名組合出資持分の評価額については、取得原価を表示しています。
（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。
（注3）本投資法人は、「ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート＆スパ」及び「サンシャイン・スイーツ・リゾート」を裏付不動産とする英領ケイマン諸島の特別目的会社（Seven Mile Resort Holdings Ltd.）の匿名組合出資持分（持分100.0%）を保有しています。

7　特定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	71,640,000	34,729,000	48,781
	通貨オプション取引売建 米ドル・コール （オプション料）	4,444,000 （△124,943）	1,903,000 （△53,157）	（△87,318）
	通貨オプション取引買建 米ドル・プット （オプション料）	4,444,000 （140,288）	1,903,000 （88,792）	（162,566）

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

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	400,506	480,436	92.9	130
英領ケイマン諸島	36,783	36,783	7.1	2
合　計	437,290	517,220	100.0	132

（注1）「保有総額」欄は、2018年12月31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。なお、英領ケイマン諸島には匿名組合出資金額が含まれています。
（注2）「期末算定価額」欄には、2018年12月31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匿名組合出資額の「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、取得原価を、為替予約取引により固定された為替レート（1米ドル＝110.45円（小数点第3位を切捨て））を用いて円貨に換算しています。

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

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910,527千円であり、当期費用に区分された修繕費26,602千円と合わせ、937,129千円の工事を実施しています。

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

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

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

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30期 （自 2018年 1 月 1 日 至 2018年 6 月30日）	第31期 （自 2018年 7 月 1 日 至 2018年 12月31日）
（a）資産運用報酬	275,000	275,000
（b）資産保管手数料	18,162	18,645
（c）一般事務委託手数料	39,697	52,607
（d）役員報酬	4,800	5,200
（e）その他費用	197,041	134,119
合　　計	534,701	485,572

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
短期借入金	株式会社みずほ銀行	2017年10月13日	667,000	—	0.263	2018年10月13日	（注3）	（注2）	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社		666,000	—					
	株式会社三井住友銀行		667,000	—					
	株式会社みずほ銀行	2018年8月2日	—	366,500	0.263	2019年8月2日	（注3）	（注2）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行		—	366,500					
	株式会社三菱UFJ銀行		—	366,000					
小　　計			2,000,000	1,099,000					
長期借入金（注4）	株式会社三井住友銀行	2015年7月16日	5,992,000	—	0.375	2018年7月16日	（注3）	（注2）	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		5,992,000	—					
	株式会社みずほ銀行		5,992,000	—					
	株式会社新生銀行		3,330,000	—					
	シティバンク、エヌ・エイ東京支店		3,000,000	—					
	三井住友信託銀行株式会社		2,670,000	—					
	株式会社りそな銀行		1,335,000	—					
	株式会社三菱UFJ銀行		668,000	—					
	株式会社三井住友銀行	2015年7月16日	5,992,000	5,992,000	0.480	2019年7月16日	（注3）	（注2）	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		5,992,000	5,992,000					
	株式会社みずほ銀行		5,992,000	5,992,000					
	株式会社新生銀行		3,330,000	3,330,000					
	シティバンク、エヌ・エイ東京支店		3,000,000	3,000,000					
	三井住友信託銀行株式会社		2,670,000	2,670,000					
	株式会社りそな銀行		1,335,000	1,335,000					
	株式会社三菱UFJ銀行		668,000	668,000					
	株式会社三井住友銀行	2015年7月16日	5,992,000	5,992,000	0.590	2020年7月16日	（注3）	（注2）	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		5,992,000	5,992,000					
	株式会社みずほ銀行		5,992,000	5,992,000					
	株式会社新生銀行		3,330,000	3,330,000					
	シティバンク、エヌ・エイ東京支店		3,000,000	3,000,000					
	三井住友信託銀行株式会社		2,670,000	2,670,000					
	株式会社りそな銀行		1,335,000	1,335,000					
	株式会社三菱UFJ銀行		668,000	668,000					
	株式会社みずほ銀行	2015年8月28日	3,682,000	3,682,000	0.480	2019年8月28日	（注3）	（注2）	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2016年1月22日	3,400,000	3,400,000	0.343	2019年1月22日	（注3）	（注2）	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		850,000	850,000					
	三井住友信託銀行株式会社	2016年1月22日	3,400,000	3,400,000	0.600	2021年1月22日	（注3）	（注2）	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		850,000	850,000					

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4）	株式会社みずほ銀行	2016年3月31日	465,000	465,000	0.463	2019年3月30日	（注3）	（注2）	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		1,125,000	1,125,000					
	三井住友信託銀行株式会社		2,181,000	2,181,000					
	株式会社新生銀行		570,000	570,000					
	株式会社りそな銀行		570,000	570,000					
	株式会社三菱UFJ銀行		650,000	650,000					
	株式会社ゆうちょ銀行		2,000,000	2,000,000					
	株式会社日本政策投資銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社福岡銀行		333,000	333,000					
	株式会社静岡銀行		1,270,000	1,270,000					
	株式会社第四銀行		1,000,000	1,000,000					
	野村信託銀行株式会社		270,000	270,000					
	株式会社みずほ銀行	2016年3月31日	965,000	965,000	0.563	2020年3月30日	（注3）	（注2）	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		1,125,000	1,125,000					
	三井住友信託銀行株式会社		2,180,000	2,180,000					
	株式会社新生銀行		570,000	570,000					
	株式会社りそな銀行		570,000	570,000					
	株式会社三菱UFJ銀行		650,000	650,000					
	株式会社ゆうちょ銀行		2,000,000	2,000,000					
	株式会社福岡銀行		333,000	333,000					
	株式会社静岡銀行		270,000	270,000					
	株式会社香川銀行		500,000	500,000					
	株式会社百五銀行		1,000,000	1,000,000					
	野村信託銀行株式会社		270,000	270,000					
	株式会社みずほ銀行	2016年3月31日	1,965,000	1,965,000	0.663	2021年3月30日	（注3）	（注2）	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		1,125,000	1,125,000					
	三井住友信託銀行株式会社		2,180,000	2,180,000					
	株式会社新生銀行		570,000	570,000					
	株式会社りそな銀行		570,000	570,000					
	株式会社三菱UFJ銀行		650,000	650,000					
	株式会社福岡銀行		1,333,000	1,333,000					
	株式会社静岡銀行		270,000	270,000					
	株式会社香川銀行		500,000	500,000					
	株式会社広島銀行		1,000,000	1,000,000					
	野村信託銀行株式会社		270,000	270,000					
	シティバンク、エヌ・エイ東京支店	2016年6月15日	1,000,000	1,000,000	0.463	2019年6月15日	（注3）	（注2）	無担保無保証
	シティバンク、エヌ・エイ東京支店	2016年6月15日	1,000,000	1,000,000	0.563	2020年6月15日	（注3）	（注2）	無担保無保証
	シティバンク、エヌ・エイ東京支店	2016年6月15日	1,000,000	1,000,000	0.663	2021年6月15日	（注3）	（注2）	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2016年6月30日	1,000,000	1,000,000	0.463	2019年6月30日	（注3）	（注2）	無担保無保証
	株式会社イオン銀行	2016年6月30日	3,000,000	3,000,000	0.663	2021年6月30日	（注3）	（注2）	無担保無保証
	株式会社東京スター銀行	2016年7月20日	700,000	700,000	0.463	2019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	2016年7月20日	1,600,000	1,600,000	0.563	2020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	2016年7月20日	1,700,000	1,700,000	0.663	2021年7月20日	（注3）	（注2）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2017年3月14日	634,000	634,000	0.463	2020年3月14日	（注3）	（注2）	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社りそな銀行		333,000	333,000					
	株式会社福岡銀行		333,000	333,000					
	野村信託銀行株式会社		333,000	333,000					
	株式会社東和銀行		252,000	252,000					
	株式会社静岡銀行		200,000	200,000					
	株式会社群馬銀行		165,000	165,000					

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4）	株式会社みずほ銀行	2017年3月14日	1,633,000	1,633,000	0.563	2021年3月14日	（注3）	（注2）	無担保無保証
	株式会社りそな銀行		333,000	333,000					
	株式会社福岡銀行		333,000	333,000					
	野村信託銀行株式会社		333,000	333,000					
	株式会社東和銀行		253,000	253,000					
	株式会社静岡銀行		200,000	200,000					
	株式会社群馬銀行		165,000	165,000					
	株式会社みずほ銀行	2017年3月14日	1,733,000	1,733,000	0.663	2022年3月14日	（注3）	（注2）	無担保無保証
	株式会社りそな銀行		333,000	333,000					
	株式会社福岡銀行		333,000	333,000					
	野村信託銀行株式会社		333,000	333,000					
	株式会社イオン銀行		900,000	900,000					
	株式会社東和銀行		253,000	253,000					
	株式会社静岡銀行		200,000	200,000					
	第一生命保険株式会社		500,000	500,000					
	株式会社群馬銀行		165,000	165,000					
	株式会社三井住友銀行	2017年3月14日	3,000,000	3,000,000	0.513	2020年9月14日	（注3）	（注2）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2017年5月29日	4,321,000	4,321,000	0.613	2021年11月29日	（注3）	（注2）	無担保無保証
	第一生命保険株式会社		3,000,000	3,000,000					
	株式会社新生銀行	2017年10月13日	355,000	355,000	0.363	2020年10月13日	（注3）	（注2）	無担保無保証
	シティバンク、エヌ・エイ東京支店		355,000	355,000					
	株式会社りそな銀行		334,000	334,000					
	株式会社福岡銀行		300,000	300,000					
	株式会社イオン銀行		190,000	190,000					
	野村信託銀行株式会社		167,000	167,000					
	株式会社広島銀行		167,000	167,000					
	株式会社新生銀行	2017年10月13日	355,000	355,000	0.463	2021年10月13日	（注3）	（注2）	無担保無保証
	シティバンク、エヌ・エイ東京支店		355,000	355,000					
	株式会社りそな銀行		333,000	333,000					
	株式会社福岡銀行		300,000	300,000					
	株式会社イオン銀行		190,000	190,000					
	野村信託銀行株式会社		167,000	167,000					
	株式会社広島銀行		167,000	167,000					
	株式会社みずほ銀行	2017年10月13日	500,000	500,000	0.663	2022年10月13日	（注3）	（注2）	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社		500,000	500,000					
	株式会社三井住友銀行		500,000	500,000					
	株式会社新生銀行		355,000	355,000					
	シティバンク、エヌ・エイ東京支店		355,000	355,000					
	株式会社りそな銀行		333,000	333,000					
	株式会社日本政策投資銀行		1,500,000	1,500,000					
	株式会社福岡銀行		300,000	300,000					
	株式会社イオン銀行		190,000	190,000					
	野村信託銀行株式会社		166,000	166,000					
	株式会社広島銀行		166,000	166,000					
	第一生命保険株式会社		500,000	500,000					
	株式会社みずほ銀行	2017年10月13日	1,250,000	1,250,000	0.763	2023年10月13日	（注3）	（注2）	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社		1,065,000	1,065,000					
	株式会社三井住友銀行		1,250,000	1,250,000					
	株式会社みずほ銀行	2017年10月13日	1,250,000	1,250,000	0.863	2024年10月11日	（注3）	（注2）	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社		1,060,000	1,060,000					
	株式会社三井住友銀行		1,250,000	1,250,000					
	株式会社みずほ銀行	2017年10月13日	1,850,000	1,850,000	0.313	2019年10月13日	（注3）	（注2）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行		1,850,000	1,850,000					
	株式会社新生銀行	2018年6月27日	1,000,000	1,000,000	0.750	2023年6月27日	（注3）	（注2）	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		500,000	500,000					
	株式会社みずほ銀行	2018年7月17日	—	2,442,000	0.363	2021年7月17日	（注3）	（注2）	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		—	2,220,000					
	株式会社三井住友銀行		—	1,998,000					
	株式会社新生銀行		—	1,110,000					
	シティバンク、エヌ・エイ東京支店		—	1,000,000					
	三井住友信託銀行株式会社		—	890,000					

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4）	株式会社みずほ銀行	2018年7月17日	—	2,443,000	0.463	2022年7月17日	（注3）	（注2）	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		—	2,220,000					
	株式会社三井住友銀行		—	1,997,000					
	株式会社新生銀行		—	1,110,000					
	シティバンク、エヌ・エイ東京支店		—	1,000,000					
	三井住友信託銀行株式会社		—	890,000					
	株式会社みずほ銀行	2018年7月14日	—	2,442,000	0.563	2023年7月14日	（注3）	（注2）	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		—	2,220,000					
	株式会社三井住友銀行		—	1,997,000					
	株式会社新生銀行		—	1,110,000					
	シティバンク、エヌ・エイ東京支店		—	1,000,000					
	三井住友信託銀行株式会社		—	890,000					
	株式会社みずほ銀行	2018年8月2日	—	766,000	0.363	2021年8月2日	（注3）	（注2）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行		—	766,000					
	株式会社三菱UFJ銀行		—	467,000					
	株式会社新生銀行		—	150,000					
	シティバンク、エヌ・エイ東京支店		—	120,000					
	野村信託銀行株式会社		—	30,000					
	株式会社イオン銀行		—	60,000					
	株式会社みずほ銀行	2018年9月26日	—	2,521,500	0.363	2021年9月26日	（注2）	（注2）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行		—	2,521,500					
	株式会社三菱UFJ銀行		—	2,133,000					
	三井住友信託銀行株式会社		—	1,000,000					
	株式会社新生銀行		—	684,000					
	シティバンク、エヌ・エイ東京支店		—	546,000					
	株式会社日本政策投資銀行		—	500,000					
	株式会社りそな銀行		—	445,000					
	野村信託銀行株式会社		—	137,000					
	株式会社イオン銀行		—	273,000					
	株式会社みずほ銀行	2018年9月26日	—	3,287,000	0.463	2022年9月26日	（注3）	（注2）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行		—	3,287,000					
	株式会社三菱UFJ銀行		—	2,600,000					
	三井住友信託銀行株式会社		—	1,000,000					
	株式会社新生銀行		—	833,000					
	シティバンク、エヌ・エイ東京支店		—	667,000					
	株式会社日本政策投資銀行		—	500,000					
	株式会社りそな銀行		—	445,000					
	野村信託銀行株式会社		—	167,000					
	株式会社イオン銀行		—	334,000					
	株式会社みずほ銀行	2018年9月26日	—	3,287,500	0.563	2023年9月26日	（注3）	（注2）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行		—	3,287,500					
	株式会社三菱UFJ銀行		—	2,600,000					
	三井住友信託銀行株式会社		—	1,000,000					
	株式会社新生銀行		—	833,000					
	シティバンク、エヌ・エイ東京支店		—	667,000					
	株式会社日本政策投資銀行		—	500,000					
	株式会社りそな銀行		—	445,000					
	野村信託銀行株式会社		—	166,000					
	株式会社イオン銀行		—	333,000					
小　　計			185,415,000	224,774,000					
合　　計			187,415,000	225,873,000					

（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期限前弁済資金です。
（注3）元本返済期日に一括返済します。
（注4）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1回無担保投資法人債（注1）	2018年 5月25日	1,000,000	1,000,000	0.400	2023年 5月25日	（注2）	（注3）	無担保 無保証
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2）	（注3）	
第3回無担保投資法人債（注1）	2018年 10月12日	—	2,000,000	0.550	2023年 10月12日	（注2）	（注4）	無担保 無保証
合　　計		2,000,000	4,000,000	—	—	—	—	—

（注1）特定投資法人債間限定同順位特約付です。
（注2）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3）資金使途は、不動産信託受益権の購入資金です。
（注4）資金使途は、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

資産の種類	不動産等の名称		取得		譲渡			
			取得年月日	取得価格（百万円）（注1）	譲渡年月日	譲渡価格（百万円）（注2）	帳簿価格（百万円）	売却損益（百万円）
信託受益権	D60	ホテルマイステイズプレミア赤坂（注3）	2018年8月 2 日	20,691	—	—	—	—
信託受益権	D61	ホテルマイステイズプレミア札幌パーク（注3）	2018年8月 2 日	16,731	—	—	—	—
信託受益権	D62	ホテルマイステイズ上野イースト（注3）	2018年8月 2 日	5,286	—	—	—	—
信託受益権	D63	ホテルマイステイズ御堂筋本町（注3）	2018年8月 2 日	5,039	—	—	—	—
匿名組合出資持分	—	「ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート＆スパ」及び「サンシャイン・スイーツ・リゾート」を裏付不動産とする匿名組合出資持分	2018年9月28日（注4）	36,783（注5）	—	—	—	—
	合　　計			84,530	—	—	—	—

（注1）取得価格は、当該不動産等の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（信託受益権売買契約書等に記載された売買金額）を記載しています。
（注2）譲渡価格は、当該不動産等の譲渡に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（信託受益権売買契約書等に記載された売買金額）を記載しています。
（注3）当該不動産を信託財産とする不動産信託受益権として取得しています。
（注4）ケイマン諸島の現地時間を記載しています。日本時間では2018年9月29日です。
（注5）当初は339,836千米ドル（37,534百万円）を出資しましたが、2018年12月10日（ケイマン諸島の現地時間）に出資先の匿名組合営業者である資産保有SPCが裏付不動産の売主から当初の見積もりの前提を越える額の精算金を受領したことに伴う出資金の一部払戻し（6.8百万米ドル）が実施されたため、一部払戻し後の金額を記載しています。

2　その他の資産の売買状況等

上記以外のその他の資産は、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

不動産等取引

取得又は譲渡	不動産等の名称		特定資産の種類	取引年月日	取得又は譲渡価格（百万円）（注1）	不動産鑑定評価額（百万円）	不動産鑑定機関	価格時点
取得	D60	ホテルマイステイズプレミア赤坂	不動産信託受益権	2018年8月2日	20,691	20,900	一般財団法人日本不動産研究所	2018年6月1日
	D61	ホテルマイステイズプレミア札幌パーク			16,731	16,900	株式会社谷澤総合鑑定所	2018年6月1日
	D62	ホテルマイステイズ上野イースト			5,286	5,340	株式会社谷澤総合鑑定所	2018年6月1日
	D63	ホテルマイステイズ御堂筋本町			5,039	5,090	一般財団法人日本不動産研究所	2018年6月1日

（注1）取得価格及び譲渡価格は、当該不動産等の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（信託受益権売買契約書等に記載された売買金額）を記載しています。
（注2）上記記載の鑑定評価は、「不動産鑑定評価基準各論第3章 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用して行っております。

投資有価証券

2018年7月1日から2018年12月31日までの匿名組合出資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、取得又は譲渡その他の行為の別、取引日、匿名組合契約に係る営業財産に関する事項、銘柄、取引価格、その他の当該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。

その他

その他の調査依頼を行った取引は、2018年7月1日から2018年12月31日までの間で通貨オプション取引12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

「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。

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

①投資主総会

2018年12月12日に、本投資法人の投資主総会が開催されました。
投資主総会で承認された事項の概要は以下のとおりです。

議案		概要
第1号議案	規約一部変更の件	1. 本投資法人の資産の運用によって生じる分配可能金額の定義について、投信法で規定される「利益」と同一のものであることを明確にするための確認文言を追加しています。 2. 会計監査人の役割及び責任が一層高まりつつある中で、本投資法人の内部成長及び外部成長による資産規模の拡大等に伴い監査業務も拡大することを踏まえ、会計監査人の報酬額を依頼する監査業務に応じた妥当な水準に調整することを可能とするために会計監査人の報酬の上限額を変更しています。 3. 本投資法人は、2013年1月以降2018年12月までの期間に係る資産運用報酬について、資産運用会社の同意を得て減額していましたが、2019年1月以降2019年12月までの期間に係る資産運用報酬を従前の水準より増額するものの、規約変更がなされなかった場合に適用されることとなる水準に比べて減額された金額とすることについて資産運用会社の同意を得ましたので、当該期間に係る資産運用報酬の額及び支払いに関する基準を変更しています。当該変更は、2019年1月1日付で効力を生じています。 4. その他、必要な表現の変更及び明確化、字句の修正等のために、所要の変更を行っています。
第2号議案	執行役員1名選任の件	福田直樹が選任されました。
第3号議案	補欠執行役員1名選任の件	クリストファー・リードが選任されました。
第4号議案	監督役員2名選任の件	藤元拓志及び田村佳弘が選任されました。

②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
2018年7月17日	新投資口の発行にかかる新投資口引受契約等の締結	同日開催の役員会において承認された新投資口発行について、新投資口の募集等に係る事務を引受会社（注）に委託することにつき承認しました。

（注）日本国内における一般募集の引受会社は、みずほ証券株式会社、SMBC日興証券株式会社、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社、野村證券株式会社及びシティグループ証券株式会社です。米国、欧州及びアジアを中心とする海外市場における募集の引受会社は、SMBC Nikko Capital Markets Limited、Morgan Stanley & Co. International plc、Mizuho International plc、Citigroup Global Markets Limited及びNomura International plc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） （2018年6月30日）	当　期 （2018年12月31日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,505,792	3,985,335
信託現金及び信託預金	6,566,761	7,079,268
未収入金	6,483	583,012
営業未収入金	1,826,596	2,591,368
前払費用	428,536	539,442
未収還付法人税等	149,632	172,912
未収消費税等	—	434,326
その他	0	0
貸倒引当金	△89	△86
流動資産合計	17,483,714	15,385,582
固定資産		
有形固定資産		
工具、器具及び備品	3,192	3,192
減価償却累計額	△444	△669
工具、器具及び備品（純額）	2,748	2,522
信託建物	133,579,099	144,380,745
減価償却累計額	△10,479,742	△12,260,835
信託建物（純額）	123,099,357	132,119,910
信託建物附属設備	28,918,145	32,567,092
減価償却累計額	△6,237,852	△7,258,920
信託建物附属設備（純額）	22,680,292	25,308,172
信託構築物	225,353	228,964
減価償却累計額	△86,498	△92,586
信託構築物（純額）	138,854	136,377
信託工具、器具及び備品	1,395,339	1,690,363
減価償却累計額	△392,369	△504,581
信託工具、器具及び備品（純額）	1,002,969	1,185,781
信託土地	173,298,062	203,881,464
有形固定資産合計	320,222,285	362,634,229
無形固定資産		
信託借地権	16,712,637	20,015,700
無形固定資産合計	16,712,637	20,015,700
投資その他の資産		
投資有価証券	17,856,387	54,640,213
差入保証金	1,681,565	1,700,670
長期前払費用	426,222	708,191
デリバティブ債権	92,561	216,555
その他	12,667	22,667
投資その他の資産合計	20,069,404	57,288,298
固定資産合計	357,004,327	439,938,228
繰延資産		
投資法人債発行費	24,945	38,985
繰延資産合計	24,945	38,985
資産合計	374,512,988	455,362,796

（単位：千円）

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

Ⅲ. 損益計算書

（単位：千円）

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

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（自　2018年1月1日　至　2018年6月30日）

（単位：千円）

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

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

当期（自　2018年7月1日　至　2018年12月31日）

（単位：千円）

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

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

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

V. 注記表

[重要な会計方針に係る事項に関する注記]

項目 ＼ 期別	前期（ご参考） （自 2018年 1月 1日 至 2018年 6月30日）	当期 （自 2018年 7月 1日 至 2018年 12月31日）
1 資産の評価基準及び評価方法	その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しております。	その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しております。
2 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 工具、器具及び備品 4年～ 8年 信託建物 5年～67年 信託建物附属設備 2年～33年 信託構築物 3年～55年 信託工具、器具及び備品 2年～19年 (2) 無形固定資産 定額法を用いております。なお借地権（事業用定期借地権）については、契約期間に基づく定額法を採用しております。 (3) 長期前払費用 定額法を採用しております。	(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。 工具、器具及び備品 4年～ 8年 信託建物 5年～67年 信託建物附属設備 2年～33年 信託構築物 3年～55年 信託工具、器具及び備品 2年～19年 (2) 無形固定資産 定額法を用いております。なお借地権（事業用定期借地権）については、契約期間に基づく定額法を採用しております。 (3) 長期前払費用 定額法を採用しております。
3 繰延資産の処理方法	(1) 投資口交付費 支出時に全額費用として処理しております。 (2) 投資法人債発行費 投資法人債償還までの期間にわたり定額法により償却しています。	(1) 投資口交付費 支出時に全額費用として処理しております。 (2) 投資法人債発行費 投資法人債償還までの期間にわたり定額法により償却しています。
4 引当金の計上基準	貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。	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	該当事項はありません。	外貨建金銭債権債務は、決算期末日の直物為替相場により円貨により換算し、換算差額は損益として処理しています。
6 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産等の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に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77,833千円です。	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、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は54,754千円です。

期別 項目	前期（ご参考） （自 2018年 1月 1日 至 2018年 6月30日）	当期 （自 2018年 7月 1日 至 2018年 12月31日）
7 ヘッジ会計の方法	⑴ ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 ⑵ 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 ⑶ 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。 ⑷ 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。	⑴ ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 ⑵ ヘッジ手段とヘッジ対象 （借入金） ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金金利 （外貨建予定取引） ヘッジ手段：為替オプション ヘッジ対象：外貨建予定取引 ⑶ 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。 ⑷ 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	⑴ 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 ③信託借地権 ④信託預り敷金及び保証金 ⑵ 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。	⑴ 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 ③信託借地権 ④信託預り敷金及び保証金 ⑵ 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。

[表示方法の変更に関する注記]

前　期（ご参考） （自 2018年 1 月 1 日 至 2018年 6 月30日）	当　期 （自 2018年 7 月 1 日 至 2018年 12月31日）
前営業期間の貸借対照表において流動資産の「未収入金」に含めておりました「未収還付法人税等」は、金額的重要性が増したため、当営業期間より独立掲記しております。 この結果、前営業期間の貸借対照表において、「流動資産」の「未収入金」に表示していた8千円は、「未収還付法人税等」8千円として組み替えております。	該当事項はありません。

[貸借対照表に関する注記]

前　期（ご参考） （2018年6月30日）	当　期 （2018年12月31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　2018年1月1日　至　2018年6月30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	前期末残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高
信託借地権	借地権償却額の発生	△46,329	△46,329	—	—	△46,329
合計		△46,329	△46,329	—	—	△46,329

2.　戻入れの具体的な方法

⑴　信託借地権

該当物件の売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。

当期（自　2018年7月1日　至　2018年12月31日）

1.　引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

（単位：千円）

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

2.　戻入れの具体的な方法

⑴　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　自己投資口の消却の状況 総消却口数　81,341口 消却総額　3,999,980千円

[損益計算書に関する注記]

前　期（ご参考）（自 2018年 1 月 1 日 至 2018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）	10,769,777
（その他収入）	352,704
不動産賃貸事業収益合計	11,122,481
B　不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用	
（維持管理費）	665,093
（公租公課）	470,692
（損害保険料）	12,845
（減価償却費）	2,772,510
（その他費用）	215,476
不動産賃貸事業費用合計	4,136,619
C　不動産賃貸事業損益（A－B）	6,985,862
（注）うち、ホテル変動賃料収入	3,789,484

※2　不動産等売却益の内訳　（単位：千円）

アルモニー御茶ノ水	
不動産等売却収入	1,606,646
不動産等売却原価	1,346,372
その他売却費用	38,843
不動産等売却益	221,430
グロースメゾン池袋	
不動産等売却収入	1,059,850
不動産等売却原価	743,659
その他売却費用	26,625
不動産等売却益	289,565
キャピタルハイツ神楽坂	
不動産等売却収入	734,817
不動産等売却原価	623,867
その他売却費用	20,817
不動産等売却益	90,132
クロス・スクェアNAKANO	
不動産等売却収入	1,357,090
不動産等売却原価	1,125,668
その他売却費用	23,268
不動産等売却益	208,153
大木青葉ビル	
不動産等売却収入	728,446
不動産等売却原価	709,604
その他売却費用	11,439
不動産等売却益	7,402
レキシントン・プラザ西五反田	
不動産等売却収入	5,180,003
不動産等売却原価	4,632,693
その他売却費用	114,348
不動産等売却益	432,961

当　期（自 2018年 7 月 1 日 至 2018年 12月31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）	13,258,939
（その他収入）	345,284
不動産賃貸事業収益合計	13,604,224
B　不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用	
（維持管理費）	667,393
（公租公課）	547,232
（損害保険料）	13,817
（減価償却費）	3,039,033
（その他費用）	183,199
不動産賃貸事業費用合計	4,450,676
C　不動産賃貸事業損益（A－B）	9,153,548
（注）うち、ホテル変動賃料収入	4,953,767

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

前　期（ご参考） （自 2018年 1 月 1 日 至 2018年 6 月30日）	当　期 （自 2018年 7 月 1 日 至 2018年 12月31日）
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及び発行済投資口数
発行可能投資口総口数　10,000,000口	発行可能投資口総口数　10,000,000口
発行済投資口の総口数　4,793,181口	発行済投資口の総口数　5,666,840口

[税効果会計に関する注記]

前　期（ご参考）（2018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	1,325千円
貸倒引当金	28千円
建物等（合併）	561,751千円
土地（合併）	1,374,216千円
繰越欠損金	7,200,289千円
資産除去債務	10,122千円
借地権償却額	116,528千円
繰延税金資産小計	9,264,262千円
（繰延税金負債）	
資産除去債務に対する除去費用	9,797千円
繰延ヘッジ損益	28,875千円
繰延税金負債小計	38,673千円
評価性引当額	9,225,589千円
繰延税金資産合計	—千円
（繰延税金資産の純額）	—千円

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	31.74%
支払分配金の損金算入額	△22.95%
評価性引当額の増減	△8.79%
その他	0.01%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01%

当　期（2018年12月31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	1,294千円
貸倒引当金	27千円
建物等（合併）	549,474千円
土地（合併）	1,367,722千円
繰越欠損金（注）	7,153,149千円
資産除去債務	10,142千円
借地権償却額	153,295千円
繰延税金資産小計	9,235,105千円
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額	△7,153,149千円
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	△2,037,871千円
評価性引当額小計	△9,191,020千円
繰延税金資産合計	44,084千円
（繰延税金負債）	
資産除去債務に対する除去費用	9,751千円
繰延ヘッジ損益	34,333千円
繰延税金負債合計	44,084千円
（繰延税金資産の純額）	—千円

（注）税務上の繰越欠損金及びその繰延税金資産の繰越期限別の金額

（単位：千円）

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

（a）税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

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

法定実効税率	31.51%
支払分配金の損金算入額	△31.84%
評価性引当額の増減	△0.35%
その他	0.69%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01%

［金融商品に関する注記］

前　期（ご参考）（自 2018年 1 月 1 日 至 2018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、本投資法人では本資産運用会社の財務部が資金繰表の作成・更新を行うほか、金銭消費貸借契約において設けられている財務制限条項についてモニタリングを行うことによって流動性リスクを管理しています。

（3）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2018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。

（単位：千円）

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

（※1）負債に計上されている項目については、（　）で示しています。

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

（注1）金融商品の時価の算定方法に関する事項

（1）現金及び預金　（2）信託現金及び信託預金　（3）短期借入金

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

（4）1年内返済予定の長期借入金　（6）長期借入金

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

（5）投資法人債

これらの時価については、市場価格に基づき算定する方法によっています。

当　期（自 2018年 7 月 1 日 至 2018年 12月31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

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

2018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。

（単位：千円）

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

（※1）負債に計上されている項目については、（　）で示しています。

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

（注1）金融商品の時価の算定方法に関する事項

（1）現金及び預金　（2）信託現金及び信託預金　（3）短期借入金

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

（4）1年内返済予定の長期借入金　（6）長期借入金

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

（5）投資法人債

これらの時価については、市場価格に基づき算定する方法によっています。

前　期（ご参考）（自 2018年 1 月 1 日 至 2018年 6 月30日）

（7）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

：該当するものはありません。

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）		時価（※2）
				うち1年超	
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	100,619,000	67,390,000	90,975

（※1）契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

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

（注2）時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

（単位：千円）

区分	貸借対照表計上額
信託預り敷金及び保証金	2,026,400
投資有価証券	17,856,387

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

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

（注3）金銭債権の決算日後の償還予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内
現金及び預金	8,505,792	—	—
信託現金及び信託預金	6,566,761	—	—
合　計	15,072,553	—	—

	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
現金及び預金	—	—	—
信託現金及び信託預金	—	—	—
合　計	—	—	—

当　期（自 2018年 7 月 1 日 至 2018年 12月31日）

（7）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

：該当するものはありません。

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）		時価（※2）
				うち1年超	
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	借入金	71,640,000	34,729,000	48,781
	通貨オプション取引 売建 米ドル・コール（オプション料）	外貨建予定取引	4,444,000 (△124,943)	1,903,000 (△53,157)	(△87,318)
	通貨オプション取引 買建 米ドル・プット（オプション料）		4,444,000 (140,288)	1,903,000 (88,792)	(162,566)

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

（※2）時価の算定方法

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

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

（注2）時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

（単位：千円）

区分	貸借対照表計上額
信託預り敷金及び保証金	2,009,816
投資有価証券	54,640,213

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

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

（注3）金銭債権の決算日後の償還予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内
現金及び預金	3,985,335	—	—
信託現金及び信託預金	7,079,268	—	—
合　計	11,064,604	—	—

	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
現金及び預金	—	—	—
信託現金及び信託預金	—	—	—
合　計	—	—	—

前　期（ご参考）
（自 2018年 1 月 1 日
至 2018年 6 月30日）

（注4）投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内
短期借入金	2,000,000	—	—
1年内返済予定の長期借入金	46,663,000	—	—
投資法人債	—	—	—
長期借入金	—	51,744,000	57,380,000
合　計	48,663,000	51,744,000	57,380,000

	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
短期借入金	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	—	—	—
投資法人債	—	1,000,000	1,000,000
長期借入金	15,638,000	6,865,000	7,125,000
合　計	15,638,000	7,865,000	8,125,000

当　期
（自 2018年 7 月 1 日
至 2018年 12月31日）

（注4）投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内
短期借入金	1,099,000	—	—
1年内返済予定の長期借入金	54,745,000	—	—
投資法人債	—	—	—
長期借入金	—	50,130,000	55,601,000
合　計	55,844,000	50,130,000	55,601,000

	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
短期借入金	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	—	—	—
投資法人債	—	3,000,000	1,000,000
長期借入金	32,895,000	27,843,000	3,560,000
合　計	32,895,000	30,843,000	4,560,000

［資産除去債務に関する注記］

前　期（ご参考）
（自 2018年 1 月 1 日
至 2018年 6 月30日）

1．当該資産除去債務の概要

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

2．当該資産除去債務の金額の算定方法

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

3．当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	31,680
有形固定資産の取得に伴う増加額	—
時の経過による調整額	210
期末残高	31,891

当　期
（自 2018年 7 月 1 日
至 2018年 12月31日）

1．当該資産除去債務の概要

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

2．当該資産除去債務の金額の算定方法

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

3．当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	31,891
有形固定資産の取得に伴う増加額	—
時の経過による調整額	215
期末残高	32,107

[賃貸等不動産に関する注記]

前　期（ご参考）
（自 2018年 1 月 1 日 至 2018年 6 月30日）

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

（単位：千円）

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	
住居	89,949,664	△3,380,554	86,569,109	100,387,000
オフィス	6,474,931	△6,474,931	—	—
商業施設	4,957,292	△44,824	4,912,468	6,170,000
ホテル	226,328,017	19,125,328	245,453,345	304,985,000
合　計	327,709,905	9,225,018	336,934,923	411,542,000

（注1）　貸借対照表計上額は取得価額（取得に伴う付随費用を含みます。）から減価償却累計額を控除した金額です。
（注2）　当期増減額のうち、主な増加は新規ホテルの取得及び資本的支出に該当する工事によるものです。
（注3）　当期増減額のうち、主な減少は住居、オフィスの売却、並びに減価償却費の計上によるものです。
（注4）　当期末の時価は、株式会社アセッ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及び大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する2018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。

当　期
（自 2018年 7 月 1 日 至 2018年 12月31日）

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

（単位：千円）

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	
住居	86,569,109	△660,828	85,908,280	102,044,000
商業施設	4,912,468	△45,728	4,866,739	6,170,000
ホテル	245,453,345	46,421,563	291,874,909	354,366,000
合　計	336,934,923	45,715,006	382,649,930	462,580,000

（注1）　貸借対照表計上額は取得価額（取得に伴う付随費用を含みます。）から減価償却累計額を控除した金額です。
（注2）　当期増減額のうち、主な増加は新規ホテルの取得及び資本的支出に該当する工事によるものです。
（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及び大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する2018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。

[資産の運用の制限に関する注記]

前　期（ご参考）（自 2018年 1 月 1 日 至 2018年 6 月30日）	当　期（自 2018年 7 月 1 日 至 2018年 12月31日）
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　2018年1月1日　至　2018年6月30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	Ginga特定目的会社（注3）	投資運用業	—	不動産信託受益権の売主（注2）（注4）	5,326,000	—	—
	エイチエル・インベストメンツ特定目的会社（注3）	投資運用業	—	不動産信託受益権の売主（注2）（注4）	2,772,000	—	—
	Monza特定目的会社（注3）	投資運用業	—	不動産信託受益権の売主（注2）（注4）	2,723,000	—	—
	Suisei特定目的会社（注3）	投資運用業	—	不動産信託受益権の売主（注2）（注4）	1,604,000	—	—
	Calvis特定目的会社（注3）	投資運用業	—	不動産信託受益権の売主（注2）（注4）	7,325,000	—	—
	株式会社ナクアホテル＆リゾーツマネジメント（注3）	ホテル業	—	賃貸事業収入	576,941	営業未収入金	221,582
	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント（注3）	ホテル業	—	賃貸事業収入	5,324,738	営業未収入金	1,387,974

（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）取引条件については、資産運用会社の社内規程であるスポンサー関係者取引規程及びスポンサー関係者関連取引管理マニュアルに基づき、決定しております。

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

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

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

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	356,000	短期借入金	666,000
				長期借入金の借入	—	長期借入金	23,976,000
				融資関連手数料（注2）	—	前払費用	44,600
						長期前払費用	57,993
				支払利息（注2）	70,227	未払費用	768

（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　2018年7月1日　至　2018年12月31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	Aki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）	20,691,000	—	—
	Raetia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）	16,731,000	—	—
	エイチエル・インベストメンツ2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）	5,286,000	—	—
	ドウゴ特定目的会社（注3）	投資運用業	—	不動産信託受益権の購入（注2）（注4）	5,039,000	—	—
	株式会社ナクアホテル＆リゾーツマネジメント（注3）	ホテル業	—	賃貸事業収入	1,112,683	営業未収入金	141,119
	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント（注3）	ホテル業	—	賃貸事業収入	7,297,799	営業未収入金	2,264,664

（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）取引条件については、資産運用会社の社内規程であるスポンサー関係者取引規程及びスポンサー関係者関連取引管理マニュアルに基づき、決定しております。
（注3）Aki特定目的会社、Raetia特定目的会社、エイチエル・インベストメンツ2特定目的会社、ドウゴ特定目的会社、株式会社ナクアホテル＆リゾーツマネジメント及び株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメントと資産運用会社との間には記載すべき資本関係はありませんが、当該特定目的会社又はテナント兼オペレーターは、FIG（本資産運用会社の発行済株式の100%を直接・間接的に保有する親会社であるソフトバンクグループ株式会社の子会社）の関係法人が運用するファンド等を通じ匿名組合出資又は出資を受けております。したがって本投資法人ではAki特定目的会社、Raetia特定目的会社、エイチエル・インベストメンツ2特定目的会社、ドウゴ特定目的会社、株式会社ナクアホテル＆リゾーツマネジメント及び株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメントを利害関係人に準ずるものとして取り扱っております。
（注4）当該受益権の購入は下記物件に係るものです。なお、取引金額は、信託受益権売買契約書に記載された売買価格を記載しており、その他の取得に係る諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税等を含んでおりません。

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

2.　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	666,000	短期借入金	—
				長期借入金の借入	5,670,000	長期借入金	26,976,000
				長期借入金の返済	2,670,000		
				融資関連手数料（注2）	50,122	前払費用	47,254
						長期前払費用	76,544
				支払利息（注2）	75,568	未払費用	1,694

（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 2018年 1 月 1 日 至 2018年 6 月30日）	当　期 （自 2018年 7 月 1 日 至 2018年 12月31日）
1口当たり純資産額　37,871円 1口当たり当期純利益　1,611円	1口当たり純資産額　39,063円 1口当たり当期純利益　1,504円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算出しています。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 2018年 1 月 1 日 至 2018年 6 月30日）	当　期 （自 2018年 7 月 1 日 至 2018年 12月31日）
当期純利益（千円）　7,721,948	当期純利益（千円）　8,384,071
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）　7,721,948	普通投資口に係る当期純利益（千円）　8,384,071
期中平均投資口数（口）　4,793,181	期中平均投資口数（口）　5,575,457

[重要な後発事象に関する注記]

前　期（ご参考） （自 2018年 1 月 1 日 至 2018年 6 月30日）	当　期 （自 2018年 7 月 1 日 至 2018年 12月31日）
1．新投資口の発行 本投資法人は、2018年7月17日及び同年7月25日開催の本投資法人役員会において、新投資口の発行及び投資口売出しを決議し、公募による新投資口の発行については2018年8月1日に払込が完了し、以下の条件にて発行しました。また、オーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当による新投資口の発行については、2018年8月21日に払込が完了しています。この結果、本投資法人の出資総額は211,092百万円、発行済投資口数は5,748,181口となっています。 ①募集による新投資口の発行 発行新投資口数　：909,524口 うち国内一般募集における募集投資口数：432,024口 海外募集における募集投資口数　：477,500口 発行価格（募集価格）　：1口当たり45,776円 発行価格（募集価格）の総額：41,634,370,624円 払込金額（発行価額）　：1口当たり44,287円 払込金額（発行価額）の総額：40,280,089,388円 払込期日　：2018年8月1日 ②投資口売り出し（オーバーアロットメントによる売り出し） 売出投資口数　：45,476口 売出価格　：1口当たり45,776円 売出価額の総額　：2,081,709,376円 受渡期日　：2018年8月2日 ③第三者割当による新投資口発行 発行新投資口数　：45,476口 払込金額（発行価額）　：1口当たり44,287円 払込金額（発行価額）の総額：2,013,995,612円 払込期日　：2018年8月21日 割当先　：みずほ証券株式会社	該当事項はありません。

前　期（ご参考） （自 2018年 1 月 1 日 至 2018年 6 月30日）	当　期 （自 2018年 7 月 1 日 至 2018年 12月31日）
2．資金の借入れ 本投資法人は、2018年8月2日付で取得したホテル4物件（国内不動産信託受益権）及び同年10月31日又は別途合意する日付で取得予定の海外不動産を裏付資産とする匿名組合出資持分の取得資金の一部に充当するため、2018年7月17日付の本投資法人役員会において、以下の借入を決議し、2018年7月31日付で借入契約を締結しました。 ニューシンジケートローン（J） 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　：40,458百万円 利率等　：基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR、但し、初回計算期間のみ全銀協2ヶ月日本円TIBOR）+0.50%、0.40%、0.30%、0.30%、0.20% 利払期日　：2018年9月28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、2018年10月31日（注1）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 元本返済方法　：一括返済 借入方法　：無担保・無保証 借入日　：2018年8月2日、2018年9月12日（注1） 返済期日　：2019年8月2日、2021年8月2日、2021年9月12日（注1）、2022年9月12日（注1）、2023年9月12日（注1） （注1）　借入実行日、利払期日、及び元本返済期日は、本書の日付現在の予定であり、今後変更される場合があります。 3．資産（物件）の取得 本投資法人は、2018年7月17日付で、下表記載のホテル4物件の取得（取得価額総額47,747百万円）を決議し、同年8月2日付で取得を完了しました。 物件番号：D60　物件名称：ホテルマイステイズプレミア赤坂 取得日　：2018年8月2日 取得価格（注1）　：20,691百万円 所在地　：東京都港区 建築時期　：2016年6月 資産の種類　：信託受益権 取得先　：Aki特定目的会社 延床面積　：8,620.69㎡ 総賃貸可能面積　：8,620.69㎡ 物件番号：D61　物件名称：ホテルマイステイズプレミア札幌パーク 取得日　：2018年8月2日 取得価格（注1）　：16,731百万円 所在地　：北海道札幌市 建築時期　：1998年3月 資産の種類　：信託受益権 取得先　：Raetia特定目的会社 延床面積　：21,670.64㎡ 総賃貸可能面積　：21,670.64㎡ 物件番号：D62　物件名称：ホテルマイステイズ上野イースト 取得日　：2018年8月2日 取得価格（注1）　：5,286百万円 所在地　：東京都台東区 建築時期　：1991年9月 資産の種類　：信託受益権 取得先　：エイチエル・インベストメンツ2特定目的会社 延床面積　：4,396.02㎡ 総賃貸可能面積　：4,396.02㎡	

前　期（ご参考） （自 2018年 1 月 1 日 至 2018年 6 月30日）	当　期 （自 2018年 7 月 1 日 至 2018年 12月31日）

物件番号：D63　物件名称：ホテルマイステイズ御堂筋本町

取得日	： 2018年8月2日
取得価格（注1）	： 5,039百万円
所在地	： 大阪府大阪市
建築時期	： 2017年10月
資産の種類	： 信託受益権
取得先	： ドウゴ特定目的会社
延床面積	： 3,429.43㎡
総賃貸可能面積	： 3,429.43㎡

（注1）　取得価格は、各物件取得に係る売買契約書にそれぞれ記載された売買価格に基づき記載しています。
また、金額には、取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を含みません。

4．資産（海外不動産を裏付資産とする匿名組合出資持分）の取得

本投資法人は、2018年7月17日付で、下表記載の匿名組合出資持分の取得を決議し、同日付で匿名組合契約を締結しました。

取得の概要

取得予定資産	海外不動産の土地及び建物に係るLeasehold Interest等を裏付不動産として取得する英領ケイマン諸島の特別目的会社に対する匿名組合出資持分
裏付不動産の名称	「ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート＆スパ」及び「サンシャイン・スイーツ・リゾート」
取得予定日	2018年10月31日又は別途合意する日を期限とする本裏付不動産の売買実行日の前営業日
取得予定価格	339,836千米ドル（37,534百万円）（注1） （匿名組合出資持分100.0%）
匿名組合営業者	Seven Mile Resort Holdings Ltd

本裏付不動産の概要

物件の名称	ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート＆スパ
取得予定価格 （注1）（注2）	255,300千米ドル（28,197百万円）
所在地	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
建築時期	1994年
延床面積	231,728平方フィート（約21,528㎡）

物件の名称	サンシャイン・スイーツ・リゾート
取得予定価格 （注1）（注2）	49,700千米ドル（5,489百万円）
所在地	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
建築時期	1999年
延床面積	72,367平方フィート（約6,723㎡）

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

（注2）　本投資法人による本海外不動産匿名組合出資持分に係る出資予定金額を記載するものではなく、資産保有SPCによる裏付不動産のLeasehold等の取得に係る取得予定価格を記載しています。

［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］

<table>
<tr><th>前　期（ご参考）
（自 2018年 1 月 1 日
至 2018年 6 月30日）</th><th>当　期
（自 2018年 7 月 1 日
至 2018年 12月31日）</th></tr>
<tr><td>該当事項はありません。</td><td>金銭の分配に係る計算書において、以下の引当てを行っております。
1．引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額
（単位：千円）
<table>
<tr><th>発生した資産等</th><th>引当ての発生事由</th><th>一時差異等
調整引当額</th></tr>
<tr><td>信託借地権</td><td>借地権償却額の発生</td><td>85,002</td></tr>
</table>
2．戻入れの具体的な方法
（単位：千円）
<table>
<tr><th>発生した資産等</th><th>戻入れの具体的な方法</th></tr>
<tr><td>信託借地権</td><td>売却等の時点において、対応すべき金額を戻し入れる予定です。</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書

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

Ⅶ. 会計監査人の監査報告書

独立監査人の監査報告書

２０１９年２月２１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

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　金子秀嗣

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　小島亘司

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２０１８年７月１日から２０１８年１２月３１日までの第３１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これらの附属明細書（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。）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。

計算書類等に対する経営者の責任
経営者の責任は、法令及び規約並びに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、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書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、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書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。

監査人の責任
当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。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。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に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るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。
監査においては、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。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、当監査法人は、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、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。
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。

監査意見
当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書が、法令及び規約並びに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、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべ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。

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

Ⅷ. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

	前　期 （自 2018年 1 月 1 日 至 2018年 6 月30日）	当　期 （自 2018年 7 月 1 日 至 2018年 12月31日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	7,722,553	8,384,676
減価償却費	2,772,510	3,039,033
投資口交付費	—	186,997
投資法人債発行費償却	379	2,625
融資関連費用	234,197	407,683
受取利息	△78	△82
支払利息	480,672	564,302
為替差損益（△は益）	—	△7,261
貸倒引当金の増減額（△は減少）	0	△3
営業未収入金の増減額（△は増加）	158,132	△764,772
未収還付法人税等の増減額（△は増加）	△149,624	△23,292
未収消費税等の増減額（△は増加）	661,287	△434,326
営業未払金の増減額（△は減少）	39,752	△32,970
未払消費税等の増減額（△は減少）	△32,819	△14,902
未払金の増減額（△は減少）	49,627	△49,755
未払費用の増減額（△は減少）	△75,177	△2,611
前受金の増減額（△は減少）	△49,246	20,161
預り金の増減額（△は減少）	△47,348	△75,818
信託有形固定資産の売却による減少額	9,181,866	—
その他	20,177	9,283
小計	20,966,865	11,208,966
利息の受取額	78	82
利息の支払額	△483,261	△553,985
法人税等の支払額	△605	△605
営業活動によるキャッシュ・フロー	20,483,077	10,654,458
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△20,847,991	△45,485,560
信託無形固定資産の取得による支出	—	△3,421,194
投資有価証券の取得による支出	△1,927	—
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△320,542	△64,862
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	132,593	49,032
敷金及び保証金の差入による支出	△30,000	△19,105
匿名組合出資金の払込による支出	—	△37,534,886
匿名組合出資金の払戻による収入	—	751,060
その他	47,201	△12,784
投資活動によるキャッシュ・フロー	△21,020,665	△85,738,300
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	—	1,099,000
短期借入金の返済による支出	△1,068,000	△2,000,000
長期借入れによる収入	1,500,000	68,338,000
長期借入金の返済による支出	—	△28,979,000
投資法人債の発行による収入	1,977,436	1,980,352
融資関連費用の支払額	△40,494	△804,736
自己投資口の取得による支出	—	△3,999,980
利益分配金の支払額	△7,280,040	△6,664,830
その他の利益超過分配金の支払額	△172,554	—
投資口の発行による収入	—	42,107,087
財務活動によるキャッシュ・フロー	△5,083,652	71,075,892
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△5,621,240	△4,007,949
現金及び現金同等物の期首残高	20,693,794	15,072,553
現金及び現金同等物の期末残高　※1	15,072,553	11,064,604

（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 2018年 1月 1日 至 2018年 6月30日)	当期 (自 2018年 7月 1日 至 2018年 12月31日)
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

[表示方法の変更に関する注記]（参考情報）

前期 (自 2018年 1月 1日 至 2018年 6月30日)	当期 (自 2018年 7月 1日 至 2018年 12月31日)
前営業期間において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に含めていた「未収還付法人税等の増減額（△は増加）」は金額的重要性が増したため、当営業期間より独立掲記することとしております。この結果、前営業期間のキャッシュ・フロー計算書において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に表示していた△1,274千円は、「未収還付法人税等の増減額（△は増加）」2千円、「その他」△1,277千円として組み替えております。	該当事項はありません。

[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 2018年 1月 1日 至 2018年 6月30日)	当期 (自 2018年 7月 1日 至 2018年 12月31日)
※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	（2018年6月30日現在） （単位：千円） 現金及び預金 8,505,792 信託現金及び信託預金 6,566,761 現金及び現金同等物 15,072,553	（2018年12月31日現在） （単位：千円） 現金及び預金 3,985,335 信託現金及び信託預金 7,079,268 現金及び現金同等物 11,064,604

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

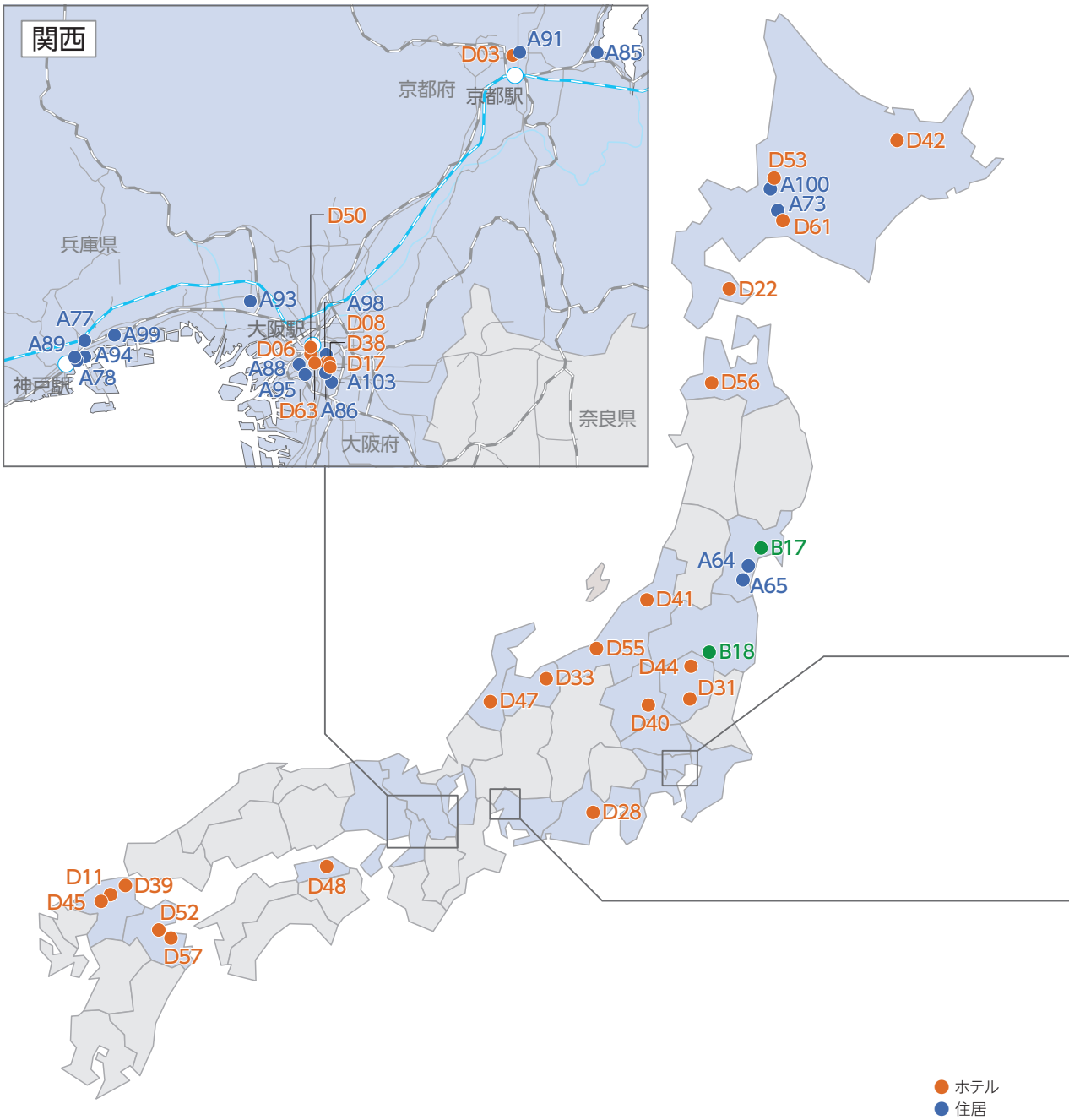
マイナンバーの利用範囲には投資口の税務関係手続きも含まれます。投資主様はお取引の証券会社等へマイナンバーをお届出ください。

マイナンバーのお届出に関するお問い合わせ先

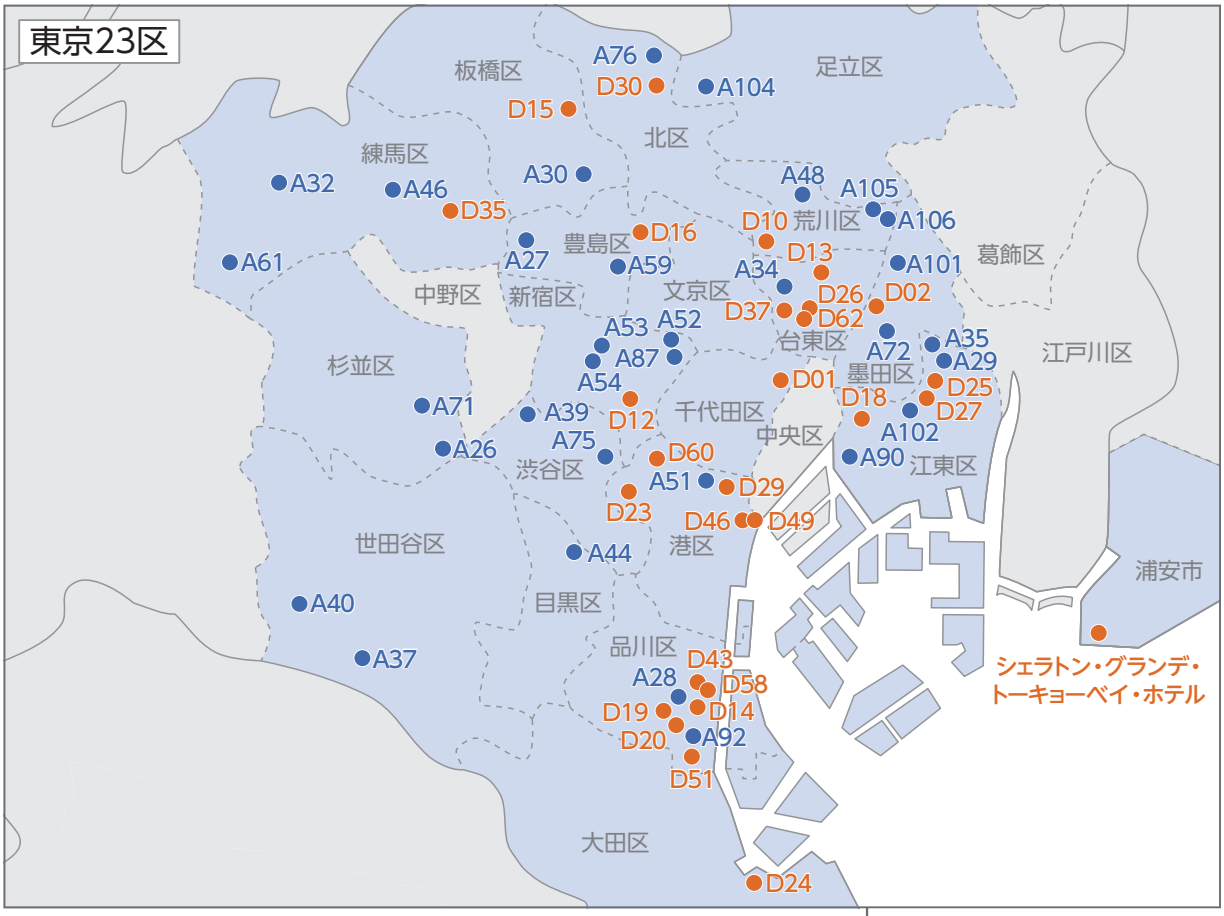
- **証券口座にて投資口を管理されている投資主様**
  お取引の証券会社までお問い合わせください。
- **証券会社とのお取引がない投資主様**
  下記フリーダイヤルまでお問い合わせください。
  三井住友信託銀行 証券代行部
  フリーダイヤル　0120-782-031

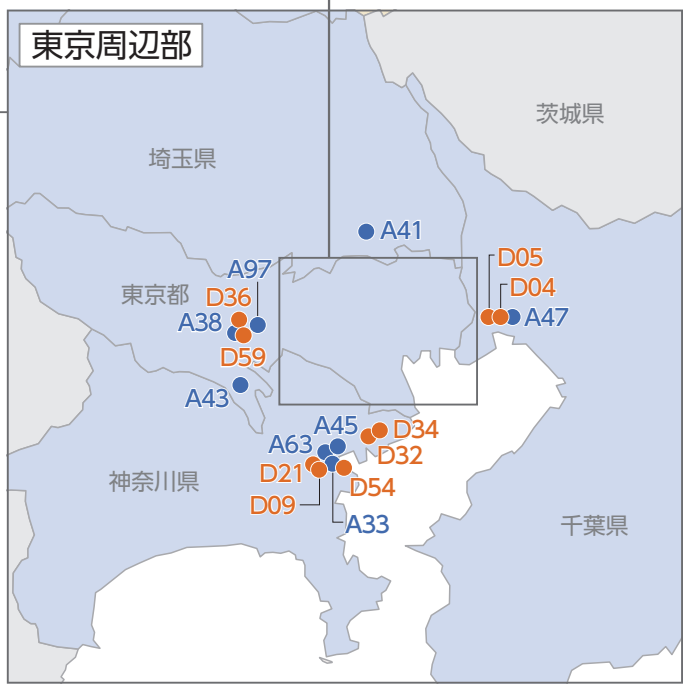
国内ポートフォリオマップ（2018年12月31日時点）

物件数	ホテル	住居	その他
130物件	64物件	64物件	2物件



（注）各物件番号に該当する物件及びその概要については、24～26ページをご参照ください。


東京23区
板橋区
足立区
北区
練馬区
荒川区
豊島区
葛飾区
中野区
新宿区
文京区
台東区
杉並区
墨田区
江戸川区
千代田区
中央区
渋谷区
江東区
世田谷区
港区
目黒区
品川区
大田区
浦安市
A76
D30
A104
D15
A32
A46
A30
A48
A105
D35
D16
D10
A106
A27
A59
D13
A101
A61
A34
D26
D02
D37
D62
A53
A52
A35
A87
A72
A29
A54
D01
D25
A71
A39
D12
D18
D27
A102
A75
A26
D60
A90
A51
D29
D23
D46
D49
A44
A40
A37
D43
A28
D58
D19
D14
D20
A92
D51
D24
シェラトン・グランデ・
トーキョーベイ・ホテル


東京周辺部
茨城県
埼玉県
A41
D05
D04
A47
A97
東京都
D36
A38
D59
A43
A45
D34
A63
D32
神奈川県
D21
D54
D09
A33
千葉県

A84
A82
名古屋駅
A79
A83
D07
A66
A80
A96
名古屋周辺部

スポンサー・パイプライン（2019年2月28日時点）

引き続き27物件を有する強力なスポンサー・パイプラインにより、安定的な成長機会を確保しています。

■ 覚書対象物件一覧 (注1)

ホテル

No.	物件名称	所在地	ホテルタイプ (注2)	客室数	状況
1	リーガロイヤルホテル京都	京都府京都市	フルサービス型	489	稼働中
2	ホテルマイステイズプレミア成田	千葉県成田市	フルサービス型	711	稼働中
3	フサキビーチリゾート ホテル＆ヴィラズ	沖縄県石垣市	リゾートタイプ	188	稼働中
4	アートホテル旭川	北海道旭川市	フルサービス型	265	稼働中
5	ホテルマイステイズ金沢キャッスル	石川県金沢市	宿泊特化型	206	稼働中
6	ホテルマイステイズ松山	愛媛県松山市	フルサービス型	162	稼働中
7	ホテルマイステイズ札幌中島公園	北海道札幌市	宿泊特化型	86	稼働中
8	フレックステイイン桜木町	神奈川県横浜市	宿泊特化型	70	稼働中
9	MyCUBE by MYSTAYS 浅草蔵前	東京都台東区	宿泊特化型	161	稼働中
10	ホテルマイステイズ富士山 展望温泉	山梨県富士吉田市	リゾートタイプ	159	稼働中
11	ホテルノルド小樽	北海道小樽市	宿泊特化型	98	稼働中
12	ホテルソニア小樽	北海道小樽市	宿泊特化型	149	稼働中
13	アートホテル新潟駅前	新潟県新潟市	フルサービス型	304	稼働中
14	アートホテル石垣島	沖縄県石垣市	リゾートタイプ	245	稼働中
15	ホテルマイステイズ心斎橋イースト	大阪府大阪市	宿泊特化型	85	稼働中
16	ホテルマイステイズ札幌アスペン	北海道札幌市	宿泊特化型	305	稼働中
17	ホテルマイステイズ札幌中島公園別館	北海道札幌市	宿泊特化型	80	稼働中
18	ホテルマイステイズ札幌すすきの	北海道札幌市	宿泊特化型	104	稼働中
19	ホテルマイステイズ名寄	北海道名寄市	宿泊特化型	70	稼働中

住居

No.	物件名称	所在地	賃貸可能戸数
20	グランシャルム広尾	東京都渋谷区	121
21	グランシャルム吉祥寺	東京都武蔵野市	28
22	グリーンパティオ野田	千葉県野田市	240
23	ダイニチ館 F45 番館	千葉県浦安市	54
24	グランシャルム浦安	千葉県浦安市	54
25	グランシャルム浦安５	千葉県浦安市	54
26	グランシャルム南行徳Ⅰ	千葉県市川市	52
27	グランシャルム南行徳Ⅱ	千葉県市川市	48

ホテル客室数 **3,937室**

住居賃貸可能戸数 **651戸**

（注1）上記は、フォートレス・グループの関係法人が対象物件の売却を希望する場合に、本投資法人が第三者に先立ち取得を検討する機会の提供を受けることとされている物件の一覧表です。なお、一覧表に記載の物件については、2019年2月28日時点において、当該関係法人が当該各物件の売却を希望しているわけでも、本投資法人が取得を検討しているわけでもありません。したがって、これらの物件について、本投資法人が取得の検討機会の提供を受ける保証はなく、また、今後取得できる保証もありません。なお、本投資法人は、海外の物件については優先交渉権を有していません。

（注2）ホテルタイプについては以下の分類に従っています。「宿泊特化型」ホテルとは、客室収入をより重視し、料飲、宴会、スパ又はジム施設等については限定的なサービスの提供に留めるホテルをいいます。「フルサービス型」ホテルとは、宿泊・料飲・宴会部門を有するホテルをいいます。「リゾートタイプ」ホテルとは、観光地や保養地に立地し、宿泊・料飲部門及び付帯施設を有するホテルをいいます。

リーガロイヤルホテル京都

ホテルマイステイズ富士山 展望温泉

フサキビーチリゾート ホテル&ヴィラズ

ホテルマイステイズ札幌アスペン

ホテルマイステイズプレミア成田

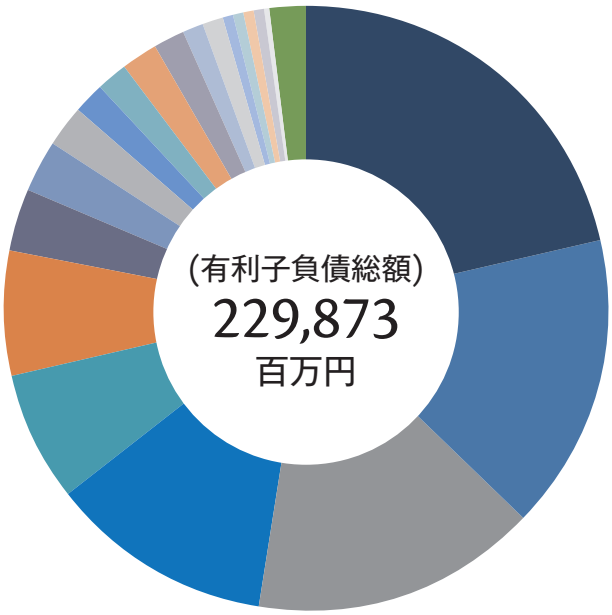
ホテルノルド小樽

本投資法人3度目となる投資法人債を発行、資金調達の多様化を推進するとともに、レンダーとの良好な関係維持に努め、安定的財務基盤の確立を図っています。

■ 投資法人債

投資法人債の名称	発行日	期間	発行総額（百万円）	年率	格付
第１回無担保投資法人債	2018年5月25日	5年	1,000	0.40%	A (JCR)
第２回無担保投資法人債	2018年5月25日	10年	1,000	0.80%	A (JCR)
第３回無担保投資法人債	2018年10月12日	5年	2,000	0.55%	A (JCR)
合計			4,000		

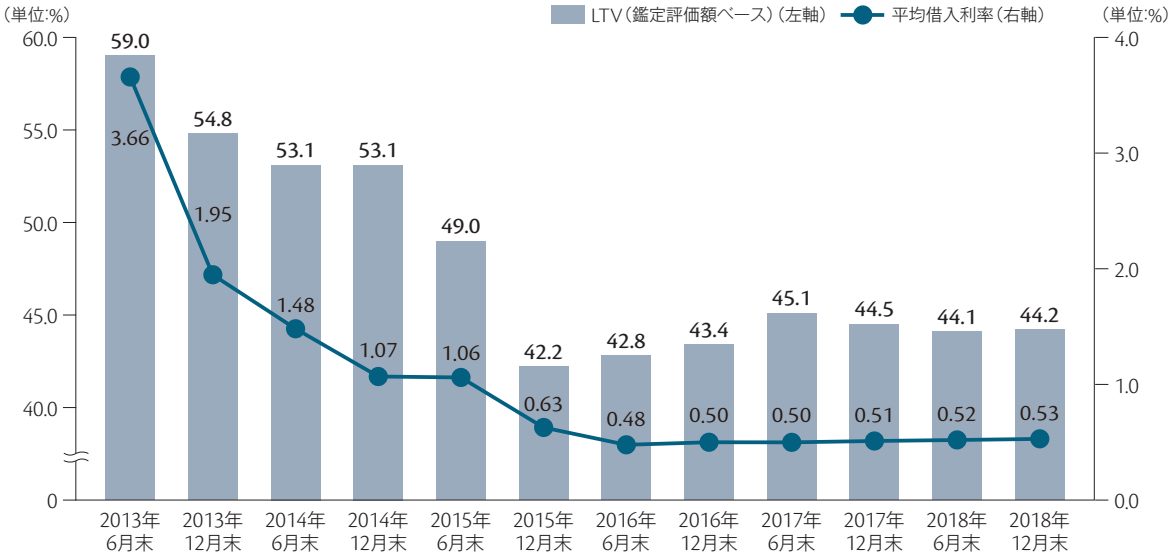
■ レンダーフォーメーション（2019年2月28日時点）



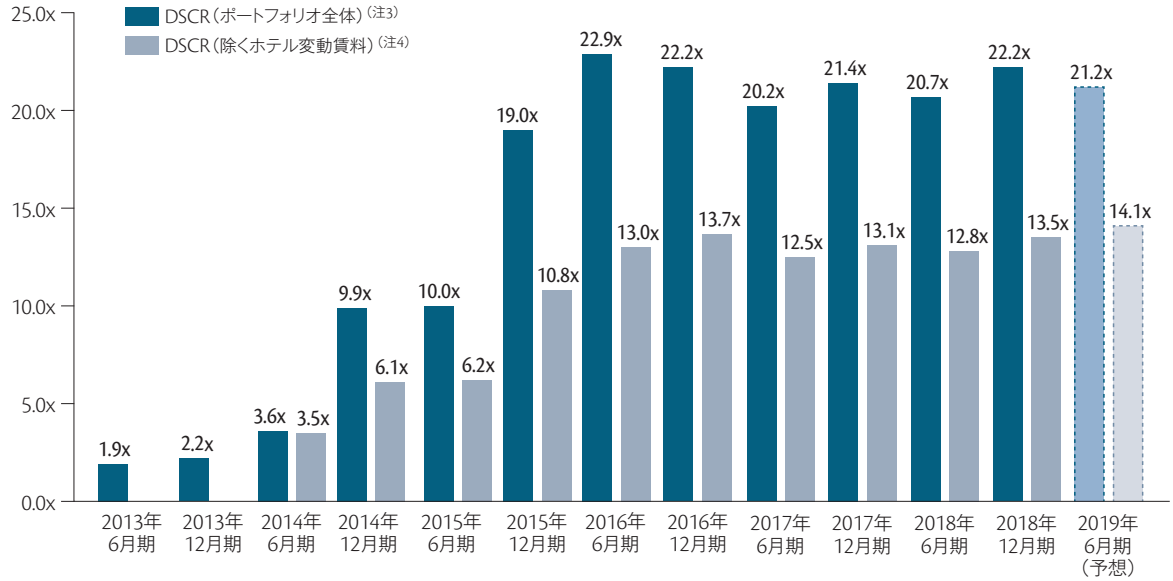
みずほ銀行	21.7%
三井住友銀行	15.7%
三菱UFJ銀行	15.5%
三井住友信託銀行	11.7%
新生銀行	7.1%
シティバンク	6.6%
りそな銀行	3.4%
日本政策投資銀行	2.6%
イオン銀行	2.4%
ゆうちょ銀行	1.7%
東京スター銀行	1.7%
第一生命	1.7%
福岡銀行	1.7%
野村信託銀行	1.2%
静岡銀行	1.0%
広島銀行	0.7%
香川銀行	0.4%
第四銀行	0.4%
百五銀行	0.4%
東和銀行	0.3%
群馬銀行	0.2%
投資法人債	1.7%

（注1）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及び海外不動産にかかる匿名組合出資持分については、鑑定評価額が存在しないため、取得後の期間に係るLTVは、当該優先出資証券及び匿名組合出資持分に係る本投資法人の取得価格を鑑定評価額として算出しています。なお、当該匿名組合出資持分については、本投資法人の取得価格（匿名組合出資に係る本投資法人の出資金額）である339,836千米ドルを2018年７月26日に締結した為替予約契約（2018年9月26日付で実行済み）に基づく米ドルと日本円の為替予約レートである１米ドル＝110.45円で邦貨換算した金額である37,534百万円を当初取得価格とし、その後、2018年12月10日付で匿名組合出資持分に係る出資金の一部払戻しを受けたことを反映し、出資金額が36,783百万円に変更されています。

■ LTV（鑑定評価額ベース）(注1)と平均借入利率(注2)



■ DSCR



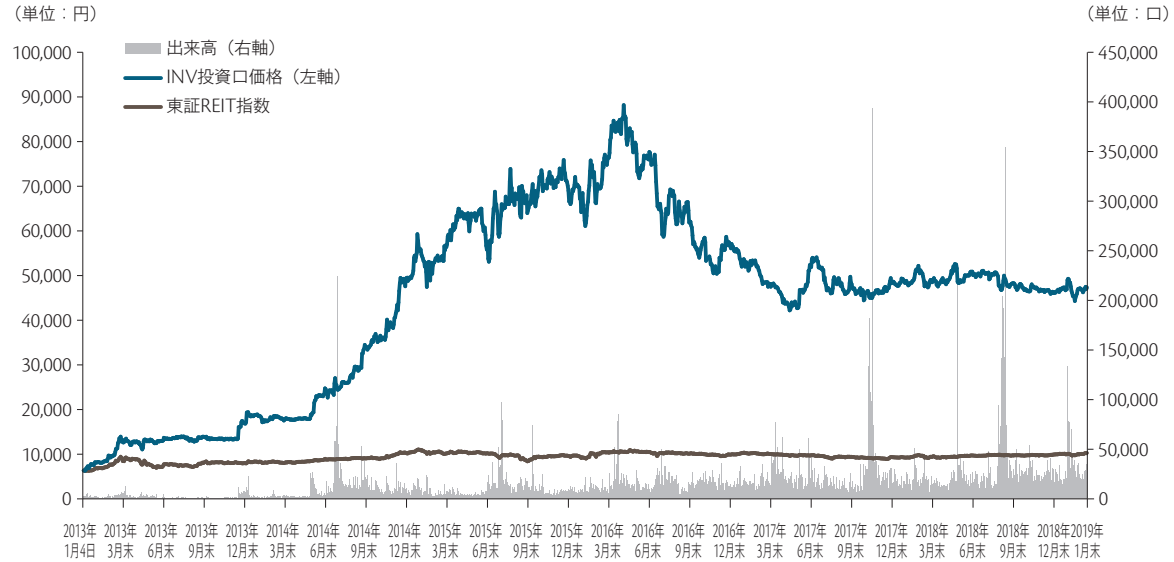
■ 格付

格付機関	格付対象	格付	見通し
株式会社日本格付研究所（JCR）	長期発行体格付	A	ポジティブ

（注2）平均借入利率は、各個別の借入れに係る期末時点の借入残高に期末時点の適用利率を乗じたものの合計を期末時点の合計借入残高で除して算出しています。
（注3）「DSCR（ポートフォリオ全体）」は、（営業利益 + 減価償却費 ± 不動産等売却損益）÷（約定弁済額 + 支払利息 + 投資法人債償還額 + 投資法人債利息）を基に算出しています。
（注4）「DSCR（除くホテル変動賃料）」は、（営業利益－ホテル変動賃料＋減価償却費 ± 不動産等売却損益）÷（約定弁済額＋支払利息 + 投資法人債償還額 + 投資法人債利息）を基に算出しています。

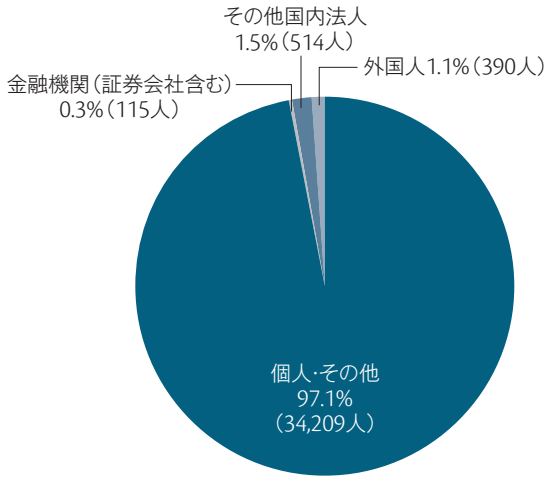
投資主・投資口の状況

投資口価格の推移

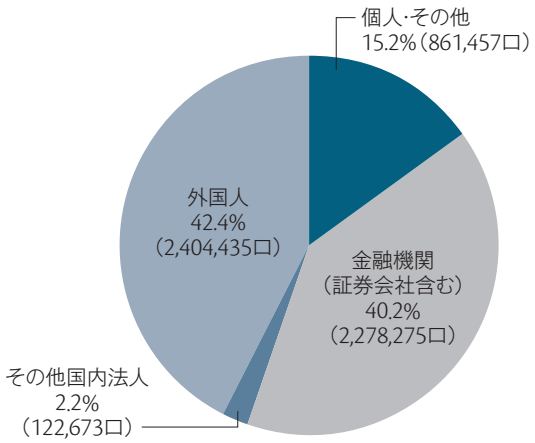


（注）投資口価格については、東京証券取引所の終値を表しています。東証REIT指数は、2013年1月4日の東証REIT指数終値を同日の本投資法人価格終値と同数値と仮定して同日以降の推移を記載しています。

投資口の保有状況



（全投資主数：35,228人）



（全投資口数：5,666,840口）

（注）小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。

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	＜旧東京グロースリー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およ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（旧東京グロースリート投資法人）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また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。なお、両書類は、確定申告を行う際、その添付資料としてご使用いただくことができます。

（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、その全部または一部をほふりが指定した文字また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通りです。
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　9:30～17:30

Invincible
Investment Corporation