



Invincible Investment
Corporation

インヴィンシブル投資法人

第32期 資産運用報告

2019年1月1日 ▶ 2019年6月30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/>



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32期（2019年1月1日～2019年6月30日）（以下「当期」といいます。）の運用状況と決算についてご報告申し上げます。

当期においては、2019年4月1日付の租税特別措置法の改正への対応として、匿名組合出資を通じて保有していた海外ホテル2物件について、2019年5月9日（ケイマン諸島の現地時間）付で直接保有とする投資ストラクチャー変更を実施しました。その結果、懸案となっておりました導管性要件の問題について完全な解決を図ることができたことをご報告申し上げます。

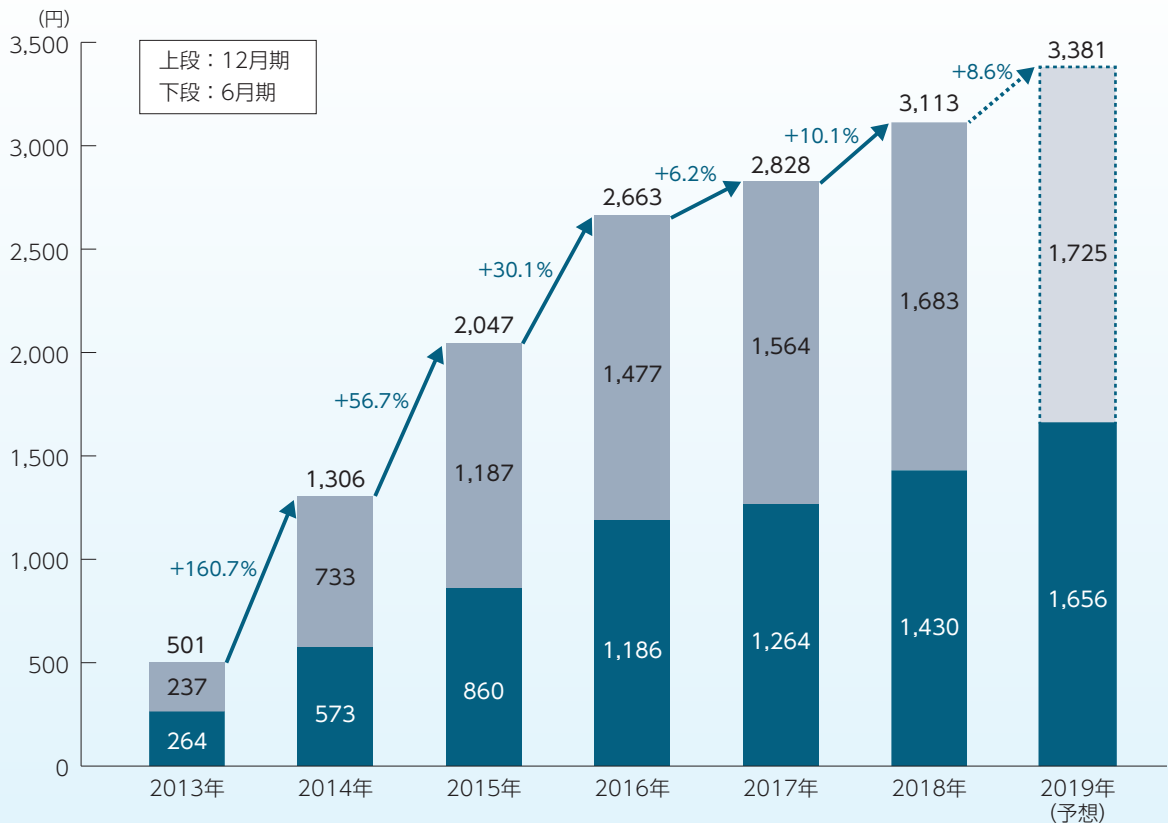
また、6月には資産入替えの一環として住居2物件を好条件で譲渡し、売却価格合計399億円に対し、111億円の譲渡益が発生しました。当該譲渡益については今後の分配金の安定性確保等に活用するため内部留保することといたしました。一方、既存物件については、コアアセットであるホテル・住居物件ともに、着実なNOIの成長を実現しています。

これらの積極的な資産運用の結果、当期における営業収益は27,339百万円、営業利益は22,185百万円、当期純利益は21,239百万円となり、今後の分配金水準安定化等を目的に11,855百万円を内部留保し、1口当たり分配金は、前年同期比（注1）15.8%増の1,656円としました。2019年12月期の1口当たり予想分配金1,725円と併せた2019年年間の予想分配金は3,381円としています。

2019年2月21日付で発表いたしました、2022年に年間の1口当たり分配金3,700円を目指すとする中期計画「Vision 2022」（注2）に関しましては、2018年に対する分配金上積み目標額に対して、1年目にして進捗率45.7%の達成を見込んでおります。

なお、当期末後の7月においては、6年連続となるグローバル・オフアリングにより新投資口を発行し、上記住居2物件の売却代金及び借入金と併せて、新たに国内ホテル18物件を取得しました。この結果、本投資法人の資産規

1口当たり分配金の推移



模は取得価格ベースで5,000億円を超え、ホテルポートフォリオは全J-REITの中で最大規模に成長し（2019年8月31日時点）、ポートフォリオのエリア・タイプの分散が進展した事により収益性と安定性の更なる向上を実現いたしました。新規取得の18ホテルは、北海道・富士山麓エリア、石垣島等、観光客のホテル需要が旺盛で、特に外国人観光客の需要拡大が見込める「プライム・ツーリズム・エリア」^(注3)に所在する物件を中心とした国内の優良ホテル^(注4)であり、本年秋のラグビーワールドカップ、来年の東京オリンピック・パラリンピックの開催を控え、国際的にも日本への注目度が上がることで、今後益々の需要拡大が期待できるものと考えています。

本投資法人は、実践を続けてきた「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) 2018年6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12月期）ではなく、前年同期との比較を行っています。

(注2) さまざま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。

(注3) 周辺に集客力を有する観光資源が所在しており、訪日外国人旅行者（インバウンド）を中心に宿泊需要が期待できると本投資法人が判断したエリアを指します。

(注4) 「優良ホテル」との記載は、立地や外観、内装、仕様、付帯施設及び付帯設備等の設備面において競争力が高いと本投資法人が判断していることに基づいています。

確定分配金

第32期（2019年6月期）

投資口1口当たり

1,656円

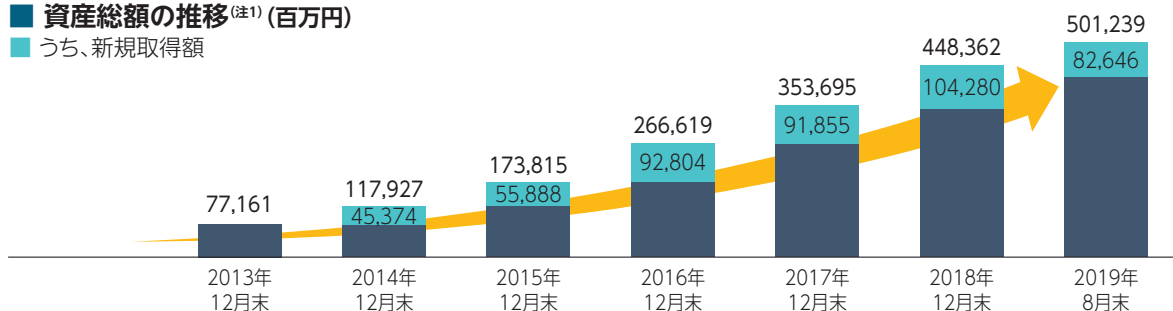
(注) 本書に記載の将来予想及び目標は2019年8月末日時点において入手可能な情報並びに前提及び見積りに基づくものです。これらの前提及び見積りは、必然的に不確実性を伴うものであり、本投資法人のコントロールの及ばない様々なリスク及び要因による影響を受けるものです。したがって、かかる将来予想及び目標が実現できる保証はなく、実際の結果は大きく異なる可能性があります。

資産規模の成長と資産入替えの取り組み

2019年6月にマーケットの好機を捉え住居2物件を売却し、2019年7月に当該譲渡代金及び公募
その結果、5,000億円を超える資産規模に成長いたしました。

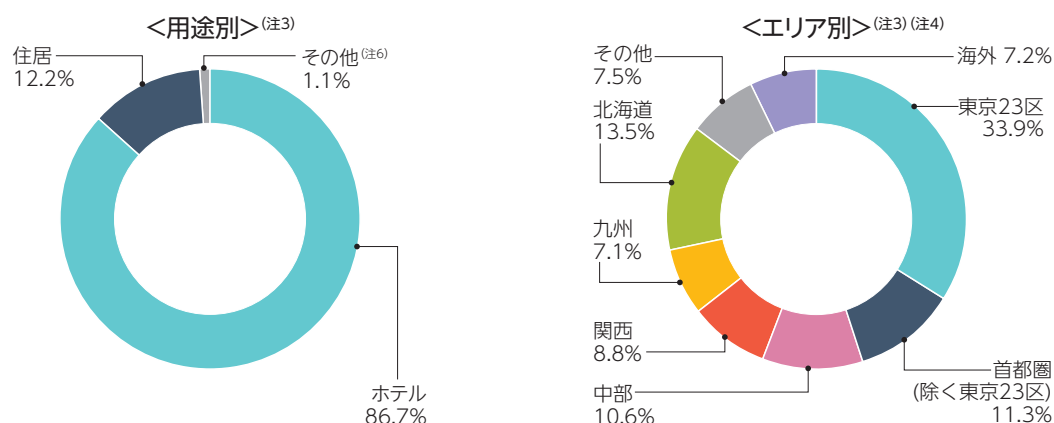
■ 資産総額の推移^(注1) (百万円)

■ うち、新規取得額



物件数 ^(注2)	78	91	111	124	126	132	148
うち、ホテル	0	20	37	48	54	66	84
うち、住居	63	63	66	68	67	64	62
うち、その他	15	8	8	8	5	2	2

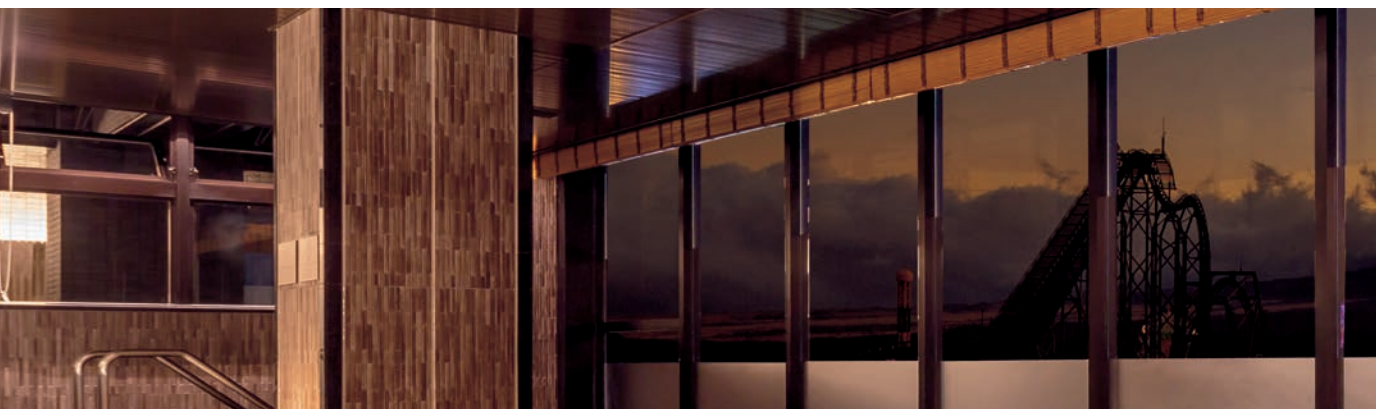
■ ポートフォリオ構成比



(注1) 各対象期間の末日時点における取得価格に基づきます。2017年以降は、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における本投資法人の出資金額を含みます。「2019年(予想)」においては2019年7月31日時点の取得価格を記載しています。また、ウェスティン・グランデュマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ及びサンシャイン・スイーツ・リゾートの海外資産2物件（「本海外ホテル」）については、「2018年12月末」は本海外ホテルに係るLeasehold等を裏付不動産として保有していた英領ケイマン諸島の特別目的会社（以下「資産保有SPC」といいます。）の匿名組合出資持分にかかる本投資法人の出資金額を、「2019年8月末」は資産保有SPCから本海外ホテルに係るLeasehold等を承継した2019年5月9日（ケイマン諸島の現地時間。日本時間では2019年5月10日）時点の資産保有SPCにおける本海外ホテルに係るLeasehold等の帳簿価額を、それぞれ取得価格とし、2018年7月26日に締結した為替予約契約（2018年9月26日付で実行済み）に基づく米ドルと日本円の為替予約レートである1米ドル＝110.45円で邦貨換算しています。なお、2014年、2017年及び2018年は、当該年内に資産譲渡を実施しているため、前年の「資産総額」と当年の「新規取得額」を合算した金額は、当年の「資産総額」とは一致しません。

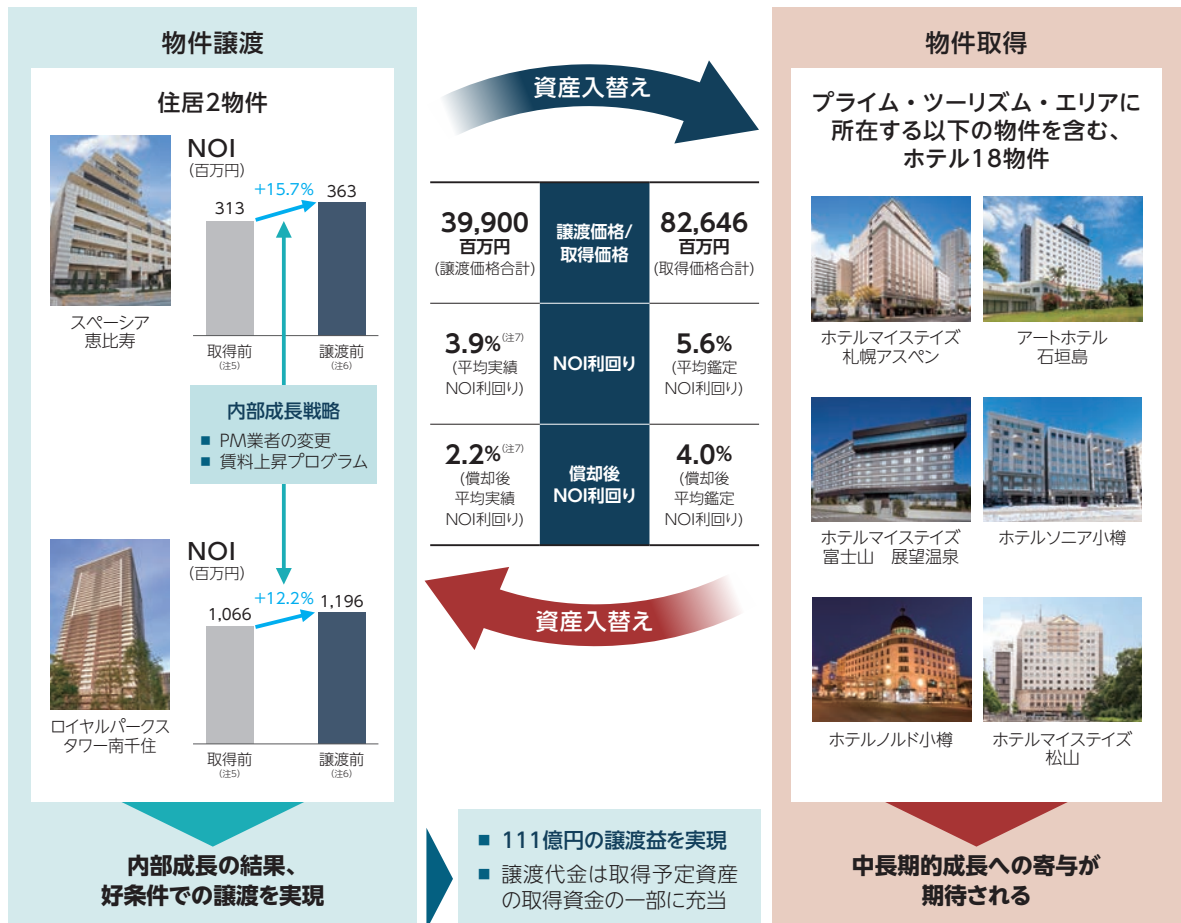
(注2) 優先出資証券及び匿名組合出資については、各裏付資産をそれぞれ1物件とし、当該資産の用途に基づき分類しています。

(注3) 取得価格に基づき算出しています。「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」に係る特定目的会社優先出資証券については、本投資法人の出資金額を取得価格として算出しています。本海外ホテルについては、本投資法人が匿名組合契約の合意解約に伴う現物配当により本海外ホテルに係るLeasehold等を資産保有SPCより承継した



増資等により新たに18物件を取得する等、戦略的な資産入替えを通じた投資主価値の向上に努め、

■ 資産入替えの概要



2019年5月9日（ケイマン諸島の現地時間。日本時間では2019年5月10日）時点の各本海外ホテルのLeasehold等の資産保有SPCにおける帳簿価額を、それぞれ資産保有SPCへの出資に際し実行した為替予約取引（2018年7月26日付で為替予約契約締結、2018年9月26日付で実行）により固定された為替レートである1米ドル=110.45円円で邦貨換算した金額を取得価格として算出しています。なお、優先出資証券については、各裏付資産のホテルタイプ及び所在地に基づき区分しています。

(注4) 各エリアは以下のように定義しています。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／九州：福岡県、熊本県、鹿児島県、長崎県、大分県、宮崎県、佐賀県及び沖縄県

(注5) スぺーシア恵比寿：取得前12ヶ月（2009年2月から2010年1月まで）の実績NOI / ロイヤルパークスタワー南千住：取得前12ヶ月（2016年4月から2017年3月まで）について、売主から提供を受けた実績を基に、本投資法人が保有していたと仮定して信託報酬及び保険料の調整を加えた数値を用いて算出した標準化NOI

(注6) 2018年年間実績NOI

(注7) 売却2物件における2018年5月から2019年4月までの実績NOI（償却前及び償却後）の合計を売却価格の合計で除して算出しています。

ホテルマイステイズ札幌アспен

- 北海道最大の交通拠点であるJR函館本線「札幌」駅北口から徒歩4分に所在
- ビジネス利用に加え、市内の観光にも優れた利便性を誇る
- 近接する北海道大学の有名なポプラ並木をシンボルマークとして、随所に木のぬくもりが感じられる内装を有する
- 豊富なルームタイプに加え、大小複数の宴会場・会議室を備えたフルサービス型ホテル



物件概要

ホテルタイプ	フルサービス型
所在地	北海道札幌市北区北八条西四丁目5番1他7筆
交通条件	JR函館本線「札幌」駅 徒歩4分
建築時期	1995年12月
リノベーション時期	2017年3月～2017年6月
客室数	305室
延床面積	15,313.17㎡ ^(注1)
地積	2,551.69㎡



ホテルマイステイズ札幌すすきの

- 札幌市営地下鉄南北線「すすきの」駅から徒歩7分、札幌市営地下鉄東豊線「豊水すすきの」駅から徒歩10分に立地
- 繁華街として有名なすすきのの中心部へのアクセス良好
- 2018年7月にマイステイズホテルとしてリブランドオープン
- ダブル/ツインルームを中心に全104室をリノベーション



物件概要

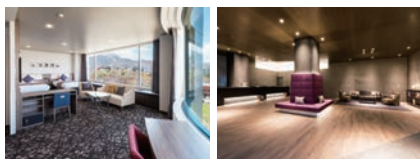
ホテルタイプ	宿泊特化型
所在地	北海道札幌市中央区南七条西五丁目1番6他1筆
交通条件	札幌市営地下鉄南北線「すすきの」駅 徒歩7分
建築時期	1981年5月
リノベーション時期	2018年4月～2018年7月
客室数	104室
延床面積	2,853.26㎡ ^(注2)
地積	745.14㎡



(注1) このほか、附属建物として駐車場棟 (43.55㎡) があります。

(注2) 本物件は区分所有物件ですが、建物に係る全ての区分所有権を保有しているため、一棟の建物全体の延床面積を記載しています。

ホテルマイステイズ札幌中島公園

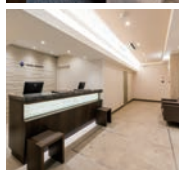
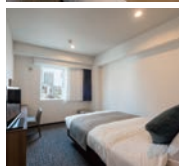
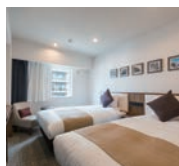
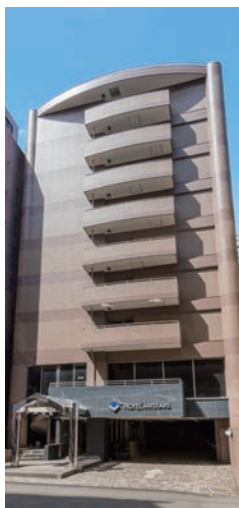


- 札幌市営地下鉄南北線「幌平橋」駅より徒歩4分とアクセス良好
- 2016年5月に全館リノベーション完了。現代的な内装デザインとコンクリート打ち放しの重厚な外観が融合したホテル
- 客室の窓の外には「日本の都市公園100選^(注1)」にも選定されている中島公園の自然美が広がる

物件概要

ホテルタイプ	フルサービス型
所在地	北海道札幌市中央区南十四条西一丁目1番20号
交通条件	札幌市営地下鉄南北線「幌平橋」駅徒歩4分
建築時期	1991年2月
リノベーション時期	2016年1月～2016年5月
客室数	86室
延床面積	5,473.41㎡
地積	1,421.30㎡

ホテルマイステイズ札幌中島公園別館



- 札幌市の中心部に位置し、札幌市営地下鉄南北線「中島公園」駅より徒歩7分とビジネス・観光に便利な立地
- 2017年6月に全館リノベーション完了
- 明るく現代的なデザインで、機能美を追求した白を基調としたシンプルな客室

物件概要

ホテルタイプ	宿泊特化型
所在地	北海道札幌市中央区南十一条西一丁目4番3号
交通条件	札幌市営地下鉄南北線「中島公園」駅徒歩7分
建築時期	1991年9月
リノベーション時期	2017年3月～2017年6月
客室数	80室
延床面積	1,775.21㎡
地積	437.71㎡

(注1) 「日本の都市公園100選」とは、1989年に一般社団法人日本公園緑地協会によって選ばれた都市公園百選をいいます。「都市公園」とは、都市内に存在し、地域の住民に緑や憩いの場を提供することを目的に運営されている公園をいいます。

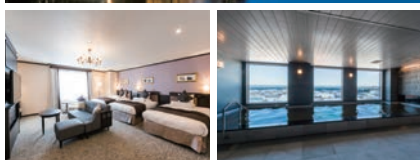
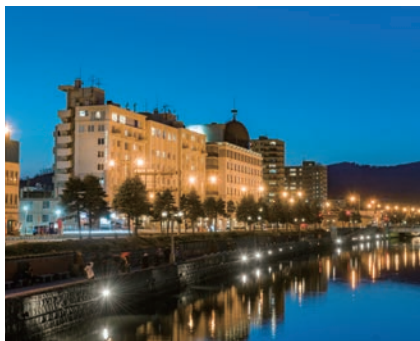


札幌中島公園エリアは、繁華街であるすすきのエリア、札幌市時計台、大通公園、サッポロビール園等、国内外からの旅行者に人気の観光スポットへのアクセスにも優れる

近隣の緑豊かな中島公園は、都市部のホテルには珍しい閑静な憩いの場をもたらす



ホテルソニア小樽

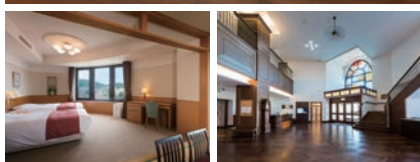


- JR函館本線「小樽」駅から徒歩9分、小樽の街の中心地に位置
- 小樽運河沿いの美しい街並みに調和する外観が印象的なホテル
- 全部屋20㎡を超えるゆとりある客室。ツインルームを中心に運河を望む部屋も多数
- 2018年12月には最上階に天然温泉大浴場を完備した新築棟をオープン

物件概要

ホテルタイプ	リゾートタイプ
所在地	北海道小樽市色内一丁目4番20号
交通条件	JR函館本線「小樽」駅徒歩9分
建築時期	1992年4月、1998年3月、2018年11月
リノベーション時期	2016年12月～2017年5月
客室数	149室
延床面積	6,509.41㎡
地積	2,604.45㎡

ホテルノルド小樽



- JR函館本線「小樽」駅から徒歩9分、小樽の街の中心地に位置
- ホテル外観は大理石でできており、ヨーロッパ調のエレガントな雰囲気と小樽運河と調和
- 宿泊者は、追加料金を支払うことによりホテルソニア小樽の天然温泉大浴場を利用可能

物件概要

ホテルタイプ	リゾートタイプ
所在地	北海道小樽市色内一丁目4番16号
交通条件	JR函館本線「小樽」駅徒歩9分
建築時期	1996年3月
リノベーション時期	2016年11月～2017年4月
客室数	98室
延床面積	6,047.43㎡
地積	1,944.77㎡



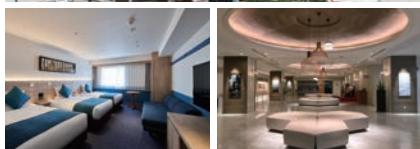
小樽はJR「札幌」駅から快速電車で32分の位置にある道内有数の観光地。歴史的な町並みが残る市街地の観光に加え、ニッカウヰスキー余市蒸留所など、人気の観光スポットへのアクセスも良好

情緒ある街並みと、海産物、ガラス工芸品、オルゴール等で知られ、国内外からの観光需要が期待できる



アートホテル旭川

- JR函館本線・宗谷本線「旭川」駅から車で5分の好立地
- ツイン/トリプル/クイーン/キングルーム、和室と豊富なルームタイプを揃え、結婚式場、宴会場、サウナ&スパを備えたフルサービス型ホテル
- 旭川市内を一望できる最上階のビュッフェスタイルレストランの他、北海道産の原料、食材にこだわったブラッスリーや和食処など、豊富なレストランのラインアップ
- 周辺には人気の観光スポットである旭山動物園や層雲峡があり、冬には旭川冬まつりが開催されるなど、観光需要が期待できる



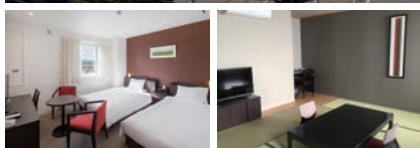
物件概要

ホテルタイプ	フルサービス型
所在地	北海道旭川市七条通六丁目29番2
交通条件	JR函館本線・宗谷本線「旭川」駅徒歩15分
建築時期	1987年10月
リノベーション時期	2017年12月～2018年1月
客室数	265室
延床面積	25,131.84㎡
地積	4,284.18㎡



ホテルマイステイズ名寄

- 2017年9月にマイステイズホテルとしてリブランドオープン
- JR宗谷本線「名寄」駅から徒歩10分に立地。道北圏一円エリアのビジネス・観光の拠点に適したホテル
- 名寄市は旭川市より北へ80kmに位置し、冬には「シルキースノー」と呼ばれる雪質でのスキー、夏には市内を取り囲んで広がるひまわり畑が有名



物件概要

ホテルタイプ	宿泊特化型
所在地	北海道名寄市西三条南五丁目11番他1筆
交通条件	JR宗谷本線「名寄」駅徒歩10分
建築時期	2014年11月
リノベーション時期	—
客室数	70室
延床面積	1,985.27㎡ ^(注1)
地積	1,031.40㎡



(注1) このほか、附属建物として物置 (2.00㎡) があります。

アートホテル石垣島

- 新石垣空港から車で25分、石垣港離島ターミナルから車で5分の立地にあり、リゾートとして人気の高い沖縄県石垣島での観光の拠点に適したフルサービス型ホテル
- アーバンリゾートをコンセプトに、客室、共用部の全館リノベーションを2017年5月に完了。2019年3月には屋外プールのリノベーションを完了
- 大浴場完備、フォースルームも備え、ファミリーからカップルに加え、ビジネス利用の顧客ニーズも満たす客室構成
- スパ、宴会場、石垣牛を楽しめる3つのレストラン、最上階には島内を見渡す美しい夜景が楽しめるバーを備える



物件概要

ホテルタイプ	フルサービス型
所在地	沖縄県石垣市宇大川西真地554番2他4筆
交通条件	新石垣空港から車で25分
建築時期	1984年1月
リノベーション時期	2016年10月～2017年5月
客室数	245室
延床面積	17,247.54㎡ ^(注1)
地積	16,670.32㎡



(注1) このほか、附属建物として倉庫・事務所・機械室(245.34㎡)があります。

ホテルマイステイズ富士山 展望温泉

- マイステイズブランド初のリゾートタイプホテルとして2016年12月に開業
- 世界文化遺産の富士山を望み、半数以上の客室や最上階にある天然温泉の展望大浴場から富士山の眺めを楽しむことができる
- 国内有数のテーマパークである富士急ハイランドまで徒歩5分であり、同施設への来場者の需要獲得において有利な立地
- ツインルーム(120室)をメインに、トリプルルーム、フォースルームも備え、ファミリー層にも対応した客室構成



物件概要

ホテルタイプ	リゾートタイプ
所在地	山梨県富士吉田市新倉字出口2654番他15筆
交通条件	富士急行線「富士急ハイランド」駅徒歩5分 中央自動車道河口湖ICから車で10分
建築時期	2016年11月
リノベーション時期	ー
客室数	159室
延床面積	5,498.49㎡
地積	4,281.05㎡



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 28 期	第 29 期	第 30 期	第 31 期	第 32 期
計算期間		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	自 2019年1月1日 至 2019年6月30日
営業成績	営業収益 (注1) (千円)	9,260,917	12,647,270	13,104,841	14,451,005	27,339,670
	(うち賃貸事業収益) (千円)	(9,260,917)	(11,403,236)	(11,122,481)	(13,604,224)	(12,153,399)
	営業費用 (千円)	3,916,456	4,423,618	4,671,320	4,936,248	5,154,599
	(うち賃貸事業費用) (千円)	(3,518,684)	(3,962,183)	(4,136,619)	(4,450,676)	(4,490,658)
	営業利益 (千円)	5,344,461	8,223,652	8,433,520	9,514,756	22,185,070
	経常利益 (千円)	4,702,678	7,303,702	7,722,553	8,384,676	21,240,482
	当期純利益 (千円)	4,702,073	7,303,097	7,721,948	8,384,071	21,239,877
財産等の状況	総資産額 (a) (千円)	306,421,050	371,758,254	374,512,988	455,362,796	467,931,975
	(対前期比) (%)	(10.5)	(21.3)	(0.7)	(21.6)	(2.8)
	有利子負債額 (千円)	163,990,000	186,983,000	189,415,000	229,873,000	228,774,000
	純資産額 (b) (千円)	139,062,593	181,320,466	181,523,263	221,364,900	233,046,414
	(対前期比) (%)	(5.8)	(30.4)	(0.1)	(21.9)	(5.3)
分配の状況	出資総額 (千円)	128,984,946	168,798,455	168,798,455	211,092,540	211,092,540
	分配金総額 (c) (千円)	4,880,081	7,496,535	6,854,248	9,537,291	9,384,287
1口当たり情報	配当性向 (注2) (%)	102.1	100.3	88.8	110.3	44.2
	発行済投資口数 (d) (口)	3,860,824	4,793,181	4,793,181	5,666,840	5,666,840
	1口当たり純資産額 (b)/(d) (注3) (円)	36,019	37,829	37,871	39,063	41,125
	1口当たり分配金額 (c)/(d) (円)	1,264	1,564	1,430	1,683	1,656
	(うち1口当たり利益分配金額) (円)	(1,243)	(1,528)	(1,430)	(1,632)	(1,656)
	(うち1口当たり利益超過分配金額) (円)	(21)	(36)	(一)	(51)	(一)
財務指標	総資産経常利益率 (年換算値) (注4) (%)	1.6 (3.2)	2.2 (4.3)	2.1 (4.2)	2.0 (4.0)	4.6 (9.3)
	自己資本利益率 (年換算値) (注4) (%)	3.5 (7.0)	4.6 (9.0)	4.3 (8.6)	4.2 (8.3)	9.3 (18.9)
	自己資本比率 (b)/(a) (注4) (%)	45.4	48.8	48.5	48.6	49.8
	(対前期比増減) (%)	(△2.0)	(3.4)	(△0.3)	(0.1)	(1.2)
	NOI (Net Operating Income) (注4) (千円)	8,023,607	10,008,268	9,758,373	12,192,581	11,247,273

(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位を四捨五入して記載しています。

配当性向＝分配金総額（利益超過分配金を除く）÷当期純利益×100

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

総資産経常利益率＝経常利益／{(期首総資産額＋期末総資産額)÷2}×100

自己資本利益率＝当期純利益／{(期首純資産額＋期末純資産額)÷2}×100

自己資本比率＝期末純資産額／期末総資産額×100

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

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F I Gの買収が効力を生じ、F I Gはソフトバンクグループの子会社となりました。F I G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、F I G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12月期）末における本投資法人のポートフォリオは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、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、6.2倍へと大きく成長しました。

また、2018年7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、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する方針に投資方針を変更しています。かかる投資方針の変更も踏まえ、本投資法人は、2018年7月、J-REIT初となる英領ケイマン諸島のグランドケイマン島に所在する海外不動産である海外ホテル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」及び「サンシャイン・スイーツ・リゾート」（以下「本海外ホテル」といいます。）を裏付不動産とする匿名組合出資持分の取得を決定し、グローバル・オフアリングによる公募増資及び新規借入れによる資金調達等を通じて、同年9月に本海外ホテルへの投資を実行しました。収益性と季節的な収益変動の緩和を期待できる本海外ホテルへの投資を含むかかる投資により、本投資法人は、ポートフォリオの収益性及び安定性の双方の向上を図っています。

2019年6月期（以下「当期」といいます。）においては、2019年4月1日付の租税特別措置法の改正（以下「本改正」といいます。）への対応として、2019年5月9日（ケイマン諸島の現地時間。日本時間では2019年5月10日）付で本海外ホテルに対する投資ストラクチャーの変更（以下「本ストラクチャー変更」といいます。）があります。詳細は、後記「（4）海外資産に係る投資ストラクチャーの変更の概要」

をご参照ください。)を実施するとともに、同年6月7日付及び同月19日付で住居2物件の譲渡を行いました。その結果、当期末時点におけるポートフォリオは130物件（うちホテル66物件（注3）（注4）、住居62物件、その他2物件）、取得価格合計は418,593百万円（注6）となりました。

（注1）米国東部標準時間。

（注2）2011年7月、カリオベは本資産運用会社の発行済株式総数の97.35%を取得しており、2013年10月に出資比率は100%となりました。その後、カリオベは2018年3月29日付で保有する本資産運用会社の発行済株式総数の80.0%をソフトバンクグループの子会社であるFortress CIM Holdings L.P.に、20.0%をソフトバンクグループに譲渡しており、本書の日付現在、ソフトバンクグループが直接・間接保有をあわせて本資産運用会社の発行済株式総数の100%を保有しています。

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

（注4）本投資法人は、2018年9月28日（ケイマン諸島の現地時間。日本時間では2018年9月29日）より、本海外ホテルの土地及び建物に係るLeasehold等（後記「(4) 海外資産に係る投資ストラクチャーの変更の概要」において定義します。）を裏付不動産として保有していた英領ケイマン諸島の特別目的会社であるSeven Mile Resort Holdings Ltd.（以下「資産保有SPC」といいます。）に対する匿名組合出資持分（持分割合100.0%）（以下「本海外不動産匿名組合出資持分」といいます。）を保有していましたが、後記「(4) 海外資産に係る投資ストラクチャーの変更の概要」に記載のとおり、2019年5月9日（ケイマン諸島の現地時間。日本時間では2019年5月10日）より、本投資法人は、本海外ホテルのLeasehold等を直接保有しています。本投資法人は、かかるストラクチャー変更の前後を通じて、本海外不動産匿名組合出資持分も本海外ホテルも2物件と扱っています。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。なお、米ドル建の金額の邦貨換算に際しては、本投資法人の匿名組合出資に際し実行した為替予約取引（2018年7月26日付で為替予約契約締結、2018年9月26日付で実行）により固定された為替レートである1米ドル＝110.45円を用いています。また、単位未満は切り捨てて記載しています。以下、当該匿名組合出資持分の出資金額及び匿名組合の合意契約に伴う現物配当による本海外ホテルの取得価額（注6）の邦貨換算について同じです。

（注6）本ストラクチャー変更の実施に伴い、本海外ホテルに係る取得価格は、本投資法人が匿名組合契約の合意解約に伴う現物配当により本海外ホテルに係るLeasehold等を資産保有SPCより承継した2019年5月9日（ケイマン諸島の現地時間。日本時間では2019年5月10日）時点の各本海外ホテルのLeasehold等の資産保有SPCにおける帳簿価額を、邦貨換算して算出しています。

(2) 投資環境と運用実績

当期におけるわが国経済は、米中貿易摩擦等の海外の不安定要素はありましたが、企業収益は高い水準で底堅く推移しており、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、2019年5月の有効求人倍率は1.62倍と高水準であり、2019年1月-5月の完全失業率も2.3%～2.5%と低水準で推移しており、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（2019年4月）によると、今後1年間で新規投資を積極的行うとの回答は前回調査（2018年10月）から4ポイント上昇し94%と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6%と前回調査より1ポイント低下したものの、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、東京オリンピック・パラリンピックが近づく中、「東京」地区は前回比で0.1ポイント低下しました。その他の都市では横ばいとなりましたが、地方都市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、東京以外の地方主要都市においても期待利回りは引き続き低い水準で推移しています。

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を更新しましたが、その他の地域では横ばいとなりました。商業施設の期待利回りは、横ばいで推移しています。

不動産運営・賃貸市場においては、ホテルについては、2019年6月の訪日外国人旅行者数が前年同月比6.5%増の288万人（政府観光局推計値）となり6月として過去最高を更新しました。また、2019年1月-6月の累計訪日外国人旅行者数は、1,663万3千人（同）と前年比4.6%増となっています。一方で、東京、大阪を中心にホテルの新規供給が継続しており、また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（注1）は前年同期（2018年6月期）比40.5%（4,243百万円）増の14,734百万円であり、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41.5%相当の4,358百万円増加した一方、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▲0.7%相当の75百万円、ホテル及び住居を除いたポートフォリオにおけるNOIも前年同期中の資産譲渡等により▲0.4%相当の38百万円、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2）は98.8%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。

2019年6月期の期初時点で保有の国内ホテル64物件（本投資法人が保有する特定目的会社の優先出資証券の裏付資産である「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」を含みます。）から固定賃料物件を除いた取得済国内ホテル55物件（注3）の当期におけるNOIは前年同期比で1.0%増加しました。同国内ホテル55物件の当期における客室稼働率（注4）は88.5%（前年同期比0.4ポイント増）、ADR（注5）は10,388円（同2.0%増）、RevPAR（注6）は9,190円（同2.5%増）となりました。また、2019年6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49.2%（4,168百万円）及び50.8%（4,304百万円）です。

「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」及び「サンシャイン・スイーツ・リゾート」の当期における客室稼働率は89.3%（前年同期比0.1ポイント減）、ADRは416米ドル（同16.9%増）、RevPARは371米ドル（同16.7%増）となりました。なお、当期の本海外ホテルについては、本ストラクチャー変更の結果、当初予定していた資産保有SPCの2018年7月17日（実質的には資産保有SPCによる本海外ホテルの取得日である2018年9月28日（ケイマン諸島の現地時間））から2019年3月31日を計算期間とする匿名組合分配金に加え、①2019年4月1日から匿名組合契約の終了日（合意解約の効力発生日）である2019年5月9日を計算期間とする匿名組合分配金、及び②匿名組合契約の終了日（合意解約の効力発生日）の翌日である2019年5月10日から2019年6月30日までの期間における本海外ホテルの収益・費用を計上しています。

ホテルセクターについては、日本国内においては、前記のとおり訪日外国人旅行者数が2019年1月-6月に1,663万3千人（前年比4.6%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9月-10月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。また、本海外ホテルが所在する英領ケイマン諸島においては、グランドケイマン島のオーウェン・ロバーツ国際空港の拡張工事が2019年3月29日に完了し、同空港の年間の延べ利用旅客数の上限は従来の50万人から270万人へと大幅に増加していることから、本海外ホテルへの宿泊客の更なる増加が期待されます。

住居ポートフォリオについては、取得済住居64物件（注7）の期中平均稼働率は96.1%となり、前年同期比で0.6ポイント上昇しました。当期におけるNOI（注8）は「ロイヤルパークスタワー南千住」

及び「スぺーシア恵比寿」を譲渡したことにより前年同期比で1.3%減少しましたが、当該2物件を除いた住居62物件の当期におけるNOIは同1.0%の増加となりました。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50.1%（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2.0%増加しました。

更新契約においても、76.2%と高い更新率（注10）を維持しながら、更新契約の39.7%（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1.8%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1.9%上昇しました。

当期末において保有する130物件のうち、鑑定評価額のない優先出資証券を除いた129物件の鑑定評価額合計は472,263百万円となり、含み益（注11）は83,960百万円、含み益率（注11）は21.6%に達しました。2018年12月期末から当期末にかけて保有していた127物件（本ストラクチャー変更を行った海外ホテル2物件は除いています。）の鑑定評価額合計は431,200百万円から435,593百万円へと1.0%の増加となりました。

国内ホテル55物件^(注3)の主要指標

	2019年6月期	前年同期比
客室稼働率 ^(注4)	88.5%	+0.4pt
ADR（円） ^(注5)	10,388	+2.0%
RevPAR（円） ^(注6)	9,190	+2.5%
GOP（百万円） ^(注12)	9,091	+0.9%

海外ホテル2物件の主要指標

	2019年6月期	前年同期比
客室稼働率 ^(注4)	89.3%	△0.1pt
ADR（米ドル） ^(注5)	416	+16.9%
RevPAR（米ドル） ^(注6)	371	+16.7%
GOP（米ドル） ^(注12)	26,681,479	+8.9%

住居64物件^(注7)の主要指標

	2019年6月期	前年同期比
稼働率 ^(注1)	96.1%	+0.6pt
平均月額賃料坪単価（円） ^(注13)	9,890	+1.6%
NOI（百万円） ^(注8)	2,498	△1.3%

（注1）「NOI」は、次の計算式により算出しています。

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

（注2）「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3）2019年6月期の期初時点で保有のホテル64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55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。2018年1月以降に取得した物件については、2018年1月1日から本投資法人が保有していると仮定しており、本投資法人の取得前の実績値は、それぞれの売主から入手したデータを使用しています。以下、同じです。

（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）2019年6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、2018年1月以降に取得した物件については、

2018年1月1日から本投資法人が保有していると仮定しており、本投資法人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228,774百万円、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48.9%及び46.6%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。

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

(i) 資金の借入れ

本投資法人は、タームローン（B）のうち2019年1月22日に返済期限を迎えた4,250百万円の返済資金に充当するため、株式会社三菱UFJ銀行及び三井住友信託銀行株式会社からのタームローン（I）（借入金額：4,250百万円、借入金利：全銀協1か月日本円TIBOR+0.30000%（期間3年。なお、金利スワップ契約の締結により、金利は実質的に0.37250%で固定化されています。））による借入を2019年1月22日付で実行しました。

次に、ニューシンジケートローン（F）のうち2019年3月30日に返済期限を迎えた11,434百万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（K）（借入金額合計：11,434百万円、借入金利：全銀協1か月日本円TIBOR+0.80000%（期間10年）、全銀協1か月日本円TIBOR+0.50000%（期間5年。なお、金利スワップ契約の締結により、金利は実質的に0.59400%で固定化されています。）及び全銀協1か月日本円TIBOR+0.30000%（期間3年。なお、金利スワップ契約の締結により、金利は実質的に0.36100%で固定化されています。））による借入を2019年3月29日付で実行しました。

なお、ニューシンジケートローン（K）による借入れにおいては、株式会社あおぞら銀行、株式会社池田泉州銀行、株式会社きらぼし銀行、株式会社栃木銀行及び株式会社西日本シティ銀行（五十音順）の5行との新規取引を開始することにより、本投資法人のバンクフォーメーションがさらに強化されるとともに、本投資法人としてこれまでで最長となる期間10年の借入れの実施により、有利子負債返済期間の長期化及び有利子負債返済期限の分散化を図りました。

また、タームローン（C）のうち2019年6月15日に返済期限を迎えた1,000百万円の返済資金に充当するため、シティバンク、エヌ・エイ東京支店からのタームローン（J）（借入金額：1,000百万円、借入金利：全銀協1か月日本円TIBOR+0.30000%（期間3年。なお、金利スワップ契約の締結により、金利は実質的に0.34000%で固定化されています。））による借入を2019年6月17日付で実行しました。

さらに、タームローン（D）のうち2019年6月30日に返済期限を迎えた1,000百万円の返済資金に充当するため、株式会社日本政策投資銀行からのタームローン（K）（借入金額：1,000百万円、借入金利：全銀協1か月日本円TIBOR+0.30000%（期間3年。なお、金利スワップ契約の締結により、金利は実質的に0.33433%で固定化されています。））による借入を2019年6月28日付で実行しました。

(ii) 借入金の期限前弁済

本投資法人は、2019年5月31日付で、2018年8月2日付で取得した資産に係る消費税還付金及び手元資金により、ニューシンジケートローン（J）のうち消費税還付対応借入金（注1）1,099百万円を期限前弁済しました。

（注1）消費税還付対応借入金とは、資産の取得に関連して支払った消費税・地方税の還付金を受領した場合に当該還付金相当額をもって期限前弁済することとされている借入金をいいます。

(4) 海外資産に係る投資ストラクチャーの変更の概要

本投資法人は、本海外ホテル2物件の土地及び建物に係るLeasehold Interest（長期不動産賃借権に相当する権利です。）等（注1）を裏付不動産として保有していた資産保有SPCに対する本海外不動産匿名組合出資持分（持分割合100%）を2018年9月より保有していました。しかしながら、投資法人に係る課税の特例（いわゆる導管性要件）（注2）の一つである「他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと」との要件（いわゆる会社支配禁止要件）について、匿名組合契約に基づく出資を含める旨の本改正が2019年4月1日に施行されたことにより、本投資法人は本海外不動産匿名組合出資持分に関して、匿名組合出資持分の100%を保有していたことから、かかる匿名組合出資持分への投資を継続する場合、本改正の施行日（2019年4月1日）以後に開始する本投資法人の事業年度である2019年12月期より会社支配禁止要件を充たさなくなることが見込まれていました。

これを受け、本投資法人は、2019年5月9日（ケイマン諸島の現地時間）付で、本海外ホテルに対する投資ストラクチャーを、匿名組合契約に基づく出資からその裏付不動産である本海外ホテルのLeasehold等を直接保有する形態へ変更しました。かかるストラクチャー変更においては、本投資法人は、匿名組合の営業者である資産保有SPCとの間で匿名組合契約を合意解約し、匿名組合契約の終了に伴い匿名組合の営業者である資産保有SPCより本海外ホテルのLeasehold等の現物配当を受けています。これにより、本投資法人は、本海外ホテルのLeasehold等を直接保有し、本海外ホテルの運用を継続しています。また、これに伴い、本投資法人は資産保有SPCが本海外ホテルの運営受託者との間で締結していた契約を承継しています。

（注1）資産保有SPCは、本海外ホテルに係るFF&Eなどの動産をLeasehold Interestと併せて保有していました。[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。以下、本海外ホテルのLeasehold Interest及びFF&Eなどの動産を総称して、「Leasehold等」といいます。

（注2）税法上、投資法人に係る課税の特例規定により、一定の要件（導管性要件）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。

(5) 資産譲渡の概要

本資産運用会社は、当期において、資産の入替えによるポートフォリオの収益性の向上、売却益の内部留保による将来の分配金の安定化を目的に、2019年5月17日付で「スパーシア恵比寿」、2019年5月28日付で「ロイヤルパークスタワー南千住」の譲渡をそれぞれ決定し、2019年6月19日付及び2019年6月7日付でそれぞれ譲渡を完了しました。譲渡した資産の概要は以下のとおりです。なお、譲渡資金は後記「6 決算後に生じた重要な事実 ハ 資産の取得」に記載の資産の取得資金及びこれに関連する諸費用の一部に充当しました。

用途	物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	帳簿価格 (百万円) (注1)	譲渡価格 (百万円) (注2)	譲渡損益 (百万円) (注3)	譲渡先	特定資産 の種類
住居	A75	スパーシア恵比寿	7,010	6,422	12,200	5,633	非開示 (注4)	信託 受益権
	A105	ロイヤルパークスタワー 南千住	21,879	21,923	27,700	5,484	非開示 (注5)	
合計			28,889	28,345	39,900	11,117		

（注1）「帳簿価格」は、譲渡日時時点の帳簿価格を記載しています。

（注2）「譲渡価格」は、売買契約に記載された譲渡済資産の売買価格を記載しています。なお、価格に固定資産税及び都市計画税の精算分並びに消費税等は含まれず、単位未満を切り捨てています。

（注3）「譲渡損益」は、譲渡関連費用等控除後の不動産等譲渡損益です。

（注4）開示につき譲渡先（海外の不動産ファンドの関係法人）の同意が得られていないため、非開示としています。

（注5）開示につき譲渡先（国内の特定目的会社）の同意が得られていないため、非開示としています。

（注6）金額は単位未満を切り捨てています。

(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12,888百万円(同89.2%) 増の27,339百万円、当期純利益は前期比12,855百万円(同153.3%) 増の21,239百万円となり、前期繰越損失107百万円を加味した当期末処分利益は21,131百万円となりました。

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一つであると考えています。

そのため、当期においては本ストラクチャー変更並びに「ロイヤルパークスタワー南千住」及び「スーパースシア恵比寿」の譲渡による当期純利益の増加額の一部を内部留保し、次期以降の分配金水準の安定化に向けて活用することとしました。具体的には、当期においては、当期純利益のうち11,855百万円を内部留保し、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1,656円とし、利益超過分配を実施しません。なお、内部留保の実施により、当期における金銭の分配は投資法人に係る課税の特例の要件(いわゆる導管性要件)(注1)の一つである「金銭の分配の額が配当可能額の90%超であること」を満たしていませんが、主として2010年12月期の物件売却により生じた税務上の繰越欠損金226億円による控除等を利用することにより課税所得が発生しないことから、法人税等の発生はありません。

(注1) 税法上、投資法人に係る課税の特例規定により、一定の要件(導管性要件)を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。

3 増資等の状況

当期末までの過去10年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口当たり発行価格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口当たり発行価格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(約定ペース)、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28期	第29期	第30期	第31期	第32期
決算年月	2017年6月	2017年12月	2018年6月	2018年12月	2019年6月
最高	54,800	50,200	53,000	51,000	55,500
最低	41,500	44,450	46,650	44,800	44,300

4 分配金等の実績

当期の利益分配金については、本ストラクチャー変更並びに「ロイヤルパークスタワー南千住」及び「スぺーシア恵比寿」の譲渡による当期純利益の増加額の一部を内部留保し、次期以降の分配金水準の安定化に向けて活用することとしました。具体的には、当期においては、当期純利益のうち11,855百万円を内部留保し、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1,656円とし、利益超過分配を実施しません。なお、内部留保の実施により、当期における金銭の分配は投資法人に係る課税の特例の要件(いわゆる導管性要件)(注1)の一つである「金銭の分配の額が配当可能額の90%超であること」を満たしていませんが、主として2010年12月期の物件売却により生じた税務上の繰越欠損金226億円による控除等を利用することにより課税所得が発生しないことから、法人税等の発生はありません。

(注1) 税法上、投資法人に係る課税の特例規定により、一定の要件(導管性要件)を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。

期別		第 28 期	第 29 期	第 30 期	第 31 期	第 32 期
計算期間		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	自 2019年1月1日 至 2019年6月30日
当期末処分利益総額	千円	4,708,487	7,212,580	7,610,548	9,140,372	21,131,966
利益留保額	千円	△90,516	△111,399	756,300	△107,910	11,622,477
金銭の分配金総額	千円	4,880,081	7,496,535	6,854,248	9,537,291	9,384,287
(1口当たり分配金)	円	(1,264)	(1,564)	(1,430)	(1,683)	(1,656)
うち利益分配金総額	千円	4,799,004	7,323,980	6,854,248	9,248,282	9,384,287
(1口当たり利益分配金)	円	(1,243)	(1,528)	(1,430)	(1,632)	(1,656)
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12月期の見通し

2019年12月期の1口当たり予想分配金は1,725円（前年同期比2.5%増）、2019年6月期実績と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3,381円（前年比8.6%増）と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60.4%（注1）を占めており、これら物件の取得はさらなる安定収益の拡大に寄与します。本取得戦略により成長性と安定性のバランスのとれたポートフォリオの構築を目指します。

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

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

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

<フォートレス・グループの関連法人からの物件取得実績（2019年8月31日時点）>

時期	取得物件	取得価格合計（百万円）
2012年9月	住居24物件（注2）	14,043（注2）
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3）	57,444（注3）
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4）	36,783（注4）
2019年7月	ホテル18物件	82,646
合計	112物件 （うちホテル81物件／住居31物件）	474,391 （うちホテル422,753／住居51,638）

フォートレス・グループは、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本の日本特化型不動産関連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4,500億円を超え、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8月31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3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5）。

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。

番号	物件名称	所在地	ホテルタイプ /住居タイプ（注6）	客室数 /賃貸可能戸数
1	リーガロイヤルホテル京都	京都府京都市	フルサービス型ホテル	489
2	ホテルマイステイズプレミア成田	千葉県成田市	フルサービス型ホテル	711
3	フサキビーチリゾート ホテル&ヴィラズ	沖縄県石垣市	リゾートタイプホテル	188
4	グランシャルム広尾	東京都渋谷区	住居（スモール）	121
5	グランシャルム吉祥寺	東京都武蔵野市	住居（スモール）	28
6	グリーンパティオ野田	千葉県野田市	住居（スモール）	240
7	ダイニチ館F45番館	千葉県浦安市	住居（スモール）	54
8	グランシャルム浦安	千葉県浦安市	住居（スモール）	54
9	グランシャルム浦安5	千葉県浦安市	住居（スモール）	54
10	グランシャルム南行徳Ⅰ	千葉県市川市	住居（スモール）	52
11	グランシャルム南行徳Ⅱ	千葉県市川市	住居（スモール）	48

（注1）本投資法人の2019年6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）スポンサーからの取得物件のうち、住居2物件（「サンテラス南池袋」及び「ロイヤルパークスタワー南千住」）は売却済みです。

- (注3) 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4) 上記では、本海外不動産匿名組合出資持分の取得を2物件の取得とし、資産保有SPCに対する匿名組合出資に係る本投資法人の出資金額を取得価格としています。なお、その後、本投資法人は本海外ホテルの投資ストラクチャーを変更し、本投資法人が本海外ホテルを直接保有しています。
- (注5) 当該覚書の有効期限は、直近の覚書の変更日である2019年7月1日から2020年6月30日までです。但し、上記11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。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6) ホテルタイプ/住居タイプについては以下の分類に従っています。
- ・「フルサービス型ホテル」とは、原則として朝・昼・晩の三食を提供する（予約による提供を含む）レストランと宴会等に使用できる会議室の両方を保有するホテルをいいます。
 - ・「宿泊特化型ホテル」とは、フルサービス型ホテルに該当しないホテルをいいます。
 - ・「リゾートタイプホテル」とは、主として観光や保養などを目的とした宿泊客が多い立地にあるホテルをいい、フルサービス型と宿泊特化型の両方が含まれます。
- なお、「リゾートタイプホテル」に該当する「フルサービス型ホテル」のうち、会議・宴会・結婚式・飲食などへの需要が非宿泊客を含めて相当に見込まれるホテルは「フルサービス型ホテル」に分類し、それ以外のホテルは「リゾートタイプホテル」に分類しています。また、「リゾートタイプホテル」に該当する「宿泊特化型ホテル」は「リゾートタイプホテル」に分類しています。
- ・「住居（スモール）」とは、30㎡未満の広さの住戸が過半数を占める住居をいいます。

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。変動賃料スキームのもと、本投資法人は、原則として、ホテル収益からホテル・オペレーターに対するマネジメントフィーを支払い、当該支払額を控除した後の売上高営業粗利益（GOP）の全てを賃料として収受します。また、55物件のうち53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、宿泊需要の効果的な取込み等を通じ、収益の最大化を追求しています。その結果、当該変動賃料スキームにより、ホテル収益のアップサイドを本投資法人が直接取り込める仕組みとなっている点に特徴があります。

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12月期が住宅賃貸市場の閑散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） 資金調達概要（i） 資金の借入れ」に記載のとおり、新たに5行と新規取引を開始し、本投資法人のバンクフォーメーションをさらに強化するとともに、期間10年の借入れを実施するなど、資金調達先の多様化、有利子負債返済期間の長期化及び有利子負債返済期限の分散化を図りました。

今後においても、資金調達コストの低減、有利子負債返済期間の長期化、有利子負債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めます。

6 決算後に生じた重要な事実

イ 新投資口の発行

本投資法人は、後記「ハ 資産の取得」記載の国内ホテル18物件の取得資金の一部に充当するため、2019年7月1日及び同年7月10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2019年7月18日に、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2019年8月15日に払込みがそれぞれ完了しています。これらの結果、本投資法人の出資総額は235,576百万円、発行済投資口の総口数は6,096,840口となりました。

(i) 公募による新投資口の発行（一般募集）

発行新投資口数	： 409,524口
	うち国内一般募集における募集投資口数 194,524口
	海外募集における募集投資口数 215,000口
払込金額（発行価額）	： 1口当たり金56,939円
払込金額（発行価額）の総額	： 23,317,887,036円
発行価格（募集価格）	： 1口当たり金58,898円
発行価格（募集価格）の総額	： 24,120,144,552円
払込期日	： 2019年7月18日

(ii) 投資口売出し（オーバーアロットメントによる売出し）

売出投資口数	： 20,476口
売出価格	： 1口当たり金58,898円
売出価額の総額	： 1,205,995,448円
受渡期日	： 2019年7月19日

(iii) 第三者割当による新投資口の発行

発行新投資口数	： 20,476口
払込金額（発行価額）	： 1口当たり金56,939円
払込金額（発行価額）の総額	： 1,165,882,964円
払込期日	： 2019年8月15日
割当先	： みずほ証券株式会社

□ 資金の借入れ

本投資法人は、前記「イ 新投資口の発行」記載のエクイティ・ファイナンスにあわせ、後記「ハ 資産の取得」記載の国内ホテル18物件の取得資金の一部に充当するため、新規借入れ（ニューシンジケートローン（L））を行うことを2019年7月1日付で決定しました。

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
株式会社みずほ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社三菱ＵＦＪ銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社日本政策投資銀行 株式会社イオン銀行 株式会社あおぞら銀行 野村信託銀行株式会社	2019年 7月19日	4,942	変動金利 (注1)	2025年 7月16日	無担保・ 無保証
株式会社みずほ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社三菱ＵＦＪ銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社日本政策投資銀行 株式会社イオン銀行 株式会社あおぞら銀行 野村信託銀行株式会社		4,943	変動金利 (注2)	2025年 1月16日	
株式会社みずほ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社三菱ＵＦＪ銀行 三井住友信託銀行株式会社 シティバンク、エヌ・エイ東京支店 株式会社日本政策投資銀行 株式会社イオン銀行 株式会社あおぞら銀行 野村信託銀行株式会社		4,943	変動金利 (注3)	2024年 7月16日	
株式会社みずほ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社三菱ＵＦＪ銀行 三井住友信託銀行株式会社 シティバンク、エヌ・エイ東京支店 株式会社日本政策投資銀行 株式会社イオン銀行 株式会社あおぞら銀行 野村信託銀行株式会社		4,943	変動金利 (注4)	2024年 1月16日	
株式会社みずほ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社三菱ＵＦＪ銀行 三井住友信託銀行株式会社 シティバンク、エヌ・エイ東京支店 株式会社日本政策投資銀行 株式会社イオン銀行 株式会社あおぞら銀行 野村信託銀行株式会社		4,943	変動金利 (注5)	2023年 1月16日	
株式会社みずほ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社三菱ＵＦＪ銀行 三井住友信託銀行株式会社		2,686	変動金利 (注6)	2020年 7月18日	
借入金合計		27,400			

(注1) 全銀協1か月日本円TIBOR（基準金利）＋スプレッド（0.70000%）

(注2) 全銀協1か月日本円TIBOR（基準金利）＋スプレッド（0.55000%）

(注3) 全銀協1か月日本円TIBOR（基準金利）＋スプレッド（0.50000%）。なお、金利スワップ契約の締結により、当該トランシェに係る金利は実質的に0.57984%で固定化されています。

(注4) 全銀協1か月日本円TIBOR（基準金利）＋スプレッド（0.45000%）。なお、金利スワップ契約の締結により、当該トランシェに係る金利は実質的に0.52473%で固定化されています。

(注5) 全銀協1か月日本円TIBOR（基準金利）＋スプレッド（0.35000%）。なお、金利スワップ契約の締結により、当該トランシェに係る金利は実質的に0.41326%で固定化されています。

(注6) 全銀協1か月日本円TIBOR（基準金利）＋スプレッド（0.20000%）

ハ 資産の取得

本資産運用会社は、下表に記載のホテル18物件を取得することを2019年7月1日付で決定し、同年7月19日付で取得を完了しました。

物件 番号	物件名称	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円) (注1)	取得先
D64	ホテルマイステイズ 札幌アспен	15,543	15,700	洞爺湖合同会社
D65	アートホテル石垣島	9,731	9,830	八重山リゾートホテル特定目的会社
D66	ホテルマイステイズ 富士山 展望温泉	9,405	9,500	Saturnia特定目的会社
D67	ホテルソニア小樽	5,930	5,990	シラハマ特定目的会社
D68	ホテルマイステイズ 金沢キャッスル	5,682	5,740	Calvis特定目的会社
D69	アートホテル新潟駅前	5,524	5,580	エイチエル・インベストメンツ2 特定目的会社
D70	ホテルマイステイズ 名古屋錦	5,197	5,250	シラハマ特定目的会社
D71	ホテルノルド小樽	4,296	4,340	シラハマ特定目的会社
D72	ホテルマイステイズ 鹿児島天文館	3,445	3,480	河口湖特定目的会社
D73	アートホテル旭川	3,197	3,230	シラハマ特定目的会社
D74	ホテルマイステイズ松山	3,098	3,130	Calvis特定目的会社
D75	ホテルマイステイズ 札幌すすきの	3,059	3,090	河口湖特定目的会社
D76	ホテルマイステイズ 札幌中島公園	2,118	2,140	シラハマ特定目的会社
D77	ホテルマイステイズ 札幌中島公園別館	1,584	1,600	シラハマ特定目的会社
D78	フレックスティン桜木町	1,425	1,440	Calvis特定目的会社
D79	MyCUBE by MYSTAYS 浅草蔵前	1,287	1,300	Calvis特定目的会社
D80	ホテルマイステイズ 鹿児島天文館2番館	1,168	1,180	河口湖特定目的会社
D81	ホテルマイステイズ名寄	957	967	河口湖特定目的会社
合計		82,646	83,487	—

(注1)「鑑定評価額」は、2019年4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、JLL森井鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所又は大和不動産鑑定株式会社による不動産鑑定評価書に基づく鑑定評価額を記載しています。

(参考情報)

イ 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2019年7月16日に返済期限を迎える28,979百万円の返済資金に充当するため、新規借入れ（ニューシンジケートローン（M））を行うことを2019年7月11日付で決定しました。

また、タームローン（E）のうち2019年7月20日に返済期限を迎える700百万円の返済資金に充当するため、新規借入れ（タームローン（L））を行うことを2019年7月18日付で決定しました。

(i) ニューシンジケートローン (M)

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
株式会社みずほ銀行 株式会社三菱ＵＦＪ銀行 株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社新生銀行	2019年 7月16日	5,795	変動金利 (注1)	2025年 7月16日	無担保・ 無保証
株式会社みずほ銀行 株式会社三菱ＵＦＪ銀行 株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社新生銀行		5,796	変動金利 (注2)	2025年 1月16日	
株式会社みずほ銀行 株式会社三菱ＵＦＪ銀行 株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社新生銀行 シティバンク、エヌ・エイ東京支店		5,796	変動金利 (注3)	2024年 7月16日	
株式会社みずほ銀行 株式会社三菱ＵＦＪ銀行 株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社新生銀行 シティバンク、エヌ・エイ東京支店		5,796	変動金利 (注4)	2024年 1月16日	
株式会社みずほ銀行 株式会社三菱ＵＦＪ銀行 株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社新生銀行 シティバンク、エヌ・エイ東京支店 株式会社りそな銀行		5,796	変動金利 (注5)	2023年 1月16日	
借入金合計		28,979			

(注1) 全銀協1か月日本円TIBOR(基準金利) + スプレッド (0.70000%)

(注2) 全銀協1か月日本円TIBOR(基準金利) + スプレッド (0.55000%)

(注3) 全銀協1か月日本円TIBOR(基準金利) + スプレッド (0.50000%)。なお、金利スワップ契約の締結により、当該トランシェに係る金利は実質的に0.56310%で固定化されています。

(注4) 全銀協1か月日本円TIBOR(基準金利) + スプレッド (0.45000%)。なお、金利スワップ契約の締結により、当該トランシェに係る金利は実質的に0.49859%で固定化されています。

(注5) 全銀協1か月日本円TIBOR(基準金利) + スプレッド (0.35000%)。なお、金利スワップ契約の締結により、当該トランシェに係る金利は実質的に0.40000%で固定化されています。

(ii) タームローン (L)

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
株式会社東京スター銀行	2019年 7月22日	700	変動金利 (注1)	2025年 7月16日	無担保・ 無保証

(注1) 全銀協1か月日本円TIBOR(基準金利) + スプレッド (0.70000%)

投資法人の概況

1 出資の状況

期別	第 28 期	第 29 期	第 30 期	第 31 期	第 32 期
決算年月	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	2019年6月30日現在
発行可能投資口総口数 (口)	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
発行済投資口の総口数 (口)	3,860,824	4,793,181	4,793,181	5,666,840	5,666,840
出資総額 (百万円)	128,984	168,798	168,798	211,092	211,092
投資主数 (人)	17,493	26,761	27,960	35,228	32,645

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)	879,739	15.52
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	556,734	9.82
JP MORGAN BANK LUXEMBOURG S.A. 384500	318,898	5.62
野村信託銀行株式会社 (投信口)	184,782	3.26
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	174,912	3.08
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	119,963	2.11
みずほ信託銀行株式会社	116,716	2.05
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	114,140	2.01
GCAS BANA LONDON US CLIENT	102,769	1.81
BNYM AS AGT/CLTS 10 PERCENT	91,507	1.61
合 計	2,660,160	46.94

(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	藤 元 拓 志	藤元公認会計士事務所、公認会計士株式会社プライセン 社外監査役 (現任)	2,400
	田 村 佳 弘	芝大門法律事務所、弁護士株式会社ベックワンパートナーズ 監査役 (現任)	2,400
会計監査人	EY新日本有限責任監査法人	—	15,800

(注) 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（注3）
特別口座管理機関	三菱UFJ信託銀行株式会社（注4）/三井住友信託銀行株式会社（注5）
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）2019年4月25日付で一般事務受託者の変更を決定しており、2019年8月29日以降は三井住友信託銀行株式会社が一般事務受託者（会計事務等）です。

（注4）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5）旧LCPの投資主に係る特別口座に関して、振替口座簿の作成、管理及び備置に関する事務その他振替口座簿に関する事務等を行います。

投資法人の運用資産の状況

1 本投資法人の資産の構成

資産の種類	用途区分	地域区分（注1）	前期 （2018年12月31日）		当期 （2019年6月30日）	
			保有総額 （百万円）（注2）	対総資産比率 （%）	保有総額 （百万円）（注2）	対総資産比率 （%）
不動産等	ホテル	首都圏（注3）	2	0.0	2	0.0
		地方主要都市部	—	—	—	—
		海外（注4）	—	—	35,837	7.7
		小 計	2	0.0	35,839	7.7
不動産等合計			2	0.0	35,839	7.7
信託不動産等	住居	首都圏	70,386	15.5	41,575	8.9
		地方主要都市部	15,521	3.4	15,346	3.3
		小 計	85,908	18.9	56,921	12.2
	オフィスビル・商業施設	首都圏	—	—	—	—
		地方主要都市部	4,866	1.1	4,825	1.0
		小 計	4,866	1.1	4,825	1.0
	ホテル	首都圏	159,136	34.9	158,745	33.9
		地方主要都市部	132,735	29.1	131,970	28.2
		小 計	291,872	64.1	290,715	62.1
	信託不動産等合計			382,647	84.0	352,462
優先出資証券（注5）			17,856	3.9	17,856	3.8
匿名組合出資持分（注6）			36,783	8.1	—	—
預金・その他の資産			18,072	4.0	61,772	13.2
資産総額計（注7）			455,362 (382,649)	100.0 (84.0)	467,931 (388,302)	100.0 (83.0)

（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、期末日時点の貸借対照表計上額（不動産、Leasehold及び信託不動産については、償却後の帳簿価額）です。なお、ホテルの保有総額には原則として付随するFF&Eの帳簿価額を含めて算出しています。

（注3）「ホテルマスティス羽田」は信託受益権の形で保有していますが、付随するFF&Eの一部を現物で保有しており、その部分が該当します。

（注4）「海外」の「不動産等」には、本海外ホテルのLeasehold等が該当します。なお、Leaseholdは、建物及び土地に係る英領ケイマン法上の長期不動産賃借権に相当する権利（期間：99年、年間賃借料：1米ドル又は1ケイマン諸島ドル）です。本投資法人は、2019年5月9日（ケイマン諸島の現地時間）付で、「ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ」及び「サンシャイン・スイーツ・リゾート」に対する投資ストラクチャーを、匿名組合契約に基づく出資からその裏付不動産である本海外ホテルのLeasehold等を直接保有する形態へ変更しました。

（注5）「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6）「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7）「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 (㎡) ^(注2)	賃貸面積 (㎡)	稼働率(%) ^(注3)	対総賃貸事業収入 比率(%) ^(注4)	主たる用途
D200 ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ	30,011	21,528.23	21,528.23	100.0	—	ホテル
D43 ホテルマイステイズ五反田駅前	26,410	10,137.88	10,137.88	100.0	3.7	ホテル
D60 ホテルマイステイズプレミア赤坂	20,603	8,620.69	8,620.69	100.0	3.6	ホテル
D44 ホテルエピナール那須	19,863	37,702.33	37,702.33	100.0	4.9	ホテル
D61 ホテルマイステイズプレミア札幌パーク	16,575	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	13,130	13,250.03	13,250.03	100.0	2.3	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	12,979	13,026.99	13,026.99	100.0	2.7	ホテル
D51 ホテルマイステイズプレミア大森	9,722	11,849.61	11,849.61	100.0	2.3	ホテル
D52 別府亀の井ホテル	8,415	19,422.08	19,422.08	100.0	3.4	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	2.0	ホテル
合 計	165,730	163,360.41	163,360.41	100.0	28.1	

(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) 「ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ」の賃貸可能面積は運営委託対象面積を記載しています。

(注3) 「稼働率」は、賃貸面積÷賃貸可能面積の式により算出し、小数点以下第2位を四捨五入により表示しています。

(注4) 「対総賃貸事業収入比率」は、小数点以下第2位を四捨五入により表示しています。また、「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」においては運営委託収益503,692千円が計上されていますが、対総賃貸事業収入比率の計算には含めていません。

3 不動産等組入資産明細

当期末現在の本投資法人の保有不動産等（不動産又は不動産を主な信託財産とする信託受益権）の明細は以下のとおりです。

	不動産等の名称	所在地（注1）	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	期末算定価額 (百万円) (注3)	帳簿価額 (百万円)
A26	日神パレスステージ代田橋	東京都杉並区和泉一丁目31番2号	信託受益権(注4)	1,771.13	1,230	1,097
A27	日神パレスステージ東長崎	東京都豊島区長崎五丁目4番1号	信託受益権(注4)	2,681.94	1,330	1,058
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	842
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	1,150	957
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	1,337
A32	サンクレスト石神井公園	東京都練馬区高野台三丁目15番35号	信託受益権(注4)	3,029.16	1,100	1,057
A33	グロースメゾン新横浜	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目16番2号	信託受益権(注4)	1,858.44	1,180	942
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4)	1,351.11	1,090	931
A35	グランリール亀戸	東京都江東区亀戸三丁目39番12号	信託受益権(注4)	1,562.26	1,010	803
A37	グロースメゾン用賀	東京都世田谷区岡本一丁目15番15号	信託受益権(注4)	1,015.34	771	732
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	639
A39	渋谷本町マンション	東京都渋谷区本町二丁目35番2号	信託受益権(注4)	1,167.50	664	701
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	531	650
A41	アクシーズタワー川口並木	埼玉県川口市並木二丁目5番13号	信託受益権(注4)	1,210.74	755	526
A43	カレッジスクエア町田	東京都町田市中町三丁目4番4号	信託受益権(注4)	1,047.75	540	555
A44	ベレール目黒	東京都目黒区目黒一丁目2番15号	信託受益権(注4)	557.05	624	551
A45	ワコーレ綱島Ⅰ	神奈川県横浜市港北区綱島二丁目7番47号	信託受益権(注4)	907.46	519	517
A46	フォロス中村橋	東京都練馬区向山一丁目6番6号	信託受益権(注4)	815.77	581	506
A47	グロースメゾン海神	千葉県船橋市海神五丁目29番51号	信託受益権(注4)	2,040.27	514	512
A48	カレッジスクエア町屋	東京都荒川区荒川七丁目3番1号	信託受益権(注4)	871.35	556	443
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	3,540	2,281
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	4,420	3,003
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	2,720	1,891
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	1,970	1,301
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	1,210	809
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	809	548
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	1,410	1,007
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	657	381
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	420	274
A66	ヴィスコンティ 覚王山	愛知県名古屋市中千種区御棚町二丁目44番	信託受益権	705.75	283	228
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	1,250	831
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	651	428
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	1,270	923
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	2,160	1,601
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	1,440	1,144
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	1,120	872
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	837	599
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	824	590
A82	アルパ則武新町	愛知県名古屋市中区則武新町三丁目6番8号	信託受益権	1,731.68	768	540
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	786	530
A84	レーベスト平安	愛知県名古屋市中区平安二丁目13番17号	信託受益権	1,554.03	741	531
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	759	510
A86	サルボサウラ	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	664	490
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	667	502
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	597	473
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	632	456
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	666	428

不動産等の名称		所在地（注1）	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)(注2)	期末算定価額 (百万円)（注3）	帳簿価額 (百万円)
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	551	407
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	556	385
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	455	345
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	466	338
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	456	322
A96	センチュリーパーク新川1番館	愛知県名古屋市中港区新川町四丁目1番2	信託受益権	1,477.62	460	314
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	331	310
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	400	285
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	337	268
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	2,080	1,729
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	1,910	1,668
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	1,860	1,612
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	3,160	2,785
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	5,790	4,900
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	2,840	2,694
小 計				135,185.49	72,197	56,921
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	3,690	3,028
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	1,796
小 計				26,859.73	6,140	4,825
D01	ホテルマイステイズ神田	東京都千代田区岩本町一丁目2番2号	信託受益権	2,585.72	5,140	2,962
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	4,580	2,530
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	11,500	5,874
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	7,490	4,666
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	7,010	4,781
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	7,200	3,773
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	6,370	2,666
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	5,590	2,377
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	3,680	2,204
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	2,740	1,807
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	5,930	1,482
D12	フレックスステイン飯田橋	東京都新宿区新小川町3番26号	信託受益権	2,953.38	2,160	1,357
D13	ホテルマイステイズ上野堀町	東京都台東区松が谷一丁目5番7号	信託受益権	1,150.76	2,110	1,249
D14	フレックスステイン品川	東京都品川区北品川一丁目22番19号	信託受益権	1,134.52	2,040	1,203
D15	フレックスステイン常盤台	東京都板橋区常盤台一丁目52番5号	信託受益権	2,539.75	2,340	1,210
D16	フレックスステイン巢鴨	東京都豊島区巢鴨三丁目6番16号	信託受益権	2,089.86	2,360	1,124
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	3,450	1,143
D18	フレックスステイン清澄白河	東京都江東区常盤一丁目12番16号	信託受益権	2,673.64	1,380	718
D19	フレックスステイン中延P1	東京都品川区二葉四丁目27番12号	信託受益権	770.56	864	568
D20	フレックスステイン中延P2	東京都品川区二葉四丁目27番8号	信託受益権	391.49	416	287
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	9,950	7,752
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	3,780	2,797
D23	フレックスステイン白金	東京都港区白金五丁目10番15号	信託受益権	1,754.06	2,480	2,095
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	8,820	7,355
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	7,850	5,397
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	3,860	3,702
D27	ホテルマイステイズ亀戸P2	東京都江東区亀戸六丁目7番8号	信託受益権	2,793.99	5,120	3,603
D28	ホテルマイステイズ清水	静岡県静岡市清水区真砂町1番23号	信託受益権	3,559.81	2,420	2,161
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	1,890	1,594
D30	フレックスステイン東十条	東京都北区中十条二丁目10番2号	信託受益権	1,714.53	1,340	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	1,910	1,230
D32	フレックスステイン川崎貝塚	神奈川県川崎市川崎区貝塚一丁目13番2号	信託受益権	1,190.57	1,190	919
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	1,140	927

不動産等の名称		所在地（注1）	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)(注2)	期末算定価額 (百万円)（注3）	帳簿価額 (百万円)
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	930	885
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	4,640	4,886
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	1,114
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	1,089
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	3,060	3,059
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	1,074
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	1,150	1,051
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	955
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	795
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	26,410
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	19,863
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	8,750	7,833
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	7,050	7,819
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	13,130
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	2,130
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	10,700	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	12,979
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	10,200	9,722
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	9,170	8,415
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	8,320	7,713
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	5,500	5,262
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	2,737
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	2,658
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	1,563
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	4,067
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	3,246
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	23,900	20,603
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	17,100	16,575
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	5,390	5,255
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	4,994
D200	ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ	英領ケイマン諸島 グランドケイマン島セブンマイルビーチ・ロード 30620	Leasehold等	21,528.23	30,720 (285,000 千米ドル) (注5)	30,011
D201	サンシャイン・スイーツ・リゾート	英領ケイマン諸島グランドケイマン島 エスタリー・チベッツハイウェイ1465	Leasehold等	6,723.11	5,950 (55,200 千米ドル) (注5)	5,826
小 計				387,578.21	393,926	326,555
合 計				549,623.43	472,263	388,302

(注1) 「所在地」は原則として住居表示を記載していますが、住居表示が未実施の物件については地番を記載しています。

(注2) 「ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ」及び「サンシャイン・スイーツ・リゾート」の賃貸可能面積は運営委託対象面積を記載しています。

(注3) 「期末算定価額」は、投資法人規約及び一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、株式会社アセツツアールアンドディー、一般財団法人日本不動産研究所、JLL森井鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社及びCBRE, Inc.による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。

(注4) 各信託受益権は、本投資法人が2011年7月に信託内借入を実施した際に、他の信託受益権とともに3つのグループに併合されました。その後、資産の譲渡や信託分割を経て、当期末時点において、各グループに属する信託受益権は以下のとおりです。

第一グループ

「日神パレステージ代田橋」、「日神パレステージ東長崎」、「グロースメゾン新横浜」、「ペ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」、「バレール目黒」、「ワコーレ綱島I」

第三グループ

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

(注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。

(注5) 期末算定価額については、決算日（2019年6月30日）の為替レートである1米ドル=107.79円を用いて邦貨換算しています。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸事業の推移は以下のとおりです。

不動産等の名称		第 31 期 (2018年7月1日～2018年12月31日)				第 32 期 (2019年1月1日～2019年6月30日)			
		テナント総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%) (注1) (注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	日神パレスステージ代田橋	1	93.0	39,267	0.3	1	91.0	38,973	0.3
A27	日神パレスステージ東長崎	1	100.0	47,028	0.3	1	91.0	47,365	0.4
A28	グロースメゾン五反田	1	100.0	27,510	0.2	1	100.0	27,670	0.2
A29	グロースメゾン亀戸	1	92.4	33,923	0.2	1	100.0	35,461	0.3
A30	エメラルドハウス	1	96.9	43,591	0.3	1	99.0	49,784	0.4
A32	サンクレスト石神井公園	1	100.0	37,426	0.3	1	97.1	38,919	0.3
A33	グロースメゾン新横浜	1	97.1	37,068	0.3	1	94.3	37,434	0.3
A34	ベルファース上野御徒町	1	93.7	31,321	0.2	1	100.0	35,557	0.3
A35	グランリール亀戸	1	100.0	26,669	0.2	1	100.0	26,619	0.2
A37	グロースメゾン用賀	1	100.0	22,841	0.2	1	100.0	23,337	0.2
A38	ルート立川	1	96.6	22,005	0.2	1	96.6	21,368	0.2
A39	渋谷本町マンション	1	100.0	19,320	0.1	1	100.0	20,825	0.2
A40	シティハイツ砧	1	83.8	17,354	0.1	1	94.6	18,121	0.1
A41	アクシーズタワー川口並木	1	94.7	25,689	0.2	1	94.7	26,060	0.2
A43	カレッジスクエア町田	1	100.0	17,484	0.1	1	100.0	17,484	0.1
A44	ベレール目黒	1	84.2	16,578	0.1	1	100.0	16,939	0.1
A45	ワコーレ綱島Ⅰ	1	91.8	19,214	0.1	1	94.1	19,009	0.2
A46	フォロス中村橋	1	94.3	18,050	0.1	1	92.6	18,923	0.2
A47	グロースメゾン海神	1	91.9	22,451	0.2	1	95.1	22,511	0.2
A48	カレッジスクエア町屋	1	100.0	14,706	0.1	1	100.0	14,851	0.1
A51	シティハウス東京新橋	1	95.4	95,901	0.7	1	95.1	96,881	0.8
A52	ウィンベル神楽坂	1	97.5	107,082	0.8	1	99.0	110,474	0.9
A53	西早稲田クレセントマンション	1	98.4	75,120	0.6	1	95.7	75,040	0.6
A54	レキシントン・スクエア曙橋	1	95.4	51,094	0.4	1	95.6	52,195	0.4
A59	藤和シティコープ新大塚Ⅱ	1	98.7	36,515	0.3	1	98.7	36,784	0.3
A61	ビクセル武蔵関	1	95.7	23,412	0.2	1	97.1	25,491	0.2
A63	藤和シティコープ浅間町	1	94.9	60,158	0.4	1	91.8	58,868	0.5
A64	ロイヤルパーク大町	1	89.8	26,333	0.2	1	91.4	24,462	0.2
A65	レキシントン・スクエア萩野町	1	86.9	17,473	0.1	1	81.9	16,005	0.1
A66	ヴィスコンティ覚王山	1	87.3	11,499	0.1	1	63.3	11,096	0.1
A71	レキシントン・スクエア代田橋	1	92.2	32,332	0.2	1	95.8	32,823	0.3
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	1	93.9	18,341	0.1	1	100.0	18,813	0.2
A73	AMS TOWER 南6条	1	79.7	42,547	0.3	1	84.3	42,868	0.4
A75	スぺーシア恵比寿	1	96.9	216,468	1.6	—	—	199,141	1.6
A76	ネオ・プロミネンス	1	98.4	68,104	0.5	1	100.0	67,409	0.6
A77	インボイス新神戸レジデンス	1	96.8	50,284	0.4	1	97.7	48,726	0.4
A78	コスモコート元町	1	100.0	36,911	0.3	1	98.7	38,756	0.3
A79	レーベスト本陣	1	97.5	31,863	0.2	1	92.5	31,055	0.3
A80	レーベスト松原	1	89.4	28,231	0.2	1	93.1	28,945	0.2
A82	アルバ則武新町	1	95.8	26,537	0.2	1	96.5	26,789	0.2
A83	レーベスト名駅南	1	92.4	26,083	0.2	1	88.4	26,391	0.2
A84	レーベスト平安	1	96.8	23,708	0.2	1	92.0	23,830	0.2
A85	ヴァンデュール浜大津駅前	1	88.9	32,437	0.2	1	98.8	33,716	0.3
A86	サルボサーラ	1	96.7	24,690	0.2	1	93.7	25,045	0.2
A87	エクセレンテ神楽坂	1	94.1	19,304	0.1	1	100.0	19,634	0.2
A88	ルナコート江戸堀	1	91.9	20,935	0.2	1	100.0	21,425	0.2
A89	ウィンテージ神戸元町	1	91.4	21,024	0.2	1	93.0	21,653	0.2
A90	クイーンズコート福住	1	90.3	17,471	0.1	1	95.9	18,464	0.2
A91	コーポ東洞院	1	100.0	19,061	0.1	1	97.6	19,084	0.2

不動産等の名称		第 31 期 (2018年7月1日～2018年12月31日)				第 32 期 (2019年1月1日～2019年6月30日)			
		テナント総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%) (注1) (注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)
A92	ベレール大井町	1	100.0	16,256	0.1	1	96.1	16,659	0.1
A93	シエテ南塚口	1	100.0	17,475	0.1	1	100.0	17,693	0.1
A94	プライムライフ三宮磯上公園	1	100.0	15,351	0.1	1	100.0	15,001	0.1
A95	HERMITAGE NANBA WEST	1	100.0	15,917	0.1	1	100.0	16,404	0.1
A96	センチュリーパーク新川1番館	1	95.4	18,335	0.1	1	93.2	19,213	0.2
A97	ウエストアベニュー	1	82.5	12,191	0.1	1	90.0	11,893	0.1
A98	リトルリバー本町橋	1	90.7	14,276	0.1	1	100.0	15,315	0.1
A99	プライムライフ御影	1	100.0	12,806	0.1	1	96.7	12,456	0.1
A100	シティコート北1条	1	97.1	67,359	0.5	1	94.9	67,495	0.6
A101	リエトコート向島	1	99.0	55,585	0.4	1	100.0	57,084	0.5
A102	リエトコート西大島	1	98.8	49,528	0.4	1	99.0	49,890	0.4
A103	ロイヤルパークス桃坂	1	92.4	151,765	1.1	1	97.6	158,673	1.3
A104	ロイヤルパークス新田	1	100.0	219,286	1.6	1	100.0	216,544	1.8
A105	ロイヤルパークスタワー南千住	1	93.9	782,653	5.8	—	—	716,057	5.9
A106	ロイヤルパークスシーサー南千住	1	96.2	115,307	0.8	1	97.1	116,981	1.0
小 計		64	95.2	3,364,532	24.7	62	96.1	3,316,459	27.3
B17	レキシントン・プラザ八幡	1	100.0	167,590	1.2	1	100.0	164,897	1.4
B18	イオンタウン須賀川	1	100.0	141,782	1.0	1	100.0	141,782	1.2
小 計		2	100.0	309,373	2.3	2	100.0	306,680	2.5
D01	ホテルマイステイズ神田	1	100.0	123,768	0.9	1	100.0	106,282	0.9
D02	ホテルマイステイズ浅草	1	100.0	121,636	0.9	1	100.0	109,788	0.9
D03	ホテルマイステイズ京都四条	1	100.0	227,490	1.7	1	100.0	217,841	1.8
D04	マイステイズ新浦安コンパルスセンター	1	100.0	205,900	1.5	1	100.0	176,876	1.5
D05	ホテルマイステイズ舞浜	1	100.0	189,291	1.4	1	100.0	146,613	1.2
D06	ホテルマイステイズプレミア堂島	1	100.0	216,347	1.6	1	100.0	196,173	1.6
D07	ホテルマイステイズ名古屋栄	1	100.0	197,973	1.5	1	100.0	164,778	1.4
D08	ホテルマイステイズ堺筋本町	1	100.0	132,868	1.0	1	100.0	97,109	0.8
D09	ホテルマイステイズ横浜	1	100.0	130,202	1.0	1	100.0	103,692	0.9
D10	ホテルマイステイズ日暮里	1	100.0	65,902	0.5	1	100.0	60,970	0.5
D11	ホテルマイステイズ福岡天神南	1	100.0	159,191	1.2	1	100.0	139,661	1.1
D12	フレックスステイン飯田橋	1	100.0	56,393	0.4	1	100.0	53,625	0.4
D13	ホテルマイステイズ上野稲荷町	1	100.0	51,469	0.4	1	100.0	48,108	0.4
D14	フレックスステイン品川	1	100.0	49,754	0.4	1	100.0	44,996	0.4
D15	フレックスステイン常盤台	1	100.0	64,484	0.5	1	100.0	57,894	0.5
D16	フレックスステイン巣鴨	1	100.0	57,828	0.4	1	100.0	59,044	0.5
D17	ホテルマイステイズ大手前	1	100.0	78,849	0.6	1	100.0	76,527	0.6
D18	フレックスステイン清澄白河	1	100.0	37,478	0.3	1	100.0	34,914	0.3
D19	フレックスステイン中延P1	1	100.0	23,371	0.2	1	100.0	21,654	0.2
D20	フレックスステイン中延P2	1	100.0	10,941	0.1	1	100.0	10,592	0.1
D21	アパホテル横浜関内	1	100.0	235,819	1.7	1	100.0	223,810	1.8
D22	ホテルマイステイズ函館五稜郭	1	100.0	152,700	1.1	1	100.0	119,306	1.0
D23	フレックスステイン白金	1	100.0	58,240	0.4	1	100.0	56,870	0.5
D24	ホテルマイステイズ羽田	1	100.0	196,075	1.4	1	100.0	188,750	1.6
D25	ホテルマイステイズ亀戸P1	1	100.0	196,939	1.4	1	100.0	176,106	1.4
D26	ホテルマイステイズ上野入谷口	1	100.0	97,482	0.7	1	100.0	92,250	0.8
D27	ホテルマイステイズ亀戸P2	1	100.0	130,200	1.0	1	100.0	118,396	1.0
D28	ホテルマイステイズ清水	1	100.0	67,072	0.5	1	100.0	64,662	0.5
D29	スーパーホテル新橋・烏森口	1	100.0	39,426	0.3	1	100.0	39,426	0.3
D30	フレックスステイン東十条	1	100.0	40,795	0.3	1	100.0	39,104	0.3
D31	ホテルマイステイズ宇都宮	1	100.0	93,022	0.7	1	100.0	89,549	0.7

不動産等の名称		第 31 期 (2018年7月1日～2018年12月31日)				第 32 期 (2019年1月1日～2019年6月30日)			
		テナント総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%) (注1) (注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)
D32	フレックスステイイン川崎貝塚	1	100.0	33,169	0.2	1	100.0	30,876	0.3
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	フレックスステイイン川崎小川町	1	100.0	24,812	0.2	1	100.0	24,671	0.2
D35	フレックスステイイン江古田	1	100.0	117,226	0.9	1	100.0	116,844	1.0
D36	スーパーホテル東京・JR立川北口	1	100.0	31,787	0.2	1	100.0	31,787	0.3
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	63,148	0.5	1	100.0	61,202	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	0.3	2	100.0	43,811	0.4
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	0.2	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	490,844	3.6	1	100.0	454,852	3.7
D44	ホテルエビナール那須	1	100.0	1,112,683	8.2	1	100.0	590,306	4.9
D45	ホテルマイステイズ福岡天神	1	100.0	230,688	1.7	1	100.0	204,822	1.7
D46	ホテルマイステイズ浜松町	1	100.0	123,902	0.9	1	100.0	109,531	0.9
D47	ホテルマイステイズプレミア金沢	1	100.0	376,887	2.8	1	100.0	280,864	2.3
D48	高松 東急REIホテル	3	100.0	111,564	0.8	3	100.0	107,068	0.9
D49	ホテルマイステイズプレミア浜松町	1	100.0	257,330	1.9	1	100.0	242,091	2.0
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	388,013	2.9	1	100.0	325,410	2.7
D51	ホテルマイステイズプレミア大森	1	100.0	303,088	2.2	1	100.0	279,326	2.3
D52	別府亀の井ホテル	1	100.0	419,762	3.1	1	100.0	416,816	3.4
D53	ホテルマイステイズ札幌駅北口	1	100.0	272,140	2.0	1	100.0	237,429	2.0
D54	ホテルマイステイズ横浜関内	1	100.0	152,128	1.1	1	100.0	136,295	1.1
D55	アートホテル上越	1	100.0	117,197	0.9	1	100.0	102,515	0.8
D56	アートホテル弘前シティ	1	100.0	139,786	1.0	1	100.0	141,110	1.2
D57	ホテルマイステイズ大分	1	100.0	60,723	0.4	1	100.0	56,576	0.5
D58	ホテルマイステイズ五反田	1	100.0	128,296	0.9	1	100.0	97,585	0.8
D59	ホテルマイステイズ立川	1	100.0	111,170	0.8	1	100.0	89,605	0.7
D60	ホテルマイステイズプレミア赤坂	1	100.0	468,926	3.4	1	100.0	438,817	3.6
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	1	100.0	384,416	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	1	100.0	143,779	1.2
D63	ホテルマイステイズ御堂筋本町	1	100.0	91,700	0.7	1	100.0	80,116	0.7
小 計		67	100.0	9,930,318	73.0	67	100.0	8,530,259	70.2
合 計		133	98.5	13,604,224	100.0	131	99.0	12,153,399	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。

不動産等の名称		第 31 期 (2018年7月1日～2018年12月31日)				第 32 期 (2019年1月1日～2019年6月30日)			
		テナント総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%) (注1) (注3)	運営委託収益 (期間中) (千円) (注2)	対総運営委託 収益比率 (%) (注3)	テナント総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%) (注1) (注3)	運営委託収益 (期間中) (千円) (注2)	対総運営委託 収益比率 (%) (注3)
D200	ウェスティン・グランドタワー・セブマイル・ビル・リポート&ズ	—	—	—	—	1	100.0	503,692	86.8
D201	サンシャイン・スイーツ・リゾート	—	—	—	—	1	100.0	76,895	13.2
合 計		—	—	—	—	2	100.0	580,588	100.0

(注1)「稼働率」は、運営委託対象面積により算出しています。

(注2)「運営委託収益」は取引発生時の為替レートをを用いて円貨に換算しています。

(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。

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)
合 計			—	17,856	—	17,856	—	

(注1) 当該優先出資証券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。

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	84,074,000	51,413,000	△19,845
	通貨オプション取引売建 米ドル・コール (オプション料)	5,134,140 (△133,171)	1,933,140 (△42,806)	(△33,916)
	通貨オプション取引買建 米ドル・プット (オプション料)	5,134,140 (225,420)	1,933,140 (102,873)	(233,622)

(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	370,321	453,438	92.5	128
英領ケイマン諸島	35,837	36,670	7.5	2
合 計	406,159	490,108	100.0	130

(注1) 「保有総額」欄は、2019年6月30日現在の貸借対照表計上額（不動産及び不動産信託受益権につきましては、減価償却後の帳簿価額、不動産を裏付不動産とする優先出資証券については帳簿価額）によっています。

(注2) 「期末算定価額」欄には、2019年6月30日を価格時点とする不動産鑑定評価額又は不動産調査報告書に記載された調査価額及び投資有価証券の評価額を記載しています。本投資法人が日本に保有する優先出資証券の「期末算定価額」につきましては、時価を把握することが極めて困難であるため、取得原価を記載しています。本投資法人が英領ケイマン諸島に保有する資産の「期末算定価額」につきましては、決算時（2019年6月30日）の為替レート（1米ドル=107.79円）を用いて円貨に換算しています。

保有不動産の資本的支出

1 資本的支出の予定

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

不動産等の名称		所在地	目的	実施予定期間	工事予定金額（千円）		
					総額	当期支払額	既支払額
D18	フレックスステイン清澄白河	東京都江東区	客室コンバージョン工事	自2019年7月 至2019年12月	201,400	—	—
D44	ホテルエピナール那須	栃木県那須郡	補助金事業に関する工事	自2019年7月 至2019年12月	190,000	—	—
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7月 至2019年12月	170,000	—	—
D53	ホテルマイステイズ札幌駅北口	北海道札幌市	客室コンバージョン工事	自2019年7月 至2019年12月	150,000	—	—
D51	ホテルマイステイズプレミア大森	東京都品川区	冷温水発生器更新工事	自2019年7月 至2019年12月	108,000	—	—

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1,186,225千円であり、当期費用に区分された修繕費23,655千円と合わせ、1,209,880千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）
D09	ホテルマイステイズ横浜	神奈川県横浜市	リノベーション工事	自2019年1月 至2019年6月	239,400
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	214,332
D28	ホテルマイステイズ清水	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	119,422
D48	高松 東急REIホテル	香川県高松市	防災盤更新工事	自2019年1月 至2019年6月	20,276
D55	アートホテル上越	新潟県上越市	空調設備更新工事	自2019年1月 至2019年6月	13,300
その他の工事					579,493
合 計					1,186,225

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 28 期	第 29 期	第 30 期	第 31 期	第 32 期
	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	自 2019年1月1日 至 2019年6月30日
当期首積立金残高	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
当期積立額（注）	468,145千円	697,444千円	468,448千円	618,404千円	1,215,476千円
当期積立金取崩額（注）	468,189千円	528,579千円	422,728千円	415,718千円	990,368千円
次期繰越額	1,397,243千円	1,566,108千円	1,611,828千円	1,814,515千円	2,039,622千円

（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31期 (自 2018年7月1日 至 2018年12月31日)	第32期 (自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)
(a) 資産運用報酬	275,000	300,000
(b) 資産保管手数料	18,645	22,233
(c) 一般事務委託手数料	52,607	47,312
(d) 役員報酬	5,200	4,800
(e) その他費用	134,119	125,217
合 計	485,572	499,564

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	当期末残高 (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	2018年 8月2日	366,500	—	0.269	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		1,099,000	—					
長期借入金 (注4)	株式会社みずほ銀行	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					
	株式会社三井住友銀行		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 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					
	株式会社三井住友銀行		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	—	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	—					
	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	当期末残高 (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	—	0.461	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	—					
	三井住友信託銀行株式会社		2,181,000	—					
	株式会社新生銀行		570,000	—					
	株式会社りそな銀行		570,000	—					
	株式会社三菱UFJ銀行		650,000	—					
	株式会社ゆうちょ銀行		2,000,000	—					
	株式会社日本政策投資銀行		1,000,000	—					
	株式会社福岡銀行		333,000	—					
	株式会社静岡銀行		1,270,000	—					
	株式会社第四銀行		1,000,000	—					
	野村信託銀行株式会社		270,000	—					
	株式会社みずほ銀行	2016年 3月31日	965,000	965,000	0.569	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	0.669	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	—	0.469	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	0.569	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	0.669	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	—	0.469	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	0.669	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	0.469	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	0.569	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	0.669	2021年 7月20日	(注3)	(注2)	無担保 無保証

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	634,000	634,000	0.469	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					
	株式会社みずほ銀行	2017年 3月14日	1,633,000	1,633,000	0.569	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	0.669	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	0.519	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	0.619	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	0.369	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		355,000	355,000					
	シティバンク、エヌ・エイ東京支店	2017年 10月13日	355,000	355,000	0.469	2021年 10月13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		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					
	株式会社広島銀行		167,000	167,000					

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 10月13日	500,000	500,000	0.669	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・イー東京支店		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	0.769	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	0.869	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	0.319	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	2,442,000	0.369	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	2,220,000					
	株式会社三井住友銀行		1,998,000	1,998,000					
	株式会社新生銀行		1,110,000	1,110,000					
	シティバンク、エヌ・イー東京支店		1,000,000	1,000,000					
	三井住友信託銀行株式会社		890,000	890,000					
	株式会社みずほ銀行	2018年 7月17日	2,443,000	2,443,000	0.469	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	2,220,000					
	株式会社三井住友銀行		1,997,000	1,997,000					
	株式会社新生銀行		1,110,000	1,110,000					
	シティバンク、エヌ・イー東京支店		1,000,000	1,000,000					
	三井住友信託銀行株式会社		890,000	890,000					
	株式会社みずほ銀行	2018年 7月17日	2,442,000	2,442,000	0.569	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	2,220,000					
	株式会社三井住友銀行		1,997,000	1,997,000					
	株式会社新生銀行		1,110,000	1,110,000					
	シティバンク、エヌ・イー東京支店		1,000,000	1,000,000					
	三井住友信託銀行株式会社		890,000	890,000					
	株式会社みずほ銀行	2018年 8月2日	766,000	766,000	0.369	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	766,000					
	株式会社三菱UFJ銀行		467,000	467,000					
	株式会社新生銀行		150,000	150,000					
	シティバンク、エヌ・イー東京支店		120,000	120,000					
	野村信託銀行株式会社		30,000	30,000					
	株式会社イオン銀行		60,000	60,000					

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 9月26日	2,521,500	2,521,500	0.369	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	2,521,500					
	株式会社三菱UFJ銀行		2,133,000	2,133,000					
	三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
	株式会社新生銀行		684,000	684,000					
	シティバンク、エヌ・エィ東京支店		546,000	546,000					
	株式会社日本政策投資銀行		500,000	500,000					
	株式会社りそな銀行		445,000	445,000					
	野村信託銀行株式会社		137,000	137,000					
	株式会社イオン銀行		273,000	273,000					
	株式会社みずほ銀行	2018年 9月26日	3,287,000	3,287,000	0.469	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	3,287,000					
	株式会社三菱UFJ銀行		2,600,000	2,600,000					
	三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
	株式会社新生銀行		833,000	833,000					
	シティバンク、エヌ・エィ東京支店		667,000	667,000					
	株式会社日本政策投資銀行		500,000	500,000					
	株式会社りそな銀行		445,000	445,000					
	野村信託銀行株式会社		167,000	167,000					
	株式会社イオン銀行		334,000	334,000					
	株式会社みずほ銀行	2018年 9月26日	3,287,500	3,287,500	0.569	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	3,287,500					
	株式会社三菱UFJ銀行		2,600,000	2,600,000					
	三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
	株式会社新生銀行		833,000	833,000					
	シティバンク、エヌ・エィ東京支店		667,000	667,000					
	株式会社日本政策投資銀行		500,000	500,000					
	株式会社りそな銀行		445,000	445,000					
	野村信託銀行株式会社		166,000	166,000					
	株式会社イオン銀行		333,000	333,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 1月22日	—	850,000	0.373	2022年 1月22日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		—	3,400,000					
	株式会社みずほ銀行	2019年 3月29日	—	386,000	0.361	2022年 3月29日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		—	1,275,000					
	三井住友信託銀行株式会社		—	2,100,000					
	株式会社新生銀行		—	500,000					
	株式会社りそな銀行		—	500,000					
	株式会社日本政策投資銀行		—	1,000,000					
	株式会社福岡銀行		—	333,000					
	株式会社静岡銀行		—	1,270,000					
	野村信託銀行株式会社		—	270,000					
	株式会社池田泉州銀行		—	300,000					

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)	株式会社あおぞら銀行	2019年 3月29日	—	1,000,000	0.594	2024年 3月29日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社西日本シティ銀行		—	1,000,000					
	株式会社栃木銀行		—	500,000					
	株式会社きらぼし銀行	2019年 3月29日	—	1,000,000	0.869	2029年 3月29日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	シティバンク、エヌ・イー東京支店	2019年 6月17日	—	1,000,000	0.340	2022年 6月17日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2019年 6月28日	—	1,000,000	0.334	2022年 6月17日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
小 計			224,774,000	224,774,000					
合 計			225,873,000	224,774,000					

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

(注2) 資金使途は主に不動産信託受益権等の購入資金及び借入金の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	2,000,000	0.550	2023年 10月12日	(注2)	(注4)	無担保 無保証
合 計		4,000,000	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)	譲渡年月日	譲渡価格 (百万円) (注1)	帳簿価格 (百万円)	売却損益 (百万円)
信託 受益権	A75	スペーシア恵比寿	—	—	2019年6月19 日	12,200	6,422	5,633
信託 受益権	A105	ロイヤルパークスタワー南千住	—	—	2019年6月7日	27,700	21,923	5,484
合 計				—	—	39,900	28,345	11,117

(注1) 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。

なお、本投資法人は、上記「2 当期の資産の運用の経過 (4)海外資産に係る投資ストラクチャーの変更の概要」に記載のとおり、本海外ホテルのLeasehold等を裏付不動産とする匿名組合出資持分36,783百万円（本投資法人の匿名組合出資に際し実行した為替予約取引（2018年7月26日付で為替予約契約締結、2018年9月26日付で実行）により固定された為替レートである1米ドル＝110.45円を用いて邦貨換算しています。）を保有しておりましたが、2019年5月9日（ケイマン諸島の現地時間）、匿名組合の営業者である資産保有SPCとの間で匿名組合契約を合意解約し、匿名組合契約の終了に伴い資産保有SPCより本海外ホテルのLeasehold等の現物配当を受けています。現物配当としての本海外ホテルのLeasehold等の取得価格は、上記合意解約日時点における本海外ホテルの帳簿価額を引き継ぐため、上記現物配当による会計上の損益は発生しません。

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	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
譲渡	A75	スペーシア恵比寿	不動産信託 受益権	2019年 6月19日	12,200	8,300	一般財団法人 日本不動産研究所	2019年 4月1日
	A105	ロイヤルパークスタワー南千住		2019年 6月7日	27,700	23,400	一般財団法人 日本不動産研究所	2019年 4月1日

(注1) 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。

その他

その他の調査依頼を行った取引は、2019年1月1日から2019年6月30日までの間で通貨オプション取引6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

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
2019年4月25日	三井住友信託銀行株式会社との一般事務委託契約(会計等) 締結	2019年4月25日を契約締結日、2019年8月29日を業務開始日として、投資信託及び投資法人に関する法律第117条第5号及び第6号に規定する、本投資法人の会計等に関する一般事務に関し、本投資法人と三井住友信託銀行株式会社との間で、一般事務委託契約を締結しました。

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12月31日)	当 期 (2019年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,985,335	48,833,358
信託現金及び信託預金	7,079,268	6,766,348
未収入金	583,012	647,210
営業未収入金	2,591,368	2,758,865
預け金	—	371,720
前払費用	539,442	483,656
未収還付法人税等	172,912	168,970
未収消費税等	434,326	—
その他	0	—
貸倒引当金	△86	△148
流動資産合計	15,385,582	60,029,983
固定資産		
有形固定資産		
建物	—	19,142,244
減価償却累計額	—	△62,908
建物 (純額)	—	19,079,335
建物附属設備	—	5,111,168
減価償却累計額	—	△42,886
建物附属設備 (純額)	—	5,068,281
工具、器具及び備品	3,192	1,069,418
減価償却累計額	△669	△14,924
工具、器具及び備品 (純額)	2,522	1,054,494
建設仮勘定	—	9,817
信託建物	144,380,745	130,105,036
減価償却累計額	△12,260,835	△13,178,580
信託建物 (純額)	132,119,910	116,926,456
信託建物附属設備	※4 32,567,092	29,757,547
減価償却累計額	△7,258,920	△7,460,526
信託建物附属設備 (純額)	25,308,172	22,297,021
信託構築物	228,964	227,665
減価償却累計額	△92,586	△94,980
信託構築物 (純額)	136,377	132,685
信託工具、器具及び備品	1,690,363	1,816,296
減価償却累計額	△504,581	△611,887
信託工具、器具及び備品 (純額)	1,185,781	1,204,408
信託土地	203,881,464	199,037,787
信託建設仮勘定	—	14,364
有形固定資産合計	362,634,229	364,824,652
無形固定資産		
借地権	—	10,637,811
信託借地権	20,015,700	12,864,608
無形固定資産合計	20,015,700	23,502,420
投資その他の資産		
投資有価証券	54,640,213	17,856,387
差入保証金	1,700,670	803,721
長期前払費用	708,191	601,259
デリバティブ債権	216,555	255,404
その他	22,667	22,667
投資その他の資産合計	57,288,298	19,539,440
固定資産合計	439,938,228	407,866,513
繰延資産		
投資法人債発行費	38,985	35,478
繰延資産合計	38,985	35,478
資産合計	455,362,796	467,931,975

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (2018年12月31日)	当 期 (2019年6月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	431,891	511,902
短期借入金	1,099,000	—
1年内返済予定の長期借入金	54,745,000	51,744,000
未払金	651,992	136,155
未払費用	200,203	362,920
未払法人税等	605	605
未払消費税等	—	2,764,397
前受金	571,668	454,614
預り金	134,085	26,159
流動負債合計	57,834,445	56,000,754
固定負債		
投資法人債	4,000,000	4,000,000
長期借入金	170,029,000	173,030,000
信託預り敷金及び保証金	2,009,816	1,746,941
デリバティブ債務	92,525	75,543
資産除去債務	32,107	32,321
固定負債合計	176,163,449	178,884,805
負債合計	233,997,895	234,885,560
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	211,092,540	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	△131,332
その他の出資剰余金控除額	※3 △5,194,798	△5,398,804
出資剰余金控除額合計	△5,241,128	△5,530,137
出資剰余金 (純額)	1,023,303	734,294
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	9,140,372	21,131,966
剰余金合計	10,163,675	21,866,261
投資主資本合計	221,256,215	232,958,801
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	108,684	87,612
評価・換算差額等合計	108,684	87,612
純資産合計	※1 221,364,900	233,046,414
負債純資産合計	455,362,796	467,931,975

Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

		前 期 (ご参考) (自 2018 年 7 月 1 日 至 2018 年 12 月 31 日)	当 期 (自 2019 年 1 月 1 日 至 2019 年 6 月 30 日)
営業収益			
賃貸事業収入	※1	13,604,224	12,153,399
運営委託収益	※2	—	580,588
不動産等売却益	※3	—	11,117,983
受取配当金		846,780	827,477
受取分配金		—	2,660,220
営業収益合計		14,451,005	27,339,670
営業費用			
賃貸事業費用	※1	4,450,676	4,490,658
運営委託費用	※2	—	164,376
資産運用報酬		275,000	300,000
役員報酬		5,200	4,800
資産保管手数料		18,645	22,233
一般事務委託手数料		52,607	47,312
貸倒引当金繰入額		86	148
その他営業費用		134,032	125,069
営業費用合計		4,936,248	5,154,599
営業利益		9,514,756	22,185,070
営業外収益			
受取利息		82	811
為替差益		34,468	—
還付加算金		72	1,005
雑収入		906	800
営業外収益合計		35,528	2,617
営業外費用			
支払利息		555,811	588,555
為替差損		—	33,648
投資法人債利息		8,490	11,405
投資法人債発行費償却		2,625	3,506
融資関連費用		407,683	310,089
投資口交付費		186,997	—
その他		3,999	0
営業外費用合計		1,165,608	947,206
経常利益		8,384,676	21,240,482
特別利益			
補助金収入		—	115,319
特別利益合計		—	115,319
特別損失			
固定資産圧縮損		—	115,319
特別損失合計		—	115,319
税引前当期純利益		8,384,676	21,240,482
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		8,384,071	21,239,877
前期繰越利益又は前期繰越損失 (△)		756,300	△107,910
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		9,140,372	21,131,966

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

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

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

当期（自 2019年1月1日 至 2019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	
当期首残高	211,092,540	6,264,432	△46,329	△5,194,798	△5,241,128	1,023,303
当期変動額						
剰余金の配当						
一時差異等調整引当額 による利益超過分配			△85,002		△85,002	△85,002
その他の利益超過分配				△204,006	△204,006	△204,006
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	—	—	△85,002	△204,006	△289,008	△289,008
当期末残高	211,092,540	6,264,432	△131,332	△5,398,804	△5,530,137	734,294

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	剰 余 金		投資主資本 合 計	繰延ヘッジ 損 益	評価・換算 差額等合計	
	当期末処分 利 益	剰余金合計				
当期首残高	9,140,372	10,163,675	221,256,215	108,684	108,684	221,364,900
当期変動額						
剰余金の配当	△9,248,282	△9,248,282	△9,248,282			△9,248,282
一時差異等調整引当額 による利益超過分配		△85,002	△85,002			△85,002
その他の利益超過分配		△204,006	△204,006			△204,006
当期純利益	21,239,877	21,239,877	21,239,877			21,239,877
投資主資本以外の項目の 当期変動額（純額）				△21,072	△21,072	△21,072
当期変動額合計	11,991,594	11,702,585	11,702,585	△21,072	△21,072	11,681,513
当期末残高	21,131,966	21,866,261	232,958,801	87,612	87,612	233,046,414

V. 注記表

[重要な会計方針に係る事項に関する注記]

期 別 項 目	前 期 (ご参考) (自 2018年7月1日 至 2018年12月31日)	当 期 (自 2019年1月1日 至 2019年6月30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。 建物 16年～50年 建物附属設備 5年～29年 工具、器具及び備品 4年～10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 国内の事業用定期借地権については、契約期間に基づく定額法を採用しております。 (3) 長期前払費用 定額法を採用しております。
3 繰延資産の処理方法	(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	外貨建金銭債権債務は、決算期末日の直物為替相場により円貨により換算し、換算差額は損益として処理しています。	外貨建金銭債権債務は、決算期末日の直物為替相場により円貨により換算し、換算差額は損益として処理しています。
6 収益及び費用の計上基準	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。	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ありません。

期 別 項 目	前 期 (ご参考) (自 2018年7月1日 至 2018年12月31日)	当 期 (自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)
7 ヘッジ会計の方法	(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 (借入金) ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金金利 (外貨建予定取引) ヘッジ手段：為替オプション ヘッジ対象：外貨建予定取引 (3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4) ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。	(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 (借入金) ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金金利 (外貨建予定取引) ヘッジ手段：為替オプション ヘッジ対象：外貨建予定取引 (3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4) ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。
8 その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しております。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物 信託建物附属設備 信託構築物 信託工具、器具及び備品 信託土地 ③信託借地権 ④信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しております。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物 信託建物附属設備 信託構築物 信託工具、器具及び備品 信託土地 信託建設仮勘定 ③信託借地権 ④信託預り敷金及び保証金 (2) 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。

[貸借対照表に関する注記]

前 期 (ご参考) (2018年12月31日)		当 期 (2019年6月30日)				
※1 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円		※1 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円				
※2 一時差異等調整引当額 前期 (自 2018年7月1日 至 2018年12月31日) (ご参考) 1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額 (単位：千円)						
発生した資産等	引当ての事由	当初発生額	前期末残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高
信託借地権	借地権償却額の発生	△46,329	△46,329	—	—	△46,329
合計		△46,329	△46,329	—	—	△46,329
2. 戻入れの具体的な方法 (1) 信託借地権 該当物件の売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。						
当期 (自 2019年1月1日 至 2019年6月30日) 1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額 (単位：千円)						
発生した資産等	引当ての事由	当初発生額	前期末残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高
信託借地権	借地権償却額の発生	△131,332	△46,329	△85,002	—	△131,332
合計		△131,332	△46,329	△85,002	—	△131,332
2. 戻入れの具体的な方法 (1) 信託借地権 該当物件の売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。						
※3 自己投資口の消却の状況 総消却口数 消却総額 81,341口 3,999,980千円		該当事項はありません。				
該当事項はありません。		※4 国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額 (単位：千円) 信託建物附属設備 115,319				

[損益計算書に関する注記]

前 期 (ご参考) (自 2018年7月1日 至 2018年12月31日)		当 期 (自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)	
※1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)		※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		A 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
(賃料・共益費) (注)		(賃料・共益費) (注)	
13,258,939		11,795,812	
(その他収入)		(その他収入)	
345,284		357,587	
不動産賃貸事業収益合計		不動産賃貸事業収益合計	
13,604,224		12,153,399	
B 不動産賃貸事業費用		B 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用		賃貸事業費用	
(維持管理費)		(維持管理費)	
667,393		662,160	
(公租公課)		(公租公課)	
547,232		565,715	
(損害保険料)		(損害保険料)	
13,817		13,723	
(減価償却費)		(減価償却費)	
3,039,033		3,048,495	
(その他費用)		(その他費用)	
183,199		200,561	
不動産賃貸事業費用合計		不動産賃貸事業費用合計	
4,450,676		4,490,658	

前 期 (ご参考) (自 2018年7月1日 至 2018年12月31日)	当 期 (自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)
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	C 不動産賃貸事業損益 (A-B) 7,662,741 (注) うち、ホテル変動賃料収入 4,304,181
該当事項はありません。	※2 運営委託損益の内訳 (単位：千円) A ホテル運営収益 1,406,749 B ホテル運営費用 826,160 C 運営委託収益 (A-B) 580,588 D 運営委託費用 (マネジメント報酬) 3,490 (損害保険料) 36,279 (減価償却費) 119,824 (その他費用) 4,782 運営委託費用合計 164,376 E 運営委託損益 (C-D) 416,211
該当事項はありません。	※3 不動産等売却益の内訳 (単位：千円) スぺーシア恵比寿 不動産等売却収入 12,209,814 不動産等売却原価 6,422,775 その他売却費用 153,225 不動産等売却益 5,633,813 ロイヤルパークスタワー南千住 不動産等売却収入 27,745,250 不動産等売却原価 21,923,169 その他売却費用 337,910 不動産等売却益 5,484,169

[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7月1日 至 2018年12月31日)	当 期 (自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)
発行可能投資口総口数及び発行済投資口数 発行可能投資口総口数 10,000,000口 発行済投資口の総口数 5,666,840口	発行可能投資口総口数及び発行済投資口数 発行可能投資口総口数 10,000,000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12月31日)	当 期 (2019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 1,294千円 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) 一千円 (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) <table><tr><th></th><th>1年以内</th><th>1年超 2年以内</th><th>2年超 3年以内</th><th>3年超 4年以内</th></tr><tr><td>税務上の繰越欠損金 (a)</td><td>5,164,678</td><td>1,317,493</td><td>—</td><td>349,185</td></tr><tr><td>評価性引当額</td><td>△5,164,678</td><td>△1,317,493</td><td>—</td><td>△349,185</td></tr><tr><td>繰延税金資産</td><td>—</td><td>—</td><td>—</td><td>—</td></tr></table> <table><tr><th></th><th>4年超 5年以内</th><th>5年超</th><th>合計</th></tr><tr><td>税務上の繰越欠損金 (a)</td><td>321,791</td><td>—</td><td>7,153,149</td></tr><tr><td>評価性引当額</td><td>△321,791</td><td>—</td><td>△7,153,149</td></tr><tr><td>繰延税金資産</td><td>—</td><td>—</td><td>—</td></tr></table> (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。		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	—	—	—	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 46千円 建物等 (合併) 428,965千円 土地 (合併) 786,792千円 繰越欠損金 (注1) 747,198千円 資産除去債務 10,168千円 借地権償却額 76,182千円 取得価格調整 (海外物件) 477,213千円 繰延税金資産小計 2,527,862千円 税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額 △747,198千円 将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額 △1,743,389千円 評価性引当額小計 (注2) △2,490,588千円 繰延税金資産合計 37,274千円 (繰延税金負債) 資産除去債務に対する除去費用 9,711千円 繰延ヘッジ損益 27,562千円 繰延税金負債合計 37,274千円 (繰延税金資産の純額) 一千円 (注1) 税務上の繰越欠損金及びその繰延税金資産の繰越期限別の金額 (単位：千円) <table><tr><th></th><th>1年以内</th><th>1年超 2年以内</th><th>2年超 3年以内</th><th>3年超 4年以内</th></tr><tr><td>税務上の繰越欠損金 (a)</td><td>—</td><td>78,982</td><td>—</td><td>668,215</td></tr><tr><td>評価性引当額</td><td>—</td><td>△78,982</td><td>—</td><td>△668,215</td></tr><tr><td>繰延税金資産</td><td>—</td><td>—</td><td>—</td><td>—</td></tr></table> <table><tr><th></th><th>4年超 5年以内</th><th>5年超</th><th>合計</th></tr><tr><td>税務上の繰越欠損金 (a)</td><td>—</td><td>—</td><td>747,198</td></tr><tr><td>評価性引当額</td><td>—</td><td>—</td><td>△747,198</td></tr><tr><td>繰延税金資産</td><td>—</td><td>—</td><td>—</td></tr></table> (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。 (注2) 評価性引当額が6,700,432千円減少しております。 この減少の主な内容は、税務上の繰越欠損金の利用によるものです。		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)	—	78,982	—	668,215	評価性引当額	—	△78,982	—	△668,215	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)	—	—	747,198	評価性引当額	—	—	△747,198	繰延税金資産	—	—	—
	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内																																																																					
税務上の繰越欠損金 (a)	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	—	—	—																																																																						
	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)	—	78,982	—	668,215																																																																					
評価性引当額	—	△78,982	—	△668,215																																																																					
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)	—	—	747,198																																																																						
評価性引当額	—	—	△747,198																																																																						
繰延税金資産	—	—	—																																																																						
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%	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% 評価性引当額の増減 △31.58% 税率変更による影響額 △0.05% その他 0.12% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.00%																																																																								

[金融商品に関する注記]

前 期 (ご参考) (自 2018年7月1日) (至 2018年12月31日)	当 期 (自 2019年1月1日) (至 2019年6月30日)																																																																																
1. 金融商品の状況に関する事項 (1) 金融商品に対する取組方針 本投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保を目指して、主として不動産等の特定資産に投資して運用を行います。 資金調達については、主に投資口及び投資法人債等の発行、借入れを行う方針です。 デリバティブ取引は将来の金利の変動及び為替の変動等によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。 余資の運用は安全性、換金性等を考慮し金利環境及び資金繰りを十分に考慮した上で慎重に行っております。 (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制 借入金及び投資法人債の資金使途は、不動産及び不動産信託受益権の購入資金（購入に伴う付随費用も含みます。）若しくは、既存の借入金のリファイナンス資金です。借入先は流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では資産運用会社の財務部が資金繰表の作成・更新を行うほか、金銭消費貸借契約において設けられている財務制限条項についてモニタリングを行うことによって流動性リスクを管理しています。 (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明 金融商品の時価には、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。	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) <table><tr><th></th><th>貸借対照表計上額</th><th>時価</th><th>差額</th></tr><tr><td>(1) 現金及び預金</td><td>3,985,335</td><td>3,985,335</td><td>—</td></tr><tr><td>(2) 債権現金及び債権預金</td><td>7,079,268</td><td>7,079,268</td><td>—</td></tr><tr><td>資産計</td><td>11,064,604</td><td>11,064,604</td><td>—</td></tr><tr><td>(3) 短期借入金</td><td>(1,099,000)</td><td>(1,099,000)</td><td>—</td></tr><tr><td>(4) 1年内返済予定の長期借入金</td><td>(54,745,000)</td><td>(54,745,000)</td><td>—</td></tr><tr><td>(5) 投資法人債</td><td>(4,000,000)</td><td>(3,996,500)</td><td>3,500</td></tr><tr><td>(6) 長期借入金</td><td>(170,029,000)</td><td>(170,029,000)</td><td>—</td></tr><tr><td>負債計</td><td>(229,873,000)</td><td>(229,869,500)</td><td>3,500</td></tr><tr><td>(7) デリバティブ取引</td><td>124,029</td><td>124,029</td><td>—</td></tr></table> (※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。		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) 債権現金及び債権預金	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	—	2. 金融商品の時価等に関する事項 2019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) <table><tr><th></th><th>貸借対照表計上額</th><th>時価</th><th>差額</th></tr><tr><td>(1) 現金及び預金</td><td>48,833,358</td><td>48,833,358</td><td>—</td></tr><tr><td>(2) 債権現金及び債権預金</td><td>6,766,348</td><td>6,766,348</td><td>—</td></tr><tr><td>資産計</td><td>55,599,707</td><td>55,599,707</td><td>—</td></tr><tr><td>(3) 短期借入金</td><td>(—)</td><td>(—)</td><td>—</td></tr><tr><td>(4) 1年内返済予定の長期借入金</td><td>(51,744,000)</td><td>(51,744,000)</td><td>—</td></tr><tr><td>(5) 投資法人債</td><td>(4,000,000)</td><td>(4,005,300)</td><td>(5,300)</td></tr><tr><td>(6) 長期借入金</td><td>(173,030,000)</td><td>(173,030,000)</td><td>—</td></tr><tr><td>負債計</td><td>(228,774,000)</td><td>(228,779,300)</td><td>(5,300)</td></tr><tr><td>(7) デリバティブ取引</td><td>179,861</td><td>179,861</td><td>—</td></tr></table> (※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。		貸借対照表計上額	時価	差額	(1) 現金及び預金	48,833,358	48,833,358	—	(2) 債権現金及び債権預金	6,766,348	6,766,348	—	資産計	55,599,707	55,599,707	—	(3) 短期借入金	(—)	(—)	—	(4) 1年内返済予定の長期借入金	(51,744,000)	(51,744,000)	—	(5) 投資法人債	(4,000,000)	(4,005,300)	(5,300)	(6) 長期借入金	(173,030,000)	(173,030,000)	—	負債計	(228,774,000)	(228,779,300)	(5,300)	(7) デリバティブ取引	179,861	179,861	—
	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) 債権現金及び債権預金	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	—																																																																														
	貸借対照表計上額	時価	差額																																																																														
(1) 現金及び預金	48,833,358	48,833,358	—																																																																														
(2) 債権現金及び債権預金	6,766,348	6,766,348	—																																																																														
資産計	55,599,707	55,599,707	—																																																																														
(3) 短期借入金	(—)	(—)	—																																																																														
(4) 1年内返済予定の長期借入金	(51,744,000)	(51,744,000)	—																																																																														
(5) 投資法人債	(4,000,000)	(4,005,300)	(5,300)																																																																														
(6) 長期借入金	(173,030,000)	(173,030,000)	—																																																																														
負債計	(228,774,000)	(228,779,300)	(5,300)																																																																														
(7) デリバティブ取引	179,861	179,861	—																																																																														

前 期 (ご参考) (自 2018年7月1日 至 2018年12月31日)						当 期 (自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)								
(注1) 金融商品の時価の算定方法に関する事項 (1) 現金及び預金 (2) 信託現金及び信託預金 (3) 短期借入金 これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。 (4) 1年内返済予定の長期借入金 (6) 長期借入金 変動金利による長期借入金については、金利が一定期間毎に更改される条件で借入れを行っているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。 (5) 投資法人債 これらの時価については、市場価格に基づき算定する方法によっています。 (7) デリバティブ取引 ①ヘッジ会計が適用されていないもの ：該当するものではありません。 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。						(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。 (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 ：該当するものではありません。 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)						(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)	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)	
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	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	84,074,000	51,413,000	△19,845	
		通貨オプション取引 売建							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)			米ドル・コール (オプション料)	外貨建 予定 取引	5,134,140 (△133,171)	1,933,140 (△42,806)	(△33,916)	
		通貨オプション取引 買建							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)			米ドル・プット (オプション料)		5,134,140 (225,420)	1,933,140 (102,873)	(233,622)	
(※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。						(※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)						(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				区分		貸借対照表計上額						
信託預り敷金及び保証金		2,009,816				信託預り敷金及び保証金		1,746,941						
投資有価証券		54,640,213				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いません。 投資有価証券（優先出資証券及び匿名組合出資持分）に関しては市場価格がなく、時価を把握することが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。						賃貸物件における賃借人から預託されている信託預り敷金及び保証金は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去まで実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。 投資有価証券（優先出資証券）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。								

前 期 (ご参考) (自 2018年7月1日) (至 2018年12月31日)				当 期 (自 2019年1月1日) (至 2019年6月30日)			
(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額 (単位：千円)				(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		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	—	—	現金及び預金	48,833,358	—	—
信託現金及び信託預金	7,079,268	—	—	信託現金及び信託預金	6,766,348	—	—
合 計	11,064,604	—	—	合 計	55,599,707	—	—
	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超		3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
現金及び預金	—	—	—	現金及び預金	—	—	—
信託現金及び信託預金	—	—	—	信託現金及び信託預金	—	—	—
合 計	—	—	—	合 計	—	—	—
(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)				(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		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	—	—	短期借入金	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	54,745,000	—	—	1年内返済予定の長期借入金	51,744,000	—	—
投資法人債	—	—	—	投資法人債	—	—	—
長期借入金	—	50,130,000	55,601,000	長期借入金	—	57,380,000	52,602,000
合 計	55,844,000	50,130,000	55,601,000	合 計	51,744,000	57,380,000	52,602,000
	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超		3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
短期借入金	—	—	—	短期借入金	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	—	—	—	1年内返済予定の長期借入金	—	—	—
投資法人債	—	3,000,000	1,000,000	投資法人債	1,000,000	2,000,000	1,000,000
長期借入金	32,895,000	27,843,000	3,560,000	長期借入金	29,645,000	28,843,000	4,560,000
合 計	32,895,000	30,843,000	4,560,000	合 計	30,645,000	30,843,000	5,560,000

[資産除去債務に関する注記]

前 期 (ご参考) (自 2018年7月1日 至 2018年12月31日)	当 期 (自 2019年1月1日 至 2019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) <table> <tr> <td>期首残高</td><td>31,891</td></tr> <tr> <td>有形固定資産の取得に伴う増加額</td><td>—</td></tr> <tr> <td>時の経過による調整額</td><td>215</td></tr> <tr> <td>期末残高</td><td>32,107</td></tr> </table>	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	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) <table> <tr> <td>期首残高</td><td>32,107</td></tr> <tr> <td>有形固定資産の取得に伴う増加額</td><td>—</td></tr> <tr> <td>時の経過による調整額</td><td>213</td></tr> <tr> <td>期末残高</td><td>32,321</td></tr> </table>	期首残高	32,107	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	213	期末残高	32,321
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																
期首残高	32,107																
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	213																
期末残高	32,321																

[賃貸等不動産に関する注記]

前 期 (ご参考) (自 2018年7月1日 至 2018年12月31日)					当 期 (自 2019年1月1日 至 2019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)					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	用途	貸借対照表計上額			当期末の時価
	当期首残高	当期増減額	当期末残高			当期首残高	当期増減額	当期末残高	
住居	86,569,109	△660,828	85,908,280	102,044,000	住居	85,908,280	△28,986,463	56,921,817	72,197,000
商業施設	4,912,468	△45,728	4,866,739	6,170,000	商業施設	4,866,739	△41,503	4,825,236	6,140,000
ホテル	245,453,345	46,421,563	291,874,909	354,366,000	ホテル	291,874,909	34,680,926	326,555,836	393,926,158
合 計	336,934,923	45,715,006	382,649,930	462,580,000	合 計	382,649,930	5,652,960	388,302,890	472,263,158
(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。					(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、主な増加は海外資産に係る投資ストラクチャー変更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及びCBRE,Inc.による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。 なお、賃貸等不動産に関する2019年6月期における損益につきましては、前記「損益計算書に関する注記」をご覧ください。				

[資産の運用の制限に関する注記]

前 期 (ご参考) (自 2018年7月1日 至 2018年12月31日)	当 期 (自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)
該当事項はありません。	該当事項はありません。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期（自 2018年7月1日 至 2018年12月31日）（ご参考）

1. 資産運用会社の利害関係人等

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有割合（％）	取引の内容	取引金額 （千円） （注1）	科目	期末残高 （千円） （注1）
資産運用会社の 利害関係人等	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& リゾートマネジメント（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&リゾートマネジメント及び株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメントと資産運用会社との間には記載すべき資本関係はありませんが、当該特定目的会社又はテナント兼オペレーターは、FIG（本資産運用会社の発行済株式の100％を直接・間接的に保有する親会社であるソフトバンクグループ株式会社の子会社）の関係法人が運用するファンド等を通じ匿名組合出資又は出資を受けております。したがって本投資法人ではAki特定目的会社、Raetia特定目的会社、エイチエル・インベストメンツ2特定目的会社、ドウゴ特定目的会社、株式会社ナクアホテル&リゾートマネジメント及び株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメントを利害関係人に準ずるものとして取り扱っております。

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

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

2. 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
				支払利息（注2）	75,568	長期前払費用	76,544
						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。

当期（自 2019年1月1日 至 2019年6月30日）

1. 資産運用会社の利害関係人等

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有割合（%）	取引の内容	取引金額 （千円） （注1）	科目	期末残高 （千円） （注1）
資産運用会社の 利害関係人等	株式会社ナクアホテル& リゾートマネジメント（注2）	ホテル業	—	賃貸事業収入	590,306	営業未収入金	197,253
	株式会社マイステイズ・ ホテル・マネジメント（注2）	ホテル業	—	賃貸事業収入	6,581,126	営業未収入金	1,834,677

（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）株式会社ナクアホテル&リゾートマネジメント及び株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメントと資産運用会社との間には記載すべき資本関係はありませんが、当該テナント兼オペレーターは、F I G（本資産運用会社の発行済株式の100%を直接・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います。したがって本投資法人では株式会社ナクアホテル&リゾートマネジメント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。

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	—	短期借入金	—
				長期借入金の借入	5,500,000	長期借入金	26,895,000
				長期借入金の返済	5,581,000		
				融資関連手数料 （注2）	36,465	前払費用	53,939
				支払利息（注2）	74,293	長期前払費用	76,959
						未払費用	1,236

（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7月1日 至 2018年12月31日）	当 期 （自 2019年1月1日 至 2019年6月30日）
1口当たり純資産額 39,063円	1口当たり純資産額 41,125円
1口当たり当期純利益 1,504円	1口当たり当期純利益 3,748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7月1日 至 2018年12月31日）	当 期 （自 2019年1月1日 至 2019年6月30日）
当期純利益（千円） 8,384,071	当期純利益（千円） 21,239,877
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） 8,384,071	普通投資口に係る当期純利益（千円） 21,239,877
期中平均投資口数（口） 5,575,457	期中平均投資口数（口） 5,666,840

[重要な後発事象に関する注記]

前 期 (ご参考) (自 2018年7月1日 至 2018年12月31日)	当 期 (自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)																																																		
該当事項はありません。	1. 新投資口の発行 本投資法人は、2019年7月1日及び同年7月10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2019年7月18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、2019年8月15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235,576百万円、発行済投資口数は6,096,840口となっています。 ①募集による新投資口の発行 <table> <tr> <td>発行新投資口数</td><td>: 409,524口</td></tr> <tr> <td>うち国内一般募集における募集投資口数</td><td>: 194,524口</td></tr> <tr> <td>海外募集における募集投資口数</td><td>: 215,000口</td></tr> <tr> <td>発行価格 (募集価格)</td><td>: 1口当たり58,898円</td></tr> <tr> <td>発行価格 (募集価格) の総額</td><td>: 24,120,144,552円</td></tr> <tr> <td>払込金額 (発行価額)</td><td>: 1口当たり56,939円</td></tr> <tr> <td>払込金額 (発行価額) の総額</td><td>: 23,317,887,036円</td></tr> <tr> <td>払込期日</td><td>: 2019年7月18日</td></tr> </table> ②投資口売出し (オーバーアロットメントによる売出し) <table> <tr> <td>売出投資口数</td><td>: 20,476口</td></tr> <tr> <td>売出価格</td><td>: 1口当たり58,898円</td></tr> <tr> <td>売出価額の総額</td><td>: 1,205,995,448円</td></tr> <tr> <td>受渡期日</td><td>: 2019年7月19日</td></tr> </table> ③第三者割当による新投資口発行 <table> <tr> <td>発行新投資口数</td><td>: 20,476口</td></tr> <tr> <td>払込金額 (発行価額)</td><td>: 1口当たり56,939円</td></tr> <tr> <td>払込金額 (発行価額) の総額</td><td>: 1,165,882,964円</td></tr> <tr> <td>払込期日</td><td>: 2019年8月15日</td></tr> <tr> <td>割当先</td><td>: みずほ証券株式会社</td></tr> </table> 2. 資金の借入れ 本投資法人は、2019年7月19日付で取得したホテル18物件 (国内不動産信託受益権) の取得資金の一部に充当するため、2019年7月1日付の本投資法人役員会において、以下の借入を決議し、同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(L) <table> <tr> <td>借入先</td><td>: 株式会社みずほ銀行により組成されるシンジケート団</td></tr> <tr> <td>借入金額</td><td>: 27,400百万円</td></tr> <tr> <td>利率等</td><td>: 基準金利 (全銀協1ヶ月日本円TIBOR) +0.700%、0.550%、0.500%、0.450%、0.350%、0.200%</td></tr> <tr> <td>利払期日</td><td>: 2019年7月31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</td></tr> <tr> <td>返済方法</td><td>: 一括返済</td></tr> <tr> <td>借入方法</td><td>: 無担保・無保証</td></tr> <tr> <td>借入日</td><td>: 2019年7月19日</td></tr> <tr> <td>返済期日</td><td>: 2025年7月16日、2025年1月16日、2024年7月16日、2024年1月16日、2023年1月16日、2020年7月18日</td></tr> </table>	発行新投資口数	: 409,524口	うち国内一般募集における募集投資口数	: 194,524口	海外募集における募集投資口数	: 215,000口	発行価格 (募集価格)	: 1口当たり58,898円	発行価格 (募集価格) の総額	: 24,120,144,552円	払込金額 (発行価額)	: 1口当たり56,939円	払込金額 (発行価額) の総額	: 23,317,887,036円	払込期日	: 2019年7月18日	売出投資口数	: 20,476口	売出価格	: 1口当たり58,898円	売出価額の総額	: 1,205,995,448円	受渡期日	: 2019年7月19日	発行新投資口数	: 20,476口	払込金額 (発行価額)	: 1口当たり56,939円	払込金額 (発行価額) の総額	: 1,165,882,964円	払込期日	: 2019年8月15日	割当先	: みずほ証券株式会社	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	: 27,400百万円	利率等	: 基準金利 (全銀協1ヶ月日本円TIBOR) +0.700%、0.550%、0.500%、0.450%、0.350%、0.200%	利払期日	: 2019年7月31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	返済方法	: 一括返済	借入方法	: 無担保・無保証	借入日	: 2019年7月19日	返済期日	: 2025年7月16日、2025年1月16日、2024年7月16日、2024年1月16日、2023年1月16日、2020年7月18日
発行新投資口数	: 409,524口																																																		
うち国内一般募集における募集投資口数	: 194,524口																																																		
海外募集における募集投資口数	: 215,000口																																																		
発行価格 (募集価格)	: 1口当たり58,898円																																																		
発行価格 (募集価格) の総額	: 24,120,144,552円																																																		
払込金額 (発行価額)	: 1口当たり56,939円																																																		
払込金額 (発行価額) の総額	: 23,317,887,036円																																																		
払込期日	: 2019年7月18日																																																		
売出投資口数	: 20,476口																																																		
売出価格	: 1口当たり58,898円																																																		
売出価額の総額	: 1,205,995,448円																																																		
受渡期日	: 2019年7月19日																																																		
発行新投資口数	: 20,476口																																																		
払込金額 (発行価額)	: 1口当たり56,939円																																																		
払込金額 (発行価額) の総額	: 1,165,882,964円																																																		
払込期日	: 2019年8月15日																																																		
割当先	: みずほ証券株式会社																																																		
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	: 27,400百万円																																																		
利率等	: 基準金利 (全銀協1ヶ月日本円TIBOR) +0.700%、0.550%、0.500%、0.450%、0.350%、0.200%																																																		
利払期日	: 2019年7月31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																																																		
返済方法	: 一括返済																																																		
借入方法	: 無担保・無保証																																																		
借入日	: 2019年7月19日																																																		
返済期日	: 2025年7月16日、2025年1月16日、2024年7月16日、2024年1月16日、2023年1月16日、2020年7月18日																																																		

前 期 (ご参考) (自 2018年7月1日) (至 2018年12月31日)	当 期 (自 2019年1月1日) (至 2019年6月30日)
	3. 資産 (物件) の取得 本投資法人は、2019年7月1日付で、下表記載のホテル18物件の取得 (取得価額総額82,646百万円) を決議し、同年7月19日付で取得を完了しました。 物件番号：D64 物件名称：ホテルマイステイズ札幌アспен 取得日 : 2019年7月19日 取得価格 (注1) : 15,543百万円 所在地 : 北海道札幌市 建築時期 : 1995年12月 資産の種類 : 信託受益権 取得先 : 洞爺湖合同会社 延床面積 : 15,313.17㎡ 総賃貸可能面積 : 15,313.17㎡ 物件番号：D65 物件名称：アートホテル石垣島 取得日 : 2019年7月19日 取得価格 (注1) : 9,731百万円 所在地 : 沖縄県石垣市 建築時期 : 1984年1月 資産の種類 : 信託受益権 取得先 : 八重山リゾートホテル特定目的会社 延床面積 : 17,247.54㎡ 総賃貸可能面積 : 17,247.54㎡ 物件番号：D66 物件名称：ホテルマイステイズ富士山 展望温泉 取得日 : 2019年7月19日 取得価格 (注1) : 9,405百万円 所在地 : 山梨県富士吉田市 建築時期 : 2016年11月 資産の種類 : 信託受益権 取得先 : Saturnia特定目的会社 延床面積 : 5,498.49㎡ 総賃貸可能面積 : 5,498.49㎡ 物件番号：D67 物件名称：ホテルソニア小樽 取得日 : 2019年7月19日 取得価格 (注1) : 5,930百万円 所在地 : 北海道小樽市 建築時期 : 1992年4月 : 1998年3月 : 2018年11月 資産の種類 : 信託受益権 取得先 : シラハマ特定目的会社 延床面積 : 6,509.41㎡ 総賃貸可能面積 : 6,509.41㎡

前 期 (ご参考) (自 2018年7月1日 至 2018年12月31日)	当 期 (自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)
	物件番号：D68 物件名称：ホテルマイステイズ金沢キャッスル 取得日 : 2019年7月19日 取得価格（注1） : 5,682百万円 所在地 : 石川県金沢市 建築時期 : 1982年6月 : 1991年2月 : 1997年1月 資産の種類 : 信託受益権 取得先 : Calvis特定目的会社 延床面積 : 5,931.84㎡ 総賃貸可能面積 : 5,931.84㎡ 物件番号：D69 物件名称：アートホテル新潟駅前 取得日 : 2019年7月19日 取得価格（注1） : 5,524百万円 所在地 : 新潟県新潟市 建築時期 : 1985年4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 : 10,403.01㎡ 総賃貸可能面積 : 10,403.01㎡ 物件番号：D70 物件名称：ホテルマイステイズ名古屋錦 取得日 : 2019年7月19日 取得価格（注1） : 5,197百万円 所在地 : 愛知県名古屋市 建築時期 : 1974年3月 資産の種類 : 信託受益権 取得先 : シラハマ特定目的会社 延床面積 : 6,077.99㎡ 総賃貸可能面積 : 6,077.99㎡ 物件番号：D71 物件名称：ホテルノルド小樽 取得日 : 2019年7月19日 取得価格（注1） : 4,296百万円 所在地 : 北海道小樽市 建築時期 : 1996年3月 資産の種類 : 信託受益権 取得先 : シラハマ特定目的会社 延床面積 : 6,047.43㎡ 総賃貸可能面積 : 6,047.43㎡ 物件番号：D72 物件名称：ホテルマイステイズ鹿児島天文館 取得日 : 2019年7月19日 取得価格（注1） : 3,445百万円 所在地 : 鹿児島県鹿児島市 建築時期 : 1990年9月 資産の種類 : 信託受益権 取得先 : 河口湖特定目的会社 延床面積 : 7,659.55㎡ 総賃貸可能面積 : 7,659.55㎡

前 期 (ご参考) (自 2018年7月1日 至 2018年12月31日)	当 期 (自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)
	物件番号：D73 物件名称：アートホテル旭川 取得日 : 2019年7月19日 取得価格（注1） : 3,197百万円 所在地 : 北海道旭川市 建築時期 : 1987年10月 資産の種類 : 信託受益権 取得先 : シラハマ特定目的会社 延床面積 : 25,131.84㎡ 総賃貸可能面積 : 25,131.84㎡ 物件番号：D74 物件名称：ホテルマイステイズ松山 取得日 : 2019年7月19日 取得価格（注1） : 3,098百万円 所在地 : 愛媛県松山市 建築時期 : 2000年7月 資産の種類 : 信託受益権 取得先 : Calvis特定目的会社 延床面積 : 8,274.37㎡ 総賃貸可能面積 : 8,274.37㎡ 物件番号：D75 物件名称：ホテルマイステイズ札幌すすきの 取得日 : 2019年7月19日 取得価格（注1） : 3,059百万円 所在地 : 北海道札幌市 建築時期 : 1981年5月 資産の種類 : 信託受益権 取得先 : 河口湖特定目的会社 延床面積 : 2,853.26㎡ 総賃貸可能面積 : 2,853.26㎡ 物件番号：D76 物件名称：ホテルマイステイズ札幌中島公園 取得日 : 2019年7月19日 取得価格（注1） : 2,118百万円 所在地 : 北海道札幌市 建築時期 : 1991年2月 資産の種類 : 信託受益権 取得先 : シラハマ特定目的会社 延床面積 : 5,473.41㎡ 総賃貸可能面積 : 5,473.41㎡ 物件番号：D77 物件名称：ホテルマイステイズ札幌中島公園別館 取得日 : 2019年7月19日 取得価格（注1） : 1,584百万円 所在地 : 北海道札幌市 建築時期 : 1991年9月 資産の種類 : 信託受益権 取得先 : シラハマ特定目的会社 延床面積 : 1,775.21㎡ 総賃貸可能面積 : 1,775.21㎡

前 期 (ご参考) (自 2018年7月1日 至 2018年12月31日)	当 期 (自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)
	物件番号：D78 物件名称：フレックスステイン桜木町 取得日 : 2019年7月19日 取得価格 (注1) : 1,425百万円 所在地 : 神奈川県横浜市 建築時期 : 1991年11月 資産の種類 : 信託受益権 取得先 : Calvis特定目的会社 延床面積 : 1,308.61㎡ 総賃貸可能面積 : 1,308.61㎡ 物件番号：D79 物件名称：MyCUBE by MYSTAYS 浅草蔵前 取得日 : 2019年7月19日 取得価格 (注1) : 1,287百万円 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 : Calvis特定目的会社 延床面積 : 2,156.70㎡ 総賃貸可能面積 : 2,156.70㎡ 物件番号：D80 物件名称：ホテルマイステイズ鹿児島天文館2番館 取得日 : 2019年7月19日 取得価格 (注1) : 1,168百万円 所在地 : 鹿児島県鹿児島市 建築時期 : 1985年2月 資産の種類 : 信託受益権 取得先 : 河口湖特定目的会社 延床面積 : 2,047.70㎡ 総賃貸可能面積 : 2,047.70㎡ 物件番号：D81 物件名称：ホテルマイステイズ名寄 取得日 : 2019年7月19日 取得価格 (注1) : 957百万円 所在地 : 北海道名寄市 建築時期 : 2014年11月 資産の種類 : 信託受益権 取得先 : 河口湖特定目的会社 延床面積 : 1,985.27㎡ 総賃貸可能面積 : 1,985.27㎡ (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。

【一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記】

前 期 (ご参考) (自 2018年7月1日) (至 2018年12月31日)	当 期 (自 2019年1月1日) (至 2019年6月30日)												
金銭の分配に係る計算書において、以下の引当てを行っております。 1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額 (単位：千円)	金銭の分配に係る計算書において、以下の戻入れを行っております。 1. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入額 (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>	発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等 調整引当額	信託借地権	借地権償却額の発生	85,002	<table><tr><th>発生した資産等</th><th>戻入れの発生事由</th><th>一時差異等 調整引当額</th></tr><tr><td>信託借地権</td><td>信託借地権物件の売却</td><td>△125,201</td></tr></table>	発生した資産等	戻入れの発生事由	一時差異等 調整引当額	信託借地権	信託借地権物件の売却	△125,201
発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等 調整引当額											
信託借地権	借地権償却額の発生	85,002											
発生した資産等	戻入れの発生事由	一時差異等 調整引当額											
信託借地権	信託借地権物件の売却	△125,201											
2. 戻入れの具体的な方法 (単位：千円)	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>	発生した資産等	戻入れの具体的な方法	信託借地権	売却等の時点において、対応すべき金額を戻し入れる予定です。	<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>	発生した資産等	戻入れの具体的な方法	信託借地権	売却等の時点において、対応すべき金額を戻し入れる予定です。				
発生した資産等	戻入れの具体的な方法												
信託借地権	売却等の時点において、対応すべき金額を戻し入れる予定です。												
発生した資産等	戻入れの具体的な方法												
信託借地権	売却等の時点において、対応すべき金額を戻し入れる予定です。												

VI. 金銭の分配に係る計算書

	前 期 (ご参考) (自 2018 年 7 月 1 日 至 2018 年 12 月 31 日)	当 期 (自 2019 年 1 月 1 日 至 2019 年 6 月 30 日)
I 当期末処分利益	9,140,372,069円	21,131,966,492円
II 出資総額組入額		
うち一時差異等調整引当額戻入額	—円	125,201,855円
II 利益超過分配金加算額		
一時差異等調整引当額	85,002,600円	—円
その他の出資剰余金控除額	204,006,240円	—円
III 分配金額	9,537,291,720円	9,384,287,040円
(投資口1口当たり分配金の額)	(1,683円)	(1,656円)
うち利益分配金	9,248,282,880円	9,384,287,040円
(うち1口当たり利益分配金)	(1,632円)	(1,656円)
うち一時差異等調整引当額	85,002,600円	—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))	(15円)	(—円)
うちその他の利益超過分配金	204,006,240円	—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))	(36円)	(—円)
IV 次期繰越利益又は次期繰越損失 (△)	△107,910,811円	11,622,477,597円
分配金の額の算出方法	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。	
	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 21,239,877,303 円のうち 9,384,287,040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。	

独立監査人の監査報告書

2019年8月22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 公認会計士
業務執行社員

金子 秀嗣

指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員

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2019年1月1日から2019年6月30日までの第32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。

強調事項

1. 重要な後発事象に記載されているとおり、投資法人は2019年7月1日及び同年7月10日に新投資口の発行及び投資口売出しを決議し、同年7月18日及び同年8月15日に払込が完了している。
 2. 重要な後発事象に記載されているとおり、投資法人は2019年7月1日に資金の借入を決議し、借入契約を締結している。
 3. 重要な後発事象に記載されているとおり、投資法人は2019年7月1日にホテル18物件の取得を決議し、同年7月19日付で取得を完了している。
- 当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

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7月1日 至 2018年12月31日）	当 期 （自 2019年1月1日 至 2019年6月30日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	8,384,676	21,240,482
減価償却費	3,039,033	3,168,320
固定資産圧縮損	—	115,319
投資口交付費	186,997	—
投資法人債発行費償却	2,625	3,506
融資関連費用	407,683	310,089
受取利息	△82	△811
支払利息	564,302	599,960
為替差損益（△は益）	△7,261	△23,481
貸倒引当金の増減額（△は減少）	△3	62
営業未収入金の増減額（△は増加）	△764,772	285,339
預け金の増減額（△は増加）	—	96,470
未収還付法人税等の増減額（△は増加）	△23,292	3,830
未収消費税等の増減額（△は増加）	△434,326	434,326
営業未払金の増減額（△は減少）	△32,970	22,952
未払消費税等の増減額（△は減少）	△14,902	2,764,397
未払金の増減額（△は減少）	△49,755	40,334
未払費用の増減額（△は減少）	△2,611	118,454
前受金の増減額（△は減少）	20,161	△117,053
預り金の増減額（△は減少）	△75,818	△347,981
信託有形固定資産の売却による減少額	—	21,268,952
信託無形固定資産の売却による減少額	—	7,047,749
その他	9,283	△617,969
小計	11,208,966	56,413,251
利息の受取額	82	811
利息の支払額	△553,985	△603,432
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	10,654,458	55,810,025
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	△45,485,560	△1,302,310
信託無形固定資産の取得による支出	△3,421,194	—
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△64,862	△323,779
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	49,032	61,654
敷金及び保証金の差入による支出	△19,105	—
敷金及び保証金の回収による収入	—	896,949
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	△12,784	△58,789
投資活動によるキャッシュ・フロー	△85,738,300	△726,275
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	△2,000,000	△1,099,000
長期借入れによる収入	68,338,000	17,684,000
長期借入金の返済による支出	△28,979,000	△17,684,000
投資法人債の発行による収入	1,980,352	—
融資関連費用の支払額	△804,736	△167,123
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	△6,664,830	△8,993,502
一時差異等調整引当額による利益超過分配金の支払額	—	△85,002
その他の利益超過分配金の支払額	—	△204,006
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	71,075,892	△10,548,635
現金及び現金同等物に係る換算差額	—	△12
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△4,007,949	44,535,102
現金及び現金同等物の期首残高	15,072,553	11,064,604
現金及び現金同等物の期末残高 ※1	11,064,604	55,599,707

（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7月1日 至 2018年12月31日)	当 期 (自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)
キャッシュ・フロー計算書における 資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における 資金（現金及び現金同等物）は、手許 現金及び信託現金、随時引き出し可能 な預金及び信託預金並びに容易に換金 可能であり、かつ、価値の変動につい て僅少なりリスクしか負わない取得日か ら3ヶ月以内に償還期限の到来する短 期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における 資金（現金及び現金同等物）は、手許 現金及び信託現金、随時引き出し可能 な預金及び信託預金並びに容易に換金 可能であり、かつ、価値の変動につい て僅少なりリスクしか負わない取得日か ら3ヶ月以内に償還期限の到来する短 期投資からなっています。

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記事項] (参考情報)

期 別 項 目	前 期 (自 2018年7月1日 至 2018年12月31日)	当 期 (自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)
※1. 現金及び現金同等物の期末残 高と貸借対照表に掲記されて いる科目の金額との関係	(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	(2019年6月30日現在) (単位：千円) 現金及び預金 48,833,358 信託現金及び信託預金 6,766,348 現金及び現金同等物 55,599,707

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が必要となります。
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

2019年7月取得物件

ホテルマイステイズ金沢キャッスル

- JR北陸新幹線他「金沢」駅から徒歩6分と駅至近の便利なロケーション
- 2016年3月に全館リノベーション完了。現代的な内装デザインを実現
- 宿泊者専用の大浴場を完備
- 金沢21世紀美術館、金沢城、兼六園といった豊富な観光スポットを擁するエリアに立地



物件概要

ホテルタイプ	宿泊特化型
所在地	石川県金沢市此花町10番17号
交通条件	JR北陸新幹線他「金沢」駅 徒歩6分
建築時期	1982年6月、1991年2月、1997年1月
リノベーション時期	2015年11月～2016年3月
客室数	206室
延床面積	5,931.84㎡ ^(注1)
地積	1,951.82㎡



アートホテル新潟駅前

- 2016年10月にアートホテルとしてリブランドオープン
- JR上越新幹線他「新潟」駅南口に直結する優れたロケーションに位置し、国内外の観光客やビジネス客の双方に便利なエリアに立地
- シングル/ツインルーム中心の客室に加え、最大600名超を収容可能な宴会場を含む複数の宴会場を備えたフルサービス型ホテル



物件概要

ホテルタイプ	フルサービス型
所在地	新潟県新潟市中央区笹口一丁目1番
交通条件	JR上越新幹線他「新潟」駅 直結
建築時期	1985年4月
リノベーション時期	2007年5月～2007年8月
客室数	304室
延床面積	10,403.01㎡ ^(注2)
地積	4,631.67㎡ ^(注3)



(注1) このほか、附属建物としてポンプ室・物置（11.63㎡）があります。

(注2) 本物件は区分所有物件であり、本投資法人による専有部分の面積を記載しています。なお、一棟の建物全体の延床面積は27,874.87㎡です。本投資法人が保有する専有部分の面積が本物件建物の専有部分全体の面積に占める割合は、約46.5%です。

(注3) 本物件の敷地は1筆からなり、本投資法人は、所有権の共有持分（持分割合100億分の18億9173万6672）を保有しています。なお、「地積」欄には一棟の建物全体に係る地積を記載しています。

ホテルマイステイズ松山

- 四国初のマイステイズブランドのホテルとして2017年7月にリブランドオープン
- JR予讃線「松山」駅から徒歩10分の好立地に位置。ビジネス利用に便利なことに加え、日本最古の温泉といわれる道後温泉まで路面電車で20分と観光の利便性も高い
- 松山城の麓に位置し、客室からお堀と路面電車の往来を眺めることができる。松山城が一望できる客室も
- 2018年7月までに宴会場と上層階の客室を、2018年11月にレストランをリノベーション済み



(注1) このほか、附属建物として駐車場棟 (42.78㎡) があります。

物件概要

ホテルタイプ	フルサービス型
所在地	愛媛県松山市大手町一丁目10番10
交通条件	JR予讃線「松山」駅徒歩10分、伊予鉄「松山市」駅徒歩9分
建築時期	2000年7月
リノベーション時期	2018年5月～2018年7月
客室数	162室
延床面積	8,274.37㎡ ^(注1)
地積	1,744.08㎡



ホテルマイステイズ鹿児島天文館

- 2018年3月にマイステイズホテルとしてリブランドオープン
- 鹿児島県を代表する繁華街である天文館に位置し、観光にもビジネスにも便利な立地
- 2018年に全館リノベーション完了。セミダブル/ツイン/ダブル/トリプル/クイーンルームの客室構成
- 6つの宴会場とリニューアルしたばかりのレストランを備える



物件概要

ホテルタイプ	フルサービス型
所在地	鹿児島県鹿児島市山之口町2番7号
交通条件	鹿児島市電「高見馬場」駅徒歩3分
建築時期	1990年9月
リノベーション時期	2018年1月～2018年4月
客室数	196室
延床面積	7,659.55㎡
地積	1,407.04㎡

ホテルマイステイズ鹿児島天文館2番館

- 2018年3月にマイステイズホテルとしてリブランドオープン、翌4月にリノベーション完了
- 鹿児島県を代表する繁華街である天文館の中心に位置し、桜島等人気の観光スポットへのアクセスも優れる
- セミダブル/ダブル/クイーン/ツインルームの客室構成で居住性の高い仕様



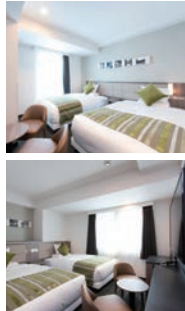
物件概要

ホテルタイプ	宿泊特化型
所在地	鹿児島県鹿児島市呉服町1番20号
交通条件	鹿児島市電「天文館通」駅徒歩2分
建築時期	1985年2月
リノベーション時期	2018年2月～2018年4月
客室数	73室
延床面積	2,047.70㎡
地積	483.23㎡



ホテルマイステイズ名古屋錦

- 2018年7月にマイステイズホテルとしてリブランドオープン
- 名古屋を代表する繁華街、栄/錦の中心に位置し、観光名所である名古屋テレビ塔や繁華街まで徒歩圏内、名古屋城まで車で10分と好立地なホテル
- ダブルルームを中心に、ツインルーム、トリプルルームなど全169室をリノベーション



物件概要

ホテルタイプ	宿泊特化型
所在地	愛知県名古屋市中区 錦三丁目8番21号
交通条件	名古屋市内地下鉄東山線・ 名城線「栄」駅徒歩4分
建築時期	1974年3月
リノベーション時期	2017年5月～2018年7月
客室数	169室
延床面積	6,077.99㎡
地積	561.72㎡



フレックスティン桜木町

- JR根岸線「桜木町」駅より徒歩5分に位置し、東京国際（羽田）空港や東京の主要駅へも1時間以内でアクセス可能な交通利便性を有する
- 2016年9月リノベーション完了
- パシフィコ横浜、横浜ランドマークタワー、赤レンガ倉庫等が位置する横浜みなとみらいエリアへのアクセスが良好であり、ビジネス・レジャー双方の需要獲得が期待できる
- 全室電子レンジ完備 ■ 1日当たりの宿泊料金を抑えた連泊、中長期滞在プランも実施



物件概要

ホテルタイプ	宿泊特化型
所在地	神奈川県横浜市中区花咲町 二丁目72番2他4筆
交通条件	JR根岸線「桜木町」駅徒歩 5分
建築時期	1991年11月
リノベーション時期	2016年7月～2016年9月
客室数	70室
延床面積	1,308.61㎡ ^(注1)
地積	402.28㎡



MyCUBE by MYSTAYS浅草蔵前

- 東京都内の著名な歴史的地域であり、都内を訪れる観光客に最も人気の高い地域の1つである浅草から至近の好立地
- 都営地下鉄浅草線「蔵前」駅から徒歩1分、都営地下鉄大江戸線「蔵前」駅から徒歩4分と複数路線へのアクセスに優れる
- 2016年6月にオフィスビルからホテル（簡易宿所）にコンバージョンし、「キューブ」と呼ばれる空間で区切られたカプセルホテル型としてオープン
- キューブは2段構造で、ベッドの下に十分な収納スペースを設置。その他、テレビ、折り畳み式テーブル、セーフティボックス等完備。宿泊客のコミュニティスペースとなるロビーラウンジも備える



物件概要

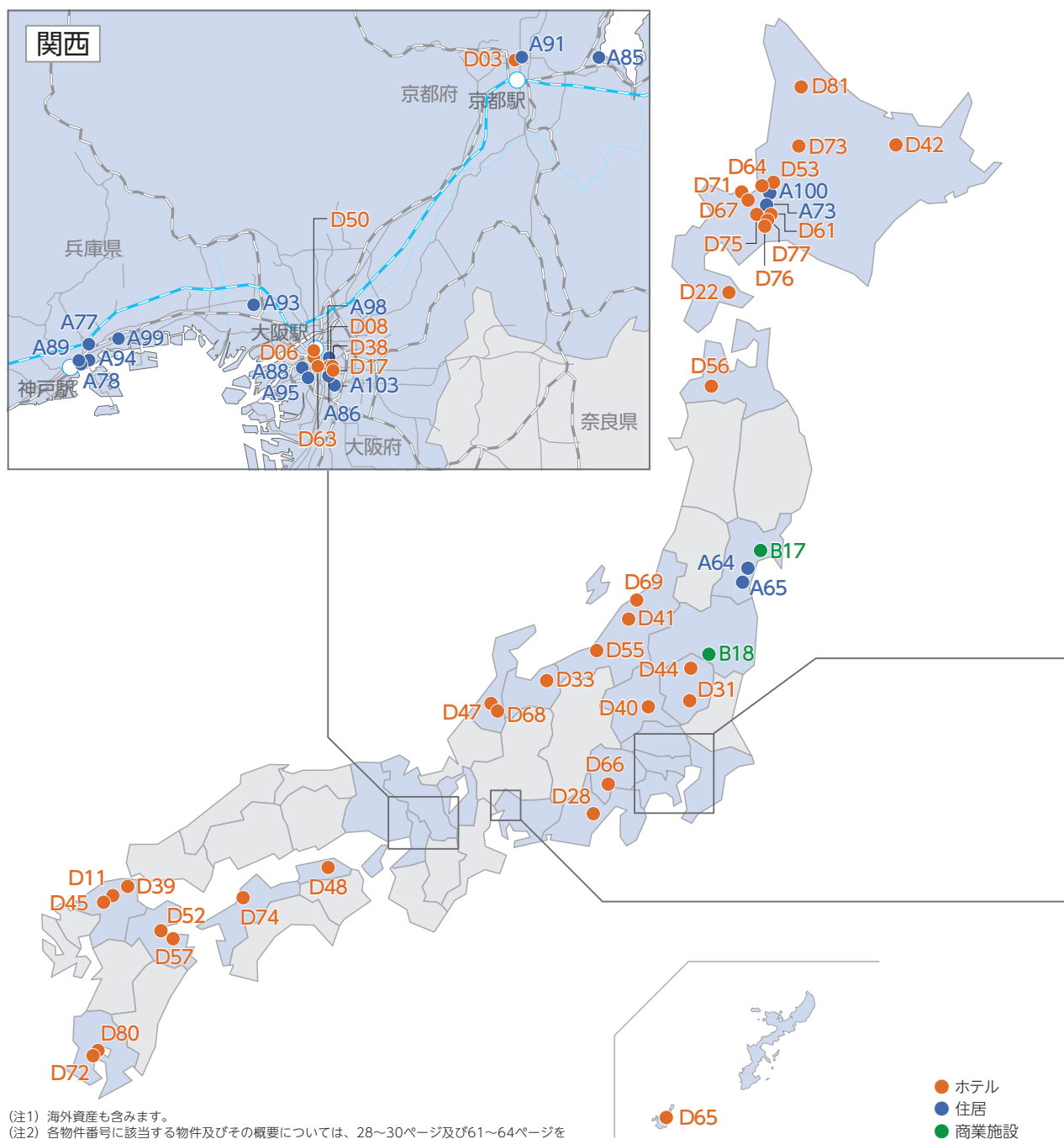
ホテルタイプ	宿泊特化型
所在地	東京都台東区蔵前 二丁目6番7号
交通条件	都営地下鉄浅草線「蔵前」駅 徒歩1分
建築時期	1991年9月
リノベーション時期	2015年11月～2016年5月 ^(注2)
客室数	161室
延床面積	2,156.70㎡
地積	302.38㎡

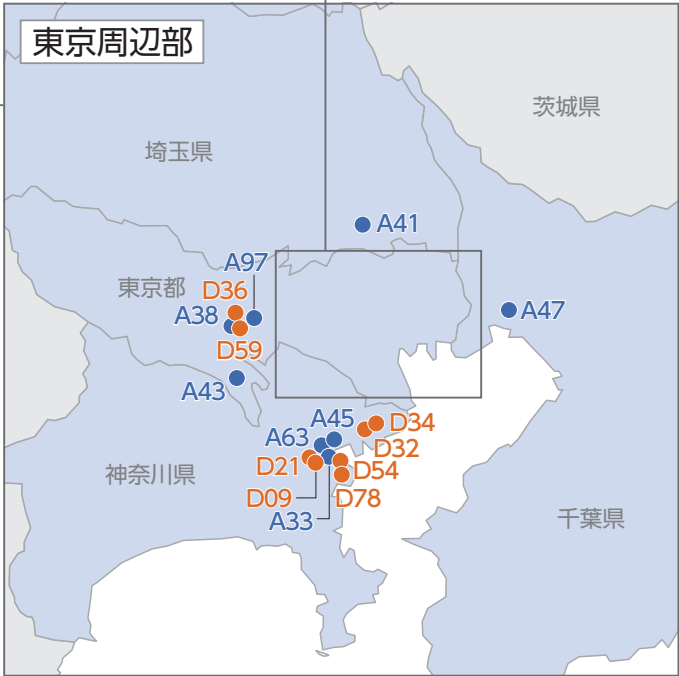
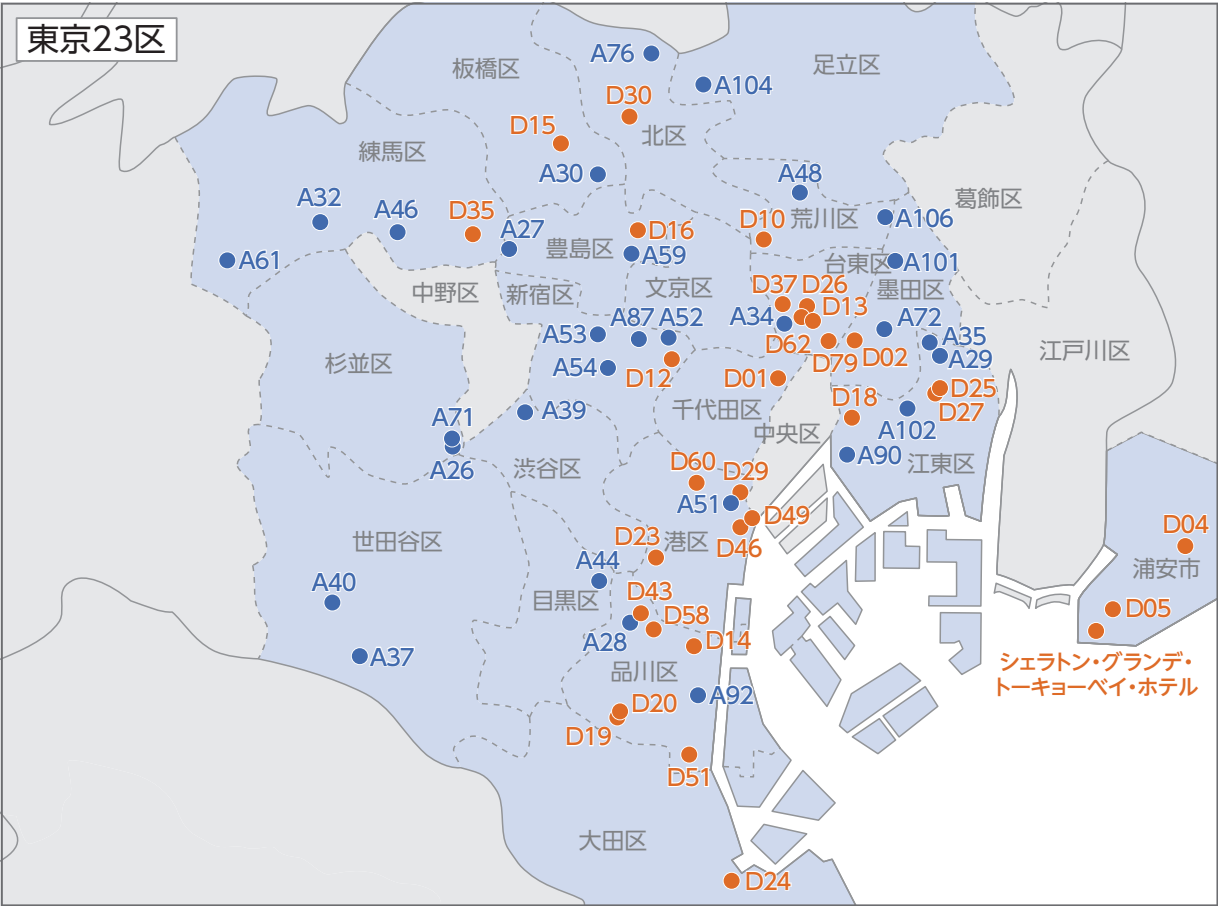


(注1) 本物件は区分所有物件ですが、建物に係る全ての区分所有権を保有しているため、一棟の建物全体の延床面積を記載しています。
(注2) コンバージョン（用途転換）工事を実施していた期間を記載しています。

国内ポートフォリオマップ (2019年8月31日時点)

物件数(注1)	ホテル(注1)	住居	その他
148物件	84物件	62物件	2物件



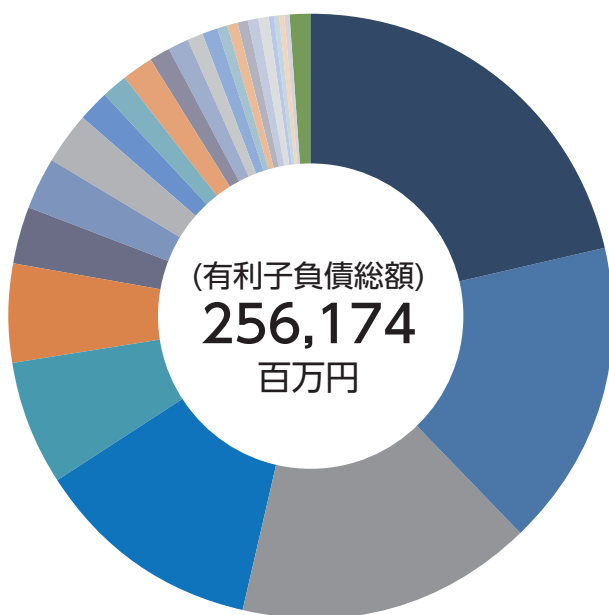


資金調達手段の多様化を目的として、2019年3月及び2019年8月のリファイナンス時に新規レンダーを招聘し、取引先金融機関数は26社に増加しました

■ 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		

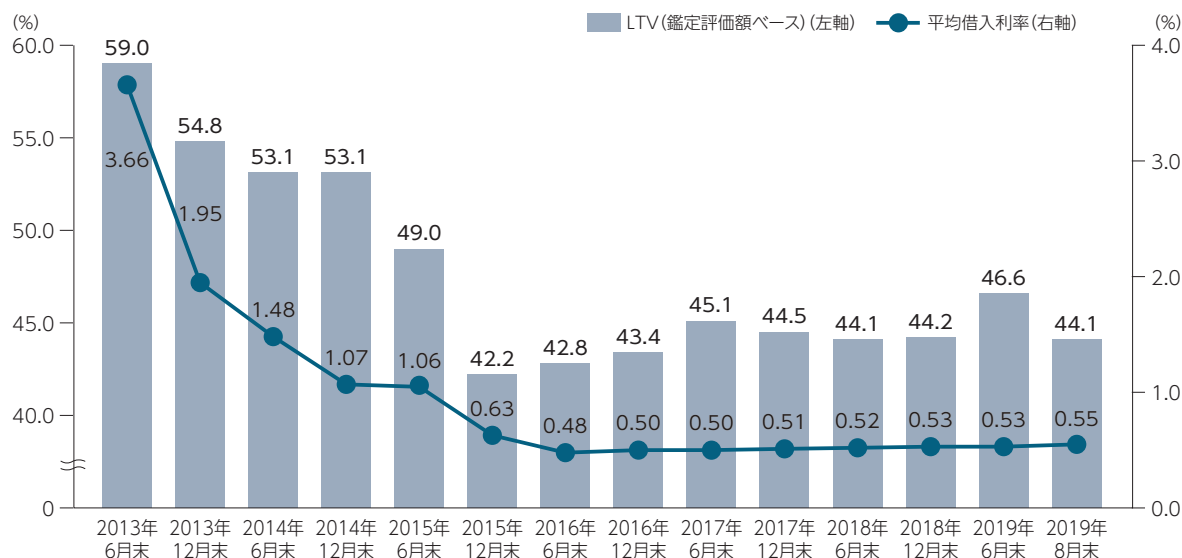
■ レンダーフォーメーション (2019年8月31日時点)



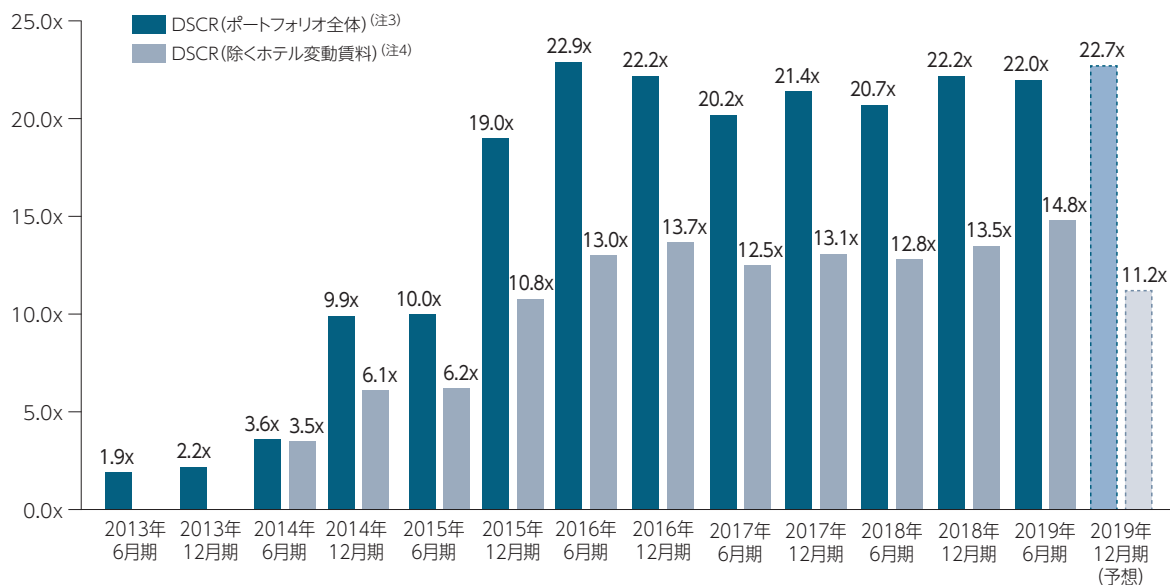
みずほ銀行	21.4%
三井住友銀行	16.4%
三菱UFJ銀行	16.0%
三井住友信託銀行	12.3%
シティバンク	6.5%
新生銀行	5.4%
りそな銀行	2.9%
日本政策投資銀行	2.9%
イオン銀行	2.7%
東京スター銀行	1.6%
第一生命	1.6%
福岡銀行	1.5%
野村信託銀行	1.3%
あおぞら銀行	1.0%
静岡銀行	0.9%
ゆうちょ銀行	0.8%
広島銀行	0.6%
香川銀行	0.4%
百五銀行	0.4%
きらぼし銀行	0.4%
西日本シティ銀行	0.4%
第三銀行	0.3%
東和銀行	0.3%
栃木銀行	0.2%
群馬銀行	0.2%
池田泉州銀行	0.1%
投資法人債	1.6%

(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については、鑑定評価額が存在しないため、取得後の期間に係るLTVは、当該優先出資証券に係る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。また、海外不動産については、本海外不動産匿名組合出資持分を保有していた2018年12月末においては、鑑定評価額が存在しないため、本投資法人による当該持分の取得にかかる取得価格 (2018年12月10日付出資金の一部払戻し後の金額) を、2019年6月末及び2019年7月末においては2019年6月期における期末鑑定評価額を、それぞれ、2018年7月26日に締結した為替予約契約 (2018年9月26日付で実行済み) に基づく米ドルと日本円の為替予約レートである1米ドル=110.45円で邦貨換算した金額により算出しています。

LTV(鑑定評価額ベース)^(注1)と平均借入利率^(注2)



DSCR



格付

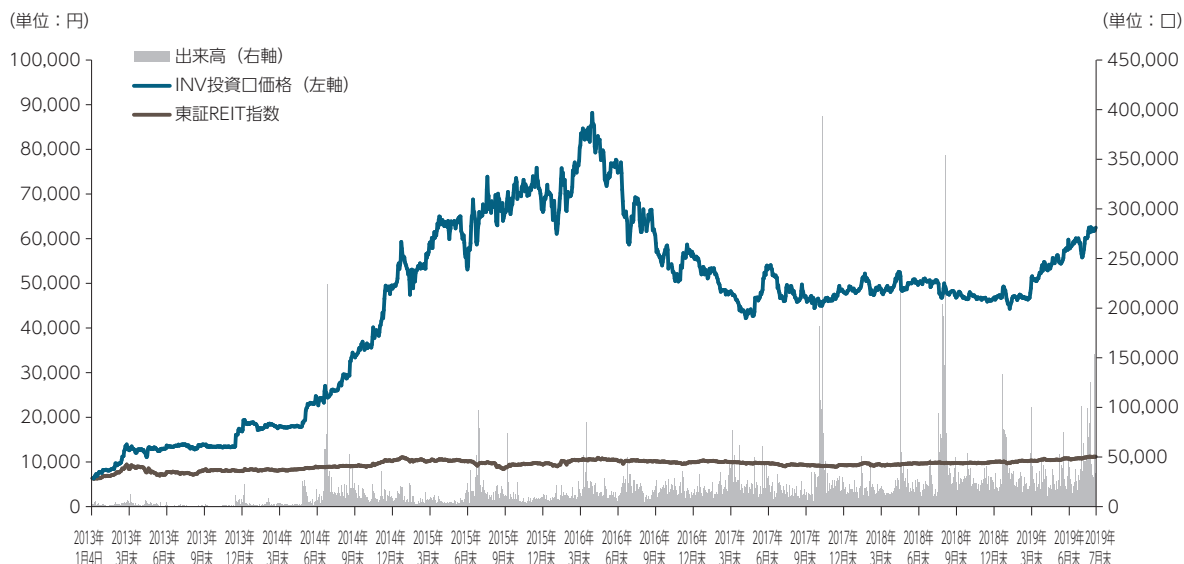
格付機関	格付対象	格付	見通し
株式会社日本格付研究所 (JCR)	長期発行体格付	A	ポジティブ

(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。なお、2019年6月期は、海外資産にかかるストラクチャー変更に伴う一時的な営業利益の増加分を控除して算出しています。

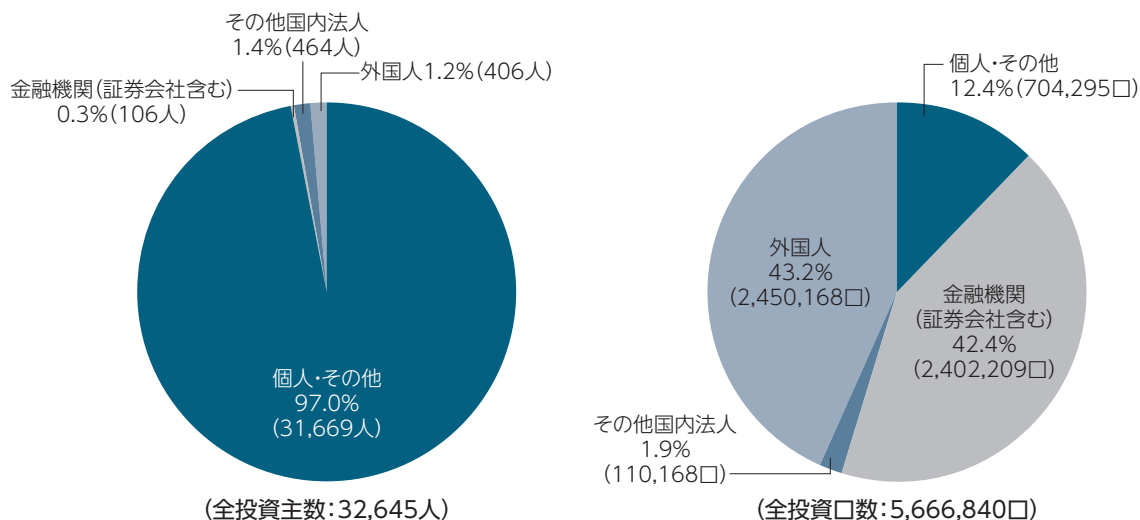
(注4) 「DSCR (除くホテル変動賃料)」は、(営業利益 - ホテル変動賃料 - 運営委託収益 + 減価償却費 ± 不動産等売却損益) ÷ (約定弁済額 + 支払利息 + 投資法人債償還額 + 投資法人債利息) を基に算出しています。

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



(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 □ 座 の □ 座 管 理 機 関	<旧東京グロースリット投資法人の投資主様> 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 <旧エルシーピー投資法人の投資主様> 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
郵便物送付先 (電話照会先)	〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 電話番号 0120-782-031 (フリーダイヤル) 取次事務は、三井住友信託銀行株式会社の本店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（旧東京グロースリット投資法人）の投資主様〉
三菱UFJ信託銀行株式会社 電話番号 0120-255-100（フリーダイヤル）
- 〈合併前の旧エルシーピー投資法人の投資主様〉
三井住友信託銀行株式会社 電話番号 0120-782-031（フリーダイヤル）

分配金について

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行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