



Invincible Investment
Corporation

インヴィンシブル投資法人

第**35**期 資産運用報告 2020年7月1日 ▶ 2020年12月31日

インヴィンシブル投資法人 (証券コード：8963)

東京都港区六本木六丁目10番1号六本木ヒルズ森タワー <https://www.invincible-inv.co.jp/>

ごあいさつ

投資主の皆様には平素より格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。また、新型コロナウイルス感染症で亡くなられた方々にお悔やみ申し上げるとともに、罹患された方々に謹んでお見舞い申し上げます。

本投資法人の第35期（2020年7月1日～2020年12月31日）（以下「当期」といいます。）の運用状況と決算についてご報告申し上げます。

初回の緊急事態宣言が解除されて迎えた当期は、各ホテルが感染対策を講じて営業する中、国内客による宿泊需要が徐々に戻りはじめ、観光業を支援するために実施された「Go Toトラベル」事業の効果もあり、秋口にかけて地方都市に所在するフルサービス・リゾートタイプのホテルを中心にホテル稼働率が回復しました。しかしながら、新型コロナウイルス感染症の「第3波」による感染者数の増加を受け、2020年12月に「Go Toトラベル」事業が全国で一斉に停止されるなどの影響により、ホテルの稼働率は再び低下することとなりました。当期全体を通してみれば、ホテルを取り巻く環境は依然として非常に厳しい状況にあり、本投資法人は当期においても、主要なテナント兼ホテルオペレーターである株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメントとの間で大幅な賃料減免を受け入れることを余儀なくされました。

また、ケイマン諸島に所在するホテルについても、同国政府が国外からの観光客の受入れ中止を継続していることから、当期における稼働率は低位で推移しました。

このような厳しい経営環境の中、本投資法人は、当期の最終損益赤字を回避するとともに、財務健全性を強化するため、2020年12月18日付で住居6物件を売却し、売却益約26億円を計上し、譲渡代金のうち100億円を2021年1月に既存借入金の期限前弁済に充当し、有利子負債比率を低下させました。

これらの運用の結果、当期の営業収益は8,340百万円、営業利益は1,690百万円、当期純利益は623百万円（1口当たり102円）となりました。分配金については、厳しい環境にもかかわらずご投資いただいている投資主の皆様にも少しでも報いるべく、前期繰越利益を一部取崩し、1口当たり分配金を167円とすることといたしました。

2021年に入り、1月には大都市圏を主な対象とする緊急事態宣言が再発出されたことなど、ホテルセクターにとって厳しい環境が継続していますが、首都圏のみならず、全国における新規感染者数は減少に転じており、また2月17日よりワクチン接種が開始されたことから、コロナ禍も徐々に収束していくことが期待されます。

なお、本投資法人のもう一つのコアアセットである住居ポートフォリオについては、コロナ禍の影響と考えられる稼働率の若干の低下が見られましたが、相対的には安定した運用が継続できており本投資法人の収益の下支えとなっています。このような住居資産からの安定収益の存在により財務面において有利子負債の利払いなどにおける問題は生じておらず、借入先金融機関との関係も引き続き良好な状況にあります。

コロナ禍による不透明な状態が続く、投資主の皆様にはご心配をおかけしております。しかしながら、Withコロナの環境下でホテル収益を最大化する取組みを継続するとともに、「サステナビリティ」の向上を重要な経営課題として位置づけ、その取組みの強化を図るなど、新たな経営環境において本投資法人の成長を図る取組みを開始しております。本投資法人及び資産運用会社は、投資主の皆様の利益に資することを第一に、最大限の運用に取り組んでまいります。

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、宜しく申し上げます。

インヴィンシブル投資法人 執行役員
コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社 代表取締役社長

福田直樹

決算サマリー

	第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	第33期 自 2019年7月1日 至 2019年12月31日	第34期 自 2020年1月1日 至 2020年6月30日	第35期 自 2020年7月1日 至 2020年12月31日
営業収益 (百万円)	14,451	27,339	18,587	9,410	8,340
経常利益 (百万円)	8,384	21,240	11,639	424	624
当期純利益 (百万円)	8,384	21,239	11,638	423	623
純資産額 (百万円)	221,364	233,046	259,730	249,538	249,641
総資産額 (百万円)	455,362	467,931	522,431	516,663	516,490
1口当たり純資産額 (円)	39,063	41,125	42,601	40,929	40,946
自己資本比率 (%)	48.6	49.8	49.7	48.3	48.3
1口当たり分配金額 (円)	1,683	1,656	1,725	69	167
発行済投資口の総口数 (口)	5,666,840	5,666,840	6,096,840	6,096,840	6,096,840

確定分配金

第35期 (2020年12月期)

投資口1口当たり

167円

(注) 本書に記載の将来予想及び目標は2021年2月末日時点において入手可能な情報並びに前提及び見積りに基づくものです。これらの前提及び見積りは、必然的に不確実性を伴うものであり、本投資法人のコントロールの及ばない様々なリスク及び要因による影響を受けるものです。したがって、かかる将来予想及び目標が実現できる保証はなく、実際の結果は大きく異なる可能性があります。



コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社
取締役会長

市來直人

インヴェンシブル投資法人
執行役員
コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社
代表取締役社長

福田直樹

Q 前期（2020年6月期）は新型コロナウイルス感染症の影響を大きく受け、分配金が大きく減少しました。当期はどのような状況だったのでしょうか。

A: 初回の緊急事態宣言が解除されて迎えた当期は、「Go Toトラベル」事業の後押しの中で徐々に国内の観光需要が戻り、夏から秋口にかけて主に地方圏のフルサービス・リゾートタイプホテルを中心に需要が回復し、年末にかけて回復が継続することが想定されていました。しかしながら、11月下旬以降に感染者数が大きく増加、再度の自粛要請や12月の「Go Toトラベル」事業の全国一斉停止などにより観光・ホテル需要は大きく減退し、当期を通じてみると、ホテルを取り巻く状況は前期に引き続き、大変厳しいものとなりました。ただし、秋口にかけて宿泊需要に一定の回復が見られたこと、本投資法人のホテルポートフォリオが所在地やホテルタイプの多様化により国内観光需要の回復の恩恵を受けやすいものになっていることについては、ポジティブにとらえたいと考えています。

Q 前期に引き続き、当期もテナントに対して賃料減免措置を行ったのでしょうか。

A: 前期においては、本投資法人が保有する84物件の国内ホテルポートフォリオのうち73物件のテナントである株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント及びその関連会社（以下、あわせて「MHMグループ」といいます。）に対して、2020年3月～6月の4か月間、固定賃料の免除、物件管理費の負担、オペレーターとしてのMHMグループへの管理業務委託手数料の引き上げを行いました。当期においては、新型コロナウイルス感染症の影響が続くホテルの業績低迷を踏まえ、MHMグループに対する固定賃料減額を実施しました。ただし、前期に行った減免措置と異なり、物件管理費の負担やMHMグループへの管理業務委託手数料の引き上げは行っていません。結果として、2020年12月期には、MHMグループから変動賃料を含めて合計26.5億円の賃料を受領しました。これは、同期間の原契約固定賃料の約41%に相当します。

Q ケイマン諸島のホテルはどのような状況でしょうか。

A: ケイマン諸島政府は昨年3月下旬に国際空港を閉鎖しており、本投資法人の保有するホテルは2物件ともに運営コスト削減のために休館しました。その後、地元客向けにレストランのみを営業していましたが、10月に国際空港が入国者を居住者等に限定して再開したことを受け、サンシャイン・スイーツ・リゾートは、ケイマン政府の指定により、主に入国者の自己隔離目的の滞在のための営業を再開しています。ただし、同ホテルの2020年10月～12月における客室稼働率は3割程度に留まっています。

ケイマン諸島では2021年1月から新型コロナウイルスのワクチン接種が開始されており、国民によるワクチン接種率が一定割合に達した時点で観光客の受入れを再開する意向が発表されていますが、具体的な時期は現時点では公表されておりません。ケイマン諸島への観光客の約8割は米国からの来訪者のため、米国の状況にも目を向ける必要があります。本投資法人が保有する2ホテルは新型コロナウイルス感染対策に万全を期し、全面的な営業再開に備えており、再開後の収益向上を期待しています。

Q 投資法人の財務の状況を教えてください。資金繰りに問題はないのでしょうか。

A: 当期においては、2020年7月に305億円、9月に30億円、10月に18億円の借換えがありました。問題なく、期日を迎えた返済元本と同額で借換えを実行しています。また、2021年1月22日に到来した42億円の借換えも実行済みです。LTV（鑑定評価ベース）は、2020年12月の物件売却により、当期末時点で47.6%にいったん上昇しましたが、物件譲渡代金のうち100億円を活用し、2021年1月29日に既存借入金を期限前弁済したことにより、2021年2月末時点では45.8%に低下しました。なお、コロナ禍が始まった2020年以降、本日現在まで金融機関等からの借入れに関する財務制限条項には一切抵触しておりません。直近の経済全般及びホテル需要の不確実性を考慮し、現金を確保することにより、経営環境の変化に柔軟に対応できるように努めています。手元資金は利払いに十分な額を保有しており、本投資法人の資金繰りに問題はありせん。

Q 当期は内部留保から1口当たり65円の取り崩しを行っていますが、もっと取り崩すことはできなかったのでしょうか。

A: 2020年11月以降、感染者数増加の第3波が見られ、2021年1月には緊急事態宣言が再発出されるなど、新型コロナウイルス感染症の収束の目途は未だ立たない状況が続いています。このような状況に鑑み、投資主の皆様にも少しでも多く還元したい一方、経営環境の先行きが依然として不透明な状況においては、十分な手元資金を維持することが財務の安定性のために重要であり、ひいては投資主の皆様の利益に資すると考え、総合的に判断した結果、1口当たり65円の取り崩しを行うことといたしました。今後の内部留保の取り崩しについては、状況を注視しながら慎重に検討して参ります。

Q 今後の見通しを教えてください。

A: 2021年は年初から首都圏を中心に2度目の緊急事態宣言が発出され、本投資法人のコアアセットであるホテルを取り巻く環境は、引き続き厳しい状況にあります。2月17日に日本国内でのワクチン接種が開始されるなどの明るい材料もありますが、未だ多くの不確定要素があり、業績の見通しが極めて困難な状態が継続している状況です。このため、2021年の業績予想は現時点では「未定」とせざるを得ない状況です。一方で、今後は、ワクチンの普及、新規感染者の減少、「Go Toトラベル」事業再開その他の政策実施により、国内旅行需要は徐々に回復することが期待できると考えております。

財務面においては、本投資法人の有利子負債に係る利払い及び運営コスト等の費用の支払については、住居物件及び商業施設からの賃料収入によって大半をカバーすることができ、また前述のとおり、本投資法人は一定の手元資金を維持していることから、今後の有利子負債の返済、運営コスト等の支払に支障が生じることはない判断をしています。

投資主の皆様にはご心配をおかけすることとなり、誠に申し訳ございませんが、何卒ご理解いただけますようお願い申し上げます。また、コロナ禍が収束した後は、本投資法人の投資主優待制度をご活用いただき、旅行にお出かけいただけましたら幸いです。

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



環境への取り組み

省エネルギー推進・CO₂削減のための取り組み

本投資法人では、保有する物件において、環境に配慮したリノベーションを推進しています。

■ エネルギー効率化（該当物件数）

- ・自動計測メーターの導入（2）
- ・BEMSの導入（1）
- ・LED照明の全館または一部導入（118）
- ・高効率空調設備の導入（35）
- ・コージェネレーションシステムの設置（10）
- ・インバーター等設置（32）
- ・敷地内再生エネルギーの導入（2）

■ 節水（該当物件数）

- ・節水型トイレの全館または一部導入（9）
- ・節水シャワーの設置（76）
- ・敷地内における排水処理の実施（1）

ホテル運営にかかる環境への取り組み

本投資法人の国内ホテルポートフォリオの大半の物件を運営する主要なオペレーターである株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント（MHM）において、ホテル運営にかかる省エネルギー推進・CO₂削減のための様々な取り組みを実施しています。

- ・「ECOプラン」の実施：連泊時にリネン交換不要とするプランの単価を下げ、宿泊客の利用を促進
- ・ホテルに関し、シャンプー等アメニティの集約設置またはポンプ型容器への変更による廃棄物削減
- ・ホテル食材輸送に伴うCO₂排出量削減
ホテルエピナール那須では、栃木県内の農家や酪農家と提携し、栃木県外からの食糧調達を大きく減らすことによりCO₂の削減に貢献



ホテルエピナール那須

<CO₂削減量の試算の一例>

食材の年間搬入量：156t（約13,000kg/月×12か月）

↳ 年間CO₂排出量

東京都内から輸送した場合：156t×73(二酸化炭素排出係数[g/t・km])×160km = 1,822kg

栃木県内から輸送した場合：156t×73(二酸化炭素排出係数[g/t・km])×50km = 569kg

差異：年間1,253kg

直径40cmの樹木26本が吸収するCO₂に相当



出所：ホテルエピナール那須ホームページの公表資料を参考に資産運用会社が作成

GRESBリアルエステイト評価^(注1)への参加

本投資法人は本年よりGRESBリアルエステイト評価への参加を予定しております。「Green Star」の評価取得を目指し、各種取り組みを推進しています。

(注1) GRESBとは、不動産会社・ファンドのESG配慮を測る年次のベンチマークです。GRESBリアルエステイト評価は、個々の不動産を対象としたものではなく、不動産会社・REIT・不動産ファンドを対象としてサステナビリティへの取り組みを評価することが特徴です。なお、GRESBレーティングは総合スコアに基づく相対評価で、最上位は「5-star」です。



社会への取り組み

防災への貢献

■ 津波避難ビル^(注2)指定

本投資法人の保有する物件のうち、3物件が「津波避難ビル」に指定されています。



ホテルマイステイズ清水 高松東急REIホテル



ホテルマイステイズ
鹿兒島天文館

(注2) 津波が押し寄せたとき、地域住民が一時的に避難するための緊急避難場所として市町村によって指定されたビル（建物）を言う。地震発生から津波到達までの時間的猶予や地理的条件等の理由で、近くの安全な高台等への避難が困難と想定される地域において、ビルの高さや構造、耐震性などの要件を満たすものを選定し、市町村があらかじめ指定する。

資産運用会社による従業員への取り組み

■ 適正な人事評価

すべての従業員は上司と面談したうえで年度目標を設定し、期末には振り返りの対話のための面談を行ったうえで人事評価を行い、その考課結果を本人にフィードバックしています。また、人事評価の結果は社員の給与及び賞与に反映されます。定期的な考課測定とフィードバックにより透明性のある人事評価体制を構築しています。

■ 人権の尊重とダイバーシティの推進

多様な能力・価値観を受け入れ、良質な異質性を尊重することにより、それぞれの人材の能力を最大化し、新たな価値の創出を図ります。

※2020年末時点の役員・従業員内訳

	人数(うち、女性)	女性比率
役員	5(0)	0.0%
従業員	19(12)	63.2%
うち、部長職*	7(3)	42.9%

※女性の活躍を推進し、能力を最大限に発揮できる環境づくりに努めています。

■ 従業員の健康と快適性に関する取り組み

以下の通り、全従業員を対象とした各種福利厚生制度を整え、従業員のライフスタイルに合わせた就業を支援しています。

(例) 育児休暇制度、介護休暇制度、子の看護休暇制度 など

ホテルオペレーターにおける取り組み

■ 地域活動への積極的な参加

MHJMでは、多くの拠点で地域貢献を図るための様々な取り組みを実施しています。

- ・周辺道路・河川の清掃活動（ホテルマイステイズ松山）
- ・地域密着型スポーツクラブチームを支えるオフィシャルパートナー契約（ホテルマイステイズ羽田）
- ・町内祭や地域防災・衛生活動への協賛、協力（ホテルマイステイズ神田ほか多数）



※写真はイメージです。



■ 食材調達における地産地消

ホテルエピナール那須では、ホテルが所在する栃木県産の食材をレストランで多く使用することにより、地域の農業を応援し、食育の推進にも貢献しています。

那須ブランド「那須和牛」「コシヒカリ」「白美人ねぎ」「ニラ」「ほうれん草」「りんご」「うど」「にんじん」「牛乳」など那須で生産された食材を用いた「那須の内弁当（略称：なすべん）」を開発



投資主優待制度

投資主の皆様の満足度向上及び投資主のすそ野の拡大を企図して、投資主優待制度を導入しています。対象投資主の皆様はシェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル及びマイステイズホテルグループのすべてのホテルに、投資主優待価格でご宿泊いただけます。

※本報告書と併せてご案内を同封しております。

投資主優待制度の概要^(注1)

対象投資主	基準日時点において本投資法人の投資主名簿に記載又は記録された全投資主（2020年6月期以降、対象投資主に関する「10口以上を保有する」との条件を撤廃し、全投資主の皆様を対象としています。）	
基準日	各決算期末時点（各年の6月末日／12月末日）	
内容	下記記載の対象ホテルにおいて、投資主優待価格での宿泊	
対象ホテル	シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル	マイステイズホテルグループのすべてのホテル ^(注2)
利用方法	電話またはEメールでの予約	投資主優待用プランが掲載された所定のウェブサイト経由で予約
利用可能期間 ^(注3)	基準日12月31日時点の投資主：翌年4月1日から9月30日まで 基準日6月30日時点の投資主：当年10月1日から翌年3月31日まで	

シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル



ホテルエピナール那須



フサキピーチリゾート ホテル&ヴィラズ



ホテルマイステイズプレミア金沢



ホテルマイステイズプレミア赤坂



(注1) 上記の投資主優待制度は、2021年2月28日現在において予定しているものであり、今後内容が変更される可能性があります。

(注2) 株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメントが運営するマイステイズブランドの全てのホテルをいい、マイステイズホテルグループ公式サイト（<https://www.mystays.com/>）に掲載されているホテルが対象となります。

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

I. 資産運用報告

資産運用の概況

1 投資法人の運用状況等の推移

期別		第 31 期	第 32 期	第 33 期	第 34 期	第 35 期
計算期間		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	自 2019年7月1日 至 2019年12月31日	自 2020年1月1日 至 2020年6月30日	自 2020年7月1日 至 2020年12月31日
営業成績	営業収益 (注1) (千円)	14,451,005	27,339,670	18,587,253	9,410,225	8,340,593
	(うち賃貸事業収益) (千円)	(13,604,224)	(12,153,399)	(14,545,826)	(5,838,836)	(5,738,249)
	営業費用 (千円)	4,936,248	5,154,599	5,728,269	7,913,247	6,649,749
	(うち賃貸事業費用) (千円)	(4,450,676)	(4,490,658)	(4,673,007)	(6,801,584)	(5,044,533)
	営業利益 (千円)	9,514,756	22,185,070	12,858,984	1,496,977	1,690,843
	経常利益 (千円)	8,384,676	21,240,482	11,639,553	424,522	624,333
	当期純利益 (千円)	8,384,071	21,239,877	11,638,948	423,917	623,728
財産等の状況	総資産額 (a) (千円)	455,362,796	467,931,975	522,431,999	516,663,418	516,490,350
	(対前期比) (%)	(21.6)	(2.8)	(11.6)	(△1.1)	(△0.0)
	有利子負債額 (千円)	229,873,000	228,774,000	259,174,000	263,468,000	262,588,000
	純資産額 (b) (千円)	221,364,900	233,046,414	259,730,758	249,538,194	249,641,218
	(対前期比) (%)	(21.9)	(5.3)	(11.5)	(△3.9)	(0.0)
分配の状況	出資総額 (千円)	211,092,540	211,092,540	235,701,512	235,701,512	235,701,512
	分配金総額 (c) (千円)	9,537,291	9,384,287	10,517,049	420,681	1,018,172
1口当たり情報	配当性向 (注2) (%)	110.3	44.2	90.4	99.2	163.2
	発行済投資口数 (d) (口)	5,666,840	5,666,840	6,096,840	6,096,840	6,096,840
	1口当たり純資産額 (b)/(d) (注3) (円)	39,063	41,125	42,601	40,929	40,946
	1口当たり分配金額 (c)/(d) (円)	1,683	1,656	1,725	69	167
	(うち1口当たり利益分配金額) (円)	(1,632)	(1,656)	(1,725)	(69)	(167)
	(うち1口当たり利益超過分配金額) (円)	(51)	(—)	(—)	(—)	(—)
財務指標	総資産経常利益率 (年換算値) (注4) (%)	2.0 (4.0)	4.6 (9.3)	2.4 (4.7)	0.1 (0.2)	0.1 (0.2)
	自己資本利益率 (年換算値) (注4) (%)	4.2 (8.3)	9.3 (18.9)	4.7 (9.4)	0.2 (0.3)	0.2 (0.5)
	自己資本比率 (b)/(a) (注4) (%)	48.6	49.8	49.7	48.3	48.3
	(対前期比増減) (%)	(0.1)	(1.2)	(△0.1)	(△1.4)	(0.0)
	NOI (Net Operating Income) (注4) (千円)	12,192,581	11,247,273	14,490,677	3,392,004	3,703,215

(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ポートフォリオの拡大を実現しています。

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。

2020年12月期（以下「当期」といいます。）においては、2020年12月18日付で住居6物件を譲渡しました。その結果、当期末時点におけるポートフォリオは142物件（うちホテル86物件（注3）（注4）、住居54物件、その他2物件）、取得価格合計（注5）は502,717百万円、このうちホテルポートフォリオの資産規模は4,506億円（86物件、ホテル客室数15,597室）と、ホテル・旅館特化型の投資法人を含む全J-REITのホテルポートフォリオの中で最大の資産規模（注6）になっています。

（注1） 米国東部標準時間。

（注2） 2011年7月、カリオペは本資産運用会社の発行済株式総数の97.35%を取得しており、2013年10月に出資比率は100%となりました。その後、

カリオバは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等を裏付不動産として保有していた英領ケイマン諸島の特別目的会社であるSeven Mile Resort Holdings Ltd.（以下「資産保有SPC」といいます。）に対する匿名組合出資持分（持分割合100.0%）（以下「本海外不動産匿名組合出資持分」といいます。）を保有していましたが、2019年5月9日（ケイマン諸島の現地時間。日本時間では2019年5月10日）付の本海外ホテルに対する投資ストラクチャーの変更（以下「本ストラクチャー変更」といいます。）により、本投資法人は、本海外ホテルのLeasehold等を直接保有しています。本投資法人は、本ストラクチャー変更の前後を通じて、本海外不動産匿名組合出資持分も本海外ホテルも2物件と扱っています。なお、「Leasehold等」とは、Leasehold Interest（土地及び建物に係る英領ケイマン法上の長期不動産賃借権に相当する権利）並びに家具、什器、備品、装飾品及び厨房機器等、ホテル運営に必要な資産をいいます。以下同じです。
- (注5) 本ストラクチャー変更の実施に伴い、本海外ホテルに係る取得価格は、本投資法人が匿名組合契約の合意解約に伴う現物配当により本海外ホテルに係るLeasehold等を資産保有SPCより承継した2019年5月9日（ケイマン諸島の現地時間。日本時間では2019年5月10日）時点の各本海外ホテルのLeasehold等の資産保有SPCにおける帳簿価額を、本投資法人の匿名組合出資に際し実行した為替予約取引（2018年7月26日付で為替予約契約締結、2018年9月26日付で実行）により固定された為替レートである1米ドル＝110.45円を用いて邦貨換算して算出しています。以下同じです。
- (注6) 「全J-REITのホテルポートフォリオの中で最大の資産規模」との記載は、2020年12月31日現在において、本投資法人が保有するホテル86物件の取得価格合計及び本投資法人以外の各上場投資法人が保有するホテル（旅館その他の宿泊施設を含みます。）の取得価格合計の比較に基づくものです。

(2) 投資環境と運用実績

当期におけるわが国経済は、前期から続く新型コロナウイルス感染症（COVID-19）の影響による落ち込みから持ち直す傾向も見られましたが、全般的には依然として厳しい状況が続きました。わが国における検疫の強化や各国の渡航制限により、2020年7-12月の累計訪日外国人旅行者数は、前年比98.9%減の16万人（政府観光局推計値）と大幅な減少が継続しており、わが国の経済全般、特にホテルセクターに甚大な影響を与えました。同年7月22日からは旅行需要の回復や観光関連消費の喚起を図る目的でGoToトラベル事業が開始され、同年10月1日からは一時的に除外されていた東京都もその対象に含まれたことにより宿泊者数の回復傾向は顕著となりました。また、雇用面でも、同年11月には有効求人倍率は1.06倍と前月比で0.02ポイント改善し、同月の完全失業率も2.9%と前月比0.2ポイント改善しました。2020年7～9月期の実質GDP（2次速報（2020（令和2）年12月8日公表））は、前期比5.3%増と四半期ぶりにプラスに転じ、景気の回復傾向も見られました。しかしながら、同年11月以降の「第3波」と称される新型コロナウイルス感染症の再拡大を受け、政府は、同年12月15日付で、12月18日から12月27日までの間についての東京を含む4都市を目的地とする旅行及び年末年始期間における全国的な旅行を対象とするGoToトラベル事業の停止を発表し、その後もGoToトラベル事業は再開されておらず旅行需要の回復にマイナスの影響が出ています。

次期以降は、ワクチンの接種等の感染拡大の防止策を講じつつ、各種政策の効果や海外経済の改善により、持ち直しが期待されています。ただし、2021年1月7日に発令された緊急事態宣言の影響をはじめ、新型コロナウイルス感染症の感染拡大による社会経済活動への影響が内外経済を下振れさせるリスクや金融資本市場に与える影響を注視する必要があります。

不動産投資市場においては、金融緩和等により全体として不動産投資家の積極的な投資意欲が強まっています。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によると、今後1年間で新規投資を積極的に行うとの回答は、前回調査（2020年4月）時は緊急事態宣言や社会経済活動の自粛により新規投資意欲の減退が見られ9ポイント下落していましたが、今回調査（2020年10月）では一転6ポイント上昇し、92%となりました。

期待利回りに関しては、新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響が大きい宿泊特化型ホテルについては「東京」「札幌」「福岡」「那覇」で0.1ポイント上昇しました。一方で、比較的影響が軽微な賃貸住宅

(ワンルーム)については、「東京・城東」地区、「福岡」地区では0.1ポイント低下し、その他の地区は「横ばい」となりました。

上記の様な運用環境の中で、今期の実績は以下の通りです。

経済全般、特にホテルセクターにおける新型コロナウイルス感染症の甚大な影響を踏まえ、本投資法人は2020年9月10日付及び同年12月11日付で主要テナントである株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント（以下「MHM」といいます。）及びその関連会社（以下、MHMと併せて「MHMグループ」といいます。）との間で、2020年7月1日から同年9月末日まで及び2020年10月1日から同年12月末日までの賃料等につき、MHMグループが運営する本投資法人保有国内ホテルに係る各定期建物賃貸借兼管理業務委託契約（以下、「本MLPM契約」といいます。）の変更覚書（以下、それぞれ「2020年9月覚書」及び「2020年12月覚書」といいます。）を締結しました。2020年9月覚書及び2020年12月覚書に基づき、本投資法人は本MLPM契約における賃料の支払条件を一部変更し、固定賃料の支払金額、変動賃料の計算方法、賃料の支払方法及び支払期日を変更しました。その結果、MHMグループからの支払賃料は、2020年7月1日から同年9月末日までの3か月において固定賃料800百万円、変動賃料391百万円、合計1,191百万円、2020年10月1日から同年12月末日までの3か月において固定賃料806百万円、変動賃料652百万円、合計1,458百万円となりました。2020年12月期通期では固定賃料1,606百万円、変動賃料1,043百万円、合計2,649百万円となり、これは本MLPM契約で当初定めていた同期間の固定賃料の41.0%に相当します。結果として、2020年12月期通期のMHMグループが運営する73物件のNOI合計は1,912百万円になりました。

賃貸住宅については、稼働率は後記のとおりやや下落基調にあるものの、引き続き高位で推移しており、賃料上昇に向けた取組みの成果によって本投資法人が保有する物件（注1）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、当期の平均月額賃料坪単価（注2）も前年同期比0.6%増の9,132円となり、運用状況は稼働率の回復が課題となっています。

当期の運用状況については、ポートフォリオ全体のNOI（注3）は前年同期（2019年12月期）比75.6%（11,460百万円）減の3,703百万円であり、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の減少分が11,262百万円減少（ポートフォリオ全体のNOI前年同期比減少率75.6%のうちの74.3%ポイントに相当）し、住居ポートフォリオにおけるNOI（注4）についても、資産譲渡等により193百万円減少（同1.3%ポイントに相当）しました。また、ポートフォリオ全体の期中平均稼働率（注5）は99.1%とやや下落基調にあるものの、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。

2020年12月末時点で保有の国内ホテル84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75物件（注6）の当期におけるNOIは前年同期比で83.6%減少しました。同国内ホテル75物件の当期における客室稼働率（注7）は48.3%（前年同期比40.0ポイント減）、ADR（注8）は8,374円（同21.1%減）、RevPAR（注9）は4,046円（同56.9%減）となりました。

「ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ」及び「サンシャイン・スイーツ・リゾート」の当期における客室稼働率は4.5%（前年同期比67.8ポイント減）、ADRは173米ドル（同47.1%減）、RevPARは8米ドル（同96.7%減）となりました。

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の大幅な減少や、出張・旅行等を控える活動様式の定着等により、ホテル需要は大幅に低下しました。また、ケイマン諸島に保有する2ホテルについては、新型コロナウイルス感染症の世界的流行を受け、2020年3月23日からグランドケイマン島のオーウェンロバーツ国際空港が閉鎖しているため、同年3月下旬より休館していましたが、サンシャイン・スイーツ・リゾートは、オーウェンロバーツ国際空港での入国者受け入れの限定的な再開により、入国者による一時隔離のための宿泊需要を獲得し、同年10月より営業を再開していま

す。しかし、ケイマン政府が観光目的の旅行者への入国解禁時期を明らかにしておらず、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&スパは、すでに営業再開しているレストラン1店舗を除き、当面の間休館が続く見通しです。

住居ポートフォリオについては、取得済住居60物件（注1）の期中平均稼働率（注5）は前入居者退去後の新規契約獲得までの空室期間が、投資比率の大きい東京都23区と東京圏で伸びたことにより94.6%となり、前年同期比で1.7ポイント減少しました。当期におけるNOI（注4）は2020年12月18日付の住居6物件の売却等により同2.3%減少となり、売却物件を除く54物件の当期におけるNOIは同0.8%減少となりました。住宅賃貸市場においては、新型コロナウイルス感染症の影響が軽微であるため、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に向けた取組み並びにネットリーシングコスト削減を実施しています。

賃料上昇に向けた取組みにより、当期は新規契約の46.5%（契約件数ベース）について賃料上昇を実現し、新規契約賃料は従前契約賃料比（注10）で0.2%増加しました。

更新契約においても、84.1%と前年同期比で0.9ポイント増加し、高い更新率（注11）を維持しながら、更新契約の36.8%（契約件数ベース）について賃料上昇を実現し、更新契約賃料は従前契約賃料比（注10）で1.2%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10）で0.7%上昇しました。

当期末において保有する142物件のうち、鑑定評価額のない優先出資証券を除いた141物件の鑑定評価額合計は530,860百万円となり、含み益（注12）は65,307百万円、含み益率（注12）は14.0%となりました。2020年6月期末から当期末にかけて保有していた141物件の鑑定評価額合計は530,486百万円から530,860百万円へと0.1%の増加となりました。

国内ホテル75物件（注6）の主要指標

	2020年12月期	前年同期比
客室稼働率（注7）	48.3%	△40.0pt
ADR（円）（注8）	8,374	△21.1%
RevPAR（円）（注9）	4,046	△56.9%
GOP（百万円）（注13）	3,344	△74.0%

海外ホテル2物件の主要指標

	2020年12月期	前年同期比
客室稼働率（注7）	4.5%	△67.8pt
ADR（米ドル）（注8）	173	△47.1%
RevPAR（米ドル）（注9）	8	△96.7%
GOP（米ドル）（注13）	△3,775,765	-

住居60物件（注1）の主要指標

	2020年12月期	前年同期比
稼働率（注5）	94.6%	△1.7pt
平均月額賃料坪単価（円）（注2）	9,132	+0.6%
NOI（百万円）（注4）	1,614	△2.3%

（注1） 2020年12月期の期初時点で保有の住居60物件のデータに基づき記載しています。なお、当該60物件のうち「日神パレスステージ東長崎」、「西早稲田クレセントマンション」、「ネオ・プロミネンス」、「シティコート北1条」、「レキシントン・スクエア曙橋」、「レキシントン・スクエア代田橋」の6物件は2020年12月18日付で譲渡したため、当該6物件について、期初から譲渡日の前日である2020年12月17日までの実績値に基づいており、2020年12月17日時点の賃貸面積及び賃貸可能面積を2020年12月末の賃貸面積及び賃貸可能面積とみなして各数値を算出しています。以下同じです。

（注2） 「平均月額賃料坪単価」は、対象期間における各月の賃料収入（共益費収入を含みます。）合計を各月末時点の賃貸面積合計（坪）で除して算出し

ています。

- (注3) 「NO I」は、次の計算式により算出しています。
 $NO I = \text{不動産賃貸事業収入} - \text{不動産賃貸事業費用} + \text{減価償却費} + \text{優先出資証券の受取配当金} + \text{本海外ホテルにかかる運営委託収益} - \text{運営委託費用}$
- (注4) 住居のNO Iの比較に当たっては、一時的な収益である保険金収入とそれに対応する費用、信託分割に伴う一時的な信託報酬を除外しています。また、2020年12月18日付で譲渡済みの「日神パレステージ東長崎」、「西早稲田クレセントマンション」、「ネオ・プロミネンス」、「シティコート北1条」、「レキシントン・スクエア曙橋」、「レキシントン・スクエア代田橋」の6物件については、譲渡前日までのNO Iデータ（譲渡に伴う一時的な信託報酬を除きます。）に基づき記載しています。以下同じです。
- (注5) 「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。以下同じです。
- (注6) 2020年12月末時点で保有のホテル84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75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士駅前」、「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。2019年7月以降に取得した物件については、2019年7月1日から本投資法人が保有していると仮定しており、本投資法人の取得前の実績値は、それぞれの売主から提供を受けた実績値を基に算出しています。以下同じです。
- (注7) 「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。
 $\text{客室稼働率} = \text{対象期間中に稼働した延べ客室数} \div \text{対象期間中の総客室数} (\text{客室数} \times \text{日数})$
- (注8) 「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9) 「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10) 新規契約若しくは更新契約の対象となった契約又はそれらを合わせた全契約において、月額賃料の総額を従前契約の総額と比較しています。
- (注11) 「更新率」は、当期における期中更新件数を期中更新対象件数で除して算出しています。
- (注12) 「含み益」は、当期末の鑑定評価額－当期末の帳簿価額により算出しています。
「含み益率」は、含み益÷当期末の帳簿価額により算出しています。
- (注13) 「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。

(3) 資金調達概要

以下の取組みの結果、本投資法人の当期末時点における有利子負債残高は262,588百万円、有利子負債比率（注1）及びLTV（鑑定評価ベース）（注2）はそれぞれ50.8%及び47.6%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。
 $\text{有利子負債比率} = \text{有利子負債残高} (\text{消費税還付対応借入金を除く}) \div \text{総資産額} \times 100$
- (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。
 $\text{LTV} (\text{鑑定評価ベース}) = \text{有利子負債残高} (\text{消費税還付対応借入金を除く}) \div \text{鑑定評価額合計} (\text{※}) \times 100$
（※）優先出資証券については、鑑定評価額が存在しないため、本投資法人による取得価格（17,845百万円）を鑑定評価額として算出しています。また、海外不動産の鑑定評価額については、2018年7月26日に締結した為替予約契約（2018年9月26日付で実行済み）に基づく米ドルと日本円の為替予約レートである1米ドル＝110.45円で邦貨換算した金額により算出しています。
- (注3) 平均借入利率（年率）は、借入残高に基づく加重平均により算出し、小数点以下第3位を四捨五入しています。

(i) 資金の借入れ

本投資法人は、2020年7月16日に返済期限を迎えたニューシンジケートローン（E）28,979百万円の返済資金に充当するため、株式会社みずほ銀行をアレンジャーとするニューシンジケートローン（R）（借入金額合計：28,979百万円、借入金利：全銀協1か月日本円TIBOR+0.25000%（期間1年））による借入れを2020年7月16日に実行しました。

次に、タームローン（E）のうち2020年7月20日に返済期限を迎えた1,600百万円の返済資金に充当するため、株式会社東京スター銀行からのタームローン（N）（借入金額：600百万円、借入金利：全銀協1か月日本円TIBOR+0.25000%（期間2年））、株式会社日本政策投資銀行からのタームローン（O）（借入金額：1,000百万円、借入金利：全銀協1か月日本円TIBOR+0.25000%（期間1年））による借入れを2020年7月20日付で実行しました。

また、2020年9月14日に返済期限を迎えたタームローン（F）3,000百万円の返済資金に充当するため、株式会社三井住友銀行からのタームローン（P）（借入金額：3,000百万円、借入金利：全銀協1か月日本円TIBOR+0.25000%（期間1年））による借入れを2020年9月14日付で実行しました。

さらに、ニューシンジケートローン（H）のうち2020年10月13日に返済期限を迎えた1,868百万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（S）

(借入金額：1,539.5百万円、借入金利：全銀協1か月日本円TIBOR+0.25000% (期間1年))、三井住友信託銀行株式会社からのタームローン (Q) (借入金額：328.5百万円、借入金利：全銀協1か月日本円TIBOR+0.25000% (期間1年)) による借入れを2020年10月13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、2020年10月30日付で、2020年1月6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 (P) の消費税還付対応借入金 (注1) 880百万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) 資産譲渡の概要

本投資法人は、2020年12月18日付で下表に記載の住居6物件に係る信託受益権の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。

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	帳簿価額 (百万円) (注1)	譲渡価格 (百万円) (注2) (注3)	譲渡損益 (百万円) (注2) (注4)	譲渡先
A27	日神パレスステージ東長崎	1,229	1,036	7,869	1,509	非開示 (注5)
A53	西早稲田クレセントマンション	1,880	1,882			
A76	ネオ・プロミネンス	1,660	1,585			
A100	シティコート北1条	1,782	1,678			
A54	レキシントン・スクエア曙橋	1,450	1,280	3,270	1,092	
A71	レキシントン・スクエア代田橋	977	820			
合計		8,978	8,284	11,139	2,602	-

(注1) 帳簿価額は、譲渡日時点の帳簿価額を記載しています。

(注2) 本譲渡は、譲渡資産6物件を4物件 (A27、A53、A76及びA100) 並びに2物件 (A54及びA71) に分けて譲渡する譲渡先の異なる2本の売買契約による譲渡であり、「譲渡価格」及び「譲渡損益」はかかる4物件及び2物件のそれぞれの合計金額を記載しています。個々の物件の「譲渡価格」については、譲渡先より開示についての承諾が得られていないため、非開示としています。そのため、個々の物件の「譲渡損益」についても非開示としています。

(注3) 譲渡価格は、各売買契約に記載された売買価格の4物件及び2物件のそれぞれの合計値を記載しており、固定資産税及び都市計画税の精算分並びに消費税及び地方消費税を含みません。

(注4) 譲渡損益は、譲渡価格から帳簿価額及び譲渡費用を差し引いた金額を記載しています。

(注5) 開示につき譲渡先の同意が得られていないため、非開示としています。

(注6) 譲渡資産のうち、日神パレスステージ東長崎の信託受益権は、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複数物件の信託勘定と併合されていることから、今回、当該物件の信託受益権を単体で譲渡することを目的に、2020年11月17日を効力発生日とする信託分割の手続きを実施し一定の費用を計上しています。当該信託内借入及び信託勘定の併合の詳細については、2011年7月15日付「信託内借入れによる資金調達及び返済並びに資産の信託受託者変更に関するお知らせ」をご参照ください。

(注7) 金額は単位未満を切り捨てています。

(5) 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、当期の実績として営業収益は前期比1,069百万円(同11.4%) 減の8,340百万円、当期純利益は前期比199百万円(同47.1%) 増の623百万円となり、前期繰越利益12,747百万円を加味した当期末処分利益は13,371百万円となりました。また、投資口1口当たり利益分配金 (利益超過分配金は含みません。) は、1口当たり当期純利益 (102円) に利益剰余金の取り崩し (1口当たり65円) を加え、167円としています。

3 増資等の状況

当期末までの過去10年間の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	
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1)
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2)
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3)
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4)
2015年7月15日	公募増資	500,000	3,168,686	27,970,500,000	81,066,913,980	(注5)
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6)
2016年3月30日	公募増資	459,512	3,653,198	36,123,157,344	118,588,596,324	(注7)
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8)
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9)
2017年3月13日	公募増資	185,000	3,860,824	8,393,450,000	128,984,946,700	(注10)
2017年10月12日	公募増資	887,959	4,748,783	37,917,625,218	166,902,571,918	(注11)
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12)
2018年8月1日	公募増資	909,524	5,702,705	40,280,089,388	209,078,544,702	(注13)
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14)
2018年12月28日	消却	△81,341	5,666,840	—	211,092,540,314	(注15)
2019年7月18日	公募増資	409,524	6,076,364	23,317,887,036	234,410,427,350	(注16)
2019年8月15日	第三者割当増資	20,476	6,096,840	1,165,882,964	235,576,310,314	(注17)
2019年8月22日	一時差異等調整引当額戻入	—	6,096,840	125,201,855	235,701,512,169	(注18)

(注1) 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2) 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3) 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4) 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5) 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6) 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7) 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8) 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9) 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10) 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11) 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12) 1口当たり発行価額42,702円にて、手元資金として将来の特定資産の取得資金の一部に充当することを目的として、第三者割当増資による新投資口の発行を行いました。

(注13) 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14) 1口当たり発行価額44,287円にて、新規物件の取得資金の一部に充当することを目的として、第三者割当増資による新投資口の発行を行いました。

(注15) 2018年12月13日から2018年12月18日にかけて(約定ベース)、証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口については、2018年12月25日に開催された本投資法人役員会における決議に基づき、その全てを2018年12月28日に消却しました。また、自己投資口取得に係る取得資金については出資剰余金から控除した結果、出資総額に変更はございません。

(注16) 1口当たり発行価格58,898円(引受価額56,939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17) 1口当たり発行価額56,939円にて、特定資産の取得資金の一部に充当することを目的として、第三者割当増資による新投資口の発行を行いました。

(注18) 2019年8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。

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31期	第32期	第33期	第34期	第35期
決算年月	2018年12月	2019年6月	2019年12月	2020年6月	2020年12月
最高	51,000	60,700	70,600	62,300	39,800
最低	44,800	44,300	55,700	18,870	23,500

4 分配金等の実績

当期の利益分配金については、投資口1口当たり利益分配金（利益超過分配金は含みません。）を167円とし、利益超過分配を実施しません。

期別	第 31 期	第 32 期	第 33 期	第 34 期	第 35 期
計算期間	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	自 2019年7月1日 至 2019年12月31日	自 2020年1月1日 至 2020年6月30日	自 2020年7月1日 至 2020年12月31日
当期末処分利益総額 (千円)	9,140,372	21,131,966	23,261,426	13,168,294	13,371,340
利益留保額 (千円)	△107,910	11,622,477	12,744,377	12,747,612	12,353,168
金銭の分配金総額 (千円)	9,537,291	9,384,287	10,517,049	420,681	1,018,172
(1口当たり分配金) (円)	(1,683)	(1,656)	(1,725)	(69)	(167)
うち利益分配金総額 (千円)	9,248,282	9,384,287	10,517,049	420,681	1,018,172
(1口当たり利益分配金) (円)	(1,632)	(1,656)	(1,725)	(69)	(167)
うち出資払戻総額 (千円)	289,008	—	—	—	—
(1口当たり出資払戻額) (円)	(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)	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)	(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)	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)	(36)	(—)	(—)	(—)	(—)

5 今後の運用方針及び対処すべき課題

2021年6月期の見通し

次期以降の日本経済は、政府が、ワクチンの接種等による新型コロナウイルス感染症拡大の防止策を講じつつ、社会経済活動のレベルを段階的に引き上げていくなかで、極めて厳しい状況から持ち直しはじめることが期待されます。しかしながら、2020年11月以降は再び感染が拡大し、GoToトラベル事業の一時停止や緊急事態宣言の再発令、外国人入国の全面停止等がなされ、海外でも同様の傾向が見られることもあり、厳しい状況が続くことが予想され、失業率の更なる上昇など経済全般が悪化するリスクもあるため、新型コロナウイルス感染症の国内外の感染の動向や金融資本市場の変動等の影響を注視する必要があります。新型コロナウイルス感染症の世界的な感染拡大により、ホテルからの収益は多大な影響を受けていますが、現時点で今後の新型コロナウイルス感染症の拡大やホテル業界・オペレーターへの影響を予測することは引き続き困難なため、2021年6月期の業績予想は未定としております。

(1) 今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、2011年7月のフォートレス・グループによるスポンサー参画以降、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、新型コロナウイルス感染症の影響により宿泊需要が大幅に低下した状況でお客様の安心・安全を重視した運用に配慮すると共に、ホテル収益回復に向けたオペレーション戦略の見直しに注力してまいります。今後も、更なる成長戦略及び財務基盤の強化を企図し、以下の施策を含む様々な戦略を継続的に実践していく方針です。

- ・資産入替（物件売却による取得資金の創出とそれを活用した物件取得）
- ・ホテルオペレーターとの協働によるコスト削減、既存需要の喚起と新規需要の創出を通じたホテル物件の内部成長
- ・住居物件の更なる内部成長

今後の成長戦略の詳細は以下のとおりです。

(i) 外部成長戦略

新規物件取得について

本投資法人は、基本戦略として、ポートフォリオ収益の成長が期待されるホテル物件及び賃料上昇が見込める住居物件を中心に取得を進め、成長性と安定性のバランスのとれたポートフォリオの構築を目指してまいりましたが、新型コロナウイルス感染症による宿泊需要の低迷により多大な影響を受けているホテル物件の取得については、魅力的な価格で購入できる可能性も模索しながら、当面の間、慎重に検討する必要がありますと考えています。

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

住居物件に関しては、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。

物件売却について

本投資法人は、新型コロナウイルス感染症の影響により宿泊需要が低迷している中で、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84物件（注1）のうち75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、75物件のうち73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。

新型コロナウイルス感染症の影響による宿泊需要の大幅な低下を受け、MHMグループはオペレーション戦略の見直しに取り組み、ホテル営業費用の削減と収益の回復に努めています。費用削減策として、MHMグループはホテルの一時休館や不急の設備投資の停止、雇用調整助成金の活用、清掃等の外部委託業者に対する費用の減額、宣伝広告費や水光熱費等の大幅削減を実施しています。また、キャンセル・延期案件のフォローアップや感染予防を徹底した新しい会議プランを含む各種プランの提供等による国内既存顧客の需要喚起を図ることに加え、日中利用によるテレワーク環境の提供や自主隔離客の受入れ等をはじめとする新たな需要創出に注力しています。

また、ホテルにおいて、客室の改装や什器備品の入替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、上記のとおり需要が大幅に低下しているホテル収益状況を踏まえつつ、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も、保有物件毎に稼働率、新規契約及び更新契約の賃料上昇に向けた取組み並びにネットリーシングコスト削減の方針を策定し、引き続き実質賃料の最大化を図ります。

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

（注1）「シエラトン・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

株式会社日本格付研究所（JCR）から取得している信用格付の見直しについて、2020年12月14日付で以下のとおり変更となりました。

新型コロナウイルス感染症の収束が見通しにくい中、短期的には既存借入金のリファイナンスについて利払い負担の上昇を抑制し、確実な借り換えを実現することを優先した取り組みを実施していきます。中長期的には、調達コストの引き下げ、返済期間の長期化・分散化、及び資金調達方法の多様化などの財務戦略を実施してまいります。

格付対象	変更前	変更後
長期発行体格付 (格付の見直し)	A + (安定的)	A + (ネガティブ)

(iv) コンプライアンス・リスクマネジメントについて

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

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

本投資法人は、引き続きコンプライアンス体制の一層の強化に取り組みます。

(v) サステナビリティへの取組みについて

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

こうした考えの下、本投資法人及び本資産運用会社では、サステナビリティに係る基本的な取組み方針を定め、日々の業務において実践していくための「サステナビリティ方針」を策定しています。この方針に基づき、本資産運用会社において、不動産投資運用業務におけるエネルギー消費管理とエネルギー効率性の改善に向けた取組みについて定めた「省エネルギーポリシー」及び低炭素化を図るための運用方針を定めた「温室効果ガス排出削減ポリシー」を策定しています。また、本資産運用会社は、本投資法人が保有する不動産ポートフォリオのバリューチェーン全体におけるESG配慮の取組みを推進するため、「サステナブル調達ポリシー」を策定し、不動産投資運用業務において発注する工事内容及び工事に関連して調達する物品の選定基準、及び取引先（サプライヤー）の選定・評価基準に係る指針を定めています。さらに、本資産運用会社の全役員へのESG研修を少なくとも年1回実施し、実務に即したサステナビリティ配慮の知識の習得、意識啓発を図っています。

また、新型コロナウイルス感染症の感染拡大が続く中、社会への取組みとして、アパホテル横浜関内を新型コロナウイルス感染症の軽症者受け入れ施設として2020年8月より提供しています。

本投資法人は、今後もホテル及び住居をコアアセットとするJ-REITとして環境や地域社会に対する社会的責任を認識し、ESGに配慮した投資運用と資産特性を活かしたサステナビリティへの取組みによって、積極的な社会貢献活動を行っていきます。

6 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。なお、参考情報は以下に記載のとおりです。

(参考情報)

(1) 借入金の期限前弁済

本投資法人は、2020年12月18日付で譲渡した住居6物件の譲渡代金の一部（10,000百万円）を充当し、以下に記載のとおり、既存借入金10,000百万円について、各借入先に、借入残高の割合に基づき按分した金額を2021年1月29日付で期限前弁済しました。

本期限前弁済後の期限前弁済対象ローンの状況（注1）

(2021年1月29日時点)

ローン/借入先	借入日	弁済前 残高 (百万円)	本期限前 弁済額 (百万円)	弁済後 残高 (百万円)	利率 (年率)	返済期限	借入方法
ニューシンジケートローン (F)【期間5年】 株式会社みずほ銀行 株式会社三菱UFJ銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社新生銀行 株式会社広島銀行 株式会社香川銀行 株式会社福岡銀行 株式会社静岡銀行 株式会社りそな銀行 野村信託銀行株式会社	2016年 3月31日	10,433	4,037	6,396	0.68818% (注2)	2021年 3月30日	無担保 ・ 無保証
ニューシンジケートローン (G)【期間4年】 株式会社みずほ銀行 株式会社りそな銀行 株式会社福岡銀行 野村信託銀行株式会社 株式会社静岡銀行 株式会社東和銀行 株式会社群馬銀行	2017年 3月14日	3,250	2,323	927	0.58818% (注2)	2021年 3月14日	
ニューシンジケートローン (K)【期間3年】 株式会社みずほ銀行 株式会社三菱UFJ銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社新生銀行 株式会社りそな銀行 株式会社日本政策投資銀行 株式会社福岡銀行 株式会社静岡銀行 野村信託銀行株式会社 株式会社池田泉州銀行	2019年 3月29日	7,934	12	7,922	0.36100% (注3)	2022年 3月29日	
ニューシンジケートローン (K)【期間5年】 株式会社あおぞら銀行 株式会社西日本シティ銀行 株式会社栃木銀行	2019年 3月29日	2,500	99	2,401	0.59400% (注3)	2024年 3月29日	

ローン/借入先	借入日	弁済前 残高 (百万円)	本期限前 弁済額 (百万円)	弁済後 残高 (百万円)	利率 (年率)	返済期限	借入方法
ニューシジケートローン (K)【期間10年】 株式会社きらぼし銀行	2019年 3月29日	1,000	39	961	0.88818% (注2)	2029年 3月29日	無担保 ・ 無保証
ニューシジケートローン (L)【期間4.5年】 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	2019年 7月19日	4,943	138	4,805	0.52473% (注3)	2024年 1月16日	
ニューシジケートローン (N)【期間4.4年】 株式会社みずほ銀行 株式会社第三銀行	2019年 8月28日	3,682	138	3,544	0.46219% (注3)	2024年 1月16日	
ニューシジケートローン (P)【期間5年】 三井住友信託銀行株式会社 株式会社もみじ銀行 株式会社紀陽銀行	2020年 1月6日	4,550	59	4,491	0.64291% (注3)	2025年 1月6日	
ニューシジケートローン (Q)【期間5年】 株式会社みずほ銀行 株式会社りそな銀行 株式会社日本政策投資銀行 株式会社福岡銀行 野村信託銀行株式会社 株式会社静岡銀行 株式会社山口銀行	2020年 3月16日	3,250	39	3,211	0.48700% (注3)	2025年 3月16日	
ニューシジケートローン (Q)【期間5年】 株式会社みずほ銀行 株式会社三菱UFJ銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社新生銀行 株式会社りそな銀行 野村信託銀行株式会社 株式会社あおぞら銀行 株式会社静岡銀行 株式会社香川銀行 株式会社山口銀行 株式会社中京銀行	2020年 3月30日	6,960	39	6,921	0.58818% (注2)	2025年 3月16日	

ローン/借入先	借入日	弁済前 残高 (百万円)	本期限前 弁済額 (百万円)	弁済後 残高 (百万円)	利率 (年率)	返済期限	借入方法
ニューシジケートローン (R)【期間1年】 株式会社三井住友銀行 株式会社三菱UFJ銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社新生銀行 シティバンク、エヌ・エイ 東京支店 三井住友信託銀行株式会社 株式会社りそな銀行	2020年 7月16日	28,979	1,550	27,429	0.33818% (注2)	2021年 7月16日	無担保 ・ 無保証
タームローン (C) 【期間5年】 シティバンク、エヌ・エイ 東京支店	2016年 6月15日	1,000	651	349	0.68818% (注2)	2021年 6月15日	
タームローン (D) 【期間5年】 株式会社イオン銀行	2016年 6月30日	3,000	267	2,733	0.68818% (注2)	2021年 6月30日	
タームローン (E) 【期間5年】 株式会社東京スター銀行	2016年 7月20日	1,700	118	1,582	0.68818% (注2)	2021年 7月20日	
タームローン (G) 【期間4.5年】 株式会社みずほ銀行 第一生命保険株式会社	2017年 5月29日	7,321	157	7,164	0.63818% (注2)	2021年 11月29 日	
タームローン (O) 【期間1年】 株式会社日本政策投資銀行	2020年 7月20日	1,000	334	666	0.33818% (注2)	2021年 7月20日	
合計		91,502	10,000	81,502			

(注1) 本期限前弁済の対象であるローンのうち、本期限前弁済の対象となるトランシェのみを記載しています。

(注2) 2021年1月20日時点の適用利率を記載しています。

(注3) 変動金利による借入れですが、金利スワップ契約により金利が固定化されているため、固定化後の金利を記載しています。

(2) 資金の借入れ

本投資法人は、2021年1月22日に返済期限を迎えるタームローン（B）4,250百万円の返済資金に充当するため、新規借入れ（タームローン（R）及びタームローン（S））を行うことを2021年1月20日付で決定しました。

(i) タームローン（R）

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
三井住友信託銀行株式会社	2021年 1月22日	3,400	変動金利 (注1)	2022年 1月22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（0.25000%）。

(ii) タームローン（S）

借入先	借入実行日	借入金額 (百万円)	利率 (年率)	元本返済 期日	借入方法
株式会社三菱UFJ銀行	2021年 1月22日	850	変動金利 (注1)	2022年 1月22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（0.25000%）。

投資法人の概況

1 出資の状況

期別	第 31 期	第 32 期	第 33 期	第 34 期	第 35 期
決算年月	2018年12月31日現在	2019年6月30日現在	2019年12月31日現在	2020年6月30日現在	2020年12月31日現在
発行可能投資口総口数 (口)	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
発行済投資口の総口数 (口)	5,666,840	5,666,840	6,096,840	6,096,840	6,096,840
出資総額 (百万円)	211,092	211,092	235,701	235,701	235,701
投資主数 (人)	35,228	32,645	34,626	42,439	38,074

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)	956,178	15.68
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	577,733	9.47
野村信託銀行株式会社 (投信口)	286,058	4.69
株式会社日本カストディ銀行 (証券投資信託口)	225,424	3.69
STICHTING PGGM DEPOSITARY PGGM LISTED REAL ESTATE PF FUND	224,830	3.68
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 510312	152,589	2.50
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 510311	142,411	2.33
THE BANK OF NEW YORK MELLON 140044	136,940	2.24
FJODF GP INV HOLDINGS LLC	115,931	1.90
NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE MONDRIAN INTERNATIONAL SMALL CAP EQUITY FUND, L.P.	109,427	1.79
合計	2,927,521	48.01

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

3 役員等に関する事項

当期における役員等に関する事項は以下のとおりです。

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額 (千円)
執行役員	福田 直 樹	コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社 代表取締役社長 (現任)	—
監督役員	田 村 佳 弘	芝大門法律事務所、弁護士 株式会社ベックワンパートナーズ 監査役 (現任)	2,400
	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) 株式会社ネオマーケティング 社外取締役 (監査等委員) (現任)	2,400
会計監査人	EY新日本有限責任監査法人	—	17,700

(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）	三井住友信託銀行株式会社
特別口座管理機関	三菱UFJ信託銀行株式会社（注3） / 三井住友信託銀行株式会社（注4）
一般事務受託者（投資法人債に係る財務代理等）	株式会社みずほ銀行、株式会社三井住友銀行

（注1）本投資法人の機関の運営に関する事務のうち、投資主総会関係書類の発送並びに議決権行使書の受理及び集計に関する事務を委託しています。

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

（注3）合併以前の本投資法人（旧東京グロースリート投資法人）の投資主に係る特別口座に関して、振替口座簿の作成、管理及び備置に関する事務その他振替口座簿に関する事務等を行います。

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

投資法人の運用資産の状況

1 本投資法人の資産の構成

資産の種類	用途区分	地域区分 (注1)	前期 (2020年6月30日)		当期 (2020年12月31日)	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%)
不動産等	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)	35,527	6.9	35,136	6.8
		小 計	35,530	6.9	35,139	6.8
不動産等合計			35,530	6.9	35,139	6.8
信託不動産等	住居	首都圏	35,880	6.9	29,098	5.6
		地方主要都市部	15,023	2.9	13,194	2.6
		小 計	50,904	9.9	42,293	8.2
	オフィスビル・商業施設	首都圏	—	—	—	—
		地方主要都市部	4,738	0.9	4,689	0.9
		小 計	4,738	0.9	4,689	0.9
	ホテル	首都圏	171,170	33.1	170,270	33.0
		地方主要都市部	214,912	41.6	213,161	41.3
		小 計	386,082	74.7	383,431	74.2
	信託不動産等合計			441,725	85.5	430,414
優先出資証券 (注5)			17,856	3.5	17,856	3.5
預金・その他の資産			21,550	4.2	33,080	6.4
資産総額計 (注6)			516,663 (477,256)	100.0 (92.4)	516,490 (465,553)	100.0 (90.1)

(注1) 首都圏とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を表しています。

(注2) 「保有総額」は、期末日時点の貸借対照表計上額（不動産、Leasehold及び信託不動産については、償却後の帳簿価額）です。なお、ホテルの保有総額には原則として付随するFF&Eの帳簿価額を含めて算出しています。

(注3) 「ホテルマイステイズ羽田」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) 「セラトン・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) 「資産総額計」の（ ）内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産等の保有に相当する部分（優先出資証券の保有額は含みません。）を記載しています。

2 主要な保有資産

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

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%) (注3)	対総賃貸事業収入 比率 (%) (注4)	主たる用途
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	29,476	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	26,309	10,137.88	10,137.88	100.0	1.0	ホテル
D60 ホテルマイステイズプレミア赤坂	20,413	8,620.69	8,620.69	100.0	0.2	ホテル
D44 ホテルエピナール那須	19,394	37,702.33	37,702.33	100.0	14.8	ホテル
D61 ホテルマイステイズ プレミア札幌パーク	16,268	21,670.64	21,670.64	100.0	0.5	ホテル
D64 ホテルマイステイズ札幌アспен	15,399	15,313.17	15,313.17	100.0	0.2	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	12,889	13,026.99	13,026.99	100.0	0.3	ホテル
D47 ホテルマイステイズプレミア金沢	12,800	13,250.03	13,250.03	100.0	2.6	ホテル
D82 ホテルマイステイズプレミア成田	10,396	36,519.70	36,519.70	100.0	3.7	ホテル
D51 ホテルマイステイズプレミア大森	9,723	11,849.61	11,849.61	100.0	0.5	ホテル
合計	173,071	189,619.27	189,619.27	100.0	23.8	

(注1) 後記「6 有価証券組入資産明細」に記載の有価証券は除いています。

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

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

(注4) 「対総賃貸事業収入比率」は、小数点以下第2位を四捨五入により表示しています。

3 不動産等組入資産明細

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

不動産等の名称	所在地（注1）	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)（注2）	期末算定価額 (百万円)（注3）	帳簿価額 (百万円)	
A26	日神パレスステージ代田橋	東京都杉並区和泉一丁目31番2号	信託受益権(注4)	1,771.13	1,230	1,087
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	1,040	830
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	1,170	944
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	1,314
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	1,110	1,051
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	926
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	917
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	787
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	784	720
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	675	631
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	669	697
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	561	651
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	769	512
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	507	560
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	632	545
A45	ワコレ綱島Ⅰ	神奈川県横浜市港北区樽町二丁目7番47号	信託受益権(注4)	907.46	527	513
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	589	498
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	521	530
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	567	434
A49	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	1,280	797
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	848	564
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	1,440	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	679	382
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	425	267
A66	ヴィスコンティ覚王山	愛知県名古屋市中区千種区御前町二丁目44番	信託受益権	705.75	296	228
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	668	414
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	1,240	892
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	1,510	1,113
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	1,170	847
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	858	581
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	879	571
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	784	523
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	813	511
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	760	514
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	814	490
A86	サルボサーラ	大阪府大阪市中央区島之内二丁目6番21号	信託受益権	1,428.12	681	475
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	714	497
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	618	463
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	653	442
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	705	418

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	396
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	583	380
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	465	338
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	489	332
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	477	314
A96	センチュリーパーク新川1番館	愛知県名古屋港区新川町四丁目1番2	信託受益権	1,477.62	473	306
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	350	306
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	421	276
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	352	265
A101	リエトコート向島	東京都墨田区向島五丁目45番10号	信託受益権	2,940.20	2,050	1,632
A102	リエトコート西大島	東京都江東区大島二丁目41番14号	信託受益権	2,048.28	2,010	1,580
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	3,290	2,657
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	5,870	4,746
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	2,960	2,596
小 計				108,572.68	54,237	42,293
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	3,660	2,980
B18	イオンタウン須賀川	福島県須賀川市古河105番	信託受益権	18,440.58	2,380	1,708
小 計				26,859.73	6,040	4,689
D01	ホテルマイステイズ神田	東京都千代田区岩本町一丁目2番2号	信託受益権	2,585.72	4,920	2,897
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	4,410	2,500
D03	ホテルマイステイズ京都四条	京都府京都市下京区四条通小路東入ル傘鉾町52	信託受益権	7,241.51	9,960	5,710
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	7,200	4,539
D05	ホテルマイステイズ舞浜	千葉県浦安市鉄鋼通り三丁目5番1号	信託受益権	2,456.36	6,770	4,659
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	6,650	3,659
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	5,530	2,572
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	4,000	2,320
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	3,890	2,260
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	2,510	1,776
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	5,560	1,443
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	2,090	1,335
D13	ホテルマイステイズ上野稲荷町	東京都台東区松が谷一丁目5番7号	信託受益権	1,150.76	2,010	1,220
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	1,980	1,187
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	2,140	1,190
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	2,260	1,099
D17	ホテルマイステイズ大手前	大阪府大阪市中央区徳井町一丁目3番2号	信託受益権	4,956.66	2,430	1,124
D18	ホテルマイステイズ清澄白河	東京都江東区常盤一丁目12番16号	信託受益権	2,673.64	1,500	876
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	803	557
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	387	282
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	9,930	7,530
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	3,900	2,735
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	2,360	2,076
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	8,590	7,185
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	7,370	5,313
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	3,760	3,644
D27	ホテルマイステイズ亀戸P2	東京都江東区亀戸六丁目7番8号	信託受益権	2,793.99	4,920	3,535
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	2,380	2,091
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	1,940	1,580
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	1,300	1,264
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	1,990	1,207
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	1,110	891
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	1,160	902

	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	890	871
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	4,580	4,805
D36	スーパーホテル東京・JR立川北口	東京都立川市曙町二丁目21番9号	信託受益権	1,832.97	1,240	1,088
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	1,210	1,070
D38	ホテルマイステイズ心斎橋	大阪府大阪市中央区西心斎橋一丁目9番30号	信託受益権	1,942.01	2,580	3,006
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	1,240	1,039
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	1,120	1,001
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	1,090	927
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	923	771
D43	ホテルマイステイズ五反田駅前 (注5)	東京都品川区西五反田二丁目6番8号	信託受益権	10,137.88	23,900	26,309
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	22,700	19,394
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	8,110	7,829
D46	ホテルマイステイズ浜松町	東京都港区浜松町一丁目18番14号	信託受益権	1,951.90	6,220	7,878
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	12,800	12,800
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	2,240	2,103
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	10,300	7,988
D50	ホテルマイステイズ新大塚コンパルスセンター	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	12,800	12,889
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	9,620	9,723
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	8,670	8,018
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	8,180	7,686
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	5,250	5,174
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	2,670	2,661
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	2,630	2,566
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	1,560	1,509
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	3,920	4,055
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	3,310	3,206
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	23,200	20,413
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	16,100	16,268
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	5,110	5,190
D63	ホテルマイステイズ御堂筋本町	大阪府大阪市中央区本町三丁目2番10号	信託受益権	3,429.43	3,920	4,902
D64	ホテルマイステイズ札幌アспен	北海道札幌市北区北八条西四丁目5番1他7筆	信託受益権	15,313.17	14,900	15,399
D65	アートホテル石垣島	沖縄県石垣市字大川西真地554番2他4筆	信託受益権	17,247.54	9,290	9,605
D66	ホテルマイステイズ富士山 展望温泉	山梨県富士吉田市新倉字出口2654番他15筆	信託受益権	5,498.49	9,750	9,104
D67	ホテルソニア小樽	北海道小樽市色内一丁目4番20号	信託受益権	6,509.41	5,670	5,761
D68	ホテルマイステイズ金沢キャッスル	石川県金沢市此花町10番17号	信託受益権	5,931.84	5,410	5,645
D69	アートホテル新潟駅前	新潟県新潟市中央区笹口一丁目1番	信託受益権	10,403.01	5,340	5,476
D70	ホテルマイステイズ名古屋屋	愛知県名古屋市中区錦三丁目8番21号	信託受益権	6,077.99	5,110	5,138
D71	ホテルノルド小樽	北海道小樽市色内一丁目4番16号	信託受益権	6,047.43	4,050	4,213
D72	ホテルマイステイズ鹿児島天文館	鹿児島県鹿児島市山之口町2番7号	信託受益権	7,659.55	3,390	3,390
D73	アートホテル旭川	北海道旭川市七条通六丁目29番2	信託受益権	25,131.84	3,040	3,043
D74	ホテルマイステイズ松山	愛媛県松山市大手町一丁目10番10	信託受益権	8,274.37	3,160	2,975
D75	ホテルマイステイズ札幌すすきの	北海道札幌市中央区南七条西五丁目1番6他1筆	信託受益権	2,853.26	2,970	3,024
D76	ホテルマイステイズ札幌中島公園	北海道札幌市中央区南十四条西一丁目1番20号	信託受益権	5,473.41	2,060	2,072
D77	ホテルマイステイズ札幌中島公園別館	北海道札幌市中央区南十一條西一丁目4番3号	信託受益権	1,775.21	1,520	1,552
D78	フレックステイイン桜木町	神奈川県横浜市中区花咲町二丁目72番2他4筆	信託受益権	1,308.61	1,450	1,410
D79	MyCUBE by MYSTAYS 浅草蔵前	東京都台東区蔵前一丁目6番7号	信託受益権	2,156.70	1,260	1,278
D80	ホテルマイステイズ鹿児島天文館2番館	鹿児島県鹿児島市呉服町1番20号	信託受益権	2,047.70	1,190	1,155
D81	ホテルマイステイズ名寄	北海道名寄市西三条南五丁目11番他1筆	信託受益権	1,985.27	932	921

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)
D82	ホテルマイステイズプレミア成田	千葉県成田市大山字横峯40番他14筆	信託受益権	36,519.70	10,200	10,396
D83	アートホテル盛岡	岩手県盛岡市大通三丁目3-18	信託受益権	16,727.08	5,400	5,533
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	32,788 (316,800 千米ドル) (注6)	29,476
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	5,909 (57,100 千米ドル) (注6)	5,660
小 計				572,519.79	470,583	418,570
合 計				707,952.20	530,860	465,553

(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、株式会社アセツアルアンドディー、一般財団法人日本不動産研究所、JLL森井鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社及びCBRE, Inc.による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。

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

第一グループ

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

第二グループ

「カレッジスクエア町田」、「ベレール目黒」、「ワコーレ綱島I」

第三グループ

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

(注5) 期末算定価額については既保有部分と増床部分を一体として算定した鑑定評価額を記載しています。

(注6) 期末算定価額については、決算日(2020年12月31日)の為替レートである1米ドル=103.50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 34 期 (2020年1月1日～2020年6月30日)				第 35 期 (2020年7月1日～2020年12月31日)				
	テナント総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%) (注1)(注3)	賃貸事業収入 (期間中) (千円) (注2)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注3)	テナント総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%) (注1)(注3)	賃貸事業収入 (期間中) (千円) (注2)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注3)	
A26	日神パレスステージ代田橋	1	95.2	40,612	0.7	1	88.2	38,050	0.7
A27	日神パレスステージ東長崎 (注4)	1	97.1	47,466	0.8	—	—	44,051	0.8
A28	グロースメゾン五反田	1	100.0	27,694	0.5	1	100.0	27,708	0.5
A29	グロースメゾン亀戸	1	97.0	35,652	0.6	1	97.0	35,295	0.6
A30	エメラルドハウス	1	98.9	50,047	0.9	1	93.8	41,900	0.7
A32	サングレスト石神井公園	1	94.9	37,543	0.6	1	94.1	38,160	0.7
A33	グロースメゾン新横浜	1	92.6	38,123	0.7	1	94.0	37,260	0.6
A34	ベルファース上野御徒町	1	96.8	36,452	0.6	1	90.5	30,727	0.5
A35	グランリール亀戸	1	100.0	26,619	0.5	1	100.0	26,619	0.5
A37	グロースメゾン用賀	1	89.8	23,185	0.4	1	94.9	23,025	0.4
A38	ルート立川	1	100.0	21,713	0.4	1	100.0	21,956	0.4
A39	渋谷本町マンション	1	95.5	20,937	0.4	1	100.0	21,467	0.4
A40	シティハイツ砧	1	83.8	16,772	0.3	1	83.8	16,726	0.3
A41	アクシズタワー川口並木	1	93.0	26,068	0.4	1	98.2	25,071	0.4
A43	カレッジスクエア町田	1	100.0	17,046	0.3	1	100.0	16,609	0.3
A44	ベレール目黒	1	100.0	17,678	0.3	1	91.9	16,609	0.3
A45	ワコーレ綱島 I	1	94.1	18,796	0.3	1	95.9	18,629	0.3
A46	フォロス中村橋	1	92.6	18,987	0.3	1	95.1	18,537	0.3
A47	グロースメゾン海神	1	94.9	22,584	0.4	1	91.2	22,400	0.4
A48	カレッジスクエア町屋	1	100.0	14,924	0.3	1	100.0	14,924	0.3
A51	シティハウス東京新橋 (注5)	—	—	7,118	0.1	—	—	—	—
A53	西早稲田クレセントマンション (注4)	1	100.0	75,734	1.3	—	—	71,152	1.2
A54	レキシントン・スクエア曙橋 (注4)	1	95.4	51,742	0.9	—	—	46,241	0.8
A59	藤和シティコープ新大塚 II	1	95.2	36,558	0.6	1	96.4	36,213	0.6
A61	ビクセル武蔵関	1	90.0	24,009	0.4	1	94.3	22,996	0.4
A63	藤和シティコープ浅間町	1	89.9	57,222	1.0	1	88.4	57,066	1.0
A64	ロイヤルパーク大町	1	89.4	25,599	0.4	1	81.1	22,914	0.4
A65	レキシントン・スクエア萩野町	1	92.1	16,878	0.3	1	92.4	16,408	0.3
A66	ヴィスコンティ覚王山	1	100.0	9,997	0.2	1	100.0	11,659	0.2
A71	レキシントン・スクエア代田橋 (注4)	1	93.0	34,137	0.6	—	—	30,425	0.5
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	1	93.9	18,758	0.3	1	97.0	18,697	0.3
A73	AMS TOWER 南6条	1	86.0	46,320	0.8	1	86.1	42,972	0.7
A76	ネオ・プロミネンス (注4)	1	95.0	68,847	1.2	—	—	61,466	1.1
A77	インボイス新神戸レジデンス	1	96.3	50,169	0.9	1	94.5	49,193	0.9
A78	コスモコート元町	1	97.7	38,377	0.7	1	98.8	39,291	0.7
A79	レーベスト本陣	1	92.5	30,330	0.5	1	96.2	31,326	0.5
A80	レーベスト松原	1	93.7	28,822	0.5	1	80.6	26,307	0.5
A82	アルバ則武新町	1	95.2	26,944	0.5	1	90.3	25,634	0.4
A83	レーベスト名駅南	1	90.5	26,705	0.5	1	75.9	23,754	0.4
A84	レーベスト平安	1	93.6	23,820	0.4	1	93.6	23,546	0.4
A85	ヴァンデュール浜大津駅前	1	95.3	34,983	0.6	1	97.8	35,107	0.6
A86	サルボサーラ	1	92.0	24,717	0.4	1	91.1	22,828	0.4
A87	エクセレンテ神楽坂	1	94.2	20,015	0.3	1	82.4	17,887	0.3
A88	ルナコート江戸堀	1	96.0	21,204	0.4	1	90.1	19,984	0.3
A89	ウィンテージ神戸元町	1	91.3	22,399	0.4	1	90.8	21,642	0.4
A90	クイーンズコート福住	1	96.6	18,161	0.3	1	93.1	17,341	0.3
A91	コーポ東洞院	1	93.3	18,903	0.3	1	93.3	18,174	0.3

不動産等の名称		第 34 期 (2020年1月1日～2020年6月30日)				第 35 期 (2020年7月1日～2020年12月31日)			
		テナント総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%) (注1)(注3)	賃貸事業収入 (期間中) (千円) (注2)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注3)	テナント総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%) (注1)(注3)	賃貸事業収入 (期間中) (千円) (注2)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注3)
A92	ベレール大井町	1	92.6	16,147	0.3	1	84.8	15,270	0.3
A93	シエテ南塚口	1	100.0	17,746	0.3	1	97.5	17,502	0.3
A94	プライムライフ三宮磯上公園	1	100.0	15,434	0.3	1	93.8	15,067	0.3
A95	HERMITAGE NANBA WEST	1	88.0	15,999	0.3	1	87.2	14,460	0.3
A96	センチュリーパーク新川1番館	1	97.7	18,277	0.3	1	97.7	18,343	0.3
A97	ウエストアベニュー	1	92.5	13,471	0.2	1	97.5	12,995	0.2
A98	リトルリバー本町橋	1	100.0	14,743	0.3	1	84.6	12,658	0.2
A99	プライムライフ御影	1	96.7	12,624	0.2	1	100.0	12,525	0.2
A100	シティコート北1条 (注4)	1	92.9	66,469	1.1	—	—	60,105	1.0
A101	リエトコート向島	1	99.0	56,899	1.0	1	96.4	56,786	1.0
A102	リエトコート西大島	1	97.8	50,076	0.9	1	98.8	51,126	0.9
A103	ロイヤルパークス桃坂	1	96.0	161,353	2.8	1	96.0	161,328	2.8
A104	ロイヤルパークス新田	1	100.0	216,531	3.7	1	100.0	217,186	3.8
A106	ロイヤルパークスシーサー南千住	1	97.7	118,525	2.0	1	94.9	118,702	2.1
小 計		60	95.6	2,211,691	37.9	54	94.2	2,130,029	37.1
B17	レキシントン・プラザ八幡	1	98.5	160,501	2.7	1	98.5	159,025	2.8
B18	イオンタウン須賀川	1	100.0	140,585	2.4	1	100.0	141,487	2.5
小 計		2	99.5	301,086	5.2	2	99.5	300,512	5.2
D01	ホテルマイステイズ神田	1	100.0	13,405	0.2	1	100.0	0	0.0
D02	ホテルマイステイズ浅草	1	100.0	19,987	0.3	1	100.0	2,942	0.1
D03	ホテルマイステイズ京都四条	1	100.0	30,445	0.5	1	100.0	5,394	0.1
D04	マイステイズ新濠コンファレンスセンター	1	100.0	36,106	0.6	1	100.0	9,145	0.2
D05	ホテルマイステイズ舞浜	1	100.0	32,293	0.6	1	100.0	41,855	0.7
D06	ホテルマイステイズプレミア堂島	1	100.0	58,998	1.0	1	100.0	28,925	0.5
D07	ホテルマイステイズ名古屋栄	1	100.0	41,786	0.7	1	100.0	9,840	0.2
D08	ホテルマイステイズ堺筋本町	1	100.0	13,295	0.2	1	100.0	0	0.0
D09	ホテルマイステイズ横浜	1	100.0	38,422	0.7	1	100.0	37,166	0.6
D10	ホテルマイステイズ日暮里	1	100.0	12,226	0.2	1	100.0	726	0.0
D11	ホテルマイステイズ福岡天神南	1	100.0	19,300	0.3	1	100.0	3,223	0.1
D12	フレックスステイイン飯田橋	1	100.0	17,109	0.3	1	100.0	3,648	0.1
D13	ホテルマイステイズ上野稲荷町	1	100.0	8,995	0.2	1	100.0	0	0.0
D14	フレックスステイイン品川	1	100.0	10,724	0.2	1	100.0	2,548	0.0
D15	フレックスステイイン常盤台	1	100.0	35,160	0.6	1	100.0	3,664	0.1
D16	フレックスステイイン巢鴨	1	100.0	10,898	0.2	1	100.0	1,341	0.0
D17	ホテルマイステイズ大手前	1	100.0	9,421	0.2	1	100.0	0	0.0
D18	ホテルマイステイズ清澄白河	1	100.0	11,612	0.2	1	100.0	380	0.0
D19	フレックスステイイン中延P1	1	100.0	13,086	0.2	1	100.0	2,639	0.0
D20	フレックスステイイン中延P2	1	100.0	4,197	0.1	1	100.0	1,150	0.0
D21	アパホテル横浜関内	1	100.0	216,599	3.7	1	100.0	247,437	4.3
D22	ホテルマイステイズ函館五稜郭	1	100.0	18,065	0.3	1	100.0	53,619	0.9
D23	フレックスステイイン白金	1	100.0	20,019	0.3	1	100.0	0	0.0
D24	ホテルマイステイズ羽田	1	100.0	111,581	1.9	1	100.0	74,035	1.3
D25	ホテルマイステイズ亀戸P1	1	100.0	54,922	0.9	1	100.0	31,597	0.6
D26	ホテルマイステイズ上野入谷口	1	100.0	19,044	0.3	1	100.0	3,634	0.1
D27	ホテルマイステイズ亀戸P2	1	100.0	31,796	0.5	1	100.0	20,317	0.4
D28	ホテルマイステイズ清水	1	100.0	22,250	0.4	1	100.0	27,732	0.5
D29	スーパーホテル新橋・烏森口	1	100.0	39,426	0.7	1	100.0	39,426	0.7
D30	フレックスステイイン東十条	1	100.0	8,888	0.2	1	100.0	0	0.0
D31	ホテルマイステイズ宇都宮	1	100.0	19,247	0.3	1	100.0	31,138	0.5

不動産等の名称		第 34 期 (2020年1月1日～2020年6月30日)				第 35 期 (2020年7月1日～2020年12月31日)			
		テナント総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%) (注1)(注3)	賃貸事業収入 (期間中) (千円) (注2)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注3)	テナント総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%) (注1)(注3)	賃貸事業収入 (期間中) (千円) (注2)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注3)
D32	フレックスステイイン川崎貝塚	1	100.0	21,574	0.4	1	100.0	3,832	0.1
D33	コンフォートホテル富山駅前	1	100.0	35,928	0.6	1	100.0	35,928	0.6
D34	フレックスステイイン川崎小川町	1	100.0	15,351	0.3	1	100.0	2,622	0.0
D35	フレックスステイイン江古田	1	100.0	53,303	0.9	1	100.0	14,346	0.3
D36	スーパーホテル東京・JR立川北口	1	100.0	31,787	0.5	1	100.0	31,787	0.6
D37	スーパーホテルJR上野入谷口	1	100.0	27,275	0.5	1	100.0	27,275	0.5
D38	ホテルマイステイズ心斎橋	1	100.0	13,813	0.2	1	100.0	0	0.0
D39	コンフォートホテル黒崎	1	100.0	37,894	0.6	1	100.0	37,894	0.7
D40	コンフォートホテル前橋	2	100.0	43,811	0.8	2	100.0	43,811	0.8
D41	コンフォートホテル燕三条	2	100.0	34,949	0.6	2	100.0	34,949	0.6
D42	コンフォートホテル北見	1	100.0	30,300	0.5	1	100.0	30,300	0.5
D43	ホテルマイステイズ五反田駅前	1	100.0	147,572	2.5	1	100.0	54,711	1.0
D44	ホテルエピナール那須	1	100.0	112,358	1.9	1	100.0	851,447	14.8
D45	ホテルマイステイズ福岡天神	1	100.0	29,041	0.5	1	100.0	8,050	0.1
D46	ホテルマイステイズ浜松町	1	100.0	27,694	0.5	1	100.0	2,259	0.0
D47	ホテルマイステイズプレミア金沢	1	100.0	83,373	1.4	1	100.0	147,658	2.6
D48	高松 東急REIホテル	3	100.0	100,066	1.7	2	95.8	94,804	1.7
D49	ホテルマイステイズプレミア浜松町	1	100.0	74,193	1.3	1	100.0	17,545	0.3
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	59,208	1.0	1	100.0	17,293	0.3
D51	ホテルマイステイズプレミア大森	1	100.0	51,334	0.9	1	100.0	30,000	0.5
D52	別府亀の井ホテル	1	100.0	95,994	1.6	1	100.0	124,660	2.2
D53	ホテルマイステイズ札幌駅北口	1	100.0	57,028	1.0	1	100.0	8,436	0.1
D54	ホテルマイステイズ横浜関内	1	100.0	37,508	0.6	1	100.0	36,557	0.6
D55	アートホテル上越	1	100.0	3,164	0.1	1	100.0	46,021	0.8
D56	アートホテル弘前シティ	1	100.0	2,997	0.1	1	100.0	34,928	0.6
D57	ホテルマイステイズ大分	1	100.0	14,079	0.2	1	100.0	18,667	0.3
D58	ホテルマイステイズ五反田	1	100.0	25,281	0.4	1	100.0	5,621	0.1
D59	ホテルマイステイズ立川	1	100.0	39,951	0.7	1	100.0	31,656	0.6
D60	ホテルマイステイズプレミア赤坂	1	100.0	103,236	1.8	1	100.0	11,363	0.2
D61	ホテルマイステイズプレミア札幌パーク	1	100.0	75,356	1.3	1	100.0	26,762	0.5
D62	ホテルマイステイズ上野イースト	1	100.0	25,172	0.4	1	100.0	3,020	0.1
D63	ホテルマイステイズ御堂筋本町	1	100.0	20,609	0.4	1	100.0	0	0.0
D64	ホテルマイステイズ札幌アспен	1	100.0	101,004	1.7	1	100.0	10,012	0.2
D65	アートホテル石垣島	1	100.0	34,431	0.6	1	100.0	67,294	1.2
D66	ホテルマイステイズ富山 展望温泉	1	100.0	43,344	0.7	1	100.0	98,948	1.7
D67	ホテルソニア小樽	1	100.0	30,074	0.5	1	100.0	62,190	1.1
D68	ホテルマイステイズ金沢キャッスル	1	100.0	22,119	0.4	1	100.0	33,779	0.6
D69	アートホテル新潟駅前	1	100.0	37,492	0.6	1	100.0	75,623	1.3
D70	ホテルマイステイズ名古屋錦	1	100.0	27,008	0.5	1	100.0	1,949	0.0
D71	ホテルノルド小樽	1	100.0	27,027	0.5	1	100.0	33,813	0.6
D72	ホテルマイステイズ鹿児島天文館	2	100.0	26,723	0.5	2	100.0	15,945	0.3
D73	アートホテル旭川	1	100.0	15,000	0.3	1	100.0	33,629	0.6
D74	ホテルマイステイズ松山	1	100.0	23,856	0.4	1	100.0	18,200	0.3
D75	ホテルマイステイズ札幌すすきの	1	100.0	15,812	0.3	1	100.0	1,609	0.0
D76	ホテルマイステイズ札幌中島公園	1	100.0	11,253	0.2	1	100.0	0	0.0
D77	ホテルマイステイズ札幌中島公園別館	1	100.0	6,478	0.1	1	100.0	0	0.0
D78	フレックスステイイン桜木町	1	100.0	18,281	0.3	1	100.0	12,477	0.2
D79	MyCUBE by MYSTAYS 浅草蔵前	1	100.0	3,376	0.1	1	100.0	0	0.0
D80	ホテルマイステイズ鹿児島天文館 2 番館	1	100.0	11,112	0.2	1	100.0	3,088	0.1

不動産等の名称		第 34 期 (2020年1月1日～2020年6月30日)				第 35 期 (2020年7月1日～2020年12月31日)			
		テナント総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%) (注1)(注3)	賃貸事業収入 (期間中) (千円) (注2)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注3)	テナント総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%) (注1)(注3)	賃貸事業収入 (期間中) (千円) (注2)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注3)
D81	ホテルマイステイズ名寄	1	100.0	16,191	0.3	1	100.0	29,039	0.5
D82	ホテルマイステイズプレミア成田	1	100.0	233,209	4.0	1	100.0	214,718	3.7
D83	アートホテル盛岡	1	100.0	91,727	1.6	1	100.0	77,635	1.4
小 計		88	100.0	3,326,057	57.0	87	99.9	3,307,707	57.6
合 計		150	99.2	5,838,836	100.0	143	99.0	5,738,249	100.0

(注1)「稼働率」は、賃貸面積÷賃貸可能面積の式によります。

(注2)「賃貸事業収入(期間中)」は、各物件の当期賃貸事業収入を示しており、千円未満を切り捨てています。

(注3)「稼働率」及び「対総賃貸事業収入比率」は、小数点以下第2位を四捨五入により表示しています。

(注4)「日神パレスステージ東長崎」、「西早稲田クレセントマンション」、「ネオ・プロミネンス」、「シティコート北1条」、「レキシントン・スクエア曙橋」、「レキシントン・スクエア代田橋」の信託受益権は、2020年12月18日付で譲渡しました。

(注5)「シティハウス東京新橋」の信託受益権は、2020年1月15日付で譲渡しました。

不動産等の名称		第 34 期 (2020年1月1日～2020年6月30日)				第 35 期 (2020年7月1日～2020年12月31日)			
		テナント総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%) (注1)(注3)	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)(注4)	対総運営委託収益 比率 (%) (注3)
D200	ウェスティン・グランドハイム・セブマイル・ビーチ・リゾート&スパ	1	100.0	769,453	86.4	1	100.0	—	—
D201	サンシャイン・スイーツ・リゾート	1	100.0	120,989	13.6	1	100.0	—	—
合 計		2	100.0	890,442	100.0	2	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用いて円貨に換算しています。

(注3)「稼働率」及び「対総運営委託収益比率」は、小数点以下第2位を四捨五入により表示しています。

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

4 再生可能エネルギー発電設備等明細

該当事項はありません。

5 公共施設等運営権等明細

該当事項はありません。

6 有価証券組入資産明細

当期末現在、本投資法人が保有する有価証券の明細は、以下のとおりです。

銘柄名	資産の種類	数量 (口)	帳簿価額 (百万円)		評価額 (百万円)		評価損益 (百万円)	備考
			単価	金額	単価	金額		
キングダム特定目的会社 優先出資証券	優先出資証券	178,458	—	17,856	—	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	69,383,000	65,133,000	△165,929
	通貨オプション取引売建 米ドル・コール (オプション料)	952,820 (△23,788)	596,860 (△14,921)	(△4,323)
	通貨オプション取引買建 米ドル・プット (オプション料)	952,820 (39,407)	596,860 (25,719)	(66,180)

(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	448,273	510,007	92.9	140
英領ケイマン諸島	35,136	38,698	7.1	2
合 計	483,409	548,706	100.0	142

(注1) 「保有総額」欄は、2020年12月31日現在の貸借対照表計上額（不動産及び不動産信託受益権につきましては、減価償却後の帳簿価額、不動産を裏付不動産とする優先出資証券については帳簿価額）によっています。

(注2) 「期末算定価額」欄には、2020年12月31日を価格時点とする不動産鑑定評価額又は不動産調査報告書に記載された調査価額及び投資有価証券の評価額を記載しています。本投資法人が日本に保有する優先出資証券の「期末算定価額」につきましては、時価を把握することが極めて困難であるため、取得原価を記載しています。本投資法人が英領ケイマン諸島に保有する資産の「期末算定価額」につきましては、決算時（2020年12月31日）の為替レート（1米ドル=103.50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
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	客室鍵交換工事	自2021年1月 至2021年6月	30,025	—	—
D51	ホテルマイステイズプレ ミア大森	消防設備更新工 事	自2021年1月 至2021年6月	30,000	—	—
D17	ホテルマイステイズ大手 前	客室改装工事	自2021年1月 至2021年6月	21,000	—	—
D06	ホテルマイステイズプレ ミア堂島	テナントスペ ース改修工事	自2021年1月 至2021年6月	20,000	—	—
D56	アートホテル弘前シティ	テナントスペ ース改修工事	自2021年1月 至2021年6月	20,000	—	—

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574,116千円であり、当期費用に区分された修繕費18,207千円と合わせ、592,323千円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	実施期間	工事金額（千円）	
D44	ホテルエピナル那須	栃木県那須郡	従業員寮建築工事	自2020年7月 至2020年12月	168,699
D49	ホテルマイステイズプレ ミア浜松町	東京都港区	消防設備改修	自2020年7月 至2020年12月	31,916
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	レストラン・キッチン 工事	自2020年7月 至2020年12月	29,129	
A47	グロースメゾン海神	千葉県船橋市	機械式駐車設備改修工 事	自2020年7月 至2020年12月	24,200
D52	別府亀の井ホテル	大分県別府市	昇降機工事	自2020年7月 至2020年12月	18,100
その他の工事				302,071	
合 計				574,116	

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 31 期	第 32 期	第 33 期	第 34 期	第 35 期
	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	自 2019年7月1日 至 2019年12月31日	自 2020年1月1日 至 2020年6月30日	自 2020年7月1日 至 2020年12月31日
当期首積立金残高	1,611,828千円	1,814,515千円	2,039,622千円	2,543,226千円	5,485,363千円
当期積立額（注）	618,404千円	1,215,476千円	1,621,422千円	3,908,773千円	565,299千円
当期積立金取崩額（注）	415,718千円	990,368千円	1,117,818千円	966,636千円	3,439,991千円
次期繰越額	1,814,515千円	2,039,622千円	2,543,226千円	5,485,363千円	2,610,671千円

（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34期	第35期
	(自 2020年1月1日 至 2020年6月30日)	(自 2020年7月1日 至 2020年12月31日)
(a) 資産運用報酬	300,000	300,000
(b) 資産保管手数料	26,231	25,684
(c) 一般事務委託手数料	47,259	67,749
(d) 役員報酬	4,800	4,800
(e) その他費用	198,092	223,692
合 計	576,383	621,927

2 借入状況

当期末現在における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

区 分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
短期借入金	三井住友信託銀行株式会社	2020年 1月6日	880,000	—	0.288	2021年 1月6日	(注4)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2020年 7月16日	—	5,992,000	0.338	2021年 7月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		—	6,660,000					
	株式会社三井住友銀行		—	5,992,000					
	三井住友信託銀行株式会社		—	2,670,000					
	シティバンク、エヌ・イー東京支店		—	3,000,000					
	株式会社新生銀行		—	3,330,000					
	株式会社りそな銀行		—	1,335,000					
	株式会社日本政策投資銀行		2020年 7月20日	—					
	株式会社三井住友銀行	2020年 9月14日	—	3,000,000	0.338	2021年 9月14日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2020年 10月13日	—	328,500	0.338	2021年 10月13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		—	355,000					
	株式会社新生銀行		—	355,000					
	株式会社りそな銀行		—	334,000					
	野村信託銀行株式会社		—	167,000					
	三井住友信託銀行株式会社		—	328,500					
小 計		880,000	34,847,000						
長期借入金 (注5)	株式会社みずほ銀行	2015年 7月16日	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	—					
	株式会社三井住友銀行		5,992,000	—					
	株式会社新生銀行		3,330,000	—					
	シティバンク、エヌ・イー東京支店		3,000,000	—					
	三井住友信託銀行株式会社		2,670,000	—					
	株式会社りそな銀行		1,335,000	—					
	株式会社三菱UFJ銀行		668,000	—					
	三井住友信託銀行株式会社	2016年 1月22日	3,400,000	3,400,000	0.600	2021年 1月22日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	850,000	850,000						

区分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金 (注5)	株式会社みずほ銀行	2016年 3月31日	1,965,000	1,965,000	0.688	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・イー東京支店		2016年 6月15日	1,000,000					
	株式会社イオン銀行	2016年 6月30日	3,000,000	3,000,000	0.688	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	600,000	—	0.561	2020年 7月20日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社東和銀行		1,000,000	—					
	株式会社東京スター銀行	2016年 7月20日	1,700,000	1,700,000	0.688	2021年 7月20日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2017年 3月14日	1,633,000	1,633,000	0.588	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	0.688	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	—					
株式会社みずほ銀行	2017年 5月29日	4,321,000	4,321,000	0.638	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	—	0.380	2020年 10月13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		355,000	—						
株式会社りそな銀行		334,000	—						
株式会社福岡銀行		300,000	—						
株式会社イオン銀行		190,000	—						
野村信託銀行株式会社		167,000	—						
株式会社広島銀行		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5)	株式会社新生銀行	2017年 10月13日	355,000	355,000	0.488	2021年 10月13日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	シティバンク、エヌ・エイ東京支店		355,000	355,000					
	株式会社りそな銀行		333,000	333,000					
	株式会社福岡銀行		300,000	300,000					
	株式会社イオン銀行		190,000	190,000					
	野村信託銀行株式会社		167,000	167,000					
	株式会社広島銀行		167,000	167,000					
	株式会社みずほ銀行		500,000	500,000					
	三井住友信託銀行株式会社	500,000	500,000	0.688	2022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	500,000	500,000						
	株式会社新生銀行	355,000	355,000						
	シティバンク、エヌ・エイ東京支店	355,000	355,000						
	株式会社りそな銀行	333,000	333,000						
	株式会社日本政策投資銀行	1,500,000	1,500,000						
	株式会社福岡銀行	300,000	300,000						
	株式会社イオン銀行	190,000	190,000						
	野村信託銀行株式会社	166,000	166,000						
	株式会社広島銀行	166,000	166,000						
	第一生命保険株式会社	500,000	500,000						
	株式会社みずほ銀行	1,250,000	1,250,000						0.788
	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	1,250,000	1,250,000	0.888	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						
	株式会社新生銀行	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	2,442,000	2,442,000	0.388	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・エイ東京支店	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	2,443,000	2,443,000							
株式会社三菱UFJ銀行	2,220,000	2,220,000	0.488	2022年 7月17日	(注3)	(注2)	無担保 無保証		
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・エイ東京支店	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	2,442,000	2,442,000							
株式会社三菱UFJ銀行	2,220,000	2,220,000	0.588	2023年 7月14日	(注3)	(注2)	無担保 無保証		
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・エイ東京支店	1,000,000	1,000,000							
三井住友信託銀行株式会社	890,000	890,000							

区 分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金 (注5)	株式会社みずほ銀行	2018年 8月2日	766,000	766,000	0.388	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					
	株式会社みずほ銀行	2018年 9月26日	2,521,500	2,521,500	0.388	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・イー東京支店		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	0.488	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・イー東京支店		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	0.588	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・イー東京支店		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	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	3,400,000						

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
株式会社三菱UFJ銀行	1,275,000	1,275,000							
三井住友信託銀行株式会社	2,100,000	2,100,000							
株式会社新生銀行	500,000	500,000							
株式会社りそな銀行	500,000	500,000							
株式会社日本政策投資銀行	1,000,000	1,000,000							
株式会社福岡銀行	333,000	333,000							
株式会社静岡銀行	1,270,000	1,270,000							
野村信託銀行株式会社	270,000	270,000							
株式会社池田泉州銀行	300,000	300,000							
株式会社あおぞら銀行	2019年 3月29日	1,000,000	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	1,000,000						
株式会社栃木銀行		500,000	500,000						
株式会社きらぼし銀行	2019年 3月29日	1,000,000	1,000,000	0.888	2029年 3月29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	2019年 6月17日	1,000,000	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	1,000,000	0.334	2022年 6月17日	(注3)	(注2)	無担保 無保証	
株式会社みずほ銀行	2019年 7月16日	571,400	571,400	0.400	2023年 1月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証	
株式会社三菱UFJ銀行		1,464,800	1,464,800						
株式会社三井住友銀行		1,331,200	1,331,200						
三井住友信託銀行株式会社		628,600	628,600						
シティバンク、エヌ・エイ東京支店		1,000,000	1,000,000						
株式会社新生銀行		200,000	200,000						
株式会社りそな銀行	600,000	600,000							
株式会社みずほ銀行	2019年 7月16日	571,400	571,400	0.499	2024年 1月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証	
株式会社三菱UFJ銀行		1,464,800	1,464,800						
株式会社三井住友銀行		1,331,200	1,331,200						
三井住友信託銀行株式会社		628,600	628,600						
シティバンク、エヌ・エイ東京支店		1,000,000	1,000,000						
株式会社新生銀行		200,000	200,000						
株式会社りそな銀行	600,000	600,000							
株式会社みずほ銀行	2019年 7月16日	1,171,400	1,171,400	0.563	2024年 7月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証	
株式会社三菱UFJ銀行		1,464,800	1,464,800						
株式会社三井住友銀行		1,331,200	1,331,200						
三井住友信託銀行株式会社		628,600	628,600						
シティバンク、エヌ・エイ東京支店		1,000,000	1,000,000						
株式会社新生銀行		200,000	200,000						
株式会社みずほ銀行	2019年 7月16日	2,171,400	2,171,400	0.638	2025年 1月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証	
株式会社三菱UFJ銀行		1,464,800	1,464,800						
株式会社三井住友銀行		1,331,200	1,331,200						
三井住友信託銀行株式会社		628,600	628,600						
株式会社新生銀行		200,000	200,000						
株式会社みずほ銀行	2019年 7月16日	2,170,400	2,170,400	0.788	2025年 7月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証	
株式会社三菱UFJ銀行		1,464,800	1,464,800						
株式会社三井住友銀行		1,331,200	1,331,200						
三井住友信託銀行株式会社		628,600	628,600						
株式会社新生銀行		200,000	200,000						

区分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金 (注5)	株式会社みずほ銀行	2019年 7月19日	1,085,000	1,085,000	0.413	2023年 1月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		987,000	987,000					
	株式会社三井住友銀行		987,000	987,000					
	三井住友信託銀行株式会社		684,000	684,000					
	シティバンク、エヌ・エイ東京支店		500,000	500,000					
	株式会社日本政策投資銀行		300,000	300,000					
	株式会社イオン銀行		300,000	300,000					
	野村信託銀行株式会社		100,000	100,000					
	株式会社みずほ銀行	2019年 7月19日	712,000	712,000	0.525	2024年 1月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		986,000	986,000					
	株式会社三井住友銀行		986,000	986,000					
	三井住友信託銀行株式会社		684,000	684,000					
	シティバンク、エヌ・エイ東京支店		500,000	500,000					
	株式会社日本政策投資銀行		300,000	300,000					
	株式会社イオン銀行		300,000	300,000					
	野村信託銀行株式会社		100,000	100,000					
	株式会社あおぞら銀行	375,000	375,000						
	株式会社みずほ銀行	2019年 7月19日	712,000	712,000	0.580	2024年 7月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		986,000	986,000					
	株式会社三井住友銀行		986,000	986,000					
	三井住友信託銀行株式会社		684,000	684,000					
	シティバンク、エヌ・エイ東京支店		500,000	500,000					
	株式会社日本政策投資銀行		300,000	300,000					
	株式会社イオン銀行		300,000	300,000					
	野村信託銀行株式会社		100,000	100,000					
	株式会社あおぞら銀行	375,000	375,000						
	株式会社みずほ銀行	2019年 7月19日	1,212,000	1,212,000	0.638	2025年 1月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		986,000	986,000					
	株式会社三井住友銀行		986,000	986,000					
	三井住友信託銀行株式会社		684,000	684,000					
	株式会社日本政策投資銀行		300,000	300,000					
	株式会社イオン銀行		300,000	300,000					
	野村信託銀行株式会社		100,000	100,000					
株式会社あおぞら銀行	375,000		375,000						
株式会社みずほ銀行	2019年 7月19日	1,211,000	1,211,000	0.788	2025年 7月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証	
株式会社三菱UFJ銀行		986,000	986,000						
株式会社三井住友銀行		986,000	986,000						
三井住友信託銀行株式会社		684,000	684,000						
株式会社日本政策投資銀行		300,000	300,000						
株式会社イオン銀行		300,000	300,000						
野村信託銀行株式会社		100,000	100,000						
株式会社あおぞら銀行		375,000	375,000						
株式会社東京スター銀行	2019年 7月22日	700,000	700,000	0.788	2025年 7月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証	
株式会社みずほ銀行	2019年 8月28日	2,882,000	2,882,000	0.462	2024年 1月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証	
株式会社第三銀行		800,000	800,000						

区 分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要						
										長期借入金 (注5)	株式会社第三銀行	2019年 10月15日	1,700,000	1,700,000	0.486
株式会社第三銀行	2019年 10月15日	1,000,000	1,000,000	0.638	2025年 4月15日	(注3)	(注2)	無担保 無保証							
株式会社西日本シティ銀行	2019年 10月15日	1,000,000	1,000,000	0.788	2025年 10月15日	(注3)	(注2)	無担保 無保証							
三井住友信託銀行株式会社	2020年 1月6日	1,550,000	1,550,000	0.417	2023年 1月6日	(注3)	(注2)	無担保 無保証							
三井住友信託銀行株式会社	2020年 1月6日	3,050,000	3,050,000	0.643	2025年 1月6日	(注3)	(注2)	無担保 無保証							
株式会社もみじ銀行		1,000,000	1,000,000												
株式会社紀陽銀行		500,000	500,000												
株式会社みずほ銀行	2020年 3月16日	634,000	634,000	0.487	2025年 3月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証							
株式会社りそな銀行		300,000	300,000												
株式会社日本政策投資銀行		1,000,000	1,000,000												
株式会社福岡銀行		333,000	333,000												
野村信託銀行株式会社		333,000	333,000												
株式会社静岡銀行		200,000	200,000												
株式会社山口銀行		450,000	450,000												
株式会社三菱UFJ銀行		850,000	850,000												
三井住友信託銀行株式会社		1,090,000	1,090,000												
株式会社福岡銀行		333,000	333,000												
株式会社みずほ銀行	2020年 3月30日	582,000	582,000	0.588	2025年 3月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証							
株式会社三菱UFJ銀行		628,000	628,000												
三井住友信託銀行株式会社		1,090,000	1,090,000												
株式会社新生銀行		570,000	570,000												
株式会社りそな銀行		500,000	500,000												
野村信託銀行株式会社		270,000	270,000												
株式会社あおぞら銀行		1,000,000	1,000,000												
株式会社静岡銀行		270,000	270,000												
株式会社香川銀行		500,000	500,000												
株式会社山口銀行		550,000	550,000												
株式会社中京銀行		1,000,000	1,000,000												
シティバンク、エヌ・イー(東京支店)		2020年 6月15日	1,000,000						1,000,000		0.338	2022年 6月17日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
株式会社東京スター銀行		2020年 7月20日	—						600,000		0.338	2022年 7月20日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
小 計		254,388,000	219,541,000												
合 計		255,268,000	254,388,000												

(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実効した利率を記載しています。なお、当期中に弁済した借入金については、弁済時点のローン契約毎の借入利率を小数点以下第4位で四捨五入しています。

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

(注3) 元本返済期日に一括返済します。

(注4) 消費税還付金の受領に伴い、2020年10月30日付で元本の返済を行いました。

(注5) 1年内返済予定の長期借入金を含みます。

3 投資法人債の状況

当期末現在における投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	使途	摘要
第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)	
第4回無担保投資法人債 (注1)	2019年 10月28日	1,000,000	1,000,000	0.480	2024年 10月28日	(注2)	(注5)	
第5回無担保投資法人債 (注1)	2019年 10月28日	2,000,000	2,000,000	0.900	2029年 10月26日	(注2)	(注5)	
第6回無担保投資法人債 (注1)	2020年 3月13日	1,200,000	1,200,000	0.850	2030年 3月13日	(注2)	(注4)	
合計		8,200,000	8,200,000	—	—	—	—	—

(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。

(注5) 資金使途は、資本的支出の一部に充当するための資金です。

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) (注2)	帳簿価額 (百万円) (注3)	売却損益 (百万円) (注1) (注4)
信託 受益権	A27	日神パレスステージ東長崎	-	-	2020年12月18日	7,869	1,036	1,509
信託 受益権	A53	西早稲田クレセントマンション	-	-	2020年12月18日		1,882	
信託 受益権	A76	ネオ・プロミネンス	-	-	2020年12月18日		1,585	
信託 受益権	A100	シティコート北1条	-	-	2020年12月18日		1,678	
信託 受益権	A54	レキシントン・スクエア曙橋	-	-	2020年12月18日	3,270	1,280	1,092
信託 受益権	A71	レキシントン・スクエア代田橋	-	-	2020年12月18日		820	
	合 計		-	-	-	11,139	8,284	2,602

(注1) 本譲渡は、譲渡資産6物件を4物件（A27、A53、A76及びA100）並びに2物件（A54及びA71）に分けて譲渡する譲渡先の異なる2本の売買契約による譲渡であり、「譲渡価格」及び「譲渡損益」はかかる4物件及び2物件のそれぞれの合計金額を記載しています。個々の物件の「譲渡価格」については、譲渡先より開示についての承諾が得られていないため、非開示としています。そのため、個々の物件の「譲渡損益」についても非開示としています。以下同じです。

(注2) 譲渡価格は、各売買契約に記載された売買価格の4物件及び2物件のそれぞれの合計値を記載しており、固定資産税及び都市計画税の精算分並びに消費税及び地方消費税を含みません。以下同じです。

(注3) 帳簿価額は、譲渡日時点の帳簿価額を記載しています。

(注4) 譲渡損益は、譲渡価格から帳簿価額及び譲渡費用を差し引いた金額を記載しています。

(注5) 譲渡資産のうち、日神パレスステージ東長崎の信託受益権は、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複数物件の信託勘定と併合されていることから、今回、当該物件の信託受益権を単体で譲渡することを目的に、2020年11月17日を効力発生日とする信託分割の手続きを実施し一定の費用を計上しています。当該信託内借入及び信託勘定の併合の詳細については、2011年7月15日付「信託内借入れによる資金調達及び返済並びに資産の信託受託者変更に関するお知らせ」をご参照ください。

(注6) 金額は単位未満を切り捨てています。

2 その他の資産の売買状況等

上記以外のその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

3 特定資産の価格等の調査

不動産等取引

取得又は譲渡	不動産等の名称		特定資産の種類	取引年月日	取得又は譲渡価格 (百万円) (注1)	不動産鑑定評価額 (百万円)	不動産鑑定機関	価格時点
譲渡	A27	日神パレスステージ東長崎	不動産信託受益権	2020年12月18日	7,869	1,360	株式会社アセツツアールアンドディー	2020年11月1日
譲渡	A53	西早稲田クレセントマンション	不動産信託受益権	2020年12月18日		2,810	JLL森井鑑定株式会社	2020年11月1日
譲渡	A76	ネオ・プロミネンス	不動産信託受益権	2020年12月18日		2,270	一般財団法人日本不動産研究所	2020年11月1日
譲渡	A100	シティコート北1条	不動産信託受益権	2020年12月18日		2,160	一般財団法人日本不動産研究所	2020年11月1日
譲渡	A54	レキシントン・スクエア曙橋	不動産信託受益権	2020年12月18日	3,270	1,990	株式会社谷澤総合鑑定所	2020年11月1日
譲渡	A71	レキシントン・スクエア代田橋	不動産信託受益権	2020年12月18日		1,260	株式会社谷澤総合鑑定所	2020年11月1日

(注1) 取得又は譲渡価格は、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。

4 利害関係人等との取引状況等

(1) 取引状況

該当事項はありません。

(2) 支払手数料等の金額

該当事項はありません。

5 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

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

経理の状況

1 資産、負債、元本及び損益の状況等

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

2 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

4 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

その他

1 お知らせ

①投資主総会

2020年12月22日に本投資法人の投資主総会が開催されました。
投資主総会で承認された事項の概要は以下のとおりです。

議案	概要
規約一部変更の件	本投資法人は、2013年1月以降2020年12月までの期間に係る資産運用報酬について、資産運用会社の同意を得て減額していましたが、2021年1月以降2021年12月までの期間に係る資産運用報酬についても2020年1月以降2020年12月までの期間に係る資産運用報酬と同水準とし、規約変更がなされなかった場合に適用されることとなる水準に比べて減額された金額とすることについて資産運用会社の同意を得ましたので、当該期間に係る資産運用報酬の額及び支払いに関する基準を変更しています。当該変更は、2021年1月1日付で効力を生じています。

②投資法人役員会

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

承認日	項目	概要
2020年9月10日	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント及びその関連会社との各定期建物賃貸借兼管理業務委託契約の変更覚書締結	2020年9月10日付で主要テナントであるMHMグループとの間で、MHMグループが運営する本投資法人保有国内ホテルに係る各定期建物賃貸借兼管理業務委託契約（本MLPM契約）の変更覚書（本変更覚書）を締結しました。本変更覚書に基づき、本投資法人は本MLPM契約における賃料の支払条件を一部変更し、固定賃料の支払金額、変動賃料の計算方法、賃料の支払方法及び支払期日を変更しました。
2020年12月11日	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント及びその関連会社との各定期建物賃貸借兼管理業務委託契約の変更覚書締結	2020年12月11日付で主要テナントであるMHMグループとの間で、MHMグループが運営する本投資法人保有国内ホテルに係る各定期建物賃貸借兼管理業務委託契約（本MLPM契約）の変更覚書（本変更覚書）を締結しました。本変更覚書に基づき、本投資法人は本MLPM契約における賃料の支払条件を一部変更し、固定賃料の支払金額、変動賃料の計算方法、賃料の支払方法及び支払期日を変更しました。

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) (2020年6月30日)	当 期 (2020年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	10,190,672	21,210,252
信託現金及び信託預金	6,127,902	6,295,192
営業未収入金	304,863	1,717,908
預け金	262,507	356,534
前払費用	582,415	708,338
未収還付法人税等	129,613	16
未収消費税等	831,675	—
その他	—	6,536
流動資産合計	18,429,649	30,294,779
固定資産		
有形固定資産		
建物	19,392,579	19,406,379
減価償却累計額	△494,780	△713,241
建物 (純額)	18,897,798	18,693,138
建物附属設備	5,292,840	5,293,194
減価償却累計額	△342,143	△494,825
建物附属設備 (純額)	4,950,697	4,798,368
構築物	1,458	1,458
減価償却累計額	△19	△52
構築物 (純額)	1,439	1,406
工具、器具及び備品	1,160,530	1,183,738
減価償却累計額	△117,632	△175,331
工具、器具及び備品 (純額)	1,042,897	1,008,406
建設仮勘定	486,479	588,930
信託建物	167,743,709	164,029,805
減価償却累計額	△17,281,345	△18,754,443
信託建物 (純額)	150,462,363	145,275,361
信託建物附属設備	33,693,125	33,102,139
減価償却累計額	△9,275,639	△9,866,713
信託建物附属設備 (純額)	24,417,485	23,235,425
信託構築物	250,163	233,505
減価償却累計額	△102,281	△98,339
信託構築物 (純額)	147,882	135,165
信託工具、器具及び備品	2,766,458	2,727,329
減価償却累計額	△954,147	△1,094,873
信託工具、器具及び備品 (純額)	1,812,311	1,632,456
信託土地	250,271,308	245,560,970
信託建設仮勘定	129,129	—
有形固定資産合計	452,619,792	440,929,629
無形固定資産		
借地権	10,637,811	10,637,811
信託借地権	14,614,328	14,575,091
無形固定資産合計	25,252,140	25,212,903
投資その他の資産		
投資有価証券	17,856,387	17,856,387
差入保証金	1,362,721	1,362,721
長期前払費用	898,626	681,990
デリバティブ債権	152,275	66,417
その他	22,667	22,667
投資その他の資産合計	20,292,677	19,990,184
固定資産合計	498,164,611	486,132,717
繰延資産		
投資法人債発行費	69,157	62,853
繰延資産合計	69,157	62,853
資産合計	516,663,418	516,490,350

※3

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (2020年6月30日)	当 期 (2020年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	142,330	846,058
短期借入金	880,000	34,847,000
1年内返済予定の長期借入金	57,380,000	55,601,000
未払金	301,280	24,701
未払費用	269,814	344,243
未払法人税等	605	605
未払消費税等	—	578,858
前受金	1,000,217	580,016
預り金	31,889	11,143
流動負債合計	60,006,137	92,833,627
固定負債		
投資法人債	8,200,000	8,200,000
長期借入金	197,008,000	163,940,000
信託預り敷金及び保証金	1,749,862	1,672,037
デリバティブ債務	128,466	170,488
資産除去債務	32,756	32,977
固定負債合計	207,119,086	174,015,504
負債合計	267,125,223	266,849,131
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	235,701,512	235,701,512
剰余金		
出資剰余金	6,264,432	6,264,432
出資剰余金控除額		
一時差異等調整引当額 ※2	△6,130	△6,130
その他の出資剰余金控除額	△5,524,006	△5,524,006
出資剰余金控除額合計	△5,530,137	△5,530,137
出資剰余金 (純額)	734,294	734,294
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	13,168,294	13,371,340
剰余金合計	13,902,588	14,105,635
投資主資本合計	249,604,100	249,807,147
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△65,906	△165,929
評価・換算差額等合計	△65,906	△165,929
純資産合計 ※1	249,538,194	249,641,218
負債純資産合計	516,663,418	516,490,350

Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

		前 期 (ご参考) (自 2020年1月1日 至 2020年6月30日)	当 期 (自 2020年7月1日 至 2020年12月31日)
営業収益			
賃貸事業収入	※1	5,838,836	5,738,249
運営委託収益	※2	890,442	—
不動産等売却益	※3	2,046,294	2,602,343
受取配当金		634,651	—
営業収益合計		9,410,225	8,340,593
営業費用			
賃貸事業費用	※1	6,801,584	5,044,533
運営委託費用	※2	535,279	983,288
資産運用報酬		300,000	300,000
役員報酬		4,800	4,800
資産保管手数料		26,231	25,684
一般事務委託手数料		47,259	67,749
その他営業費用		198,092	223,692
営業費用合計		7,913,247	6,649,749
営業利益		1,496,977	1,690,843
営業外収益			
受取利息		114	107
為替差益		—	12,878
還付加算金		7,712	1,498
デリバティブ利益		47,743	81,626
雑収入		1,613	3,272
営業外収益合計		57,183	99,382
営業外費用			
支払利息		702,917	654,685
為替差損		31,675	—
投資法人債利息		25,911	28,230
投資法人債発行費償却		5,928	6,303
融資関連費用		362,534	472,665
その他		670	4,007
営業外費用合計		1,129,639	1,165,892
経常利益		424,522	624,333
特別利益			
補助金収入		73,119	—
特別利益合計		73,119	—
特別損失			
固定資産圧縮損		73,119	—
特別損失合計		73,119	—
税引前当期純利益		424,522	624,333
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		423,917	623,728
前期繰越利益又は前期繰越損失 (△)		12,744,377	12,747,612
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		13,168,294	13,371,340

IV. 投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（自 2020年1月1日 至 2020年6月30日）

（単位：千円）

	投資主資本					
	出資総額	剰余金				
		出資剰余金				
		出資剰余金	出資剰余金控除額			出資剰余金 (純額)
一時差異等 調整引当額	その他の出資 剰余金控除額		出資剰余金 控除額合計			
当期首残高	235,701,512	6,264,432	△6,130	△5,524,006	△5,530,137	734,294
当期変動額						
剰余金の配当						
当期純利益						
投資主資本以外の項目の 当期変動額（純額）						
当期変動額合計	—	—	—	—	—	—
当期末残高	235,701,512	6,264,432	△6,130	△5,524,006	△5,530,137	734,294

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金		投資主資本 合計	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
	当期末処分利益又は 当期末処理損失 (△)	剰余金合計				
当期首残高	23,261,426	23,995,720	259,697,232	33,525	33,525	259,730,758
当期変動額						
剰余金の配当	△10,517,049	△10,517,049	△10,517,049			△10,517,049
当期純利益	423,917	423,917	423,917			423,917
投資主資本以外の項目の 当期変動額（純額）				△99,432	△99,432	△99,432
当期変動額合計	△10,093,131	△10,093,131	△10,093,131	△99,432	△99,432	△10,192,564
当期末残高	13,168,294	13,902,588	249,604,100	△65,906	△65,906	249,538,194

当期（自 2020年7月1日 至 2020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	235,701,512	6,264,432	△6,130	△5,524,006	△5,530,137	734,294
当期変動額						
剰余金の配当						
当期純利益						
投資主資本以外の項目の 当期変動額（純額）						
当期変動額合計	—	—	—	—	—	—
当期末残高	235,701,512	6,264,432	△6,130	△5,524,006	△5,530,137	734,294

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金		投資主資本 合計	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
	当期末処分利益又は 当期末処理損失（△）	剰余金合計				
当期首残高	13,168,294	13,902,588	249,604,100	△65,906	△65,906	249,538,194
当期変動額						
剰余金の配当	△420,681	△420,681	△420,681			△420,681
当期純利益	623,728	623,728	623,728			623,728
投資主資本以外の項目の 当期変動額（純額）				△100,022	△100,022	△100,022
当期変動額合計	203,046	203,046	203,046	△100,022	△100,022	103,024
当期末残高	13,371,340	14,105,635	249,807,147	△165,929	△165,929	249,641,218

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 2020年1月1日 至 2020年6月30日)	当 期 (自 2020年7月1日 至 2020年12月31日)
1 資産の評価基準及び評価方法	(1) 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) デリバティブ取引により生ずる債 権及び債務 時価法を採用しております。	(1) 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) デリバティブ取引により生ずる債 権及び債務 時価法を採用しております。
2 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年 数は以下のとおりであります。 建物 16年～50年 建物附属設備 5年～29年 構築物 20年 工具、器具及び備品 3年～18年 信託建物 7年～67年 信託建物附属設備 2年～33年 信託構築物 10年～55年 信託工具、器具及び備品 2年～20年 (2) 無形固定資産 国内の事業用定期借地権につい ては、契約期間に基づく定額法を採用 しております。 (3) 長期前払費用 定額法を採用しております。	(1) 有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年 数は以下のとおりであります。 建物 16年～50年 建物附属設備 5年～29年 構築物 20年 工具、器具及び備品 3年～18年 信託建物 7年～67年 信託建物附属設備 2年～33年 信託構築物 10年～55年 信託工具、器具及び備品 2年～20年 (2) 無形固定資産 国内の事業用定期借地権につい ては、契約期間に基づく定額法を採用 しております。 (3) 長期前払費用 定額法を採用しております。
3 繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 投資法人債償還までの期間にわたり 定額法により償却しています。	投資法人債発行費 投資法人債償還までの期間にわたり 定額法により償却しています。
4 引当金の計上基準	貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般 債権については貸倒実績率により、貸 倒懸念債権等特定の債権については個 別に回収可能性を検討し、回収不能見 込額を計上しております。	貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般 債権については貸倒実績率により、貸 倒懸念債権等特定の債権については個 別に回収可能性を検討し、回収不能見 込額を計上しております。
5 外貨建の資産及び負債の本邦通 貨への換算基準	外貨建金銭債権債務は、決算期末日 の直物為替相場により円貨により換算 し、換算差額は損益として処理してい ます。	外貨建金銭債権債務は、決算期末日 の直物為替相場により円貨により換算 し、換算差額は損益として処理してい ます。
6 収益及び費用の計上基準	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ありま 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41,528千円です。	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ありま 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 相当額はありませぬ。

期 別 項 目	前 期 (ご参考) (自 2020年1月1日 至 2020年6月30日)	当 期 (自 2020年7月1日 至 2020年12月31日)
7 ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金金利</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金金利</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>
8 その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>(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。</p> <p>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。</p> <p>①信託現金及び信託預金</p> <p>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</p> <p>③信託借地権</p> <p>④信託預り敷金及び保証金</p> <p>(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。</p>	<p>(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。</p> <p>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。</p> <p>①信託現金及び信託預金</p> <p>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</p> <p>③信託借地権</p> <p>④信託預り敷金及び保証金</p> <p>(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。</p>

[貸借対照表に関する注記]

前 期 (ご参考) (2020年6月30日)	当 期 (2020年12月31日)					
※1 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 <p style="text-align: right;">50,000千円</p>	※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 <p style="text-align: right;">50,000千円</p>					
※2 一時差異等調整引当額 前期 (自 2020年1月1日 至 2020年6月30日) (ご参考)						
1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額 <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p>						
発生した資産等	引当ての事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高
信託借地権	借地権償却額の発生	△131,332	△6,130	—	—	△6,130
合計		△131,332	△6,130	—	—	△6,130
2. 戻入れの具体的な方法 (1) 信託借地権 該当物件の売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。						
当期 (自 2020年7月1日 至 2020年12月31日)						
1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額 <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p>						
発生した資産等	引当ての事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高
信託借地権	借地権償却額の発生	△131,332	△6,130	—	—	△6,130
合計		△131,332	△6,130	—	—	△6,130
2. 戻入れの具体的な方法 (1) 信託借地権 該当物件の売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。						
※3 国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額 信託建物附属設備 <p style="text-align: right;">73,119</p>	※3 該当事項はありません。					

[損益計算書に関する注記]

前 期 (ご参考) (自 2020年1月1日 至 2020年6月30日)	当 期 (自 2020年7月1日 至 2020年12月31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 (賃料・共益費) (注) 5,604,840 (その他収入) 233,996 不動産賃貸事業収益合計 5,838,836	賃貸事業収入 (賃料・共益費) (注) 5,530,201 (その他収入) 208,047 不動産賃貸事業収益合計 5,738,249
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 (維持管理費) 2,452,700 (公租公課) 598,839 (損害保険料) 19,721 (減価償却費) 3,578,589 (その他費用) 151,732 不動産賃貸事業費用合計 6,801,584	賃貸事業費用 (維持管理費) 548,085 (公租公課) 779,062 (損害保険料) 19,719 (減価償却費) 3,564,224 (その他費用) 133,441 不動産賃貸事業費用合計 5,044,533

前 期 (ご参考) (自 2020年1月1日 至 2020年6月30日)	当 期 (自 2020年7月1日 至 2020年12月31日)
C 不動産賃貸事業損益 (A-B) △962,747 (注) うち、ホテル変動賃料収入 1,246,746	C 不動産賃貸事業損益 (A-B) 693,715 (注) うち、ホテル変動賃料収入 1,105,021
※2 運営委託損益の内訳 (単位:千円)	※2 運営委託損益の内訳 (単位:千円)
A ホテル運営収益 2,912,073	A ホテル運営収益 323,764
B ホテル運営費用 2,021,630	B ホテル運営費用 774,406
C 運営委託収益 (A-B) 890,442	C 運営委託収益 (A-B) —
D 運営委託費用	D 運営委託費用
(マネジメント報酬) 4,096	(運営委託損失 (A-B)) (注) 450,641
(損害保険料) 109,853	(損害保険料) 101,221
(減価償却費) 420,999	(減価償却費) 428,563
(その他費用) 329	(その他費用) 2,862
運営委託費用合計 535,279	運営委託費用合計 983,288
E 運営委託損益 (C-D) 355,162	E 運営委託損益 (C-D) △983,288 (注) ホテル運営費用がホテル運営収益を上回った場合に、当該費用超過額を運営委託損失として計上しております。
※3 不動産等売却益の内訳 (単位:千円)	※3 不動産等売却益の内訳 (単位:千円)
シティハウス東京新橋	日神パレスステージ東長崎、西早稲田クレセントマンション、ネオ・プロミネンス及びシティコート北1条
不動産等売却収入 4,474,757	不動産等売却収入 7,870,163
不動産等売却原価 2,269,720	不動産等売却原価 6,183,306
その他売却費用 158,741	その他売却費用 176,967
不動産等売却益 2,046,294	不動産等売却益 1,509,889
	レキシントン・スクエア曙橋及びレキシントン・スクエア代田橋
	不動産等売却収入 3,270,294
	不動産等売却原価 2,100,964
	その他売却費用 76,876
	不動産等売却益 1,092,453
	(注) 個々の物件の譲渡価格について、譲渡先より開示についての承諾が得られていないため、非開示としています。

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

前 期 (ご参考) (自 2020年1月1日 至 2020年6月30日)	当 期 (自 2020年7月1日 至 2020年12月31日)
発行可能投資口総口数及び発行済投資口数	発行可能投資口総口数及び発行済投資口数
発行可能投資口総口数 10,000,000口	発行可能投資口総口数 10,000,000口
発行済投資口の総口数 6,096,840口	発行済投資口の総口数 6,096,840口

[税効果会計に関する注記]

前 期 (ご参考) (2020年6月30日)	当 期 (2020年12月31日)																																																																																																																										
<p>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</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>未払事業所税</td><td style="text-align: right;">731千円</td></tr> <tr><td>建物等 (合併)</td><td style="text-align: right;">301,485千円</td></tr> <tr><td>土地 (合併)</td><td style="text-align: right;">693,693千円</td></tr> <tr><td>繰越欠損金 (注1)</td><td style="text-align: right;">522,444千円</td></tr> <tr><td>資産除去債務</td><td style="text-align: right;">10,305千円</td></tr> <tr><td>借地権償却額</td><td style="text-align: right;">100,736千円</td></tr> <tr><td>取得価格調整 (海外物件)</td><td style="text-align: right;">469,321千円</td></tr> <tr><td>預り金</td><td style="text-align: right;">4,762千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right;">2,103,480千円</td></tr> <tr><td>税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額</td><td style="text-align: right;">△522,444千円</td></tr> <tr><td>将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額</td><td style="text-align: right;">△1,581,036千円</td></tr> <tr><td>評価性引当額小計</td><td style="text-align: right;">△2,103,480千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">一千円</td></tr> </table> <p>(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</p> <p style="text-align: right;">(単位: 千円)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <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> </thead> <tbody> <tr><td>税務上の繰越欠損金 (a)</td><td style="text-align: center;">—</td><td style="text-align: center;">—</td><td style="text-align: right;">522,444</td><td style="text-align: center;">—</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: center;">—</td><td style="text-align: center;">—</td><td style="text-align: right;">△522,444</td><td style="text-align: center;">—</td></tr> <tr><td>繰延税金資産</td><td style="text-align: center;">—</td><td style="text-align: center;">—</td><td style="text-align: center;">—</td><td style="text-align: center;">—</td></tr> </tbody> </table> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th>4年超 5年以内</th> <th>5年超</th> <th>合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>税務上の繰越欠損金 (a)</td><td style="text-align: center;">—</td><td style="text-align: center;">—</td><td style="text-align: right;">522,444</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: center;">—</td><td style="text-align: center;">—</td><td style="text-align: right;">△522,444</td></tr> <tr><td>繰延税金資産</td><td style="text-align: center;">—</td><td style="text-align: center;">—</td><td style="text-align: center;">—</td></tr> </tbody> </table> <p>(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。</p>	未払事業所税	731千円	建物等 (合併)	301,485千円	土地 (合併)	693,693千円	繰越欠損金 (注1)	522,444千円	資産除去債務	10,305千円	借地権償却額	100,736千円	取得価格調整 (海外物件)	469,321千円	預り金	4,762千円	繰延税金資産小計	2,103,480千円	税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額	△522,444千円	将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	△1,581,036千円	評価性引当額小計	△2,103,480千円	繰延税金資産合計	一千円		1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	税務上の繰越欠損金 (a)	—	—	522,444	—	評価性引当額	—	—	△522,444	—	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)	—	—	522,444	評価性引当額	—	—	△522,444	繰延税金資産	—	—	—	<p>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</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>未払事業所税</td><td style="text-align: right;">731千円</td></tr> <tr><td>建物等 (合併)</td><td style="text-align: right;">312,445千円</td></tr> <tr><td>土地 (合併)</td><td style="text-align: right;">472,381千円</td></tr> <tr><td>繰越欠損金 (注1)</td><td style="text-align: right;">532,677千円</td></tr> <tr><td>資産除去債務</td><td style="text-align: right;">10,374千円</td></tr> <tr><td>借地権償却額</td><td style="text-align: right;">113,080千円</td></tr> <tr><td>取得価格調整 (海外物件)</td><td style="text-align: right;">465,374千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right;">1,907,065千円</td></tr> <tr><td>税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額</td><td style="text-align: right;">△532,677千円</td></tr> <tr><td>将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額</td><td style="text-align: right;">△1,374,387千円</td></tr> <tr><td>評価性引当額小計</td><td style="text-align: right;">△1,907,065千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">一千円</td></tr> </table> <p>(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</p> <p style="text-align: right;">(単位: 千円)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <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> </thead> <tbody> <tr><td>税務上の繰越欠損金 (a)</td><td style="text-align: center;">—</td><td style="text-align: right;">201,976</td><td style="text-align: right;">320,467</td><td style="text-align: center;">—</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: center;">—</td><td style="text-align: right;">△201,976</td><td style="text-align: right;">△320,467</td><td style="text-align: center;">—</td></tr> <tr><td>繰延税金資産</td><td style="text-align: center;">—</td><td style="text-align: center;">—</td><td style="text-align: center;">—</td><td style="text-align: center;">—</td></tr> </tbody> </table> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th>4年超 5年以内</th> <th>5年超</th> <th>合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>税務上の繰越欠損金 (a)</td><td style="text-align: center;">—</td><td style="text-align: right;">10,232</td><td style="text-align: right;">532,677</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: center;">—</td><td style="text-align: right;">△10,232</td><td style="text-align: right;">△532,677</td></tr> <tr><td>繰延税金資産</td><td style="text-align: center;">—</td><td style="text-align: center;">—</td><td style="text-align: center;">—</td></tr> </tbody> </table> <p>(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。</p>	未払事業所税	731千円	建物等 (合併)	312,445千円	土地 (合併)	472,381千円	繰越欠損金 (注1)	532,677千円	資産除去債務	10,374千円	借地権償却額	113,080千円	取得価格調整 (海外物件)	465,374千円	繰延税金資産小計	1,907,065千円	税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額	△532,677千円	将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	△1,374,387千円	評価性引当額小計	△1,907,065千円	繰延税金資産合計	一千円		1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	税務上の繰越欠損金 (a)	—	201,976	320,467	—	評価性引当額	—	△201,976	△320,467	—	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)	—	10,232	532,677	評価性引当額	—	△10,232	△532,677	繰延税金資産	—	—	—
未払事業所税	731千円																																																																																																																										
建物等 (合併)	301,485千円																																																																																																																										
土地 (合併)	693,693千円																																																																																																																										
繰越欠損金 (注1)	522,444千円																																																																																																																										
資産除去債務	10,305千円																																																																																																																										
借地権償却額	100,736千円																																																																																																																										
取得価格調整 (海外物件)	469,321千円																																																																																																																										
預り金	4,762千円																																																																																																																										
繰延税金資産小計	2,103,480千円																																																																																																																										
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額	△522,444千円																																																																																																																										
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	△1,581,036千円																																																																																																																										
評価性引当額小計	△2,103,480千円																																																																																																																										
繰延税金資産合計	一千円																																																																																																																										
	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内																																																																																																																							
税務上の繰越欠損金 (a)	—	—	522,444	—																																																																																																																							
評価性引当額	—	—	△522,444	—																																																																																																																							
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)	—	—	522,444																																																																																																																								
評価性引当額	—	—	△522,444																																																																																																																								
繰延税金資産	—	—	—																																																																																																																								
未払事業所税	731千円																																																																																																																										
建物等 (合併)	312,445千円																																																																																																																										
土地 (合併)	472,381千円																																																																																																																										
繰越欠損金 (注1)	532,677千円																																																																																																																										
資産除去債務	10,374千円																																																																																																																										
借地権償却額	113,080千円																																																																																																																										
取得価格調整 (海外物件)	465,374千円																																																																																																																										
繰延税金資産小計	1,907,065千円																																																																																																																										
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額	△532,677千円																																																																																																																										
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	△1,374,387千円																																																																																																																										
評価性引当額小計	△1,907,065千円																																																																																																																										
繰延税金資産合計	一千円																																																																																																																										
	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内																																																																																																																							
税務上の繰越欠損金 (a)	—	201,976	320,467	—																																																																																																																							
評価性引当額	—	△201,976	△320,467	—																																																																																																																							
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)	—	10,232	532,677																																																																																																																								
評価性引当額	—	△10,232	△532,677																																																																																																																								
繰延税金資産	—	—	—																																																																																																																								
<p>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</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">31.46%</td></tr> <tr><td>支払分配金の損算入額</td><td style="text-align: right;">△8.87%</td></tr> <tr><td>評価性引当額の増減</td><td style="text-align: right;">△16.98%</td></tr> <tr><td>受取配当金の益金不算入額</td><td style="text-align: right;">△5.61%</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">0.15%</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td style="text-align: right;">0.14%</td></tr> </table>	法定実効税率	31.46%	支払分配金の損算入額	△8.87%	評価性引当額の増減	△16.98%	受取配当金の益金不算入額	△5.61%	その他	0.15%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.14%	<p>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</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">31.46%</td></tr> <tr><td>評価性引当額の増減</td><td style="text-align: right;">△31.46%</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">0.10%</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td style="text-align: right;">0.10%</td></tr> </table>	法定実効税率	31.46%	評価性引当額の増減	△31.46%	その他	0.10%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.10%																																																																																																						
法定実効税率	31.46%																																																																																																																										
支払分配金の損算入額	△8.87%																																																																																																																										
評価性引当額の増減	△16.98%																																																																																																																										
受取配当金の益金不算入額	△5.61%																																																																																																																										
その他	0.15%																																																																																																																										
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.14%																																																																																																																										
法定実効税率	31.46%																																																																																																																										
評価性引当額の増減	△31.46%																																																																																																																										
その他	0.10%																																																																																																																										
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.10%																																																																																																																										

[金融商品に関する注記]

前 期 (ご参考) (自 2020年1月1日) 至 2020年6月30日)	当 期 (自 2020年7月1日) 至 2020年12月31日)																																																																																
<p>1. 金融商品の状況に関する事項</p> <p>(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。</p> <p>(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制 借入金及び投資法人債の資金使途は、不動産及び不動産信託受益権の購入資金（購入に伴う付随費用も含まれます。）若しくは、既存の借入金のリファイナンス資金です。借入先は流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では資産運用会社の財務部が資金繰表の作成・更新を行うほか、金銭消費貸借契約において設けられている財務制限条項についてモニタリングを行うことによって流動性リスクを管理しています。</p> <p>(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。</p>	<p>1. 金融商品の状況に関する事項</p> <p>(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。</p> <p>(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制 借入金及び投資法人債の資金使途は、不動産及び不動産信託受益権の購入資金（購入に伴う付随費用も含まれます。）若しくは、既存の借入金のリファイナンス資金です。借入先は流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では資産運用会社の財務部が資金繰表の作成・更新を行うほか、金銭消費貸借契約において設けられている財務制限条項についてモニタリングを行うことによって流動性リスクを管理しています。</p> <p>(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。</p>																																																																																
<p>2. 金融商品の時価等に関する事項</p> <p>2020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)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>貸借対照表計上額</th> <th>時価</th> <th>差額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(1) 現金及び預金</td> <td>10,190,672</td> <td>10,190,672</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(2) 債権現金及び債権預金</td> <td>6,127,902</td> <td>6,127,902</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>資産計</td> <td>16,318,574</td> <td>16,318,574</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(3) 短期借入金</td> <td>(880,000)</td> <td>(880,000)</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(4) 1年内返済予定の長期借入金</td> <td>(57,380,000)</td> <td>(57,380,000)</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(5) 投資法人債</td> <td>(8,200,000)</td> <td>(7,351,740)</td> <td>848,260</td> </tr> <tr> <td>(6) 長期借入金</td> <td>(197,008,000)</td> <td>(197,008,000)</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>負債計</td> <td>(263,468,000)</td> <td>(262,619,740)</td> <td>848,260</td> </tr> <tr> <td>(7) デリバティブ取引</td> <td>23,808</td> <td>23,808</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table> <p>(※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。</p>		貸借対照表計上額	時価	差額	(1) 現金及び預金	10,190,672	10,190,672	—	(2) 債権現金及び債権預金	6,127,902	6,127,902	—	資産計	16,318,574	16,318,574	—	(3) 短期借入金	(880,000)	(880,000)	—	(4) 1年内返済予定の長期借入金	(57,380,000)	(57,380,000)	—	(5) 投資法人債	(8,200,000)	(7,351,740)	848,260	(6) 長期借入金	(197,008,000)	(197,008,000)	—	負債計	(263,468,000)	(262,619,740)	848,260	(7) デリバティブ取引	23,808	23,808	—	<p>2. 金融商品の時価等に関する事項</p> <p>2020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)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>貸借対照表計上額</th> <th>時価</th> <th>差額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(1) 現金及び預金</td> <td>21,210,252</td> <td>21,210,252</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(2) 債権現金及び債権預金</td> <td>6,295,192</td> <td>6,295,192</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>資産計</td> <td>27,505,445</td> <td>27,505,445</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(3) 短期借入金</td> <td>(34,847,000)</td> <td>(34,847,000)</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(4) 1年内返済予定の長期借入金</td> <td>(55,601,000)</td> <td>(55,601,000)</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(5) 投資法人債</td> <td>(8,200,000)</td> <td>(7,467,240)</td> <td>732,760</td> </tr> <tr> <td>(6) 長期借入金</td> <td>(163,940,000)</td> <td>(163,940,000)</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>負債計</td> <td>(262,588,000)</td> <td>(261,855,240)</td> <td>732,760</td> </tr> <tr> <td>(7) デリバティブ取引</td> <td>(104,071)</td> <td>(104,071)</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table> <p>(※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。</p>		貸借対照表計上額	時価	差額	(1) 現金及び預金	21,210,252	21,210,252	—	(2) 債権現金及び債権預金	6,295,192	6,295,192	—	資産計	27,505,445	27,505,445	—	(3) 短期借入金	(34,847,000)	(34,847,000)	—	(4) 1年内返済予定の長期借入金	(55,601,000)	(55,601,000)	—	(5) 投資法人債	(8,200,000)	(7,467,240)	732,760	(6) 長期借入金	(163,940,000)	(163,940,000)	—	負債計	(262,588,000)	(261,855,240)	732,760	(7) デリバティブ取引	(104,071)	(104,071)	—
	貸借対照表計上額	時価	差額																																																																														
(1) 現金及び預金	10,190,672	10,190,672	—																																																																														
(2) 債権現金及び債権預金	6,127,902	6,127,902	—																																																																														
資産計	16,318,574	16,318,574	—																																																																														
(3) 短期借入金	(880,000)	(880,000)	—																																																																														
(4) 1年内返済予定の長期借入金	(57,380,000)	(57,380,000)	—																																																																														
(5) 投資法人債	(8,200,000)	(7,351,740)	848,260																																																																														
(6) 長期借入金	(197,008,000)	(197,008,000)	—																																																																														
負債計	(263,468,000)	(262,619,740)	848,260																																																																														
(7) デリバティブ取引	23,808	23,808	—																																																																														
	貸借対照表計上額	時価	差額																																																																														
(1) 現金及び預金	21,210,252	21,210,252	—																																																																														
(2) 債権現金及び債権預金	6,295,192	6,295,192	—																																																																														
資産計	27,505,445	27,505,445	—																																																																														
(3) 短期借入金	(34,847,000)	(34,847,000)	—																																																																														
(4) 1年内返済予定の長期借入金	(55,601,000)	(55,601,000)	—																																																																														
(5) 投資法人債	(8,200,000)	(7,467,240)	732,760																																																																														
(6) 長期借入金	(163,940,000)	(163,940,000)	—																																																																														
負債計	(262,588,000)	(261,855,240)	732,760																																																																														
(7) デリバティブ取引	(104,071)	(104,071)	—																																																																														

前 期 (ご参考) (自 2020年1月1日 至 2020年6月30日)					当 期 (自 2020年7月1日 至 2020年12月31日)						
<p>(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 ：ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引について、決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。</p>					<p>(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 ：ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引について、決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。</p>						
(単位：千円)					(単位：千円)						
区分	デリバティブ取引の種類等	契約額等		時価 (※)	評価損益	区分	デリバティブ取引の種類等	契約額等		時価 (※)	評価損益
		うち1年超						うち1年超			
市場取引 以外の 取引	通貨オプション取引 売建					市場取引 以外の 取引	通貨オプション取引 売建				
	米ドル・コール (オプション料)	3,271,290 (△79,014)	1,890,460 (△46,376)	(△48,852)	(30,162)		米ドル・コール (オプション料)	952,820 (△23,788)	596,860 (△14,921)	(△4,323)	(19,464)
	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)	3,271,290 (109,770)	1,890,460 (70,605)	(138,567)	(28,797)		米ドル・プット (オプション料)	952,820 (39,407)	596,860 (25,719)	(66,180)	(26,773)
<p>(※) 時価の算定方法 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。</p> <p>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。</p>					<p>(※) 時価の算定方法 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。</p> <p>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。</p>						
(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)
			うち1年超						うち1年超		
原則的 処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	借入金	98,362,000	65,133,000	△65,906	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	69,383,000	65,133,000	△165,929
<p>(※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。</p> <p>(※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。</p>					<p>(※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。</p> <p>(※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。</p>						

前 期 (ご参考)
(自 2020年1月1日
至 2020年6月30日)

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

区分	貸借対照表計上額
信託預り敷金及び保証金	1,749,862
投資有価証券	17,856,387

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

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

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内
現金及び預金	10,190,672	—	—
信託現金及び信託預金	6,127,902	—	—
合 計	16,318,574	—	—

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

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

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内
短期借入金	880,000	—	—
1年内返済予定の長期借入金	57,380,000	—	—
投資法人債	—	—	1,000,000
長期借入金	—	53,602,000	44,207,000
合 計	58,260,000	53,602,000	45,207,000

	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
短期借入金	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	—	—	—
投資法人債	2,000,000	1,000,000	4,200,000
長期借入金	44,964,000	40,798,000	13,437,000
合 計	46,964,000	41,798,000	17,637,000

当 期
(自 2020年7月1日
至 2020年12月31日)

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

区分	貸借対照表計上額
信託預り敷金及び保証金	1,672,037
投資有価証券	17,856,387

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

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

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内
現金及び預金	21,210,252	—	—
信託現金及び信託預金	6,295,192	—	—
合 計	27,505,445	—	—

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

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

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内
短期借入金	34,847,000	—	—
1年内返済予定の長期借入金	55,601,000	—	—
投資法人債	—	—	3,000,000
長期借入金	—	48,679,000	42,405,000
合 計	90,448,000	48,679,000	45,405,000

	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
短期借入金	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	—	—	—
投資法人債	1,000,000	—	4,200,000
長期借入金	32,920,000	38,936,000	1,000,000
合 計	33,920,000	38,936,000	5,200,000

[資産除去債務に関する注記]

前 期 (ご参考) (自 2020年1月1日) 至 2020年6月30日)	当 期 (自 2020年7月1日) 至 2020年12月31日)																
<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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)</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>期首残高</td> <td style="text-align: right;">32,539</td> </tr> <tr> <td>有形固定資産の取得に伴う増加額</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> <tr> <td>時の経過による調整額</td> <td style="text-align: right;">217</td> </tr> <tr> <td>期末残高</td> <td style="text-align: right;">32,756</td> </tr> </table>	期首残高	32,539	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	217	期末残高	32,756	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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)</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>期首残高</td> <td style="text-align: right;">32,756</td> </tr> <tr> <td>有形固定資産の取得に伴う増加額</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> <tr> <td>時の経過による調整額</td> <td style="text-align: right;">221</td> </tr> <tr> <td>期末残高</td> <td style="text-align: right;">32,977</td> </tr> </table>	期首残高	32,756	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	221	期末残高	32,977
期首残高	32,539																
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	217																
期末残高	32,756																
期首残高	32,756																
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	221																
期末残高	32,977																

[賃貸等不動産に関する注記]

前 期 (ご参考) (自 2020年1月1日 至 2020年6月30日)		当 期 (自 2020年7月1日 至 2020年12月31日)		
<p>本投資法人は、主として首都圏及び地方主要都市部において、安定性の向上及び成長余地の双方に重点を置いたポートフォリオ構築を目指し、住居及びホテルをコア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。</p> <p>(単位：千円)</p>		<p>本投資法人は、主として首都圏及び地方主要都市部において、安定性の向上及び成長余地の双方に重点を置いたポートフォリオ構築を目指し、住居及びホテルをコア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。</p> <p>(単位：千円)</p>		
用途	貸借対照表計上額			当期末の時価
	当期首残高	当期増減額	当期末残高	
住居	53,552,976	△ 2,648,900	50,904,075	65,438,000
商業施設	4,789,956	△ 51,271	4,738,684	6,120,000
ホテル	407,240,188	14,373,376	421,613,565	470,778,826
合 計	465,583,121	11,673,203	477,256,324	542,336,826
<p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(注4) 当期末の時価は、株式会社アセ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。</p> <p>なお、賃貸等不動産に関する2020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。</p>		<p>(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。</p> <p>(注2) 当期増減額のうち、主な増加は資本的支出に該当する工事によるものです。</p> <p>(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。</p> <p>(注4) 当期末の時価は、株式会社アセ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。</p> <p>なお、賃貸等不動産に関する2020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。</p>		

[資産の運用の制限に関する注記]

前 期 (ご参考) (自 2020年1月1日 至 2020年6月30日)	当 期 (自 2020年7月1日 至 2020年12月31日)
該当事項はありません。	該当事項はありません。

[関連当事者との取引に関する注記]

前期 (自 2020年1月1日 至 2020年6月30日) (ご参考)

1. 資産運用会社の利害関係人等

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円) (注1)
資産運用会社の 利害関係人等	Adria特定目的会社(注3)	投資運用業	—	不動産信託受益権の購入 (注2)(注4)	10,593,000	—	—
	Heijo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)	5,643,000	—	—
	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	112,358	営業未収入金	40,124
				物件管理費及び 管理業務受託手 数料の支払い (注2)	273,674	—	—
	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	2,205,610	営業未収入金	93,116
				物件管理費及び 管理業務受託手 数料の支払い (注2)	985,476	未払金	93,109

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

(注2) 取引条件については、資産運用会社の社内規程であるスポンサー関係者取引規程及びスポンサー関係者関連取引管理マニュアルに基づき、決定しております。

(注3) Adria特定目的会社、Heijo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、当該特定目的会社等又は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おります。したがって本投資法人では、Adria特定目的会社、Heijo特定目的会社株式会社、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)
D82	ホテルマイステイズプレミア成田	Adria特定目的会社	10,593,000
D83	アートホテル盛岡	Heijo特定目的会社	5,643,000
合計			16,236,000

2. 資産保管会社

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円) (注1)
資産保管会社	三井住友信託銀行 株式会社	銀行業務及び 信託業務	—	短期借入金の借入	880,000	短期借入金	880,000
				短期借入金の返済	672,000		
				長期借入金の借入	8,280,000	長期借入金	35,388,000
				長期借入金の返済	3,680,000		
				融資関連手数料 (注2)	81,770	前払費用	73,764
				支払利息 (注2)	99,901	長期前払費用	139,632
				未払費用	530		

(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 2020年7月1日 至 2020年12月31日）

1. 資産運用会社の利害関係人等

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円) (注1)
資産運用会社の 利害関係人等	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	—	貸貸事業収入	851,447	営業未収入金	402,013
	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	—	貸貸事業収入	1,389,730	営業未収入金	966,790

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

(注2) 株式会社ナクアホテル&リゾートマネジメント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おります。したがって本投資法人では、株式会社ナクアホテル&リゾートマネジメント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	—	短期借入金の借入	2,998,500	短期借入金	2,998,500
				短期借入金の返済	880,000		
				長期借入金の返済	2,670,000	長期借入金	32,718,000
				融資関連手数料 (注2)	8,995	前払費用	69,946
				支払利息 (注2)	92,604	長期前払費用	108,663
				未払費用	883		

(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 2020年1月1日 至 2020年6月30日)		当 期 (自 2020年7月1日 至 2020年12月31日)	
1口当たり純資産額	40,929円	1口当たり純資産額	40,946円
1口当たり当期純利益	70円	1口当たり当期純利益	102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 2020年1月1日 至 2020年6月30日)		当 期 (自 2020年7月1日 至 2020年12月31日)	
当期純利益 (千円)	423,917	当期純利益 (千円)	623,728
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)	423,917	普通投資口に係る当期純利益 (千円)	623,728
期中平均投資口数 (口)	6,096,840	期中平均投資口数 (口)	6,096,840

[重要な後発事象に関する注記]

前 期 (ご参考) (自 2020年1月1日 至 2020年6月30日)		当 期 (自 2020年7月1日 至 2020年12月31日)	
該当事項はありません。		該当事項はありません。	

[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 2020年1月1日 至 2020年6月30日)		当 期 (自 2020年7月1日 至 2020年12月31日)	
該当事項はありません。		該当事項はありません。	

[新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響に関する会計上の見積り]

前 期 (ご参考) (自 2020年1月1日 至 2020年6月30日)		当 期 (自 2020年7月1日 至 2020年12月31日)	
本投資法人は、新型コロナウイルス感染症拡大の影響について、翌期以降、徐々に収束に向かい事業環境が回復すると仮定して、固定資産の減損会計の適用における会計上の見積りを行っています。 なお、新型コロナウイルス感染症拡大の収束時期やその影響の程度を正確に予測することは困難であり、感染拡大状況に変化が生じた場合には、翌期以降の本投資法人の財政状態、経営成績に影響を及ぼす可能性があります。		本投資法人は、新型コロナウイルス感染症拡大の影響について、翌期以降、徐々に収束に向かい事業環境が回復すると仮定して、固定資産の減損会計の適用における会計上の見積りを行っています。 なお、新型コロナウイルス感染症拡大の収束時期やその影響の程度を正確に予測することは困難であり、感染拡大状況に変化が生じた場合には、翌期以降の本投資法人の財政状態、経営成績に影響を及ぼす可能性があります。	

VI. 金銭の分配に係る計算書

	前 期 (ご参考) (自 2020年1月1日 至 2020年6月30日)	当 期 (自 2020年7月1日 至 2020年12月31日)
I 当期末処分利益	13,168,294,104円	13,371,340,907円
II 分配金額 (投資口1口当たり分配金の額)	420,681,960円 (69円)	1,018,172,280円 (167円)
III 次期繰越利益又は次期繰越損失 (△)	12,747,612,144円	12,353,168,627円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第17条第1号に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益」の金額の90%に相当する金額を超えるものとしております。但し税務上の欠損金が発生した場合、又は欠損金の繰越控除により税務上の所得が発生しない場合は、本投資法人が合理的に決定する額としております。かかる方針により、当期純利益 423,917,103 円 の うち 420,681,960円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第17条第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>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623,728,763円に前期繰越利益の一部である394,443,517円を合わせた1,018,172,280円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第17条第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

Ⅶ. 会計監査人の監査報告書

独立監査人の監査報告書

2021年2月25日

インヴィンシブル投資法人
役員会 御中

EY新日本 有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

釘江 和彦 

大久保 照代 

監査意見

当監査法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づき、インヴィンシブル投資法人の2020年7月1日から2020年12月31日までの第35期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

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

監査意見の根拠

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

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

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

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

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

計算書類等の監査における監査人の責任

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

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

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 計算書類等の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 計算書類等の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

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

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

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 2020年1月1日 至 2020年6月30日)	当 期 (自 2020年7月1日 至 2020年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	424,522	624,333
減価償却費	3,999,589	3,992,787
固定資産圧縮損	73,119	—
投資法人債発行費償却	5,928	6,303
融資関連費用	362,534	472,665
受取利息	△114	△107
支払利息	728,828	682,915
為替差損益 (△は益)	9,864	△30
デリバティブ損益 (△は益)	△47,743	△81,626
営業未収入金の増減額 (△は増加)	2,798,340	△1,413,044
預け金の増減額 (△は増加)	219,998	△94,026
未収還付法人税等の増減額 (△は増加)	7,942	129,597
未収消費税等の増減額 (△は増加)	1,594,835	831,675
営業未払金の増減額 (△は減少)	△13,390	640,046
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△187,039	578,858
未払金の増減額 (△は減少)	163,143	△256,749
未払費用の増減額 (△は減少)	△1,411	68,632
前受金の増減額 (△は減少)	546,581	△420,200
預り金の増減額 (△は減少)	△20,238	△20,746
信託有形固定資産の売却による減少額	2,269,720	8,284,271
その他	726,442	△104,384
小計	13,661,453	13,921,171
利息の受取額	114	107
利息の支払額	△729,698	△680,307
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	12,931,264	13,240,366
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	—	△1,328,500
有形固定資産の取得による支出	△458,135	△139,812
信託有形固定資産の取得による支出	△16,523,212	△358,986
信託無形固定資産の取得による支出	△1,387,263	—
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△56,966	△99,182
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	42,113	26,461
敷金及び保証金の差入による支出	△559,000	—
その他	43,852	109,484
投資活動によるキャッシュ・フロー	△18,898,611	△1,790,534
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	880,000	34,847,000
短期借入金の返済による支出	△2,686,000	△880,000
長期借入れによる収入	19,583,000	600,000
長期借入金の返済による支出	△14,683,000	△35,447,000
投資法人債の発行による収入	1,184,469	—
融資関連費用の支払額	△265,553	△287,367
利益分配金の支払額	△10,514,410	△424,124
財務活動によるキャッシュ・フロー	△6,501,494	△1,591,491
現金及び現金同等物に係る換算差額	13	30
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△12,468,828	9,858,370
現金及び現金同等物の期首残高	28,787,403	16,318,574
現金及び現金同等物の期末残高	※1 16,318,574	26,176,945

(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 2020年1月1日 至 2020年6月30日)	当 期 (自 2020年7月1日 至 2020年12月31日)
キャッシュ・フロー計算書における 資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における 資金 (現金及び現金同等物) は、手許 現金及び信託現金、随時引き出し可能 な預金及び信託預金並びに容易に換金 可能であり、かつ、価値の変動につい て僅少なリスクしか負わない取得日か ら3ヶ月以内に償還期限の到来する短 期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における 資金 (現金及び現金同等物) は、手許 現金及び信託現金、随時引き出し可能 な預金及び信託預金並びに容易に換金 可能であり、かつ、価値の変動につい て僅少なリスクしか負わない取得日か ら3ヶ月以内に償還期限の到来する短 期投資からなっています。

[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 2020年1月1日 至 2020年6月30日)	当 期 (自 2020年7月1日 至 2020年12月31日)
※1. 現金及び現金同等物の期末残 高と貸借対照表に掲記されて いる科目の金額との関係	(2020年6月30日現在) (単位：千円) 現金及び預金 10,190,672 信託現金及び信託預金 6,127,902 現金及び現金同等物 <u>16,318,574</u>	(2020年12月31日現在) (単位：千円) 現金及び預金 21,210,252 信託現金及び信託預金 6,295,192 預入期間が3ヶ月を超え る定期預金 <u>△1,328,500</u> 現金及び現金同等物 <u>26,176,945</u>

市区町村から通知されたマイナンバーは、投資口の税務関係のお手続きが必要となります。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

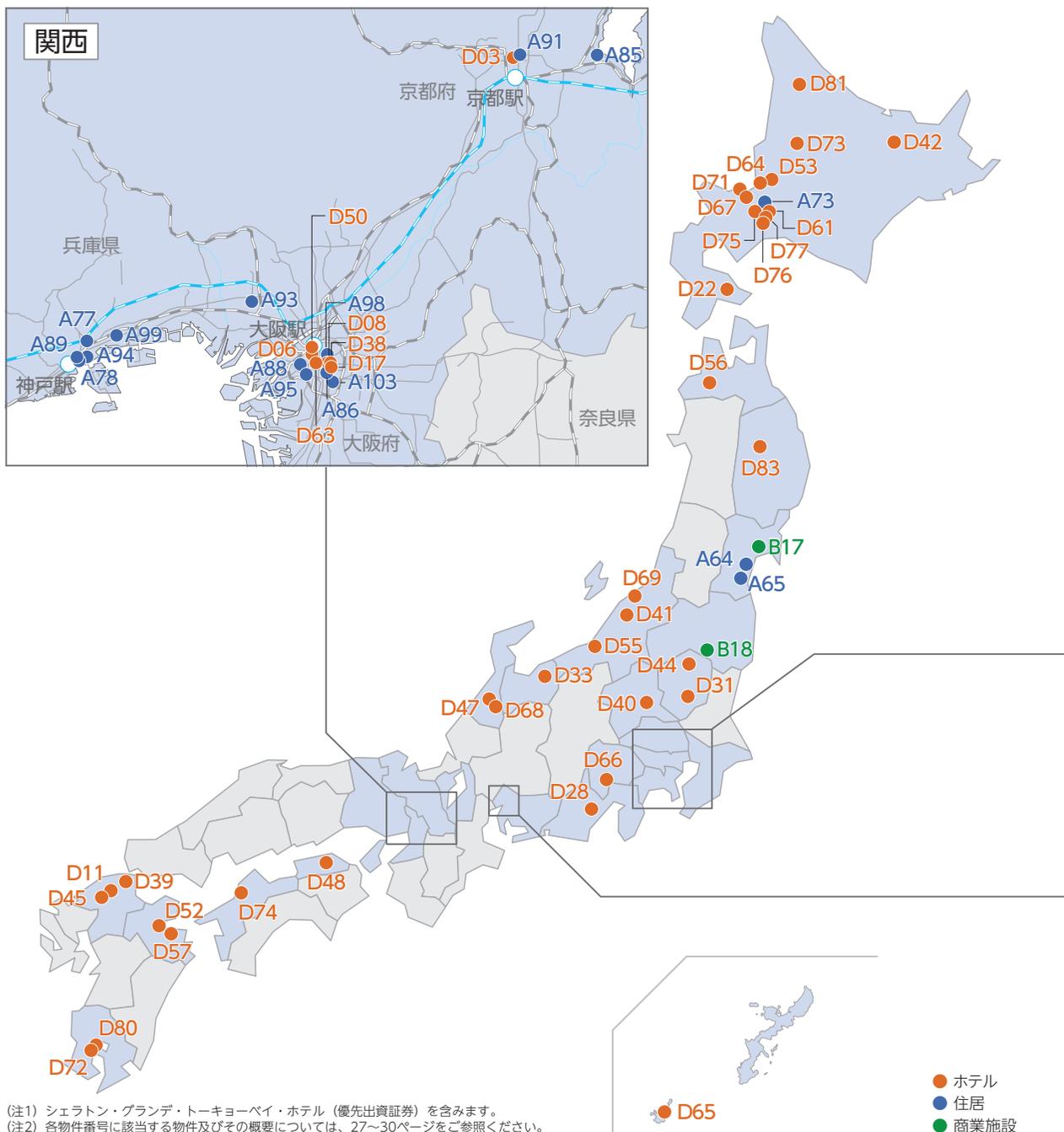
マイナンバーの利用範囲には投資口の税務関係手続きも含まれます。投資主様はお取引の証券会社等へマイナンバーをお届出ください。

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。
- 証券会社のお取引がない投資主様
下記フリーダイヤルまでお問い合わせください。
三井住友信託銀行 証券代行部
フリーダイヤル 0120-782-031

国内ポートフォリオマップ (2020年12月末時点)

物件数(注1)	ホテル(注1)	住居	その他
140物件	84物件	54物件	2物件



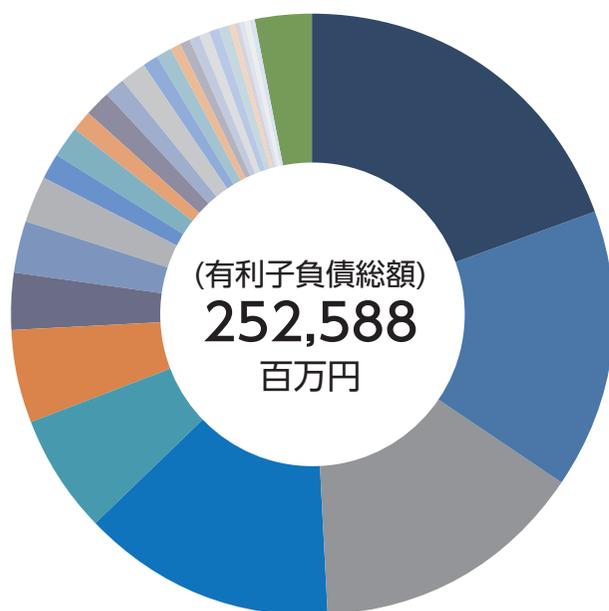
(注1) シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル (優先出資証券) を含みます。
 (注2) 各物件番号に該当する物件及びその概要については、27~30ページをご参照ください。

新型コロナウイルス感染症の早期終息は期待できないことから、短期的には既存借入金の借換え
中長期的には、借入コストの削減、有利子負債の平均借入期間の長期化、返済期日の分散、資金

■ 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)
第4回無担保投資法人債	2019年10月28日	5年	1,000	0.48%	A+ (JCR)
第5回無担保投資法人債	2019年10月28日	10年	2,000	0.90%	A+ (JCR)
第6回無担保投資法人債	2020年3月13日	10年	1,200	0.85%	A+ (JCR)
合計			8,200		

■ レンダーフォーメーション (2021年2月末時点)



みずほ銀行	19.9%
三菱UFJ銀行	15.3%
三井住友銀行	15.0%
三井住友信託銀行	13.6%
シティバンク	6.3%
新生銀行	5.3%
日本政策投資銀行	3.2%
りそな銀行	2.8%
イオン銀行	2.6%
第一生命保険	1.5%
福岡銀行	1.4%
第三銀行	1.3%
あおぞら銀行	1.3%
野村信託銀行	1.3%
東京スター銀行	1.1%
静岡銀行	0.9%
西日本シティ銀行	0.8%
広島銀行	0.5%
香川銀行	0.4%
きらぼし銀行	0.4%
もみじ銀行	0.4%
山口銀行	0.4%
中京銀行	0.4%
東和銀行	0.2%
栃木銀行	0.2%
紀陽銀行	0.2%
群馬銀行	0.1%
池田泉州銀行	0.1%
投資法人債	3.2%

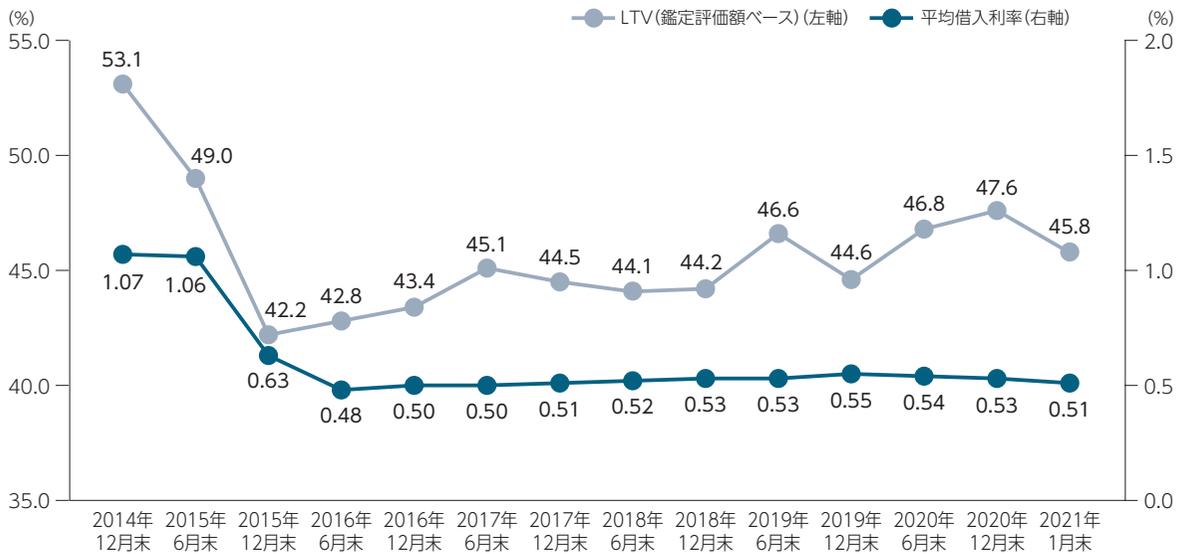
(注1) 期末のLTV (鑑定評価額ベース) = 期末有利子負債残高 (消費税還付対応借入金を除く) ÷ 期末鑑定評価額合計により算出しています。なお、シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルを裏付不動産とする特定目的会社の優先出資証券については、鑑定評価額が存在しないため、取得後の期間に係るLTVは、当該優先出資証券に係るINVの取得価格を鑑定評価額として算出しています。また、海外不動産については、本海外不動産匿名組合出資持分を保有していた2018年12月末においては、鑑定評価額が存在しないため、INVによる当該持分の取得にかかる取得価格 (2018年12月10日付出資金の一部払戻し後の金額) を、直接保有となる2019年6月末以降は各期末鑑定評価額を、それぞれ、2018年7月26日に締結した為替予約契約 (2018年9月26日付で実行済み) に基づく米ドルと日本円の為替予約レートである1米ドル=110.45円で邦貨換算した金額により算出しています。

に際して、支払金利の上昇を抑えながらも確実に借換えを行うことを優先課題として取り組み、調達手段の多様化などの財務戦略を実行していきます。

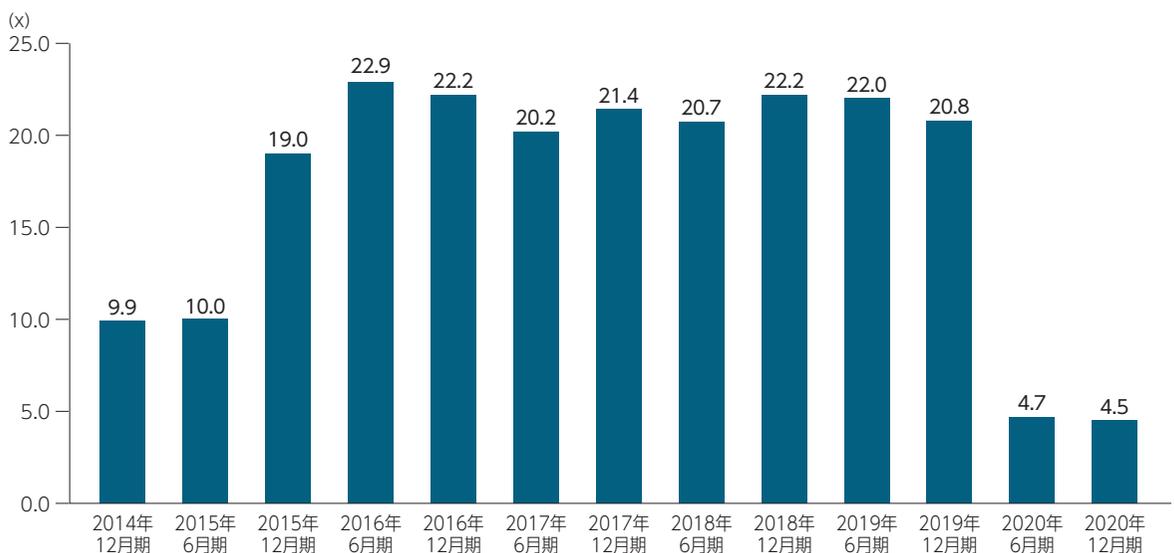
■ 格付

格付機関	格付対象	格付	見通し
JCR	長期発行体格付	A+	ネガティブ

■ LTV(鑑定評価額ベース)^(注1)と平均借入利率^(注2)

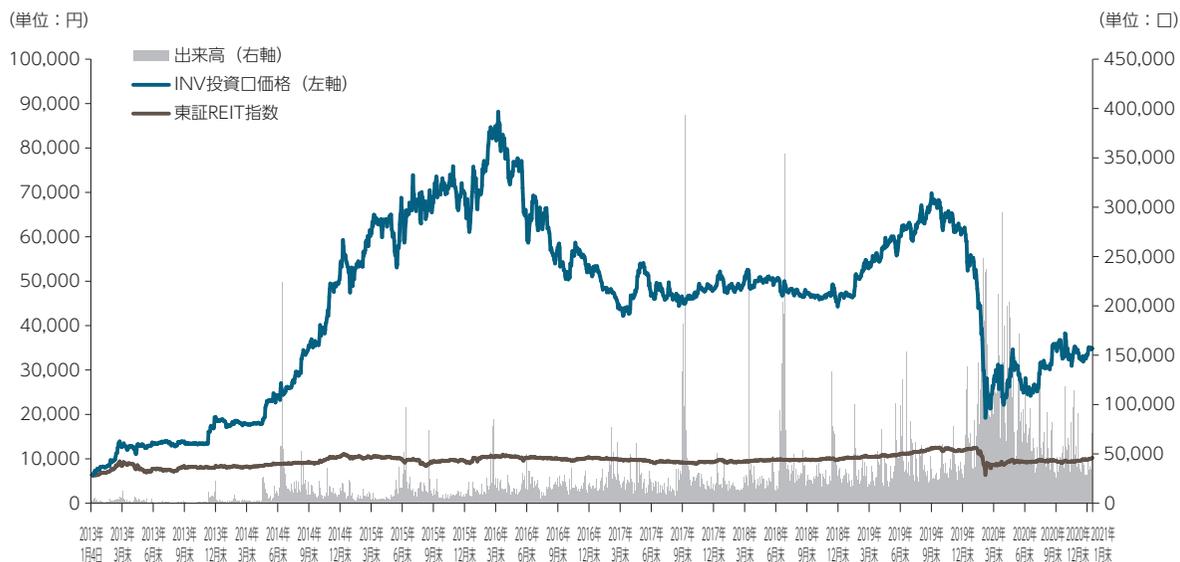


■ DSCR^(注3)



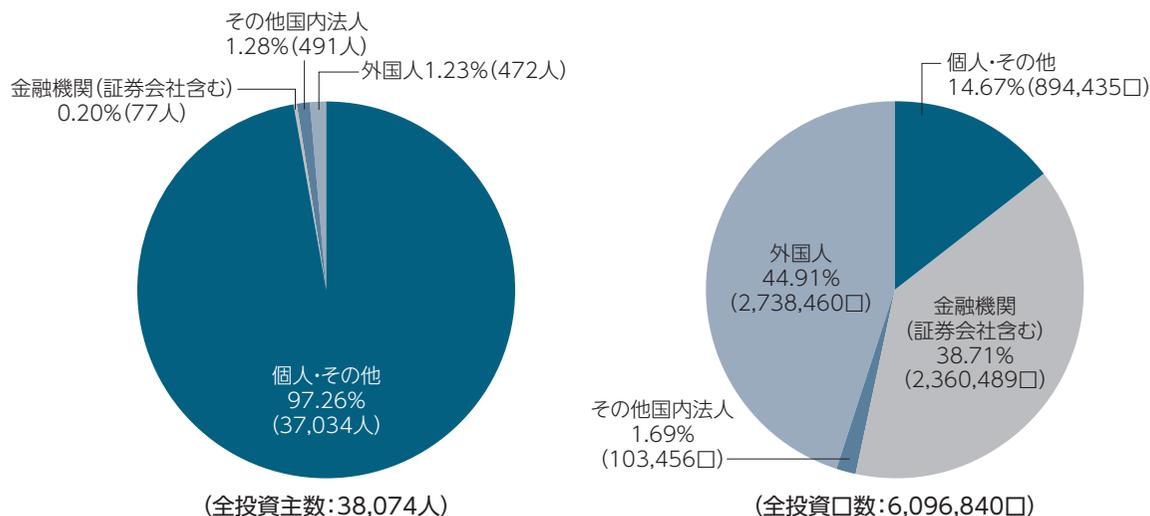
(注2) 平均借入利率は、各個別の借入れに係る期末時点の借入残高に期末時点の適用利率を乗じたものの合計を期末時点の合計借入残高で除して算出しています。
 (注3) DSCRは、(営業利益 + 減価償却費 ± 不動産等売却損益) ÷ (約定弁済額 + 支払利息) を基に算出しています。なお、2019年6月期は、海外資産にかかるストラチャー変更に伴う一時的な営業利益の増加分を控除して算出しています。

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3位を切り捨てて記載しています。

年間スケジュール



投資主インフォメーション

投資主メモ

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

住所等の変更手続きについて

住所、氏名、届出印などの変更は、お取引証券会社等（金融商品取引業者）にお申し出ください。
なお、証券会社に口座がないため特別口座で管理されている投資主様は、下記の特別口座の口座管理機関へご連絡ください。

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

分配金について

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

(銀行振込について)

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

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

お知らせ

(分配金の支払いに関する通知書について)

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

(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 9:00~17:00



Invincible
Investment Corporation