



Invincible Investment Corporation

インヴィンシブル投資法人

第33期 資産運用報告

2019年7月1日 ▶ 2019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/>



投資主の皆様には平素より格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

本投資法人の第33期(2019年7月1日～2019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。

当期においては、6年連続となるグローバル・オフリングにより244億円を調達し、前期に実施した住居2物件の売却代金399億円及び借入金も活用した資産入替えを行い、国内ホテル18物件を826億円で取得しました。売却物件の売却価格ベースでの実績NOI利回り3.9%に対し、取得物件の鑑定ベースでのNOI利回りは5.6%でした。

2019年12月には、更なる資産入替えによる収益向上を企図して、住居2物件の96億円での売却(売却価格ベース

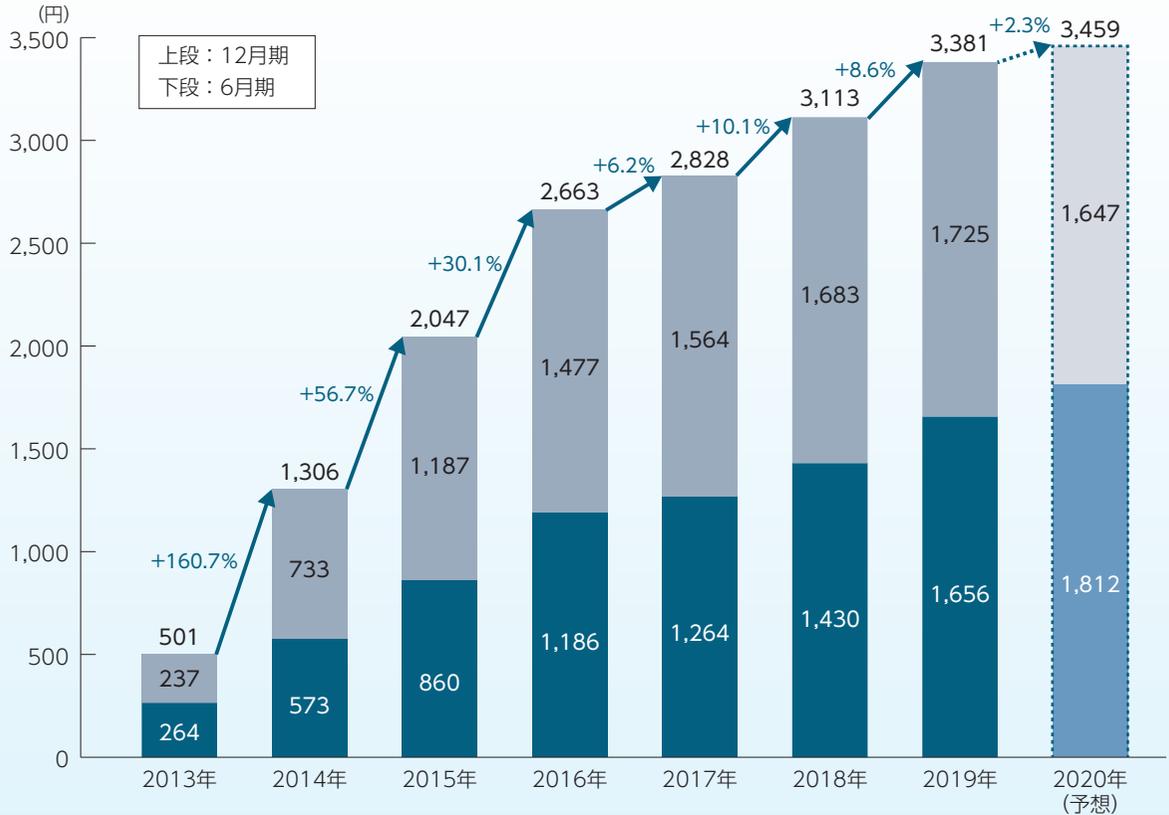
NOI利回り3.4%)及びホテル2物件の162億円での取得(鑑定ベースNOI利回り5.8%)を決定し、うち1物件の売却益19億円を当期に計上しました。この結果、今後の分配金安定性確保等に活用するための利益剰余金は前期末より11億円増加し、当期末で127億円となり、投資口1口当たりでは2,090円となりました。

このように積極的な資産運用を行って参りましたが、複数の大型台風や日韓関係悪化の影響により、国内ホテルポートフォリオのNOIは減少しました。一方、海外ホテルポートフォリオは好調であり、住居ポートフォリオのNOIも安定的に成長しています。

結果として、当期における営業収益は18,587百万円、営業利益は12,858百万円、当期純利益は11,638百万円となり(注1)、1口当たり分配金は、前年同期比(注2)2.5%増の1,725円とし、2019年年間の分配金は、前年比8.6%増の3,381円となりました。

なお、2020年1月に取得した国内ホテル2物件はいずれもフルサービス型であり、また、これまで保有していなかったエリアのホテルであることから、ホテルポートフォリオのタイプ、地域の両面で更なる分散化が進んでおります。また、いずれもホテルの新規供給が限られ、かつ観光需要が成長しているマーケットに所在しています。これら2物件の取得により、収益性と安定性の更なる向上を企図したポートフォリオの拡大とリスク分散の実現を図りました。

1口当たり分配金の推移



2020年2月末日時点において、本投資法人の資産規模は取得価格ベースで5,116億円、うち88%がホテルとなり、全J-REITの中で最大のホテルポートフォリオを保有する投資法人に成長しております。また、本年2月4日にはJCRにより本投資法人の信用格付がA（ポジティブ）からA+（安定的）に引き上げられました。

本年に入り、新型コロナウイルス問題の発生により、見通しの不透明な状態が続き、投資主の皆様には本投資法人への影響に関してご心配をおかけしておりますが、上記に述べましたとおり、本投資法人においては売却益の多くを内部留保として蓄積しており、今後必要に応じて活用することにより、安定的な分配金の配当に努めたいと考えております。具体的には、年間分配金が3,400円を下回らない水準とすることを目標としております。

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

(注1) 2019年6月期と比較して、営業収益は-32%、営業利益は-42%、当期純利益は-45%となっておりますが、これは2019年6月期において住居2物件を売却したことによる売却益111億円を計上していたことによるものです。

(注2) 2018年12月期との比較です。本投資法人の主要な収益の一つであるホテル変動費料の季節性の影響を排除して比較を行うため、前期（2019年6月期）ではなく、前年同期との比較を行っています。

(注3) その他、本文に記載の数値につきましては、2~3頁の注記を合わせてご参照ください。

確定分配金

第33期 (2019年12月期)

投資口1口当たり

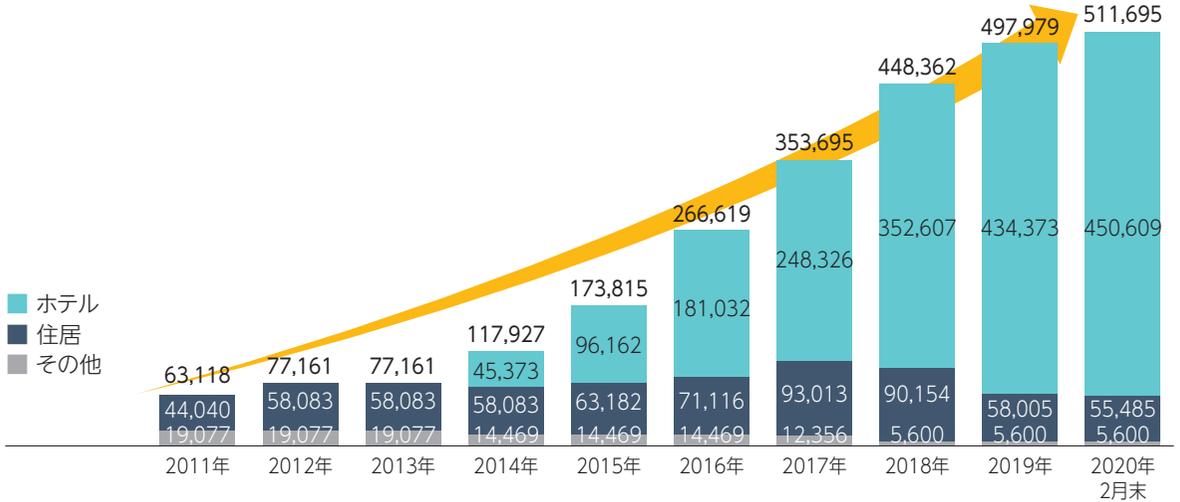
1,725円

(注) 本書に記載の将来予想及び目標は2020年2月末日時点において入手可能な情報並びに前提及び見積りに基づくものです。これらの前提及び見積りは、必然的に不確実性を伴うものであり、本投資法人のコントロールの及ばない様々なリスク及び要因による影響を受けるものです。したがって、かかる将来予想及び目標が実現できる保証はなく、実際の結果は大きく異なる可能性があります。

資産規模の成長と資産入替えの取り組み

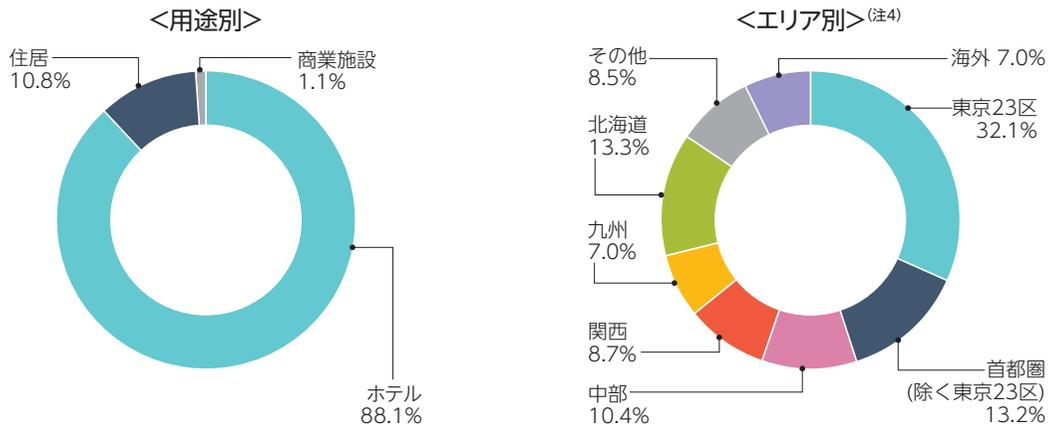
2019年7月に公募増資を行い国内18ホテルを取得し、2019年12月～2020年1月にかけて、更に規模は継続的に成長し続けています。

■ 資産総額の推移^{(注1)(注2)} (百万円)



物件数 ^(注3)	54	78	78	91	111	124	126	132	147	148
ホテル	0	0	0	20	37	48	54	66	84	86
住居	39	63	63	63	66	68	67	64	61	60
その他	15	15	15	8	8	8	5	2	2	2

■ ポートフォリオ構成比^(注3)



(注1) 各対象期間の末日時点における取得価格に基づきます。2017年以降は、シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルに係る特定目的会社優先出資証券におけるINVの出資金額を含みます。「2020年2月末」においては2020年2月末日時点の取得価格を記載しています。また、ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ及びサンシャイン・スイーツ・リゾートの海外資産2物件（「本海外ホテル」）については、「2018年」は本海外ホテルに係るLeasehold等を裏付不動産として保有していた英領ケイマン諸島の特別目的会社（以下「資産保有SPC」といいます。）の匿名組合出資持分にかかるINVの出資金額を、「2019年」以降は、資産保有SPCから本海外ホテルに係るLeasehold等を承継した2019年5月9日（ケイマン諸島の現地時間。日本時間では2019年5月10日）時点の資産保有SPCにおける本海外ホテルに係るLeasehold等の帳簿価額を、それぞれ取得価格とし、2018年7月26日に締結した為替予約契約（2018年9月26日付で実行済み）に基づく米ドルと日本円の為替予約レートである1米ドル＝110.45円で邦貨換算しています。以下本書において同じです。

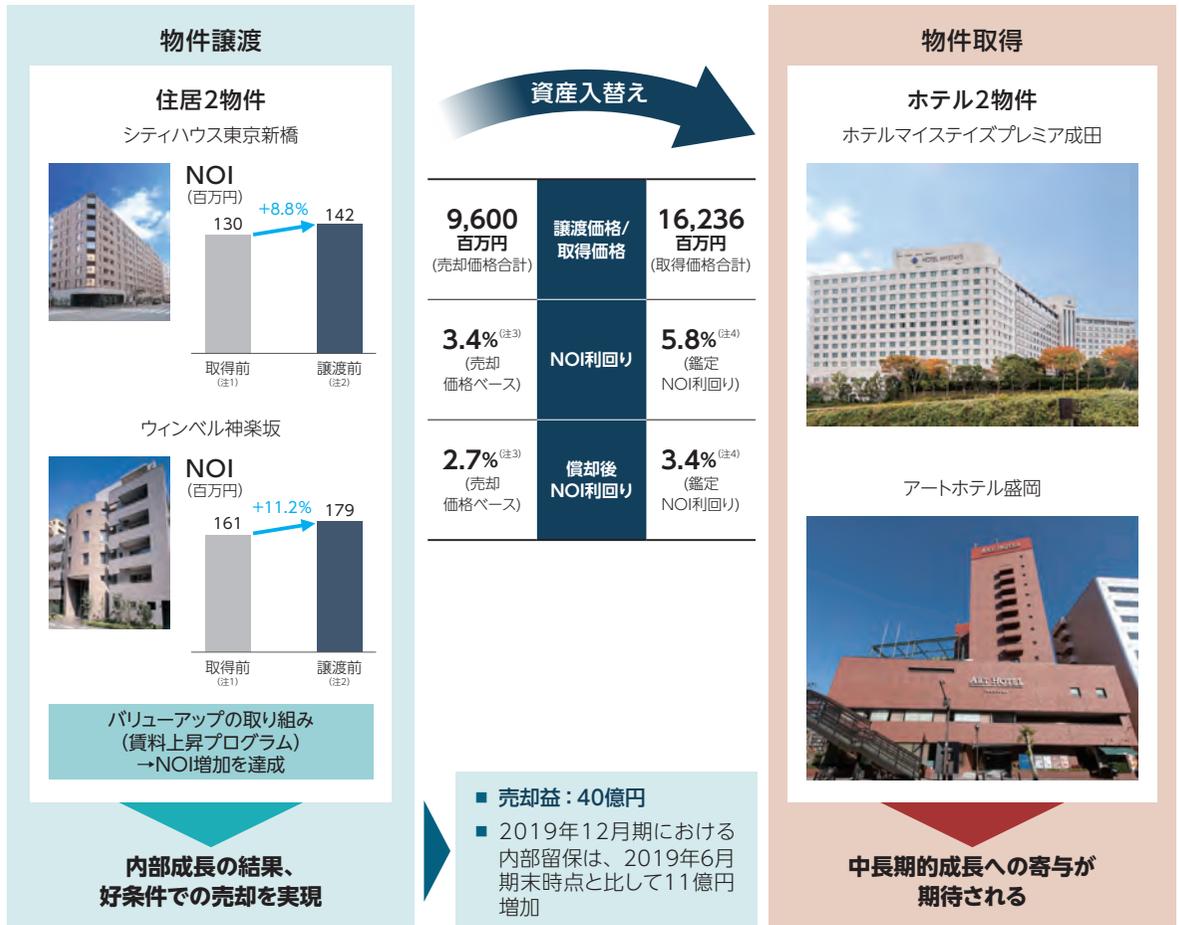
(注2) 優先出資証券及び匿名組合出資持分（現在は現物で保有）については、各裏付資産をそれぞれ1物件とし、当該資産の用途に基づき分類しています。

(注3) 2020年2月末日時点における取得価格に基づきます。

(注4) 各エリアは以下のように定義しています。首都圏（除く東京23区）：東京都（除く東京23区）、神奈川県、千葉県及び埼玉県／関西：大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、和歌山県及び奈良県／中部：愛知県、岐阜県、三重県、静岡県、長野県、山梨県、新潟県、富山県、石川県及び福井県／九州：福岡県、熊本県、鹿児島県、長崎県、大分県、宮崎県、佐賀県及び沖縄県

収益向上を企図した積極的な資産入替え（住居2物件の売却及びホテル2物件の取得）を行い、資産

■ 資産入替えの概要



(注1) 取得前12ヶ月（2009年2月から2010年1月まで）の実績NOIを記載しています。

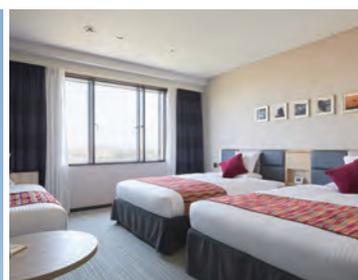
(注2) 2019年間実績NOIを記載しています。なお、2019年12月17日に売却した「ウインベル神楽坂」については、2019年末まで保有していたと仮定して算出しています。以下同様です。

(注3) 売却2物件における2019年間実績NOI（償却前及び償却後）の合計を売却価格の合計で除して算出しています。

(注4) 取得物件の「NOI利回り」及び「償却後NOI利回り」については、2019年10月1日を価格時点とする鑑定評価書における直接還元法で採用された運営純収益（NOI）の合計及びその数値から本資産運用会社の試算に基づく減価償却費の合計を控除したものを、それぞれ取得価格の合計で除して算出しています。



ホテルマイステイズプレミア成田



- 成田国際空港から車で約10分の好立地に所在し、空港利用者を中心に国内外の多様な需要が年間を通じて安定的に見込まれるロケーション
- 大幅なリノベーションを実施し、2018年2月にリブランドオープン
- 711室の客室は様々な客室タイプを揃え、収容人数最大300名となる大小17の宴会場・会議室、複数のレストランの他、フィットネスジム、大浴場、屋内プール、テニスコート、日本庭園等、付帯設備も充実。ビジネス、レジャー、MICE、スポーツ団体等、幅広い需要に対応
- エアラインクルー専用の客室、ラウンジ・ランドリー・ジム等の設備に加え、クルー専任のサービスチームを設置するなど、ハード・ソフトの両面で充実したサービスを提供し、増加傾向にあるクルー需要の一層の取り込みが期待できる
- 1階ブッフェレストランは屋外にバーベキュー場を併設し、宿泊客以外にも地元客の需要が安定的にある

物件概要

ホテルタイプ	フルサービス型
所在地	千葉県成田市大山字横峯40番他14筆
交通条件	「成田国際空港」から車で10分
建築時期	1985年5月
リノベーション時期	2017年8月～2018年1月
客室数	711室
賃貸可能面積 ^(注1)	36,519.70㎡
地積	25,129.24㎡



(注1) このほか、附属建物として倉庫3棟（合計36.36㎡）があります。

アートホテル盛岡



- JR東北新幹線他「盛岡」駅から徒歩8分、岩手県の県庁所在地である盛岡市の中心市街地に位置し、繁華街・ビジネス街から至近の好立地
- 最寄りのいわて花巻空港の台北・上海路線に加え、東北新幹線「盛岡」駅からの利便性が良いことからアジア系の利用者だけでなく欧米系の利用者も取り込んでいる
- 2019年3月にアートホテルとしてリブランドオープン。2019年4月までに全客室、ロビー、一部宴会場及びレストランのリノベーションを実施
- 複数のレストランを有し、地元でも料理及びサービスのクオリティの高さで好評
- 盛岡市内を一望できるスカイバンケットをはじめ、収容人数最大300名となる大小9つの宴会場を擁し、地元企業の会合及び研修需要取り込みの他、市内で結婚式が執り行える数少ないホテルの1つとして、婚禮需要が獲得できる
- 全客室が定員2名以上、ツインが半数を占め、レジャー客及び国内外の団体客に適した客室構成

物件概要

ホテルタイプ	フルサービス型
所在地	岩手県盛岡市大通三丁目3-18
交通条件	JR東北新幹線他「盛岡」駅徒歩8分
建築時期	1981年3月
リノベーション時期	2018年12月～2019年4月
客室数	214室
賃貸可能面積 ^(注1)	16,727.08㎡
地積	2,703.59㎡



(注1) このほか、附属建物として駐車場 (80.50㎡) があります。

投資主優待制度

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

※対象の投資主様には本報告書と併せてご案内を同封しております。

投資主優待制度の概要^(注1)

対象ホテル	<ul style="list-style-type: none"> ■ シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル ■ マイステイズホテルグループのすべてのホテル^(注2)
対象投資主	基準日時点において10口以上を保有する本投資法人の投資主名簿に記載又は記録された投資主
基準日	各決算期末時点（各年の6月末日／12月末日）
内容	上記記載の対象ホテルにおいて、投資主優待価格での宿泊
利用方法	投資主優待用プランが掲載された所定のウェブサイト経由で予約
利用可能期間 ^(注3)	基準日12月31日時点の投資主：翌年4月1日から9月30日まで 基準日6月30日時点の投資主：当年10月1日から翌年3月31日まで

シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル



ホテルエピナール那須



フサキピーチリゾート 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、2020年3月23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 29 期	第 30 期	第 31 期	第 32 期	第 33 期
計算期間		自 2017年7月1日 至 2017年12月31日	自 2018年1月1日 至 2018年6月30日	自 2018年7月1日 至 2018年12月31日	自 2019年1月1日 至 2019年6月30日	自 2019年7月1日 至 2019年12月31日
営業成績	営業収益 (注1) (千円)	12,647,270	13,104,841	14,451,005	27,339,670	18,587,253
	(うち賃貸事業収益) (千円)	(11,403,236)	(11,122,481)	(13,604,224)	(12,153,399)	(14,545,826)
	営業費用 (千円)	4,423,618	4,671,320	4,936,248	5,154,599	5,728,269
	(うち賃貸事業費用) (千円)	(3,962,183)	(4,136,619)	(4,450,676)	(4,490,658)	(4,673,007)
	営業利益 (千円)	8,223,652	8,433,520	9,514,756	22,185,070	12,858,984
	経常利益 (千円)	7,303,702	7,722,553	8,384,676	21,240,482	11,639,553
	当期純利益 (千円)	7,303,097	7,721,948	8,384,071	21,239,877	11,638,948
財産等の状況	総資産額 (a) (千円)	371,758,254	374,512,988	455,362,796	467,931,975	522,431,999
	(対前期比) (%)	(21.3)	(0.7)	(21.6)	(2.8)	(11.6)
	有利子負債額 (千円)	186,983,000	189,415,000	229,873,000	228,774,000	259,174,000
	純資産額 (b) (千円)	181,320,466	181,523,263	221,364,900	233,046,414	259,730,758
	(対前期比) (%)	(30.4)	(0.1)	(21.9)	(5.3)	(11.5)
分配の状況	出資総額 (千円)	168,798,455	168,798,455	211,092,540	211,092,540	235,701,512
	分配金総額 (c) (千円)	7,496,535	6,854,248	9,537,291	9,384,287	10,517,049
1口当たり情報	配当性向 (注2) (%)	100.3	88.8	110.3	44.2	90.4
	発行済投資口数 (d) (口)	4,793,181	4,793,181	5,666,840	5,666,840	6,096,840
	1口当たり純資産額 (b)/(d) (注3) (円)	37,829	37,871	39,063	41,125	42,601
	1口当たり分配金額 (c)/(d) (円)	1,564	1,430	1,683	1,656	1,725
	(うち1口当たり利益分配金額) (円)	(1,528)	(1,430)	(1,632)	(1,656)	(1,725)
	(うち1口当たり利益超過分配金額) (円)	(36)	(—)	(51)	(—)	(—)
財務指標	総資産経常利益率 (注4) (%)	2.2 (4.3)	2.1 (4.2)	2.0 (4.0)	4.6 (9.3)	2.4 (4.7)
	自己資本利益率 (注4) (%)	4.6 (9.0)	4.3 (8.6)	4.2 (8.3)	9.3 (18.9)	4.7 (9.4)
	自己資本比率 (b)/(a) (注4) (%)	48.8 (3.4)	48.5 (△0.3)	48.6 (0.1)	49.8 (1.2)	49.7 (△0.1)
	(対前期比増減) (%)	(3.4)	(△0.3)	(0.1)	(1.2)	(△0.1)
	NOI (Net Operating Income) (注4) (千円)	10,008,268	9,758,373	12,192,581	11,247,273	14,490,677

(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と合併した後、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。

2019年12月期（以下「当期」といいます。）においては、6年連続となるグローバル・オフアリングによる新投資口の発行を行い、国内の「プライム・ツーリズム・エリア（注3）」に所在するホテル18物件を取得しました。また、2019年12月9日付で住居2物件の譲渡を決定し、そのうち1物件を2019年12月17日付で譲渡しました。その結果、当期末時点におけるポートフォリオは147物件（うちホテル84物件（注4）（注5）、住居61物件、その他2物件）、取得価格合計（注6）は497,979百万円となり、ホテル投資を開始する直前の2014年5月22日時点と比較し、6.9倍へと大きく成長しました。このうちホ

テルポートフォリオの資産規模は4,343億円（84物件、ホテル客室数14,665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7）に成長しました。

（注1）米国東部標準時間。

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

（注3）「プライム・ツーリズム・エリア」とは、周辺に集客力を有する観光資源が所在しており、訪日外国人旅行者（インバウンド）を中心に宿泊需要が期待できると本投資法人が判断した地域を指します。以下同じです。

（注4）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者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5）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、かかるストラクチャー変更の前後を通じて、本海外不動産匿名組合出資持分も本海外ホテルも2物件と扱っています。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6）本ストラクチャー変更の実施に伴い、本海外ホテルに係る取得価格は、本投資法人が匿名組合契約の合意解約に伴う現物配当により本海外ホテルに係るLeasehold等を資産保有SPCより承継した2019年5月9日（ケイマン諸島の現地時間。日本時間では2019年5月10日）時点の各本海外ホテルのLeasehold等の資産保有SPCにおける帳簿価額を、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7）「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、2019年12月31日現在において、本投資法人が保有するホテル84物件の取得価格合計及び本投資法人以外の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、米中貿易摩擦等の海外の不安定要素、2019年10月の消費税増税による影響はありましたが、企業収益は高い水準で底堅く推移しており、通期では、景気は総じて緩やかな回復傾向を維持しました。また、2019年11月の有効求人倍率は1.57倍と高水準であり、2019年7-11月の完全失業率も2.2%～2.4%と低水準で推移しており、雇用・所得環境は引き続き改善しています。2019年10月の消費税増税に伴う駆け込み需要とその反動はあったものの、このような堅調な雇用・所得情勢を受けて個人消費は持ち直しています。

次期以降も、通商問題の動向及び影響、海外経済の不確実性、金融資本市場の変動の影響や、中国において発生し感染が拡大している新型コロナウイルスが世界経済に及ぼす影響等に留意する必要があるものの、雇用・所得環境の改善を背景とした個人消費の回復、政府の財政政策や日本銀行の大規模な金融緩和政策的効果、企業収益の下支えにより、引き続き景気の緩やかな回復基調が続くと見られます。

不動産投資市場においては、アベノミクス以降、活況な状態が続いており、投資家の投資意欲は積極的な姿勢が維持されています。6か月ごとに実施される一般財団法人日本不動産研究所の不動産投資家調査（2019年10月）によると、今後1年間で新規投資を積極的に行うとの回答は前回調査（2019年4月）から1ポイント上昇し95%と1999年の同調査開始以来最も高い水準になっています。一方、当面新規投資を抑えるとの回答は5%と前回調査より1ポイント低下し、不動産投資家の積極的な投資姿勢が維持されています。同調査によると、用途別では、ホテルの期待利回りは、2020年の東京オリンピック・パラリンピックが近づく中、「東京」地区の期待利回りが4.4%と前回比横ばいとなったほか、その他の調査対象地区も全て前回から横ばいとなりました。インバウンド取り込みを狙ったホテル投資の裾野は着実に広がっており、東京以外の地方主要都市においても期待利回りは引き続き低い水準で推移しています。

賃貸住宅（ワンルーム）の期待利回りは、東京の「城南」地区では0.1ポイント低下し、2004年4月以来最も低い水準を更新しましたが、その他の地域では、「横ばい」と「0.1ポイント低下」が混在する結果となりました。商業施設の期待利回りは、大阪で0.1ポイント低下した他は「横ばい」で推移しています。

不動産運営・賃貸市場においては、ホテルについては、2019年1-12月の累計訪日外国人旅行者数は、前年比2.2%増の3,188万人（政府観光局推計値）と過去最高を更新しましたが、日韓関係の悪化により韓国からの訪日旅行者数は2019年7月以降大幅に減少し、2019年1-12月累計では前年比で25.9%減少となっています。東京、大阪を中心にホテルの新規供給が継続しており、また2018年6月に施行された

住宅宿泊事業法（民泊新法）については、その影響を引き続き注視しています。

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

当期の運用状況については、ポートフォリオ全体のNOI（注1）は前年同期（2018年12月期）比16.3%（2,124百万円）増の15,164百万円であり、かかるNOIの変動の内訳としては、ホテルポートフォリオにおけるNOIの増加分が22.1%相当の2,882百万円増加した一方、住居ポートフォリオにおけるNOIについては内部成長は見られたものの資産入替の一環としての資産譲渡等により▲5.8%相当の757百万円減少となっています。また、ポートフォリオ全体の期中平均稼働率（注2）は99.3%と引き続き高水準で推移しました。

当期のホテル及び住居ポートフォリオの実績については以下のとおりです。

2019年12月期の期初時点で保有の国内ホテル64物件（本投資法人が保有する特定目的会社の優先出資証券の裏付資産である「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」を含みます。）から固定賃料物件を除いた取得済国内ホテル55物件（注3）の当期におけるNOIは前年同期比で12.2%減少しました。同国内ホテル55物件の当期における客室稼働率（注4）は89.2%（前年同期比1.4ポイント減）、ADR（注5）は10,705円（同4.8%減）、RevPAR（注6）は9,550円（同6.3%減）となりました。また、2019年12月期末時点で保有する国内ホテル82物件から「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル（優先出資証券）」を除いた取得済国内ホテル81物件の当期における固定賃料及び変動賃料の構成比は、それぞれ54.9%（6,478百万円）及び45.1%（5,317百万円）です。

「ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ」及び「サンシャイン・スイーツ・リゾート」の当期における客室稼働率は72.3%（前年同期比4.8ポイント減）、ADRは327米ドル（同11.9%増）、RevPARは237米ドル（同4.9%増）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が2019年1-12月に3,188万人（前年比2.2%増）と過去最高を更新し、2020年に4,000万人、2030年に6,000万人と設定されている訪日外国人旅行者数の政府目標値に向けて着実に増加しています。2020年に東京オリンピック・パラリンピックの開催を控え、国際的にも注目度が上がることで、訪日外国人旅行者数が今後さらに増加することが期待されます。また、本海外ホテルが所在する英領ケイマン諸島においては、グランドケイマン島のオーウェン・ロバーツ国際空港の拡張工事が2019年3月29日に完了し、同空港の年間の延べ利用旅客数の上限は従来の50万人から270万人へと大幅に増加したことで空路での来訪者が増加基調にあること等から、本海外ホテルへの宿泊客の更なる増加が期待されます。

住居ポートフォリオについては、取得済住居62物件（注7）の期中平均稼働率は96.3%となり、前年同期比で0.3ポイント上昇しました。当期におけるNOI（注8）は「ウィンベル神楽坂」を譲渡したものの、増質実績の積み上げ等による内部成長により同0.8%増加となりました。住居セクターにおいては、都心部のスモールタイプ物件を中心に賃料市況は引き続き緩やかな上昇傾向にあります。このような良好なマクロ環境下で、本投資法人では、住居物件に関して、物件・住戸単位での市場賃料分析に基づき、新規契約及び更新契約の賃料上昇プログラム並びにネットリーシングコスト削減を実施しています。

賃料上昇プログラムにより、当期は新規契約の44.4%（契約件数ベース）について賃料上昇を実現し、新規契約賃料は従前契約賃料比（注9）で0.3%増加しました。

更新契約においても、83.2%と高い更新率（注10）を維持しながら、更新契約の43.2%（契約件数ベース）について賃料上昇を実現し、更新契約賃料は従前契約賃料比（注9）で1.4%増加しました。新規契約・更新契約合計の賃料は、従前契約賃料比（注9）で1.0%上昇しました。

当期末において保有する147物件のうち、鑑定評価額のない優先出資証券を除いた146物件の鑑定評価額合計は557,099百万円となり、含み益（注11）は91,516百万円、含み益率（注11）は19.7%に達しました。2019年6月期末から当期末にかけて保有していた128物件の鑑定評価額合計は467,843百万円から472,740百万円へと1.0%の増加となりました。

国内ホテル55物件（注3）の主要指標

	2019年12月期	前年同期比
客室稼働率（注4）	89.2%	△1.4pt
ADR（円）（注5）	10,705	△4.8%
RevPAR（円）（注6）	9,550	△6.3%
GOP（百万円）（注12）	9,746	△10.8%

海外ホテル2物件の主要指標

	2019年12月期	前年同期比
客室稼働率（注4）	72.3%	△4.8pt
ADR（米ドル）（注5）	327	+11.9%
RevPAR（米ドル）（注6）	237	+4.9%
GOP（米ドル）（注12）	13,277,720	+2.2%

住居62物件（注7）の主要指標

	2019年12月期	前年同期比
稼働率（注2）	96.3%	+0.3pt
平均月額賃料坪単価（円）（注13）	9,386	+0.4%
NOI（百万円）（注8）	1,804	+0.8%

（注1）「NOI」は、次の計算式により算出しています。

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

（注2）「期中平均稼働率」及び「稼働率」は、対象期間における対象物件の各月末時点の賃貸面積合計を賃貸可能面積合計で除して算出しています。

（注3）2019年12月期の期初時点で保有のホテル64物件（本投資法人が保有する特定目的会社の優先出資証券の裏付不動産である「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」を含みます。）から固定賃料9物件を除いた55物件のデータに基づき記載しています。固定賃料9物件は、「D29スーパーホテル新橋・鳥森口」、「D33コンフォートホテル富山駅前」、「D36スーパーホテル東京・JR立川北口」、「D37スーパーホテルJR上野入谷口」、「D39コンフォートホテル黒崎」、「D40コンフォートホテル前橋」、「D41コンフォートホテル燕三条」、「D42コンフォートホテル北見」及び「D48高松 東急REIホテル」となります。2018年7月以降に取得した物件については、2018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使用しています。以下、同じです。

（注4）「客室稼働率」は、次の計算式により算出しています。以下同じです。

客室稼働率 = 対象期間中に稼働した延べ客室数 ÷ 対象期間中の総客室数（客室数 × 日数）

（注5）「ADR」とは、平均客室単価（Average Daily Rate）をいい、一定期間の客室売上高合計（サービス料を除きます。）を同期間の販売客室数合計で除した値をいいます。以下同じです。

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

（注7）2019年12月期の期初時点で保有の住居62物件のデータに基づき記載しています。なお、当該62物件のうち「ウィンベル神楽坂」は2019年12月17日付で譲渡したため、当該物件について、期初から譲渡日の前日である2019年12月16日までの実績値に基づいており、2019年12月16日時点の賃貸面積及び賃貸可能面積を2019年12月末時点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。また、2018年7月以降に取得した物件については、2018年7月1日から本投資法人が保有していると仮定しており、本投資法人による取得前の実績値は、それぞれの売主から提供を受けた実績値を基に算出しています。

（注8）住居のNOIの比較に当たっては、一時的な収益である保険金収入とそれに対応する費用を除外しています。また、2019年12月17日付で譲渡済みの「ウィンベル神楽坂」については、譲渡前日である2019年12月16日までのNOIデータに基づき記載しています。以下同じです。

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

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

（注11）「含み益」は、当期末の鑑定評価額 - 当期末の帳簿価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12）「GOP」とは、売上高営業粗利益（Gross Operating Profit）をいい、テナントのホテル売上高からホテル営業に係る費用（人件費、水道光熱費、広告費等の諸費用）及びオペレーターへの管理業務委託手数料（ある場合）を控除した額であり、本投資法人が賃料として收受する賃貸事業収入をいいます。なお、「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」については、本投資法人の優先出資証券保有割合に相当する49.0%を乗じて算出しています。以下同じです。

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

（3）資金調達の概要

以下の取組みの結果、本投資法人の当期末時点における有利子負債残高は259,174百万円、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49.1%及び44.6%となり、平均借入利率は0.55%（注3）となりました。

（注1）有利子負債比率の計算は、以下の計算式を用いています。

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

（注2）LTV（鑑定評価ベース）の計算は、以下の計算式を用いています。

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

(※) 優先出資証券については、鑑定評価額が存在しないため、本投資法人による取得価格（17,845百万円）を鑑定評価額として算出しています。

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

(i) エクイティ・ファイナンス

本投資法人は、後記「(4) 資産取得の概要」に記載の国内ホテル18物件の取得資金の一部に充当するため、2019年7月18日を払込期日とするグローバル・オフリングによる公募増資（発行新投資口数：409,524口、発行価額の総額：23,317百万円）及びこれに伴う2019年8月15日を払込期日とする第三者割当増資（発行新投資口数：20,476口、発行価額の総額：1,165百万円）を実施しました

(ii) デット・ファイナンス

(a) 資金の借入れ

本投資法人は、前記(i)記載のエクイティ・ファイナンスにあわせ、後記「(4) 資産取得の概要」に記載の国内ホテル18物件の取得資金及びこれに関連する諸費用の一部に充当するため、株式会社みずほ銀行をアレンジャーとするニューシンジケートローン(L)（借入金額合計：27,400百万円、借入金利：全銀協1か月日本円TIBOR+0.70000%（期間6年）、全銀協1か月日本円TIBOR+0.55000%（期間5.5年）、全銀協1か月日本円TIBOR+0.50000%（期間5年。なお、金利スワップ契約の締結により、金利は実質的に0.57984%で固定化されています。）、全銀協1か月日本円TIBOR+0.45000%（期間4.5年。なお、金利スワップ契約の締結により、金利は実質的に0.52473%で固定化されています。）、全銀協1か月日本円TIBOR+0.35000%（期間3.5年。なお、金利スワップ契約の締結により、金利は実質的に0.41326%で固定化されています。）及び全銀協1か月日本円TIBOR+0.20000%（期間1年））による借入れを2019年7月19日で実行しました。

次に、ニューシンジケートローン(E)のうち2019年7月16日に返済期限を迎えた28,979百万円の返済資金に充当するため、株式会社みずほ銀行をアレンジャーとするニューシンジケートローン(M)（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+0.70000%（期間6年）、全銀協1か月日本円TIBOR+0.55000%（期間5.5年）、全銀協1か月日本円TIBOR+0.50000%（期間5年。なお、金利スワップ契約の締結により、金利は実質的に0.56310%で固定化されています。）、全銀協1か月日本円TIBOR+0.45000%（期間4.5年。なお、金利スワップ契約の締結により、金利は実質的に0.49859%で固定化されています。）及び全銀協1か月日本円TIBOR+0.35000%（期間3.5年。なお、金利スワップ契約の締結により、金利は実質的に0.40000%で固定化されています。））による借入れを2019年7月16日付で実行しました。

また、タームローン(E)のうち2019年7月20日に返済期限（返済期限である2019年7月20日が休日（営業日以外の日）に該当するため、契約書の規定に従い、翌営業日である2019年7月22日が弁済期日となります。）を迎えた700百万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(L)（借入金額：700百万円、借入金利：全銀協1か月日本円TIBOR+0.70000%（期間6年））による借入れを2019年7月22日付で実行しました。

さらに、タームローン(A)のうち2019年8月28日に返済期限を迎えた3,682百万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(N)（借入金額合計：3,682百万円、借入金利：全銀協1か月日本円TIBOR+0.45000%（期間4.4年。なお、金利スワップ契約の締結により、金利は実質的に0.46219%で固定化されています。））による借入れを2019年8月28日付で実行しました。

加えて、ニューシンジケートローン(H)のうち2019年10月13日に返済期限（2019年10月13日が休日（営業日以外の日）に該当するため、契約書の規定に従い、翌営業日である2019年10月15日が弁済期日となります。）を迎えた3,700百万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(O)（借入金額合計：3,700百万円、借入金利：全銀協1か月日本円TIBOR+0.70000%（期間6年）、全銀協1か月日本円TIBOR+0.55000%（期間5.5年）及び全銀

協1か月日本円TIBOR+0.45000%（期間4.5年。なお、金利スワップ契約の締結により、金利は実質的に0.48590%で固定化されています。）による借入れを2019年10月15日付で実行しました。

なお、後記「6 決算後に生じた重要な事実 イ 資金の借入れ」に記載のとおり、「6 決算後に生じた重要な事実 ロ 資産の取得」に記載の国内ホテル2物件の取得資金及びこれに関連する諸費用の一部に充当するため、三井住友信託銀行株式会社をアレンジャーとするニューシンジケートローン（P）（借入金額合計：6,980百万円、借入金利：全銀協1か月日本円TIBOR+0.50000%（期間5年。なお、金利スワップ契約の締結により、金利は実質的に0.64291%で固定化されています。）、全銀協1か月日本円TIBOR+0.30000%（期間3年。なお、金利スワップ契約の締結により、金利は実質的に0.41687%で固定化されています。）及び全銀協1か月日本円TIBOR+0.20000%（期間1年））による借入れを2019年12月9日付で決定し、2020年1月6日付で実行しました。

また、株式会社東京スター銀行からの既存借入金に係る貸付債権1,600百万円のうち1,000百万円につき、2019年12月25日付で株式会社東和銀行に譲渡されました。

(b) 投資法人債の発行

本投資法人は、以下のとおり、投資法人債を発行し、既存物件の競争力・付加価値向上のための戦略的資本的支出のための資金の一部を調達することで、資金調達コストの低減、平均有利子負債返済期間の長期化、及び有利子負債の返済期限の更なる分散化を図りました。

投資法人債の名称	発行日	発行総額 (百万円)	適用利率 (年率)	償還期限	摘要
第4回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)	2019年 10月28日	1,000	0.480%	2024年 10月28日	無担保・無保証 債券格付：A+ (JCR)
第5回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)	2019年 10月28日	2,000	0.900%	2029年 10月26日	無担保・無保証 債券格付：A+ (JCR)
投資法人債合計/平均投資法人債利率		3,000	0.760%		

(4) 資産取得の概要

本資産運用会社は、下表に記載の国内ホテル18物件に係る信託受益権の取得を2019年7月1日付で決定し、2019年7月19日付で取得を完了しました。

物件 番号	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	取得先
D64	ホテルマイステイズ札幌アスペン	15,543	15,700	洞爺湖合同会社
D65	アートホテル石垣島	9,731	9,830	八重山リゾートホテル 特定目的会社
D66	ホテルマイステイズ富士山 展望温泉	9,405	9,500	Saturnia特定目的会社
D67	ホテルソニア小樽	5,930	5,990	シラハマ特定目的会社
D68	ホテルマイステイズ金沢キャッスル	5,682	5,740	Calvis特定目的会社
D69	アートホテル新潟駅前	5,524	5,580	エイチエル・インベスト メンツ2特定目的会社
D70	ホテルマイステイズ名古屋錦	5,197	5,250	シラハマ特定目的会社
D71	ホテルノルド小樽	4,296	4,340	シラハマ特定目的会社
D72	ホテルマイステイズ鹿児島天文館	3,445	3,480	河口湖特定目的会社
D73	アートホテル旭川	3,197	3,230	シラハマ特定目的会社

D74	ホテルマイステイズ松山	3,098	3,130	Calvis特定目的会社
D75	ホテルマイステイズ札幌すすきの	3,059	3,090	河口湖特定目的会社
D76	ホテルマイステイズ札幌中島公園	2,118	2,140	シラハマ特定目的会社
D77	ホテルマイステイズ札幌中島公園別館	1,584	1,600	シラハマ特定目的会社
D78	フレックステイイン桜木町	1,425	1,440	Calvis特定目的会社
D79	MyCUBE by MYSTAYS 浅草蔵前	1,287	1,300	Calvis特定目的会社
D80	ホテルマイステイズ鹿児島天文館2番館	1,168	1,180	河口湖特定目的会社
D81	ホテルマイステイズ名寄	957	967	河口湖特定目的会社
合計		82,646	83,487	

(注1) 取得価格には、固定資産税及び都市計画税の精算分並びに消費税及び地方消費税を含みません。以下同じです。

(注2) 2019年4月1日を価格時点とする一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所又は大和不動産鑑定株式会社による不動産鑑定評価書の鑑定評価額を記載しています。

(5) 資産譲渡の概要

本資産運用会社は、当期において、資産の入替えによるポートフォリオの収益性の向上、売却益の内部留保による将来の分配金の安定化を目的に、下表に記載の住居2物件に係る信託受益権の譲渡を2019年12月9日付で決定し、2019年12月17日付で「ウィンベル神楽坂」、2020年1月15日付で「シティハウス東京新橋」の譲渡をそれぞれ完了しました。譲渡した資産の概要は以下のとおりです。なお、譲渡資金の一部については後記「6 決算後に生じた重要な事実 □ 資産の取得」に記載の資産の取得資金及びこれに関連する諸費用の一部に充当しました。

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)	(想定) 譲渡損益 (百万円) (注3)	譲渡先
A51	シティハウス東京新橋	2,520	2,269	4,465	2,043	非開示 (注4)
A52	ウィンベル神楽坂	3,260	2,992	5,135	1,970	
合計		5,780	5,262	9,600	4,013	

(注1) 帳簿価額は、シティハウス東京新橋については2019年12月31日時点、ウィンベル神楽坂については譲渡日時点の帳簿価額を記載しています。

(注2) 譲渡価格は、譲渡費用、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3) (想定) 譲渡損益は、譲渡価格から帳簿価額及び譲渡費用(シティハウス東京新橋については、想定譲渡費用)を差し引いた金額を記載しています。

(注4) 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5) 金額は単位未満を切り捨てています。

(6) 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、当期の実績として営業収益は前期比8,752百万円(同32.0%)減の18,587百万円、当期純利益は前期比9,600百万円(同45.2%)減の11,638百万円となり、前期繰越利益11,622百万円を加味した当期末処分利益は23,261百万円となりました。

本投資法人は、分配金の額を決定するに際し、中期的な分配金の安定性を維持することが最も重要な要素のひとつであると考えています。

そのため、当期においては「ウィンベル神楽坂」の譲渡による当期純利益の増加額の一部を内部留保し、次期以降の分配金水準の安定化に向けて活用することとしました。具体的には、当期においては、当期純利益のうち1,121百万円を内部留保し、投資口1口当たり利益分配金(利益超過分配金は含みません)を1,725円とし、利益超過分配を実施しません。

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	
2010年2月1日	投資口分割	215,596	269,495	—	19,134,417,100	(注1)
2010年2月1日	合併	367,200	636,695	—	19,134,417,100	(注2)
2011年7月29日	第三者割当増資	711,597	1,348,292	6,999,979,689	26,134,396,789	(注3)
2013年12月20日	第三者割当増資	224,887	1,573,179	2,999,992,580	29,134,389,369	(注4)
2014年7月16日	公募増資	1,040,000	2,613,179	22,747,920,000	51,882,309,369	(注5)
2014年8月13日	第三者割当増資	55,507	2,668,686	1,214,104,611	53,096,413,980	(注6)
2015年7月15日	公募増資	500,000	3,168,686	27,970,500,000	81,066,913,980	(注7)
2015年8月12日	第三者割当増資	25,000	3,193,686	1,398,525,000	82,465,438,980	(注8)
2016年3月30日	公募増資	459,512	3,653,198	36,123,157,344	118,588,596,324	(注9)
2016年4月27日	第三者割当増資	22,626	3,675,824	1,778,675,112	120,367,271,436	(注10)
2017年2月22日	一時差異等調整引当額戻入	—	3,675,824	224,225,264	120,591,496,700	(注11)
2017年3月13日	公募増資	185,000	3,860,824	8,393,450,000	128,984,946,700	(注12)
2017年10月12日	公募増資	887,959	4,748,783	37,917,625,218	166,902,571,918	(注13)
2017年11月1日	第三者割当増資	44,398	4,793,181	1,895,883,396	168,798,455,314	(注14)
2018年8月1日	公募増資	909,524	5,702,705	40,280,089,388	209,078,544,702	(注15)
2018年8月21日	第三者割当増資	45,476	5,748,181	2,013,995,612	211,092,540,314	(注16)
2018年12月28日	消却	△81,341	5,666,840	—	211,092,540,314	(注17)
2019年7月18日	公募増資	409,524	6,076,364	23,317,887,036	234,410,427,350	(注18)
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19)
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20)

(注1) 投資口1口につき5口の投資口分割を行いました。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(注17) 2018年12月13日から2018年12月18日にかけて(約定ベース)、証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口については、2018年12月25日に開催された本投資法人役員会における決議に基づき、その全てを2018年12月28日に消却しました。また、自己投資口取得に係る取得資金については出資剰余金から控除した結果、出資総額に変更はございません。

(注18) 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19) 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20) 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29期	第30期	第31期	第32期	第33期
決算年月	2017年12月	2018年6月	2018年12月	2019年6月	2019年12月
最高	50,200	53,000	51,000	60,700	70,600
最低	44,450	46,650	44,800	44,300	55,700

4 分配金等の実績

当期の利益分配金については、「ウィンベル神楽坂」の譲渡による当期純利益の増加額の一部を内部留保し、次期以降の分配金水準の安定化に向けて活用することとしました。具体的には、当期においては、当期純利益のうち1,121百万円を内部留保し、投資口1口当たり利益分配金（利益超過分配金は含みません。）を1,725円とし、利益超過分配を実施しません。

期別	第 29 期	第 30 期	第 31 期	第 32 期	第 33 期
計算期間	自 2017年7月1日 至 2017年12月31日	自 2018年1月1日 至 2018年6月30日	自 2018年7月1日 至 2018年12月31日	自 2019年1月1日 至 2019年6月30日	自 2019年7月1日 至 2019年12月31日
当期末処分利益総額 (千円)	7,212,580	7,610,548	9,140,372	21,131,966	23,261,426
利益留保額 (千円)	△111,399	756,300	△107,910	11,622,477	12,744,377
金銭の分配金総額 (千円)	7,496,535	6,854,248	9,537,291	9,384,287	10,517,049
(1口当たり分配金) (円)	(1,564)	(1,430)	(1,683)	(1,656)	(1,725)
うち利益分配金総額 (千円)	7,323,980	6,854,248	9,248,282	9,384,287	10,517,049
(1口当たり利益分配金) (円)	(1,528)	(1,430)	(1,632)	(1,656)	(1,725)
うち出資払戻総額 (千円)	172,554	—	289,008	—	—
(1口当たり出資払戻額) (円)	(36)	(—)	(51)	(—)	(—)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額 (千円)	—	—	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)	172,554	—	204,006	—	—
(1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金) (円)	(36)	(—)	(36)	(—)	(—)

5 今後の運用方針及び対処すべき課題

2020年6月期及び2020年12月期の見通し

2020年6月期の1口当たり予想分配金は1,812円（前年同期比9.4%増）、2020年12月期の1口当たり予想分配金は1,647円（前年同期比4.5%減）、2020年6月期と2020年12月期とを合計した2020年年間の1口当たり予想分配金は3,459円（前年比2.3%増）と引き続きの成長を見込んでいます。

イ 今後の運用方針及び対処すべき課題

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

また、2017年12月にスポンサーであるフォートレス・グループがソフトバンクグループの子会社となったこと及び2018年3月29日付でソフトバンクグループが直接・間接保有をあわせて本資産運用会社の発行済株式総数の全てを取得したことを受け、本投資法人は、これまで通りフォートレス・グループが有するグローバルな不動産投資運用に関する知見に基づくサポートを活用することに加え、ソフトバンクグループ関係会社を通じて得られるリソースを活用していくことを期待しています。ソフトバンクグループ関係会社は、携帯電話・パソコン双方におけるデジタル・マーケティング、オンライン決済、検索エンジン最適化、AI（人工知能）、ロボット工学といった技術分野において最先端の専門性を有しています。本投資法人は、これらの技術を本投資法人が保有する物件（特にホテル物件）に導入することにより、デジタル・マーケティングの向上、人件費の最小化、顧客サービスの向上等の本投資法人において現在実施されている施策がより促進されると考えています。本投資法人は、これらの最先端技術の利用により、例えば、ロボットの利用を通じた顧客サービスの拡大の他、増加する外国人利用客や外国人によるオンライン・リサーチへの対応の向上、予約及び決済の利便性の向上、客室利用料の設定プロセスの改善、高度化されたAIアルゴリズムの利用によるオーバーブッキングのモニタリング、人件費の削減等を追求することを企図しています。

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

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

今後の成長戦略の詳細は以下のとおりです。

(i) 外部成長戦略

新規物件取得について

本投資法人は、基本戦略として、ポートフォリオ収益の成長が期待されるホテル物件及び賃料上昇が見込める住居物件を中心に取得を進めます。住居物件及びその他の物件の賃料収入並びにホテル物件の固定賃料部分は賃料収入全体の57.0%（注1）を占めており、これら物件の取得はさらなる安定収益の拡大に寄与します。本取得戦略により成長性と安定性のバランスのとれたポートフォリオの構築を目指します。

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

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

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

<フォートレス・グループの関連法人からの物件取得実績（2020年2月29日時点）>

時期	取得物件	取得価格合計（百万円）
2012年9月	住居24物件（注2）	14,043（注2）
2014年5月	ホテル2物件	5,435
2014年7月	ホテル18物件	39,938
2015年2月	ホテル2物件	4,911
2015年7月	ホテル11物件及び住居3物件	35,258
2015年8月	ホテル1物件	5,069
2016年1月	ホテル5物件及び住居1物件	10,207
2016年3月	ホテル4物件及び住居1物件	66,697
2016年6月	ホテル2物件	15,900
2017年3月	住居2物件	24,562
2017年5月	ホテル1物件	8,000
2017年10月	ホテル5物件（注3）	57,444（注3）
2018年2月	ホテル4物件	12,425
2018年6月	ホテル2物件	7,325
2018年8月	ホテル4物件	47,747
2018年9月	ホテル2物件（注4）	36,783（注4）
2019年7月	ホテル18物件	82,646
2020年1月	ホテル2物件	16,236
合計	114物件 （うちホテル83物件／住居31物件）	490,627 （うちホテル438,989／住居51,638）

フォートレス・グループは、フォートレス・ジャパン・オポチュニティ・ファンドⅠ、Ⅱ、Ⅲ及びⅣを含む、5本の日本特化型不動産関連ファンドを運用しています。当該ファンドのコミットメントベースの出資額は合計4,500億円を超え、日本での累計投資物件数は3,500件を上回ります。本投資法人は、将来の更なるポートフォリオの成長の選択肢を確保するため、2020年2月29日時点において、フォートレス・グループの関係法人との間で下表のホテル2件、住居7物件の取得に関する優先交渉権についての覚書を締結しています（注5）。

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

番号	物件名称	所在地	ホテルタイプ /住居タイプ（注6）	客室数 /賃貸可能戸数
1	リーガロイヤルホテル京都	京都府京都市	フルサービス型ホテル	489
2	フサキビーチリゾート ホテル&ヴィラズ	沖縄県石垣市	リゾートタイプホテル	333
3	グランシャルム広尾	東京都渋谷区	住居（スモール）	121
4	グランシャルム吉祥寺	東京都武蔵野市	住居（スモール）	28
5	ダイニチ館F45番館	千葉県浦安市	住居（スモール）	54
6	グランシャルム浦安	千葉県浦安市	住居（スモール）	54
7	グランシャルム浦安5	千葉県浦安市	住居（スモール）	54
8	グランシャルム南行徳Ⅰ	千葉県市川市	住居（スモール）	52
9	グランシャルム南行徳Ⅱ	千葉県市川市	住居（スモール）	48

（注1）本投資法人の2019年12月期の営業収益（賃貸事業収入及び運営委託収入）に基づき、構成比を算出しています。なお、「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル（優先出資証券）」については含めていません。

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

（注3）本投資法人が優先出資証券を保有する特定目的会社が取得した「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」を1物件の取得とし、当該特定目的会社に対する本投資法人の優先出資金額を取得価格としています。

- (注4) 上記では、本海外不動産匿名組合出資持分の取得を2物件の取得とし、資産保有SPCに対する匿名組合出資に係る本投資法人の出資金額を取得価格としています。なお、その後、本投資法人は本海外ホテルの投資ストラクチャーを変更し、本投資法人が本海外ホテルを直接保有しています。
- (注5) 当該覚書の有効期限は、直近の覚書の変更日である2019年7月1日から2020年6月30日までです。但し、上記9物件について、本投資法人が取得の検討機会の提供を受ける保証はなく、また取得できる保証もありません。なお、本投資法人は、海外の物件については優先交渉権を有していません。
- (注6) ホテルタイプ/住居タイプについては以下の分類に従っています。
- ・「フルサービス型ホテル」とは、原則として朝・昼・晩の三食を提供する（予約による提供を含む）レストランと宴会等に使用できる会議室の両方を保有するホテルをいいます。
 - ・「宿泊特化型ホテル」とは、フルサービス型ホテルに該当しないホテルをいいます。
 - ・「リゾートタイプホテル」とは、主として観光や保養などを目的とした宿泊客が多い立地にあるホテルをいい、フルサービス型と宿泊特化型の両方が含まれます。
- なお、「リゾートタイプホテル」に該当する「フルサービス型ホテル」のうち、会議・宴会・結婚式・飲食などへの需要が非宿泊客を含めて相当に見込まれるホテルは「フルサービス型ホテル」に分類し、それ以外のホテルは「リゾートタイプホテル」に分類しています。また、「リゾートタイプホテル」に該当する「宿泊特化型ホテル」は「リゾートタイプホテル」に分類しています。
- ・「住居（スモール）」とは、30㎡未満の広さの住戸が過半数を占める住居をいいます。

物件売却について

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

(ii) 内部成長戦略

(ホテル物件)

本投資法人が当期末で保有している国内ホテル82物件（注1）のうち73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受取します。また、73物件のうち71物件については、MHM及びMHMの子会社が、洗練されたレベニューマネジメントを実施することにより、宿泊需要の効果的な取込み等を通じ、収益の最大化を追求しています。その結果、当該変動賃料スキームにより、ホテル収益のアップサイドを本投資法人が直接取り込める仕組みとなっている点に特徴があります。

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

(住居物件他)

引き続きプロパティ・マネジメント（PM）会社・仲介会社との連携を強化することで保有物件の稼働率及び収益性を更に高めてまいります。住居物件につきましては、2020年6月期が住宅賃貸市場の繁忙期であることも踏まえながら、保有物件毎に稼働率、新規契約及び更新契約の賃料上昇プログラム並びにネットリーシングコスト削減の方針を策定し、当期に引き続き実質賃料の最大化を図ります。

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

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

(iii) 財務戦略

資金調達コストの低減、平均有利子負債返済期間の長期化、有利子負債の返済期限の更なる分散化及び資金調達方法の多様化を進めたことにより、株式会社日本格付研究所（JCR）から取得している信用格付については、2020年2月4日付で、下記の通り変更となりました。

今後においても、資金調達コストの低減、平均有利子負債返済期間の長期化、有利子負債の返済期限の更なる分散化及び資金調達方法の多様化、これらによる信用格付けの向上を目指し、財務面からの投資主価値の最大化を図ります。

格付対象	変更前	変更後
長期発行体格付 (格付の見通し)	A (ポジティブ)	A+ (安定的)

(iv) コンプライアンス・リスクマネジメントについて

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

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

本投資法人は、引き続きコンプライアンス体制の一層の強化に取り組めます。

6 決算後に生じた重要な事実

イ 資金の借入れ

本投資法人は、後記「□ 資産の取得」記載の国内ホテル2物件の取得資金の一部に充当するため、新規借入れ（ニューシンジケートローン（P））を行うことを2019年12月9日付で決定し、2020年1月6日付で実行しました。

借入先	借入実行日	借入金額 (百万円)	利率 (年率)	元本返済 期日	借入方法
三井住友信託銀行株式会社	2020年 1月6日	4,550	変動金利 (注1)	2025年 1月6日	無担保・ 無保証
		1,550	変動金利 (注2)	2023年 1月6日	
		880	変動金利 (注3)	2021年 1月6日	
借入金合計		6,980			

(注1) 全銀協1か月日本円TIBOR（基準金利）＋スプレッド（0.50000%）。なお、金利スワップ契約の締結により、当該トランシェに係る金利は実質的に0.64291%で固定化されています。

(注2) 全銀協1か月日本円TIBOR（基準金利）＋スプレッド（0.30000%）。なお、金利スワップ契約の締結により、当該トランシェに係る金利は実質的に0.41687%で固定化されています。

(注3) 全銀協1か月日本円TIBOR（基準金利）＋スプレッド（0.20000%）

□ 資産の取得

本資産運用会社は、下表に記載のホテル2物件に係る信託受益権を取得することを2019年12月9日付で決定し、2020年1月6日付で取得を完了しました。

物件 番号	物件名称	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円) (注1)	取得先
D82	ホテルマイステイズプレミア成田	10,593	10,700	Adria特定目的会社
D83	アートホテル盛岡	5,643	5,700	Heijo特定目的会社
合計		16,236	16,400	

(注1) 2019年10月1日を価格時点とする株式会社谷澤総合鑑定所又はJLL森井鑑定株式会社による不動産鑑定評価書の鑑定評価額を記載しています。

ハ 資産の譲渡

本資産運用会社は、下表に記載の住居1物件に係る信託受益権を譲渡することを2019年12月9日付で決定し、2020年1月15日付で譲渡を完了しました。

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)	想定譲渡損益 (百万円) (注3)	譲渡先
A51	シティハウス東京新橋	2,520	2,269	4,465	2,043	非開示 (注4)

(注1) 帳簿価額は、2019年12月31日時点での帳簿価額を記載しています。

(注2) 譲渡価格には、譲渡費用、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3) 想定譲渡損益は、譲渡価格から帳簿価額及び想定譲渡費用を差し引いた金額を記載しています。

(注4) 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5) 金額は単位未満を切り捨てています。

投資法人の概況

1 出資の状況

期別	第 29 期	第 30 期	第 31 期	第 32 期	第 33 期
決算年月	2017年12月31日現在	2018年6月30日現在	2018年12月31日現在	2019年6月30日現在	2019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)	4,793,181	4,793,181	5,666,840	5,666,840	6,096,840
出資総額 (百万円)	168,798	168,798	211,092	211,092	235,701
投資主数 (人)	26,761	27,960	35,228	32,645	34,626

2 投資口に関する事項

当期末現在の主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合 (%)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	1,172,717	19.23
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	669,210	10.97
JP MORGAN BANK LUXEMBOURG S.A. 384500	299,486	4.91
野村信託銀行株式会社 (投信口)	281,403	4.61
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	191,295	3.13
GCAS BANA LONDON US CLIENT	123,245	2.02
みずほ信託銀行株式会社	118,042	1.93
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	103,325	1.69
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	80,364	1.31
J P モルガン証券株式会社	77,534	1.27
合計	3,116,621	51.11

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

3 役員等に関する事項

当期における役員等に関する事項は以下のとおりです。

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額 (千円)
執行役員	福 田 直 樹	コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社 代表取締役社長 (現任)	—
監督役員	藤 元 拓 志	藤元公認会計士事務所、公認会計士株式会社プライセン 社外監査役 (現任)	2,400
	田 村 佳 弘	芝大門法律事務所、弁護士株式会社ベックワンパートナーズ 監査役 (現任)	2,400
会計監査人	EY新日本有限責任監査法人	—	37,800

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

会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

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

4 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

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

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者（機関運営（注1）・投資主名簿等管理）	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者（機関運営（注2））	コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社
一般事務受託者（会計事務等）	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 (2019年6月30日)		当期 (2019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	3	0.0
		地方主要都市部	—	—	—	—
		海外 (注4)	35,837	7.7	35,442	6.8
		小 計	35,839	7.7	35,445	6.8
不動産等合計			35,839	7.7	35,445	6.8
信託不動産等	住居	首都圏	41,575	8.9	38,366	7.3
		地方主要都市部	15,346	3.3	15,186	2.9
		小 計	56,921	12.2	53,552	10.3
	オフィスビル・商業施設	首都圏	—	—	—	—
		地方主要都市部	4,825	1.0	4,789	0.9
		小 計	4,825	1.0	4,789	0.9
	ホテル	首都圏	158,745	33.9	161,202	30.9
		地方主要都市部	131,970	28.2	210,592	40.3
		小 計	290,715	62.1	371,794	71.2
	信託不動産等合計			352,462	75.3	430,137
優先出資証券 (注5)			17,856	3.8	17,856	3.4
預金・その他の資産			61,772	13.2	38,992	7.5
資産総額計 (注6)			467,931 (388,302)	100.0 (83.0)	522,431 (465,583)	100.0 (89.1)

(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	29,701	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	26,392	10,137.88	10,137.88	100.0	3.1	ホテル
D60 ホテルマイステイズプレミア赤坂	20,542	8,620.69	8,620.69	100.0	3.0	ホテル
D44 ホテルエピナール那須	19,585	37,702.33	37,702.33	100.0	7.8	ホテル
D61 ホテルマイステイズプレミア札幌パーク	16,486	21,670.64	21,670.64	100.0	3.1	ホテル
D64 ホテルマイステイズ札幌アスペン	15,517	15,313.17	15,313.17	100.0	3.0	ホテル
D47 ホテルマイステイズプレミア金沢	13,023	13,250.03	13,250.03	100.0	2.1	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	12,952	13,026.99	13,026.99	100.0	2.1	ホテル
D65 アートホテル石垣島	9,706	17,247.54	17,247.54	100.0	2.3	ホテル
D51 ホテルマイステイズプレミア大森	9,699	11,849.61	11,849.61	100.0	1.8	ホテル
合計	173,609	170,347.11	170,347.11	100.0	28.2	

(注1) 後記「6 有価証券組入資産明細」に記載の有価証券は除いています。

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

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

(注4) 「対総賃貸事業収入比率」は、小数点以下第2位を四捨五入により表示しています。また、「ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ」においては運営委託収益1,198,474千円が計上されていますが、対総賃貸事業収入比率の計算には含めていません。

3 不動産等組入資産明細

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

不動産等の名称	所在地（注1）	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)（注2）	期末算定価額 (百万円)（注3）	帳簿価額 (百万円)	
A26	日神パレスステージ代田橋	東京都杉並区和泉一丁目31番2号	信託受益権(注4)	1,771.13	1,230	1,097
A27	日神パレスステージ東長崎	東京都豊島区長崎五丁目4番1号	信託受益権(注4)	2,681.94	1,340	1,055
A28	グロースメゾン五反田	東京都品川区西五反田二丁目26番6号	信託受益権	1,051.50	1,030	839
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	1,160	954
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	1,329
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	1,060
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	937
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	925
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	797
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	775	729
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	674	636
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	666	698
A40	シティハイツ砧	東京都世田谷区砧四丁目13番15号	信託受益権	1,235.93	535	649
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	761	522
A43	カレッジスクエア町田	東京都町田市中町三丁目4番4号	信託受益権(注4)	1,047.75	540	561
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	627	549
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	524	514
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	585	505
A47	グロースメゾン海神	千葉県船橋市海神五丁目29番51号	信託受益権(注4)	2,040.27	514	509
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	557	441
A51	シティハウス東京新橋（注5）	東京都港区新橋六丁目19番1号	信託受益権	3,364.00	3,650	2,269
A53	西早稲田クレセントマンション	東京都新宿区西早稲田三丁目18番9号	信託受益権	4,310.77	2,780	1,889
A54	レキシントン・スクエア曙橋	東京都新宿区余丁町3番8号	信託受益権	1,987.88	1,970	1,294
A59	藤和シティコープ新大塚Ⅱ	東京都豊島区東池袋五丁目49番7号	信託受益権	1,627.13	1,250	805
A61	ピクセル武蔵関	東京都練馬区関町北一丁目22番7号	信託受益権	1,220.24	828	554
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	1,006
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	663	386
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	417	274
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	286	230
A71	レキシントン・スクエア代田橋	東京都杉並区和泉一丁目33番18号	信託受益権	1,430.64	1,260	825
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	653	424
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	1,260	911
A76	ネオ・プロミネンス	東京都北区志茂三丁目21番5号	信託受益権	3,574.70	2,250	1,597
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	1,470	1,134
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	1,130	864
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	845	592
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	841	583
A82	アルバ則武新町	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	775	533
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	810	523
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	746	525
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	784	504
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	677	485
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	690	498
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	606	468
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	637	451
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	681	424

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	539	403
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	569	383
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	464	342
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	477	335
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	467	319
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	466	311
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	337	309
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	415	282
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	345	268
A100	シティコート北1条	北海道札幌市中央区北一条東一丁目6番3号	信託受益権	5,230.18	2,140	1,708
A101	リエトコート向島	東京都墨田区向島五丁目45番10号	信託受益権	2,940.20	1,990	1,654
A102	リエトコート西大島	東京都江東区大島二丁目41番14号	信託受益権	2,048.28	1,920	1,600
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	3,240	2,742
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	5,830	4,850
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	2,920	2,661
小 計				131,152.79	68,856	53,552
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	3,700	3,022
B18	イオンタウン須賀川	福島県須賀川市古河105番	信託受益権	18,440.58	2,450	1,767
小 計				26,859.73	6,150	4,789
D01	ホテルマイステイズ神田	東京都千代田区岩本町一丁目2番2号	信託受益権	2,585.72	5,070	2,945
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	4,590	2,530
D03	ホテルマイステイズ京都四条	京都府京都市下京区四条通油小路東入ル傘鉾町52	信託受益権	7,241.51	11,700	5,828
D04	マイステイズ新浦安コンファレンスセンター	千葉県浦安市明海二丁目1番4号	信託受益権	6,232.30	7,490	4,627
D05	ホテルマイステイズ舞浜	千葉県浦安市鉄鋼通り三丁目5番1号	信託受益権	2,456.36	7,010	4,741
D06	ホテルマイステイズプレミア堂島	大阪府大阪市北区曽根崎新地二丁目4番1号	信託受益権	9,445.32	7,090	3,738
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	5,890	2,624
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	4,980	2,361
D09	ホテルマイステイズ横浜	神奈川県横浜市中区末吉町四丁目81番	信託受益権	7,379.43	4,060	2,338
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	2,580	1,800
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	5,900	1,471
D12	フレックスステイン飯田橋	東京都新宿区新小川町3番26号	信託受益権	2,953.38	2,160	1,352
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	2,060	1,243
D14	フレックスステイン品川	東京都品川区北品川一丁目22番19号	信託受益権	1,134.52	2,040	1,200
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	2,260	1,204
D16	フレックスステイン巢鴨	東京都豊島区巢鴨三丁目6番16号	信託受益権	2,089.86	2,360	1,117
D17	ホテルマイステイズ大手前	大阪府大阪市中央区徳井町一丁目3番2号	信託受益権	4,956.66	3,260	1,143
D18	ホテルマイステイズ清澄白河 (注6)	東京都江東区常盤一丁目12番16号	信託受益権	2,673.64	1,560	900
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	850	565
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	409	286
D21	アパホテル横浜関内	神奈川県横浜市中区住吉町三丁目37番2号	信託受益権	6,568.51	9,950	7,681
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	4,000	2,811
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	2,420	2,091
D24	ホテルマイステイズ羽田	東京都大田区羽田五丁目1番13号	信託受益権	5,400.16	8,820	7,301
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	7,560	5,377
D26	ホテルマイステイズ上野入谷口	東京都台東区東上野五丁目5番13号	信託受益権	2,247.92	3,850	3,687
D27	ホテルマイステイズ亀戸P2	東京都江東区亀戸六丁目7番8号	信託受益権	2,793.99	5,110	3,584
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	2,460	2,139
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	1,590
D30	フレックスステイン東十条	東京都北区中十条二丁目10番2号	信託受益権	1,714.53	1,340	1,275
D31	ホテルマイステイズ宇都宮	栃木県宇都宮市東宿郷二丁目4番1号	信託受益権	11,733.23	2,130	1,232
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	1,170	910
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	919

	不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (m) ^(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	912	883
D35	フレックステイイン江古田	東京都練馬区栄町8番6号	信託受益権	3,932.93	4,640	4,858
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	1,270	1,105
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	1,250	1,083
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	2,950	3,044
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	1,250	1,064
D40	コンフォートホテル前橋	群馬県前橋市表町二丁目18番14号	信託受益権	3,660.96	1,160	1,034
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	1,100	945
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	926	788
D43	ホテルマイステイズ五反田駅前 (注7)	東京都品川区西五反田二丁目6番8号	信託受益権	10,137.88	25,800	26,392
D44	ホテルエピナール那須	栃木県那須郡那須町大字高久丙海道上1番10他59筆	信託受益権	37,702.33	23,500	19,585
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	8,710	7,792
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	6,890	7,793
D47	ホテルマイステイズプレミア金沢	石川県金沢市広岡二丁目13番1号	信託受益権	13,250.03	14,200	13,023
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	2,270	2,122
D49	ホテルマイステイズプレミア浜松町	東京都港区浜松町一丁目8番5号	信託受益権	6,151.93	10,700	8,005
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	13,500	12,952
D51	ホテルマイステイズプレミア大森	東京都品川区南大井六丁目11番2他13筆	信託受益権	11,849.61	10,200	9,699
D52	別府亀の井ホテル	大分県別府市中央町2160番1他12筆	信託受益権	19,422.08	9,180	8,280
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	8,430	7,715
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	5,540	5,235
D55	アートホテル上越	新潟県上越市本町五丁目1番11号	信託受益権	7,563.60	2,810	2,728
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	2,770	2,644
D57	ホテルマイステイズ大分	大分県大分市荷揚町一丁目32番	信託受益権	3,254.69	1,640	1,550
D58	ホテルマイステイズ五反田	東京都品川区東五反田二丁目5番4号	信託受益権	1,839.77	4,140	4,067
D59	ホテルマイステイズ立川	東京都立川市錦町一丁目8番14号	信託受益権	3,844.64	3,380	3,232
D60	ホテルマイステイズプレミア赤坂	東京都港区赤坂二丁目17番54号	信託受益権	8,620.69	23,900	20,542
D61	ホテルマイステイズプレミア札幌パーク	北海道札幌市中央区南九条西二丁目2番10号	信託受益権	21,670.64	17,100	16,486
D62	ホテルマイステイズ上野イースト	東京都台東区東上野五丁目5番6号	信託受益権	4,396.02	5,390	5,236
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	4,980	4,966
D64	ホテルマイステイズ札幌アспен	北海道札幌市北区北八条西四丁目5番1他7筆	信託受益権	15,313.17	15,700	15,517
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	9,830	9,706
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	10,100	9,323
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	5,990	5,889
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	5,740	5,679
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	5,590	5,480
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	5,260	5,185
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	4,340	4,279
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	3,540	3,436
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	3,250	3,165
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	3,190	3,068
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	3,090	3,053
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	2,140	2,113
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	1,600	1,579
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	1,470	1,424
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	1,350	1,289
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	1,210	1,167
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	969	950

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)
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	35,585 (324,800 千米ドル) (注8)	29,701
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	6,431 (58,700 千米ドル) (注8)	5,740
小 計				519,273.01	482,093	407,240
合 計				677,285.53	557,099	465,583

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

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

第一グループ

「日神パレステージ代田橋」、「日神パレステージ東長崎」、「グロースメゾン新横浜」、「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)「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。

(注6)運営されているホテルの名称変更に伴い、2019年9月9日付で物件名称を「ホテルマイステイズ清澄白河」に変更しました。

(注7)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8)期末算定価額については、決算日(2019年12月31日)の為替レートである1米ドル=109.56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 32 期 (2019年1月1日～2019年6月30日)				第 33 期 (2019年7月1日～2019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	91.0	38,973	0.3	1	96.1	38,157	0.3
A27	日神パレスステージ東長崎	1	91.0	47,365	0.4	1	96.6	46,906	0.3
A28	グロースメゾン五反田	1	100.0	27,670	0.2	1	100.0	27,704	0.2
A29	グロースメゾン亀戸	1	100.0	35,461	0.3	1	96.9	35,991	0.2
A30	エメラルドハウス	1	99.0	49,784	0.4	1	96.7	42,650	0.3
A32	サングレスト石神井公園	1	97.1	38,919	0.3	1	97.9	38,048	0.3
A33	グロースメゾン新横浜	1	94.3	37,434	0.3	1	95.6	39,217	0.3
A34	ベルファース上野御徒町	1	100.0	35,557	0.3	1	93.9	32,234	0.2
A35	グランリール亀戸	1	100.0	26,619	0.2	1	100.0	26,663	0.2
A37	グロースメゾン用賀	1	100.0	23,337	0.2	1	97.5	23,636	0.2
A38	ルート立川	1	96.6	21,368	0.2	1	100.0	22,128	0.2
A39	渋谷本町マンション	1	100.0	20,825	0.2	1	100.0	21,493	0.1
A40	シティハイツ砧	1	94.6	18,121	0.1	1	100.0	19,317	0.1
A41	アクシズタワー川口並木	1	94.7	26,060	0.2	1	96.5	25,642	0.2
A43	カレッジスクエア町田	1	100.0	17,484	0.1	1	100.0	17,484	0.1
A44	ベレール目黒	1	100.0	16,939	0.1	1	100.0	17,265	0.1
A45	ワコーレ綱島Ⅰ	1	94.1	19,009	0.2	1	98.0	18,298	0.1
A46	フォロス中村橋	1	92.6	18,923	0.2	1	91.3	19,065	0.1
A47	グロースメゾン海神	1	95.1	22,511	0.2	1	96.7	23,224	0.2
A48	カレッジスクエア町屋	1	100.0	14,851	0.1	1	100.0	14,924	0.1
A51	シティハウス東京新橋	1	95.1	96,881	0.8	1	100.0	95,654	0.7
A52	ウィンベル神楽坂 (注4)	1	99.0	110,474	0.9	—	—	101,713	0.7
A53	西早稲田グレースマンション	1	95.7	75,040	0.6	1	100.0	74,752	0.5
A54	レキシントン・スクエア曙橋	1	95.6	52,195	0.4	1	96.6	51,876	0.4
A59	藤和シティコープ新大塚Ⅱ	1	98.7	36,784	0.3	1	88.4	36,436	0.3
A61	ビクセル武蔵関	1	97.1	25,491	0.2	1	100.0	24,170	0.2
A63	藤和シティコープ浅間町	1	91.8	58,868	0.5	1	88.4	56,089	0.4
A64	ロイヤルパーク大町	1	91.4	24,462	0.2	1	94.4	26,147	0.2
A65	レキシントン・スクエア萩野町	1	81.9	16,005	0.1	1	84.5	15,465	0.1
A66	ヴィスコンティ覚王山	1	63.3	11,096	0.1	1	76.0	8,301	0.1
A71	レキシントン・スクエア代田橋	1	95.8	32,823	0.3	1	86.6	32,216	0.2
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	1	100.0	18,813	0.2	1	100.0	19,070	0.1
A73	AMS TOWER 南6条	1	84.3	42,868	0.4	1	93.9	45,136	0.3
A75	スパーシア恵比寿	—	—	199,141	1.6	—	—	—	—
A76	ネオ・プロミネンス	1	100.0	67,409	0.6	1	98.4	67,520	0.5
A77	インボイス新神戸レジデンス	1	97.7	48,726	0.4	1	94.4	49,007	0.3
A78	コスモコート元町	1	98.7	38,756	0.3	1	98.9	39,050	0.3
A79	レーベスト本陣	1	92.5	31,055	0.3	1	91.3	29,790	0.2
A80	レーベスト松原	1	93.1	28,945	0.2	1	82.4	27,760	0.2
A82	アルバ則武新町	1	96.5	26,789	0.2	1	91.6	26,394	0.2
A83	レーベスト名駅南	1	88.4	26,391	0.2	1	90.5	26,535	0.2
A84	レーベスト平安	1	92.0	23,830	0.2	1	92.0	22,440	0.2
A85	ヴァンデュール浜大津駅前	1	98.8	33,716	0.3	1	93.4	34,043	0.2
A86	サルボサーラ	1	93.7	25,045	0.2	1	83.3	24,137	0.2
A87	エクセレンテ神楽坂	1	100.0	19,634	0.2	1	100.0	20,118	0.1
A88	ルナコート江戸堀	1	100.0	21,425	0.2	1	91.9	20,197	0.1
A89	ウィンテージ神戸元町	1	93.0	21,653	0.2	1	96.7	22,405	0.2
A90	クイーンズコート福住	1	95.9	18,464	0.2	1	96.6	17,730	0.1
A91	コーポ東洞院	1	97.6	19,084	0.2	1	95.1	18,839	0.1

不動産等の名称		第 32 期 (2019年1月1日～2019年6月30日)				第 33 期 (2019年7月1日～2019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	96.1	16,659	0.1	1	100.0	15,824	0.1
A93	シエテ南塚口	1	100.0	17,693	0.1	1	100.0	17,712	0.1
A94	プライムライフ三宮磯上公園	1	100.0	15,001	0.1	1	100.0	15,254	0.1
A95	HERMITAGE NANBA WEST	1	100.0	16,404	0.1	1	100.0	16,463	0.1
A96	センチュリーパーク新川1番館	1	93.2	19,213	0.2	1	90.9	17,059	0.1
A97	ウエストアベニュー	1	90.0	11,893	0.1	1	95.0	12,224	0.1
A98	リトルリバー本町橋	1	100.0	15,315	0.1	1	100.0	14,415	0.1
A99	プライムライフ御影	1	96.7	12,456	0.1	1	100.0	12,411	0.1
A100	シティコート北1条	1	94.9	67,495	0.6	1	95.8	66,770	0.5
A101	リエトコート向島	1	100.0	57,084	0.5	1	99.0	57,225	0.4
A102	リエトコート西大島	1	99.0	49,890	0.4	1	99.0	49,213	0.3
A103	ロイヤルパークス桃坂	1	97.6	158,673	1.3	1	97.8	162,427	1.1
A104	ロイヤルパークス新田	1	100.0	216,544	1.8	1	100.0	216,838	1.5
A105	ロイヤルパークスタワー南千住	—	—	716,057	5.9	—	—	—	—
A106	ロイヤルパークスシーサー南千住	1	97.1	116,981	1.0	1	96.1	117,105	0.8
小 計		62	96.1	3,316,459	27.3	61	96.1	2,374,009	16.3
B17	レキシントン・プラザ八幡	1	100.0	164,897	1.4	1	98.5	165,815	1.1
B18	イオンタウン須賀川	1	100.0	141,782	1.2	1	100.0	141,782	1.0
小 計		2	100.0	306,680	2.5	2	99.5	307,598	2.1
D01	ホテルマイステイズ神田	1	100.0	106,282	0.9	1	100.0	95,408	0.7
D02	ホテルマイステイズ浅草	1	100.0	109,788	0.9	1	100.0	101,299	0.7
D03	ホテルマイステイズ京都四条	1	100.0	217,841	1.8	1	100.0	173,457	1.2
D04	マイステイズ新濠コンパルスセンター	1	100.0	176,876	1.5	1	100.0	190,903	1.3
D05	ホテルマイステイズ舞浜	1	100.0	146,613	1.2	1	100.0	173,824	1.2
D06	ホテルマイステイズプレミア堂島	1	100.0	196,173	1.6	1	100.0	165,027	1.1
D07	ホテルマイステイズ名古屋栄	1	100.0	164,778	1.4	1	100.0	172,065	1.2
D08	ホテルマイステイズ堺筋本町	1	100.0	97,109	0.8	1	100.0	68,883	0.5
D09	ホテルマイステイズ横浜	1	100.0	103,692	0.9	1	100.0	144,558	1.0
D10	ホテルマイステイズ日暮里	1	100.0	60,970	0.5	1	100.0	50,772	0.3
D11	ホテルマイステイズ福岡天神南	1	100.0	139,661	1.1	1	100.0	105,772	0.7
D12	フレックスステイン飯田橋	1	100.0	53,625	0.4	1	100.0	49,717	0.3
D13	ホテルマイステイズ上野稲荷町	1	100.0	48,108	0.4	1	100.0	39,832	0.3
D14	フレックスステイン品川	1	100.0	44,996	0.4	1	100.0	43,802	0.3
D15	フレックスステイン常盤台	1	100.0	57,894	0.5	1	100.0	50,267	0.3
D16	フレックスステイン巣鴨	1	100.0	59,044	0.5	1	100.0	44,966	0.3
D17	ホテルマイステイズ大手前	1	100.0	76,527	0.6	1	100.0	51,537	0.4
D18	ホテルマイステイズ清澄白河	1	100.0	34,914	0.3	1	100.0	29,763	0.2
D19	フレックスステイン中延P1	1	100.0	21,654	0.2	1	100.0	18,405	0.1
D20	フレックスステイン中延P2	1	100.0	10,592	0.1	1	100.0	9,827	0.1
D21	アパホテル横浜関内	1	100.0	223,810	1.8	1	100.0	230,715	1.6
D22	ホテルマイステイズ函館五稜郭	1	100.0	119,306	1.0	1	100.0	139,133	1.0
D23	フレックスステイン白金	1	100.0	56,870	0.5	1	100.0	50,165	0.3
D24	ホテルマイステイズ羽田	1	100.0	188,750	1.6	1	100.0	181,721	1.2
D25	ホテルマイステイズ亀戸P1	1	100.0	176,106	1.4	1	100.0	164,644	1.1
D26	ホテルマイステイズ上野入谷口	1	100.0	92,250	0.8	1	100.0	82,136	0.6
D27	ホテルマイステイズ亀戸P2	1	100.0	118,396	1.0	1	100.0	112,001	0.8
D28	ホテルマイステイズ清水	1	100.0	64,662	0.5	1	100.0	62,344	0.4
D29	スーパーホテル新橋・烏森口	1	100.0	39,426	0.3	1	100.0	39,426	0.3
D30	フレックスステイン東十条	1	100.0	39,104	0.3	1	100.0	33,770	0.2
D31	ホテルマイステイズ宇都宮	1	100.0	89,549	0.7	1	100.0	104,942	0.7

不動産等の名称		第 32 期 (2019年1月1日～2019年6月30日)				第 33 期 (2019年7月1日～2019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	フレックステイイン川崎貝塚	1	100.0	30,876	0.3	1	100.0
D33	コンフォートホテル富山駅前	1	100.0	35,928	0.3	1	100.0	35,928	0.2
D34	フレックステイイン川崎小川町	1	100.0	24,671	0.2	1	100.0	23,243	0.2
D35	フレックステイイン江古田	1	100.0	116,844	1.0	1	100.0	110,246	0.8
D36	スーパーホテル東京・JR立川北口	1	100.0	31,787	0.3	1	100.0	31,787	0.2
D37	スーパーホテルJR上野入谷口	1	100.0	27,275	0.2	1	100.0	27,275	0.2
D38	ホテルマイステイズ心斎橋	1	100.0	61,202	0.5	1	100.0	46,178	0.3
D39	コンフォートホテル黒崎	1	100.0	37,894	0.3	1	100.0	37,894	0.3
D40	コンフォートホテル前橋	2	100.0	43,811	0.4	2	100.0	43,811	0.3
D41	コンフォートホテル燕三条	2	100.0	34,949	0.3	2	100.0	34,949	0.2
D42	コンフォートホテル北見	1	100.0	30,300	0.2	1	100.0	30,300	0.2
D43	ホテルマイステイズ五反田駅前	1	100.0	454,852	3.7	1	100.0	446,108	3.1
D44	ホテルエピナール那須	1	100.0	590,306	4.9	1	100.0	1,133,572	7.8
D45	ホテルマイステイズ福岡天神	1	100.0	204,822	1.7	1	100.0	162,989	1.1
D46	ホテルマイステイズ浜松町	1	100.0	109,531	0.9	1	100.0	106,591	0.7
D47	ホテルマイステイズプレミア金沢	1	100.0	280,864	2.3	1	100.0	300,691	2.1
D48	高松 東急REIホテル	3	100.0	107,068	0.9	3	100.0	105,381	0.7
D49	ホテルマイステイズプレミア浜松町	1	100.0	242,091	2.0	1	100.0	241,981	1.7
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	325,410	2.7	1	100.0	302,006	2.1
D51	ホテルマイステイズプレミア大森	1	100.0	279,326	2.3	1	100.0	267,931	1.8
D52	別府亀の井ホテル	1	100.0	416,816	3.4	1	100.0	422,105	2.9
D53	ホテルマイステイズ札幌駅北口	1	100.0	237,429	2.0	1	100.0	270,530	1.9
D54	ホテルマイステイズ横浜関内	1	100.0	136,295	1.1	1	100.0	142,826	1.0
D55	アートホテル上越	1	100.0	102,515	0.8	1	100.0	128,659	0.9
D56	アートホテル弘前シティ	1	100.0	141,110	1.2	1	100.0	138,449	1.0
D57	ホテルマイステイズ大分	1	100.0	56,576	0.5	1	100.0	75,236	0.5
D58	ホテルマイステイズ五反田	1	100.0	97,585	0.8	1	100.0	94,523	0.6
D59	ホテルマイステイズ立川	1	100.0	89,605	0.7	1	100.0	95,035	0.7
D60	ホテルマイステイズプレミア赤坂	1	100.0	438,817	3.6	1	100.0	434,197	3.0
D61	ホテルマイステイズプレミア札幌パーク	1	100.0	384,416	3.2	1	100.0	453,495	3.1
D62	ホテルマイステイズ上野イースト	1	100.0	143,779	1.2	1	100.0	131,635	0.9
D63	ホテルマイステイズ御堂筋本町	1	100.0	80,116	0.7	1	100.0	57,242	0.4
D64	ホテルマイステイズ札幌アспен	—	—	—	—	1	100.0	432,075	3.0
D65	アートホテル石垣島	—	—	—	—	1	100.0	335,245	2.3
D66	ホテルマイステイズ富山 展望温泉	—	—	—	—	1	100.0	332,016	2.3
D67	ホテルソニア小樽	—	—	—	—	1	100.0	205,688	1.4
D68	ホテルマイステイズ金沢キャッスル	—	—	—	—	1	100.0	171,802	1.2
D69	アートホテル新潟駅前	—	—	—	—	1	100.0	261,189	1.8
D70	ホテルマイステイズ名古屋錦	—	—	—	—	1	100.0	139,746	1.0
D71	ホテルノルド小樽	—	—	—	—	1	100.0	163,764	1.1
D72	ホテルマイステイズ鹿児島天文館	—	—	—	—	2	100.0	139,722	1.0
D73	アートホテル旭川	—	—	—	—	1	100.0	251,020	1.7
D74	ホテルマイステイズ松山	—	—	—	—	1	100.0	145,755	1.0
D75	ホテルマイステイズ札幌すすきの	—	—	—	—	1	100.0	72,160	0.5
D76	ホテルマイステイズ札幌中島公園	—	—	—	—	1	100.0	67,933	0.5
D77	ホテルマイステイズ札幌中島公園別館	—	—	—	—	1	100.0	47,431	0.3
D78	フレックステイイン桜木町	—	—	—	—	1	100.0	43,123	0.3
D79	MyCUBE by MYSTAYS 浅草蔵前	—	—	—	—	1	100.0	32,306	0.2
D80	ホテルマイステイズ鹿児島天文館 2 番館	—	—	—	—	1	100.0	43,261	0.3

不動産等の名称		第 32 期 (2019年1月1日～2019年6月30日)				第 33 期 (2019年7月1日～2019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	37,018	0.3
	小 計	67	100.0	8,530,259	70.2	86	100.0	11,864,218	81.6
	合 計	131	99.0	12,153,399	100.0	149	99.2	14,545,826	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)「ウィンパル神楽坂」の信託受益権は、2019年12月17日付で譲渡しました。

不動産等の名称		第 32 期 (2019年1月1日～2019年6月30日)				第 33 期 (2019年7月1日～2019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)	対総運営委託 収益比率 (%) (注3)
D200	ウェスティン・グランドタイム・セブマイルビーチ・リゾート&スパ	1	100.0	503,692	86.8	1	100.0	1,198,474	85.8
D201	サンシャイン・スイーツ・リゾート	1	100.0	76,895	13.2	1	100.0	199,147	14.2
	合 計	2	100.0	580,588	100.0	2	100.0	1,397,621	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「対総賃貸事業収入比率」は、小数点以下第2位を四捨五入により表示しています。

4 再生可能エネルギー発電設備等明細

該当事項はありません。

5 公共施設等運営権等明細

該当事項はありません。

6 有価証券組入資産明細

当期末現在、本投資法人が保有する有価証券の明細は、以下のとおりです。

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

(注1) 当該優先出資証券の評価額については、取得原価を表示しています。

(注2) 本投資法人は、「シエラトン・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	95,112,000	66,133,000	64,609
	通貨オプション取引売建 米ドル・コール (オプション料)	3,836,140 (△95,963)	622,160 (△13,687)	(△24,788)
	通貨オプション取引買建 米ドル・プット (オプション料)	3,836,140 (191,665)	622,160 (38,743)	(89,405)

(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	447,997	532,928	92.7	145
英領ケイマン諸島	35,442	42,016	7.3	2
合 計	483,439	574,945	100.0	147

(注1) 「保有総額」欄は、2019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、2019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（2019年12月31日）の為替レート（1米ドル=109.56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	
D12	フレックスステイイン飯田橋	東京都新宿区	客室コンバージョン工事	自2020年1月 至2020年6月	200,000	—	—
D53	ホテルマイステイズ札幌駅北口	北海道札幌市	リノベーション工事	自2020年1月 至2020年6月	150,000	—	—
D46	ホテルマイステイズ浜松町	東京都港区	リノベーション工事	自2020年1月 至2020年6月	134,368	—	—
D45	ホテルマイステイズ福岡天神	福岡県福岡市	リノベーション工事	自2020年1月 至2020年6月	121,800	—	—
D44	ホテルエピナール那須	栃木県那須郡	絆ルーム改装	自2020年1月 至2020年6月	56,000	—	—

2 期中の資本的支出

保有不動産等において、期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は1,138,430千円であり、当期費用に区分された修繕費24,816千円と合わせ、1,163,247千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）	
D18	ホテルマイステイズ清澄白河	東京都江東区	リノベーション工事	自2019年7月 至2019年12月	190,601
D09	ホテルマイステイズ横浜	神奈川県横浜市	リノベーション工事	自2019年7月 至2019年12月	169,218
D53	ホテルマイステイズ札幌駅北口	北海道札幌市	リノベーション工事	自2019年7月 至2019年12月	48,046
D22	ホテルマイステイズ函館五稜郭	北海道函館市	立体駐車場工事	自2019年7月 至2019年12月	45,100
D43	ホテルマイステイズ五反田駅前	東京都品川区	客室コンバージョン工事	自2019年7月 至2019年12月	13,815
その他の工事				671,647	
合 計				1,138,430	

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 29 期	第 30 期	第 31 期	第 32 期	第 33 期
	自 2017年7月1日 至 2017年12月31日	自 2018年1月1日 至 2018年6月30日	自 2018年7月1日 至 2018年12月31日	自 2019年1月1日 至 2019年6月30日	自 2019年7月1日 至 2019年12月31日
当期首積立金残高	1,397,243千円	1,566,108千円	1,611,828千円	1,814,515千円	2,039,622千円
当期積立額（注）	697,444千円	468,448千円	618,404千円	1,215,476千円	1,621,422千円
当期積立金取崩額（注）	528,579千円	422,728千円	415,718千円	990,368千円	1,117,818千円
次期繰越額	1,566,108千円	1,611,828千円	1,814,515千円	2,039,622千円	2,543,226千円

（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32期	第33期
	(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)
(a) 資産運用報酬	300,000	300,000
(b) 資産保管手数料	22,233	25,518
(c) 一般事務委託手数料	47,312	57,444
(d) 役員報酬	4,800	4,800
(e) その他費用	125,217	129,956
合 計	499,564	517,719

2 借入状況

当期末現在における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

区 分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
短期借入金	株式会社みずほ銀行	2019年 7月19日	—	671,000	0.269	2020年 7月18日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		—	671,500					
	株式会社三井住友銀行		—	671,500					
	三井住友信託銀行株式会社		—	672,000					
小 計			—	2,686,000					
長期借入金 (注4)	株式会社みずほ銀行	2015年 7月16日	5,992,000	—	0.480	2019年 7月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		5,992,000	—					
	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・エイ(東京支店)		3,000,000	—					
	三井住友信託銀行株式会社		2,670,000	—					
	株式会社りそな銀行		1,335,000	—					
	株式会社三菱UFJ銀行		668,000	—					
	株式会社みずほ銀行	2015年 7月16日	5,992,000	5,992,000	0.590	2020年 7月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		5,992,000	5,992,000					
	株式会社三井住友銀行		5,992,000	5,992,000					
	株式会社新生銀行		3,330,000	3,330,000					
	シティバンク、エヌ・エイ(東京支店)		3,000,000	3,000,000					
	三井住友信託銀行株式会社		2,670,000	2,670,000					
	株式会社りそな銀行		1,335,000	1,335,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	668,000	668,000						
	株式会社みずほ銀行	2015年 8月28日	3,682,000	—	0.480	2019年 8月28日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
三井住友信託銀行株式会社	2016年 1月22日	3,400,000	3,400,000	0.600	2021年 1月22日	(注3)	(注2)	無担保 無保証	
株式会社三菱UFJ銀行		850,000	850,000						

区分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金 (注4)	株式会社みずほ銀行	2016年 3月31日	965,000	965,000	0.569	2020年 3月30日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		1,125,000	1,125,000					
	三井住友信託銀行株式会社		2,180,000	2,180,000					
	株式会社新生銀行		570,000	570,000					
	株式会社りそな銀行		570,000	570,000					
	株式会社三菱UFJ銀行		650,000	650,000					
	株式会社ゆうちょ銀行		2,000,000	2,000,000					
	株式会社福岡銀行		333,000	333,000					
	株式会社静岡銀行		270,000	270,000					
	株式会社香川銀行		500,000	500,000					
	株式会社百五銀行		1,000,000	1,000,000					
	野村信託銀行株式会社		270,000	270,000					
	株式会社みずほ銀行		2016年 3月31日	1,965,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	1,125,000		1,125,000					
	三井住友信託銀行株式会社	2,180,000		2,180,000					
	株式会社新生銀行	570,000		570,000					
	株式会社りそな銀行	570,000		570,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	650,000		650,000					
	株式会社福岡銀行	1,333,000		1,333,000					
	株式会社静岡銀行	270,000		270,000					
	株式会社香川銀行	500,000		500,000					
	株式会社広島銀行	1,000,000		1,000,000					
	野村信託銀行株式会社	270,000	270,000						
	シティバンク、エヌ・エイ東京支店	2016年 6月15日	1,000,000	1,000,000	0.569	2020年 6月15日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	シティバンク、エヌ・エイ東京支店	2016年 6月15日	1,000,000	1,000,000	0.669	2021年 6月15日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社イオン銀行	2016年 6月30日	3,000,000	3,000,000	0.669	2021年 6月30日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社東京スター銀行	2016年 7月20日	700,000	—	0.465	2019年 7月20日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社東京スター銀行 (注5)	2016年 7月20日	1,600,000	600,000	0.569	2020年 7月20日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社東和銀行 (注5)		—	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	0.669	2021年 7月20日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
株式会社みずほ銀行	2017年 3月14日	634,000	634,000	0.469	2020年 3月14日	(注3)	(注2)	無担保 無保証	
株式会社日本政策投資銀行		1,000,000	1,000,000						
株式会社りそな銀行		333,000	333,000						
株式会社福岡銀行		333,000	333,000						
野村信託銀行株式会社		333,000	333,000						
株式会社東和銀行		252,000	252,000						
株式会社静岡銀行		200,000	200,000						
株式会社群馬銀行		165,000	165,000						

区分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金 (注4)	株式会社みずほ銀行	2017年 3月14日	1,633,000	1,633,000	0.569	2021年 3月14日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行		333,000	333,000					
	株式会社福岡銀行		333,000	333,000					
	野村信託銀行株式会社		333,000	333,000					
	株式会社東和銀行		253,000	253,000					
	株式会社静岡銀行		200,000	200,000					
	株式会社群馬銀行		165,000	165,000					
	株式会社みずほ銀行	2017年 3月14日	1,733,000	1,733,000	0.669	2022年 3月14日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行		333,000	333,000					
	株式会社福岡銀行		333,000	333,000					
	野村信託銀行株式会社		333,000	333,000					
	株式会社イオン銀行		900,000	900,000					
	株式会社東和銀行		253,000	253,000					
	株式会社静岡銀行		200,000	200,000					
	第一生命保険株式会社		500,000	500,000					
	株式会社群馬銀行	165,000	165,000						
	株式会社三井住友銀行	2017年 3月14日	3,000,000	3,000,000	0.519	2020年 9月14日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2017年 5月29日	4,321,000	4,321,000	0.619	2021年 11月29日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	第一生命保険株式会社		3,000,000	3,000,000					
	株式会社新生銀行	2017年 10月13日	355,000	355,000	0.369	2020年 10月13日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	シティバンク、エヌ・エイ東京支店		355,000	355,000					
	株式会社りそな銀行		334,000	334,000					
	株式会社福岡銀行		300,000	300,000					
	株式会社イオン銀行		190,000	190,000					
	野村信託銀行株式会社		167,000	167,000					
	株式会社広島銀行		167,000	167,000					
	株式会社新生銀行	2017年 10月13日	355,000	355,000	0.469	2021年 10月13日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	シティバンク、エヌ・エイ東京支店		355,000	355,000					
	株式会社りそな銀行		333,000	333,000					
	株式会社福岡銀行		300,000	300,000					
	株式会社イオン銀行		190,000	190,000					
	野村信託銀行株式会社		167,000	167,000					
	株式会社広島銀行		167,000	167,000					
	株式会社みずほ銀行	2017年 10月13日	500,000	500,000	0.669	2022年 10月13日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		500,000	500,000					
	株式会社三井住友銀行		500,000	500,000					
	株式会社新生銀行		355,000	355,000					
	シティバンク、エヌ・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						

区分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要						
										長期借入金 (注4)	株式会社みずほ銀行	2017年 10月13日	1,250,000	1,250,000	0.769
三井住友信託銀行株式会社	1,065,000	1,065,000													
株式会社三井住友銀行	1,250,000	1,250,000													
株式会社みずほ銀行	2017年 10月13日	1,250,000	1,250,000	0.869	2024年 10月11日	(注3)	(注2)	無担保 無保証							
三井住友信託銀行株式会社		1,060,000	1,060,000												
株式会社三井住友銀行		1,250,000	1,250,000												
株式会社みずほ銀行	2017年 10月13日	1,850,000	—	0.327	2019年 10月13日	(注3)	(注2)	無担保 無保証							
株式会社三井住友銀行		1,850,000	—												
株式会社新生銀行	2018年 6月27日	1,000,000	1,000,000	0.750	2023年 6月27日	(注3)	(注2)	無担保 無保証							
株式会社三菱UFJ銀行		500,000	500,000												
株式会社みずほ銀行	2018年 7月17日	2,442,000	2,442,000	0.369	2021年 7月17日	(注3)	(注2)	無担保 無保証							
株式会社三菱UFJ銀行		2,220,000	2,220,000												
株式会社三井住友銀行		1,998,000	1,998,000												
株式会社新生銀行		1,110,000	1,110,000												
シティバンク、エヌ・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													
株式会社三井住友銀行	2018年 7月17日	1,997,000	1,997,000	0.469	2022年 7月17日	(注3)	(注2)	無担保 無保証							
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	2018年 7月17日	2,220,000	2,220,000	0.569	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												
株式会社みずほ銀行		2018年 8月2日	766,000						766,000		0.369	2021年 8月2日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
株式会社三井住友銀行			766,000						766,000						
株式会社三菱UFJ銀行	467,000		467,000												
株式会社新生銀行	150,000		150,000												
シティバンク、エヌ・エイ東京支店	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	0.369	2021年 9月26日	(注2)	(注2)	無担保 無保証						
株式会社三井住友銀行		2,521,500	2,521,500												
株式会社三菱UFJ銀行		2,133,000	2,133,000												
三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000												
株式会社新生銀行		684,000	684,000												
シティバンク、エヌ・エイ東京支店		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												

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
株式会社三井住友銀行	3,287,000	3,287,000							
株式会社三菱UFJ銀行	2,600,000	2,600,000							
三井住友信託銀行株式会社	1,000,000	1,000,000							
株式会社新生銀行	833,000	833,000							
シティバンク、エヌ・エイ東京支店	667,000	667,000							
株式会社日本政策投資銀行	500,000	500,000							
株式会社りそな銀行	445,000	445,000							
野村信託銀行株式会社	167,000	167,000							
株式会社イオン銀行	334,000	334,000							
株式会社みずほ銀行	2018年 9月26日	3,287,500	3,287,500	0.569	2023年 9月26日	(注3)	(注2)	無担保 無保証	
株式会社三井住友銀行		3,287,500	3,287,500						
株式会社三菱UFJ銀行		2,600,000	2,600,000						
三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000						
株式会社新生銀行		833,000	833,000						
シティバンク、エヌ・エイ東京支店		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
三井住友信託銀行株式会社	3,400,000		3,400,000						
株式会社みずほ銀行	2019年 3月29日	386,000	386,000	0.361	2022年 3月29日	(注3)	(注2)	無担保 無保証	
株式会社三菱UFJ銀行		1,275,000	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
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	0.869	2029年 3月29日	(注3)	(注2)	無担保 無保証	
シティバンク、エヌ・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	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						
株式会社三井住友銀行		—	1,331,200						
三井住友信託銀行株式会社		—	628,600						
シティバンク、エヌ・エイ東京支店		—	1,000,000						
株式会社新生銀行		—	200,000						
株式会社りそな銀行		—	600,000						

区分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金 (注4)	株式会社みずほ銀行	2019年 7月16日	—	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					
	株式会社三井住友銀行		—	1,331,200					
	三井住友信託銀行株式会社		—	628,600					
	シティバンク、エヌ・エイ東京支店		—	1,000,000					
	株式会社新生銀行		—	200,000					
	株式会社りそな銀行		—	600,000					
	株式会社みずほ銀行	2019年 7月16日	—	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					
	株式会社三井住友銀行		—	1,331,200					
	三井住友信託銀行株式会社		—	628,600					
	シティバンク、エヌ・エイ東京支店		—	1,000,000					
	株式会社新生銀行		—	200,000					
	株式会社みずほ銀行	2019年 7月16日	—	2,171,400	0.619	2025年 1月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		—	1,464,800					
	株式会社三井住友銀行		—	1,331,200					
	三井住友信託銀行株式会社		—	628,600					
	株式会社新生銀行		—	200,000					
	株式会社みずほ銀行	2019年 7月16日	—	2,170,400	0.769	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					
	株式会社三井住友銀行		—	1,331,200					
	三井住友信託銀行株式会社		—	628,600					
	株式会社新生銀行	2019年 7月19日	—	200,000	0.413	2023年 1月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		—	1,085,000					
	株式会社三菱UFJ銀行		—	987,000					
	株式会社三井住友銀行		—	987,000					
	三井住友信託銀行株式会社		—	684,000					
	シティバンク、エヌ・エイ東京支店		—	500,000					
	株式会社日本政策投資銀行		—	300,000					
	株式会社イオン銀行		—	300,000					
	野村信託銀行株式会社	—	100,000						
	株式会社みずほ銀行	2019年 7月19日	—	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					
	株式会社三井住友銀行		—	986,000					
	三井住友信託銀行株式会社		—	684,000					
	シティバンク、エヌ・エイ東京支店		—	500,000					
株式会社日本政策投資銀行	—		300,000						
株式会社イオン銀行	—		300,000						
野村信託銀行株式会社	—		100,000						
株式会社あおぞら銀行	—		375,000						

区 分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金 (注4)	株式会社みずほ銀行	2019年 7月19日	—	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					
	株式会社三井住友銀行		—	986,000					
	三井住友信託銀行株式会社		—	684,000					
	シティバンク、エヌ・エイ東京支店		—	500,000					
	株式会社日本政策投資銀行		—	300,000					
	株式会社イオン銀行		—	300,000					
	野村信託銀行株式会社		—	100,000					
	株式会社あおぞら銀行		—	375,000					
	株式会社みずほ銀行		2019年 7月19日	—					
	株式会社三菱UFJ銀行	—		986,000					
	株式会社三井住友銀行	—		986,000					
	三井住友信託銀行株式会社	—		684,000					
	株式会社日本政策投資銀行	—		300,000					
	株式会社イオン銀行	—		300,000					
	野村信託銀行株式会社	—		100,000					
	株式会社あおぞら銀行	—	375,000						
	株式会社みずほ銀行	2019年 7月19日	—	1,211,000	0.769	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					
	株式会社三井住友銀行		—	986,000					
	三井住友信託銀行株式会社		—	684,000					
	株式会社日本政策投資銀行		—	300,000					
	株式会社イオン銀行		—	300,000					
	野村信託銀行株式会社		—	100,000					
	株式会社あおぞら銀行		—	375,000					
	株式会社東京スター銀行	2019年 7月22日	—	700,000	0.769	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	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					
	株式会社第三銀行	2019年 10月15日	—	1,700,000	0.486	2024年 4月15日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社第三銀行	2019年 10月15日	—	1,000,000	0.619	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	0.769	2025年 10月15日	(注3)	(注2)	無担保 無保証	
小 計			224,774,000	249,488,000					
合 計			224,774,000	252,174,000					

(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) 1年内返済予定の長期借入金を含みます。

(注5) 2019年12月25日付で1,000千円が株式会社東京スター銀行から株式会社東和銀行へ債権譲渡されております。

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	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	0.900	2029年 10月26日	(注2)	(注5)	
合計		4,000,000	7,000,000	—	—	—	—	—

(注1) 特定投資法人債間限定同順位特約付です。

(注2) 払込期日の翌日以降、法令又は振替機関が別途定める場合を除き、いつでも買入消却を行うことができます。

(注3) 資金使途は、不動産信託受益権の購入資金です。

(注4) 資金使途は、借入金の返済に充当するための資金です。

(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) (注)	譲渡年月日	譲渡価格 (百万円) (注)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
信託 受益権	D64	ホテルマイステイズ札幌アспен	2019年 7月19日	15,543	-	-	-	-
信託 受益権	D65	アートホテル石垣島	2019年 7月19日	9,731	-	-	-	-
信託 受益権	D66	ホテルマイステイズ富士山 展望温泉	2019年 7月19日	9,405	-	-	-	-
信託 受益権	D67	ホテルソニア小樽	2019年 7月19日	5,930	-	-	-	-
信託 受益権	D68	ホテルマイステイズ金沢キャッスル	2019年 7月19日	5,682	-	-	-	-
信託 受益権	D69	アートホテル新潟駅前	2019年 7月19日	5,524	-	-	-	-
信託 受益権	D70	ホテルマイステイズ名古屋錦	2019年 7月19日	5,197	-	-	-	-
信託 受益権	D71	ホテルノルド小樽	2019年 7月19日	4,296	-	-	-	-
信託 受益権	D72	ホテルマイステイズ鹿児島天文館	2019年 7月19日	3,445	-	-	-	-
信託 受益権	D73	アートホテル旭川	2019年 7月19日	3,197	-	-	-	-
信託 受益権	D74	ホテルマイステイズ松山	2019年 7月19日	3,098	-	-	-	-
信託 受益権	D75	ホテルマイステイズ札幌すすきの	2019年 7月19日	3,059	-	-	-	-
信託 受益権	D76	ホテルマイステイズ札幌中島公園	2019年 7月19日	2,118	-	-	-	-
信託 受益権	D77	ホテルマイステイズ札幌中島公園別館	2019年 7月19日	1,584	-	-	-	-
信託 受益権	D78	フレックステイイン桜木町	2019年 7月19日	1,425	-	-	-	-
信託 受益権	D79	MyCUBE by MYSTAYS 浅草蔵前	2019年 7月19日	1,287	-	-	-	-
信託 受益権	D80	ホテルマイステイズ鹿児島天文館2番館	2019年 7月19日	1,168	-	-	-	-
信託 受益権	D81	ホテルマイステイズ名寄	2019年 7月19日	957	-	-	-	-
信託 受益権	A52	ウィンベル神楽坂	-	-	2019年 12月17日	5,135	2,992	1,970
		合 計		82,646	-	5,135	2,992	1,970

(注) 取得価格及び譲渡価格は、当該不動産等の譲渡に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(信託受益権売買契約書等に記載された売買金額)を記載しています。

2 その他の資産の売買状況等

上記以外のその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

3 特定資産の価格等の調査

不動産等取引

取得又は譲渡	不動産等の名称	特定資産の種類	取引年月日	取得又は譲渡価格(百万円) (注1)	不動産鑑定評価額(百万円)	不動産鑑定機関	価格時点
取得	D64 ホテルマイステイズ札幌アспен	不動産信託受益権	2019年7月19日	15,543	15,700	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年4月1日
取得	D65 アートホテル石垣島	不動産信託受益権	2019年7月19日	9,731	9,830	一般財団法人日本不動産研究所	2019年4月1日
取得	D66 ホテルマイステイズ富士山 展望温泉	不動産信託受益権	2019年7月19日	9,405	9,500	一般財団法人日本不動産研究所	2019年4月1日
取得	D67 ホテルソニア小樽	不動産信託受益権	2019年7月19日	5,930	5,990	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年4月1日
取得	D68 ホテルマイステイズ金沢キャッスル	不動産信託受益権	2019年7月19日	5,682	5,740	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年4月1日
取得	D69 アートホテル新潟駅前	不動産信託受益権	2019年7月19日	5,524	5,580	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年4月1日
取得	D70 ホテルマイステイズ名古屋錦	不動産信託受益権	2019年7月19日	5,197	5,250	JLL森井鑑定株式会社	2019年4月1日
取得	D71 ホテルノルド小樽	不動産信託受益権	2019年7月19日	4,296	4,340	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年4月1日
取得	D72 ホテルマイステイズ鹿児島天文館	不動産信託受益権	2019年7月19日	3,445	3,480	大和不動産鑑定株式会社	2019年4月1日
取得	D73 アートホテル旭川	不動産信託受益権	2019年7月19日	3,197	3,230	株式会社谷澤総合鑑定	2019年4月1日
取得	D74 ホテルマイステイズ松山	不動産信託受益権	2019年7月19日	3,098	3,130	大和不動産鑑定株式会社	2019年4月1日
取得	D75 ホテルマイステイズ札幌すすきの	不動産信託受益権	2019年7月19日	3,059	3,090	JLL森井鑑定株式会社	2019年4月1日
取得	D76 ホテルマイステイズ札幌中島公園	不動産信託受益権	2019年7月19日	2,118	2,140	JLL森井鑑定株式会社	2019年4月1日
取得	D77 ホテルマイステイズ札幌中島公園別館	不動産信託受益権	2019年7月19日	1,584	1,600	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年4月1日
取得	D78 フレックスティン桜木町	不動産信託受益権	2019年7月19日	1,425	1,440	大和不動産鑑定株式会社	2019年4月1日
取得	D79 MyCUBE by MYSTAYS 浅草蔵前	不動産信託受益権	2019年7月19日	1,287	1,300	大和不動産鑑定株式会社	2019年4月1日
取得	D80 ホテルマイステイズ鹿児島天文館2番館	不動産信託受益権	2019年7月19日	1,168	1,180	大和不動産鑑定株式会社	2019年4月1日
取得	D81 ホテルマイステイズ名寄	不動産信託受益権	2019年7月19日	957	967	JLL森井鑑定株式会社	2019年4月1日
譲渡	A52 ウィンベル神楽坂	不動産信託受益権	2019年12月17日	5,135	4,450	JLL森井鑑定株式会社	2019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・インバーストメント・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

2019年12月18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通りです。

議案		概要
第1号議案	規約一部変更の件	本投資法人は、2013年1月以降2019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、2020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も2019年1月以降2019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、2020年1月1日付で効力を生じています。
第2号議案	執行役員1名選任の件	福田直樹が選任されました。
第3号議案	補欠執行役員1名選任の件	市來直人が選任されました。
第4号議案	執行監督役員2名選任の件	田村佳弘及び藤元拓志が選任されました。

②投資法人役員会

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

承認日	項目	概要
2019年7月1日	新投資口の発行にかかる新投資口引受契約等の締結	同日開催の役員会において承認された新投資口発行について、新投資口の募集等に係る事務を引受会社（注）に委託することにつき承認しました。
2019年10月10日	投資法人債の発行に係る包括決議	発行総額の上限を30億円とし、発行時期を2019年10月28日から2019年11月末日までとする投資法人債を発行すること、並びに当該投資法人債の募集に関する事務並びに発行代理人、財務代理人及び支払代理人等の一般事務を所定の一般事務受託者に委託することにつき、包括的に承認しました。

(注) 日本国内における一般募集の引受会社は、みずほ証券株式会社、SMBC日興証券株式会社、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社及び野村證券株式会社です。米国、欧州及びアジアを中心とする海外市場における募集の引受会社は、SMBC Nikko Capital Markets Limited、Morgan Stanley & Co. International plc、Mizuho International plc、Citigroup Global Markets Limited及びNomura International plcです。

2 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

3 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

4 その他

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

II. 貸借対照表

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (2019年6月30日)	当 期 (2019年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	48,833,358	17,924,733
信託現金及び信託預金	6,766,348	10,862,669
未収入金	647,210	613,563
営業未収入金	2,758,865	3,448,548
預け金	371,720	482,506
前払費用	483,656	718,710
未収還付法人税等	168,970	137,528
未収消費税等	—	2,239,471
その他	—	154
貸倒引当金	△148	—
流動資産合計	60,029,983	36,427,886
固定資産		
有形固定資産		
建物	19,142,244	19,142,244
減価償却累計額	△62,908	△278,377
建物 (純額)	19,079,335	18,863,867
建物附属設備	5,111,168	5,111,514
減価償却累計額	△42,886	△190,462
建物附属設備 (純額)	5,068,281	4,921,052
工具、器具及び備品	1,069,418	1,087,303
減価償却累計額	△14,924	△64,425
工具、器具及び備品 (純額)	1,054,494	1,022,877
建設仮勘定	9,817	534,690
信託建物	130,105,036	159,549,904
減価償却累計額	△13,178,580	△15,114,933
信託建物 (純額)	116,926,456	144,434,970
信託建物附属設備	※3 29,757,547	33,269,242
減価償却累計額	△7,460,526	△8,355,624
信託建物附属設備 (純額)	22,297,021	24,913,618
信託構築物	227,665	234,012
減価償却累計額	△94,980	△100,967
信託構築物 (純額)	132,685	133,045
信託工具、器具及び備品	1,816,296	2,382,539
減価償却累計額	△611,887	△763,771
信託工具、器具及び備品 (純額)	1,204,408	1,618,767
信託土地	199,037,787	245,771,234
信託建設仮勘定	14,364	3,179
有形固定資産合計	364,824,652	442,217,302
無形固定資産		
借地権	10,637,811	10,637,811
信託借地権	12,864,608	13,265,876
無形固定資産合計	23,502,420	23,903,688
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	803,721	803,721
長期前払費用	601,259	974,554
デリバティブ債権	255,404	166,234
その他	22,667	22,667
投資その他の資産合計	19,539,440	19,823,566
固定資産合計	407,866,513	485,944,557
繰延資産		
投資法人債発行費	35,478	59,556
繰延資産合計	35,478	59,556
資産合計	467,931,975	522,431,999

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (2019年6月30日)	当 期 (2019年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	511,902	443,004
短期借入金	—	2,686,000
1年内返済予定の長期借入金	51,744,000	50,130,000
未払金	136,155	125,221
未払費用	362,920	272,659
未払法人税等	605	605
未払消費税等	2,764,397	—
前受金	454,614	798,980
預り金	26,159	52,128
流動負債合計	56,000,754	54,508,599
固定負債		
投資法人債	4,000,000	7,000,000
長期借入金	173,030,000	199,358,000
信託預り敷金及び保証金	1,746,941	1,765,094
デリバティブ債務	75,543	37,007
資産除去債務	32,321	32,539
固定負債合計	178,884,805	208,192,641
負債合計	234,885,560	262,701,240
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	211,092,540	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	△131,332
その他の出資剰余金控除額		△5,398,804
出資剰余金控除額合計		△5,530,137
出資剰余金 (純額)		734,294
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		21,131,966
剰余金合計		21,866,261
投資主資本合計	232,958,801	259,697,232
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	87,612	33,525
評価・換算差額等合計	87,612	33,525
純資産合計	233,046,414	259,730,758
※1		
負債純資産合計	467,931,975	522,431,999

Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

		前 期 (ご参考) (自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)	当 期 (自 2019年7月1日 至 2019年12月31日)
営業収益			
賃貸事業収入	※1	12,153,399	14,545,826
運営委託収益	※2	580,588	1,397,621
不動産等売却益	※3	11,117,983	1,970,306
受取配当金		827,477	673,498
受取分配金		2,660,220	—
営業収益合計		27,339,670	18,587,253
営業費用			
賃貸事業費用	※1	4,490,658	4,673,007
運営委託費用	※2	164,376	537,542
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		22,233	25,518
一般事務委託手数料		47,312	57,444
貸倒引当金繰入額		148	—
その他営業費用		125,069	129,956
営業費用合計		5,154,599	5,728,269
営業利益		22,185,070	12,858,984
営業外収益			
受取利息		811	179
為替差益		—	40,710
還付加算金		1,005	289
雑収入		800	2,091
営業外収益合計		2,617	43,270
営業外費用			
支払利息		588,555	687,208
為替差損		33,648	—
投資法人債利息		11,405	15,654
投資法人債発行費償却		3,506	4,256
融資関連費用		310,089	412,550
投資口交付費		—	143,029
その他		0	1
営業外費用合計		947,206	1,262,700
経常利益		21,240,482	11,639,553
特別利益			
補助金収入		115,319	—
特別利益合計		115,319	—
特別損失			
固定資産圧縮損		115,319	—
特別損失合計		115,319	—
税引前当期純利益		21,240,482	11,639,553
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		21,239,877	11,638,948
前期繰越利益又は前期繰越損失 (△)		△107,910	11,622,477
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		21,131,966	23,261,426

IV. 投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（自 2019年1月1日 至 2019年6月30日）

（単位：千円）

	投資主資本					
	出資総額	剰余金				
		出資剰余金				
		出資剰余金	出資剰余金控除額			出資剰余金 (純額)
一時差異等 調整引当額	その他の出資 剰余金控除額		出資剰余金 控除額合計			
当期首残高	211,092,540	6,264,432	△46,329	△5,194,798	△5,241,128	1,023,303
当期変動額						
剰余金の配当						
一時差異等調整引当額 による利益超過分配			△85,002		△85,002	△85,002
その他の利益超過分配				△204,006	△204,006	△204,006
当期純利益						
投資主資本以外の項目の 当期変動額（純額）						
当期変動額合計	—	—	△85,002	△204,006	△289,008	△289,008
当期末残高	211,092,540	6,264,432	△131,332	△5,398,804	△5,530,137	734,294

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

当期 (自 2019年7月1日 至 2019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	211,092,540	6,264,432	△131,332	△5,398,804	△5,530,137	734,294
当期変動額						
新投資口の発行	24,483,770					
一時差異等調整引当額の戻入	125,201		125,201	△125,201	—	—
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	24,608,971	—	125,201	△125,201	—	—
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	21,131,966	21,866,261	232,958,801	87,612	87,612	233,046,414
当期変動額						
新投資口の発行			24,483,770			24,483,770
一時差異等調整引当額の戻入	△125,201	△125,201	—			—
剰余金の配当	△9,384,287	△9,384,287	△9,384,287			△9,384,287
当期純利益	11,638,948	11,638,948	11,638,948			11,638,948
投資主資本以外の項目の 当期変動額 (純額)				△54,086	△54,086	△54,086
当期変動額合計	2,129,459	2,129,459	26,738,431	△54,086	△54,086	26,684,344
当期末残高	23,261,426	23,995,720	259,697,232	33,525	33,525	259,730,758

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 2019年1月1日) 至 2019年6月30日)	当 期 (自 2019年7月1日) 至 2019年12月31日)
1 資産の評価基準及び評価方法	その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用して おります。	その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用して おります。
2 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年 数は以下のとおりであります。 建物 16年～50年 建物附属設備 5年～29年 工具、器具及び備品 4年～10年 信託建物 5年～67年 信託建物附属設備 2年～33年 信託構築物 3年～55年 信託工具、器具及び備品 2年～19年 (2) 無形固定資産 国内の事業用定期借地権につい ては、契約期間に基づく定額法を採用 しております。 (3) 長期前払費用 定額法を採用しております。	(1) 有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年 数は以下のとおりであります。 建物 16年～50年 建物附属設備 5年～29年 工具、器具及び備品 3年～10年 信託建物 5年～67年 信託建物附属設備 2年～33年 信託構築物 9年～55年 信託工具、器具及び備品 2年～19年 (2) 無形固定資産 国内の事業用定期借地権につい ては、契約期間に基づく定額法を採用 しております。 (3) 長期前払費用 定額法を採用しております。
3 繰延資産の処理方法	(1) 投資口交付費 支出時に全額費用として処理して おります。 (2) 投資法人債発行費 投資法人債償還までの期間にわたり 定額法により償却しています。	(1) 投資口交付費 支出時に全額費用として処理して おります。 (2) 投資法人債発行費 投資法人債償還までの期間にわたり 定額法により償却しています。
4 引当金の計上基準	貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般 債権については貸倒実績率により、貸 倒懸念債権等特定の債権については個 別に回収可能性を検討し、回収不能見 込額を計上しております。	貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般 債権については貸倒実績率により、貸 倒懸念債権等特定の債権については個 別に回収可能性を検討し、回収不能見 込額を計上しております。
5 外貨建の資産及び負債の本邦通 貨への換算基準	外貨建金銭債権債務は、決算期末日 の直物為替相場により円貨により換算 し、換算差額は損益として処理してい ます。	外貨建金銭債権債務は、決算期末日 の直物為替相場により円貨により換算 し、換算差額は損益として処理してい ます。
6 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産 税、都市計画税及び償却資産税等につ いては、賦課決定された税額のうち当 期に納税する額を賃貸事業費用として 費用処理する方法を採用して おります。 なお、不動産等の取得に伴い、精算 金として譲渡人に支払った初年度の固 定資産税等相当額については、費用に 計上せず当該不動産等の取得原価に算 入しております。当期において不動産 等の取得原価に算入した固定資産税等 相当額はありませぬ。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産 税、都市計画税及び償却資産税等につ いては、賦課決定された税額のうち当 期に納税する額を賃貸事業費用として 費用処理する方法を採用して おります。 なお、不動産等の取得に伴い、精算 金として譲渡人に支払った初年度の固 定資産税等相当額については、費用に 計上せず当該不動産等の取得原価に算 入しております。当期において不動産 等の取得原価に算入した固定資産税等 相当額は111,155千円です。

期 別 項 目	前 期 (ご参考) (自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)	当 期 (自 2019年7月1日 至 2019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 (借入金) ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金金利 (外貨建予定取引) ヘッジ手段：為替オプション ヘッジ対象：外貨建予定取引</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 (借入金) ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金金利 (外貨建予定取引) ヘッジ手段：為替オプション ヘッジ対象：外貨建予定取引</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 ②信託建物 信託建物附属設備 信託構築物 信託工具、器具及び備品 信託土地 信託建設仮勘定 ③信託借地権 ④信託預り敷金及び保証金</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 ②信託建物 信託建物附属設備 信託構築物 信託工具、器具及び備品 信託土地 信託建設仮勘定 ③信託借地権 ④信託預り敷金及び保証金</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) (2019年6月30日)		当 期 (2019年12月31日)																						
※1 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額	50,000千円	※1 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額	50,000千円																					
※2 一時差異等調整引当額 前期 (自 2019年1月1日 至 2019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 <div style="text-align: right;">(単位：千円)</div> <table border="1"> <thead> <tr> <th>発生した資産等</th> <th>引当ての事由</th> <th>当初発生額</th> <th>前期末残高</th> <th>当期引当額</th> <th>当期戻入額</th> <th>当期末残高</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>信託借地権</td> <td>借地権償却額の発生</td> <td>△131,332</td> <td>△46,329</td> <td>△85,002</td> <td>—</td> <td>△131,332</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td></td> <td>△131,332</td> <td>△46,329</td> <td>△85,002</td> <td>—</td> <td>△131,332</td> </tr> </tbody> </table>				発生した資産等	引当ての事由	当初発生額	前期末残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	信託借地権	借地権償却額の発生	△131,332	△46,329	△85,002	—	△131,332	合計		△131,332	△46,329	△85,002	—	△131,332
発生した資産等	引当ての事由	当初発生額	前期末残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高																		
信託借地権	借地権償却額の発生	△131,332	△46,329	△85,002	—	△131,332																		
合計		△131,332	△46,329	△85,002	—	△131,332																		
2. 戻入れの具体的な方法 (1) 信託借地権 該当物件の売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。																								
当期 (自 2019年7月1日 至 2019年12月31日)																								
1. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額 <div style="text-align: right;">(単位：千円)</div> <table border="1"> <thead> <tr> <th>発生した資産等</th> <th>戻入れの事由</th> <th>当初発生額</th> <th>前期末残高</th> <th>当期引当額</th> <th>当期戻入額</th> <th>当期末残高</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>信託借地権</td> <td>信託借地権物件の売却</td> <td>△131,332</td> <td>△131,332</td> <td>—</td> <td>125,201</td> <td>△6,130</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td></td> <td>△131,332</td> <td>△131,332</td> <td>—</td> <td>125,201</td> <td>△6,130</td> </tr> </tbody> </table>				発生した資産等	戻入れの事由	当初発生額	前期末残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	信託借地権	信託借地権物件の売却	△131,332	△131,332	—	125,201	△6,130	合計		△131,332	△131,332	—	125,201	△6,130
発生した資産等	戻入れの事由	当初発生額	前期末残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高																		
信託借地権	信託借地権物件の売却	△131,332	△131,332	—	125,201	△6,130																		
合計		△131,332	△131,332	—	125,201	△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	115,319	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 2019年1月1日 至 2019年6月30日)		当 期 (自 2019年7月1日 至 2019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		賃貸事業収入	
(賃料・共益費) (注)	11,795,812	(賃料・共益費) (注)	14,306,734
(その他収入)	357,587	(その他収入)	239,092
不動産賃貸事業収益合計	12,153,399	不動産賃貸事業収益合計	14,545,826
B 不動産賃貸事業費用		B 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用		賃貸事業費用	
(維持管理費)	662,160	(維持管理費)	539,778
(公租公課)	565,715	(公租公課)	631,040
(損害保険料)	13,723	(損害保険料)	17,639
(減価償却費)	3,048,495	(減価償却費)	3,345,473
(その他費用)	200,561	(その他費用)	139,076
不動産賃貸事業費用合計	4,490,658	不動産賃貸事業費用合計	4,673,007

前 期 (ご参考) (自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)		当 期 (自 2019年7月1日 至 2019年12月31日)	
C 不動産賃貸事業損益 (A-B)	7,662,741	C 不動産賃貸事業損益 (A-B)	9,872,819
(注) うち、ホテル変動賃料収入	4,304,181	(注) うち、ホテル変動賃料収入	5,317,963
※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	1,406,749	A ホテル運営収益	3,927,961
B ホテル運営費用	826,160	B ホテル運営費用	2,530,339
C 運営委託収益 (A-B)	580,588	C 運営委託収益 (A-B)	1,397,621
D 運営委託費用 (マネジメント報酬)	3,490	D 運営委託費用 (マネジメント報酬)	12,276
(損害保険料)	36,279	(損害保険料)	111,278
(減価償却費)	119,824	(減価償却費)	412,305
(その他費用)	4,782	(その他費用)	1,680
運営委託費用合計	164,376	運営委託費用合計	537,542
E 運営委託損益 (C-D)	416,211	E 運営委託損益 (C-D)	860,079
※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)	
スペースシア恵比寿		ウィンベル神楽坂	
不動産等売却収入	12,209,814	不動産等売却収入	5,135,530
不動産等売却原価	6,422,775	不動産等売却原価	2,992,380
その他売却費用	153,225	その他売却費用	172,843
不動産等売却益	5,633,813	不動産等売却益	1,970,306
ロイヤルパークスタワー南千住			
不動産等売却収入	27,745,250		
不動産等売却原価	21,923,169		
その他売却費用	337,910		
不動産等売却益	5,484,169		

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

前 期 (ご参考) (自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)		当 期 (自 2019年7月1日 至 2019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	5,666,840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) (2019年6月30日)	当 期 (2019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;">1,294千円</td></tr> <tr><td>貸倒引当金</td><td style="text-align: right;">46千円</td></tr> <tr><td>建物等 (合併)</td><td style="text-align: right;">428,965千円</td></tr> <tr><td>土地 (合併)</td><td style="text-align: right;">786,792千円</td></tr> <tr><td>繰越欠損金 (注1)</td><td style="text-align: right;">747,198千円</td></tr> <tr><td>資産除去債務</td><td style="text-align: right;">10,168千円</td></tr> <tr><td>借地権償却額</td><td style="text-align: right;">76,182千円</td></tr> <tr><td>取得価格調整 (海外物件)</td><td style="text-align: right;">477,213千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right;">2,527,862千円</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;">△747,198千円</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;">△1,743,389千円</td></tr> <tr><td>評価性引当額小計 (注2)</td><td style="text-align: right;">△2,490,588千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">37,274千円</td></tr> </table> <p>(繰延税金負債)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>資産除去債務に対する除去費用</td><td style="text-align: right;">9,711千円</td></tr> <tr><td>繰延ヘッジ損益</td><td style="text-align: right;">27,562千円</td></tr> <tr><td>繰延税金負債合計</td><td style="text-align: right;">37,274千円</td></tr> <tr><td>(繰延税金資産の純額)</td><td style="text-align: right;">—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;">78,982</td><td style="text-align: center;">—</td><td style="text-align: right;">668,215</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: center;">—</td><td style="text-align: right;">△78,982</td><td style="text-align: center;">—</td><td style="text-align: right;">△668,215</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;">747,198</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;">△747,198</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> <p>(注2) 評価性引当額が6,700,432千円減少しております。この減少の主な内容は、税務上の繰越欠損金の利用によるものです。</p>	未払事業所税	1,294千円	貸倒引当金	46千円	建物等 (合併)	428,965千円	土地 (合併)	786,792千円	繰越欠損金 (注1)	747,198千円	資産除去債務	10,168千円	借地権償却額	76,182千円	取得価格調整 (海外物件)	477,213千円	繰延税金資産小計	2,527,862千円	税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額	△747,198千円	将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	△1,743,389千円	評価性引当額小計 (注2)	△2,490,588千円	繰延税金資産合計	37,274千円	資産除去債務に対する除去費用	9,711千円	繰延ヘッジ損益	27,562千円	繰延税金負債合計	37,274千円	(繰延税金資産の純額)	—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)	—	78,982	—	668,215	評価性引当額	—	△78,982	—	△668,215	繰延税金資産	—	—	—	—		4年超 5年以内	5年超	合計	税務上の繰越欠損金 (a)	—	—	747,198	評価性引当額	—	—	△747,198	繰延税金資産	—	—	—	<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;">821千円</td></tr> <tr><td>貸倒引当金</td><td style="text-align: right;">—千円</td></tr> <tr><td>建物等 (合併)</td><td style="text-align: right;">375,803千円</td></tr> <tr><td>土地 (合併)</td><td style="text-align: right;">695,171千円</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;">10,237千円</td></tr> <tr><td>借地権償却額</td><td style="text-align: right;">88,526千円</td></tr> <tr><td>取得価格調整 (海外物件)</td><td style="text-align: right;">472,363千円</td></tr> <tr><td>預り金</td><td style="text-align: right;">9,301千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right;">2,174,669千円</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;">△1,652,225千円</td></tr> <tr><td>評価性引当額小計</td><td style="text-align: right;">△2,174,669千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">—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;">201,976</td><td style="text-align: right;">320,467</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;">△201,976</td><td style="text-align: right;">△320,467</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	821千円	貸倒引当金	—千円	建物等 (合併)	375,803千円	土地 (合併)	695,171千円	繰越欠損金 (注1)	522,444千円	資産除去債務	10,237千円	借地権償却額	88,526千円	取得価格調整 (海外物件)	472,363千円	預り金	9,301千円	繰延税金資産小計	2,174,669千円	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	△1,652,225千円	評価性引当額小計	△2,174,669千円	繰延税金資産合計	—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)	—	—	522,444	評価性引当額	—	—	△522,444	繰延税金資産	—	—	—
未払事業所税	1,294千円																																																																																																																																						
貸倒引当金	46千円																																																																																																																																						
建物等 (合併)	428,965千円																																																																																																																																						
土地 (合併)	786,792千円																																																																																																																																						
繰越欠損金 (注1)	747,198千円																																																																																																																																						
資産除去債務	10,168千円																																																																																																																																						
借地権償却額	76,182千円																																																																																																																																						
取得価格調整 (海外物件)	477,213千円																																																																																																																																						
繰延税金資産小計	2,527,862千円																																																																																																																																						
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額	△747,198千円																																																																																																																																						
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	△1,743,389千円																																																																																																																																						
評価性引当額小計 (注2)	△2,490,588千円																																																																																																																																						
繰延税金資産合計	37,274千円																																																																																																																																						
資産除去債務に対する除去費用	9,711千円																																																																																																																																						
繰延ヘッジ損益	27,562千円																																																																																																																																						
繰延税金負債合計	37,274千円																																																																																																																																						
(繰延税金資産の純額)	—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)	—	78,982	—	668,215																																																																																																																																			
評価性引当額	—	△78,982	—	△668,215																																																																																																																																			
繰延税金資産	—	—	—	—																																																																																																																																			
	4年超 5年以内	5年超	合計																																																																																																																																				
税務上の繰越欠損金 (a)	—	—	747,198																																																																																																																																				
評価性引当額	—	—	△747,198																																																																																																																																				
繰延税金資産	—	—	—																																																																																																																																				
未払事業所税	821千円																																																																																																																																						
貸倒引当金	—千円																																																																																																																																						
建物等 (合併)	375,803千円																																																																																																																																						
土地 (合併)	695,171千円																																																																																																																																						
繰越欠損金 (注1)	522,444千円																																																																																																																																						
資産除去債務	10,237千円																																																																																																																																						
借地権償却額	88,526千円																																																																																																																																						
取得価格調整 (海外物件)	472,363千円																																																																																																																																						
預り金	9,301千円																																																																																																																																						
繰延税金資産小計	2,174,669千円																																																																																																																																						
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	△1,652,225千円																																																																																																																																						
評価性引当額小計	△2,174,669千円																																																																																																																																						
繰延税金資産合計	—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)	—	—	522,444																																																																																																																																				
評価性引当額	—	—	△522,444																																																																																																																																				
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;">31.51%</td></tr> <tr><td>評価性引当額の増減</td><td style="text-align: right;">△31.58%</td></tr> <tr><td>税率変更による影響額</td><td style="text-align: right;">△0.05%</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">0.12%</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;">0.00%</td></tr> </table>	法定実効税率	31.51%	評価性引当額の増減	△31.58%	税率変更による影響額	△0.05%	その他	0.12%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.00%	<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;">31.51%</td></tr> <tr><td>支払分配金の損金算入額</td><td style="text-align: right;">△28.47%</td></tr> <tr><td>評価性引当額の増減</td><td style="text-align: right;">△3.03%</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">0.00%</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;">0.01%</td></tr> </table>	法定実効税率	31.51%	支払分配金の損金算入額	△28.47%	評価性引当額の増減	△3.03%	その他	0.00%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01%																																																																																																																		
法定実効税率	31.51%																																																																																																																																						
評価性引当額の増減	△31.58%																																																																																																																																						
税率変更による影響額	△0.05%																																																																																																																																						
その他	0.12%																																																																																																																																						
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.00%																																																																																																																																						
法定実効税率	31.51%																																																																																																																																						
支払分配金の損金算入額	△28.47%																																																																																																																																						
評価性引当額の増減	△3.03%																																																																																																																																						
その他	0.00%																																																																																																																																						
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01%																																																																																																																																						

[金融商品に関する注記]

前 期 (ご参考) (自 2019年1月1日) (至 2019年6月30日)	当 期 (自 2019年7月1日) (至 2019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>2019年6月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。 (単位：千円)</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>48,833,358</td> <td>48,833,358</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(2) 債権現金及び債権預金</td> <td>6,766,348</td> <td>6,766,348</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>資産計</td> <td>55,599,707</td> <td>55,599,707</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(3) 短期借入金</td> <td>(—)</td> <td>(—)</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(4) 1年内返済予定の長期借入金</td> <td>(51,744,000)</td> <td>(51,744,000)</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(5) 投資法人債</td> <td>(4,000,000)</td> <td>(4,005,300)</td> <td>(5,300)</td> </tr> <tr> <td>(6) 長期借入金</td> <td>(173,030,000)</td> <td>(173,030,000)</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>負債計</td> <td>(228,774,000)</td> <td>(228,779,300)</td> <td>(5,300)</td> </tr> <tr> <td>(7) デリバティブ取引</td> <td>179,861</td> <td>179,861</td> <td>—</td> </tr> </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	48,833,358	48,833,358	—	(2) 債権現金及び債権預金	6,766,348	6,766,348	—	資産計	55,599,707	55,599,707	—	(3) 短期借入金	(—)	(—)	—	(4) 1年内返済予定の長期借入金	(51,744,000)	(51,744,000)	—	(5) 投資法人債	(4,000,000)	(4,005,300)	(5,300)	(6) 長期借入金	(173,030,000)	(173,030,000)	—	負債計	(228,774,000)	(228,779,300)	(5,300)	(7) デリバティブ取引	179,861	179,861	—	<p>2. 金融商品の時価等に関する事項</p> <p>2019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>17,924,733</td> <td>17,924,733</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(2) 債権現金及び債権預金</td> <td>10,862,669</td> <td>10,862,669</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>資産計</td> <td>28,787,403</td> <td>28,787,403</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(3) 短期借入金</td> <td>(2,686,000)</td> <td>(2,686,000)</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(4) 1年内返済予定の長期借入金</td> <td>(50,130,000)</td> <td>(50,130,000)</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(5) 投資法人債</td> <td>(7,000,000)</td> <td>(6,957,300)</td> <td>42,700</td> </tr> <tr> <td>(6) 長期借入金</td> <td>(199,358,000)</td> <td>(199,358,000)</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>負債計</td> <td>(259,174,000)</td> <td>(259,131,300)</td> <td>42,700</td> </tr> <tr> <td>(7) デリバティブ取引</td> <td>129,227</td> <td>129,227</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	17,924,733	17,924,733	—	(2) 債権現金及び債権預金	10,862,669	10,862,669	—	資産計	28,787,403	28,787,403	—	(3) 短期借入金	(2,686,000)	(2,686,000)	—	(4) 1年内返済予定の長期借入金	(50,130,000)	(50,130,000)	—	(5) 投資法人債	(7,000,000)	(6,957,300)	42,700	(6) 長期借入金	(199,358,000)	(199,358,000)	—	負債計	(259,174,000)	(259,131,300)	42,700	(7) デリバティブ取引	129,227	129,227	—
	貸借対照表計上額	時価	差額																																																																														
(1) 現金及び預金	48,833,358	48,833,358	—																																																																														
(2) 債権現金及び債権預金	6,766,348	6,766,348	—																																																																														
資産計	55,599,707	55,599,707	—																																																																														
(3) 短期借入金	(—)	(—)	—																																																																														
(4) 1年内返済予定の長期借入金	(51,744,000)	(51,744,000)	—																																																																														
(5) 投資法人債	(4,000,000)	(4,005,300)	(5,300)																																																																														
(6) 長期借入金	(173,030,000)	(173,030,000)	—																																																																														
負債計	(228,774,000)	(228,779,300)	(5,300)																																																																														
(7) デリバティブ取引	179,861	179,861	—																																																																														
	貸借対照表計上額	時価	差額																																																																														
(1) 現金及び預金	17,924,733	17,924,733	—																																																																														
(2) 債権現金及び債権預金	10,862,669	10,862,669	—																																																																														
資産計	28,787,403	28,787,403	—																																																																														
(3) 短期借入金	(2,686,000)	(2,686,000)	—																																																																														
(4) 1年内返済予定の長期借入金	(50,130,000)	(50,130,000)	—																																																																														
(5) 投資法人債	(7,000,000)	(6,957,300)	42,700																																																																														
(6) 長期借入金	(199,358,000)	(199,358,000)	—																																																																														
負債計	(259,174,000)	(259,131,300)	42,700																																																																														
(7) デリバティブ取引	129,227	129,227	—																																																																														

前 期 (ご参考) (自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)					当 期 (自 2019年7月1日 至 2019年12月31日)						
(注1) 金融商品の時価の算定方法に関する事項 (1) 現金及び預金 (2) 信託現金及び信託預金 (3) 短期借入金 これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。 (4) 1年内返済予定の長期借入金 (6) 長期借入金 変動金利による長期借入金については、金利が一定期間毎に更改される条件で借入れを行っているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。 (5) 投資法人債 これらの時価については、市場価格に基づき算定する方法によっています。 (7) デリバティブ取引 ①ヘッジ会計が適用されていないもの : 該当するものはありません。 ②ヘッジ会計が適用されているもの : ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。					(注1) 金融商品の時価の算定方法に関する事項 (1) 現金及び預金 (2) 信託現金及び信託預金 (3) 短期借入金 これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。 (4) 1年内返済予定の長期借入金 (6) 長期借入金 変動金利による長期借入金については、金利が一定期間毎に更改される条件で借入れを行っているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。 (5) 投資法人債 これらの時価については、市場価格に基づき算定する方法によっています。 (7) デリバティブ取引 ①ヘッジ会計が適用されていないもの : 該当するものはありません。 ②ヘッジ会計が適用されているもの : ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。						
(単位: 千円)					(単位: 千円)						
ヘッジ 会計の 方法	デリバティブ 取引の種類等	主な ヘッジ 対象	契約額等 (※1)		時価 (※2)	ヘッジ 会計の 方法	デリバティブ 取引の種類等	主な ヘッジ 対象	契約額等 (※1)		時価 (※2)
			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	84,074,000	51,413,000	△19,845	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	95,112,000	66,133,000	64,609
	通貨オプション取引 売建	外貨建 予定 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)		5,134,140	1,933,140	3,836,140		622,160				
	通貨オプション取引 買建		(△133,171)	(△42,806)	(△95,963)		(△13,687)	(△24,788)			
米ドル・プット (オプション料)		5,134,140	1,933,140	3,836,140	622,160	米ドル・プット (オプション料)		5,134,140	1,933,140	3,836,140	622,160
			(225,420)	(102,873)	(233,622)				(191,665)	(38,743)	(89,405)
(※1) 金利スワップ取引に係る契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。 (※2) 時価の算定方法 金利スワップ取引 取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しております。 通貨オプション取引 取引先金融機関から提示されたオプション料等の時価評価を記載しております。					(※1) 金利スワップ取引に係る契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。 (※2) 時価の算定方法 金利スワップ取引 取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しております。 通貨オプション取引 取引先金融機関から提示されたオプション料等の時価評価を記載しております。						
(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品					(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)					(単位: 千円)						
区分		貸借対照表計上額			区分		貸借対照表計上額				
信託預り敷金及び保証金		1,746,941			信託預り敷金及び保証金		1,765,094				
投資有価証券		17,856,387			投資有価証券		17,856,387				
賃貸物件における賃借人から預託されている信託預り敷金及び保証金は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去まで実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。					賃貸物件における賃借人から預託されている信託預り敷金及び保証金は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去まで実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。						
投資有価証券 (優先出資証券) に関しては市場価格がなく、時価を把握することがきわめて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。					投資有価証券 (優先出資証券) に関しては市場価格がなく、時価を把握することがきわめて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。						

前 期 (ご参考) (自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)				当 期 (自 2019年7月1日 至 2019年12月31日)			
(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額 (単位：千円)				(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額 (単位：千円)			
	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内		1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内
現金及び預金	48,833,358	—	—	現金及び預金	17,924,733	—	—
信託現金及び信託預金	6,766,348	—	—	信託現金及び信託預金	10,862,669	—	—
合 計	55,599,707	—	—	合 計	28,787,403	—	—
	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超		3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
現金及び預金	—	—	—	現金及び預金	—	—	—
信託現金及び信託預金	—	—	—	信託現金及び信託預金	—	—	—
合 計	—	—	—	合 計	—	—	—
(注4) 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の 決算日後の返済予定額 (単位：千円)				(注4) 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の 決算日後の返済予定額 (単位：千円)			
	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内		1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内
短期借入金	—	—	—	短期借入金	2,686,000	—	—
1年内返済予定の長期借入金	51,744,000	—	—	1年内返済予定の長期借入金	50,130,000	—	—
投資法人債	—	—	—	投資法人債	—	—	—
長期借入金	—	57,380,000	52,602,000	長期借入金	—	55,601,000	47,079,000
合 計	51,744,000	57,380,000	52,602,000	合 計	52,816,000	55,601,000	47,079,000
	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超		3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
短期借入金	—	—	—	短期借入金	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	—	—	—	1年内返済予定の長期借入金	—	—	—
投資法人債	1,000,000	2,000,000	1,000,000	投資法人債	3,000,000	1,000,000	3,000,000
長期借入金	29,645,000	28,843,000	4,560,000	長期借入金	38,582,000	32,920,000	25,176,000
合 計	30,645,000	30,843,000	5,560,000	合 計	41,582,000	33,920,000	28,176,000

[資産除去債務に関する注記]

前 期 (ご参考) (自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)		当 期 (自 2019年7月1日 至 2019年12月31日)	
1. 当該資産除去債務の概要 本投資法人は、保有する資産「コンフォートホテル前橋」の土地に係る定期借地契約に基づく原状回復義務に関して資産除去債務を計上しております。		1. 当該資産除去債務の概要 本投資法人は、保有する資産「コンフォートホテル前橋」の土地に係る定期借地契約に基づく原状回復義務に関して資産除去債務を計上しております。	
2. 当該資産除去債務の金額の算定方法 使用見込期間を、当該定期借地契約満了までの期間より、43年と見積り、割引率は1.342%を使用して資産除去債務の金額を算定しております。		2. 当該資産除去債務の金額の算定方法 使用見込期間を、当該定期借地契約満了までの期間より、43年と見積り、割引率は1.342%を使用して資産除去債務の金額を算定しております。	
3. 当計算期間末における当該資産除去債務の総額の増減 (単位：千円)		3. 当計算期間末における当該資産除去債務の総額の増減 (単位：千円)	
期首残高	32,107	期首残高	32,321
有形固定資産の取得に伴う増加額	—	有形固定資産の取得に伴う増加額	—
時の経過による調整額	213	時の経過による調整額	218
期末残高	32,321	期末残高	32,539

[賃貸等不動産に関する注記]

前 期 (ご参考) (自 2019年1月1日) (至 2019年6月30日)					当 期 (自 2019年7月1日) (至 2019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	用途	貸借対照表計上額			当期末の時価
	当期首残高	当期増減額	当期末残高			当期首残高	当期増減額	当期末残高	
住居	85,908,280	△28,986,463	56,921,817	72,197,000	住居	56,921,817	△3,368,841	53,552,976	69,671,000
商業施設	4,866,739	△41,503	4,825,236	6,140,000	商業施設	4,825,236	△35,280	4,789,956	6,150,000
ホテル	291,874,909	34,680,926	326,555,836	393,926,158	ホテル	326,555,836	80,684,352	407,240,188	482,093,260
合 計	382,649,930	5,652,960	388,302,890	472,263,158	合 計	388,302,890	77,280,230	465,583,121	557,914,260
<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、主な増加は海外資産に係る投資ストラクチャー変更及び資本的支出に該当する工事によるものです。</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2019年6月期における損益につきましては、前記「損益計算書に関する注記」をご覧ください。</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ー、一般財団法人日本不動産研究所、JLL森井鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社及びCBRE,Inc.による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。なお、2019年12月9日付で譲渡契約を締結したシティハウス東京新橋に関しては譲渡価格としております。</p> <p>なお、賃貸等不動産に関する2019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 2019年1月1日) (至 2019年6月30日)	当 期 (自 2019年7月1日) (至 2019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 2019年1月1日 至 2019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	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	590,306	営業未収入金	197,253
	株式会社マイステイズ・ ホテル・マネジメント (注2)	ホテル業	—	貸貸事業収入	6,581,126	営業未収入金	1,834,677

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

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

2. 資産保管会社

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円) (注1)
資産保管会社	三井住友信託銀行 株式会社	銀行業務及び 信託業務	—	短期借入金の返済	—	短期借入金	—
				長期借入金の借入	5,500,000	長期借入金	26,895,000
				長期借入金の返済	5,581,000		
				融資関連手数料 (注2)	36,465	前払費用	53,939
				支払利息 (注2)	74,293	長期前払費用	76,959
				未払費用	1,236		

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

(注2) 取引条件の決定方法等は市場の実勢に基づいて決定しております。

当期（自 2019年7月1日 至 2019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	シラハマ特定目的会社 (注3)	投資運用業	—	不動産信託受益権の購入 (注2)(注4)	22,322,000	—	—
	洞爺湖合同会社 (注3)	投資運用業	—	不動産信託受益権の購入 (注2)(注4)	15,543,000	—	—
	Calvis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)	11,492,000	—	—
	八重山リゾートホテル特定目的会社 (注3)	投資運用業	—	不動産信託受益権の購入 (注2)(注4)	9,731,000	—	—
	Saturnia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)	9,405,000	—	—
	河口湖特定目的会社 (注3)	投資運用業	—	不動産信託受益権の購入 (注2)(注4)	8,629,000	—	—
	エイチエル・インベストメンツ2特定目的会社 (注3)	投資運用業	—	不動産信託受益権の購入 (注2)(注4)	5,524,000	—	—
	株式会社ナクアホテル& リゾートマネジメント (注3)	ホテル業	—	賃貸事業収入	1,133,572	営業未収入金	195,942
	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	8,084,924	営業未収入金	2,664,336

(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) シラハマ特定目的会社、洞爺湖合同会社、Calvis特定目的会社、八重山リゾートホテル特定目的会社、Saturnia特定目的会社、河口湖特定目的会社、エイチエル・インベストメンツ2特定目的会社、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シラハマ特定目的会社、洞爺湖合同会社、Calvis特定目的会社、八重山リゾートホテル特定目的会社、Saturnia特定目的会社、河口湖特定目的会社、エイチエル・インベストメンツ2特定目的会社、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)
D64	ホテルマイステイズ札幌アスペン	洞爺湖合同会社	15,543,000
D65	アートホテル石垣島	八重山リゾートホテル特定目的会社	9,731,000
D66	ホテルマイステイズ富士山 展望温泉	Saturnia特定目的会社	9,405,000
D67	ホテルソニア小樽	シラハマ特定目的会社	5,930,000
D68	ホテルマイステイズ金沢キャッスル	Calvis特定目的会社	5,682,000
D69	アートホテル新潟駅前	エイチエル・インベストメンツ2特定目的会社	5,524,000
D70	ホテルマイステイズ名古屋錦	シラハマ特定目的会社	5,197,000
D71	ホテルノルド小樽	シラハマ特定目的会社	4,296,000
D72	ホテルマイステイズ鹿児島天文館	河口湖特定目的会社	3,445,000
D73	アートホテル旭川	シラハマ特定目的会社	3,197,000
D74	ホテルマイステイズ松山	Calvis特定目的会社	3,098,000
D75	ホテルマイステイズ札幌すすきの	河口湖特定目的会社	3,059,000
D76	ホテルマイステイズ札幌中島公園	シラハマ特定目的会社	2,118,000
D77	ホテルマイステイズ札幌中島公園別館	シラハマ特定目的会社	1,584,000
D78	フレックスティン桜木町	Calvis特定目的会社	1,425,000
D79	MyCUBE by MYSTAYS 浅草蔵前	Calvis特定目的会社	1,287,000
D80	ホテルマイステイズ鹿児島天文館2番館	河口湖特定目的会社	1,168,000
D81	ホテルマイステイズ名寄	河口湖特定目的会社	957,000
合計			82,646,000

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	672,000	短期借入金	672,000
				長期借入金の借入	6,563,000	長期借入金	30,788,000
				長期借入金の返済	2,670,000		
				融資関連手数料 (注2)	72,555	前払費用	64,169
						長期前払費用	105,877
支払利息 (注2)	87,503	未払費用	959				

(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 2019年1月1日 至 2019年6月30日)		当期 (自 2019年7月1日 至 2019年12月31日)	
1口当たり純資産額	41,125円	1口当たり純資産額	42,601円
1口当たり当期純利益	3,748円	1口当たり当期純利益	1,910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 2019年1月1日 至 2019年6月30日)		当期 (自 2019年7月1日 至 2019年12月31日)	
当期純利益 (千円)	21,239,877	当期純利益 (千円)	11,638,948
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)	21,239,877	普通投資口に係る当期純利益 (千円)	11,638,948
期中平均投資口数 (口)	5,666,840	期中平均投資口数 (口)	6,093,427

[重要な後発事象に関する注記]

前 期 (ご参考) (自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)	当 期 (自 2019年7月1日 至 2019年12月31日)																																																																																						
<p>1. 新投資口の発行</p> <p>本投資法人は、2019年7月1日及び同年7月10日開催の本投資法人役員会において、新投資口の発行及び投資口売出しを決議し、公募による新投資口の発行については2019年7月18日に払込が完了し、以下の条件にて発行しました。また、オーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当による新投資口の発行については、2019年8月15日に払込が完了しています。この結果、本投資法人の出資総額は235,576百万円、発行済投資口数は6,096,840口となっています。</p> <p>①募集による新投資口の発行</p> <table> <tr> <td>発行新投資口数</td> <td style="text-align: right;">: 409,524口</td> </tr> <tr> <td>うち国内一般募集における募集投資口数</td> <td style="text-align: right;">: 194,524口</td> </tr> <tr> <td>海外募集における募集投資口数</td> <td style="text-align: right;">: 215,000口</td> </tr> <tr> <td>発行価格 (募集価格)</td> <td style="text-align: right;">: 1口当たり58,898円</td> </tr> <tr> <td>発行価格 (募集価格) の総額</td> <td style="text-align: right;">: 24,120,144,552円</td> </tr> <tr> <td>払込金額 (発行価額)</td> <td style="text-align: right;">: 1口当たり56,939円</td> </tr> <tr> <td>払込金額 (発行価額) の総額</td> <td style="text-align: right;">: 23,317,887,036円</td> </tr> <tr> <td>払込期日</td> <td style="text-align: right;">: 2019年7月18日</td> </tr> </table> <p>②投資口売出し (オーバーアロットメントによる売出し)</p> <table> <tr> <td>売出投資口数</td> <td style="text-align: right;">: 20,476口</td> </tr> <tr> <td>売出価格</td> <td style="text-align: right;">: 1口当たり58,898円</td> </tr> <tr> <td>売出価額の総額</td> <td style="text-align: right;">: 1,205,995,448円</td> </tr> <tr> <td>受渡期日</td> <td style="text-align: right;">: 2019年7月19日</td> </tr> </table> <p>③第三者割当による新投資口発行</p> <table> <tr> <td>発行新投資口数</td> <td style="text-align: right;">: 20,476口</td> </tr> <tr> <td>払込金額 (発行価額)</td> <td style="text-align: right;">: 1口当たり56,939円</td> </tr> <tr> <td>払込金額 (発行価額) の総額</td> <td style="text-align: right;">: 1,165,882,964円</td> </tr> <tr> <td>払込期日</td> <td style="text-align: right;">: 2019年8月15日</td> </tr> <tr> <td>割当先</td> <td style="text-align: right;">: みずほ証券株式会社</td> </tr> </table> <p>2. 資金の借入れ</p> <p>本投資法人は、2019年7月19日付で取得したホテル18物件 (国内不動産信託受益権) の取得資金の一部に充当するため、2019年7月1日付の本投資法人役員会において、以下の借入を決議し、同日付で借入契約を締結しました。</p> <p>ニューシンジケートローン(L)</p> <table> <tr> <td>借入先</td> <td>: 株式会社みずほ銀行により組成されるシンジケート団</td> </tr> <tr> <td>借入金額</td> <td>: 27,400百万円</td> </tr> <tr> <td>利率等</td> <td>: 基準金利 (全銀協1ヶ月日本円TIBOR) +0.700%、0.550%、0.500%、0.450%、0.350%、0.200%</td> </tr> <tr> <td>利払期日</td> <td>: 2019年7月31日を初回とし、その後元本返済期日までの毎月月末営業日及び元本返済期日</td> </tr> <tr> <td>返済方法</td> <td>: 一括返済</td> </tr> <tr> <td>借入方法</td> <td>: 無担保・無保証</td> </tr> <tr> <td>借入日</td> <td>: 2019年7月19日</td> </tr> <tr> <td>返済期日</td> <td>: 2025年7月16日、2025年1月16日、2024年7月16日、2024年1月16日、2023年1月16日、2020年7月18日</td> </tr> </table>	発行新投資口数	: 409,524口	うち国内一般募集における募集投資口数	: 194,524口	海外募集における募集投資口数	: 215,000口	発行価格 (募集価格)	: 1口当たり58,898円	発行価格 (募集価格) の総額	: 24,120,144,552円	払込金額 (発行価額)	: 1口当たり56,939円	払込金額 (発行価額) の総額	: 23,317,887,036円	払込期日	: 2019年7月18日	売出投資口数	: 20,476口	売出価格	: 1口当たり58,898円	売出価額の総額	: 1,205,995,448円	受渡期日	: 2019年7月19日	発行新投資口数	: 20,476口	払込金額 (発行価額)	: 1口当たり56,939円	払込金額 (発行価額) の総額	: 1,165,882,964円	払込期日	: 2019年8月15日	割当先	: みずほ証券株式会社	借入先	: 株式会社みずほ銀行により組成されるシンジケート団	借入金額	: 27,400百万円	利率等	: 基準金利 (全銀協1ヶ月日本円TIBOR) +0.700%、0.550%、0.500%、0.450%、0.350%、0.200%	利払期日	: 2019年7月31日を初回とし、その後元本返済期日までの毎月月末営業日及び元本返済期日	返済方法	: 一括返済	借入方法	: 無担保・無保証	借入日	: 2019年7月19日	返済期日	: 2025年7月16日、2025年1月16日、2024年7月16日、2024年1月16日、2023年1月16日、2020年7月18日	<p>1. 資産の譲渡</p> <p>本投資法人は、2020年1月15日付で下表記載の1物件の譲渡を完了しました。</p> <table> <tr> <td>物件番号</td> <td>: A51</td> <td>物件名称</td> <td>: シティハウス東京新橋</td> </tr> <tr> <td>売却日</td> <td>: 2020年1月15日</td> <td>所在地</td> <td>: 東京都港区</td> </tr> <tr> <td>帳簿価額 (注1)</td> <td>: 2,269百万円</td> <td>譲渡価格 (注2)</td> <td>: 4,465百万円</td> </tr> <tr> <td>想定譲渡損益 (注3)</td> <td>: 2,043百万円</td> <td>譲渡先</td> <td>: 非開示 (注4)</td> </tr> <tr> <td>資産の種類</td> <td>: 信託受益権</td> <td></td> <td></td> </tr> </table> <p>(注1) 帳簿価額は、2019年12月31日時点での帳簿価額を記載しています。</p> <p>(注2) 譲渡価格には、譲渡費用、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。</p> <p>(注3) 想定譲渡損益は、譲渡価格から帳簿価額及び想定譲渡費用を差し引いた金額を記載しています。</p> <p>(注4) 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。</p> <p>(注5) 譲渡資産の詳細については、前記「I.資産運用報告 投資法人の運用資産の状況 3 不動産等組入資産明細」をご参照ください。</p> <p>2. 資金の借入れ</p> <p>本投資法人は、2020年1月6日付で取得したホテル2物件 (国内不動産信託受益権) の取得資金の一部に充当するため、同日付で、以下の借入を実行しました。</p> <table> <tr> <td>借入先</td> <td>: 三井住友信託銀行株式会社</td> </tr> <tr> <td>借入金額</td> <td>: 6,980百万円</td> </tr> <tr> <td>利率等</td> <td>: 基準金利 (全銀協1ヶ月日本円TIBOR) +0.500%、0.300%、0.200%</td> </tr> <tr> <td>利払期日</td> <td>: 2020年1月31日を初回とし、その後元本返済期日までの毎月月末営業日及び元本返済期日</td> </tr> <tr> <td>返済方法</td> <td>: 一括返済</td> </tr> <tr> <td>借入方法</td> <td>: 無担保・無保証</td> </tr> <tr> <td>借入日</td> <td>: 2020年1月6日</td> </tr> <tr> <td>返済期日</td> <td>: 2025年1月6日、2023年1月6日、2021年1月6日</td> </tr> </table>	物件番号	: A51	物件名称	: シティハウス東京新橋	売却日	: 2020年1月15日	所在地	: 東京都港区	帳簿価額 (注1)	: 2,269百万円	譲渡価格 (注2)	: 4,465百万円	想定譲渡損益 (注3)	: 2,043百万円	譲渡先	: 非開示 (注4)	資産の種類	: 信託受益権			借入先	: 三井住友信託銀行株式会社	借入金額	: 6,980百万円	利率等	: 基準金利 (全銀協1ヶ月日本円TIBOR) +0.500%、0.300%、0.200%	利払期日	: 2020年1月31日を初回とし、その後元本返済期日までの毎月月末営業日及び元本返済期日	返済方法	: 一括返済	借入方法	: 無担保・無保証	借入日	: 2020年1月6日	返済期日	: 2025年1月6日、2023年1月6日、2021年1月6日
発行新投資口数	: 409,524口																																																																																						
うち国内一般募集における募集投資口数	: 194,524口																																																																																						
海外募集における募集投資口数	: 215,000口																																																																																						
発行価格 (募集価格)	: 1口当たり58,898円																																																																																						
発行価格 (募集価格) の総額	: 24,120,144,552円																																																																																						
払込金額 (発行価額)	: 1口当たり56,939円																																																																																						
払込金額 (発行価額) の総額	: 23,317,887,036円																																																																																						
払込期日	: 2019年7月18日																																																																																						
売出投資口数	: 20,476口																																																																																						
売出価格	: 1口当たり58,898円																																																																																						
売出価額の総額	: 1,205,995,448円																																																																																						
受渡期日	: 2019年7月19日																																																																																						
発行新投資口数	: 20,476口																																																																																						
払込金額 (発行価額)	: 1口当たり56,939円																																																																																						
払込金額 (発行価額) の総額	: 1,165,882,964円																																																																																						
払込期日	: 2019年8月15日																																																																																						
割当先	: みずほ証券株式会社																																																																																						
借入先	: 株式会社みずほ銀行により組成されるシンジケート団																																																																																						
借入金額	: 27,400百万円																																																																																						
利率等	: 基準金利 (全銀協1ヶ月日本円TIBOR) +0.700%、0.550%、0.500%、0.450%、0.350%、0.200%																																																																																						
利払期日	: 2019年7月31日を初回とし、その後元本返済期日までの毎月月末営業日及び元本返済期日																																																																																						
返済方法	: 一括返済																																																																																						
借入方法	: 無担保・無保証																																																																																						
借入日	: 2019年7月19日																																																																																						
返済期日	: 2025年7月16日、2025年1月16日、2024年7月16日、2024年1月16日、2023年1月16日、2020年7月18日																																																																																						
物件番号	: A51	物件名称	: シティハウス東京新橋																																																																																				
売却日	: 2020年1月15日	所在地	: 東京都港区																																																																																				
帳簿価額 (注1)	: 2,269百万円	譲渡価格 (注2)	: 4,465百万円																																																																																				
想定譲渡損益 (注3)	: 2,043百万円	譲渡先	: 非開示 (注4)																																																																																				
資産の種類	: 信託受益権																																																																																						
借入先	: 三井住友信託銀行株式会社																																																																																						
借入金額	: 6,980百万円																																																																																						
利率等	: 基準金利 (全銀協1ヶ月日本円TIBOR) +0.500%、0.300%、0.200%																																																																																						
利払期日	: 2020年1月31日を初回とし、その後元本返済期日までの毎月月末営業日及び元本返済期日																																																																																						
返済方法	: 一括返済																																																																																						
借入方法	: 無担保・無保証																																																																																						
借入日	: 2020年1月6日																																																																																						
返済期日	: 2025年1月6日、2023年1月6日、2021年1月6日																																																																																						

前 期 (ご参考) (自 2019年1月1日) 至 2019年6月30日)	当 期 (自 2019年7月1日) 至 2019年12月31日)
<p>3. 資産 (物件) の取得</p> <p>本投資法人は、2019年7月1日付で、下表記載のホテル18物件の取得 (取得価額総額82,646百万円) を決議し、同年7月19日付で取得を完了しました。</p> <p>物件番号 : D64 物件名称 : ホテルマイステイズ札幌アスペン</p> <p>取得日 : 2019年7月19日</p> <p>取得価格 (注) : 15,543百万円</p> <p>所在地 : 北海道札幌市</p> <p>建築時期 : 1995年12月</p> <p>資産の種類 : 信託受益権</p> <p>取得先 : 洞爺湖合同会社</p> <p>延床面積 : 15,313.17㎡</p> <p>総賃貸可能面積 : 15,313.17㎡</p> <p>物件番号 : D65 物件名称 : アートホテル石垣島</p> <p>取得日 : 2019年7月19日</p> <p>取得価格 (注) : 9,731百万円</p> <p>所在地 : 沖縄県石垣市</p> <p>建築時期 : 1984年1月</p> <p>資産の種類 : 信託受益権</p> <p>取得先 : 八重山リゾートホテル特定目的会社</p> <p>延床面積 : 17,247.54㎡</p> <p>総賃貸可能面積 : 17,247.54㎡</p> <p>物件番号 : D66 物件名称 : ホテルマイステイズ富士山 展望温泉</p> <p>取得日 : 2019年7月19日</p> <p>取得価格 (注) : 9,405百万円</p> <p>所在地 : 山梨県富士吉田市</p> <p>建築時期 : 2016年11月</p> <p>資産の種類 : 信託受益権</p> <p>取得先 : Saturnia特定目的会社</p> <p>延床面積 : 5,498.49㎡</p> <p>総賃貸可能面積 : 5,498.49㎡</p> <p>物件番号 : D67 物件名称 : ホテルソニア小樽</p> <p>取得日 : 2019年7月19日</p> <p>取得価格 (注) : 5,930百万円</p> <p>所在地 : 北海道小樽市</p> <p>建築時期 : 1992年4月</p> <p> : 1998年3月</p> <p> : 2018年11月</p> <p>資産の種類 : 信託受益権</p> <p>取得先 : シラハマ特定目的会社</p> <p>延床面積 : 6,509.41㎡</p> <p>総賃貸可能面積 : 6,509.41㎡</p>	<p>3. 資産の取得</p> <p>本投資法人は、2020年1月6日付で下表記載の2物件の取得を完了しました</p> <p>物件番号 : D82 物件名称 : ホテルマイステイズプレミア成田</p> <p>取得日 : 2020年1月6日</p> <p>取得価格 (注) : 10,593百万円</p> <p>所在地 : 千葉県成田市</p> <p>建築時期 : 1985年5月</p> <p>資産の種類 : 信託受益権</p> <p>取得先 : Adria特定目的会社</p> <p>延床面積 : 36,519.70㎡</p> <p>総賃貸可能面積 : 36,519.70㎡</p> <p>物件番号 : D83 物件名称 : アートホテル盛岡</p> <p>取得日 : 2020年1月6日</p> <p>取得価格 (注) : 5,643百万円</p> <p>所在地 : 岩手県盛岡市</p> <p>建築時期 : 1981年3月</p> <p>資産の種類 : 信託受益権</p> <p>取得先 : Heijo特定目的会社</p> <p>延床面積 : 16,727.08㎡</p> <p>総賃貸可能面積 : 16,727.08㎡</p> <p>(注) 取得価格は、各取得物件の取得に係る売買契約書にそれぞれ記載された売買価格に基づき記載しています。また、金額には、取得経費、固定資産税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。</p>

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

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

前 期 (ご参考) (自 2019年1月1日) 至 2019年6月30日)	当 期 (自 2019年7月1日) 至 2019年12月31日)
<p>物件番号：D78 物件名称：フレックスステイイン桜木町</p> <p>取得日 : 2019年7月19日</p> <p>取得価格 (注) : 1,425百万円</p> <p>所在地 : 神奈川県横浜市</p> <p>建築時期 : 1991年11月</p> <p>資産の種類 : 信託受益権</p> <p>取得先 : Calvis特定目的会社</p> <p>延床面積 : 1,308.61㎡</p> <p>総賃貸可能面積 : 1,308.61㎡</p> <p>物件番号：D79 物件名称：MyCUBE by MYSTAYS 浅草蔵前</p> <p>取得日 : 2019年7月19日</p> <p>取得価格 (注) : 1,287百万円</p> <p>所在地 : 東京都台東区</p> <p>建築時期 : 1991年9月</p> <p>資産の種類 : 信託受益権</p> <p>取得先 : Calvis特定目的会社</p> <p>延床面積 : 2,156.70㎡</p> <p>総賃貸可能面積 : 2,156.70㎡</p> <p>物件番号：D80 物件名称：ホテルマイステイズ鹿児島天文館2番館</p> <p>取得日 : 2019年7月19日</p> <p>取得価格 (注) : 1,168百万円</p> <p>所在地 : 鹿児島県鹿児島市</p> <p>建築時期 : 1985年2月</p> <p>資産の種類 : 信託受益権</p> <p>取得先 : 河口湖特定目的会社</p> <p>延床面積 : 2,047.70㎡</p> <p>総賃貸可能面積 : 2,047.70㎡</p> <p>物件番号：D81 物件名称：ホテルマイステイズ名寄</p> <p>取得日 : 2019年7月19日</p> <p>取得価格 (注) : 957百万円</p> <p>所在地 : 北海道名寄市</p> <p>建築時期 : 2014年11月</p> <p>資産の種類 : 信託受益権</p> <p>取得先 : 河口湖特定目的会社</p> <p>延床面積 : 1,985.27㎡</p> <p>総賃貸可能面積 : 1,985.27㎡</p> <p>(注) 取得価格は、各物件取得に係る売買契約書にそれぞれ記載された売買価格に基づき記載しています。また、金額には、取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を含みません。</p>	

【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 2019年1月1日) 至 2019年6月30日)	当 期 (自 2019年7月1日) 至 2019年12月31日)										
<p>金銭の分配に係る計算書において、以下の戻入れを行っております。</p> <p>1. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入額 (単位：千円)</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th>発生した資産等</th> <th>戻入れの発生事由</th> <th>一時差異等調整引当額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>信託借地権</td> <td>信託借地権物件の売却</td> <td style="text-align: right;">△125,201</td> </tr> </tbody> </table> <p>2. 戻入れの具体的な方法 (単位：千円)</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th>発生した資産等</th> <th>戻入れの具体的な方法</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>信託借地権</td> <td>売却等の時点において、対応すべき金額を戻し入れる予定です。</td> </tr> </tbody> </table>	発生した資産等	戻入れの発生事由	一時差異等調整引当額	信託借地権	信託借地権物件の売却	△125,201	発生した資産等	戻入れの具体的な方法	信託借地権	売却等の時点において、対応すべき金額を戻し入れる予定です。	<p>該当事項はありません。</p>
発生した資産等	戻入れの発生事由	一時差異等調整引当額									
信託借地権	信託借地権物件の売却	△125,201									
発生した資産等	戻入れの具体的な方法										
信託借地権	売却等の時点において、対応すべき金額を戻し入れる予定です。										

VI. 金銭の分配に係る計算書

	前期 (ご参考) (自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)	当期 (自 2019年7月1日 至 2019年12月31日)
I 当期末処分利益	21,131,966,492円	23,261,426,001円
II 出資総額組入額		
うち一時差異等調整引当額戻入額	125,201,855円	—円
III 分配金額	9,384,287,040円	10,517,049,000円
(投資口1口当たり分配金の額)	(1,656円)	(1,725円)
IV 次期繰越利益又は次期繰越損失 (△)	11,622,477,597円	12,744,377,001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 21,239,877,303 円のうち 9,384,287,040円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第17条第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</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 11,638,948,404 円のうち 10,517,049,000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>

独立監査人の監査報告書

2020年2月20日

インヴィンシブル投資法人
役員会御中

EY新日本 有限責任監査法人

指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員

金子秀嗣 

指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員

町田千穂 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、インヴィンシブル投資法人の2019年7月1日から2019年12月31日までの第33期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任

経営者の責任は、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書が、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

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

以 上

VIII. キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)

(単位：千円)

	前 期 (自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)	当 期 (自 2019年7月1日 至 2019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	21,240,482	11,639,553
減価償却費	3,168,320	3,757,778
固定資産圧縮損	115,319	—
投資口交付費	—	143,029
投資法人債発行費償却	3,506	4,256
融資関連費用	310,089	412,550
受取利息	△811	△179
支払利息	599,960	702,863
為替差損益 (△は益)	△23,481	△32,090
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	62	△148
営業未収入金の増減額 (△は増加)	285,339	△344,338
預け金の増減額 (△は増加)	96,470	△110,785
未収還付法人税等の増減額 (△は増加)	3,830	31,539
未収消費税等の増減額 (△は増加)	434,326	△2,426,511
営業未払金の増減額 (△は減少)	22,952	△36,363
未払消費税等の増減額 (△は減少)	2,764,397	△2,577,357
未払金の増減額 (△は減少)	40,334	△29,060
未払費用の増減額 (△は減少)	118,454	△92,670
前受金の増減額 (△は減少)	△117,053	△12,896
預り金の増減額 (△は減少)	△347,981	△199,247
信託有形固定資産の売却による減少額	21,268,952	2,991,980
信託無形固定資産の売却による減少額	7,047,749	—
その他	△617,969	△148,847
小計	56,413,251	13,673,054
利息の受取額	811	179
利息の支払額	△603,432	△701,225
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	55,810,025	12,971,404
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	—	△543,104
信託有形固定資産の取得による支出	△1,302,310	△83,576,781
信託無形固定資産の取得による支出	—	△440,504
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△323,779	△48,255
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	61,654	67,022
敷金及び保証金の回収による収入	896,949	—
その他	△58,789	28,651
投資活動によるキャッシュ・フロー	△726,275	△84,512,972
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	—	2,686,000
短期借入金の返済による支出	△1,099,000	—
長期借入れによる収入	17,684,000	61,775,000
長期借入金の返済による支出	△17,684,000	△37,061,000
投資法人債の発行による収入	—	2,971,665
融資関連費用の支払額	△167,123	△839,086
利益分配金の支払額	△8,993,502	△9,144,041
一時差異等調整引当額による利益超過分配金の支払額	△85,002	—
その他の利益超過分配金の支払額	△204,006	—
投資口の発行による収入	—	24,340,740
財務活動によるキャッシュ・フロー	△10,548,635	44,729,277
現金及び現金同等物に係る換算差額	△12	△13
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	44,535,102	△26,812,304
現金及び現金同等物の期首残高	11,064,604	55,599,707
現金及び現金同等物の期末残高	※1 55,599,707	28,787,403

(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 2019年1月1日 至 2019年6月30日)	当 期 (自 2019年7月1日 至 2019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 2019年1月1日 至 2019年6月30日)	当 期 (自 2019年7月1日 至 2019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	(2019年6月30日現在) (単位：千円) 現金及び預金 48,833,358 信託現金及び信託預金 6,766,348 現金及び現金同等物 <u>55,599,707</u>	(2019年12月31日現在) (単位：千円) 現金及び預金 17,924,733 信託現金及び信託預金 10,862,669 現金及び現金同等物 <u>28,787,403</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あります。

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

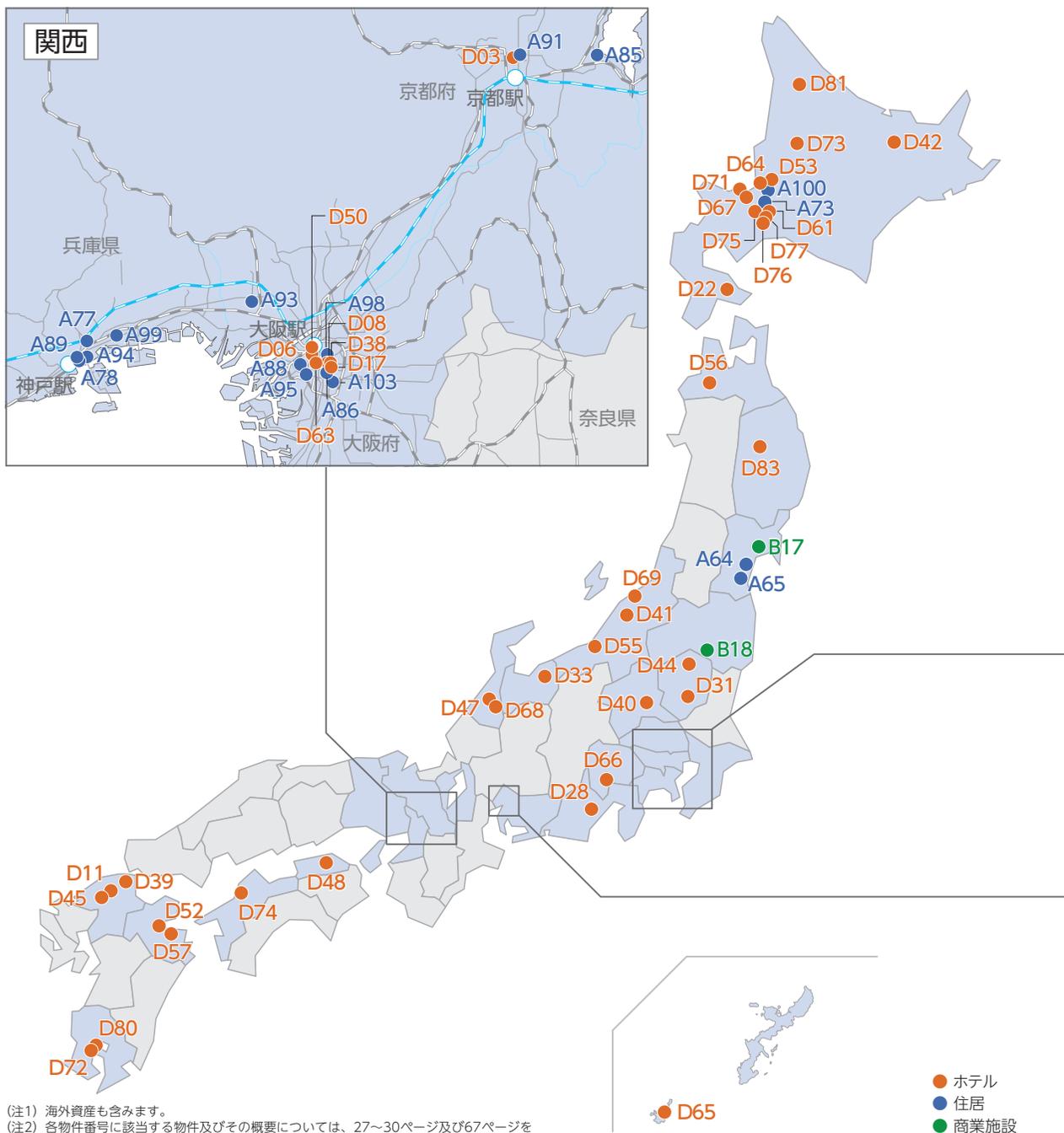
マイナンバーの利用範囲には投資口の税務関係手続きも含まれます。投資主様はお取引の証券会社等へマイナンバーをお届出ください。

マイナンバーのお届出に関するお問い合わせ先

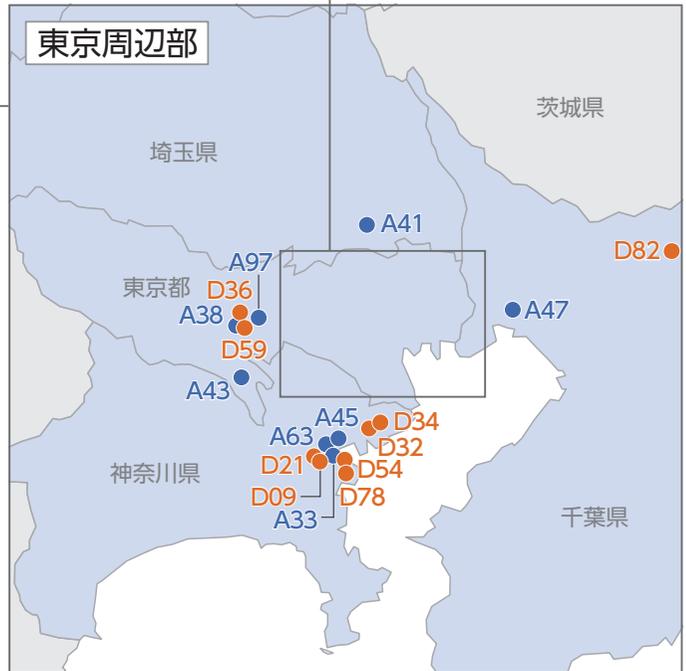
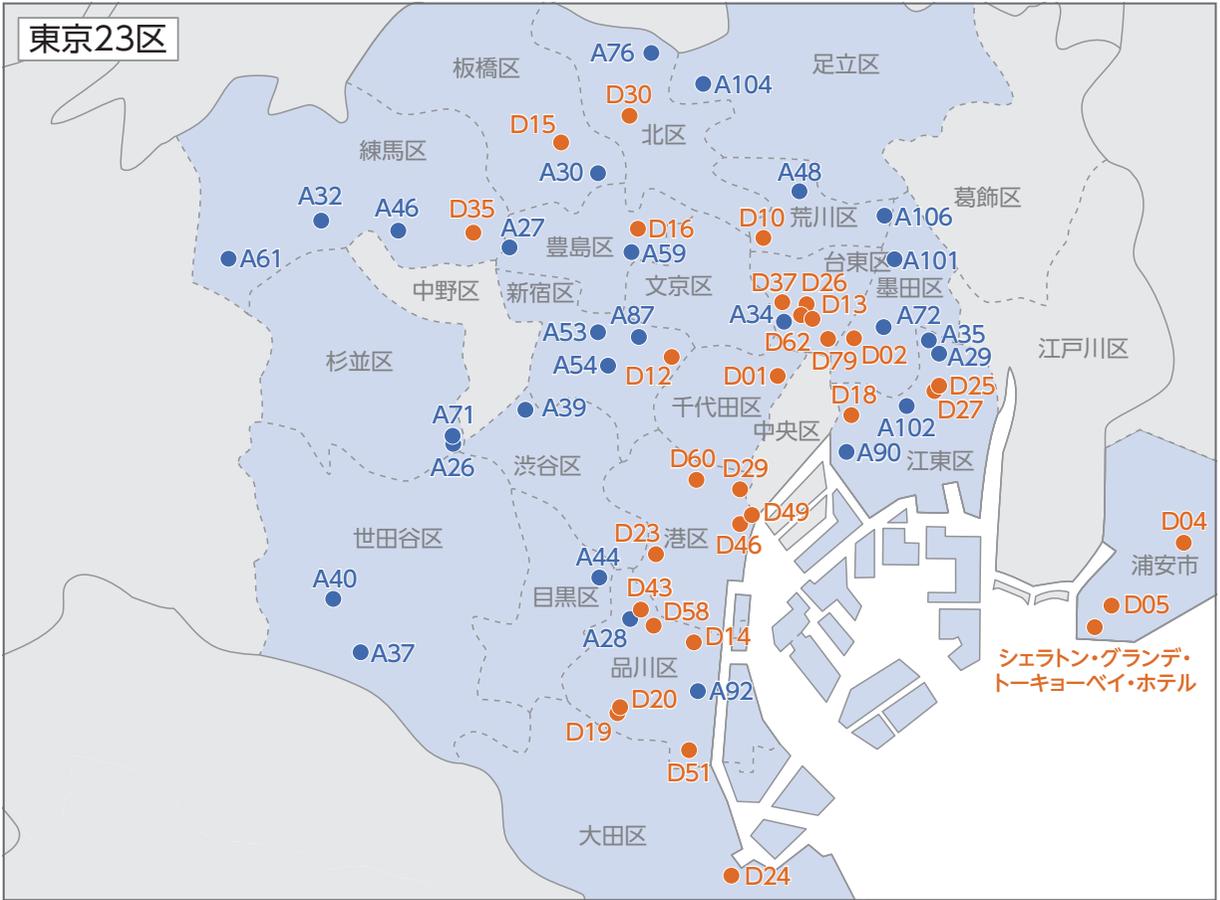
- 証券口座にて投資口を管理されている投資主様
お取引の証券会社までお問い合わせください。
- 証券会社のお取引がない投資主様
下記フリーダイヤルまでお問い合わせください。
三井住友信託銀行 証券代行部
フリーダイヤル 0120-782-031

国内ポートフォリオマップ (2020年2月末時点)

物件数(注1)	ホテル(注1)	住居	その他
146物件	84物件	60物件	2物件



(注1) 海外資産も含みます。
 (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ページ及び67ページをご参照ください。

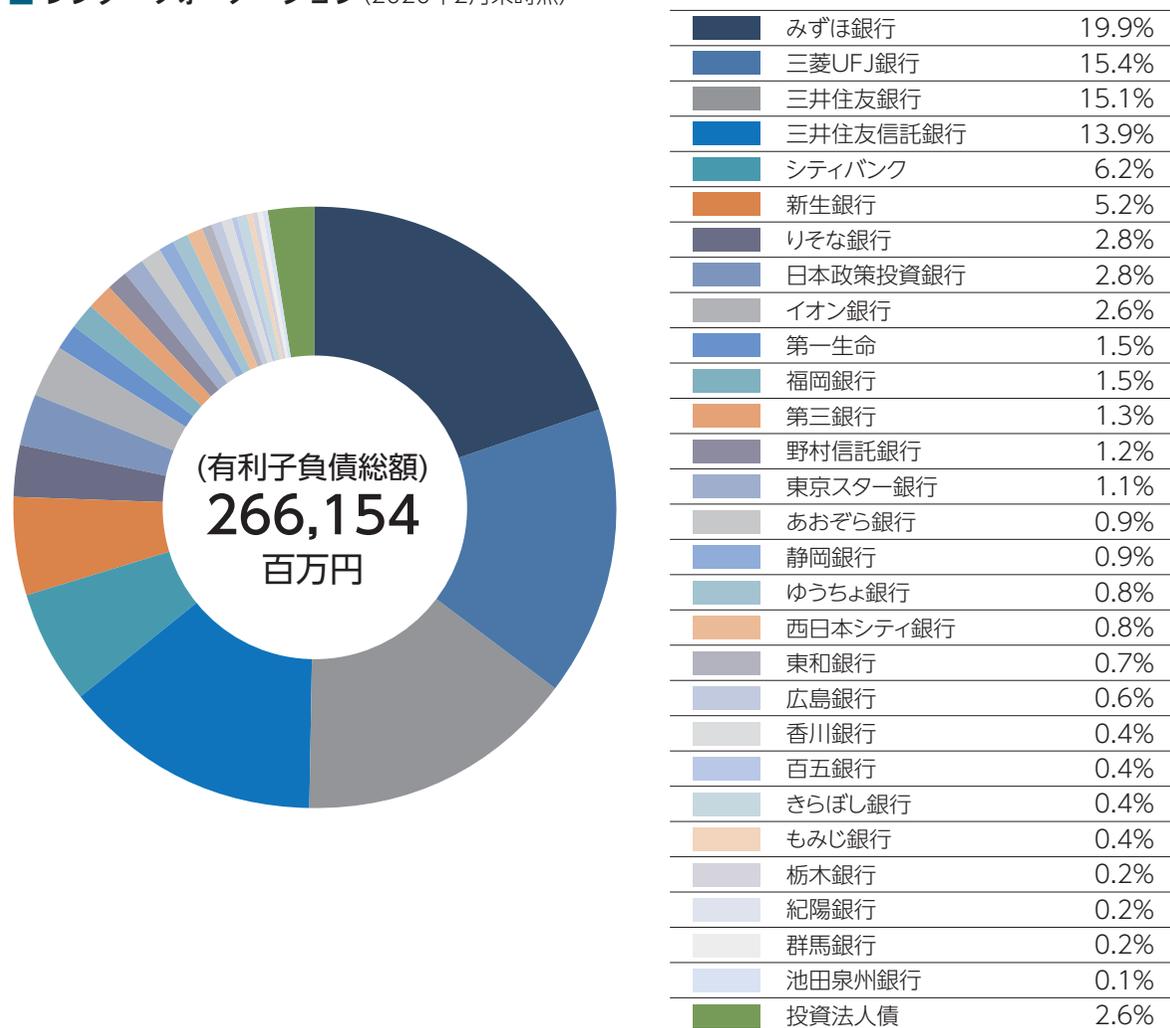


株式会社日本格付研究所（JCR）は2020年2月4日付で本投資法人の信用格付をA+にアップグレードしました。

■ 投資法人債

投資法人債の名称	発行日	期間	発行総額 (百万円)	年率	格付
第1回無担保投資法人債	2018年5月25日	5年	1,000	0.40%	A+ (JCR)
第2回無担保投資法人債	2018年5月25日	10年	1,000	0.80%	A+ (JCR)
第3回無担保投資法人債	2018年10月12日	5年	2,000	0.55%	A+ (JCR)
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)
合計			7,000		

■ レンダーフォーメーション (2020年2月末時点)

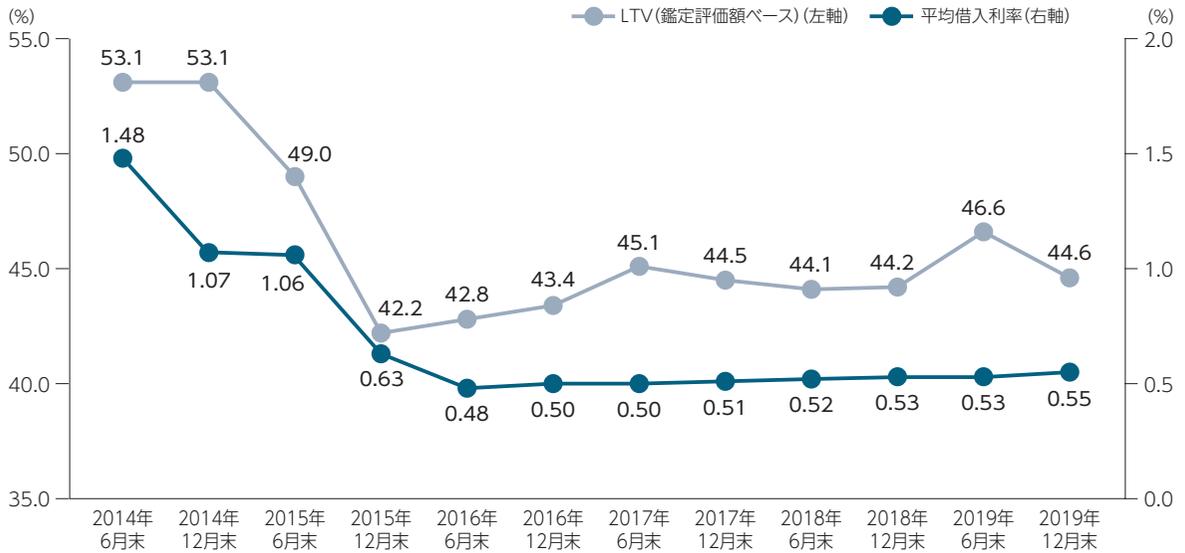


(注1) 期末のLTV（鑑定評価額ベース）＝期末有利子負債残高（消費税還付対応借入金を除く）÷期末鑑定評価額合計により算出しています。なお、シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルを裏付不動産とする特定目的会社の優先出資証券については、鑑定評価額が存在しないため、取得後の期間に係るLTVは、当該優先出資証券に係るINVの取得価格を鑑定評価額として算出しています。また、海外不動産については、本海外不動産匿名組合出資持分を保有していた2018年12月末においては、鑑定評価額が存在しないため、INVによる当該持分の取得にかかる取得価格（2018年12月10日付出資金の一部払戻し後の金額）を、直接保有となる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。

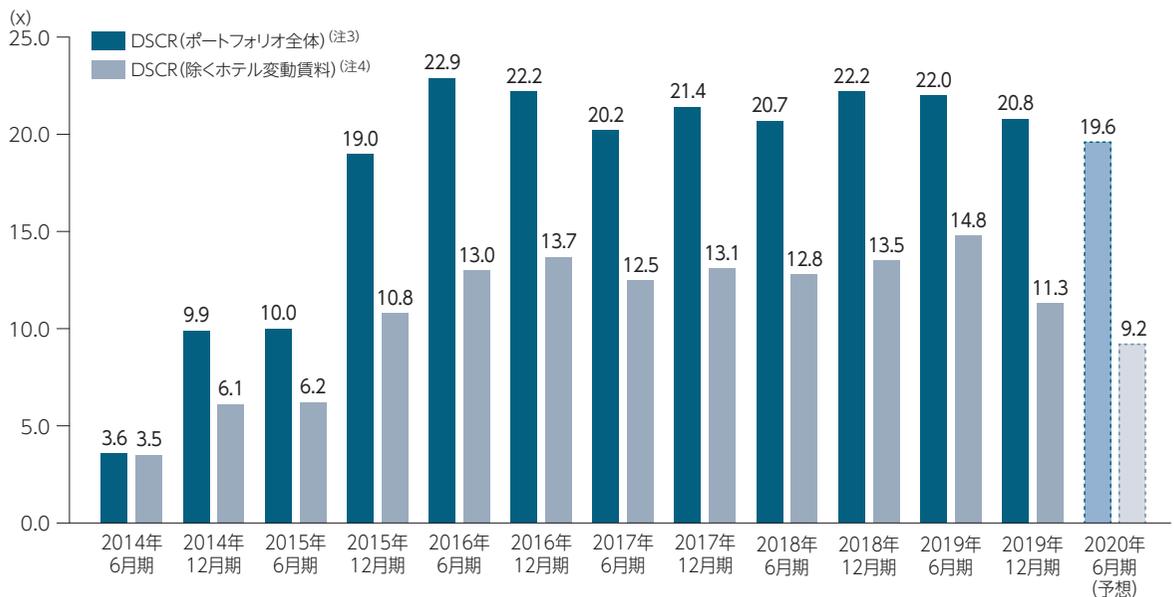
■ 格付

格付機関	格付対象	格付	見通し
JCR	長期発行体格付	A+	安定的

■ LTV(鑑定評価額ベース)^(注1)と平均借入利率^(注2)

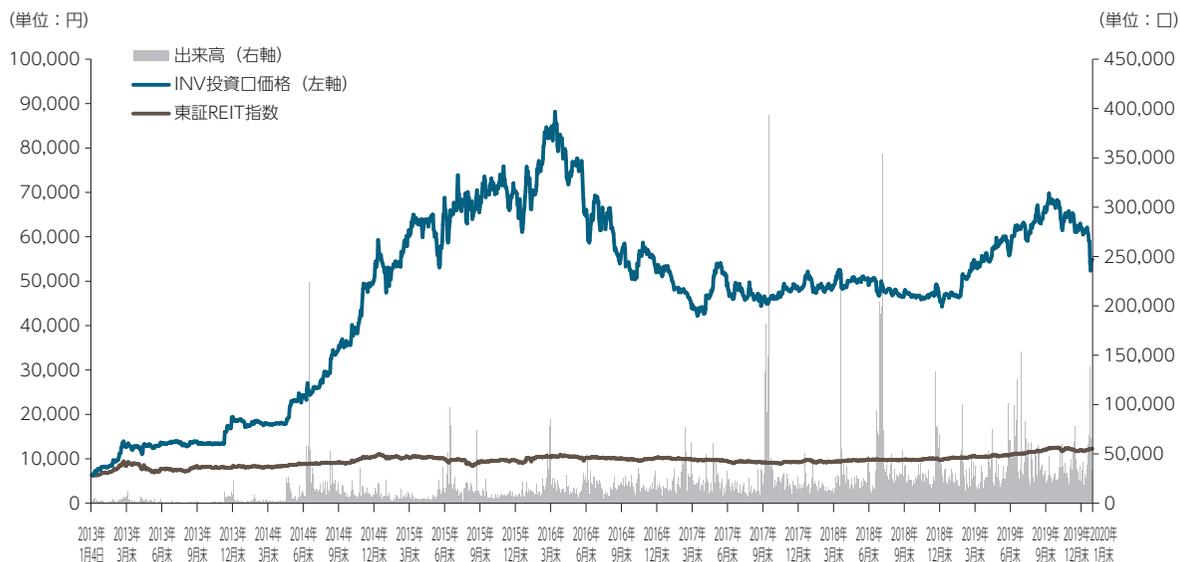


■ DSCR



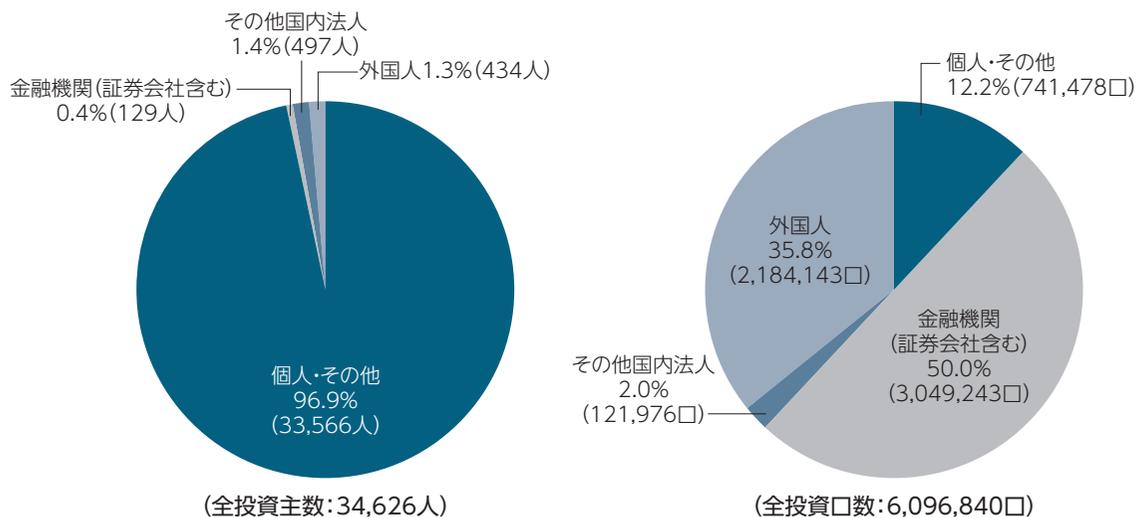
(注2) 平均借入利率は、各個別の借入りに係る期末時点の借入残高に期末時点の適用利率を乗じたものの合計を期末時点の合計借入残高で除して算出しています。
 (注3) 「DSCR (ポートフォリオ全体)」は、(営業利益 + 減価償却費 ± 不動産等売却損益) ÷ (約定弁済額 + 支払利息 + 投資法人債償還額 + 投資法人債利息) を基に算出しています。なお、2019年6月期は、海外資産にかかるストラクチャー変更に伴う一時的な営業利益の増加分を控除して算出しています。
 (注4) 「DSCR (除くホテル変動賃料)」は、(営業利益 - ホテル変動賃料 - 運営委託収益 + 減価償却費 ± 不動産等売却損益) ÷ (約定弁済額 + 支払利息 + 投資法人債償還額 + 投資法人債利息) を基に算出しています。

投資口価格の推移



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

投資口の保有状況



(注) 小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。

年間スケジュール



投資主インフォメーション

投資主メモ

投資主名簿等管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
特別口座の 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 9:30~17:30



Invincible
Investment Corporation