



Invincible Investment
Corporation

インヴィンシブル投資法人

第36期 資産運用報告

2021年1月1日 ▶ 2021年6月30日

インヴィンシブル投資法人
(証券コード：8963)

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

ごあいさつ

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

本投資法人の第36期（2021年1月1日～2021年6月30日）（以下「当期」といいます。）の運用状況と決算についてご報告申し上げます。

昨年末からの新型コロナウイルスの感染拡大を受け、当期は日本各地で緊急事態宣言やまん延防止等重点措置の発令・延長が繰り返される状況が続き、出張や旅行の自粛によりホテルの稼働率は低迷しました。そのような環境の中、本投資法人は保有する国内ホテルの主要なテナント兼オペレーターである株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメントとの間で、当期も大幅な賃料減免を受け入れることを余儀なくされました。

また、英領ケイマン諸島に所在する2つのホテルについても、同国政府が島外からの観光客の受入れ中止を継続したことから、当期における稼働率は引き続き低位で推移しました。

その結果、当期は営業収益3,806百万円、営業損失2,341百万円、当期純損失3,599百万円を計上するに至り、大変厳しい決算となりました。しかしながら、分配金については無配を回避すべく、また厳しい環境にもかかわらずご投資いただいている投資主の皆様にも少しでも報いるべく、利益剰余金を活用し、1口当たり分配金を15円とすることといたしました。

当期の決算後に開催された東京オリンピックは、競技の大半が無観客で行われたため、本投資法人が首都圏や札幌の競技会場周辺に数多く保有するホテルは、オリンピック開催決定時から期待されていたような宿泊需要を得ることができず、大変に残念な結果となりました。加えて、7月後半より日本国内における新型コロナウイルスの感染が再び拡大傾向に転じ、更には新規感染者数が連日のように過去最高を記録するなど、8月下旬時点においてもなおお束の気配が見られません。しかしながら、先進国の中で後れをとっていたワクチン接種に関しては、重症化リスクの高い65歳以上の完全接種率が8割を超え、職域接種も行われる等、順調に進行しています。

ホテルを取り巻く環境は引き続き大変厳しいものがありますが、本投資法人のもう一つのコアアセットである住居ポートフォリオについては、相対的には安定した運用が継続できており、コストの抑制も相まって本投資法人の収益の下支えとなっています。また、本投資法人は7月にノンコアアセットである商業施設1物件を売却し、その売却代金を有利子負債の返済に充当することで負債比率を適切にコントロールし、借入先金融機関との関係も引き続き良好な状況を保っています。

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

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

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

福田直樹

決算サマリー

	第32期 自 2019年 1月 1日 至 2019年 6月30日	第33期 自 2019年 7月 1日 至 2019年12月31日	第34期 自 2020年 1月 1日 至 2020年 6月30日	第35期 自 2020年 7月 1日 至 2020年12月31日	第36期 自 2021年 1月 1日 至 2021年 6月30日
営業収益 (百万円)	27,339	18,587	9,410	8,340	3,806
経常利益 (百万円)	21,240	11,639	424	624	△3,599
当期純利益 (百万円)	21,239	11,638	423	623	△3,599
純資産額 (百万円)	233,046	259,730	249,538	249,641	245,113
総資産額 (百万円)	467,931	522,431	516,663	516,490	497,899
1口当たり純資産額 (円)	41,125	42,601	40,929	40,946	40,203
自己資本比率 (%)	49.8	49.7	48.3	48.3	49.2
1口当たり分配金額 (円)	1,656	1,725	69	167	15
発行済投資口の総口数 (口)	5,666,840	6,096,840	6,096,840	6,096,840	6,096,840

確定分配金

第36期 (2021年6月期)

投資口1口当たり

15円

(注) 本書に記載の将来予想及び目標は2021年8月末日時点において入手可能な情報並びに前提及び見積りに基づくものです。これらの前提及び見積りは、必然的に不確実性を伴うものであり、本投資法人のコントロールの及ばない様々なリスク及び要因による影響を受けるものです。したがって、かかる将来予想及び目標が実現できる保証はなく、実際の結果は大きく異なる可能性があります。



コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社
取締役会長

市來直人

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

福田直樹

Q | ホテルの業績がコロナ禍以前の水準に戻るのはいつ頃でしょうか。

A: 各機関から様々な予測が発表されていますが、現時点において、ホテルの業績が回復する時期を的確に見通すのは困難です。コロナ禍が始まった当初は、ワクチンや治療薬が開発されれば自ずと収束に向かうと考えていましたが、日本でも今年の春から夏にかけてワクチン接種が進展した一方、新規感染者数も急増するような現象もみられ、一筋縄ではいかないようです。しかしながら、やはりワクチンの接種率の向上がコロナ禍を克服するためのカギになると思われ、今後、供給面から一時期滞っていたワクチン接種が一層進展することにより、感染状況も徐々に落ち着き、国内のビジネス需要、レジャー需要ともに回復してくるものと期待しています。海外からの旅行客の受入れ再開にはまだしばらく時間がかかりそうですが、その間は国内需要を最大限捉えながら、運営を行っていきたいと考えております。

Q | ホテルの業績がコロナ禍前の水準に戻れば、分配金もコロナ禍前の水準に戻ると期待しているのでしょうか。

A: コロナが短期的に収束する見通しが立ちませんので、一定の時間を要するとは思いますが、ホテルの業績はコロナ禍前の状態にやがて戻ると信じておりますし、そのような日が一日も早く訪れるように役員一同取り組んでいます。一方で、本投資法人のポートフォリオに目を向けますと、物件売却の結果、現在のポートフォリオの物件数は2019年末頃と比較して減少し、ポートフォリオの巡航収益はコロナ禍前よりも低下していますので、再度資産規模を拡大することも必要になってくると考えています。足もと、J-REIT市場では公募増資による物件取得の事例が多く見られます。コロナ禍から抜け出せば、本投資法人にも外部成長の機会が訪れると思っておりますので、新規物件の取得と、既存物件の収益改善の両面からのアプローチで、コロナ禍以前の分配金水準に戻っていきたいと考えております。

Q コロナ禍が始まってこの1年半でウェブ会議が普及するなど、
今後は出張が不要になり、ビジネス需要が減るのではないかと考えています。
ビジネス需要の見通しを教えてください。

A：コロナ禍の中、本資産運用会社でもリモートワークを採用しており、社内会議はもちろん、社外の方とも電話会議やウェブ会議を積極的に活用しています。出張費の削減も出来、今まで出張を伴って行われた仕事の中には、ウェブ会議に置き換えられるものもあると思います。しかしながら、不動産投資やプラントのメンテナンス作業に代表されるように、現場を実際に訪れて現物を自分の目で確認することが必要な仕事も数多く存在します。また、良好な人間関係を最初からオンラインで構築するのは難しい面もあると考えられます。今現在、オンラインでスムーズにコミュニケーションができるのは、過去に直接会って話したことがある相手だから、という側面もあると思います。人と人が直接会うことの重要性がむしろ見直されることも考えられ、感染の不安が取り除かれれば出張需要も戻ってくるものと考えています。

Q ケイマン諸島のホテルの状況はいかがでしょうか。

A：ケイマン諸島政府は2020年3月に国際空港を閉鎖し、海外からの観光客の受入れを停止しました。この措置は2021年8月末現在も継続しており、ケイマン諸島の両ホテルは、地元客のステイケーション需要や、長期滞在を目的に入国した人の自己隔離のための需要を受け入れるために限定的に営業しています。

ケイマン諸島では、大きな産業の柱である海外からの観光客受け入れ再開を目指して、ワクチン接種は日本より早く進んでおり、今年7月中旬の発表では、現地におけるワクチン接種率が人口の80%に達することを条件に、9月9日から制限付きで観光客の受入れを再開するとの計画が発表されました。現地では、11月下旬の感謝祭（Thanks Giving Day）からクリスマス休暇にかけての時期が、観光にとっては一つのピークシーズンですので、この時期までに観光客の受入れが全面的に再開され、ホテルについても本格的に営業再開ができることが期待されています。

ケイマン諸島の訪問客の8割以上はアメリカからの訪問客であるため、アメリカの状況に大きく影響を受けます。アメリカ国内ではワクチン接種が一定程度進んだ段階から、この1年ほど我慢を重ねてきた旅行を実現するいわゆる「リベンジ旅行」でにぎわっているという報道もありますので、この需要がケイマンのホテルにも波及することを期待しています。

Q 最近の新規借入は期間が短いものが多いようですが、
金融機関が貸し渋っているのでしょうか。

A：一般的に、借入期間が長くなるほど借入コストが高くなることを踏まえ、今は短い借入期間でもできるだけ安いコストで確実にリファイナンスを実施することに注力しています。そのため、直近においては短期借入が多くなっていますが、7月には借入期間3年での借入れ（1,582百万円）も実行しています。

Q 最近、サステナビリティ対応に注力するREITが増えてきています。
INVとしてどのようなサステナビリティの取組みを行っているのでしょうか。

A：前期（第35期）の資産運用報告から、ESGへの取組みの一端を紹介するセクションを設けており、当期についても次頁に記載していますので、ご高覧ください。併せて、本投資法人のウェブサイト（投資法人の特徴—サステナビリティ）も参照していただければ幸いです。

ESGの取り組み

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



環境への取り組み

省エネルギー推進・CO₂削減のための取り組み

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

■ エネルギー効率化（該当物件数）

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

■ 節水（該当物件数）

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

社会への取り組み



防災への貢献

■ 津波避難ビル^(注1) 指定

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



ホテルマイステイズ清水



高松東急REIホテル



ホテルマイステイズ
鹿児島天文館

(注1) 津波が押し寄せたとき、地域住民が一時的に避難するための緊急避難場所として市町村によって指定されたビル（建物）を言います。地震発生から津波到達までの時間的猶予や地理的条件等の理由で、近くの安全な高台等への避難が困難と想定される地域において、ビルの高さや構造、耐震性などの要件を満たすものを選定し、市町村があらかじめ指定します。

資産運用会社による従業員への取り組み

■ 適正な人事評価

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

■ 人権の尊重とダイバーシティの推進

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

※2020年末時点の役員・従業員内訳

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

※女性の活躍を推進し、能力を最大限に発揮できる環境づくりに努めています。

■ 従業員の健康と快適性に関する取り組み

全従業員を対象とした各種福利厚生制度を整え、新型コロナウイルス感染症対策として、全従業員にリモートワーク用PCを貸与しています。

※新規導入制度：テレワーク・時差出勤制度、在宅勤務手当の支給、ワクチン休暇の導入

■ 従業員満足度調査の実施

GRESBリアルエステイ評価^(注2)への参加

本投資法人は本年よりGRESBリアルエステイ評価へ参加しております。

「Green Star」の評価取得を目指し、各種取り組みを推進しています。

(注2) GRESBとは、不動産会社・ファンドのESG配慮を測る年次のベンチマークです。GRESBリアルエステイ評価は、個々の不動産を対象としたものではなく、不動産会社・REIT・不動産ファンドを対象としてサステナビリティへの取り組みを評価することが特徴です。なお、GRESBレーティングは総合スコアに基づく相対評価で、最上位は「5-star」です。



投資主優待制度

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

※本報告書と併せてご案内を同封しております。

投資主優待制度の概要^(注1)

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

シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル



ホテルエピナール那須



フサキビーチリゾート ホテル&ヴィラズ



ホテルマイステイズプレミア金沢



ホテルマイステイズプレミア赤坂



(注1) 上記の投資主優待制度は、2021年8月25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。

コロナ禍に対応したホテルの取り組みのご紹介 ～デリバリー/テイクアウトプラン～

本投資法人のメインオペレーターである株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメントが運営するホテルでは、ホテル内直営レストランによる、近隣へのデリバリー及びテイクアウトサービスを、2020年4月から開始しています。2021年6月30日時点で、本投資法人のポートフォリオにおいて12ホテルで実施中です。



「デリバリー&テイクアウトサービス」の特集ページ
https://www.mystays.com/delivery_and_takeout/

アートホテル新潟駅前



新潟ブランド米、牛・豚など、地物の食材をふんだんにつけたメニュー

ホテルソニア小樽



北海道小樽ならではの海産物やその他道産物

ホテルノルド小樽



色とりどりのオードブル

ホテルマイステイズ プレミア札幌パーク



こだわりの絶品うなぎ弁当など

ホテルマイステイズ 松山



地物をつかったパスタや肉・魚料理

アートホテル 弘前シティ



和洋中の各種オードブルや宅配弁当など

別府亀の井ホテル



「油屋熊八亭」自慢のレストランの味がつまったお弁当

アートホテル盛岡



テイクアウトランチボックスなど

ホテルマイステイズ 鹿児島天文館



厳選素材とボリューム感のあるバーガーメニュー

ホテルマイステイズ新大阪 コンファレンスセンター



こだわりの厳選牛を使ったハンバーグ、ステーキ

ホテルマイステイズ プレミア赤坂

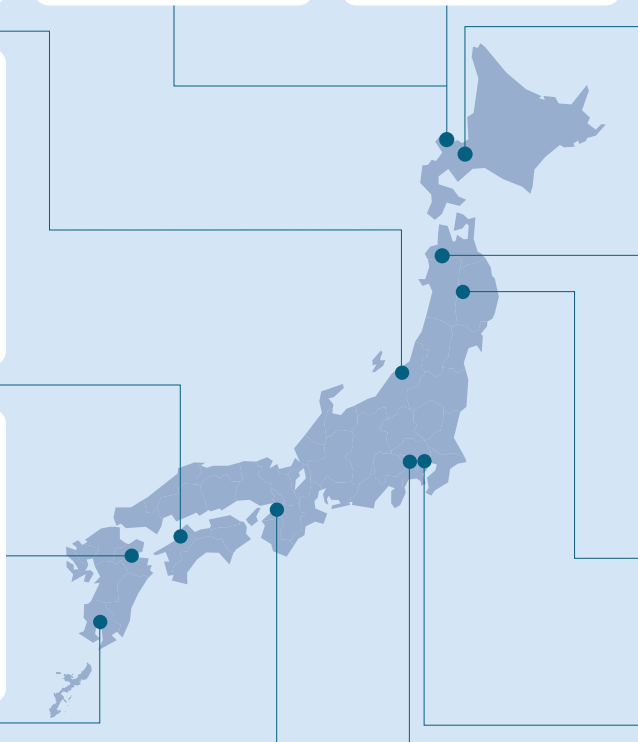


本格イタリアンシェフが作る種類豊富な絶品パスタとサラダ

ホテルマイステイズ 五反田駅前



美食の街イタリア・ボローニャ料理や、定番のパスタ・ピッツァ



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 32 期	第 33 期	第 34 期	第 35 期	第 36 期
計算期間		自 2019年1月1日 至 2019年6月30日	自 2019年7月1日 至 2019年12月31日	自 2020年1月1日 至 2020年6月30日	自 2020年7月1日 至 2020年12月31日	自 2021年1月1日 至 2021年6月30日
営業成績	営業収益 (注1) (千円)	27,339,670	18,587,253	9,410,225	8,340,593	3,806,176
	(うち賃貸事業収益) (千円)	(12,153,399)	(14,545,826)	(5,838,836)	(5,738,249)	(3,806,176)
	営業費用 (千円)	5,154,599	5,728,269	7,913,247	6,649,749	6,147,595
	(うち賃貸事業費用) (千円)	(4,490,658)	(4,673,007)	(6,801,584)	(5,044,533)	(4,720,815)
	営業利益又は営業損失 (△) (千円)	22,185,070	12,858,984	1,496,977	1,690,843	△2,341,419
	経常利益又は経常損失 (△) (千円)	21,240,482	11,639,553	424,522	624,333	△3,599,083
	当期純利益又は当期純損失 (△) (千円)	21,239,877	11,638,948	423,917	623,728	△3,599,688
財産等の状況	総資産額 (a) (千円)	467,931,975	522,431,999	516,663,418	516,490,350	497,899,915
	(対前期比) (%)	(2.8)	(11.6)	(△1.1)	(△0.0)	(△3.6)
	有利子負債額 (千円)	228,774,000	259,174,000	263,468,000	262,588,000	249,198,000
	純資産額 (b) (千円)	233,046,414	259,730,758	249,538,194	249,641,218	245,113,891
	(対前期比) (%)	(5.3)	(11.5)	(△3.9)	(0.0)	(△1.8)
分配の状況	出資総額 (千円)	211,092,540	235,701,512	235,701,512	235,701,512	235,701,512
	分配金総額 (c) (千円)	9,384,287	10,517,049	420,681	1,018,172	91,452
1口当たり情報	配当性向 (注2) (%)	44.2	90.4	99.2	163.2	—
	発行済投資口数 (d) (口)	5,666,840	6,096,840	6,096,840	6,096,840	6,096,840
	1口当たり純資産額 (b)/(d) (注3) (円)	41,125	42,601	40,929	40,946	40,203
	1口当たり分配金額 (c)/(d) (円)	1,656	1,725	69	167	15
	(うち1口当たり利益分配金額) (円)	(1,656)	(1,725)	(69)	(167)	(15)
	(うち1口当たり利益超過分配金額) (円)	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
財務指標	総資産経常利益率 (年換算値) (注4) (%)	4.6 (9.3)	2.4 (4.7)	0.1 (0.2)	0.1 (0.2)	△0.7 (△1.4)
	自己資本利益率 (年換算値) (注4) (%)	9.3 (18.9)	4.7 (9.4)	0.2 (0.3)	0.2 (0.5)	△1.5 (△2.9)
	自己資本比率 (b)/(a) (注4) (%)	49.8	49.7	48.3	48.3	49.2
	(対前期比増減) (%)	(1.2)	(△0.1)	(△1.4)	(0.0)	(0.9)
	NOI (Net Operating Income) (注4) (千円)	11,247,273	14,490,677	3,392,004	3,703,215	2,090,413

(注1) 営業収益等には、消費税等は含まれていません。

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

配当性向 = 分配金総額 (利益超過分配金を除く) ÷ 当期純利益 × 100

(注3) 1口当たり純資産額については、表示単位未満を四捨五入により表示しています。

(注4) 記載した指標は以下の方法により算定し、比率は小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。なお、日数により年換算した数値を括弧内に併記しております。

総資産経常利益率 = 経常利益 / [(期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2] × 100

自己資本利益率 = 当期純利益 / [(期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2] × 100

自己資本比率 = 期末純資産額 / 期末総資産額 × 100

NOI = 賃貸事業収益 - 賃貸事業費用 + 運営委託収益 - 運営委託費用 + 当期減価償却費

2 当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき2002年1月に設立され、2004年5月に大阪証券取引所（2007年8月に上場廃止申請を行っています。）、2006年8月に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード：8963）。

2010年2月1日にエルシーピー投資法人与合併した後、2011年7月29日付でFortress Investment Group LLC（以下「F I G」といいます。）の関係法人であるCalliope合同会社（以下「カリオペ」といいます。）（以下、F I G及びその関係法人と併せて「フォートレス・グループ」と総称します。）を主な割当先とする第三者割当による新投資口の発行及びリファイナンスを実施し、フォートレス・グループへスポンサー変更を行いました。

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

フォートレス・グループによるスポンサー参画（注2）以降、本投資法人はポートフォリオの収益力の向上及び安定的に分配を実施するための収益基盤の構築に注力し、新規借入れや既存借入金のリファイナンスを通じてバンクフォーメーションの強化を図り、外部成長に向けた財務基盤を確立しました。このような基盤構築を背景に、需要拡大が見込まれるホテルセクターへの投資拡大に向けて、2014年6月に、本資産運用会社における運用ガイドラインを変更し、ホテルを住居と並ぶコアアセットと位置付けポートフォリオの拡大を実現しています。

また、2018年7月に、本資産運用会社における運用ガイドラインを変更し、海外不動産投資に係る投資方針を定めるとともに、国内ホテルについては、①利益率が相対的に高く、宿泊需要の増大による収益の成長が見込める宿泊特化型ホテル、②宿泊・料飲・物販等、多様な収益源を有することでホテル収益全体の安定的な成長が見込めるフルサービス型ホテル・リゾートタイプホテルを中心に投資する方針に投資方針を変更しています。かかる投資方針の変更も踏まえ、本投資法人は、2018年7月、J-REIT初となる英領ケイマン諸島のグランドケイマン島に所在する海外不動産である海外ホテル2物件、「ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ」及び「サンシャイン・スイーツ・リゾート」（以下「本海外ホテル」といいます。）を裏付不動産とする匿名組合出資持分の取得を決定し、グローバル・オフアリングによる公募増資及び新規借入れによる資金調達等を通じて、同年9月に本海外ホテルへの投資を実行しました。収益性と季節的な収益変動の緩和を期待できる本海外ホテルへの投資を含むかかる投資により、本投資法人は、ポートフォリオの収益性及び安定性の双方の向上を図っています。

2021年6月期（以下「当期」といいます。）においては資産の取得・譲渡はなく、期末時点におけるポートフォリオは142物件（うちホテル86物件（注3）（注4）、住居54物件、その他2物件）、取得価格合計（注5）は502,717百万円、このうちホテルポートフォリオの資産規模は450,609百万円（86物件、ホテル客室数15,597室）と、ホテル・旅館特化型の投資法人を含む全J-REITのホテルポートフォリオの中で最大の資産規模（注6）になっています。

（注1）米国東部標準時間。

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

オベは2018年3月29日付で保有する本資産運用会社の発行済株式総数の80.0%をソフトバンクグループの子会社であるFortress CIM Holdings L.P.に、20.0%をソフトバンクグループに譲渡しており、本書の日付現在、ソフトバンクグループが直接・間接保有をあわせて本資産運用会社の発行済株式総数の100%を保有しています。

- (注3) 本投資法人が保有する優先出資証券をホテル1物件として計算しています。なお、当該優先出資証券は、本投資法人が保有する、「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」を裏付不動産としてキングダム特定目的会社（以下「本TMK」といいます。）（「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」に係る信託受益権を保有）が発行する優先出資証券178,458口（当該発行後の発行済優先出資証券の49.0%相当）であり、以下「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル（優先出資証券）」ということがあります。なお、当該資産については、裏付不動産の用途区分に基づき「ホテル」に分類し、別段の記載がない限り、優先出資証券に係る本投資法人の出資金額を取得価格として記載しています。また、「裏付不動産」とは、本投資法人が取得する又は保有する匿名組合出資持分に係る匿名組合営業者又は優先出資証券を発行する事業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4) 本投資法人は、2018年9月28日（ケイマン諸島の現地時間。日本時間では2018年9月29日）より、本海外ホテルの土地及び建物に係るLeasehold等を裏付不動産として保有していた英領ケイマン諸島の特別目的会社であるSeven Mile Resort Holdings Ltd.（以下「資産保有SPC」といいます。）に対する匿名組合出資持分（持分割合100.0%）（以下「本海外不動産匿名組合出資持分」といいます。）を保有していましたが、2019年5月9日（ケイマン諸島の現地時間。日本時間では2019年5月10日）付の本海外ホテルに対する投資ストラクチャーの変更（以下「本ストラクチャー変更」ということがあります。）により、本投資法人は、本海外ホテルのLeasehold等を直接保有しています。本投資法人は、本ストラクチャー変更の前後を通じて、本海外不動産匿名組合出資持分も本海外ホテルも2物件と扱っています。なお、「Leasehold等」とは、Leasehold Interest（土地及び建物に係る英領ケイマン法上の長期不動産賃借権に相当する権利）並びに家具、什器、備品、装飾品及び厨房機器等、ホテル運営に必要な資産をいいます。以下同じです。
- (注5) 本ストラクチャー変更の実施に伴い、本海外ホテルに係る取得価格は、本投資法人が匿名組合契約の合意解約に伴う現物配当により本海外ホテルに係るLeasehold等を資産保有SPCより承継した2019年5月9日（ケイマン諸島の現地時間。日本時間では2019年5月10日）時点の各本海外ホテルのLeasehold等の資産保有SPCにおける帳簿価額を、本投資法人の匿名組合出資に際し実行した為替予約取引（2018年7月26日付で為替予約契約締結、2018年9月26日付で実行）により固定された為替レートである1米ドル＝110.45円を用いて邦貨換算して算出しています。以下同じです。
- (注6) 「全J-REITのホテルポートフォリオの中で最大の資産規模」との記載は、2021年6月30日現在において、本投資法人が保有するホテル86物件の取得価格合計及び本投資法人以外の各上場投資法人が保有するホテル（旅館その他の宿泊施設を含みます。）の取得価格合計の比較に基づくものです。

(2) 投資環境と運用実績

当期におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症（COVID-19）の影響により2021年1月に東京都をはじめとする一部地域で2回目の緊急事態宣言が発令されて個人消費を中心に伸び悩み、1～3月期の実質GDP（2次速報）は前期比△1.0%と3四半期ぶりにマイナス成長を記録しました。その後は持ち直しの兆しが見られたものの、同年4月に東京都をはじめとする一部地域に3回目の緊急事態宣言が発令されたこと等から、厳しい状況が続きました。

わが国における検疫の強化や各国の渡航制限により、2021年1～6月の累計訪日外国人旅行者数は、新型コロナウイルス感染症の影響のなかった2019年比で99.4%減の9.6万人（政府観光局推計値）と、昨年に続いて大幅な減少が継続しており、わが国の経済全般、特にホテルセクターに甚大な影響を与えました。雇用面では、2021年5月の完全失業率は3.0%と前月比0.2ポイント上昇しましたが、有効求人倍率は1.09倍と前月と同水準であり、雇用調整助成金の特例措置などの政策により、雇用情勢の極端な悪化は見られていません。

不動産投資市場においては、6か月ごとに実施される一般財団法人日本不動産研究所の不動産投資家調査（2021年4月）によると、今後1年間で新規投資を積極的に行うとの回答は94%と、前回調査（2020年10月）時よりも2ポイント上昇しています。不動産投資家の投資姿勢は、昨年4月の緊急事態宣言を受けて意欲が一時減退したものの、世界的な金融緩和等を背景に前回調査時点で大きく回復し、今回も積極的な投資姿勢が維持されました。

期待利回りに関しては、新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響が大きい宿泊特化型ホテルについては「東京」「大阪」「那覇」では前回比横ばい、「札幌」「仙台」「名古屋」「京都」「福岡」は0.1ポイント上昇しました。一方で、賃貸住宅のうち、ワンルームについては、「横浜」「神戸」で0.1ポイント低下し、その他の地区は「横ばい」となりました。ファミリータイプは多くの地域で0.1～0.2ポイント低下しています。

上記の様な運用環境の中で、今期の実績は以下の通りです。

新型コロナウイルス感染症の甚大な影響を踏まえ、本投資法人は2021年3月11日付で主要テナントである株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント（以下「MHM」といいます。）及びその関連会社（以下、MHMと併せて「MHMグループ」といいます。）との間で、2021年1月1日から同年6月末日までの賃料等につき、MHMグループが運営する本投資法人保有国内ホテルに係る各定期建物賃貸借兼管理業務委託契約（以下、「本MLPM契約」といいます。）の変更覚書（以下、「本覚書」といいます。）を締

結しました。本覚書に基づき、本投資法人は本MLPM契約における賃料の支払条件を一部変更し、固定賃料の支払金額、変動賃料の計算方法、賃料の支払方法及び支払期日を変更しました。本覚書に基づき、2021年1月1日から同年6月末日までの6か月におけるMHMグループからの支払賃料は、本MLPM契約で当初定めていた同期間の固定賃料の約20%に相当する固定賃料10億円のみとなり、変動賃料は発生しませんでした。結果として、2021年6月期通期のMHMグループが運営する73物件のNOI合計は430百万円になりました。

当期の運用状況については、ポートフォリオ全体のNOI（注1）は前年同期比48.1%（1,936百万円）減の2,090百万円であり、かかるNOIの変動の内訳は、ホテルポートフォリオにおいて1,654百万円の減少、住居ポートフォリオ（注2）において資産譲渡等による281百万円の減少でした。新型コロナウイルス感染症の影響がなかった前々年同期との比較では、ポートフォリオ全体のNOIは85.8%（12,644百万円）減となり、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いて11,532百万円の減少、住居ポートフォリオにおいて資産譲渡等による1,108百万円の減少でした。

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。

2021年6月末時点で保有の国内ホテル84物件（本投資法人が保有する特定目的会社の優先出資証券の裏付資産である「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」を含みます。）から固定賃料物件を除いた取得済国内ホテル75物件（注3）の当期におけるNOIは前年同期比で27.1%減少しました。同国内ホテル75物件の当期における客室稼働率（注4）は35.6%（前年同期比12.5ポイント減）、ADR（注5）は6,940円（同4.0%減）、RevPAR（注6）は2,472円（同28.9%減）となりました。新型コロナウイルス感染症の影響がなかった前々年同期との比較では、NOIは94.4%減、客室稼働率は51.2ポイント減、ADRは31.4%減、RevPARは71.8%減となりました。

「ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ」及び「サンシャイン・スイーツ・リゾート」の当期における客室稼働率は7.9%（前年同期比29.7ポイント減）、ADRは162米ドル（同66.8%減）、RevPARは13米ドル（同93.0%減）となりました。新型コロナウイルス感染症の影響がなかった前々年同期との比較では、客室稼働率は81.4ポイント減、ADRは61.1%減、RevPARは96.6%減となりました。

ホテルセクターについては、日本国内においては、前記のとおり訪日外国人旅行者数の大幅な減少や、緊急事態宣言等の影響による出張・旅行の自粛等により、新型コロナウイルス感染症の影響のなかった時期と比較して、ホテル需要の大幅な低下が続いています。個人客の需要が依然として伸び悩む中、MHMグループの法人顧客基盤と営業努力により、スポーツ団体や各種教育機関等からの団体宿泊需要や多様な業種にわたる事業者からのビジネス需要を獲得した一部ホテルの客室稼働率は、相対的に堅調に推移しました。

本海外ホテルについては、新型コロナウイルス感染症の世界的流行を受け、2020年3月の空港閉鎖に伴い休館していましたが、サンシャイン・スイーツ・リゾートは、限定的な空港再開により、入国者による一時隔離のための宿泊需要を獲得し、同年10月より営業を再開しており、当期も営業を継続しています。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&スパは、主として居住者を対象とした夏休み時期のステイケーション需要を獲得するため、2021年6月から限定的に営業を再開しました。ケイマン諸島においてはワクチン接種が着実に進展しており、ケイマン諸島政府は人口の80%がワクチン接種を完了することを条件に、9月9日から段階的に観光客の受け入れを再開するプランを公表しました。本海外ホテルは、海外からの観光客の受け入れ再開に向けて、運営体制の整備にも取り組んでいます。

住居ポートフォリオについては、稼働率（注7）の回復を重視した運営を行った結果、取得済住居54物件（注8）の稼働率は前期末時点の94.2%から1.2ポイント増加し、当期末時点で95.4%となりました。また、期中平均稼働率（注7）は前年同期比0.7ポイント減の95.3%となりましたが、主として原状回復

工事費用や修繕費など費用の減少により、当期におけるNOIは前年同期比でほぼ横ばいとなりました。

リモートワークの普及等に伴うテナントの郊外移転の影響により、スモールタイプ物件市場の賃料市況は、2021年第1四半期（1～3月）において都区部で前年同期比で低下しましたが、その他の地域では概ね緩やかな上昇もしくは横ばいの傾向にあります。

当期は新規契約の27.6%（契約件数ベース）について賃料上昇を実現しましたが、新規契約賃料は従前契約賃料比（注9）で1.5%減少しました。更新契約においては、79.7%と前年同期比で10.4ポイント減少しましたが、高い更新率（注10）を維持しながら、更新契約の23.1%（契約件数ベース）について賃料上昇を実現し、更新契約賃料は従前契約賃料比で0.7%増加しました。新規契約・更新契約合計の賃料は、従前契約賃料比で0.2%減少しました。当期の平均月額賃料坪単価（注11）は前年同期比0.2%減の9,037円となりました。

当期末において保有する142物件のうち、鑑定評価額のない優先出資証券を除いた141物件の鑑定評価額合計は532,550百万円となり、含み益（注12）は70,385百万円、含み益率（注12）は15.2%となりました。2020年12月期末から当期末にかけて保有していた141物件の鑑定評価額合計は530,860百万円から532,550百万円へと0.3%の増加となりました。

国内ホテル75物件（注3）の主要指標

	2021年6月期	前年同期比	前々年同期比
客室稼働率（注4）	35.6%	△12.5pt	△51.2pt
ADR（円）（注5）	6,940	△4.0%	△31.4%
RevPAR（円）（注6）	2,472	△28.9%	△71.8%
GOP（百万円）（注13）	655	+58.1%	△94.3%

海外ホテル2物件の主要指標

	2021年6月期	前年同期比	前々年同期比
客室稼働率（注4）	7.9%	△29.7pt	△81.4pt
ADR（米ドル）（注5）	162	△66.8%	△61.1%
RevPAR（米ドル）（注6）	13	△93.0%	△96.6%
GOP（米ドル）（注13）	△2,850,157	-（注14）	-（注14）

住居54物件（注8）の主要指標

	2021年6月期	前年同期比
稼働率（注7）	95.3%	△0.7pt
平均月額賃料坪単価（円）（注11）	9,037	△0.2%
NOI（百万円）（注2）	1,376	△0.1%

（注1）「NOI」は、次の計算式により算出しています。

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

（注2）住居のNOIの比較に当たっては、一時的な収益である保険金収入とそれに対応する費用を除外しています。以下同じです。

（注3）2021年6月末時点で保有のホテル84物件（本投資法人が保有する特定目的会社の優先出資証券の裏付不動産である「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」を含みます。）から固定賃料9物件を除いた75物件のデータに基づき記載しています。固定賃料9物件は、「D29スーパーホテル新橋・鳥森口」、「D33コンフォートホテル富士駅前」、「D36スーパーホテル東京・JR立川北口」、「D37スーパーホテルJR上野入谷口」、「D39コンフォートホテル黒崎」、「D40コンフォートホテル前橋」、「D41コンフォートホテル燕三条」、「D42コンフォートホテル北見」及び「D48高松 東急REIホテル」となります。2019年1月以降に取得した物件については、2019年1月1日から本投資法人が保有していると仮定しており、本投資法人の取得前の実績値は、それぞれの売主から提供を受けた実績値を基に算出しています。以下同じです。

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

（注8）2021年6月末時点で保有の住居54物件の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。以下同

じです。

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

(注12)「含み益」は、当期末の鑑定評価額－当期末の帳簿価額により算出しています。

「含み益率」は、含み益÷当期末の帳簿価額により算出しています。

(注13)「GOP」とは、売上高営業粗利益（Gross Operating Profit）をいい、テナントのホテル売上高からホテル営業に係る費用（人件費、水道光熱費、広告費等の諸費用）及びオペレーターへの管理業務委託手数料（ある場合）を控除した額であり、本投資法人が賃料として収受する賃貸事業収入をいいます。2020年6月期以降のGOPは、オペレーターが各期に受給する雇用調整助成金を含みますが、雇用調整助成金の受給額の確定には一定の時間を要するため、今後、雇用調整助成金の受給額確定に伴い、遡って修正されることがあります。なお、雇用調整助成金の修正によるGOPの変動によって変動賃料が発生することになった場合については、その取り扱いに関して別途テナントと協議します。また、「シエラトン・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14) 海外ホテル2物件のGOPは、前年同期においては8,502,469米ドル、前々年同期においては26,681,479米ドルでした。

(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249,198百万円、有利子負債比率（注1）及びLTV（鑑定評価ベース）（注2）はそれぞれ50.0%及び45.3%となり、平均借入利率は0.51%（注3）となりました。

(注1) 有利子負債比率の計算は、以下の計算式を用いています。

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

(注2) LTV（鑑定評価ベース）の計算は、以下の計算式を用いています。

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

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

また、海外不動産の鑑定評価額については、2018年7月26日に締結した為替予約契約（2018年9月26日付で実行済み）に基づく米ドルと日本円の為替予約レートである1米ドル＝110.45円で邦貨換算した金額により算出しています。

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

(i) 資金の借入れ

本投資法人は、2021年1月22日に返済期限を迎えたタームローン（B）4,250百万円の返済資金に充当するため、三井住友信託銀行株式会社からのタームローン（R）（借入金額合計：3,400百万円、借入金利：全銀協1か月日本円TIBOR+0.25000%（期間1年））及び株式会社三菱UFJ銀行からのタームローン（S）（借入金額合計：850百万円、借入金利：全銀協1か月日本円TIBOR+0.25000%（期間1年））による借入れを2021年1月22日に実行しました。

次に、ニューシンジケートローン（G）のうち2021年3月14日に返済期限を迎えた927百万円及び2021年3月30日に返済期限を迎えたニューシンジケートローン（F）6,396百万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ローン（T）（借入金額：3,057百万円、借入金利：全銀協1か月日本円TIBOR+0.25000%（期間1年））、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ローン（U）（借入金額：3,039百万円、借入金利：全銀協1か月日本円TIBOR+0.25000%（期間1年））及び株式会社りそな銀行からのタームローン（T）（借入金額：570百万円、借入金利：全銀協1か月日本円TIBOR+0.25000%（期間3ヶ月））による借入れを2021年3月30日付で実行しました。

また、2021年6月15日に返済期限を迎えたタームローン（C）349百万円の返済資金に充当するため、シティバンク、エヌ・エイ東京支店からのタームローン（U）（借入金額：349百万円、借入金利：全銀協1か月日本円TIBOR+0.25000%（期間1年））による借入れを2021年6月15日付で実行しました。

さらに、2021年6月30日に返済期限を迎えたタームローン（T）570百万円の返済資金に充当するため、株式会社りそな銀行からのタームローン（V）（借入金額：570百万円、借入金利：全銀協1か月日本円TIBOR+0.25000%（期間6ヶ月））による借入れを2021年6月30日付で実行しました。

(ii) 借入金の期限前弁済

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

本期限前弁済後の期限前弁済対象ローンの状況 (注1)

(2021年1月29日時点)

ローン	借入日	弁済前 残高 (百万円)	本期限前 弁済額 (百万円)	弁済後 残高 (百万円)	利率 (年率)	返済期限	借入方法
ニューシンジケートローン (F) 【期間5年】	2016年 3月31日	10,433	4,037	6,396	0.68818% (注2)	2021年 3月30日 (注3)	無担保 ・ 無保証
ニューシンジケートローン (G) 【期間4年】	2017年 3月14日	3,250	2,323	927	0.58818% (注2)	2021年 3月14日 (注3)	
ニューシンジケートローン (K) 【期間3年】	2019年 3月29日	7,934	12	7,922	0.36100% (注4)	2022年 3月29日	
ニューシンジケートローン (K) 【期間5年】	2019年 3月29日	2,500	99	2,401	0.59400% (注4)	2024年 3月29日	
ニューシンジケートローン (K) 【期間10年】	2019年 3月29日	1,000	39	961	0.88818% (注2)	2029年 3月29日	
ニューシンジケートローン (L) 【期間4.5年】	2019年 7月19日	4,943	138	4,805	0.52473% (注4)	2024年 1月16日	
ニューシンジケートローン (N) 【期間4.4年】	2019年 8月28日	3,682	138	3,544	0.46219% (注4)	2024年 1月16日	
ニューシンジケートローン (P) 【期間5年】	2020年 1月6日	4,550	59	4,491	0.64291% (注4)	2025年 1月6日	
ニューシンジケートローン (Q) 【期間5年】	2020年 3月16日	3,250	39	3,211	0.48700% (注4)	2025年 3月16日	
ニューシンジケートローン (Q) 【期間5年】	2020年 3月30日	6,960	39	6,921	0.58818% (注2)	2025年 3月16日	
ニューシンジケートローン (R) 【期間1年】	2020年 7月16日	28,979	1,550	27,429	0.33818% (注2)	2021年 7月16日 (注3)	
タームローン (C) 【期間5年】	2016年 6月15日	1,000	651	349	0.68818% (注2)	2021年 6月15日 (注3)	
タームローン (D) 【期間5年】	2016年 6月30日	3,000	267	2,733	0.68818% (注2)	2021年 6月30日 (注3)	
タームローン (E) 【期間5年】	2016年 7月20日	1,700	118	1,582	0.68818% (注2)	2021年 7月20日 (注3)	
タームローン (G) 【期間4.5年】	2017年 5月29日	7,321	157	7,164	0.63818% (注2)	2021年 11月29日	

ローン	借入日	弁済前 残高 (百万円)	本期限前 弁済額 (百万円)	弁済後 残高 (百万円)	利率 (年率)	返済期限	借入方法
タームローン (〇) 【期間1年】	2020年 7月20日	1,000	334	666	0.33818% (注2)	2021年 7月20日 (注3)	無担保 ・ 無保証
合計		91,502	10,000	81,502			

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

(注2) 2021年1月20日時点の適用利率を記載しています。

(注3) 本書の日付現在、全額返済が完了しております。

(注4) 変動金利による借入れですが、金利スワップ契約により金利が固定化されているため、固定化後の金利を記載しています。

(4) 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、当期の実績として営業収益は前期比4,534百万円(同54.4%) 減の3,806百万円、当期純損失3,599百万円（前期は当期純利益623百万円）となり、前期繰越利益12,353百万円を加味した当期末処分利益は8,753百万円となりました。投資口1口当たり利益分配金（利益超過分配金は含みません。）については、無配を回避するため、利益剰余金の取り崩しにより15円としています。

3 増資等の状況

当期末までの過去5年間における増資等の状況は以下のとおりです。

年月日	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	
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1)
2017年3月13日	公募増資	185,000	3,860,824	8,393,450,000	128,984,946,700	(注2)
2017年10月12日	公募増資	887,959	4,748,783	37,917,625,218	166,902,571,918	(注3)
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4)
2018年8月1日	公募増資	909,524	5,702,705	40,280,089,388	209,078,544,702	(注5)
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6)
2018年12月28日	消却	△81,341	5,666,840	—	211,092,540,314	(注7)
2019年7月18日	公募増資	409,524	6,076,364	23,317,887,036	234,410,427,350	(注8)
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9)
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10)

(注1) 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2) 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3) 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4) 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5) 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6) 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7) 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8) 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9) 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10) 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32期	第33期	第34期	第35期	第36期
決算年月	2019年6月	2019年12月	2020年6月	2020年12月	2021年6月
最高	60,700	70,600	62,300	39,800	47,650
最低	44,300	55,700	18,870	23,500	31,400

4 分配金等の実績

当期の利益分配金については、利益剰余金の取り崩しにより、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15円とします。

期別	第 32 期	第 33 期	第 34 期	第 35 期	第 36 期
計算期間	自 2019年1月1日 至 2019年6月30日	自 2019年7月1日 至 2019年12月31日	自 2020年1月1日 至 2020年6月30日	自 2020年7月1日 至 2020年12月31日	自 2021年1月1日 至 2021年6月30日
当期末処分利益総額 (千円)	21,131,966	23,261,426	13,168,294	13,371,340	8,753,480
利益留保額 (千円)	11,622,477	12,744,377	12,747,612	12,353,168	8,662,027
金銭の分配金総額 (千円)	9,384,287	10,517,049	420,681	1,018,172	91,452
(1口当たり分配金) (円)	(1,656)	(1,725)	(69)	(167)	(15)
うち利益分配金総額 (千円)	9,384,287	10,517,049	420,681	1,018,172	91,452
(1口当たり利益分配金) (円)	(1,656)	(1,725)	(69)	(167)	(15)
うち出資払戻総額 (千円)	—	—	—	—	—
(1口当たり出資払戻額) (円)	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額 (千円)	—	—	—	—	—
(1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金) (円)	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額 (千円)	—	—	—	—	—
(1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金) (円)	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)

5 今後の運用方針及び対処すべき課題

2021年12月期の見通し

日本経済は、新型コロナウイルス感染症の影響で厳しい状況が続くと予想され、国内外での感染動向や金融資本市場の変動等の影響を注視する必要があります。しかしながら、全国的に進められているワクチン接種により重症者や死亡者が減少し、年末にかけて持ち直す動きが期待されます。

ホテル市場では、東京オリンピックの大半が無観客で開催されたことにより関連需要が限定的に終わり、また、インバウンド需要の回復も当面は見込めない状況が続く見通しですが、ワクチン接種の進展と共に社会経済活動のレベルが引き上げられていく中で、国内の観光需要やビジネス需要は徐々に回復することが期待されます。

賃貸住宅市場では、新型コロナウイルス感染症の影響による生活様式の変化が、テナント動向に影響を与えることが見込まれ、賃貸人にはそのような動向を注視することが求められます。

(1) 今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、2011年7月のフォートレス・グループによるスポンサー参画以降、投資主価値の向上を実現するために、ポートフォリオの収益力向上と財務基盤の強化に注力してまいりました。

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、増加するオンライン・リサーチへの対応の向上、予約及び決済の利便性の向上、客室利用料の設定プロセスの改善、高度化されたAIアルゴリズムの利用によるオーバーブッキングのモニタリング、人件費の削減等を追求することを企図しています。

本投資法人は、以上のソフトバンクグループとのシナジーの追求に加え、新型コロナウイルス感染症の影響により宿泊需要が大幅に低下した状況でお客様の安心・安全を重視した運用に配慮すると共に、ホテル収益回復に向けたオペレーション戦略の見直しに注力してまいりました。今後も、更なる成長戦略及び財務基盤の強化を企図し、以下の施策を含む様々な戦略を継続的に実践していく方針です。

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

今後の成長戦略の詳細は以下のとおりです。

(i) 外部成長戦略

新規物件取得について

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

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

住居物件に関しては、稼働率、賃貸市場動向、競合物件の有無等を分析し、高い競争力を有し、賃料上昇が期待できる物件の取得を検討していきます。

物件売却について

本投資法人は、新型コロナウイルス感染症の影響により宿泊需要が低迷している中で、ポートフォリオのセクター構成や、エリア分散、個別物件の競争力等を考慮した上で、ポートフォリオの最適化についても適宜検討します。

(ii) 内部成長戦略

(ホテル物件)

本投資法人が当期末で保有している国内ホテル84物件（注1）のうち75物件については、変動賃料スキームを採用しています。変動賃料スキームのもと、本投資法人は、原則として、ホテル収益からホテルオペレーターに対するマネジメントフィーを支払い、当該支払額を控除した後の売上高営業粗利益（GOP）の全てを賃料として収受します。また、75物件のうち73物件については、MHM及びMHMの子会社が、洗練されたレベニューマネジメントを実施することにより、宿泊需要の効果的な取込み等を通じ、収益の最大化を追求しています。その結果、当該変動賃料スキームにより、ホテル収益のアップサイドを本投資法人が直接取り込める仕組みとなっている点に特徴があります。

新型コロナウイルス感染症の影響による宿泊需要の大幅な低下を受け、MHMグループはオペレーション戦略の見直しに取り組み、ホテル営業費用の削減と収益の回復に努めています。費用削減策として、MHMグループは人件費の削減、雇用調整助成金の活用、清掃等の外部委託業者に対する費用の減額、宣伝広告費や水光熱費等の大幅削減を実施しています。

また、「ウイズ・コロナ」の環境下における顧客需要の変化を捉え、感染予防を徹底した新しい会議プランを含む多様なプランの提供等による国内既存顧客の需要喚起を図ることに加え、日中利用のためのテレワーク環境の提供や自主隔離客の受入れ、ホテル内直営レストランによるデリバリー・テイクアウトサービスの拡大等をはじめとする新たな需要創出に注力しています。

また、ホテルにおいて、客室の改装や什器備品の入替えは収益の維持向上、安定運営には欠かせないものであるため、上記のとおり需要が大幅に低下しているホテル収益状況を踏まえつつ、本投資法人はこれらを計画的に実施します。

(住居物件他)

引き続きプロパティ・マネジメント（PM）会社・仲介会社との連携を強化することで保有物件の稼働率及び収益性を更に高めてまいります。住居物件につきましても、保有物件毎に稼働率、新規契約及び更新契約の賃料上昇に向けた取組み並びにネットリーシングコスト削減の方針を策定し、引き続き実質賃料の最大化を図ります。

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

(注1)「シェラトン・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

本書の日付現在、株式会社日本格付研究所（JCR）から、長期発行体格付「A+」（見通し：ネガティブ）を取得しております。

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

(iv) コンプライアンス・リスクマネジメントについて

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

本資産運用会社においては、法令等の遵守及びスポンサー関係者取引等の管理統括責任者としてコンプライアンス・オフィサーを設置し、当該コンプライアンス・オフィサーを委員長として法令等遵守及びス

ポンサー関係者取引等の審議を行うコンプライアンス委員会を設置しています。当該コンプライアンス委員会には、コンプライアンス委員として1名の社外専門家（弁護士）が出席し、スポンサー関係者取引等における利益相反の有無を含め厳正な審議を行い、法令及びコンプライアンス遵守のための厳格な審査を実施しています。

本投資法人は、引き続きコンプライアンス体制の一層の強化に取り組みます。

(v) サステナビリティへの取組みについて

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

こうした考えの下、本投資法人及び本資産運用会社では、サステナビリティに係る基本的な取組み方針を定め、日々の業務において実践していくための「サステナビリティ方針」を策定しています。この方針に基づき、本資産運用会社において、不動産投資運用業務におけるエネルギー消費管理とエネルギー効率性の改善に向けた取組みについて定めた「省エネルギーポリシー」及び低炭素化を図るための運用方針を定めた「温室効果ガス排出削減ポリシー」を策定しています。また、本資産運用会社は、本投資法人が保有する不動産ポートフォリオのバリューチェーン全体におけるE S G配慮の取組みを推進するため、「サステナブル調達ポリシー」を策定し、不動産投資運用業務において発注する工事内容及び工事に関連して調達する物品の選定基準、及び取引先（サプライヤー）の選定・評価基準に係る指針を定めています。さらに、本資産運用会社の全役員へのE S G研修を少なくとも年1回実施し、実務に即したサステナビリティ配慮の知識の習得、意識啓発を図っています。その他、本資産運用会社の従業員への取組みとして、従業員の働きやすさの向上を目的とした、3年に1度の従業員満足度調査や、役職員が安心して新型コロナウイルス感染症のワクチンの接種を受けられるようにワクチン接種特別休暇制度の導入等を実施しています。

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

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

6 決算後に生じた重要な事実

(1) 資産の譲渡

本資産運用会社は、下表に記載の商業施設1物件に係る信託受益権を譲渡することを2021年6月28日付で決定し、本投資法人は2021年7月2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)	帳簿価格 (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 (注4)
B17	レキシントン・プラザ八幡	3,280	2,982	3,660	590	株式会社久保田ホールディングス

(注1) 帳簿価格は、2021年6月30日時点の帳簿価格を記載しています。

(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) 本投資法人と譲渡先の間に資本関係、人的関係及び取引関係はありません。また、譲渡先は本投資法人及び資産運用会社の関連当事者には該当せず、さらに譲渡先の関係者及び関係会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、譲渡先は、投信法に規定する利害関係人等に該当しません。

(注5) 金額は単位未満を切り捨てています。

(参考情報)

(1) 資金の借入れ

本投資法人は、(i) 2021年7月16日に返済期限を迎えたニューシンジケートローン (R) 27,429百万円、(ii) ニューシンジケートローン (I) 残存金額28,979百万円のうち、2021年7月17日に返済期限を迎えた9,660百万円、(iii) 2021年7月20日に返済期限を迎えたタームローン (E) 1,582百万円、(iv) 2021年7月20日に返済期限を迎えたタームローン (O) 666百万円及び(v) ニューシンジケートローン (J) 残存金額39,359百万円のうち、2021年8月2日に返済期限を迎えた2,359百万円の返済資金に充当するため、新規借入れ(ニューシンジケートローン (V) 及びタームローン (W)) を行うことを2021年7月14日付で決定しました。

(i) ニューシンジケートローン (V)

借入先	借入実行日	借入金額 (百万円)	利率 (年率)	元本返済 期日	借入方法
株式会社三井住友銀行 株式会社三菱UFJ銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社新生銀行 シティバンク、エヌ・エイ東京支店 三井住友信託銀行株式会社 株式会社りそな銀行	2021年 7月16日	27,429	変動金利 (注1)	2022年 7月16日	無担保・ 無保証
株式会社みずほ銀行 株式会社三菱UFJ銀行 株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社新生銀行 シティバンク、エヌ・エイ東京支店	2021年 7月19日	9,660	変動金利 (注1)	2022年 7月16日	
株式会社日本政策投資銀行	2021年 7月20日	666	変動金利 (注1)	2022年 7月16日	
株式会社みずほ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社三菱UFJ銀行 株式会社新生銀行 シティバンク、エヌ・エイ東京支店	2021年 8月2日	2,269	変動金利 (注1)	2022年 7月16日	
借入金合計		40,024			

(注1) 全銀協1か月日本円TIBOR (基準金利) + スプレッド (0.25000%)。

(ii) タームローン (W)

借入先	借入実行日	借入金額 (百万円)	利率 (年率)	元本返済 期日	借入方法
株式会社東京スター銀行	2021年 7月20日	1,582	変動金利 (注1)	2024年 7月20日	無担保・ 無保証

(注1) 全銀協1か月日本円TIBOR (基準金利) + スプレッド (0.35000%)。

投資法人の概況

1 出資の状況

期別	第 32 期	第 33 期	第 34 期	第 35 期	第 36 期
決算年月	2019年6月30日現在	2019年12月31日現在	2020年6月30日現在	2020年12月31日現在	2021年6月30日現在
発行可能投資口総口数 (口)	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
発行済投資口の総口数 (口)	5,666,840	6,096,840	6,096,840	6,096,840	6,096,840
出資総額 (百万円)	211,092	235,701	235,701	235,701	235,701
投資主数 (人)	32,645	34,626	42,439	38,074	33,747

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)	958,447	15.72
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	609,079	9.99
野村信託銀行株式会社 (投信口)	258,258	4.23
株式会社日本カストディ銀行 (証券投資信託口)	215,818	3.53
DEUTSCHE BANK AG, SINGAPORE A/C CLIENTS (TREATY)	194,900	3.19
THE BANK OF NEW YORK MELLON 140044	190,617	3.12
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	169,549	2.78
STICHTING PGGM DEPOSITARY PGGM LISTED REAL ESTATE PF FUND	145,462	2.38
FJODF GP INV HOLDINGS LLC	115,931	1.90
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	100,668	1.65
合計	2,958,729	48.52

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

3 役員等に関する事項

当期における役員等に関する事項は以下のとおりです。

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

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

会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

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

役員等と投資法人との間の補償契約に関する事項

該当事項はありません。

4 役員等賠償責任保険契約に関する事項

本投資法人が締結している役員等賠償責任保険契約は以下のとおりです。

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

5 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

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

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者 (投資主名簿等管理)	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者 (機関運営 (注1))	コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社
一般事務受託者 (会計事務等)	三井住友信託銀行株式会社
特別口座管理機関	三菱UFJ信託銀行株式会社 (注2) / 三井住友信託銀行株式会社 (注3)
一般事務受託者 (投資法人債に係る財務代理等)	株式会社みずほ銀行、株式会社三井住友銀行

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

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

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

投資法人の運用資産の状況

1 本投資法人の資産の構成

資産の種類	用途区分	地域区分 (注1)	前期 (2020年12月31日)		当期 (2021年6月30日)	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%)
不動産等	ホテル	首都圏 (注3)	2	0.0	2	0.0
		地方主要都市部	—	—	—	—
		海外 (注4)	35,136	6.8	34,712	7.0
		小 計	35,139	6.8	34,714	7.0
不動産等合計			35,139	6.8	34,714	7.0
信託不動産等	住居	首都圏	29,098	5.6	28,937	5.8
		地方主要都市部	13,194	2.6	13,060	2.6
		小 計	42,293	8.2	41,998	8.4
	オフィスビル・商業施設	首都圏	—	—	—	—
		地方主要都市部	4,689	0.9	4,661	0.9
		小 計	4,689	0.9	4,661	0.9
	ホテル	首都圏	170,270	33.0	169,417	34.0
		地方主要都市部	213,161	41.3	211,373	42.5
		小 計	383,431	74.2	380,790	76.5
	信託不動産等合計			430,414	83.3	427,450
優先出資証券 (注5)			17,856	3.5	17,856	3.6
預金・その他の資産			33,080	6.4	17,878	3.6
資産総額計 (注6)			516,490 (465,553)	100.0 (90.1)	497,899 (462,164)	100.0 (92.8)

(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) 「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」を裏付不動産（キングダム特定目的会社が取得する信託受益権の信託財産であり、キングダム特定目的会社の収益の源泉となる不動産）とするキングダム特定目的会社が発行する優先出資証券です。

(注6) 「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	29,144	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	26,269	10,137.88	10,137.88	100.0	1.5	ホテル
D60 ホテルマイステイズプレミア赤坂	20,348	8,620.69	8,620.69	100.0	1.1	ホテル
D44 ホテルエピナール那須	19,114	37,702.33	37,702.33	100.0	1.0	ホテル
D61 ホテルマイステイズ プレミア札幌パーク	16,156	21,670.64	21,670.64	100.0	0.9	ホテル
D64 ホテルマイステイズ札幌アспен	15,342	15,313.17	15,313.17	100.0	1.1	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	12,855	13,026.99	13,026.99	100.0	1.0	ホテル
D47 ホテルマイステイズプレミア金沢	12,688	13,250.03	13,250.03	100.0	0.8	ホテル
D82 ホテルマイステイズプレミア成田	10,279	36,519.70	36,519.70	100.0	0.8	ホテル
D51 ホテルマイステイズプレミア大森	9,723	11,849.61	11,849.61	100.0	0.7	ホテル
合計	171,923	189,619.27	189,619.27	100.0	8.9	

(注1) 後記「6 有価証券組入資産明細」に記載の有価証券は除いています。

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

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

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

3 不動産等組入資産明細

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

不動産等の名称	所在地（注1）	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)（注2）	期末算定価額 (百万円)（注3）	帳簿価額 (百万円)	
A26	日神パレスステージ代田橋	東京都杉並区和泉一丁目31番2号	信託受益権(注4)	1,771.13	1,230	1,080
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	1,050	826
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	1,190	939
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	1,400	1,311
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	1,150	1,050
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	923
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	1,080	913
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	1,020	782
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	794	717
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	660	635
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	678	704
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	571	653
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	766	507
A43	カレッジスクエア町田	東京都町田市中町三丁目4番4号	信託受益権(注4)	1,047.75	507	558
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	633	546
A45	ワコーレ綱島Ⅰ	神奈川県横浜市港北区樽町二丁目7番47号	信託受益権(注4)	907.46	532	510
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	596	497
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	525	525
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	574	436
A49	藤和シティコープ新大塚Ⅱ	東京都豊島区東池袋五丁目49番7号	信託受益権	1,627.13	1,310	795
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	865	565
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	1,460	1,005
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	683	385
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	433	263
A66	レキシントン・スクエア覚王山	愛知県名古屋市中区千種区御棚町二丁目44番	信託受益権	705.75	298	230
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	684	412
A73	AMS TOWER 南6条	北海道札幌市中央区南六条西二丁目5番15号	信託受益権	4,460.56	1,240	878
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	1,550	1,106
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	1,200	840
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	875	575
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	867	565
A82	アルパ則武新町	愛知県名古屋市中区則武新町三丁目6番8号	信託受益権	1,731.68	792	516
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	832	506
A84	レーベスト平安	愛知県名古屋市中村区平安二丁目13番17号	信託受益権	1,554.03	782	509
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	841	484
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	697	471
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	735	494
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	632	461
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	666	438
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	717	415
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町380番1ほか2筆	信託受益権	1,029.05	559	393
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	599	379
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	470	336
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	495	331
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	489	312
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	477	301
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	358	309

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)
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	432	274
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	360	263
A101	リエトコート向島	東京都墨田区向島五丁目45番10号	信託受益権	2,940.20	2,100	1,620
A102	リエトコート西大島	東京都江東区大島二丁目41番14号	信託受益権	2,048.28	2,060	1,569
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	3,280	2,614
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	5,980	4,688
A106	ロイヤルパークスシーサー南千住	東京都荒川区南千住三丁目41番7号	信託受益権	6,496.86	3,070	2,559
小計				108,572.68	55,024	41,998
B17	レキシントン・プラザ八幡	宮城県仙台市青葉区八幡三丁目1番50号	信託受益権	8,419.15	3,660	2,982
B18	イオンタウン須賀川	福島県須賀川市古河105番	信託受益権	18,440.58	2,380	1,679
小計				26,859.73	6,040	4,661
D01	ホテルマイステイズ神田	東京都千代田区岩本町一丁目2番2号	信託受益権	2,585.72	4,920	2,873
D02	ホテルマイステイズ浅草	東京都墨田区本所一丁目21番11号	信託受益権	3,327.38	4,410	2,485
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	9,460	5,655
D04	マイステイズ新瀬コンファレンスセンター	千葉県浦安市明海二丁目1番4号	信託受益権	6,232.30	7,200	4,498
D05	ホテルマイステイズ舞浜	千葉県浦安市鉄鋼通り三丁目5番1号	信託受益権	2,456.36	6,810	4,617
D06	ホテルマイステイズプレミア堂島	大阪府大阪市北区曽根崎新地二丁目4番1号	信託受益権	9,445.32	6,680	3,632
D07	ホテルマイステイズ名古屋栄	愛知県名古屋市中区東桜二丁目23番22号	信託受益権	9,064.71	5,530	2,550
D08	ホテルマイステイズ堺筋本町	大阪府大阪市中央区淡路町一丁目4番8号	信託受益権	4,188.83	3,780	2,299
D09	ホテルマイステイズ横浜	神奈川県横浜市中区末吉町四丁目81番	信託受益権	7,379.43	3,890	2,223
D10	ホテルマイステイズ日暮里	東京都荒川区東日暮里五丁目43番7号	信託受益権	1,719.29	2,510	1,763
D11	ホテルマイステイズ福岡天神南	福岡県福岡市中央区春吉三丁目14番20号	信託受益権	3,412.71	5,560	1,428
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	2,100	1,329
D13	ホテルマイステイズ上野稲荷町	東京都台東区松が谷一丁目5番7号	信託受益権	1,150.76	2,010	1,209
D14	フレックスステイン品川	東京都品川区北品川一丁目22番19号	信託受益権	1,134.52	1,980	1,181
D15	フレックスステイン常盤台	東京都板橋区常盤台一丁目52番5号	信託受益権	2,539.75	2,140	1,184
D16	フレックスステイン巣鴨	東京都豊島区巣鴨三丁目6番16号	信託受益権	2,089.86	2,260	1,091
D17	ホテルマイステイズ大手前	大阪府大阪市中央区徳井町一丁目3番2号	信託受益権	4,956.66	2,410	1,136
D18	ホテルマイステイズ清澄白河	東京都江東区常盤一丁目12番16号	信託受益権	2,673.64	1,490	868
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	810	554
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	390	280
D21	アパホテル横浜関内	神奈川県横浜市中区住吉町三丁目37番2号	信託受益権	6,568.51	9,930	7,454
D22	ホテルマイステイズ函館五稜郭	北海道函館市本町26番17号	信託受益権	7,961.26	3,910	2,699
D23	フレックスステイン白金	東京都港区白金五丁目10番15号	信託受益権	1,754.06	2,360	2,068
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	8,390	7,128
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	7,210	5,282
D26	ホテルマイステイズ上野入谷	東京都台東区東上野五丁目5番13号	信託受益権	2,247.92	3,760	3,623
D27	ホテルマイステイズ亀戸P2	東京都江東区亀戸六丁目7番8号	信託受益権	2,793.99	4,820	3,509
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	2,390	2,067
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	1,575
D30	フレックスステイン東十条	東京都北区中十条二丁目10番2号	信託受益権	1,714.53	1,300	1,265
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	2,010	1,192
D32	フレックスステイン川崎貝塚	神奈川県川崎市川崎区貝塚一丁目13番2号	信託受益権	1,190.57	1,110	882
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	897
D34	フレックスステイン川崎小川町	神奈川県川崎市川崎区小川町15番9号	信託受益権	725.60	891	866
D35	フレックスステイン江古田	東京都練馬区栄町8番6号	信託受益権	3,932.93	4,580	4,780
D36	スーパーホテル東京・JR立川北口	東京都立川市曙町二丁目21番9号	信託受益権	1,832.97	1,240	1,080
D37	スーパーホテルJR上野入谷	東京都台東区上野七丁目9番14号	信託受益権	1,279.16	1,180	1,064
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	2,460	2,987
D39	コンフォートホテル黒崎	福岡県北九州市八幡西区黒崎三丁目13番13号	信託受益権	3,207.60	1,240	1,026

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)
D40	コンフォートホテル前橋	群馬県前橋市表町二丁目18番14号	信託受益権	3,660.96	1,120	986
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	916
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	912	767
D43	ホテルマイステイズ五反田駅前(注5)	東京都品川区西五反田二丁目6番8号	信託受益権	10,137.88	23,700	26,269
D44	ホテルエピナール那須	栃木県那須郡那須町大字高久丙海道上1番10他59筆	信託受益権	37,702.33	22,700	19,114
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	7,990	7,784
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	6,120	7,847
D47	ホテルマイステイズプレミア金沢	石川県金沢市広岡二丁目13番1号	信託受益権	13,250.03	12,800	12,688
D48	高松 東急REIホテル	香川県高松市兵庫町9番地9	信託受益権	7,148.17	2,240	2,094
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	10,400	7,967
D50	ホテルマイステイズ新大阪コンパレンセンター	大阪府大阪市淀川区西中島六丁目2番4他2筆	信託受益権	13,026.99	12,800	12,855
D51	ホテルマイステイズプレミア大森	東京都品川区南大井六丁目11番2他13筆	信託受益権	11,849.61	9,640	9,723
D52	別府亀の井ホテル	大分県別府市中央町2160番1他12筆	信託受益権	19,422.08	8,670	7,899
D53	ホテルマイステイズ札幌駅北口	北海道札幌市北区北八条西四丁目15番	信託受益権	7,267.88	8,180	7,624
D54	ホテルマイステイズ横浜関内	神奈川県横浜市中区尾上町五丁目65番他3筆	信託受益権	4,501.18	5,250	5,144
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	2,690	2,631
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	2,740	2,530
D57	ホテルマイステイズ大分	大分県大分市荷揚町一丁目32番	信託受益権	3,254.69	1,560	1,488
D58	ホテルマイステイズ五反田	東京都品川区東五反田二丁目5番4号	信託受益権	1,839.77	3,920	4,049
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	3,320	3,193
D60	ホテルマイステイズプレミア赤坂	東京都港区赤坂二丁目17番54号	信託受益権	8,620.69	23,200	20,348
D61	ホテルマイステイズプレミア札幌パーク	北海道札幌市中央区南九条西二丁目2番10号	信託受益権	21,670.64	16,100	16,156
D62	ホテルマイステイズ上野イースト	東京都台東区東上野五丁目5番6号	信託受益権	4,396.02	5,110	5,171
D63	ホテルマイステイズ御堂筋本町	大阪府大阪市中央区本町三丁目2番10号	信託受益権	3,429.43	3,710	4,871
D64	ホテルマイステイズ札幌アспен	北海道札幌市北区北八条西四丁目5番1他7筆	信託受益権	15,313.17	14,900	15,342
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	9,310	9,560
D66	ホテルマイステイズ富士山 展望温泉	山梨県富士吉田市新倉字出口2654番他15筆	信託受益権	5,498.49	9,760	8,994
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	5,700	5,700
D68	ホテルマイステイズ金沢キャッスル	石川県金沢市此花町10番17号	信託受益権	5,931.84	5,410	5,627
D69	アートホテル新潟駅前	新潟県新潟市中央区笹口一丁目1番	信託受益権	10,403.01	5,340	5,410
D70	ホテルマイステイズ名古屋錦	愛知県名古屋市中区錦三丁目8番21号	信託受益権	6,077.99	5,000	5,114
D71	ホテルノルド小樽	北海道小樽市色内一丁目4番16号	信託受益権	6,047.43	4,050	4,200
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	3,400	3,376
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	3,080	2,995
D74	ホテルマイステイズ松山	愛媛県松山市大手町一丁目10番10	信託受益権	8,274.37	3,160	2,928
D75	ホテルマイステイズ札幌すすきの	北海道札幌市中央区南七条西五丁目1番6他1筆	信託受益権	2,853.26	2,930	3,010
D76	ホテルマイステイズ札幌中島公園	北海道札幌市中央区南十四条西一丁目1番20号	信託受益権	5,473.41	1,970	2,053
D77	ホテルマイステイズ札幌中島公園別館	北海道札幌市中央区南十一条西一丁目4番3号	信託受益権	1,775.21	1,520	1,539
D78	フレックステイイン桜木町	神奈川県横浜市中区花咲町二丁目72番2他4筆	信託受益権	1,308.61	1,450	1,406
D79	MyCUBE by MYSTAYS 浅草蔵前	東京都台東区蔵前二丁目6番7号	信託受益権	2,156.70	1,270	1,273
D80	ホテルマイステイズ鹿児島天文館2番館	鹿児島県鹿児島市呉服町1番20号	信託受益権	2,047.70	1,190	1,158
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	930	907
D82	ホテルマイステイズプレミア成田	千葉県成田市大山字横峯40番他14筆	信託受益権	36,519.70	10,100	10,279
D83	アートホテル盛岡	岩手県盛岡市大通三丁目3-18	信託受益権	16,727.08	5,400	5,469

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)
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	35,031 (316,800 千米ドル) (注6)	29,144
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	6,391 (57,800 千米ドル) (注6)	5,567
小 計				572,519.79	471,486	415,505
合 計				707,952.20	532,550	462,164

(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

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

第二グループ

「カレッジスクエア町田」、「ベレール目黒」、「ワコーレ綱島I」

第三グループ

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

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

(注6) 期末算定価額については、決算日(2021年6月30日)の為替レートである1米ドル=110.58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 35 期 (2020年7月1日～2020年12月31日)				第 36 期 (2021年1月1日～2021年6月30日)				
	テナント総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%) (注1)(注2)	賃貸事業収入 (期間中) (千円) (注3)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注2)	テナント総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%) (注1)(注2)	賃貸事業収入 (期間中) (千円) (注3)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注2)	
A26	日神パレスステージ代田橋	1	88.2	38,050	0.7	1	90.8	38,886	1.0
A27	日神パレスステージ東長崎 (注4)	—	—	44,051	0.8	—	—	—	—
A28	グロースメゾン五反田	1	100.0	27,708	0.5	1	100.0	27,696	0.7
A29	グロースメゾン亀戸	1	97.0	35,295	0.6	1	92.5	35,191	0.9
A30	エメラルドハウス	1	93.8	41,900	0.7	1	100.0	47,212	1.2
A32	サンクレスト石神井公園	1	94.1	38,160	0.7	1	100.0	39,472	1.0
A33	グロースメゾン新横浜	1	94.0	37,260	0.6	1	94.0	38,130	1.0
A34	ベルファース上野御徒町	1	90.5	30,727	0.5	1	100.0	33,266	0.9
A35	グランリール亀戸	1	100.0	26,619	0.5	1	100.0	26,619	0.7
A37	グロースメゾン用賀	1	94.9	23,025	0.4	1	92.4	22,403	0.6
A38	ルート立川	1	100.0	21,956	0.4	1	100.0	22,167	0.6
A39	渋谷本町マンション	1	100.0	21,467	0.4	1	92.4	20,495	0.5
A40	シティハイツ砧	1	83.8	16,726	0.3	1	100.0	18,918	0.5
A41	アクシースタワー川口並木	1	98.2	25,071	0.4	1	94.7	26,363	0.7
A43	カレッジスクエア町田	1	100.0	16,609	0.3	1	100.0	16,609	0.4
A44	ベレール目黒	1	91.9	16,609	0.3	1	96.0	16,116	0.4
A45	ワコーレ綱島 I	1	95.9	18,629	0.3	1	89.9	18,315	0.5
A46	フォロス中村橋	1	95.1	18,537	0.3	1	100.0	19,366	0.5
A47	グロースメゾン海神	1	91.2	22,400	0.4	1	100.0	23,284	0.6
A48	カレッジスクエア町屋	1	100.0	14,924	0.3	1	100.0	14,924	0.4
A53	西早稲田グレースマンション (注4)	—	—	71,152	1.2	—	—	—	—
A54	レキシントン・スクエア曙橋 (注4)	—	—	46,241	0.8	—	—	—	—
A59	藤和シティコープ新大塚 II	1	96.4	36,213	0.6	1	98.8	35,962	0.9
A61	ピクセル武蔵関	1	94.3	22,996	0.4	1	88.7	23,199	0.6
A63	藤和シティコープ浅間町	1	88.4	57,066	1.0	1	95.6	58,174	1.5
A64	ロイヤルパーク大町	1	81.1	22,914	0.4	1	96.7	26,517	0.7
A65	レキシントン・スクエア萩野町	1	92.4	16,408	0.3	1	100.0	17,234	0.5
A66	ヴィスコンティ 覚王山	1	100.0	11,659	0.2	1	76.0	10,868	0.3
A71	レキシントン・スクエア代田橋 (注4)	—	—	30,425	0.5	—	—	—	—
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	1	97.0	18,697	0.3	1	93.9	18,515	0.5
A73	AMS TOWER 南6条	1	86.1	42,972	0.7	1	90.0	43,675	1.1
A76	ネオ・プロミネンス (注4)	—	—	61,466	1.1	—	—	—	—
A77	インボイス新神戸レジデンス	1	94.5	49,193	0.9	1	97.2	50,571	1.3
A78	コスモコート元町	1	98.8	39,291	0.7	1	93.8	38,310	1.0
A79	レーベスト本陣	1	96.2	31,326	0.5	1	93.8	31,746	0.8
A80	レーベスト松原	1	80.6	26,307	0.5	1	71.8	24,719	0.6
A82	アルパ則武新町	1	90.3	25,634	0.4	1	93.7	26,586	0.7
A83	レーベスト名駅南	1	75.9	23,754	0.4	1	83.8	23,695	0.6
A84	レーベスト平安	1	93.6	23,546	0.4	1	98.4	23,970	0.6
A85	ヴァンデュール浜大津駅前	1	97.8	35,107	0.6	1	94.7	35,075	0.9
A86	サルボサーラ	1	91.1	22,828	0.4	1	88.7	23,732	0.6
A87	エクセレンテ神楽坂	1	82.4	17,887	0.3	1	85.1	18,385	0.5
A88	ルナコート江戸堀	1	90.1	19,984	0.3	1	96.0	20,406	0.5
A89	ウィンテージ神戸元町	1	90.8	21,642	0.4	1	94.6	22,778	0.6
A90	クイーンズコート福住	1	93.1	17,341	0.3	1	93.1	17,407	0.5
A91	コーポ東洞院	1	93.3	18,174	0.3	1	95.5	18,525	0.5
A92	ベレール大井町	1	84.8	15,270	0.3	1	92.9	14,975	0.4

不動産等の名称		第 35 期 (2020年7月1日～2020年12月31日)				第 36 期 (2021年1月1日～2021年6月30日)			
		テナント総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%) (注1)(注2)	賃貸事業収入 (期間中) (千円) (注3)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注2)	テナント総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%) (注1)(注2)	賃貸事業収入 (期間中) (千円) (注3)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注2)
A93	シエテ南塚口	1	97.5	17,502	0.3	1	95.0	17,374	0.5
A94	プライムライフ三宮磯上公園	1	93.8	15,067	0.3	1	100.0	15,333	0.4
A95	HERMITAGE NANBA WEST	1	87.2	14,460	0.3	1	100.0	16,451	0.4
A96	センチュリーパーク新川1番館	1	97.7	18,343	0.3	1	93.2	18,334	0.5
A97	ウエストアベニュー	1	97.5	12,995	0.2	1	95.0	13,262	0.3
A98	リトルリバー本町橋	1	84.6	12,658	0.2	1	100.0	13,118	0.3
A99	プライムライフ御影	1	100.0	12,525	0.2	1	100.0	12,579	0.3
A100	シティコート北1条 (注4)	—	—	60,105	1.0	—	—	—	—
A101	リエトコート向島	1	96.4	56,786	1.0	1	98.0	56,927	1.5
A102	リエトコート西大島	1	98.8	51,126	0.9	1	94.5	49,957	1.3
A103	ロイヤルパークス桃坂	1	96.0	161,328	2.8	1	94.6	158,764	4.2
A104	ロイヤルパークス新田	1	100.0	217,186	3.8	1	100.0	219,479	5.8
A106	ロイヤルパークスシーサー南千住	1	94.9	118,702	2.1	1	93.3	118,454	3.1
小 計		54	94.2	2,130,029	37.1	54	95.4	1,840,513	48.4
B17	レキシントン・プラザ八幡	1	98.5	159,025	2.8	1	95.8	158,023	4.2
B18	イオンタウン須賀川	1	100.0	141,487	2.5	1	100.0	141,243	3.7
小 計		2	99.5	300,512	5.2	2	98.7	299,267	7.9
D01	ホテルマイステイズ神田	1	100.0	0	0.0	1	100.0	7,242	0.2
D02	ホテルマイステイズ浅草	1	100.0	2,942	0.1	1	100.0	7,544	0.2
D03	ホテルマイステイズ京都四条	1	100.0	5,394	0.1	1	100.0	17,973	0.5
D04	マイステイズ新澁谷コンファレンスセンター	1	100.0	9,145	0.2	1	100.0	13,471	0.4
D05	ホテルマイステイズ舞浜	1	100.0	41,855	0.7	1	100.0	13,302	0.3
D06	ホテルマイステイズプレミア堂島	1	100.0	28,925	0.5	1	100.0	33,310	0.9
D07	ホテルマイステイズ名古屋栄	1	100.0	9,840	0.2	1	100.0	13,217	0.3
D08	ホテルマイステイズ堺筋本町	1	100.0	0	0.0	1	100.0	8,860	0.2
D09	ホテルマイステイズ横浜	1	100.0	37,166	0.6	1	100.0	8,292	0.2
D10	ホテルマイステイズ日暮里	1	100.0	726	0.0	1	100.0	6,095	0.2
D11	ホテルマイステイズ福岡天神南	1	100.0	3,223	0.1	1	100.0	5,745	0.2
D12	フレックスステイン飯田橋	1	100.0	3,648	0.1	1	100.0	5,371	0.1
D13	ホテルマイステイズ上野稲荷町	1	100.0	0	0.0	1	100.0	4,345	0.1
D14	フレックスステイン品川	1	100.0	2,548	0.0	1	100.0	3,995	0.1
D15	フレックスステイン常盤台	1	100.0	3,664	0.1	1	100.0	4,937	0.1
D16	フレックスステイン巢鴨	1	100.0	1,341	0.0	1	100.0	4,623	0.1
D17	ホテルマイステイズ大手前	1	100.0	0	0.0	1	100.0	3,995	0.1
D18	ホテルマイステイズ清澄白河	1	100.0	380	0.0	1	100.0	3,283	0.1
D19	フレックスステイン中延P1	1	100.0	2,639	0.0	1	100.0	1,774	0.0
D20	フレックスステイン中延P2	1	100.0	1,150	0.0	1	100.0	989	0.0
D21	アパホテル横浜関内	1	100.0	247,437	4.3	1	100.0	249,996	6.6
D22	ホテルマイステイズ函館五稜郭	1	100.0	53,619	0.9	1	100.0	7,242	0.2
D23	フレックスステイン白金	1	100.0	0	0.0	1	100.0	5,431	0.1
D24	ホテルマイステイズ羽田	1	100.0	74,035	1.3	1	100.0	18,468	0.5
D25	ホテルマイステイズ亀戸P1	1	100.0	31,597	0.6	1	100.0	17,985	0.5
D26	ホテルマイステイズ上野入谷口	1	100.0	3,634	0.1	1	100.0	11,467	0.3
D27	ホテルマイステイズ亀戸P2	1	100.0	20,317	0.4	1	100.0	11,467	0.3
D28	ホテルマイステイズ清水	1	100.0	27,732	0.5	1	100.0	7,363	0.2
D29	スーパーホテル新橋・烏森口	1	100.0	39,426	0.7	1	100.0	39,426	1.0
D30	フレックスステイン東十条	1	100.0	0	0.0	1	100.0	4,466	0.1
D31	ホテルマイステイズ宇都宮	1	100.0	31,138	0.5	1	100.0	7,604	0.2
D32	フレックスステイン川崎貝塚	1	100.0	3,832	0.1	1	100.0	3,742	0.1

不動産等の名称		第 35 期 (2020年7月1日～2020年12月31日)				第 36 期 (2021年1月1日～2021年6月30日)			
		テナント総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%) (注1)(注2)	賃貸事業収入 (期間中) (千円) (注3)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注2)	テナント総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%) (注1)(注2)	賃貸事業収入 (期間中) (千円) (注3)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注2)
D33	コンフォートホテル富山駅前	1	100.0	35,928	0.6	1	100.0	35,928	0.9
D34	フレックスステイイン川崎小川町	1	100.0	2,622	0.0	1	100.0	3,017	0.1
D35	フレックスステイイン江古田	1	100.0	14,346	0.3	1	100.0	12,227	0.3
D36	スーパーホテル東京・JR立川北口	1	100.0	31,787	0.6	1	100.0	31,787	0.8
D37	スーパーホテルJR上野入谷口	1	100.0	27,275	0.5	1	100.0	27,275	0.7
D38	ホテルマイステイズ心齋橋	1	100.0	0	0.0	1	100.0	7,484	0.2
D39	コンフォートホテル黒崎	1	100.0	37,894	0.7	1	100.0	37,894	1.0
D40	コンフォートホテル前橋	2	100.0	43,811	0.8	2	100.0	43,811	1.2
D41	コンフォートホテル燕三条	2	100.0	34,949	0.6	2	100.0	34,949	0.9
D42	コンフォートホテル北見	1	100.0	30,300	0.5	1	100.0	30,300	0.8
D43	ホテルマイステイズ五反田駅前	1	100.0	54,711	1.0	1	100.0	55,840	1.5
D44	ホテルエピナール那須	1	100.0	851,447	14.8	1	100.0	38,627	1.0
D45	ホテルマイステイズ福岡天神	1	100.0	8,050	0.1	1	100.0	17,744	0.5
D46	ホテルマイステイズ浜松町	1	100.0	2,259	0.0	1	100.0	16,537	0.4
D47	ホテルマイステイズプレミア金沢	1	100.0	147,658	2.6	1	100.0	29,272	0.8
D48	高松 東急REIホテル	2	95.8	94,804	1.7	2	95.8	92,699	2.4
D49	ホテルマイステイズプレミア浜松町	1	100.0	17,545	0.3	1	100.0	21,607	0.6
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	17,293	0.3	1	100.0	38,868	1.0
D51	ホテルマイステイズプレミア大森	1	100.0	30,000	0.5	1	100.0	27,763	0.7
D52	別府亀の井ホテル	1	100.0	124,660	2.2	1	100.0	36,031	0.9
D53	ホテルマイステイズ札幌駅北口	1	100.0	8,436	0.1	1	100.0	26,760	0.7
D54	ホテルマイステイズ横浜関内	1	100.0	36,557	0.6	1	100.0	14,183	0.4
D55	アートホテル上越	1	100.0	46,021	0.8	1	100.0	9,737	0.3
D56	アートホテル弘前シティ	1	100.0	34,928	0.6	1	100.0	10,562	0.3
D57	ホテルマイステイズ大分	1	100.0	18,667	0.3	1	100.0	5,552	0.1
D58	ホテルマイステイズ五反田	1	100.0	5,621	0.1	1	100.0	11,316	0.3
D59	ホテルマイステイズ立川	1	100.0	31,656	0.6	1	100.0	9,445	0.2
D60	ホテルマイステイズプレミア赤坂	1	100.0	11,363	0.2	1	100.0	43,696	1.1
D61	ホテルマイステイズプレミア札幌パーク	1	100.0	26,762	0.5	1	100.0	34,623	0.9
D62	ホテルマイステイズ上野イースト	1	100.0	3,020	0.1	1	100.0	14,022	0.4
D63	ホテルマイステイズ御堂筋本町	1	100.0	0	0.0	1	100.0	10,541	0.3
D64	ホテルマイステイズ札幌アспен	1	100.0	10,012	0.2	1	100.0	41,061	1.1
D65	アートホテル石垣島	1	100.0	67,294	1.2	1	100.0	22,110	0.6
D66	ホテルマイステイズ富士山 展望温泉	1	100.0	98,948	1.7	1	100.0	25,932	0.7
D67	ホテルソニア小樽	1	100.0	62,190	1.1	1	100.0	11,547	0.3
D68	ホテルマイステイズ金沢キャッスル	1	100.0	33,779	0.6	1	100.0	15,390	0.4
D69	アートホテル新潟駅前	1	100.0	75,623	1.3	1	100.0	24,350	0.6
D70	ホテルマイステイズ名古屋錦	1	100.0	1,949	0.0	1	100.0	13,056	0.3
D71	ホテルノルド小樽	1	100.0	33,813	0.6	1	100.0	10,220	0.3
D72	ホテルマイステイズ鹿児島天文館	2	100.0	15,945	0.3	2	100.0	16,299	0.4
D73	アートホテル旭川	1	100.0	33,629	0.6	1	100.0	9,860	0.3
D74	ホテルマイステイズ松山	1	100.0	18,200	0.3	1	100.0	11,386	0.3
D75	ホテルマイステイズ札幌すすきの	1	100.0	1,609	0.0	1	100.0	6,464	0.2
D76	ホテルマイステイズ札幌中島公園	1	100.0	0	0.0	1	100.0	5,524	0.1
D77	ホテルマイステイズ札幌中島公園別館	1	100.0	0	0.0	1	100.0	3,868	0.1
D78	フレックスステイイン桜木町	1	100.0	12,477	0.2	1	100.0	4,124	0.1
D79	MyCUBE by MYSTAYS 浅草蔵前	1	100.0	0	0.0	1	100.0	3,822	0.1
D80	ホテルマイステイズ鹿児島天文館 2 番館	1	100.0	3,088	0.1	1	100.0	3,742	0.1

不動産等の名称		第 35 期 (2020年7月1日～2020年12月31日)				第 36 期 (2021年1月1日～2021年6月30日)			
		テナント総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%) (注1)(注2)	賃貸事業収入 (期間中) (千円) (注3)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注2)	テナント総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%) (注1)(注2)	賃貸事業収入 (期間中) (千円) (注3)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注2)
D81	ホテルマイステイズ名寄	1	100.0	29,039	0.5	1	100.0	3,259	0.1
D82	ホテルマイステイズプレミア成田	1	100.0	214,718	3.7	1	100.0	30,459	0.8
D83	アートホテル盛岡	1	100.0	77,635	1.4	1	100.0	20,767	0.5
小 計		87	99.9	3,307,707	57.6	87	99.9	1,666,395	43.8
合 計		143	99.0	5,738,249	100.0	143	99.2	3,806,176	100.0

(注1)「稼働率」は、賃貸面積÷賃貸可能面積の式によります。

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

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

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

不動産等の名称		第 35 期 (2020年7月1日～2020年12月31日)				第 36 期 (2021年1月1日～2021年6月30日)			
		テナント総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%) (注1)(注2)	運営委託収益 (期間中) (千円) (注3)(注4)	対総運営委託収益比率 (%) (注2)	テナント総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%) (注1)(注2)	運営委託収益 (期間中) (千円) (注3)(注4)	対総運営委託収益比率 (%) (注2)
D200	カスティン・グランドハイム・セブマイルビーチ・リゾート&スパ	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
D201	サンシャイン・スイーツ・リゾート	1	100.0	—	—	1	100.0	5,558	—
合 計		2	100.0	—	—	2	100.0	—	—

(注1)「稼働率」は、運営委託対象面積により算出しています。

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

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

(注4)ホテル費用がホテル売上高を上回る場合は運営委託収益を0円とし、当該費用超過額を運営委託費用として計上しております。

4 再生可能エネルギー発電設備等明細

該当事項はありません。

5 公共施設等運営権等明細

該当事項はありません。

6 有価証券組入資産明細

当期末現在、本投資法人が保有する有価証券の明細は、以下のとおりです。

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

(注1) 当該優先出資証券の評価額については、取得原価を表示しています。

(注2) 本投資法人は、「シエラトン・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	64,648,000	50,476,000	△75,395
	通貨オプション取引売建 米ドル・コール (オプション料)	952,820 (△23,788)	— (—)	(△15,962)
	通貨オプション取引買建 米ドル・プット (オプション料)	952,820 (39,407)	— (—)	(13,181)

(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	445,308	508,972	92.5	140
英領ケイマン諸島	34,712	41,423	7.5	2
合 計	480,020	550,396	100.0	142

(注1) 「保有総額」欄は、2021年6月30日現在の貸借対照表計上額（不動産及び不動産信託受益権につきましては、減価償却後の帳簿価額、不動産を裏付不動産とする優先出資証券については帳簿価額）によっています。

(注2) 「期末算定価額」欄には、2021年6月30日を価格時点とする不動産鑑定評価額又は不動産調査報告書に記載された調査価額及び投資有価証券の評価額を記載しています。本投資法人が日本に保有する優先出資証券の「期末算定価額」につきましては、時価を把握することが極めて困難であるため、取得原価を記載しています。本投資法人が英領ケイマン諸島に保有する資産の「期末算定価額」につきましては、決算時（2021年6月30日）の為替レート（1米ドル=110.58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	
D48	高松東急REIホテル	香川県高松市	受水槽更新工事	自2021年7月 至2021年12月	70,000	—	—
D73	アートホテル旭川	北海道旭川市	井水浄化設備更新工事	自2021年7月 至2021年12月	28,000	—	—
D201	サンシャイン・スイーツ・リゾート	英領ケイマン諸島	屋根防水工事	自2021年7月 至2021年12月	24,146	—	—
D42	コンフォートホテル北見	北海道北見市	エアコン室外機工事	自2021年7月 至2021年12月	22,000	—	—
D06	ホテルマイステイズプレミア堂島	大阪府大阪市	テナントスペース工事	自2021年7月 至2021年12月	20,000	—	—

2 期中の資本的支出

保有不動産等において、当期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は500,498千円であり、当期費用に区分された修繕費20,011千円と合わせ、520,509千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）	
D51	ホテルマイステイズプレミア大森	東京都品川区	消防設備改修	自2021年1月 至2021年6月	25,600
D17	ホテルマイステイズ大手前	大阪府大阪市	改装工事	自2021年1月 至2021年6月	21,933
D71	ホテルノルド小樽	北海道小樽市	給湯ボイラー更新工事	自2021年1月 至2021年6月	11,000
D71	ホテルノルド小樽	北海道小樽市	消防設備改修	自2021年1月 至2021年6月	10,500
B17	レキシントン・プラザ八幡	宮城県仙台市	空調更新工事	自2021年1月 至2021年6月	9,970
その他の工事				421,494	
合 計				500,498	

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 32 期	第 33 期	第 34 期	第 35 期	第 36 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	自 2020年1月1日 至 2020年6月30日	自 2020年7月1日 至 2020年12月31日	自 2021年1月1日 至 2021年6月30日
当期首積立金残高	1,814,515千円	2,039,622千円	2,543,226千円	5,485,363千円	2,610,671千円
当期積立額（注）	1,215,476千円	1,621,422千円	3,908,773千円	565,299千円	546,287千円
当期積立金取崩額（注）	990,368千円	1,117,818千円	966,636千円	3,439,991千円	407,235千円
次期繰越額	2,039,622千円	2,543,226千円	5,485,363千円	2,610,671千円	2,749,724千円

（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35期	第36期
	(自 2020年7月1日 至 2020年12月31日)	(自 2021年1月1日 至 2021年6月30日)
(a) 資産運用報酬	300,000	300,000
(b) 資産保管手数料	25,684	25,203
(c) 一般事務委託手数料	67,749	49,087
(d) 役員報酬	4,800	4,800
(e) その他費用	223,692	162,956
合 計	621,927	542,048

2 借入状況

当期末現在における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

区 分	借入先	借入日	当期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
短期借入金	株式会社みずほ銀行	2020年 7月16日	5,992,000	5,992,000	0.335	2021年 7月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		6,660,000	6,660,000					
	株式会社三井住友銀行		5,992,000	4,442,000					
	三井住友信託銀行株式会社		2,670,000	2,670,000					
	シティバンク、エヌ・エイ東京支店		3,000,000	3,000,000					
	株式会社新生銀行		3,330,000	3,330,000					
	株式会社りそな銀行		1,335,000	1,335,000					
	株式会社日本政策投資銀行	2020年 7月20日	1,000,000	666,000	0.335	2021年 7月20日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2020年 9月14日	3,000,000	3,000,000	0.335	2021年 9月14日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2020年 10月13日	328,500	328,500	0.335	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					
	株式会社新生銀行		355,000	355,000					
	株式会社りそな銀行		334,000	334,000					
	野村信託銀行株式会社		167,000	167,000					
	三井住友信託銀行株式会社		328,500	328,500					
	三井住友信託銀行株式会社		2021年 1月22日	—					
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年 1月22日	—	850,000	0.335	2022年 1月22日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2021年 3月30日	—	1,215,500	0.335	2022年 3月30日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		—	199,000					
	三井住友信託銀行株式会社		—	447,500					
	株式会社新生銀行		—	25,000					
株式会社福岡銀行	—		525,000						
野村信託銀行株式会社	—		270,000						
株式会社静岡銀行	—		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
短期借入金	株式会社みずほ銀行	2021年 3月30日	—	902,000	0.335	2022年 3月30日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		—	692,000					
	株式会社三井住友銀行		—	681,000					
	三井住友信託銀行株式会社		—	617,000					
	株式会社日本政策投資銀行		—	147,000					
	株式会社りそな銀行	2021年 3月30日	—	—	0.335	2021年 6月30日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	シティバンク、エヌ・エィ支店	2021年 6月15日	—	349,000	0.335	2022年 6月15日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
株式会社りそな銀行	2021年 6月30日	—	570,000	0.335	2021年 12月30日	(注3)	(注2)	無担保 無保証	
小 計			34,847,000	44,228,000					
長期借入金 (注4)	三井住友信託銀行株式会社	2016年 1月22日	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	—					
	株式会社みずほ銀行	2016年 3月31日	1,965,000	—	0.678	2021年 3月30日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		1,125,000	—					
	三井住友信託銀行株式会社		2,180,000	—					
	株式会社新生銀行		570,000	—					
	株式会社りそな銀行		570,000	—					
	株式会社三菱UFJ銀行		650,000	—					
	株式会社福岡銀行		1,333,000	—					
	株式会社静岡銀行		270,000	—					
	株式会社香川銀行		500,000	—					
	株式会社広島銀行		1,000,000	—					
	野村信託銀行株式会社		270,000	—					
	シティバンク、エヌ・エィ支店		2016年 6月15日	1,000,000					
	株式会社イオン銀行	2016年 6月30日	3,000,000	—	0.685	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	1,700,000	1,582,000	0.685	2021年 7月20日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2017年 3月14日	1,633,000	—	0.578	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	—					
	株式会社福岡銀行		333,000	—					
	野村信託銀行株式会社		333,000	—					
	株式会社東和銀行		253,000	—					
	株式会社静岡銀行		200,000	—					
	株式会社群馬銀行		165,000	—					
株式会社みずほ銀行	2017年 3月14日	1,733,000	1,733,000	0.685	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							
株式会社みずほ銀行	2017年 5月29日	4,321,000	4,321,000	0.635	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	2,843,000						

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)	株式会社新生銀行	2017年 10月13日	355,000	355,000	0.485	2021年 10月13日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	シティバンク、エヌ・エイ東京支店		355,000	355,000					
	株式会社りそな銀行		333,000	333,000					
	株式会社福岡銀行		300,000	300,000					
	株式会社イオン銀行		190,000	190,000					
	野村信託銀行株式会社		167,000	167,000					
	株式会社広島銀行		167,000	167,000					
	株式会社みずほ銀行		500,000	500,000					
	三井住友信託銀行株式会社	500,000	500,000	0.685	2022年 10月13日	(注3)	(注2)	無担保 無保証	
	株式会社三井住友銀行	500,000	500,000						
	株式会社新生銀行	355,000	355,000						
	シティバンク、エヌ・エイ東京支店	355,000	355,000						
	株式会社りそな銀行	333,000	333,000						
	株式会社日本政策投資銀行	1,500,000	1,500,000						
	株式会社福岡銀行	300,000	300,000						
	株式会社イオン銀行	190,000	190,000						
	野村信託銀行株式会社	166,000	166,000						
	株式会社広島銀行	166,000	166,000						
	第一生命保険株式会社	500,000	500,000						
	株式会社みずほ銀行	1,250,000	1,250,000						0.785
	三井住友信託銀行株式会社	1,065,000	1,065,000						
	株式会社三井住友銀行	1,250,000	1,250,000						
	株式会社みずほ銀行	1,250,000	1,250,000	0.885	2024年 10月11日	(注3)	(注2)	無担保 無保証	
	三井住友信託銀行株式会社	1,060,000	1,060,000						
	株式会社三井住友銀行	1,250,000	1,250,000						
	株式会社新生銀行	1,000,000	1,000,000	0.750	2023年 6月27日	(注3)	(注2)	無担保 無保証	
	株式会社三菱UFJ銀行	500,000	500,000						
	株式会社みずほ銀行	2,442,000	2,442,000	0.385	2021年 7月17日	(注3)	(注2)	無担保 無保証	
	株式会社三菱UFJ銀行	2,220,000	2,220,000						
	株式会社三井住友銀行	1,998,000	1,998,000						
株式会社新生銀行	1,110,000	1,110,000							
シティバンク、エヌ・エイ東京支店	1,000,000	1,000,000							
三井住友信託銀行株式会社	890,000	890,000							
株式会社みずほ銀行	2,443,000	2,443,000							
株式会社三菱UFJ銀行	2,220,000	2,220,000	0.485	2022年 7月17日	(注3)	(注2)	無担保 無保証		
株式会社三井住友銀行	1,997,000	1,997,000							
株式会社新生銀行	1,110,000	1,110,000							
シティバンク、エヌ・エイ東京支店	1,000,000	1,000,000							
三井住友信託銀行株式会社	890,000	890,000							
株式会社みずほ銀行	2,442,000	2,442,000							
株式会社三菱UFJ銀行	2,220,000	2,220,000	0.585	2023年 7月14日	(注3)	(注2)	無担保 無保証		
株式会社三井住友銀行	1,997,000	1,997,000							
株式会社新生銀行	1,110,000	1,110,000							
シティバンク、エヌ・エイ東京支店	1,000,000	1,000,000							
三井住友信託銀行株式会社	890,000	890,000							

区分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金 (注4)	株式会社みずほ銀行	2018年 8月2日	766,000	766,000	0.385	2021年 8月2日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		766,000	766,000					
	株式会社三菱UFJ銀行		467,000	467,000					
	株式会社新生銀行		150,000	150,000					
	シティバンク、エヌ・イー東京支店		120,000	120,000					
	野村信託銀行株式会社		30,000	30,000					
	株式会社イオン銀行		60,000	60,000					
	株式会社みずほ銀行	2018年 9月26日	2,521,500	2,521,500	0.385	2021年 9月26日	(注2)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		2,521,500	2,521,500					
	株式会社三菱UFJ銀行		2,133,000	2,133,000					
	三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
	株式会社新生銀行		684,000	684,000					
	シティバンク、エヌ・イー東京支店		546,000	546,000					
	株式会社日本政策投資銀行		500,000	500,000					
	株式会社りそな銀行		445,000	445,000					
	野村信託銀行株式会社		137,000	137,000					
	株式会社イオン銀行	273,000	273,000						
	株式会社みずほ銀行	2018年 9月26日	3,287,000	3,287,000	0.485	2022年 9月26日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		3,287,000	3,287,000					
	株式会社三菱UFJ銀行		2,600,000	2,600,000					
	三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
	株式会社新生銀行		833,000	833,000					
	シティバンク、エヌ・イー東京支店		667,000	667,000					
	株式会社日本政策投資銀行		500,000	500,000					
	株式会社りそな銀行		445,000	445,000					
	野村信託銀行株式会社		167,000	167,000					
	株式会社イオン銀行	334,000	334,000						
	株式会社みずほ銀行	2018年 9月26日	3,287,500	3,287,500	0.585	2023年 9月26日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		3,287,500	3,287,500					
	株式会社三菱UFJ銀行		2,600,000	2,600,000					
	三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
	株式会社新生銀行		833,000	833,000					
	シティバンク、エヌ・イー東京支店		667,000	667,000					
	株式会社日本政策投資銀行		500,000	500,000					
	株式会社りそな銀行		445,000	445,000					
	野村信託銀行株式会社		166,000	166,000					
株式会社イオン銀行	333,000	333,000							
株式会社三菱UFJ銀行	2019年 1月22日	850,000	850,000	0.373	2022年 1月22日	(注3)	(注2)	無担保 無保証	
三井住友信託銀行株式会社		3,400,000	3,400,000						

区分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金 (注4)	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	288,000					
	株式会社あおぞら銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社西日本シティ銀行	1,000,000	921,000						
	株式会社栃木銀行	500,000	480,000						
	株式会社きらぼし銀行	2019年 3月29日	1,000,000	961,000	0.885	2029年 3月29日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	シティバンク、エヌ・エイ東京支店	2019年 6月17日	1,000,000	1,000,000	0.340	2022年 6月17日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2019年 6月28日	1,000,000	1,000,000	0.334	2022年 6月17日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2019年 7月16日	571,400	571,400	0.400	2023年 1月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		1,464,800	1,464,800					
	株式会社三井住友銀行		1,331,200	1,331,200					
	三井住友信託銀行株式会社		628,600	628,600					
	シティバンク、エヌ・エイ東京支店		1,000,000	1,000,000					
	株式会社新生銀行		200,000	200,000					
	株式会社りそな銀行	600,000	600,000	0.499	2024年 1月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証	
	株式会社みずほ銀行	571,400	571,400						
	株式会社三菱UFJ銀行	1,464,800	1,464,800						
	株式会社三井住友銀行	1,331,200	1,331,200						
	三井住友信託銀行株式会社	628,600	628,600						
	シティバンク、エヌ・エイ東京支店	1,000,000	1,000,000						
	株式会社新生銀行	200,000	200,000						
	株式会社りそな銀行	600,000	600,000	0.563	2024年 7月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証	
	株式会社みずほ銀行	1,171,400	1,171,400						
	株式会社三菱UFJ銀行	1,464,800	1,464,800						
	株式会社三井住友銀行	1,331,200	1,331,200						
	三井住友信託銀行株式会社	628,600	628,600						
	シティバンク、エヌ・エイ東京支店	1,000,000	1,000,000						
	株式会社新生銀行	200,000	200,000	0.635	2025年 1月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証	
	株式会社みずほ銀行	2,171,400	2,171,400						
	株式会社三菱UFJ銀行	1,464,800	1,464,800						
	株式会社三井住友銀行	1,331,200	1,331,200						
	三井住友信託銀行株式会社	628,600	628,600						
株式会社新生銀行	200,000	200,000							
株式会社みずほ銀行	2019年 7月16日	2,170,400	2,170,400	0.785	2025年 7月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証	
株式会社三菱UFJ銀行		1,464,800	1,464,800						
株式会社三井住友銀行		1,331,200	1,331,200						
三井住友信託銀行株式会社		628,600	628,600						
株式会社新生銀行		200,000	200,000						

区分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金 (注4)	株式会社みずほ銀行	2019年 7月19日	1,085,000	1,085,000	0.413	2023年 1月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		987,000	987,000					
	株式会社三井住友銀行		987,000	987,000					
	三井住友信託銀行株式会社		684,000	684,000					
	シティバンク、エヌ・エイ東京支店		500,000	500,000					
	株式会社日本政策投資銀行		300,000	300,000					
	株式会社イオン銀行		300,000	300,000					
	野村信託銀行株式会社		100,000	100,000					
	株式会社みずほ銀行	2019年 7月19日	712,000	712,000	0.525	2024年 1月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		986,000	986,000					
	株式会社三井住友銀行		986,000	986,000					
	三井住友信託銀行株式会社		684,000	684,000					
	シティバンク、エヌ・エイ東京支店		500,000	500,000					
	株式会社日本政策投資銀行		300,000	300,000					
	株式会社イオン銀行		300,000	300,000					
	野村信託銀行株式会社		100,000	100,000					
	株式会社あおぞら銀行	375,000	237,000	0.580	2024年 7月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証	
	株式会社みずほ銀行	712,000	712,000						
	株式会社三菱UFJ銀行	986,000	986,000						
	株式会社三井住友銀行	986,000	986,000						
	三井住友信託銀行株式会社	684,000	684,000						
	シティバンク、エヌ・エイ東京支店	500,000	500,000						
	株式会社日本政策投資銀行	300,000	300,000						
	株式会社イオン銀行	300,000	300,000						
	野村信託銀行株式会社	100,000	100,000	0.635	2025年 1月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証	
	株式会社あおぞら銀行	375,000	375,000						
	株式会社みずほ銀行	1,212,000	1,212,000						
	株式会社三菱UFJ銀行	986,000	986,000						
	株式会社三井住友銀行	986,000	986,000						
	三井住友信託銀行株式会社	684,000	684,000						
	株式会社日本政策投資銀行	300,000	300,000						
	株式会社イオン銀行	300,000	300,000						
	野村信託銀行株式会社	100,000	100,000	0.785	2025年 7月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証	
株式会社あおぞら銀行	375,000	375,000							
株式会社みずほ銀行	1,211,000	1,211,000							
株式会社三菱UFJ銀行	986,000	986,000							
株式会社三井住友銀行	986,000	986,000							
三井住友信託銀行株式会社	684,000	684,000							
株式会社日本政策投資銀行	300,000	300,000							
株式会社イオン銀行	300,000	300,000							
野村信託銀行株式会社	100,000	100,000	0.785	2025年 7月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証		
株式会社あおぞら銀行	375,000	375,000							
株式会社東京スター銀行	2019年 7月22日	700,000	700,000	0.785	2025年 7月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証	
株式会社みずほ銀行	2019年 8月28日	2,882,000	2,882,000	0.462	2024年 1月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証	
株式会社三十三銀行 (注5)		800,000	662,000						
株式会社三十三銀行 (注5)	2019年 10月15日	1,700,000	1,700,000	0.486	2024年 4月15日	(注3)	(注2)	無担保 無保証	
株式会社三十三銀行 (注5)	2019年 10月15日	1,000,000	1,000,000	0.635	2025年 4月15日	(注3)	(注2)	無担保 無保証	

区 分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要				
長期借入金 (注4)	株式会社西日本シティ銀行	2019年 10月15日	1,000,000	1,000,000	0.785	2025年 10月15日	(注3)	(注2)	無担保 無保証				
	三井住友信託銀行株式会社	2020年 1月6日	1,550,000	1,550,000	0.417	2023年 1月6日	(注3)	(注2)	無担保 無保証				
	三井住友信託銀行株式会社	2020年 1月6日	3,050,000	3,050,000	0.643	2025年 1月6日	(注3)	(注2)	無担保 無保証				
	株式会社もみじ銀行		1,000,000	961,000									
	株式会社紀陽銀行	2020年 3月16日	500,000	480,000	0.487	2025年 3月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証				
	株式会社みずほ銀行		634,000	634,000									
	株式会社りそな銀行		300,000	300,000									
	株式会社日本政策投資銀行		1,000,000	1,000,000									
	株式会社福岡銀行		333,000	333,000									
	野村信託銀行株式会社		333,000	333,000									
	株式会社静岡銀行	200,000	200,000	0.385	2023年 3月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証					
	株式会社山口銀行	450,000	411,000										
	株式会社三菱UFJ銀行	850,000	850,000										
	三井住友信託銀行株式会社	1,090,000	1,090,000										
	株式会社福岡銀行	333,000	333,000										
	株式会社みずほ銀行	582,000	582,000										
	株式会社三菱UFJ銀行	628,000	628,000										
	三井住友信託銀行株式会社	1,090,000	1,090,000										
	株式会社新生銀行	570,000	570,000										
	株式会社りそな銀行	500,000	500,000										
	野村信託銀行株式会社	270,000	270,000										
	株式会社あおぞら銀行	1,000,000	1,000,000						0.585	2025年 3月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社静岡銀行	270,000	270,000										
株式会社香川銀行	500,000	500,000											
株式会社山口銀行	550,000	550,000											
株式会社中京銀行	1,000,000	961,000											
シティバンク、エヌ・イー釧支店	2020年 6月15日	1,000,000	1,000,000	0.335	2022年 6月17日	(注3)	(注2)	無担保 無保証					
株式会社東京スター銀行	2020年 7月20日	600,000	600,000	0.335	2022年 7月20日	(注3)	(注2)	無担保 無保証					
小 計		219,541,000	196,770,000										
合 計		254,388,000	240,998,000										

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

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

(注3) 元本返済期日に一括返済します。

(注4) 1年内返済予定の長期借入金を含みます。

(注5) 株式会社第三銀行は、2021年5月1日付で株式会社三重銀行と合併し、株式会社三十三銀行に商号変更しています。

3 投資法人債の状況

当期末現在における投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	使途	摘要
第1回無担保投資法人債 (注1)	2018年 5月25日	1,000,000	1,000,000	0.400	2023年 5月25日	(注2)	(注3)	無担保 無保証
第2回無担保投資法人債 (注1)	2018年 5月25日	1,000,000	1,000,000	0.800	2028年 5月25日	(注2)	(注3)	
第3回無担保投資法人債 (注1)	2018年 10月12日	2,000,000	2,000,000	0.550	2023年 10月12日	(注2)	(注4)	
第4回無担保投資法人債 (注1)	2019年 10月28日	1,000,000	1,000,000	0.480	2024年 10月28日	(注2)	(注5)	
第5回無担保投資法人債 (注1)	2019年 10月28日	2,000,000	2,000,000	0.900	2029年 10月26日	(注2)	(注5)	
第6回無担保投資法人債 (注1)	2020年 3月13日	1,200,000	1,200,000	0.850	2030年 3月13日	(注2)	(注4)	
合計		8,200,000	8,200,000	—	—	—	—	—

(注1) 特定投資法人債間限定同順位特約付です。

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

(注3) 資金使途は、不動産信託受益権の購入資金です。

(注4) 資金使途は、借入金の返済に充当するための資金です。

(注5) 資金使途は、資本的支出の一部に充当するための資金です。

4 短期投資法人債の状況

該当事項はありません。

5 新投資口予約権の状況

該当事項はありません。

期中の売買状況

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

該当事項はありません。

2 その他の資産の売買状況等

上記以外のその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

3 特定資産の価格等の調査

該当事項はありません。

4 利害関係人等との取引状況等

(1) 取引状況

該当事項はありません。

(2) 支払手数料等の金額

該当事項はありません。

5 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

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

経理の状況

1 資産、負債、元本及び損益の状況等

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

2 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

4 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

その他

1 お知らせ

投資法人役員会

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

承認日	項目	概要
2021年3月11日	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント及びその関連会社との各定期建物賃貸借兼管理業務委託契約の変更覚書締結	2021年3月11日付で主要テナントであるMHMグループとの間で、MHMグループが運営する本投資法人保有国内ホテルに係る各定期建物賃貸借兼管理業務委託契約（本MLPM契約）の変更覚書（本変更覚書）を締結しました。本変更覚書に基づき、本投資法人は本MLPM契約における賃料の支払条件を一部変更し、固定賃料の支払金額、変動賃料の計算方法、賃料の支払方法及び支払期日を変更しました。

2 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

3 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

4 その他

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

II. 貸借対照表

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (2020年12月31日)	当 期 (2021年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	21,210,252	6,311,545
信託現金及び信託預金	6,295,192	6,528,498
営業未収入金	1,717,908	1,239,770
預け金	356,534	441,992
前払費用	708,338	498,144
未収還付法人税等	16	14
未収消費税等	—	268,549
その他	6,536	—
流動資産合計	30,294,779	15,288,515
固定資産		
有形固定資産		
建物	19,406,379	19,406,379
減価償却累計額	△713,241	△931,763
建物 (純額)	18,693,138	18,474,616
建物附属設備	5,293,194	5,294,556
減価償却累計額	△494,825	△647,543
建物附属設備 (純額)	4,798,368	4,647,013
構築物	1,458	1,458
減価償却累計額	△52	△85
構築物 (純額)	1,406	1,373
工具、器具及び備品	1,183,738	1,187,082
減価償却累計額	△175,331	△233,535
工具、器具及び備品 (純額)	1,008,406	953,547
建設仮勘定	588,930	637,580
信託建物	164,029,805	164,167,367
減価償却累計額	△18,754,443	△21,027,435
信託建物 (純額)	145,275,361	143,139,931
信託建物附属設備	33,102,139	33,384,159
減価償却累計額	△9,866,713	△10,817,809
信託建物附属設備 (純額)	23,235,425	22,566,350
信託構築物	233,505	235,988
減価償却累計額	△98,339	△104,094
信託構築物 (純額)	135,165	131,893
信託工具、器具及び備品	2,727,329	2,800,865
減価償却累計額	△1,094,873	△1,286,332
信託工具、器具及び備品 (純額)	1,632,456	1,514,532
信託土地	245,560,970	245,560,970
有形固定資産合計	440,929,629	437,627,809
無形固定資産		
借地権	10,637,811	10,637,811
信託借地権	14,575,091	14,536,494
無形固定資産合計	25,212,903	25,174,306
投資その他の資産		
投資有価証券	17,856,387	17,856,387
差入保証金	1,362,721	1,362,721
長期前払費用	681,990	494,637
デリバティブ債権	66,417	16,216
その他	22,667	22,667
投資その他の資産合計	19,990,184	19,752,630
固定資産合計	486,132,717	482,554,746
繰延資産		
投資法人債発行費	62,853	56,652
繰延資産合計	62,853	56,652
資産合計	516,490,350	497,899,915

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (2020年12月31日)	当 期 (2021年6月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	846,058	917,331
短期借入金	34,847,000	44,228,000
1年内返済予定の長期借入金	55,601,000	53,315,000
未払金	24,701	26,843
未払費用	344,243	249,410
未払法人税等	605	605
未払消費税等	578,858	—
前受金	580,016	597,790
預り金	11,143	11,083
流動負債合計	92,833,627	99,346,064
固定負債		
投資法人債	8,200,000	8,200,000
長期借入金	163,940,000	143,455,000
信託預り敷金及び保証金	1,672,037	1,657,369
デリバティブ債務	170,488	94,392
資産除去債務	32,977	33,197
固定負債合計	174,015,504	153,439,959
負債合計	266,849,131	252,786,023
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	235,701,512	235,701,512
剰余金		
出資剰余金	6,264,432	6,264,432
出資剰余金控除額		
一時差異等調整引当額	※2	△6,130
その他の出資剰余金控除額		△5,524,006
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 (△)		13,371,340
剰余金合計		14,105,635
投資主資本合計	249,807,147	245,189,287
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△165,929	△75,395
評価・換算差額等合計	△165,929	△75,395
純資産合計	※1	249,641,218
負債純資産合計	516,490,350	497,899,915

Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

		前 期 (ご参考) (自 2020年7月1日 至 2020年12月31日)	当 期 (自 2021年1月1日 至 2021年6月30日)
営業収益			
賃貸事業収入	※1	5,738,249	3,806,176
不動産等売却益	※3	2,602,343	—
営業収益合計		8,340,593	3,806,176
営業費用			
賃貸事業費用	※1	5,044,533	4,720,815
運営委託費用	※2	983,288	884,731
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		25,684	25,203
一般事務委託手数料		67,749	49,087
その他営業費用		223,692	162,956
営業費用合計		6,649,749	6,147,595
営業利益又は営業損失 (△)		1,690,843	△2,341,419
営業外収益			
受取利息		107	96
為替差益		12,878	—
還付加算金		1,498	—
デリバティブ利益		81,626	—
雑収入		3,272	8,327
営業外収益合計		99,382	8,423
営業外費用			
支払利息		654,685	624,616
為替差損		—	34,513
投資法人債利息		28,230	27,769
投資法人債発行費償却		6,303	6,200
融資関連費用		472,665	508,348
デリバティブ損失		—	64,638
その他		4,007	—
営業外費用合計		1,165,892	1,266,088
経常利益又は経常損失 (△)		624,333	△3,599,083
税引前当期純利益又は税引前当期純損失 (△)		624,333	△3,599,083
法人税、住民税及び事業税		605	605
法人税等合計		605	605
当期純利益又は当期純損失 (△)		623,728	△3,599,688
前期繰越利益又は前期繰越損失 (△)		12,747,612	12,353,168
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		13,371,340	8,753,480

IV. 投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（自 2020年7月1日 至 2020年12月31日）

（単位：千円）

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

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

当期 (自 2021年1月1日 至 2021年6月30日)

(単位：千円)

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

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金		投資主資本 合計	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
	当期末処分利益又は 当期末処理損失 (△)	剰余金合計				
当期首残高	13,371,340	14,105,635	249,807,147	△165,929	△165,929	249,641,218
当期変動額						
剰余金の配当	△1,018,172	△1,018,172	△1,018,172			△1,018,172
当期純利益又は 当期純損失 (△)	△3,599,688	△3,599,688	△3,599,688			△3,599,688
投資主資本以外の項目の 当期変動額 (純額)				90,533	90,533	90,533
当期変動額合計	△4,617,860	△4,617,860	△4,617,860	90,533	90,533	△4,527,327
当期末残高	8,753,480	9,487,774	245,189,287	△75,395	△75,395	245,113,891

V. 注記表

[重要な会計方針に係る事項に関する注記]

期 別 項 目	前 期 (ご参考) (自 2020年7月1日 至 2020年12月31日)	当 期 (自 2021年1月1日 至 2021年6月30日)
1 資産の評価基準及び評価方法	(1) その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用して おります。 (2) デリバティブ取引により生ずる債 権及び債務 時価法を採用しております。	(1) その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用して おります。 (2) デリバティブ取引により生ずる債 権及び債務 時価法を採用しております。
2 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年 数は以下のとおりであります。 建物 16年～50年 建物附属設備 5年～29年 構築物 20年 工具、器具及び備品 3年～18年 信託建物 7年～67年 信託建物附属設備 2年～33年 信託構築物 10年～55年 信託工具、器具及び備品 2年～20年 (2) 無形固定資産 国内の事業用定期借地権につい ては、契約期間に基づく定額法を採用 しております。 (3) 長期前払費用 定額法を採用しております。	(1) 有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年 数は以下のとおりであります。 建物 16年～50年 建物附属設備 5年～29年 構築物 20年 工具、器具及び備品 3年～18年 信託建物 7年～67年 信託建物附属設備 2年～33年 信託構築物 10年～55年 信託工具、器具及び備品 2年～20年 (2) 無形固定資産 国内の事業用定期借地権につい ては、契約期間に基づく定額法を採用 しております。 (3) 長期前払費用 定額法を採用しております。
3 繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 投資法人債償還までの期間にわたり 定額法により償却しています。	投資法人債発行費 投資法人債償還までの期間にわたり 定額法により償却しています。
4 引当金の計上基準	貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般 債権については貸倒実績率により、貸 倒懸念債権等特定の債権については個 別に回収可能性を検討し、回収不能見 込額を計上しております。	貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般 債権については貸倒実績率により、貸 倒懸念債権等特定の債権については個 別に回収可能性を検討し、回収不能見 込額を計上しております。
5 外貨建の資産及び負債の本邦通 貨への換算基準	外貨建金銭債権債務は、決算期末日 の直物為替相場により円貨により換算 し、換算差額は損益として処理してい ます。	外貨建金銭債権債務は、決算期末日 の直物為替相場により円貨により換算 し、換算差額は損益として処理してい ます。
6 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産 税、都市計画税及び償却資産税等につ いては、賦課決定された税額のうち当 期に納税する額を賃貸事業費用として 費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産等の取得に伴い、精算 金として譲渡人に支払った初年度の固 定資産税等相当額については、費用に 計上せず当該不動産等の取得原価に算 入しております。当期において不動産 等の取得原価に算入した固定資産税等 相当額はありません。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産 税、都市計画税及び償却資産税等につ いては、賦課決定された税額のうち当 期に納税する額を賃貸事業費用として 費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産等の取得に伴い、精算 金として譲渡人に支払った初年度の固 定資産税等相当額については、費用に 計上せず当該不動産等の取得原価に算 入しております。当期において不動産 等の取得原価に算入した固定資産税等 相当額はありません。

期 別 項 目	前 期 (ご参考) (自 2020年7月1日 至 2020年12月31日)	当 期 (自 2021年1月1日 至 2021年6月30日)
7 ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。</p>
8 その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しております。</p> <p>①信託現金及び信託預金</p> <p>②信託建物 信託建物附属設備 信託構築物 信託工具、器具及び備品 信託土地</p> <p>③信託借地権</p> <p>④信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しております。</p> <p>①信託現金及び信託預金</p> <p>②信託建物 信託建物附属設備 信託構築物 信託工具、器具及び備品 信託土地</p> <p>③信託借地権</p> <p>④信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</p>

[表示方法の変更に関する注記]

前 期 (ご参考) (自 2020年7月1日 至 2020年12月31日)	当 期 (自 2021年1月1日 至 2021年6月30日)
該当事項はありません。	<p>「会計上の見積りの開示に関する会計基準」の適用に伴う変更 「会計上の見積りの開示に関する会計基準」(企業会計基準第31号 2020年3月31日)を当期から適用し、注記表に「重要な会計上の見積りに関する注記」を記載しております。</p>

[重要な会計上の見積りに関する注記]

前 期 (ご参考) (自 2020年7月1日 至 2020年12月31日)	当 期 (自 2021年1月1日 至 2021年6月30日)						
<p>該当事項はありません。</p>	<p>1. 固定資産の評価</p> <p>(1) 当期の財務諸表に計上した金額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: right;">(百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="border: 1px solid black;">減損損失</td> <td style="text-align: right; border: 1px solid black;">—</td> </tr> <tr> <td style="border: 1px solid black;">固定資産 (賃貸等不動産)</td> <td style="text-align: right; border: 1px solid black;">462,164</td> </tr> </tbody> </table> <p>当期において減損損失を計上しておりませんが、翌期の財務諸表に重要な影響を及ぼすリスクに鑑みて開示項目として認識しております。</p> <p>(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報</p> <p>本投資法人が保有する賃貸等不動産について、減損が生じている可能性を示す兆候の有無を判定し、兆候がある場合には減損損失の認識の要否を判定する必要があります。本投資法人の賃貸等不動産については、割引前将来キャッシュ・フローが賃貸等不動産の帳簿価額を上回っており、減損損失の認識はしておりません。</p> <p>将来キャッシュ・フローの見積りにあたっては、新型コロナウイルス感染症拡大の影響について、2021年12月期においても当該影響が継続し、2022年以降、徐々に収束に向かい事業環境が回復すると仮定しております。ただし、新型コロナウイルス感染症拡大の収束時期やその影響の程度を正確に予測することは困難であり、感染拡大状況に変化が生じた場合には、上記の見積りに影響し、減損損失が発生する可能性があります。</p>	(百万円)		減損損失	—	固定資産 (賃貸等不動産)	462,164
(百万円)							
減損損失	—						
固定資産 (賃貸等不動産)	462,164						

[貸借対照表に関する注記]

前 期 (ご参考) (2020年12月31日)		当 期 (2021年6月30日)				
※1 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額	50,000千円	※1 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額	50,000千円			
※2 一時差異等調整引当額 前期 (自 2020年7月1日 至 2020年12月31日) (ご参考)						
1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額 <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p>						
発生した資産等	引当ての事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高
信託借地権	借地権償却額の発生	△131,332	△6,130	—	—	△6,130
合計		△131,332	△6,130	—	—	△6,130
2. 戻入れの具体的な方法 (1) 信託借地権 該当物件の売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。						
当期 (自 2021年1月1日 至 2021年6月30日)						
1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額 <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p>						
発生した資産等	引当ての事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高
信託借地権	借地権償却額の発生	△131,332	△6,130	—	—	△6,130
合計		△131,332	△6,130	—	—	△6,130
2. 戻入れの具体的な方法 (1) 信託借地権 該当物件の売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。						

[損益計算書に関する注記]

前 期 (ご参考) (自 2020年7月1日 至 2020年12月31日)		当 期 (自 2021年1月1日 至 2021年6月30日)	
※1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)		※1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)	
A 不動産賃貸事業収益		A 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
(賃料・共益費) (注)	5,530,201	(賃料・共益費) (注)	3,599,611
(その他収入)	208,047	(その他収入)	206,564
不動産賃貸事業収益合計	5,738,249	不動産賃貸事業収益合計	3,806,176
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)	548,085	(維持管理費)	497,596
(公租公課)	779,062	(公租公課)	603,133
(損害保険料)	19,719	(損害保険料)	19,012
(減価償却費)	3,564,224	(減価償却費)	3,460,619
(その他費用)	133,441	(その他費用)	140,454
不動産賃貸事業費用合計	5,044,533	不動産賃貸事業費用合計	4,720,815

前 期 (ご参考) (自 2020年7月1日 至 2020年12月31日)	当 期 (自 2021年1月1日 至 2021年6月30日)
C 不動産賃貸事業損益 (A-B) 693,715 (注) うち、ホテル変動賃料収入 1,105,021	C 不動産賃貸事業損益 (A-B) △914,639 (注) うち、ホテル変動賃料収入 37,496
※2 運営委託損益の内訳 (単位:千円) A ホテル運営収益 323,764 B ホテル運営費用 774,406 C 運営委託収益 (A-B) — D 運営委託費用 (運営委託損失 (A-B)) (注) 450,641 (損害保険料) 101,221 (減価償却費) 428,563 (その他費用) 2,862 運営委託費用合計 983,288	※2 運営委託損益の内訳 (単位:千円) A ホテル運営収益 388,076 B ホテル運営費用 740,915 C 運営委託収益 (A-B) — D 運営委託費用 (運営委託損失 (A-B)) (注) 352,838 (損害保険料) 101,793 (減価償却費) 429,164 (その他費用) 934 運営委託費用合計 884,731
E 運営委託損益 (C-D) △983,288 (注) ホテル運営費用がホテル運営収益を上回った場合に、当該費用超過額を運営委託損失として計上しております。	E 運営委託損益 (C-D) △884,731 (注) ホテル運営費用がホテル運営収益を上回った場合に、当該費用超過額を運営委託損失として計上しております。
※3 不動産等売却益の内訳 (単位:千円) 日神パレスステージ東長崎、西早稲田クレセントマンション、ネオ・プロミネンス及びシティコート北1条 不動産等売却収入 7,870,163 不動産等売却原価 6,183,306 その他売却費用 176,967 不動産等売却益 1,509,889 レキシントン・スクエア曙橋及びレキシントン・スクエア代田橋 不動産等売却収入 3,270,294 不動産等売却原価 2,100,964 その他売却費用 76,876 不動産等売却益 1,092,453 (注) 個々の物件の譲渡価格について、譲渡先より開示についての承諾が得られていないため、非開示としています。	該当事項はありません。

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

前 期 (ご参考) (自 2020年7月1日 至 2020年12月31日)	当 期 (自 2021年1月1日 至 2021年6月30日)
発行可能投資口総口数及び発行済投資口数	発行可能投資口総口数及び発行済投資口数
発行可能投資口総口数 10,000,000口	発行可能投資口総口数 10,000,000口
発行済投資口の総口数 6,096,840口	発行済投資口の総口数 6,096,840口

[税効果会計に関する注記]

前 期 (ご参考) (2020年12月31日)	当 期 (2021年6月30日)																																																																																																																								
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>未払事業所税</td><td style="text-align: right;">731千円</td></tr> <tr><td>建物等 (合併)</td><td style="text-align: right;">312,445千円</td></tr> <tr><td>土地 (合併)</td><td style="text-align: right;">472,381千円</td></tr> <tr><td>繰越欠損金 (注1)</td><td style="text-align: right;">532,677千円</td></tr> <tr><td>資産除去債務</td><td style="text-align: right;">10,374千円</td></tr> <tr><td>借地権償却額</td><td style="text-align: right;">113,080千円</td></tr> <tr><td>取得価格調整 (海外物件)</td><td style="text-align: right;">465,374千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right;">1,907,065千円</td></tr> <tr><td>税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額</td><td style="text-align: right;">△532,677千円</td></tr> <tr><td>将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額</td><td style="text-align: right;">△1,374,387千円</td></tr> <tr><td>評価性引当額小計</td><td style="text-align: right;">△1,907,065千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">—千円</td></tr> </table> <p>(注1) 税務上の繰越欠損金及びその繰延税金資産の繰越期限別の金額</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th>1年以内</th> <th>1年超 2年以内</th> <th>2年超 3年以内</th> <th>3年超 4年以内</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>税務上の繰越欠損金 (a)</td><td style="text-align: center;">—</td><td style="text-align: right;">201,976</td><td style="text-align: right;">320,467</td><td style="text-align: center;">—</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: center;">—</td><td style="text-align: right;">△201,976</td><td style="text-align: right;">△320,467</td><td style="text-align: center;">—</td></tr> <tr><td>繰延税金資産</td><td style="text-align: center;">—</td><td style="text-align: center;">—</td><td style="text-align: center;">—</td><td style="text-align: center;">—</td></tr> </tbody> </table> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th>4年超 5年以内</th> <th>5年超</th> <th>合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>税務上の繰越欠損金 (a)</td><td style="text-align: center;">—</td><td style="text-align: right;">10,232</td><td style="text-align: right;">532,677</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: center;">—</td><td style="text-align: right;">△10,232</td><td style="text-align: right;">△532,677</td></tr> <tr><td>繰延税金資産</td><td style="text-align: center;">—</td><td style="text-align: center;">—</td><td style="text-align: center;">—</td></tr> </tbody> </table> <p>(a) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。</p>	未払事業所税	731千円	建物等 (合併)	312,445千円	土地 (合併)	472,381千円	繰越欠損金 (注1)	532,677千円	資産除去債務	10,374千円	借地権償却額	113,080千円	取得価格調整 (海外物件)	465,374千円	繰延税金資産小計	1,907,065千円	税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額	△532,677千円	将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	△1,374,387千円	評価性引当額小計	△1,907,065千円	繰延税金資産合計	—千円		1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	税務上の繰越欠損金 (a)	—	201,976	320,467	—	評価性引当額	—	△201,976	△320,467	—	繰延税金資産	—	—	—	—		4年超 5年以内	5年超	合計	税務上の繰越欠損金 (a)	—	10,232	532,677	評価性引当額	—	△10,232	△532,677	繰延税金資産	—	—	—	<p>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;">615千円</td></tr> <tr><td>建物等 (合併)</td><td style="text-align: right;">307,217千円</td></tr> <tr><td>土地 (合併)</td><td style="text-align: right;">472,381千円</td></tr> <tr><td>繰越欠損金 (注1)</td><td style="text-align: right;">1,662,026千円</td></tr> <tr><td>資産除去債務</td><td style="text-align: right;">10,443千円</td></tr> <tr><td>借地権償却額</td><td style="text-align: right;">125,223千円</td></tr> <tr><td>取得価格調整 (海外物件)</td><td style="text-align: right;">461,428千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right;">3,039,336千円</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;">△1,662,026千円</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;">△1,377,309千円</td></tr> <tr><td>評価性引当額小計 (注2)</td><td style="text-align: right;">△3,039,336千円</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: right;">522,444</td><td style="text-align: center;">—</td><td style="text-align: center;">—</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: center;">—</td><td style="text-align: right;">△522,444</td><td style="text-align: center;">—</td><td style="text-align: center;">—</td></tr> <tr><td>繰延税金資産</td><td style="text-align: center;">—</td><td style="text-align: center;">—</td><td style="text-align: center;">—</td><td style="text-align: center;">—</td></tr> </tbody> </table> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th>4年超 5年以内</th> <th>5年超</th> <th>合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>税務上の繰越欠損金 (a)</td><td style="text-align: center;">—</td><td style="text-align: right;">1,139,582</td><td style="text-align: right;">1,662,026</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: center;">—</td><td style="text-align: right;">△1,139,582</td><td style="text-align: right;">△1,662,026</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1,132,271千円増加しております。この増加の主な内容は、税務上の繰越欠損金の増加によるものです。</p>	未払事業所税	615千円	建物等 (合併)	307,217千円	土地 (合併)	472,381千円	繰越欠損金 (注1)	1,662,026千円	資産除去債務	10,443千円	借地権償却額	125,223千円	取得価格調整 (海外物件)	461,428千円	繰延税金資産小計	3,039,336千円	税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額	△1,662,026千円	将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	△1,377,309千円	評価性引当額小計 (注2)	△3,039,336千円	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)	—	522,444	—	—	評価性引当額	—	△522,444	—	—	繰延税金資産	—	—	—	—		4年超 5年以内	5年超	合計	税務上の繰越欠損金 (a)	—	1,139,582	1,662,026	評価性引当額	—	△1,139,582	△1,662,026	繰延税金資産	—	—	—
未払事業所税	731千円																																																																																																																								
建物等 (合併)	312,445千円																																																																																																																								
土地 (合併)	472,381千円																																																																																																																								
繰越欠損金 (注1)	532,677千円																																																																																																																								
資産除去債務	10,374千円																																																																																																																								
借地権償却額	113,080千円																																																																																																																								
取得価格調整 (海外物件)	465,374千円																																																																																																																								
繰延税金資産小計	1,907,065千円																																																																																																																								
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額	△532,677千円																																																																																																																								
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	△1,374,387千円																																																																																																																								
評価性引当額小計	△1,907,065千円																																																																																																																								
繰延税金資産合計	—千円																																																																																																																								
	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内																																																																																																																					
税務上の繰越欠損金 (a)	—	201,976	320,467	—																																																																																																																					
評価性引当額	—	△201,976	△320,467	—																																																																																																																					
繰延税金資産	—	—	—	—																																																																																																																					
	4年超 5年以内	5年超	合計																																																																																																																						
税務上の繰越欠損金 (a)	—	10,232	532,677																																																																																																																						
評価性引当額	—	△10,232	△532,677																																																																																																																						
繰延税金資産	—	—	—																																																																																																																						
未払事業所税	615千円																																																																																																																								
建物等 (合併)	307,217千円																																																																																																																								
土地 (合併)	472,381千円																																																																																																																								
繰越欠損金 (注1)	1,662,026千円																																																																																																																								
資産除去債務	10,443千円																																																																																																																								
借地権償却額	125,223千円																																																																																																																								
取得価格調整 (海外物件)	461,428千円																																																																																																																								
繰延税金資産小計	3,039,336千円																																																																																																																								
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額	△1,662,026千円																																																																																																																								
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	△1,377,309千円																																																																																																																								
評価性引当額小計 (注2)	△3,039,336千円																																																																																																																								
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)	—	522,444	—	—																																																																																																																					
評価性引当額	—	△522,444	—	—																																																																																																																					
繰延税金資産	—	—	—	—																																																																																																																					
	4年超 5年以内	5年超	合計																																																																																																																						
税務上の繰越欠損金 (a)	—	1,139,582	1,662,026																																																																																																																						
評価性引当額	—	△1,139,582	△1,662,026																																																																																																																						
繰延税金資産	—	—	—																																																																																																																						
<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">31.46%</td></tr> <tr><td>評価性引当額の増減</td><td style="text-align: right;">△31.46%</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">0.10%</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td style="text-align: right;">0.10%</td></tr> </table>	法定実効税率	31.46%	評価性引当額の増減	△31.46%	その他	0.10%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.10%	<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> <p>税引前当期純損失であるため注記を省略しております。</p>																																																																																																																
法定実効税率	31.46%																																																																																																																								
評価性引当額の増減	△31.46%																																																																																																																								
その他	0.10%																																																																																																																								
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.10%																																																																																																																								

[金融商品に関する注記]

前 期 (ご参考) (自 2020年7月1日 至 2020年12月31日)	当 期 (自 2021年1月1日 至 2021年6月30日)																																																																																
<p>1. 金融商品の状況に関する事項</p> <p>(1) 金融商品に対する取組方針 本投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保を目指して、主として不動産等の特定資産に投資して運用を行います。 資金調達については、主に投資口及び投資法人債等の発行、借入れを行う方針です。 デリバティブ取引は将来の金利の変動及び為替の変動等によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。 余資の運用は安全性、換金性等を考慮し金利環境及び資金繰りを十分に考慮した上で慎重に行っております。</p> <p>(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制 借入金及び投資法人債の資金使途は、不動産及び不動産信託受益権の購入資金（購入に伴う付随費用も含まれます。）若しくは、既存の借入金のリファイナンス資金です。借入先は流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では資産運用会社の財務部が資金繰表の作成・更新を行うほか、金銭消費貸借契約において設けられている財務制限条項についてモニタリングを行うことによって流動性リスクを管理しています。</p> <p>(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明 金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。</p>	<p>1. 金融商品の状況に関する事項</p> <p>(1) 金融商品に対する取組方針 本投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保を目指して、主として不動産等の特定資産に投資して運用を行います。 資金調達については、主に投資口及び投資法人債等の発行、借入れを行う方針です。 デリバティブ取引は将来の金利の変動及び為替の変動等によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。 余資の運用は安全性、換金性等を考慮し金利環境及び資金繰りを十分に考慮した上で慎重に行っております。</p> <p>(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制 借入金及び投資法人債の資金使途は、不動産及び不動産信託受益権の購入資金（購入に伴う付随費用も含まれます。）若しくは、既存の借入金のリファイナンス資金です。借入先は流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では資産運用会社の財務部が資金繰表の作成・更新を行うほか、金銭消費貸借契約において設けられている財務制限条項についてモニタリングを行うことによって流動性リスクを管理しています。</p> <p>(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明 金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。</p>																																																																																
<p>2. 金融商品の時価等に関する事項</p> <p>2020年12月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。 (単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>貸借対照表計上額</th> <th>時価</th> <th>差額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(1) 現金及び預金</td> <td>21,210,252</td> <td>21,210,252</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(2) 債権現金及び債権預金</td> <td>6,295,192</td> <td>6,295,192</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>資産計</td> <td>27,505,445</td> <td>27,505,445</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(3) 短期借入金</td> <td>(34,847,000)</td> <td>(34,847,000)</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(4) 1年内返済予定の長期借入金</td> <td>(55,601,000)</td> <td>(55,601,000)</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(5) 投資法人債</td> <td>(8,200,000)</td> <td>(7,467,240)</td> <td>732,760</td> </tr> <tr> <td>(6) 長期借入金</td> <td>(163,940,000)</td> <td>(163,940,000)</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>負債計</td> <td>(262,588,000)</td> <td>(261,855,240)</td> <td>732,760</td> </tr> <tr> <td>(7) デリバティブ取引</td> <td>(104,071)</td> <td>(104,071)</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table> <p>(※1) 負債に計上されている項目については、() で示しています。 (※2) デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、() で示しています。</p>		貸借対照表計上額	時価	差額	(1) 現金及び預金	21,210,252	21,210,252	—	(2) 債権現金及び債権預金	6,295,192	6,295,192	—	資産計	27,505,445	27,505,445	—	(3) 短期借入金	(34,847,000)	(34,847,000)	—	(4) 1年内返済予定の長期借入金	(55,601,000)	(55,601,000)	—	(5) 投資法人債	(8,200,000)	(7,467,240)	732,760	(6) 長期借入金	(163,940,000)	(163,940,000)	—	負債計	(262,588,000)	(261,855,240)	732,760	(7) デリバティブ取引	(104,071)	(104,071)	—	<p>2. 金融商品の時価等に関する事項</p> <p>2021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>6,311,545</td> <td>6,311,545</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(2) 債権現金及び債権預金</td> <td>6,528,498</td> <td>6,528,498</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>資産計</td> <td>12,840,044</td> <td>12,840,044</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(3) 短期借入金</td> <td>(44,228,000)</td> <td>(44,228,000)</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(4) 1年内返済予定の長期借入金</td> <td>(53,315,000)</td> <td>(53,315,000)</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(5) 投資法人債</td> <td>(8,200,000)</td> <td>(7,556,240)</td> <td>643,760</td> </tr> <tr> <td>(6) 長期借入金</td> <td>(143,455,000)</td> <td>(143,455,000)</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>負債計</td> <td>(249,198,000)</td> <td>(248,554,240)</td> <td>643,760</td> </tr> <tr> <td>(7) デリバティブ取引</td> <td>(78,176)</td> <td>(78,176)</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	6,311,545	6,311,545	—	(2) 債権現金及び債権預金	6,528,498	6,528,498	—	資産計	12,840,044	12,840,044	—	(3) 短期借入金	(44,228,000)	(44,228,000)	—	(4) 1年内返済予定の長期借入金	(53,315,000)	(53,315,000)	—	(5) 投資法人債	(8,200,000)	(7,556,240)	643,760	(6) 長期借入金	(143,455,000)	(143,455,000)	—	負債計	(249,198,000)	(248,554,240)	643,760	(7) デリバティブ取引	(78,176)	(78,176)	—
	貸借対照表計上額	時価	差額																																																																														
(1) 現金及び預金	21,210,252	21,210,252	—																																																																														
(2) 債権現金及び債権預金	6,295,192	6,295,192	—																																																																														
資産計	27,505,445	27,505,445	—																																																																														
(3) 短期借入金	(34,847,000)	(34,847,000)	—																																																																														
(4) 1年内返済予定の長期借入金	(55,601,000)	(55,601,000)	—																																																																														
(5) 投資法人債	(8,200,000)	(7,467,240)	732,760																																																																														
(6) 長期借入金	(163,940,000)	(163,940,000)	—																																																																														
負債計	(262,588,000)	(261,855,240)	732,760																																																																														
(7) デリバティブ取引	(104,071)	(104,071)	—																																																																														
	貸借対照表計上額	時価	差額																																																																														
(1) 現金及び預金	6,311,545	6,311,545	—																																																																														
(2) 債権現金及び債権預金	6,528,498	6,528,498	—																																																																														
資産計	12,840,044	12,840,044	—																																																																														
(3) 短期借入金	(44,228,000)	(44,228,000)	—																																																																														
(4) 1年内返済予定の長期借入金	(53,315,000)	(53,315,000)	—																																																																														
(5) 投資法人債	(8,200,000)	(7,556,240)	643,760																																																																														
(6) 長期借入金	(143,455,000)	(143,455,000)	—																																																																														
負債計	(249,198,000)	(248,554,240)	643,760																																																																														
(7) デリバティブ取引	(78,176)	(78,176)	—																																																																														

前 期 (ご参考) (自 2020年7月1日 至 2020年12月31日)					当 期 (自 2021年1月1日 至 2021年6月30日)						
(注1) 金融商品の時価の算定方法に関する事項 (1) 現金及び預金 (2) 信託現金及び信託預金 (3) 短期借入金 これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。 (4) 1年内返済予定の長期借入金 (6) 長期借入金 変動金利による長期借入金については、金利が一定期間毎に更改される条件で借入れを行っているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。 (5) 投資法人債 これらの時価については、市場価格に基づき算定する方法によっています。 (7) デリバティブ取引 ①ヘッジ会計が適用されていないもの :ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引について、決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。					(注1) 金融商品の時価の算定方法に関する事項 (1) 現金及び預金 (2) 信託現金及び信託預金 (3) 短期借入金 これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。 (4) 1年内返済予定の長期借入金 (6) 長期借入金 変動金利による長期借入金については、金利が一定期間毎に更改される条件で借入れを行っているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。 (5) 投資法人債 これらの時価については、市場価格に基づき算定する方法によっています。 (7) デリバティブ取引 ①ヘッジ会計が適用されていないもの :ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引について、決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。						
(単位:千円)					(単位:千円)						
区分	デリバティブ取引の種類等	契約額等		時価 (※)	評価損益	区分	デリバティブ取引の種類等	契約額等		時価 (※)	評価損益
			うち1年超						うち1年超		
市場取引 以外の 取引	通貨オプション取引 売建					市場取引 以外の 取引	通貨オプション取引 売建				
	米ドル・コール (オプション料)	952,820 (△23,788)	596,860 (△14,921)	(△4,323)	(19,464)		米ドル・コール (オプション料)	952,820 (△23,788)	— (—)	(△15,962)	(7,825)
	通貨オプション取引 買建						通貨オプション取引 買建				
	米ドル・プット (オプション料)	952,820 (39,407)	596,860 (25,719)	(66,180)	(26,773)		米ドル・プット (オプション料)	952,820 (39,407)	— (—)	(13,181)	(△26,226)
(※) 時価の算定方法 通貨オプション取引 取引先金融機関から提示されたオプション料等の時価評価を記載しております。					(※) 時価の算定方法 通貨オプション取引 取引先金融機関から提示されたオプション料等の時価評価を記載しております。						
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。					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	69,383,000	65,133,000	△165,929	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	64,648,000	50,476,000	△165,929
(※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。					(※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。					(※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。						

前 期 (ご参考) (自 2020年7月1日 至 2020年12月31日)				当 期 (自 2021年1月1日 至 2021年6月30日)			
(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品 (単位：千円)				(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品 (単位：千円)			
区分	貸借対照表計上額			区分	貸借対照表計上額		
信託預り敷金及び保証金	1,672,037			信託預り敷金及び保証金	1,657,369		
投資有価証券	17,856,387			投資有価証券	17,856,387		
<p>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。</p> <p>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。</p>				<p>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。</p> <p>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。</p>			
(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	21,210,252	—	—	現金及び預金	6,311,545	—	—
信託現金及び信託預金	6,295,192	—	—	信託現金及び信託預金	6,528,498	—	—
合 計	27,505,445	—	—	合 計	12,840,044	—	—
	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	34,847,000	—	—	短期借入金	44,228,000	—	—
1年内返済予定の長期借入金	55,601,000	—	—	1年内返済予定の長期借入金	53,315,000	—	—
投資法人債	—	—	3,000,000	投資法人債	—	1,000,000	2,000,000
長期借入金	—	48,679,000	42,405,000	長期借入金	—	44,807,000	44,589,000
合 計	90,448,000	48,679,000	45,405,000	合 計	97,543,000	45,807,000	46,589,000
	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	—	4,200,000	投資法人債	1,000,000	—	4,200,000
長期借入金	32,920,000	38,936,000	1,000,000	長期借入金	40,661,000	12,437,000	961,000
合 計	33,920,000	38,936,000	5,200,000	合 計	41,661,000	12,437,000	5,161,000

[資産除去債務に関する注記]

前 期 (ご参考) (自 2020年7月1日 至 2020年12月31日)	当 期 (自 2021年1月1日 至 2021年6月30日)																
<p>1. 当該資産除去債務の概要 本投資法人は、保有する資産「コンフォートホテル前橋」の土地に係る定期借地契約に基づく原状回復義務に関して資産除去債務を計上しております。</p> <p>2. 当該資産除去債務の金額の算定方法 使用見込期間を、当該定期借地契約満了までの期間より、43年と見積り、割引率は1.342%を使用して資産除去債務の金額を算定しております。</p> <p>3. 当計算期間末における当該資産除去債務の総額の増減 (単位：千円)</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>期首残高</td> <td style="text-align: right;">32,756</td> </tr> <tr> <td>有形固定資産の取得に伴う増加額</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> <tr> <td>時の経過による調整額</td> <td style="text-align: right;">221</td> </tr> <tr> <td>期末残高</td> <td style="text-align: right;">32,977</td> </tr> </table>	期首残高	32,756	有形固定資産の取得に伴う増加額	—	時の経過による調整額	221	期末残高	32,977	<p>1. 当該資産除去債務の概要 本投資法人は、保有する資産「コンフォートホテル前橋」の土地に係る定期借地契約に基づく原状回復義務に関して資産除去債務を計上しております。</p> <p>2. 当該資産除去債務の金額の算定方法 使用見込期間を、当該定期借地契約満了までの期間より、43年と見積り、割引率は1.342%を使用して資産除去債務の金額を算定しております。</p> <p>3. 当計算期間末における当該資産除去債務の総額の増減 (単位：千円)</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>期首残高</td> <td style="text-align: right;">32,977</td> </tr> <tr> <td>有形固定資産の取得に伴う増加額</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> <tr> <td>時の経過による調整額</td> <td style="text-align: right;">219</td> </tr> <tr> <td>期末残高</td> <td style="text-align: right;">33,197</td> </tr> </table>	期首残高	32,977	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	219	期末残高	33,197
期首残高	32,756																
有形固定資産の取得に伴う増加額	—																
時の経過による調整額	221																
期末残高	32,977																
期首残高	32,977																
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	219																
期末残高	33,197																

[賃貸等不動産に関する注記]

前 期 (ご参考) (自 2020年7月1日 至 2020年12月31日)					当 期 (自 2021年1月1日 至 2021年6月30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	50,904,075	△ 8,610,346	42,293,729	54,237,000	住居	42,293,729	△ 295,696	41,998,033	55,024,000
商業施設	4,738,684	△ 49,457	4,689,226	6,040,000	商業施設	4,689,226	△ 27,797	4,661,429	6,040,000
ホテル	421,613,565	△ 3,042,918	418,570,646	470,583,650	ホテル	418,570,646	△ 3,065,573	415,505,072	471,486,268
合 計	477,256,324	△11,702,721	465,553,602	530,860,650	合 計	465,553,602	△ 3,389,066	462,164,535	532,550,268
<p>(注1) 貸借対照表計上額は取得価額（取得に伴う付随費用を含みます。）から減価償却累計額を控除した金額です。</p> <p>(注2) 当期増減額のうち、主な増加は資本的支出に該当する工事によるものです。</p> <p>(注3) 当期増減額のうち、主な減少は住居の売却並びに減価償却費の計上によるものです。</p> <p>(注4) 当期末の時価は、株式会社アセツアールアンドディー、一般財団法人日本不動産研究所、JLL森井鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社及びCBRE,Inc.による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。</p> <p>なお、賃貸等不動産に関する2020年12月期における損益につきましては、前記「損益計算書に関する注記」をご覧ください。</p>					<p>(注1) 貸借対照表計上額は取得価額（取得に伴う付随費用を含みます。）から減価償却累計額を控除した金額です。</p> <p>(注2) 当期増減額のうち、主な増加は資本的支出に該当する工事によるものです。</p> <p>(注3) 当期増減額のうち、主な減少は減価償却費の計上によるものです。</p> <p>(注4) 当期末の時価は、株式会社アセツアールアンドディー、一般財団法人日本不動産研究所、JLL森井鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社及びCBRE,Inc.による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。</p> <p>なお、賃貸等不動産に関する2021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>				

[資産の運用の制限に関する注記]

前 期 (ご参考) (自 2020年7月1日 至 2020年12月31日)		当 期 (自 2021年1月1日 至 2021年6月30日)	
該当事項はありません。		該当事項はありません。	

[関連当事者との取引に関する注記]

前期 (自 2020年7月1日 至 2020年12月31日) (ご参考)

1. 資産運用会社の利害関係人等

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円) (注1)
資産運用会社の 利害関係人等	株式会社ナクアホテル& リゾートマネジメント (注2)	ホテル業	—	貸貸事業収入	851,447	営業未収入金	402,013
	株式会社マイステイズ・ ホテル・マネジメント (注2)	ホテル業	—	貸貸事業収入	1,389,730	営業未収入金	966,790

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

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

2. 資産保管会社

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円) (注1)
資産保管会社	三井住友信託銀行 株式会社	銀行業務及び 信託業務	—	短期借入金の借入	2,998,500	短期借入金	2,998,500
				短期借入金の返済	880,000		
				長期借入金の返済	2,670,000	長期借入金	32,718,000
				融資関連手数料 (注2)	8,995	前払費用	69,946
				支払利息 (注2)	92,604	長期前払費用	108,663
				未払費用	883		

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

(注2) 取引条件の決定方法等は市場の実勢に基づいて決定しております。

当期 (自 2021年1月1日 至 2021年6月30日)

1. 資産運用会社の利害関係人等

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円) (注1)
資産運用会社の 利害関係人等	株式会社ナクアホテル& リゾートマネジメント (注2)	ホテル業	—	賃貸事業収入	38,627	営業未収入金	42,489
	株式会社マイステイズ・ ホテル・マネジメント (注2)	ホテル業	—	賃貸事業収入	867,619	営業未収入金	945,735

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

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

2. 資産保管会社

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円) (注1)
資産保管会社	三井住友信託銀行 株式会社	銀行業務及び 信託業務	—	短期借入金の借入	4,464,500	短期借入金	7,463,000
				長期借入金の返済	5,580,000	長期借入金	27,138,000
				融資関連手数料 (注2)	13,393	前払費用	65,412
						長期前払費用	83,376
		支払利息 (注2)	84,908	未払費用	461		

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

(注2) 取引条件の決定方法等は市場の実勢に基づいて決定しております。

[1口当たり情報に関する注記]

前 期 (ご参考) (自 2020年7月1日 至 2020年12月31日)		当 期 (自 2021年1月1日 至 2021年6月30日)	
1口当たり純資産額	40,946円	1口当たり純資産額	40,203円
1口当たり当期純利益	102円	1口当たり当期純損失	△590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口当たり当期純損失は、当期純損失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、1口当たり当期純損失であり、また、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又は当期純損失の算定上の基礎は以下のとおりです。

前 期 (ご参考) (自 2020年7月1日 至 2020年12月31日)		当 期 (自 2021年1月1日 至 2021年6月30日)	
当期純利益 (千円)	623,728	当期純損失 (千円)	△3,599,688
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)	623,728	普通投資口に係る当期純損失 (千円)	△3,599,688
期中平均投資口数 (口)	6,096,840	期中平均投資口数 (口)	6,096,840

[重要な後発事象に関する注記]

前 期 (ご参考) (自 2020年7月1日 至 2020年12月31日)	当 期 (自 2021年1月1日 至 2021年6月30日)
<p>該当事項はありません。</p>	<p>本投資法人は、2021年7月2日付で下表記載の1物件の譲渡を完了しました。</p> <p>物件番号：B17 物件名称：レキシントン・プラザ八幡</p> <p>売却日 : 2021年7月2日</p> <p>所在地 : 宮城県仙台市</p> <p>帳簿価額(注1) : 2,982百万円</p> <p>譲渡価格(注2) : 3,660百万円</p> <p>想定譲渡損益(注3) : 590百万円</p> <p>譲渡先 : 株式会社久保田ホールディングス</p> <p>資産の種類 : 信託受益権</p> <p>(注1) 帳簿価額は、2021年6月30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) 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>

[一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記]

前 期 (ご参考) (自 2020年7月1日 至 2020年12月31日)	当 期 (自 2021年1月1日 至 2021年6月30日)
<p>該当事項はありません。</p>	<p>該当事項はありません。</p>

VI. 金銭の分配に係る計算書

	前 期 (ご参考) (自 2020年7月1日 至 2020年12月31日)	当 期 (自 2021年1月1日 至 2021年6月30日)
I 当期末処分利益	13,371,340,907円	8,753,480,137円
II 分配金額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,018,172,280円 (167円)	91,452,600円 (15円)
III 次期繰越利益又は次期繰越損失 (△)	12,353,168,627円	8,662,027,537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623,728,763円に前期繰越利益の一部である394,443,517円を合わせた1,018,172,280円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第17条第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<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。当期においては、当期純損失となりましたが、利益剰余金の取り崩しにより投資口1口当たり利益分配金を15円としています。</p>

Ⅶ. 会計監査人の監査報告書

独立監査人の監査報告書

2021年8月25日


インヴィンシブル投資法人

役員会 御中


EY新日本有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

竹内和史 

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

大久保照代 

監査意見

当監査法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づき、インヴィンシブル投資法人の2021年1月1日から2021年6月30日までの第36期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

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

監査意見の根拠

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

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

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

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

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

計算書類等の監査における監査人の責任

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

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

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

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

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

利害関係

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

以 上

VIII. キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)

(単位：千円)

	前 期 (自 2020年7月1日 至 2020年12月31日)	当 期 (自 2021年1月1日 至 2021年6月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益又は税引前当期純損失 (△)	624,333	△3,599,083
減価償却費	3,992,787	3,889,784
投資法人債発行費償却	6,303	6,200
融資関連費用	472,665	508,348
受取利息	△107	△96
支払利息	682,915	652,386
為替差損益 (△は益)	△30	51
デリバティブ損益 (△は益)	△81,626	64,638
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△1,413,044	478,137
預け金の増減額 (△は増加)	△94,026	△85,458
未収還付法人税等の増減額 (△は増加)	129,597	1
未収消費税等の増減額 (△は増加)	831,675	△268,549
営業未払金の増減額 (△は減少)	640,046	17,621
未払消費税等の増減額 (△は減少)	578,858	△578,858
未払金の増減額 (△は減少)	△256,749	16,542
未払費用の増減額 (△は減少)	68,632	△89,059
前受金の増減額 (△は減少)	△420,200	17,773
預り金の増減額 (△は減少)	△20,746	△59
信託有形固定資産の売却による減少額	8,284,271	0
その他	△104,384	129,029
小計	13,921,171	1,159,352
利息の受取額	107	96
利息の支払額	△680,307	△655,468
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	13,240,366	503,374
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△1,328,500	△2,000,000
定期預金の払戻による収入	—	1,328,500
有形固定資産の取得による支出	△139,812	△53,356
信託有形固定資産の取得による支出	△358,986	△453,398
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△99,182	△53,590
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	26,461	38,922
その他	109,484	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,790,534	△1,192,923
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	34,847,000	11,835,000
短期借入金の返済による支出	△880,000	△2,454,000
長期借入れによる収入	600,000	—
長期借入金の返済による支出	△35,447,000	△22,771,000
融資関連費用の支払額	△287,367	△237,904
利益分配金の支払額	△424,124	△1,019,396
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,591,491	△14,647,300
現金及び現金同等物に係る換算差額	30	△51
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	9,858,370	△15,336,901
現金及び現金同等物の期首残高	16,318,574	26,176,945
現金及び現金同等物の期末残高	※1 26,176,945	10,840,044

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

[重要な会計方針に係る事項に関する注記] (参考情報)

期 別 項 目	前 期 (自 2020年7月1日 至 2020年12月31日)	当 期 (自 2021年1月1日 至 2021年6月30日)
キャッシュ・フロー計算書における 資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における 資金(現金及び現金同等物)は、手許 現金及び信託現金、随時引き出し可能 な預金及び信託預金並びに容易に換金 可能であり、かつ、価値の変動につい て僅少なリスクしか負わない取得日か ら3ヶ月以内に償還期限の到来する短 期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における 資金(現金及び現金同等物)は、手許 現金及び信託現金、随時引き出し可能 な預金及び信託預金並びに容易に換金 可能であり、かつ、価値の変動につい て僅少なリスクしか負わない取得日か ら3ヶ月以内に償還期限の到来する短 期投資からなっています。

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記事項] (参考情報)

期 別 項 目	前 期 (自 2020年7月1日 至 2020年12月31日)	当 期 (自 2021年1月1日 至 2021年6月30日)
※1. 現金及び現金同等物の期末残 高と貸借対照表に掲記されて いる科目の金額との関係	(2020年12月31日現在) (単位:千円) 現金及び預金 21,210,252 信託現金及び信託預金 6,295,192 預入期間が3ヶ月を超え る定期預金 △1,328,500 現金及び現金同等物 <u>26,176,945</u>	(2021年6月30日現在) (単位:千円) 現金及び預金 6,311,545 信託現金及び信託預金 6,528,498 預入期間が3ヶ月を超え る定期預金 △2,000,000 現金及び現金同等物 <u>10,840,044</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

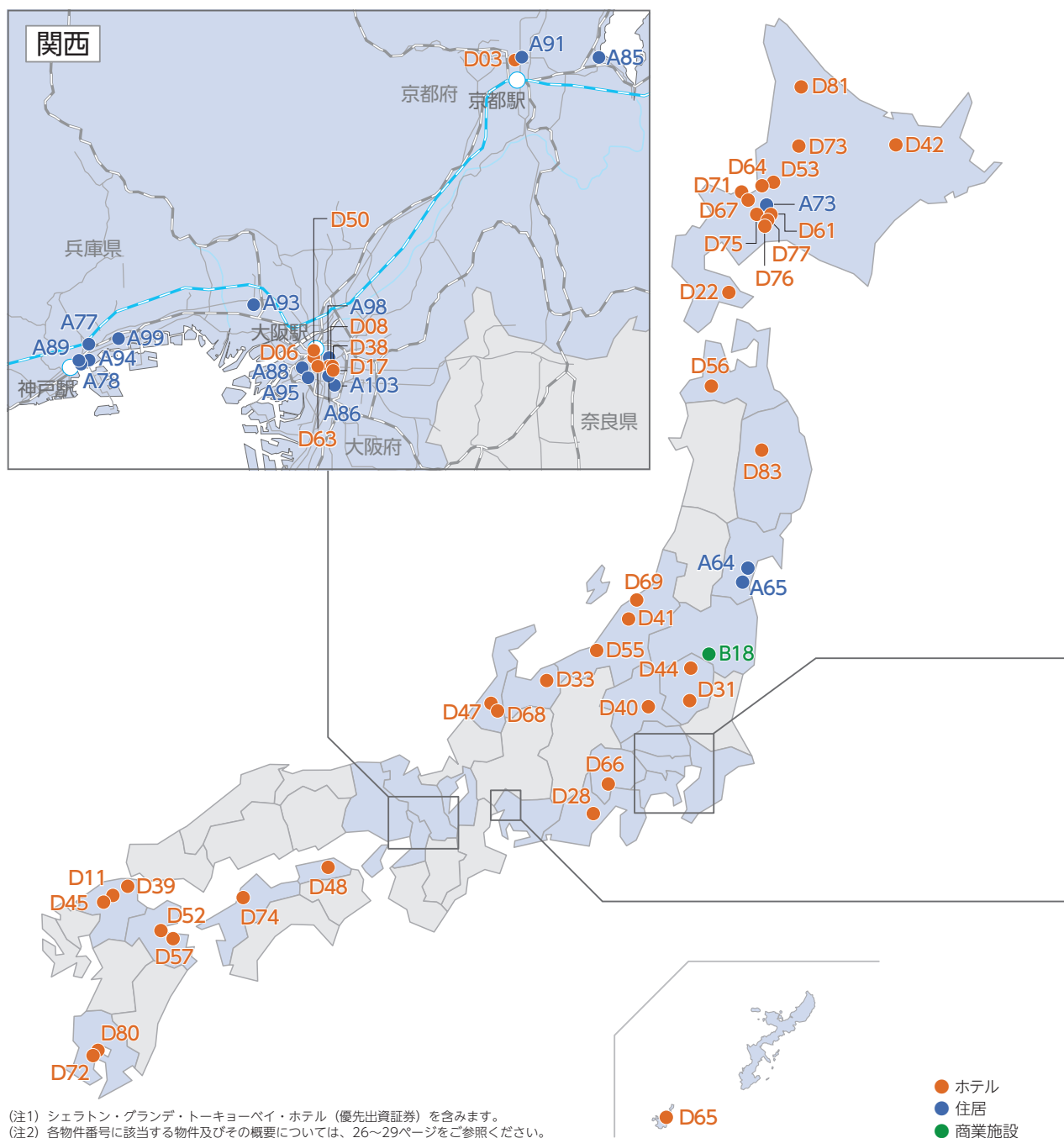
マイナンバーの利用範囲には投資口の税務関係手続きも含まれます。投資主様はお取引の証券会社等へマイナンバーをお届出ください。

マイナンバーのお届出に関するお問い合わせ先

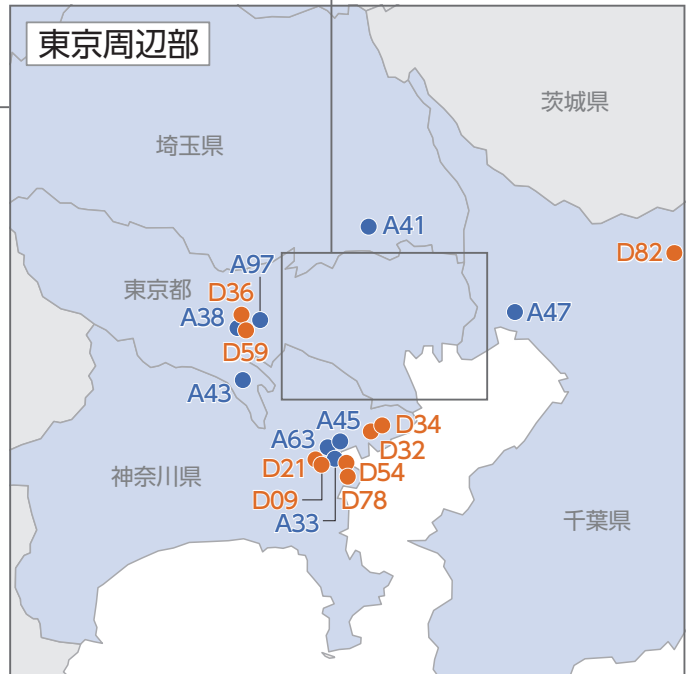
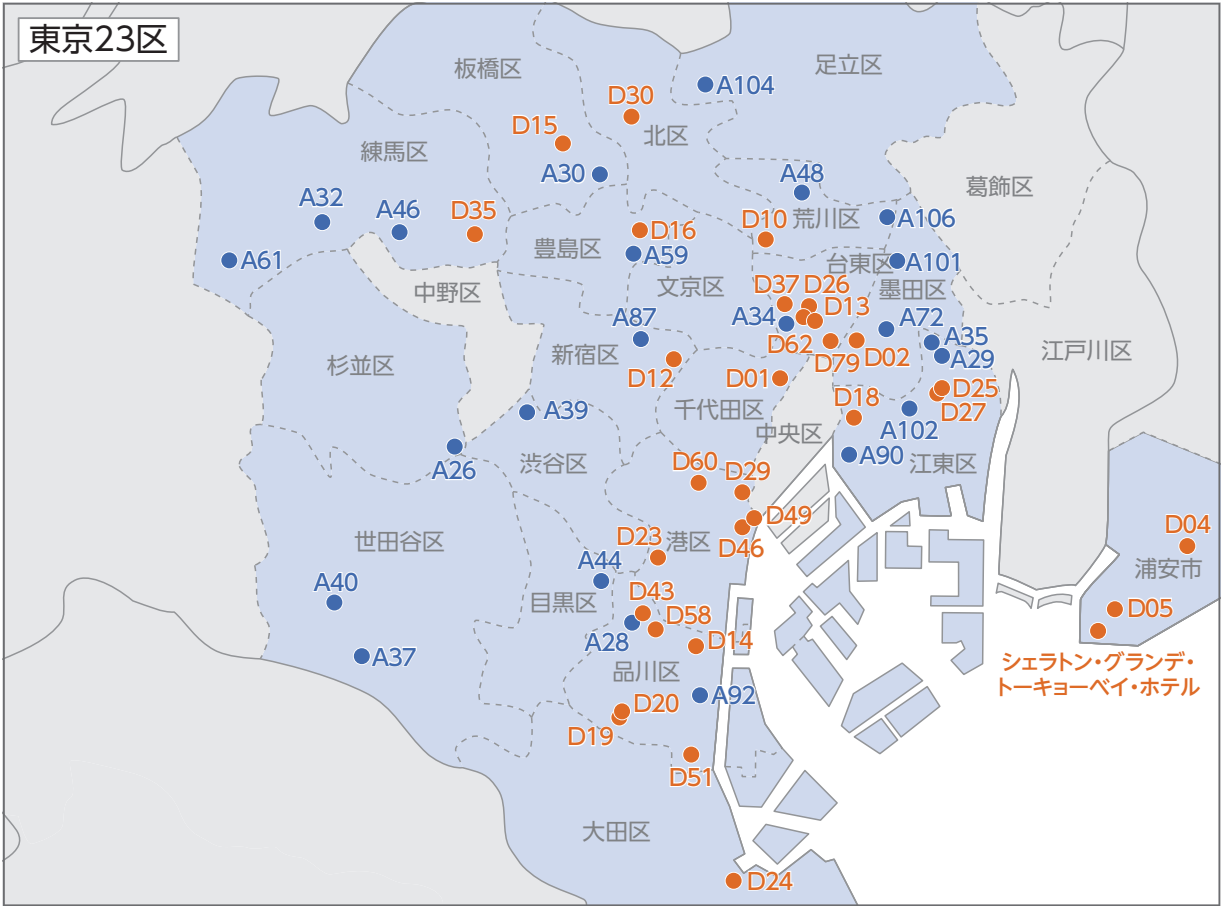
- 証券口座にて投資口を管理されている投資主様
お取引の証券会社までお問い合わせください。
- 証券会社とのお取引がない投資主様
下記フリーダイヤルまでお問い合わせください。
三井住友信託銀行 証券代行部
フリーダイヤル 0120-782-031

国内ポートフォリオマップ (2021年8月末時点)

物件数(注1)	ホテル(注1)	住居	その他
139物件	84物件	54物件	1物件



(注1) シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル (優先出資証券) を含みます。
 (注2) 各物件番号に該当する物件及びその概要については、26~29ページをご参照ください。



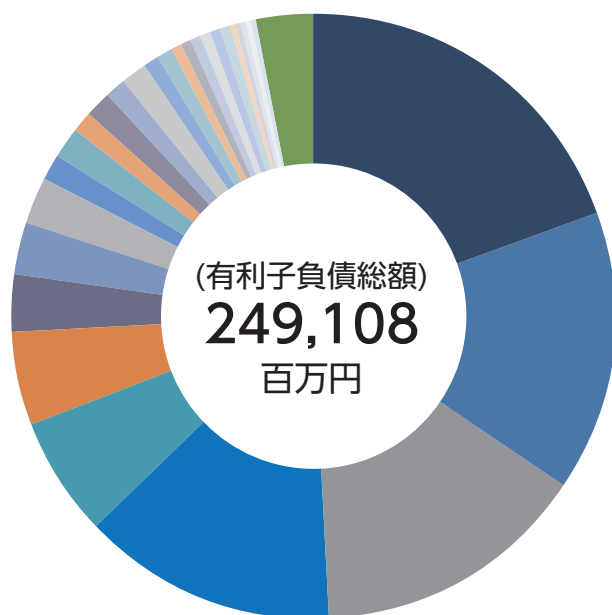
財務の状況

本投資法人は、当期及び8月までに、合計416億円の借換えを問題なく実行いたしました。手元資金考慮し、現金を確保することにより柔軟に対応できるように努めています。

■ 投資法人債

投資法人債の名称	発行日	期間	発行総額 (百万円)	年率	格付
第1回無担保投資法人債	2018年5月25日	5年	1,000	0.40%	A+ (JCR)
第2回無担保投資法人債	2018年5月25日	10年	1,000	0.80%	A+ (JCR)
第3回無担保投資法人債	2018年10月12日	5年	2,000	0.55%	A+ (JCR)
第4回無担保投資法人債	2019年10月28日	5年	1,000	0.48%	A+ (JCR)
第5回無担保投資法人債	2019年10月28日	10年	2,000	0.90%	A+ (JCR)
第6回無担保投資法人債	2020年3月13日	10年	1,200	0.85%	A+ (JCR)
合計			8,200		

■ レンダーフォーメーション (2021年8月末日時点)



みずほ銀行	20.4%
三菱UFJ銀行	15.7%
三井住友銀行	15.5%
三井住友信託銀行	13.9%
シティバンク	6.4%
新生銀行	5.3%
日本政策投資銀行	3.3%
りそな銀行	2.8%
第一生命	1.5%
イオン銀行	1.5%
三十三銀行	1.3%
あおぞら銀行	1.3%
野村信託銀行	1.2%
東京スター銀行	1.2%
福岡銀行	1.0%
静岡銀行	0.9%
西日本シティ銀行	0.8%
きらぼし銀行	0.4%
もみじ銀行	0.4%
山口銀行	0.4%
中京銀行	0.4%
香川銀行	0.2%
栃木銀行	0.2%
紀陽銀行	0.2%
広島銀行	0.1%
池田泉州銀行	0.1%
東和銀行	0.1%
群馬銀行	0.1%
投資法人債	3.3%

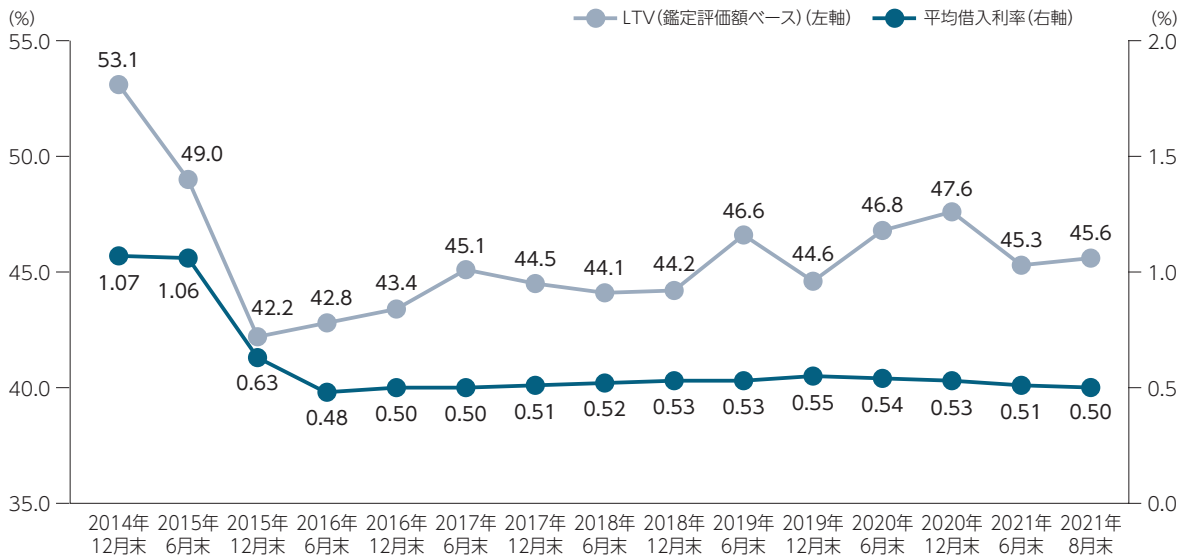
(注1) 期末のLTV (鑑定評価額ベース) = 期末有利子負債残高 (消費税還付対応借入金を除く) ÷ 期末鑑定評価額合計により算出しています。なお、シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルを裏付不動産とする特定目的会社の優先出資証券については、鑑定評価額が存在しないため、取得後の期間に係るLTVは、当該優先出資証券に係るINVの取得価格を鑑定評価額として算出しています。また、海外不動産については、本海外不動産匿名組合出資持分を保有していた2018年12月末においては、鑑定評価額が存在しないため、INVによる当該持分の取得にかかる取得価格 (2018年12月10日付出資金の一部払戻し後の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

は利払いに十分な額を保有しており、コロナ禍による直近の経済およびホテル需要の不確実性を

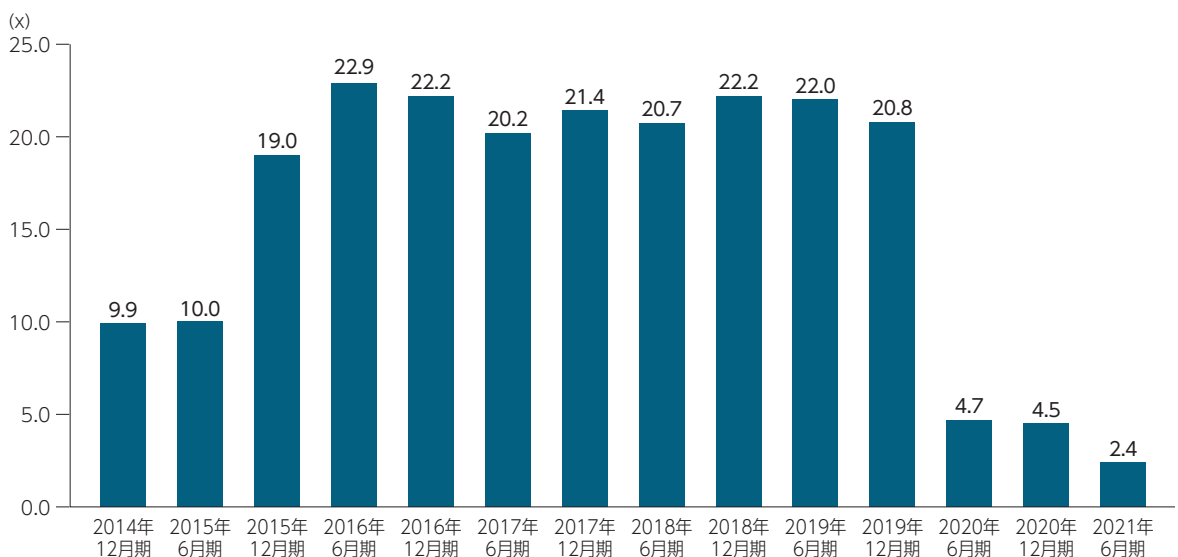
■ 格付

格付機関	格付対象	格付	見通し
JCR	長期発行体格付	A+	ネガティブ

■ LTV(鑑定評価額ベース)^(注1)と平均借入利率^(注2)

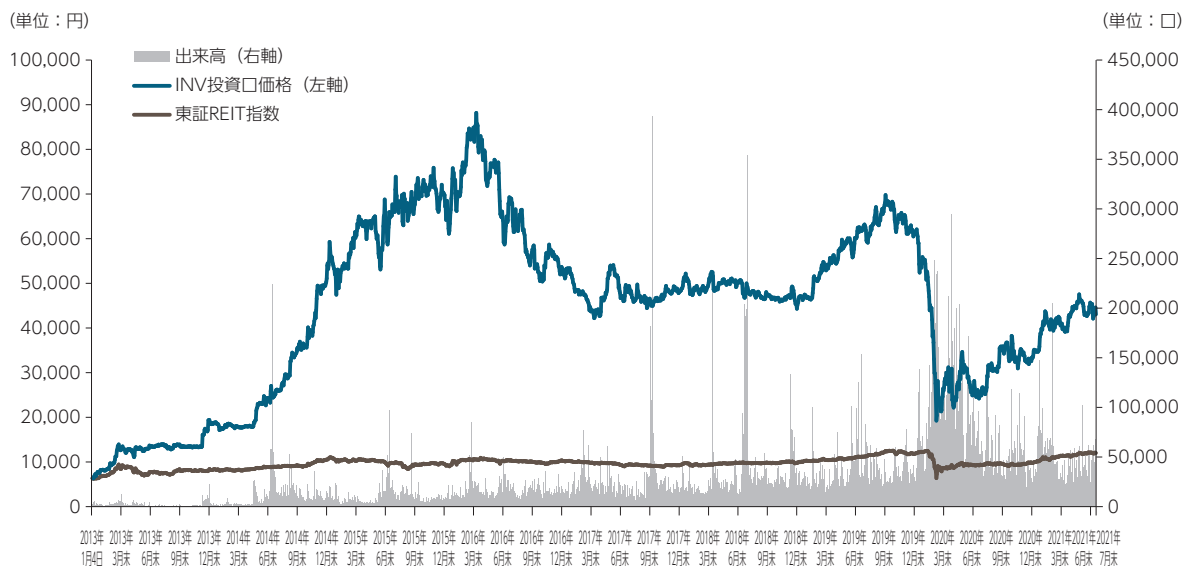


■ DSCR^(注3)



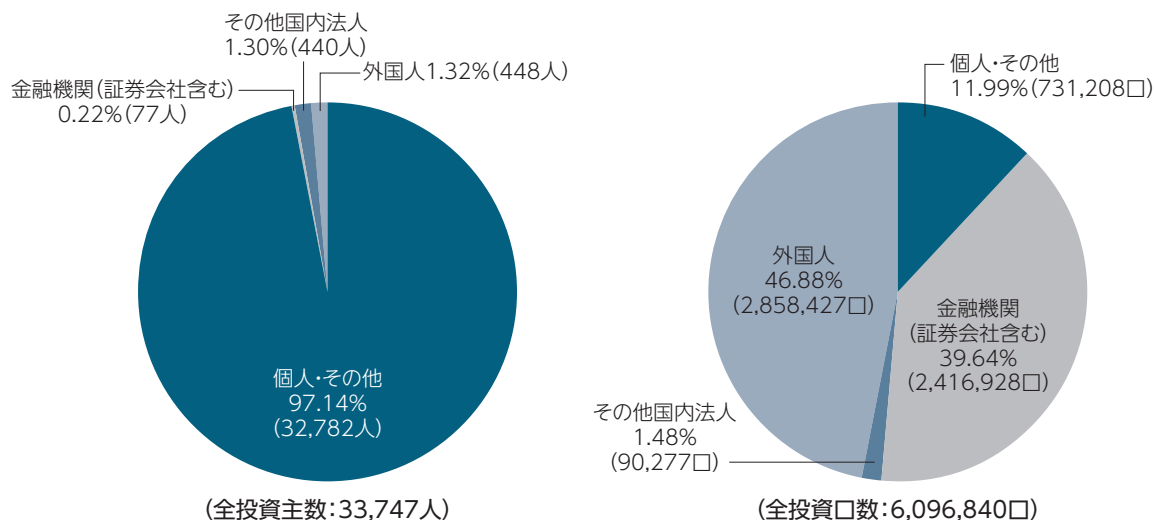
(注2) 平均借入利率は、各個別の借入れに係る期末時点の借入残高に期末時点の適用利率を乗じたものの合計を期末時点の合計借入残高で除して算出しています。
 (注3) DSCRは、(営業利益 + 減価償却費 ± 不動産等売却損益) ÷ (約定返済額 + 支払利息) を基に算出しています。なお、2019年6月期は、海外資産にかかるストラクチャー変更に伴う一時的な営業利益の増加分を控除して算出しています。
 (注4) レンダーフォーメーションの割合は、小数点以下第2位を四捨五入しているため、合計が100%にならないことがあります。

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

年間スケジュール



投資主インフォメーション

投資主メモ

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

住所等の変更手続きについて

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

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

分配金について

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

(銀行振込について)

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

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

お知らせ

(分配金の支払いに関する通知書について)

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

(投資主様の住所・氏名に使用する文字について)

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

お問い合わせ

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

Invincible

Investment Corporation



HOTEL MYSTAYS

