

Invincible Investment Corporation

インヴィンシブル投資法人

第39期 決算・運用状況のご報告
(資産運用報告)

2022年7月1日 ▶ 2022年12月31日

インヴィンシブル投資法人
(証券コード：8963)

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

ごあいさつ

投資主の皆様には平素より格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。また、新型コロナウイルス感染症に罹患された方々及び関係者の皆様、並びに感染症による影響を受けている皆様にご心よりお見舞い申し上げます。

インヴィンシブル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の第39期（2022年7月1日～2022年12月31日）（以下「当期」といいます。）の運用状況と決算についてご報告申し上げます。

当期は7月以降、全国的に感染拡大の第7波に見舞われたものの、特段の行動制限が行われなかったこともあり、ホテル需要は底堅く推移しました。10月から開始された観光促進策「全国旅行支援」の後押しもあり、2022年10月～12月の国内における日本人延べ宿泊者数はコロナ禍前の2019年同期の水準を上回りました。また、インバウンド需要についても、2022年10月に水際対策が大幅に緩和されたことを受け、年末にかけて大きく回復しました。その結果、12月には本投資法人が保有する国内ホテルRevPARは2019年12月の水準を上回り、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・マネジメントは第4四半期（10-12月）には原契約に定める固定賃料の全額に加え、変動賃料も支払うことができるようになりました。

一方、ケイマン諸島に保有するホテルについては、2022年2月から米系大手航空会社による米国との間の商業便の運航が再開されていましたが、当期中の8月に旅行関連の規制が撤廃されたこともあり、運営状況はさらに改善しました。客室単価は2022年5月以降、毎月、2019年の同月を上回る状況が続き、第4四半期（10-12月）におけるGOP及びNOIはいずれも2019年同期の水準を上回る好調な運営状況が続きました。

これらの結果、当期は営業収益11,929百万円、営業利益6,257百万円、当期純利益5,075百万円となり、1口当たり分配金は832円とさせていただきます。6月期と合わせた2022年通年の1口当たり分配金は998円と、前年の約5倍となりました。

また本年は、2023年2月に業績予想も公表しており、2023年6月期及び12月期を合計した2023年通年の予想分配金は1,800円と見込んでいます。コロナ禍前の2019年通年の実績の半分強の水準ですが、今後の伸び代は十分にあるものと考えています。特に、2019年に日本へのインバウンド旅行客全体の約3割を占めた中国からの訪日客数は、日本入国時の水際対策もあって低水準が継続していましたが、本年3月1日からは水際対策が緩和され、中国からの到着便を成田、羽田、関西、中部の4空港に限定していた措置の撤廃とともに航空各社の増便も認められましたので、今後インバウンドの増加によるホテルへのプラスの影響は大きいものと考えています。

本年5月8日からは新型コロナウイルス感染症の感染症法の扱いが5類に移行することが決定されており、約3年に及んだコロナ禍の終息が見えてきました。足元においては世界的なエネルギー価格高騰、物価上昇などの対処すべき課題もありますが、投資主の皆様のご期待に応えられるよう、鋭意取り組んでまいります。

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

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

福田直樹

決算サマリー

	第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	第37期 自 2021年7月1日 至 2021年12月31日	第38期 自 2022年1月1日 至 2022年6月30日	第39期 自 2022年7月1日 至 2022年12月31日
営業収益 (百万円)	8,340	3,806	8,406	7,680	11,929
経常利益又は経常損失 (百万円)	624	△3,599	1,014	1,015	5,075
当期純利益又は当期純損失 (百万円)	623	△3,599	1,014	1,015	5,075
純資産額 (百万円)	249,641	245,113	246,130	246,211	250,321
総資産額 (百万円)	516,490	497,899	494,819	490,118	494,237
1口当たり純資産額 (円)	40,946	40,203	40,370	40,383	41,058
自己資本比率 (%)	48.3	49.2	49.7	50.2	50.6
1口当たり分配金額 (円)	167	15	166	166	832
発行済投資口の総口数 (口)	6,096,840	6,096,840	6,096,840	6,096,840	6,096,840

確定分配金

第39期 (2022年12月期)

投資口1口当たり

832円

(注) 本書に記載の将来予想及び目標は2023年2月末日時点において入手可能な情報並びに前提及び見積りに基づくものです。これらの前提及び見積りは、必然的に不確実性を伴うものであり、本投資法人のコントロールの及ばない様々なリスク及び要因による影響を受けるものです。したがって、かかる将来予想及び目標が実現できる保証はなく、実際の結果は大きく異なる可能性があります。



コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社
取締役会長

市來直人

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

福田直樹

Q | 1口当たり分配金が急回復していますが、ホテルの業績がコロナ禍前の水準に戻った場合、1口当たり分配金はどの程度まで戻るのでしょうか？

A: 年間で概ね3,000円という水準がひとつの目安になると考えています。

コロナ禍に入る直前、2020年2月20日付で公表した「2019年12月期 決算短信 (REIT)」において、本投資法人は2020年の年間の予想分配金を1口当たり3,459円 (6月期1,812円、12月期1,647円の合計) と予想していました。この業績予想は、その後のコロナ禍の拡大や東京オリンピックの中止決定等を受けて2020年4月24日付で取り下げたものですが、この業績予想の数値をベースに、一過性の収益として織り込まれていた物件売却益 (投資口1口当たり334円) のほか、その後の譲渡によって現時点のポートフォリオには存在しない住居19物件・商業施設1物件の純収入 (同150円) を単純に差し引くと、1口当たり2,975円となります。2020年と現在とでは環境が大きく異なる部分もありますが、上記の試算から導き出されるものとして、この約3,000円という水準をひとつの目安として考えています。なお、本投資法人ではこの水準を天井とは考えず、少しでも上回るように全力で取り組んでまいり所存です。

Q 「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」に関する受取配当金がしばらく計上されていません。いつ頃から配当が再開するのでしょうか？

A: 2024年6月期から受取配当金が再度計上されるものと期待しています。

受取配当金は、本投資法人が出資を行っている、シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル (SGTB) を裏付不動産とするキングダム特定目的会社 (キングダムTMK) の優先出資証券に対する配当金です。この配当金の額は、原則として裏付不動産であるSGTBの業績と連動しますが、キングダムTMKの決算を介しているため、SGTBの業績がそのまま受取配当金の額に反映されるわけではありません。

コロナ禍の終息が見えつつある今、SGTBの業績は相当程度回復していますが、東京ディズニーリゾートの休園を受けて営業を停止していた時期を含め、業績の低迷が長く続きましたので、キングダムTMKに累積損失が生じており、この累積損失が存在している間は本投資法人に対する配当金の支払は行われません。この先もSGTBの業績回復が続き、キングダムTMKの累積損失は徐々に縮小していくものと見込んでいますが、現時点の見通しとして、キングダムTMKの累積損失が一掃され、受取配当金が計上されるのは、本投資法人の2024年6月期の決算からと予想しています。

Q 宿泊業における人材不足が話題となっていますが、本投資法人の保有するホテルにもその影響はありますか？

A: 人材不足は発生していません。

本投資法人の保有するホテルは、もともと運営に多くのスタッフを必要としない宿泊特化型ホテルが主体のため、人員不足は大きな問題になりません。人員不足が問題になっているのは主として遠隔地のフルサービス、リゾートホテル及び新規オープンのホテルであると認識しています。

本投資法人の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 (マイステイズ) に関しては、スポンサーグループを挙げてのサポートとして、コロナ禍の間、グループ企業でマイステイズの従業員の出向を受け入れ、雇用を維持していました。ホテル需要の回復を受けて全ての出向は解除し、マイステイズでの業務経験のあるホテルのプロが迅速に現場に再配置されています。雇用調整助成金の対象になって休務していた社員についても同様です。そのため、ホテルの現場における人材不足は起きていません。

なお、本投資法人がケイマン諸島に保有する2ホテルにおいても、コロナ禍の間、ホテルの主要な従業員の雇用はできる限り維持されていたため、昨年来の需要の大幅な回復にも問題なく対応できており、人材不足の問題は起きていません。

Q 投資主優待が一部変更になりましたが、どのように変わりましたか？

A: 利用可能期間が2か月延び、今までよりも使い勝手がよくなります。

本投資法人では、投資主の皆様の満足度の向上及び投資主のすそ野の拡大を企図して、2017年12月期より本優待制度を導入し、2020年6月期以降は「10口以上を保有する」との条件を撤廃し、対象投資主を全投資主として運営しています。おかげさまで、利用実績も着実に伸びてきています。

本優待制度においては、これまで本投資法人の会計期間に合わせて利用可能期間を6か月としてきました。本優待は毎年3月下旬と9月下旬に予約コードが投資主の皆様のお手元に届いてから予約が可能となりますが、予約コードの到着直後の時期にあたる4月上旬や10月上旬の宿泊は予約できるのが直前になってしまうという問題がありました。それを解消するため利用可能期間を一律に2か月延長し、これまでよりも余裕をもって予約ができるようにいたしました。コロナ禍の終息も見えてきましたので、投資主の皆様にも本優待をより一層ご利用いただければと思います。

本投資法人は、経済・社会の発展、地球環境の保全への貢献といったサステナビリティの観点から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オペレータ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。）に

本投資法人による取り組み

BELS評価^(注1)の取得

保有するホテル8物件について建築物省エネルギー性能表示制度（Building-Housing Energy-efficiency Labeling System）の評価を取得しました。

ホテルマイステイズプレミア赤坂、ホテルマイステイズ横浜関内及びホテルマイステイズ福岡天神は5つ星（★★★★★）、ホテルマイステイズプレミア金沢及びホテルマイステイズ富士山 展望温泉は4つ星（★★★★）と、高い省エネルギー性能が評価されました。

(注1) BELSは、「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」における省エネルギー性能の表示の努力義務に対応した、住宅・建築物を格付けする第三者認証制度で、国が定める建築物エネルギー消費性能基準に基づく一次エネルギー消費量から算出されるBEI（Building Energy Index）の値によって評されます。省エネルギー性能は5段階評価（★～★★★★★）で表示され、★の数が多いほど省エネルギー性能が高いことを示し、★★以上が現在の省エネルギー基準を満たす水準となっています。



★★★★★	 ホテルマイステイズ プレミア赤坂	 ホテルマイステイズ 横浜関内	 ホテルマイステイズ 福岡天神
★★★★	 ホテルマイステイズ プレミア金沢	 ホテルマイステイズ 富士山 展望温泉	
★★★	 ホテルマイステイズ 堺筋本町		
★★	 ホテルマイステイズ 福岡天神南	 ホテルマイステイズ 御堂筋本町	

2022年 GRESB リアルエステイ評価^(注2)

2022年の評価において、本投資法人は総合スコアに基づく相対評価により5段階で格付されるGRESBレーティングで「2スター」を取得しました。また、ESG推進のための方針や組織体制などを評価する「マネジメント・コンポーネント」及び保有物件での環境パフォーマンスやテナントとの取組等を評価する「パフォーマンス・コンポーネント」の双方において優れた参加者であることを示す「グリーンスター」の評価を獲得しました。

さらに、ESG情報開示の充実度を測るGRESB開示評価において、ESG情報開示の取組みが高く評価され、最上位の「Aレベル」の評価を取得しました。

今後も、グリーンビル認証の取得等更なる外部評価機関による評価取得への準備を検討し、ESGへの取り組みを強化してまいります。

(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。



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、実施していきます。また、本投資法人の国内ホテルポートフォリオの大半の物件を運営する主要なおいても、ESGに関する取り組みを積極的に推進・継続しています。

ホテルエピナール那須の隣地開発

那須の豊かな自然を守りながら、本投資法人の旗艦ホテルの一つであるホテルエピナール那須の魅力と収益をさらに高めるため、社会的にも意義のある「フォレストエリア」をゴールデンウィーク頃に開業する予定です。

<隣地活用計画概要(注3)>

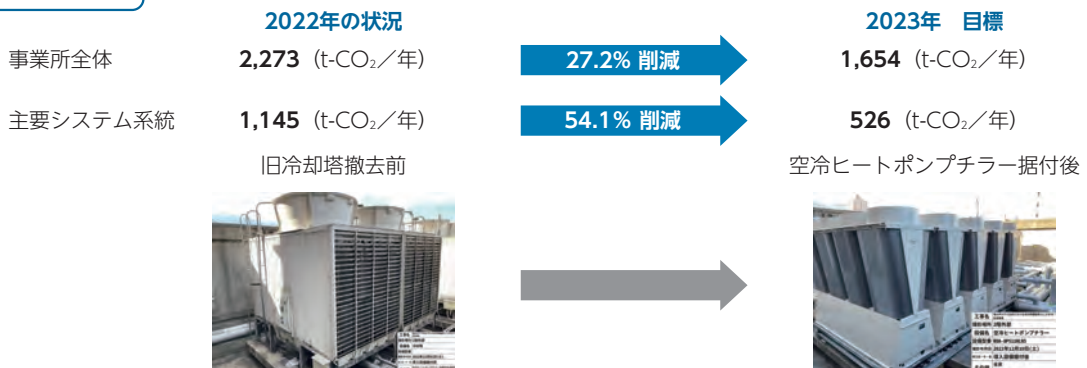


MHMIによる取り組み

環境省補助金 (SHIFT事業(注4)) 活用による省エネ工事

亀の井ホテル別府において、環境省が推進する「工場・事業場における先導的な脱炭素化取組推進事業（SHIFT事業）」による補助金36.5百万円（総投資額の約3分の1）の交付を受け、更新期を迎えた重油焚温水ボイラーなどを撤去し、給湯・加温システムのハイブリッド化や高効率空調システム等を導入し、CO₂排出量削減とエネルギーコストの削減（年間約9百万円）を目指します。

CO₂削減計画



(注4) 我が国の2030年度温室効果ガス削減目標の達成や2050年カーボンニュートラルの実現に向けて、工場・事業場での脱炭素化のロールモデルとなる取組（削減目標の設定、削減計画の策定、設備更新・電化・燃料転換・運用改善の実施）を支援する事業。以下同じです。

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。なお、2022年12月期末基準の対象投資主様からは、宿泊予約を前もって予約いただきやすくするため、利用可能期間を6か月間から8か月間に2か月延長することといたしました。

※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	マイステイズグループホテル ^(注2) ホテルマイステイズ、ホテルマイステイズプレミア、アートホテル、亀の井ホテル（旧 かんぼの宿）、その他
予約方法	電話又はEメールでの予約 (詳細は同封のご案内をご覧ください)	公式ウェブサイト又は電話
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11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5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、2023年2月28日現在において予定しているものであり、今後内容が変更される可能性があります。

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

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

I. 資産運用報告

資産運用の概況

1 投資法人の運用状況等の推移

期別		第 35 期	第 36 期	第 37 期	第 38 期	第 39 期
計算期間		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	自 2021年7月1日 至 2021年12月31日	自 2022年1月1日 至 2022年6月30日	自 2022年7月1日 至 2022年12月31日
営業成績	営業収益 (千円)	8,340,593	3,806,176	8,406,334	7,680,227	11,929,599
	(うち賃貸事業収益) (千円)	(5,738,249)	(3,806,176)	(5,837,847)	(5,198,229)	(10,182,751)
	営業費用 (千円)	6,649,749	6,147,595	6,113,994	5,565,846	5,672,588
	(うち賃貸事業費用) (千円)	(5,044,533)	(4,720,815)	(4,777,042)	(4,498,723)	(4,606,538)
	営業利益又は営業損失 (△) (千円)	1,690,843	△2,341,419	2,292,339	2,114,380	6,257,011
	経常利益又は経常損失 (△) (千円)	624,333	△3,599,083	1,014,799	1,015,760	5,075,941
	当期純利益又は当期純損失 (△) (千円)	623,728	△3,599,688	1,014,194	1,015,155	5,075,336
財産等の状況	総資産額 (a) (千円)	516,490,350	497,899,915	494,819,805	490,118,752	494,237,781
	(対前期比) (%)	(△0.0)	(△3.6)	(△0.6)	(△1.0)	(0.8)
	有利子負債額 (千円)	262,588,000	249,198,000	244,945,000	241,372,000	240,797,000
	純資産額 (b) (千円)	249,641,218	245,113,891	246,130,354	246,211,129	250,321,091
	(対前期比) (%)	(0.0)	(△1.8)	(0.4)	(0.0)	(1.7)
出資総額 (千円)	235,701,512	235,701,512	235,701,512	235,701,512	235,701,512	
分配の状況	分配金総額 (c) (千円)	1,018,172	91,452	1,012,075	1,012,075	5,072,570
	配当性向 (注1) (%)	163.2	—	99.8	99.7	99.9
1口当たり情報	発行済投資口数 (d) (口)	6,096,840	6,096,840	6,096,840	6,096,840	6,096,840
	1口当たり純資産額 (b)/(d) (注2) (円)	40,946	40,203	40,370	40,383	41,058
	1口当たり分配金額 (c)/(d) (円)	167	15	166	166	832
	(うち1口当たり利益分配金額) (円)	(167)	(15)	(166)	(166)	(832)
	(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 (注3) (%)	0.1 (0.2)	△0.7 (△1.4)	0.2 (0.4)	0.2 (0.4)	1.0 (2.0)
	自己資本利益率 (注3) (%)	0.2 (0.5)	△1.5 (△2.9)	0.4 (0.8)	0.4 (0.8)	2.0 (4.1)
	自己資本比率 (b)/(a) (注3) (%)	48.3	49.2	49.7	50.2	50.6
	(対前期比増減) (%)	(0.0)	(0.9)	(0.5)	(0.5)	(0.4)
	NOI (Net Operating Income) (注3) (千円)	3,703,215	2,090,413	4,201,550	4,936,210	10,509,695

(注1) 配当性向については、以下の計算式により算出した上、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2) 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3) 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。

2022年12月期（以下「当期」といいます。）においては2022年9月9日付でホテルエピナール那須の近接地（以下「本近接地」といいます。）を追加取得しました。本近接地は、既保有のホテルと一体のものとして位置付けているため、期末時点におけるポートフォリオは、物件数は前期末と変わらず128物件（うちホテル86物件（注3）（注4）、住居41物件、その他1物件）、取得価格合計（注5）は本近接地の追加取得分増加し、491,416百万円となりました。このうちホテルポートフォリオの資産規模は450,631百万円（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、カリオベは本資産運用会社の発行済株式総数の97.35%を取得しており、2013年10月に出资比例は100%となりました。その後、カリオベは2018年3月29日付で保有する本資産運用会社の発行済株式総数の80.0%をソフトバンクグループの子会社であるFortress CIM Holdings L.P.に、20.0%をソフトバンクグループに譲渡しており、本書の日付現在、ソフトバンクグループが直接・間接保有をあわせて本資産運用会社の発行済株式総数の100%を保有しています。
- (注3) 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（以下「本TMK」といいます。）（「シエラトン・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「シエラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル（優先出資証券）」ということがあります。なお、当該資産については、裏付不動産の用途区分に基づき「ホテル」に分類し、別段の記載がない限り、優先出資証券に係る本投資法人の出資金額を取得価格として記載しています。また、「裏付不動産」とは、本投資法人が取得する又は保有する匿名組合出資持分に係る匿名組合営業者又は優先出資証券を発行する事業体が取得する又は保有する不動産関連資産又は不動産関連資産の対象となる不動産であり、本投資法人の収益の源泉となる不動産又は不動産関連資産をいいます。以下同じです。
- (注4) 本投資法人は、2018年9月28日（ケイマン諸島の現地時間。日本時間では2018年9月29日）より、本海外ホテルの土地及び建物に係るLeasehold等を裏付不動産として保有していた英領ケイマン諸島の特別目的会社であるSeven Mile Resort Holdings Ltd.（以下「資産保有SPC」といいます。）に対する匿名組合出資持分（持分割合100.0%）（以下「本海外不動産匿名組合出資持分」といいます。）を保有していましたが、2019年5月9日（ケイマン諸島の現地時間。日本時間では2019年5月10日）付の本海外ホテルに対する投資ストラクチャーの変更（以下「本ストラクチャー変更」ということがあります。）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、2022年12月31日現在において、本投資法人が保有するホテル86物件の取得価格合計及び本投資法人以外の各上場投資法人が保有するホテル（旅館その他の宿泊施設を含みます。）の取得価格合計の比較に基づくものです。

(2) 投資環境と運用実績

当期におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症（COVID-19）が夏から秋口にかけて感染拡大したものの、行動制限等はなく、感染拡大収束後の2022年10月11日より、全国旅行支援の開始や外国人の新規入国制限の緩和など経済活動の正常化に向けた措置が講じられたことから、景気は、緩やかな持ち直し傾向を持続しました。

このような環境下、2022年7～9月期の実質GDP（2次速報）は前期比△0.2%とマイナス成長となりましたが、個人消費は底堅く前期比+0.1%となりました。

訪日外国人旅行者数は、2022年6月10日より観光目的の入国受入れ再開や段階的な水際措置の緩和がなされ、特に、本格的な受け入れ再開を行った同年10月以降、顕著な回復傾向が見られました。2022年7～12月の累計訪日外国人旅行者数は、前年同時期の14.9万人を大幅に上回る332万人（日本政府観光局推計値）となりましたが、新型コロナウイルス感染症の影響のなかった2019年比では78.2%減となっており、わが国の経済全般、特にホテルセクターは引き続き大きな影響を受けました。雇用面では、2022年11月の完全失業率は、前月比△0.1ポイントの2.5%となり、3か月ぶりに低下しました。有効求人倍率は1.35倍と前月から横ばいであり、雇用情勢の悪化は見られません。

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（2022年10月）によると、今後1年間で新規投資を積極的に行うとの回答は、前回調査（2022年4月）より1ポイント上昇し、95%と高水準です。不動産投資家の投資姿勢は、国内の緩和的な金融環境を背景に、全体としては積極的な投資姿勢が維持されています。

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、前回調査では、全ての地区で前回比横ばいとなっていました。行動制限や水際対策の緩和を背景とした観光需要の回復期待等から、「東京」「札幌」「仙台」「京都」「福岡」で0.1ポイント低下しました。一方、賃貸住宅のうち、ワンルームについては、「横浜」「大阪」が横ばいですが、その他の地区では0.1～0.3ポイント低下しました。また、ファミリータイプでも「神戸」「広島」が横ばいであった以外は0.1～0.2ポイント低下しています。

上記のような運用環境の中で、当期の実績は以下のとおりです。

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2022年9月9日付及び同年12月9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、2022年7月1日から同年9月末日まで及び同年10月1日から同年12月末日までの賃料等につき、MHMグループが運営する本投資法人保有国内ホテルに係る各定期建物賃貸借兼管理業務委託契約（以下、「本MLPM契約」といいます。）の変更覚書（以下、「本覚書」と総称します。）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。なお、ホテルの業績の回復に伴い、同年10月1日から同年12月末日までの固定賃料の総額は本MLPM契約における原賃貸条件に基づく固定賃料の合計額と同額としました。

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150.1%（6,308百万円）増の10,509百万円であり、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6,528百万円の増加、住居及びその他ポートフォリオにおいて資産譲渡等による220百万円の減少でした。新型コロナウイルス感染症の影響がなかった2019年同期との比較では、ポートフォリオ全体のNOIは30.7%（4,654百万円）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3,861百万円の減少、住居及びその他ポートフォリオにおいて資産譲渡等による792百万円の減少でした。

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。

2022年12月末時点で保有の国内ホテル84物件（本投資法人が保有する特定目的会社の優先出資証券の裏付資産である「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」を含みます。）から固定賃料物件を除いた取得済国内ホテル75物件（注2）の当期におけるNOIは前年同期比で171.8%増加しました。同国内ホテル75物件の当期における客室稼働率（注3）は75.9%（前年同期比23.5ポイント増）、ADR（注4）は10,199円（同33.0%増）、RevPAR（注5）は7,744円（同92.6%増）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2019年同期との比較では、NOIは36.8%減、客室稼働率は12.4ポイント減、ADRは3.9%減、RevPARは17.4%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56.2%（前年同期比41.3ポイント増）、ADRは403米ドル（同108.9%増）、RevPARは226米ドル（同687.6%増）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2019年同期との比較では、客室稼働率は16.1ポイント減、ADRは22.9%増、RevPARは4.5%減となりました。

ホテルセクターについては、夏から秋口にかけて新型コロナウイルス感染症の感染拡大第7波に見舞われましたが、特段の行動制限は行われず、各地で3年ぶりとなる花火大会や夏祭りなどのイベントが開催され、ホテル需要は底堅く推移しました。2022年10月からは観光促進策「全国旅行支援」も開始され、ホテル需要の回復を後押しするかたちとなっており、2022年10月～12月にかけての国内の延べ宿泊者数は毎月2019年の水準を上回りました（令和5年1月31日付、観光庁発表資料「宿泊旅行統計調査」に基づく）。また、インバウンド需要についても、2022年10月に水際対策が大幅に緩和されたことを受け、円安傾向も相まって大きく回復しました。

本海外ホテルについては、ケイマン諸島における旅行関連の規制が2022年8月24日に撤廃され、大手航空会社による米国との商業便の座席総数も2019年レベルに戻ってきていることから、需要は回復基調にあります。長期間にわたって旅行が制限されてきた反動等から、旅行客は宿泊料金が高くても宿泊する傾向にあり、ADRについては2022年5月以降、RevPARについては2022年10月以降、毎月2019年の同時期の水準を上回りました。また、2022年第4四半期（10月～12月）におけるGOP及びNOIは、米ドルベース、日本円ベースを問わず、いずれも2019年同期の実績を上回りました。

住居ポートフォリオについては、取得済住居41物件（注6）の稼働率（注7）は前期末時点の96.0%から0.4ポイント増加し、当期末時点で96.4%となりました。また、期中平均稼働率（注7）は前年同期比

0.5ポイント増の96.3%となりました。当期におけるNO I（注8）は同0.8%増加となりました。

当期は新規契約の31.4%（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1.3%減少しました。更新契約においては、79.7%と高い更新率（注10）を維持しながら、更新契約の49.8%（契約件数ベース）について賃料上昇を実現し、更新契約賃料は従前契約賃料比で1.6%増加しました。新規契約・更新契約合計の賃料は、従前契約賃料比で0.5%増加しました。当期の平均月額賃料坪単価（注11）は前年同期比0.3%増の9,172円となりました。

当期末において保有する128物件のうち、鑑定評価額のない優先出資証券を除いた127物件の鑑定評価額合計は532,570百万円となり、含み益（注12）は89,278百万円、含み益率（注12）は20.1%となりました。2022年6月期末から当期末にかけて保有していた127物件の鑑定評価額合計は530,212百万円から532,570百万円へと0.4%の増加となりました。

国内ホテル75物件（注2）の主要指標

	2022年12月期	前年同期比	2019年同期比
客室稼働率（注3）	75.9%	+23.5pt	△12.4pt
ADR（円）（注4）	10,199	+33.0%	△3.9%
RevPAR（円）（注5）	7,744	+92.6%	△17.4%
GOP（百万円）（注13）	8,855	+165.5%	△31.3%

海外ホテル2物件の主要指標

	2022年12月期	前年同期比	2019年同期比
客室稼働率（注3）	56.2%	+41.3pt	△16.1pt
ADR（米ドル）（注4）	403	+108.9%	+22.9%
RevPAR（米ドル）（注5）	226	+687.6%	△4.5%
GOP（米ドル）（注13）	13,177,397	-（注14）	△0.8%

住居41物件（注6）の主要指標

	2022年12月期	前年同期比
稼働率（注7）	96.4%	+0.8pt
平均月額賃料坪単価（円）（注11）	9,172	+0.3%
NO I（百万円）（注8）	1,118	+0.8%

（注1）「NO I」は、次の計算式により算出しています。

NO I = 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）2022年12月末時点で保有のホテル84物件（本投資法人が保有する特定目的会社の優先出資証券の裏付不動産である「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」を含みます。）から固定賃料9物件を除いた75物件のデータに基づき記載しています。固定賃料9物件は、「D29スーパーホテル新橋・烏森口」、「D33コンフォートホテル富士駅前」、「D36スーパーホテル東京・JR立川北口」、「D37スーパーホテルJR上野入谷口」、「D39コンフォートホテル黒崎」、「D40コンフォートホテル前橋」、「D41コンフォートホテル燕三条」、「D42コンフォートホテル北見」及び「D48高松 東急REIホテル」となります。2019年7月以降に取得した物件については、2019年7月1日から本投資法人が保有していると仮定しており、本投資法人の取得前の実績値は、それぞれの売主から提供を受けた実績値を基に算出しています。以下同じです。

（注3）「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4）「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5）「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6）2022年12月末時点で保有の住居41物件のデータに基づき記載しています。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）住居のNO Iの比較に当たっては、一時的な収益である保険金収入とそれに対応する費用を除外しています。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の基礎となるものです。2020年6月期以降のGOPは、オペレーターが各期において受給した雇用調整助成金を含みます。また、「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」については、本投資法人の優先出資証券保有割合に相当する49.0%を乗じて算出しています。以下同じです。

(注14) 海外ホテル2物件のGOPは、前年同期においては△1,151,126米ドルでした。

(3) 資金調達概要

以下の取り組みの結果、本投資法人の当期末時点における有利子負債残高は240,797百万円、有利子負債比率(注1)及びLTV(鑑定評価ベース)(注2)はそれぞれ48.7%及び44.5%となり、平均借入利率は0.45%(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。

資金の借入れ

本投資法人は、2022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(V)40,024百万円、2022年7月17日に返済期限を迎えたニューシンジケートローン(I)のうち9,660百万円及び2022年7月20日に返済期限を迎えたタームローン(N)600百万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(003)(借入金額:49,684百万円、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2022年7月19日付、株式会社東京スター銀行からのタームローン(005)(借入金額:600百万円、借入金利:全銀協1か月日本円TIBOR+0.35000%(期間3年))による借入れを2022年7月20日付で実行しました。

次に、2022年9月14日に返済期限を迎えたタームローン(X)3,000百万円の返済資金に充当するため、株式会社三井住友銀行からのタームローン(006)(借入金額:3,000百万円、借入金利:全銀協1か月日本円TIBOR+0.25000%(期間1年))による借入れを2022年9月14日付で実行しました。

また、2022年9月26日に返済期限を迎えたニューシンジケートローン(J)のうち13,120百万円、2022年9月27日に返済期限を迎えたニューシンジケートローン(W)11,851百万円、ニューシンジケートローン(X)639百万円及びタームローン(Y)1,256百万円、並びに2022年10月13日に返済期限を迎えたニューシンジケートローン(H)のうち5,365百万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(004)(借入金額合計:28,571百万円、借入金利:全銀協1か月日本円TIBOR+0.25000%(期間1年))、ニューシンジケートローン(005)(借入金額:639百万円、借入金利:全銀協1か月日本円TIBOR+0.25000%(期間1年))、シティバンク、エヌ・エイ東京支店からのタームローン(007)(借入金額:1,256百万円、借入金利:全銀協1か月日本円TIBOR+0.25000%(期間1年))及び株式会社東京スター銀行からのタームローン(008)(借入金額:1,190百万円、借入金利:全銀協1か月日本円TIBOR+0.50000%(期間5年))による借入れを2022年9月26日付、2022年9月27日付及び2022年10月13日付で実行しました。

さらに、2022年11月29日に返済期限を迎えたタームローン(Z)4,321百万円の返済資金に充当するため、株式会社みずほ銀行からのタームローン(009)(借入金額合計:4,321百万円、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2022年11月29日付で実行しました。

なお、後記「6 決算後に生じた重要な事実(参考情報)(1)資金の借入れ」に記載のとおり、2023年1月6日に返済期限を迎えたニューシンジケートローン(P)のうち1,550百万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(010)(借入金額:1,550百万円、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2022年12月22日付で決定し、2023年1月6日付で実行しました。

(4) 資産取得の概要

本投資法人は、2022年9月9日付で下表に記載のホテル1物件に係る不動産（注1）の追加取得を完了しました。取得した資産の概要は以下のとおりです。

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円) (注2)	鑑定評価額 (百万円) (注3)	取得先
D44	ホテルエピナール那須 (近隣地の追加取得)	21	27	那須エステート株式会社

(注1) 取得資産は現物不動産ですが、取得日付で三井住友信託銀行株式会社を信託受託者とするホテルエピナール那須に係る不動産管理処分信託の信託財産に追加信託設定を行っています。

(注2) 取得価格には、固定資産税及び都市計画税の精算分並びに消費税及び地方消費税を含みません。以下同じです。

(注3) 2022年6月21日を価格時点とするJ L L 森井鑑定株式会社による不動産鑑定評価書の鑑定評価額を記載しています。

(注4) 金額は単位未満を切り捨てています。

(5) 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、当期の実績として営業収益は前期比4,249百万円(同55.3%) 増の11,929百万円、当期純利益は前期比4,060百万円(同400.0%) 増の5,075百万円となり、前期繰越利益8,667百万円を加味した当期末処分利益は13,742百万円となりました。また、投資口1口当たり利益分配金（利益超過分配金は含みません。）を832円とし、前期繰越利益の取崩しは行いません。

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	
2018年8月1日	公募増資	909,524	5,702,705	40,280,089,388	209,078,544,702	(注1)
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2)
2018年12月28日	消却	△81,341	5,666,840	—	211,092,540,314	(注3)
2019年7月18日	公募増資	409,524	6,076,364	23,317,887,036	234,410,427,350	(注4)
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5)
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6)

(注1) 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2) 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3) 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4) 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5) 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6) 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35期	第36期	第37期	第38期	第39期
決算年月	2020年12月	2021年6月	2021年12月	2022年6月	2022年12月
最高	39,800	47,650	45,800	45,800	52,500
最低	23,500	31,400	34,450	34,000	36,250

4 分配金等の実績

当期の利益分配金については、投資口1口当たり利益分配金（利益超過分配金は含みません。）を832円とし、利益超過分配は実施しません。

期別	第 35 期	第 36 期	第 37 期	第 38 期	第 39 期
計算期間	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	自 2021年7月1日 至 2021年12月31日	自 2022年1月1日 至 2022年6月30日	自 2022年7月1日 至 2022年12月31日
当期末処分利益総額 (千円)	13,371,340	8,753,480	9,676,221	9,679,301	13,742,562
利益留保額 (千円)	12,353,168	8,662,027	8,664,146	8,667,226	8,669,991
金銭の分配金総額 (千円)	1,018,172	91,452	1,012,075	1,012,075	5,072,570
(1口当たり分配金) (円)	(167)	(15)	(166)	(166)	(832)
うち利益分配金総額 (千円)	1,018,172	91,452	1,012,075	1,012,075	5,072,570
(1口当たり利益分配金) (円)	(167)	(15)	(166)	(166)	(832)
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

2023年6月期の見通し

日本経済は、新型コロナウイルスとの共存を図る生活様式「ウィズ・コロナ」の浸透による経済活動の再開や、円安の追い風を受けるインバウンド消費の回復により、徐々に持ち直しつつあります。一方で、海外景気の一段の減速で国内の経済成長はいったん鈍化するおそれがあるため、引き続き金融資本市場の変動や国際情勢等の影響を注視する必要があります。

ホテル市場では、国内・インバウンド、レジャー・ビジネス、いずれの需要も回復傾向は継続することが期待されますが、一方で、2019年において日本へのインバウンド旅行者全体の約3割を占めた中国からの観光客に関しては、同国におけるゼロ・コロナ政策の転換後の急激な感染拡大を受けて本書の日付現在再び日本入国時の水際対策が講じられていることもあり、2019年以前の水準に回復するまでは一定の時間を要する見込みです。

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、そのような動向を注視してまいります。

(1) 今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、2011年7月のフォートレス・グループによるスポンサー参画以降、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り、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ました。本投資法人は、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、様々な技術分野において最先端の専門性を有するソフトバンクグループ関係会社との連携を企図しています。

本投資法人は、「ウィズ・コロナ」の環境下で新たな需要獲得への取り組みを積極的に推進するとともに、お客様の安心・安全を重視した運用を継続しながら、変わりゆく外部環境の変化に柔軟に対応してまいります。今後も、更なる成長戦略及び財務基盤の強化を企図し、以下の施策を含む様々な戦略を継続的に実践していく方針です。

- ・資産入替え（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ると考えています。

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、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。人員配置、業務シフトの徹底した見直しや多様な固定費削減努力の継続と、GOPPAR（販売可能室数に対するGOP）を最大化する戦略により、2022年第4四半期にはGOPが大きく回復し、特に12月には、GOP金額、GOP比率（注2）ともに2019年同月を上回りました。水道光熱費や食材等のコスト上昇の影響を最小化するため、ホテル別に稼働率、原価等を踏まえてきめ細かく料金を設定しています。

また、「ウィズ・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や教育旅行、社員研修を含む多様なプランの提供等による国内顧客の需要喚起を図ることに加え、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継続や新しいメニューの開発等をはじめとする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、本投資法人はこれらを計画的に実施します。

（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。

（注2）ホテルの収益性を表す指標で、 $GOP \div \text{売上高}$ の式により算出します。

(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さらに高めてまいります。住居物件につきましては、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り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。

(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：安定的）を取得しております。

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ますが、今後は、「ウィズ・コロナ」の環境下において、平均有利子負債返済期間の長期化・有利子負債の返済期限の分散化、及び資金調達方法の多様化等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（社外の弁護士、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、当該社外専門家が賛成しなければ決議は採択されない仕組みとする等、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。

本投資法人がスポンサー関係者との間で資産取得等の一定の取引を行う際には、利益相反に関する審議の第三者性を確保するために投資法人役員会の事前承認を必要とし、資産運用会社の代表取締役を兼任し

ている執行役員は特別利害関係人に該当するため議決に加わらず、監督役員2名による議決がなされます。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り組みについて

本投資法人及び本資産運用会社は、経済・社会の発展、地球環境の保全への貢献といったサステナビリティの観点から、不動産の投資運用における環境・社会・ガバナンス（ESG）に関する配慮の重要性を認識し、サステナビリティの向上を重要な経営課題の一つと位置付けています。また、本投資法人及び本資産運用会社は、主たる事業である不動産投資運用業の中で、ESGへの配慮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り組み方針を定め、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、本資産運用会社の環境への取り組みとして、不動産投資運用業務における環境負荷低減に向けた取り組みについて定めた「省エネルギーポリシー」、「温室効果ガス排出削減ポリシー」、「節水ポリシー」及び「廃棄物管理ポリシー」を策定しています。また、本資産運用会社は、本投資法人が保有する不動産ポートフォリオのバリューチェーン全体におけるESG配慮の取り組みを推進するための「サステナブル調達ポリシー」の策定や、LED照明等の省エネ設備の積極的な導入等の不動産の環境配慮に関する施策等にテナントと協働して取り組むための「グリーンリース」を採用しています。さらに、保有するホテル8物件について、建築物省エネルギー性能表示制度（BELS）の評価を取得しています。中でも、ホテルマイステイズプレミア赤坂、ホテルマイステイズ横浜関内及びホテルマイステイズ福岡天神は5つ星（★★★★★）、ホテルマイステイズプレミア金沢及びホテルマイステイズ富士山 展望温泉は4つ星（★★★★）と、高い省エネルギー性能が評価されました。

また、社会への取り組みとして、テナントや本資産運用会社の役職員に対する各種施策に取り組んでいます。住居物件の入居者の意見・要望を物件運用に活かすための「テナント満足度調査」の実施や、本資産運用会社の全役職員へのESG研修を少なくとも年1回実施し、実務に即したサステナビリティ配慮の知識の習得、意識啓発を図っています。この他、本資産運用会社の従業員への取り組みとして、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、人間ドック受診費用の会社負担化（年齢制限なし）等を実施しています。

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、一部の保有ホテル（アパホテル横浜関内、ホテルマイステイズ大分及びコンフォートホテル北見）を新型コロナウイルス感染症の軽症者受け入れ施設や海外からの帰国者の待機施設として提供しています。また、ホテルマイステイズ新大阪コンファレンスセンターでは、会議室をワクチン接種会場として提供しました。

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

6 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。なお、参考情報は以下に記載のとおりです。

(参考情報)

(1) 資金の借入れ

本投資法人は、ニューシジケートローン（P）のうち、2023年1月6日に返済期限を迎えた1,550百万円の返済資金に充当するため、新規借入れ（タームローン（010））を行うことを2022年12月22日付で決定し、2023年1月6日付で実行しました。

また、ニューシジケートローン（L）のうち、2023年1月16日に返済期限を迎えた4,943百万円、ニューシジケートローン（M）のうち、2023年1月16日に返済期限を迎えた5,796百万円並びに2023年1月24日に返済期限を迎えたタームローン（001）1,700百万円及びタームローン（002）6,800百万円の返済資金に充当するため、新規借入れ（ニューシジケートローン（006）、タームローン（011）及びタームローン（012））を行うことを2023年1月12日付で決定し、2023年1月16日付及び同月24日付で実行しました。

(i) タームローン（010）

借入先	借入実行日	借入金額 (百万円)	利率 (年率)	元本返済 期日	借入方法
三井住友信託銀行株式会社	2023年 1月6日	1,550	変動金利 (注1)	2024年 1月24日	無担保・ 無保証

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

(ii) ニューシジケートローン（006）

借入先	借入実行日	借入金額 (百万円)	利率 (年率)	元本返済 期日	借入方法
株式会社みずほ銀行 株式会社三菱UFJ銀行 株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社 シティバンク、エヌ・エイ東京支店 株式会社SBI新生銀行 株式会社日本政策投資銀行 株式会社りそな銀行 野村信託銀行株式会社	2023年 1月16日	10,408	変動金利 (注1)	2024年 1月16日	無担保・ 無保証

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

(iii) タームローン（011）

借入先	借入実行日	借入金額 (百万円)	利率 (年率)	元本返済 期日	借入方法
株式会社三菱UFJ銀行	2023年 1月24日	1,700	変動金利 (注1)	2024年 1月24日	無担保・ 無保証

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

(iv) タームローン（012）

借入先	借入実行日	借入金額 (百万円)	利率 (年率)	元本返済 期日	借入方法
三井住友信託銀行株式会社	2023年 1月24日	6,800	変動金利 (注1)	2024年 1月24日	無担保・ 無保証

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

投資法人の概況

1 出資の状況

期別	第 35 期	第 36 期	第 37 期	第 38 期	第 39 期
決算年月	2020年12月31日現在	2021年6月30日現在	2021年12月31日現在	2022年6月30日現在	2022年12月31日現在
発行可能投資口総口数 (口)	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
発行済投資口の総口数 (口)	6,096,840	6,096,840	6,096,840	6,096,840	6,096,840
出資総額 (百万円)	235,701	235,701	235,701	235,701	235,701
投資主数 (人)	38,074	33,747	31,238	30,005	27,005

2 投資口に関する事項

当期末現在の主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合 (%)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	1,314,270	21.55
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	998,933	16.38
野村信託銀行株式会社 (投信口)	309,821	5.08
DEUTSCHE BANK AG, SINGAPORE A/C CLIENTS (TREATY)	195,692	3.20
STICHTING PENSIOENFONDS ZORG EN WELZIJN	153,784	2.52
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	128,746	2.11
JP MORGAN CHASE BANK 380055	122,453	2.00
FJODF GP INV HOLDINGS LLC	115,931	1.90
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	101,124	1.65
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	97,923	1.60
合計	3,538,677	58.04

(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	—	18,500

(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となります。</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 (2022年6月30日)		当期 (2022年12月31日)	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%)
不動産等	ホテル	首都圏 (注3)	1	0.0	2	0.0
		地方主要都市部	—	—	—	—
		海外 (注4)	33,892	6.9	33,546	6.8
		小計	33,893	6.9	33,549	6.8
不動産等合計			33,893	6.9	33,549	6.8
信託不動産等	住居	首都圏	28,597	5.8	28,483	5.8
		地方主要都市部	5,969	1.2	5,900	1.2
		小計	34,567	7.1	34,383	7.0
	オフィスビル・商業施設	首都圏	—	—	—	—
		地方主要都市部	1,621	0.3	1,605	0.3
		小計	1,621	0.3	1,605	0.3
	ホテル	首都圏	167,689	34.2	167,035	33.8
		地方主要都市部	208,004	42.4	206,718	41.8
		小計	375,693	76.7	373,753	75.6
	信託不動産等合計			411,882	84.0	409,741
優先出資証券 (注5)			17,856	3.6	17,856	3.6
預金・その他の資産			26,485	5.4	33,089	6.7
資産総額計 (注6)			490,118 (445,776)	100.0 (91.0)	494,237 (443,291)	100.0 (89.7)

(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	28,170	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	26,157	10,137.88	10,137.88	100.0	3.0	ホテル
D60 ホテルマイステイズプレミア赤坂	20,159	8,620.69	8,620.69	100.0	2.0	ホテル
D44 ホテルエピナール那須	18,421	37,702.33	37,702.33	100.0	11.3	ホテル
D61 ホテルマイステイズ プレミア札幌パーク	15,857	21,670.64	21,670.64	100.0	2.3	ホテル
D64 ホテルマイステイズ札幌アспен	15,167	15,313.17	15,313.17	100.0	2.1	ホテル
D50 ホテルマイステイズ新大阪 コンファレンスセンター	12,770	13,026.99	13,026.99	100.0	1.7	ホテル
D47 ホテルマイステイズプレミア金沢	12,360	13,250.03	13,250.03	100.0	2.0	ホテル
D82 ホテルマイステイズプレミア成田	9,929	36,519.70	36,519.70	100.0	2.1	ホテル
D51 ホテルマイステイズプレミア大森	9,745	11,849.61	11,849.61	100.0	1.3	ホテル
合計	168,739	189,619.27	189,619.27	100.0	27.8	

(注1) 後記「6 有価証券組入資産明細」に記載の有価証券は除いています。

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

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

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

3 不動産等組入資産明細

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

不動産等の名称	所在地（注1）	所有形態	賃貸可能面積 （㎡）（注2）	期末算定価額 （百万円）（注3）	帳簿価額 （百万円）	
A26	日神パレステージ代田橋	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	1,260	1,065
A28	グロースメゾン五反田	東京都品川区西五反田二丁目26番6号	信託受益権	1,051.50	1,100	813
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	1,240	932
A30	エメラルドハウス	東京都板橋区板橋三丁目27番18号	信託受益権	2,152.31	1,430	1,302
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	1,210	1,044
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	1,250	914
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10号	信託受益権（注4）	1,351.11	1,120	901
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	1,070	767
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	823	708
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	696	637
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	706	713
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	605	658
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	789	496
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	517	552
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	630	543
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	550	549
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	620	494
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	546	521
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	600	427
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	1,390	788
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	856	568
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	1,570	994
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	715	381
A65	レキシント・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18号	信託受益権	1,528.58	464	256
A66	ヴィスコンティ覚王山	愛知県名古屋市中千種区御前町二丁目44番	信託受益権	705.75	310	227
A72	レキシント・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	736	401
A73	AMS TOWER 南6条	北海道札幌市中央区南六条西二丁目5番15号	信託受益権	4,460.56	1,270	850
A84	レーベスト平安	愛知県名古屋市中区平安二丁目13番17号	信託受益権	1,554.03	877	490
A87	エクセレンテ神楽坂	東京都新宿区山吹町128番1ほか1筆	信託受益権	701.92	859	487
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	814	407
A92	ベレール大井町	東京都品川区東大井五丁目14番17号	信託受益権	530.60	686	376
A93	シエテ南塚口	兵庫県尼崎市南塚口町三丁目18番29号	信託受益権	1,020.86	571	329
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	578	323
A96	センチュリーパーク新川1番館	愛知県名古屋市中区新川町四丁目1番2	信託受益権	1,477.62	549	290
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	426	306
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	434	257
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	2,310	1,586
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	2,240	1,536
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	2,492
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	6,360	4,520
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	3,300	2,463
小 計				86,518.75	47,357	34,383
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	1,605
小 計				18,440.58	2,380	1,605
D01	ホテルマイステイズ神田	東京都千代田区若本町一丁目2番2号	信託受益権	2,585.72	4,900	2,803
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	2,454
D03	ホテルマイステイズ京都四条	京都府京都市下京区四条通小路東入ル傘鉾町52	信託受益権	7,241.51	8,160	5,496
D04	マイステイズ新瀬コンパレスセンター	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	4,382

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)
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	6,820	4,499
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	6,420	3,588
D07	ホテルマイステイズ名古屋米	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	5,520	2,498
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	3,210	2,240
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	3,940	2,118
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	1,732
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	1,388
D12	フレックスステイン飯田橋	東京都新宿区新小川町3番26号	信託受益権	2,953.38	2,090	1,313
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	1,179
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	1,166
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	2,120	1,174
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	2,200	1,068
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	1,107
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	1,460	835
D19	フレックスステイン中延P1	東京都品川区二葉四丁目27番12号	信託受益権	770.56	803	544
D20	フレックスステイン中延P2	東京都品川区二葉四丁目27番8号	信託受益権	391.49	387	277
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	7,228
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	2,594
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	2,430	2,054
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	8,320	6,964
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	7,540	5,206
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	3,940	3,568
D27	ホテルマイステイズ亀戸P2	東京都江東区亀戸六丁目7番8号	信託受益権	2,793.99	5,060	3,447
D28	ホテルマイステイズ清水	静岡県静岡市清水区真砂町1番23号	信託受益権	3,559.81	2,460	2,001
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	1,880	1,561
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	1,380	1,253
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	2,090	1,164
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	1,160	861
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	1,170	875
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	902	851
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	4,650	4,715
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	1,190	1,054
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	1,045
D38	ホテルマイステイズ心齋橋	大阪府大阪市中央区西心齋橋一丁目9番30号	信託受益権	1,942.01	2,110	2,933
D39	コンフォートホテル黒崎	福岡県北九州市八幡西区黒崎三丁目13番13号	信託受益権	3,207.60	1,250	992
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	1,110	934
D41	コンフォートホテル燕三条	新潟県三条市須崎二丁目115号	信託受益権	3,099.90	1,080	888
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	907	736
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	23,800	26,157
D44	ホテルエピナール那須(注6)	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	22,900	18,421
D45	ホテルマイステイズ福岡天神	福岡県福岡市中央区天神三丁目5番7号	信託受益権	5,083.06	8,020	7,649
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	6,140	7,755
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5号	信託受益権	13,250.03	12,800	12,360
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	2,115
D49	ホテルマイステイズプレミア浜松町	東京都港区浜松町一丁目8番5号	信託受益権	6,151.93	10,300	7,911
D50	ホテルマイステイズ新大塚コンパレスセンター	大阪府大阪市淀川区西中島六丁目2番19号	信託受益権	13,026.99	12,800	12,770
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19番3号	信託受益権	11,849.61	9,660	9,745
D52	亀の井ホテル 別府	大分県別府市中央町5番17号	信託受益権	19,422.08	8,720	7,701
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	8,220	7,438
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	5,280	5,056

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)	
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	2,566
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	2,550
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	1,600	1,431
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	3,960	4,033
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	3,330	3,160
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	23,100	20,159
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	15,800	15,857
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	5,120	5,120
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	3,130	4,779
D64	ホテルマイステイズ札幌アспен	北海道札幌市北区北八条西四丁目5番1他7筆	信託受益権	15,313.17	15,000	15,167
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	9,330	9,424
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	9,770	8,663
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	5,780	5,533
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	5,440	5,600
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	5,350	5,250
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	5,020	5,046
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	4,080	4,118
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ノ口町2番7号	信託受益権	7,659.55	3,420	3,324
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	3,110	2,883
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	3,180	2,820
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	2,920	2,969
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	1,980	2,019
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	1,516
D78	フレックスティン桜木町	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	1,420	1,386
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	1,250	1,257
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	1,144
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	951	866
D82	ホテルマイステイズプレミア成田	千葉県成田市大山字横峯40番他14筆	信託受益権	36,519.70	10,200	9,929
D83	アートホテル盛岡	岩手県盛岡市大通三丁目3番18号	信託受益権	16,727.08	5,420	5,285
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	46,166 (347,900 千米ドル)	28,170
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	8,227 (62,000 千米ドル) (注7)	5,376
小 計				572,519.79	482,833	407,302
合 計				677,479.12	532,570	443,291

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

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

第一グループ

「日神パレスステージ代田橋」、「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」、「バレー目黒」、「ワコーレ綱島1」

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既保有部分と近接地追加取得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7) 期末算定価額については、決算日(2022年12月31日)の為替レートである1米ドル=132.70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 38 期 (2022年1月1日～2022年6月30日)				第 39 期 (2022年7月1日～2022年12月31日)				
	テナント総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%) (注1)(注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	日神パレステージ代田橋	1	90.4	33,594	0.6	1	89.2	35,413	0.3
A28	グロースメゾン五反田	1	100.0	28,491	0.5	1	100.0	28,486	0.3
A29	グロースメゾン亀戸	1	95.4	34,968	0.7	1	98.4	34,559	0.3
A30	エメラルドハウス	1	100.0	46,349	0.9	1	96.9	40,383	0.4
A32	サングレスト石神井公園	1	97.3	39,038	0.8	1	100.0	39,384	0.4
A33	グロースメゾン新横浜	1	94.0	38,247	0.7	1	92.7	37,798	0.4
A34	バルファース上野御徒町	1	100.0	33,227	0.6	1	98.3	32,062	0.3
A35	グランリール亀戸	1	100.0	26,619	0.5	1	100.0	26,619	0.3
A37	グロースメゾン用賀	1	94.9	23,131	0.4	1	100.0	22,781	0.2
A38	ルート立川	1	100.0	21,357	0.4	1	96.6	21,574	0.2
A39	渋谷本町マンション	1	95.4	20,812	0.4	1	100.0	21,331	0.2
A40	シティハイツ砧	1	94.6	18,646	0.4	1	100.0	19,339	0.2
A41	アクシズタワー川口並木	1	94.7	25,652	0.5	1	91.2	25,376	0.2
A43	カレッジスクエア町田	1	100.0	16,609	0.3	1	100.0	16,609	0.2
A44	ベレール目黒	1	96.0	14,494	0.3	1	87.9	14,844	0.1
A45	ワコレ綱島Ⅰ	1	90.0	18,537	0.4	1	86.1	16,993	0.2
A46	フォロス中村橋	1	92.2	18,979	0.4	1	97.2	18,873	0.2
A47	グロースメゾン海神	1	97.7	23,282	0.4	1	96.7	24,338	0.2
A48	カレッジスクエア町屋	1	100.0	14,924	0.3	1	100.0	14,924	0.1
A59	藤和シティコープ新大塚Ⅱ	1	96.1	36,806	0.7	1	100.0	36,301	0.4
A61	ビクセル武蔵関	1	94.4	23,810	0.5	1	87.1	22,014	0.2
A63	藤和シティコープ浅間町	1	92.4	59,968	1.2	1	92.4	59,514	0.6
A64	ロイヤルパーク大町	1	95.6	26,755	0.5	1	97.3	26,034	0.3
A65	レキシントン・スクエア萩野町	1	100.0	18,131	0.3	1	100.0	18,319	0.2
A66	ヴィスコンティ覚王山	1	78.3	9,273	0.2	1	78.3	9,680	0.1
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	1	93.9	18,717	0.4	1	91.1	18,641	0.2
A73	AMS TOWER 南6条	1	86.8	43,592	0.8	1	95.4	44,093	0.4
A79	レーベスト本陣 (注4)	—	—	1,170	0.0	—	—	—	—
A80	レーベスト松原 (注4)	—	—	1,407	0.0	—	—	—	—
A82	アルバ則武新町 (注4)	—	—	1,510	0.0	—	—	—	—
A83	レーベスト名駅南 (注4)	—	—	1,324	0.0	—	—	—	—
A84	レーベスト平安	1	98.4	23,757	0.5	1	95.2	23,794	0.2
A87	エクセレンテ神楽坂	1	100.0	19,500	0.4	1	97.1	18,771	0.2
A88	ルナコート江戸堀 (注4)	—	—	961	0.0	—	—	—	—
A90	クイーンズコート福住	1	93.1	17,138	0.3	1	100.0	17,747	0.2
A92	ベレール大井町	1	100.0	14,770	0.3	1	96.1	15,467	0.2
A93	シエテ南塚口	1	100.0	17,522	0.3	1	92.5	17,234	0.2
A94	プライムライフ三宮磯上公園	1	100.0	15,451	0.3	1	100.0	15,176	0.1
A96	センチュリーパーク新川1番館	1	95.5	17,752	0.3	1	86.4	18,177	0.2
A97	ウエストアベニュー	1	87.5	13,516	0.3	1	100.0	13,413	0.1
A98	リトルリバー本町橋 (注4)	—	—	674	0.0	—	—	—	—
A99	プライムライフ御影	1	100.0	12,134	0.2	1	93.4	12,579	0.1
A101	リエトコート向島	1	95.8	57,507	1.1	1	98.5	57,357	0.6
A102	リエトコート西大島	1	100.0	50,394	1.0	1	97.8	50,538	0.5
A103	ロイヤルパークス桃坂	1	93.1	161,720	3.1	1	92.7	158,579	1.6
A104	ロイヤルパークス新田	1	100.0	220,978	4.3	1	100.0	223,656	2.2
A106	ロイヤルパークスシーサー南千住	1	94.7	119,314	2.3	1	96.8	123,069	1.2
小 計		41	96.0	1,502,530	28.9	41	96.4	1,491,858	14.7

不動産等の名称		第 38 期 (2022年1月1日～2022年6月30日)				第 39 期 (2022年7月1日～2022年12月31日)			
		テナント総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%) (注1)(注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)
B18	イオンタウン須賀川	1	100.0	141,082	2.7	1	100.0	141,330	1.4
	小 計	1	100.0	141,082	2.7	1	100.0	141,330	1.4
D01	ホテルマイステイズ神戸	1	100.0	14,740	0.3	1	100.0	49,416	0.5
D02	ホテルマイステイズ浅草	1	100.0	9,041	0.2	1	100.0	34,566	0.3
D03	ホテルマイステイズ京都四条	1	100.0	2,168	0.0	1	100.0	69,428	0.7
D04	マイステイズ新瀬コンファレンスセンター	1	100.0	49,817	1.0	1	100.0	158,751	1.6
D05	ホテルマイステイズ舞浜	1	100.0	53,952	1.0	1	100.0	155,282	1.5
D06	ホテルマイステイズプレミア堂島	1	100.0	40,196	0.8	1	100.0	127,230	1.2
D07	ホテルマイステイズ名古屋栄	1	100.0	58,850	1.1	1	100.0	105,283	1.0
D08	ホテルマイステイズ堺筋本町	1	100.0	15,948	0.3	1	100.0	64,123	0.6
D09	ホテルマイステイズ横浜	1	100.0	60,541	1.2	1	100.0	132,187	1.3
D10	ホテルマイステイズ日暮里	1	100.0	13,350	0.3	1	100.0	25,511	0.3
D11	ホテルマイステイズ福岡天神南	1	100.0	16,654	0.3	1	100.0	82,035	0.8
D12	フレックスステイイン飯田橋	1	100.0	12,638	0.2	1	100.0	27,532	0.3
D13	ホテルマイステイズ上野稲荷町	1	100.0	1,558	0.0	1	100.0	10,711	0.1
D14	フレックスステイイン品川	1	100.0	8,740	0.2	1	100.0	22,367	0.2
D15	フレックスステイイン常盤台	1	100.0	16,894	0.3	1	100.0	23,986	0.2
D16	フレックスステイイン巣鴨	1	100.0	8,350	0.2	1	100.0	13,103	0.1
D17	ホテルマイステイズ大手前	1	100.0	11,611	0.2	1	100.0	49,389	0.5
D18	ホテルマイステイズ清澄白河	1	100.0	5,744	0.1	1	100.0	18,256	0.2
D19	フレックスステイイン中延P1	1	100.0	4,216	0.1	1	100.0	7,312	0.1
D20	フレックスステイイン中延P2	1	100.0	1,925	0.0	1	100.0	2,699	0.0
D21	アパホテル横浜関内	1	100.0	254,812	4.9	1	100.0	256,241	2.5
D22	ホテルマイステイズ函館五稜郭	1	100.0	43,381	0.8	1	100.0	95,875	0.9
D23	フレックスステイイン白金	1	100.0	8,871	0.2	1	100.0	19,136	0.2
D24	ホテルマイステイズ羽田	1	100.0	60,337	1.2	1	100.0	106,316	1.0
D25	ホテルマイステイズ亀戸P1	1	100.0	41,299	0.8	1	100.0	84,079	0.8
D26	ホテルマイステイズ上野入谷口	1	100.0	1,589	0.0	1	100.0	23,823	0.2
D27	ホテルマイステイズ亀戸P2	1	100.0	27,150	0.5	1	100.0	53,451	0.5
D28	ホテルマイステイズ清水	1	100.0	31,833	0.6	1	100.0	58,062	0.6
D29	スーパーホテル新橋・烏森口	1	100.0	39,426	0.8	1	100.0	39,426	0.4
D30	フレックスステイイン東十条	1	100.0	1,599	0.0	1	100.0	10,386	0.1
D31	ホテルマイステイズ宇都宮	1	100.0	58,471	1.1	1	100.0	85,424	0.8
D32	フレックスステイイン川崎貝塚	1	100.0	10,698	0.2	1	100.0	14,659	0.1
D33	コンフォートホテル富山駅前	1	100.0	35,928	0.7	1	100.0	35,928	0.4
D34	フレックスステイイン川崎小川町	1	100.0	11,475	0.2	1	100.0	11,326	0.1
D35	フレックスステイイン江古田	1	100.0	34,314	0.7	1	100.0	55,446	0.5
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	0.3
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	0.3
D38	ホテルマイステイズ心斎橋	1	100.0	0	0.0	1	100.0	22,642	0.2
D39	コンフォートホテル黒崎	1	100.0	35,271	0.7	1	100.0	35,271	0.3
D40	コンフォートホテル前橋	2	100.0	44,231	0.9	2	100.0	44,171	0.4
D41	コンフォートホテル燕三条	2	100.0	34,949	0.7	2	100.0	34,949	0.3
D42	コンフォートホテル北見	1	100.0	26,103	0.5	1	100.0	26,323	0.3
D43	ホテルマイステイズ五反田駅前	1	100.0	117,103	2.3	1	100.0	310,452	3.0
D44	ホテルエピナール那須	1	100.0	422,206	8.1	1	100.0	1,152,194	11.3
D45	ホテルマイステイズ福岡天神	1	100.0	34,300	0.7	1	100.0	132,560	1.3
D46	ホテルマイステイズ浜松町	1	100.0	22,662	0.4	1	100.0	76,368	0.7
D47	ホテルマイステイズプレミア金沢	1	100.0	93,875	1.8	1	100.0	198,640	2.0
D48	高松 東急REIホテル	2	95.8	98,336	1.9	2	95.8	109,273	1.1

不動産等の名称		第 38 期 (2022年1月1日～2022年6月30日)				第 39 期 (2022年7月1日～2022年12月31日)			
		テナント総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%) (注1)(注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)
D49	ホテルマイステイズプレミア浜松町	1	100.0	36,244	0.7	1	100.0	148,767	1.5
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	79,332	1.5	1	100.0	173,130	1.7
D51	ホテルマイステイズプレミア大森	1	100.0	65,505	1.3	1	100.0	133,688	1.3
D52	亀の井ホテル 別府	1	100.0	148,299	2.9	1	100.0	312,823	3.1
D53	ホテルマイステイズ札幌駅北口	1	100.0	41,159	0.8	1	100.0	147,968	1.5
D54	ホテルマイステイズ横浜関内	1	100.0	60,617	1.2	1	100.0	135,673	1.3
D55	アートホテル上越	1	100.0	25,633	0.5	1	100.0	52,101	0.5
D56	アートホテル弘前シティ	1	100.0	74,119	1.4	1	100.0	116,776	1.1
D57	ホテルマイステイズ大分	1	100.0	86,434	1.7	1	100.0	100,900	1.0
D58	ホテルマイステイズ五反田	1	100.0	22,355	0.4	1	100.0	65,093	0.6
D59	ホテルマイステイズ立川	1	100.0	45,776	0.9	1	100.0	90,214	0.9
D60	ホテルマイステイズプレミア赤坂	1	100.0	67,178	1.3	1	100.0	201,521	2.0
D61	ホテルマイステイズプレミア札幌パーク	1	100.0	33,135	0.6	1	100.0	229,699	2.3
D62	ホテルマイステイズ上野イースト	1	100.0	2,525	0.0	1	100.0	36,932	0.4
D63	ホテルマイステイズ御堂筋本町	1	100.0	4,955	0.1	1	100.0	33,286	0.3
D64	ホテルマイステイズ札幌アспен	1	100.0	36,559	0.7	1	100.0	217,658	2.1
D65	アートホテル石垣島	1	100.0	71,158	1.4	1	100.0	324,249	3.2
D66	ホテルマイステイズ富土山 展望温泉	1	100.0	64,519	1.2	1	100.0	255,162	2.5
D67	ホテルソニア小樽	1	100.0	54,463	1.0	1	100.0	191,787	1.9
D68	ホテルマイステイズ金沢キャッスル	1	100.0	13,745	0.3	1	100.0	87,429	0.9
D69	アートホテル新潟駅前	1	100.0	66,547	1.3	1	100.0	150,178	1.5
D70	ホテルマイステイズ名古屋錦	1	100.0	35,795	0.7	1	100.0	74,668	0.7
D71	ホテルノルド小樽	1	100.0	26,630	0.5	1	100.0	127,461	1.3
D72	ホテルマイステイズ鹿児島天文館	2	100.0	53,343	1.0	2	100.0	145,757	1.4
D73	アートホテル旭川	1	100.0	0	0.0	1	100.0	129,289	1.3
D74	ホテルマイステイズ松山	1	100.0	16,291	0.3	1	100.0	72,427	0.7
D75	ホテルマイステイズ札幌すすきの	1	100.0	792	0.0	1	100.0	26,347	0.3
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	15,191	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	6,336	0.1
D78	フレックスステイイン桜木町	1	100.0	19,610	0.4	1	100.0	33,084	0.3
D79	MyCUBE by MYSTAYS 浅草蔵前	1	100.0	0	0.0	1	100.0	2,504	0.0
D80	ホテルマイステイズ鹿児島天文館 2 番館	1	100.0	18,998	0.4	1	100.0	49,331	0.5
D81	ホテルマイステイズ名寄	1	100.0	25,649	0.5	1	100.0	35,963	0.4
D82	ホテルマイステイズプレミア成田	1	100.0	171,085	3.3	1	100.0	215,985	2.1
D83	アートホテル盛岡	1	100.0	29,916	0.6	1	100.0	79,493	0.8
小 計		87	99.9	3,554,617	68.4	87	99.9	8,549,562	84.0
合 計		129	99.4	5,198,229	100.0	129	99.5	10,182,751	100.0

(注1) 「稼働率」は、賃貸面積÷賃貸可能面積の式により算出。

(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) 「レーベスト本陣」、「レーベスト松原」、「アルパ則武新町」、「レーベスト名駅南」、「ルナコート江戸堀」、「リトルリバー本町橋」の信託受益権は、2022年1月12日付で譲渡しました。

不動産等の名称		第 38 期 (2022年1月1日～2022年6月30日)				第 39 期 (2022年7月1日～2022年12月31日)			
		テナント総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%) (注1) (注2)	運営委託収益 (期間中) (千円) (注3)	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)	対総運営委託収益比率 (%) (注2)
D200	カエスイン・グランデイマン・セブマイルビーチ・リゾート&SPA	1	100.0	826,355	81.5	1	100.0	1,584,958	90.7
D201	サンシャイン・スイーツ・リゾート	1	100.0	187,435	18.5	1	100.0	161,889	9.3
合 計		2	100.0	1,013,790	100.0	2	100.0	1,746,848	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。

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	—	17,553	△303	(注1) (注2)
合 計			—	17,856	—	17,553	△303	

(注1) 当該優先出資証券は、関連会社株式に区分していますので、取得原価をもって貸借対照表計上額としております。

(注2) 本投資法人は、「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」を裏付不動産としてキングダム特定目的会社が発行する優先出資証券178,458口(当該発行後の発行済優先出資証券の49.0%相当)を保有しています。

7 特定取引の契約額等及び時価の状況表

当期末現在、本投資法人における特定取引の契約額及び時価の状況は次のとおりです。

(単位：千円)

区分	種類	契約額等 (注1)		時価 (注2)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	50,476,000	36,687,000	142,721

(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。

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	427,601	496,022	90.1	126
英領ケイマン諸島	33,546	54,393	9.9	2
合 計	461,148	550,416	100.0	128

(注1) 「保有総額」欄は、2022年12月31日現在の貸借対照表計上額(不動産及び不動産信託受益権につきましては、減価償却後の帳簿価額、不動産を裏付不動産とする優先出資証券については帳簿価額)によっています。

(注2) 「期末算定価額」欄には、2022年12月31日を価格時点とする不動産鑑定評価額又は不動産調査報告書に記載された調査価額及び投資有価証券の評価額を記載しています。本投資法人が日本に保有する優先出資証券の「期末算定価額」につきましては、時価を把握することが極めて困難であるため、取得原価を記載しています。本投資法人が英領ケイマン諸島に保有する資産の「期末算定価額」につきましては、決算時(2022年12月31日)の為替レート(1米ドル=132.70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	
D21	アパホテル横浜関内	神奈川県横浜市	空調機全館更新	自2023年1月 至2023年6月	355,000	—	—
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	空調機更新	自2023年1月 至2023年6月	82,700	—	—
D50	ホテルマイステイズ新大阪コンファレンスセンター	大阪府大阪市	自動火災報知設備更新	自2023年1月 至2023年6月	65,000	—	—
D201	サンシャイン・スイーツ・リゾート	英領ケイマン諸島	階段工事	自2023年1月 至2023年6月	52,076	—	—
D201	サンシャイン・スイーツ・リゾート	英領ケイマン諸島	発電機更新	自2023年1月 至2023年6月	41,661	—	—

(注) 海外不動産に係る工事予定金額は1米ドル=110円で換算しています。

2 期中の資本的支出

保有不動産等において、当期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は1,244,738千円であり、当期費用に区分された修繕費16,747千円と合わせ、1,261,486千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）	
D52	亀の井ホテル 別府	大分県別府市	省エネルギー事業工事	自2022年7月 至2022年12月	114,251
D51	ホテルマイステイズプレミア大森	東京都品川区	自動火災報知設備更新	自2022年7月 至2022年12月	85,000
D56	アートホテル弘前シティ	青森県弘前市	外壁改修工事	自2022年7月 至2022年12月	79,507
D201	サンシャイン・スイーツ・リゾート	英領ケイマン諸島	屋根改修工事	自2022年7月 至2022年12月	47,652
D51	ホテルマイステイズプレミア大森	東京都品川区	エアコン更新工事	自2022年7月 至2022年12月	40,673
その他の工事				877,654	
合 計				1,244,738	

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 35 期	第 36 期	第 37 期	第 38 期	第 39 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	自 2021年7月1日 至 2021年12月31日	自 2022年1月1日 至 2022年6月30日	自 2022年7月1日 至 2022年12月31日
当期首積立金残高	5,485,363千円	2,610,671千円	2,749,724千円	2,791,578千円	3,025,792千円
当期積立額（注）	565,299千円	546,287千円	645,507千円	737,881千円	968,000千円
当期積立金取崩額（注）	3,439,991千円	407,235千円	603,652千円	503,667千円	896,843千円
次期繰越額	2,610,671千円	2,749,724千円	2,791,578千円	3,025,792千円	3,096,949千円

(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38期	第39期
	(自 2022年1月1日 至 2022年6月30日)	(自 2022年7月1日 至 2022年12月31日)
(a) 資産運用報酬	300,000	300,000
(b) 資産保管手数料	24,556	24,475
(c) 一般事務委託手数料	42,618	50,047
(d) 役員報酬	4,800	4,800
(e) その他費用	152,051	117,057
合 計	524,026	496,380

2 借入状況

当期末現在における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

区 分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
短期借入金	株式会社みずほ銀行	2021年 7月16日	5,992,000	—	0.332	2022年 7月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		6,660,000	—					
	株式会社三井住友銀行		4,442,000	—					
	三井住友信託銀行株式会社		2,670,000	—					
	シティバンク、エヌ・エイ東京支店		3,000,000	—					
	株式会社新生銀行 (注5)		3,330,000	—					
	株式会社りそな銀行		1,335,000	—					
	株式会社みずほ銀行	2021年 7月19日	2,442,000	—	0.332	2022年 7月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		2,220,000	—					
	株式会社三井住友銀行		1,998,000	—					
	三井住友信託銀行株式会社		890,000	—					
	シティバンク、エヌ・エイ東京支店		1,000,000	—					
	株式会社新生銀行 (注5)		1,110,000	—					
	株式会社日本政策投資銀行	2021年 7月20日	666,000	—	0.332	2022年 7月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2021年 8月2日	766,000	—	0.332	2022年 7月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		467,000	—					
	株式会社三井住友銀行		766,000	—					
	シティバンク、エヌ・エイ東京支店		120,000	—					
	株式会社新生銀行 (注5)		150,000	—					
	株式会社三井住友銀行	2021年 9月14日	3,000,000	—	0.321	2022年 9月14日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
株式会社みずほ銀行	2021年 9月27日	2,521,500	—	0.321	2022年 9月27日	(注3)	(注2)	無担保 無保証	
株式会社三菱UFJ銀行		2,133,000	—						
株式会社三井住友銀行		2,521,500	—						
三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	—						
株式会社新生銀行 (注5)		684,000	—						
株式会社日本政策投資銀行		500,000	—						
野村信託銀行株式会社		137,000	—						

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 10月13日	328,500	—	0.321	2022年 9月27日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		328,500	—					
	株式会社新生銀行 (注5)		560,000	—					
	株式会社りそな銀行		667,000	—					
	野村信託銀行株式会社		320,000	—					
	株式会社福岡銀行		150,000	—					
	株式会社みずほ銀行	2021年 10月13日	190,000	—	0.321	2022年 9月27日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		146,000	—					
	株式会社三井住友銀行		143,000	—					
	三井住友信託銀行株式会社		130,000	—					
	株式会社日本政策投資銀行		30,000	—					
	シティバンク、エヌ・イー東京支店	2021年 10月13日	1,256,000	—	0.321	2022年 9月27日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2021年 11月29日	4,321,000	—	0.306	2022年 11月29日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2022年 1月24日	1,700,000	1,700,000	0.318	2023年 1月24日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2022年 1月24日	6,800,000	6,800,000	0.318	2023年 1月24日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2022年 3月14日	1,733,000	1,733,000	0.318	2023年 3月14日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社静岡銀行		200,000	200,000					
	株式会社福岡銀行		333,000	333,000					
	株式会社みずほ銀行	2022年 3月29日	386,000	386,000	0.318	2023年 3月14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 (注5)		297,000	297,000					
	株式会社日本政策投資銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社静岡銀行		1,270,000	1,270,000					
	株式会社みずほ銀行		1,215,500	1,215,500					
	株式会社三菱UFJ銀行	2022年 3月30日	199,000	199,000	0.318	2023年 3月14日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		447,500	447,500					
	野村信託銀行株式会社		800,000	800,000					
株式会社静岡銀行	375,000		375,000						
株式会社福岡銀行	525,000		525,000						
株式会社みずほ銀行	2022年 3月30日	902,000	902,000	0.318	2023年 3月14日	(注3)	(注2)	無担保 無保証	
株式会社三菱UFJ銀行		692,000	692,000						
株式会社三井住友銀行		681,000	681,000						
三井住友信託銀行株式会社		617,000	617,000						
株式会社日本政策投資銀行		147,000	147,000						
シティバンク、エヌ・イー東京支店	2022年 6月17日	2,349,000	2,349,000	0.318	2023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	2022年 6月17日	1,000,000	1,000,000	0.318	2023年 6月17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						
短期借入金	株式会社みずほ銀行	2022年 7月19日	—	11,643,000	0.318	2023年 7月19日	(注3)	(注2)	無担保 無保証						
	株式会社三菱UFJ銀行		—	11,567,000											
	株式会社三井住友銀行		—	9,203,000											
	三井住友信託銀行株式会社		—	4,450,000											
	シティバンク、エヌ・エイ東京支店		—	5,120,000											
	株式会社新生銀行 (注5)		—	5,513,000											
	株式会社日本政策投資銀行		—	666,000											
	株式会社りそな銀行		—	1,335,000											
	株式会社大垣共立銀行		—	187,000											
	株式会社三井住友銀行	2022年 9月14日	—	3,000,000	0.318	2023年 9月14日	(注3)	(注2)	無担保 無保証						
	株式会社みずほ銀行	2022年 9月26日	—	3,287,000	0.318	2023年 9月26日	(注3)	(注2)	無担保 無保証						
	株式会社三菱UFJ銀行		—	2,600,000											
	株式会社三井住友銀行		—	3,287,000											
	三井住友信託銀行株式会社		—	1,000,000											
	シティバンク、エヌ・エイ東京支店		—	667,000											
	株式会社新生銀行 (注5)		—	833,000											
	株式会社日本政策投資銀行		—	500,000											
	株式会社りそな銀行		—	445,000											
	野村信託銀行株式会社		—	590,000											
	株式会社みずほ銀行	2022年 9月27日	—	2,850,000	0.318	2023年 9月26日	(注3)	(注2)	無担保 無保証						
	株式会社三菱UFJ銀行		—	2,133,000											
	株式会社三井住友銀行		—	2,521,500											
	三井住友信託銀行株式会社		—	1,328,500											
	株式会社新生銀行 (注5)		—	1,244,000											
	株式会社日本政策投資銀行		—	500,000											
	株式会社りそな銀行		—	442,000											
	株式会社みずほ銀行		2022年 10月13日	—						500,000	0.318	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			—						500,000					
	三井住友信託銀行株式会社	—		500,000											
	シティバンク、エヌ・エイ東京支店	—		355,000											
	株式会社新生銀行 (注5)	—		355,000											
	株式会社日本政策投資銀行	—		1,500,000											
株式会社りそな銀行	—	333,000													
株式会社福岡銀行	—	300,000													
株式会社みずほ銀行	2022年 9月27日	—		190,000	0.318	2023年 9月26日	(注3)	(注2)	無担保 無保証						
株式会社三菱UFJ銀行		—	146,000												
株式会社三井住友銀行		—	143,000												
三井住友信託銀行株式会社		—	130,000												
株式会社日本政策投資銀行		—	30,000												
シティバンク、エヌ・エイ東京支店		2022年 9月27日	—	1,256,000						0.318	2023年 9月26日	(注3)	(注2)	無担保 無保証	
株式会社みずほ銀行	2022年 11月29日	—	4,321,000	0.318	2023年 11月29日	(注3)	(注2)	無担保 無保証							
小 計		88,135,000	114,515,000												

区 分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
長期借入金 (注4)	株式会社みずほ銀行	2017年 10月13日	500,000	—	0.670	2022年 10月13日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		500,000	—					
	株式会社三井住友銀行		500,000	—					
	株式会社新生銀行 (注5)		355,000	—					
	シティバンク、エヌ・エイ東京支店		355,000	—					
	株式会社りそな銀行		333,000	—					
	株式会社日本政策投資銀行		1,500,000	—					
	株式会社福岡銀行		300,000	—					
	株式会社イオン銀行		190,000	—					
	野村信託銀行株式会社		166,000	—					
	株式会社広島銀行		166,000	—					
	第一生命保険株式会社		500,000	—					
	株式会社みずほ銀行	2017年 10月13日	1,250,000	1,250,000	0.768	2023年 10月13日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		1,065,000	1,065,000					
	株式会社三井住友銀行		1,250,000	1,250,000					
	株式会社みずほ銀行	2017年 10月13日	1,250,000	1,250,000	0.868	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 (注5)	2018年 6月27日	1,000,000	1,000,000	0.750	2023年 6月27日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		500,000	500,000					
	株式会社みずほ銀行	2018年 7月17日	2,443,000	—	0.482	2022年 7月17日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		2,220,000	—					
	株式会社三井住友銀行		1,997,000	—					
	株式会社新生銀行 (注5)		1,110,000	—					
	シティバンク、エヌ・エイ東京支店		1,000,000	—					
	三井住友信託銀行株式会社		890,000	—					
	株式会社みずほ銀行	2018年 7月17日	2,442,000	2,442,000	0.568	2023年 7月14日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		2,220,000	2,220,000					
	株式会社三井住友銀行		1,997,000	1,997,000					
	株式会社新生銀行 (注5)		1,110,000	1,110,000					
シティバンク、エヌ・エイ東京支店	1,000,000		1,000,000						
三井住友信託銀行株式会社	890,000		890,000						
株式会社みずほ銀行	2018年 9月26日	3,287,000	—	0.471	2022年 9月26日	(注3)	(注2)	無担保 無保証	
株式会社三井住友銀行		3,287,000	—						
株式会社三菱UFJ銀行		2,600,000	—						
三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	—						
株式会社新生銀行 (注5)		833,000	—						
シティバンク、エヌ・エイ東京支店		667,000	—						
株式会社日本政策投資銀行		500,000	—						
株式会社りそな銀行		445,000	—						
野村信託銀行株式会社		167,000	—						
株式会社イオン銀行		334,000	—						

区分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金 (注4)	株式会社みずほ銀行	2018年 9月26日	3,287,500	3,287,500	0.568	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 (注5)		833,000	833,000					
	シティバンク、エヌ・エイ東京支店		667,000	667,000					
	株式会社日本政策投資銀行		500,000	500,000					
	株式会社りそな銀行		445,000	445,000					
	野村信託銀行株式会社		166,000	166,000					
	株式会社イオン銀行		333,000	333,000					
	株式会社あおぞら銀行	2019年 3月29日	1,000,000	1,000,000	0.594	2024年 3月29日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社西日本シティ銀行		921,000	921,000					
	株式会社栃木銀行		480,000	480,000					
	株式会社きらぼし銀行	2019年 3月29日	961,000	961,000	0.868	2029年 3月29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 (注5)		200,000	200,000					
	株式会社りそな銀行		600,000	600,000					
	株式会社みずほ銀行	2019年 7月16日	571,400	571,400	0.499	2024年 1月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		1,464,800	1,464,800					
	株式会社三井住友銀行		1,331,200	1,331,200					
	三井住友信託銀行株式会社		628,600	628,600					
	シティバンク、エヌ・エイ東京支店		1,000,000	1,000,000					
	株式会社新生銀行 (注5)		200,000	200,000					
	株式会社りそな銀行		600,000	600,000					
株式会社みずほ銀行	2019年 7月16日	1,171,400	1,171,400	0.563	2024年 7月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証	
株式会社三菱UFJ銀行		1,464,800	1,464,800						
株式会社三井住友銀行		1,331,200	1,331,200						
三井住友信託銀行株式会社		628,600	628,600						
シティバンク、エヌ・エイ東京支店		1,000,000	1,000,000						
株式会社新生銀行 (注5)	200,000	200,000							
株式会社みずほ銀行	2019年 7月16日	2,171,400	2,171,400	0.618	2025年 1月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証	
株式会社三菱UFJ銀行		1,464,800	1,464,800						
株式会社三井住友銀行		1,331,200	1,331,200						
三井住友信託銀行株式会社		628,600	628,600						
株式会社新生銀行 (注5)		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	0.768	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 (注5)		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	237,000	237,000						
	株式会社みずほ銀行	2019年 7月19日	712,000	712,000	0.580	2024年 7月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		986,000	986,000					
	株式会社三井住友銀行		986,000	986,000					
	三井住友信託銀行株式会社		684,000	684,000					
	シティバンク、エヌ・エイ東京支店		500,000	500,000					
	株式会社日本政策投資銀行		300,000	300,000					
	株式会社イオン銀行		300,000	300,000					
	野村信託銀行株式会社		100,000	100,000					
	株式会社あおぞら銀行	375,000	375,000						
	株式会社みずほ銀行	2019年 7月19日	1,212,000	1,212,000	0.618	2025年 1月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		986,000	986,000					
	株式会社三井住友銀行		986,000	986,000					
	三井住友信託銀行株式会社		684,000	684,000					
	株式会社日本政策投資銀行		300,000	300,000					
	株式会社イオン銀行		300,000	300,000					
	野村信託銀行株式会社		100,000	100,000					
株式会社あおぞら銀行	375,000		375,000						
株式会社みずほ銀行	2019年 7月19日	1,211,000	1,211,000	0.768	2025年 7月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証	
株式会社三菱UFJ銀行		986,000	986,000						
株式会社三井住友銀行		986,000	986,000						
三井住友信託銀行株式会社		684,000	684,000						
株式会社日本政策投資銀行		300,000	300,000						
株式会社イオン銀行		300,000	300,000						
野村信託銀行株式会社		100,000	100,000						
株式会社あおぞら銀行		375,000	375,000						
株式会社東京スター銀行	2019年 7月22日	700,000	700,000	0.768	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	2019年 10月15日	662,000	662,000						
株式会社三十三銀行	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	2019年 10月15日	1,000,000	1,000,000	0.618	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
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		961,000	961,000						
株式会社紀陽銀行	2020年 3月16日	480,000	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	0.368	2023年 3月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証		
株式会社山口銀行	411,000	411,000							
株式会社三菱UFJ銀行	2020年 3月30日	850,000	850,000	0.568	2025年 3月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証	
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 (注5)		570,000	570,000						
株式会社りそな銀行		500,000	500,000						
野村信託銀行株式会社		270,000	270,000						
株式会社あおぞら銀行		1,000,000	1,000,000						
株式会社静岡銀行		270,000	270,000						
株式会社香川銀行		500,000	500,000						
株式会社山口銀行		550,000	550,000						
株式会社中京銀行		961,000	961,000						
株式会社東京スター銀行	2020年 7月20日	600,000	—	0.332	2022年 7月20日	(注3)	(注2)	無担保 無保証	
株式会社東京スター銀行	2021年 7月20日	1,582,000	1,582,000	0.418	2024年 7月20日	(注3)	(注2)	無担保 無保証	
株式会社東京スター銀行	2022年 7月20日	—	600,000	0.418	2025年 7月20日	(注3)	(注2)	無担保 無保証	
株式会社東京スター銀行	2022年 10月13日	—	1,190,000	0.568	2027年 10月13日	(注3)	(注2)	無担保 無保証	
小 計		145,037,000	118,082,000						
合 計		233,172,000	232,597,000						

(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) 株式会社新生銀行は、2023年1月4日付で、株式会社SBI新生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、資金的支出の一部に充当するための資金です。

4 短期投資法人債の状況

該当事項はありません。

5 新投資口予約権の状況

該当事項はありません。

期中の売買状況

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

資産の種類	不動産等の名称		取得		譲渡			
			取得年月日	取得価格 (百万円) (注1)	譲渡年月日	譲渡価格 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	譲渡損益 (百万円)
不動産	D44	ホテルエピナール那須 (近接地の追加取得)	2022年 9月9日	21	—	—	—	—
合 計				21	—	—	—	—

(注1) 取得価格は、当該不動産等の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（信託受益権売買契約書等に記載された売買金額）を記載しています。

(注2) 金額は単位未満を切り捨てています。

2 その他の資産の売買状況等

上記以外のその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

3 特定資産の価格等の調査

取得又は譲渡	不動産等の名称		特定資産の種類	取引年月日	取得又は譲渡価格 (百万円) (注1)	不動産鑑定評価額 (百万円) (注2)	不動産鑑定機関	価格時点
取得	D44	ホテルエピナール那須 (近接地の追加取得)	不動産 (注3)	2022年 9月9日	21	27	JLL森井鑑定株式会社	2022年 6月21日

(注1) 取得価格は、当該不動産等の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（信託受益権売買契約書等に記載された売買金額）を記載しています。

(注2) 「不動産鑑定評価基準各論第3章証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用しています。

(注3) 取得資産は現物不動産であり、本投資法人の取得時点では信託設定されていませんが、取得日付で三井住友信託銀行株式会社を信託受託者とする本物件の信託財産に追加信託設定を行っています。

4 利害関係人等との取引状況等

(1) 取引状況

該当事項はありません。

(2) 支払手数料等の金額

該当事項はありません。

5 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

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

経理の状況

1 資産、負債、元本及び損益の状況等

後記、「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。

なお、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、注記表及び金銭の分配に関する計算書の前期情報はご参考であり、当期においては投信法第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではありません。

2 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

4 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

その他

1 お知らせ

①投資主総会

2022年12月20日に、本投資法人の投資主総会が開催されました。
投資主総会で承認された事項の概要は以下のとおりです。

議案		概要
第1号議案	規約一部変更の件	<ol style="list-style-type: none">1. 投資主総会参考書類等の電子提供措置をとる旨の規約変更がなされたものとみなされていることに伴い、当該変更を確認的に規定し、あわせて、書面交付請求をした投資主に交付する書面に記載する事項の範囲を限定するための規定を設けています。2. 本投資法人は、2013年1月以降2022年12月までの期間に係る資産運用報酬について、資産運用会社の同意を得て減額していましたが、2023年1月以降2023年12月までの期間に係る資産運用報酬についても2022年1月以降2022年12月までの期間に係る資産運用報酬と同水準とし、規約変更がなされなかった場合に適用されることとなる水準に比べて減額された金額とすることについて資産運用会社の同意を得ましたので、当該期間に係る資産運用報酬の額及び支払いに関する基準を変更しています。当該変更は、2023年1月1日付で効力を生じています。
第2号議案	執行役員1名選任の件	福田直樹が選任されました。
第3号議案	補欠執行役員1名選任の件	市來直人が選任されました。
第4号議案	監督役員2名選任の件	田村佳弘及び藤元拓志が選任されました。

②投資法人役員会

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

承認日	項目	概要
2022年8月25日	電子提供制度の開始に伴う投資主名簿等管理人との事務委託契約の変更覚書締結	三井住友信託銀行株式会社との間で、2010年1月19日付で締結した「投資主名簿等管理人委託契約書」に関し、今後、投資主総会資料の電子提供制度の関係事務を取り扱うこととなるため、一部契約内容の見直しを行う変更覚書を締結しました。
	電子提供制度の開始に伴う特別口座管理機関との一部契約変更	三菱UFJ信託銀行株式会社との間で、2011年8月31日付で締結した「特別口座の管理に関する契約書」に関し、今後、投資主総会資料の電子提供制度の関係事務を取り扱うこととなるため、一部契約内容の見直しを行う申入証を受領し、一部契約変更を行いました。
2022年9月9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	2022年9月9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。
2022年12月9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	2022年12月9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、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) (2022年6月30日)	当 期 (2022年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	13,794,814	15,553,174
信託現金及び信託預金	6,028,407	7,768,621
営業未収入金	3,396,197	4,845,162
預け金	332,876	1,703,315
前払費用	411,977	651,469
未収還付法人税等	11	13
その他	—	5,060
流動資産合計	23,964,286	30,526,816
固定資産		
有形固定資産		
建物	19,429,981	19,479,753
減価償却累計額	△1,369,148	△1,588,329
建物 (純額)	18,060,833	17,891,423
建物附属設備	5,303,078	5,308,557
減価償却累計額	△953,381	△1,106,696
建物附属設備 (純額)	4,349,696	4,201,860
構築物	1,458	1,458
減価償却累計額	△150	△183
構築物 (純額)	1,308	1,275
工具、器具及び備品	1,195,031	1,228,513
減価償却累計額	△350,708	△411,059
工具、器具及び備品 (純額)	844,322	817,453
建設仮勘定	701,230	714,997
信託建物	158,812,478	159,079,641
減価償却累計額	△24,417,810	△26,638,315
信託建物 (純額)	134,394,668	132,441,325
信託建物附属設備	32,062,171	32,688,012
減価償却累計額	△11,735,097	△12,614,111
信託建物附属設備 (純額)	20,327,073	20,073,900
信託構築物	204,879	212,818
減価償却累計額	△104,096	△109,514
信託構築物 (純額)	100,783	103,304
信託工具、器具及び備品	2,942,196	3,195,160
減価償却累計額	△1,631,561	△1,810,584
信託工具、器具及び備品 (純額)	1,310,634	1,384,575
信託土地	241,290,860	241,319,447
信託建設仮勘定	26,237	—
有形固定資産合計	421,407,648	418,949,564
無形固定資産		
借地権	10,637,811	10,637,811
信託借地権	14,458,659	14,419,422
無形固定資産合計	25,096,471	25,057,234
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	1,372,719	1,372,719
長期前払費用	257,854	271,704
デリバティブ債権	96,567	142,841
その他	22,667	22,667
投資その他の資産合計	19,606,196	19,666,320
固定資産合計	466,110,317	463,673,119
繰延資産		
投資法人債発行費	44,148	37,844
繰延資産合計	44,148	37,844
資産合計	490,118,752	494,237,781

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (2022年6月30日)	当 期 (2022年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	349,844	629,231
短期借入金	88,135,000	114,515,000
1年内償還予定の投資法人債	1,000,000	3,000,000
1年内返済予定の長期借入金	44,807,000	42,405,000
未払金	31,175	3,366
未払費用	240,333	264,276
未払法人税等	605	605
未払消費税等	50,190	371,675
前受金	317,935	317,350
預り金	10,397	13,490
流動負債合計	134,942,482	161,519,996
固定負債		
投資法人債	7,200,000	5,200,000
長期借入金	100,230,000	75,677,000
信託預り敷金及び保証金	1,500,948	1,485,701
デリバティブ債務	546	119
資産除去債務	33,644	33,872
固定負債合計	108,965,140	82,396,693
負債合計	243,907,622	243,916,689
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 (△)		9,679,301
剰余金合計	10,413,596	14,476,857
投資主資本合計	246,115,108	250,178,369
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	96,020	142,721
評価・換算差額等合計	96,020	142,721
純資産合計	246,211,129	250,321,091
※1		
負債純資産合計	490,118,752	494,237,781

Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

		前 期 (ご参考) (自 2022年1月1日 至 2022年6月30日)	当 期 (自 2022年7月1日 至 2022年12月31日)
営業収益			
貸貸事業収入	※1	5,198,229	10,182,751
運営委託収益	※2	1,013,790	1,746,848
不動産等売却益	※3	1,468,206	—
営業収益合計		7,680,227	11,929,599
営業費用			
貸貸事業費用	※1	4,498,723	4,606,538
運営委託費用	※2	543,095	569,669
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		24,556	24,475
一般事務委託手数料		42,618	50,047
その他営業費用		152,051	117,057
営業費用合計		5,565,846	5,672,588
営業利益		2,114,380	6,257,011
営業外収益			
受取利息		78	90
為替差益		1,316	—
還付加算金		—	92
雑収入		2,606	17,657
営業外収益合計		4,000	17,840
営業外費用			
支払利息		562,607	542,104
為替差損		—	68,859
投資法人債利息		27,769	28,230
投資法人債発行費償却		6,200	6,303
融資関連費用		505,414	553,412
その他		629	—
営業外費用合計		1,102,621	1,198,910
経常利益		1,015,760	5,075,941
税引前当期純利益		1,015,760	5,075,941
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		1,015,155	5,075,336
前期繰越利益		8,664,146	8,667,226
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		9,679,301	13,742,562

IV. 投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（自 2022年1月1日 至 2022年6月30日）

（単位：千円）

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

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金		投資主資本 合計	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
	当期末処分利益又は 当期末処理損失（△）	剰余金合計				
当期首残高	9,676,221	10,410,516	246,112,028	18,325	18,325	246,130,354
当期変動額						
剰余金の配当	△1,012,075	△1,012,075	△1,012,075			△1,012,075
当期純利益	1,015,155	1,015,155	1,015,155			1,015,155
投資主資本以外の項目の 当期変動額（純額）				77,695	77,695	77,695
当期変動額合計	3,080	3,080	3,080	77,695	77,695	80,775
当期末残高	9,679,301	10,413,596	246,115,108	96,020	96,020	246,211,129

当期（自 2022年7月1日 至 2022年12月31日）

（単位：千円）

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

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金		投資主資本 合計	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
	当期末処分利益又は 当期末処理損失（△）	剰余金合計				
当期首残高	9,679,301	10,413,596	246,115,108	96,020	96,020	246,211,129
当期変動額						
剰余金の配当	△1,012,075	△1,012,075	△1,012,075			△1,012,075
当期純利益	5,075,336	5,075,336	5,075,336			5,075,336
投資主資本以外の項目の 当期変動額（純額）				46,701	46,701	46,701
当期変動額合計	4,063,260	4,063,260	4,063,260	46,701	46,701	4,109,962
当期末残高	13,742,562	14,476,857	250,178,369	142,721	142,721	250,321,091

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 2022年1月1日 至 2022年6月30日)	当 期 (自 2022年7月1日 至 2022年12月31日)
1 資産の評価基準及び評価方法	(1) 関連会社株式 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) 関連会社株式 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 5年～67年 信託建物附属設備 3年～33年 信託構築物 7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 5年～67年 信託建物附属設備 3年～33年 信託構築物 7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	(1) 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。	(1) 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 2022年1月1日 至 2022年6月30日)	当 期 (自 2022年7月1日 至 2022年12月31日)
	<p>(2) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は以下のとおりです。 不動産等の売却 不動産等売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。</p>	<p>(2) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は以下のとおりです。 不動産等の売却 不動産等売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。</p>
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。 (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 (3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4) ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。</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。 (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 (3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4) ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。</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。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しております。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物 信託建物附属設備 信託構築物 信託工具、器具及び備品 信託土地 信託建設仮勘定 ③信託借地権 ④信託預り敷金及び保証金 (2) 控除対象外消費税等の処理方法 資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。</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。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しております。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物 信託建物附属設備 信託構築物 信託工具、器具及び備品 信託土地 ③信託借地権 ④信託預り敷金及び保証金 (2) 控除対象外消費税等の処理方法 資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。</p>

[重要な会計上の見積りに関する注記]

前 期 (ご参考) (自 2022年1月1日 至 2022年6月30日)	当 期 (自 2022年7月1日 至 2022年12月31日)								
<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 border="1" style="width: 100%; text-align: right;"> <tr> <td style="width: 80%;">減損損失</td> <td style="width: 20%;">—</td> </tr> <tr> <td>固定資産 (賃貸等不動産)</td> <td>445,776,652</td> </tr> </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いません。</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、2022年後半においても当該影響が継続し、2023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>	減損損失	—	固定資産 (賃貸等不動産)	445,776,652	<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 border="1" style="width: 100%; text-align: right;"> <tr> <td style="width: 80%;">減損損失</td> <td style="width: 20%;">—</td> </tr> <tr> <td>固定資産 (賃貸等不動産)</td> <td>443,291,801</td> </tr> </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いません。</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の影響について、足元では徐々に収束の兆しが見えており、2023年以降本格的に事業環境が回復するものと想定しています。ただし、事業環境の回復時期やそ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>	減損損失	—	固定資産 (賃貸等不動産)	443,291,801
減損損失	—								
固定資産 (賃貸等不動産)	445,776,652								
減損損失	—								
固定資産 (賃貸等不動産)	443,291,801								

[貸借対照表に関する注記]

前 期 (ご参考) (2022年6月30日)		当 期 (2022年12月31日)				
※1 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額	50,000千円	※1 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額	50,000千円			
※2 一時差異等調整引当額 前期 (自 2022年1月1日 至 2022年6月30日) (ご参考)						
1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額 <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p>						
発生した資産等	引当ての事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高
信託借地権	借地権償却額の発生	△131,332	△6,130	—	—	△6,130
合計		△131,332	△6,130	—	—	△6,130
2. 戻入れの具体的な方法 (1) 信託借地権 該当物件の売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。						
当期 (自 2022年7月1日 至 2022年12月31日)						
1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額 <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p>						
発生した資産等	引当ての事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高
信託借地権	借地権償却額の発生	△131,332	△6,130	—	—	△6,130
合計		△131,332	△6,130	—	—	△6,130
2. 戻入れの具体的な方法 (1) 信託借地権 該当物件の売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。						

[損益計算書に関する注記]

前 期 (ご参考) (自 2022年1月1日 至 2022年6月30日)		当 期 (自 2022年7月1日 至 2022年12月31日)	
※1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)		※1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)	
A 不動産賃貸事業収益		A 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
(賃料・共益費) (注)	5,046,284	(賃料・共益費) (注)	10,037,349
(その他収入)	151,944	(その他収入)	145,401
不動産賃貸事業収益合計	5,198,229	不動産賃貸事業収益合計	10,182,751
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)	439,577	(維持管理費)	426,784
(公租公課)	588,582	(公租公課)	739,194
(損害保険料)	19,867	(損害保険料)	20,233
(減価償却費)	3,335,739	(減価償却費)	3,323,690
(その他費用)	114,957	(その他費用)	96,634
不動産賃貸事業費用合計	4,498,723	不動産賃貸事業費用合計	4,606,538

前 期 (ご参考) (自 2022年1月1日 至 2022年6月30日)	当 期 (自 2022年7月1日 至 2022年12月31日)
C 不動産賃貸事業損益 (A-B) 699,505 (注) うち、ホテル変動賃料収入 2,038,648	C 不動産賃貸事業損益 (A-B) 5,576,212 (注) うち、ホテル変動賃料収入 3,118,811
※2 運営委託損益の内訳 (単位：千円) A ホテル運営収益 3,180,828 B ホテル運営費用 2,167,037 C 運営委託収益 (A-B) 1,013,790 D 運営委託費用 (損害保険料) 112,825 (減価償却費) 430,270 運営委託費用合計 543,095 E 運営委託損益 (C-D) 470,695	※2 運営委託損益の内訳 (単位：千円) A ホテル運営収益 5,096,139 B ホテル運営費用 3,349,290 C 運営委託収益 (A-B) 1,746,848 D 運営委託費用 (損害保険料) 136,505 (減価償却費) 432,613 (その他) 550 運営委託費用合計 569,669 E 運営委託損益 (C-D) 1,177,179
※3 不動産等売却益の内訳 (単位：千円) レーベスト本陣、レーベスト松原、アルパ則武新町、レーベスト名駅南、ルナコート江戸堀及びリトルリバー本町橋 (注) 不動産等売却収入 4,450,000 不動産等売却原価 2,867,202 その他売却費用 114,591 不動産等売却益 1,468,206 (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 2022年1月1日 至 2022年6月30日)	当 期 (自 2022年7月1日 至 2022年12月31日)
発行可能投資口総口数及び発行済投資口数 発行可能投資口総口数 10,000,000口 発行済投資口の総口数 6,096,840口	発行可能投資口総口数及び発行済投資口数 発行可能投資口総口数 10,000,000口 発行済投資口の総口数 6,096,840口

[税効果会計に関する注記]

前 期 (ご参考) (2022年6月30日)	当 期 (2022年12月31日)																																																																																																																								
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (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;">187,068千円</td></tr> <tr><td>土地 (合併)</td><td style="text-align: right;">116,724千円</td></tr> <tr><td>繰越欠損金 (注1)</td><td style="text-align: right;">1,799,777千円</td></tr> <tr><td>資産除去債務</td><td style="text-align: right;">10,584千円</td></tr> <tr><td>借地権償却額</td><td style="text-align: right;">149,710千円</td></tr> <tr><td>取得価格調整 (海外物件)</td><td style="text-align: right;">453,535千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right;">2,718,017千円</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;">△1,799,777千円</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;">△918,239千円</td></tr> <tr><td>評価性引当額小計</td><td style="text-align: right;">△2,718,017千円</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 (単位：千円)</p> <table 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: right;">511,182</td><td style="text-align: center;">—</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: right;">△511,182</td><td style="text-align: center;">—</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 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;">1,288,595</td><td style="text-align: right;">1,799,777</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: center;">—</td><td style="text-align: right;">△1,288,595</td><td style="text-align: right;">△1,799,777</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	615千円	建物等 (合併)	187,068千円	土地 (合併)	116,724千円	繰越欠損金 (注1)	1,799,777千円	資産除去債務	10,584千円	借地権償却額	149,710千円	取得価格調整 (海外物件)	453,535千円	繰延税金資産小計	2,718,017千円	税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額	△1,799,777千円	将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	△918,239千円	評価性引当額小計	△2,718,017千円	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)	511,182	—	—	—	評価性引当額	△511,182	—	—	—	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)	—	1,288,595	1,799,777	評価性引当額	—	△1,288,595	△1,799,777	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 (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;">186,398千円</td></tr> <tr><td>土地 (合併)</td><td style="text-align: right;">116,724千円</td></tr> <tr><td>繰越欠損金 (注1)</td><td style="text-align: right;">1,609,063千円</td></tr> <tr><td>資産除去債務</td><td style="text-align: right;">10,656千円</td></tr> <tr><td>借地権償却額</td><td style="text-align: right;">162,054千円</td></tr> <tr><td>取得価格調整 (海外物件)</td><td style="text-align: right;">449,589千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right;">2,535,101千円</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;">△1,609,063千円</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;">△926,038千円</td></tr> <tr><td>評価性引当額小計 (注2)</td><td style="text-align: right;">△2,535,101千円</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 (単位：千円)</p> <table 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: right;">330,700</td><td style="text-align: center;">—</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: right;">△330,700</td><td style="text-align: center;">—</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 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;">1,278,362</td><td style="text-align: right;">1,609,063</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: center;">—</td><td style="text-align: right;">△1,278,362</td><td style="text-align: right;">△1,609,063</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。 (注2) 評価性引当額が182,915千円減少しております。この減少の主な内容は、税務上の繰越欠損金の減少によるものです。</p>	未払事業所税	615千円	建物等 (合併)	186,398千円	土地 (合併)	116,724千円	繰越欠損金 (注1)	1,609,063千円	資産除去債務	10,656千円	借地権償却額	162,054千円	取得価格調整 (海外物件)	449,589千円	繰延税金資産小計	2,535,101千円	税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額	△1,609,063千円	将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	△926,038千円	評価性引当額小計 (注2)	△2,535,101千円	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)	330,700	—	—	—	評価性引当額	△330,700	—	—	—	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)	—	1,278,362	1,609,063	評価性引当額	—	△1,278,362	△1,609,063	繰延税金資産	—	—	—
未払事業所税	615千円																																																																																																																								
建物等 (合併)	187,068千円																																																																																																																								
土地 (合併)	116,724千円																																																																																																																								
繰越欠損金 (注1)	1,799,777千円																																																																																																																								
資産除去債務	10,584千円																																																																																																																								
借地権償却額	149,710千円																																																																																																																								
取得価格調整 (海外物件)	453,535千円																																																																																																																								
繰延税金資産小計	2,718,017千円																																																																																																																								
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額	△1,799,777千円																																																																																																																								
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	△918,239千円																																																																																																																								
評価性引当額小計	△2,718,017千円																																																																																																																								
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)	511,182	—	—	—																																																																																																																					
評価性引当額	△511,182	—	—	—																																																																																																																					
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)	—	1,288,595	1,799,777																																																																																																																						
評価性引当額	—	△1,288,595	△1,799,777																																																																																																																						
繰延税金資産	—	—	—																																																																																																																						
未払事業所税	615千円																																																																																																																								
建物等 (合併)	186,398千円																																																																																																																								
土地 (合併)	116,724千円																																																																																																																								
繰越欠損金 (注1)	1,609,063千円																																																																																																																								
資産除去債務	10,656千円																																																																																																																								
借地権償却額	162,054千円																																																																																																																								
取得価格調整 (海外物件)	449,589千円																																																																																																																								
繰延税金資産小計	2,535,101千円																																																																																																																								
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額	△1,609,063千円																																																																																																																								
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	△926,038千円																																																																																																																								
評価性引当額小計 (注2)	△2,535,101千円																																																																																																																								
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)	330,700	—	—	—																																																																																																																					
評価性引当額	△330,700	—	—	—																																																																																																																					
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)	—	1,278,362	1,609,063																																																																																																																						
評価性引当額	—	△1,278,362	△1,609,063																																																																																																																						
繰延税金資産	—	—	—																																																																																																																						
<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">31.46%</td></tr> <tr><td>支払分配金の損金算入額</td><td style="text-align: right;">△31.35%</td></tr> <tr><td>評価性引当額の増減</td><td style="text-align: right;">△0.11%</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">0.06%</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;">0.06%</td></tr> </table>	法定実効税率	31.46%	支払分配金の損金算入額	△31.35%	評価性引当額の増減	△0.11%	その他	0.06%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.06%	<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">31.46%</td></tr> <tr><td>支払分配金の損金算入額</td><td style="text-align: right;">△31.44%</td></tr> <tr><td>評価性引当額の増減</td><td style="text-align: right;">△3.60%</td></tr> <tr><td>繰越欠損金の期限切れ</td><td style="text-align: right;">3.58%</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">0.01%</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td style="text-align: right;">0.01%</td></tr> </table>	法定実効税率	31.46%	支払分配金の損金算入額	△31.44%	評価性引当額の増減	△3.60%	繰越欠損金の期限切れ	3.58%	その他	0.01%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01%																																																																																																		
法定実効税率	31.46%																																																																																																																								
支払分配金の損金算入額	△31.35%																																																																																																																								
評価性引当額の増減	△0.11%																																																																																																																								
その他	0.06%																																																																																																																								
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.06%																																																																																																																								
法定実効税率	31.46%																																																																																																																								
支払分配金の損金算入額	△31.44%																																																																																																																								
評価性引当額の増減	△3.60%																																																																																																																								
繰越欠損金の期限切れ	3.58%																																																																																																																								
その他	0.01%																																																																																																																								
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01%																																																																																																																								

[金融商品に関する注記]

前 期 (ご参考) (自 2022年1月1日 至 2022年6月30日)	当 期 (自 2022年7月1日 至 2022年12月31日)																																																																								
<p>1. 金融商品の状況に関する事項</p> <p>(1) 金融商品に対する取組方針 本投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保を目指して、主として不動産等の特定資産に投資して運用を行います。 資金調達については、主に投資口及び投資法人債等の発行、借入れを行う方針です。 デリバティブ取引は将来の金利の変動及び為替の変動等によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。 余資の運用は安全性、換金性等を考慮し金利環境及び資金繰りを十分に考慮した上で慎重に行っております。</p> <p>(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制 借入金及び投資法人債の資金使途は、不動産及び不動産信託受益権の購入資金（購入に伴う付随費用も含まれます。）若しくは、既存の借入金のリファイナンス資金です。借入先は流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では資産運用会社の財務部が資金繰表の作成・更新を行うほか、金銭消費貸借契約において設けられている財務制限条項についてモニタリングを行うことによって流動性リスクを管理しています。</p> <p>(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明 金融商品の時価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 2022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。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。</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>貸借対照表計上額</th> <th>時価</th> <th>差額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(1) 投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">17,856,387</td> <td style="text-align: right;">17,521,928</td> <td style="text-align: right;">△334,458</td> </tr> <tr> <td>資産計</td> <td style="text-align: right;">17,856,387</td> <td style="text-align: right;">17,521,928</td> <td style="text-align: right;">△334,458</td> </tr> <tr> <td>(2) 1年内償還予定の投資法人債</td> <td style="text-align: right;">(1,000,000)</td> <td style="text-align: right;">(985,500)</td> <td style="text-align: right;">14,500</td> </tr> <tr> <td>(3) 1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">(44,807,000)</td> <td style="text-align: right;">(44,807,000)</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> <tr> <td>(4) 投資法人債</td> <td style="text-align: right;">(7,200,000)</td> <td style="text-align: right;">(6,689,440)</td> <td style="text-align: right;">510,560</td> </tr> <tr> <td>(5) 長期借入金</td> <td style="text-align: right;">(100,230,000)</td> <td style="text-align: right;">(100,230,000)</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> <tr> <td>負債計</td> <td style="text-align: right;">(153,237,000)</td> <td style="text-align: right;">(152,711,940)</td> <td style="text-align: right;">525,060</td> </tr> <tr> <td>(6) デリバティブ取引</td> <td style="text-align: right;">96,020</td> <td style="text-align: right;">96,020</td> <td style="text-align: center;">—</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) 投資有価証券	17,856,387	17,521,928	△334,458	資産計	17,856,387	17,521,928	△334,458	(2) 1年内償還予定の投資法人債	(1,000,000)	(985,500)	14,500	(3) 1年内返済予定の長期借入金	(44,807,000)	(44,807,000)	—	(4) 投資法人債	(7,200,000)	(6,689,440)	510,560	(5) 長期借入金	(100,230,000)	(100,230,000)	—	負債計	(153,237,000)	(152,711,940)	525,060	(6) デリバティブ取引	96,020	96,020	—	<p>2. 金融商品の時価等に関する事項 2022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。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。</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>貸借対照表計上額</th> <th>時価</th> <th>差額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(1) 投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">17,856,387</td> <td style="text-align: right;">17,553,373</td> <td style="text-align: right;">△ 303,014</td> </tr> <tr> <td>資産計</td> <td style="text-align: right;">17,856,387</td> <td style="text-align: right;">17,553,373</td> <td style="text-align: right;">△ 303,014</td> </tr> <tr> <td>(2) 1年内償還予定の投資法人債</td> <td style="text-align: right;">(3,000,000)</td> <td style="text-align: right;">(2,970,200)</td> <td style="text-align: right;">29,800</td> </tr> <tr> <td>(3) 1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">(42,405,000)</td> <td style="text-align: right;">(42,405,000)</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> <tr> <td>(4) 投資法人債</td> <td style="text-align: right;">(5,200,000)</td> <td style="text-align: right;">(4,734,340)</td> <td style="text-align: right;">465,660</td> </tr> <tr> <td>(5) 長期借入金</td> <td style="text-align: right;">(75,677,000)</td> <td style="text-align: right;">(75,677,000)</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> <tr> <td>負債計</td> <td style="text-align: right;">(126,282,000)</td> <td style="text-align: right;">(125,786,540)</td> <td style="text-align: right;">495,460</td> </tr> <tr> <td>(6) デリバティブ取引</td> <td style="text-align: right;">142,721</td> <td style="text-align: right;">142,721</td> <td style="text-align: center;">—</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) 投資有価証券	17,856,387	17,553,373	△ 303,014	資産計	17,856,387	17,553,373	△ 303,014	(2) 1年内償還予定の投資法人債	(3,000,000)	(2,970,200)	29,800	(3) 1年内返済予定の長期借入金	(42,405,000)	(42,405,000)	—	(4) 投資法人債	(5,200,000)	(4,734,340)	465,660	(5) 長期借入金	(75,677,000)	(75,677,000)	—	負債計	(126,282,000)	(125,786,540)	495,460	(6) デリバティブ取引	142,721	142,721	—
	貸借対照表計上額	時価	差額																																																																						
(1) 投資有価証券	17,856,387	17,521,928	△334,458																																																																						
資産計	17,856,387	17,521,928	△334,458																																																																						
(2) 1年内償還予定の投資法人債	(1,000,000)	(985,500)	14,500																																																																						
(3) 1年内返済予定の長期借入金	(44,807,000)	(44,807,000)	—																																																																						
(4) 投資法人債	(7,200,000)	(6,689,440)	510,560																																																																						
(5) 長期借入金	(100,230,000)	(100,230,000)	—																																																																						
負債計	(153,237,000)	(152,711,940)	525,060																																																																						
(6) デリバティブ取引	96,020	96,020	—																																																																						
	貸借対照表計上額	時価	差額																																																																						
(1) 投資有価証券	17,856,387	17,553,373	△ 303,014																																																																						
資産計	17,856,387	17,553,373	△ 303,014																																																																						
(2) 1年内償還予定の投資法人債	(3,000,000)	(2,970,200)	29,800																																																																						
(3) 1年内返済予定の長期借入金	(42,405,000)	(42,405,000)	—																																																																						
(4) 投資法人債	(5,200,000)	(4,734,340)	465,660																																																																						
(5) 長期借入金	(75,677,000)	(75,677,000)	—																																																																						
負債計	(126,282,000)	(125,786,540)	495,460																																																																						
(6) デリバティブ取引	142,721	142,721	—																																																																						

前 期 (ご参考) (自 2022年1月1日) 至 2022年6月30日)	当 期 (自 2022年7月1日) 至 2022年12月31日)																												
<p>(注1) 金融商品の時価の算定方法に関する事項</p> <p>(1) 投資有価証券 優先出資証券については、出資先の資産及び負債を時価評価し、得られた時価純資産の持分相当額を優先出資証券の時価としています。</p> <p>(2) 1年内償還予定の投資法人債 (4) 投資法人債 投資法人債の時価については、市場価格に基づき算定する方法によっています。</p> <p>(3) 1年内返済予定の長期借入金 (5) 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。</p> <p>(6) デリバティブ取引</p> <p>①ヘッジ会計が適用されていないもの 該当事項はありません。</p> <p>②ヘッジ会計が適用されているもの ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">ヘッジ会計の方法</th> <th rowspan="2">デリバティブ取引の種類等</th> <th rowspan="2">主なヘッジ対象</th> <th colspan="2">契約額等 (※1)</th> <th rowspan="2">時価 (※2)</th> </tr> <tr> <th></th> <th>うち1年超</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>原則的 処理方法</td> <td>金利スワップ取引 変動受取・固定支払</td> <td>借入金</td> <td>50,476,000</td> <td>36,687,000</td> <td>96,020</td> </tr> </tbody> </table> <p>(※1) 金利スワップ取引に係る契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。</p> <p>(※2) 時価の算定方法 金利スワップ取引 取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しております。</p>	ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等 (※1)		時価 (※2)		うち1年超	原則的 処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	借入金	50,476,000	36,687,000	96,020	<p>(注1) 金融商品の時価の算定方法に関する事項</p> <p>(1) 投資有価証券 優先出資証券については、出資先の資産及び負債を時価評価し、得られた時価純資産の持分相当額を優先出資証券の時価としています。</p> <p>(2) 1年内償還予定の投資法人債 (4) 投資法人債 投資法人債の時価については、市場価格に基づき算定する方法によっています。</p> <p>(3) 1年内返済予定の長期借入金 (5) 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。</p> <p>(6) デリバティブ取引</p> <p>①ヘッジ会計が適用されていないもの 該当事項はありません。</p> <p>②ヘッジ会計が適用されているもの ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">ヘッジ会計の方法</th> <th rowspan="2">デリバティブ取引の種類等</th> <th rowspan="2">主なヘッジ対象</th> <th colspan="2">契約額等 (※1)</th> <th rowspan="2">時価 (※2)</th> </tr> <tr> <th></th> <th>うち1年超</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>原則的 処理方法</td> <td>金利スワップ取引 変動受取・固定支払</td> <td>借入金</td> <td>50,476,000</td> <td>36,687,000</td> <td>142,721</td> </tr> </tbody> </table> <p>(※1) 金利スワップ取引に係る契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。</p> <p>(※2) 時価の算定方法 金利スワップ取引 取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しております。</p>	ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等 (※1)		時価 (※2)		うち1年超	原則的 処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	借入金	50,476,000	36,687,000	142,721
ヘッジ会計の方法				デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象		契約額等 (※1)		時価 (※2)																				
		うち1年超																											
原則的 処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	借入金	50,476,000	36,687,000	96,020																								
ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等 (※1)		時価 (※2)																								
				うち1年超																									
原則的 処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	借入金	50,476,000	36,687,000	142,721																								

前 期 (ご参考) (自 2022年1月1日 至 2022年6月30日)				当 期 (自 2022年7月1日 至 2022年12月31日)			
(注2) 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2) 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
1年内償還予定の投資法人債	1,000,000	—	—	1年内償還予定の投資法人債	3,000,000	—	—
1年内返済予定の長期借入金	44,807,000	—	—	1年内返済予定の長期借入金	42,405,000	—	—
投資法人債	—	2,000,000	1,000,000	投資法人債	—	1,000,000	—
長期借入金	—	44,589,000	42,243,000	長期借入金	—	34,127,000	39,399,000
合 計	45,807,000	46,589,000	43,243,000	合 計	45,405,000	35,127,000	39,399,000
	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
1年内償還予定の投資法人債	—	—	—	1年内償還予定の投資法人債	—	—	—
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	—	—	4,200,000	投資法人債	—	—	4,200,000
長期借入金	12,437,000	—	961,000	長期借入金	—	1,190,000	961,000
合 計	12,437,000	—	5,161,000	合 計	—	1,190,000	5,161,000

[資産除去債務に関する注記]

前 期 (ご参考) (自 2022年1月1日 至 2022年6月30日)		当 期 (自 2022年7月1日 至 2022年12月31日)	
1. 当該資産除去債務の概要 本投資法人は、保有する資産「コンフォートホテル前橋」の土地に係る定期借地契約に基づく原状回復義務に関して資産除去債務を計上しております。		1. 当該資産除去債務の概要 本投資法人は、保有する資産「コンフォートホテル前橋」の土地に係る定期借地契約に基づく原状回復義務に関して資産除去債務を計上しております。	
2. 当該資産除去債務の金額の算定方法 使用見込期間を、当該定期借地契約満了までの期間より、43年と見積り、割引率は1.342%を使用して資産除去債務の金額を算定しております。		2. 当該資産除去債務の金額の算定方法 使用見込期間を、当該定期借地契約満了までの期間より、43年と見積り、割引率は1.342%を使用して資産除去債務の金額を算定しております。	
3. 当計算期間末における当該資産除去債務の総額の増減 (単位：千円)		3. 当計算期間末における当該資産除去債務の総額の増減 (単位：千円)	
期首残高	33,422	期首残高	33,644
有形固定資産の取得に伴う増加額	—	有形固定資産の取得に伴う増加額	—
時の経過による調整額	222	時の経過による調整額	227
期末残高	33,644	期末残高	33,872

[賃貸等不動産に関する注記]

前 期 (ご参考) (自 2022年1月1日 至 2022年6月30日)					当 期 (自 2022年7月1日 至 2022年12月31日)				
<p>本投資法人は、主として首都圏及び地方主要都市部において、安定性の向上及び成長余地の双方に重点を置いたポートフォリオ構築を目指し、住居及びホテルをコアセットとして保有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、増減額及び時価は次のとおりです。</p> <p>(単位：千円)</p>					<p>本投資法人は、主として首都圏及び地方主要都市部において、安定性の向上及び成長余地の双方に重点を置いたポートフォリオ構築を目指し、住居及びホテルをコアセットとして保有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、増減額及び時価は次のとおりです。</p> <p>(単位：千円)</p>				
用途	貸借対照表計上額			当期末の時価	用途	貸借対照表計上額			当期末の時価
	当期首残高	当期増減額	当期末残高			当期首残高	当期増減額	当期末残高	
住居	37,693,472	△3,125,906	34,567,566	46,074,000	住居	34,567,566	△184,066	34,383,500	47,357,000
商業施設	1,649,608	△27,624	1,621,984	2,380,000	商業施設	1,621,984	△16,661	1,605,322	2,380,000
ホテル	412,461,201	△2,874,099	409,587,102	481,758,260	ホテル	409,587,102	△2,284,122	407,302,979	482,833,730
合 計	451,804,282	△6,027,630	445,776,652	530,212,260	合 計	445,776,652	△2,484,850	443,291,801	532,570,730
<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及び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、株式会社アセット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2022年6月期における損益につきましては、前記「損益計算書に関する注記」をご覧ください。</p>					<p>(注1) 貸借対照表計上額は取得価額（取得に伴う付随費用を含みます。）から減価償却累計額を控除した金額です。</p> <p>(注2) 当期増減額のうち、主な増加は資本的支出に該当する工事によるものです。</p> <p>(注3) 当期増減額のうち、主な減少は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、株式会社アセット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2022年12月期における損益につきましては、前記「損益計算書に関する注記」をご覧ください。</p>				

[資産の運用の制限に関する注記]

前 期 (ご参考) (自 2022年1月1日 至 2022年6月30日)		当 期 (自 2022年7月1日 至 2022年12月31日)	
該当事項はありません。		該当事項はありません。	

[関連当事者との取引に関する注記]

前期 (自 2022年1月1日 至 2022年6月30日) (ご参考)

1. 資産運用会社の利害関係人等

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円) (注1)
資産運用会社の 利害関係人等	株式会社ナクアホテル& リゾートマネジメント (注2)	ホテル業	—	貸貸事業収入	422,206	営業未収入金	464,466
	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	2,190,756	営業未収入金	2,407,825

(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	9,964,500	短期借入金	14,983,000
				短期借入金の返済	4,464,500		
				長期借入金の返済	5,500,000	長期借入金	19,748,000
				融資関連手数料 (注2)	29,893	前払費用	61,173
						長期前払費用	43,131
支払利息 (注2)	80,984	未払費用	449				

(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 2022年7月1日 至 2022年12月31日)

1. 資産運用会社の利害関係人等

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円) (注1)
資産運用会社の 利害関係人等	株式会社ナクアホテル& リゾートマネジメント (注2)	ホテル業	—	貸貸事業収入	1,152,194	営業未収入金	404,531
	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	5,771,441	営業未収入金	3,864,932

(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	7,408,500	短期借入金	17,373,000
				短期借入金の返済	5,018,500		
				長期借入金の返済	2,390,000	長期借入金	17,358,000
				融資関連手数料 (注2)	22,264	前払費用	51,418
						長期前払費用	27,152
支払利息 (注2)	79,062	未払費用	847				

(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 2022年1月1日 至 2022年6月30日)		当 期 (自 2022年7月1日 至 2022年12月31日)	
1口当たり純資産額	40,383円	1口当たり純資産額	41,058円
1口当たり当期純利益	167円	1口当たり当期純利益	832円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算出しています。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。		1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算出しています。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	

注. 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は以下のとおりです。

前 期 (ご参考) (自 2022年1月1日 至 2022年6月30日)		当 期 (自 2022年7月1日 至 2022年12月31日)	
当期純利益 (千円)	1,015,155	当期純利益 (千円)	5,075,336
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)	1,015,155	普通投資口に係る当期純利益 (千円)	5,075,336
期中平均投資口数 (口)	6,096,840	期中平均投資口数 (口)	6,096,840

[収益認識に関する注記]

前 期 (ご参考) (自 2022年1月1日 至 2022年6月30日)	当 期 (自 2022年7月1日 至 2022年12月31日)																																																				
<p>1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報 (単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>顧客との契約から 生じる収益 (注1)</th> <th>外部顧客への 売上高</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>不動産等の売却</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">21,281</td> <td style="text-align: right;">7,680,227</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">21,281</td> <td style="text-align: right;">7,680,227</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等、企業会計基準第10号「金融商品に関する会計基準」の対象となる受取配当金及び日本公認会計士協会会計制度委員会報告第15号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は、収益認識基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めておりません。なお主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入です。</p> <p>2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報 重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。</p> <p>3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当計算期間末において存在する顧客との契約から翌計算期間以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報 (1) 契約資産及び契約負債の残高等 (単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>当期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>顧客との契約から生じた債権 (期首残高)</td> <td style="text-align: right;">2,114</td> </tr> <tr> <td>顧客との契約から生じた債権 (期末残高)</td> <td style="text-align: right;">2,250</td> </tr> <tr> <td>契約資産 (期首残高)</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> <tr> <td>契約資産 (期末残高)</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> <tr> <td>契約負債 (期首残高)</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> <tr> <td>契約負債 (期末残高)</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 残存履行義務に配分した取引価格 該当事項はありません。</p>		顧客との契約から 生じる収益 (注1)	外部顧客への 売上高	不動産等の売却	—	—	その他	21,281	7,680,227	合計	21,281	7,680,227		当期	顧客との契約から生じた債権 (期首残高)	2,114	顧客との契約から生じた債権 (期末残高)	2,250	契約資産 (期首残高)	—	契約資産 (期末残高)	—	契約負債 (期首残高)	—	契約負債 (期末残高)	—	<p>1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報 (単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>顧客との契約から 生じる収益 (注1)</th> <th>外部顧客への 売上高</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>不動産等の売却</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">31,966</td> <td style="text-align: right;">11,929,599</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">31,966</td> <td style="text-align: right;">11,929,599</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等、企業会計基準第10号「金融商品に関する会計基準」の対象となる受取配当金及び日本公認会計士協会会計制度委員会報告第15号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は、収益認識基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めておりません。なお主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入です。</p> <p>2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報 重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。</p> <p>3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当計算期間末において存在する顧客との契約から翌計算期間以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報 (1) 契約資産及び契約負債の残高等 (単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>当期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>顧客との契約から生じた債権 (期首残高)</td> <td style="text-align: right;">2,250</td> </tr> <tr> <td>顧客との契約から生じた債権 (期末残高)</td> <td style="text-align: right;">4,231</td> </tr> <tr> <td>契約資産 (期首残高)</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> <tr> <td>契約資産 (期末残高)</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> <tr> <td>契約負債 (期首残高)</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> <tr> <td>契約負債 (期末残高)</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 残存履行義務に配分した取引価格 該当事項はありません。</p>		顧客との契約から 生じる収益 (注1)	外部顧客への 売上高	不動産等の売却	—	—	その他	31,966	11,929,599	合計	31,966	11,929,599		当期	顧客との契約から生じた債権 (期首残高)	2,250	顧客との契約から生じた債権 (期末残高)	4,231	契約資産 (期首残高)	—	契約資産 (期末残高)	—	契約負債 (期首残高)	—	契約負債 (期末残高)	—
	顧客との契約から 生じる収益 (注1)	外部顧客への 売上高																																																			
不動産等の売却	—	—																																																			
その他	21,281	7,680,227																																																			
合計	21,281	7,680,227																																																			
	当期																																																				
顧客との契約から生じた債権 (期首残高)	2,114																																																				
顧客との契約から生じた債権 (期末残高)	2,250																																																				
契約資産 (期首残高)	—																																																				
契約資産 (期末残高)	—																																																				
契約負債 (期首残高)	—																																																				
契約負債 (期末残高)	—																																																				
	顧客との契約から 生じる収益 (注1)	外部顧客への 売上高																																																			
不動産等の売却	—	—																																																			
その他	31,966	11,929,599																																																			
合計	31,966	11,929,599																																																			
	当期																																																				
顧客との契約から生じた債権 (期首残高)	2,250																																																				
顧客との契約から生じた債権 (期末残高)	4,231																																																				
契約資産 (期首残高)	—																																																				
契約資産 (期末残高)	—																																																				
契約負債 (期首残高)	—																																																				
契約負債 (期末残高)	—																																																				

[重要な後発事象に関する注記]

前 期 (ご参考) (自 2022年1月1日) (至 2022年6月30日)	当 期 (自 2022年7月1日) (至 2022年12月31日)
該当事項はありません。	該当事項はありません。

[一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記]

前 期 (ご参考) (自 2022年1月1日) (至 2022年6月30日)	当 期 (自 2022年7月1日) (至 2022年12月31日)
該当事項はありません。	該当事項はありません。

VI. 金銭の分配に係る計算書

	前 期 (ご参考) (自 2022年1月1日 至 2022年6月30日)	当 期 (自 2022年7月1日 至 2022年12月31日)
I 当期末処分利益	9,679,301,911円	13,742,562,778円
II 分配金額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,012,075,440円 (166円)	5,072,570,880円 (832円)
III 次期繰越利益又は次期繰越損失 (△)	8,667,226,471円	8,669,991,898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 1,015,155,471 円 の うち 1,012,075,440円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第17条第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第17条第1号に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益」の金額の90%に相当する金額を超えるものとしております。但し税務上の欠損金が発生した場合、又は欠損金の繰越控除により税務上の所得が発生しない場合は、本投資法人が合理的に決定する額としております。かかる方針により、当期純利益 5,075,336,307 円 の うち 5,072,570,880円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第17条第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

独立監査人の監査報告書

2023年2月22日

インヴィンシブル投資法人

役員会 御中

EY新日本有限責任監査法人
東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 竹之内和徳

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2022年7月1日から2022年12月31日までの第39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意見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。

その他の記載内容

その他の記載内容は、資産運用報告及びその附属明細書に含まれる情報のうち、監査意見の対象とした会計に関する部分以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監督役員の責任は、その他の記載内容の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。

当監査法人の計算書類等に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

計算書類等の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と計算書類等又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうかを検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

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 2022年1月1日 至 2022年6月30日)	当 期 (自 2022年7月1日 至 2022年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,015,760	5,075,941
減価償却費	3,766,009	3,756,303
投資法人債発行費償却	6,200	6,303
融資関連費用	505,414	553,412
受取利息	△78	△90
支払利息	590,377	570,334
為替差損益 (△は益)	158	△29
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△1,102,461	△1,448,964
預け金の増減額 (△は増加)	△179,359	△1,370,438
未収還付法人税等の増減額 (△は増加)	△1	△1
営業未払金の増減額 (△は減少)	△511,128	△3,505
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△490,678	321,485
未払金の増減額 (△は減少)	26,469	△26,469
未払費用の増減額 (△は減少)	△48,167	20,843
前受金の増減額 (△は減少)	△240,841	△585
預り金の増減額 (△は減少)	1,583	3,093
信託有形固定資産の売却による減少額	2,867,202	—
その他	116,612	△219,196
小計	6,323,071	7,238,437
利息の受取額	78	90
利息の支払額	△593,962	△567,445
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	5,728,582	6,670,476
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	△2,000,000	△800,000
定期預金の払戻による収入	2,000,000	800,000
有形固定資産の取得による支出	△24,384	△102,499
信託有形固定資産の取得による支出	△531,563	△875,748
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△35,672	△27,487
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	16,777	12,239
投資活動によるキャッシュ・フロー	△574,843	△993,494
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	27,044,000	87,471,000
短期借入金の返済による支出	△10,695,000	△61,091,000
長期借入れによる収入	—	1,790,000
長期借入金の返済による支出	△19,922,000	△28,745,000
融資関連費用の支払額	△271,524	△591,633
利益分配金の支払額	△1,011,974	△1,011,803
財務活動によるキャッシュ・フロー	△4,856,498	△2,178,436
現金及び現金同等物に係る換算差額	△158	29
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	297,081	3,498,574
現金及び現金同等物の期首残高	16,726,139	17,023,221
現金及び現金同等物の期末残高	※1 17,023,221	20,521,796

(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	前 期 (自 2022年1月1日 至 2022年6月30日)	当 期 (自 2022年7月1日 至 2022年12月31日)
項 目 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	前 期 (自 2022年1月1日 至 2022年6月30日)	当 期 (自 2022年7月1日 至 2022年12月31日)
項 目	(2022年6月30日現在) (単位：千円)	(2022年12月31日現在) (単位：千円)
※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	現金及び預金 13,794,814 信託現金及び信託預金 6,028,407 預入期間が3ヶ月を超え る定期預金 Δ 2,800,000 現金及び現金同等物 <u>17,023,221</u>	現金及び預金 15,553,174 信託現金及び信託預金 7,768,621 預入期間が3ヶ月を超え る定期預金 Δ 2,800,000 現金及び現金同等物 <u>20,521,796</u>

市区町村から通知されたマイナンバーは、投資口の税務関係のお手続きが必要となります。
このため、投資主様から、お取引の証券会社等へマイナンバーをお届出いただく必要がございます。

投資口関係業務におけるマイナンバーの利用

法令に定められたとおり、支払調書には投資主様のマイナンバーを記載し、税務署へ提出いたします。

主な支払調書 *分配金に関する支払調書

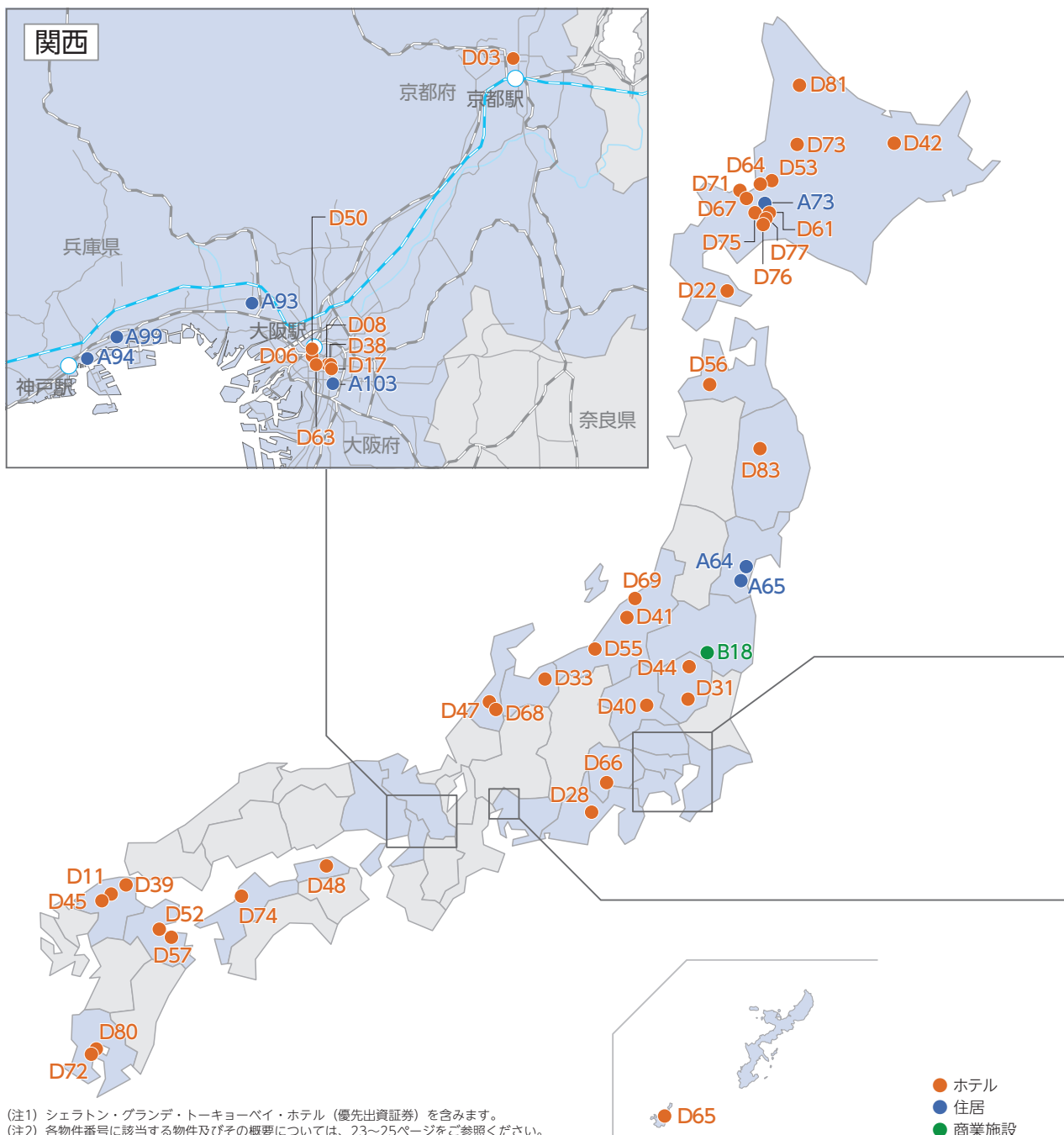
マイナンバーの利用範囲には投資口の税務関係手続きも含まれます。投資主様はお取引の証券会社等へマイナンバーをお届出ください。

マイナンバーのお届出に関するお問い合わせ先

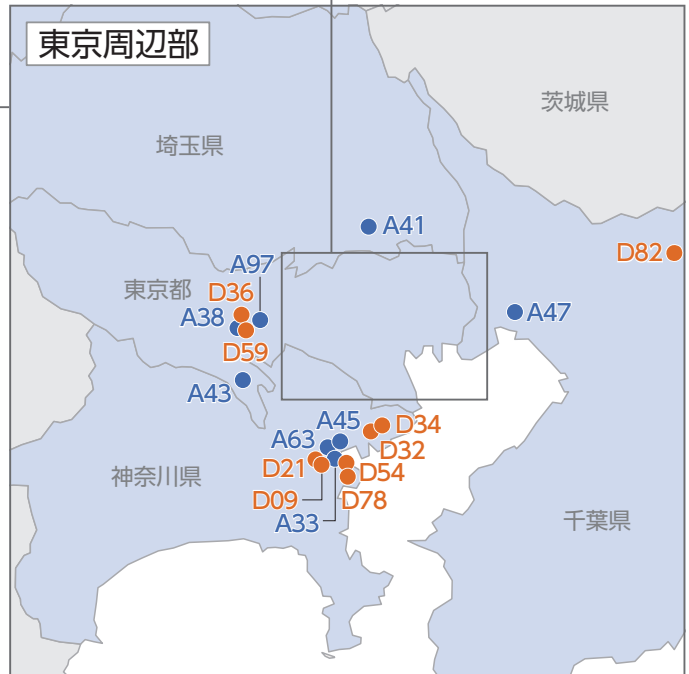
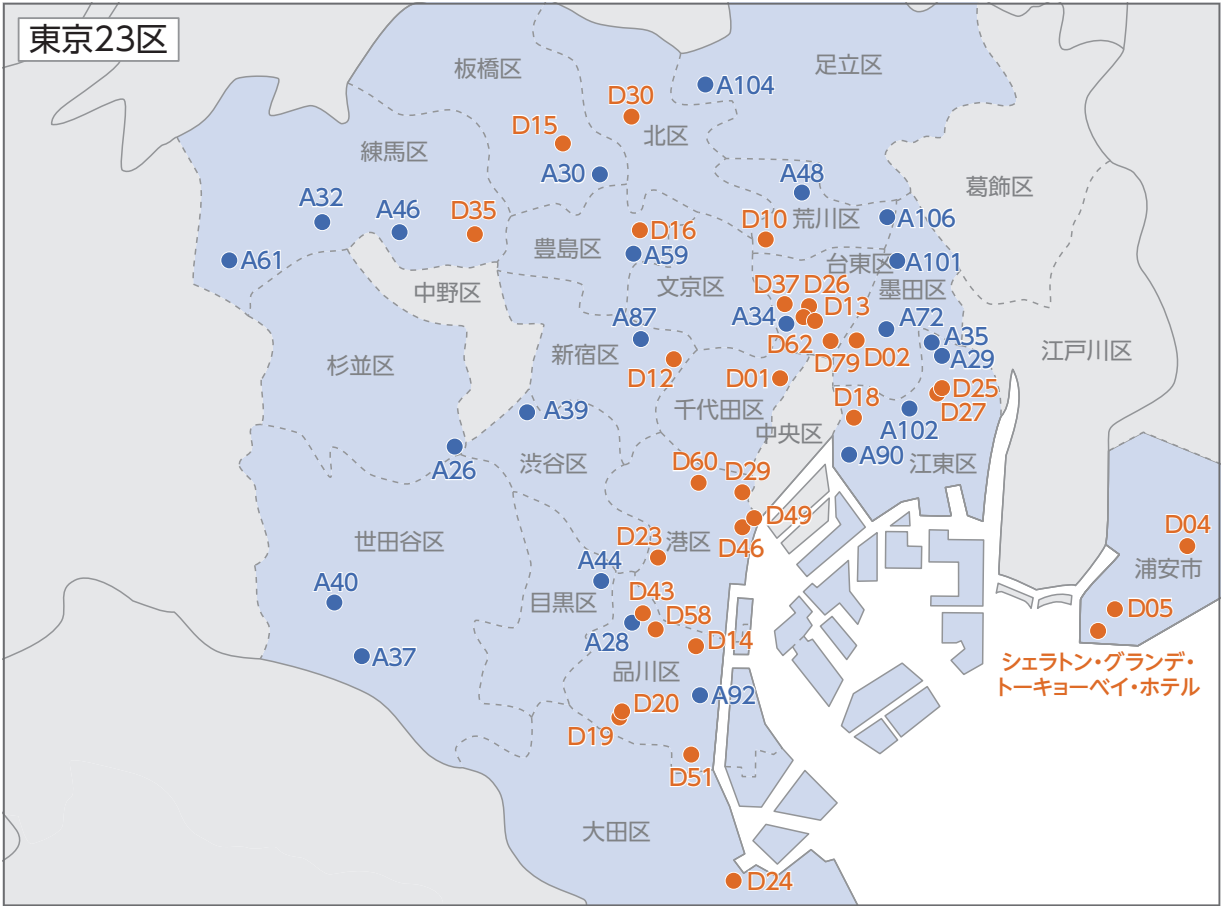
- 証券口座にて投資口を管理されている投資主様
お取引の証券会社までお問い合わせください。
- 証券会社とお取引がない投資主様
下記フリーダイヤルまでお問い合わせください。
三井住友信託銀行 証券代行部
フリーダイヤル 0120-782-031

国内ポートフォリオマップ (2023年2月末時点)

物件数(注1)	ホテル(注1)	住居	その他
126 物件	84 物件	41 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、23~25ページをご参照ください。

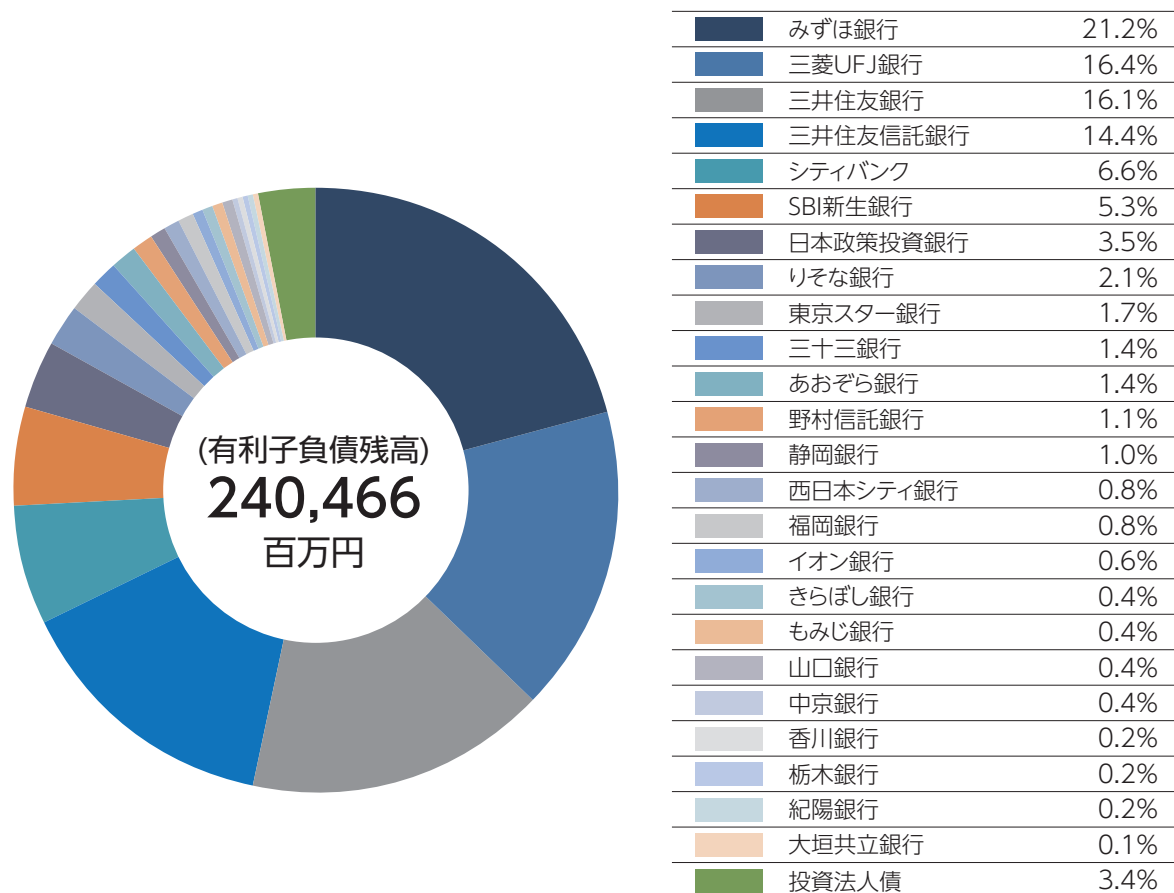


当期は合計892億円の借換えを実施し、2023年1月も返済期限が到来した既存借入金204億円に2023年1月末時点の手元資金は170億円あり、引き続き利払い等に十分な額を保有しています。

■ 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 (2023年2月末日時点)



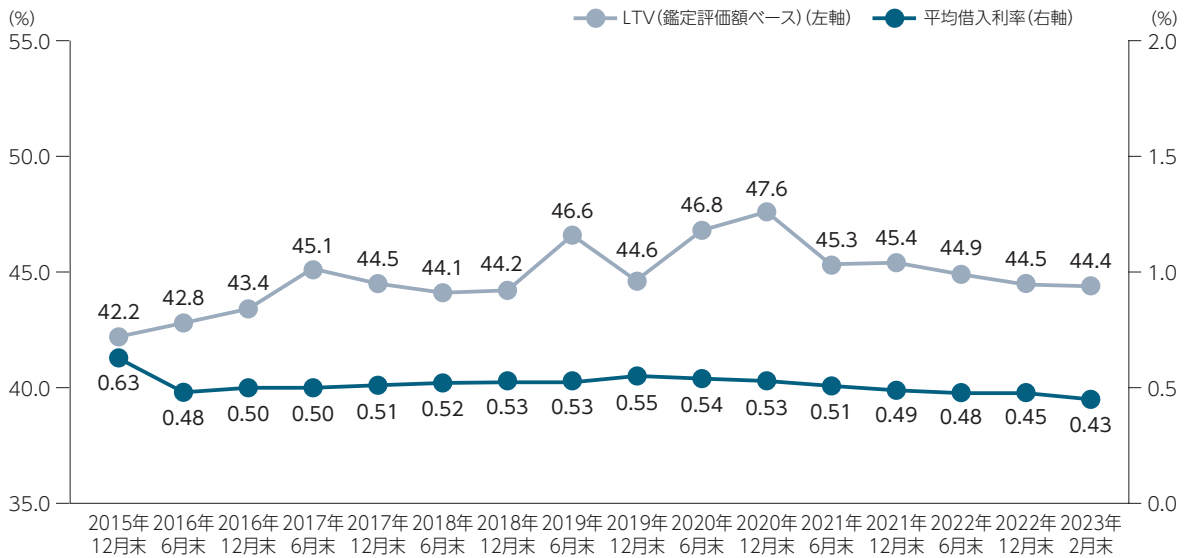
(注1) 期末のLTV (鑑定評価額ベース) = 期末有利子負債残高 (消費税還付対応借入金を除く) ÷ 期末鑑定評価額合計により算出しています。なお、セラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルを裏付不動産とする特定目的会社の優先出資証券については、鑑定評価額が存在しないため、取得後の期間に係るLTVは、当該優先出資証券に係るINVの取得価格を鑑定評価額として算出しています。また、海外不動産については、本海外不動産匿名組合出資持分を保有していた2018年12月末においては、鑑定評価額が存在しないため、INVによる当該持分の取得にかかる取得価格 (2018年12月10日出資金の一部払戻し後の金額)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

ついて借換えを実施しました。

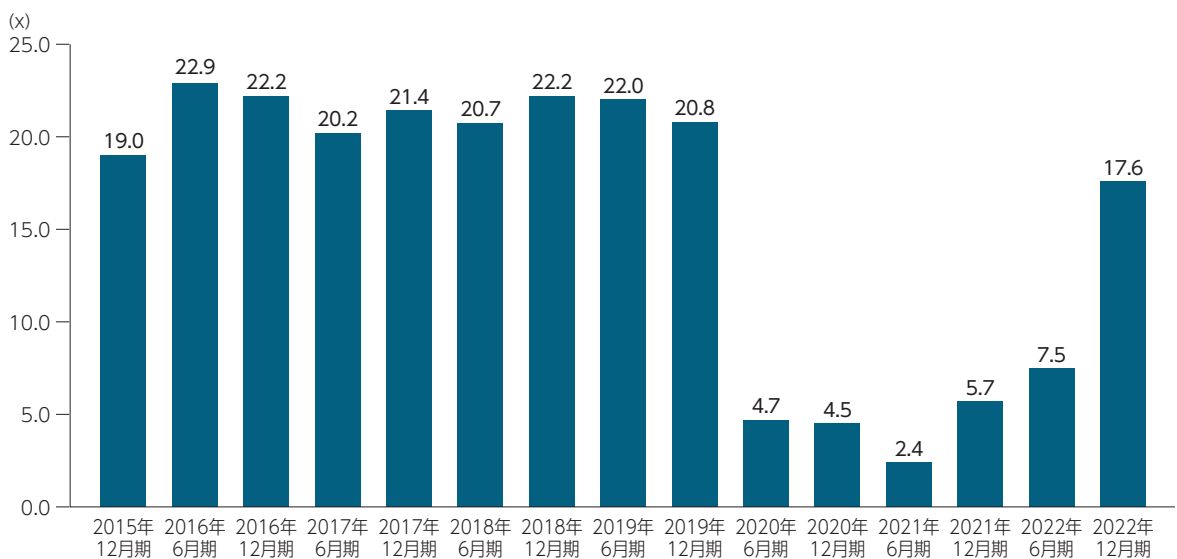
■ 格付

格付機関	格付対象	格付	見通し
JCR	長期発行体格付	A	安定的

■ LTV(鑑定評価額ベース)^(注1)と平均借入利率^(注2)

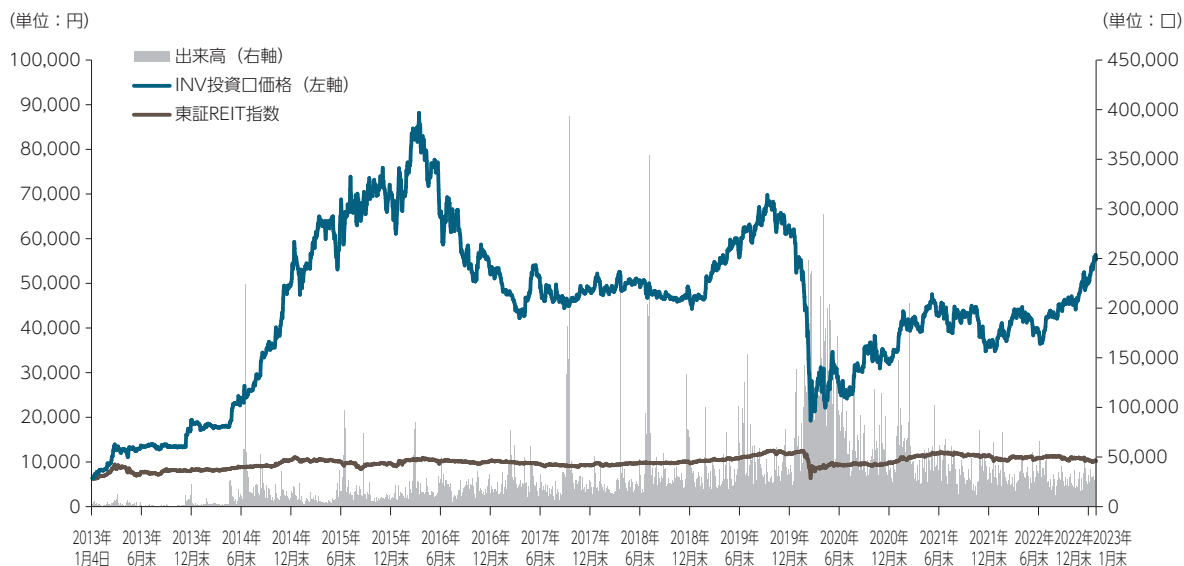


■ DSCR^(注3)



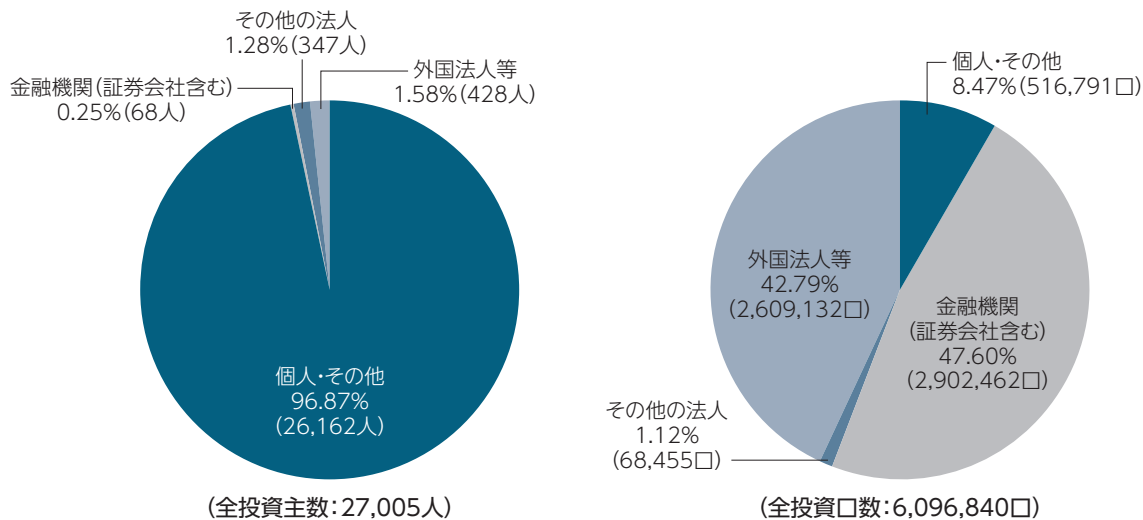
(注2) 平均借入利率は、各個別の借入れに係る期末時点の借入残高に期末時点の適用利率を乗じたものの合計を期末時点の合計借入残高で除して算出しています。
 (注3) DSCRは、(営業利益 + 減価償却費 ± 不動産等売却損益) ÷ (約定弁済額 + 支払利息) を基に算出しています。なお、2019年6月期は、海外資産にかかるストラチャー変更に伴う一時的な営業利益の増加分を控除して算出しています。
 (注4) レンダーフォーメーションの割合は、小数点以下第2位を四捨五入しているため、合計が100%にならないことがあります。

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及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又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、その全部又は一部をほふりが指定した文字又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とおりです。
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

