

2019年6月期 決算短信(REIT)

2019年8月22日

不動産投資信託証券発行者名	インヴィンシブル投資法人	上場取引所	東
コード番号	8963	URL	http://www.invincible-inv.co.jp/
代表者	(役職名) 執行役員	(氏名)	福田 直樹
資産運用会社名	コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社		
代表者	(役職名) 代表取締役社長	(氏名)	福田 直樹
問合せ先責任者	(役職名) 企画部長	(氏名)	粉生 潤
	(TEL) 03-5411-2731		

有価証券報告書提出予定日 2019年9月24日 分配金支払開始予定日 2019年9月20日

決算補足説明資料作成の有無 : 有

決算説明会開催の有無 : 有 (アナリスト・機関投資家向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2019年6月期の運用、資産の状況 (2019年1月1日～2019年6月30日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2019年6月期	27,339	89.2	22,185	133.2	21,240	153.3	21,239	153.3
2018年12月期	14,451	10.3	9,514	12.8	8,384	8.6	8,384	8.6

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
2019年6月期	円 3,748	% 9.3	% 4.6	% 77.7
2018年12月期	円 1,504	% 4.2	% 2.0	% 58.0

(注) 1口当たり当期純利益については期中平均投資口数に基づいて算出しており、1円未満を四捨五入しています。なお、期末発行済投資口数(5,666,840口)に基づいて算出し、1円未満を切り捨てた2018年12月期の1口当たり当期純利益は1,479円です。

(2) 分配状況

	1口当たり 分配金(利益超過 分配金は含まない)	分配金総額 (利益超過 分配金は含 まない)	1口当たり 利益超過分 配金	利益超過分 配金総額	1口当たり 分配金(利益 超過分配 金を含む)	分配金総額 (利益超過 分配金を含 む)	配当性向	純資産配当 率
	円	百万円	円	百万円	円	百万円	%	%
2019年6月期	1,656	9,384	-	-	1,656	9,384	44.2	4.1
2018年12月期	1,632	9,248	51	289	1,683	9,537	110.3	4.2

(注1) 2019年6月期の分配金総額(利益超過分配は含まない)については、次期以降の分配金水準の安定化を目的として当期純利益のうち11,855百万円を内部留保したため、当期純利益との間に差額が生じています。

(注2) 2018年12月期の分配金総額(利益超過分配は含まない)については、繰延ヘッジ利益を含む投信法第136条第1項に定める利益の概ね全額を分配するため、当期純利益との間に差額が生じています。

(注3) 2018年12月期の利益超過分配総額289百万円(1口当たり51円)のうち、税務上と会計上の処理の差異から生じる差額に対する一時差異等調整引当額は85百万円(1口当たり15円)、分配金を標準化するための、その他の利益超過分配金は204百万円(1口当たり36円)です。

(注4) 配当性向については、以下の計算式により算出したうえ、小数点以下第2位を四捨五入しています。

配当性向 = 分配金総額(利益超過分配金は含まない) ÷ 当期純利益 × 100

なお、上記(注1)のとおり、2019年6月期は当期純利益の一部を内部留保し、分配金総額(利益超過分配金は含まない)と当期純利益との間に差額が生じたため、配当性向は44.2%となりました。

(注5) 純資産配当率については、利益超過分配金を含まない数値に基づいて算出しています。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2019年6月期	467,931	233,046	49.8	41,125
2018年12月期	455,362	221,364	48.6	39,063

(注) 1口当たり純資産については期末発行済投資口数に基づいて算出しており、1円未満を四捨五入しています。

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2019年6月期	55,810	△726	△10,548	55,599
2018年12月期	10,654	△85,738	71,075	11,064

2. 2019年12月期（2019年7月1日～2019年12月31日）の運用状況の予想

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分 配金（利益超 過分配金は含 まない）	1口当たり利 益超過分配金	1口当たり分 配金（利益超 過分配金を含 む）
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円	円
2019年12月期	18,043	△ 34.0	12,107	△ 45.4	10,701	△ 49.6	10,700	△ 49.6	1,725	-	1,725

(参考) 1口当たり予想当期純利益（2019年12月期）1,755円

なお、2019年12月期には、当期純利益のうち183百万円を内部留保することを予定しているため、1口当たり分配金（利益超過分配金を含まない）と1口当たり予想当期純利益との間に差額が生じることが予想されます。

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(2) 発行済投資口の総口数

- ① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）
- ② 期末自己投資口数

2019年6月期	5,666,840 口	2018年12月期	5,666,840 口
2019年6月期	0 口	2018年12月期	0 口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、53ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士または監査法人の監査対象外です。

※ 特記事項

本書に資料に掲載されている運用状況の予想等の将来に関する記述は、現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいております。本書の日付現在で想定していない物件譲渡に伴う売却損益の発生や借入金の返済、賃料の減少等、運用状況の変化により大きく変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

運用状況の予想の前提となる仮定及び運用状況の予想のご利用に当たっての注意事項等については、17ページ「2019年12月期（2019年7月1日～2019年12月31日）の運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。本書では、特に記載のない限り、単位未満の端数について、金額は切捨て、比率は小数点以下第2位を四捨五入して表示しています。

○目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
(2) 投資リスク	20
2. 財務諸表	21
(1) 貸借対照表	21
(2) 損益計算書	23
(3) 投資主資本等変動計算書	24
(4) 金銭の分配に係る計算書	27
(5) キャッシュ・フロー計算書	29
(6) 継続企業の前提に関する注記	31
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	31
(8) 財務諸表に関する注記事項	34
(9) 発行済投資口の総口数の増減	59
3. 参考情報	60
(1) 運用資産等の価格に関する情報	60
(2) 投資不動産物件等	61
(3) テナント等の概要	68

1. 運用状況

(1) 運用状況

① 当期の概況

イ 投資法人の主な推移

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

2010年2月1日にエルシーピー投資法人と合併した後、2011年7月29日付でFortress Investment Group LLC（以下「FIG」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、FIG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FIGの買収が効力を生じ、FIGはソフトバンクグループの子会社となりました。FIG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、FIGは、本資産運用会社の間接親会社ではなくなっていますが、引き続きスポンサーとして本投資法人へのサポートを行っています。

フォートレス・グループによるスポンサー参画（注2）以降、本投資法人はポートフォリオの収益力の向上及び安定的に分配を実施するための収益基盤の構築に注力し、新規借入れや既存借入金のリファイナンスを通じてバンクフォーメーションの強化を図り、外部成長に向けた財務基盤を確立しました。このような基盤構築を背景に、需要拡大が見込まれるホテルセクターへの投資拡大に向けて、2014年6月に、本資産運用会社における運用ガイドラインを変更し、ホテルを住居と並ぶコアアセットと位置付け外部成長を図ってきた結果、前期（2018年12月期）末における本投資法人のポートフォリオは132物件（うちホテル66物件（注3）（注4）、住居64物件、その他2物件）、取得価格合計は448,362百万円（注5）となり、ホテル投資を開始する直前の2014年5月22日時点と比較し、6.2倍へと大きく成長しました。

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

2019年6月期（以下「当期」といいます。）においては、2019年4月1日付の租税特別措置法の改正（以下「本改正」といいます。）への対応として、2019年5月9日（ケイマン諸島の現地時間。日本時間では2019年5月10日）付で本海外ホテルに対する投資ストラクチャーの変更（以下「本ストラクチャー変更」ということがあります。詳細は、後記「ニ 海外資産に係る投資ストラクチャーの変更の概要」をご参照ください。）を実施するとともに、同年6月7日付及び同月19日付で住居2物件の譲渡を行いました。その結果、当期末時点におけるポートフォリオは130物件（うちホテル66物件（注3）（注4）、住居62物件、その他2物件）、取得価格合計は418,593百万円（注6）となりました。

（注1） 米国東部標準時間。

- (注2) 2011年7月、カリオペは本資産運用会社の発行済株式総数の97.35%を取得しており、2013年10月に出資比率は100%となりました。その後、カリオペは2018年3月29日付で保有する本資産運用会社の発行済株式総数の80.0%をソフトバンクグループの子会社であるFortress CIM Holdings L.P.に、20.0%をソフトバンクグループに譲渡しており、本書の日付現在、ソフトバンクグループが直接・間接保有をあわせて本資産運用会社の発行済株式総数の100%を保有しています。
- (注3) 本投資法人が保有する優先出資証券をホテル1物件として計算しています。なお、当該優先出資証券は、本投資法人が保有する、「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」を裏付不動産としてキングダム特定目的会社（以下「本TMK」といいます。）（「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」に係る信託受益権を保有）が発行する優先出資証券178,458口（当該発行後の発行済優先出資証券の49.0%相当）であり、以下「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル（優先出資証券）」ということがあります。なお、当該資産については、裏付不動産の用途区分に基づき「ホテル」に分類し、別段の記載がない限り、優先出資証券に係る本投資法人の出資金額を取得価格として記載しています。また、「裏付不動産」とは、本投資法人が取得する又は保有する匿名組合出資持分に係る匿名組合営業者又は優先出資証券を発行する事業体が取得する又は保有する不動産関連資産又は不動産関連資産の対象となる不動産であり、本投資法人の収益の源泉となる不動産又は不動産関連資産をいいます。以下同じです。
- (注4) 本投資法人は、2018年9月28日（ケイマン諸島の現地時間。日本時間では2018年9月29日）より、本海外ホテルの土地及び建物に係るLeasehold等（後記「ニ 海外資産に係る投資ストラクチャーの変更」において定義します。）を裏付不動産として保有していた英領ケイマン諸島の特別目的会社であるSeven Mile Resort Holdings Ltd.（以下「資産保有SPC」といいます。）に対する匿名組合出資持分（持分割合100.0%）（以下「本海外不動産匿名組合出資持分」といいます。）を保有していましたが、後記「ニ 海外資産に係る投資ストラクチャーの変更の概要」に記載のとおり、2019年5月9日（ケイマン諸島の現地時間。日本時間では2019年5月10日）より、本投資法人は、本海外ホテルのLeasehold等を直接保有しています。本投資法人は、かかるストラクチャー変更の前後を通じて、本海外不動産匿名組合出資持分も本海外ホテルも2物件と扱っています。以下同じです。
- (注5) 本投資法人は匿名組合出資持分に係る出資金額として当初339,836千米ドル（37,534百万円）を出資しましたが、2018年12月10日（ケイマン諸島の現地時間）に出資先の匿名組合営業者（資産保有SPC）が裏付不動産の売主から当初の見積りの前提を越える額の精算金を受領したことに伴う出資金の一部戻戻し（6.8百万米ドル）が実施されたため、本投資法人の匿名組合出資持分に係る出資金額は、一部戻戻し後の金額に基づいて算出しています。なお、米ドル建の金額の邦貨換算に際しては、本投資法人の匿名組合出資に際し実行した為替予約取引（2018年7月26日付で為替予約契約締結、2018年9月26日付で実行）により固定された為替レートである1米ドル=110.45円を用いています。また、単位未満は切り捨てて記載しています。以下、当該匿名組合出資持分の出資金額及び匿名組合の合意契約に伴う現物配当による本海外ホテルの取得価額（注6）の邦貨換算について同じです。
- (注6) 本ストラクチャー変更の実施に伴い、本海外ホテルに係る取得価格は、本投資法人が匿名組合契約の合意解約に伴う現物配当により本海外ホテルに係るLeasehold等を資産保有SPCより承継した2019年5月9日（ケイマン諸島の現地時間。日本時間では2019年5月10日）時点の各本海外ホテルのLeasehold等の資産保有SPCにおける帳簿価額を、邦貨換算して算出しています。

ロ 運用環境と実績

当期におけるわが国経済は、米中貿易摩擦等の海外の不安定要素はありましたが、企業収益は高い水準で底堅く推移しており、通期では、景気は総じて緩やかな回復傾向を維持しました。また、2019年5月の有効求人倍率は1.62倍と高水準であり、2019年1-5月の完全失業率も2.3%~2.5%と低水準で推移しており、雇用・所得環境は引き続き改善しています。このような堅調な雇用・所得情勢を受けて個人消費は持ち直しています。次期以降も、通商問題の動向及び影響、海外経済の不確実性、金融資本市場の変動の影響等に留意する必要があるものの、雇用・所得環境の改善を背景とした個人消費の回復、政府の財政政策や日本銀行の大規模な金融緩和と政策の効果、企業収益の下支えにより、引き続き景気の緩やかな回復基調が続くと見られます。

不動産投資市場においては、継続的な景気の回復、金融緩和、デフレ脱却への期待等を背景に、投資家の投資意欲は積極的な姿勢が維持されています。6か月ごとに実施される一般財団法人日本不動産研究所の不動産投資家調査（2019年4月）によると、今後1年間で新規投資を積極的に行うとの回答は前回調査（2018年10月）から4ポイント上昇し94%と高い水準にあります。一方、当面新規投資を控えるとの回答は6%と前回調査より1ポイント低下したものの、不動産投資家の積極的な投資姿勢が維持されています。同調査によると、用途別では、ホテルの期待利回りは、東京オリンピック・パラリンピックが近づく中、「東京」地区は前回比で0.1ポイント低下しました。その他の都市では横ばいとなりましたが、地方都市にもインバウンド取り込みを狙ったホテル投資の裾野が広がっており、東京以外の地方主要都市においても期待利回りは引き続き低い水準で推移しています。

賃貸住宅の期待利回りは、東京の「城南」地区では0.1ポイント低下し、2004年4月以降最も低い水準を更新しましたが、その他の地域では横ばいとなりました。商業施設の期待利回りは、横ばいで推移しています。

不動産運営・賃貸市場においては、ホテルについては、2019年6月の訪日外国人旅行者数が前年同月比6.5%増の288万人（政府観光局推計値）となり6月として過去最高を更新しました。また、2019年1-6月の累計訪日外国人旅行者数は、1,663万3千人（同）と前年比4.6%増となっています。一方で、東京、大阪を中心にホテルの新規供給が継続しており、また2018年6月に施行された住宅宿泊事業法（民泊新法）については、その影響を引き続き注視しています。

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

当期の運用状況については、ポートフォリオ全体のNOI（注1）は前年同期（2018年6月期）比40.5%（4,243百万円）増の14,734百万円であり、かかるNOIの変動の内訳としては、ホテルポートフォリオにおけるNOIの増加分が41.5%相当の4,358百万円増加した一方、住居ポートフォリオにおけるNOIは内部成長は見られたものの資産入替の一環としての資産譲渡等により▲0.7%相当の75百万円、ホテル及び住居を除いたポートフォリオにおけるNOIも前年同期中の資産譲渡等により▲0.4%相当の38百万円、それぞれ減少となっています。また、ポートフォリオ全体の期中平均稼働率（注2）は98.8%と引き続き高水準で推移しました。

当期のホテル及び住居ポートフォリオの実績については以下のとおりです。

2019年6月期の期初時点で保有の国内ホテル64物件（本投資法人が保有する特定目的会社の優先出資証券の裏付資産である「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」を含みます。）から固定賃料物件を除いた取得済国内ホテル55物件（注3）の当期におけるNOIは前年同期比で1.0%増加しました。同国内ホテル55物件の当期における客室稼働率（注4）は88.5%（前年同期比0.4ポイント増）、ADR（注5）は10,388円（同2.0%増）、RevPAR（注6）は9,190円（同2.5%増）となりました。また、2019年6月期末時点で保有する国内ホテル64物件から「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル（優先出資証券）」を除いた取得済国内ホテル63物件の当期における固定賃料及び変動賃料の構成比は、それぞれ49.2%（4,168百万円）及び50.8%（4,304百万円）です。

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

ホテルセクターについては、日本国内においては、前記のとおり訪日外国人旅行者数が2019年1-6月に1,663万3千人（前年比4.6%増）と過去最高を更新し、2020年に4,000万人、2030年に6,000万人と設定されている訪日外国人旅行者数の政府目標値に向けて着実に増加しています。2019年9月-10月にラグビーワールドカップ、2020年に東京オリンピック・パラリンピックの開催を控え、国際的にも注目度が上がることで、訪日外国人旅行者数が今後さらに増加することが期待されます。また、本海外ホテルが所在する英領ケイマン諸島においては、グランドケイマン島のオーウェン・ロバーツ国際空港の拡張工事が2019年3月29日に完了し、同空港の年間の延べ利用旅客数の上限は従来の50万人から270万人へと大幅に増加していることから、本海外ホテルへの宿泊客の更なる増加が期待されます。

住居ポートフォリオについては、取得済住居64物件（注7）の期中平均稼働率は96.1%となり、前年同期比で0.6ポイント上昇しました。当期におけるNOI（注8）は「ロイヤルパークスタワー南千住」及び「スペーシア恵比寿」を譲渡したことにより前年同期比で1.3%減少しましたが、当該2物件を除いた住居62物件の当期におけるNOIは同1.0%の増加となりました。住居セクターにおいては、都心部のスモールタイプ物件を中心に賃料市況は引き続き緩やかな上昇傾向にあります。このような良好なマクロ環境下で、本投資法人では、住居物件に関して、物件・住戸単位での市場賃料分析に基づき、新規契約及び更新契約の賃料上昇プログラム並びにネットリーシングコスト削減を実施しています。

賃料上昇プログラムにより、当期は新規契約の50.1%（契約件数ベース）について賃料上昇を実現し、新規契約賃料は従前契約賃料比（注9）で2.0%増加しました。

更新契約においても、76.2%と高い更新率（注10）を維持しながら、更新契約の39.7%（契約件数ベース）について賃料上昇を実現し、更新契約賃料は従前契約賃料比（注9）で1.8%増加しました。新規契約・更新契約合計の賃料は、従前契約賃料比（注9）で1.9%上昇しました。

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

国内ホテル55物件（注3）の主要指標

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

海外ホテル2物件の主要指標

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

住居64物件（注7）の主要指標

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

（注1）「NOI」は、次の計算式により算出しています。

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

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

（注3）2019年6月期の期初時点で保有のホテル64物件（本投資法人が保有する特定目的会社の優先出資証券の裏付不動産である「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」を含みます。）から固定賃料9物件を除いた55物件のデータに基づき記載しています。固定賃料9物件は、「D29スーパーホテル新橋・烏森口」、「D33コンフォートホテル富山駅前」、「D36スーパーホテル東京・JR立川北口」、「D37スーパーホテルJR上野入谷口」、「D39コンフォートホテル黒崎」、「D40コンフォートホテル前橋」、「D41コンフォートホテル燕三条」、「D42コンフォートホテル北見」及び「D48高松 東急REIホテル」となります。2018年1月以降に取得した物件については、2018年1月1日から本投資法人が保有していると仮定しており、本投資法人の取得前の実績値は、それぞれの売主から入手したデータを使用しています。以下、同じです。

（注4）「客室稼働率」は、次の計算式により算出しています。以下同じです。

$\text{客室稼働率} = \text{対象期間中に稼働した延べ客室数} \div \text{対象期間中の総客室数} (\text{客室数} \times \text{日数})$

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

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

（注7）2019年6月期の期初時点で保有の住居64物件のデータに基づき記載しています。以下同じです。なお、2018年1月以降に取得した物件については、2018年1月1日から本投資法人が保有していると仮定しており、本投資法人による取得前の実績値は、それぞれの売主から提供を受けた実績値を基に算出しています。

（注8）NOIの比較に当たっては、一時的な収益である保険金収入とそれに対応する修繕費、信託分割費用を除外しています。

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

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

（注11）「含み益」は、当期末の鑑定評価額－当期末の帳簿価格により算出しています。

「含み益率」は、含み益÷当期末の帳簿価格により算出しています。

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

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

ハ 資金調達概要

以下の取組みの結果、本投資法人の当期末時点における有利子負債残高は228,774百万円、有利子負債比率(注1)及びLTV(鑑定評価ベース)(注2)はそれぞれ48.9%及び46.6%となり、平均借入利率は0.53%(注3)となりました。

(注1) 有利子負債比率の計算は、以下の計算式を用いています。

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

(注2) LTV(鑑定評価ベース)の計算は、以下の計算式を用いています。

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

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

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

(i) 資金の借入れ

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

次に、ニューシンジケートローン(F)のうち2019年3月30日に返済期限を迎えた11,434百万円の返済資金に充当するため、株式会社みずほ銀行をアレンジャーとするニューシンジケートローン(K)(借入金額合計:11,434百万円、借入金利:全銀協1か月日本円TIBOR+0.80000%(期間10年)、全銀協1か月日本円TIBOR+0.50000%(期間5年。なお、金利スワップ契約の締結により、金利は実質的に0.59400%で固定化されています。))及び全銀協1か月日本円TIBOR+0.30000%(期間3年。なお、金利スワップ契約の締結により、金利は実質的に0.36100%で固定化されています。))による借入を2019年3月29日付で実行しました。

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

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

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

(ii) 借入金の期限前弁済

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

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

ニ 海外資産に係る投資ストラクチャーの変更概要

本投資法人は、本海外ホテル2物件の土地及び建物に係るLeasehold Interest(長期不動産賃借権に相当する権利です。)等(注1)を裏付不動産として保有していた資産保有SPCに対する本海外不動産匿名組合出資持分(持分割合100%)を2018年9月より保有していました。しかしながら、投資法人に係る課税の特例(いわゆる導管性要件)(注2)の一つである「他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと」

との要件（いわゆる会社支配禁止要件）について、匿名組合契約に基づく出資を含める旨の本改正が2019年4月1日に施行されたことにより、本投資法人は本海外不動産匿名組合出資持分に関して、匿名組合出資持分の100%を保有していたことから、かかる匿名組合出資持分への投資を継続する場合、本改正の施行日（2019年4月1日）以後に開始する本投資法人の事業年度である2019年12月期より会社支配禁止要件を充たさなくなることが見込まれていました。

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

- (注1) 資産保有SPCは、本海外ホテルに係るFF&Eなどの動産をLeasehold Interestと併せて保有していました。「FF&E」とは、Furniture、Fixture&Equipmentの略であり、家具、什器、備品、装飾品及び厨房機器等、ホテル運営に必要な資産をいいます。以下、本海外ホテルのLeasehold Interest及びFF&Eなどの動産を総称して、「Leasehold等」といいます。
- (注2) 税法上、投資法人に係る課税の特例規定により、一定の要件（導管性要件）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。

ホ 資産譲渡の概要

本資産運用会社は、当期において、資産の入替えによるポートフォリオの収益性の向上、売却益の内部留保による将来の分配金の安定化を目的に、2019年5月17日付で「スペースア恵比寿」、2019年5月28日付で「ロイヤルパークスタワー南千住」の譲渡をそれぞれ決定し、2019年6月19日付及び2019年6月7日付でそれぞれ譲渡を完了しました。譲渡した資産の概要は以下のとおりです。なお、譲渡資金は後記「③ 決算後に生じた重要な事実 ハ 資産の取得」に記載の資産の取得資金及びこれに関連する諸費用の一部に充当しました。

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

- (注1) 「帳簿価格」は、譲渡日時点の帳簿価格を記載しています。
- (注2) 「譲渡価格」は、売買契約に記載された譲渡資産の売買価格を記載しています。なお、価格に固定資産税及び都市計画税の精算分並びに消費税等は含まれず、単位未満を切り捨てています。
- (注3) 「譲渡損益」は、譲渡関連費用等控除後の不動産等譲渡損益です。
- (注4) 開示につき譲渡先（海外の不動産ファンドの関係法人）の同意が得られていないため、非開示としています。
- (注5) 開示につき譲渡先（国内の特定目的会社）の同意が得られていないため、非開示としています。
- (注6) 金額は単位未満を切り捨てています。

へ 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、当期の実績として営業収益は前期比12,888百万円(同89.2%)増の27,339百万円、当期純利益は前期比12,855百万円(同153.3%)増の21,239百万円となり、前期繰越損失107百万円を加味した当期未処分利益は21,131百万円となりました。

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

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

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

② 次期の見通し

2019年12月期の見通し

2019年12月期の1口当たり予想分配金は1,725円(前年同期比2.5%増)、2019年6月期実績と2019年12月期とを合計した2019年年間の1口当たり予想分配金は3,381円(前年比8.6%増)と引き続きの成長を見込んでいます。

イ 今後の運用方針及び対処すべき課題

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

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

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

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

今後の成長戦略の詳細は以下のとおりです。

(i) 外部成長戦略

新規物件取得について

本投資法人は、基本戦略として、ポートフォリオ収益の成長が期待されるホテル物件及び賃料上昇が見込める住居物件を中心に取得を進めます。住居物件及びその他の物件の賃料収入並びにホテル物件の固定賃料部分は賃料収入全体の60.4%（注1）を占めており、これら物件の取得はさらなる安定収益の拡大に寄与します。本取得戦略により成長性と安定性のバランスのとれたポートフォリオの構築を目指します。

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

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

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

<フォートレス・グループの関連法人からの物件取得実績（本書の日付現在）>

時期	取得物件	取得価格合計（百万円）
2012年9月	住居24物件（注2）	14,043（注2）
2014年5月	ホテル2物件	5,435
2014年7月	ホテル18物件	39,938
2015年2月	ホテル2物件	4,911
2015年7月	ホテル11物件及び 住居3物件	35,258
2015年8月	ホテル1物件	5,069
2016年1月	ホテル5物件及び 住居1物件	10,207
2016年3月	ホテル4物件及び 住居1物件	66,697
2016年6月	ホテル2物件	15,900
2017年3月	住居2物件	24,562
2017年5月	ホテル1物件	8,000
2017年10月	ホテル5物件（注3）	57,444（注3）
2018年2月	ホテル4物件	12,425
2018年6月	ホテル2物件	7,325
2018年8月	ホテル4物件	47,747
2018年9月	ホテル2物件（注4）	36,783（注4）
2019年7月	ホテル18物件	82,646
合計	112物件 （うちホテル81物件／住居31物件）	474,391 （うちホテル422,753／住居51,638）

フォートレス・グループは、フォートレス・ジャパン・オポチュニティ・ファンドⅠ、Ⅱ、Ⅲ及びⅣを含む、

5本の日本特化型不動産関連ファンドを運用しています。当該ファンドのコミットメントベースの出資額は合計4,500億円を超え、日本での累計投資物件数は3,500件を上回ります。本投資法人は、将来の更なるポートフォリオの成長の選択肢を確保するため、本書の日付現在において、フォートレス・グループの関係法人との間で下表のホテル3件、住居8物件の取得に関する優先交渉権についての覚書を締結しています(注5)。

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

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

(注1) 本投資法人の2019年6月期の営業収益(賃貸事業収入)に基づき、構成比を算出しています。なお、「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル(優先出資証券)」については含めていません。

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

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

(注4) 上記では、本海外不動産匿名組合出資持分の取得を2物件の取得とし、資産保有SPCに対する匿名組合出資に係る本投資法人の出資金額を取得価格としています。なお、その後、本投資法人は本海外ホテルの投資ストラクチャーを変更し、本投資法人が本海外ホテルを直接保有しています。

(注5) 当該覚書の有効期限は、直近の覚書の変更日である2019年7月1日から2020年6月30日までです。但し、上記11物件について、本投資法人が取得の検討機会の提供を受ける保証はなく、また取得できる保証もありません。なお、本投資法人は、海外の物件については優先交渉権を有していません。

(注6) ホテルタイプ/住居タイプについては以下の分類に従っています。

・「フルサービス型ホテル」とは、原則として朝・昼・晩の三餐を提供する(予約による提供を含む)レストランと宴会等に使用できる会議室の両方を保有するホテルをいいます。

・「宿泊特化型ホテル」とは、フルサービス型ホテルに該当しないホテルをいいます。

・「リゾートタイプホテル」とは、主として観光や保養などを目的とした宿泊客が多い立地にあるホテルをいい、フルサービス型と宿泊特化型の両方が含まれます。

なお、「リゾートタイプホテル」に該当する「フルサービス型ホテル」のうち、会議・宴会・結婚式・飲食などへの需要が非宿泊客を含めて相当に見込まれるホテルは「フルサービス型ホテル」に分類し、それ以外のホテルは「リゾートタイプホテル」に分類しています。また、「リゾートタイプホテル」に該当する「宿泊特化型ホテル」は「リゾートタイプホテル」に分類しています。

・「住居(スモール)」とは、30㎡未満の広さの住戸が過半数を占める住居をいいます。

物件売却について

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

(ii) 内部成長戦略

(ホテル物件)

本投資法人が当期末で保有している国内ホテル64物件(注1)のうち55物件については、変動賃料スキームを採用しています。変動賃料スキームのもと、本投資法人は、原則として、ホテル収益からホテル・オペレー

ターに対するマネジメントフィーを支払い、当該支払額を控除した後の売上高営業粗利益（GOP）の全てを賃料として収受します。また、55物件のうち53物件については、MHM及びMHMの子会社が、洗練されたレベニューマネジメントを実施することにより、宿泊需要の効果的な取込み等を通じ、収益の最大化を追求しています。その結果、当該変動賃料スキームにより、ホテル収益のアップサイドを本投資法人が直接取り込める仕組みとなっている点に特徴があります。

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

（住居物件他）

引き続きプロパティ・マネジメント（PM）会社・仲介会社との連携を強化することで保有物件の稼働率及び収益性を更に高めてまいります。住居物件につきましては、2019年12月期が住宅賃貸市場の閑散期であることも踏まえながら、保有物件毎に稼働率、新規契約及び更新契約の賃料上昇プログラム並びにネットリーシングコスト削減の方針を策定し、当期に引き続き実質賃料の最大化を図ります。

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

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

(iii) 財務戦略

当期は、前記「① 当期の概況 ハ 資金調達 の概要 (i) 資金の借入れ」に記載のとおり、新たに5行と新規取引を開始し、本投資法人のバンクフォーメーションをさらに強化するとともに、期間10年の借入れを実施するなど、資金調達先の多様化、有利子負債返済期間の長期化及び有利子負債返済期限の分散化を図りました。

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

(iv) コンプライアンス・リスクマネジメントについて

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

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

本投資法人は、引き続きコンプライアンス体制の一層の強化に取り組みます。

③ 決算後に生じた重要な事実

イ 新投資口の発行

本投資法人は、後記「ハ 資産の取得」記載の国内ホテル18物件の取得資金の一部に充当するため、2019年7月1日及び同年7月10日開催の本投資法人役員会において、新投資口の発行及び投資口売出しを決議し、公募による新投資口の発行については2019年7月18日に、オーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当による新投資口の発行については2019年8月15日に払込みがそれぞれ完了しています。これらの結果、本投資法人の出資総額は235,576百万円、発行済投資口の総口数は6,096,840口となりました。

(i) 公募による新投資口の発行（一般募集）

発行新投資口数	：	409,524口
		うち国内一般募集における募集投資口数 194,524口
		海外募集における募集投資口数 215,000口
払込金額（発行価額）	：	1口当たり金56,939円
払込金額（発行価額）の総額	：	23,317,887,036円

発行価格（募集価格） : 1口当たり金58,898円
 発行価格（募集価格）の総額 : 24,120,144,552円
 払込期日 : 2019年7月18日

(ii) 投資口売出し（オーバーアロットメントによる売出し）

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

(iii) 第三者割当による新投資口の発行

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

ロ 資金の借入れ

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

借入先	借入実行日	借入金額 (百万円)	利率 (年率)	元本返済 期日	借入方法
株式会社みずほ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社三菱UFJ銀行	2019年 7月19日	4,942	変動金利 (注1)	2025年 7月16日	無担保・ 無保証
三井住友信託銀行株式会社 株式会社日本政策投資銀行 株式会社イオン銀行 株式会社あおぞら銀行 野村信託銀行株式会社		4,943	変動金利 (注2)	2025年 1月16日	

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

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

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

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

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

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

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

ハ 資産(物件)の取得

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

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

D72	ホテルマイステイズ鹿児島天文館	3,445	3,480	河口湖特定目的会社
D73	アートホテル旭川	3,197	3,230	シラハマ特定目的会社
D74	ホテルマイステイズ松山	3,098	3,130	Calvis特定目的会社
D75	ホテルマイステイズ札幌すすきの	3,059	3,090	河口湖特定目的会社
D76	ホテルマイステイズ札幌中島公園	2,118	2,140	シラハマ特定目的会社
D77	ホテルマイステイズ札幌中島公園別館	1,584	1,600	シラハマ特定目的会社
D78	フレックステイイン桜木町	1,425	1,440	Calvis特定目的会社
D79	MyCUBE by MYSTAYS 浅草蔵前	1,287	1,300	Calvis特定目的会社
D80	ホテルマイステイズ鹿児島天文館2番館	1,168	1,180	河口湖特定目的会社
D81	ホテルマイステイズ名寄	957	967	河口湖特定目的会社
合計		82,646	83,487	-

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

(参考情報)

イ 資金の借入れ

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

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

(i) ニューシンジケートローン（M）

借入先	借入実行日	借入金額 (百万円)	利率 (年率)	元本返済 期日	借入方法
株式会社みずほ銀行 株式会社三菱UFJ銀行 株式会社三井住友銀行	2019年 7月16日	5,795	変動金利 (注1)	2025年 7月16日	無担保・ 無保証
三井住友信託銀行株式会社 株式会社新生銀行		5,796	変動金利 (注2)	2025年 1月16日	
株式会社みずほ銀行 株式会社三菱UFJ銀行 株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社新生銀行 シティバンク、エヌ・エイ東京支店		5,796	変動金利 (注3)	2024年 7月16日	
株式会社みずほ銀行 株式会社三菱UFJ銀行 株式会社三井住友銀行		5,796	変動金利 (注4)	2024年 1月16日	
三井住友信託銀行株式会社 株式会社新生銀行 シティバンク、エヌ・エイ東京支店 株式会社りそな銀行		5,796	変動金利 (注5)	2023年 1月16日	
借入金合計		28,979			

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

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

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

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

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

(ii) タームローン(L)

借入先	借入実行日	借入金額 (百万円)	利率 (年率)	元本返済 期日	借入方法
株式会社東京スター銀行	2019年 7月22日	700	変動金利 (注1)	2025年 7月16日	無担保・ 無保証

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

④ 運用状況の見通し

2019年12月期（2019年7月1日～2019年12月31日）の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでいます。なお、ホテル物件の賃貸事業収入等は季節による変動を受けやすいことから、2019年6月期及び2019年12月期を合算した2019年の年間の運用状況についても、以下のとおりご参考としてお示ししています。

	2019年12月期 (予想)	(ご参考) 2019年6月期	(ご参考) 2019年年間
営業収益	18,043百万円	27,339百万円	45,382百万円
営業利益	12,107百万円	22,185百万円	34,292百万円
経常利益	10,701百万円	21,240百万円	31,941百万円
当期純利益	10,700百万円	21,239百万円	31,940百万円
分配金総額（利益超過分配金を含む）	10,517百万円	9,384百万円	19,901百万円
1口当たり当期純利益	1,755円	3,748円	5,503円
1口当たり分配金（利益超過分配を含まない）	1,725円	1,656円	3,381円
1口当たり利益超過分配金	-	-	-
1口当たり分配金（利益超過分配金を含む）	1,725円	1,656円	3,381円

2019年12月期の運用状況の見通しの前提条件につきましては、以下に記載の「2019年12月期（2019年7月1日～2019年12月31日）の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

(将来に関する記述等についてのご注意)

本資料に掲載されている運用状況の予想等の将来に関する記述は、現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいています。本書の日付現在で想定していない物件譲渡に伴う売却損益の発生や借入金の返済、賃料の減少等、運用状況の変化により大きく変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

2019年12月期（2019年7月1日～2019年12月31日）の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	2019年12月期：2019年7月1日～2019年12月31日（184日間）
運用資産	本日現在の保有資産（147物件、特定目的会社の優先出資証券1銘柄）につき、2019年12月期末まで運用資産に異動がないことを前提としています。
発行済投資口の総口数	2019年12月期末発行済投資口の総口数：6,096,840口 本日現在の発行済投資口の総口数6,096,840口につき、2019年12月期末まで異動がないことを前提としています。
有利子負債	2019年12月期末有利子負債残高：256,174百万円（借入金：252,174百万円、投資法人債4,000百万円） 2019年12月期に返済期限を迎える借入金については、2019年12月期中に同条件での借換えを行うことを前提としています。上記以外には、2019年12月期末まで新規借入れ及び期限前弁済は行わないことを前提としています。
営業収益	<p>営業収益については、以下のとおり想定しています。</p> <p style="text-align: right;">2019年12月期</p> <ul style="list-style-type: none"> ・賃貸事業収入 15,944百万円 <li style="padding-left: 20px;">（うちホテル賃料） (13,201百万円) <li style="padding-left: 40px;">（うちホテル固定賃料） (6,466百万円) <li style="padding-left: 40px;">（うちホテル変動賃料） (6,734百万円) ・運営委託収益 1,393百万円 ・受取配当金 705百万円 <p>優先出資証券に係る受取配当金については、取得銘柄のキャッシュ・フローの裏付けとなる裏付不動産の稼働状況予想及び特定目的会社で発生する費用の想定値を反映して予想値を算出しています。</p> <p>運営委託収益、本海外ホテルの稼働状況予想及び運営委託会社で発生する費用の想定値を反映して予想値を算出しています。また、かかる運営委託収益については、想定ネットキャッシュフローの85%程度の額を対象に為替オプション取引により1米ドル＝110.00円で為替レートを固定しているため、当該為替レートを前提としています。</p> <p>本書の日付時点の予想値に基づき算出しています。また、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。</p>

項目	前提条件																		
<p>営業費用</p>	<p>営業費用のうち賃貸事業費用及び運営委託費用（以下「賃貸事業費用等」といいます。）については、以下のとおり想定しています。</p> <p style="text-align: right;">2019年12月期</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>・維持管理費</td> <td style="text-align: right;">519百万円</td> </tr> <tr> <td>（うち修繕費）</td> <td style="text-align: right;">(21百万円)</td> </tr> <tr> <td>・公租公課（注）</td> <td style="text-align: right;">621百万円</td> </tr> <tr> <td>・保険料</td> <td style="text-align: right;">145百万円</td> </tr> <tr> <td>・減価償却費</td> <td style="text-align: right;">3,882百万円</td> </tr> <tr> <td>・その他費用</td> <td style="text-align: right;">147百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">賃貸事業費用等合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">5,317百万円</td> </tr> </table> <p>（注）取得した物件の固定資産税及び都市計画税等については、前所有者との間で期間按分による計算を行い取得時に精算することとしており、当該精算金相当分が取得原価に算入されるため取得年の12月期までは費用計上されず、取得翌年の6月期から費用計上されます。</p> <p>営業費用のうち賃貸事業費用等以外については、以下のとおり想定しています。</p> <p style="text-align: right;">2019年12月期</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>・賃貸事業費用等以外</td> <td style="text-align: right;">618百万円</td> </tr> <tr> <td>（うち資産運用報酬）</td> <td style="text-align: right;">(300百万円)</td> </tr> </table>	・維持管理費	519百万円	（うち修繕費）	(21百万円)	・公租公課（注）	621百万円	・保険料	145百万円	・減価償却費	3,882百万円	・その他費用	147百万円	賃貸事業費用等合計	5,317百万円	・賃貸事業費用等以外	618百万円	（うち資産運用報酬）	(300百万円)
・維持管理費	519百万円																		
（うち修繕費）	(21百万円)																		
・公租公課（注）	621百万円																		
・保険料	145百万円																		
・減価償却費	3,882百万円																		
・その他費用	147百万円																		
賃貸事業費用等合計	5,317百万円																		
・賃貸事業費用等以外	618百万円																		
（うち資産運用報酬）	(300百万円)																		
<p>NOI</p>	<p>NOIについては、以下のとおり想定しています。</p> <p style="text-align: right;">2019年12月期</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>・NOI</td> <td style="text-align: right;">16,609百万円</td> </tr> <tr> <td>（うち国内ホテル）</td> <td style="text-align: right;">(13,350百万円)</td> </tr> <tr> <td>（うち海外ホテル）</td> <td style="text-align: right;">(1,263百万円)</td> </tr> <tr> <td>（うち住居）</td> <td style="text-align: right;">(1,810百万円)</td> </tr> </table> <p>「NOI」は、次の計算式により算出しています。</p> $\text{NOI} = \text{不動産賃貸事業収入} - \text{不動産賃貸事業費用} + \text{減価償却費} + \text{優先出資証券の受取配当金} + \text{本海外ホテルにかかる運営委託収益} - \text{運営委託費用}$	・NOI	16,609百万円	（うち国内ホテル）	(13,350百万円)	（うち海外ホテル）	(1,263百万円)	（うち住居）	(1,810百万円)										
・NOI	16,609百万円																		
（うち国内ホテル）	(13,350百万円)																		
（うち海外ホテル）	(1,263百万円)																		
（うち住居）	(1,810百万円)																		
<p>営業外費用</p>	<p>営業外費用については、以下のとおり想定しています。</p> <p style="text-align: right;">2019年12月期</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>・支払利息</td> <td style="text-align: right;">692百万円</td> </tr> <tr> <td>・融資関連費用</td> <td style="text-align: right;">498百万円</td> </tr> <tr> <td>・投資法人債利息</td> <td style="text-align: right;">11百万円</td> </tr> <tr> <td>・投資法人債発行費償却</td> <td style="text-align: right;">3百万円</td> </tr> <tr> <td>・その他費用（公募増資にか かかる新投資口発行費用）</td> <td style="text-align: right;">200百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">営業外費用合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,406百万円</td> </tr> </table>	・支払利息	692百万円	・融資関連費用	498百万円	・投資法人債利息	11百万円	・投資法人債発行費償却	3百万円	・その他費用（公募増資にか かかる新投資口発行費用）	200百万円	営業外費用合計	1,406百万円						
・支払利息	692百万円																		
・融資関連費用	498百万円																		
・投資法人債利息	11百万円																		
・投資法人債発行費償却	3百万円																		
・その他費用（公募増資にか かかる新投資口発行費用）	200百万円																		
営業外費用合計	1,406百万円																		
<p>1口当たり分配金</p>	<p>1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。</p> <p>2019年12月期の分配金については、2019年12月期の当期純利益（10,700百万円）のうち、183百万円を内部留保した残高である10,517百万円を分配（1口当たり分配金1,725円）する予定です。</p> <p>2019年12月期における評価・換算差額等については、金利スワップ及び通貨オプションの繰延ヘッジ利益を2019年6月期と同額の87百万円と見込んでおり、金利スワップ及び通貨オプションの時価の変動が1口当たり分配金に影響しない前提で算出しています。</p> <p>運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。</p>																		

項目	前提条件
<p>1口当たり 利益超過分配金</p>	<p>本投資法人は、分配金の額を決定するに際し、中期的な分配金の安定性を維持することが最も重要な要素のひとつであると考えており、資産の取得や資金調達等に関連して、投資口の希薄化又は多額の費用を計上することにより、1口当たり分配金が一時的に減少することが見込まれる場合に、当該資産の取得や資金調達等の効果が通期で寄与したものと仮定した場合の1口当たり分配金額を基準として分配金を平準化するために利益超過分配を実施する方針を採用することとしています。</p> <p>また、定期借地権償却、その他資産除去債務の償却など税務上と会計上の処理の差異は、法人税等の課税を生じさせる要因となりますが、そのような場合には、当該課税の軽減を目的として、利益超過分配の実施を検討する方針です。</p> <p>2019年12月期は、公募増資及び借入れの実施による一時費用を計上しますが、本取得の収益への寄与により、1口当たり分配金への影響は限定的と見込まれるため、利益超過分配は実施しない予定です。また、「税務上と会計上の処理の差異から生じる差額の利益超過分配」も実施しない予定です。</p> <p style="text-align: right;">2019年12月期</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 1口当たり利益超過分配金
<p>その他</p>	<p>法令、税制、会計基準等において、上記の予想数値に影響を与える改正（下記の所得税法等の改正を含みます。）が行われないことを前提としています。</p> <p>また、一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</p>

(2) 投資リスク

最近の有価証券届出書(2019年7月1日提出)における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略しています。なお、同有価証券届出書に記載の取得予定資産は全て同記載の取得予定日に取得済みです。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2018年12月31日)	当期 (2019年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,985,335	48,833,358
信託現金及び信託預金	7,079,268	6,766,348
未収入金	583,012	647,210
営業未収入金	2,591,368	2,758,865
預け金	-	371,720
前払費用	539,442	483,656
未収還付法人税等	172,912	168,970
未収消費税等	434,326	-
その他	0	-
貸倒引当金	△86	△148
流動資産合計	15,385,582	60,029,983
固定資産		
有形固定資産		
建物	-	19,142,244
減価償却累計額	-	△62,908
建物(純額)	-	19,079,335
建物附属設備	-	5,111,168
減価償却累計額	-	△42,886
建物附属設備(純額)	-	5,068,281
工具、器具及び備品	3,192	1,069,418
減価償却累計額	△669	△14,924
工具、器具及び備品(純額)	2,522	1,054,494
建設仮勘定	-	9,817
信託建物	144,380,745	130,105,036
減価償却累計額	△12,260,835	△13,178,580
信託建物(純額)	132,119,910	116,926,456
信託建物附属設備	32,567,092	※4 29,757,547
減価償却累計額	△7,258,920	△7,460,526
信託建物附属設備(純額)	25,308,172	22,297,021
信託構築物	228,964	227,665
減価償却累計額	△92,586	△94,980
信託構築物(純額)	136,377	132,685
信託工具、器具及び備品	1,690,363	1,816,296
減価償却累計額	△504,581	△611,887
信託工具、器具及び備品(純額)	1,185,781	1,204,408
信託土地	203,881,464	199,037,787
信託建設仮勘定	-	14,364
有形固定資産合計	362,634,229	364,824,652
無形固定資産		
借地権	-	10,637,811
信託借地権	20,015,700	12,864,608
無形固定資産合計	20,015,700	23,502,420

(単位：千円)

	前期 (2018年12月31日)	当期 (2019年6月30日)
投資その他の資産		
投資有価証券	54,640,213	17,856,387
差入保証金	1,700,670	803,721
長期前払費用	708,191	601,259
デリバティブ債権	216,555	255,404
その他	22,667	22,667
投資その他の資産合計	57,288,298	19,539,440
固定資産合計	439,938,228	407,866,513
繰延資産		
投資法人債発行費	38,985	35,478
繰延資産合計	38,985	35,478
資産合計	455,362,796	467,931,975
負債の部		
流動負債		
営業未払金	431,891	511,902
短期借入金	1,099,000	-
1年内返済予定の長期借入金	54,745,000	51,744,000
未払金	651,992	136,155
未払費用	200,203	362,920
未払法人税等	605	605
未払消費税等	-	2,764,397
前受金	571,668	454,614
預り金	134,085	26,159
流動負債合計	57,834,445	56,000,754
固定負債		
投資法人債	4,000,000	4,000,000
長期借入金	170,029,000	173,030,000
信託預り敷金及び保証金	2,009,816	1,746,941
デリバティブ債務	92,525	75,543
資産除去債務	32,107	32,321
固定負債合計	176,163,449	178,884,805
負債合計	233,997,895	234,885,560
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	211,092,540	211,092,540
剰余金		
出資剰余金	6,264,432	6,264,432
出資剰余金控除額		
一時差異等調整引当額	※2 △46,329	※2 △131,332
その他の出資剰余金控除額	※3 △5,194,798	△5,398,804
出資剰余金控除額合計	△5,241,128	△5,530,137
出資剰余金(純額)	1,023,303	734,294
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	9,140,372	21,131,966
剰余金合計	10,163,675	21,866,261
投資主資本合計	221,256,215	232,958,801
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	108,684	87,612
評価・換算差額等合計	108,684	87,612
純資産合計	※1 221,364,900	※1 233,046,414
負債純資産合計	455,362,796	467,931,975

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2018年7月1日 至 2018年12月31日)	当期 (自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 13,604,224	※1 12,153,399
運営委託収益	-	※2 580,588
不動産等売却益	-	※3 11,117,983
受取配当金	846,780	827,477
受取分配金	-	2,660,220
営業収益合計	14,451,005	27,339,670
営業費用		
貸貸事業費用	※1 4,450,676	※1 4,490,658
運営委託費用	-	※2 164,376
資産運用報酬	275,000	300,000
役員報酬	5,200	4,800
資産保管手数料	18,645	22,233
一般事務委託手数料	52,607	47,312
貸倒引当金繰入額	86	148
その他営業費用	134,032	125,069
営業費用合計	4,936,248	5,154,599
営業利益	9,514,756	22,185,070
営業外収益		
受取利息	82	811
為替差益	34,468	-
還付加算金	72	1,005
雑収入	906	800
営業外収益合計	35,528	2,617
営業外費用		
支払利息	555,811	588,555
為替差損	-	33,648
投資法人債利息	8,490	11,405
投資法人債発行費償却	2,625	3,506
融資関連費用	407,683	310,089
投資口交付費	186,997	-
その他	3,999	0
営業外費用合計	1,165,608	947,206
経常利益	8,384,676	21,240,482
特別利益		
補助金収入	-	115,319
特別利益合計	-	115,319
特別損失		
固定資産圧縮損	-	115,319
特別損失合計	-	115,319
税引前当期純利益	8,384,676	21,240,482
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等合計	605	605
当期純利益	8,384,071	21,239,877
前期繰越利益又は前期繰越損失(△)	756,300	△107,910
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	9,140,372	21,131,966

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2018年7月1日 至 2018年12月31日)

(単位:千円)

	投資主資本					
	出資総額	剰余金				
		出資剰余金				
		出資剰余金	出資剰余金控除額			出資剰余金 (純額)
一時差異等 調整引当額	その他の出資 剰余金控除額		出資剰余金 控除額合計			
当期首残高	168,798,455	6,264,432	△46,329	△1,194,818	△1,241,148	5,023,283
当期変動額						
新投資口の発行	42,294,085					
剰余金の配当						
自己投資口の取得						
自己投資口の消却				△3,999,980	△3,999,980	△3,999,980
当期純利益						
投資主資本以外の項目 の当期変動額(純額)						
当期変動額合計	42,294,085	—	—	△3,999,980	△3,999,980	△3,999,980
当期末残高	211,092,540	6,264,432	△46,329	△5,194,798	△5,241,128	1,023,303

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

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

当期 (自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)

(単位:千円)

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

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

(4) 金銭の分配に係る計算書

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

<p>分配金の額の算出方法</p>	<p>上記の通り、当期の投資口1口当たり分配金は1,683円としております。利益分配金（利益超過分配金は含みません。）については、税制の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号）第67条の15第1項）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除いた、投信法第136条第1項に定める利益の概ね全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たり利益分配金（利益超過分配金は含みません。）を1,632円としました。</p> <p>また、本投資法人は、規約に定める分配の方針に従い、本投資法人が決定する金額による利益を超える金銭の分配（以下「利益超過分配」といいます。）を行います。当期については、税務上と会計上の処理の差異から生じる差額の利益超過分配を85百万円行うこととし、投資口1口当たりの一時差異等調整引当額の分配金を15円としました。また、分配金を平準化するための出資の払戻しとして204百万円を分配することとし、投資口1口当たりのその他の利益超過分配金を36円としました。</p> <p>なお、当期においては繰延ヘッジ利益が108百万円発生しており、繰延ヘッジ利益についても投信法第136条第1項に定める利益とされることから、投信法第136条第1項に定める利益の概ね全額を分配することとした結果、次期繰越損失が107百万円となっております。</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21,239,877,303円のうち9,384,287,040円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第17条第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>
-------------------	--	--

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2018年7月1日 至 2018年12月31日)	当期 (自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	8,384,676	21,240,482
減価償却費	3,039,033	3,168,320
固定資産圧縮損	-	115,319
投資口交付費	186,997	-
投資法人債発行費償却	2,625	3,506
融資関連費用	407,683	310,089
受取利息	△82	△811
支払利息	564,302	599,960
為替差損益(△は益)	△7,261	△23,481
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△3	62
営業未収入金の増減額(△は増加)	△764,772	285,339
預け金の増減額(△は増加)	-	96,470
未収還付法人税等の増減額(△は増加)	△23,292	3,830
未収消費税等の増減額(△は増加)	△434,326	434,326
営業未払金の増減額(△は減少)	△32,970	22,952
未払消費税等の増減額(△は減少)	△14,902	2,764,397
未払金の増減額(△は減少)	△49,755	40,334
未払費用の増減額(△は減少)	△2,611	118,454
前受金の増減額(△は減少)	20,161	△117,053
預り金の増減額(△は減少)	△75,818	△347,981
信託有形固定資産の売却による減少額	-	21,268,952
信託無形固定資産の売却による減少額	-	7,047,749
その他	9,283	△617,969
小計	11,208,966	56,413,251
利息の受取額	82	811
利息の支払額	△553,985	△603,432
法人税等の支払額	△605	△605
営業活動によるキャッシュ・フロー	10,654,458	55,810,025
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△45,485,560	△1,302,310
信託無形固定資産の取得による支出	△3,421,194	-
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△64,862	△323,779
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	49,032	61,654
敷金及び保証金の差入による支出	△19,105	-
敷金及び保証金の回収による収入	-	896,949
匿名組合出資金の払込による支出	△37,534,886	-
匿名組合出資金の払戻による収入	751,060	-
その他	△12,784	△58,789
投資活動によるキャッシュ・フロー	△85,738,300	△726,275

(単位：千円)

	前期 (自 2018年7月1日 至 2018年12月31日)	当期 (自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	1,099,000	-
短期借入金の返済による支出	△2,000,000	△1,099,000
長期借入れによる収入	68,338,000	17,684,000
長期借入金の返済による支出	△28,979,000	△17,684,000
投資法人債の発行による収入	1,980,352	-
融資関連費用の支払額	△804,736	△167,123
自己投資口の取得による支出	△3,999,980	-
利益分配金の支払額	△6,664,830	△8,993,502
一時差異等調整引当額による利益超過分配金の支払額	-	△85,002
その他の利益超過分配金の支払額	-	△204,006
投資口の発行による収入	42,107,087	-
財務活動によるキャッシュ・フロー	71,075,892	△10,548,635
現金及び現金同等物に係る換算差額	-	△12
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△4,007,949	44,535,102
現金及び現金同等物の期首残高	15,072,553	11,064,604
現金及び現金同等物の期末残高	※1 11,064,604	※1 55,599,707

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 資産の評価基準及び評価方法

その他有価証券

時価のないもの

移動平均法による原価法を採用しております。

2. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産（信託財産を含む）

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	16～50年
建物附属設備	5～29年
工具、器具及び備品	4～10年
信託建物	5～67年
信託建物附属設備	2～33年
信託構築物	3～55年
信託工具、器具及び備品	2～19年

(2) 無形固定資産

国内の事業用定期借地権については、契約期間に基づく定額法を採用しております。

(3) 長期前払費用

定額法を採用しております。

3. 繰延資産の処理方法

(1) 投資口交付費

支出時に全額費用として処理しております。

(2) 投資法人債発行費

投資法人債償還までの期間にわたり定額法により償却しています。

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。

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。

6. 収益及び費用の計上基準

固定資産税等の処理方法

保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。

なお、不動産等の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用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。

7. ヘッジ会計の方法

(1) ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理によっています。

(2) ヘッジ手段とヘッジ対象

(借入金)

ヘッジ手段：金利スワップ取引

ヘッジ対象：借入金金利
 (外貨建予定取引)
 ヘッジ手段：為替オプション
 ヘッジ対象：外貨建予定取引

(3) ヘッジ方針

本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。

(4) ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。

8. 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。

9. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針

保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。

- ①信託現金及び信託預金
- ②信託建物
 - 信託建物附属設備
 - 信託構築物
 - 信託工具、器具及び備品
 - 信託土地
 - 信託建設仮勘定
- ③信託借地権
- ④信託預り敷金及び保証金

(2) 消費税等の処理方法

消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。

(追加情報)

(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(自 2018年7月1日 至 2018年12月31日)

金銭の分配に係る計算書において、以下の引当てを行っております。

1. 引当の発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額
信託借地権	借地権償却額の発生	85,002

2. 戻入れの具体的な方法

発生した資産等	戻入れの具体的な方法
信託借地権	売却等の時点において、対応すべき金額を戻し入れる予定です。

当期(自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)

金銭の分配に係る計算書において、以下の戻入れを行っております。

1. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入額

(単位：千円)

発生した資産等	戻入れの発生事由	一時差異等調整引当額
信託借地権	信託借地権物件の売却	△125,201

2. 戻入れの具体的な方法

発生した資産等	戻入れの具体的な方法
信託借地権	売却等の時点において、対応すべき金額を戻し入れる予定です。

(8) 財務諸表に関する注記事項

(貸借対照表に関する注記)

※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

(単位：千円)

前期	当期
2018年12月31日	2019年6月30日
50,000	50,000

※2. 一時差異等調整引当額

前期(自 2018年7月1日 至 2018年12月31日)

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	引当ての事由	当初発生額	前期末残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高
信託借地権	借地権償却額の発生	△46,329	△46,329	-	-	△46,329
合計		△46,329	△46,329	-	-	△46,329

2. 戻入の具体的な方法

(1) 信託借地権

該当物件の売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。

当期(自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	引当ての事由	当初発生額	前期末残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高
信託借地権	借地権償却額の発生	△131,332	△46,329	△85,002	-	△131,332
合計		△131,332	△46,329	△85,002	-	△131,332

2. 戻入の具体的な方法

(1) 信託借地権

該当物件の売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。

※3. 自己投資口の消却の状況

	前期	当期
	2018年12月31日	2019年6月30日
総消却口数	81,341口	-
消却総額	3,999,980千円	-

※4. 国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額

(単位：千円)

	前期	当期
	2018年12月31日	2019年6月30日
信託建物附属設備	-	115,319

(損益計算書に関する注記)

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

	前期		当期	
	自	2018年7月1日	自	2019年1月1日
	至	2018年12月31日	至	2019年6月30日
(単位: 千円)				
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料・共益費 (注)		13,258,939		11,795,812
その他収入		345,284		357,587
合計		13,604,224		12,153,399
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
維持管理費		667,393		662,160
公租公課		547,232		565,715
損害保険料		13,817		13,723
減価償却費		3,039,033		3,048,495
その他費用		183,199		200,561
合計		4,450,676		4,490,658
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		9,153,548		7,662,741
(注) うち、ホテル変動賃料収入		4,953,767		4,304,181

※2. 運営委託損益の内訳

	前期		当期	
	自	2018年7月1日	自	2019年1月1日
	至	2018年12月31日	至	2019年6月30日
(単位: 千円)				
A. ホテル運営収益		-		1,406,749
B. ホテル運営費用		-		826,160
C. 運営委託収益 (A-B)		-		580,588
D. 運営委託費用				
マネジメント報酬		-		3,490
損害保険料		-		36,279
減価償却費		-		119,824
その他費用		-		4,782
合計		-		164,376
E. 運営委託損益 (C-D)		-		416,211

※3. 不動産等売却益の内訳

前期 (自 2018年7月1日 至 2018年12月31日)

該当事項はありません。

当期 (自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)

(単位: 千円)

スペーシア恵比寿

ロイヤルパークスタワー南千住

不動産等売却収入	12,209,814	27,745,250
不動産等売却原価	6,422,775	21,923,169
その他売却費用	153,225	337,910
不動産等売却損益	5,633,813	5,484,169

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

発行可能投資口総口数及び発行済投資口数

	前期		当期	
	自	2018年7月1日	自	2019年1月1日
	至	2018年12月31日	至	2019年6月30日
発行可能投資口総口数		10,000,000口		10,000,000口
発行済投資口の総口数		5,666,840口		5,666,840口

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

※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

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	2018年7月1日	自	2019年1月1日
	至	2018年12月31日	至	2019年6月30日
現金及び預金		3,985,335		48,833,358
信託現金及び信託預金		7,079,268		6,766,348
現金及び現金同等物		11,064,604		55,599,707

(リース取引に関する注記)

オペレーティング・リース取引 (借主側)

未経過リース料

(単位：千円)

	前期	当期
	2018年12月31日	2019年6月30日
1年内	312,959	268,487
1年超	9,934,076	7,824,534
合計	10,247,035	8,093,022

オペレーティング・リース取引 (貸主側)

未経過リース料

(単位：千円)

	前期	当期
	2018年12月31日	2019年6月30日
1年内	9,754,753	9,754,753
1年超	63,134,893	58,695,396
合計	72,889,647	68,450,150

(金融商品に関する注記)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保を目指して、主として不動産等の特定資産に投資して運用を行います。

資金調達については、主に投資口及び投資法人債等の発行、借入れを行う方針です。

デリバティブ取引は将来の金利の変動及び為替の変動等によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。

余資の運用は安全性、換金性等を考慮し金利環境及び資金繰りを十分に考慮した上で慎重に行っております。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金及び投資法人債の資金使途は、不動産及び不動産信託受益権の購入資金（購入に伴う付随費用も含まれます。）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。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については以下のとおりです。

前期 (2018年12月31日)

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	3,985,335	3,985,335	-
(2) 信託現金及び信託預金	7,079,268	7,079,268	-
資産計	11,064,604	11,064,604	-
(3) 短期借入金	(1,099,000)	(1,099,000)	-
(4) 1年内返済予定の長期借入金	(54,745,000)	(54,745,000)	-
(5) 投資法人債	(4,000,000)	(3,996,500)	3,500
(6) 長期借入金	(170,029,000)	(170,029,000)	-
負債計	(229,873,000)	(229,869,500)	3,500
(7) デリバティブ取引	124,029	124,029	-

当期 (2019年6月30日)

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	48,833,358	48,833,358	-
(2) 信託現金及び信託預金	6,766,348	6,766,348	-
資産計	55,599,707	55,599,707	-
(3) 短期借入金	-	-	-
(4) 1年内返済予定の長期借入金	(51,744,000)	(51,744,000)	-
(5) 投資法人債	(4,000,000)	(4,005,300)	(5,300)
(6) 長期借入金	(173,030,000)	(173,030,000)	-
負債計	(228,774,000)	(228,779,300)	(5,300)
(7) デリバティブ取引	179,861	179,861	-

(※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。

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金 (2) 信託現金及び信託預金 (3) 短期借入金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(4) 1年内返済予定の長期借入金 (6) 長期借入金

変動金利による長期借入金については、金利が一定期間毎に更改される条件で借入れを行っているため時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(5) 投資法人債

これらの時価については、市場価格に基づき算定する方法によっています。

(7) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

	前期	当期
	2018年12月31日	2019年6月30日
信託預り敷金及び保証金	2,009,816	1,746,941
投資有価証券	54,640,213	17,856,387

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

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

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期 (2018年12月31日)

(単位：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	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	3,985,335	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	7,079,268	-	-	-	-	-
合計	11,064,604	-	-	-	-	-

当期 (2019年6月30日)

(単位：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	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	48,833,358	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	6,766,348	-	-	-	-	-
合計	55,599,707	-	-	-	-	-

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

前期 (2018年12月31日)

(単位: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	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	1,099,000	-	-	-	-	-
1年内返済予定の長期借入金	54,745,000	-	-	-	-	-
投資法人債	-	-	-	-	3,000,000	1,000,000
長期借入金	-	50,130,000	55,601,000	32,895,000	27,843,000	3,560,000
合計	55,844,000	50,130,000	55,601,000	32,895,000	30,843,000	4,560,000

当期 (2019年6月30日)

(単位: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	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	-	-	-	-	-	-
1年内返済予定の長期借入金	51,744,000	-	-	-	-	-
投資法人債	-	-	-	1,000,000	2,000,000	1,000,000
長期借入金	-	57,380,000	52,602,000	29,645,000	28,843,000	4,560,000
合計	51,744,000	57,380,000	52,602,000	30,645,000	30,843,000	5,560,000

(有価証券に関する注記)

前期 (自 2018年7月1日 至 2018年12月31日)

その他有価証券

優先出資証券(貸借対照表計上額17,856,387千円)及び匿名組合出資持分(貸借対照表計上額36,783,826千円)に関しては市場価格がなく、時価を把握することがきわめて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

当期 (自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)

その他有価証券

優先出資証券(貸借対照表計上額17,856,387千円)に関しては市場価格がなく、時価を把握することがきわめて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

(デリバティブ取引に関する注記)

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期 (2018年12月31日)

該当事項はありません。

当期 (2019年6月30日)

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期 (2018年12月31日)

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

(単位：千円)

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	71,640,000	34,729,000	48,781
	通貨オプション取引 売建 米ドル・コール (オプション料)	外貨建 予定取引	4,444,000 (△ 124,943)	1,903,000 (△ 53,157)	(△ 87,318)
	通貨オプション取引 買建 米ドル・プット (オプション料)		4,444,000 (140,288)	1,903,000 (88,792)	(162,566)

(※1) 金利スワップ取引に係る契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

(※2) 時価の算定方法

金利スワップ取引 取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しております。

通貨オプション取引 取引先金融機関から提示されたオプション料等の時価評価を記載しております。

当期 (2019年6月30日)

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

(単位：千円)

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

(※1) 金利スワップ取引に係る契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

(※2) 時価の算定方法

金利スワップ取引 取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しております。

通貨オプション取引 取引先金融機関から提示されたオプション料等の時価評価を記載しております。

(退職給付に関する注記)

該当事項はありません。

(資産除去債務に関する注記)

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権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、当該定期借地権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. 当該資産除去債務の総額の増減

(単位：千円)

	前期	当期
	自 2018年7月1日 至 2018年12月31日	自 2019年1月1日 至 2019年6月30日
期首残高	31,891	32,107
有形固定資産の取得に伴う増加額	-	-
時の経過による調整額	215	213
期末残高	32,107	32,321

(セグメント情報等に関する注記)

I. セグメント情報

本投資法人は、不動産投資事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。

II. 関連情報

前期 (自 2018年7月1日 至 2018年12月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称または氏名	営業収益	関連するセグメント
株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント	7,297,799	不動産投資事業

当期 (自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

(単位：千円)

日本	英領ケイマン諸島	合計
24,098,860	3,240,809	27,339,670

(注) 売上高は、顧客の所在地を基礎とし、国または地域に分類しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称または氏名	営業収益	関連するセグメント
株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント	6,581,126	不動産投資事業
非開示(注1)	5,633,813	不動産投資事業
非開示(注2)	5,484,169	不動産投資事業

(注1) 当該顧客は海外の不動産ファンドの関係法人ではありますが、先方より名称の開示についての承諾が得られていないため、開示しておりません。なお、当該顧客は本投資法人・本資産運用会社のグループ会社には該当しません。

(注2) 当該顧客は国内の特定目的会社ではありますが、先方より名称の開示についての承諾が得られていないため、開示しておりません。なお、当該顧客は本投資法人・本資産運用会社のグループ会社には該当しません。

(賃貸等不動産に関する注記)

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アセットとして保有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、増減額及び時価は次のとおりです。

(単位：千円)

			前期	当期
			自 2018年7月1日 至 2018年12月31日	自 2019年1月1日 至 2019年6月30日
住居	貸借対照表 計上額	期首残高	86,569,109	85,908,280
		期中増減額	△ 660,828	△ 28,986,463
		期末残高	85,908,280	56,921,817
	期末時価		102,044,000	72,197,000
商業施設	貸借対照表 計上額	期首残高	4,912,468	4,866,739
		期中増減額	△ 45,728	△ 41,503
		期末残高	4,866,739	4,825,236
	期末時価		6,170,000	6,140,000
ホテル	貸借対照表 計上額	期首残高	245,453,345	291,874,909
		期中増減額	46,421,563	34,680,926
		期末残高	291,874,909	326,555,836
	期末時価		354,366,000	393,926,158
合計	貸借対照表 計上額	期首残高	336,934,923	382,649,930
		期中増減額	45,715,006	5,652,960
		期末残高	382,649,930	388,302,890
	期末時価		462,580,000	472,263,158

(注1) 貸借対照表計上額は取得価額(取得に伴う付随費用を含みます。)から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 前期における期中増減額のうち、主な増加は新規ホテルの取得及び資本的支出に該当する工事によるものであり、主な減少は減価償却費の計上によるものです。当期における期中増減額のうち、主な増加は海外資産に係る投資ストラクチャー変更及び資本的支出に該当する工事によるものであり、主な減少は住居の売却並びに減価償却費の計上によるものです。

(注3) 期末時価は、株式会社アセツアールアンドディー、一般財団法人日本不動産研究所、JLL森井鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社及びCBRE, Inc. による鑑定評価額又は調査評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関す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。

(税効果会計に関する注記)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

(単位：千円)

	前期 2018年12月31日	当期 2019年6月30日
(繰延税金資産)		
未払事業所税	1,294	1,294
貸倒引当金	27	46
建物等(合併)	549,474	428,965
土地(合併)	1,367,722	786,792
繰越欠損金(注1)	7,153,149	747,198
資産除去債務	10,142	10,168
借地権償却額	153,295	76,182
取得価格調整(海外物件)	-	477,213
繰延税金資産小計	9,235,105	2,527,862
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額	△7,153,149	△747,198
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	△2,037,871	△1,743,389
評価性引当額小計(注2)	△9,191,020	△2,490,588
繰延税金資産合計	44,084	37,274
(繰延税金負債)		
資産除去債務に対する除去費用	9,751	9,711
繰延ヘッジ損益	34,333	27,562
繰延税金負債合計	44,084	37,274
(繰延税金資産の純額)	-	-

(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

前期(2018年12月31日)

(単位：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	4年超 5年以内	5年超	合計
税務上の繰越欠損金(a)	5,164,678	1,317,493	-	349,185	321,791	-	7,153,149
評価性引当額	△5,164,678	△1,317,493	-	△349,185	△321,791	-	△7,153,149
繰延税金資産	-	-	-	-	-	-	-

(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。

当期(2019年6月30日)

(単位：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	4年超 5年以内	5年超	合計
税務上の繰越欠損金(a)	-	78,982	-	668,215	-	-	747,198
評価性引当額	-	△78,982	-	△668,215	-	-	△747,198
繰延税金資産	-	-	-	-	-	-	-

(a) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

(注2) 評価性引当額が6,700,432千円減少しております。この減少の主な内容は、税務上の繰越欠損金の利用によるものです。

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

(単位：%)

	前期	当期
	2018年12月31日	2019年6月30日
法定実効税率	31.51	31.51
支払分配金の損金算入額	△31.84	-
評価性引当額の増減	△0.35	△31.58
税率変更による影響額	-	△0.05
その他	0.69	0.12
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01	0.00

(持分法損益等に関する注記)

前期 (自 2018年7月1日 至 2018年12月31日)

関連会社に対する投資の金額	54,640,213千円
持分法を適用した場合の投資の金額	54,640,213千円
持分法を適用した場合の投資利益の金額	846,780千円

当期 (自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)

関連会社に対する投資の金額	17,856,387千円
持分法を適用した場合の投資の金額	17,856,387千円
持分法を適用した場合の投資利益の金額	3,487,698千円

(関連当事者との取引に関する注記)

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期(自 2018年7月1日 至 2018年12月31日)

属性	名称	所在地	資本金 (百万円)	事業の 内容又は職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合 (%)	関係内容		取引の 内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円) (注1)
						役員 の 兼任等	事業上 の 関係				
資産運用会社 の利害関係 人等	Aki特定目的 会社 (注3)	東京都 港区	0.1	投資運 用業	-	-	不動産 信託受 益権の 売主	不動産信託 受益権の購 入 (注2) (注4)	20,691,000	-	-
	Raetia特定 目的会社 (注3)	東京都 港区	0.1	投資運 用業	-	-	不動産 信託受 益権の 売主	不動産信託 受益権の購 入 (注2) (注4)	16,731,000	-	-
	エイチエ ル・インベ ストメンツ 2 特定目的会 社 (注3)	東京都 港区	0.1	投資運 用業	-	-	不動産 信託受 益権の 売主	不動産信託 受益権の購 入 (注2) (注4)	5,286,000	-	-
	ドウゴ特定 目的会社 (注3)	東京都 港区	0.1	投資運 用業	-	-	不動産 信託受 益権の 売主	不動産信託 受益権の購 入 (注2) (注4)	5,039,000	-	-
	株式会社ナ クアホテル &リゾート マネジメント (注3)	東京都 港区	10	ホテル 業	-	-	ホテル 賃借人 兼オペ レーター	賃貸事業 収入	1,112,683	営業未 収入金	141,119
	株式会社 マイステイ ズ・ホテル ・マネジ メント (注3)	東京都 港区	100	ホテル 業	-	-	ホテル 賃借人 兼オペ レーター	賃貸事業 収入	7,297,799	営業未 収入金	2,264,664

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

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

(注3) Aki特定目的会社、Raetia特定目的会社、エイチエル・インベストメンツ2特定目的会社、ドウゴ特定目的会社、株式会社ナクアホテル&リゾートマネジメント及び株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメントと資産運用会社との間には記載すべき資本関係はありませんが、当該特定目的会社又はテナント兼オペレーターは、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Aki特定目的会社、Raetia特定目的会社、エイチエル・インベストメンツ2特定目的会社、ドウゴ特定目的会社、株式会社ナクアホテル&リゾートマネジメント及び株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメントを利害関係人に準ずるものとして取り扱っております。

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

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

当期 (自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)

属性	名称	所在地	資本金 (百万円)	事業の 内容又 は職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合 (%)	関係内容		取引の 内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円) (注1)
						役員 の 兼任等	事業上 の 関係				
資産運用会社 の利害関係 人等	株式会社ナクアホテル & リゾーツ マネジメント (注2)	東京都 港区	10	ホテル 業	-	-	ホテル 賃借人 兼オペ レーター	貸貸事業 収入	590,306	営業未 収入金	197,253
	株式会社 マイステイズ・ホテル・マ ネジメント (注2)	東京都 港区	100	ホテル 業	-	-	ホテル 賃借人 兼オペ レーター	貸貸事業 収入	6,581,126	営業未 収入金	1,834,677

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

前期 (自 2018年7月1日 至 2018年12月31日)

属性	名称	所在地	出資金 (百万円) (注1) (注2)	事業の 内容又 は職業	出資割合 (%)	関連当事者 との関係	取引の 内容	取引金額 (百万円) (注1) (注2)	科目	期末残高 (百万円)
関連会社	Seven Mile Resort Holdings Ltd.	英領ケイ マン諸島 グランド ケイマン 島	36,783	投資運 用業	(出資割合) 100.0	匿名組合出資	匿名組合へ の出資 (注2) (注3)	36,783	-	-

(注1) 米ドルによる出資額を、為替予約取引により固定された為替レート (1米ドル=110.45円 (小数点第3位を切捨て)) を用いて円貨に換算しています。

(注2) 当初は339,836千米ドル (37,534百万円) を出資しましたが、2018年12月10日 (ケイマン諸島の現地時間) に出資先の匿名組合営業者である資産保有SPCが裏付不動産の売主から当初の見積もりの前提を越える額の精算金を受領したことに伴う出資金の一部払戻し (6.8百万米ドル) が実施されたため、一部払戻し後の金額を記載しています。

(注3) 匿名組合契約書に基づき出資しています。

(注4) 当該匿名組合は、Seven Mile Resort Holdings Ltd. を営業者とする匿名組合です。

当期 (自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)

属性	名称	所在地	出資金 (百万円) (注1) (注2)	事業の 内容又 は職業	出資割合 (%)	関連当事者 との関係	取引の 内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
関連会社	Seven Mile Resort Holdings Ltd.	英領ケイ マン諸島 グランド ケイマン 島	36,783	投資運 用業	(出資割合) 100.0	匿名組合出資	匿名組合出 資の払戻し (注3)	36,783	-	-
							固定資産の 取得 (注3)	35,903	-	-

(注1) 米ドルによる出資額を、為替予約取引により固定された為替レート (1米ドル=110.45円 (小数点第3位を切捨て)) を用いて円貨に換算しています。

(注2) 当初は339,836千米ドル (37,534百万円) を出資しましたが、2018年12月10日 (ケイマン諸島の現地時間) に出資先の匿名組合営業者である資産保有SPCが裏付不動産の売主から当初の見積もりの前提を越える額の精算金を受領したことに伴う出資金の一部払戻し (6.8百万米ドル) が実施されたため、一部払戻し後の金額を記載しています。

(注3) 当該匿名組合は、Seven Mile Resort Holdings Ltd. を営業者とする匿名組合であり、匿名組合契約書に基づき出資をしておりましたが、2019年5月9日付で合意解約し、当該匿名組合の保有する固定資産の現物配当を受けております。なお、これにより取得した固定資産の取得価格は、合意解約日時点の帳簿価額であるため、

匿名組合出資の払戻しの金額との間に差額が生じています。

3. 兄弟会社等

前期及び当期において、該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期 (自 2018年7月1日 至 2018年12月31日)

属性	氏名	事業の内容又は職業	議決権等の所有 (被所有) 割合 (%)	取引内容	取引金額 (千円) (注3)	科目	期末残高 (千円) (注3)
役員及びその近親者	福田直樹	本投資法人執行役員兼コンソナント・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	—	コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社への資産運用報酬の支払(注1)	279,774	未払費用	148,500
同上	同上	同上	—	コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社への機関運営委託報酬の支払(注2)	1,100	未払費用	864

(注1) 福田直樹が第三者(資産運用会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっております。

(注2) 福田直樹が第三者(資産運用会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人と資産運用会社との間で締結した「機関運営事務委託契約書」に定められています。

(注3) 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。

当期 (自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)

属性	氏名	事業の内容又は職業	議決権等の所有 (被所有) 割合 (%)	取引内容	取引金額 (千円) (注3)	科目	期末残高 (千円) (注3)
役員及びその近親者	福田直樹	本投資法人執行役員兼コンソナント・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	—	コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社への資産運用報酬の支払(注1)	419,700	未払費用	291,276
同上	同上	同上	—	コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社への機関運営委託報酬の支払(注2)	600	未払費用	324

(注1) 福田直樹が第三者(資産運用会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっております。

(注2) 福田直樹が第三者(資産運用会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人と資産運用会社との間で締結した「機関運営事務委託契約書」に定められています。

(注3) 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。

(親会社又は重要な関連会社に関する注記)

1. 親会社情報

該当事項はありません。

2. 重要な関連会社の要約財務情報

当期において、重要な関連会社はキングダム特定目的会社であり、その要約財務諸表は以下のとおりであります。

(単位：千円)

	キングダム特定目的会社	
	前期	当期
特定資産合計	100,856,568	100,524,164
その他の資産合計	3,784,525	3,972,036
流動負債合計	212,208	106,709
固定負債合計	66,280,661	66,280,661
純資産合計	38,148,224	38,108,830
営業収益	2,350,784	2,333,624
税引前当期純利益	1,729,001	1,689,613
当期純利益	1,728,124	1,688,730

(1口当たり情報に関する注記)

	前期	当期
	自 2018年7月1日 至 2018年12月31日	自 2019年1月1日 至 2019年6月30日
1口当たり純資産額	39,063円	41,125円
1口当たり当期純利益	1,504円	3,748円

1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算出しています。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(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	当期
	自 2018年7月1日 至 2018年12月31日	自 2019年1月1日 至 2019年6月30日
当期純利益(千円)	8,384,071	21,239,877
普通投資主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通投資口に係る当期純利益(千円)	8,384,071	21,239,877
期中平均投資口数(口)	5,575,457	5,666,840

(重要な後発事象に関する注記)

1. 新投資口の発行

本投資法人は、2019年7月1日及び同年7月10日開催の本投資法人役員会において、新投資口の発行及び投資口売出しを決議し、公募による新投資口の発行については2019年7月18日に払込が完了し、以下の条件にて発行しました。また、オーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当による新投資口の発行については、2019年8月15日に払込が完了しています。この結果、本投資法人の出資総額は235,576百万円、発行済投資口数は6,096,840口となっています。

①募集による新投資口の発行

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

②投資口売出し(オーバーアロットメントによる売出し)

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

③第三者割当による新投資口発行

発行新投資口数	: 20,476口
払込金額(発行価額)	: 1口当たり56,939円
払込金額(発行価額)の総額	: 1,165,882,964円
払込期日	: 2019年8月15日

割当先 : みずほ証券株式会社

2. 資金の借入れ

本投資法人は、2019年7月19日付で取得したホテル18物件（国内不動産信託受益権）の取得資金の一部に充当するため、2019年7月1日付の本投資法人役員会において、以下の借入を決議し、同日付で借入契約を締結しました。

ニューシンジケートローン(L)

借入先 : 株式会社みずほ銀行により組成されるシンジケート団
 借入金額 : 27,400百万円
 利率等 : 基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR）+0.700%、0.550%、0.500%、0.450%、0.350%、0.200%
 利払期日 : 2019年7月31日を初回とし、その後元本返済期日までの毎月月末営業日及び元本返済日
 返済方法 : 一括返済
 借入方法 : 無担保・無保証
 借入日 : 2019年7月19日
 返済期日 : 2025年7月16日、2025年1月16日、2024年7月16日、2024年1月16日、2023年1月16日、2020年7月18日

3. 資産（物件）の取得

本投資法人は、2019年7月1日付で、下表記載のホテル18物件の取得（取得価額総額82,646百万円）を決議し、同年7月19日付で取得を完了しました。

物件番号：D64 物件名称：ホテルマイステイズ札幌アスペン

取得日	2019年7月19日
取得価格（注1）	15,543百万円
所在地	北海道札幌市
建築時期	1995年12月
資産の種類	信託受益権
取得先	洞爺湖合同会社
延床面積	15,313.17㎡
総賃貸可能面積	15,313.17㎡

物件番号：D65 物件名称：アートホテル石垣島

取得日	2019年7月19日
取得価格（注1）	9,731百万円
所在地	沖縄県石垣市
建築時期	1984年1月
資産の種類	信託受益権
取得先	八重山リゾートホテル特定目的会社
延床面積	17,247.54㎡
総賃貸可能面積	17,247.54㎡

物件番号：D66 物件名称：ホテルマイステイズ富士山 展望温泉

取得日	2019年7月19日
-----	------------

取得価格（注1）	9,405百万円
所在地	山梨県富士吉田市
建築時期	2016年11月
資産の種類	信託受益権
取得先	Saturnia特定目的会社
延床面積	5,498.49㎡
総賃貸可能面積	5,498.49㎡

物件番号：D67 物件名称：ホテルソニア小樽

取得日	2019年7月19日
取得価格（注1）	5,930百万円
所在地	北海道小樽市
建築時期	1992年4月 1998年3月 2018年11月
資産の種類	信託受益権
取得先	シラハマ特定目的会社
延床面積	6,509.41㎡
総賃貸可能面積	6,509.41㎡

物件番号：D68 物件名称：ホテルマイステイズ金沢キャッスル

取得日	2019年7月19日
取得価格（注1）	5,682百万円
所在地	石川県金沢市
建築時期	1982年6月 1991年2月 1997年1月
資産の種類	信託受益権
取得先	Calvis特定目的会社
延床面積	5,931.84㎡
総賃貸可能面積	5,931.84㎡

物件番号：D69 物件名称：アートホテル新潟駅前

取得日	2019年7月19日
取得価格（注1）	5,524百万円
所在地	新潟県新潟市
建築時期	1985年4月
資産の種類	信託受益権
取得先	エイチエル・インベストメンツ2特定目的会社
延床面積	10,403.01㎡
総賃貸可能面積	10,403.01㎡

物件番号：D70 物件名称：ホテルマイステイズ名古屋錦

取得日	2019年7月19日
取得価格（注1）	5,197百万円

所在地	愛知県名古屋
建築時期	1974年3月
資産の種類	信託受益権
取得先	シラハマ特定目的会社
延床面積	6,077.99㎡
総賃貸可能面積	6,077.99㎡

物件番号：D71 物件名称：ホテルノルド小樽

取得日	2019年7月19日
取得価格（注1）	4,296百万円
所在地	北海道小樽市
建築時期	1996年3月
資産の種類	信託受益権
取得先	シラハマ特定目的会社
延床面積	6,047.43㎡
総賃貸可能面積	6,047.43㎡

物件番号：D72 物件名称：ホテルマイステイズ鹿児島天文館

取得日	2019年7月19日
取得価格（注1）	3,445百万円
所在地	鹿児島県鹿児島市
建築時期	1990年9月
資産の種類	信託受益権
取得先	河口湖特定目的会社
延床面積	7,659.55㎡
総賃貸可能面積	7,659.55㎡

物件番号：D73 物件名称：アートホテル旭川

取得日	2019年7月19日
取得価格（注1）	3,197百万円
所在地	北海道旭川市
建築時期	1987年10月
資産の種類	信託受益権
取得先	シラハマ特定目的会社
延床面積	25,131.84㎡
総賃貸可能面積	25,131.84㎡

物件番号：D74 物件名称：ホテルマイステイズ松山

取得日	2019年7月19日
取得価格（注1）	3,098百万円
所在地	愛媛県松山市
建築時期	2000年7月

資産の種類	信託受益権
取得先	Calvis特定目的会社
延床面積	8,274.37㎡
総賃貸可能面積	8,274.37㎡

物件番号：D75 物件名称：ホテルマイステイズ札幌すすきの

取得日	2019年7月19日
取得価格（注1）	3,059百万円
所在地	北海道札幌市
建築時期	1981年5月
資産の種類	信託受益権
取得先	河口湖特定目的会社
延床面積	2,853.26㎡
総賃貸可能面積	2,853.26㎡

物件番号：D76 物件名称：ホテルマイステイズ札幌中島公園

取得日	2019年7月19日
取得価格（注1）	2,118百万円
所在地	北海道札幌市
建築時期	1991年2月
資産の種類	信託受益権
取得先	シラハマ特定目的会社
延床面積	5,473.41㎡
総賃貸可能面積	5,473.41㎡

物件番号：D77 物件名称：ホテルマイステイズ札幌中島公園別館

取得日	2019年7月19日
取得価格（注1）	1,584百万円
所在地	北海道札幌市
建築時期	1991年9月
資産の種類	信託受益権
取得先	シラハマ特定目的会社
延床面積	1,775.21㎡
総賃貸可能面積	1,775.21㎡

物件番号：D78 物件名称：フレックステイイン桜木町

取得日	2019年7月19日
取得価格（注1）	1,425百万円
所在地	神奈川県横浜市
建築時期	1991年11月
資産の種類	信託受益権
取得先	Calvis特定目的会社

延床面積	1,308.61㎡
総賃貸可能面積	1,308.61㎡

物件番号：D79 物件名称：MyCUBE by MYSTAYS 浅草蔵前

取得日	2019年7月19日
取得価格（注1）	1,287百万円
所在地	東京都台東区
建築時期	1991年9月
資産の種類	信託受益権
取得先	Calvis特定目的会社
延床面積	2,156.70㎡
総賃貸可能面積	2,156.70㎡

物件番号：D80 物件名称：ホテルマイステイズ鹿児島天文館2番館

取得日	2019年7月19日
取得価格（注1）	1,168百万円
所在地	鹿児島県鹿児島市
建築時期	1985年2月
資産の種類	信託受益権
取得先	河口湖特定目的会社
延床面積	2,047.70㎡
総賃貸可能面積	2,047.70㎡

物件番号：D81 物件名称：ホテルマイステイズ名寄

取得日	2019年7月19日
取得価格（注1）	957百万円
所在地	北海道名寄市
建築時期	2014年11月
資産の種類	信託受益権
取得先	河口湖特定目的会社
延床面積	1,985.27㎡
総賃貸可能面積	1,985.27㎡

（注1）取得価格は、各物件取得に係る売買契約書にそれぞれ記載された売買価格に基づき記載しています。
また、金額には、取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を含みません。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

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

(注1) 投資口1口につき5口の投資口分割を行いました。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(注17) 2018年12月13日から2018年12月18日にかけて(約定ベース)、証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口については、2018年12月25日に開催された本投資法人役員会における決議に基づき、そのすべてを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。

3. 参考情報

(1) 運用資産等の価格に関する情報

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

(注1) 首都圏とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を表しています。

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

(注3) 「ホテルマイステイズ羽田」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) 「ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ」及び「サンシャイン・スイーツ・リゾート」を裏付不動産とする英領ケイマン諸島の特別目的会社に対する本投資法人の匿名組合出資持分です。

(注7) 「資産総額計」の()内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産等の保有に相当する部分(優先出資証券及び匿名組合出資持分の保有額は含まれません。)を記載しています。

	前期 (2018年12月31日)		当期 (2019年6月30日)	
	金額(百万円)	対総資産比率(%)	金額(百万円)	対総資産比率(%)
負債総額	233,997	51.4	234,885	50.2
純資産総額	221,364	48.6	233,046	49.8
資産総額	455,362	100.0	467,931	100.0

(2) 投資不動産物件等

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）並びに保有優先出資証券の明細は以下のとおりです。

① 価格及び投資比率

物件番号 (注1)	不動産等の名称	所在地 (注2)	所有形態	取得価格 (百万円) (注3)	貸借対照表 計上額 (百万円)	投資比率 (%) (注4)	期末算定 価額 (百万円) (注5)	鑑定評価 機関 (注7)
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8)	1,251	1,097	0.3	1,230	A
A27	日神パレステージ東長崎	東京都豊島区長崎五丁目4番1号	信託受益権 (注8)	1,229	1,058	0.3	1,330	A
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 (注8)	888	842	0.2	1,030	A
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 (注8)	1,070	957	0.3	1,150	A
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 (注8)	1,505	1,337	0.4	1,430	A
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8)	1,088	1,057	0.3	1,100	A
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8)	1,059	942	0.3	1,180	A
A34	ベルファース上野御徒町	東京都台東区東上野一丁目27番5号	信託受益権 (注8)	1,023	931	0.2	1,090	A
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8)	906	803	0.2	1,010	A
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8)	795	732	0.2	771	A
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 (注8)	676	639	0.2	669	A
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8)	651	701	0.2	664	A
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 (注8)	646	650	0.2	531	A
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8)	620	526	0.1	755	A
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8)	589	555	0.1	540	A
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8)	589	551	0.1	624	A
A45	ワコーレ綱島 I	神奈川県横浜市港北区榑町二丁目7番47号	信託受益権 (注8)	572	517	0.1	519	A
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8)	566	506	0.1	581	A
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8)	557	512	0.1	514	A
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8)	510	443	0.1	556	A
A51	シティハウス東京新橋	東京都港区新橋六丁目19番1号	信託受益権	2,520	2,281	0.6	3,540	B
A52	ウィンベル神楽坂	東京都新宿区新小川町6番15号	信託受益権	3,260	3,003	0.8	4,420	C
A53	西早稲田クレセントマンション	東京都新宿区西早稲田三丁目18番9号	信託受益権	1,880	1,891	0.4	2,720	C
A54	レキシントン・スクエア曙橋	東京都新宿区余丁町3番8号	信託受益権	1,450	1,301	0.3	1,970	D
A59	藤和シティコープ 新大塚II	東京都豊島区東池袋五丁目49番7号	信託受益権	866	809	0.2	1,210	B
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	577	548	0.1	809	C
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	1,110	1,007	0.3	1,410	B
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	415	381	0.1	657	B
A65	レキシントン・スクエア萩野町	宮城県仙台市宮城野区萩野町一丁目15番16号	信託受益権	330	274	0.1	420	B

物件番号 (注1)	不動産等の名称	所在地 (注2)	所有形態	取得価格 (百万円) (注3)	貸借対照表 計上額 (百万円)	投資比率 (%) (注4)	期末算定 価額 (百万円) (注5)	鑑定評価 機関 (注7)
A66	ヴィスコンティ覚玉山	愛知県名古屋市中千種区御棚町二丁目44番	信託受益権	255	228	0.1	283	D
A71	レキシントン・スクエア代田橋	東京都杉並区和泉一丁目33番18号	信託受益権	977	831	0.2	1,250	D
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	東京都墨田区東駒形四丁目20番6号	信託受益権	511	428	0.1	651	D
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	1,180	923	0.3	1,270	D
A76	ネオ・プロミネンス	東京都北区志茂三丁目21番5号	信託受益権	1,660	1,601	0.4	2,160	B
A77	インボイス新神戸レジデンス	兵庫県神戸市中央区生田町三丁目3番8号	信託受益権	1,260	1,144	0.3	1,440	B
A78	コスモコート元町	兵庫県神戸市中央区元町通三丁目12番20号	信託受益権	973	872	0.2	1,120	B
A79	レーバスト本陣	愛知県名古屋市中村区鳥居通二丁目13番	信託受益権	674	599	0.2	837	B
A80	レーバスト松原	愛知県名古屋市中区松原三丁目13番12号	信託受益権	657	590	0.2	824	B
A82	アルパ則武新町	愛知県名古屋市中区則武新町三丁目6番8号	信託受益権	608	540	0.1	768	B
A83	レーバスト名駅南	愛知県名古屋市中村区名駅南二丁目13番33号	信託受益権	597	530	0.1	786	B
A84	レーバスト平安	愛知県名古屋市中区平安二丁目13番17号	信託受益権	595	531	0.1	741	B
A85	ヴァンデュール浜大津駅前	滋賀県大津市浜大津一丁目2番15号	信託受益権	581	510	0.1	759	B
A86	サルボサウラ	大阪府大阪市中央区島之内二丁目6番21号	信託受益権	544	490	0.1	664	B
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	543	502	0.1	667	B
A88	ルナコート江戸堀	大阪府大阪市西区江戸堀三丁目4番11号	信託受益権	525	473	0.1	597	B
A89	ウィンテージ神戸元町	兵庫県神戸市中央区元町通七丁目2番2号	信託受益権	512	456	0.1	632	B
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	456	428	0.1	666	B
A91	コーポ東洞院	京都府京都市中京区東洞院通二条下る瓦之町380番1ほか2筆	信託受益権	446	407	0.1	551	B
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	412	385	0.1	556	B
A93	シエテ南塚口	兵庫県尼崎市南塚口町3番18号	信託受益権	374	345	0.1	455	B
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	373	338	0.1	466	B
A95	HERMITAGE NANBA WEST	大阪府大阪市浪速区桜川四丁目10番3号	信託受益権	355	322	0.1	456	B
A96	センチュリーパーク新川1番館	愛知県名古屋市中村区新川町四丁目1番2	信託受益権	335	314	0.1	460	B
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	331	310	0.1	331	B
A98	リトルリバー本町橋	大阪府大阪市中央区本町橋1番34号	信託受益権	310	285	0.1	400	B
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	297	268	0.1	337	B
A100	シティコート北1条	北海道札幌市中央区北一条東一丁目6番3号	信託受益権	1,782	1,729	0.4	2,080	B
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	1,683	1,668	0.4	1,910	B
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	1,634	1,612	0.4	1,860	B
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号	信託受益権	2,910	2,785	0.7	3,160	C

物件番号 (注1)	不動産等の名称	所在地 (注2)	所有形態	取得価格 (百万円) (注3)	貸借対照表 計上額 (百万円)	投資比率 (%) (注4)	期末算定 価額 (百万円) (注5)	鑑定評価 機関 (注7)
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	5,024	4,900	1.2	5,790	C
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	2,683	2,694	0.6	2,840	B
小計(計62物件)				61,265	56,921	14.6	72,197	-
B17	レキシントン・プラザ八幡	宮城県仙台市青葉区八幡三丁目1番50号	信託受益権	3,280	3,028	0.8	3,690	C
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	2,320	1,796	0.6	2,450	C
小計(計2物件)				5,600	4,825	1.3	6,140	-
D01	ホテルマイステイズ神田	東京都千代田区岩本町一丁目2番2号	信託受益権	2,851	2,962	0.7	5,140	B
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	2,584	2,530	0.6	4,580	B
D03	ホテルマイステイズ京都四条	京都府京都市下京区四条通油小路東入ル傘鉾町52	信託受益権	6,024	5,874	1.4	11,500	B
D04	マイステイズ新浦安コンファレンスセンター	千葉県浦安市明海二丁目1番4号	信託受益権	4,930	4,666	1.2	7,490	B
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	4,870	4,781	1.2	7,010	B
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	3,845	3,773	0.9	7,200	B
D07	ホテルマイステイズ名古屋栄	愛知県名古屋市中区東桜二丁目23番22号	信託受益権	2,958	2,666	0.7	6,370	B
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	2,514	2,377	0.6	5,590	B
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	2,119	2,204	0.5	3,680	B
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	1,898	1,807	0.5	2,740	B
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	1,570	1,482	0.4	5,930	B
D12	フレックスティン飯田橋	東京都新宿区新小川町3番26号	信託受益権	1,381	1,357	0.3	2,160	B
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	1,331	1,249	0.3	2,110	B
D14	フレックスティン品川	東京都品川区北品川一丁目22番19号	信託受益権	1,242	1,203	0.3	2,040	B
D15	フレックスティン常盤台	東京都板橋区常盤台一丁目52番5号	信託受益権	1,242	1,210	0.3	2,340	B
D16	フレックスティン巢鴨	東京都豊島区巢鴨三丁目6番16号	信託受益権	1,192	1,124	0.3	2,360	B
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	1,192	1,143	0.3	3,450	B
D18	フレックスティン清澄白河(注9)	東京都江東区常盤一丁目12番16号	信託受益権	749	718	0.2	1,380	B
D19	フレックスティン中延P1	東京都品川区二葉四丁目27番12号	信託受益権	589	568	0.1	864	B
D20	フレックスティン中延P2	東京都品川区二葉四丁目27番8号	信託受益権	283	287	0.1	416	B
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	8,350	7,752	2.0	9,950	B
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	2,792	2,797	0.7	3,780	B
D23	フレックスティン白金	東京都港区白金五丁目10番15号	信託受益権	2,119	2,095	0.5	2,480	B
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	7,801	7,355	1.9	8,820	B
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	5,594	5,397	1.3	7,850	B

物件番号 (注1)	不動産等の名称	所在地 (注2)	所有形態	取得価格 (百万円) (注3)	貸借対照表 計上額 (百万円)	投資比率 (%) (注4)	期末算定 価額 (百万円) (注5)	鑑定評価 機関 (注7)
D26	ホテルマイステイズ 上野入谷口	東京都台東区東上野五丁目 5番13号	信託受益権	3,821	3,702	0.9	3,860	B
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	3,742	3,603	0.9	5,120	B
D28	ホテルマイステイズ清水 (注9)	静岡県静岡市清水区真砂町 1番23号	信託受益権	2,198	2,161	0.5	2,420	B
D29	スーパーホテル 新橋・鳥森口	東京都港区新橋五丁目16番 4号	信託受益権	1,624	1,594	0.4	1,890	B
D30	フレックステイイン 東十条	東京都北区中十条二丁目10 番2号	信託受益権	1,277	1,269	0.3	1,340	B
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	1,237	1,230	0.3	1,910	B
D32	フレックステイイン 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	980	919	0.2	1,190	B
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	979	927	0.2	1,140	B
D34	フレックステイイン 川崎小川町	神奈川県川崎市川崎区小川 町15番9号	信託受益権	906	885	0.2	930	B
D35	フレックステイイン 江古田	東京都練馬区栄町8番6号	信託受益権	5,069	4,886	1.2	4,640	B
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	1,170	1,114	0.3	1,230	E
D37	スーパーホテル JR上野入谷口	東京都台東区上野七丁目9 番14号	信託受益権	1,130	1,089	0.3	1,220	E
D38	ホテルマイステイズ 心斎橋	大阪府大阪市中央区西心斎 橋一丁目9番30号	信託受益権	3,160	3,059	0.8	3,060	B
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	1,148	1,074	0.3	1,220	E
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	1,128	1,051	0.3	1,150	E
D41	コンフォートホテル 燕三条	新潟県三条市須頃二丁目115 号	信託受益権	1,010	955	0.2	1,070	E
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	851	795	0.2	906	E
D43	ホテルマイステイズ 五反田駅前(注10)	東京都品川区西五反田二丁 目6番8号	信託受益権	26,523	26,410	6.3	26,600	C
D44	ホテルエビナール那須	栃木県那須郡那須町大字高 久丙海道上1番10他59筆	信託受益権	20,981	19,863	5.0	23,100	C
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	8,059	7,833	1.9	8,750	C
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	7,959	7,819	1.9	7,050	C
D47	ホテルマイステイズ プレミア金沢	石川県金沢市広岡二丁目13 番1号	信託受益権	13,761	13,130	3.3	14,500	C
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	2,139	2,130	0.5	2,220	E
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1丁目8 番5号	信託受益権	8,000	8,017	1.9	10,700	B
D50	ホテルマイステイズ 新大阪コンファレンス センター	大阪府大阪市淀川区西中島 六丁目2番19号	信託受益権	13,068	12,979	3.1	13,500	D
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	9,781	9,722	2.3	10,200	D
D52	別府亀の井ホテル	大分県別府市中央町5番17 号	信託受益権	8,870	8,415	2.1	9,170	D
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	7,880	7,713	1.9	8,320	D
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	5,326	5,262	1.3	5,500	D
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	2,772	2,737	0.7	2,810	D
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	2,723	2,658	0.7	2,760	D

物件番号 (注1)	不動産等の名称	所在地 (注2)	所有形態	取得価格 (百万円) (注3)	貸借対照表 計上額 (百万円)	投資比率 (%) (注4)	期末算定 価額 (百万円) (注5)	鑑定評価 機関 (注7)
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	1,604	1,563	0.4	1,640	D
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	4,068	4,067	1.0	4,140	D
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	3,257	3,246	0.8	3,290	E
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	20,691	20,603	4.9	23,900	B
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二丁目2番10号	信託受益権	16,731	16,575	4.0	17,100	D
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	5,286	5,255	1.3	5,390	D
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	5,039	4,994	1.2	5,090	B
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 (注11)	30,061 (272,171 千米ド ル)	30,011	7.2	30,720 (285,0 00千米 ドル) (注 12)	F
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 (注11)	5,842 (52,898 千米ド ル)	5,826	1.4	5,950 (55,200 千米ド ル) (注 12)	F
小計(計65物件)				333,881	326,555	79.8	393,926	-
中計(計129物件)				400,747	388,302	95.7	472,263	-
-	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)	-	特定目的会社 優先出資証券 (注13)	17,845	17,856	4.3	- (注5)	
特定目的会社優先出資証券小計(計1物件)				17,845	17,856	4.3	-	-
合計(計130物件)				418,593	406,159	100.0	-	-

(注1) 「物件番号」とは、本投資法人の保有資産について、その用途区分により住居をA、オフィスビル・商業施設をB、時間貸し駐車場等をC、ホテルをDとして分類し、物件毎に番号を付したものです。A、B、C、Dにおける番号は、取得時期が早いもの、取得時期が同じものについては、取得価格が大きいものから番号を付しています。

(注2) 「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3) 「取得価格」は、「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)」、「ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ」及び「サンシャイン・スイーツ・リゾート」を除き、不動産売買契約書又は信託受益権譲渡契約書等に記載された売買価格を記載しています。「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル(優先出資証券)」については、優先出資証券に係る本投資法人の出資金額を記載し、キングダム特定目的会社の特定出資及びマスターリース会社である合同会社の社員持分の取得価格は含みません。「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」については、本投資法人が匿名組合契約の合意解約に伴う現物配当により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記載し、円建ての金額は、ドル建ての金額を邦貨換算して記載しています。なお、価格に消費税等は含まれず、百万円未満を切り捨てています。

(注4) 「投資比率」とは、本投資法人の全取得資産の取得価格の総額に対する取得価格の比率をいい、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。

(注5) 「期末算定価額」は、本投資法人の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、決算日を価格時点とする鑑定評価額又は調査価額を記載しています。「ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ」及び「サンシャイン・スイーツ・リゾート」の鑑定評価においては、現地鑑定検証方式(注6)を採用しています。なお、「サンシャイン・スイーツ・リゾート」は、当該ホテル隣接の未使用地部分を含めた鑑定評価額を記載しています。委託先は、後記(注7)に記載のとおりです。なお、「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル(優先出資証券)」については優先出資証券であるため、期末算定価額はありませぬ。但し、決算日時点における裏付不動産に係る鑑定評価額は以下のとおりです。

不動産等の名称	鑑定評価額	鑑定評価機関 (注6)
シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル	101,000百万円	C

(注6) 「現地鑑定検証方式」とは、日本の不動産鑑定士が、現地鑑定人の行う鑑定評価の手法、鑑定評価の作業に活用される海外現地の取引事例、市場動向等鑑定評価を行うために必要となる現地基礎資料等を理解・分析し、不動産鑑定士として、現地鑑定人による鑑定評価に係る報告書における判断の妥当性及び鑑定評価額の適正性を検証することにより、鑑定評価を行う方式をいいます。本投資法人は、ケイマン諸島において専門職業家として認定・公認された資格・称号を有するCBRE, Inc.を現地鑑定人に選任し、鑑定評価を行わせ、現地鑑定評価書を取得した上で、日本における不動産鑑定士として選任したシービーアールイー株式会社に当該現地鑑定評価書を検証させ、鑑定評価検証報告書を取得しています。

(注7) 「鑑定評価機関」は、上表においては略号により記載しています。各略号が示す鑑定評価機関は以下のとおりです。

鑑定評価機関
A：株式会社アセツアールアンドディー
B：一般財団法人日本不動産研究所
C：JLL森井鑑定株式会社
D：株式会社谷澤総合鑑定所
E：大和不動産鑑定株式会社
F：シービーアールイー株式会社

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」の鑑定評価については、現地鑑定検証方式を採用し、シービーアールイー株式会社が鑑定評価をCBRE, Inc.に委託しています。また、「サンシャイン・スイーツ・リゾート」の鑑定評価額には、当該ホテル隣接の未使用地の取得価格を含みます。

(注8) 本信託受益権は、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。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」、「日神パレスステージ東長崎」、「グロースメゾン新横浜」、「ベルファース上野御徒町」、「グロースメゾン用賀」、「渋谷本町マンション」、「フォロス中村橋」

第二グループ

「カレッジスクエア町田」、「ベレール目黒」、「ワコーレ網島I」

第三グループ

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

(注9) オペレーター変更に伴い、2019年4月1日付で物件名称を「ホテルマイステイズ清水」に変更しました。

(注10) 期末算定価格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11) 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及びFF&Eなどの動産（Leasehold等）を直接保有する形態へ変更しました。

(注12) 期末算定価格額については、決算日（2019年6月30日）の為替レートである1米ドル=107.79円を用いて邦貨換算しています。

(注13) 「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」を裏付不動産とする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）であり、1物件として計上しています。

② 運用資産の資本的支出

イ 資本的支出の予定

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

不動産等の名称	所在地	目的	実施予定期間	工事予定金額(千円)			
				総額	当期支払額	既支払額	
D18	フレックステイイン 清澄白河	東京都江東区	客室コンバージョン 工事	自2019年7月 至2019年12月	201,400	-	-
D44	ホテルエピナール那 須	栃木県那須郡	補助金事業に関する 工事	自2019年7月 至2019年12月	190,000	-	-
D09	ホテルマイステイズ 横浜	神奈川県横浜 市	改装工事	自2019年7月 至2019年12月	170,000	-	-
D53	ホテルマイステイズ 札幌駅北口	北海道札幌市	客室コンバージョン 工事	自2019年7月 至2019年12月	150,000	-	-
D51	ホテルマイステイズ プレミア大森	東京都品川区	冷温水発生器更新工 事	自2019年7月 至2019年12月	108,000	-	-

ロ 当期中に行った資本的支出

保有不動産等において、当期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は1,186,225千円であり、当期費用に区分された修繕費23,655千円と合わせ、1,209,880千円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	実施期間	支払金額 (千円)	
D09	ホテルマイステイズ横浜	神奈川県横浜市	リノベーション工事	自2019年1月 至2019年6月	239,400
D44	ホテルエピナール那須	栃木県那須郡	省エネ設備導入工事	自2019年1月 至2019年6月	214,332
D28	ホテルマイステイズ清水	静岡県静岡市	リノベーション工事	自2019年1月 至2019年6月	119,422
D48	高松 東急REIホテル	香川県高松市	防災盤更新工事	自2019年1月 至2019年6月	20,276
D55	アートホテル上越	新潟県上越市	空調設備更新工事	自2019年1月 至2019年6月	13,300
その他の工事				579,493	
合計				1,186,225	

(3) テナント等の概要

① 個別不動産に関する賃貸状況の概要

本日付で公表の「2019年6月期（第32期）決算説明資料」に記載をしているため、記載を省略します。

② 稼働率の推移

本日付で公表の「2019年6月期（第32期）決算説明資料」に記載をしているため、記載を省略します。