

Invincible
Investment Corporation

**インヴィンシブル投資法人
2019年6月期 決算説明資料**

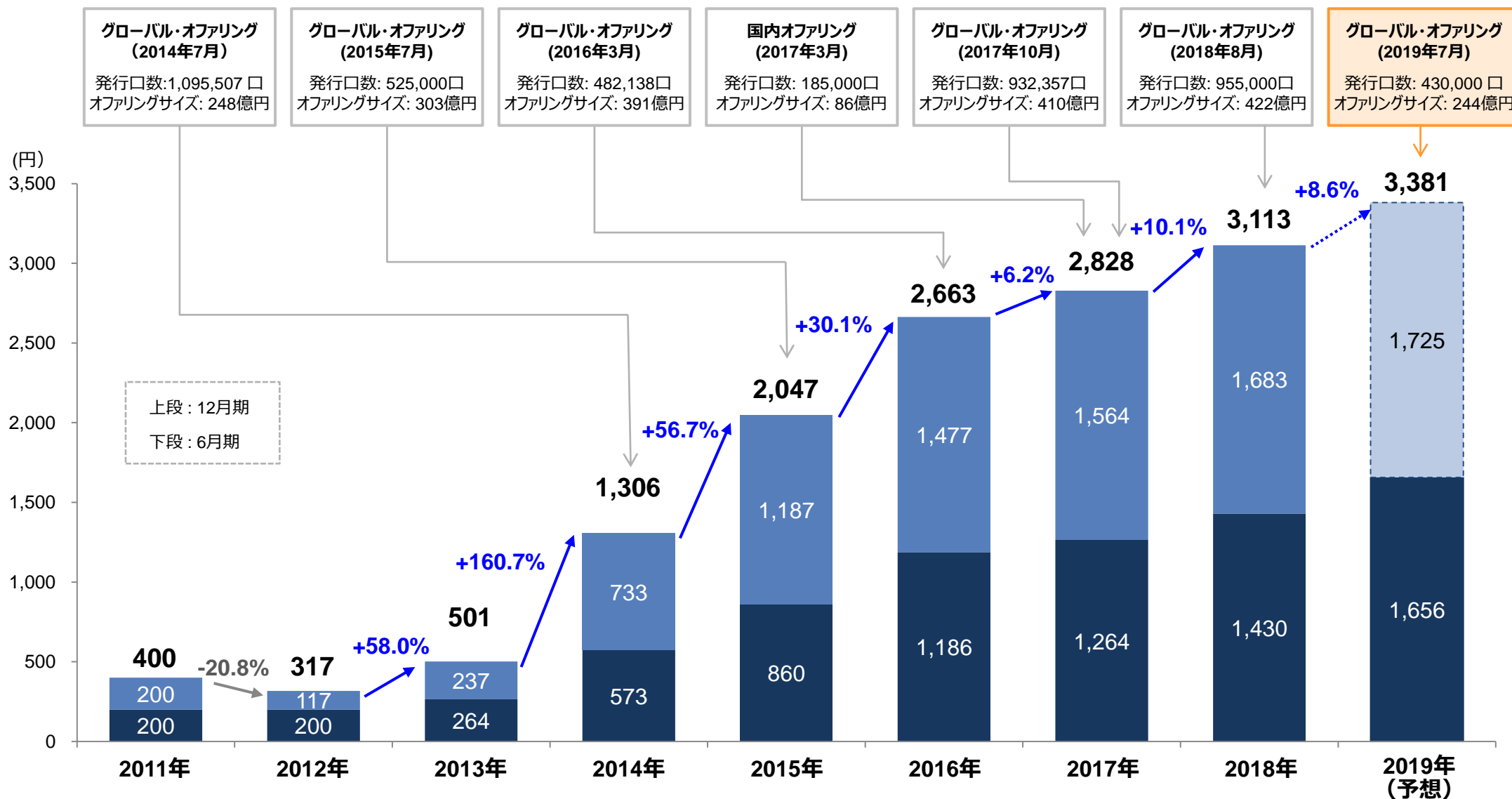
TSE Code : 8963

2019年8月22日

<p>直近における成果</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 以下の成果を通じ、本投資法人の2019年の年間DPUは前年比8.6%増の3,381円（予想）を見込む（→P2） <ul style="list-style-type: none"> ・ 7年連続のDPU成長 ・ DPU成長率はJ-REIT全体、ホテル系REITのいずれと比較しても顕著に高い ■ 118億円(1口当たり1,945円)の利益剰余金を活用し、2020年から2027年の年間DPUは3400円を下回らないことを目標として設定（→P12） ■ 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&スパの実績は予想を上回り、2019年6月期のRevPARは前年同期比16.7%の成長を記録（→P21） ■ 6度目のグローバルオファリングを通じて、プライムツーリズムエリアに所在する物件を中心に国内18ホテル（取得価格合計826億円）を取得し、高度に分散されたJ-REIT最大のホテルポートフォリオを構築（→P6） ■ 取得に先立ち、2019年6月にスペーシア恵比寿及びロイヤルパークスタワー南千住を3.9%のNOIキャップレート（加重平均）となる売却価格総額399億円で売却し、111億円の売却益を計上（→P4）
<p>マーケットの状況</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 本投資法人のポートフォリオは、2020年東京オリンピック・パラリンピックの需要を取り込めることに加え、将来におけるインバウンド需要の更なる拡大の恩恵を受けることが期待される（→P15,16） ■ 日本におけるホテルの供給は2019年でピークアウトすることが見込まれる（→P17）
<p>2019年6月期の実績</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ ポートフォリオ（海外資産含む）の平準化ベースNOIは、前年同期比1.8%成長（→P19） ■ ホテルポートフォリオ（海外資産含む）のRevPARは前年同期比5.4%の増加（→P22） ■ 2019年6月期のDPUは1,656円となり、前年同期の1,430円を15.8%上回る（→P2）
<p>2019年通年の見通し</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ ポートフォリオ（海外資産含む）の平準化ベースNOIは前年比1.4%の成長を見込む（→P19） ■ ホテルポートフォリオ（海外資産含む）のRevPARは前年比2.8%の増加を見込む（→P22） ■ 年間DPU予想は3,381円と、前年の3,113円に対して8.6%の成長を見込む（→P2）
<p>VISION 2022 及び ケイマン増築構想 の進捗状況</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Vision 2022の目標に対し2019年の単年で45.7%の進捗が見込まれ、2022年の目標DPU3,700円の達成に向けて順調な滑り出し（→P10） ■ ケイマンにおけるアネックス棟の増築計画については、建築事務所・設計事務所・オペレーターと建築計画、収支予測の検討等を実施中 <ul style="list-style-type: none"> ・ 直近時点における計画案では、投資額150億円（概算）に対し15-20%程度のNOI利回りが見込まれる（→P25） ・ 増築後の宿泊客増を見据え、料飲エリア3店舗の拡張・改装を先行して実施。投資額370百万円に対して投資利回りは29.6%と高利回りを見込む（→P26）

1口当たり分配金 (DPU) の推移

- 2019年6月期DPUは1,656円（前年同期比+15.8%）を達成、2019年12月期DPUは1,725円（前年同期比+2.5%）を予想
- 2019年年間DPUは3,381円（前年比+8.6%）を予想し、7年連続でのDPUの成長を見込む



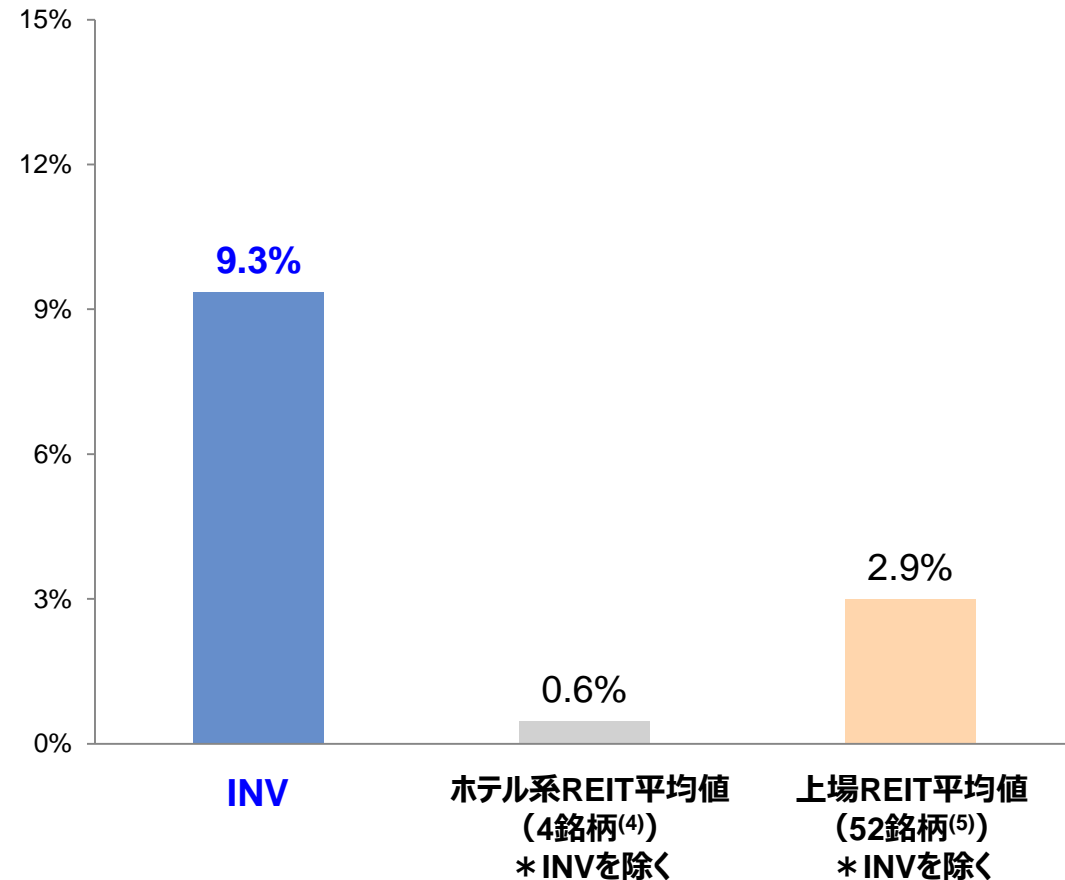
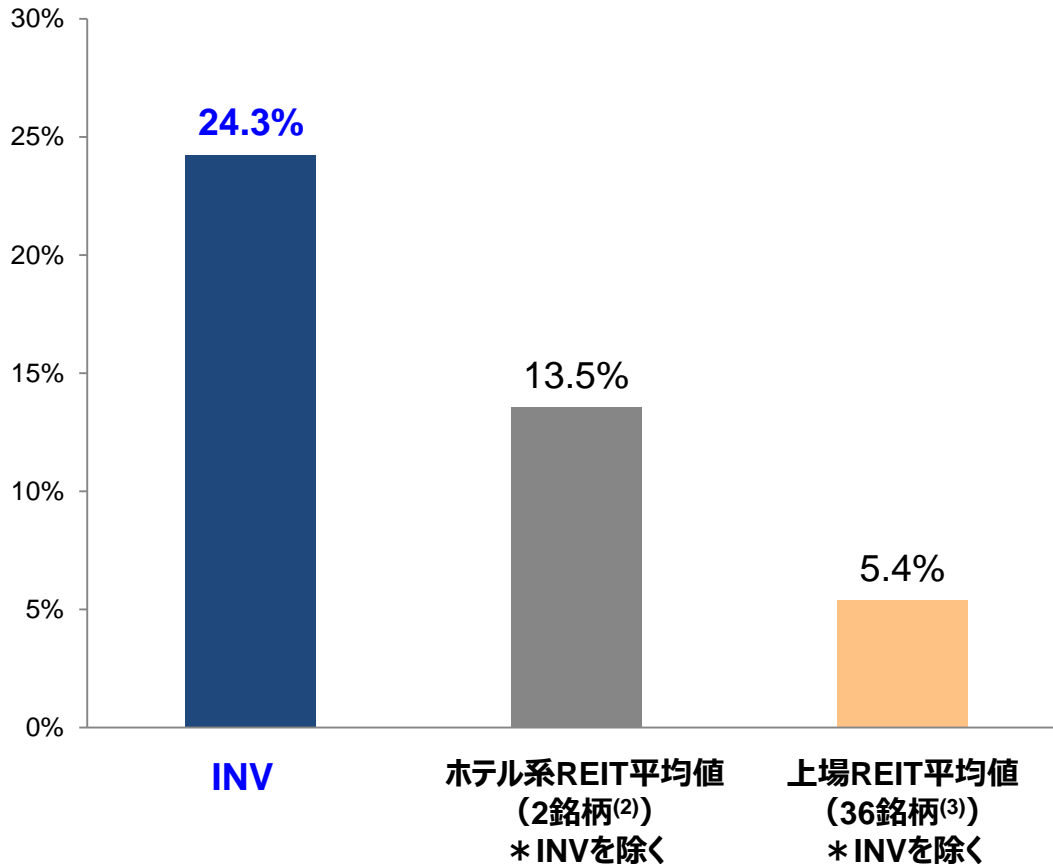
(注1) 「発行口数」は、一般募集と同日付で決議された第三者割当による新投資口発行を含みます。
(注2) 「オファリングサイズ」は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しにおける払込金額の総額を記載しています。

- 本投資法人における、2018年までの過去4年間のDPU成長率は、他のホテル系REIT及び上場REITの平均値を上回り、24.3%の年平均成長率を記録
- 2年間の見通しにおいても、9.3%の成長率（2019年予想値を含む）を見込み、競合他社を圧倒的に上回る

DPU⁽¹⁾の年平均成長率比較

2014年～2018年
(4年間)

2017年～2019年（予想）
(2年間)



(注1) ここに記載される他のJ-REITのDPU実績値及び予想値は、参照のみを目的として示されており、各J-REITが公表する情報に基づき、本投資法人とは異なる会計期間にかかる数値も含まれます。そのため、他のJ-REITのDPUは、本投資法人のDPUと直接比較することはできません。また、DPU予想値は、各J-REITの独立監査人による監査を受けておらず、各J-REITの主観的な仮定と推定に基づいています。したがって、本投資法人は、他のJ-REITのDPU実績値または予想値の正確性について表明するものではありません。（出所：各J-REITのウェブサイト）
 (注2) 2019年7月31日時点において、一般社団法人不動産証券化協会の定めるホテル・旅館特化型の5つの上場投資法人のうち、決算を公表済みの直近の計算期間まで10期（計算期間が1年の銘柄については5期。以下同じです。）（5年間）の計算期間を有する2銘柄（ジャパン・ホテル・リート投資法人及び星野リゾート・リート投資法人）のDPU平均値を記載しています。
 (注3) 本投資法人を除く2019年7月31日時点における全上場投資法人のうち、2019年7月31日時点において決算を公表済みの直近の計算期間まで10期（5年間）の計算期間を有する36銘柄についてのDPU年平均成長率を単純平均して算出しています。
 (注4) 2019年7月31日時点において、一般社団法人不動産証券化協会の定めるホテル・旅館特化型の5つの上場投資法人のうち、1年間の予想値を公表済みの4銘柄（ジャパン・ホテル・リート投資法人、星野リゾート・リート投資法人、いちごホテルリート投資法人、大江戸温泉リート投資法人）のDPU平均値を記載しています。
 (注5) 本投資法人を除く2019年7月31日時点における全上場投資法人のうち、2019年7月31日時点において、1年間のDPU予想値を公表済みの52銘柄についての年平均成長率を単純平均して算出しています。

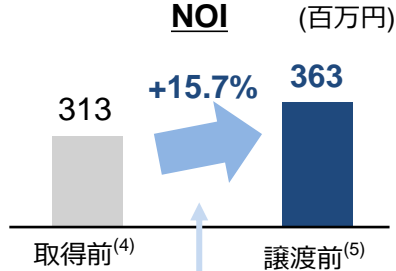
- 住居2物件を399億円で売却し、売却益111億円を実現。これにより、1口当たりの内部留保は1,823円増加⁽¹⁾
- 「スペース恵比寿」及び「ロイヤルパークスタワー南千住」の年間実績NOIは、本投資法人取得前12か月のNOIと比べてそれぞれ、15.7%及び12.2%増加⁽²⁾
- 「ロイヤルパークスタワー南千住」は、2017年に218億円で取得し、2019年に277億円で売却した結果、IRRは20.5%と試算される⁽³⁾

物件譲渡

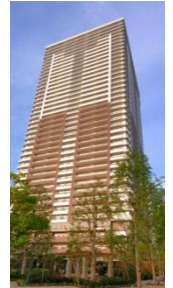
住居2物件



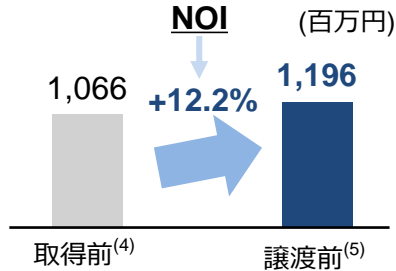
スペース恵比寿



- バリューアップの取り組み
- PM業者の変更
 - 賃料上昇プログラム



ロイヤルパークスタワー南千住



内部成長の結果
好条件での売却を実現

資産入替え

39,900百万円 (売却価格合計)	売却価格/ 取得価格	82,646百万円 (取得価格合計)
3.9% ⁽⁶⁾ (売却価格ベース)	NOI利回り	5.8% ⁽⁷⁾ (平準化NOI利回り)
2.2% ⁽⁶⁾ (売却価格ベース)	償却後 NOI利回り	4.2% ⁽⁷⁾ (平準化NOI利回り)

- 売却益：111億円
- 1口当たり内部留保：1,823円の増加⁽¹⁾
- 内部留保の活用により、2020年から2027年の年間DPUは3,400円以上を見込む

物件取得

プライム・ツーリズム・エリアに所在する以下のホテルを含む、ホテル18物件



ホテルマイステイズ
札幌アспен



アートホテル石垣島



ホテルマイステイズ
富士山 展望温泉



ホテルニニア小樽



ホテルノルド小樽



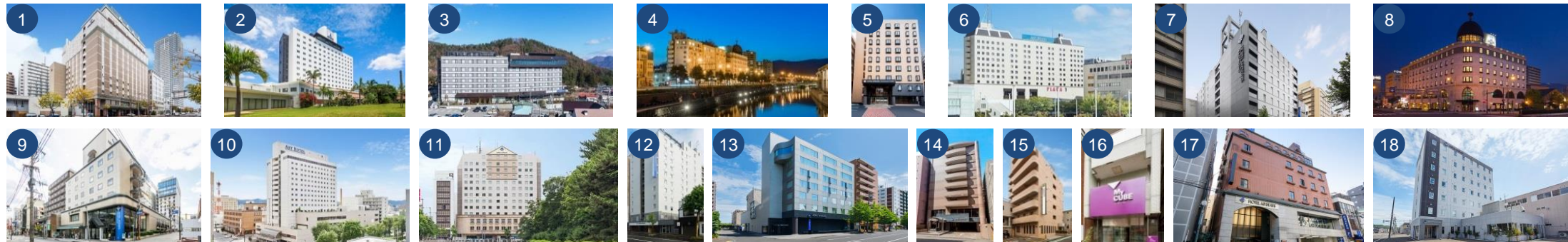
ホテルマイステイズ
松山

中長期的成長への寄与が
期待される

(注1) 発行済み投資口数6,096,840口に基づきます。
 (注2) 各物件取得前の12ヶ月間における実績NOIを、譲渡前の2018年年間実績NOIと比較して算出しています。「ロイヤルパークスタワー南千住」にかかる取得前の期間の実績は、売主から提供を受けた実績を基に、本投資法人が保有していたと仮定して信託報酬及び保険料の調整を加えた数値を用いて算出しています。
 (注3) レバレッジ後の内部収益率（IRR）については、本譲渡物件の保有期間（2017年3月14日～2019年6月7日）を対象とし、当該保有期間中に本物件から得られたネット・キャッシュフローに基づき、本物件に係る初期投資費用に対するレバレッジ考慮後の内部収益率（複利運用利回り）として、本資産運用会社が試算した数値を記載しています。なお、レバレッジ（借入れ）については、本物件の取得時鑑定評価額に保有期間における本投資法人の平均鑑定LTVを乗じた金額を借入金額と仮定して初期投資費用から控除し、想定借入金利（当該借入金額に対する平均金利をいいます。）を用いてネット・キャッシュフローを算出することにより考慮しています。
 (注4) スペース恵比寿：取得前12ヶ月（2009年2月から2010年1月まで）の実績NOI / ロイヤルパークスタワー南千住：取得前12ヶ月（2016年4月から2017年3月まで）について、売主から提供を受けた実績を基に、本投資法人が保有していたと仮定して信託報酬及び保険料の調整を加えた数値を用いて算出した平準化NOI
 (注5) 2018年年間実績NOI
 (注6) 売却2物件における2018年5月から2019年4月までの実績NOI（償却前及び償却後）の合計を売却価格の合計で除して算出しています。
 (注7) 新規取得物件における平準化NOI（2019年1月-6月：実績 / 2019年7月-12月：予想）の合計を取得価格の合計で除して算出しています。

国内ホテル18物件を平準化NOI利回り5.8%で取得

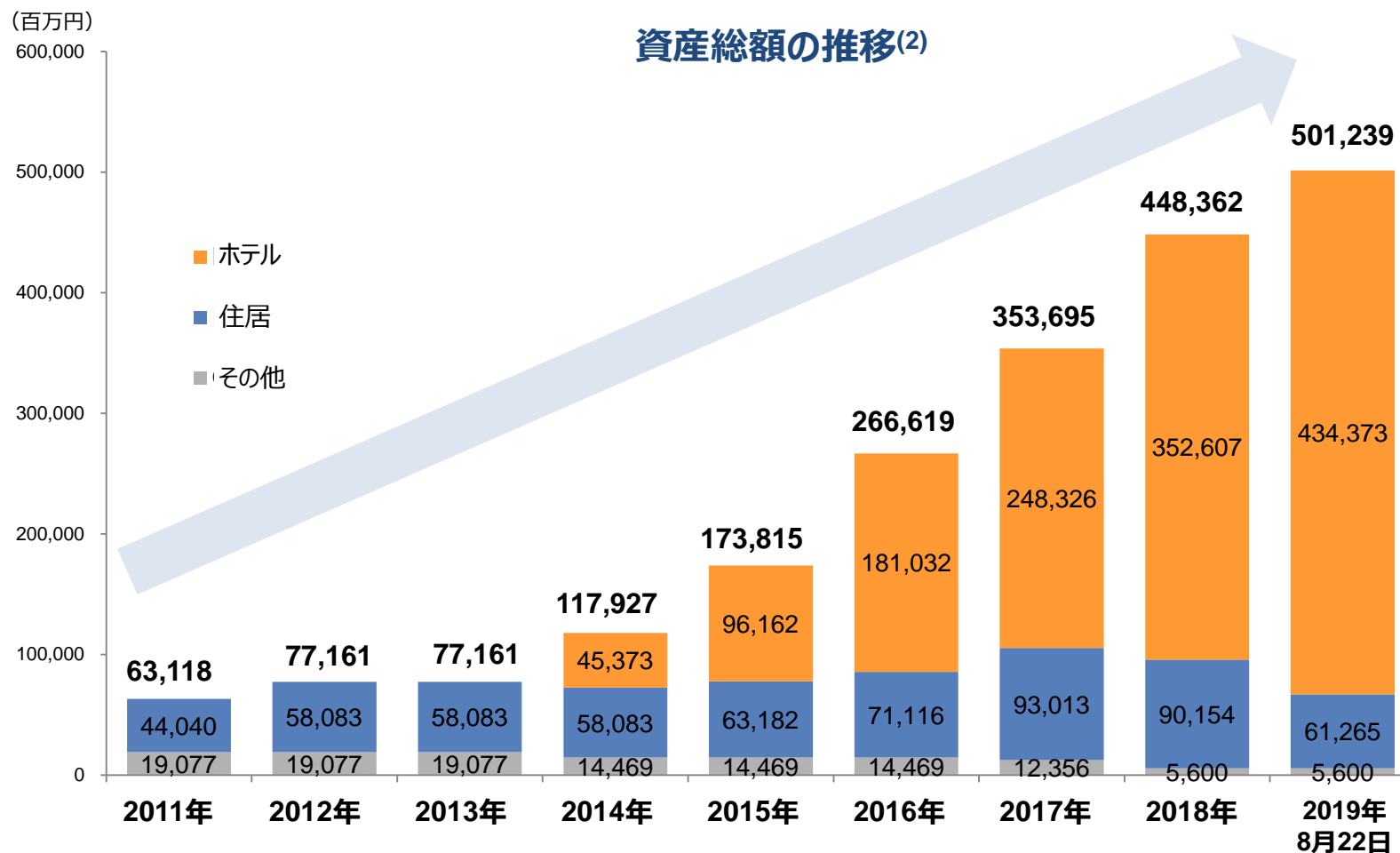
物件名称	所在地	客室数	取得価格 ⁽¹⁾ (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	2019年平準化NOI ⁽²⁾ (百万円)	2019年平準化NOI 利回り ⁽²⁾
1 ホテルマイステイズ札幌アスペン	北海道札幌市	305	15,543	15,700	805	5.2%
2 アートホテル石垣島	沖縄県石垣市	245	9,731	9,830	592	6.1%
3 ホテルマイステイズ富士山 展望温泉	山梨県富士吉田市	159	9,405	9,500	556	5.9%
4 ホテルソニア小樽	北海道小樽市	149	5,930	5,990	312	5.3%
5 ホテルマイステイズ金沢キャッスル	石川県金沢市	206	5,682	5,740	334	5.9%
6 アートホテル新潟駅前	新潟県新潟市	304	5,524	5,580	397	7.2%
7 ホテルマイステイズ名古屋錦	愛知県名古屋	169	5,197	5,250	249	4.8%
8 ホテルノルド小樽	北海道小樽市	98	4,296	4,340	260	6.1%
9 ホテルマイステイズ鹿児島天文館	鹿児島県鹿児島市	196	3,445	3,480	202	5.9%
10 アートホテル旭川	北海道旭川市	265	3,197	3,230	244	7.7%
11 ホテルマイステイズ松山	愛媛県松山市	162	3,098	3,130	212	6.9%
12 ホテルマイステイズ札幌すすきの	北海道札幌市	104	3,059	3,090	154	5.1%
13 ホテルマイステイズ札幌中島公園	北海道札幌市	86	2,118	2,140	118	5.6%
14 ホテルマイステイズ札幌中島公園別館	北海道札幌市	80	1,584	1,600	89	5.6%
15 フレックステイイン桜木町	神奈川県横浜市	70	1,425	1,440	73	5.2%
16 MyCUBE by MYSTAYS 浅草蔵前	東京都台東区	161	1,287	1,300	62	4.9%
17 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	73	1,168	1,180	68	5.8%
18 ホテルマイステイズ名寄	北海道名寄市	70	957	967	60	6.3%
計/平均		2,902	82,646	83,487	4,796	5.8%



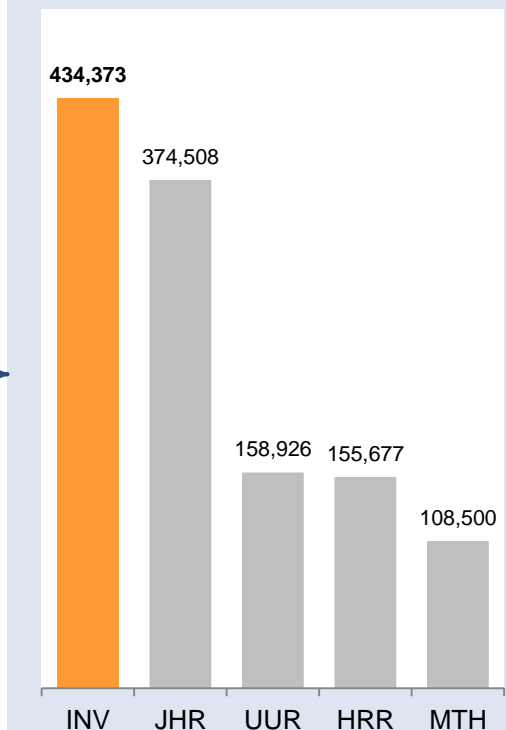
(注1) 「取得価格」は各物件の売買契約に記載された資産の売買価格を記載しており、消費税等を含んでおりません。なお、単位未満は切り捨てて記載しています。

(注2) 2019年平準化NOI利回りは、2019年の平準化NOI（2019年1月～6月：実績値/2019年7月～12月：予想値）を取得価格で除して算出しています。なお、本投資法人による取得前の期間の実績は、売主から提供を受けた実績を基に、本投資法人が保有していたと仮定して信託報酬及び保険料の調整を加えた数値を用いて算出しています。

- 過去7年間に渡り、ホテルと住居を中心とした安定的成長により全国に広がる高度に分散されたポートフォリオを実現
- 本投資法人は全J-REITのホテルポートフォリオの中で最大の資産規模に成長⁽¹⁾



J-REITのホテルポートフォリオの資産規模上位5銘柄⁽¹⁾



物件数 ⁽²⁾	54	78	78	91	111	124	126	132	148
ホテル	0	0	0	20	37	48	54	66	84
住居	39	63	63	63	66	68	67	64	62
その他	15	15	15	8	8	8	5	2	2

(注1) 2019年8月22日時点

(注2) 各対象期間の末日時点における取得価格に基づきます。2017年以降は、シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルに係る特定目的会社優先出資証券における本投資法人の出資金額を含みます。「2019年(予想)」においては2019年7月31日時点の取得価格を記載しています。た、ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ及びサンシャイン・スイーツ・リゾートの海外資産2物件(「本海外ホテル」)については、「2018年」は本海外ホテルに係るLeasehold等を裏付不動産として保有していた英領ケイマン諸島の特別目的会社(以下「資産保有SPC」といいます。)の匿名組合出資持分にかかる本投資法人の出資金額を、「2019年(予想)」は資産保有SPCから本海外ホテルに係るLeasehold等を承継した2019年5月9日(ケイマン諸島の現地時間。日本時間では2019年5月10日)時点の資産保有SPCにおける本海外ホテルに係るLeasehold等の帳簿価額を、それぞれ取得価格とし、2018年7月26日に締結した為替予約契約(2018年9月26日付で実行済み)に基づく米ドルと日本円の為替予約レートである1米ドル=110.45円で邦貨換算しています。また、優先出資証券及び匿名組合出資については、各裏付資産をそれぞれ1物件とし、当該資産の用途の基づき分類しています。

2019年7月における新規物件取得により、ホテルタイプ及び地域配分が強化され、バランスの良いホテルポートフォリオを実現

■ 宿泊特化型ホテル⁽¹⁾

■ リゾートタイプホテル⁽¹⁾

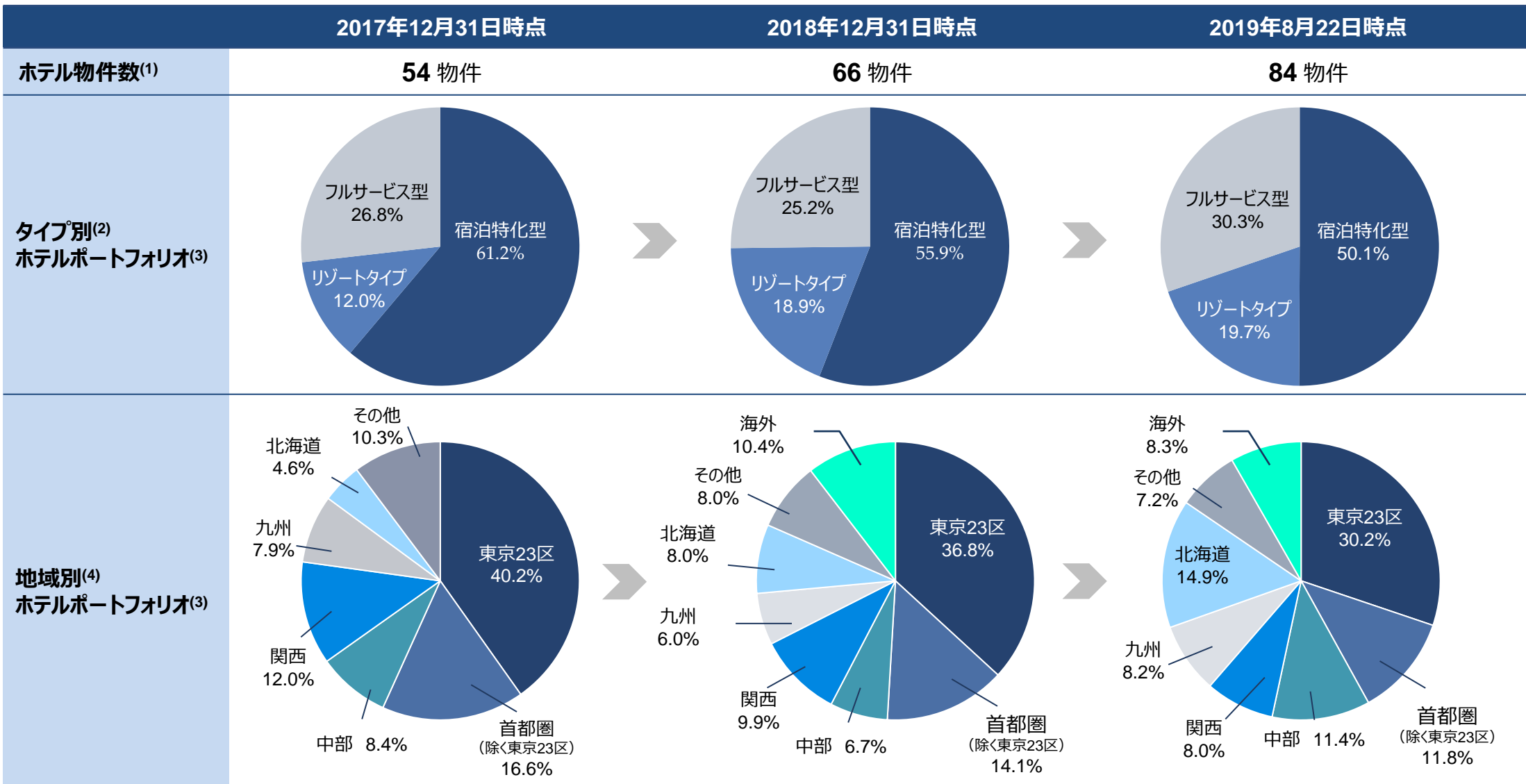
■ フルサービスホテル⁽¹⁾

● 本投資法人が所有するホテルが所在する都道府県（2019年8月22日現在）



(注1) フルサービス型ホテルとは、原則として朝・昼・晩の三食を提供する（予約による提供を含みます。）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、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。

直近の公募増資に伴う新規物件取得により、ホテルタイプ及び所在地におけるホテルポートフォリオの多様化が進んでいる

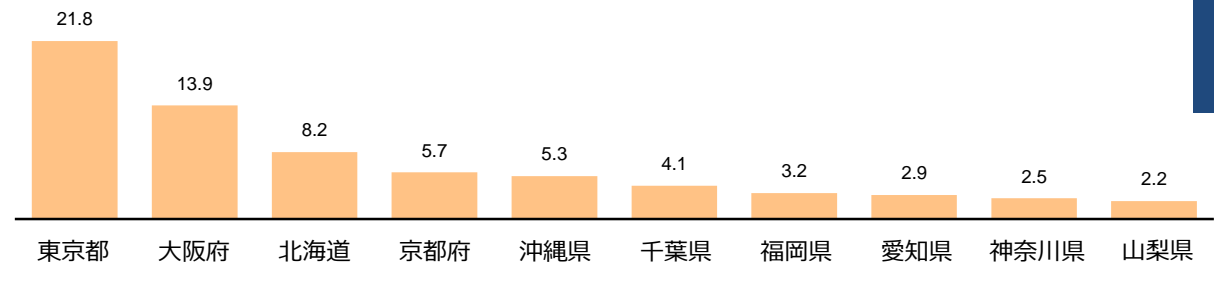


(注1) 優先出資証券及び匿名組合出資については、各裏付資産をそれぞれ1物件としています。
 (注2) フルサービス型ホテルとは、原則として朝・昼・晩の三食を提供する（予約による提供を含みます。）レストランと宴会等に使用できる会議室の両方を保有するホテルをいいます。「宿泊特化型ホテル」とは、「フルサービス型ホテル」に該当しないホテルをいいます。「リゾートタイプホテル」とは、主として観光や保養などを目的とした宿泊客が多い立地にあるホテルをいい、フルサービス型と宿泊特化型の両方が含まれます。なお、「リゾートタイプホテル」に該当する「フルサービス型ホテル」のうち、会議・宴会・結婚式・飲食などへの需要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。
 (注3) 取得価格に基づき算出しています。「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」に係る特定目的会社優先出資証券については、本投資法人の出資金額を取得価格として算出しています。本海外ホテルについては、「2018年12月末」においては、本投資法人の資産保有SPCへの出資金額（333,036千円）を、「2019年8月22日時点」においては、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、それぞれ資産保有SPCへの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円を邦貨換算した金額を取得価格として算出しています。なお、優先出資証券及び匿名組合出資については、各裏付資産のホテルタイプ及び所在地に基づき区分しています。
 (注4) 各エリアは以下のように定義しています。
 首都圏（除く東京23区）：東京都（東京23区を除く）、神奈川県、千葉県及び埼玉県／関西：大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、和歌山県及び奈良県／中部：愛知県、岐阜県、三重県、静岡県、長野県、山梨県、新潟県、富山県、石川県及び福井県／九州：福岡県、熊本県、鹿児島県、長崎県、大分県、宮崎県、佐賀県及び沖縄県

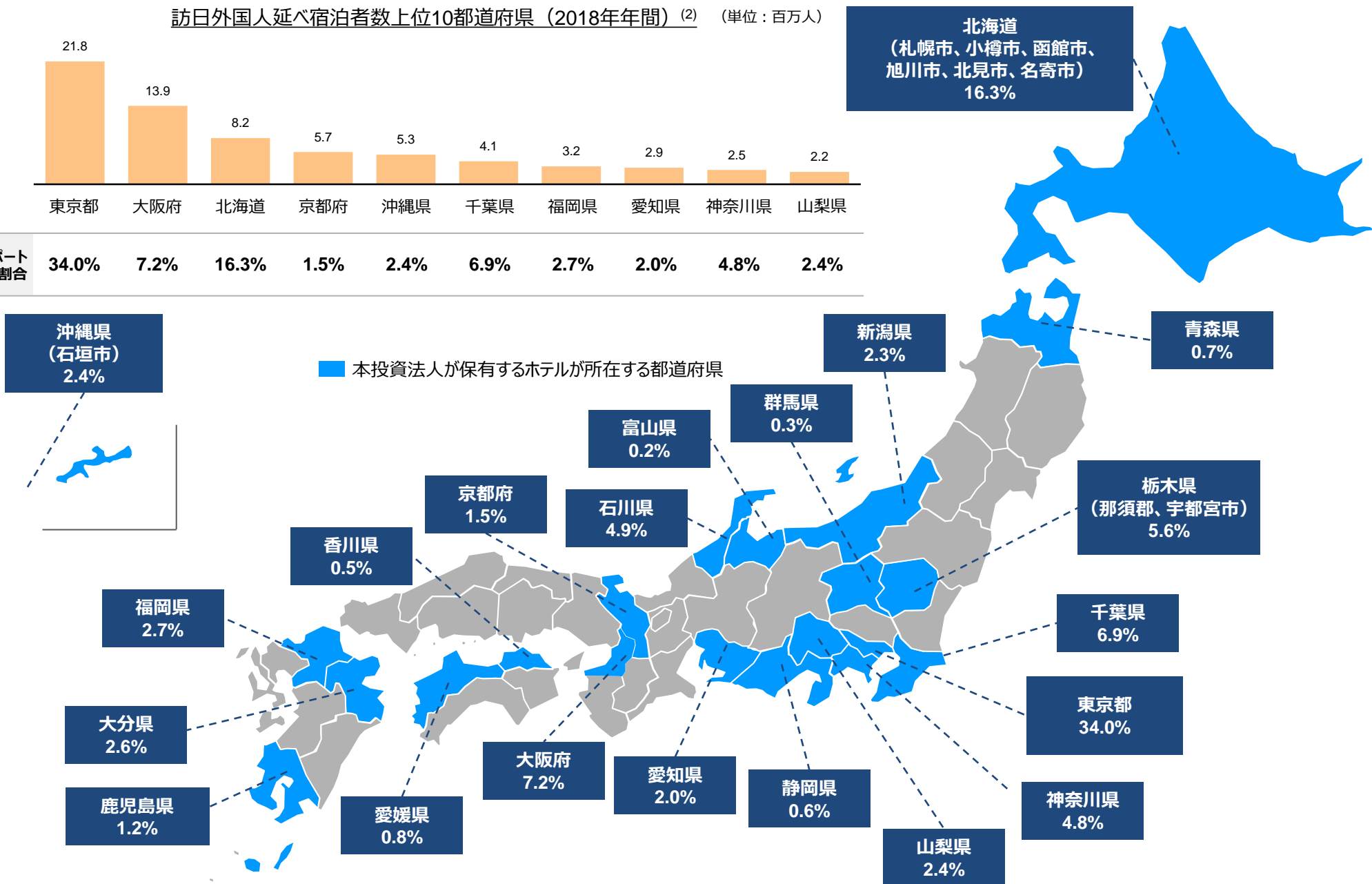
国内ホテル物件の所在地図（2019年8月22日現在）

本投資法人における国内ホテルポートフォリオのうち、80.3%⁽¹⁾ が都道府県別の訪日外国人延べ宿泊者数（2018年年間）の上位10都道府県に立地

訪日外国人延べ宿泊者数上位10都道府県（2018年年間）⁽²⁾（単位：百万人）



都道府県	ホテルポートフォリオ割合
東京都	34.0%
大阪府	7.2%
北海道	16.3%
京都府	1.5%
沖縄県	2.4%
千葉県	6.9%
福岡県	2.7%
愛知県	2.0%
神奈川県	4.8%
山梨県	2.4%



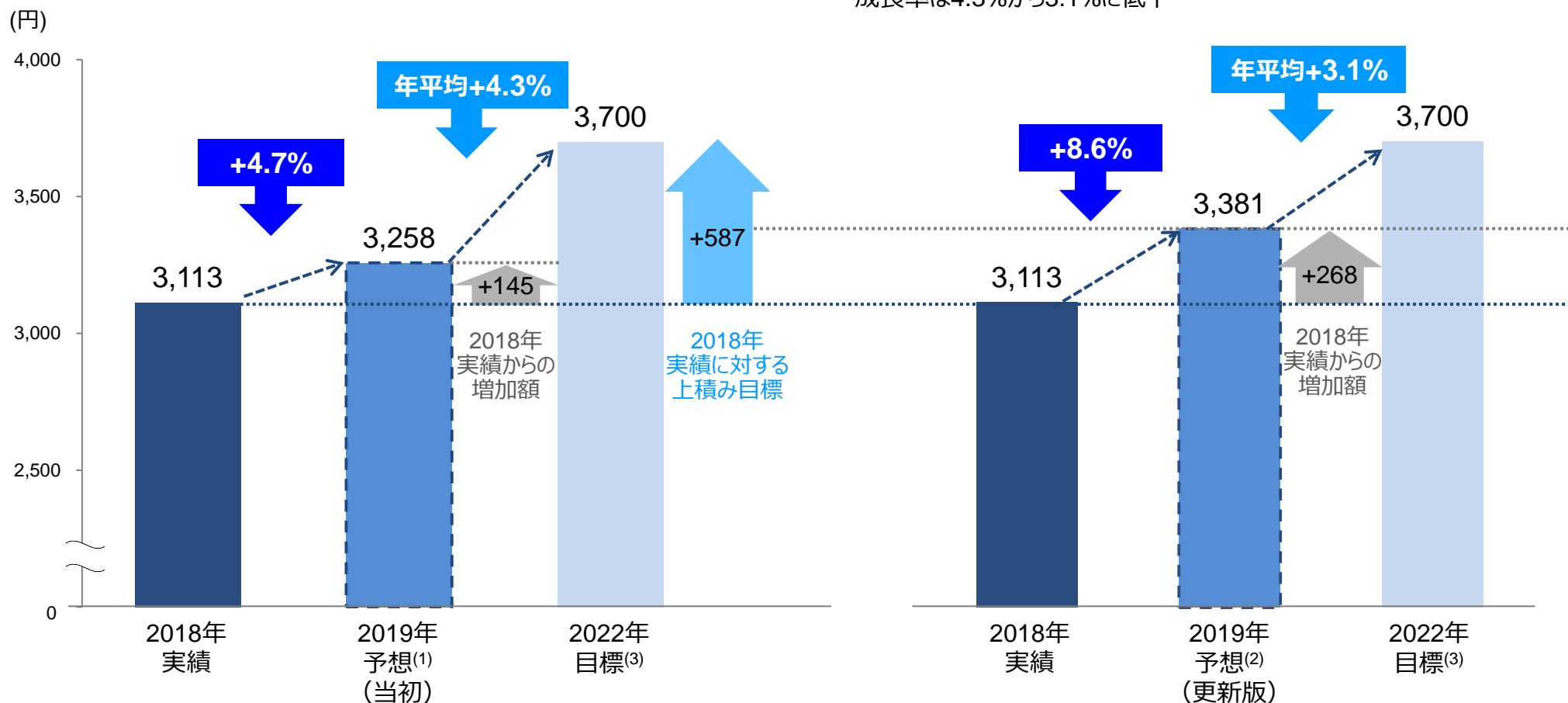
(注1) 各比率は、新規物件取得後における本投資法人の国内ホテル物件の所在地別比率を取得価格ベースで記載しています。なお、優先出資証券については当該優先出資証券の取得価格により算出しています。
(注2) 出所：観光庁

- 2022年のDPU目標を3,700円と定めたVision 2022を2019年2月21日に発表。当時の2019年 DPUの予想は3,258円
- 現時点の2019年DPU予想は 3,381円。1年目にしてDPU上積み目標587円の45.7%の進捗率を達成見込み

Vision 2022における2019年DPU予想 (当初) (2018年12月期決算説明資料で公表)

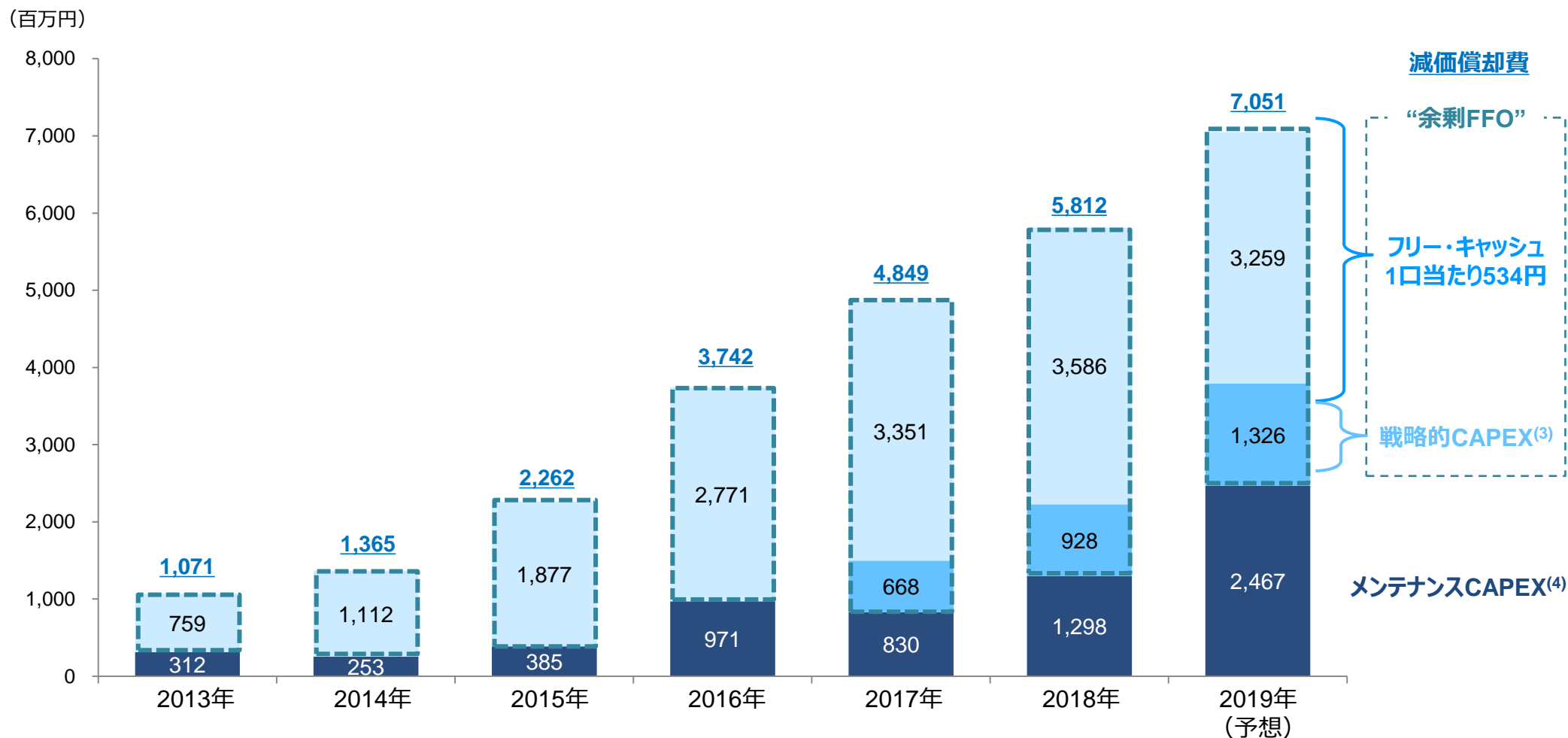
2019年DPU予想 (更新版)

- ✓ 2019年のみでDPU上積み目標587円の45.7%の進捗率を達成する見通し
- ✓ 2022年のDPU目標3,700円を達成するために必要な3年平均のDPU成長率は4.3%から3.1%に低下



(注1) 2019年2月21日付公表値
 (注2) 2019年7月1日及び2019年8月22日付公表値
 (注3) 2019年2月現在の本投資法人における本目標値は、さまざまな想定やシミュレーションに基づいており、2022年以降にINVがこの目標値を達成できるという保証はありません。これらの想定および前提は不確実性を内在しており、本投資法人の管理の及ばない多数の事業、産業、市場およびその他のリスクの影響を受けます。

- 2019年のAFFOに対する配当性向⁽¹⁾は82.6%と低い水準に留まる予定
- 「余剰FFO⁽²⁾」は、ホテルの付加価値向上を企図したリノベーション、増築、投資主価値向上のための自己投資口取得等に活用
- 「余剰FFO」及び内部留保の活用により、2020年から2027年までの年間配当金は少なくとも3,400円を維持する想定



資産総額 ⁽⁵⁾ (百万円)	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年(予想)
	72,553	117,927	173,815	266,619	353,695	448,362	501,239

(注1) 配当性向は2019年の予想値に基づき、配当総額をAFFOで除して算出しています。(AFFO=純利益-売却益+減価償却費-CAPEX)

(注2) 「余剰FFO」とは、減価償却費から「メンテナンスCAPEX」を控除した金額をいいます。以下同じです。

(注3) 「戦略的CAPEX」とは、ホテルの競争力の維持・向上を目的とした客室、宴会場、レストラン等のリニューアルに係る戦略的な資本的支出をいいます。

(注4) 「メンテナンスCAPEX」とは、建物の資産価値を維持する上で必要な建物設備・施設の更新工事に係る資本的支出及び運営上必要な什器・備品・設備に係る資本的支出をいいます。

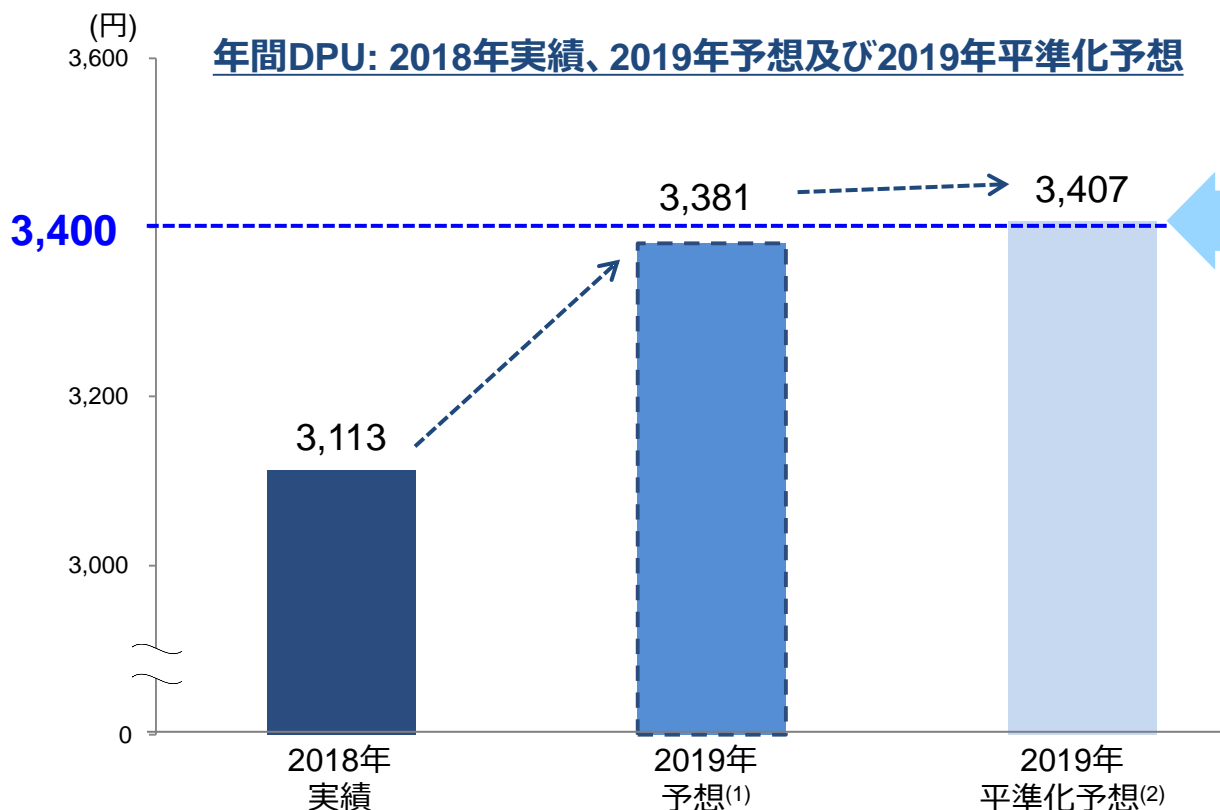
(注5) 各対象期間の末日時点における取得価格に基づきます。2017年以降は、シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルに係る特定目的会社優先出資証券にかかる本投資法人の出資金額を含みます。「2019年(予想)」においては2019年7月31日時点の取得価格を記載しています。また、ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&ス&及びサンシャイン・スイーツ・リゾートの海外資産2物件(「本海外ホテル」)については、「2018年」は本海外ホテルに係るLeasehold等を裏付不動産として保有していた英領ケイマン諸島の特別目的会社(以下「資産保有SPC」といいます。)の匿名組合出資持分にかかる本投資法人の出資金額を、「2019年(予想)」は資産保有SPCから本海外ホテルに係るLeasehold等を承継した2019年5月9日(ケイマン諸島の現地時間。日本時間では2019年5月10日)時点の資産保有SPCにおける本海外ホテルに係るLeasehold等の帳簿価額を、それぞれ取得価格とし、2018年7月26日に締結した為替予約契約(2018年9月26日付で実行済み)に基づき米ドルと日本円の為替予約レートである1米ドル=110.45円で邦貨換算しています。

2020年から2027年までのDPU目標

- 主として住居2物件の譲渡による売却益111億円により、本投資法人の有する内部留保額は118億円（投資口1口当たり換算1,945円）
- 必要に応じて内部留保を活用し、2020年から2027年までの分配金は年間3,400円を下回らないことを目標と定める
- フリーキャッシュフロー及び内部留保により、年間3,400円以上のDPU目標は達成の蓋然性が高いと見込む

当期純利益からの 内部留保額	内部留保額の構成			発行済投資口の 総口数	1口当たりの 内部留保額
	スペースシア恵比寿の譲渡	ロイヤルパークスタワー 南千住の譲渡	その他		
118億円	56億円	54億円	8億円	6,096,840口	1,945円

年間DPU: 2018年実績、2019年予想及び2019年平準化予想

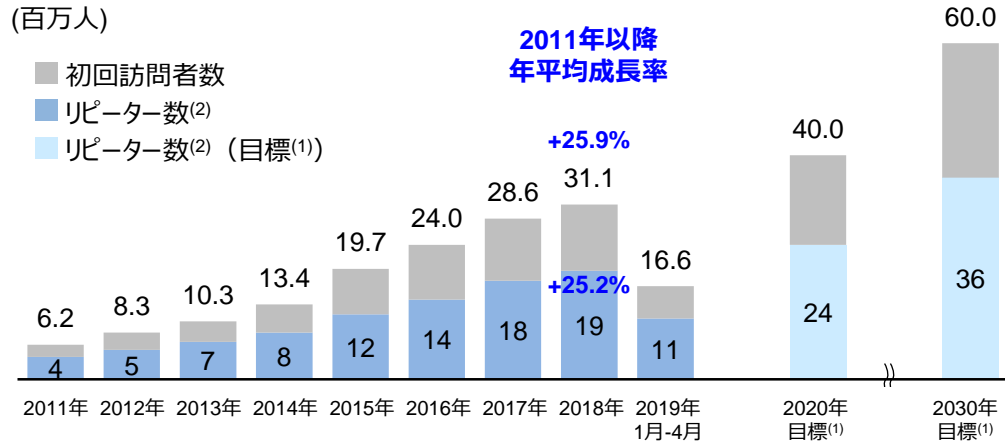


- 2020年から2027年にかけては少なくとも3,400円の年間DPUを維持
- 分配金の安定性を確保

(注1) 2019年7月1日付及び2019年8月22日付予想値
 (注2) 2019年平準化予想DPUは、2019年予想DPUに対して、主として以下の調整を行うことにより算定しています。(i) 現時点で保有する148物件を2019年の年初より保有していたと仮定した調整、(ii) 海外ホテル2物件を2019年の年初より直接保有していたと仮定した調整、(iii) 現時点の発行済投資口の総口数6,096,840口が2019年の年初より発行されていたと仮定した調整、(iv) 2019年7月に実施した公募増資及び新規借入が2018年12月末時点で完了していたと仮定した調整、(v) 2019年6月期及び2019年12月期に生じた一時収益/一時費用の除外、(vi) 2019年に譲渡した物件が2019年の年初からポートフォリオの中に存在していなかったものとし、譲渡益についても除外、(vii) 海外ホテルの収益は1ドル=110円の為替レートをを用いて算定。

- 近年リピーター数は着実に増加し、2019年上期のインバウンド数全体の65.5%を占める
- 訪日外国人旅行者の消費額は訪問者数よりも速いペースでの増加が予想され、為替リスクの影響を受けやすい買い物代とは異なり、宿泊費と娯楽サービス費は着実に増加している

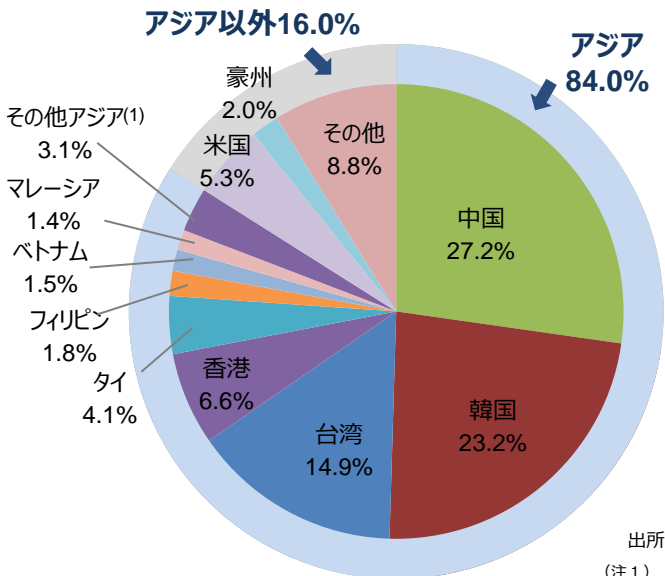
訪日外国人旅行者数の推移



出所：観光庁、日本政府観光局（JNTO）及び首相官邸のデータに基づき本資産運用会社が作成

(注1) 日本政府の目標値であり、達成が保証されるものではありません。
(注2) 「リピーター旅行者」とは、日本に一度以上対日したことがある旅行者を指します。

地域別訪日外国人旅行者数の構成（2019年1月-6月）



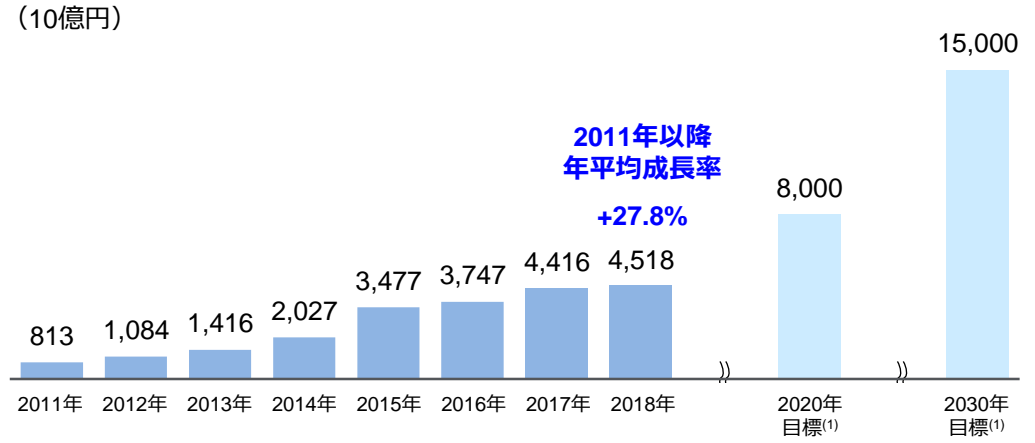
2019年1月-6月
対前年増加率 上位5か国

1位	ベトナム	+30.3%
2位	ロシア	+20.4%
3位	インド	+15.5%
4位	米国	+13.1%
5位	タイ	+12.7%

出所：JNTOのデータに基づき本資産運用会社が作成

(注1) 「その他アジア」には、インドネシア、シンガポール、インドが含まれます。

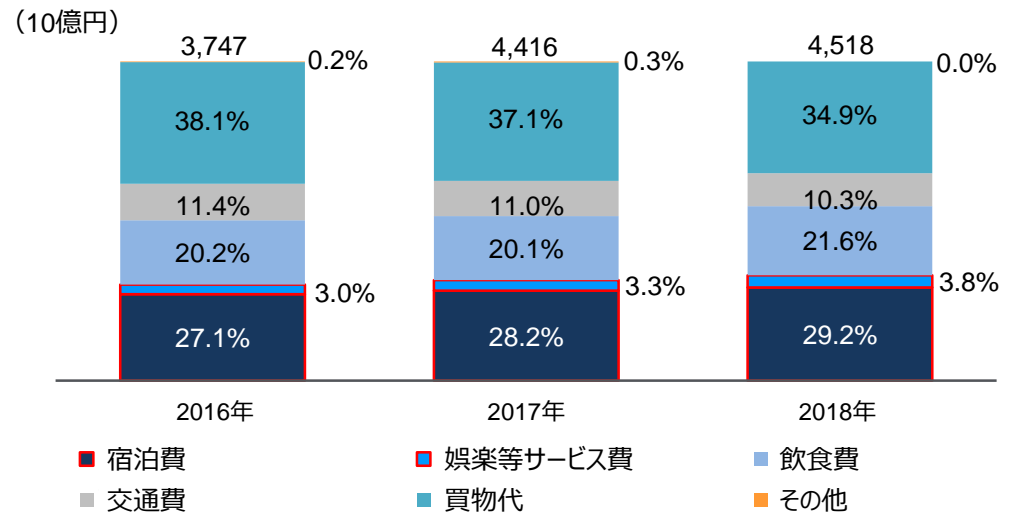
訪日外国人旅行者の消費額推移



出所：観光庁及び首相官邸のデータに基づき本資産運用会社が作成

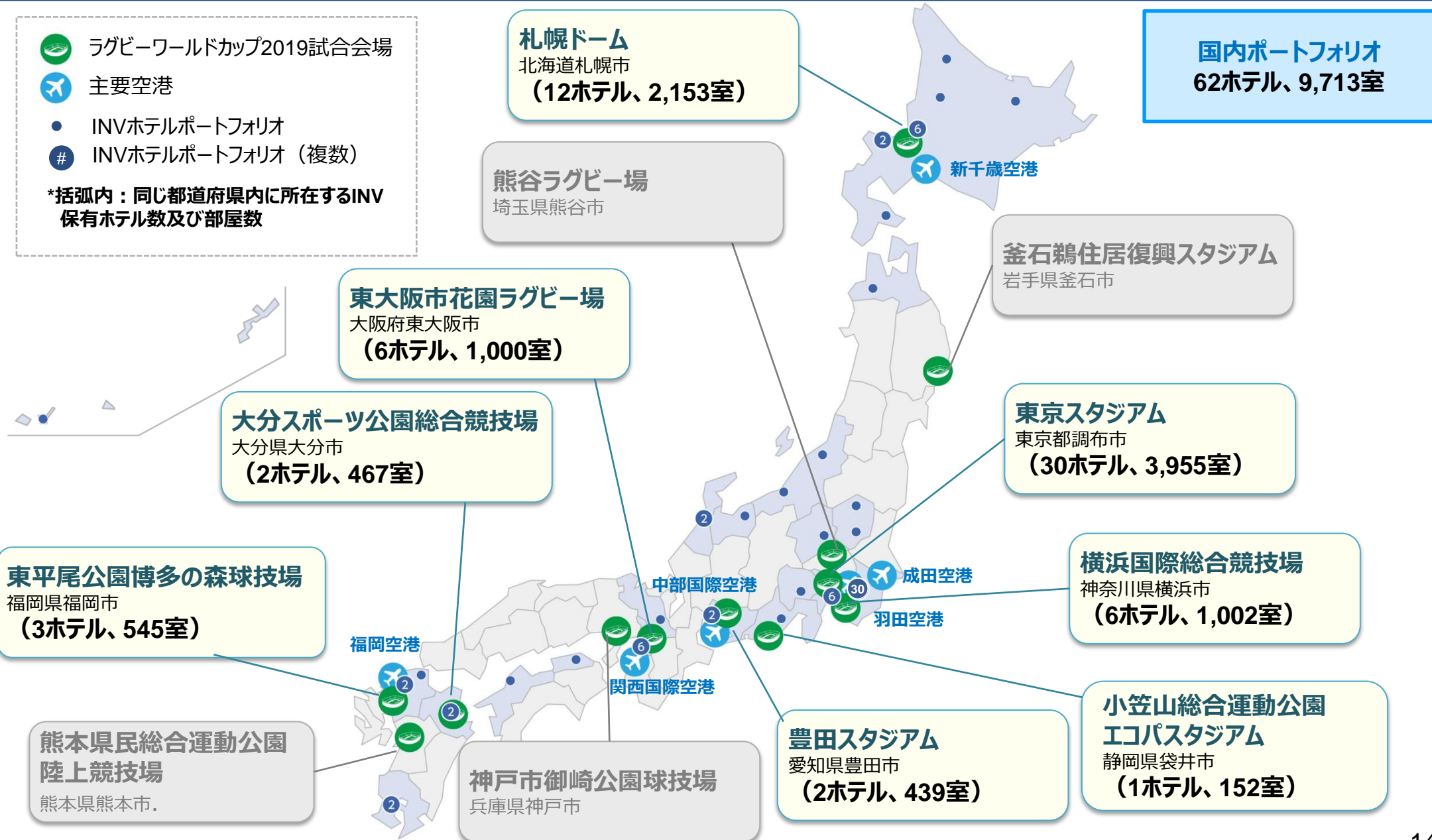
(注1) 日本政府の目標値であり、達成が保証されるものではありません。

費用別にみる訪日外国人旅行者数の消費額



出所：観光庁及び首相官邸のデータに基づき本資産運用会社が作成

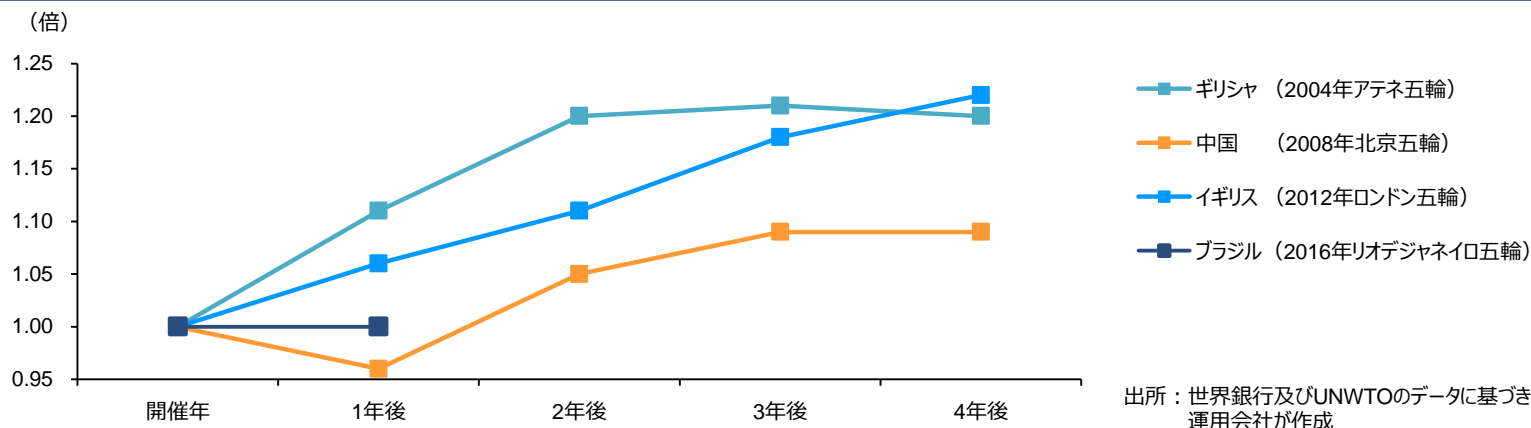
- ラグビーワールドカップ2019（9月20日から11月2日まで開催）の開催期間中においては、インバウンドの急増及びホテルの高稼働率が期待される
- 本投資法人は、ラグビー会場のある12都道府県のうち、8都道府県でホテルを所有



(注1) 2019年8月22日時点

- 2020年の東京オリンピック後も、高い観光需要が期待できる
- 継続的なインバウンド需要を促すための強力なプラットフォームとなる、戦略的な長期インフラ整備が予定されている

オリンピック・パラリンピック後の開催国における国際観光到着数の推移

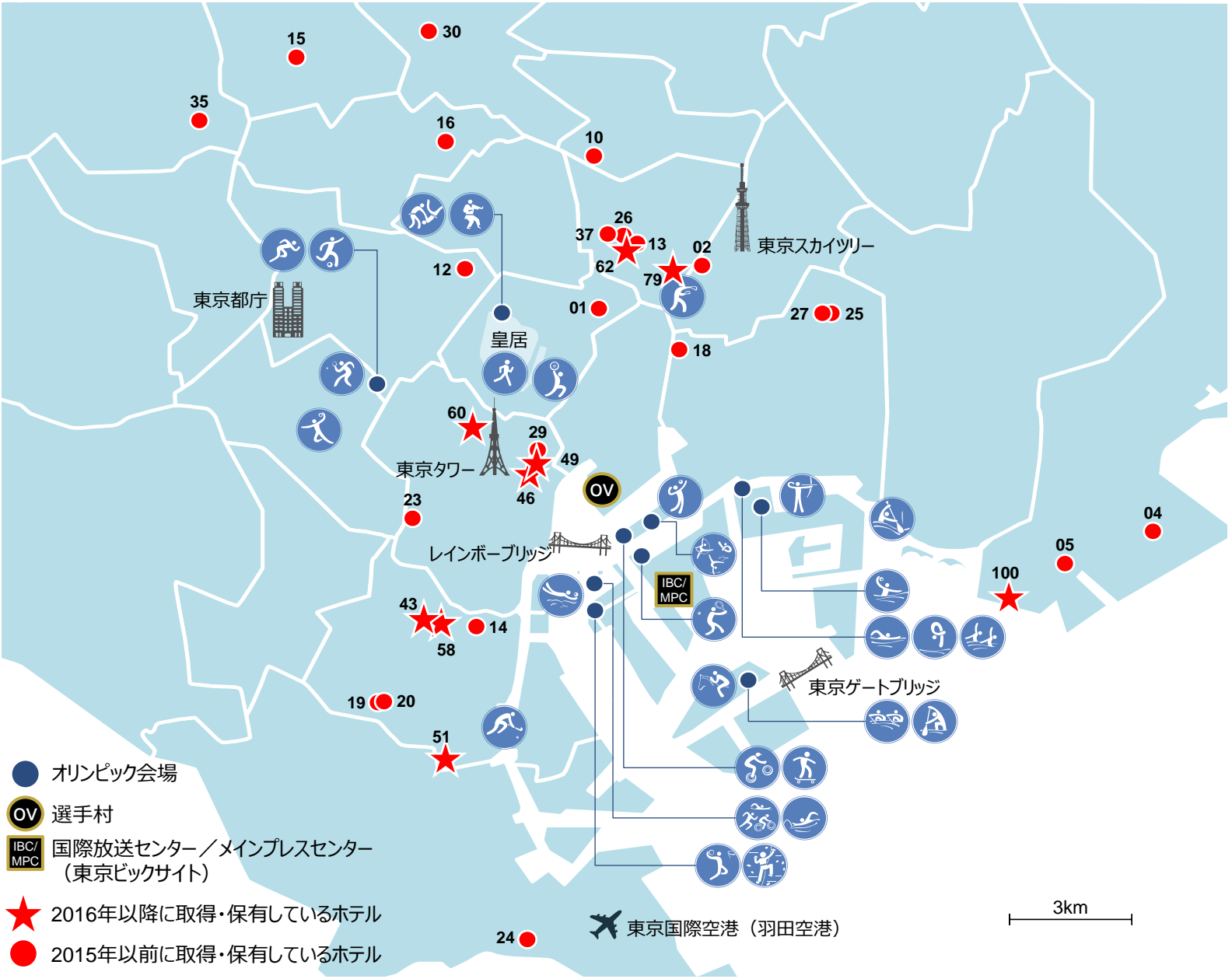


	イベント ⁽¹⁾	インフラ整備等 ⁽¹⁾
2019年	<ul style="list-style-type: none"> 東京ディズニーシー：大型アトラクション「ソアリン：ファンタスティック・フライト」オープン (7月) 第7回アフリカ開発会議 (横浜) (8月) ラグビーワールドカップ2019 (9月-11月) 	<ul style="list-style-type: none"> 新千歳空港国際旅客ターミナル拡張 新港地区客船ターミナル供用
2020年	<ul style="list-style-type: none"> 東京ディズニーランド：大規模開発 (春) ユニバーサル・スタジオ・ジャパン：世界初のテーマパーク「SUPER NINTENDO WORLD」オープン 東京オリンピック・パラリンピック2020 (7月-9月) 	<ul style="list-style-type: none"> 東京国際 (羽田) 空港国際線発着枠拡大 (2020年までに国際線の発着回数 (深夜・早朝時間帯以外) を年間約9.9万回に拡大 (2015年対比約65%増)) 那覇空港第2滑走路増設 東京国際クルーズターミナル開業
2021年	<ul style="list-style-type: none"> ワールドマスタースゲームズ2021関西 (5月) 第19回FINA世界水泳選手権2021福岡大会 (7月-8月) 	
2022年	<ul style="list-style-type: none"> 東京ディズニーシー：大規模拡張プロジェクト 	<ul style="list-style-type: none"> 九州新幹線 (武雄温泉～長崎間) 開業 (2022年度) 北陸新幹線 (金沢～敦賀間) 開業
2025年	<ul style="list-style-type: none"> 2025年日本国際博覧会 (大阪・関西万博) (大阪) (5月-11月) 	<ul style="list-style-type: none"> 福岡空港第2滑走路増設
2027年		<ul style="list-style-type: none"> リニア中央新幹線開通
2028年以降		<ul style="list-style-type: none"> 成田国際空港第3滑走路増設 (時期未定) JR羽田空港アクセス線開業 (時期未定)

(注1) 各種イベント、インフラ整備等は2019年7月31日時点で予定されているものであり、今後変更される可能性があります。

2020年東京オリンピック・パラリンピック会場とINVホテルポートフォリオ

- 2020年東京オリンピック・パラリンピックの主要会場周辺には、INVの国内ホテルポートフォリオのうち33物件（5,236室）⁽¹⁾が立地
- 上記のうち、10ホテル（2,725室）は2016年以降に取得

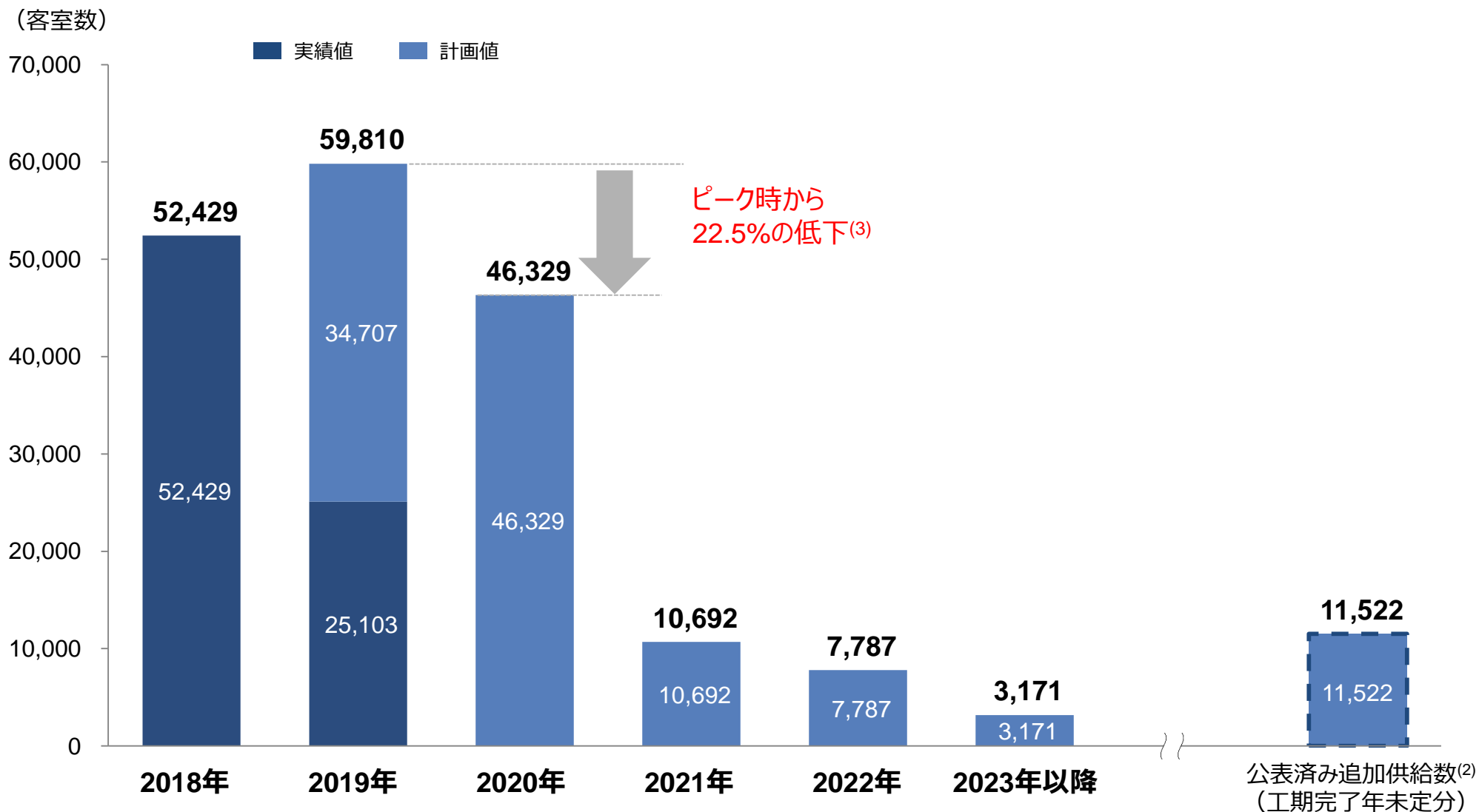


ホテル	部屋数
01 ホテルマイステイズ神田	126
02 ホテルマイステイズ浅草	160
04 マイステイズ新浦安コンファレンスセンター	175
05 ホテルマイステイズ舞浜	90
10 ホテルマイステイズ日暮里	93
12 フレックスステイン飯田橋	59
13 ホテルマイステイズ上野稲荷町	72
14 フレックスステイン品川	55
15 フレックスステイン常盤台	129
16 フレックスステイン巣鴨	104
18 フレックスステイン清澄白河	55
19 フレックスステイン中延P1	39
20 フレックスステイン中延P2	22
23 フレックスステイン白金	84
24 ホテルマイステイズ羽田	174
25 ホテルマイステイズ亀戸P1	265
26 ホテルマイステイズ上野入谷口	97
27 ホテルマイステイズ亀戸P2	175
29 スーパーホテル新橋・烏森口	74
30 フレックスステイン東十条	88
35 フレックスステイン江古田	210
37 スーパーホテルJR上野入谷口	69
43 ホテルマイステイズ五反田駅前	★ 383
46 ホテルマイステイズ浜松町	★ 105
49 ホテルマイステイズプレミア浜松町	★ 120
51 ホテルマイステイズプレミア大森	★ 232
58 ホテルマイステイズ五反田	★ 110
60 ホテルマイステイズプレミア赤坂	★ 327
62 ホテルマイステイズ上野イースト	★ 150
79 MyCUBE by MYSTAYS浅草蔵前	★ 161
100 シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル	★ 1,016

(注1) 東京オリンピックの会場周辺に位置する33ホテルとは、東京都及び千葉県に所在するホテルをいいますが、掲載面の関係で、スーパーホテル東京JR立川北口及びホテルマイステイズ立川については地図上に表示されていません。
 (注2) 出所：東京オリンピック・パラリンピック競技大会組織委員会公式サイト

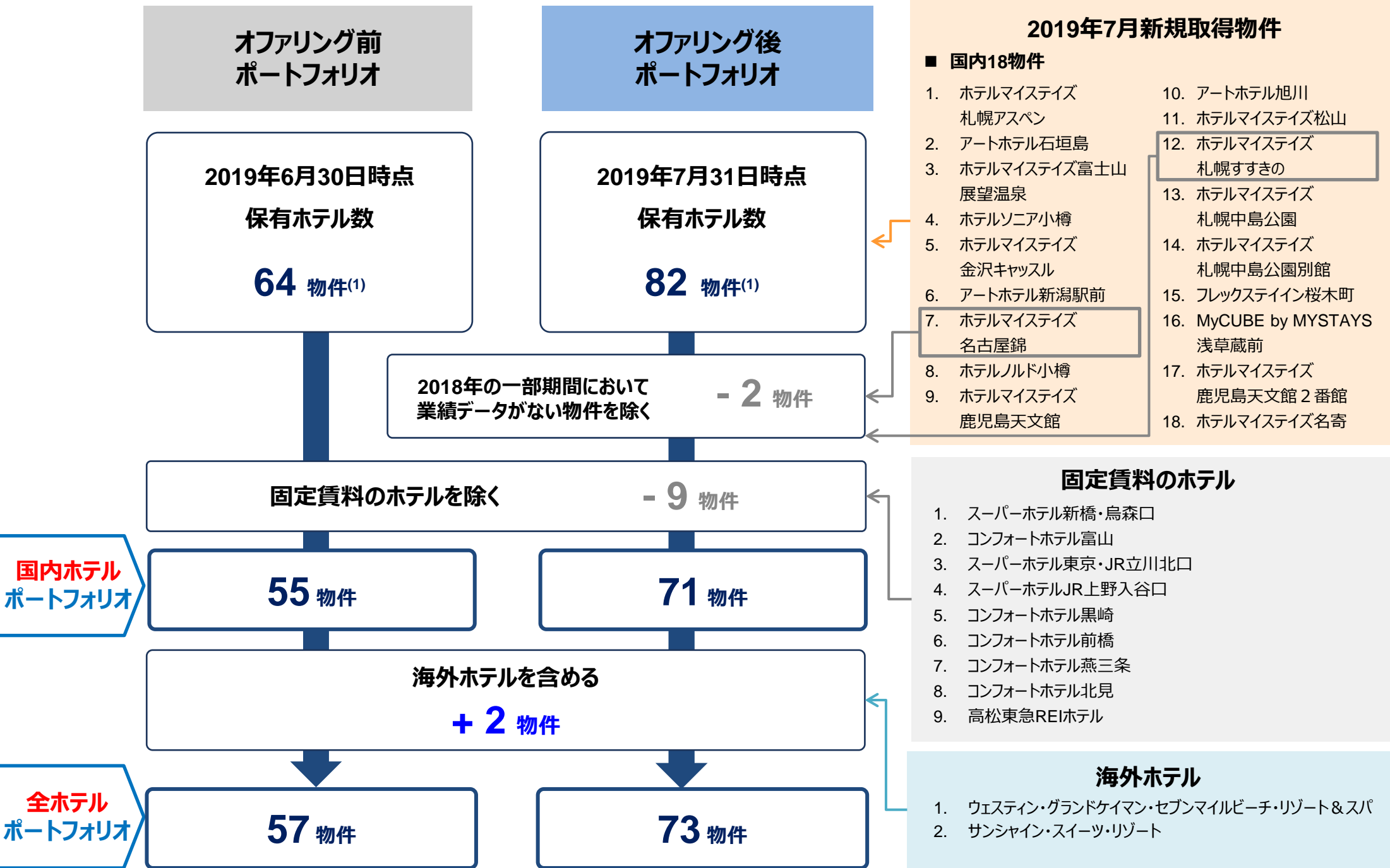
- ホテルの開発計画の増加は2019年にピークを迎えると見込まれる
- 2020年のホテル新規供給客室数は、2019年と比較して22.5%の低下が予想される

ホテル新規供給客室数の推移（実績及び計画）⁽¹⁾



出所：HOTERESのデータに基づき本資産運用会社が作成

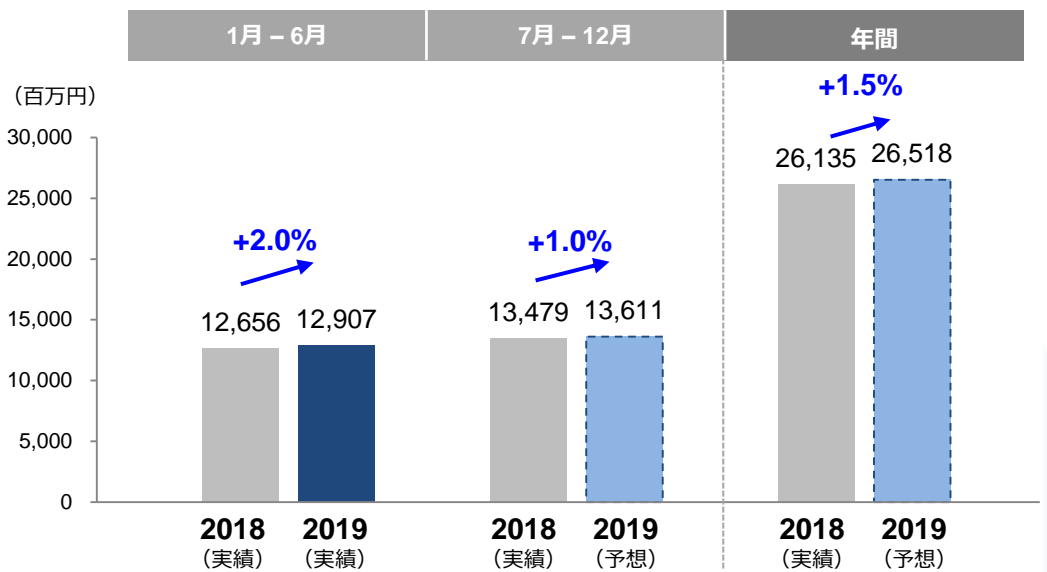
(注1) 2019年6月時点において公表済みの情報に基づきます。また、基本的に、40室以上で「ホテル」申請の新規案件を集計の対象としています。
 (注2) 公表されているホテル新規供給計画のうち、2019年6月時点で工期完了年が未定である計画の客室数を指します。
 (注3) 上記に示す新規供給計画は、2019年6月時点の調査によるデベロッパーの計画に基づき、実際の新規供給数は当該数値と大幅に異なる可能性があります。



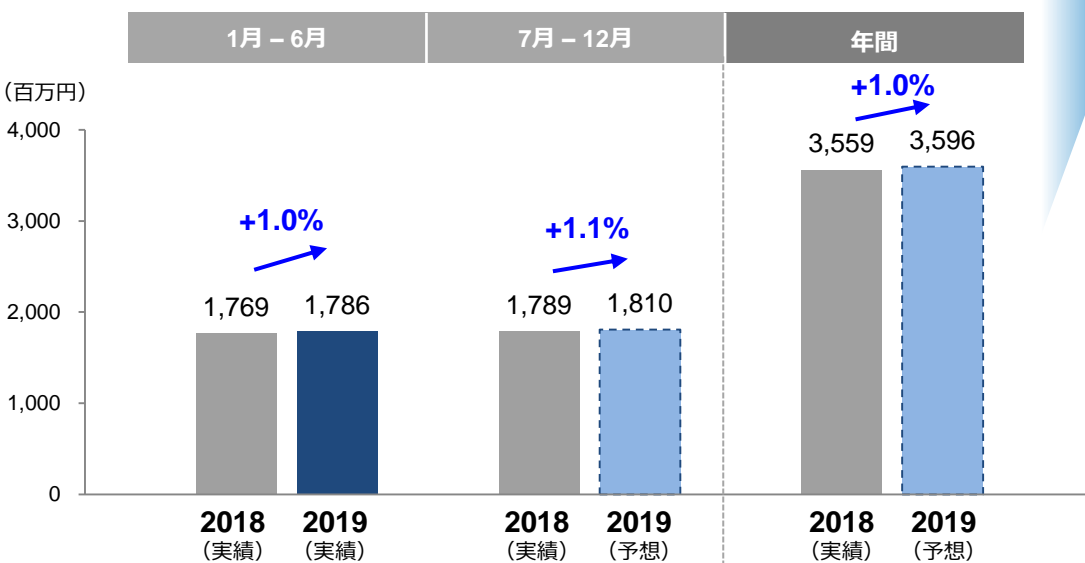
(注1) シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルを1物件として含めています

ホテルと住居のコアアセットによる安定的な成長が期待される

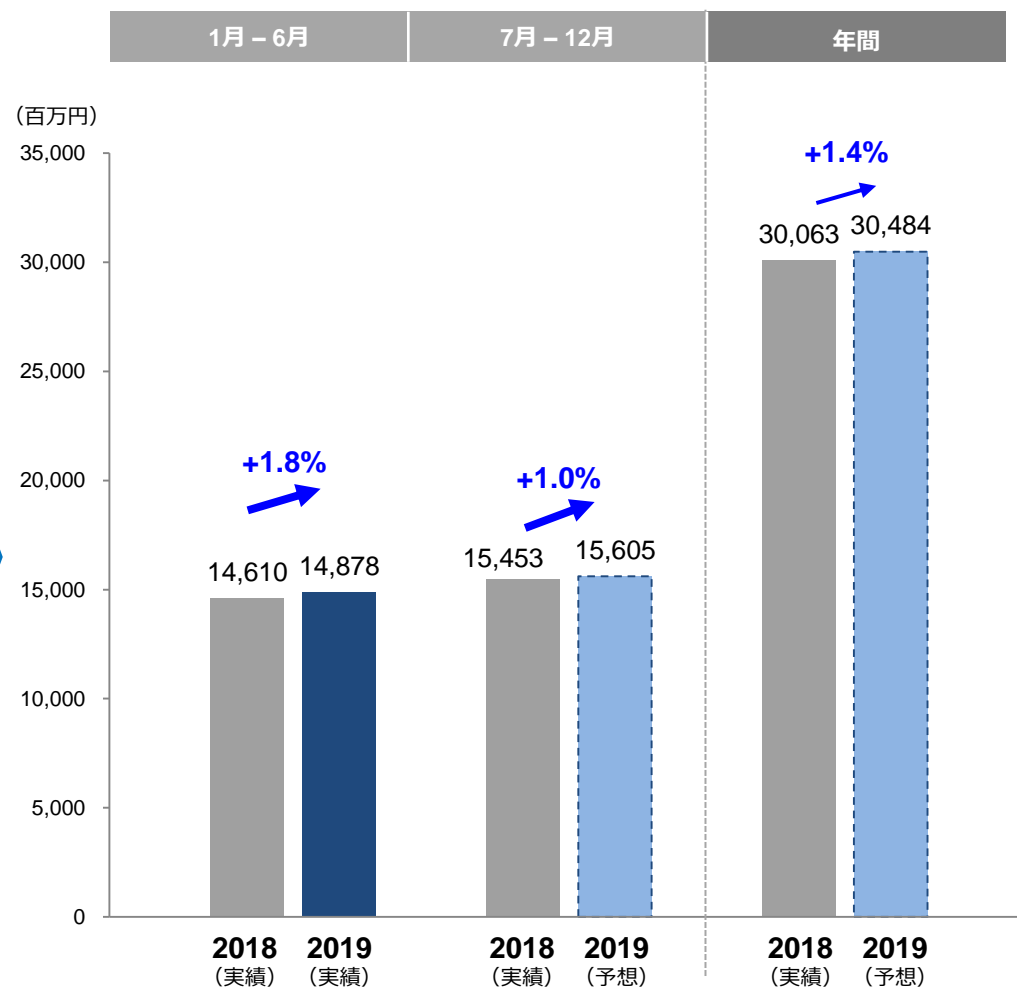
NOI (ホテル) (1)



NOI (住居) (2)



ポートフォリオNOI
(ホテル + 住居 + その他⁽³⁾)



(注1) 2019年7月31日時点で保有する国内及び海外ホテル84物件（優先出資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。）のうち、固定賃料の9物件、2018年7月のリブランド前の実績値がない「ホテルマイステイズ名古屋錦」及び2018年においてリノベーションによる全館クローズ期間のある「ホテルマイステイズ札幌すすきの」を除く73物件に基づき、海外ホテルを含むすべての物件を2018年年初から保有していたと仮定して算出しています。シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルについては、同ホテルに係る特定目的会社優先出資証券にかかる配当収入が2018年に通期寄与したと仮定した場合の想定値をNOIに含めています。また、海外ホテルのNOIは1米ドル=110円で円換算しています。

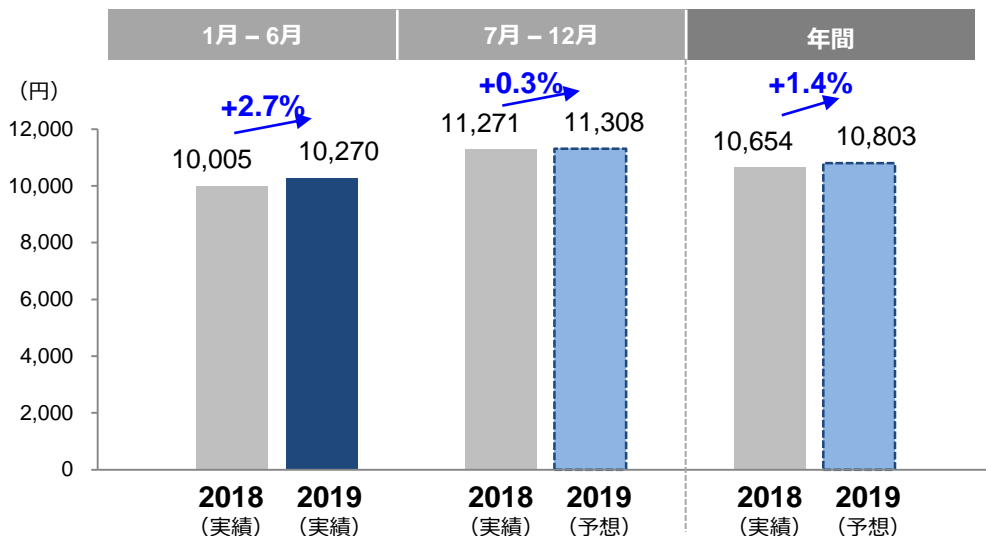
(注2) 2019年7月31日時点で保有する住居62物件に基づきます。また、一時的な保険金収入及びそれに対応する費用、信託分割に関する費用を除きます。

(注3) 2019年7月31日時点で保有する商業施設2物件に基づきます。

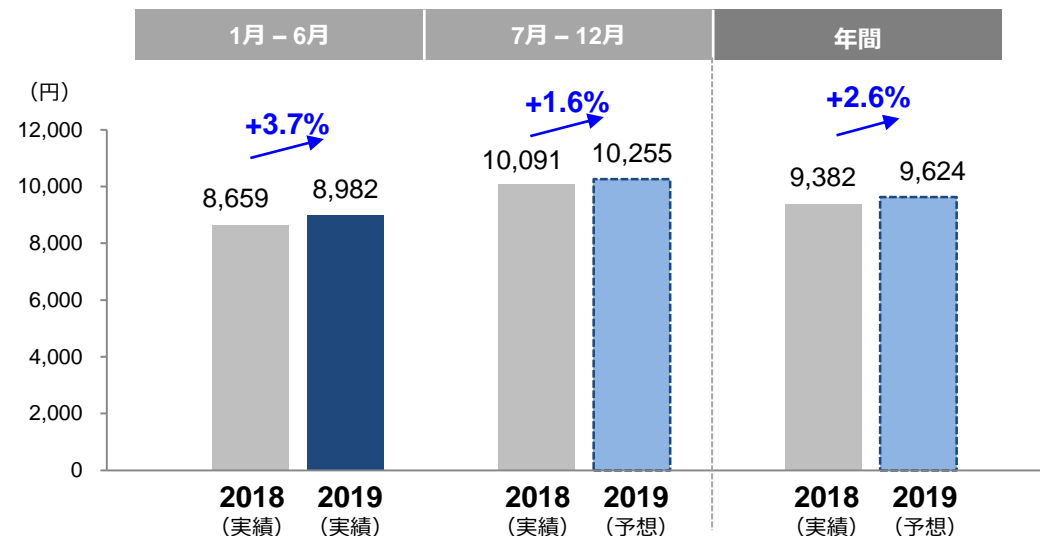
(注4) 全ての物件について、本投資法人による取得前の期間の実績は、売主から提供を受けた実績を基に、本投資法人が保有していたと仮定して信託報酬及び保険料の調整を加えた数値を用いて算出しています。

国内ホテルポートフォリオにおける2019年年間のADR、客室稼働率、RevPAR、GOPは、それぞれ前年比1.4%、1.0pt、2.6%、2.3%増加を予想

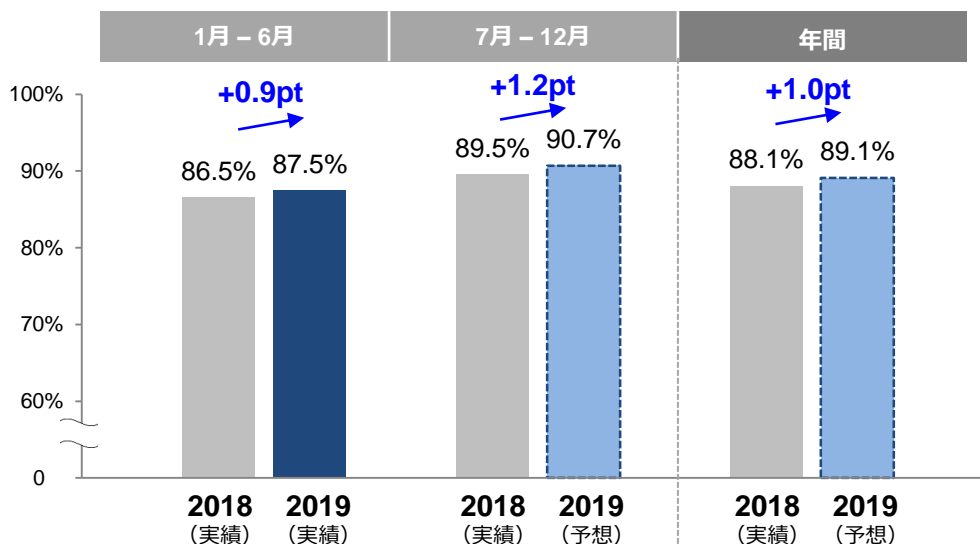
ADR⁽¹⁾



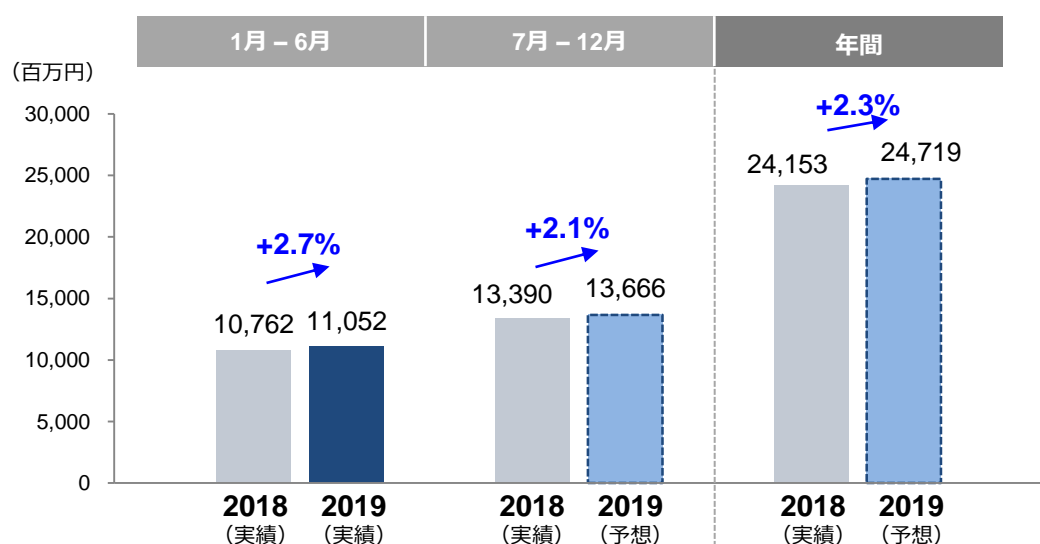
RevPAR⁽¹⁾



客室稼働率⁽¹⁾



GOP⁽¹⁾⁽²⁾

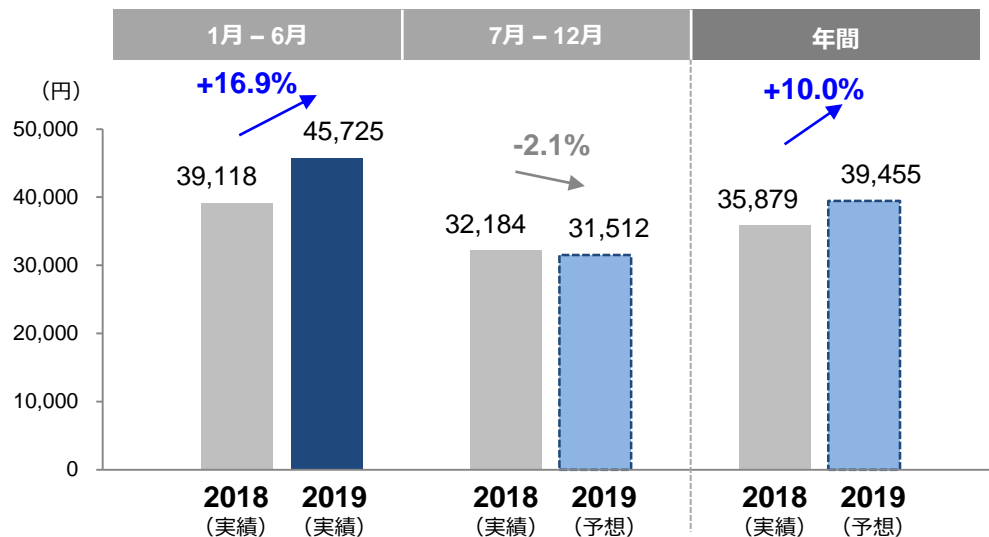


(注1) 2019年7月31日時点で保有する国内ホテル82物件（優先出資の裏付資産であるシェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルを含みます。）のうち、固定賃料の9物件、2018年7月のリブランド前の実績値がない「ホテルマイステイズ名古屋錦」及び2018年においてリノベーションによる全館クローズ期間のある「ホテルマイステイズ札幌すすきの」を除く71物件に基づき、すべての物件を2018年年初から保有していたと仮定して算出しています。また、本投資法人による取得前の実績値は、それぞれの売主から提供を受けた実績値を基に算出しています。

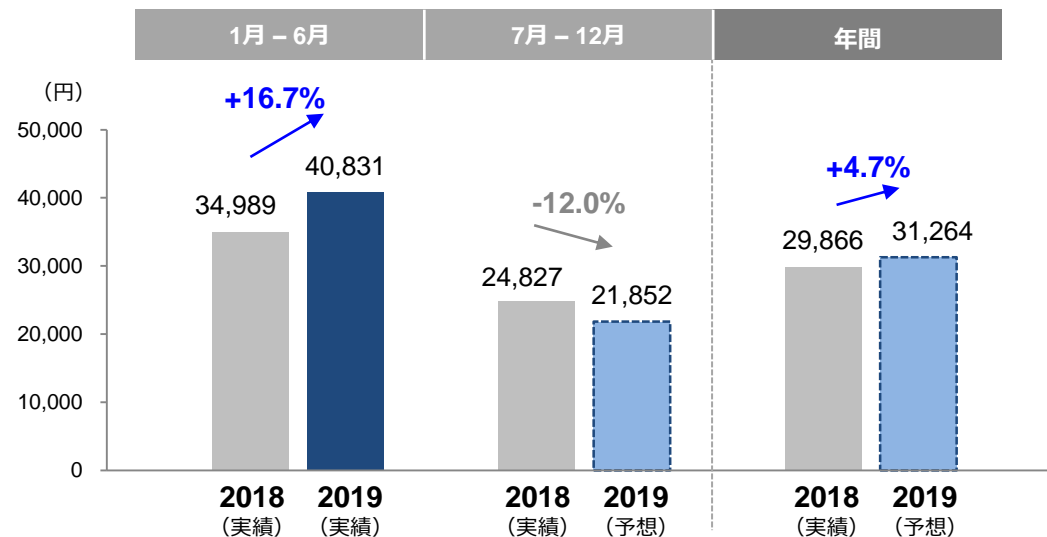
(注2) GOP算出にあたり、シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルについては、同ホテルを裏付け資産とする特定目的会社の優先出資証券に係る本投資法人の出資割合（49%）をGOPに乗じて加算しています。また、「アパホテル横浜関内」については、本投資法人が受領する賃料をGOPとして計算しています。

海外ポートフォリオにおける2019年年間のホテル指標は、客室稼働率が前年より低下する一方でADR10.0%増加を予想し、RevPAR、GOPはそれぞれ、前年比4.7%、6.2%増加となる予想

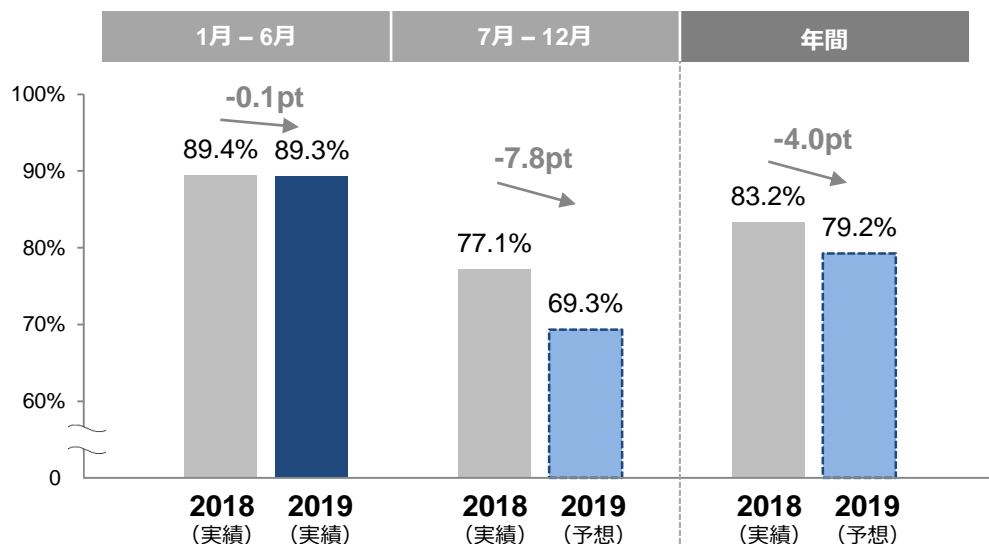
ADR⁽¹⁾



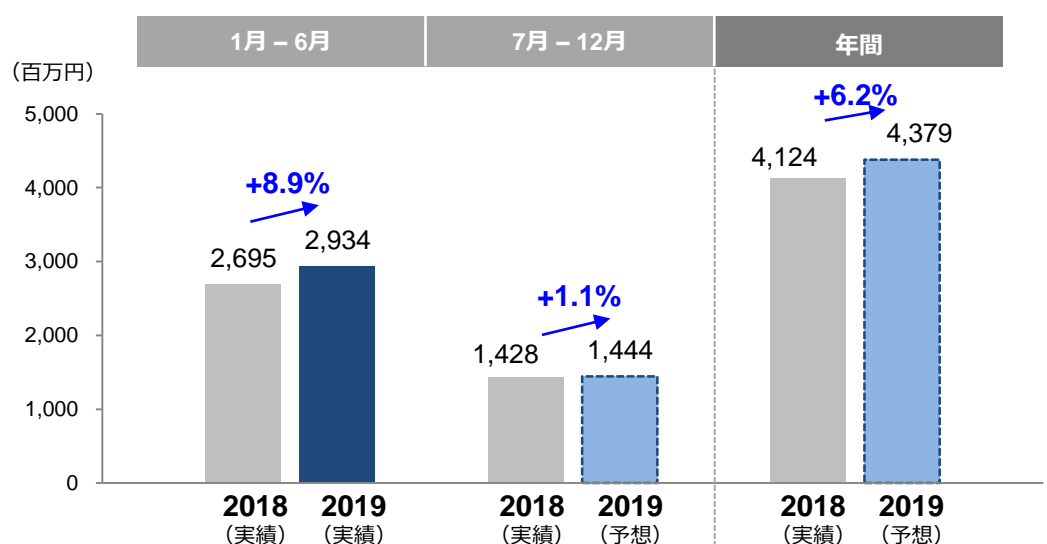
RevPAR⁽¹⁾



客室稼働率⁽¹⁾



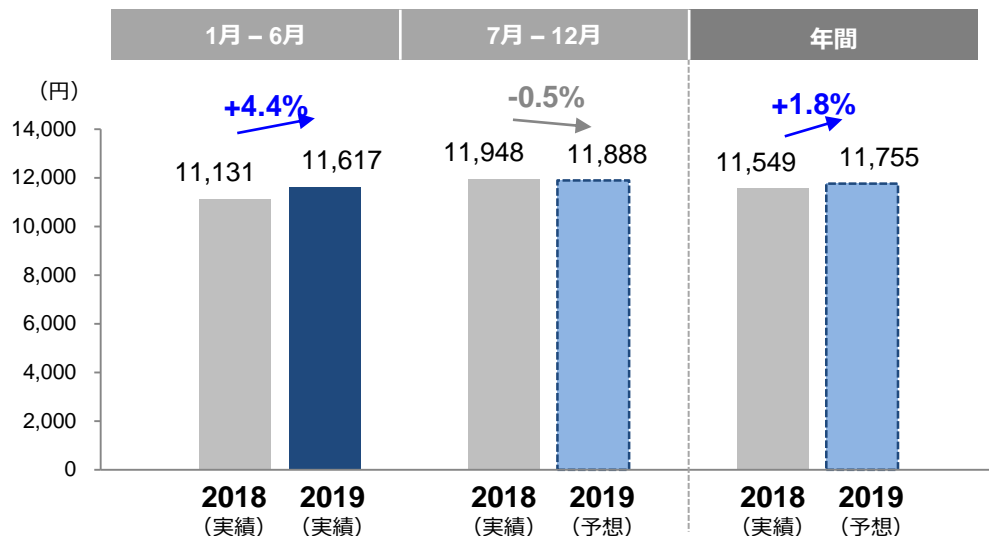
GOP⁽¹⁾⁽²⁾



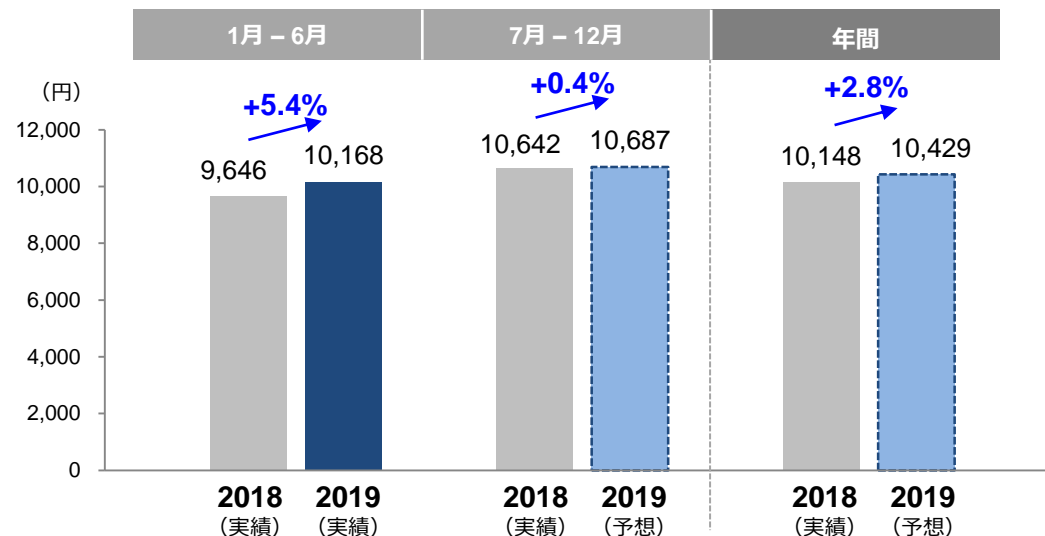
(注1) 2019年7月31日時点で保有する海外ホテル2物件に基づき、いずれも2018年年初から保有していたと仮定し、1米ドル=110円で円換算して算出しています。また、本投資法人による取得前の実績値は、それぞれの売主から提供を受けた実績値を基に算出しています。

ホテルポートフォリオ全体における2019年年間のADR、客室稼働率、RevPAR、GOPは、それぞれ前年比+1.8%、+0.8pt、+2.8%、+2.9%増加を予想

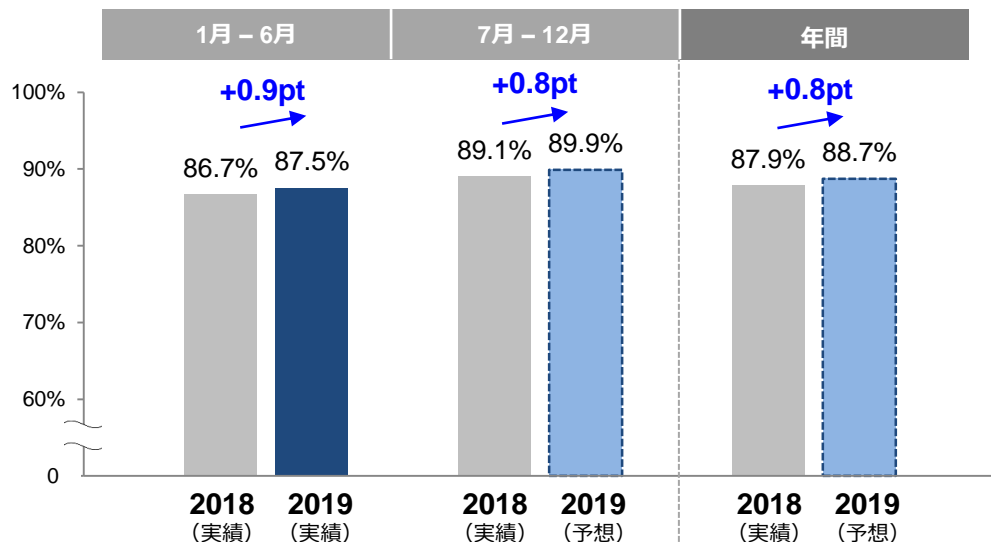
ADR⁽¹⁾



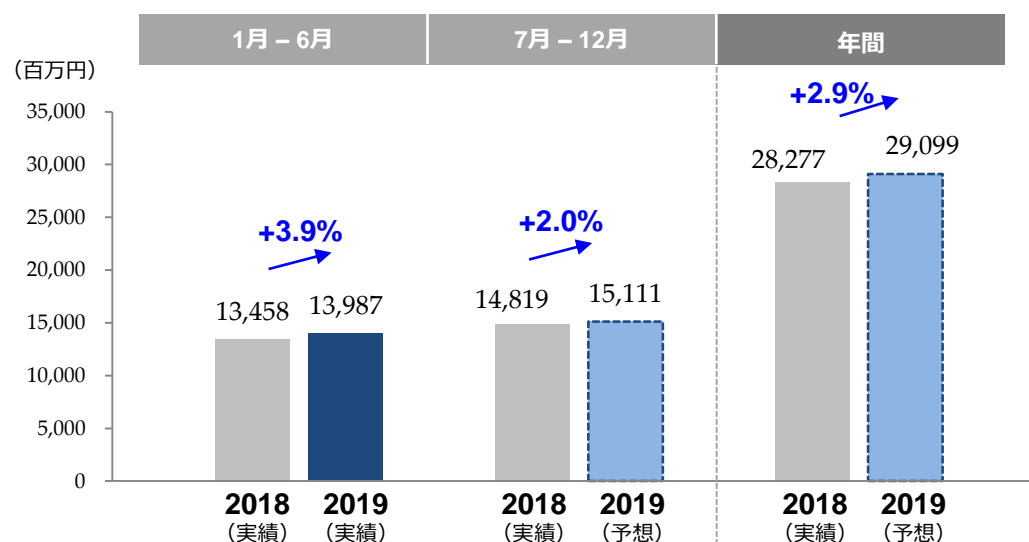
RevPAR⁽¹⁾



客室稼働率⁽¹⁾



GOP⁽¹⁾⁽²⁾

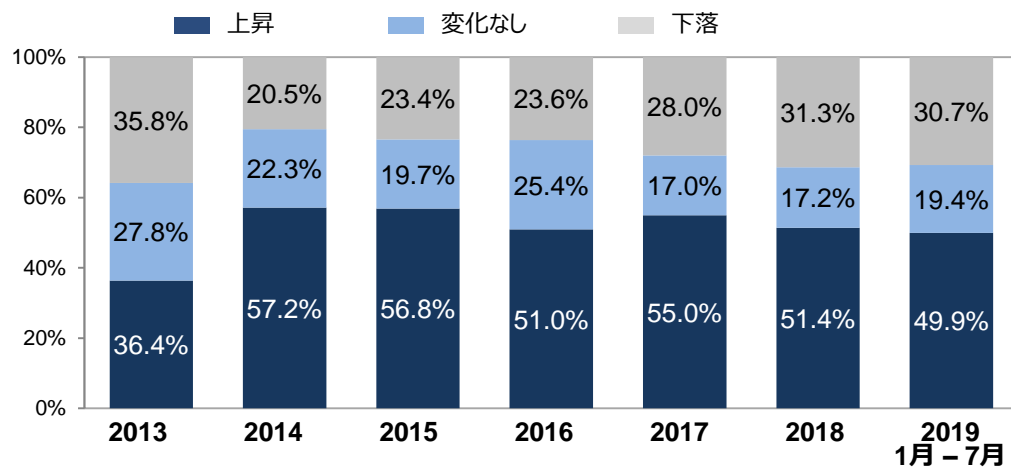


(注1) 2019年7月31日時点で保有する国内及び海外ホテル84物件（優先出資の裏付資産であるシェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルを含みます。）のうち、固定費料の9物件、2018年7月のリブランド前の実績値がない「ホテルマイステイズ名古屋錦」及び2018年においてリノベーションによる全館クローズ期間のある「ホテルマイステイズ札幌すすきの」を除く73物件に基づき、海外ホテルを含むすべての物件を2018年年初から保有していたと仮定し、米ドルについては1米ドル＝110円で円換算して算出しています。また、本投資法人による取得前の実績値は、それぞれの売主から提供を受けた実績値を基に算出しています。

(注2) GOP算出にあたり、シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルについては、同ホテルを裏付け資産とする特定目的会社の優先出資証券に係る本投資法人の出資割合（49%）をGOPに乗じて加算しています。また、「アパホテル横浜関内」については、本投資法人が受領する賃料をGOPとして計算しています。

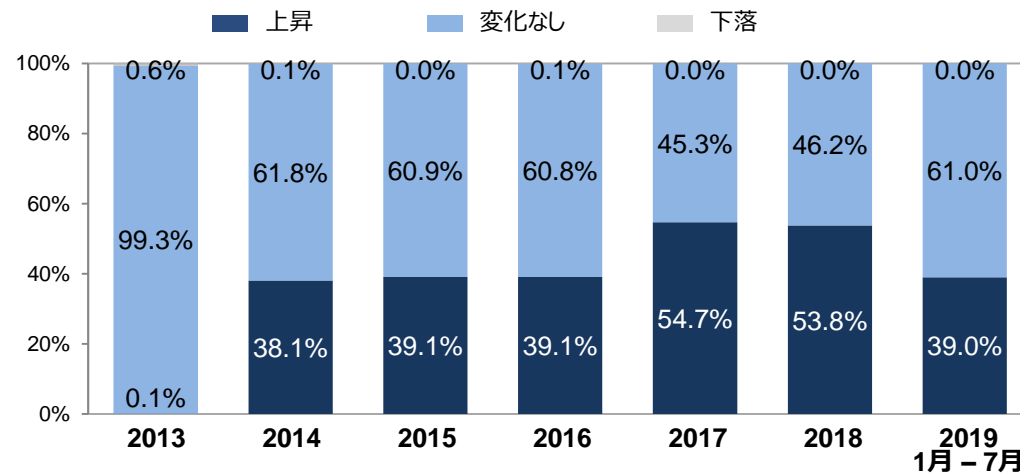
本投資法人は、賃料上昇を可能な限り達成することを目指し、PM会社との協力のもと、住居ポートフォリオにおける積極的なアセットマネジメントを推進している

新規契約の賃料変動件数割合の推移⁽¹⁾



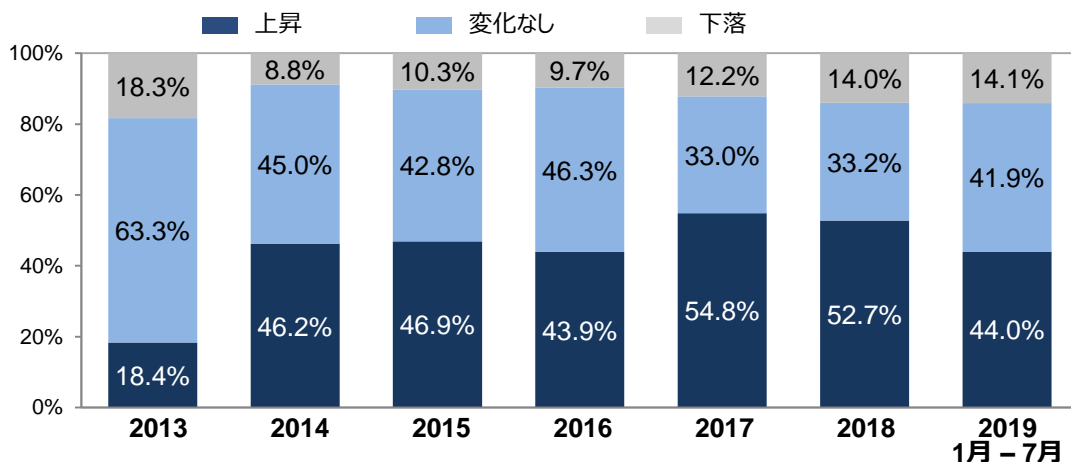
新規契約件数	827	649	943	783	1,030	1,015	645
稼働率 ⁽²⁾ (%)	95.5%	94.0%	94.7%	95.9%	95.0%	95.5%	96.1%
ネットリーシングコスト(月数) ⁽³⁾	1.15	1.01	1.23	1.15	1.02	0.74	0.55

更新契約の賃料変動件数割合の推移⁽¹⁾

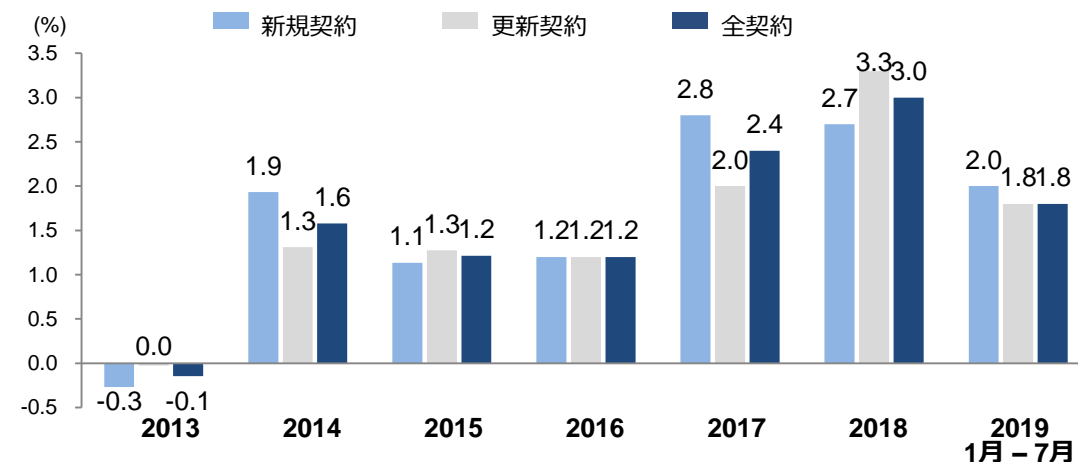


更新契約件数	818	872	1,209	1,126	1,337	1,253	761
更新率 ⁽⁴⁾ (%)	81.2%	84.7%	85.4%	83.7%	82.8%	82.5%	76.5%

全契約(新規契約及び更新契約)の賃料変動件数割合の推移⁽¹⁾



平均賃料増減率⁽⁵⁾



(注1) 対象期間において本投資法人が保有している住居物件の実績値(対象期間中に取得した物件については本投資法人による取得後に限ります。)に基づきデータを作成しています。
 (注2) 「稼働率」は、対象期間における対象物件(対象期間中に取得した物件については本投資法人による取得後に限ります。)の各月末日時点の賃貸面積の合計を賃貸可能面積の合計で除して算出しています。
 (注3) 「ネットリーシングコスト(月数)」は、「広告宣伝費(月数)」+「フリーレント(月数)」-「礼金収入(月数)」により算出しています。なお、それぞれの月数は、対象となる賃貸借契約の月額賃料に基づき月数に換算しており、小数点以下第3位を四捨五入しています。
 (注4) 「更新率」は、各対象期間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5) 「平均賃料増減率」は、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た増加・減少率を記載しています。

Vision 2022 達成のための地域別NOI目標値（更新版）

- ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパは、引き続き予算を上回って推移し、2019年6月期のRevPARは前年同期比16.7%増加となる力強い成長を達成
- 地域別や月次での業績変動は予想されるが、ポートフォリオの多様化によりそれらの影響を緩和していく見込み
- 東京を含む首都圏及び北海道の成長が関西地区における低下を相殺すると予測

		2018年平準化NOI ⁽⁴⁾ (実績)		2019年平準化NOI（予想）					NOI目標値				
		(百万円)		当初 ⁽⁴⁾ (2019年2月21日時点)		更新後 ⁽⁵⁾ (2019年8月22日時点)		当初 vs 更新後	当初 ⁽⁴⁾ (2019年2月21日時点)		更新後 ⁽⁵⁾ (2019年8月22日時点)		3年間の 年平均成長率 ⁽⁶⁾ 当初 vs 更新後
				NOI比率	前年比	前年比	前年比		(百万円)	3年間の 年平均成長率 ⁽⁶⁾ (2019-2022)	(百万円)	3年間の 年平均成長率 ⁽⁶⁾ (2019-2022)	
国内ホテル (新規取得 ⁽¹⁾ 前)	東京23区	6,388	23.5%	6,551	+2.5%	6,475	+1.4%	-1.2%	7,276	+3.6%	7,082	+3.0%	-0.5
	首都圏（除く東京23区）	3,568	13.1%	3,556	-0.4%	3,417	-4.2%	-3.9%	3,909	+3.2%	3,656	+2.3%	-0.9
	首都圏 小計	9,957	36.6%	10,107	+1.5%	9,892	-0.6%	-2.1%	11,185	+3.4%	10,738	+2.8%	-0.7
	中部	1,456	5.4%	1,449	-0.4%	1,415	-2.8%	-2.3%	1,427	-0.5%	1,418	+0.1%	+0.6
	関西	2,227	8.2%	2,121	-4.8%	2,076	-6.8%	-2.1%	1,814	-5.1%	1,780	-5.0%	+0.1
	九州・沖縄	1,649	6.1%	1,657	+0.5%	1,723	+4.5%	+4.0%	1,716	+1.2%	1,765	+0.8%	-0.4
	北海道	1,479	5.4%	1,588	+7.4%	1,657	+12.0%	+4.3%	1,697	+2.2%	1,793	+2.7%	+0.4
	その他	2,181	8.0%	2,166	-0.7%	2,217	+1.7%	+2.4%	2,225	+0.9%	2,320	+1.5%	+0.6
国内ホテル（新規取得前）小計		18,951	69.7%	19,091	+0.7%	18,980	+0.2%	-0.6%	20,066	+1.7%	19,818	+1.5%	-0.2
住居（62物件）		3,555	13.1%	3,621	+1.8%	3,610	+1.5%	-0.3%	3,937	+2.8%	3,830	+2.0%	-0.8
売却2物件 ⁽²⁾		1,543	5.7%	1,574	+2.1%	-	-100.0%	-100.0%	1,767	+3.9%	-	-	-
商業施設		369	1.4%	368	-0.0%	368	-0.2%	-	368	-	368	-	-
国内資産（新規取得前）小計		24,417	89.8%	24,655	+1.0%	22,958	-6.0%	-6.9%	26,139	+2.0%	24,017	+1.5%	-0.5
海外ホテル		2,783	10.2%	2,915	+4.8%	4,030	+5.8%	-	3,071	+1.8%	4,643	+4.8%	+3.1
海外ホテル（増築）		-	-	-	-	-	-	-	1,140	-	-	-	-
合計（新規取得前）		27,200	100.0%	27,571	+1.4%	26,988	-0.8%	-2.1%	30,351	+3.3%	28,661	+2.0%	-1.2
新規取得物件 ⁽³⁾ （18ホテル）		-	-	-	-	4,767	+15.6%	-	-	-	5,051	+1.9%	-
合計（新規取得後）		27,200		27,571	+1.4%	31,755	-1.8%	+15.2%	30,351	+3.3%	33,713	+2.0%	-1.2
DPU（円）		3,113		3,258		3,407			3,700		3,700		

(注1) 「新規取得」とは2019年7月における18物件の取得をいいます。以下このページにおいて同じです。

(注2) 2019年6月に売却した2物件に基づきます。（「ロイヤルパークスタワー南千住」及び「スペースシア恵比寿」）

(注3) 2019年7月に取得した18物件に基づきます。

(注4) 2018年12月31日時点において本投資法人が保有する全ての物件について、2018年年初から保有していたと仮定した2018年NOI想定値に基づき算出しています。シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルに係る特定目的会社優先出資証券にかかる配当収入、及び、海外資産に対する匿名組合出資持分に係る配当収入については、それぞれが通期寄与した場合の想定値をNOIに含めています。なお、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。また、海外資産に対する匿名組合出資持分に係る配当収入は1米ドル=110円で円換算しています。

(注5) 2019年7月31日時点において本投資法人が保有する全ての物件（海外ホテルを含む）について、2019年年初から保有していたと仮定した2019年NOI想定値に基づき算出しています。シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルに係る特定目的会社優先出資証券にかかる配当収入については、通期寄与した場合の想定値をNOIに含めています。なお、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。また、海外資産に対する匿名組合出資持分に係る配当収入は1米ドル=110円で円換算しています。

(注6) 3年間の年平均成長率は、各グループの物件における2022年のNOI目標値に達するまでの年平均成長率を示すために算定した参考値であり、かかる成長率が達成される保証はありません。

- 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&スパの増築棟の開発に向け、建築・設計事務所とデザイン・仕様を検討中
- 現時点における計画案では、投資額150億円（概算）に対し15-20%程度のNOI利回りを想定
- 現計画案では、2022年中の完工、客室185室の純増を想定

現在の開発計画案ハイライト

- レストランを複数階に増床／拡張するとともにミーティングスペース、バックオフィスを拡張
- プレミアムルームの設置及びスイートルームの追加
- 既存レストランのコンセプトを刷新するとともに、屋外座席を追加導入
- 屋上にインフィニティ・プール及びバーを新設
- ジムを移転しウェルネスセンターとして開設。
旧ジム区画を利用し隣接店舗を約2,000平方フィート（186㎡）拡張
- 約10,000平方フィート（929㎡）のミーティングスペースを追加
- 既存のスパを改修し、館内売上の増加を目指す



- 投資額370百万円に対し、NOI109百万円を生み出す（投資利回り29.6%）料飲エリア 3 店舗の拡張・改装を先行して実施
- 本件追加投資により、顧客満足度が向上するとともに、増築棟の開発期間中の一部減収を補うことが見込まれる

寿司 レストラン

- ✓ 利用率の低い託児ルームの区画にカジュアルな寿司レストランを新規開設
- ✓ 宿泊客による喫食率が 12.5%程度増加することを見込む
- ✓ 2020年1月の完成を見込む



コーヒー ショップ

- ✓ 売上の増加と混雑の緩和を企図し、既存店舗の拡張を実施
- ✓ 人気のテイクアウト需要を更にとらえることが可能
- ✓ 2020年1月の完成を見込む



屋外 レストラン

- ✓ 既存の屋内外のキッチンを拡張・設備更新するとともに、屋外キッチンは壁・屋根で覆う
- ✓ キッチンからの排煙を抑えるとともに、晴天時以外でも営業できるように改修
- ✓ 2019年12月の完成を見込む

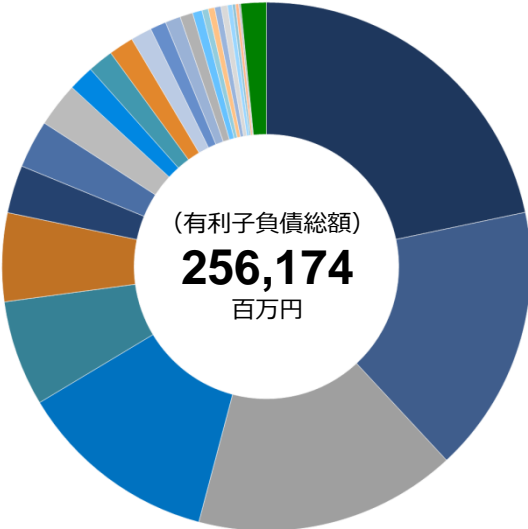


資金調達手段の多様化を目的として、2019年3月のリファイナンス時に新規レンダーを招聘し、取引先金融機関数は25社に増加

投資法人債

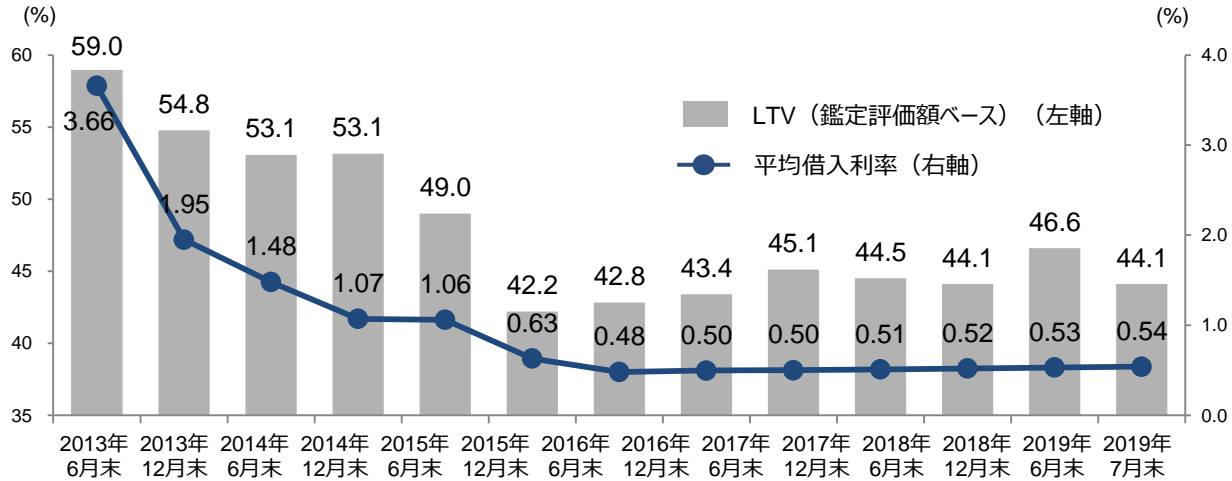
投資法人債の名称	発行日	期間	発行総額 (百万円)	年率	格付
第1回無担保投資法人債	2018年 5月25日	5年	1,000	0.40%	A (JCR)
第2回無担保投資法人債	2018年 5月25日	10年	1,000	0.80%	A (JCR)
第3回無担保投資法人債	2018年 10月12日	5年	2,000	0.55%	A (JCR)
合計			4,000		

レンダーフォーメーション (2019年8月22日時点)

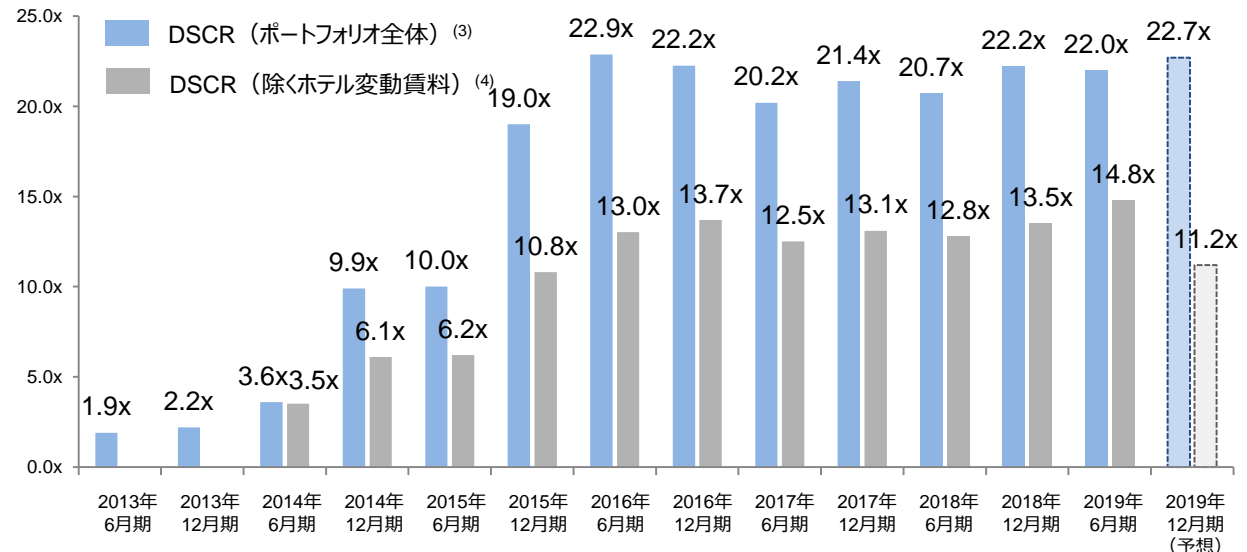


みずほ銀行	21.7%
三井住友銀行	16.4%
三菱UFJ銀行	16.0%
三井住友信託銀行	12.3%
シティバンク	6.5%
新生銀行	5.4%
りそな銀行	2.9%
日本政策投資銀行	2.9%
イオン銀行	2.7%
東京スター銀行	1.6%
第一生命	1.6%
福岡銀行	1.5%
野村信託銀行	1.3%
あおぞら銀行	1.0%
静岡銀行	0.9%
ゆうちょ銀行	0.8%
広島銀行	0.6%
香川銀行	0.4%
百五銀行	0.4%
きらぼし銀行	0.4%
西日本シティ銀行	0.4%
東和銀行	0.3%
栃木銀行	0.2%
群馬銀行	0.2%
池田泉州銀行	0.1%
投資法人債	1.6%

LTV (鑑定評価額ベース) (1) と平均借入利率(2)



DSCR



(注1) 期末のLTV(鑑定評価額ベース) = 期末有利子負債残高(消費税還付対応借入金を除く) ÷ 期末鑑定評価額合計により算出しています。なお、シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルを裏付不動産とする特定目的会社の優先出資証券については、鑑定評価額が存在しないため、取得後の期間に係るLTVは、当該優先出資証券に係る本投資法人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、本投資法人による当該持分の取得にかかる取得価格(2018年12月10日付資金の一部払戻し後の金額)を、2019年6月末及び2019年7月末においては2019年6月期における期末鑑定評価額を、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)に基づき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2) 平均借入利率は、各個別の借入に係る期末時点の借入残高に期末時点の適用利率を乗じたものの合計を期末時点の合計借入残高で除して算出しています。

(注3) 「DSCR(ポートフォリオ全体)」は、(営業利益 + 減価償却費 ± 不動産等売却損益) ÷ (約定弁済額 + 支払利息 + 投資法人債償還額 + 投資法人債利息) を基に算出しています。なお、2019年6月期は、海外資産にかかるストラクチャー変更に伴う一時的な営業利益の増加分を控除して算出しています。

(注4) 「DSCR(除くホテル変動賃料)」は、(営業利益 - ホテル変動賃料 - 運営委託収益 + 減価償却費 ± 不動産等売却損益) ÷ (約定弁済額 + 支払利息 + 投資法人債償還額 + 投資法人債利息) を基に算出しています。

省エネルギー推進のためのリノベーション

■ 補助金⁽¹⁾を活用した大規模な省エネ設備の導入 (ホテルエピナール那須)



ホテル棟の冷温水発生機、温水ヒーターについて、省エネ効果に優れた機器に交換



エネルギー使用量削減見込み
約-17% (交換前比較)

■ プール排水の再利用による節水 (シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル)



1日約40tを排水するプール用水をトイレ洗浄水として再利用する装置を導入し、ホテル全体の水の使用量を削減



水使用量削減見込み
-4.3% (装置導入前比較)

■ その他、省エネやCO2削減を目的としたリノベーションの実施

- ✓ LED照明の全館または一部導入 (保有物件のうち76%)
- ✓ 節水型トイレの全館または一部導入 (10物件)
- ✓ 節水シャワーの設置 (保有国内ホテルの83%)
- ✓ ガスコージェネレーション⁽²⁾、インバーター等設置 (28ホテル)



省エネルギーに向けた取り組み

■ ホテルにおけるエコロジーを目的とした宿泊プラン (ECOプラン) (マイステイズホテル)

連泊時にリネン交換不要とするプランの単価を下げ、宿泊客の利用を促進

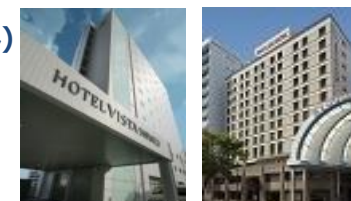


■ 省エネ診断の実施 (マイステイズホテル9物件)



社会貢献に関する取り組み

■ 津波避難ビル⁽³⁾として指定 (ホテルマイステイズ清水、高松東急REIホテル)



■ ホテルオペレーターによるボランティア参加 (コンフォートホテル)

- ✓ 森林保全活動
- ✓ 被災地の学校訪問



(注1) エネルギー使用合理化等事業者支援補助金：既設の工場・事業場等における先端的な省エネ及び電力ピーク対策設備・システム等の導入であって、「省エネルギー効果・電力ピーク対策効果」、「費用対効果」及び「技術の先端性」等を踏まえて政策的意義の高いものと認められる設備導入費に対して国庫補助金の交付を行う。

(注2) クリーンな都市ガスをエネルギー源として、電気と熱を同時に取り出せるシステム。発電と同時に発生する排熱を給湯や暖房に利用することにより、従来廃棄されていたエネルギーを有効利用できるため、エネルギー効率を高め、省エネやCO2削減への大きな貢献が期待できる。

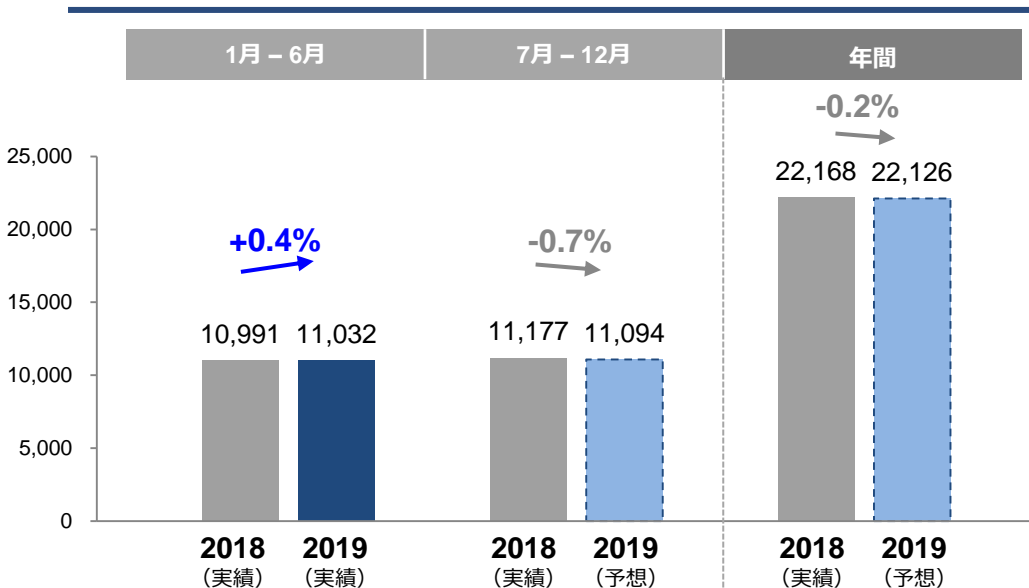
(注3) 津波が押し寄せたとき、地域住民が一時的に避難するための緊急避難場所として市町村によって指定されたビル（建物）を言う。地震発生から津波到達までの時間的猶予や地理的条件等の理由で、近くの安全な高台等への避難が困難と想定される地域において、ビルの高さや構造、耐震性などの要件を満たすものを選定し、市町村があらかじめ指定する。



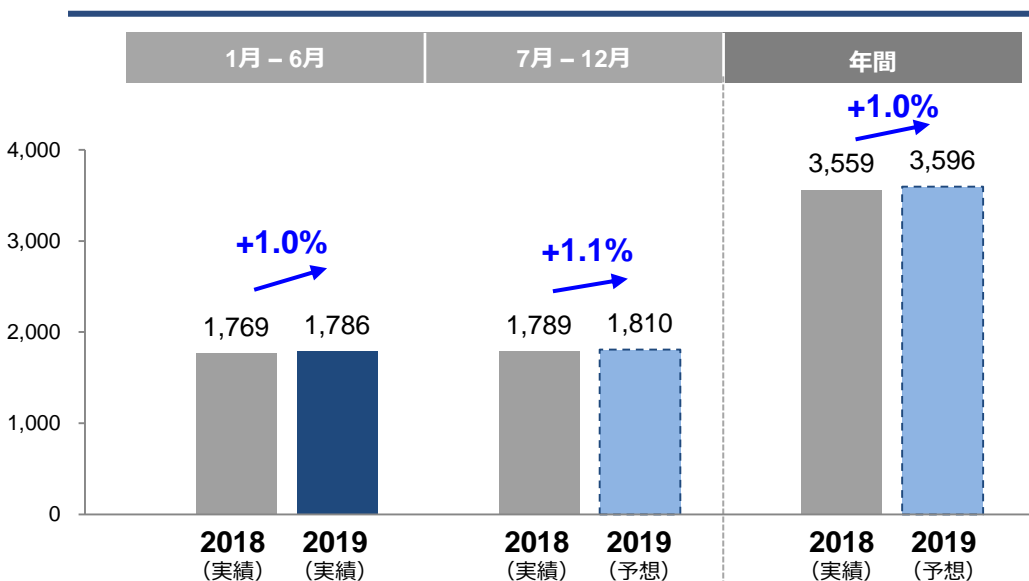
Appendix

ホテルと住居のコアアセットによる安定的な成長が期待される

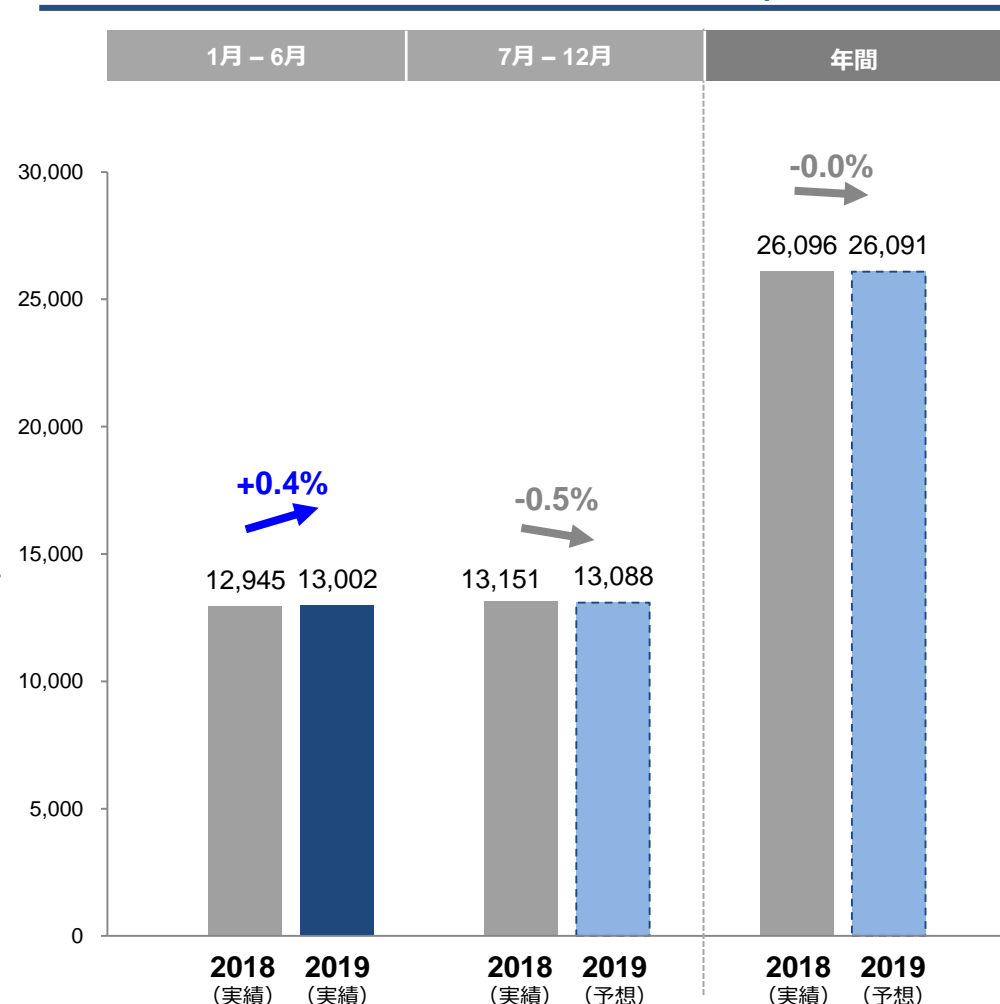
NOI (ホテル) (1)



NOI (住居) (2)



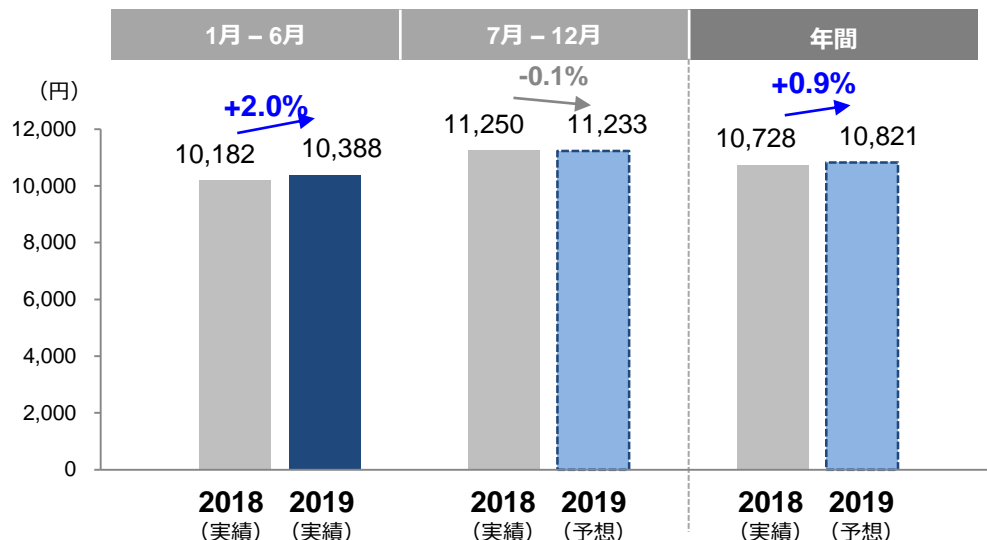
ポートフォリオNOI (ホテル + 住居 + その他⁽³⁾)



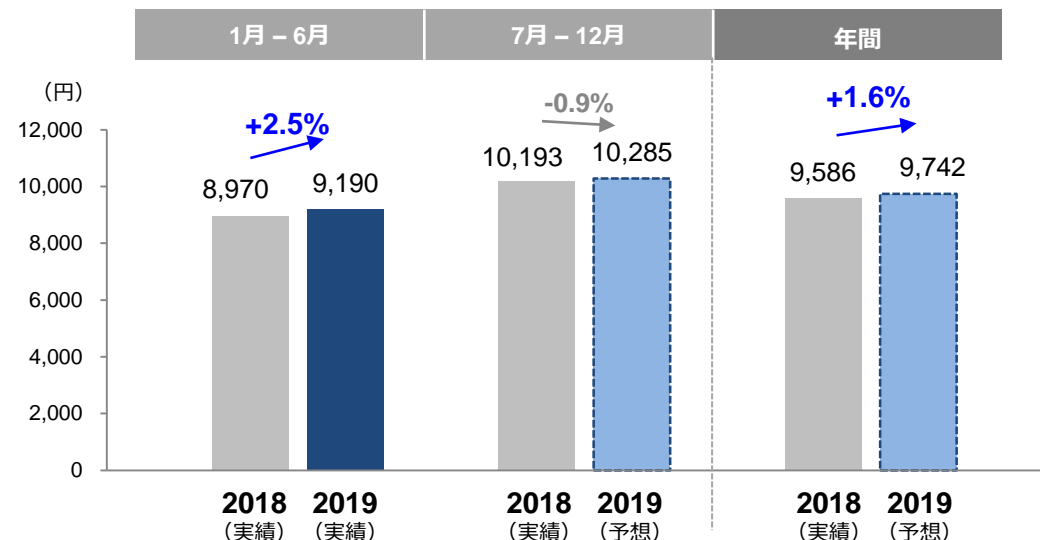
(注1) 2019年6月30日時点で保有する国内及び海外ホテル66物件（優先出資の裏付資産であるシェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルを含みます。）のうち、固定賃料の9物件を除く57物件に基づき、海外ホテルを含むすべての物件を2018年年初から保有していたと仮定して算出しています。シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルについては、同ホテルに係る特定目的会社優先出資証券にかかる配当収入が2018年に通期寄与したと仮定した場合の想定値をNOIに含めています。また、海外ホテルのNOIは1米ドル = 110円で円換算しています。
 (注2) 2019年6月30日時点で保有する住居62物件に基づきます。また、一時的な保険金収入及びそれに対応する費用、信託分割に関する費用を除きます。
 (注3) 2019年6月30日時点で保有する商業施設2物件に基づきます。
 (注4) 全ての物件について、本投資法人による取得前の期間の実績は、売主から提供を受けた実績を基に、本投資法人が保有していたと仮定して信託報酬及び保険料の調整を加えた数値を用いて算出しています。

国内ホテルポートフォリオにおける2019年年間のADR、客室稼働率、RevPAR、GOPは、それぞれ前年比0.9%、0.7pt、1.6%、0.7%増加を予想

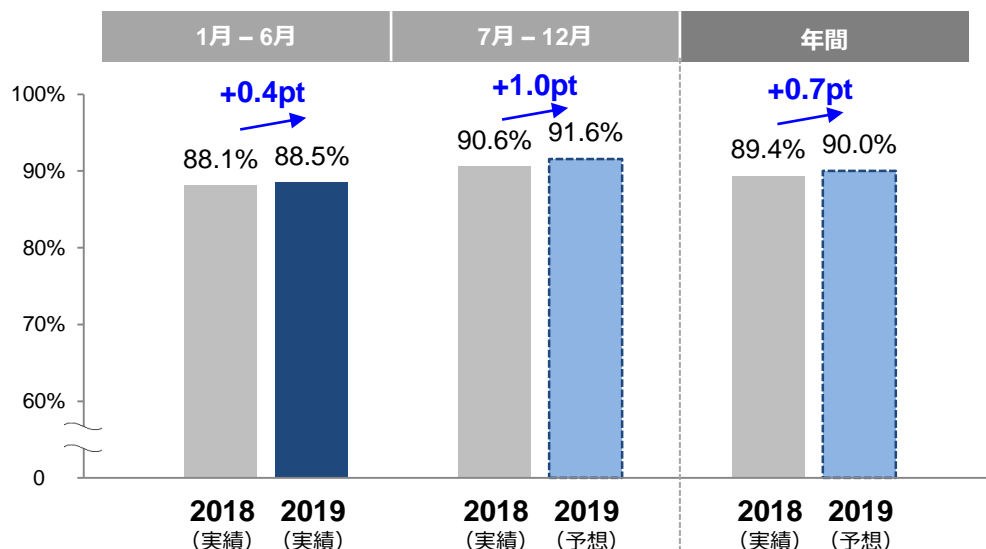
ADR⁽¹⁾



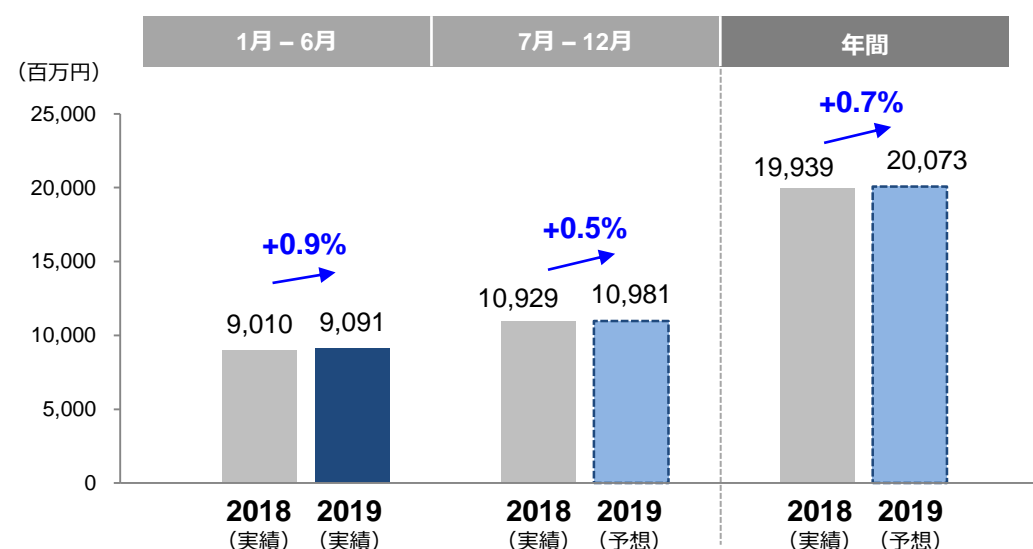
RevPAR⁽¹⁾



客室稼働率⁽¹⁾



GOP⁽¹⁾⁽²⁾

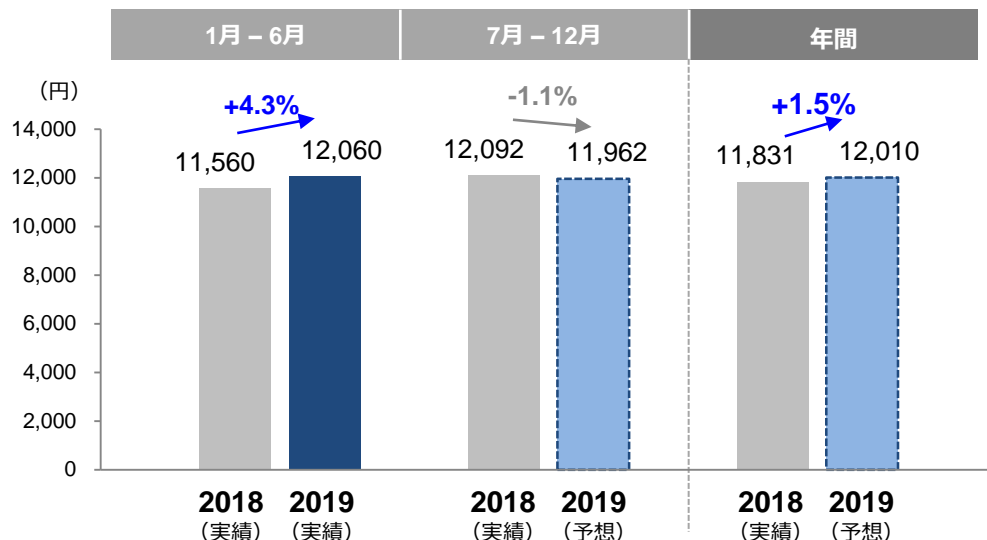


(注1) 2019年6月30日時点で保有する国内ホテル64物件（優先出資の裏付資産であるシェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルを含みます。）のうち、固定賃料の9物件除く55物件に基づき、すべての物件を2018年年初から保有していたと仮定して算出しています。また、本投資法人による取得前の実績値は、それぞれの売主から提供を受けた実績値を基に算出しています。

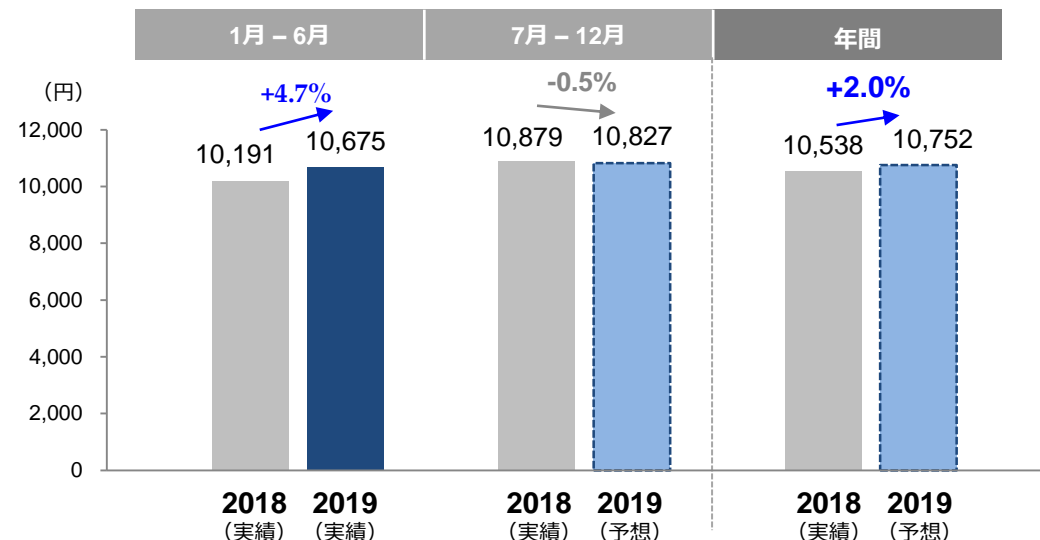
(注2) GOP算出にあたり、シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルについては、同ホテルを裏付け資産とする特定目的会社の優先出資証券に係る本投資法人の出資割合（49%）をGOPに乗じて加算しています。また、「アパホテル横浜関内」については、本投資法人が受領する賃料をGOPとして計算しています。

ホテルポートフォリオ全体における2019年年間のADR、客室稼働率、RevPAR、GOPは、それぞれ前年比1.5%、0.4pt、2.0%、1.6%増加を予想

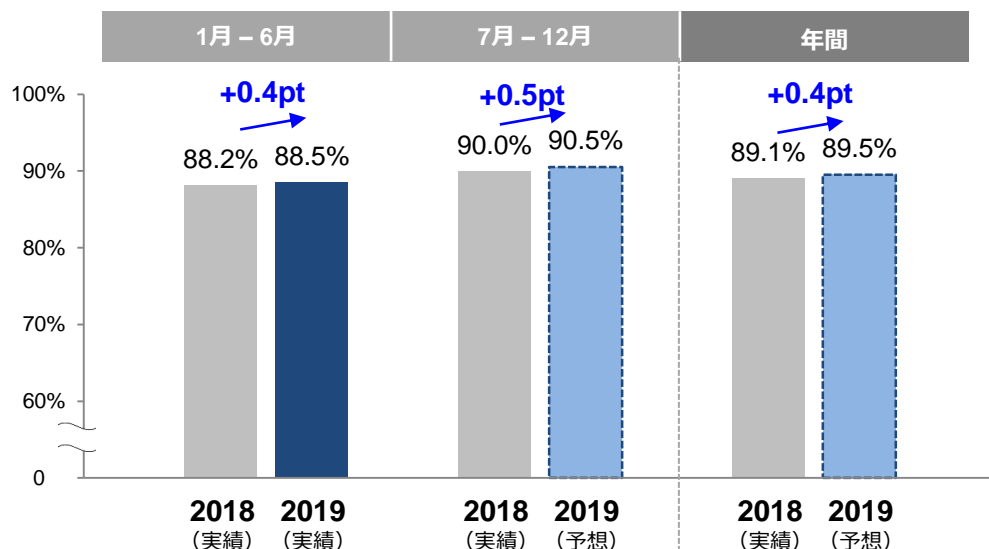
ADR(1)



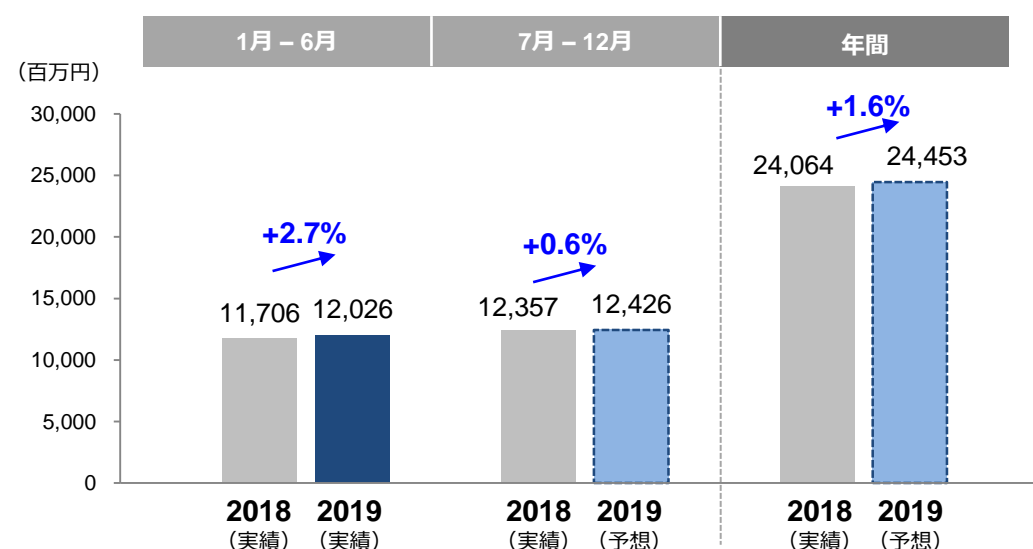
RevPAR(1)



客室稼働率(1)



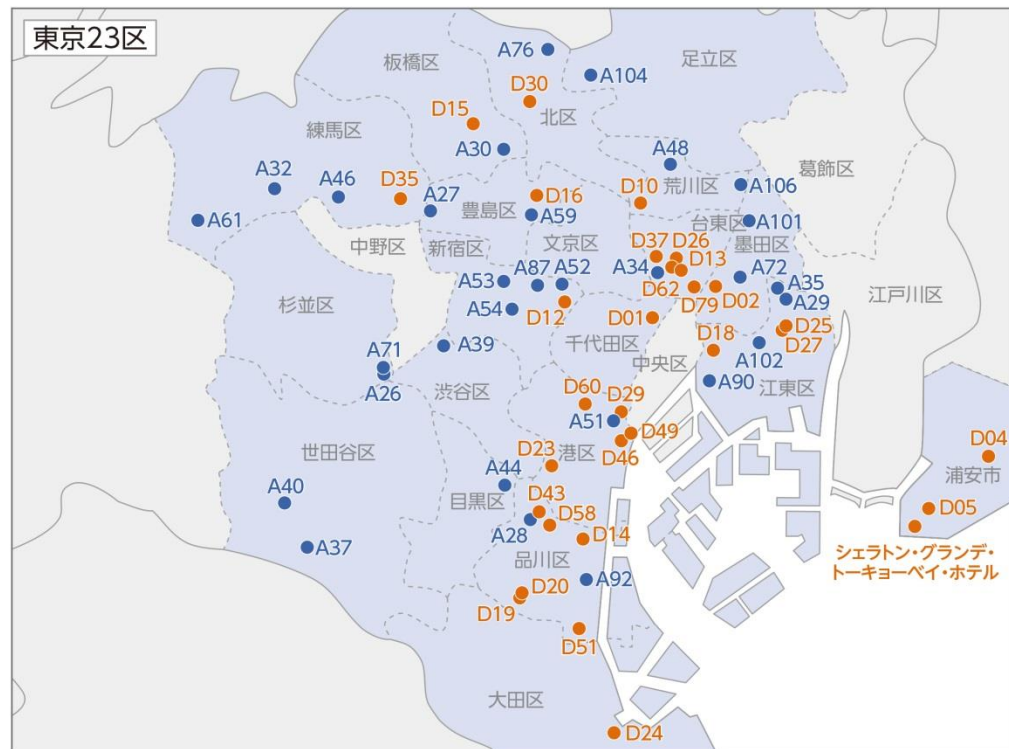
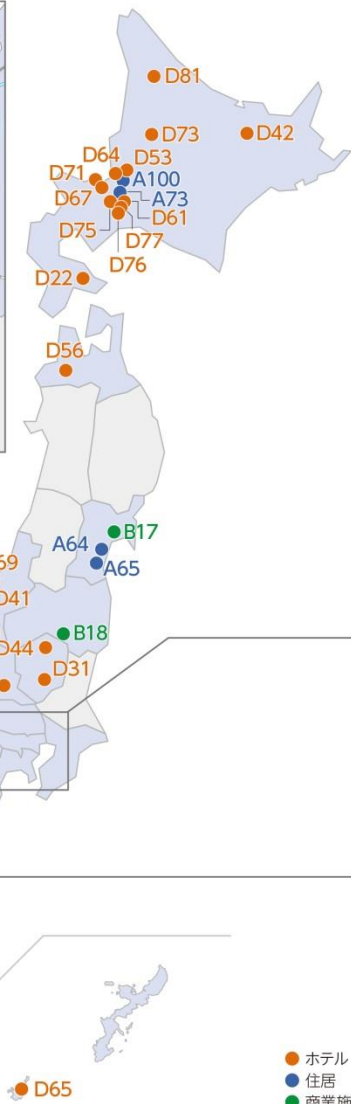
GOP(1)(2)



(注1) 2019年6月30日時点で保有する国内及び海外ホテル66物件（優先出資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。）のうち、固定費料の9物件除（57物件）に基づき、海外ホテルを含むすべての物件を2018年年初から保有していたと仮定し、米ドルについては1米ドル = 110円で円換算して算出しています。また、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。

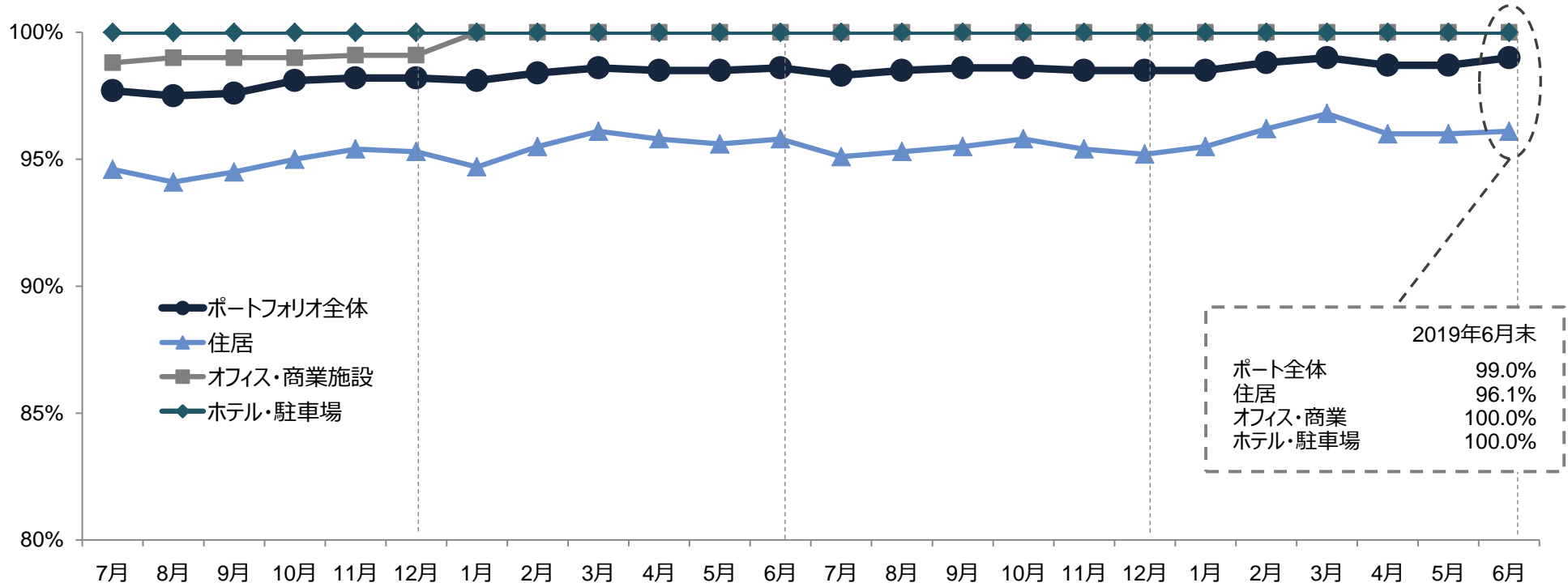
(注2) GOP算出にあたり、シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルについては、同ホテルを裏付け資産とする特定目的会社の優先出資証券に係る本投資法人の出資割合（49%）をGOPに乗じて加算しています。また、「アパホテル横浜関内」については、本投資法人が受領する賃料をGOPとして計算しています。

物件数	ホテル	住居	その他
146	82	62	2

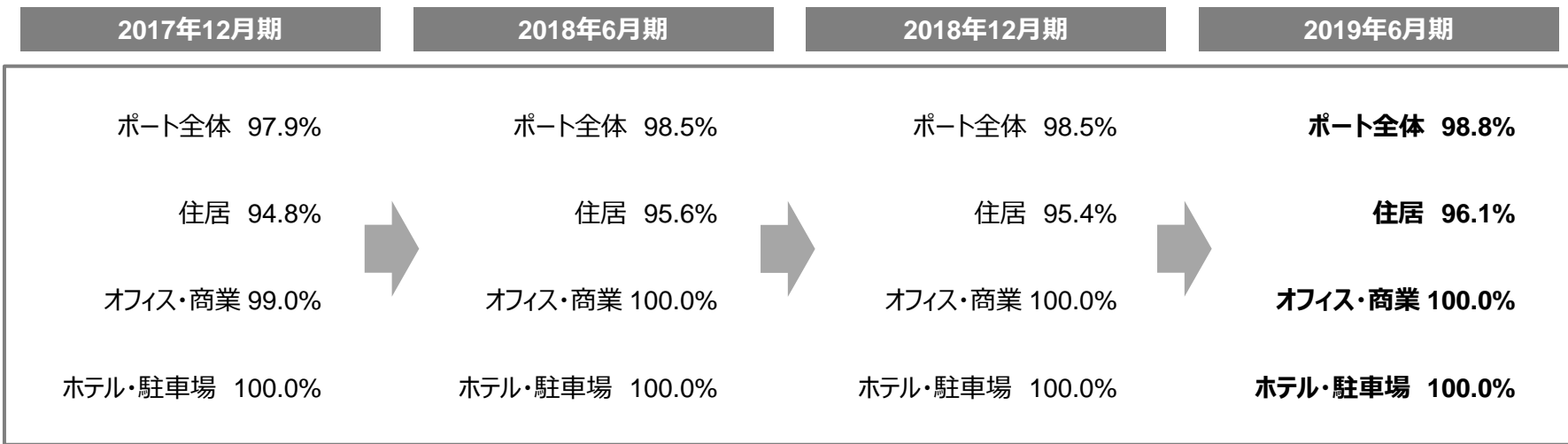


● ホテル
● 住居
● 商業施設

月次稼働率の推移

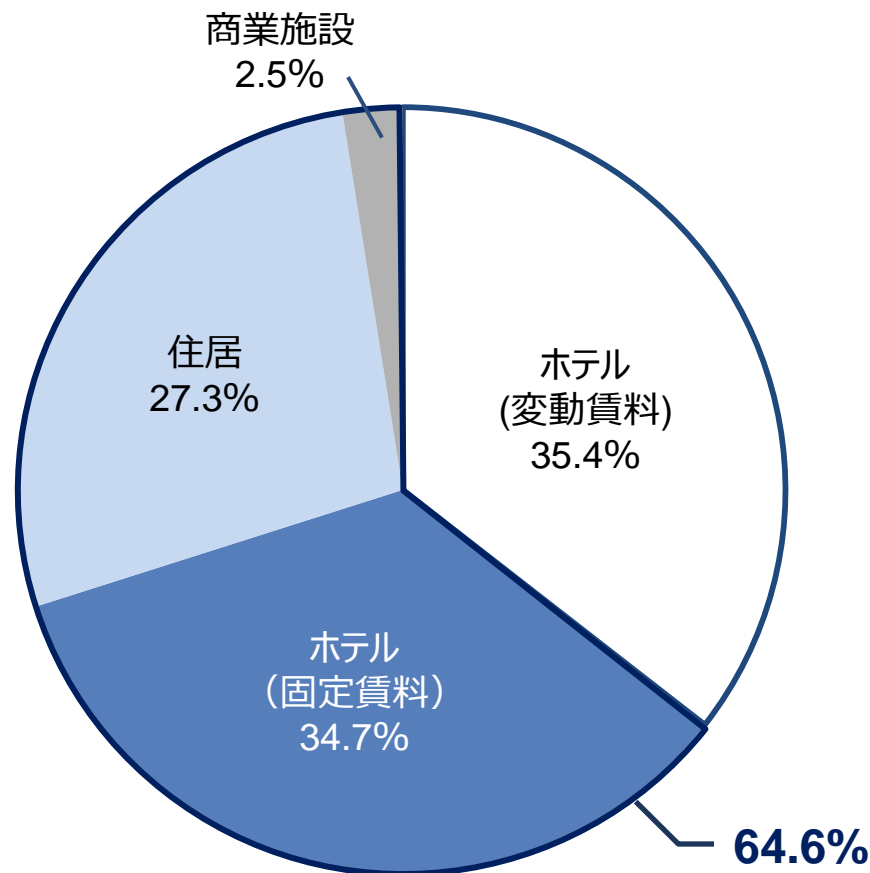


期中平均稼働率



ポートフォリオ収益の構成はホテル(固定賃料)、住居及びその他⁽¹⁾の用途物件の合計が64.6%となり、引き続き安定的

賃貸事業収入の構成比 (2019年6月期 実績)

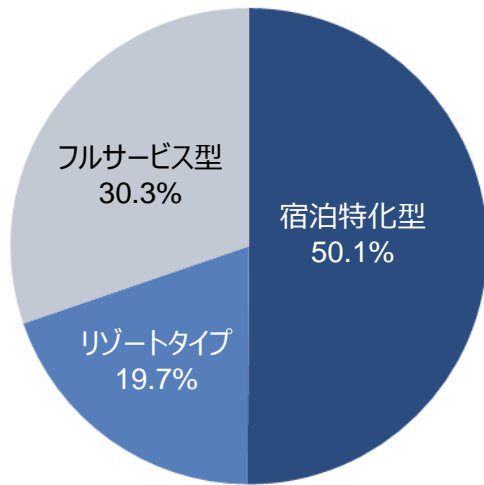


(百万円)

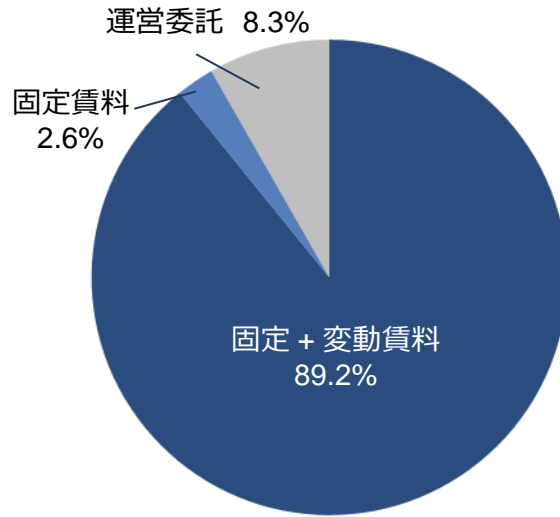
賃貸事業収入			
ホテル	変動賃料	4,307	35.4%
	固定賃料	4,222	34.7%
住居		3,316	27.3%
商業施設		306	2.5%
合計		12,153	100.0%

- ホテルポートフォリオは84物件、ホテルタイプは50.1%が宿泊特化型、賃料形態は89.2%が固定+変動賃料を採用⁽¹⁾
- 地域別では東京23区を含む首都圏が42.0%、関西が8.0%⁽¹⁾
- ホテル収益は、固定賃料：変動賃料は、約5：5（変動賃料における最低保証部分を固定賃料とみなした場合）

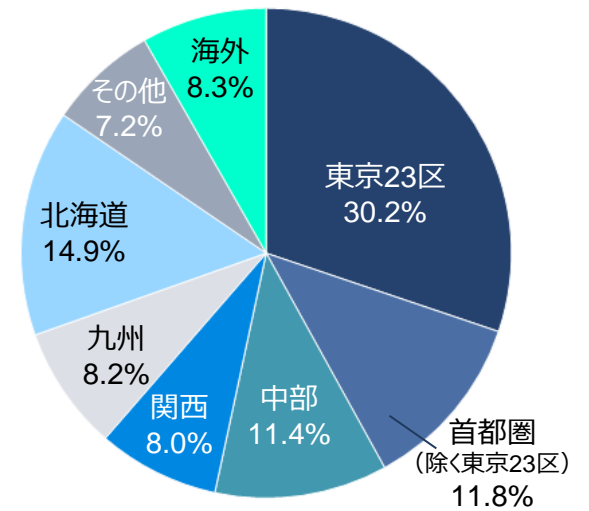
タイプ別⁽¹⁾



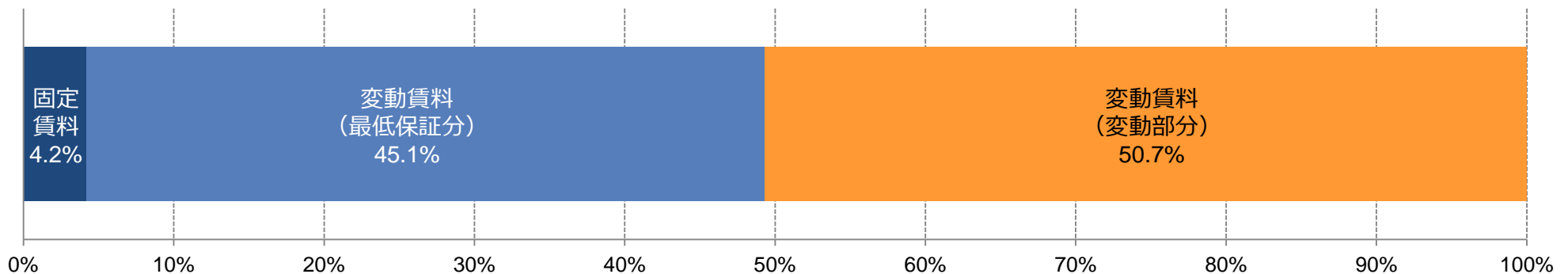
賃料形態別⁽¹⁾



地域別⁽¹⁾⁽²⁾



ホテル収益の構成比⁽³⁾ (2019年6月期 実績)



(注1) 取得価格に基づき記載しています。シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルに係る特定目的会社優先出資証券については、裏付資産を物件数として勘案し、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、裏付け資産の用途、所在地に基づき区分しています。

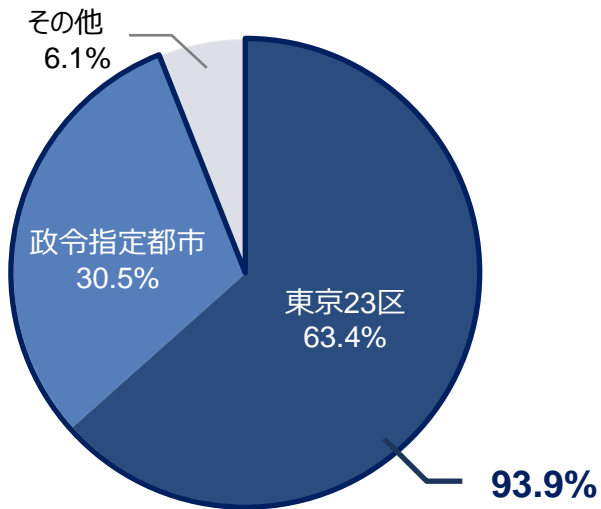
(注2) 各エリアは以下のように定義しています。

首都圏：東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県／首都圏（除く東京23区）：東京都（東京23区を除く）、神奈川県、千葉県及び埼玉県／関西：大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、和歌山県及び奈良県／中部：愛知県、岐阜県、三重県、静岡県、長野県、山梨県、新潟県、富山県、石川県及び福井県

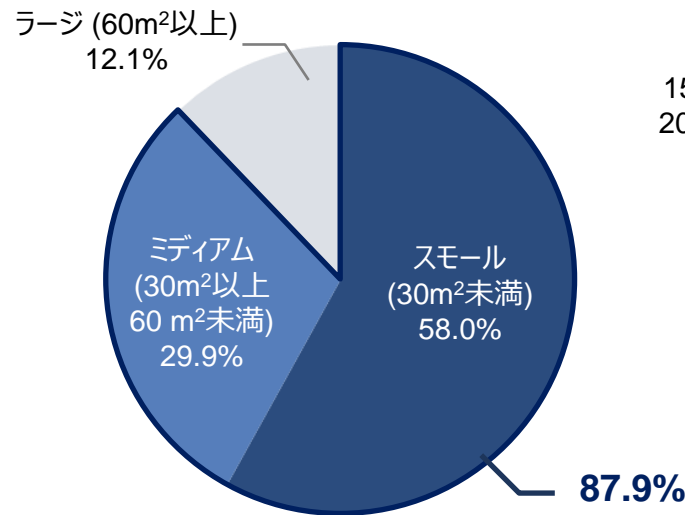
(注3) 特定目的会社優先出資証券及び匿名組合出資に基づく配当収入、海外ホテルにおける運営委託収益は含みません。

- 2019年6月30日現在、住居ポートフォリオは、物件数：62、賃貸可能戸数：3,895戸⁽¹⁾
 - ・ 93.9%⁽²⁾が東京23区及び政令指定都市に所在
 - ・ 87.9%⁽⁴⁾が60㎡未満であり、単身・少人数ファミリー層のニーズに合致
 - ・ 88.4%⁽⁴⁾が月額賃料15万円未満⁽⁵⁾

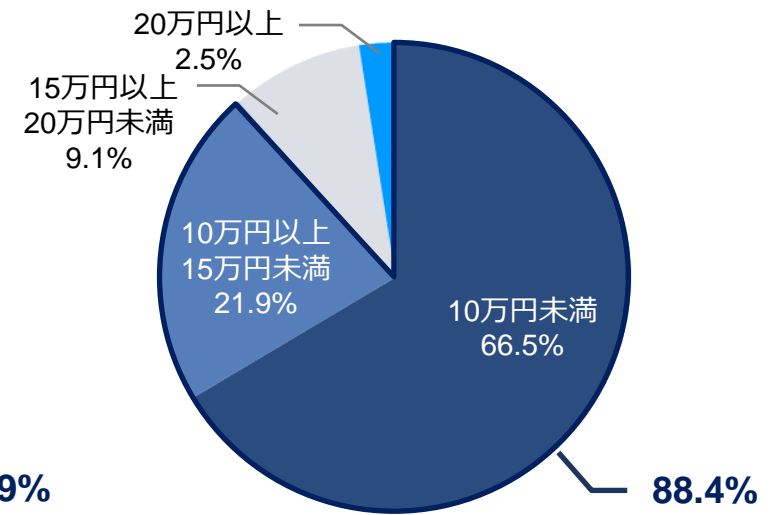
立地別⁽²⁾



タイプ別⁽³⁾⁽⁴⁾



賃料帯別 (月額賃料) ⁽⁴⁾⁽⁵⁾



シティハウス東京新橋



ロイヤルパークス桃坂



ロイヤルパークス新田



ロイヤルパークスシーサー南千住

(注1) 店舗・オフィス・老人ホーム区画を含み、1区画につき1戸とみなして計算しています。

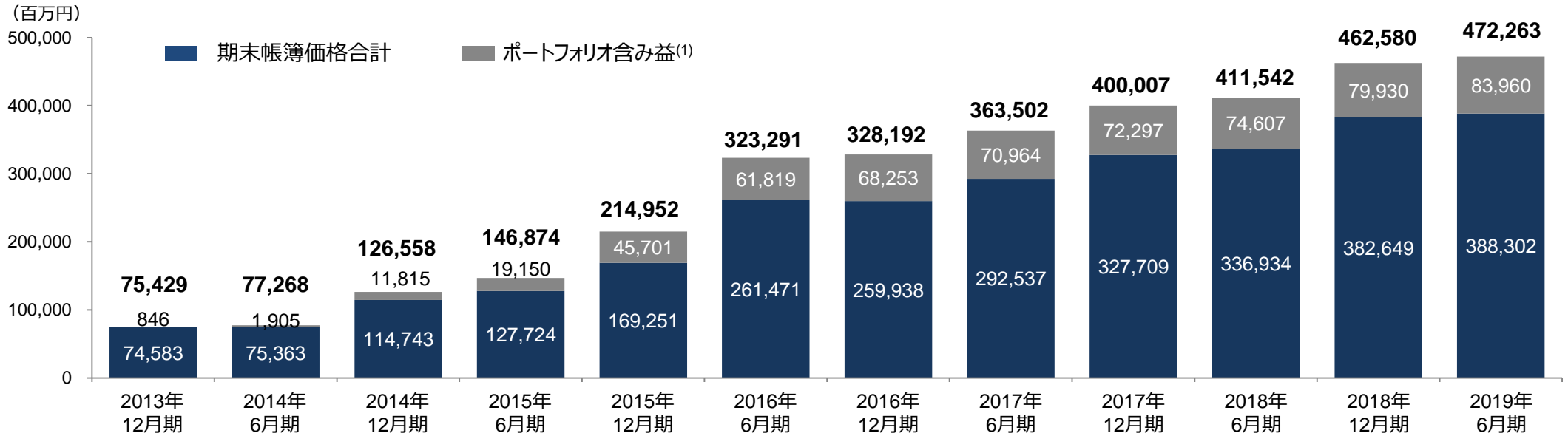
(注2) 取得価格に基づき算出しています。

(注3) 「タイプ」については、「スモール」は30㎡未満、「ミディアム」は30㎡以上60㎡未満、「ラージ」は60㎡以上の広さの賃貸可能面積の住戸をいいます。

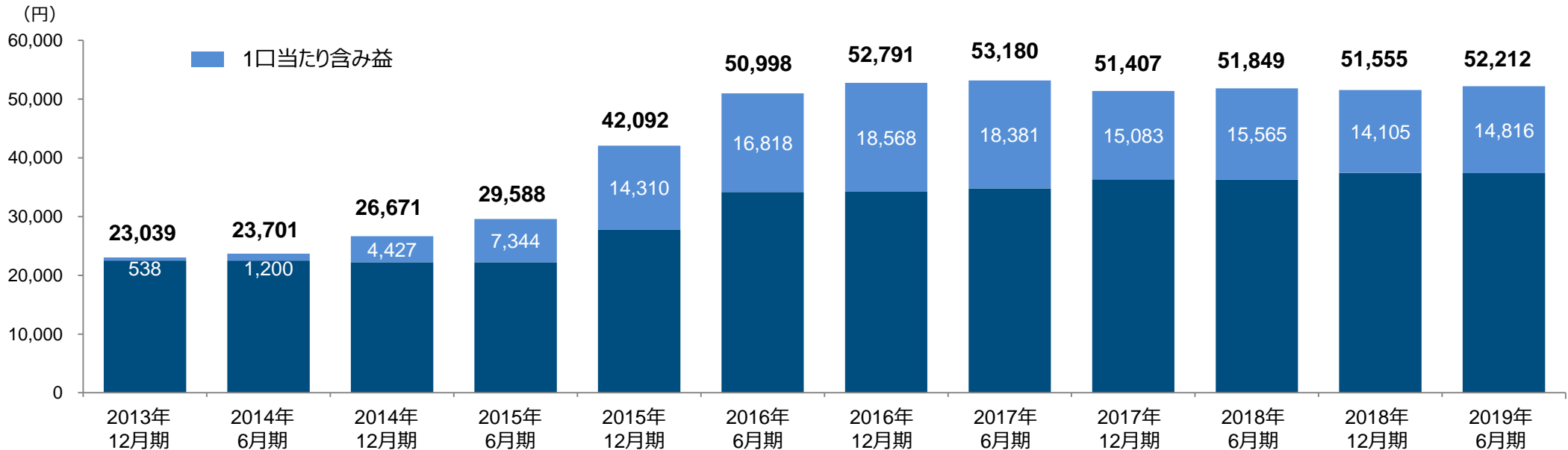
(注4) 2019年6月30日時点の店舗、オフィス及び老人ホーム区画を除く賃貸可能戸数に基づき算出しています。

(注5) 「賃料帯」は、2019年6月30日時点の月額賃料に基づき分類しています。

■ 鑑定評価額の推移



■ 1口当たりNAV⁽²⁾の推移



(注1) 「ポートフォリオ含み益」は、(期末鑑定評価額合計 - 期末帳簿価格合計) により算出しています。

(注2) 「1口当たりNAV」は、(期末純資産額 - 未処分利益 + 期末鑑定評価額合計 - 有形固定資産(信託借地権を含みます。)) ÷ 期末発行済投資口総口数により算出しています。

- 投資主の満足度の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⁽¹⁾
- 投資主はシェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル及びすべてのホテルマイステイズに最安値宿泊料金から10%安く宿泊可能。2019年1月～6月における投資主優待利用実績はマイステイズブランド・ホテル⁽²⁾で151泊。

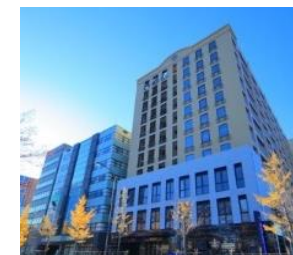
投資主優待制度の概要⁽¹⁾

対象ホテル	<ul style="list-style-type: none"> ■ シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル ■ マイステイズブランド・ホテル 	
対象投資主	<ul style="list-style-type: none"> ✓基準日時点において10口以上を保有する本投資法人の投資主名簿に記載又は記録された投資主 ✓基準日:各決算期末日（6月30日／12月31日） 	
優待内容	①	②
対象施設	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 ブランド・ホテル
詳細	BAR ⁽³⁾ (最安値宿泊料金) から10%オフでの宿泊	BAR ⁽²⁾ (最安値宿泊料金)から10%オフでの宿泊
利用条件及び制限	シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルのウェブサイト経由の予約に限る	ホテルマイステイズのウェブサイト経由の予約に限る
利用可能期間 ⁽³⁾	<ol style="list-style-type: none"> 1. 基準日12月31日時点の投資主：翌年4月1日から9月30日まで 2. 基準日6月30日時点の投資主：当年10月1日から翌年3月31日まで 	

対象ホテル: シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル 及びマイステイズブランド・ホテル



シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル



ホテルマイステイズプレミア金沢



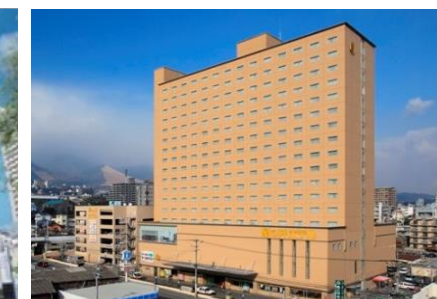
フサリゾートヴィレッジ



ホテルエピキュール那須



ホテルマイステイズ
プレミア赤坂



別府亀の井ホテル

(注1) 上記の投資主優待制度は、本書の日付現在において実施しているものであり、今後内容が変更される可能性があります。
 (注2) 株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメントが運営するマイステイズブランドの全てのホテルをいい、マイステイズホテルグループ公式サイト (<https://www.mystays.com/>) に掲載されているホテルをいいます。本ページにおいて以下同様。
 (注3) BAR(Best Available Rate)とは、各ホテルが、その宿泊時期・予約時点において最も安い値段段であるとする料金のことをいいます。閑散期には値段が下がり、繁忙期には値段が上がるという変動料金です。
 (注4) 「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。

- 観光立国を目指す政府の取組みが実を結び、訪日外国人旅行者数は2012年より増加し続けている
- アジア諸国からの訪日旅行者数が高成長を継続するとともに、欧米・豪州からの訪日客も堅調に推移
- 東南アジアの伸び率に勢いがみられる

主な地域別訪日外国人旅行者数の推移

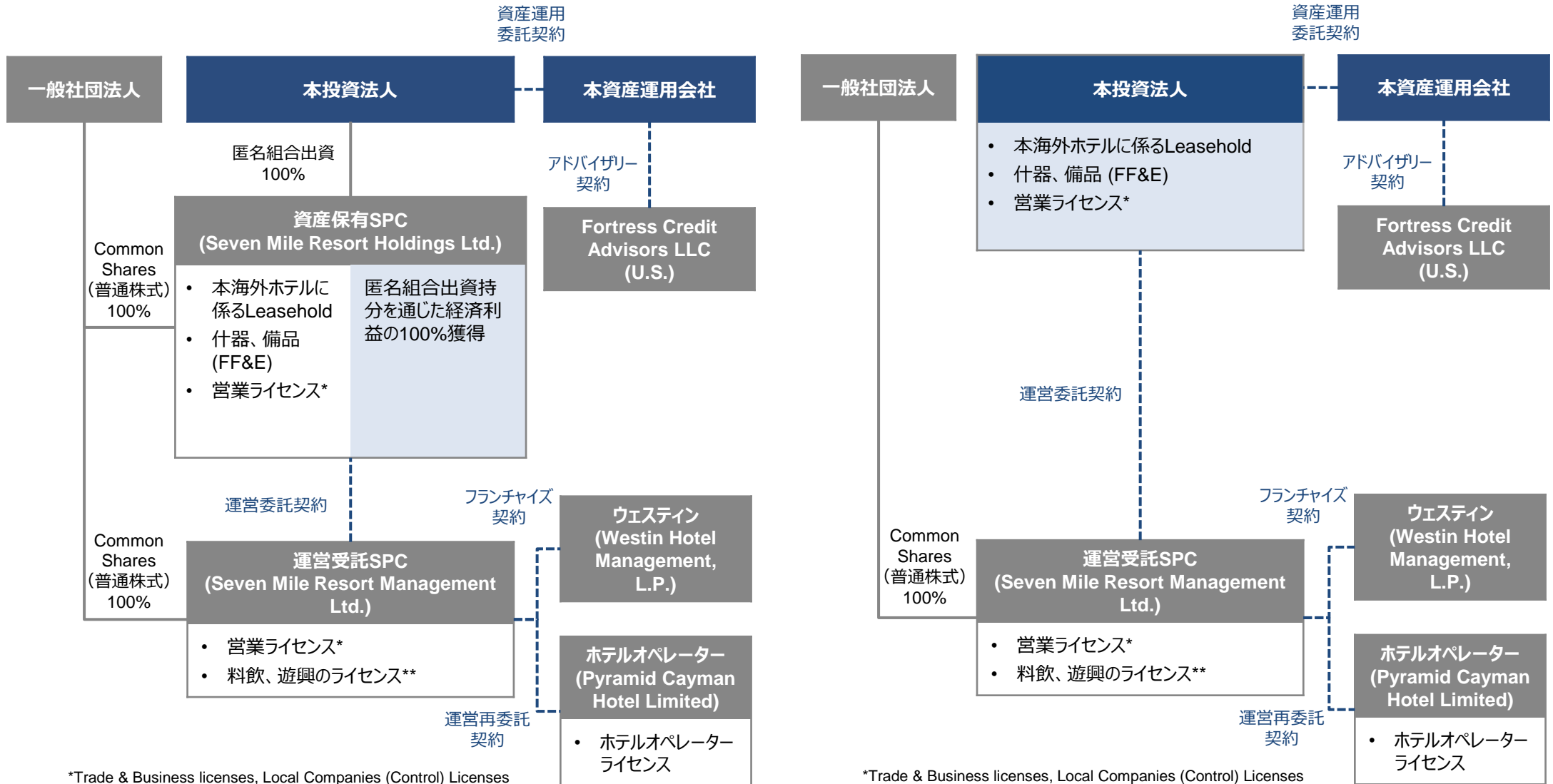
(千人)

	2012年		2013年		2014年		2015年		2016年		2017年		2018年		2019年 1月-7月	
		(前年比)		(前年比)		(前年比)		(前年比)		(前年比)		(前年比)		(前年比)		(前年同期比)
中国	1,425	+36.6%	1,314	-7.8%	2,409	+83.3%	4,994	+107.3%	6,373	+27.6%	7,356	+15.4%	8,380	+13.9%	4,533	+11.7%
韓国	2,043	+23.2%	2,456	+20.2%	2,755	+12.2%	4,002	+45.3%	5,090	+27.2%	7,140	+40.3%	7,538	+5.6%	3,863	-3.8%
台湾	1,466	+47.5%	2,211	+50.8%	2,830	+28.0%	3,677	+29.9%	4,167	+13.3%	4,564	+9.5%	4,757	+4.2%	2,481	-1.0%
香港	482	+32.0%	746	+54.9%	926	+24.1%	1,524	+64.6%	1,839	+20.7%	2,232	+21.3%	2,207	-1.1%	1,098	-1.1%
タイ	261	+79.8%	454	+74.0%	658	+45.0%	797	+21.2%	901	+13.1%	987	+9.5%	1,132	+14.7%	684	+12.7%
マレーシア	130	+59.7%	177	+35.6%	250	+41.4%	305	+22.4%	394	+29.1%	440	+11.5%	468	+6.6%	238	+0.7%
インドネシア	101	+63.9%	137	+34.8%	159	+16.0%	205	+29.2%	271	+32.1%	352	+30.0%	396	+12.6%	216	+0.8%
フィリピン	85	+34.8%	108	+27.4%	184	+70.0%	268	+45.7%	348	+29.6%	424	+21.9%	503	+18.8%	295	+7.1%
ベトナム	55	+34.4%	84	+53.1%	124	+47.1%	185	+49.2%	234	+26.1%	309	+32.1%	389	+25.9%	253	+30.3%
米国	717	+26.7%	799	+11.5%	892	+11.6%	1,033	+15.9%	1,243	+20.3%	1,375	+10.6%	1,526	+11.0%	875	+13.1%
英国	174	+24.2%	192	+10.2%	220	+14.7%	258	+17.5%	293	+13.2%	311	+6.2%	333	+7.6%	186	+9.7%
フランス	130	+36.6%	155	+18.8%	179	+15.3%	214	+20.0%	253	+18.3%	269	+5.9%	304	+13.5%	160	+7.4%
カナダ	135	+33.6%	153	+12.9%	183	+19.7%	231	+26.5%	273	+18.0%	306	+11.9%	330	+8.2%	184	+10.8%
オーストラリア	206	+27.0%	245	+18.5%	303	+23.8%	376	+24.3%	445	+18.4%	495	+11.2%	552	+11.6%	327	+10.7%
その他	947	+35.2%	1,134	+19.6%	1,343	+18.5%	1,666	+24.0%	1,914	+14.9%	2,133	+11.4%	2,369	+11.1%	1,242	+10.0%
合計	8,358	+34.4%	10,364	+24.0%	13,413	+29.4%	19,737	+47.1%	24,039	+21.8%	28,691	+19.3%	31,191	+8.7%	16,634	+4.6%

海外資産について、2019年5月9日付で匿名組合出資から直接保有へと投資ストラクチャーを変更し、導管性要件に関する問題について解消済み

変更前

変更後



*Trade & Business licenses, Local Companies (Control) Licenses

*Trade & Business licenses, Local Companies (Control) Licenses



Appendix – 財務・運営データ

変動賃料ホテルの主要運用データ (1)

物件名称	客室数 (室)	取得年月	稼働率 (%)		ADR (円)		RevPAR (円)		GOP (百万円)		デューリ-比率 ⁽³⁾		海外売上比率 ⁽⁴⁾	
			2019年1-6月実績		2019年1-6月実績		2019年1-6月実績		2019年1-6月実績		2019年1-6月実績		2019年1-6月実績	
				前年同期比 (pt)		前年同期比		前年同期比		前年同期比		前年同期比 (pt)		前年同期比 (pt)
D1 ホテルマイステイズ神田	126	2014年5月	96.2%	-0.9	8,875	0.6%	8,540	-0.3%	106	5.0%	100.0%	0.1	35.3%	-5.0
D2 ホテルマイステイズ浅草	160	2014年5月	94.0%	0.7	6,820	1.6%	6,411	2.4%	109	1.4%	89.6%	5.5	67.8%	9.8
D3 ホテルマイステイズ京都四条	224	2014年7月	91.2%	17.2	10,731	-8.8%	9,786	12.3%	217	12.8%	100.0%	0.0	58.9%	-1.0
D4 マイステイズ新浦安コンファレンスセンター	175	2014年7月	90.1%	2.1	10,130	3.1%	9,130	5.6%	176	8.1%	100.0%	0.0	21.6%	0.5
D5 ホテルマイステイズ舞浜	90	2014年7月	97.3%	17.2	15,975	2.7%	15,544	24.9%	146	18.5%	100.0%	0.0	46.2%	15.1
D6 ホテルマイステイズプレミア堂島	141	2014年7月	94.1%	13.3	11,556	-0.7%	10,874	15.6%	196	12.1%	100.0%	0.0	34.4%	-3.9
D7 ホテルマイステイズ名古屋栄	270	2014年7月	89.6%	-1.7	7,145	-6.0%	6,402	-7.7%	164	-1.9%	99.9%	-0.1	40.3%	-1.9
D8 ホテルマイステイズ堺筋本町	190	2014年7月	86.0%	-0.7	6,849	-16.7%	5,893	-17.4%	97	-4.3%	100.0%	0.0	31.8%	-7.0
D9 ホテルマイステイズ横浜	190	2014年7月	82.0%	-8.2	7,769	2.9%	6,367	-6.4%	103	-0.8%	100.0%	0.0	23.3%	2.2
D10 ホテルマイステイズ日暮里	93	2014年7月	91.7%	0.5	7,233	0.1%	6,630	0.6%	60	2.8%	91.5%	1.6	52.9%	5.6
D11 ホテルマイステイズ福岡天神南	177	2014年7月	92.2%	-3.0	8,819	0.2%	8,132	-3.0%	139	-1.9%	100.0%	0.0	34.0%	-5.4
D13 ホテルマイステイズ上野稲荷町	72	2014年7月	91.2%	-3.4	7,587	5.1%	6,916	1.3%	48	5.4%	92.3%	1.9	71.7%	23.4
D17 ホテルマイステイズ大手前	110	2014年7月	85.7%	-3.0	9,410	-9.7%	8,066	-12.8%	76	-6.6%	99.6%	-0.4	40.6%	-14.7
D22 ホテルマイステイズ函館五稜郭	208	2015年2月	71.1%	9.6	8,350	7.1%	5,932	23.8%	119	8.3%	100.0%	0.0	13.4%	9.1
D24 ホテルマイステイズ羽田	174	2015年7月	95.6%	0.8	11,159	0.9%	10,664	1.8%	188	0.7%	100.0%	0.0	32.9%	-7.9
D25 ホテルマイステイズ亀戸P1	265	2015年7月	91.6%	0.9	6,049	-1.9%	5,538	-0.9%	176	5.0%	45.4%	-0.3	12.2%	-2.1
D26 ホテルマイステイズ上野入谷口	97	2015年7月	94.1%	-0.8	9,963	0.8%	9,374	-0.1%	92	3.2%	100.0%	0.0	74.9%	7.4
D27 ホテルマイステイズ亀戸P2	175	2015年7月	94.2%	0.4	6,187	1.3%	5,826	1.8%	118	6.8%	65.6%	4.3	21.5%	-4.6
D28 ホテルマイステイズ清水 ²⁾	152	2015年7月	76.5%	-2.4	6,535	-3.6%	4,997	-6.6%	62	-10.2%	100.0%	-	18.9%	-
D31 ホテルマイステイズ宇都宮	116	2015年7月	94.4%	-2.5	7,802	2.6%	7,366	-0.1%	89	-7.2%	100.0%	0.0	19.3%	3.4
D38 ホテルマイステイズ心斎橋	54	2016年1月	95.6%	0.7	11,341	-8.1%	10,840	-7.4%	59	7.4%	100.0%	0.0	70.8%	-3.0
D43 ホテルマイステイズ五反田駅前	383	2016年3月	92.4%	-1.3	10,821	-1.2%	9,997	-2.5%	453	3.5%	100.0%	0.0	23.7%	-0.4
D45 ホテルマイステイズ福岡天神	217	2016年3月	92.6%	-2.1	9,499	-1.0%	8,800	-3.2%	204	2.6%	100.0%	0.0	46.2%	-1.9
D46 ホテルマイステイズ浜松町	105	2016年3月	96.6%	0.0	10,578	-1.6%	10,219	-1.6%	109	-0.2%	100.0%	0.0	47.4%	0.5
D47 ホテルマイステイズプレミア金沢	244	2016年6月	86.5%	-4.1	11,228	-0.6%	9,710	-5.1%	280	-0.8%	100.0%	0.0	29.2%	-0.2
D49 ホテルマイステイズプレミア浜松町	120	2017年5月	95.3%	2.2	17,954	2.4%	17,108	4.8%	241	0.6%	100.0%	0.0	71.7%	5.9
D50 ホテルマイステイズ新大阪コンファレンスセンター	397	2017年10月	83.4%	-7.7	7,558	-7.7%	6,303	-15.5%	325	1.0%	100.0%	0.0	25.7%	-8.1
D51 ホテルマイステイズプレミア大森	232	2017年10月	94.3%	1.9	12,700	-1.1%	11,977	0.9%	279	2.5%	100.0%	0.0	47.4%	7.1
D53 ホテルマイステイズ札幌駅北口	242	2017年10月	90.4%	-1.3	10,559	10.1%	9,542	8.6%	237	9.6%	100.0%	0.0	38.3%	2.6
D54 ホテルマイステイズ横浜関内	165	2018年2月	93.8%	-1.1	9,131	5.2%	8,569	3.9%	136	3.9%	100.0%	0.0	32.0%	2.6
D57 ホテルマイステイズ大分	145	2018年2月	91.3%	-1.6	5,957	2.7%	5,439	1.0%	56	9.7%	100.0%	0.0	24.1%	4.8
D58 ホテルマイステイズ五反田	110	2018年6月	95.3%	-2.5	9,988	1.2%	9,514	-1.4%	97	5.0%	99.7%	-0.3	24.3%	1.9
D59 ホテルマイステイズ立川	121	2018年6月	94.8%	1.4	8,910	7.7%	8,447	9.4%	89	11.0%	100.0%	0.0	22.1%	3.0
D60 ホテルマイステイズプレミア赤坂	327	2018年8月	94.1%	0.4	12,463	1.8%	11,733	2.3%	438	7.8%	100.0%	0.0	52.8%	6.9
D61 ホテルマイステイズプレミア札幌パーク	419	2018年8月	84.1%	4.8	11,340	6.8%	9,533	13.2%	384	6.8%	100.0%	0.0	19.5%	3.5
D62 ホテルマイステイズ上野イースト	150	2018年8月	94.9%	-0.3	9,937	1.2%	9,432	1.0%	143	-0.4%	100.0%	0.0	69.3%	5.4
D63 ホテルマイステイズ御堂筋本町	108	2018年8月	89.2%	-0.2	9,327	-13.1%	8,322	-13.2%	80	-3.7%	100.0%	0.0	49.8%	8.9
ホテルマイステイズ (37物件) 小計	6,744	-	90.0%	0.5	9,597	0.3%	8,637	0.8%	6,111	-1.0%	97.6%	0.2	38.0%	0.9

(注1) 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。なお、シエラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルについては、開示の承諾が得られていないため、記載していません。

(注2) 2019年4月1日のオペレーター変更により、ホテルマイステイズ清水におけるデューリ-比率及び海外売上比率については4月以降の数値を記載しております。

(注3) ホテルエピナール那須、アパホテル横浜関内における数値はありません。

(注4) アパホテル横浜関内については開示を受けていません。

(注5) 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&スパ及びにサンシャイン・スイーツ・リゾート関しては単位は米ドル、GOPは千ドル単位で記載しております。

変動賃料ホテルの主要運用データ (2)

物件名称	客室数 (室)	取得年月	稼働率 (%)		ADR (円)		RevPAR (円)		GOP (百万円)		デイリー比率 ⁽³⁾		海外売上比率 ⁽⁴⁾		
			2019年1-6月実績		2019年1-6月実績		2019年1-6月実績		2019年1-6月実績		2019年1-6月実績		2019年1-6月実績		
				前年同期比 (pt)		前年同期比		前年同期比		前年同期比		前年同期比 (pt)		前年同期比 (pt)	
D12	フレックスステイン飯田橋	59	2014年7月	91.3%	-2.4	9,523	-0.2%	8,693	-2.8%	53	-3.6%	94.4%	-2.0	38.3%	6.1
D14	フレックスステイン品川	55	2014年7月	97.3%	2.9	8,715	0.0%	8,481	3.1%	44	3.5%	95.0%	-2.4	30.5%	2.5
D15	フレックスステイン常盤台	129	2014年7月	78.6%	3.5	5,448	4.4%	4,283	9.2%	57	13.3%	46.8%	4.4	15.2%	-0.7
D16	フレックスステイン巣鴨	104	2014年7月	81.2%	2.4	6,230	2.7%	5,058	5.8%	59	4.0%	47.9%	-0.7	11.0%	1.0
D18	フレックスステイン清澄白河	55	2014年7月	86.7%	-4.2	7,053	1.6%	6,117	-3.1%	34	-1.2%	73.0%	3.9	40.9%	3.5
D19	フレックスステイン中延P1	39	2014年7月	89.7%	-3.2	6,023	2.7%	5,403	-0.9%	21	3.3%	43.4%	7.5	12.8%	5.0
D20	フレックスステイン中延P2	22	2014年7月	91.4%	-1.9	5,642	0.7%	5,156	-1.3%	10	9.1%	60.4%	6.8	18.6%	4.2
D23	フレックスステイン白金	84	2015年2月	84.5%	1.1	7,236	-0.1%	6,113	1.1%	56	-1.8%	45.2%	-2.1	23.1%	0.4
D30	フレックスステイン東十条	88	2015年7月	87.5%	-1.0	5,404	1.4%	4,731	0.2%	39	-2.4%	84.5%	4.7	46.1%	8.7
D32	フレックスステイン川崎貝塚	64	2015年7月	87.1%	0.0	5,545	1.1%	4,829	1.1%	30	7.9%	28.5%	-4.8	10.1%	3.6
D34	フレックスステイン川崎小川町	62	2015年7月	91.4%	5.7	4,743	-3.2%	4,337	3.2%	24	9.9%	26.1%	-3.1	6.0%	-1.5
D35	フレックスステイン江古田	210	2015年8月	87.1%	1.7	5,302	-1.7%	4,617	0.3%	116	-0.2%	32.7%	-3.6	7.5%	-3.2
フレックスステイン (12物件) 小計		971	-	86.4%	1.1	6,190	0.4%	5,351	1.6%	551	0.8%	55.9%	-0.5	21.1%	1.5
D44	ホテルエピナール那須 ⁽³⁾	310	2016年3月	80.5%	1.4	21,474	1.8%	17,282	3.6%	590	0.0%	100.0%	0.0	0.3%	0.0
D52	別府亀の井ホテル	322	2017年10月	88.7%	-1.0	12,502	18.5%	11,091	17.3%	416	22.6%	100.0%	0.0	25.5%	1.5
D55	アートホテル上越	198	2018年2月	65.4%	-7.2	8,078	0.0%	5,284	-9.8%	100	-2.7%	100.0%	0.0	4.6%	0.7
D56	アートホテル弘前シティ	134	2018年2月	72.9%	1.5	10,850	13.9%	7,906	16.3%	136	1.5%	100.0%	0.0	9.7%	2.5
その他 (4物件) 小計		964	-	79.1%	-1.1	14,475	8.8%	11,446	7.3%	1,244	10.2%	100.0%	0.0	9.7%	1.4
MHMホテル合計 (A)		8,679	-	88.4%	0.3	9,709	1.4%	8,581	1.8%	7,906	0.8%	95.0%	0.2	32.6%	0.8
D21	アパホテル横浜関内 ⁽³⁾⁽⁴⁾	451	2015年2月	93.4%	1.3	7,498	5.2%	7,004	6.7%	223	12.9%	-	-	-	-
MHM以外の国内ホテル合計 (B)		451	-	93.4%	1.3	7,498	5.2%	7,004	6.7%	223	12.9%	-	-	-	-
国内ホテル合計 (A) + (B)		9,130	-	88.6%	0.4	9,594	1.5%	8,503	2.0%	8,130	0.7%	95.0%	0.2	32.6%	0.8
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 ⁽⁵⁾	343	2018年9月	90.4%	-1.2	473	18.5%	427	16.9%	22,364	7.6%	-	-	-	-
D201	サンシャイン・スイーツ・リゾート ⁽⁵⁾	131	2018年9月	86.4%	2.7	259	12.1%	224	15.7%	4,317	16.3%	-	-	-	-
海外ホテル合計		474	-	89.3%	-0.1	416	16.9%	371	16.7%	26,681	8.9%	-	-	-	-

(注1) 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。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、開示の承諾が得られていないため、記載していません。

(注2) 2019年4月1日のオペレーター変更により、ホテルマイステイズ清水におけるデイリー比率及び海外売上比率については4月以降の数値を記載しております。

(注3) ホテルエピナール那須、アパホテル横浜関内における数値はありません。

(注4) アパホテル横浜関内については開示を受けていません。

(注5) 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・リゾート関しては単位は米ドル、GOPは千ドル単位で記載しております。

項目	2017年6月期	2017年12月期	2018年6月期	2018年12月期	2019年6月期
	2017年1月1日～ 2017年6月30日	2017年7月1日～ 2017年12月31日	2018年1月1日～ 2018年6月30日	2018年7月1日～ 2018年12月31日	2019年1月1日～ 2019年6月30日
総資産額（百万円）	306,421	371,758	374,512	455,362	467,931
純資産額（百万円）	139,062	181,320	181,523	221,364	233,046
自己資本比率	45.4%	48.8%	48.5%	48.6%	49.8%
出資総額（百万円）	128,984	168,798	168,798	211,092	211,092
期末発行済投資口総数	3,860,824	4,793,181	4,793,181	5,666,840	5,666,840
1口当たり純資産額（円）	36,019	37,829	37,871	39,063	41,125
総資産経常利益率(ROA)（年換算）	3.2%	4.3%	4.2%	3.8%	9.4%
純資産当期純利益率(ROE)（年換算）	7.0%	9.1%	8.6%	7.7%	19.3%
有利子負債額（百万円）	163,990	186,983	189,415	229,873	228,774
加重平均金利	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%
有利子負債比率（LTV 1）	55.0%	51.8%	52.1%	52.0%	51.9%
期末総資産有利子負債比率（LTV 2）	53.5%	50.3%	50.6%	50.5%	48.9%
ネットオペレーティングインカム(NOI)（百万円）	8,023	10,008	10,491	13,039	14,734
NOI利回り（年換算）	5.7%	6.3%	5.9%	6.4%	7.1%
当期減価償却費（百万円）	2,281	2,567	2,772	3,039	3,168
ファンズフロムオペレーション(FFO)（百万円）	6,983	8,626	9,244	11,423	13,290
NAV（百万円）	205,318	246,404	248,519	292,154	295,874
1口当たりNAV（円）	53,180	51,407	51,849	51,555	52,212
NAV倍率（倍）	0.9	0.9	1.0	0.9	1.1

(注1) 上表内の財務指標の算出方法は下記のとおりです。

- ・ROA（年換算）＝ 経常利益÷日数加重平均総資産額×100÷運用日数×365
- ・ROE（年換算）＝ 当期純利益÷日数加重平均純資産額×100÷運用日数×365
- ・LTV1＝ 期末有利子負債額÷(期末有利子負債額＋出資総額＋出資剰余金)×100
- ・LTV2＝ 期末有利子負債額÷期末総資産額×100
- ・NOI＝ 賃貸事業収入＋受取配当金－賃貸事業費用＋当期減価償却費
- ・NOI利回り（年換算）＝ (（賃貸事業収入＋受取配当金－賃貸事業費用＋当期減価償却費）÷運用日数×365) ÷取得価格
- ・FFO＝ 当期純利益＋当期減価償却費＋その他の償却費－不動産等売却益＋不動産等売却損
- ・NAV＝ 期末純資産額－未処分利益＋期末鑑定評価額－有形固定資産（信託借地権を含む）
- ・NAV倍率＝ 期末投資口価格÷1口当たりNAV

(注2) 金額は単位未満を切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

ただし、「1口当たり純資産額（円）」及び「1口当たりNAV（円）」については、1円未満を四捨五入して記載しています。

(単位：記載のあるもの以外、百万円)

	2018年12月期	2019年6月期	差異		主な差異要因
			金額	%	
営業収益	14,451	27,339	+12,888	+89.2%	
不動産賃貸事業収益	13,604	12,153	-1,450	-10.7%	前期取得国内物件の収益減少：-97
うち、ホテル賃料	9,980	8,494	-1,486	-14.9%	運営委託収益の増加：+580
うち、住居賃料	3,249	3,027	-221	-6.8%	当期物件売却による収益減少：-83
運営委託収益	0	580	+580	-	前期取得物件以外の国内物件の収益減少：-1,266 (うち、ホテル：-1,302/住居：+35)
受取配当金	846	827	-19	-2.3%	TMK配当金減少：-19
受取分配金	0	2,660	+2,660	-	TK分配金分の増加：+2,660
不動産等売却益	0	11,117	+11,117	-	売却益の計上：+11,117
営業費用	4,936	5,154	+218	+4.4%	
不動産賃貸事業費用	4,450	4,490	+39	+0.9%	前期取得国内物件の費用増加：+78
うち、公租公課	547	565	+18	+3.4%	運営委託費用の増加：+164
うち、減価償却費	3,039	3,048	+9	+0.3%	当期物件売却による費用減少：-59
運営委託費用	0	164	+164	-	前期取得物件以外の物件の公租公課減少：-31
うち、減価償却費	0	119	+119	-	前期取得物件以外の物件の減価償却費増加：+23
住居物件の新規契約にかかる支払手数料増加：+20					
NOI	13,039	14,734	+1,695	+13.0%	
償却後NOI	10,000	11,566	+1,566	+15.7%	
営業利益	9,514	22,185	+12,670	+133.2%	
営業外収益	35	2	-32	-92.6%	
営業外費用	1,165	947	-218	-18.7%	新投資口発行費：-186
					融資関連費用：-97
					支払利息：+32
経常利益	8,384	21,240	+12,855	+153.3%	
当期純利益	8,384	21,239	+12,855	+153.3%	
1口当たり配当金 (円)	1,683	1,656	-27	-1.6%	
うち、利益超過分配金 (円)	51	0	-51	-	
運用日数	184	181	-	-	

(注) 金額は単位未満を切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

項目	2018年12月期 2018年7月1日～ 2018年12月31日		2019年6月期 2019年1月1日～ 2019年6月30日		増減	
	金額(千円)	%	金額(千円)	%	金額(千円)	%
営業収益(1)	14,451,005	100.0	27,339,670	100.0	12,888,664	89.2
賃貸事業収入	13,604,224		12,153,399		△1,450,825	
運営委託収益	-		580,588		580,588	
不動産等売却益(2)	-		11,117,983		11,117,983	
受取配当金	846,780		827,477		△19,302	
受取分配金	-		2,660,220		2,660,220	
営業費用	4,936,248	34.2	5,154,599	18.9	218,350	4.4
賃貸事業費用(3)	4,450,676		4,490,658		39,981	
運営委託費用(4)	-		164,376		164,376	
減価償却費(5)	3,039,033		3,168,320		129,286	
NOI (含 受取配当金及び受取分配金) (1)-(2)-(3)-(4)+(5)	13,039,362	90.2	14,734,972	53.9	1,695,609	13.0
資産運用報酬	275,000		300,000		25,000	
役員報酬	5,200		4,800		△400	
資産保管手数料	18,645		22,233		3,588	
一般事務委託手数料	52,607		47,312		△5,294	
貸倒引当金繰入額	86		148		62	
その他営業費用	134,032		125,069		△8,963	
営業利益	9,514,756	65.8	22,185,070	81.1	12,670,314	133.2
営業外収益	35,528	0.2	2,617	0.0	△32,911	△ 92.6
受取利息	82		811		728	
為替差益	34,468		-		△34,468	
還付加算金	72		1,005		933	
雑収入	906		800		△105	
営業外費用	1,165,608	8.1	947,206	3.5	△218,402	△ 18.7
支払利息	555,811		588,555		32,743	
為替差損	-		33,648		33,648	
投資法人債利息	8,490		11,405		2,915	
投資法人債発行費償却	2,625		3,506		881	
融資関連費用	407,683		310,089		△97,593	
投資口交付費	186,997		-		△186,997	
その他	3,999		0		△3,999	
経常利益	8,384,676	58.0	21,240,482	77.7	12,855,805	153.3
特別利益	-	-	115,319	0.4	115,319	-
補助金収入	-		115,319		115,319	
特別損失	-	-	115,319	0.4	115,319	-
固定資産圧縮損	-		115,319		115,319	
税引前当期純利益	8,384,676	58.0	21,240,482	77.7	12,855,805	153.3
法人税等合計	605		605		-	
当期純利益	8,384,071	58.0	21,239,877	77.7	12,855,805	153.3
前期繰越利益又は前期繰越損失 (△)	756,300		△107,910		△864,210	
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	9,140,372		21,131,966		11,991,594	

2019年6月期 貸借対照表 – 資産の部

項目	2018年12月期 2018年12月31日		2019年6月期 2019年6月30日		増減	
	金額(千円)	%	金額(千円)	%	金額(千円)	%
資産の部						
流動資産						
現金及び預金	3,985,335		48,833,358		44,848,022	
信託現金及び信託預金	7,079,268		6,766,348		△312,919	
未収入金	583,012		647,210		64,197	
営業未収入金	2,591,368		2,758,865		167,496	
預け金	-		371,720		371,720	
前払費用	539,442		483,656		△55,786	
未収還付法人税等	172,912		168,970		△3,941	
未収消費税等	434,326		-		△434,326	
その他	0		-		0	
貸倒引当金	△86		△148		△62	
流動資産合計	15,385,582	3.4	60,029,983	12.8	44,644,401	290.2
固定資産						
有形固定資産						
建物	-		19,079,335		19,079,335	
建物附属設備	-		5,068,281		5,068,281	
構築物	-		-		-	
工具、器具及び備品	2,522		1,054,494		1,051,971	
土地	-		-		-	
建設仮勘定	-		9,817		9,817	
信託建物	132,119,910		116,926,456		△15,193,454	
信託建物附属設備	25,308,172		22,297,021		△3,011,150	
信託構築物	136,377		132,685		△3,692	
信託工具、器具及び備品	1,185,781		1,204,408		18,626	
信託土地	203,881,464		199,037,787		△4,843,676	
信託建設仮勘定	-		14,364		14,364	
有形固定資産合計	362,634,229	79.6	364,824,652	78.0	2,190,422	0.6
無形固定資産						
借地権	-		10,637,811		10,637,811	
信託借地権	20,015,700		12,864,608		△7,151,091	
無形固定資産合計	20,015,700	4.4	23,502,420	5.0	3,486,719	17.4
投資その他の資産						
投資有価証券	54,640,213		17,856,387		△36,783,826	
差入保証金	1,700,670		803,721		△896,949	
長期前払費用	708,191		601,259		△106,931	
デリバティブ債権	216,555		255,404		38,849	
その他	22,667		22,667		-	
投資その他の資産合計	57,288,298	12.6	19,539,440	4.2	△37,748,857	△ 65.9
固定資産合計	439,938,228	96.6	407,866,513	87.2	△32,071,715	△ 7.3
繰延資産						
投資法人債発行費	38,985		35,478		△3,506	
繰延資産合計	38,985	0.0	35,478	0.0	△3,506	-
資産合計	455,362,796	100.0	467,931,975	100.0	12,569,178	2.8

2019年6月期 貸借対照表 – 負債・純資産の部

項目	2018年12月期 2018年12月31日		2019年6月期 2019年6月30日		増減	
	金額(千円)	%	金額(千円)	%	金額(千円)	%
負債の部						
流動負債						
営業未払金	431,891		511,902		80,010	
短期借入金	1,099,000		-		△1,099,000	
1年内返済予定の長期借入金	54,745,000		51,744,000		△3,001,000	
1年内返済予定の信託長期借入金	-		-		-	
未払金	651,992		136,155		△515,836	
未払費用	200,203		362,920		162,717	
未払法人税等	605		605		-	
未払消費税等	0		2,764,397		2,764,397	
未払消費税等	-		2,764,397		2,764,397	
前受金	571,668		454,614		△117,053	
預り金	134,085		26,159		△107,925	
流動負債合計	57,834,445	12.7	56,000,754	12.0	△1,833,690	△3.2
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		3,001,000	
信託預り敷金及び保証金	2,009,816		1,746,941		△262,874	
預り敷金及び保証金	0		-		0	
デリバティブ債務	92,525		75,543		△16,982	
資産除去債務	32,107		32,321		213	
固定負債合計	176,163,449	38.7	178,884,805	38.2	2,721,356	2
負債合計	233,997,895	51.4	234,885,560	50.2	887,665	0.4
純資産の部						
投資主資本						
出資総額	211,092,540	46.4	211,092,540	45.1	-	-
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	△ 46,329		△ 131,332		△ 85,002	
その他の出資剰余金控除額	△5,194,798		△5,398,804		△ 204,006	
出資剰余金控除額合計	△5,241,128		△5,530,137		△ 289,008	
出資剰余金（純額）	1,023,303		734,294		△ 289,008	
任意積立金	-		-		-	
当期末処分利益	9,140,372		21,131,966		11,991,594	
剰余金合計	10,163,675	2.2	21,866,261	4.7	11,702,585	115.1
投資主資本合計	221,256,215	48.6	232,958,801	49.8	11,702,585	5.3
評価換算差額等						
繰延ヘッジ損益	108,684		87,612		△21,072	
評価・換算差額等合計	108,684	0.0	87,612	0.0	△21,072	△ 19.4
純資産合計	221,364,900	48.6	233,046,414	49.8	11,681,513	5.3
負債純資産合計	455,362,796	100.0	467,931,975	100.0	12,569,178	2.8

2019年6月期 キャッシュ・フロー計算書／金銭の分配に係る計算書

項目	2018年12月期 2018年7月1日～ 2018年12月31日	2019年6月期 2019年1月1日～ 2019年6月30日
	金額 (千円)	金額 (千円)
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
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	11,064,604	55,599,707

項目		2018年12月期 2018年7月1日～ 2018年12月31日	2019年6月期 2019年1月1日～ 2019年6月30日
		(千円)	(千円)
当期末処分利益	(千円)	9,140,372	21,131,966
出資総額組入額	(千円)	-	125,201
うち一時差異等調整引当額戻入額	(千円)	-	125,201
利益超過分配金加算額	(千円)	289,008	-
一時差異等調整引当額	(千円)	85,002	-
その他の出資剰余金控除額	(千円)	204,006	-
分配金総額	(千円)	9,537,291	9,384,287
うち利益分配金	(千円)	9,248,282	9,384,287
うち一時差異等調整引当額	(千円)	85,002	-
うちその他の利益超過分配金	(千円)	204,006	-
投資口1口当たり分配金	(円)	1,683	1,656
うち1口当たり利益分配金	(円)	1,632	1,656
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)	(円)	15	-
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)	(円)	36	-
次期繰越利益又は次期繰越損失 (△)	(千円)	△ 107,910	11,622,477

(単位：千円)

物件番号	A26	A27	A28	A29	A30	A32	A33	A34	A35	A37	A38	A39	A40	A41	A43	A44	A45	A46	A47
物件名	日神 パルステージ 代田橋	日神 パルステージ 東長崎	グロースメゾン 五反田	グロースメゾン 亀戸	エメラルド ハウス	サンクレスト 石神井公園	グロースメゾン 新横浜	ベルファース 上野御徒町	グランリール 亀戸	グロースメゾン 用賀	ルート立川	渋谷本町 マンション	シティハイツ 砧	アクシースタワー 川口並木	カレッジスクエア 町田	ペレール目黒	ワコレ 網島 I	フォロス 中村橋	グロースメゾン 海神
計算期間 (日数)	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181
① 賃貸事業収入合計	38,973	47,365	27,670	35,461	49,784	38,919	37,434	35,557	26,619	23,337	21,368	20,825	18,121	26,060	17,484	16,939	19,009	18,923	22,511
賃料及び共益費 / GOP (注1)	36,113	42,690	26,916	32,551	39,356	34,905	33,621	30,698	26,619	21,604	19,589	19,919	16,840	24,295	17,484	15,689	17,788	16,794	20,626
その他収入	2,859	4,674	754	2,909	10,427	4,014	3,812	4,858	-	1,732	1,779	905	1,281	1,764	-	1,249	1,221	2,128	1,884
② 賃貸事業費用合計	19,076	22,974	8,694	13,937	23,204	17,301	15,490	17,327	8,428	9,690	7,975	6,467	6,169	12,485	3,557	7,020	9,325	9,906	14,806
維持管理費 (a)	5,723	5,048	2,149	3,530	7,169	4,001	3,849	6,671	637	2,621	1,781	1,757	1,401	3,869	648	1,794	2,434	2,225	4,271
うち修繕費	112	276	246	43	243	264	84	416	424	37	193	304	251	456	648	76	137	-	595
うち水道光熱費	1,780	2,286	298	555	1,010	940	518	526	-	344	252	181	74	413	-	168	433	368	934
公租公課 (b)	1,650	2,696	1,338	1,687	2,562	3,127	2,421	1,666	1,734	1,375	1,075	951	1,003	1,113	507	899	879	982	2,075
保険料 (c)	44	67	27	38	71	64	48	35	39	26	28	23	21	29	25	17	23	22	54
減価償却費 (7)	9,301	14,020	4,765	6,106	8,841	8,562	6,321	5,403	5,516	4,150	4,121	2,565	2,091	5,149	1,970	2,328	3,946	5,155	7,037
その他費用 (d)	2,356	1,141	413	2,574	4,558	1,546	2,849	3,550	500	1,515	969	1,168	1,651	2,323	406	1,980	2,040	1,520	1,367
③ 賃貸事業損益 (①-②)	19,896	24,390	18,975	21,524	26,580	21,618	21,943	18,230	18,191	13,647	13,392	14,357	11,951	13,574	13,926	9,918	9,684	9,016	7,704
④ NOI (①-②+⑦)	29,198	38,411	23,741	27,630	35,421	30,180	28,265	23,633	23,707	17,797	17,514	16,923	14,043	18,723	15,897	12,247	13,630	14,172	14,741
⑤ 資本的支出	2,144	7,429	2,680	677	1,553	1,889	369	825	-	392	2,901	4,725	-	3,473	1,129	390	330	1,110	3,427
⑥ NCF (④-⑤)	27,053	30,982	21,061	26,953	33,868	28,291	27,895	22,808	23,707	17,405	14,612	12,198	14,043	15,250	14,767	11,856	13,300	13,061	11,313

物件番号	A48	A51	A52	A53	A54	A59	A61	A63	A64	A65	A66	A71	A72	A73	A75	A76	A77	A78	A79
物件名	カレッジスクエア 町屋	シティハウス 東京新橋	ウィンベル 神楽坂	西早稲田 クレセント マンション	レキシントン ・スクエア 曙橋	藤和シティ コープ 新大塚 II	ピクセル 武蔵関	藤和シティ コープ浅間町	ロイヤルパーク 大町	レキシントン ・スクエア 萩野町	ヴィスコンティ 覚王山	レキシントン ・スクエア 代田橋	レキシントン ・スクエア 本所吾妻橋	AMS TOWER 南6条	スペース 恵比寿 (注6)	ネオ・プロミネ ス	インボイス新神 戸レジデンス	コスモコート 元町	レーベスト 本陣
計算期間 (日数)	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	170	181	181	181	181
① 賃貸事業収入合計	14,851	96,881	110,474	75,040	52,195	36,784	25,491	58,868	24,462	16,005	11,096	32,823	18,813	42,868	199,141	67,409	48,726	38,756	31,055
賃料及び共益費 / GOP (注1)	14,706	89,845	100,806	70,212	47,065	35,694	23,332	54,819	21,186	14,302	10,280	31,544	17,772	40,856	180,668	57,523	45,231	37,590	28,755
その他収入	145	7,035	9,667	4,828	5,129	1,090	2,158	4,048	3,275	1,703	816	1,278	1,041	2,011	18,472	9,886	3,494	1,166	2,300
② 賃貸事業費用合計	5,151	38,355	37,772	22,724	22,331	12,443	9,013	28,501	13,282	10,370	6,583	15,775	9,736	26,587	62,469	28,798	24,629	17,720	14,683
維持管理費 (a)	104	13,635	8,370	6,301	5,888	3,784	2,601	14,857	5,205	3,102	2,730	2,749	1,959	6,156	10,906	10,884	4,613	3,360	4,112
うち修繕費	34	749	292	706	196	173	25	90	143	33	288	47	44	300	509	243	317	167	151
うち水道光熱費	-	32	1,801	654	490	3	546	34	1,753	624	135	485	361	1,478	2,089	3,789	483	543	378
公租公課 (b)	936	5,041	6,439	3,716	2,252	1,422	1,194	3,019	1,585	1,157	918	1,561	818	2,154	12,939	3,620	2,697	2,317	1,815
保険料 (c)	19	84	149	106	42	38	33	74	43	27	15	30	21	85	165	109	64	64	47
減価償却費 (7)	3,592	13,549	17,409	9,513	9,039	5,647	3,120	7,367	4,720	3,681	1,817	8,189	5,220	14,454	33,471	10,586	11,685	10,094	7,525
その他費用 (d)	500	6,044	5,402	3,087	5,108	1,550	2,062	3,182	1,728	2,401	1,101	3,243	1,715	3,735	4,986	3,597	5,569	1,883	1,182
③ 賃貸事業損益 (①-②)	9,699	58,526	72,702	52,315	29,863	24,341	16,478	30,366	11,180	5,634	4,512	17,048	9,076	16,280	136,671	38,610	24,096	21,036	16,372
④ NOI (①-②+⑦)	13,292	72,075	90,111	61,828	38,903	29,988	19,598	37,734	15,900	9,316	6,329	25,238	14,297	30,735	170,143	49,197	35,782	31,130	23,898
⑤ 資本的支出	194	1,227	2,844	15,879	3,663	1,765	1,648	6,543	2,440	549	-	1,874	579	883	5,201	9,363	3,002	1,427	-
⑥ NCF (④-⑤)	13,097	70,848	87,266	45,948	35,239	28,222	17,950	31,190	13,460	8,766	6,329	23,363	13,717	29,851	164,941	39,834	32,779	29,703	23,898

(注1) 住居、オフィスビル及び商業施設については賃料及び共益費、ホテルについてはGOPを記載しています。

(注2) 2019年1月1日から2019年6月30日までの数値を記載しています。マイステイズ、フレックスステイン以外のホテルにつきましては、宿泊日数による区分データが存在しないことから、記載していません。

(注3) 当物件では、賃貸借契約に基づき「固定賃料プラス変動賃料の合計」を本投資法人の賃貸事業収入として受取しています。また、GOP欄には賃貸事業収入を入力しています。

(注4) 参考情報については本物件のテナントにより開示について了承を得られていないため、非開示とさせていただきます。また、賃貸借契約に基づき「固定賃料」を本投資法人の賃貸事業収入として受取しています。

(注5) ホテル営業に係る諸費用（人件費、水道光熱費、広告費等）（以下「ホテル費用」といいます。）は、賃貸借契約上、現金主義に基づき費用発生月の翌月に費用計上されることから、ホテル物件についてはその取得後2ヵ月間についてホテル費用を控除せずにGOPが算出される期間が発生することとなります。したがって、取得日を含む事業期間におけるGOP、NOI及びGOP比率は通常の場合に比べて高くなります。

(注6) 2019年6月期中に売却しており、期初から売却日までの収益を記載しています。

(注7) ①～⑦については、取引発生時の為替レートを円貨に換算しています。また、「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」のその他費用には海外2ホテルにかかるマネジメント報酬3,490千円が含まれています。

物件収支 (2/4)

(単位：千円)

物件番号	A80	A82	A83	A84	A85	A86	A87	A88	A89	A90	A91	A92	A93	A94	A95	A96	A97	A98	A99
物件名	レーベスト 松原	アルパ 則武新町	レーベスト 名駅南	レーベスト 平安	ヴァンデュール浜 大津駅前	サルボサーラ	エクセレンテ 神楽坂	ルナコート 江戸堀	ウインターズ 神戸元町	クイーンズコート 福住	コーポ東洞院	ペレール 大井町	シエテ南塚口	プライムライフ 三宮磯上公園	HERMITAGE NANBA WEST	センチュリーパー ク新川1番館	ウエストアベ ニュー	リトルパー 本町橋	プライムライフ 御影
計算期間 (日数)	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181
① 賃貸事業収入合計	28,945	26,789	26,391	23,830	33,716	25,045	19,634	21,425	21,653	18,464	19,084	16,659	17,693	15,001	16,404	19,213	11,893	15,315	12,456
賃料及び共益費 / GOP (注1)	26,070	24,600	23,436	22,833	30,576	23,853	18,466	19,870	20,926	16,725	17,749	15,498	16,355	14,082	15,760	14,798	11,251	13,977	12,398
その他収入	2,874	2,189	2,955	997	3,139	1,192	1,167	1,555	726	1,738	1,334	1,161	1,337	919	644	4,414	642	1,338	57
② 賃貸事業費用合計	15,142	13,332	14,916	11,408	17,607	12,863	9,038	12,270	12,574	8,330	8,812	6,147	7,893	7,589	7,428	9,914	6,381	8,972	5,778
維持管理費 (a)	3,883	3,216	3,815	2,538	5,405	4,225	1,995	3,330	2,726	2,325	2,841	1,590	2,252	1,789	1,917	3,181	1,736	2,336	1,294
(うち修繕費)	220	130	141	273	35	163	120	444	147	112	413	37	-	20	226	1,117	150	147	70
(うち水道光熱費)	332	313	506	285	2,318	850	247	730	381	189	534	166	276	197	255	258	269	246	142
公租公課 (b)	1,897	1,744	1,674	1,409	1,965	1,549	774	1,198	1,593	745	935	688	989	853	1,002	858	566	956	769
保険料 (c)	43	44	43	32	60	36	23	31	38	22	28	18	27	20	24	33	17	22	18
減価償却費 (7)	7,178	7,028	7,039	6,476	7,175	5,511	4,262	5,159	5,867	3,269	3,826	2,708	3,361	3,441	3,460	4,368	2,247	2,926	3,008
その他費用 (d)	2,139	1,299	2,342	950	2,999	1,540	1,982	2,551	2,348	1,968	1,180	1,140	1,263	1,484	1,023	1,474	1,813	2,730	687
③ 賃貸事業損益 (①-②)	13,802	13,457	11,475	12,422	16,108	12,182	10,595	9,154	9,078	10,133	10,271	10,512	9,799	7,411	8,975	9,298	5,511	6,342	6,677
④ NOI (①-②+⑦)	20,981	20,485	18,515	18,898	23,284	17,693	14,858	14,313	14,946	13,402	14,097	13,221	13,160	10,853	12,436	13,666	7,758	9,268	9,686
⑤ 資本的支出	587	-	154	-	1,030	1,965	535	446	1,036	4,745	-	-	430	124	254	292	760	508	-
⑥ NCF (④-⑤)	20,393	20,485	18,360	18,898	22,254	15,728	14,322	13,867	13,909	8,657	14,097	13,221	12,729	10,728	12,181	13,373	6,998	8,759	9,686

物件番号	A100	A101	A102	A103	A104	A105	A106		B17	B18		D01	D02	D03	D04	D05	D06	D07	D08
物件名	シティコート 北1条	リエトコート 向島	リエトコート 西大島	ロイヤルパークス 桃坂	ロイヤルパークス 新田	ロイヤルパークス タワー 南千住	ロイヤルパークス シーサー 南千住	住宅計	レキシントン ・プラザ八幡	イオンタウン 須賀川	オフィス ・商業施設 計	ホテル マイステイズ 神田	ホテル マイステイズ 浅草	ホテル マイステイズ 京都四条	マイステイズ 新浦安 コンファレンス センター	ホテル マイステイズ 舞浜	ホテル マイステイズ プレミア堂島	ホテル マイステイズ 名古屋栄	ホテル マイステイズ 堺筋本町
計算期間 (日数)	181	181	181	181	181	158	181	-	181	181	-	181	181	181	181	181	181	181	181
① 賃貸事業収入合計	67,495	57,084	49,890	158,673	216,544	716,057	116,981	3,316,459	164,897	141,782	306,680	106,282	109,788	217,841	176,876	146,613	196,173	164,778	97,109
賃料及び共益費 / GOP (注1)	60,971	53,467	48,611	141,369	200,266	642,238	105,342	3,027,801	132,161	141,782	273,944	106,282	109,788	217,841	176,876	146,613	196,173	164,778	97,109
その他収入	6,523	3,617	1,279	17,304	16,277	73,818	11,638	288,657	32,736	-	32,736	-	-	-	-	-	-	-	-
② 賃貸事業費用合計	35,265	27,117	21,548	117,267	115,280	446,396	71,855	1,671,910	80,858	93,457	174,316	29,589	21,098	71,348	54,494	46,303	64,624	72,929	28,994
維持管理費 (a)	7,054	6,195	5,414	55,987	28,364	114,714	20,769	463,814	46,404	56,124	102,528	-	-	-	-	-	8,208	17,163	-
(うち修繕費)	148	134	247	1,077	466	4,584	580	20,532	315	-	315	-	-	-	-	-	-	-	-
(うち水道光熱費)	2,234	654	695	1,352	-	20,803	1,147	62,169	34,179	-	34,179	-	-	-	-	-	-	-	-
公租公課 (b)	2,584	2,496	2,167	7,721	14,310	48,304	5,725	190,845	11,586	7,074	18,661	5,025	3,737	10,877	8,287	3,488	11,982	4,329	6,660
保険料 (c)	128	70	55	197	386	946	171	4,482	153	203	356	61	72	197	137	68	188	166	79
減価償却費 (7)	22,778	15,585	12,299	45,283	70,913	258,446	40,853	842,521	21,900	29,438	51,338	23,993	16,770	59,759	45,561	42,236	43,731	50,758	21,750
その他費用 (d)	2,719	2,769	1,611	8,077	1,306	23,984	4,334	170,246	814	616	1,430	509	517	513	508	509	513	511	504
③ 賃貸事業損益 (①-②)	32,230	29,966	28,342	41,406	101,263	269,660	45,126	1,644,549	84,039	48,324	132,364	76,692	88,689	146,493	122,381	100,310	131,549	91,849	68,114
④ NOI (①-②+⑦)	55,008	45,552	40,641	86,690	172,176	528,107	85,979	2,487,070	105,939	77,763	183,703	100,685	105,460	206,253	167,943	142,547	175,280	142,607	89,864
⑤ 資本的支出	2,858	3,458	118	4,773	19,288	26,610	8,238	172,760	9,835	-	9,835	3,996	3,958	12,493	7,379	2,076	4,705	25,436	440
⑥ NCF (④-⑤)	52,150	42,094	40,522	81,916	152,888	501,497	77,740	2,314,309	96,103	77,763	173,867	96,688	101,501	193,760	160,563	140,471	170,575	117,171	89,424

(注1) 住居、オフィスビル及び商業施設については賃料及び共益費、ホテルについてはGOPを記載しています。

(注2) 2019年1月1日から2019年6月30日までの数値を記載しています。マイステイズ、フレックスステイン以外のホテルにつきましては、宿泊日数による区分データが存在しないことから、記載していません。

(注3) 当物件では、賃貸借契約に基づき『固定賃料プラス変動賃料の合計』を本投資法人の賃貸事業収入として受取しています。また、GOP欄には賃貸事業収入を入力しています。

(注4) 参考情報については本物件のテナントにより開示について了承を得られていないため、非開示とさせていただきます。また、賃貸借契約に基づき『固定賃料』を本投資法人の賃貸事業収入として受取しています。

(注5) ホテル営業に係る諸費用（人件費、水道光熱費、広告費等）（以下「ホテル費用」といいます。）は、賃貸借契約上、現金主義に基づき費用発生月の翌月に費用計上されることから、ホテル物件についてはその取得後2ヵ月間についてホテル費用を控除せずにGOPが算出される期間が発生することとなります。したがって、取得日を含む事業期間におけるGOP、NOI及びGOP比率は通常の場合に比べて高くなります。

(注6) 2019年6月期中に売却しており、期初から売却日までの収益を記載しています。

(注7) ①～⑦については、取引発生時の為替レートを円貨に換算しています。また、「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」のその他費用には海外2ホテルにかかるマネジメント報酬3,490千円が含まれています。

(単位：千円)

物件番号	D09	D10	D11	D12	D13	D14	D15	D16	D17	D18	D19	D20	D21	D22	D23	D24	D25	D26	D27
物件名	ホテル マイステイズ 横浜	ホテル マイステイズ 日暮里	ホテル マイステイズ 福岡天神南	フレックスステイン 飯田橋	ホテル マイステイズ 上野稲荷町	フレックスステイン 品川	フレックスステイン 常盤台	フレックスステイン 巢鴨	ホテル マイステイズ 大手前	フレックスステイン 清澄白河	フレックスステイン 中延P1	フレックスステイン 中延P2	アパホテル 横浜関内 (注3)	ホテル マイステイズ 函館五稜郭	フレックスステイン 白金	ホテル マイステイズ 羽田	ホテル マイステイズ 亀戸P1	ホテル マイステイズ 上野入谷口	ホテル マイステイズ 亀戸P2
計算期間 (日数)	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181
① 賃貸事業収入合計	103,692	60,970	139,661	53,625	48,108	44,996	57,894	59,044	76,527	34,914	21,654	10,592	223,810	119,306	56,870	188,750	176,106	92,250	118,396
賃料及び共益費 / GOP (注1)	103,692	60,970	139,661	53,625	48,108	44,996	57,894	59,044	76,527	34,914	21,654	10,592	223,810	119,306	56,870	188,745	176,106	92,250	118,396
その他収入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4	-	-	-
② 賃貸事業費用合計	31,063	15,277	20,718	15,427	13,317	8,673	11,987	12,106	13,791	11,189	5,465	3,287	88,608	43,794	10,355	63,210	39,400	25,305	30,809
維持管理費 (a)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,611
(うち修繕費)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(うち水道光熱費)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
公租公課 (b)	3,954	1,772	5,249	4,438	1,474	1,715	3,423	2,837	3,554	3,404	1,009	556	11,497	5,313	1,796	4,054	6,312	1,130	3,764
保険料 (c)	133	40	76	61	30	25	55	45	80	53	16	9	211	130	37	155	126	59	79
減価償却費 (7)	26,465	12,957	14,885	10,421	11,305	6,428	8,003	8,717	9,648	7,226	3,935	2,217	76,392	37,845	8,016	58,592	32,554	21,097	26,559
その他費用 (d)	509	506	505	506	506	504	505	506	507	505	503	503	506	504	504	408	406	406	405
③ 賃貸事業損益 (①-②)	72,629	45,693	118,943	38,197	34,790	36,322	45,906	46,937	62,736	23,724	16,189	7,305	135,202	75,511	46,515	125,539	136,705	66,944	87,587
④ NOI (①-②+7)	99,095	58,651	133,828	48,618	46,096	42,750	53,909	55,655	72,384	30,951	20,124	9,523	211,595	113,357	54,531	184,132	169,260	88,042	114,146
⑤ 資本的支出	248,176	4,824	-	3,310	5,676	3,220	3,453	2,018	5,808	2,003	970	-	6,644	4,380	3,276	1,600	2,902	11,845	3,086
⑥ NCF (④-⑤)	-149,081	53,826	133,828	45,308	40,419	39,530	50,456	53,636	66,576	28,947	19,154	9,523	204,950	108,977	51,255	182,532	166,358	76,197	111,060

物件番号	D28	D29	D30	D31	D32	D33	D34	D35	D36	D37	D38	D39	D40	D41	D42	D43	D44	D45	D46
物件名	ホテル マイステイズ 清水	スーパーホテル 新橋・鳥森口 (注4)	フレックスステイン 東十条	ホテル マイステイズ 宇都宮	フレックスステイン 川崎貝塚	コンフォートホテル 富士駅前 (注4)	フレックスステイン 川崎小川町	フレックスステイン 江古田	スーパーホテル 東京・JR立川 北口 (注4)	スーパーホテル JR上野入谷口 (注4)	ホテル マイステイズ 心斎橋	コンフォートホテル 黒崎 (注4)	コンフォートホテル 前橋 (注4)	コンフォートホテル 燕三条 (注4)	コンフォートホテル 北見 (注4)	ホテル マイステイズ 五反田駅前	ホテル エビナール那須	ホテル マイステイズ 福岡天神	ホテル マイステイズ 浜松町
計算期間 (日数)	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181
① 賃貸事業収入合計	64,662	39,426	39,104	89,549	30,876	35,928	24,671	116,844	31,787	27,275	61,202	37,894	43,811	34,949	30,300	454,852	590,306	204,822	109,531
賃料及び共益費 / GOP (注1)	64,662	39,426	39,104	89,549	30,876	35,928	24,671	116,844	31,787	27,275	59,065	37,894	43,811	32,861	30,300	453,873	590,306	204,822	109,531
その他収入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,137	-	-	2,088	-	978	-	-	-
② 賃貸事業費用合計	28,015	9,036	8,741	34,312	11,955	13,336	7,385	38,491	13,108	10,035	22,596	18,272	26,176	15,182	14,065	67,377	375,783	50,924	35,756
維持管理費 (a)	240	706	-	-	924	-	-	-	1,391	1,070	-	700	5,669	516	600	8,381	9,335	-	-
(うち修繕費)	-	702	-	-	-	-	-	-	1,091	770	-	-	-	90	-	-	-	-	-
(うち水道光熱費)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
公租公課 (b)	4,062	3,175	1,964	13,358	825	3,750	940	4,611	2,786	2,182	2,579	3,408	1,638	3,744	1,631	16,973	27,652	7,285	6,913
保険料 (c)	68	29	36	244	28	60	19	82	39	27	43	54	74	64	52	214	860	111	52
減価償却費 (7)	22,938	4,717	6,333	20,291	9,771	9,117	6,019	33,392	8,482	6,346	19,566	13,700	18,380	10,442	11,372	41,202	337,495	43,121	28,385
その他費用 (d)	706	407	407	417	406	408	404	405	408	408	407	409	413	415	408	606	439	406	405
③ 賃貸事業損益 (①-②)	36,646	30,389	30,363	55,237	18,920	22,591	17,286	78,352	18,679	17,239	38,605	19,622	17,634	19,766	16,235	387,474	214,523	153,898	73,774
④ NOI (①-②+7)	59,584	35,107	36,697	75,529	28,692	31,708	23,305	111,745	27,161	23,585	58,172	33,323	36,015	30,208	27,607	428,676	552,018	197,019	102,160
⑤ 資本的支出	121,767	-	6,547	19,079	699	1,320	7,081	5,618	-	-	1,691	2,891	1,398	570	1,950	15,100	289,451	-	3,588
⑥ NCF (④-⑤)	-62,182	35,107	30,149	56,450	27,993	30,388	16,224	106,126	27,161	23,585	56,481	30,432	34,617	29,638	25,657	413,576	262,566	197,019	98,571

(注1) 住居、オフィスビル及び商業施設については賃料及び共益費、ホテルについてはGOPを記載しています。

(注2) 2019年1月1日から2019年6月30日までの数値を記載しています。マイステイズ、フレックスステイン以外のホテルにつきましては、宿泊日数による区分データが存在しないことから、記載していません。

(注3) 当物件では、賃貸借契約に基づき『固定賃料プラス変動賃料の合計』を本投資法人の賃貸事業収入として受取しています。また、GOP欄には賃貸事業収入を入力しています。

(注4) 参考情報については本物件のテナントにより開示について了承を得られていないため、非開示とさせていただきます。また、賃貸借契約に基づき『固定賃料』を本投資法人の賃貸事業収入として受取しています。

(注5) ホテル営業に係る諸費用（人件費、水道光熱費、広告費等）（以下「ホテル費用」といいます。）は、賃貸借契約上、現金主義に基づき費用発生月の翌月に費用計上されることから、ホテル物件についてはその取得後2ヵ月間についてホテル費用を控除せずにGOPが算出される期間が発生することとなります。したがって、取得日を含む事業期間におけるGOP、NOI及びGOP比率は通常の場合に比べて高くなります。

(注6) 2019年6月期中に売却しており、期初から売却日までの収益を記載しています。

(注7) ①～⑦については、取引発生時の為替レートをを用いて円貨に換算しています。また、「D20 ウェスティン・グランドケイマン・セパンマイルビーチリゾート&スパ」のその他費用には海外2ホテルにかかるマネジメント報酬3,490千円が含まれています。

(単位：千円)

物件番号	D47	D48	D49	D50	D51	D52	D53	D54	D55	D56	D57	D58	D59	D60	D61	D62	D63	ホテル計	合計
物件名	ホテル マイステイズ プレミア金沢	高松 東急 REホテル (注4)	ホテル マイステイズ プレミア 浜松町	ホテル マイステイズ 新大阪	ホテル マイステイズ プレミア大森	別府亀の井 ホテル	ホテル マイステイズ 札幌駅北口	ホテル マイステイズ 横浜関内 (注5)	アートホテル 上越 (注5)	アートホテル 弘前シティ	ホテル マイステイズ 大分	ホテル マイステイズ 五反田	ホテル マイステイズ 立川	ホテル マイステイズ プレミア赤坂 (注5)	ホテル マイステイズ プレミア 札幌パーク (注5)	ホテル マイステイズ 上野イースト (注5)	ホテル マイステイズ 御堂筋本町 (注5)	ホテル計	合計
計算期間 (日数)	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	-	-
① 賃貸事業収入合計	280,864	107,068	242,091	325,410	279,326	416,816	237,429	136,295	102,515	141,110	56,576	97,585	89,605	438,817	384,416	143,779	80,116	8,530,259	12,153,399
賃料及び共益費 / GOP (注1)	280,864	76,200	241,973	325,410	279,326	416,816	237,429	136,295	102,515	141,110	56,576	97,585	89,605	438,817	384,416	143,779	80,116	8,494,066	11,795,812
その他収入	-	30,868	117	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	36,193	357,587
② 賃貸事業費用合計	126,003	54,840	36,240	47,393	56,758	161,587	64,554	35,681	36,492	48,160	23,453	8,331	18,819	77,303	127,561	30,860	36,664	2,644,431	4,490,658
維持管理費 (a)	-	33,118	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,182	-	95,817	662,160
(うち修繕費)	-	153	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,807	23,655
(うち水道光熱費)	-	19,201	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19,201	115,550
公租公課 (b)	13,469	2,731	10,736	11,751	14,952	11,871	6,353	4,374	3,002	5,697	1,953	2,059	3,134	11,901	14,183	2,299	4,604	356,209	565,715
保険料 (c)	255	145	180	407	315	666	228	123	190	467	68	58	111	305	556	110	126	8,884	13,723
減価償却費 (7)	111,871	18,424	24,915	34,810	41,081	148,642	57,559	30,756	32,838	41,565	20,971	5,787	15,145	64,671	112,360	22,809	31,507	2,154,635	3,048,495
その他費用 (d)	405	420	408	424	408	407	413	425	460	429	461	425	428	425	460	458	425	28,884	200,561
③ 賃貸事業損益 (①-②)	154,861	52,227	205,850	278,016	222,568	255,228	172,875	100,614	66,023	92,950	33,123	89,254	70,785	361,513	256,855	112,919	43,452	5,885,827	7,662,741
④ NOI (①-②+⑦)	266,733	70,652	230,765	312,827	263,650	403,870	230,434	131,371	98,861	134,515	54,094	95,042	85,930	426,184	369,216	135,728	74,960	8,040,463	10,711,237
⑤ 資本的支出	14,666	31,478	25,640	5,237	17,316	10,157	5,405	-	19,649	2,291	2,589	-	5,060	100	4,900	797	-	997,722	1,180,319
⑥ NCF (④-⑤)	252,066	39,174	205,125	307,590	246,333	393,713	225,029	131,371	79,212	132,224	51,505	95,042	80,870	426,084	364,316	134,931	74,960	7,042,740	9,530,918

物件番号	D200	D201	合計
物件名	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 (注7)	サンシャイン ・スイツ ・リゾート (注7)	合計
計算期間 (日数)	53	53	-
① 運営委託収益合計	503,692	76,895	580,588
運営委託収益	503,692	76,895	580,588
その他収入	-	-	-
② 運営委託費用合計	130,594	33,782	164,376
維持管理費 (a)	-	-	-
(うち修繕費)	-	-	-
(うち水道光熱費)	-	-	-
公租公課 (b)	-	-	-
保険料 (c)	28,769	7,509	36,279
減価償却費 (7)	93,551	26,272	119,824
その他費用 (d)	8,273	-	8,273
③ 運営委託損益 (①-②)	373,098	43,112	416,211
④ NOI (①-②+⑦)	466,650	69,385	536,035
⑤ 資本的支出	3,548	2,357	5,905
⑥ NCF (④-⑤)	463,101	67,028	530,130

(注1) 住居、オフィスビル及び商業施設については賃料及び共益費、ホテルについてはGOPを記載しています。

(注2) 2019年1月1日から2019年6月30日までの数値を記載しています。マイステイズ、フレックスステイン以外のホテルにつきましては、宿泊日数による区分データが存在しないことから、記載していません。

(注3) 当物件では、賃貸借契約に基づき『固定賃料プラス変動賃料の合計』を本投資法人の賃貸事業収入として収受しています。また、GOP欄には賃貸事業収入を入力しています。

(注4) 参考情報については本物件のテナントにより開示について了承を得られていないため、非開示とさせていただきます。また、賃貸借契約に基づき『固定賃料』を本投資法人の賃貸事業収入として収受しています。

(注5) ホテル営業に係る諸費用（人件費、水道光熱費、広告費等）（以下ホテル費用とします。）は、賃貸借契約上、現金主義に基づき費用発生月の翌月に費用計上されることから、ホテル物件についてはその取得後2カ月間についてホテル費用を控除せずにG O Pが算出される期間が発生することとなります。したがって、取得日を含む事業期間におけるGOP、NOI及びGOP比率は通常の場合に比べて高くなります。

(注6) 2019年6月期中に売却しており、期初から売却日までの収益を記載しています。

(注7) ①～⑦については、取引発生時の為替レートをを用いて円貨に換算しています。また、「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」のその他費用には海外2ホテルにかかるマネジメント報酬3,490千円が含まれています。

期末算定価格 (1/4)

(単位：千円)

物件番号	物件名称	取得価格	2018年12月末			2019年6月末			増減(注2)		鑑定評価機関(注3)
			帳簿価格	評価額	還元利回り	帳簿価格	評価額	還元利回り	評価額	還元利回り	
A26	日神バレーステージ代田橋	1,251,830	1,104,645	1,210,000	4.6%	1,097,487	1,230,000	4.6%	20,000	-	アセッツR&D
A27	日神バレーステージ東長崎	1,229,070	1,065,492	1,330,000	4.7%	1,058,901	1,330,000	4.7%	-	-	アセッツR&D
A28	グロースメゾン五反田	888,200	844,239	1,030,000	4.3%	842,154	1,030,000	4.2%	-	-0.1pt	アセッツR&D
A29	グロースメゾン亀戸	1,070,850	963,363	1,140,000	4.4%	957,933	1,150,000	4.3%	10,000	-0.1pt	アセッツR&D
A30	エメラルドハウス	1,505,162	1,344,963	1,430,000	4.6%	1,337,675	1,430,000	4.5%	-	-0.1pt	アセッツR&D
A32	サンクレスト石神井公園	1,088,979	1,064,616	1,090,000	4.6%	1,057,943	1,100,000	4.6%	10,000	-	アセッツR&D
A33	グロースメゾン新横浜	1,059,457	948,140	1,180,000	4.6%	942,188	1,180,000	4.6%	-	-	アセッツR&D
A34	ベルファース上野御徒町	1,023,075	935,618	1,090,000	4.2%	931,040	1,090,000	4.1%	-	-0.1pt	アセッツR&D
A35	グランリール亀戸	906,121	808,628	1,010,000	4.5%	803,111	1,010,000	4.5%	-	-	アセッツR&D
A37	グロースメゾン用賀	795,986	736,414	770,000	4.2%	732,656	771,000	4.2%	1,000	-	アセッツR&D
A38	ルート立川	676,952	640,649	669,000	4.6%	639,430	669,000	4.6%	-	-	アセッツR&D
A39	渋谷本町マンション	651,475	698,892	638,000	4.6%	701,052	664,000	4.6%	26,000	-	アセッツR&D
A40	シティハイツ砧	646,338	652,566	499,000	4.6%	650,474	531,000	4.6%	32,000	-	アセッツR&D
A41	アクシーズタワー川口並木	620,894	527,919	755,000	5.0%	526,243	755,000	5.0%	-	-	アセッツR&D
A43	カレッジスクエア町田	589,554	556,103	535,000	5.2%	555,262	540,000	5.2%	5,000	-	アセッツR&D
A44	ハレル目黒	589,005	553,817	621,000	4.1%	551,879	624,000	4.0%	3,000	-0.1pt	アセッツR&D
A45	ワコール綱島I	572,914	520,731	515,000	4.9%	517,115	519,000	4.9%	4,000	-	アセッツR&D
A46	フォロス中村橋	566,980	510,989	573,000	4.5%	506,944	581,000	4.4%	8,000	-0.1pt	アセッツR&D
A47	グロースメゾン海神	557,257	515,727	497,000	4.9%	512,118	514,000	4.9%	17,000	-	アセッツR&D
A48	カレッジスクエア町屋	510,721	446,861	554,000	4.5%	443,463	556,000	4.4%	2,000	-0.1pt	アセッツR&D
A51	シティハウス東京新橋	2,520,000	2,293,987	3,360,000	4.1%	2,281,665	3,540,000	4.0%	180,000	-0.1pt	不動研
A52	ウインベル神楽坂	3,260,000	3,017,631	4,280,000	3.8%	3,003,066	4,420,000	3.7%	140,000	-0.1pt	森井
A53	西早稲田クレセントマンション	1,880,000	1,885,608	2,650,000	4.1%	1,891,975	2,720,000	4.0%	70,000	-0.1pt	森井
A54	レキシントン・スクエア曙橋	1,450,000	1,306,391	1,950,000	4.0%	1,301,015	1,970,000	3.9%	20,000	-0.1pt	谷澤
A59	藤和シティコープ新大塚II	866,000	813,588	1,130,000	4.6%	809,706	1,210,000	4.5%	80,000	-0.1pt	不動研
A61	ビクセル武蔵関	577,000	550,290	740,000	4.3%	548,817	809,000	4.2%	69,000	-0.1pt	森井
A63	藤和シティコープ浅間町	1,110,000	1,008,574	1,390,000	5.2%	1,007,750	1,410,000	5.1%	20,000	-0.1pt	不動研
A64	ロイヤルパーク大町	415,000	383,973	588,000	5.4%	381,693	657,000	5.3%	69,000	-0.1pt	不動研
A65	レキシントン・スクエア萩野町	330,000	277,979	453,000	5.5%	274,847	420,000	5.4%	-33,000	-0.1pt	不動研
A66	ヴィスコンティ覚王山	255,000	230,081	281,000	4.9%	228,264	283,000	4.8%	2,000	-0.1pt	谷澤
A71	レキシントン・スクエア代田橋	977,000	838,179	1,260,000	4.0%	831,864	1,250,000	3.9%	-10,000	-0.1pt	谷澤
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	511,000	432,898	650,000	4.1%	428,257	651,000	4.0%	1,000	-0.1pt	谷澤
A73	AMS TOWER 南6条	1,180,000	937,236	1,290,000	5.0%	923,665	1,270,000	4.9%	-20,000	-0.1pt	谷澤
A75	スペース恵比寿(注1)	7,010,000	6,446,204	8,280,000	4.1%	-	-	-	-	-	不動研
A76	ネオ・プロミネンス	1,660,000	1,603,182	2,100,000	4.5%	1,601,958	2,160,000	4.4%	60,000	-0.1pt	不動研
A77	インボイス新神戸レジデンス	1,260,000	1,152,934	1,430,000	4.7%	1,144,251	1,440,000	4.6%	10,000	-0.1pt	不動研
A78	コスモコート元町	973,000	881,597	1,110,000	4.6%	872,930	1,120,000	4.5%	10,000	-0.1pt	不動研
A79	レーベスト本陣	674,000	607,445	831,000	5.3%	599,919	837,000	5.2%	6,000	-0.1pt	不動研
A80	レーベスト松原	657,000	596,837	815,000	4.9%	590,246	824,000	4.8%	9,000	-0.1pt	不動研
A82	アルパ則武新町	608,000	547,785	752,000	4.8%	540,757	768,000	4.7%	16,000	-0.1pt	不動研

(注1) 「A75 スペース恵比寿」及び「A105 ロイヤルパークタワー南千住」については、2019年6月期中に売却しています。

(注2) 「増減」は、期中に取得・売却した物件は除外して算出しています。

(注3) 「鑑定評価機関」は略称により表示しております。正式名称は以下の通りです。アセッツR&D：株式会社アセッツアルランドディー、不動研：一般財団法人日本不動産研究所、森井：JLL森井鑑定株式会社、谷澤：株式会社谷澤総合鑑定所、大和：大和不動産鑑定株式会社、CBRE：シービーアールイー株式会社(現地鑑定会社：CBRE, Inc.)

(注4) 本物件の取得価格には、2017年10月31日付の追加取得分(1,849,010千円)を含みます。

(注5) 「取得価格」欄には、本投資法人が、当初本海外ホテルを裏付不動産として保有していた英領ケイマン諸島の特別目的会社(以下「資産保有SPC」といいます。)から本海外ホテルに係るLeasehold等を承継した2019年5月9日(ケイマン諸島の現地時間。日本時間では2019年5月10日)時点の、資産保有SPCにおける当該資産の帳簿価額を、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を記載しています。また、帳簿価格は「取得価格」欄に記載の金額に当該不動産等の取得に要した諸費用(付随費用)及び資本的支出を加算し、当期未までの減価償却累計額を差し引いた金額を記載しています。付随費用及び資本的支出については円貨で支払ったものについては当該金額、米ドルで支払ったものについては取引発生時の為替レートをを用いて円貨に換算した額を「取得価格」に加算しています。

(注6) 2019年6月期中に売却しており、期初から売却日までの収益を記載しています。

(注7) 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。

期末算定価格 (2/4)

(単位：千円)

物件番号	物件名称	取得価格	2018年12月末			2019年6月末			増減(注2)		鑑定評価機関(注3)
			帳簿価格	評価額	還元利回り	帳簿価格	評価額	還元利回り	評価額	還元利回り	
A83	レーベスト名駅南	597,000	537,477	769,000	4.6%	530,592	786,000	4.5%	17,000	-0.1pt	不動研
A84	レーベスト平安	595,000	537,773	727,000	4.8%	531,297	741,000	4.7%	14,000	-0.1pt	不動研
A85	ヴァンデュール浜大津駅前	581,000	516,612	736,000	5.6%	510,466	759,000	5.5%	23,000	-0.1pt	不動研
A86	サルボサーラ	544,000	494,091	652,000	4.9%	490,546	664,000	4.8%	12,000	-0.1pt	不動研
A87	エクセレンテ神楽坂	543,000	506,518	650,000	4.0%	502,791	667,000	3.9%	17,000	-0.1pt	不動研
A88	ルナコート江戸堀	525,000	478,312	584,000	4.8%	473,599	597,000	4.7%	13,000	-0.1pt	不動研
A89	ウインテージ神戸元町	512,000	461,258	626,000	4.7%	456,427	632,000	4.6%	6,000	-0.1pt	不動研
A90	クイーンズコート福住	456,000	426,835	642,000	4.1%	428,311	666,000	4.0%	24,000	-0.1pt	不動研
A91	コーポ東洞院	446,000	411,605	540,000	4.6%	407,778	551,000	4.5%	11,000	-0.1pt	不動研
A92	ベレル大井町	412,000	388,573	541,000	4.1%	385,865	556,000	4.0%	15,000	-0.1pt	不動研
A93	シエテ南塚口	374,000	348,057	446,000	4.9%	345,126	455,000	4.8%	9,000	-0.1pt	不動研
A94	プライムライフ三宮磯上公園	373,000	341,732	457,000	4.6%	338,415	466,000	4.5%	9,000	-0.1pt	不動研
A95	HERMITAGE NANBA WEST	355,000	326,083	447,000	4.8%	322,878	456,000	4.7%	9,000	-0.1pt	不動研
A96	センチュリーパーク新川1番館	335,000	318,785	452,000	5.2%	314,709	460,000	5.1%	8,000	-0.1pt	不動研
A97	ウエストアベニュー	331,000	312,480	328,000	5.0%	310,993	331,000	4.9%	3,000	-0.1pt	不動研
A98	リトルリバー本町橋	310,000	287,480	389,000	4.6%	285,062	400,000	4.5%	11,000	-0.1pt	不動研
A99	プライムライフ御影	297,000	271,319	332,000	4.9%	268,311	337,000	4.8%	5,000	-0.1pt	不動研
A100	シティコート北1条	1,782,000	1,749,342	2,040,000	4.9%	1,729,422	2,080,000	4.8%	40,000	-0.1pt	不動研
A101	リエトコート向島	1,683,000	1,680,651	1,810,000	4.4%	1,668,524	1,910,000	4.3%	100,000	-0.1pt	不動研
A102	リエトコート西大島	1,634,000	1,624,852	1,820,000	4.2%	1,612,671	1,860,000	4.1%	40,000	-0.1pt	不動研
A103	ロイヤルパークス桃坂	2,910,000	2,825,660	3,130,000	4.4%	2,785,149	3,160,000	4.3%	30,000	-0.1pt	森井
A104	ロイヤルパークス新田	5,024,000	4,951,842	5,560,000	4.6%	4,900,217	5,790,000	4.5%	230,000	-0.1pt	森井
A105	ロイヤルパークスタワー南千住(注1)	21,879,000	22,130,605	23,100,000	5.1%	-	-	-	-	-	不動研
A106	ロイヤルパークスシーサー南千住	2,683,000	2,727,539	2,790,000	5.2%	2,694,924	2,840,000	5.2%	50,000	-	不動研
	住居計	90,154,818	85,908,280	102,044,000	-	56,921,817	72,197,000	-	1,533,000	-	-
B17	レキシントン・プラザ八幡	3,280,000	3,040,499	3,720,000	5.4%	3,028,434	3,690,000	5.4%	-30,000	-	森井
B18	イオンタウン須賀川	2,320,000	1,826,240	2,450,000	6.1%	1,796,801	2,450,000	6.1%	-	-	森井
	オフィス・商業施設計	5,600,000	4,866,739	6,170,000	-	4,825,236	6,140,000	-	-30,000	-	-
D01	ホテルマイステイズ神田	2,851,000	2,982,818	4,930,000	5.1%	2,962,821	5,140,000	4.1%	210,000	-1.0pt	不動研
D02	ホテルマイステイズ浅草	2,584,000	2,543,653	4,620,000	6.6%	2,530,841	4,580,000	4.3%	-40,000	-2.3pt	不動研
D03	ホテルマイステイズ京都四条	6,024,460	5,922,156	14,300,000	5.3%	5,874,890	11,500,000	4.6%	-2,800,000	-0.7pt	不動研
D04	マイステイズ新浦安コンパルスセンター	4,930,200	4,704,625	7,280,000	4.8%	4,666,443	7,490,000	4.7%	210,000	-0.1pt	不動研
D05	ホテルマイステイズ舞浜	4,870,312	4,821,875	6,710,000	4.9%	4,781,714	7,010,000	4.4%	300,000	-0.5pt	不動研
D06	ホテルマイステイズプレミア堂島	3,845,400	3,812,736	7,490,000	4.8%	3,773,710	7,200,000	4.2%	-290,000	-0.6pt	不動研
D07	ホテルマイステイズ名古屋栄	2,958,000	2,692,314	6,410,000	5.3%	2,666,992	6,370,000	4.9%	-40,000	-0.4pt	不動研
D08	ホテルマイステイズ堺筋本町	2,514,820	2,398,866	6,940,000	7.0%	2,377,556	5,590,000	4.5%	-1,350,000	-2.5pt	不動研
D09	ホテルマイステイズ横浜	2,119,900	1,983,097	3,560,000	5.4%	2,204,808	3,680,000	5.7%	120,000	0.3pt	不動研
D10	ホテルマイステイズ日暮里	1,898,540	1,816,015	2,870,000	7.0%	1,807,882	2,740,000	4.4%	-130,000	-2.6pt	不動研
D11	ホテルマイステイズ福岡天神南	1,570,520	1,497,807	5,700,000	4.5%	1,482,922	5,930,000	4.4%	230,000	-0.1pt	不動研
D12	フレックスステイン飯田橋	1,381,660	1,364,246	1,980,000	5.4%	1,357,135	2,160,000	4.2%	180,000	-1.2pt	不動研

(注1) 「A75 スペーシア恵比寿」及び「A105 ロイヤルパークスタワー南千住」については、2019年6月期中に売却しています。

(注2) 「増減」は、期中に取得・売却した物件は除外して算出しています。

(注3) 「鑑定評価機関」は略称により表示しております。正式名称は以下の通りです。アセツR&D：株式会社アセツアルランドディー、不動研：一般財団法人日本不動産研究所、森井：JLL森井鑑定株式会社、谷澤：株式会社谷澤総合鑑定所、大和：大和不動産鑑定株式会社、CBRE：シービーアールイー株式会社
(現地鑑定会社：CBRE, Inc.)

(注4) 本物件の取得価格には、2017年10月31日付の追加取得分(1,849,010千円)を含みます。

(注5) 「取得価格」欄には、本投資法人が、当初本海外ホテルを裏付不動産として保有していた英領ケイマン諸島の特別目的会社(以下「資産保有SPC」といいます。)から本海外ホテルに係るLeasehold等を承継した2019年5月9日(ケイマン諸島の現地時間。日本時間では2019年5月10日)時点の、資産保有SPCにおける当該資産の帳簿価額を、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(1米ドル=110.45円)で邦貨換算した金額を記載しています。また、帳簿価格は「取得価格」欄に記載の金額に当該不動産等の取得に要した諸費用(付随費用)及び資本的支出を加算し、当期未までの減価償却累計額を差し引いた金額を記載しています。付随費用及び資本的支出については円貨で支払ったものについては当該金額、米ドルで支払ったものについては取引発生時の為替レートをを用いて円貨に換算した額を「取得価格」に加算しています。

(注6) 2019年6月期中に売却しており、期初から売却日までの収益を記載しています。

(注7) 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。

期末算定価格 (3/4)

(単位：千円)

物件番号	物件名称	取得価格	2018年12月末			2019年6月末			増減(注2)		鑑定評価機関(注3)
			帳簿価格	評価額	還元利回り	帳簿価格	評価額	還元利回り	評価額	還元利回り	
D13	ホテルマイステイズ上野稲荷町	1,331,960	1,254,949	2,190,000	6.1%	1,249,320	2,110,000	4.2%	-80,000	-1.9pt	不動研
D14	フレックスステイン品川	1,242,500	1,206,384	1,960,000	5.4%	1,203,176	2,040,000	4.3%	80,000	-1.1pt	不動研
D15	フレックスステイン常盤台	1,242,500	1,214,829	2,100,000	5.6%	1,210,279	2,340,000	4.5%	240,000	-1.1pt	不動研
D16	フレックスステイン巣鴨	1,192,800	1,131,489	2,050,000	5.6%	1,124,789	2,360,000	4.3%	310,000	-1.3pt	不動研
D17	ホテルマイステイズ大手前	1,192,800	1,147,069	4,300,000	5.4%	1,143,228	3,450,000	4.8%	-850,000	-0.6pt	不動研
D18	フレックスステイン清澄白河	749,476	723,446	1,250,000	5.5%	718,223	1,380,000	4.8%	130,000	-0.7pt	不動研
D19	フレックスステイン中延P1	589,442	571,628	769,500	5.8%	568,663	864,000	4.4%	94,500	-1.4pt	不動研
D20	フレックスステイン中延P2	283,290	289,991	370,500	5.8%	287,774	416,000	4.4%	45,500	-1.4pt	不動研
D21	アパホテル横浜関内	8,350,000	7,821,945	9,720,000	4.3%	7,752,197	9,950,000	4.2%	230,000	-0.1pt	不動研
D22	ホテルマイステイズ函館五稜郭	2,792,000	2,830,982	3,700,000	4.9%	2,797,516	3,780,000	5.1%	80,000	0.2pt	不動研
D23	フレックスステイン白金	2,119,000	2,100,247	2,220,000	5.3%	2,095,507	2,480,000	4.3%	260,000	-1.0pt	不動研
D24	ホテルマイステイズ羽田	7,801,000	7,412,808	8,160,000	5.0%	7,355,816	8,820,000	4.1%	660,000	-0.9pt	不動研
D25	ホテルマイステイズ亀戸P1	5,594,000	5,427,237	7,170,000	5.4%	5,397,585	7,850,000	4.4%	680,000	-1.0pt	不動研
D26	ホテルマイステイズ上野入谷口	3,821,000	3,712,017	3,850,000	6.4%	3,702,765	3,860,000	4.4%	10,000	-2.0pt	不動研
D27	ホテルマイステイズ亀戸P2	3,742,000	3,626,776	4,770,000	5.6%	3,603,303	5,120,000	4.3%	350,000	-1.3pt	不動研
D28	ホテルピスタ清水	2,198,000	2,062,774	2,340,000	6.1%	2,161,604	2,420,000	5.4%	80,000	-0.7pt	不動研
D29	スーパーホテル新橋・烏森口	1,624,000	1,599,510	1,840,000	3.8%	1,594,792	1,890,000	3.7%	50,000	-0.1pt	不動研
D30	フレックスステイン東十条	1,277,000	1,269,776	1,340,000	6.0%	1,269,989	1,340,000	4.6%	-	-1.4pt	不動研
D31	ホテルマイステイズ宇都宮	1,237,000	1,232,175	1,610,000	5.4%	1,230,963	1,910,000	5.2%	300,000	-0.2pt	不動研
D32	フレックスステイン川崎貝塚	980,000	928,770	1,150,000	5.1%	919,697	1,190,000	4.6%	40,000	-0.5pt	不動研
D33	コンフォートホテル富山駅前	979,000	935,042	1,110,000	5.2%	927,245	1,140,000	5.1%	30,000	-0.1pt	不動研
D34	フレックスステイン川崎小川町	906,000	884,019	1,030,000	5.3%	885,080	930,000	4.5%	-100,000	-0.8pt	不動研
D35	フレックスステイン江古田	5,069,000	4,914,221	4,820,000	5.9%	4,886,447	4,640,000	4.7%	-180,000	-1.2pt	不動研
D36	スーパーホテル東京・JR立川北口	1,170,000	1,122,840	1,230,000	4.3%	1,114,358	1,230,000	4.3%	-	-	大和
D37	スーパーホテルJR上野入谷口	1,130,000	1,096,296	1,220,000	3.8%	1,089,950	1,220,000	3.8%	-	-	大和
D38	ホテルマイステイズ心齋橋	3,160,000	3,077,570	3,050,000	6.1%	3,059,695	3,060,000	4.8%	10,000	-1.3pt	不動研
D39	コンフォートホテル黒崎	1,148,000	1,085,130	1,220,000	5.2%	1,074,320	1,220,000	5.2%	-	-	大和
D40	コンフォートホテル前橋	1,128,000	1,068,608	1,160,000	4.8%	1,051,839	1,150,000	4.8%	-10,000	-	大和
D41	コンフォートホテル燕三条	1,010,000	965,704	1,070,000	5.2%	955,832	1,070,000	5.2%	-	-	大和
D42	コンフォートホテル北見	851,000	804,649	906,000	5.4%	795,227	906,000	5.4%	-	-	大和
D43	ホテルマイステイズ五反田駅前(注4)	26,523,000	26,436,327	26,600,000	4.8%	26,410,225	26,600,000	4.8%	-	-	森井
D44	ホテルエピナル那須	20,981,000	19,911,724	23,100,000	5.9%	19,863,681	23,100,000	5.9%	-	-	森井
D45	ホテルマイステイズ福岡天神	8,059,000	7,876,497	8,740,000	4.7%	7,833,375	8,750,000	4.7%	10,000	-	森井
D46	ホテルマイステイズ浜松町	7,959,000	7,843,968	7,040,000	4.5%	7,819,171	7,050,000	4.5%	10,000	-	森井
D47	ホテルマイステイズプレミア金沢	13,761,000	13,227,853	14,500,000	5.2%	13,130,648	14,500,000	5.2%	-	-	森井
D48	高松 東急REホテル	2,139,000	2,117,555	2,220,000	5.1%	2,130,609	2,220,000	5.1%	-	-	大和
D49	ホテルマイステイズプレミア浜松町	8,000,000	8,017,202	9,800,000	4.2%	8,017,928	10,700,000	4.1%	900,000	-0.1pt	不動研
D50	ホテルマイステイズ新大阪コンファレンスセンター	13,068,000	13,009,211	13,500,000	4.6%	12,979,637	13,500,000	4.6%	-	-	谷澤
D51	ホテルマイステイズプレミア大森	9,781,000	9,746,433	10,100,000	4.3%	9,722,668	10,200,000	4.3%	100,000	-	谷澤
D52	別府亀の井ホテル	8,870,000	8,553,597	9,010,000	6.1%	8,415,112	9,170,000	6.0%	160,000	-0.1pt	谷澤

(注1) 「A75 スペーシア恵比寿」及び「A105 ロイヤルパークタワー南千住」については、2019年6月期中に売却しています。

(注2) 「増減」は、期中に取得・売却した物件は除外して算出しています。

(注3) 「鑑定評価機関」は略称により表示しております。正式名称は以下の通りです。アセツR&D：株式会社アセツアルランドディー、不動研：一般財団法人日本不動産研究所、森井：JLL森井鑑定株式会社、谷澤：株式会社谷澤総合鑑定所、大和：大和不動産鑑定株式会社、CBRE：シービーアールイー株式会社
(現地鑑定会社：CBRE, Inc.)

(注4) 本物件の取得価格には、2017年10月31日付の追加取得分(1,849,010千円)を含みます。

(注5) 「取得価格」欄には、本投資法人が、当初本海外ホテルを裏付不動産として保有していた英領ケイマン諸島の特別目的会社(以下「資産保有SPC」といいます。)から本海外ホテルに係るLeasehold等を承継した2019年5月9日(ケイマン諸島の現地時間。日本時間では2019年5月10日)時点の、資産保有SPCにおける当該資産の帳簿価額を、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(1米ドル=110.45円で邦貨換算した金額を記載しています。また、帳簿価格は「取得価格」欄に記載の金額に当該不動産等の取得に要した諸費用(付随費用)及び資本的支出を加算し、当期未までの減価償却累計額を差し引いた金額を記載しています。付随費用及び資本的支出については円貨で支払ったものについては当該金額、米ドルで支払ったものについては取引発生時の為替レートをを用いて円貨に換算した額を「取得価格」に加算しています。

(注6) 2019年6月期中に売却しており、期初から売却日までの収益を記載しています。

(注7) 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。

期末算定価格 (4/4)

(単位：千円)

物件番号	物件名称	取得価格	2018年12月末			2019年6月末			増減(注2)		鑑定評価機関(注3)
			帳簿価格	評価額	還元利回り	帳簿価格	評価額	還元利回り	評価額	還元利回り	
D53	ホテルマイステイズ札幌駅北口	7,880,000	7,765,389	8,300,000	4.5%	7,713,235	8,320,000	4.5%	20,000	-	谷澤
D54	ホテルマイステイズ横浜関内	5,326,000	5,293,704	5,490,000	4.4%	5,262,947	5,500,000	4.4%	10,000	-	谷澤
D55	アートホテル上越	2,772,000	2,750,891	2,810,000	5.8%	2,737,701	2,810,000	5.8%	-	-	谷澤
D56	アートホテル弘前シティ	2,723,000	2,698,137	2,760,000	5.9%	2,658,863	2,760,000	5.9%	-	-	谷澤
D57	ホテルマイステイズ大分	1,604,000	1,581,895	1,640,000	5.7%	1,563,513	1,640,000	5.7%	-	-	谷澤
D58	ホテルマイステイズ五反田	4,068,000	4,073,432	4,140,000	4.2%	4,067,644	4,140,000	4.2%	-	-	谷澤
D59	ホテルマイステイズ立川	3,257,000	3,256,373	3,290,000	4.4%	3,246,288	3,290,000	4.4%	-	-	大和
D60	ホテルマイステイズプレミア赤坂	20,691,000	20,668,448	21,400,000	3.8%	20,603,877	23,900,000	3.7%	2,500,000	-0.1pt	不動研
D61	ホテルマイステイズプレミア札幌パーク	16,731,000	16,682,836	17,000,000	4.6%	16,575,375	17,100,000	4.6%	100,000	-	谷澤
D62	ホテルマイステイズ上野イースト	5,286,000	5,277,835	5,370,000	4.2%	5,255,823	5,390,000	4.2%	20,000	-	谷澤
D63	ホテルマイステイズ御堂筋本町	5,039,000	5,026,477	5,090,000	4.2%	4,994,969	5,090,000	4.2%	-	-	不動研
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(注5)	30,061,308	-	-	-	30,011,126	30,720,150	8.3%	-	-	CBRE
D201	サンシャイン・スイーツ・リゾート(注5)	5,842,675	-	-	-	5,826,499	5,950,008	8.8%	-	-	CBRE
	ホテル計	333,881,563	291,874,909	354,366,000	-	326,555,836	393,926,158	-	2,890,000	-	-
	合計	429,636,381	382,649,930	462,580,000	-	388,302,890	472,263,158	-	4,393,000	-	-

(注1) 「A75 スペーシア恵比寿」及び「A105 ロイヤルパークタワー南千住」については、2019年6月期中に売却しています。

(注2) 「増減」は、期中に取得・売却した物件は除外して算出しています。

(注3) 「鑑定評価機関」は略称により表示しております。正式名称は以下の通りです。アセツクR&D：株式会社アセツクアルランドディー、不動研：一般財団法人日本不動産研究所、森井：JLL森井鑑定株式会社、谷澤：株式会社谷澤総合鑑定所、大和：大和不動産鑑定株式会社、CBRE：シービーアールイー株式会社(現地鑑定会社：CBRE, Inc.)

(注4) 本物件の取得価格には、2017年10月31日付の追加取得分(1,849,010千円)を含みます。

(注5) 「取得価格」欄には、本投資法人が、当初本海外ホテルを裏付不動産として保有していた英領ケイマン諸島の特別目的会社(以下「資産保有SPC」といいます。)から本海外ホテルに係るLeasehold等を承継した2019年5月9日(ケイマン諸島の現地時間。日本時間では2019年5月10日)時点の、資産保有SPCにおける当該資産の帳簿価額を、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を記載しています。また、帳簿価格は「取得価格」欄に記載の金額に当該不動産等の取得に要した諸費用(付随費用)及び資本的支出を加算し、当期末までの減価償却累計額を差し引いた金額を記載しています。付随費用及び資本的支出については円貨で支払ったものについては当該金額、米ドルで支払ったものについては取引発生時の為替レートをを用いて円貨に換算した額を「取得価格」に加算しています。

(注6) 2019年6月期中に売却しており、期初から売却日までの収益を記載しています。

(注7) 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。

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得時期	築年時期	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	賃貸可能 戸数(戸) (注4)	賃貸可能 面積(m ²)	賃貸面積 (m ²)	テナント 総数	稼働率 (%)
A26	日神バスターミナル代田橋	東京都杉並区	2005年7月28日	1992年12月	1,251	0.3	98	1,771.13	1,611.56	1	91.0
A27	日神バスターミナル東長崎	東京都豊島区	2005年7月28日	1989年3月	1,229	0.3	60	2,681.94	2,440.06	1	91.0
A28	グロースメゾン五反田	東京都品川区	2006年1月30日	2005年7月	888	0.2	48	1,051.50	1,051.50	1	100.0
A29	グロースメゾン亀戸	東京都江東区	2006年3月30日	2005年10月	1,070	0.3	66	1,367.96	1,367.96	1	100.0
A30	エメラルドハウス	東京都板橋区	2006年8月1日	1995年2月	1,505	0.4	96	2,152.31	2,130.23	1	99.0
A32	サンクレスト石神井公園	東京都練馬区	2006年8月3日	1990年3月	1,088	0.3	29	3,029.16	2,942.22	1	97.1
A33	グロースメゾン新横浜	神奈川県横浜市	2006年8月3日	2006年3月	1,059	0.3	68	1,858.44	1,752.12	1	94.3
A34	ベルファース上野御徒町	東京都台東区	2006年8月1日	2006年2月	1,023	0.2	64	1,351.11	1,351.11	1	100.0
A35	グランリール亀戸	東京都江東区	2006年8月3日	2006年3月	906	0.2	72	1,562.26	1,562.26	1	100.0
A37	グロースメゾン用賀	東京都世田谷区	2006年8月3日	2006年3月	795	0.2	39	1,015.34	1,015.34	1	100.0
A38	ルート立川	東京都立川市	2006年8月3日	1997年3月	676	0.2	24	1,368.57	1,322.13	1	96.6
A39	渋谷本町マンション	東京都渋谷区	2006年8月3日	1986年12月	651	0.2	25	1,167.50	1,167.50	1	100.0
A40	シティハイツ砧	東京都世田谷区	2006年8月3日	1983年3月	646	0.2	19	1,235.93	1,169.33	1	94.6
A41	アクシズタワー川口並木	埼玉県川口市	2006年8月3日	2006年2月	620	0.1	57	1,210.74	1,146.36	1	94.7
A43	カレッジスクエア町田	東京都町田市	2006年8月1日	1984年3月	589	0.1	62	1,047.75	1,047.75	1	100.0
A44	ベレール目黒	東京都目黒区	2006年8月1日	2005年10月	589	0.1	25	557.05	557.05	1	100.0
A45	ワコーレ綱島 I	神奈川県横浜市	2006年8月3日	1991年2月	572	0.1	50	907.46	853.61	1	94.1
A46	フォロス中村橋	東京都練馬区	2006年8月3日	2001年9月	566	0.1	37	815.77	755.30	1	92.6
A47	グロースメゾン海神	千葉県船橋市	2006年8月1日	1993年10月	557	0.1	34	2,040.27	1,940.80	1	95.1
A48	カレッジスクエア町屋	東京都荒川区	2006年8月3日	2006年3月	510	0.1	43	871.35	871.35	1	100.0
A51	シティハウス東京新橋	東京都港区	2010年2月1日	2004年8月	2,520	0.6	86	3,364.00	3,200.73	1	95.1
A52	ウインベル神楽坂	東京都新宿区	2010年2月1日	2004年2月	3,260	0.8	118	4,032.70	3,992.14	1	99.0
A53	西早稲田クレセントマンション	東京都新宿区	2010年2月1日	1987年7月	1,880	0.4	69	4,310.77	4,125.65	1	95.7
A54	レキシントン・スクエア曙橋	東京都新宿区	2010年2月1日	2004年12月	1,450	0.3	88	1,987.88	1,901.00	1	95.6
A59	藤和シティコア新大塚 II	東京都豊島区	2010年2月1日	1993年5月	866	0.2	58	1,627.13	1,606.37	1	98.7
A61	ビクセル武蔵関	東京都練馬区	2010年2月1日	1992年2月	577	0.1	70	1,220.24	1,185.38	1	97.1
A63	藤和シティコア浅間町	神奈川県横浜市	2010年2月1日	1992年10月	1,110	0.3	154	3,426.36	3,144.96	1	91.8
A64	ロイヤルパーク大町	宮城県仙台市	2010年2月1日	1993年2月	415	0.1	51	1,929.59	1,764.11	1	91.4
A65	レキシントン・スクエア萩野町	宮城県仙台市	2010年2月1日	2005年8月	330	0.1	39	1,528.58	1,251.92	1	81.9
A66	ヴィスコンティ覚王山	愛知県名古屋市	2010年2月1日	2003年9月	255	0.1	8	705.75	446.66	1	63.3
A71	レキシントン・スクエア代田橋	東京都杉並区	2010年2月1日	2006年11月	977	0.2	43	1,430.64	1,370.12	1	95.8
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	東京都墨田区	2010年2月1日	2006年10月	511	0.1	33	784.74	784.74	1	100.0
A73	AMS TOWER 南6条	北海道札幌市	2010年2月1日	2007年2月	1,180	0.3	120	4,460.56	3,761.17	1	84.3
A76	ネオ・プロミネンス	東京都北区	2012年9月28日	1994年4月	1,660	0.4	52	3,574.70	3,574.70	1	100.0
A77	インボイス新神戸レジデンス	兵庫県神戸市	2012年9月28日	2007年1月	1,260	0.3	81	2,773.71	2,709.95	1	97.7
A78	コスモコート元町	兵庫県神戸市	2012年9月28日	2007年3月	973	0.2	82	2,310.49	2,281.31	1	98.7
A79	レーベスト本陣	愛知県名古屋市	2012年9月28日	2007年3月	674	0.2	80	1,933.80	1,789.26	1	92.5
A80	レーベスト松原	愛知県名古屋市	2012年9月28日	2007年3月	657	0.2	70	1,955.40	1,819.69	1	93.1
A82	アルパ則武新町	愛知県名古屋市	2012年9月28日	2006年11月	608	0.1	64	1,731.68	1,671.05	1	96.5
A83	レーベスト名駅南	愛知県名古屋市	2012年9月28日	2007年2月	597	0.1	61	1,634.60	1,444.47	1	88.4

(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) 「取得価格」は、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おり、価格に消費税等は含まず、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、「シエラトン・グランド・トーキー・ベイ・ホテル」については、当該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（発行済優先出資証券のうち、本投資法人が保有する49.0%相当）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、「D200 ウェスチン・グランド・ケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&ス」及び「D201 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、当初本海外ホテルを裏付不動産として保有していた英領ケイマン諸島の特別目的会社（以下「資産保有SPC」といいます。）から本海外ホテルに係るLeasehold等を承継した2019年5月9日（ケイマン諸島の現地時間。日本時間では2019年5月10日）時点の、資産保有SPCにおける当該資産の帳簿価額を、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）に基づき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を記載しています。

(注3) 「投資比率」は、本投資法人の取得価格の総額に対する比率をいい、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。なお、優先出資証券の出資金額も勘案しています。

(注4) 「賃貸可能戸数」は店舗・オフィス・老人ホーム区画を含み、1区画につき1戸とみなして計算しています。

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得時期	築年時期	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	賃貸可能 戸数(戸) (注4)	賃貸可能 面積(m ²)	賃貸面積 (m ²)	テナント 総数	稼働率 (%)
A84	レーベスト平安	愛知県名古屋	2012年9月28日	2006年11月	595	0.1	40	1,554.03	1,429.03	1	92.0
A85	ヴァンデュール浜大津駅前	滋賀県大津市	2012年9月28日	2007年2月	581	0.1	81	2,670.66	2,639.28	1	98.8
A86	サルボサーラ	大阪府大阪市	2012年9月28日	2007年1月	544	0.1	54	1,428.12	1,337.97	1	93.7
A87	エクセレンテ神楽坂	東京都新宿区	2012年9月28日	2007年1月	543	0.1	33	701.92	701.92	1	100.0
A88	ルナコート江戸堀	大阪府大阪市	2012年9月28日	2004年2月	525	0.1	50	1,185.50	1,185.50	1	100.0
A89	ウインターズ神戸元町	兵庫県神戸市	2012年9月28日	2007年5月	512	0.1	57	1,433.35	1,333.46	1	93.0
A90	クイーンズコート福住	東京都江東区	2012年9月28日	2006年9月	456	0.1	25	765.18	734.06	1	95.9
A91	コーポ東洞院	京都府京都市	2012年9月28日	2004年2月	446	0.1	42	1,029.05	1,004.50	1	97.6
A92	ベレル大井町	東京都品川区	2012年9月28日	2006年4月	412	0.1	26	530.60	510.10	1	96.1
A93	シエテ南塚口	兵庫県尼崎市	2012年9月28日	2007年1月	374	0.1	40	1,020.86	1,020.86	1	100.0
A94	プライムライフ三宮磯上公園	兵庫県神戸市	2012年9月28日	2006年11月	373	0.1	32	789.12	789.12	1	100.0
A95	HERMITAGE NANBA WEST	大阪府大阪市	2012年9月28日	2006年12月	355	0.1	21	992.76	992.76	1	100.0
A96	センチュリーパーク新川1番館	愛知県名古屋	2012年9月28日	2001年9月	335	0.1	44	1,477.62	1,376.61	1	93.2
A97	ウエストアベニュー	東京都国立市	2012年9月28日	1991年10月	331	0.1	40	794.80	715.30	1	90.0
A98	リトルバー本町橋	大阪府大阪市	2012年9月28日	2007年6月	310	0.1	31	974.81	974.81	1	100.0
A99	プライムライフ御影	兵庫県神戸市	2012年9月28日	2007年1月	297	0.1	28	761.18	736.22	1	96.7
A100	シティコート北1条	北海道札幌市	2015年7月16日	2007年11月	1,782	0.4	127	5,230.18	4,965.75	1	94.9
A101	リエトコート向島	東京都墨田区	2015年7月16日	2008年2月	1,683	0.4	82	2,940.20	2,940.20	1	100.0
A102	リエトコート西大島	東京都江東区	2015年7月16日	2008年2月	1,634	0.4	91	2,048.28	2,027.36	1	99.0
A103	ロイヤルパークス桃坂	大阪府大阪市	2016年1月22日	2007年6月	2,910	0.7	147	8,776.26	8,568.57	1	97.6
A104	ロイヤルパークス新田	東京都足立区	2016年3月31日	2007年6月	5,024	1.2	248	15,797.29	15,797.29	1	100.0
A106	ロイヤルパークスシーサー南千住	東京都荒川区	2017年3月14日	2006年8月	2,683	0.6	113	6,496.86	6,310.61	1	97.1
住居計					61,266	14.6	3,895	135,185.49	129,972.20	62	96.1
B17	レキシントン・プラザ八幡	宮城県仙台市	2010年2月1日	2005年12月	3,280	0.8	18	8,419.15	8,419.15	1	100.0
B18	イオンタウン須賀川	福島県須賀川市	2010年2月1日	2005年10月	2,320	0.6	1	18,440.58	18,440.58	1	100.0
商業施設計					6,140	1.3	19	26,859.73	26,859.73	2	100.0
D01	ホテルマイステイズ神田	東京都千代田区	2014年5月23日	2005年12月	2,851	0.7	126	2,585.72	2,585.72	1	100.0
D02	ホテルマイステイズ浅草	東京都墨田区	2014年5月23日	1990年1月	2,584	0.6	161	3,327.38	3,327.38	1	100.0
D03	ホテルマイステイズ京都四条	京都府京都市	2014年7月17日	2008年1月	6,024	1.4	225	7,241.51	7,241.51	1	100.0
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	2014年7月17日	2009年3月	4,930	1.2	175	6,232.30	6,232.30	1	100.0
D05	ホテルマイステイズ舞浜	千葉県浦安市	2014年7月17日	2005年6月	4,870	1.2	90	2,456.36	2,456.36	1	100.0
D06	ホテルマイステイズプレミア堂島	大阪府大阪市	2014年7月17日	1990年8月	3,845	0.9	153	9,445.32	9,445.32	1	100.0
D07	ホテルマイステイズ名古屋栄	愛知県名古屋	2014年7月17日	1979年11月	2,958	0.7	279	9,064.71	9,064.71	1	100.0
D08	ホテルマイステイズ堺筋本町	大阪府大阪市	2014年7月17日	2008年7月	2,514	0.6	191	4,188.83	4,188.83	1	100.0
D09	ホテルマイステイズ横浜	神奈川県横浜市	2014年7月17日	1974年10月	2,119	0.5	190	7,379.43	7,379.43	1	100.0
D10	ホテルマイステイズ日暮里	東京都荒川区	2014年7月17日	1987年4月	1,898	0.5	93	1,719.29	1,719.29	1	100.0
D11	ホテルマイステイズ福岡天神南	福岡県福岡市	2014年7月17日	2008年2月	1,570	0.4	178	3,412.71	3,412.71	1	100.0
D12	フレックスステイン飯田橋	東京都新宿区	2014年7月17日	1990年12月	1,381	0.3	62	2,953.38	2,953.38	1	100.0
D13	ホテルマイステイズ上野稲荷町	東京都台東区	2014年7月17日	1986年12月	1,331	0.3	72	1,150.76	1,150.76	1	100.0
D14	フレックスステイン品川	東京都品川区	2014年7月17日	1986年10月	1,242	0.3	55	1,134.52	1,134.52	1	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) 「取得価格」は、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おり、価格に消費税等は含まず、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、「シエラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」については、当該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（発行済優先出資証券のうち、本投資法人が保有する49.0%相当）に係る本投資法人の出資金額を記載しています。また、「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」及び「D201 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、当初本海外ホテルを裏付不動産として保有していた英領ケイマン諸島の特別目的会社（以下「資産保有SPC」といいます。）から本海外ホテルに係るLeasehold等を承継した2019年5月9日（ケイマン諸島の現地時間。日本時間では2019年5月10日）時点の、資産保有SPCにおける当該資産の帳簿価額を、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）に基づき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を記載しています。

(注3) 「投資比率」は、本投資法人の取得価格の総額に対する比率をいい、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。なお、優先出資証券の出資金額も勘案しています。

(注4) 「賃貸可能戸数」は店舗・オフィス・老人ホーム区画を含み、1区画につき1戸とみなして計算しています。

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得時期	築年時期	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	賃貸可能 戸数(戸) (注4)	賃貸可能 面積(m ²)	賃貸面積 (m ²)	テナント 総数	稼働率 (%)
D15	フレックスステイン常盤台	東京都板橋区	2014年7月17日	1989年12月	1,242	0.3	130	2,539.75	2,539.75	1	100.0
D16	フレックスステイン巢鴨	東京都豊島区	2014年7月17日	1992年1月	1,192	0.3	105	2,089.86	2,089.86	1	100.0
D17	ホテルマイステイズ大手前	大阪府大阪市	2014年7月17日	1986年12月	1,192	0.3	111	4,956.66	4,956.66	1	100.0
D18	フレックスステイン清澄白河	東京都江東区	2014年7月17日	1992年5月	749	0.2	56	2,673.64	2,673.64	1	100.0
D19	フレックスステイン中延P1	東京都品川区	2014年7月17日	1986年9月	589	0.1	39	770.56	770.56	1	100.0
D20	フレックスステイン中延P2	東京都品川区	2014年7月17日	1989年3月	283	0.1	22	391.49	391.49	1	100.0
D21	アパホテル横浜関内	神奈川県横浜市	2015年2月6日	2005年4月	8,350	2.0	452	6,568.51	6,568.51	1	100.0
D22	ホテルマイステイズ函館五稜郭	北海道函館市	2015年2月6日	2008年2月	2,792	0.7	211	7,961.26	7,961.26	1	100.0
D23	フレックスステイン白金	東京都港区	2015年2月6日	1984年12月	2,119	0.5	84	1,754.06	1,754.06	1	100.0
D24	ホテルマイステイズ羽田	東京都大田区	2015年7月16日	2001年4月	7,801	1.9	174	5,400.16	5,400.16	1	100.0
D25	ホテルマイステイズ亀戸P1	東京都江東区	2015年7月16日	1991年3月	5,594	1.3	266	4,349.67	4,349.67	1	100.0
D26	ホテルマイステイズ上野入谷口	東京都台東区	2015年7月16日	1985年11月	3,821	0.9	97	2,247.92	2,247.92	1	100.0
D27	ホテルマイステイズ亀戸P2	東京都江東区	2015年7月16日	1991年3月	3,742	0.9	177	2,793.99	2,793.99	1	100.0
D28	ホテルマイステイズ清水	静岡県清水市	2015年7月16日	2007年1月	2,198	0.5	152	3,559.81	3,559.81	1	100.0
D29	スーパーホテル新橋・烏森口	東京都港区	2015年7月16日	2008年2月	1,624	0.4	74	1,403.89	1,403.89	1	100.0
D30	フレックスステイン東十条	東京都北区	2015年7月16日	1986年6月	1,277	0.3	89	1,714.53	1,714.53	1	100.0
D31	ホテルマイステイズ宇都宮	栃木県宇都宮市	2015年7月16日	1990年1月	1,237	0.3	125	11,733.23	11,733.23	1	100.0
D32	フレックスステイン川崎貝塚	神奈川県川崎市	2015年7月16日	1990年4月	980	0.2	64	1,190.57	1,190.57	1	100.0
D33	コンフォートホテル富山駅前	富山県富山市	2015年7月16日	2007年3月	979	0.2	150	3,305.64	3,305.64	1	100.0
D34	フレックスステイン川崎小川町	神奈川県川崎市	2015年7月16日	1989年4月	906	0.2	62	725.60	725.60	1	100.0
D35	フレックスステイン江古田	東京都練馬区	2015年8月28日	1989年1月	5,069	1.2	210	3,932.93	3,932.93	1	100.0
D36	スーパーホテル東京・JR立川北口	東京都立川市	2015年8月28日	2007年11月	1,170	0.3	96	1,832.97	1,832.97	1	100.0
D37	スーパーホテルJR上野入谷口	東京都台東区	2015年8月28日	2006年3月	1,130	0.3	69	1,279.16	1,279.16	1	100.0
D38	ホテルマイステイズ心齋橋	大阪府大阪市	2016年1月22日	1984年9月	3,160	0.8	57	1,942.01	1,942.01	1	100.0
D39	コンフォートホテル黒崎	福岡県北九州市	2016年1月22日	2009年2月	1,148	0.3	151	3,207.60	3,207.60	1	100.0
D40	コンフォートホテル前橋	群馬県前橋市	2016年1月22日	2009年3月	1,128	0.3	154	3,660.96	3,660.96	2	100.0
D41	コンフォートホテル燕三条	新潟県三条市	2016年1月22日	2007年6月	1,010	0.2	133	3,099.90	3,099.90	2	100.0
D42	コンフォートホテル北見	北海道北見市	2016年1月22日	2008年3月	851	0.2	127	3,009.50	3,009.50	1	100.0
D43	ホテルマイステイズ五反田駅前	東京都品川区	2016年3月31日	1974年3月、1984年8月	26,523	6.3	385	10,137.88	10,137.88	1	100.0
D44	ホテルエビナル那須	栃木県那須郡	2016年3月31日	1992年2月、1995年6月	20,981	5.0	310	37,702.33	37,702.33	1	100.0
D45	ホテルマイステイズ福岡天神	福岡県福岡市	2016年3月31日	2008年8月	8,059	1.9	217	5,083.06	5,083.06	1	100.0
D46	ホテルマイステイズ浜松町	東京都港区	2016年3月31日	2008年10月	7,959	1.9	105	1,951.90	1,951.90	1	100.0
D47	ホテルマイステイズプレミア金沢	石川県金沢市	2016年6月15日	2014年10月	13,761	3.3	261	13,250.03	13,250.03	1	100.0
D48	高松 東急REホテル	香川県高松市	2016年6月15日	1982年4月	2,139	0.5	193	7,148.17	7,148.17	3	100.0
D49	ホテルマイステイズプレミア浜松町	東京都港区	2017年5月29日	1994年6月	8,000	1.9	134	6,151.93	6,151.93	1	100.0
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	2017年10月13日	1974年6月	13,068	3.1	397	13,026.99	13,026.99	1	100.0
D51	ホテルマイステイズプレミア大森	東京都品川区	2017年10月13日	1995年2月	9,781	2.3	256	11,849.61	11,849.61	1	100.0
D52	別府亀の井ホテル	大分県別府市	2017年10月13日	1997年5月	8,870	2.1	323	19,422.08	19,422.08	1	100.0
D53	ホテルマイステイズ札幌北口	北海道札幌市	2017年10月13日	2007年10月	7,880	1.9	243	7,267.88	7,267.88	1	100.0
D54	ホテルマイステイズ横浜関内	神奈川県横浜市	2018年2月7日	2016年8月	5,326	1.3	166	4,501.18	4,501.18	1	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) 「取得価格」は、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おり、価格に消費税等は含まず、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、「シエラトン・グランド・トーキー・ベイ・ホテル」については、当該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（発行済優先出資証券のうち、本投資法人が保有する49.0%相当）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、「D200 ウェスチン・グランド・ケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&ス」及び「D201 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、当初本海外ホテルを裏付不動産として保有していた英領ケイマン諸島の特別目的会社（以下「資産保有SPC」といいます。）から本海外ホテルに係るLeasehold等を承継した2019年5月9日（ケイマン諸島の現地時間。日本時間では2019年5月10日）時点の、資産保有SPCにおける当該資産の帳簿価額を、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）に基づき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を記載しています。

(注3) 「投資比率」は、本投資法人の取得価格の総額に対する比率をいい、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。なお、優先出資証券の出資金額も勘案しています。

(注4) 「賃貸可能戸数」は店舗・オフィス・老人ホーム区画を含み、1区画につき1戸とみなして計算しています。

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得時期	築年時期	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	賃貸可能 戸数(戸) (注4)	賃貸可能 面積(m ²)	賃貸面積 (m ²)	テナント 総数	稼働率 (%)
D55	アートホテル上越	新潟県上越市	2018年2月7日	1993年11月	2,772	0.7	198	7,563.60	7,563.60	1	100.0
D56	アートホテル弘前シティ	青森県弘前市	2018年2月7日	1989年8月	2,723	0.7	160	14,826.30	14,826.30	1	100.0
D57	ホテルマイステイズ大分	大分県大分市	2018年2月7日	2007年7月	1,604	0.4	145	3,254.69	3,254.69	1	100.0
D58	ホテルマイステイズ五反田	東京都品川区	2018年6月27日	1988年6月	4,068	1.0	110	1,839.77	1,839.77	1	100.0
D59	ホテルマイステイズ立川	東京都立川市	2018年6月27日	1991年5月	3,257	0.8	122	3,844.64	3,844.64	1	100.0
D60	ホテルマイステイズプレミア赤坂	東京都港区	2018年8月2日	2016年6月	20,691	4.9	329	8,620.69	8,620.69	1	100.0
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	2018年8月2日	1998年3月	16,731	4.0	419	21,670.64	21,670.64	1	100.0
D62	ホテルマイステイズ上野イースト	東京都台東区	2018年8月2日	1991年9月	5,286	1.3	150	4,396.02	4,396.02	1	100.0
D63	ホテルマイステイズ御堂筋本町	大阪府大阪市	2018年8月2日	2017年10月	5,039	1.2	108	3,429.43	3,429.43	1	100.0
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	2019年5月9日	1994年	30,061	7.2	346	21,528.23	21,528.23	1	100.0
D201	サンシャイン・スイーツ・リゾート	英領ケイマン諸島	2019年5月9日	1999年	5,842	1.4	131	6,723.11	6,723.11	1	100.0
-	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)	千葉県浦安市	2017年10月13日	1988年3月	17,846	4.3	-	-	-	-	-
	ホテル計				351,727	84.0	10,895	387,578.21	387,578.21	69	100.0
	合計				418,593	100.0	14,809	549,623.43	544,410.14	133	99.1

(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)「取得価格」は、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おり、価格に消費税等は含まず、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、「シエラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」については、当該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(発行済優先出資証券のうち、本投資法人が保有する49.0%相当)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、「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」及び「D201 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、当初本海外ホテルを裏付不動産として保有していた英領ケイマン諸島の特別目的会社(以下「資産保有SPC」といいます。)から本海外ホテルに係るLeasehold等を承継した2019年5月9日(ケイマン諸島の現地時間。日本時間では2019年5月10日)時点の、資産保有SPCにおける当該資産の帳簿価額を、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)に基づき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を記載しています。

(注3)「投資比率」は、本投資法人の取得価格の総額に対する比率をいい、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。なお、優先出資証券の出資金額も勘案しています。

(注4)「賃貸可能戸数」は店舗・オフィス・老人ホーム区画を含み、1区画につき1戸とみなして計算しています。

借入金

名称	借入先	借入金額 (百万円)	固定/変動	金利	借入実行(予定)日	元本返済(予定)期日
ニューシジケートローン (E)	三井住友銀行 三菱UFJ銀行 みずほ銀行 新生銀行 シティバンク、エヌ・エイ東京支店 三井住友信託銀行 りそな銀行	28,979	固定金利 (スワップ)	0.59000% ⁽¹⁾	2015年7月16日	2020年7月16日
タームローン (A)	みずほ銀行	3,682	固定金利 (スワップ)	0.48000% ⁽¹⁾	2015年8月28日	2019年8月28日
タームローン (B)	三井住友信託銀行 三菱UFJ銀行	4,250	固定金利 (スワップ)	0.60000% ⁽¹⁾	2016年1月22日	2021年1月22日
ニューシジケートローン (F)	三井住友信託銀行 ゆうちょ銀行 みずほ銀行 三菱UFJ銀行 福岡銀行 静岡銀行 新生銀行 りそな銀行	11,434	変動金利	1か月円TIBOR +0.40000%	2016年3月31日	2019年3月30日
	日本政策投資銀行	10,433	変動金利	1か月円TIBOR +0.50000%	2016年3月31日	2020年3月30日
	香川銀行 第四銀行 百五銀行 広島銀行 野村信託銀行	10,433	変動金利	1か月円TIBOR +0.60000%	2016年3月31日	2021年3月30日
タームローン (C)	シティバンク、エヌ・エイ東京支店	1,000	変動金利	1か月円TIBOR +0.50000%	2016年6月15日	2020年6月15日
		1,000	変動金利	1か月円TIBOR +0.60000%	2016年6月15日	2021年6月15日
タームローン (D)	イオン銀行	3,000	変動金利	1か月円TIBOR +0.60000%	2016年6月30日	2021年6月30日
タームローン (E)	東京スター銀行	1,600	変動金利	1か月円TIBOR +0.50000%	2016年7月20日	2020年7月20日
		1,700	変動金利	1か月円TIBOR +0.60000%	2016年7月20日	2021年7月20日

(注1) 金利スワップ契約反映後の金利となっています。
(注2) 借入残高は単位未満を切り捨てて記載しています。

名称	借入先	借入金額 (百万円)	固定/変動	金利	借入実行(予定)日	元本返済(予定)期日
ニューシジケートローン (G)	みずほ銀行 日本政策投資銀行 りそな銀行 福岡銀行	3,250	変動金利	1か月円TIBOR +0.40000%	2017年3月14日	2020年3月14日
	野村信託銀行 イオン銀行 東和銀行 静岡銀行	3,250	変動金利	1か月円TIBOR +0.50000%	2017年3月14日	2021年3月14日
	第一生命保険 群馬銀行	4,750	変動金利	1か月円TIBOR +0.60000%	2017年3月14日	2022年3月14日
タームローン (F)	三井住友銀行	3,000	変動金利	1か月円TIBOR +0.45000%	2017年3月14日	2020年9月14日
タームローン (G)	みずほ銀行 第一生命保険	7,321	変動金利	1か月円TIBOR +0.55000%	2017年5月29日	2021年11月29日
ニューシジケートローン (H)	みずほ銀行 三井住友銀行	3,700	変動金利	1か月円TIBOR +0.25000%	2017年10月13日	2019年10月13日
	三井住友信託銀行 シティバンク、エヌ・エイ東京支店	1,868	変動金利	1か月円TIBOR +0.30000%	2017年10月13日	2020年10月13日
	新生銀行 りそな銀行	1,867	変動金利	1か月円TIBOR +0.40000%	2017年10月13日	2021年10月13日
	日本政策投資銀行 イオン銀行	5,365	変動金利	1か月円TIBOR +0.60000%	2017年10月13日	2022年10月13日
	福岡銀行 野村信託銀行	3,565	変動金利	1か月円TIBOR +0.70000%	2017年10月13日	2023年10月13日
	第一生命保険 広島銀行	3,560	変動金利	1か月円TIBOR +0.80000%	2017年10月13日	2024年10月11日
タームローン (H)	三菱UFJ銀行 新生銀行	1,500	固定金利 (スワップ)	0.74950% ⁽¹⁾	2018年6月27日	2023年6月27日
ニューシジケートローン (I)	みずほ銀行 三菱UFJ銀行	9,660	変動金利	1か月円TIBOR +0.30000%	2018年7月17日	2021年7月17日
	三井住友銀行 三井住友信託銀行	9,660	変動金利	1か月円TIBOR +0.40000%	2018年7月17日	2022年7月17日
	新生銀行 シティバンク、エヌ・エイ東京支店	9,659	変動金利	1か月円TIBOR +0.50000%	2018年7月17日	2023年7月14日

(注1) 金利スワップ契約反映後の金利となっています。
(注2) 借入残高は単位未満を切り捨てて記載しています。

名称	借入先	借入金額 (百万円)	固定/変動	金利	借入実行(予定)日	元本返済(予定)期日
ニューシジケートローン (J)	みずほ銀行 三井住友銀行 三菱UFJ銀行	1,099	変動金利	1か月円TIBOR +0.20000%	2018年8月2日	2019年8月2日
	みずほ銀行 三井住友銀行 三菱UFJ銀行 新生銀行 シティバンク、エヌ・エイ東京支店 野村信託銀行 イオン銀行	2,359	変動金利	1か月円TIBOR +0.30000%	2018年8月2日	2021年8月2日
	みずほ銀行 三井住友銀行 三菱UFJ銀行	10,761	変動金利	1か月円TIBOR +0.30000%	2018年9月26日	2021年9月26日
	三井住友信託銀行 新生銀行 シティバンク、エヌ・エイ東京支店 日本政策投資銀行	13,120	変動金利	1か月円TIBOR +0.40000%	2018年9月26日	2022年9月26日
	りそな銀行 野村信託銀行 イオン銀行	13,119	変動金利	1か月円TIBOR +0.50000%	2018年9月26日	2023年9月26日
	三井住友信託銀行 三菱UFJ銀行	4,250	固定金利 (スワップ)	0.37250% ⁽¹⁾	2019年1月22日	2022年1月22日
ニューシジケートローン (K)	株式会社みずほ銀行 株式会社三菱UFJ銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社新生銀行 株式会社りそな銀行 株式会社日本政策投資銀行 株式会社福岡銀行 株式会社静岡銀行 野村信託銀行株式会社 株式会社池田泉州銀行	7,934	固定金利 (スワップ)	0.36100% ⁽¹⁾	2019年3月29日	2022年3月29日
	株式会社あおぞら銀行 株式会社西日本シティ銀行 株式会社栃木銀行	2,500	固定金利 (スワップ)	0.59400% ⁽¹⁾	2019年3月29日	2024年3月29日
	株式会社きらぼし銀行	1,000	変動金利	1か月円TIBOR +0.80000%	2019年3月29日	2029年3月29日

(注1) 金利スワップ契約反映後の金利となっています。

(注2) 借入残高は単位未満を切り捨てて記載しています。

名称	借入先	借入金額 (百万円)	固定/変動	金利	借入実行(予定)日	元本返済(予定)期日
タームローン (J)	シティバンク、エヌ・エイ東京支店	1,000	固定金利 (スワップ)	0.34000% ⁽¹⁾	2019年6月17日	2022年6月17日
タームローン (K)	株式会社日本政策投資銀行	1,000	固定金利 (スワップ)	0.33433% ⁽¹⁾	2019年6月28日	2022年6月17日
ニューシンジケートローン (M)	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 株式会社りそな銀行	5,796	固定金利 (スワップ)	0.40000% ⁽¹⁾	2019年7月16日	2023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 株式会社りそな銀行	5,796	固定金利 (スワップ)	0.49859% ⁽¹⁾	2019年7月16日	2024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	固定金利 (スワップ)	0.56310% ⁽¹⁾	2019年7月16日	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 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	1ヵ月円TIBOR +0.55000%	2019年7月16日	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	5,795	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.70000%	2019年7月16日	2025年7月16日

(注1) 金利スワップ契約反映後の金利となっています。
(注2) 借入残高は単位未満を切り捨てて記載しています。

名称	借入先	借入金額 (百万円)	固定/変動	金利	借入実行(予定)日	元本返済(予定)期日
ニューシンジケートローン (L)	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	固定金利 (スワップ)	0.41326% ⁽¹⁾	2019年7月19日	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 シティバンク、エヌ・エイ東京支店 株式会社日本政策投資銀行 株式会社イオン銀行 株式会社あおぞら銀行 野村信託銀行株式会社	4,943	固定金利 (スワップ)	0.52473% ⁽¹⁾	2019年7月19日	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 株式会社あおぞら銀行 野村信託銀行株式会社	4,943	固定金利 (スワップ)	0.57984% ⁽¹⁾	2019年7月19日	2024年7月16日
	株式会社みずほ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社三菱UFJ銀行 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	1ヵ月円TIBOR +0.55000%	2019年7月19日	2025年1月16日

(注1) 金利スワップ契約反映後の金利となっています。
(注2) 借入残高は単位未満を切り捨てて記載しています。

名称	借入先	借入金額 (百万円)	固定/変動	金利	借入実行(予定)日	元本返済(予定)期日
ニューシズケートローン (L)	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 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	4,942	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.70000%	2019年7月19日	2025年7月16日
	株式会社みずほ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社三菱UFJ銀行 三井住友信託銀行株式会社	2,686	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.20000%	2019年7月19日	2020年7月18日
タームローン (L)	株式会社東京スター銀行	700	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.50000%	2019年7月22日	2025年7月16日
短期借入金合計		2,686				
長期借入金合計		249,488				
借入金合計		252,174				

投資法人債

投資法人債の名称	発行日	発行総額 (百万円)	利率	発行年限	償還期限	格付
第1回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)	2018年5月25日	1,000	年率 0.400%	5年	2023年5月25日	A (JCR)
第2回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)	2018年5月25日	1,000	年率 0.800%	10年	2028年5月25日	A (JCR)
第3回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)	2018年10月12日	2,000	年率 0.550%	5年	2023年10月12日	A (JCR)
合計		4,000				

(注1) 金利スワップ契約反映後の金利となっています。
(注2) 借入残高は単位未満を切り捨てて記載しています。

2018年12期末時点

2019年6月期末時点

主要な投資主 (TOP10)

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	割合 (%)
1 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	768,650	13.56
2 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	565,175	9.97
3 JP MORGAN CHASE BANK 385628	263,576	4.65
4 野村信託銀行株式会社 (投信口)	197,578	3.48
5 資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	196,571	3.46
6 BNYM AS AGT/CLTS 10 PERCENT	146,718	2.58
7 みずほ信託銀行株式会社	131,076	2.31
8 GCAS BANA LONDON US CLIENT	123,245	2.17
9 SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	117,003	2.06
10 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	90,313	1.59
合計	2,599,905	45.87

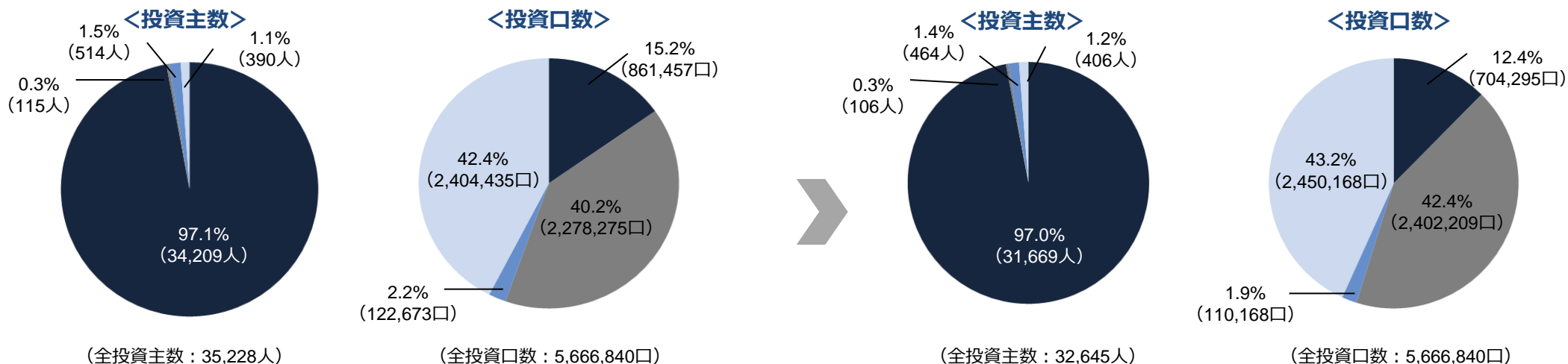
氏名又は名称	所有投資口数 (口)	割合 (%)
1 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	879,739	15.52
2 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	556,734	9.82
3 JP MORGAN BANK LUXEMBOURG S.A. 384500	318,898	5.62
4 野村信託銀行株式会社 (投信口)	184,782	3.26
5 資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	174,912	3.08
6 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	119,963	2.11
7 みずほ信託銀行株式会社	116,716	2.05
8 SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	114,140	2.01
9 GCAS BANA LONDON US CLIENT	102,769	1.81
10 BNYM AS AGT/CLTS 10 PERCENT	91,507	1.61
合計	2,660,160	46.94

* 発行済投資口の総口数：5,666,840口

* 発行済投資口の総口数：5,666,840口

(注) 上表中、保有割合(%)は小数点以下第3位を切り捨てて記載しています。

投資主の構成割合



(注) 小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。



出所：東京証券取引所及びBloomberg

(注1) 2013年1月4日から2019年7月31日までの推移を記載しています。

(注2) 投資口価格は、東京証券取引所での終値を表しています。東証REIT指数は、2013年1月4日の終値を同日のINV投資口価格終値と同数値と仮定して同日以降の推移を指数化して表示しています。

本資料は情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての投資の勧誘や売買の推奨を目的としたものではありません。本投資法人の投資口のご購入にあたっては各証券会社にお問合せください。

本資料で提供している情報は、金融商品取引法又は投資信託及び投資法人に関する法律で要求され、又は金融商品取引所市場規則等で要請される開示書類や運用報告等ではありません。

本資料の内容には、将来予想に関する記述が含まれていますが、現時点で入手可能な情報並びに一定の仮定及び前提に基づくものであり、現時点では知り得ないリスク及び不確実性が内在しています。将来予想の内容は、このようリスク、不確実性、仮定及びその他の要因による影響を受けるおそれがあります。したがって、かかる将来予想に関する記述は、将来における本投資法人の実際の業績、経営成績、財務内容等を保証するものではありません。

本資料で提供している情報には誤り・遺漏等がないよう細心の注意を払っておりますが、その内容の正確性、確実性、完全性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更される場合がございますので、あらかじめご了承ください。



ご照会先

コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社

TEL. 03-5411-2731