

**Invincible**  
Investment Corporation

**インヴィンシブル投資法人  
2019年12月期 決算説明資料**

TSE Code : 8963

2020年2月20日

2019年12月期実績  
&  
最近の主な成果

- 2019年12月期のDPUは前年同期比2.5%増の1,725円となり、7年連続のDPU増加を達成 (→P3)
- INVのDPU成長率は、上場REIT全体及びホテル系REITの平均のいずれと比較しても高いパフォーマンス (→P4)
- 2019年7月の国内ホテル18物件 (826億円) の取得により、ポートフォリオの分散・多様化が進み、全J-REITの中で最大のホテルポートフォリオを構築 (→P5、6)
- 2019年12月期は、主として、日韓関係悪化の長期化及び大型台風の影響により、国内外を含めたポートフォリオ全体のNOIは前年同期比7.5%の減少となった (→P32)
- ポートフォリオ全体のRevPARは、上記の理由により前年同期比4.3%の減少となったが、海外ホテルは想定を上回った (前年同期比+4.9%) (→P34、38)
- 資産入替えによる積極的なアセットマネジメントを通じ、住居2物件を3.4%のNOI利回りで売却し、2020年1月にホテル2物件を5.8%のNOI利回りで取得したことにより、新投資口の発行を伴わずに、ポートフォリオ全体のNOIは年間624百万円増加 (→P7)
  - 2019年12月にウィンベル神楽坂をNOI利回り3.5%となる5,135百万円で売却し、売却益1,970百万円を計上 (→P7)
  - 2020年1月にシティハウス東京新橋をNOI利回り3.2%となる4,465百万円で売却し、売却益2,038百万円を計上 (→P7)
  - 取得したホテル2物件 (ホテルマイステイズプレミア成田、アートホテル盛岡) は、いずれも新規供給が限られ、かつ観光需要が成長しているマーケットに所在 (→P9、10、12)
- INVが保有する国内ホテルの79.8%はインバウンド旅行客訪問先上位10都道府県に所在し、ホテル全体の51.7%がフルサービス型またはリゾートタイプに分類される (2020年2月20日現在) (→P13、14)
- 利益剰余金は、2019年6月期末の116億円から当期末の127億円 (1口当たり2,090円) へと増加し、下限目標である年間1口当たり分配金3,400円を維持するための財務的バッファを拡充 (→P7、15)
- JCRは、2020年2月4日付でINVの信用格付をA (ポジティブ) からA+ (安定的) に引き上げ (→P41)

## ケイマンホテル 増築計画 (→P17~22)

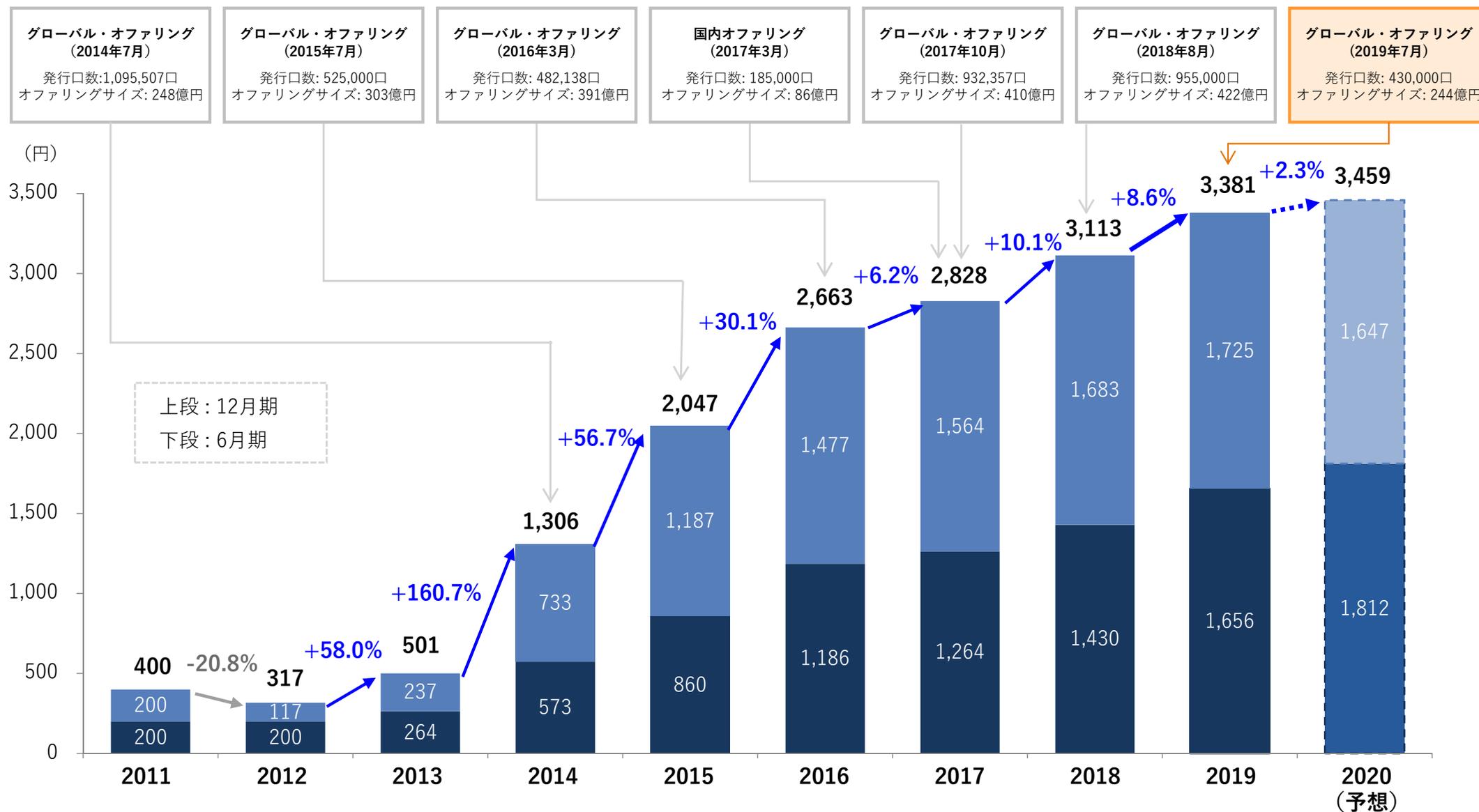
- セブンマイル・ビーチの好立地及びケイマン諸島への旅行需要の拡大という好条件を生かし、増築棟を建設する計画（「本増築」）は建築許可の取得に向けた最終段階にあり、当該増築により189室の客室数純増を見込む
- 最新の計画では、投資額1.5~1.6億米ドル程度、安定稼働後10%台半ばから後半の高いNOI利回りを見込み、将来の分配金水準の向上に大きく寄与することが期待される
- デュー・デリジェンスを完了し、関係当局の承認を得られれば、2021年初めに本増築が開始され、2023年夏に完成する予定
- 本増築及びその準備により、2020年から2023年にかけて部分的に客室の売り止めが生じるため、INVが目標とする年間3,700円のDPU達成には当初の想定よりも長くかかるものと考えている
- 必要に応じて利益剰余金を活用し、年間DPU3,400円を下限目標とする

## 2020年 年間予想

- 年間DPU予想は3,459円（前年比+2.3%）、8年連続のDPU成長を見込む（→P3）
- 2020年は国内ホテルポートフォリオについて、RevPARの増加が年率0.4%の緩やかな成長を予想（→P37）
- 新型コロナウイルスの影響により、2月に多くのキャンセルが発生しており、一定のマイナス影響が見込まれるものの、現時点においてその影響を正確に織り込むことは困難
- 住宅ポートフォリオは2020年も安定成長が続くと想定し、NOIは前年比0.5%の成長を見込む（→P33）
- 国内のホテル開発は2020年にピークを迎え、新・増設ホテル計画確認客室数は5年ぶりに減少。一方で、観光需要は、2020年の東京オリンピック後も高まることが見込まれ、需給好転が期待される（→P23~29）

# 1口当たり分配金（DPU）の推移

- 2019年12月期DPUは1,725円（前年同期比+2.5%）、2019年年間DPUは3,381円（前年比+8.6%）を達成
- 2020年年間DPUは3,459円（前年比+2.3%）を予想し、8年連続でのDPUの成長を見込む

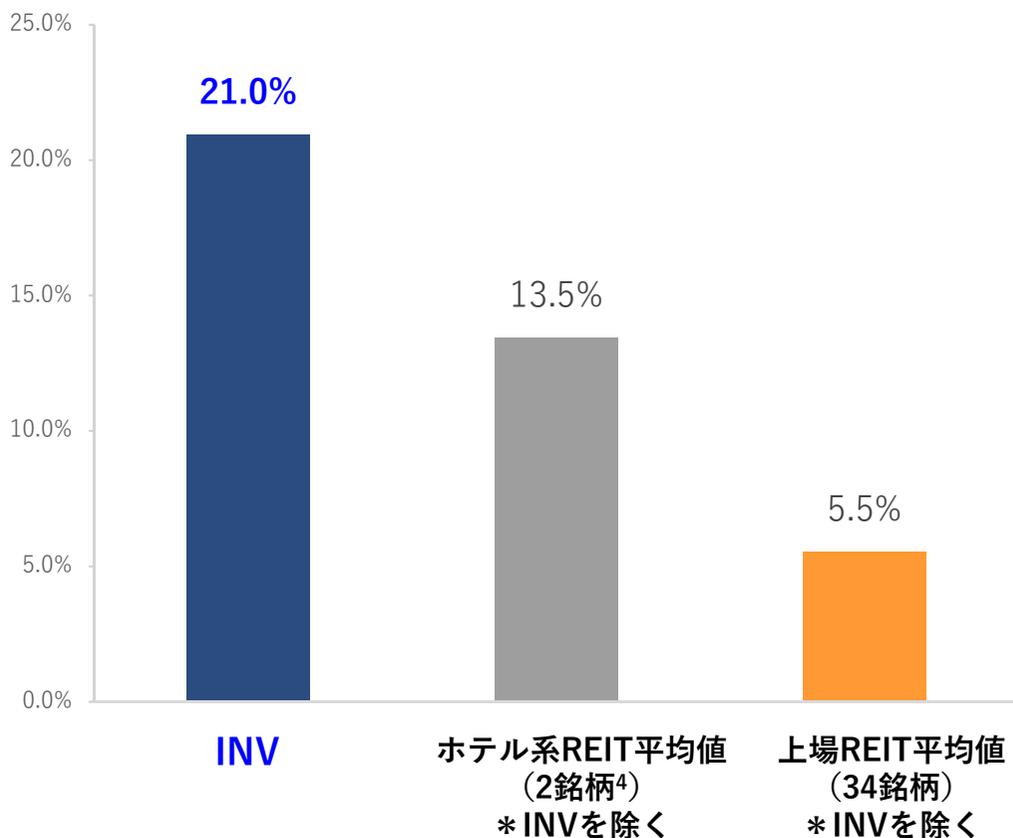


(注1) 「発行口数」は、一般募集と同日付で決議された第三者割当による新投資口発行を含みます。  
 (注2) 「オファリングサイズ」は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しにおける払込金額の総額を記載しています。

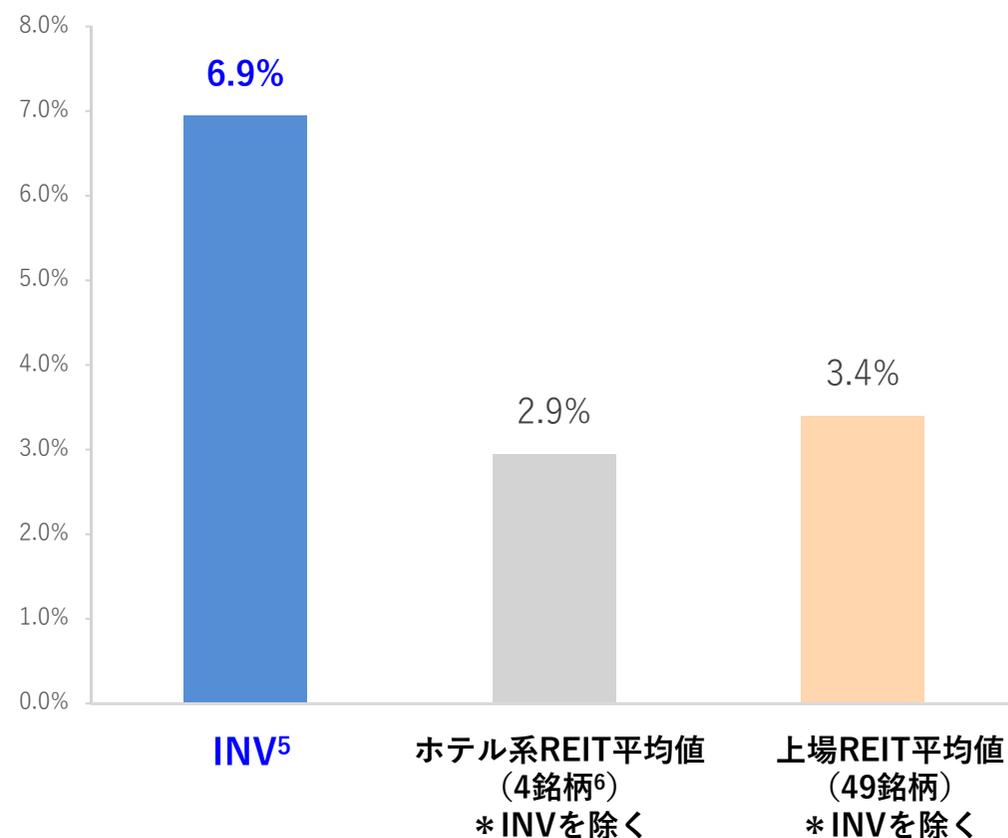
- INVにおける、2019年までの過去5年間のDPU成長率は、他のホテル系REIT及び上場REIT全体の平均値を上回り、21.0%の年平均成長率を記録
- 2020年予想値を含む直近3年間においても、6.9%の成長率を見込み、競合他社を大きく上回る

## DPU<sup>1</sup>の年平均成長率比較

2014年～2019年  
(5年間<sup>2</sup>)



2017年～2020年 (予想)  
(3年間<sup>3</sup>)



(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、INV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、INV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、INV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) INVを除く2020年1月25日時点における全上場投資法人のうち、2020年1月25日時点において決算を公表済みの直近の計算期まで12期(6年間)の計算期間を有する34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。

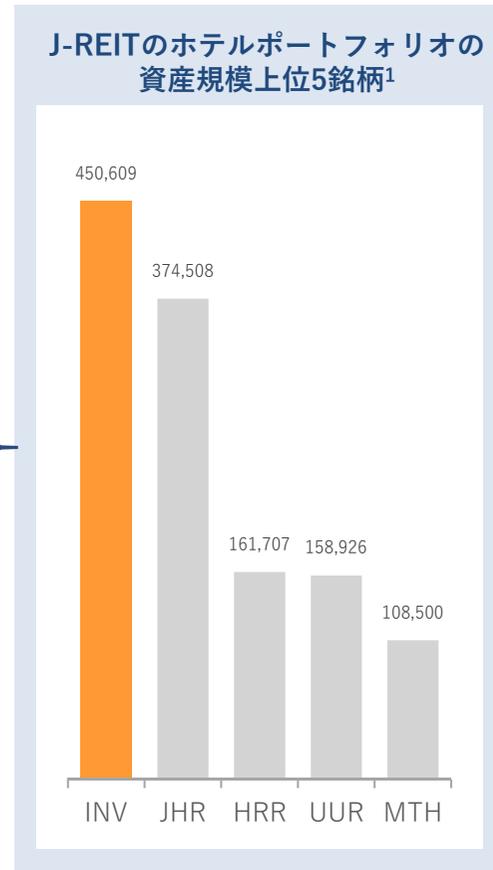
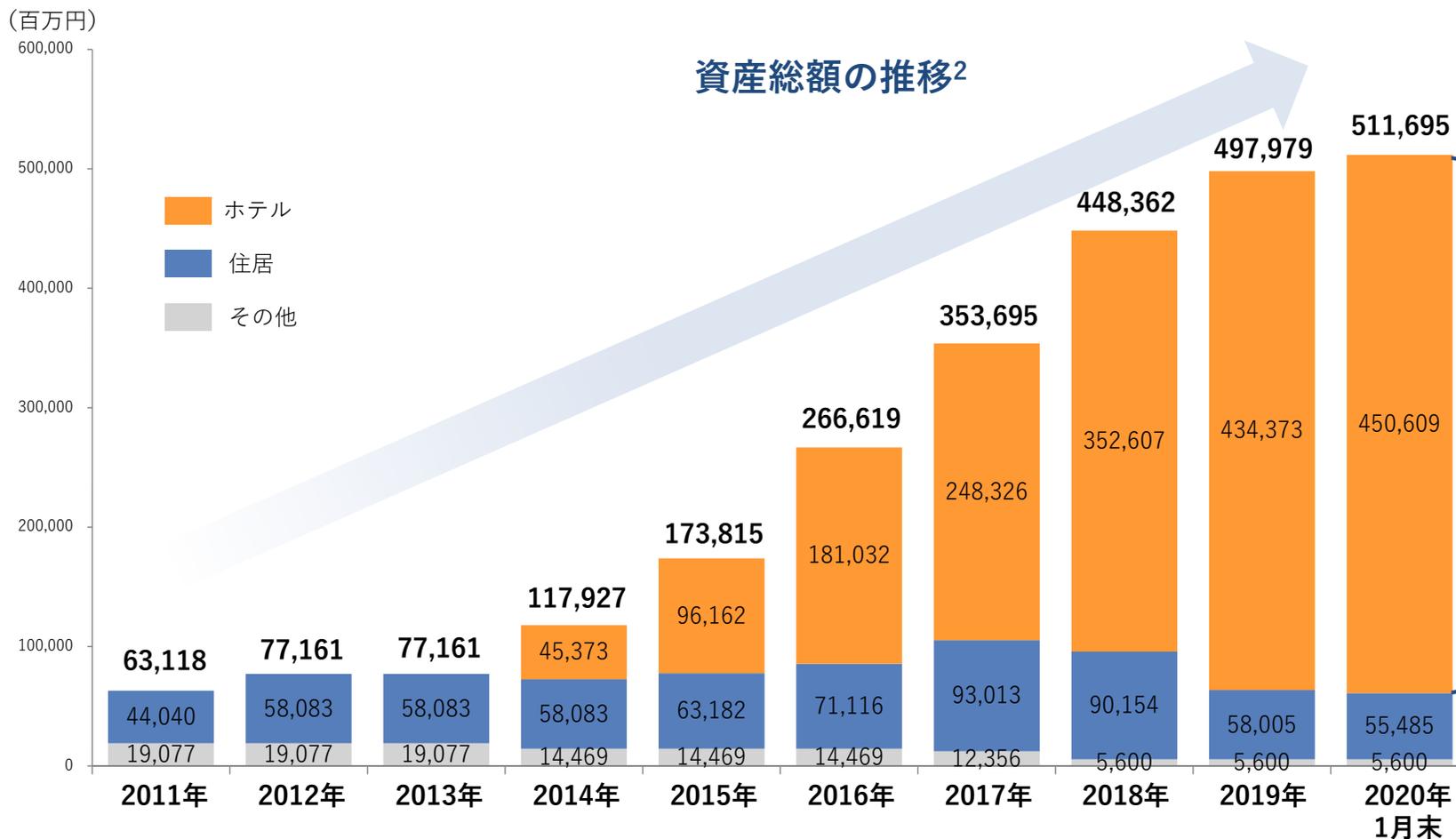
(注3) INVを除く2020年1月25日時点における全上場投資法人のうち、2020年1月25日時点において、1年間のDPU予想値を公表済みの49銘柄についてのDPU年平均成長率を単純平均して算出しています。

(注4) 2020年1月25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12期(計算期間が1年の銘柄については6期。以下同じです。)(6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年平均成長率を単純平均して算出しています。

(注5) 2017年から2019年までの年間実績DPUに2020年の年間予想DPUを含めた4年間のDPUの年平均成長率です。

(注6) 2020年1月25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年平均成長率を単純平均して算出しています。

- 過去6年間に亘り、ホテルと住居を中心とした安定的成長により国内外の様々な地域に広がる高度に分散されたポートフォリオを構築
- INVのホテルポートフォリオは全J-REITの中で最大の資産規模に成長<sup>1</sup>



物件数 <sup>3</sup>	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年1月末
ホテル	0	0	0	20	37	48	54	66	84	86
住居	39	63	63	63	66	68	67	64	61	60
その他	15	15	15	8	8	8	5	2	2	2

(注1) 2020年1月31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INVの出資金額を含みます。「2020年1月末」においては2020年1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&スパ及びサンシャイン・スイーツ・リゾートの海外資産2物件（「本海外ホテル」）については、「2018年」は本海外ホテルに係るLeasehold等を裏付不動産として保有していた英領ケイマン諸島の特別目的会社（以下「資産保有SPC」といいます。）の匿名組合出資持分にかかるINVの出資金額を、「2019年」以降は、資産保有SPCから本海外ホテルに係るLeasehold等を承継した2019年5月9日（ケイマン諸島の現地時間。日本時間では2019年5月10日）時点の資産保有SPCにおける本海外ホテルに係るLeasehold等の帳簿価額を、それぞれ取得価格とし、2018年7月26日に締結した為替予約契約（2018年9月26日付で実行済み）に基づく米ドルと日本円の為替予約レートである1米ドル=110.45円で邦貨換算しています。  
 (注3) 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、当該資産の用途に基づき分類しています。

# 2019年7月取得物件サマリー

国内ホテル18物件を2019年平準化NOI利回り5.5%で取得

物件名称	所在地	客室数	取得価格 <sup>1</sup> (百万円)	鑑定評価額 <sup>2</sup> (百万円)	2019年平準化NOI <sup>3</sup> (百万円)	2019年平準化NOI 利回り <sup>3</sup>
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	790	5.1%
2 アートホテル石垣島	沖縄県石垣市	245	9,731	9,830	494	5.1%
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	10,100	557	5.9%
4 ホテルソニア小樽	北海道小樽市	149	5,930	5,990	295	5.0%
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	294	5.2%
6 アートホテル新潟駅前	新潟県新潟市	304	5,524	5,590	402	7.3%
7 ホテルマイステイズ名古屋錦	愛知県名古屋市	169	5,197	5,260	242	4.7%
8 ホテルノルド小樽	北海道小樽市	98	4,296	4,340	241	5.6%
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	3,540	190	5.5%
10 アートホテル旭川	北海道旭川市	265	3,197	3,250	237	7.4%
11 ホテルマイステイズ松山	愛媛県松山市	162	3,098	3,190	198	6.4%
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	124	4.1%
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	106	5.0%
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	78	4.9%
15 フレックステイイン桜木町	神奈川県横浜市	70	1,425	1,470	77	5.4%
16 MyCUBE by MYSTAYS 浅草蔵前	東京都台東区	161	1,287	1,350	49	3.8%
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	1,210	65	5.6%
18 ホテルマイステイズ名寄	北海道名寄市	70	957	969	59	6.2%
<b>合計 (利回りは平均)</b>		<b>2,902</b>	<b>82,646</b>	<b>84,359</b>	<b>4,505</b>	<b>5.5%</b>



(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12月期末時点

(注3) 2019年平準化NOI利回りは、2019年の実績値に基づく平準化NOIを取得価格で除して算出しています。INV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、INV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。なお、会計上の取扱いの差異に基づく調整など算出時期によっては把握困難な場合があるため、当該調整に伴い実績値に差異が生じる場合があります。

# 収益増加のための更なる資産入替え

- 住居2物件を96億円で売却し実現した売却益40億円は、内部留保の増加をもたらし、DPUの更なる安定化に寄与
- 「ウィンベル神楽坂」及び「シティハウス東京新橋」の譲渡前の年間実績NOIは、INV取得前のNOIと比べてそれぞれ、8.8%及び11.2%増加<sup>1</sup>

## 物件譲渡

### 住居2物件

#### シティハウス東京新橋



#### ウィンベル神楽坂



**バリューアップの取り組み**  
(賃料上昇プログラム)  
→NOI増加を達成

内部成長の結果、好条件での売却を実現

## 資産入替え

9,600百万円 (売却価格合計)	売却価格/ 取得価格	16,236百万円 (取得価格合計)
3.4% <sup>4</sup> (売却価格ベース)	NOI利回り	5.8% <sup>5</sup> (鑑定NOI利回り)
2.7% <sup>4</sup> (売却価格ベース)	償却後 NOI利回り	3.4% <sup>5</sup> (鑑定NOI利回り)

- 売却益：40億円（1口当たり658円<sup>6</sup>）
- 2019年12月期における内部留保は、2019年6月期末時点と比して11億円増加
- 売却益等による内部留保（総額127億円）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

### ホテル2物件

#### ホテルマイステイズプレミア成田



#### アートホテル盛岡



中長期的成長への寄与が期待される

(注1) 各物件取得前の12ヶ月間における実績NOIを、譲渡前の2019年年間実績NOIと比較して算出しています。なお、2019年12月17日に売却した「ウィンベル神楽坂」については、2019年末まで保有していたと仮定して算出しています。以下同様です。

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

(注3) 2019年年間実績NOIを記載しています。

(注4) 売却2物件における2019年年間実績NOI（償却前及び償却後）の合計を売却価格の合計で除して算出しています。

(注5) 取得物件の「NOI利回り」及び「償却後NOI利回り」については、2019年10月1日を価格時点とする鑑定評価書における直接還元法で採用された運営純収益（NOI）の合計及びその数値から本資産運用会社の試算に基づく減価償却費の合計を控除したものを、それぞれ取得価格の合計で除して算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注6) 本日時点の発行済み投資口数6,096,840口に基づきます。

## 特徴

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

ホテルタイプ	フルサービス型
住所	千葉県成田市大山字横峯40番他14筆
交通条件	「成田国際空港」から車で10分
建築時期	1985年5月
リノベーション時期	2017年8月～2018年1月
客室数	711室
賃貸可能面積 <sup>1</sup>	36,519.70 m <sup>2</sup>
地積	25,129.24 m <sup>2</sup>

## ホテル指標 (2020年予想<sup>2</sup>)

客室稼働率	ADR	RevPAR	NOI
86.6%	8,599円	7,443円	598百万円

(注1) このほか、附属建物として倉庫3棟(合計36.36㎡)があります。

(注2) 2020年2月20日現在における年間の予想値です。なお、INVによる取得前の期間については、売主から提供を受けた数値に基づき、NOIについては、INV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て算出しています。



# 成田マーケット(1)

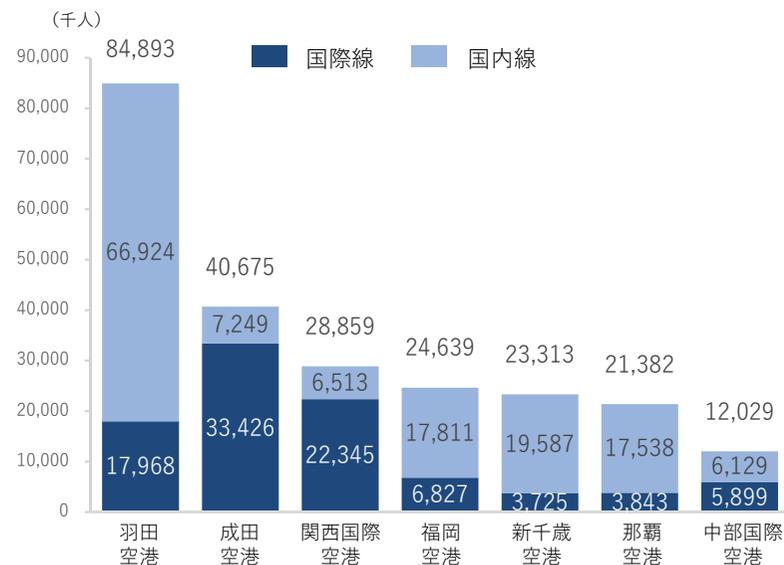
- 成田空港は、国際線の乗降者数において国内空港でトップを誇り、日本と海外を結ぶ日本最大の玄関口として機能している
- 国際拠点として世界各方面への豊富なネットワークを強みとする成田空港は、多様な地域からバランスのとれたインバウンド需要が期待できる

## 成田空港フライトネットワーク (2019年冬ダイヤ期初)

海外乗り入れ都市：118都市121路線

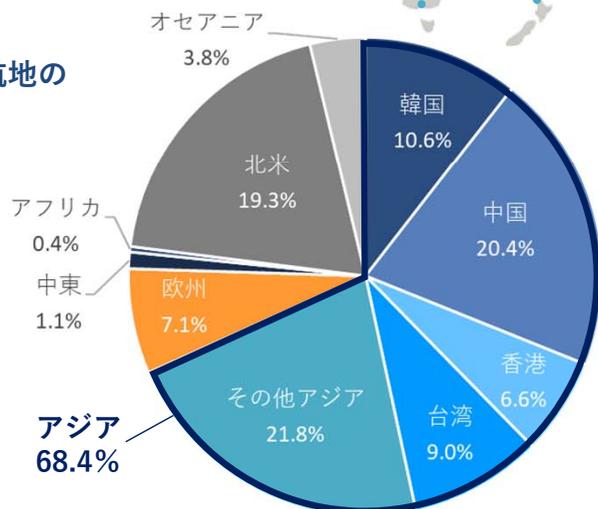


## 日本の空港別年間乗降客数<sup>1</sup> (2018年)

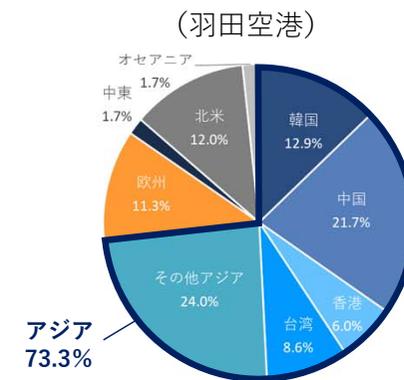
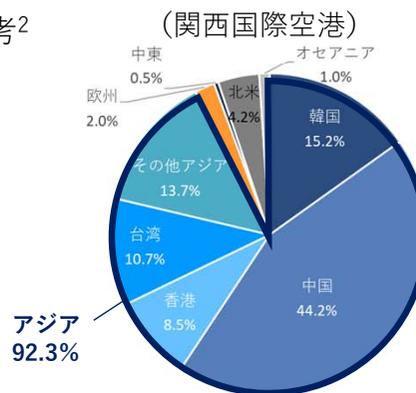


出所：国土交通省「平成30年(暦年)空港別順位表」

## 成田空港就航地の地域構成<sup>2</sup>



※参考<sup>2</sup>

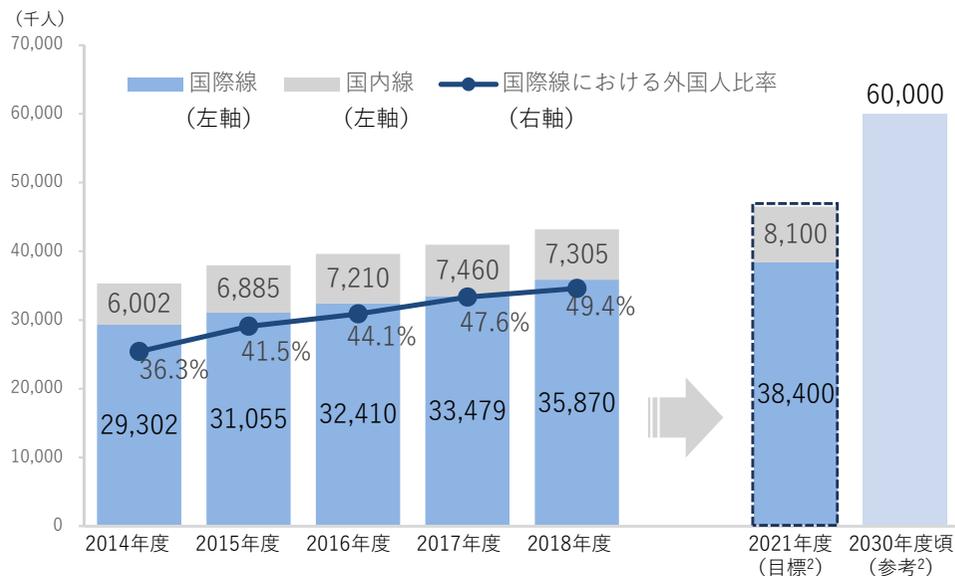


出所：各空港管理会社の公表資料に基づき、本資産運用会社が作成

(注1) 各数値は通過客を含みません。  
 (注2) 2020年1月24日～31日のスケジュールを基に作成しています。また、各就航地は、外務省の区分に基づきエリア分けをしています。なお、その他アジアに含まれる国は、インドネシア、カンボジア、シンガポール、スリランカ、タイ、ネパール、パキスタン、フィリピン、ブルネイ、ベトナム、マレーシア、ミャンマー、モンゴルです。

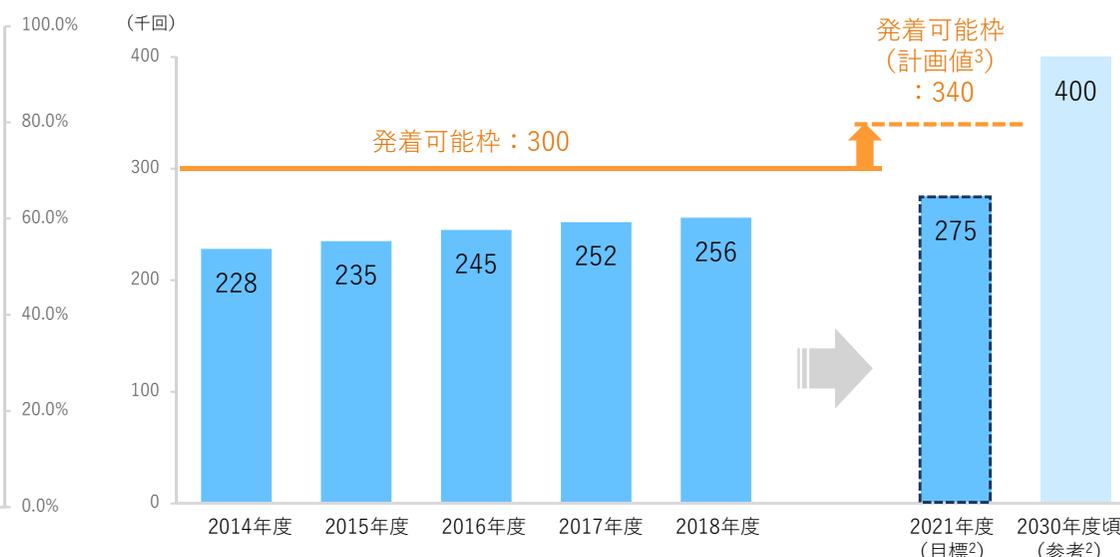
- 成田空港は、2019年9月に第三ターミナル拡張、2019年10月に夜間発着時間の23時から24時への延長を実施
- 滑走路延伸・新設工事により、成田空港における新規就航路線の拡大、発着回数増加が続く見込みであり、それに伴う空港利用者需要の更なる取り込みが期待できる
- 成田市は、ホテルの新規供給が限られているという点においても魅力的なマーケット

## 成田空港の利用旅客数<sup>1</sup>の推移及び目標値



出所：成田国際空港株式会社「年度別空港運用状況」「NAAグループ中長期経営構想」

## 成田空港の発着回数の推移及び目標値



出所：国土交通省「第6回首都圏空港機能強化技術検討小委員会配布資料」「首都圏空港機能強化技術検討小委員会の中取りまとめ」、成田国際空港株式会社「年度別空港運用状況」「NAAグループ中長期経営構想」

## 成田空港における2020年の新規就航・増便ルート (予定<sup>4</sup>)

就航地	就航月
中国 (広州他5都市)	1月、3月
ロシア (ウラジオストク)	2月、3月
インド (ベンガルール)	3月
米国 (サンフランシスコ、グアム)	3月、7月

出所：成田国際空港株式会社の公表資料に基づき、本資産運用会社が作成

## ホテルの新規供給室数 (計画値<sup>5</sup>)

	2020	2021	2022年以降	時期未定
関東	20,951	3,816	3,142	1,566
千葉	1,771	870	1,000	252
成田	0	0	0	0

出所：週刊ホテルレストランの公表資料に基づき、本資産運用会社が作成

成田市内における  
新・増設計画なし

(注1) 各数値には通過客が含まれます。  
 (注2) 目標値及び参考値は、「NAAグループ中長期経営構想」に記載のものであり、実数は大きく変動する可能性があります。  
 (注3) 「第6回首都圏空港機能強化技術検討小委員会配布資料」に記載のものであり、実数は大きく変動する可能性があります。  
 (注4) 2020年1月31日現在で公表されている成田国際空港株式会社のプレスリリースに記載のものであり、今後変更する可能性があります。  
 (注5) 2019年12月6日現在の週刊ホテルレストランによる調査に基づくものであり、今後変更する可能性があります。

# アートホテル盛岡

## 特徴

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

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

## ホテル指標 (2020年予想<sup>2</sup>)

客室稼働率	ADR	RevPAR	NOI
87.0%	8,127円	7,070円	323百万円

(注1) このほか、附属建物として駐車場(80.50㎡)があります。

(注2) 2020年2月20日現在における年間の予想値です。なお、INVによる取得前の期間については、売主から提供を受けた数値に基づき、NOIについては、INV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て算出しています。



- 国内主要都市からのアクセスに優れ、様々な観光資源に恵まれる盛岡は、近年特に外国人観光客の増加が著しく、更なる需要取り込みが期待できる伸びしろの大きいエリア
- 盛岡市は、ホテルの新規供給が限られているという点においても魅力的なマーケット

## 盛岡市の有名な観光イベント

チャグチャグ馬コ



盛岡さんさ踊り



## 盛岡三大麺



わんこそば

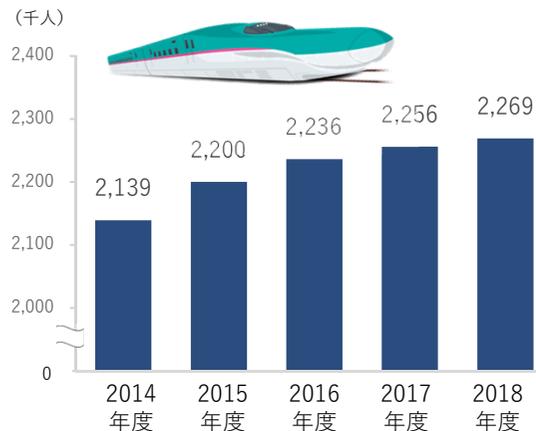


盛岡冷麺



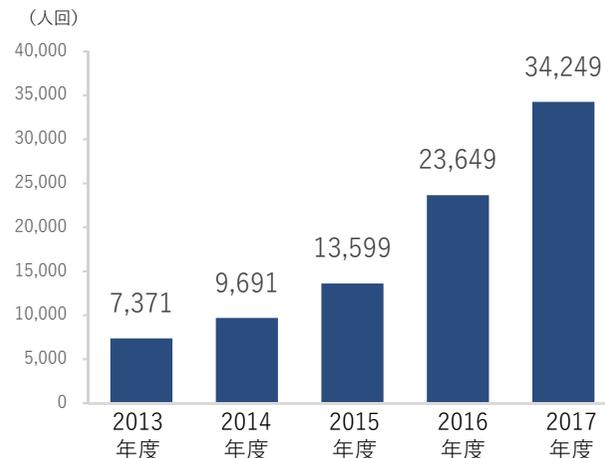
じゃじゃ麺

## 新幹線盛岡駅の年間利用人数推移



出所：JR東日本の公表資料に基づき、本資産運用会社が作成

## 盛岡市の外国人観光客延べ宿泊数推移



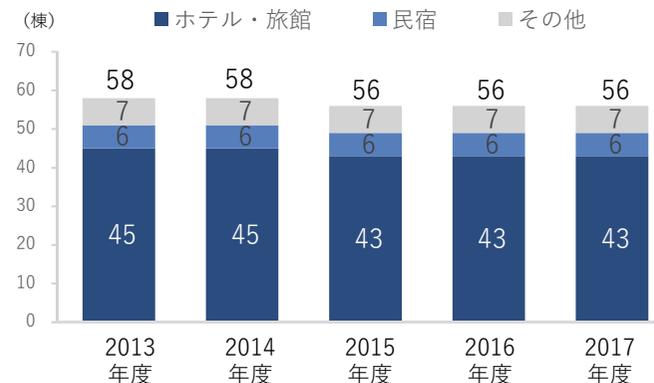
出所：盛岡市の公表資料に基づき、本資産運用会社が作成

## いわて花巻空港利用者数推移



出所：岩手県の公表資料に基づき、本資産運用会社が作成

## 盛岡市の宿泊施設数推移



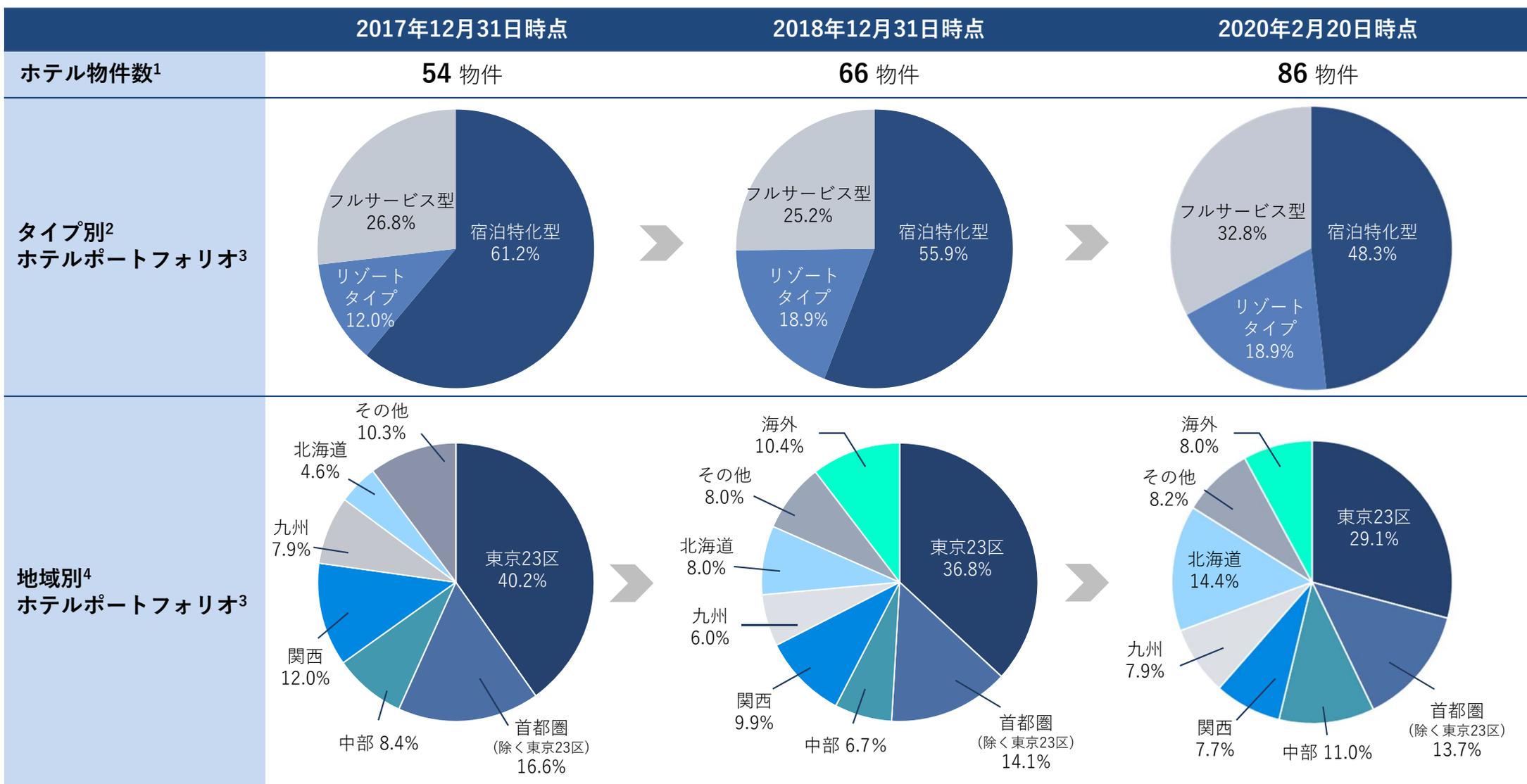
出所：盛岡市の公表資料に基づき、本資産運用会社が作成

▶ 宿泊施設数は横ばい。今後の新・増設計画もなし<sup>1</sup>

(注1) 2019年12月6日現在の週刊ホテルレストランによる調査に基づくものであり、今後変更する可能性があります。

# ホテルポートフォリオの推移

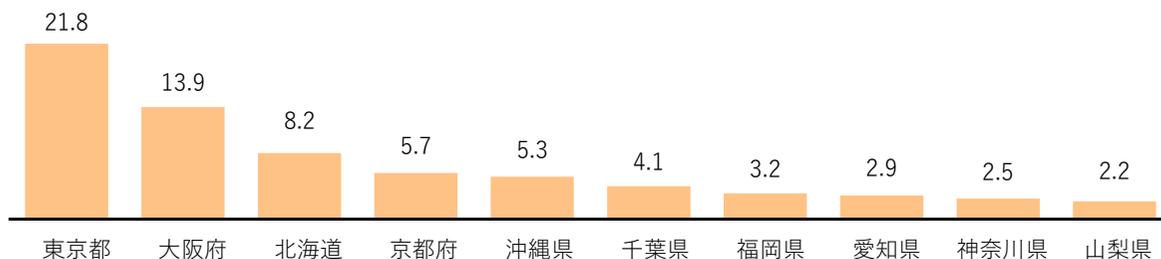
2019年以降における新規物件取得により、ホテルポートフォリオはタイプ別・地域別の分散がさらに進展



(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・晩の三餐を提供する(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。以下本書において同じです。  
 (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、INV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31日時点」においては、INVの資産保有SPCへの出資金額(333,036千米ドル)を、「2020年2月20日時点」においては、INV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円で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。以下本書において同じです。  
 首都圏(除く東京23区): 東京都(除く東京23区)、神奈川県、千葉県及び埼玉県/関西: 大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、和歌山県及び奈良県/中部: 愛知県、岐阜県、三重県、静岡県、長野県、山梨県、新潟県、富山県、石川県及び福井県/九州: 福岡県、熊本県、鹿児島県、長崎県、大分県、宮崎県、佐賀県及び沖縄県

INVにおける国内ホテルポートフォリオのうち、79.8%<sup>1</sup> 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）<sup>2</sup>（百万人）

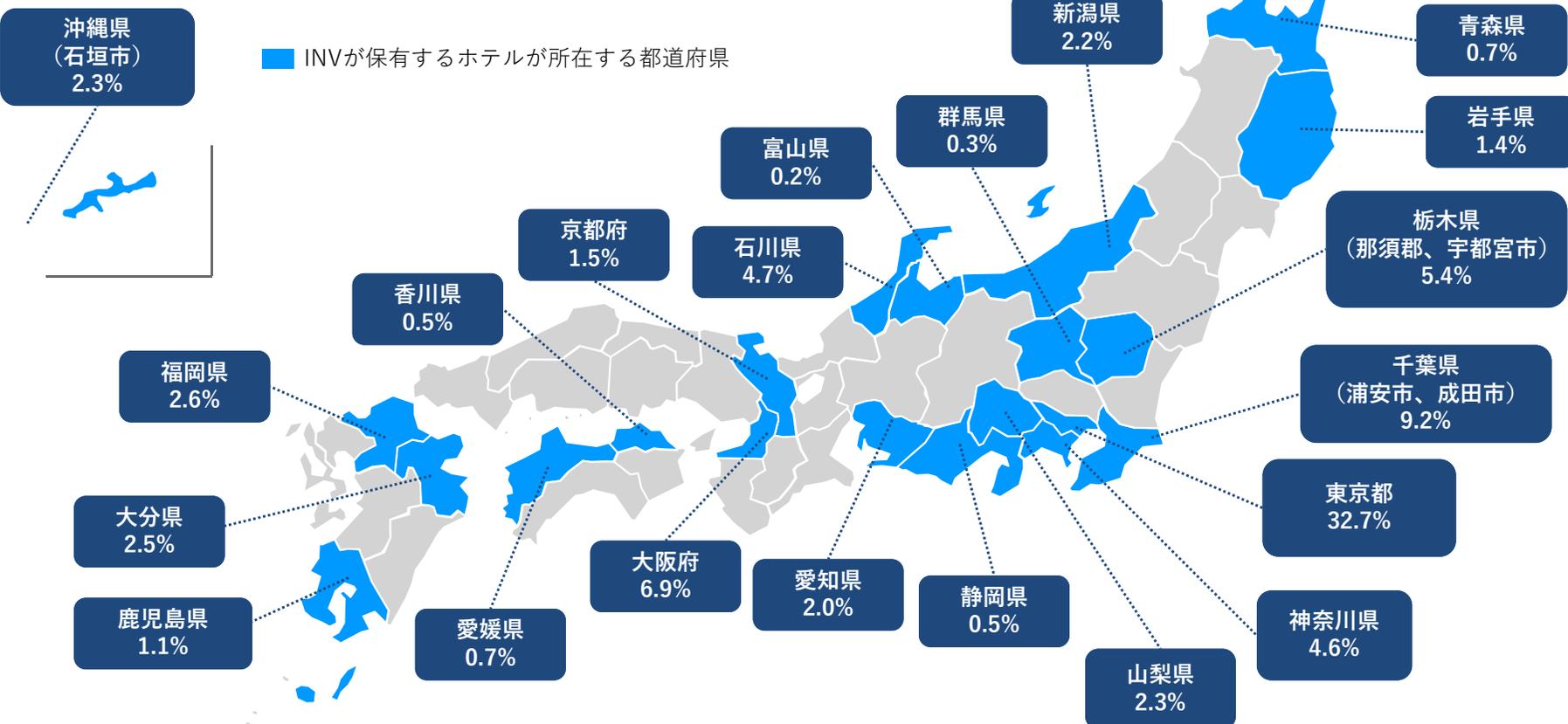


都道府県	ホテルポートフォリオ割合 <sup>1</sup>
東京都	32.7%
大阪府	6.9%
北海道	15.7%
京都府	1.5%
沖縄県	2.3%
千葉県	9.2%
福岡県	2.6%
愛知県	2.0%
神奈川県	4.6%
山梨県	2.3%

沖縄県  
(石垣市)  
2.3%

■ INVが保有するホテルが所在する都道府県

北海道  
(札幌市、小樽市、函館市、旭川市、北見市、名寄市)  
15.7%



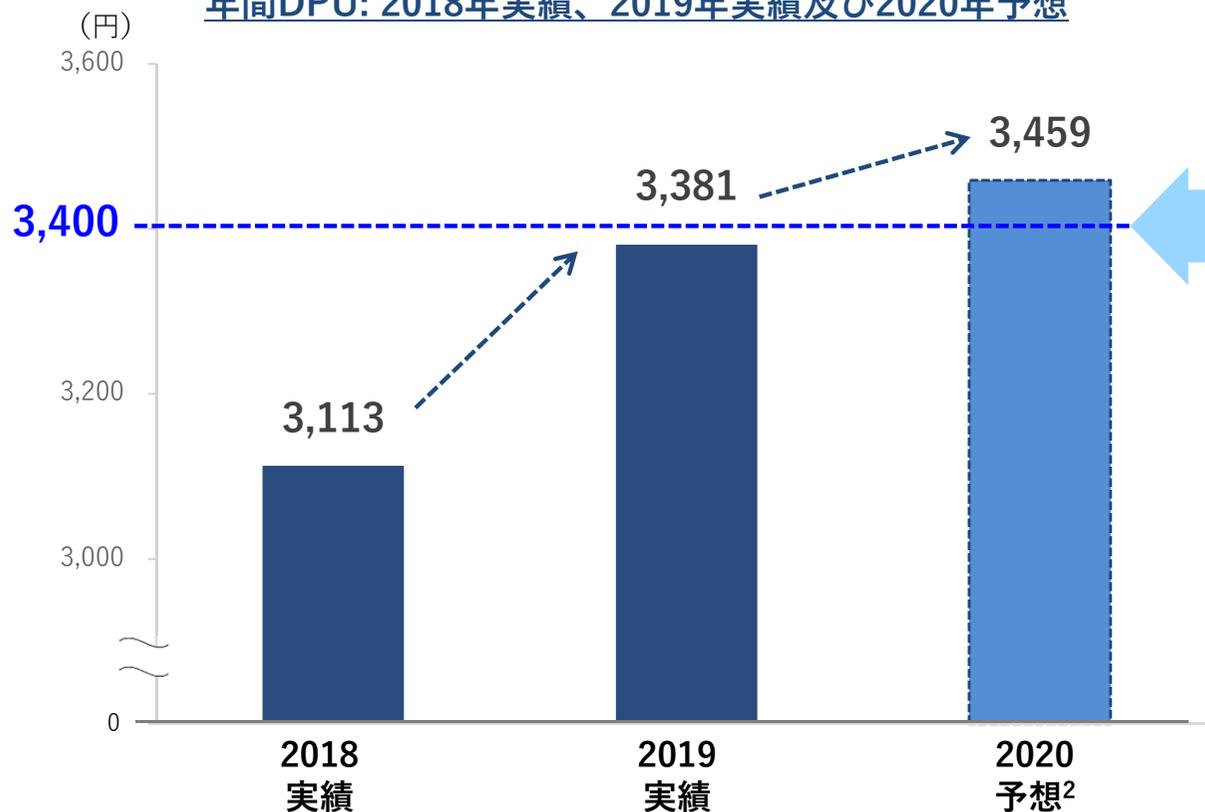
(注1) 各比率は、新規物件取得後におけるINVの国内ホテル物件の所在地別比率を取得価格ベースで記載しています。なお、優先出資証券については当該優先出資証券の取得価格により算出しています。  
(注2) 出所：観光庁

# 2027年までのDPU下限目標

- 2019年12月末日時点における内部留保額は127億円（投資口1口当たり2,090円）
- 必要に応じて内部留保を活用し、2020年から2027年までの1口当たり分配金は年間3,400円を下回らないことを目標と定める
- 「余剰FFO<sup>1</sup>」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 (2019年12月末日時点)	÷	発行済投資口の総口数	=	1口当たりの内部留保額
127億円		6,096,840 口		2,090円

年間DPU: 2018年実績、2019年実績及び2020年予想

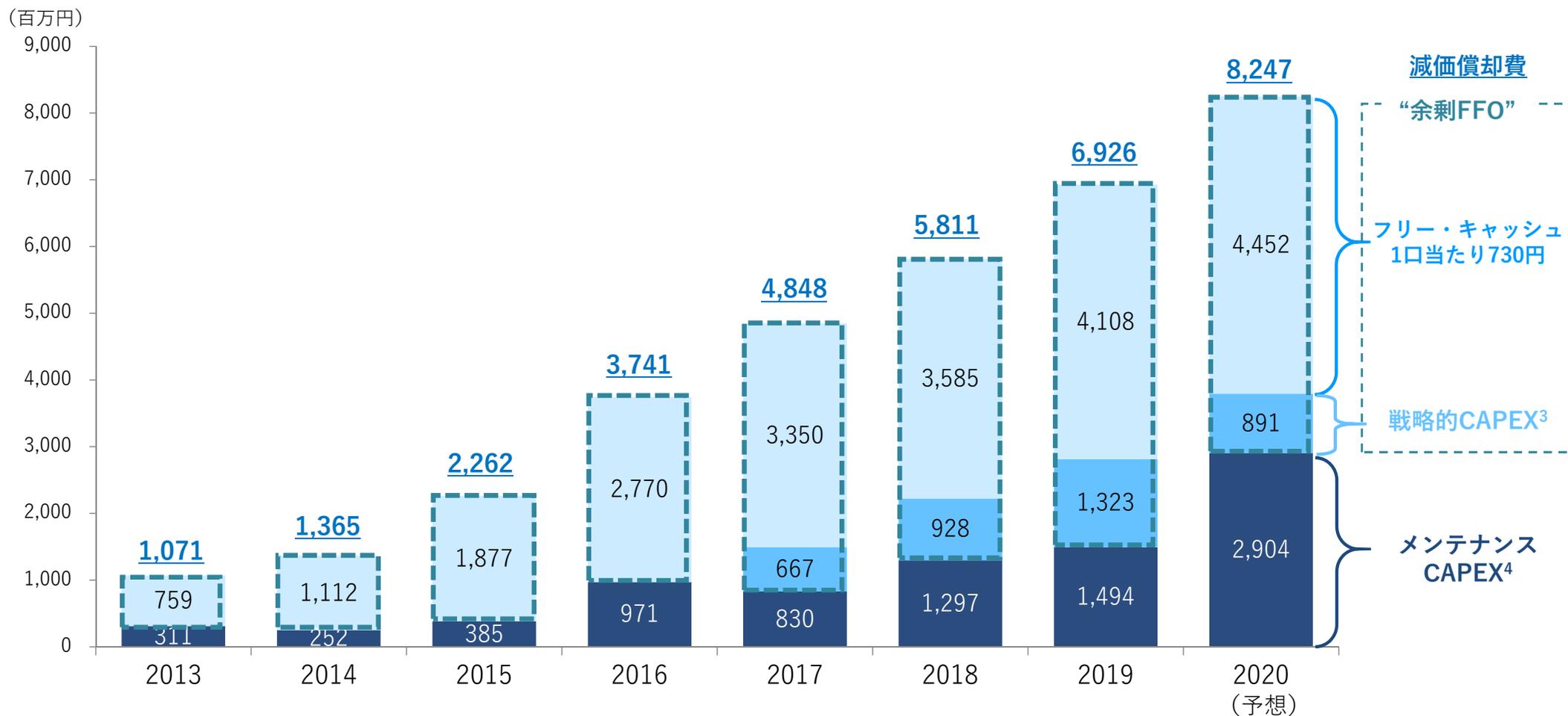


- 2027年に至るまで少なくとも3,400円の年間DPUを維持
- 分配金の安定性を確保

(注1) 「余剰FFO」の定義については次頁（注2）をご参照ください。  
(注2) 2020年2月20日付予想値です。

# CAPEX及び減価償却費

- 2019年のAFFOに対する配当性向<sup>1</sup>は83.3%と低い水準
- 「余剰FFO<sup>2</sup>」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



資産総額 <sup>5</sup> (百万円)	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020 (予想)
	72,553	117,927	173,815	266,619	353,695	448,362	497,979	511,695

(注1) 配当性向は2019年の実績値に基づき、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。以下本書において同じです。

(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。

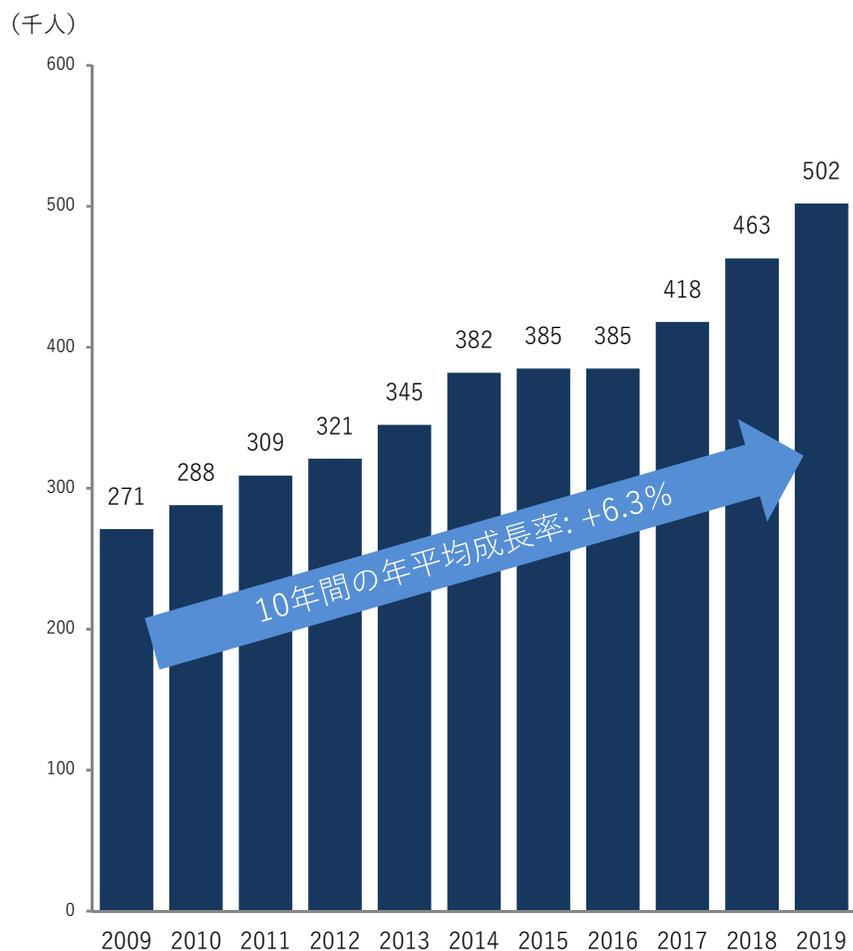
(注5) 各対象期間の末日時点における取得価格に基づきます。2017年以降は、シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルに係る特定目的会社優先出資証券にかかるINVの出資金額を含みます。「2020年(予想)」においては2020年2月20日時点の取得価格を記載しています。また、ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ及びサンシャイン・スイーツ・リゾートの海外資産2物件(「本海外ホテル」)については、「2018年」は本海外ホテルに係るLeasehold等を裏付不動産として保有していた英領ケイマン諸島の特別目的会社(以下「資産保有SPC」といいます。)の匿名組合出資持分にかかるINVの出資金額を、「2019年」及び「2020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。

- 検討・分析を更に進め、最新の計画では、投資額1.5～1.6億米ドル程度、安定稼働後10%台半ばから後半の高いNOI利回りを見込む
- 既存のケイマンホテルの業績は引き続き予想を上回る水準で推移し、2019年のRevPAR及びGOPはそれぞれ、前年比+11.8%及び+6.6%を達成

- 増築棟（「新ホテル」）は、マリオットグループの上位ブランドに属する「Autograph Collection」をブランドとして選択
- 屋外レストランの改装・拡張を完了し、2020年3月1日までにコーヒーショップと寿司レストランをオープン予定
- サンシャインにエレベーターを2基新たに設置
- ランドリー棟の移設及び宴会場キッチンの改装・転換について、設計を完了し、ケイマン政府の許認可取得申請中
- 建築家、エンジニア、デザイナーチームは引き続き、新ホテル、スパ、フィットネス、レストラン、プールのデザイン案を改良中
- 新ホテルのデザイン及びレイアウトの暫定案については、マリオット社の承認済み
- ケイマン政府との間で、増改築計画にかかる許認可取得に向けた詳細な協議を開始
- 本開発は2023年夏頃に完了し、全体の客室数は189室の純増となる予定
- プロジェクトのゼネコン候補企業に提案依頼を行い、大手3社に対して詳細なインタビューを実施。必要な政府の許認可取得を条件として委託業者の最終選定段階に入った
- 2020年2月及び5月に政府計画委員会による承認に向けてのヒアリングが予定されており、ケイマン政府の許認可取得後、既存設備の一部解体・建設に着手する見込み

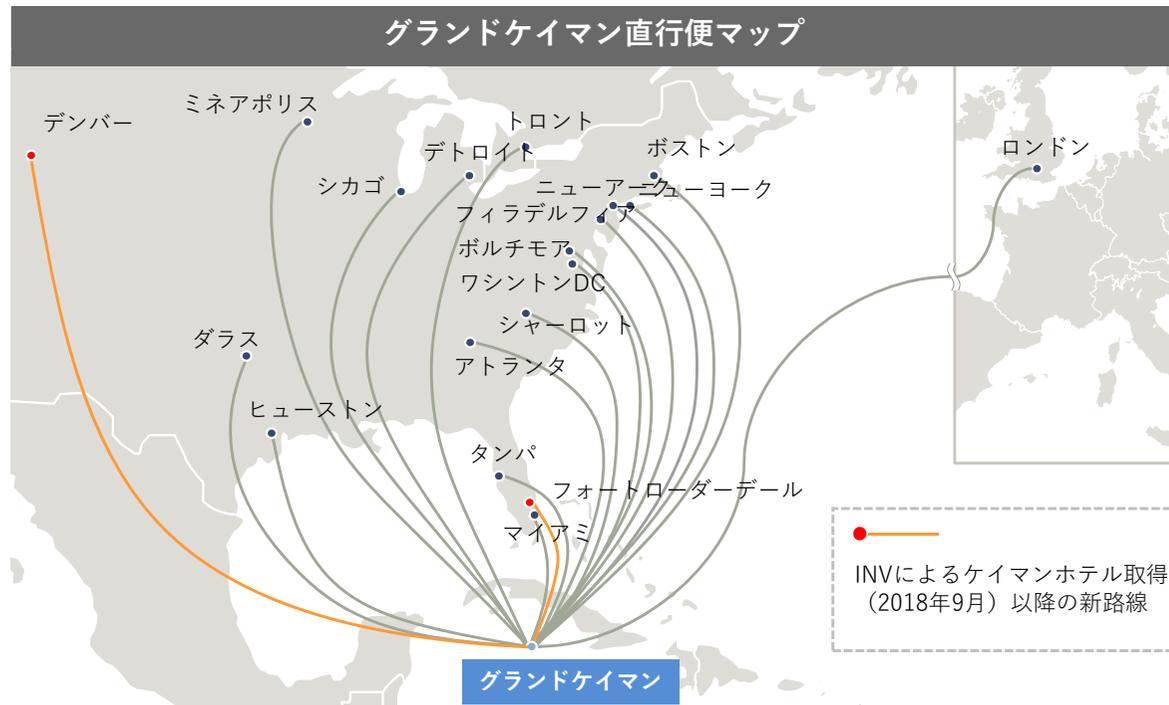
- 2019年3月に竣工したオーウェン・ロバーツ国際空港（ORIA）の拡張により、年間利用可能旅客者数が約200万人以上となり、拡張以前に比して4倍に増加
- 過去10年間の宿泊者数は年平均6.3%の成長率で増加
- Cayman Island Airport Authority は、大型機への対応を強化するため、滑走路を延長する計画を発表

## 航空機による訪問者数



出所：The Cayman Islands Department of Tourism

## グランドケイマン直行便マップ



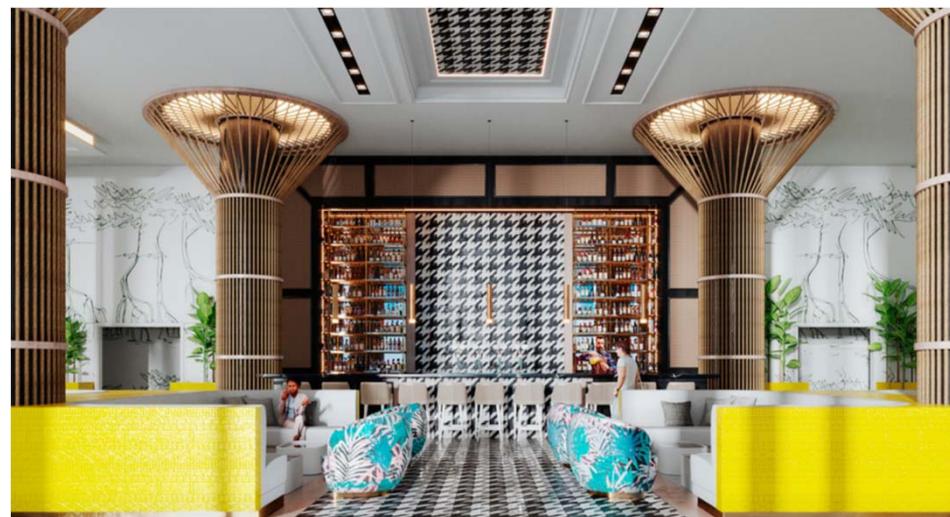
国	市	最短飛行時間
USA	ダラス	3h
USA	ヒューストン	2.5h
USA	ミネアポリス	4h
USA	シカゴ	3.5h
USA	デトロイト	3.5h
USA	ボストン	4.5h
USA	ニューヨーク	3h
USA	ニューアーク	4h
USA	フィラデルフィア	3h
USA	ボルチモア	3.5h

国	市	最短飛行時間
USA	ワシントンDC	3h
USA	シャーロット	2.5h
USA	アトランタ	2h
USA	タンパ	1.5h
USA	マイアミ	1h
USA	デンバー	5h
USA	フォートローダーデール	1h
カナダ	トロント	3.5h
UK	ロンドン	12h

- 既存のホテルは「ウェスティン」ブランドを継続する一方、新ホテルは「Autograph Collection」をブランドとして採用する予定
  - マリオットグループ内の上位ブランドに属する「Autograph Collection」傘下のオリジナルブランドの採用により、新ホテルは、ADR向上が見込まれる
  - 新ホテルは、マリオットのゲストロイヤルティ・プログラム「Marriot Bonvoy」の対象であり、開業後すぐに世界有数の顧客ネットワークから生み出される需要の恩恵を受ける



ロビーフロント



プール入口からの視界



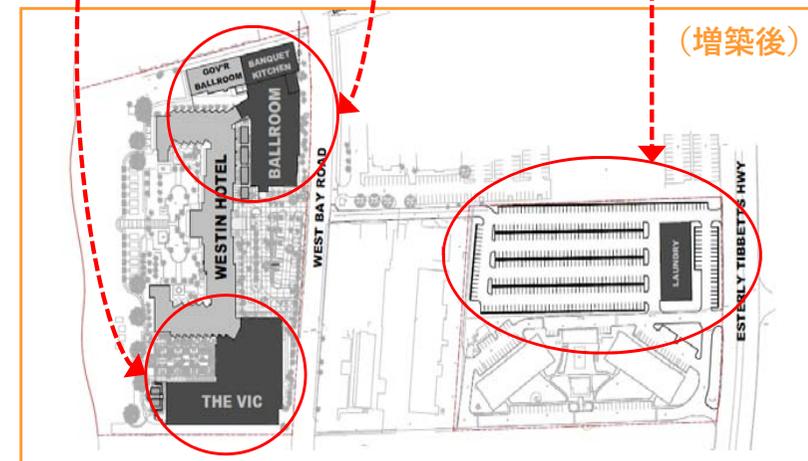
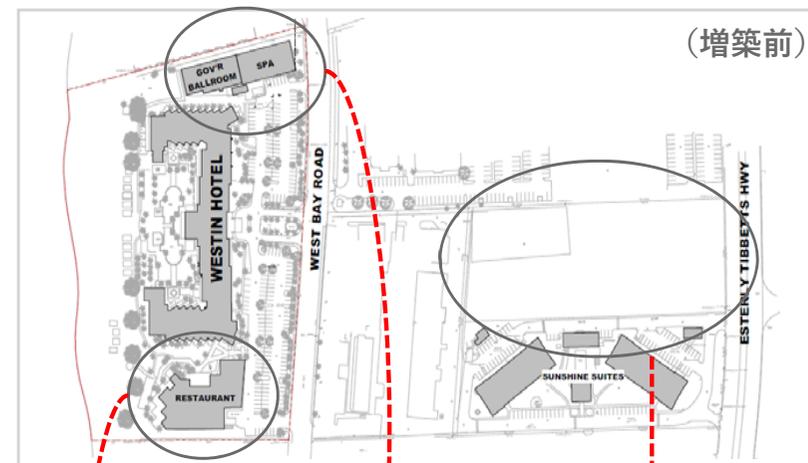
バイタリティプール (スパ)



パティオ

# ケイマンホテル増改築の概要

- 建築家、エンジニア、デザイナーチームは引き続き、新ホテル、スパ、フィットネス、レストラン、プールのデザイン案を改良中
- ケイマン政府との間で、増改築計画にかかる許認可取得に向けた詳細な協議を開始



# 完成予想図（イメージ）

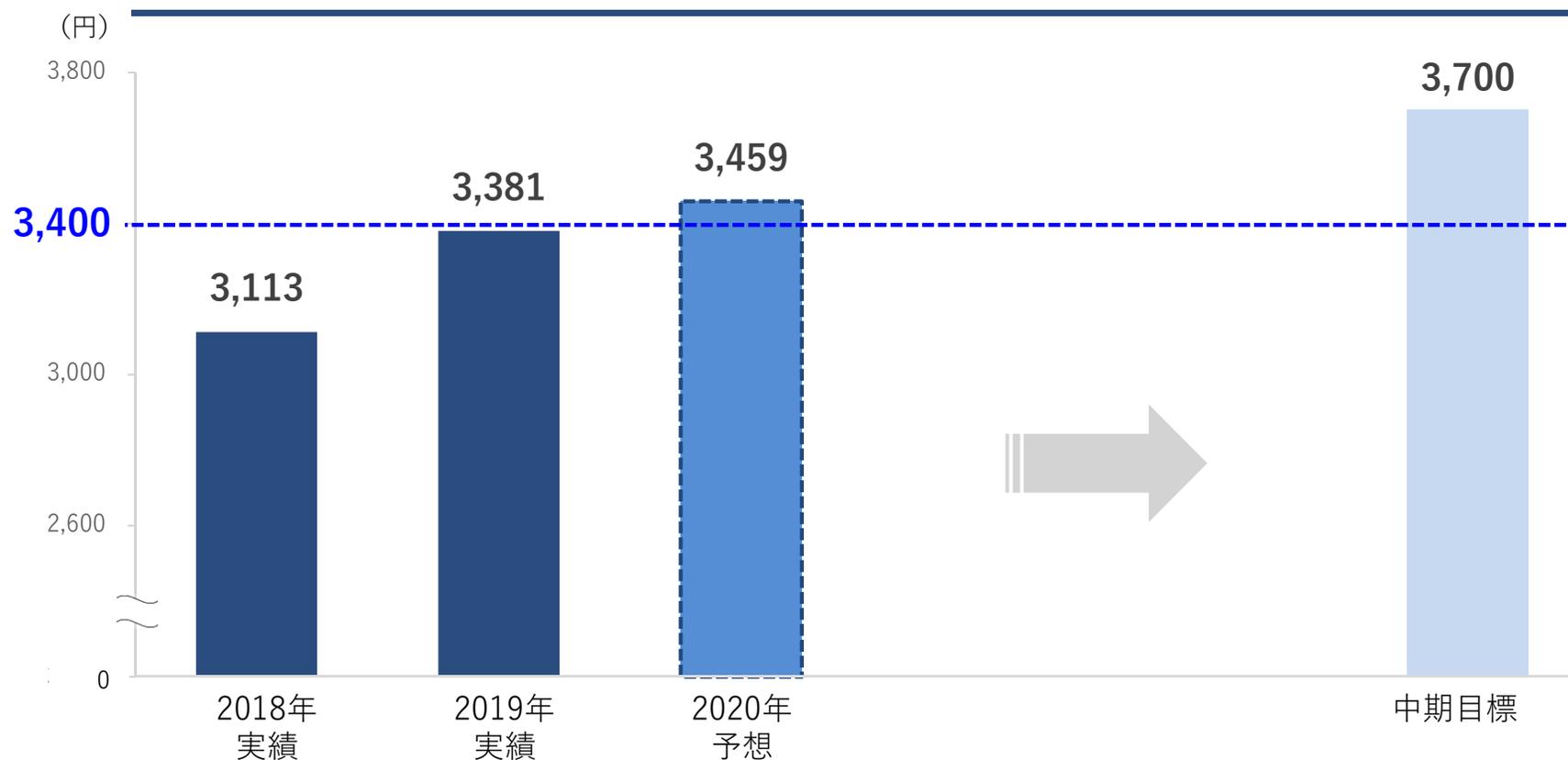
- 最新の計画では、投資額1.5～1.6億米ドル程度、安定稼働後10%台半ばから後半の高いNOI利回りを見込む
- この開発により、全体の客室数は189室の純増となり、完了は2023年夏頃を予定



\*完成予想イメージであり、完工後の実物とは異なる可能性があります。

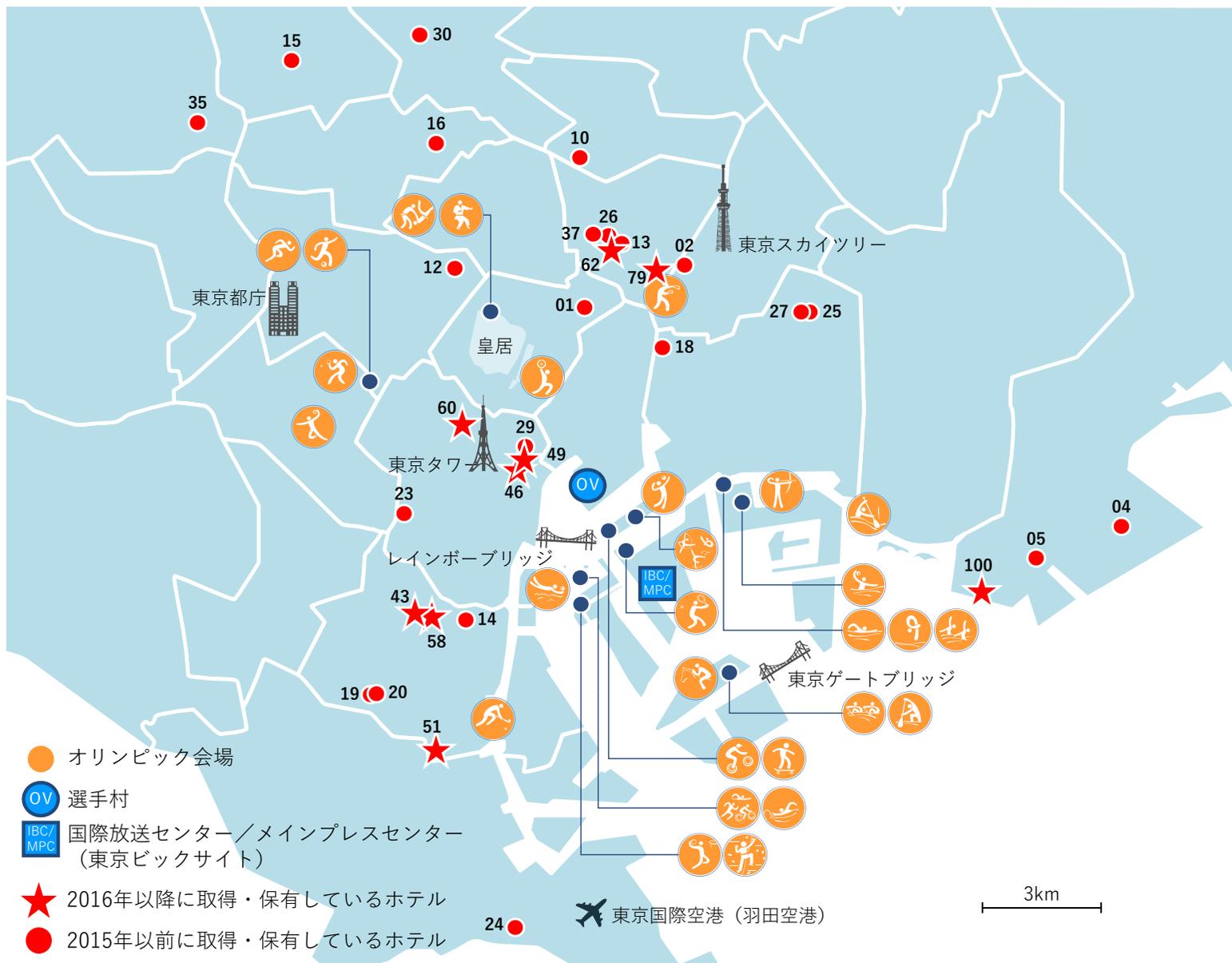
- ケイマン増築棟が完成し、安定稼働後、DPU3,700円を見込む
  - 最新の分析と規制当局との継続的な協議の状況から、増築棟は2023年夏頃に完成する可能性が高いと見込まれる
  - マクロ経済環境の悪化が当初想定した中期目標の進捗に影響
  - ケイマン増築棟の収益寄与に加え、国内ホテルの内部成長と、余剰FFOからのフリーキャッシュと資産入替えを活用した外部成長により、中期目標DPUの達成を目指す
  - 2021年以降のホテル新規供給の大幅な減少により、国内RevPARが改善する見込み
  - 必要に応じて利益剰余金を活用し、年間DPU3,400円を下限目標とする

## DPU 予想値及び中期目標値



# 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34物件（5,950室）<sup>1</sup>が立地
- 上記のうち、11ホテル（3,437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 フレックステイイン飯田橋	59
13 ホテルマイステイズ上野稻荷町	72
14 フレックステイイン品川	55
15 フレックステイイン常盤台	129
16 フレックステイイン巣鴨	104
18 ホテルマイステイズ清澄白河	57
19 フレックステイイン中延P1	39
20 フレックステイイン中延P2	22
23 フレックステイイン白金	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 フレックステイイン東十条	88
35 フレックステイイン江古田	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	384
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

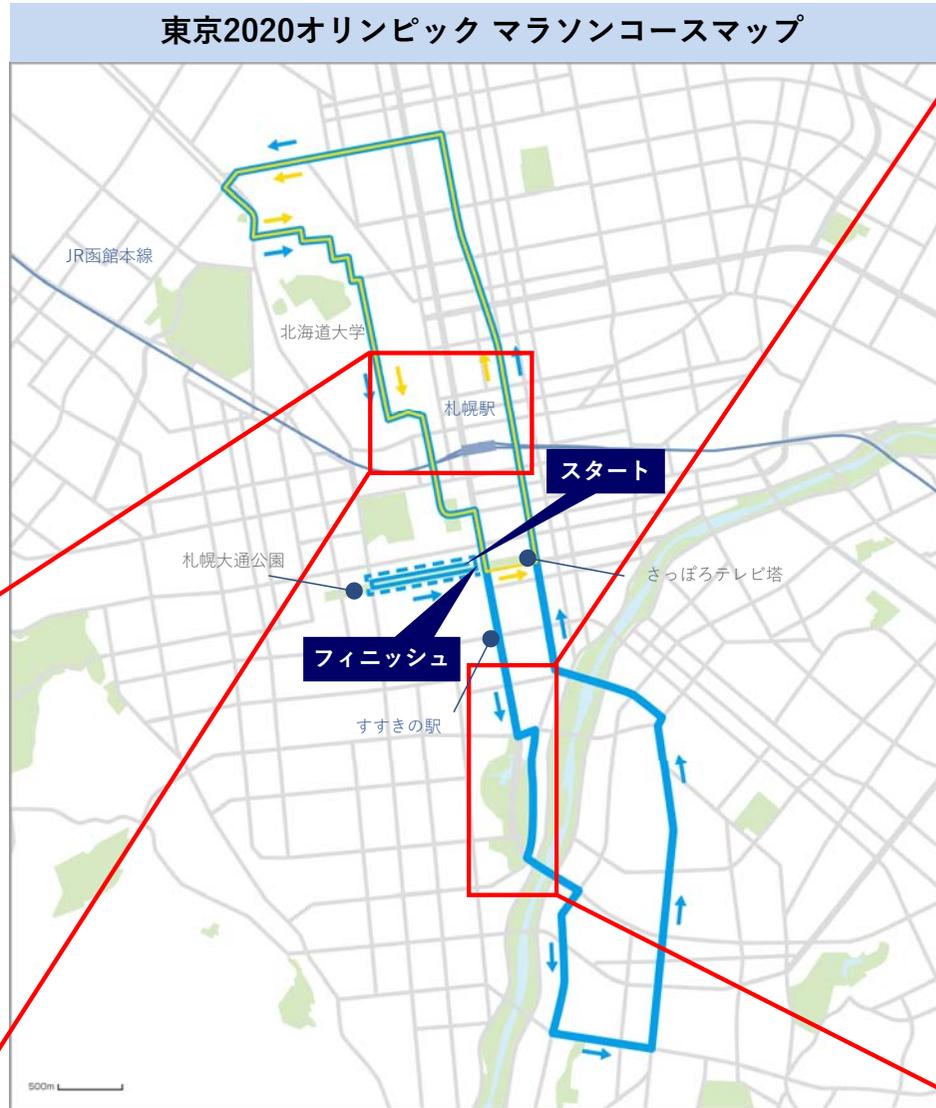
3km

(注1) 東京オリンピックの会場周辺に位置する34ホテルとは、2020年2月20日時点においてINVが保有するホテルのうち、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、ホテルマイステイズ立川及びホテルマイステイズプレミア成田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公表資料に基づき資産運用会社が作成

- マラソンと競歩が行われる札幌市には6ホテル（1,236室）を保有<sup>1</sup>
- いずれもマラソンコースの至近距離に立地し、マラソン観戦における利便性が高い

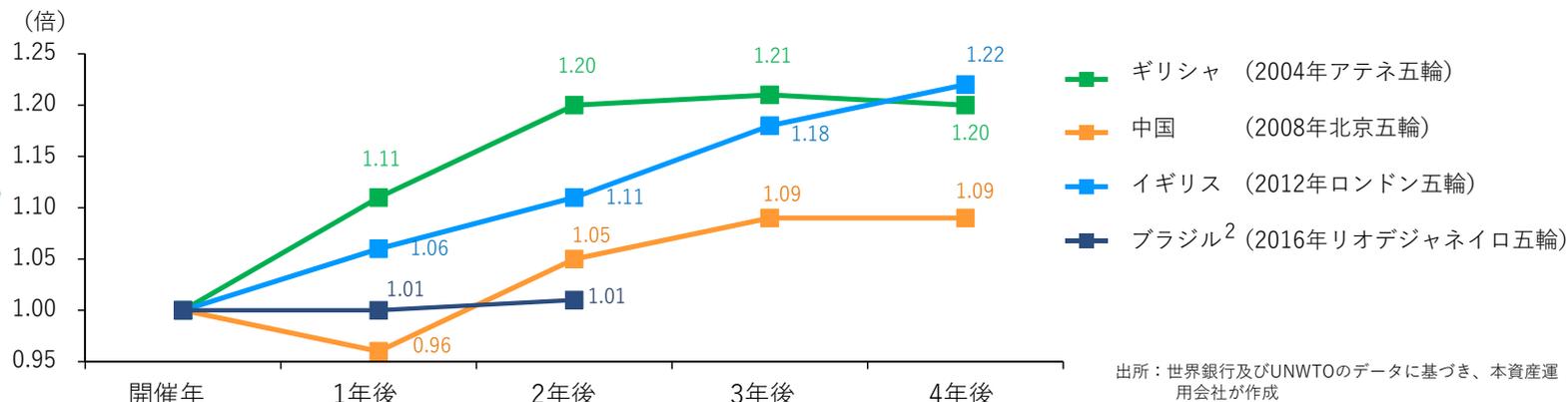
## ▶ 札幌市内のINV保有ホテル<sup>1</sup>

① ホテルマイステイズ 札幌アспен	② ホテルマイステイズ 札幌駅北口	③ ホテルマイステイズ 札幌すすきの
		
④ ホテルマイステイズ プレミア札幌パーク	⑤ ホテルマイステイズ 札幌中島公園別館	⑥ ホテルマイステイズ 札幌中島公園
		



- 東京オリンピック・パラリンピックはそれぞれ780万人、230万人の観客動員数が見込まれている<sup>1</sup>
- 東京オリンピック・パラリンピック後も、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支える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、オリンピック後も大型イベントが続く

## 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<sup>2</sup>の推移



	イベント <sup>3</sup>	インフラ整備等 <sup>3</sup>
2020年	<ul style="list-style-type: none"> <li>東京ディズニーランド：大規模開発（4月）</li> <li>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（～7月）</li> <li>東京オリンピック・パラリンピック2020（7月-9月）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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））</li> <li>那覇空港第2滑走路増設</li> <li>東京国際クルーズターミナル開業</li> </ul>
2021年	<ul style="list-style-type: none"> <li>ワールドマスターズゲーム2021関西（5月）</li> <li>第19回FINA世界水泳選手権2021福岡大会（7月-8月）</li> </ul>	
2023年	<ul style="list-style-type: none"> <li>東京ディズニーシー：大規模拡張プロジェクト（2022年度）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>九州新幹線（武雄温泉～長崎間）開業</li> <li>北陸新幹線（金沢～敦賀間）開業</li> </ul>
2025年	<ul style="list-style-type: none"> <li>2025年日本国際博覧会（大阪・関西万博）（大阪）（5月-11月）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>福岡空港第2滑走路増設</li> </ul>
2027年		<ul style="list-style-type: none"> <li>リニア中央新幹線開通</li> </ul>
2028年以降		<ul style="list-style-type: none"> <li>成田国際空港第3滑走路増設・第2滑走路延伸（2028年度）</li> <li>JR羽田空港アクセス線開業（時期未定）</li> </ul>

■ テーマパークの開発／拡張 ■ 特に観光需要の増加につながるINVが考える国際的なイベント

(注1) 東京オリンピック・パラリンピック競技大会組織委員会の2018年3月29日付公表資料に基づきます。  
 (注2) 各国で1泊以上滞在したインバウンド数を意味します。なお、ブラジルの数値については暫定値です。  
 (注3) 各種イベント、インフラ整備等は2020年1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。

- 訪日外国人のリピーター数は着実に増加し、2019年のインバウンド数全体の64.2%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増加しており、娯楽のための費用、特に宿泊費については、2015年より着実に増加し続けている

## 訪日外国人旅行者数の推移

(百万人) **年平均成長率 (2011~2019年) : +22.7%**



出所：観光庁及び日本政府観光局（JNTO）の公表資料に基づき本資産運用会社が作成

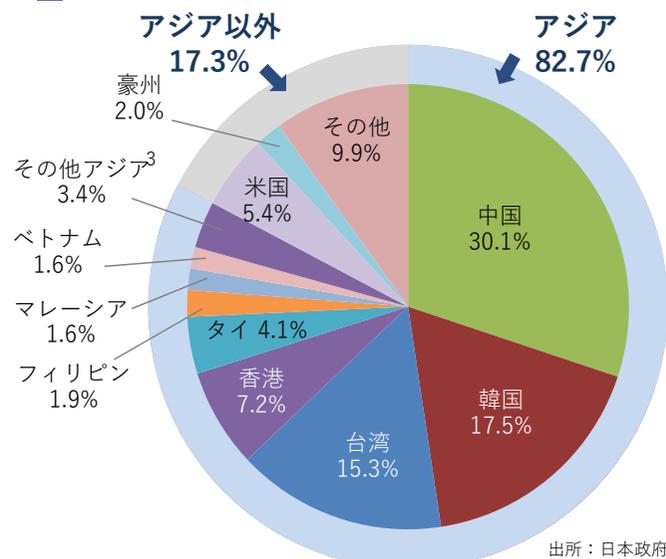
## 訪日外国人旅行者の消費額推移

(10億円) **年平均成長率 (2011~2019年) : +24.9%**



出所：観光庁の公表資料に基づき本資産運用会社が作成

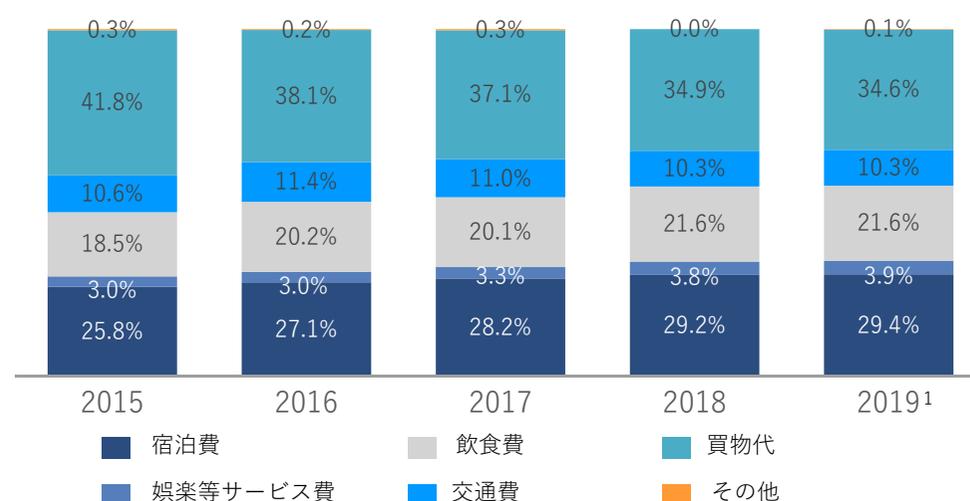
## 地域別訪日外国人旅行者数の構成 (2019年)<sup>1</sup>



2019年 対前年増加率 上位5か国		
1位	ベトナム	+27.3%
2位	英国	+27.0%
3位	ロシア	+26.6%
4位	フィリピン	+21.7%
5位	タイ	+16.5%

出所：日本政府観光局（JNTO）の公表資料に基づき本資産運用会社が作成

## 費用別にみる訪日外国人旅行者の消費額

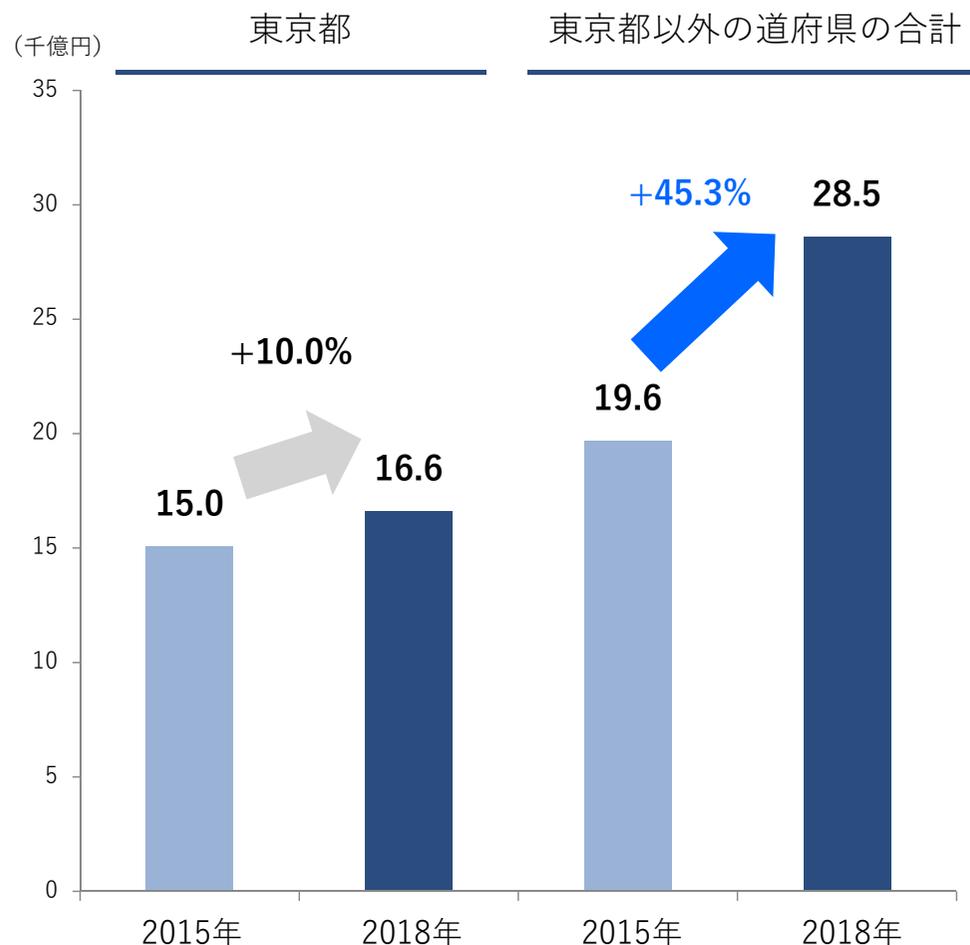


出所：観光庁の公表資料に基づき本資産運用会社が作成

(注1) 2019年の数値は観光庁及びJNTOにより公表された暫定値です。  
 (注2) 「リピーター数」とは、日本に一度以上来訪したことのある旅行者を指します。  
 (注3) 「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。

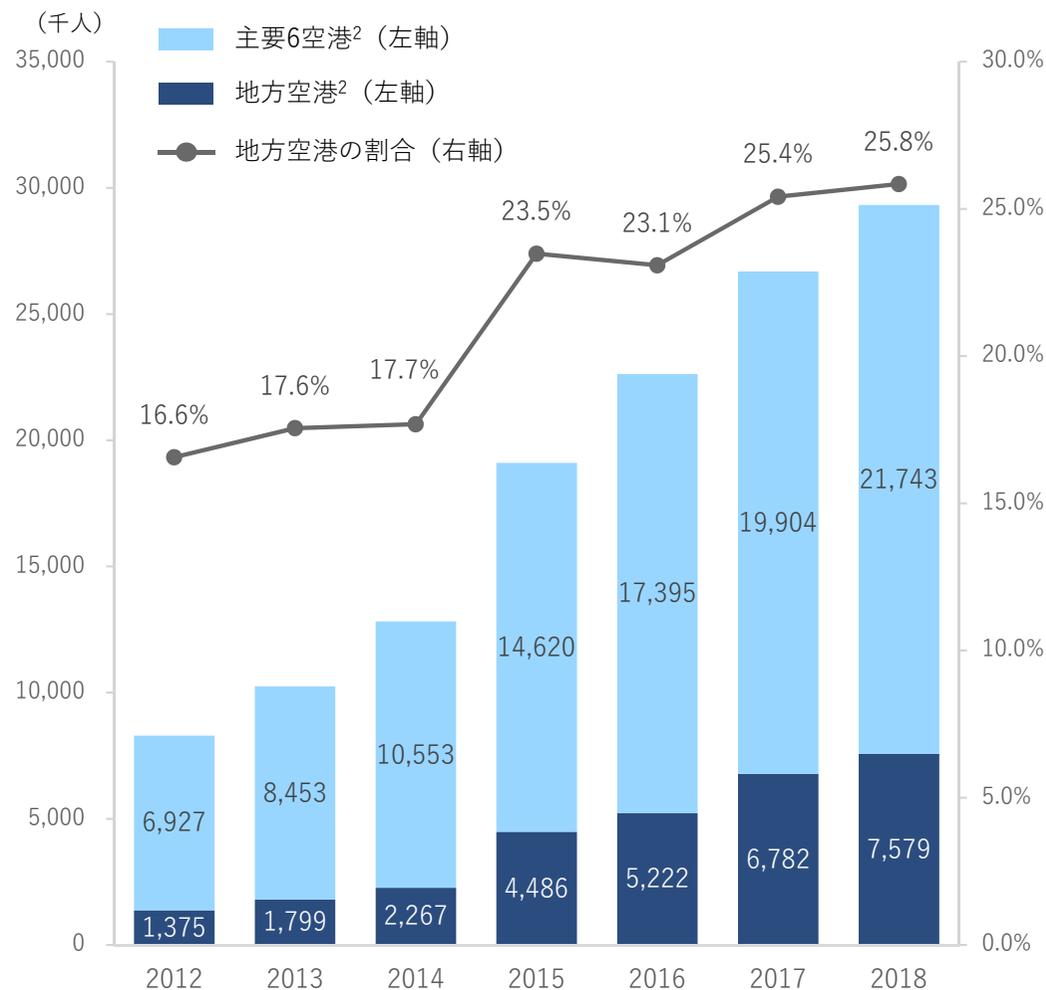
- 2015年から2018年にかけての訪日外国人の推計年間旅行消費額の増加率は、東京都が10.0%であるのに対し、東京都以外の合計は45.3%であり、地方における拡大が鮮明
- 2018年に主要6空港以外の地方空港から入国した訪日客は入国者数全体の25.8%に達し、インバウンドの目的地は地方へ広がりつつある傾向

## 推計訪日外国人年間旅行消費額<sup>1</sup>の変化 (2015年 対 2018年)



出所：日本政府観光局（JNTO）及び観光庁の公表資料に基づき本資産運用会社を作成

## 国内空港における外国人の入国者数推移



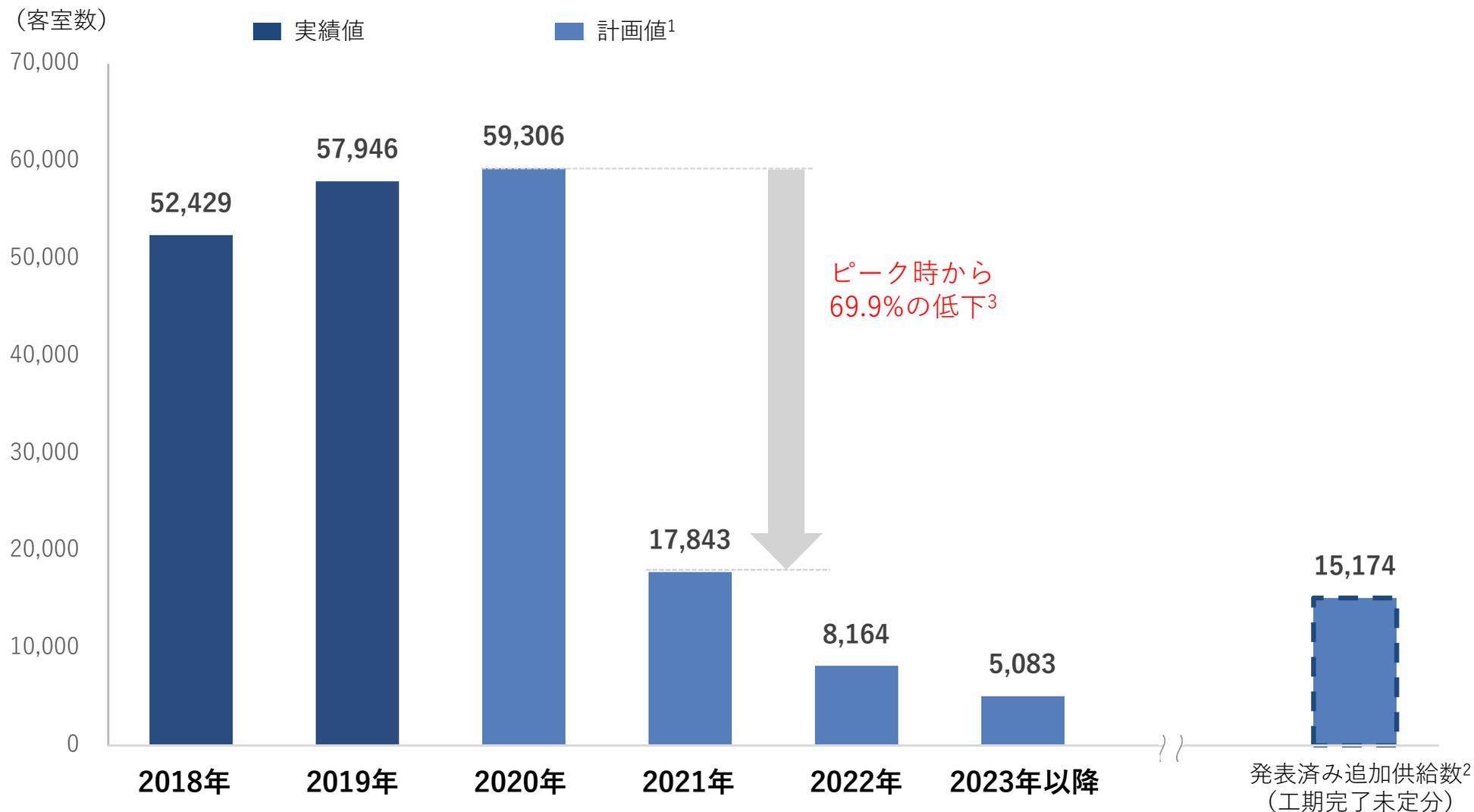
出所：法務省「出入国管理統計」

(注1) 「推計訪日外国人年間旅行消費額」は、JNTOが公表する各年の年間訪日外客数に、観光庁による訪日外国人消費動向調査に基づく各都道府県の訪日外国人訪問率を乗じ、各都道府県の年間訪日外客数の推計値を算出し、これに上記訪日外国人消費動向調査における各都道府県の訪日外国人1人1回当たり旅行消費単価を乗じて算出した、本資産運用会社による推計値です。なお、上記の各都道府県を対象とする推計値の合計が、上記訪日外国人消費動向調査における日本全体を対象とした訪日外国人年間旅行消費額の確報値と一致するよう調整して算出しています。

(注2) 主要6空港：成田空港、羽田空港、中部国際空港、関西国際空港、大阪空港、神戸空港 / 地方空港：主要6空港以外の空港

# 今後の新・増設ホテル計画について（更新）

- ホテル開発計画の増加は、2019年からの一部計画遅れ及び新規計画の増加により、2020年にピークがずれこむと見込まれる
- 2021年のホテル新規供給客室数は、2020年と比較して69.9%の低下が予想される

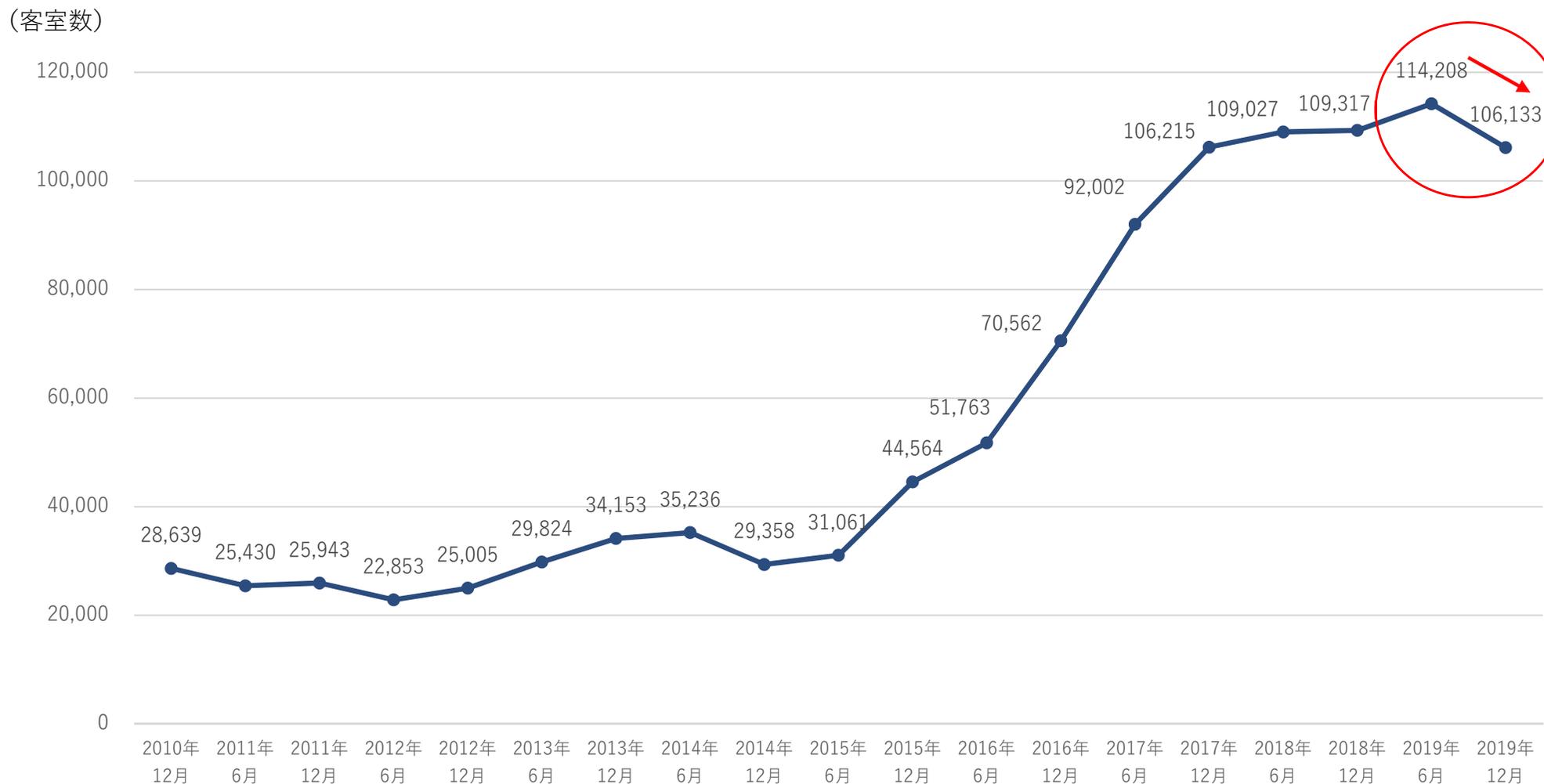


出所：週刊ホテルレストランの公表資料及び各ホテルの公式HPに基づき、本資産運用会社が作成

(注1) 2019年12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12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12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。

「週刊ホテルレストラン」の調査<sup>1</sup>によると、2019年12月6日時点で合計106,133室（720棟）の新・増設ホテル開発計画が確認されているが、これは2014年12月の調査以来5年ぶりの減少となる

## 新・増設ホテル計画確認客室数の推移<sup>2</sup>



出所：週刊ホテルレストランの公表資料に基づき、本資産運用会社が作成

(注1) 「週刊ホテルレストラン」が毎年2回（6月と12月）実施し公表している調査です。

(注2) 各調査時点で把握・確認された計画に基づきます。

ホテルマイステイズ清澄白河：主にルームミックスの多様化及び室数・収容人数の増加を図った。投資利回りは17.9%を見込む。工事後の2019年10月～12月の累計実績において、RevPAR、GOPはともに前年同期比30%超の増加を達成。DOR<sup>1</sup>も1.62から2.11へ増加

## ホテルマイステイズ清澄白河の工事概要と直近実績

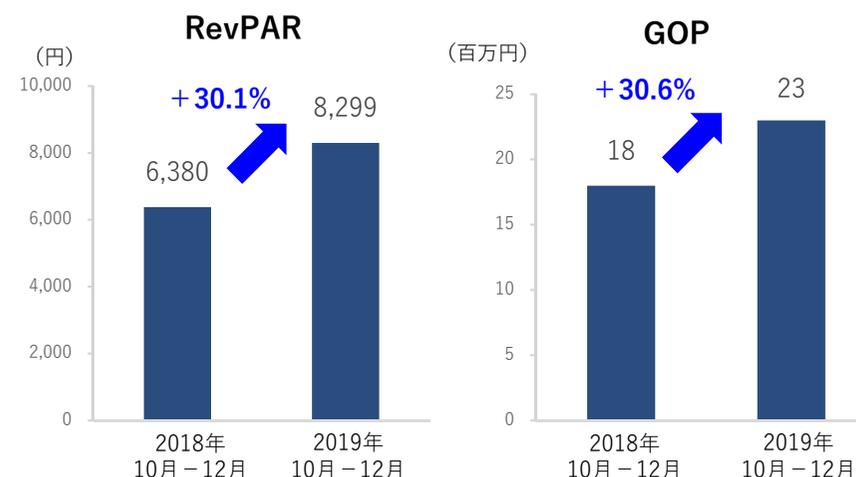
### ■ 工事概要

工事期間	2019年6月23日～2019年9月8日
工事金額	190百万円
主な 工事内容	① 大浴場を改修し、デラックスツイン2室へ変更  <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>改装前</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>改装後</p>  </div> </div>
	② 全客室55室について、内装・FFEの一部更新、ユニットバス等のグレードアップ工事を実施  <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>改装前</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>改装後</p>  </div> </div>

### ■ 室数・部屋タイプ・収容人数比較

部屋タイプ	面積 (㎡)	改装前	改装後	増減
ダブル	16.5 - 17.4	5	5	-
	22.3 - 25.6	33	22	-11
ツイン	24.2 - 42.0	13	20	+7
トリプル	24.1 - 26.7	4	9	+5
ファミリー	42.8	0	1	+1
室数合計		55	57	+2
収容人数		114	125	+11

### ■ 工事後の実績（10月～12月累計における前年同期比較）



(注1) 「DOR」は「Double Occupancy Ratio」の略で、1室あたりの平均宿泊人数を意味し、宿泊人数を同期間の販売済み客室数で除して算出しています。

客室・共用部の改装、会議室2室の客室4室へのコンバージョンを実施。投資利回りは7.3%を見込む。工事後の2019年8月～12月の累計実績において、RevPAR及びGOPはそれぞれ、前年同期比3.0%及び11.8%の増加を達成

## ホテルマイステイズ横浜の工事概要と直近実績

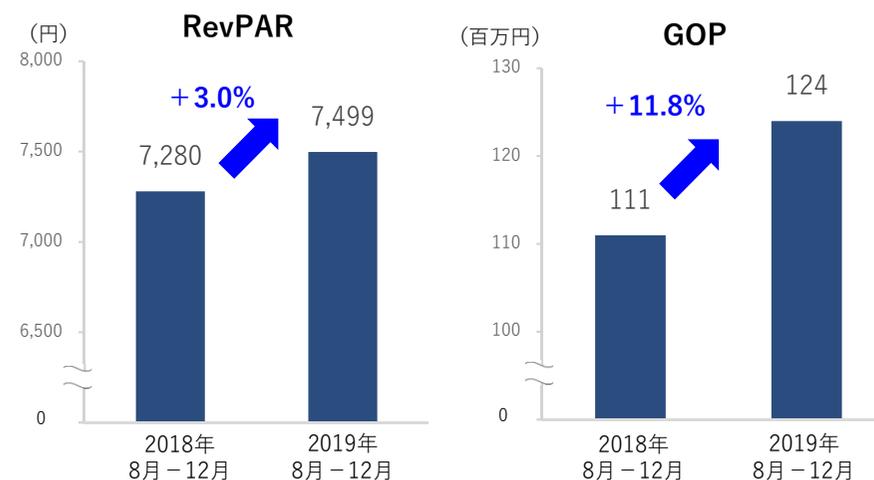
### ■ 工事概要

工事期間	2019年5月～2019年7月
工事金額	408百万円
主な 工事内容	①客室・共用部の改装 (改装後)
	
	②会議室2室を客室4室へコンバージョンを実施 (改装後)
	

### ■ 室数・部屋タイプ・収容人数比較

部屋タイプ	面積 (㎡)	改装前	改装後	増減
スタンダードツイン	23	66	70	+4
スタンダードフォース	45	0	1	+1
ツインなごみ	45	1	0	-1
その他	-	123	123	-
室数合計		190	194	+4

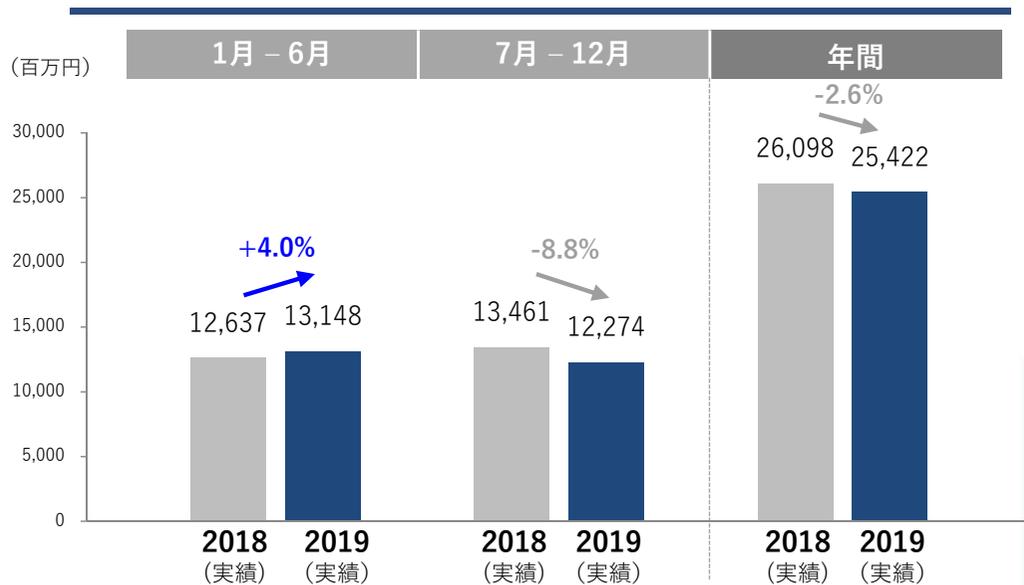
### ■ 工事後の実績（8月～12月累計における前年同期比較）



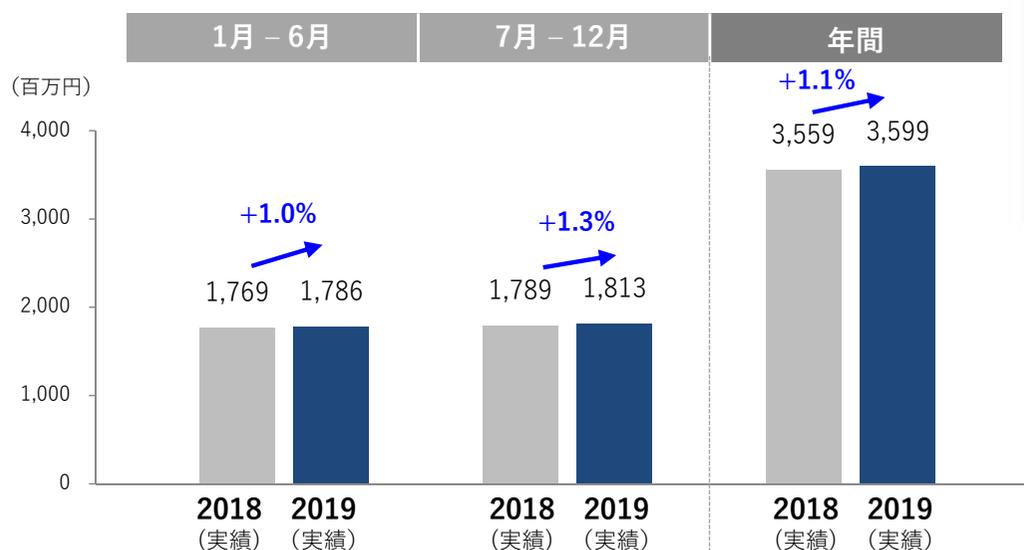
# 国内・海外ポートフォリオ全体：2019年平準化NOI（実績）

主として台風及び日韓問題の影響により、ホテルポートフォリオにおける12月期のNOIが減少し、年間NOIは全体で前年比2.1%低下

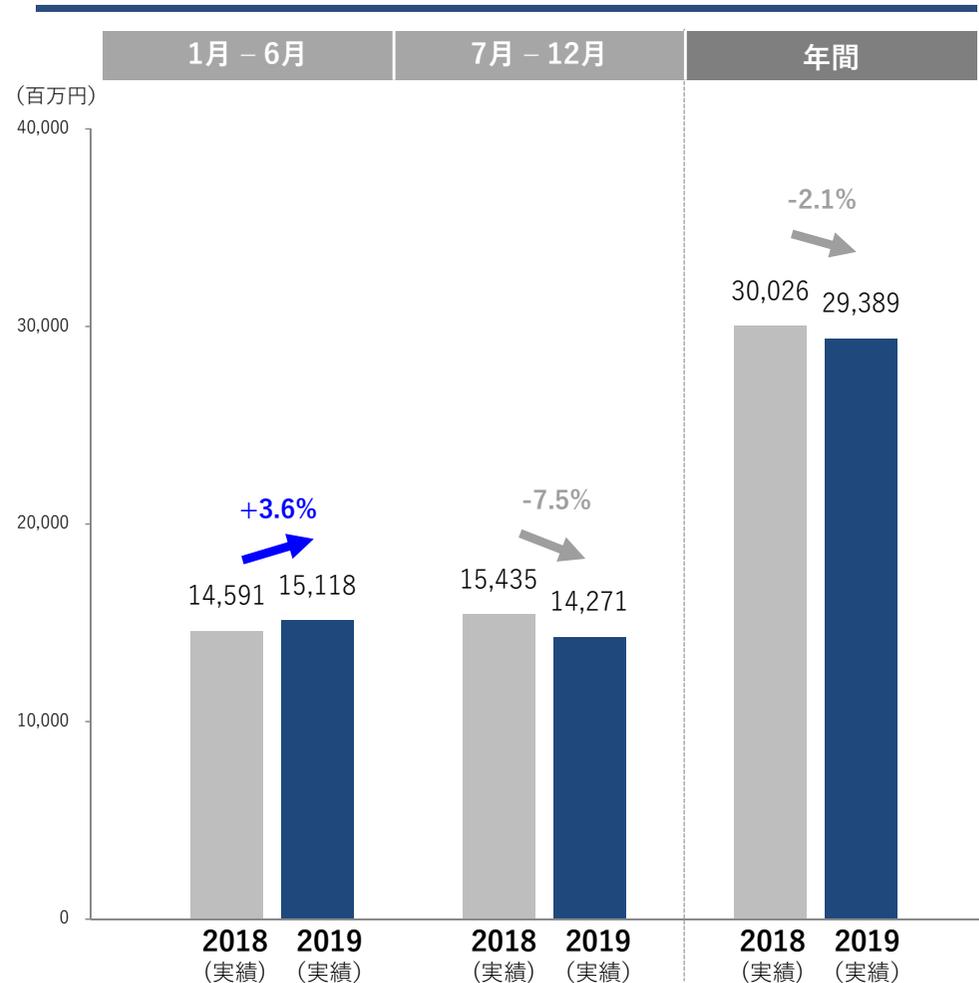
## ホテルNOI<sup>1</sup>



## 住居NOI<sup>2</sup>



## ポートフォリオNOI (ホテル + 住居 + その他<sup>3</sup>)



(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」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。

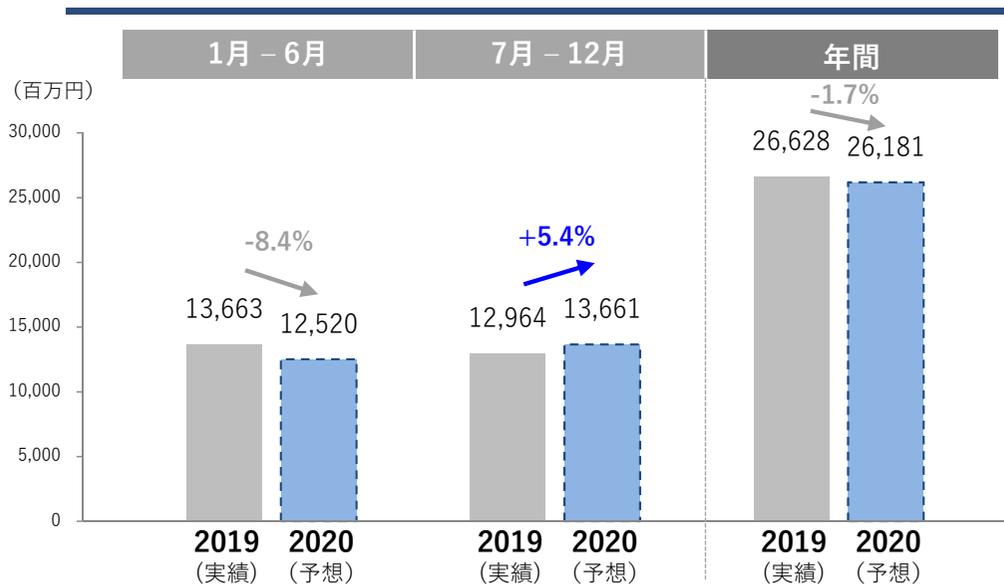
(注3) 2019年7月31日時点で保有する商業施設2物件に基づきます。

(注4) 全ての物件について、INV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、INV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。なお、会計上の取扱いの差異に基づく調整など算出時期によっては把握困難な場合があるため、当該調整に伴い実績値に差異が生じる場合があります。

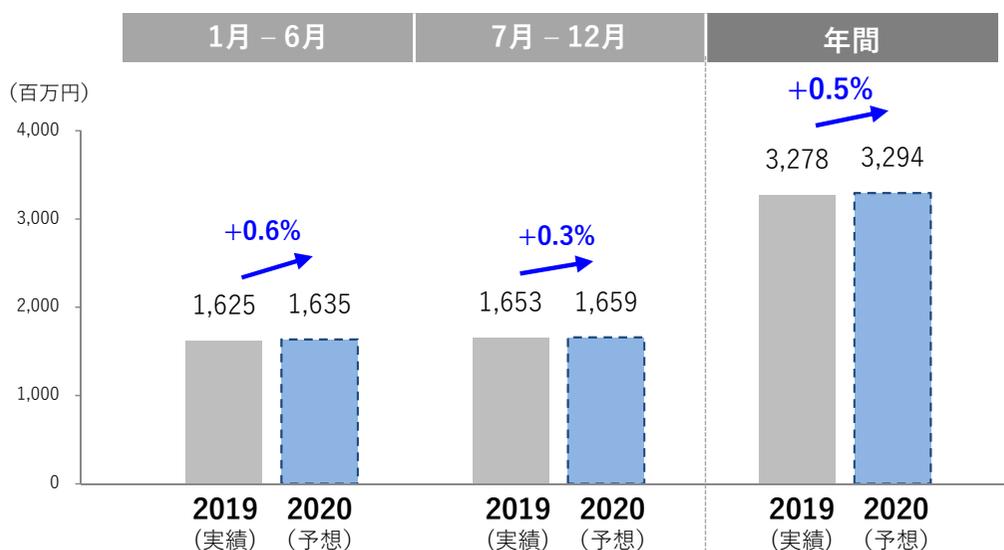
# 国内・海外ポートフォリオ全体：2020年平準化NOI（予想）

ホテルポートフォリオのNOIは1.7%の減少を見込む。一方で、住居ポートフォリオのNOIは安定的成長を予想

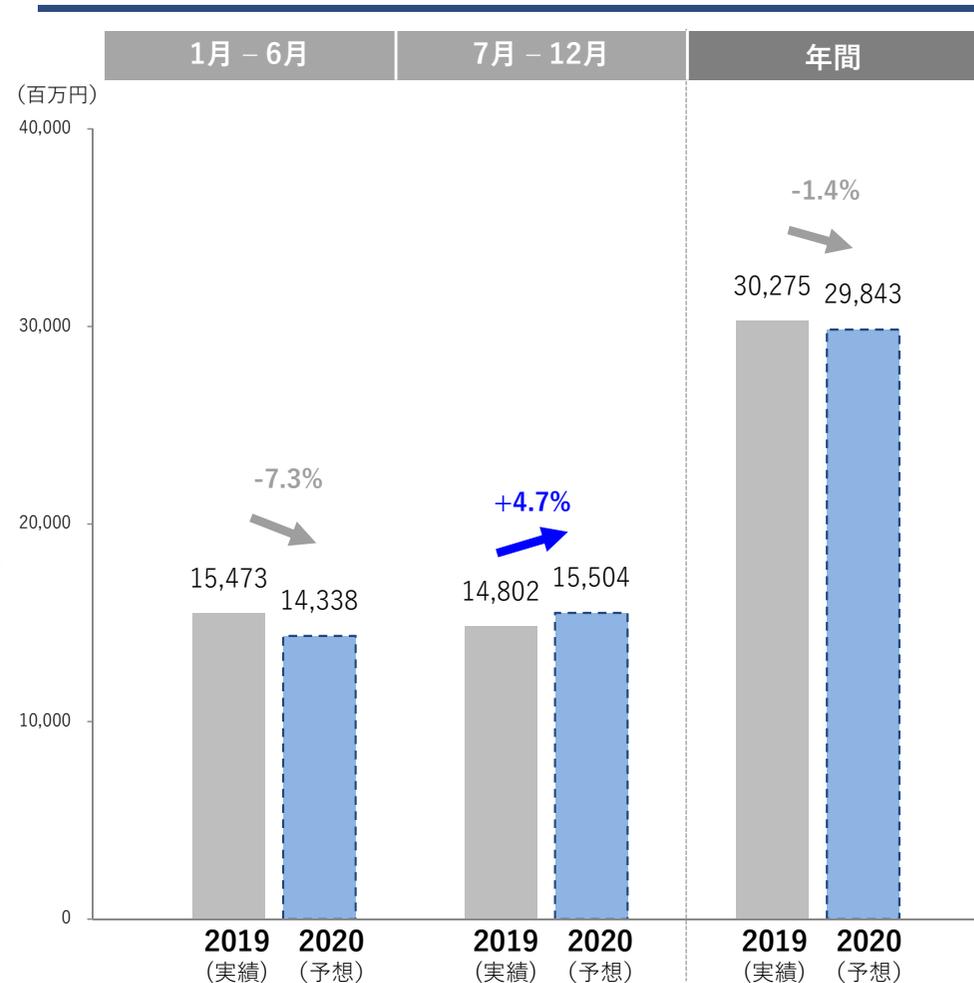
## ホテルNOI<sup>1</sup>



## 住居NOI<sup>2</sup>



## ポートフォリオNOI (ホテル + 住居 + その他<sup>3</sup>)

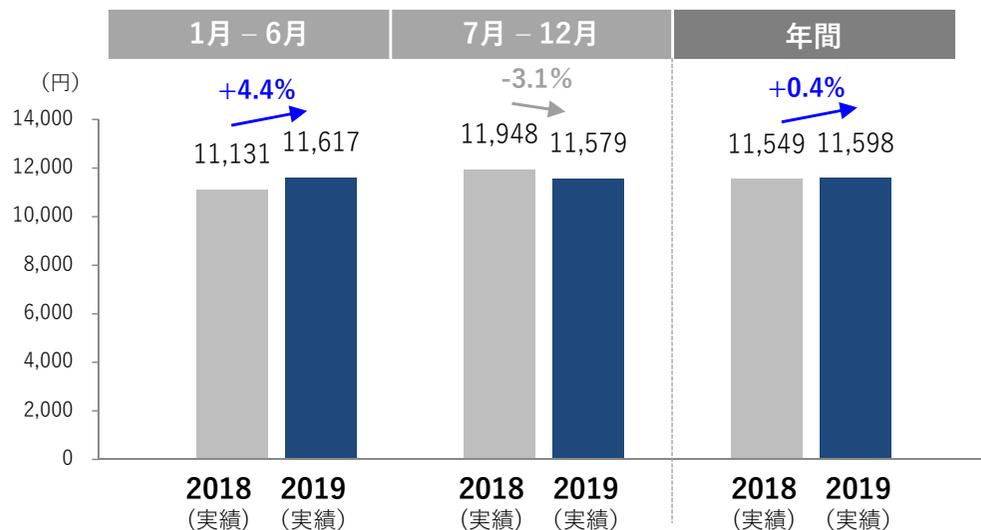


(注1) 2020年2月20日時点で保有する国内及び海外ホテル86物件（優先出資の裏付資産であるシェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルを含みます。）のうち、固定賃料の9物件を除く77物件に基づき、海外ホテルを含むすべての物件を2019年年初から保有していたと仮定して算出しています。シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルについては、同ホテルに係る特定目的会社優先出資証券にかかる配当収入が2019年に過期寄与したと仮定した場合の想定値をNOIに含めています。また、海外ホテルのNOIは1米ドル=110円で円換算しています。  
 (注2) 2020年2月20日時点で保有する住居60物件に基づきます。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) 2020年2月20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、INV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、INV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。なお、会計上の取扱いの差異に基づく調整など算出時期によっては把握困難な場合があるため、当該調整に伴い実績値に差異が生じる場合があります

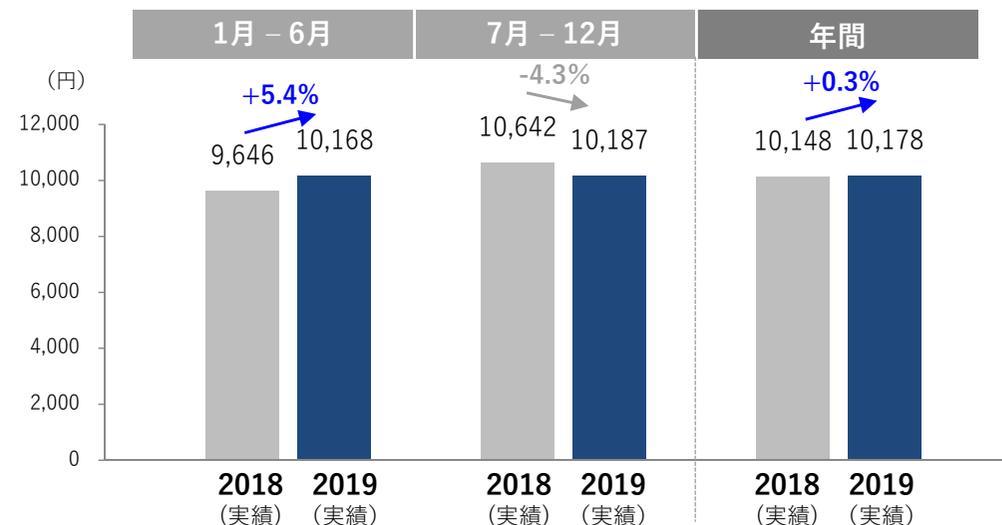
# 国内・海外ポートフォリオ全体：2019年平準化KPI（実績）

ADR及びRevPARの年間実績はそれぞれ前年比0.4%及び0.3%増加したが、GOPは、人件費、外部委託費などの増加に伴い減少となった

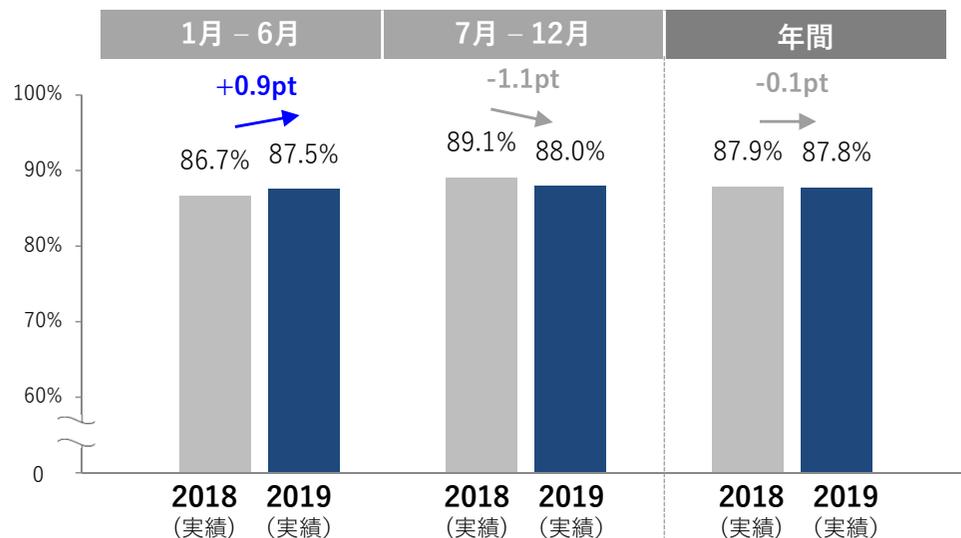
## ADR<sup>1</sup>



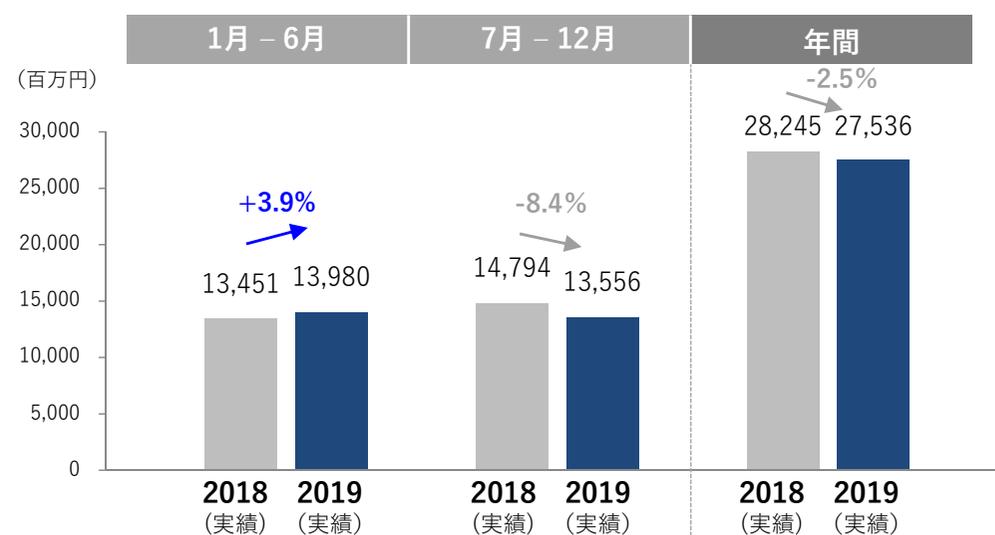
## RevPAR<sup>1</sup>



## 客室稼働率<sup>1</sup>



## GOP<sup>1,2</sup>



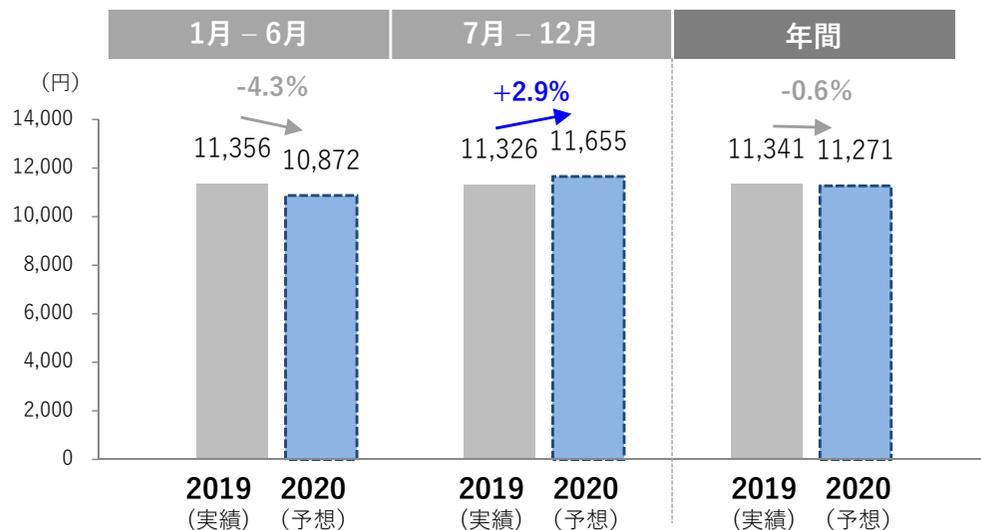
(注1) 2019年7月31日時点で保有する国内及び海外ホテル84物件（優先出資の裏付資産であるシェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルを含みます。）のうち、固定賃料の9物件、2018年7月のリブランド前の実績値がない「ホテルマイステイズ名古屋錦」及び2018年においてリノベーションによる全館クローズ期間のある「ホテルマイステイズ札幌すすきの」を除く73物件に基づき、海外ホテルを含むすべての物件を2018年年初から保有していたと仮定し、米ドルについては1米ドル=110円で円換算して算出しています。また、INVによる取得前の期間の実績は、売主から提供を受けた実績値を基に、INVが保有していたと仮定した調整を加えて算出していますが、会計上の取扱いの差異に基づく調整など算出時期によっては把握困難な場合があるため、当該調整に伴い実績値に差異が生じる場合があります。

(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、同ホテルを裏付資産とする特定目的会社の優先出資証券に係るINV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、INVが受領する賃料をGOPとして計算しています。

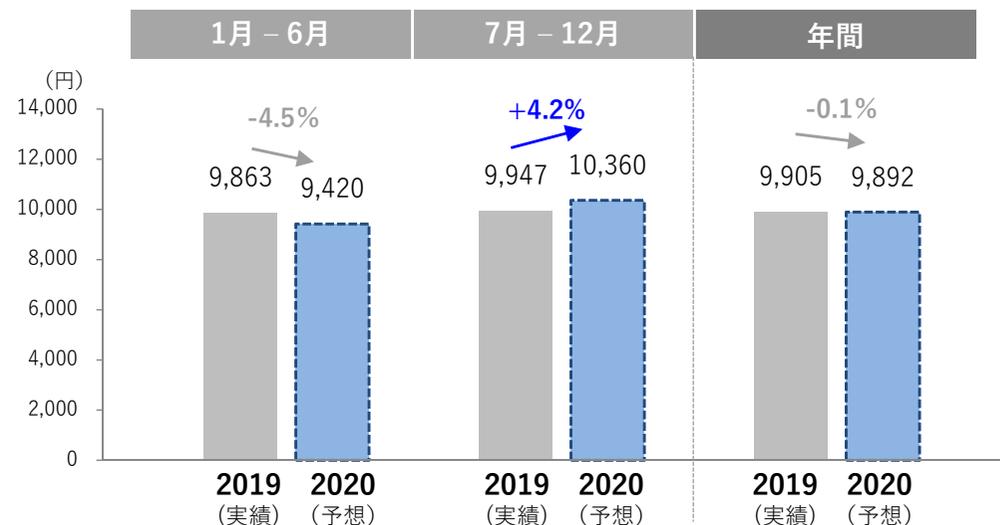
# 国内・海外ポートフォリオ全体：2020年平準化KPI（予想）

ADR、RevPAR、及びGOPは、ほぼ横ばいと予想

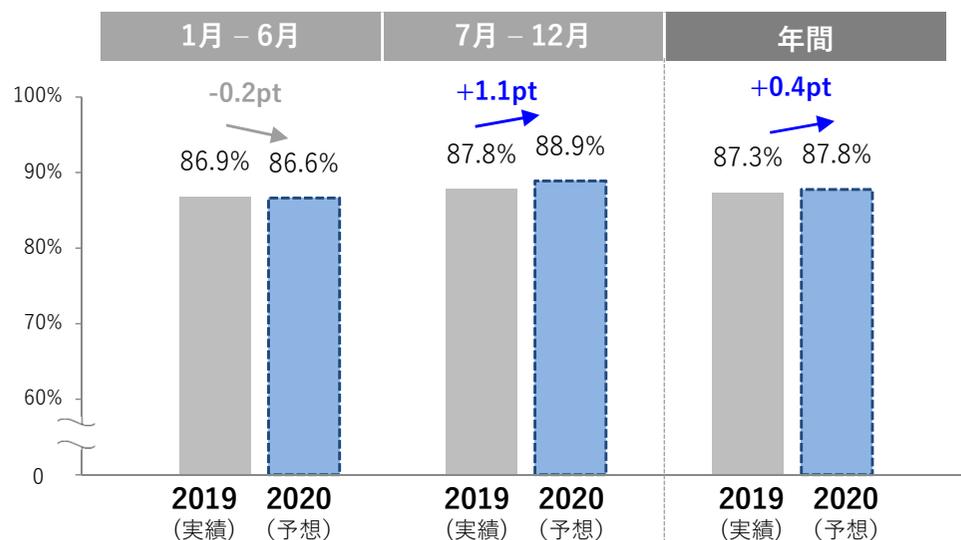
## ADR<sup>1</sup>



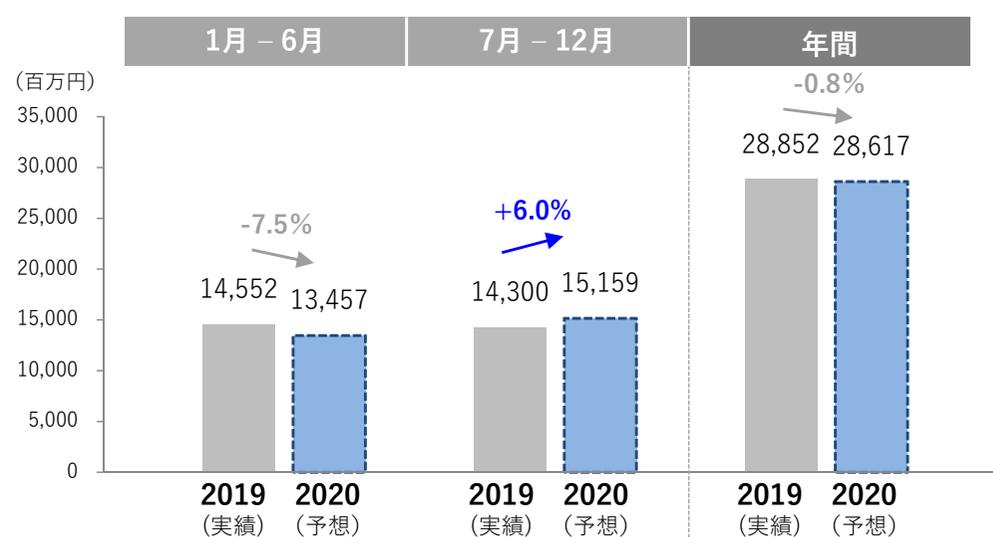
## RevPAR<sup>1</sup>



## 客室稼働率<sup>1</sup>



## GOP<sup>1,2</sup>



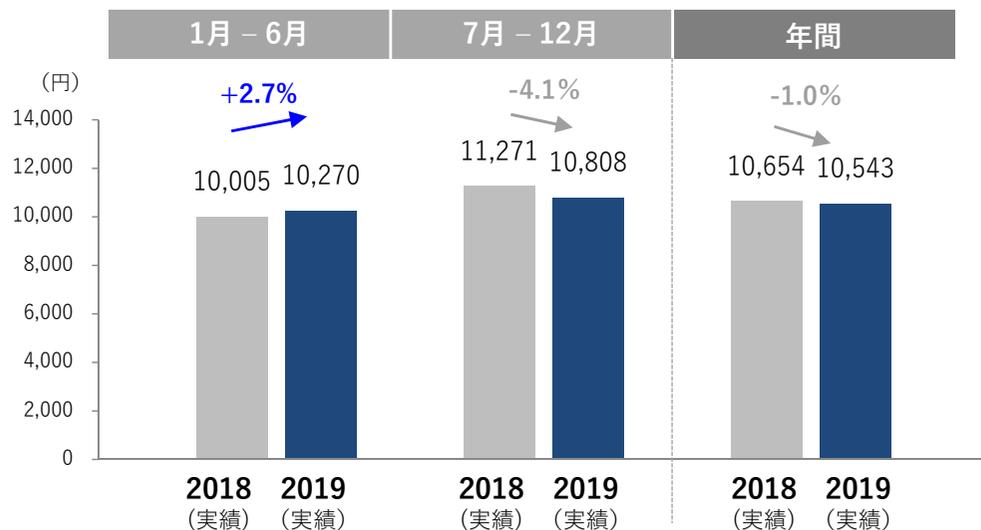
(注1) 2020年2月20日時点で保有する国内及び海外ホテル86物件（優先出資の裏付資産であるシェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルを含みます。）のうち、固定賃料の9物件を除く77物件に基づき、海外ホテルを含むすべての物件を2019年年初から保有していたと仮定し、米ドルについては1米ドル=110円で円換算して算出しています。また、INVによる取得前の期間の実績は、売主から提供を受けた実績値を基に、INVが保有していたと仮定した調整を加えて算出していますが、会計上の取扱いの差異に基づく調整など算出時期によっては把握困難な場合があるため、当該調整に伴い実績値に差異が生じる場合があります。

(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INV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、INVが受領する賃料をGOPとして計算しています。

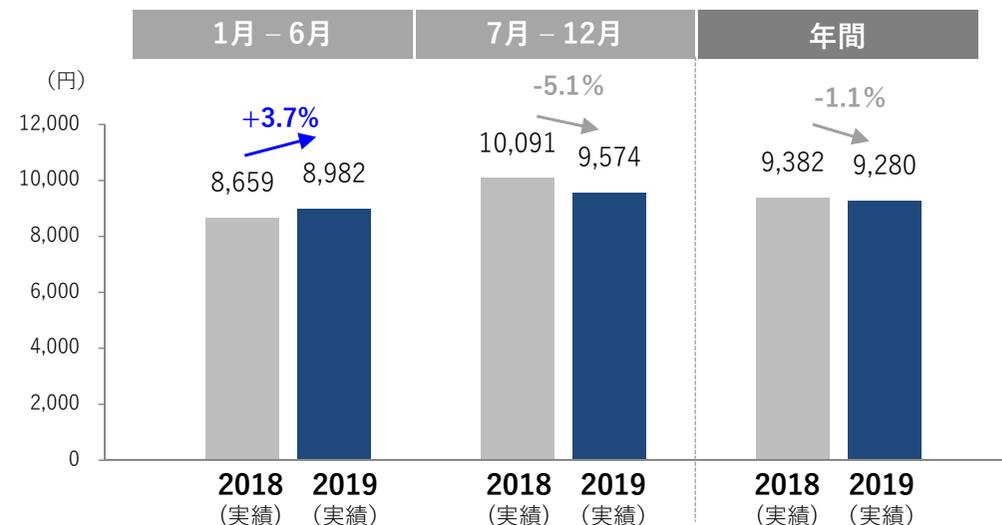
# 国内ポートフォリオ：2019年平準化KPI（実績）

年間のADR、客室稼働率、RevPAR及びGOPはそれぞれ、前年比1.0%、0.0pt、1.1%及び4.1%低下

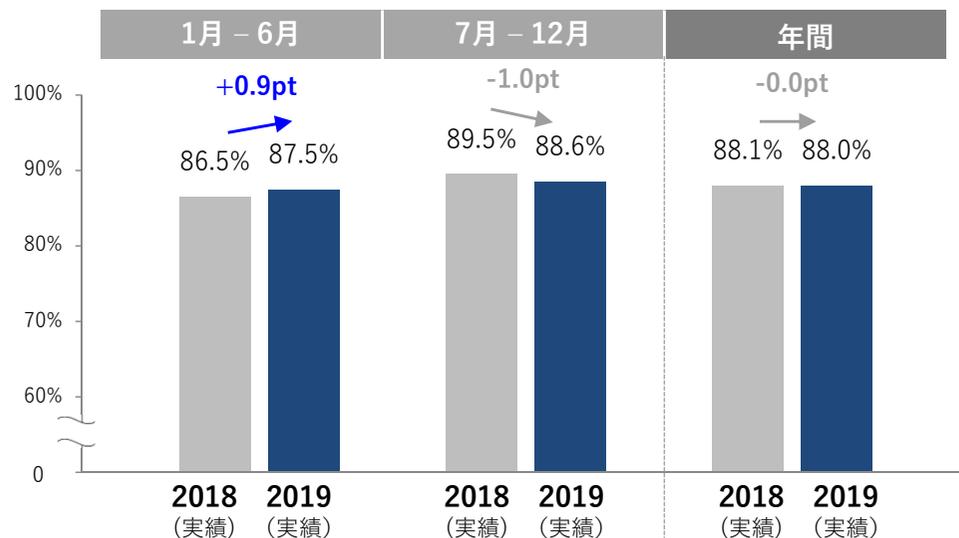
## ADR<sup>1</sup>



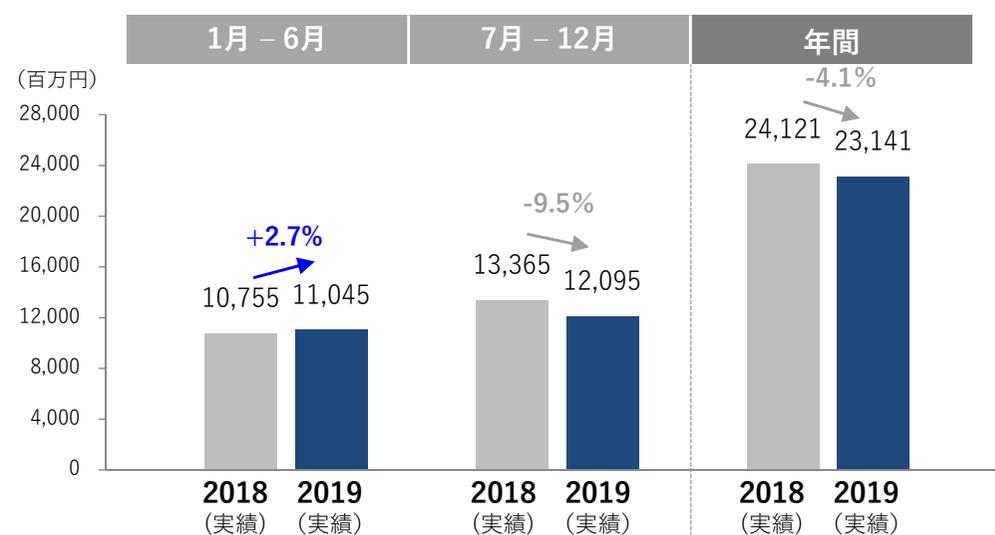
## RevPAR<sup>1</sup>



## 客室稼働率<sup>1</sup>



## GOP<sup>1,2</sup>



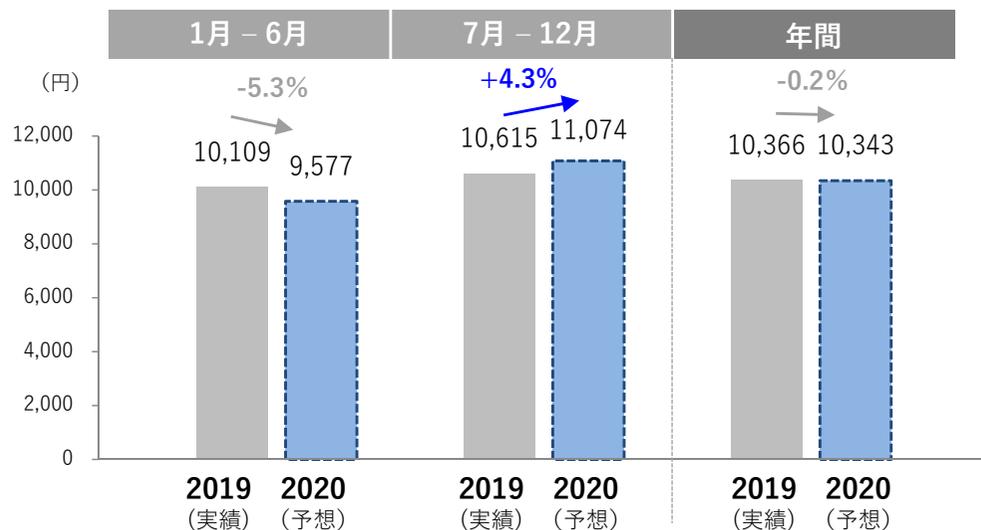
(注1) 2019年7月31日時点で保有する国内ホテル82物件（優先出資の裏付資産であるシェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルを含みます。）のうち、固定賃料の9物件、2018年7月のリブランド前の実績値がない「ホテルマイステイズ名古屋錦」及び2018年においてリノベーションによる全館クローズ期間のある「ホテルマイステイズ札幌すすきの」を除く73物件に基づき、すべての物件を2018年年初から保有していたと仮定して算出しています。また、INVによる取得前の期間の実績は、売主から提供を受けた実績値を基に、INVが保有していたと仮定した調整を加えて算出していますが、会計上の取扱いの差異に基づく調整など算出時期によっては把握困難な場合があるため、当該調整に伴い実績値に差異が生じる場合があります。

(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INV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、INVが受領する賃料をGOPとして計算しています。

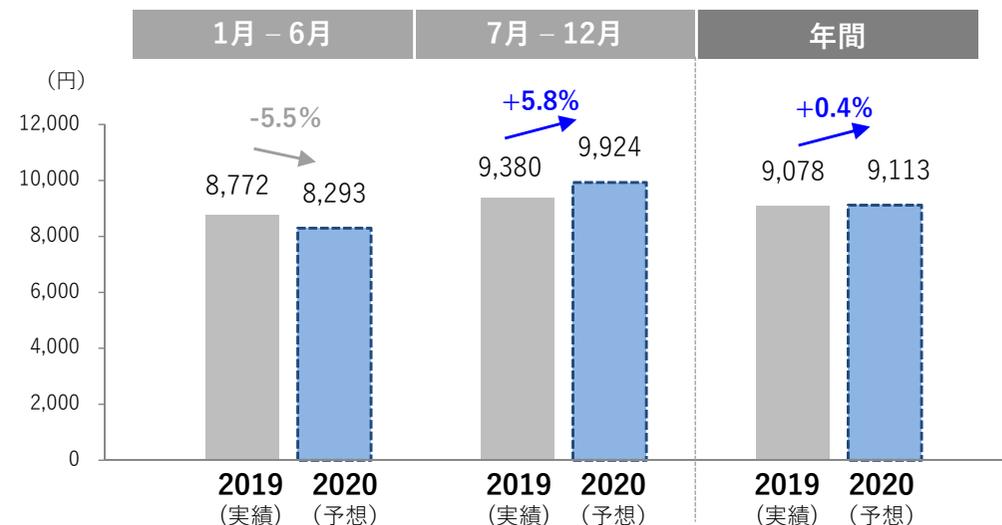
# 国内ポートフォリオ：2020年平準化KPI（予想）

GOPは微減となる一方、RevPARは0.4%の微増を予想

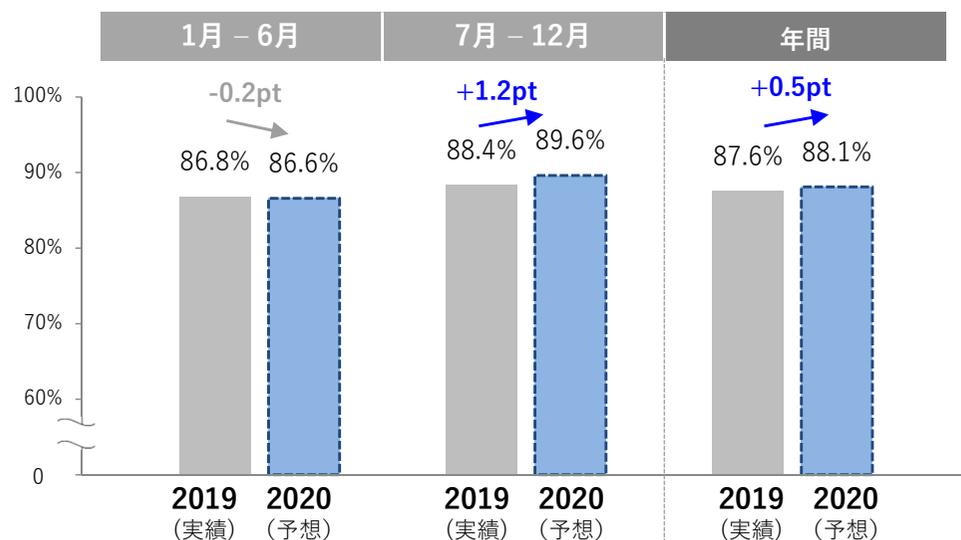
## ADR<sup>1</sup>



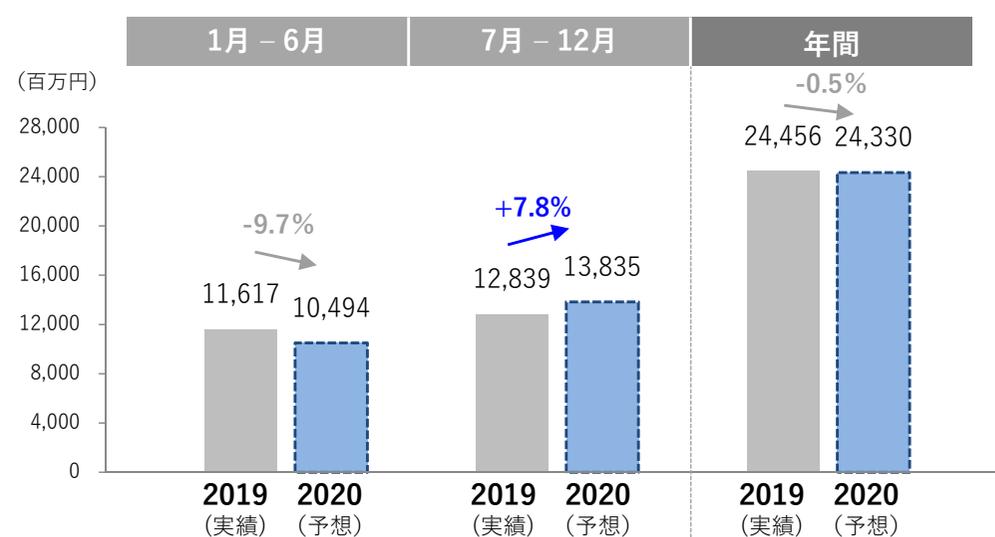
## RevPAR<sup>1</sup>



## 客室稼働率<sup>1</sup>



## GOP<sup>1,2</sup>



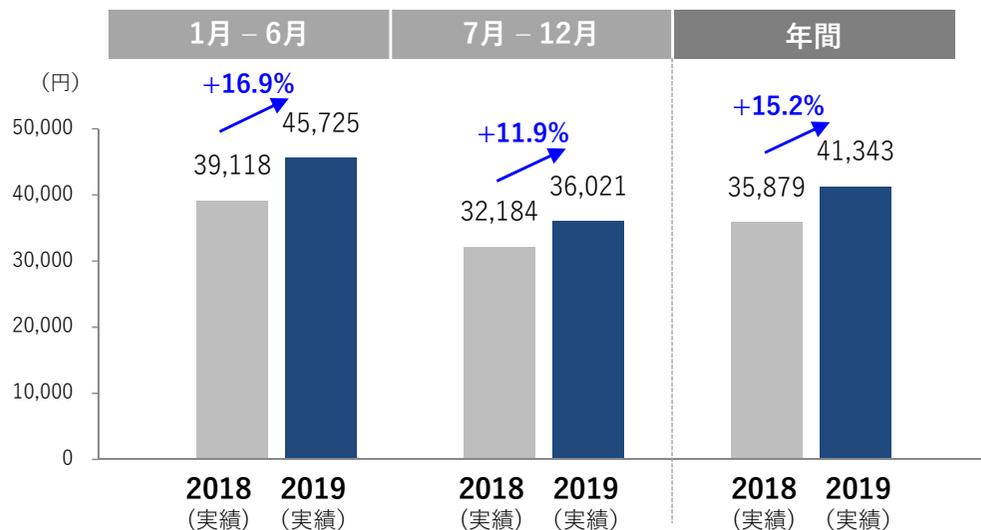
(注1) 2020年2月20日時点で保有する国内ホテル84物件（優先出資の裏付資産であるシェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルを含みます。）のうち、固定賃料の9物件を除く75物件に基づき、すべての物件を2019年年初から保有していたと仮定して算出しています。また、INVによる取得前の期間の実績は、売主から提供を受けた実績値を基に、INVが保有していたと仮定した調整を加えて算出していますが、会計上の取扱いの差異に基づく調整など算出時期によっては把握困難な場合があるため、当該調整に伴い実績値に差異が生じる場合があります。

(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INV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、INVが受領する賃料をGOPとして計算しています。

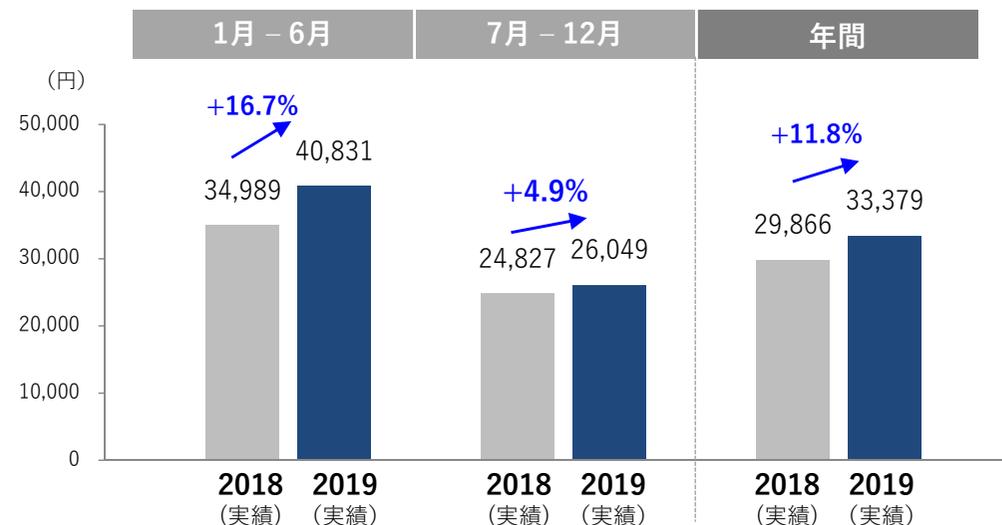
# 海外ポートフォリオ：2019年平準化KPI（実績）

年間実績は、客室稼働率は2.5ptの低下となるも、ADR、RevPAR、GOPはそれぞれ、前年比15.2%、11.8%、6.6%の増加を達成

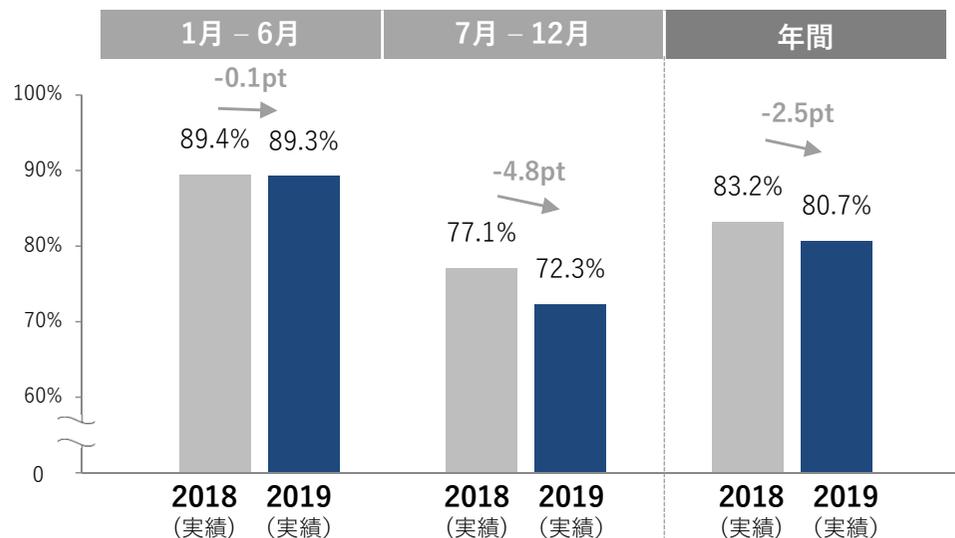
## ADR<sup>1</sup>



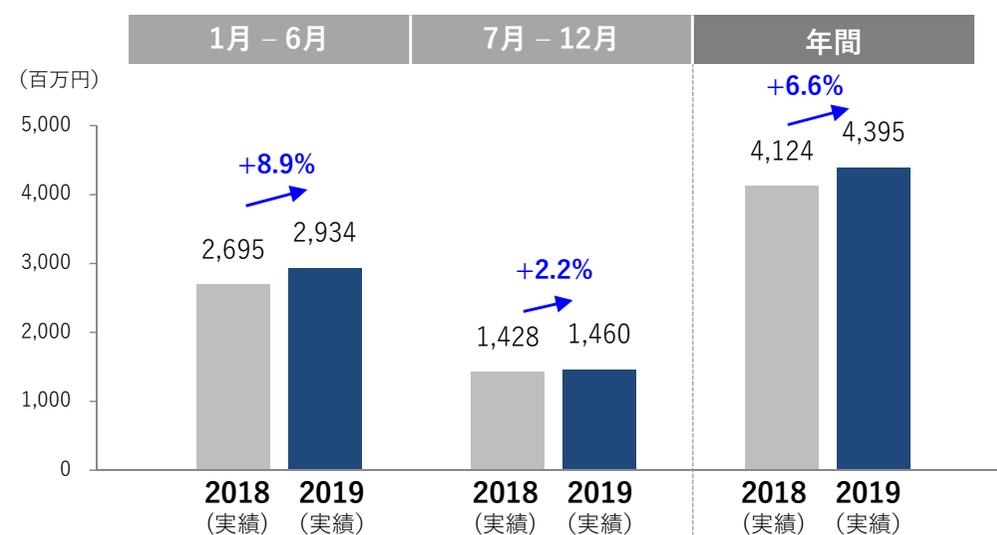
## RevPAR<sup>1</sup>



## 客室稼働率<sup>1</sup>



## GOP<sup>1</sup>

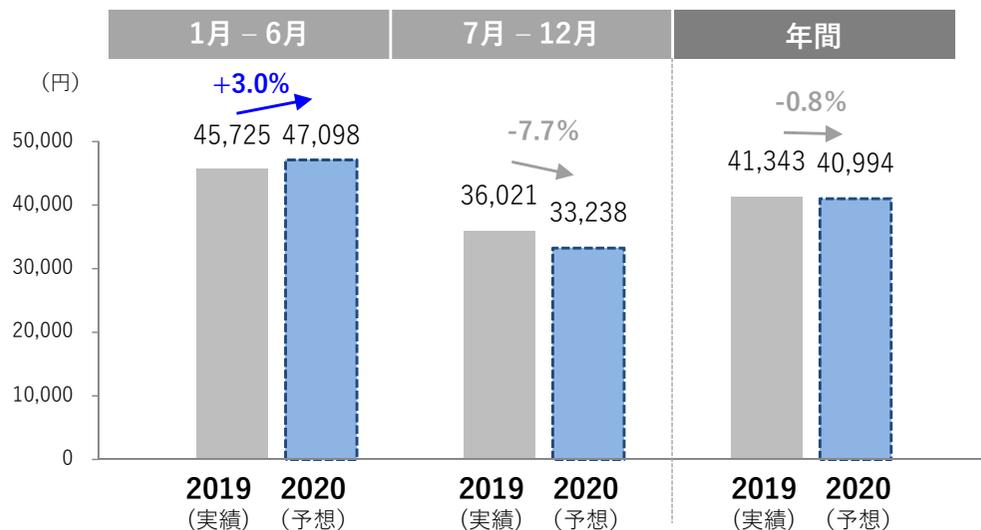


(注1) 2019年7月31日時点で保有する海外ホテル2物件に基づき、いずれも2018年年初から保有していたと仮定し、1米ドル=110円で円換算して算出しています。また、INVによる取得前の期間の実績は、売主から提供を受けた実績値を基に、INVが保有していたと仮定した調整を加えて算出していますが、会計上の取扱いの差異に基づく調整など算出時期によっては把握困難な場合があるため、当該調整に伴い実績値に差異が生じる場合があります。

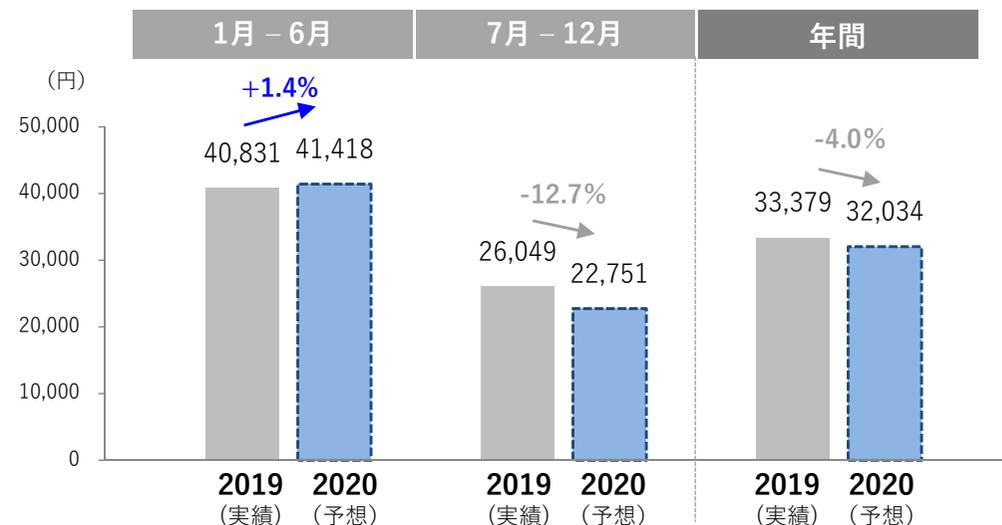
# 海外ポートフォリオ：2020年平準化KPI（予想）

ADR、客室稼働率、RevPAR及びGOPは、新ホテル増築準備工事が影響し、いずれも前年比で減少を見込む

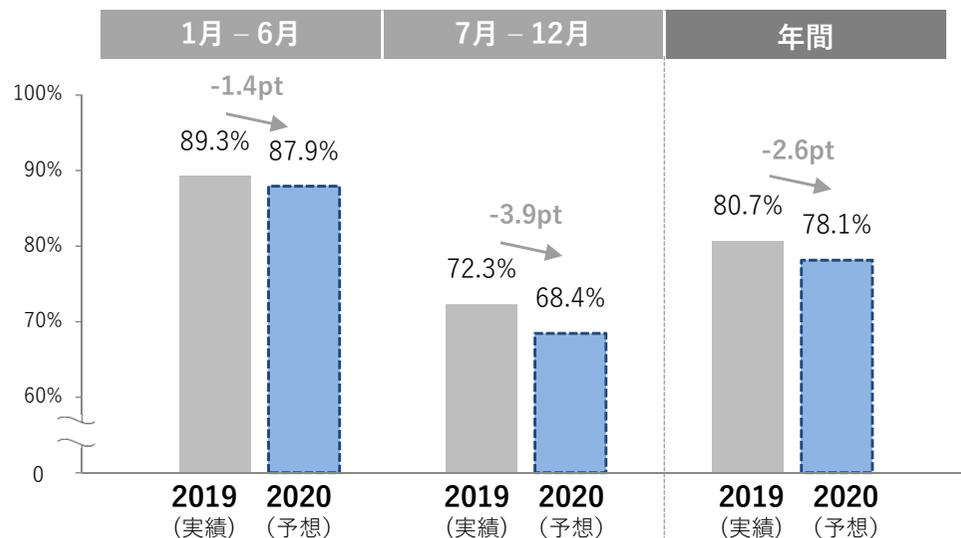
## ADR<sup>1</sup>



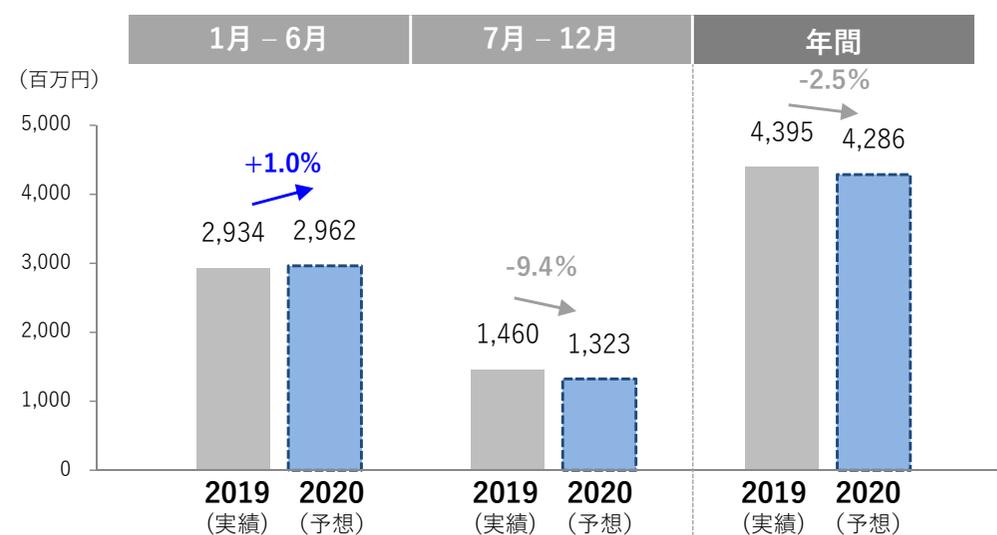
## RevPAR<sup>1</sup>



## 客室稼働率<sup>1</sup>



## GOP<sup>1</sup>

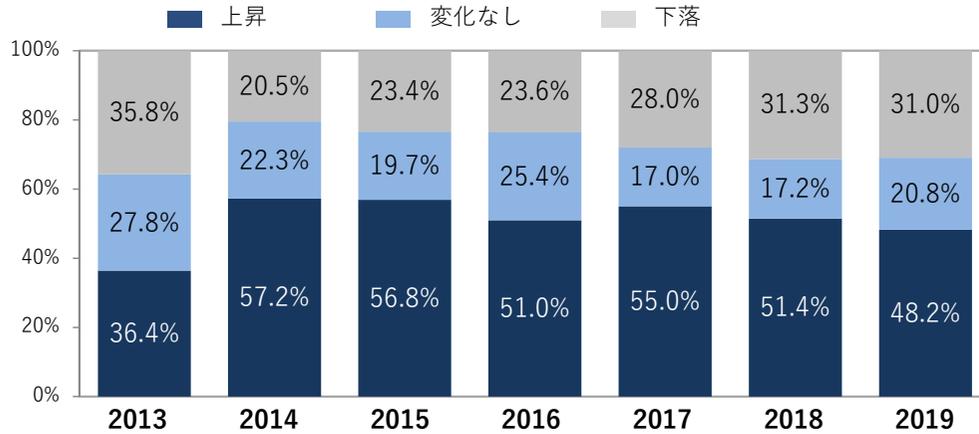


(注1) 2020年2月20日時点で保有する海外ホテル2物件に基づき、いずれも2019年年初から保有していたと仮定し、1米ドル=110円で円換算して算出しています。また、INVによる取得前の期間の実績は、売主から提供を受けた実績値を基に、INVが保有していたと仮定した調整を加えて算出していますが、会計上の取扱いの差異に基づく調整など算出時期によっては把握困難な場合があるため、当該調整に伴い実績値に差異が生じる場合があります。

# 住居ポートフォリオの賃料増額改定状況

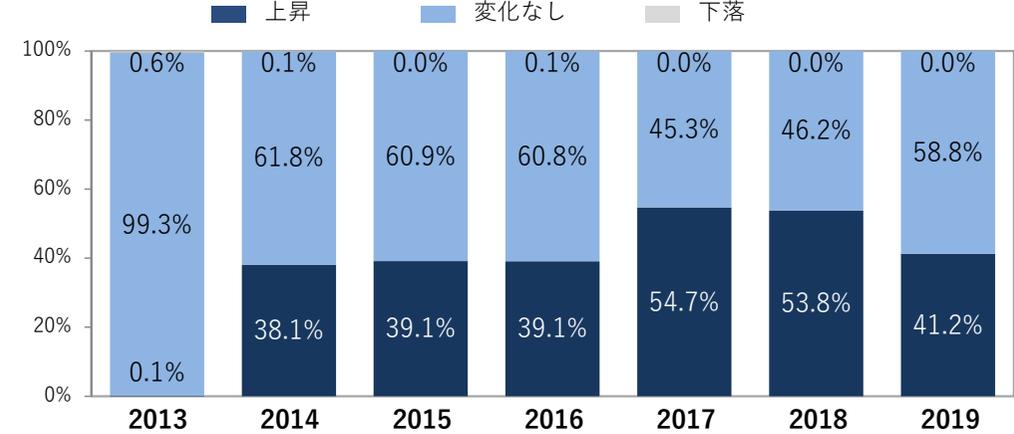
INVは、賃料上昇を可能な限り達成することを目指し、PM会社との協力のもと、住居ポートフォリオにおける積極的なアセットマネジメントを推進している

## 新規契約の賃料変動件数割合の推移<sup>1</sup>



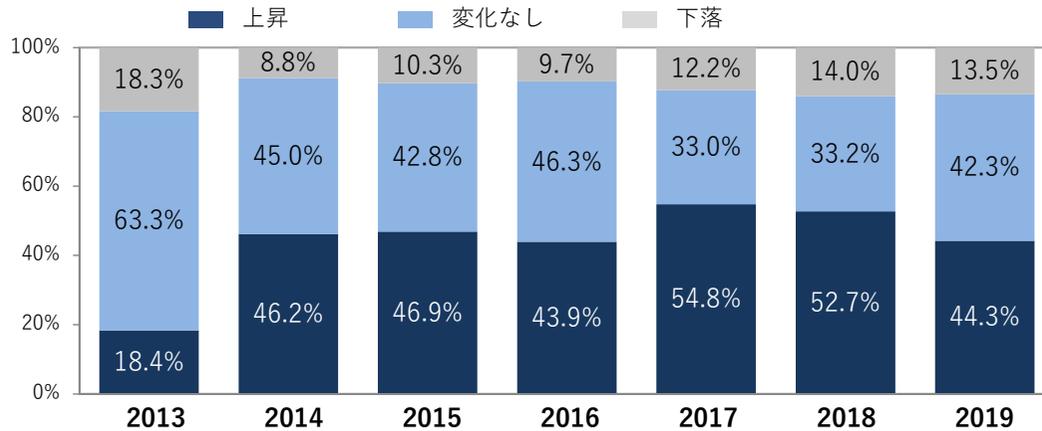
新規契約件数	827	649	943	783	1,030	1,015	898
稼働率 <sup>2</sup> (%)	95.5%	94.0%	94.7%	95.9%	95.0%	95.5%	96.2%
ネットリーシングコスト(月数) <sup>3</sup>	1.15	1.01	1.23	1.15	1.02	0.74	0.64

## 更新契約の賃料変動件数割合の推移<sup>1</sup>

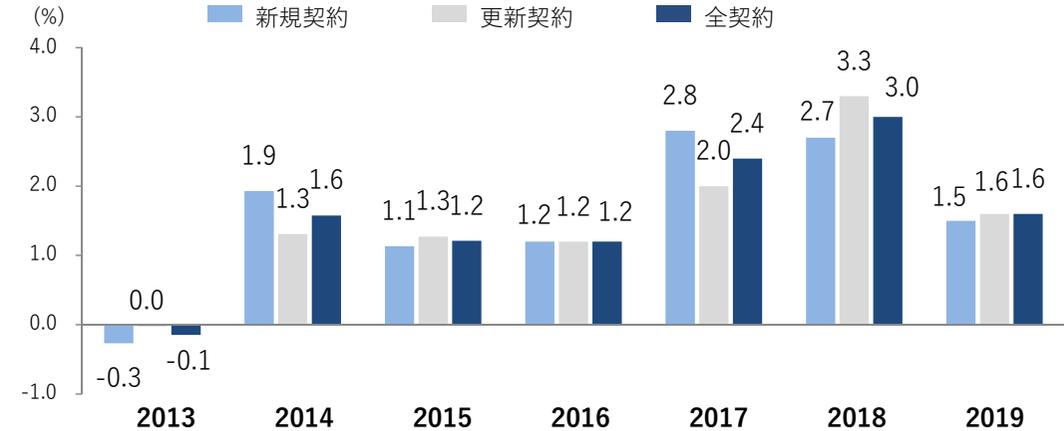


更新契約件数	818	872	1,209	1,126	1,337	1,253	1,167
更新率 <sup>4</sup> (%)	81.2%	84.7%	85.4%	83.7%	82.8%	82.5%	78.9%

## 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<sup>1</sup>



## 平均賃料増減率<sup>5</sup>



(注1) 対象期間においてINV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INV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INV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。

- 株式会社日本格付研究所（JCR）は2020年2月4日付でINVの信用格付をA+にアップグレード
- これに伴い、発行済み投資法人債もAからA+にアップグレードされ、投資法人債の投資家にとってポジティブ

前回

格付	見通し
A	ポジティブ

今回

格付	見通し
A+	安定的



## 変更事由

(抜粋)

- ✓ 公募増資も絡め、ポートフォリオの収益性向上等を企図した資産入れ替えやスポンサーグループのパイプラインを活用した外部成長に継続的に取り組んでいる
- ✓ 資産規模が拡大傾向にあるなか、特にホテルアセットのエリアやタイプについて分散が進んでいる
- ✓ 海外2ホテルの取得後のパフォーマンスを含め概ね堅調な足取りを確認できる
- ✓ スポンサーグループとの強固な協働関係に基づくポートフォリオ・マネジメントのトラックレコードや固定賃料による一定の下支えを踏まえると、ポートフォリオのリスク耐久力が高まり、安定したキャッシュフローの稼得可能性は向上している
- ✓ 19年6月に実施した住居2物件の売却に伴う内部留保額の増大により運営の柔軟性は高まった
- ✓ 資産総額ベースの簿価LTVは安定的にコントロールされているなど、財務面における懸念も特段みられない

2020年2月4日付  
JCRのプレスリリース

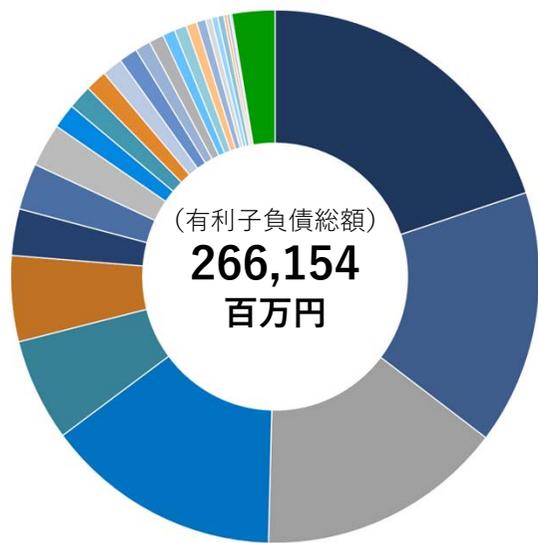


## 投資法人債

投資法人債の名称	発行日	期間	発行総額 (百万円)	年率	格付
第1回無担保投資法人債	2018年5月25日	5年	1,000	0.40%	A+ (JCR)
第2回無担保投資法人債	2018年5月25日	10年	1,000	0.80%	A+ (JCR)
第3回無担保投資法人債	2018年10月12日	5年	2,000	0.55%	A+ (JCR)
第4回無担保投資法人債	2019年10月28日	5年	1,000	0.48%	A+ (JCR)
第5回無担保投資法人債	2019年10月28日	10年	2,000	0.90%	A+ (JCR)
合計			7,000		

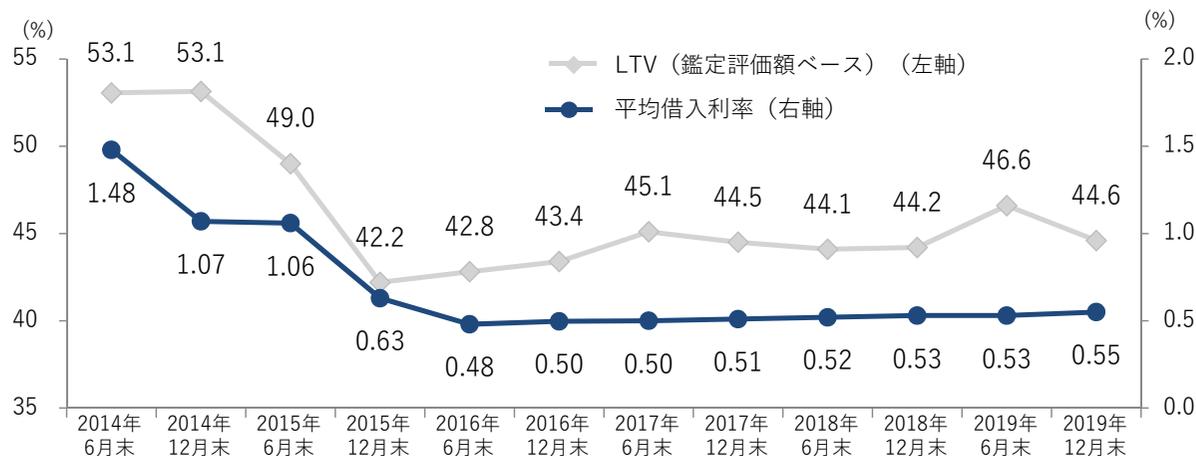
2019年8月のリファイナンス以降、取引先金融機関数は26社に増加し、借入先のさらなる拡充が図られている

## ■ レンダーフォーメーション (2020年2月20日時点)

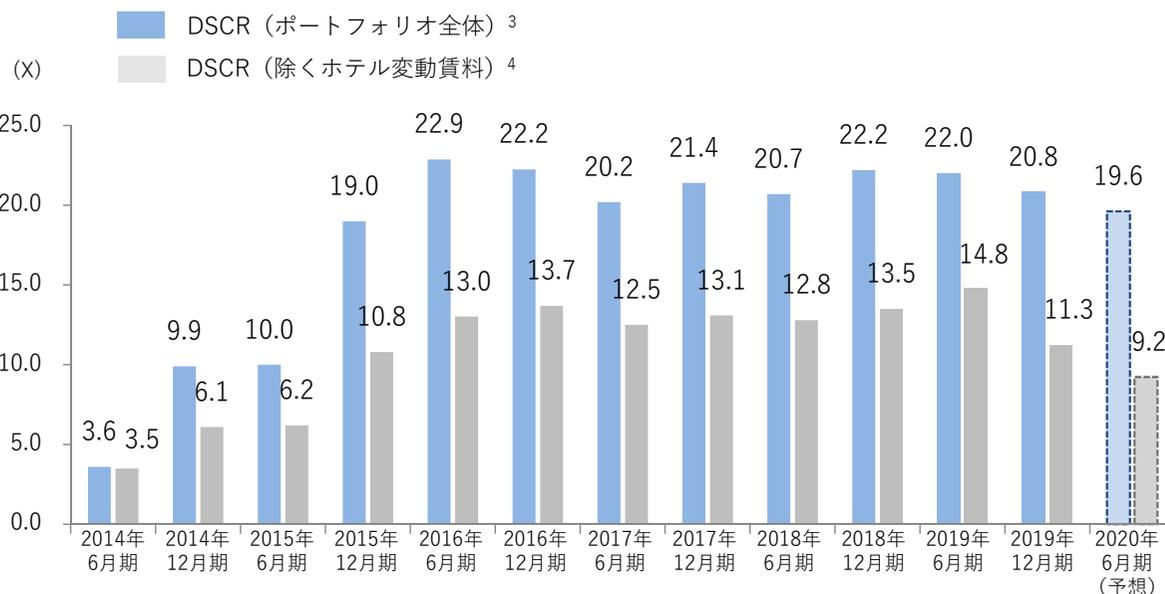


みずほ銀行	19.9%	あおぞら銀行	0.9%
三菱UFJ銀行	15.4%	静岡銀行	0.9%
三井住友銀行	15.1%	ゆうちょ銀行	0.8%
三井住友信託銀行	14.4%	西日本シティ銀行	0.8%
シティバンク	6.2%	東和銀行	0.7%
新生銀行	5.2%	広島銀行	0.6%
りそな銀行	2.8%	香川銀行	0.4%
日本政策投資銀行	2.8%	百五銀行	0.4%
イオン銀行	2.6%	きらぼし銀行	0.4%
第一生命	1.5%	栃木銀行	0.2%
福岡銀行	1.5%	群馬銀行	0.2%
第三銀行	1.3%	池田泉州銀行	0.1%
野村信託銀行	1.2%	投資法人債	2.6%
東京スター銀行	1.1%		

## ■ LTV (鑑定評価額ベース)<sup>1</sup> と平均借入利率<sup>2</sup>



## ■ 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INVの取得価格を鑑定評価額として算出しています。また、海外不動産については、本海外不動産匿名組合出資持分を保有していた2018年12月末においては、鑑定評価額が存在しないため、INVによる当該持分の取得にかかる取得価格 (2018年12月10日付資金の一部払戻し後の金額) を、直接保有となる2019年6月末以降は各期末鑑定評価額を、それぞれ、2018年7月26日に締結した為替予約契約 (2018年9月26日付で実行済み) に基づく米ドルと日本円の為替予約レートである1米ドル=110.45円で邦貨換算した金額により算出しています。

(注2) 平均借入利率は、各個別の借入れに係る期末時点の借入残高に期末時点の適用利率を乗じたものの合計を期末時点の合計借入残高で除して算出しています。

(注3) 「DSCR (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・CO2削減のための取り組み

### ■ 補助金<sup>1</sup>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、温水ヒーターを、省エネ効果に優れた機器に交換
- ✓ 2019年1月に1年目の事業が完了。2019年3月に115百万円の補助金受領

エネルギー使用量削減効果  
(2019年2月～2020年1月 実績) **-8.4%**  
導入前比

(アートホテル新潟駅前)



- ✓ 客室供給用の温水ヒーターを省エネ効果に優れた機器に交換
- ✓ 2020年1月に完了し、2020年3月に38百万円の補助金受領予定

エネルギー使用量削減効果  
(年間見込み) **-18%**  
導入前比

### ■ 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
- ✓ 2019年10月より運用開始



プール排水利用量実績：3,719m<sup>3</sup>  
(2019年9月～2020年1月 ※試験運用を含む)

**＝ 5か月間で約2百万円の節約**  
(単価584円/m<sup>3</sup>で換算)

### ■ 省エネやCO2削減を目的とした各種リノベーションの進捗状況 (括弧内は前期末比)

- ✓ LED照明の全館または一部導入：保有物件のうち80% (+4pt)
- ✓ 節水型トイレの全館または一部導入：9物件 (-1物件)
- ✓ 節水シャワーの設置：保有国内ホテルの86% (+3pt)
- ✓ ガスコージェネレーション<sup>2</sup>、インバーター等設置：29ホテル (+1ホテル)

### ■ ホテル食材輸送に伴うCO2排出量削減

(ホテルエピナール那須)

栃木県内の農家や酪農家と提携し新鮮な食材を仕入れることによりCO2の削減に貢献

年間搬入量：156t (約13,000kg/月×12か月)



#### 年間CO2排出量

東京都内から輸送した場合：  
156t × 73(二酸化炭素排出係数[g/t・km]) × 160km = 1,822kg

栃木県内から輸送した場合：  
156t × 73(二酸化炭素排出係数[g/t・km]) × 50km = 569kg

差異：年間1,253kg

樹木26本が吸収するCO2に相当



出所：ホテルエピナール那須ホームページの公表資料を参考に資産運用会社が作成

(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「技術の先進性」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制度。  
(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。

## ホテルの取り組み (MHM)

INVの国内ホテルポートフォリオ84物件のうち、73物件のオペレーターである株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント (MHM) において、多くの拠点で地域貢献を図るための様々な取り組みを実施

### ■ 地域活動への積極的な参加

- ✓ 周辺道路・河川の清掃活動  
(ホテルマイステイズ松山)
- ✓ 地域密着型スポーツクラブチームを支える  
オフィシャルパートナー契約  
(ホテルマイステイズ羽田)
- ✓ 町内祭や地域防災・衛生活動への協賛、協力  
(ホテルマイステイズ神田ほか多数)



※写真はイメージです。

### ■ 食材調達における地産地消 (ホテルエピナール那須)

ホテルが所在する栃木県産の食材をレストランで多く使用することにより、地域の農業を応援し、食育の推進にも貢献



那須ブランド「那須和牛」「コシヒカリ」「白美人ねぎ」「ニラ」「ほうれん草」「りんご」「うど」「にんじん」「牛乳」など那須で生産された食材を用いた「那須の内弁当(略称：なすべん)」を開発

栃木県食品自主衛生管理認証制度  
(とちぎHACCP)<sup>1</sup> 認証施設  
(2019年12月13日現在)

《HACCPとは》  
: Hazard Analysis and Critical Control Point

食品等事業者自らが食中毒菌汚染や異物混入等の危害要因(ハザード)を把握した上で、原材料の入荷から製品の出荷に至る全工程の中で、それらの危害要因を除去又は低減させるために特に重要な工程を管理し、製品の安全性を確保しようとする衛生管理の手法(厚生労働省HPより)

## 防災への貢献

### ■ 津波避難ビル<sup>2</sup>指定 3物件 (前期末より1物件追加)



ホテルマイステイズ清水



高松東急REIホテル

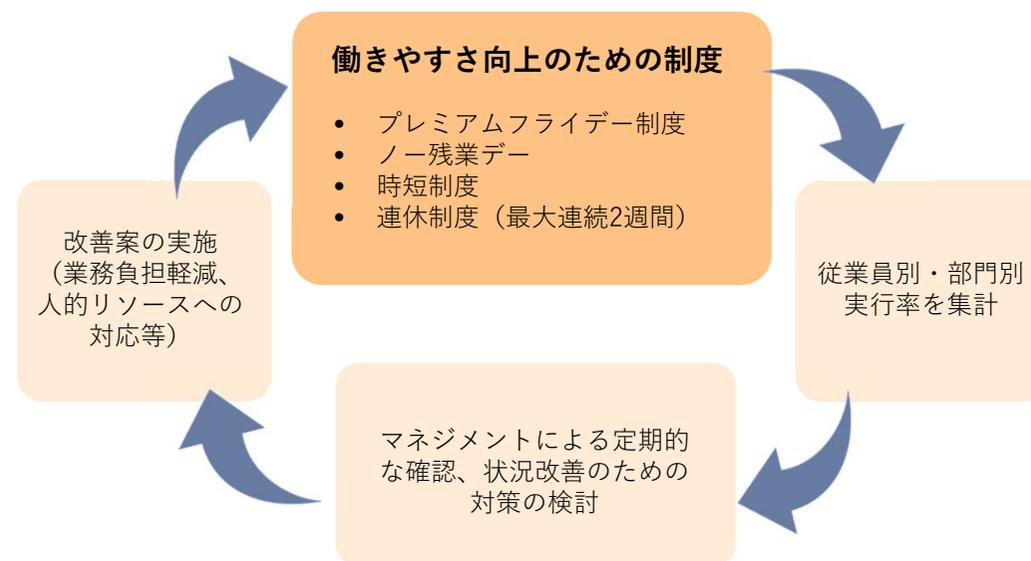


ホテルマイステイズ  
鹿児島天文館

## 資産運用会社における従業員への取り組み

### ■ 働き方改革の推進

従業員の働きやすさ向上のための制度を導入、実行率を経営陣が定期的確認し、実行率を高めるためのPDCAサイクルを実施



(注1) 栃木県における、食品の安全性を確保するため、衛生管理の国際標準であるHACCPによる手法を取り入れて基本的な衛生管理を確実に続けることができる施設を認証する制度。

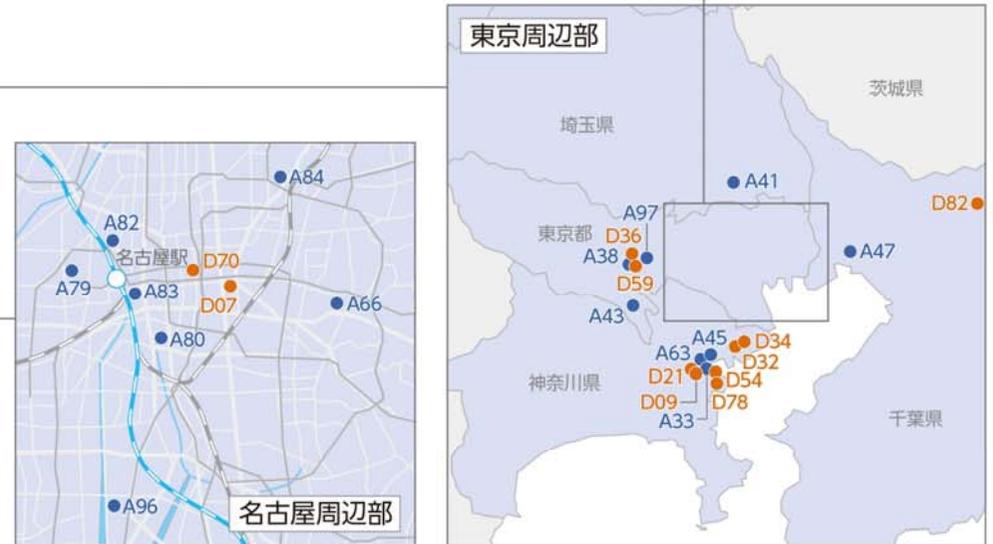
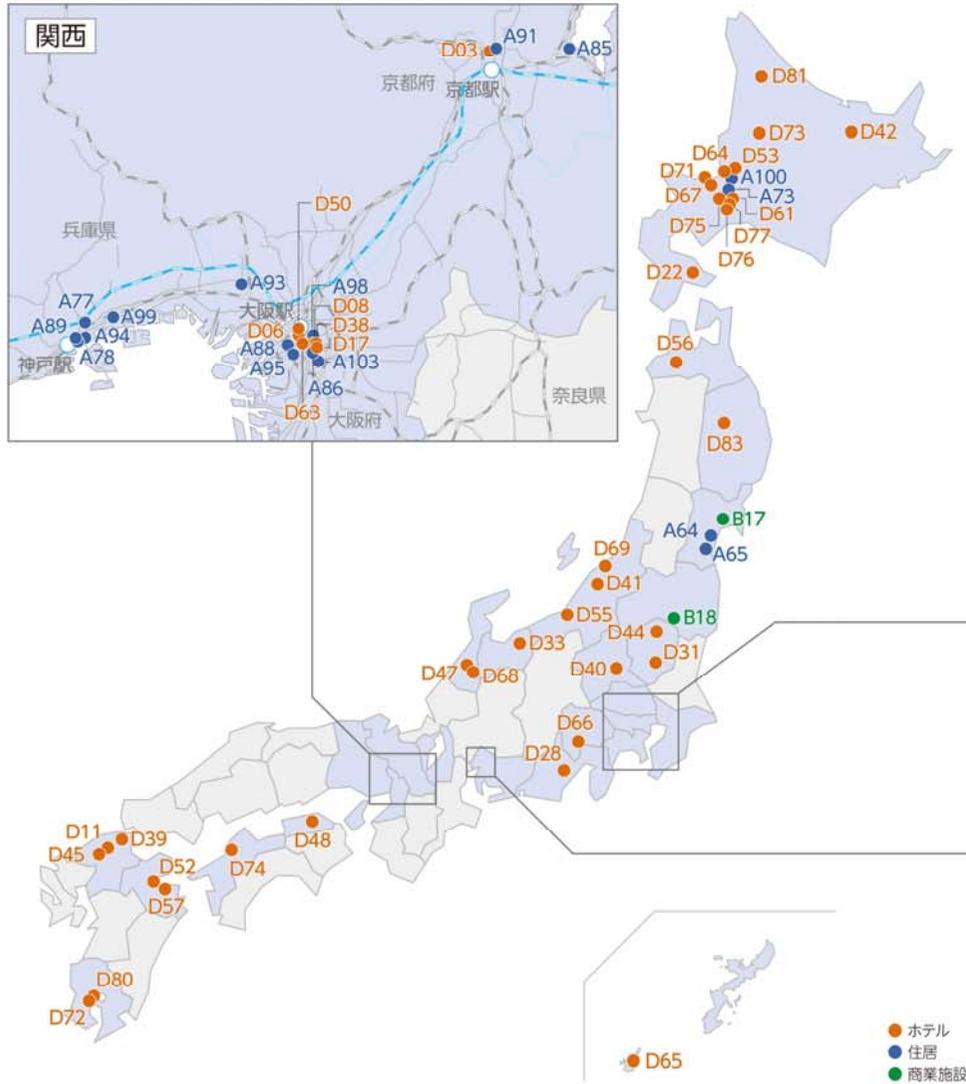
(注2) 津波が押し寄せたとき、地域住民が一時的に避難するための緊急避難場所として市町村によって指定されたビル(建物)を言う。地震発生から津波到達までの時間的猶予や地理的条件等の理由で、近くの安全な高台等への避難が困難と想定される地域において、ビルの高さや構造、耐震性などの要件を満たすものを選定し、市町村があらかじめ指定する。



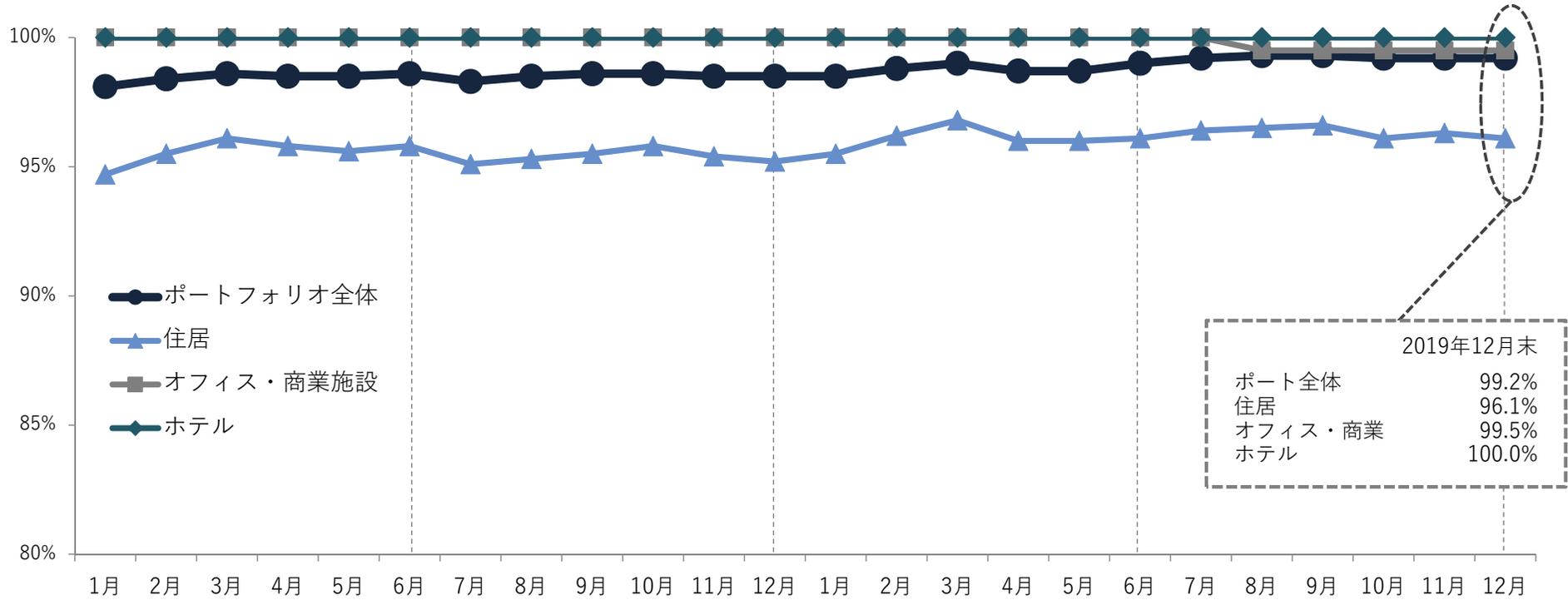
# Appendix

# 国内ポートフォリオマップ \*2020年2月20日時点

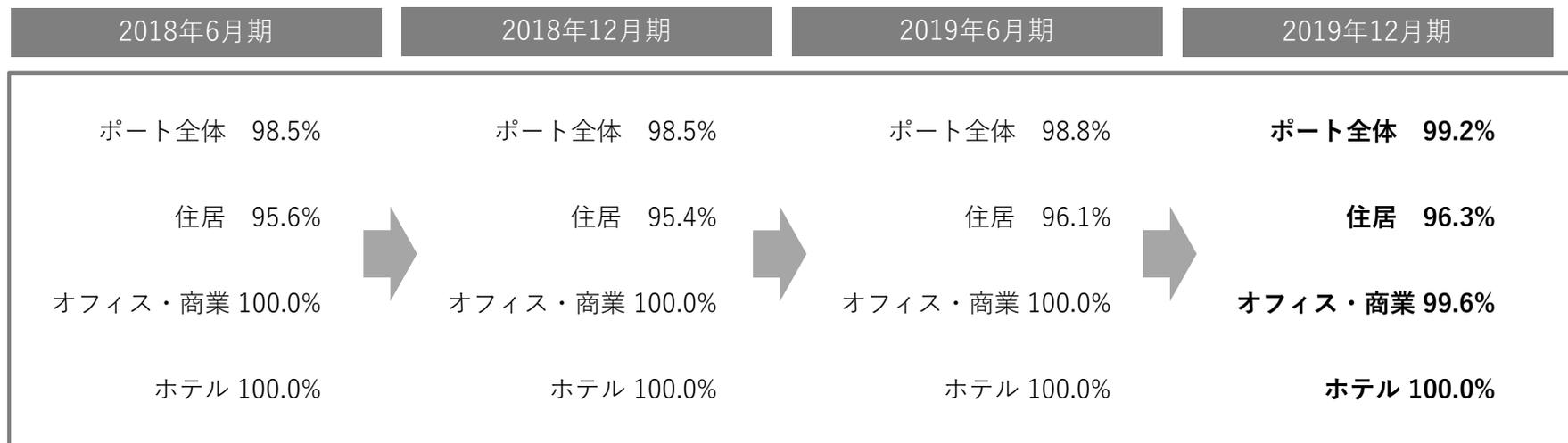
物件数	ホテル	住居	その他
146	84	60	2



月次稼働率の推移



期中平均稼働率

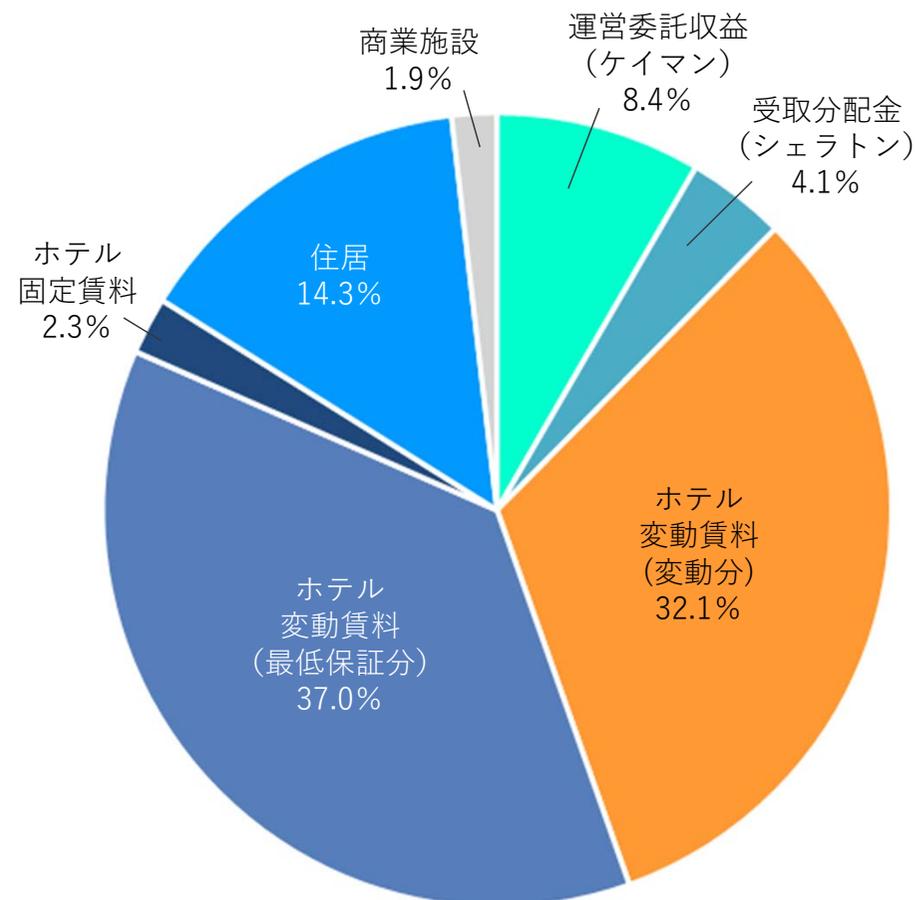


ホテルポートフォリオに基づく収益が全体の83.9%、うち、最低保証分を含む固定賃料が約半分を占める

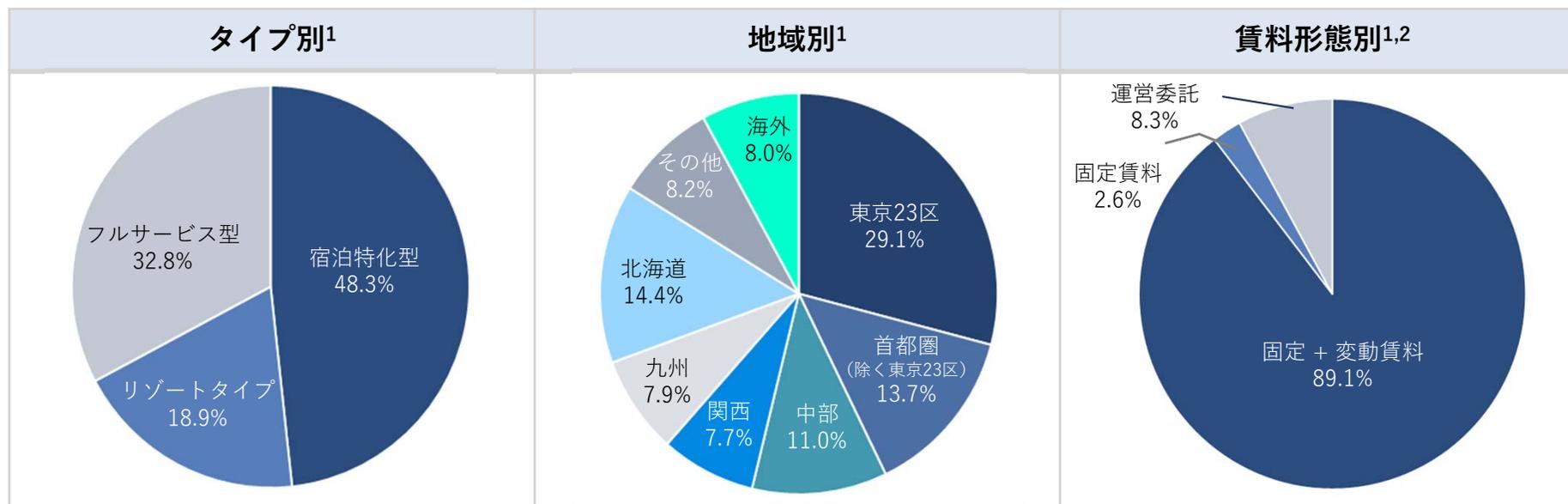
## 営業収益の構成比 (2019年12月期実績)

(百万円)

営業収益 (売却益を除く)			
運営委託収益 (ケイマン)	1,397	8.4%	
受取分配金 (シェラトン)	673	4.1%	
ホテル	変動賃料 (変動分)	5,332	32.1%
	変動賃料 (最低保証分)	6,144	37.0%
	固定賃料	386	2.3%
住居	2,374	14.3%	
商業施設	307	1.9%	
合計	16,616	100.0%	

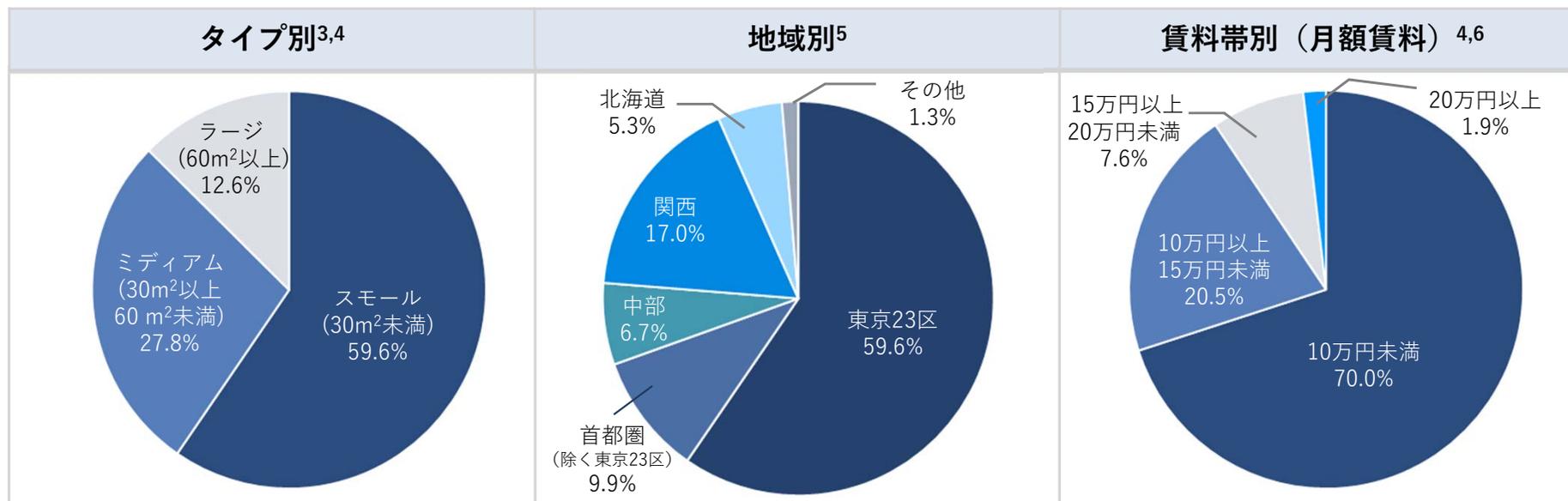


## ホテル



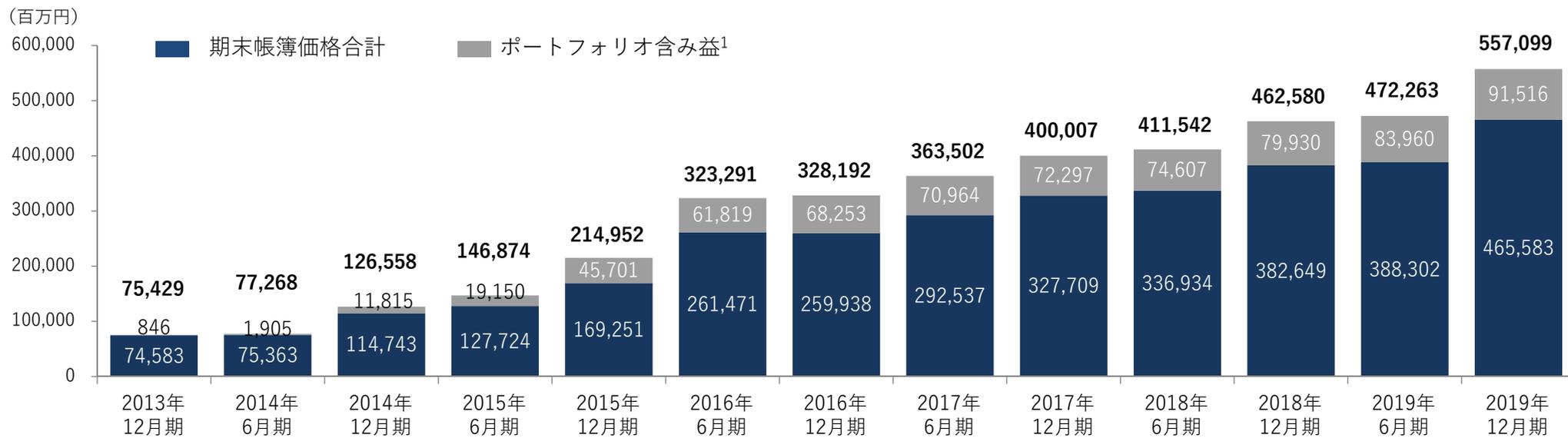
(注1) 2020年2月20日時点でINVが保有しているホテルの取得価格に基づき記載しています。シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルに係る特定目的会社優先出資証券については、裏付資産を物件数として勘案し、優先出資証券に係る本投資法人の出資金額を取得価格とし、裏付け資産の用途、所在地に基づき区分しています。  
(注2) シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルに係る特定目的会社優先出資証券は含みません。

## 住居

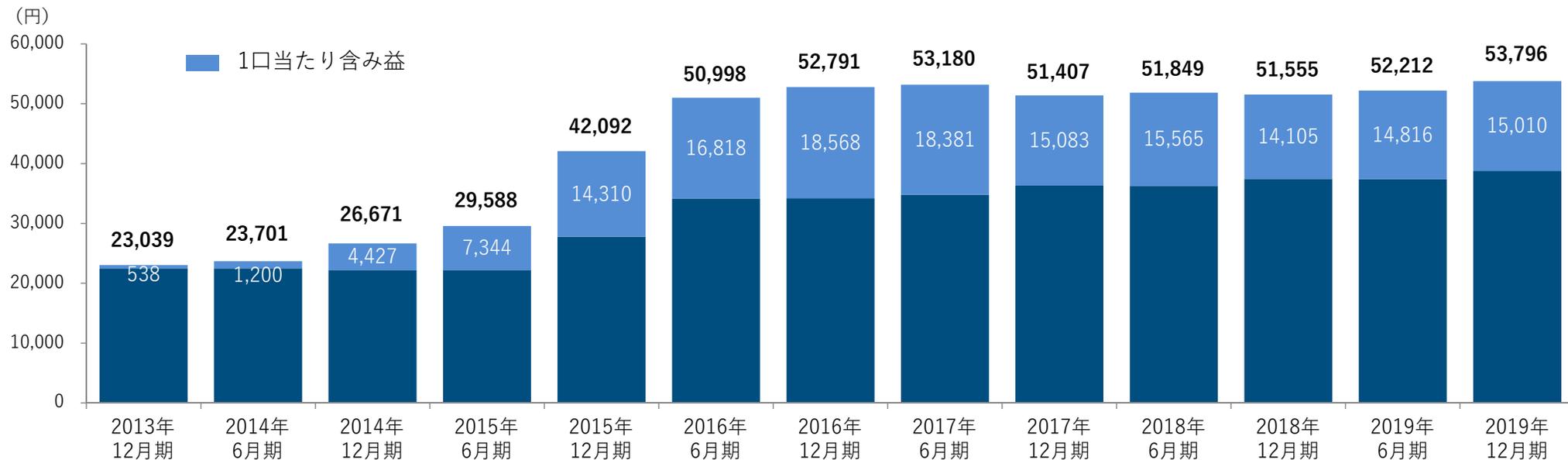


(注3) 「スモール」は30m<sup>2</sup>未満、「ミディアム」は30m<sup>2</sup>以上60m<sup>2</sup>未満、「ラージ」は60m<sup>2</sup>以上の広さの賃貸可能面積の住戸をいいます。  
(注4) 2019年12月31日時点の店舗及びオフィスを除く賃貸可能戸数に基づき算出しています。  
(注5) 2020年2月20日時点で保有している住居物件の取得価格に基づきます。  
(注6) 2019年12月31日時点の月額賃料に基づき分類しています。

## 鑑定評価額の推移



## 1口当たりNAV²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<sup>1</sup>
- 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

## 投資主優待制度の概要<sup>1</sup>

対象ホテル	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル</li> <li>■ マイステイズブランド・ホテル<sup>2</sup></li> </ul>	
対象投資主	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 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</li> <li>✓ 基準日:各決算期末日（6月30日／12月31日）</li> </ul>	
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 <sup>3</sup> から10%オフでの宿泊	BAR <sup>3</sup> 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 <sup>4</sup>	<ol style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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</li> </ol>	

## 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



HOTEL MYSTAYS



ホテルマイステイズプレミア金沢



フサキビーチリゾート ホテル&ヴィラズ



ホテルエビナール那須



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、2020年2月20日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った変動料金です。  
 (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
- 2019年のインバウンド数は、韓国が外交問題の影響により大きく落ち込み、香港や台湾も国内情勢により伸びが鈍化したが、ベトナム、フィリピン、タイ等の東南アジア諸国は高成長を継続するとともに、最近では、欧米諸国が大きく伸びてきている

## ■ 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	
		(前年比)		(前年比)		(前年比)		(前年比)		(前年比)		(前年比)		(前年比)		(前年比)
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%	9,594	+14.5%
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%	5,585	-25.9%
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%	4,891	+2.8%
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%	2,291	+3.8%
タイ	261	+79.8%	454	+74.0%	658	+45.0%	797	+21.2%	901	+13.1%	987	+9.5%	1,132	+14.7%	1,319	+16.5%
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%	502	+7.1%
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%	413	+4.0%
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%	613	+21.7%
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%	495	+27.3%
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%	1,724	+12.9%
英国	174	+24.2%	192	+10.2%	220	+14.7%	258	+17.5%	293	+13.2%	311	+6.2%	333	+7.6%	424	+27.0%
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%	336	+10.3%
カナダ	135	+33.6%	153	+12.9%	183	+19.7%	231	+26.5%	273	+18.0%	306	+11.9%	330	+8.2%	375	+13.5%
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%	622	+12.6%
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%	2,699	+13.9%
<b>合計</b>	<b>8,358</b>	<b>+34.4%</b>	<b>10,364</b>	<b>+24.0%</b>	<b>13,413</b>	<b>+29.4%</b>	<b>19,737</b>	<b>+47.1%</b>	<b>24,039</b>	<b>+21.8%</b>	<b>28,691</b>	<b>+19.3%</b>	<b>31,191</b>	<b>+8.7%</b>	<b>31,882</b>	<b>+2.2%</b>



## 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	所在地	客室数 (室)	取得年月	稼働率 (%)		ADR (円)		RevPAR (円)		GOP (百万円)		デیلیー比率		海外売上比率		
				2019年7-12月実績		2019年7-12月実績		2019年7-12月実績		2019年7-12月実績		2019年7-12月実績		2019年7-12月実績		
				前年同期比 (ポイント)	前年同期比	前年同期比	前年同期比	前年同期比	前年同期比	前年同期比 (ポイント)	前年同期比 (ポイント)	前年同期比	前年同期比 (ポイント)			
D1	ホテルマイステイズ神田	東京都千代田区	126	2014年5月	94.3%	-1.9	8,549	-10.6%	8,062	-12.4%	95	-22.9%	100.0%	0.0	34.8%	-6.8
D2	ホテルマイステイズ浅草	東京都墨田区	160	2014年5月	95.1%	-0.8	6,249	-11.6%	5,946	-12.3%	100	-17.5%	94.0%	4.9	70.3%	-2.2
D3	ホテルマイステイズ京都四條	京都府京都市	224	2014年7月	85.3%	3.5	9,874	-14.6%	8,427	-10.9%	173	-23.7%	100.0%	0.0	54.4%	4.0
D4	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	175	2014年7月	91.0%	-2.0	10,632	-3.2%	9,670	-5.4%	187	-9.1%	100.0%	0.0	20.2%	-1.9
D5	ホテルマイステイズ舞浜	千葉県浦安市	90	2014年7月	97.1%	2.8	17,615	-7.1%	17,108	-4.4%	173	-8.2%	100.0%	0.0	44.8%	8.1
D6	ホテルマイステイズプレミア堂島	大阪府大阪市	141	2014年7月	93.9%	-1.6	11,076	-5.5%	10,395	-7.1%	165	-23.7%	100.0%	0.0	28.8%	-9.5
D7	ホテルマイステイズ名古屋栄	愛知県名古屋市	270	2014年7月	91.8%	0.0	7,279	-6.8%	6,681	-6.8%	172	-13.1%	100.0%	0.0	39.8%	-2.9
D8	ホテルマイステイズ堺筋本町	大阪府大阪市	190	2014年7月	77.3%	-13.1	6,351	-18.4%	4,911	-30.2%	68	-48.2%	100.0%	0.0	26.0%	-2.0
D9	ホテルマイステイズ横浜	神奈川県横浜市	194	2014年7月	90.5%	-0.4	7,987	0.6%	7,228	0.2%	143	10.0%	100.0%	0.0	27.1%	3.5
D10	ホテルマイステイズ日暮里	東京都荒川区	93	2014年7月	92.4%	0.4	6,571	-12.1%	6,073	-11.6%	50	-23.0%	92.6%	-1.2	54.5%	-4.9
D11	ホテルマイステイズ福岡天神南	福岡県福岡市	177	2014年7月	92.7%	-0.4	7,556	-19.8%	7,004	-20.1%	105	-33.6%	100.0%	0.0	23.7%	-6.4
D12	フレックスステイン飯田橋	東京都新宿区	59	2014年7月	95.2%	3.0	8,676	-13.2%	8,262	-10.4%	49	-12.1%	95.0%	-0.2	35.4%	-4.5
D13	ホテルマイステイズ上野稲荷町	東京都台東区	72	2014年7月	92.2%	-0.8	6,672	-11.7%	6,155	-12.5%	39	-22.8%	97.5%	0.8	73.5%	7.9
D14	フレックスステイン品川	東京都品川区	55	2014年7月	97.6%	0.1	8,427	-7.4%	8,226	-7.3%	43	-12.0%	92.7%	-0.9	24.5%	-6.3
D15	フレックスステイン常盤台	東京都板橋区	129	2014年7月	74.0%	-4.4	5,131	-10.3%	3,795	-15.3%	50	-22.0%	49.0%	-15.7	21.1%	-6.2
D16	フレックスステイン巢鴨	東京都豊島区	104	2014年7月	75.1%	-8.0	5,660	-7.1%	4,253	-16.0%	44	-22.4%	68.2%	0.6	16.5%	-1.2
D17	ホテルマイステイズ大手前	大阪府大阪市	110	2014年7月	77.3%	-6.0	8,166	-18.6%	6,316	-24.5%	51	-34.5%	96.6%	-3.4	35.0%	-11.7
D18	ホテルマイステイズ清澄白河	東京都江東区	57	2014年7月	64.3%	-30.6	9,018	32.4%	5,796	-10.3%	28	-23.3%	99.6%	27.3	51.2%	4.8
D19	フレックスステイン中延P1	東京都品川区	39	2014年7月	89.2%	-5.5	5,417	-7.8%	4,832	-13.1%	18	-21.2%	65.1%	23.0	11.1%	-0.2
D20	フレックスステイン中延P2	東京都品川区	22	2014年7月	93.3%	0.0	5,173	-7.3%	4,825	-7.2%	9	-10.2%	76.5%	-3.3	19.0%	-8.4
D21	アパホテル横浜関内	神奈川県横浜市	451	2015年2月	92.8%	-1.7	7,124	-5.5%	6,609	-7.2%	230	-0.9%	-	-	-	-
D22	ホテルマイステイズ函館五稜郭	北海道函館市	208	2015年2月	79.7%	3.9	8,854	-4.3%	7,057	0.6%	139	-8.9%	100.0%	0.0	16.2%	6.6
D23	フレックスステイン白金	東京都港区	84	2015年2月	81.2%	-4.8	6,728	-4.9%	5,464	-10.2%	50	-13.9%	55.1%	-1.6	30.2%	-0.1
D24	ホテルマイステイズ羽田	東京都大田区	174	2015年7月	96.8%	0.6	10,837	-4.0%	10,486	-3.4%	181	-7.3%	100.0%	0.0	31.9%	-3.6
D25	ホテルマイステイズ亀戸P1	東京都江東区	265	2015年7月	87.1%	-6.1	5,904	-8.4%	5,144	-14.4%	163	-16.7%	56.3%	-1.9	15.8%	-3.0
D26	ホテルマイステイズ上野入谷口	東京都台東区	97	2015年7月	95.9%	1.4	8,781	-13.2%	8,425	-11.9%	82	-15.7%	100.0%	0.0	66.5%	-3.7
D27	ホテルマイステイズ亀戸P2	東京都江東区	175	2015年7月	92.8%	-1.6	5,857	-8.8%	5,436	-10.3%	111	-14.2%	66.7%	-3.9	23.3%	-4.8
D28	ホテルマイステイズ清水	静岡県静岡市	152	2015年7月	84.1%	2.4	6,609	-3.8%	5,557	-0.9%	62	-6.4%	100.0%	0.0	20.6%	-
D30	フレックスステイン東十条	東京都北区	88	2015年7月	87.6%	-3.9	5,134	-3.3%	4,495	-7.5%	33	-17.2%	86.8%	-1.8	48.3%	-9.2
D31	ホテルマイステイズ宇都宮	栃木県宇都宮市	116	2015年7月	96.5%	-0.7	8,717	2.1%	8,410	1.4%	104	12.8%	100.0%	0.0	20.1%	0.3
D32	フレックスステイン川崎貝塚	神奈川県川崎市	64	2015年7月	90.5%	-0.4	5,139	-3.7%	4,651	-4.1%	28	-12.6%	35.9%	5.1	11.1%	0.2
D34	フレックスステイン川崎小川町	神奈川県川崎市	62	2015年7月	88.3%	-0.6	4,639	-1.6%	4,098	-2.2%	23	-6.3%	31.0%	0.5	10.5%	-4.4
D35	フレックスステイン江古田	東京都練馬区	210	2015年8月	86.3%	-1.9	5,039	-2.1%	4,349	-4.2%	110	-6.0%	36.6%	-1.1	11.0%	2.7
D38	ホテルマイステイズ心齋橋	大阪府大阪市	54	2016年1月	93.6%	-0.4	9,906	-15.0%	9,276	-15.4%	46	-26.9%	100.0%	0.0	64.7%	-2.4
D43	ホテルマイステイズ五反田駅前	東京都品川区	384	2016年3月	95.7%	2.0	10,345	-6.8%	9,897	-4.8%	445	-9.1%	100.0%	0.0	23.1%	-1.2
D44	ホテルエビナール那須	栃木県那須郡	310	2016年3月	92.4%	-1.3	29,059	3.5%	26,862	2.1%	1,133	1.7%	100.0%	0.0	0.3%	0.0
D45	ホテルマイステイズ福岡天神	福岡県福岡市	217	2016年3月	93.2%	1.1	8,226	-18.6%	7,665	-17.7%	162	-29.3%	100.0%	0.0	30.8%	-10.2
D46	ホテルマイステイズ浜松町	東京都港区	105	2016年3月	97.2%	0.2	10,142	-11.3%	9,859	-11.1%	106	-14.0%	100.0%	0.0	45.5%	-6.6
D47	ホテルマイステイズプレミア金沢	石川県金沢市	244	2016年6月	87.1%	-5.8	11,563	-11.9%	10,066	-17.4%	300	-20.2%	100.0%	0.0	26.4%	0.0

(注1) 固定賃料物件及びシェラトン・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。なお、固定賃料物件は以下9物件です。：「D29 スーパーホテル新橋・烏森口」、「D33 コンフォートホテル富山駅前」、「D36 スーパーホテル東京・JR立川北口」、「D37 スーパーホテルR上野入谷口」、「D39 コンフォートホテル黒崎」、「D40 コンフォートホテル前橋」、「D41 コンフォートホテル蕨三條」、「D42 コンフォートホテル北見」及び「D48 高松東急REIホテル」

(注2) 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3) アパホテル横浜関内内のデیلیー比率及び海外売上比率については開示を受けていません。

(注4) ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ及びサンシャイン・スイーツ・リゾートに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	所在地	客室数 (室)	取得年月	稼働率 (%)		ADR (円)		RevPAR (円)		GOP (百万円)		デیلیー比率		海外売上比率	
				2019年7-12月実績		2019年7-12月実績		2019年7-12月実績		2019年7-12月実績		2019年7-12月実績		2019年7-12月実績	
				前年同期比 (ポイント)	前年同期比	前年同期比	前年同期比	前年同期比	前年同期比	前年同期比 (ポイント)	前年同期比 (ポイント)				
D49	ホテルマイステイズプレミア浜松町	120	2017年5月	95.9%	1.4	17,572	-8.4%	16,857	-7.0%	241	-6.0%	100.0%	0.0	72.4%	-1.1
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	85.5%	-5.4	7,060	-12.6%	6,036	-17.8%	302	-22.1%	100.0%	0.0	20.9%	-1.9
D51	ホテルマイステイズプレミア大森	232	2017年10月	94.5%	0.0	12,039	-8.7%	11,379	-8.7%	267	-11.6%	100.0%	0.0	44.3%	-1.4
D52	別府亀の井ホテル	322	2017年10月	88.6%	1.2	12,781	8.3%	11,319	9.9%	422	0.6%	100.0%	0.0	29.9%	4.4
D53	ホテルマイステイズ札幌駅北口	242	2017年10月	87.0%	-0.6	11,944	4.2%	10,396	3.5%	270	-0.6%	100.0%	0.0	39.6%	11.5
D54	ホテルマイステイズ横浜関内	165	2018年2月	95.2%	1.7	9,262	-3.4%	8,819	-1.6%	142	-6.1%	100.0%	0.0	36.6%	2.1
D55	アートホテル上越	198	2018年2月	74.4%	-4.0	8,053	5.0%	5,988	-0.4%	128	9.8%	100.0%	0.0	4.2%	0.1
D56	アートホテル弘前シティ	134	2018年2月	79.0%	1.1	10,778	9.1%	8,516	10.6%	138	-1.0%	100.0%	0.0	9.1%	0.0
D57	ホテルマイステイズ大分	145	2018年2月	91.9%	1.4	6,899	15.0%	6,341	16.8%	75	23.9%	100.0%	0.0	22.8%	3.2
D58	ホテルマイステイズ五反田	110	2018年6月	97.4%	0.1	9,512	-9.9%	9,265	-9.8%	94	-17.6%	100.0%	0.0	22.8%	-3.7
D59	ホテルマイステイズ立川	121	2018年6月	95.5%	0.7	8,994	2.5%	8,593	3.3%	95	-3.2%	100.0%	0.0	23.8%	1.7
D60	ホテルマイステイズプレミア赤坂	327	2018年8月	95.5%	0.8	12,027	-9.7%	11,491	-8.9%	434	-13.5%	100.0%	0.0	52.4%	-5.4
D61	ホテルマイステイズプレミア札幌パーク	419	2018年8月	81.8%	-3.8	13,168	6.0%	10,776	1.4%	453	-5.1%	100.0%	0.0	13.9%	-1.0
D62	ホテルマイステイズ上野イースト	150	2018年8月	94.8%	-0.9	9,334	-6.8%	8,845	-7.6%	131	-12.1%	100.0%	0.0	65.9%	-2.6
D63	ホテルマイステイズ御堂筋本町	108	2018年8月	87.1%	0.4	8,077	-21.6%	7,039	-21.3%	57	-38.0%	100.0%	0.0	43.0%	2.0
D64	ホテルマイステイズ札幌アスペン	305	2019年7月	90.9%	2.6	14,130	-2.3%	12,848	0.6%	432	-3.3%	100.0%	0.0	35.7%	-1.7
D65	アートホテル石垣島	245	2019年7月	76.1%	-3.2	19,559	-4.1%	14,890	-8.0%	252	-26.2%	100.0%	0.0	8.9%	-0.6
D66	ホテルマイステイズ富士山 展望温泉	159	2019年7月	91.9%	1.8	19,144	0.3%	17,588	2.3%	317	3.7%	100.0%	0.0	51.9%	3.6
D67	ホテルソニア小樽	149	2019年7月	83.3%	10.8	15,071	-1.2%	12,549	13.5%	193	82.6%	100.0%	0.0	30.5%	-6.8
D68	ホテルマイステイズ金沢キャッスル	206	2019年7月	86.6%	-3.3	9,510	-9.7%	8,232	-13.1%	159	-21.8%	100.0%	0.0	26.1%	-4.0
D69	アートホテル新潟駅前	304	2019年7月	86.6%	-3.8	7,810	5.4%	6,760	0.9%	221	2.9%	100.0%	0.0	8.1%	-1.1
D70	ホテルマイステイズ名古屋錦	169	2019年7月	93.0%	3.9	8,337	-6.2%	7,751	-2.1%	131	-9.3%	100.0%	0.0	38.6%	10.0
D71	ホテルノルド小樽	98	2019年7月	87.7%	6.5	17,509	-5.4%	15,355	2.2%	150	-4.6%	100.0%	0.0	27.0%	-3.4
D72	ホテルマイステイズ鹿児島天文館	196	2019年7月	91.2%	1.3	6,851	0.9%	6,249	2.3%	107	-3.9%	100.0%	0.0	24.3%	3.0
D73	アートホテル旭川	265	2019年7月	84.7%	4.7	10,516	-1.2%	8,906	4.6%	156	1.0%	100.0%	0.0	9.6%	-1.4
D74	ホテルマイステイズ松山	162	2019年7月	82.7%	-0.9	8,958	-1.2%	7,411	-2.3%	108	-5.9%	100.0%	0.0	17.3%	-2.4
D75	ホテルマイステイズ札幌すすきの	104	2019年7月	73.9%	5.4	9,518	-12.7%	7,036	-5.8%	69	-16.1%	100.0%	0.0	22.8%	-3.2
D76	ホテルマイステイズ札幌中島公園	86	2019年7月	80.3%	-0.1	11,598	-3.8%	9,316	-3.9%	65	-12.1%	100.0%	0.0	43.5%	-7.8
D77	ホテルマイステイズ札幌中島公園別館	80	2019年7月	80.1%	2.6	8,617	-4.7%	6,905	-1.5%	44	-15.2%	100.0%	0.0	41.6%	-5.7
D78	フレックスステイン桜木町	70	2019年7月	94.6%	6.3	5,992	-6.5%	5,671	0.2%	40	6.0%	64.9%	-13.7	19.7%	-7.4
D79	MyCUBE by MYSTAYS浅草蔵前	161	2019年7月	90.4%	0.6	3,418	-12.5%	3,091	-11.9%	24	-33.5%	100.0%	0.0	54.7%	-6.5
D80	ホテルマイステイズ鹿児島天文館2番館	73	2019年7月	95.6%	1.6	6,598	2.2%	6,306	3.9%	36	-1.1%	100.0%	0.0	39.6%	6.7
D81	ホテルマイステイズ名寄	70	2019年7月	79.1%	-2.4	7,593	3.7%	6,009	0.6%	34	2.3%	100.0%	0.0	4.7%	-1.3
<b>国内ホテル合計</b>		<b>12,039</b>	<b>-</b>	<b>88.5%</b>	<b>-0.8</b>	<b>10,063</b>	<b>-4.0%</b>	<b>8,908</b>	<b>-4.9%</b>	<b>11,097</b>	<b>-9.4%</b>	<b>97.2%</b>	<b>0.1</b>	<b>31.1%</b>	<b>-1.2</b>
D200	ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ	343	2018年9月	72.3%	-5.9	383	13.5%	277	5.0%	11,393	1.6%	-	-	-	-
D201	サンシャイン・スイーツ・リゾート	131	2018年9月	72.3%	-2.1	181	7.6%	131	4.5%	1,884	5.9%	-	-	-	-
<b>海外ホテル合計</b>		<b>474</b>	<b>-</b>	<b>72.3%</b>	<b>-4.8</b>	<b>327</b>	<b>11.9%</b>	<b>237</b>	<b>4.9%</b>	<b>13,278</b>	<b>2.2%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

(注1) 固定賃料物件及びシェラトン・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。なお、固定賃料物件は以下9物件です。：「D29 スーパーホテル新橋・烏森口」、「D33 コンフォートホテル富山駅前」、「D36 スーパーホテル東京・R立川北口」、「D37 スーパーホテルR上野入谷口」、「D39 コンフォートホテル黒崎」、「D40 コンフォートホテル前橋」、「D41 コンフォートホテル蕨三条」、「D42 コンフォートホテル北見」及び「D48 高松 東急 REI ホテル」

(注2) 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3) アパホテル横浜関内のデیلیー比率及び海外売上比率については開示を受けていません。

(注4) ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ及びサンシャイン・スイーツ・リゾートに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	2016年12月期	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	2019年12月期
	2016年7月1日～ 2016年12月31日	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	2019年7月1日～ 2019年12月31日
総資産額 (百万円)	277,361	306,421	371,758	374,512	455,362	467,931	522,431
純資産額 (百万円)	131,455	139,062	181,320	181,523	221,364	233,046	259,730
自己資本比率	47.4%	45.4%	48.8%	48.5%	48.6%	49.8%	49.7%
出資総額 (百万円)	120,367	128,984	168,798	168,798	211,092	211,092	235,701
期末発行済投資口総数	3,675,824	3,860,824	4,793,181	4,793,181	5,666,840	5,666,840	6,096,840
1口当たり純資産額 (円)	35,762	36,019	37,829	37,871	39,063	41,125	42,601
総資産経常利益率(ROA) (年換算)	3.9%	3.2%	4.3%	4.2%	3.8%	9.4%	4.6%
純資産当期純利益率(ROE) (年換算)	8.3%	7.0%	9.1%	8.6%	7.7%	19.3%	9.3%
有利子負債額 (百万円)	142,419	163,990	186,983	189,415	229,873	228,774	259,174
加重平均金利	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.6%
有利子負債比率 (LTV 1)	53.1%	55.0%	51.8%	52.1%	52.0%	51.9%	52.3%
期末総資産有利子負債比率 (LTV 2)	51.3%	53.5%	50.3%	50.6%	50.5%	48.9%	49.6%
ネットオペレーティングインカム(NOI) (百万円)	8,414	8,023	10,008	10,491	13,039	14,734	15,164
NOI利回り (年換算)	6.3%	5.7%	6.3%	5.9%	6.4%	7.1%	6.2%
当期減価償却費 (百万円)	2,065	2,281	2,567	2,772	3,039	3,168	3,757
ファンズフロムオペレーション(FFO) (百万円)	7,496	6,983	8,626	9,244	11,423	13,290	13,426
NAV (百万円)	194,049	205,318	246,404	248,519	292,154	295,874	327,985
1口当たりNAV (円)	52,791	53,180	51,407	51,849	51,555	52,212	53,796
NAV倍率 (倍)	1.0	0.9	0.9	1.0	0.9	1.1	1.2

(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。

# 2019年12月期の前期比差異分析

(単位：記載のあるもの以外、百万円)

	2019年6月期	2019年12月期	差異		主な差異要因
			金額	(%)	
営業収益	27,339	18,587	-8,752	-32.0%	
不動産賃貸事業収益	12,153	14,545	+2,392	+19.7%	新規取得物件による収益増加：+2,912
うち、ホテル賃料	8,494	11,823	+3,329	+39.2%	運営委託期間フル寄与による運営委託収益の増加：+817
うち、住居賃料	3,027	2,210	-817	-27.0%	前期売却物件による当期収益減少：-915
運営委託収益	580	1,397	+817	-	既存物件の収益増加/減少：+395 (うち、ホテル：+412 / 住居：-18)
受取配当金	827	673	-153	-18.6%	海外物件直接保有によるTK分配金分の減少：-2,660
受取分配金	2,660	0	-2,660	-	計上する売却益の差異：-9,147
不動産等売却益	11,117	1,970	-9,147	-	
営業費用	5,154	5,728	+573	+11.1%	新規取得物件の費用増加：+599
不動産賃貸事業費用	4,490	4,673	+182	+4.1%	(うち、減価償却費増加：+580)
うち、公租公課	565	631	+65	+11.5%	前期物件売却による費用減少：-508
うち、減価償却費	3,048	3,345	+296	+9.7%	(うち、減価償却費減少：-291)
運営委託費用	164	537	+373	-	既存物件の費用増加：+92
うち、減価償却費	119	412	+292	-	(うち、減価償却費増加：+11)
					運営委託費用の増加/減少：+373
NOI	14,734	15,164	+429	+2.9%	
償却後NOI	11,566	11,406	-160	-1.4%	
営業利益	22,185	12,858	-9,326	-42.0%	
営業外収益	2	43	+40	+1553.1%	
営業外費用	947	1,262	+315	+33.3%	新投資口発行費：+143 融資関連費用：+102 支払利息：+98
経常利益	21,240	11,639	-9,600	-45.2%	
当期純利益	21,239	11,638	-9,600	-45.2%	
1口当たり分配金(円)	1,656	1,725	+69	+4.2%	
うち、利益超過分配金(円)	0	0	0	-	
運用日数	181	184	-	-	

(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。

# 2019年12月期 損益計算書

項目	2019年6月期 2019年1月1日～ 2019年6月30日		2019年12月期 2019年7月1日～ 2019年12月31日		増減	
	金額(千円)	(%)	金額(千円)	(%)	金額(千円)	(%)
営業収益(1)	27,339,670	100.0	18,587,253	100.0	△8,752,416	△ 32.0
賃貸事業収入	12,153,399		14,545,826		2,392,427	
運営委託収益	580,588		1,397,621		817,033	
不動産等売却益(2)	11,117,983		1,970,306		△9,147,677	
受取配当金	827,477		673,498		△153,979	
受取分配金	2,660,220		-		△2,660,220	
営業費用	5,154,599	18.9	5,728,269	30.8	573,670	11.1
賃貸事業費用(3)	4,490,658		4,673,007		182,349	
運営委託費用(4)	164,376		537,542		373,165	
減価償却費(5)	3,168,320		3,757,778		589,458	
<b>NOI (含 受取配当金及び受取分配金) (1)-(2)-(3)-(4)+(5)</b>	<b>14,734,972</b>	<b>53.9</b>	<b>15,164,176</b>	<b>81.6</b>	<b>429,204</b>	<b>2.9</b>
資産運用報酬	300,000		300,000		-	
役員報酬	4,800		4,800		-	
資産保管手数料	22,233		25,518		3,284	
一般事務委託手数料	47,312		57,444		10,131	
貸倒引当金繰入額	148		-		△148	
その他営業費用	125,069		129,956		4,887	
営業利益	22,185,070	81.1	12,858,984	69.2	△9,326,086	△ 42.0
営業外収益	2,617	0.0	43,270	0.2	40,652	1,553.4
受取利息	811		179		△631	
為替差益	-		40,710		40,710	
還付加算金	1,005		289		△716	
雑収入	800		2,091		1,290	
営業外費用	947,206	3.5	1,262,700	6.8	315,494	33.3
支払利息	588,555		687,208		98,653	
為替差損	33,648		-		△33,648	
投資法人債利息	11,405		15,654		4,249	
投資法人債発行費償却	3,506		4,256		749	
融資関連費用	310,089		412,550		102,460	
投資口交付費	-		143,029		143,029	
その他	0		1		1	
経常利益	21,240,482	77.7	11,639,553	62.6	△9,600,928	△ 45.2
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	
<b>税引前当期純利益</b>	<b>21,240,482</b>	<b>77.7</b>	<b>11,639,553</b>	<b>62.6</b>	<b>△9,600,928</b>	<b>△ 45.2</b>
法人税等合計	605		605		-	
<b>当期純利益</b>	<b>21,239,877</b>	<b>77.7</b>	<b>11,638,948</b>	<b>62.6</b>	<b>△9,600,928</b>	<b>△ 45.2</b>
前期繰越利益又は前期繰越損失 (△)	△107,910		11,622,477		11,730,388	
<b>当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)</b>	<b>21,131,966</b>		<b>23,261,426</b>		<b>2,129,459</b>	

# 2019年12月期 貸借対照表 – 資産の部

項 目	2019年6月期 2019年6月30日		2019年12月期 2019年12月31日		増減	
	金額(千円)	(%)	金額(千円)	(%)	金額(千円)	(%)
<b>資産の部</b>						
流動資産						
現金及び預金	48,833,358		17,924,733		△30,908,624	
信託現金及び信託預金	6,766,348		10,862,669		4,096,320	
未収入金	647,210		613,563		△33,646	
営業未収入金	2,758,865		3,448,548		689,682	
預け金	371,720		482,506		110,785	
前払費用	483,656		718,710		235,054	
未収還付法人税等	168,970		137,528		△31,442	
未収消費税等	-		2,239,471		2,239,471	
その他	-		154		154	
貸倒引当金	△148		-		148	
流動資産合計	60,029,983	12.8	36,427,886	7.0	△23,602,097	△ 39.3
固定資産						
有形固定資産						
建物	19,079,335		18,863,867		△215,468	
建物附属設備	5,068,281		4,921,052		△147,228	
工具、器具及び備品	1,054,494		1,022,877		△31,616	
建設仮勘定	9,817		534,690		524,872	
信託建物	116,926,456		144,434,970		27,508,514	
信託建物附属設備	22,297,021		24,913,618		2,616,596	
信託構築物	132,685		133,045		360	
信託工具、器具及び備品	1,204,408		1,618,767		414,359	
信託土地	199,037,787		245,771,234		46,733,446	
信託建設仮勘定	14,364		3,179		△11,184	
有形固定資産合計	364,824,652	78.0	442,217,302	84.6	77,392,650	21.2
無形固定資産						
借地権	10,637,811		10,637,811		-	
信託借地権	12,864,608		13,265,876		401,267	
無形固定資産合計	23,502,420	5.0	23,903,688	4.6	401,267	1.7
投資その他の資産						
投資有価証券	17,856,387		17,856,387		-	
差入保証金	803,721		803,721		-	
長期前払費用	601,259		974,554		373,295	
デリバティブ債権	255,404		166,234		△89,170	
その他	22,667		22,667		-	
投資その他の資産合計	19,539,440	4.2	19,823,566	3.8	284,125	1.5
固定資産合計	407,866,513	87.2	485,944,557	93.0	78,078,043	19.1
繰延資産						
投資法人債発行費	35,478		59,556		24,078	
繰延資産合計	35,478	0.0	59,556	0.0	24,078	-
<b>資産合計</b>	<b>467,931,975</b>	<b>100.0</b>	<b>522,431,999</b>	<b>100.0</b>	<b>54,500,024</b>	<b>11.6</b>

# 2019年12月期 貸借対照表 – 負債・純資産の部

項目	2019年6月期 2019年6月30日		2019年12月期 2019年12月31日		増減	
	金額(千円)	(%)	金額(千円)	(%)	金額(千円)	(%)
<b>負債の部</b>						
流動負債						
営業未払金	511,902		443,004		△68,898	
短期借入金	-		2,686,000		2,686,000	
1年内返済予定の長期借入金	51,744,000		50,130,000		△1,614,000	
未払金	136,155		125,221		△10,934	
未払費用	362,920		272,659		△90,261	
未払法人税等	605		605		-	
未払消費税等	2,764,397		-		△2,764,397	
前受金	454,614		798,980		344,366	
預り金	26,159		52,128		25,969	
流動負債合計	56,000,754	12.0	54,508,599	10.4	△1,492,154	△2.7
固定負債						
投資法人債	4,000,000		7,000,000		3,000,000	
長期借入金	173,030,000		199,358,000		26,328,000	
信託預り敷金及び保証金	1,746,941		1,765,094		18,152	
デリバティブ債務	75,543		37,007		△38,536	
資産除去債務	32,321		32,539		218	
固定負債合計	178,884,805	38.2	208,192,641	39.9	29,307,835	16.4
<b>負債合計</b>	<b>234,885,560</b>	<b>50.2</b>	<b>262,701,240</b>	<b>50.3</b>	<b>27,815,680</b>	<b>11.8</b>
<b>純資産の部</b>						
投資主資本						
出資総額	211,092,540	45.1	235,701,512	45.1	24,608,971	11.7
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	△131,332		△6,130		125,201	
その他の出資剰余金控除額	△5,398,804		△5,524,006		△125,201	
出資剰余金控除額合計	△5,530,137		△5,530,137		-	
出資剰余金(純額)	734,294		734,294		-	
当期末処分利益	21,131,966		23,261,426		2,129,459	
剰余金合計	21,866,261	4.7	23,995,720	4.6	2,129,459	9.7
投資主資本合計	232,958,801	49.8	259,697,232	49.7	26,738,431	11.5
評価換算差額等						
繰延ヘッジ損益	87,612		33,525		△54,086	
評価・換算差額等合計	87,612	0.0	33,525	0.0	△54,086	△61.7
<b>純資産合計</b>	<b>233,046,414</b>	<b>49.8</b>	<b>259,730,758</b>	<b>49.7</b>	<b>26,684,344</b>	<b>11.5</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>467,931,975</b>	<b>100.0</b>	<b>522,431,999</b>	<b>100.0</b>	<b>54,500,024</b>	<b>11.6</b>

# 2019年12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	2019年6月期 2019年1月1日～2019年6月30日 金額（千円）		2019年12月期 2019年7月1日～2019年12月31日 金額（千円）	
	<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>			
税引前当期純利益	21,240,482	11,639,553		
減価償却費	3,168,320	3,757,778		
固定資産圧縮損	115,319	-		
投資口交付費	-	143,029		
投資法人債発行費償却	3,506	4,256		
融資関連費用	310,089	412,550		
受取利息	△811	△179		
支払利息	599,960	702,863		
為替差損益（△は益）	△23,481	△32,090		
貸倒引当金の増減額（△は減少）	62	△148		
営業未収入金の増減額（△は増加）	285,339	△344,338		
預け金の増減額（△は増加）	96,470	△110,785		
未収還付法人税等の増減額（△は増加）	3,830	31,539		
未収消費税等の増減額（△は増加）	434,326	△2,426,511		
営業未払金の増減額（△は減少）	22,952	△36,363		
未払消費税等の増減額（△は減少）	2,764,397	△2,577,357		
未払金の増減額（△は減少）	40,334	△29,060		
未払費用の増減額（△は減少）	118,454	△92,670		
前受金の増減額（△は減少）	△117,053	△12,896		
預り金の増減額（△は減少）	△347,981	△199,247		
信託有形固定資産の売却による減少額	21,268,952	2,991,980		
信託無形固定資産の売却による減少額	7,047,749	-		
その他	△617,969	△148,847		
小計	56,413,251	13,673,054		
利息の受取額	811	179		
利息の支払額	△603,432	△701,225		
法人税等の支払額	△605	△605		
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>55,810,025</b>	<b>12,971,404</b>		
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>				
有形固定資産の取得による支出	-	△543,104		
信託有形固定資産の取得による支出	△1,302,310	△83,576,781		
信託無形固定資産の取得による支出	-	△440,504		
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△323,779	△48,255		
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	61,654	67,022		
敷金及び保証金の回収による収入	896,949	-		
その他	△58,789	28,651		
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△726,275</b>	<b>△84,512,972</b>		
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>				
短期借入れによる収入	-	2,686,000		
短期借入金の返済による支出	△1,099,000	-		
長期借入れによる収入	17,684,000	61,775,000		
長期借入金の返済による支出	△17,684,000	△37,061,000		
投資法人債の発行による収入	-	3,000,000		
融資関連費用の支払額	△167,123	△839,086		
自己投資口の取得による支出	-	△28,334		
利益分配金の支払額	△8,993,502	△9,144,041		
一時差異等調整引当額による利益超過分配金の支払額	△85,002	-		
その他の利益超過分配金の支払額	△204,006	-		
投資口の発行による収入	-	24,340,740		
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△10,548,635</b>	<b>44,729,277</b>		
現金及び現金同等物に係る換算差額	△12	△13		
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	44,535,102	△26,812,304		
現金及び現金同等物の期首残高	11,064,604	55,599,707		
現金及び現金同等物の期末残高	55,599,707	28,787,403		

項 目	2019年6月期 2019年1月1日～ 2019年6月30日		2019年12月期 2019年7月1日～ 2019年12月31日	
	当期未処分利益	(千円)	21,131,966	23,261,426
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	-	
分配金総額	(千円)	9,384,287	10,517,049	
うち利益分配金	(千円)	9,384,287	10,517,049	
投資口1口当たり分配金	(円)	1,656	1,725	
うち1口当たり利益分配金	(円)	1,656	1,725	
次期繰越利益又は次期繰越損失（△）	(千円)	11,622,477	12,744,377	

# 物件収支 (1/4)

(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	A48
物件名	日神 バレストージ 代田橋	日神 バレストージ 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	ペルファース 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 砦	アクシズ タワー 川口並木	カレッジ スクエア 町田	ペレール目黒	ワコーレ 綱島I	フォロス 中村橋	グロース メゾン 海神	カレッジ スクエア 町屋
計算期間(日数)	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
① 賃貸事業収入合計	38,157	46,906	27,704	35,991	42,650	38,048	39,217	32,234	26,663	23,636	22,128	21,493	19,317	25,642	17,484	17,265	18,298	19,065	23,224	14,924
賃料及び共益費/GOP(注1)	35,210	42,586	26,916	33,668	39,880	34,104	34,796	30,884	26,619	21,955	20,189	20,578	17,499	24,714	17,484	15,885	17,686	16,881	20,806	14,706
賃料収入(固定賃料)																				
賃料収入(変動賃料)																				
その他収入	2,947	4,320	788	2,322	2,770	3,944	4,421	1,349	43	1,681	1,939	914	1,817	928	-	1,380	611	2,184	2,418	218
② 賃貸事業費用合計	19,316	25,604	8,859	12,701	17,680	17,053	14,794	14,608	8,093	9,715	8,191	6,361	5,966	10,537	4,244	6,281	8,409	9,996	14,325	5,164
維持管理費(a)	5,525	5,975	2,075	3,373	5,343	4,139	3,250	6,886	298	2,765	1,958	1,856	1,687	2,435	182	1,648	2,285	2,345	3,781	96
(うち修繕費)	450	446	122	74	102	526	189	549	173	-	344	538	154	148	182	18	290	89	173	96
(うち水道光熱費)	1,500	1,903	311	544	1,012	941	502	499	-	335	247	162	76	394	-	158	435	300	915	-
公租公課(b)	1,645	2,697	1,343	1,690	2,561	3,122	2,425	1,670	1,734	1,374	1,076	958	1,005	1,111	1,522	906	877	977	2,080	933
保険料(c)	48	74	28	41	78	71	53	38	43	28	30	25	23	31	27	18	25	24	60	20
減価償却費(⑦)	9,392	14,212	4,899	6,118	8,597	8,637	6,331	5,424	5,516	4,157	4,149	2,572	2,074	5,243	2,012	2,330	3,940	5,250	7,025	3,614
その他費用(d)	2,705	2,644	512	1,477	1,099	1,082	2,733	589	500	1,389	977	948	1,175	1,714	500	1,377	1,280	1,397	1,376	500
③ 賃貸事業損益(①-②)	18,840	21,302	18,844	23,289	24,970	20,995	24,423	17,626	18,570	13,921	13,936	15,131	13,350	15,105	13,239	10,984	9,889	9,069	8,898	9,759
④ NOI(①-②+⑦)	28,232	35,515	23,744	29,407	33,567	29,633	30,754	23,050	24,086	18,079	18,086	17,704	15,424	20,349	15,252	13,314	13,829	14,320	15,924	13,373
⑤ 資本的支出	9,856	10,470	2,427	3,176	-	11,074	1,170	137	-	510	967	317	1,431	1,169	7,799	-	855	3,339	4,472	1,756
⑥ NCF(④-⑤)	18,376	25,045	21,316	26,230	33,567	18,558	29,583	22,913	24,086	17,568	17,118	17,386	13,993	19,179	7,453	13,314	12,973	10,980	11,451	11,617

物件番号	A51	A52	A53	A54	A59	A61	A63	A64	A65	A66	A71	A72	A73	A76	A77	A78	A79	A80	A82	A83
物件名	シティハウス 東京新橋	ウインベル 神楽坂 (注6)	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 秋野町	ヴィス コンティ 党玉山	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	ネオ・ プロミネンス	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	レーベスト 松原	アルパ 則武新町	レーベスト 名駅南
計算期間(日数)	184	169	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
① 賃貸事業収入合計	95,654	101,713	74,752	51,876	36,436	24,170	56,089	26,147	15,465	8,301	32,216	19,070	45,136	67,520	49,007	39,050	29,790	27,760	26,394	26,535
賃料及び共益費/GOP(注1)	89,470	92,494	71,429	48,936	35,306	23,539	52,779	23,077	13,627	6,701	30,670	18,391	43,226	58,826	45,478	37,774	27,733	25,929	24,766	24,496
賃料収入(固定賃料)																				
賃料収入(変動賃料)																				
その他収入	6,183	9,218	3,323	2,939	1,129	631	3,309	3,070	1,838	1,600	1,545	678	1,910	8,694	3,529	1,275	2,056	1,831	1,627	2,039
② 賃貸事業費用合計	39,024	37,548	23,029	17,632	12,378	8,095	26,310	13,338	8,966	6,974	14,289	8,781	30,206	24,635	21,381	17,362	15,850	13,268	12,541	13,880
維持管理費(a)	14,177	8,932	6,868	3,743	3,853	2,379	13,464	5,550	2,803	2,843	2,055	1,794	5,640	8,822	3,456	2,934	4,933	3,300	3,001	3,889
(うち修繕費)	1,025	1,125	1,228	176	109	407	75	273	79	147	12	47	505	647	75	99	548	139	305	732
(うち水道光熱費)	38	1,797	1,078	466	4	529	47	1,579	600	106	452	337	698	4,240	455	534	342	302	284	484
公租公課(b)	5,073	9,154	3,744	2,264	1,424	1,194	3,027	1,585	1,157	909	1,568	818	6,464	3,629	2,694	2,320	1,820	1,904	1,747	1,679
保険料(c)	88	250	115	45	40	36	82	47	29	16	32	23	92	120	70	71	51	47	48	48
減価償却費(⑦)	13,586	14,580	9,701	9,200	5,563	3,182	7,326	4,732	3,763	1,948	8,244	5,259	14,483	10,706	11,771	10,151	7,540	7,233	7,035	7,043
その他費用(d)	6,098	4,630	2,599	2,379	1,496	1,302	2,409	1,422	1,212	1,255	2,388	885	3,525	1,356	3,389	1,883	1,503	781	707	1,218
③ 賃貸事業損益(①-②)	56,629	64,165	51,722	34,243	24,057	16,075	29,778	12,809	6,499	1,327	17,927	10,288	14,930	42,884	27,626	21,687	13,940	14,492	13,853	12,655
④ NOI(①-②+⑦)	70,216	78,745	61,424	43,444	29,620	19,257	37,105	17,541	10,263	3,276	26,171	15,548	29,413	53,591	39,397	31,839	21,480	21,726	20,888	19,699
⑤ 資本的支出	1,641	3,494	7,510	2,707	904	9,019	6,562	9,220	1,482	4,568	1,482	1,315	1,925	6,035	2,387	2,109	432	805	265	-
⑥ NCF(④-⑤)	68,574	75,251	53,913	40,736	28,716	10,238	30,543	8,321	7,344	-1,292	24,689	14,232	27,488	47,555	37,009	29,730	21,048	20,920	20,622	19,699

(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7月1日から2019年12月31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12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12,276千円が含まれています。

# 物件収支 (2/4)

(単位：千円)

物件番号	A84	A85	A86	A87	A88	A89	A90	A91	A92	A93	A94	A95	A96	A97	A98	A99	A100	A101	A102	A103
物件名	レーバスト 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	ウィンテージ 神戸元町	クイーンズ コート 福住	コーポ東洞院	ベレール 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	リトルリバー 本町橋	プライムライフ 御影	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
計算期間(日数)	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
① 賃貸事業収入合計	22,440	34,043	24,137	20,118	20,197	22,405	17,730	18,839	15,824	17,712	15,254	16,463	17,059	12,224	14,415	12,411	66,770	57,225	49,213	162,427
賃料及び共益費/GOP(注1)	21,817	31,363	22,262	19,180	19,271	22,128	16,985	17,265	14,628	16,645	14,252	15,912	14,254	11,654	14,163	12,239	61,686	53,564	48,339	148,600
賃料収入(固定賃料)																				
賃料収入(変動賃料)																				
その他収入	623	2,680	1,874	938	925	277	745	1,574	1,196	1,066	1,002	551	2,805	569	252	171	5,083	3,661	873	13,827
② 賃貸事業費用合計	10,500	16,247	13,099	8,155	11,056	11,474	6,522	8,783	7,674	7,139	7,758	6,984	8,543	6,272	6,345	6,016	38,759	27,396	19,833	108,437
維持管理費(a)	1,848	5,554	3,788	1,893	3,491	2,200	1,548	2,639	2,479	1,887	1,565	1,725	2,343	1,721	1,583	1,068	6,210	6,506	4,414	51,837
(うち修繕費)	58	190	229	100	881	277	158	178	219	-	8	96	498	53	79	35	320	368	331	735
(うち水道光熱費)	256	2,383	790	243	721	364	203	520	172	276	188	242	265	256	247	133	1,363	619	625	1,256
公租公課(b)	1,409	1,967	1,549	777	1,202	1,594	746	940	694	991	855	1,002	859	566	958	771	7,744	2,492	2,166	7,696
保険料(c)	36	65	40	24	34	42	24	31	19	30	22	26	36	19	24	20	143	76	60	218
減価償却費(⑦)	6,498	7,241	5,521	4,272	5,179	5,894	3,358	3,826	2,708	3,365	3,446	3,458	4,397	2,257	2,931	3,038	22,832	15,637	12,308	45,607
その他費用(d)	707	1,419	2,199	1,186	1,148	1,743	844	1,346	1,772	864	1,868	771	905	1,707	847	1,117	1,827	2,684	883	3,078
③ 賃貸事業損益(①-②)	11,940	17,795	11,038	11,963	9,140	10,931	11,208	10,056	8,149	10,572	7,496	9,478	8,516	5,952	8,070	6,394	28,011	29,828	29,379	53,990
④ NOI(①-②+⑦)	18,439	25,036	16,560	16,236	14,320	16,825	14,567	13,882	10,858	13,938	10,942	12,937	12,914	8,209	11,001	9,432	50,844	45,466	41,688	99,597
⑤ 資本的支出	688	976	138	335	203	1,346	-	-	-	777	1,029	-	898	1,040	-	3,098	2,135	1,893	144	3,095
⑥ NCF(④-⑤)	17,750	24,060	16,421	15,901	14,117	15,479	14,567	13,882	10,858	13,160	9,913	12,937	12,015	7,169	11,001	6,334	48,708	43,572	41,544	96,502

物件番号	A104	A106		B17	B18		D01	D02	D03	D04	D05	D06	D07	D08	D09	D10	D11	D12	D13	D14
物件名	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	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	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 ステイイン 飯田橋	ホテル マイステイズ 上野野荷町	フレック ステイイン 品川
計算期間(日数)	184	184	-	184	184	-	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
① 賃貸事業収入合計	216,838	117,105	2,374,009	165,815	141,782	307,598	95,408	101,299	173,457	190,903	173,824	165,027	172,065	68,883	144,558	50,772	105,772	49,717	39,832	43,802
賃料及び共益費/GOP(注1)	200,266	106,139	2,210,333	131,211	141,782	272,994	95,408	100,327	173,457	187,178	173,824	165,027	172,065	68,883	143,158	50,772	105,772	49,566	39,726	43,802
賃料収入(固定賃料)							36,000	37,500	101,100	82,680	75,360	47,280	68,100	44,340	41,940	29,700	28,860	26,760	21,120	19,740
賃料収入(変動賃料)							59,408	62,827	72,357	104,498	98,464	117,747	103,965	24,543	101,218	21,072	76,912	22,806	18,606	24,062
その他収入	16,571	10,966	163,676	34,604	-	34,604	-	972	-	3,725	-	-	-	-	1,400	-	-	150	106	-
② 賃貸事業費用合計	115,313	75,671	1,121,388	81,461	93,419	174,881	29,691	21,469	74,083	54,897	46,637	67,486	74,154	29,233	44,561	15,467	20,889	15,748	13,566	8,695
維持管理費(a)	28,756	24,402	321,826	46,701	56,124	102,826	-	-	1,830	-	-	9,765	17,163	-	-	-	-	125	88	-
(うち修繕費)	640	690	18,577	190	-	190	-	-	-	-	-	187	-	-	-	-	-	125	88	-
(うち水道光熱費)	-	1,055	36,444	35,678	-	35,678	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
公租公課(b)	14,040	5,730	142,657	11,586	7,038	18,624	4,995	3,721	11,316	8,346	3,731	12,348	4,353	6,720	3,956	1,770	5,306	4,432	1,469	1,666
保険料(c)	427	186	3,370	133	203	336	69	83	177	158	81	211	187	85	149	45	102	68	34	28
減価償却費(⑦)	71,682	41,215	551,238	22,241	29,438	51,680	24,117	17,143	60,240	45,885	42,313	44,148	51,739	21,920	39,944	13,144	14,974	10,615	11,466	6,493
その他費用(d)	406	4,136	101,895	797	615	1,413	509	520	519	508	510	1,012	710	506	510	507	506	506	508	506
③ 賃貸事業損益(①-②)	101,524	41,434	1,252,621	84,354	48,363	132,717	65,717	79,829	99,373	136,006	127,187	97,541	97,911	39,649	99,997	35,305	84,883	33,969	26,265	35,107
④ NOI(①-②+⑦)	173,207	82,649	1,803,859	106,596	77,801	184,397	89,834	96,973	159,614	181,891	169,500	141,689	149,650	61,570	139,941	48,449	99,857	44,585	37,732	41,600
⑤ 資本的支出	22,143	8,193	174,377	16,399	-	16,399	6,880	16,726	13,970	7,041	2,140	8,912	9,382	5,478	173,183	5,395	3,490	5,654	5,232	3,758
⑥ NCF(④-⑤)	151,063	74,456	1,629,482	90,196	77,801	167,998	82,954	80,246	145,644	174,849	167,360	132,777	140,268	56,092	-33,241	43,054	96,367	38,930	32,499	37,842

(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7月1日から2019年12月31日までの数値を記載しています。マイステイズ、フレックステイ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カ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12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12,276千円が含まれています。

# 物件収支 (3/4)

物件番号	D15	D16	D17	D18	D19	D20	D21	D22	D23	D24	D25	D26	D27	D28	D29	D30	D31	D32	D33	D34
物件名	フレック ステイイン 常盤台	フレック ステイイン 巢鴨	ホテル マイステイズ 大手前	ホテル マイステイズ 清澄白河	フレック ステイイン 中延P1	フレック ステイイン 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 ステイイン 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	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 ステイイン 東十条	ホテル マイステイズ 宇都宮	フレック ステイイン 川崎貝塚	コンフォート ホテル 富山駅前 (注4)	フレック ステイイン 川崎小川町
計算期間 (日数)	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
① 賃貸事業収入合計	50,267	44,966	51,537	29,763	18,405	9,827	230,715	139,133	50,165	181,721	164,644	82,136	112,001	62,344	39,426	33,770	104,942	29,046	35,928	23,243
賃料及び共益費/GOP (注1)	50,267	44,888	51,537	28,754	18,405	9,827	230,715	139,133	50,165	181,721	163,983	82,136	111,728	62,344	39,426	33,770	104,942	28,993	35,928	23,243
賃料収入 (固定賃料)	24,000	22,020	28,140	16,260	8,880	4,920	212,500	60,000	30,000	108,600	88,800	60,600	62,400	43,200	39,426	22,200	43,200	18,600	35,928	15,600
賃料収入 (変動賃料)	26,267	22,868	23,397	12,494	9,525	4,907	18,215	79,133	20,165	73,121	75,183	21,536	49,328	19,144	-	11,570	61,742	10,393	-	7,643
その他収入	-	78	-	1,008	-	-	-	-	-	-	661	-	272	-	-	-	-	53	-	-
② 賃貸事業費用合計	12,080	12,214	14,209	15,254	5,500	3,309	88,768	54,877	10,189	71,293	39,546	26,593	31,188	28,932	9,033	9,056	34,882	11,990	13,708	7,587
維持管理費 (a)	-	65	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,591	-	-	706	-	-	924	338	-
(うち修繕費)	-	65	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	702	-	-	-	338	-
(うち水道光熱費)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
公租公課 (b)	3,406	2,829	3,549	3,399	1,008	561	11,485	15,937	1,628	12,084	6,303	1,116	3,754	4,052	3,170	1,955	13,354	825	3,741	940
保険料 (c)	62	51	86	59	19	11	208	149	43	149	144	67	89	76	30	40	274	32	66	22
減価償却費 (注)	8,105	8,761	10,066	11,287	3,967	2,232	76,570	38,081	8,010	58,650	32,691	21,409	26,937	24,401	4,717	6,653	20,840	9,801	9,152	6,218
その他費用 (d)	505	506	506	507	505	504	505	708	506	409	406	407	406	403	407	406	412	406	409	405
③ 賃貸事業損益 (①-②)	38,186	32,752	37,328	14,509	12,904	6,518	141,947	84,256	39,975	110,428	125,098	55,543	80,813	33,411	30,392	24,713	70,059	17,055	22,219	15,655
④ NOI (①-②+⑦)	46,292	41,513	47,395	25,797	16,872	8,750	218,517	122,338	47,986	169,078	157,789	76,952	107,750	57,813	35,110	31,367	90,900	26,857	31,372	21,874
⑤ 資本的支出	2,106	1,300	10,165	193,722	320	600	6,177	51,708	4,406	4,705	12,924	6,087	8,190	2,140	-	12,572	22,754	1,040	983	4,460
⑥ NCF (④-⑤)	44,186	40,213	37,230	-167,925	16,552	8,150	212,340	70,630	43,580	164,373	144,865	70,865	99,559	55,673	35,110	18,795	68,145	25,817	30,389	17,414

物件番号	D35	D36	D37	D38	D39	D40	D41	D42	D43	D44	D45	D46	D47	D48	D49	D50	D51	D52	D53	D54
物件名	フレック ステイイン 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 心齋橋	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 エピナー 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	ホテル マイステイズ プレミアアズ プレミアズ	高松 東急 REI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 プレミアアズ プレミアズ	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
計算期間 (日数)	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
① 賃貸事業収入合計	110,246	31,787	27,275	46,178	37,894	43,811	34,949	30,300	446,108	1,133,572	162,989	106,591	300,691	105,381	241,981	302,006	267,931	422,105	270,530	142,826
賃料及び共益費/GOP (注1)	110,246	31,787	27,275	46,178	37,894	43,811	32,861	30,300	445,130	1,133,572	162,989	106,591	300,691	76,200	241,864	302,006	267,931	422,105	270,530	142,826
賃料収入 (固定賃料)	61,560	31,787	27,275	48,000	37,894	37,993	30,420	30,300	288,900	579,000	112,800	82,200	219,600	63,000	107,400	205,800	142,800	212,100	136,900	81,000
賃料収入 (変動賃料)	48,686	-	-	-1,821	-	-	-	-	156,230	554,572	50,189	24,391	81,091	-	134,464	96,206	125,131	210,005	133,630	61,826
その他収入	-	-	-	-	-	-	2,088	-	978	-	-	-	-	29,181	117	-	-	-	-	-
② 賃貸事業費用合計	38,622	13,100	10,038	22,740	18,087	29,192	15,124	17,482	68,448	349,224	51,027	36,221	126,600	66,746	36,926	47,776	57,533	162,251	77,883	40,091
維持管理費 (a)	-	1,391	1,070	-	600	5,669	452	609	8,381	9,335	-	340	-	38,685	-	-	-	-	-	-
(うち修繕費)	-	1,091	770	-	-	-	26	-	-	-	-	-	-	2,591	-	-	-	-	-	-
(うち水道光熱費)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22,030	-	-	-	-	-	-
公租公課 (b)	4,599	2,773	2,182	2,636	3,404	4,914	3,740	4,884	17,067	27,504	7,324	6,921	13,591	8,190	10,723	11,678	14,923	11,856	19,055	8,748
保険料 (c)	93	44	30	46	64	75	62	58	299	974	146	59	283	163	194	453	362	705	253	140
減価償却費 (注)	33,523	8,482	6,346	19,652	13,607	18,119	10,456	11,517	42,091	310,983	43,152	28,495	112,318	19,285	25,597	35,217	41,837	149,280	58,162	30,797
その他費用 (d)	406	408	408	405	411	414	413	412	608	427	404	404	406	421	410	426	410	409	412	403
③ 賃貸事業損益 (①-②)	71,624	18,686	17,237	23,437	19,806	14,618	19,824	12,818	377,659	784,348	111,961	70,369	174,091	38,634	205,055	254,229	210,397	259,853	192,647	102,734
④ NOI (①-②+⑦)	105,147	27,169	23,583	43,090	33,414	32,738	30,281	24,335	419,751	1,095,331	155,113	98,865	286,409	57,920	230,652	289,447	252,234	409,133	250,809	133,532
⑤ 資本的支出	5,275	-	-	4,001	3,520	923	220	4,450	24,253	32,871	2,489	2,540	4,977	10,710	13,115	7,798	18,846	14,833	60,116	3,064
⑥ NCF (④-⑤)	99,872	27,169	23,583	39,088	29,894	31,815	30,061	19,885	395,498	1,062,460	152,623	96,325	281,432	47,210	217,537	281,649	233,388	394,300	190,692	130,468

(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7月1日から2019年12月31日までの数値を記載しています。マイステイズ、フレックステイ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カ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12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12,276千円が含まれています。

# 物件収支 (4/4)

(単位：千円)

物件番号	D55	D56	D57	D58	D59	D60	D61	D62	D63	D64	D65	D66	D67	D68	D69	D70	D71	D72	D73	D74
物件名	アートホテル 上越	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 プレミアム赤坂	ホテル マイステイズ プレミアム 札幌パーク	ホテル マイステイズ 上野イースト	ホテル マイステイズ 御堂筋本町	ホテル マイステイズ 札幌アспен (注5)	アートホテル 石垣島 (注5)	ホテル マイステイズ 富士山展望温泉 (注5)	ホテルソニア 小樽 (注5)	ホテル マイステイズ 金沢キャッスル (注5)	アートホテル 新潟駅前 (注5)	ホテル マイステイズ 名古屋錦 (注5)	ホテルノルド 小樽 (注5)	ホテル マイステイズ 鹿児島天文館 (注5)	アートホテル 旭川 (注5)	ホテル マイステイズ 松山 (注5)
計算期間(日数)	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
① 賃貸事業収入合計	128,659	138,449	75,236	94,523	95,035	434,197	453,495	131,635	57,242	432,075	335,245	332,016	205,688	171,802	261,189	139,746	163,764	139,722	251,020	145,755
賃料及び共益費/GOP(注1)	128,659	138,449	75,236	94,523	95,035	434,197	453,495	131,635	57,242	432,075	335,245	332,016	205,671	171,802	261,189	139,746	163,764	139,722	251,020	145,755
賃料収入(固定賃料)	71,700	73,200	33,300	56,250	46,950	215,300	272,800	69,000	63,200	217,812	188,551	156,919	103,409	102,438	107,006	69,245	86,851	62,103	91,074	62,374
賃料収入(変動賃料)	56,959	65,249	41,936	38,273	48,085	218,897	180,695	62,635	-5,957	214,263	146,694	175,096	102,261	69,363	154,183	70,501	76,912	72,236	159,946	83,381
その他収入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17	-	-	-	-	-	-	-
② 賃貸事業費用合計	40,378	54,290	27,525	10,540	22,169	89,285	156,975	33,224	41,296	57,337	49,700	99,520	57,000	17,765	64,647	22,351	31,817	21,323	57,214	43,490
維持管理費(a)	-	-	-	-	-	-	-	5,182	-	-	-	64	-	-	7,929	-	818	-	-	-
(うち修繕費)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	64	-	-	-	-	-	-	-	-
(うち水道光熱費)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5	-
公租公課(b)	6,004	11,392	5,854	4,118	6,269	23,802	42,547	4,597	9,208	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
保険料(c)	210	522	111	66	125	287	615	139	107	441	486	156	166	166	397	140	178	181	637	217
減価償却費(⑦)	33,749	41,968	21,147	5,950	15,370	64,790	113,405	22,897	31,577	56,530	48,842	98,933	56,468	17,231	55,953	21,845	30,450	20,775	56,211	42,906
その他費用(d)	414	406	412	404	404	404	406	407	403	365	371	366	365	367	367	365	369	365	365	366
③ 賃貸事業損益(①-②)	88,281	84,159	47,711	83,983	72,865	344,911	296,520	98,410	15,946	374,738	285,545	232,495	148,688	154,036	196,542	117,394	131,946	118,399	193,806	102,265
④ NOI(①-②+⑦)	122,031	126,127	68,858	89,933	88,235	409,702	409,926	121,307	47,523	431,268	334,388	331,428	205,156	171,267	252,496	139,240	162,396	139,174	250,017	145,171
⑤ 資本的支出	24,862	27,843	7,963	6,050	1,800	3,878	24,575	3,168	2,820	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
⑥ NCF(④-⑤)	97,168	98,284	60,895	83,883	86,435	405,824	385,351	118,139	44,703	431,268	334,388	331,428	205,156	171,267	252,496	139,240	162,396	139,174	250,017	145,171

物件番号	D75	D76	D77	D78	D79	D80	D81	ホテル計	合計
物件名	ホテル マイステイズ 札幌すすきの (注5)	ホテル マイステイズ 札幌中島公園 (注5)	ホテル マイステイズ 札幌中島公園 別館 (注5)	フレック ステイン 桜木町 (注5)	MyCUBE by MYSTAYS 浅草蔵前 (注5)	ホテル マイステイズ 鹿児島天文館 2番館 (注5)	ホテル マイステイズ 名寄 (注5)		
計算期間(日数)	184	184	184	184	184	184	184	-	-
① 賃貸事業収入合計	72,160	67,933	47,431	43,123	32,306	43,261	37,018	11,864,218	14,545,826
賃料及び共益費/GOP(注1)	72,160	67,933	47,431	43,123	32,306	43,261	37,018	11,823,406	14,306,734
賃料収入(固定賃料)	46,625	38,583	26,258	18,500	19,674	19,458	17,529	6,478,601	
賃料収入(変動賃料)	25,534	29,349	21,173	24,623	12,632	23,803	19,489	5,317,963	
その他収入	-	-	-	-	-	-	40,811		239,091
② 賃貸事業費用合計	13,385	18,762	12,595	7,185	5,574	6,085	13,369	3,376,738	4,673,007
維持管理費(a)	-	-	-	-	-	-	-	115,125	539,778
(うち修繕費)	-	-	-	-	-	-	-	6,048	24,816
(うち水道光熱費)	-	-	-	-	-	-	-	22,036	94,159
公租公課(b)	-	-	-	-	-	-	-	469,758	631,040
保険料(c)	68	163	56	37	53	63	41	13,532	17,639
減価償却費(⑦)	12,951	18,231	12,172	6,783	5,156	5,657	12,962	2,742,554	3,345,473
その他費用(d)	364	367	366	364	364	364	365	35,767	139,076
③ 賃貸事業損益(①-②)	58,774	49,171	34,836	35,938	26,732	37,176	23,648	8,487,479	9,872,819
④ NOI(①-②+⑦)	71,726	67,402	47,008	42,721	31,888	42,833	36,610	11,230,034	13,218,292
⑤ 資本的支出	-	-	-	-	-	-	-	930,572	1,121,349
⑥ NCF(④-⑤)	71,726	67,402	47,008	42,721	31,888	42,833	36,610	10,299,462	12,096,942

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 ・スイーツ ・リゾート (注7)	
計算期間(日数)	184	184	-
① 運営委託収益合計	1,198,474	199,147	1,397,621
運営委託収益	1,198,474	199,147	1,397,621
その他収入	-	-	-
② 運営委託費用合計	423,270	114,271	537,542
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)	88,244	23,034	111,278
減価償却費(⑦)	321,068	91,237	412,305
その他費用(d)	13,957	-	13,957
③ 運営委託損益(①-②)	775,204	84,875	860,079
④ NOI(①-②+⑦)	1,096,273	176,112	1,272,385
⑤ 資本的支出	11,875	5,205	17,081
⑥ NCF(④-⑤)	1,084,397	170,906	1,255,304

(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7月1日から2019年12月31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カ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12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) ①～⑥については、取引発生時の為替レートを用いて円貨に換算しています。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12,276千円が含まれています。

# 期末算定価額 (1/4)

(単位：千円)

物件番号	物件名称	取得価格	2019年6月末			2019年12月末			増減(注2)		鑑定評価機関(注3)
			帳簿価額	評価額	還元利回り	帳簿価額	評価額	還元利回り	評価額	還元利回り	
A26	日神バレステージ代田橋	1,251,830	1,097,487	1,230,000	4.6%	1,097,952	1,230,000	4.6%	-	-	アセッツR&D
A27	日神バレステージ東長崎	1,229,070	1,058,901	1,330,000	4.7%	1,055,158	1,340,000	4.7%	10,000	-	アセッツR&D
A28	グロースメゾン五反田	888,200	842,154	1,030,000	4.2%	839,682	1,030,000	4.2%	-	-	アセッツR&D
A29	グロースメゾン亀戸	1,070,850	957,933	1,150,000	4.3%	954,992	1,160,000	4.3%	10,000	-	アセッツR&D
A30	エメラルドハウス	1,505,161	1,337,675	1,430,000	4.5%	1,329,078	1,430,000	4.5%	-	-	アセッツR&D
A32	サンクレスト石神井公園	1,088,979	1,057,943	1,100,000	4.6%	1,060,380	1,110,000	4.6%	10,000	-	アセッツR&D
A33	グロースメゾン新横浜	1,059,457	942,188	1,180,000	4.6%	937,028	1,180,000	4.6%	-	-	アセッツR&D
A34	ベルファース上野御徒町	1,023,074	931,040	1,090,000	4.1%	925,753	1,090,000	4.1%	-	-	アセッツR&D
A35	グランリール亀戸	906,121	803,111	1,010,000	4.5%	797,595	1,010,000	4.5%	-	-	アセッツR&D
A37	グロースメゾン用賀	795,986	732,656	771,000	4.2%	729,008	775,000	4.2%	4,000	-	アセッツR&D
A38	ルート立川	676,951	639,430	669,000	4.6%	636,248	674,000	4.6%	5,000	-	アセッツR&D
A39	渋谷本町マンション	651,474	701,052	664,000	4.6%	698,797	666,000	4.6%	2,000	-	アセッツR&D
A40	シティハイツ砧	646,337	650,474	531,000	4.6%	649,831	535,000	4.6%	4,000	-	アセッツR&D
A41	アクシーズタワー川口並木	620,893	526,243	755,000	5.0%	522,168	761,000	5.0%	6,000	-	アセッツR&D
A43	カレッジスクエア町田	589,553	555,262	540,000	5.2%	561,049	540,000	5.2%	-	-	アセッツR&D
A44	ベレー目黒	589,004	551,879	624,000	4.0%	549,548	627,000	4.0%	3,000	-	アセッツR&D
A45	ワコーレ綱島I	572,914	517,115	519,000	4.9%	514,031	524,000	4.8%	5,000	-0.1pt	アセッツR&D
A46	フォロス中村橋	566,980	506,944	581,000	4.4%	505,033	585,000	4.4%	4,000	-	アセッツR&D
A47	グロースメゾン海神	557,256	512,118	514,000	4.9%	509,565	514,000	4.9%	-	-	アセッツR&D
A48	カレッジスクエア町屋	510,721	443,463	556,000	4.4%	441,605	557,000	4.4%	1,000	-	アセッツR&D
A51	シティハウス東京新橋	2,520,000	2,281,665	3,540,000	4.0%	2,269,720	3,650,000	3.9%	110,000	-0.1pt	不動研
A52	ウィンベル神楽坂(注1)	3,260,000	3,003,066	4,420,000	3.7%	-	-	-	-	-	森井
A53	西早稲田クレセントマンション	1,880,000	1,891,975	2,720,000	4.0%	1,889,784	2,780,000	3.9%	60,000	-0.1pt	森井
A54	レキシントン・スクエア曙橋	1,450,000	1,301,015	1,970,000	3.9%	1,294,522	1,970,000	3.9%	-	-	谷澤
A59	藤和シティコープ新大塚II	866,000	809,706	1,210,000	4.5%	805,047	1,250,000	4.4%	40,000	-0.1pt	不動研
A61	ピクセル武蔵関	577,000	548,817	809,000	4.2%	554,654	828,000	4.1%	19,000	-0.1pt	森井
A63	藤和シティコープ浅間町	1,110,000	1,007,750	1,410,000	5.1%	1,006,986	1,440,000	5.0%	30,000	-0.1pt	不動研
A64	ロイヤルパーク大町	415,000	381,693	657,000	5.3%	386,181	663,000	5.2%	6,000	-0.1pt	不動研
A65	レキシントン・スクエア萩野町	330,000	274,847	420,000	5.4%	274,002	417,000	5.3%	-3,000	-0.1pt	不動研
A66	ヴィスコンティ覚王山	255,000	228,264	283,000	4.8%	230,883	286,000	4.8%	3,000	-	谷澤
A71	レキシントン・スクエア代田橋	977,000	831,864	1,250,000	3.9%	825,101	1,260,000	3.9%	10,000	-	谷澤
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	511,000	428,257	651,000	4.0%	424,313	653,000	4.0%	2,000	-	谷澤
A73	AMS TOWER 南6条	1,180,000	923,665	1,270,000	4.9%	911,107	1,260,000	4.9%	-10,000	-	谷澤
A76	ネオ・プロミネンス	1,660,000	1,601,958	2,160,000	4.4%	1,597,288	2,250,000	4.3%	90,000	-0.1pt	不動研
A77	インボイス新神戸レジデンス	1,260,000	1,144,251	1,440,000	4.6%	1,134,867	1,470,000	4.5%	30,000	-0.1pt	不動研
A78	コスモコート元町	973,000	872,930	1,120,000	4.5%	864,888	1,130,000	4.4%	10,000	-0.1pt	不動研
A79	レーベスト本陣	674,000	599,919	837,000	5.2%	592,811	845,000	5.1%	8,000	-0.1pt	不動研
A80	レーベスト松原	657,000	590,246	824,000	4.8%	583,818	841,000	4.7%	17,000	-0.1pt	不動研

(注1) 「A52 ウィンベル神楽坂」については、2019年12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ールアンドディー、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。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円貨に換算した額を「取得価格」に加算しています。

(注6) 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。

# 期末算定価額 (2/4)

(単位：千円)

物件番号	物件名称	取得価格	2019年6月末			2019年12月末			増減(注2)		鑑定評価機関(注3)
			帳簿価額	評価額	還元利回り	帳簿価額	評価額	還元利回り	評価額	還元利回り	
A82	アルパ則武新町	608,000	540,757	768,000	4.7%	533,987	775,000	4.6%	7,000	-0.1pt	不動研
A83	レーベスト名駅南	597,000	530,592	786,000	4.5%	523,549	810,000	4.4%	24,000	-0.1pt	不動研
A84	レーベスト平安	595,000	531,297	741,000	4.7%	525,486	746,000	4.6%	5,000	-0.1pt	不動研
A85	ヴァンデュール浜大津駅前	581,000	510,466	759,000	5.5%	504,201	784,000	5.4%	25,000	-0.1pt	不動研
A86	サルボサーラ	544,000	490,546	664,000	4.8%	485,163	677,000	4.7%	13,000	-0.1pt	不動研
A87	エクセレント神楽坂	543,000	502,791	667,000	3.9%	498,853	690,000	3.8%	23,000	-0.1pt	不動研
A88	ルナコート江戸堀	525,000	473,599	597,000	4.7%	468,623	606,000	4.6%	9,000	-0.1pt	不動研
A89	ウィンテージ神戸元町	512,000	456,427	632,000	4.6%	451,879	637,000	4.5%	5,000	-0.1pt	不動研
A90	クイーンズコート福住	456,000	428,311	666,000	4.0%	424,952	681,000	3.9%	15,000	-0.1pt	不動研
A91	コーポ東洞院	446,000	407,778	551,000	4.5%	403,952	539,000	4.4%	-12,000	-0.1pt	不動研
A92	ベレール大井町	412,000	385,865	556,000	4.0%	383,156	569,000	3.9%	13,000	-0.1pt	不動研
A93	シエテ南塚口	374,000	345,126	455,000	4.8%	342,538	464,000	4.7%	9,000	-0.1pt	不動研
A94	プライムライフ三宮磯上公園	373,000	338,415	466,000	4.5%	335,998	477,000	4.4%	11,000	-0.1pt	不動研
A95	HERMITAGE NANBA WEST	355,000	322,878	456,000	4.7%	319,419	467,000	4.6%	11,000	-0.1pt	不動研
A96	センチュリーパーク新川1番館	335,000	314,709	460,000	5.1%	311,210	466,000	5.0%	6,000	-0.1pt	不動研
A97	ウエストアベニュー	331,000	310,993	331,000	4.9%	309,776	337,000	4.8%	6,000	-0.1pt	不動研
A98	リトルリバー本町橋	310,000	285,062	400,000	4.5%	282,130	415,000	4.4%	15,000	-0.1pt	不動研
A99	プライムライフ御影	297,000	268,311	337,000	4.8%	268,371	345,000	4.7%	8,000	-0.1pt	不動研
A100	シティコート北1条	1,782,000	1,729,422	2,080,000	4.8%	1,708,725	2,140,000	4.7%	60,000	-0.1pt	不動研
A101	リエトコート向島	1,683,000	1,668,524	1,910,000	4.3%	1,654,780	1,990,000	4.2%	80,000	-0.1pt	不動研
A102	リエトコート西大島	1,634,000	1,612,671	1,860,000	4.1%	1,600,506	1,920,000	4.0%	60,000	-0.1pt	不動研
A103	ロイヤルパークス桃坂	2,910,000	2,785,149	3,160,000	4.3%	2,742,637	3,240,000	4.2%	80,000	-0.1pt	森井
A104	ロイヤルパークス新田	5,024,000	4,900,217	5,790,000	4.5%	4,850,678	5,830,000	4.4%	40,000	-0.1pt	森井
A106	ロイヤルパークスシーサー南千住	2,683,000	2,694,924	2,840,000	5.2%	2,661,903	2,920,000	5.1%	80,000	-0.1pt	不動研
	住居計	58,005,818	56,921,817	72,197,000	-	53,552,976	68,856,000	-	1,079,000	-	-
B17	レキシントン・プラザ八幡	3,280,000	3,028,434	3,690,000	5.4%	3,022,592	3,700,000	5.4%	10,000	-	森井
B18	イオンタウン須賀川	2,320,000	1,796,801	2,450,000	6.1%	1,767,363	2,450,000	6.1%	-	-	森井
	オフィス・商業施設計	5,600,000	4,825,236	6,140,000	-	4,789,956	6,150,000	-	10,000	-	-
D01	ホテルマイステイズ神田	2,851,000	2,962,821	5,140,000	4.1%	2,945,584	5,070,000	4.1%	-70,000	-	不動研
D02	ホテルマイステイズ浅草	2,584,000	2,530,841	4,580,000	4.3%	2,530,425	4,590,000	4.3%	10,000	-	不動研
D03	ホテルマイステイズ京都四条	6,024,460	5,874,890	11,500,000	4.6%	5,828,619	11,700,000	4.5%	200,000	-0.1pt	不動研
D04	マイステイズ新浦安コンファレンスセンター	4,930,200	4,666,443	7,490,000	4.7%	4,627,600	7,490,000	4.7%	-	-	不動研
D05	ホテルマイステイズ舞浜	4,870,312	4,781,714	7,010,000	4.4%	4,741,540	7,010,000	4.4%	-	-	不動研
D06	ホテルマイステイズプレミア堂島	3,845,400	3,773,710	7,200,000	4.2%	3,738,474	7,090,000	4.2%	-110,000	-	不動研
D07	ホテルマイステイズ名古屋栄	2,958,000	2,666,992	6,370,000	4.9%	2,624,635	5,890,000	4.9%	-480,000	-	不動研
D08	ホテルマイステイズ堺筋本町	2,514,820	2,377,556	5,590,000	4.5%	2,361,113	4,980,000	4.5%	-610,000	-	不動研
D09	ホテルマイステイズ横浜	2,119,900	2,204,808	3,680,000	5.7%	2,338,046	4,060,000	5.4%	380,000	-0.3pt	不動研
D10	ホテルマイステイズ日暮里	1,898,540	1,807,882	2,740,000	4.4%	1,800,133	2,580,000	4.4%	-160,000	-	不動研

(注1) 「A52 ウィンベル神楽坂」については、2019年12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。アセットR&D：株式会社アセットリアルアンドディー、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円貨に換算した額を「取得価格」に加算しています。

(注6) 単位未満の端数について、金額は四捨五入して表示しています。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。

# 期末算定価額 (3/4)

(単位：千円)

物件番号	物件名称	取得価格	2019年6月末			2019年12月末			増減(注2)		鑑定評価機関(注3)
			帳簿価額	評価額	還元利回り	帳簿価額	評価額	還元利回り	評価額	還元利回り	
D11	ホテルマイステイズ福岡天神南	1,570,520	1,482,922	5,930,000	4.4%	1,471,438	5,900,000	4.4%	-30,000	-	不動研
D12	フレックスステイイン飯田橋	1,381,660	1,357,135	2,160,000	4.2%	1,352,174	2,160,000	4.2%	-	-	不動研
D13	ホテルマイステイズ上野稲荷町	1,331,960	1,249,320	2,110,000	4.2%	1,243,086	2,060,000	4.2%	-50,000	-	不動研
D14	フレックスステイイン品川	1,242,500	1,203,176	2,040,000	4.3%	1,200,440	2,040,000	4.3%	-	-	不動研
D15	フレックスステイイン常盤台	1,242,500	1,210,279	2,340,000	4.5%	1,204,280	2,260,000	4.5%	-80,000	-	不動研
D16	フレックスステイイン巢鴨	1,192,800	1,124,789	2,360,000	4.3%	1,117,328	2,360,000	4.3%	-	-	不動研
D17	ホテルマイステイズ大手前	1,192,800	1,143,228	3,450,000	4.8%	1,143,327	3,260,000	4.8%	-190,000	-	不動研
D18	ホテルマイステイズ清澄白河	749,476	718,223	1,380,000	4.8%	900,658	1,560,000	4.4%	180,000	-0.4pt	不動研
D19	フレックスステイイン中延P1	589,442	568,663	864,000	4.4%	565,015	850,500	4.4%	-13,500	-	不動研
D20	フレックスステイイン中延P2	283,290	287,774	416,000	4.4%	286,142	409,500	4.4%	-6,500	-	不動研
D21	アパホテル横浜関内	8,350,000	7,752,197	9,950,000	4.2%	7,681,804	9,950,000	4.2%	-	-	不動研
D22	ホテルマイステイズ函館五稜郭	2,792,000	2,797,516	3,780,000	5.1%	2,811,142	4,000,000	5.1%	220,000	-	不動研
D23	フレックスステイイン白金	2,119,000	2,095,507	2,480,000	4.3%	2,091,902	2,420,000	4.3%	-60,000	-	不動研
D24	ホテルマイステイズ羽田	7,801,000	7,355,816	8,820,000	4.1%	7,301,871	8,820,000	4.0%	-	-0.1pt	不動研
D25	ホテルマイステイズ亀戸P1	5,594,000	5,397,585	7,850,000	4.4%	5,377,817	7,560,000	4.4%	-290,000	-	不動研
D26	ホテルマイステイズ上野入谷口	3,821,000	3,702,765	3,860,000	4.4%	3,687,443	3,850,000	4.4%	-10,000	-	不動研
D27	ホテルマイステイズ亀戸P2	3,742,000	3,603,303	5,120,000	4.3%	3,584,557	5,110,000	4.3%	-10,000	-	不動研
D28	ホテルマイステイズ清水	2,198,000	2,161,604	2,420,000	5.4%	2,139,342	2,460,000	5.3%	40,000	-0.1pt	不動研
D29	スーパーホテル新橋・烏森口	1,624,000	1,594,792	1,890,000	3.7%	1,590,074	1,940,000	3.6%	50,000	-0.1pt	不動研
D30	フレックスステイイン東十条	1,277,000	1,269,989	1,340,000	4.6%	1,275,908	1,340,000	4.6%	-	-	不動研
D31	ホテルマイステイズ宇都宮	1,237,000	1,230,963	1,910,000	5.2%	1,232,877	2,130,000	5.1%	220,000	-0.1pt	不動研
D32	フレックスステイイン川崎貝塚	980,000	919,697	1,190,000	4.6%	910,935	1,170,000	4.6%	-20,000	-	不動研
D33	コンフォートホテル富山駅前	979,000	927,245	1,140,000	5.1%	919,075	1,160,000	5.0%	20,000	-0.1pt	不動研
D34	フレックスステイイン川崎小川町	906,000	885,080	930,000	4.5%	883,321	912,000	4.5%	-18,000	-	不動研
D35	フレックスステイイン江古田	5,069,000	4,886,447	4,640,000	4.7%	4,858,198	4,640,000	4.7%	-	-	不動研
D36	スーパーホテル東京・JR立川北口	1,170,000	1,114,358	1,230,000	4.3%	1,105,875	1,270,000	4.2%	40,000	-0.1pt	大和
D37	スーパーホテルJR上野入谷口	1,130,000	1,089,950	1,220,000	3.8%	1,083,604	1,250,000	3.7%	30,000	-0.1pt	大和
D38	ホテルマイステイズ心斎橋	3,160,000	3,059,695	3,060,000	4.8%	3,044,044	2,950,000	4.8%	-110,000	-	不動研
D39	コンフォートホテル黒崎	1,148,000	1,074,320	1,220,000	5.2%	1,064,232	1,250,000	5.1%	30,000	-0.1pt	大和
D40	コンフォートホテル前橋	1,128,000	1,051,839	1,150,000	4.8%	1,034,861	1,160,000	4.7%	10,000	-0.1pt	大和
D41	コンフォートホテル燕三条	1,010,000	955,832	1,070,000	5.2%	945,595	1,100,000	5.1%	30,000	-0.1pt	大和
D42	コンフォートホテル北見	851,000	795,227	906,000	5.4%	788,160	926,000	5.3%	20,000	-0.1pt	大和
D43	ホテルマイステイズ五反田駅前(注4)	26,523,010	26,410,225	26,600,000	4.8%	26,392,386	25,800,000	4.8%	-800,000	-	森井
D44	ホテルエビナール那須	20,981,000	19,863,681	23,100,000	5.9%	19,585,569	23,500,000	5.8%	400,000	-0.1pt	森井
D45	ホテルマイステイズ福岡天神	8,059,000	7,833,375	8,750,000	4.7%	7,792,713	8,710,000	4.7%	-40,000	-	森井
D46	ホテルマイステイズ浜松町	7,959,000	7,819,171	7,050,000	4.5%	7,793,216	6,890,000	4.5%	-160,000	-	森井
D47	ホテルマイステイズプレミア金沢	13,761,000	13,130,648	14,500,000	5.2%	13,023,306	14,200,000	5.2%	-300,000	-	森井
D48	高松 東急REIホテル	2,139,000	2,130,609	2,220,000	5.1%	2,122,033	2,270,000	5.0%	50,000	-0.1pt	大和

(注1) 「A52 ウィンベル神楽坂」については、2019年12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：株式会社アセツアールアンドディー、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。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円貨に換算した額を「取得価格」に加算しています。

(注6) 単位未満の端数について、金額は四捨五入、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。

# 期末算定価額 (4/4)

(単位：千円)

物件番号	物件名称	取得価格	2019年6月末			2019年12月末			増減(注2)		鑑定評価機関(注3)
			帳簿価額	評価額	還元利回り	帳簿価額	評価額	還元利回り	評価額	還元利回り	
D49	ホテルマイステイズプレミア浜松町	8,000,000	8,017,928	10,700,000	4.1%	8,005,446	10,700,000	4.1%	-	-	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	12,979,637	13,500,000	4.6%	12,952,218	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	9,722,668	10,200,000	4.3%	9,699,677	10,200,000	4.4%	-	0.1pt	谷澤
D52	別府亀の井ホテル	8,870,000	8,415,112	9,170,000	6.0%	8,280,664	9,180,000	6.0%	10,000	-	谷澤
D53	ホテルマイステイズ札幌駅北口	7,880,000	7,713,235	8,320,000	4.5%	7,715,189	8,430,000	4.5%	110,000	-	谷澤
D54	ホテルマイステイズ横浜関内	5,326,000	5,262,947	5,500,000	4.4%	5,235,214	5,540,000	4.4%	40,000	-	谷澤
D55	アートホテル上越	2,772,000	2,737,701	2,810,000	5.8%	2,728,814	2,810,000	5.8%	-	-	谷澤
D56	アートホテル弘前シティ	2,723,000	2,658,863	2,760,000	5.9%	2,644,738	2,770,000	5.9%	10,000	-	谷澤
D57	ホテルマイステイズ大分	1,604,000	1,563,513	1,640,000	5.7%	1,550,329	1,640,000	5.7%	-	-	谷澤
D58	ホテルマイステイズ五反田	4,068,000	4,067,644	4,140,000	4.2%	4,067,744	4,140,000	4.2%	-	-	谷澤
D59	ホテルマイステイズ立川	3,257,000	3,246,288	3,290,000	4.4%	3,232,718	3,380,000	4.3%	90,000	-0.1pt	大和
D60	ホテルマイステイズプレミア赤坂	20,691,000	20,603,877	23,900,000	3.7%	20,542,965	23,900,000	3.7%	-	-	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	16,575,375	17,100,000	4.6%	16,486,544	17,100,000	4.6%	-	-	谷澤
D62	ホテルマイステイズ上野イースト	5,286,000	5,255,823	5,390,000	4.2%	5,236,093	5,390,000	4.2%	-	-	谷澤
D63	ホテルマイステイズ御堂筋本町	5,039,000	4,994,969	5,090,000	4.2%	4,966,212	4,980,000	4.2%	-110,000	-	不動研
D64	ホテルマイステイズ札幌アспен	15,543,000	-	15,700,000	4.6%	15,517,742	15,700,000	4.6%	-	-	谷澤
D65	アートホテル石垣島	9,731,000	-	9,830,000	5.0%	9,706,914	9,830,000	5.0%	-	-	不動研
D66	ホテルマイステイズ富士山展望温泉	9,405,000	-	9,500,000	5.1%	9,323,700	10,100,000	5.1%	600,000	-	不動研
D67	ホテルソニア小樽	5,930,000	-	5,990,000	5.1%	5,889,176	5,990,000	5.1%	-	-	谷澤
D68	ホテルマイステイズ金沢キャッスル	5,682,000	-	5,740,000	5.1%	5,679,868	5,740,000	5.1%	-	-	谷澤
D69	アートホテル新潟駅前	5,524,000	-	5,580,000	5.3%	5,480,972	5,590,000	5.3%	10,000	-	谷澤
D70	ホテルマイステイズ名古屋錦	5,197,000	-	5,250,000	4.3%	5,185,330	5,260,000	4.3%	10,000	-	森井
D71	ホテルノルド小樽	4,296,000	-	4,340,000	5.1%	4,279,772	4,340,000	5.1%	-	-	谷澤
D72	ホテルマイステイズ鹿児島天文館	3,445,000	-	3,480,000	5.0%	3,436,087	3,540,000	4.9%	60,000	-0.1pt	大和
D73	アートホテル旭川	3,197,000	-	3,230,000	5.3%	3,165,306	3,250,000	5.3%	20,000	-	谷澤
D74	ホテルマイステイズ松山	3,098,000	-	3,130,000	5.2%	3,068,073	3,190,000	5.1%	60,000	-0.1pt	大和
D75	ホテルマイステイズ札幌すすきの	3,059,000	-	3,090,000	4.7%	3,053,272	3,090,000	4.7%	-	-	森井
D76	ホテルマイステイズ札幌中島公園	2,118,000	-	2,140,000	4.7%	2,113,216	2,140,000	4.7%	-	-	森井
D77	ホテルマイステイズ札幌中島公園別館	1,584,000	-	1,600,000	4.8%	1,579,427	1,600,000	4.8%	-	-	谷澤
D78	フレックスステイイン桜木町	1,425,000	-	1,440,000	4.4%	1,424,654	1,470,000	4.3%	30,000	-0.1pt	大和
D79	MyCUBE by MYSTAYS浅草蔵前	1,287,000	-	1,300,000	4.1%	1,289,411	1,350,000	4.0%	50,000	-0.1pt	大和
D80	ホテルマイステイズ鹿児島天文館2番館	1,168,000	-	1,180,000	5.1%	1,167,877	1,210,000	5.0%	30,000	-0.1pt	大和
D81	ホテルマイステイズ名寄	957,000	-	967,000	5.5%	950,473	969,000	5.5%	2,000	-	森井
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	0.1pt	29,701,934	35,585,088	8.3%	4,864,938	-	CBRE
D201	サンシャイン・スイーツ・リゾート(注5)	5,842,674	5,826,499	5,950,008	0.1pt	5,740,467	6,431,172	8.8%	481,164	-	CBRE
	ホテル計	416,527,573	326,555,836	477,413,158	-	407,240,188	482,093,260	-	4,680,102	-	-
	合計	480,133,391	388,302,890	555,750,158	-	465,583,121	557,099,260	-	5,769,102	-	-

(注1) 「A52 ウィンベル神楽坂」については、2019年12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。アセットR&D：株式会社アセットリアルアンドディー、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円貨に換算した額を「取得価格」に加算しています。

(注6) 単位未満の端数について、金額は四捨五入、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。

# ポートフォリオ一覧 (1/4)

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得時期	築年時期	リノベーション時期 (ホテル)	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 <sup>2</sup> ) (注5)	賃貸面積 (m <sup>2</sup> ) (注5)	テナント 総数	稼働率 (%)
A26	日神バレストージ代田橋	東京都杉並区	2005年7月28日	1992年12月	-	1,251	0.3	98	1,771.13	1,702.36	1	96.1
A27	日神バレストージ東長崎	東京都豊島区	2005年7月28日	1989年3月	-	1,229	0.2	60	2,681.94	2,591.89	1	96.6
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	0.2	66	1,367.96	1,325.44	1	96.9
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	0.3	96	2,152.31	2,080.64	1	96.7
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	0.2	29	3,029.16	2,965.72	1	97.9
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	0.2	68	1,858.44	1,776.68	1	95.6
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	1,268.06	1	93.9
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	989.58	1	97.5
A38	ルート立川	東京都立川市	2006年8月3日	1997年3月	-	676	0.1	24	1,368.57	1,368.57	1	100.0
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	0.1	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	0.1	19	1,235.93	1,235.93	1	100.0
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	1,168.46	1	96.5
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	889.51	1	98.0
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	744.58	1	91.3
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	1,973.84	1	96.7
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	0.5	86	3,364.00	3,364.00	1	100.0
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	4,310.77	1	100.0
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	1,920.68	1	96.6
A59	藤和シティコープ新大塚II	東京都豊島区	2010年2月1日	1993年5月	-	866	0.2	58	1,627.13	1,437.77	1	88.4
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	1,220.24	1	100.0
A63	藤和シティコープ浅間町	神奈川県横浜市	2010年2月1日	1992年10月	-	1,110	0.2	154	3,426.36	3,029.83	1	88.4
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	1,821.35	1	94.4
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	1,292.29	1	84.5
A66	ヴィスコンティ覚王山	愛知県名古屋	2010年2月1日	2003年9月	-	255	0.1	8	705.75	536.38	1	76.0
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	1,238.55	1	86.6
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	0.2	120	4,460.56	4,188.49	1	93.9
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	0.3	52	3,574.70	3,516.28	1	98.4
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	2,617.83	1	94.4
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	2,285.38	1	98.9
A79	レーベスト本陣	愛知県名古屋	2012年9月28日	2007年3月	-	674	0.1	80	1,933.80	1,764.64	1	91.3
A80	レーベスト松原	愛知県名古屋	2012年9月28日	2007年3月	-	657	0.1	70	1,955.40	1,611.91	1	82.4
A82	アルパ則武新町	愛知県名古屋	2012年9月28日	2006年11月	-	608	0.1	64	1,731.68	1,586.58	1	91.6
A83	レーベスト名駅南	愛知県名古屋	2012年9月28日	2007年2月	-	597	0.1	61	1,634.60	1,480.07	1	90.5
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	2,493.84	1	93.4

(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。  
(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。  
(注5) 「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」については運営委託対象面積を記載しています。  
(注6) コンバージョン（用途転換）工事を実施していた期間を記載しています。

# ポートフォリオ一覧 (2/4)

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得時期	築年時期	リノベーション時期 (ホテル)	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 <sup>2</sup> ) (注5)	賃貸面積 (m <sup>2</sup> ) (注5)	テナント 総数	稼働率 (%)
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	1,189.17	1	83.3
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	1,089.82	1	91.9
A89	ウィンテージ神戸元町	兵庫県神戸市	2012年9月28日	2007年5月	-	512	0.1	57	1,433.35	1,385.61	1	96.7
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	738.89	1	96.6
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	979.09	1	95.1
A92	ベレール大井町	東京都品川区	2012年9月28日	2006年4月	-	412	0.1	26	530.60	530.60	1	100.0
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	愛知県名古屋市	2012年9月28日	2001年9月	-	335	0.1	44	1,477.62	1,342.94	1	90.9
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	755.06	1	95.0
A98	リトルリバー本町橋	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	761.18	1	100.0
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	5,012.76	1	95.8
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	0.3	82	2,940.20	2,910.99	1	99.0
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	0.3	91	2,048.28	2,027.64	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	0.6	147	8,776.26	8,579.29	1	97.8
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	1.0	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	0.5	113	6,496.86	6,242.99	1	96.1
住居計						58,005	11.6	3,777	131,152.79	126,092.11	61	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	0.7	18	8,419.15	8,294.42	1	98.5
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	0.5	1	18,440.58	18,440.58	1	100.0
商業施設設計						5,600	1.1	19	26,859.73	26,735.00	2	99.5
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	2016年5月～2016年8月	2,851	0.6	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	2012年11月～2012年12月	2,584	0.5	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	2018年5月～2018年7月	6,024	1.2	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	2018年2月～2018年3月、 2018年5月	4,930	1.0	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	2018年1月～2018年4月、 2018年5月～2018年6月	4,870	1.0	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	2018年1月～2018年3月、 2018年5月～2018年7月	3,845	0.8	153	9,445.32	9,445.32	1	100.0
D07	ホテルマイステイズ名古屋栄	愛知県名古屋市	2014年7月17日	1979年11月	2013年4月～2013年6月	2,958	0.6	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	0.5	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	2006年6月～2006年11月、 2019年5月～2019年7月	2,119	0.4	194	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	2011年2月～2011年3月	1,898	0.4	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	0.3	178	3,412.71	3,412.71	1	100.0
D12	フレックスステイイン飯田橋	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	2012年11月～2012年12月	1,331	0.3	72	1,150.76	1,150.76	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けています。

(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。

(注5) 「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」については運営委託対象面積を記載しています。

(注6) コンバージョン（用途転換）工事を実施していた期間を記載しています。

# ポートフォリオ一覧 (3/4)

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得時期	築年時期	リノベーション時期 (ホテル)	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 <sup>2</sup> ) (注5)	賃貸面積 (m <sup>2</sup> ) (注5)	テナント 総数	稼働率 (%)
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	2011年11月～2011年12月	1,242	0.2	55	1,134.52	1,134.52	1	100.0
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	2013年3月	1,242	0.2	130	2,539.75	2,539.75	1	100.0
D16	フレックスステイン巣鴨	東京都豊島区	2014年7月17日	1992年1月	2013年3月	1,192	0.2	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	2012年12月～2013年1月	1,192	0.2	111	4,956.66	4,956.66	1	100.0
D18	ホテルマイステイズ清澄白河	東京都江東区	2014年7月17日	1992年5月	2019年6月～2019年9月	749	0.2	58	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	2017年9月～2017年12月	8,350	1.7	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	2018年2月～2018年4月	2,792	0.6	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	2013年3月	2,119	0.4	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	2013年11月～2014年8月	7,801	1.6	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	2012年1月～2012年3月	5,594	1.1	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	2014年1月～2014年3月	3,821	0.8	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	2013年1月～2013年3月	3,742	0.8	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	2019年2月～2019年3月	2,198	0.4	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	2018年10月～2018年12月	1,624	0.3	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	2013年3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	2013年11月～2014年1月	1,237	0.2	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	2014年1月～2014年3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	2014年2月～2014年3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	2013年1月～2013年3月	5,069	1.0	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	2018年3月	1,170	0.2	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	0.2	69	1,279.16	1,279.16	1	100.0
D38	ホテルマイステイズ心斎橋	大阪府大阪市	2016年1月22日	1984年9月	2015年1月～2015年3月	3,160	0.6	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	0.2	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	0.2	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	2015年3月～2015年11月、 2017年6月～2017年10月 (客室増設工事)	26,523	5.3	386	10,137.88	10,137.88	1	100.0
D44	ホテルエビナール那須	栃木県那須郡	2016年3月31日	1992年2月、1995年6月	2014年4月～2014年6月、 2015年1月～2015年4月、 2017年1月～2017年7月、 2020年1月～2020年2月	20,981	4.2	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	1.6	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	1.6	105	1,951.90	1,951.90	1	100.0
D47	ホテルマイステイズプレミアム金沢	石川県金沢市	2016年6月15日	2014年10月	-	13,761	2.8	261	13,250.03	13,250.03	1	100.0
D48	高松 東急REIホテル	香川県高松市	2016年6月15日	1982年4月	2016年1月、2016年12月、 2017年12月～2018年1月、 2018年12月	2,139	0.4	193	7,148.17	7,148.17	3	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・グランデュマン・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。  
(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。  
(注5) 「D200 ウェスティン・グランデュマン・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」については運営委託対象面積を記載しています。  
(注6) コンバージョン（用途転換）工事を実施していた期間を記載しています。

# ポートフォリオ一覧 (4/4)

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得時期	築年時期	リノベーション時期 (ホテル)	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 <sup>2</sup> ) (注5)	賃貸面積 (m <sup>2</sup> ) (注5)	テナント 総数	稼働率 (%)
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	2016年8月～2016年11月	8,000	1.6	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	2015年11月～2016年3月	13,068	2.6	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	2016年8月～2016年11月	9,781	2.0	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	2015年5月～2015年7月	8,870	1.8	323	19,422.08	19,422.08	1	100.0
D53	ホテルマイステイズ札幌駅北口	北海道札幌市	2017年10月13日	2007年10月	2019年10月～2019年12月	7,880	1.6	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	1.1	166	4,501.18	4,501.18	1	100.0
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	0.6	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	2008年3月	2,723	0.5	158	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	0.3	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	2016年8月	4,068	0.8	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	2016年4月～2016年6月	3,257	0.7	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	4.2	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	2017年11月～2018年4月	16,731	3.4	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	2015年12月～2016年5月	5,286	1.1	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	1.0	108	3,429.43	3,429.43	1	100.0
D64	ホテルマイステイズ札幌アスペン	北海道札幌市	2019年7月19日	1995年12月	2017年3月～2017年6月	15,543	3.1	307	15,313.17	15,313.17	1	100.0
D65	アートホテル石垣島	沖縄県石垣市	2019年7月19日	1984年1月	2016年10月～2017年5月	9,731	2.0	245	17,247.54	17,247.54	1	100.0
D66	ホテルマイステイズ富士山展望温泉	山梨県富士吉田市	2019年7月19日	2016年11月	-	9,405	1.9	159	5,498.49	5,498.49	1	100.0
D67	ホテルソニア小樽	北海道小樽市	2019年7月19日	1992年4月、1998年3月、 2018年11月	2016年12月～2017年5月	5,930	1.2	149	6,509.41	6,509.41	1	100.0
D68	ホテルマイステイズ金沢キャッスル	石川県金沢市	2019年7月19日	1982年6月、1991年2月、 1997年1月	2015年11月～2016年3月	5,682	1.1	209	5,931.84	5,931.84	1	100.0
D69	アートホテル新潟駅前	新潟県新潟市	2019年7月19日	1985年4月	2007年5月～2007年8月	5,524	1.1	304	10,403.01	10,403.01	1	100.0
D70	ホテルマイステイズ名古屋錦	愛知県名古屋	2019年7月19日	1974年3月	2017年5月～2018年7月	5,197	1.0	172	6,077.99	6,077.99	1	100.0
D71	ホテルノルド小樽	北海道小樽市	2019年7月19日	1996年3月	2016年11月～2017年4月	4,296	0.9	98	6,047.43	6,047.43	1	100.0
D72	ホテルマイステイズ鹿児島天文館	鹿児島県鹿児島市	2019年7月19日	1990年9月	2018年1月～2018年4月	3,445	0.7	197	7,659.55	7,659.55	2	100.0
D73	アートホテル旭川	北海道旭川市	2019年7月19日	1987年10月	2017年12月～2018年1月	3,197	0.6	266	25,131.84	25,131.84	1	100.0
D74	ホテルマイステイズ松山	愛媛県松山市	2019年7月19日	2000年7月	2018年5月～2018年7月	3,098	0.6	163	8,274.37	8,274.37	1	100.0
D75	ホテルマイステイズ札幌すすきの	北海道札幌市	2019年7月19日	1981年5月	2018年4月～2018年7月	3,059	0.6	105	2,853.26	2,853.26	1	100.0
D76	ホテルマイステイズ札幌中島公園	北海道札幌市	2019年7月19日	1991年2月	2016年1月～2016年5月	2,118	0.4	86	5,473.41	5,473.41	1	100.0
D77	ホテルマイステイズ札幌中島公園別館	北海道札幌市	2019年7月19日	1991年9月	2017年3月～2017年6月	1,584	0.3	80	1,775.21	1,775.21	1	100.0
D78	フレックステイイン桜木町	神奈川県横浜市	2019年7月19日	1991年11月	2016年7月～2016年9月	1,425	0.3	70	1,308.61	1,308.61	1	100.0
D79	MyCUBE by MYSTAYS浅草蔵前	東京都台東区	2019年7月19日	1991年9月	2015年11月～2016年5月 (注6)	1,287	0.3	162	2,156.70	2,156.70	1	100.0
D80	ホテルマイステイズ鹿児島天文館2番館	鹿児島県鹿児島市	2019年7月19日	1985年2月	2018年2月～2018年4月	1,168	0.2	74	2,047.70	2,047.70	1	100.0
D81	ホテルマイステイズ名寄	北海道名寄市	2019年7月19日	2014年11月	-	957	0.2	70	1,985.27	1,985.27	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	2016年5月～2017年10月	30,061	6.0	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	2016年10月	5,842	1.2	131	6,723.11	6,723.11	1	100.0
-	シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル (優先出資証券)	千葉県浦安市	2017年10月13日	1988年3月	2014年9月～2015年7月	17,845	3.6	-	-	-	-	-
ホテル計						434,373	87.2	13,816	519,273.01	519,273.01	88	100.0
合計						497,979	100.0	17,612	677,285.53	672,100.12	151	99.2

(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けています。

(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に記載された売買価格を記載しております。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、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おります。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おります。

(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おります。なお、優先出資証券の出資金額も勘案しております。

(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おります。

(注5) 「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」については運営委託対象面積を記載しております。

(注6) コンバージョン（用途転換）工事を実施していた期間を記載しております。

## ■ 借入金

名称	借入先	借入金額 (百万円)	固定/変動	金利	借入実行日	元本返済期日
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% <sup>1</sup>	2015年7月16日	2020年7月16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% <sup>1</sup>	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	10,433	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.50000%	2016年3月31日	2020年3月30日
	日本政策投資銀行 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ヵ月円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ヵ月円TIBOR +0.50000%	2016年6月15日	2020年6月15日
		1,000	変動金利	1ヵ月円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ヵ月円TIBOR +0.60000%	2016年6月30日	2021年6月30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	借入実行日	元本返済期日
タームローン (E)	東和銀行 東京スター銀行	1,600	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.50000%	2016年7月20日	2020年7月20日
	東京スター銀行	1,700	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.60000%	2016年7月20日	2021年7月20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ヵ月円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	3,250	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.50000%	2017年3月14日	2021年3月14日
	東和銀行 静岡銀行 第一生命保険 群馬銀行	4,750	変動金利	1ヵ月円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ヵ月円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ヵ月円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	1,868	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.30000%	2017年10月13日	2020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	1,867	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.40000%	2017年10月13日	2021年10月13日
	新生銀行 りそな銀行	5,365	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.60000%	2017年10月13日	2022年10月13日
	日本政策投資銀行 イオン銀行	3,565	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.70000%	2017年10月13日	2023年10月13日
	福岡銀行 野村信託銀行 第一生命保険 広島銀行	3,560	変動金利	1ヵ月円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% <sup>1</sup>	2018年6月27日	2023年6月27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	借入実行日	元本返済期日
ニューシンジケートローン (I)	みずほ銀行 三菱UFJ銀行 三井住友銀行	9,660	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.30000%	2018年7月17日	2021年7月17日
	三井住友信託銀行 新生銀行	9,660	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.40000%	2018年7月17日	2022年7月17日
	シティバンク、エヌ・エイ東京支店	9,659	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.50000%	2018年7月17日	2023年7月14日
ニューシンジケートローン (J)	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	2,359	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.30000%	2018年8月2日	2021年8月2日
	野村信託銀行 イオン銀行	10,761	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.30000%	2018年9月26日	2021年9月26日
	みずほ銀行 三井住友銀行 三菱UFJ銀行 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	13,120	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.40000%	2018年9月26日	2022年9月26日
	日本政策投資銀行 りそな銀行 野村信託銀行 イオン銀行	13,119	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.50000%	2018年9月26日	2023年9月26日
	タームローン (I)	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% <sup>1</sup>	2019年1月22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	借入実行日	元本返済期日
ニューシンジケートローン (K)	みずほ銀行 三菱UFJ銀行 三井住友信託銀行 新生銀行 りそな銀行 日本政策投資銀行 福岡銀行 静岡銀行 野村信託銀行 池田泉州銀行	7,934	固定金利 (スワップ)	0.36100% <sup>1</sup>	2019年3月29日	2022年3月29日
	あおぞら銀行 西日本シティ銀行 栃木銀行	2,500	固定金利 (スワップ)	0.59400% <sup>1</sup>	2019年3月29日	2024年3月29日
	きらぼし銀行	1,000	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.80000%	2019年3月29日	2029年3月29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% <sup>1</sup>	2019年6月17日	2022年6月17日
タームローン (K)	日本政策投資銀行	1,000	固定金利 (スワップ)	0.33433% <sup>1</sup>	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)	みずほ銀行 三菱UFJ銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行 新生銀行	5,796	固定金利 (スワップ)	0.40000% <sup>1</sup>	2019年7月16日	2023年1月16日
	シティバンク、エヌ・エイ東京支店 りそな銀行	5,796	固定金利 (スワップ)	0.49859% <sup>1</sup>	2019年7月16日	2024年1月16日
	みずほ銀行 三菱UFJ銀行 三井住友銀行 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	5,796	固定金利 (スワップ)	0.56310% <sup>1</sup>	2019年7月16日	2024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	借入実行日	元本返済期日
ニューシンジケートローン (M)	みずほ銀行 三菱UFJ銀行 三井住友銀行	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
	三井住友信託銀行 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
ニューシンジケートローン (L)	みずほ銀行 三井住友銀行 三菱UFJ銀行 三井住友信託銀行 シティバンク、エヌ・エイ東京支店 日本政策投資銀行 イオン銀行 野村信託銀行	4,943	固定金利 (スワップ)	0.41326% <sup>1</sup>	2019年7月19日	2023年1月16日
	みずほ銀行 三井住友銀行 三菱UFJ銀行 三井住友信託銀行 シティバンク、エヌ・エイ東京支店	4,943	固定金利 (スワップ)	0.52473% <sup>1</sup>	2019年7月19日	2024年1月16日
	日本政策投資銀行 イオン銀行 あおぞら銀行 野村信託銀行	4,943	固定金利 (スワップ)	0.57984% <sup>1</sup>	2019年7月19日	2024年7月16日
	みずほ銀行 三井住友銀行 三菱UFJ銀行 三井住友信託銀行 日本政策投資銀行	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
	イオン銀行 あおぞら銀行 野村信託銀行	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

(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	借入実行日	元本返済期日
ニューシンジケートローン (L)	みずほ銀行 三井住友銀行 三菱UFJ銀行 三井住友信託銀行	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)	東京スター銀行	700	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.70000%	2019年7月22日	2025年7月16日
ニューシンジケートローン (N)	みずほ銀行 第三銀行	3,682	固定金利 (スワップ)	0.46219% <sup>1</sup>	2019年8月28日	2024年1月16日
ニューシンジケートローン (O)	第三銀行	1,700	固定金利 (スワップ)	0.48590% <sup>1</sup>	2019年10月15日	2024年4月15日
		1,000	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.55000%	2019年10月15日	2025年4月15日
	西日本シティ銀行	1,000	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.70000%	2019年10月15日	2025年10月15日
ニューシンジケートローン (P)	三井住友信託銀行	880	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.20000%	2020年1月6日	2021年1月6日
		1,550	固定金利 (スワップ)	0.41687% <sup>1</sup>	2020年1月6日	2023年1月6日
		4,550	固定金利 (スワップ)	0.64291% <sup>1</sup>	2020年1月6日	2025年1月6日
	短期借入金合計	3,566				
	長期借入金合計	255,588				
	借入金合計	259,154				

(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。

## ■ 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)
第4回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)	2019年10月28日	1,000	年率 0.480%	5年	2024年10月28日	A+ (JCR)
第5回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)	2019年10月28日	2,000	年率 0.900%	10年	2029年10月26日	A+ (JCR)
合計		7,000				

2019年6月期末時点

2019年12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)	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

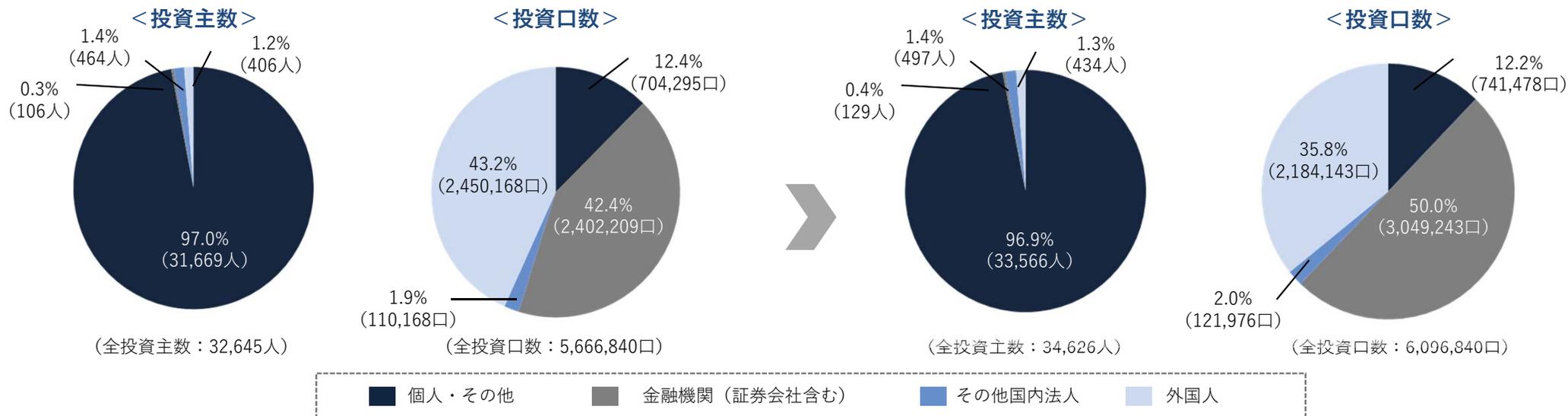
氏名又は名称	所有投資口数 (口)	割合 (%)
1 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	1,172,717	19.23
2 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	669,210	10.97
3 JP MORGAN BANK LUXEMBOURG S.A. 384500	299,486	4.91
4 野村信託銀行株式会社 (投信口)	281,403	4.61
5 資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	191,295	3.13
6 GCAS BANA LONDON US CLIENT	123,245	2.02
7 みずほ信託銀行株式会社	118,042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

\* 発行済投資口の総口数：5,666,840口

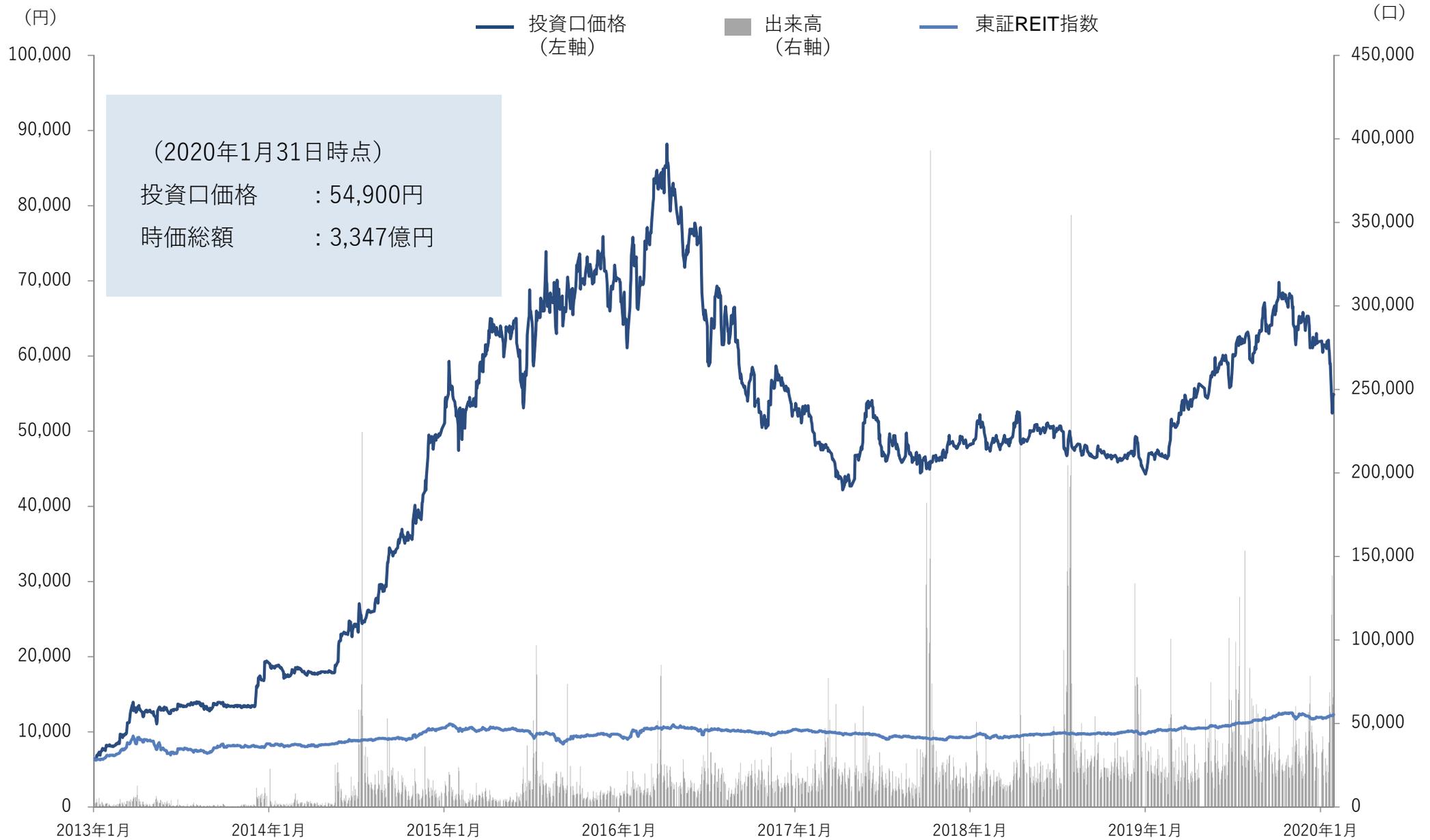
\* 発行済投資口の総口数：6,096,840口

(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2020年1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。INV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上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INV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**

