

Invincible
Investment Corporation

**インヴィンシブル投資法人
2021年6月期 決算説明資料**

TSE Code : 8963

2021年8月25日

I. エグゼクティブ・サマリー	2~4
II. 2021年6月期決算概要	
II-1. 運用実績	5
II-2. ポートフォリオ収益構成	6
II-3. 資本的支出及び減価償却費	7
III. ホテル運営状況と市場環境	
III-1. ホテルKPI&NOI	8
III-2. 新型コロナウイルス感染症に関する国内の状況とINVホテル稼働率の推移	9
III-3. 新型コロナウイルス感染症に関する海外の状況	10
III-4. INVホテルポートフォリオの2021年12月期稼働率予想	11
III-5. MHMによる取り組み：コロナ禍における対応	12
III-6. MHM：今後の見通しと戦略	13
III-7. シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルの取り組み	14
III-8. ケイマン2ホテルの状況について	15
III-9. 国内の新規ホテル供給状況	16
III-10. 国内既存ホテルの状況	17
III-11. ホテルのビジネス/レジャー需要の動向	18
III-12. インバウンド市場の動向	19
IV. 住居運用状況	
IV-1. 住居の業績について	20
IV-2. 住居ポートフォリオの賃料増額改定状況	21
V. 財務の状況	22
VI. ESGに関する取り組み	
VI-1. 本投資法人による取り組み	23
VI-2. MHMによる取組み	24

Appendix

1. 投資主優待	26
2. 国別訪日外国人の状況	27
3. 国内ポートフォリオマップ	28
4. 外部成長の実績	29
5. 鑑定評価額と1口当たりNAVの推移	30
6. ポートフォリオの推移	31

Appendix – 財務・運営データ

1. 変動賃料ホテルの主要運用データ	33~34
2. 財務指標データ	35
3. 2021年6月期 損益計算書	36
4. 2021年6月期 貸借対照表	37~38
5. 2021年6月期 キャッシュ・フロー計算書／金銭の分配に係る計算書	39
6. 物件収支	40~43
7. 期末算定価額	44~47
8. ポートフォリオ一覧	48~51
9. 借入金・投資法人債	52~59
10. 投資主の状況	60
11. 投資口価格の推移	61

2021年6月期 実績

- 2020年11月以降の新型コロナウイルス第三波と2021年4月以降の第四波の影響により、2021年は1月7日以降、本投資法人が複数のホテルを所有するエリアで緊急事態宣言とまん延防止等重点措置（以下「重点措置」）の発令と延長が繰り返され、出張・旅行の自粛により当期の稼働率は低迷
- この様な環境の中、主要テナントである株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント及びその関連会社（以下「MHM」）が運営する国内73物件合計の当期GOPは、原契約の固定賃料を全額支払うことができる水準にまでは回復していない状態が継続
- 従って、当期のMHMからの支払い賃料は、2021年3月11日に合意した固定賃料10億円（当初契約固定賃料の約20%）のみとなり、変動賃料は発生しなかった
- 当期純損失は3,599百万円。分配金に関しては、無配を回避する為、利益剰余金から91百万円（1口当たり15円）を分配
- 2021年6月末保有141物件の鑑定価格は、5,325.5億円で、2020年12月末対比0.3%増加

財務の状況

- 本投資法人は、コロナ禍の中、本日現在まで財務制限条項への抵触は一切無く、当期は、合計118億円の借入金を借換え。2021年7月及び8月にも合計416億円を借換え済み（内1,582百万円は期間3年の借入れ、他は期間1年）
- 2020年12月と2021年7月に行った物件譲渡の代金を一部使用して既存借入金の弁済（総額134億円）を実施した事により、LTVは2020年6月末の46.8%から2021年8月25日現在45.6%に低下
- 手元資金は2021年7月末時点で88億円あり、利払いに十分な額を保有。直近の経済およびホテル需要の不確実性を考慮し、現金を確保することにより柔軟に対応できるように努めている

国内ホテル ポートフォリオ

- 海外での新型コロナウイルス変異株の流行等により、2020年12月28日以降全ての外国人の新規入国が原則不可となり、当期はインバウンド需要がほぼ消失した状況が継続
- MHMは、コロナ禍の中で引き続き徹底したコストダウンに取り組んでおり、また、「ウィズ・コロナ」の環境下における顧客需要の変化を捉え、長年に亘って築いてきた顧客基盤と強力な営業力を基に、様々な企業・各種団体の需要を獲得し、稼働率は、宿泊旅行統計調査による全国平均の稼働率を毎月上回っている
- 2019年12月調査以降の新・増設ホテル計画確認客室数は、増加ペースに明らかな鈍化がみられ、また2020年のホテル・旅館業者の倒産件数は前年の1.7倍、過去10年間では東日本大震災があった2011年に次ぐ件数となった。民泊に関しては、事業廃止件数増加により、2020年5月以降、民泊施設数（届出件数－事業廃止件数）は純減が続く

海外ホテル ポートフォリオ

- 新型コロナウイルス感染症に対するワクチン接種が、ケイマン諸島では本年1月初旬から開始され、8月20日時点で人口の約72%が1回目の接種を受け、約69%は2回目の接種も終えた
- ケイマン諸島政府は2021年9月から段階的に観光客の受入れを再開する計画を公表。第4四半期の感謝祭からクリスマスにかけての繁忙期には、ワクチン接種を済ませた成人とその子供を含む全面的な受入再開を目指す
- 2020年10月に入国者に対する一時隔離を主目的に営業を再開したサンシャインに加え、本年6月9日よりウェスティンも限定的に営業を再開。居住者を対象とした夏休み時期のステイケーション需要の獲得と商業便再開に向けた準備を行う
- ウェスティンの増築計画については、世界的な新型コロナウイルス感染症の状況を踏まえ保留中。回復の道筋がより明確になった段階で判断する

住居／商業施設 ポートフォリオ

- 住居の稼働率は、マーケティング戦略の見直し等により、2020年12月の94.2%を底に回復し、当期の平均は95.3%で2020年12月期の94.6%から改善。期末保有54物件の当期NOIは、1,376百万円となり、2020年6月期とほぼ同額で、新型コロナウイルス感染症の影響を受ける前の2019年6月期に対して1.5%増加
- 7月に、ノンコア・アセットである商業施設1物件を鑑定評価額と同額の3,660百万円で第三者に譲渡し、590百万円の譲渡益を計上
- 住居・商業ポートフォリオは引き続き安定的な収益が見込まれる

2021年12月期 予想

- 2021年7月以降も東京都と沖縄県で緊急事態宣言、埼玉県、千葉県、神奈川県及び大阪府などで重点措置が発令・延長され、東京オリンピックは殆どの会場で無観客となった
- 上記の緊急事態宣言・重点措置は、新規感染者数や重症者数の全国的な増加を止める事は出来ず、7月29日には、国内で新たに確認された新規感染者数が初めて1万人を超え、8月2日から8月末まで埼玉県、千葉県、神奈川県及び大阪府に緊急事態宣言が上記に加えて発令された。更に、新規感染者数は8月13日に2万人を超え、本日現在、8月20日から9月12日まで、29都道府県で緊急事態宣言又は重点措置が適用されている
- 2月17日にスタートしたワクチン接種は8月22日時点で人口の約50%が1回目の接種を受け、約40%は2回目の接種も終えた。米国では、ワクチンの普及により、6月下旬以降は新規感染者数が増加してもRevPARの回復傾向が継続する状況になっている
- 国内75ホテルの稼働率とRevPARは、4月から7月まで前年同月を上回っており、今後、現在新規感染者の大半を占める50代以下へのワクチン接種が進み、医療への負担が軽減され、緊急事態宣言や重点措置が解除される事によって、国内旅行需要は徐々に回復していくと考えられる
- しかしながら、7~8月に新規感染者数や重症者数の過去最大レベルへの増加が続き、医療の逼迫が深刻化しており、新型コロナウイルス収束の時期は依然不透明で、今後のホテルの業績予想は非常に困難な状況であるため、2021年12月期の業績予想は未定とする
- ホテル事業を取り巻く不透明で厳しい環境が続く中、2021年7月以降のMHMグループとの固定賃料減額等の対応は不可避であるが、現状未定であり、9月中旬までに結論を出し、発表する予定

II. 2021年6月期決算概要

II-1. 運用実績

- 当期のMHMからの支払い賃料は、2021年3月11日に合意した固定賃料10億円（当初契約固定賃料の約20%）のみとなり、変動賃料は発生しなかった
- 当期純損失は3,599百万円。分配金に関しては、無配を回避する為、利益剰余金から91百万円（1口当たり15円）を分配

（単位：百万円）

	2020年12月期	2021年6月期	差異	
			金額	(%)
営業収益	8,340	3,806	△4,534	△54.4%
不動産賃貸事業収益	5,738	3,806	△1,932	△33.7%
うち、ホテル賃料（変動）	1,105	37	△1,067	△96.6%
うち、ホテル賃料（固定）	2,152	1,546	△606	△28.2%
うち、住居賃料	1,980	1,697	△282	△14.3%
運営委託収益	-	-	-	-
受取配当金	-	-	-	-
不動産等売却益	2,602	-	△2,602	△100.0%
営業費用	6,649	6,147	△502	△7.6%
不動産賃貸事業費用	5,044	4,720	△323	△6.4%
うち、公租公課	779	603	△175	△22.6%
うち、減価償却費	3,564	3,460	△103	△2.9%
運営委託費用	983	884	△98	△10.0%
うち、減価償却費	428	429	0	0.1%
NOI	3,703	2,090	△1,612	△43.6%
償却後NOI	-289	-1,799	△1,509	521.4%
営業利益又は営業損失 (-)	1,690	-2,341	△4,032	△238.5%
営業外収益	99	8	△90	△91.5%
営業外費用	1,165	1,266	100	8.6%
経常利益又は経常損失 (-)	624	-3,599	△4,223	△676.5%
当期純利益又は当期純損失 (-)	623	-3,599	△4,223	△677.1%
1口当たり分配金 (円)	167	15	△152	△91.0%
運用日数	184	181	-	-

主な差異要因

営業収益

- ✓ 既存物件の収益増加/減少：△1,618
（うち、ホテル賃料（変動）の減少：△1,067）
（うち、ホテル賃料（固定）の減少：△606）
（うち、住居賃料の増加：+24）
- ✓ 前期売却物件による当期収益の減少：△313
- ✓ 前期に計上した売却益の剥落：△2,602

営業費用

- ✓ 前期物件売却による当期費用減少：△139
- ✓ 既存物件の費用減少：△184
（うち、減価償却費減少：△40）
- ✓ 運営委託費用の減少：△98

営業外費用

- ✓ 融資関連費用：+35
- ✓ 支払利息：△31
- ✓ 為替差損：+35
- ✓ デリバティブ損失：+65

1口当たり分配金

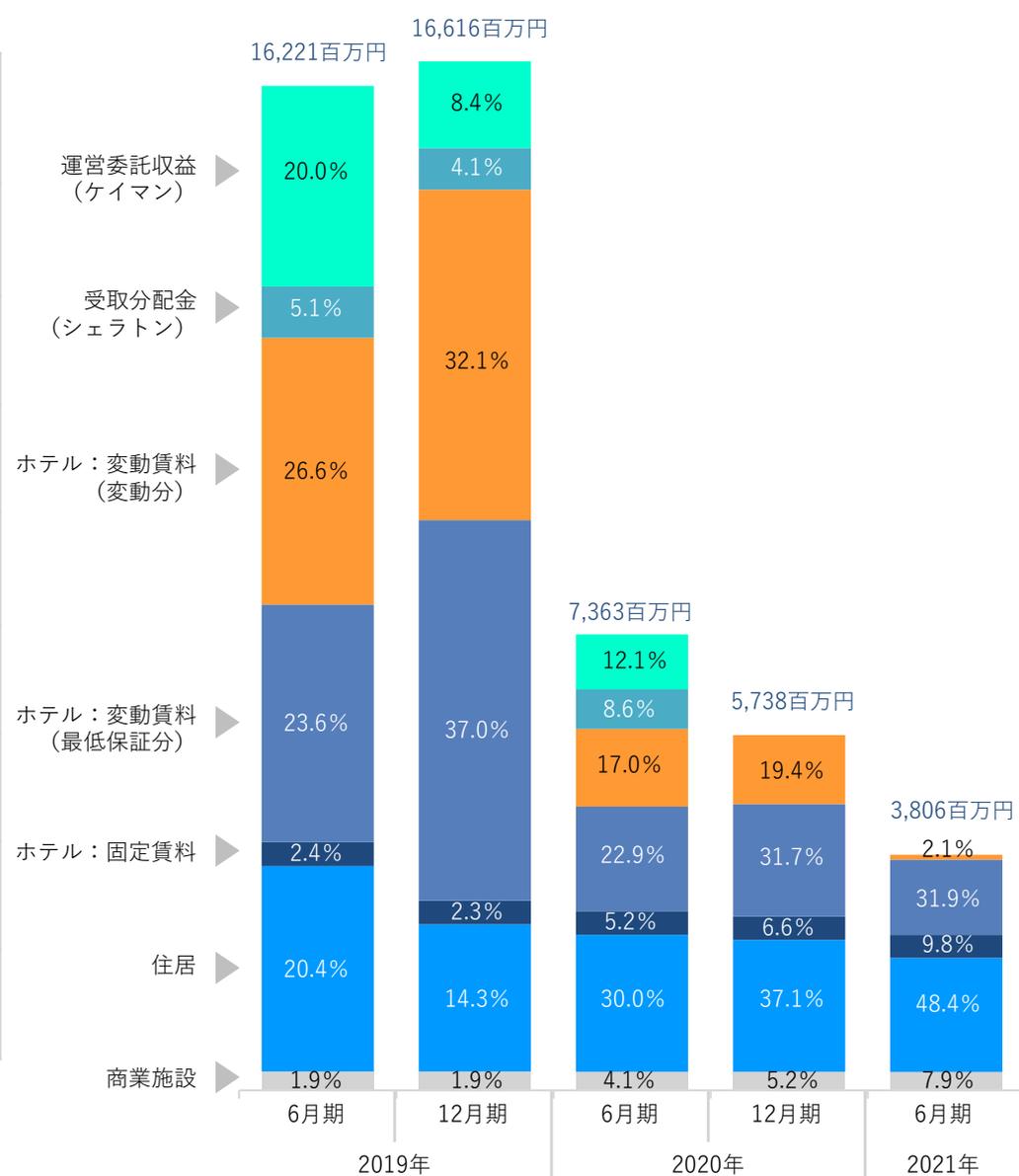
- ✓ 1口当たりの最終損益の増減：△693
- ✓ 1口当たりの利益剰余金の取り崩しの増減：△50

II-2. ポートフォリオ収益構成

新型コロナウイルス感染症の影響により、2021年6月期においても、前期に引き続きホテルの営業収益が大幅に減少。相対的に住居・商業施設ポートフォリオの営業収益の割合が上昇し、全体の56.3%を占めた

営業収益の構成比¹

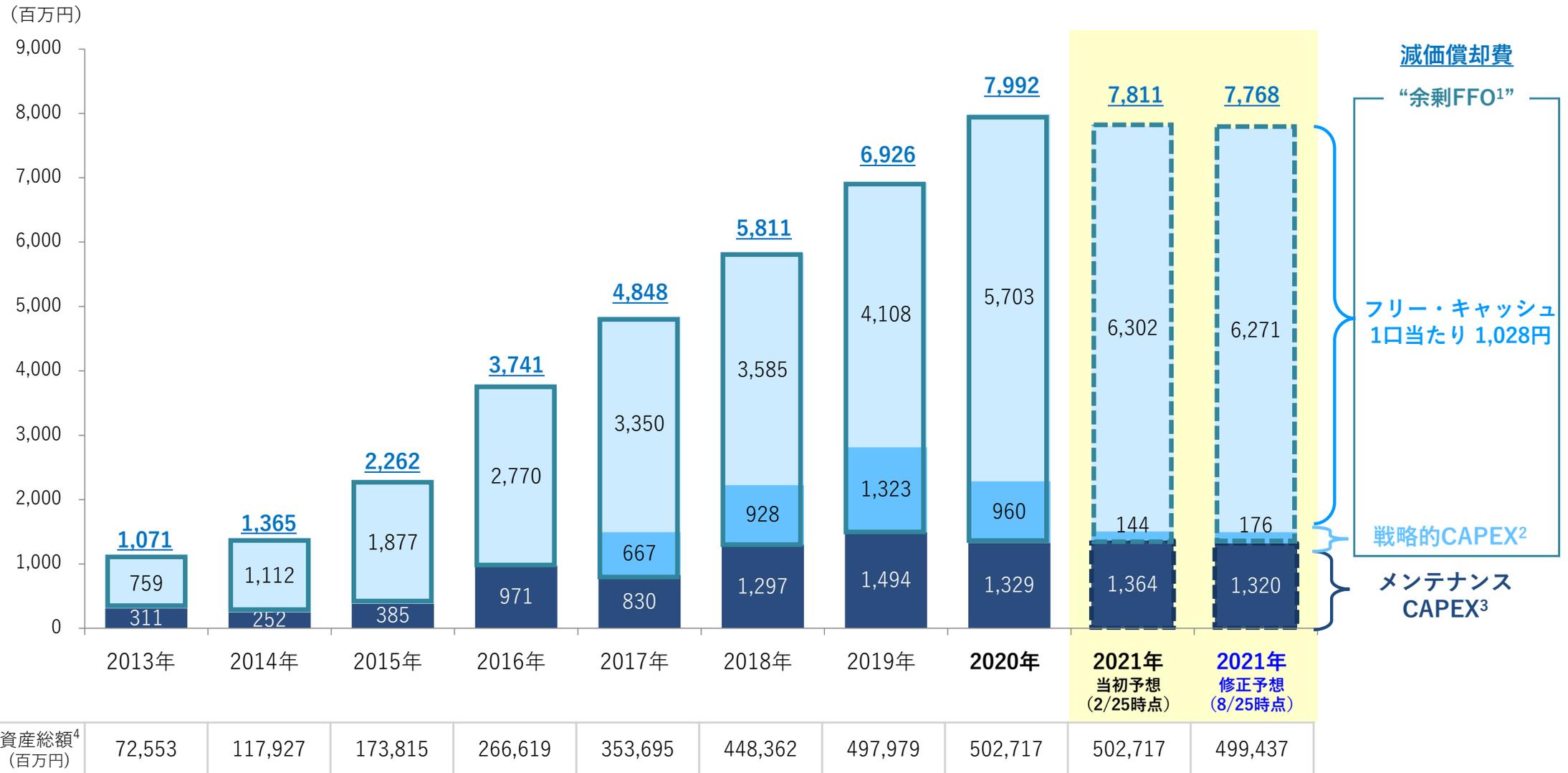
	2019年		2020年		2021年					
	6月期	12月期	6月期	12月期	6月期	12月期	6月期	12月期	6月期	12月期
運営委託収益 ² (ケイマン)	3,240	20.0%	1,397	8.4%	890	12.1%	0	0.0%	0	0.0%
受取分配金 (シェラトン)	827	5.1%	673	4.1%	634	8.6%	0	0.0%	0	0.0%
ホテル										
変動賃料 (変動分)	4,307	26.6%	5,332	32.1%	1,255	17.0%	1,113	19.4%	79	2.1%
変動賃料 (最低保証分)	3,834	23.6%	6,144	37.0%	1,689	22.9%	1,818	31.7%	1,212	31.9%
固定賃料	388	2.4%	386	2.3%	381	5.2%	376	6.6%	374	9.8%
住居	3,316	20.4%	2,374	14.3%	2,211	30.0%	2,130	37.1%	1,840	48.4%
商業施設	306	1.9%	307	1.9%	301	4.1%	300	5.2%	299	7.9%
合計	16,221	100.0%	16,616	100.0%	7,363	100.0%	5,738	100.0%	3,806	100.0%



(注1) 各期中にINVが保有していた物件に基づきます。また、売却益は含みません。
(注2) 2019年6月期の数値は、海外物件を直接保有する以前の匿名組合出資に基づく配当金を含みます。

II-3. 資本的支出及び減価償却費

- 2021年の減価償却費は、1物件の売却により、当初予想より若干減少
- 必要なメンテナンスを実施する一方で、手元資金確保のため、物件ごとに予算を精査し慎重に支出を管理している



(注1) 「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2) 「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3) 「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4) 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。また、ウェスティン・グランドケイマン・セブマイルビーチ・リゾート&スバ及びサンシャイン・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。

Ⅲ. ホテル運営状況と市場環境

Ⅲ-1. ホテルKPI & NOI

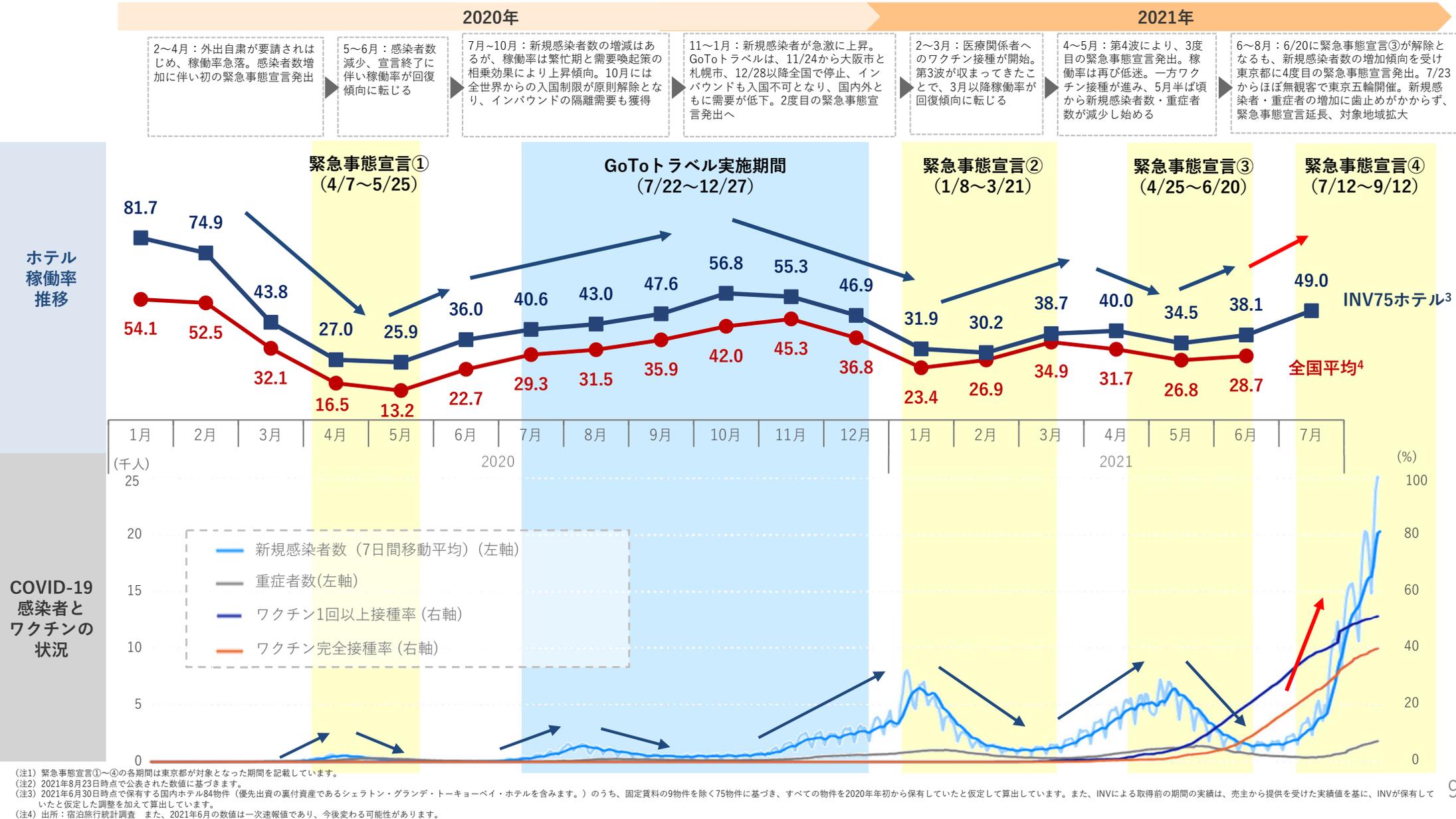
新型コロナウイルス感染症のパンデミック長期化により、2021年6月期においても、前期に引き続き国内・海外ホテルの業績が大きく影響を受けた

ホテルエリア	KPI		2019年 6月期 実績	2020年 6月期 実績	2021年 6月期 実績	差異	
						2019年 同期比	2020年 同期比
国内ホテル ¹	ADR	(円)	10,109	7,229	6,940	-31.4%	-4.0%
	客室稼働率	(%)	86.8	48.1	35.6	-51.2pt	-12.5pt
	RevPAR	(円)	8,772	3,478	2,472	-71.8%	-28.9%
	GOP ²	(百万円)	11,572	414	655	-94.3%	58.1%
海外ホテル ³	ADR	(円)	45,725	53,598	17,773	-61.1%	-66.8%
	客室稼働率	(%)	89.3	37.5	7.9	-81.4pt	-29.7pt
	RevPAR	(円)	40,831	20,124	1,401	-96.6%	-93.0%
	GOP	(百万円)	2,934	935	-313	-110.7%	-133.5%
NOI ^{4,5}		(百万円)	13,619	1,599	139	-99.0%	-91.3%

- (注1) 2021年6月30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。また、「アパホテル横浜園内」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。
- (注2) 2020年6月期以降のGOPは、オペレーターが各期に受給する雇用調整助成金を含みますが、雇用調整助成金の受給額の確定には一定の時間を要するため、今後、雇用調整助成金の受給額確定に伴い、遡って修正されることがあります。なお、雇用調整助成金の修正によるGOPの変動によって変動賃料が発生することになった場合については、その取り扱いに関して別途テナントと協議します。
- (注3) 2021年6月30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年年初から現在の保有形態で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。
- (注4) 2021年6月30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5) 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。

III-2. 新型コロナウイルス感染症に関する国内の状況とINVホテル稼働率の推移

- INVポートフォリオの稼働率は全国平均を毎月上回る水準で推移。パンデミック発生後、新規感染者の増減と稼働率はほぼ逆相関の関係にあったが、ワクチン接種が進んだ7月は、新規感染者が増加する中で上昇。但し今後に関しては不透明
- 2021年2月17日より医療関係者接種、4月12日より高齢者接種、6月21日より職域接種が開始され、8月22日時点²で人口の52.3%が1回目、40.7%が2回目のワクチン接種を終えた



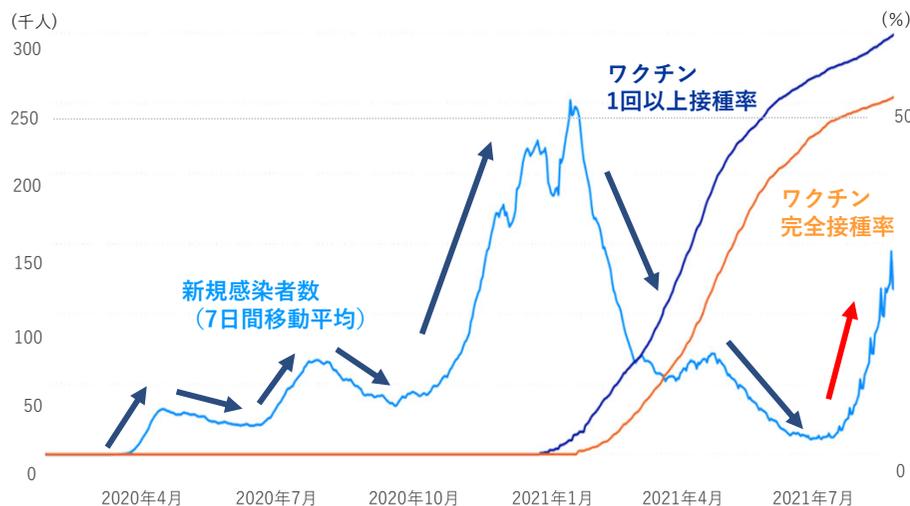
III-3. 新型コロナウイルス感染症に関する海外の状況

- 米国では、ワクチン普及前は新規感染者数とRevPARはほぼ逆相関の関係にあったが、ワクチン1回接種率が約53%、完全接種率が約45%に達した2021年6月20日時点以降、新規感染者数が増加に転じてもRevPARは回復傾向が継続
- トリップアドバイザーの調査によると、ワクチン接種者はワクチン未接種者よりも、海外旅行意欲が高い

米国での新規感染者数・ワクチン接種率とホテル指標推移

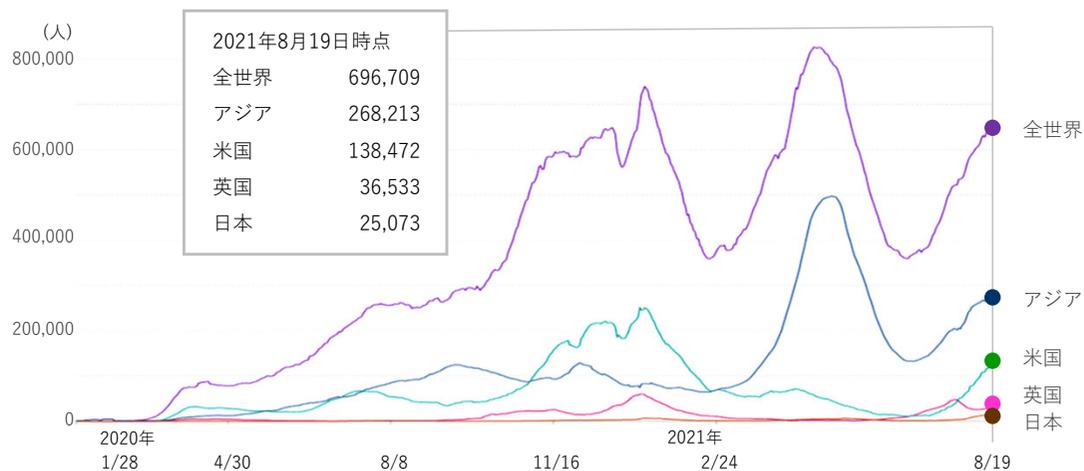
週次のRevPAR指数推移 (2019年=100)

米国ホテル
RevPAR
指数推移¹

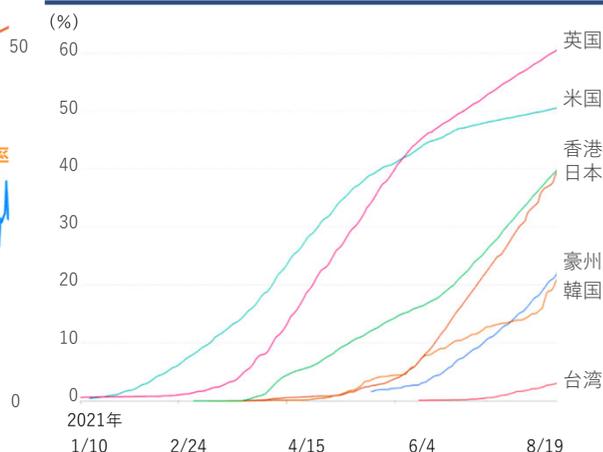


世界の新型コロナウイルス新規感染者数とワクチン接種率の推移

世界の新型コロナウイルス新規感染者数推移² (7日間移動平均)

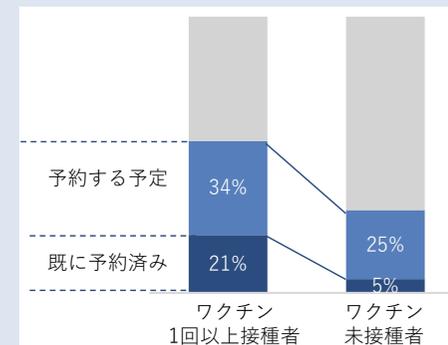


世界主要国のワクチン完全接種率推移²



旅行意欲調査 (n=2,431)

2021年の海外旅行の予約に関する調査結果³
(調査期間: 2021年4月23日~2021年4月30日)



(注1) 出所: STRのデータに基づき、本資産運用会社が作成。各週の米国ホテルのRevPARについて、2019年の比較可能な週のRevPARを100として指数化しています。
(注2) 出所: Our World in Dataのデータに基づき、本資産運用会社が作成
(注3) トリップアドバイザーが、アメリカ、イギリス、オーストラリア、イタリア、日本、シンガポールの6市場、計2,431人の旅行者を対象に行った旅行意向調査

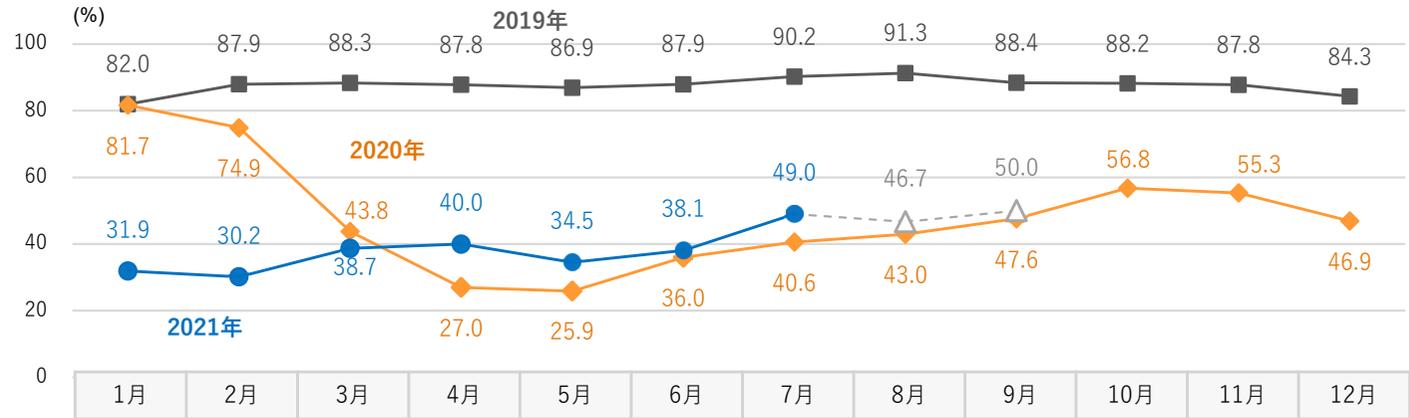
III-4. INVホテルポートフォリオの2021年12月期稼働率予想

- 国内75ホテルの稼働率とRevPARは、4月から7月まで前年同月を上回っており、今後、現在新規感染者の大半を占める50代以下へのワクチン接種が進み、新規感染者数や重症者数が減少し医療逼迫が解消されて、緊急事態宣言や重点措置が解除される事によって、国内旅行需要は回復していくと考えられる
- しかしながら、7~8月に新規感染者数や重症者数の過去最大レベルへの増加が続き、医療の逼迫が深刻化しており、新型コロナウイルス収束の時期は依然不透明で、今後のホテルの業績予想は非常に困難な状況であるため、2021年12月期の業績予想は未定とする

稼働率の実績及び予想 (国内ホテル75物件¹⁾)

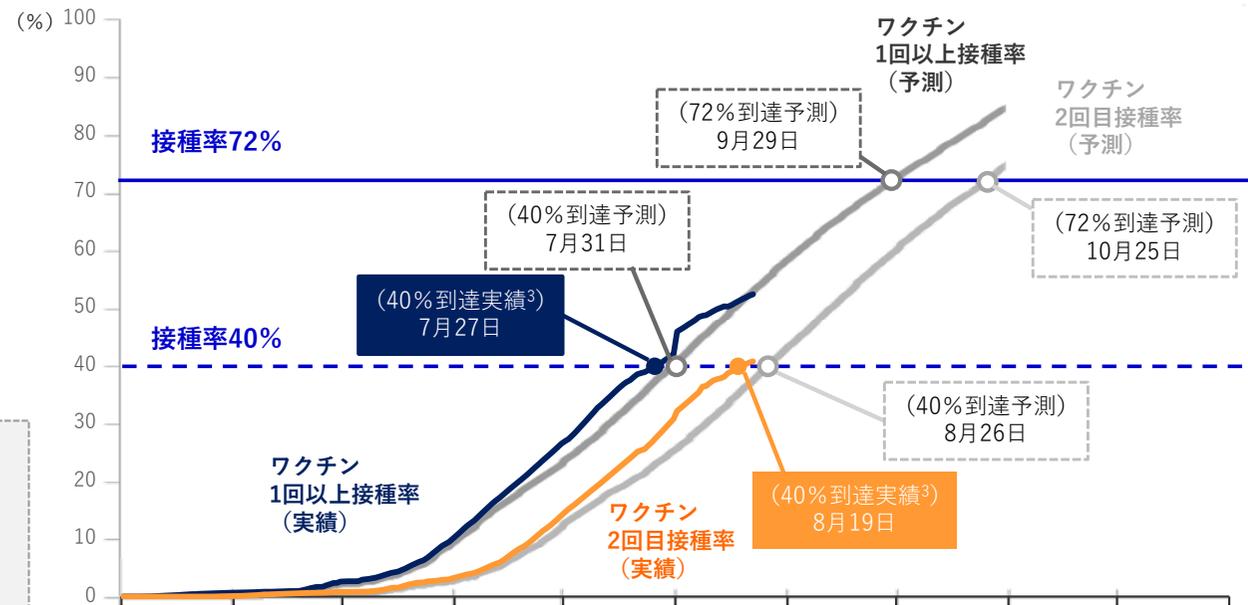
2019年1月~2021年7月：実績

2021年8月~9月：予想 (2021年8月19日時点暫定値)



ワクチン接種率の実績及び今後の予測

- 野村総合研究所 (以下「NRI」) は、日本で1回目、2回目のワクチン接種率 (人口比) が40%と72%に到達する日を予測² (※) している。
- 40%は、イスラエル、イギリス、アメリカのワクチン接種先行国で、感染状況に望ましい変化が見られたとNRIが考える接種率である。72%は、接種対象年齢である12歳以上の人口の割合90%に、イスラエルの事例を参考に算出した、実際に想定される接種率80%を掛け合わせたもので、希望者へのワクチン接種が日本で一つの区切りをむかえる水準としてNRIが想定
- 1回目接種率が人口比72%に達するのは2021年9月29日、2回目接種率が同72%に達するのは2021年10月25日と試算されている
- 2021年8月22日時点で、実績値³は予測よりやや早めに推移している



(出所) 厚生労働省、首相官邸、総務省統計局のデータ及び野村総合研究所による推計値に基づき、本資産運用会社が作成

※前提条件 (2021年7月末時点でのワクチン1回以上接種率の予測が、最も正確だったシナリオに基づく)

- 2021年6月24日までは実績
- 2021年6月25日以降は1日100万回の接種回数を想定
- 上記に加え、職域接種3,300万回 (1,650万人分) を2021年6月21日~2021年10月31日の期間で実施する事を想定

(注1) 2021年6月30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、固定資産の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) 野村総合研究所 (NRI) による2021年6月30日付レポート「ワクチン接種先行国における接種率および感染状況から見た今後の日本の見通し (更新版)」における、上記前提条件の予測を参照しています。
(注3) 2021年8月23日時点で公表された数値に基づきます。

III-5. MHMによる取り組み：コロナ禍における対応

MHMは新型コロナウイルス感染症の影響に対応し、多様化する顧客需要に訴求するプランの策定、新たな需要の獲得、費用削減等様々な取り組みを行い、業績の回復に努めてきた。これらの取り組みは、コロナ禍収束後に継続するものも多い

これまでの取り組み及び2021年6月期実績

今後の方向性

3密回避

- ✓ ビュッフェの安全な運用
- ✓ 3密回避会議・宴会プランや夕食デリバリープラン等の提供
- ✓ 利用者間の接触を減らすオペレーション（団体チェックイン、ミールボックスでの部屋食対応等）

感染状況を踏まえて、利用者の快適性と安全性のバランスをとりながら、必要に応じた対策を講じていく

自主隔離客の受入れ

- ✓ 政府による水際対策強化が開始されて以来、入国後の自主隔離に伴う宿泊需要獲得に努め、約3,000社の法人にアプローチ
- ✓ 空港周辺ホテルの他、都内や横浜等の空港からのアクセスに優れる首都圏ホテルにおける需要を獲得

需要が続く限り、引き続き定期的に顧客をフォローし獲得していく

テレワーク環境の提供

- ✓ テレワーク需要が高まる中、ホテルの客室を利用した快適なテレワーク環境の提供を目的としたプランを設定（無制限Wi-Fi等を備えた部屋の日中利用または連泊）
- ✓ 2020年4月より開始し、2021年6月30日時点で全国で91ホテル（うちINV保有ホテルは72ホテル）にて提供

※2021年6月期の利用実績（91ホテル）

総利用室数	83,215室（11.1% ¹⁾ ）
総売上	390,981千円（8.9% ¹⁾ ）
ADR	4,698円

多様化する顧客需要に柔軟に対応出来るよう、テレワークプランを進化させていく

デリバリーサービス及びテイクアウト

- ✓ ホテル内直営レストランによる、近隣へのデリバリー及びテイクアウトサービスを、2020年4月から開始し、対象ホテルを順次拡大。2021年6月30日時点で17ホテルにおいて実施（うち12ホテルがINV保有ホテル）
- ✓ 2021年1月～6月末で、上記17ホテルの実施レストランでの売上の15%程度を占める重要な事業セグメントとなっており、外部委託デリバリーも活用し、売上拡大を図っている



ホテルソニア小樽のデリバリーメニュー

コロナ禍によって広がった中食需要は、新たなライフスタイルとして定着しつつあり、コロナ収束後も一定の需要が見込まれる。外部委託デリバリー業者の新規参入拡大等の環境も整備される中、将来のビジネスの柱として育成

INV所有73物件の運営費用削減

- ✓ 人件費及びそれ以外の固定費の削減を最優先課題とした取り組みを実行、当期は2019年同期比で2,664百万円²⁾を削減
- ✓ 人件費は、雇用調整助成金の活用に加え、人員配置・業務シフトの徹底した見直し、マルチタスク化、残業の抑制、休業期間の賃金低減等を実行し、2019年同期比-36.1%²⁾
- ✓ 人件費以外の固定費は、固定費の削減・変動費化のために様々な契約見直しや解除を行い、また、広告宣伝費の削減、アメニティの見直し等により、2019年同期比-47.7%

ホテル需要が回復すれば、一部の削減部分は緩やかに戻ることが見込まれるが、内容を精査し、利益最大化のための費用削減の取り組みを継続。各種契約改定の効果は継続する

(注1) プランを実施したホテルの、上記実施期間におけるテレワークプラン以外も含む全体実績合計に占める割合です。
(注2) 雇用調整助成金の受領予想額を含む、2021年7月末時点での推計値です。

III-6. MHM：今後の見通しと戦略

- 2021年中のインバウンド需要回復は想定せず、国内需要について、ワクチンの普及に伴い秋ごろよりレジャー・ビジネスともに需要が回復しだすと見込む
- 2022年以降は、レジャー需要は、国内外ともにリベンジトラベル¹等により需要が増加。ビジネス需要は、オンライン化の流れに伴う減少が想定される一方で、リアルな対面の重要性が再認識され、また、企業拠点の再編に伴う新たな需要も生まれると考えられる
- 感染状況や政府の政策等、刻々と変わっていく不安定な状態が今後も続くと考えられるため、変化に柔軟に対応した収益最大化の取り組みを実行していく

	国内需要		インバウンド需要	
	レジャー	ビジネス	レジャー	ビジネス
2021年12月期の見通し	<ul style="list-style-type: none"> ✓ ワクチン接種率増加後、リベンジトラベル¹の需要により秋ごろより回復が始まる見通し 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 地方中核都市の出張需要は一部足元で回復してきており、今まで控えられていたこともあり、年内は需要の高まりを予測 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 年内の緩和は難しいと想定 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ ビジネス渡航が徐々に緩和され、入国規制により延期になっていた、海外からの技術者や研修生による宿泊需要が見込まれる
2022年以降の見通し	<ul style="list-style-type: none"> ✓ リベンジトラベル¹により2022年は需要が大きく増加する可能性が高く、また、GoToトラベル事業の再開など、大規模観光施策実施も期待できる ✓ その後は一旦落ち着き、コロナ禍前のレベルに戻る 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ コロナ禍で浸透したオンライン会議や出張予算削減により、2019年レベルより需要水準は中長期的には下がる見通し ✓ 一方で、リアルな対面が重要と考える法人も多く、国内の出張需要は一時的に2019年の水準に回復していくと考えられる 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 2022年2月頃より入国規制の緩和を想定。北京冬季オリンピックなどがあることも踏まえ、3月の桜需要などから本格化を期待 ✓ 以降、リベンジトラベル¹の流れに乗り、2022年はインバウンド需要も大きくなると考えられるが、2019年レベルに戻るのには、2023年以降の見通し 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 国内ビジネスと同様、オンライン化の流れで多少の減少が予想される ✓ 企業が生産拠点を米国や東南アジアへ移す動きが進んできている事で、海外スタッフの製造研修等の新たな需要が見込まれる

今後の戦略

- リベンジトラベル¹等需要の高まりに伴い、高需要に対しては**ダイナミックプライシング²**による**レート戦略**によりADR最大化を図る
- コロナ禍で実行している**付加価値商品のラインナップ**により**高単価商品への需要に訴求**する
(例：一泊二食付プラン、売店等の売上向上による客単価上昇、デリバリーサービスの拡充等)
- ADRが比較的低水準のホテルに対しては、**収益性の高い中長期案件で利益を確保**する
- 販売チャネルの中でOTA³の比重を減らし、**ダイレクトセールスの比重を高める**
- 大都市圏については新規供給が多くインバウンド需要が完全に回復する時期の見通しが2023年以降であることから、**コロナ禍前にインバウンドFIT⁴比率が高かったホテルは、中長期案件獲得の営業を強化**

(注1) コロナ禍による自粛で様々な行動が制限された後、その反動で人々の旅行意欲が爆発的に高まることを意味します。本書において以下同様です。

(注2) ダイナミックプライシング(変動価格制)とは、「高頻度で商品価格を変更させる仕組み」で、商品の需給に合わせて価格を変更させて適正価格で売ることによって活用されています。需要と供給に合わせ、利益を最大化できる最適な値段設定を見つける手法です。

(注3) Online Travel Agentの頭文字の略で、インターネット上で取引を行う旅行会社を指します。

(注4) Foreign Independent TourまたはFree Individual (Independent) Travelerの頭文字の略で、団体旅行やパッケージツアーではない個人旅行を指します。

シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルは、充実した施設やブランド力を活かし、他業種とのコラボレーションを含む新たなプランや取り組み、コスト削減に努め、収益改善を図っている

既存事業の見直し

新規宿泊プランによる販売促進

- 2020年より「ステイケーションプラン」¹の販売を開始
- 2021年4月より、需要が低下する時期の需要喚起策として、期間限定でスタンダードルームの「アップグレード確約プラン」²も実施
- 両プランによる2021年上期実績
販売室数：2,743室、売上高：5,120万円（全体宿泊売上に占める割合：7.3%）



MICE・バンケット需要の取り込み

- 羽田・成田空港及び東京駅からのアクセスが良く、改装した宴会場・フィットネスセンターなどの施設が充実していることや、マリオットの国際的なネットワークを強みに、コロナ禍でも積極的に需要を発掘
- 2021年上期実績
一般宴会総件数：51件、売上高：7,917万円
- コロナ禍のために自宅で過ごす時間が増えたことにより、趣味やスキルアップのための学習への意欲の高まりがみられることから、食育やテーブルマナー、プログラミングなどのニーズに対応したイベントを企画し、集客を図っている



食育セミナー（6/26実施）

ウェディング

- コロナ禍で中大型の婚礼が減少する中、様々なオプションとそれらの自由な組み合わせを提案することにより売り上げを確保
- 前撮り・後撮り撮影プラン、二人だけの挙式プラン、with Dogウェディング、バーチャルウェディングなどのオプションを用意
- マリオットのウェブサイトにおいてもPRを強化。ガーデン挙式等、リアルとの相乗効果により更なる需要獲得を図っていく



ウィズコロナ下での新たな取り組み

デリバリー・ケータリング

- コロナ禍のニーズに対応し、昨年より、デリバリー・ケータリングサービスを開始
- 2021年上期実績
件数：6件 売上高：115万円
- 2021年7月より新たに、オンライン会議やオンラインパーティ用食事キットの販売を開始



多業種とのコラボレーション

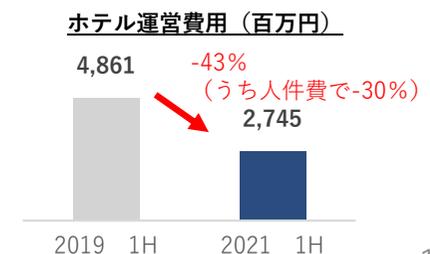
- 様々な企業等とのコラボレーション企画により、新たな需要を発掘

シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル

×	×	×
<p>シェラトンワイキキ、ハワイ州観光局、ハワイアン航空</p> <p>非日常感あふれるリゾートでハワイ気分を楽しむハワイアンフェアを開催</p>	<p>ノルディスク（アウトドア用品）</p> <p>ガーデンでのグランピング及びキャンピンググループを設置</p>	<p>On（シューズブランド）</p> <p>海岸遊歩道でグループラン後、ホテル内大浴場とランチを楽しむ企画を実施</p>

ホテル運営費用の削減

- 業務委託を減らし、正社員等の配置転換により業務をカバーし、人件費削減に努めている
- 2021年は、TDRの営業等に伴う宿泊需要増加が見込まれることから、従業員の休業に頼らない人件費以外の運営費の削減を行っている
- 2021年上期の費用は、コロナ前の2019年上期と比べ、43%削減（うち人件費で30%減）



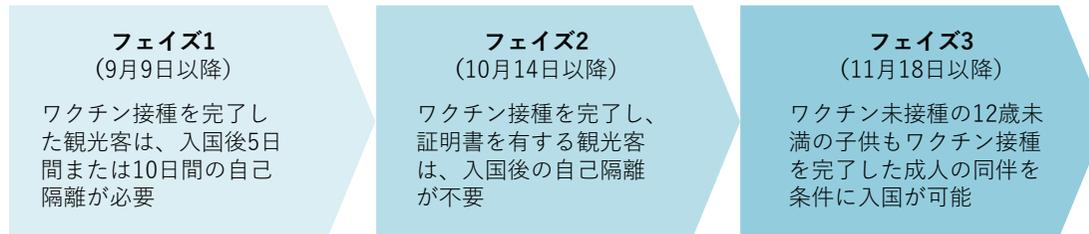
(注1) 主に高価格帯の客室に、駐車場無料と、温浴施設、お子様用のレクリエーション施設、室内プール、フィットネス施設にアクセスできるOASISバスをセットにしたプランです。
(注2) ステイケーションプランより安価な部屋に、上記と同様な特典、選べるプレゼント等をセットにしたプラン。価格重視型のセグメントに訴求します。

III-8. ケイマン2ホテルの状況について

- サンシャインは、ケイマン政府の新規雇用者及び海外から戻ってきた居住者の一時隔離施設に指定され、2020年10月に営業を再開
- ウェスティンは、島民のステイケーション需要を狙い、2021年6月に限定的に営業を再開。再開後の客室売上は424室、116,539米ドル
- ケイマン諸島政府は2021年9月から段階的に観光客の受入れを再開する計画を公表。第4四半期の感謝祭からクリスマスにかけての繁忙期には、ワクチン接種を済ませた成人とその子供を含む全面的な受入再開を目指す

ケイマン諸島の状況

- オーウェンロバーツ国際空港は現在も旅行客の入国は受け入れておらず、ケイマン航空及び英国航空の帰国便による居住者、別荘所有者、学生ビザ及び労働許可証の保有者の入国のみを受け入れている
- ケイマン諸島政府は、住民のワクチン完全接種率が80%に達することを条件に、9月9日から段階的に観光客の受入れを再開する計画を公表。8月20日時点においては住民の約69%がワクチン完全接種を完了

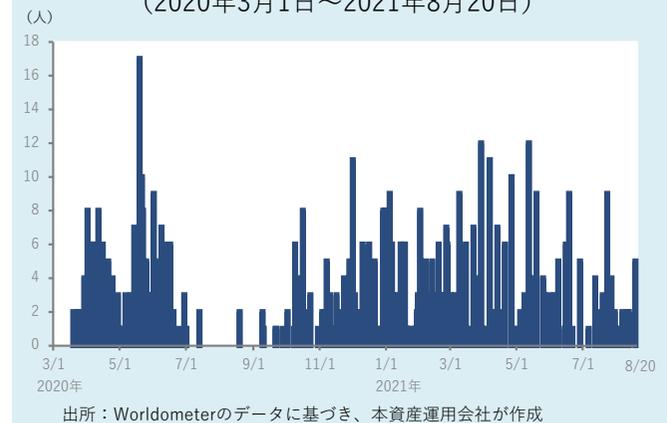


- ケイマン諸島を訪れる観光客の8割は米国からの観光客のため、米国におけるデルタ株（変異株）の感染拡大の状況は注視。現時点において米国で新たな旅行規制が導入される予定はない

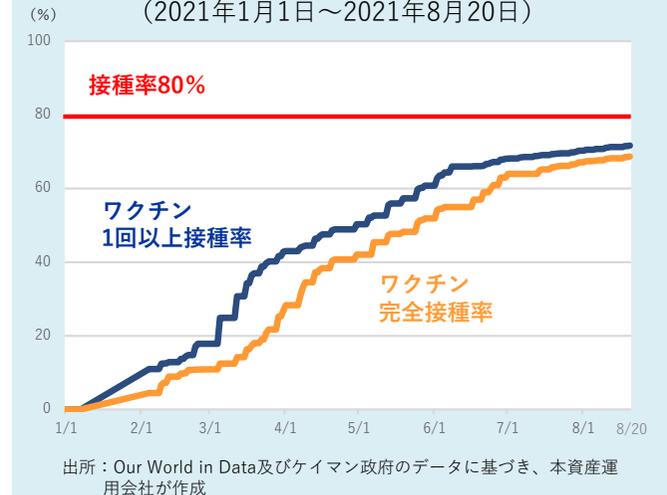
ケイマン2ホテルの状況

- サンシャインはコロナ禍の期間を通じてケイマン諸島政府の新規雇用プログラムの恩恵を受け、自己隔離施設として客室を提供。2021年6月期の稼働率は26.7%、売上高は972,933米ドル
- ウェスティンは6月9日にCayman Coffee Exchange（コーヒーショップ）、Tortuga Grill（レストラン）、WOTO（寿司バー／新規オープン）、Lobby Bar（バー）の各店舗を地元客に向けて営業再開
- ウェスティンの増築計画については現在保留中。観光市場の回復を見ながら再開時期を検討

ケイマン諸島の新規感染者数推移
(2020年3月1日～2021年8月20日)



ケイマン諸島のワクチン接種率推移
(2021年1月1日～2021年8月20日)

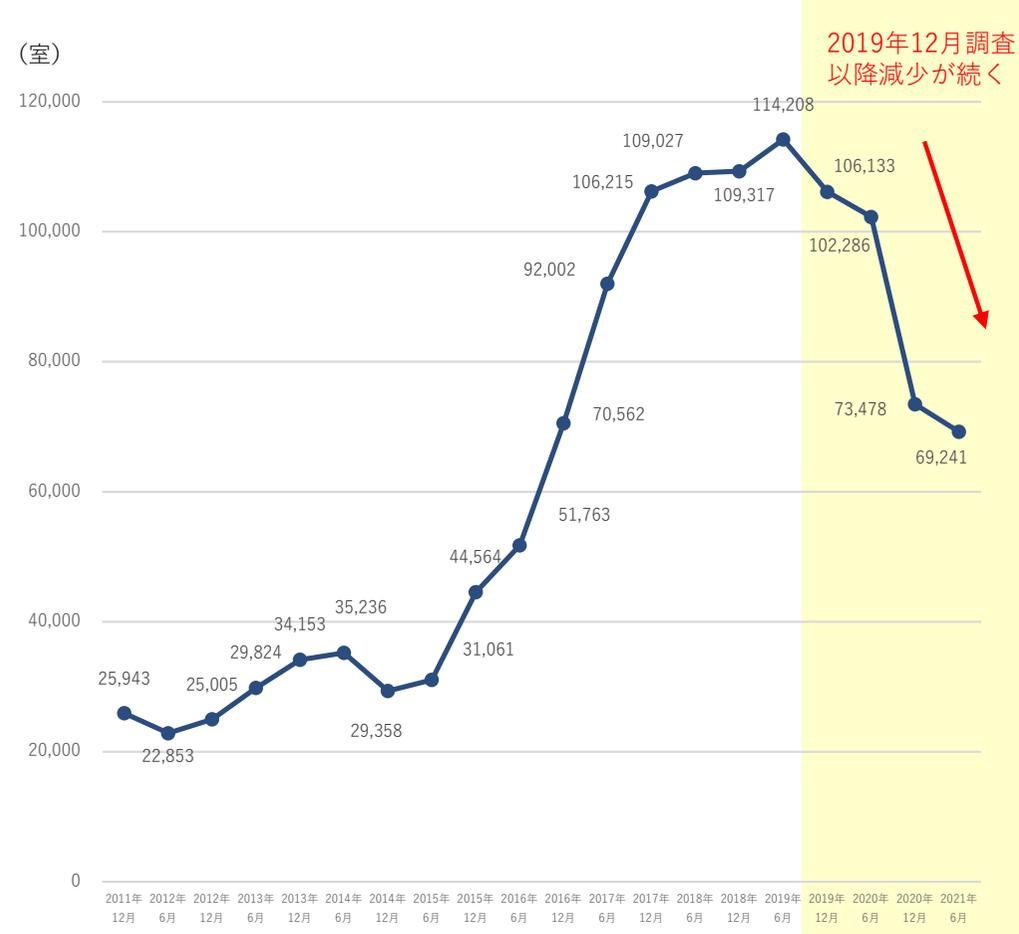
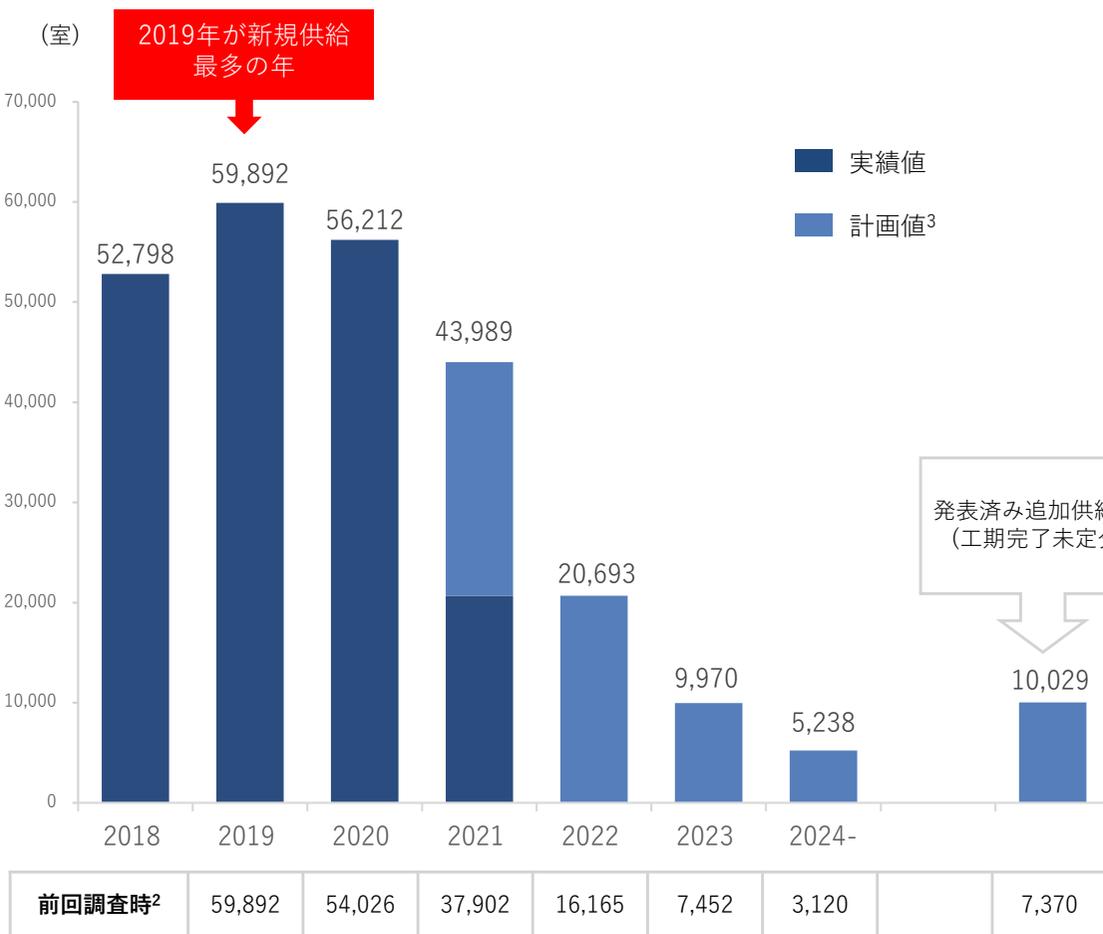


III-9. 国内の新規ホテル供給状況

- 「週刊ホテルレストラン」の調査¹によると、2021年6月4日時点で判明した今後の新・増設ホテル計画確認客室数（軒数）は69,241室（471軒）。2019年12月時点の調査以降、減少傾向が続いている
- 2020年のホテル供給客室数は2019年を下回り、実績として、2019年がホテル新規供給の最も多い年となった
- 新規ホテル供給の増加ペースは明らかに鈍化の傾向にある

新・増設ホテル計画数（客室数）

新・増設ホテル計画確認客室数の推移⁵



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

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

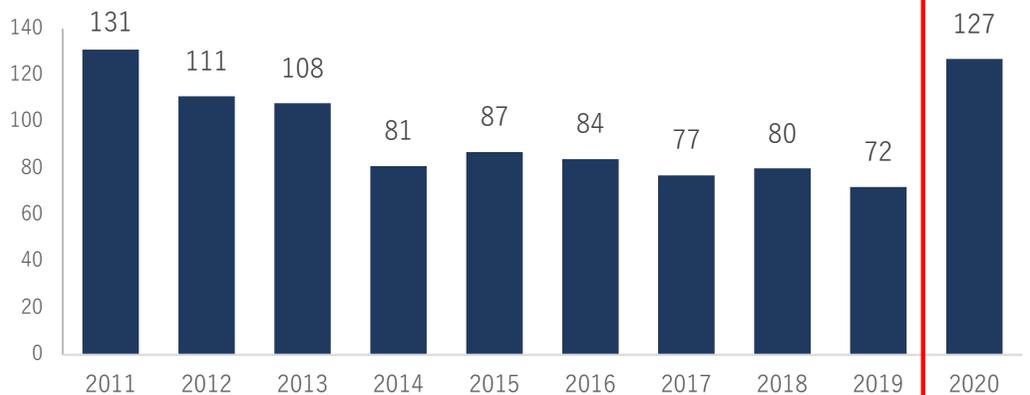
(注1) 「週刊ホテルレストラン」が毎年2回（6月と12月）実施し公表している調査です。
 (注2) 2020年12月4日時点において公表済みであった情報に基づきます。
 (注3) 2021年6月4日時点において公表済みの情報に基づきます。また、基本的に、40室以上で「ホテル」申請の新規案件を集計の対象としています。
 (注4) 公表されているホテル新規供給計画のうち、2021年6月4日時点で工期完了年が未定である計画の客室数を指します。
 (注5) 各調査時点で把握・確認された計画に基づきます。
 (注6) 上記に示す新規供給計画は、2021年6月4日時点の調査によるデベロッパーの計画に基づき、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。

III-10. 国内既存ホテルの状況

- 2020年はホテル・旅館業者の倒産件数が前年の約1.7倍。倒産を伴わない閉鎖ホテル室数も6,000室近くにのぼり、その理由の約4割が新型コロナウイルス感染症の影響で、次に多いのは再開発
- 民泊施設数は2020年5月より純減し続けている

ホテル・旅館業者の倒産件数推移（2011年～2020年）

2020年のホテル・旅館業者における倒産件数は前年の約1.7倍となり、過去10年間で東日本大震災のあった2011年に次ぐ倒産件数となった



出所：帝国データバンク「全企業倒産集計（種再分類）」のデータに基づき、本資産運用会社が作成

閉鎖したホテル¹室数及び閉鎖理由（2020年10月～2021年3月）

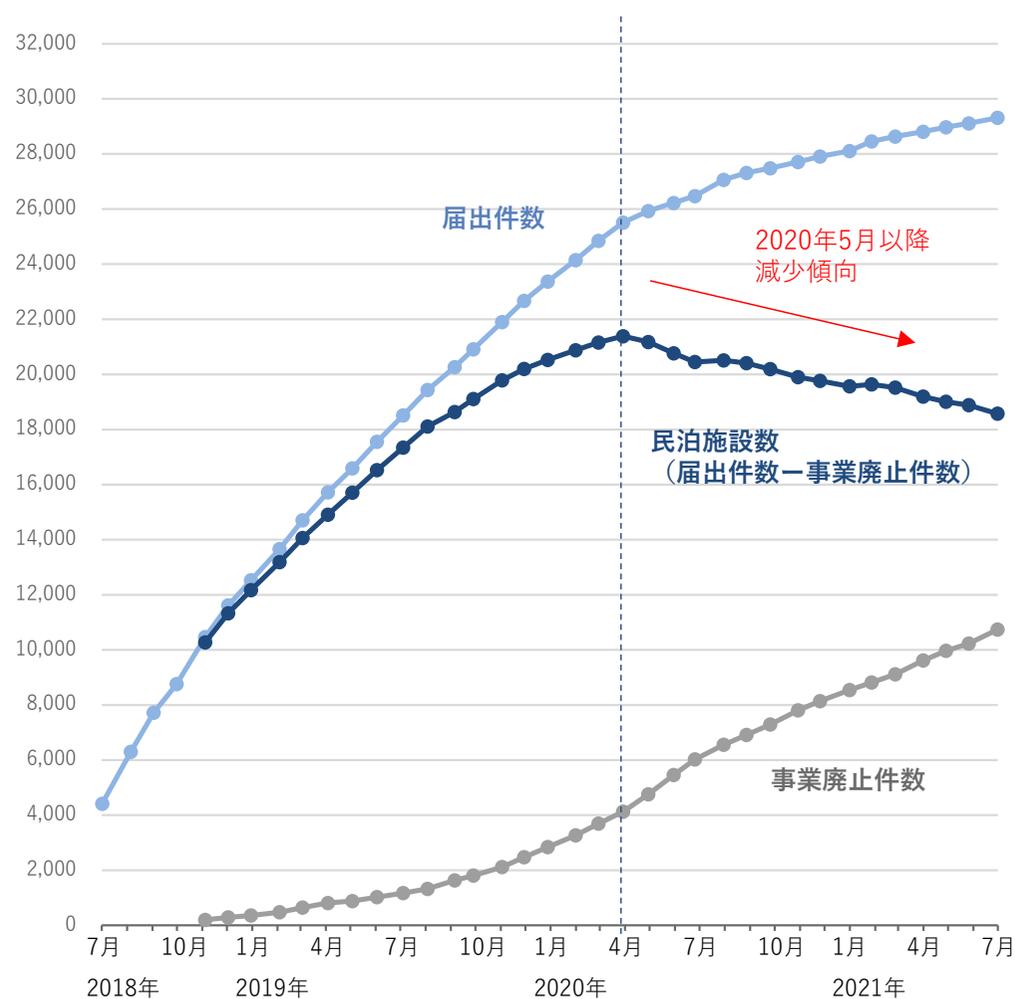
2020年10月以降6か月間に閉鎖したホテルの室数は5,890室あり、閉鎖理由が明らかになっているものでは、新型コロナの感染拡大による影響が最も多く、次に多いのは再開発



出所：バンガード・パートナーズ株式会社のレポートに基づき、本資産運用会社が作成

民泊施設数の推移

住宅宿泊事業法(民泊新法)²に基づく届出件数・事業廃止件数の推移



出所：観光庁のデータに基づき、本資産運用会社が作成

(注1) 2020年度下期に倒産を伴わずに閉鎖した主なホテル・旅館（閉鎖後にリブランドオープンしたホテルを除く）
 (注2) 住宅宿泊事業法（民泊新法）とは、2018年6月15日より施行された民泊サービスに関するルールを定めた法律です。

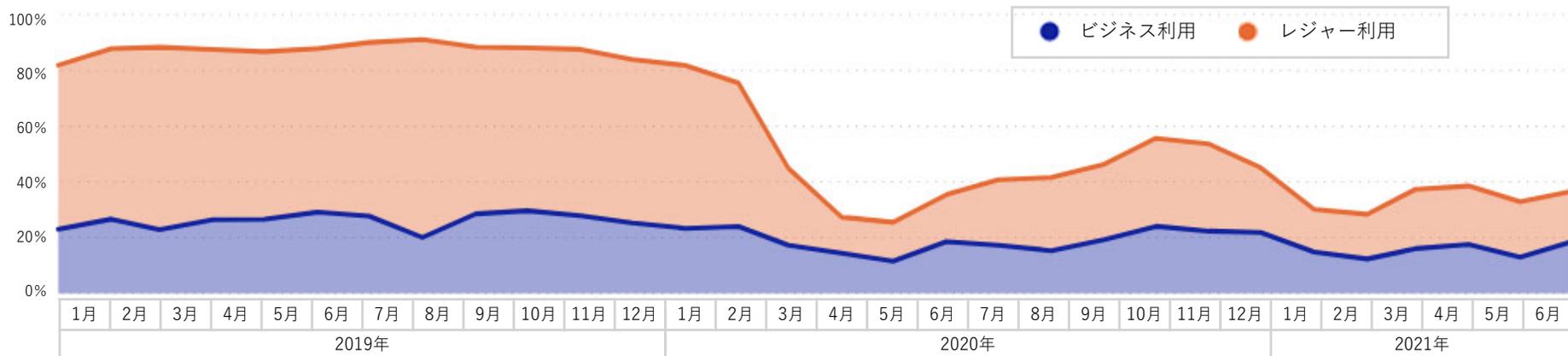
III-11. ホテルのビジネス/レジャー需要の動向

- 一定の前提条件に基づいて試算すると、コロナ禍前の2019年は「ビジネス需要対レジャー需要」の割合は約3：7で推移していた
- パンデミック発生後、国内の移動制限や度重なる緊急事態宣言・まん延防止等重点措置の発令に加え、レジャー目的が大半と考えられるインバウンド需要が消失したことにより、レジャー需要が低下したと考えられる
- コロナ禍においても、MHMの企業努力によりビジネス需要を安定的に獲得。2020年3月以降は相対的にビジネス需要の割合が増加し、40～50%程度で推移

MHM国内73ホテル¹におけるビジネス需要・レジャー需要の状況

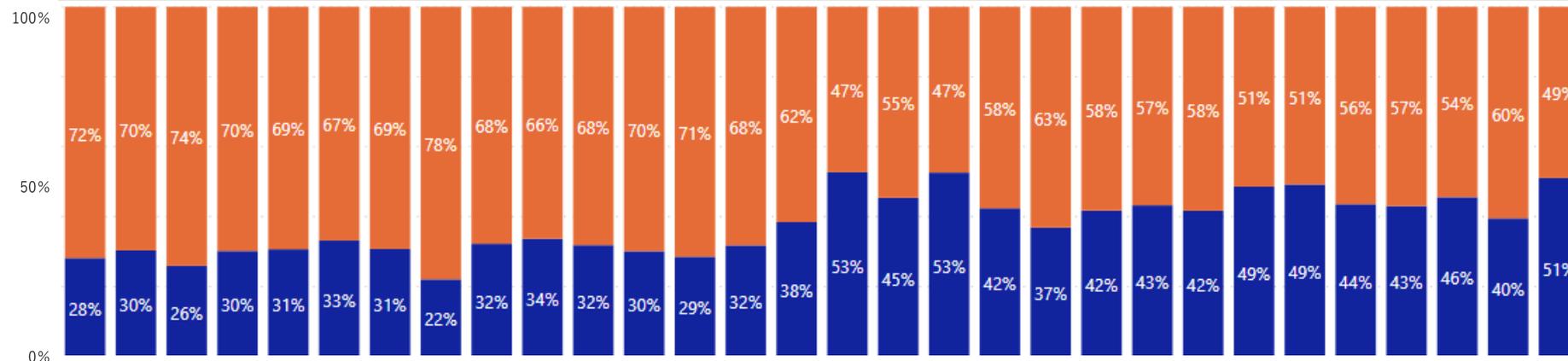
目的別稼働率の推移

(積み上げ面グラフ)



目的別販売室数割合の推移

(各月の販売室数を100%としたときの内訳)



前提条件：

販売室数について、休前日は全てレジャー利用と仮定。平日前の場合は、DOR*が2.0より大きければ全てをレジャー利用、DORが2.0以下の場合は、すべての部屋が1人又は2人での利用と仮定し、販売室数に「DOR-1.0」の係数を乗じた数をレジャー利用、残りをビジネス利用とした

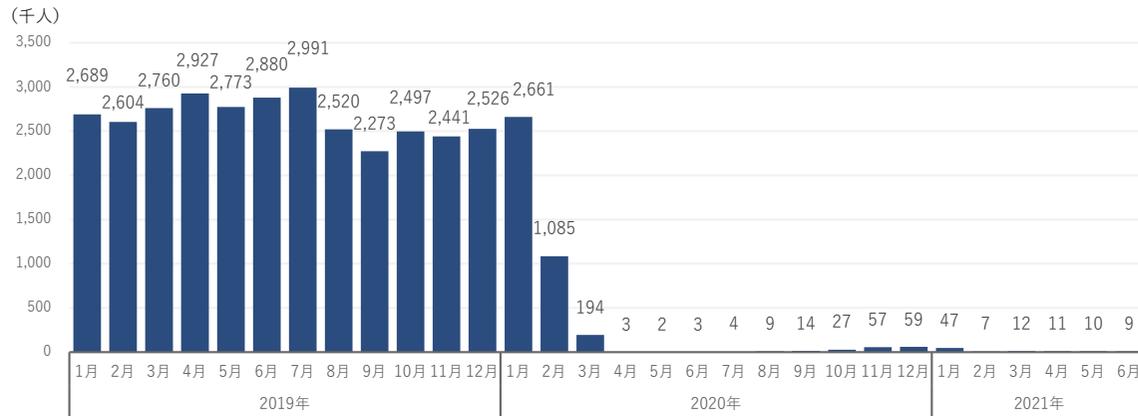
*Double Occupancy Ratio の略。宿泊人数を販売客室数で割った数値で、1室当たりの平均宿泊人数を意味します。本書において以下同様

(注1) 2021年6月30日時点でINVが保有するMHM運営ホテル73物件を指します。

III-12. インバウンド市場の動向

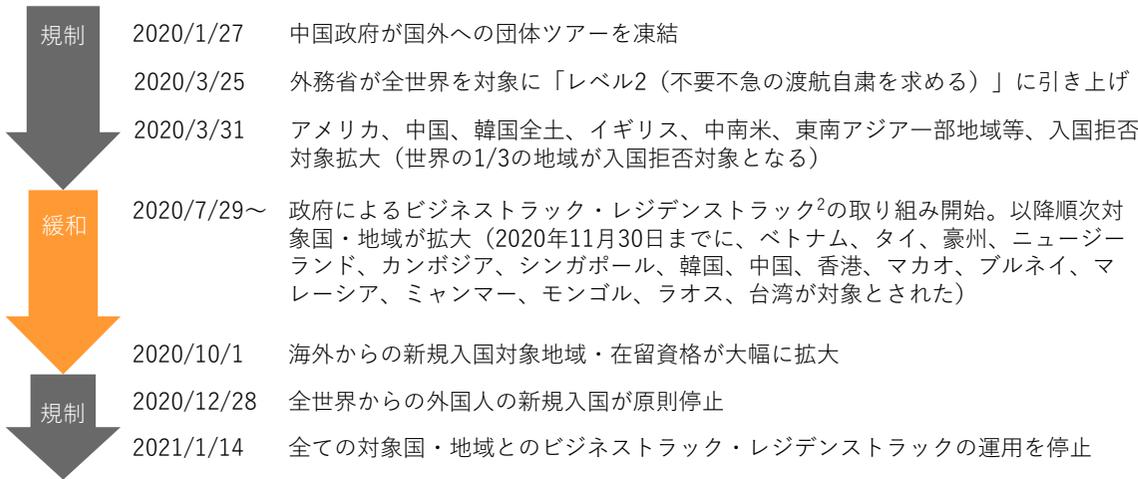
- コロナ禍により訪日外国人は激減。2020年夏～秋にかけて入国規制がいったん緩和に向かったが、海外での新型コロナウイルス変異株の流行等により、2020年12月28日以降全ての外国人の新規入国が原則不可となり、当期はインバウンド需要がほぼ消失した状況が継続
- DBJ・JTBFの調査¹によると、コロナ収束後の海外居住者による外国観光旅行意欲は高まっており、観光旅行をしたい国・地域として、日本はアジア・欧米豪の居住者から最上位にランクされている

月別訪日外国人人数推移（2019年1月～2021年6月）



出所：日本政府観光局（JNTO）のデータに基づき本資産運用会社が作成

コロナ禍による入国規制/緩和の主な経過



* 上記は政府、マスコミ等各機関による報道発表に基づきます。

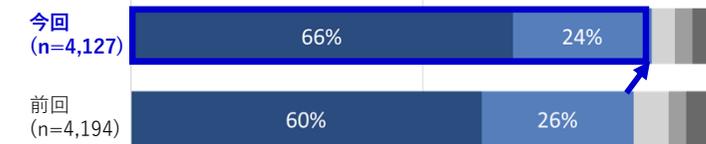
海外居住者の外国観光旅行意向調査結果¹

調査地域：韓国、中国（北京・上海のみ）、台湾、香港、タイ、シンガポール、マレーシア、インドネシア、米国、豪州、英国、フランスの12地域
調査時期：2020年12月1日～2020年12月12日

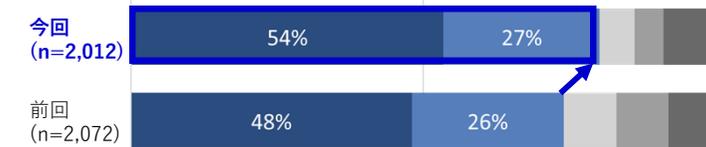
Q：新型コロナウイルスの流行が収束し、平常状態に戻ったとき、また海外旅行をしたいと思うか

前回調査（調査時期：2020年6月2日～2020年6月12日）と比べ、アジア・欧米豪の居住者ともに、コロナ収束後の海外旅行の意向は一層上昇

アジア居住者による回答



欧米豪居住者による回答

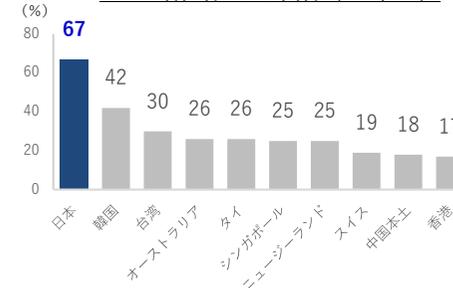


■ 思う
■ どちらかといえば思う
■ どちらかといえば思わない
■ 思わない
■ まだわからない

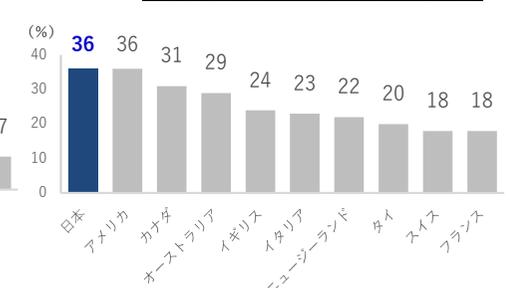
Q：次に海外旅行したい国・地域（上位10地域）

日本はアジア・欧米豪の居住者ともにトップ

アジア居住者による回答 (n=3,839)



欧米豪居住者による回答 (n=1,853)



(注1) 株式会社日本政策投資銀行及び公益財団法人日本交通公社による2021年5月24日付「DBJ・JTBF アジア・欧米豪訪日外国人旅行者の意向調査（第2回 新型コロナ影響度 特別調査）」
(注2) 一般の国際的な往來とは別に、ビジネス上必要な人材等の出入国について例外的な枠を設置し、現行の水際措置を維持した上で、追加的な防疫措置を条件とする仕組みで、空港での新型コロナウイルス感染症の検査（入国拒否対象国・地域からの渡航者）、14日間の公共交通機関不使用および自宅等（検査所長が指定する場所）待機のほか、入国前の検査証明、入国後14日間の位置情報の保存等が求められます。

IV. 住居運用状況

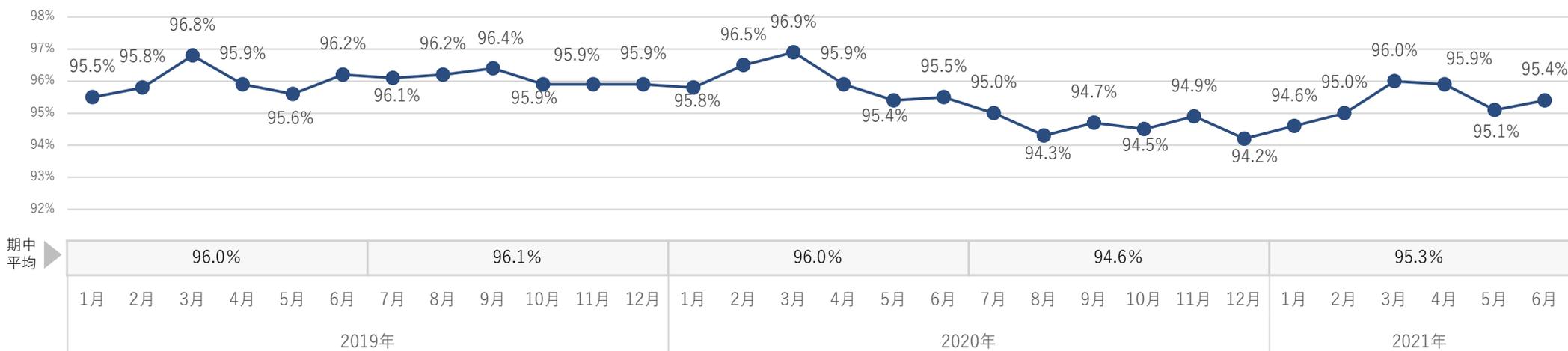
IV-1. 住居の業績について

住居の稼働率は、マーケティング戦略の見直し等により、2020年12月の94.2%を底に回復し、当期の平均は95.3%で2020年12月期の94.6%から改善。当期NOIは1,376百万円で、前年同期とほぼ同額であり、新型コロナウイルス感染症の影響を受ける前の2019年6月期に対して1.5%増加

2021年NOI実績及び予想¹

	2020年	2021年			差異		※参考	
	実績 〈A〉	2/25時点 予想 〈B〉	6月期 実績 〈C〉	12月期/年間 予想 (8/25時点) 〈C〉	vs 前年 同期比 〈C/A-1〉	vs 2/25時点 予想比 〈C/B-1〉	2019年 6月期 実績 〈D〉	vs 2019年 同期比 〈C/D-1〉
6月期	1,377	1,378	1,376		-0.1%	-0.1%	1,356	+1.5%
12月期	1,371	1,384		1,384	+1.0%	+0.0%		
年間	2,748	2,762		2,761	+0.4%	-0.1%		

月次稼働率の推移¹ (2019年1月 - 2021年6月)

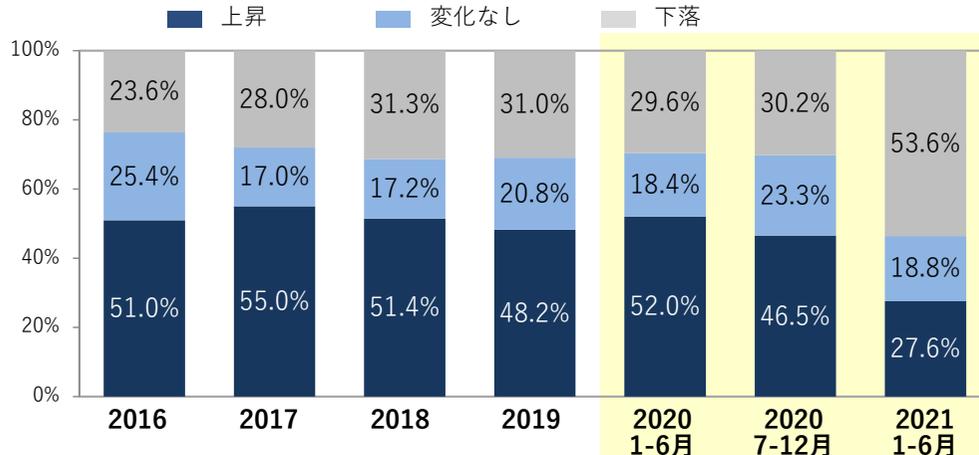


(注1) 本投資法人が2021年6月期の期末時点で保有する住居54物件のデータに基づき、一時的な保険金収入及びそれに対応する費用、信託分割に伴う一時的な信託報酬を除いた数値を記載しています。

IV-2. 住居ポートフォリオの賃料増額改定状況

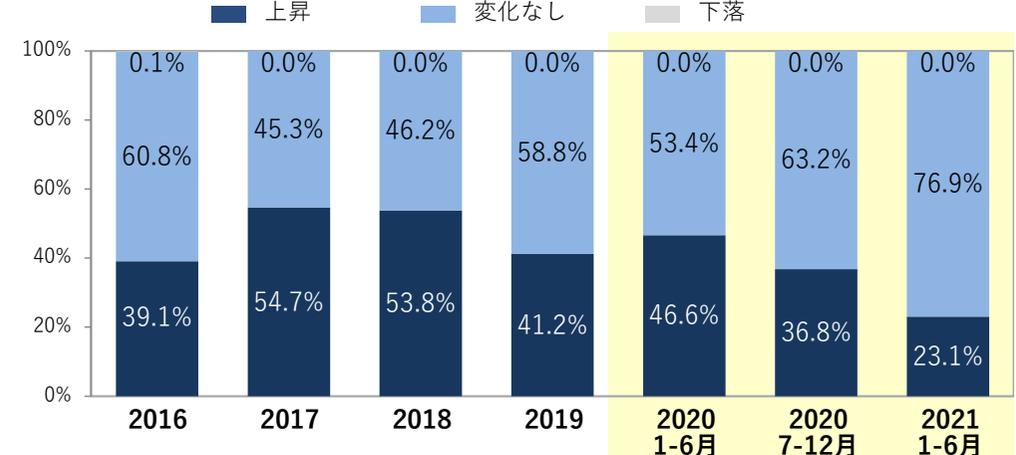
前期の稼働率低下を受け、INVは、マーケティングの見直しなど、稼働率向上、収益改善策を推進。2021年6月期は、稼働率回復の一方で、賃料増額に関してはやや軟調に推移

新規契約の賃料変動件数割合の推移¹



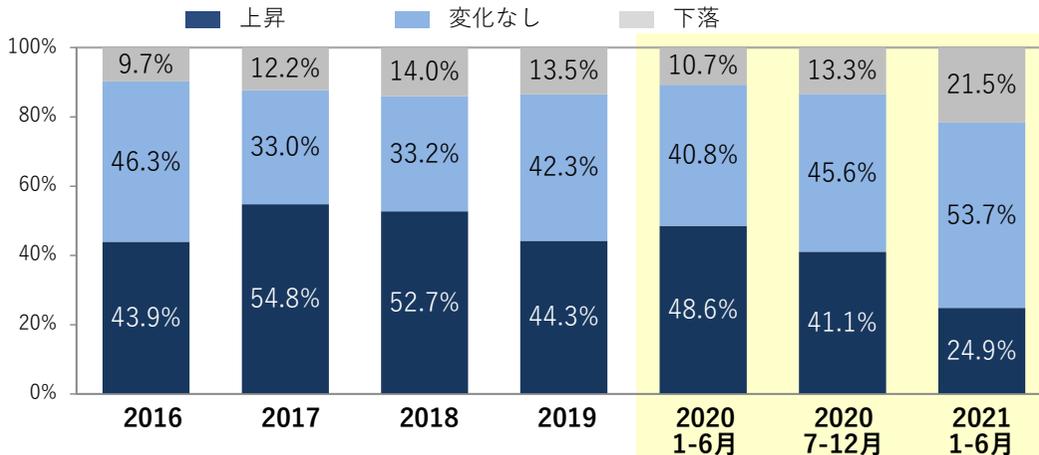
新規契約件数	783	1,030	1,015	898	402	288	388
稼働率 ²	95.9%	95.0%	95.5%	96.2%	96.2%	94.6%	95.3%
ネットリーシングコスト(月数) ³	1.15	1.02	0.74	0.64	0.47	1.04	0.85

更新契約の賃料変動件数割合の推移¹

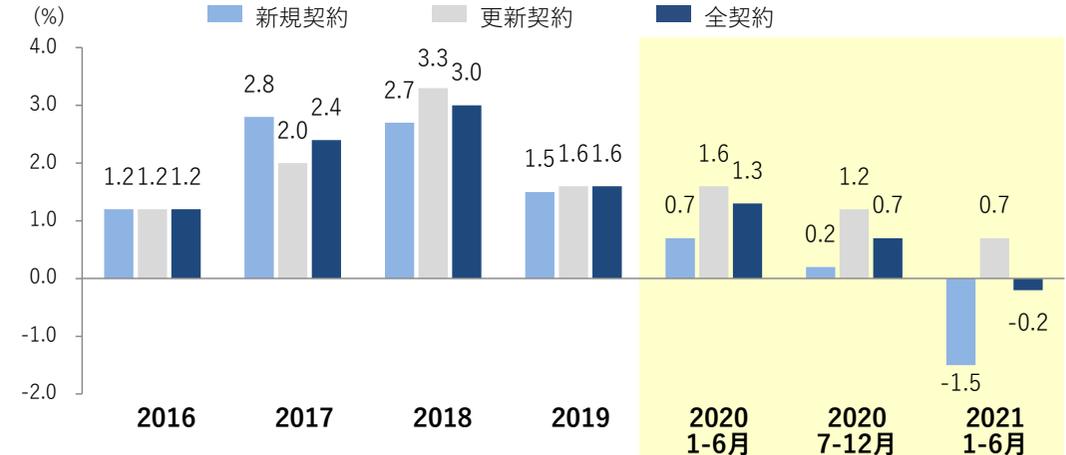


更新契約件数	1,126	1,337	1,253	1,167	712	364	581
更新率 ⁴	83.7%	82.8%	82.5%	78.9%	80.7%	84.1%	79.7%

全契約(新規契約及び更新契約)の賃料変動件数割合の推移¹



平均賃料増減率⁵

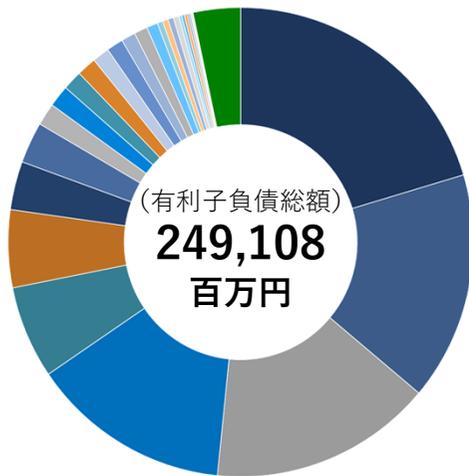


(注1) 対象期間においてINVが保有している住居物件の実績値(対象期間中に取得した物件についてはINVによる取得後に限ります。)に基づきデータを作成しています。
 (注2) 「稼働率」は、対象期間における対象物件(対象期間中に取得した物件についてはINVによる取得後に限ります。)の各月末時点の賃貸面積の合計を賃貸可能面積の合計で除して算出しています。
 (注3) 「ネットリーシングコスト(月数)」は、「広告宣伝費(月数)」+「フリーレント(月数)」-「礼金収入(月数)」により算出しています。なお、それぞれの月数は、対象となる賃貸借契約の月額賃料に基づき月数に換算しており、小数点以下第3位を四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

V. 財務の状況

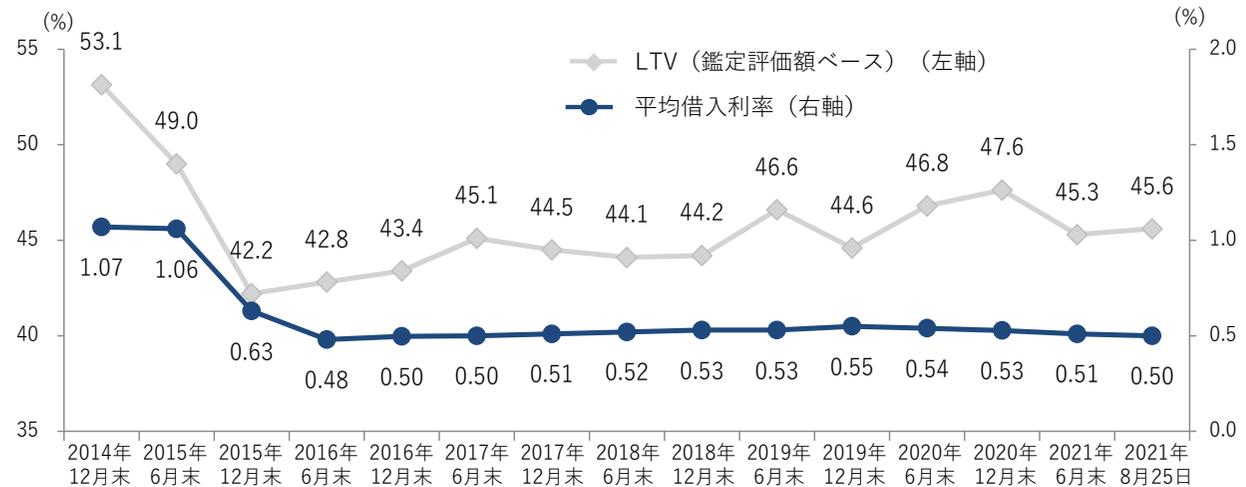
- 本投資法人は、コロナ禍の中、本日現在まで財務制限条項への抵触は一切無く、当期は、合計118億円の借入金を借換え。2021年7月及び8月にも合計416億円を借換え済み（内1,582百万円は期間3年の借入れ、他は期間1年）
- 2020年12月と2021年7月に行った物件譲渡の代金を一部使用して既存借入金の弁済（総額134億円）を実施した事により、LTVは2020年6月末の46.8%から2021年8月25日現在45.6%に低下
- 手元資金は2021年7月末時点で88億円あり、利払いに十分な額を保有。直近の経済およびホテル需要の不確実性を考慮し、現金を確保することにより柔軟に対応できるように努めている

■ レンダーフォーメーション（2021年8月25日時点）

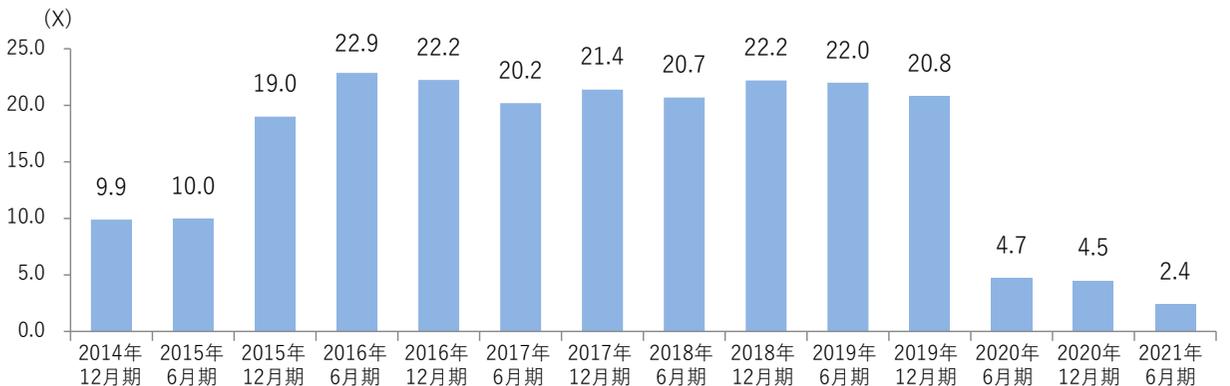


みずほ銀行	20.4%	静岡銀行	0.9%
三菱UFJ銀行	15.7%	西日本シティ銀行	0.8%
三井住友銀行	15.5%	きらぼし銀行	0.4%
三井住友信託銀行	13.9%	もみじ銀行	0.4%
シティバンク	6.4%	山口銀行	0.4%
新生銀行	5.3%	中京銀行	0.4%
日本政策投資銀行	3.3%	香川銀行	0.2%
りそな銀行	2.8%	栃木銀行	0.2%
第一生命	1.5%	紀陽銀行	0.2%
イオン銀行	1.5%	広島銀行	0.1%
三十三銀行	1.3%	池田泉州銀行	0.1%
あおぞら銀行	1.3%	東和銀行	0.1%
野村信託銀行	1.2%	群馬銀行	0.1%
東京スタ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

■ LTV（鑑定評価額ベース）¹ と平均借入利率²



■ DSCR³



(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日出資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は、（営業利益＋減価償却費±不動産等売却損益）÷（約定弁済額＋支払利息）を基に算出しています。なお、2019年6月期は、海外資産にかかるストラ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。

VI. ESGに関する取り組み

VI-1. 本投資法人による取り組み

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

E 環境への取り組み UPDATE



■ エネルギー効率化（該当物件数）

- ✓ 自動計測メーター導入（2）
- ✓ BEMS導入（1）
- ✓ LED照明の全館/一部導入（122）
- ✓ 高効率空調設備の導入（36）
- ✓ コージェネレーションシステム設置（10）
- ✓ インバーター等設置（32）
- ✓ 敷地内再生エネルギー導入（2）



LED照明を導入したホテルマイステイズ松山の宴会場

■ 節水（該当物件数）

- ✓ 節水型トイレの全館/一部導入（9）
- ✓ 節水シャワー設置（77）
- ✓ 敷地内における排水処理実施（1）
- ✓ 雨水・中水・排水の再利用（2）

■ 環境保全（該当物件数）

- ✓ ホテルに関し、シャンプー等アメニティの集約設置またはポンプ型容器への変更による廃棄物削減（55）



節水シャワー



節水型トイレ

S 社会への取り組み



■ 津波避難ビル¹指定

本投資法人の保有する物件のうち、3物件が「津波避難ビル」に指定



ホテルマイステイズ清水 高松東急REIホテル



ホテルマイステイズ
鹿児島天文館

(注1) 津波が押し寄せたとき、地域住民が一時的に避難するための緊急避難場所として市町村によって指定されたビル（建物）を言います。地震発生から津波到達までの時間的猶予や地理的条件等の理由で、近くの安全な高台等への避難が困難と想定される地域において、ビルの高さや構造、耐震性などの要件を満たすものを選定し、市町村があらかじめ指定します。
(注2) 部長及び担当部長を指します。

■ 資産運用会社による従業員への取り組み

- ✓ 適正な人事評価
- ✓ 人権の尊重とダイバーシティの推進

※2020年末時点の役員・従業員内訳

	人数（うち、女性）	女性比率
役員	5 (0)	0.0%
従業員	19 (12)	63.2%
うち、部長職 ²	7 (3)	42.9%

女性の活躍を推進し、能力を最大限に発揮できる環境づくりに努めている

- ✓ 従業員の健康と快適性に関する取り組み NEW
 - ・ 全従業員を対象とした各種福利厚生制度を整え、新型コロナウイルス感染症対策として、全従業員にリモートワーク用PCを貸与
 - ・ 新規導入制度：テレワーク・時差出勤制度、在宅勤務手当の支給、ワクチン休暇の導入
- ✓ 従業員満足度調査の実施（実施率・回収率ともに100%）

G ガバナンスの取り組み



- 本投資法人がスポンサー関係者³との間で資産取得等の一定の取引を行う際には、資産運用会社のコンプライアンス委員会、投資委員会、取締役会における各審議及び決議を経た上で、投資法人役員会の事前承認を必要とする仕組みを採用し、利益相反に対する第三者性を確保したガバナンス体制を構築している
- スポンサー関係者との取引を承認する投資法人役員会の議案において、資産運用会社の代表取締役を兼任している執行役員は特別利害関係人に該当するため議決に加わらず、監督役員2名（弁護士、公認会計士各1名）による議決がなされることによって、利益相反についての第三者性を確保している
- 法令等遵守及びスポンサー関係者との取引等の審議を行う資産運用会社のコンプライアンス委員会の委員には1名の社外専門家（弁護士）が含まれ、当該社外専門家が賛成しなければ決議は採択されないこととしている

(注3) 投信法及び投信法施行令（平成12年政令第480号、その後の変更を含む）で定義される利害関係人等、本資産運用会社の株主全て及び本資産運用会社の株主が運用の委託を受けている又は出資若しくは匿名組合出資を行っている特別目的会社を意味します。本書において以下同様です。

環境目標

本資産運用会社は、ポートフォリオ全体でのエネルギー消費量の継続的削減のための定量的目標を定め、エネルギー削減を図っていく

長期目標 1	オーナー管理範囲 ⁴ における年間エネルギー消費量原単位を2024年度までに2019年度から5%削減
長期目標 2	テナント管理範囲 ⁵ における年間エネルギー消費量原単位を2024年度までに2019年度から1%削減

(注4) 原則、本投資法人が保有する住居物件や商業物件の共用部を指します。
(注5) 原則、本投資法人が保有するホテル物件や住居物件・商業物件のテナント専有部を指します。

※上記環境目標に対するパフォーマンス結果は、本投資法人のウェブサイトに掲載しています。

NEW

<https://www.invincible-inv.co.jp/strategy/sustainability.html>

GRESBリアルエステイト評価への参加

本投資法人は本年よりGRESBリアルエステイト評価⁶に参加



(注6) GRESBとは、不動産会社・ファンドのESG配慮を測る年次のベンチマークです。GRESBリアルエステイト評価は、個々の不動産を対象としたものではなく、不動産会社・REIT・不動産ファンドを対象としてサステナビリティへの取り組みを評価することが特徴です。なお、GRESBレーティングは総合スコアに基づく相対評価で、最上位は「5-star」です。

本投資法人の国内ホテルポートフォリオの大半の物件を運営する主要なオペレーターであるMHMにおいても、各ホテルのエネルギー効率化や地域貢献の取り組みを継続し、持続可能な社会に貢献するための取り組みを積極的に推進している

E 環境への取り組み



■ 引退後の競走馬の厩肥で栽培された食材の活用

競走馬として活躍した馬たちの引退後の余生やリトレーニングなど、その後の多様な活躍の場を創出するための持続可能な仕組み作りとして、馬厩肥を活用した良質なマッシュルーム栽培に取り組む「ジオファーム八幡平」の活動に賛同し、MHMはホテルシェフによるスペシャルティメニューを開発し、INVの所有する5つのホテルなどで提供



ジオファーム八幡平：馬×地域資源をベースにサステナブルな農場経営を目指し2015年に創業。岩手山麓、八幡平南温泉、旭日之湯に隣接した立地で引退した競走馬たちの馬厩肥を活用し高品質なマッシュルームを生産、6次産業としてマッシュルーム入りのドックフードの製造・販売も手がける。
<https://geo-farm.com/>

(スペシャルティメニューを提供するINV保有ホテル)



ホテルミズハシ 五反田駅前 ホテルミズハシ プレミア赤坂 アートホテル盛岡



ホテルエピナール那須 アートホテル弘前シティ

■ 森の保全活動

(ホテルエピナール那須)

那須御用邸¹の一部が開放されて作られた日光国立公園「那須平成の森」の保全に協力

(注1) 栃木県那須郡那須町にあり、天皇皇后両陛下・皇族方のご静養の場として使用されています。本邸は大正15年(1926年)に建てられたものです。



S 社会への取り組み



■ 地域活動への積極的な参加

MHMでは、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

- 周辺道路・河川の清掃活動 (ホテルミズハシ松山)
- 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 (ホテルミズハシ羽田)
- 町内祭や地域防災・衛生活動への協賛、協力 (ホテルミズハシ神田ほか多数)



※写真はイメージです。

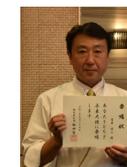
■ 地産地消・地域貢献

(ホテルエピナール那須) UPDATE

ホテルエピナール那須では、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」「うどん」「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。累計30万食を達成 (2021年2月4日下野新聞より)



栃木県の魅力をPRする「とちぎ未来大使」に任命されているホテルエピナール那須の総料理長菅井慎三(すがいしんぞう)さん

(アートホテル弘前) NEW

弘前市にグランドピアノを寄贈。JR弘前駅に市内初のストリートピアノとして設置された



(アートホテル石垣島) UPDATE

地元の名産品・観光資源の魅力を発信するため、不定期でテーマを変えて島のアートやカルチャーを紹介する企画を実施



2021年4月24日～7月11日に開催された、さまざまな「青」をテーマに、島の「ブルー」を集めた展示会「Blue, Blue, Blue. (ブルー・ブルー・ブルー)」



Appendix

- 投資主の満足度の向上及び投資主のすそ野の拡大を企図して、投資主優待制度を導入¹
- 投資主はシェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル及びすべてのマイステイズホテルに最安値宿泊料金から10%安く宿泊可能
- 投資主の要望に配慮するとともに、INVホテルポートフォリオの稼働率向上を図るため、2020年6月期の基準日以降、対象投資主について「10口以上を保有する」との条件を撤廃し全投資主に変更。当期のマイステイズホテル利用実績²（売上高）は、条件変更前の前年同期比で67.4%増加した

投資主優待制度の概要¹

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

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

シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル



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



ホテルエピナール那須

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、本書の日付現在において実施しているものであり、今後内容が変更される可能性があります。
 (注2) 2021年1月1日～2021年6月30日の6か月間における利用実績です。
 (注3) 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、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4) 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ふ変動料金です。
 (注5) 「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。

- 訪日外国人旅行者数は2019年までは一貫して増加
- しかし、新型コロナウイルス感染症の世界的流行により、2020年3月以降、訪日外国人旅行者数はほぼゼロとなり、現在は全ての国が入国拒否の対象となっており、回復の時期や水準を予測することは困難な状況にある

■ 主な地域別訪日外国人旅行者数の推移

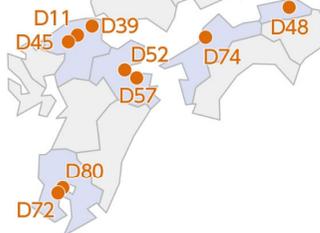
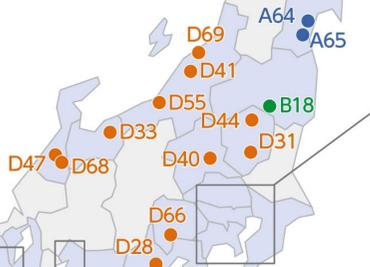
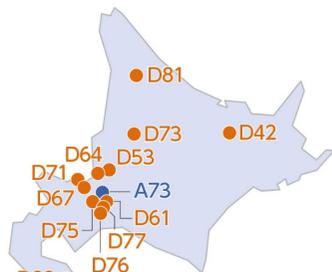
(千人)

	2012年		2013年		2014年		2015年		2016年		2017年		2018年		2019年		2020年		2021年 1月-6月	
		(前年比)		(前年比)		(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%	1,069	-88.9%	23	-97.8%
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%	488	-91.3%	8	-98.3%
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%	695	-85.8%	3	-99.6%
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%	346	-84.9%	0	-99.9%
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%	220	-83.3%	1	-99.3%
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%	77	-84.7%	1	-99.1%
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%	78	-81.2%	2	-96.6%
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%	109	-82.2%	3	-97.4%
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%	153	-69.2%	22	-80.6%
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%	219	-87.3%	5	-97.7%
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%	51	-88.0%	1	-97.6%
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%	43	-87.2%	1	-97.1%
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%	53	-85.8%	1	-99.1%
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%	144	-76.9%	1	-99.6%
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%	372	-86.2%	25	-92.6%
合計	8,358	+34.4%	10,364	+24.0%	13,413	+29.4%	19,737	+47.1%	24,039	+21.8%	28,691	+19.3%	31,191	+8.7%	31,882	+2.2%	4,116	-87.1%	96	-97.6%

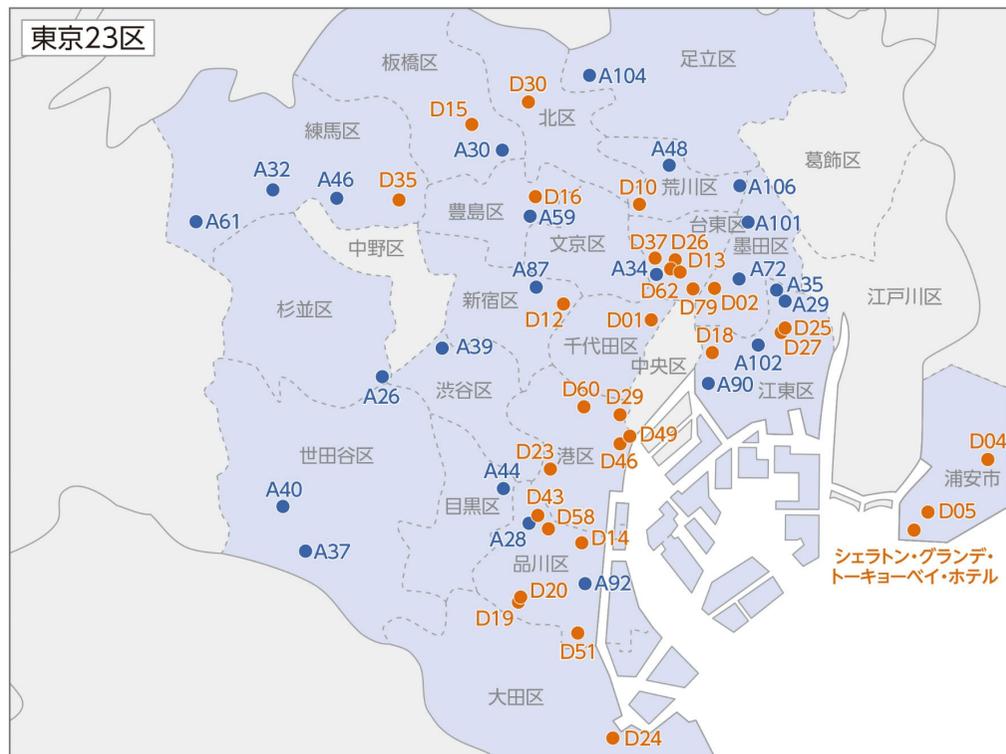
出所：日本政府観光局（JNTO）のデータに基づき本資産運用会社が作成

国内ポートフォリオマップ (2021年8月25日時点)

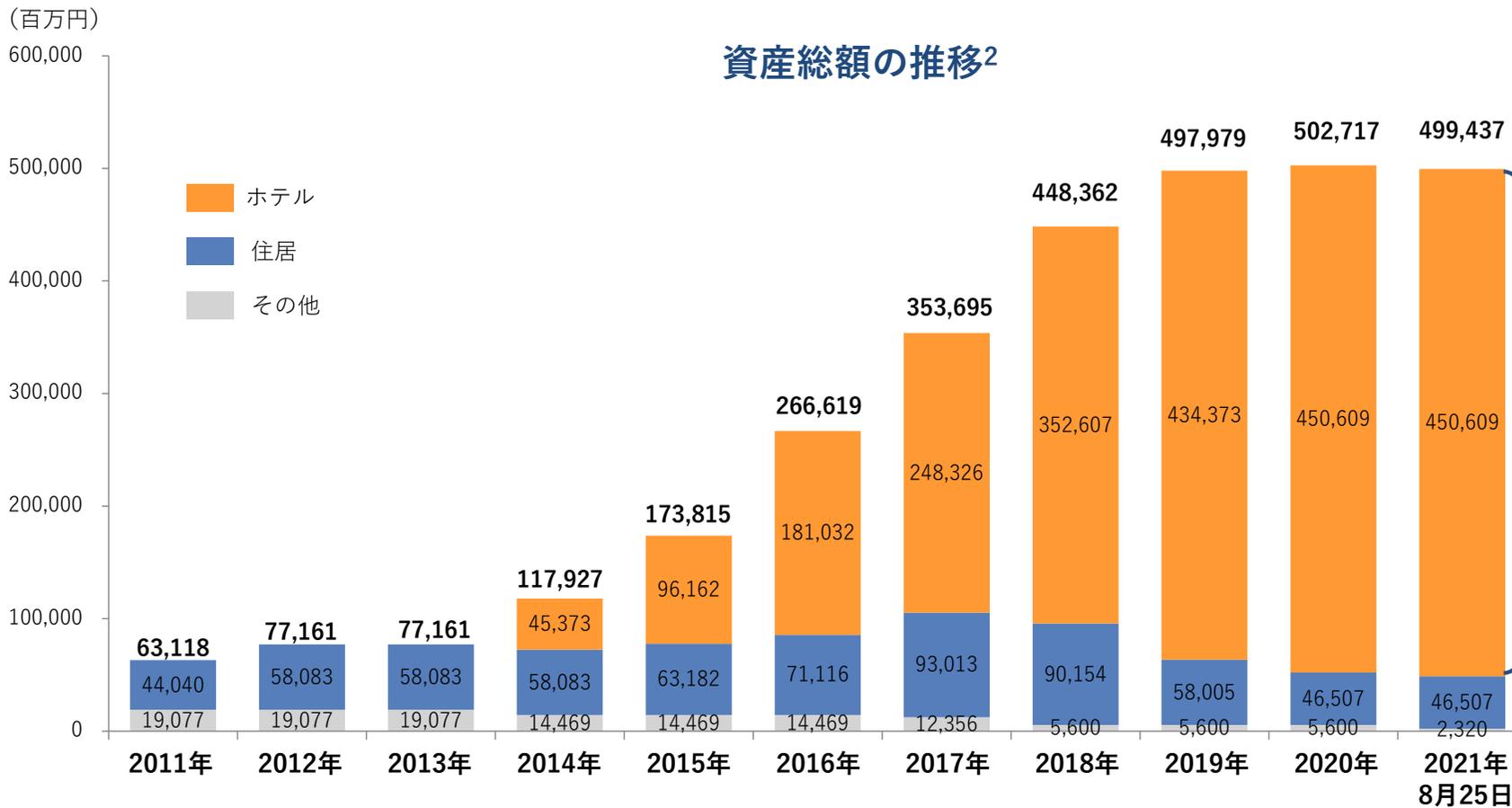
物件数	ホテル	住居	その他
139	84	54	1



- ホテル
- 住居
- 商業施設



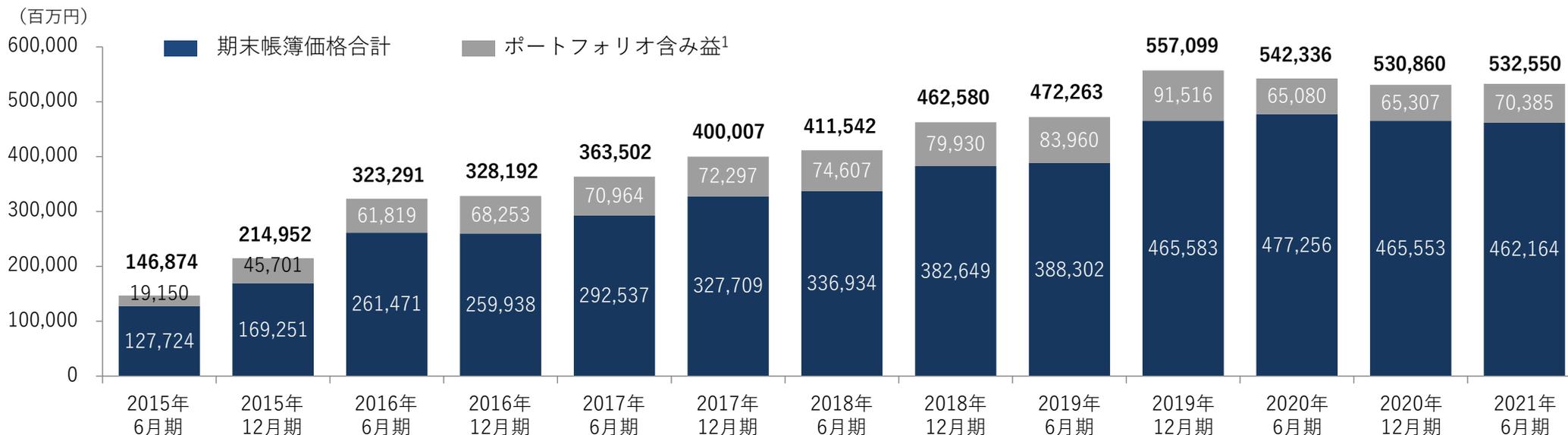
- ホテルと住居を中心とした安定的成長により国内外の様々な地域に広がる高度に分散されたポートフォリオを構築
- INVのホテルポートフォリオは全J-REITの中で最大の資産規模に成長¹



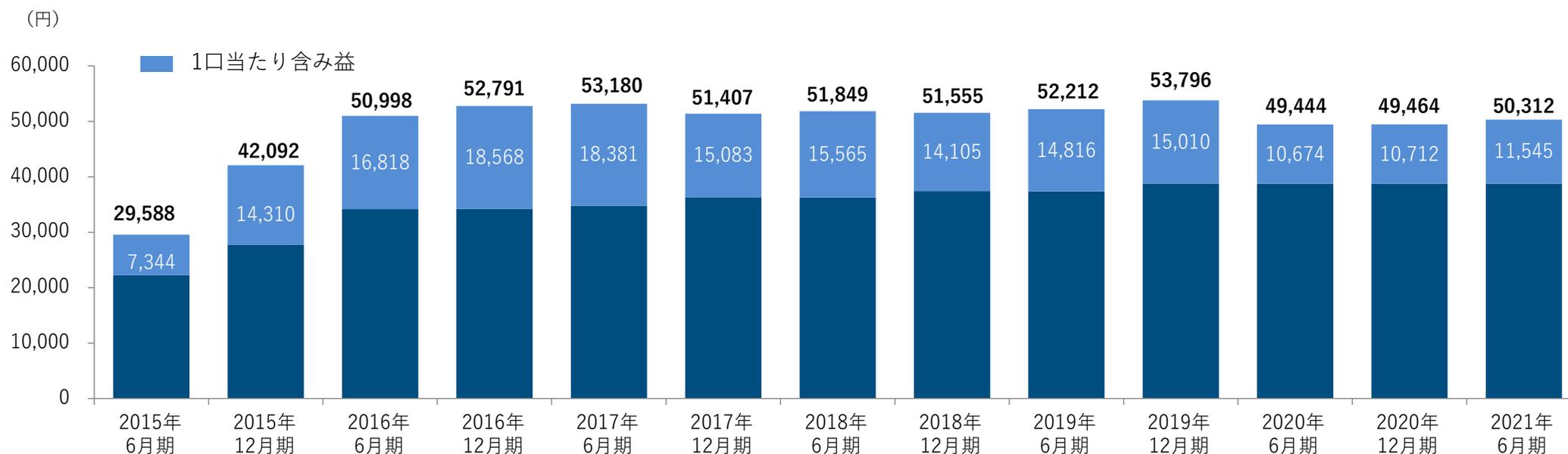
物件数 ³	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年
ホテル	0	0	0	20	37	48	54	66	84	86	86
住居	39	63	63	63	66	68	67	64	61	54	54
その他	15	15	15	8	8	8	5	2	2	2	1

(注1) 2021年7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。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。

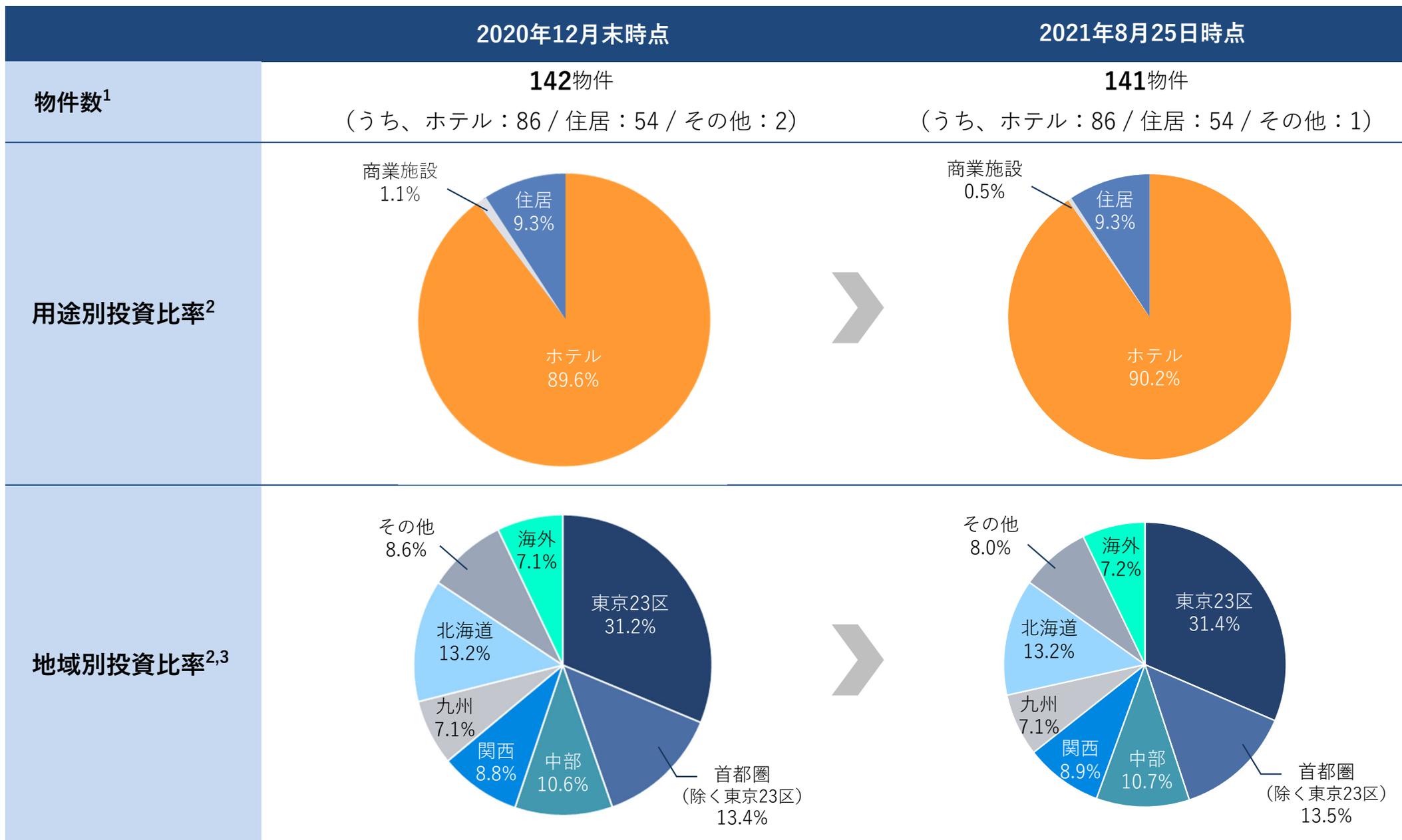
鑑定評価額の推移



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。



(注1) 優先出資証券については1物件としています。

(注2) 各時点で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、裏付資産の用途、所在地に基づき区分しています。

(注3) 各エリアは以下のように定義しています。

首都圏 (除く東京23区)：東京都 (東京23区を除く)、神奈川県、千葉県及び埼玉県/関西：大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、和歌山県及び奈良県/中部：愛知県、岐阜県、三重県、静岡県、長野県、山梨県、新潟県、富山県、石川県及び福井県/九州：福岡県、熊本県、鹿児島県、長崎県、大分県、宮崎県、佐賀県及び沖縄県



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) (注4)		デイリー比率		海外売上比率		
				2021年1-6月実績		2021年1-6月実績		2021年1-6月実績		2021年1-6月実績		2021年1-6月実績		2021年1-6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	前年同期比 (ポイント)	前年 同期比			
D1	ホテルマイステイズ神田	東京都千代田区	126	2014年5月	28.4%	-23.4	3,787	-33.9%	1,077	-63.7%	-	-	97.2%	-2.8	7.8%	-13.9
D2	ホテルマイステイズ浅草	東京都墨田区	160	2014年5月	26.7%	-12.5	3,428	-31.7%	916	-53.4%	-	-	46.4%	-43.3	11.5%	-48.4
D3	ホテルマイステイズ京都四条	京都府京都市	224	2014年7月	15.7%	-13.2	4,389	-32.7%	688	-63.5%	-	-	100.0%	0.0	21.6%	-29.0
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	32.2%	-9.4	5,357	-29.2%	1,725	-45.2%	-	-	100.0%	0.0	9.6%	-7.0
D5	ホテルマイステイズ舞浜	千葉県浦安市	90	2014年7月	33.2%	2.2	8,850	-36.5%	2,935	-32.1%	-	-	100.0%	0.0	21.6%	-20.9
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	41.9%	-18.2	6,202	-13.9%	2,601	-40.0%	-	-	100.0%	0.0	6.9%	-15.6
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	30.8%	-23.9	4,651	-15.0%	1,430	-52.2%	-	-	99.7%	-0.3	11.5%	-18.3
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	21.7%	-16.7	3,418	-21.4%	741	-55.6%	-	-	69.9%	-30.1	8.1%	-17.3
D9	ホテルマイステイズ横浜	神奈川県横浜市	194	2014年7月	52.4%	-15.4	4,878	-5.7%	2,557	-27.2%	-	-	100.0%	0.0	17.3%	2.1
D10	ホテルマイステイズ日暮里	東京都荒川区	93	2014年7月	25.6%	-22.2	3,682	-25.9%	943	-60.3%	-	-	59.7%	-35.3	15.4%	-24.6
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	20.6%	-28.1	4,156	-23.3%	856	-67.5%	-	-	100.0%	0.0	12.5%	-6.6
D12	フレックスステイン飯田橋	東京都新宿区	59	2014年7月	60.5%	-6.5	4,958	-18.8%	3,001	-26.6%	-	-	69.6%	-22.3	10.3%	-17.9
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	28.3%	-14.3	3,226	-36.2%	914	-57.6%	-	-	42.5%	-53.1	7.9%	-45.8
D14	フレックスステイン品川	東京都品川区	55	2014年7月	67.6%	-3.7	4,454	-22.4%	3,010	-26.5%	-	-	55.3%	-40.7	10.4%	-12.7
D15	フレックスステイン常盤台	東京都板橋区	129	2014年7月	26.4%	-36.2	4,449	-2.0%	1,176	-58.6%	-	-	47.0%	16.7	8.9%	1.4
D16	フレックスステイン巢鴨	東京都豊島区	104	2014年7月	30.6%	-3.2	4,002	-23.8%	1,226	-31.1%	-	-	22.8%	-31.3	2.5%	-6.9
D17	ホテルマイステイズ大手前	大阪府大阪市	110	2014年7月	43.3%	-3.7	4,542	-19.4%	1,968	-25.8%	-	-	56.5%	-23.3	5.7%	-12.6
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	36.4%	-14.2	5,549	-22.1%	2,019	-44.0%	-	-	99.2%	-0.8	22.2%	-18.8
D19	フレックスステイン中延P1	東京都品川区	39	2014年7月	59.2%	-17.0	4,055	-13.8%	2,403	-33.0%	-	-	23.2%	-20.7	3.0%	-2.2
D20	フレックスステイン中延P2	東京都品川区	22	2014年7月	69.1%	-8.5	3,527	-11.0%	2,436	-20.7%	-	-	43.8%	-17.1	7.5%	-4.2
D21	アパホテル横浜関内 (注3)	神奈川県横浜市	451	2015年2月	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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	37.7%	1.8	6,164	-1.5%	2,323	3.3%	-	-	100.0%	0.0	6.1%	-2.3
D23	フレックスステイン白金	東京都港区	84	2015年2月	20.9%	-27.4	4,390	-28.9%	916	-69.2%	-	-	59.4%	23.5	11.6%	-5.0
D24	ホテルマイステイズ羽田	東京都大田区	174	2015年7月	64.9%	-13.1	7,873	-16.0%	5,112	-30.1%	-	-	100.0%	0.0	13.5%	-11.6
D25	ホテルマイステイズ亀戸P1	東京都江東区	265	2015年7月	43.2%	-1.5	4,210	-17.6%	1,821	-20.4%	-	-	35.8%	-22.5	3.2%	-9.0
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	28.7%	-13.3	3,987	-36.8%	1,145	-56.8%	-	-	70.8%	-29.2	7.4%	-48.5
D27	ホテルマイステイズ亀戸P2	東京都江東区	175	2015年7月	38.4%	-10.9	3,800	-22.9%	1,460	-39.9%	-	-	53.3%	-20.4	10.0%	-11.5
D28	ホテルマイステイズ清水	静岡県静岡市	152	2015年7月	48.9%	-19.3	5,900	17.9%	2,884	-15.5%	-	-	100.0%	0.0	7.6%	-6.1
D30	フレックスステイン東十条	東京都北区	88	2015年7月	26.7%	-21.2	3,969	-12.9%	1,058	-51.4%	-	-	62.7%	-23.6	7.6%	-23.4
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	61.4%	5.0	6,167	-5.6%	3,789	2.7%	-	-	100.0%	0.0	9.1%	-3.7
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	58.1%	-16.9	3,485	-28.0%	2,026	-44.2%	-	-	22.9%	-8.2	4.0%	-2.9
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	58.6%	-16.9	3,724	-4.5%	2,182	-25.8%	-	-	29.7%	-2.1	2.7%	-1.8
D35	フレックスステイン江古田	東京都練馬区	210	2015年8月	29.2%	-26.0	4,726	-0.9%	1,379	-47.6%	-	-	55.2%	21.4	10.4%	3.2
D38	ホテルマイステイズ心斎橋	大阪府大阪市	54	2016年1月	27.5%	-19.2	4,153	-32.9%	1,144	-60.5%	-	-	98.1%	-1.9	12.2%	-35.6
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	42.7%	-22.9	5,812	-19.8%	2,482	-47.8%	-	-	100.0%	0.0	15.4%	-2.8
D44	ホテルエビナル那須	栃木県那須郡	310	2016年3月	38.1%	0.7	23,148	9.4%	8,812	11.5%	-	-	100.0%	0.0	0.0%	-0.2
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	19.6%	-25.8	4,700	-19.0%	920	-65.0%	-	-	99.4%	-0.6	14.9%	-7.5
D46	ホテルマイステイズ浜松町	東京都港区	105	2016年3月	49.5%	-15.6	4,590	-25.8%	2,270	-43.6%	-	-	100.0%	0.0	10.2%	-17.7
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	29.5%	-18.5	7,036	-6.6%	2,074	-42.6%	-	-	100.0%	0.0	7.3%	-14.6

(注1) 固定賃料物件及びシェアランド・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・鳥森口」、「D33 コンフォートホテル雷山駅前」、「D36 スーパーホテル東京・JR立川北口」、「D37 スーパーホテルJR上野入谷口」、「D39 コンフォートホテル黒崎」、「D40 コンフォートホテル前橋」、「D41 コンフォートホテル燕三条」、「D42 コンフォートホテル北見」及び「D48 高松東急REI ホテル」

(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は、2020年8月より、新型コロナウイルス感染症無症状者及び軽症者の受け入れを行っておりますが、当該受入れ期間中にかかる指標について関係者より開示の了承を得られていません。

(注4) GOPは、ホテルオペレーターが受給する雇用調整助成金を含まず、本書の日付現在当該受給額が未確定であるため、記載していません。

(注5) ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ及びサンシャイン・スイーツ・リゾート関しては単位は米ドル、GOPは千ドル単位で記載しております。

項目	2018年6月期	2018年12月期	2019年6月期	2019年12月期	2020年6月期	2020年12月期	2021年6月期
	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	2020年1月1日～ 2020年6月30日	2020年7月1日～ 2020年12月31日	2021年1月1日～ 2021年6月30日
総資産額（百万円）	374,512	455,362	467,931	522,431	516,663	516,490	497,899
純資産額（百万円）	181,523	221,364	233,046	259,730	249,538	249,641	245,113
自己資本比率	48.5%	48.6%	49.8%	49.7%	48.3%	48.3%	49.2%
出資総額（百万円）	168,798	211,092	211,092	235,701	235,701	235,701	235,701
期末発行済投資口総数	4,793,181	5,666,840	5,666,840	6,096,840	6,096,840	6,096,840	6,096,840
1口当たり純資産額（円）	37,871	39,063	41,125	42,601	40,929	40,946	40,203
総資産経常利益率(ROA)（年換算）	4.2%	3.8%	9.4%	4.6%	0.2%	0.2%	-1.4%
純資産当期純利益率(ROE)（年換算）	8.6%	7.7%	19.3%	9.3%	0.3%	0.5%	-2.9%
有利子負債額（百万円）	189,415	229,873	228,774	259,174	263,468	262,588	249,198
加重平均金利	0.5%	0.5%	0.5%	0.6%	0.5%	0.5%	0.5%
有利子負債比率（LTV 1）	52.1%	52.0%	51.9%	52.3%	52.7%	52.6%	51.3%
期末総資産有利子負債比率（LTV 2）	50.6%	50.5%	48.9%	49.6%	51.0%	50.8%	50.0%
ネットオペレーティングインカム(NOI)（百万円）	10,491	13,039	14,734	15,164	4,026	3,703	2,090
NOI利回り（年換算）	5.9%	6.4%	7.1%	6.2%	1.6%	1.5%	0.8%
当期減価償却費（百万円）	2,772	3,039	3,168	3,757	3,999	3,992	3,889
ファンズフロムオペレーション(FFO)（百万円）	9,244	11,423	13,290	13,426	2,377	2,014	290
NAV（百万円）	248,519	292,154	295,874	327,985	301,450	301,576	306,746
1口当たりNAV（円）	51,849	51,555	52,212	53,796	49,444	49,464	50,312
NAV倍率（倍）	1.0	0.9	1.1	1.2	0.6	0.7	0.9

(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。

2021年6月期 損益計算書

項 目	2020年12月期 2020年7月1日～ 2020年12月31日		2021年6月期 2021年1月1日～ 2021年6月30日		増減	
	金額(千円)	(%)	金額(千円)	(%)	金額(千円)	(%)
営業収益(1)	8,340,593	100.0	3,806,176	100.0	△4,534,417	△ 54.4
賃貸事業収入	5,738,249		3,806,176		△1,932,073	
不動産等売却益(2)	2,602,343		-		△2,602,343	
営業費用	6,649,749	79.7	6,147,595	161.5	△502,154	△ 7.6
賃貸事業費用(3)	5,044,533		4,720,815		△323,718	
運営委託費用(4)	983,288		884,731		△98,557	
減価償却費(5)	3,992,787		3,889,784		△103,003	
NOI (含 受取配当金及び受取分配金) (1)-(2)-(3)-(4)+(5)	3,703,216	44.4	2,090,414	54.9	△1,612,802	△ 43.6
資産運用報酬	300,000		300,000		-	
役員報酬	4,800		4,800		-	
資産保管手数料	25,684		25,203		△481	
一般事務委託手数料	67,749		49,087		△18,662	
その他営業費用	223,692		162,956		△60,735	
営業利益又は営業損失 (△)	1,690,843	20.3	△2,341,419	△ 61.5	△4,032,262	△ 238.5
営業外収益	99,382	1.2	8,423	0.2	△90,959	△ 91.5
受取利息	107		96		△11	
為替差益	12,878		-		△12,878	
還付加算金	1,498		-		△1,498	
デリバティブ利益	81,626		-		△81,626	
雑収入	3,272		8,327		5,055	
営業外費用	1,165,892	14.0	1,266,088	33.3	100,195	8.6
支払利息	654,685		624,616		△30,068	
為替差損	-		34,513		34,513	
投資法人債利息	28,230		27,769		△460	
投資法人債発行費償却	6,303		6,200		△102	
融資関連費用	472,665		508,348		35,683	
デリバティブ損失	-		64,638		64,638	
その他	4,007		-		△4,007	
経常利益又は経常損失 (△)	624,333	7.5	△3,599,083	△ 94.6	△4,223,417	△ 676.5
税引前当期純利益又は税引前当期純損失 (△)	624,333	7.5	△3,599,083	△ 94.6	△4,223,417	△ 676.5
法人税等合計	605		605		-	
当期純利益又は当期純損失 (△)	623,728	7.5	△3,599,688	△ 94.6	△4,223,417	△ 677.1
前期繰越利益又は前期繰越損失 (△)	12,747,612		12,353,168		△394,443	
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	13,371,340		8,753,480		△4,617,860	

2021年6月期 貸借対照表 – 資産の部

項目	2020年12月期 2020年12月31日		2021年6月期 2021年6月30日		増減	
	金額(千円)	(%)	金額(千円)	(%)	金額(千円)	(%)
資産の部						
流動資産						
現金及び預金	21,210,252		6,311,545		△14,898,707	
信託現金及び信託預金	6,295,192		6,528,498		233,305	
営業未収入金	1,717,908		1,239,770		△478,137	
預け金	356,534		441,992		85,458	
前払費用	708,338		498,144		△210,194	
未収還付法人税等	16		14		△1	
未収消費税等	-		268,549		268,549	
その他	6,536		-		△6,536	
流動資産合計	30,294,779	5.9	15,288,515	3.1	△15,006,263	△ 49.5
固定資産						
有形固定資産						
建物	18,693,138		18,474,616		△218,521	
建物附属設備	4,798,368		4,647,013		△151,355	
構築物	1,406		1,373		△32	
工具、器具及び備品	1,008,406		953,547		△54,859	
建設仮勘定	588,930		637,580		48,649	
信託建物	145,275,361		143,139,931		△2,135,429	
信託建物附属設備	23,235,425		22,566,350		△669,075	
信託構築物	135,165		131,893		△3,271	
信託工具、器具及び備品	1,632,456		1,514,532		△117,923	
信託土地	245,560,970		245,560,970		-	
有形固定資産合計	440,929,629	85.4	437,627,809	87.9	△3,301,819	△ 0.7
無形固定資産						
借地権	10,637,811		10,637,811		-	
信託借地権	14,575,091		14,536,494		△38,597	
無形固定資産合計	25,212,903	4.9	25,174,306	5.1	△38,597	△ 0.2
投資その他の資産						
投資有価証券	17,856,387		17,856,387		-	
差入保証金	1,362,721		1,362,721		-	
長期前払費用	681,990		494,637		△187,353	
デリバティブ債権	66,417		16,216		△50,200	
その他	22,667		22,667		-	
投資その他の資産合計	19,990,184	3.9	19,752,630	4.0	△237,554	△ 1.2
固定資産合計	486,132,717	94.1	482,554,746	96.9	△3,577,971	△ 0.7
繰延資産						
投資法人債発行費	62,853		56,652		△6,200	
繰延資産合計	62,853	0.0	56,652	0.0	△6,200	-
資産合計	516,490,350	100.0	497,899,915	100.0	△18,590,435	△ 3.6

2021年6月期 貸借対照表 – 負債・純資産の部

項目	2020年12月期 2020年12月31日		2021年6月期 2021年6月30日		増減	
	金額(千円)	(%)	金額(千円)	(%)	金額(千円)	(%)
負債の部						
流動負債						
営業未払金	846,058		917,331		71,272	
短期借入金	34,847,000		44,228,000		9,381,000	
1年内返済予定の長期借入金	55,601,000		53,315,000		△2,286,000	
未払金	24,701		26,843		2,141	
未払費用	344,243		249,410		△94,833	
未払法人税等	605		605		-	
未払消費税等	578,858		-		△578,858	
前受金	580,016		597,790		17,773	
預り金	11,143		11,083		△59	
流動負債合計	92,833,627	18.0	99,346,064	20.0	6,512,436	7.0
固定負債						
投資法人債	8,200,000		8,200,000		-	
長期借入金	163,940,000		143,455,000		△20,485,000	
信託預り敷金及び保証金	1,672,037		1,657,369		△14,668	
デリバティブ債務	170,488		94,392		△76,096	
資産除去債務	32,977		33,197		219	
固定負債合計	174,015,504	33.7	153,439,959	30.8	△20,575,544	△ 11.8
負債合計	266,849,131	51.7	252,786,023	50.8	△14,063,108	△ 5.3
純資産の部						
投資主資本						
出資総額	235,701,512	45.6	235,701,512	47.3	-	-
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	△6,130		△6,130		-	
その他の出資剰余金控除額	△5,524,006		△5,524,006		-	
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		-	
当期未処分利益	13,371,340		8,753,480		△4,617,860	
剰余金合計	14,105,635	2.7	9,487,774	1.9	△4,617,860	△ 32.7
投資主資本合計	249,807,147	48.4	245,189,287	49.2	△4,617,860	△ 1.8
評価換算差額等						
繰延ヘッジ損益	△165,929		△75,395		90,533	
評価・換算差額等合計	△165,929	△ 0.0	△75,395	△ 0.0	90,533	△ 54.6
純資産合計	249,641,218	48.3	245,113,891	49.2	△4,527,327	△ 1.8
負債純資産合計	516,490,350	100.0	497,899,915	100.0	△18,590,435	△ 3.6

2021年6月期 キャッシュ・フロー計算書／金銭の分配に係る計算書

項目	2020年12月期 2020年7月1日～ 2020年12月31日	2021年6月期 2021年1月1日～ 2021年6月30日
	金額(千円)	金額(千円)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益又は税引前当期純損失(△)	624,333	△3,599,083
減価償却費	3,992,787	3,889,784
投資法人債発行費償却	6,303	6,200
融資関連費用	472,665	508,348
受取利息	△107	△96
支払利息	682,915	652,386
為替差損益(△は益)	△30	51
デリバティブ損益(△は益)	△81,626	64,638
営業未収入金の増減額(△は増加)	△1,413,044	478,137
預け金の増減額(△は増加)	△94,026	△85,458
未取還付法人税等の増減額(△は増加)	129,597	1
未収消費税等の増減額(△は増加)	831,675	△268,549
営業未払金の増減額(△は減少)	640,046	17,621
未払消費税等の増減額(△は減少)	578,858	△578,858
未払金の増減額(△は減少)	△256,749	16,542
未払費用の増減額(△は減少)	68,632	△89,059
前受金の増減額(△は減少)	△420,200	17,773
預り金の増減額(△は減少)	△20,746	△59
信託有形固定資産の売却による減少額	8,284,271	0
その他	△104,384	129,029
小計	13,921,171	1,159,352
利息の受取額	107	96
利息の支払額	△680,307	△655,468
法人税等の支払額	△605	△605
営業活動によるキャッシュ・フロー	13,240,366	503,374
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△1,328,500	△2,000,000
定期預金の払戻による収入	-	1,328,500
有形固定資産の取得による支出	△139,812	△53,356
信託有形固定資産の取得による支出	△358,986	△453,398
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△99,182	△53,590
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	26,461	38,922
その他	109,484	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,790,534	△1,192,923
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	34,847,000	11,835,000
短期借入金の返済による支出	△880,000	△2,454,000
長期借入れによる収入	600,000	-
長期借入金の返済による支出	△35,447,000	△22,771,000
融資関連費用の支払額	△287,367	△237,904
利益分配金の支払額	△424,124	△1,019,396
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,591,491	△14,647,300
現金及び現金同等物に係る換算差額	30	△51
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	9,858,370	△15,336,901
現金及び現金同等物の期首残高	16,318,574	26,176,945
現金及び現金同等物の期末残高	26,176,945	10,840,044

項目		2020年12月期 2020年7月1日～ 2020年12月31日	2021年6月期 2021年1月1日～ 2021年6月30日
		(千円)	(千円)
当期末処分利益	(千円)	13,371,340	8,753,480
分配金総額	(千円)	1,018,172	91,452
うち利益分配金	(千円)	1,018,172	91,452
投資口1口当たり分配金	(円)	167	15
うち1口当たり利益分配金	(円)	167	15
次期繰越利益又は次期繰越損失(△)	(千円)	12,353,168	8,662,027

期末算定価額 (1/4)

(単位：千円)

物件 番号	物件名称	取得価格	2020年12月末			2021年6月末			増減(注1)		鑑定評価機関 (注2)
			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	日神パレステージ代田橋	1,251,830	1,087,246	1,230,000	4.6%	1,080,950	1,230,000	4.5%	-	-0.1pt	アセッツR&D
A28	グロースメゾン五反田	888,200	830,353	1,040,000	4.2%	826,712	1,050,000	4.2%	10,000	-0.1pt	アセッツR&D
A29	グロースメゾン亀戸	1,070,850	944,310	1,170,000	4.3%	939,248	1,190,000	4.3%	20,000	-0.0pt	アセッツR&D
A30	エメラルドハウス	1,505,161	1,314,740	1,430,000	4.5%	1,311,998	1,400,000	4.5%	-30,000	-0.1pt	アセッツR&D
A32	サンクレスト石神井公園	1,088,979	1,051,773	1,110,000	4.6%	1,050,696	1,150,000	4.6%	40,000	-0.1pt	アセッツR&D
A33	グロースメゾン新横浜	1,059,457	926,797	1,180,000	4.6%	923,323	1,180,000	4.6%	-	-	アセッツR&D
A34	ペルファース上野御徒町	1,023,074	917,139	1,090,000	4.1%	913,231	1,080,000	4.1%	-10,000	-0.1pt	アセッツR&D
A35	グランリール亀戸	906,121	787,734	1,010,000	4.5%	782,187	1,020,000	4.5%	10,000	-0.1pt	アセッツR&D
A37	グロースメゾン用賀	795,986	720,981	784,000	4.2%	717,650	794,000	4.2%	10,000	-0.1pt	アセッツR&D
A38	ルート立川	676,951	631,682	675,000	4.6%	635,512	660,000	4.6%	-15,000	-	アセッツR&D
A39	渋谷本町マンション	651,474	697,601	669,000	4.6%	704,071	678,000	4.6%	9,000	-0.1pt	アセッツR&D
A40	シティハイツ砧	646,337	651,192	561,000	4.6%	653,306	571,000	4.6%	10,000	-0.1pt	アセッツR&D
A41	アクシーズタワー川口並木	620,893	512,666	769,000	5.0%	507,489	766,000	5.0%	-3,000	-	アセッツR&D
A43	カレッジスクエア町田	589,553	560,060	507,000	5.2%	558,273	507,000	5.2%	-	-	アセッツR&D
A44	ベレール目黒	589,004	545,080	632,000	4.0%	546,075	633,000	4.0%	1,000	-0.1pt	アセッツR&D
A45	ワコーレ綱島I	572,914	513,485	527,000	4.8%	510,916	532,000	4.8%	5,000	-	アセッツR&D
A46	フォロス中村橋	566,980	498,566	589,000	4.4%	497,109	596,000	4.4%	7,000	-0.1pt	アセッツR&D
A47	グロースメゾン海神	557,256	530,242	521,000	4.9%	525,933	525,000	4.9%	4,000	-	アセッツR&D
A48	カレッジスクエア町屋	510,721	434,825	567,000	4.4%	436,976	574,000	4.4%	7,000	-0.1pt	アセッツR&D
A59	藤和シティコープ新大塚II	866,000	797,442	1,280,000	4.3%	795,359	1,310,000	4.2%	30,000	-0.1pt	不動研
A61	ピクセル武蔵関	577,000	564,611	848,000	4.0%	565,066	865,000	3.9%	17,000	-0.1pt	森井
A63	藤和シティコープ浅間町	1,110,000	1,007,078	1,440,000	4.9%	1,005,868	1,460,000	4.8%	20,000	-0.1pt	不動研
A64	ロイヤルパーク大町	415,000	382,989	679,000	5.1%	385,559	683,000	5.0%	4,000	-0.1pt	不動研
A65	レキシントン・スクエア萩野町	330,000	267,007	425,000	5.2%	263,865	433,000	5.1%	8,000	-0.1pt	不動研
A66	ヴィスコンティ覚王山	255,000	228,990	296,000	4.7%	230,169	298,000	4.6%	2,000	-0.1pt	谷澤
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	511,000	414,755	668,000	3.9%	412,320	684,000	3.8%	16,000	-0.1pt	谷澤
A73	AMS TOWER 南6条	1,180,000	892,685	1,240,000	4.8%	878,788	1,240,000	4.7%	-	-0.1pt	谷澤
A77	インボイス新神戸レジデンス	1,260,000	1,113,991	1,510,000	4.4%	1,106,513	1,550,000	4.3%	40,000	-0.1pt	不動研
A78	コスモコート元町	973,000	847,622	1,170,000	4.3%	840,705	1,200,000	4.2%	30,000	-0.1pt	不動研
A79	レーベスト本陣	674,000	581,337	858,000	5.0%	575,960	875,000	4.9%	17,000	-0.1pt	不動研
A80	レーベスト松原	657,000	571,714	879,000	4.6%	565,587	867,000	4.6%	-12,000	-	不動研
A82	アルパ則武新町	608,000	523,105	784,000	4.5%	516,499	792,000	4.4%	8,000	-0.1pt	不動研
A83	レーベスト名駅南	597,000	511,472	813,000	4.3%	506,134	832,000	4.2%	19,000	-0.1pt	不動研
A84	レーベスト平安	595,000	514,415	760,000	4.5%	509,273	782,000	4.4%	22,000	-0.1pt	不動研
A85	ヴァンデュール浜大津駅前	581,000	490,682	814,000	5.3%	484,441	841,000	5.2%	27,000	-0.1pt	不動研
A86	サルボサーラ	544,000	475,855	681,000	4.6%	471,087	697,000	4.5%	16,000	-0.1pt	不動研
A87	エクセレンテ神楽坂	543,000	497,177	714,000	3.7%	494,905	735,000	3.6%	21,000	-0.1pt	不動研

(注1) 「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2) 「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3) 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4) 「取得価格」欄には、本投資法人が、当初本海外ホテルを賃貸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に基づき算出した金額を記載しています。また、帳簿価額は「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。また、各期末の「評価額」欄には、各期末時点のレート、2020年12月末時点：1米ドル=103.50円、2021年6月末時点：1米ドル=110.58円をそれぞれ邦貨換算した金額を記載しています。

(注5) 単位未満の端数について、金額は小切捨て、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	2020年12月末			2021年6月末			増減(注1)		鑑定評価機関 (注2)
			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	
A88	ルナコート江戸堀	525,000	463,828	618,000	4.5%	461,248	632,000	4.4%	14,000	-0.1pt	不動研
A89	ウィンテージ神戸元町	512,000	442,163	653,000	4.4%	438,608	666,000	4.3%	13,000	-0.1pt	不動研
A90	クイーンズコート福住	456,000	418,348	705,000	3.8%	415,102	717,000	3.7%	12,000	-0.1pt	不動研
A91	コーポ東洞院	446,000	396,911	551,000	4.3%	393,417	559,000	4.2%	8,000	-0.1pt	不動研
A92	ベレール大井町	412,000	380,867	583,000	3.8%	379,256	599,000	3.7%	16,000	-0.1pt	不動研
A93	シエテ南塚口	374,000	338,385	465,000	4.6%	336,088	470,000	4.5%	5,000	-0.1pt	不動研
A94	ブライムライフ三宮磯上公園	373,000	332,306	489,000	4.3%	331,053	495,000	4.2%	6,000	-0.1pt	不動研
A95	HERMITAGE NANBA WEST	355,000	314,225	477,000	4.5%	312,227	489,000	4.4%	12,000	-0.1pt	不動研
A96	センチュリーパーク新川1番館	335,000	306,006	473,000	4.9%	301,524	477,000	4.8%	4,000	-0.1pt	不動研
A97	ウエストアベニュー	331,000	306,929	350,000	4.7%	309,738	358,000	4.6%	8,000	-0.1pt	不動研
A98	リトルリバー本町橋	310,000	276,470	421,000	4.3%	274,450	432,000	4.2%	11,000	-0.1pt	不動研
A99	ブライムライフ御影	297,000	265,249	352,000	4.6%	263,077	360,000	4.5%	8,000	-0.1pt	不動研
A101	リエトコート向島	1,683,000	1,632,278	2,050,000	4.1%	1,620,008	2,100,000	4.0%	50,000	-0.1pt	不動研
A102	リエトコート西大島	1,634,000	1,580,211	2,010,000	3.9%	1,569,881	2,060,000	3.8%	50,000	-0.1pt	不動研
A103	ロイヤルパークス桃坂	2,910,000	2,657,366	3,290,000	4.1%	2,614,554	3,280,000	4.0%	-10,000	-0.1pt	森井
A104	ロイヤルパークス新田	5,024,000	4,746,174	5,870,000	4.3%	4,688,475	5,980,000	4.2%	110,000	-0.1pt	森井
A106	ロイヤルパークスシーサー南千住	2,683,000	2,596,590	2,960,000	5.1%	2,559,552	3,070,000	5.0%	110,000	-0.1pt	不動研
	住居計	46,507,748	42,293,729	54,237,000	-	41,998,033	55,024,000	-	787,000	-	-
B17	レキシントン・プラザ八幡	3,280,000	2,980,740	3,660,000	5.4%	2,982,382	3,660,000	5.4%	-	-	森井
B18	イオンタウン須賀川	2,320,000	1,708,486	2,380,000	6.1%	1,679,047	2,380,000	6.1%	-	-	森井
	オフィス・商業施設計	5,600,000	4,689,226	6,040,000	-	4,661,429	6,040,000	-	-	-	-
D01	ホテルマイステイズ神田	2,851,000	2,897,321	4,920,000	4.2%	2,873,036	4,920,000	4.2%	-	-	不動研
D02	ホテルマイステイズ浅草	2,584,000	2,500,371	4,410,000	4.4%	2,485,943	4,410,000	4.4%	-	-	不動研
D03	ホテルマイステイズ京都四条	6,024,460	5,710,340	9,960,000	4.7%	5,655,106	9,460,000	4.7%	-500,000	-	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	4,539,144	7,200,000	4.9%	4,498,376	7,200,000	4.9%	-	-	不動研
D05	ホテルマイステイズ舞浜	4,870,312	4,659,902	6,770,000	4.6%	4,617,590	6,810,000	4.6%	40,000	-	不動研
D06	ホテルマイステイズプレミア堂島	3,845,400	3,659,626	6,650,000	4.5%	3,632,115	6,680,000	4.5%	30,000	-	不動研
D07	ホテルマイステイズ名古屋栄	2,958,000	2,572,617	5,530,000	5.2%	2,550,365	5,530,000	5.2%	-	-	不動研
D08	ホテルマイステイズ堺筋本町	2,514,820	2,320,518	4,000,000	4.7%	2,299,316	3,780,000	4.7%	-220,000	-	不動研
D09	ホテルマイステイズ横浜	2,119,900	2,260,922	3,890,000	5.6%	2,223,418	3,890,000	5.6%	-	-	不動研
D10	ホテルマイステイズ日暮里	1,898,540	1,776,354	2,510,000	4.5%	1,763,920	2,510,000	4.5%	-	-	不動研
D11	ホテルマイステイズ福岡天神南	1,570,520	1,443,457	5,560,000	4.7%	1,428,612	5,560,000	4.7%	-	-	不動研
D12	フレックスステイン飯田橋	1,381,660	1,335,048	2,090,000	4.3%	1,329,087	2,100,000	4.3%	10,000	-	不動研
D13	ホテルマイステイズ上野稲荷町	1,331,960	1,220,407	2,010,000	4.3%	1,209,608	2,010,000	4.3%	-	-	不動研
D14	フレックスステイン品川	1,242,500	1,187,799	1,980,000	4.4%	1,181,515	1,980,000	4.4%	-	-	不動研
D15	フレックスステイン常盤台	1,242,500	1,190,523	2,140,000	4.7%	1,184,610	2,140,000	4.7%	-	-	不動研
D16	フレックスステイン巢鴨	1,192,800	1,099,850	2,260,000	4.5%	1,091,878	2,260,000	4.5%	-	-	不動研

(注1) 「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2) 「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(現地鑑定社：CBRE, Inc.)

(注3) 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4) 「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、帳簿価額は「取得価格」欄に記載の金額に当該不動産等の取得に要した諸費用(付随費用)及び資本的支出を加算し、当期末までの減価償却累計額を差し引いた金額を記載しています。付随費用及び資本的支出については円貨で支払ったものについては当該金額、米ドルで支払ったものについては取引発生時の為替レートをを用いて円貨に換算した額を「取得価格」に加算しています。また、各期末の「評価額」欄には、各期末時点のレート、2020年12月末時点：1米ドル=103.50円、2021年6月末時点：1米ドル=110.58円をそれぞれ邦貨換算した金額を記載しています。

(注5) 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 (3/4)

(単位：千円)

物件 番号	物件名称	取得価格	2020年12月末			2021年6月末			増減(注1)		鑑定評価機関 (注2)
			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	
D17	ホテルマイステイズ大手前	1,192,800	1,124,144	2,430,000	5.1%	1,136,176	2,410,000	5.1%	-20,000	-	不動研
D18	ホテルマイステイズ清澄白河	749,476	876,491	1,500,000	4.5%	868,860	1,490,000	4.6%	-10,000	0.1pt	不動研
D19	フレックスステイン中延P1	589,442	557,976	803,000	4.7%	554,703	810,000	4.7%	7,000	-	不動研
D20	フレックスステイン中延P2	283,290	282,100	387,000	4.7%	280,015	390,000	4.7%	3,000	-	不動研
D21	アパホテル横浜関内	8,350,000	7,530,702	9,930,000	4.2%	7,454,374	9,930,000	4.2%	-	-	不動研
D22	ホテルマイステイズ函館五稜郭	2,792,000	2,735,507	3,900,000	5.2%	2,699,057	3,910,000	5.2%	10,000	-	不動研
D23	フレックスステイン白金	2,119,000	2,076,116	2,360,000	4.4%	2,068,295	2,360,000	4.4%	-	-	不動研
D24	ホテルマイステイズ羽田	7,801,000	7,185,227	8,590,000	4.1%	7,128,111	8,390,000	4.2%	-200,000	0.1pt	不動研
D25	ホテルマイステイズ亀戸P1	5,594,000	5,313,792	7,370,000	4.5%	5,282,486	7,210,000	4.6%	-160,000	0.1pt	不動研
D26	ホテルマイステイズ上野入谷口	3,821,000	3,644,531	3,760,000	4.5%	3,623,533	3,760,000	4.5%	-	-	不動研
D27	ホテルマイステイズ亀戸P2	3,742,000	3,535,857	4,920,000	4.5%	3,509,314	4,820,000	4.6%	-100,000	0.1pt	不動研
D28	ホテルマイステイズ清水	2,198,000	2,091,271	2,380,000	5.5%	2,067,090	2,390,000	5.5%	10,000	-	不動研
D29	スーパーホテル新橋・烏森口	1,624,000	1,580,639	1,940,000	3.6%	1,575,921	1,940,000	3.6%	-	-	不動研
D30	フレックスステイン東十条	1,277,000	1,264,140	1,300,000	4.7%	1,265,121	1,300,000	4.7%	-	-	不動研
D31	ホテルマイステイズ宇都宮	1,237,000	1,207,045	1,990,000	5.4%	1,192,262	2,010,000	5.4%	20,000	-	不動研
D32	フレックスステイン川崎貝塚	980,000	891,690	1,110,000	4.8%	882,628	1,110,000	4.8%	-	-	不動研
D33	コンフォートホテル富山駅前	979,000	902,561	1,160,000	5.0%	897,957	1,160,000	5.0%	-	-	不動研
D34	フレックスステイン川崎小川町	906,000	871,868	890,000	4.6%	866,412	891,000	4.6%	1,000	-	不動研
D35	フレックスステイン江古田	5,069,000	4,805,935	4,580,000	4.7%	4,780,638	4,580,000	4.7%	-	-	不動研
D36	スーパーホテル東京・JR立川北口	1,170,000	1,088,910	1,240,000	4.2%	1,080,428	1,240,000	4.2%	-	-	大和
D37	スーパーホテルJR上野入谷口	1,130,000	1,070,912	1,210,000	3.8%	1,064,566	1,180,000	3.9%	-30,000	0.1pt	大和
D38	ホテルマイステイズ心斎橋	3,160,000	3,006,489	2,580,000	4.9%	2,987,850	2,460,000	4.9%	-120,000	-	不動研
D39	コンフォートホテル黒崎	1,148,000	1,039,765	1,240,000	5.1%	1,026,194	1,240,000	5.1%	-	-	大和
D40	コンフォートホテル前橋	1,128,000	1,001,080	1,120,000	4.9%	986,665	1,120,000	4.9%	-	-	大和
D41	コンフォートホテル燕三条	1,010,000	927,303	1,090,000	5.1%	916,947	1,100,000	5.1%	10,000	-	大和
D42	コンフォートホテル北見	851,000	771,705	923,000	5.3%	767,499	912,000	5.3%	-11,000	-	大和
D43	ホテルマイステイズ五反田駅前(注3)	26,523,000	26,309,713	23,900,000	4.9%	26,269,430	23,700,000	4.9%	-200,000	-	森井
D44	ホテルエビナール那須	20,981,000	19,394,826	22,700,000	5.9%	19,114,315	22,700,000	5.9%	-	-	森井
D45	ホテルマイステイズ福岡天神	8,059,000	7,829,670	8,110,000	4.8%	7,784,522	7,990,000	4.8%	-120,000	-	森井
D46	ホテルマイステイズ浜松町	7,959,000	7,878,909	6,220,000	4.6%	7,847,018	6,120,000	4.6%	-100,000	-	森井
D47	ホテルマイステイズプレミア金沢	13,761,000	12,800,199	12,800,000	5.3%	12,688,668	12,800,000	5.3%	-	-	森井
D48	高松 東急REIホテル	2,139,000	2,103,424	2,240,000	5.0%	2,094,170	2,240,000	5.0%	-	-	大和
D49	ホテルマイステイズプレミア浜松町	8,000,000	7,988,686	10,300,000	4.2%	7,967,635	10,400,000	4.2%	100,000	-	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	12,889,609	12,800,000	4.8%	12,855,642	12,800,000	4.8%	-	-	谷澤
D51	ホテルマイステイズプレミア大森	9,781,000	9,723,934	9,620,000	4.6%	9,723,173	9,640,000	4.6%	20,000	-	谷澤
D52	別府亀の井ホテル	8,870,000	8,018,317	8,670,000	6.3%	7,899,399	8,670,000	6.3%	-	-	谷澤
D53	ホテルマイステイズ札幌駅北口	7,880,000	7,686,587	8,180,000	4.7%	7,624,217	8,180,000	4.7%	-	-	谷澤

(注1) 「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2) 「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（現地鑑定社：CBRE, Inc.）

(注3) 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4) 「取得価格」欄には、本投資法人が、当初本海外ホテルを賃貸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に基づき、帳簿価額は「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。また、各期末の「評価額」欄には、各期末時点のレート、2020年12月末時点：1米ドル＝103.50円、2021年6月末時点：1米ドル＝110.58円をそれぞれ為替換算した金額を記載しています。

(注5) 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	2020年12月末			2021年6月末			増減(注1)		鑑定評価機関 (注2)
			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	
D54	ホテルマイステイズ横浜関内	5,326,000	5,174,469	5,250,000	4.6%	5,144,414	5,250,000	4.6%	-	-	谷澤
D55	アートホテル上越	2,772,000	2,661,528	2,670,000	6.1%	2,631,159	2,690,000	6.1%	20,000	-	谷澤
D56	アートホテル弘前シティ	2,723,000	2,566,309	2,630,000	6.2%	2,530,825	2,740,000	6.2%	110,000	-	谷澤
D57	ホテルマイステイズ大分	1,604,000	1,509,412	1,560,000	6.0%	1,488,833	1,560,000	6.0%	-	-	谷澤
D58	ホテルマイステイズ五反田	4,068,000	4,055,741	3,920,000	4.4%	4,049,594	3,920,000	4.4%	-	-	谷澤
D59	ホテルマイステイズ立川	3,257,000	3,206,586	3,310,000	4.3%	3,193,399	3,320,000	4.3%	10,000	-	大和
D60	ホテルマイステイズプレミア赤坂	20,691,000	20,413,248	23,200,000	3.8%	20,348,800	23,200,000	3.8%	-	-	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	16,268,011	16,100,000	4.8%	16,156,552	16,100,000	4.8%	-	-	谷澤
D62	ホテルマイステイズ上野イースト	5,286,000	5,190,663	5,110,000	4.4%	5,171,831	5,110,000	4.4%	-	-	谷澤
D63	ホテルマイステイズ御堂筋本町	5,039,000	4,902,775	3,920,000	4.4%	4,871,057	3,710,000	4.4%	-210,000	-	不動研
D64	ホテルマイステイズ札幌アспен	15,543,000	15,399,209	14,900,000	4.8%	15,342,120	14,900,000	4.8%	-	-	谷澤
D65	アートホテル石垣島	9,731,000	9,605,565	9,290,000	5.3%	9,560,975	9,310,000	5.3%	20,000	-	不動研
D66	ホテルマイステイズ富士山展望温泉	9,405,000	9,104,897	9,750,000	5.3%	8,994,217	9,760,000	5.3%	10,000	-	不動研
D67	ホテルソニア小樽	5,930,000	5,761,691	5,670,000	5.4%	5,700,194	5,700,000	5.4%	30,000	-	谷澤
D68	ホテルマイステイズ金沢キャッスル	5,682,000	5,645,573	5,410,000	5.4%	5,627,938	5,410,000	5.4%	-	-	谷澤
D69	アートホテル新潟駅前	5,524,000	5,476,962	5,340,000	5.6%	5,410,588	5,340,000	5.6%	-	-	谷澤
D70	ホテルマイステイズ名古屋錦	5,197,000	5,138,776	5,110,000	4.4%	5,114,675	5,000,000	4.4%	-110,000	-	森井
D71	ホテルノルド小樽	4,296,000	4,213,202	4,050,000	5.5%	4,200,725	4,050,000	5.5%	-	-	谷澤
D72	ホテルマイステイズ鹿児島天文館	3,445,000	3,390,737	3,390,000	5.0%	3,376,571	3,400,000	5.0%	10,000	-	大和
D73	アートホテル旭川	3,197,000	3,043,955	3,040,000	5.6%	2,995,083	3,080,000	5.6%	40,000	-	谷澤
D74	ホテルマイステイズ松山	3,098,000	2,975,194	3,160,000	5.3%	2,928,889	3,160,000	5.3%	-	-	大和
D75	ホテルマイステイズ札幌すすきの	3,059,000	3,024,365	2,970,000	4.8%	3,010,756	2,930,000	4.8%	-40,000	-	森井
D76	ホテルマイステイズ札幌中島公園	2,118,000	2,072,869	2,060,000	4.8%	2,053,435	1,970,000	4.9%	-90,000	0.1pt	森井
D77	ホテルマイステイズ札幌中島公園別館	1,584,000	1,552,679	1,520,000	5.0%	1,539,314	1,520,000	5.0%	-	-	谷澤
D78	フレックステイイン桜木町	1,425,000	1,410,782	1,450,000	4.3%	1,406,728	1,450,000	4.3%	-	-	大和
D79	MyCUBE by MYSTAYS浅草蔵前	1,287,000	1,278,765	1,260,000	4.1%	1,273,308	1,270,000	4.1%	10,000	-	大和
D80	ホテルマイステイズ鹿児島天文館2番館	1,168,000	1,155,692	1,190,000	5.0%	1,158,872	1,190,000	5.0%	-	-	大和
D81	ホテルマイステイズ名寄	957,000	921,997	932,000	5.6%	907,529	930,000	5.6%	-2,000	-	森井
D82	ホテルマイステイズプレミア成田	10,593,000	10,396,793	10,200,000	4.9%	10,279,736	10,100,000	4.9%	-100,000	-	谷澤
D83	アートホテル盛岡	5,643,000	5,533,787	5,400,000	5.3%	5,469,043	5,400,000	5.3%	-	-	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4)	30,061,308	29,476,127	32,788,800	8.3%	29,144,783	35,031,744	8.3%	2,242,944	-	CBRE
D201	サンシャイン・スイーツ・リゾート(注4)	5,842,674	5,660,419	5,909,850	8.8%	5,567,305	6,391,524	8.8%	481,674	-	CBRE
	ホテル計	432,763,563	418,570,646	470,583,650	-	415,505,072	471,486,268	-	902,618	-	-
	合計	484,871,311	465,553,602	530,860,650	-	462,164,535	532,550,268	-	1,689,618	-	-

(注1) 「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2) 「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。アセツンR&D：株式会社アセツン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(現地鑑定社：CBRE, Inc.)

(注3) 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4) 「取得価格」欄には、本投資法人が、当初本海外ホテルを薬付不動産として保有していた英領ケイマン諸島の特別目的会社(以下「資産保有SPC」といいます。)から本海外ホテルに係るLeasehold等を承継した2019年5月9日(ケイマン諸島の現地時間。日本時間では2019年5月10日)時点の、資産保有SPCにおける当該資産の帳簿価額を、2018年7月26日に締結した為替予約契約(2018年9月26日付で実行済み)に基づく米ドルと日本円の為替予約レート(1米ドル=110.45円)で邦貨換算した金額を記載しています。また、帳簿価額は「取得価格」欄に記載の金額に当該不動産等の取得に要した諸費用(付随費用)及び資本的支出を加算し、当期末までの減価償却累計額を差し引いた金額を記載しています。付随費用及び資本的支出については円貨で支払ったものについては当該金額、米ドルで支払ったものについては取引発生時の為替レートをを用いて円貨に換算した額を「取得価格」に加算しています。また、各期末の「評価額」欄には、各期末時点のレート、2020年12月末時点：1米ドル=103.50円、2021年6月末時点：1米ドル=110.58円をそれぞれ邦貨換算した金額を記載しています。

(注5) 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 ²) (注5)	賃貸面積 (m ²) (注5)	テナント 総数	稼働率 (%)
A26	日神バレステージ代田橋	東京都杉並区	2005年7月28日	1992年12月	-	1,251	0.2	98	1,771.13	1,607.57	1	90.8
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	1,265.12	1	92.5
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	2,152.31	1	100.0
A32	サンクレスト石神井公園	東京都練馬区	2006年8月3日	1990年3月	-	1,088	0.2	29	3,029.16	3,029.16	1	100.0
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	1,746.06	1	94.0
A34	ベルファース上野御徒町	東京都台東区	2006年8月1日	2006年2月	-	1,023	0.2	64	1,351.11	1,351.11	1	100.0
A35	グランリール亀戸	東京都江東区	2006年8月3日	2006年3月	-	906	0.2	72	1,562.26	1,562.26	1	100.0
A37	グロースメゾン用賀	東京都世田谷区	2006年8月3日	2006年3月	-	795	0.2	39	1,015.34	937.89	1	92.4
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	1,079.02	1	92.4
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	1,146.84	1	94.7
A43	カレッジスクエア町田	東京都町田市	2006年8月1日	1984年3月	-	589	0.1	62	1,047.75	1,047.75	1	100.0
A44	ベレール目黒	東京都目黒区	2006年8月1日	2005年10月	-	589	0.1	25	557.05	534.64	1	96.0
A45	ワコレ綱島I	神奈川県横浜市	2006年8月3日	1991年2月	-	572	0.1	50	907.46	815.49	1	89.9
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	815.77	1	100.0
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	2,040.27	1	100.0
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
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	1,607.75	1	98.8
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	1,082.34	1	88.7
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	3,275.44	1	95.6
A64	ロイヤルパークスクエア	宮城県仙台市	2010年2月1日	1993年2月	-	415	0.1	51	1,929.59	1,865.35	1	96.7
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	1,528.58	1	100.0
A66	ヴィスコンティ覚王山	愛知県名古屋市	2010年2月1日	2003年9月	-	255	0.1	8	705.75	536.38	1	76.0
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	736.64	1	93.9
A73	A M S T O W E R 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	4,015.46	1	90.0
A77	インボイス新神戸レジデンス	兵庫県神戸市	2012年9月28日	2007年1月	-	1,260	0.3	81	2,773.71	2,695.77	1	97.2
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	2,167.02	1	93.8
A79	レーベスト本陣	愛知県名古屋市	2012年9月28日	2007年3月	-	674	0.1	80	1,933.80	1,813.35	1	93.8
A80	レーベスト松原	愛知県名古屋市	2012年9月28日	2007年3月	-	657	0.1	70	1,955.40	1,403.63	1	71.8
A82	アルパ則武新町	愛知県名古屋市	2012年9月28日	2006年11月	-	608	0.1	64	1,731.68	1,623.28	1	93.7
A83	レーベスト名駅南	愛知県名古屋市	2012年9月28日	2007年2月	-	597	0.1	61	1,634.60	1,369.89	1	83.8
A84	レーベスト平安	愛知県名古屋市	2012年9月28日	2006年11月	-	595	0.1	40	1,554.03	1,529.03	1	98.4
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	2,528.41	1	94.7
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	1,267.02	1	88.7
A87	エクセレント神楽坂	東京都新宿区	2012年9月28日	2007年1月	-	543	0.1	33	701.92	597.64	1	85.1
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	1,138.36	1	96.0
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	1,356.27	1	94.6
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	712.60	1	93.1
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	982.56	1	95.5
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	492.80	1	92.9

(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 (㎡) (注5)	賃貸面積 (㎡) (注5)	テナント 総数	稼働率 (%)
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	969.72	1	95.0
A94	プライムライフ三宮機上公園	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	愛知県名古屋市中	2012年9月28日	2001年9月	-	335	0.1	44	1,477.62	1,376.82	1	93.2
A97	ウエストアベニュー	東京都国立市	2012年9月28日	1991年10月	-	331	0.1	40	794.80	755.04	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
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	2,881.96	1	98.0
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	1,935.16	1	94.5
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	8,301.32	1	94.6
A104	ロイヤルパークス新田	東京都足立区	2016年3月31日	2007年6月	-	5,024	1.0	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	6,060.25	1	93.3
住居計						46,507	9.3	3,252	108,572.68	103,579.61	54	95.4
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	8,063.81	1	95.8
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
商業施設計						5,600	1.1	19	26,859.73	26,504.39	2	98.7
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	愛知県名古屋市中	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
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	112	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	0.1	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

(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、「シエテ南塚口・三宮機上公園・プライムライフ三宮機上公園・ロイヤルパークス新田」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・オフィス区画等を含み、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 ²) (注5)	賃貸面積 (m ²) (注5)	テナント 総数	稼働率 (%)
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	0.7	177	2,793.99	2,793.99	1	100.0
D28	ホテルマイステイズ清水	静岡県静岡市	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齋橋	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	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	2020年1月～2020年5月	8,059	1.6	218	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	2020年1月～2020年3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金沢	石川県金沢市	2016年6月15日	2014年10月	-	13,761	2.7	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	6,847.11	2	95.8
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パレンスセンター	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	1.9	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、 2020年3月～2020年5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

(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・グランディケイマン・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・グランディケイマン・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 (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 ²) (注5)	賃貸面積 (m ²) (注5)	テナント 総数	稼働率 (%)
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	0.6	123	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	4.1	328	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	3.3	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спен	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	1.9	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	フレックスティン桜木町	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
D82	ホテルマイステイズプレミア成田	千葉県成田市	2020年1月6日	1985年5月	2017年8月～2018年1月	10,593	2.1	713	36,519.70	36,519.70	1	100.0
D83	アートホテル盛岡	岩手県盛岡市	2020年1月6日	1981年3月	2018年12月～2019年4月	5,643	1.1	217	16,727.08	16,727.08	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	345	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	3.5	-	-	-	-	-
	ホテル計					450,609	89.6	14,747	572,519.79	572,218.73	89	99.9
	合計					502,717	100.0	18,018	707,952.20	702,302.73	145	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・オフィス区画等を含み、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。

■ 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 (G)	みずほ銀行 りそな銀行 福岡銀行 野村信託銀行 イオン銀行 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 (G)	みずほ銀行 第一生命保険	7,164	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)	新生銀行 シティバンク、エヌ・エイ東京支店 りそな銀行 福岡銀行 イオン銀行 野村信託銀行 広島銀行	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
	みずほ銀行 三井住友信託銀行 三井住友銀行 新生銀行 シティバンク、エヌ・エイ東京支店 りそな銀行 日本政策投資銀行 福岡銀行 イオン銀行 野村信託銀行 広島銀行 第一生命保険	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

(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 (H)	みずほ銀行 三井住友信託銀行	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
	三井住友銀行	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% ¹	2018年6月27日	2023年6月27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 +0.40000%	2018年7月17日	2022年7月17日
	三井住友信託銀行 新生銀行 シティバンク、エヌ・エイ東京支店	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 三井住友信託銀行 新生銀行	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
	シティバンク、エヌ・エイ東京支店 日本政策投資銀行	13,120	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.40000%	2018年9月26日	2022年9月26日
	りそな銀行 野村信託銀行 イオン銀行	13,119	変動金利	1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% ¹	2019年1月22日	2022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	7,922	固定金利 (スワップ)	0.36100% ¹	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	2,401	固定金利 (スワップ)	0.59400% ¹	2019年3月29日	2024年3月29日
	きらぼし銀行	961	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% ¹	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% ¹	2019年6月28日	2022年6月17日
ニューシンジケートローン (M)	みずほ銀行 三菱UFJ銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行	5,796	固定金利 (スワップ)	0.40000% ¹	2019年7月16日	2023年1月16日
	新生銀行 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% ¹	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% ¹	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% ¹	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	4,805	固定金利 (スワップ)	0.52473% ¹	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% ¹	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
	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

(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 (N)	みずほ銀行 三十三銀行	3,544	固定金利 (スワップ)	0.46219% ¹	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)	三十三銀行	1,700	固定金利 (スワップ)	0.48590% ¹	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	1,550	固定金利 (スワップ)	0.41687% ¹	2020年1月6日	2023年1月6日
	三井住友信託銀行 もみじ銀行 紀陽銀行	4,491	固定金利 (スワップ)	0.64291% ¹	2020年1月6日	2025年1月6日
ニューシンジケートローン (Q)	みずほ銀行 りそな銀行 日本政策投資銀行 福岡銀行 野村信託銀行 静岡銀行 山口銀行	3,211	固定金利 (スワップ)	0.48700% ¹	2020年3月16日	2025年3月16日
	三菱UFJ銀行 三井住友信託銀行 福岡銀行	2,273	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.30000%	2020年3月30日	2023年3月16日
	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 野村信託銀行 あおぞら銀行 静岡銀行 香川銀行 山口銀行 中京銀行	6,921	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.50000%	2020年3月30日	2025年3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
タームローン (M)	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 +0.25000%	2020年6月15日	2022年6月17日
タームローン (N)	東京スター銀行	600	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.25000%	2020年7月20日	2022年7月20日
タームローン (P)	三井住友銀行	3,000	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.25000%	2020年9月14日	2021年9月14日
ニューシンジケートローン (S)	みずほ銀行 シティバンク、エヌ・エイ東京支店 新生銀行 りそな銀行 野村信託銀行	1,539.5	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.25000%	2020年10月13日	2021年10月13日
タームローン (Q)	三井住友信託銀行	328.5	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.25000%	2020年10月13日	2021年10月13日
タームローン (R)	三井住友信託銀行	3,400	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.25000%	2021年1月22日	2022年1月22日
タームローン (S)	三菱UFJ銀行	850	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.25000%	2021年1月22日	2022年1月22日
ニューシンジケートローン (T)	みずほ銀行 三菱UFJ銀行 三井住友信託銀行 新生銀行 福岡銀行 野村信託銀行 静岡銀行	3,057	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.25000%	2021年3月30日	2022年3月30日
ニューシンジケートローン (U)	みずほ銀行 三菱UFJ銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行 日本政策投資銀行	3,039	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.25000%	2021年3月30日	2022年3月30日
タームローン (U)	シティバンク、エヌ・エイ東京支店	349	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.25000%	2021年6月15日	2022年6月15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 (V)	りそな銀行	570	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.25000%	2021年6月30日	2021年12月30日
ニューシンジケートローン (V)	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	27,429	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.25000%	2021年7月16日	2022年7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	9,660	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.25000%	2021年7月19日	2022年7月16日
	日本政策投資銀行	666	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.25000%	2021年7月20日	2022年7月16日
	みずほ銀行 三井住友銀行 三菱UFJ銀行 新生銀行 シティバンク、エヌ・エイ東京支店	2,269	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.25000%	2021年8月2日	2022年7月16日
	東京スター銀行	1,582	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.35000%	2021年7月20日	2024年7月20日
	短期借入金合計	56,157				
	長期借入金合計	184,751				
	借入金合計	240,908				

■ 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)
第6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)	2020年3月13日	1,200	年率 0.850%	10年	2030年3月13日	A+ (JCR)
合計		8,200				

2020年12月期末時点

2021年6月期末時点

主要な投資主 (TOP10)

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	割合 (%)
1 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	956,178	15.68
2 株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	577,733	9.47
3 野村信託銀行株式会社 (投信口)	286,058	4.69
4 株式会社日本カストディ銀行 (証券投資信託口)	225,424	3.69
5 STICHTING PGGM DEPOSITARY PGGM LISTED REAL ESTATE PF FUND	224,830	3.68
6 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 510312	152,589	2.50
7 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 510311	142,411	2.33
8 THE BANK OF NEW YORK MELLON 140044	136,940	2.24
9 FJODF GP INV HOLDINGS LLC	115,931	1.90
10 NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE MONDRIAN INTERNATIONAL SMALL CAP EQUITY FUND, L.P.	109,427	1.79
合計	2,927,521	48.01

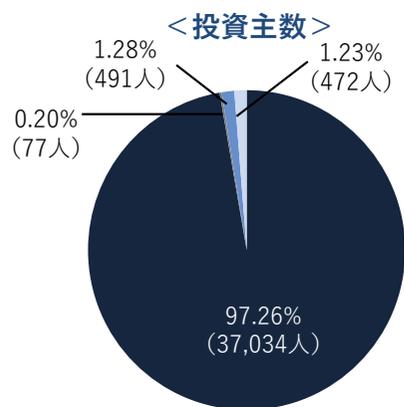
氏名又は名称	所有投資口数 (口)	割合 (%)
1 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	958,447	15.72
2 株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	609,079	9.99
3 野村信託銀行株式会社 (投信口)	258,258	4.23
4 株式会社日本カストディ銀行 (証券投資信託口)	215,818	3.53
5 DEUTSCHE BANK AG, SINGAPORE A/C CLIENTS (TREATY)	194,900	3.19
6 THE BANK OF NEW YORK MELLON 140044	190,617	3.12
7 SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	169,549	2.78
8 STICHTING PGGM DEPOSITARY PGGM LISTED REAL ESTATE PF FUND	145,462	2.38
9 FJODF GP INV HOLDINGS LLC	115,931	1.90
10 GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	100,668	1.65
合計	2,958,729	48.52

* 発行済投資口の総口数：6,096,840口

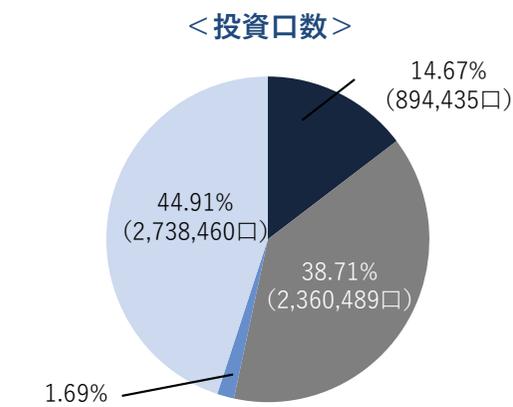
* 発行済投資口の総口数：6,096,840口

(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。

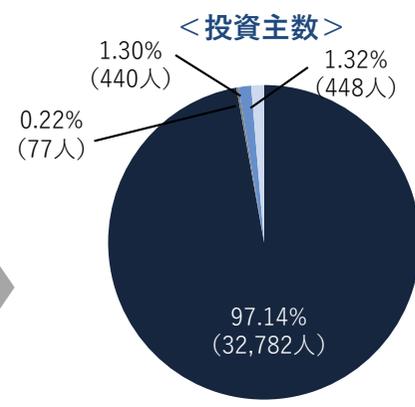
投資主の構成割合



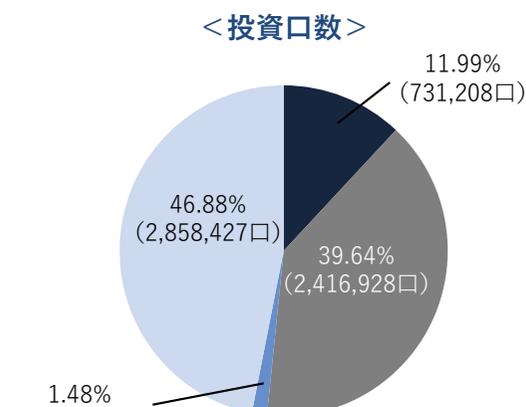
(全投資主数：38,074人)



(全投資口数：6,096,840口)



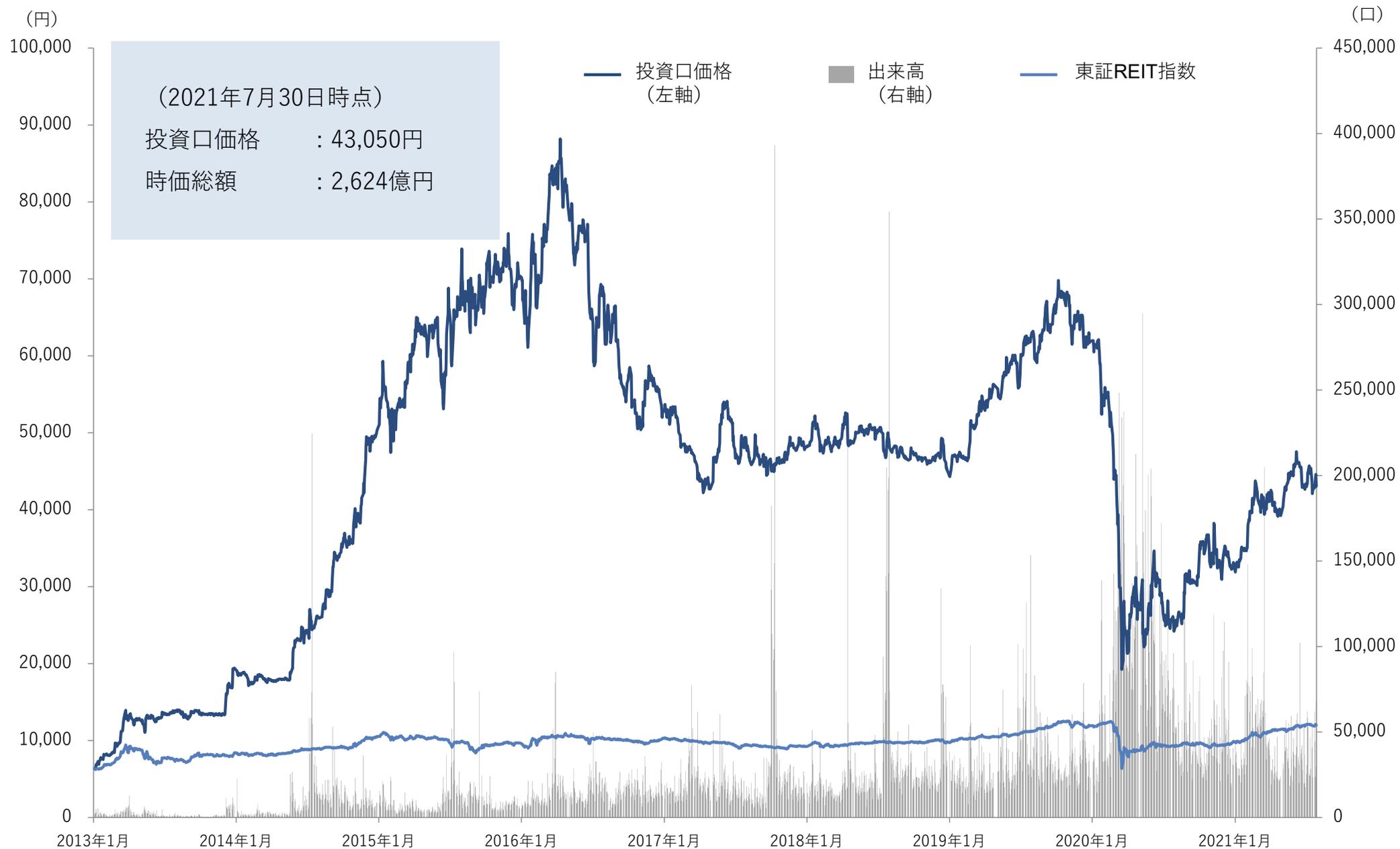
(全投資主数：33,747人)



(全投資口数：6,096,840口)

■ 個人・その他 ■ 金融機関 (証券会社含む) ■ その他国内法人 ■ 外国人

(注) 小数点以下第3位を切り捨てて記載しています。



出所：東京証券取引所及びBloomberg

(注1) 2013年1月4日から2021年7月30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、このようなリスク、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

