

2022年12月期 決算短信(REIT)

2023年2月22日

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

有価証券報告書提出予定日 2023年3月27日 分配金支払開始予定日 2023年3月23日

決算補足説明資料作成の有無 : 有

決算説明会開催の有無 : 有 (アナリスト・機関投資家向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2022年12月期の運用、資産の状況 (2022年7月1日～2022年12月31日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2022年12月期	11,929	55.3	6,257	195.9	5,075	399.7	5,075	400.0
2022年6月期	7,680	△8.6	2,114	△7.8	1,015	0.1	1,015	0.1

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
2022年12月期	円 832	% 2.0	% 1.0	% 42.5
2022年6月期	円 167	% 0.4	% 0.2	% 13.2

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過分配金 総額	配当性向	純資産配当率
2022年12月期	円 832	百万円 5,072	円 -	百万円 -	% 99.9	% 2.0
2022年6月期	円 166	百万円 1,012	円 -	百万円 -	% 99.7	% 0.4

(注1) 配当性向については、以下の計算式により算出したうえ、小数点以下第2位を四捨五入しています。

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

(注2) 純資産配当率については、利益超過分配金を含まない数値に基づいて算出しています。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
2022年12月期	百万円 494,237	百万円 250,321	% 50.6	円 41,058
2022年6月期	百万円 490,118	百万円 246,211	% 50.2	円 40,383

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

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
2022年12月期	百万円 6,670	百万円 △993	百万円 △2,178	百万円 20,521
2022年6月期	百万円 5,728	百万円 △574	百万円 △4,856	百万円 17,023

2. 2023年6月期（2023年1月1日～2023年6月30日）及び2023年12月期（2023年7月1日～2023年12月31日）の運用状況の予想

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)	1口当たり利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2023年6月期	11,690	△2.0	5,964	△4.7	4,657	△8.2	4,656	△8.3	763	-
2023年12月期	13,469	15.2	7,467	25.2	6,324	35.8	6,324	35.8	1,037	-

(参考) 1口当たり予想当期純利益(2023年6月期)763円(2023年12月期)1,037円

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数(自己投資口を含む)	2022年12月期	6,096,840口	2022年6月期	6,096,840口
② 期末自己投資口数	2022年12月期	0口	2022年6月期	0口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、41ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

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

本書では、特に記載のない限り、単位未満の端数について、金額は切捨て、比率は小数点以下第2位を四捨五入して表示しています。

○目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
(2) 投資リスク	15
2. 財務諸表	16
(1) 貸借対照表	16
(2) 損益計算書	19
(3) 投資主資本等変動計算書	20
(4) 金銭の分配に係る計算書	22
(5) キャッシュ・フロー計算書	23
(6) 継続企業の前提に関する注記	24
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	24
(8) 重要な会計上の見積りに関する注記	25
(9) 財務諸表に関する注記事項	26
(10) 発行済投資口の総口数の増減	42
3. 参考情報	43
(1) 運用資産等の価格に関する情報	43
(2) 投資不動産物件等	44
(3) テナント等の概要	50

1. 運用状況

(1) 運用状況

① 当期の概況

イ 投資法人の主な推移

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

2010年2月1日にエルシーピー投資法人と合併した後、2011年7月29日付でFortress Investment Group LLC（以下「FIG」といいます。）の関係法人であるCalliope合同会社（以下「カリオペ」といいます。）（以下、FIG及びその関係法人と併せて「フォートレス・グループ」と総称します。）を主な割当先とする第三者割当による新投資口の発行及びリファイナンスを実施し、フォートレス・グループへスポンサー変更を行いました。

2017年12月27日（注1）付でソフトバンクグループ株式会社（以下「ソフトバンクグループ」といいます。）によるFIGの買収が効力を生じ、FIGはソフトバンクグループの子会社となりました。FIGの関係法人であり、本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社であるコンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）の発行済株式の全てを保有していたカリオペは、2017年9月7日付で締結した基本合意書に基づき、2018年3月29日付で、保有する本資産運用会社の発行済株式総数の80.0%をソフトバンクグループの子会社であるFortress CIM Holdings L.P.に、20.0%をソフトバンクグループに譲渡しており、かかる譲渡により、FIGは、本資産運用会社の間接親会社ではなくなっていますが、引き続きスポンサーとして本投資法人へのサポートを行っています。

フォートレス・グループによるスポンサー参画（注2）以降、本投資法人はポートフォリオの収益力の向上及び安定的に分配を実施するための収益基盤の構築に注力し、新規借入れや既存借入金のリファイナンスを通じてバンクフォーメーションの強化を図り、外部成長に向けた財務基盤を確立しました。このような基盤構築を背景に、需要拡大が見込まれるホテルセクターへの投資拡大に向けて、2014年6月に、本資産運用会社における運用ガイドラインを変更し、ホテルを住居と並ぶコアアセットと位置付けポートフォリオの拡大を実現しています。

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

2022年12月期（以下「当期」といいます。）においては2022年9月9日付でホテルエピナール那須の近接地（以下「本近接地」といいます。）を追加取得しました。本近接地は、既保有のホテルと一体のものとして位置付けているため、期末時点におけるポートフォリオは、物件数は前期末と変わらず128物件（うちホテル86物件（注3）（注4）、住居41物件、その他1物件）、取得価格合計（注5）は本近接地の追加取得分増加し、491,416百万円となりました。このうちホテルポートフォリオの資産規模は450,631百万円（86物件、ホテル客室数15,597室）と、ホテル・旅館特化型の投資法人を含む全J-REITのホテルポートフォリオの中で最大の資産規模（注6）になっています。

（注1） 米国東部標準時間。

（注2） 2011年7月、カリオペは本資産運用会社の発行済株式総数の97.35%を取得しており、2013年10月に出资比例は100%となりました。その後、カリオペは2018年3月29日付で保有する本資産運用会社の発行済株式総数の80.0%をソフトバンクグループの子会社であるFortress CIM Holdings L.P.に、20.0%をソフトバンクグループに譲渡しており、本書の日付現在、ソフトバンクグループ

- が直接・間接保有をあわせて本資産運用会社の発行済株式総数の100%を保有しています。
- (注3) 本投資法人が保有する優先出資証券をホテル1物件として計算しています。なお、当該優先出資証券は、本投資法人が保有する、「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」を裏付不動産としてキングダム特定目的会社(以下「本TMK」といいます。)(「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」に係る信託受益権を保有)が発行する優先出資証券178,458口(当該発行後の発行済優先出資証券の49.0%相当)であり、以下「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル(優先出資証券)」ということがあります。なお、当該資産については、裏付不動産の用途区分に基づき「ホテル」に分類し、別段の記載がない限り、優先出資証券に係る本投資法人の出資金額を取得価格として記載しています。また、「裏付不動産」とは、本投資法人が取得する又は保有する匿名組合出資持分に係る匿名組合営業者又は優先出資証券を発行する事業体が取得する又は保有する不動産関連資産又は不動産関連資産の対象となる不動産であり、本投資法人の収益の源泉となる不動産又は不動産関連資産をいいます。以下同じです。
- (注4) 本投資法人は、2018年9月28日(ケイマン諸島の現地時間。日本時間では2018年9月29日)より、本海外ホテルの土地及び建物に係るLeasehold等を裏付不動産として保有していた英領ケイマン諸島の特別目的会社であるSeven Mile Resort Holdings Ltd.(以下「資産保有SPC」といいます。)に対する匿名組合出資持分(持分割合100.0%) (以下「本海外不動産匿名組合出資持分」といいます。)を保有していましたが、2019年5月9日(ケイマン諸島の現地時間。日本時間では2019年5月10日)付の本海外ホテルに対する投資ストラクチャーの変更(以下「本ストラクチャー変更」といいます。)により、本投資法人は、本海外ホテルのLeasehold等を直接保有しています。本投資法人は、本ストラクチャー変更の前後を通じて、本海外不動産匿名組合出資持分も本海外ホテルも2物件と扱っています。なお、「Leasehold等」とは、Leasehold Interest(土地及び建物に係る英領ケイマン法上の長期不動産賃借権に相当する権利)並びに家具、什器、備品、装飾品及び厨房機器等、ホテル運営に必要な資産をいいます。以下同じです。
- (注5) 本ストラクチャー変更の実施に伴い、本海外ホテルに係る取得価格は、本投資法人が匿名組合契約の合意解約に伴う現物配当により本海外ホテルに係るLeasehold等を資産保有SPCより承継した2019年5月9日(ケイマン諸島の現地時間。日本時間では2019年5月10日)時点の各本海外ホテルのLeasehold等の資産保有SPCにおける帳簿価額を、本投資法人の匿名組合出資に際し実行した為替予約取引(2018年7月26日付で為替予約契約締結、2018年9月26日付で実行)により固定された為替レートである1米ドル=110.45円を用いて邦貨換算して算出しています。以下同じです。
- (注6) 「全J-REITのホテルポートフォリオの中で最大の資産規模」との記載は、2022年12月31日現在において、本投資法人が保有するホテル86物件の取得価格合計及び本投資法人以外の各上場投資法人が保有するホテル(旅館その他の宿泊施設を含みます。)の取得価格合計の比較に基づくものです。

ロ 運用環境と実績

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

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

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

不動産投資市場においては、6か月ごとに実施される一般財団法人日本不動産研究所の不動産投資家調査(2022年10月)によると、今後1年間で新規投資を積極的に行うとの回答は、前回調査(2022年4月)より1ポイント上昇し、95%と高水準です。不動産投資家の投資姿勢は、国内の緩和的な金融環境を背景に、全体としては積極的な投資姿勢が維持されています。

期待利回りに関しては、新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響が大きい宿泊特化型ホテルについては、前回調査では、全ての地区で前回比横ばいとなっていましたが、行動制限や水際対策の緩和を背景とした観光需要の回復期待等から、「東京」「札幌」「仙台」「京都」「福岡」で0.1ポイント低下しました。一方、賃貸住宅のうち、ワンルームについては、「横浜」「大阪」が横ばいですが、その他の地区では0.1~0.3ポイント低下しました。また、ファミリータイプでも「神戸」「広島」が横ばいであった以外は0.1~0.2ポイント低下しています。

上記の様な運用環境の中で、当期の実績は以下の通りです。

新型コロナウイルス感染症の甚大な影響を踏まえ、本投資法人は2022年9月9日付及び同年12月9日付で主要テナントである株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント(以下「MHM」といいます。)及びその関連会社(以下、MHMと併せて「MHMグループ」といいます。)との間で、2022年7月1日から同年9月末

日まで及び同年10月1日から同年12月末日までの賃料等につき、MHMグループが運営する本投資法人保有国内ホテルに係る各定期建物賃貸借兼管理業務委託契約（以下、「本MLPM契約」といいます。）の変更覚書（以下、「本覚書」と総称します。）を締結しました。本覚書に基づき、本投資法人は本MLPM契約における賃料の支払条件を一部変更し、固定賃料の支払金額、変動賃料の計算方法、賃料の支払方法及び支払期日を変更しました。なお、ホテルの業績の回復に伴い、同年10月1日から同年12月末日までの固定賃料の総額は本MLPM契約における原賃貸条件に基づく固定賃料の合計額と同額としました。

当期の運用状況については、ポートフォリオ全体のNOI（注1）は前年同期比150.1%（6,308百万円）増の10,509百万円であり、かかるNOIの変動の内訳は、ホテルポートフォリオにおいて6,528百万円の増加、住居及びその他ポートフォリオにおいて資産譲渡等による220百万円の減少でした。新型コロナウイルス感染症の影響がなかった2019年同期との比較では、ポートフォリオ全体のNOIは30.7%（4,654百万円）減となり、かかるNOIの変動の内訳としては、ホテルポートフォリオにおいて3,861百万円の減少、住居及びその他ポートフォリオにおいて資産譲渡等による792百万円の減少でした。

当期のホテル及び住居ポートフォリオの実績については以下のとおりです。

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

「ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ」及び「サンシャイン・スイーツ・リゾート」の当期における客室稼働率は56.2%（前年同期比41.3ポイント増）、ADRは403米ドル（同108.9%増）、RevPARは226米ドル（同687.6%増）となりました。新型コロナウイルス感染症の影響がなかった2019年同期との比較では、客室稼働率は16.1ポイント減、ADRは22.9%増、RevPARは4.5%減となりました。

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

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

住居ポートフォリオについては、取得済住居41物件（注6）の稼働率（注7）は前期末時点の96.0%から0.4ポイント増加し、当期末時点で96.4%となりました。また、期中平均稼働率（注7）は前年同期比0.5ポイント増の96.3%となりました。当期におけるNOI（注8）は同0.8%増加となりました。

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

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

国内ホテル75物件（注2）の主要指標

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

海外ホテル2物件の主要指標

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

住居41物件（注6）の主要指標

	2022年12月期	前年同期比
稼働率（注7）	96.4%	+0.8pt
平均月額賃料坪単価（円）（注11）	9,172	+0.3%
NOI（百万円）（注8）	1,118	+0.8%

（注1）「NOI」は、次の計算式により算出しています。

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

（注2）2022年12月末時点で保有のホテル84物件（本投資法人が保有する特定目的会社の優先出資証券の裏付不動産である「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」を含みます。）から固定賃料9物件を除いた75物件のデータに基づき記載しています。固定賃料9物件は、「D29スーパーホテル新橋・烏森口」、「D33コンフォートホテル富山駅前」、「D36スーパーホテル東京・JR立川北口」、「D37スーパーホテルJR上野入谷口」、「D39コンフォートホテル黒崎」、「D40コンフォートホテル前橋」、「D41コンフォートホテル燕三条」、「D42コンフォートホテル北見」及び「D48高松 東急REIホテル」となります。2019年7月以降に取得した物件については、2019年7月1日から本投資法人が保有していると仮定しており、本投資法人の取得前の実績値は、それぞれの売主から提供を受けた実績値を基に算出しています。以下同じです。

（注3）「客室稼働率」は、次の計算式により算出しています。以下同じです。

客室稼働率 = 対象期間中に稼働した延べ客室数 ÷ 対象期間中の総客室数（客室数 × 日数）

（注4）「ADR」とは、平均客室単価（Average Daily Rate）をいい、一定期間の客室売上高合計（サービス料を除きます。）を同期間の販売客室数合計で除した値をいいます。以下同じです。

（注5）「RevPAR」とは、1日当たり総客室数当たり客室収入（Revenues Per Available Room）をいい、一定期間の宿泊売上高合計を同期間の総客室数（客室数 × 日数）合計で除して算出され、ADRに客室稼働率を乗じた値と同値となります。以下同じです。

（注6）2022年12月末時点で保有の住居41物件のデータに基づき記載しています。以下同じです。

（注7）「稼働率」及び「期中平均稼働率」は、対象期間における対象物件の各月末時点の賃貸面積合計を賃貸可能面積合計で除して算出しています。以下同じです。

（注8）住居のNOIの比較に当たっては、一時的な収益である保険金収入とそれに対応する費用を除外しています。以下同じです。

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

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

（注11）「平均月額賃料坪単価」は、対象期間における各月の賃料収入（共益費収入を含みます）合計を各月末時点の賃貸面積合計（坪）で除して算出しています。

（注12）「含み益」は、当期末の鑑定評価額 - 当期末の帳簿価額により算出しています。

「含み益率」は、含み益 ÷ 当期末の帳簿価額により算出しています。

（注13）「GOP」とは、売上高営業粗利益（Gross Operating Profit）をいい、テナントのホテル売上高からホテル営業に係る費用（人件費、水道光熱費、広告費等の諸費用）及びオペレーターへの管理業務委託手数料（ある場合）を控除した額であり、本投資法人が賃料として収受する賃貸事業収入の基礎となるものです。2020年6月期以降のGOPは、オペレーターが各期において受給した雇用調整助成金を含みます。また、「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」については、本投資法人の優先出資証券保有割合に相当する49.0%を乗じて算出しています。以下同じです。

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

ハ 資金調達概要

以下の取組みの結果、本投資法人の当期末時点における有利子負債残高は240,797百万円、有利子負債比率(注1)及びLTV(鑑定評価ベース)(注2)はそれぞれ48.7%及び44.5%となり、平均借入利率は0.45%(注3)となりました。

(注1) 有利子負債比率の計算は、以下の計算式を用いています。

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

(注2) LTV(鑑定評価ベース)の計算は、以下の計算式を用いています。

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

(※) 優先出資証券については、鑑定評価額が存在しないため、本投資法人による取得価格(17,845百万円)を鑑定評価額として算出しています。また、海外不動産の鑑定評価額については、2018年7月26日に締結した為替予約契約(2018年9月26日付で実行済み)に基づく米ドルと日本円の為替予約レートである1米ドル=110.45円で邦貨換算した金額により算出しています。

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

(i) 資金の借入れ

本投資法人は、2022年7月16日に返済期限を迎えたニューシンジケートローン(V)40,024百万円、2022年7月17日に返済期限を迎えたニューシンジケートローン(I)のうち9,660百万円及び2022年7月20日に返済期限を迎えたタームローン(N)600百万円の返済資金に充当するため、株式会社みずほ銀行をアレンジャーとするニューシンジケートローン(003)(借入金額:49,684百万円、借入金利:全銀協1か月日本円TIBOR+0.25000%(期間1年))による借入れを2022年7月19日付、株式会社東京スター銀行からのタームローン(005)(借入金額:600百万円、借入金利:全銀協1か月日本円TIBOR+0.35000%(期間3年))による借入れを2022年7月20日付で実行しました。

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

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

さらに、2022年11月29日に返済期限を迎えたタームローン(Z)4,321百万円の返済資金に充当するため、株式会社みずほ銀行からのタームローン(009)(借入金額合計:4,321百万円、借入金利:全銀協1か月日本円TIBOR+0.25000%(期間1年))による借入れを2022年11月29日付で実行しました。

なお、後記「③ 決算後に生じた重要な事実(参考情報)イ 資金の借入れ」に記載のとおり、2023年1月6日に返済期限を迎えたニューシンジケートローン(P)のうち1,550百万円の返済資金に充当するため、三井住友信託銀行株式会社からのタームローン(010)(借入金額:1,550百万円、借入金利:全銀協1か月日本円TIBOR+0.25000%(期間1年))による借入れを2022年12月22日付で決定し、2023年1月6日付で実行しました。

ニ 資産取得の概要

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

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

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

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

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

(注4) 金額は単位未満を切り捨てています。

ホ 業績及び分配の概要

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

② 次期の見通し

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

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

賃貸住宅市場では、新型コロナウイルス感染症の影響による生活様式の変化が、テナント動向に影響を与えることが見込まれ、そのような動向を注視してまいります。

イ 今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、2011年7月のフォートレス・グループによるスポンサー参画以降、投資主価値の向上を実現するために、ポートフォリオの収益力向上と財務基盤の強化に注力してまいりました。

また、2017年12月にスポンサーであるフォートレス・グループがソフトバンクグループの子会社となり、2018年3月29日付でソフトバンクグループが直接・間接保有をあわせて本資産運用会社の発行済株式総数の全てを取得しました。本投資法人は、フォートレス・グループが有するグローバルな不動産投資運用に関する知見に基づくサポートを活用することに加え、様々な技術分野において最先端の専門性を有するソフトバンクグループ関係会社との連携を企図しています。

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

- ・資産入替（物件売却による取得資金の創出とそれを活用した物件取得）
- ・ホテルオペレーターとの協働によるコスト削減、既存需要の喚起と新規需要の創出を通じたホテル物件の内部成長
- ・住居物件の更なる内部成長

今後の成長戦略の詳細は以下のとおりです。

(i) 外部成長戦略

新規物件取得について

本投資法人は、基本戦略として、ポートフォリオ収益の成長が期待されるホテル物件及び賃料上昇が見込める住居物件を中心に取得を進め、成長性と安定性のバランスのとれたポートフォリオの構築を目指してまいりましたが、新型コロナウイルス感染症により多大な影響を受けているホテル物件の取得については、魅力的な価格で購入できる可能性も模索しながら、当面の間、慎重に検討する必要があると考えています。

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

住居物件に関しては、稼働率、賃貸市場動向、競合物件の有無等を分析し、高い競争力を有し、賃料上昇が期待できる物件の取得を検討していきます。

物件売却について

本投資法人はポートフォリオのセクター構成やエリア分散、個別物件の競争力等を考慮した上で、ポートフォリオの最適化についても適宜検討します。

(ii) 内部成長戦略

(ホテル物件)

本投資法人が当期末で保有している国内ホテル84物件（注1）のうち75物件については、変動賃料スキームを採用しています。変動賃料スキームのもと、本投資法人は、原則として、ホテル収益からホテルオペレーターに対するマネジメントフィーを支払い、当該支払額を控除した後の売上高営業粗利益（G O P）の全てを賃料として収受します。また、75物件のうち73物件については、MHM及びMHMの子会社が、洗練されたレベニューマネジメントを実施することにより、宿泊需要の効果的な取込み等を通じ、収益の最大化を追求しています。その結果、当該変動賃料スキームにより、ホテル収益のアップサイドを本投資法人が直接取り込める仕組みとなっている点に特徴があります。

新型コロナウイルス感染症の影響による宿泊需要の低下を受け、MHMグループはオペレーション戦略の見直しに取り組み、ホテル営業費用の削減と収益の回復に努めています。人員配置、業務シフトの徹底した見直しや多様な固定費削減努力の継続と、GOPPAR（販売可能室数に対するG O P）を最大化する戦略により、2022年第4四半期にはG O Pが大きく回復し、特に12月には、G O P金額、G O P比率（注2）ともに2019年同月を上回りました。水道光熱費や食材等のコスト上昇の影響を最小化するため、ホテル別に稼働率、原価等を踏まえてきめ細かく料金を設定しています。

また、「ウィズ・コロナ」の環境下における顧客需要の変化を捉え、感染予防を徹底した新しい会議プランや教育旅行、社員研修を含む多様なプランの提供等による国内顧客の需要喚起を図ることに加え、ホテル内直営レストランによるデリバリー・テイクアウトサービスの継続や新しいメニューの開発等をはじめとする需要創出に注力しています。

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

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

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

(住居物件他)

引き続きプロパティ・マネジメント（PM）会社・仲介会社との連携を強化することで保有物件の稼働率及び収益性を更に高めてまいります。住居物件につきましては、保有物件毎に稼働率、新規契約及び更新契約の賃料上昇に向けた取組み並びにネットリーシングコスト削減の方針を策定し、引き続き実質賃料の最大化を図ります。

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

(iii)財務戦略

本書の日付現在、株式会社日本格付研究所（J C R）から、長期発行体格付「A」（見通し：安定的）を取得しております。

短期的には既存借入金のリファイナンスについて利払い負担の上昇を抑制し、確実な借り換えを実現することを優先した取り組みを実施していますが、今後は、「ウィズ・コロナ」の環境下において、平均有利子負債返済期間の長期化・有利子負債の返済期限の分散化、及び資金調達方法の多様化等の財務戦略を実施してまいります。

(iv)コンプライアンス・リスクマネジメントについて

本投資法人の執行役員は、本資産運用会社の代表取締役を兼任していますが、2名の監督役員（社外の弁護士、公認会計士各1名）が本投資法人役員会を通じて、執行役員の業務執行の監督を行っています。また、本資産運用会社においては、法令等の遵守及びスポンサー関係者取引等の管理統括責任者としてコンプライアンス・オフィサーを設置し、当該コンプライアンス・オフィサーを委員長として法令等遵守及びスポンサー関係者取引等の審議を行うコンプライアンス委員会を設置しています。当該コンプライアンス委員会には、コンプライアンス委員として1名の社外専門家（弁護士）が出席し、スポンサー関係者取引等における利益相反の有無を含め厳正な審議を行い、当該社外専門家が賛成しなければ決議は採択されない仕組みとする等、法令及びコンプライアンス遵守のための厳格な審査を実施しています。

本投資法人がスポンサー関係者との間で資産取得等の一定の取引を行う際には、利益相反に関する審議の第三者性を確保するために投資法人役員会の事前承認を必要とし、資産運用会社の代表取締役を兼任している執行役員は特別利害関係人に該当するため議決に加わらず、監督役員2名による議決がなされます。

本投資法人は、引き続きコンプライアンス体制の一層の強化に取り組めます。

(v)サステナビリティへの取り組みについて

本投資法人及び本資産運用会社は、経済・社会の発展、地球環境の保全への貢献といったサステナビリティの観点から、不動産の投資運用における環境・社会・ガバナンス（E S G）に関する配慮の重要性を認識し、サステナビリティの向上を重要な経営課題の一つと位置付けています。また、本投資法人及び本資産運用会社は、主たる事業である不動産投資運用業の中で、E S Gへの配慮を事業全体に組み込んでいくことが、中長期的な投資主価値の最大化に不可欠であり、本投資法人の投資リターンの最大化に資するものと考えています。

こうした考えの下、本投資法人及び本資産運用会社では、サステナビリティに係る基本的な取り組み方針を定め、日々の業務において実践していくための「サステナビリティ方針」を策定しています。

この方針に基づき、本資産運用会社の環境への取り組みとして、不動産投資運用業務における環境負荷低減に向けた取り組みについて定めた「省エネルギーポリシー」、「温室効果ガス排出削減ポリシー」、「節水ポリシー」及び「廃棄物管理ポリシー」を策定しています。また、本資産運用会社は、本投資法人が保有する不動産ポートフォリオのバリューチェーン全体におけるE S G配慮の取り組みを推進するための「サステナブル調達ポリシー」の策定や、LED照明等の省エネ設備の積極的な導入等の不動産の環境配慮に関する施策等にテナントと協働して取り組むための「グリーンリース」を採用しています。さらに、保有するホテル8物件について、建築物省エネルギー性能表示制度（B E L S）の評価を取得しています。中でも、ホテルマイステイズプレミア赤坂、ホテルマイステイズ横浜関内及びホテルマイステイズ福岡天神は5つ星（★★★★★）、ホテルマイステイズプレミア金沢及びホテルマイステイズ富士山 展望温泉は4つ星（★★★★）と、高い省エネルギー性能が評価されました。

また、社会への取り組みとして、テナントや本資産運用会社の役職員に対する各種施策に取り組んでいます。住居物件の入居者の意見・要望を物件運用に活かすための「テナント満足度調査」の実施や、本資産運用会社の全役職員へのE S G研修を少なくとも年1回実施し、実務に即したサステナビリティ配慮の知識の習得、意識啓発を図っています。この他、本資産運用会社の従業員への取り組みとして、従業員の働きやすさの向上を目的とした、3年に1度の従業員満足度調査や、役職員が安心して新型コロナウイルス感染症のワクチンの接種を受けられるようにワクチン接種特別休暇制度の導入、人間ドック受診費用の会社負担化（年齢制限なし）等を実施しています。

新型コロナウイルス感染症の感染拡大が続く中、社会への貢献として、一部の保有ホテル（アパホテル横浜

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

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

③ 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。なお、参考情報は以下に記載のとおりです。

(参考情報)

イ 資金の借入れ

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

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

(i) タームローン(010)

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

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

(ii) ニューシンジケートローン(006)

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

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

(iii) タームローン(011)

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

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

(iv) タームローン (012)

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

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

④ 運用状況の見通し

2023年6月期(2023年1月1日～2023年6月30日)及び2023年12月期(2023年7月1日～2023年12月31日)の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでいます。なお、ホテル物件の賃貸事業収入等は季節による変動を受けやすいことから、2023年6月期及び2023年12月期を合算した2023年の年間の運用状況についても、以下のとおりご参考としてお示ししています。

	2023年6月期 (予想)	2023年12月期 (予想)	(ご参考) 2023年年間
営業収益	11,690百万円	13,469百万円	25,159百万円
営業利益	5,964百万円	7,467百万円	13,432百万円
経常利益	4,657百万円	6,324百万円	10,981百万円
当期純利益	4,656百万円	6,324百万円	10,980百万円
分配金総額(利益超過分配金を含む)	4,651百万円	6,322百万円	10,974百万円
1口当たり当期純利益	763円	1,037円	1,800円
1口当たり分配金(利益超過分配金を含まない)	763円	1,037円	1,800円
1口当たり利益超過分配金	-	-	-
1口当たり分配金(利益超過分配金を含む)	763円	1,037円	1,800円

2023年6月期及び2023年12月期の運用状況の見通しの前提条件につきましては、以下に記載の「2023年6月期及び2023年12月期の運用状況及び分配金の予想の前提条件」をご参照ください。

(将来に関する記述等についてのご注意)

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

<2023年6月期及び2023年12月期の運用状況及び分配金の予想の前提条件>

項目	前提条件
計算期間	2023年6月期：2023年1月1日～2023年6月30日（181日） 2023年12月期：2023年7月1日～2023年12月31日（184日）
運用資産	2023年6月期末保有資産：127物件及び特定目的会社の優先出資証券1銘柄 2023年12月期末保有資産：127物件及び特定目的会社の優先出資証券1銘柄 本日現在の保有資産（127物件、特定目的会社の優先出資証券1銘柄）につき、2023年12月期末まで運用資産に異動がないことを前提としています。
発行済投資口の総口数	2023年6月期末発行済投資口の総口数：6,096,840口 2023年12月期末発行済投資口の総口数：6,096,840口 本日現在の発行済投資口の総口数6,096,840口につき、2023年12月期末まで異動がないことを前提としています。
有利子負債	2023年6月期末有利子負債残高：240,466百万円（借入金：232,266百万円、投資法人債8,200百万円） 2023年12月期末有利子負債残高：240,466百万円（借入金：232,266百万円、投資法人債8,200百万円） 2023年1月に返済期限が到来した借入金については総額20,458百万円の借入れ（借換え）を実行した結果、本日現在の有利子負債残高240,466百万円となっています。また、2023年2月以降2023年6月期中に返済期限を迎える借入金（総額22,317百万円）については、同条件での借換えを行うことを前提としています。さらに、2023年5月に償還期限を迎える投資法人債（1,000百万円）については、同額の投資法人債の発行又は借入れによる償還を行う予定です。次に、2023年12月期中に返済期限を迎える借入金（総額113,814百万円）については、同条件での借換えを行うことを前提としています。また、2023年10月に償還期限を迎える投資法人債（2,000百万円）については、同額の投資法人債の発行又は借入れで償還を行う予定です。なお、上記以外には2023年12月期末まで新規借入れ及び期限前弁済は行わないことを前提としています。

項目	前提条件																									
営業収益	営業収益については、以下のとおり想定しています。																									
		<table border="0"> <thead> <tr> <th></th> <th>2023年6月期</th> <th>2023年12月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>・賃貸事業収入</td> <td>9,080百万円</td> <td>11,765百万円</td> </tr> <tr> <td>(うちホテル賃料) ※</td> <td>(7,321百万円)</td> <td>(10,019百万円)</td> </tr> <tr> <td>・運営委託収益</td> <td>2,609百万円</td> <td>1,704百万円</td> </tr> <tr> <td>(下段は米ドル建て)</td> <td>21,745千米ドル</td> <td>14,200千米ドル</td> </tr> <tr> <td>・受取配当金</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>営業収益合計</td> <td>11,690百万円</td> <td>13,469百万円</td> </tr> </tbody> </table>		2023年6月期	2023年12月期	・賃貸事業収入	9,080百万円	11,765百万円	(うちホテル賃料) ※	(7,321百万円)	(10,019百万円)	・運営委託収益	2,609百万円	1,704百万円	(下段は米ドル建て)	21,745千米ドル	14,200千米ドル	・受取配当金	-	-	営業収益合計	11,690百万円	13,469百万円			
		2023年6月期	2023年12月期																							
・賃貸事業収入	9,080百万円	11,765百万円																								
(うちホテル賃料) ※	(7,321百万円)	(10,019百万円)																								
・運営委託収益	2,609百万円	1,704百万円																								
(下段は米ドル建て)	21,745千米ドル	14,200千米ドル																								
・受取配当金	-	-																								
営業収益合計	11,690百万円	13,469百万円																								
<p>優先出資証券に係る受取配当金については、保有銘柄のキャッシュ・フローの裏付けとなる裏付不動産の稼働状況予想及び特定目的会社で発生する費用の想定値を反映して予想値を算出しています。</p> <p>本投資法人は、海外ホテルを源泉とする収益を、海外ホテルからの運営委託による不動産運用収入として受け取っています。かかる運営委託収益、海外ホテルの稼働状況予想及び運営委託会社で発生する費用の想定値を反映して予想値を算出しています。また、2023年1月から12月の運営委託収益については1米ドル=120円を前提として円貨に換算しております。このうちの一部については、為替予約によるヘッジを行っています。なお、海外ホテル2物件については、2023年夏の完成を目標として2020年夏頃に増改築に着手することを想定していましたが、新型コロナウイルス感染症の影響による海外ホテル2物件の営業状況に鑑みて、増改築プロジェクトにかかる検討も留保を余儀なくされてきました。市場環境の変化等を踏まえ増改築の検討を再開していますが、今回の2023年12月期までの運用状況の予想においては、増改築にかかる影響は見込んでいません。</p> <p>上記は、本日現在の予想値に基づき算出しています。2023年におけるMHMグループからの賃料に関し、一定の賃貸条件の変更が実施されることを想定し、その他のテナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。</p>																										
営業費用	営業費用のうち賃貸事業費用及び運営委託費用（以下「賃貸事業費用等」といいます。）については、以下のとおり想定しています。																									
		<table border="0"> <thead> <tr> <th></th> <th>2023年6月期</th> <th>2023年12月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>・維持管理費</td> <td>442百万円</td> <td>435百万円</td> </tr> <tr> <td>(うち修繕費)</td> <td>(18百万円)</td> <td>(16百万円)</td> </tr> <tr> <td>・公租公課</td> <td>589百万円</td> <td>739百万円</td> </tr> <tr> <td>・保険料</td> <td>158百万円</td> <td>172百万円</td> </tr> <tr> <td>・減価償却費</td> <td>3,839百万円</td> <td>3,997百万円</td> </tr> <tr> <td>・その他費用</td> <td>115百万円</td> <td>94百万円</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用等合計</td> <td>5,146百万円</td> <td>5,439百万円</td> </tr> </tbody> </table>		2023年6月期	2023年12月期	・維持管理費	442百万円	435百万円	(うち修繕費)	(18百万円)	(16百万円)	・公租公課	589百万円	739百万円	・保険料	158百万円	172百万円	・減価償却費	3,839百万円	3,997百万円	・その他費用	115百万円	94百万円	賃貸事業費用等合計	5,146百万円	5,439百万円
		2023年6月期	2023年12月期																							
・維持管理費	442百万円	435百万円																								
(うち修繕費)	(18百万円)	(16百万円)																								
・公租公課	589百万円	739百万円																								
・保険料	158百万円	172百万円																								
・減価償却費	3,839百万円	3,997百万円																								
・その他費用	115百万円	94百万円																								
賃貸事業費用等合計	5,146百万円	5,439百万円																								
<p>営業費用のうち賃貸事業費用等以外については、以下のとおり想定しています。</p> <table border="0"> <thead> <tr> <th></th> <th>2023年6月期</th> <th>2023年12月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>・賃貸事業費用等以外</td> <td>579百万円</td> <td>562百万円</td> </tr> <tr> <td>(うち資産運用報酬)</td> <td>(300百万円)</td> <td>(300百万円)</td> </tr> </tbody> </table>			2023年6月期	2023年12月期	・賃貸事業費用等以外	579百万円	562百万円	(うち資産運用報酬)	(300百万円)	(300百万円)																
	2023年6月期	2023年12月期																								
・賃貸事業費用等以外	579百万円	562百万円																								
(うち資産運用報酬)	(300百万円)	(300百万円)																								

項目	前提条件																		
NOI	<p>NOIについては、以下のとおり想定しています。</p> <table border="1" data-bbox="539 248 1198 434"> <thead> <tr> <th></th> <th>2023年6月期</th> <th>2023年12月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>・NOI</td> <td>10,383百万円</td> <td>12,027百万円</td> </tr> <tr> <td>(うち国内ホテルNOI)</td> <td>(6,754百万円)</td> <td>(9,309百万円)</td> </tr> <tr> <td>(うち海外ホテルNOI)</td> <td>(2,436百万円)</td> <td>(1,518百万円)</td> </tr> <tr> <td>(うち住居NOI)</td> <td>(1,115百万円)</td> <td>(1,121百万円)</td> </tr> </tbody> </table> <p>「NOI」は、次の計算式により算出しています。 $NOI = \text{不動産賃貸事業収入} - \text{不動産賃貸事業費用} + \text{減価償却費} + \text{優先出資証券の受取配当金} + \text{海外ホテルにかかる運営委託収益} - \text{運営委託費用}$</p> <p>2023年6月期及び2023年12月期のNOIは、MHMグループからの2023年1月～同年12月末までの賃料に関し、一定の賃貸条件の変更等が実施されることを想定して算出しています。</p>		2023年6月期	2023年12月期	・NOI	10,383百万円	12,027百万円	(うち国内ホテルNOI)	(6,754百万円)	(9,309百万円)	(うち海外ホテルNOI)	(2,436百万円)	(1,518百万円)	(うち住居NOI)	(1,115百万円)	(1,121百万円)			
	2023年6月期	2023年12月期																	
・NOI	10,383百万円	12,027百万円																	
(うち国内ホテルNOI)	(6,754百万円)	(9,309百万円)																	
(うち海外ホテルNOI)	(2,436百万円)	(1,518百万円)																	
(うち住居NOI)	(1,115百万円)	(1,121百万円)																	
営業外費用	<p>営業外費用については、以下のとおり想定しています。</p> <table border="1" data-bbox="539 763 1198 949"> <thead> <tr> <th></th> <th>2023年6月期</th> <th>2023年12月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>・支払利息</td> <td>560百万円</td> <td>557百万円</td> </tr> <tr> <td>・融資関連費用</td> <td>537百万円</td> <td>548百万円</td> </tr> <tr> <td>・投資法人債利息</td> <td>28百万円</td> <td>31百万円</td> </tr> <tr> <td>・投資法人債発行費償却</td> <td>6百万円</td> <td>6百万円</td> </tr> <tr> <td>営業外費用合計</td> <td>1,132百万円</td> <td>1,143百万円</td> </tr> </tbody> </table>		2023年6月期	2023年12月期	・支払利息	560百万円	557百万円	・融資関連費用	537百万円	548百万円	・投資法人債利息	28百万円	31百万円	・投資法人債発行費償却	6百万円	6百万円	営業外費用合計	1,132百万円	1,143百万円
	2023年6月期	2023年12月期																	
・支払利息	560百万円	557百万円																	
・融資関連費用	537百万円	548百万円																	
・投資法人債利息	28百万円	31百万円																	
・投資法人債発行費償却	6百万円	6百万円																	
営業外費用合計	1,132百万円	1,143百万円																	
1口当たり分配金	<p>1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。</p> <p>2023年6月期の分配金については、当期純利益(4,656百万円)より支払うことを前提としており、分配金総額4,651百万円(1口当たり分配金763円)を利益配当として分配する予定です。</p> <p>2023年12月期の分配金については、当期純利益(6,324百万円)より支払うことを前提としており、分配金総額6,322百万円(1口当たり分配金1,037円)を利益配当として分配する予定です。</p> <p>2023年6月期及び2023年12月期における評価・換算差額等については、金利スワップの繰延ヘッジ利益を2022年12月期と同額の142百万円と見込んでおり、金利スワップの時価の変動が1口当たり分配金(1口当たり当期純利益)に影響しない前提で算出しています。</p> <p>運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金(1口当たり当期純利益)は変動する可能性があります。</p>																		

項目	前提条件						
<p>1口当たり 利益超過分配金</p>	<p>本投資法人は、分配金の額を決定するに際し、中期的な分配金の安定性を維持することが最も重要な要素のひとつであると考えており、資産の取得や資金調達等に関連して、投資口の希薄化又は多額の費用を計上することにより、1口当たり分配金が一時的に減少することが見込まれる場合に、当該資産の取得や資金調達等の効果が通期で寄与したものと仮定した場合の1口当たり分配金額を基準として分配金を平準化するために利益超過分配を実施する方針を採用することとしています。</p> <p>また、定期借地権償却、その他資産除去債務の償却など税務上と会計上の処理の差異は、法人税等の課税を生じさせる要因となりますが、そのような場合には、当該課税の軽減を目的として、利益超過分配の実施を検討する方針です。</p> <p>2023年6月期及び2023年12月期においては利益超過分配を実施しない予定です。また、「税務上と会計上の処理の差異から生じる差額の利益超過分配」も実施しない予定です。</p> <table border="0" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">2023年6月期</td> <td style="text-align: center;">2023年12月期</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">・ 1口当たり利益超過分配金</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> </table>		2023年6月期	2023年12月期	・ 1口当たり利益超過分配金	-	-
	2023年6月期	2023年12月期					
・ 1口当たり利益超過分配金	-	-					
<p>その他</p>	<p>法令、税制、会計基準等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</p> <p>また、一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</p>						

(2) 投資リスク

最近の有価証券報告書(2022年9月26日提出)における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略しています。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2022年6月30日)	当期 (2022年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	13,794,814	15,553,174
信託現金及び信託預金	6,028,407	7,768,621
営業未収入金	3,396,197	4,845,162
預け金	332,876	1,703,315
前払費用	411,977	651,469
未収還付法人税等	11	13
その他	-	5,060
流動資産合計	23,964,286	30,526,816
固定資産		
有形固定資産		
建物	19,429,981	19,479,753
減価償却累計額	△1,369,148	△1,588,329
建物(純額)	18,060,833	17,891,423
建物附属設備	5,303,078	5,308,557
減価償却累計額	△953,381	△1,106,696
建物附属設備(純額)	4,349,696	4,201,860
構築物	1,458	1,458
減価償却累計額	△150	△183
構築物(純額)	1,308	1,275
工具、器具及び備品	1,195,031	1,228,513
減価償却累計額	△350,708	△411,059
工具、器具及び備品(純額)	844,322	817,453
建設仮勘定	701,230	714,997
信託建物	158,812,478	159,079,641
減価償却累計額	△24,417,810	△26,638,315
信託建物(純額)	134,394,668	132,441,325
信託建物附属設備	32,062,171	32,688,012
減価償却累計額	△11,735,097	△12,614,111
信託建物附属設備(純額)	20,327,073	20,073,900
信託構築物	204,879	212,818
減価償却累計額	△104,096	△109,514
信託構築物(純額)	100,783	103,304
信託工具、器具及び備品	2,942,196	3,195,160
減価償却累計額	△1,631,561	△1,810,584
信託工具、器具及び備品(純額)	1,310,634	1,384,575
信託土地	241,290,860	241,319,447
信託建設仮勘定	26,237	-
有形固定資産合計	421,407,648	418,949,564
無形固定資産		
借地権	10,637,811	10,637,811
信託借地権	14,458,659	14,419,422
無形固定資産合計	25,096,471	25,057,234

(単位：千円)

	前期 (2022年6月30日)	当期 (2022年12月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	17,856,387	17,856,387
差入保証金	1,372,719	1,372,719
長期前払費用	257,854	271,704
デリバティブ債権	96,567	142,841
その他	22,667	22,667
投資その他の資産合計	19,606,196	19,666,320
固定資産合計	466,110,317	463,673,119
繰延資産		
投資法人債発行費	44,148	37,844
繰延資産合計	44,148	37,844
資産合計	490,118,752	494,237,781
負債の部		
流動負債		
営業未払金	349,844	629,231
短期借入金	88,135,000	114,515,000
1年内償還予定の投資法人債	1,000,000	3,000,000
1年内返済予定の長期借入金	44,807,000	42,405,000
未払金	31,175	3,366
未払費用	240,333	264,276
未払法人税等	605	605
未払消費税等	50,190	371,675
前受金	317,935	317,350
預り金	10,397	13,490
流動負債合計	134,942,482	161,519,996
固定負債		
投資法人債	7,200,000	5,200,000
長期借入金	100,230,000	75,677,000
信託預り敷金及び保証金	1,500,948	1,485,701
デリバティブ債務	546	119
資産除去債務	33,644	33,872
固定負債合計	108,965,140	82,396,693
負債合計	243,907,622	243,916,689

(単位：千円)

	前期 (2022年6月30日)	当期 (2022年12月31日)
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	235,701,512	235,701,512
剰余金		
出資剰余金	6,264,432	6,264,432
出資剰余金控除額		
一時差異等調整引当額	※2 △6,130	※2 △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
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	9,679,301	13,742,562
剰余金合計	10,413,596	14,476,857
投資主資本合計	246,115,108	250,178,369
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	96,020	142,721
評価・換算差額等合計	96,020	142,721
純資産合計	※1 246,211,129	※1 250,321,091
負債純資産合計	490,118,752	494,237,781

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2022年1月1日 至 2022年6月30日)	当期 (自 2022年7月1日 至 2022年12月31日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 5,198,229	※1 10,182,751
運営委託収益	※2 1,013,790	※2 1,746,848
不動産等売却益	※3 1,468,206	-
営業収益合計	7,680,227	11,929,599
営業費用		
貸貸事業費用	※1 4,498,723	※1 4,606,538
運営委託費用	※2 543,095	※2 569,669
資産運用報酬	300,000	300,000
役員報酬	4,800	4,800
資産保管手数料	24,556	24,475
一般事務委託手数料	42,618	50,047
その他営業費用	152,051	117,057
営業費用合計	5,565,846	5,672,588
営業利益	2,114,380	6,257,011
営業外収益		
受取利息	78	90
為替差益	1,316	-
還付加算金	-	92
雑収入	2,606	17,657
営業外収益合計	4,000	17,840
営業外費用		
支払利息	562,607	542,104
為替差損	-	68,859
投資法人債利息	27,769	28,230
投資法人債発行費償却	6,200	6,303
融資関連費用	505,414	553,412
その他	629	-
営業外費用合計	1,102,621	1,198,910
経常利益	1,015,760	5,075,941
税引前当期純利益	1,015,760	5,075,941
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等合計	605	605
当期純利益	1,015,155	5,075,336
前期繰越利益	8,664,146	8,667,226
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	9,679,301	13,742,562

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2022年1月1日 至 2022年6月30日)

(単位：千円)

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

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

当期（自 2022年7月1日 至 2022年12月31日）

(単位：千円)

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

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

(4) 金銭の分配に係る計算書

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

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2022年1月1日 至 2022年6月30日)	当期 (自 2022年7月1日 至 2022年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,015,760	5,075,941
減価償却費	3,766,009	3,756,303
投資法人債発行費償却	6,200	6,303
融資関連費用	505,414	553,412
受取利息	△78	△90
支払利息	590,377	570,334
為替差損益(△は益)	158	△29
営業未収入金の増減額(△は増加)	△1,102,461	△1,448,964
預け金の増減額(△は増加)	△179,359	△1,370,438
未収還付法人税等の増減額(△は増加)	△1	△1
営業未払金の増減額(△は減少)	△511,128	△3,505
未払消費税等の増減額(△は減少)	△490,678	321,485
未払金の増減額(△は減少)	26,469	△26,469
未払費用の増減額(△は減少)	△48,167	20,843
前受金の増減額(△は減少)	△240,841	△585
預り金の増減額(△は減少)	1,583	3,093
信託有形固定資産の売却による減少額	2,867,202	-
その他	116,612	△219,196
小計	6,323,071	7,238,437
利息の受取額	78	90
利息の支払額	△593,962	△567,445
法人税等の支払額	△605	△605
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,728,582	6,670,476
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△2,000,000	△800,000
定期預金の払戻による収入	2,000,000	800,000
有形固定資産の取得による支出	△24,384	△102,499
信託有形固定資産の取得による支出	△531,563	△875,748
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△35,672	△27,487
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	16,777	12,239
投資活動によるキャッシュ・フロー	△574,843	△993,494
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	27,044,000	87,471,000
短期借入金の返済による支出	△10,695,000	△61,091,000
長期借入れによる収入	-	1,790,000
長期借入金の返済による支出	△19,922,000	△28,745,000
融資関連費用の支払額	△271,524	△591,633
利益分配金の支払額	△1,011,974	△1,011,803
財務活動によるキャッシュ・フロー	△4,856,498	△2,178,436
現金及び現金同等物に係る換算差額	△158	29
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	297,081	3,498,574
現金及び現金同等物の期首残高	16,726,139	17,023,221
現金及び現金同等物の期末残高	17,023,221	20,521,796

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

1. 資産の評価基準及び評価方法

(1) 関連会社株式

移動平均法による原価法を採用しております。

(2) デリバティブ取引により生ずる債権及び債務

時価法を採用しております。

2. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産（信託財産を含む）

定額法を採用しております。

なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。

建物	16～50年
建物附属設備	5～29年
構築物	20年
工具、器具及び備品	3～18年
信託建物	5～67年
信託建物附属設備	3～33年
信託構築物	7～55年
信託工具、器具及び備品	2～20年

(2) 無形固定資産

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

(3) 長期前払費用

定額法を採用しております。

3. 繰延資産の処理方法

投資法人債発行費

投資法人債償還までの期間にわたり定額法により償却しています。

4. 引当金の計上基準

貸倒引当金

債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

5. 外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準

外貨建金銭債権債務は、決算期末日の直物為替相場により円貨により換算し、換算差額は損益として処理しています。

6. 収益及び費用の計上基準

(1) 固定資産税等の処理方法

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

なお、不動産等の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありませぬ。

(2) 収益に関する計上基準

本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。

不動産等の売却

不動産等売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。

7. ヘッジ会計の方法

(1) ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理によっています。

(2) ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段：金利スワップ取引

ヘッジ対象：借入金金利

(3) ヘッジ方針

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

(4) ヘッジ有効性評価の方法

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

8. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

9. その他財務諸表作成のための基礎となる事項

(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針

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

①信託現金及び信託預金

②信託建物

信託建物附属設備

信託構築物

信託工具、器具及び備品

信託土地

信託建設仮勘定

③信託借地権

④信託預り敷金及び保証金

(2) 控除対象外消費税等の処理方法

資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。

(8) 重要な会計上の見積りに関する注記

1. 固定資産の評価

(1) 当期の財務諸表に計上した金額

(千円)

	前期		当期	
	自 2022年1月1日	至 2022年6月30日	自 2022年7月1日	至 2022年12月31日
減損損失		-		-
固定資産（賃貸等不動産）		445,776,652		443,291,801

当期において減損損失を計上しておりませんが、翌期の財務諸表に重要な影響を及ぼすリスクに鑑みて開示項目として認識しております。

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

本投資法人が保有する賃貸等不動産について、減損が生じている可能性を示す兆候の有無を判定し、兆候がある場合には減損損失の認識の要否を判定する必要があります。本投資法人の賃貸等不動産については、割引前将来キャッシュ・フローが賃貸等不動産の帳簿価額を上回っており、減損損失の認識はしておりません。

将来キャッシュ・フローの見積りにあたっては、新型コロナウイルス感染症の影響について、足元では徐々に収束の兆しが見えており、2023年以降本格的に事業環境が回復するものと想定しています。ただし、事業環境の回復時期やその程度を正確に予測することは困難であり、感染拡大状況に変化が生じた場合には、上記の見積りに影響し、減損損失が発生する可能性があります。

(9) 財務諸表に関する注記事項

(貸借対照表に関する注記)

※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

(単位：千円)

前期	当期
2022年6月30日	2022年12月31日
50,000	50,000

※2. 一時差異等調整引当額

前期(自 2022年1月1日 至 2022年6月30日)

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	引当ての事由	当初発生額	前期末残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高
信託借地権	借地権償却額の発生	△131,332	△6,130	-	-	△6,130
合計		△131,332	△6,130	-	-	△6,130

2. 戻入れの具体的な方法

(1) 信託借地権

該当物件の売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。

当期(自 2022年7月1日 至 2022年12月31日)

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	引当ての事由	当初発生額	前期末残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高
信託借地権	借地権償却額の発生	△131,332	△6,130	-	-	△6,130
合計		△131,332	△6,130	-	-	△6,130

2. 戻入れの具体的な方法

(1) 信託借地権

該当物件の売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。

(損益計算書に関する注記)

※ 1. 不動産賃貸事業損益の内訳

	前期		当期	
	自	2022年1月1日	自	2022年7月1日
	至	2022年6月30日	至	2022年12月31日
(単位：千円)				
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料・共益費 (注)		5,046,284		10,037,349
その他収入		151,944		145,401
合計		5,198,229		10,182,751
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
維持管理費		439,577		426,784
公租公課		588,582		739,194
損害保険料		19,867		20,233
減価償却費		3,335,739		3,323,690
その他費用		114,957		96,634
合計		4,498,723		4,606,538
C. 不動産賃貸事業損益 (A－B)		699,505		5,576,212
(注) うち、ホテル変動賃料収入		2,038,648		3,118,811

※ 2. 運営委託損益の内訳

	前期		当期	
	自	2022年1月1日	自	2022年7月1日
	至	2022年6月30日	至	2022年12月31日
(単位：千円)				
A. ホテル運営収益		3,180,828		5,096,139
B. ホテル運営費用		2,167,037		3,349,290
C. 運営委託収益 (A－B)		1,013,790		1,746,848
D. 運営委託費用				
損害保険料		112,825		136,505
減価償却費		430,270		432,613
その他		-		550
合計		543,095		569,669
E. 運営委託損益 (C－D)		470,695		1,177,179

※3. 不動産等売却益の内訳

前期 (自 2022年1月1日 至 2022年6月30日)

	(単位：千円)
	レーベスト本陣、レーベスト松原、 アルバ則武新町、レーベスト名駅南、 ルナコート江戸堀及びリトルリバー 本町橋 (注)
不動産等売却収入	4,450,000
不動産等売却原価	2,867,202
その他売却費用	114,591
不動産等売却益	1,468,206

(注) 個々の物件の譲渡価格について、譲渡先より開示についての承諾が得られていないため、非開示としています。

当期 (自 2022年7月1日 至 2022年12月31日)

該当事項はありません。

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

発行可能投資口総口数及び発行済投資口数

	前期		当期	
	自	2022年1月1日	自	2022年7月1日
	至	2022年6月30日	至	2022年12月31日
発行可能投資口総口数		10,000,000口		10,000,000口
発行済投資口の総口数		6,096,840口		6,096,840口

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

※ 1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	2022年1月1日 至 2022年6月30日	自	2022年7月1日 至 2022年12月31日
現金及び預金		13,794,814		15,553,174
信託現金及び信託預金		6,028,407		7,768,621
預入期間が3ヶ月を超える定期預金		△2,800,000		△2,800,000
現金及び現金同等物		17,023,221		20,521,796

(リース取引に関する注記)

オペレーティング・リース取引 (借主側)

未経過リース料

(単位：千円)

	前期		当期	
	2022年6月30日		2022年12月31日	
1年内		320,447		320,447
1年超		8,390,198		8,229,974
合計		8,710,645		8,550,422

オペレーティング・リース取引 (貸主側)

未経過リース料

(単位：千円)

	前期		当期	
	2022年6月30日		2022年12月31日	
1年内		(注) 13,061,273		13,068,093
1年超		52,172,023		44,885,587
合計		65,233,297		57,953,680

(金融商品に関する注記)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金及び投資法人債の資金用途は、不動産及び不動産信託受益権の購入資金（購入に伴う付随費用も含まず。）若しくは、既存の借入金のリファイナンス資金です。借入先は流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では資産運用会社の財務部が資金繰表の作成・更新を行うほか、金銭消費貸借契約において設けられている財務制限条項についてモニタリングを行うことによって流動性リスクを管理しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については以下のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

前期 (2022年6月30日)

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 投資有価証券	17,856,387	17,521,928	△334,458
資産計	17,856,387	17,521,928	△334,458
(2) 1年内償還予定の投資法人債	(1,000,000)	(985,500)	14,500
(3) 1年内返済予定の長期借入金	(44,807,000)	(44,807,000)	-
(4) 投資法人債	(7,200,000)	(6,689,440)	510,560
(5) 長期借入金	(100,230,000)	(100,230,000)	-
負債計	(153,237,000)	(152,711,940)	525,060
(6) デリバティブ取引	96,020	96,020	-

当期 (2022年12月31日)

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 投資有価証券	17,856,387	17,553,373	△303,014
資産計	17,856,387	17,553,373	△303,014
(2) 1年内償還予定の投資法人債	(3,000,000)	(2,970,200)	29,800
(3) 1年内返済予定の長期借入金	(42,405,000)	(42,405,000)	-
(4) 投資法人債	(5,200,000)	(4,734,340)	465,660
(5) 長期借入金	(75,677,000)	(75,677,000)	-
負債計	(126,282,000)	(125,786,540)	495,460
(6) デリバティブ取引	142,721	142,721	-

(注1) 負債に計上されている項目については、()で示しています。

(注2) デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、()で示しています。

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 投資有価証券

優先出資証券については、出資先の資産及び負債を時価評価し、得られた時価純資産の持分相当額を優先出資証券の時価としています。

(2) 1年内償還予定の投資法人債 (4) 投資法人債

投資法人債の時価については、市場価格に基づき算定する方法によっています。

(3) 1年内返済予定の長期借入金 (5) 長期借入金

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

(6) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

(注2) 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

前期 (2022年6月30日)

(単位: 千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内償還予定の投資法人債	1,000,000	-	-	-	-	-
1年内返済予定の長期借入金	44,807,000	-	-	-	-	-
投資法人債	-	2,000,000	1,000,000	-	-	4,200,000
長期借入金	-	44,589,000	42,243,000	12,437,000	-	961,000
合計	45,807,000	46,589,000	43,243,000	12,437,000	-	5,161,000

当期 (2022年12月31日)

(単位: 千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内償還予定の投資法人債	3,000,000	-	-	-	-	-
1年内返済予定の長期借入金	42,405,000	-	-	-	-	-
投資法人債	-	1,000,000	-	-	-	4,200,000
長期借入金	-	34,127,000	39,399,000	-	1,190,000	961,000
合計	45,405,000	35,127,000	39,399,000	-	1,190,000	5,161,000

(有価証券に関する注記)

前期 (自 2022年1月1日 至 2022年6月30日)

子会社株式及び関連会社株式

(単位: 千円)

区分	貸借対照表計上額	時価	差額
関連会社株式	17,856,387	17,521,928	△334,458
計	17,856,387	17,521,928	△334,458

当期 (自 2022年7月1日 至 2022年12月31日)

子会社株式及び関連会社株式

(単位: 千円)

区分	貸借対照表計上額	時価	差額
関連会社株式	17,856,387	17,553,373	△303,014
計	17,856,387	17,553,373	△303,014

(デリバティブ取引に関する注記)

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期 (2022年6月30日)

該当事項はありません。

当期 (2022年12月31日)

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期 (2022年6月30日)

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

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等 (注1)		時価 (注2)
				うち1年超	
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	借入金	50,476,000	36,687,000	96,020

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

(注2) 時価の算定方法

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

当期 (2022年12月31日)

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

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等 (注1)		時価 (注2)
				うち1年超	
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	借入金	50,476,000	36,687,000	142,721

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

(注2) 時価の算定方法

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

(退職給付に関する注記)

該当事項はありません。

(資産除去債務に関する注記)

1. 当該資産除去債務の概要

本投資法人は、保有する資産「コンフォートホテル前橋」の土地に係る定期借地権契約に基づく原状回復義務に関して資産除去債務を計上しております。

2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を、当該定期借地権契約満了までの期間より、43年と見積り、割引率は1.342%を使用して資産除去債務の金額を算定しております。

3. 当該資産除去債務の総額の増減

(単位：千円)

	前期	当期
	自 2022年1月1日 至 2022年6月30日	自 2022年7月1日 至 2022年12月31日
期首残高	33,422	33,644
有形固定資産の取得に伴う増加額	-	-
時の経過による調整額	222	227
期末残高	33,644	33,872

(収益認識に関する注記)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前期 (自 2022年1月1日 至 2022年6月30日)

(単位: 千円)

	顧客との契約から生じる収益 (注1)	外部顧客への売上高
不動産等の売却	-	-
その他	21,281	7,680,227
合計	21,281	7,680,227

(注1) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等、企業会計基準第10号「金融商品に関する会計基準」の対象となる受取配当金及び日本公認会計士協会会計制度委員会報告第15号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は、収益認識基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めておりません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入です。

当期 (自 2022年7月1日 至 2022年12月31日)

(単位: 千円)

	顧客との契約から生じる収益 (注1)	外部顧客への売上高
不動産等の売却	-	-
その他	31,966	11,929,599
合計	31,966	11,929,599

(注1) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等、企業会計基準第10号「金融商品に関する会計基準」の対象となる受取配当金及び日本公認会計士協会会計制度委員会報告第15号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は、収益認識基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めておりません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入です。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

重要な会計方針にかかる事項に関する注記に記載のとおりです。

3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当計算期間末において存在する顧客との契約から翌計算期間以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

(単位: 千円)

	前期 自 2022年1月1日 至 2022年6月30日	当期 自 2022年7月1日 至 2022年12月31日
顧客との契約から生じた債権 (期首残高)	2,114	2,250
顧客との契約から生じた債権 (期末残高)	2,250	4,231
契約資産 (期首残高)	-	-
契約資産 (期末残高)	-	-
契約負債 (期首残高)	-	-
契約負債 (期末残高)	-	-

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

該当事項はありません。

(セグメント情報等に関する注記)

I. セグメント情報

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

II. 関連情報

前期 (自 2022年1月1日 至 2022年6月30日)

1. 製品及びサービスごとの情報

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

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

(単位：千円)

日本	英領ケイマン諸島	合計
6,666,436	1,013,790	7,680,227

(注) 売上高は、顧客の所在地を基礎とし、国または地域に分類しております。

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称または氏名	営業収益	関連するセグメント
株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント	2,190,756	不動産投資事業
カンサイレジデンス特定目的会社	1,468,206	不動産投資事業

当期 (自 2022年7月1日 至 2022年12月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

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

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

(単位：千円)

日本	英領ケイマン諸島	合計
10,182,751	1,746,848	11,929,599

(注) 売上高は、顧客の所在地を基礎とし、国または地域に分類しております。

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称または氏名	営業収益	関連するセグメント
株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント	5,771,441	不動産投資事業

(賃貸等不動産に関する注記)

本投資法人は、主として首都圏及び地方主要都市部において、安定性の向上及び成長余地の双方に重点を置いたポートフォリオ構築を目指し、住居及びホテルをコアアセットとして保有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、増減額及び時価は次のとおりです。

(単位：千円)

			前期	当期
			自 2022年1月1日 至 2022年6月30日	自 2022年7月1日 至 2022年12月31日
住居	貸借対照表 計上額	期首残高	37,693,472	34,567,566
		期中増減額	△3,125,906	△184,066
		期末残高	34,567,566	34,383,500
	期末時価		46,074,000	47,357,000
商業施設	貸借対照表 計上額	期首残高	1,649,608	1,621,984
		期中増減額	△27,624	△16,661
		期末残高	1,621,984	1,605,322
	期末時価		2,380,000	2,380,000
ホテル	貸借対照表 計上額	期首残高	412,461,201	409,587,102
		期中増減額	△2,874,099	△2,284,122
		期末残高	409,587,102	407,302,979
	期末時価		481,758,260	482,833,730
合計	貸借対照表 計上額	期首残高	451,804,282	445,776,652
		期中増減額	△6,027,630	△2,484,850
		期末残高	445,776,652	443,291,801
	期末時価		530,212,260	532,570,730

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

(注2) 前期における期中増減額のうち、主な増加は資本的支出に該当する工事によるものであり、主な減少は住居の売却及び減価償却費の計上によるものです。当期における期中増減額のうち、主な増加は資本的支出に該当する工事によるものであり、主な減少は減価償却費の計上によるものです。

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

なお、賃貸等不動産に関する損益につきましては、前記「損益計算書に関する注記」をご覧ください。

(税効果会計に関する注記)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

(単位：千円)

	前期 2022年6月30日	当期 2022年12月31日
(繰延税金資産)		
未払事業所税	615	615
建物等(合併)	187,068	186,398
土地(合併)	116,724	116,724
繰越欠損金(注1)	1,799,777	1,609,063
資産除去債務	10,584	10,656
借地権償却額	149,710	162,054
取得価格調整(海外物件)	453,535	449,589
繰延税金資産小計	2,718,017	2,535,101
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額	△1,799,777	△1,609,063
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	△918,239	△926,038
評価性引当額小計(注2)	△2,718,017	△2,535,101
繰延税金資産合計	-	-

(注1) 税務上の繰越欠損金及びその繰延税金資産の繰越期限別の金額

前期(2022年6月30日)

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超	合計
税務上の繰越欠損金(a)	511,182	-	-	-	-	1,288,595	1,799,777
評価性引当額	△511,182	-	-	-	-	△1,288,595	△1,799,777
繰延税金資産	-	-	-	-	-	-	-

(a) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

当期(2022年12月31日)

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超	合計
税務上の繰越欠損金(a)	330,700	-	-	-	-	1,278,362	1,609,063
評価性引当額	△330,700	-	-	-	-	△1,278,362	△1,609,063
繰延税金資産	-	-	-	-	-	-	-

(a) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

(注2) 評価性引当額が182,915千円減少しております。この減少の主な内容は、税務上の繰越欠損金の減少によるものです。

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳

(単位：%)

	前期	当期
	2022年6月30日	2022年12月31日
法定実効税率	31.46	31.46
支払分配金の損金算入額	△31.35	△31.44
評価性引当額の増減	△0.11	△3.60
繰越欠損金の期限切れ	-	3.58
その他	0.06	0.01
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.06	0.01

(持分法損益等に関する注記)

前期(自 2022年1月1日 至 2022年6月30日)

関連会社に対する投資の金額	17,856,387千円
持分法を適用した場合の投資の金額	17,419,488千円
持分法を適用した場合の投資利益の金額	△67,970千円

当期(自 2022年7月1日 至 2022年12月31日)

関連会社に対する投資の金額	17,856,387千円
持分法を適用した場合の投資の金額	17,360,140千円
持分法を適用した場合の投資利益の金額	△59,347千円

(関連当事者との取引に関する注記)

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期 (自 2022年1月1日 至 2022年6月30日)

属性	名称	所在地	資本金 (百万円)	事業の 内容又 は職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合 (%)	関係内容		取引の 内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円) (注1)
						役員 の 兼任等	事業 上 の 関係				
資産運用会社 の利害関 係人等	株式会社ナク アホテル&リ ゾーツマネジ メント (注2)	東京都 港区	10	ホテル 業	-	-	ホテル 賃借人 兼オペ レーター	賃貸事業収 入	422,206	営業未 収入金	464,466
	株式会社マイ ステイズ・ホテ ル・マネジ メント (注2)	東京都 港区	100	ホテル 業	-	-	ホテル 賃借人 兼オペ レーター	賃貸事業収 入	2,190,756	営業未 収入金	2,407,825

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

(注2) 株式会社ナクアホテル&リゾートマネジメント及び株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメントと資産運用会社との間には記載すべき資本関係はありませんが、当該テナント兼オペレーターは、F I G (本資産運用会社の発行済株式の100%を直接・間接的に保有する親会社であるソフトバンクグループ株式会社の子会社) の関係法人が運用するファンド等を通じ匿名組合出資又は出資を受けております。したがって本投資法人では、株式会社ナクアホテル&リゾートマネジメント及び株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメントを利害関係人に準ずるものとして取り扱っております。

当期 (自 2022年7月1日 至 2022年12月31日)

属性	名称	所在地	資本金 (百万円)	事業の 内容又 は職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合 (%)	関係内容		取引の 内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円) (注1)
						役員 の 兼任等	事業 上 の 関係				
資産運用会社 の利害関 係人等	株式会社ナク アホテル&リ ゾーツマネジ メント (注2)	東京都 港区	10	ホテル 業	-	-	ホテル 賃借人 兼オペ レーター	賃貸事業収 入	1,152,194	営業未 収入金	404,531
	株式会社マイ ステイズ・ホテ ル・マネジ メント (注2)	東京都 港区	100	ホテル 業	-	-	ホテル 賃借人 兼オペ レーター	賃貸事業収 入	5,771,441	営業未 収入金	3,864,932

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

(注2) 株式会社ナクアホテル&リゾートマネジメント及び株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメントと資産運用会社との間には記載すべき資本関係はありませんが、当該テナント兼オペレーターは、F I G (本資産運用会社の発行済株式の100%を直接・間接的に保有する親会社であるソフトバンクグループ株式会社の子会社) の関係法人が運用するファンド等を通じ匿名組合出資又は出資を受けております。したがって本投資法人では、株式会社ナクアホテル&リゾートマネジメント及び株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメントを利害関係人に準ずるものとして取り扱っております。

2. 関連会社等

前期及び当期において、該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期及び当期において、該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期(自 2022年1月1日 至 2022年6月30日)

属性	氏名	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合(%)	取引内容	取引金額(千円)(注3)	科目	期末残高(千円)(注3)
役員及びその近親者	福田直樹	本投資法人執行役員兼コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社代表取締役社長	—	コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社への資産運用報酬の支払(注1)	313,350	未払費用	165,000
同上	同上	同上	—	コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社への機関運営委託報酬の支払(注2)	600	未払費用	330

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

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

(注3) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

当期(自 2022年7月1日 至 2022年12月31日)

属性	氏名	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合(%)	取引内容	取引金額(千円)(注3)	科目	期末残高(千円)(注3)
役員及びその近親者	福田直樹	本投資法人執行役員兼コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社代表取締役社長	—	コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社への資産運用報酬の支払(注1)	300,064	未払費用	165,000
同上	同上	同上	—	コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社への機関運営委託報酬の支払(注2)	1,100	未払費用	880

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

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

(注3) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

(親会社又は重要な関連会社に関する注記)

1. 親会社情報

該当事項はありません。

2. 重要な関連会社の要約財務情報

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

(単位：千円)

	キングダム特定目的会社	
	2021年10月1日～ 2022年3月31日	2022年4月1日～ 2022年9月30日
特定資産合計	100,317,015	100,114,466
その他の資産合計	1,393,697	1,550,642
流動負債合計	7,377	73,592
固定負債合計	66,174,866	66,184,166
純資産合計	35,528,468	35,407,351
営業収益	546,895	565,320
税引前当期純利益	△138,111	△120,512
当期純利益	△138,716	△121,117

(1口当たり情報に関する注記)

	前期	当期
	自 2022年1月1日 至 2022年6月30日	自 2022年7月1日 至 2022年12月31日
1口当たり純資産額	40,383円	41,058円
1口当たり当期純利益	167円	832円

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

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は以下のとおりです。

	前期	当期
	自 2022年1月1日 至 2022年6月30日	自 2022年7月1日 至 2022年12月31日
当期純利益(千円)	1,015,155	5,075,336
普通投資主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通投資口に係る当期純利益	1,015,155	5,075,336
期中平均投資口数(口)	6,096,840	6,096,840

(重要な後発事象に関する注記)

該当事項はありません。

(10) 発行済投資口の総口数の増減

当期末までの過去5年間における増資等の状況は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2018年8月1日	公募増資	909,524	5,702,705	40,280,089,388	209,078,544,702	(注1)
2018年8月21日	第三者割当増資	45,476	5,748,181	2,013,995,612	211,092,540,314	(注2)
2018年12月28日	消却	△81,341	5,666,840	-	211,092,540,314	(注3)
2019年7月18日	公募増資	409,524	6,076,364	23,317,887,036	234,410,427,350	(注4)
2019年8月15日	第三者割当増資	20,476	6,096,840	1,165,882,964	235,576,310,314	(注5)
2019年8月22日	一時差異等調整引当額戻入	-	6,096,840	125,201,855	235,701,512,169	(注6)

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

(注2) 1口当たり発行価格44,287円にて、新規物件の取得資金の一部に充当することを目的として、第三者割当増資による新投資口の発行を行いました。

(注3) 2018年12月13日から2018年12月18日にかけて(約定ベース)、証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口については、2018年12月25日に開催された本投資法人役員会における決議に基づき、その全てを2018年12月28日に消却しました。また、自己投資口取得に係る取得資金については出資剰余金から控除した結果、出資総額に変更はございません。

(注4) 1口当たり発行価格58,898円(引受価額56,939円)にて、新規物件の取得資金の一部に充当することを目的として公募新投資口の発行を行いました。

(注5) 1口当たり発行価格56,939円にて、特定資産の取得資金の一部に充当することを目的として、第三者割当増資による新投資口の発行を行いました。

(注6) 2019年8月22日開催の本投資法人役員会において、一時差異等調整引当額の戻入れを決議し、出資総額への組入れを行いました。

3. 参考情報

(1) 運用資産等の価格に関する情報

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

(注1) 首都圏とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を表しています。

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

(注3) 「ホテルマイステイズ羽田」は信託受益権の形で保有していますが、付随するFF&Eの一部を現物で保有しており、その部分が該当します。

(注4) 「海外」の「不動産等」には、本海外ホテルのLeasehold等が該当します。なお、Leaseholdは、建物及び土地に係る英領ケイマン法上の長期不動産賃借権に相当する権利（期間：99年、年間賃借料：1米ドル又は1ケイマン諸島ドル）です。本投資法人は、2019年5月9日（ケイマン諸島の現地時間）付で、「ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ」及び「サンシャイン・スイーツ・リゾート」に対する投資ストラクチャーを、匿名組合契約に基づく出資からその裏付不動産である本海外ホテルのLeasehold等を直接保有する形態へ変更しました。

(注5) 「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」を裏付不動産（キングダム特定目的会社が取得する信託受益権の信託財産であり、キングダム特定目的会社の収益の源泉となる不動産）とするキングダム特定目的会社が発行する優先出資証券です。

(注6) 「資産総額計」の（ ）内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産等の保有に相当する部分（優先出資証券の保有額は含まれません。）を記載しています。

	前期 (2022年6月30日)		当期 (2022年12月31日)	
	金額(百万円)	対総資産比率(%)	金額(百万円)	対総資産比率(%)
負債総額	243,907	49.8	243,916	49.4
純資産総額	246,211	50.2	250,321	50.6
資産総額	490,118	100.0	494,237	100.0

(2) 投資不動産物件等

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

① 価格及び投資比率

物件番号 (注1)	不動産等の名称	所在地 (注2)	所有形態	取得価格 (百万円) (注3)	貸借対照表 計上額 (百万円)	投資比率 (%) (注4)	期末算定 価額 (百万円) (注5)	鑑定評価 機関 (注7)
A26	日神パレステージ代田橋	東京都杉並区和泉一丁目31番2号	信託受益権 (注8)	1,251	1,065	0.3	1,260	A
A28	グロースメゾン五反田	東京都品川区西五反田二丁目26番6号	信託受益権	888	813	0.2	1,100	A
A29	グロースメゾン亀戸	東京都江東区亀戸六丁目58番16号	信託受益権	1,070	932	0.2	1,240	A
A30	エメラルドハウス	東京都板橋区板橋三丁目27番18号	信託受益権	1,505	1,302	0.3	1,430	A
A32	サンクレスト石神井公園	東京都練馬区高野台三丁目15番35号	信託受益権 (注8)	1,088	1,044	0.2	1,210	A
A33	グロースメゾン新横浜	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目16番2号	信託受益権 (注8)	1,059	914	0.2	1,250	A
A34	ベルファース上野御徒町	東京都台東区東上野一丁目27番10号	信託受益権 (注8)	1,023	901	0.2	1,120	A
A35	グランリール亀戸	東京都江東区亀戸三丁目39番12号	信託受益権 (注8)	906	767	0.2	1,070	A
A37	グロースメゾン用賀	東京都世田谷区岡本一丁目15番15号	信託受益権 (注8)	795	708	0.2	823	A
A38	ルート立川	東京都立川市錦町三丁目7番6号	信託受益権	676	637	0.1	696	A
A39	渋谷本町マンション	東京都渋谷区本町二丁目35番2号	信託受益権 (注8)	651	713	0.1	706	A
A40	シティハイツ砧	東京都世田谷区砧四丁目13番15号	信託受益権	646	658	0.1	605	A
A41	アクシーズタワー 川口並木	埼玉県川口市並木二丁目5番13号	信託受益権 (注8)	620	496	0.1	789	A
A43	カレッジスクエア町田	東京都町田市巾着町三丁目4番4号	信託受益権 (注8)	589	552	0.1	517	A
A44	ベレール目黒	東京都目黒区目黒一丁目2番15号	信託受益権 (注8)	589	543	0.1	630	A
A45	ワークレ網島I	神奈川県横浜市港北区樽町二丁目7番47号	信託受益権 (注8)	572	549	0.1	550	A
A46	フォロス中村橋	東京都練馬区向山一丁目6番6号	信託受益権 (注8)	566	494	0.1	620	A
A47	グロースメゾン海神	千葉県船橋市海神五丁目29番51号	信託受益権 (注8)	557	521	0.1	546	A
A48	カレッジスクエア町屋	東京都荒川区荒川七丁目3番1号	信託受益権 (注8)	510	427	0.1	600	A
A59	藤和シティコープ 新大塚II	東京都豊島区東池袋五丁目49番7号	信託受益権	866	788	0.2	1,390	B
A61	ピクセル武蔵関	東京都練馬区関町北一丁目22番7号	信託受益権	577	568	0.1	856	C
A63	藤和シティコープ浅間町	神奈川県横浜市西区浅間町四丁目338番2号	信託受益権	1,110	994	0.2	1,570	B
A64	ロイヤルパーク大町	宮城県仙台市青葉区大町二丁目11番10号	信託受益権	415	381	0.1	715	B
A65	レキシントン・スクエア 萩野町	宮城県仙台市宮城野区萩野町一丁目15番18号	信託受益権	330	256	0.1	464	B
A66	ヴィスコンティ覚王山	愛知県名古屋市中千種区御棚町二丁目44番	信託受益権	255	227	0.1	310	D
A72	レキシントン・スクエア 本所吾妻橋	東京都墨田区東駒形四丁目20番6号	信託受益権	511	401	0.1	736	D
A73	AMS TOWER 南6条	北海道札幌市中央区南六条西二丁目5番15号	信託受益権	1,180	850	0.2	1,270	D
A84	レーバスト平安	愛知県名古屋市中北区平安二丁目13番17号	信託受益権	595	490	0.1	877	B
A87	エクセレンテ神楽坂	東京都新宿区山吹町128番1ほか1筆	信託受益権	543	487	0.1	859	B
A90	クイーンズコート福住	東京都江東区福住一丁目3番10号	信託受益権	456	407	0.1	814	B
A92	ベレール大井町	東京都品川区東大井五丁目14番17号	信託受益権	412	376	0.1	686	B

物件番号 (注1)	不動産等の名称	所在地 (注2)	所有形態	取得価格 (百万円) (注3)	貸借対照表 計上額 (百万円)	投資比率 (%) (注4)	期末算定 価額 (百万円) (注5)	鑑定評価 機関 (注7)
A93	シエテ南塚口	兵庫県尼崎市南塚口町三丁目18番29号	信託受益権	374	329	0.1	571	B
A94	ブライムライフ 三宮磯上公園	兵庫県神戸市中央区磯上通四丁目3番23号	信託受益権	373	323	0.1	578	B
A96	センチュリーパーク 新川1番館	愛知県名古屋市港区新川町四丁目1番2	信託受益権	335	290	0.1	549	B
A97	ウエストアベニュー	東京都国立市西一丁目5番17号	信託受益権	331	306	0.1	426	B
A99	ブライムライフ御影	兵庫県神戸市東灘区御影塚町二丁目25番11号	信託受益権	297	257	0.1	434	B
A101	リエトコート向島	東京都墨田区向島五丁目45番10号	信託受益権	1,683	1,586	0.3	2,310	B
A102	リエトコート西大島	東京都江東区大島二丁目41番14号	信託受益権	1,634	1,536	0.3	2,240	B
A103	ロイヤルパークス桃坂	大阪府大阪市天王寺区筆ヶ崎町5番38号	信託受益権	2,910	2,492	0.6	3,280	C
A104	ロイヤルパークス新田	東京都足立区新田三丁目35番20号	信託受益権	5,024	4,520	1.0	6,360	C
A106	ロイヤルパークス シーサー南千住	東京都荒川区南千住三丁目41番7号	信託受益権	2,683	2,463	0.5	3,300	B
小計(計41物件)				38,465	34,383	7.8	47,357	
B18	イオンタウン須賀川	福島県須賀川市古河105番	信託受益権	2,320	1,605	0.5	2,380	C
小計(計1物件)				2,320	1,605	0.5	2,380	
D01	ホテルマイステイズ神田	東京都千代田区岩本町一丁目2番2号	信託受益権	2,851	2,803	0.6	4,900	B
D02	ホテルマイステイズ浅草	東京都墨田区本所一丁目21番11号	信託受益権	2,584	2,454	0.5	4,410	B
D03	ホテルマイステイズ 京都四条	京都府京都市下京区四条通油小路東入ル傘鉾町52	信託受益権	6,024	5,496	1.2	8,160	B
D04	マイステイズ新浦安 コンファレンスセンター	千葉県浦安市明海二丁目1番4号	信託受益権	4,930	4,382	1.0	7,200	B
D05	ホテルマイステイズ舞浜	千葉県浦安市鉄鋼通り三丁目5番1号	信託受益権	4,870	4,499	1.0	6,820	B
D06	ホテルマイステイズ プレミアム堂島	大阪府大阪市北区曾根崎新地二丁目4番1号	信託受益権	3,845	3,588	0.8	6,420	B
D07	ホテルマイステイズ 名古屋栄	愛知県名古屋市中区東桜二丁目23番22号	信託受益権	2,958	2,498	0.6	5,520	B
D08	ホテルマイステイズ 堺筋本町	大阪府大阪市中央区淡路町一丁目4番8号	信託受益権	2,514	2,240	0.5	3,210	B
D09	ホテルマイステイズ横浜	神奈川県横浜市中区末吉町四丁目81番	信託受益権	2,119	2,118	0.4	3,940	B
D10	ホテルマイステイズ 日暮里	東京都荒川区東日暮里五丁目43番7号	信託受益権	1,898	1,732	0.4	2,510	B
D11	ホテルマイステイズ 福岡天神南	福岡県福岡市中央区春吉三丁目14番20号	信託受益権	1,570	1,388	0.3	5,560	B
D12	フレックスステイイン 飯田橋	東京都新宿区新小川町3番26号	信託受益権	1,381	1,313	0.3	2,090	B
D13	ホテルマイステイズ 上野稲荷町	東京都台東区松が谷一丁目5番7号	信託受益権	1,331	1,179	0.3	2,010	B
D14	フレックスステイイン品川	東京都品川区北品川一丁目22番19号	信託受益権	1,242	1,166	0.3	1,980	B
D15	フレックスステイイン 常盤台	東京都板橋区常盤台一丁目52番5号	信託受益権	1,242	1,174	0.3	2,120	B
D16	フレックスステイイン巢鴨	東京都豊島区巢鴨三丁目6番16号	信託受益権	1,192	1,068	0.2	2,200	B
D17	ホテルマイステイズ 大手前	大阪府大阪市中央区徳井町一丁目3番2号	信託受益権	1,192	1,107	0.2	2,410	B
D18	ホテルマイステイズ 清澄白河	東京都江東区常盤一丁目12番16号	信託受益権	749	835	0.2	1,460	B
D19	フレックスステイイン 中延P1	東京都品川区二葉四丁目27番12号	信託受益権	589	544	0.1	803	B

物件番号 (注1)	不動産等の名称	所在地 (注2)	所有形態	取得価格 (百万円) (注3)	貸借対照表 計上額 (百万円)	投資比率 (%) (注4)	期末算定 価額 (百万円) (注5)	鑑定評価 機関 (注7)
D20	フレックスステイイン 中延P2	東京都品川区二葉四丁目27 番8号	信託受益権	283	277	0.1	387	B
D21	アパホテル横浜関内	神奈川県横浜市中区住吉町 三丁目37番2号	信託受益権	8,350	7,228	1.7	9,930	B
D22	ホテルマイステイズ 函館五稜郭	北海道函館市本町26番17号	信託受益権	2,792	2,594	0.6	3,910	B
D23	フレックスステイイン白金	東京都港区白金五丁目10番 15号	信託受益権	2,119	2,054	0.4	2,430	B
D24	ホテルマイステイズ羽田	東京都大田区羽田五丁目1 番13号	信託受益権	7,801	6,964	1.6	8,320	B
D25	ホテルマイステイズ 亀戸P1	東京都江東区亀戸六丁目32 番1号	信託受益権	5,594	5,206	1.1	7,540	B
D26	ホテルマイステイズ 上野入谷口	東京都台東区東上野五丁目 5番13号	信託受益権	3,821	3,568	0.8	3,940	B
D27	ホテルマイステイズ 亀戸P2	東京都江東区亀戸六丁目7 番8号	信託受益権	3,742	3,447	0.8	5,060	B
D28	ホテルマイステイズ清水	静岡県静岡市清水区真砂町 1番23号	信託受益権	2,198	2,001	0.4	2,460	B
D29	スーパーホテル 新橋・鳥森口	東京都港区新橋五丁目16番 4号	信託受益権	1,624	1,561	0.3	1,880	B
D30	フレックスステイイン 東十条	東京都北区中十条二丁目10 番2号	信託受益権	1,277	1,253	0.3	1,380	B
D31	ホテルマイステイズ 宇都宮	栃木県宇都宮市東宿郷二丁 目4番1号	信託受益権	1,237	1,164	0.3	2,090	B
D32	フレックスステイイン 川崎貝塚	神奈川県川崎市川崎区貝塚 一丁目13番2号	信託受益権	980	861	0.2	1,160	B
D33	コンフォートホテル 富山駅前	富山県富山市宝町一丁目3 番2号	信託受益権	979	875	0.2	1,170	B
D34	フレックスステイイン 川崎小川町	神奈川県川崎市川崎区小川 町15番9号	信託受益権	906	851	0.2	902	B
D35	フレックスステイイン 江古田	東京都練馬区栄町8番6号	信託受益権	5,069	4,715	1.0	4,650	B
D36	スーパーホテル 東京・JR立川北口	東京都立川市曙町二丁目21 番9号	信託受益権	1,170	1,054	0.2	1,190	E
D37	スーパーホテル JR上野入谷口	東京都台東区上野七丁目9 番14号	信託受益権	1,130	1,045	0.2	1,180	E
D38	ホテルマイステイズ 心齋橋	大阪府大阪市中央区西心齋 橋一丁目9番30号	信託受益権	3,160	2,933	0.6	2,110	B
D39	コンフォートホテル黒崎	福岡県北九州市八幡西区黒 崎三丁目13番13号	信託受益権	1,148	992	0.2	1,250	E
D40	コンフォートホテル前橋	群馬県前橋市表町二丁目18 番14号	信託受益権	1,128	934	0.2	1,110	E
D41	コンフォートホテル 燕三条	新潟県三条市須頃二丁目115 号	信託受益権	1,010	888	0.2	1,080	E
D42	コンフォートホテル北見	北海道北見市大通西三丁目 4番	信託受益権	851	736	0.2	907	E
D43	ホテルマイステイズ 五反田駅前(注9)	東京都品川区西五反田二丁 目6番8号	信託受益権	26,523	26,157	5.4	23,800	C
D44	ホテルエピナール那須 (注10)	栃木県那須郡那須町大字高 久丙海道上1番10他59筆	信託受益権	21,002	18,421	4.3	22,900	C
D45	ホテルマイステイズ 福岡天神	福岡県福岡市中央区天神三 丁目5番7号	信託受益権	8,059	7,649	1.6	8,020	C
D46	ホテルマイステイズ 浜松町	東京都港区浜松町一丁目18 番14号	信託受益権	7,959	7,755	1.6	6,140	C
D47	ホテルマイステイズ プレミア金沢	石川県金沢市広岡二丁目13 番5号	信託受益権	13,761	12,360	2.8	12,800	C
D48	高松 東急REIホテル	香川県高松市兵庫町9番地 9	信託受益権	2,139	2,115	0.4	2,240	E
D49	ホテルマイステイズ プレミア浜松町	東京都港区浜松町1丁目8 番5号	信託受益権	8,000	7,911	1.6	10,300	B
D50	ホテルマイステイズ 新大阪コンファレンス センター	大阪府大阪市淀川区西中島 六丁目2番19号	信託受益権	13,068	12,770	2.7	12,800	D

物件番号 (注1)	不動産等の名称	所在地 (注2)	所有形態	取得価格 (百万円) (注3)	貸借対照表 計上額 (百万円)	投資比率 (%) (注4)	期末算定 価額 (百万円) (注5)	鑑定評価 機関 (注7)
D51	ホテルマイステイズ プレミア大森	東京都品川区南大井六丁目 19番3号	信託受益権	9,781	9,745	2.0	9,660	D
D52	亀の井ホテル 別府	大分県別府市中央町5番17 号	信託受益権	8,870	7,701	1.8	8,720	D
D53	ホテルマイステイズ 札幌駅北口	北海道札幌市北区北八条西 四丁目15番	信託受益権	7,880	7,438	1.6	8,220	D
D54	ホテルマイステイズ 横浜関内	神奈川県横浜市中区尾上町 五丁目65番他3筆	信託受益権	5,326	5,056	1.1	5,280	D
D55	アートホテル上越	新潟県上越市本町五丁目1 番11号	信託受益権	2,772	2,566	0.6	2,690	D
D56	アートホテル弘前シティ	青森県弘前市大字大町一丁 目1番2、1番6、1番7、 2番1	信託受益権	2,723	2,550	0.6	2,740	D
D57	ホテルマイステイズ大分	大分県大分市荷揚町一丁目 32番	信託受益権	1,604	1,431	0.3	1,600	D
D58	ホテルマイステイズ五反 田	東京都品川区東五反田二丁 目5番4号	信託受益権	4,068	4,033	0.8	3,960	D
D59	ホテルマイステイズ立川	東京都立川市錦町一丁目8 番14号	信託受益権	3,257	3,160	0.7	3,330	E
D60	ホテルマイステイズ プレミア赤坂	東京都港区赤坂二丁目17番 54号	信託受益権	20,691	20,159	4.2	23,100	B
D61	ホテルマイステイズ プレミア札幌パーク	北海道札幌市中央区南九条 西二丁目2番10号	信託受益権	16,731	15,857	3.4	15,800	D
D62	ホテルマイステイズ 上野イースト	東京都台東区東上野五丁目 5番6号	信託受益権	5,286	5,120	1.1	5,120	D
D63	ホテルマイステイズ 御堂筋本町	大阪府大阪市中央区本町三 丁目2番10号	信託受益権	5,039	4,779	1.0	3,130	B
D64	ホテルマイステイズ 札幌アスペン	北海道札幌市北区北八条西 四丁目5番1他7筆	信託受益権	15,543	15,167	3.2	15,000	D
D65	アートホテル石垣島	沖縄県石垣市字大川西真地 554番2他4筆	信託受益権	9,731	9,424	2.0	9,330	B
D66	ホテルマイステイズ 富士山 展望温泉	山梨県富士吉田市新倉字出 口2654番他15筆	信託受益権	9,405	8,663	1.9	9,770	B
D67	ホテルソニア小樽	北海道小樽市色内一丁目4 番20号	信託受益権	5,930	5,533	1.2	5,780	D
D68	ホテルマイステイズ 金沢キャッスル	石川県金沢市此花町10番17 号	信託受益権	5,682	5,600	1.2	5,440	D
D69	アートホテル新潟駅前	新潟県新潟市中央区笹口一 丁目1番	信託受益権	5,524	5,250	1.1	5,350	D
D70	ホテルマイステイズ 名古屋錦	愛知県名古屋市中区錦三丁 目8番21号	信託受益権	5,197	5,046	1.1	5,020	C
D71	ホテルノルド小樽	北海道小樽市色内一丁目4 番16号	信託受益権	4,296	4,118	0.9	4,080	D
D72	ホテルマイステイズ 鹿児島天文館	鹿児島県鹿児島市山之口町 2番7号	信託受益権	3,445	3,324	0.7	3,420	E
D73	アートホテル旭川	北海道旭川市七条通六丁目 29番2	信託受益権	3,197	2,883	0.7	3,110	D
D74	ホテルマイステイズ松山	愛媛県松山市大手町一丁目 10番10	信託受益権	3,098	2,820	0.6	3,180	E
D75	ホテルマイステイズ 札幌すすきの	北海道札幌市中央区南七条 西五丁目1番6他1筆	信託受益権	3,059	2,969	0.6	2,920	C
D76	ホテルマイステイズ 札幌中島公園	北海道札幌市中央区南十四 条西一丁目1番20号	信託受益権	2,118	2,019	0.4	1,980	C
D77	ホテルマイステイズ 札幌中島公園別館	北海道札幌市中央区南十一 条西一丁目4番3号	信託受益権	1,584	1,516	0.3	1,520	D
D78	フレックスステイ ン桜木町	神奈川県横浜市中区花咲町 二丁目72番2他4筆	信託受益権	1,425	1,386	0.3	1,420	E
D79	MyCUBE by MYSTAYS 浅草蔵前	東京都台東区蔵前一丁目6 番7号	信託受益権	1,287	1,257	0.3	1,250	E
D80	ホテルマイステイズ 鹿児島天文館2番館	鹿児島県鹿児島市呉服町1 番20号	信託受益権	1,168	1,144	0.2	1,190	E
D81	ホテルマイステイズ名寄	北海道名寄市西三条南五丁 目11番他1筆	信託受益権	957	866	0.2	951	C

物件番号 (注1)	不動産等の名称	所在地 (注2)	所有形態	取得価格 (百万円) (注3)	貸借対照表 計上額 (百万円)	投資比率 (%) (注4)	期末算定 価額 (百万円) (注5)	鑑定評価 機関 (注7)
D82	ホテルマイステイズ プレミア成田	千葉県成田市大山字横峯40 番他14筆	信託受益権	10,593	9,929	2.2	10,200	D
D83	アートホテル盛岡	岩手県盛岡市大通三丁目3 番18号	信託受益権	5,643	5,285	1.1	5,420	C
D200	ウェスティン・グランド ケイマン・セブンマイル ビーチ・リゾート&スパ	英領ケイマン諸島 グランド ケイマン島セブンマイルビ ーチロード 30620	Leasehold等 (注11)	30,061 (272,171 千米ドル)	28,170	6.1	46,166 (347,900 千米ドル) (注12)	F
D201	サンシャイン・スイ ーツ・リゾート	英領ケイマン諸島グランド ケイマン島 エスタリーチ ベッツハイウェイ1465	Leasehold等 (注11)	5,842 (52,898 千米ドル)	5,376	1.2	8,227 (62,000 千米ドル) (注12)	F
小計(計85物件)				432,785	407,302	88.1	482,833	-
中計(計127物件)				473,570	443,291	96.4	532,570	-
-	シェラトン・グランデ・ トーキョーベイ・ホテル (優先出資証券)	-	特定目的会社 優先出資証券 (注13)	17,845	17,856	3.6	- (注5)	
特定目的会社優先出資証券小計(計1物件)				17,845	17,856	3.6	-	-
合計(計128物件)				491,416	461,148	100.0	-	-

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

(注2) 「所在地」は原則として住居表示を記載していますが、住居表示が未実施の物件については地番を記載しています。

(注3) 「取得価格」は、「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル(優先出資証券)」、「ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ」及び「サンシャイン・スイーツ・リゾート」を除き、不動産売買契約書又は信託受益権譲渡契約書等に記載された売買価格を記載しています。「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル(優先出資証券)」については、優先出資証券に係る本投資法人の出資金額を記載し、キングダム特定目的会社の特定出資及びマスターリース会社である合同会社の社員持分の取得価格は含みません。「ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ」及び「サンシャイン・スイーツ・リゾート」については、本投資法人が匿名組合契約の合意解約に伴う現物配当によりLeasehold等を資産保有SPCより承継した2019年5月9日(ケイマン諸島の現地時間。日本時間では2019年5月10日)時点の各本海外ホテルのLeasehold等の資産保有SPCにおける帳簿価額を記載し、円建ての金額は、ドル建ての金額を邦貨換算して記載しています。なお、価格に消費税等は含まれず、百万円未満を切り捨てています。

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

(注5) 「期末算定価額」は、本投資法人の規約及び一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、決算日を価格時点とする鑑定評価額又は調査価額を記載しています。「ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ」及び「サンシャイン・スイーツ・リゾート」の鑑定評価においては、現地鑑定検証方式(注6)を採用しています。なお、「サンシャイン・スイーツ・リゾート」は、当該ホテル隣接の未使用地部分を含めた鑑定評価額を記載しています。委託先は、後記(注7)に記載のとおりです。なお、「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル(優先出資証券)」については優先出資証券であるため、期末算定価額はありませぬ。但し、決算日時点における裏付不動産に係る鑑定評価額は以下のとおりです。

不動産等の名称	鑑定評価額	鑑定評価機関 (注7)
シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル	98,400百万円	D

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

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

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

「ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ」及び「サンシャイン・スイーツ・リゾート」の鑑定評価については、現地鑑定検証方式を採用し、シービーアールイー株式会社が鑑定評価をCBRE, Inc.に委託しています。また、「サンシャイン・スイーツ・リゾート」の鑑定評価額には、当該ホテル隣接の未使用地の取得価格を含みます。

- (注8) 本信託受益権は、本投資法人が2011年7月に信託内借入を実施した際に、他の信託受益権とともに3つのグループに併合されました。当期末時点において、各グループに属する信託受益権は以下のとおりです。
- 第一グループ
「日神パレステージ代田橋」、「グロースメゾン新横浜」、「パルファース上野御徒町」、「グロースメゾン用賀」、「渋谷本町マンション」、「フォロス中村橋」
- 第二グループ
「カレッジスクエア町田」、「ベレール目黒」、「ワコーレ綱島Ⅰ」
- 第三グループ
「サンクレスト石神井公園」、「グランリール亀戸」、「アクシーズタワー川口並木」、「グロースメゾン海神」、「カレッジスクエア町屋」
- (注9) 取得価格には増床部分を含みます。期末算定価額については既保有部分と増床部分を一体として算定した鑑定評価額を記載しています。
- (注10) 取得価格には近接地追加取得分を含みます。期末算定価額については既保有部分と近接地追加取得分を一体として算定した鑑定評価額を記載しています。
- (注11) Leaseholdは、建物及び土地に係る英領ケイマン法上の長期不動産賃借権に相当する権利（期間：99年、年間賃借料：1米ドル又は1ケイマン諸島ドル）です。本投資法人は、2019年5月9日（ケイマン諸島の現地時間）付で、「ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ」及び「サンシャイン・スイーツ・リゾート」に対する投資ストラクチャーを、匿名組合契約に基づく出資からその裏付不動産である本海外ホテルのLeasehold及びF F & Eなどの動産（Leasehold等）を直接保有する形態へ変更しました。
- (注12) 期末算定価額については、決算日（2022年12月31日）の為替レートである1米ドル=132.70円を用いて邦貨換算しています。
- (注13) 「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」を裏付不動産とするキングダム特定目的会社が発行する優先出資証券178,458口（当該発行後の発行済優先出資証券の49.0%相当）であり、1物件として計上しています。

② 運用資産の資本的支出

イ 資本的支出の予定

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

不動産等の名称	所在地	目的	実施予定期間	工事予定金額(千円)			
				総額	当期支払額	既支払額	
D21	アパホテル横浜関内	神奈川県横浜市	空調機全館更新	自2023年1月 至2023年6月	355,000	—	—
D61	ホテルマイステイズ プレミア札幌パーク	北海道札幌市	空調機更新	自2023年1月 至2023年6月	82,700	—	—
D50	ホテルマイステイズ 新大阪コンファレン スセンター	大阪府大阪市	自動火災報知設備更 新	自2023年1月 至2023年6月	65,000	—	—
D201	サンシャイン・スイ ーツ・リゾート	英領 ケイマン諸島	階段工事	自2023年1月 至2023年6月	52,076	—	—
D201	サンシャイン・スイ ーツ・リゾート	英領 ケイマン諸島	発電機更新	自2023年1月 至2023年6月	41,661	—	—

(注) 海外不動産に係る工事予定金額は1米ドル=110円で換算しています。

ロ 当期中に行った資本的支出

保有不動産等において、当期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は1,244,738千円であり、当期費用に区分された修繕費16,747千円と合わせ、1,261,486千円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	実施期間	工事金額 (千円)	
D52	亀の井ホテル 別府	大分県別府市	省エネルギー事業工事	自2022年7月 至2022年12月	114,251
D51	ホテルマイステイズプレミア大森	東京都品川区	自動火災報知設備更新	自2022年7月 至2022年12月	85,000
D56	アートホテル弘前シティ	青森県弘前市	外壁改修工事	自2022年7月 至2022年12月	79,507
D201	サンシャイン・スイ ーツ・リゾート	英領 ケイマン諸島	屋根改修工事	自2022年7月 至2022年12月	47,652
D51	ホテルマイステイズプレミア大森	東京都品川区	エアコン更新工事	自2022年7月 至2022年12月	40,673
その他の工事				877,654	
合計				1,244,738	

(3) テナント等の概要

① 個別不動産に関する賃貸状況の概要

本日付で公表の「2022年12月期(第39期)決算説明資料」に記載をしているため、記載を省略します。

② 稼働率の推移

本日付で公表の「2022年12月期(第39期)決算説明資料」に記載をしているため、記載を省略します。