

2023年6月期 決算短信(REIT)

2023年8月24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9月26日 分配金支払開始予定日 2023年9月21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. 2023年6月期の運用、資産の状況 (2023年1月1日～2023年6月30日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2023年6月期	15,914	33.4	10,356	65.5	8,914	75.6	8,913	75.6
2022年12月期	11,929	55.3	6,257	195.9	5,075	399.7	5,075	400.0

	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
2023年6月期	円 1,462	% 3.5	% 1.8	% 56.0
2022年12月期	円 832	% 2.0	% 1.0	% 42.5

(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
2023年6月期	円 1,464	百万円 8,925	円 -	百万円 -	% 100.1	% 3.5
2022年12月期	円 832	百万円 5,072	円 -	百万円 -	% 99.9	% 2.0

(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
2023年6月期	百万円 496,819	百万円 254,024	% 51.1	円 41,665
2022年12月期	百万円 494,237	百万円 250,321	% 50.6	円 41,058

(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
2023年6月期	百万円 13,782	百万円 924	百万円 △7,188	百万円 28,041
2022年12月期	百万円 6,670	百万円 △993	百万円 △2,178	百万円 20,521

2. 2023年12月期（2023年7月1日～2023年12月31日）及び2024年6月期（2024年1月1日～2024年6月30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12月期	17,786	11.8	11,255	8.7	9,586	7.5	9,586	7.5	1,441	0
2024年6月期	18,000	1.2	11,348	0.8	9,855	2.8	9,854	2.8	1,466	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益（2023年12月期）1,422円（2024年6月期）1,462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）
- ② 期末自己投資口数

2023年6月期	6,096,840口	2022年12月期	6,096,840口
2023年6月期	0口	2022年12月期	0口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、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 .....	17
2. 財務諸表 .....	18
(1) 貸借対照表 .....	18
(2) 損益計算書 .....	20
(3) 投資主資本等変動計算書 .....	21
(4) 金銭の分配に係る計算書 .....	23
(5) キャッシュ・フロー計算書 .....	24
(6) 継続企業の前提に関する注記 .....	25
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記 .....	25
(8) 重要な会計上の見積りに関する注記 .....	26
(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 .....	45
3. 参考情報 .....	46
(1) 運用資産等の価格に関する情報 .....	46
(2) 投資不動産物件等 .....	47
(3) テナント等の概要 .....	53

## 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・グループヘスポンサー変更を行いました。

フォートレス・グループによるスポンサー参画（注1）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するとともに、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。）が本投資法人に係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。

その結果、2023年6月期末時点において、物件数128物件（うちホテル86物件（注2）（注3）、住居41物件、その他1物件）、取得価格の合計（注4）491,416百万円のポートフォリオとなりました。このうちホテルポートフォリオの資産規模はスポンサーサポートによる継続的な物件取得により、取得価格合計450,631百万円（86物件、ホテル客室数15,597室）と、ホテル系REIT（注5）を含む全J-REIT（東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場している上場不動産投資法人をいいます。以下同じです。）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）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株式会社（以下「ソフトバンクグループ」といいます。）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ましたが、2023年5月23日付でソフトバンクグループはその保有する本資産運用会社の株式をFortress CIM Holdings L.P.に譲渡しており、本書の日付現在、ソフトバンクグループはFortress CIM Holdings L.P.を通じて本資産運用会社の発行済株式総数の100%を間接的に保有しています。なお、ソフトバンクグループは2024年第1四半期中にFortress CIM Holdings L.P.の間接親会社に対する出資持分をムバダラ・キャピタル等へ譲渡する旨の最終契約を締結した旨公表しています。

（注2）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（「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（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3）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、「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」（総称して以下「本海外ホテル」ということがあります。）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」ということがあります。）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4）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5）「ホテル系REIT」とは、2023年6月30日時点において、一般社団法人不動産証券化協会の定めるホテル・旅館特化型の4つの上場投資法人をいいます。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、2023年6月30日現在において、本投資法人が保有するホテル86物件の取得価格の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。）の取得価格の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、2023年5月8日より新型コロナウイルス感染症（COVID-19）の感染症法上の分類が、これまでの2類相当から季節性インフルエンザと同じ5類感染症に引き下げられことをはじめ、コロナ禍からの正常化に向けた動きが強まり、経済活動の正常化を背景に内需を中心に緩やかに持ち直し傾向を維持しました。

このような環境下、2023年1月～3月期の実質GDP（2次速報）は前期比+0.7%となり、2022年10月～12月期に続き2四半期連続でプラス成長となりました。

訪日外国人旅行者数は、顕著な回復傾向が見られました。2023年1月～6月の累計訪日外国人旅行者数は、前年同時期の50.7万人を大幅に上回り、1,000万人を超える1,071.2万人（日本政府観光局推計値）となりました。新型コロナウイルス感染症の影響のなかった2019年との比較では、6月単月は28.0%減、1月～6月累計では35.6%減となっています。また、観光庁の訪日外国人消費動向調査によれば2023年4月～6月期の訪日外国人の旅行消費額は2019年同期比95.1%の1兆2,052億円（1次速報）と推計されています。雇用面では、2023年5月の完全失業率は、前月と同水準の2.6%となりました。有効求人倍率は1.31倍と前月から横ばいであり、前年の5月を0.06ポイント上回り、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（2023年4月）によると、今後1年間で新規投資を積極的に行うとの回答は、前回調査（2022年10月）より1ポイント上昇し、96%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、宿泊特化型ホテルについては、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、前回調査で「東京」「札幌」「仙台」「京都」「福岡」において0.1ポイント低下しましたが、今回調査では「札幌」「名古屋」「大阪」「那覇」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、「東京城南」「名古屋」「大阪」で0.1ポイント低下しました。また、ファミリータイプでも「東京城南」「横浜」「名古屋」「大阪」「広島」「福岡」で0.1ポイント低下しています。

上記のような運用環境の中、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194.2%（9,587百万円）増の14,523百万円であり、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9,547百万円の増加、住居及びその他ポートフォリオにおいて39百万円の増加でした。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1.4%（211百万円）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1,255百万円の増加、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1,467百万円の減少でした。

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。

国内ホテルポートフォリオについては、政府の観光促進策「全国旅行支援」に後押しされた国内レジャー需要の回復やインバウンド需要の回復により、各ホテル指標は前年同期実績を大きく上回り、コロナ禍前の2019年のレベルに近い水準まで回復しました。2023年6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GOP（注3）は前年同期比で228.7%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4）は80.7%、ADR（注5）は10,868円、RevPAR（注6）は8,772円といずれも前年同期を大きく上回り、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、GOPは9.9%減、客室稼働率は6.1ポイント減、ADRは7.5%増、RevPARは同額となりました。

「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」の海外ホテルの当期における客室稼働率は77.3%、ADRは537米ドル、RevPARは415米ドルといずれも前年同期を大きく上回り、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12.0ポイント減、ADRは29.2%増、RevPARは11.8%増となりました。航空会社の人員不足等を受け、ケイマン諸島と米国との間の商業便の就航便数が2019年水準まで回復していないことから、客室稼働率は2019年水準には戻っていませんが、高い需要を受けてADRが大きく成長し、RevPARも2019年水準を上回って推移しました。

住居ポートフォリオについては、保有住居41物件（注7）の稼働率（注8）は前期末時点の96.4%から0.5ポ

イント減少し、当期末時点で95.9%となりました。また、期中平均稼働率（注8）は前年同期比0.5ポイント増の96.5%となりました。当期におけるNOI（注9）は同1.2%増加となりました。

当期は新規契約の39.3%（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10）で0.4%減少しました。更新契約においては、74.3%と高い更新率（注11）を維持しながら、更新契約の43.7%（契約件数ベース）について賃料上昇を実現し、更新契約賃料は従前契約賃料比で1.8%増加しました。新規契約・更新契約合計の賃料は、従前契約賃料比で1.0%増加しました。当期の平均月額賃料坪単価（注12）は前年同期比0.7%増の9,190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560,963百万円となり、含み益（注13）は120,464百万円、含み益率（注13）は27.3%となりました。2022年12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532,570百万円から560,963百万円へと5.3%の増加となりました。

## 国内ホテル75物件（注2）の主要指標

	2023年6月期	前年同期比	2019年同期比
客室稼働率（注4）	80.7%	+19.2pt	△6.1pt
ADR（円）（注5）	10,868	+44.8%	+7.5%
RevPAR（円）（注6）	8,772	+90.1%	+0.0%
GOP（百万円）（注3）	10,424	+228.7%	△9.9%

## 海外ホテル2物件の主要指標

	2023年6月期	前年同期比	2019年同期比
客室稼働率（注4）	77.3%	+37.6pt	△12.0pt
ADR（米ドル）（注5）	537	+45.1%	+29.2%
RevPAR（米ドル）（注6）	415	+182.2%	+11.8%
GOP（米ドル）（注3）	29,182,631	+240.9%	+9.4%

## 住居41物件（注7）の主要指標

	2023年6月期	前年同期比
稼働率（注8）	96.5%	+0.5pt
平均月額賃料坪単価（円）（注12）	9,190	+0.7%
NOI（百万円）（注9）	1,126	+1.2%

（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）2023年6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。）から固定賃料等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。なお、「D29スーパーホテル新橋・鳥森口」、「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」としてしています（「D48高松 東急REIホテル」については2023年4月25日から変動賃料を導入していますが、開示データの連続性等の観点から固定賃料等の9物件に含めていません。）。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）「GOP」とは、売上高営業粗利益（Gross Operating Profit）をいい、テナントのホテル営業に係る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月期から2022年12月期までの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4）「客室稼働率」は、次の計算式により算出しています。以下同じです。  
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5）「ADR」とは、平均客室単価（Average Daily Rate）をいい、一定期間の客室売上高合計（サービス料を除きます。）を同期間の販売客室数合計で除した値をいいます。以下同じです。

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

（注7）2023年6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8）「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9) 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10) 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11) 「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12) 「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13) 「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。

## ハ 資金調達の概要

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239,190百万円、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48.1%及び42.7%となり、平均借入利率は0.43%(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、2023年1月16日に返済期限を迎えたニューシンジケートローン(L)のうち4,943百万円、ニューシンジケートローン(M)のうち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、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(006)(借入金額:10,408百万円、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2023年1月16日付で、株式会社三菱UFJ銀行からのタームローン(011)(借入金額:1,700百万円、借入金利:全銀協1か月日本円TIBOR+0.25000%(期間1年))及び三井住友信託銀行株式会社からのタームローン(012)(借入金額:6,800百万円、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2023年1月24日付で、それぞれ実行しました。

次に、2023年3月14日に返済期限を迎えたニューシンジケートローン(001)12,156百万円、ニューシンジケートローン(002)3,039百万円及び2023年3月16日に返済期限を迎えたニューシンジケートローン(Q)のうち2,273百万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(007)(借入金額合計:13,980百万円、借入金利:全銀協3か月日本円TIBOR+0.35000%(期間3年)、全銀協1か月日本円TIBOR+0.25000%(期間1年))による借入れを2023年3月14日付及び2023年3月16日付で、ニューシンジケートローン(008)(借入金額:3,039百万円、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2023年3月14日付で、それぞれ実行しました。

また、2023年6月17日に返済期限を迎えたタームローン(004)1,000百万円の返済資金に充当するため、株式会社日本政策投資銀行からのタームローン(013)(借入金額:1,000百万円、借入金利:全銀協3か月日本円TIBOR+0.30000%(期間3年))による借入れを2023年6月19日付で実行しました。

さらに、2023年6月27日に返済期限を迎えたタームローン(H)1,500百万円の返済資金に充当するため、株式会社三菱UFJ銀行からのタームローン(014)(借入金額:500百万円、借入金利:全銀協3か月日本円TIBOR+0.30000%(期間3年))及び株式会社SBI新生銀行からのタームローン(015)(借入金額:1,000百万円、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2023年6月27日付で実行しました。

### (ii) 借入金の期限前弁済

本投資法人は、手元資金によりニューシンジケートローン(005)639百万円及びニューシンジケートローン(008)3,039百万円を2023年6月30日付で期限前弁済しました。

## (iii) 投資法人債の発行

本投資法人は、以下のとおり、投資法人債を発行し、既存借入金の返済資金を調達するとともに、平均有利子負債返済期間の長期化、及び有利子負債の返済期限の更なる分散化を図りました。

投資法人債の名称	発行日	発行総額 (百万円)	適用利率 (年率)	償還期限	摘要
第7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)	2023年 5月25日	5,000	1.000%	2026年 5月25日	無担保・ 無保証 債券格付：A (JCR)
第8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)	2023年 5月25日	1,200	1.200%	2028年 5月25日	無担保・ 無保証 債券格付：A (JCR)

## ニ 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3,985百万円(同33.4%)増の15,914百万円、当期純利益は前期比3,838百万円(同75.6%)増の8,913百万円となり、前期繰越利益8,669百万円を加味した当期末処分利益は17,583百万円となりました。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。)は、1口当たり当期純利益(1,462円)に利益剰余金の取り崩し(1口当たり2円)を加え、1,464円としています。

## ② 次期の見通し

日本経済は、「ポスト・コロナ」におけ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。特に、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、2022年10月の水際対策の緩和後も回復するに至っていませんが、2023年8月に入り、中国政府が日本向けの団体旅行を解禁したとの報道がなされ、今後徐々に回復することが期待されます。

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。

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し、「ポスト・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。

- ・スポンサーサポートによる更なる外部成長
- ・資産入替え(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
- ・グリーンボンドを含む投資法人債の発行等による資金調達手法の多様化

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。

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、GOP及び賃料収入の安定性と成長性が見込まれる物件について取得を検討していきます。

住居物件に関しては、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。

<フォートレス・グループの関連法人からの物件取得実績（本書の日付現在）>

時期	取得物件	取得価格合計（百万円）
2012年	住居24物件（注1）	14,043（注1）
2014年	ホテル20物件	45,373
2015年	ホテル14物件及び住居3物件（注2）	45,238（注2）
2016年	ホテル11物件及び住居2物件	92,804
2017年	ホテル6物件及び住居2物件（注3）	90,006（注3）
2018年	ホテル12物件（注4）	104,280（注4）
2019年	ホテル18物件	82,646
2020年	ホテル2物件	16,236
2023年	ホテル6物件	57,230
合計	120物件 （うちホテル89物件／住居31物件）	547,858 （うちホテル496,220／住居51,638）

（注1） スポンサーからの取得物件のうち、住居15物件は売却済みです。

（注2） スポンサーからの取得物件のうち、住居1物件は売却済みです。

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

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

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76物件については、変動賃料スキームを採用しています。変動賃料スキームのもと、本投資法人は、原則として、ホテル収益からホテルオペレーターに対するマネジメントフィーを支払い、当該支払額を控除した後の売上高営業粗利益（GOP）の全てを賃料として受取します。また、76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きました。今後、需要の回復局面においても、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GOP）を最大化する戦略により、水道光熱費や食材等のコスト上昇の影響を最小化するように努めます。

また、「ポスト・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。

#### (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

今後は、資金調達コストに留意しつつ、平均借入期間及び平均有利子負債残存年数の長期化並びに有利子負債の返済期限の分散化を進めるとともに、グリーンボンドを含む投資法人債の発行等による資金調達手段の多様化を進めてまいります。

また、これらを進めることにより、株式会社日本格付研究所(JCR)から取得している信用格付(長期発行体格付「A」(見通し:安定的))の向上を図っていきます。

#### (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みます。

#### (v)サステナビリティへの取組みについて

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(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、ESG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ESG配慮の取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。

これらの取組みが評価され、保有するホテル2物件でCASBEE建築評価認証(既存)を、住居2物件でCASBEE不動産評価認証を取得しています。CASBEEは、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮等も含めた建物の品質を総合的に評価するシステムです。また、保有するホテル15物件について、建築物省エネルギー性能表示制度(BELS)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福岡天神、ホテルマイステイズ横浜関内及びホテルマイステイズ大分は5つ星(★★★★★)、ホテルマイステイズプレミア金沢、ホテルマイステイズ札幌駅北口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ESG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時には、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たほか、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

## イ 新投資口の発行

本投資法人は、後記「ハ 資産（物件）の取得」記載の国内ホテル6物件の取得資金の一部に充当するため、2023年7月19日及び同年7月25日開催の本投資法人役員会において、新投資口の発行及び投資口売出しを決議し、公募による新投資口の発行については2023年7月31日に払込みが完了し、以下の条件にて発行しました。この結果、本投資法人の出資総額は268,463百万円、発行済投資口数は6,706,632口となっています。オーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当による新投資口の発行については2023年8月28日が払込期日となっています。当該第三者割当において割当口数の全口数につき申込み及び払込みが行われた場合、本投資法人の出資総額は270,101百万円、発行済投資口総数は6,737,121口となる予定です。

## (i) 公募による新投資口の発行（一般募集）

発行新投資口数	: 609,792口	
		うち国内一般募集における募集投資口数 353,680口
		海外募集における募集投資口数 256,112口
払込金額（発行価額）	: 1口当たり金53,726円	
払込金額（発行価額）の総額	: 32,761,684,992円	
発行価格（募集価格）	: 1口当たり金55,566円	
発行価格（募集価格）の総額	: 33,883,702,272円	
払込期日	: 2023年7月31日	

## (ii) 投資口売出し（オーバーアロットメントによる売出し）

売出投資口数	: 30,489口
売出価格	: 1口当たり金55,566円
売出価額の総額	: 1,694,151,774円
受渡期日	: 2023年8月1日

## (iii) 第三者割当による新投資口の発行

発行新投資口数	: 30,489口
払込金額（発行価額）	: 1口当たり金53,726円
払込金額（発行価額）の総額	: 1,638,052,014円
払込期日	: 2023年8月28日
割当先	: みずほ証券株式会社

ロ 資金の借入れ

本投資法人は、前記「イ 新投資口の発行」記載のエクイティ・ファイナンスにあわせ、後記「ハ 資産（物件）の取得」記載の国内ホテル6物件の取得資金及びこれに関連する諸費用の一部に充当するため、新規借入れ（ニューシンジケートローン（010））を行うことを2023年7月19日付で決定し、2023年8月1日付で借入を実行しました。

(i) ニューシンジケートローン（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
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	2023年 8月1日	3,086	変動金利 (注1)	2024年 8月1日	無担保・ 無保証
株式会社みずほ銀行 株式会社三菱UFJ銀行 株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社東京スター銀行 株式会社あおぞら銀行	2023年 8月1日	9,195.7	変動金利 (注2)	2026年 7月16日	無担保・ 無保証
株式会社みずほ銀行 株式会社三菱UFJ銀行 株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社日本政策投資銀行 株式会社東京スター銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社大垣共立銀行	2023年 8月1日	17,574.3	変動金利 (注3)	2028年 7月14日	無担保・ 無保証
合計		29,856			

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

(注2) 全銀協3か月日本円TIBOR（基準金利）＋スプレッド（0.30000%）。

(注3) 全銀協3か月日本円TIBOR（基準金利）＋スプレッド（0.50000%）。

ハ 資産（物件）の取得

本資産運用会社は、下表に記載のホテル6物件を取得することを2023年7月19日付で決定し、同年8月1日付で取得を完了しました。

物件 番号	物件名称	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円) (注1)	取得先
D84	フサキビーチリゾートホテル&ヴィラズ	40,293	40,700	シェフィールドアセット 特定目的会社
D85	蓼科グランドホテル滝の湯	8,365	8,450	Heijo特定目的会社
D86	ホテルマイステイズ岡山	2,613	2,640	日暮里特定目的会社
D87	ホテルマイステイズ青森駅前	2,445	2,470	知床特定目的会社
D88	ホテルマイステイズ蘇我	2,039	2,060	日暮里特定目的会社
D89	天然温泉田沢湖レイクリゾート	1,475	1,490	Heijo特定目的会社
合計		57,230	57,810	

(注1) 「鑑定評価額」は、2023年6月1日を価格時点とする一般財団法人日本不動産研究所、JLL森井鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所又は大和不動産鑑定株式会社による不動産鑑定評価書に基づく鑑定評価額を記載しています。

(参考情報)

イ 資金の借入れ

本投資法人は、2023年7月14日に返済期限を迎えたニューシンジケートローン（I）9,659百万円及び2023年7月19日に返済期限を迎えたニューシンジケートローン（003）49,684百万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（009））を行うことを2023年7月12日付で決定し、2023年7月14日付及び2023年7月19日付で実行しました。

## (i) ニューシンジケートローン（009）

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SBI新生銀行	2023年 7月14日	1,110	変動金利 (注1)	2024年 7月16日	無担保・ 無保証
株式会社みずほ銀行	2023年 7月14日	951.6	変動金利 (注2)	2026年 7月16日	無担保・ 無保証
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	2023年 7月14日	3,774.5	変動金利 (注3)	2026年 7月16日	無担保・ 無保証
	2023年 7月14日	3,774.5	変動金利 (注4)	2028年 7月14日	無担保・ 無保証
株式会社SBI新生銀行 株式会社りそな銀行	2023年 7月19日	6,848	変動金利 (注5)	2024年 7月16日	無担保・ 無保証
株式会社みずほ銀行 株式会社三菱UFJ銀行 株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社日本政策投資銀行	2023年 7月19日	5,168.4	変動金利 (注6)	2026年 7月16日	無担保・ 無保証
株式会社みずほ銀行 株式会社三菱UFJ銀行 株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社日本政策投資銀行 株式会社大垣共立銀行	2023年 7月19日	18,858	変動金利 (注7)	2026年 7月16日	無担保・ 無保証
	2023年 7月19日	18,858	変動金利 (注8)	2028年 7月14日	無担保・ 無保証
合計		59,343			

(注1) 全銀協1か月日本円TIBOR(基準金利) + スプレッド(0.2000%)。

(注2) 全銀協1か月日本円TIBOR(基準金利) + スプレッド(0.3000%)。

(注3) 全銀協3か月日本円TIBOR(基準金利) + スプレッド(0.3000%)。

(注4) 全銀協3か月日本円TIBOR(基準金利) + スプレッド(0.5000%)。

(注5) 全銀協1か月日本円TIBOR(基準金利) + スプレッド(0.2000%)。

(注6) 全銀協1か月日本円TIBOR(基準金利) + スプレッド(0.3000%)。

(注7) 全銀協3か月日本円TIBOR(基準金利) + スプレッド(0.3000%)。

(注8) 全銀協3か月日本円TIBOR(基準金利) + スプレッド(0.5000%)。

④ 運用状況の見通し

2023年12月期（2023年7月1日～2023年12月31日）及び2024年6月期（2024年1月1日～2024年6月30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。

	2023年12月期 (予想)	2024年6月期 (予想)
営業収益	17,786百万円	18,000百万円
営業利益	11,255百万円	11,348百万円
経常利益	9,586百万円	9,855百万円
当期純利益	9,586百万円	9,854百万円
分配金総額（利益超過分配金を含む）	9,708百万円	9,876百万円
1口当たり当期純利益	1,422円	1,462円
1口当たり分配金（利益超過分配を含まない）	1,441円	1,466円
1口当たり利益超過分配金	-	-
1口当たり分配金（利益超過分配金を含む）	1,441円	1,466円

2023年12月期及び2024年6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12月期及び2024年6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12月期及び2024年6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12月期：2023年7月1日～2023年12月31日（184日） 2024年6月期：2024年1月1日～2024年6月30日（182日）
運用資産	2023年12月期末保有資産：133物件及び特定目的会社の優先出資証券1銘柄 2024年6月期末保有資産：133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（133物件、特定目的会社の優先出資証券1銘柄）につき、2024年6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12月期末発行済投資口の総口数：6,737,121口 2024年6月期末発行済投資口の総口数：6,737,121口 本日現在の発行済投資口の総口数6,706,632口に加え、2023年8月28日に第三者割当による新投資口の発行口数上限30,489口の発行がなされ、発行済投資口の総口数が6,737,121口となることを前提としており、その後、2024年6月期末まで投資口の追加発行がないことを前提としています。
有利子負債	2023年12月期末有利子負債残高：269,046百万円（借入金：255,646百万円、投資法人債13,400百万円） 2024年6月期末有利子負債残高：269,046百万円（借入金：255,646百万円、投資法人債13,400百万円） 2023年12月期中及び2024年6月期中に返済期限を迎える借入金及び償還期限を迎える投資法人債については、2023年12月期中及び2024年6月期中に同額での借換えを行うことを前提としています。上記以外には、2024年6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																											
<p>営業収益</p>	<p>営業収益については、各期以下のとおり想定しています。</p> <p>なお、国内におけるホテル賃料については、以下の前提の下に予想していますが、今後の新型コロナウイルス感染症の影響からの回復状況を含む種々の要因により大きく変動する可能性があります。</p> <p>国内におけるホテル需要については、政府等による旅行支援施策の終了による反動等が一部見込まれるものの、2023年12月期以後概ねコロナ禍前である2019年の水準に回復することを想定しています。</p> <p>インバウンド需要に関しては、中国人観光客数の回復は2024年にずれ込むことを想定しているものの、その他は2023年夏・秋以降2019年の水準に回復することを想定しています。</p> <p>上記の需要予想に加え、各ホテルの近隣におけるイベント等の有無、競合ホテル等の動向、物価動向等の諸要素を加味し、2023年12月期以降におけるホテル賃料及び運営委託による不動産運用収入を予想しています。なお、2023年7月～10月については、実績及び足元の予約状況も考慮して予想を行っています。</p> <table border="1" data-bbox="518 801 1268 1108"> <thead> <tr> <th></th> <th>2023年12月期</th> <th>2024年6月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>・賃貸事業収入</td> <td>15,579百万円</td> <td>13,415百万円</td> </tr> <tr> <td>（うちホテル賃料）</td> <td>(13,829百万円)</td> <td>(11,635百万円)</td> </tr> <tr> <td>（うちホテル固定賃料）</td> <td>(7,469百万円)</td> <td>(5,853百万円)</td> </tr> <tr> <td>（うちホテル変動賃料）</td> <td>(6,360百万円)</td> <td>(5,782百万円)</td> </tr> <tr> <td>・運営委託収益</td> <td>2,206百万円</td> <td>4,585百万円</td> </tr> <tr> <td>（下段は米ドル建て）</td> <td>15,325千米ドル</td> <td>31,841千米ドル</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>17,786百万円</td> <td>18,000百万円</td> </tr> </tbody> </table> <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。優先出資証券の発行者であり、裏付不動産を保有するキングダム特定目的会社（以下「TMK」といいます。）は、新型コロナウイルス感染症の感染拡大に起因する裏付不動産の収益低下により累積損失を有しています。2024年6月期までにはTMKの累積損失が一掃されることを見込んでいますが、現時点においては、保守的な観点から本投資法人の2024年6月期においても受取配当金の計上は見込んでいません。</p> <p>本投資法人は、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&amp;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（以下「海外ホテル」といいます。）を源泉とする収益を、海外ホテルからの運営委託収益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12月期及び2024年6月期の運営委託収益については1米ドル=144円を前提として円貨に換算しています。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。</p> <p>なお、海外ホテルのうち、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&amp;スパについては増改築の検討を実施していますが、具体的な内容は決定されておらず、今回の2024年6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>2023年12月期及び2024年6月期のいずれについても本日現在の予想値に基づき算出しています。また、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。</p>		2023年12月期	2024年6月期	・賃貸事業収入	15,579百万円	13,415百万円	（うちホテル賃料）	(13,829百万円)	(11,635百万円)	（うちホテル固定賃料）	(7,469百万円)	(5,853百万円)	（うちホテル変動賃料）	(6,360百万円)	(5,782百万円)	・運営委託収益	2,206百万円	4,585百万円	（下段は米ドル建て）	15,325千米ドル	31,841千米ドル	・受取配当金	-	-	営業収益合計	17,786百万円	18,000百万円
		2023年12月期	2024年6月期																									
・賃貸事業収入	15,579百万円	13,415百万円																										
（うちホテル賃料）	(13,829百万円)	(11,635百万円)																										
（うちホテル固定賃料）	(7,469百万円)	(5,853百万円)																										
（うちホテル変動賃料）	(6,360百万円)	(5,782百万円)																										
・運営委託収益	2,206百万円	4,585百万円																										
（下段は米ドル建て）	15,325千米ドル	31,841千米ドル																										
・受取配当金	-	-																										
営業収益合計	17,786百万円	18,000百万円																										

項目	前提条件		
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。		
		2023年12月期	2024年6月期
	・維持管理費 (うち修繕費)	475百万円 (24百万円)	472百万円 (15百万円)
	・公租公課	751百万円	631百万円
	・保険料	275百万円	327百万円
	・減価償却費	4,342百万円	4,551百万円
	・その他費用	103百万円	126百万円
	賃貸事業費用等合計	5,948百万円	6,109百万円
	(注1) 取得する物件の固定資産税及び都市計画税等については、前所有者との間で期間按分による計算を行い取得時に精算することとしており、当該精算金相当分が取得原価に算入されるため取得年の12月期までは費用計上されず、取得翌年の6月期から費用計上されます。 なお、2023年8月1日付で取得した資産6物件（以下「2023年12月期取得済資産」といいます。）について、取得原価に算入する固定資産税及び都市計画税等の総額は59百万円であり、2024年6月期以降においては年間141百万円を費用計上することを見込んでいます。		
	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。		
	・賃貸事業費用等以外 (うち資産運用報酬)	2023年12月期 582百万円 (300百万円)	2024年6月期 541百万円 (300百万円)
NOI	NOIについては、以下のとおり想定しています。		
		2023年12月期	2024年6月期
	・NOI (うち国内ホテルNOI) (うち海外ホテルNOI) (うち住居NOI)	16,180百万円 (13,071百万円) (1,920百万円) (1,110百万円)	16,442百万円 (11,010百万円) (4,241百万円) (1,113百万円)
	「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 + 海外ホテルにかかる運営委託収益 - 運営委託費用		
営業外費用	営業外費用については、以下のとおり想定しています。		
		2023年12月期	2024年6月期
	・支払利息	631百万円	663百万円
	・融資関連費用	650百万円	661百万円
	・投資法人債利息	60百万円	62百万円
	・投資法人債発行費償却	10百万円	10百万円
	・その他費用（公募増資にか かる新投資口発行費用）	200百万円	-
	・為替差損（注1）	115百万円	95百万円
	営業外費用合計	1,668百万円	1,493百万円
	(注1) 主として海外ホテルの収益に対する為替予約の影響によるものです。ただし、当該金額は現時点の為替相場に基づく見積りであり、今後の為替相場の動向によっては大きく変動する可能性があります。また、その結果として、為替差益が計上される可能性もあります。		

項目	前提条件						
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12月期の分配金については、2023年12月期の当期純利益（9,586百万円）より支払うことを前提としています。これに加えて利益剰余金（内部留保）のうち121百万円を加えた分配金総額9,708百万円（1口当たり分配金1,441円）を利益配当として分配する予定です。</p> <p>2024年6月期の分配金については、2024年6月期の当期純利益（9,854百万円）より支払うことを前提としています。これに加えて利益剰余金（内部留保）のうち21百万円を加えた分配金総額9,876百万円（1口当たり分配金1,466円）を利益配当として分配する予定です。</p> <p>2023年12月期及び2024年6月期における評価・換算差額等については、金利スワップ及び通貨オプションの繰延ヘッジ利益を2022年12月期と同額の142百万円と見込んでおり、金利スワップ及び通貨オプションの時価の変動が1口当たり分配金に影響しない前提で算出しています。</p> <p>運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。</p>						
1口当たり利益超過分配金	<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等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、利益超過分配等の実施を検討する方針です。</p> <p>2023年12月期は、2023年12月期取得済資産の取得資金を調達するための公募増資及び借入れの実施に伴う一時費用を計上すること並びに当該資産の取得による収益が2023年12月期の期初の一時期において寄与しないことにより、1口当たり当期純利益が一時的に減少することが見込まれます。このため、分配金を平準化する観点から、利益剰余金（内部留保）の取り崩し（1口当たり19円）を実施する予定です。</p> <p>2024年6月期は、利益剰余金（内部留保）の取り崩しにより、「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等」（1口当たり4円）を行う予定です。</p> <table border="0" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td></td> <td>2023年12月期</td> <td>2024年6月期</td> </tr> <tr> <td>・ 1口当たり利益超過分配金</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </table>		2023年12月期	2024年6月期	・ 1口当たり利益超過分配金	-	-
	2023年12月期	2024年6月期					
・ 1口当たり利益超過分配金	-	-					
その他	<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（2023年3月27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12月31日)	当期 (2023年6月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	15,553,174	18,377,030
信託現金及び信託預金	7,768,621	10,464,171
営業未収入金	4,845,162	5,750,301
預け金	1,703,315	542,947
前払費用	651,469	821,117
未収還付法人税等	13	15
その他	5,060	397
流動資産合計	30,526,816	35,955,980
固定資産		
有形固定資産		
建物	19,479,753	19,479,753
減価償却累計額	△1,588,329	△1,807,607
建物(純額)	17,891,423	17,672,145
建物附属設備	5,308,557	5,311,502
減価償却累計額	△1,106,696	△1,260,171
建物附属設備(純額)	4,201,860	4,051,330
構築物	1,458	1,458
減価償却累計額	△183	△216
構築物(純額)	1,275	1,242
工具、器具及び備品	1,228,513	1,282,552
減価償却累計額	△411,059	△474,151
工具、器具及び備品(純額)	817,453	808,401
建設仮勘定	714,997	720,331
信託建物	159,079,641	159,247,341
減価償却累計額	△26,638,315	△28,861,119
信託建物(純額)	132,441,325	130,386,221
信託建物附属設備	32,688,012	33,186,709
減価償却累計額	△12,614,111	△13,472,710
信託建物附属設備(純額)	20,073,900	19,713,998
信託構築物	212,818	266,849
減価償却累計額	△109,514	△115,188
信託構築物(純額)	103,304	151,661
信託工具、器具及び備品	3,195,160	3,370,722
減価償却累計額	△1,810,584	△1,995,319
信託工具、器具及び備品(純額)	1,384,575	1,375,402
信託土地	241,319,447	241,319,447
信託建設仮勘定	-	25,767
有形固定資産合計	418,949,564	416,225,951
無形固定資産		
借地権	10,637,811	10,637,811
信託借地権	14,419,422	14,380,825
無形固定資産合計	25,057,234	25,018,637
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	271,704	290,589

デリバティブ債権	142,841	9,306
その他	22,667	22,667
投資その他の資産合計	19,666,320	19,551,670
固定資産合計	463,673,119	460,796,259
繰延資産		
投資法人債発行費	37,844	67,690
繰延資産合計	37,844	67,690
資産合計	494,237,781	496,819,930
負債の部		
流動負債		
営業未払金	629,231	599,562
短期借入金	114,515,000	111,453,000
1年内償還予定の投資法人債	3,000,000	2,000,000
1年内返済予定の長期借入金	42,405,000	46,139,000
未払金	3,366	3,514
未払費用	264,276	247,903
未払法人税等	605	605
未払消費税等	371,675	422,723
前受金	317,350	305,914
預り金	13,490	11,663
流動負債合計	161,519,996	161,183,886
固定負債		
投資法人債	5,200,000	11,400,000
長期借入金	75,677,000	68,198,000
信託預り敷金及び保証金	1,485,701	1,484,328
デリバティブ債務	119	495,525
資産除去債務	33,872	34,097
固定負債合計	82,396,693	81,611,951
負債合計	243,916,689	242,795,838
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(△)	13,742,562	17,583,734
剰余金合計	14,476,857	18,318,029
投資主資本合計	250,178,369	254,019,541
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	142,721	4,550
評価・換算差額等合計	142,721	4,550
純資産合計	※1 250,321,091	※1 254,024,091
負債純資産合計	494,237,781	496,819,930

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2022年7月1日 至 2022年12月31日)	当期 (自 2023年1月1日 至 2023年6月30日)
<b>営業収益</b>		
貸貸事業収入	※1 10,182,751	※1 12,000,955
運営委託収益	※2 1,746,848	※2 3,914,026
営業収益合計	11,929,599	15,914,981
<b>営業費用</b>		
貸貸事業費用	※1 4,606,538	※1 4,488,341
運営委託費用	※2 569,669	※2 649,329
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	24,475	24,736
一般事務委託手数料	50,047	39,162
その他営業費用	117,057	51,871
営業費用合計	5,672,588	5,558,241
営業利益	6,257,011	10,356,739
<b>営業外収益</b>		
受取利息	90	100
為替差益	-	178,185
還付加算金	92	-
雑収入	17,657	3,821
営業外収益合計	17,840	182,107
<b>営業外費用</b>		
支払利息	542,104	507,601
為替差損	68,859	-
投資法人債利息	28,230	33,881
投資法人債発行費償却	6,303	7,053
融資関連費用	553,412	538,693
デリバティブ損失	-	537,269
営業外費用合計	1,198,910	1,624,499
経常利益	5,075,941	8,914,347
税引前当期純利益	5,075,941	8,914,347
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	5,075,336	8,913,742
前期繰越利益	8,667,226	8,669,991
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	13,742,562	17,583,734

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (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

当期（自 2023年1月1日 至 2023年6月30日）

(単位：千円)

	投資主資本					
	出資総額	剰余金				
		出資剰余金				
		出資剰余金	出資剰余金控除額			出資剰余金 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	
	当期未処分利益 又は当期未処理 損失(△)	剰余金合計				
当期首残高	13,742,562	14,476,857	250,178,369	142,721	142,721	250,321,091
当期変動額						
剰余金の配当	△5,072,570	△5,072,570	△5,072,570			△5,072,570
当期純利益	8,913,742	8,913,742	8,913,742			8,913,742
投資主資本以外の項目 の当期変動額(純額)				△138,171	△138,171	△138,171
当期変動額合計	3,841,171	3,841,171	3,841,171	△138,171	△138,171	3,703,000
当期末残高	17,583,734	18,318,029	254,019,541	4,550	4,550	254,024,091



(4) 金銭の分配に係る計算書

	前期 自 2022年7月1日 至 2022年12月31日	当期 自 2023年1月1日 至 2023年6月30日
I 当期末処分利益	13,742,562,778円	17,583,734,499円
II 分配金額 (投資口1口当たり分配金の額)	5,072,570,880円 (832円)	8,925,773,760円 (1,464円)
III 次期繰越利益又は次期繰越損失 (△)	8,669,991,898円	8,657,960,739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>	<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。</p> <p>当期においては、当期純利益8,913,742,601円に前期繰越利益のうち12,031,159円を加えた8,925,773,760円を利益分配金として分配することとしました。</p>

## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2022年7月1日 至 2022年12月31日)	当期 (自 2023年1月1日 至 2023年6月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	5,075,941	8,914,347
減価償却費	3,756,303	3,746,513
投資法人債発行費償却	6,303	7,053
融資関連費用	553,412	538,693
受取利息	△90	△100
支払利息	570,334	541,482
為替差損益(△は益)	△29	△90
デリバティブ損益(△は益)	-	537,269
営業未収入金の増減額(△は増加)	△1,448,964	△905,138
預け金の増減額(△は増加)	△1,370,438	1,160,368
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)	△3,505	13,731
未払消費税等の増減額(△は減少)	321,485	51,048
未払金の増減額(△は減少)	△26,469	-
未払費用の増減額(△は減少)	20,843	△19,097
前受金の増減額(△は減少)	△585	△11,435
預り金の増減額(△は減少)	3,093	△1,827
その他	△219,196	△250,984
小計	7,238,437	14,321,833
利息の受取額	90	100
利息の支払額	△567,445	△538,660
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	6,670,476	13,782,668
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	△800,000	-
定期預金の払戻による収入	800,000	2,000,000
有形固定資産の取得による支出	△102,499	△62,318
信託有形固定資産の取得による支出	△875,748	△965,159
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△27,487	△30,246
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	12,239	28,873
その他	-	△46,500
投資活動によるキャッシュ・フロー	△993,494	924,648
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入れによる収入	87,471,000	27,660,000
短期借入金の返済による支出	△61,091,000	△30,722,000
長期借入れによる収入	1,790,000	12,317,000
長期借入金の返済による支出	△28,745,000	△16,062,000
投資法人債の発行による収入	-	6,163,101
投資法人債の償還による支出	-	△1,000,000
融資関連費用の支払額	△591,633	△473,134
利益分配金の支払額	△1,011,803	△5,070,967
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,178,436	△7,188,001
現金及び現金同等物に係る換算差額	29	90
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	3,498,574	7,519,406
現金及び現金同等物の期首残高	17,023,221	20,521,796
現金及び現金同等物の期末残高	※1 20,521,796	※1 28,041,202

(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	3～20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り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

該当事項はありません。

(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12月31日	2023年6月30日
50,000	50,000

※2. 一時差異等調整引当額

前期(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	当期首残高	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 2023年1月1日 至 2023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	当期首残高	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7月1日	自	2023年1月1日
	至	2022年12月31日	至	2023年6月30日
(単位：千円)				
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料・共益費(注)		10,037,349		11,729,696
その他収入		145,401		271,259
合計		10,182,751		12,000,955
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
維持管理費		426,784		445,723
公租公課		739,194		596,132
損害保険料		20,233		20,475
減価償却費		3,323,690		3,311,017
その他費用		96,634		114,992
合計		4,606,538		4,488,341
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)		5,576,212		7,512,613
(注) うち、ホテル変動賃料収入		3,118,811		4,615,327

## ※2. 運営委託損益の内訳

	前期		当期	
	自	2022年7月1日	自	2023年1月1日
	至	2022年12月31日	至	2023年6月30日
(単位：千円)				
A. ホテル運営収益		5,096,139		8,388,052
B. ホテル運営費用		3,349,290		4,474,026
C. 運営委託収益(A-B)		1,746,848		3,914,026
D. 運営委託費用				
損害保険料		136,505		152,464
減価償却費		432,613		435,496
その他		550		61,368
合計		569,669		649,329
E. 運営委託損益(C-D)		1,177,179		3,264,696

(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7月1日	自	2023年1月1日
	至	2022年12月31日	至	2023年6月30日
発行可能投資口総口数		10,000,000口		10,000,000口
発行済投資口の総口数		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7月1日 至 2022年12月31日	自	2023年1月1日 至 2023年6月30日
現金及び預金		15,553,174		18,377,030
信託現金及び信託預金		7,768,621		10,464,171
預入期間が3ヶ月を超える定期預金		△2,800,000		△800,000
現金及び現金同等物		20,521,796		28,041,202

(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12月31日		2023年6月30日	
1年内		320,447		320,951
1年超		8,229,974		8,089,958
合計		8,550,422		8,410,909

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12月31日		2023年6月30日	
1年内		13,068,093		13,119,003
1年超		44,885,587		39,197,781
合計		57,953,680		52,316,785

(金融商品に関する注記)

## 1. 金融商品の状況に関する事項

## (1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

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

## (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

## (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価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	-

当期 (2023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	18,935,791	1,079,404
資産計	17,856,387	18,935,791	1,079,404
(2) 1年内償還予定の投資法人債	(2,000,000)	(1,996,000)	4,000
(3) 1年内返済予定の長期借入金	(46,139,000)	(46,139,000)	-
(4) 投資法人債	(11,400,000)	(11,166,860)	233,140
(5) 長期借入金	(68,198,000)	(68,198,000)	-
負債計	(127,737,000)	(127,499,860)	237,140
(6) デリバティブ取引	(486,218)	(486,218)	-

(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

当期 (2023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	2,000,000	-	-	-	-	-
1年内返済予定の長期借入金	46,139,000	-	-	-	-	-
投資法人債	-	1,000,000	5,000,000	-	2,200,000	3,200,000
長期借入金	-	42,243,000	23,804,000	-	1,190,000	961,000
合計	48,139,000	43,243,000	28,804,000	-	3,390,000	4,161,000

(有価証券に関する注記)

前期 (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

当期 (自 2023年1月1日 至 2023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	18,935,791	1,079,404
計	17,856,387	18,935,791	1,079,404

(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12月31日)

該当事項はありません。

当期 (2023年6月30日)

ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引について、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)

区分	デリバティブ取引の種類等	契約額等		時価 (注)	評価損益
			うち1年超		
市場取引以外の取引	為替予約取引 売建 米ドル	5,158,490	1,872,600	△490,769	△490,769

(注) 時価の算定方法

為替予約取引 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。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期 (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。

当期 (2023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	36,687,000	18,441,000	4,550

(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7月1日 至 2022年12月31日	自 2023年1月1日 至 2023年6月30日
期首残高	33,644	33,872
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	227	225
期末残高	33,872	34,097

(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。

当期 (自 2023年1月1日 至 2023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	27,645	15,914,981
合計	27,645	15,914,981

(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

重要な会計方針に係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7月1日 至 2022年12月31日	当期 自 2023年1月1日 至 2023年6月30日
顧客との契約から生じた債権 (期首残高)	2,250	4,231
顧客との契約から生じた債権 (期末残高)	4,231	3,093
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

当期 (自 2023年1月1日 至 2023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
12,000,955	3,914,026	15,914,981

(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	8,022,489	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7月1日 至 2022年12月31日	自 2023年1月1日 至 2023年6月30日
住居	貸借対照表 計上額	期首残高	34,567,566	34,383,500
		期中増減額	△ 184,066	△ 172,720
		期末残高	34,383,500	34,210,779
	期末時価		47,357,000	48,017,000
商業施設	貸借対照表 計上額	期首残高	1,621,984	1,605,322
		期中増減額	△ 16,661	△ 16,598
		期末残高	1,605,322	1,588,724
	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	409,587,102	407,302,979
		期中増減額	△ 2,284,122	△ 2,603,993
		期末残高	407,302,979	404,698,985
	期末時価		482,833,730	510,566,211
合計	貸借対照表 計上額	期首残高	445,776,652	443,291,801
		期中増減額	△ 2,484,850	△ 2,793,312
		期末残高	443,291,801	440,498,489
	期末時価		532,570,730	560,963,211

(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12月31日	当期 2023年6月30日
(繰延税金資産)		
未払事業所税	615	615
建物等(合併)	186,398	185,229
土地(合併)	116,724	116,724
繰越欠損金(注1)	1,609,063	1,288,595
資産除去債務	10,656	10,727
借地権償却額	162,054	174,196
取得価格調整(海外物件)	449,589	445,643
繰延税金資産小計	2,535,101	2,221,732
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額	△1,609,063	△1,288,595
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	△926,038	△933,137
評価性引当額小計(注2)	△2,535,101	△2,221,732
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。

当期(2023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)	-	-	-	-	-	1,288,595	1,288,595
評価性引当額	-	-	-	-	-	△1,288,595	△1,288,595
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313,369千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12月31日	2023年6月30日
法定実効税率	31.46	31.46
支払分配金の損金算入額	△31.44	△31.50
評価性引当額の増減	△3.60	△3.52
繰越欠損金の期限切れ	3.58	3.55
その他	0.01	0.01
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01	0.01

(持分法損益等に関する注記)

前期(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

当期(自 2023年1月1日 至 2023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	17,341,860千円
持分法を適用した場合の投資利益の金額	△18,280千円



## (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&amp;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&amp;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 2023年1月1日 至 2023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	612,959	営業未 収入金	261,128
	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	8,022,489	営業未 収入金	3,227,566

(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&amp;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&amp;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。

当期 (自 2023年1月1日 至 2023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)	300,000	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。

(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	
	2022年4月1日～ 2022年9月30日	2022年10月1日～ 2023年3月31日
特定資産合計	100,114,466	99,527,689
その他の資産合計	1,550,642	1,974,338
流動負債合計	73,592	161,817
固定負債合計	66,184,166	65,970,166
純資産合計	35,407,351	35,370,044
営業収益	565,320	652,802
税引前当期純利益	△120,512	△36,702
当期純利益	△121,117	△37,307

(1口当たり情報に関する注記)

	前期	当期
	自 2022年7月1日 至 2022年12月31日	自 2023年1月1日 至 2023年6月30日
1口当たり純資産額	41,058円	41,665円
1口当たり当期純利益	832円	1,462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7月1日 至 2022年12月31日	自 2023年1月1日 至 2023年6月30日
当期純利益(千円)	5,075,336	8,913,742
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	5,075,336	8,913,742
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)

## 1. 新投資口の発行

本投資法人は、2023年7月19日及び同年7月25日開催の本投資法人役員会において、新投資口の発行及び投資口売出しを決議し、公募による新投資口の発行については2023年7月31日に払込が完了し、以下の条件にて発行しました。この結果、本投資法人の出資総額は268,463百万円、発行済投資口数は6,706,632口となっています。

## ①募集による新投資口の発行

発行新投資口数	: 609,792口
うち国内一般募集における募集投資口数	: 353,680口
海外募集における募集投資口数	: 256,112口
発行価格(募集価格)	: 1口当たり55,566円
発行価格(募集価格)の総額	: 33,883,702,272円
払込金額(発行価格)	: 1口当たり53,726円
払込金額(発行価格)の総額	: 32,761,684,992円
払込期日	: 2023年7月31日

## ②投資口売出し(オーバーアロットメントによる売出し)

売出投資口数	: 30,489口
売出価格	: 1口当たり55,566円
売出価額の総額	: 1,694,151,774円
受渡期日	: 2023年8月1日

## ③第三者割当による新投資口発行(注1)

発行新投資口数	: 30,489口
払込金額(発行価格)	: 1口当たり53,726円
払込金額(発行価格)の総額	: 1,638,052,014円
払込期日	: 2023年8月28日
割当先	: みずほ証券株式会社

(注1) オーバーアロットメントによる売出しに関連して、みずほ証券株式会社に借入投資口の返還に必要な投資口を取得させるために行うものであり、発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本第三者割当における最終的な発行数とその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

## 2. 資金の借入れ

本投資法人は、2023年8月1日付で取得したホテル6物件(国内不動産信託受益権)の取得資金及びこれに関連する諸費用の一部に充当するため、2023年7月19日付の本投資法人役員会において、以下の借入を決議し、同日付で借入契約を締結しました。

## ニューシンジケートローン(010)

借入先	: 株式会社みずほ銀行により組成されるシンジケート団
借入金額	: 29,856百万円
利率等	: 基準金利(全銀協3ヶ月日本円TIBOR) +0.500%、0.300% 基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR) +0.200%
利払期日	: 2023年9月30日を初回とし、その後元本返済期日までの毎年3月、6月、9月及び12月の月末営業日及び元本返済期日 2023年8月31日を初回とし、その後元本返済期日までの毎月月末営業日及び元本返済期日
返済方法	: 一括返済

借入方法 : 無担保・無保証  
 借入日 : 2023年8月1日  
 返済期日 : 2028年7月14日、2026年7月16日、2024年8月1日

### 3. 資産（物件）の取得

本投資法人は、2023年7月19日付で、下表記載のホテル6物件の取得（取得価格総額57,230百万円）を決議し、同年8月1日付で取得を完了しました。

物件番号：D84 物件名称：フサキビーチリゾートホテル&ヴィラズ

取得日	2023年8月1日
取得価格（注1）	40,293百万円
所在地	沖縄県石垣市
建築時期	1982年6月 2019年6月 2020年3月
資産の種類	信託受益権
取得先	シェフィールドアセット特定目的会社
延床面積	23,573.57㎡
総賃貸可能面積	23,573.57㎡

物件番号：D85 物件名称：蓼科グランドホテル滝の湯

取得日	2023年8月1日
取得価格（注1）	8,365百万円
所在地	長野県茅野市
建築時期	1966年8月 1967年7月 1988年7月
資産の種類	信託受益権
取得先	Heijo特定目的会社
延床面積	20,577.41㎡
総賃貸可能面積	20,577.41㎡

物件番号：D86 物件名称：ホテルマイステイズ岡山

取得日	2023年8月1日
取得価格（注1）	2,613百万円
所在地	岡山県岡山市
建築時期	1986年3月
資産の種類	信託受益権
取得先	日暮里特定目的会社
延床面積	3,023.27㎡
総賃貸可能面積	3,023.27㎡

物件番号：D87 物件名称：ホテルマイステイズ青森駅前

取得日	2023年8月1日
取得価格（注1）	2,445百万円
所在地	青森県青森市
建築時期	2007年6月
資産の種類	信託受益権
取得先	知床特定目的会社
延床面積	3,963.86㎡
総賃貸可能面積	3,963.86㎡

物件番号：D88 物件名称：ホテルマイステイズ蘇我

取得日	2023年8月1日
取得価格（注1）	2,039百万円
所在地	千葉県千葉市
建築時期	1994年2月
資産の種類	信託受益権
取得先	日暮里特定目的会社
延床面積	3,398.18㎡
総賃貸可能面積	3,398.18㎡

物件番号：D89 物件名称：天然温泉田沢湖レイクリゾート

取得日	2023年8月1日
取得価格（注1）	1,475百万円
所在地	秋田県仙北市
建築時期	1981年12月 1988年11月
資産の種類	信託受益権
取得先	Hei-jo特定目的会社
延床面積	7,289.75㎡
総賃貸可能面積	7,289.75㎡

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

## (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12月31日)		当期 (2023年6月30日)	
			保有総額 (百万円)(注2)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円)(注2)	対総資産比率 (%)
不動産等	ホテル	首都圏(注3)	2	0.0	2	0.0
		地方主要都市部	-	-	-	-
		海外(注4)	33,546	6.8	33,168	6.7
		小計	33,549	6.8	33,170	6.7
不動産等合計			33,549	6.8	33,170	6.7
信託 不動産等	住居	首都圏	28,483	5.8	28,383	5.7
		地方主要都市部	5,900	1.2	5,827	1.2
		小計	34,383	7.0	34,210	6.9
	オフィスビル・ 商業施設	首都圏	-	-	-	-
		地方主要都市部	1,605	0.3	1,588	0.3
		小計	1,605	0.3	1,588	0.3
	ホテル	首都圏	167,035	33.8	166,285	33.5
		地方主要都市部	206,718	41.8	205,243	41.3
		小計	373,753	75.6	371,528	74.8
	信託不動産等合計			409,741	82.9	407,327
優先出資証券(注5)			17,856	3.6	17,856	3.6
預金・その他の資産			33,089	6.7	38,465	7.7
資産総額計(注6)			494,237 (443,291)	100.0 (89.7)	496,819 (440,498)	100.0 (88.7)

(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12月31日)		当期 (2023年6月30日)	
	金額(百万円)	対総資産比率(%)	金額(百万円)	対総資産比率(%)
負債総額	243,916	49.4	242,795	48.9
純資産総額	250,321	50.6	254,024	51.1
資産総額	494,237	100.0	496,819	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	1,087	0.3	1,290	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	815	0.2	1,120	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	926	0.2	1,280	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	1,300	0.3	1,480	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	1,045	0.2	1,250	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	925	0.2	1,290	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	899	0.2	1,160	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	762	0.2	1,090	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	844	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	641	0.1	713	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	712	0.1	724	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	659	0.1	624	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	490	0.1	810	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	550	0.1	526	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	545	0.1	646	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	562	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	492	0.1	636	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	516	0.1	561	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	423	0.1	615	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	784	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	574	0.1	868	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	997	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	377	0.1	717	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	254	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	226	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	754	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	840	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	484	0.1	878	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	484	0.1	865	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	404	0.1	817	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)
A92	ベレー大井町	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	685	B
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	326	0.1	573	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	320	0.1	578	B
A96	センチュリーパーク 新川1番館	愛知県名古屋市中区新川四丁目1番2号	信託受益権	335	288	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	304	0.1	429	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	254	0.1	439	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	1,577	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	1,526	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	2,453	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	4,474	1.0	6,460	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	2,425	0.5	3,350	B
小計(計41物件)				38,465	34,210	7.8	48,017	
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	1,588	0.5	2,380	C
小計(計1物件)				2,320	1,588	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	2,779	0.6	4,930	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	2,443	0.5	4,420	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	5,441	1.2	8,250	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	4,353	1.0	7,400	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	4,467	1.0	6,960	B
D06	ホテルマイステイズ プレミア堂島	大阪府大阪市北区曽根崎新地二丁目4番1号	信託受益権	3,845	3,564	0.8	6,470	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	2,489	0.6	5,570	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	2,220	0.5	3,250	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	2,080	0.4	4,000	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	1,719	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	1,378	0.3	5,640	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	1,306	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	1,168	0.3	2,000	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	1,162	0.3	1,990	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	2,130	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	1,063	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	1,101	0.2	2,450	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	827	0.2	1,470	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	541	0.1	817	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	276	0.1	393	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	7,158	1.7	9,870	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	2,563	0.6	3,920	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	2,048	0.4	2,420	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	6,908	1.6	8,390	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	5,188	1.1	7,550	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	3,554	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	3,429	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	1,978	0.4	2,480	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	1,557	0.3	1,870	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	1,248	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	1,155	0.3	2,110	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	854	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	866	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	846	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	4,701	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	1,046	0.2	1,210	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	1,039	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	2,918	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	984	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	918	0.2	1,140	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	879	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	727	0.2	911	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	26,127	5.4	23,900	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	18,235	4.3	23,000	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	7,610	1.6	8,200	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	7,723	1.6	6,190	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	12,250	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	2,104	0.4	1,720	E
D49	ホテルマイステイズ プレミア浜松町	東京都港区浜松町一丁目8 番5号	信託受益権	8,000	7,900	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	12,747	2.7	13,100	D
D51	ホテルマイステイズ プレミア大森	東京都品川区南大井六丁目 19番3号	信託受益権	9,781	9,721	2.0	10,000	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)
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	7,633	1.8	9,050	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	7,377	1.6	8,480	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	5,026	1.1	5,500	D
D55	アートホテル上越	新潟県上越市本町五丁目1 番11号	信託受益権	2,772	2,543	0.6	2,760	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	2,515	0.6	2,750	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	1,416	0.3	1,640	D
D58	ホテルマイステイズ五反 田	東京都品川区東五反田二丁 目5番4号	信託受益権	4,068	4,034	0.8	4,110	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	3,152	0.7	3,390	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	20,094	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	15,843	3.4	16,300	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	5,103	1.1	5,370	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	4,749	1.0	3,130	B
D64	ホテルマイステイズ 札幌アспен	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	15,107	3.2	15,400	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	9,374	2.0	9,510	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	8,566	1.9	9,960	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	5,481	1.2	6,010	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	5,584	1.2	5,620	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	5,184	1.1	5,550	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	5,026	1.1	5,110	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	4,096	0.9	4,240	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	3,305	0.7	3,490	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	2,841	0.7	3,180	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	2,787	0.6	3,190	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	2,954	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	2,002	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	1,504	0.3	1,560	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	1,380	0.3	1,440	E
D79	MyCUBE by MYSTAYS 浅草蔵前	東京都台東区蔵前二丁目6 番7号	信託受益権	1,287	1,255	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	1,140	0.2	1,210	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	852	0.2	958	C
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	9,821	2.2	10,400	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	5,214	1.1	5,420	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)
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)	27,867	6.1	66,086 (455,800千 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)	5,300	1.2	10,598 (73,100千 米ドル) (注12)	F
小計(計85物件)				432,785	404,698	88.1	510,566	-
中計(計127物件)				473,570	440,498	96.4	560,963	-
-	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	458,354	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	101,000百万円	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：株式会社アセツアールアンドディー
B：一般財団法人日本不動産研究所
C：JLL森井鑑定株式会社
D：株式会社谷澤総合鑑定所
E：大和不動産鑑定株式会社
F：シービーアールイー株式会社

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

- (注8) 本信託受益権は、本投資法人が2011年7月に信託内借入を実施した際に、他の信託受益権とともに3つのグループに併合されました。当期末時点において、各グループに属する信託受益権は以下のとおりです。
- 第一グループ  
「日神パレステージ代田橋」、「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FF&Eなどの動産(Leasehold等)を直接保有する形態へ変更しました。
- (注12) 期末算定価額については、決算日(2023年6月30日)の為替レートである1米ドル=144.99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	
D22	ホテルマイステイズ函館五稜郭	北海道函館市	外壁改修工事	自2023年7月至2023年12月	85,000	—	—
D64	ホテルマイステイズ札幌アспен	北海道札幌市	空調/給湯設備 省エネ改修	自2023年7月至2023年12月	65,000	—	—
D83	アートホテル盛岡	岩手県盛岡市	立体駐車場部品交換	自2023年7月至2023年12月	56,500	—	—
A38	ルート立川	東京都立川市	外壁改修工事	自2023年7月至2023年12月	49,900	—	—
D22	ホテルマイステイズ函館五稜郭	北海道函館市	立体駐車場パレット更新工事	自2023年7月至2023年12月	45,000	—	—

ロ 当期中に行った資本的支出

保有不動産等において、当期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は952,975千円であり、当期費用に区分された修繕費17,029千円と合わせ、970,005千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)	
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	82,640
D44	ホテルエピナール那須	栃木県那須郡	フォレストエリア開発工事	自2023年1月至2023年6月	40,800
D52	亀の井ホテル 別府	大分県別府市	防災盤一式更新工事	自2023年1月至2023年6月	38,920
A26	日神パレスステージ代田橋	東京都杉並区	エレベーターリニューアル工事	自2023年1月至2023年6月	17,590
A33	グロースメゾン新横浜	神奈川県横浜市	インターホン更新工事	自2023年1月至2023年6月	12,430
その他の工事				760,594	
合計				952,975	

(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「2023年6月期(第40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「2023年6月期(第40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。