

**Invincible**  
Investment Corporation

**インヴィンシブル投資法人  
2020年12月期 決算説明資料**

TSE Code : 8963

2021年2月25日

## 2020年12月期

### 実績

- 新型コロナウイルスの影響により、2020年2月下旬以降、国内外の旅行者による宿泊需要が大幅に減少。7～12月の累計訪日外国人旅行者数は、前年同期比98.9%減少
- INVが所有する国内ホテル75物件<sup>1</sup>の稼働率は、2020年2月下旬以降急落し、5月の25.9%を底に、当期に入り10月には56.8%まで回復したが、11月以降の新型コロナウイルス感染再拡大により、11月は55.3%、12月は46.9%に下落
- 主要テナントである株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント及びその関連会社（以下「MHM」）が運営する国内73物件合計のGOPは、需要の回復、徹底したコスト削減、及び新規需要の創出努力により6月に入り黒字に転じたが、当期は原契約の固定賃料を全額支払うことができる水準にまでは回復していない状態が継続
- 上記の状況を踏まえ、MHMとの合意により、2020年7月～9月のMHMに対する固定賃料は8億円（原契約固定賃料の約21%）、10月～12月は8.06億円（原契約固定賃料の約30%）に改定した。これらに約10億円の変動賃料を加え、2020年12月期には、MHMから合計26.5億円の賃料を受領。これは、同期間の原契約固定賃料の約41%に相当する
- 12月に、住居6物件を111億円で第三者に譲渡し、26億円の譲渡益を計上
- 2020年12月末保有141物件の鑑定価格は、5,308.6億円で、同年6月末対比0.1%増加
- 当期純利益は623百万円（1口当たり102円）。これに利益剰余金の取り崩し396百万円（1口当たり65円）を加え、分配金総額1,018百万円（1口当たり167円）を分配し、2020年6月期の1口当たり分配金69円と合わせ、年間の1口当たり分配金は236円
- 上記分配金は、今後の新型コロナウイルスの影響が不透明な中、戦略的に一定の手元資金を確保しながら、前述の物件売却収入によって借入金を返済し、LTVを低下させることによる財務的健全性の強化を図り、また、厳しい環境下で長期に保有して頂いている投資家の方々に少しでも報いたいと考えた上で決定

### 財務の状況

- 7月に305億円、9月に30億円、10月に18億円の借入金を適正コストで借換え済み。また、2021年1月22日に42億円も借換え済み
- 12月に売却した物件の譲渡代金のうち100億円を使って、2021年1月29日に既存借入金を期限前弁済し、LTVは46.8%から45.8%に低下
- 手元資金は2021年1月末時点で109億円あり、利払いに十分な額を保有。直近の経済およびホテル需要の不確実性を考慮し、現金を確保することにより柔軟に対応できるように努めている

## 国内ホテル ポートフォリオ

- 3月以降、ピーク時には13物件が一時的に休館していた。当期では、7月末までに、1物件を除いて全物件営業再開。11月からは全物件営業となったが、残念ながら新型コロナウイルス感染再拡大により、札幌の2物件は12月1日から再度休館。2021年は1月7日以降、都府県を特定して再発令された緊急事態宣言の影響も受け、2021年2月22日時点で5物件が休館中
- 当期は、「Go To トラベル」事業の効果により、特に地方において業績が大きく改善。更に10月には対象地域に東京が含まれ、特に交通の利便性が高いホテルで客室稼働率が上昇した
- しかし、11月以降の新型コロナウイルス感染再拡大により、11月24日から本投資法人が合計12ホテルを保有する札幌市と大阪市を目的地とする旅行がGo To トラベルの対象外となり、更に12月14日に日本政府はGo To トラベルを12月28日から全国一斉に一時停止する事を決定するなど、ホテル需要にマイナスの影響をもたらされた
- 10月1日より、ビジネス上必要な人材等に加え、新たに、留学生、家族滞在者等のその他の在留資格保持者も対象とし、防疫措置を確約できる受入企業・団体がいることを条件に、原則として全ての国・地域からの新規入国が許可された。しかし、海外での新型コロナウイルス変異株の流行により、12月28日以降全ての外国人の新規入国が原則不可となった
- MHMは、コロナ禍の中で徹底したコストダウンに取り組むとともに、また、新たな収益機会を模索し続けている
  1. 人件費を含む固定費削減を最優先課題とし、徹底したコスト削減により2019年対比で約35億円の削減を実行
  2. コロナ禍で多様化する顧客需要にあわせて様々なプランを策定
  3. 失った需要の掘り起こし（キャンセル／延期案件のフォローアップ、プロスポーツチームや試験会場の需要獲得、等）
  4. 新たな収益機会の確保（テレワーク支援、テイクアウト／デリバリー、多様な自主隔離需要の取り込み、等）
- 2020年以降の新・増設ホテル計画確認客室数は、新型コロナウイルス感染症の影響による市況悪化を受けた計画の中止等により、増加ペースに明らかな鈍化がみられる

## 海外ホテル ポートフォリオ

- ケイマン2物件<sup>1</sup>は、政府による空港閉鎖のため2020年3月下旬から閉館
- 10月1日よりケイマン諸島の国際空港が再開され、長期滞在者や居住者等に限り外国人の受入れ開始。サンシャインは、新規雇用者と海外から戻ってきた居住者の入国後隔離用に政府が選定した施設の1つに選ばれ、10月以降営業を再開し、10~12月の稼働率は約32%
- ケイマン2物件における2箇所のレストランは、3密<sup>2</sup>対策を整え、ケイマン政府の許可を得て地元客向けに6月19日より営業を再開。ケータリング、パーティなどを含め、当期に、料飲関連部門で1,491千米ドルの売り上げを達成
- ケイマン諸島においては、新型コロナウイルス感染症に対するワクチン接種が2021年1月初旬から開始され、1月末時点で医療従事者や70歳以上の住民を中心に、人口の10%強に対して1回目の接種が実施された
- ケイマン政府は、島民のワクチン接種率が一定割合に達することを商業ベースの航空便再開の目処としているが、その時期を明らかにしていない。現時点でウェスティンは、レストラン1店以外の営業再開を、2021年第2四半期の終わり頃と想定している
- 増築計画については、新型コロナウイルス感染症の状況を踏まえ保留中。回復の道筋がより明確になった段階で判断する

## 住居／商業施設 ポートフォリオ

- 住居及び商業セクターは、新型コロナウイルス感染症によって限定的ではあるが影響を受けた。住居NOIは、2020年6月期に対前年同期比1.9%の増加を達成したが、当期は、主に2020年12月18日付の住居6物件の売却により同2.3%減少となり、売却物件を除く54物件ベースでも、主として新型コロナウイルス感染症の影響で稼働率が低下したことにより、当期におけるNOIは同0.8%減少となった
- 住居の賃料上昇に向けた取組みにより、当期は、新規契約と更新契約の合計加重平均賃料は、従前契約賃料比で0.7%増加
- 住居及び商業施設のポートフォリオは引き続き安定的な収益が見込まれる

(注1) 「ケイマン2物件」とは、INVがグランドケイマン島に保有する「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(ウェスティン)」及び「サンシャイン・スイーツ・リゾート(サンシャイン)」の2物件を指します。以下本書において同じです。

(注2) 新型コロナウイルス感染症感染防止のため総理大臣官邸・厚生労働省が掲げた標語で、感染拡大を出来るだけ防ぐため密閉・密集・密接を避けるよう日本全国に要請しています。

2021年6月期

予想

- 2021年1月7日に関東の4都県に関して発令された緊急事態宣言は、1月13日には11都府県に拡大され、更に2月2日に、うち10都府県に関して3月7日まで延長することが決定され、ホテル需要に大きな悪影響をもたらしている
- 上記の緊急事態宣言によって、新規感染者数は全国的に大きく減少しつつある。新規感染者数が一定以下になり、2月17日に接種がスタートしたワクチンが普及することによって、国内旅行需要は回復していくと考えられる
- 新規感染者の減少と、今後の「Go To トラベル」事業の再開やその他の政策により、宿泊需要は徐々に回復することが期待されるが、ワクチン接種の普及スピードや新型コロナウイルス収束の時期は不透明で、今後のホテルの業績予想は非常に困難な状況であるため、2021年の業績予想は未定とする
- ホテル事業を取り巻く厳しい環境の中、2021年第1四半期のMHMとの固定賃料減額等の対応は不可避である一方、現状未定であり、3月中旬までに合意の上、発表する予定

# 1口当たり分配金（DPU）の推移

- DPUは、2019年まで7年連続で成長を達成するも、2020年は新型コロナウイルス感染症の影響により大幅に低下
- 2020年12月期は利益剰余金の取り崩しを行い1口当たり167円を分配。2020年6月期の1口当たり分配金と合わせた2020年年間の1口当たり分配金は236円

(単位：円)

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
6月期	200	200	264	573	860	1,186	1,264	1,430	1,656	69
12月期	200	117	237	733	1,187	1,477	1,564	1,683	1,725	167
年間合計	400	317	501	1,306	2,047	2,663	2,828	3,113	3,381	236
※実施した公募増資				①7月 ②グローバル ③1,095,507 ④239億円	①7月 ②グローバル ③525,000 ④293億円	①3月 ②グローバル ③482,138 ④379億円	①3月 ②国内 ③185,000 ④83億円	①8月 ②グローバル ③955,000 ④422億円	①7月 ②グローバル ③430,000 ④244億円	
① 実施月 ② グローバル/国内 ③ 発行口数 <sup>1</sup> (口) ④ オファリングサイズ <sup>2</sup>							①10月 ②グローバル ③932,357 ④398億円			

(注1) 「発行口数」は、一般募集と同日付で決議された第三者割当による新投資口発行を含みます。  
(注2) 「オファリングサイズ」は、一般募集及び第三者割当増資における払込金額の総額を記載しています。

新型コロナウイルス感染症のパンデミック長期化により、2020年12月期においても国内・海外ホテルの業績が大きく影響を受けた

ホテルエリア	KPI		2019年 12月期	2020年 12月期	差異	2019 年間	2020 年間	差異
			実績	実績		実績	実績	
国内ホテル <sup>1</sup>	ADR	(円)	10,615	8,374	-21.1%	10,366	7,806	-24.7%
	客室稼働率	(%)	88.4	48.3	-40.0pt	87.6	48.2	-39.4pt
	RevPAR	(円)	9,380	4,046	-56.9%	9,078	3,764	-58.5%
	GOP	(百万円)	12,884	3,344	-74.0%	24,456	3,759	-84.6%
海外ホテル <sup>2</sup>	ADR	(円)	36,021	19,058	-47.1%	41,343	49,886	20.7%
	客室稼働率	(%)	72.3	4.5	-67.8pt	80.7	20.9	-59.8pt
	RevPAR	(円)	26,049	852	-96.7%	33,379	10,436	-68.7%
	GOP	(百万円)	1,460	-415	-128.4%	4,395	519	-88.2%
NOI <sup>3,4</sup>		(百万円)	12,940	1,363	-89.5%	26,559	2,962	-88.8%

(注1) 2020年12月31日時点で保有する国内ホテル84物件（優先出資の裏付資産であるシェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルを含みます。）のうち、固定賃料の9物件を除く75物件に基づき、すべての物件を2019年年初から保有していたと仮定して算出しています。また、INVによる取得前の期間の実績は、売主から提供を受けた実績値を基に、INVが保有していたと仮定した調整を加えて算出していますが、会計上の取扱いの差異に基づく調整など算出時期によっては把握困難な場合があるため、当該調整に伴い実績値に差異が生じる場合があります。GOP算出にあたり、シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルについては、同ホテルを裏付資産とする特定目的会社の優先出資証券に係るINVの出資割合（49%）をGOPに乗じて加算しています。また、「アパホテル横浜内」については、INVが受領する賃料をGOPとして計算しています。

(注2) 2020年12月31日時点で保有する海外ホテル2物件に基づき、いずれも2019年年初から現在の保有形態で保有していたと仮定し、1米ドル=110円で円換算して算出しています。また、INVによる取得前の期間の実績は、売主から提供を受けた実績値を基に、INVが保有していたと仮定した調整を加えて算出していますが、会計上の取扱いの差異に基づく調整など算出時期によっては把握困難な場合があるため、当該調整に伴い実績値に差異が生じる場合があります。

(注3) 2020年12月31日時点で保有する国内及び海外ホテル86物件（優先出資の裏付資産であるシェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルを含みます。）のうち、固定賃料の9物件を除く77物件に基づき、海外ホテルを含むすべての物件を2019年年初から保有していたと仮定して算出しています。シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルについては、同ホテルに係る特定目的会社優先出資証券にかかる配当収入が2019年に通期寄与したと仮定した場合の想定値をNOIに含めています。また、海外ホテルのNOIは1米ドル=110円で円換算しています。

(注4) 全ての物件について、INVによる取得前の期間の実績は、売主から提供を受けた実績値を基に、INVが保有していたと仮定して信託報酬及び保険料の調整を加えた数値を用いて算出しています。なお、会計上の取扱いの差異に基づく調整など算出時期によっては把握困難な場合があるため、当該調整に伴い実績値に差異が生じる場合があります。

- 住居ポートフォリオは、新型コロナウイルス感染症により限定的ではあるが影響を受けた
- 住居NOIは、2020年6月期に対前年同期比1.9%の増加を達成したが、2020年12月期は、主に2020年12月18日付の住居6物件の売却により同2.3%減少。売却物件を除く54物件ベースでは、2020年12月期NOIは同0.8%減少したが、年間では同0.3%増加
- 住居ポートフォリオは引き続き安定的な収益が見込まれる

## 2020年実績

### 60物件ベース<sup>1</sup>（=2020年12月に売却した6物件を含む）

(百万円)	2019年	2020年			差異 (%)		
	実績	当初予想	修正予想	実績	vs	vs	vs
		(2/20時点)	(8/25時点)		前年同期比	当初予想	修正予想
	<A>	<B>	<C>	<D>	<D/A-1>	<D/B-1>	<D/C-1>
12月期	1,653	1,659	1,670	1,615	-2.3%	-2.6%	-3.3%
通年	3,278	3,294	3,327	3,272	-0.2%	-0.7%	-1.7%

## 2021年予想

### 54物件ベース<sup>2</sup>

(百万円)	2020年	2021年	差異 (%)
	実績	予想	
6月期	1,377	1,378	+0.1%
12月期	1,371	1,384	+0.9%
通年	2,748	2,762	+0.5%

### 〈参考〉54物件ベース<sup>2</sup>（=2020年12月に売却した6物件を除く）

(百万円)	2019年	2020年	差異 (%)
	実績	実績	
12月期	1,382	1,371	-0.8%
通年	2,739	2,748	+0.3%

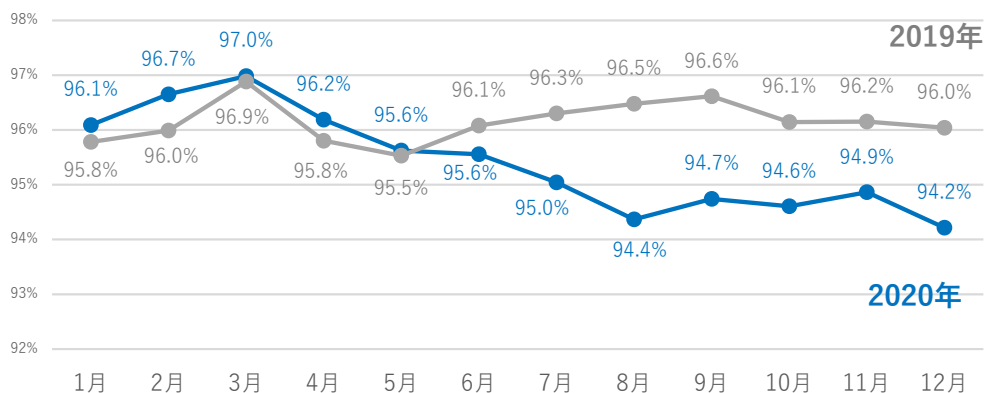
(注1) 本投資法人が2020年12月期の期初時点で保有する住居60物件のデータに基づき、一時的な保険金収入及びそれに対応する費用、信託分割に伴う一時的な信託報酬を除いた数値を記載しています。また、2020年12月18日付で譲渡済みの「日神バレストージ東長崎」、「西早稲田クレセントマンション」、「ネオ・プロミネンス」、「シティコート北1条」、「レキシントン・スクエア曙橋」、「レキシントン・スクエア代田橋」の6物件については、譲渡前日までのNOIデータ（譲渡に伴う一時的な信託報酬を除きます。）に基づき記載しています。

(注2) 本投資法人が2020年12月31日時点で保有する住居54物件のデータに基づき、一時的な保険金収入及びそれに対応する費用、信託分割に伴う一時的な信託報酬を除いた数値を記載しています。

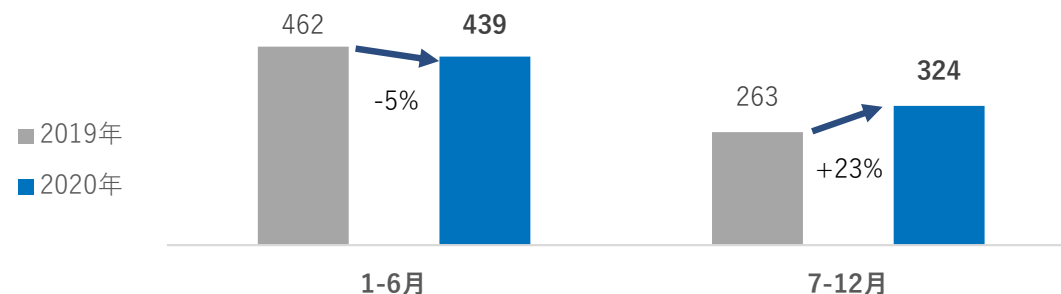


- 堅調に推移していた住居の稼働率は、2020年6月以降軟調となり2020年12月期は前年同期比でマイナスに転じた
- この背景には、2020年12月期対前年同期比で解約数が23%増加したことがある。解約数の増加には新型コロナウイルス感染症拡大も影響しているものと思われる。また、特に保有物件戸数が多い東京23区と首都圏で成約までの日数が長くなっている
- このような状況を踏まえ、INVは、マーケティングの見直しなど、稼働率向上、収益改善策を進めている
- なお、築25年を超える3物件を含む6物件の売却により、住居物件の加重平均築年数は、18.0年から17.2年に減少した

月次稼働率の推移<sup>1</sup> (2019 - 2020年)



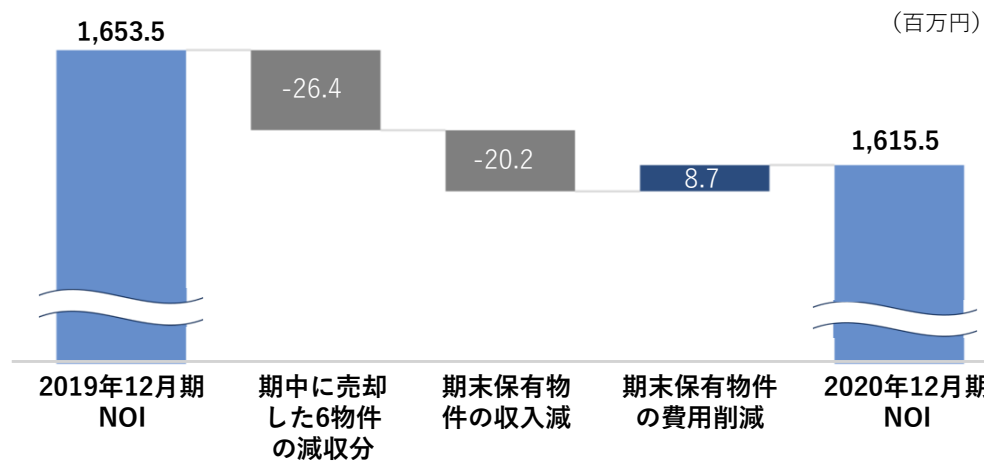
解約数推移 (件)



地域別成約日数<sup>2</sup>

地域	物件数	賃貸可能戸数	住居NOI比率	平均成約日数 (日)
東京23区	28	1,752	57.6%	2020年: 77.1 2019年: 63.9
首都圏	8	489	9.7%	2020年: 104.0 2019年: 90.4
北海道	2	247	4.5%	2020年: 115.8 2019年: 146.7
東北	2	90	1.7%	2020年: 122.7 2019年: 187.2
中部	7	367	7.5%	2020年: 125.7 2019年: 134.7
関西	13	746	19.0%	2020年: 89.8 2019年: 96.0
合計	60	3,691	100.0%	2020年: 95.4 2019年: 95.5

2020年12月期NOI減少の主な要因



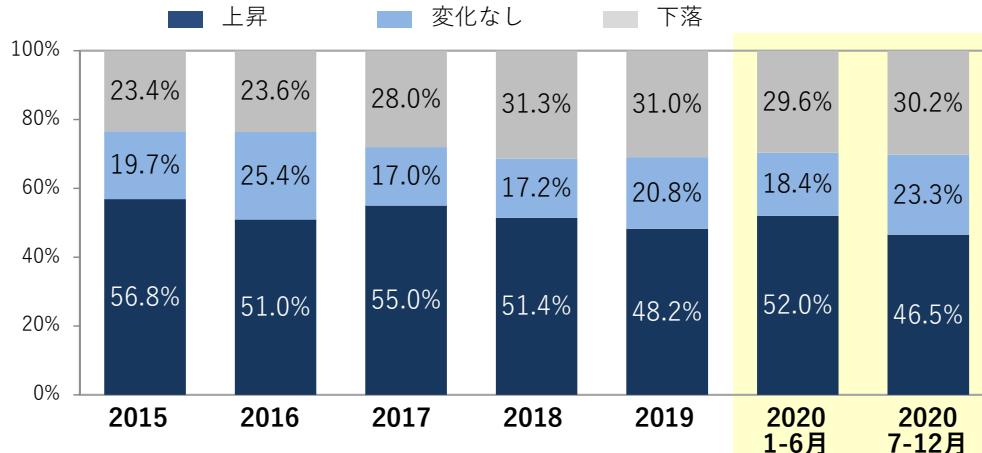
(注1) 本投資法人が2020年12月期の期初時点で保有する住居60物件のデータに基づき記載しています。なお、当該60物件のうち「日神バレーレジ東長崎」、「西早稲田クレセントマンション」、「ネオ・プロミナス」、「シティコート北1条」、「レキシントン・スクエア曙橋」、「レキシントン・スクエア代田橋」の6物件は2020年12月18日付で譲渡したため、当該6物件について、期初から譲渡日の前日である2020年12月17日までの実績値に基づいており、2020年12月17日時点の賃貸面積及び賃貸可能面積を2020年12月末の賃貸面積及び賃貸可能面積とみなして各数値を算出しています。

(注2) 「成約日数」とは、解約日から、新たな賃借人との契約開始日までの日数をいいます。

# 住居ポートフォリオの賃料増額改定状況

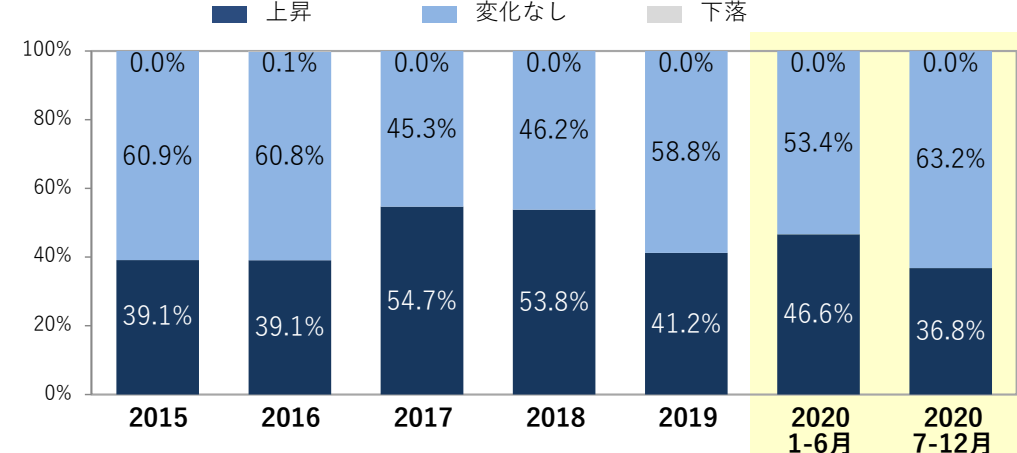
INVは、住居ポートフォリオにおける積極的なアセットマネジメントを推進。賃料上昇に意欲的なPM会社を起用し、可能な限りの賃料上昇の実現を目指している。その結果、2020年12月期は、新規契約と更新契約の合計加重平均賃料が従前契約賃料比で0.7%増加した

## 新規契約の賃料変動件数割合の推移<sup>1</sup>



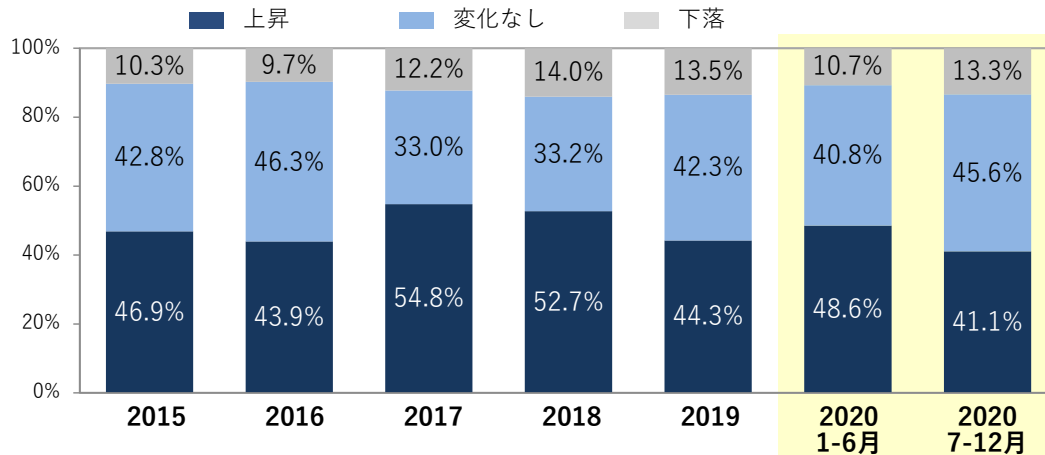
新規契約件数	943	783	1,030	1,015	898	402	288
稼働率 <sup>2</sup>	94.7%	95.9%	95.0%	95.5%	96.2%	96.2%	94.6%
ネットリーシングコスト(月数) <sup>3</sup>	1.23	1.15	1.02	0.74	0.64	0.47	1.04

## 更新契約の賃料変動件数割合の推移<sup>1</sup>

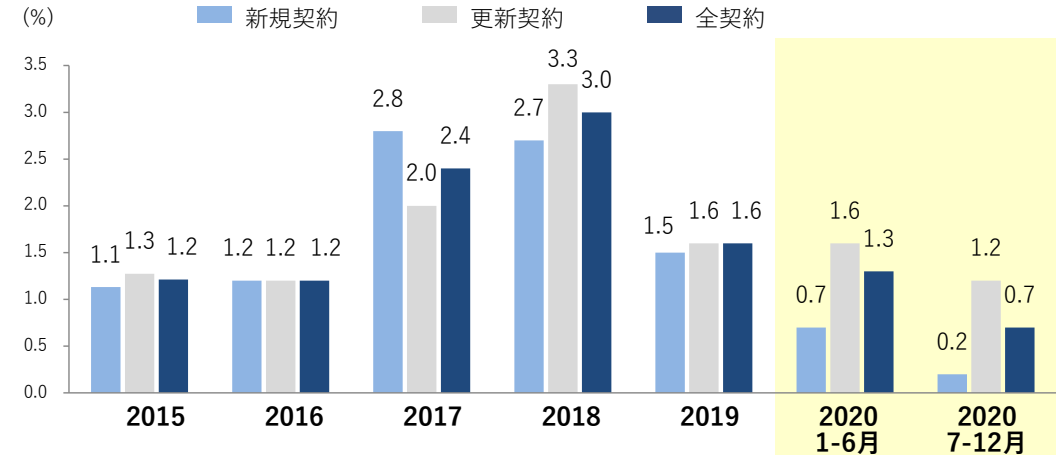


更新契約件数	1,209	1,126	1,337	1,253	1,167	712	364
更新率 <sup>4</sup>	85.4%	83.7%	82.8%	82.5%	78.9%	80.7%	84.1%

## 全契約(新規契約及び更新契約)の賃料変動件数割合の推移<sup>1</sup>



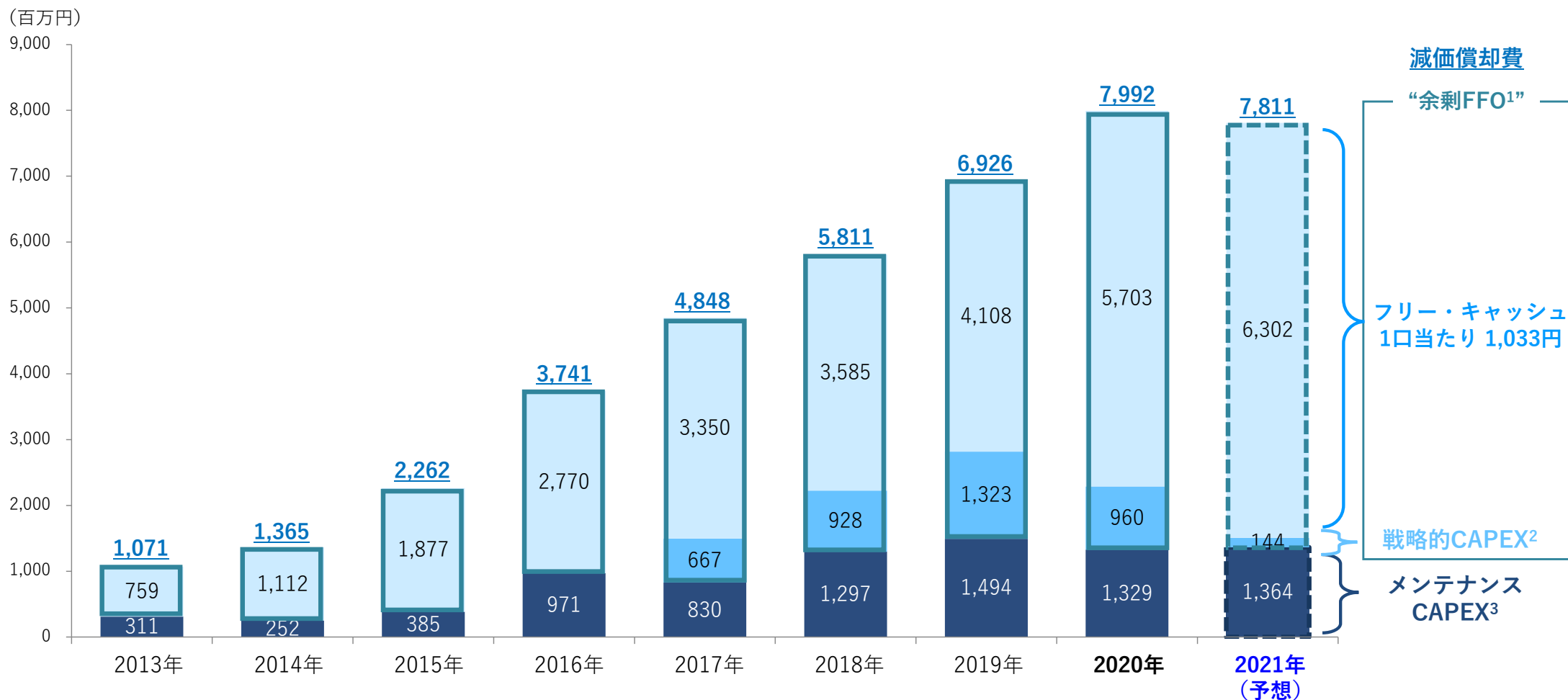
## 平均賃料増減率<sup>5</sup>



(注1) 対象期間においてINVが保有している住居物件の実績値(対象期間中に取得した物件についてはINVによる取得後に限ります。)に基づきデータを作成しています。  
 (注2) 「稼働率」は、対象期間における対象物件(対象期間中に取得した物件についてはINVによる取得後に限ります。)の各月末日時点の賃貸面積の合計を賃貸可能面積の合計で除して算出しています。  
 (注3) 「ネットリーシングコスト(月数)」は、「広告宣伝費(月数)」+「フリーレント(月数)」-「礼金収入(月数)」により算出しています。なお、それぞれの月数は、対象となる賃貸借契約の月額賃料に基づき月数に換算しており、小数点以下第3位を四捨五入しています。  
 (注4) 「更新率」は、各対象期間における期中更新件数を期中更新対象件数で除して算出しています。  
 (注5) 「平均賃料増減率」は、新規契約若しくは更新契約の対象となった契約又はそれらを合わせた全契約において、月額賃料の総額を従前契約の総額と比較した増加・減少率を記載しています。

# 資本的支出及び減価償却費

- 2021年の減価償却費は、主として住居6物件を2020年12月に売却した事により、2020年より1.8億円減少する見込み
- 必要なメンテナンスを実施する一方で、手元資金確保のため、物件ごとに予算を精査し慎重に支出を管理している



資産総額 <sup>4</sup> (百万円)	72,553	117,927	173,815	266,619	353,695	448,362	497,979	502,717	502,717
----------------------------	--------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

(注1) 「余剰FFO」とは、減価償却費から「メンテナンスCAPEX」を控除した金額をいいます。以下本書において同じです。

(注2) 「戦略的CAPEX」とは、ホテルの競争力の維持・向上を目的とした客室、宴会場、レストラン等のリニューアルに係る戦略的な資本的支出をいいます。

(注3) 「メンテナンスCAPEX」とは、建物の資産価値を維持する上で必要な建物設備・施設の更新工事に係る資本的支出及び運営上必要な什器・備品・設備に係る資本的支出をいいます。

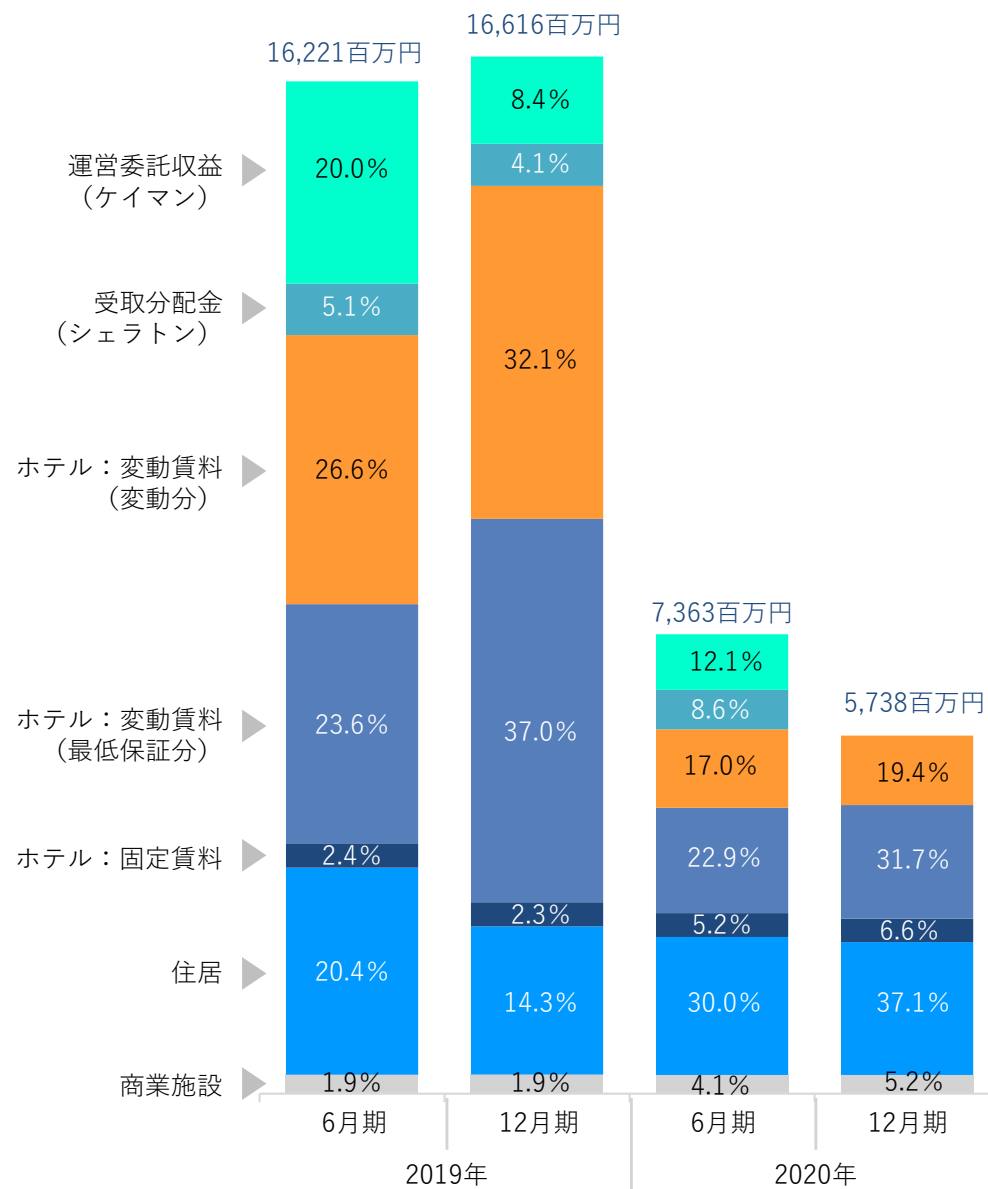
(注4) 各対象期間の末日時点における取得価格に基づきます。2017年以降は、シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルに係る特定目的会社優先出資証券にかかるINVの出資金額を含みます。また、ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ及びサンシャイン・スイーツ・リゾートの海外資産2物件（「本海外ホテル」）については、「2018年」は本海外ホテルに係るLeasehold等を裏付不動産として保有していた英領ケイマン諸島の特別目的会社（以下「資産保有SPC」といいます。）の匿名組合出資持分にかかるINVの出資金額を、「2019年」以降は、資産保有SPCから本海外ホテルに係るLeasehold等を承継した2019年5月9日（ケイマン諸島の現地時間。日本時間では2019年5月10日）時点の資産保有SPCにおける本海外ホテルに係るLeasehold等の帳簿価額を、それぞれ取得価格とし、2018年7月26日に締結した為替予約契約（2018年9月26日付で実行済み）に基づく米ドルと日本円の為替予約レートである1米ドル=110.45円で邦貨換算しています。

新型コロナウイルス感染症の影響により、2020年12月期においても、前期に引き続きホテルの営業収益が大幅に減少し、住居・商業施設ポートフォリオの営業収益が全体の42.3%に上昇した

## 営業収益の構成比<sup>1</sup>

(百万円)

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



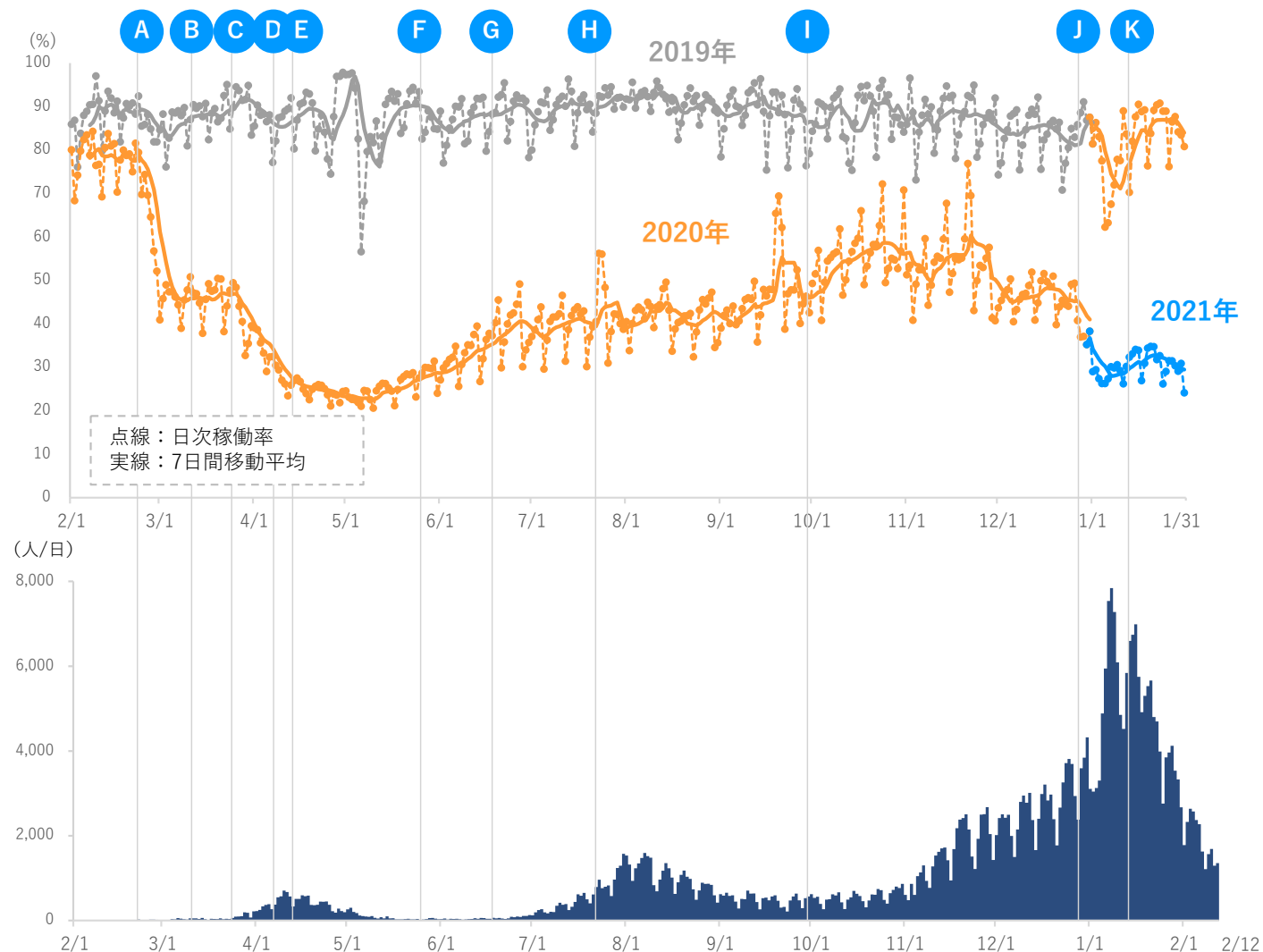
(注1) 各期中にINVが保有していた物件に基づきます。また、売却益は含みません。  
(注2) 2019年6月期の数値は、海外物件を直接保有する以前の匿名組合出資に基づく配当金を含みます。

# 日本における新型コロナウイルス感染症に関する主な経過とホテル稼働率の推移

- 当期におけるホテル稼働率は徐々に回復してきたが、11月下旬以降、新型コロナウイルス感染再拡大により低下した
- 2021年1月7日に関東の4都県に関して発令された緊急事態宣言は、1月13日には11都府県に拡大され、更に2月2日に、うち10都府県に関して3月7日まで延長する事が決定され、ホテル需要に大きな悪影響をもたらしている
- 新型コロナウイルス感染者数は緊急事態宣言下で減少傾向にあるが、感染症収束の時期については予断を許さない状況

ホテル稼働率の推移<sup>1</sup> (上段) / 国内の新規感染者数の推移<sup>2</sup> (下段)

1月16日	日本で初の新型コロナウイルス感染者を確認
1月27日	中国政府が国外への団体ツアーを凍結
<b>A</b> 2月26日	首相による全国的な自粛要請
<b>B</b> 3月11日	WHOによるパンデミック宣言
<b>C</b> 3月24日	東京五輪延期決定
<b>D</b> 4月7日	7都府県に緊急事態宣言発令
<b>E</b> 4月16日	緊急事態宣言対象地域を全国に拡大
5月14日	39都道府県の緊急事態宣言を解除
<b>F</b> 5月25日	緊急事態宣言の全面解除
<b>G</b> 6月19日	都道府県を越えた移動の全面解禁
<b>H</b> 7月22日	「Go To トラベル」事業開始 (東京は対象外)
7月29日～	レジデンストラック <sup>3</sup> 開始
<b>I</b> 10月1日	「Go To トラベル」事業の対象に東京追加 海外からの新規入国対象地域・在留資格が大幅に拡大
11月24日	「Go To トラベル」事業が一部停止 (大阪市・札幌市)
12月25日	新型コロナウイルスの変異種を国内で初確認
<b>J</b> 12月28日	「Go To トラベル」事業が全国的に一時停止 全世界からの外国人の新規入国が原則停止
<b>2021年</b>	
1月7日	4都県に緊急事態宣言発令 (東京、神奈川、埼玉、千葉)
<b>K</b> 1月13日	緊急事態宣言対象地域が11都府県に拡大 (大阪、兵庫、京都、愛知、岐阜、福岡、栃木が追加)
1月14日	全世界からの外国人の新規入国が完全停止
2月2日	栃木を除く10都府県の緊急事態宣言延長が決定
2月5日	英アストラゼネカが厚生労働省にワクチン承認申請
2月14日	厚生労働省が米ファイザーのワクチンを承認
2月17日	医療従事者に対しワクチン接種を開始



\* 上記は政府、地方自治体、マスコミ等各機関による報道発表に基づきます。

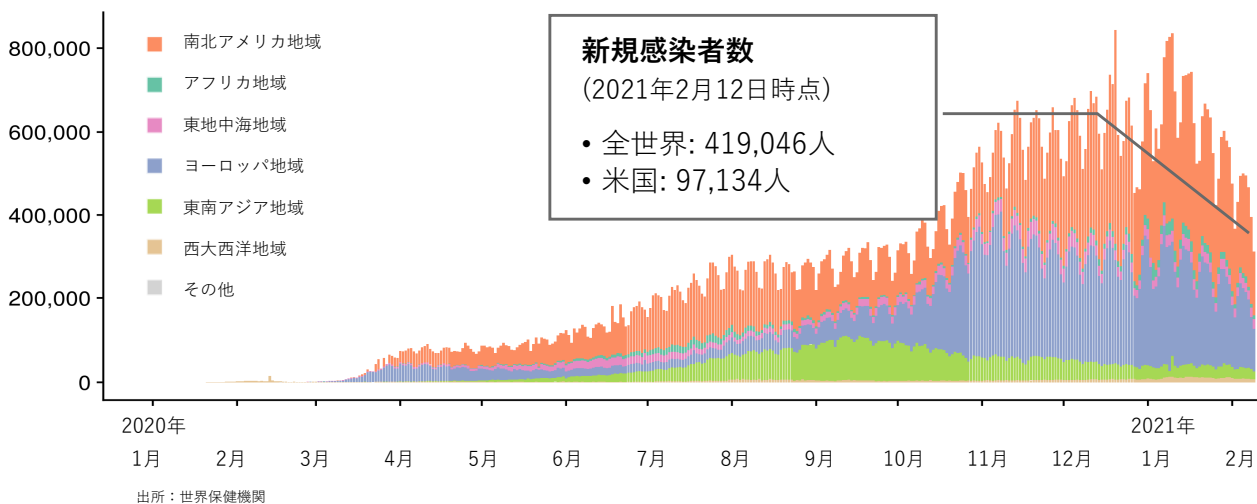
(注1) 2020年12月31日時点でINVが保有するMHM運営ホテル73物件の平均稼働率

(注2) 出所：厚生労働省

(注3) 一般の国際的な往來とは別に、ビジネス上必要な人材等の出入国について例外的な枠を設置し、現行の水際措置を維持した上で、追加的な防疫措置を条件とする仕組み。空港での新型コロナウイルス感染症の検査 (入国拒否対象国・地域からの渡航者)、14日間の公共交通機関不使用および自宅等 (検疫所長が指定する場所) 待機のほか、入国前の検査証明、入国後14日間の位置情報の保存等が求められる。

世界的なパンデミックの収束時期は、新型コロナウイルス変異種の流行もあり不透明で、INVの今後の業績にとって重要な不確定要素が多い

## 世界の新型コロナウイルス新規感染者数推移



## 米国及びケイマンにおける新型コロナウイルス感染症に関する主な経過

1月21日	ワシントン州で米国初感染者を確認	3月23日	ケイマン諸島での国際線運航停止開始
3月7日	ニューヨーク州知事「非常事態宣言」発令	4月17日	以降順次、米国各州で経済活動再開へ
3月12日	この時点までに16の米国内州政府から新型コロナウイルス感染症への対応のための非常事態宣言等発出	6月1日	全米40都市で夜間外出禁止令
3月12日	ケイマンで最初の新型肺炎患者が確認される(3/14に死亡)	6月7日	ニューヨーク、シカゴ、フィラデルフィア等で外出禁止令解除
3月13日	トランプ大統領「国家非常事態宣言」発令	10月1日	制限付きでORIAの国際線運行再開
3月14日	欧州26か国から米国への入国制限開始	10月25日	以降、米国各州など自治体が市民の経済活動を制限する独自の措置を相次いで導入
3月16日	米国で15日間の行動制限指針発表(その後4月30日まで延長)	11月13日	以降、感染者数急増で、米各州で制限強化
3月16日	ケイマン政府、オーウェンロバーツ国際空港(ORIA)の国際線運航停止を決定	12月14日	米国でワクチン接種開始
3月22日	ニューヨークで外出制限令、都市封鎖	12月29日	米国で初の変異種を確認
		<b>2021年</b>	
		2月7日	人口のほぼ1割について1回以上のワクチン接種終了

\*上記は米国及びケイマン政府、マスコミ等各機関による報道発表に基づきます。

## 不確定要素の事例

### 国内マーケット

- ✓ 新型コロナウイルス感染症第3波の収束時期、第4波以降の可能性
- ✓ 新型コロナウイルス感染症のワクチンが実用化され旅行意欲が回復する時期
- ✓ 「Go To トラベル」事業の再開時期と実施内容
- ✓ オリンピックが開催されるか、及び開催された場合の観客対応
- ✓ 延期されたイベントやスポーツ大会実施の有無と実施条件
- ✓ 航空会社が便数を通常稼働に戻す時期

### 世界マーケット

- ✓ 海外からのビジネス客受入れ再開の時期(2020年10月1日に全世界からの新規入国が緩和されたが、感染拡大の影響を受け現在停止中)
- ✓ 海外からのレジャー客受入れ再開の時期・規模・具体的な運用方法
- ✓ グランドケイマン島のオーウェン・ロバーツ国際空港の観光客向けフライトが通常稼働に戻る時期(同空港は2020年10月1日から再開されているが、乗客の属性や便数等は極めて限定的)

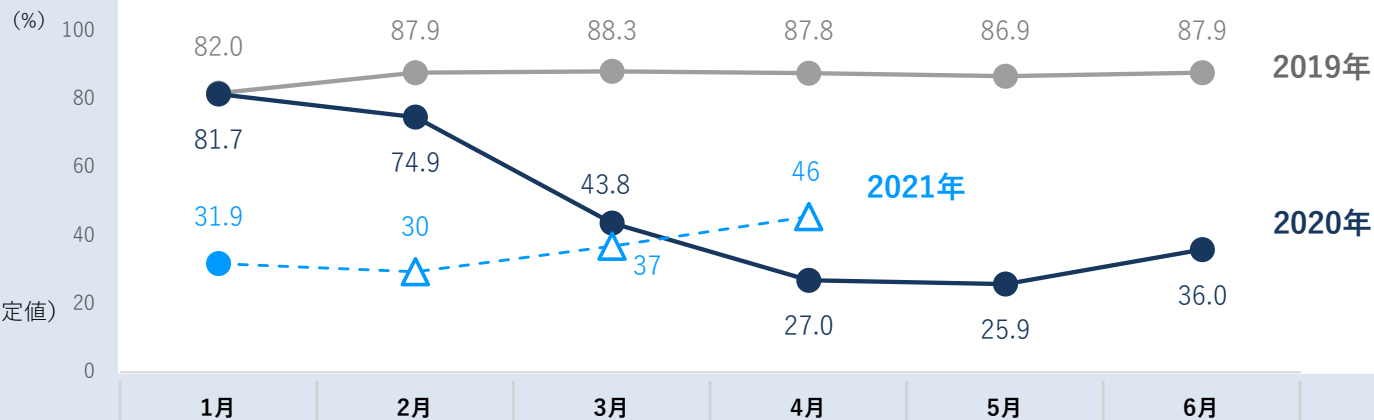


# INVホテルポートフォリオの2021年6月期稼働率予想（暫定）

- 2021年2月17日から日本でもスタートしたワクチン接種、今後の「Go To トラベル」事業の再開やその他の政策により、宿泊需要は徐々に回復することが期待されるが、ワクチン接種の普及スピードや新型コロナウイルス収束の時期は不透明で、今後のホテルの業績予想は非常に困難な状況であるため、2021年の業績予想は未定とする
- ホテル事業を取り巻く厳しい環境の中、2021年第1四半期のMHMとの固定賃料減額等の対応は不可避である一方、現状未定であり、3月中旬までに合意の上、発表する予定

## 稼働率の実績及び予想 (国内ホテル75物件<sup>1</sup>)

- 2019年1月～2021年1月：実績
- 2021年2月～4月：予想  
(2021年2月18日時点暫定値)



		1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月以降
ワクチン接種 スケジュール*	医療従事者等 (約370万人)		接種					
	高齢者 (約3600万人)			接種券 発行	接種	接種		
	基礎疾患のある人 (約820万人)			接種券 発行	接種	接種		
	高齢者施設等の従事者 (約200万人)			接種券 発行	接種	接種		
	60～64歳 (約750万人)			接種券 発行			接種	接種
	一般の人（上記以外の人）							供給量等を踏まえ 順次接種

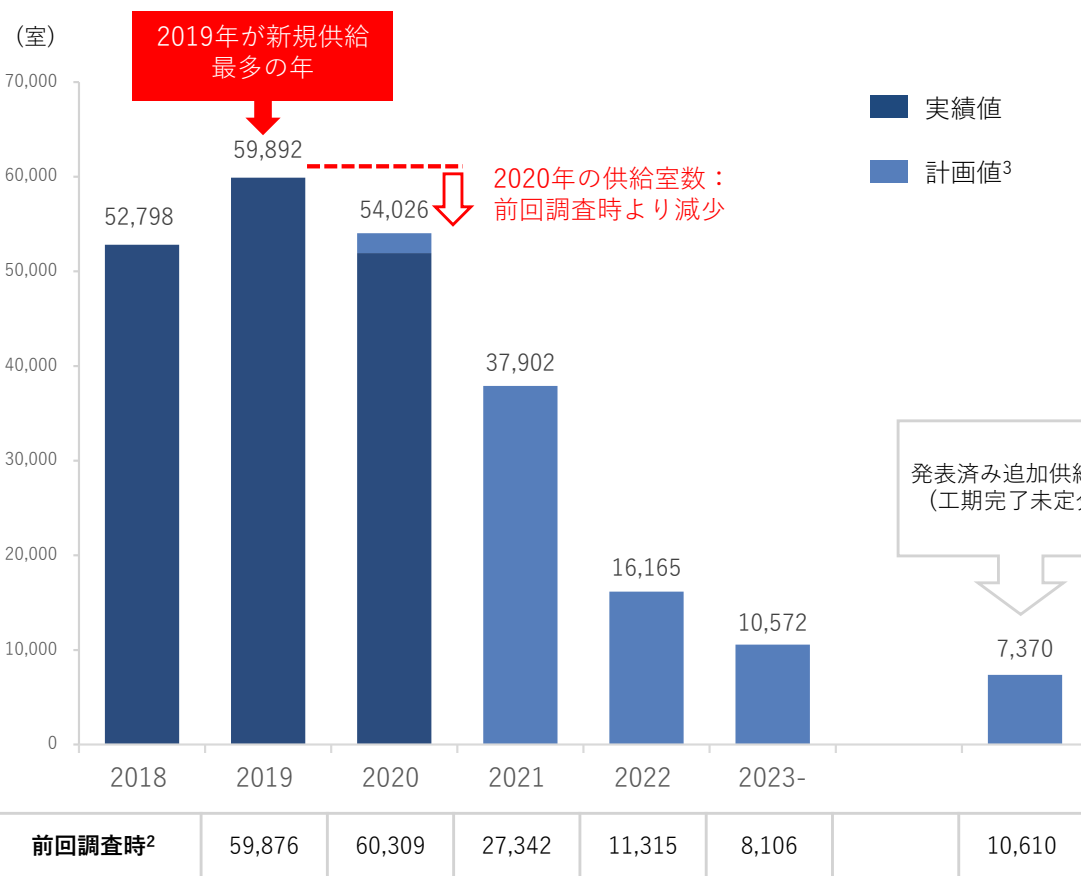
その他の 主な予定*		内容
緊急事態宣言	1/13までに11都府県において発令。2/8以降栃木を除く10都府県において3/7まで延長。	
Go To トラベル事業	全国で一時的に停止中。再開は未定。	
ワクチンの 承認・契約 供給数	米ファイザー	2/14承認、2/17より接種開始。政府は同社との間で年内に約1億4400万回分のワクチン供給を受けることとして契約済み。
	英アストラゼネカ	2/5厚生労働省に申請。承認は3月以降の見通し。政府は同社との間で年内に約1億2000万回分のワクチン供給を受けることとして契約済み。
	米モデルナ	政府は同社との間で、開発に成功した場合、今年上半期に4000万回分、第三四半期に1000万回分の供給を受けることとして契約済み。

\*2021年2月18日時点までの政府、地方自治体、マスコミ等各機関による報道発表に基づく

(注1) 2020年12月31日時点で保有する国内ホテル84物件（優先出資の裏付資産であるシェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルを含みます。）のうち、固定賃料の9物件を除く75物件に基づき、すべての物件を2019年年初から保有していたと仮定して算出しています。また、INVによる取得前の期間の実績は、売主から提供を受けた実績値を基に、INVが保有していたと仮定した調整を加えて算出していますが、会計上の取扱いの差異に基づく調整など算出時期によっては把握困難な場合があるため、当該調整に伴い実績値に差異が生じる場合があります。

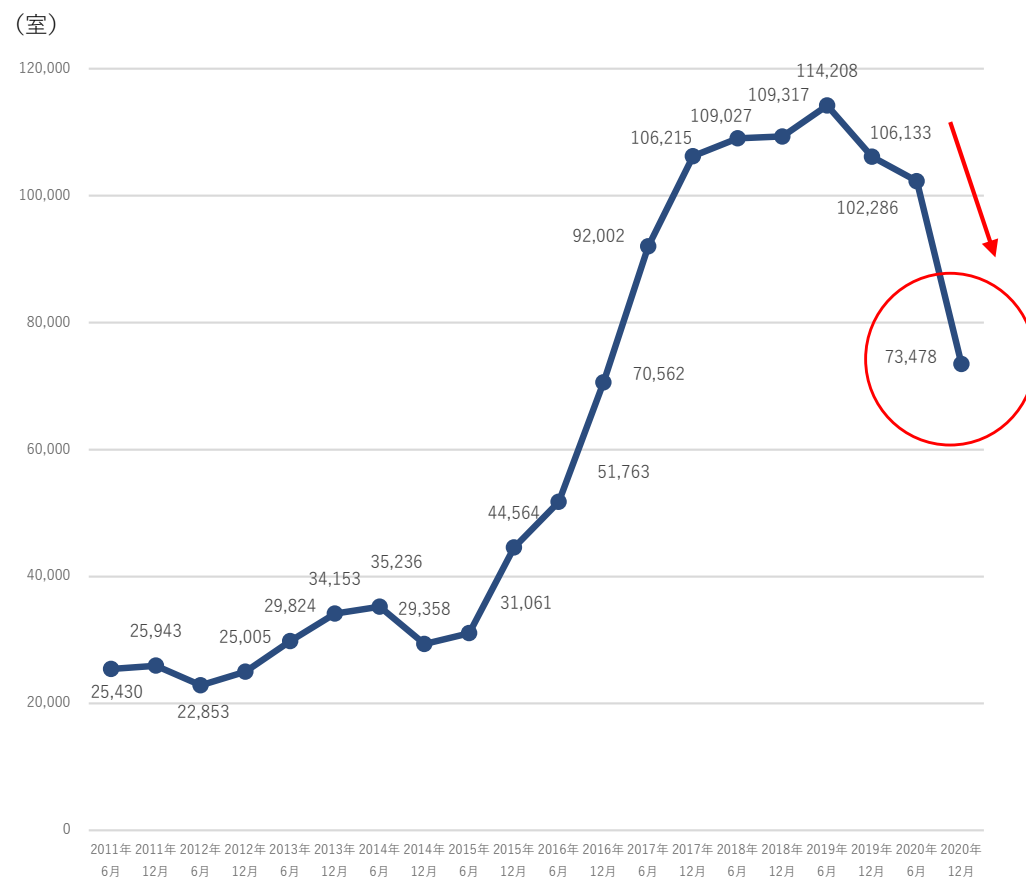
- 「週刊ホテルレストラン」の調査<sup>1</sup>によると、2020年12月4日時点で判明した今後の新・増設ホテル計画確認客室数（軒数）は73,478室（512軒）。前々回調査からみられた減少傾向が更に加速している
- ホテル開発のピークが見込まれていた2020年のホテル供給室数が前回調査比で減少。結果として、2019年がホテル新規供給の最も多い年となっている
- 計画の減少について、上記調査元では、新型コロナウイルス感染症による市況悪化を受け、長らく塩漬けだった案件や異業種参入案件などが白紙撤回されたことが影響したとみており、新規ホテル供給の増加ペースに明らかな鈍化がみられる

### 新・増設ホテル計画数（客室数）



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

### 新・増設ホテル計画確認客室数の推移<sup>5</sup>



出所：週刊ホテルレストランの公表資料に基づき、本資産運用会社が作成

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



新型コロナウイルスの影響は当面続く見通しであり、コロナ禍を考慮に入れたホテル需要の獲得を図る必要がある。MHMは、新型コロナウイルスの感染拡大収束が見通せない中で、急激に減少したホテル需要の回復を図るための様々な取り組みを行っている

## ホテル需要の回復のための取り組み

### 利用者の安全確保の取り組み（3密回避）

#### ビュッフェの安全な運用

- 政府の自粛要請により、ホテルでのビュッフェ提供を取りやめ、定食での提供等に切り替えていたが、7月より順次、徹底した感染予防策のもと再開。12月末時点で、6割を超えるレストラン（休業中は除く）で朝食ビュッフェを対応中。
- 安全にサービスを提供できるよう、ビュッフェ再開時におけるマニュアルを策定。グループとして統一的に対策を講じている

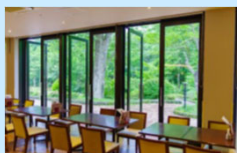
（以前の様子）



消毒を強化し、食器・カトラリーはあらかじめ設置



従業員は必ずマスクとゴム手袋を着用し、トング類は15分おきに交換



ソーシャルディスタンスを考慮した上で店内はこまめに換気（30分に1回以上）



大皿を減らし、個々盛りでの料理提供

#### 3密回避会議・宴会プランの提供

- コロナ禍において実施する会議・宴会への対応として、3密回避のレイアウトプランを提供し、会議・宴会需要の獲得を図っている
- 毎日新聞や複数の地元紙でも取り上げられ、予約獲得につながっている

（例）ホテルマイステイズ新大阪コンファレンスセンター：通常スクール形式で最大322名収容可能な大会議室において、机1本（1.5m）につき1名着席の特別レイアウトとし、ソーシャルディスタンスを確保



通常レイアウト例



3密回避レイアウト例



### キャンセル・延期案件のフォローアップ

- 宴会や研修等については、新型コロナウイルス感染症の第3波の状況下、再びキャンセルが増加したが、3密対策プラン等での会議案件獲得、忘年会代替のデリバリー/テイクアウトメニューのセールス強化に努め、一定の売上を確保。累計2,694百万円のキャンセル総額に対し、再実施獲得により9.5%の売上をリカバー
- 顧客への丁寧なヒアリングを行うことで顧客の要望を満たすアレンジに努めるとともに、試験会場やWeb講演会場等、新たな宴会場ニーズも獲得
- 春季にキャンセルされた修学旅行等の教育旅行については、旅行代理店とも連携し、秋季以降の再実施に向け既存顧客に加え新規需要の掘り起こしを図っている。1部屋1名での宿泊が可能であるホテルは3密回避のメリットがあり、その強みを活かした営業により、当初予定していた宿泊先から乗り換える新規顧客の獲得にも成功。2020年2月以降12月末までに59件<sup>1</sup>（売上高67百万円）、2021年は1月末時点で184件<sup>1</sup>（売上高240百万円）の新規予約を受注

### 国内需要の喚起

- フルサービス型、リゾート型を含む幅広い業態のホテルを運営するMHMならではの特徴を最大限に活用し、豊富な法人・個人顧客基盤に対して、「MHM利用券<sup>2</sup>付プラン」の販促を実施。例えば、平日ビジネス利用をした宿泊者が、宿泊時に取得できる割引利用券を休日に利用して、グループ内のリゾートホテル、レストラン、温泉を楽しむ等、MHMホテルの多様な利用を提案することにより、既存顧客の需要喚起を図っている
- コロナ禍で多様化する顧客需要に訴求するきめ細やかなプランを策定し、更なる需要の獲得に努めている

1	ロングステイプラン	最大39時間滞在可能なプラン
2	駐車場無料プラン	有料駐車場を無料で利用できるプラン
3	夕食デリバリープラン	レストランのある近隣姉妹ホテルの夕食をデリバリーするプラン
4	8連泊～プラン	Go Toトラベル対象外の8連泊以上の中長期滞在に対し、価格訴求をしたプラン

（注1）MHM運営ホテルのうち8ホテル（うち、INV保有ホテルは5ホテル）における合計予約件数です。  
（注2）宿泊日・宿泊先ホテルに限定されず、グループホテルのいずれでも利用可能なプレミアム付金券。これにより、例えば、ホテルマイステイズ札幌すすきので宿泊、夕食はホテルマイステイズプレミア札幌パークを利用し、残った利用券は後日ホテルマイステイズ五反田駅前でランチ利用できるなど、夕食営業のない宿泊主体型ホテルと近隣姉妹ホテルでのセット利用を促すことが可能。

新型コロナウイルスの影響が続く中で、これまでになかった需要も生じている。MHMでは、「ウィズ・コロナ」の環境下におけるニーズに対応する新しい取り組みにより、新規需要獲得にも努めている

## 新たな需要獲得のための取り組み

### テレワーク環境の提供

- コロナ禍によりテレワークの必要性が高まる中、ホテルの客室を利用した快適なテレワーク環境の提供を目的とし、無制限Wi-Fi等を備えたホテルの客室を、日中(7:00-22:00)または連泊で提供するプランを2020年4月15日から開始。
- 2021年1月29日時点で全国で81ホテル（うちINV保有ホテルは69ホテル）にてプランを継続。レンタルオフィスのような快適・安全な個室環境として安定的に需要を獲得

※利用実績 (81ホテル)	対象期間	2020年4月15日～12月31日
	総利用室数	64,099室 (4.5% <sup>1</sup> )
	総売上	267,192千円 (2.7% <sup>1</sup> )
	ADR	4,168円

(注1) プランを実施したホテルの、各実施期間におけるテレワークプラン以外も含む全体実績合計に占める割合

### 自主隔離客の受入れ

- 政府による水際対策が強化された2020年3月以降、海外拠点の多い法人に対して積極的に営業し、海外駐在員帰国後14日間の自主隔離に伴う宿泊需要の獲得に努めた
- 約3,000社の法人にアプローチし、空港周辺ホテルの他、都内や横浜等の首都圏ホテルにおける需要も獲得（合計25ホテル、うち21ホテルがINV保有）
- 業種別では、運輸・インフラ関連会社が最も多いが、2020年10月1日の入国制限緩和により外国人留学生及び研修生の取り込みが急増。
- これに伴い、空港からのアクセスに優れる首都圏のホテル需要が増加し、城東地区のホテルでも入国後の自主隔離のための宿泊需要を獲得。2020年11月～12月の2か月間で、2020年3月～10月の8か月間で獲得した宿泊数実績と同レベルの需要を獲得
- 2020年3月以降12月末までに、125,403泊 / 779,719千円の実績を達成

受入れの内訳（100% = 779,719千円）

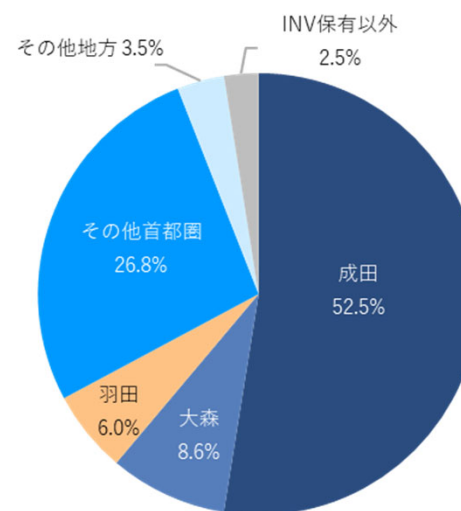
### デリバリーサービス及びテイクアウトの実施

- コロナ禍により自宅での食事機会が増加。また、オフィス街においては、店舗への営業自粛要請等により、昼食をとる場所が減っている
- この状況を踏まえ、ホテル内直営レストランによる、近隣へのデリバリーサービス及びテイクアウトメニューの提供を、4つのホテルで2020年4月から開始。
- 継続的な需要を見越し、新たな事業の柱の一つとして対象ホテルを順次拡大。2020年12月末時点で15ホテルにおいて実施（うち、11ホテルがINV保有ホテル）
- 上記15ホテルで、2020年4月以降12月末までに、17,149件 / 52,024千円の実績
- 外部委託デリバリー（UberEats、出前館等）の導入も積極的に行っており、上記テイクアウト/デリバリー売上の約7%（1,156件/3,652千円）を占める。

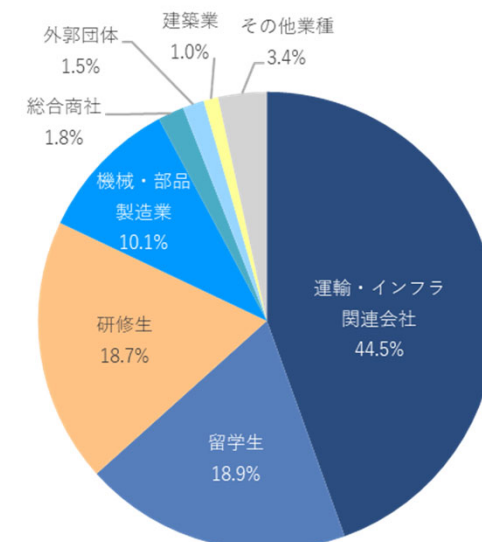


(ホテルマイステイズプレミア札幌パークバンフレット)

<ホテル別<sup>2</sup>>



<業種別>



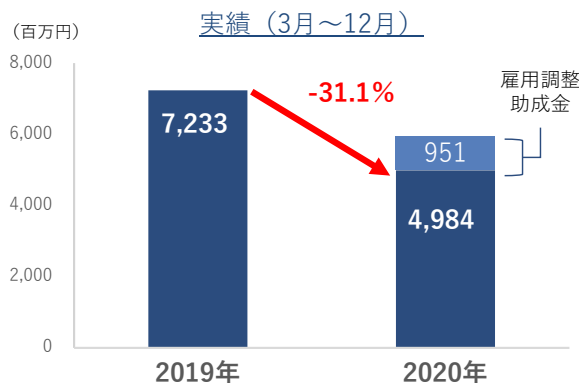
(注2) 成田：ホテルマイステイズプレミア成田、大森：ホテルマイステイズプレミア大森、羽田：ホテルマイステイズ羽田

MHMは、全てのオペレーションを抜本的に見直し、一時休館を含む営業形態の見直しや大幅な人件費削減、契約解除を含む外部委託業務費用の低減、マーケティング費や光熱費等の削減等により、ホテル運営費用の徹底的な削減に努めている

## ホテル営業費用の削減

人件費及びそれ以外の固定費の削減を最優先課題とした取り組み：前年同期比で3,517百万円を削減

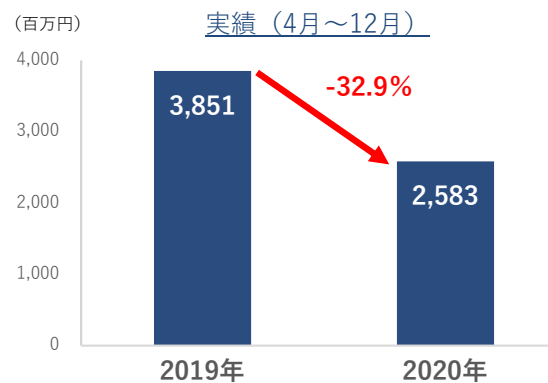
### 人件費



### 主な取り組み

- ✓ 人員配置・業務シフトの徹底した見直し
- ✓ 雇用調整助成金の活用
- ✓ 休業取得日数の最大化
- ✓ 残業時間の抑制
- ✓ 休業期間の賃金低減

### 人件費以外の固定費



### 主な取り組み

- ✓ 清掃業務委託費の最低稼働保証撤廃
- ✓ 管理費の削減（EV・駐車場保守、シャトルバス運行等）
- ✓ オペレーションの見直しによる手数料の削減（販促ツール等）
- ✓ 広告宣伝費の削減
- ✓ 水道光熱費の基本料金の削減

## INVポートフォリオにおけるMHMホテルの一時休館状況<sup>1</sup>

所在地	物件名 <sup>2</sup>	2020年												2021年		休館時の営業集約先 <sup>2</sup>	
		3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月				
北海道小樽市	ホテルノルド小樽	3/18			6/30												ホテルソニア小樽
北海道札幌市	MS札幌駅北口	3/18				7/17											MS札幌アспен
	MS札幌すすきの	3/18				7/17					12/1-15			2/1	2/28	MSP札幌パーク	
	MS札幌中島公園	3/18				7/17							1/12		2/28		
	MS札幌中島公園別館	3/6				7/17						12/1			2/28		
東京都台東区	MyCUBE by MYSTAYS浅草蔵前	3/8													10/31		-
栃木県那須郡	ホテルエビナール那須		4/28	5/31										1/24	2/26		-
山梨県富士吉田市	MS富士山 展望温泉			5/1	6/11												-
石川県金沢市	MS金沢キャッスル		4/13			6/30								1/24	2/28		MSP金沢
京都府京都市	MS京都四条			5/1	6/30												-
沖縄県石垣市	アートホテル石垣島		4/20	5/31													-

(注1) 2021年2月22日時点の情報に基づきます。

(注2) MS：ホテルマイステイズ / MSP：ホテルマイステイズプレミア



シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルは、新型コロナウイルス感染予防策として、マリオットブランド傘下のホテルに求められる厳格な安全・衛生基準「Commitment to Clean」を順守しながら、ウィズコロナの状況下での新たな取り組みやコスト削減に努め、収益改善を図っている

## TDR需要に加えた収益獲得の取り組み強化

### ステイケーションプランの促進

- 2020年よりステイケーションプランの販売を開始
- 2020年下期実績：2,708室 / 7,420万円
- 本プランの特典：OASISパス\*及び駐車場無料

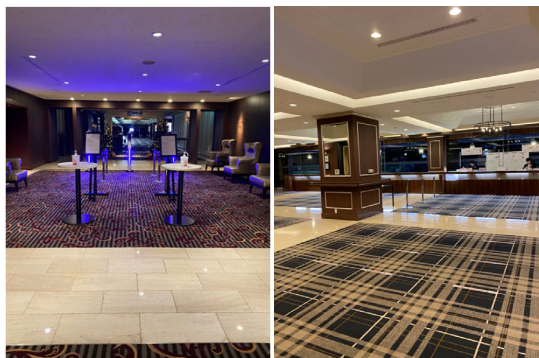
\*OASIS Pass：オアシス棟内の温浴施設「舞湯」、お子様用のレクリエーション施設「トレジャーアイランド」、室内プール、フィットネス施設へのアクセスできるパス



ステイケーションプランの案内イメージ

### MICE・バンケット需要の取り込み

- 羽田・成田空港及び東京駅からのアクセスが良く、改装した宴会場・フィットネスセンターなどの施設が充実していることを強みに、大型の会議を複数獲得
- 8・9月には最大675名の大型イベントを含む4件のMICE需要を獲得。合計19百万円の売り上げを達成
- クリスマスシーズンに開催したディナーショーでは3日間で約870人分を完売



受付エリア（入口に消毒液、自動体温測定器3台）



テーブル間隔2メートル、5名掛け（通常10名可）

## ウィズコロナ下での新たな取り組み

### バーチャルウェディング

- 2020年8月よりバーチャルウェディングの対応を開始。これまでに24組実施（2021年1月末時点）

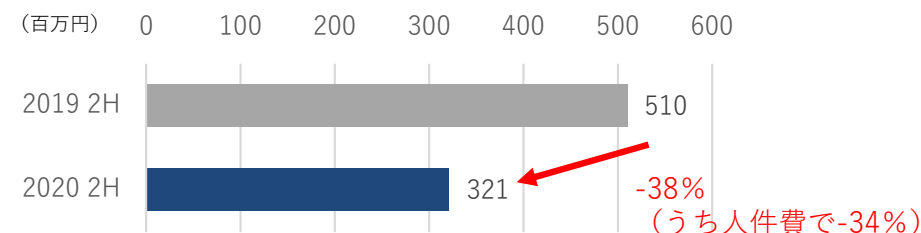


### デリバリー・ケータリングの実施

- 「屋外へのケータリング（50人前～）」及び「ホームパーティ用デリバリー（4人前～）」のサービスを新たに開始

## ホテル運営費用の削減

- コロナ禍で宿泊需要が激減した環境の中、ホテル運営費用の多くを占める人件費を削減する一方、部門間で協力しながら必要な業務は継続



- ケイマン諸島における新型コロナウイルスワクチン接種は、2021年1月初旬に開始されてから順調に進み、2021年1月29日現在、人口の10%以上に相当する7,853回のワクチン接種が実施済み
- オーウェンロバーツ国際空港は、6か月の閉鎖を経て2020年10月1日より、島民、長期滞在者、別荘所有者、学生ビザ・就労ビザの所有者に限定して入国者受け入れを再開
- サンシャインは、ケイマン政府の新規雇用者及び海外から戻ってきた居住者の一時隔離施設として10月に営業を再開、10月から12月までの稼働率は約32%
- 政府の発表したワクチン接種プログラムを受け、ウェスティンの営業再開は、2021年の第2四半期の終わり頃を想定している

## ケイマン諸島の状況

- ケイマン政府は観光目的の旅行者への入国解禁時期や国境を再開するための具体的なスケジュールを明らかにしておらず、十分な人数へのワクチン接種が完了するのは2021年第2四半期終わり頃と見込まれる
- ケイマン政府は、ケイマン島への訪問者に対して、出発前にPCR検査が陰性であることの証明に加え、到着後14日間の隔離、島内滞在中における体調監視装置の装着を義務付ける等、厳格な感染予防策を実施しており、コロナ禍が長期化すれば、2021年後半も顕著な業績回復は見込めない可能性はある。また、ケイマンへの観光客は、新型コロナウイルス感染症の影響を大きく受けている米国からが80%以上を占める

## ケイマン2ホテルのコロナ禍での取り組み

- ウェスティンは、マリオットの衛生基準である「Commitment to Clean」に沿った広範囲に及ぶ新たな取り組みのもと、宿泊客や従業員の安全を確保しつつ営業再開できる準備が整っている
- ケイマン2物件の2つのレストラン（「Tortuga」及び「Sunshine Grill」）については、6月19日より、ケイマン政府のガイドラインに従い、地元客を対象として営業を再開。7月から12月の売上実績は、「Tortuga」が1,080千米ドル（ビーチサイドの付帯収入を含む）、「Sunshine Grill」が411千米ドル
- コロナ禍での宿泊需要に替わる収益獲得策として様々な屋外イベントを開催。地元客を中心に多くの参加者を集め、収益改善に寄与

“New Year Eve” : 参加者数：104人 / 総売上：19,764 ケイマン諸島ドル

“Movie Night” : Throwback Thursday Movie Night (木曜日実施) - 参加者数：約160人 / 平均売上：4,500ケイマン諸島ドル  
Family Movie Night (土曜日実施) - 参加者数：約80-100人 / 平均売上：3,000ケイマン諸島ドル

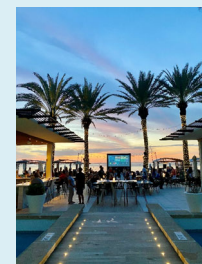
“Christmas Day Brunch” : 参加者数：300人 / 総売上：25,944ケイマン諸島ドル

## 増築計画の進捗状況

- 増築計画はいったん延期とする一方、新型コロナウイルス問題の収束後にスムーズに再開できるよう、デザイン・設計図面までを完了させた状態



New Year Eve



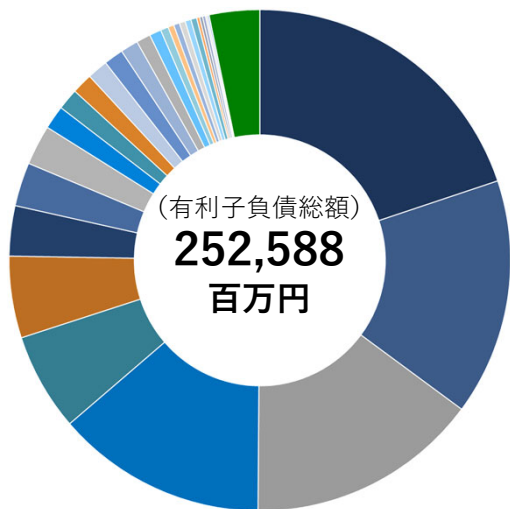
Movie Night



Christmas Day Brunch

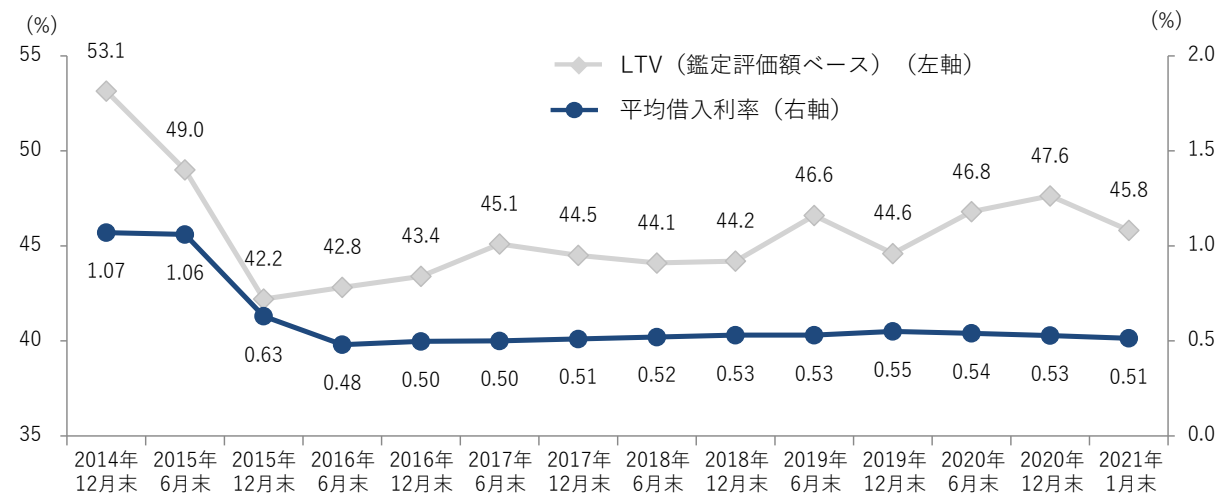
- 2020年7月に305億円、9月に30億円、10月に18億円の借入金を適正コストで借換え済み。また、2021年1月22日に42億円も借換え済み
- 2020年12月に売却した物件の譲渡代金のうち100億円を使って、2021年1月29日に既存借入金を期限前弁済し、LTVは46.8%<sup>1</sup>から45.8%に低下

## ■ レンダーフォーメーション (2021年2月25日時点)

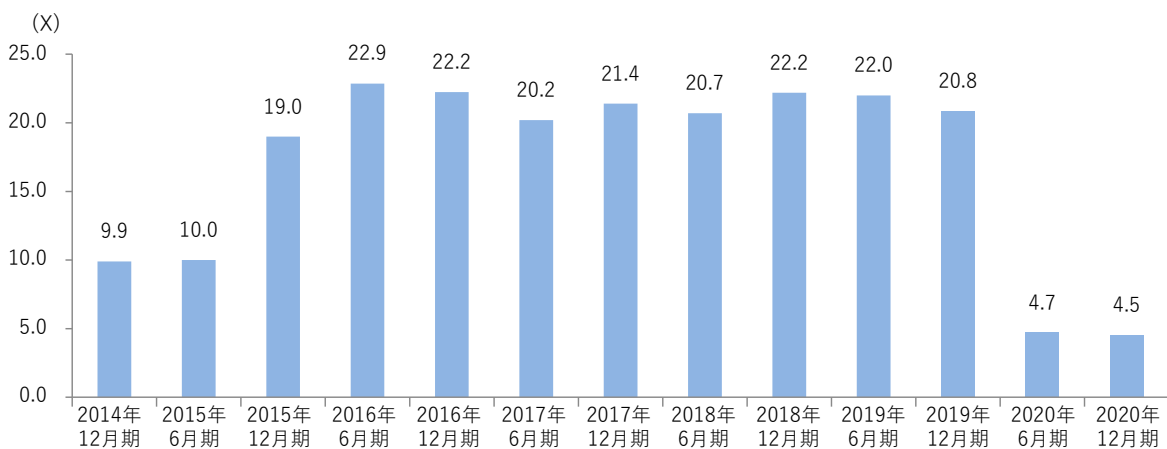


みずほ銀行	19.9%	静岡銀行	0.9%
三菱UFJ銀行	15.3%	西日本シティ銀行	0.8%
三井住友銀行	15.0%	広島銀行	0.5%
三井住友信託銀行	13.6%	香川銀行	0.4%
シティバンク	6.3%	きらぼし銀行	0.4%
新生銀行	5.3%	もみじ銀行	0.4%
日本政策投資銀行	3.2%	山口銀行	0.4%
りそな銀行	2.8%	中京銀行	0.4%
イオン銀行	2.6%	東和銀行	0.2%
第一生命	1.5%	栃木銀行	0.2%
福岡銀行	1.4%	紀陽銀行	0.2%
第三銀行	1.3%	群馬銀行	0.1%
あおぞら銀行	1.3%	池田泉州銀行	0.1%
野村信託銀行	1.3%	投資法人債	3.2%
東京スター銀行	1.1%		

## ■ LTV (鑑定評価額ベース)<sup>2</sup> と平均借入利率<sup>3</sup>



## ■ DSCR<sup>4</sup>



(注1) 2020年12月18日付物件売却前時点の数値です。  
(注2) 期末のLTV (鑑定評価額ベース) = 期末有利子負債残高 (消費税還付対応借入金を除く) ÷ 期末鑑定評価額合計により算出しています。なお、シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルを裏付不動産とする特定目的会社の優先出資証券については、鑑定評価額が存在しないため、取得後の期間に係るLTVは、当該優先出資証券に係るINVの取得価格を鑑定評価額として算出しています。また、海外不動産については、本海外不動産名組出資持分を保有していた2018年12月末においては、鑑定評価額が存在しないため、INVによる当該持分の取得にかかる取得価格 (2018年12月10日出資資金の一部払戻し後の金額) を、直接保有となる2019年6月末以降は各期末鑑定評価額を、それぞれ、2018年7月26日に締結した為替予約契約 (2018年9月26日付で実行済み) に基づく米ドルと日本円の為替予約レートである1米ドル=110.45円で邦貨換算した金額により算出しています。  
(注3) 平均借入利率は、各個別の借入れに係る期末時点の借入残高に期末時点の適用利率を乗じたものの合計を期末時点の合計借入残高で除して算出しています。  
(注4) DSCRは、(営業利益 + 減価償却費 ± 不動産等売却損益) ÷ (約定弁済額 + 支払利息) を基に算出しています。なお、2019年6月期は、海外資産にかかるストラクチャー変更に伴う一時的な営業利益の増加分を控除して算出しています。



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

## サステナビリティ方針の制定

本投資法人は、以下の通りサステナビリティ方針を制定し、推進体制を整備。サステナビリティ向上に向けた取り組みを積極的に推進していく方針。

### ■ サステナビリティ方針の概要

1. 省エネルギーの推進と温室効果ガスの削減
2. 気候変動への適応
3. 水消費の効率化
4. 資源の有効活用と廃棄物の削減
5. 健康と安全・快適性向上
6. テナント、サプライチェーン、地域コミュニティとの協働
7. 従業員に関する取り組み
8. コンプライアンスの遵守
9. 透明性の確保

### ■ サステナビリティ推進体制

- ✓ 本資産運用会社による「サステナビリティ委員会」の設置
- ✓ 年4回以上開催
- ✓ サステナビリティに係る具体的な目標案や施策案を審議・決定

## GRESBリアルエステイト評価<sup>1</sup>への参加

本投資法人は本年よりGRESBリアルエステイト評価への参加を決定。「Green Star」の評価取得を目指し、各種取り組みを推進している。



### 準備中の取り組み

- ・ グリーンリース条項の導入
- ・ テナント満足度調査の実施

(注1) GRESBとは、不動産会社・ファンドのESG配慮を測る年次のベンチマークです。GRESBリアルエステイト評価は、個々の不動産を対象としたものではなく、不動産会社・REIT・不動産ファンドを対象としてサステナビリティへの取り組みを評価することが特徴です。なお、GRESBレーティングは総合スコアに基づく相対評価で、最上位は「5-star」です。

## 具体的な取り組み（2020年12月期新規・更新事項）

### 環境への取り組み

#### ■ エネルギー効率化（該当物件数）

- ✓ 自動計測メーターの導入（2）
- ✓ BEMSの導入（1）
- ✓ LED照明の全館または一部導入（118）
- ✓ 高効率空調設備の導入（35）
- ✓ コージェネレーションシステムの設置（10）
- ✓ インバーター等設置（32）
- ✓ 敷地内再生エネルギーの導入（2）

#### ■ 節水（該当物件数）

- ✓ 節水型トイレの全館または一部導入（9）
- ✓ 節水シャワーの設置（76）
- ✓ 敷地内における排水処理の実施（1）

#### ■ 環境保全

- ✓ ホテルに関し、シャンプー等アメニティの集約設置またはポンプ型容器への変更による廃棄物削減（54）



### 資産運用会社による従業員への取り組み

#### ■ 従業員満足度調査の実施

本年より、従業員満足度調査を開始。結果を受け改善対策を検討

※2020年末時点の役員・従業員内訳

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

(注2) 部長及び担当部長



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

## 具体的な取り組み事例（2020年12月期新規・更新事項）

### 引退後の競走馬の厩肥で栽培された食材の活用

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



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

### （スペシャリティメニューを提供するINV保有ホテル）



### 森の保全活動

（ホテルエピナール那須）

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



（注1）栃木県那須郡那須町にあり、天皇后兩陛下・皇族方のご静養の場として使用されている。本邸は大正15年（1926年）に建てられた。

### 地域貢献

（アートホテル石垣島）

地元の名産品・観光資源の魅力を発信するため、島の植物や木など身近な素材を使った「民具」や「木工品」を紹介するイベントを開催







# Appendix

- 投資主の満足度の向上及び投資主のすそ野の拡大を企図して、投資主優待制度を導入<sup>1</sup>
- 投資主はシェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル及びすべてのマイステイズホテルに最安値宿泊料金から10%安く宿泊可能
- 投資主の要望に配慮するとともに、INVホテルポートフォリオの稼働率向上を図るため、2020年6月期以降、対象投資主について「10口以上を保有する」との条件を撤廃し全投資主に変更。条件変更後の優待制度によるマイステイズホテル利用実績<sup>2</sup>（売上高）は、前年同期比で36%増加した

## 投資主優待制度の概要<sup>1</sup>

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

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

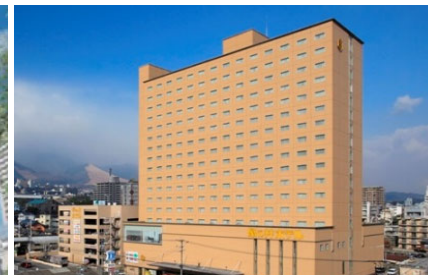
シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル



HOTEL MYSTAYS



ホテルマイステイズプレミア金沢 フサキビーチリゾート ホテル&ヴィラズ



ホテルエピナール那須

ホテルマイステイズ  
プレミア赤坂

別府亀の井ホテル

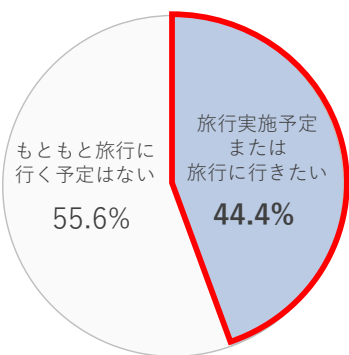
(注1) 上記の投資主優待制度は、本書の日付現在において実施しているものであり、今後内容が変更される可能性があります。  
 (注2) 2020年10月1日～2020年12月31日の3か月間における利用実績です。  
 (注3) 株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメントが運営するマイステイズブランドの全てのホテルをい、マイステイズホテルグループ公式サイト（<https://www.mystays.com/>）に掲載されているホテルをいいます。本ページにおいて以下同様。  
 (注4) BAR(Best Available Rate)とは、各ホテルが、その宿泊時期・予約時点において最も安い値段であるとする料金のことをいいます。閑散期には値段が下がり、繁忙期には値段が上がるといふ変動料金です。  
 (注5) 「利用可能期間」は、上記優待制度を利用して宿泊できる期間を意味し、実際の宿泊日が当該期間内であることが必要です。

- 日本交通公社の10月の旅行者意識調査<sup>1</sup>によれば「この先3ヶ月に旅行実施予定・旅行に行きたい」と答えた割合は、5月調査から10ポイント増加の54.4%
- また、既に国内旅行を予定・決定している人の割合は15% (5月調査2%)と回復傾向にある一方、「旅行に行きたいが、まだ予定を決めていない」状態に留まっている人も29%程度 (5月調査18%)存在することから、まだ旅行需要は上昇・回復の余地を残しているものと推測される
- ウィズコロナ期においては海外旅行から国内旅行へのシフトが起こり、国内観光市場を下支えしているが、コロナ収束後も当面は海外旅行より国内旅行が選好される可能性も想定され、コロナを機とした国内旅行需要へのポジティブな変化も期待される

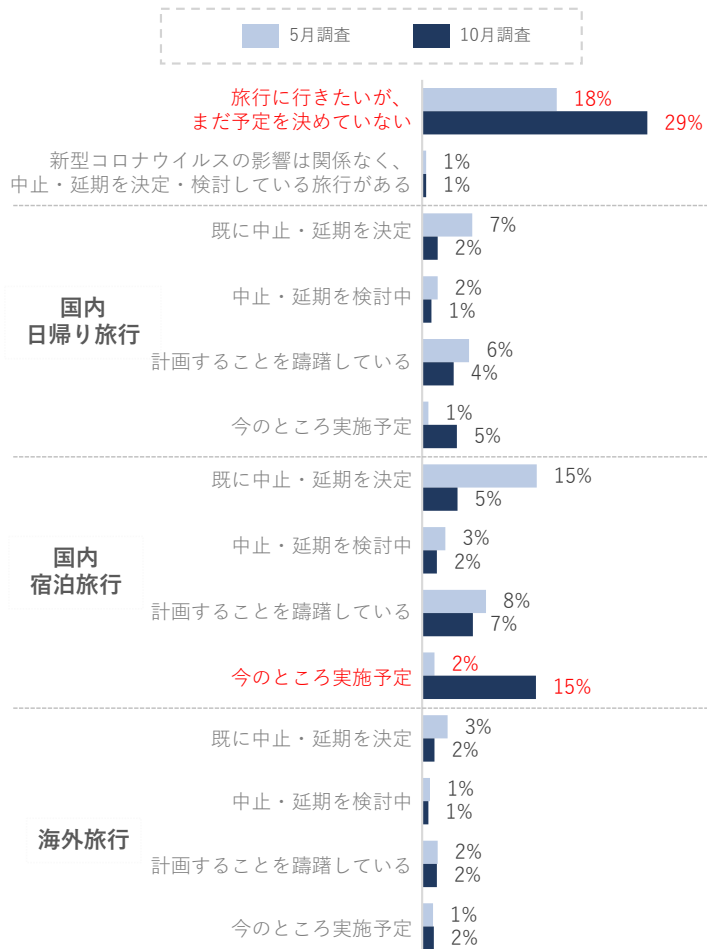
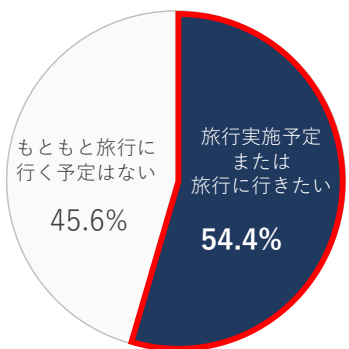
## ウィズコロナ期の旅行意向<sup>1</sup>

Q.この先の3ヶ月間の観光・レクリエーション旅行の予定についてお答えください。

2020年5月調査 (n=50,000)  
(4~6月の旅行予定)

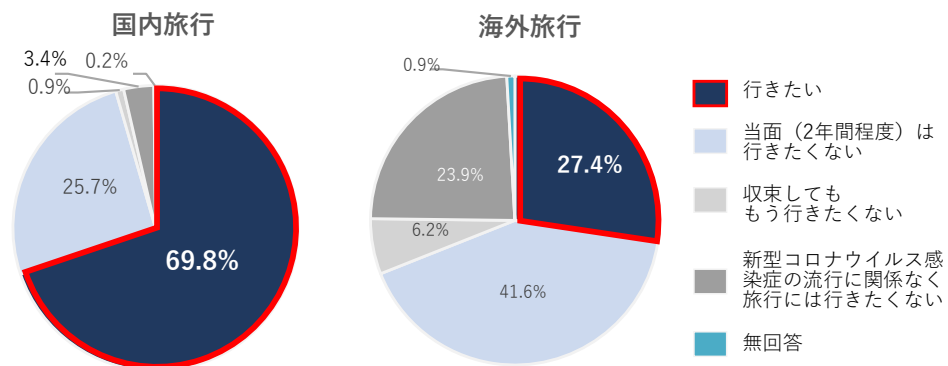


2020年10月調査 (n=50,000)  
(10~12月の旅行予定)

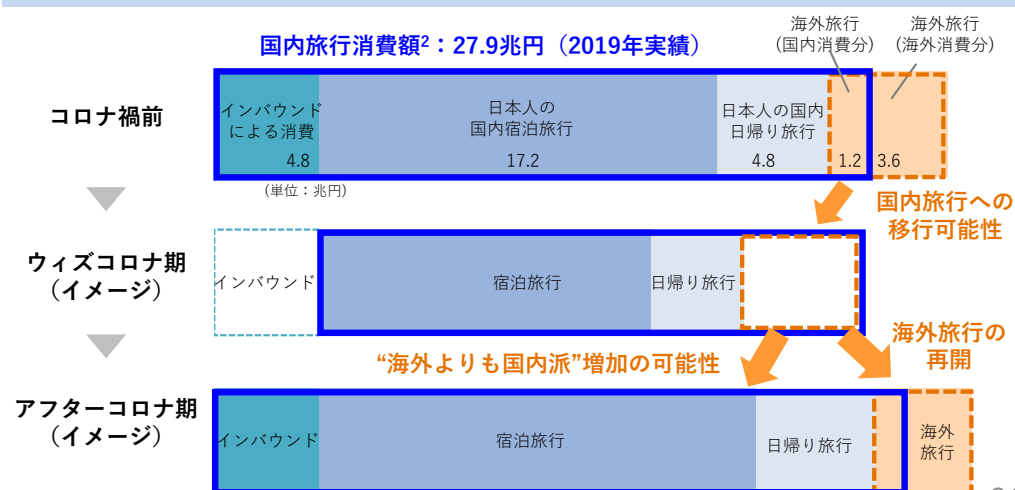


## 新型コロナウイルス感染症収束後の旅行以降<sup>1</sup>

Q.新型コロナウイルスの流行が収束した後、国内/海外の観光レクリエーション旅行へ行きたいと思いますか。(n=1,472)



## 日本の観光市場規模

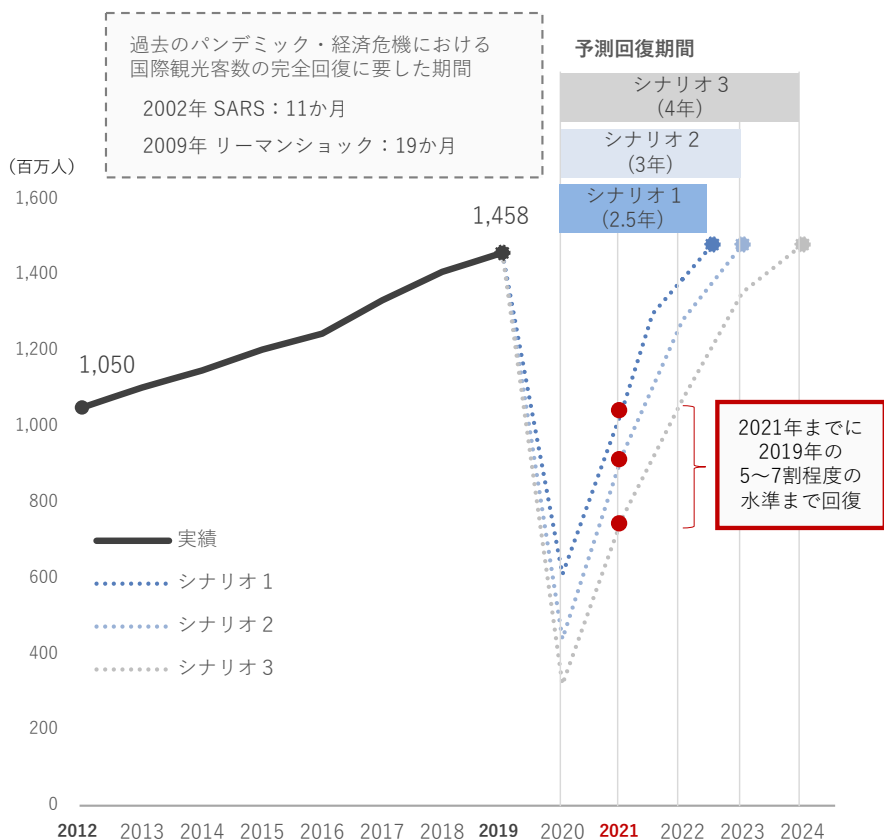


(注1) 公益財団法人日本交通公社「旅行者意識調査」に基づき、本資産運用会社が作成  
(注2) 観光庁「訪日外国人消費動向」、「旅行・観光消費動向調査」に基づき、本資産運用会社が作成

- グローバルな観光客数の回復には一定の期間を要するものと考えられるが、国連世界観光機関（UNWTO）は、2021年には2019年の5～7割程度の水準まで回復すると予測している
- DBJ・JTBFによる外国人を対象とした調査では「コロナ終息後に訪問したい国」として日本の順位は極めて高いという結果が出ており、理由として「観光地・観光施設や食事が魅力であること」、「清潔であること」を挙げる回答者が多かった
- 訪日外国人旅行者のボリューム層である中国人、韓国人、台湾人の回答に注目すると、上記理由の他、「リピート訪問したい」、「買い物がしたい」、「魅力的なリゾート地である」、「物理的距離が近い」等の回答も多く見られた

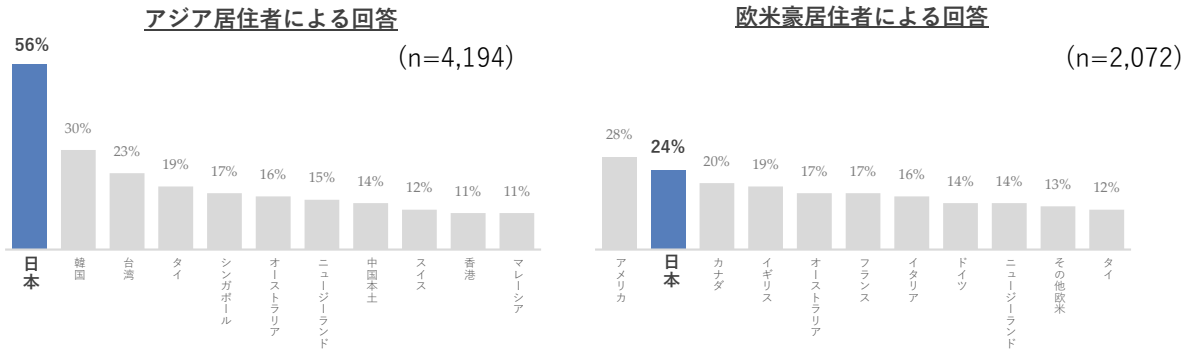
## UNWTOによる国際観光客数の予測<sup>1</sup>

### ■ 国際観光客到着数の推移（実績と予測シナリオ）



## コロナ終息後の海外観光旅行の意向<sup>2</sup>

### ■ 新型コロナウイルス感染症終息後に観光旅行したい国・地域



### ■ 新型コロナ終息後に観光のために日本を訪問したい理由

	アジア居住者	中国人	韓国人	台湾人	欧米豪居住者
行きたい観光地や観光施設があるから	48%	29%	33%	53%	38%
食事が美味しいから	45%	31%	31%	45%	37%
以前も旅行したことがあり気に入ったから	40%	30%	39%	55%	21%
清潔だから	37%	21%	22%	33%	32%
買い物がしたいから	37%	30%	28%	38%	17%
治安が良いから	34%	21%	21%	37%	28%
体験したいアクティビティやツアーがあるから	32%	26%	5%	39%	39%
リラックスできるリゾート地だから	32%	34%	8%	46%	18%
渡航時間が短いから（近いから）	22%	19%	35%	46%	20%
予算が合うから	22%	17%	19%	35%	10%

(注1) 国連世界観光機関（UNWTO）の資料に基づき、本資産運用会社が作成  
(注2) 日本政策投資銀行（DBJ）、日本交通公社（JTBF）の資料に基づき、本資産運用会社が作成

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

## ■ 主な地域別訪日外国人旅行者数の推移

(千人)

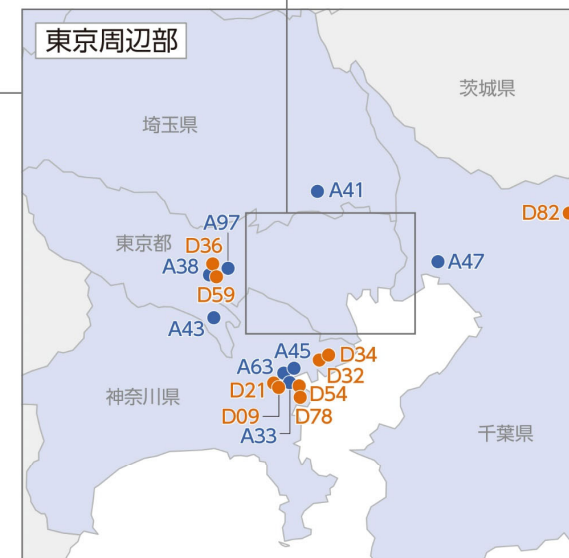
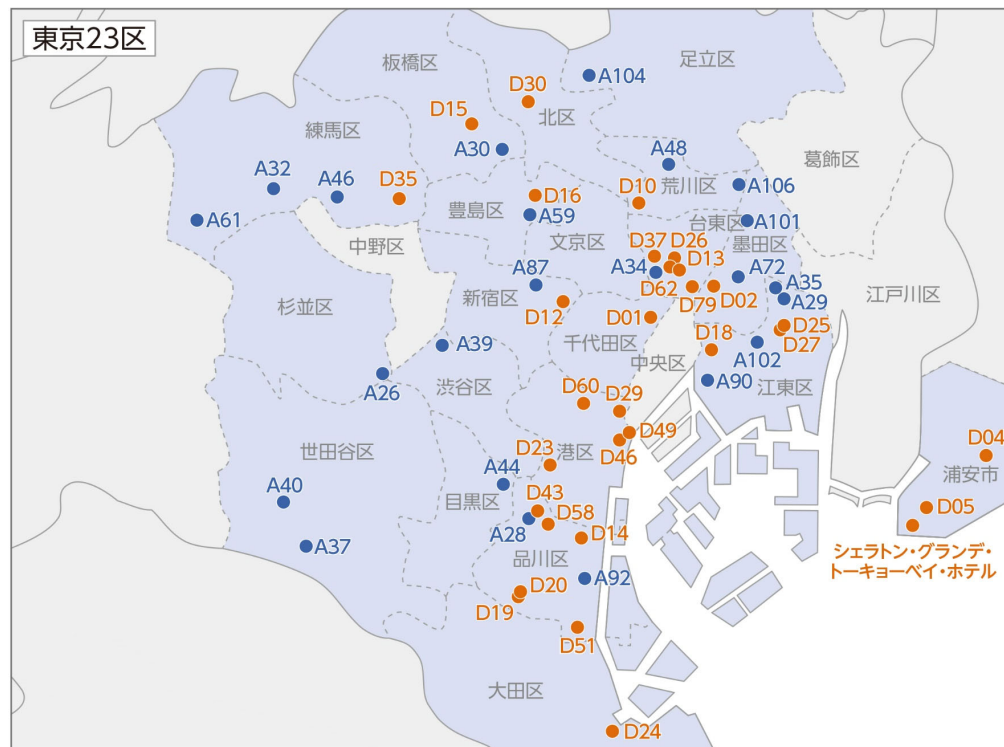
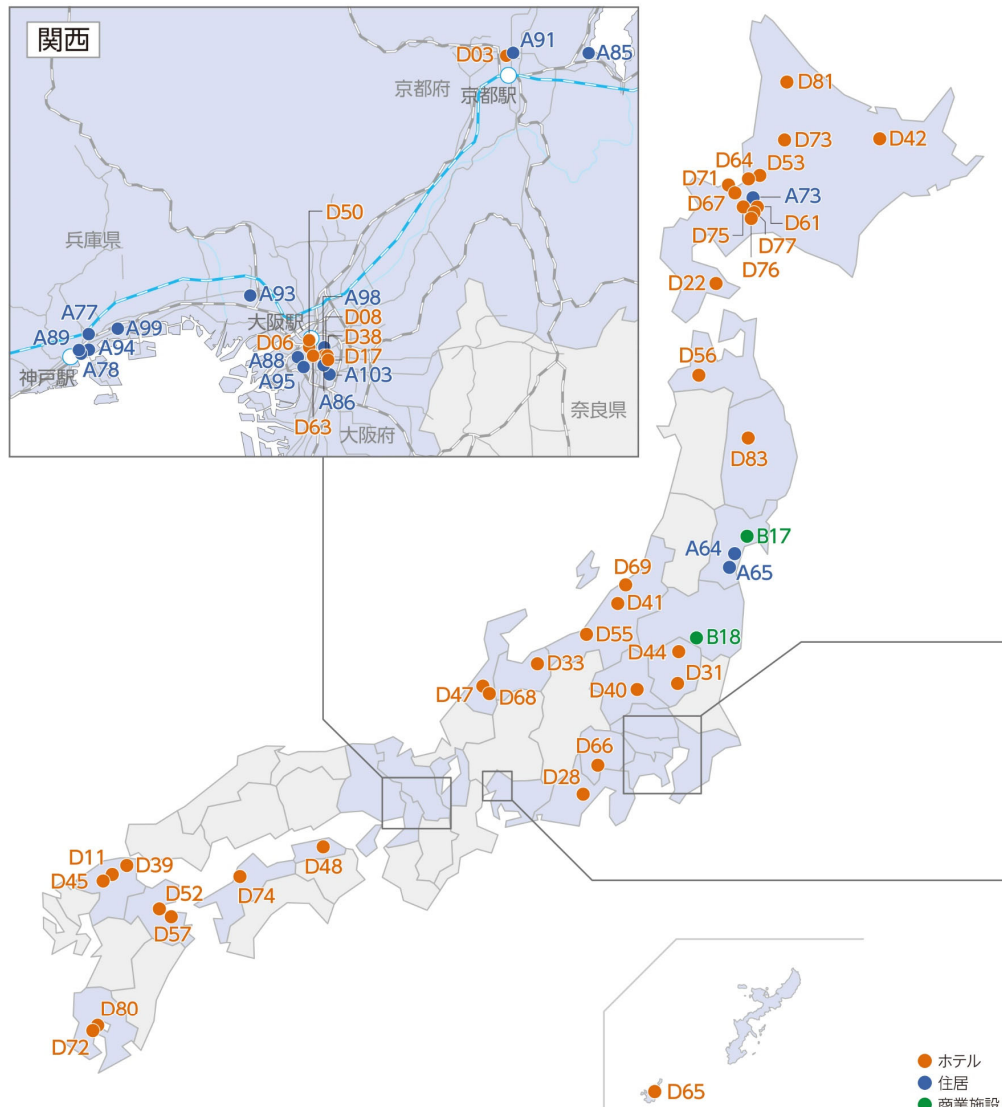
	2012年		2013年		2014年		2015年		2016年		2017年		2018年		2019年		2020年	
		(前年比)		(前年比)		(前年比)		(前年比)		(前年比)		(前年比)		(前年比)		(前年比)		(前年比)
中国	1,425	+36.6%	1,314	-7.8%	2,409	+83.3%	4,994	+107.3%	6,373	+27.6%	7,356	+15.4%	8,380	+13.9%	9,594	+14.5%	1,069	-88.9%
韓国	2,043	+23.2%	2,456	+20.2%	2,755	+12.2%	4,002	+45.3%	5,090	+27.2%	7,140	+40.3%	7,538	+5.6%	5,585	-25.9%	488	-91.3%
台湾	1,466	+47.5%	2,211	+50.8%	2,830	+28.0%	3,677	+29.9%	4,167	+13.3%	4,564	+9.5%	4,757	+4.2%	4,891	+2.8%	695	-85.8%
香港	482	+32.0%	746	+54.9%	926	+24.1%	1,524	+64.6%	1,839	+20.7%	2,232	+21.3%	2,207	-1.1%	2,291	+3.8%	346	-84.9%
タイ	261	+79.8%	454	+74.0%	658	+45.0%	797	+21.2%	901	+13.1%	987	+9.5%	1,132	+14.7%	1,319	+16.5%	220	-83.3%
マレーシア	130	+59.7%	177	+35.6%	250	+41.4%	305	+22.4%	394	+29.1%	440	+11.5%	468	+6.6%	502	+7.1%	77	-84.7%
インドネシア	101	+63.9%	137	+34.8%	159	+16.0%	205	+29.2%	271	+32.1%	352	+30.0%	396	+12.6%	413	+4.0%	78	-81.2%
フィリピン	85	+34.8%	108	+27.4%	184	+70.0%	268	+45.7%	348	+29.6%	424	+21.9%	503	+18.8%	613	+21.7%	109	-82.2%
ベトナム	55	+34.4%	84	+53.1%	124	+47.1%	185	+49.2%	234	+26.1%	309	+32.1%	389	+25.9%	495	+27.3%	153	-69.2%
米国	717	+26.7%	799	+11.5%	892	+11.6%	1,033	+15.9%	1,243	+20.3%	1,375	+10.6%	1,526	+11.0%	1,724	+12.9%	219	-87.3%
英国	174	+24.2%	192	+10.2%	220	+14.7%	258	+17.5%	293	+13.2%	311	+6.2%	333	+7.6%	424	+27.0%	51	-88.0%
フランス	130	+36.6%	155	+18.8%	179	+15.3%	214	+20.0%	253	+18.3%	269	+5.9%	304	+13.5%	336	+10.3%	43	-87.2%
カナダ	135	+33.6%	153	+12.9%	183	+19.7%	231	+26.5%	273	+18.0%	306	+11.9%	330	+8.2%	375	+13.5%	53	-85.8%
オーストラリア	206	+27.0%	245	+18.5%	303	+23.8%	376	+24.3%	445	+18.4%	495	+11.2%	552	+11.6%	622	+12.6%	144	-76.9%
その他	947	+35.2%	1,134	+19.6%	1,343	+18.5%	1,666	+24.0%	1,914	+14.9%	2,133	+11.4%	2,369	+11.1%	2,699	+13.9%	372	-86.2%
<b>合計</b>	<b>8,358</b>	<b>+34.4%</b>	<b>10,364</b>	<b>+24.0%</b>	<b>13,413</b>	<b>+29.4%</b>	<b>19,737</b>	<b>+47.1%</b>	<b>24,039</b>	<b>+21.8%</b>	<b>28,691</b>	<b>+19.3%</b>	<b>31,191</b>	<b>+8.7%</b>	<b>31,882</b>	<b>+2.2%</b>	<b>4,116</b>	<b>-87.1%</b>

出所：日本政府観光局（JNTO）のデータに基づき本資産運用会社が作成



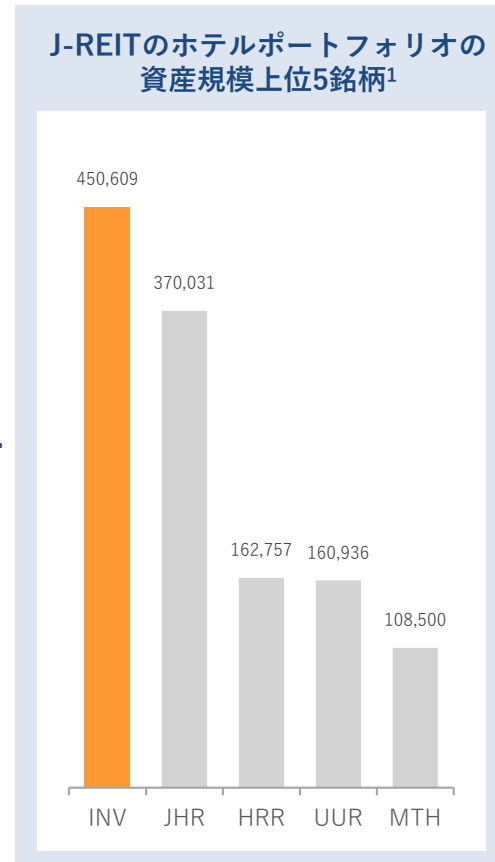
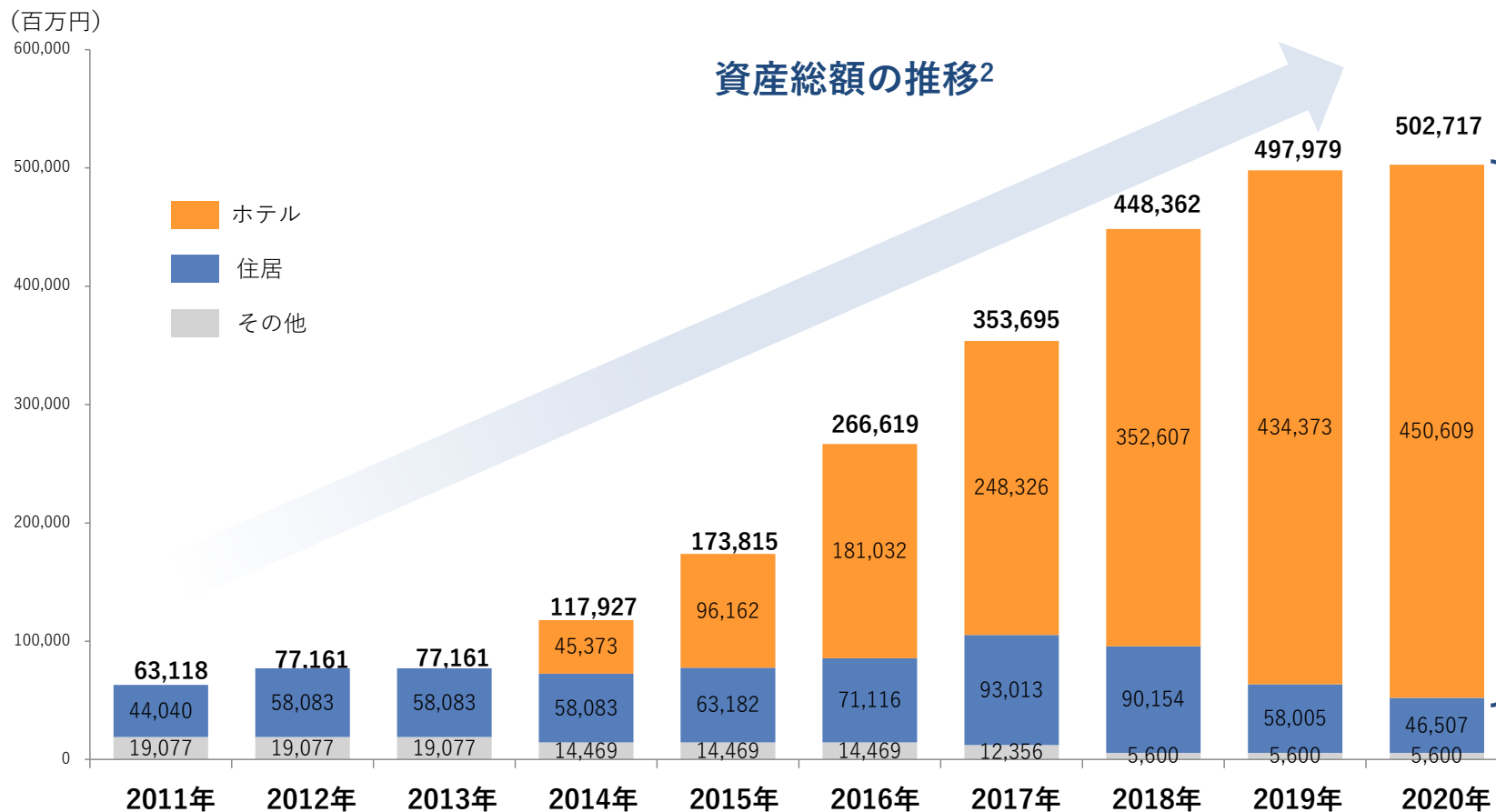
# 国内ポートフォリオマップ (2020年12月31日時点)

物件数	ホテル	住居	その他
140	84	54	2



● ホテル  
● 住居  
● 商業施設

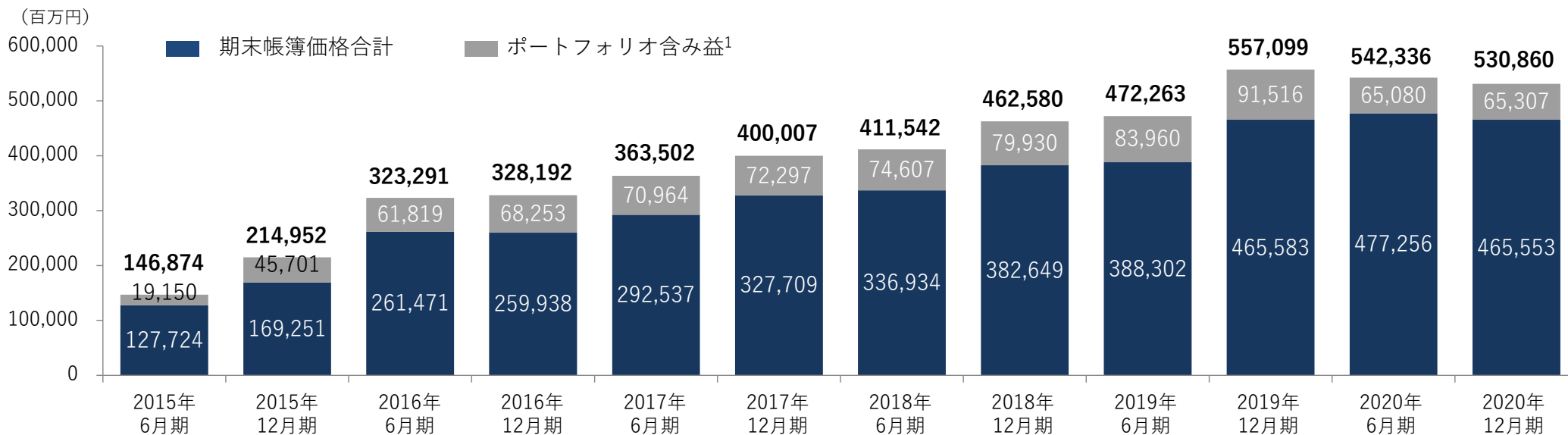
- 過去6年間に亘り、ホテルと住居を中心とした安定的成長により国内外の様々な地域に広がる高度に分散されたポートフォリオを構築
- INVのホテルポートフォリオは全J-REITの中で最大の資産規模に成長<sup>1</sup>



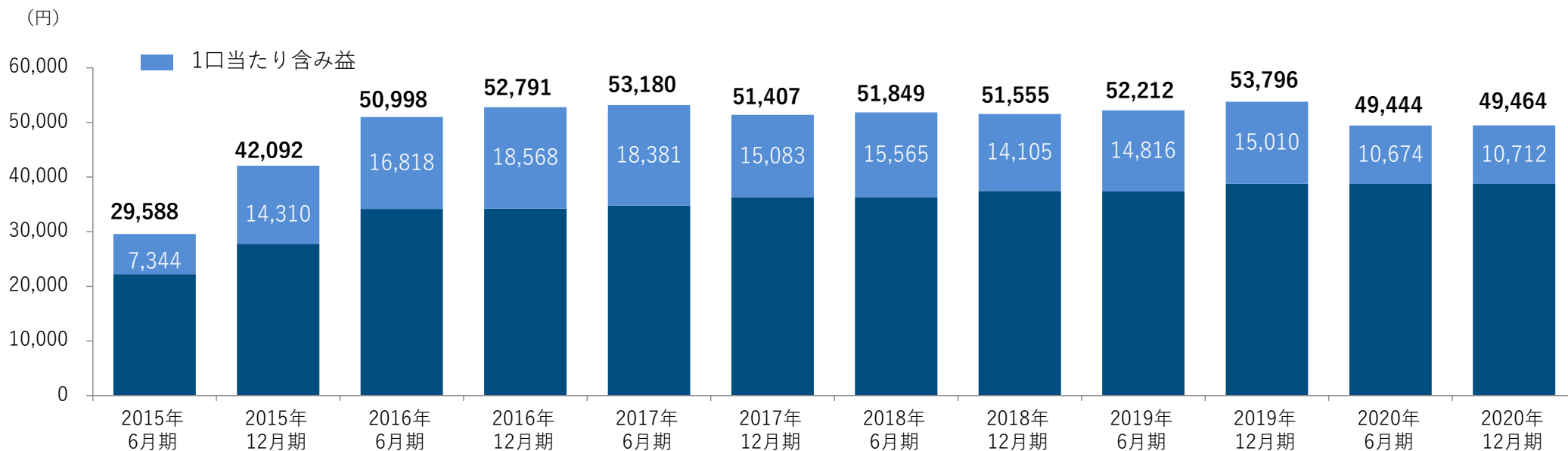
物件数 <sup>3</sup>	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
ホテル	0	0	0	20	37	48	54	66	84	86
住居	39	63	63	63	66	68	67	64	61	54
その他	15	15	15	8	8	8	5	2	2	2

(注1) 2021年1月31日時点  
 (注2) 各対象期間の末日時点における取得価格に基づきます。2017年以降は、シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルに係る特定目的会社優先出資証券におけるINVの出資金額を含みます。また、ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ及びサンシャイン・スイーツ・リゾートの海外資産2物件（「本海外ホテル」）については、「2018年」は本海外ホテルに係るLeasehold等を裏付不動産として保有していた英領ケイマン諸島の特別目的会社（以下「資産保有SPC」といいます。）の匿名組合出資持分にかかるINVの出資金額を、「2019年」以降は、資産保有SPCから本海外ホテルに係るLeasehold等を承継した2019年5月9日（ケイマン諸島の現地時間。日本時間では2019年5月10日）時点の資産保有SPCにおける本海外ホテルに係るLeasehold等の帳簿価額を、それぞれ取得価格とし、2018年7月26日に締結した為替予約契約（2018年9月26日付で実行済み）に基づく米ドルと日本円の為替予約レートである1米ドル=110.45円で邦貨換算しています。  
 (注3) 優先出資証券及び匿名組合出資については、各裏付資産をそれぞれ1物件とし、当該資産の用途に基づき分類しています。

## 鑑定評価額の推移

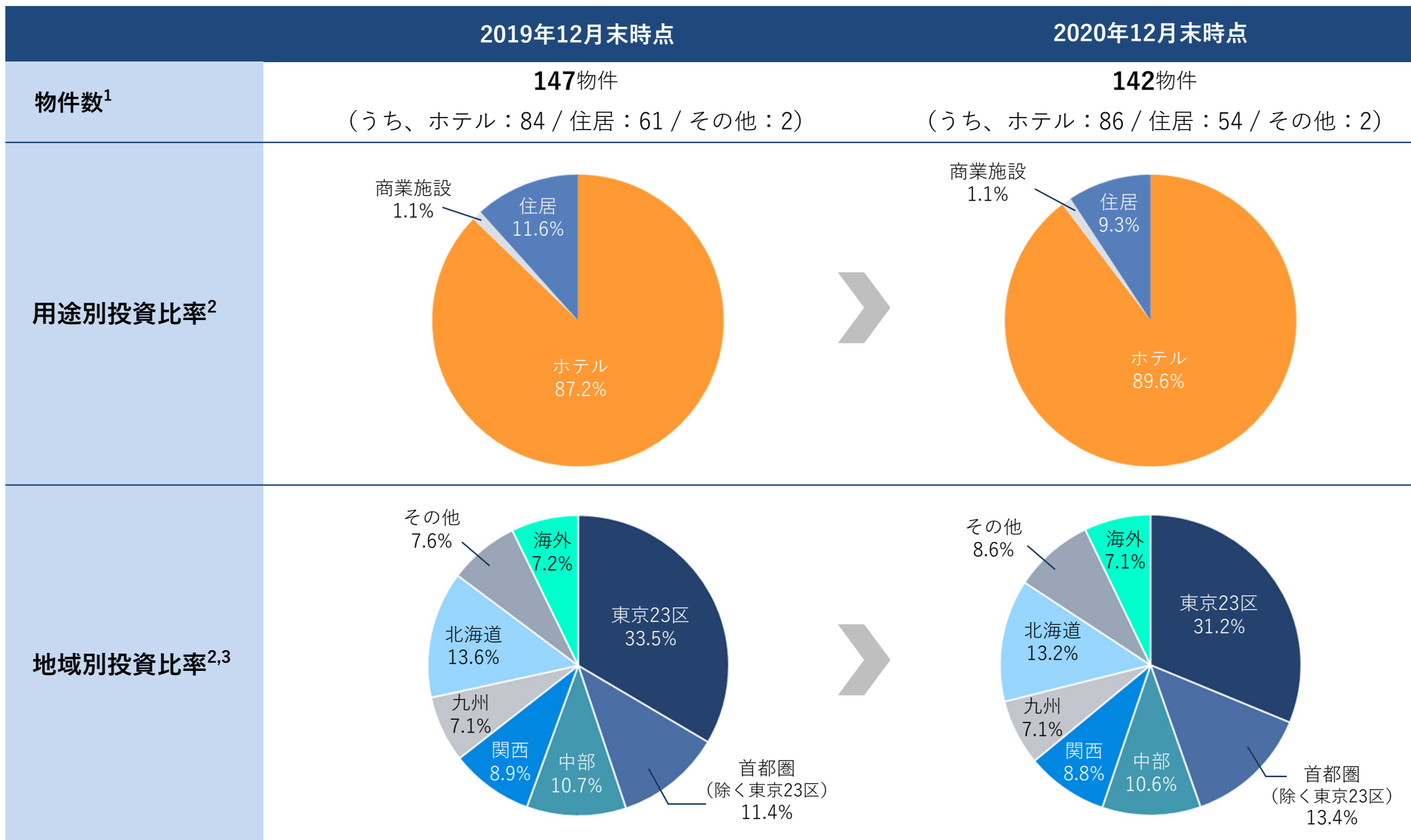


## 1口当たりNAV²の推移



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





(注1) 優先出資証券については1物件としています。

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

(注3) 各エリアは以下のように定義しています。

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



## Appendix – 財務・運営データ

# 変動賃料ホテルの主要運用データ (1)

物件名称	所在地	客室数 (室)	取得年月	稼働率 (%)		ADR (円)		RevPAR (円)		GOP (百万円)		デیلیー比率		海外売上比率		
				2020年7-12月実績		2020年7-12月実績		2020年7-12月実績		2020年7-12月実績		2020年7-12月実績		2020年7-12月実績		
				前年同期比 (ポイント)	前年同期比	前年同期比	前年同期比	前年同期比	前年同期比	前年同期比 (ポイント)	前年同期比 (ポイント)					
D1	ホテルマイステイズ神田	東京都千代田区	126	2014年5月	39.0%	-55.3	3,890	-54.5%	1,518	-81.2%	-8	-	84.0%	-16.0	4.8%	-30.0
D2	ホテルマイステイズ浅草	東京都墨田区	160	2014年5月	24.4%	-70.8	3,287	-47.4%	802	-86.5%	-1	-	58.9%	-35.1	17.6%	-52.7
D3	ホテルマイステイズ京都四條	京都府京都市	224	2014年7月	25.0%	-60.3	6,156	-37.7%	1,541	-81.7%	5	-96.6%	100.0%	0.0	17.6%	-36.8
D4	マイステイズ新浦安コンファレンスセンター	千葉県浦安市	175	2014年7月	37.5%	-53.4	6,252	-41.2%	2,346	-75.7%	8	-95.4%	100.0%	0.0	14.5%	-5.7
D5	ホテルマイステイズ舞浜	千葉県浦安市	90	2014年7月	59.9%	-37.2	10,822	-38.6%	6,480	-62.1%	46	-73.4%	100.0%	0.0	25.5%	-19.3
D6	ホテルマイステイズプレミア堂島	大阪府大阪市	141	2014年7月	59.5%	-34.4	6,208	-44.0%	3,691	-64.5%	34	-79.1%	100.0%	0.0	10.1%	-18.7
D7	ホテルマイステイズ名古屋栄	愛知県名古屋市	270	2014年7月	44.0%	-47.8	4,678	-35.7%	2,060	-69.2%	10	-93.8%	100.0%	0.0	12.9%	-26.9
D8	ホテルマイステイズ堺筋本町	大阪府大阪市	190	2014年7月	20.8%	-56.5	3,727	-41.3%	775	-84.2%	-16	-	95.8%	-4.2	9.5%	-16.5
D9	ホテルマイステイズ横浜	神奈川県横浜市	194	2014年7月	70.4%	-20.1	4,995	-37.5%	3,515	-51.4%	41	-71.4%	100.0%	0.0	14.2%	-12.9
D10	ホテルマイステイズ日暮里	東京都荒川区	93	2014年7月	31.7%	-60.7	3,608	-45.1%	1,142	-81.2%	-5	-	86.3%	-6.3	17.9%	-36.6
D11	ホテルマイステイズ福岡天神南	福岡県福岡市	177	2014年7月	35.7%	-57.0	4,562	-39.6%	1,629	-76.7%	-1	-	100.0%	0.0	13.4%	-10.3
D12	フレックスステイン飯田橋	東京都新宿区	59	2014年7月	52.4%	-42.8	4,709	-45.7%	2,467	-70.1%	4	-91.9%	91.1%	-3.8	14.7%	-20.7
D13	ホテルマイステイズ上野稲荷町	東京都台東区	72	2014年7月	31.2%	-61.0	3,274	-50.9%	1,022	-83.4%	-8	-	52.1%	-45.4	21.3%	-52.2
D14	フレックスステイン品川	東京都品川区	55	2014年7月	65.3%	-32.3	4,363	-48.2%	2,850	-65.4%	2	-94.3%	75.5%	-17.2	14.8%	-9.7
D15	フレックスステイン常盤台	東京都板橋区	129	2014年7月	28.4%	-45.6	4,298	-16.2%	1,220	-67.9%	4	-91.9%	43.1%	-5.9	7.2%	-13.9
D16	フレックスステイン巢鴨	東京都豊島区	104	2014年7月	22.7%	-52.4	4,051	-28.4%	921	-78.3%	0	-	31.7%	-36.6	1.3%	-15.3
D17	ホテルマイステイズ大手前	大阪府大阪市	110	2014年7月	35.4%	-41.9	4,829	-40.9%	1,712	-72.9%	-8	-	77.3%	-19.3	5.0%	-30.0
D18	ホテルマイステイズ清澄白河	東京都江東区	57	2014年7月	36.7%	-27.6	5,607	-37.8%	2,057	-64.5%	-2	-	100.0%	0.4	16.9%	-34.3
D19	フレックスステイン中延P1	東京都品川区	39	2014年7月	52.7%	-36.5	3,923	-27.6%	2,069	-57.2%	2	-84.1%	32.5%	-32.7	4.7%	-6.4
D20	フレックスステイン中延P2	東京都品川区	22	2014年7月	71.4%	-21.9	3,175	-38.6%	2,267	-53.0%	1	-87.1%	54.9%	-21.6	7.2%	-11.7
D21	アパホテル横浜関内 (注3)	神奈川県横浜市	451	2015年2月	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D22	ホテルマイステイズ函館五稜郭	北海道函館市	208	2015年2月	56.2%	-23.6	6,645	-24.9%	3,732	-47.1%	59	-57.3%	100.0%	0.0	4.6%	-11.6
D23	フレックスステイン白金	東京都港区	84	2015年2月	22.6%	-58.6	4,901	-27.2%	1,108	-79.7%	-2	-	49.1%	-6.0	12.9%	-17.3
D24	ホテルマイステイズ羽田	東京都大田区	174	2015年7月	64.0%	-32.7	9,577	-11.6%	6,131	-41.5%	81	-55.0%	100.0%	0.0	13.9%	-18.0
D25	ホテルマイステイズ亀戸P1	東京都江東区	265	2015年7月	43.7%	-43.5	3,676	-37.7%	1,605	-68.8%	34	-78.8%	46.1%	-10.2	4.0%	-11.8
D26	ホテルマイステイズ上野入谷口	東京都台東区	97	2015年7月	33.2%	-62.8	3,868	-56.0%	1,284	-84.8%	-4	-	96.3%	-3.7	15.7%	-50.9
D27	ホテルマイステイズ亀戸P2	東京都江東区	175	2015年7月	43.1%	-49.7	3,526	-39.8%	1,521	-72.0%	22	-80.0%	48.1%	-18.6	11.5%	-11.8
D28	ホテルマイステイズ清水	静岡県静岡市	152	2015年7月	64.9%	-19.2	5,781	-12.5%	3,751	-32.5%	30	-50.8%	100.0%	0.0	8.7%	-12.0
D30	フレックスステイン東十条	東京都北区	88	2015年7月	21.4%	-66.2	3,628	-29.3%	776	-82.7%	-7	-	78.2%	-8.6	9.2%	-39.0
D31	ホテルマイステイズ宇都宮	栃木県宇都宮市	116	2015年7月	65.6%	-30.9	6,917	-20.6%	4,537	-46.0%	34	-67.3%	100.0%	0.0	9.8%	-10.4
D32	フレックスステイン川崎貝塚	神奈川県川崎市	64	2015年7月	57.2%	-33.3	3,646	-29.0%	2,087	-55.1%	4	-85.4%	38.7%	2.9	4.9%	-6.2
D34	フレックスステイン川崎小川町	神奈川県川崎市	62	2015年7月	61.5%	-26.8	3,244	-30.1%	1,995	-51.3%	2	-87.5%	54.9%	23.9	7.8%	-2.7
D35	フレックスステイン江古田	東京都練馬区	210	2015年8月	33.1%	-53.2	4,480	-11.1%	1,484	-65.9%	15	-85.6%	50.6%	14.0	8.2%	-2.9
D38	ホテルマイステイズ心斎橋	大阪府大阪市	54	2016年1月	34.2%	-59.5	4,401	-55.6%	1,503	-83.8%	-10	-	100.0%	0.0	22.3%	-42.4
D43	ホテルマイステイズ五反田駅前	東京都品川区	384	2016年3月	52.5%	-43.1	5,546	-46.4%	2,913	-70.6%	59	-86.7%	100.0%	0.0	14.5%	-8.6
D44	ホテルエビナール那須	栃木県那須郡	310	2016年3月	75.8%	-16.7	31,415	8.1%	23,805	-11.4%	942	-16.9%	-	-	0.0%	-0.3
D45	ホテルマイステイズ福岡天神	福岡県福岡市	217	2016年3月	39.9%	-53.3	4,891	-40.6%	1,952	-74.5%	8	-94.6%	100.0%	0.0	15.2%	-15.6
D46	ホテルマイステイズ浜松町	東京都港区	105	2016年3月	59.5%	-37.7	4,686	-53.8%	2,790	-71.7%	0	-	100.0%	0.0	16.7%	-28.8
D47	ホテルマイステイズプレミア金沢	石川県金沢市	244	2016年6月	48.5%	-38.6	10,832	-6.3%	5,251	-47.8%	162	-45.8%	100.0%	0.0	4.9%	-21.5

(注1) 固定賃料物件及びシェアラン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルについては、開示の承諾が得られていないため、記載していません。なお、固定賃料物件は以下9物件です。：「D29 スーパーホテル新橋・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・J R立北口」、「D37 スーパーホテル」R上野入谷口」、「D39 コンフォートホテル黒崎」、「D40 コンフォートホテル前橋」、「D41 コンフォートホテル燕三条」、「D42 コンフォートホテル北見」及び「D48 高松 東急 REI ホテル」

(注2) 本投資法人による取得前の実績値は、それぞれの売主から提供を受けた実績値を基に算出しています。

(注3) アパホテル横浜関内は、2020年8月より、新型コロナウイルス感染症無症状者及び軽症者の受け入れを行っておりますが、当該受け入れ期間中にかかる指標について関係者より開示の了承を得られていません。

(注4) ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ及びサンシャイン・スイーツ・リゾートに関しては単位は米ドル、GOPは千ドル単位で記載しております。

# 変動賃料ホテルの主要運用データ (2)

物件名称	所在地	客室数 (室)	取得年月	稼働率 (%)		ADR (円)		RevPAR (円)		GOP (百万円)		デیلیー比率		海外売上比率		
				2020年7-12月実績		2020年7-12月実績		2020年7-12月実績		2020年7-12月実績		2020年7-12月実績		2020年7-12月実績		
				前年同期比 (ポイント)	前年同期比 (ポイント)	前年同期比	前年同期比	前年同期比	前年同期比	前年同期比 (ポイント)	前年同期比 (ポイント)	前年同期比 (ポイント)	前年同期比 (ポイント)			
D49	ホテルマイステイズプレミア浜松町	東京都港区	120	2017年5月	47.2%	-48.8	7,720	-56.1%	3,641	-78.4%	19	-92.0%	100.0%	0.0	6.4%	-66.0
D50	ホテルマイステイズ新大阪コンファレンスセンター	大阪府大阪市	397	2017年10月	27.2%	-58.3	4,130	-41.5%	1,125	-81.4%	18	-94.0%	100.0%	0.0	9.0%	-12.0
D51	ホテルマイステイズプレミア大森	東京都品川区	232	2017年10月	42.6%	-52.0	5,861	-51.3%	2,495	-78.1%	31	-88.4%	100.0%	0.0	11.0%	-33.2
D52	別府亀の井ホテル	大分県別府市	322	2017年10月	54.8%	-33.8	9,554	-25.3%	5,235	-53.7%	137	-67.5%	100.0%	0.0	5.5%	-24.4
D53	ホテルマイステイズ札幌駅北口	北海道札幌市	242	2017年10月	26.3%	-60.7	5,877	-50.8%	1,548	-85.1%	4	-98.4%	100.0%	0.0	4.9%	-34.7
D54	ホテルマイステイズ横浜関内	神奈川県横浜市	165	2018年2月	75.8%	-19.4	5,605	-39.5%	4,249	-51.8%	40	-71.7%	100.0%	0.0	16.6%	-20.0
D55	アートホテル上越	新潟県上越市	198	2018年2月	55.6%	-18.8	6,349	-21.2%	3,529	-41.1%	50	-60.5%	100.0%	0.0	3.8%	-0.4
D56	アートホテル弘前シティ	青森県弘前市	134	2018年2月	63.9%	-15.1	7,904	-26.7%	5,049	-40.7%	38	-72.1%	100.0%	0.0	3.4%	-5.7
D57	ホテルマイステイズ大分	大分県大分市	145	2018年2月	67.1%	-24.8	5,116	-25.8%	3,434	-45.8%	20	-72.7%	100.0%	0.0	11.3%	-11.5
D58	ホテルマイステイズ五反田	東京都品川区	110	2018年6月	66.3%	-31.1	5,070	-46.7%	3,362	-63.7%	5	-93.7%	100.0%	0.0	12.6%	-10.2
D59	ホテルマイステイズ立川	東京都立川市	121	2018年6月	79.0%	-16.5	6,104	-32.1%	4,824	-43.9%	34	-63.3%	100.0%	0.0	19.3%	-4.5
D60	ホテルマイステイズプレミア赤坂	東京都港区	327	2018年8月	31.1%	-64.5	6,077	-49.5%	1,889	-83.6%	12	-97.1%	100.0%	0.0	14.0%	-38.3
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	419	2018年8月	38.5%	-43.4	7,366	-44.1%	2,833	-73.7%	-5	-	100.0%	0.0	3.8%	-10.1
D62	ホテルマイステイズ上野イースト	東京都台東区	150	2018年8月	30.4%	-64.4	3,891	-58.3%	1,181	-86.6%	-7	-	88.9%	-11.1	11.0%	-54.9
D63	ホテルマイステイズ御堂筋本町	大阪府大阪市	108	2018年8月	30.2%	-57.0	4,606	-43.0%	1,389	-80.3%	-20	-	100.0%	0.0	6.6%	-36.4
D64	ホテルマイステイズ札幌アスペン	北海道札幌市	305	2019年7月	33.0%	-57.9	7,348	-48.0%	2,427	-81.1%	3	-99.2%	100.0%	0.0	4.4%	-31.2
D65	アートホテル石垣島	沖縄県石垣市	245	2019年7月	57.3%	-18.9	13,608	-30.4%	7,793	-47.7%	73	-72.1%	100.0%	0.0	8.5%	-0.4
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	159	2019年7月	48.2%	-43.7	16,729	-12.6%	8,062	-54.2%	109	-65.6%	100.0%	0.0	16.3%	-35.6
D67	ホテルソニア小樽	北海道小樽市	149	2019年7月	54.6%	-28.7	10,673	-29.2%	5,828	-53.6%	68	-64.5%	100.0%	0.0	6.0%	-24.6
D68	ホテルマイステイズ金沢キャッスル	石川県金沢市	206	2019年7月	36.7%	-49.8	7,793	-18.1%	2,862	-65.2%	37	-76.7%	100.0%	0.0	9.1%	-17.0
D69	アートホテル新潟駅前	新潟県新潟市	304	2019年7月	55.7%	-30.8	6,114	-21.7%	3,407	-49.6%	83	-63.5%	100.0%	0.0	5.4%	-2.7
D70	ホテルマイステイズ名古屋錦	愛知県名古屋	169	2019年7月	33.8%	-59.1	4,355	-47.8%	1,474	-81.0%	0	-99.4%	100.0%	0.0	17.0%	-21.6
D71	ホテルノルド小樽	北海道小樽市	98	2019年7月	50.2%	-37.5	10,895	-37.8%	5,470	-64.4%	37	-75.0%	100.0%	0.0	7.2%	-19.9
D72	ホテルマイステイズ鹿児島天文館	鹿児島県鹿児島市	196	2019年7月	50.7%	-40.5	5,187	-24.3%	2,631	-57.9%	-1	-	100.0%	0.0	10.7%	-13.6
D73	アートホテル旭川	北海道旭川市	265	2019年7月	62.8%	-21.9	7,267	-30.9%	4,562	-48.8%	-5	-	100.0%	0.0	3.6%	-6.0
D74	ホテルマイステイズ松山	愛媛県松山市	162	2019年7月	50.0%	-32.8	7,994	-10.8%	3,993	-46.1%	20	-81.5%	100.0%	0.0	7.5%	-9.8
D75	ホテルマイステイズ札幌すすきの	北海道札幌市	104	2019年7月	22.2%	-51.7	4,641	-51.2%	1,031	-85.3%	-4	-	100.0%	0.0	7.6%	-15.2
D76	ホテルマイステイズ札幌中島公園	北海道札幌市	86	2019年7月	21.9%	-58.4	6,099	-47.4%	1,335	-85.7%	-11	-	100.0%	0.0	11.0%	-32.6
D77	ホテルマイステイズ札幌中島公園別館	北海道札幌市	80	2019年7月	18.4%	-61.7	4,161	-51.7%	766	-88.9%	-11	-	100.0%	0.0	6.9%	-34.6
D78	フレックスティン桜木町	神奈川県横浜市	70	2019年7月	63.7%	-30.9	4,576	-23.6%	2,915	-48.6%	13	-66.2%	58.3%	-6.6	12.3%	-7.4
D79	MyCUBE by MYSTAYS浅草蔵前	東京都台東区	161	2019年7月	2.4%	-88.1	2,187	-36.0%	52	-98.3%	-9	-	100.0%	0.0	20.7%	-33.9
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	73	2019年7月	61.2%	-34.3	4,756	-27.9%	2,913	-53.8%	3	-90.7%	100.0%	0.0	18.3%	-21.3
D81	ホテルマイステイズ名寄	北海道名寄市	70	2019年7月	78.3%	-0.8	7,304	-3.8%	5,720	-4.8%	32	-7.3%	100.0%	0.0	2.9%	-1.8
D82	ホテルマイステイズプレミア成田	千葉県成田市	711	2020年1月	68.7%	-16.6	6,911	-20.4%	4,745	-36.0%	236	-33.7%	100.0%	0.0	7.2%	-9.2
D83	アートホテル盛岡	岩手県盛岡市	214	2020年1月	78.1%	-11.3	6,663	-17.4%	5,205	-27.8%	85	-54.1%	100.0%	0.0	7.6%	-8.8
<b>国内ホテル合計</b>			12,964	-	47.2%	-41.1	7,533	-25.1%	3,552	-60.0%	2,685	-76.6%	97.1%	-0.3	7.8%	-20.1
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	グランドケイマン島	343	2018年9月	0.0%	-72.3	0	-100.0%	0	-	-3,519	-	-	-	-	-
D201	サンシャイン・スイーツ・リゾート	グランドケイマン島	131	2018年9月	16.2%	-56.1	178	-1.6%	29	-78.0%	-256	-	-	-	-	-
<b>海外ホテル合計</b>			474	-	4.5%	-67.8	173	-47.1%	8	-96.7%	-3,776	-	-	-	-	-

(注1) 固定賃料物件及びシェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルについては、開示の承諾が得られていないため、記載していません。なお、固定賃料物件は以下9物件です。：「D29 スーパーホテル新橋・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・J R立川北口」、「D37 スーパーホテル」R上野入谷口」、「D39 コンフォートホテル黒崎」、「D40 コンフォートホテル前橋」、「D41 コンフォートホテル燕三条」、「D42 コンフォートホテル北見」及び「D48 高松 東急 REI ホテル」

(注2) 本投資法人による取得前の実績値は、それぞれの売主から提供を受けた実績値を基に算出しています。

(注3) アパホテル横浜関内は、2020年8月より、新型コロナウイルス感染症無症状者及び軽症者の受け入れを行っておりますが、当該受け入れ期間中にかかる指標について関係者より開示の了承を得られていません。

(注4) ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ及びサンシャイン・スイーツ・リゾートに関しては単位は米ドル、GOPは千ドル単位で記載しております。

項目	2017年12月期	2018年6月期	2018年12月期	2019年6月期	2019年12月期	2020年6月期	2020年12月期
	2017年7月1日～ 2017年12月31日	2018年1月1日～ 2018年6月30日	2018年7月1日～ 2018年12月31日	2019年1月1日～ 2019年6月30日	2019年7月1日～ 2019年12月31日	2020年1月1日～ 2020年6月30日	2020年7月1日～ 2020年12月31日
総資産額（百万円）	371,758	374,512	455,362	467,931	522,431	516,663	516,490
純資産額（百万円）	181,320	181,523	221,364	233,046	259,730	249,538	249,641
自己資本比率	48.8%	48.5%	48.6%	49.8%	49.7%	48.3%	48.3%
出資総額（百万円）	168,798	168,798	211,092	211,092	235,701	235,701	235,701
期末発行済投資口総数	4,793,181	4,793,181	5,666,840	5,666,840	6,096,840	6,096,840	6,096,840
1口当たり純資産額（円）	37,829	37,871	39,063	41,125	42,601	40,929	40,946
総資産経常利益率(ROA)（年換算）	4.3%	4.2%	3.8%	9.4%	4.6%	0.2%	0.2%
純資産当期純利益率(ROE)（年換算）	9.1%	8.6%	7.7%	19.3%	9.3%	0.3%	0.5%
有利子負債額（百万円）	186,983	189,415	229,873	228,774	259,174	263,468	262,588
加重平均金利	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.6%	0.5%	0.5%
有利子負債比率（LTV 1）	51.8%	52.1%	52.0%	51.9%	52.3%	52.7%	52.6%
期末総資産有利子負債比率（LTV 2）	50.3%	50.6%	50.5%	48.9%	49.6%	51.0%	50.8%
ネットオペレーティングインカム(NOI)（百万円）	10,008	10,491	13,039	14,734	15,164	4,026	3,703
NOI利回り（年換算）	6.3%	5.9%	6.4%	7.1%	6.2%	1.6%	1.5%
当期減価償却費（百万円）	2,567	2,772	3,039	3,168	3,757	3,999	3,992
ファンズフロムオペレーション(FFO)（百万円）	8,626	9,244	11,423	13,290	13,426	2,377	2,014
NAV（百万円）	246,404	248,519	292,154	295,874	327,985	301,450	301,576
1口当たりNAV（円）	51,407	51,849	51,555	52,212	53,796	49,444	49,464
NAV倍率（倍）	0.9	1.0	0.9	1.1	1.2	0.6	0.7

(注1) 上表内の財務指標の算出方法は下記のとおりです。

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

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

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

# 2020年12月期の前期比差異分析

(単位：記載のあるもの以外、百万円)

	2020年6月期	2020年12月期	差異		主な差異要因
			金額	(%)	
営業収益	9,410	8,340	△1,069	△11.4%	前期売却物件による当期収益減少：△7 既存物件の収益増加/減少：△93 (うち、ホテル：△18 / 住居：△74) 運営委託収益の減少：△890 受取配当金の減少：△634 計上する売却益の差異：+556
不動産賃貸事業収益	5,838	5,738	△100	△1.7%	
うち、ホテル賃料	3,296	3,280	△16	△0.5%	
うち、住居賃料	2,036	1,980	△56	△2.8%	
運営委託収益	890	-	△890	△100.0%	
受取配当金	634	-	△634	△100.0%	
不動産等売却益	2,046	2,602	556	27.2%	
営業費用	7,913	6,649	△1,263	△16.0%	2020年5月11日付、定期建物賃貸借兼管理業務委託契約の変更覚書に基づく物件管理費及び管理業務受託手数料の支払いが前期においてはあったが、当期においては影響：△1,916  上記以外の要因： 前期物件売却による費用減少：△3 既存物件の費用増加：+163 (うち、減価償却費増加：△14) 運営委託費用の増加：+448
不動産賃貸事業費用	6,801	5,044	△1,757	△25.8%	
うち、公租公課	598	779	180	30.1%	
うち、減価償却費	3,578	3,564	△14	△0.4%	
運営委託費用	535	983	448	83.7%	
うち、減価償却費	420	428	7	1.8%	
NOI	4,026	3,703	△323	△8.0%	
償却後NOI	27	-289	△316	△1169.8%	
営業利益	1,496	1,690	193	13.0%	
営業外収益	57	99	42	73.8%	
営業外費用	1,129	1,165	36	3.2%	融資関連費用：+110 支払利息：△48 為替差損：△31
経常利益	424	624	199	47.1%	
当期純利益	423	623	199	47.1%	
1口当たり分配金 (円)	69	167	98	142.0%	
うち、利益超過分配金 (円)	-	-	-	-	
運用日数	182	184	-	-	

(注1) 金額は単位未満を切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

# 2020年12月期 損益計算書

項 目	2020年6月期 2020年1月1日～ 2020年6月30日		2020年12月期 2020年7月1日～ 2020年12月31日		増減	
	金額(千円)	(%)	金額(千円)	(%)	金額(千円)	(%)
営業収益(1)	9,410,225	100.0	8,340,593	100.0	△1,069,631	△ 11.4
賃貸事業収入	5,838,836		5,738,249		△100,586	
運営委託収益	890,442		-		△890,442	
不動産等売却益(2)	2,046,294		2,602,343		556,048	
受取配当金	634,651		-		△634,651	
営業費用	7,913,247	84.1	6,649,749	79.7	△1,263,497	△ 16.0
賃貸事業費用(3)	6,801,584		5,044,533		△1,757,050	
運営委託費用(4)	535,279		983,288		448,009	
減価償却費(5)	3,999,589		3,992,787		△6,802	
<b>NOI (含 受取配当金及び受取分配金) (1)-(2)-(3)-(4)+(5)</b>	<b>4,026,657</b>	<b>42.8</b>	<b>3,703,216</b>	<b>44.4</b>	<b>△323,440</b>	<b>△ 8.0</b>
資産運用報酬	300,000		300,000		-	
役員報酬	4,800		4,800		-	
資産保管手数料	26,231		25,684		△546	
一般事務委託手数料	47,259		67,749		20,489	
その他営業費用	198,092		223,692		25,599	
営業利益	1,496,977	15.9	1,690,843	20.3	193,865	13.0
営業外収益	57,183	0.6	99,382	1.2	42,199	73.8
受取利息	114		107		△7	
為替差益	-		12,878		12,878	
還付加算金	7,712		1,498		△6,213	
デリバティブ利益	47,743		81,626		33,882	
雑収入	1,613		3,272		1,659	
営業外費用	1,129,639	12.0	1,165,892	14.0	36,253	3.2
支払利息	702,917		654,685		△48,231	
為替差損	31,675		-		△31,675	
投資法人債利息	25,911		28,230		2,318	
投資法人債発行費償却	5,928		6,303		374	
融資関連費用	362,534		472,665		110,130	
その他	670		4,007		3,336	
経常利益	424,522	4.5	624,333	7.5	199,811	47.1
特別利益	73,119	0.8	-	-	△73,119	-
補助金収入	73,119		-		△73,119	
特別損失	73,119	0.8	-	-	△73,119	-
固定資産圧縮損	73,119		-		△73,119	
<b>税引前当期純利益</b>	<b>424,522</b>	<b>4.5</b>	<b>624,333</b>	<b>7.5</b>	<b>199,811</b>	<b>47.1</b>
法人税等合計	605		605		-	
<b>当期純利益</b>	<b>423,917</b>	<b>4.5</b>	<b>623,728</b>	<b>7.5</b>	<b>199,811</b>	<b>47.1</b>
前期繰越利益又は前期繰越損失 (△)	12,744,377		12,747,612		3,235	
<b>当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)</b>	<b>13,168,294</b>		<b>13,371,340</b>		<b>203,046</b>	

# 2020年12月期 貸借対照表 – 資産の部

項目	2020年6月期 2020年6月30日		2020年12月期 2020年12月31日		増減	
	金額(千円)	(%)	金額(千円)	(%)	金額(千円)	(%)
<b>資産の部</b>						
流動資産						
現金及び預金	10,190,672		21,210,252		11,019,580	
信託現金及び信託預金	6,127,902		6,295,192		167,290	
営業未収入金	304,863		1,717,908		1,413,044	
預け金	262,507		356,534		94,026	
前払費用	582,415		708,338		125,923	
未収還付法人税等	129,613		16		△129,597	
未収消費税等	831,675		-		△831,675	
その他	-		6,536		6,536	
流動資産合計	18,429,649	3.6	30,294,779	5.9	11,865,129	64.4
固定資産						
有形固定資産						
建物	18,897,798		18,693,138		△204,660	
建物附属設備	4,950,697		4,798,368		△152,328	
構築物	1,439		1,406		△32	
工具、器具及び備品	1,042,897		1,008,406		△34,490	
建設仮勘定	486,479		588,930		102,450	
信託建物	150,462,363		145,275,361		△5,187,002	
信託建物附属設備	24,417,485		23,235,425		△1,182,059	
信託構築物	147,882		135,165		△12,716	
信託工具、器具及び備品	1,812,311		1,632,456		△179,855	
信託土地	250,271,308		245,560,970		△4,710,337	
信託建設仮勘定	129,129		-		△129,129	
有形固定資産合計	452,619,792	87.6	440,929,629	85.4	△11,690,162	△ 2.6
無形固定資産						
借地権	10,637,811		10,637,811		-	
信託借地権	14,614,328		14,575,091		△39,237	
無形固定資産合計	25,252,140	4.9	25,212,903	4.9	△39,237	△ 0.2
投資その他の資産						
投資有価証券	17,856,387		17,856,387		-	
差入保証金	1,362,721		1,362,721		-	
長期前払費用	898,626		681,990		△216,635	
デリバティブ債権	152,275		66,417		△85,858	
その他	22,667		22,667		-	
投資その他の資産合計	20,292,677	3.9	19,990,184	3.9	△302,493	△ 1.5
固定資産合計	498,164,611	96.4	486,132,717	94.1	△12,031,893	△ 2.4
繰延資産						
投資法人債発行費	69,157		62,853		△6,303	
繰延資産合計	69,157	0.0	62,853	0.0	△6,303	-
<b>資産合計</b>	<b>516,663,418</b>	<b>100.0</b>	<b>516,490,350</b>	<b>100.0</b>	<b>△173,067</b>	<b>△ 0.0</b>



# 2020年12月期 貸借対照表 – 負債・純資産の部

項目	2020年6月期 2020年6月30日		2020年12月期 2020年12月31日		増減	
	金額(千円)	(%)	金額(千円)	(%)	金額(千円)	(%)
<b>負債の部</b>						
流動負債						
営業未払金	142,330		846,058		703,728	
短期借入金	880,000		34,847,000		33,967,000	
1年内返済予定の長期借入金	57,380,000		55,601,000		△1,779,000	
未払金	301,280		24,701		△276,578	
未払費用	269,814		344,243		74,429	
未払法人税等	605		605		-	
未払消費税等	-		578,858		578,858	
前受金	1,000,217		580,016		△420,200	
預り金	31,889		11,143		△20,746	
流動負債合計	60,006,137	10.4	92,833,627	18.0	32,827,490	54.7
固定負債						
投資法人債	8,200,000		8,200,000		-	
長期借入金	197,008,000		163,940,000		△33,068,000	
信託預り敷金及び保証金	1,749,862		1,672,037		△77,825	
デリバティブ債務	128,466		170,488		42,022	
資産除去債務	32,756		32,977		221	
固定負債合計	207,119,086	39.9	174,015,504	33.7	△33,103,582	△ 16.0
<b>負債合計</b>	<b>267,125,223</b>	<b>50.3</b>	<b>266,849,131</b>	<b>51.7</b>	<b>△ 276,091</b>	<b>△ 0.1</b>
<b>純資産の部</b>						
投資主資本						
出資総額	235,701,512	45.1	235,701,512	45.6	-	-
剰余金						
出資剰余金	6,264,432		6,264,432		-	
出資剰余金控除額						
一時差異等調整引当額	△6,130		△6,130		-	
その他の出資剰余金控除額	△5,524,006		△5,524,006		-	
出資剰余金控除額合計	△5,530,137		△5,530,137		-	
出資剰余金(純額)	734,294		734,294		-	
当期末処分利益	13,168,294		13,371,340		203,046	
剰余金合計	13,902,588	4.6	14,105,635	2.7	203,046	1.5
投資主資本合計	249,604,100	49.7	249,807,147	48.4	203,046	0.1
評価換算差額等						
繰延ヘッジ損益	△65,906		△165,929		△100,022	
評価・換算差額等合計	△65,906	0.0	△165,929	△ 0.0	△100,022	151.8
<b>純資産合計</b>	<b>249,538,194</b>	<b>49.7</b>	<b>249,641,218</b>	<b>48.3</b>	<b>103,024</b>	<b>0.0</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>516,663,418</b>	<b>100.0</b>	<b>516,490,350</b>	<b>100.0</b>	<b>△173,067</b>	<b>△ 0.0</b>

# 2020年12月期 キャッシュ・フロー計算書／金銭の分配に係る計算書

項目	2020年6月期 2020年1月1日～ 2020年6月30日	2020年12月期 2020年7月1日～ 2020年12月31日
	金額 (千円)	金額 (千円)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	424,522	624,333
減価償却費	3,999,589	3,992,787
固定資産圧縮損	73,119	-
投資法人債発行費償却	5,928	6,303
融資関連費用	362,534	472,665
受取利息	△114	△107
支払利息	728,828	682,915
為替差損益 (△は益)	9,864	△30
デリバティブ損益 (△は益)	△47,743	△81,626
営業未収入金の増減額 (△は増加)	2,798,340	△1,413,044
預け金の増減額 (△は増加)	219,998	△94,026
未取還付法人税等の増減額 (△は増加)	7,942	129,597
未収消費税等の増減額 (△は増加)	1,594,835	831,675
営業未払金の増減額 (△は減少)	△13,390	640,046
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△187,039	578,858
未払金の増減額 (△は減少)	163,143	△256,749
未払費用の増減額 (△は減少)	△1,411	68,632
前受金の増減額 (△は減少)	546,581	△420,200
預り金の増減額 (△は減少)	△20,238	△20,746
信託有形固定資産の売却による減少額	2,269,720	8,284,271
その他	726,442	△104,384
小計	13,661,453	13,921,171
利息の受取額	114	107
利息の支払額	△729,698	△680,307
法人税等の支払額	△605	△605
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>12,931,264</b>	<b>13,240,366</b>
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△458,135	△139,812
信託有形固定資産の取得による支出	△16,523,212	△358,986
信託無形固定資産の取得による支出	△1,387,263	-
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△56,966	△99,182
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	42,113	26,461
敷金及び保証金の差入による支出	△559,000	-
その他	43,852	109,484
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△18,898,611</b>	<b>△462,034</b>
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入れによる収入	880,000	34,847,000
短期借入金返済による支出	△2,686,000	△880,000
長期借入れによる収入	19,583,000	600,000
長期借入金返済による支出	△14,683,000	△35,447,000
投資法人債の発行による収入	1,184,469	-
融資関連費用の支払額	△265,553	△287,367
利益分配金の支払額	△10,514,410	△424,124
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△6,501,494</b>	<b>△1,591,491</b>
現金及び現金同等物に係る換算差額	13	30
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△12,468,828	11,186,870
現金及び現金同等物の期首残高	28,787,403	16,318,574
現金及び現金同等物の期末残高	16,318,574	27,505,445

項目		2020年6月期 2020年1月1日～ 2020年6月30日	2020年12月期 2020年7月1日～ 2020年12月31日
当期末処分利益	(千円)	13,168,294	13,371,340
分配金総額	(千円)	420,681	1,018,172
うち利益分配金	(千円)	420,681	1,018,172
投資口1口当たり分配金	(円)	69	167
うち1口当たり利益分配金	(円)	69	167
次期繰越利益又は次期繰越損失 (△)	(千円)	12,747,612	12,353,168

# 物件収支 (1/4)

(単位：千円)

物件番号	A26	A27	A28	A29	A30	A32	A33	A34	A35	A37	A38	A39	A40	A41	A43	A44	A45	A46	A47	A48
物件名	日神 バレストージ 代田橋	日神 バレストージ 東長崎 (注1)	グロース メゾン 五反田	グロース メゾン 亀戸	エメラルド ハウス	サンクレスト 石神井公園	グロース メゾン 新横浜	ベルファース 上野御徒町	グランリール 亀戸	グロース メゾン 用賀	ルート立川	渋谷本町 マンション	シティハイツ 砧	アクシズ タワー 川口並木	カレッジ スクエア 町田	ベレール目黒	ワコーレ 綱島I	フォロス 中村橋	グロース メゾン 海神	カレッジ スクエア 町屋
計算期間(日数)	184	171	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
① 賃貸事業収入合計	38,050	44,051	27,708	35,295	41,900	38,160	37,260	30,727	26,619	23,025	21,956	21,467	16,726	25,071	16,609	16,609	18,629	18,537	22,400	14,924
賃料及び共益費	35,440	39,312	26,916	33,013	39,702	33,266	33,368	29,481	26,619	21,889	20,212	20,575	15,162	24,453	16,609	15,791	17,994	16,834	20,240	14,706
賃料収入(固定賃料)																				
賃料収入(変動賃料)																				
その他収入	2,610	4,738	792	2,281	2,198	4,893	3,891	1,246	-	1,135	1,744	891	1,564	618	-	818	635	1,703	2,159	218
② 賃貸事業費用合計	17,809	23,828	8,782	13,152	16,637	17,814	15,779	14,097	8,003	9,626	7,858	6,503	6,781	11,621	4,165	6,165	8,672	9,878	14,986	5,572
維持管理費(a)	4,821	5,912	1,896	3,449	4,699	4,072	3,530	6,270	187	2,351	1,662	1,658	2,377	2,982	18	1,845	1,939	2,050	3,809	479
(うち修繕費)	209	570	72	186	165	487	308	235	127	209	203	375	342	201	18	42	103	109	383	310
(うち水道光熱費)	1,252	1,912	292	521	880	874	485	463	-	280	240	155	156	387	-	162	406	266	811	-
公租公課(b)	1,630	3,824	1,350	1,687	2,554	3,117	2,414	1,667	1,734	1,369	1,071	956	1,001	1,110	1,526	908	874	975	2,056	931
保険料(c)	54	98	29	42	89	72	65	45	44	29	39	32	23	32	27	19	24	31	75	21
減価償却費(⑦)	9,679	12,071	4,994	6,258	8,570	8,702	6,391	5,517	5,536	4,162	4,263	2,607	2,101	5,281	2,091	2,346	4,548	5,252	7,320	3,638
その他費用(d)	1,624	1,921	511	1,715	722	1,849	3,378	597	501	1,712	821	1,248	1,277	2,213	501	1,045	1,285	1,568	1,724	501
③ 賃貸事業損益(①-②)	20,240	20,222	18,925	22,143	25,262	20,346	21,481	16,630	18,616	13,399	14,098	14,963	9,944	13,450	12,444	10,444	9,957	8,659	7,413	9,352
④ NOI(①-②+⑦)	29,920	32,293	23,920	28,401	33,833	29,048	27,872	22,147	24,152	17,562	18,362	17,571	12,046	18,731	14,536	12,791	14,506	13,911	14,733	12,991
⑤ 資本的支出	3,755	2,244	341	926	1,288	5,292	819	1,459	1,191	154	930	996	3,828	804	2,305	-	-	2,469	31,476	486
⑥ NCF(④-⑤)	26,164	30,048	23,579	27,474	32,545	23,755	27,052	20,688	22,961	17,408	17,432	16,574	8,218	17,927	12,231	12,791	14,506	11,442	-16,743	12,504

物件番号	A53	A54	A59	A61	A63	A64	A65	A66	A71	A72	A73	A76	A77	A78	A79	A80	A82	A83	A84	A85
物件名	西早稲田 クレセント マンション (注1)	レキシントン ・スクエア 曙橋 (注1)	藤和シティ コープ 新大塚II	ピクセル 武蔵関	藤和シティ コープ浅間町	ロイヤル パーク 大町	レキシントン ・スクエア 萩野町	ヴィス コンティ 覚王山	レキシントン ・スクエア 代田橋 (注1)	レキシントン ・スクエア 本所吾妻橋	AMS TOWER 南6条	ネオ・ プロミネンス (注1)	インボイス 新神戸 レジデンス	コスモコート 元町	レーベスト 本陣	レーベスト 松原	アルパ 則武新町	レーベスト 名駅南	レーベスト 平安	ヴァン デュール 浜大津駅前
計算期間(日数)	171	171	184	184	184	184	184	184	171	184	184	171	184	184	184	184	184	184	184	184
① 賃貸事業収入合計	71,152	46,241	36,213	22,996	57,066	22,914	16,408	11,659	30,425	18,697	42,972	61,466	49,193	39,291	31,326	26,307	25,634	23,754	23,546	35,107
賃料及び共益費	65,631	44,125	34,735	22,221	53,230	19,962	14,779	10,329	29,318	17,904	40,521	52,243	45,065	37,741	29,002	24,175	24,236	21,698	22,222	32,668
賃料収入(固定賃料)																				
賃料収入(変動賃料)																				
その他収入	5,521	2,116	1,478	774	3,835	2,951	1,628	1,330	1,106	793	2,450	9,223	4,128	1,549	2,323	2,131	1,397	2,055	1,324	2,439
② 賃貸事業費用合計	24,615	16,654	12,560	8,321	26,572	12,101	8,392	6,323	14,209	9,295	30,326	25,391	23,773	17,071	15,159	13,366	12,444	12,837	12,171	16,260
維持管理費(a)	8,465	3,910	3,576	2,176	13,152	4,576	2,086	2,973	2,170	1,795	5,687	8,099	5,036	2,723	4,198	3,012	2,795	3,171	2,710	5,516
(うち修繕費)	569	200	186	361	356	75	-	307	262	43	484	266	82	-	235	103	47	525	236	184
(うち水道光熱費)	760	428	11	454	45	1,392	538	161	510	365	645	4,186	436	579	328	288	271	441	240	2,574
公租公課(b)	5,317	3,242	1,423	1,192	3,025	1,595	1,166	914	2,236	820	6,474	5,146	2,688	2,318	1,823	1,915	1,751	1,682	1,409	1,971
保険料(c)	138	54	92	41	84	48	30	17	43	27	111	144	72	73	53	49	50	49	37	67
減価償却費(⑦)	8,031	7,792	5,404	3,524	7,334	4,339	3,825	1,484	7,086	5,285	14,706	9,063	11,812	10,272	7,657	7,338	7,135	7,113	6,535	7,316
その他費用(d)	2,662	1,653	2,063	1,387	2,975	1,542	1,283	933	2,673	1,365	3,346	2,938	4,164	1,683	1,426	1,050	712	819	1,479	1,388
③ 賃貸事業損益(①-②)	46,536	29,587	23,653	14,674	30,493	10,812	8,015	5,336	16,215	9,402	12,645	36,074	25,419	22,219	16,167	12,941	13,189	10,916	11,374	18,847
④ NOI(①-②+⑦)	54,568	37,380	29,057	18,198	37,828	15,151	11,841	6,820	23,302	14,687	27,352	45,138	37,232	32,491	23,825	20,279	20,325	18,029	17,910	26,163
⑤ 資本的支出	7,520	837	1,028	4,939	6,116	4,841	638	559	7,240	824	7,716	6,293	2,330	935	1,435	2,151	2,099	438	364	737
⑥ NCF(④-⑤)	47,048	36,543	28,028	13,259	31,712	10,309	11,203	6,261	16,061	13,863	19,635	38,845	34,901	31,556	22,389	18,128	18,225	17,590	17,545	25,426

(注1) 2020年12月期中に売却しており、期初から売却日までの収益を記載しています。  
(注2) ①~⑦については、取引発生時の為替レートをを用いて円貨に換算しています。

# 物件収支 (2/4)

(単位：千円)

物件番号	A86	A87	A88	A89	A90	A91	A92	A93	A94	A95	A96	A97	A98	A99	A100	A101	A102	A103	A104	A106
物件名	サルボサウラ	エクセレンテ 神楽坂	ルナコート 江戸堀	ウィンテージ 神戸元町	クイーンズ コート 福住	コーポ東洞院	ベレール 大井町	シエテ南塚口	プライムライフ 三宮磯上公園	HERMITAGE NANBA WEST	センチュリー パーク 新川1番館	ウエスト アベニュー	リトルリバー 本町橋	プライムライフ 御影	シティコート 北1条	リエトコート 向島	リエトコート 西大島	ロイヤル パークス桃坂	ロイヤル パークス新田	ロイヤル パークス シーサー 南千住
計算期間 (日数)	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	(注1) 171	184	184	184	184	184
① 賃貸事業収入合計	22,828	17,887	19,984	21,642	17,341	18,174	15,270	17,502	15,067	14,460	18,343	12,995	12,658	12,525	60,105	56,786	51,126	161,328	217,186	118,702
賃料及び共益費	21,509	17,454	19,414	21,031	16,547	17,355	14,493	16,469	14,213	13,811	15,780	12,283	12,327	12,245	55,500	54,494	50,239	144,936	200,266	106,906
賃料収入 (固定賃料)																				
賃料収入 (変動賃料)																				
その他収入	1,318	433	569	611	793	818	777	1,033	854	649	2,563	711	330	279	4,604	2,292	887	16,391	16,919	11,796
② 賃貸事業費用合計	12,458	7,508	10,294	12,732	6,416	7,707	6,545	7,414	7,180	7,626	7,880	5,456	5,940	8,007	34,654	24,637	19,465	108,268	116,066	74,304
維持管理費 (a)	2,796	1,496	2,583	3,536	1,329	2,125	1,766	1,986	1,433	1,465	1,746	1,434	1,482	2,393	5,693	5,049	3,815	50,435	28,668	22,507
(うち修繕費)	147	-	281	47	-	136	54	162	65	40	192	188	91	13	451	423	121	433	816	923
(うち水道光熱費)	667	227	535	435	175	584	154	260	187	252	226	259	230	148	1,315	541	556	1,268	-	1,028
公租公課 (b)	1,548	774	1,212	1,595	744	948	699	989	855	1,000	856	564	964	771	7,364	2,488	2,161	7,658	13,991	5,726
保険料 (c)	41	25	35	43	24	31	20	31	23	27	37	19	25	21	172	77	61	224	438	190
減価償却費 (⑦)	5,588	4,390	5,390	5,923	3,366	3,836	2,806	3,400	3,509	3,509	4,474	2,278	2,766	3,132	19,220	15,807	12,449	45,749	72,562	41,772
その他費用 (d)	2,483	821	1,072	1,634	951	765	1,252	1,006	1,358	1,624	766	1,159	701	1,688	2,203	1,213	976	4,199	406	4,106
③ 賃貸事業損益 (①-②)	10,370	10,379	9,689	8,910	10,925	10,466	8,725	10,087	7,887	6,834	10,462	7,538	6,717	4,517	25,450	32,149	31,661	53,059	101,119	44,398
④ NOI (①-②+⑦)	15,958	14,769	15,079	14,833	14,291	14,302	11,532	13,488	11,397	10,343	14,936	9,817	9,483	7,650	44,670	47,957	44,111	98,808	173,682	86,171
⑤ 資本的支出	1,096	6,710	2,845	1,027	122	407	321	1,604	1,405	1,337	558	1,190	-	1,403	7,562	5,377	2,409	3,175	20,784	11,102
⑥ NCF (④-⑤)	14,861	8,059	12,234	13,806	14,169	13,895	11,210	11,883	9,991	9,006	14,378	8,627	9,483	6,246	37,108	42,579	41,702	95,633	152,897	75,069

物件番号		B17	B18		D01	D02	D03	D04	D05	D06	D07	D08	D09	D10	D11	D12	D13	D14	D15	D16
物件名	住宅計	レキシントン ・プラザ八幡	イオンタウン 須賀川	オフィス ・商業施設 計	ホテル マイステイズ 神田	ホテル マイステイズ 浅草	ホテル マイステイズ 京都四条	マイステイズ 新浦安 コンファレンス センター	ホテル マイステイズ 舞浜	ホテル マイステイズ プレミア堂島	ホテル マイステイズ 名古屋栄	ホテル マイステイズ 堺筋本町	ホテル マイステイズ 横浜	ホテル マイステイズ 日暮里	ホテル マイステイズ 福岡天神南	フレック ステイイン 飯田橋	ホテル マイステイズ 上野稲荷町	フレック ステイイン 品川	フレック ステイイン 常盤台	フレック ステイイン 巣鴨
計算期間 (日数)	-	184	184	-	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
① 賃貸事業収入合計	2,130,029	159,025	141,487	300,512	-	2,942	5,394	9,145	41,855	28,925	9,840	-	37,166	726	3,223	3,648	-	2,548	3,664	1,341
賃料及び共益費	1,980,687	127,561	141,487	269,048	-	2,942	5,394	9,145	41,855	28,925	9,840	-	37,166	726	3,223	3,648	-	2,548	3,664	1,341
賃料収入 (固定賃料)					-	1,626	3,261	5,053	25,118	1,295	5,437	-	22,199	401	1,781	2,208	-	1,408	2,348	741
賃料収入 (変動賃料)					-	1,316	2,133	4,091	16,736	27,630	4,402	-	14,967	324	1,442	1,440	-	1,140	1,315	600
その他収入	149,342	31,463	-	31,463	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
② 賃貸事業費用合計	1,036,155	79,180	93,369	172,549	29,895	21,855	72,241	55,864	46,677	66,684	47,284	29,212	45,256	15,639	21,150	15,943	13,611	8,758	10,918	12,173
維持管理費 (a)	287,596	44,199	56,124	100,323	-	-	-	595	-	8,928	17,163	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(うち修繕費)	13,774	699	-	699	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(うち水道光熱費)	33,269	31,925	-	31,925	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
公租公課 (b)	133,797	11,563	6,992	18,555	4,937	3,705	11,130	8,287	3,598	12,478	4,436	6,720	4,603	1,770	5,406	4,450	1,462	1,657	3,405	2,826
保険料 (c)	3,759	132	198	330	66	81	163	155	79	211	187	79	151	44	89	69	33	28	62	50
減価償却費 (⑦)	516,335	22,516	29,438	51,955	24,284	17,552	60,433	46,320	42,389	44,454	24,990	21,908	39,892	13,321	15,150	10,919	11,613	6,569	6,947	8,793
その他費用 (d)	94,666	769	615	1,385	607	516	513	505	609	611	506	503	608	503	503	504	503	503	503	502
③ 賃貸事業損益 (①-②)	1,093,873	79,844	48,118	127,962	-29,895	-18,913	-66,846	-46,719	-4,821	-37,758	-37,443	-29,212	-8,089	-14,912	-17,927	-12,294	-13,611	-6,209	-7,254	-10,831
④ NOI (①-②+⑦)	1,610,209	102,361	77,557	179,918	-5,610	-6,412	-398	37,567	6,696	-12,453	-7,303	31,803	-1,591	-2,776	-1,375	-1,998	359	-306	-2,077	
⑤ 資本的支出	190,260	2,498	-	2,498	-	2,030	185	690	2,969	4,168	731	2,150	638	135	494	4,423	189	492	149	-
⑥ NCF (④-⑤)	1,419,948	99,863	77,557	177,420	-5,610	-3,390	-6,597	-1,088	34,598	2,527	-13,184	-9,453	31,164	-1,727	-3,270	-5,798	-2,187	-132	-455	-2,037

(注1) 2020年12月期中に売却しており、期初から売却日までの収益を記載しています。  
(注2) ①~⑦については、取引発生時の為替レートをを用いて円貨に換算しています。

# 物件収支 (3/4)

(単位：千円)

物件番号	D17	D18	D19	D20	D21	D22	D23	D24	D25	D26	D27	D28	D29	D30	D31	D32	D33	D34	D35	D36
物件名	ホテル マイステイズ 大手前	ホテル マイステイズ 清澄白河	フレック ステイイン 中延P1	フレック ステイイン 中延P2	アパホテル 横浜関内	ホテル マイステイズ 函館五稜郭	フレック ステイイン 白金	ホテル マイステイズ 羽田	ホテル マイステイズ 亀戸P1	ホテル マイステイズ 上野入谷口	ホテル マイステイズ 亀戸P2	ホテル マイステイズ 清水	スーパーホテル 新橋・鳥森口	フレック ステイイン 東十条	ホテル マイステイズ 宇都宮	フレック ステイイン 川崎貝塚	コンフォート ホテル 富山駅前	フレック ステイイン 川崎小川町	フレック ステイイン 江古田	スーパーホテル 東京・ JR立川北口
計算期間(日数)	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
① 賃貸事業収入合計	-	380	2,639	1,150	247,437	53,619	-	74,035	31,597	3,634	20,317	27,732	39,426	-	31,138	3,832	35,928	2,622	14,346	31,787
賃料及び共益費	-	380	2,639	1,150	247,437	53,619	-	74,035	31,597	3,634	20,317	27,732	39,426	-	31,138	3,832	35,928	2,622	14,346	31,787
賃料収入(固定賃料)	-	210	1,733	666	212,500	33,585	-	44,991	17,938	2,008	11,600	16,991	39,426	-	18,393	2,311	35,928	1,687	8,935	31,787
賃料収入(変動賃料)	-	170	905	484	34,937	20,033	-	29,043	13,659	1,625	8,717	10,740	-	-	12,745	1,520	-	935	5,410	-
その他収入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
② 賃貸事業費用合計	14,422	16,952	5,520	3,151	88,909	57,236	10,292	66,884	39,459	25,746	31,077	29,227	9,024	8,998	35,943	12,063	13,512	7,091	31,535	13,083
維持管理費(a)	-	-	-	-	-	1,473	-	-	-	2,611	-	-	702	-	-	924	119	-	-	1,391
(うち修繕費)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	702	-	-	-	119	-	-	1,091
(うち水道光熱費)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
公租公課(b)	3,581	3,779	1,003	559	11,468	15,795	1,625	8,010	6,291	1,094	3,749	4,263	3,163	1,981	13,362	822	3,726	939	4,594	2,755
保険料(c)	84	59	19	11	210	149	42	146	142	65	88	76	33	40	278	33	69	22	94	45
減価償却費(⑦)	10,252	12,610	3,994	2,077	76,725	39,314	8,121	58,322	32,622	21,570	26,836	24,484	4,717	6,572	21,792	9,877	9,188	5,726	26,443	8,482
その他費用(d)	503	502	503	502	504	504	503	405	403	404	403	403	407	403	510	405	409	403	403	408
③ 賃貸事業損益(①-②)	-14,422	-16,572	-2,881	-2,001	158,528	-3,617	-10,292	7,151	-7,862	-22,112	-10,760	-1,495	30,401	-8,998	-4,804	-8,230	22,415	-4,469	-17,189	18,703
④ NOI(①-②+⑦)	-4,169	-3,961	1,113	76	235,254	35,696	-2,171	65,473	24,760	-541	16,076	22,988	35,119	-2,425	16,988	1,646	31,604	1,257	9,253	27,186
⑤ 資本的支出	1,280	677	460	138	356	2,553	453	-	280	-	4,489	500	-	1,339	15,469	500	1,391	-	1,815	-
⑥ NCF(④-⑤)	-5,449	-4,638	653	-61	234,897	33,143	-2,624	65,473	24,480	-541	11,587	22,488	35,119	-3,764	1,518	1,146	30,213	1,257	7,438	27,186

物件番号	D37	D38	D39	D40	D41	D42	D43	D44	D45	D46	D47	D48	D49	D50	D51	D52	D53	D54	D55	D56
物件名	スーパーホテル JR上野入谷口	ホテル マイステイズ 心齋橋	コンフォート ホテル黒崎	コンフォート ホテル前橋	コンフォート ホテル燕三条	コンフォート ホテル北見	ホテル マイステイズ 五反田駅前	ホテル エピナール 那須	ホテル マイステイズ 福岡天神	ホテル マイステイズ 浜松町	ホテル マイステイズ プレミア金沢	高松 東急 REIホテル	ホテル マイステイズ プレミア 浜松町	ホテル マイステイズ 新大阪	ホテル マイステイズ プレミア大森	別府亀の井 ホテル	ホテル マイステイズ 札幌駅北口	ホテル マイステイズ 横浜関内	アートホテル 上越	アートホテル 弘前シティ
計算期間(日数)	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
① 賃貸事業収入合計	27,275	-	37,894	43,811	34,949	30,300	54,711	851,447	8,050	2,259	147,658	94,804	17,545	17,293	30,000	124,660	8,436	36,557	46,021	34,928
賃料及び共益費	27,275	-	37,894	43,811	32,861	30,300	53,732	851,447	8,050	2,259	147,658	71,700	17,545	16,491	30,000	124,660	8,436	36,557	46,021	34,928
賃料収入(固定賃料)	27,275	-	37,894	43,811	32,861	30,300	31,416	527,975	4,491	1,248	88,029	71,700	10,135	9,795	16,579	72,827	5,667	22,121	28,185	21,556
賃料収入(変動賃料)	-	-	-	-	-	-	22,316	323,472	3,558	1,010	59,629	-	7,409	6,695	13,421	51,833	2,769	14,435	17,835	13,372
その他収入	-	-	-	-	2,088	-	978	-	-	-	-	23,104	-	802	-	-	-	-	-	-
② 賃貸事業費用合計	10,039	22,948	18,325	29,284	15,606	17,985	68,758	337,748	54,904	39,828	126,630	54,897	37,980	47,561	61,322	157,900	84,287	39,555	40,987	56,617
維持管理費(a)	1,070	-	720	5,669	837	829	8,381	9,335	799	-	-	26,058	-	-	-	-	-	-	-	1,247
(うち修繕費)	770	-	120	-	411	220	-	-	-	-	-	299	-	-	-	-	-	-	-	-
(うち水道光熱費)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12,145	-	-	-	-	-	-	-	-
公租公課(b)	2,181	2,627	3,404	4,914	3,740	4,884	17,138	27,384	7,331	6,918	13,924	8,237	10,705	11,633	14,896	11,896	19,392	8,612	5,976	11,410
保険料(c)	32	44	66	76	63	60	292	1,025	131	56	283	168	194	446	360	686	255	140	211	528
減価償却費(⑦)	6,346	19,872	13,724	18,210	10,552	11,800	42,340	299,384	46,239	32,450	112,019	20,013	26,675	35,058	45,659	144,913	64,129	30,399	34,396	43,026
その他費用(d)	408	404	409	413	413	410	605	619	403	402	403	419	405	422	405	404	509	403	404	404
③ 賃貸事業損益(①-②)	17,236	-22,948	19,569	14,526	19,342	12,315	-14,047	513,699	-46,854	-37,569	21,028	39,906	-20,435	-30,267	-31,321	-33,239	-75,850	-2,998	5,033	-21,688
④ NOI(①-②+⑦)	23,582	-3,076	33,293	32,737	29,894	24,116	28,292	813,084	-615	-5,118	133,047	59,920	6,239	4,790	14,338	111,674	-11,720	27,400	39,430	21,338
⑤ 資本的支出	-	418	2,270	-	120	643	309	172,474	167	1,086	-	4,058	33,217	2,792	1,452	19,760	724	-	791	1,599
⑥ NCF(④-⑤)	23,582	-3,495	31,023	32,737	29,774	23,473	27,983	640,609	-782	-6,204	133,047	55,862	-26,977	1,998	12,885	91,914	-12,445	27,400	38,639	19,738

(注1) 2020年12月期中に売却しており、期初から売却日までの収益を記載しています。  
(注2) ①~⑦については、取引発生時の為替レートをを用いて円貨に換算しています。



# 物件収支 (4/4)

(単位：千円)

物件番号	D57	D58	D59	D60	D61	D62	D63	D64	D65	D66	D67	D68	D69	D70	D71	D72	D73	D74	D75	D76
物件名	ホテル マイステイズ 大分	ホテル マイステイズ 五反田	ホテル マイステイズ 立川	ホテル マイステイズ プレミア赤坂	ホテル マイステイズ プレミア 札幌パーク	ホテル マイステイズ 上野イースト	ホテル マイステイズ 御堂筋本町	ホテル マイステイズ 札幌アспен	アートホテル 石垣島	ホテル マイステイズ 富士山展望温泉	ホテルソニア 小樽	ホテル マイステイズ 金沢キャッスル	アートホテル 新潟駅前	ホテル マイステイズ 名古屋錦	ホテルノルド 小樽	ホテル マイステイズ 鹿児島天文館	アートホテル 旭川	ホテル マイステイズ 松山	ホテル マイステイズ 札幌すすきの	ホテル マイステイズ 札幌中島公園
計算期間 (日数)	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
① 賃貸事業収入合計	18,667	5,621	31,656	11,363	26,762	3,020	-	10,012	67,294	98,948	62,190	33,779	75,623	1,949	33,813	15,945	33,629	18,200	1,609	-
賃料及び共益費	18,667	5,621	31,656	11,363	26,762	3,020	-	10,012	67,290	98,948	62,152	33,779	75,623	1,949	33,813	15,945	33,629	18,200	1,609	-
賃料収入 (固定賃料)	10,702	3,106	18,722	6,920	17,976	1,669	-	6,725	38,225	60,302	38,992	19,914	45,439	1,077	22,473	11,478	22,589	10,570	1,080	-
賃料収入 (変動賃料)	7,965	2,514	12,933	4,442	8,786	1,351	-	3,287	29,064	38,645	23,160	13,865	30,183	872	11,340	4,467	11,040	7,630	528	-
その他収入	-	-	-	-	-	-	-	-	4	-	37	-	-	-	-	-	-	-	-	-
② 賃貸事業費用合計	28,686	10,697	22,267	88,961	158,797	33,128	41,330	96,261	66,141	118,593	77,364	24,080	115,213	28,981	45,130	34,144	89,572	56,677	18,457	31,353
維持管理費 (a)	853	-	-	-	-	5,182	-	-	-	-	-	-	40,435	-	906	-	-	-	-	-
(うち修繕費)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(うち水道光熱費)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6	-	-	-	-	-
公租公課 (b)	5,836	4,083	6,322	23,528	42,502	4,554	9,112	31,181	10,240	7,234	12,923	4,123	6,211	4,324	9,867	10,646	25,910	8,534	3,424	10,493
保険料 (c)	113	64	128	270	614	140	97	525	555	184	207	194	472	174	211	215	751	258	84	194
減価償却費 (⑦)	21,372	6,146	15,413	64,759	115,274	22,845	31,718	63,846	54,942	110,771	63,829	19,358	67,689	24,079	33,736	22,879	62,506	47,480	14,545	20,261
その他費用 (d)	509	402	403	402	405	406	402	707	402	402	403	404	404	402	408	403	404	404	403	403
③ 賃貸事業損益 (①-②)	-10,019	-5,076	9,388	-77,598	-132,035	-30,108	-41,330	-86,248	1,153	-19,644	-15,174	9,699	-39,590	-27,031	-11,316	-18,198	-55,942	-38,476	-16,848	-31,353
④ NOI (①-②+⑦)	11,353	1,070	24,801	-12,838	-16,760	-7,263	-9,612	-22,401	56,096	91,126	48,655	29,058	28,098	-2,951	22,419	4,680	6,563	9,003	-2,302	-11,091
⑤ 資本的支出	1,215	-	4,718	-	11,884	280	-	7,933	3,521	586	167	1,134	691	450	565	398	3,095	1,423	180	175
⑥ NCF (④-⑤)	10,138	1,070	20,083	-12,838	-28,644	-7,543	-9,612	-30,334	52,574	90,540	48,488	27,924	27,407	-3,401	21,854	4,281	3,468	7,580	-2,482	-11,266

物件番号	D77	D78	D79	D80	D81	D82	D83	ホテル計	合計
物件名	ホテル マイステイズ 札幌中島公園 別館	フレック ステイイン 桜木町	MyCUBE by MYSTAYS 浅草蔵前	ホテル マイステイズ 鹿児島天文館 2番館	ホテル マイステイズ 名寄	ホテル マイステイズ プレミア成田	アートホテル 盛岡		
計算期間 (日数)	184	184	184	184	184	184	184	-	-
① 賃貸事業収入合計	-	12,477	-	3,088	29,039	214,718	77,635	3,307,707	5,738,249
賃料及び共益費	-	12,477	-	3,088	29,039	214,718	77,408	3,280,465	5,530,201
賃料収入 (固定賃料)	-	7,555	-	1,712	17,888	127,487	45,379	2,175,443	
賃料収入 (変動賃料)	-	4,922	-	1,375	11,150	87,230	32,029	1,105,021	
その他収入	-	-	-	-	-	-	226	27,241	208,047
② 賃貸事業費用合計	16,809	9,474	10,542	9,677	19,127	131,394	96,488	3,835,828	5,044,533
維持管理費 (a)	-	-	531	-	-	-	23,400	160,165	548,085
(うち修繕費)	-	-	-	-	-	-	-	3,733	18,207
(うち水道光熱費)	-	-	-	-	-	-	-	12,151	77,347
公租公課 (b)	2,811	1,476	3,758	2,750	4,206	-	-	626,709	779,062
保険料 (c)	66	45	61	76	50	1,042	433	15,629	19,719
減価償却費 (⑦)	13,529	7,550	5,790	6,447	14,467	129,946	72,249	2,995,933	3,564,224
その他費用 (d)	402	402	401	402	403	405	406	37,389	133,441
③ 賃貸事業損益 (①-②)	-16,809	3,002	-10,542	-6,588	9,911	83,324	-18,853	-528,120	693,715
④ NOI (①-②+⑦)	-3,280	10,553	-4,751	-140	24,379	213,270	53,395	2,467,813	4,257,940
⑤ 資本的支出	-	995	-	676	-	4,750	6,123	343,996	536,754
⑥ NCF (④-⑤)	-3,280	9,558	-4,751	-817	24,379	208,520	47,272	2,123,817	3,721,185

物件番号	D200	D201	合計
物件名	ウェスティン・ グランドケイマン・ セブンマイル ビーチ・リゾート & スパ (注2)	サンシャイン ・スイーツ ・リゾート (注2)	
計算期間 (日数)	184	184	-
① 運営委託収益/損失 合計	-412,401	-38,239	-450,641
運営委託収益/損失	-412,401	-38,239	-450,641
その他収入	-	-	-
② 運営委託費用合計	419,525	113,122	532,647
維持管理費 (a)	-	-	-
(うち修繕費)	-	-	-
(うち水道光熱費)	-	-	-
公租公課 (b)	-	-	-
保険料 (c)	82,444	18,777	101,221
減価償却費 (⑦)	334,218	94,344	428,563
その他費用 (d)	2,862	-	2,862
③ 運営委託損益 (①-②)	-831,926	-151,361	-983,288
④ NOI (①-②+⑦)	-497,708	-57,016	-554,725
⑤ 資本的支出	32,412	4,949	37,361
⑥ NCF (④-⑤)	-530,120	-61,966	-592,087

(注1) 2020年12月期中に売却しており、期初から売却日までの収益を記載しています。  
(注2) ①~⑦については、取引発生時の為替レートをを用いて円貨に換算しています。

# 期末算定価額 (1/4)

(単位：千円)

物件番号	物件名称	取得価格	2020年6月末			2020年12月末			増減(注1)		鑑定評価機関(注2)
			帳簿価額	評価額	還元利回り	帳簿価額	評価額	還元利回り	評価額	還元利回り	
A26	日神パレステージ代田橋	1,251,830	1,093,170	1,230,000	4.6%	1,087,246	1,230,000	4.6%	-	-	アセッツR&D
A27	日神パレステージ東長崎(注3)	1,229,070	1,046,198	1,360,000	4.7%	-	-	-	-	-	アセッツR&D
A28	グロースメゾン五反田	888,200	835,007	1,030,000	4.2%	830,353	1,040,000	4.2%	10,000	10,000	アセッツR&D
A29	グロースメゾン亀戸	1,070,850	949,642	1,160,000	4.3%	944,310	1,170,000	4.3%	10,000	10,000	アセッツR&D
A30	エメラルドハウス	1,505,161	1,322,023	1,430,000	4.5%	1,314,740	1,430,000	4.5%	-	-	アセッツR&D
A32	サンクレスト石神井公園	1,088,979	1,055,183	1,110,000	4.6%	1,051,773	1,110,000	4.6%	-	-	アセッツR&D
A33	グロースメゾン新横浜	1,059,457	932,368	1,180,000	4.6%	926,797	1,180,000	4.6%	-	-	アセッツR&D
A34	ベルファース上野御徒町	1,023,074	921,196	1,090,000	4.1%	917,139	1,090,000	4.1%	-	-	アセッツR&D
A35	グランリール亀戸	906,121	792,079	1,010,000	4.5%	787,734	1,010,000	4.5%	-	-	アセッツR&D
A37	グロースメゾン用賀	795,986	724,990	784,000	4.2%	720,981	784,000	4.2%	-	-	アセッツR&D
A38	ルート立川	676,951	635,015	674,000	4.6%	631,682	675,000	4.6%	1,000	-	アセッツR&D
A39	渋谷本町マンション	651,474	699,212	668,000	4.6%	697,601	669,000	4.6%	1,000	-	アセッツR&D
A40	シティハイツ砧	646,337	649,465	557,000	4.6%	651,192	561,000	4.6%	4,000	-	アセッツR&D
A41	アクシーズタワー川口並木	620,893	517,142	769,000	5.0%	512,666	769,000	5.0%	-	-	アセッツR&D
A43	カレッジスクエア町田	589,553	559,847	507,000	5.2%	560,060	507,000	5.2%	-	-	アセッツR&D
A44	ベレール目黒	589,004	547,427	631,000	4.0%	545,080	632,000	4.0%	1,000	-	アセッツR&D
A45	ワコーレ綱島I	572,914	518,033	527,000	4.8%	513,485	527,000	4.8%	-	-	アセッツR&D
A46	フォロス中村橋	566,980	501,350	587,000	4.4%	498,566	589,000	4.4%	2,000	-	アセッツR&D
A47	グロースメゾン海神	557,256	506,085	519,000	4.9%	530,242	521,000	4.9%	2,000	-	アセッツR&D
A48	カレッジスクエア町屋	510,721	437,978	567,000	4.4%	434,825	567,000	4.4%	-	-	アセッツR&D
A53	西早稲田クレセントマンション(注3)	1,880,000	1,882,683	2,810,000	3.9%	-	-	-	-	-	森井
A54	レキシントン・スクエア曙橋(注3)	1,450,000	1,287,371	1,990,000	3.9%	-	-	-	-	-	谷澤
A59	藤和シティコープ新大塚II	866,000	801,818	1,250,000	4.4%	797,442	1,280,000	4.3%	30,000	-0.1pt	不動研
A61	ビクセル武蔵関	577,000	563,197	828,000	4.1%	564,611	848,000	4.0%	20,000	-0.1pt	森井
A63	藤和シティコープ浅間町	1,110,000	1,008,296	1,440,000	5.0%	1,007,078	1,440,000	4.9%	-	-0.1pt	不動研
A64	ロイヤルパーク大町	415,000	382,486	675,000	5.2%	382,989	679,000	5.1%	4,000	-0.1pt	不動研
A65	レキシントン・スクエア萩野町	330,000	270,194	417,000	5.3%	267,007	425,000	5.2%	8,000	-0.1pt	不動研
A66	ヴィスコンティ覚王山	255,000	229,915	286,000	4.8%	228,990	296,000	4.7%	10,000	-0.1pt	谷澤
A71	レキシントン・スクエア代田橋(注3)	977,000	820,395	1,260,000	3.9%	-	-	-	-	-	谷澤
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	511,000	419,217	653,000	4.0%	414,755	668,000	3.9%	15,000	-0.1pt	谷澤
A73	AMS TOWER 南6条	1,180,000	899,675	1,250,000	4.9%	892,685	1,240,000	4.8%	-10,000	-0.1pt	谷澤
A76	ネオ・プロミネンス(注3)	1,660,000	1,588,565	2,270,000	4.3%	-	-	-	-	-	不動研
A77	インボイス新神戸レジデンス	1,260,000	1,123,473	1,470,000	4.5%	1,113,991	1,510,000	4.4%	40,000	-0.1pt	不動研
A78	コスモコート元町	973,000	856,960	1,140,000	4.4%	847,622	1,170,000	4.3%	30,000	-0.1pt	不動研
A79	レーベスト本陣	674,000	587,559	843,000	5.1%	581,337	858,000	5.0%	15,000	-0.1pt	不動研
A80	レーベスト松原	657,000	576,901	841,000	4.7%	571,714	879,000	4.6%	38,000	-0.1pt	不動研
A82	アルパ則武新町	608,000	528,140	775,000	4.6%	523,105	784,000	4.5%	9,000	-0.1pt	不動研
A83	レーベスト名駅南	597,000	518,147	810,000	4.4%	511,472	813,000	4.3%	3,000	-0.1pt	不動研

(注1) 「増減」は、期中に取得・売却した物件は除外して算出しています。

(注2) 「鑑定評価機関」は略称により表示しております。正式名称は以下の通りです。アセッツR&D：株式会社アセッツアールアンドディー、不動研：一般財団法人日本不動産研究所、森井：JLL森井鑑定株式会社、谷澤：株式会社谷澤総合鑑定所、大和：大和不動産鑑定株式会社、CBRE：シービーアールイー株式会社(現地鑑定会社：CBRE, Inc.)

(注3) 2020年12月期中に売却しています。

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

(注5) 「取得価格」欄には、本投資法人が、当初本海外ホテルを裏付不動産として保有していた英領ケイマン諸島の特別目的会社(以下「資産保有SPC」といいます。)から本海外ホテルに係るLeasehold等を承継した2019年5月9日(ケイマン諸島の現地時間。日本時間では2019年5月10日)時点の、資産保有SPCにおける当該資産の帳簿価額を、2018年7月26日に締結した為替予約契約(2018年9月26日付で実行済み)に基づく米ドルと日本円の為替予約レートである1米ドル=110.45円で邦貨換算した金額を記載しています。また、帳簿価格は「取得価格」欄に記載の金額に当該不動産等の取得に要した諸費用(付随費用)及び資本的支出を加算し、当期末までの減価償却累計額を差し引いた金額を記載しています。付随費用及び資本的支出については円貨で支払ったものについては当該金額、米ドルで支払ったものについては取引発生時の為替レートを用いて円貨に換算した額を「取得価格」に加算しています。また、各期末の「評価額」欄には、各期末時点のレート、2020年6月末時点：1米ドル=107.74円、2020年12月末時点：1米ドル=103.50円、をそれぞれ邦貨換算した金額を記載しています。

(注6) 単位未満の端数について、金額は切捨て、比率は小数点以下第2位を四捨五入して表示しています。

# 期末算定価額 (2/4)

(単位：千円)

物件番号	物件名称	取得価格	2020年6月末			2020年12月末			増減(注1)		鑑定評価機関(注2)
			帳簿価額	評価額	還元利回り	帳簿価額	評価額	還元利回り	評価額	還元利回り	
A84	レーベスト平安	595,000	520,586	746,000	4.6%	514,415	760,000	4.5%	14,000	-0.1pt	不動研
A85	ヴァンデュール浜大津駅前	581,000	497,262	795,000	5.4%	490,682	814,000	5.3%	19,000	-0.1pt	不動研
A86	サルボサーラ	544,000	480,346	677,000	4.7%	475,855	681,000	4.6%	4,000	-0.1pt	不動研
A87	エクセレンテ神楽坂	543,000	494,857	696,000	3.8%	497,177	714,000	3.7%	18,000	-0.1pt	不動研
A88	ルナコート江戸堀	525,000	466,373	606,000	4.6%	463,828	618,000	4.5%	12,000	-0.1pt	不動研
A89	ウィンテージ神戸元町	512,000	447,059	639,000	4.5%	442,163	653,000	4.4%	14,000	-0.1pt	不動研
A90	クイーンズコート福住	456,000	421,593	686,000	3.9%	418,348	705,000	3.8%	19,000	-0.1pt	不動研
A91	コーポ東洞院	446,000	400,340	541,000	4.4%	396,911	551,000	4.3%	10,000	-0.1pt	不動研
A92	ベレール大井町	412,000	383,352	569,000	3.9%	380,867	583,000	3.8%	14,000	-0.1pt	不動研
A93	シエテ南塚口	374,000	340,180	464,000	4.7%	338,385	465,000	4.6%	1,000	-0.1pt	不動研
A94	プライムライフ三宮磯上公園	373,000	334,410	477,000	4.4%	332,306	489,000	4.3%	12,000	-0.1pt	不動研
A95	HERMITAGE NANBA WEST	355,000	316,397	467,000	4.6%	314,225	477,000	4.5%	10,000	-0.1pt	不動研
A96	センチュリーパーク新川1番館	335,000	309,922	466,000	5.0%	306,006	473,000	4.9%	7,000	-0.1pt	不動研
A97	ウエストアベニュー	331,000	308,018	341,000	4.8%	306,929	350,000	4.7%	9,000	-0.1pt	不動研
A98	リトルリバー本町橋	310,000	279,236	415,000	4.4%	276,470	421,000	4.3%	6,000	-0.1pt	不動研
A99	プライムライフ御影	297,000	266,978	345,000	4.7%	265,249	352,000	4.6%	7,000	-0.1pt	不動研
A100	シティコート北1条(注3)	1,782,000	1,690,625	2,160,000	4.7%	-	-	-	-	-	不動研
A101	リエトコート向島	1,683,000	1,642,708	2,000,000	4.2%	1,632,278	2,050,000	4.1%	50,000	-0.1pt	不動研
A102	リエトコート西大島	1,634,000	1,590,252	1,960,000	4.0%	1,580,211	2,010,000	3.9%	50,000	-0.1pt	不動研
A103	ロイヤルパークス桃坂	2,910,000	2,699,939	3,230,000	4.2%	2,657,366	3,290,000	4.1%	60,000	-0.1pt	森井
A104	ロイヤルパークス新田	5,024,000	4,797,951	5,840,000	4.4%	4,746,174	5,870,000	4.3%	30,000	-0.1pt	森井
A106	ロイヤルパークスシーサー南千住	2,683,000	2,627,260	2,920,000	5.1%	2,596,590	2,960,000	5.1%	40,000	-	不動研
	住居計	55,485,818	50,904,075	65,438,000	-	42,293,729	54,237,000	-	649,000	-	-
B17	レキシントン・プラザ八幡	3,280,000	3,000,759	3,670,000	5.4%	2,980,740	3,660,000	5.4%	-10,000	-	森井
B18	イオンタウン須賀川	2,320,000	1,737,924	2,450,000	6.1%	1,708,486	2,380,000	6.1%	-70,000	-	森井
	オフィス・商業施設計	5,600,000	4,738,684	6,120,000	-	4,689,226	6,040,000	-	-80,000	-	-
D01	ホテルマイステイズ神田	2,851,000	2,921,605	4,920,000	4.2%	2,897,321	4,920,000	4.2%	-	-	不動研
D02	ホテルマイステイズ浅草	2,584,000	2,515,893	4,410,000	4.4%	2,500,371	4,410,000	4.4%	-	-	不動研
D03	ホテルマイステイズ京都四條	6,024,460	5,770,589	10,500,000	4.7%	5,710,340	9,960,000	4.7%	-540,000	-	不動研
D04	マイステイズ新浦安コンファレンスセンター	4,930,200	4,584,775	7,200,000	4.9%	4,539,144	7,200,000	4.9%	-	-	不動研
D05	ホテルマイステイズ舞浜	4,870,312	4,699,322	6,770,000	4.6%	4,659,902	6,770,000	4.6%	-	-	不動研
D06	ホテルマイステイズプレミア堂島	3,845,400	3,699,912	6,810,000	4.4%	3,659,626	6,650,000	4.5%	-160,000	0.1pt	不動研
D07	ホテルマイステイズ名古屋栄	2,958,000	2,596,876	5,530,000	5.2%	2,572,617	5,530,000	5.2%	-	-	不動研
D08	ホテルマイステイズ堺筋本町	2,514,820	2,340,277	4,220,000	4.7%	2,320,518	4,000,000	4.7%	-220,000	-	不動研
D09	ホテルマイステイズ横浜	2,119,900	2,300,176	3,890,000	5.6%	2,260,922	3,890,000	5.6%	-	-	不動研
D10	ホテルマイステイズ日暮里	1,898,540	1,789,539	2,510,000	4.5%	1,776,354	2,510,000	4.5%	-	-	不動研
D11	ホテルマイステイズ福岡天神南	1,570,520	1,458,114	5,570,000	4.7%	1,443,457	5,560,000	4.7%	-10,000	-	不動研
D12	フレックスティン飯田橋	1,381,660	1,341,544	2,130,000	4.2%	1,335,048	2,090,000	4.3%	-40,000	0.1pt	不動研

(注1) 「増減」は、期中に取得・売却した物件は除外して算出しています。

(注2) 「鑑定評価機関」は略称により表示しております。正式名称は以下の通りです。アセッツR&D：株式会社アセッツアールアンドディー、不動研：一般財団法人日本不動産研究所、森井：JLL森井鑑定株式会社、谷澤：株式会社谷澤総合鑑定所、大和：大和不動産鑑定株式会社、CBRE：シービーアールイー株式会社(現地鑑定会社：CBRE, Inc.)

(注3) 2020年12月期中に売却しています。

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

(注5) 「取得価格」欄には、本投資法人が、当初本海外ホテルを裏付不動産として保有していた英領ケイマン諸島の特別目的会社(以下「資産保有SPC」といいます。)から本海外ホテルに係るLeasehold等を承継した2019年5月9日(ケイマン諸島の現地時間。日本時間では2019年5月10日)時点の、資産保有SPCにおける当該資産の帳簿価額を、2018年7月26日に締結した為替予約契約(2018年9月26日付で実行済み)に基づく米ドルと日本円の為替予約レートである1米ドル=110.45円で邦貨換算した金額を記載しています。また、帳簿価額は「取得価格」欄に記載の金額に当該不動産等の取得に要した諸費用(付随費用)及び資本的支出を加算し、当期末までの減価償却累計額を差し引いた金額を記載しています。付随費用及び資本的支出については円貨で支払ったものについては当該金額、米ドルで支払ったものについては取引発生時の為替レートをを用いて円貨に換算した額を「取得価格」に加算しています。また、各期末の「評価額」欄には、各期末時点のレート、2020年6月末時点：1米ドル=107.74円、2020年12月末時点：1米ドル=103.50円、をそれぞれ邦貨換算した金額を記載しています。

(注6) 単位未満の端数について、金額は切捨て、比率は小数点以下第2位を四捨五入して表示しています。

# 期末算定価額 (3/4)

(単位：千円)

物件 番号	物件名称	取得価格	2020年6月末			2020年12月末			増減(注1)		鑑定評価機関 (注2)
			帳簿価額	評価額	還元利回り	帳簿価額	評価額	還元利回り	評価額	還元利回り	
D13	ホテルマイステイズ上野稲荷町	1,331,960	1,231,831	2,010,000	4.3%	1,220,407	2,010,000	4.3%	-	-	不動研
D14	フレックスステイン品川	1,242,500	1,193,876	1,980,000	4.4%	1,187,799	1,980,000	4.4%	-	-	不動研
D15	フレックスステイン常盤台	1,242,500	1,197,321	2,140,000	4.7%	1,190,523	2,140,000	4.7%	-	-	不動研
D16	フレックスステイン巢鴨	1,192,800	1,108,643	2,260,000	4.5%	1,099,850	2,260,000	4.5%	-	-	不動研
D17	ホテルマイステイズ大手前	1,192,800	1,133,117	2,920,000	5.0%	1,124,144	2,430,000	5.1%	-490,000	0.1pt	不動研
D18	ホテルマイステイズ清澄白河	749,476	888,425	1,500,000	4.5%	876,491	1,500,000	4.5%	-	-	不動研
D19	フレックスステイン中延P1	589,442	561,511	803,000	4.7%	557,976	803,000	4.7%	-	-	不動研
D20	フレックスステイン中延P2	283,290	284,039	387,000	4.7%	282,100	387,000	4.7%	-	-	不動研
D21	アパホテル横浜関内	8,350,000	7,607,071	9,930,000	4.2%	7,530,702	9,930,000	4.2%	-	-	不動研
D22	ホテルマイステイズ函館五稜郭	2,792,000	2,772,269	3,900,000	5.2%	2,735,507	3,900,000	5.2%	-	-	不動研
D23	フレックスステイン白金	2,119,000	2,083,784	2,360,000	4.4%	2,076,116	2,360,000	4.4%	-	-	不動研
D24	ホテルマイステイズ羽田	7,801,000	7,243,549	8,590,000	4.1%	7,185,227	8,590,000	4.1%	-	-	不動研
D25	ホテルマイステイズ亀戸P1	5,594,000	5,346,135	7,370,000	4.5%	5,313,792	7,370,000	4.5%	-	-	不動研
D26	ホテルマイステイズ上野入谷口	3,821,000	3,666,102	3,760,000	4.5%	3,644,531	3,760,000	4.5%	-	-	不動研
D27	ホテルマイステイズ亀戸P2	3,742,000	3,558,205	4,930,000	4.5%	3,535,857	4,920,000	4.5%	-10,000	-	不動研
D28	ホテルマイステイズ清水	2,198,000	2,115,256	2,380,000	5.5%	2,091,271	2,380,000	5.5%	-	-	不動研
D29	スーパーホテル新橋・烏森口	1,624,000	1,585,357	1,940,000	3.6%	1,580,639	1,940,000	3.6%	-	-	不動研
D30	フレックスステイン東十条	1,277,000	1,269,373	1,300,000	4.7%	1,264,140	1,300,000	4.7%	-	-	不動研
D31	ホテルマイステイズ宇都宮	1,237,000	1,213,368	2,000,000	5.4%	1,207,045	1,990,000	5.4%	-10,000	-	不動研
D32	フレックスステイン川崎貝塚	980,000	901,068	1,110,000	4.8%	891,690	1,110,000	4.8%	-	-	不動研
D33	コンフォートホテル富山駅前	979,000	910,358	1,160,000	5.0%	902,561	1,160,000	5.0%	-	-	不動研
D34	フレックスステイン川崎小川町	906,000	877,595	890,000	4.6%	871,868	890,000	4.6%	-	-	不動研
D35	フレックスステイン江古田	5,069,000	4,830,563	4,580,000	4.7%	4,805,935	4,580,000	4.7%	-	-	不動研
D36	スーパーホテル東京・JR上野北口	1,170,000	1,097,393	1,260,000	4.2%	1,088,910	1,240,000	4.2%	-20,000	-	大和
D37	スーパーホテルJR上野入谷口	1,130,000	1,077,258	1,210,000	3.8%	1,070,912	1,210,000	3.8%	-	-	大和
D38	ホテルマイステイズ心斎橋	3,160,000	3,025,942	2,720,000	4.9%	3,006,489	2,580,000	4.9%	-140,000	-	不動研
D39	コンフォートホテル黒崎	1,148,000	1,051,220	1,250,000	5.1%	1,039,765	1,240,000	5.1%	-10,000	-	大和
D40	コンフォートホテル前橋	1,128,000	1,019,070	1,160,000	4.7%	1,001,080	1,120,000	4.9%	-40,000	0.2pt	大和
D41	コンフォートホテル燕三条	1,010,000	937,735	1,100,000	5.1%	927,303	1,090,000	5.1%	-10,000	-	大和
D42	コンフォートホテル北見	851,000	782,863	926,000	5.3%	771,705	923,000	5.3%	-3,000	-	大和
D43	ホテルマイステイズ五反田駅前(注4)	26,523,000	26,351,744	23,900,000	4.9%	26,309,713	23,900,000	4.9%	-	-	森井
D44	ホテルエビナール那須	20,981,000	19,521,735	22,900,000	5.9%	19,394,826	22,700,000	5.9%	-200,000	-	森井
D45	ホテルマイステイズ福岡天神	8,059,000	7,875,742	8,110,000	4.8%	7,829,670	8,110,000	4.8%	-	-	森井
D46	ホテルマイステイズ浜松町	7,959,000	7,910,273	6,220,000	4.6%	7,878,909	6,220,000	4.6%	-	-	森井
D47	ホテルマイステイズプレミア金沢	13,761,000	12,912,219	12,800,000	5.3%	12,800,199	12,800,000	5.3%	-	-	森井
D48	高松 東急REIホテル	2,139,000	2,119,379	2,260,000	5.0%	2,103,424	2,240,000	5.0%	-20,000	-	大和
D49	ホテルマイステイズプレミア浜松町	8,000,000	7,982,144	10,300,000	4.2%	7,988,686	10,300,000	4.2%	-	-	不動研
D50	ホテルマイステイズ新大阪コンファレンスセンター	13,068,000	12,921,875	12,800,000	4.8%	12,889,609	12,800,000	4.8%	-	-	谷澤

(注1) 「増減」は、期中に取得・売却した物件は除外して算出しています。

(注2) 「鑑定評価機関」は略称により表示しております。正式名称は以下の通りです。アセッツR&D：株式会社アセッツアールアンドディー、不動研：一般財団法人日本不動産研究所、森井：JLL森井鑑定株式会社、谷澤：株式会社谷澤総合鑑定所、大和：大和不動産鑑定株式会社、CBRE：シービーアールイー株式会社（現地鑑定会社：CBRE, Inc.）

(注3) 2020年12月期中に売却しています。

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

(注5) 「取得価格」欄には、本投資法人が、当初本海外ホテルを裏付不動産として保有していた英領ケイマン諸島の特別目的会社（以下「資産保有SPC」といいます。）から本海外ホテルに係るLeasehold等を承継した2019年5月9日（ケイマン諸島の現地時間。日本時間では2019年5月10日）時点の、資産保有SPCにおける当該資産の帳簿価額を、2018年7月26日に締結した為替予約契約（2018年9月26日付で実行済み）に基づく米ドルと日本円の為替予約レートである1米ドル=110.45円で邦貨換算した金額を記載しています。また、帳簿価額は「取得価格」欄に記載の金額に当該不動産等の取得に要した諸費用（付随費用）及び資本的支出を加算し、当期末までの減価償却累計額を差し引いた金額を記載しています。付随費用及び資本的支出については円貨で支払ったものについては当該金額、米ドルで支払ったものについては取引発生時の為替レートをを用いて円貨に換算した額を「取得価格」に加算しています。また、各期末の「評価額」欄には、各期末時点のレート、2020年6月末時点：1米ドル=107.74円、2020年12月末時点：1米ドル=103.50円、をそれぞれ邦貨換算した金額を記載しています。

(注6) 単位未満の端数について、金額は切捨て、比率は小数点以下第2位を四捨五入して表示しています。

# 期末算定価額 (4/4)

(単位：千円)

物件 番号	物件名称	取得価格	2020年6月末				2020年12月末				増減(注1)		鑑定評価機関 (注2)
			帳簿価額	評価額	還元利回り	帳簿価額	評価額	還元利回り	評価額	還元利回り			
D51	ホテルマイステイズプレミア大森	9,781,000	9,768,141	9,620,000	4.6%	9,723,934	9,620,000	4.6%	-	-	-	谷澤	
D52	別府亀の井ホテル	8,870,000	8,143,471	8,670,000	6.3%	8,018,317	8,670,000	6.3%	-	-	-	谷澤	
D53	ホテルマイステイズ札幌駅北口	7,880,000	7,749,991	8,180,000	4.7%	7,686,587	8,180,000	4.7%	-	-	-	谷澤	
D54	ホテルマイステイズ横浜関内	5,326,000	5,204,868	5,250,000	4.6%	5,174,469	5,250,000	4.6%	-	-	-	谷澤	
D55	アートホテル上越	2,772,000	2,695,133	2,690,000	6.1%	2,661,528	2,670,000	6.1%	-20,000	-	-	谷澤	
D56	アートホテル弘前シティ	2,723,000	2,607,736	2,660,000	6.2%	2,566,309	2,630,000	6.2%	-30,000	-	-	谷澤	
D57	ホテルマイステイズ大分	1,604,000	1,529,570	1,560,000	6.0%	1,509,412	1,560,000	6.0%	-	-	-	谷澤	
D58	ホテルマイステイズ五反田	4,068,000	4,061,888	3,920,000	4.4%	4,055,741	3,920,000	4.4%	-	-	-	谷澤	
D59	ホテルマイステイズ立川	3,257,000	3,217,281	3,330,000	4.3%	3,206,586	3,310,000	4.3%	-20,000	-	-	大和	
D60	ホテルマイステイズプレミア赤坂	20,691,000	20,478,007	23,200,000	3.8%	20,413,248	23,200,000	3.8%	-	-	-	不動研	
D61	ホテルマイステイズプレミア札幌パーク	16,731,000	16,371,401	16,200,000	4.8%	16,268,011	16,100,000	4.8%	-100,000	-	-	谷澤	
D62	ホテルマイステイズ上野イースト	5,286,000	5,213,228	5,110,000	4.4%	5,190,663	5,110,000	4.4%	-	-	-	谷澤	
D63	ホテルマイステイズ御堂筋本町	5,039,000	4,934,493	4,130,000	4.4%	4,902,775	3,920,000	4.4%	-210,000	-	-	不動研	
D64	ホテルマイステイズ札幌アспен	15,543,000	15,455,122	14,900,000	4.8%	15,399,209	14,900,000	4.8%	-	-	-	谷澤	
D65	アートホテル石垣島	9,731,000	9,656,986	9,290,000	5.3%	9,605,565	9,290,000	5.3%	-	-	-	不動研	
D66	ホテルマイステイズ富士山展望温泉	9,405,000	9,215,083	9,750,000	5.3%	9,104,897	9,750,000	5.3%	-	-	-	不動研	
D67	ホテルソニア小樽	5,930,000	5,825,354	5,640,000	5.4%	5,761,691	5,670,000	5.4%	30,000	-	-	谷澤	
D68	ホテルマイステイズ金沢キャッスル	5,682,000	5,663,798	5,410,000	5.4%	5,645,573	5,410,000	5.4%	-	-	-	谷澤	
D69	アートホテル新潟駅前	5,524,000	5,543,960	5,330,000	5.6%	5,476,962	5,340,000	5.6%	10,000	-	-	谷澤	
D70	ホテルマイステイズ名古屋錦	5,197,000	5,162,405	5,110,000	4.4%	5,138,776	5,110,000	4.4%	-	-	-	森井	
D71	ホテルノルド小樽	4,296,000	4,246,373	4,090,000	5.4%	4,213,202	4,050,000	5.5%	-40,000	0.1pt	-	谷澤	
D72	ホテルマイステイズ鹿児島天文館	3,445,000	3,413,218	3,420,000	5.0%	3,390,737	3,390,000	5.0%	-30,000	-	-	大和	
D73	アートホテル旭川	3,197,000	3,103,366	3,050,000	5.6%	3,043,955	3,040,000	5.6%	-10,000	-	-	谷澤	
D74	ホテルマイステイズ松山	3,098,000	3,021,251	3,170,000	5.3%	2,975,194	3,160,000	5.3%	-10,000	-	-	大和	
D75	ホテルマイステイズ札幌すすきの	3,059,000	3,038,731	2,970,000	4.8%	3,024,365	2,970,000	4.8%	-	-	-	森井	
D76	ホテルマイステイズ札幌中島公園	2,118,000	2,092,956	2,060,000	4.8%	2,072,869	2,060,000	4.8%	-	-	-	森井	
D77	ホテルマイステイズ札幌中島公園別館	1,584,000	1,566,209	1,520,000	5.0%	1,552,679	1,520,000	5.0%	-	-	-	谷澤	
D78	フレックスティン桜木町	1,425,000	1,417,337	1,450,000	4.3%	1,410,782	1,450,000	4.3%	-	-	-	大和	
D79	MyCUBE by MYSTAYS浅草蔵前	1,287,000	1,284,555	1,280,000	4.1%	1,278,765	1,260,000	4.1%	-20,000	-	-	大和	
D80	ホテルマイステイズ鹿児島天文館2番館	1,168,000	1,161,463	1,190,000	5.0%	1,155,692	1,190,000	5.0%	-	-	-	大和	
D81	ホテルマイステイズ名寄	957,000	936,465	932,000	5.6%	921,997	932,000	5.6%	-	-	-	森井	
D82	ホテルマイステイズプレミア成田	10,593,000	10,521,990	10,100,000	4.9%	10,396,793	10,200,000	4.9%	100,000	-	-	谷澤	
D83	アートホテル盛岡	5,643,000	5,599,913	5,400,000	5.3%	5,533,787	5,400,000	5.3%	-	-	-	森井	
D200	ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ(注5)	30,061,308	29,777,933	31,158,408	8.3%	29,476,127	32,788,800	8.3%	1,630,392	-	-	CBRE	
D201	サンシャイン・スイーツ・リゾート(注5)	5,842,674	5,749,814	5,462,418	8.8%	5,660,419	5,909,850	8.8%	447,432	-	-	CBRE	
	ホテル計	432,763,563	421,613,565	470,778,826	-	418,570,646	470,583,650	-	-195,176	-	-	-	
	合計	493,849,381	477,256,324	542,336,826	-	465,553,602	530,860,650	-	373,824	-	-	-	

(注1) 「増減」は、期中に取得・売却した物件は除外して算出しています。

(注2) 「鑑定評価機関」は略称により表示しております。正式名称は以下の通りです。アセッツR&D：株式会社アセッツアールアンドディー、不動研：一般財団法人日本不動産研究所、森井：JLL森井鑑定株式会社、谷澤：株式会社谷澤総合鑑定所、大和：大和不動産鑑定株式会社、CBRE：シービーアールイー株式会社（現地鑑定会社：CBRE, Inc.）

(注3) 2020年12月期中に売却しています。

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

(注5) 「取得価格」欄には、本投資法人が、当初本海外ホテルを裏付不動産として保有していた英領ケイマン諸島の特別目的会社（以下「資産保有SPC」といいます。）から本海外ホテルに係るLeasehold等を承継した2019年5月9日（ケイマン諸島の現地時間。日本時間では2019年5月10日）時点の、資産保有SPCにおける当該資産の帳簿価額を、2018年7月26日に締結した為替予約契約（2018年9月26日付で実行済み）に基づく米ドルと日本円の為替予約レートである1米ドル=110.45円で邦貨換算した金額を記載しています。また、帳簿価額は「取得価格」欄に記載の金額に当該不動産等の取得に要した諸費用（付随費用）及び資本的支出を加算し、当期末までの減価償却累計額を差し引いた金額を記載しています。付随費用及び資本的支出については円貨で支払ったものについては当該金額、米ドルで支払ったものについては取引発生時の為替レートをを用いて円貨に換算した額を「取得価格」に加算しています。また、各期末の「評価額」欄には、各期末時点のレート、2020年6月末時点：1米ドル=107.74円、2020年12月末時点：1米ドル=103.50円、をそれぞれ邦貨換算した金額を記載しています。

(注6) 単位未満の端数について、金額は切捨て、比率は小数点以下第2位を四捨五入して表示しています。



# ポートフォリオ一覧 (1/4)

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得時期	築年時期	リノベーション時期 (ホテル)	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	賃貸可能 戸数(戸) (注4)	賃貸可能 面積(m <sup>2</sup> ) (注5)	賃貸面積 (m <sup>2</sup> ) (注5)	テナント 総数	稼働率 (%)
A26	日神バレストーゲ代田橋	東京都杉並区	2005年7月28日	1992年12月	-	1,251	0.2	98	1,771.13	1,562.88	1	88.2
A28	グロースメゾン五反田	東京都品川区	2006年1月30日	2005年7月	-	888	0.2	48	1,051.50	1,051.50	1	100.0
A29	グロースメゾン亀戸	東京都江東区	2006年3月30日	2005年10月	-	1,070	0.2	66	1,367.96	1,327.04	1	97.0
A30	エメラルドハウス	東京都板橋区	2006年8月1日	1995年2月	-	1,505	0.3	96	2,152.31	2,019.60	1	93.8
A32	サンクレスト石神井公園	東京都練馬区	2006年8月3日	1990年3月	-	1,088	0.2	29	3,029.16	2,850.78	1	94.1
A33	グロースメゾン新横浜	神奈川県横浜市	2006年8月3日	2006年3月	-	1,059	0.2	68	1,858.44	1,746.64	1	94.0
A34	ベルファース上野御徒町	東京都台東区	2006年8月1日	2006年2月	-	1,023	0.2	64	1,351.11	1,222.80	1	90.5
A35	グランリール亀戸	東京都江東区	2006年8月3日	2006年3月	-	906	0.2	72	1,562.26	1,562.26	1	100.0
A37	グロースメゾン用賀	東京都世田谷区	2006年8月3日	2006年3月	-	795	0.2	39	1,015.34	963.65	1	94.9
A38	ルート立川	東京都立川市	2006年8月3日	1997年3月	-	676	0.1	24	1,368.57	1,368.57	1	100.0
A39	渋谷本町マンション	東京都渋谷区	2006年8月3日	1986年12月	-	651	0.1	25	1,167.50	1,167.50	1	100.0
A40	シティハイツ砧	東京都世田谷区	2006年8月3日	1983年3月	-	646	0.1	19	1,235.93	1,036.13	1	83.8
A41	アクシズタワー川口並木	埼玉県川口市	2006年8月3日	2006年2月	-	620	0.1	57	1,210.74	1,189.12	1	98.2
A43	カレッジスクエア町田	東京都町田市	2006年8月1日	1984年3月	-	589	0.1	62	1,047.75	1,047.75	1	100.0
A44	ベレール目黒	東京都目黒区	2006年8月1日	2005年10月	-	589	0.1	25	557.05	512.16	1	91.9
A45	ワコレ綱島I	神奈川県横浜市	2006年8月3日	1991年2月	-	572	0.1	50	907.46	870.03	1	95.9
A46	フォロス中村橋	東京都練馬区	2006年8月3日	2001年9月	-	566	0.1	37	815.77	775.45	1	95.1
A47	グロースメゾン海神	千葉県船橋市	2006年8月1日	1993年10月	-	557	0.1	34	2,040.27	1,860.17	1	91.2
A48	カレッジスクエア町屋	東京都荒川区	2006年8月3日	2006年3月	-	510	0.1	43	871.35	871.35	1	100.0
A59	藤和シティコープ新大塚II	東京都豊島区	2010年2月1日	1993年5月	-	866	0.2	58	1,627.13	1,568.72	1	96.4
A61	ビクセル武蔵関	東京都練馬区	2010年2月1日	1992年2月	-	577	0.1	70	1,220.24	1,151.29	1	94.3
A63	藤和シティコープ浅間町	神奈川県横浜市	2010年2月1日	1992年10月	-	1,110	0.2	154	3,426.36	3,030.39	1	88.4
A64	ロイヤルパーク大町	宮城県仙台市	2010年2月1日	1993年2月	-	415	0.1	51	1,929.59	1,564.87	1	81.1
A65	レキシントン・スクエア萩野町	宮城県仙台市	2010年2月1日	2005年8月	-	330	0.1	39	1,528.58	1,412.12	1	92.4
A66	ヴィスコンティ覚王山	愛知県名古屋市	2010年2月1日	2003年9月	-	255	0.1	8	705.75	705.75	1	100.0
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	東京都墨田区	2010年2月1日	2006年10月	-	511	0.1	33	784.74	761.34	1	97.0
A73	AMS TOWER 南6条	北海道札幌市	2010年2月1日	2007年2月	-	1,180	0.2	120	4,460.56	3,839.25	1	86.1
A77	インボイス新神戸レジデンス	兵庫県神戸市	2012年9月28日	2007年1月	-	1,260	0.3	81	2,773.71	2,621.40	1	94.5
A78	コスモコート元町	兵庫県神戸市	2012年9月28日	2007年3月	-	973	0.2	82	2,310.49	2,283.57	1	98.8
A79	レーベスト本陣	愛知県名古屋市	2012年9月28日	2007年3月	-	674	0.1	80	1,933.80	1,860.74	1	96.2
A80	レーベスト松原	愛知県名古屋市	2012年9月28日	2007年3月	-	657	0.1	70	1,955.40	1,576.47	1	80.6
A82	アルパ則武新町	愛知県名古屋市	2012年9月28日	2006年11月	-	608	0.1	64	1,731.68	1,563.94	1	90.3
A83	レーベスト名駅南	愛知県名古屋市	2012年9月28日	2007年2月	-	597	0.1	61	1,634.60	1,240.22	1	75.9
A84	レーベスト平安	愛知県名古屋市	2012年9月28日	2006年11月	-	595	0.1	40	1,554.03	1,454.03	1	93.6
A85	ヴァンデュール浜大津駅前	滋賀県大津市	2012年9月28日	2007年2月	-	581	0.1	81	2,670.66	2,610.97	1	97.8
A86	サルボサーラ	大阪府大阪市	2012年9月28日	2007年1月	-	544	0.1	54	1,428.12	1,300.55	1	91.1
A87	エクセレント神楽坂	東京都新宿区	2012年9月28日	2007年1月	-	543	0.1	33	701.92	578.47	1	82.4
A88	ルナコート江戸堀	大阪府大阪市	2012年9月28日	2004年2月	-	525	0.1	50	1,185.50	1,067.65	1	90.1
A89	ウィンテージ神戸元町	兵庫県神戸市	2012年9月28日	2007年5月	-	512	0.1	57	1,433.35	1,301.50	1	90.8
A90	クイーンズコート福住	東京都江東区	2012年9月28日	2006年9月	-	456	0.1	25	765.18	712.60	1	93.1
A91	コーポ東洞院	京都府京都市	2012年9月28日	2004年2月	-	446	0.1	42	1,029.05	960.19	1	93.3
A92	ベレール大井町	東京都品川区	2012年9月28日	2006年4月	-	412	0.1	26	530.60	450.20	1	84.8

(注1) 「物件番号」とは、本投資法人の保有資産について、その用途区分により住居をA、オフィスビル・商業施設をB、時間貸し駐車場をC、ホテルをDとして分類し、物件毎に番号を付したものです。A、B、C、Dにおける番号は、取得時期が早いもの、取得時期が同じものについては、取得価格が大きいものから番号を付けています。  
(注2) 「取得価格」は、不動産売買契約書又は信託受益権譲渡契約書等に記載された売買価格を記載しており、価格に消費税等は含まず、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、「シエラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」については、当該ホテルを裏付不動産とするキングダム特定目的会社が発行する優先出資証券178,458口（発行済優先出資証券のうち、本投資法人が保有する49.0%相当）に係る本投資法人の出資金額を取得価格として記載しています。また、「D200 ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ」及び「D201 サンシャイン・スイーツ・リゾート」については、本投資法人が、当初本海外ホテルを裏付不動産として保有していた英領ケイマン諸島の特別目的会社（以下「資産保有SPC」といいます。）から本海外ホテルに係るLeasehold等を承継した2019年5月9日（ケイマン諸島の現地時間、日本時間では2019年5月10日）時点の、資産保有SPCにおける当該資産の帳簿価額を、2018年7月26日に締結した為替予約契約（2018年9月26日付で実行済み）に基づき米ドルと日本円の為替予約レートである1米ドル＝110.45円で邦貨換算した金額を記載しています。  
(注3) 「投資比率」は、本投資法人の取得価格の総額に対する比率をいい、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。なお、優先出資証券の出資金額も勘案しています。  
(注4) 「賃貸可能戸数」は店舗・オフィス区画等を含み、1区画につき1戸とみなして計算しています。  
(注5) 「D200 ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ」及び「D201 サンシャイン・スイーツ・リゾート」については運営委託対象面積を記載しています。  
(注6) コンバージョン（用途転換）工事を実施していた期間を記載しています。

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得時期	築年時期	リノベーション時期 (ホテル)	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	賃貸可能 戸数(戸) (注4)	賃貸可能 面積(m <sup>2</sup> ) (注5)	賃貸面積 (m <sup>2</sup> ) (注5)	テナント 総数	稼働率 (%)
A93	シエテ南塚口	兵庫県尼崎市	2012年9月28日	2007年1月	-	374	0.1	40	1,020.86	995.58	1	97.5
A94	プライムライフ三宮機上公園	兵庫県神戸市	2012年9月28日	2006年11月	-	373	0.1	32	789.12	739.80	1	93.8
A95	HERMITAGE NANBA WEST	大阪府大阪市	2012年9月28日	2006年12月	-	355	0.1	21	992.76	866.03	1	87.2
A96	センチュリーパーク新川1番館	愛知県名古屋	2012年9月28日	2001年9月	-	335	0.1	44	1,477.62	1,444.16	1	97.7
A97	ウエストアベニュー	東京都国立市	2012年9月28日	1991年10月	-	331	0.1	40	794.80	774.92	1	97.5
A98	リトルリバー本町橋	大阪府大阪市	2012年9月28日	2007年6月	-	310	0.1	31	974.81	824.46	1	84.6
A99	プライムライフ御影	兵庫県神戸市	2012年9月28日	2007年1月	-	297	0.1	28	761.18	761.18	1	100.0
A101	リエトコート向島	東京都墨田区	2015年7月16日	2008年2月	-	1,683	0.3	82	2,940.20	2,834.47	1	96.4
A102	リエトコート西大島	東京都江東区	2015年7月16日	2008年2月	-	1,634	0.3	91	2,048.28	2,024.72	1	98.8
A103	ロイヤルパークス桃坂	大阪府大阪市	2016年1月22日	2007年6月	-	2,910	0.6	147	8,776.26	8,426.53	1	96.0
A104	ロイヤルパークス新田	東京都足立区	2016年3月31日	2007年6月	-	5,024	1.0	248	15,797.29	15,797.29	1	100.0
A106	ロイヤルパークスシーサー南千住	東京都荒川区	2017年3月14日	2006年8月	-	2,683	0.5	113	6,496.86	6,163.98	1	94.9
住居計						46,507	9.3	3,252	108,572.68	102,274.73	54	94.2
B17	レキシントン・プラザ八幡	宮城県仙台市	2010年2月1日	2005年12月	-	3,280	0.7	18	8,419.15	8,294.42	1	98.5
B18	イオンタウン須賀川	福島県須賀川市	2010年2月1日	2005年10月	-	2,320	0.5	1	18,440.58	18,440.58	1	100.0
商業施設計						5,600	1.1	19	26,859.73	26,735.00	2	99.5
D01	ホテルマイステイズ神田	東京都千代田区	2014年5月23日	2005年12月	2016年5月～2016年8月	2,851	0.6	126	2,585.72	2,585.72	1	100.0
D02	ホテルマイステイズ浅草	東京都墨田区	2014年5月23日	1990年1月	2012年11月～2012年12月	2,584	0.5	161	3,327.38	3,327.38	1	100.0
D03	ホテルマイステイズ京都四条	京都府京都市	2014年7月17日	2008年1月	2018年5月～2018年7月	6,024	1.2	225	7,241.51	7,241.51	1	100.0
D04	マイステイズ新浦安コンファレンスセンター	千葉県浦安市	2014年7月17日	2009年3月	2018年2月～2018年3月、 2018年5月	4,930	1.0	175	6,232.30	6,232.30	1	100.0
D05	ホテルマイステイズ舞浜	千葉県浦安市	2014年7月17日	2005年6月	2018年1月～2018年4月、 2018年5月～2018年6月	4,870	1.0	90	2,456.36	2,456.36	1	100.0
D06	ホテルマイステイズプレミア堂島	大阪府大阪市	2014年7月17日	1990年8月	2018年1月～2018年3月、 2018年5月～2018年7月	3,845	0.8	153	9,445.32	9,445.32	1	100.0
D07	ホテルマイステイズ名古屋栄	愛知県名古屋	2014年7月17日	1979年11月	2013年4月～2013年6月	2,958	0.6	279	9,064.71	9,064.71	1	100.0
D08	ホテルマイステイズ堺筋本町	大阪府大阪市	2014年7月17日	2008年7月	-	2,514	0.5	191	4,188.83	4,188.83	1	100.0
D09	ホテルマイステイズ横浜	神奈川県横浜市	2014年7月17日	1974年10月	2006年6月～2006年11月、 2019年5月～2019年7月	2,119	0.4	194	7,379.43	7,379.43	1	100.0
D10	ホテルマイステイズ日暮里	東京都荒川区	2014年7月17日	1987年4月	2011年2月～2011年3月	1,898	0.4	93	1,719.29	1,719.29	1	100.0
D11	ホテルマイステイズ福岡天神南	福岡県福岡市	2014年7月17日	2008年2月	-	1,570	0.3	178	3,412.71	3,412.71	1	100.0
D12	フレックスステイン飯田橋	東京都新宿区	2014年7月17日	1990年12月	-	1,381	0.3	62	2,953.38	2,953.38	1	100.0
D13	ホテルマイステイズ上野稲荷町	東京都台東区	2014年7月17日	1986年12月	2012年11月～2012年12月	1,331	0.3	72	1,150.76	1,150.76	1	100.0
D14	フレックスステイン品川	東京都品川区	2014年7月17日	1986年10月	2011年11月～2011年12月	1,242	0.2	55	1,134.52	1,134.52	1	100.0
D15	フレックスステイン常盤台	東京都板橋区	2014年7月17日	1989年12月	2013年3月	1,242	0.2	130	2,539.75	2,539.75	1	100.0
D16	フレックスステイン巣鴨	東京都豊島区	2014年7月17日	1992年1月	2013年3月	1,192	0.2	105	2,089.86	2,089.86	1	100.0
D17	ホテルマイステイズ大手前	大阪府大阪市	2014年7月17日	1986年12月	2012年12月～2013年1月	1,192	0.2	111	4,956.66	4,956.66	1	100.0
D18	ホテルマイステイズ清澄白河	東京都江東区	2014年7月17日	1992年5月	2019年6月～2019年9月	749	0.1	58	2,673.64	2,673.64	1	100.0
D19	フレックスステイン中延P1	東京都品川区	2014年7月17日	1986年9月	-	589	0.1	39	770.56	770.56	1	100.0
D20	フレックスステイン中延P2	東京都品川区	2014年7月17日	1989年3月	-	283	0.1	22	391.49	391.49	1	100.0
D21	アパホテル横浜関内	神奈川県横浜市	2015年2月6日	2005年4月	2017年9月～2017年12月	8,350	1.7	452	6,568.51	6,568.51	1	100.0
D22	ホテルマイステイズ函館五稜郭	北海道函館市	2015年2月6日	2008年2月	2018年2月～2018年4月	2,792	0.6	211	7,961.26	7,961.26	1	100.0

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

(注2) 「取得価格」は、不動産売買契約書又は信託受益権譲渡契約書等に記載された売買価格を記載しており、価格に消費税等は含まず、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、「シエラ・トーキョー・ホテル」については、当該ホテルを裏付不動産とするキングダム特定目的会社が発行する優先出資証券178,458口（発行優先出資証券のうち、本投資法人が保有する49.0%相当）に係る本投資法人の出資金額を取得価格として記載しています。また、「D200 ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ」及び「D201 サンシャイン・スイーツ・リゾート」については、本投資法人が、当初本海外ホテルを裏付不動産として保有していた英領ケイマン諸島の特別目的会社（以下「資産保有SPC」といいます。）から本海外ホテルに係るLeasehold等を承継した2019年5月9日（ケイマン諸島の現地時間、日本時間では2019年5月10日）時点の、資産保有SPCにおける当該資産の帳簿価額を、2018年7月26日に締結した為替予約契約（2018年9月26日付で実行済み）に基づき米ドルと日本円の為替予約レートである1米ドル＝110.45円で邦貨換算した金額を記載しています。

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

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

(注5) 「D200 ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ」及び「D201 サンシャイン・スイーツ・リゾート」については運営委託対象面積を記載しています。

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

# ポートフォリオ一覧 (3/4)

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得時期	築年時期	リノベーション時期 (ホテル)	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	賃貸可能 戸数(戸) (注4)	賃貸可能 面積(m <sup>2</sup> ) (注5)	賃貸面積 (m <sup>2</sup> ) (注5)	テナント 総数	稼働率 (%)
D23	フレックスステイン白金	東京都港区	2015年2月6日	1984年12月	2013年3月	2,119	0.4	84	1,754.06	1,754.06	1	100.0
D24	ホテルマイステイズ羽田	東京都大田区	2015年7月16日	2001年4月	2013年11月～2014年8月	7,801	1.6	174	5,400.16	5,400.16	1	100.0
D25	ホテルマイステイズ亀戸P1	東京都江東区	2015年7月16日	1991年3月	2012年1月～2012年3月	5,594	1.1	266	4,349.67	4,349.67	1	100.0
D26	ホテルマイステイズ上野入谷口	東京都台東区	2015年7月16日	1985年11月	2014年1月～2014年3月	3,821	0.8	97	2,247.92	2,247.92	1	100.0
D27	ホテルマイステイズ亀戸P2	東京都江東区	2015年7月16日	1991年3月	2013年1月～2013年3月	3,742	0.7	177	2,793.99	2,793.99	1	100.0
D28	ホテルマイステイズ清水	静岡県静岡市	2015年7月16日	2007年1月	2019年2月～2019年3月	2,198	0.4	152	3,559.81	3,559.81	1	100.0
D29	スーパーホテル新橋・烏森口	東京都港区	2015年7月16日	2008年2月	2018年10月～2018年12月	1,624	0.3	74	1,403.89	1,403.89	1	100.0
D30	フレックスステイン東十条	東京都北区	2015年7月16日	1986年6月	2013年3月	1,277	0.3	89	1,714.53	1,714.53	1	100.0
D31	ホテルマイステイズ都宮	栃木県宇都宮市	2015年7月16日	1990年1月	2013年11月～2014年1月	1,237	0.2	125	11,733.23	11,733.23	1	100.0
D32	フレックスステイン川崎貝塚	神奈川県川崎市	2015年7月16日	1990年4月	2014年1月～2014年3月	980	0.2	64	1,190.57	1,190.57	1	100.0
D33	コンフォートホテル富山駅前	富山県富山市	2015年7月16日	2007年3月	-	979	0.2	150	3,305.64	3,305.64	1	100.0
D34	フレックスステイン川崎小川町	神奈川県川崎市	2015年7月16日	1989年4月	2014年2月～2014年3月	906	0.2	62	725.60	725.60	1	100.0
D35	フレックスステイン江古田	東京都練馬区	2015年8月28日	1989年1月	2013年1月～2013年3月	5,069	1.0	210	3,932.93	3,932.93	1	100.0
D36	スーパーホテル東京・JR立川北口	東京都立川市	2015年8月28日	2007年11月	2018年3月	1,170	0.2	96	1,832.97	1,832.97	1	100.0
D37	スーパーホテルJR上野入谷口	東京都台東区	2015年8月28日	2006年3月	-	1,130	0.2	69	1,279.16	1,279.16	1	100.0
D38	ホテルマイステイズ心齋橋	大阪府大阪市	2016年1月22日	1984年9月	2015年1月～2015年3月	3,160	0.6	57	1,942.01	1,942.01	1	100.0
D39	コンフォートホテル黒崎	福岡県北九州市	2016年1月22日	2009年2月	-	1,148	0.2	151	3,207.60	3,207.60	1	100.0
D40	コンフォートホテル前橋	群馬県前橋市	2016年1月22日	2009年3月	-	1,128	0.2	154	3,660.96	3,660.96	2	100.0
D41	コンフォートホテル燕三条	新潟県三条市	2016年1月22日	2007年6月	-	1,010	0.2	133	3,099.90	3,099.90	2	100.0
D42	コンフォートホテル北見	北海道北見市	2016年1月22日	2008年3月	-	851	0.2	127	3,009.50	3,009.50	1	100.0
D43	ホテルマイステイズ五反田駅前	東京都品川区	2016年3月31日	1974年3月、1984年8月	2015年3月～2015年11月、 2017年6月～2017年10月 (客室増設工事)	26,523	5.3	386	10,137.88	10,137.88	1	100.0
D44	ホテルエビナール那須	栃木県那須郡	2016年3月31日	1992年2月、1995年6月	2014年4月～2014年6月、 2015年1月～2015年4月、 2017年1月～2017年7月	20,981	4.2	310	37,702.33	37,702.33	1	100.0
D45	ホテルマイステイズ福岡天神	福岡県福岡市	2016年3月31日	2008年8月	2020年1月～2020年5月	8,059	1.6	217	5,083.06	5,083.06	1	100.0
D46	ホテルマイステイズ浜松町	東京都港区	2016年3月31日	2008年10月	2020年1月～2020年3月	7,959	1.6	105	1,951.90	1,951.90	1	100.0
D47	ホテルマイステイズプレミア金沢	石川県金沢市	2016年6月15日	2014年10月	-	13,761	2.7	261	13,250.03	13,250.03	1	100.0
D48	高松 東急REIホテル	香川県高松市	2016年6月15日	1982年4月	2016年1月、2016年12月、 2017年12月～2018年1月、 2018年12月	2,139	0.4	193	7,148.17	6,847.11	2	95.8
D49	ホテルマイステイズプレミア浜松町	東京都港区	2017年5月29日	1994年6月	2016年8月～2016年11月	8,000	1.6	134	6,151.93	6,151.93	1	100.0
D50	ホテルマイステイズ新大阪コンファレンスセンター	大阪府大阪市	2017年10月13日	1974年6月	2015年11月～2016年3月	13,068	2.6	397	13,026.99	13,026.99	1	100.0
D51	ホテルマイステイズプレミア大森	東京都品川区	2017年10月13日	1995年2月	2016年8月～2016年11月	9,781	1.9	256	11,849.61	11,849.61	1	100.0
D52	別府亀の井ホテル	大分県別府市	2017年10月13日	1997年5月	2015年5月～2015年7月	8,870	1.8	323	19,422.08	19,422.08	1	100.0
D53	ホテルマイステイズ札幌駅北口	北海道札幌市	2017年10月13日	2007年10月	2019年10月～2019年12月、 2020年3月～2020年5月	7,880	1.6	243	7,267.88	7,267.88	1	100.0
D54	ホテルマイステイズ横浜浜内	神奈川県横浜市	2018年2月7日	2016年8月	-	5,326	1.1	166	4,501.18	4,501.18	1	100.0
D55	アートホテル上越	新潟県上越市	2018年2月7日	1993年11月	-	2,772	0.6	198	7,563.60	7,563.60	1	100.0
D56	アートホテル弘前シティ	青森県弘前市	2018年2月7日	1989年8月	2008年3月	2,723	0.5	158	14,826.30	14,826.30	1	100.0
D57	ホテルマイステイズ大分	大分県大分市	2018年2月7日	2007年7月	-	1,604	0.3	145	3,254.69	3,254.69	1	100.0

(注1) 「物件番号」とは、本投資法人の保有資産について、その用途区分により住居をA、オフィスビル・商業施設をB、時間貸し駐車場等をC、ホテルをDとして分類し、物件毎に番号を付したものです。A、B、C、Dにおける番号は、取得時期が早いもの、取得時期が同じものについては、取得価格が大きいものから番号を付しています。  
(注2) 「取得価格」は、不動産売買契約書又は信託受益権譲渡契約書等に記載された売買価格を記載しており、価格に消費税等は含まず、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、「シエラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」については、当該ホテルを裏付不動産とするキングダム特定目的会社が発行する優先出資証券178,458口（発行優先出資証券のうち、本投資法人が保有する49.0%相当）に係る本投資法人の出資金額を取得価格として記載しています。また、「D200 ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ」及び「D201 サンシャイン・スイーツ・リゾート」については、本投資法人が、当初本海外ホテルを裏付不動産として保有していた英領ケイマン諸島の特別目的会社（以下「資産保有SPC」といいます。）から本海外ホテルに係るLeasehold等を承継した2019年5月9日（ケイマン諸島の現地時間、日本時間では2019年5月10日）時点の、資産保有SPCにおける当該資産の帳簿価額を、2018年7月26日に締結した為替予約契約（2018年9月26日付で実行済み）に基づく米ドルと日本円の為替予約レートである1米ドル＝110.45円で邦貨換算した金額を記載しています。  
(注3) 「投資比率」は、本投資法人の取得価格の総額に対する比率をいい、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。なお、優先出資証券の出資金額も勘案しています。  
(注4) 「賃貸可能戸数」は店舗・オフィス区画等を含み、1区画につき1戸とみなして計算しています。  
(注5) 「D200 ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ」及び「D201 サンシャイン・スイーツ・リゾート」については運営委託対象面積を記載しています。  
(注6) コンバージョン（用途転換）工事を実施していた期間を記載しています。

# ポートフォリオ一覧 (4/4)

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得時期	築年時期	リノベーション時期 (ホテル)	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	賃貸可能 戸数(戸) (注4)	賃貸可能 面積(m <sup>2</sup> ) (注5)	賃貸面積 (m <sup>2</sup> ) (注5)	テナント 総数	稼働率 (%)
D58	ホテルマイステイズ五反田	東京都品川区	2018年6月27日	1988年6月	2016年8月	4,068	0.8	110	1,839.77	1,839.77	1	100.0
D59	ホテルマイステイズ立川	東京都立川市	2018年6月27日	1991年5月	2016年4月～2016年6月	3,257	0.6	123	3,844.64	3,844.64	1	100.0
D60	ホテルマイステイズプレミア赤坂	東京都港区	2018年8月2日	2016年6月	-	20,691	4.1	328	8,620.69	8,620.69	1	100.0
D61	ホテルマイステイズプレミア札幌パーク	北海道札幌市	2018年8月2日	1998年3月	2017年11月～2018年4月	16,731	3.3	419	21,670.64	21,670.64	1	100.0
D62	ホテルマイステイズ上野イースト	東京都台東区	2018年8月2日	1991年9月	2015年12月～2016年5月	5,286	1.1	150	4,396.02	4,396.02	1	100.0
D63	ホテルマイステイズ御堂筋本町	大阪府大阪市	2018年8月2日	2017年10月	-	5,039	1.0	108	3,429.43	3,429.43	1	100.0
D64	ホテルマイステイズ札幌アспен	北海道札幌市	2019年7月19日	1995年12月	2017年3月～2017年6月	15,543	3.1	307	15,313.17	15,313.17	1	100.0
D65	アートホテル石垣島	沖縄県石垣市	2019年7月19日	1984年1月	2016年10月～2017年5月	9,731	1.9	245	17,247.54	17,247.54	1	100.0
D66	ホテルマイステイズ富士山展望温泉	山梨県富士吉田市	2019年7月19日	2016年11月	-	9,405	1.9	159	5,498.49	5,498.49	1	100.0
D67	ホテルソニア小樽	北海道小樽市	2019年7月19日	1992年4月、1998年3月、 2018年11月	2016年12月～2017年5月	5,930	1.2	149	6,509.41	6,509.41	1	100.0
D68	ホテルマイステイズ金沢キャッスル	石川県金沢市	2019年7月19日	1982年6月、1991年2月、 1997年1月	2015年11月～2016年3月	5,682	1.1	209	5,931.84	5,931.84	1	100.0
D69	アートホテル新潟駅前	新潟県新潟市	2019年7月19日	1985年4月	2007年5月～2007年8月	5,524	1.1	304	10,403.01	10,403.01	1	100.0
D70	ホテルマイステイズ名古屋錦	愛知県名古屋	2019年7月19日	1974年3月	2017年5月～2018年7月	5,197	1.0	172	6,077.99	6,077.99	1	100.0
D71	ホテルノルド小樽	北海道小樽市	2019年7月19日	1996年3月	2016年11月～2017年4月	4,296	0.9	98	6,047.43	6,047.43	1	100.0
D72	ホテルマイステイズ鹿児島天文館	鹿児島県鹿児島市	2019年7月19日	1990年9月	2018年1月～2018年4月	3,445	0.7	197	7,659.55	7,659.55	2	100.0
D73	アートホテル旭川	北海道旭川市	2019年7月19日	1987年10月	2017年12月～2018年1月	3,197	0.6	266	25,131.84	25,131.84	1	100.0
D74	ホテルマイステイズ松山	愛媛県松山市	2019年7月19日	2000年7月	2018年5月～2018年7月	3,098	0.6	163	8,274.37	8,274.37	1	100.0
D75	ホテルマイステイズ札幌すすきの	北海道札幌市	2019年7月19日	1981年5月	2018年4月～2018年7月	3,059	0.6	105	2,853.26	2,853.26	1	100.0
D76	ホテルマイステイズ札幌中島公園	北海道札幌市	2019年7月19日	1991年2月	2016年1月～2016年5月	2,118	0.4	86	5,473.41	5,473.41	1	100.0
D77	ホテルマイステイズ札幌中島公園別館	北海道札幌市	2019年7月19日	1991年9月	2017年3月～2017年6月	1,584	0.3	80	1,775.21	1,775.21	1	100.0
D78	フレックスティン桜木町	神奈川県横浜市	2019年7月19日	1991年11月	2016年7月～2016年9月	1,425	0.3	70	1,308.61	1,308.61	1	100.0
D79	MyCUBE by MYSTAYS浅草蔵前	東京都台東区	2019年7月19日	1991年9月	2015年11月～2016年5月 (注6)	1,287	0.3	162	2,156.70	2,156.70	1	100.0
D80	ホテルマイステイズ鹿児島天文館2番館	鹿児島県鹿児島市	2019年7月19日	1985年2月	2018年2月～2018年4月	1,168	0.2	74	2,047.70	2,047.70	1	100.0
D81	ホテルマイステイズ名寄	北海道名寄市	2019年7月19日	2014年11月	-	957	0.2	70	1,985.27	1,985.27	1	100.0
D82	ホテルマイステイズプレミア成田	千葉県成田市	2020年1月6日	1985年5月	2017年8月～2018年1月	10,593	2.1	713	36,519.70	36,519.70	1	100.0
D83	アートホテル盛岡	岩手県盛岡市	2020年1月6日	1981年3月	2018年12月～2019年4月	5,643	1.1	217	16,727.08	16,727.08	1	100.0
D200	ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ	英領ケイマン諸島	2019年5月9日	1994年	2016年5月～2017年10月	30,061	6.0	345	21,528.23	21,528.23	1	100.0
D201	サンシャイン・スイーツ・リゾート	英領ケイマン諸島	2019年5月9日	1999年	2016年10月	5,842	1.2	131	6,723.11	6,723.11	1	100.0
-	シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル (優先出資証券)	千葉県浦安市	2017年10月13日	1988年3月	2014年9月～2015年7月	17,845	1.1	-	-	-	-	-
	ホテル計					450,609	89.6	14,745	572,519.79	572,218.73	89	99.9
	合計					502,717	100.0	18,016	707,952.20	701,228.46	145	99.1

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

(注2) 「取得価格」は、不動産売買契約書又は信託受益権譲渡契約書等に記載された売買価格を記載しており、価格に消費税等は含まず、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」については、当該ホテルを裏付不動産とするキングダム特定目的会社が発行する優先出資証券178,458口(発行済優先出資証券のうち、本投資法人が保有する49.0%相当)に係る本投資法人の出資金額を取得価格として記載しています。また、「D200 ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ」及び「D201 サンシャイン・スイーツ・リゾート」については、本投資法人が、当初本海外ホテルを裏付不動産として保有していた英領ケイマン諸島の特別目的会社(以下「資産保有SPC」といいます。)から本海外ホテルに係るLeasehold等を承継した2019年5月9日(ケイマン諸島の現地時間、日本時間では2019年5月10日)時点の、資産保有SPCにおける当該資産の帳簿価額を、2018年7月26日に締結した為替予約契約(2018年9月26日付で実行済み)に基づく米ドルと日本円の為替予約レートである1米ドル=110.45円で邦貨換算した金額を記載しています。

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

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

(注5) 「D200 ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ」及び「D201 サンシャイン・スイーツ・リゾート」については運営委託対象面積を記載しています。

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

## ■ 借入金

名称	借入先	借入金額 (百万円)	固定/変動	金利	借入実行日	元本返済期日
ニューシンジケートローン (F)	三井住友信託銀行 みずほ銀行 三菱UFJ銀行 福岡銀行 静岡銀行 新生銀行 りそな銀行 香川銀行 広島銀行 野村信託銀行	6,396	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.60000%	2016年3月31日	2021年3月30日
タームローン (C)	シティバンク、エヌ・エイ東京支店	349	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.60000%	2016年6月15日	2021年6月15日
タームローン (D)	イオン銀行	2,733	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.60000%	2016年6月30日	2021年6月30日
タームローン (E)	東京スター銀行	1,582	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.60000%	2016年7月20日	2021年7月20日
ニューシンジケートローン (G)	りそな銀行 福岡銀行 野村信託銀行 東和銀行 静岡銀行 群馬銀行	927	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.50000%	2017年3月14日	2021年3月14日
	みずほ銀行 りそな銀行 福岡銀行 野村信託銀行 イオン銀行 東和銀行 静岡銀行 第一生命保険 群馬銀行	4,750	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.60000%	2017年3月14日	2022年3月14日

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



名称	借入先	借入金額 (百万円)	固定/変動	金利	借入実行日	元本返済期日
タームローン (G)	みずほ銀行 第一生命保険	7,164	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.55000%	2017年5月29日	2021年11月29日
ニューシンジケートローン (H)	新生銀行 シティバンク、エヌ・エイ東京支店 りそな銀行 福岡銀行 イオン銀行 野村信託銀行 広島銀行	1,867	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.40000%	2017年10月13日	2021年10月13日
	みずほ銀行 三井住友信託銀行 三井住友銀行 新生銀行 シティバンク、エヌ・エイ東京支店 りそな銀行 日本政策投資銀行 福岡銀行 イオン銀行 野村信託銀行 広島銀行 第一生命保険	5,365	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.60000%	2017年10月13日	2022年10月13日
ニューシンジケートローン (H)	みずほ銀行 三井住友信託銀行	3,565	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.70000%	2017年10月13日	2023年10月13日
	三井住友銀行	3,560	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.80000%	2017年10月13日	2024年10月11日
タームローン (H)	三菱UFJ銀行 新生銀行	1,500	固定金利 (スワップ)	0.74950% <sup>1</sup>	2018年6月27日	2023年6月27日
ニューシンジケートローン (I)	みずほ銀行 三菱UFJ銀行	9,660	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.30000%	2018年7月17日	2021年7月17日
	三井住友銀行 三井住友信託銀行	9,660	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.40000%	2018年7月17日	2022年7月17日
	新生銀行 シティバンク、エヌ・エイ東京支店	9,659	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.50000%	2018年7月17日	2023年7月14日

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

名称	借入先	借入金額 (百万円)	固定/変動	金利	借入実行日	元本返済期日
ニューシンジケートローン (J)	みずほ銀行 三井住友銀行 三菱UFJ銀行 新生銀行 シティバンク、エヌ・エイ東京支店 野村信託銀行 イオン銀行	2,359	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.30000%	2018年8月2日	2021年8月2日
	みずほ銀行 三井住友銀行 三菱UFJ銀行	10,761	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.30000%	2018年9月26日	2021年9月26日
	三井住友信託銀行 新生銀行 シティバンク、エヌ・エイ東京支店	13,120	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.40000%	2018年9月26日	2022年9月26日
	日本政策投資銀行 りそな銀行 野村信託銀行 イオン銀行	13,119	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.50000%	2018年9月26日	2023年9月26日
タームローン (I)	三井住友信託銀行 三菱UFJ銀行	4,250	固定金利 (スワップ)	0.37250% <sup>1</sup>	2019年1月22日	2022年1月22日
ニューシンジケートローン (K)	みずほ銀行 三菱UFJ銀行 三井住友信託銀行 新生銀行 りそな銀行 日本政策投資銀行 福岡銀行 静岡銀行 野村信託銀行 池田泉州銀行	7,922	固定金利 (スワップ)	0.36100% <sup>1</sup>	2019年3月29日	2022年3月29日
	あおぞら銀行 西日本シティ銀行 栃木銀行	2,401	固定金利 (スワップ)	0.59400% <sup>1</sup>	2019年3月29日	2024年3月29日

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

名称	借入先	借入金額 (百万円)	固定/変動	金利	借入実行日	元本返済期日
ニューシンジケートローン (K)	きらぼし銀行	961	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.80000%	2019年3月29日	2029年3月29日
タームローン (J)	シティバンク、エヌ・エイ東京支店	1,000	固定金利 (スワップ)	0.34000% <sup>1</sup>	2019年6月17日	2022年6月17日
タームローン (K)	日本政策投資銀行	1,000	固定金利 (スワップ)	0.33433% <sup>1</sup>	2019年6月28日	2022年6月17日
ニューシンジケートローン (M)	みずほ銀行 三菱UFJ銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行	5,796	固定金利 (スワップ)	0.40000% <sup>1</sup>	2019年7月16日	2023年1月16日
	新生銀行 シティバンク、エヌ・エイ東京支店 りそな銀行	5,796	固定金利 (スワップ)	0.49859% <sup>1</sup>	2019年7月16日	2024年1月16日
	みずほ銀行 三菱UFJ銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行 新生銀行 シティバンク、エヌ・エイ東京支店	5,796	固定金利 (スワップ)	0.56310% <sup>1</sup>	2019年7月16日	2024年7月16日
	みずほ銀行 三菱UFJ銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行	5,796	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.55000%	2019年7月16日	2025年1月16日
	三井住友信託銀行 新生銀行	5,795	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.70000%	2019年7月16日	2025年7月16日
	みずほ銀行 三井住友銀行 三菱UFJ銀行 三井住友信託銀行 シティバンク、エヌ・エイ東京支店 日本政策投資銀行 イオン銀行 野村信託銀行	4,943	固定金利 (スワップ)	0.41326% <sup>1</sup>	2019年7月19日	2023年1月16日

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

名称	借入先	借入金額 (百万円)	固定/変動	金利	借入実行日	元本返済期日
ニューシンジケートローン (L)	みずほ銀行 三井住友銀行 三菱UFJ銀行 三井住友信託銀行 シティバンク、エヌ・エイ東京支店	4,805	固定金利 (スワップ)	0.52473% <sup>1</sup>	2019年7月19日	2024年1月16日
	日本政策投資銀行 イオン銀行 あおぞら銀行 野村信託銀行	4,943	固定金利 (スワップ)	0.57984% <sup>1</sup>	2019年7月19日	2024年7月16日
	みずほ銀行 三井住友銀行 三菱UFJ銀行 三井住友信託銀行 日本政策投資銀行	4,943	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.55000%	2019年7月19日	2025年1月16日
	イオン銀行 あおぞら銀行 野村信託銀行	4,942	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.70000%	2019年7月19日	2025年7月16日
タームローン (L)	東京スター銀行	700	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.70000%	2019年7月22日	2025年7月16日
ニューシンジケートローン (N)	みずほ銀行 第三銀行	3,544	固定金利 (スワップ)	0.46219% <sup>1</sup>	2019年8月28日	2024年1月16日
ニューシンジケートローン (O)	第三銀行	1,700	固定金利 (スワップ)	0.48590% <sup>1</sup>	2019年10月15日	2024年4月15日
		1,000	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.55000%	2019年10月15日	2025年4月15日
	西日本シティ銀行	1,000	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.70000%	2019年10月15日	2025年10月15日
ニューシンジケートローン (P)	三井住友信託銀行	1,550	固定金利 (スワップ)	0.41687% <sup>1</sup>	2020年1月6日	2023年1月6日
	三井住友信託銀行 もみじ銀行 紀陽銀行	4,491	固定金利 (スワップ)	0.64291% <sup>1</sup>	2020年1月6日	2025年1月6日

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

名称	借入先	借入金額 (百万円)	固定/変動	金利	借入実行日	元本返済期日
ニューシンジケートローン (Q)	みずほ銀行 りそな銀行 日本政策投資銀行 福岡銀行 野村信託銀行 静岡銀行 山口銀行	3,211	固定金利 (スワップ)	0.48700% <sup>1</sup>	2020年3月16日	2025年3月16日
	三菱UFJ銀行 三井住友信託銀行 福岡銀行	2,273	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.30000%	2020年3月30日	2023年3月16日
	みずほ銀行 三菱UFJ銀行 三井住友信託銀行 新生銀行 りそな銀行 野村信託銀行 あおぞら銀行 静岡銀行 香川銀行 山口銀行 中京銀行	6,921	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.50000%	2020年3月30日	2025年3月16日
タームローン (M)	シティバンク、エヌ・エイ東京支店	1,000	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.25000%	2020年6月15日	2022年6月17日
ニューシンジケートローン (R)	三井住友銀行 三菱UFJ銀行 みずほ銀行 新生銀行 シティバンク、エヌ・エイ東京支店 三井住友信託銀行 りそな銀行	27,429	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.25000%	2020年7月16日	2021年7月16日

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



名称	借入先	借入金額 (百万円)	固定/変動	金利	借入実行日	元本返済期日
タームローン (N)	東京スター銀行	600	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.25000%	2020年7月20日	2022年7月20日
タームローン (O)	日本政策投資銀行	666	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.25000%	2020年7月20日	2021年7月20日
タームローン (P)	三井住友銀行	3,000	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.25000%	2020年9月14日	2021年9月14日
ニューシンジケートローン (S)	みずほ銀行 シティバンク、エヌ・エイ東京支店 新生銀行 りそな銀行 野村信託銀行	1,539.5	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.25000%	2020年10月13日	2021年10月13日
タームローン (Q)	三井住友信託銀行	328.5	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.25000%	2020年10月13日	2021年10月13日
タームローン (R)	三井住友信託銀行	3,400	変動金利	1ヵ月円TIBOR	2021年1月22日	2022年1月22日
タームローン (S)	三菱UFJ銀行	850	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.25002%	2021年1月22日	2022年1月22日
	短期借入金合計	37,213				
	長期借入金合計	207,175				
	借入金合計	244,388				

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

## ■ 投資法人債

投資法人債の名称	発行日	発行総額 (百万円)	利率	発行年限	償還期限	格付
第1回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)	2018年5月25日	1,000	年率 0.400%	5年	2023年5月25日	A+ (JCR)
第2回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)	2018年5月25日	1,000	年率 0.800%	10年	2028年5月25日	A+ (JCR)
第3回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)	2018年10月12日	2,000	年率 0.550%	5年	2023年10月12日	A+ (JCR)
第4回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)	2019年10月28日	1,000	年率 0.480%	5年	2024年10月28日	A+ (JCR)
第5回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)	2019年10月28日	2,000	年率 0.900%	10年	2029年10月26日	A+ (JCR)
第6回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)	2020年3月13日	1,200	年率 0.850%	10年	2030年3月13日	A+ (JCR)
合計		8,200				

2020年6月期末時点

2020年12月期末時点

## 主要な投資主 (TOP10)

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	割合 (%)
1 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	976,811	16.02
2 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	599,611	9.83
3 STICHTING PGGM DEPOSITARY PGGM LISTED REAL ESTATE PF FUND	335,715	5.50
4 野村信託銀行株式会社 (投信口)	309,590	5.07
5 資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	224,619	3.68
6 GCAS BANA LONDON US CLIENT	123,245	2.02
7 THE BANK OF NEW YORK MELLON 140044	106,004	1.73
8 NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE MONDRIAN INTERNATIONAL SMALL CAP EQUITY FUND, L.P.	92,379	1.51
9 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 510312	89,431	1.46
10 JP MORGAN CHASE BANK 380055	84,148	1.38
合計	2,941,553	48.24

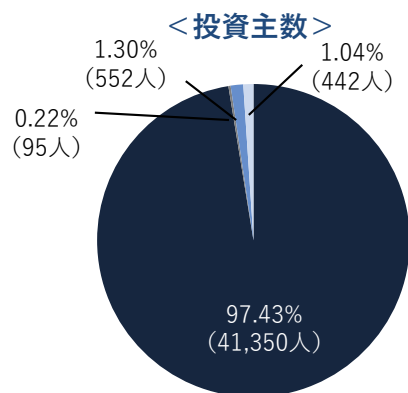
氏名又は名称	所有投資口数 (口)	割合 (%)
1 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	956,178	15.68
2 株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	577,733	9.47
3 野村信託銀行株式会社 (投信口)	286,058	4.69
4 株式会社日本カストディ銀行 (証券投資信託口)	225,424	3.69
5 STICHTING PGGM DEPOSITARY PGGM LISTED REAL ESTATE PF FUND	224,830	3.68
6 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 510312	152,589	2.50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

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

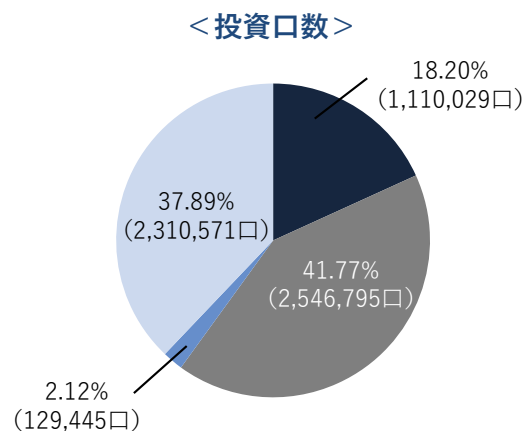
\* 発行済投資口の総口数：6,096,840口

\* 発行済投資口の総口数：6,096,840口

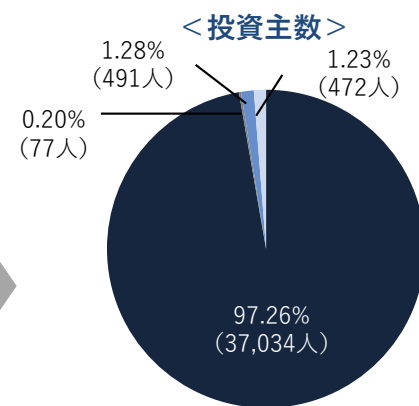
## 投資主の構成割合



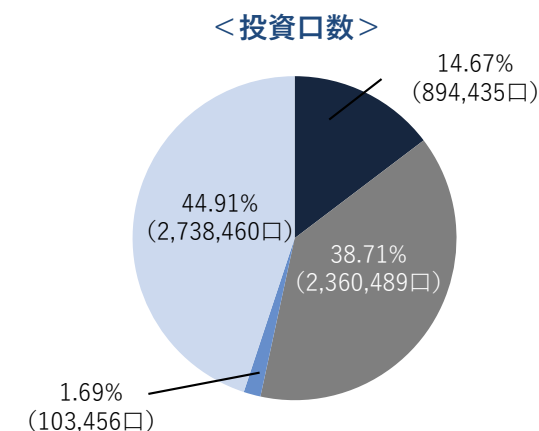
(全投資主数：42,439人)



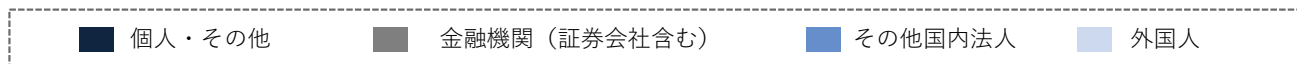
(全投資口数：6,096,840口)



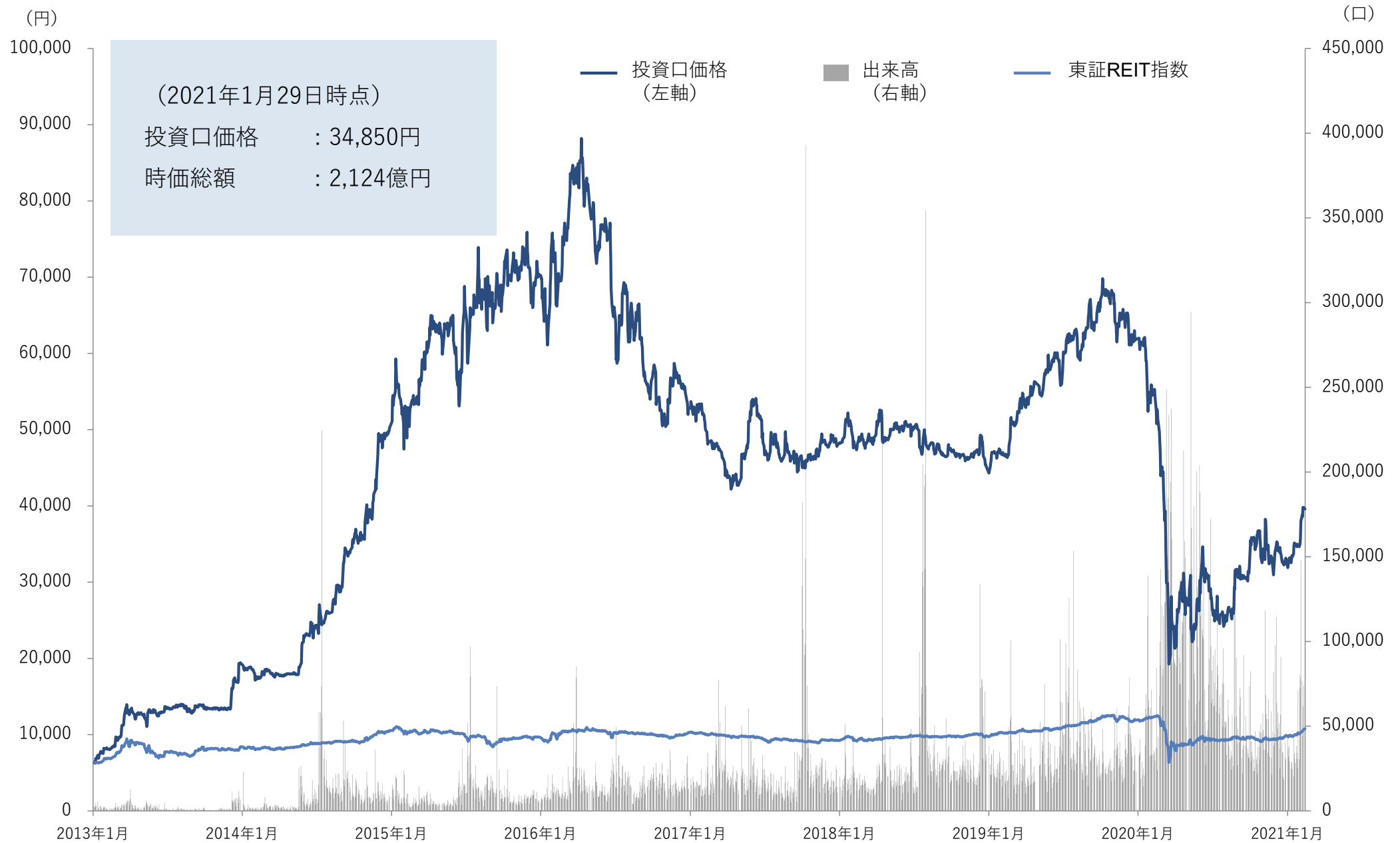
(全投資主数：38,074人)



(全投資口数：6,096,840口)



(注) 小数点以下第3位を切り捨てて記載しています。



出所：東京証券取引所及びBloomberg

(注1) 2013年1月4日から2021年1月29日までの推移を記載しています。

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

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

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

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

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



**ご照会先**

**コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社**

**TEL. 03-5411-2731**

