

2020年12月期 決算短信(REIT)

2021年2月25日

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

有価証券報告書提出予定日 2021年3月26日 分配金支払開始予定日 2021年3月22日

決算補足説明資料作成の有無 : 有

決算説明会開催の有無 : 有 (アナリスト・機関投資家向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2020年12月期の運用、資産の状況 (2020年7月1日～2020年12月31日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2020年12月期	8,340	△11.4	1,690	13.0	624	47.1	623	47.1
2020年6月期	9,410	△49.4	1,496	△88.4	424	△96.4	423	△96.4

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
2020年12月期	円 102	% 0.2	% 0.1	% 7.5
2020年6月期	円 70	% 0.2	% 0.1	% 4.5

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり利益超過分配金	利益超過分配金総額	配当性向	純資産配当率
2020年12月期	円 167	百万円 1,018	円 -	百万円 -	% 163.2	% 0.4
2020年6月期	円 69	百万円 420	円 -	百万円 -	% 99.2	% 0.2

(注1) 2020年12月期の分配金総額(利益超過分配は含まない)については、当期純利益に加え、利益剰余金の取り崩しによる分配を行うため、当期純利益との間に差額が生じています。

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

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

なお、上記(注1)のとおり、2020年12月期は当期純利益に加え、利益剰余金の取り崩しによる分配を行い、分配金総額(利益超過分配金は含まない)と当期純利益との間に差額が生じたため、配当性向は163.2%となりました。

(注3) 純資産配当率については、利益超過分配金を含まない数値に基づいて算出しています。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2020年12月期	516,490	249,641	48.3	40,946
2020年6月期	516,663	249,538	48.3	40,929

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

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2020年12月期	13,240	△1,790	△1,591	26,176
2020年6月期	12,931	△18,898	△6,501	16,318

2. 2021年6月期（2021年1月1日～2021年6月30日）の運用状況の予想

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配 金（利益超過 分配金は含ま ない）	1口当たり利益 超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2021年6月期	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(注) 新型コロナウイルスの世界的な感染拡大により、ホテルからの収益は多大な影響を受けています。現時点で今後の本感染症の拡大やホテル業界・オペレーターへの影響を予測することは引き続き困難なため、2021年6月期（2021年1月1日～2021年6月30日）の運用状況及び分配金の予想につきましては未定としています。

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）	2020年12月期	6,096,840 口	2020年6月期	6,096,840 口
② 期末自己投資口数	2020年12月期	0 口	2020年6月期	0 口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、42ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

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

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

○目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
(2) 投資リスク	15
(3) 継続企業の前提に関する重要事象等	15
2. 財務諸表	16
(1) 貸借対照表	16
(2) 損益計算書	18
(3) 投資主資本等変動計算書	19
(4) 金銭の分配に係る計算書	21
(5) キャッシュ・フロー計算書	22
(6) 継続企業の前提に関する注記	24
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	24
(8) 財務諸表に関する注記事項	26
(9) 発行済投資口の総口数の増減	45
3. 参考情報	46
(1) 運用資産等の価格に関する情報	46
(2) 投資不動産物件等	47
(3) テナント等の概要	55

1. 運用状況

(1) 運用状況

① 当期の概況

イ 投資法人の主な推移

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

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

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

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

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

2020年12月期（以下「当期」といいます。）においては、2020年12月18日付で住居6物件を譲渡しました。その結果、当期末時点におけるポートフォリオは142物件（うちホテル86物件（注3）（注4）、住居54物件、その他2物件）、取得価格合計（注5）は502,717百万円、このうちホテルポートフォリオの資産規模は4,506億円（86物件、ホテル客室数15,597室）と、ホテル・旅館特化型の投資法人を含む全J-REITのホテルポートフォリオの中で最大の資産規模（注6）になっています。

（注1） 米国東部標準時間。

（注2） 2011年7月、カリオペは本資産運用会社の発行済株式総数の97.35%を取得しており、2013年10月に出資比率は100%となりました。その後、カリオペは2018年3月29日付で保有する本資産運用会社の発行済株式総数の80.0%をソフトバンクグループの子会社であるFortress CIM Holdings L.P.に、20.0%をソフトバンクグループに譲渡しており、本書の日付現在、ソフトバンクグループが直接・間接保有をあわせて本資産運用会社の発行済株式総数の100%を保有しています。

（注3） 本投資法人が保有する優先出資証券をホテル1物件として計算しています。なお、当該優先出資証券は、本投資法人が保有する、「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」を裏付不動産としてキングダム特定目的会社（以下「本TMK」といいます。）

す。) (「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」に係る信託受益権を保有) が発行する優先出資証券178,458口 (当該発行後の発行済優先出資証券の49.0%相当) であり、以下「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル (優先出資証券)」ということがあります。なお、当該資産については、裏付不動産の用途区分に基づき「ホテル」に分類し、別段の記載がない限り、優先出資証券に係る本投資法人の出資金額を取得価格として記載しています。また、「裏付不動産」とは、本投資法人が取得する又は保有する匿名組合出資持分に係る匿名組合営業者又は優先出資証券を発行する事業体が取得する又は保有する不動産関連資産又は不動産関連資産の対象となる不動産であり、本投資法人の収益の源泉となる不動産又は不動産関連資産をいいます。以下同じです。

- (注4) 本投資法人は、2018年9月28日 (ケイマン諸島の現地時間。日本時間では2018年9月29日) より、本海外ホテルの土地及び建物に係るLeasehold等を裏付不動産として保有していた英領ケイマン諸島の特別目的会社であるSeven Mile Resort Holdings Ltd. (以下「資産保有SPC」といいます。) に対する匿名組合出資持分 (持分割合100.0%) (以下「本海外不動産匿名組合出資持分」といいます。) を保有していましたが、2019年5月9日 (ケイマン諸島の現地時間。日本時間では2019年5月10日) 付の本海外ホテルに対する投資ストラクチャーの変更 (以下「本ストラクチャー変更」といいます。) により、本投資法人は、本海外ホテルのLeasehold等を直接保有しています。本投資法人は、本ストラクチャー変更の前後を通じて、本海外不動産匿名組合出資持分も本海外ホテルも2物件と扱っています。なお、「Leasehold等」とは、Leasehold Interest (土地及び建物に係る英領ケイマン法上の長期不動産賃借権に相当する権利) 並びに家具、什器、備品、装飾品及び厨房機器等、ホテル運営に必要な資産をいいます。以下同じです。
- (注5) 本ストラクチャー変更の実施に伴い、本海外ホテルに係る取得価格は、本投資法人が匿名組合契約の合意解約に伴う現物配当により本海外ホテルに係るLeasehold等を資産保有SPCより承継した2019年5月9日 (ケイマン諸島の現地時間。日本時間では2019年5月10日) 時点の各本海外ホテルのLeasehold等の資産保有SPCにおける帳簿価額を、本投資法人の匿名組合出資に際し実行した為替予約取引 (2018年7月26日付で為替予約契約締結、2018年9月26日付で実行) により固定された為替レートである1米ドル=110.45円を用いて邦貨換算して算出しています。以下同じです。
- (注6) 「全J-REITのホテルポートフォリオの中で最大の資産規模」との記載は、2020年12月31日現在において、本投資法人が保有するホテル86物件の取得価格合計及び本投資法人以外の各上場投資法人が保有するホテル (旅館その他の宿泊施設を含みます。) の取得価格合計の比較に基づくものです。

ロ 運用環境と実績

当期におけるわが国経済は、前期から続く新型コロナウイルス感染症 (COVID-19) の影響による落ち込みから持ち直し傾向も見られましたが、全般的には依然として厳しい状況が続きました。わが国における検疫の強化や各国の渡航制限により、2020年7-12月の累計訪日外国人旅行者数は、前年比98.9%減の16万人 (政府観光局推計値) と大幅な減少が継続しており、わが国の経済全般、特にホテルセクターに甚大な影響を与えました。同年7月22日からは旅行需要の回復や観光関連消費の喚起を図る目的でGoToトラベル事業が開始され、同年10月1日からは一時的に除外されていた東京都もその対象に含まれたことにより宿泊者数の回復傾向は顕著となりました。また、雇用面でも、同年11月には有効求人倍率は1.06倍と前月比で0.02ポイント改善し、同月の完全失業率も2.9%と前月比0.2ポイント改善しました。2020年7~9月期の実質GDP (2次速報 (2020 (令和2年) 年12月8日公表)) は、前期比5.3%増と四半期ぶりにプラスに転じ、景気の回復傾向も見られました。しかしながら、同年11月以降の「第3波」と称される新型コロナウイルス感染症の再拡大を受け、政府は、同年12月15日付で、12月18日から12月27日までの間についての東京を含む4都市を目的地とする旅行及び年末年始期間における全国的な旅行を対象とするGoToトラベル事業の停止を発表し、その後もGoToトラベル事業は再開されておらず旅行需要の回復にマイナスの影響が出ています。

次期以降は、ワクチンの接種等の感染拡大の防止策を講じつつ、各種政策の効果や海外経済の改善により、持ち直しが期待されています。ただし、2021年1月7日に発令された緊急事態宣言の影響をはじめ、新型コロナウイルス感染症の感染拡大による社会経済活動への影響が内外経済を下振れさせるリスクや金融資本市場に与える影響を注視する必要があります。

不動産投資市場においては、金融緩和等により全体として不動産投資家の積極的な投資意欲が強まっています。6か月ごとに実施される一般財団法人日本不動産研究所の不動産投資家調査によると、今後1年間で新規投資を積極的に行うとの回答は、前回調査 (2020年4月) 時は緊急事態宣言や社会経済活動の自粛により新規投資意欲の減退が見られ9ポイント下落していましたが、今回調査 (2020年10月) では一転6ポイント上昇し、92%となりました。

期待利回りに関しては、新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響が大きい宿泊特化型ホテルについては「東京」「札幌」「福岡」「那覇」で0.1ポイント上昇しました。一方で、比較的影響が軽微な賃貸住宅 (ワンルーム) については、「東京・城東」地区、「福岡」地区では0.1ポイント低下し、その他の地区は「横ばい」となりました。

上記の様な運用環境の中で、今期の実績は以下の通りです。

経済全般、特にホテルセクターにおける新型コロナウイルス感染症の甚大な影響を踏まえ、本投資法人は2020年9月10日付及び同年12月11日付で主要テナントである株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント

(以下「MHM」といいます。)及びその関連会社(以下、MHMと併せて「MHMグループ」といいます。)との間で、2020年7月1日から同年9月末日まで及び2020年10月1日から同年12月末日までの賃料等につき、MHMグループが運営する本投資法人保有国内ホテルに係る各定期建物賃貸借兼管理業務委託契約(以下、「本MLPM契約」といいます。)の変更覚書(以下、それぞれ「2020年9月覚書」及び「2020年12月覚書」といいます。)を締結しました。2020年9月覚書及び2020年12月覚書に基づき、本投資法人は本MLPM契約における賃料の支払条件を一部変更し、固定賃料の支払金額、変動賃料の計算方法、賃料の支払方法及び支払期日を変更しました。その結果、MHMグループからの支払賃料は、2020年7月1日から同年9月末日までの3か月において固定賃料800百万円、変動賃料391百万円、合計1,191百万円、2020年10月1日から同年12月末日までの3か月において固定賃料806百万円、変動賃料652百万円、合計1,458百万円となりました。2020年12月期通期では固定賃料1,606百万円、変動賃料1,043百万円、合計2,649百万円となり、これは本MLPM契約で当初定めていた同期間の固定賃料の41.0%に相当します。結果として、2020年12月期通期のMHMグループが運営する73物件のNOI合計は1,912百万円になりました。

賃貸住宅については、稼働率は後記のとおりやや下落基調にあるものの、引き続き高位で推移しており、賃料上昇に向けた取組みの成果によって本投資法人が保有する物件(注1)では新規契約、更新契約のいずれにおいても賃料上昇が継続し、当期の平均月額賃料坪単価(注2)も前年同期比0.6%増の9,132円となり、運用状況は稼働率の回復が課題となっています。

当期の運用状況については、ポートフォリオ全体のNOI(注3)は前年同期(2019年12月期)比75.6%(11,460百万円)減の3,703百万円であり、かかるNOIの変動の内訳としては、ホテルポートフォリオにおけるNOIの減少分が11,262百万円減少(ポートフォリオ全体のNOI前年同期比減少率75.6%のうちの74.3%ポイントに相当)し、住居ポートフォリオにおけるNOI(注4)についても、資産譲渡等により193百万円減少(同1.3%ポイントに相当)しました。また、ポートフォリオ全体の期中平均稼働率(注5)は99.1%とやや下落基調にあるものの、引き続き高水準で推移しました。

当期のホテル及び住居ポートフォリオの実績については以下のとおりです。

2020年12月末時点で保有の国内ホテル84物件(本投資法人が保有する特定目的会社の優先出資証券の裏付資産である「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」を含みます。)から固定賃料物件を除いた取得済国内ホテル75物件(注6)の当期におけるNOIは前年同期比で83.6%減少しました。同国内ホテル75物件の当期における客室稼働率(注7)は48.3%(前年同期比40.0ポイント減)、ADR(注8)は8,374円(同21.1%減)、RevPAR(注9)は4,046円(同56.9%減)となりました。

「ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ」及び「サンシャイン・スイーツ・リゾート」の当期における客室稼働率は4.5%(前年同期比67.8ポイント減)、ADRは173米ドル(同47.1%減)、RevPARは8米ドル(同96.7%減)となりました。

ホテルセクターについては、日本国内においては、前記のとおり訪日外国人旅行者数の大幅な減少や、出張・旅行等を控える活動様式の定着等により、ホテル需要は大幅に低下しました。また、ケイマン諸島に保有する2ホテルについては、新型コロナウイルス感染症の世界的流行を受け、2020年3月23日からグランドケイマン島のオーウェンロバーツ国際空港が閉鎖しているため、同年3月下旬より休館していましたが、サンシャイン・スイーツ・リゾートは、オーウェンロバーツ国際空港での入国者受け入れの限定的な再開により、入国者による一時隔離のための宿泊需要を獲得し、同年10月より営業を再開しています。しかし、ケイマン政府が観光目的の旅行者への入国解禁時期を明らかにしておらず、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&スパは、すでに営業再開しているレストラン1店舗を除き、当面の間休館が続く見通しです。

住居ポートフォリオについては、取得済住居60物件(注1)の期中平均稼働率(注5)は前入居者退去後の新規契約獲得までの空室期間が、投資比率の大きい東京都23区と東京圏で延びたことにより94.6%となり、前年同期比で1.7ポイント減少しました。当期におけるNOI(注4)は2020年12月18日付の住居6物件の売却等により同2.3%減少となり、売却物件を除く54物件の当期におけるNOIは同0.8%減少となりました。住宅賃貸市場においては、新型コロナウイルス感染症の影響が軽微であるため、都心部のスモールタイプ物件を中心に賃料市況は引き続き緩やかな上昇傾向にあります。

このようなマクロ環境下で、本投資法人では、住居物件に関して、物件・住戸単位での市場賃料分析に基づき、新規契約及び更新契約の賃料上昇に向けた取組み並びにネットリーシングコスト削減を実施しています。

賃料上昇に向けた取組みにより、当期は新規契約の46.5%（契約件数ベース）について賃料上昇を実現し、新規契約賃料は従前契約賃料比（注10）で0.2%増加しました。

更新契約においても、84.1%と前年同期比で0.9ポイント増加し、高い更新率（注11）を維持しながら、更新契約の36.8%（契約件数ベース）について賃料上昇を実現し、更新契約賃料は従前契約賃料比（注10）で1.2%増加しました。新規契約・更新契約合計の賃料は、従前契約賃料比（注10）で0.7%上昇しました。

当期末において保有する142物件のうち、鑑定評価額のない優先出資証券を除いた141物件の鑑定評価額合計は530,860百万円となり、含み益（注12）は65,307百万円、含み益率（注12）は14.0%となりました。2020年6月期末から当期末にかけて保有していた141物件の鑑定評価額合計は530,486百万円から530,860百万円へと0.1%の増加となりました。

国内ホテル75物件（注6）の主要指標

	2020年12月期	前年同期比
客室稼働率（注7）	48.3%	△40.0pt
ADR（円）（注8）	8,374	△21.1%
RevPAR（円）（注9）	4,046	△56.9%
GOP（百万円）（注13）	3,344	△74.0%

海外ホテル2物件の主要指標

	2020年12月期	前年同期比
客室稼働率（注7）	4.5%	△67.8pt
ADR（米ドル）（注8）	173	△47.1%
RevPAR（米ドル）（注9）	8	△96.7%
GOP（米ドル）（注13）	△3,775,765	-

住居60物件（注1）の主要指標

	2020年12月期	前年同期比
稼働率（注5）	94.6%	△1.7pt
平均月額賃料坪単価（円）（注2）	9,132	+0.6%
NOI（百万円）（注4）	1,614	△2.3%

（注1） 2020年12月期の期初時点で保有の住居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「日神パレスステージ東長崎」、「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。以下同じです。

（注2） 「平均月額賃料坪単価」は、対象期間における各月の賃料収入（共益費収入を含みます）合計を各月末時点の賃貸面積合計（坪）で除して算出しています。

（注3） 「NOI」は、次の計算式により算出しています。

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

（注4） 住居のNOIの比較に当たっては、一時的な収益である保険金収入とそれに対応する費用、信託分割に伴う一時的な信託報酬を除外しています。また、2020年12月18日付で譲渡済みの「日神パレスステージ東長崎」、「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。以下同じです。

（注5） 「期中平均稼働率」及び「稼働率」は、対象期間における対象物件の各月末時点の賃貸面積合計を賃貸可能面積合計で除して算出しています。以下同じです。

（注6） 2020年12月末時点で保有のホテル84物件（本投資法人が保有する特定目的会社の優先出資証券の裏付不動産である「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」を含みます。）から固定賃料9物件を除いた75物件のデータに基づき記載しています。固定賃料9物件は、「D29スーパーホテル新橋・鳥森口」、「D33コンフォートホテル富山駅前」、「D36スーパーホテル東京・JR立川北口」、「D37スーパーホテルJR上野入谷口」、「D39コンフォートホテル黒崎」、「D40コンフォートホテル前橋」、「D41コンフォートホテル燕三条」、「D42コンフォートホテル北見」及び「D48高松 東急REIホテル」となります。2019年7月以降に取得した物件については、2019年7月1日から本投資法人が保有していること仮定しており、本投資法人の取得前の実績値は、それぞれの売主から提供を受けた実績値を基に算出しています。以下同じです。

（注7） 「客室稼働率」は、次の計算式により算出しています。以下同じです。

$$\text{客室稼働率} = \text{対象期間中に稼働した延べ客室数} \div \text{対象期間中の総客室数} (\text{客室数} \times \text{日数})$$

（注8） 「ADR」とは、平均客室単価（Average Daily Rate）をいい、一定期間の客室売上高合計（サービス料を除きます。）を同期間の販売客室数合計で除した値をいいます。以下同じです。

（注9） 「RevPAR」とは、1日当たり総客室数当たり客室収入（Revenues Per Available Room）をいい、一定期間の宿泊売上高合計を同期間の総客室数（客室数×日数）合計で除して算出され、ADRに客室稼働率を乗じた値と同値となります。以下同じです。

（注10） 新規契約若しくは更新契約の対象となった契約又はそれらを合わせた全契約において、月額賃料の総額を従前契約の総額と比較しています。

（注11） 「更新率」は、当期における期中更新件数を期中更新対象件数で除して算出しています。

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

「含み益率」は、含み益÷当期末の帳簿価額により算出しています。

（注13） 「GOP」とは、売上高営業粗利益（Gross Operating Profit）をいい、テナントのホテル売上高からホテル営業に係る費用（人件費、水道光熱費、広告費等の諸費用）及びオペレーターへの管理業務委託手数料（ある場合）を控除した額であり、本投資法人が賃料として収受する賃貸事業収入をいいます。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、本投資法人の優先出資証券保有割合に相当する49.0%を乗じて算出しています。以下同じです。

ハ 資金調達概要

以下の取組みの結果、本投資法人の当期末時点における有利子負債残高は262,588百万円、有利子負債比率(注1)及びLTV(鑑定評価ベース)(注2)はそれぞれ50.8%及び47.6%となり、平均借入利率は0.53%(注3)となりました。

(注1) 有利子負債比率の計算は、以下の計算式を用いています。

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

(注2) LTV(鑑定評価ベース)の計算は、以下の計算式を用いています。

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

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

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

(i) 資金の借入れ

本投資法人は、2020年7月16日に返済期限を迎えたニューシンジケートローン(E)28,979百万円の返済資金に充当するため、株式会社みずほ銀行をアレンジャーとするニューシンジケートローン(R)(借入金額合計:28,979百万円、借入金利:全銀協1か月日本円TIBOR+0.25000%(期間1年))による借入金を2020年7月16日に実行しました。

次に、タームローン(E)のうち2020年7月20日に返済期限を迎えた1,600百万円の返済資金に充当するため、株式会社東京スター銀行からのタームローン(N)(借入金額:600百万円、借入金利:全銀協1か月日本円TIBOR+0.25000%(期間2年))、株式会社日本政策投資銀行からのタームローン(O)(借入金額:1,000百万円、借入金利:全銀協1か月日本円TIBOR+0.25000%(期間1年))による借入金を2020年7月20日付で実行しました。

また、2020年9月14日に返済期限を迎えたタームローン(F)3,000百万円の返済資金に充当するため、株式会社三井住友銀行からのタームローン(P)(借入金額:3,000百万円、借入金利:全銀協1か月日本円TIBOR+0.25000%(期間1年))による借入金を2020年9月14日付で実行しました。

さらに、ニューシンジケートローン(H)のうち2020年10月13日に返済期限を迎えた1,868百万円の返済資金に充当するため、株式会社みずほ銀行をアレンジャーとするニューシンジケートローン(S)(借入金額:1,539.5百万円、借入金利:全銀協1か月日本円TIBOR+0.25000%(期間1年))、三井住友信託銀行株式会社からのタームローン(Q)(借入金額:328.5百万円、借入金利:全銀協1か月日本円TIBOR+0.25000%(期間1年))による借入金を2020年10月13日付で実行しました。

(ii) 借入金の期限前弁済

本投資法人は、2020年10月30日付で、2020年1月6日付で取得した資産に係る消費税還付金及び手元資金により、ニューシンジケートローン(P)の消費税還付対応借入金(注1)880百万円を期限前弁済しました。

(注1) 消費税還付対応借入金とは、資産の取得に関連して支払った消費税・地方税の還付金を受領した場合に当該還付金相当額をもって期限前弁済することとされている借入金をいいます。

ニ 資産譲渡の概要

本投資法人は、2020年12月18日付で下表に記載の住居6物件に係る信託受益権の譲渡を完了しました。譲渡した資産の概要は以下のとおりです。

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	帳簿価額 (百万円) (注1)	譲渡価格 (百万円) (注2) (注3)	譲渡損益 (百万円) (注2) (注4)	譲渡先
A27	日神パレスステージ東長崎	1,229	1,036	7,869	1,509	非開示 (注5)
A53	西早稲田クレセントマンション	1,880	1,882			
A76	ネオ・プロミネンス	1,660	1,585			
A100	シティコート北1条	1,782	1,678			
A54	レキシントン・スクエア曙橋	1,450	1,280	3,270	1,092	
A71	レキシントン・スクエア代田橋	977	820			
合計		8,978	8,284	11,139	2,602	-

(注1) 帳簿価額は、譲渡日時点の帳簿価額を記載しています。

(注2) 本譲渡は、譲渡資産6物件を4物件(A27、A53、A76及びA100)並びに2物件(A54及びA71)に分けて譲渡する譲渡先の異なる2本の売買契約による譲渡であり、「譲渡価格」及び「譲渡損益」はかかる4物件及び2物件のそれぞれの合計金額を記載しています。個々の物件の「譲渡価格」については、譲渡先より開示についての承諾が得られていないため、非開示としています。そのため、個々の物件の「譲渡損益」についても非開示としています。

(注3) 譲渡価格は、各売買契約に記載された売買価格の4物件及び2物件のそれぞれの合計値を記載しており、固定資産税及び都市計画税の精算分並びに消費税及び地方消費税を含みません。

(注4) 譲渡損益は、譲渡価格から帳簿価額及び譲渡費用を差し引いた金額を記載しています。

(注5) 開示につき譲渡先の同意が得られていないため、非開示としています。

(注6) 譲渡資産のうち、日神パレスステージ東長崎の信託受益権は、本投資法人が2011年7月に信託内借入を実施した際に他の複数物件の信託勘定と併合されていることから、今回、当該物件の信託受益権を単体で譲渡することを目的に、2020年11月17日を効力発生日とする信託分割の手続きを実施し一定の費用を計上しています。当該信託内借入及び信託勘定の併合の詳細については、2011年7月15日付「信託内借入れによる資金調達及び返済並びに資産の信託受託者変更に関するお知らせ」をご参照ください。

(注7) 金額は単位未満を切り捨てています。

ホ 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、当期の実績として営業収益は前期比1,069百万円(同11.4%)減の8,340百万円、当期純利益は前期比199百万円(同47.1%)増の623百万円となり、前期繰越利益12,747百万円を加味した当期末処分利益は13,371百万円となりました。また、投資口1口当たり利益分配金(利益超過分配金は含みません。)は、1口当たり当期純利益(102円)に利益剰余金の取り崩し(1口当たり65円)を加え、167円としています。

② 次期の見通し

2021年6月期の見通し

次期以降の日本経済は、政府が、ワクチンの接種等による新型コロナウイルス感染症拡大の防止策を講じつつ、社会経済活動のレベルを段階的に引き上げていくなかで、極めて厳しい状況から持ち直しはじめることが期待されます。しかしながら、2020年11月以降は再び感染が拡大し、GoToトラベル事業の一時停止や緊急事態宣言の再発令、外国人入国の全面停止等がなされ、海外でも同様の傾向が見られることもあり、厳しい状況が続くことが予想され、失業率の更なる上昇など経済全般が悪化するリスクもあるため、新型コロナウイルス感染症の国内外の感染の動向や金融資本市場の変動等の影響を注視する必要があります。新型コロナウイルス感染症の世界的な感染拡大により、ホテルからの収益は多大な影響を受けていますが、現時点で今後の新型コロナウイルス感染症の拡大やホテル業界・オペレーターへの影響を予測することは引き続き困難なため、2021年6月期の業績予想は未定としております。

イ 今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、2011年7月のフォートレス・グループによるスポンサー参画以降、上記のとおり、1口当たり分配金の大幅な増加及び財務基盤の強化による投資主価値の向上を実現してまいりました。

また、2017年12月にスポンサーであるフォートレス・グループがソフトバンクグループの子会社となったこと及び2018年3月29日付でソフトバンクグループが直接・間接保有をあわせて本資産運用会社の発行済株式総数の全てを取得したことを受け、本投資法人は、これまで通りフォートレス・グループが有するグローバルな不動産投資運用に関する知見に基づくサポートを活用することに加え、ソフトバンクグループ関係会社を通じて得られるリソースを活用していくことを期待しています。ソフトバンクグループ関係会社は、携帯電話・パソコン双方におけるデジタル・マーケティング、オンライン決済、検索エンジン最適化、AI（人工知能）、ロボット工学といった技術分野において最先端の専門性を有しています。本投資法人は、これらの技術を本投資法人が保有する物件（特にホテル物件）に導入することにより、デジタル・マーケティングの向上、人件費の最小化、顧客サービスの向上等の本投資法人において現在実施されている施策がより促進されると考えています。本投資法人は、これらの最先端技術の利用により、例えば、ロボットの利用を通じた顧客サービスの拡大の他、増加するオンライン・リサーチへの対応の向上、予約及び決済の利便性の向上、客室利用料の設定プロセスの改善、高度化されたAIアルゴリズムの利用によるオーバーブッキングのモニタリング、人件費の削減等を追求することを企図しています。

本投資法人は、以上のソフトバンクグループとのシナジーの追求に加え、新型コロナウイルス感染症の影響により宿泊需要が大幅に低下した状況でお客様の安心・安全を重視した運用に配慮すると共に、ホテル収益回復に向けたオペレーション戦略の見直しに注力してまいります。今後も、更なる成長戦略及び財務基盤の強化を企図し、以下の施策を含む様々な戦略を継続的に実践していく方針です。

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

今後の成長戦略の詳細は以下のとおりです。

(i) 外部成長戦略

新規物件取得について

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

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

ます。

住居物件に関しては、大都市圏のスマールタイプの住戸を中心とする物件について、稼働率、賃貸市場動向、競合物件の有無等を分析し、高い競争力を有し、賃料上昇が期待できる物件の取得を検討していきます。

物件売却について

本投資法人は、新型コロナウイルス感染症の影響により宿泊需要が低迷している中で、ポートフォリオのセクター構成や、エリア分散、個別物件の競争力等を考慮した上で、ポートフォリオの最適化についても適宜検討します。

(ii) 内部成長戦略

(ホテル物件)

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

新型コロナウイルス感染症の影響による宿泊需要の大幅な低下を受け、MHMグループはオペレーション戦略の見直しに取り組み、ホテル営業費用の削減と収益の回復に努めています。費用削減策として、MHMグループはホテルの一時休館や不急の設備投資の停止、雇用調整助成金の活用、清掃等の外部委託業者に対する費用の減額、宣伝広告費や水光熱費等の大幅削減を実施しています。また、キャンセル・延期案件のフォローアップや感染予防を徹底した新しい会議プランを含む各種プランの提供等による国内既存顧客の需要喚起を図ることに加え、日中利用によるテレワーク環境の提供や自主隔離客の受入れ等をはじめとする新たな需要創出に注力しています。

また、ホテルにおいて、客室の改装や什器備品の入替えは収益の維持向上、安定運営には欠かせないものであるため、上記のとおり需要が大幅に低下しているホテル収益状況を踏まえつつ、本投資法人はこれらを計画的に実施します。

(住居物件他)

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

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

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

(iii) 財務戦略

株式会社日本格付研究所（JCR）から取得している信用格付の見直しについて、2020年12月14日付で以下のとおり変更となりました。

新型コロナウイルス感染症の収束が見通しにくい中、短期的には既存借入金のリファイナンスについて利払い負担の上昇を抑制し、確実な借り換えを実現することを優先した取り組みを実施していきます。中長期的には、調達コストの引き下げ、返済期間の長期化・分散化、及び資金調達方法の多様化などの財務戦略を実施してまいります。

格付対象	変更前	変更後
長期発行体格付 (格付の見直し)	A+ (安定的)	A+ (ネガティブ)

(iv)コンプライアンス・リスクマネジメントについて

本投資法人の執行役員は、本資産運用会社の代表取締役を兼任していますが、2名の監督役員（弁護士、公認会計士各1名）が本投資法人役員会を通じて、執行役員の業務執行の監督を行っています。また、本役員会においてオブザーバーとして本資産運用会社のコンプライアンス・オフィサーが出席しています。

本資産運用会社においては、法令等の遵守及びスポンサー関係者取引等の管理統括責任者としてコンプライアンス・オフィサーを設置し、当該コンプライアンス・オフィサーを委員長として法令等遵守及びスポンサー関係者取引等の審議を行うコンプライアンス委員会を設置しています。当該コンプライアンス委員会には、コンプライアンス委員として1名の社外専門家（弁護士）が出席し、スポンサー関係者取引等における利益相反の有無を含め厳正な審議を行い、法令及びコンプライアンス遵守のための厳格な審査を実施しています。

本投資法人は、引き続きコンプライアンス体制の一層の強化に取り組みます。

(v)サステナビリティへの取組みについて

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

こうした考えの下、本投資法人及び本資産運用会社では、サステナビリティに係る基本的な取組み方針を定め、日々の業務において実践していくための「サステナビリティ方針」を策定しています。この方針に基づき、本資産運用会社において、不動産投資運用業務におけるエネルギー消費管理とエネルギー効率性の改善に向けた取組みについて定めた「省エネルギーポリシー」及び低炭素化を図るための運用方針を定めた「温室効果ガス排出削減ポリシー」を策定しています。また、本資産運用会社は、本投資法人が保有する不動産ポートフォリオのバリューチェーン全体におけるESG配慮の取組みを推進するため、「サステナブル調達ポリシー」を策定し、不動産投資運用業務において発注する工事内容及び工事に関連して調達する物品の選定基準、及び取引先（サプライヤー）の選定・評価基準に係る指針を定めています。さらに、本資産運用会社の全役職員へのESG研修を少なくとも年1回実施し、実務に即したサステナビリティ配慮の知識の習得、意識啓発を図っています。

また、新型コロナウイルス感染症の感染拡大が続く中、社会への取組みとして、アパホテル横浜関内を新型コロナウイルス感染症の軽症者受け入れ施設として2020年8月より提供しています。

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

③ 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。なお、参考情報は以下に記載のとおりです。

(参考情報)

イ 借入金の期限前弁済

本投資法人は、2020年12月18日付で譲渡した住居6物件の譲渡代金の一部(10,000百万円)を充当し、以下に記載のとおり、既存借入金10,000百万円について、各借入先に、借入残高の割合に基づき按分した金額を2021年1月29日付で期限前弁済しました。

本期限前弁済後の期限前弁済対象ローンの状況(注1)

(2021年1月29日時点)

ローン/借入先	借入日	弁済前 残高 (百万円)	本期限前 弁済額 (百万円)	弁済後 残高 (百万円)	利率 (年率)	返済期限	借入方法
ニューシンジケートローン (F)【期間5年】 株式会社みずほ銀行 株式会社三菱UFJ銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社新生銀行 株式会社広島銀行 株式会社香川銀行 株式会社福岡銀行 株式会社静岡銀行 株式会社りそな銀行 野村信託銀行株式会社	2016年 3月31日	10,433	4,037	6,396	0.68818% (注2)	2021年 3月30日	無担保 ・ 無保証
ニューシンジケートローン (G)【期間4年】 株式会社みずほ銀行 株式会社りそな銀行 株式会社福岡銀行 野村信託銀行株式会社 株式会社静岡銀行 株式会社東和銀行 株式会社群馬銀行	2017年 3月14日	3,250	2,323	927	0.58818% (注2)	2021年 3月14日	
ニューシンジケートローン (K)【期間3年】 株式会社みずほ銀行 株式会社三菱UFJ銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社新生銀行 株式会社りそな銀行 株式会社日本政策投資銀行 株式会社福岡銀行 株式会社静岡銀行 野村信託銀行株式会社 株式会社池田泉州銀行	2019年 3月29日	7,934	12	7,922	0.36100% (注3)	2022年 3月29日	
ニューシンジケートローン (K)【期間5年】 株式会社あおぞら銀行 株式会社西日本シティ銀行 株式会社栃木銀行	2019年 3月29日	2,500	99	2,401	0.59400% (注3)	2024年 3月29日	
ニューシンジケートローン (K)【期間10年】 株式会社きらぼし銀行	2019年 3月29日	1,000	39	961	0.88818% (注2)	2029年 3月29日	

ローン/借入先	借入日	弁済前 残高 (百万円)	本期限前 弁済額 (百万円)	弁済後 残高 (百万円)	利率 (年率)	返済期限	借入方法
ニューシンジケートローン (L) 【期間4.5年】 株式会社みずほ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社三菱UFJ銀行 三井住友信託銀行株式会社 シティバンク、エヌ・エイ 東京支店 株式会社日本政策投資銀行 株式会社イオン銀行 株式会社あおぞら銀行 野村信託銀行株式会社	2019年 7月19日	4,943	138	4,805	0.52473% (注3)	2024年 1月16日	無担保 ・ 無保証
ニューシンジケートローン (N) 【期間4.4年】 株式会社みずほ銀行 株式会社第三銀行	2019年 8月28日	3,682	138	3,544	0.46219% (注3)	2024年 1月16日	
ニューシンジケートローン (P) 【期間5年】 三井住友信託銀行株式会社 株式会社もみじ銀行 株式会社紀陽銀行	2020年 1月6日	4,550	59	4,491	0.64291% (注3)	2025年 1月6日	
ニューシンジケートローン (Q) 【期間5年】 株式会社みずほ銀行 株式会社りそな銀行 株式会社日本政策投資銀行 株式会社福岡銀行 野村信託銀行株式会社 株式会社静岡銀行 株式会社山口銀行	2020年 3月16日	3,250	39	3,211	0.48700% (注3)	2025年 3月16日	
ニューシンジケートローン (Q) 【期間5年】 株式会社みずほ銀行 株式会社三菱UFJ銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社新生銀行 株式会社りそな銀行 野村信託銀行株式会社 株式会社あおぞら銀行 株式会社静岡銀行 株式会社香川銀行 株式会社山口銀行 株式会社中京銀行	2020年 3月30日	6,960	39	6,921	0.58818% (注2)	2025年 3月16日	
ニューシンジケートローン (R) 【期間1年】 株式会社三井住友銀行 株式会社三菱UFJ銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社新生銀行 シティバンク、エヌ・エイ 東京支店 三井住友信託銀行株式会社 株式会社りそな銀行	2020年 7月16日	28,979	1,550	27,429	0.33818% (注2)	2021年 7月16日	

ローン/借入先	借入日	弁済前 残高 (百万円)	本期限前 弁済額 (百万円)	弁済後 残高 (百万円)	利率 (年率)	返済期限	借入方法
タームローン (C) 【期間5年】 シティバンク、エヌ・エイ 東京支店	2016年 6月15日	1,000	651	349	0.68818% (注2)	2021年 6月15日	無担保・ 無保証
タームローン (D) 【期間5年】 株式会社イオン銀行	2016年 6月30日	3,000	267	2,733	0.68818% (注2)	2021年 6月30日	
タームローン (E) 【期間5年】 株式会社東京スター銀行	2016年 7月20日	1,700	118	1,582	0.68818% (注2)	2021年 7月20日	
タームローン (G) 【期間4.5年】 株式会社みずほ銀行 第一生命保険株式会社	2017年 5月29日	7,321	157	7,164	0.63818% (注2)	2021年 11月29日	
タームローン (O) 【期間1年】 株式会社日本政策投資銀行	2020年 7月20日	1,000	334	666	0.33818% (注2)	2021年 7月20日	
合計		91,502	10,000	81,502			

(注1) 本期限前弁済の対象であるローンのうち、本期限前弁済の対象となるトランシェのみを記載しています。

(注2) 2021年1月20日時点の適用利率を記載しています。

(注3) 変動金利による借入れですが、金利スワップ契約により金利が固定化されているため、固定化後の金利を記載しています。

ロ 資金の借入れ

本投資法人は、2021年1月22日に返済期限を迎えるタームローン (B) 4,250百万円の返済資金に充当するため、新規借入れ (タームローン (R) 及びタームローン (S)) を行うことを2021年1月20日付で決定しました。

(i) タームローン (R)

借入先	借入実行日	借入金額 (百万円)	利率 (年率)	元本返済 期日	借入方法
三井住友信託銀行株式会社	2021年 1月22日	3,400	変動金利 (注1)	2022年 1月22日	無担保・ 無保証

(注1) 全銀協1か月日本円TIBOR (基準金利) + スプレッド (0.2500%)。

(ii) タームローン (S)

借入先	借入実行日	借入金額 (百万円)	利率 (年率)	元本返済 期日	借入方法
株式会社三菱UFJ銀行	2021年 1月22日	850	変動金利 (注1)	2022年 1月22日	無担保・ 無保証

(注1) 全銀協1か月日本円TIBOR (基準金利) + スプレッド (0.2500%)。

④ 運用状況の見通し

新型コロナウイルス感染症の世界的な感染拡大により、ホテルからの収益は多大な影響を受けています。現時点で今後の本感染症の拡大やホテル業界・オペレーターへの影響を予測することは引き続き困難なため、2021年6月期（2021年1月1日～2021年6月30日）の運用状況及び分配金の予想につきましては未定としています。

	2021年6月期 (予想)
営業収益	未定
営業利益	未定
経常利益	未定
当期純利益	未定
分配金総額（利益超過分配金を含む）	未定
1口当たり当期純利益	未定
1口当たり分配金（利益超過分配を含まない）	未定
1口当たり利益超過分配金	未定
1口当たり分配金（利益超過分配金を含む）	未定

(2) 投資リスク

最近の有価証券報告書（2020年9月25日提出）における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略しています。

(3) 継続企業の前提に関する重要事象等

本投資法人は、当期中においては着実に借り換えを実施できていることや、有利子負債に係る利払い及び本投資法人の運営コスト等の費用の支払いについては住居物件及び商業施設からの賃料収入によって大半をカバーすることができていること、本投資法人には一定の手元資金があること等を含め、当面の事業運営の見通しを総合的に勘案し、当期末時点においては、本「(3) 継続企業の前提に関する重要事象等」の項目を設けて重要事象等（投資法人が将来にわたって営業活動を継続するとの前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況その他投資法人の経営に重要な影響を及ぼす事象をいいます。）について記載すべき状況には該当しなくなると判断しております。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2020年6月30日)	当期 (2020年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	10,190,672	21,210,252
信託現金及び信託預金	6,127,902	6,295,192
営業未収入金	304,863	1,717,908
預け金	262,507	356,534
前払費用	582,415	708,338
未収還付法人税等	129,613	16
未収消費税等	831,675	-
その他	-	6,536
流動資産合計	18,429,649	30,294,779
固定資産		
有形固定資産		
建物	19,392,579	19,406,379
減価償却累計額	△494,780	△713,241
建物(純額)	18,897,798	18,693,138
建物附属設備	5,292,840	5,293,194
減価償却累計額	△342,143	△494,825
建物附属設備(純額)	4,950,697	4,798,368
構築物	1,458	1,458
減価償却累計額	△19	△52
構築物(純額)	1,439	1,406
工具、器具及び備品	1,160,530	1,183,738
減価償却累計額	△117,632	△175,331
工具、器具及び備品(純額)	1,042,897	1,008,406
建設仮勘定	486,479	588,930
信託建物	167,743,709	164,029,805
減価償却累計額	△17,281,345	△18,754,443
信託建物(純額)	150,462,363	145,275,361
信託建物附属設備	33,693,125	33,102,139
減価償却累計額	△9,275,639	△9,866,713
信託建物附属設備(純額)	24,417,485	23,235,425
信託構築物	250,163	233,505
減価償却累計額	△102,281	△98,339
信託構築物(純額)	147,882	135,165
信託工具、器具及び備品	2,766,458	2,727,329
減価償却累計額	△954,147	△1,094,873
信託工具、器具及び備品(純額)	1,812,311	1,632,456
信託土地	250,271,308	245,560,970
信託建設仮勘定	129,129	-
有形固定資産合計	452,619,792	440,929,629
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
無形固定資産合計	25,252,140	25,212,903
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
デリバティブ債権	152,275	66,417
その他	22,667	22,667
投資その他の資産合計	20,292,677	19,990,184
固定資産合計	498,164,611	486,132,717
繰延資産		
投資法人債発行費	69,157	62,853
繰延資産合計	69,157	62,853
資産合計	516,663,418	516,490,350
負債の部		
流動負債		
営業未払金	142,330	846,058
短期借入金	880,000	34,847,000
1年内返済予定の長期借入金	57,380,000	55,601,000
未払金	301,280	24,701
未払費用	269,814	344,243
未払法人税等	605	605
未払消費税等	-	578,858
前受金	1,000,217	580,016
預り金	31,889	11,143
流動負債合計	60,006,137	92,833,627
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
信託預り敷金及び保証金	1,749,862	1,672,037
デリバティブ債務	128,466	170,488
資産除去債務	32,756	32,977
固定負債合計	207,119,086	174,015,504
負債合計	267,125,223	266,849,131
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	235,701,512	235,701,512
剰余金		
出資剰余金	6,264,432	6,264,432
出資剰余金控除額		
一時差異等調整引当額	△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
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	13,168,294	13,371,340
剰余金合計	13,902,588	14,105,635
投資主資本合計	249,604,100	249,807,147
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△65,906	△165,929
評価・換算差額等合計	△65,906	△165,929
純資産合計	249,538,194	249,641,218
負債純資産合計	516,663,418	516,490,350

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2020年1月1日 至 2020年6月30日)	当期 (自 2020年7月1日 至 2020年12月31日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 5,838,836	※1 5,738,249
運営委託収益	※2 890,442	-
不動産等売却益	※3 2,046,294	※3 2,602,343
受取配当金	634,651	-
営業収益合計	9,410,225	8,340,593
営業費用		
貸貸事業費用	※1 6,801,584	※1 5,044,533
運営委託費用	※2 535,279	※2 983,288
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
一般事務委託手数料	47,259	67,749
その他営業費用	198,092	223,692
営業費用合計	7,913,247	6,649,749
営業利益	1,496,977	1,690,843
営業外収益		
受取利息	114	107
為替差益	-	12,878
還付加算金	7,712	1,498
デリバティブ利益	47,743	81,626
雑収入	1,613	3,272
営業外収益合計	57,183	99,382
営業外費用		
支払利息	702,917	654,685
為替差損	31,675	-
投資法人債利息	25,911	28,230
投資法人債発行費償却	5,928	6,303
融資関連費用	362,534	472,665
その他	670	4,007
営業外費用合計	1,129,639	1,165,892
経常利益	424,522	624,333
特別利益		
補助金収入	73,119	-
特別利益合計	73,119	-
特別損失		
固定資産圧縮損	73,119	-
特別損失合計	73,119	-
税引前当期純利益	424,522	624,333
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等合計	605	605
当期純利益	423,917	623,728
前期繰越利益又は前期繰越損失(△)	12,744,377	12,747,612
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	13,168,294	13,371,340

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2020年1月1日 至 2020年6月30日)

(単位:千円)

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

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金		投資主資本 合計	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
	当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計				
当期首残高	23,261,426	23,995,720	259,697,232	33,525	33,525	259,730,758
当期変動額						
剰余金の配当	△10,517,049	△10,517,049	△10,517,049			△10,517,049
当期純利益	423,917	423,917	423,917			423,917
投資主資本以外の項目 の当期変動額(純額)				△99,432	△99,432	△99,432
当期変動額合計	△10,093,131	△10,093,131	△10,093,131	△99,432	△99,432	△10,192,564
当期末残高	13,168,294	13,902,588	249,604,100	△65,906	△65,906	249,538,194

当期（自 2020年7月1日 至 2020年12月31日）

(単位：千円)

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

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金		投資主資本 合計	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
	当期未処分利益 又は当期未処理 損失（△）	剰余金合計				
当期首残高	13,168,294	13,902,588	249,604,100	△65,906	△65,906	249,538,194
当期変動額						
剰余金の配当	△420,681	△420,681	△420,681			△420,681
当期純利益	623,728	623,728	623,728			623,728
投資主資本以外の項目 の当期変動額（純額）				△100,022	△100,022	△100,022
当期変動額合計	203,046	203,046	203,046	△100,022	△100,022	103,024
当期末残高	13,371,340	14,105,635	249,807,147	△165,929	△165,929	249,641,218

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前期 自 2020年1月1日 至 2020年6月30日	当期 自 2020年7月1日 至 2020年12月31日
I 当期未処分利益	13,168,294,104円	13,371,340,907円
II 分配金額 (投資口1口当たり分配金の額)	420,681,960円 (69円)	1,018,172,280円 (167円)
III 次期繰越利益又は次期繰越損失 (△)	12,747,612,144円	12,353,168,627円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第17条第1号に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益」の金額の90%に相当する金額を超えるものとしております。但し税務上の欠損金が発生した場合、又は欠損金の繰越控除により税務上の所得が発生しない場合は、本投資法人が合理的に決定する額としております。かかる方針により、当期純利益423,917,103円のうち420,681,960円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第17条第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第17条第1号に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益」の金額の90%に相当する金額を超えるものとしております。但し税務上の欠損金が発生した場合、又は欠損金の繰越控除により税務上の所得が発生しない場合は、本投資法人が合理的に決定する額としております。かかる方針により、当期純利益623,728,763円に前期繰越利益の一部である394,443,517円を合わせた1,018,172,280円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第17条第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2020年1月1日 至 2020年6月30日)	当期 (自 2020年7月1日 至 2020年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	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
未収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
営業活動によるキャッシュ・フロー	12,931,264	13,240,366
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	-	△1,328,500
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
投資活動によるキャッシュ・フロー	△18,898,611	△1,790,534
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	880,000	34,847,000
短期借入金の返済による支出	△2,686,000	△880,000
長期借入れによる収入	19,583,000	600,000
長期借入金の返済による支出	△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
財務活動によるキャッシュ・フロー	△6,501,494	△1,591,491
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	9,858,370
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

26,176,945

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 資産の評価基準及び評価方法

(1) その他有価証券

時価のないもの

移動平均法による原価法を採用しております。

(2) デリバティブ取引により生ずる債権及び債務

時価法を採用しております。

2. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産（信託財産を含む）

定額法を採用しております。

なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。

建物	16～50年
建物附属設備	5～29年
構築物	20年
工具、器具及び備品	3～18年
信託建物	7～67年
信託建物附属設備	2～33年
信託構築物	10～55年
信託工具、器具及び備品	2～20年

(2) 無形固定資産

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

(3) 長期前払費用

定額法を採用しております。

3. 繰延資産の処理方法

投資法人債発行費

投資法人債償還までの期間にわたり定額法により償却しています。

4. 引当金の計上基準

貸倒引当金

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

5. 外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準

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

6. 収益及び費用の計上基準

固定資産税等の処理方法

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

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

7. ヘッジ会計の方法

(1) ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理によっています。

(2) ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段：金利スワップ取引

ヘッジ対象：借入金金利

(3) ヘッジ方針

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

(4) ヘッジ有効性評価の方法

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

8. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

9. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針

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

- ①信託現金及び信託預金
- ②信託建物
 - 信託建物附属設備
 - 信託構築物
 - 信託工具、器具及び備品
 - 信託土地
 - 信託建設仮勘定
- ③信託借地権
- ④信託預り敷金及び保証金

(2) 消費税等の処理方法

消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。

(8) 財務諸表に関する注記事項

(貸借対照表に関する注記)

※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

(単位：千円)

前期	当期
2020年6月30日	2020年12月31日
50,000	50,000

※2. 一時差異等調整引当額

前期(自 2020年1月1日 至 2020年6月30日)

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

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

2. 戻入の具体的な方法

(1) 信託借地権

該当物件の売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。

当期(自 2020年7月1日 至 2020年12月31日)

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

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

2. 戻入の具体的な方法

(1) 信託借地権

該当物件の売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。

※3. 国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額

(単位：千円)

	前期	当期
	2020年6月30日	2020年12月31日
信託建物附属設備	73,119	-

(損益計算書に関する注記)

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 2020年1月1日	至 2020年6月30日	自 2020年7月1日	至 2020年12月31日
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料・共益費(注)	5,604,840		5,530,201	
その他収入	233,996		208,047	
合計	5,838,836		5,738,249	
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
維持管理費	2,452,700		548,085	
公租公課	598,839		779,062	
損害保険料	19,721		19,719	
減価償却費	3,578,589		3,564,224	
その他費用	151,732		133,441	
合計	6,801,584		5,044,533	
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	△962,747		693,715	
(注) うち、ホテル変動賃料収入	1,246,746		1,105,021	

※2. 運営委託損益の内訳

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 2020年1月1日	至 2020年6月30日	自 2020年7月1日	至 2020年12月31日
A. ホテル運営収益	2,912,073		323,764	
B. ホテル運営費用	2,021,630		774,406	
C. 運営委託収益(A-B)	890,442		-	
D. 運営委託費用				
運営委託損失(A-B)(注)	-		450,641	
マネジメント報酬	4,096		-	
損害保険料	109,853		101,221	
減価償却費	420,999		428,563	
その他費用	329		2,862	
合計	535,279		983,288	
E. 運営委託損益(C-D)	355,162		△983,288	

(注) ホテル運営費用がホテル運営収益を上回った場合に、当該費用超過額を運営委託損失として計上しております。

※3. 不動産等売却益の内訳

前期(自 2020年1月1日 至 2020年6月30日)

(単位：千円)

シティハウス東京新橋	
不動産等売却収入	4,474,757
不動産等売却原価	2,269,720
その他売却費用	158,741
不動産等売却益	2,046,294

当期(自 2020年7月1日 至 2020年12月31日)

(単位：千円)

	日神パレステージ東長崎、西早稲田 クレセントマンション、ネオ・プロ ミネンス及びシティコート北1条	レキシントン・スクエア曙橋及びレ キシントン・スクエア代田橋
不動産等売却収入	7,870,163	3,270,294
不動産等売却原価	6,183,306	2,100,964
その他売却費用	176,967	76,876
不動産等売却益	1,509,889	1,092,453

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

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

発行可能投資口総口数及び発行済投資口数

	前期		当期	
	自	2020年1月1日	自	2020年7月1日
	至	2020年6月30日	至	2020年12月31日
発行可能投資口総口数		10,000,000口		10,000,000口
発行済投資口の総口数		6,096,840口		6,096,840口

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

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

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	2020年1月1日	自	2020年7月1日
	至	2020年6月30日	至	2020年12月31日
現金及び預金		10,190,672		21,210,252
信託現金及び信託預金		6,127,902		6,295,192
預入期間が3ヶ月を超える定期預金		-		△ 1,328,500
現金及び現金同等物		16,318,574		26,176,945

(リース取引に関する注記)

オペレーティング・リース取引 (借主側)

未経過リース料

(単位：千円)

	前期	当期
	2020年6月30日	2020年12月31日
1年内	315,287	317,915
1年超	8,822,415	8,769,532
合計	9,137,702	9,087,447

オペレーティング・リース取引 (貸主側)

未経過リース料

(単位：千円)

	前期	当期
	2020年6月30日	2020年12月31日
1年内	13,074,353	12,885,947
1年超	76,516,655	69,716,320
合計	89,591,008	82,602,268

(金融商品に関する注記)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については以下のとおりです。

前期 (2020年6月30日)

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	10,190,672	10,190,672	-
(2) 信託現金及び信託預金	6,127,902	6,127,902	-
資産計	16,318,574	16,318,574	-
(3) 短期借入金	(880,000)	(880,000)	-
(4) 1年内返済予定の長期借入金	(57,380,000)	(57,380,000)	-
(5) 投資法人債	(8,200,000)	(7,351,740)	848,260
(6) 長期借入金	(197,008,000)	(197,008,000)	-
負債計	(263,468,000)	(262,619,740)	848,260
(7) デリバティブ取引	23,808	23,808	-

当期 (2020年12月31日)

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	21,210,252	21,210,252	-
(2) 信託現金及び信託預金	6,295,192	6,295,192	-
資産計	27,505,445	27,505,445	-
(3) 短期借入金	(34,847,000)	(34,847,000)	-
(4) 1年内返済予定の長期借入金	(55,601,000)	(55,601,000)	-
(5) 投資法人債	(8,200,000)	(7,467,240)	732,760
(6) 長期借入金	(163,940,000)	(163,940,000)	-
負債計	(262,588,000)	(261,855,240)	732,760
(7) デリバティブ取引	(104,071)	(104,071)	-

(注1) 負債に計上されている項目については、()で示しています。

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金 (2) 信託現金及び信託預金 (3) 短期借入金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(4) 1年内返済予定の長期借入金 (6) 長期借入金

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

(5) 投資法人債

これらの時価については、市場価格に基づき算定する方法によっています。

(7) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

	前期	当期
	2020年6月30日	2020年12月31日
信託預り敷金及び保証金	1,749,862	1,672,037
投資有価証券	17,856,387	17,856,387

賃貸物件における賃借人から預託されている信託預り敷金及び保証金は市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去まで実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

投資有価証券（優先出資証券）に関しては市場価格がなく、時価を把握することがきわめて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期 (2020年6月30日)

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	10,190,672	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	6,127,902	-	-	-	-	-
合計	16,318,574	-	-	-	-	-

当期 (2020年12月31日)

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	21,210,252	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	6,295,192	-	-	-	-	-
合計	27,505,445	-	-	-	-	-

(注4) 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

前期 (2020年6月30日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	880,000	-	-	-	-	-
1年内返済予定の長期借入金	57,380,000	-	-	-	-	-
投資法人債	-	-	1,000,000	2,000,000	1,000,000	4,200,000
長期借入金	-	53,602,000	44,207,000	44,964,000	40,798,000	13,437,000
合計	58,260,000	53,602,000	45,207,000	46,964,000	41,798,000	17,637,000

当期 (2020年12月31日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	34,847,000	-	-	-	-	-
1年内返済予定の長期借入金	55,601,000	-	-	-	-	-
投資法人債	-	-	3,000,000	1,000,000	-	4,200,000
長期借入金	-	48,679,000	42,405,000	32,920,000	38,936,000	1,000,000
合計	90,448,000	48,679,000	45,405,000	33,920,000	38,936,000	5,200,000

(有価証券に関する注記)

前期 (自 2020年1月1日 至 2020年6月30日)

その他有価証券

優先出資証券(貸借対照表計上額17,856,387千円)に関しては市場価格がなく、時価を把握することがきわめて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

当期 (自 2020年7月1日 至 2020年12月31日)

その他有価証券

優先出資証券(貸借対照表計上額17,856,387千円)に関しては市場価格がなく、時価を把握することがきわめて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

(デリバティブ取引に関する注記)

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期 (2020年6月30日)

ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引について、決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

(単位：千円)

区分	デリバティブ取引の種類等	契約額等		時価 (注)	評価損益
			うち1年超		
市場取引以外の取引	通貨オプション取引 売建 米ドル・コール (オプション料)	3,271,290 (△ 79,014)	1,890,460 (△ 46,376)	(△ 48,852)	(30,162)
	通貨オプション取引 買建 米ドル・プット (オプション料)	3,271,290 (109,770)	1,890,460 (70,605)	(138,567)	(28,797)

(注) 時価の算定方法

通貨オプション取引 取引先金融機関から提示されたオプション料等の時価評価を記載しております。

当期 (2020年12月31日)

ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引について、決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

(単位：千円)

区分	デリバティブ取引の種類等	契約額等		時価 (注)	評価損益
			うち1年超		
市場取引以外の取引	通貨オプション取引 売建 米ドル・コール (オプション料)	952,820 (△ 23,788)	596,860 (△ 14,921)	(△ 4,323)	(19,464)
	通貨オプション取引 買建 米ドル・プット (オプション料)	952,820 (39,407)	596,860 (25,719)	(66,180)	(26,773)

(注) 時価の算定方法

通貨オプション取引 取引先金融機関から提示されたオプション料等の時価評価を記載しております。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期 (2020年6月30日)

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

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等 (注1)		時価 (注2)
				うち1年超	
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	借入金	98,362,000	65,133,000	△ 65,906

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

(注2) 時価の算定方法

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

当期 (2020年12月31日)

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

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等 (注1)		時価 (注2)
				うち1年超	
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	借入金	69,383,000	65,133,000	△ 165,929

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

(注2) 時価の算定方法

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

(退職給付に関する注記)

該当事項はありません。

(資産除去債務に関する注記)

1. 当該資産除去債務の概要

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

2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

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

3. 当該資産除去債務の総額の増減

(単位：千円)

	前期	当期
	自 2020年1月1日 至 2020年6月30日	自 2020年7月1日 至 2020年12月31日
期首残高	32,539	32,756
有形固定資産の取得に伴う増加額	-	-
時の経過による調整額	217	221
期末残高	32,756	32,977

(セグメント情報等に関する注記)

I. セグメント情報

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

II. 関連情報

前期 (自 2020年1月1日 至 2020年6月30日)

1. 製品及びサービスごとの情報

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

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

(単位：千円)

日本	英領ケイマン諸島	合計
8,519,782	890,442	9,410,225

(注) 売上高は、顧客の所在地を基礎とし、国または地域に分類しております。

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称または氏名	営業収益	関連するセグメント
株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント	2,205,610	不動産投資事業
非開示(注1)	2,046,294	不動産投資事業

(注1) 当該顧客は海外の不動産ファンドの関係法人ではありますが、先方より名称の開示についての承諾が得られていないため、開示しておりません。なお、当該顧客は本投資法人・本資産運用会社のグループ会社には該当しません。

当期(自 2020年7月1日 至 2020年12月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

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

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称または氏名	営業収益	関連するセグメント
非開示(注1)	2,602,343	不動産投資事業
株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント	1,389,730	不動産投資事業
株式会社ナクアアセット ホールディングス	851,447	不動産投資事業

(注1) 当該顧客は国内の特定目的会社ではありますが、先方より名称の開示についての承諾が得られていないため、開示しておりません。なお、当該顧客は本投資法人・本資産運用会社のグループ会社には該当しません。

(賃貸等不動産に関する注記)

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

(単位：千円)

			前期	当期
			自 2020年1月1日	自 2020年7月1日
			至 2020年6月30日	至 2020年12月31日
住居	貸借対照表 計上額	期首残高	53,552,976	50,904,075
		期中増減額	△ 2,648,900	△ 8,610,346
		期末残高	50,904,075	42,293,729
	期末時価	65,438,000	54,237,000	
商業施設	貸借対照表 計上額	期首残高	4,789,956	4,738,684
		期中増減額	△ 51,271	△ 49,457
		期末残高	4,738,684	4,689,226
	期末時価	6,120,000	6,040,000	
ホテル	貸借対照表 計上額	期首残高	407,240,188	421,613,565
		期中増減額	14,373,376	△ 3,042,918
		期末残高	421,613,565	418,570,646
	期末時価	470,778,826	470,583,650	
合計	貸借対照表 計上額	期首残高	465,583,121	477,256,324
		期中増減額	11,673,203	△ 11,702,721
		期末残高	477,256,324	465,553,602
	期末時価	542,336,826	530,860,650	

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

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

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

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

(税効果会計に関する注記)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

(単位：千円)

	前期 2020年6月30日	当期 2020年12月31日
(繰延税金資産)		
未払事業所税	731	731
建物等(合併)	301,485	312,445
土地(合併)	693,693	472,381
繰越欠損金(注1)	522,444	532,677
資産除去債務	10,305	10,374
借地権償却額	100,736	113,080
取得価格調整(海外物件)	469,321	465,374
預り金	4,762	-
繰延税金資産小計	2,103,480	1,907,065
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額	△522,444	△532,677
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	△1,581,036	△1,374,387
評価性引当額小計	△2,103,480	△1,907,065
繰延税金資産合計	-	-

(注1) 税務上の繰越欠損金及びその繰延税金資産の繰越期限別の金額

前期(2020年6月30日)

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超	合計
税務上の繰越欠損金(a)	-	-	522,444	-	-	-	522,444
評価性引当額	-	-	△522,444	-	-	-	△522,444
繰延税金資産	-	-	-	-	-	-	-

(a) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

当期(2020年12月31日)

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超	合計
税務上の繰越欠損金(a)	-	201,976	320,467	-	-	10,232	532,677
評価性引当額	-	△201,976	△320,467	-	-	△10,232	△532,677
繰延税金資産	-	-	-	-	-	-	-

(a) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

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

(単位：%)

	前期 2020年6月30日	当期 2020年12月31日
法定実効税率	31.46	31.46
支払分配金の損金算入額	△8.87	-
評価性引当額の増減	△16.98	△31.46
受取配当金の益金不算入額	△5.61	-
その他	0.15	0.10
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.14	0.10

(持分法損益等に関する注記)

前期(自 2020年1月1日 至 2020年6月30日)

関連会社に対する投資の金額	17,856,387千円
持分法を適用した場合の投資の金額	17,856,387千円
持分法を適用した場合の投資利益の金額	558,924千円

当期(自 2020年7月1日 至 2020年12月31日)

関連会社に対する投資の金額	17,856,387千円
持分法を適用した場合の投資の金額	17,620,960千円
持分法を適用した場合の投資利益の金額	△235,426千円

(関連当事者との取引に関する注記)

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期 (自 2020年1月1日 至 2020年6月30日)

属性	名称	所在地	資本金 (百万円)	事業の 内容又 は職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合 (%)	関係内容		取引の 内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円) (注1)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
資産運用会社 の利害関係 人等	Adria特定目的 会社 (注3)	東京都 港区	0.1	投資運 用業	-	-	不動産 信託受 益権の 売主	不動産信 託受益権 の購入 (注2) (注4)	10,593,000	-	-
	Heijo特定目的 会社 (注3)	東京都 港区	0.1	投資運 用業	-	-	不動産 信託受 益権の 売主	不動産信 託受益権 の購入 (注2) (注4)	5,643,000	-	-
	株式会社ナク アホテル&リ ゾーツマネジ メント (注3)	東京都 港区	10	ホテル 業	-	-	ホテル 賃借人 兼オペ レーター	賃貸事業 収入 物件管理 費及び管 理業務受 託手数料 の支払 (注2)	112,358	営業未 収入金	40,124
	株式会社マイ ステイズ・ホ テル・マネジ メント (注3)	東京都 港区	760	ホテル 業	-	-	ホテル 賃借人 兼オペ レーター	賃貸事業 収入 物件管理 費及び管 理業務受 託手数料 の支払 (注2)	2,205,610	営業未 収入金	93,116
									985,476	未払金	93,109

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

(注2) 取引条件については、資産運用会社の社内規程であるスポンサー関係者取引規程及びスポンサー関係者関連取引管理マニュアルに基づき、決定しております。

(注3) Adria特定目的会社、Heijo特定目的会社、株式会社ナクアホテル&リゾートマネジメント及び株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメントと資産運用会社との間には記載すべき資本関係はありませんが、当該特定目的会社等又はテナント兼オペレーターは、F I G (本資産運用会社の発行済株式の100%を直接・間接的に保有する親会社であるソフトバンクグループ株式会社の子会社)の関係法人が運用するファンド等を通じ匿名組合出資又は出資を受けております。したがって本投資法人ではAdria特定目的会社、Heijo特定目的会社、株式会社ナクアホテル&リゾートマネジメント及び株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメントを利害関係人に準ずるものとして取り扱っております。

(注4) 当該受益権の購入は下記物件に係るものです。なお、取引金額は、信託受益権売買契約書に記載された売買価格を記載しており、その他の取得に係る諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税等を含んでおりません。

物件番号	不動産等の名称	相手先	売買価格 (千円)
D82	ホテルマイステイズプレミア成田	Adria特定目的会社	10,593,000
D83	アートホテル盛岡	Heijo特定目的会社	5,643,000
合計			16,236,000

当期(自 2020年7月1日 至 2020年12月31日)

属性	名称	所在地	資本金 (百万円)	事業の 内容又は 職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合 (%)	関係内容		取引の 内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円) (注1)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
資産運用会社 の利害関係 人等	株式会社ナク アホテル&リ ゾーツマネジ メント (注2)	東京都 港区	10	ホテル 業	-	-	ホテル 賃借人 兼オペ レーター	賃貸事業収 入	851,447	営業未 収入金	402,013
	株式会社マ イステイズ・ホテ ル・マネジ メント (注2)	東京都 港区	760	ホテル 業	-	-	ホテル 賃借人 兼オペ レーター	賃貸事業収 入	1,389,730	営業未 収入金	966,790

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

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

2. 関連会社等

前期及び当期において、該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期及び当期において、該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期(自 2020年1月1日 至 2020年6月30日)

属性	氏名	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合(%)	取引内容	取引金額(千円)(注3)	科目	期末残高(千円)(注3)
役員及びその近親者	福田直樹	本投資法人執行役員兼コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社代表取締役社長	—	コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社への資産運用報酬の支払(注1)	315,018	未払費用	165,238
同上	同上	同上	—	コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社への機関運営委託報酬の支払(注2)	600	未払費用	330

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

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

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

当期(自 2020年7月1日 至 2020年12月31日)

属性	氏名	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合(%)	取引内容	取引金額(千円)(注3)	科目	期末残高(千円)(注3)
役員及びその近親者	福田直樹	本投資法人執行役員兼コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社代表取締役社長	—	コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社への資産運用報酬の支払(注1)	333,417	未払費用	201,758
同上	同上	同上	—	コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社への機関運営委託報酬の支払(注2)	1,100	未払費用	880

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

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

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

(親会社又は重要な関連会社に関する注記)

1. 親会社情報

該当事項はありません。

2. 重要な関連会社の要約財務情報

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

(単位：千円)

	キングダム特定目的会社	
	前期	当期
特定資産合計	100,194,569	100,174,273
その他の資産合計	3,724,184	2,043,010
流動負債合計	79,072	18,728
固定負債合計	66,278,918	66,258,918
純資産合計	37,560,763	35,939,637
営業収益	1,748,867	201,274
税引前当期純利益	1,141,544	△ 479,858
当期純利益	1,140,663	△ 480,463

(1口当たり情報に関する注記)

	前期	当期
	自 2020年1月1日 至 2020年6月30日	自 2020年7月1日 至 2020年12月31日
1口当たり純資産額	40,929円	40,946円
1口当たり当期純利益	70円	102円

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

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は以下のとおりです。

	前期	当期
	自 2020年1月1日 至 2020年6月30日	自 2020年7月1日 至 2020年12月31日
当期純利益 (千円)	423,917	623,728
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	-	-
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	423,917	623,728
期中平均投資口数 (口)	6,096,840	6,096,840

(重要な後発事象に関する注記)

該当事項はありません。

(その他の注記)

(未適用の会計基準等)

- ・「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日 企業会計基準委員会)
- ・「収益認識に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第30号 2020年3月31日 企業会計基準委員会)

(1) 概要

国際会計基準審議会（IASB）及び米国財務会計基準審議会（FASB）は、共同して収益認識に関する包括的な会計基準の開発を行い、2014年5月に「顧客との契約から生じる収益」（IASBにおいては国際財務報告基準（IFRS）第15号、FASBにおいてはTopic606）を公表しており、IFRS第15号は2018年1月1日以降開始する事業年度から、Topic606は2017年12月15日より後に開始する事業年度から適用される状況を踏まえ、企業会計基準委員会において、収益認識に関する包括的な会計基準が開発され、適用指針と合わせて公表されたものです。

企業会計基準委員会の収益認識に関する会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、IFRS第15号と整合性を図る便益の1つである財務諸表間の比較可能性の観点から、IFRS第15号の基本的な原則を取り入れることを出発点とし、会計基準を定めることとされ、また、これまで我が国で行われてきた実務等に配慮すべき項目がある場合には、比較可能性を損なわせない範囲で代替的な取扱いを追加することとされています。

(2) 適用予定日

2021年12月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「収益認識に関する会計基準」等の適用による財務諸表に与える影響額は、現時点においては評価中です。

- ・「時価の算定に関する会計基準」（企業会計基準第30号2019年7月4日 企業会計基準委員会）
- ・「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号2019年7月4日 企業会計基準委員会）
- ・「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第31号2019年7月4日 企業会計基準委員会）
- ・「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号2020年3月31日 企業会計基準委員会）

(1) 概要

IASB及びFASBは、公正価値測定について詳細なガイダンス（IFRSにおいてはIFRS第13号「公正価値測定」、FASBにおいてはTopic820「公正価値測定」）を定めており、これらの国際的な会計基準の定めとの比較可能性を向上させるため、企業会計基準委員会において、主に金融商品の時価に関するガイダンス及び開示に関して検討を重ね、時価の算定に関する会計基準及び時価の算定に関する会計基準の適用指針が公表されたものです。

企業会計基準委員会の時価の算定に関する会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、統一的な算定方法を用いることにより、国内外の企業間における財務諸表の比較可能性を向上させる観点から、IFRS第13号の定めを基本的にすべて取り入れることとされ、また、これまで我が国で行われてきた実務等に配慮し、財務諸表間の比較可能性を大きく損なわせない範囲で、個別項目に対するその他の取扱いを定めることとされています。

(2) 適用予定日

2021年12月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「時価の算定に関する会計基準」等の適用による財務諸表に与える影響額は、現時点においては評価中です。

- ・「会計上の見積りの開示に関する会計基準」（企業会計基準第31号2020年3月31日 企業会計基準委員会）

(1) 概要

IASBが2003年に公表した国際会計基準（IAS）第1号「財務諸表の表示」（以下「IAS第1号」）第125項において開示が求められている「見積りの不確実性の発生要因」について、財務諸表利用者にとって有用性が高い情報として日本基準においても注記情報として開示を求めることを検討するよ要望が寄せられ、企業会計基準委員会において、会計上の見積りの開示に関する会計基準（以下「本会計基準」）が開発され、公表されたものです。

企業会計基準委員会の本会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、個々の注記を拡充するのではなく、原則（開示目的）を示したうえで、具体的な開示内容は企業が開示目的に照らして判断することとされ、開発にあたっては、IAS第1号第125項の定めを参考とすることとしたものです。

(2) 適用予定日

2021年6月期の期末から適用します。

- ・「会計方針の開示、会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」(企業会計基準第24号2020年3月31日企業会計基準委員会)

(1) 概要

「関連する会計基準等の定めが明らかでない場合に採用した会計処理の原則及び手続」に係る注記情報の充実について検討することが提言されたことを受け、企業会計基準委員会において、所要の改正を行い、会計方針の開示、会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準として公表されたものです。なお、「関連する会計基準等の定めが明らかでない場合に採用した会計処理の原則及び手続」に係る注記情報の充実を図るに際しては、関連する会計基準等の定めが明らかな場合におけるこれまでの実務に影響を及ぼさないために、企業会計原則注解(注1-2)の定めを引き継ぐこととされております。

(2) 適用予定日

2021年6月期の期末から適用します。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

当期末までの過去10年間における増資等の状況は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2011年7月29日	第三者割当増資	711,597	1,348,292	6,999,979,689	26,134,396,789	(注1)
2013年12月20日	第三者割当増資	224,887	1,573,179	2,999,992,580	29,134,389,369	(注2)
2014年7月16日	公募増資	1,040,000	2,613,179	22,747,920,000	51,882,309,369	(注3)
2014年8月13日	第三者割当増資	55,507	2,668,686	1,214,104,611	53,096,413,980	(注4)
2015年7月15日	公募増資	500,000	3,168,686	27,970,500,000	81,066,913,980	(注5)
2015年8月12日	第三者割当増資	25,000	3,193,686	1,398,525,000	82,465,438,980	(注6)
2016年3月30日	公募増資	459,512	3,653,198	36,123,157,344	118,588,596,324	(注7)
2016年4月27日	第三者割当増資	22,626	3,675,824	1,778,675,112	120,367,271,436	(注8)
2017年2月22日	一時差異等調整引当額戻入	-	3,675,824	224,225,264	120,591,496,700	(注9)
2017年3月13日	公募増資	185,000	3,860,824	8,393,450,000	128,984,946,700	(注10)
2017年10月12日	公募増資	887,959	4,748,783	37,917,625,218	166,902,571,918	(注11)
2017年11月1日	第三者割当増資	44,398	4,793,181	1,895,883,396	168,798,455,314	(注12)
2018年8月1日	公募増資	909,524	5,702,705	40,280,089,388	209,078,544,702	(注13)
2018年8月21日	第三者割当増資	45,476	5,748,181	2,013,995,612	211,092,540,314	(注14)
2018年12月28日	消却	△ 81,341	5,666,840	-	211,092,540,314	(注15)
2019年7月18日	公募増資	409,524	6,076,364	23,317,887,036	234,410,427,350	(注16)
2019年8月15日	第三者割当増資	20,476	6,096,840	1,165,882,964	235,576,310,314	(注17)
2019年8月22日	一時差異等調整引当額戻入	-	6,096,840	125,201,855	235,701,512,169	(注18)

- (注1) 1口当たり発行価額9,837円にて既存借入金の返済等を目的として第三者割当による新投資口の発行を行いました。
- (注2) 1口当たり発行価額13,340円にて既存借入金の返済等を目的として、第三者割当増資による新投資口の発行を行いました。
- (注3) 1口当たり発行価額22,688円(引受価額21,873円)にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募新投資口の発行を行いました。
- (注4) 1口当たり発行価額21,873円にて、手元資金として将来の借入金の返済に充当することを目的として、第三者割当増資による新投資口の発行を行いました。
- (注5) 1口当たり発行価額57,817円(引受価額55,941円)にて、新規物件の取得資金の一部に充当することを目的として公募新投資口の発行を行いました。
- (注6) 1口当たり発行価額55,941円にて、手元資金として将来の物件取得資金の一部に充当することを目的として、第三者割当増資による新投資口の発行を行いました。
- (注7) 1口当たり発行価額81,217円(引受価額78,612円)にて、新規物件の取得資金の一部に充当することを目的として公募新投資口の発行を行いました。
- (注8) 1口当たり発行価額78,612円にて、手元資金として将来の特定資産の取得資金の一部に充当することを目的として、第三者割当増資による新投資口の発行を行いました。
- (注9) 2017年2月22日開催の本投資法人役員会において、一時差異等調整引当額の戻入を決議し、出資総額への組入れを行っております。
- (注10) 1口当たり発行価額46,897円(引受価額45,370円)にて、新規物件の取得資金の一部に充当することを目的として公募新投資口の発行を行いました。
- (注11) 1口当たり発行価額44,118円(引受価額42,702円)にて、新規物件の取得資金の一部に充当することを目的として公募新投資口の発行を行いました。
- (注12) 1口当たり発行価額42,702円にて、手元資金として将来の特定資産の取得資金の一部に充当することを目的として、第三者割当増資による新投資口の発行を行いました。
- (注13) 1口当たり発行価額45,776円(引受価額44,287円)にて、新規物件の取得資金の一部に充当することを目的として公募新投資口の発行を行いました。
- (注14) 1口当たり発行価額44,287円にて、新規物件の取得資金の一部に充当することを目的として、第三者割当増資による新投資口の発行を行いました。
- (注15) 2018年12月13日から2018年12月18日にかけて(約定ベース)、証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口については、2018年12月25日に開催された本投資法人役員会における決議に基づき、そのすべてを2018年12月28日に消却しました。また、自己投資口取得に係る取得資金については出資剰余金から控除した結果、出資総額に変更はございません。
- (注16) 1口当たり発行価額58,898円(引受価額56,939円)にて、新規物件の取得資金の一部に充当することを目的として公募新投資口の発行を行いました。
- (注17) 1口当たり発行価額56,939円にて、特定資産の取得資金の一部に充当することを目的として、第三者割当増資による新投資口の発行を行いました。
- (注18) 2019年8月22日開催の本投資法人役員会において、一時差異等調整引当額の戻入を決議し、出資総額への組入れを行いました。

3. 参考情報

(1) 運用資産等の価格に関する情報

資産の種類	用途区分	地域区分 (注1)	前期 (2020年6月30日)		当期 (2020年12月31日)	
			保有総額 (百万円)(注2)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円)(注2)	対総資産比率 (%)
不動産等	ホテル	首都圏(注3)	2	0.0	2	0.0
		地方主要都市部	-	-	-	-
		海外(注4)	35,527	6.9	35,136	6.8
		小計	35,530	6.9	35,139	6.8
不動産等合計			35,530	6.9	35,139	6.8
信託 不動産等	住居	首都圏	35,880	6.9	29,098	5.6
		地方主要都市部	15,023	2.9	13,194	2.6
		小計	50,904	9.9	42,293	8.2
	オフィスビル・ 商業施設	首都圏	-	-	-	-
		地方主要都市部	4,738	0.9	4,689	0.9
		小計	4,738	0.9	4,689	0.9
	ホテル	首都圏	171,170	33.1	170,270	33.0
		地方主要都市部	214,912	41.6	213,161	41.3
		小計	386,082	74.7	383,431	74.2
	信託不動産等合計			441,725	85.5	430,414
優先出資証券(注5)			17,856	3.5	17,856	3.5
預金・その他の資産			21,550	4.2	33,080	6.4
資産総額計(注6)			516,663 (477,256)	100.0 (92.4)	516,490 (465,553)	100.0 (90.1)

(注1) 首都圏とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を表しています。

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

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

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

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

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

	前期 (2020年6月30日)		当期 (2020年12月31日)	
	金額(百万円)	対総資産比率(%)	金額(百万円)	対総資産比率(%)
負債総額	267,125	51.7	266,849	51.7
純資産総額	249,538	48.3	249,641	48.3
資産総額	516,663	100.0	516,490	100.0

(2) 投資不動産物件等

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

① 価格及び投資比率

物件番号 (注1)	不動産等の名称	所在地 (注2)	所有形態	取得価格 (百万円) (注3)	貸借対照表 計上額 (百万円)	投資比率 (%) (注4)	期末算定 価額 (百万円) (注5)	鑑定評価 機関 (注7)
A26	日神パレステージ代田橋	東京都杉並区和泉一丁目31番2号	信託受益権 (注8)	1,251	1,087	0.2	1,230	A
A28	グロースメゾン五反田	東京都品川区西五反田二丁目26番6号	信託受益権	888	830	0.2	1,040	A
A29	グロースメゾン亀戸	東京都江東区亀戸六丁目58番16号	信託受益権	1,070	944	0.2	1,170	A
A30	エメラルドハウス	東京都板橋区板橋三丁目27番18号	信託受益権	1,505	1,314	0.3	1,430	A
A32	サンクレスト石神井公園	東京都練馬区高野台三丁目15番35号	信託受益権 (注8)	1,088	1,051	0.2	1,110	A
A33	グロースメゾン新横浜	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目16番2号	信託受益権 (注8)	1,059	926	0.2	1,180	A
A34	ベルファース上野御徒町	東京都台東区東上野一丁目27番5号	信託受益権 (注8)	1,023	917	0.2	1,090	A
A35	グランリール亀戸	東京都江東区亀戸三丁目39番12号	信託受益権 (注8)	906	787	0.2	1,010	A
A37	グロースメゾン用賀	東京都世田谷区岡本一丁目15番15号	信託受益権 (注8)	795	720	0.2	784	A
A38	ルート立川	東京都立川市錦町三丁目7番6号	信託受益権	676	631	0.1	675	A
A39	渋谷本町マンション	東京都渋谷区本町二丁目35番2号	信託受益権 (注8)	651	697	0.1	669	A
A40	シティハイツ砧	東京都世田谷区砧四丁目13番15号	信託受益権	646	651	0.1	561	A
A41	アクシーズタワー 川口並木	埼玉県川口市並木二丁目5番13号	信託受益権 (注8)	620	512	0.1	769	A
A43	カレッジスクエア町田	東京都町田市巾着町三丁目4番4号	信託受益権 (注8)	589	560	0.1	507	A
A44	ベレー目黒	東京都目黒区目黒一丁目2番15号	信託受益権 (注8)	589	545	0.1	632	A

物件番号 (注1)	不動産等の名称	所在地 (注2)	所有形態	取得価格 (百万円) (注3)	貸借対照表 計上額 (百万円)	投資比率 (%) (注4)	期末算定 価額 (百万円) (注5)	鑑定評価 機関 (注7)
A45	ワコーレ綱島 I	神奈川県横浜市港北区榎町二丁目7番47号	信託受益権 (注8)	572	513	0.1	527	A
A46	フォロス中村橋	東京都練馬区向山一丁目6番6号	信託受益権 (注8)	566	498	0.1	589	A
A47	グロースメゾン海神	千葉県船橋市海神五丁目29番51号	信託受益権 (注8)	557	530	0.1	521	A
A48	カレッジスクエア町屋	東京都荒川区荒川七丁目3番1号	信託受益権 (注8)	510	434	0.1	567	A
A59	藤和シティコープ 新大塚II	東京都豊島区東池袋五丁目49番7号	信託受益権	866	797	0.2	1,280	B
A61	ピクセル武蔵関	東京都練馬区関町北一丁目22番7号	信託受益権	577	564	0.1	848	C
A63	藤和シティコープ浅間町	神奈川県横浜市西区浅間町四丁目338番2号	信託受益権	1,110	1,007	0.2	1,440	B
A64	ロイヤルパーク大町	宮城県仙台市青葉区大町二丁目11番10号	信託受益権	415	382	0.1	679	B
A65	レキシントン・スクエア 萩野町	宮城県仙台市宮城野区萩野町一丁目15番16号	信託受益権	330	267	0.1	425	B
A66	ヴィスコンティ覚王山	愛知県名古屋市中千種区御棚町二丁目44番	信託受益権	255	228	0.1	296	D
A72	レキシントン・スクエア 本所吾妻橋	東京都墨田区東駒形四丁目20番6号	信託受益権	511	414	0.1	668	D
A73	AMS TOWER 南6条	北海道札幌市中央区南六条西二丁目5番15号	信託受益権	1,180	892	0.2	1,240	D
A77	インボイス新神戸レジデ ンス	兵庫県神戸市中央区生田町三丁目3番8号	信託受益権	1,260	1,113	0.3	1,510	B
A78	コスモコート元町	兵庫県神戸市中央区元町通三丁目12番20号	信託受益権	973	847	0.2	1,170	B
A79	レーバスト本陣	愛知県名古屋市中村区鳥居通二丁目13番	信託受益権	674	581	0.1	858	B
A80	レーバスト松原	愛知県名古屋市中区松原三丁目13番12号	信託受益権	657	571	0.1	879	B
A82	アルパ則武新町	愛知県名古屋市中区則武新町三丁目6番8号	信託受益権	608	523	0.1	784	B
A83	レーバスト名駅南	愛知県名古屋市中村区名駅南二丁目13番33号	信託受益権	597	511	0.1	813	B
A84	レーバスト平安	愛知県名古屋市中区平安二丁目13番17号	信託受益権	595	514	0.1	760	B
A85	ヴァンデュール 浜大津駅前	滋賀県大津市浜大津一丁目2番15号	信託受益権	581	490	0.1	814	B
A86	サルボサーラ	大阪府大阪市中央区島之内二丁目6番21号	信託受益権	544	475	0.1	681	B
A87	エクセレンテ神楽坂	東京都新宿区山吹町128番1ほか1筆	信託受益権	543	497	0.1	714	B
A88	ルナコート江戸堀	大阪府大阪市西区江戸堀三丁目4番11号	信託受益権	525	463	0.1	618	B
A89	ウィンテージ神戸元町	兵庫県神戸市中央区元町通七丁目2番2号	信託受益権	512	442	0.1	653	B
A90	クイーンズコート福住	東京都江東区福住一丁目3番10号	信託受益権	456	418	0.1	705	B
A91	コーポ東洞院	京都府京都市中京区東洞院通二条下る瓦之町380番1ほか2筆	信託受益権	446	396	0.1	551	B

物件番号 (注1)	不動産等の名称	所在地 (注2)	所有形態	取得価格 (百万円) (注3)	貸借対照表 計上額 (百万円)	投資比率 (%) (注4)	期末算定 価額 (百万円) (注5)	鑑定評価 機関 (注7)
A92	ベレー大井町	東京都品川区東大井五丁目14番17号	信託受益権	412	380	0.1	583	B
A93	シエテ南塚口	兵庫県尼崎市南塚口町3番18号	信託受益権	374	338	0.1	465	B
A94	ブライムライフ 三宮磯上公園	兵庫県神戸市中央区磯上通四丁目3番23号	信託受益権	373	332	0.1	489	B
A95	HERMITAGE NANBA WEST	大阪府大阪市浪速区桜川四丁目10番3号	信託受益権	355	314	0.1	477	B
A96	センチュリーパーク 新川1番館	愛知県名古屋市中区新川四丁目1番2号	信託受益権	335	306	0.1	473	B
A97	ウエストアベニュー	東京都国立市西一丁目5番17号	信託受益権	331	306	0.1	350	B
A98	リトルリバー本町橋	大阪府大阪市中央区本町橋1番34号	信託受益権	310	276	0.1	421	B
A99	ブライムライフ御影	兵庫県神戸市東灘区御影塚町二丁目25番11号	信託受益権	297	265	0.1	352	B
A101	リエトコート向島	東京都墨田区向島五丁目45番10号	信託受益権	1,683	1,632	0.3	2,050	B
A102	リエトコート西大島	東京都江東区大島二丁目41番14号	信託受益権	1,634	1,580	0.3	2,010	B
A103	ロイヤルパークス桃坂	大阪府大阪市天王寺区筆ヶ崎町5番38号	信託受益権	2,910	2,657	0.6	3,290	C
A104	ロイヤルパークス新田	東京都足立区新田三丁目35番20号	信託受益権	5,024	4,746	1.0	5,870	C
A106	ロイヤルパークス シーサー南千住	東京都荒川区南千住三丁目41番7号	信託受益権	2,683	2,596	0.5	2,960	B
小計(計54物件)				46,507	42,293	9.3	54,237	-
B17	レキシントン・プラザ 八幡	宮城県仙台市青葉区八幡三丁目1番50号	信託受益権	3,280	2,980	0.7	3,660	C
B18	イオンタウン須賀川	福島県須賀川市古河105番	信託受益権	2,320	1,708	0.5	2,380	C
小計(計2物件)				5,600	4,689	1.1	6,040	-
D01	ホテルマイステイズ神田	東京都千代田区岩本町一丁目2番2号	信託受益権	2,851	2,897	0.6	4,920	B
D02	ホテルマイステイズ浅草	東京都墨田区本所一丁目21番11号	信託受益権	2,584	2,500	0.5	4,410	B
D03	ホテルマイステイズ 京都四条	京都府京都市下京区四条通油小路東入ル傘鉾町52	信託受益権	6,024	5,710	1.2	9,960	B
D04	マイステイズ新浦安 コンファレンスセンター	千葉県浦安市明海二丁目1番4号	信託受益権	4,930	4,539	1.0	7,200	B
D05	ホテルマイステイズ舞浜	千葉県浦安市鉄鋼通り三丁目5番1号	信託受益権	4,870	4,659	1.0	6,770	B
D06	ホテルマイステイズ プレミア堂島	大阪府大阪市北区曾根崎新地二丁目4番1号	信託受益権	3,845	3,659	0.8	6,650	B
D07	ホテルマイステイズ 名古屋栄	愛知県名古屋市中区東桜二丁目23番22号	信託受益権	2,958	2,572	0.6	5,530	B
D08	ホテルマイステイズ 堺筋本町	大阪府大阪市中央区淡路町一丁目4番8号	信託受益権	2,514	2,320	0.5	4,000	B
D09	ホテルマイステイズ横浜	神奈川県横浜市中区末吉町四丁目81番	信託受益権	2,119	2,260	0.4	3,890	B
D10	ホテルマイステイズ 日暮里	東京都荒川区東日暮里五丁目43番7号	信託受益権	1,898	1,776	0.4	2,510	B
D11	ホテルマイステイズ 福岡天神南	福岡県福岡市中央区春吉三丁目14番20号	信託受益権	1,570	1,443	0.3	5,560	B
D12	フレックスステイイン 飯田橋	東京都新宿区新小川町3番26号	信託受益権	1,381	1,335	0.3	2,090	B
D13	ホテルマイステイズ 上野稲荷町	東京都台東区松が谷一丁目5番7号	信託受益権	1,331	1,220	0.3	2,010	B
D14	フレックスステイイン品川	東京都品川区北品川一丁目22番19号	信託受益権	1,242	1,187	0.2	1,980	B
D15	フレックスステイイン 常盤台	東京都板橋区常盤台一丁目52番5号	信託受益権	1,242	1,190	0.2	2,140	B

物件番号 (注1)	不動産等の名称	所在地 (注2)	所有形態	取得価格 (百万円) (注3)	貸借対照表 計上額 (百万円)	投資比率 (%) (注4)	期末算定 価額 (百万円) (注5)	鑑定評価 機関 (注7)
D16	フレックステイイン巢鴨	東京都豊島区巢鴨三丁目6番16号	信託受益権	1,192	1,099	0.2	2,260	B
D17	ホテルマイステイズ大手前	大阪府大阪市中央区徳井町一丁目3番2号	信託受益権	1,192	1,124	0.2	2,430	B
D18	ホテルマイステイズ清澄白河	東京都江東区常盤一丁目12番16号	信託受益権	749	876	0.1	1,500	B
D19	フレックステイイン中延P1	東京都品川区二葉四丁目27番12号	信託受益権	589	557	0.1	803	B
D20	フレックステイイン中延P2	東京都品川区二葉四丁目27番8号	信託受益権	283	282	0.1	387	B
D21	アパホテル横浜関内	神奈川県横浜市中区住吉町三丁目37番2号	信託受益権	8,350	7,530	1.7	9,930	B
D22	ホテルマイステイズ函館五稜郭	北海道函館市本町26番17号	信託受益権	2,792	2,735	0.6	3,900	B
D23	フレックステイイン白金	東京都港区白金五丁目10番15号	信託受益権	2,119	2,076	0.4	2,360	B
D24	ホテルマイステイズ羽田	東京都大田区羽田五丁目1番13号	信託受益権	7,801	7,185	1.6	8,590	B
D25	ホテルマイステイズ亀戸P1	東京都江東区亀戸六丁目32番1号	信託受益権	5,594	5,313	1.1	7,370	B
D26	ホテルマイステイズ上野入谷口	東京都台東区東上野五丁目5番13号	信託受益権	3,821	3,644	0.8	3,760	B
D27	ホテルマイステイズ亀戸P2	東京都江東区亀戸六丁目7番8号	信託受益権	3,742	3,535	0.7	4,920	B
D28	ホテルマイステイズ清水	静岡県静岡市清水区真砂町1番23号	信託受益権	2,198	2,091	0.4	2,380	B
D29	スーパーホテル新橋・鳥森口	東京都港区新橋五丁目16番4号	信託受益権	1,624	1,580	0.3	1,940	B
D30	フレックステイイン東十条	東京都北区中十条二丁目10番2号	信託受益権	1,277	1,264	0.3	1,300	B
D31	ホテルマイステイズ宇都宮	栃木県宇都宮市東宿郷二丁目4番1号	信託受益権	1,237	1,207	0.2	1,990	B
D32	フレックステイイン川崎貝塚	神奈川県川崎市川崎区貝塚一丁目13番2号	信託受益権	980	891	0.2	1,110	B
D33	コンフォートホテル富山駅前	富山県富山市宝町一丁目3番2号	信託受益権	979	902	0.2	1,160	B
D34	フレックステイイン川崎小川町	神奈川県川崎市川崎区小川町15番9号	信託受益権	906	871	0.2	890	B
D35	フレックステイイン江古田	東京都練馬区栄町8番6号	信託受益権	5,069	4,805	1.0	4,580	B
D36	スーパーホテル東京・JR立川北口	東京都立川市曙町二丁目21番9号	信託受益権	1,170	1,088	0.2	1,240	E
D37	スーパーホテルJR上野入谷口	東京都台東区上野七丁目9番14号	信託受益権	1,130	1,070	0.2	1,210	E
D38	ホテルマイステイズ心斎橋	大阪府大阪市中央区西心斎橋一丁目9番30号	信託受益権	3,160	3,006	0.6	2,580	B
D39	コンフォートホテル黒崎	福岡県北九州市八幡西区黒崎三丁目13番13号	信託受益権	1,148	1,039	0.2	1,240	E
D40	コンフォートホテル前橋	群馬県前橋市表町二丁目18番14号	信託受益権	1,128	1,001	0.2	1,120	E
D41	コンフォートホテル燕三条	新潟県三条市須頃二丁目115号	信託受益権	1,010	927	0.2	1,090	E
D42	コンフォートホテル北見	北海道北見市大通西三丁目4番	信託受益権	851	771	0.2	923	E
D43	ホテルマイステイズ五反田駅前(注9)	東京都品川区西五反田二丁目6番8号	信託受益権	26,523	26,309	5.3	23,900	C
D44	ホテルエピナール那須	栃木県那須郡那須町大字高久内海道上1番10他59筆	信託受益権	20,981	19,394	4.2	22,700	C
D45	ホテルマイステイズ福岡天神	福岡県福岡市中央区天神三丁目5番7号	信託受益権	8,059	7,829	1.6	8,110	C
D46	ホテルマイステイズ浜松町	東京都港区浜松町一丁目18番14号	信託受益権	7,959	7,878	1.6	6,220	C
D47	ホテルマイステイズプレミア金沢	石川県金沢市広岡二丁目13番1号	信託受益権	13,761	12,800	2.7	12,800	C
D48	高松 東急REIホテル	香川県高松市兵庫町9番地9	信託受益権	2,139	2,103	0.4	2,240	E

物件番号 (注1)	不動産等の名称	所在地 (注2)	所有形態	取得価格 (百万円) (注3)	貸借対照表 計上額 (百万円)	投資比率 (%) (注4)	期末算定 価額 (百万円) (注5)	鑑定評価 機関 (注7)
D49	ホテルマイステイズ プレミア浜松町	東京都港区浜松町1丁目8 番5号	信託受益権	8,000	7,988	1.6	10,300	B
D50	ホテルマイステイズ 新大阪コンファレンス センター	大阪府大阪市淀川区西中島 六丁目2番19号	信託受益権	13,068	12,889	2.6	12,800	D
D51	ホテルマイステイズ プレミア大森	東京都品川区南大井六丁目 19番3号	信託受益権	9,781	9,723	1.9	9,620	D
D52	別府亀の井ホテル	大分県別府市中央町5番17 号	信託受益権	8,870	8,018	1.8	8,670	D
D53	ホテルマイステイズ 札幌駅北口	北海道札幌市北区北八条西 四丁目15番	信託受益権	7,880	7,686	1.6	8,180	D
D54	ホテルマイステイズ 横浜関内	神奈川県横浜市中区尾上町 五丁目65番他3筆	信託受益権	5,326	5,174	1.1	5,250	D
D55	アートホテル上越	新潟県上越市本町五丁目1 番11号	信託受益権	2,772	2,661	0.6	2,670	D
D56	アートホテル弘前シティ	青森県弘前市大字大町一丁 目1番2、1番6、1番7、 2番1	信託受益権	2,723	2,566	0.5	2,630	D
D57	ホテルマイステイズ大分	大分県大分市荷揚町一丁目 32番	信託受益権	1,604	1,509	0.3	1,560	D
D58	ホテルマイステイズ五反 田	東京都品川区東五反田二丁 目5番4号	信託受益権	4,068	4,055	0.8	3,920	D
D59	ホテルマイステイズ立川	東京都立川市錦町一丁目8 番14号	信託受益権	3,257	3,206	0.6	3,310	E
D60	ホテルマイステイズ プレミア赤坂	東京都港区赤坂二丁目17番 54号	信託受益権	20,691	20,413	4.1	23,200	B
D61	ホテルマイステイズ プレミア札幌パーク	北海道札幌市中央区南九条 西二丁目2番10号	信託受益権	16,731	16,268	3.3	16,100	D
D62	ホテルマイステイズ 上野イースト	東京都台東区東上野五丁目 5番6号	信託受益権	5,286	5,190	1.1	5,110	D
D63	ホテルマイステイズ 御堂筋本町	大阪府大阪市中央区本町三 丁目2番10号	信託受益権	5,039	4,902	1.0	3,920	B
D64	ホテルマイステイズ 札幌アスペン	北海道札幌市北区北八条西 四丁目5番1他7筆	信託受益権	15,543	15,399	3.1	14,900	D
D65	アートホテル石垣島	沖縄県石垣市字大川西真地 554番2他4筆	信託受益権	9,731	9,605	1.9	9,290	B
D66	ホテルマイステイズ 富士山 展望温泉	山梨県富士吉田市新倉字出 口2654番他15筆	信託受益権	9,405	9,104	1.9	9,750	B
D67	ホテルソニア小樽	北海道小樽市色内一丁目4 番20号	信託受益権	5,930	5,761	1.2	5,670	D
D68	ホテルマイステイズ 金沢キャッスル	石川県金沢市此花町10番17 号	信託受益権	5,682	5,645	1.1	5,410	D
D69	アートホテル新潟駅前	新潟県新潟市中央区笹口一 丁目1番	信託受益権	5,524	5,476	1.1	5,340	D
D70	ホテルマイステイズ 名古屋錦	愛知県名古屋市中区錦三丁 目8番21号	信託受益権	5,197	5,138	1.0	5,110	C
D71	ホテルノルド小樽	北海道小樽市色内一丁目4 番16号	信託受益権	4,296	4,213	0.9	4,050	D
D72	ホテルマイステイズ 鹿児島天文館	鹿児島県鹿児島市山之口町 2番7号	信託受益権	3,445	3,390	0.7	3,390	E
D73	アートホテル旭川	北海道旭川市七条通六丁目 29番2	信託受益権	3,197	3,043	0.6	3,040	D
D74	ホテルマイステイズ松山	愛媛県松山市大手町一丁目 10番10	信託受益権	3,098	2,975	0.6	3,160	E
D75	ホテルマイステイズ 札幌すすきの	北海道札幌市中央区南七条 西五丁目1番6他1筆	信託受益権	3,059	3,024	0.6	2,970	C
D76	ホテルマイステイズ 札幌中島公園	北海道札幌市中央区南十四 条西一丁目1番20号	信託受益権	2,118	2,072	0.4	2,060	C
D77	ホテルマイステイズ 札幌中島公園別館	北海道札幌市中央区南十一 条西一丁目4番3号	信託受益権	1,584	1,552	0.3	1,520	D
D78	フレックスステイイン 桜木町	神奈川県横浜市中区花咲町 二丁目72番2他4筆	信託受益権	1,425	1,410	0.3	1,450	E
D79	MyCUBE by MYSTAYS 浅草蔵前	東京都台東区蔵前一丁目6 番7号	信託受益権	1,287	1,278	0.3	1,260	E
D80	ホテルマイステイズ 鹿児島天文館2番館	鹿児島県鹿児島市呉服町1 番20号	信託受益権	1,168	1,155	0.2	1,190	E

物件番号 (注1)	不動産等の名称	所在地 (注2)	所有形態	取得価格 (百万円) (注3)	貸借対照表 計上額 (百万円)	投資比率 (%) (注4)	期末算定 価額 (百万円) (注5)	鑑定評価 機関 (注7)
D81	ホテルマイステイズ名寄	北海道名寄市西三条南五丁目11番他1筆	信託受益権	957	921	0.2	932	C
D82	ホテルマイステイズ プレミア成田	千葉県成田市大山字横峯40番他14筆	信託受益権	10,593	10,396	2.1	10,200	D
D83	アートホテル盛岡	岩手県盛岡市大通三丁目3-18	信託受益権	5,643	5,533	1.1	5,400	C
D200	ウェスティン・グランド ケイマン・セブンマイル ビーチ・リゾート&スパ	英領ケイマン諸島 グランド ケイマン島セブンマイルビ ーチロード 30620	Leasehold等 (注10)	30,061 (272,171 千米ドル)	29,476	6.0	32,788 (316,800 千米ドル) (注11)	F
D201	サンシャイン・スイ ーツ・リゾート	英領ケイマン諸島グランド ケイマン島 エスタリーチ ベッツハイウェイ1465	Leasehold等 (注10)	5,842 (52,898千 米ドル)	5,660	1.2	5,909 (57,100千 米ドル) (注11)	F
小計(計85物件)				432,763	418,570	86.1	470,583	-
中計(計141物件)				484,871	465,553	96.5	530,860	-
-	シェラトン・グランデ・ トーキョーベイ・ホテル (優先出資証券)	-	特定目的会社 優先出資証券 (注12)	17,845	17,856	3.5	- (注5)	
特定目的会社優先出資証券小計(計1物件)				17,845	17,856	3.5	-	-
合計(計142物件)				502,717	483,409	100.0	-	-

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

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

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

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

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

不動産等の名称	鑑定評価額	鑑定評価機関 (注7)
シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル	97,200百万円	D

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

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

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

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

- (注8) 本信託受益権は、本投資法人が2011年7月に信託内借入を実施した際に、他の信託受益権とともに3つのグループに併合されました。当期末時点において、各グループに属する信託受益権は以下のとおりです。
- 第一グループ
「日神パレステージ代田橋」、「グロースメゾン新横浜」、「ベルファース上野御徒町」、「グロースメゾン用賀」、「渋谷本町マンション」、「フォロス中村橋」
- 第二グループ
「カレッジスクエア町田」、「ベレー目黒」、「ワコーレ網島Ⅰ」
- 第三グループ
「サントレスト石神井公園」、「グランリール亀戸」、「アクシーズタワー川口並木」、「グロースメゾン海神」、「カレッジスクエア町屋」
- (注9) 期末算定価額については既保有部分と増床部分を一体として算定した鑑定評価額を記載しています。
- (注10) Leaseholdは、建物及び土地に係る英領ケイマン法上の長期不動産賃借権に相当する権利（期間：99年、年間賃借料：1米ドル又は1ケイマン諸島ドル）です。本投資法人は、2019年5月9日（ケイマン諸島の現地時間）付で、「ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ」及び「サンシャイン・スイーツ・リゾート」に対する投資ストラクチャーを、匿名組合契約に基づく出資からその裏付不動産である本海外ホテルのLeasehold及びFF&Eなどの動産（Leasehold等）を直接保有する形態へ変更しました。
- (注11) 期末算定価額については、決算日（2020年12月31日）の為替レートである1米ドル=103.50円を用いて邦貨換算しています。
- (注12) 「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」を裏付不動産とするキングダム特定目的会社が発行する優先出資証券178,458口（当該発行後の発行済優先出資証券の49.0%相当）であり、1物件として計上しています。

② 運用資産の資本的支出

イ 資本的支出の予定

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

不動産等の名称	所在地	目的	実施予定期間	工事予定金額(千円)			
				総額	当期支払額	既支払額	
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	客室鍵交換工事	自2021年1月至2021年6月	30,025	-	-
D51	ホテルマイステイズプレミア大森	東京都品川区	消防設備更新工事	自2021年1月至2021年6月	30,000	-	-
D17	ホテルマイステイズ大手前	大阪府大阪市	客室改装工事	自2021年1月至2021年6月	21,000	-	-
D06	ホテルマイステイズプレミア堂島	大阪府大阪市	テナントスペース改修工事	自2021年1月至2021年6月	20,000	-	-
D56	アートホテル弘前シティ	青森県弘前市	テナントスペース改修工事	自2021年1月至2021年6月	20,000	-	-

ロ 当期中に行った資本的支出

保有不動産等において、当期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は574,116千円であり、当期費用に区分された修繕費18,207千円と合わせ、592,323千円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	実施期間	工事金額(千円)	
D44	ホテルエピナール那須	栃木県那須郡	従業員寮建築工事	自2020年7月至2020年12月	168,699
D49	ホテルマイステイズプレミア浜松町	東京都港区	消防設備改修	自2020年7月至2020年12月	31,916
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	レストラン・キッチン工事	自2020年7月至2020年12月	29,129
A47	グロースメゾン海神	千葉県船橋市	機械式駐車設備改修工事	自2020年7月至2020年12月	24,200
D52	別府亀の井ホテル	大分県別府市	昇降機工事	自2020年7月至2020年12月	18,100
その他の工事				302,071	
合計				574,116	

(3) テナント等の概要

① 個別不動産に関する賃貸状況の概要

本日付で公表の「2020年12月期（第35期）決算説明資料」に記載をしているため、記載を省略します。

② 稼働率の推移

本日付で公表の「2020年12月期（第35期）決算説明資料」に記載をしているため、記載を省略します。