

2018年6月期 決算短信(REIT)

2018年8月22日

不動産投資信託証券発行者名	インヴィンシブル投資法人	上場取引所	東
コード番号	8963	URL	http://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 2018年9月25日 分配金支払開始予定日 2018年9月21日

決算補足説明資料作成の有無 : 有

決算説明会開催の有無 : 有 (アナリスト・機関投資家向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2018年6月期の運用、資産の状況 (2018年1月1日～2018年6月30日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2018年6月期	13,104	3.6	8,433	2.6	7,722	5.7	7,721	5.7
2017年12月期	12,647	36.6	8,223	53.9	7,303	55.3	7,303	55.3

	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
2018年6月期	円 1,611	% 4.3	% 2.1	% 58.9
2017年12月期	円 1,712	% 4.6	% 2.2	% 57.7

(注) 1口当たり当期純利益については期中平均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。なお、期末発行済投資口数(4,793,181口)に基づいて算出し、1円未満を切り捨てた2017年12月期の1口当たり当期純利益は1,523円です。

(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	1口当たり 分配金(利益超過 分配金を含む)	分配金総額 (利益超過 分配金を含む)	配当性向	純資産配当率
2018年6月期	円 1,430	百万円 6,854	円 0	百万円 0	円 1,430	百万円 6,854	% 88.8	% 3.8
2017年12月期	円 1,528	百万円 7,323	円 36	百万円 172	円 1,564	百万円 7,496	% 100.3	% 4.1

(注1) 2018年6月期の分配金総額(利益超過分配金は含まない)については、当期純利益に前期繰越損失(△111百万円)を加味した配当可能利益(7,610百万円)の90%に相当する金額を利益分配として分配し、残額を内部留保するため、当期純利益との間に差額が生じています。

(注2) 2017年12月期の分配金総額(利益超過分配金は含まない)については、繰延ヘッジ利益を含む投信法第136条第1項に定める利益の概ね全額を分配するため、当期純利益との間に差額が生じています。

(注3) 2017年12月期の利益超過分配総額172百万円(1口当たり36円)は全額、分配金を平準化するための利益超過分配金です。

(注4) 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、分配金総額(利益超過分配金は含まない) ÷ 配当可能利益 × 100で算出した2018年6月期の配当性向は90.1%です。

(注5) 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
2018年6月期	百万円 374,512	百万円 181,523	% 48.5	円 37,871
2017年12月期	百万円 371,758	百万円 181,320	% 48.8	円 37,829

(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
2018年6月期	20,483	△21,020	△5,083	15,072
2017年12月期	13,676	△60,034	57,453	20,693

2. 2018年12月期（2018年7月1日～2018年12月31日）の運用状況の予想

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分 配金（利益超 過分配金は含 まない）	1口当たり利 益超過分配金	1口当たり分 配金（利益超 過分配金を含 む）
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円	円
2018年12月期	14,278	9.5	9,247	11.4	7,961	4.9	7,960	4.9	1,516	167	1,683

(参考) 1口当たり予想当期純利益（2018年12月期）1,384円

なお、1口当たり予想当期純利益は、次の算式により算出しています。

1口当たり予想当期純利益=予想当期純利益÷予想期末発行済投資口数

(注) 2018年12月期は、予想当期純利益7,960百万円に加え、2018年6月期の次期繰越利益756百万円を取り崩して分配することを前提としているため、1口当たり分配金（利益超過分配を含まない）と1口当たり予想当期純利益との間に差額が生じています。

※ 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）
- ② 期末自己投資口数

2018年6月期	4,793,181口	2017年12月期	4,793,181口
2018年6月期	0口	2017年12月期	0口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、53ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく監査手続は終了していません

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本書に資料に掲載されている運用状況の予想等の将来に関する記述は、現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいております。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の返済、賃料の減少等、運用状況の変化により大きく変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

運用状況の予想の前提となる仮定及び運用状況の予想のご利用に当たっての注意事項等については、21ページ「2018年12月期（2018年7月1日～2018年12月31日）の運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。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

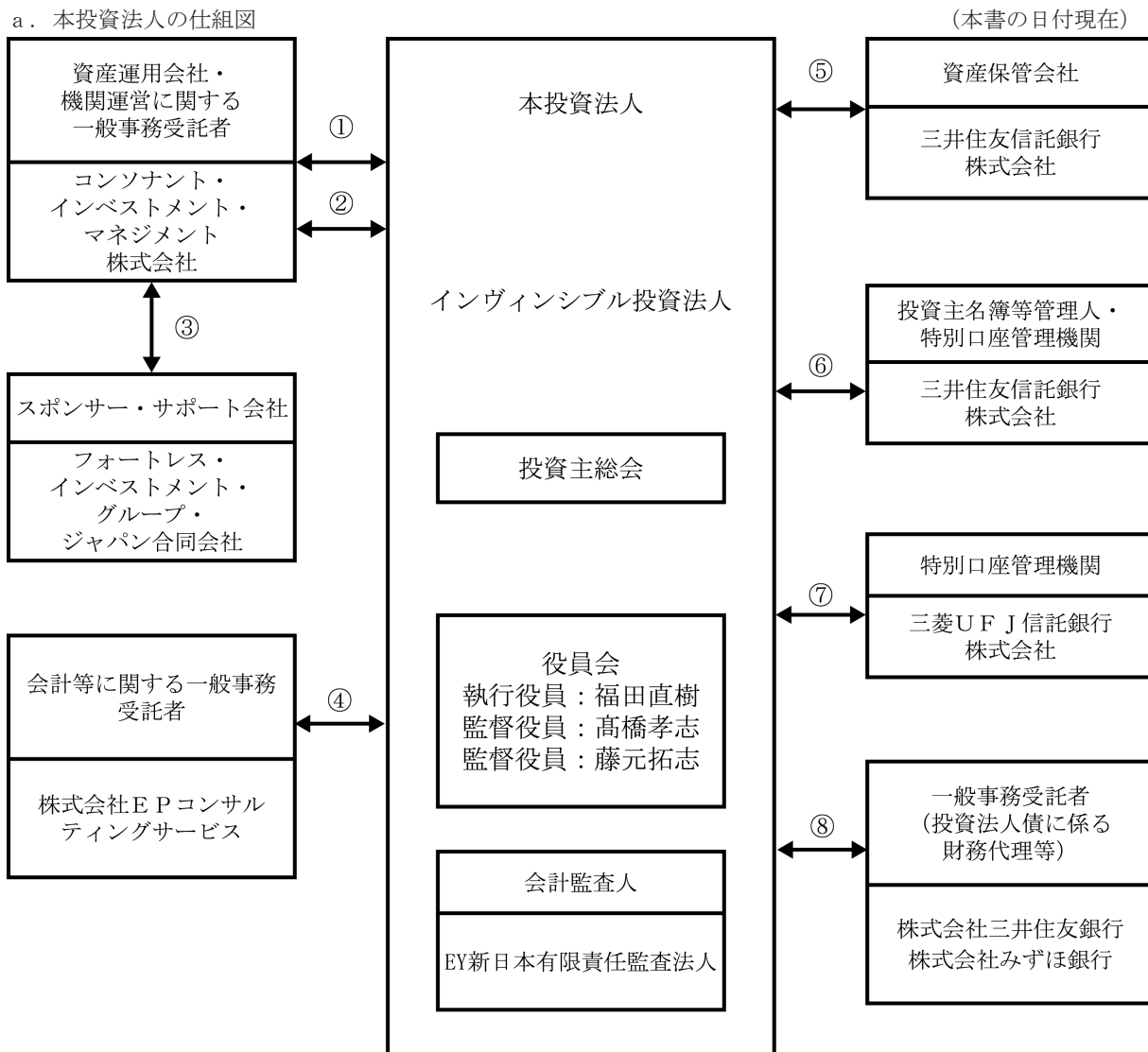
1. 投資法人の関係法人	2
2. 運用方針及び運用状況	7
(1) 運用方針	7
(2) 運用状況	7
(3) 投資リスク	24
3. 財務諸表	25
(1) 貸借対照表	25
(2) 損益計算書	27
(3) 投資主資本等変動計算書	28
(4) 金銭の分配に係る計算書	30
(5) キャッシュ・フロー計算書	32
(6) 継続企業の前提に関する注記	34
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	34
(8) 表示方法の変更に関する注記	35
(9) 財務諸表に関する注記事項	36
(10) 発行済投資口の総口数の増減	57
4. 役員の変動	58
5. 参考情報	58
(1) 本投資法人の財産の構成	58
(2) 投資不動産物件等	59
(3) テナント等の概要	65

1. 投資法人の関係法人

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本投資法人の特定関係法人（特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第22号、その後の改正を含みます。）第12条第3項に定める特定関係法人をいいます。以下同じです。）であったCalliope合同会社（以下「カリオペ」といいます。）が、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株式会社（以下「ソフトバンクグループ」といいます。）の子会社であるFortress CIM Holdings L.P.に、20.0%をソフトバンクグループに譲渡したことに伴い、同日付で本投資法人の特定関係法人の異動が生じました。本書の日付現在における本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称並びに運営上の役割及び関係業務の概要（その他の本投資法人の主な関係者を含みます。）等は、以下のとおりです。

【投資法人の仕組み】

a. 本投資法人の仕組み図



番号	契約名
①	資産運用委託契約
②	一般事務委託契約（機関運営）
③	スポンサー・サポート契約
④	一般事務委託契約（会計等）
⑤	資産保管業務委託契約
⑥	投資主名簿等管理人委託契約及び特別口座の管理に関する契約

⑦	特別口座の管理に関する契約
⑧	財務代理契約

(注1) 本投資法人の特定関係法人はFortress CIM Holdings L.P. (本資産運用会社の直接の親会社)、Fortress CIM Holdings GP LLC (Fortress CIM Holdings L.P.のジェネラル・パートナー)、Principal Holdings I LP (Fortress CIM Holdings L.P.の100%親会社)、Foundation Holdco LP (Principal Holdings I LPの100%親会社)、SB Foundation Holdings LP (Foundation Holdco LPの100%親会社)、Foundation Holdings LP (SB Foundation Holdings LPの100%親会社)、SB Foundation Holdings (GP) LLC (Foundation Holdco LP、SB Foundation Holdings LP及びFoundation Holdings LPのジェネラル・パートナー)及びソフトバンクグループ株式会社 (Foundation Holdings LPの100%親会社) です。

(注2) 2018年7月1日付で、新日本有限責任監査法人からEY新日本有限責任監査法人へ名称変更しています。以下同じです。

b. 本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の概要

名称	運営上の役割	関係業務の概要
インヴィンシブル投資法人	投資法人	規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を運用資産に投資することにより、中長期的な観点から、本投資法人に属する資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行います。
コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社	資産運用会社／ 一般事務受託者 (機関運営)	<p>本資産運用会社は、2005年9月21日付でエルシーピー投資法人（以下「LCP」といいます。）との間で資産運用委託契約を締結しており、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。）上の資産運用会社として、同契約に基づき、LCPの定める規約及び本資産運用会社の社内規程である運用ガイドライン等に従い、資産の運用にかかる業務を行ってきました。本合併に伴い、本投資法人は同契約を承継しています。本資産運用会社に委託された業務は①運用資産の運用にかかる業務、②本投資法人が行う資金調達にかかる業務、③運用資産の状況についての本投資法人への報告業務、④運用資産にかかる運営計画の策定業務及び⑤その他本投資法人が随時委託する上記①乃至④に付随し又は関連する業務です。</p> <p>また、本資産運用会社は、2011年10月31日付で本投資法人との間で機関運営事務委託契約を締結しています。</p> <p>上記機関運営事務委託契約に基づき、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第4号）として、①本投資法人の投資主総会の運営に関する事務（投資主総会関係書類の発送並びに議決権行使書の受理及び集計に関する事務を除きます。）、②本投資法人の役員会の運営に関する事務及び③上記①又は②に付随し又は関連する事務を行います。</p>

名称	運営上の役割	関係業務の概要
株式会社E P コンサルティングサービス	一般事務受託者 (会計等)	<p>一般事務受託者は、2012年8月1日付で本投資法人との間で一般事務委託契約を締結しています。</p> <p>上記一般事務委託契約に基づき、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第5号及び第6号）として、①計算に関する事務、②会計帳簿の作成に関する事務、③納税に関する事務及び④その他上記①乃至③に準ずる業務又は付随する業務を行います。</p>
三井住友信託銀行株式会社	資産保管会社	<p>資産保管会社は、2005年9月20日付でL C Pとの間で資産保管業務委託契約を締結しています。本合併に伴い、本投資法人は同契約を承継しています。</p> <p>上記資産保管業務委託契約に基づき、投信法上の資産保管会社（投信法第208条）として、①本投資法人の保有する資産（投信法第67条の規定に基づいて作成された本投資法人の規約に定められた範囲内で、投信法第193条の規定に基づいて取得する一切の資産を意味します。）に関して、それぞれの資産にかかる権利行使をする際に必要とする当該資産にかかる権利を証する書類等（不動産の登記済権利証、信託受益権証書、契約書、有価証券その他の証書、書類）その他の書類等の保管、②預金口座の入出金の管理及び振替管理事務、③帳簿等の作成事務、④上記①乃至③に関して必要となる配送及び輸送事務、⑤本投資法人の印鑑の保管事務並びに⑥その他上記①乃至⑤に準ずる業務又は付随する業務を行います。</p>

名称	運営上の役割	関係業務の概要
三井住友信託銀行株式会社	投資主名簿等管理人／ 特別口座管理機関	<p>投資主名簿等管理人は、2010年1月19日付で本投資法人との間で投資主名簿等管理人委託契約を締結しています。投資主名簿等管理人は、同契約に基づき、投信法上の一般事務受託者として、①投資主名簿の作成、管理及び備置に関する事務、②投資主名簿への記録及び投資口の質権の登録又はその抹消に関する事務、③投資主等の氏名及び住所の登録に関する事務、④投資主等の提出する届出の受理に関する事務、⑤投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する参考書類等の送付並びに議決権行使書（又は委任状）の作成等に関する事務、⑥金銭の分配（分配金）の計算及びその支払いのための手続に関する事務、⑦分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の分配金の確定及びその支払いに関する事務、⑧投資口に関する照会応答及び諸証明書の発行に関する事務、⑨委託事務を処理するため使用した本投資法人に帰属する書類及び未達郵便物の整理保管に関する事務、⑩募集投資口の発行に関する事務、⑪投資口の併合又は分割に関する事務、⑫投資主等の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務（上記①乃至⑩の事項に関連するものに限り）、⑬法令又は同契約により本投資法人が必要とする投資口統計資料の作成に関する事務、⑭その他振替機関との情報の授受に関する事務、⑮行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律（平成25年法律第27号。以下「マイナンバー法」という。）に係る個人番号関係事務等並びに⑯上記①乃至⑮に掲げる事項のほか、本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議のうえ定める事務を行います。</p> <p>また、2008年11月18日付で特別口座の管理に関する契約をL C Pとの間で締結し、本合併に伴い、本投資法人は同契約を承継しています。同契約に基づき、本合併前のL C Pの投資主に係る特別口座に関して、振替口座簿の作成、管理及び備置に関する事務その他振替口座簿に関する事務等並びにマイナンバー法に係る個人番号関係事務等を行います。</p>
三菱UFJ信託銀行株式会社	特別口座管理機関	<p>特別口座管理機関は、2011年8月31日付で特別口座の管理に関する契約書を本投資法人との間で締結し、同契約に基づき、投信法上の一般事務受託者として、本合併以前の本投資法人の投資主に係る特別口座に関して、振替口座簿の作成、管理及び備置に関する事務その他振替口座簿に関する事務等並びに加入者等の個人番号等の収集及び登録並びに保管、利用及び廃棄又は削除に関する事務を行います。</p>
株式会社三井住友銀行	一般事務受託者 (投資法人債に係る財務代理等)	<p>2018年5月18日付で本投資法人との間で第1回財務投資法人債に係る財務代理契約を締結し、同契約に基づき、投信法上の一般事務受託者として、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）に関して、①発行代理人事務、②支払代理人事務、③投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務及び④投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務等を行います。</p>
株式会社みずほ銀行	一般事務受託者 (投資法人債に係る財務代理等)	<p>2018年5月18日付で本投資法人との間で第2回財務投資法人債に係る財務代理契約を締結し、同契約に基づき、投信法上の一般事務受託者として、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）に関して、①発行代理人事務、②支払代理人事務、③投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務及び④投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務等を行います。</p>

Fortress CIM Holdings L.P.	本資産運用会社の親会社	本資産運用会社の発行済株式の80.0%を直接保有する本資産運用会社の親会社
Fortress CIM Holdings GP LLC	Fortress CIM Holdings L.P. のジェネラル・パートナー	Fortress CIM Holdings L.P. のジェネラル・パートナー
Principal Holdings I LP	Fortress CIM Holdings L.P. の親会社	Fortress CIM Holdings L.P. の100%親会社
Foundation Holdco LP	Principal Holdings I LP の親会社	Principal Holdings I LPの100%親会社
SB Foundation Holdings LP	Foundation Holdco LPの親会社	Foundation Holdco LPの100%親会社
Foundation Holdings LP	SB Foundation Holdings LPの親会社	SB Foundation Holdings LPの100%親会社
SB Foundation Holdings (GP) LLC	Foundation Holdco LP、SB Foundation Holdings LP 及び Foundation Holdings LP のジェネラル・パートナー	Foundation Holdco LP、SB Foundation Holdings LP 及び Foundation Holdings LPのジェネラル・パートナー
ソフトバンクグループ株式会社	Foundation Holdings LPの親会社	Foundation Holdings LPの100%親会社 本資産運用会社の発行済株式の20.0%を直接保有する本資産運用会社の株主

c. 上記以外の本投資法人の主な関係者

名称	運営上の役割	業務の概要
フォートレス・インベストメント・グループ・ジャパン合同会社	スポンサー・サポート会社	フォートレス・インベストメント・グループ・ジャパン合同会社（以下「スポンサー・サポート会社」といいます。）は、2015年6月3日付で、本資産運用会社との間で「スポンサー・サポート契約」を締結しています。同契約は、①スポンサー・グループが開発又は運用する不動産等を売却しようとする場合に、本投資法人の投資基準に適合するとサポート会社において合理的に判断するとき又はスポンサー・グループ以外の第三者から売却情報が提供されたときに、サポート会社が、その完全な裁量により、本資産運用会社に対し当該不動産等に関する情報を開示すること等を内容とする物件情報の提供、並びに、②人材確保に関する協力、各種アドバイザリー業務の提供及び不動産等の売買・賃貸マーケット等に関する情報交換等を内容とするものです。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

本資産運用会社は、2018年7月17日付で、その社内規程である運用ガイドラインの一部を変更しました。当該変更に伴い本投資法人の「投資方針」について変更がありました。変更後の「投資方針」については、後記「③ 決算後に生じた重要な事実（参考情報）ロ 運用ガイドラインの変更」及び2018年7月17日付で公表した「資産運用会社の社内規程（運用ガイドライン）の変更に伴う投資方針の変更に関するお知らせ」をご参照ください。なお、「投資対象」、「分配方針」及び「投資制限」については、最近の有価証券報告書（2018年3月26日提出）における記載から重要な変更がないため開示を省略します。

(2) 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、投信法に基づき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「F I G」といいます。）の関係法人であるカリオペ（以下、F I G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によるF I Gの買収が効力を生じ、F I Gはソフトバンクグループの子会社となりました。F I Gの関係法人であり、本資産運用会社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、F I G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外部成長を図ってきた結果、前期（2017年12月期）末における本投資法人のポートフォリオは126物件（うちホテル54物件（注3）、住居67物件、その他5物件）、取得価格合計は353,695百万円となり、ホテル投資を開始する直前の2014年5月22日時点と比較し、4.5倍へと大きく成長しました。

2018年6月期（以下「当期」といいます。）においては、前期に実施したポートフォリオの収益性の更なる向上を企図した物件の入替えを継続し、資産入替えにより住居3物件、オフィスビル3物件を実績NOI利回り（注4）4.4%となる譲渡価格合計10,624百万円で譲渡する一方、その譲渡資金を活用し、2018年2月にホテル4物件、2018年6月にホテル2物件を鑑定NOI利回り（注5）5.7%となる取得価格合計19,750百万円で取得しました。その結果、当期末時点におけるポートフォリオは126物件（うちホテル60物件（注3）、住居64物件、その他2物件）、取得価格合計は363,831百万円となり、ホテル投資を開始する直前の2014年5月22日時点と比較し、5.0倍となりました。

本投資法人は、2018年7月17日付で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、国内ホテルに関する投資方針を変更しています。詳細は前記「（1）運用方針」及び後記「③ 決算後に生じた重要な事実（参考情報）ロ 運用ガイドラインの変更」をご参照ください。

また、スポンサーであるフォートレス・グループの関係法人との間で締結している優先交渉権に関する覚書（Memorandum of Understanding（MOU））を2018年7月17日付で更新し、本書の日付現在、ホテル19物件、住居9物件の取得に関する優先交渉権を有しており、更なる成長のためのパイプラインを確保しています。

更に、本投資法人は2016年9月27日に株式会社日本格付研究所（以下「J C R」ということがあります。）よ

り長期発行体格付「A」（見通し：ポジティブ）を取得（注6）したことに続き、2018年5月25日に本投資法人として初めての起債となる第1回無担保投資法人債（5年債、利率：0.4%）及び第2回無担保投資法人債（10年債、利率：0.8%）（取得格付：JCR「A」）を発行し、物件取得資金の一部を調達するとともに、資金調達コストの低減、平均有利子負債返済期間の長期化、有利子負債の返済期限の更なる分散化及び資金調達方法の多様化を図りました。

（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（「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） 実績NOI利回りは、譲渡資産の2017年1月1日～2017年12月31日におけるNOI（運営純収益）の実績値の合計額を譲渡価格合計で除して算出し、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。

（注5） 鑑定NOI利回りは、2018年1月1日又は2018年4月1日を価格時点とする株式会社谷澤総合鑑定所又は大和不動産鑑定株式会社による不動産鑑定評価書における直接還元法で採用されたNOIの合計額を取得価格合計で除して算出し、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。

（注6） 本投資法人の投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。以下同じです。

ロ 運用環境と実績

当期におけるわが国経済は、2018年1-3月期の実質GDPが前期比-0.2%と9四半期ぶりにマイナス成長となったものの、企業収益は堅調に推移し、設備投資も底堅く、通期では、景気は総じて緩やかな回復傾向を維持しました。また、2018年6月の有効求人倍率は1.62倍と1974年1月以来44年半ぶりの高水準となり、完全失業者数も97か月連続で減少するなど雇用・所得環境も引き続き改善しています。このような堅調な雇用・所得情勢を受けて個人消費は持ち直しています。

次期以降も、海外経済の不確実性、貿易摩擦の激化、金融資本市場の変動の影響等に留意する必要があるものの、雇用・所得環境の改善を背景とした個人消費の回復、政府の財政政策や日本銀行の大規模な金融緩和政策の効果、企業収益の下支えにより、引き続き景気の緩やかな回復基調が続くと見られます。

不動産投資市場においては、継続的な景気の回復、金融緩和、デフレ脱却への期待等を背景に、投資家の投資意欲は積極的な姿勢が維持されています。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（2018年4月）によると、今後1年間で新規投資を積極的に行うとの回答は前回調査より1ポイント増加し90%と依然として高い水準にあり、投資家の積極的な投資姿勢に変化はありません。同調査によると、ホテルの期待利回りは、東京・札幌は前回と横ばいとなりましたが、その他の都市では0.1～0.2ポイント低下しました。2020年のオリンピック誘致決定を機にまず東京でのホテル投資が活発化しましたが、地方の中心市街地にもインバウンド取り込みを狙ったホテル投資の裾野が広がっており、「名古屋」、「京都」、「大阪」及び「福岡」地区で0.1ポイント低下するなど東京以外の主要都市において期待利回りが低下しています。賃貸住宅の期待利回りは、東京の「城南」地区では2004年4月以来最も低い水準のまま横ばいで推移しており、同じく東京の「城東」地区では0.1ポイント低下しました。地方都市では0.1～0.2ポイント低下する都市と横ばいの都市が混在する結果となりました。商業施設の期待利回りは、東京、地方都市ともに0.1～0.3ポイント低下するなど低下傾向が目立っています。

不動産賃貸市場においては、ホテルについては、2018年6月の訪日外客数が前年同月比15.3%増の270万5千人（政府観光局推計値）となり、また、2018年1-6月の累計訪日外客数も前年同期比15.6%増の1,589万9千人（同）と勢いは衰えていません。一方で、東京、大阪を中心に新規供給が継続していること及び2018年6月に住宅宿泊事業法（民泊新法）が施行されたことについては、その影響を注視しています。

住宅賃貸については、人口流入が続く東京都区部を中心に稼働率は高位で安定しており、本投資法人が保有する物件では新規契約、更新契約のいずれにおいても賃料上昇が継続し、運用状況は堅調に推移しています。

当期の運用状況については、ポートフォリオ全体のNOIは前年同期（2017年6月期）比21.6%（1,734百万円）増の9,758百万円であり、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は21.6%の増加分のうち21.2%相当の1,701百万円の増加、住居ポートフォリオにおけるNOIは2.3%相当の186百万円の増加、ホテル及び住居を除いたポートフォリオにおけるNOIは資産譲渡等により1.9%相当の153百万円の減少となっています。また、ポートフォリオ全体の期中平均稼働率（注1）は98.5%と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。

取得済ホテル45物件（注2）の当期におけるNOIは前年同期比で0.8%減少しましたが、これはホテル5物件における改装及びそれに伴う一部客室の営業中断によるものであり、当該5物件を除いた同40物件ベースのNOIは前年同期比で2.6%増加しました。同ホテル45物件の当期における客室稼働率（注3）は88.4%（前年同期比0.2ポイント減）、ADR（注4）は10,279円（同0.7%減）、RevPAR（注5）は9,087円（同0.9%減）となりました。上記のとおり、当期においては、約11億円を投じ、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（注6）及びホテルマイステイズ函館五稜郭（注7）のホテル5物件の改装を実施しており、当該5ホテルを除くホテル40物件の当期におけるNOI、客室稼働率、ADR及びRevPARは前年同期比でそれぞれ2.6%増、0.9ポイント増、0.4%増及び1.4%増となりました。また、取得済ホテル59物件（注8）の当期における固定賃料及び変動賃料の構成比は、それぞれ48.6%（3,587百万円）及び51.4%（3,790百万円）です。

ホテルセクターについては、前記のとおり訪日外国人旅行者数が2017年に2,869万1千人（前年比19.3%増）と過去最高を更新し、2018年1月～7月においても1,873万人（前年同期比13.9%）と、2020年に4,000万人、2030年に6,000万人と設定されている訪日外国人旅行者数の政府目標値に向けて着実に増加しています。

スポンサー・グループのホテル・オペレーターであり、本書の日付現在、本投資法人の保有ホテル52物件を運営するMHMは、全国で87物件を運営する経験豊富なオペレーターであり、システムや人的資源への継続的な投資を通じて運営ホテルの経営効率化と収益性改善を図っています。最近の取組みとして、ウェブサイト及び予約エンジンのリニューアルを実施しており、ウェブサイトを通じた宿泊予約の比率を高めることで、代理店への支払手数料の削減を図っています。また、直近において、オーバーブッキングにより予約キャンセルの影響を最小化し、収益向上を図るべく、オーバーブッキングの最適なアルゴリズムを自己学習する機能を備えた新しいレベニューマネジメントシステムを導入しました。以上のような収益向上策に加えて、費用の削減にも取り組んでおり、本投資法人の保有物件のうち38物件において建物管理費を13.9%削減したほか、同34物件においてエレベーター管理費用を50.4%削減しました。

また、前記のような環境を踏まえ、MHMは拡大する訪日外国人旅行者の需要の取り込みを図っており、当期においてMHMが運営する本投資法人の保有物件（注9）の海外売上比率（注10）は33.7%に達しました。複数言語対応のチャットの導入やマルチリンガル・スタッフの配置はもとより、中国からの宿泊客の取り込みを企図し、MHMは日本のホテル運営会社の中で初めてFliggy（以下「フリギー」といいます。）での客室の販売を2017年9月下旬より開始しています。フリギーは、ソフトバンクグループの持分法適用会社である中国の有力IT企業、アリババ集団の傘下で、オンライン旅行代理店や旅行会社を通じてホテル、旅行ツアー及びその他の旅行関連サービスを提供するプラットフォームであり、MHMは2017年の「W11」（11月11日の「独身の日」に中国で開催される世界最大規模のセール）で中国国外のホテルチェーンとしてトップレベルの売上を記録し、フリギーから賞を授かりました。本投資法人は、これらのMHMによる取組みを通じてポートフォリオNOIの増加を図ります。

住居ポートフォリオについては、取得済住居64物件（注11）の当期におけるNOI（注12）は前年同期比で3.2%増加し、期中平均稼働率は95.6%となり、前年同期比で0.5ポイント上昇しました。住居セクターにおいては、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。このような良好なマクロ環境下で、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プログラム並びにネットリーシングコスト削減を実施しています。

賃料上昇プログラムにより、当期は新規契約の50.1%（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13）で2.6%増加しました。なお、旗艦物件である「ロイヤルパークスタワー南千住」においては、新規契約の84.9%（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13）で10.1%増加と高い実績をあげました。

更新契約においても、84.9%と高い更新率（注14）を維持しながら、更新契約の54.4%（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13）で2.3%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13）で2.4%上昇しました。

当期末において保有する126物件のうち、鑑定評価額のない優先出資証券を除いた125物件の鑑定評価額合計は411,542百万円となり、含み益（注15）は74,607百万円、含み益率（注15）は22.1%に達しました。2017年12月期末から当期末にかけて保有していた119物件の鑑定評価額は390,955百万円から391,542百万円へと0.2%の増加となりました。

ホテル45物件（注2）の主要指標

	2018年6月期	前年同期比
客室稼働率（注3）	88.4%	-0.2pt
ADR（円）（注4）	10,279	-0.7%
RevPAR（円）（注5）	9,087	-0.9%
GOP（百万円）（注16）	7,417	-1.0%

住居64物件（注11）の主要指標

	2018年6月期	前年同期比
稼働率（注1）	95.6%	+0.5pt
平均月額賃料坪単価（円）（注17）	9,737	+2.6%
NOI（百万円）（注12）	2,534	+3.2%

（注1）「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。

（注2）2018年6月期の期初時点で保有のホテル54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45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。2017年1月以降に取得した物件については、2017年1月1日から本投資法人が保有していると仮定しており、本投資法人の取得前の実績値は、それぞれの売主から入手したデータを使用しています。以下、同じです。

（注3）「客室稼働率」は、次の計算式により算出しています。以下同じです。
客室稼働率＝対象期間中に稼働した延べ客室数÷対象期間中の総客室数（客室数×日数）

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

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

（注6）2018年3月10日付で「ホテルマイステイズ堂島」から名称を変更しました。以下同じです。

（注7）ホテル・オペレーターの変更に伴い、2018年5月1日付で「ホテルネット函館」から名称を変更しました。以下同じです。

（注8）「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）」を除いています。

（注9）2018年6月末時点で本投資法人のポートフォリオにおいてMHMが運営する47物件について、客室収入のうち海外のオンライン旅行代理店を通じて予約された割合を記載しています（但し、MHMの子会社が運営するホテルエビナール那須は除いています。）。なお、2018年1月以降に取得した物件については、2018年1月1日から本投資法人が保有していると仮定しており、本投資法人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10）「海外売上比率」とは、客室収入に対する海外ウェブエージェント経由の売上高の比率をいいます。

（注11）2018年6月期の期初時点で保有の住居67物件から2018年1月31日に売却した「アルモニー御茶ノ水」、「グロースメゾン池袋」及び「キャピタルハイツ神楽坂」の3物件を除いた64物件のデータに基づき記載しています。以下同じです。なお、2017年1月以降に取得した物件については、2017年1月1日から本投資法人が保有していると仮定しており、本投資法人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12）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修繕費等の費用を控除しています。

（注13）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14）「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15）含み益は、当期末の鑑定評価額－当期末の帳簿価格により算出しています。

含み益率は、含み益÷当期末の帳簿価格により算出しています。

（注16）「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。

(注17) 「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。

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189,415百万円、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50.6%及び44.1%となり、平均借入利率は0.52%（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。

$$\text{有利子負債比率} = \text{有利子負債残高} \div \text{総資産額} \times 100$$

(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。

$$\text{LTV（鑑定評価ベース）} = \text{有利子負債残高} \div \text{鑑定評価額合計（※）} \times 100$$

（※）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。

(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) 投資法人債の発行

本投資法人は、以下のとおり、本投資法人として初めての起債となる投資法人債を発行し、物件取得資金の一部を調達するとともに、資金調達コストの低減、平均有利子負債返済期間の長期化、有利子負債の返済期限の更なる分散化及び資金調達方法の多様化を図りました。

投資法人債の名称	発行日	発行総額 (百万円)	適用利率 (年率)	償還期限	摘要
第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	0.400%	2023年 5月25日	無担保・ 無保証 債券格付：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	0.800%	2028年 5月25日	無担保・ 無保証 債券格付：A (JCR)
投資法人債合計／平均投資法人債利率		2,000	0.600%		

(ii) 資金の借入れ

本投資法人は、後記「ニ 取得資産の概要 (ii) ホテル2物件の取得」に記載のホテル2物件の取得資金及びこれに関連する諸費用の一部に充当するため、新規借入れ（タームローン（H））を行うことを2018年6月25日付で決定し、2018年6月27日付で借入を実行しました。

タームローン（H）の概要

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 株式会社新生銀行	2018年 6月27日	1,500	0.74950% (注1)	2023年 6月27日	無担保・ 無保証

(注1) 変動金利による借入ですが、2018年6月25日付で締結された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。

(iii) 借入金の期限前弁済

本投資法人は、2018年5月31日付で、2017年10月13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（H）のうち消費税還付金対応借入金（注1）1,068百万円を返済しました。

(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 取得資産の概要

(i) ホテル4物件の取得

本資産運用会社は2018年2月5日付でホテル4物件の取得を決定し、2018年2月7日付で取得を完了しました。取得した資産の概要は以下のとおりです。

用途	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	取得先	特定資産 の種類
ホテル	D54	ホテルマイステイズ横浜関内	神奈川県 横浜市	5,326	5,380	Ginga 特定目的会社	信託受益権
	D55	アートホテル上越	新潟県 上越市	2,772	2,800	エイチエル・イン ベストメンツ特定 目的会社	
	D56	アートホテル弘前シティ	青森県 弘前市	2,723	2,750	Monza 特定目的会社	
	D57	ホテルマイステイズ大分	大分県 大分市	1,604	1,620	Suisei 特定目的会社	
合計				12,425	12,550		

(注1) 取得価格には、固定資産税及び都市計画税の精算分並びに消費税及び地方消費税を含みません。以下同じです。

(注2) 2018年1月1日を価格時点とする株式会社谷澤総合鑑定所による不動産鑑定評価書の鑑定評価額を記載しています。

(ii) ホテル2物件の取得

本資産運用会社は2018年6月25日付でホテル2物件の取得を決定し、2018年6月27日付で取得を完了しました。取得した資産の概要は以下のとおりです。

用途	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円) (注1)	取得先	特定資産 の種類
ホテル	D58	ホテルマイステイズ五反田	東京都 品川区	4,068	4,110	Calvis 特定目的会社	信託受益権
	D59	ホテルマイステイズ立川	東京都 立川市	3,257	3,290		
合計				7,325	7,400		

(注1) 2018年4月1日を価格時点とする株式会社谷澤総合鑑定所又は大和不動産鑑定株式会社による不動産鑑定評価書の鑑定評価額を記載しています。

ホ 資産譲渡の概要

本資産運用会社は、当期において、資産の入替えによるポートフォリオの収益性の向上、売却益の計上による分配金の安定化を目的に、以下のとおり資産譲渡を実施しました。

(i) 住居3物件及びオフィスビル2物件の譲渡

本資産運用会社は2017年12月21日付及び2017年12月26日付でそれぞれ住居3物件及びオフィスビル2物件の譲渡を決定し、2018年1月31日付でいずれも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。なお、譲渡資金は前記「ニ 取得資産の概要 (i) ホテル4物件の取得」に記載の資産の取得資金及びこれに関連する諸費用の一部に充当されました。

用途	物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	帳簿価格 (百万円) (注1)	譲渡価格 (百万円) (注2)	譲渡価格と 帳簿価格と の差額 (百万円) (注1)	譲渡先	特定資産 の種類
----	------	------	---------------	-----------------------	-----------------------	--	-----	-------------

住居	A31	アルモニー御茶ノ水	1,428	1,346	1,603	256	非開示 (注3)	信託 受益権 (注4)
	A36	グロースメゾン池袋	825	743	1,057	314		
	A42	キャピタルハイツ 神楽坂	604	623	732	108		
オフィス ビル	B15	クロス・スクエア NAKANO	1,060	1,125	1,350	224	大成有楽不動産 株式会社	信託 受益権
	B16	大木青葉ビル	816	709	721	11	株式会社 久保田本店	信託 受益権
合計			4,734	4,549	5,464	915		

(注1) 帳簿価格は、譲渡日時点の帳簿価格を記載しています。また、譲渡価格と帳簿価格との差額は、当該帳簿価格を用いて算出した参考値です。上記譲渡に伴い、譲渡関連費用等控除後の不動産等売却益を2018年6月期に816百万円計上しています。

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

(注3) 開示につき譲渡先(国内の特定目的会社1社)の同意が得られていないため、非開示としています。

(注4) 譲渡資産のうち、「アルモニー御茶ノ水」、「グロースメゾン池袋」及び「キャピタルハイツ神楽坂」の3物件の信託受益権は、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、当該3物件の信託受益権を単体で譲渡することを目的に、2017年12月22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。

(ii) オフィスビル1物件の譲渡

本資産運用会社は2018年2月13日付で資産の譲渡を決定し、2018年3月9日付で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。なお、譲渡資金は前記「ニ 取得資産の概要 (ii) ホテル2物件の取得」に記載の資産の取得資金及びこれに関連する諸費用の一部に充当されました。

用途	物件 番号	物件名称	取得価格 (百万円)	帳簿価格 (百万円) (注1)	譲渡価格 (百万円)	譲渡価格と 帳簿価格と の差額 (百万円) (注1)	譲渡先	特定資産 の種類
オフィス ビル	B14	レキシントン・ プラザ西五反田	4,880	4,632	5,160	527	非開示 (注2)	信託 受益権

(注1) 帳簿価格は、譲渡日時点の帳簿価格を記載しています。また、譲渡価格と帳簿価格との差額は、当該帳簿価格を用いて算出した参考値です。上記譲渡に伴い、譲渡関連費用等控除後の不動産等売却益を2018年6月期に432百万円計上しています。

(注2) 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。

へ 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457百万円(同3.6%)増の13,104百万円、当期純利益は前期比418百万円(同5.7%)増の7,721百万円となりました。

本投資法人は、分配金の額を決定するに際し、中期的な分配金の安定性を維持することが最も重要な要素のひとつであると考えています。当期においては資産の譲渡による売却益(1,249百万円)が発生しましたが、その一部については導管性要件を充足する範囲内で内部留保し、次期以降の分配金水準の安定に向けて活用することとしました。この結果、当期は、当期純利益に前期繰越損失(△111百万円)を加味した配当可能利益(7,610百万円)の90%に相当する6,854百万円を利益分配として分配する一方、756百万円を内部留保し、投資口1口当たり利益分配金(利益超過分配金は含みません。)を1,430円としています。なお、当期は利益超過分配を実施しません。

本投資法人は保有するホテルの大半について、賃料収入がホテルの業績に連動する変動賃料スキームを採用しています。ホテルの宿泊需要には季節性があり、本投資法人の決算期に照らした場合、夏季休暇期間、秋の行楽シーズンを含む12月期(7月～12月)の宿泊需要は総じて6月期(1月～6月)よりも高いことから、本投資法人の賃料収入も毎年12月期が6月期よりも高くなる傾向にあります。

② 次期の見通し

2018年12月期の見通し

2018年12月期の1口当たり予想分配金は1,683円(前年同期比7.6%増)、2018年6月期実績と合計した2018年の年間の1口当たり分配金は3,113円(前年比10.1%増)と、大幅な成長を実現する見込みです。

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、前記「1. 投資法人の関係法人」に記載のとおり、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、増加する外国人利用客や外国人によるオンライン・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、今後も、更なる成長戦略及び財務基盤の強化を企図し、これまでどおり以下の施策を含む様々な戦略を継続的に実践していく方針です。

- ・スポンサー・サポートによる更なる外部成長
 - ・運用資産（AUM）規模拡大のための第三者からの物件取得
 - ・資産入替による取得資金の創出とそれを活用した物件取得
 - ・ホテル及び住居の更なる内部成長
 - ・投資法人債の発行による資金調達手段の多様化及び有利子負債返済期間の長期化・返済期限の分散の推進
- 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ます。住居物件及びその他の物件の賃料収入並びにホテル物件の固定賃料部分は賃料収入全体の65.9%（注1）を占めており、これら物件の取得はさらなる安定収益の拡大に寄与します。本取得戦略により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ます。

ホテル物件に関しては、訪日外国人旅行者の動向、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。なお、本投資法人は、後記「③ 決算後に生じた重要な事実 ハ 資産の取得」に記載のとおり、当期末後、2018年8月2日付で国内ホテル4物件を取得しました。また、収益性及び安定性の向上を企図して海外不動産2物件を裏付不動産とする匿名組合出資持分の取得を行う予定です。

住居物件に関しては、大都市圏のスマート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。本投資法人は、これまでスポンサーであるフォートレス・グループのパイプラインを活用し、以下のとおり、着実な外部成長を実現してきました。

<フォートレス・グループの関連法人からの物件取得実績（本書の日付現在）>

時期	取得物件	取得価格合計（百万円）
2012年9月	住居24物件	14,043

2014年5月	ホテル2物件	5,435
2014年7月	ホテル18物件	39,938
2015年2月	ホテル2物件	4,911
2015年7月	ホテル11物件及び 住居3物件	35,258
2015年8月	ホテル1物件	5,069
2016年1月	ホテル5物件及び 住居1物件	10,207
2016年3月	ホテル4物件及び 住居1物件	66,697
2016年6月	ホテル2物件	15,900
2017年3月	住居2物件	24,562
2017年5月	ホテル1物件	8,000
2017年10月	ホテル5物件(注2)	57,444(注2)
2018年2月	ホテル4物件	12,425
2018年6月	ホテル2物件	7,325
2018年8月	ホテル4物件	47,747
合計	92物件 (うちホテル61物件/住居31物件)	354,961 (うちホテル303,323/住居51,638)

フォートレス・グループは、日本特化型不動産ファンドであるフォートレス・ジャパン・オポチュニティ・ファンドI、II、III及びIVを含む、5本のファンドを運用しています。当該ファンドのコミットメントベースの出資額は合計3,000億円を超え、日本での累計投資物件数は3,500件を上回ります。本投資法人は、将来の更なるポートフォリオの成長の選択肢を確保するため、本書の日付現在において、フォートレス・グループの関係法人との間で下表のホテル19件、住居9物件の取得に関する優先交渉権についての覚書を締結しています(注3)。

この他、本投資法人は、フォートレス・グループ及び本資産運用会社独自のネットワークによる物件売買情報を活用すること等により、収益及びキャッシュ・フローの安定性及び成長性並びに1口当たり分配金の向上に寄与する第三者からの物件取得についても、引き続き検討、実施します。

物件番号	物件名称	タイプ(注4)	所在地	客室数/戸数
1	リーガロイヤルホテル京都	フルサービス型	京都府京都市	489
2	ホテルマイステイズプレミア成田	フルサービス型	千葉県成田市	711
3	フサキリゾートヴィレッジ	リゾートタイプ	沖縄県石垣市	188
4	アートホテル旭川	フルサービス型	北海道旭川市	265
5	ホテルマイステイズ金沢キャッスル	宿泊特化型	石川県金沢市	206
6	ホテルマイステイズ松山	フルサービス型	愛媛県松山市	162
7	ホテルマイステイズ札幌中島公園	宿泊特化型	北海道札幌市	86
8	フレックスステイイン桜木町	宿泊特化型	神奈川県横浜市	70
9	MyCUBE by MYSTAYS浅草蔵前	宿泊特化型	東京都台東区	161
10	ホテルマイステイズ富士山 展望温泉	リゾートタイプ	山梨県富士吉田市	159
11	ホテルノルド小樽	宿泊特化型	北海道小樽市	98

12	ホテルソニア小樽	宿泊特化型	北海道小樽市	94
13	アートホテル新潟駅前	フルサービス型	新潟県新潟市	304
14	アートホテル石垣島	リゾートタイプ	沖縄県石垣市	245
15	ホテルマイステイズ心斎橋イースト	宿泊特化型	大阪府大阪市	85
16	ホテルマイステイズ札幌アスペン	宿泊特化型	北海道札幌市	305
17	ホテルマイステイズ札幌中島公園別館	宿泊特化型	北海道札幌市	80
18	ホテルマイステイズ札幌すすきの	宿泊特化型	北海道札幌市	104
19	ホテルマイステイズ名寄	宿泊特化型	北海道名寄市	70
ホテル物件小計				3,882
20	グランシャルム広尾	スモール	東京都渋谷区	121
21	プレスティウイン錦糸町	スモール	東京都墨田区	92
22	グランシャルム吉祥寺	スモール	東京都武蔵野市	28
23	グリーンパティオ野田	スモール	千葉県野田市	240
24	ダイニチ館F45番館	スモール	千葉県浦安市	54
25	グランシャルム浦安	スモール	千葉県浦安市	54
26	グランシャルム浦安5	スモール	千葉県浦安市	54
27	グランシャルム南行徳I	スモール	千葉県市川市	52
28	グランシャルム南行徳II	スモール	千葉県市川市	48
住居物件小計				743
合計				4,625

(注1) 本投資法人の2018年6月期の営業収益(賃貸事業収入)に基づき、構成比を算出しています。なお、「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル(優先出資証券)」については含めていません。

(注2) 本投資法人が優先出資証券を保有する特定目的会社が取得した「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」を1物件の取得とし、当該特定目的会社に対する本投資法人の優先出資金額を取得価格としています。

(注3) 当該覚書の有効期限は、覚書の変更日である2018年7月17日から2019年7月16日までです。なお、上記28物件について、本投資法人が取得の検討機会の提供を受ける保証はなく、また取得できる保証もありません。

(注4) タイプについては以下の分類に従っています。

- ・「宿泊特化型」ホテルとは、客室収入をより重視し、料飲・宴会、スパ又はジム施設等については限定的なサービスの提供にとどめるホテルをいいます。
- ・「フルサービス型」ホテルとは、宿泊・料飲・宴会部門を有するホテルをいいます。
- ・「リゾートタイプ」ホテルとは、観光地や保養地に立地し、宿泊・料飲部門及び付帯施設を有するホテルをいいます。
- ・「スモール」タイプの住居物件とは、30㎡未満の広さの住戸が過半数を占める住居物件をいいます。

物件売却について

本投資法人は、外部成長による投資主価値の向上を優先課題として取り組むとともに、不動産売買市場が活況であることを勘案し、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ホテル59物件(注1)のうち50物件については、変動賃料スキームを採用しています。当該変動賃料スキームは、原則として、ホテル・オペレーターに対するマネジメントフィー控除後の売上高営業粗利益(GOP)の全てを賃料として收受する結果、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。なお、GOPが低下した場合でも、本投資法人は固定賃料により収入の減少を限定的にとどめることができます。また、48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、収益の最大化を実現しています。本投資法人は、引き続き、ホテル・オペレーターとの運営会議等を通じて保有各ホテルの運営状況・周辺ホテルの状況・市場動向等を的確に把握・分析するとともに、賃料収入増大のための運用を徹底します。また、ホテルにおいて、客室の改装や什器備品の入替えは収益の維持向上、安定運営には欠かせないものであ

るため、本投資法人はこれらを計画的に実施します。

(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、2018年12月期が住宅賃貸市場の閑散期であることも踏まえながら、保有物件毎に稼働率、新規契約及び更新契約の賃料上昇プログラム並びにネットリーシングコスト削減の方針を策定し、当期に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）」を除きます。

(iii) 財務戦略

当期は、本投資法人として初めての起債となる投資法人債を発行し、資金調達コストの低減、平均有利子負債返済期間の長期化、有利子負債の返済期限の更なる分散化及び資金調達方法の多様化を図りました。今後においても、資金調達コストの低減、平均有利子負債返済期間の長期化、有利子負債の返済期限の更なる分散化及び資金調達方法の多様化、これらによる信用格付けの向上を目指し、財務面からの投資主価値の最大化を図ります。

(iv) コンプライアンス・リスクマネジメントについて

本投資法人の執行役員は、本資産運用会社の代表取締役を兼任していますが、2名の監督役員（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。

③ 決算後に生じた重要な事実

イ 新投資口の発行

本投資法人は、後記「ハ 資産の取得」記載の国内ホテル4物件及び海外不動産2物件を裏付不動産とする匿名組合出資持分の取得資金の一部に充当するため、2018年7月17日及び同年7月25日開催の本投資法人役員会において、新投資口の発行及び投資口売出しを決議し、公募による新投資口の発行については2018年8月1日に、オーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当による新投資口の発行については2018年8月21日に払込みがそれぞれ完了しています。これらの結果、本投資法人の出資総額は211,092百万円、発行済投資口の総口数は5,748,181口となっています。

(i) 公募による新投資口の発行（一般募集）

発行新投資口数	:	909,524口	
		うち国内一般募集における募集投資口数	432,024口
		海外募集における募集投資口数	477,500口
発行価格（募集価格）	:	1口当たり金45,776円	
発行価格（募集価格）の総額	:	41,634,370,624円	
払込金額（発行価額）	:	1口当たり金44,287円	
払込金額（発行価額）の総額	:	40,280,089,388円	
払込期日	:	2018年8月1日	

(ii) 投資口売出し（オーバーアロットメントによる売出し）

売出投資口数 : 45,476口
 売出価格 : 1口当たり金45,776円
 売出価額の総額 : 2,081,709,376円
 受渡期日 : 2018年8月2日

(iii) 第三者割当による新投資口の発行

発行新投資口数 : 45,476口
 払込金額(発行価額) : 1口当たり金44,287円
 払込金額(発行価額)の総額 : 2,013,995,612円
 払込期日 : 2018年8月21日
 割当先 : みずほ証券株式会社

ロ 資金の借入れ

本投資法人は、前記「イ 新投資口の発行」記載のエクイティ・ファイナンスにあわせ、後記「ハ 資産の取得」記載の国内ホテル4物件及び海外不動産2物件を裏付不動産とする匿名組合出資持分の取得資金の一部に充当するため、新規借入れ(ニューシンジケートローン(J))を行うことを2018年7月17日付で決定しました。

ニューシンジケートローン(J)

借入先	借入実行日	借入金額 (百万円)	利率 (年率)	元本返済 期日	借入方法
株式会社みずほ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社三菱UFJ銀行 株式会社新生銀行	2018年 9月12日 (注1)	13,119	変動金利 (注2)	2023年 9月12日 (注1)	無担保・ 無保証
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		13,120	変動金利 (注3)	2022年 9月12日 (注1)	
野村信託銀行株式会社 株式会社イオン銀行		10,761	変動金利 (注4)	2021年 9月12日 (注1)	
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 株式会社新生銀行	2018年 8月2日	2,359	変動金利 (注4)	2021年 8月2日	
シティバンク、エヌ・エイ東京支店 野村信託銀行株式会社 株式会社イオン銀行					
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					
借入金合計		40,458			

(注1) 借入実行日及び元本返済期日は、本書の日付現在の予定であり、今後変更される場合があります。

(注2) 全銀協1か月日本円TIBOR(基準金利) + スプレッド(0.50%) (但し、初回計算期間のみ全銀協2か月日本円TIBOR(基準金利) + スプレッド(0.50%))

(注3) 全銀協1か月日本円TIBOR(基準金利) + スプレッド(0.40%) (但し、初回計算期間のみ全銀協2か月日本円TIBOR(基準金利) + スプレッド(0.40%))

(注4) 全銀協1か月日本円TIBOR(基準金利) + スプレッド(0.30%) (但し、初回計算期間のみ全銀協2か月日本円TIBOR(基準金利) + スプレッド(0.30%))

(注5) 全銀協1か月日本円TIBOR(基準金利) + スプレッド(0.20%) (但し、初回計算期間のみ全銀協2か月日本円TIBOR(基準金利) + スプレッド(0.20%))

ハ 資産の取得

(i) 国内ホテル4物件の取得

本資産運用会社は、下表に記載のホテルを取得することを2018年7月17日付で決定し、2018年8月2日付で取得を完了しました。

用途	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円) (注1)	取得先	特定資産 の種類
ホテル	D60	ホテルマイステイズプレミア 赤坂	東京都 港区	20,691	20,900	Aki特定目的会社	信託受益権
	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	16,731	16,900	Raetia 特定目的会社	
	D62	ホテルマイステイズ 上野イースト	東京都 台東区	5,286	5,340	エイチエル・イン ベストメンツ2特 定目的会社	
	D63	ホテルマイステイズ 御堂筋本町	大阪府 大阪市	5,039	5,090	ドウゴ 特定目的会社	
合計				47,747	48,230		

(注1) 2018年6月1日を価格時点とする一般財団法人日本不動産研究所又は株式会社谷澤総合鑑定所による不動産鑑定評価書の鑑定評価額を記載しています。

(ii) 海外不動産2物件を裏付不動産とする匿名組合出資持分の取得

本資産運用会社は、以下に記載の匿名組合出資持分を取得することを2018年7月17日付で決定し、同日付で匿名組合契約を締結しました。

取得予定資産	海外不動産の土地及び建物に係るLeasehold Interest (注1) (期間:99年、年間賃借料:1米ドル又は1ケイマン諸島ドル)等を裏付不動産として取得する英領ケイマン諸島の特別目的会社に対する匿名組合出資持分(以下「本海外不動産匿名組合出資持分」といいます。)
取得予定価格	339,836千米ドル(37,534百万円)(注2)(匿名組合出資持分100.0%)(注3)
裏付不動産の名称	「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、個別に又は総称して「本海外ホテル」といいます。)
取得予定日	2018年10月31日又は別途合意する日を期限とする本海外ホテルの売買実行日の前営業日(注4)
匿名組合営業者	Seven Mile Resort Holdings Ltd. (以下、「資産保有SPC」といいます。)

(注1) 長期不動産賃借権に相当する権利であり、以下「Leasehold」といいます。また、匿名組合営業者は、FF&Eなどの動産をLeaseholdと併せて取得します。「FF&E」とは、Furniture、Fixture&Equipmentの略であり、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2) 2018年7月26日付で締結された為替予約契約により本投資法人による取得予定価格(出資予定金額)は日本円ベースで固定されており、当該為替予約契約における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。以下同じです。

(注3) 本海外不動産匿名組合出資持分に係る本投資法人の出資予定金額を記載しています。なお、単位未満を切り捨てています。

(注4) 資産保有SPCによる裏付不動産の取得については、2018年10月31日又は別途合意する日を期限として、Leaseholdの譲渡に係るケイマン諸島法に基づく政府の承認並びに資産保有SPCによる本海外ホテルのLeasehold等の取得及び本海外ホテルの運営(資産保有SPCがホテル運営を委託する特別目的会社による運営を含みます。)につき必要となるケイマン諸島法上の許認可の取得その他の取得実行の前提条件が全て充足した場合には速やかに行うこととされています。なお、かかる当該売買契約上の売買実行日の前営業日を取得予定日(出資予定日)とします。以下同じです。

(参考情報)

イ 資金の借入れ

本投資法人は、ニューシンジケートローン(E)のうち2018年7月17日に返済期限を迎える28,979百万円の返済資金に充当するため、新規借入れ(ニューシンジケートローン(I))を行うことを2018年7月12日付で決定しました。

ニューシンジケートローン (I)

借入先	借入実行日	借入金額 (百万円)	利率 (年率)	元本返済 期日	借入方法
株式会社みずほ銀行	2018年 7月17日	9,659	変動金利 (注1)	2023年 7月14日	無担保・ 無保証
株式会社三菱UFJ銀行		9,660	変動金利 (注2)	2022年 7月17日	
株式会社三井住友銀行		9,660	変動金利 (注3)	2021年 7月17日	
三井住友信託銀行株式会社					
株式会社新生銀行					
シティバンク、エヌ・エイ東京支店					
借入金合計		28,979			

(注1) 全銀協1か月日本円TIBOR(基準金利) + スプレッド(0.50%) (但し、初回計算期間のみ全銀協2か月日本円TIBOR(基準金利) + スプレッド(0.50%))

(注2) 全銀協1か月日本円TIBOR(基準金利) + スプレッド(0.40%) (但し、初回計算期間のみ全銀協2か月日本円TIBOR(基準金利) + スプレッド(0.40%))

(注3) 全銀協1か月日本円TIBOR(基準金利) + スプレッド(0.30%) (但し、初回計算期間のみ全銀協2か月日本円TIBOR(基準金利) + スプレッド(0.30%))

ロ 運用ガイドラインの変更

本資産運用会社は、2018年7月17日付で運用ガイドラインを変更し、本海外ホテルの取得に先立ち、海外不動産投資に係る投資方針及び運用体制について整備するとともに、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し、海外においては主要先進国・地域に所在し、宿泊・料飲その他の需要獲得能力が高いホテルに投資する方針に投資方針を変更しました。変更後の投資方針については、2018年7月17日付で公表した「資産運用会社の社内規程(運用ガイドライン)の変更に伴う投資方針の変更に関するお知らせ」をご参照ください。

④ 運用状況の見通し

2018年12月期の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでいます。

2018年12月期(2018年7月1日～2018年12月31日)

営業収益	14,278百万円
営業利益	9,247百万円
経常利益	7,961百万円
当期純利益	7,960百万円
分配金総額(利益超過分配金を含む)	9,674百万円
1口当たり当期純利益	1,384円
1口当たり分配金(利益超過分配を含まない)	1,516円
1口当たり利益超過分配金	167円
1口当たり分配金(利益超過分配金を含む)	1,683円

2018年12月期の運用状況の見通しの前提条件につきましては、以下に記載の「2018年12月期(2018年7月1日～2018年12月31日)の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

(将来に関する記述等についてのご注意)

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

2018年12月期（2018年7月1日～2018年12月31日）の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	2018年12月期：2018年7月1日～2018年12月31日（184日間）
運用資産	<p>2018年12月期末保有資産：129物件及び特定目的会社の優先出資証券1銘柄並びに匿名組合出資持分1銘柄</p> <p>本書の日付時点の保有資産（注1）に加え、2018年10月30日までに本海外不動産匿名組合出資持分を取得すること（注2）、その後2018年12月期末まで運用資産に異動がないことを前提としています。</p> <p>（注1）保有資産のうち、2018年8月2日付で取得した国内ホテル4物件の売買代金の一部（約27億円）は本書の日付現在未払いとなっています。かかる未払金につき、本投資法人は売買契約の規定に基づき2019年8月1日までに手元資金等により支払う予定です。詳細については、2018年8月2日付「国内不動産信託受益権の取得完了に関するお知らせ」をご参照ください。</p> <p>（注2）本海外不動産匿名組合出資持分にかかる配当は2019年6月期以後に計上されることから、本海外不動産匿名組合出資持分の取得による2018年12月期の営業収益予想への影響はありませんが、有利子負債（借入れ）については、2018年9月27日に本海外不動産匿名組合出資持分に係る出資を行うことを前提として、それ以前に借入れを行うことを前提としています。</p>
発行済投資口の総口数	<p>2018年12月期末発行済投資口の総口数：5,748,181口</p> <p>本日現在の発行済投資口の総口数5,748,181口につき、2018年12月期末まで異動がないことを前提としています。</p>
有利子負債	<p>2018年12月期末有利子負債残高：229,873百万円（借入金：227,873百万円、投資法人債2,000百万円）</p> <p>本書の日付時点の有利子負債残高192,873百万円（借入金：190,873百万円、投資法人債2,000百万円）に加え、2018年9月中に37,000百万円の借入れを実行することを前提としています。また、2018年10月13日に返済期限を迎える短期借入金2,000百万円については、2018年12月期中に同条件での借換えを行うことを前提としています。上記以外には、2018年12月期末まで新規借入れ及び期限前弁済は行わないことを前提としています。</p>

<p>営業収益</p>	<p>営業収益については、以下のとおり想定しています。</p> <p style="text-align: right;">2018年12月期</p> <table style="margin-left: 40px;"> <tr> <td>・賃貸事業収入</td> <td style="text-align: right;">13,447百万円</td> </tr> <tr> <td> (うちホテル賃料)</td> <td style="text-align: right;">(9,731百万円)</td> </tr> <tr> <td> (うちホテル固定賃料)</td> <td style="text-align: right;">(4,909百万円)</td> </tr> <tr> <td> (うちホテル変動賃料)</td> <td style="text-align: right;">(4,821百万円)</td> </tr> <tr> <td>・受取配当金</td> <td style="text-align: right;">831百万円</td> </tr> <tr> <td>・受取分配金</td> <td style="text-align: right;">—</td> </tr> </table> <p>優先出資証券に係る受取配当金については、取得銘柄のキャッシュ・フローの裏付けとなる裏付不動産の稼働状況予想及び特定目的会社で発生する費用の想定値を反映して予想値を算出しています。</p> <p>本海外不動産匿名組合出資持分に係る受取分配金については、初回の分配が本投資法人の2019年6月期中に実施される予定であることから、2018年12月期における受取分配金の計上はありません。</p> <p>本書の日付時点の予想値に基づき算出しています。また、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。</p> <p>なお、本投資法人は、保有するホテルの大半について、賃料収入がホテルの業績に連動する変動賃料スキームを採用しています。ホテルの宿泊需要には季節性があり、本投資法人の決算期に照らした場合、夏季休暇期間、秋の行楽シーズンを含む12月期（7月～12月）の宿泊需要は総じて6月期（1月～6月）よりも高いことから、本投資法人の賃料収入も毎年12月期が6月期よりも高くなる傾向にあります。</p>	・賃貸事業収入	13,447百万円	(うちホテル賃料)	(9,731百万円)	(うちホテル固定賃料)	(4,909百万円)	(うちホテル変動賃料)	(4,821百万円)	・受取配当金	831百万円	・受取分配金	—
・賃貸事業収入	13,447百万円												
(うちホテル賃料)	(9,731百万円)												
(うちホテル固定賃料)	(4,909百万円)												
(うちホテル変動賃料)	(4,821百万円)												
・受取配当金	831百万円												
・受取分配金	—												

項目	前提条件																		
<p>営業費用</p>	<p>営業費用のうち賃貸事業費用については、以下のとおり想定しています。</p> <p style="text-align: right;">2018年12月期</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>・維持管理費</td> <td style="text-align: right;">680百万円</td> </tr> <tr> <td>(うち修繕費)</td> <td style="text-align: right;">(24百万円)</td> </tr> <tr> <td>・公租公課 (注)</td> <td style="text-align: right;">542百万円</td> </tr> <tr> <td>・保険料</td> <td style="text-align: right;">12百万円</td> </tr> <tr> <td>・減価償却費</td> <td style="text-align: right;">3,091百万円</td> </tr> <tr> <td>・その他費用</td> <td style="text-align: right;">191百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">賃貸事業費用合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">4,519百万円</td> </tr> </table> <p>(注) 取得した物件の固定資産税及び都市計画税等については、前所有者との間で期間按分による計算を行い取得時に精算することとしており、当該精算金相当分が取得原価に算入されるため取得年の12月期までは費用計上されず、取得翌年の6月期から費用計上されます。</p> <p>営業費用のうち賃貸事業費用以外については、以下のとおり想定しています。</p> <p style="text-align: right;">2018年12月期</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>・賃貸事業費用以外</td> <td style="text-align: right;">512百万円</td> </tr> <tr> <td>(うち資産運用報酬)</td> <td style="text-align: right;">(275百万円)</td> </tr> </table>	・維持管理費	680百万円	(うち修繕費)	(24百万円)	・公租公課 (注)	542百万円	・保険料	12百万円	・減価償却費	3,091百万円	・その他費用	191百万円	賃貸事業費用合計	4,519百万円	・賃貸事業費用以外	512百万円	(うち資産運用報酬)	(275百万円)
・維持管理費	680百万円																		
(うち修繕費)	(24百万円)																		
・公租公課 (注)	542百万円																		
・保険料	12百万円																		
・減価償却費	3,091百万円																		
・その他費用	191百万円																		
賃貸事業費用合計	4,519百万円																		
・賃貸事業費用以外	512百万円																		
(うち資産運用報酬)	(275百万円)																		
<p>NOI</p>	<p>NOIについては、以下のとおり想定しています。</p> <p style="text-align: right;">2018年12月期</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>・NOI</td> <td style="text-align: right;">12,851百万円</td> </tr> <tr> <td>(うちホテルNOI)</td> <td style="text-align: right;">(9,313百万円)</td> </tr> <tr> <td>(うち住居NOI)</td> <td style="text-align: right;">(2,522百万円)</td> </tr> <tr> <td>(うち受取配当金)</td> <td style="text-align: right;">(831百万円)</td> </tr> <tr> <td>(うち受取分配金)</td> <td style="text-align: right;">-</td> </tr> </table> <p>「NOI」は、次の計算式により算出しています。 $NOI = \text{不動産賃貸事業収入} - \text{不動産賃貸事業費用} + \text{減価償却費} + \text{優先出資証券の受取配当金} + \text{本海外不動産匿名組合出資持分の受取分配金}$</p>	・NOI	12,851百万円	(うちホテルNOI)	(9,313百万円)	(うち住居NOI)	(2,522百万円)	(うち受取配当金)	(831百万円)	(うち受取分配金)	-								
・NOI	12,851百万円																		
(うちホテルNOI)	(9,313百万円)																		
(うち住居NOI)	(2,522百万円)																		
(うち受取配当金)	(831百万円)																		
(うち受取分配金)	-																		
<p>営業外費用</p>	<p>営業外費用については、以下のとおり想定しています。</p> <p style="text-align: right;">2018年12月期</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>・支払利息</td> <td style="text-align: right;">575百万円</td> </tr> <tr> <td>・融資関連費用</td> <td style="text-align: right;">502百万円</td> </tr> <tr> <td>・投資法人債利息</td> <td style="text-align: right;">6百万円</td> </tr> <tr> <td>・投資法人債発行費償却</td> <td style="text-align: right;">1百万円</td> </tr> <tr> <td>・その他費用 (公募増資にかか る新投資口発行費用)</td> <td style="text-align: right;">200百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">営業外費用合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,286百万円</td> </tr> </table>	・支払利息	575百万円	・融資関連費用	502百万円	・投資法人債利息	6百万円	・投資法人債発行費償却	1百万円	・その他費用 (公募増資にかか る新投資口発行費用)	200百万円	営業外費用合計	1,286百万円						
・支払利息	575百万円																		
・融資関連費用	502百万円																		
・投資法人債利息	6百万円																		
・投資法人債発行費償却	1百万円																		
・その他費用 (公募増資にかか る新投資口発行費用)	200百万円																		
営業外費用合計	1,286百万円																		
<p>1口当たり分配金</p>	<p>1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。</p> <p>2018年12月期の分配金については、2018年12月期の当期純利益(7,960百万円)及び前期繰越利益金(756百万円)の総額のうち8,714百万円を利益配当として分配することを前提とします。これに利益超過配当959百万円を加え、分配金総額9,674百万円を分配(1口当たり分配金1,683円)する予定です。</p> <p>2018年12月期における評価・換算差額等については、金利スワップの繰延ヘッジ損益が発生しない前提で算出しています。</p> <p>運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。</p>																		

項目	前提条件
<p>1口当たり 利益超過分配金</p>	<p>本投資法人は、分配金の額を決定するに際し、中期的な分配金の安定性を維持することが最も重要な要素のひとつであると考えており、資産の取得や資金調達等に関連して、投資口の希薄化又は多額の費用を計上することにより、1口当たり分配金が一時的に減少することが見込まれる場合に、当該資産の取得や資金調達等の効果が通期で寄与したものと仮定した場合の1口当たり分配金額を基準として分配金を平準化するために利益超過分配を実施する方針を採用することとしています。</p> <p>また、定期借地権償却、その他資産除去債務の償却など税務上と会計上の処理の差異は、法人税等の課税を生じさせる要因となりますが、そのような場合には、当該課税の軽減を目的として、利益超過分配の実施を検討する方針です。</p> <p>2018年12月期は、公募増資、資産取得及び借入の実施による一時費用を計上すること、国内ホテル4物件の取得による収益が2018年12月期の一部にのみ計上されること並びに本海外不動産匿名組合出資持分の配当が2019年6月期から開始されることにより、1口当たり当期純利益が一時的に減少することが見込まれるため、分配金を平準化する観点から、1口当たり当期純利益が2018年6月期に実施された資産の譲渡及び資産の取得、2018年12月期に実施又は実施予定の資産の取得、資金借換え、公募増資及び第三者割当による新投資口の発行並びに新規借入れ実施後の平準化1口当たり当期純利益の水準に達しないと見込まれる額を基準として、その範囲内で、利益超過分配（1口当たり153円）を実施する予定です（注）。また、定期借地権償却、その他資産除去債務の償却などに関する「税務上と会計上の処理の差異から生じる差額の利益超過分配」（1口当たり14円）を実施する予定です。</p> <p style="text-align: right;">2018年12月期</p> <p style="text-align: center;">・ 1口当たり利益超過分配金 167円</p> <p>（注）利益超過分配の詳細については、2018年7月17日付で公表した「2018年6月期（第30期）及び2018年12月期（第31期）の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。</p>
<p>その他</p>	<p>法令、税制、会計基準等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</p> <p>また、一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</p>

（3）投資リスク

有価証券届出書（2018年7月17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. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2017年12月31日)	当期 (2018年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	14,367,140	8,505,792
信託現金及び信託預金	6,326,653	6,566,761
未収入金	-	6,483
営業未収入金	1,984,728	1,826,596
前払費用	489,098	428,536
未収還付法人税等	8	149,632
未収消費税等	613,566	-
その他	0	0
貸倒引当金	△89	△89
流動資産合計	23,781,107	17,483,714
固定資産		
有形固定資産		
工具、器具及び備品	3,192	3,192
減価償却累計額	△218	△444
工具、器具及び備品 (純額)	2,973	2,748
信託建物	128,867,905	133,579,099
減価償却累計額	△9,412,123	△10,479,742
信託建物 (純額)	119,455,782	123,099,357
信託建物附属設備	28,454,395	28,918,145
減価償却累計額	△5,758,755	△6,237,852
信託建物附属設備 (純額)	22,695,639	22,680,292
信託構築物	262,372	225,353
減価償却累計額	△112,316	△86,498
信託構築物 (純額)	150,055	138,854
信託工具、器具及び備品	1,065,760	1,395,339
減価償却累計額	△335,109	△392,369
信託工具、器具及び備品 (純額)	730,651	1,002,969
信託土地	167,845,958	173,298,062
有形固定資産合計	310,881,062	320,222,285
無形固定資産		
信託借地権	16,828,843	16,712,637
無形固定資産合計	16,828,843	16,712,637

(単位：千円)

	前期 (2017年12月31日)	当期 (2018年6月30日)
投資その他の資産		
投資有価証券	17,854,460	17,856,387
差入保証金	1,651,565	1,681,565
長期前払費用	587,753	426,222
デリバティブ債権	113,592	92,561
その他	59,869	12,667
投資その他の資産合計	20,267,241	20,069,404
固定資産合計	347,977,146	357,004,327
繰延資産		
投資法人債発行費	-	24,945
繰延資産合計	-	24,945
資産合計	371,758,254	374,512,988
負債の部		
流動負債		
営業未払金	254,936	598,870
短期借入金	3,068,000	2,000,000
1年内返済予定の長期借入金	28,979,000	46,663,000
未払金	51,836	131,783
未払費用	270,486	195,481
未払法人税等	605	605
未払消費税等	-	14,902
前受金	600,752	551,506
預り金	29,190	21,697
流動負債合計	33,254,807	50,177,846
固定負債		
投資法人債	-	2,000,000
長期借入金	154,936,000	138,752,000
信託預り敷金及び保証金	2,215,299	2,026,400
デリバティブ債務	-	1,586
資産除去債務	31,680	31,891
固定負債合計	157,182,980	142,811,878
負債合計	190,437,787	192,989,724
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	168,798,455	168,798,455
剰余金		
出資剰余金	6,264,432	6,264,432
出資剰余金控除額		
一時差異等調整引当額	※2 △46,329	※2 △46,329
その他の出資剰余金控除額	△1,022,263	△1,194,818
出資剰余金控除額合計	△1,068,593	△1,241,148
出資剰余金(純額)	5,195,838	5,023,283
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	7,212,580	7,610,548
剰余金合計	12,408,419	12,633,832
投資主資本合計	181,206,874	181,432,288
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	113,592	90,975
評価・換算差額等合計	113,592	90,975
純資産合計	※1 181,320,466	※1 181,523,263
負債純資産合計	371,758,254	374,512,988

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2017年7月1日 至 2017年12月31日)	当期 (自 2018年1月1日 至 2018年6月30日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 11,403,236	※1 11,122,481
不動産等売却益	※2 1,244,033	※2 1,249,645
受取配当金	-	732,714
営業収益合計	12,647,270	13,104,841
営業費用		
貸貸事業費用	※1 3,962,183	※1 4,136,619
減損損失	※3 15,677	※3 -
資産運用報酬	250,000	275,000
役員報酬	4,800	4,800
資産保管手数料	15,230	18,162
一般事務委託手数料	37,347	39,697
貸倒引当金繰入額	89	2
その他営業費用	138,288	197,039
営業費用合計	4,423,618	4,671,320
営業利益	8,223,652	8,433,520
営業外収益		
受取利息	54	78
還付加算金	234	3,086
雑収入	507	1,181
営業外収益合計	796	4,347
営業外費用		
支払利息	445,855	479,456
投資法人債利息	-	1,216
投資法人債発行費償却	-	379
融資関連費用	304,073	234,197
投資口交付費	170,817	-
その他	-	64
営業外費用合計	920,746	715,314
経常利益	7,303,702	7,722,553
税引前当期純利益	7,303,702	7,722,553
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	7,303,097	7,721,948
前期繰越利益又は前期繰越損失(△)	△90,516	△111,399
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	7,212,580	7,610,548

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2017年7月1日 至 2017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	128,984,946	6,264,432	—	△987,516	△987,516	5,276,915
当期変動額						
新投資口の発行	39,813,508					
剰余金の配当						
一時差異等調整引当額 による利益超過分配			△46,329		△46,329	△46,329
その他の利益超過分配				△34,747	△34,747	△34,747
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	39,813,508	—	△46,329	△34,747	△81,077	△81,077
当期末残高	168,798,455	6,264,432	△46,329	△1,022,263	△1,068,593	5,195,838

	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	4,708,487	9,985,403	138,970,350	92,243	92,243	139,062,593
当期変動額						
新投資口の発行			39,813,508			39,813,508
剰余金の配当	△4,799,004	△4,799,004	△4,799,004			△4,799,004
一時差異等調整引当額 による利益超過分配		△46,329	△46,329			△46,329
その他の利益超過分配		△34,747	△34,747			△34,747
当期純利益	7,303,097	7,303,097	7,303,097			7,303,097
投資主資本以外の項目 の当期変動額(純額)				21,348	21,348	21,348
当期変動額合計	2,504,093	2,423,015	42,236,524	21,348	21,348	42,257,873
当期末残高	7,212,580	12,408,419	181,206,874	113,592	113,592	181,320,466

当期（自 2018年1月1日 至 2018年6月30日）

（単位：千円）

	投資主資本						
	出資総額	剰余金					出資剰余金 (純額)
		出資剰余金					
		出資剰余金	出資剰余金控除額			出資剰余金 控除額合計	
一時差異等 調整引当額	その他の出資 剰余金控除額		出資剰余金 控除額合計				
当期首残高	168,798,455	6,264,432	△46,329	△1,022,263	△1,068,593	5,195,838	
当期変動額							
剰余金の配当							
その他の利益超過分配				△172,554	△172,554	△172,554	
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	—	—	—	△172,554	△172,554	△172,554	
当期末残高	168,798,455	6,264,432	△46,329	△1,194,818	△1,241,148	5,023,283	

	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	7,212,580	12,408,419	181,206,874	113,592	113,592	181,320,466
当期変動額						
剰余金の配当	△7,323,980	△7,323,980	△7,323,980			△7,323,980
その他の利益超過分配		△172,554	△172,554			△172,554
当期純利益	7,721,948	7,721,948	7,721,948			7,721,948
投資主資本以外の項目 の当期変動額（純額）				△22,616	△22,616	△22,616
当期変動額合計	397,968	225,413	225,413	△22,616	△22,616	202,796
当期末残高	7,610,548	12,633,832	181,432,288	90,975	90,975	181,523,263

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前期		当期	
	自 2017年7月1日 至 2017年12月31日		自 2018年1月1日 至 2018年6月30日	
I 当期未処分利益		7,212,580,928円		7,610,548,999円
II 利益超過分配金加算額				
一時差異等調整引当額		-円		-円
その他の出資剰余金控除額		172,554,516円		-円
III 分配金額		7,496,535,084円		6,854,248,830円
(投資口1口当たり分配金の額)		(1,564円)		(1,430円)
うち利益分配金		7,323,980,568円		6,854,248,830円
(うち1口当たり利益分配金)		(1,528円)		(1,430円)
うち一時差異等調整引当額		-円		-円
(うち1口当たり利益超過分配金(一時 差異等調整引当額に係るもの))		(-円)		(-円)
うちその他の利益超過分配金		172,554,516円		-円
(うち1口当たり利益超過分配金(その 他の利益超過分配金に係るもの))		(36円)		(-円)
IV 次期繰越利益または次期繰越損失 (△)		△111,399,640円		756,300,169円

<p>分配金の額の算出方法</p>	<p>上記の通り、当期の投資口1口当たり分配金は1,564円としております。</p> <p>利益分配金（利益超過分配金は含みません。）については、税制の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号）第67条の15第1項）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除いた、投信法第136条第1項に定める利益の概ね全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たり利益分配金（利益超過分配金は含みません。）を1,528円としました。</p> <p>また、本投資法人は、規約に定める分配の方針に従い、本投資法人が決定する金額による利益を超える金銭の分配（以下「利益超過分配」といいます。）を行います。当期については、分配金を平準化するための出資の払戻しとして172百万円を分配することとし、投資口1口当たりのその他の利益超過分配金を36円としました。</p> <p>なお、当期においては繰延ヘッジ利益が113百万円発生しており、繰延ヘッジ利益についても投信法第136条第1項に定める利益とされることから、投信法第136条第1項に定める利益の概ね全額を分配することとした結果、次期繰越損失が△111百万円となっています。</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7,721,948,639円のうち6,854,248,830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 2017年7月1日 至 2017年12月31日)	当期 (自 2018年1月1日 至 2018年6月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	7,303,702	7,722,553
減価償却費	2,567,215	2,772,510
減損損失	15,677	-
投資口交付費	170,817	-
投資法人債発行費償却	-	379
融資関連費用	304,073	234,197
受取利息	△54	△78
支払利息	445,855	480,672
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	55	0
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△564,535	158,132
未収還付法人税等の増減額 (△は増加)	2	△149,624
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△640,464	661,287
営業未払金の増減額 (△は減少)	△7,867	39,752
未払消費税等の増減額 (△は減少)	47,721	△32,819
未払金の増減額 (△は減少)	△67,922	49,627
未払費用の増減額 (△は減少)	98,065	△75,177
前受金の増減額 (△は減少)	60,077	△49,246
預り金の増減額 (△は減少)	△7,567	△47,348
有形固定資産の売却による減少額	802,750	-
信託有形固定資産の売却による減少額	3,590,653	9,181,866
その他	△1,277	20,177
小計	14,116,980	20,966,865
利息の受取額	54	78
利息の支払額	△439,861	△483,261
法人税等の支払額	△605	△605
営業活動によるキャッシュ・フロー	13,676,568	20,483,077
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△797	-
信託有形固定資産の取得による支出	△42,111,738	△20,847,991
投資有価証券の取得による支出	△17,854,460	△1,927
預り敷金及び保証金の返還による支出	△28,663	-
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△139,629	△320,542
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	115,173	132,593
敷金及び保証金の差入による支出	-	△30,000
その他	△14,807	47,201
投資活動によるキャッシュ・フロー	△60,034,922	△21,020,665

(単位：千円)

	前期 (自 2017年7月1日 至 2017年12月31日)	当期 (自 2018年1月1日 至 2018年6月30日)
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	3,068,000	-
短期借入金の返済による支出	-	△1,068,000
長期借入れによる収入	19,925,000	1,500,000
投資法人債の発行による収入	-	1,977,436
融資関連費用の支払額	△325,727	△40,494
利益分配金の支払額	△4,776,561	△7,280,040
一時差異等調整引当額による利益超過分配金の 支払額	△46,329	-
その他の利益超過分配金の支払額	△34,747	△172,554
投資口の発行による収入	39,644,352	-
財務活動によるキャッシュ・フロー	57,453,986	△5,083,652
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	11,095,633	△5,621,240
現金及び現金同等物の期首残高	9,598,161	20,693,794
現金及び現金同等物の期末残高	※1 20,693,794	※1 15,072,553

(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

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. 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あります。

工具、器具及び備品 4～8年

信託建物 5～67年

信託建物附属設備 2～33年

信託構築物 3～55年

信託工具、器具及び備品 2～19年

(2) 無形固定資産

定額法を用いております。なお借地権（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

(1) 投資口交付費

支出時に全額費用として処理しております。

(2) 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. 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77,833千円です。

6. 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おります。

(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。

7. 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。

8. 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

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) 表示方法の変更に関する注記

前期の貸借対照表において流動資産の「未収入金」に含めておりました「未収還付法人税等」は、金額的重要性が増したため、当期より独立掲記しております。

この結果、前期の貸借対照表において、「流動資産」の「未収入金」に表示していた8千円は、「未収還付法人税等」8千円として組み替えております。

また、上記の変更に伴い、前期のキャッシュ・フロー計算書において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に表示していた△1,274千円は、「未収還付法人税等の増減額（△は増加）」2千円、「その他」△1,277千円として組み替えております。

(9) 財務諸表に関する注記事項

(貸借対照表に関する注記)

※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

(単位：千円)

前期	当期
2017年12月31日	2018年6月30日
50,000	50,000

※2. 一時差異等調整引当額

前期(自 2017年7月1日 至 2017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	△46,329	-	△46,329	-	△46,329
合計		△46,329	-	△46,329	-	△46,329

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 2018年1月1日 至 2018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	△46,329	△46,329	-	-	△46,329
合計		△46,329	△46,329	-	-	△46,329

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。

(損益計算書に関する注記)

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

	前期		当期	
	自	2017年7月1日	自	2018年1月1日
	至	2017年12月31日	至	2018年6月30日
(単位：千円)				
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料・共益費 (注)		11,060,128		10,769,777
その他収入		343,107		352,704
合計		11,403,236		11,122,481
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
維持管理費		707,458		665,093
公租公課		470,600		470,692
損害保険料		11,499		12,845
減価償却費		2,567,215		2,772,510
その他費用		205,408		215,476
合計		3,962,183		4,136,619
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		7,441,052		6,985,862
(注) うち、ホテル変動賃料収入		3,741,186		3,789,484

※2. 不動産等売却益の内訳

前期 (自 2017年7月1日 至 2017年12月31日)

	(単位：千円)			
	近代科学社ビル	タイムズ神田須田町第4	新宿アイランド	カーザエルミタッジオ
不動産等売却収入	1,364,791	130,217	705,102	1,312,035
不動産等売却原価	1,197,764	100,818	701,931	948,287
その他売却費用	51,333	3,658	10,228	28,743
不動産等売却損益	115,693	25,740	△7,057	335,004
	レクセルマンション上野 松が谷	サンテラス南池袋		
不動産等売却収入	1,329,240	934,980		
不動産等売却原価	853,265	591,335		
その他売却費用	26,547	18,419		
不動産等売却損益	449,428	325,224		

当期 (自 2018年1月1日 至 2018年6月30日)

(単位：千円)

	アルモニー御茶ノ水	グロースメゾン池袋	キャピタルハイツ神楽坂	クロス・スクエア NAKANO
不動産等売却収入	1,606,646	1,059,850	734,817	1,357,090
不動産等売却原価	1,346,372	743,659	623,867	1,125,668
その他売却費用	38,843	26,625	20,817	23,268
不動産等売却損益	221,430	289,565	90,132	208,153

	大木青葉ビル	レキシントン・プラザ 西五反田
不動産等売却収入	728,446	5,180,003
不動産等売却原価	709,604	4,632,693
その他売却費用	11,439	114,348
不動産等売却損益	7,402	432,961

※3. 減損損失の内訳

前期 (自 2017年7月1日 至 2017年12月31日)

不動産等の名称：大木青葉ビル

用途	場所	種類	減損損失
オフィスビル	宮城県仙台市	信託土地	15,677千円

減損損失の算定にあたっては、売却を予定している資産について帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を信託土地の減損損失として営業費用に計上しました。なお、実際の売却額から処分費用見込額を控除した正味売却価額を回収可能価額としています。

当期 (自 2018年1月1日 至 2018年6月30日)

該当事項はありません。

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

発行可能投資口総口数及び発行済投資口数

	前期		当期	
	自	2017年7月1日	自	2018年1月1日
	至	2017年12月31日	至	2018年6月30日
発行可能投資口総口数		10,000,000口		10,000,000口
発行済投資口数		4,793,181口		4,793,181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	2017年7月1日	自	2018年1月1日
	至	2017年12月31日	至	2018年6月30日
現金及び預金		14,367,140		8,505,792
信託現金及び信託預金		6,326,653		6,566,761
現金及び現金同等物		20,693,794		15,072,553

(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
	2017年12月31日	2018年6月30日
1年内	312,959	312,959
1年超	10,247,035	10,090,556
合計	10,559,994	10,403,515

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
	2017年12月31日	2018年6月30日
1年内	7,970,088	8,623,053
1年超	56,088,357	58,058,083
合計	64,058,446	66,681,137

(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る場合、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 (2017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	14,367,140	14,367,140	-
(2) 信託現金及び信託預金	6,326,653	6,326,653	-
資産計	20,693,794	20,693,794	-
(3) 短期借入金	(3,068,000)	(3,068,000)	-
(4) 1年内返済予定の長期借入金	(28,979,000)	(28,979,000)	-
(6) 長期借入金	(154,936,000)	(154,936,000)	-
負債計	(186,983,000)	(186,983,000)	-
(7) デリバティブ取引	113,592	113,592	-

当期 (2018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	8,505,792	8,505,792	-
(2) 信託現金及び信託預金	6,566,761	6,566,761	-
資産計	15,072,553	15,072,553	-
(3) 短期借入金	(2,000,000)	(2,000,000)	-
(4) 1年内返済予定の長期借入金	(46,663,000)	(46,663,000)	-
(5) 投資法人債	(2,000,000)	(1,998,500)	1,500
(6) 長期借入金	(138,752,000)	(138,752,000)	-
負債計	(189,415,000)	(189,413,500)	1,500
(7) デリバティブ取引	90,975	90,975	-

(※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。

(※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
	2017年12月31日	2018年6月30日
信託預り敷金及び保証金	2,215,299	2,026,400
投資有価証券	17,854,460	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 (2017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	14,367,140	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	6,326,653	-	-	-	-	-
合計	20,693,794	-	-	-	-	-

当期 (2018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	8,505,792	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	6,566,761	-	-	-	-	-
合計	15,072,553	-	-	-	-	-

(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 (2017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	3,068,000	-	-	-	-	-
1年内返済予定の長期借入金	28,979,000	-	-	-	-	-
長期借入金	-	54,745,000	50,130,000	32,821,000	10,115,000	7,125,000
合計	32,047,000	54,745,000	50,130,000	32,821,000	10,115,000	7,125,000

当期 (2018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	2,000,000	-	-	-	-	-
1年内返済予定の長期借入金	46,663,000	-	-	-	-	-
投資法人債	-	-	-	-	1,000,000	1,000,000
長期借入金	-	51,744,000	57,380,000	15,638,000	6,865,000	7,125,000
合計	48,663,000	51,744,000	57,380,000	15,638,000	7,865,000	8,125,000

(有価証券に関する注記)

前期 (自 2017年7月1日 至 2017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17,854,460千円) 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 2018年1月1日 至 2018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。

(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 (2017年12月31日)

該当事項はありません。

当期 (2018年6月30日)

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期 (2017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 (※1)		時価 (※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	長期借入金	99,119,000	70,140,000	113,592

(※1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

(※2) 時価は、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 (2018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 (※1)		時価 (※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	長期借入金	100,619,000	67,390,000	90,975

(※1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

(※2) 時価は、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 2017年7月1日 至 2017年12月31日	自 2018年1月1日 至 2018年6月30日
期首残高	31,468	31,680
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	212	210
期末残高	31,680	31,891

(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 2017年7月1日 至 2017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
株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント	4,794,080	不動産投資事業

当期 (自 2018年1月1日 至 2018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

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
株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント	5,324,738	不動産投資事業

(賃貸等不動産に関する注記)

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

(単位：千円)

			前期	当期
			自 2017年7月1日 至 2017年12月31日	自 2018年1月1日 至 2018年6月30日
住居	貸借対照表 計上額	期首残高	93,113,195	89,949,664
		期中増減額	△3,163,531	△3,380,554
		期末残高	89,949,664	86,569,109
	期末時価		102,353,000	100,387,000
オフィス	貸借対照表 計上額	期首残高	8,424,734	6,474,931
		期中増減額	△1,949,803	△6,474,931
		期末残高	6,474,931	-
	期末時価		6,130,000	-
商業施設	貸借対照表 計上額	期首残高	5,001,269	4,957,292
		期中増減額	△43,977	△44,824
		期末残高	4,957,292	4,912,468
	期末時価		6,100,000	6,170,000
駐車場	貸借対照表 計上額	期首残高	100,818	-
		期中増減額	△100,818	-
		期末残高	-	-
	期末時価		-	-
ホテル	貸借対照表 計上額	期首残高	185,897,957	226,328,017
		期中増減額	40,430,059	19,125,328
		期末残高	226,328,017	245,453,345
	期末時価		285,424,000	304,985,000
合計	貸借対照表 計上額	期首残高	292,537,976	327,709,905
		期中増減額	35,171,929	9,225,018
		期末残高	327,709,905	336,934,923
	期末時価		400,007,000	411,542,000

(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、主な増加は新規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、オフィス及び駐車場物件の売却、並びに減価償却費及び減損損失の計上によるものです。当期における期中増減額のうち、主な増加は新規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、オフィスの売却、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、株式会社アセット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及び大和不動産鑑定株式会社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 2017年12月31日	当期 2018年6月30日
(繰延税金資産(流動資産))		
未払事業所税	1,331	1,325
減損損失	2,367	-
貸倒引当金	28	28
繰延税金資産小計	3,726	1,354
評価性引当額	3,726	1,354
繰延税金資産合計	-	-
(繰延税金資産の純額)	-	-
(繰延税金資産(固定資産))		
建物等(合併)	730,990	561,751
土地(合併)	1,918,655	1,374,216
繰越欠損金	7,200,289	7,200,289
資産除去債務	10,055	10,122
借地権償却額	79,644	116,528
繰延税金資産小計	9,939,635	9,262,907
(繰延税金負債(固定負債))		
資産除去債務に対する除去費用	9,797	9,797
繰延ヘッジ損益	36,054	28,875
繰延税金負債小計	45,851	38,673
評価性引当額	9,893,783	9,224,234
繰延税金負債合計	-	-
(繰延税金資産の純額)	-	-

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 2017年12月31日	当期 2018年6月30日
法定実効税率	31.74	31.74
支払分配金の損金算入額	△30.49	△22.95
評価性引当額の増減	△1.25	△8.79
その他	0.01	0.01
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01	0.01

(持分法損益等に関する注記)

前期(自 2017年7月1日 至 2017年12月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2018年1月1日 至 2018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	17,845,800千円
持分法を適用した場合の投資利益の金額	722,127千円

(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 2017年7月1日 至 2017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	エイチエル・インベストメンツ特定目的会社(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5)	13,068,000	-	-
	Septentrio3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5)	9,781,000	-	-
	Monza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5)	8,870,000	-	-
	Suisei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5)	7,880,000	-	-
	株式会社ナクアホテル&リゾートマネジメント(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	1,103,226	営業未収入金	130,953
	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	100	ホテル業	-	-	ホテル賃借人兼オペレーター	賃貸事業収入	4,794,080	営業未収入金	1,551,920

(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) エイチエル・インベストメンツ特定目的会社、Septentrio3特定目的会社、Monza特定目的会社、Suisei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、当該特定目的会社又はテナント兼オペレーターはカリオペの関係法人であるFortress Investment Group (FIG) 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エイチエル・インベストメンツ特定目的会社、Septentrio3特定目的会社、Monza特定目的会社、Suisei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) なお、カリオペは本投資法人の投資口のうち、609,942口(12.7%)を保有しております。

(注5) 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)
D50	ホテルマイステイズ 新大阪コンファレンスセンター	エイチエル・インベストメンツ 特定目的会社	13,068,000
D51	ホテルマイステイズプレミア大森	Septentrio3特定目的会社	9,781,000
D52	別府亀の井ホテル	Monza特定目的会社	8,870,000
D53	ホテルマイステイズ札幌駅北口	Suisei特定目的会社	7,880,000
合計			39,599,000

当期(自 2018年1月1日 至 2018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	Ginga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)	5,326,000	-	-
	エイチエル・イン ベストメンツ 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)	2,772,000	-	-
	Monza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)	2,723,000	-	-
	Suisei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)	1,604,000	-	-
	Calvis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)	4,325,000	-	-
	株式会社ナ クアホテル &リゾート 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	576,941	営業未 収入金	221,582
	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	100	ホテル 業	-	-	ホテル 賃借人 兼オペ レーター	賃貸事業 収入	5,324,738	営業未 収入金	1,387,974

(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) Ginga特定目的会社、エイチエル・インベストメンツ特定目的会社、Monza特定目的会社、Suisei特定目的会社、Calvis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、(i) Ginga特定目的会社、エイチエル・インベストメンツ特定目的会社、Monza特定目的会社及びSuisei特定目的会社は、当該特定目的会社との取引時において、F I G (本資産運用会社の発行済株式の100%を直接保有する親会社であるカリオペの関係法人) 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、(ii) Calvis特定目的会社は、当該特定目的会社との取引時において、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、(iii) 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・マネジメントは、F I G (2018年3月29日までは本資産運用会社の発行済株式の100%を直接保有する親会社であるカリオペの関係法人、2018年3月29日以降は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Ginga特定目的会社、エイチエル・インベストメンツ特定目的会社、Monza特定目的会社、Suisei特定目的会社、Calvis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)
D54	ホテルマイステイズ横浜関内	Ginga特定目的会社	5,326,000
D55	アートホテル上越	エイチエル・インベストメンツ 特定目的会社	2,772,000
D56	アートホテル弘前シティ	Monza特定目的会社	2,723,000
D57	ホテルマイステイズ大分	Suisei特定目的会社	1,604,000
D58	ホテルマイステイズ五反田	Calvis特定目的会社	4,068,000
D59	ホテルマイステイズ立川	Calvis特定目的会社	3,257,000

合計	19,750,000
----	------------

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 2017年7月1日 至 2017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)	276,823	未払費用	159,138
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	864

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

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

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

当期 (自 2018年1月1日 至 2018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)	308,849	未払費用	149,291
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	324

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

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

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

(親会社又は重要な関連会社に関する注記)

1. 親会社及び法人主要投資主等

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

特定資産合計	100,422,370
その他の資産合計	5,409,900
流動負債合計	1,436,173
固定負債合計	66,480,660
純資産合計	37,915,436
営業収益	1,957,744
税引前当期純利益	1,496,394
当期純利益	1,495,336

(1口当たり情報に関する注記)

	前期	当期
	自 2017年7月1日 至 2017年12月31日	自 2018年1月1日 至 2018年6月30日
1口当たり純資産額	37,829円	37,871円
1口当たり当期純利益	1,712円	1,611円

1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重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 2017年7月1日 至 2017年12月31日	自 2018年1月1日 至 2018年6月30日
当期純利益 (千円)	7,303,097	7,721,948
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)	7,303,097	7,721,948
期中平均投資口数 (口)	4,266,437	4,793,181

(重要な後発事象に関する注記)

1. 新投資口の発行

本投資法人は、2018年7月17日及び同年7月25日開催の本投資法人役員会において、新投資口の発行及び投資口売出しを決議し、公募による新投資口の発行については2018年8月1日に払込が完了し、以下の条件にて発行しました。また、オーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当による新投資口の発行については、2018年8月21日に払込が完了しています。この結果、本投資法人の出資総額は42,294百万円、発行済投資口数は5,748,181口となっています。

①募集による新投資口の発行

発行新投資口数	: 909,524口
うち国内一般募集における募集投資口数	: 432,024口
海外募集における募集投資口数	: 477,500口
発行価格 (募集価格)	: 1口当たり45,776円
発行価格 (募集価格) の総額	: 41,634,370,624円
払込金額 (発行価額)	: 1口当たり44,287円
払込金額 (発行価額) の総額	: 40,280,089,388円
払込期日	: 2018年8月1日

②投資口売出し (オーバーアロットメントによる売出し)

売出投資口数	: 45,476口
売出価格	: 1口当たり45,776円
売出価額の総額	: 2,081,709,376円
受渡期日	: 2018年8月2日

③第三者割当による新投資口発行

発行新投資口数	: 45,476口
払込金額 (発行価額)	: 1口当たり44,287円
払込金額 (発行価額) の総額	: 2,013,995,612円
払込期日	: 2018年8月21日

割当先 : みずほ証券株式会社

2. 資金の借入れ

本投資法人は、2018年8月2日付で取得したホテル4物件（国内不動産信託受益権）及び同年10月31日又は別途合意する日付で取得予定の海外不動産を裏付資産とする匿名組合出資持分の取得資金の一部に充当するため、2018年7月17日付の本投資法人役員会において、以下の借入を決議し、2018年7月31日付で借入契約を締結しました

ニューシンジケートローン(J)

借入先 : 株式会社みずほ銀行により組成されるシンジケート団
 借入金額 : 40,458百万円
 利率等 : 基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR、但し、初回計算期間のみ全銀協2ヶ月日本円TIBOR）+0.50%、0.40%、0.30%、0.30%、0.20%
 利払期日 : 2018年9月28日を初回とし、その後元本返済期日までの毎月月末営業日及び元本返済期日、2018年10月31日（注1）を初回とし、その後元本返済期日までの毎月月末営業日及び元本返済期日
 元本返済方法 : 一括返済
 借入方法 : 無担保・無保証
 借入日 : 2018年8月2日、2018年9月12日（注1）
 返済期日 : 2019年8月2日、2021年8月2日、2021年9月12日（注1）、2022年9月12日（注1）、

2023年9月12日（注1）

（注1）借入実行日、利払期日、及び元本返済期日は、本書の日付現在の予定であり、今後変更される場合があります。

3. 資産（物件）の取得

本投資法人は、2018年7月17日付で、下表記載のホテル4物件の取得（取得価額総額47,747百万円）を決議し、同年8月2日付で取得を完了しました。

物件番号：D60 物件名称：ホテルマイステイズプレミア赤坂

取得日	2018年8月2日
取得価格（注1）	20,691百万円
所在地	東京都港区
建築時期	2016年6月
資産の種類	信託受益権
取得先	Aki特定目的会社
延床面積	8,620.69㎡
総賃貸可能面積	8,620.69㎡

物件番号：D61 物件名称：ホテルマイステイズプレミア札幌パーク

取得日	2018年8月2日
取得価格（注1）	16,731百万円
所在地	北海道札幌市
建築時期	1998年3月
資産の種類	信託受益権
取得先	Raetia特定目的会社

延床面積	21,670.64㎡
総賃貸可能面積	21,670.64㎡

物件番号：D62 物件名称：ホテルマイステイズ上野イースト

取得日	2018年8月2日
取得価格（注1）	5,286百万円
所在地	東京都台東区
建築時期	1991年9月
資産の種類	信託受益権
取得先	エイチエル・インベストメンツ2特定目的会社
延床面積	4,396.02㎡
総賃貸可能面積	4,396.02㎡

物件番号：D63 物件名称：ホテルマイステイズ御堂筋本町

取得日	2018年8月2日
取得価格（注1）	5,039百万円
所在地	大阪府大阪市
建築時期	2017年10月
資産の種類	信託受益権
取得先	ドウゴ特定目的会社
延床面積	3,429.43㎡
総賃貸可能面積	3,429.43㎡

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

4. 資産（海外不動産を裏付資産とする匿名組合出資持分）の取得

本投資法人は、2018年7月17日付で、下表記載の匿名組合出資持分の取得を決議し、同日付で匿名組合契約を締結しました。

取得の概要

取得予定資産	海外不動産の土地及び建物に係るLeasehold Interest等を裏付不動産として取得する英領ケイマン諸島の特別目的会社に対する匿名組合出資持分
取得予定価格	339,836千米ドル（37,534百万円）（注1）（匿名組合出資持分100.0%）
裏付不動産の名称	「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」
取得予定日	2018年10月31日又は別途合意する日を期限とする本裏付不動産の売買実行日の前営業日
匿名組合営業者	Seven Mile Resort Holdings Ltd.

（注1）2018年7月26日付で締結された為替予約契約により本投資法人による取得予定価格（出資予定金額）は日本円ベースで固定されており、当該為替予約契約における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。

本裏付不動産の概要

物件の名称	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
取得予定価格（注1）（注2）	255,300千米ドル（28,197百万円）
所在地	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
建築時期	1994年

延床面積	231,728平方フィート (約21,528㎡)
物件の名称	サンシャイン・スイーツ・リゾート
取得予定価格(注1)(注2)	49,700千米ドル (5,489百万円)
所在地	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
建築時期	1999年
延床面積	72,367平方フィート (約6,723㎡)

(注2) 本投資法人による本海外不動産匿名組合出資持分に係る出資予定金額を記載するものではなく、資産保有SPCによる裏付不動産のLeasehold等の取得に係る取得予定価格を記載しています。

(10) 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	
2010年2月1日	投資口分割	215,596	269,495	—	19,134,417,100	(注1)
2010年2月1日	合併	367,200	636,695	—	19,134,417,100	(注2)
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3)
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4)
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5)
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6)
2015年7月15日	公募増資	500,000	3,168,686	27,970,500,000	81,066,913,980	(注7)
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8)
2016年3月30日	公募増資	459,512	3,653,198	36,123,157,344	118,588,596,324	(注9)
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10)
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11)
2017年3月13日	公募増資	185,000	3,860,824	8,393,450,000	128,984,946,700	(注12)
2017年10月12日	公募増資	887,959	4,748,783	37,917,625,218	166,902,571,918	(注13)
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14)

(注1) 投資口1口につき5口の投資口分割を行いました。

(注2) 本投資法人を吸収合併存続法人とし、LCPを吸収合併消滅法人とする、投信法第147条に基づく吸収合併を行いました。この吸収合併により、LCPの投資口1口に対して、本投資法人の投資口分割後の投資口4口を全てのLCP投資口について割当交付しました。なお、吸収合併時におけるLCPの発行済投資口の総口数は91,800口でした。

(注3) 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4) 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5) 1口当たり発行価格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6) 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7) 1口当たり発行価格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8) 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9) 1口当たり発行価格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10) 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11) 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12) 1口当たり発行価格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13) 1口当たり発行価格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14) 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。

4. 役員の異動

役員の異動につきましては、開示内容が定まった時点で適時開示をしています。

5. 参考情報

(1) 本投資法人の財産の構成

資産の種類	用途区分	地域区分 (注1)	前期 (2017年12月31日)		当期 (2018年6月30日)		
			保有総額 (百万円)(注2)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円)(注2)	対総資産比率 (%)	
不動産	ホテル	首都圏(注3)	2	0.0	2	0.0	
		地方主要都市部	-	-	-	-	
		小計	2	0.0	2	0.0	
不動産合計			2	0.0	2	0.0	
信託 不動産	住居	首都圏	74,091	19.9	70,877	18.9	
		地方主要都市部	15,858	4.3	15,691	4.2	
		小計	89,949	24.2	86,569	23.1	
	オフィスビル・ 商業施設	首都圏	5,765	1.6	-	-	
		地方主要都市部	5,666	1.5	4,912	1.3	
		小計	11,432	3.1	4,912	1.3	
	ホテル	首都圏	121,225	32.6	133,640	35.7	
		地方主要都市部	105,099	28.3	111,809	29.9	
		小計	226,325	60.9	245,450	65.5	
	信託不動産合計			327,706	88.2	336,932	90.0
	優先出資証券(注4)			17,854	4.8	17,856	4.8
	預金・その他の資産			26,193	7.0	19,721	5.3
資産総額計(注5)			371,758 (327,709)	100.0 (88.2)	374,512 (336,934)	100.0 (90.0)	

(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、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あり、期末日時点の貸借対照表計上額です。

(注3) 「ホテルマイステイズ羽田」に係る資産の一部が該当します。

(注4) 「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5) 「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 (2017年12月31日)		当期 (2018年6月30日)	
	金額(百万円)	対総資産比率(%)	金額(百万円)	対総資産比率(%)
負債総額	190,437	51.2	192,989	51.5
純資産総額	181,320	48.8	181,523	48.5
資産総額	371,758	100.0	374,512	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6)
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7)	1,251	1,112	0.3	1,210	A
A27	日神パレステージ東長崎	東京都豊島区長崎五丁目4番1号	信託受益権 (注7)	1,229	1,076	0.3	1,330	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 (注7)	888	848	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 (注7)	1,070	968	0.3	1,140	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 (注7)	1,505	1,353	0.4	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7)	1,088	1,073	0.3	1,090	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7)	1,059	952	0.3	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7)	1,023	940	0.3	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7)	906	813	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7)	795	739	0.2	747	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 (注7)	676	637	0.2	669	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7)	651	664	0.2	638	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 (注7)	646	654	0.2	499	A
A41	アクシズタワー 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7)	620	532	0.2	746	A
A43	カレッジスクエア町田	東京都町田市中町三丁目4番4号	信託受益権 (注7)	589	557	0.2	535	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7)	589	556	0.2	621	A
A45	ワコーレ綱島I	神奈川県横浜市港北区樽町二丁目7番47号	信託受益権 (注7)	572	523	0.2	515	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7)	566	515	0.2	573	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7)	557	513	0.2	486	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7)	510	450	0.1	554	A
A51	シティハウス東京新橋	東京都港区新橋六丁目19番1号	信託受益権	2,520	2,305	0.7	3,270	B
A52	ウィンバル神楽坂	東京都新宿区新小川町6番15号	信託受益権	3,260	3,027	0.9	4,150	C
A53	西早稲田クレセントマンション	東京都新宿区西早稲田三丁目18番9号	信託受益権	1,880	1,878	0.5	2,590	C
A54	レキシントン・スクエア曙橋	東京都新宿区余丁町3番8号	信託受益権	1,450	1,313	0.4	1,910	D
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	817	0.2	1,110	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	551	0.2	722	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	1,012	0.3	1,370	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	386	0.1	574	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	280	0.1	453	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6)
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	230	0.1	281	D
A71	レキシントン・スクエア代田橋	東京都杉並区和泉一丁目33番18号	信託受益権	977	845	0.3	1,240	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	432	0.1	640	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	949	0.3	1,290	D
A75	スペースア恵比寿	東京都渋谷区東三丁目6番22号	信託受益権	7,010	6,463	1.9	8,110	B
A76	ネオ・プロミネンス	東京都北区志茂三丁目21番5号	信託受益権	1,660	1,610	0.5	2,050	B
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	1,164	0.3	1,400	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	890	0.3	1,100	B
A79	レーベスト本陣	愛知県名古屋市中村区鳥居通二丁目13番	信託受益権	674	613	0.2	816	B
A80	レーベスト松原	愛知県名古屋市中区松原三丁目13番12号	信託受益権	657	603	0.2	800	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	554	0.2	743	B
A83	レーベスト名駅南	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	544	0.2	734	B
A84	レーベスト平安	愛知県名古屋市中区平安二丁目13番17号	信託受益権	595	543	0.2	709	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	522	0.2	717	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	499	0.1	637	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	510	0.1	635	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	482	0.1	573	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	465	0.1	615	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	430	0.1	619	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	415	0.1	530	B
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	391	0.1	530	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	350	0.1	438	B
A94	プ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	345	0.1	447	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	329	0.1	439	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	信託受益権	335	321	0.1	436	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	312	0.1	320	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	289	0.1	389	B
A99	プライムライフ御影	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	273	0.1	327	B
A100	シティコート北1条	北海道札幌市中央区北一条東一丁目6番3号	信託受益権	1,782	1,770	0.5	1,990	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	1,693	0.5	1,760	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	1,637	0.4	1,770	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	2,865	0.8	3,080	C

物件番号 (注1)	不動産等の名称	所在地 (注2)	所有形態	取得価格 (百万円) (注3)	貸借対照表 計上額 (百万円)	投資比率 (%) (注4)	期末算定 価額 (百万円) (注5)	鑑定評価 機関 (注6)
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	5,015	1.4	5,510	C
A105	ロイヤルパークスタワー南千住	東京都荒川区南千住四丁目7番3号	信託受益権	21,879	22,388	6.0	22,700	B
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	2,756	0.7	2,760	B
小計(計64物件)				90,154	86,569	24.8	100,387	-
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	3,056	0.9	3,720	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	1,855	0.6	2,450	C
小計(計2物件)				5,600	4,912	1.5	6,170	-
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	3,003	0.8	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	2,553	0.7	4,670	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鉦町52	信託受益権	6,024	5,821	1.7	15,100	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	4,730	1.4	7,140	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	4,848	1.3	6,580	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	3,810	1.1	7,340	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	2,717	0.8	6,290	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	2,414	0.7	7,240	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	1,999	0.6	3,500	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	1,821	0.5	2,960	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	1,507	0.4	5,460	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	1,366	0.4	1,980	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	1,262	0.4	2,240	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	1,212	0.3	1,950	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	1,217	0.3	2,090	B
D16	フレックスステイイン巣鴨	東京都豊島区巣鴨三丁目6番16号	信託受益権	1,192	1,137	0.3	2,050	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	1,153	0.3	4,530	B
D18	フレックスステイイン 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	729	0.2	1,270	B
D19	フレックスステイイン 中延P1	東京都品川区二葉四丁目27番12号	信託受益権	589	573	0.2	763	B
D20	フレックスステイイン 中延P2	東京都品川区二葉四丁目27番8号	信託受益権	283	290	0.1	367	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	7,897	2.3	9,650	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	2,848	0.8	3,640	B
D23	フレックスステイイン白金	東京都港区白金五丁目10番15号	信託受益権	2,119	2,101	0.6	2,220	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	7,470	2.1	8,160	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	5,454	1.5	7,020	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6)
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	3,728	1.1	3,900	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	3,649	1.0	4,670	B
D28	ホテルビスタ清水	静岡県静岡市清水区真砂町 1番23号	信託受益権	2,198	2,082	0.6	2,430	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	1,604	0.4	1,790	B
D30	フレックスステイ 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	1,268	0.4	1,340	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	1,230	0.3	1,540	B
D32	フレックスステイ 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	936	0.3	1,150	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	941	0.3	1,090	B
D34	フレックスステイ 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	884	0.2	1,030	B
D35	フレックスステイ 江古田	東京都練馬区栄町8番6号	信託受益権	5,069	4,939	1.4	4,800	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	1,131	0.3	1,230	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	1,102	0.3	1,220	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	3,095	0.9	3,220	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	1,096	0.3	1,220	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	1,084	0.3	1,160	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	975	0.3	1,070	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	812	0.2	905	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	26,464	7.3	27,500	C
D44	ホテルエビナール那須	栃木県那須郡那須町大字高 久丙海道上1番10他59筆	信託受益権	20,981	20,218	5.8	23,100	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	7,911	2.2	8,740	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	7,865	2.2	7,480	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	13,339	3.8	14,500	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	2,106	0.6	2,220	E
D49	ホテルマイステイズ プレミア浜松町	東京都港区浜松町1丁目8 番5号	信託受益権	8,000	7,980	2.2	8,270	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	13,039	3.6	13,200	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	9,746	2.7	9,930	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	8,689	2.4	9,010	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	7,811	2.2	8,140	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	5,324	1.5	5,380	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	2,769	0.8	2,810	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	2,730	0.7	2,760	D

物件番号 (注1)	不動産等の名称	所在地 (注2)	所有形態	取得価格 (百万円) (注3)	貸借対照表 計上額 (百万円)	投資比率 (%) (注4)	期末算定 価額 (百万円) (注5)	鑑定評価 機関 (注6)
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	1,600	0.4	1,640	D
D58	ホテルマイステイズ五反田	東京都品川区東五反田二丁目5番4号	信託受益権	4,068	4,077	1.1	4,120	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	3,268	0.9	3,290	E
小計(計59物件)				250,230	245,453	68.8	304,985	-
中計(計125物件)				345,985	336,934	95.1	411,542	-
-	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8)	17,845	17,856	4.9	-	-
特定目的会社優先出資証券小計(計1物件)				17,845	17,856	4.9	-	-
合計(計126物件)				363,831	354,791	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」とは、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(但し、下記(注8)に記載する「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。以下同じです。)をいいます。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。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ん。

(注6) 「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

(注7) 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」、「日神パレステージ東長崎」、「グロースメゾン新横浜」、「バ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」、「シティハイツ砧」、「フォロス中村橋」

第二グループ

「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」、「ルート立川」、「カレッジスクエア町田」、「パレール目黒」、「ワコーレ綱島I」

第三グループ

「サンクレスト石神井公園」、「グランリール亀戸」、「アクシーズタワー川口並木」、「グロースメゾン海神」、「カレッジスクエア町屋」

(注8) 「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。

(注9) 期末算定価格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。

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	
D44	ホテルエピナール那須	栃木県那須郡	リノベーション工事	自2018年7月至2018年12月	390,000	-	-
D51	ホテルマイステイズプレミア大森	東京都品川区	リノベーション工事	自2018年7月至2018年12月	90,000	-	-
D49	ホテルマイステイズプレミア浜松町	東京都港区	リノベーション工事	自2018年7月至2018年12月	40,000	-	-
D48	高松 東急REIホテル	香川県高松市	リノベーション工事	自2018年7月至2018年12月	22,500	-	-
A39	渋谷本町マンション	東京都渋谷区	外壁改修工事	自2018年7月至2018年12月	19,570	-	-

ロ 当期中に行った資本的支出

保有不動産等において、当期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は1,315,508千円であり、当期費用に区分された修繕費24,050千円と合わせ、1,339,558千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	支払金額(千円)	
D22	ホテルマイステイズ函館五稜郭	北海道函館市	リノベーション工事	自2018年1月至2018年6月	225,642
D05	ホテルマイステイズ舞浜	千葉県浦安市	リノベーション工事	自2018年1月至2018年6月	219,683
D06	ホテルマイステイズプレミア堂島	大阪府大阪市	リノベーション工事	自2018年1月至2018年6月	183,241
D03	ホテルマイステイズ京都四条	京都府京都市	リノベーション工事	自2018年1月至2018年6月	102,308
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	リノベーション工事	自2018年1月至2018年6月	69,592
その他の工事				515,039	
合計				1,315,508	

ハ 長期修繕計画のために積み立てた金銭(修繕積立金)

本投資法人は、物件ごとに策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等に充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積み立てています。

営業期間	第26期	第27期	第28期	第29期	第30期
	自 2016年1月1日 至 2016年6月30日	自 2016年7月1日 至 2016年12月31日	自 2017年1月1日 至 2017年6月30日	自 2017年7月1日 至 2017年12月31日	自 2018年1月1日 至 2018年6月30日
当期首積立金残高	982,750千円	1,303,685千円	1,397,286千円	1,397,243千円	1,566,108千円
当期積立額(注1)	543,275千円	446,066千円	468,145千円	697,444千円	468,448千円
当期積立金取崩額(注1)	222,339千円	352,464千円	468,189千円	528,579千円	422,728千円
次期繰越額	1,303,685千円	1,397,286千円	1,397,243千円	1,566,108千円	1,611,828千円

(注1) 当期積立額には取得物件の積立額を含み、当期積立金取崩額には譲渡物件の積立額を含みます。

(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

(2018年6月30日現在)

物件番号	不動産等の名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能 戸数 (戸) (注3)	賃貸戸数 (戸) (注4)	テナント の総数 (注5)	テナント(注6)	賃貸事業 収入 (千円) (注7)	対総賃貸 事業収入 比率 (%) (注11)	契約形態 (注8)
A26	日神バレステージ代田橋	1,771.13	1,684.22	98	93	1	株式会社ベスト・プロパティ	38,880	0.3	バス・スルー型
A27	日神バレステージ東長崎	2,681.94	2,681.94	60	60	1	株式会社ベスト・プロパティ	47,087	0.4	バス・スルー型
A28	グロースメゾン五反田	1,051.50	1,051.50	48	48	1	バシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社	27,485	0.2	バス・スルー型
A29	グロースメゾン亀戸	1,367.96	1,305.52	66	63	1	三井ホームエステート株式会社	35,011	0.3	バス・スルー型
A30	エメラルドハウス	2,152.31	2,152.31	96	96	1	株式会社東京学生ライフ	49,218	0.4	バス・スルー型
A32	サンクレスト石神井公園	3,029.16	2,942.22	29	28	1	三井ホームエステート株式会社	37,634	0.3	バス・スルー型
A33	グロースメゾン新横浜	1,858.44	1,830.44	68	67	1	バシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社	36,661	0.3	バス・スルー型
A34	ベルファース上野御徒町	1,351.11	1,308.81	64	62	1	株式会社東京学生ライフ	33,499	0.3	バス・スルー型
A35	グランリール亀戸	1,562.26	1,562.26	72	72	1	株式会社ジェイ・エス・ピー	26,619	0.2	賃料保証型
A37	グロースメゾン用賀	1,015.34	989.41	39	38	1	三井ホームエステート株式会社	22,616	0.2	バス・スルー型
A38	ルート立川	1,368.57	1,368.57	24	24	1	バシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社	21,540	0.2	バス・スルー型
A39	渋谷本町マンション	1,167.50	1,076.52	25	23	1	バシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社	19,472	0.2	バス・スルー型
A40	シティハイツ砧	1,235.93	1,235.93	19	19	1	三井ホームエステート株式会社	18,102	0.2	バス・スルー型
A41	アクシーズタワー川口並木	1,210.74	1,189.12	57	56	1	グッドワークス株式会社	24,754	0.2	バス・スルー型
A43	カレッジスクエア町田	1,047.75	1,047.75	62	62	1	株式会社毎日コムネット	17,484	0.2	賃料保証型
A44	ベレール目黒	557.05	535.51	25	24	1	バシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社	16,143	0.1	バス・スルー型
A45	ワコーレ綱島 I	907.46	871.56	50	48	1	バシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社	18,127	0.2	バス・スルー型
A46	フォロス中村橋	815.77	775.39	37	35	1	三井ホームエステート株式会社	18,716	0.2	バス・スルー型
A47	グロースメゾン海神	2,040.27	1,907.41	34	32	1	三井ホームエステート株式会社	22,200	0.2	バス・スルー型
A48	カレッジスクエア町屋	871.35	871.35	43	43	1	株式会社毎日コムネット	14,706	0.1	賃料保証型
A51	シティハウス東京新橋	3,364.00	3,295.78	86	84	1	三井ホームエステート株式会社	92,985	0.8	バス・スルー型
A52	ウィンベル神楽坂	4,032.70	3,961.22	118	116	1	三井ホームエステート株式会社	109,221	1.0	バス・スルー型
A53	西早稲田クレセントマンション	4,310.77	4,242.90	69	68	1	バシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社	74,348	0.7	バス・スルー型
A54	レキシントン・スクエア曙橋	1,987.88	1,967.13	88	87	1	三井ホームエステート株式会社	51,097	0.5	バス・スルー型
A59	藤和シティコープ新大塚 II	1,627.13	1,563.09	58	56	1	三井ホームエステート株式会社	35,917	0.3	バス・スルー型
A61	ピクセル武蔵関	1,220.24	1,202.39	70	69	1	三井ホームエステート株式会社	24,762	0.2	バス・スルー型
A63	藤和シティコープ浅間町	3,426.36	3,188.64	154	143	1	バシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社	54,977	0.5	バス・スルー型
A64	ロイヤルパーク大町	1,929.59	1,860.47	51	49	1	グッドワークス株式会社	27,001	0.2	バス・スルー型
A65	レキシントン・スクエア萩野町	1,528.58	1,488.53	39	38	1	グッドワークス株式会社	18,145	0.2	バス・スルー型
A66	ヴィスコンティ覚王山	705.75	705.75	8	8	1	三井ホームエステート株式会社	11,157	0.1	バス・スルー型
A71	レキシントン・スクエア代田橋	1,430.64	1,400.45	43	42	1	グッドワークス株式会社	33,079	0.3	バス・スルー型
A72	レキシントン・スクエア 本所吾妻橋	784.74	784.74	33	33	1	三井ホームエステート株式会社	18,426	0.2	バス・スルー型
A73	AMS TOWER 南6条	4,460.56	3,697.19	120	101	1	株式会社ビッグサービス	42,761	0.4	バス・スルー型
A75	スぺーシア恵比寿	7,794.91	7,452.16	109	104	1	バシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社	208,597	1.9	バス・スルー型
A76	ネオ・プロミネンス	3,574.70	3,513.35	52	51	1	グッドワークス株式会社	67,322	0.6	バス・スルー型
A77	インボイス新神戸レジデンス	2,773.71	2,748.92	81	80	1	グッドワークス株式会社	50,828	0.5	バス・スルー型

物件 番号	不動産等の名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能 戸数 (戸) (注3)	賃貸戸数 (戸) (注4)	テナント の総数 (注5)	テナント(注6)	賃貸事業 収入 (千円) (注7)	対総賃貸 事業収入 比率 (%) (注11)	契約形態 (注8)
A78	コスモコート元町	2,310.49	2,281.50	82	81	1	グッドワークス株式会社	38,268	0.3	バス・スルー型
A79	レーベスト本陣	1,933.80	1,812.56	80	75	1	株式会社ミニネット	31,286	0.3	バス・スルー型
A80	レーベスト松原	1,955.40	1,918.74	70	69	1	株式会社ミニネット	30,439	0.3	バス・スルー型
A82	アルバ則武新町	1,731.68	1,647.21	64	61	1	株式会社ミニネット	28,107	0.3	バス・スルー型
A83	レーベスト名駅南	1,634.60	1,480.07	61	55	1	株式会社ミニネット	25,584	0.2	バス・スルー型
A84	レーベスト平安	1,554.03	1,504.03	40	38	1	株式会社ミニネット	23,865	0.2	バス・スルー型
A85	ヴァンデュール浜大津駅前	2,670.66	2,436.54	81	74	1	株式会社ミニネット	33,886	0.3	バス・スルー型
A86	サルボサーラ	1,428.12	1,321.78	54	50	1	グッドワークス株式会社	25,210	0.2	バス・スルー型
A87	エクセレンテ神楽坂	701.92	660.77	33	31	1	グッドワークス株式会社	19,969	0.2	バス・スルー型
A88	ルナコート江戸堀	1,185.50	1,138.36	50	48	1	グッドワークス株式会社	21,320	0.2	バス・スルー型
A89	ウィンテージ神戸元町	1,433.35	1,409.18	57	56	1	グッドワークス株式会社	22,778	0.2	バス・スルー型
A90	クイーンズコート福住	765.18	765.18	25	25	1	グッドワークス株式会社	18,525	0.2	バス・スルー型
A91	コーポ東洞院	1,029.05	1,029.05	42	42	1	グッドワークス株式会社	19,154	0.2	バス・スルー型
A92	ベレール大井町	530.60	530.60	26	25	1	グッドワークス株式会社	15,490	0.1	バス・スルー型
A93	シエテ南塚口	1,020.86	1,020.86	40	40	1	グッドワークス株式会社	17,437	0.2	バス・スルー型
A94	プライムライフ三宮磯上公園	789.12	789.12	32	32	1	グッドワークス株式会社	15,488	0.1	バス・スルー型
A95	HERMITAGE NANBA WEST	992.76	992.76	21	21	1	グッドワークス株式会社	16,083	0.1	バス・スルー型
A96	センチュリーパーク新川1番館	1,477.62	1,309.27	44	39	1	グッドワークス株式会社	20,955	0.2	バス・スルー型
A97	ウエストアベニュー	794.80	774.94	40	39	1	グッドワークス株式会社	12,185	0.1	バス・スルー型
A98	リトルリバー本町橋	974.81	974.81	31	31	1	グッドワークス株式会社	14,005	0.1	バス・スルー型
A99	プライムライフ御影	761.18	761.18	28	28	1	グッドワークス株式会社	12,672	0.1	バス・スルー型
A100	シティコート北1条	5,230.18	5,148.41	127	125	1	株式会社ビッグサービス	66,770	0.6	バス・スルー型
A101	リエトコート向島	2,940.20	2,911.94	82	81	1	三井ホームエステート株式会社	55,654	0.5	バス・スルー型
A102	リエトコート西大島	2,048.28	2,027.36	91	90	1	三井ホームエステート株式会社	48,968	0.4	バス・スルー型
A103	ロイヤルパークス桃坂	8,776.26	7,900.49	147	130	4	グッドワークス株式会社	155,151	1.4	バス・スルー型
A104	ロイヤルパークス新田	15,797.29	15,797.29	248	248	4	グッドワークス株式会社	217,076	2.0	賃料保証型 及びバス・スルー型
A105	ロイヤルパークスタワー南千住	39,113.46	36,405.23	557	516	1	グッドワークス株式会社	763,803	6.9	バス・スルー型
A106	ロイヤルパークスシーサー南千住	6,496.86	6,294.27	113	110	1	グッドワークス株式会社	113,119	1.0	バス・スルー型
B17	レキシントン・プラザ八幡	8,419.15	8,419.15	18	18	1	東京美装興業株式会社	164,195	1.5	バス・スルー型
B18	イオンタウン須賀川	18,440.58	18,440.58	1	1	1	イオンタウン株式会社	141,593	1.3	賃料保証型
D01	ホテルマイステイズ神田	2,585.72	2,585.72	126	126	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント	111,338	1.0	固定賃料 プラス 変動賃料型
D02	ホテルマイステイズ浅草	3,327.38	3,327.38	161	161	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント	106,530	1.0	固定賃料 プラス 変動賃料型
D03	ホテルマイステイズ京都四条	7,241.51	7,241.51	225	225	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント	190,995	1.7	固定賃料 プラス 変動賃料型
D04	マイステイズ新浦安 コンファレンスセンター	6,232.30	6,232.30	175	175	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント	170,174	1.5	固定賃料 プラス 変動賃料型

物件番号	不動産等の名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能 戸数 (戸) (注3)	賃貸戸数 (戸) (注4)	テナント の総数 (注5)	テナント(注6)	賃貸事業 収入 (千円) (注7)	対総賃貸 事業収入 比率 (%) (注11)	契約形態 (注8)
D05	ホテルマイステイズ舞浜	2,456.36	2,456.36	90	90	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マネージメント	110,898	1.0	固定賃料 プラス 変動賃料型
D06	ホテルマイステイズプレミア堂島	9,445.32	9,445.32	153	153	1	株式会社エムジーエイチ・マスターリース	180,563	1.6	固定賃料 プラス 変動賃料型
D07	ホテルマイステイズ名古屋栄	9,064.71	9,064.71	279	279	1	有限会社名古屋ホテル・マネージメント	189,920	1.7	固定賃料 プラス 変動賃料型
D08	ホテルマイステイズ堺筋本町	4,188.83	4,188.83	191	191	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マネージメント	134,391	1.2	固定賃料 プラス 変動賃料型
D09	ホテルマイステイズ横浜	7,379.43	7,379.43	190	190	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マネージメント	118,488	1.1	固定賃料 プラス 変動賃料型
D10	ホテルマイステイズ日暮里	1,719.29	1,719.29	93	93	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マネージメント	61,962	0.6	固定賃料 プラス 変動賃料型
D11	ホテルマイステイズ福岡天神南	3,412.71	3,412.71	178	178	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マネージメント	145,371	1.3	固定賃料 プラス 変動賃料型
D12	フレックステイイン飯田橋	2,953.38	2,953.38	62	62	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マネージメント	53,416	0.5	固定賃料 プラス 変動賃料型
D13	ホテルマイステイズ上野稲荷町	1,150.76	1,150.76	72	72	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マネージメント	49,251	0.4	固定賃料 プラス 変動賃料型
D14	フレックステイイン品川	1,134.52	1,134.52	55	55	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マネージメント	43,770	0.4	固定賃料 プラス 変動賃料型
D15	フレックステイイン常盤台	2,539.75	2,539.75	130	130	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マネージメント	55,215	0.5	固定賃料 プラス 変動賃料型
D16	フレックステイイン巢鴨	2,089.86	2,089.86	105	105	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マネージメント	55,232	0.5	固定賃料 プラス 変動賃料型
D17	ホテルマイステイズ大手前	4,956.66	4,956.66	111	111	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マネージメント	94,122	0.8	固定賃料 プラス 変動賃料型
D18	フレックステイイン清澄白河	2,673.64	2,673.64	56	56	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マネージメント	36,792	0.3	固定賃料 プラス 変動賃料型
D19	フレックステイイン中延P1	770.56	770.56	39	39	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マネージメント	22,984	0.2	固定賃料 プラス 変動賃料型
D20	フレックステイイン中延P2	391.49	391.49	22	22	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マネージメント	11,873	0.1	固定賃料 プラス 変動賃料型
D21	アパホテル横浜関内	6,568.51	6,568.51	452	452	1	アパホテル株式会社	229,000	2.1	固定賃料 プラス 変動賃料型
D22	ホテルマイステイズ函館五稜郭	7,961.26	7,961.26	211	211	1	Hakodate Hospitality合同会社(注9)	76,850	0.7	固定賃料 プラス 変動賃料型
D23	フレックステイイン白金	1,754.06	1,754.06	84	84	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マネージメント	55,163	0.5	固定賃料 プラス 変動賃料型
D24	ホテルマイステイズ羽田	5,400.16	5,400.16	174	174	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マネージメント	183,749	1.7	固定賃料 プラス 変動賃料型
D25	ホテルマイステイズ亀戸P1	4,349.67	4,349.67	266	266	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マネージメント	183,133	1.6	固定賃料 プラス 変動賃料型
D26	ホテルマイステイズ上野入谷口	2,247.92	2,247.92	97	97	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マネージメント	95,011	0.9	固定賃料 プラス 変動賃料型
D27	ホテルマイステイズ亀戸P2	2,793.99	2,793.99	177	177	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マネージメント	120,229	1.1	固定賃料 プラス 変動賃料型
D28	ホテルビスタ清水	3,559.81	3,559.81	152	152	1	株式会社ビスタホテルマネージメント	61,652	0.6	固定賃料 プラス 変動賃料型
D29	スーパーホテル新橋・烏森口	1,403.89	1,403.89	74	74	1	株式会社スーパーホテル	39,426	0.4	固定賃料型
D30	フレックステイイン東十条	1,714.53	1,714.53	89	89	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マネージメント	38,349	0.3	固定賃料 プラス 変動賃料型
D31	ホテルマイステイズ宇都宮	11,733.23	11,733.23	126	126	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マネージメント	99,599	0.9	固定賃料 プラス 変動賃料型
D32	フレックステイイン川崎貝塚	1,190.57	1,190.57	64	64	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マネージメント	32,101	0.3	固定賃料 プラス 変動賃料型
D33	コンフォートホテル富山駅前	3,305.64	3,305.64	150	150	1	株式会社グリーンズ	35,928	0.3	固定賃料型
D34	フレックステイイン川崎小川町	725.60	725.60	62	62	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マネージメント	25,463	0.2	固定賃料 プラス 変動賃料型

物件番号	不動産等の名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能 戸数 (戸) (注3)	賃貸戸数 (戸) (注4)	テナント の総数 (注5)	テナント(注6)	賃貸事業 収入 (千円) (注7)	対総賃貸 事業収入 比率 (%) (注11)	契約形態 (注8)
D35	フレックステイイン江古田	3,932.93	3,932.93	210	210	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マ ネジメント	115,864	1.0	固定賃料 プラス 変動賃料型
D36	スーパーホテル 東京・JR立川北口	1,832.97	1,832.97	96	96	1	株式会社スーパーホテル	31,787	0.3	固定賃料型
D37	スーパーホテルJR上野入谷口	1,279.16	1,279.16	69	69	1	株式会社スーパーホテル	27,275	0.2	固定賃料型
D38	ホテルマイステイズ心斎橋	1,942.01	1,942.01	57	57	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マ ネジメント	67,682	0.6	固定賃料 プラス 変動賃料型
D39	コンフォートホテル黒崎	3,207.60	3,207.60	151	151	1	株式会社グリーンズ	37,894	0.3	固定賃料型
D40	コンフォートホテル前橋	3,660.96	3,660.96	154	154	2	株式会社グリーンズ	43,811	0.4	固定賃料型
D41	コンフォートホテル燕三条	3,099.90	3,099.90	133	133	2	株式会社グリーンズ	34,949	0.3	固定賃料型
D42	コンフォートホテル北見	3,009.50	3,009.50	127	127	1	株式会社グリーンズ	30,300	0.3	固定賃料型
D43	ホテルマイステイズ五反田駅前	10,137.88	10,137.88	385	385	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マ ネジメント	482,750	4.3	固定賃料 プラス 変動賃料型
D44	ホテルエビナール那須	37,702.33	37,702.33	310	310	1	株式会社ナクア ホテル&リゾートマ ネジメント	576,941	5.2	固定賃料 プラス 変動賃料型
D45	ホテルマイステイズ福岡天神	5,083.06	5,083.06	217	217	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マ ネジメント	218,700	2.0	固定賃料 プラス 変動賃料型
D46	ホテルマイステイズ浜松町	1,951.90	1,951.90	105	105	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マ ネジメント	112,104	1.0	固定賃料 プラス 変動賃料型
D47	ホテルマイステイズプレミア金沢	13,250.03	13,250.03	261	261	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マ ネジメント	306,064	2.8	固定賃料 プラス 変動賃料型
D48	高松 東急REIホテル	7,148.17	7,148.17	193	193	3	株式会社東急ホテルズ	105,549	0.9	固定賃料
D49	ホテルマイステイズプレミア 浜松町	6,151.93	6,151.93	134	134	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マ ネジメント	223,983	2.0	固定賃料 プラス 変動賃料型
D50	ホテルマイステイズ 新大阪コンファレンスセンター	13,026.99	13,026.99	397	397	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マ ネジメント	393,186	3.5	固定賃料 プラス変動 賃料型
D51	ホテルマイステイズプレミア大森	11,849.61	11,849.61	256	256	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マ ネジメント	273,325	2.5	固定賃料 プラス変動 賃料型
D52	別府亀の井ホテル	19,422.08	19,422.08	323	323	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マ ネジメント(注10)	347,901	3.1	固定賃料 プラス変動 賃料型
D53	ホテルマイステイズ札幌駅北口	7,267.88	7,267.88	243	243	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マ ネジメント	221,703	2.0	固定賃料 プラス変動 賃料型
D54	ホテルマイステイズ横浜関内	4,501.18	4,501.18	166	166	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マ ネジメント	133,413	1.2	固定賃料 プラス変動 賃料型
D55	アートホテル上越	7,563.60	7,563.60	198	198	1	株式会社エイチエル・インベストメ ンツ	145,193	1.3	固定賃料 プラス変動 賃料型
D56	アートホテル弘前シティ	14,826.30	14,826.30	158	158	1	弘前ホテル・マネジメント合同会社	152,005	1.4	固定賃料 プラス変動 賃料型
D57	ホテルマイステイズ大分	3,254.69	3,254.69	145	145	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マ ネジメント	69,444	0.6	固定賃料 プラス変動 賃料型
D58	ホテルマイステイズ五反田	1,839.77	1,839.77	110	110	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マ ネジメント	3,843	0.0	固定賃料 プラス変動 賃料型
D59	ホテルマイステイズ立川	3,844.64	3,844.64	122	122	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マ ネジメント	3,472	0.0	固定賃料 プラス変動 賃料型
	合計	530,163.68	522,573.77	13,991	13,812	135	-	11,033,744	99.2	-

(注1) 「賃貸可能面積」は、個々の不動産又は信託不動産の本投資法人の所有部分における賃貸が可能な客室、住宅、事務所及び店舗等の合計面積を意味します。

(注2) 「賃貸面積」は、原則として、「賃貸可能面積」のうち、実際にエンドテナントと賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積(賃貸借契約書に記載されている数値)の合計を記載しています。但し、賃料保証型のマスターリース契約が締結されている場合は、マスターレシーが賃借している面積を記載しています。

(注3) 「賃貸可能戸数」は、ホテル物件については、個々の不動産又は信託不動産における客室の数及び賃貸が可能な店舗等の数の合計を、それ以外の物件については、個々の不動産又は信託不動産について賃貸が可能な戸数及び店舗等の数の合計を記載しています。

(注4) 「賃貸戸数」は、ホテル物件については、実際にテナント又はエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、賃貸されている客室の数及び店舗等の数の合計を、それ以外の物件については、実際にテナント又はエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、賃貸されている戸数及び店舗等の数の合計を記載しています。

(注5) 「テナントの総数」は、本投資法人または信託受託者と直接賃貸借契約を締結している賃借人を1テナントとして算出し、1テナントが同一物件において複数の貸室を賃借している場合も、1テナントとして算出しています。

(注6) 「テナント」は、本投資法人又は信託受託者とマスターリース会社との間でマスターリース契約(一括賃貸借契約)が締結されている場合はマスターリース会社を、エンドテナントとの間で直接賃貸借契約が締結されている場合は主要な賃借人を記載しています。

(注7) 「賃貸事業収入」は、各物件の当期の総賃料収入を示しており、千円未満を切り捨てて記載しています。

- (注8) マスターリース契約が締結されている物件については、その種別（パス・スルー型、賃料保証型）を記載しています。なお、本投資法人又は信託受託者とマスターリース会社との間で締結されたマスターリース契約に従い、マスターリース会社とエンドテナントとの転貸借契約に基づく賃料と同額を本投資法人又は信託受託者に支払うものを「パス・スルー型」、マスターリース会社とエンドテナントとの転貸借契約に基づく賃料に関わらず一定金額の賃料を支払うものを「賃料保証型」と定義しています。
- また、ホテル物件については、オペレーターから収受する賃料の種別（固定賃料型、固定賃料プラス変動賃料型）を記載しています。なお、ホテル営業の状況にかかわらず一定金額の賃料を受け取る契約を「固定賃料型」、固定賃料のほかホテル営業の売上高粗利益(GOP: Gross Operating Profit) に連動する変動賃料を受け取る契約を「固定賃料プラス変動賃料型」と定義しています。
- (注9) 2018年5月1日付で、テナントがホテル営業に係る運営を委託するオペレーターを株式会社ネッツマネジメントから変更しました。
- (注10) 2018年2月1日付で、マスターリース会社及びプロパティ・マネジメント会社を別府ホテル・マネジメント合同会社から変更しました。
- (注11) 対総賃貸事業収入比率(%)は期中譲渡物件（「アルモニー御茶ノ水」、「グロースメゾン池袋」、「キャピタルハイツ神楽坂」、「レキシントン・プラザ西五反田」、「クロス・スクエアNAKANNO」及び「大木青葉ビル」）の賃貸事業収入を除いて算定していますので合計は100%にはなりません。これらの物件の当期における賃貸事業収入及び対総賃貸事業収入比率は、以下のとおりです。

物件番号	不動産の名称	賃貸事業収入(千円)	対総賃貸事業収入比率 (%)
A31	アルモニー御茶ノ水	6,624	0.1
A36	グロースメゾン池袋	4,168	0.0
A42	キャピタルハイツ神楽坂	3,226	0.0
B14	レキシントン・プラザ西五反田	59,893	0.5
B15	クロス・スクエアNAKANNO	7,963	0.1
B16	大木青葉ビル	6,862	0.1

② 稼働率の推移

(単位：%)

物件 番号	不動産等の名称	第25期	第26期	第27期	第28期	第29期	第30期					
		2015年 12月末日	2016年 6月末日	2016年 12月末日	2017年 6月末日	2017年 12月末日	2018年 1月末日	2018年 2月末日	2018年 3月末日	2018年 4月末日	2018年 5月末日	2018年 6月末日
A26	日神バレステージ代田橋	96.1	97.0	98.0	89.8	92.9	89.9	93.0	95.8	96.9	96.0	95.1
A27	日神バレステージ東長崎	96.8	93.2	96.5	93.6	97.2	95.1	95.3	98.8	99.1	97.2	100.0
A28	グロースメゾン五反田	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A29	グロースメゾン亀戸	97.0	95.5	92.4	92.4	94.0	94.0	97.0	97.0	98.5	96.9	95.4
A30	エメラルドハウス	97.9	100.0	96.9	98.9	96.8	94.8	93.8	100.0	100.0	100.0	100.0
A31	アルモニー御茶ノ水	90.8	100.0	100.0	97.5	97.4	—	—	—	—	—	—
A32	サンクレスト石神井公園	97.0	84.3	94.0	94.7	100.0	97.0	100.0	100.0	95.3	95.3	97.1
A33	グロースメゾン新横浜	97.2	89.7	94.2	97.1	95.5	92.6	95.4	97.0	95.5	98.5	98.5
A34	ベルファース上野御徒町	100.0	98.3	95.2	90.6	87.5	87.5	89.3	90.4	96.9	96.9	96.9
A35	グランリール亀戸	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A36	グロースメゾン池袋	97.6	97.6	100.0	95.2	97.6	—	—	—	—	—	—
A37	グロースメゾン用賀	94.8	97.5	94.8	92.4	97.4	94.9	94.9	94.9	94.9	100.0	97.4
A38	ルート立川	96.6	93.2	100.0	89.8	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A39	渋谷本町マンション	96.4	95.9	91.9	100.0	91.3	91.3	91.3	95.5	91.9	96.4	92.2
A40	シティハイツ砦	89.2	100.0	94.6	89.2	94.6	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A41	アクシーズタワー川口並木	86.0	94.8	89.4	98.3	96.5	96.5	93.0	92.9	91.2	92.9	98.2
A42	キャピタルハイツ神楽坂	97.2	97.2	97.2	83.4	97.2	—	—	—	—	—	—
A43	カレッジスクエア町田	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A44	ベレー目黒	96.0	96.1	92.1	92.0	92.1	92.1	88.1	96.0	96.0	96.0	96.1
A45	ワコーレ綱島 I	91.9	98.0	89.9	92.1	94.1	86.2	86.0	98.0	94.0	96.0	96.0
A46	フォロス中村橋	100.0	96.2	91.2	97.5	97.5	97.5	97.5	95.1	92.6	92.6	95.1
A47	グロースメゾン海神	96.7	97.7	97.4	100.0	96.7	93.5	96.7	96.7	93.5	93.5	93.5
A48	カレッジスクエア町屋	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A51	シティハウス東京新橋	98.6	96.1	93.3	92.8	96.5	96.5	98.7	100.0	95.1	95.6	98.0
A52	ウィンベル神楽坂	98.3	98.6	95.5	98.4	97.9	95.9	95.8	100.0	98.3	98.2	98.2
A53	西早稲田クレセントマンション	97.5	100.0	95.8	100.0	98.8	98.8	100.0	98.9	100.0	100.0	98.4
A54	レキシントン・スクエア曙橋	98.8	95.4	96.7	96.6	96.5	95.4	94.2	96.6	94.5	94.5	99.0
A56	カーザエルミタッジオ	100.0	100.0	96.7	94.0	—	—	—	—	—	—	—
A59	藤和シティコープ新大塚 II	96.4	97.6	96.3	91.4	98.8	98.8	100.0	93.5	98.8	95.0	96.1
A61	ビクセル武蔵関	97.1	95.7	91.5	95.7	94.4	94.4	92.9	94.3	98.5	97.1	98.5
A62	レクセルマンション上野松が谷	100.0	100.0	96.4	92.7	—	—	—	—	—	—	—
A63	藤和シティコープ浅間町	93.1	91.1	89.7	83.8	84.2	83.5	84.8	89.3	89.9	92.4	93.1
A64	ロイヤルパーク大町	98.3	96.7	92.8	98.3	94.5	91.2	100.0	100.0	98.3	98.1	96.4
A65	レキシントン・スクエア萩野町	92.6	100.0	92.1	89.5	94.8	97.4	97.4	97.4	94.8	94.8	97.4
A66	ヴィスコンティ覚王山	86.3	100.0	83.8	88.6	83.8	83.8	83.8	83.8	100.0	100.0	100.0
A71	レキシントン・スクエア代田橋	90.1	97.2	92.9	92.2	100.0	97.9	95.1	97.2	95.8	91.5	97.9
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	97.0	94.1	96.9	94.0	97.0	97.0	97.0	97.0	96.9	100.0	100.0
A73	AMS TOWER 南6条	94.3	87.6	86.1	79.7	81.2	79.0	82.6	80.0	81.8	82.2	82.9
A75	スパーシア恵比寿	95.6	91.7	94.0	95.2	91.2	90.6	93.0	92.7	95.7	94.9	95.6
A76	ネオ・プロミネンス	96.6	96.2	95.0	91.2	100.0	98.3	96.5	93.9	97.4	95.7	98.3

物件 番号	不動産等の名称	第25期	第26期	第27期	第28期	第29期	第30期					
		2015年 12月末日	2016年 6月末日	2016年 12月末日	2017年 6月末日	2017年 12月末日	2018年 1月末日	2018年 2月末日	2018年 3月末日	2018年 4月末日	2018年 5月末日	2018年 6月末日
A77	インボイス新神戸レジデンス	94.9	98.2	81.5	91.7	100.0	98.6	97.7	100.0	94.4	94.4	99.1
A78	コスモコート元町	96.2	96.3	86.5	95.3	98.7	96.4	97.5	100.0	98.8	98.7	98.7
A79	レーベスト本陣	98.8	97.5	95.0	92.5	91.2	90.0	91.2	91.2	93.7	95.0	93.7
A80	レーベスト松原	93.1	88.7	91.8	93.1	94.4	96.9	93.7	97.5	98.7	98.7	98.1
A81	サンテラス南池袋	97.4	100.0	97.4	86.8	—	—	—	—	—	—	—
A82	アルパ則武新町	91.0	97.2	91.0	87.5	93.7	87.5	92.4	98.6	95.8	97.2	95.1
A83	レーベスト名駅南	100.0	96.6	93.6	95.4	90.9	90.9	89.0	89.4	90.5	90.5	90.5
A84	レーベスト平安	100.0	100.0	88.7	100.0	95.2	93.6	92.0	100.0	100.0	98.4	96.8
A85	ヴァンデュール浜大津駅前	88.4	95.3	93.4	98.5	97.7	97.7	98.5	96.6	92.1	90.9	91.2
A86	サルボサラ	98.0	100.0	96.7	95.9	100.0	96.3	97.8	96.9	98.3	96.2	92.6
A87	エクセレンテ神楽坂	91.2	97.1	88.3	94.1	94.1	100.0	100.0	97.1	97.1	100.0	94.1
A88	ルナコート江戸堀	96.0	96.0	98.0	94.0	94.0	94.0	92.0	96.0	98.0	100.0	96.0
A89	ウィンテージ神戸元町	85.9	86.0	80.7	85.9	94.8	94.8	94.8	98.3	98.3	98.3	98.3
A90	クイーンズコート福住	95.9	93.1	96.6	95.9	89.7	93.1	100.0	100.0	100.0	92.5	100.0
A91	コーポ東洞院	97.9	90.8	95.2	97.6	97.7	95.3	97.6	100.0	97.6	100.0	100.0
A92	ベレー大井町	96.4	100.0	92.9	96.1	92.9	92.9	92.9	92.6	100.0	100.0	100.0
A93	シエテ南塚口	95.0	97.5	97.5	95.0	90.1	90.1	90.1	100.0	97.5	97.5	100.0
A94	プライムライフ三宮磯上公園	100.0	93.8	87.5	96.9	100.0	96.9	100.0	100.0	100.0	96.9	100.0
A95	HERMITAGE NANBA WEST	91.2	100.0	88.0	100.0	100.0	100.0	96.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A96	センチュリーパーク新川1番館	91.0	95.4	90.9	88.7	95.4	93.2	93.2	95.4	93.2	88.6	88.6
A97	ウエストアベニュー	80.0	85.0	87.5	85.0	87.5	90.0	87.5	97.5	97.5	97.5	97.5
A98	リトルリバー本町橋	100.0	100.0	96.9	87.7	90.7	93.8	100.0	96.9	100.0	100.0	100.0
A99	プライムライフ御影	100.0	96.7	86.8	96.6	96.7	93.4	92.1	100.0	100.0	96.6	100.0
A100	シティコート北1条	96.6	95.7	94.8	93.8	96.1	96.6	96.4	97.3	97.4	97.2	98.4
A101	リエトコート向島	97.6	96.8	95.3	97.0	99.0	100.0	99.0	97.6	98.1	97.2	99.0
A102	リエトコート西大島	100.0	98.0	96.8	99.0	99.0	99.0	97.8	100.0	100.0	99.0	99.0
A103	ロイヤルパークス桃坂	—	100.0	100.0	100.0	93.6	92.7	93.9	93.2	92.5	91.4	90.0
A104	ロイヤルパークス新田	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A105	ロイヤルパークスタワー南千住	—	—	—	92.7	94.1	94.1	95.0	94.9	93.2	93.1	93.1
A106	ロイヤルパークスシーサー南千住	—	—	—	100.0	95.7	96.7	98.1	95.9	97.8	97.9	96.9
B08	近代科学社ビル	90.6	90.6	90.6	100.0	—	—	—	—	—	—	—
B09	新宿アイランド	100.0	100.0	100.0	100.0	—	—	—	—	—	—	—
B14	レキシントン・プラザ西五反田	100.0	100.0	91.8	100.0	100.0	100.0	100.0	—	—	—	—
B15	クロス・スクエアNAKANO	79.1	84.1	89.1	87.3	95.2	—	—	—	—	—	—
B16	大木青葉ビル	100.0	83.6	83.6	88.7	88.7	—	—	—	—	—	—
B17	レキシントン・プラザ八幡	100.0	98.8	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
B18	イオンタウン須賀川	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C01	タイムズ神田須田町第4	100.0	100.0	100.0	100.0	—	—	—	—	—	—	—
D01	ホテルマイステイズ神田	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D02	ホテルマイステイズ浅草	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D03	ホテルマイステイズ京都四条	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

物件 番号	不動産等の名称	第25期	第26期	第27期	第28期	第29期	第30期					
		2015年 12月末日	2016年 6月末日	2016年 12月末日	2017年 6月末日	2017年 12月末日	2018年 1月末日	2018年 2月末日	2018年 3月末日	2018年 4月末日	2018年 5月末日	2018年 6月末日
D04	マイステイズ新浦安 コンファレンスセンター	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D05	ホテルマイステイズ舞浜	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D06	ホテルマイステイズプレミア堂島	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D07	ホテルマイステイズ名古屋栄	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D08	ホテルマイステイズ堺筋本町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D09	ホテルマイステイズ横浜	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D10	ホテルマイステイズ日暮里	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D11	ホテルマイステイズ福岡天神南	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D12	フレックステイイン飯田橋	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D13	ホテルマイステイズ上野稲荷町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D14	フレックステイイン品川	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D15	フレックステイイン常盤台	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D16	フレックステイイン巢鴨	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D17	ホテルマイステイズ大手前	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D18	フレックステイイン清澄白河	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D19	フレックステイイン中延P1	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D20	フレックステイイン中延P2	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D21	アパホテル横浜関内	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D22	ホテルマイステイズ函館五稜郭	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D23	フレックステイイン白金	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D24	ホテルマイステイズ羽田	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D25	ホテルマイステイズ亀戸P1	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D26	ホテルマイステイズ上野入谷口	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D27	ホテルマイステイズ亀戸P2	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D28	ホテルピスタ清水	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D29	スーパーホテル新橋・鳥森口	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D30	フレックステイイン東10条	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D31	ホテルマイステイズ宇都宮	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D32	フレックステイイン川崎貝塚	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D33	コンフォートホテル富山駅前	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D34	フレックステイイン川崎小川町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D35	フレックステイイン江古田	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D36	スーパーホテル東京・JR立川北口	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D37	スーパーホテルJR上野入谷口	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D38	ホテルマイステイズ心齋橋	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D39	コンフォートホテル黒崎	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D40	コンフォートホテル前橋	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D41	コンフォートホテル燕三条	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D42	コンフォートホテル北見	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D43	ホテルマイステイズ五反田駅前	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D44	ホテルエピナール那須	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D45	ホテルマイステイズ福岡天神	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

物件 番号	不動産等の名称	第25期	第26期	第27期	第28期	第29期	第30期					
		2015年 12月末日	2016年 6月末日	2016年 12月末日	2017年 6月末日	2017年 12月末日	2018年 1月末日	2018年 2月末日	2018年 3月末日	2018年 4月末日	2018年 5月末日	2018年 6月末日
D46	ホテルマイステイズ浜松町	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D47	ホテルマイステイズプレミア金沢	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D48	高松 東急REIホテル	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D49	ホテルマイステイズプレミア浜松町	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	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	—	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D51	ホテルマイステイズプレミア大森	—	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D52	別府亀の井ホテル	—	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D53	ホテルマイステイズ札幌駅北口	—	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D54	ホテルマイステイズ横浜関内	—	—	—	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D55	アートホテル上越	—	—	—	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D56	アートホテル弘前シティ	—	—	—	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D57	ホテルマイステイズ大分	—	—	—	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D58	ホテルマイステイズ五反田	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	100.0
D59	ホテルマイステイズ立川	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	100.0
合計		98.2	98.5	97.9	97.7	98.2	98.1	98.4	98.6	98.5	98.5	98.6

(注)「稼働率」は、賃貸面積÷賃貸可能面積の式により算出しています。なお、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。