

Invincible
Investment Corporation

**インヴィンシブル投資法人
2018年12月期 決算説明資料**

TSE Code : 8963

2018年2月21日

<p>2018年12月期 実績</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 国内ホテルと住居ポートフォリオのNOI合計は、前年同期比+2.5%増加⁽¹⁾ ■ 2018年12月期のRevPARは前年同期比+2.6%増加⁽²⁾ ■ 2018年12月期のDPUは前年同期比+7.6%増加 ■ ポートフォリオの分散により、北海道と関西における自然災害の影響を軽減 ■ ケイマンのホテル業績は取得公表時の予想を上回って推移
<p>2019年 予想</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 通年予想DPUは3,258円、前年比+4.6%の増加を見込む ■ ラグビーワールドカップによる好影響及び東京所在のホテルポートフォリオにおける業績の好調な推移が期待される ■ 賃料上昇プログラムにより住居ポートフォリオのNOIは力強い成長を継続 ■ ケイマンのホテルへの投資について、匿名組合出資による間接保有から直接保有へのスキーム変更を計画⁽³⁾
<p>フォートレス・ グループによる スポンサーシップ</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ フォートレス・グループが2011年にスポンサーになって以来、DPUは7.8倍に増加 ■ DPUの成長率は、同業他REIT平均⁽⁴⁾及びJ-REIT指数⁽⁵⁾を上回る ■ 2017年以降、発行済投資口数が54%増加する一方で、平準化した純利益は88%増加⁽⁶⁾ ■ 2017年以降、以下の優良資産を取得：ホテルマイステイズプレミア赤坂、ロイヤルパークスタワー南千住、及びシエラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル（優先出資証券）等 ■ 2017年以降、首都圏においてはホテル9物件及び住居2物件を取得
<p>Vision 2022</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 2022年の年間DPU目標値：3,700円⁽⁷⁾ ■ 拡大したポートフォリオは、首都圏の堅調なホテルマーケット、2020年の東京オリンピック及びインバウンドのさらなる増加、ホテル新規供給のファンダメンタルズの改善、住居アセットにおける賃料上昇等の恩恵を享受 ■ 年間72億円の減価償却費⁽⁸⁾から同32億円の資本的支出⁽⁸⁾を差し引いたフリーキャッシュフローにより、増築やリノベーション及び自己投資口取得を検討 ■ 資産の入れ替えにより、早期目標実現の可能性もあり

(注1) 2018年12月末日時点において本投資法人が保有する国内物件について、2017年年初から保有していたと仮定した2018年NOI想定値に基づき算出しています。なお、ホテルマイステイズ御堂筋本町は2017年12月に開業のため、含めていません。また、シエラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル（SGTB）に係る特定目的会社優先出資証券にかかる配当収入については、2017年より通期寄与した場合の想定値をNOIに含めています。なお、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2) 2018年12月初時点の保有ホテル60物件（優先出資の裏付資産であるシエラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルを含みます。）のうち、固定賃料の9物件を除く51物件に基づき、2017年年初から保有していたと仮定して算出しています。本投資法人による取得前の実績値は、それぞれの売主から提供を受けた実績値を基に算出しています。

(注3) 関係当局及び関係当事者との協議の結果により変更される可能性があります。

(注4) ホテルをコアアセットとする以下のREITを指し、各社のウェブサイトに掲載された情報に基づき成長率を算出しています：ジャパン・ホテルリート投資法人、星野リゾート投資法人、いちごホテルリート投資法人、森トラストホテルリート投資法人、大江戸温泉リート投資法人

(注5) J-REIT指数とは東証REIT指数を指し、Bloombergの提供するデータに基づき成長率を算出しています。

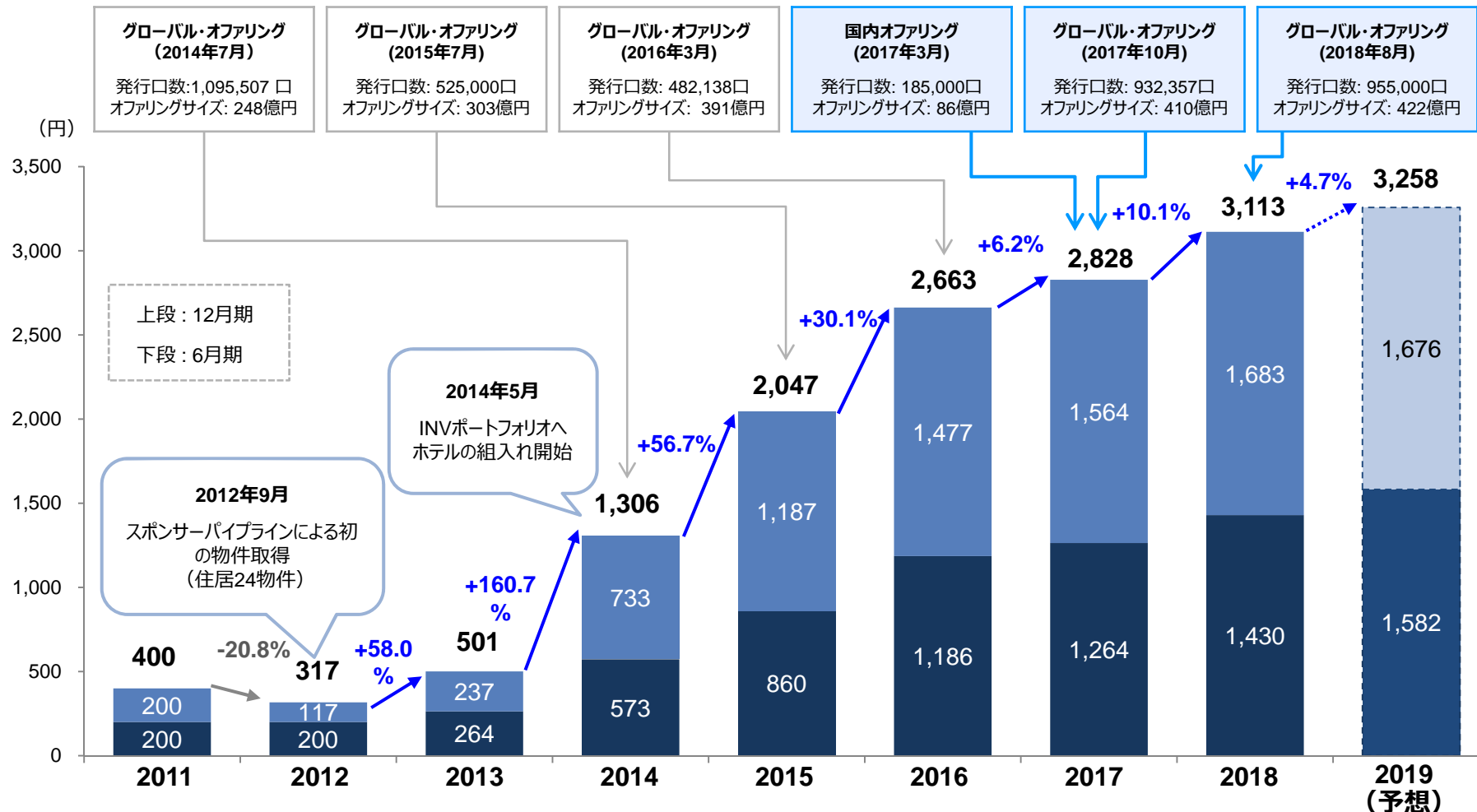
(注6) 「2016年末時点ポートフォリオ」と「直近ポートフォリオ」の差異を意味しています。定義等詳細については5頁をご参照ください。

(注7) 2019年2月現在における、様々な仮定及びシミュレーションに基づく目標値であり、2022年またはそれ以降に目標を達成できることを保証するものではありません。

(注8) 2018年12月末日時点において本投資法人が保有する物件（海外資産を含み、SGTBは除く）の2019年予想に基づきます。

1口当たり分配金 (DPU) の推移

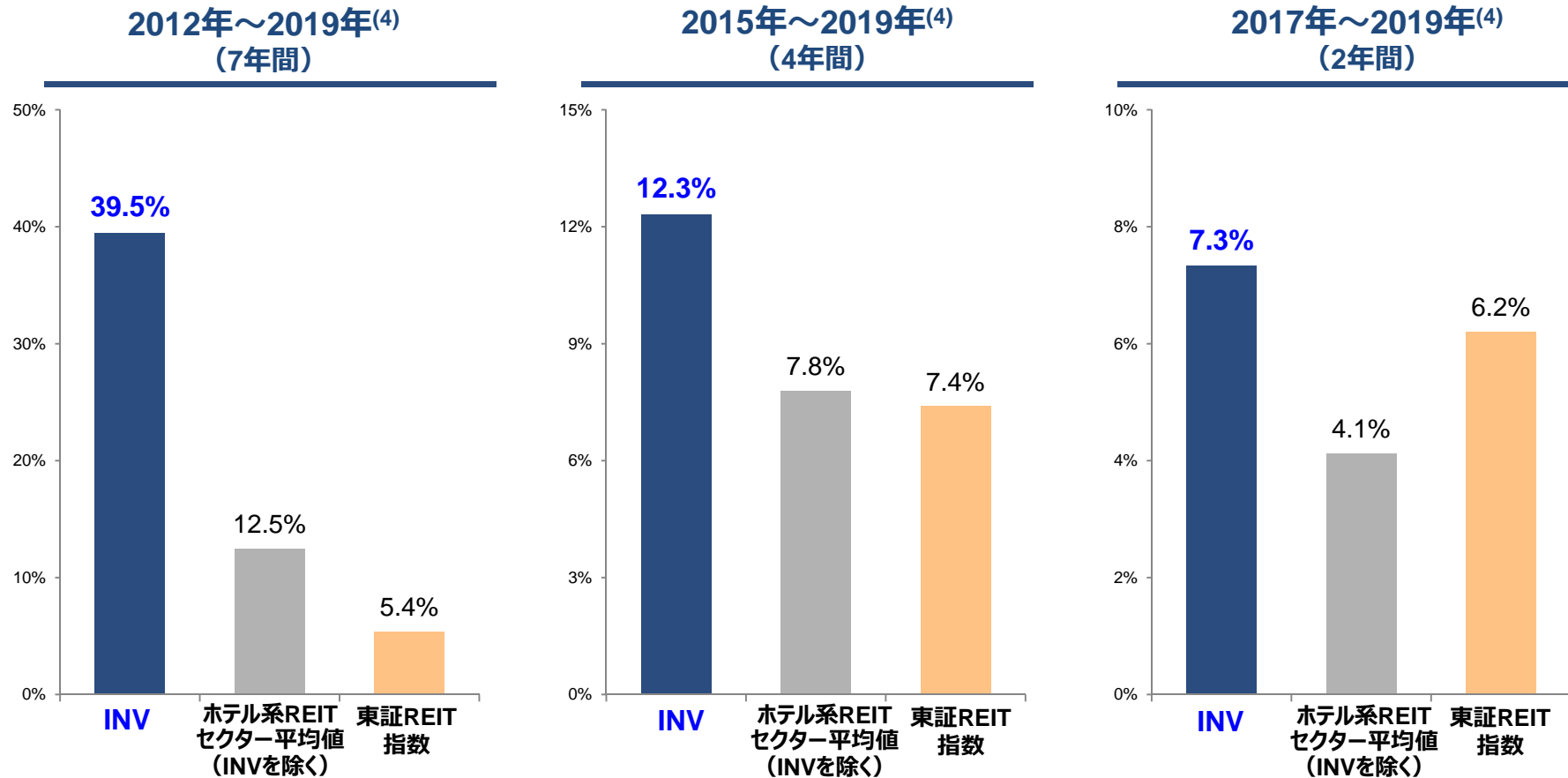
フォートレス・グループによるスポンサー参画以降、DPUは年平均+30.0%の増加率で推移し、7.8倍に増加



(注1) 「発行口数」は、一般募集と同日付で決議された第三者割当による新投資口発行を含みます。
 (注2) 「オファリングサイズ」は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しにおける払込金額の総額を記載しています。

INVのDPU成長率は、ホテル系REITセクター⁽¹⁾及び東証REIT指数⁽²⁾を上回り、7年間で年平均39.5%、4年間で同12.3%、2年間で同7.3%の年平均成長率を記録

DPUの年平均成長率（%/年）⁽³⁾

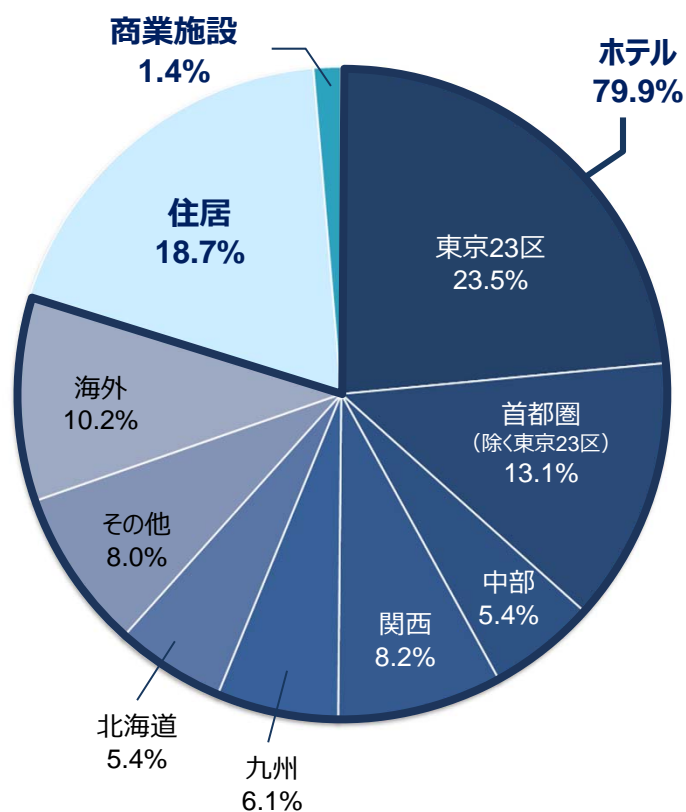


出所：各社ウェブサイト及びBloombergのデータに基づき本資産運用会社が作成

(注1) 本投資法人を除くホテル系REITセクターとは、それぞれ次の通りです。7年間：ジャパン・ホテル・リート投資法人／4年間：ジャパン・ホテル・リート投資法人、星野リゾートリート投資法人／2年間：ジャパン・ホテル・リート投資法人、星野リゾートリート投資法人、いちごホテルリート投資法人、森トラストホテルリート投資法人、大江戸温泉リート投資法人
 (注2) Bloombergにより集計された、該当期間にかかる全REITのDPU加重平均値により算出しています。
 (注3) フォートレス・グループがINVのスポンサーとして参画した最初の通年である2012年からの比較としています。本投資法人以外の情報は、本書の日付現在において入手可能な情報に基づいています。
 (注4) 本投資法人の2019年DPUは、本日現在本投資法人によって開示された予想値に基づいており、その他のすべてのREITの予想値は、各REITにより開示された最新の予想値に基づいています。当該予想値は様々な推定及び前提に基づいているため、上記のCAGRの数値は変更される可能性があり、上記REITとのCAGRの比較は、本投資法人及び他REITにかかるDPUの増加の傾向を的確に示しているものではありません。

- 地域分散されたホテルポートフォリオと、賃料とNOIの増加が見込まれる安定的な住宅ポートフォリオとの組み合わせにより、関西及び北海道における自然災害による影響を緩和
- 東京、舞浜（東京ディズニーランド周辺エリア）、北海道、九州、ケイマン諸島等、直近の物件取得によるポートフォリオの多様化により、関西の新規供給による影響を軽減
- 2017年以降に取得した首都圏9ホテルにかかる2018年のRevPARは平均14,731円となり、2017年以前に取得した首都圏に所在するホテルのRevPARの約2倍を記録

用途別・地域別の2018年平準化NOI⁽¹⁾ 比率



	物件数	2018平準化NOI ⁽¹⁾		
		(百万円)	(%)	
ホテル	東京23区	27	6,388	23.5%
	首都圏 (除く東京23区)	10	3,568	13.1%
	首都圏 小計	37	9,957	36.6%
	中部	6	1,456	5.4%
	関西	7	2,227	8.2%
	九州	5	1,649	6.1%
	北海道	4	1,479	5.4%
	その他国内	5	2,181	8.0%
	海外	2	2,782	10.2%
ホテル 小計	66	21,733	79.9%	
住居	64	5,098	18.7%	
商業施設	2	368	1.4%	
合計	132	27,200	100.0%	

(注1) 2018年12月末日時点において本投資法人が保有する全ての物件について、2018年年初から保有していたと仮定した2018年NOI想定値に基づき算出しています。シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルに係る特定目的会社優先出資証券にかかる配当収入、及び、海外資産に対する匿名組合出資持分に係る配当収入については、それぞれが、2018年に通期寄与した場合の想定値をNOIに含めています。なお、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。また、海外資産に対する匿名組合出資持分に係る配当収入は1米ドル=110円で円換算しています。

2018年実績比較（2016年末時点ポートフォリオ⁽¹⁾ vs 直近ポートフォリオ⁽²⁾）

過去3回の公募増資は、ポートフォリオの質の向上及び分散化に寄与し、DPUの増加をもたらすものであり、投資家にプラスであったと本資産運用会社は考えている

- ✓ 2017年から2018年にかけて3回の公募増資を実施し、発行済投資口数は54.2%増加
- ✓ 同期間において、20物件の取得及び12物件の売却を実現
- ✓ 上記の結果、2018年平準化純利益（180億円）の増加率は87.6%となり、発行済投資口数の増加率54.2%を上回る

（百万円）

	2016年 実績	2018年 平準化実績 ⁽⁴⁾		差異	
		2016年末時点 ポートフォリオ 〈A〉	直近 ポートフォリオ 〈B〉	（金額） 〈B〉 - 〈A〉	（%） 〈B〉 / 〈A〉 - 1
物件数 ⁽³⁾	124	124	132	8	6.5%
取得	-	-	20 ⁽⁵⁾	-	-
売却	-	-	12	-	-
資産総額（取得価格ベース ⁽³⁾ ）	266,619	266,619	449,113	182,494	68.4%
NOI	15,551	15,806	27,200	11,395	72.1%
減価償却費	3,742	4,244	6,265	2,021	47.6%
資産運用報酬	500	550	550	-	-
営業費用	302	367	508	141	38.3%
融資関連費用	467	331	562	231	69.8%
支払利息	655	711	1,297	586	82.5%
その他費用	91	-	-	-	-
純利益	9,794	9,602	18,016	8,415	87.6%
発行済投資口数（口）	3,675,824	3,675,824	5,666,840 ⁽⁶⁾	1,991,016	54.2%
1口当たり純利益（円）	2,663	2,612	3,178	566	21.7%
利益超過分配（円）	0	16	28	12	75.0%
1口当たり分配金（円）	2,663	2,628	3,206	578	22.0%

(注1) 本投資法人が2016年末時点で保有していた物件を意味します。

(注2) 本投資法人が2018年末時点で保有していた物件を意味します。

(注3) シェルトン・グランド・トリー・ホテルに係る特定目的会社優先出資証券及び海外資産2物件に係る匿名組合出資については、裏付資産であるホテルの数を物件数として勘案し、優先出資証券及び匿名組合出資に係る本投資法人の出資金額（2018年7月26日付為替予約に基づく金額。なお、2018年12月10日付の出資金の一部払戻しにより、出資金額は変動しています。）を取得価格としています。

(注4) 2018年平準化：各関連ポートフォリオについて、2018年年初から保有していたと仮定して算出しています。シェルトン・グランド・トリー・ホテルに係る特定目的会社優先出資証券にかかる配当収入、及び海外資産に対する匿名組合出資持分に係る配当収入については、それぞれが、2018年に通期寄与した場合の想定値をNOIに含めています。なお、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。また、海外資産に対する匿名組合出資持分に係る配当収入は1米ドル=110円で円換算しています。これらの数値は上記の仮定に基づき算出した参考値であり、記載のDPUにおける達成を保証するものではありません。

(注5) 20物件の取得の他、2017年10月にホテルマイステイズ五反田駅前の増床部分を追加取得しています。

(注6) 81,341口の自己投資口買いを実施し、2018年12月期において消却しています。

2018年実績比較（2016年末時点ポートフォリオ⁽¹⁾ vs 直近ポートフォリオ⁽²⁾）

2016年末時点ポートフォリオを維持し、2017年から直近にかけての公募増資、物件取得及び売却を実行しなかった場合、1口当たり分配金（DPU）は大きく下回っていたと試算される

- ✓ 2016年の年間平準化実績は、純利益97億円、DPU2,673円
- ✓ 上記と同じポートフォリオに基づく2018年の平準化予想値は、純利益95億円、DPU2,628円と試算
- ✓ 一方、直近ポートフォリオに基づく2018年の平準化予想値は、純利益180億円、DPU3,206円を見込み、2016年末時点ポートフォリオと比べ、DPUは22.0%の増加を予想

（百万円）

	2016年 実績		2018年 平準化予想値 ⁽⁴⁾		予想差異	
		(平準化 ⁽⁷⁾) 〈A〉	2016年末時点 ポートフォリオ 〈B〉	直近 ポートフォリオ 〈C〉	(金額) 〈C〉 - 〈B〉	(%) 〈C〉 / 〈B〉 - 1
Net	124	124	124	132	8	6.5%
物件数 ⁽³⁾						
取得	-	-	-	20 ⁽⁵⁾	-	-
売却	-	-	-	12	-	-
資産総額（取得価格ベース ⁽³⁾ ）	266,619	266,619	266,619	449,113	182,494	68.4%
NOI	15,551	15,801	15,806	27,200	11,395	72.1%
減価償却費	3,742	4,122	4,244	6,265	2,021	47.6%
資産運用報酬	500	500	550	550	-	-
営業費用	302	367	367	508	141	38.3%
融資関連費用	467	331	331	562	231	69.8%
支払利息	655	711	711	1,297	586	82.5%
その他費用	91	-	-	-	-	-
純利益	9,794	9,769	9,602	18,016	8,415	87.6%
発行済投資口数（口）	3,675,824	3,675,824	3,675,824	5,666,840 ⁽⁶⁾	1,991,016	54.2%
1口当たり純利益（円）	2,663	2,657	2,612	3,178	566	21.7%
利益超過分配（円）	0	16	16	28	12	75.0%
1口当たり分配金（円）	2,663	2,673	2,628	3,206	578	22.0%

(注1) 本投資法人が2016年末時点で保有していた物件を意味します。

(注2) 本投資法人が2018年末時点で保有していた物件を意味します。

(注3) シェルトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルに係る特定目的会社優先出資証券及び海外資産2物件に係る匿名組合出資については、裏付資産であるホテルの数を物件数として勘案し、優先出資証券及び匿名組合出資に係る本投資法人の出資金額（2018年7月26日付為替予約に基づく金額。なお、2018年12月10日付の出資金の一部払戻しにより、出資金額は変動しています。）を取得価格としています。

(注4) 2018年平準化：各関連ポートフォリオについて、2018年年初から保有していたと仮定して算出しています。シェルトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルに係る特定目的会社優先出資証券にかかる配当収入、及び海外資産に対する匿名組合出資持分に係る配当収入については、それぞれが、2018年に通期寄与した場合の想定値をNOIに含めています。なお、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。また、海外資産に対する匿名組合出資持分に係る配当収入は1米ドル＝110円で円換算しています。これらの数値は上記の仮定に基づき算出した参考値であり、記載のDPUにおける達成を保障するものではありません。

(注5) 20物件の取得の他、2017年10月にホテルマイステイズ五反田駅前増床部分を追加取得しています。

(注6) 81,341口の自己投資口買いを実施し、2018年12月期において消却しています。

(注7) 2016年末時点ポートフォリオにおける全ての物件を、2016年の年初から保有していたと仮定した場合の想定値です。また、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。

スポンサーシップ：物件取得によるポートフォリオの規模・質の向上

2017年よりこれまでに、スポンサーサポートにより、ホテル19物件、住居2物件、合計21物件（取得価格合計2,208億円）を取得⁽¹⁾

物件名称	ロイヤルパークス タワー南千住	ロイヤルパークス シーサー南千住	ホテルマイステイズ プレミア浜松町	ホテルマイステイズ 五反田駅前 ⁽⁶⁾	シェラトン・グランデ・ トーキョーベイ・ホテル (49%保有)	別府亀の井ホテル	ホテルマイステイズ プレミア大森	ホテルマイステイズ 新大阪CC.	ホテルマイステイズ 札幌駅北口
取得日	2017年2月	2017年2月	2017年5月	2017年10月	2017年10月	2017年10月	2017年10月	2017年10月	2017年10月
取得価格 ⁽¹⁾ (百万円)	21,879	2,683	8,000	26,523	17,845	8,870	9,781	13,068	7,880
2018年年間 平準化NOI全体 ⁽²⁾ に 占める割合	4.3%	0.6%	1.7%	3.4%	6.0%	2.7%	2.0%	2.8%	1.7%
2018年年間平準化 NOI増加率(前年比) ⁽³⁾	+4.6%	+13.5%	+11.8%	+14.8%	+5.3% ³	+14.2%	+10.8%	-7.5%	+8.2%

ホテルマイステイズ 横浜関内	アートホテル 上越	アートホテル 弘前シティ	ホテルマイステイズ 大分	ホテルマイステイズ 五反田	ホテルマイステイズ 立川	ホテルマイステイズ プレミア赤坂	ホテルマイステイズ プレミア札幌パーク	ホテルマイステイズ 上野イースト	ホテルマイステイズ 御堂筋本町	海外2ホテル
2018年2月	2018年2月	2018年2月	2018年2月	2018年6月	2018年6月	2018年8月	2018年8月	2018年8月	2018年8月	2018年9月
5,326	2,772	2,723	1,604	4,068	3,257	20,691	16,731	5,286	5,039	36,783
1.0%	0.8%	0.7%	0.4%	0.8%	0.6%	3.3%	2.8%	1.0%	0.7%	10.2%
+4.5%	-1.3%	+2.7%	+5.8%	+8.2%	+11.0%	+13.6%	-6.6%	+4.5%	-	+112.0% ⁽⁴⁾

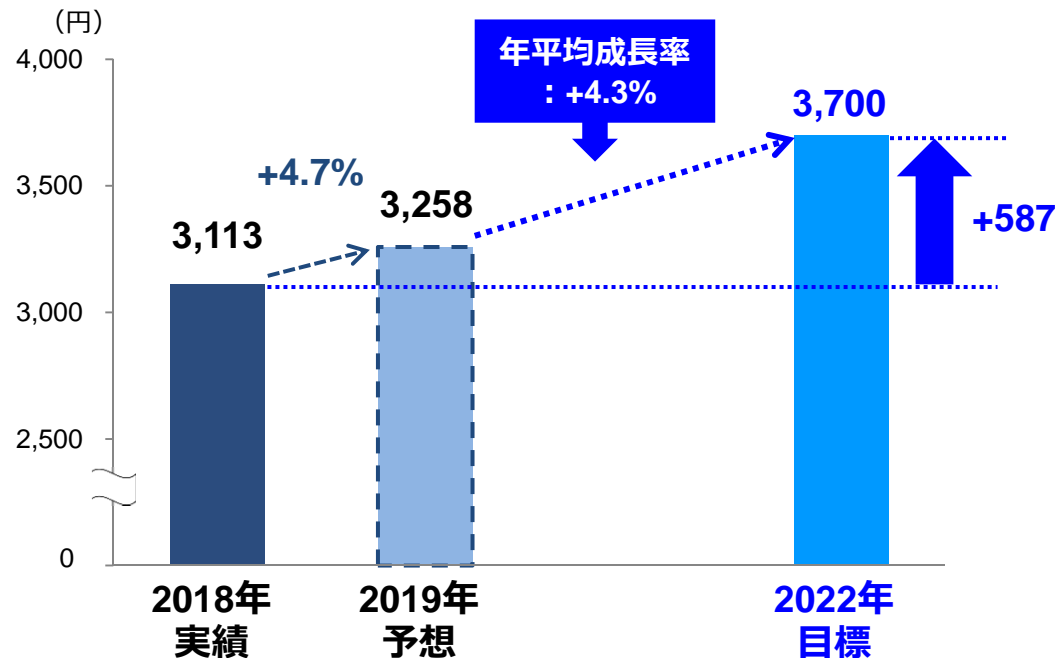
合計

2018年年間平準化NOI増加率(前年比) **+20.6%⁽⁴⁾⁽⁵⁾**、2018年年間平準化NOI全体に占める割合 **47.5%**
(国内ホテルNOI増加率 **+7.8%⁽⁵⁾**)

(注1) 物件数及び取得価格は、シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル（SGTB）に係る特定目的会社優先出資証券及び海外資産2物件に係る匿名組合出資については、専付資産であるホテルの数を物件数として勘案し、優先出資証券及び匿名組合出資に係る本投資法人の出資金額（2018年7月26日付為替予約に基づく金額。なお、2018年12月10日付の出資金の一部払戻しにより、出資金額は変動しています。）を取得価格としています。なお、匿名組合出資については、2018年12月10日付で匿名組合出資持分に係る出資金の一部払戻しを受け、出資金額が当初より変更されています。
(注2) 本投資法人が2018年12月31日時点で保有する物件における、2018年年間想定NOIの合計値です。SGTBに係る特定目的会社優先出資証券にかかる配当収入、及び海外資産に対する匿名組合出資持分に係る配当収入については、それぞれが通期寄与した場合の想定値をNOIに含めています。なお、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。また、海外資産に対する匿名組合出資持分に係る配当収入は1米ドル=110円で円換算しています。
(注3) 各物件について、2017年年初から保有していたと仮定し、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SGTB及び海外資産については、SGTBを保有する特定目的会社優先出資証券にかかる配当収入、及び、海外資産に対する匿名組合出資持分に係る配当収入については、それぞれが通期寄与した場合の想定値をNOIとしています。
(注4) 海外資産のうち、ウエスタン・グランデ・セイプンマイルビーチ・リゾート&スパについては、2017年5月から2017年11月まで改装を実施しているため、2017年の平準化NOIが通常より低下しており、NOI増減率の算定値に影響しています。
(注5) ホテルマイステイズ御堂筋本町は2017年12月より開業しているため除いています。
(注6) 2016年3月に取得した既存保有部分に加えて、2017年10月に増床部分を追加取得しています。2018年年間想定NOIは既存保有部分・増床部分の両方にかかる金額に基づきます。また、増床部分にかかるNOIは、竣工前の期間については勘案していません。

- DPU目標値の基礎となるのは物件収益の成長
- 2018年実績値より+18.9%となる587円のDPU増加を目指す。

DPU (予想値及び目標値⁽¹⁾)



主な前提条件 (4年間)

- ✓ 国内ホテルのNOI年平均成長率: +1.4%
- ✓ 住居資産のNOI年平均成長率: +2.8%
- ✓ 海外資産のNOI年平均成長率: +2.5%

DPU目標値3,700円達成の原動力

- ホテルの新規供給数は徐々に低減し、2020年には大きく落ち込む見込み
- 民泊への規制による実質的な供給数の激減
- 2019年のラグビーワールドカップや2020年の東京オリンピック等による観光産業の継続的成長
- ケイマンのホテルは引き続き好調を維持
- 住居資産における賃料上昇プログラムによる堅調な業績
- ウェスティンにおけるアネックス棟拡張を計画中
- 資産の入れ替えにより目標達成早期化の可能性

(注1) 2019年2月現在の本投資法人における本目標値は、さまざまな想定やシミュレーションに基づいており、2022年以降にINVがこの目標値を達成できるという保証はありません。これらの想定および前提は不確実性を内在しており、本投資法人の管理の及ばない多数の事業、産業、市場およびその他のリスクの影響を受けます。特に、具体的には、2022年のDPU目標は上記の原動力及び主な前提条件に基づくものであり、また、DPUの増加の主な要因はケイマンのホテルからのNOIの増加であり、現時点において決定されていない検討中のストラクチャー変更と17頁に記載の構想中の拡張計画に左右されます。

Vision 2022 達成のための地域別NOI目標値

- 月次開示では、各物件にかかるパフォーマンスの詳細及び9つの主要グループごとの集計データについて、引き続き提供
- 地域別や月次での業績変動は予想されるが、ポートフォリオの多様化によりそれらの影響を緩和していく
- 2019年及び2020年における首都圏の成長が、関西地区における低下を補い、2021年以降、関西地区においても徐々に低下幅が減少する見込み

		2018年平準化NOI ⁽¹⁾		NOI成長率			NOI目標値 (百万円)
		(百万円)	NOI比率	2018年平準化 ⁽¹⁾⁽²⁾ (実績)	2019年平準化 ⁽¹⁾ (予想)	4年間の 年平均成長率 ⁽³⁾ (2018-2022)	
国内 ホテル	東京23区	6,388	23.5%	+8.1%	+2.5%	+3.3%	7,276
	首都圏 (除く東京23区)	3,568	13.1%	+4.1%	-0.4%	+2.3%	3,909
	首都圏 小計	9,957	36.6%	+6.6%	+1.5%	+2.9%	11,185
	中部	1,456	5.4%	-1.6%	-0.4%	-0.5%	1,427
	関西	2,227	8.2%	-13.0%	-4.8%	-5.0%	1,814
	九州	1,649	6.1%	+7.9%	+0.5%	+1.0%	1,716
	北海道	1,479	5.4%	-3.2%	+7.4%	+3.5%	1,697
	その他国内	2,181	8.0%	+2.6%	-0.7%	+0.5%	2,226
国内ホテル 小計		18,951	69.7%	+2.1%	+0.7%	+1.4%	20,066
住居		5,098	18.7%	+4.0%	+1.9%	+2.8%	5,704
商業施設		368	1.4%	-	-	-	368
国内資産 小計		24,417	89.8%	+2.5%	+1.0%	+1.7%	26,139
海外資産		2,782	10.2%	+112.0% ⁽⁴⁾	+4.8%	+2.5%	3,072
海外資産 (増築) ⁽⁵⁾		-	-	-	-	-	1,140
合計		27,200	100.0%	+8.2% ⁽⁴⁾	+1.4%	+2.8%	30,351
DPU		3,113		3,113	3,258	3,700	3,700

(注1) 2018年12月末日時点において本投資法人が保有する全ての物件について、2017年年初から保有していたと仮定した2018年NOI想定値に基づき算出しています。シエラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルに係る特定目的会社優先出資証券にかかる配当収入、及び、海外資産に対する匿名組合出資持分に係る配当収入については、それぞれが通期寄与した場合の想定値をNOIに含めています。なお、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。また、海外資産に対する匿名組合出資持分に係る配当収入は1米ドル=110円で円換算しています。

(注2) ホテルマイステイズ御堂筋本町については、NOI比率には含めていますが、2017年12月に開業したため、NOI成長率には含めていません。

(注3) 4年間の年平均成長率は、各グループの物件における2022年のNOI目標値に達するまでの年平均成長率を示すために算定した参考値であり、かかる成長率が達成される保証はありません。

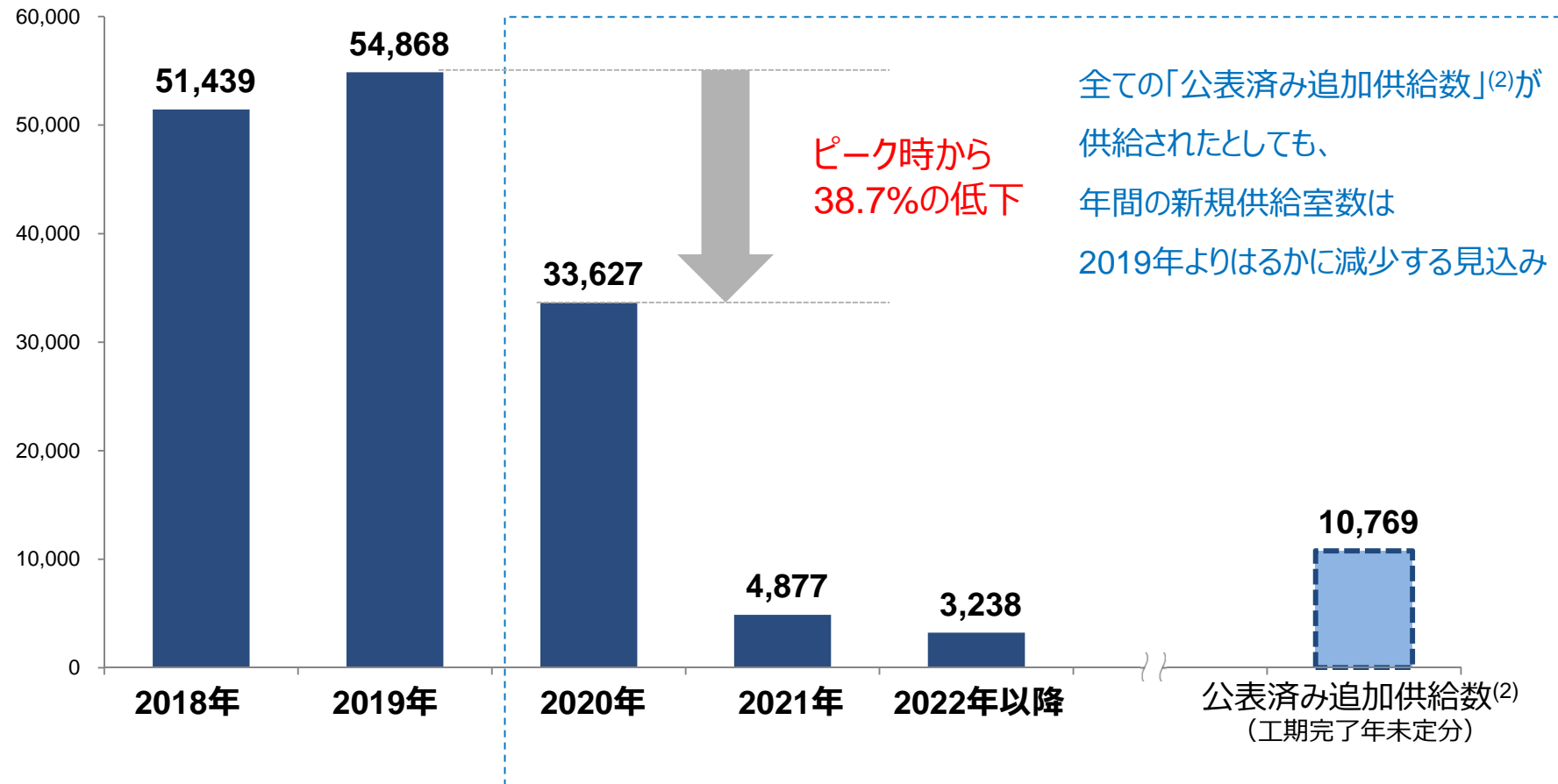
(注4) 海外資産の1つ、ウエスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ (ウエスティン) については、2017年5月から2017年11月まで改装を実施しているため、2017年の平準化NOIが通常より低下しており、NOI増減率の算定値に影響しています。

(注5) ウエスティンにおいて計画されている開発物件です。詳細については18頁をご参照ください。

今後の新・増設ホテル計画について

- ホテルの開発計画の増加は2019年にピークを迎える見込まれる
- 2020年のホテル新規供給客室数は、2019年と比較して38.7%の低下が予想される

(客室数⁽¹⁾)



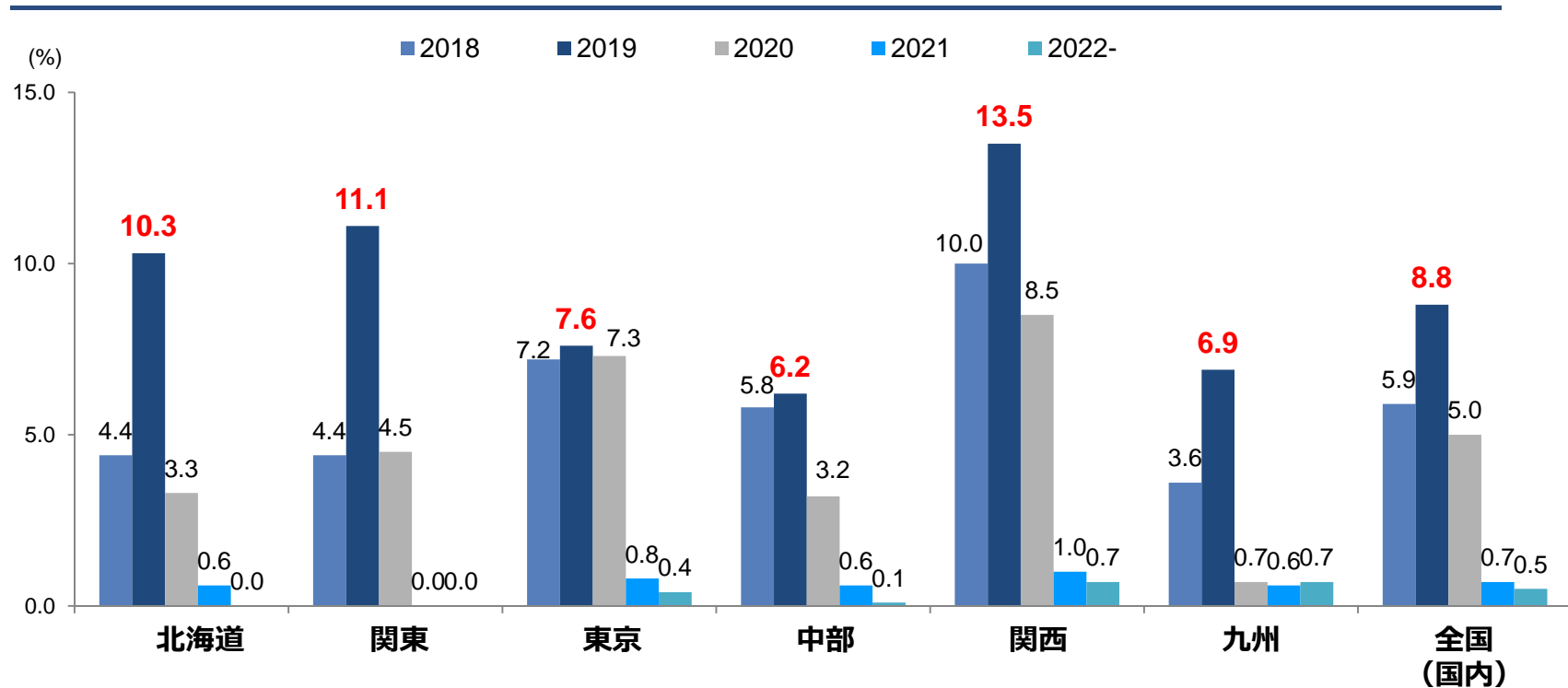
出所：HOTERESのデータに基づき本資産運用会社が作成

(注1) 2018年12月時点において公表済みの情報に基づきます。また、基本的に、40室以上で「ホテル」申請の新規案件を集計の対象としています。

(注2) 公表されているホテル新規供給計画のうち、工期完了年が未定である計画の客室数を指します。

- ホテル開発計画の増加は、INVの国内ホテルポートフォリオが所在するいずれの地域においても、2019年にピークを迎えると見込まれる
- 関西地区は新規供給の勢いが最も高いが、当該関西地区に所在するINVのホテルポートフォリオにかかる、2018年の平準化NOI全体に占める割合は8.2%

地域別ホテル客室数⁽¹⁾の年成長率



INVホテル ポートフォリオの数	4	13	29	6	7	5	64
各地域ホテルNOI が全体NOIに 占める割合 (2018年平準化)	5.4%	19.0%	24.3%	5.4%	8.2%	6.1%	69.7%

出所：HOTERES及びみずほ証券株式会社のデータに基づき本資産運用会社が作成

(注1) 2018年12月時点において公表済みの情報に基づきます。また、基本的に、40室以上で「ホテル」申請の新規案件を集計の対象としています。

(注2) 2018年12月末日時点において本投資法人が保有する全ての物件について、2018年年初から保有していたと仮定した2018年NOI想定値に基づき算出しています。シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルに係る特定目的会社優先出資証券にかかる配当収入、及び海外資産に対する匿名組合出資持分に係る配当収入については、それぞれが、2018年に通り寄与した場合の想定値をNOIに含めています。なお、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。また、海外資産に対する匿名組合出資持分に係る配当収入は1米ドル=110円で円換算しています。

- 2018年6月15日の住宅宿泊事業法（民泊新法）施行により、民泊規制が開始し、民泊登録件数が減少。結果として本投資法人の既存ホテルに短期的な好影響を与えることが期待される
- 業界先駆者であるAirbnb⁽¹⁾ウェブサイトに登録されている物件数は、民泊法施行により全国で約6割減少し、以降、同登録物件数は、わずかに増加したものの、回復のペースは遅く、過去4ヶ月間は増加していない⁽²⁾
- 旅館業法も同時に改正され、無許可営業は懲役や多額の罰金の対象となる

新たな民泊規制の概要

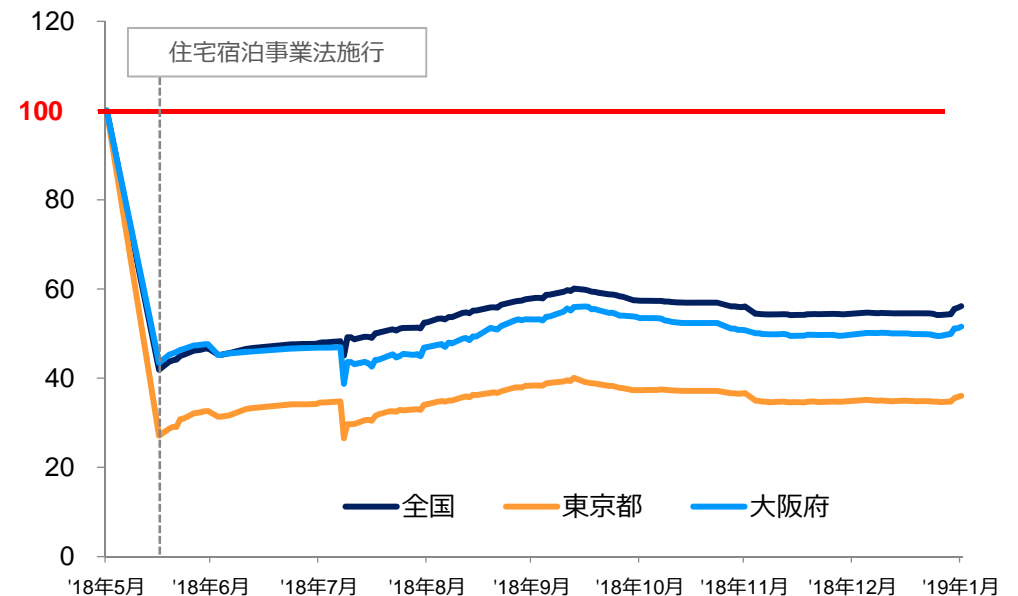
- 営業日数は年間180日を上限とする
- 「住宅宿泊事業者」は、自治体に対し、民泊に供する住宅の設備等が要件を満たすことを証明する書面とともに届出が必要
- 一部自治体においては、特に住居専用地域での民泊営業を制限する等、条例による独自の規制上乗せを実施
- 民泊新法により「住宅宿泊事業者」に求められる義務（一例）

- ✓ 居室の床面積を宿泊者1人あたり3.3㎡以上確保
- ✓ 非常用照明器具の設置、避難経路の表示
- ✓ 設備の使用方法、移動のための交通手段及び緊急連絡先に関する外国語による案内
- ✓ 宿泊者名簿（氏名、住所、職業、宿泊日）の備置及び3年間の名簿保存
- ✓ 宿泊者に対し、周辺地域の生活環境への悪影響の防止に関し必要な事項の説明
- ✓ 苦情や問い合わせについて、深夜早朝を問わず常時対応
- ✓ 2ヶ月に1度、宿泊させた日数、宿泊者数等の宿泊実績を自治体に報告

違反に対する罰則

- 住宅宿泊事業者が虚偽の届け出または業務停止命令に違反した場合：6月以下の懲役若しくは100万円以下の罰金又はこれの併科
- 登録をせずに住宅宿泊管理業を営んだ場合：1年以下の懲役若しくは100万円以下の罰金又はこれの併科

Airbnb登録物件数の変化⁽²⁾

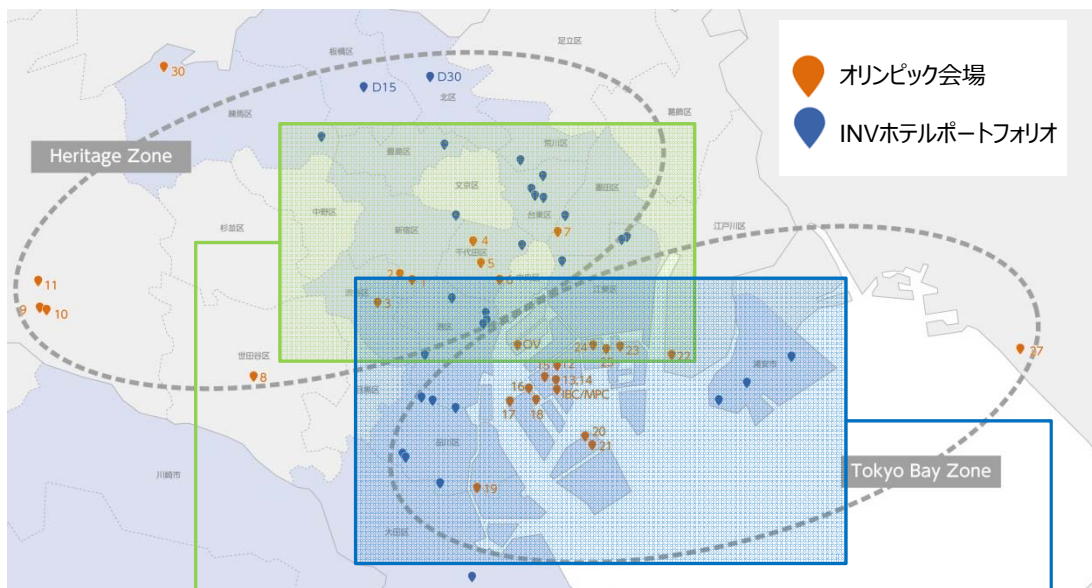


出所：民泊データバンクのデータに基づき本資産運用会社が作成

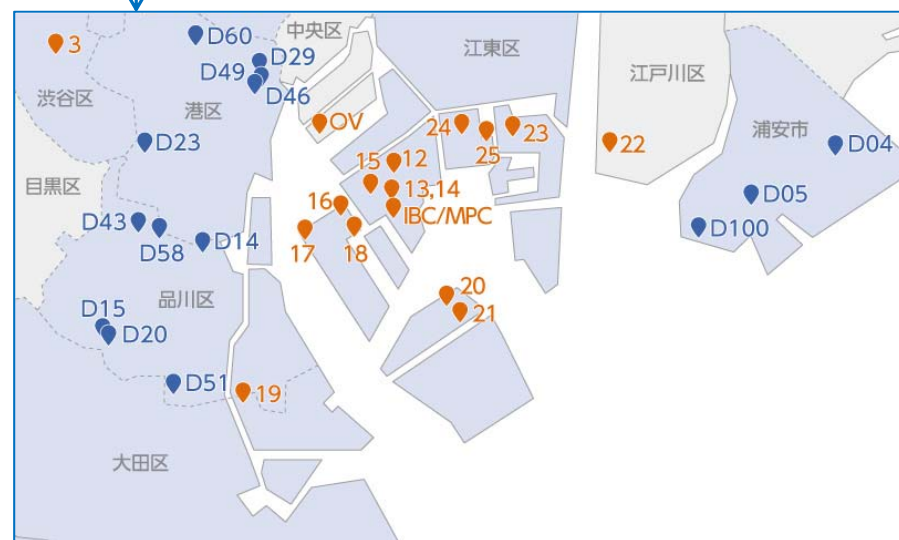
(注1) 「Airbnb」は米国サンフランシスコに本社をおき、空き部屋を短期間で貸したい人と、旅行などで宿泊場所を借りたい人をマッチングするサービスを提供する事業を行っている会社です。
 (注2) 民泊データバンクが独自のソフトを用いて把握したAirbnbウェブサイトの登録件数について、2018年5月31日時点をもととした場合、2019年1月31日時点までの指数の推移を示しています。

2020年東京オリンピック・パラリンピック会場とINVホテルポートフォリオ

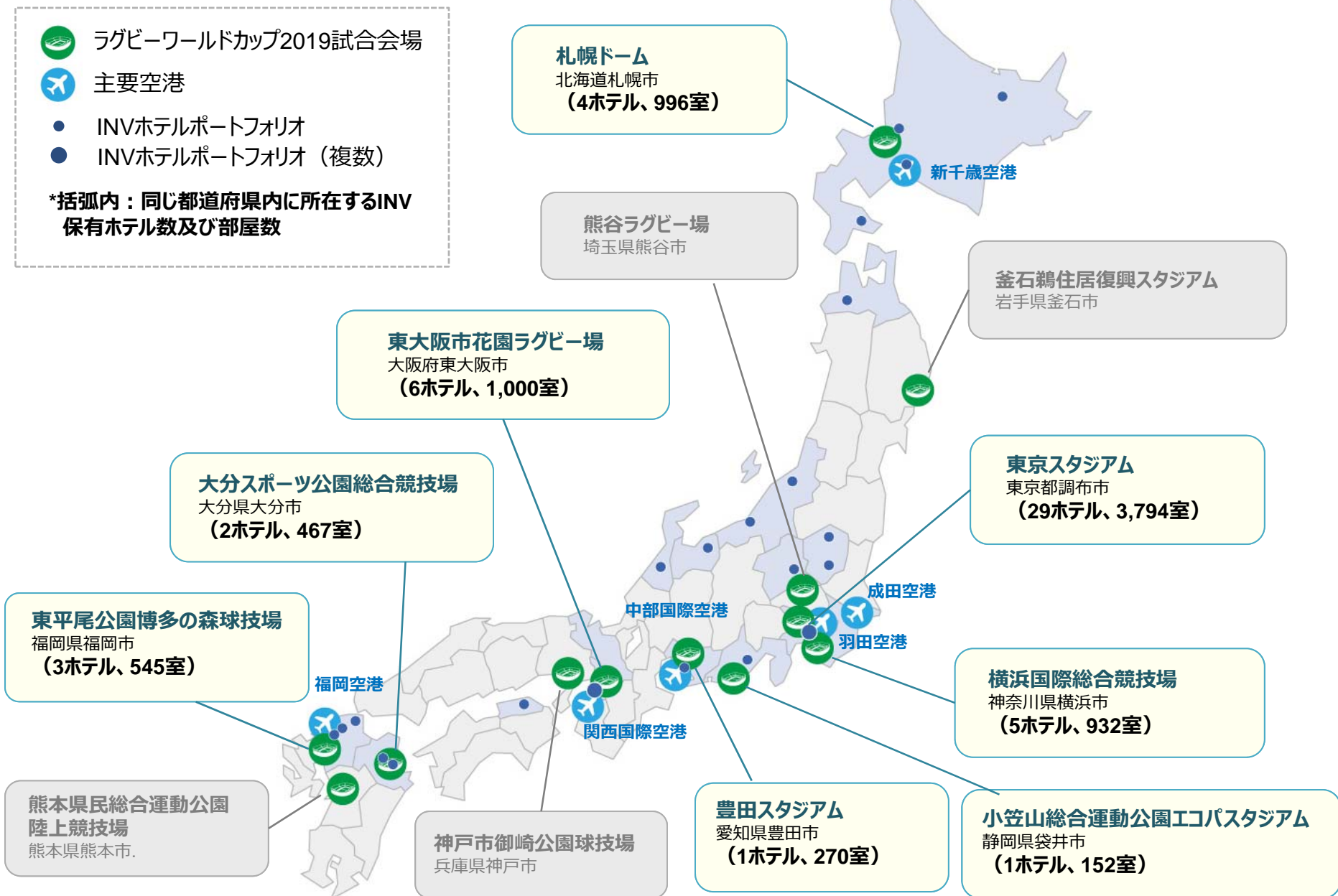
2020年東京オリンピック・パラリンピックの主要会場周辺には、INVの国内ホテルポートフォリオ64物件のうち27物件（3,577室）が立地



1	オリンピックスタジアム	15	有明テニスの森
2	東京体育館	16	お台場海浜公園
3	国立代々木競技場	17	潮風公園
4	日本武道館	18	青海アーバンスポーツパーク
5	皇居外苑	19	大井ホッケー競技場
6	東京国際フォーラム	20	海の森クロスカントリーコース
7	国技館	21	海の森水上競技場
8	馬事公苑	22	カヌー・スラロームセンター
9	武蔵野の森総合スポーツプラザ	23	夢の島公園アーチェリー場
10	東京スタジアム	24	東京アクアティクスセンター
11	武蔵野の森公園	25	東京辰巳国際水泳場
12	有明アリーナ	30	陸上自衛隊朝霞訓練場
13	有明体操競技場	OV	選手村
14	有明アーバンスポーツパーク	-	IBC/MPC (東京ビッグサイト)



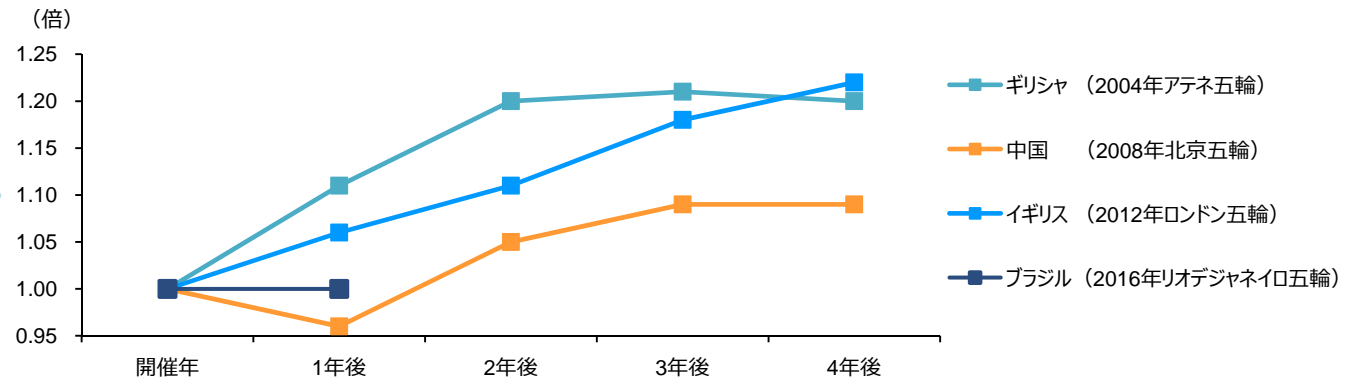
ラグビーワールドカップ2019試合会場とINVホテルポートフォリオ



国際的イベントやインフラ整備等によるインバウンド需要の更なる成長期待

- 2020年の東京オリンピック後も、高い観光需要が期待できる
- 継続的なインバウンド需要を促すための強力なプラットフォームとなる、戦略的な長期インフラ整備が予定されている

オリンピック・パラリンピック後の開催国における国際観光到着数の推移



	イベント ⁽¹⁾	インフラ整備等 ⁽¹⁾
2019年	<ul style="list-style-type: none"> 新天皇即位により10連休 (5月) 2019年 G20 大阪サミット首脳会議 (6月) 東京ディズニーシー：大型アトラクション「ソアリン：ファンタスティック・フライト」オープン予定 (7月) 第7回アフリカ開発会議 (横浜) (8月) ラグビーワールドカップ2019 (9月-11月) 	<ul style="list-style-type: none"> 新千歳空港国際旅客ターミナル拡張 新港地区客船ターミナル供用
2020年	<ul style="list-style-type: none"> 東京ディズニーランド：大規模開発 (春) ユニバーサル・スタジオ・ジャパン：新規アトラクションオープン予定 東京オリンピック・パラリンピック2020 (7月-9月) 	<ul style="list-style-type: none"> 羽田空港国際線発着枠拡大 (年間+43.5%となる129,000便) 那覇空港第2滑走路増設 東京国際クルーズターミナル開業
2021年	<ul style="list-style-type: none"> ワールドマスターズゲーム2021関西 (5月) 第19回FINA世界水泳選手権2021福岡大会 (7月-8月) 	
2022年	<ul style="list-style-type: none"> 東京ディズニーシー：大規模拡張プロジェクト 	<ul style="list-style-type: none"> 九州新幹線開業 (武雄温泉～長崎間) 北陸新幹線開業 (金沢～敦賀間)
2024年		<ul style="list-style-type: none"> 福岡空港第2滑走路増設
2025年	<ul style="list-style-type: none"> 2025年万国博覧会 (大阪) (5月-11月) 	
2027年		<ul style="list-style-type: none"> リニア中央新幹線開通
2028年		<ul style="list-style-type: none"> 成田国際空港第3滑走路完成

(注1) 各種イベント、インフラ整備等は2019年1月31日時点で予定されているものであり、今後変更される可能性があります。

ホテル指標

(米ドル)	年間 (2018年)		4Q (2018年10月~12月)	
	実績	増加率 (予算比 ⁽¹⁾)	実績	増加率 (予算比 ⁽¹⁾)
客室稼働率	83.2%	+7.7%	80.9%	+13.9%
ADR	326	+3.2%	343	+10.9%
RevPAR	272	+11.2%	277	+26.3%
GOP	37,494,126	+10.0%	8,512,639	+20.8%
NOI-SPCコスト	34,037,597	+8.7%	7,689,548	+21.1%



海外投資の概要

- カリブ海におけるトップクラスのビーチの1つであるセブンマイルビーチの正面に位置
- 容積率に余地のある7.2エーカーの土地及び700フィートのビーチフロント
- 2017年12月に約4,200万米ドルのフルリノベーションを実施し、ADRのポテンシャルが向上
- 取得後の堅調な業績により、2018年のNOIで10.2%の取得利回りを達成
- ケイマン諸島への航空機による訪問者数は、2018年において前年比+10.7%増加⁽²⁾。グランドケイマン島のオーウェン・ロバーツ空港の拡張は2019年3月までに完了予定⁽³⁾
- ケイマン諸島においてはインカムゲイン、キャピタルゲインともに課税されず、ケイマン諸島ドルは米ドルとの固定相場制を採用
- ケイマン諸島は英国コモンローに基づく安定した法制度を有し、ムーディーズ格付レーティングでAa3を取得
- ケイマン諸島は、海外銀行資産において世界第8位の位置づけにあり⁽⁴⁾、1万超の投資信託会社が所在⁽⁵⁾

(注1) 予算は以下の数値を用いて算出しています。2018年1月~5月：実績、2018年6月~12月：予想（物件取得決定時の見込み値）
 (注2) 出所：Government of the Cayman Islands Economics and Statistics Office, Cayman Islands Department of Tourism
 (注3) 2019年1月時点のOffice of the Auditor Generalにより公表された情報に基づいていますが、当該計画については変更になっている可能性又は今後計画が変更になる可能性があります。
 (注4) 出所：Cayman Islands Monetary Authority
 (注5) 2017年9月末時点。本社及び支社を含む。（出所：The Economics and Statistics Offices, Cayman Islands Government）

- ウェスティンにおける容積率の余力分を用いて、海辺に面するロケーションの価値最大化を図る
- 客室174室（純増分）、会議スペース、新しいジム/スパエリアを有する7階建ての別館を建設する可能性
- サンシャインスイートに隣接する空き地は、区画要件を満たすため、駐車場として使用可能
- ウェスティンとサンシャインのバックオフィス機能が統合され、コスト効率向上が見込まれる
- 新設のジム、スパ、ビーチフロントのレストラン、会議スペースにより、ウェスティンの既存部分及びサンシャインスイーツのリゾート・フィーにおける価値向上が期待できる



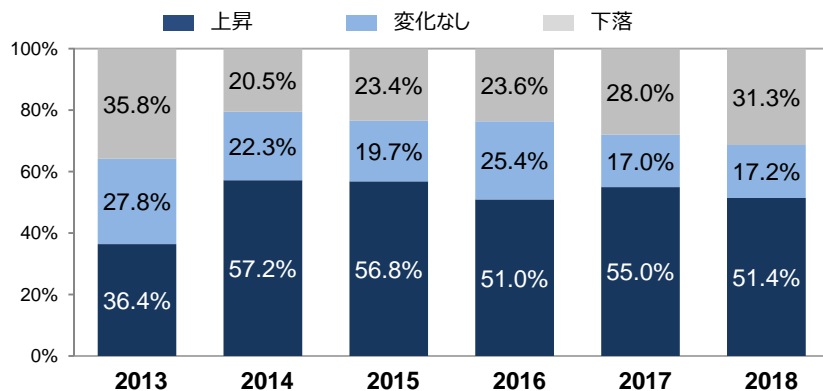
ウェスティン増築計画概要

- ✓ **開発期間**
 - 2019年～2022年
- ✓ **開発の概要**
 - 7階建ての別館の建設
 - 駐車場の設置
 - ペDESTリアンデッキの設置
- ✓ **投資額**
 - 125億円⁽²⁾
- ✓ **巡航NOI想定値**
 - 4年間で190億円⁽²⁾
- ✓ **巡航NOI利回り**
 - 15.2%

(注1) 上記のアネックス棟開発計画は、本投資法人の内部シミュレーションに過ぎず、本書の日付現在において未定です。当該計画は、関連当事者との様々な協議および規制当局の承認が必要であり、投資額、予想NOI、投資収益を含む数値、開発期間及び上図は、第三者の評価または合意に基づくものではありません。上記の情報はあくまで参考値であり、開発計画の実績や影響を示す信頼できる指標ではなく、当該計画が計画どおりに達成される保証もありません。
(注2) 1米ドル=110円で円換算しています。

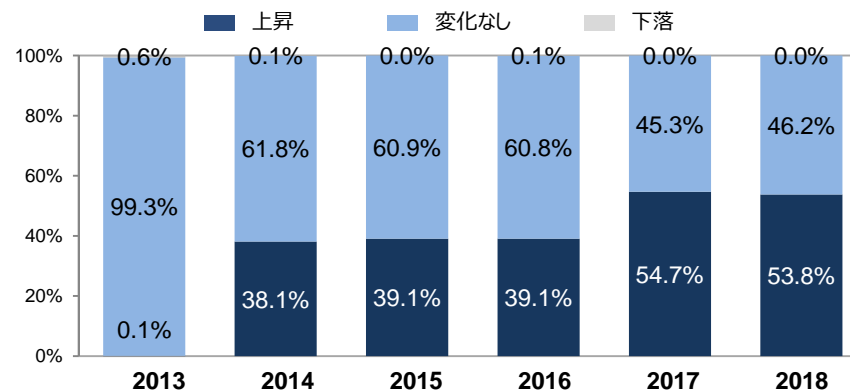
- 新規契約及び更新契約時の賃料上昇を実現するため、2014年から賃料上昇プログラムを開始
- パフォーマンスの高いPM会社への業務の集約化を図るため、2016年12月に16物件、2017年に4物件の住居物件にかかるML・PM会社を変更

新規契約の賃料変動件数割合の推移⁽¹⁾



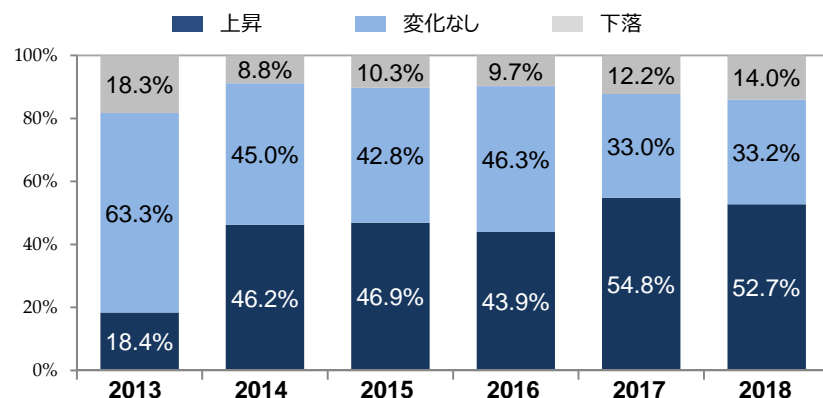
新規契約件数	827	649	943	783	1,030	1,015
稼働率 ⁽²⁾ (%)	95.5	94.0	94.7	95.9	95.0	95.5
ネットリーシングコスト (月数) ⁽³⁾	1.15	1.01	1.23	1.15	1.02	0.74

更新契約の賃料変動件数割合の推移⁽¹⁾

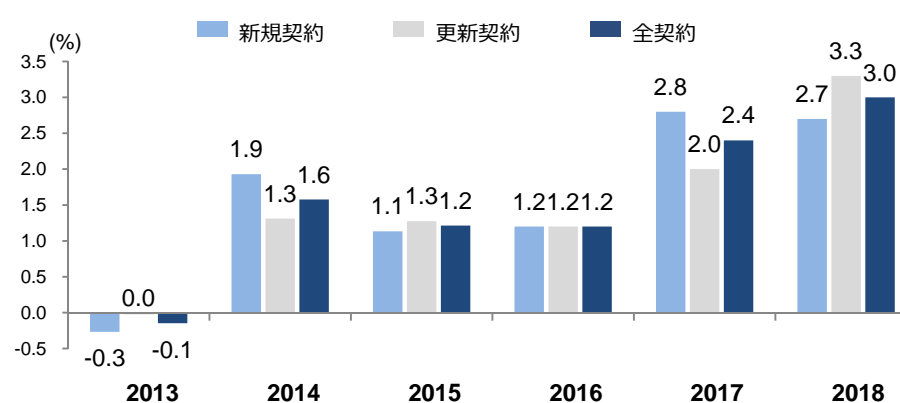


更新契約件数	818	872	1,209	1,126	1,337	1,253
更新率 ⁽⁴⁾ (%)	81.2	84.7	85.4	83.7	82.8	82.5

全契約(新規契約及び更新契約)の賃料変動件数割合の推移⁽¹⁾



平均賃料増減率⁽⁵⁾



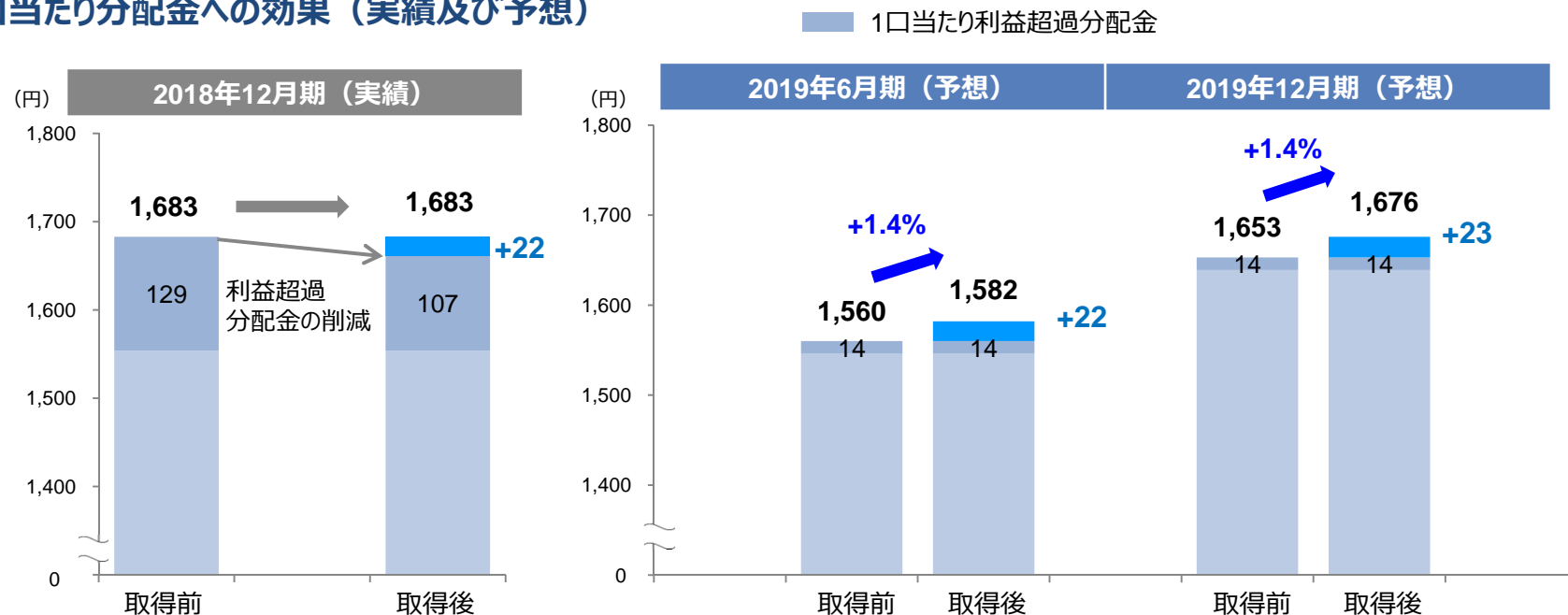
(注1) 対象期間において本投資法人が保有している住居物件の実績値（対象期間中に取得した物件については本投資法人による取得後に限ります。）に基づきデータを作成しています。
 (注2) 「稼働率」は、対象期間における対象物件（対象期間中に取得した物件については本投資法人による取得後に限ります。）の各月末時点の賃貸面積の合計を賃貸可能面積の合計で算出して算出しています。
 (注3) 「ネットリーシングコスト（月数）」は、「広告宣伝費（月数）」+「フリーレント（月数）」-「礼金収入（月数）」により算出しています。なお、それぞれの月数は、対象となる賃貸借契約の月額賃料に基づき月数に換算しており、小数点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

本投資法人は、投資口価格が割安な水準におかれていると判断し、投資主価値向上のため、手元資金による自己投資口の取得を実施。本取得及び取得した投資口の消却を通じ、1口当たり分配金及びNAVが増加。1口当たりNAVは51,172円⁽¹⁾から51,200円⁽²⁾に上昇

■ 実施内容

取得した投資口の総数	81,341口 ⁽³⁾ (発行済投資口数の総口数の1.4%)
投資口の取得価格の総額	3,999,980,400円
取得期間	2018年12月13日～2018年12月18日

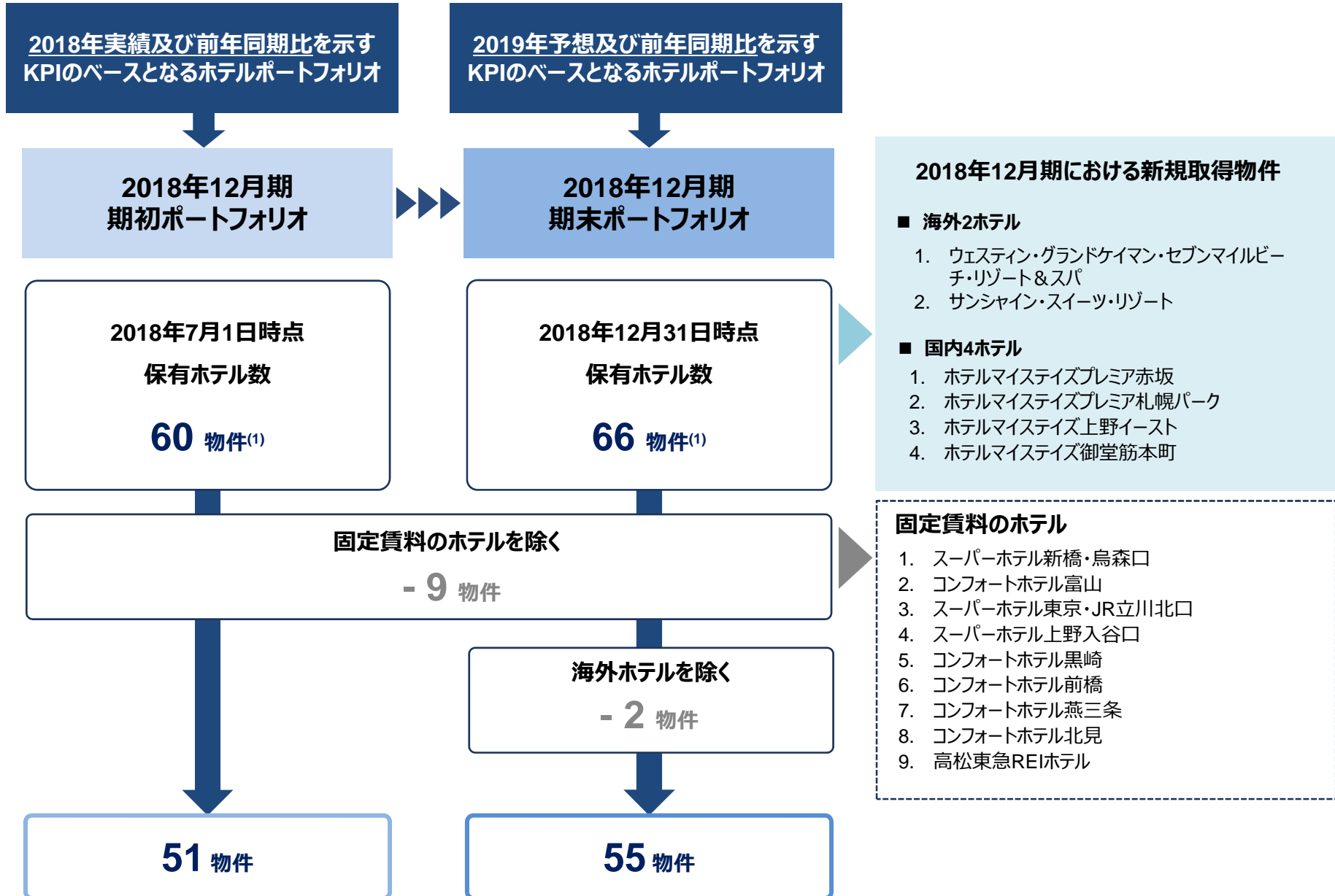
■ 1口当たり分配金への効果（実績及び予想）



(注1) 直近の公募増資による資産の取得完了後の2018年9月29日時点における数値を記載しています。

(注2) 自己投資口取得の完了及び当該投資口消却後の2018年12月28日時点における数値を記載しています。直近の公募増資完了後のNAVの計算式から、自己投資口取得額及び取得した自己投資口数を減じて算出しています。

(注3) 取得した投資口は2018年12月期中に消却しました。

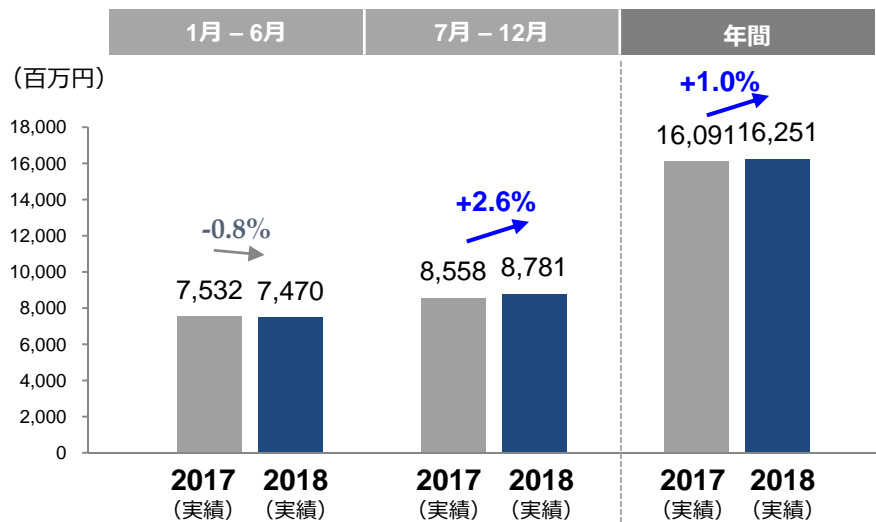


(注1) シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル、ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ及びサンシャイン・スイーツ・リゾートを各1物件として含めています

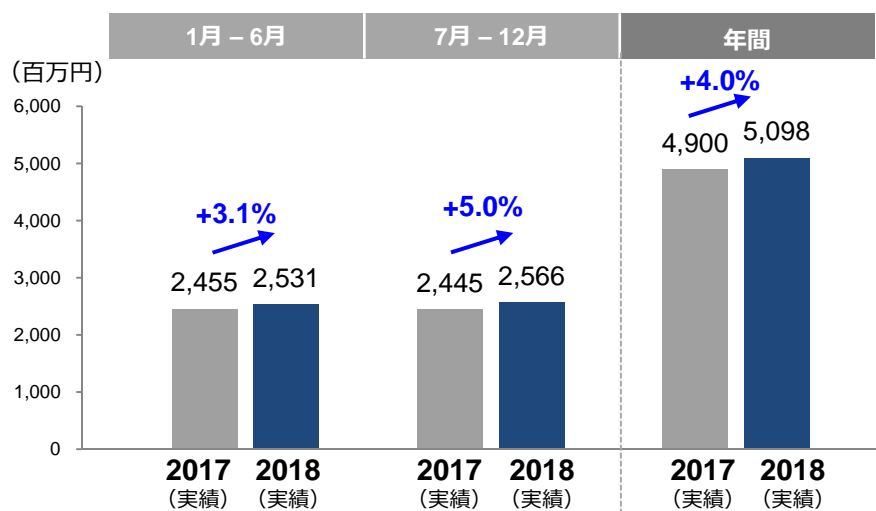
2018年NOI実績 (vs 2017年NOI実績)

ホテルと住居の分散されたポートフォリオは、個別物件の収益変動の影響を軽減

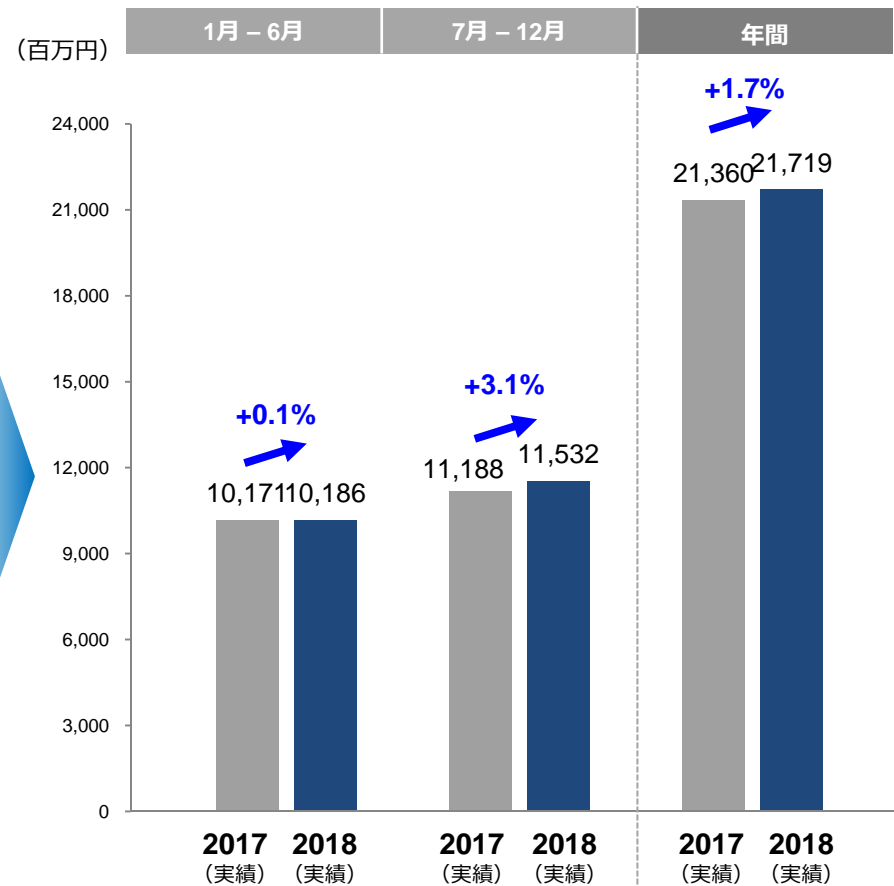
NOI (ホテル) (1)



NOI (住居) (2)



ポートフォリオNOI (ホテル + 住居 + その他(3))

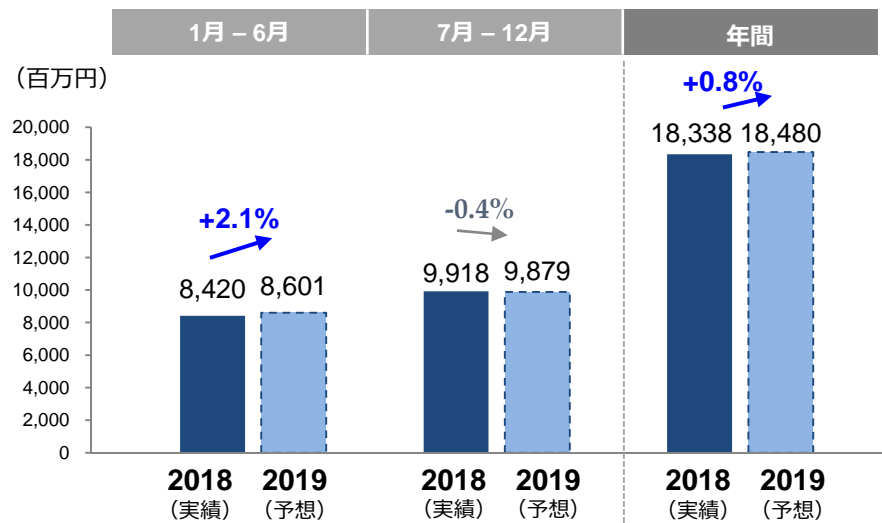


(注1) 2018年12月期初時点で保有していたホテル60物件（優先出資の裏付資産であるシェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルを含みます。）のうち、固定費料の9物件を除く51物件に基づき、2017年年初から保有していたと仮定して算出しています。シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルについては、同ホテルに係る特定目的会社優先出資証券にかかる配当収入が2017年から通期寄与したと仮定した場合の想定値をNOIに含めています。
 (注2) 2018年12月期末時点で保有する住居64物件に基づきます。また、一時的な保険金収入及びそれに対応する費用、信託分割に関する費用を除きます。
 (注3) 2018年12月期末時点で保有する商業施設2物件に基づきます。
 (注4) 全ての物件について、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。

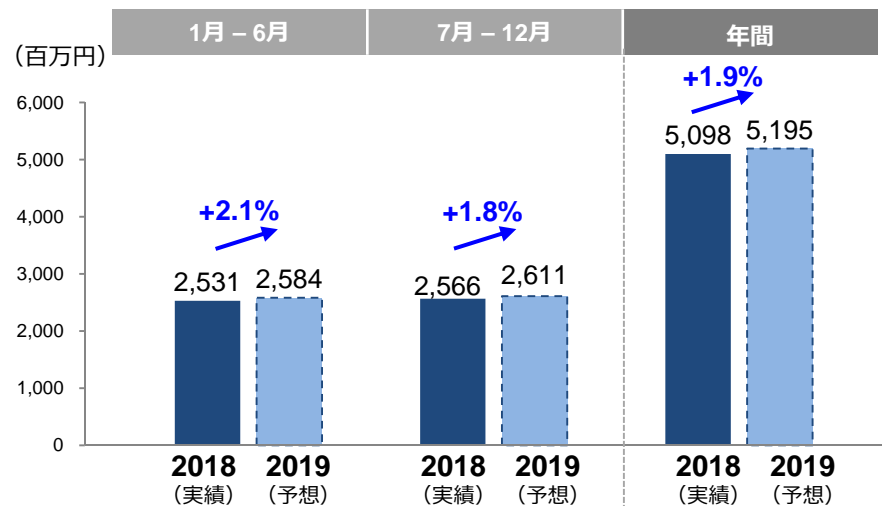
2019年NOI予想 (vs 2018年NOI実績)

ホテルと住居の両アセットについて安定的成長が見込まれるとともに、ラグビーワールドカップやその他インフラ整備によるホテル業績の更なるアップサイドが期待される

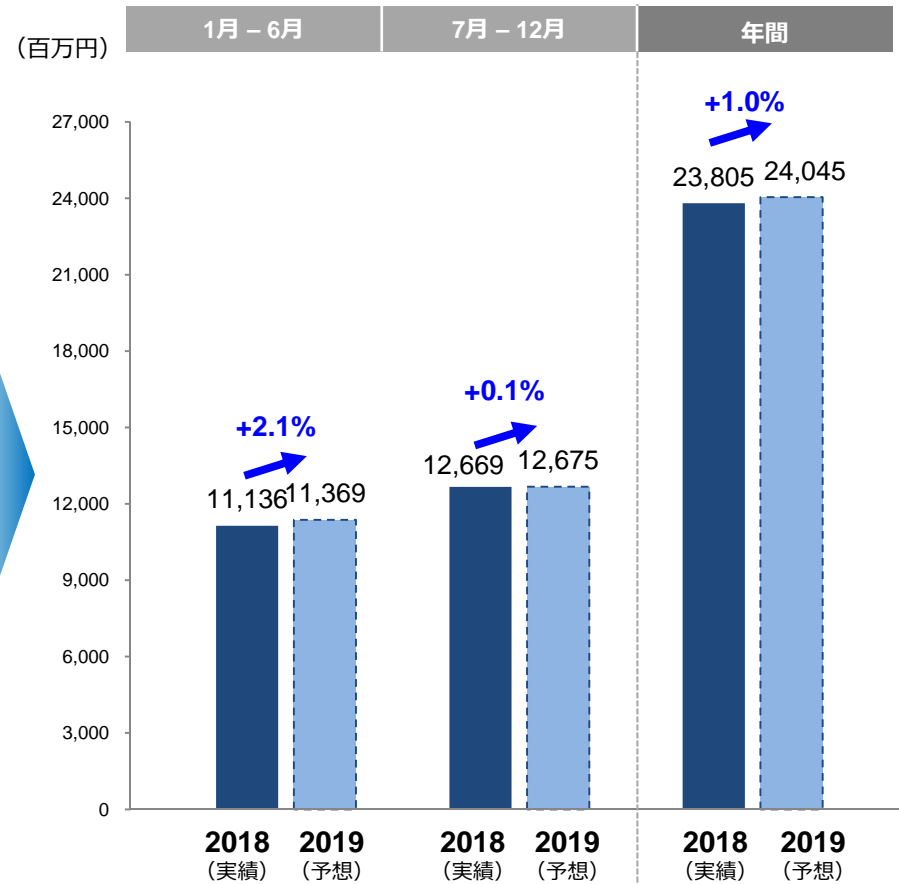
NOI (ホテル) (1)



NOI (住居) (2)



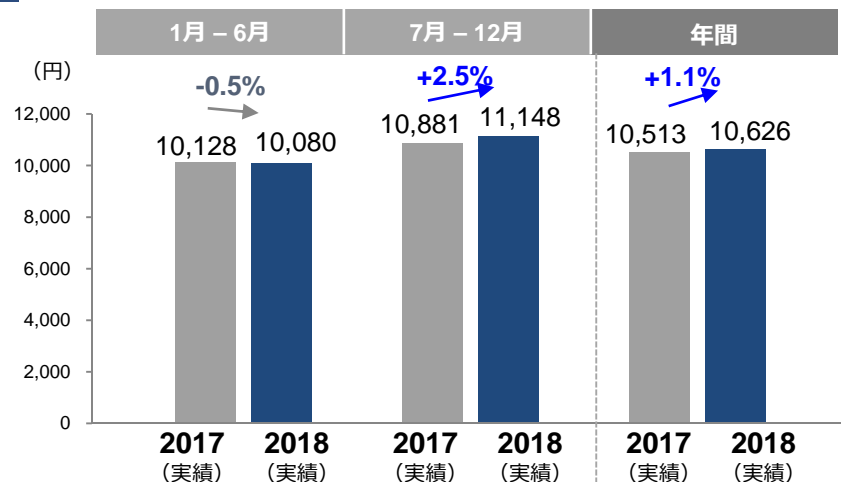
ポートフォリオNOI (ホテル + 住居 + その他(3))



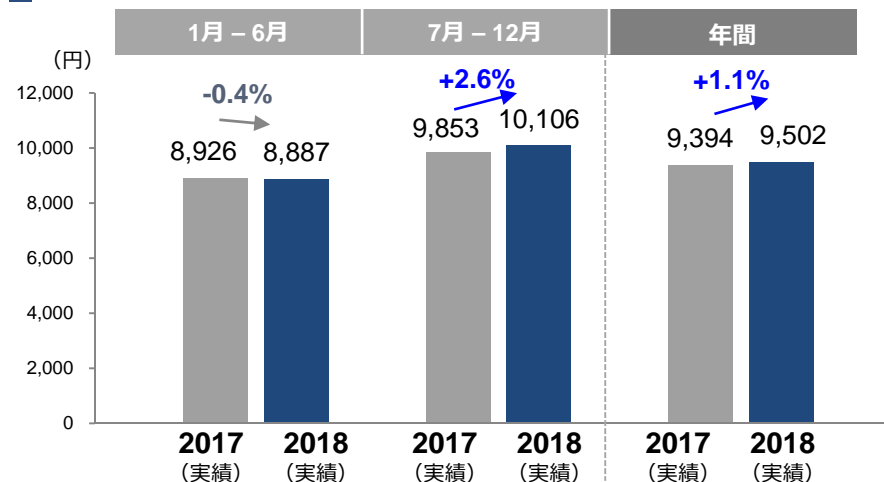
(注1) 2018年12月期末時点で保有する国内ホテル64物件（優先出資の裏付資産であるシェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルを含みます。）のうち、固定費料の9物件を除く55物件に基づき、2018年年初から保有していたと仮定して算出しています。シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルについては、同ホテルに係る特定目的会社優先出資証券にかかる配当収入が2018年に通り寄与したと仮定した場合の想定値をNOIに含めています。
 (注2) 2018年12月期末時点で保有する住居64物件に基づきます。また、一時的な保険金収入及びそれに対応する費用、信託分割に関する費用を除きます。
 (注3) 2018年12月期末時点で保有する商業施設2物件に基づきます。
 (注4) 全ての物件について、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。

2018年は年間で、ADR、RevPAR、GOPがそれぞれ対前年比+1.1%、+1.1%、+0.7%の増加を達成

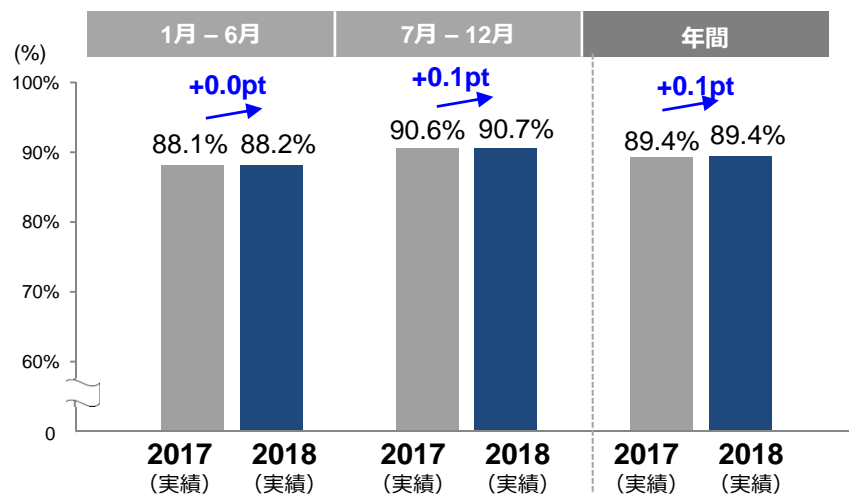
ADR⁽¹⁾



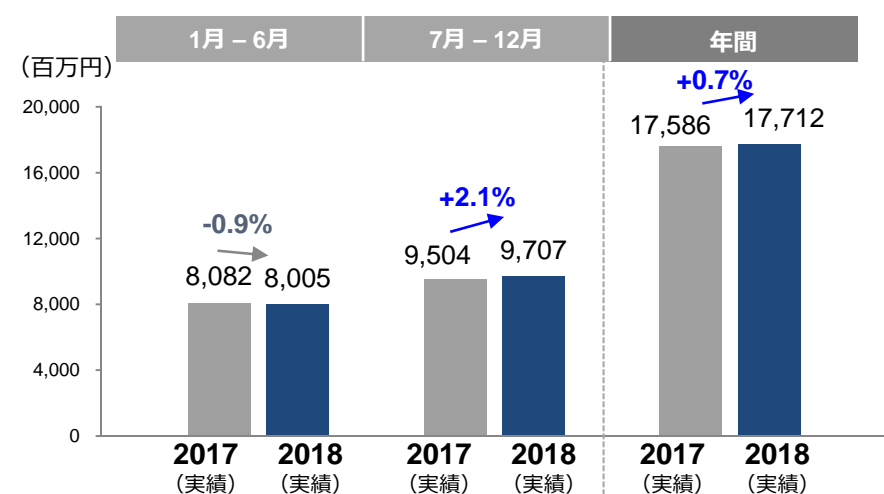
RevPAR⁽¹⁾



客室稼働率⁽¹⁾



GOP⁽¹⁾⁽²⁾

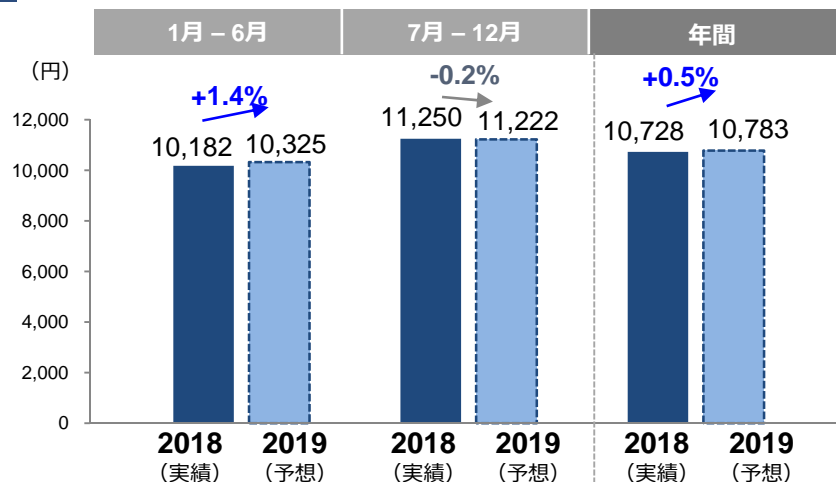


(注1) 2018年12月期初時点の保有ホテル60物件（優先出資の裏付資産であるシェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルを含みます。）のうち、固定費の9物件を除く51物件に基づき、2017年年初から保有していたと仮定して算出しています。本投資法人による取得前の実績値は、それぞれの売主から提供を受けた実績値を基に算出しています。

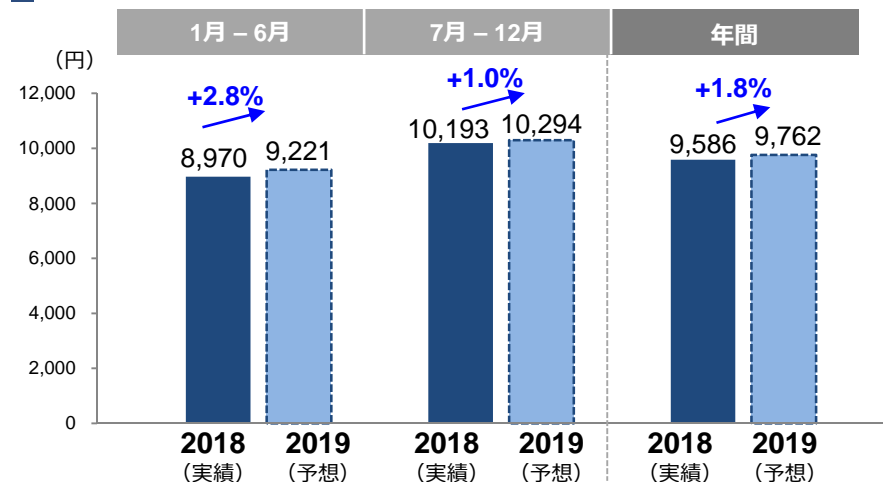
(注2) GOP算出にあたり、シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルについては、同ホテルを裏付け資産とする特定目的会社の優先出資証券に係る本投資法人の出資割合（49%）をGOPに累して加算しています。また、「アパホテル横浜関内」については、本投資法人が受領する賃料をGOPとして計算しています。

- 2019年は年間で全ての指標について前年比増加を見込む
- 客室稼働率、ADR、RevPAR、GOPはそれぞれ+1.2pt、+0.5%、+1.8%、+1.4%増加見込み

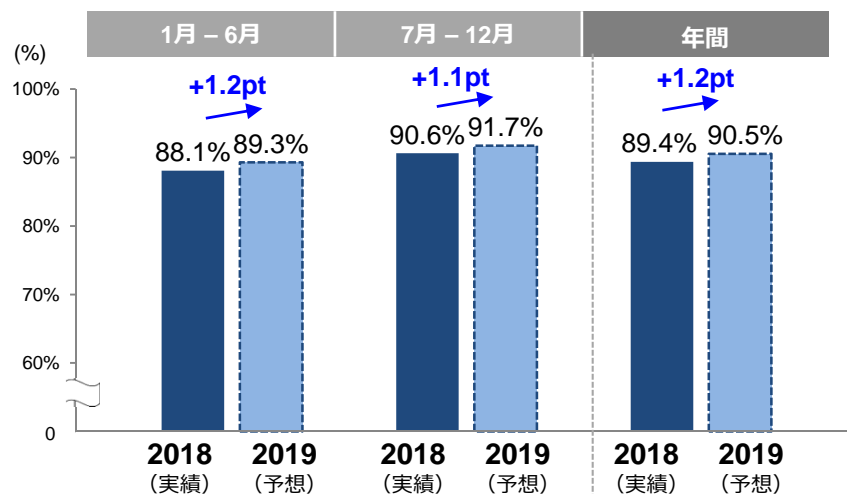
ADR⁽¹⁾



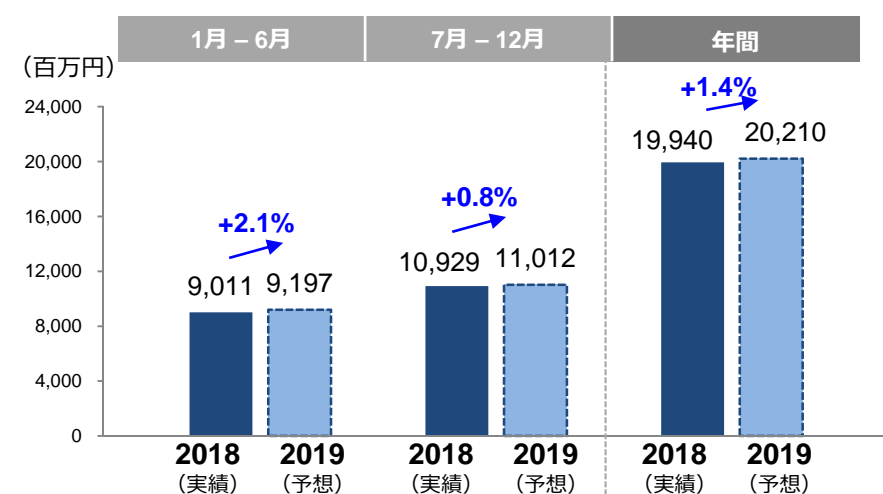
RevPAR⁽¹⁾



客室稼働率⁽¹⁾



GOP⁽¹⁾⁽²⁾



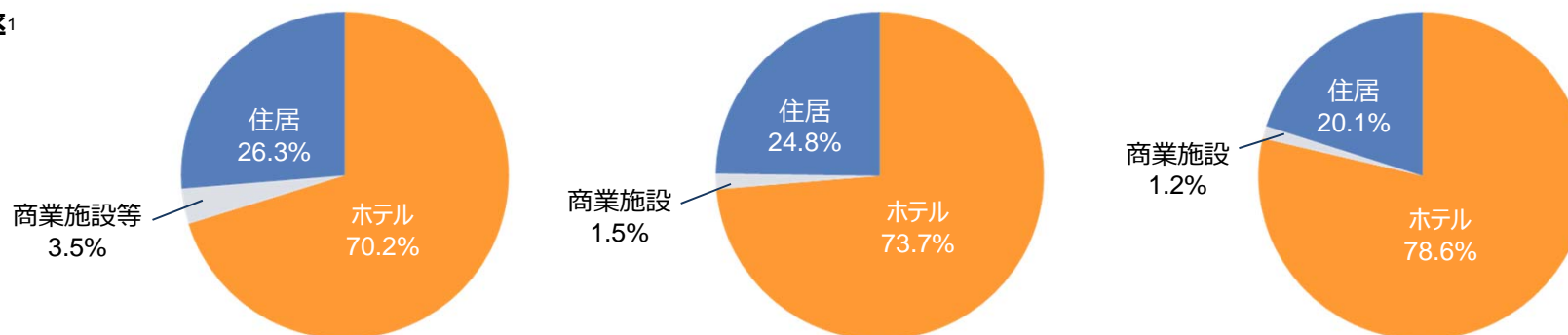
(注1) 2018年12月期末時点の保有ホテルのうち国内64物件（優先出資の裏付資産であるシェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルを含みます。）から固定賃料の9物件を除く55物件に基づき、2018年年初から保有していたと仮定して算出しています。本投資法人による取得前の実績値は、それぞれの売主から提供を受けた実績値を基に算出しています。

(注2) GOP算出にあたり、シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルについては、同ホテルを裏付け資産とする特定目的会社の優先出資証券に係る本投資法人の出資割合（49%）をGOPに乗じて加算しています。また、「アパホテル横浜関内」については、本投資法人が受領する賃料をGOPとして計算しています。

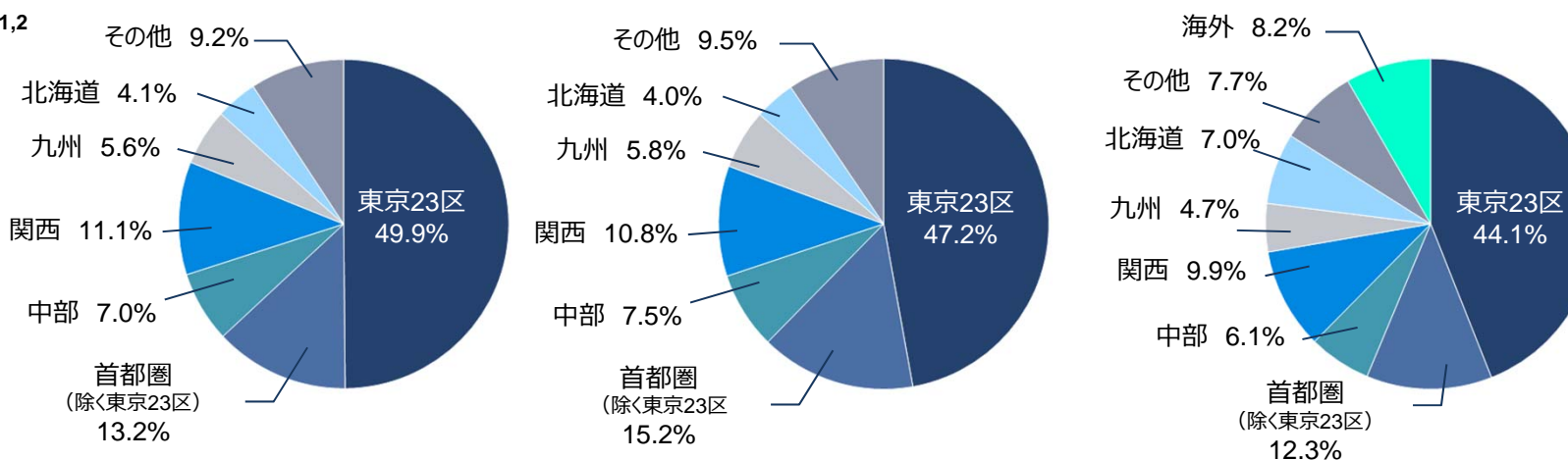
直近の資産取得により、季節性の緩和とともにポートフォリオの多様化が進んでいる

	2017年12月末時点	2018年6月末時点	2018年12月末時点
物件数 ¹	126	126	132
ホテル	54	60	66
住居	67	64	64
その他	5	2	2

用途別投資比率¹



地域別投資比率^{1,2}



(注1) 取得価格に基づき記載しています。シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルに係る特定目的会社優先出資証券及び海外資産2物件に係る匿名組合出資については、裏付資産であるホテルをそれぞれ物件数として勘案し、優先出資証券及び匿名組合出資に係る本投資法人の出資金額（2018年7月26日付為替予約に基づく金額。なお、2018年12月10日付の出資金の一部払戻しにより、出資金額は変動しています。）を取得価格とし、各裏付資産の用途、所在地に基づき区分しています。

(注2) 各エリアは以下のように定義しています。

首都圏：東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県／首都圏（除く東京23区）：東京都（東京23区を除く）、神奈川県、千葉県及び埼玉県／関西：大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、和歌山県及び奈良県／中部：愛知県、岐阜県、三重県、静岡県、長野県、山梨県、新潟県、富山県、石川県及び福井県

2018年7月17日付で覚書を更新し、28物件（ホテル19物件、住居9物件）のスポンサー・パイプラインにより引き続き安定的な成長機会を確保

覚書対象物件一覧⁽¹⁾⁽²⁾

ホテル

No.	物件名称	所在地	ホテルタイプ ⁽³⁾	客室数
1	リーガロイヤルホテル京都	京都府京都市	フルサービス型	489
2	ホテルマイステイズプレミア成田	千葉県成田市	フルサービス型	711
3	フサキビーチリゾート ホテル&ヴィラズ	沖縄県石垣市	リゾートタイプ	188
4	アートホテル旭川	北海道旭川市	フルサービス型	265
5	ホテルマイステイズ金沢キャッスル	石川県金沢市	宿泊特化型	206
6	ホテルマイステイズ松山	愛媛県松山市	フルサービス型	162
7	ホテルマイステイズ札幌中島公園	北海道札幌市	宿泊特化型	86
8	フレックスティン桜木町	神奈川県横浜市	宿泊特化型	70
9	MyCUBE by MYSTAYS 浅草蔵前	東京都台東区	宿泊特化型	161
10	ホテルマイステイズ富士山 展望温泉	山梨県富士吉田市	リゾートタイプ	159
11	ホテルノルド小樽	北海道小樽市	宿泊特化型	98
12	ホテルソニア小樽	北海道小樽市	宿泊特化型	149
13	アートホテル新潟駅前	新潟県新潟市	フルサービス型	304
14	アートホテル石垣島	沖縄県石垣市	リゾートタイプ	245
15	ホテルマイステイズ心斎橋イースト	大阪府大阪市	宿泊特化型	85
16	ホテルマイステイズ札幌アспен	北海道札幌市	宿泊特化型	305
17	ホテルマイステイズ札幌中島公園別館	北海道札幌市	宿泊特化型	80
18	ホテルマイステイズ札幌すすきの	北海道札幌市	宿泊特化型	104
19	ホテルマイステイズ名寄	北海道名寄市	宿泊特化型	70
合計				3,937

住居

No.	物件名称	所在地	賃貸可能戸数
20	グランシャルム広尾	東京都渋谷区	121
21	プレスティウイン錦糸町	東京都墨田区	92
22	グランシャルム吉祥寺	東京都武蔵野市	28
23	グリーンパティオ野田	千葉県野田市	240
24	ダイニチ館F45番館	千葉県浦安市	54
25	グランシャルム浦安	千葉県浦安市	54
26	グランシャルム浦安5	千葉県浦安市	54
27	グランシャルム南行徳Ⅰ	千葉県市川市	52
28	グランシャルム南行徳Ⅱ	千葉県市川市	48

ホテル客室数

3,937 室

賃貸可能戸数

743 戸

(注1) 本投資法人が優先交渉権を有する物件に関する覚書。対象物件が売却される場合に、第三者に先立ち、本投資法人が取得を検討する機会の提供を受けることとされています。

(注2) 本書の日付現在、本投資法人による取得の予定はありません。また、今後これらの物件を取得できる保証もありません。

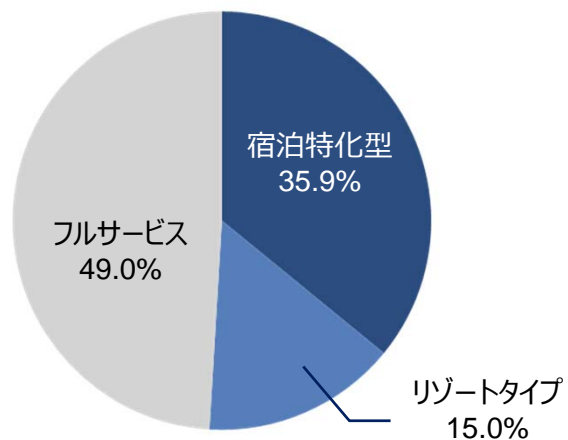
(注3) タイプについては以下の分類に従っています。

- 「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。

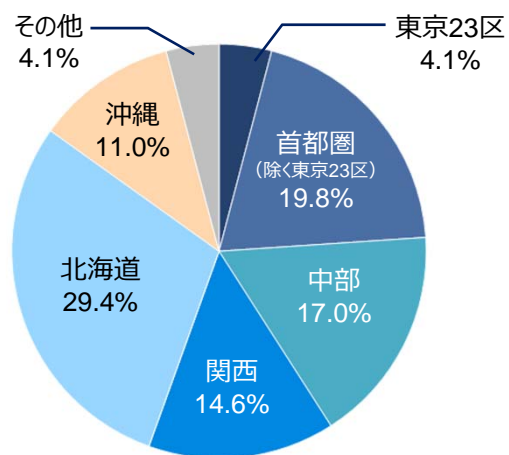
スポンサーパイプラインにおけるホテル物件はホテルタイプ及び地域分散が図られている

■ パイプラインホテルの分散状況 (客室数ベース)

ホテルタイプ別



地域別

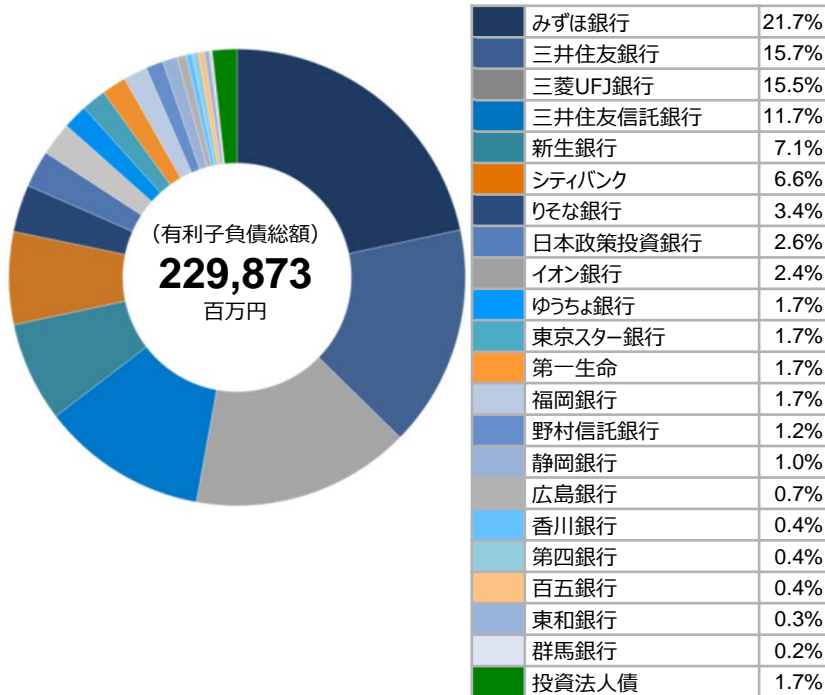


本投資法人3度目となる投資法人債（20億円、期間5年）を発行、資金調達の多様化を推進するとともに、レンダーとの良好な関係維持に努め、安定的財務基盤の確立を図っている

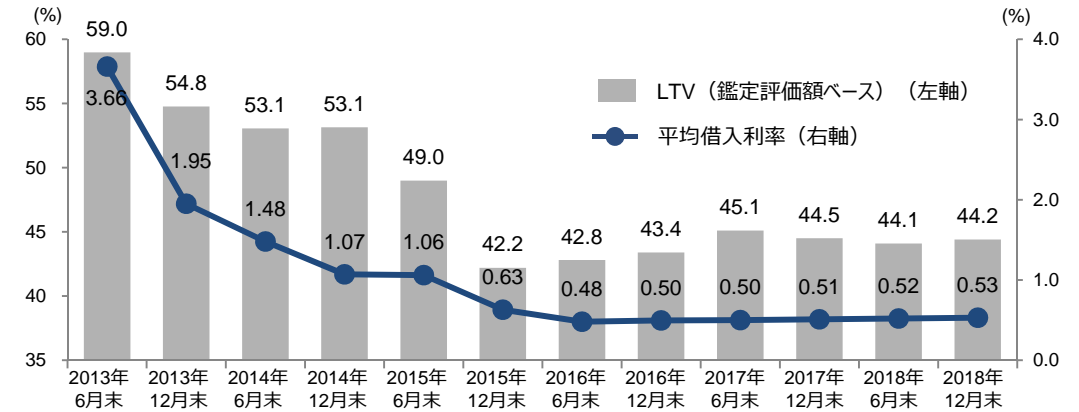
投資法人債

投資法人債の名称	発行日	期間	発行総額 (百万円)	年率	格付
第1回無担保投資法人債	2018年 5月25日	5年	1,000	0.40%	A (JCR)
第2回無担保投資法人債	2018年 5月25日	10年	1,000	0.80%	A (JCR)
第3回無担保投資法人債	2018年 10月12日	5年	2,000	0.55%	A (JCR)
合計			4,000		

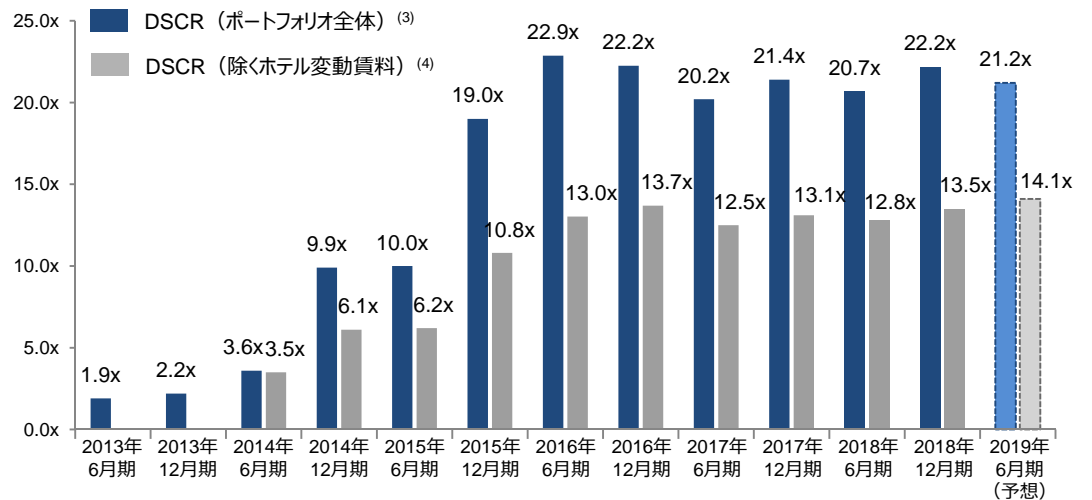
レンダーフォーメーション (2019年2月21日時点)



LTV (鑑定評価額ベース) (1) と平均借入利率(2)



DSCR



(注1) 期末のLTV(鑑定評価額ベース) = 期末有利子負債残高(消費税還付対応借入金を除く) ÷ 期末鑑定評価額合計により算出しています。なお、シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルを裏付不動産とする特定目的会社の優先出資証券及び海外不動産にかかる匿名組合出資持分については、鑑定評価額が存在しないため、取得後の期間に係るLTVは、当該優先出資証券及び匿名組合出資持分に係る本投資法人の取得価格を鑑定評価額として算出しています。なお、当該匿名組合出資持分については、本投資法人の取得価格(匿名組合出資に係る本投資法人の出資金額)である339,836千円を2018年7月26日に締結した為替予約契約(2018年9月26日付で実行済み)に基づく米ドルと日本円の為替予約レートである1米ドル=110.45円で邦貨換算した金額である37,534百万円を当初取得価格とし、その後、2018年12月10日付で匿名組合出資持分に係る出資金の一部払戻しを受け、出資金額が36,783百万円に変更されています。

(注2) 平均借入利率は、各個別の借入れに係る期末時点の借入残高に期末時点の適用利率を乗じたものの合計を期末時点の合計借入残高で除して算出しています。

(注3) 「DSCR(ポートフォリオ全体)」は、(営業利益 + 減価償却費 ± 不動産等売却損益) ÷ (約定弁済額 + 支払利息 + 投資法人債償還額 + 投資法人債利息) を基に算出しています。

(注4) 「DSCR(除くホテル変動賃料)」は、(営業利益 - ホテル変動賃料 + 減価償却費 ± 不動産等売却損益) ÷ (約定弁済額 + 支払利息 + 投資法人債償還額 + 投資法人債利息) を基に算出しています。

省エネルギー推進のためのリノベーション

■ 補助金⁽¹⁾を活用した大規模な省エネ設備の導入 (ホテルエビナール那須)



ホテル棟の冷温水発生機、温水ヒーターについて、省エネ効果に優れた機器に交換



エネルギー使用量削減見込み
約-17% (交換前比較)

■ プール排水の再利用による節水 (シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル)



1日約40tを排水するプール用水をトイレ洗浄水として再利用する装置を導入し、ホテル全体の水の使用量を削減



水使用量削減見込み
-4.3% (装置導入前比較)



■ その他、省エネやCO2削減を目的としたリノベーションの実施

- ✓ LED照明の全館または一部導入 (保有国内物件のうち約7割)
- ✓ 節水型トイレの全館または一部導入 (10物件)
- ✓ 節水シャワーの設置 (保有国内ホテルの約8割)
- ✓ ガスコージェネレーション⁽²⁾、インバーター等設置 (14ホテル)



省エネルギーに向けた取り組み

■ ホテルにおけるエコロジーを目的とした宿泊プラン (ECOプラン) (マイステイズホテル)

連泊時にリネン交換不要とするプランの単価を下げ、宿泊客の利用を促進



■ 省エネ診断の実施 (マイステイズホテル9物件)



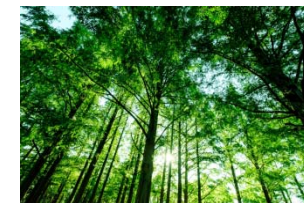
社会貢献に関する取り組み

■ 津波避難ビル⁽³⁾として指定 (ホテルビスタ清水、高松東急REIホテル)



■ ホテルオペレーターによるボランティア参加 (コンフォートホテル)

- ✓ 森林保全活動
- ✓ 被災地の学校訪問



(注1) エネルギー使用合理化等事業者支援補助金：既設の工場・事業場等における先端的な省エネ及び電力ピーク対策設備・システム等の導入であって、「省エネルギー効果・電力ピーク対策効果」、「費用対効果」及び「技術の先端性」等を踏まえて政策的意義の高いものと認められる設備導入費に対して国庫補助金の交付を行う。

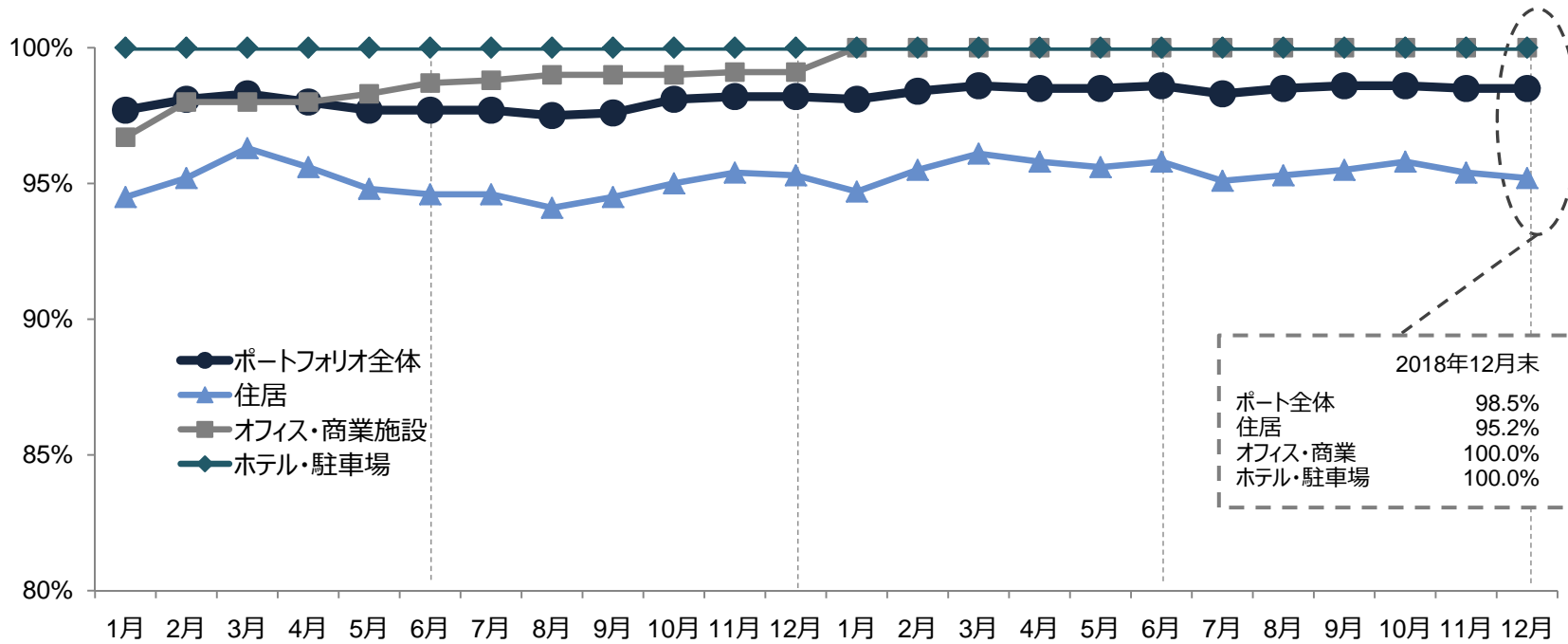
(注2) クリーンな都市ガスをエネルギー源として、電気と熱を同時に取り出せるシステム。発電と同時に発生する排熱を給湯や暖房に利用することにより、従来廃棄されていたエネルギーを有効利用できるため、エネルギー効率を高め、省エネやCO2削減への大きな貢献が期待できる。

(注3) 津波が押し寄せたとき、地域住民が一時的に避難するための緊急避難場所として市町村によって指定されたビル（建物）を言う。地震発生から津波到達までの時間的猶予や地理的条件等の理由で、近くの安全な高台等への避難が困難と想定される地域において、ビルの高さや構造、耐震性などの要件を満たすものを選定し、市町村があらかじめ指定する。



Appendix

月次稼働率の推移

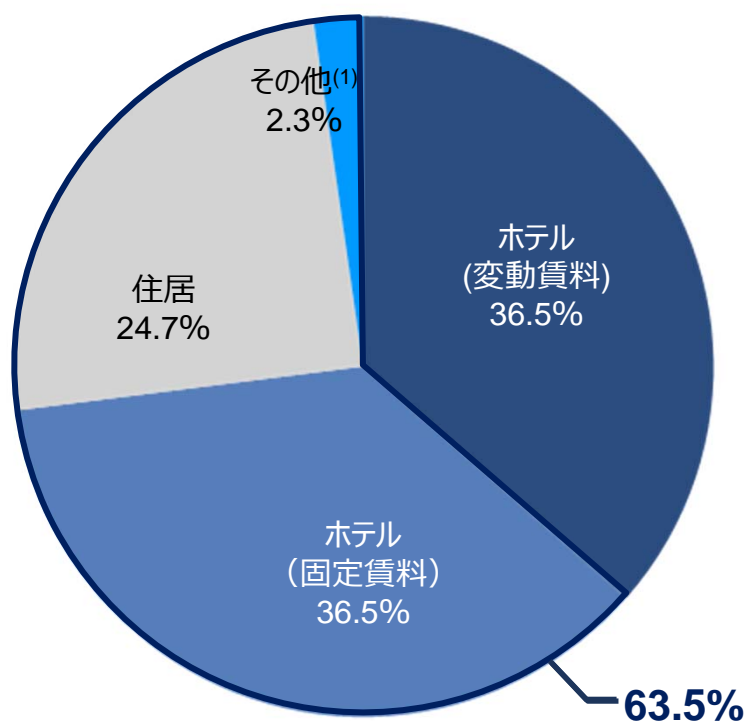


期中平均稼働率

2017年6月期	2017年12月期	2018年6月期	2018年12月期
ポート全体 97.9%	ポート全体 97.9%	ポート全体 98.5%	ポート全体 98.5%
住居 95.2%	住居 94.8%	住居 95.6%	住居 95.4%
オフィス・商業 98.0%	オフィス・商業 99.0%	オフィス・商業 100.0%	オフィス・商業 100.0%
ホテル・駐車場 100.0%	ホテル・駐車場 100.0%	ホテル・駐車場 100.0%	ホテル・駐車場 100.0%

ポートフォリオ収益の構成はホテル(固定賃料)、住居及びその他⁽¹⁾の用途物件の合計が63.5%となり、引き続き安定的

賃貸事業収入の構成比 (2018年12月期 実績)



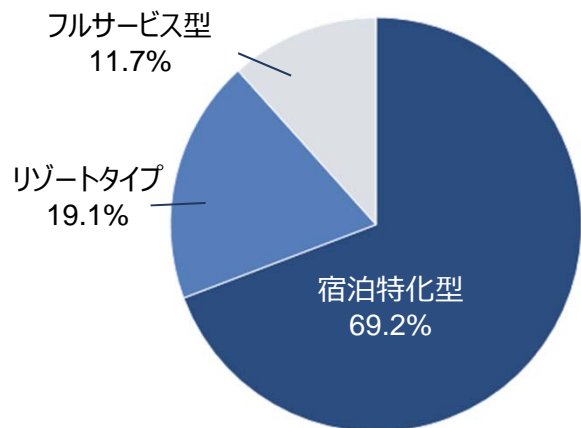
(百万円)

賃貸事業収入			
ホテル	変動賃料	4,961	36.5%
	固定賃料	4,968	36.5%
住居		3,364	24.7%
その他 ⁽¹⁾		309	2.3%
合計		13,604	100.0%

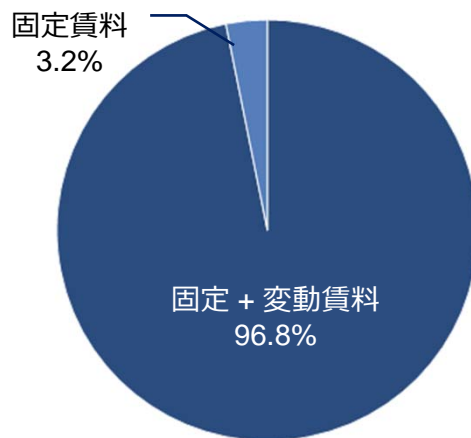
(注1) 商業施設で構成されています。

- ホテルポートフォリオは66物件、ホテルタイプは69.2%が宿泊特化型、賃料形態は96.8%が変動賃料を採用⁽¹⁾
- 地域別では東京23区を含む首都圏が50.8%、関西が9.9%⁽¹⁾
- ホテル収益は、固定賃料：変動賃料 = 5：5（変動賃料における最低保証部分を固定賃料とみなした場合）

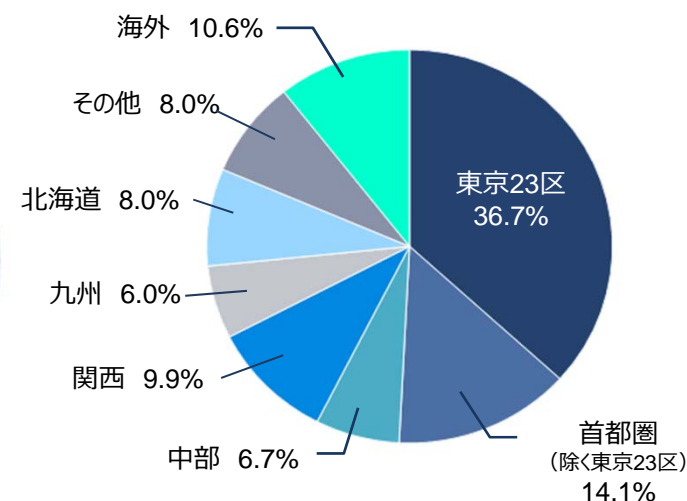
タイプ別⁽¹⁾



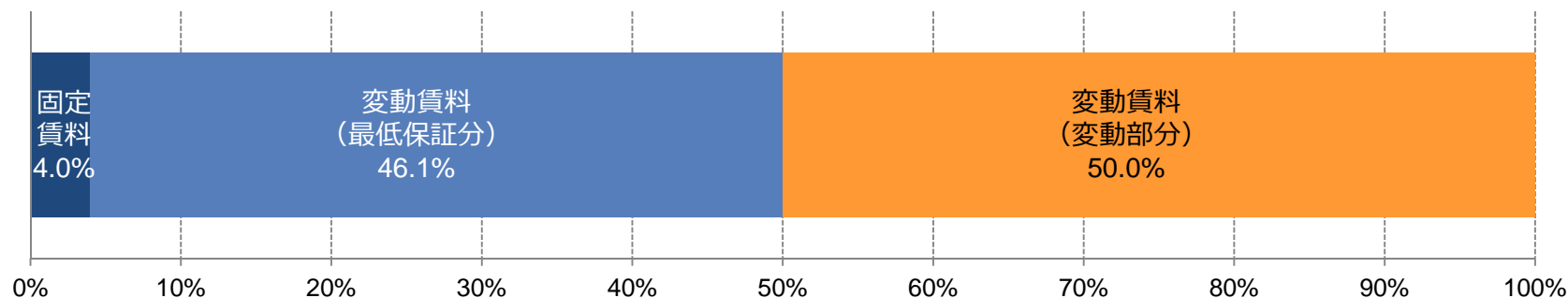
賃料形態別⁽¹⁾



地域別⁽¹⁾⁽²⁾



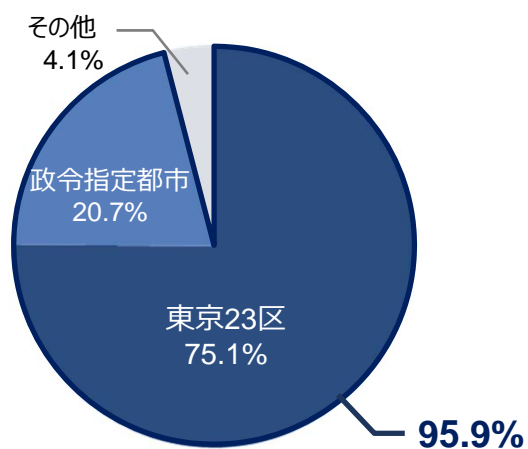
ホテル収益の構成比⁽³⁾ (2018年12月期 実績)



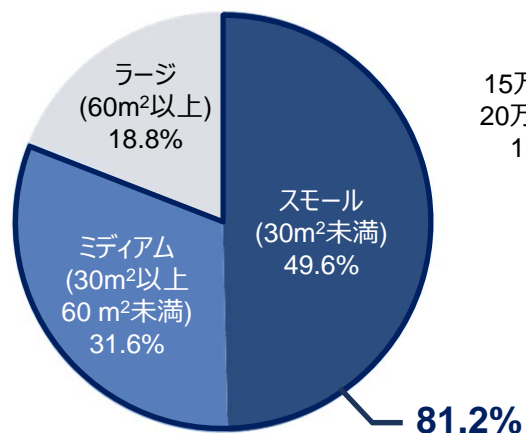
(注1) 取得価格に基づき記載しています。シエラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルに係る特定目的会社優先出資証券及び海外資産2物件に係る匿名組合出資については、裏付資産であるホテルをそれぞれ物件数として勘案し、優先出資証券及び匿名組合出資に係る本投資法人の出資金額を取得価格とし、各裏付け資産の用途、所在地に基づき区分しています。
 (注2) 各エリアは以下のように定義しています。
 首都圏：東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県／首都圏（除く東京23区）：東京都（東京23区を除く）、神奈川県、千葉県及び埼玉県／関西：大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、和歌山県及び奈良県／中部：愛知県、岐阜県、三重県、静岡県、長野県、山梨県、新潟県、富山県、石川県及び福井県
 (注3) シエラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルに係る特定目的会社優先出資証券に基づく配当金は含みません。

- 2018年12月31日現在、住居ポートフォリオは、物件数：64、賃貸可能戸数：4,561戸⁽¹⁾
 - ・ 95.9%⁽²⁾が東京23区及び政令指定都市に所在
 - ・ 81.2%⁽⁴⁾が60㎡未満であり、単身・少人数ファミリー層のニーズに合致
 - ・ 76.8%⁽⁴⁾が月額賃料15万円未満⁽⁵⁾

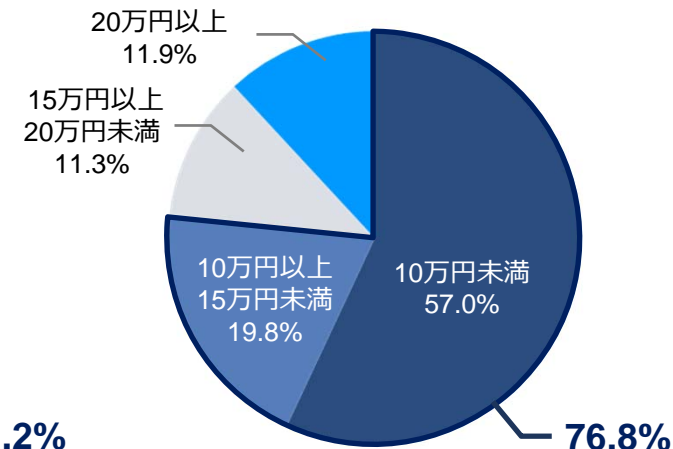
立地別⁽²⁾



タイプ別⁽³⁾⁽⁴⁾



賃料帯別 (月額賃料) ⁽⁴⁾⁽⁵⁾



シティハウス東京新橋



ロイヤルパークス桃坂



ロイヤルパークス新田



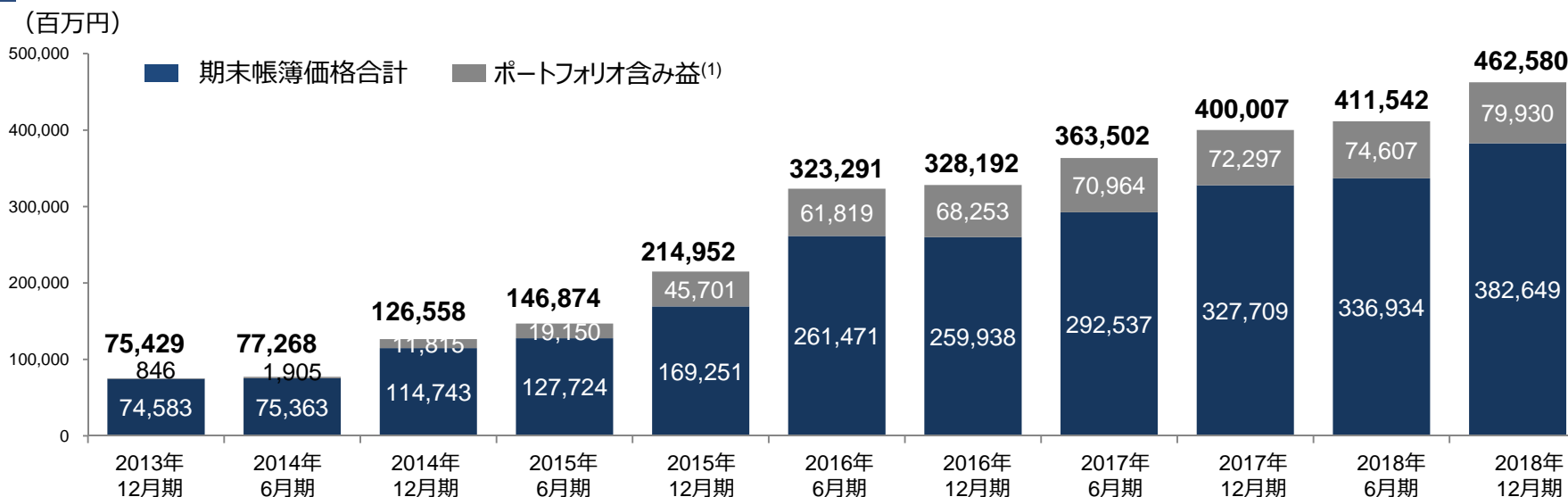
ロイヤルパークスシーサー南千住



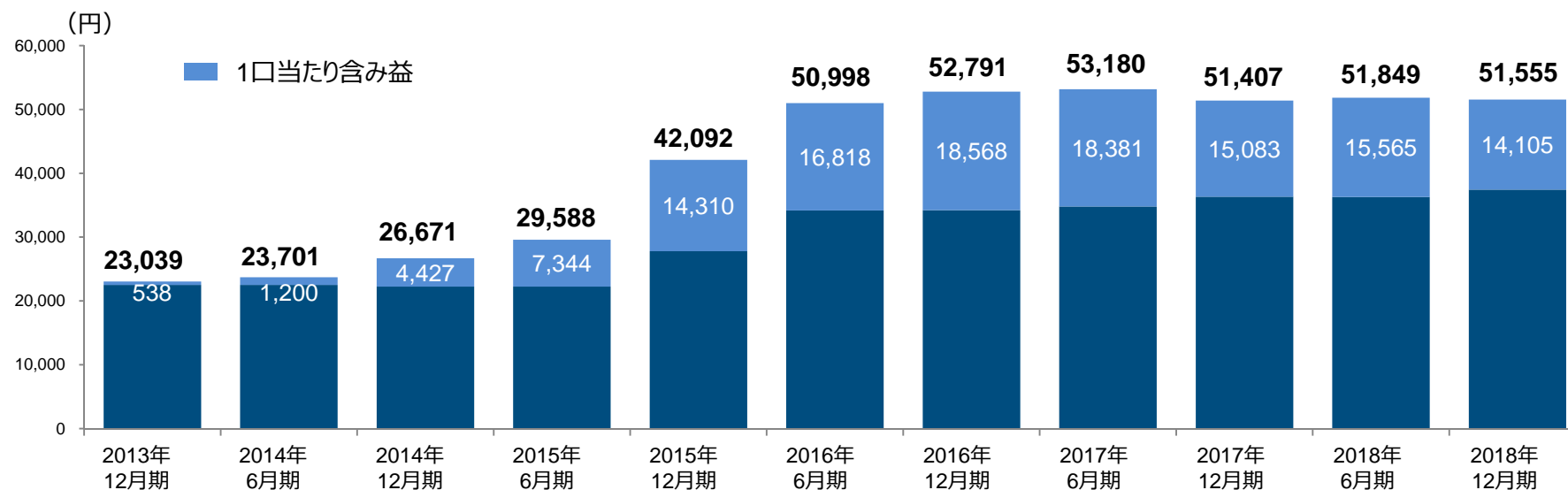
ロイヤルパークスタワー南千住

(注1) 店舗・オフィス・老人ホーム区画を含み、1区画につき1戸とみなして計算しています。
 (注2) 取得価格に基づき算出しています。
 (注3) 「タイプ」については、「スモール」は30㎡未満、「ミディアム」は30㎡以上60㎡未満、「ラージ」は60㎡以上の広さの賃貸可能面積の住戸をいいます。
 (注4) 2018年12月31日時点の店舗、オフィス及び老人ホーム区画を除く賃貸可能戸数に基づき算出しています。
 (注5) 「賃料帯」は、2018年12月31日時点の月額賃料に基づき分類しています。

鑑定評価額の推移



1口当たりNAV(2)の推移



(注1) 「ポートフォリオ含み益」は、(期末鑑定評価額合計 - 期末帳簿価格合計) により算出しています。

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

外国人宿泊客ニーズに応えるMHMの運営



MYSTAYS HOTEL MANAGEMENT CO.,LTD.

- MHMは日本で**88ホテル**を運営。うち、**52ホテル**が本投資法人の保有物件（2018年12月31日時点）
- 直近でウェブサイトを刷新するとともに、サイトからの直接予約増加を企図し、新たなオンライン予約システムを構築中
- 本投資法人が保有するMHM運営ホテルについて、海外売上比率は**33.4%**⁽¹⁾



MHM Websites

宿泊客の選好に合わせた対応と業界トレンドを捉えた最近の取組み

レベニュー・マネジメント

- ✓ MHMウェブサイトからの直接予約の全体売上にかかる比率は、2017年の6.6%から、2018年は7.4%に上昇
- ✓ 客室稼働率95%超を達成した日数は2018年で年間延べ7,766日となり、前年同期における日数の延べ7,525日より増加⁽²⁾
- ✓ 直前キャンセルへの対応のためのオーバーブッキングのアルゴリズムの見直しにかかる新たなレベニュー・マネジメントのソフトウェアの導入

オンライン・マーケティングの強化

- ✓ 広告連動型の検索エンジンだけでなく、国内外のメタサーチ⁽³⁾へも拡大
- ✓ 特定のキャンペーンや観光地における、インフルエンサーによるビデオマーケティング及びソーシャルメディア広告の開始
- ✓ ターゲットを絞ったYouTubeの宣伝とターゲット見直した広告の増加

アリババグループ（フリギー）との提携

- ✓ MHMが運営する69物件の客室を販売。うち、35物件が本投資法人の保有物件

コスト削減

- ✓ 本投資法人が保有するMHM運営ホテルのうち、年間ベースで、38ホテルの建物維持管理費を13.9%削減し、34ホテルのエレベーター保守費を50.4%削減⁽¹⁾

(注1) 本投資法人が2018年6月30日時点で保有するMHM運営ホテル48物件から、MHMの子会社である株式会社ナクアホテル&リゾートマネジメントが運営している「ホテルエピナール那須」を除く47物件に基づき、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。

(注2) 本投資法人が保有するMHM運営ホテルのうち、2017年または2018年に改装をした物件を除く、対象期間全体を通して運営されたホテル48物件に基づきます。

(注3) 1階キーワードを入力するだけで複数の検索エンジンが実行され、検索結果が表示される検索サービスのこと。

- 投資主の満足度の向上及び投資主のすそ野の拡大を企図して、投資主優待制度を導入⁽¹⁾
- 投資主はシェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル及びすべてのホテルマイステイズに最安値宿泊料金から10%安く宿泊可能。2018年における投資主優待利用実績はマイステイズブランド・ホテル⁽²⁾で165泊。

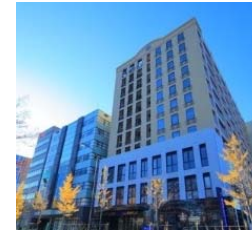
投資主優待制度の概要⁽¹⁾

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

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



シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル



ホテルマイステイズプレミア金沢



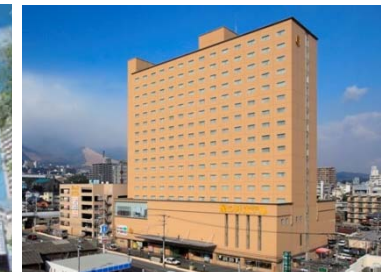
フサキリゾートヴィレッジ



ホテルエピナル那須



ホテルマイステイズ
プレミア赤坂

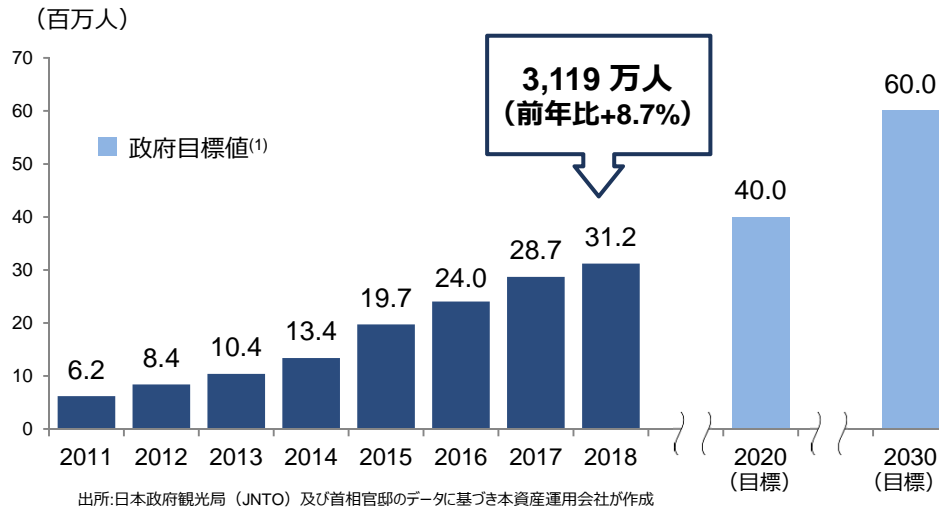


別府亀の井ホテル

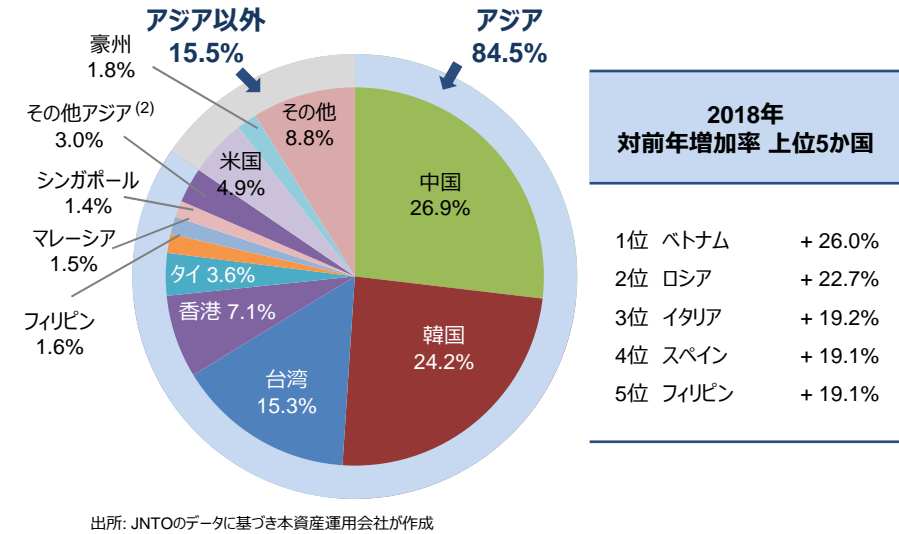
(注1) 上記の投資主優待制度は、本書の日付現在において実施しているものであり、今後内容が変更される可能性があります。
 (注2) 株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメントが運営するマイステイズブランドの全てのホテルをいい、マイステイズホテルグループ公式サイト (<https://www.mystays.com/>) に掲載されているホテルをいいます。本ページにおいて以下同様。
 (注3) BAR(Best Available Rate)とは、各ホテルが、その宿泊時期・予約時点において最も安い値段であるとする料金のことをいいます。閑散期には値段が下がり、繁忙期には値段が上がるという変動料金で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

- 2018年の訪日外国人旅行者数は3,000万人を超え、年間での過去最高記録を更新
- 日本は人口に対する外国人旅行者数の割合が依然低く、インバウンド数の成長余地が大きい

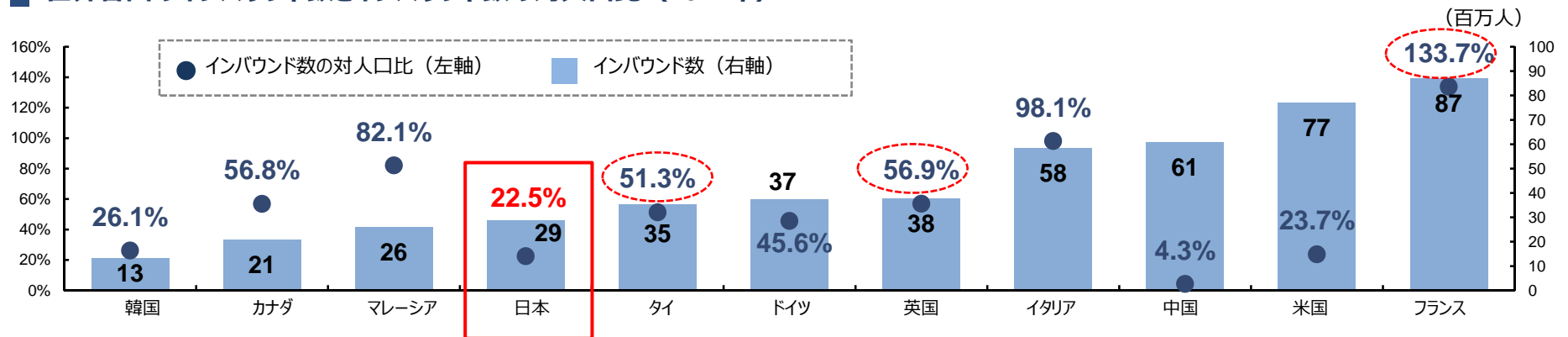
訪日外国人旅行者数の推移



地域別訪日外国人旅行者数の構成 (2018年)



世界各国のインバウンド数とインバウンド数の対人口比 (2017年)



(注1) 日本政府の目標値であり、達成が保証されるものではありません。
(注2) 「その他アジア」は、インドネシア、ベトナム及びインドを含みます。

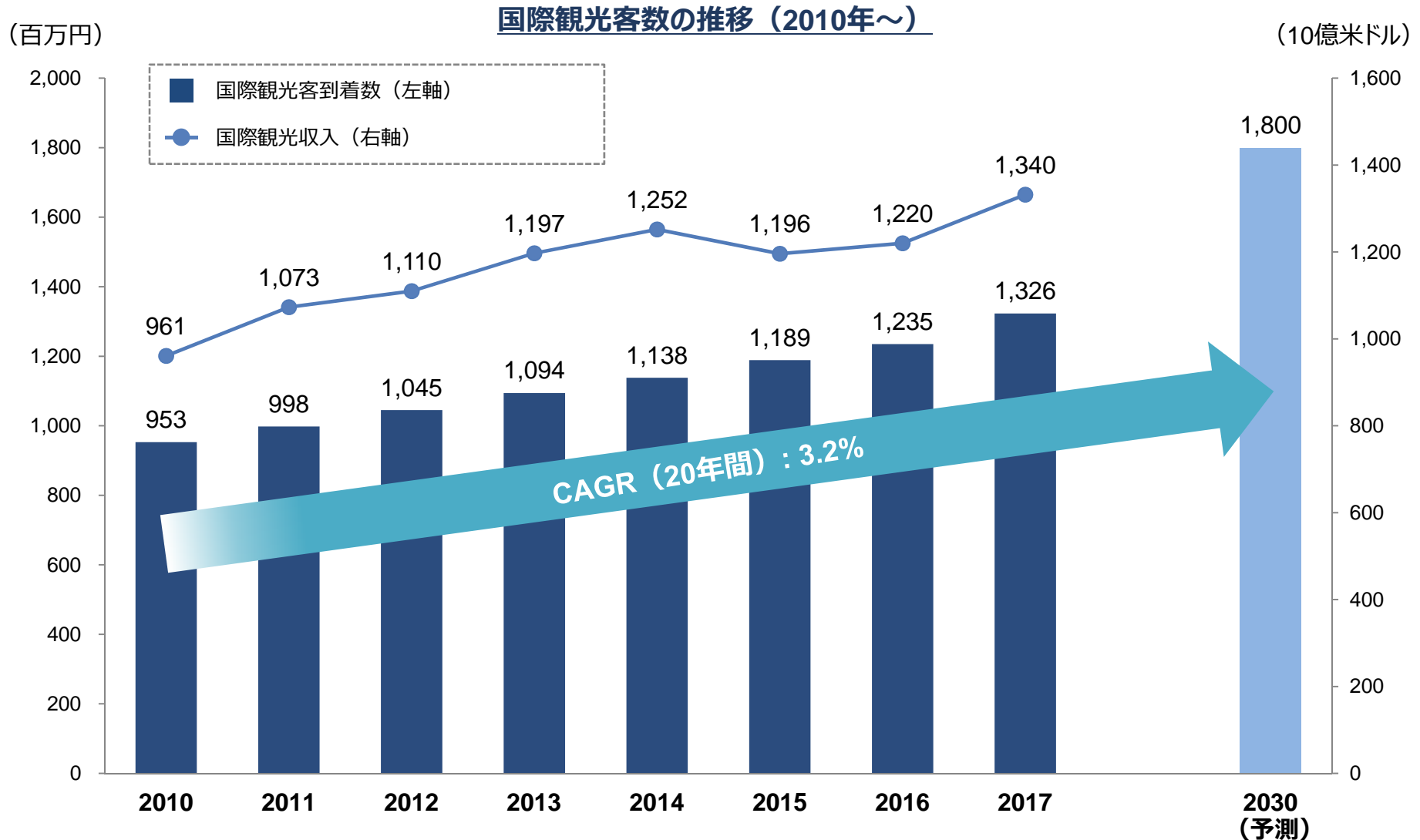
- 観光立国を目指す政府の取組みが実を結び、訪日外国人旅行者数は過去5年間にわたり前年比2ケタ成長での増加
- アジア諸国からの訪日旅行者数が高成長を継続するとともに、欧米・豪州からの訪日客も堅調に推移
- 2018年も引き続き、東南アジアの伸び率に勢いがみられる

■ 主な地域別訪日外国人旅行者数の推移

(千人)

	2012年		2013年		2014年		2015年		2016年		2017年		2018年	
		(前年比)		(前年比)		(前年比)		(前年比)		(前年比)		(前年比)		(前年比)
中国	1,425	+36.6%	1,314	(7.8%)	2,409	+83.3%	4,994	+107.3%	6,373	+27.6%	7,356	+15.4%	8,380	+13.9%
韓国	2,043	+23.2%	2,456	+20.2%	2,755	+12.2%	4,002	+45.3%	5,090	+27.2%	7,140	+40.3%	7,539	+5.6%
台湾	1,466	+47.5%	2,211	+50.8%	2,830	+28.0%	3,677	+29.9%	4,167	+13.3%	4,564	+9.5%	4,757	+4.2%
香港	482	+32.0%	746	+54.9%	926	+24.1%	1,524	+64.6%	1,839	+20.7%	2,232	+21.3%	2,208	(1.1%)
タイ	261	+79.8%	454	+74.0%	658	+45.0%	797	+21.2%	901	+13.1%	987	+9.5%	1,132	+14.7%
マレーシア	130	+59.7%	177	+35.6%	250	+41.4%	305	+22.4%	394	+29.1%	440	+11.5%	468	+6.5%
インドネシア	101	+63.9%	137	+34.8%	159	+16.0%	205	+29.2%	271	+32.1%	352	+30.0%	397	+12.7%
フィリピン	85	+34.8%	108	+27.4%	184	+70.0%	268	+45.7%	348	+29.6%	424	+21.9%	504	+18.8%
ベトナム	55	+34.4%	84	+53.1%	124	+47.1%	185	+49.2%	234	+26.1%	309	+32.1%	389	+26.0%
米国	717	+26.7%	799	+11.5%	892	+11.6%	1,033	+15.9%	1,243	+20.3%	1,375	+10.6%	1,527	+11.0%
英国	174	+24.2%	192	+10.2%	220	+14.7%	258	+17.5%	293	+13.2%	311	+6.2%	334	+7.6%
フランス	130	+36.6%	155	+18.8%	179	+15.3%	214	+20.0%	253	+18.3%	269	+5.9%	305	+13.5%
カナダ	135	+33.6%	153	+12.9%	183	+19.7%	231	+26.5%	273	+18.0%	306	+11.9%	331	+8.2%
オーストラリア	206	+27.0%	245	+18.5%	303	+23.8%	376	+24.3%	445	+18.4%	495	+11.2%	552	+11.6%
その他	947	+35.2%	1,134	+19.6%	1,343	+18.5%	1,666	+24.0%	1,914	+14.9%	2,133	+11.4%	2,369	+11.1%
合計	8,358	+34.4%	10,364	+24.0%	13,413	+29.4%	19,737	+47.1%	24,039	+21.8%	28,691	+19.3%	31,192	+8.7%

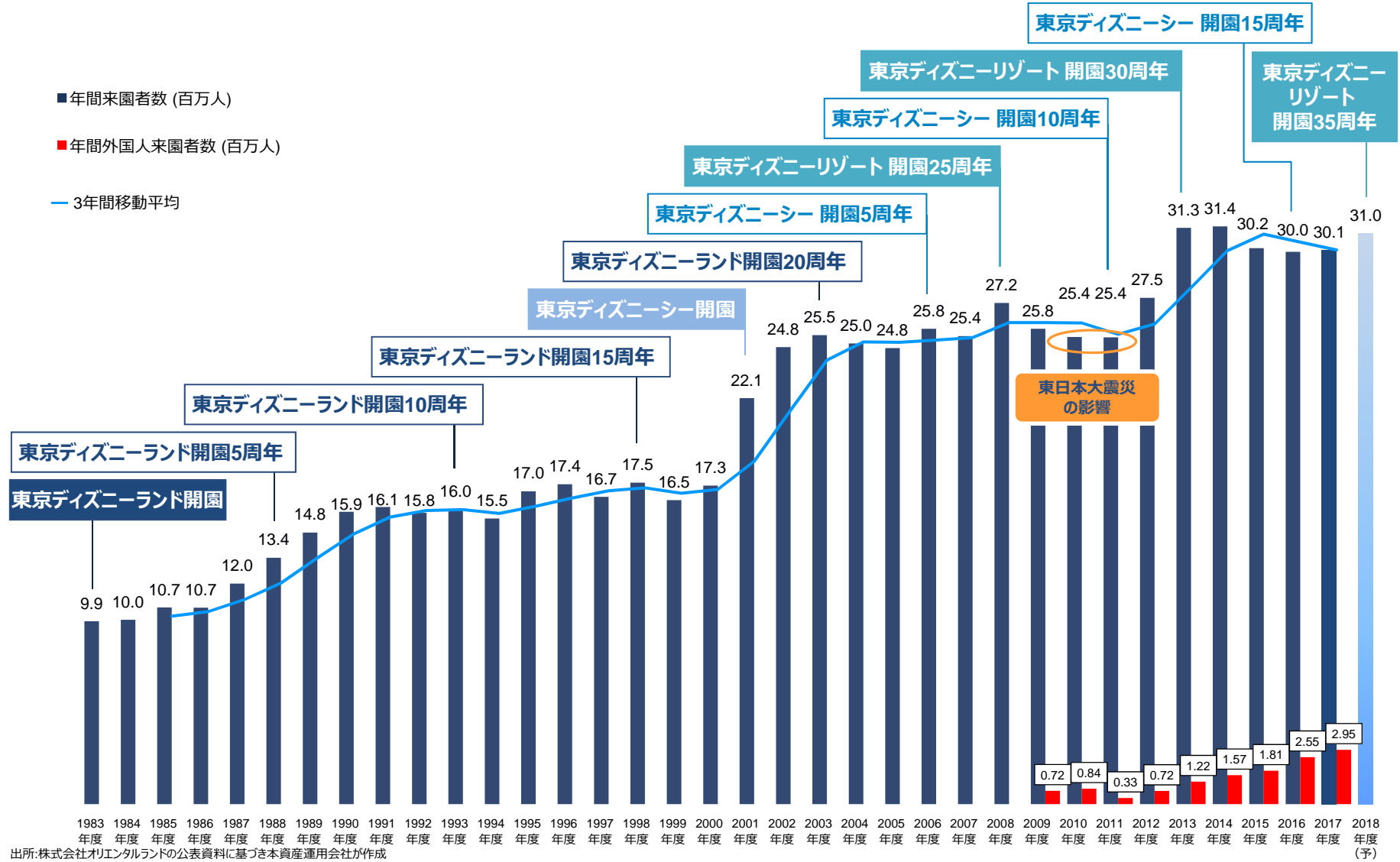
国連世界観光機関（UNWTO）によると、2017年の海外旅行者数は世界で13億2200万人と、8年連続で最多記録を更新。UNWTOは30年までに海外旅行者が18億人に達すると予想



出所：UNWTOのデータに基づき本資産運用会社が作成

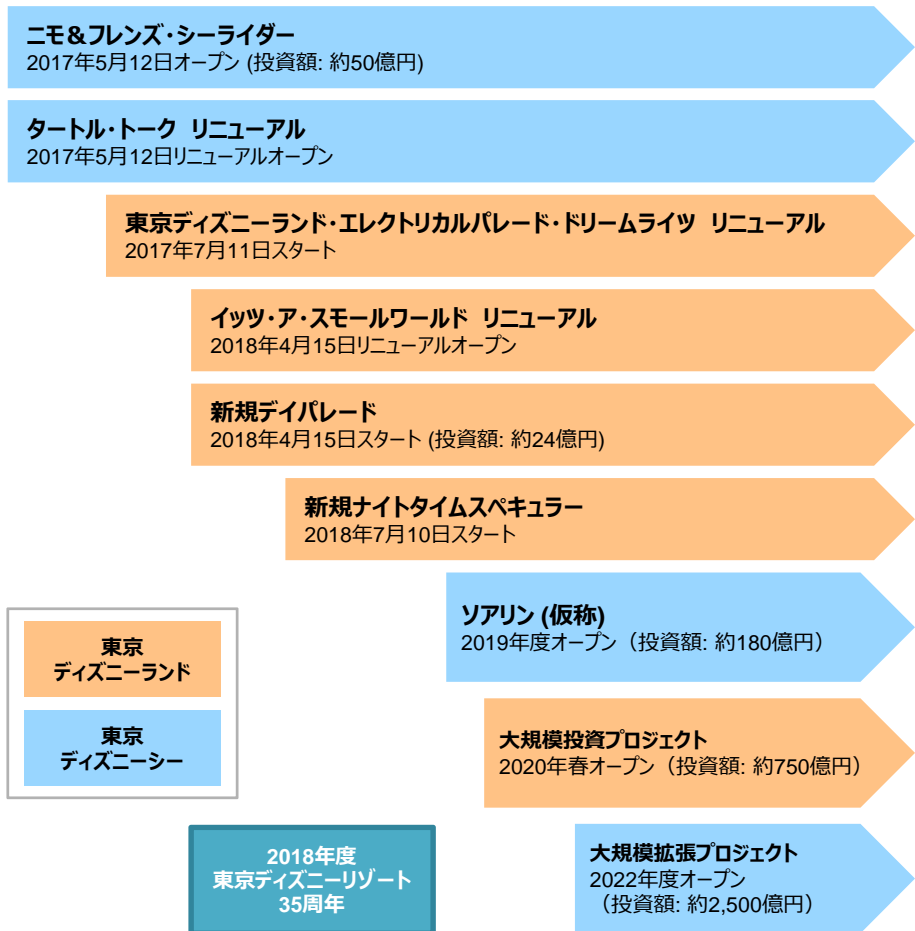
東京ディズニーリゾートの安定的な成長

1983年の東京ディズニーランド開園以来、安定的な成長の実績を誇り、特に近年は成長が著しく、東京ディズニーリゾートにおける大規模投資により年間来園者数は更なる増加が見込まれる



- 大規模な拡張（2022年度までを目途に約3,000億円超を投資）によって、来園者の更なる増加及び訪日外国人旅行者の増加が期待される
- オリエンタルランドの公表計画によれば、更なる成長に向けて投資を継続する予定

TDRの直近の主な新規プロジェクト



出所:株式会社オリエンタルランドの公表資料に基づき本資産運用会社が作成

TDRの大規模開発計画

テーマパーク	内容	導入時期 / 投資額
東京 ディズニーシー	・大型アトラクション 「ソアリン (仮称)」	2019年度 約180億円
東京 ディズニーランド	・「美女と野獣エリア(仮称)」 - 大型アトラクション ・ライブエンターテインメントシアター ・「ハイマックス」をテーマにした新アトラクション ・新キャラクターグリーティング施設	2020年春 約750億円
東京 ディズニーシー	・「アナと雪の女王エリア」 - アトラクション ×1, レストラン ×1 ・「塔の上のラプンツェルエリア」 - アトラクション ×1, レストラン ×1 ・「ピーターパンエリア」 - アトラクション ×2, レストラン ×1 ・新しいパーク一体型ホテル	2022年度 約2,500億円

TDR開発予定地と所有物件の地理関係





Appendix – 財務・運営データ

変動賃料ホテルの主要運用データ (1)

物件名称	客室数 (室)	取得年月	稼働率 (%)		ADR (円)		RevPAR (円)		GOP (百万円)		デリー比率(3)		海外売上比率(4)	
			2018年7-12月実績		2018年7-12月実績		2018年7-12月実績		2018年7-12月実績		2018年7-12月実績		2018年7-12月実績	
				前年同期比 (pt)		前年同期比		前年同期比		前年同期比		前年同期比 (pt)		前年同期比 (pt)
D1 ホテルマイステイズ神田	126	2014年5月	96.2%	1.0	9,567	7.5%	9,202	8.7%	123	11.4%	100.0%	0.0	41.7%	-1.6
D2 ホテルマイステイズ浅草	160	2014年5月	95.9%	1.7	7,069	2.3%	6,782	4.2%	121	13.7%	89.1%	-3.1	72.6%	7.5
D3 ホテルマイステイズ京都四条	224	2014年7月	81.8%	-9.4	11,556	-13.1%	9,455	-22.0%	227	-28.0%	100.0%	0.0	50.5%	-12.2
D4 マイステイズ新浦安コンファレンスセンター	175	2014年7月	93.0%	2.8	10,986	2.0%	10,217	5.1%	205	9.7%	100.0%	0.0	22.1%	4.0
D5 ホテルマイステイズ舞浜	90	2014年7月	94.3%	0.1	18,962	11.8%	17,890	12.0%	189	18.3%	100.0%	0.0	36.8%	9.1
D6 ホテルマイステイズ堂島	141	2014年7月	95.4%	0.5	11,727	-1.6%	11,188	-1.1%	216	2.0%	100.0%	-	38.3%	-
D7 ホテルマイステイズ名古屋栄	270	2014年7月	91.8%	-3.0	7,809	-5.5%	7,166	-8.6%	197	-10.3%	100.0%	0.0	42.7%	2.6
D8 ホテルマイステイズ堺筋本町	190	2014年7月	90.4%	-0.5	7,788	-19.2%	7,041	-19.6%	132	-24.6%	100.0%	0.0	28.0%	-12.2
D9 ホテルマイステイズ横浜	190	2014年7月	90.9%	4.5	7,940	-3.6%	7,217	1.4%	130	1.8%	100.0%	0.0	23.6%	-3.3
D10 ホテルマイステイズ日暮里	93	2014年7月	92.0%	-0.6	7,473	6.1%	6,872	5.4%	65	7.9%	93.8%	0.7	59.5%	8.8
D11 ホテルマイステイズ福岡天神南	177	2014年7月	93.0%	-3.3	9,416	-0.2%	8,761	-3.7%	159	-5.2%	100.0%	0.0	30.1%	-10.4
D13 ホテルマイステイズ上野稲荷町	72	2014年7月	93.0%	0.5	7,557	1.6%	7,030	2.1%	51	2.0%	96.7%	4.4	65.7%	0.7
D17 ホテルマイステイズ大手前	110	2014年7月	83.3%	-8.8	10,037	-16.1%	8,365	-24.1%	78	-38.4%	100.0%	0.0	46.7%	-12.5
D22 ホテルマイステイズ函館五稜郭	208	2015年2月	75.8%	-8.9	9,253	5.2%	7,012	-5.8%	152	2.9%	100.0%	-	9.6%	-
D24 ホテルマイステイズ羽田	174	2015年7月	96.1%	1.9	11,293	-0.3%	10,858	1.7%	196	4.6%	100.0%	0.0	35.5%	-4.7
D25 ホテルマイステイズ亀戸P1	265	2015年7月	93.3%	1.9	6,443	7.8%	6,010	10.0%	196	9.0%	58.2%	10.1	18.8%	0.0
D26 ホテルマイステイズ上野入谷口	97	2015年7月	94.5%	0.6	10,118	4.0%	9,563	4.7%	97	5.7%	100.0%	0.0	70.2%	4.4
D27 ホテルマイステイズ亀戸P2	175	2015年7月	94.4%	0.8	6,424	4.0%	6,063	4.8%	130	5.1%	70.6%	2.9	28.1%	-5.6
D31 ホテルマイステイズ宇都宮	116	2015年7月	97.1%	-0.1	8,540	0.7%	8,295	0.6%	93	-2.2%	100.0%	0.0	19.8%	-0.1
D38 ホテルマイステイズ心齋橋	54	2016年1月	94.1%	-2.9	11,653	-18.4%	10,961	-20.8%	63	-29.0%	100.0%	0.0	67.1%	1.9
D43 ホテルマイステイズ五反田駅前	383	2016年3月	93.7%	-1.4	11,095	5.6%	10,395	4.0%	489	12.4%	100.0%	0.0	24.3%	0.0
D45 ホテルマイステイズ福岡天神	217	2016年3月	92.1%	-3.2	10,110	2.5%	9,313	-0.9%	230	-2.8%	100.0%	0.0	41.0%	-5.5
D46 ホテルマイステイズ浜松町	105	2016年3月	97.0%	0.9	11,429	5.4%	11,091	6.4%	123	8.6%	100.0%	0.0	52.1%	2.3
D47 ホテルマイステイズプレミア金沢	244	2016年6月	92.8%	0.3	13,132	3.4%	12,190	3.8%	376	2.2%	100.0%	0.0	26.4%	0.0
D49 ホテルマイステイズプレミア浜松町	120	2017年5月	94.5%	3.6	19,178	7.4%	18,121	11.6%	257	13.8%	100.0%	0.0	73.5%	7.9
D50 ホテルマイステイズ新大阪コンファレンスセンター	397	2017年10月	90.9%	-3.8	8,079	-8.7%	7,347	-12.4%	387	-12.1%	100.0%	0.0	22.8%	-16.1
D51 ホテルマイステイズプレミア大森	232	2017年10月	94.5%	2.6	13,184	5.8%	12,459	8.8%	303	10.4%	100.0%	0.0	45.7%	2.8
D53 ホテルマイステイズ札幌駅北口	242	2017年10月	87.6%	-6.5	11,466	4.1%	10,047	-3.2%	272	-2.5%	100.0%	0.0	28.2%	-7.8
D54 ホテルマイステイズ横浜関内	165	2018年2月	93.5%	-0.3	9,588	2.1%	8,964	1.8%	152	4.2%	100.0%	0.0	34.4%	4.6
D57 ホテルマイステイズ大分	145	2018年2月	90.5%	1.6	6,001	-0.3%	5,430	1.6%	60	-3.4%	100.0%	0.0	19.6%	-2.8
D58 ホテルマイステイズ五反田	110	2018年6月	97.3%	-0.4	10,557	10.8%	10,276	10.3%	128	31.3%	100.0%	0.0	26.5%	3.0
D59 ホテルマイステイズ立川	121	2018年6月	94.8%	1.0	8,773	5.5%	8,317	6.6%	111	26.4%	100.0%	0.0	22.1%	0.3
D60 ホテルマイステイズプレミア赤坂 ⁽²⁾	327	2018年8月	94.5%	-	13,514	-	12,765	-	466	-	100.0%	-	57.8%	-
D61 ホテルマイステイズプレミア札幌パーク ⁽²⁾	419	2018年8月	83.3%	-	11,546	-	9,612	-	441	-	100.0%	-	15.0%	-
D62 ホテルマイステイズ上野イースト ⁽²⁾	150	2018年8月	95.6%	-	10,105	-	9,656	-	143	-	100.0%	-	68.5%	-
D63 ホテルマイステイズ御堂筋本町 ⁽²⁾	108	2018年8月	85.5%	-	10,430	-	8,919	-	91	-	100.0%	-	41.0%	-
ホテルマイステイズ (36物件) 小計	6,592	-	91.9%	-1.2	9,942	0.3%	9,134	-1.0%	5,723	0.2%	97.7%	0.2	36.7%	-2.5

(注1) 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。なお、シエラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルについては、開示の承諾が得られていないため、記載していません。
(注2) 2018年12月期において本投資法人による運用期間が6ヶ月未満であるため、当該運用期間のみの集計値であり、前年同期比は記載していません。
(注3) ホテルエビナル那須、アパホテル横浜関内、ホテルビスタ清水における数値はありません。
(注4) アパホテル横浜関内については開示を受けていません。
(注5) 小計及び合計は、客室数以外、本投資法人における2018年12月期の運用期間が6ヶ月未満の物件は含みません。

変動賃料ホテルの主要運用データ (2)

物件名称	客室数 (室)	取得年月	稼働率 (%)		ADR (円)		RevPAR (円)		GOP (百万円)		デイルー比率(3)		海外売上比率(4)	
			2018年7-12月実績		2018年7-12月実績		2018年7-12月実績		2018年7-12月実績		2018年7-12月実績		2018年7-12月実績	
				前年同期比 (pt)		前年同期比		前年同期比		前年同期比		前年同期比 (pt)		前年同期比 (pt)
D12 フレックスステイン飯田橋	59	2014年7月	92.2%	1.0	10,001	4.0%	9,221	5.1%	56	7.0%	95.2%	-0.8	39.9%	7.3
D14 フレックスステイン品川	55	2014年7月	97.5%	2.3	9,097	4.2%	8,875	6.6%	49	15.8%	93.6%	-6.4	30.8%	2.1
D15 フレックスステイン常盤台	129	2014年7月	78.3%	6.2	5,720	6.8%	4,482	15.9%	64	19.7%	64.7%	10.1	27.2%	5.7
D16 フレックスステイン巣鴨	104	2014年7月	83.1%	6.9	6,093	3.2%	5,065	12.5%	57	16.5%	67.6%	9.7	17.7%	2.8
D18 フレックスステイン清澄白河	55	2014年7月	94.9%	4.5	6,813	-4.2%	6,465	0.5%	37	1.5%	72.3%	-11.6	46.4%	4.0
D19 フレックスステイン中延P1	39	2014年7月	94.7%	7.8	5,873	6.1%	5,563	15.7%	23	34.5%	42.1%	-27.5	11.3%	-6.1
D20 フレックスステイン中延P2	22	2014年7月	93.2%	2.2	5,577	4.5%	5,200	7.1%	10	7.3%	79.7%	0.4	27.4%	5.5
D23 フレックスステイン白金	84	2015年2月	86.1%	5.7	7,072	0.9%	6,085	8.1%	58	14.7%	56.6%	-7.3	30.3%	8.6
D30 フレックスステイン東十条	88	2015年7月	91.5%	0.5	5,310	1.3%	4,857	1.9%	40	8.1%	88.6%	-5.6	57.5%	8.1
D32 フレックスステイン川崎貝塚	64	2015年7月	90.9%	4.2	5,337	-1.3%	4,850	3.5%	33	1.0%	30.8%	-4.2	10.8%	3.9
D34 フレックスステイン川崎小川町	62	2015年7月	88.9%	0.2	4,714	-5.6%	4,190	-5.4%	24	-15.6%	30.5%	-6.0	14.9%	3.8
D35 フレックスステイン江古田	210	2015年8月	88.2%	7.3	5,146	-1.7%	4,539	7.1%	117	12.7%	37.6%	-8.4	8.4%	-10.1
フレックスステイン (12物件) 小計	971	-	88.2%	4.8	6,172	1.1%	5,444	6.8%	574	10.8%	63.3%	-3.9	26.3%	1.9
D44 ホテルエピナール那須	310	2016年3月	93.7%	0.5	28,082	2.0%	26,320	2.5%	1,114	1.0%	100.0%	0.0	0.3%	0.1
D52 別府亀の井ホテル	322	2017年10月	87.3%	-3.0	11,798	13.8%	10,303	9.9%	419	18.9%	100.0%	0.0	25.5%	2.8
D55 アートホテル上越	198	2018年2月	78.3%	-3.0	7,673	-0.2%	6,011	-3.8%	117	-8.1%	100.0%	0.0	4.1%	0.7
D56 アートホテル弘前シティ	134	2018年2月	78.0%	-3.8	9,876	9.2%	7,699	4.1%	139	13.7%	100.0%	0.0	9.0%	4.2
その他 (4物件) 小計	964	-	86.2%	-1.9	16,487	6.1%	14,219	3.8%	1,791	4.9%	100.0%	0.0	7.4%	1.4
MHMホテル合計 (A)	8,527	-	90.7%	-0.5	10,267	1.1%	9,309	0.5%	8,089	1.9%	95.6%	-0.2	29.8%	-1.6
D21 アパホテル横浜関内	451	2015年2月	94.4%	9.0	7,538	2.9%	7,118	13.7%	232	1.3%	-	-	-	-
D28 ホテルビスタ清水	152	2015年7月	81.7%	-1.3	6,869	-1.0%	5,609	-2.5%	66	-18.5%	-	-	9.6%	-1.1
MHM以外の国内ホテル合計 (B)	603	-	91.2%	6.4	7,387	2.2%	6,738	9.9%	299	-3.9%	-	-	9.6%	-1.1
国内ホテル合計 (A) + (B)	9,130	-	90.7%	0.0	10,052	1.0%	9,119	1.0%	8,389	1.7%	95.6%	-0.2	29.6%	-1.6
- 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(2)	343	2018年9月	79.1%	-	401	-	317	-	1,217	-	-	-	-	-
- サンシャイン・スイーツ・リゾート(2)	131	2018年9月	82.2%	-	185	-	152	-	7,373	-	-	-	-	-
海外ホテル合計	474	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(注1) 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。なお、シエラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルについては、開示の承諾が得られていないため、記載していません。
(注2) 2018年12月期において本投資法人による運用期間が6ヶ月未満であるため、当該運用期間のみの集計値であり、前年同期比は記載していません。
(注3) ホテルエピナール那須、アパホテル横浜関内、ホテルビスタ清水における数値はありません。
(注4) アパホテル横浜関内については開示を受けていません。
(注5) 小計及び合計は、客室数以外、本投資法人における2018年12月期の運用期間が6ヶ月未満の物件は含みません。

項目	2016年12月期	2017年6月期	2017年12月期	2018年6月期	2018年12月期
	2016年7月1日～ 2016年12月31日	2017年1月1日～ 2017年6月30日	2017年7月1日～ 2017年12月31日	2018年1月1日～ 2018年6月30日	2018年7月1日～ 2018年12月31日
総資産額（百万円）	277,361	306,421	371,758	374,512	455,362
純資産額（百万円）	131,455	139,062	181,320	181,523	221,364
自己資本比率	47.4%	45.4%	48.8%	48.5%	48.6%
出資総額（百万円）	120,367	128,984	168,798	168,798	211,092
期末発行済投資口総数	3,675,824	3,860,824	4,793,181	4,793,181	5,666,840
1口当たり純資産額（円）	35,762	36,019	37,829	37,871	39,063
総資産経常利益率(ROA)（年換算）	3.9%	3.2%	4.3%	4.2%	3.8%
純資産当期純利益率(ROE)（年換算）	8.3%	7.0%	9.1%	8.6%	7.7%
有利子負債額（百万円）	142,419	163,990	186,983	189,415	229,873
加重平均金利	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%
有利子負債比率（LTV 1）	53.1%	55.0%	51.8%	52.1%	52.0%
期末総資産有利子負債比率（LTV 2）	51.3%	53.5%	50.3%	50.6%	50.5%
ネットオペレーティングインカム(NOI)（百万円）	8,414	8,023	10,008	10,491	13,039
NOI利回り（年換算）	6.3%	5.7%	6.3%	5.9%	6.4%
当期減価償却費（百万円）	2,065	2,281	2,567	2,772	3,039
ファンズフロムオペレーション(FFO)（百万円）	7,496	6,983	8,626	9,244	11,423
NAV（百万円）	194,049	205,318	246,404	248,519	292,154
1口当たりNAV（円）	52,791	53,180	51,407	51,849	51,555
NAV倍率（倍）	1.0	0.9	0.9	1.0	0.9

(注1) 上表内の財務指標の算出方法は下記のとおりです。

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

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

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

2018年12月期の前期比差異分析

(単位：記載のあるもの以外、百万円)

	2018年6月期	2018年12月期	差異		主な差異要因
			金額	%	
営業収益	13,104	14,451	+1,346	+10.3%	新規取得物件による収益増加：+1,346
不動産賃貸事業収益	11,122	13,604	+2,481	+22.3%	前期売却物件による収益減少：-88
うち、ホテル賃料	7,378	9,930	+2,552	+34.6%	既存物件の収益増加/減少：+1,223
うち、住居賃料	3,363	3,364	+0	+0.0%	(うち、ホテル：+1,205/住居：+14)
受取配当金	732	846	+114	+15.6%	TMK配当金増加：+114
受取分配金	0	0	-	-	前期に計上された売却益分の剥落（6物件分）：-1,249
不動産等売却益	1,249	0	-1,249	-100.0%	
営業費用	4,671	4,936	+264	+5.7%	新規取得物件による費用増加：+9
不動産賃貸事業費用	4,136	4,450	+314	+7.6%	前期売却物件による費用減少：-44
うち、公租公課	470	547	+76	+16.3%	既存物件の公租公課増加/減少：+98
うち、減価償却費	2,772	2,920	+148	+5.4%	既存物件の減価償却費増加/減少：+38
					新規取得物件による減価償却費増加：+236
NOI	10,491	13,039	+2,548	+24.3%	
償却後NOI	7,718	10,118	+2,399	+31.1%	
営業利益	8,433	9,514	+1,081	+12.8%	
営業外収益	4	35	+31	+717.2%	
営業外費用	715	1,165	+450	+63.0%	新投資口発行費：+186
					融資関連費用：+173
経常利益	7,722	8,384	+662	+8.6%	
当期純利益	7,721	8,384	+662	+8.6%	
1口当たり分配金（円）	1,430	1,683	+253	+17.7%	
うち、利益超過分配金（円）	0	51	+51	-	一時差異等調整引当金：15円
					出資の払い戻し：36円
運用日数	181	184	-	-	

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

2018年12月期 損益計算書

項目	2018年6月期 2018年1月1日～ 2018年6月30日		2018年12月期 2018年7月1日～ 2018年12月31日		増減	
	金額(千円)	%	金額(千円)	%	金額(千円)	%
営業収益	13,104,841	100.0	14,451,005	100.0	1,346,163	10.3
貸貸事業収入(1)	11,122,481		13,604,224		2,481,742	
不動産等売却益	1,249,645		-		△1,249,645	
受取配当金(2)	732,714		846,780		114,065	
営業費用	4,671,320	35.6	4,936,248	34.2	264,927	5.7
貸貸事業費用(3)	4,136,619		4,450,676		314,057	
減価償却費(4)	2,772,510		3,039,033		266,522	
NOI (含 受取配当金) (1)+(2)-(3)+(4)	10,491,088	80.1	13,039,362	90.2	2,548,273	24.3
資産運用報酬	275,000		275,000		-	
役員報酬	4,800		5,200		400	
資産保管手数料	18,162		18,645		482	
一般事務委託手数料	39,697		52,607		12,910	
貸倒引当金繰入額	2		86		83	
その他営業費用	197,039		134,032		△63,006	
営業利益	8,433,520	64.4	9,514,756	65.8	1,081,235	12.8
営業外収益	4,347	0.0	35,528	0.2	31,181	717.3
受取利息	78		82		3	
為替差益	-		34,468		34,468	
還付加算金	3,086		72		△3,014	
雑収入	1,181		906		△275	
営業外費用	715,314	5.5	1,165,608	8.1	450,294	63.0
支払利息	479,456		555,811		76,355	
投資法人債利息	1,216		8,490		7,273	
投資法人債発行費償却	379		2,625		2,245	
融資関連費用	234,197		407,683		173,485	
投資口交付費	-		186,997		186,997	
その他	64		3,999		3,935	
経常利益	7,722,553	58.9	8,384,676	58.0	662,123	8.6
税引前当期純利益	7,722,553	58.9	8,384,676	58.0	662,123	8.6
法人税等合計	605		605		-	
当期純利益	7,721,948	58.9	8,384,071	58.0	662,123	8.6
前期繰越利益又は前期繰越損失(△)	△111,399		756,300		867,699	
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	7,610,548		9,140,372		1,529,823	

2018年12月期 貸借対照表 – 資産の部

項目	2018年6月期 2018年6月30日		2018年12月期 2018年12月31日		増減	
	金額(千円)	%	金額(千円)	%	金額(千円)	%
資産の部						
流動資産						
現金及び預金	8,505,792		3,985,335		△4,520,456	
信託現金及び信託預金	6,566,761		7,079,268		512,506	
未収入金	6,483		583,012		576,528	
営業未収入金	1,826,596		2,591,368		764,772	
前払費用	428,536		539,442		110,905	
未収還付法人税等	149,632		172,912		23,280	
未収消費税等	-		434,326		434,326	
その他	0		0		-	
貸倒引当金	△89		△86		3	
流動資産合計	17,483,714	4.7	15,385,582	3.4	△2,098,132	△ 12.0
固定資産						
有形固定資産						
工具、器具及び備品	2,748		2,522		△225	
信託建物	123,099,357		132,119,910		9,020,553	
信託建物附属設備	22,680,292		25,308,172		2,627,879	
信託構築物	138,854		136,377		△2,476	
信託工具、器具及び備品	1,002,969		1,185,781		182,812	
信託土地	173,298,062		203,881,464		30,583,402	
有形固定資産合計	320,222,285	85.5	362,634,229	79.6	42,411,944	13.2
無形固定資産						
信託借地権	16,712,637		20,015,700		3,303,062	
無形固定資産合計	16,712,637	4.5	20,015,700	4.4	3,303,062	19.8
投資その他の資産						
投資有価証券	17,856,387		54,640,213		36,783,826	
差入保証金	1,681,565		1,700,670		19,105	
長期前払費用	426,222		708,191		281,969	
デリバティブ債権	92,561		216,555		123,993	
その他	12,667		22,667		10,000	
投資その他の資産合計	20,069,404	5.4	57,288,298	12.6	37,218,894	185.5
固定資産合計	357,004,327	95.3	439,938,228	96.6	82,933,901	23.2
繰延資産						
投資法人債発行費	24,945		38,985		14,039	
繰延資産合計	24,945	0.0	38,985	0.0	14,039	-
資産合計	374,512,988	100.0	455,362,796	100.0	80,849,807	21.6

2018年12月期 貸借対照表 – 負債・純資産の部

項目	2018年6月期 2018年6月30日		2018年12月期 2018年12月31日		増減	
	金額(千円)	%	金額(千円)	%	金額(千円)	%
負債の部						
流動負債						
営業未払金	598,870		431,891		△166,978	
短期借入金	2,000,000		1,099,000		△901,000	
1年内返済予定の長期借入金	46,663,000		54,745,000		8,082,000	
未払金	131,783		651,992		520,208	
未払費用	195,481		200,203		4,722	
未払法人税等	605		605		-	
未払消費税等	14,902		-		△14,902	
前受金	551,506		571,668		20,161	
預り金	21,697		134,085		112,388	
流動負債合計	50,177,846	13.4	57,834,445	12.7	7,656,599	15.3
固定負債						
投資法人債	2,000,000		4,000,000		2,000,000	
長期借入金	138,752,000		170,029,000		31,277,000	
信託預り敷金及び保証金	2,026,400		2,009,816		△16,584	
デリバティブ債務	1,586		92,525		90,939	
資産除去債務	31,891		32,107		215	
固定負債合計	142,811,878	38.1	176,163,449	38.7	33,351,571	23
負債合計	192,989,724	51.5	233,997,895	51.4	41,008,170	21.2
純資産の部						
投資主資本						
出資総額	168,798,455	45.1	211,092,540	46.4	42,294,085	25.1
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	△46,329		△46,329		-	
その他の出資剰余金控除額	△1,194,818		△5,194,798		△3,999,980	
出資剰余金控除額合計	△1,241,148		△5,241,128		△3,999,980	
出資剰余金(純額)	5,023,283		1,023,303		△3,999,980	
当期未処分利益	7,610,548		9,140,372		1,529,823	
剰余金合計	12,633,832	3.4	10,163,675	2.2	△2,470,157	△19.6
投資主資本合計	181,432,288	48.4	221,256,215	48.6	39,823,927	21.9
評価換算差額等						
繰延ヘッジ損益	90,975		108,684		17,709	
評価・換算差額等合計	90,975	0.0	108,684	0.0	17,709	19.5
純資産合計	181,523,263	48.5	221,364,900	48.6	39,841,636	21.9
負債純資産合計	374,512,988	100.0	455,362,796	100.0	80,849,807	21.6

2018年12月期 キャッシュ・フロー計算書／金銭の分配に係る計算書

項目	2018年6月期	2018年12月期
	2018年1月1日～ 2018年6月30日	2018年7月1日～ 2018年12月31日
	金額 (千円)	金額 (千円)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	7,722,553	8,384,676
減価償却費	2,772,510	3,039,033
投資口交付費	-	186,997
投資法人債発行費償却	379	2,625
融資関連費用	234,197	407,683
受取利息	△78	△82
支払利息	480,672	564,302
為替差損益 (△は益)	-	△7,261
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	0	△3
営業未収入金の増減額 (△は増加)	158,132	△764,772
未収還付法人税等の増減額 (△は増加)	△149,624	△23,292
未収消費税等の増減額 (△は増加)	661,287	△434,326
営業未払金の増減額 (△は減少)	39,752	△32,970
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△32,819	△14,902
未払金の増減額 (△は減少)	49,627	△49,755
未払費用の増減額 (△は減少)	△75,177	△2,611
前受金の増減額 (△は減少)	△49,246	20,161
預り金の増減額 (△は減少)	△47,348	△75,818
信託有形固定資産の売却による減少額	9,181,866	-
その他	20,177	9,283
小計	20,966,865	11,208,966
利息の受取額	78	82
利息の支払額	△483,261	△553,985
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	20,483,077	10,654,458
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△20,847,991	△45,485,560
信託無形固定資産の取得による支出	-	△3,421,194
投資有価証券の取得による支出	△1,927	-
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△320,542	△64,862
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	132,593	49,032
敷金及び保証金の差入による支出	△30,000	△19,105
匿名組合出資金の払込による支出	-	△37,534,886
匿名組合出資金の払戻による収入	-	751,060
その他	47,201	△12,784
投資活動によるキャッシュ・フロー	△21,020,665	△85,738,300
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	-	1,099,000
短期借入金の返済による支出	△1,068,000	△2,000,000
長期借入れによる収入	1,500,000	68,338,000
長期借入金の返済による支出	-	△28,979,000
投資法人債の発行による収入	1,977,436	1,980,352
融資関連費用の支払額	△40,494	△804,736
自己投資口の取得による支出	-	△3,999,980
利益分配金の支払額	△7,280,040	△6,664,830
利益超過分配金の支払額	△172,554	-
投資口の発行による収入	-	42,107,087
財務活動によるキャッシュ・フロー	△5,083,652	71,075,892
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△5,621,240	△4,007,949
現金及び現金同等物の期首残高	20,693,794	15,072,553
現金及び現金同等物の期末残高	15,072,553	11,064,604

項目		2018年6月期	2018年12月期
		2018年1月1日～ 2018年6月30日	2018年7月1日～ 2018年12月31日
当期末処分利益	(千円)	7,610,548	9,140,372
利益超過分配金加算額	(千円)	-	289,008
一時差異等調整引当額	(千円)	-	85,002
その他の出資剰余金控除額	(千円)	-	204,006
分配金総額	(千円)	6,854,248	9,537,291
うち利益分配金	(千円)	6,854,248	9,248,282
うち一時差異等調整引当額	(千円)	-	85,002
うちその他の利益超過分配金	(千円)	-	204,006
投資口1口当たり分配金	(円)	1,430	1,683
うち1口当たり利益分配金	(円)	1,430	1,632
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)	-	15
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)	(円)	-	36
次期繰越利益又は次期繰越損失 (△)	(千円)	756,300	△107,910

物件収支 (1/4)

(単位：千円)

物件番号	A26	A27	A28	A29	A30	A32	A33	A34	A35	A37	A38	A39	A40	A41	A43	A44	A45
物件名	日神ハステージ 代田橋	日神ハステージ 東長崎	グロースメゾン五 反田	グロースメゾン亀 戸	エメラルド ハウス	サンクレスト 石神井公園	グロースメゾン新 横浜	ベルファース上野 御徒町	グランリール亀戸	グロースメゾン用 買	ルート立川	渋谷本町 マンション	シティハイツ砧	アクシースタワー 川口並木	カレッジスクエア町 田	ペレール目黒	ワコーレ 綱島 I
計算期間 (日数)	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
① 賃貸事業収入合計	39,267	47,028	27,510	33,923	43,591	37,426	37,068	31,321	26,669	22,841	22,005	19,320	17,354	25,689	17,484	16,578	19,214
賃料及び共益費 / GOP (注1)	36,652	42,496	26,916	31,770	40,903	34,202	34,284	30,129	26,619	21,838	19,591	18,954	16,531	24,202	17,484	15,828	17,700
その他収入	2,615	4,531	594	2,153	2,688	3,223	2,783	1,192	49	1,002	2,413	366	823	1,486	-	750	1,513
② 賃貸事業費用合計	18,016	23,886	11,313	16,042	19,708	16,817	14,216	14,149	8,048	9,107	10,481	7,179	8,014	10,743	4,343	6,392	8,299
維持管理費 (a)	5,389	5,364	2,356	4,104	4,830	3,270	3,156	6,382	260	2,199	2,045	2,029	1,883	2,856	252	1,867	2,238
(うち修繕費)	275	284	131	175	126	162	196	330	200	77	184	271	20	197	252	130	168
(うち水道光熱費)	1,500	1,845	263	594	1,004	906	502	502	-	333	252	221	72	397	-	156	440
公租公課 (b)	1,652	2,696	1,334	1,684	2,563	3,131	2,416	1,662	1,734	1,377	1,075	945	1,002	1,115	1,523	891	880
保険料 (c)	44	67	27	38	71	64	48	35	39	26	28	23	21	29	25	17	23
減価償却費 (⑦)	9,251	13,956	4,727	6,078	9,305	8,873	6,412	5,384	5,513	4,228	4,163	2,189	2,107	5,100	1,947	2,398	4,043
その他費用 (d)	1,677	1,800	2,868	4,136	2,937	1,477	2,181	684	500	1,275	3,168	1,990	2,998	1,641	595	1,216	1,112
③ 賃貸事業損益 (①-②)	21,251	23,142	16,196	17,881	23,883	20,608	22,852	17,171	18,621	13,733	11,523	12,141	9,340	14,946	13,140	10,186	10,914
④ NOI (①-②+⑦)	30,503	37,099	20,924	23,960	33,188	29,482	29,264	22,556	24,135	17,962	15,687	14,331	11,448	20,046	15,087	12,584	14,958
⑤ 資本的支出	1,365	3,136	118	545	1,216	277	2,190	186	159	665	7,728	36,986	469	652	888	108	1,325
⑥ NCF (④-⑤)	29,137	33,963	20,805	23,414	31,972	29,204	27,074	22,370	23,975	17,296	7,959	-22,655	10,978	19,393	14,198	12,476	13,632

物件番号	A46	A47	A48	A51	A52	A53	A54	A59	A61	A63	A64	A65	A66	A71	A72	A73	A75
物件名	フォロス 中村橋	グロースメゾン海 神	カレッジスクエア町 屋	シティハウス東京 新橋	ウィンバル 神楽坂	西早稲田 クレセント マンション	レキシントン・スク エア曙橋	藤和シティコア 新大塚Ⅱ	ピクセル 武蔵関	藤和シティコア 浅間町	ロイヤルパーク大 町	レキシントン・スク エア 萩野町	ヴィズコンティ 山	レキシントン・スク エア代田橋	レキシントン・スク エア本所吾妻橋	A M S T O W E R 南 6 条	スパーシア 恵比寿
計算期間 (日数)	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
① 賃貸事業収入合計	18,050	22,451	14,706	95,901	107,082	75,120	51,094	36,515	23,412	60,158	26,333	17,473	11,499	32,332	18,341	42,547	216,468
賃料及び共益費 / GOP (注1)	16,700	20,418	14,706	90,191	99,695	70,736	48,556	34,815	23,084	56,034	22,910	15,833	10,188	31,382	17,384	40,200	193,228
その他収入	1,350	2,032	-	5,709	7,386	4,384	2,537	1,700	327	4,123	3,422	1,639	1,311	949	957	2,347	23,239
② 賃貸事業費用合計	10,070	14,778	5,130	36,051	35,313	22,630	17,302	13,921	8,469	28,477	11,991	7,775	6,315	15,180	10,215	30,381	69,460
維持管理費 (a)	2,752	4,454	100	12,573	8,121	6,918	4,172	4,281	2,911	14,458	4,833	1,955	2,860	3,453	3,072	6,189	12,100
(うち修繕費)	173	292	45	445	369	570	110	146	227	299	142	9	9	146	10	779	1,120
(うち水道光熱費)	375	878	-	19	1,487	623	457	10	490	20	1,595	613	124	476	346	756	2,075
公租公課 (b)	986	2,070	932	5,009	6,422	3,683	2,241	1,420	1,194	3,010	1,581	1,146	907	1,555	818	6,443	8,951
保険料 (c)	22	54	19	84	149	105	42	38	33	74	43	27	15	30	21	85	170
減価償却費 (⑦)	5,129	6,939	3,578	13,490	17,164	9,192	8,912	5,630	3,139	7,412	4,664	3,653	1,787	8,118	5,095	14,388	39,382
その他費用 (d)	1,179	1,258	500	4,893	3,455	2,729	1,933	2,551	1,190	3,521	868	992	744	2,022	1,207	3,274	8,855
③ 賃貸事業損益 (①-②)	7,980	7,672	9,575	59,850	71,769	52,490	33,791	22,594	14,943	31,681	14,341	9,698	5,183	17,151	8,126	12,165	147,007
④ NOI (①-②+⑦)	13,109	14,612	13,153	73,341	88,933	61,682	42,704	28,224	18,082	39,093	19,006	13,351	6,971	25,270	13,221	26,553	186,390
⑤ 資本的支出	558	9,242	321	2,071	7,693	16,060	1,372	1,349	1,803	3,928	2,027	1,354	1,802	650	5,747	1,858	22,357
⑥ NCF (④-⑤)	12,550	5,369	12,831	71,269	81,239	45,622	41,331	26,875	16,279	35,164	16,978	11,997	5,168	24,619	7,473	24,695	164,033

(注1) 住居、オフィスビル及び商業施設については賃料及び共益費、ホテルについてはGOPを記載しています。

物件収支 (2/4)

(単位：千円)

物件番号	A76	A77	A78	A79	A80	A82	A83	A84	A85	A86	A87	A88	A89	A90	A91	A92	A93
物件名	ネオ・プロミネンス	インボイス新神戸 レジデンス	コスモコート 元町	レーベスト 本陣	レーベスト 松原	アルバ 則武新町	レーベスト 名駅南	レーベスト 平安	ヴァンデュール浜 大津駅前	サルボサーラ	エクセレンテ神楽 坂	ルナコート 江戸堀	ウィンテージ神戸 元町	クイーンズコート 福住	コーポ東洞院	ベレール 大井町	シエテ南塚口
計算期間 (日数)	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
① 賃貸事業収入合計	68,104	50,284	36,911	31,863	28,231	26,537	26,083	23,708	32,437	24,690	19,304	20,935	21,024	17,471	19,061	16,256	17,475
賃料及び共益費 / GOP (注1)	58,413	46,823	36,063	29,522	25,997	24,540	23,921	22,762	30,055	22,940	18,601	19,910	20,673	16,747	17,758	15,424	16,308
その他収入	9,690	3,460	848	2,340	2,233	1,996	2,161	946	2,381	1,749	703	1,025	350	723	1,302	831	1,167
② 賃貸事業費用合計	24,713	22,199	20,354	15,269	14,119	13,037	13,452	11,322	15,440	12,872	8,904	12,024	11,697	6,649	8,336	6,050	7,568
維持管理費 (a)	8,502	3,843	4,201	4,520	3,702	3,173	3,419	2,313	4,940	3,139	2,620	4,524	2,581	1,634	2,367	1,711	2,137
うち修繕費	210	111	335	520	191	204	320	7	49	16	203	380	11	92	89	86	134
うち水道光熱費	4,194	455	527	349	313	298	480	273	2,227	828	236	716	388	175	526	158	274
公租公課 (b)	3,613	2,700	2,313	1,810	1,891	1,738	1,669	1,409	1,963	1,548	771	1,194	1,592	744	930	683	986
保険料 (c)	109	63	64	47	43	44	43	32	60	36	23	31	38	22	28	18	27
減価償却費 (⑦)	10,489	11,643	10,075	7,518	7,154	7,023	7,031	6,474	7,142	5,449	4,255	5,108	5,859	3,223	3,824	2,708	3,352
その他費用 (d)	1,999	3,948	3,699	1,373	1,326	1,058	1,287	1,093	1,333	2,696	1,234	1,165	1,625	1,024	1,184	928	1,065
③ 賃貸事業損益 (①-②)	43,390	28,084	16,557	16,593	14,111	13,499	12,631	12,386	16,997	11,818	10,399	8,911	9,326	10,821	10,725	10,205	9,907
④ NOI (①-②+⑦)	53,880	39,728	26,632	24,111	21,266	20,522	19,662	18,860	24,140	17,268	14,654	14,019	15,186	14,045	14,549	12,914	13,259
⑤ 資本的支出	2,954	230	1,273	1,000	888	269	229	276	1,204	204	537	1,123	1,796	-	237	-	771
⑥ NCF (④-⑤)	50,925	39,497	25,358	23,110	20,377	20,252	19,433	18,584	22,935	17,064	14,117	12,896	13,390	14,045	14,311	12,914	12,487

物件番号	A94	A95	A96	A97	A98	A99	A100	A101	A102	A103	A104	A105	A106	住宅計	B17	B18	オフィス・商業施 設計
物件名	プライムライフ 三宮磯上公園	HERMITAGE NANBA WEST	センチュリーパーク 新川1番館	ウエストアベニュー	リトルリバー 本町橋	プライムライフ御 影	シティコート 北1条	リエトコート 向島	リエトコート 西大島	ロイヤルパークス 桃坂	ロイヤルパークス 新田	ロイヤルパークス タワー南千住	ロイヤルパークス シーサー 南千住		レキシントン・プラ ザ八幡	イオンタウン須賀 川	
計算期間 (日数)	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	-	184	184	-
① 賃貸事業収入合計	15,351	15,917	18,335	12,919	14,276	12,806	67,359	55,585	49,528	151,765	219,286	782,653	115,307	3,364,532	167,590	141,782	309,373
賃料及び共益費 / GOP (注1)	14,531	15,498	14,838	11,309	13,718	12,444	62,189	53,167	48,394	136,728	200,266	703,844	104,509	3,100,087	132,161	141,782	273,944
その他収入	819	418	3,496	881	557	361	5,169	2,418	1,133	15,037	19,019	78,808	10,798	264,445	35,429	-	35,429
② 賃貸事業費用合計	6,910	7,254	9,142	5,698	6,950	6,684	38,649	26,347	20,088	112,145	116,197	498,964	73,036	1,702,309	82,747	93,486	176,234
維持管理費 (a)	1,662	1,688	2,871	1,742	2,009	1,857	6,769	6,460	4,728	52,514	30,326	122,064	22,602	462,333	48,291	56,124	104,415
うち修繕費	173	36	585	86	21	421	519	540	474	654	1,361	1,630	1,157	18,702	452	-	452
うち水道光熱費	183	247	263	241	252	133	1,287	583	643	1,278	-	21,119	1,013	59,018	36,617	-	36,617
公租公課 (b)	851	1,003	856	566	954	765	7,726	2,499	2,168	7,743	14,083	35,516	5,720	184,083	11,570	7,104	18,674
保険料 (c)	20	24	32	17	22	18	128	70	55	197	386	1,328	-14	4,681	152	203	356
減価償却費 (⑦)	3,440	3,448	4,342	2,227	2,894	2,995	22,700	15,528	12,297	45,356	70,995	310,440	40,751	899,116	21,902	29,438	51,340
その他費用 (d)	934	1,090	1,039	1,144	1,069	1,046	1,324	1,788	836	6,334	406	29,614	3,976	152,093	830	615	1,445
③ 賃貸事業損益 (①-②)	8,441	8,662	9,192	6,492	7,325	6,122	28,709	29,238	29,440	39,619	103,089	283,689	42,270	1,662,223	84,843	48,296	133,139
④ NOI (①-②+⑦)	11,881	12,110	13,534	8,720	10,220	9,117	51,410	44,766	41,738	84,976	174,084	594,129	83,022	2,561,339	106,745	77,734	184,480
⑤ 資本的支出	141	316	1,607	1,830	723	498	1,565	3,074	-	5,729	7,165	52,300	12,115	238,287	5,612	-	5,612
⑥ NCF (④-⑤)	11,739	11,794	11,927	6,889	9,497	8,618	49,844	41,692	41,738	79,247	166,919	541,829	70,907	2,323,052	101,133	77,734	178,868

(注1) 住居、オフィスビル及び商業施設については賃料及び共益費、ホテルについてはGOPを記載しています。

物件収支 (3/4)

(単位：千円)

物件番号	D01	D02	D03	D04	D05	D06	D07	D08	D09	D10	D11	D12	D13	D14	D15	D16	D17
物件名	ホテルマイステイズ 神田	ホテルマイステイズ 浅草	ホテルマイステイズ 京都四条	マイステイズ新浦安 フレックスセンター	ホテルマイステイズ 舞浜	ホテルマイステイズ プレミア堂島	ホテルマイステイズ 名古屋栄	ホテルマイステイズ 堺筋本町	ホテルマイステイズ 横浜	ホテルマイステイズ 日暮里	ホテルマイステイズ 福岡天神南	フレックスステイン 飯田橋	ホテルマイステイズ 上野福岡町	フレックスステイン 品川	フレックスステイン 常盤台	フレックスステイン 巣鴨	ホテルマイステイズ 大手前
計算期間 (日数)	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
① 賃貸事業収入合計	123,768	121,636	227,490	205,900	189,291	216,347	197,973	132,868	130,202	65,902	159,191	56,393	51,469	49,754	64,484	57,828	78,849
賃料及び共益費 / GOP (注1)	123,768	121,636	227,328	205,900	189,291	216,338	197,973	132,868	130,202	65,902	159,191	56,393	51,469	49,754	64,484	57,828	78,737
その他収入	-	-	161	-	-	9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	112
② 賃貸事業費用合計	29,440	20,973	70,967	53,973	46,894	64,262	71,562	28,625	29,843	15,108	20,471	15,058	13,218	8,600	11,725	12,035	13,560
維持管理費 (a)	-	-	-	-	-	8,208	17,163	-	-	-	-	-	-	-	-	-	65
(うち修繕費)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	65
(うち水道光熱費)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
公租公課 (b)	5,055	3,754	10,437	8,223	3,253	11,577	4,304	6,600	3,951	1,775	5,192	4,445	1,479	1,659	3,396	2,844	3,559
保険料 (c)	61	73	202	137	69	188	166	80	133	40	76	61	30	25	55	45	81
減価償却費 (注2)	23,814	16,627	59,808	45,102	43,059	43,774	49,414	21,437	25,246	12,786	14,697	10,043	11,201	6,411	7,765	8,637	9,346
その他費用 (d)	508	518	519	510	511	514	512	507	512	506	504	508	506	504	508	507	508
③ 賃貸事業損益 (①-②)	94,328	100,663	156,523	151,927	142,396	152,084	126,411	104,243	100,358	50,794	138,720	41,335	38,250	41,153	52,759	45,792	65,289
④ NOI (①-②+⑦)	118,143	117,290	216,331	197,029	185,456	195,858	175,826	125,680	125,605	63,580	153,418	51,379	49,452	47,565	60,524	54,430	74,635
⑤ 資本的支出	2,680	6,861	160,099	19,092	16,191	45,737	23,811	6,163	9,083	7,572	5,005	7,347	4,061	750	4,691	3,054	3,093
⑥ NCF (④-⑤)	115,463	110,429	56,232	177,936	169,265	150,120	152,014	119,517	116,521	56,008	148,412	44,031	45,391	46,815	55,833	51,375	71,542

物件番号	D18	D19	D20	D21	D22	D23	D24	D25	D26	D27	D28	D29	D30	D31	D32	D33	D34
物件名	フレックスステイン 清澄白河	フレックスステイン 中延P1	フレックスステイン 中延P2	APホテル横浜 関内	ホテルマイステイズ 函館五稜郭	フレックスステイン 白金	ホテルマイステイズ 羽田	ホテルマイステイズ 亀戸P1	ホテルマイステイズ 上野入谷口	ホテルマイステイズ 亀戸P2	ホテルビスタ清水	スーパーホテル新 橋・烏森口	フレックスステイン 東十条	ホテルマイステイズ 宇都宮	フレックスステイン 川崎貝塚	コンフォートホテル 富山駅前	フレックスステイン 川崎小川町
計算期間 (日数)	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
① 賃貸事業収入合計	37,478	23,371	10,941	235,819	152,700	58,240	196,075	196,939	97,482	130,200	67,072	39,426	40,795	93,022	33,169	35,928	24,812
賃料及び共益費 / GOP (注1)	37,478	23,371	10,941	232,882	152,700	58,240	196,075	196,903	97,482	130,170	67,072	39,426	40,795	93,022	33,169	35,928	24,812
その他収入	-	-	-	2,937	-	-	-	35	-	30	-	-	-	-	-	-	-
② 賃貸事業費用合計	11,136	5,454	3,277	90,566	54,141	10,360	71,865	40,488	25,167	30,958	26,440	9,041	8,559	33,914	11,990	13,287	7,279
維持管理費 (a)	-	-	-	2,072	-	-	-	26	2,611	22	480	706	-	-	924	-	-
(うち修繕費)	-	-	-	2,072	-	-	-	26	2,611	22	480	706	-	-	924	-	-
(うち水道光熱費)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
公租公課 (b)	3,409	1,010	551	11,508	15,417	1,964	12,166	6,321	1,143	3,774	4,066	3,179	1,968	13,356	824	3,756	940
保険料 (c)	53	16	10	211	131	38	155	127	60	79	68	29	36	243	28	60	19
減価償却費 (注2)	7,167	3,922	2,210	76,267	37,933	7,850	59,135	33,606	20,943	26,674	21,420	4,717	6,148	19,899	9,805	9,061	5,911
その他費用 (d)	506	505	505	505	659	507	408	408	408	408	406	407	406	414	407	409	406
③ 賃貸事業損益 (①-②)	26,342	17,916	7,663	145,253	98,559	47,880	124,209	156,450	72,314	99,242	40,631	30,385	32,235	59,108	21,179	22,640	17,533
④ NOI (①-②+⑦)	33,509	21,838	9,874	221,521	136,492	55,730	183,345	190,056	93,257	125,916	62,051	35,103	38,384	79,007	30,985	31,702	23,445
⑤ 資本的支出	1,039	1,800	1,500	804	20,887	6,384	1,600	6,204	4,188	3,939	1,488	-	7,852	21,283	1,786	2,187	5,834
⑥ NCF (④-⑤)	32,470	20,038	8,374	220,717	115,605	49,346	181,745	183,852	89,069	121,976	60,563	35,103	30,531	57,724	29,199	29,514	17,611

(注1) 住居、オフィスビル及び商業施設については賃料及び共益費、ホテルについてはGOPを記載しています。

(注2) 賃貸借契約に基づき『固定賃料プラス変動賃料の会計』を本投資法人の賃貸事業収入として収受しています。また、GOP欄には賃貸事業収入を入力しています。

物件収支 (4/4)

(単位：千円)

物件番号	D35	D36	D37	D38	D39	D40	D41	D42	D43	D44	D45	D46	D47	D48	D49	D50	D51
物件名	フレックスステイン 江古田	スーパーホテル東京・JR立川北口	スーパーホテルJR 上野入谷口	ホテルマイステイズ 心斎橋	コンフォートホテル 黒崎	コンフォートホテル 前橋	コンフォートホテル 燕三条	コンフォートホテル 北見	ホテルマイステイズ 五反田駅前	ホテル エビナル那須	ホテルマイステイズ 福岡天神	ホテルマイステイズ 浜松町	ホテルマイステイズ プレミア金沢	高松 東急REホ テル	ホテルマイステイズ プレミア 浜松町	ホテルマイステイズ 新大阪	ホテルマイステイズ プレミア大森
計算期間 (日数)	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
① 賃貸事業収入合計	117,226	31,787	27,275	63,148	37,894	43,811	34,949	30,300	490,844	1,112,683	230,688	123,902	376,887	111,564	257,330	388,013	303,088
賃料及び共益費 / GOP (注1)	117,226	31,787	27,275	63,148	37,894	43,811	32,861	30,300	489,866	1,112,093	230,688	123,902	376,887	76,200	257,212	387,767	303,088
その他収入	-	-	-	-	-	-	2,088	-	978	589	-	-	-	35,364	117	245	-
② 賃貸事業費用合計	38,240	13,120	10,036	22,477	18,138	29,471	15,204	17,264	66,781	368,089	50,534	35,497	125,535	61,176	34,366	47,290	55,652
維持管理費 (a)	-	1,391	1,070	-	600	5,669	546	609	8,381	9,335	-	-	-	36,286	-	35	-
(うち修繕費)	-	1,091	770	-	-	-	120	-	-	-	-	-	-	2,393	-	35	-
(うち水道光熱費)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20,130	-	-	-
公租公課 (b)	4,622	2,798	2,183	2,522	3,406	4,907	3,746	4,890	16,828	27,778	7,242	6,904	13,346	8,208	10,758	11,823	14,980
保険料 (c)	82	39	27	43	54	75	64	52	282	859	110	52	254	146	168	408	316
減価償却費 (⑦)	33,127	8,482	6,346	19,506	13,668	18,405	10,433	11,298	40,679	329,690	42,777	28,133	111,530	16,111	23,030	34,594	39,945
その他費用 (d)	408	408	408	405	409	414	414	412	609	425	404	407	404	422	409	428	409
③ 賃貸事業損益 (①-②)	78,985	18,666	17,239	40,670	19,756	14,339	19,744	13,036	424,063	744,594	180,153	88,404	251,351	50,388	222,963	340,723	247,436
④ NOI (①-②+⑦)	112,113	27,149	23,585	60,177	33,424	32,745	30,177	24,335	464,742	1,074,284	222,931	116,538	362,881	66,499	245,993	375,317	287,381
⑤ 資本的支出	7,782	-	-	1,932	2,132	2,010	940	3,390	12,329	22,418	7,668	6,651	-	27,173	60,184	4,523	39,981
⑥ NCF (④-⑤)	104,331	27,149	23,585	58,245	31,292	30,735	29,237	20,945	452,413	1,051,866	215,262	109,886	362,881	39,326	185,809	370,793	247,399

物件番号	D62	D63	D64	D65	D66	D67	D68	D69	D60	D61	D62	D63	ホテル計	合計
物件名	別府亀の井 ホテル	ホテルマイステイズ 札幌駅北口	ホテルマイステイズ 横浜関内	アートホテル 上越	アートホテル弘前 シティ	ホテルマイステイズ 大分	ホテルマイステイズ 五反田	ホテルマイステイズ 立川	ホテルマイステイズ プレミア赤坂	ホテルマイステイズ プレミア札幌パ ーク	ホテルマイステイズ 上野イースト	ホテルマイステイズ 御堂筋本町		
計算期間 (日数)	184	184	184	184	184	184	184	184	152	152	152	152	-	-
① 賃貸事業収入合計	419,762	272,140	152,128	117,197	139,786	60,723	128,296	111,170	468,926	441,019	143,237	91,700	9,930,318	13,604,224
賃料及び共益費 / GOP (注1)	419,762	272,140	152,128	117,197	139,786	60,723	128,296	111,170	466,187	441,019	143,237	91,700	9,884,908	13,258,939
その他収入	-	-	-	-	-	-	-	-	2,739	-	-	-	45,409	345,284
② 賃貸事業費用合計	161,214	76,537	31,284	32,887	43,615	21,440	6,239	15,430	53,051	92,262	23,001	26,036	2,572,133	4,450,676
維持管理費 (a)	-	-	-	-	-	-	-	-	149	-	4,290	-	100,644	667,393
(うち修繕費)	-	-	-	-	-	-	-	-	149	-	-	-	7,447	26,602
(うち水道光熱費)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20,130	115,766
公租公課 (b)	11,884	18,770	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	344,473	547,232
保険料 (c)	667	228	123	191	468	123	57	109	241	440	87	100	8,778	13,817
減価償却費 (⑦)	148,250	57,127	30,756	32,287	41,239	20,908	5,776	14,915	52,322	91,485	18,287	25,602	2,088,576	3,039,033
その他費用 (d)	412	410	404	409	1,908	409	405	405	337	335	336	333	29,660	183,199
③ 賃貸事業損益 (①-②)	258,547	195,603	120,843	84,309	96,170	39,282	122,057	95,739	415,874	348,757	120,235	65,664	7,358,184	9,153,548
④ NOI (①-②+⑦)	406,798	252,731	151,600	116,597	137,410	60,191	127,833	110,655	468,196	440,243	138,523	91,266	9,446,760	12,192,581
⑤ 資本的支出	12,230	11,317	-	14,136	9,276	2,152	1,304	3,019	-	-	-	-	666,627	910,527
⑥ NCF (④-⑤)	394,567	241,413	151,600	102,461	128,133	58,039	126,529	107,636	468,196	440,243	138,523	91,266	8,780,133	11,282,054

(注1) 住居、オフィスビル及び商業施設については賃料及び共益費、ホテルについてはGOPを記載しています。

期末算定価格 (1/4)

(単位：千円)

物件 番号	物件名称	取得価格	2018年6月末				2018年12月末			増減 (注1)		鑑定評価機関 (注2)
			帳簿価格	評価額	還元利回り		帳簿価格	評価額	還元利回り	評価額	還元利回り	
A26	日神バレーステージ代田橋	1,251,830	1,112,530	1,210,000	4.6%	1,104,645	1,210,000	4.6%	-	-	アセットR&D	
A27	日神バレーステージ東長崎	1,229,070	1,076,313	1,330,000	4.7%	1,065,492	1,330,000	4.7%	-	-	アセットR&D	
A28	グロースメゾン五反田	888,200	848,848	1,040,000	4.3%	844,239	1,030,000	4.3%	-10,000	-	アセットR&D	
A29	グロースメゾン亀戸	1,070,850	968,896	1,140,000	4.4%	963,363	1,140,000	4.4%	-	-	アセットR&D	
A30	エメラルドハウス	1,505,161	1,353,052	1,430,000	4.6%	1,344,963	1,430,000	4.6%	-	-	アセットR&D	
A32	サンクレスト石神井公園	1,088,979	1,073,211	1,090,000	4.6%	1,064,616	1,090,000	4.6%	-	-	アセットR&D	
A33	グロースメゾン新横浜	1,059,457	952,362	1,180,000	4.6%	948,140	1,180,000	4.6%	-	-0.1pt	アセットR&D	
A34	ヘルファース上野御徒町	1,023,074	940,816	1,090,000	4.2%	935,618	1,090,000	4.2%	-	-	アセットR&D	
A35	グランリール亀戸	906,121	813,982	1,010,000	4.5%	808,628	1,010,000	4.5%	-	-	アセットR&D	
A37	グロースメゾン用賀	795,986	739,977	747,000	4.3%	736,414	770,000	4.2%	23,000	-0.1pt	アセットR&D	
A38	ルート立川	676,951	637,085	669,000	4.6%	640,649	669,000	4.6%	-	-	アセットR&D	
A39	渋谷本町マンション	651,474	664,096	638,000	4.6%	698,892	638,000	4.6%	-	-	アセットR&D	
A40	シティハイツ砧	646,337	654,204	499,000	4.6%	652,566	499,000	4.6%	-	-	アセットR&D	
A41	アクシズタワー川口並木	620,893	532,366	746,000	5.1%	527,919	755,000	5.0%	9,000	-0.1pt	アセットR&D	
A43	カレッジスクエア町田	589,553	557,162	535,000	5.2%	556,103	535,000	5.2%	-	-	アセットR&D	
A44	バレー目黒	589,004	556,108	621,000	4.1%	553,817	621,000	4.1%	-	-	アセットR&D	
A45	ワコレ綱島 I	572,914	523,449	515,000	4.9%	520,731	515,000	4.9%	-	-	アセットR&D	
A46	フォロス中村橋	566,980	515,560	573,000	4.5%	510,989	573,000	4.5%	-	-	アセットR&D	
A47	グロースメゾン海神	557,256	513,423	486,000	5.0%	515,727	497,000	4.9%	11,000	-0.1pt	アセットR&D	
A48	カレッジスクエア町屋	510,721	450,118	554,000	4.5%	446,861	554,000	4.5%	-	-	アセットR&D	
A51	シティハウス東京新橋	2,520,000	2,305,406	3,270,000	4.2%	2,293,987	3,360,000	4.1%	90,000	-0.1pt	不動研	
A52	ウインベル神楽坂	3,260,000	3,027,102	4,150,000	3.9%	3,017,631	4,280,000	3.8%	130,000	-0.1pt	森井	
A53	西早稲田クレセントマンション	1,880,000	1,878,740	2,590,000	4.2%	1,885,608	2,650,000	4.1%	60,000	-0.1pt	森井	
A54	レキシントン・スクエア曙橋	1,450,000	1,313,930	1,910,000	4.1%	1,306,391	1,950,000	4.1%	40,000	-	谷澤	
A59	藤和シティコープ新大塚 II	866,000	817,869	1,110,000	4.7%	813,588	1,130,000	4.6%	20,000	-0.1pt	不動研	
A61	ピクセル武蔵関	577,000	551,625	722,000	4.4%	550,290	740,000	4.3%	18,000	-0.1pt	森井	
A63	藤和シティコープ浅間町	1,110,000	1,012,058	1,370,000	5.3%	1,008,574	1,390,000	5.2%	20,000	-0.1pt	不動研	
A64	ロイヤルパーク大町	415,000	386,610	574,000	5.5%	383,973	588,000	5.4%	14,000	-0.1pt	不動研	
A65	レキシントン・スクエア萩野町	330,000	280,278	453,000	5.6%	277,979	453,000	5.5%	-	-0.1pt	不動研	
A66	ヴィスコンティ覚王山	255,000	230,066	281,000	5.0%	230,081	281,000	4.8%	-	-0.2pt	谷澤	
A71	レキシントン・スクエア代田橋	977,000	845,647	1,240,000	4.1%	838,179	1,260,000	4.0%	20,000	-0.1pt	谷澤	
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	511,000	432,245	640,000	4.2%	432,898	650,000	4.1%	10,000	-0.1pt	谷澤	
A73	A M S T O W E R 南 6 条	1,180,000	949,766	1,290,000	5.1%	937,236	1,290,000	5.0%	-	-0.1pt	谷澤	
A75	スパーシア恵比寿	7,010,000	6,463,229	8,110,000	4.2%	6,446,204	8,280,000	4.1%	170,000	-0.1pt	不動研	

(注1) 「増減」は、期中に取得・売却した物件は除外して算出しています。

(注2) 「鑑定評価機関」は略称により表示しております。正式名称は以下の通りです。

アセットR&D：株式会社アセットリアルアンドディー、不動研：一般財団法人日本不動産研究所、森井：JLL森井鑑定株式会社、谷澤：株式会社谷澤総合鑑定所、大和：大和不動産鑑定株式会社

(注3) 本物件の取得価格には、2017年10月31日付の追加取得分(1,849,010千円)を含みます。

(注4) 単位未満の端数について、金額は切捨て、比率は小数点以下第2位を四捨五入して表示しています。

期末算定価格 (2/4)

(単位：千円)

物件番号	物件名称	取得価格	2018年6月末				2018年12月末			増減(注1)		鑑定評価機関(注2)
			帳簿価格	評価額	還元利回り		帳簿価格	評価額	還元利回り	評価額	還元利回り	
A76	ネオ・プロミネンス	1,660,000	1,610,717	2,050,000	4.6%	1,603,182	2,100,000	4.5%	50,000	-0.1pt	不動研	
A77	インボイス新神戸レジデンス	1,260,000	1,164,347	1,400,000	4.8%	1,152,934	1,430,000	4.7%	30,000	-0.1pt	不動研	
A78	コスモコート元町	973,000	890,399	1,100,000	4.7%	881,597	1,110,000	4.6%	10,000	-0.1pt	不動研	
A79	レーベスト本陣	674,000	613,962	816,000	5.4%	607,445	831,000	5.3%	15,000	-0.1pt	不動研	
A80	レーベスト松原	657,000	603,104	800,000	5.0%	596,837	815,000	4.9%	15,000	-0.1pt	不動研	
A82	アルパ則武新町	608,000	554,538	743,000	4.9%	547,785	752,000	4.8%	9,000	-0.1pt	不動研	
A83	レーベスト名駅南	597,000	544,279	734,000	4.7%	537,477	769,000	4.6%	35,000	-0.1pt	不動研	
A84	レーベスト平安	595,000	543,971	709,000	4.9%	537,773	727,000	4.8%	18,000	-0.1pt	不動研	
A85	ヴァンデュール浜大津駅前	581,000	522,550	717,000	5.7%	516,612	736,000	5.6%	19,000	-0.1pt	不動研	
A86	サルボサーラ	544,000	499,337	637,000	5.0%	494,091	652,000	4.9%	15,000	-0.1pt	不動研	
A87	エクセレンテ神楽坂	543,000	510,235	635,000	4.1%	506,518	650,000	4.0%	15,000	-0.1pt	不動研	
A88	ルナコート江戸堀	525,000	482,298	573,000	4.8%	478,312	584,000	4.8%	11,000	-	不動研	
A89	ウィンテージ神戸元町	512,000	465,322	615,000	4.8%	461,258	626,000	4.7%	11,000	-0.1pt	不動研	
A90	クイーンズコート福住	456,000	430,059	619,000	4.2%	426,835	642,000	4.1%	23,000	-0.1pt	不動研	
A91	コーポ東洞院	446,000	415,191	530,000	4.7%	411,605	540,000	4.6%	10,000	-0.1pt	不動研	
A92	パレール大井町	412,000	391,282	530,000	4.2%	388,573	541,000	4.1%	11,000	-0.1pt	不動研	
A93	シエテ南塚口	374,000	350,638	438,000	5.0%	348,057	446,000	4.9%	8,000	-0.1pt	不動研	
A94	プライムライフ三宮磯上公園	373,000	345,030	447,000	4.7%	341,732	457,000	4.6%	10,000	-0.1pt	不動研	
A95	HERMITAGE NANBA WEST	355,000	329,215	439,000	4.9%	326,083	447,000	4.8%	8,000	-0.1pt	不動研	
A96	センチュリーパーク新川1番館	335,000	321,520	436,000	5.3%	318,785	452,000	5.2%	16,000	-0.1pt	不動研	
A97	ウエストアベニュー	331,000	312,877	320,000	5.1%	312,480	328,000	5.0%	8,000	-0.1pt	不動研	
A98	リトルリバー本町橋	310,000	289,651	389,000	4.7%	287,480	389,000	4.6%	-	-0.1pt	不動研	
A99	プライムライフ御影	297,000	273,816	327,000	5.0%	271,319	332,000	4.9%	5,000	-0.1pt	不動研	
A100	シティコート北1条	1,782,000	1,770,477	1,990,000	5.0%	1,749,342	2,040,000	4.9%	50,000	-0.1pt	不動研	
A101	リエコート向島	1,683,000	1,693,105	1,760,000	4.5%	1,680,651	1,810,000	4.4%	50,000	-0.1pt	不動研	
A102	リエコート西大島	1,634,000	1,637,150	1,770,000	4.3%	1,624,852	1,820,000	4.2%	50,000	-0.1pt	不動研	
A103	ロイヤルパークス桃坂	2,910,000	2,865,287	3,080,000	4.5%	2,825,660	3,130,000	4.4%	50,000	-0.1pt	森井	
A104	ロイヤルパークス新田	5,024,000	5,015,672	5,510,000	4.7%	4,951,842	5,560,000	4.6%	50,000	-0.1pt	森井	
A105	ロイヤルパークスタワー南千住	21,879,000	22,388,745	22,700,000	5.1%	22,130,605	23,100,000	5.1%	400,000	-	不動研	
A106	ロイヤルパークスシーサー南千住	2,683,000	2,756,175	2,760,000	5.2%	2,727,539	2,790,000	5.2%	30,000	-	不動研	
	住居計	90,154,818	86,569,109	100,387,000	-	85,908,280	102,044,000	-	1,657,000	-	-	
B17	レキシントン・プラザ八幡	3,280,000	3,056,788	3,720,000	5.4%	3,040,499	3,720,000	5.4%	-	-	森井	
B18	イオンタウン須賀川	2,320,000	1,855,679	2,450,000	6.1%	1,826,240	2,450,000	6.1%	-	-	森井	
	オフィス・商業施設設計	5,600,000	4,912,468	6,170,000	-	4,866,739	6,170,000	-	-	-	-	

(注1) 「増減」は、期中に取得・売却した物件は除外して算出しています。

(注2) 「鑑定評価機関」は略称により表示しております。正式名称は以下の通りです。

アセットR&D：株式会社アセットアールアンドディー、不動研：一般財団法人日本不動産研究所、森井：JLL森井鑑定株式会社、谷澤：株式会社谷澤総合鑑定所、大和：大和不動産鑑定株式会社

(注3) 本物件の取得価格には、2017年10月31日付の追加取得分(1,849,010千円)を含みます。

(注4) 単位未満の端数について、金額は切捨て、比率は小数点以下第2位を四捨五入して表示しています。

期末算定価格 (3/4)

(単位：千円)

物件 番号	物件名称	取得価格	2018年6月末				2018年12月末			増減 (注1)		鑑定評価機関 (注2)
			帳簿価格	評価額	還元利回り		帳簿価格	評価額	還元利回り	評価額	還元利回り	
D01	ホテルマイステイズ神田	2,851,000	3,003,953	4,920,000	5.1%	2,982,818	4,930,000	5.1%	10,000	-	不動研	
D02	ホテルマイステイズ浅草	2,584,000	2,553,420	4,670,000	6.5%	2,543,653	4,620,000	6.6%	-50,000	0.1pt	不動研	
D03	ホテルマイステイズ京都四条	6,024,460	5,821,865	15,100,000	5.0%	5,922,156	14,300,000	5.3%	-800,000	0.3pt	不動研	
D04	マイステイズ新浦安コンパレンスセンター	4,930,200	4,730,635	7,140,000	4.9%	4,704,625	7,280,000	4.8%	140,000	-0.1pt	不動研	
D05	ホテルマイステイズ舞浜	4,870,312	4,848,743	6,580,000	5.0%	4,821,875	6,710,000	4.9%	130,000	-0.1pt	不動研	
D06	ホテルマイステイズプレミア堂島	3,845,400	3,810,773	7,340,000	4.9%	3,812,736	7,490,000	4.8%	150,000	-0.1pt	不動研	
D07	ホテルマイステイズ名古屋栄	2,958,000	2,717,918	6,290,000	5.4%	2,692,314	6,410,000	5.3%	120,000	-0.1pt	不動研	
D08	ホテルマイステイズ堺筋本町	2,514,820	2,414,141	7,240,000	6.7%	2,398,866	6,940,000	7.0%	-300,000	0.3pt	不動研	
D09	ホテルマイステイズ横浜	2,119,900	1,999,260	3,500,000	5.5%	1,983,097	3,560,000	5.4%	60,000	-0.1pt	不動研	
D10	ホテルマイステイズ日暮里	1,898,540	1,821,229	2,960,000	6.8%	1,816,015	2,870,000	7.0%	-90,000	0.2pt	不動研	
D11	ホテルマイステイズ福岡天神南	1,570,520	1,507,500	5,460,000	4.7%	1,497,807	5,700,000	4.5%	240,000	-0.2pt	不動研	
D12	フレックスステイン飯田橋	1,381,660	1,366,942	1,980,000	5.4%	1,364,246	1,980,000	5.4%	-	-	不動研	
D13	ホテルマイステイズ上野稲荷町	1,331,960	1,262,090	2,240,000	6.0%	1,254,949	2,190,000	6.1%	-50,000	0.1pt	不動研	
D14	フレックスステイン品川	1,242,500	1,212,045	1,950,000	5.4%	1,206,384	1,960,000	5.4%	10,000	-	不動研	
D15	フレックスステイン常盤台	1,242,500	1,217,904	2,090,000	5.6%	1,214,829	2,100,000	5.6%	10,000	-	不動研	
D16	フレックスステイン巣鴨	1,192,800	1,137,072	2,050,000	5.6%	1,131,489	2,050,000	5.6%	-	-	不動研	
D17	ホテルマイステイズ大手前	1,192,800	1,153,322	4,530,000	5.1%	1,147,069	4,300,000	5.4%	-230,000	0.3pt	不動研	
D18	フレックスステイン清澄白河	749,476	729,575	1,270,000	5.4%	723,446	1,250,000	5.5%	-20,000	0.1pt	不動研	
D19	フレックスステイン中延P1	589,442	573,750	763,000	5.8%	571,628	769,500	5.8%	6,500	-	不動研	
D20	フレックスステイン中延P2	283,290	290,702	367,000	5.8%	289,991	370,500	5.8%	3,500	-	不動研	
D21	アパホテル横浜関内	8,350,000	7,897,409	9,650,000	4.4%	7,821,945	9,720,000	4.3%	70,000	-0.1pt	不動研	
D22	ホテルマイステイズ函館五稜郭	2,792,000	2,848,027	3,640,000	5.0%	2,830,982	3,700,000	4.9%	60,000	-0.1pt	不動研	
D23	フレックスステイン白金	2,119,000	2,101,713	2,220,000	5.3%	2,100,247	2,220,000	5.3%	-	-	不動研	
D24	ホテルマイステイズ羽田	7,801,000	7,470,344	8,160,000	5.0%	7,412,808	8,160,000	5.0%	-	-	不動研	
D25	ホテルマイステイズ亀戸P1	5,594,000	5,454,639	7,020,000	5.5%	5,427,237	7,170,000	5.4%	150,000	-0.1pt	不動研	
D26	ホテルマイステイズ上野入谷口	3,821,000	3,728,773	3,900,000	6.3%	3,712,017	3,850,000	6.4%	-50,000	0.1pt	不動研	
D27	ホテルマイステイズ亀戸P2	3,742,000	3,649,510	4,670,000	5.7%	3,626,776	4,770,000	5.6%	100,000	-0.1pt	不動研	
D28	ホテルピスタ清水	2,198,000	2,082,706	2,430,000	5.9%	2,062,774	2,340,000	6.1%	-90,000	0.2pt	不動研	
D29	スーパーホテル新橋・烏森口	1,624,000	1,604,228	1,790,000	3.9%	1,599,510	1,840,000	3.8%	50,000	-0.1pt	不動研	
D30	フレックスステイン東十条	1,277,000	1,268,072	1,340,000	6.0%	1,269,776	1,340,000	6.0%	-	-	不動研	
D31	ホテルマイステイズ宇都宮	1,237,000	1,230,792	1,540,000	5.5%	1,232,175	1,610,000	5.4%	70,000	-0.1pt	不動研	
D32	フレックスステイン川崎貝塚	980,000	936,789	1,150,000	5.1%	928,770	1,150,000	5.1%	-	-	不動研	
D33	コンフォートホテル富山駅前	979,000	941,916	1,090,000	5.3%	935,042	1,110,000	5.2%	20,000	-0.1pt	不動研	
D34	フレックスステイン川崎小川町	906,000	884,097	1,030,000	5.3%	884,019	1,030,000	5.3%	-	-	不動研	

(注1) 「増減」は、期中に取得・売却した物件は除外して算出しています。

(注2) 「鑑定評価機関」は略称により表示しております。正式名称は以下の通りです。

アセットR&D：株式会社アセットアールアンドディー、不動研：一般財団法人日本不動産研究所、森井：JLL森井鑑定株式会社、谷澤：株式会社谷澤総合鑑定所、大和：大和不動産鑑定株式会社

(注3) 本物件の取得価格には、2017年10月31日付の追加取得分(1,849,010千円)を含みます。

(注4) 単位未満の端数について、金額は切捨て、比率は小数点以下第2位を四捨五入して表示しています。

期末算定価格 (4/4)

(単位：千円)

物件番号	物件名称	取得価格	2018年6月末			2018年12月末			増減 (注1)		鑑定評価機関 (注2)
			帳簿価格	評価額	還元利回り	帳簿価格	評価額	還元利回り	評価額	還元利回り	
D35	フレックスステイン江古田	5,069,000	4,939,567	4,800,000	5.9%	4,914,221	4,820,000	5.9%	20,000	-	不動研
D36	スーパーホテル東京・JR立川北口	1,170,000	1,131,323	1,230,000	4.3%	1,122,840	1,230,000	4.3%	-	-	大和
D37	スーパーホテルJR上野入谷口	1,130,000	1,102,642	1,220,000	3.8%	1,096,296	1,220,000	3.8%	-	-	大和
D38	ホテルマイステイズ心斎橋	3,160,000	3,095,144	3,220,000	5.8%	3,077,570	3,050,000	6.1%	-170,000	0.3pt	不動研
D39	コンフォートホテル黒崎	1,148,000	1,096,666	1,220,000	5.2%	1,085,130	1,220,000	5.2%	-	-	大和
D40	コンフォートホテル前橋	1,128,000	1,084,787	1,160,000	4.8%	1,068,608	1,160,000	4.8%	-	-	大和
D41	コンフォートホテル燕三条	1,010,000	975,197	1,070,000	5.2%	965,704	1,070,000	5.2%	-	-	大和
D42	コンフォートホテル北見	851,000	812,558	905,000	5.4%	804,649	906,000	5.4%	1,000	-	大和
D43	ホテルマイステイズ五反田駅前 (注3)	26,523,010	26,464,677	27,500,000	4.9%	26,436,327	26,600,000	4.8%	-900,000	-0.1pt	森井
D44	ホテルエピナル那須	20,981,000	20,218,996	23,100,000	5.9%	19,911,724	23,100,000	5.9%	-	-	森井
D45	ホテルマイステイズ福岡天神	8,059,000	7,911,606	8,740,000	4.7%	7,876,497	8,740,000	4.7%	-	-	森井
D46	ホテルマイステイズ浜松町	7,959,000	7,865,450	7,480,000	4.5%	7,843,968	7,040,000	4.5%	-440,000	-	森井
D47	ホテルマイステイズプレミア金沢	13,761,000	13,339,383	14,500,000	5.2%	13,227,853	14,500,000	5.2%	-	-	森井
D48	高松 東急REホテル	2,139,000	2,106,494	2,220,000	5.1%	2,117,555	2,220,000	5.1%	-	-	大和
D49	ホテルマイステイズプレミア浜松町	8,000,000	7,980,048	8,270,000	4.3%	8,017,202	9,800,000	4.2%	1,530,000	-0.1pt	不動研
D50	ホテルマイステイズ新大阪コンファレンスセンター	13,068,000	13,039,281	13,200,000	4.7%	13,009,211	13,500,000	4.6%	300,000	-0.1pt	谷澤
D51	ホテルマイステイズプレミア大森	9,781,000	9,746,397	9,930,000	4.4%	9,746,433	10,100,000	4.3%	170,000	-0.1pt	谷澤
D52	別府亀の井ホテル	8,870,000	8,689,616	9,010,000	6.1%	8,553,597	9,010,000	6.1%	-	-	谷澤
D53	ホテルマイステイズ札幌駅北口	7,880,000	7,811,200	8,140,000	4.6%	7,765,389	8,300,000	4.5%	160,000	-0.1pt	谷澤
D54	ホテルマイステイズ横浜関内	5,326,000	5,324,461	5,380,000	4.5%	5,293,704	5,490,000	4.4%	110,000	-0.1pt	谷澤
D55	アートホテル上越	2,772,000	2,769,042	2,810,000	5.8%	2,750,891	2,810,000	5.8%	-	-	谷澤
D56	アートホテル弘前シティ	2,723,000	2,730,101	2,760,000	5.9%	2,698,137	2,760,000	5.9%	-	-	谷澤
D57	ホテルマイステイズ大分	1,604,000	1,600,652	1,640,000	5.7%	1,581,895	1,640,000	5.7%	-	-	谷澤
D58	ホテルマイステイズ五反田	4,068,000	4,077,905	4,120,000	4.3%	4,073,432	4,140,000	4.2%	20,000	-0.1pt	谷澤
D59	ホテルマイステイズ立川	3,257,000	3,268,270	3,290,000	4.4%	3,256,373	3,290,000	4.4%	-	-	大和
D60	ホテルマイステイズプレミア赤坂	20,691,000	-	-	-	20,668,448	21,400,000	3.8%	-	-	不動研
D61	ホテルマイステイズプレミア札幌パーク	16,731,000	-	-	-	16,682,836	17,000,000	4.6%	-	-	谷澤
D62	ホテルマイステイズ上野イースト	5,286,000	-	-	-	5,277,835	5,370,000	4.2%	-	-	谷澤
D63	ホテルマイステイズ御堂筋本町	5,039,000	-	-	-	5,026,477	5,090,000	4.2%	-	-	不動研
	ホテル計	297,977,580	245,453,345	304,985,000	-	291,874,909	354,366,000	-	521,000	-	-
	合計	393,732,398	336,934,923	400,007,000	-	382,649,930	462,580,000	-	2,178,000	-	-

(注1) 「増減」は、期中に取得・売却した物件は除外して算出しています。

(注2) 「鑑定評価機関」は略称により表示しております。正式名称は以下の通りです。

アセットR&D：株式会社アセットリアルアンドディー、不動研：一般財団法人日本不動産研究所、森井：JLL森井鑑定株式会社、谷澤：株式会社谷澤総合鑑定所、大和：大和不動産鑑定株式会社

(注3) 本物件の取得価格には、2017年10月31日付の追加取得分 (1,849,010千円) を含みます。

(注4) 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。

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得時期	築年時期	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	賃貸可能 戸数(戸) (注4)	賃貸可能 面積(m ²)	賃貸面積 (m ²)	テナント 総数	稼働率 (%)
A26	日神バレーステージ代田橋	東京都杉並区	2005年7月28日	1992年12月	1,251	0.3	98	1,771.13	1,646.42	1	93.0
A27	日神バレーステージ東長崎	東京都豊島区	2005年7月28日	1989年3月	1,229	0.3	60	2,681.94	2,681.94	1	100.0
A28	グロースメゾン五反田	東京都品川区	2006年1月30日	2005年7月	888	0.2	48	1,051.50	1,051.50	1	100.0
A29	グロースメゾン亀戸	東京都江東区	2006年3月30日	2005年10月	1,070	0.2	66	1,367.96	1,264.60	1	92.4
A30	エメラルドハウス	東京都板橋区	2006年8月1日	1995年2月	1,505	0.3	96	2,152.31	2,086.07	1	96.9
A32	サンクレスト石神井公園	東京都練馬区	2006年8月3日	1990年3月	1,088	0.2	29	3,029.16	3,029.16	1	100.0
A33	グロースメゾン新横浜	神奈川県横浜市	2006年8月3日	2006年3月	1,059	0.2	68	1,858.44	1,804.88	1	97.1
A34	ベルファース上野御徒町	東京都台東区	2006年8月1日	2006年2月	1,023	0.2	64	1,351.11	1,265.65	1	93.7
A35	グランニール亀戸	東京都江東区	2006年8月3日	2006年3月	906	0.2	72	1,562.26	1,562.26	1	100.0
A37	グロースメゾン用賀	東京都世田谷区	2006年8月3日	2006年3月	795	0.2	39	1,015.34	1,015.34	1	100.0
A38	ルート立川	東京都立川市	2006年8月3日	1997年3月	676	0.2	24	1,368.57	1,322.13	1	96.6
A39	渋谷本町マンション	東京都渋谷区	2006年8月3日	1986年12月	651	0.1	25	1,167.50	1,167.50	1	100.0
A40	シティハイツ砧	東京都世田谷区	2006年8月3日	1983年3月	646	0.1	19	1,235.93	1,036.13	1	83.8
A41	アクシーズタワー川口並木	埼玉県川口市	2006年8月3日	2006年2月	620	0.1	57	1,210.74	1,146.84	1	94.7
A43	カレッジスクエア町田	東京都町田市	2006年8月1日	1984年3月	589	0.1	62	1,047.75	1,047.75	1	100.0
A44	ベレー目黒	東京都目黒区	2006年8月1日	2005年10月	589	0.1	25	557.05	469.15	1	84.2
A45	ワコレ綱島 I	神奈川県横浜市	2006年8月3日	1991年2月	572	0.1	50	907.46	832.60	1	91.8
A46	フォロス中村橋	東京都練馬区	2006年8月3日	2001年9月	566	0.1	37	815.77	769.43	1	94.3
A47	グロースメゾン海神	千葉県船橋市	2006年8月1日	1993年10月	557	0.1	34	2,040.27	1,874.37	1	91.9
A48	カレッジスクエア町屋	東京都荒川区	2006年8月3日	2006年3月	510	0.1	43	871.35	871.35	1	100.0
A51	シティハウス東京新橋	東京都港区	2010年2月1日	2004年8月	2,520	0.6	86	3,364.00	3,209.81	1	95.4
A52	ウィンベル神楽坂	東京都新宿区	2010年2月1日	2004年2月	3,260	0.7	118	4,032.70	3,931.26	1	97.5
A53	西早稲田クレスントマンション	東京都新宿区	2010年2月1日	1987年7月	1,880	0.4	69	4,310.77	4,242.90	1	98.4
A54	レキシントン・スクエア曙橋	東京都新宿区	2010年2月1日	2004年12月	1,450	0.3	88	1,987.88	1,896.92	1	95.4
A59	藤和シティコープ新大塚 II	東京都豊島区	2010年2月1日	1993年5月	866	0.2	58	1,627.13	1,606.37	1	98.7
A61	ビクセル武蔵関	東京都練馬区	2010年2月1日	1992年2月	577	0.1	70	1,220.24	1,167.46	1	95.7
A63	藤和シティコープ浅間町	神奈川県横浜市	2010年2月1日	1992年10月	1,110	0.2	154	3,426.36	3,253.32	1	94.9
A64	ロイヤルパーク大町	宮城県仙台市	2010年2月1日	1993年2月	415	0.1	51	1,929.59	1,731.99	1	89.8
A65	レキシントン・スクエア萩野町	宮城県仙台市	2010年2月1日	2005年8月	330	0.1	39	1,528.58	1,328.65	1	86.9
A66	ヴィズコンティ覚王山	愛知県名古屋	2010年2月1日	2003年9月	255	0.1	8	705.75	616.03	1	87.3
A71	レキシントン・スクエア代田橋	東京都杉並区	2010年2月1日	2006年11月	977	0.2	43	1,430.64	1,319.48	1	92.2
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	東京都墨田区	2010年2月1日	2006年10月	511	0.1	33	784.74	736.64	1	93.9
A73	AMS TOWER 南6条	北海道札幌市	2010年2月1日	2007年2月	1,180	0.3	120	4,460.56	3,553.28	1	79.7
A75	スペース恵比寿	東京都渋谷区	2010年2月1日	2003年2月	7,010	1.6	109	7,794.91	7,551.82	1	96.9
A76	ネオ・プロミネンス	東京都北区	2012年9月28日	1994年4月	1,660	0.4	52	3,574.70	3,517.28	1	98.4
A77	インボイス新神戸レジデンス	兵庫県神戸市	2012年9月28日	2007年1月	1,260	0.3	81	2,773.71	2,685.16	1	96.8

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

(注2) 「取得価格」は、不動産売買契約書又は信託受益権譲渡契約書等に記載された売買価格を記載しており、価格に消費税等は含まず、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」については、当該ホテルを裏付不動産とするキングダム特定目的会社が発行する優先出資証券178,458口（発行済優先出資証券のうち、本投資法人が保有する49.0%相当）に係る本投資法人の出資金額を取得価格として記載しています。また、「ウェスティン・グランドグレイム・セブンマイルビーチリゾート&スパ」及び「サンシャイン・スイーツ・リゾート」については、両ホテルを裏付資産とする英領ケイマン諸島の特別目的会社に対する本投資法人の匿名組合出資持分の出資金額を取得価格としています。なお、出資は特別目的会社に対するものであり個々の裏付資産に対する出資金額がないため、以下により按分した額を各裏付資産に対する出資金額として記載しています。匿名組合出資持分の出資金額 × (上記2ホテルの各Leasehold(※)等の取得価格÷匿名組合営業業者による上記2ホテルのLeasehold等の取得価格合計) ※Leaseholdとは長期不動産賃借権に相当する権利をいいます。海外資産にかかる取得価格は、2018年7月26日に締結した為替予約契約に基づく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が、2018年12月10日付で匿名組合出資持分に係る出資金の一部払戻しを受け、出資金額が当初より変更されています。(上記レートで換算した当初出資金額は37,534百万円、払戻し後の出資金額は36,783百万円です。)

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

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

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得時期	築年時期	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	賃貸可能 戸数(戸) (注4)	賃貸可能 面積(m ²)	賃貸面積 (m ²)	テナント 総数	稼働率 (%)
A78	コスモコート元町	兵庫県神戸市	2012年9月28日	2007年3月	973	0.2	82	2,310.49	2,310.49	1	100.0
A79	レーベスト本陣	愛知県名古屋市	2012年9月28日	2007年3月	674	0.2	80	1,933.80	1,885.62	1	97.5
A80	レーベスト松原	愛知県名古屋市	2012年9月28日	2007年3月	657	0.1	70	1,955.40	1,748.68	1	89.4
A82	アルパ則武新町	愛知県名古屋市	2012年9月28日	2006年11月	608	0.1	64	1,731.68	1,659.05	1	95.8
A83	レーベスト名駅南	愛知県名古屋市	2012年9月28日	2007年2月	597	0.1	61	1,634.60	1,510.30	1	92.4
A84	レーベスト平安	愛知県名古屋市	2012年9月28日	2006年11月	595	0.1	40	1,554.03	1,504.03	1	96.8
A85	ヴァンデュール浜大津駅前	滋賀県大津市	2012年9月28日	2007年2月	581	0.1	81	2,670.66	2,373.78	1	88.9
A86	サルボサーラ	大阪府大阪市	2012年9月28日	2007年1月	544	0.1	54	1,428.12	1,380.82	1	96.7
A87	エクセレント神楽坂	東京都新宿区	2012年9月28日	2007年1月	543	0.1	33	701.92	660.62	1	94.1
A88	ルナコート江戸堀	大阪府大阪市	2012年9月28日	2004年2月	525	0.1	50	1,185.50	1,089.82	1	91.9
A89	ウンテージ神戸元町	兵庫県神戸市	2012年9月28日	2007年5月	512	0.1	57	1,433.35	1,309.38	1	91.4
A90	クイーンズコート福住	東京都江東区	2012年9月28日	2006年9月	456	0.1	25	765.18	690.72	1	90.3
A91	コーポ東洞院	京都府京都市	2012年9月28日	2004年2月	446	0.1	42	1,029.05	1,029.05	1	100.0
A92	ベレール大井町	東京都品川区	2012年9月28日	2006年4月	412	0.1	26	530.60	530.60	1	100.0
A93	シエテ南塚口	兵庫県尼崎市	2012年9月28日	2007年1月	374	0.1	40	1,020.86	1,020.86	1	100.0
A94	プライムライフ三宮磯上公園	兵庫県神戸市	2012年9月28日	2006年11月	373	0.1	32	789.12	789.12	1	100.0
A95	HERMITAGE NANBA WEST	大阪府大阪市	2012年9月28日	2006年12月	355	0.1	21	992.76	992.76	1	100.0
A96	センチュリーパーク新川1番館	愛知県名古屋市	2012年9月28日	2001年9月	335	0.1	44	1,477.62	1,410.28	1	95.4
A97	ウエストアベニュー	東京都国立市	2012年9月28日	1991年10月	331	0.1	40	794.80	655.70	1	82.5
A98	リトルリバー本町橋	大阪府大阪市	2012年9月28日	2007年6月	310	0.1	31	974.81	883.90	1	90.7
A99	プライムライフ御影	兵庫県神戸市	2012年9月28日	2007年1月	297	0.1	28	761.18	761.18	1	100.0
A100	シティコート北1条	北海道札幌市	2015年7月16日	2007年11月	1,782	0.4	127	5,230.18	5,078.15	1	97.1
A101	リエコート向島	東京都墨田区	2015年7月16日	2008年2月	1,683	0.4	82	2,940.20	2,911.08	1	99.0
A102	リエコート西大島	東京都江東区	2015年7月16日	2008年2月	1,634	0.4	91	2,048.28	2,024.64	1	98.8
A103	ロイヤルパークス桃坂	大阪府大阪市	2016年1月22日	2007年6月	2,910	0.6	147	8,776.26	8,110.21	1	92.4
A104	ロイヤルパークス新田	東京都足立区	2016年3月31日	2007年6月	5,024	1.1	248	15,797.29	15,797.29	1	100.0
A105	ロイヤルパークスタワー南千住	東京都荒川区	2017年3月14日	2008年5月	21,879	4.9	557	39,113.46	36,734.68	1	93.9
A106	ロイヤルパークスシーサー南千住	東京都荒川区	2017年3月14日	2006年8月	2,683	0.6	113	6,496.86	6,249.43	1	96.2
	住居計				90,154	20.1	4,561	182,093.86	173,395.68	64	95.2
B17	レキシントン・プラザ八幡	宮城県仙台市	2010年2月1日	2005年12月	3,280	0.7	18	8,419.15	8,419.15	1	100.0
B18	イオンタウン須賀川	福島県須賀川市	2010年2月1日	2005年10月	2,320	0.5	1	18,440.58	18,440.58	1	100.0
	商業施設計				5,600	1.2	19	26,859.73	26,859.73	2	100.0
D01	ホテルマイステイズ神田	東京都千代田区	2014年5月23日	2005年12月	2,851	0.6	126	2,585.72	2,585.72	1	100.0
D02	ホテルマイステイズ浅草	東京都墨田区	2014年5月23日	1990年1月	2,584	0.6	161	3,327.38	3,327.38	1	100.0
D03	ホテルマイステイズ京都四条	京都府京都市	2014年7月17日	2008年1月	6,024	1.3	225	7,241.51	7,241.51	1	100.0
D04	マイステイズ新浦安コンパランスセンター	千葉県浦安市	2014年7月17日	2009年3月	4,930	1.1	175	6,232.30	6,232.30	1	100.0

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

(注2) 「取得価格」は、不動産売買契約書又は信託受益権譲渡契約書等に記載された売買価格を記載しており、価格に消費税等は含まず、百万円未満を切り捨てて記載しています。
なお、「シェルトン・グランド・トーヨーベイ・ホテル」については、当該ホテルを裏付不動産とするキングダム特定目的会社が発行する優先出資証券178,458口（発行済優先出資証券のうち、本投資法人が保有する49.0%相当）に係る本投資法人の出資金額を取得価格として記載しています。また、「ウェスティン・グランド・セイムン・セブンマイル・ビーチ・リゾート&スパ」及び「サンシャイン・スイーツ・リゾート」については、両ホテルを裏付資産とする英領ケマン諸島の特別目的会社に対する本投資法人の匿名組合出資持分の出資金額を取得価格として記載しています。なお、出資は特別目的会社に対するものであり個々の裏付資産に対する出資金額がないため、以下により按分した額を各裏付資産に対する出資金額として記載しています。匿名組合出資持分の出資金額 × (上記2ホテルの各Leasehold (※) 等の取得価格 ÷ 匿名組合出資持分による上記2ホテルのLeasehold等の取得価格合計) ※Leaseholdとは長期不動産賃借権に相当する権利をいいます。海外資産にかかる取得価格は、2018年7月26日に締結した為替予約契約に基づく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が、2018年12月10日付で匿名組合出資持分に係る出資金の一部払戻しを受け、出資金額が当初より変更されています。(上記レートで換算した当初出資金額は37,534百万円、払戻し後の出資金額は36,783百万円です。)

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

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

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得時期	築年時期	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	賃貸可能 戸数(戸) (注4)	賃貸可能 面積(m ²)	賃貸面積 (m ²)	テナント 総数	稼働率 (%)
D05	ホテルマイステイズ舞浜	千葉県浦安市	2014年7月17日	2005年6月	4,870	1.1	90	2,456.36	2,456.36	1	100.0
D06	ホテルマイステイズプレミア堂島	大阪府大阪市	2014年7月17日	1990年8月	3,845	0.9	153	9,445.32	9,445.32	1	100.0
D07	ホテルマイステイズ名古屋栄	愛知県名古屋市	2014年7月17日	1979年11月	2,958	0.7	279	9,064.71	9,064.71	1	100.0
D08	ホテルマイステイズ堺筋本町	大阪府大阪市	2014年7月17日	2008年7月	2,514	0.6	191	4,188.83	4,188.83	1	100.0
D09	ホテルマイステイズ横浜	神奈川県横浜市	2014年7月17日	1974年10月	2,119	0.5	190	7,379.43	7,379.43	1	100.0
D10	ホテルマイステイズ日暮里	東京都荒川区	2014年7月17日	1987年4月	1,898	0.4	93	1,719.29	1,719.29	1	100.0
D11	ホテルマイステイズ福岡天神南	福岡県福岡市	2014年7月17日	2008年2月	1,570	0.4	178	3,412.71	3,412.71	1	100.0
D12	フレックステイン飯田橋	東京都新宿区	2014年7月17日	1990年12月	1,381	0.3	62	2,953.38	2,953.38	1	100.0
D13	ホテルマイステイズ上野稲荷町	東京都台東区	2014年7月17日	1986年12月	1,331	0.3	72	1,150.76	1,150.76	1	100.0
D14	フレックステイン品川	東京都品川区	2014年7月17日	1986年10月	1,242	0.3	55	1,134.52	1,134.52	1	100.0
D15	フレックステイン常盤台	東京都板橋区	2014年7月17日	1989年12月	1,242	0.3	130	2,539.75	2,539.75	1	100.0
D16	フレックステイン巢鴨	東京都豊島区	2014年7月17日	1992年1月	1,192	0.3	105	2,089.86	2,089.86	1	100.0
D17	ホテルマイステイズ大手前	大阪府大阪市	2014年7月17日	1986年12月	1,192	0.3	111	4,956.66	4,956.66	1	100.0
D18	フレックステイン清澄白河	東京都江東区	2014年7月17日	1992年5月	749	0.2	56	2,673.64	2,673.64	1	100.0
D19	フレックステイン中延P1	東京都品川区	2014年7月17日	1986年9月	589	0.1	39	770.56	770.56	1	100.0
D20	フレックステイン中延P2	東京都品川区	2014年7月17日	1989年3月	283	0.1	22	391.49	391.49	1	100.0
D21	アパホテル横浜関内	神奈川県横浜市	2015年2月6日	2005年4月	8,350	1.9	452	6,568.51	6,568.51	1	100.0
D22	ホテルマイステイズ函館五稜郭	北海道函館市	2015年2月6日	2008年2月	2,792	0.6	211	7,961.26	7,961.26	1	100.0
D23	フレックステイン白金	東京都港区	2015年2月6日	1984年12月	2,119	0.5	84	1,754.06	1,754.06	1	100.0
D24	ホテルマイステイズ羽田	東京都大田区	2015年7月16日	2001年4月	7,801	1.7	174	5,400.16	5,400.16	1	100.0
D25	ホテルマイステイズ亀戸P1	東京都江東区	2015年7月16日	1991年3月	5,594	1.2	266	4,349.67	4,349.67	1	100.0
D26	ホテルマイステイズ上野入谷口	東京都台東区	2015年7月16日	1985年11月	3,821	0.9	97	2,247.92	2,247.92	1	100.0
D27	ホテルマイステイズ亀戸P2	東京都江東区	2015年7月16日	1991年3月	3,742	0.8	177	2,793.99	2,793.99	1	100.0
D28	ホテルビスタ清水	静岡県清水市	2015年7月16日	2007年1月	2,198	0.5	152	3,559.81	3,559.81	1	100.0
D29	スーパーホテル新橋・鳥森口	東京都港区	2015年7月16日	2008年2月	1,624	0.4	74	1,403.89	1,403.89	1	100.0
D30	フレックステイン東十条	東京都北区	2015年7月16日	1986年6月	1,277	0.3	89	1,714.53	1,714.53	1	100.0
D31	ホテルマイステイズ宇都宮	栃木県宇都宮市	2015年7月16日	1990年1月	1,237	0.3	125	11,733.23	11,733.23	1	100.0
D32	フレックステイン川崎島塚	神奈川県川崎市	2015年7月16日	1990年4月	980	0.2	64	1,190.57	1,190.57	1	100.0
D33	コンフォートホテル富山駅前	富山県富山市	2015年7月16日	2007年3月	979	0.2	150	3,305.64	3,305.64	1	100.0
D34	フレックステイン川崎1丁目	神奈川県川崎市	2015年7月16日	1989年4月	906	0.2	62	725.60	725.60	1	100.0
D35	フレックステイン江古田	東京都練馬区	2015年8月28日	1989年1月	5,069	1.1	210	3,932.93	3,932.93	1	100.0
D36	スーパーホテル東京・JR立川北口	東京都立川市	2015年8月28日	2007年11月	1,170	0.3	96	1,832.97	1,832.97	1	100.0
D37	スーパーホテルJR上野入谷口	東京都台東区	2015年8月28日	2006年3月	1,130	0.3	69	1,279.16	1,279.16	1	100.0
D38	ホテルマイステイズ心斎橋	大阪府大阪市	2016年1月22日	1984年9月	3,160	0.7	57	1,942.01	1,942.01	1	100.0
D39	コンフォートホテル黒崎	福岡県北九州市	2016年1月22日	2009年2月	1,148	0.3	151	3,207.60	3,207.60	1	100.0
D40	コンフォートホテル前橋	群馬県前橋市	2016年1月22日	2009年3月	1,128	0.3	154	3,660.96	3,660.96	2	100.0

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

(注2) 「取得価格」は、不動産売買契約書又は信託受益権譲渡契約書等に記載された売買価格を記載しており、価格に消費税等は含まず、百万円未満を切り捨てて記載しています。
なお、「シェルトン・グランド・トリー・キャベ・ホテル」については、当該ホテルを裏付不動産とするキングダム特定目的会社が発行する優先出資証券178,458口（発行済優先出資証券のうち、本投資法人が保有する49.0%相当）に係る本投資法人の出資金額を取得価格として記載しています。また、「ウェスティン・グランド・ケイマン・セブンマイル・リゾート&スパ」及び「サンシャイン・スイーツ・リゾート」については、両ホテルを裏付資産とする英領ケイマン諸島の特別目的会社に対する本投資法人の匿名組合出資持分の出資金額を取得価格として記載しています。なお、出資は特別目的会社に対するものであり個々の裏付資産に対する出資金額がないため、以下により按分した額を各裏付資産に対する出資金額として記載しています。匿名組合出資持分の出資金額 × (上記2ホテルの各Leasehold ※) 等の取得価格 ÷ 匿名組合出資持分による上記2ホテルのLeasehold等の取得価格合計 ※Leaseholdとは長期不動産賃借権に相当する権利をいいます。海外資産にかかる取得価格は、2018年7月26日に締結した為替予約契約に基づき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が、2018年12月10日付で匿名組合出資持分に係る出資金の一部払戻しを受け、出資金額が当初より変更されています。(上記レートで換算した当初出資金額は37,534百万円、払戻し後の出資金額は36,783百万円です。)

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

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

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得時期	築年時期	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	賃貸可能 戸数(戸) (注4)	賃貸可能 面積(m ²)	賃貸面積 (m ²)	テナント 総数	稼働率 (%)
D41	コンフォートホテル燕三条	新潟県三条市	2016年1月22日	2007年6月	1,010	0.2	133	3,099.90	3,099.90	2	100.0
D42	コンフォートホテル北見	北海道北見市	2016年1月22日	2008年3月	851	0.2	127	3,009.50	3,009.50	1	100.0
D43	ホテルマイステイズ五反田駅前	東京都品川区	2016年3月31日	1974年3月、1984年8月	26,523	5.9	385	10,137.88	10,137.88	1	100.0
D44	ホテルエビナル那須	栃木県那須郡	2016年3月31日	1992年2月、1995年6月	20,981	4.7	310	37,702.33	37,702.33	1	100.0
D45	ホテルマイステイズ福岡天神	福岡県福岡市	2016年3月31日	2008年8月	8,059	1.8	217	5,083.06	5,083.06	1	100.0
D46	ホテルマイステイズ浜松町	東京都港区	2016年3月31日	2008年10月	7,959	1.8	105	1,951.90	1,951.90	1	100.0
D47	ホテルマイステイズプレミア金沢	石川県金沢市	2016年6月15日	2014年10月	13,761	3.1	261	13,250.03	13,250.03	1	100.0
D48	高松 東急REホテル	香川県高松市	2016年6月15日	1982年4月	2,139	0.5	193	7,148.17	7,148.17	3	100.0
D49	ホテルマイステイズプレミア浜松町	東京都港区	2017年5月29日	1994年6月	8,000	1.8	134	6,151.93	6,151.93	1	100.0
D50	ホテルマイステイズ新大阪コンパレンスセンター	大阪府大阪市	2017年10月13日	1974年6月	13,068	2.9	397	13,026.99	13,026.99	1	100.0
D51	ホテルマイステイズプレミア大森	東京都品川区	2017年10月13日	1995年2月	9,781	2.2	256	11,849.61	11,849.61	1	100.0
D52	別府亀の井ホテル	大分県別府市	2017年10月13日	1997年5月	8,870	2.0	323	19,422.08	19,422.08	1	100.0
D53	ホテルマイステイズ札幌駅北口	北海道札幌市	2017年10月13日	2007年10月	7,880	1.8	243	7,267.88	7,267.88	1	100.0
D54	ホテルマイステイズ横浜関内	神奈川県横浜市	2018年2月7日	2016年8月	5,326	1.2	166	4,501.18	4,501.18	1	100.0
D55	アートホテル上越	新潟県上越市	2018年2月7日	1993年11月	2,772	0.6	198	7,563.60	7,563.60	1	100.0
D56	アートホテル弘前シティ	青森県弘前市	2018年2月7日	1989年8月	2,723	0.6	160	14,826.30	14,826.30	1	100.0
D57	ホテルマイステイズ大分	大分県大分市	2018年2月7日	2007年7月	1,604	0.4	145	3,254.69	3,254.69	1	100.0
D58	ホテルマイステイズ五反田	東京都品川区	2018年6月27日	1988年6月	4,068	0.9	110	1,839.77	1,839.77	1	100.0
D59	ホテルマイステイズ立川	東京都立川市	2018年6月27日	1991年5月	3,257	0.7	122	3,844.64	3,844.64	1	100.0
D60	ホテルマイステイズプレミア赤坂	東京都港区	2018年8月2日	2016年6月	20,691	4.6	329	8,620.69	8,620.69	1	100.0
D61	ホテルマイステイズプレミア札幌パーク	北海道札幌市	2018年8月2日	1998年3月	16,731	3.7	419	21,670.64	21,670.64	1	100.0
D62	ホテルマイステイズ上野イースト	東京都台東区	2018年8月2日	1991年9月	5,286	1.2	150	4,396.02	4,396.02	1	100.0
D63	ホテルマイステイズ御堂筋本町	大阪府大阪市	2018年8月2日	2017年10月	5,039	1.1	108	3,429.43	3,429.43	1	100.0
-	シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル (優先出資証券)	千葉県浦安市	2017年10月13日	1988年3月	17,845	4.0	-	-	-	-	-
-	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(匿名組合出資持分)	英領ケイマン諸島	2018年9月28日	1994年	30,789	6.9	-	-	-	-	-
-	サンシャイン・スイーツ・リゾート (匿名組合出資持分)	英領ケイマン諸島	2018年9月28日	1999年	5,993	1.3	-	-	-	-	-
ホテル計					352,607	78.6	10,418	359,326.87	359,326.87	67	100.0
合計					448,362	100.0	14,998	568,280.46	559,582.28	133	98.5

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

(注2) 「取得価格」は、不動産売買契約書又は信託受益権譲渡契約書等に記載された売買価格を記載しており、価格に消費税等は含まず、百万円未満を切り捨てて記載しています。

なお、「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」については、当該ホテルを裏付不動産とするキングダム特定目的会社が発行する優先出資証券178,458口（発行済優先出資証券のうち、本投資法人が保有する49.0%相当）に係る本投資法人の出資金額を取得価格として記載しています。また、「ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ」及び「サンシャイン・スイーツ・リゾート」については、両ホテルを裏付資産とする英領ケイマン諸島の特別目的会社に対する本投資法人の匿名組合出資持分の出資金額を取得価格としています。なお、出資は特別目的会社に対するものであり個々の裏付資産に対する出資金額がないため、以下により按分した額を各裏付資産に対する出資金額として記載しています。匿名組合出資持分の出資金額 × (上記2ホテルの各Leasehold(※)等の取得価格÷匿名組合出資持分による上記2ホテルのLeasehold等の取得価格合計) ※Leaseholdとは長期不動産賃借権に相当する権利をいいます。海外資産にかかる取得価格は、2018年7月26日に締結した為替予約契約に基づく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が、2018年12月10日付で匿名組合出資持分に係る出資金の一部払戻しを受け、出資金額が当初より変更されています。(上記レートで換算した当初出資金額は37,534百万円、払戻し後の出資金額は36,783百万円です。)

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

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

借入金

名称	借入先	借入金額 (百万円)	固定/変動	金利	借入実行(予定)日	元本返済(予定)期日
ニューシンジケートローン (E)	三井住友銀行 三菱UFJ銀行 みずほ銀行 新生銀行	28,979	固定金利 (スワップ)	0.48000% ⁽¹⁾	2015年7月16日	2019年7月16日
	シティバンク、エヌ・エイ東京支店 三井住友信託銀行 りそな銀行	28,979	固定金利 (スワップ)	0.59000% ⁽¹⁾	2015年7月16日	2020年7月16日
タームローン (A)	みずほ銀行	3,682	固定金利 (スワップ)	0.48000% ⁽¹⁾	2015年8月28日	2019年8月28日
タームローン (B)	三井住友信託銀行 三菱UFJ銀行	4,250	固定金利 (スワップ)	0.60000% ⁽¹⁾	2016年1月22日	2021年1月22日
ニューシンジケートローン (F)	三井住友信託銀行 ゆうちょ銀行 みずほ銀行 三菱UFJ銀行	11,434	変動金利	1ヵ月円TIBOR+0.40%	2016年3月31日	2019年3月30日
	福岡銀行 静岡銀行 新生銀行 りそな銀行	10,433	変動金利	1ヵ月円TIBOR+0.50%	2016年3月31日	2020年3月30日
	日本政策投資銀行 香川銀行 第四銀行 百五銀行 広島銀行 野村信託銀行	10,433	変動金利	1ヵ月円TIBOR+0.60%	2016年3月31日	2021年3月30日
タームローン (C)	シティバンク、エヌ・エイ東京支店	1,000	変動金利	1ヵ月円TIBOR+0.40%	2016年6月15日	2019年6月15日
		1,000	変動金利	1ヵ月円TIBOR+0.50%	2016年6月15日	2020年6月15日
		1,000	変動金利	1ヵ月円TIBOR+0.60%	2016年6月15日	2021年6月15日
タームローン (D)	日本政策投資銀行	1,000	変動金利	1ヵ月円TIBOR+0.40%	2016年6月30日	2019年6月30日
	イオン銀行	3,000	変動金利	1ヵ月円TIBOR+0.60%	2016年6月30日	2021年6月30日
タームローン (E)	東京スター銀行	700	変動金利	1ヵ月円TIBOR+0.40%	2016年7月20日	2019年7月20日
		1,600	変動金利	1ヵ月円TIBOR+0.50%	2016年7月20日	2020年7月20日
		1,700	変動金利	1ヵ月円TIBOR+0.60%	2016年7月20日	2021年7月20日

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

借入金・投資法人債 (2/3) ※本書の日付現在

名称	借入先	借入金額 (百万円)	固定/変動	金利	借入実行(予定)日	元本返済(予定)期日
ニューシンジケートローン (G)	みずほ銀行 日本政策投資銀行 りそな銀行 福岡銀行	3,250	変動金利	1ヵ月円TIBOR+0.40%	2017年3月14日	2020年3月14日
	野村信託銀行 イオン銀行 東和銀行 静岡銀行	3,250	変動金利	1ヵ月円TIBOR+0.50%	2017年3月14日	2021年3月14日
	第一生命保険 群馬銀行	4,750	変動金利	1ヵ月円TIBOR+0.60%	2017年3月14日	2022年3月14日
タームローン (F)	三井住友銀行	3,000	変動金利	1ヵ月円TIBOR+0.45%	2017年3月14日	2020年9月14日
タームローン (G)	みずほ銀行 第一生命保険	7,321	変動金利	1ヵ月円TIBOR+0.55%	2017年5月29日	2021年11月29日
ニューシンジケートローン (H)	みずほ銀行 三井住友銀行	3,700	変動金利	1ヵ月円TIBOR+0.25%	2017年10月13日	2019年10月13日
	三井住友信託銀行 シティバンク、エヌ・エイ東京支店	1,868	変動金利	1ヵ月円TIBOR+0.30%	2017年10月13日	2020年10月13日
	新生銀行 りそな銀行	1,867	変動金利	1ヵ月円TIBOR+0.40%	2017年10月13日	2021年10月13日
	日本政策投資銀行 イオン銀行	5,365	変動金利	1ヵ月円TIBOR+0.60%	2017年10月13日	2022年10月13日
	福岡銀行 野村信託銀行	3,565	変動金利	1ヵ月円TIBOR+0.70%	2017年10月13日	2023年10月13日
	第一生命保険 広島銀行	3,560	変動金利	1ヵ月円TIBOR+0.80%	2017年10月13日	2024年10月11日
タームローン (H)	三菱UFJ銀行 新生銀行	1,500	固定金利 (スワップ)	0.74950% ⁽¹⁾	2018年6月27日	2023年6月27日
ニューシンジケートローン (I)	みずほ銀行 三菱UFJ銀行	9,660	変動金利	1ヵ月円TIBOR+0.30%	2018年7月17日	2021年7月17日
	三井住友銀行 三井住友信託銀行	9,660	変動金利	1ヵ月円TIBOR+0.40%	2018年7月17日	2022年7月17日
	新生銀行 シティバンク、エヌ・エイ東京支店	9,659	変動金利	1ヵ月円TIBOR+0.50%	2018年7月17日	2023年7月14日

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

名称	借入先	借入金額 (百万円)	固定/変動	金利	借入実行(予定)日	元本返済(予定)期日
ニューシンジケートローン (J)	みずほ銀行 三井住友銀行 三菱UFJ銀行	1,099	変動金利	1ヵ月円TIBOR+0.20%	2018年8月2日	2019年8月2日
	みずほ銀行 三井住友銀行 三菱UFJ銀行 新生銀行 シティバンク、エヌ・エイ東京支店 野村信託銀行 イオン銀行	2,359	変動金利	1ヵ月円TIBOR+0.30%	2018年8月2日	2021年8月2日
	みずほ銀行 三井住友銀行 三菱UFJ銀行 三井住友信託銀行 新生銀行 シティバンク、エヌ・エイ東京支店	10,761	変動金利	1ヵ月円TIBOR+0.30%	2018年9月26日	2021年9月26日
	みずほ銀行 三井住友銀行 三菱UFJ銀行 三井住友信託銀行 新生銀行 シティバンク、エヌ・エイ東京支店 日本政策投資銀行 りそな銀行 野村信託銀行 イオン銀行	13,120	変動金利	1ヵ月円TIBOR+0.40%	2018年9月26日	2022年9月26日
タームローン (I)	三井住友信託銀行 三菱UFJ銀行	4,250	固定金利 (スワップ)	0.37250% ⁽¹⁾	2019年1月22日	2022年1月22日
短期借入金合計		1,099				
長期借入金合計		224,774				
借入金合計		225,873				

投資法人債

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

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

2018年6期末時点

2018年12月期末時点

主要な投資主 (TOP10)

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	割合 (%)
1 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	697,842	14.55
2 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	581,368	12.12
3 資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	214,511	4.47
4 野村信託銀行株式会社 (投信口)	165,938	3.46
5 みずほ信託銀行株式会社	131,076	2.73
6 Calliope合同会社	98,918	2.06
7 THE BANK OF NEW YORK MELLON SA/NV 10	96,213	2.00
8 JP MORGAN CHASE BANK 385628	74,626	1.55
9 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY	74,185	1.54
10 STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	66,065	1.37
合計	2,200,742	45.91

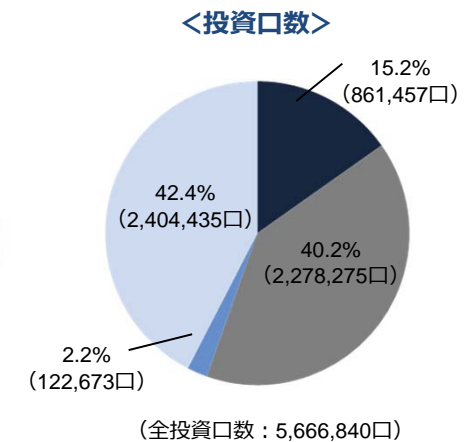
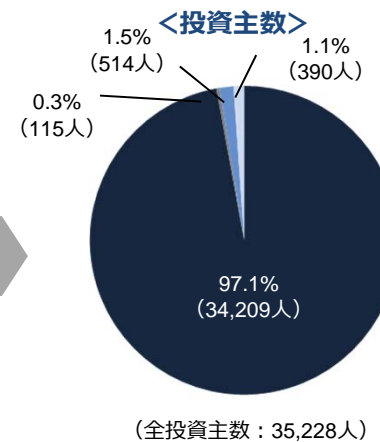
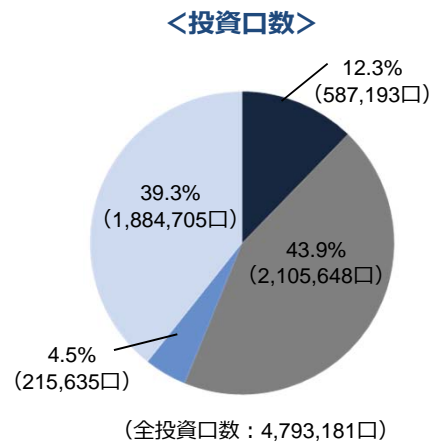
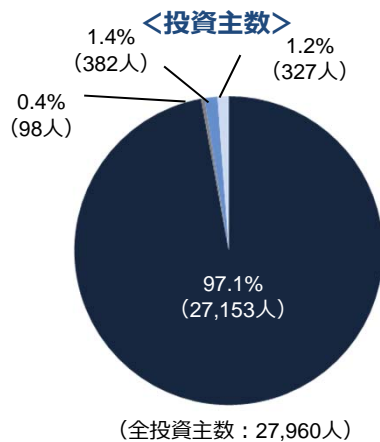
*発行済投資口の総口数：4793,181口

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

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	割合 (%)
1 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	768,650	13.56
2 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	565,175	9.97
3 JP MORGAN CHASE BANK 385628	263,576	4.65
4 野村信託銀行株式会社 (投信口)	197,578	3.48
5 資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	196,571	3.46
6 BNYM AS AGT/CLTS 10 PERCENT	146,718	2.58
7 みずほ信託銀行株式会社	131,076	2.31
8 GCAS BANA LONDON US CLIENT	123,245	2.17
9 SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	117,003	2.06
10 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	90,313	1.59
合計	2,599,905	45.87

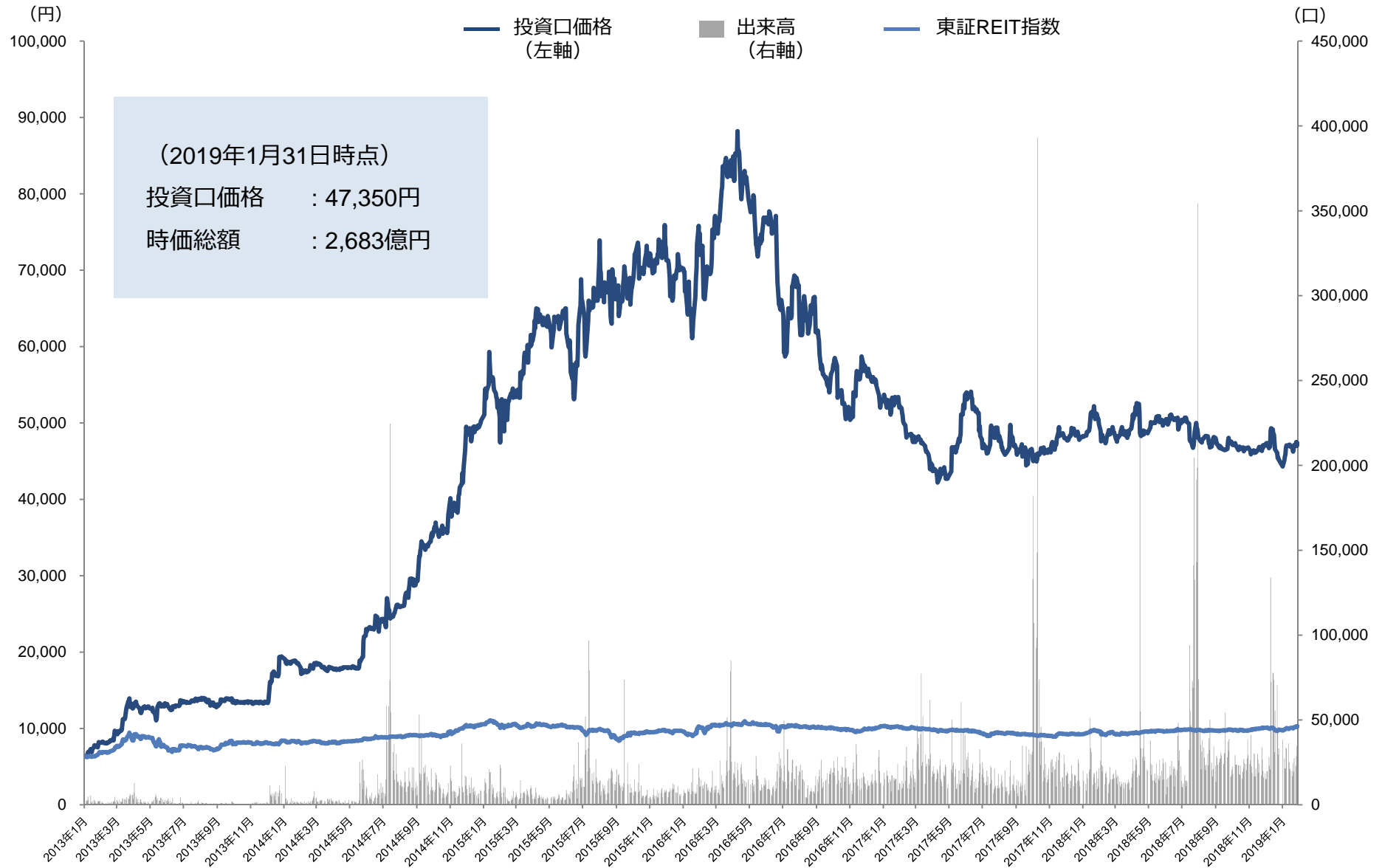
*発行済投資口の総口数：5,666,840口

投資主の構成割合



■ 個人・その他 ■ 金融機関 (証券会社含む) ■ その他国内法人 ■ 外国人

(注) 小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。



(注1) 2013年1月4日から2019年1月31日までの推移を記載しています。

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

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

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

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

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



ご照会先

コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社

TEL. 03-5411-2731