

**Invincible**  
Investment Corporation

**インヴィンシブル投資法人  
2020年6月期 決算説明資料**

TSE Code : 8963

2020年8月25日

## 2020年6月期

### 実績

- 新型コロナウイルスの影響により、2020年3月以降、国内外の旅行客による宿泊需要が大幅に減少
- 未曾有の環境下、株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント及びその関連会社（併せて「MHM」といいます）との間で、2020年3月から6月までの賃料減免及びホテル運営費の不足分を支援する旨の覚書を締結
  - 35億円の固定賃料減免に加え、物件管理費と管理業務受託手数料として合計13.5億円<sup>1</sup>をMHMに対して支払い、MHMを支援。MHMが運営するその他のホテルの所有者と足並みを揃え、MHMの本社経費ではなく、保有ホテルの運営資金を拠出
  - MHMとの協業による中長期的な成長機会の確保を選択
- 需要の回復、徹底したコスト削減、及び新規需要の創出努力により、MHMが運営する国内73物件合計のGOPは、6月に入り黒字に転じた
- 2020年6月期の1口当たり分配金（DPU）は、直近予想を上回る69円で着地
- 期初における物件売却により、売却益20億円を確保
- 現在の経済及び観光等の環境における不確実性を考慮し、柔軟な対応を可能にするため、手元資金72億円に加えて、資本的支出の計画を一部削減することにより手元資金を積み増し
- 2020年7月には総額300億円超に及ぶ借入金を適正コストで全額借換えし、財務上の懸念を払拭

## 国内ホテル ポートフォリオ

- 3月以降、13物件が一時的に休館（本日時点での休館は1物件のみ）
- MHMは、新型コロナウイルス感染拡大収束が見通せない中で、コスト削減の徹底に取り組むとともに新たな収益獲得機会を模索
  - 3密<sup>2</sup>対策を講じた新しい会議・宴会プランを提案、また朝食サービスも再開
  - 徹底したコスト削減（雇用調整助成金の活用を中心とした人件費の抑制、ホテルの一部閉館、業務委託費の見直し等）
  - 失った需要の掘り起こし（キャンセル／延期案件のフォローアップ）
  - 新たな収益機会の確保（テレワーク支援、テイクアウト／デリバリー等）

(注1) 2020年5月11日付「主要テナントとの定期建物賃貸借兼管理業務委託契約変更覚書締結に関するお知らせ」においては上限15億円としていました。

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

## 海外ホテル ポートフォリオ

- ケイマン2物件は、政府による空港閉鎖のため3月下旬から休館中であり、11月1日に限定的な運営で再開予定
- 3密対策が整った2箇所のレストランは、ケイマン政府の許可を得て6月19日より営業を再開
- 増築計画については、新型コロナウイルス感染症の状況を踏まえ保留中。回復の道筋がより明確になった段階で判断する

## 住居／商業施設 ポートフォリオ

- 住居及び商業セクターに対する新型コロナウイルス感染症の影響は軽微。住居NOIは当初予想の対前年同期比+0.6%を上回る+1.9%の増加を達成
- 2020年6月期における住居ポートフォリオの新規契約・更新契約合計の賃料は、従前賃料比で1.3%上昇

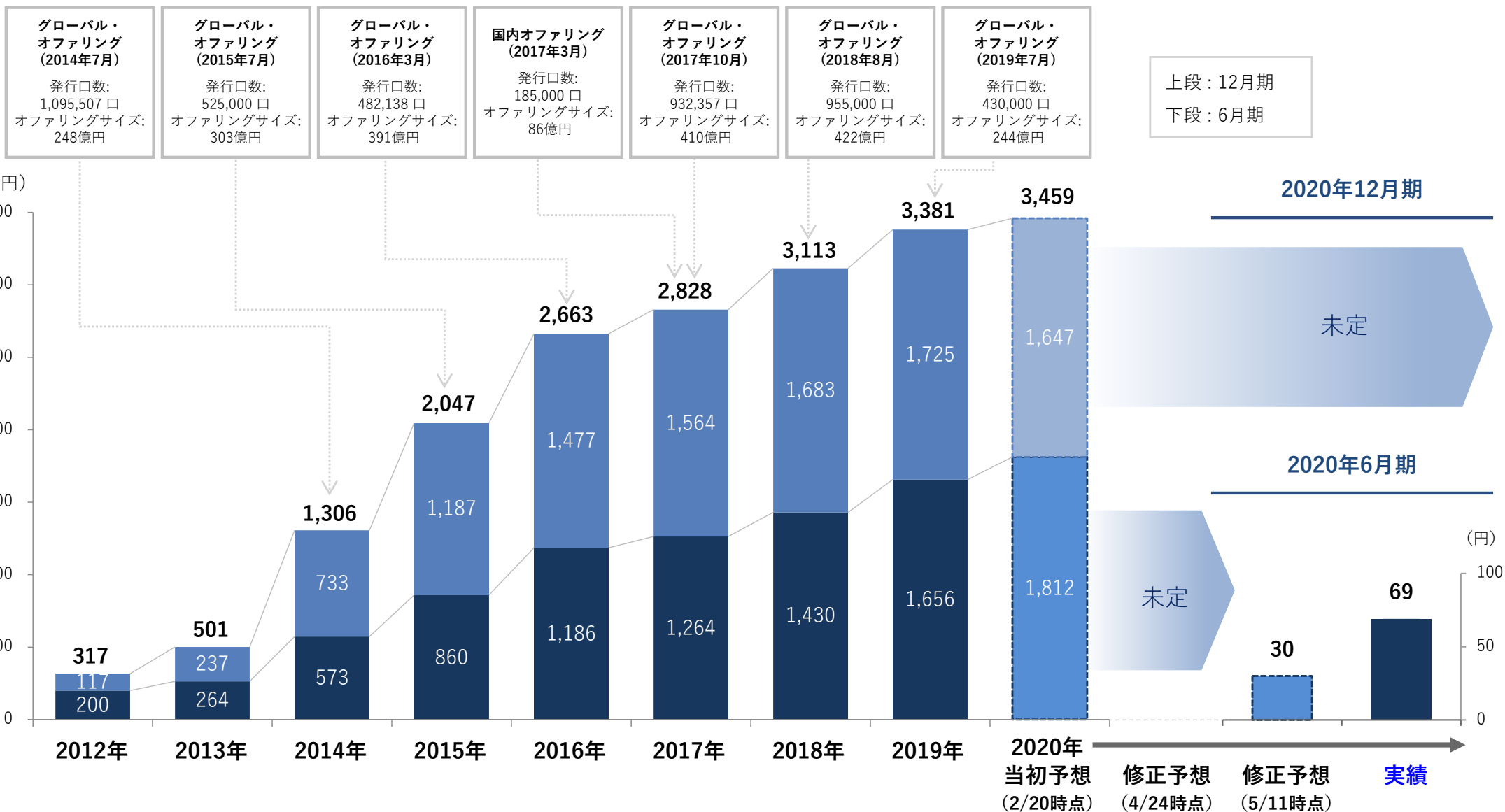
## 2020年12月期 予想

- 国内需要は回復の兆しを見せ始め、7月のGOPは前月に引き続き黒字。8月は稼働率43.6%、GOPも黒字を見込むが、所定の固定賃料を支払える水準にまでは回復していない。9月以降は、新型コロナウイルスの感染拡大の状況、政府や企業の対応や方針、個人の行動等、不確定要素が多く、予測は困難
- このような環境下で、固定賃料の一部免除等の対応については現状未定であり、REITや不動産所有者に対する国土交通省の要請<sup>1</sup>に沿った形で、ホテル業績の回復の状況に基づき判断し、9月中旬までに結論を出す予定
- 新規ホテル供給は減じる見通し：既に発表されている計画の中止や用途変更が考えられるが、計画の減少レベルは現時点では不明
- 住居ポートフォリオは引き続き安定成長を予想

(注1) 国土交通省は、2020年3月31日付で、不動産関連団体に対する賃料免除の検討を要請しています。

# 1口当たり分配金（DPU）の推移

- DPUは、2019年まで7年連続で成長を達成するも、2020年は新型コロナウイルス感染症の影響により大幅に低下
- 新型コロナウイルス感染症の状況、経済、観光等への影響の不透明感から、2020年12月期のDPUは引き続き「未定」

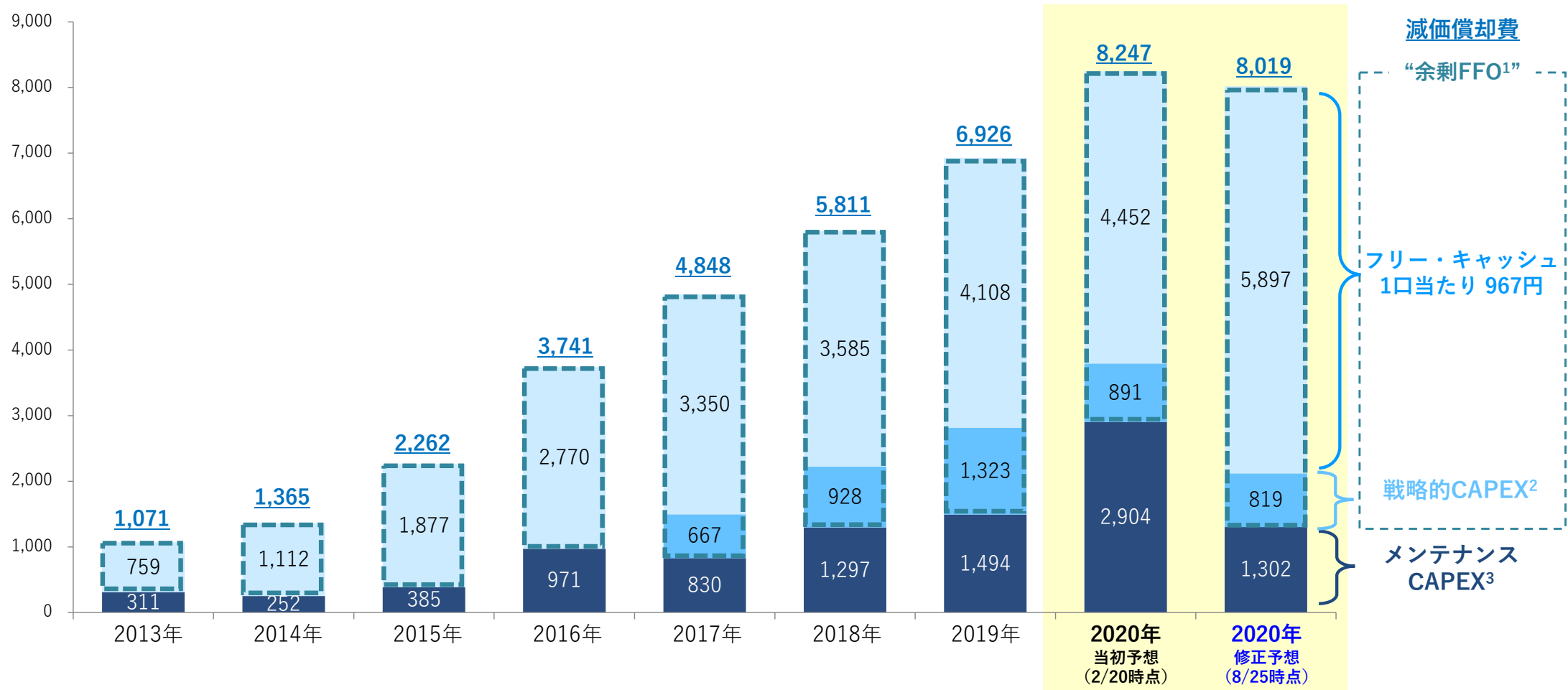


(注1) 「発行口数」は、一般募集と同日付で決議された第三者割当による新投資口発行を含みます。  
 (注2) 「オファリングサイズ」は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しにおける払込金額の総額を記載しています。

# 資本的支出及び減価償却費

- 現在の経済及び観光等の環境における不確実性を考慮し、柔軟な対応を可能にするため、手元資金72億円に加え、資本的支出の計画を16.7億円削減することにより手元資金を積み増し
- 物件ごとに予算を精査し、必要なメンテナンスを実施する一方で、不急の計画を先送りすることにより支出を抑制

(百万円)



資産総額 <sup>4</sup> (百万円)	72,553	117,927	173,815	266,619	353,695	448,362	497,979	511,695
----------------------------	--------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

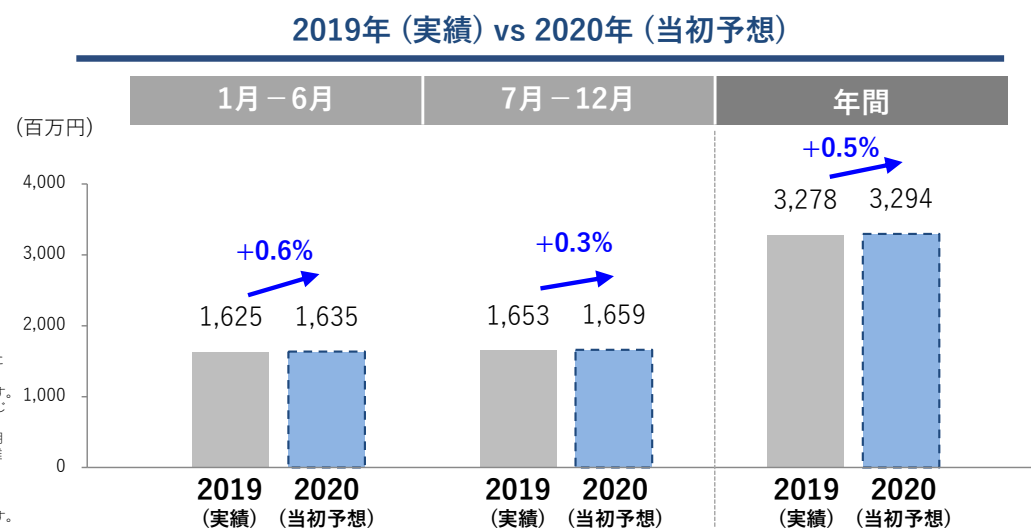
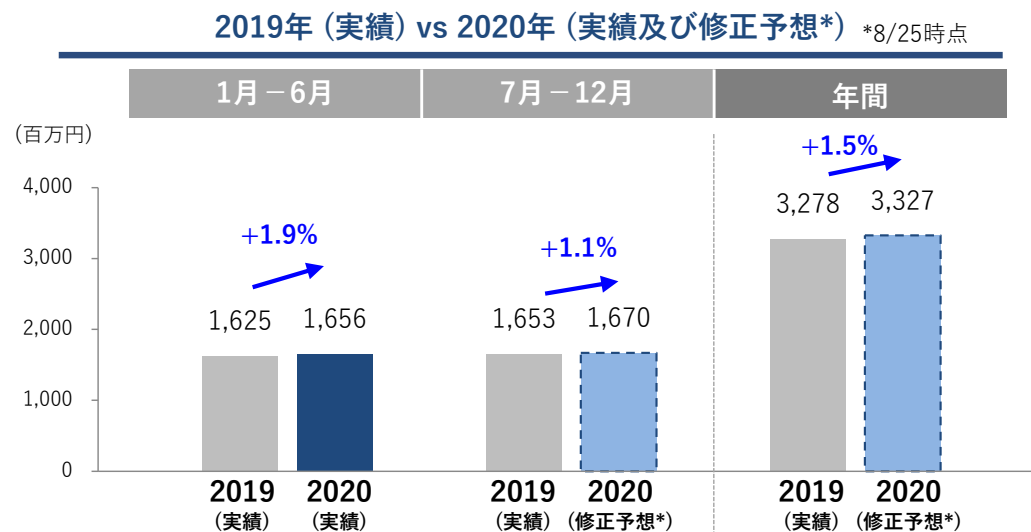
(注1) 「余剰FFO」とは、減価償却費から「メンテナンスCAPEX」を控除した金額をいいます。以下本書において同じです。  
 (注2) 「戦略的CAPEX」とは、ホテルの競争力の維持・向上を目的とした客室、宴会場、レストラン等のリニューアルに係る戦略的な資本的支出をいいます。  
 (注3) 「メンテナンスCAPEX」とは、建物の資産価値を維持する上で必要な建物設備・施設の更新工事に係る資本的支出及び運営に必要な什器・備品・設備に係る資本的支出をいいます。  
 (注4) 各対象期間の末日時点における取得価格に基づきます。2017年以降は、シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルに係る特定目的会社優先出資証券にかかるINVの出資金額を含みます。「2020年(当初予想)」「2020年(修正予想)」においては2020年6月30日時点の取得価格を記載しています。また、ウェスティン・グランドケイマン・セブナムイルビーチ・リゾート&スパ及びサンシャイン・スイーツ・リゾートの海外資産2物件(「本海外ホテル」)については、「2018年」は本海外ホテルに係るLeasehold等を裏付不動産として保有していた英領ケイマン諸島の特別目的会社(以下「資産保有SPC」といいます。)の匿名組合出資持分にかかるINVの出資金額を、「2019年」及び「2020年」は、資産保有SPCから本海外ホテルに係るLeasehold等を承継した2019年5月9日(ケイマン諸島の現地時間。日本時間では2019年5月10日)時点の資産保有SPCにおける本海外ホテルに係るLeasehold等の帳簿価額を、それぞれ取得価格とし、2018年7月26日に締結した為替予約契約(2018年9月26日付で実行済み)に基づく米ドルと日本円の為替予約レートである1米ドル=110.45円で邦貨換算しています。

- ホテルKPIは新型コロナウイルス感染症の影響により急激に悪化
- 住居ポートフォリオのNOIは、2020年6月期において前期比+1.9%と期初予想の+0.6%を上回り、2020年12月期においても安定成長が見込まれる

## ホテルKPI

ホテル エリア	KPI	2019年 6月期			2020年 6月期			差異	
		実績	当初予想 (2/20時点)	修正予想 (5/11時点)	実績	vs 前年 同期比	vs 当初 予想		
		<A>	<B>	<C>	<D>	<D/A-1>	<D/B-1>		
国内 ホテル <sup>1</sup>	ADR (円)	10,109	9,577	7,647	7,229	-28.5%	-24.5%		
	客室稼働率 (%)	86.8	86.6	50.2	48.1	-44.6%	-44.5%		
	RevPAR (円)	8,772	8,293	3,835	3,478	-60.4%	-58.1%		
	GOP (百万円)	11,572	10,494	192	413	-96.4%	-96.1%		
海外 ホテル <sup>2</sup>	ADR (円)	45,725	47,098	53,613	53,598	+17.2%	+13.8%		
	客室稼働率 (%)	89.3	87.9	37.5	37.5	-58.0%	-57.3%		
	RevPAR (円)	40,831	41,418	20,100	20,124	-50.7%	-51.4%		
	GOP (百万円)	2,934	2,962	877	935	-68.1%	-68.4%		
NOI <sup>3,5</sup> (百万円)		13,619	12,520	1,197	1,588	-88.3%	-87.3%		

## 住居NOI<sup>4,5</sup>



(注1) 2020年6月30日時点で保有する国内ホテル84物件(優先出資の裏付資産であるシェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルを含みます。)のうち、固定賃料の9物件を除く75物件に基づき、すべての物件を2019年年初から保有していたと仮定して算出しています。また、INVによる取得前の期間の実績は、売主から提供を受けた実績値を基に、INVが保有していたと仮定した調整を加えて算出していますが、会計上の取扱いの差異に基づく調整など算出時期によっては把握困難な場合があります。また、当該調整に伴い実績値に差異が生じる場合があります。

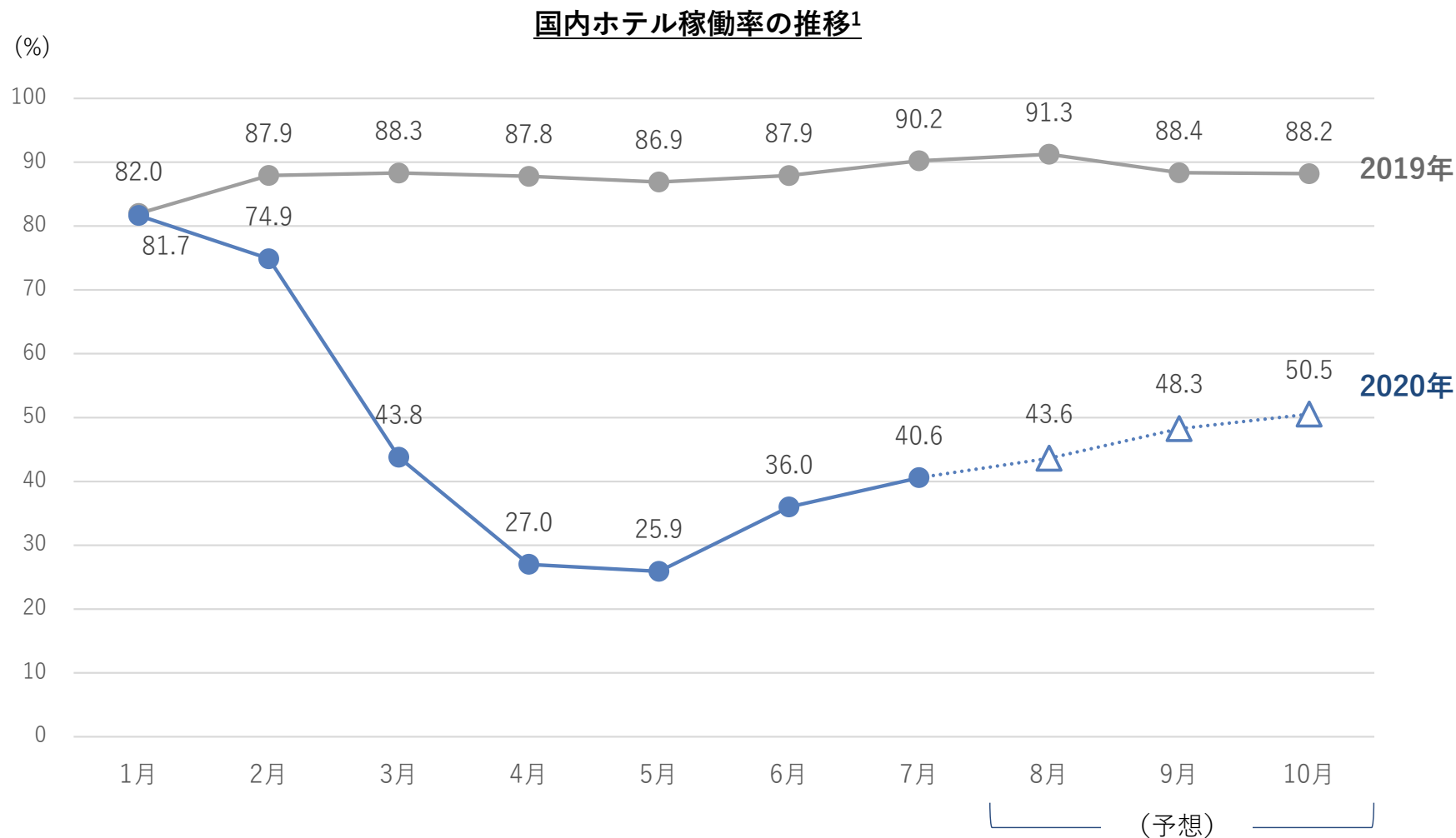
(注2) 2020年6月30日時点で保有する海外ホテル2物件に基づき、いずれも2019年年初から保有していたと仮定し、1米ドル=110円で円換算して算出しています。また、INVによる取得前の期間の実績は、売主から提供を受けた実績値を基に、INVが保有していたと仮定した調整を加えて算出していますが、会計上の取扱いの差異に基づく調整など算出時期によっては把握困難な場合があります。また、当該調整に伴い実績値に差異が生じる場合があります。

(注3) 2020年6月30日時点で保有する国内及び海外ホテル86物件(優先出資の裏付資産であるシェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルを含みます。)のうち、固定賃料の9物件を除く77物件に基づき、海外ホテルを含むすべての物件を2019年年初から保有していたと仮定して算出しています。シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルについては、同ホテルに係る特定目的会社優先出資証券にかかる配当収入が2019年に通期寄与したと仮定した場合の想定値をNOIに含めています。また、海外ホテルのNOIは1米ドル=110円で円換算しています。

(注4) 2020年6月30日時点で保有する住居60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5) 全ての物件について、INVによる取得前の期間の実績は、売主から提供を受けた実績値を基に、INVが保有していたと仮定して信託報酬及び保険料の調整を加えた数値を用いて算出しています。なお、会計上の取扱いの差異に基づく調整など算出時期によっては把握困難な場合があります。また、当該調整に伴い実績値に差異が生じる場合があります。

- 6月以降、国内ホテル稼働率には回復の兆しが見え始めている
- しかしながら、9月以降については、コロナ禍の状況、政府や企業の対応や方針、個人の行動等、不確定要素が多く、予測は困難な状況



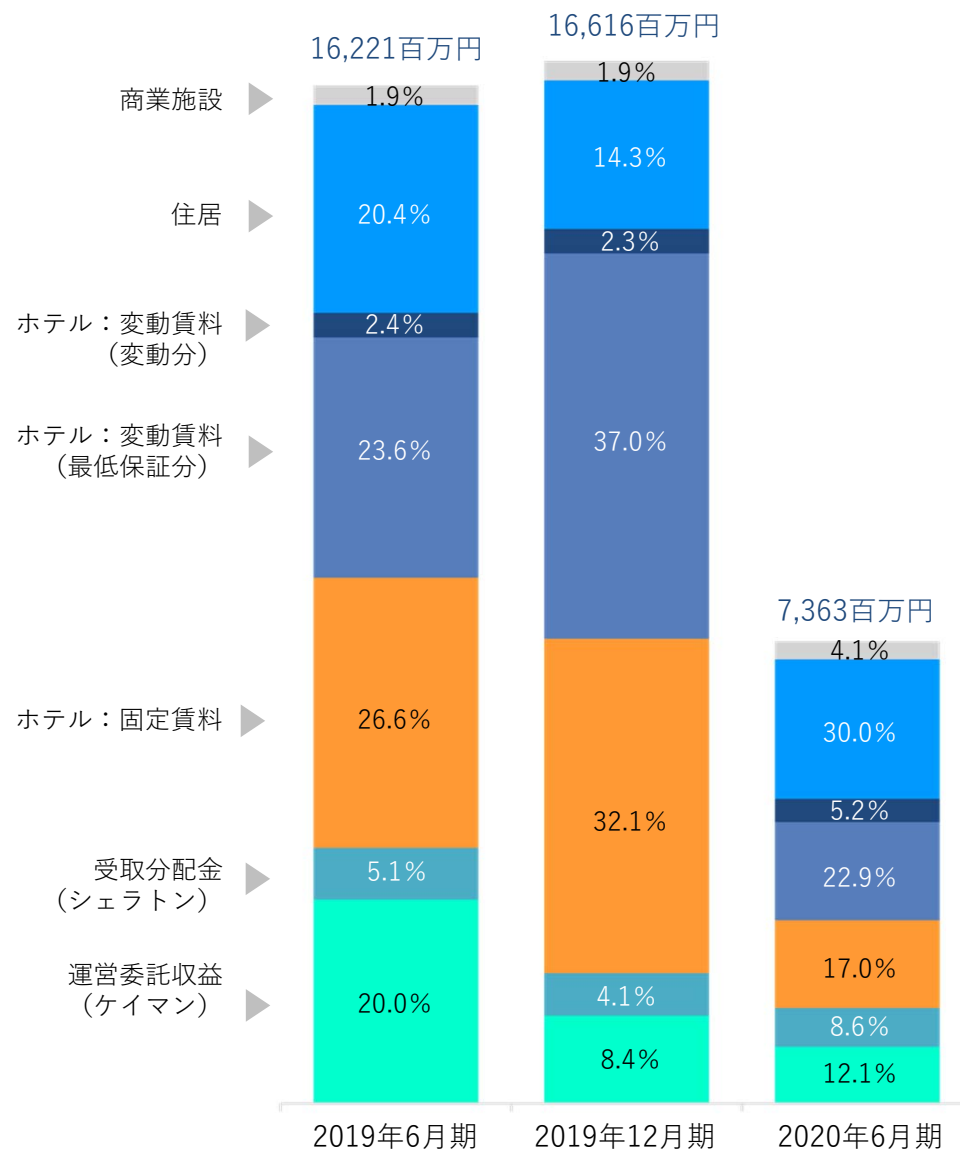
(注1) 2020年6月30日時点で保有する国内ホテル84物件（優先出資の裏付資産であるシェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルを含みます。）のうち、固定賃料の9物件を除く75物件に基づき、すべての物件を2019年年初から保有していたと仮定して算出しています。また、INVによる取得前の期間の実績は、売主から提供を受けた実績値を基に、INVが保有していたと仮定した調整を加えて算出していますが、会計上の取扱いの差異に基づく調整など算出時期によっては把握困難な場合があるため、当該調整に伴い実績値に差異が生じる場合があります。

ホテルの営業収益が新型コロナウイルス感染症の影響で大幅に減少したため、住居・商業施設ポートフォリオの営業収益が全体の34.1%を占める

## 営業収益の構成比<sup>1</sup>

(百万円)

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



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

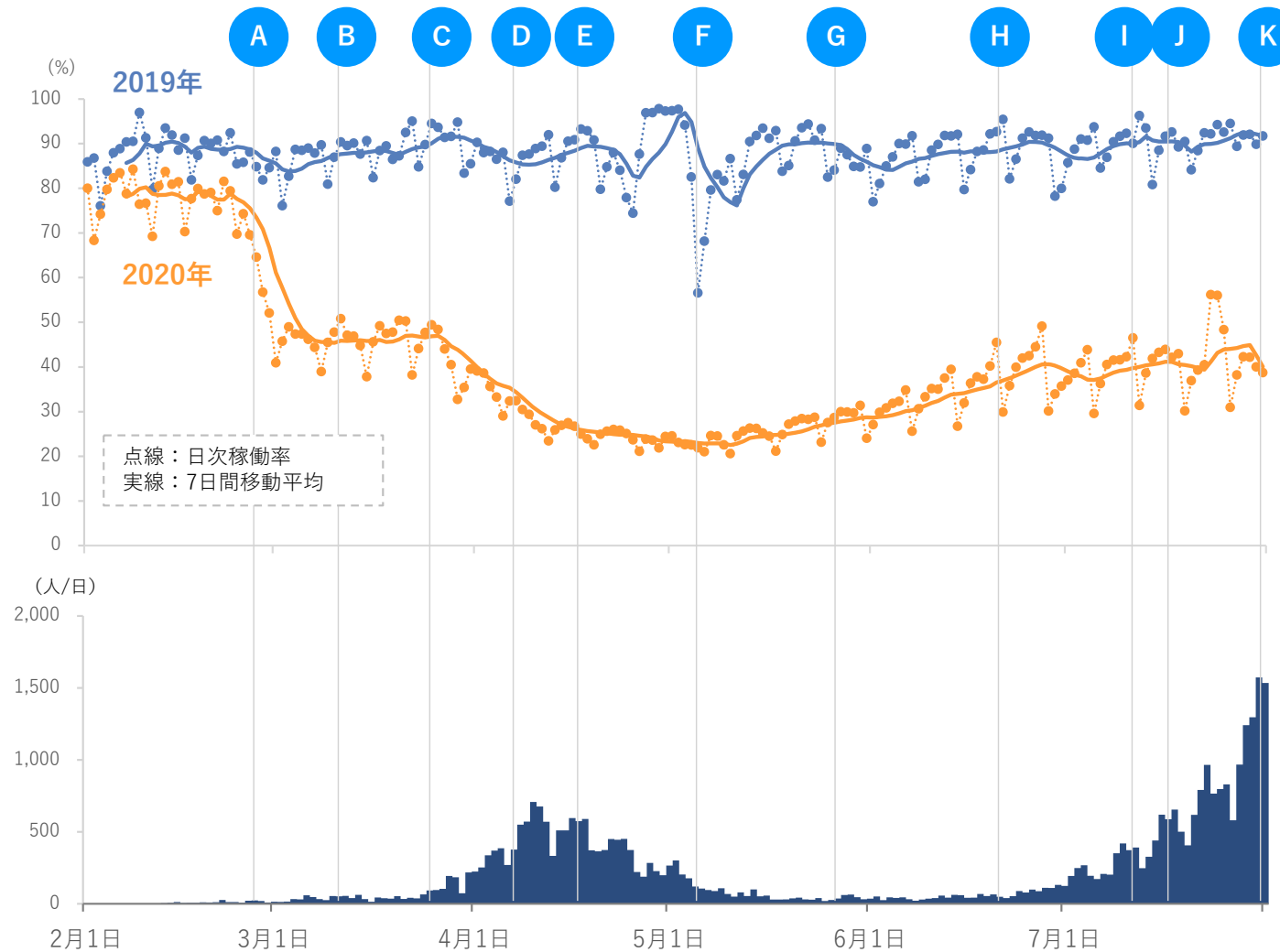


# 日本における新型コロナウイルス感染症に関する主な経過とホテル稼働率の推移

- ホテル稼働率は3月に大幅な低下が始まり、5月に底を打った模様
- しかし、7月以降、新規感染者数が増加。第2波は第1波よりも大きい

1月16日	日本で初の新型コロナウイルス感染者を確認
1月27日	中国政府が国外への団体ツアーを凍結
2月13日	日本で新型コロナウイルスによる初の死者
<b>A</b> 2月26日	首相による全国的な自粛要請
2月29日	TDR、USJ休園開始
<b>B</b> 3月11日	WHOによるパンデミック宣言
<b>C</b> 3月24日	東京五輪延期決定
<b>D</b> 4月7日	7都府県に緊急事態宣言発令
<b>E</b> 4月16日	緊急事態宣言対象地域を全国に拡大
<b>F</b> 5月4日	緊急事態宣言が5月31日まで延長となる
5月14日	39都道府県の緊急事態宣言を解除
<b>G</b> 5月25日	緊急事態宣言の全面解除
6月2日	東京都が「東京アラート」発動
6月11日	「東京アラート」解除
<b>H</b> 6月19日	都道府県を越えた移動の全面解禁
6月30日	国内感染者が3日連続100人超え
7月1日	TDR、再開
7月6日	東京都で感染者が5日連続100人超えを記録
<b>I</b> 7月10日	「Go To トラベル」事業が7月22日に前倒し
<b>J</b> 7月16日	東京が「Go To トラベル」事業対象外になる
7月22日	東京都知事が連休中の不要不急の外出自粛を呼びかけ
<b>K</b> 7月30日	東京都、全域の飲食店に営業時間短縮要請
7月31日	沖縄県、岐阜県が県独自の緊急事態宣言を発令。以降、都道府県単位で独自に自粛等を促す宣言の発動が広がる

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

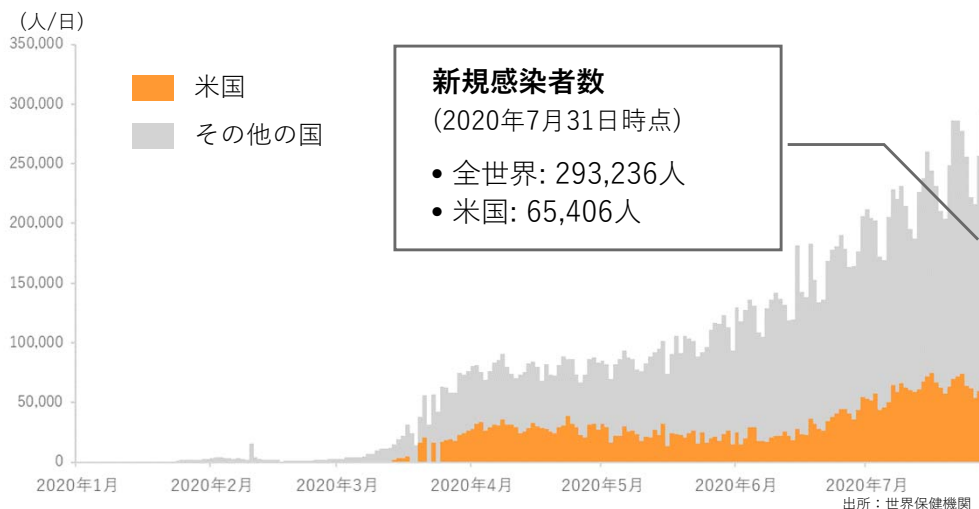


(注1) 2020年6月30日時点でINVが保有するMHM運営ホテル73物件の平均稼働率  
(注2) 出所：厚生労働省

\*上記は政府、地方自治体、マスコミ等各機関による報道発表に基づきます。

- 新型コロナウイルス感染症のパンデミック（世界的大流行）収束の兆しは見え、2020年12月期以降の業績予想作成にあたっては重大な不確定要素が多すぎるため困難
- 2020年12月期の業績予想は引き続き未定とすることが妥当と判断
- MHMが運営する国内73ホテルの直近の状況等に基づき、2020年12月期におけるMHMと賃貸借契約の改訂について協議中
- 9月中旬までにMHMとの賃貸借契約の改訂を決定、発表する予定

## 世界の新型コロナウイルス新規感染者数推移



## 米国及びケイマンにおける新型コロナウイルス感染症に関する主な経過

1月21日	ワシントン州で米国初感染者を確認	3月23日	ケイマン諸島での国際線運航停止開始
3月7日	ニューヨーク州知事「非常事態宣言」発令	4月7日	ケイマン政府、ORIAの国際線運航停止の延長決定
3月12日	この時点までに16の米国内州政府から新型コロナウイルス感染症への対応のための非常事態宣言等発出	4月17日	以降順次、米国各州で経済活動再開へ
3月12日	ケイマンで最初の新型肺炎患者が確認される(3/14に死亡)	5月7日	ケイマン政府、ORIAの国際線運航停止の延長決定
3月13日	トランプ大統領「国家非常事態宣言」発令	6月1日	全米40都市で夜間外出禁止令
3月14日	欧州26か国から米国への入国制限開始	6月7日	NY、シカゴ、フィラデルフィア等で外出禁止令解除
3月16日	米国で15日間の行動制限指針発表(その後4月30日まで延長)	7月30日	新型コロナウイルス感染症による死者が15万人を超える(米国)
3月16日	ケイマン政府、オーウェンロバーツ国際空港(ORIA)の国際線運航停止を決定	8月8日	ケイマン政府が様々な制限付きで10月1日からORIAの国際線運行再開を発表
3月22日	ニューヨークで外出制限令、都市封鎖		

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

## 不確定要素の事例

### 国内マーケット

- ✓ 新型コロナウイルス感染症第2波の収束時期
- ✓ 新型コロナウイルス感染症のワクチンが実用化され旅行意欲が回復する時期
- ✓ 「Go To トラベル」事業の実施状況（いつ東京が対象に含まれるか、その際に十分な政府予算は残されているか）
- ✓ 国内レジャー客の行動パターンの変化（当面自家用車で行ける範囲に需要が集中するのか、新幹線、飛行機の安全性はどう消費者に認識されているのか、またその認識がどう変化していくのか）
- ✓ 秋以降に延期されたイベントやスポーツ大会実施の有無
- ✓ 航空会社が便数を通常稼働に戻す時期

### 世界マーケット

- ✓ 海外からのビジネス客受入れ拡大の時期・規模・具体的な運用方法
- ✓ 海外からのレジャー客受入れ再開の時期・規模・具体的な運用方法
- ✓ グランドケイマン島の観光需要回復時期（オーウェン・ロバーツ国際空港は3月23日から閉鎖され、再開スケジュールは数回変更されている状態。現在の再開予定は10月1日であるが、極めて限定的な形となる見込み。ケイマンにあるINV保有の2ホテルは、空港再開後の30日間の状況を勘案の上、11月1日に再開予定）

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

## ホテル需要の回復のための取り組み

### 利用者の安全確保の取り組み（3密回避）

#### ビュッフェの安全な運用

- 政府の自粛要請により、ホテルでのビュッフェ提供を取りやめ、定食での提供等に切り替えていたが、7月より順次、徹底した感染予防策のもと再開
- 安全にサービスを提供できるよう、ビュッフェ再開時におけるマニュアルを策定。グループとして統一的に対策を講じている

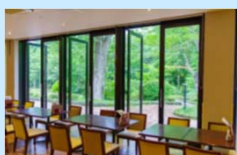
（以前の様子）



消毒を強化し、食器・カトラリーはあらかじめ設置



従業員は必ずマスクとゴム手袋を着用し、トンダ類は15分おきに交換



ソーシャルディスタンスを考慮した上で店内はこまめに換気（30分に1回以上）



大皿を減らし、個々盛りでの料理提供

### 3密回避会議・宴会プランの提供

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

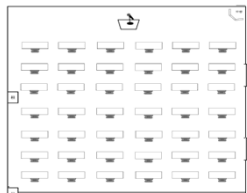
（例）ホテルマイステイズ新大阪コンファレンスセンター：通常スクール形式で最大322名収容可能な大会議室において、机1本（1.5m）につき1名着席の特別レイアウトとし、ソーシャルディスタンスを確保



通常レイアウト例



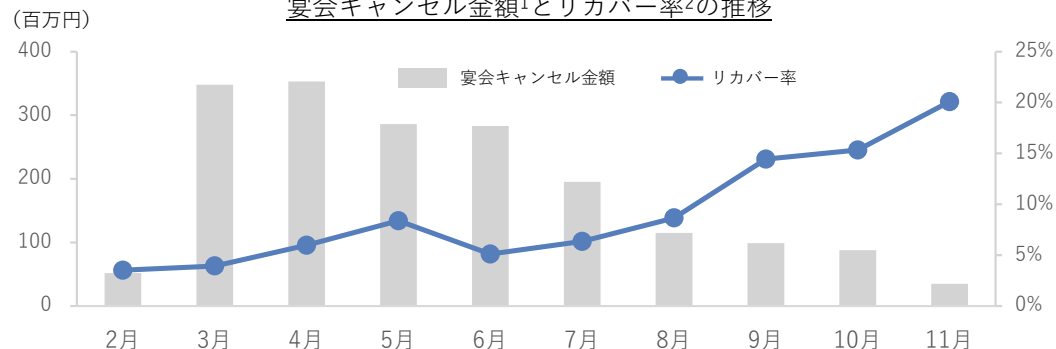
3密回避レイアウト例



### キャンセル・延期案件のフォローアップ

- 宴会や研修等についてはキャンセルが3月から急増したが、3密回避プランや実施時期の変更を積極的に提案することにより、マイナス分のリカバーに努めている
- 現時点の実績及び予約状況においては、キャンセル数の低下とともにリカバー率の増加傾向がみられる

宴会キャンセル金額<sup>1</sup>とリカバー率<sup>2</sup>の推移



（注1） INVが保有する17ホテルを含むMHM運営ホテル26ホテルの合計件数です。

（注2） 各月の宴会のキャンセル金額に対する、キャンセル後に再実施が確定したまたは仮予約を獲得した宴会売上との比率を示しています。

### 国内需要の喚起

- フルサービス型、リゾート型を含む幅広い業態のホテルを運営するMHMならではの特徴を最大限に活用し、豊富な法人・個人顧客基盤に対して、「MHM利用券<sup>3</sup>付プラン」の販促を実施。例えば、平日ビジネス利用をした宿泊者が、宿泊時に取得できる割引利用券を休日に利用して、グループ内のリゾートホテル、レストラン、温泉を楽しむ等、MHMホテルの多様な利用を提案することにより、既存顧客の需要喚起を図っている
- 春季にキャンセルされた修学旅行等の教育旅行について、旅行代理店とも連携し、秋季以降の再実施に向け既存顧客に加え新規需要の掘り起こしを図っている
- 1部屋1名での宿泊が可能であるホテルは、和室・大部屋中心に1部屋5~7名での宿泊となる旅館等の施設に比して、3密回避のメリットがあり、その強みを活かした営業により、当初予定していた宿泊先から乗り換える新規顧客の獲得にも成功。2020年2月以降7月末までに、年内で73件<sup>4</sup>の新規予約を受注

（注3） 宿泊日・宿泊先ホテルに限定されず、グループホテルのいずれでも利用可能なプレミアム付金券。これにより、例えば、MS札幌すすきので宿泊、夕食はMSP札幌パークを利用し、残った利用券は後日MS五反田駅前でランチ利用できるなど、夕食営業のない宿泊主体型ホテルと近隣姉妹ホテルでのセット利用を促すことができる。

（注4） MHM運営ホテルのうち8ホテル（うち、INV保有ホテルは5ホテル）における合計予約件数です。

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

## 新たな需要獲得のための取り組み

### テレワーク環境の提供

- コロナ禍によりテレワークの必要性が高まる中、仕事に集中できる場所がない等、自宅での快適なテレワーク環境確保が難しいケースが想定される
- この問題に対応するため、無制限Wi-Fi等を備えたホテルの客室を、日中(7:00-22:00)または連泊で提供するプランを企画。全国で67ホテル、うちINV保有ホテルは、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浜松町等のプレミアブランド物件を含む52ホテルにて実施
- レンタルオフィスのような快適・安全な個室環境として、「ウィズ・コロナ」における新たな需要獲得を達成

※利用実績

実施期間	4月15日～6月30日
総利用室数	22,721室（7.8% <sup>1</sup> ）
総売上	91,351千円（6.4% <sup>1</sup> ）
ADR	4,021円



（実施期間中のMHM予約サイトトップページ）

（注1）プランを実施したホテルの、4月～6月におけるテレワークプラン以外も含む全体実績合計に占める割合

### デリバリーサービス及びテイクアウトの実施

- コロナ禍により自宅での食事機会が増加。また、オフィス街においては、店舗への営業自粛要請等により、昼食をとる場所が減っている
- この状況を踏まえ、ホテル内直営レストランによる、近隣へのデリバリーサービス及びテイクアウトメニューの提供を実施（INVポートフォリオではMSP札幌パーク、MS新大阪CC、MS五反田駅前、MS松山の4ホテル）
- 2020年4月以降7月末までに、5,256件/16,116千円の実績
- 継続的な需要を見越し、新たな事業の柱の一つとして対象ホテルを拡大していく方針

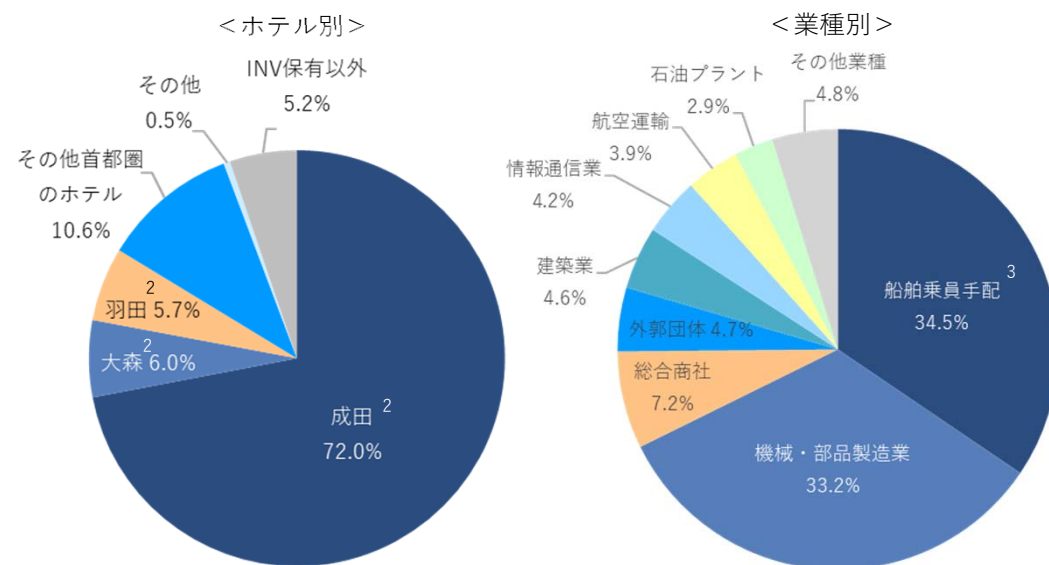


（ホテルマイステイズプレミア札幌パークパンフレット）

### 自主隔離客の受入れ

- 政府による水際対策が強化された2020年3月以降、海外拠点の多い法人に対して積極的に営業し、海外駐在員帰国後14日間の自主隔離に伴う宿泊需要の獲得に努めた
- 約3,000社の法人にアプローチし、空港周辺ホテルの他、都内や横浜等の首都圏ホテルにおける需要も獲得（合計25ホテル、うち21ホテルがINV保有）
- 業種別では船舶乗務員手配会社が最も多く、次いで機械・部品製造業、総合商社。企業の海外駐在員一時帰国は4月に需要のピークを迎えたが、5月以降も船舶乗務員の受入れ需要は継続的に発生している
- 宿泊者には、案内資料を配布し、行動制限のお願い等の感染予防策を徹底して実施
- 2020年3月以降7月末までに、75社 / 18,531泊 / 168,329千円の実績を達成

受入れの内訳（100% = 168,329千円）



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

（注3）大型貨物船等へ乗船する外国籍船員手配を生業とする会社を意味します。船員は航空機にて来日し、乗船するまでの調整期間において宿泊ニーズが発生します。

# MHMによる新型コロナウイルス感染症対策 (3)

MHMは、全てのオペレーションを抜本的に見直し、臨時閉館を含む営業形態の見直しや不急の工事案件の延期、外部委託業務費用の低減、マーケティング費や光熱費等の大幅削減等により、ホテル運営費用の徹底的な削減に努めている

## ホテル営業費用の削減

1	<b>人件費</b>	残業代を最小化することに加えて、一時帰休及び雇用調整助成金を最大限活用することにより、運営ホテルにおいて大幅な人件費削減を実現
2	<b>客室清掃費</b>	稼働率の大幅な低下を踏まえて、客室清掃契約の最低稼働保証について、各清掃業者の協力のもと契約内容の見直しや客室清掃業務の内製化を進めることにより大きな削減を実現
3	<b>その他固定費用</b>	上記に加え、保守管理費用、共用部清掃費用、水光熱費の基本料金、通信費、広告宣伝費、その他外部委託契約等の固定費についても、各取引先の協力のもと契約内容の一時的な見直しを含め、大幅な固定費の削減を実現
4	<b>幹部社員給与</b>	幹部社員の給与は、5月から20%以上減額

## INVポートフォリオにおけるMHMホテルの営業休止状況

物件名	休館開始日	休館終了日	休館時の営業集約先	
MyCUBE by MYSTAYS 浅草蔵前	3月8日	8月31日 (予定)	-	
ホテルマイステイズ 京都四条	5月1日	6月30日		
ホテルエピナール那須	4月28日	5月31日	-	
ホテルマイステイズ 札幌駅北口	3月18日	7月17日		ホテルマイステイズ 札幌アспен
アートホテル石垣島	4月20日	5月31日		
ホテルマイステイズ 富士山 展望温泉	5月1日	6月11日	-	
ホテルマイステイズ 金沢キャッスル	4月13日	6月30日		ホテルマイステイズ プレミア金沢
ホテルノルド小樽	3月18日	6月30日	ホテルソニア小樽	
ホテルマイステイズ 札幌すすきの	3月18日	7月17日	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 札幌中島公園	3月18日	7月17日		
ホテルマイステイズ 札幌中島公園別館	3月6日	7月17日		

- マリオット・インターナショナルは、新型コロナウイルス感染症の流行による新たな安全・衛生上の課題に対応するため、世界中の傘下ホテルの衛生水準とホスピタリティを高める基準となる「Commitment to Clean」を策定
- INVポートフォリオのうち、ケイマン2ホテル<sup>1</sup>及びシェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル（SGTB）はマリオットブランド傘下のホテルであり、マリオットの厳格な安全・衛生基準を順守

## 「Commitment to Clean」概要

- ✓ 食品と飲料の安全、衛生、感染予防に関する社外の専門家と社員からなる**協議会（Marriott Cleanliness Council）**を組織し、清掃と安全に関する厳格な基準を策定
- ✓ チェックインからチェックアウトまでの宿泊客の動線やホテル内のすべての空間にわたって、**200以上の清掃手順を作成**

## ◆ テクノロジーを利用したタッチレスへの移行

- モバイルチェックイン、モバイルキー及びMarriott Bonvoy アプリによるモバイルチャットとゲストリクエスト対応

## ◆ 徹底した衛生管理

- 人の出入りの多い場所には特に注意を払い、より頻繁かつ徹底した清掃を実施
- 人が触れる頻度が高い所は頻繁に消毒
- ゲスト用衛生キットを用意

## ◆ ソーシャルディスタンスへの配慮

- ソーシャルディスタンスの維持を宿泊客に促す標識を設置
- 各地域の法律及び政府規則に従い、収容人数を削減
- 特定のイベント用に確保したスペースに食事・スナック等をセッティング
- グループの人数に合わせた衛生的な料理とドリンクのオプションを幅広く提供
- 適切な距離を確保するため、料理＆ドリンク・ステーションの配置を再設計



- ▶ ケイマン2ホテル：「Tortuga Beach Grill & Bar」及び「Sunshine Grill」の2つのレストランについて、新型コロナウイルス感染予防のための政府の指針・ガイドラインをすべて遵守し、6月19日より地元客を対象に営業を再開



ホテルロゴ入りマスク



QRコードメニュー



フロアステッカー



ソーシャルディスタンスを促す化粧室の表示

- ▶ SGTB：バーチャルウェディングの対応準備中



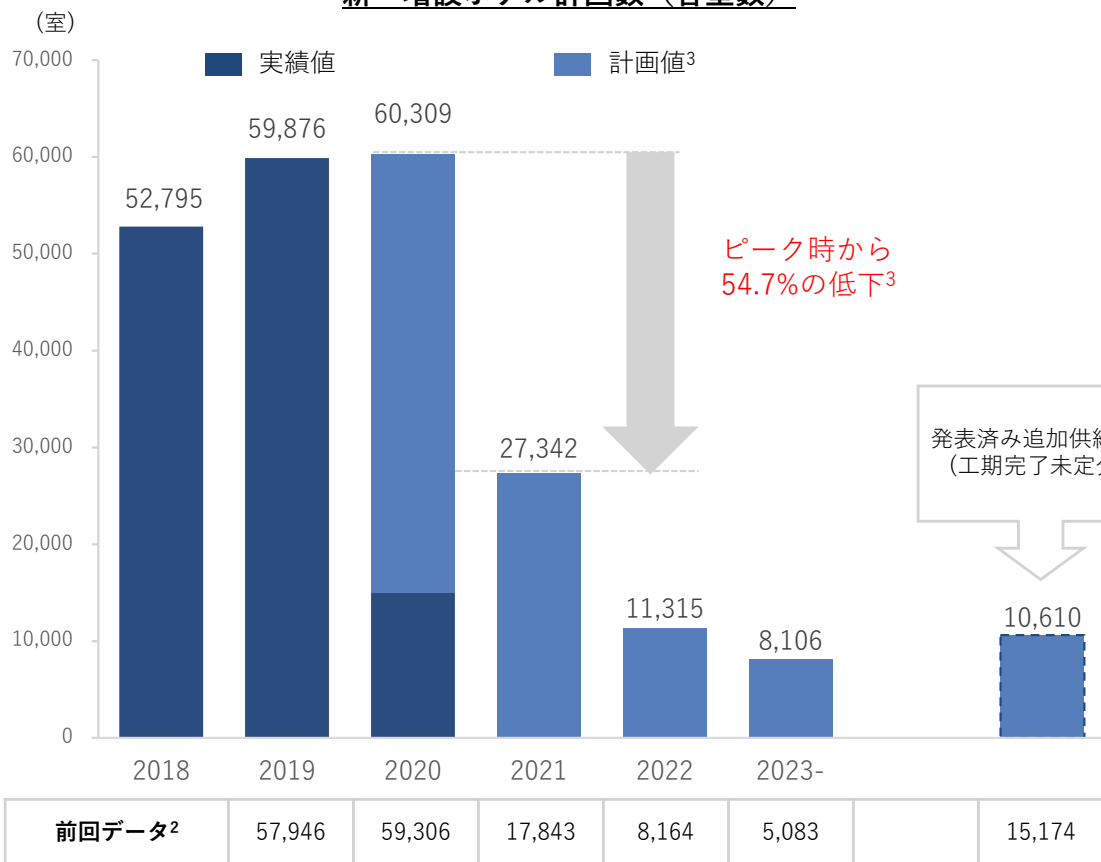
(注1) 「ケイマン2ホテル」とは、INVがグランドケイマン島に保有する「ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ」及び「サンシャイン・スイーツ・リゾート」の2物件を指します。新型コロナウイルス感染症の世界的流行を受け、ケイマン諸島政府は2020年3月23日からグランドケイマン島のオーウェンロバーツ国際空港を閉鎖している影響で、ケイマン2ホテルは3月22日より閉鎖しているため、営業再開は早くとも11月1日以降と見込まれています。以下同じです。

- グランドケイマン島のオーウェンロバーツ国際空港は、ケイマン諸島政府により2020年3月23日から閉鎖。10月1日より、様々な制限付きで段階的に再開予定
  - 増築計画はいったん延期とする一方、新型コロナウイルス問題の収束後にスムーズに再開できるよう、デザイン・設計図面までを完了させた状態
- 
- ケイマン政府は、パンデミック収束後の観光客受入れ再開に備え、2020年3月23日の空港閉鎖以来、初の公的な復旧計画として、新たな観光促進計画「RB5 (The Road Back to 500,000 Air Arrivals)」を策定
  - 当面、ケイマン島への訪問者に対して、出発前にPCR検査が陰性であることの証明に加え、到着後5日間の隔離、島内滞在中における体調監視装置の装着を義務付けている等ケイマン政府により感染予防策が実施される予定であり、この制限下では年内の業績回復は遅れることが予想される。また、ケイマンへの観光客の80%以上が米国からであるが、米国における新型コロナウイルス感染拡大の状況は依然として厳しい状況にある
  - INVが所有するケイマン2ホテルは、3月22日から閉館中であり、前述の限定的な空港再開後30日間における、航空便の稼働回復状況及び観光客の反応を勘案した上で、11月1日より再開予定
  - ケイマン2ホテルはいずれも、宿泊客や従業員の安全を確保するため、マリオットの衛生基準である「Commitment to Clean」に沿った広範囲に及ぶ新たな取り組みのもと、再開に向けて準備を進めている
  - ケイマン2ホテルのレストランのうち、「Tortuga」及び「Sunshine Grill」は6月19日より地元客を対象として営業を再開。再開後3週間における「Tortuga」の実績は、1日当たりの平均利用客数が、平日は89人、週末は44人、1勘定ごとに約60ドルであった
  - 増築計画は既に政府の計画の承認を申請済みであり、2020年9月に当局（the Central Planning Authority）からヒアリングがある予定。承認取得後、投資法人の裁量で建設の許可取得・着手が可能になる

# 国内の新規ホテル供給状況

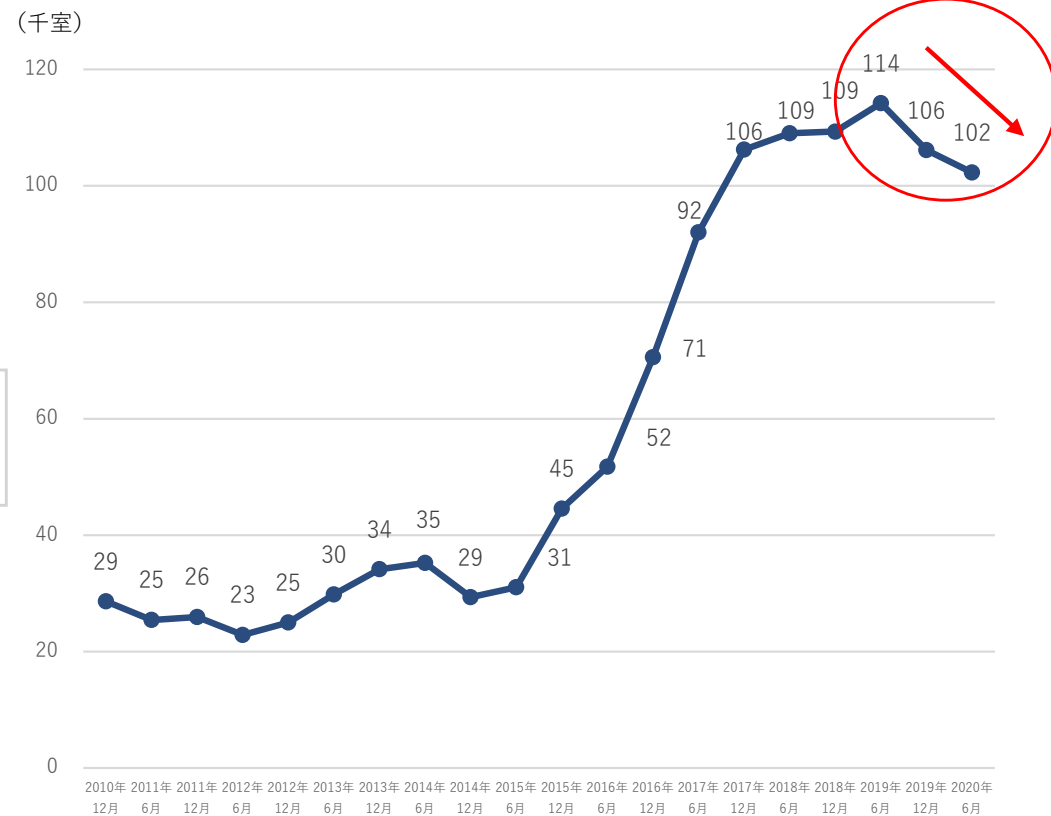
- 「週刊ホテルレストラン」の調査<sup>1</sup>によると、2020年5月1日時点で合計102,286室（678棟）の新・増設ホテル開発計画が確認されているが、これは2014年12月の調査以降、初の減少となった前回調査に続き、2回連続での減少となる
- ホテル開発のピークは2020年となる見込みであり、2021年の新規客室数は前年比54.7%減となり、前回調査<sup>2</sup>と同様の傾向
- 新型コロナウイルス感染症の影響により、新規ホテル供給の勢いに陰りがみられると考えている
- 既に発表されている計画の中止や用途変更が考えられるが、具体的な計画の減少レベルは現時点では不明

新・増設ホテル計画数（客室数）



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

新・増設ホテル計画確認客室数の推移<sup>5</sup>



出所：週刊ホテルレストランの公表資料に基づき、本資産運用会社が作成

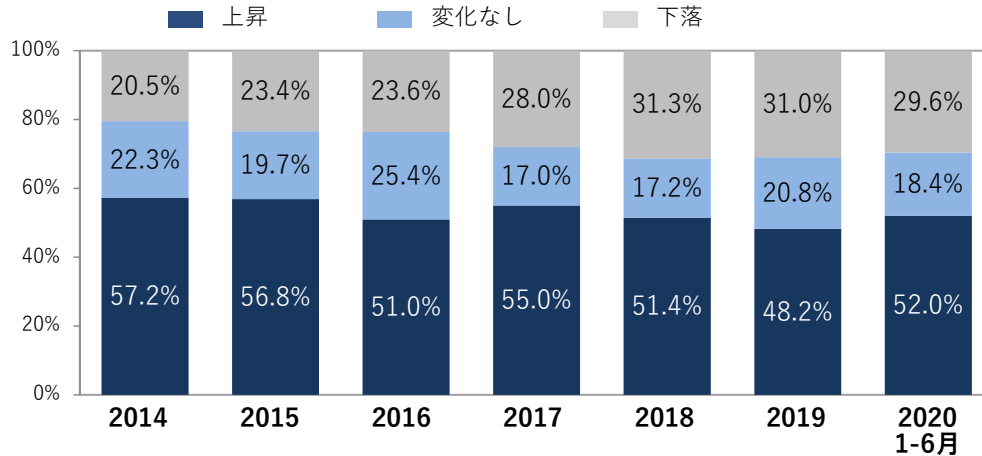
(注1) 「週刊ホテルレストラン」が毎年2回（6月と12月）実施し公表している調査です。  
 (注2) 2019年12月6日時点において公表済みであった情報に基づきます。  
 (注3) 2020年5月1日時点において公表済みの情報に基づきます。また、基本的に、40室以上で「ホテル」申請の新規案件を集計の対象としています。  
 (注4) 公表されているホテル新規供給計画のうち、2020年5月1日時点で工期完了年が未定である計画の客室数を指します。  
 (注5) 各調査時点で把握・確認された計画に基づきます。  
 (注6) 上記に示す新規供給計画は、2020年5月1日時点の調査によるデベロッパーの計画に基づき、実際の新規供給数は当該数値と大幅に異なる可能性があります。



# 住居ポートフォリオの賃料増額改定状況

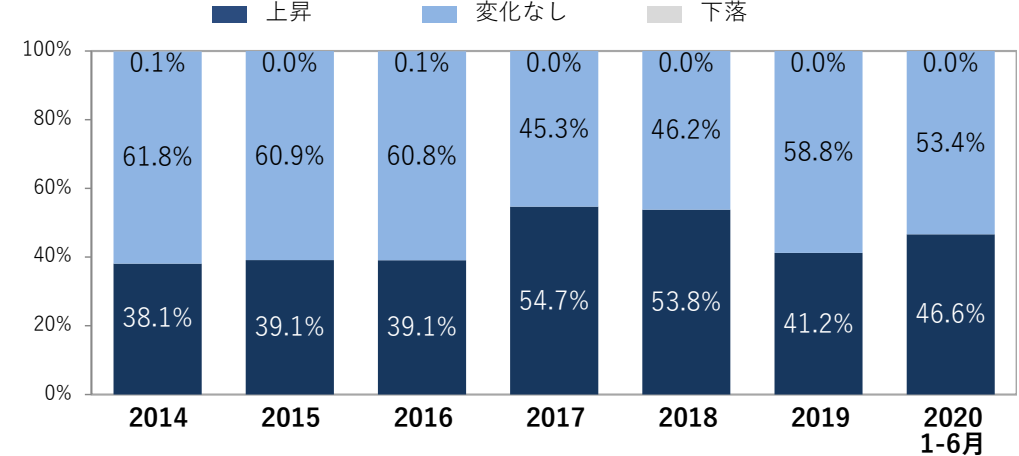
INVは、住居ポートフォリオにおける積極的なアセットマネジメントを推進。賃料上昇に意欲的なPM会社を起用し、可能な限りの賃料上昇の実現を目指している

## 新規契約の賃料変動件数割合の推移<sup>1</sup>



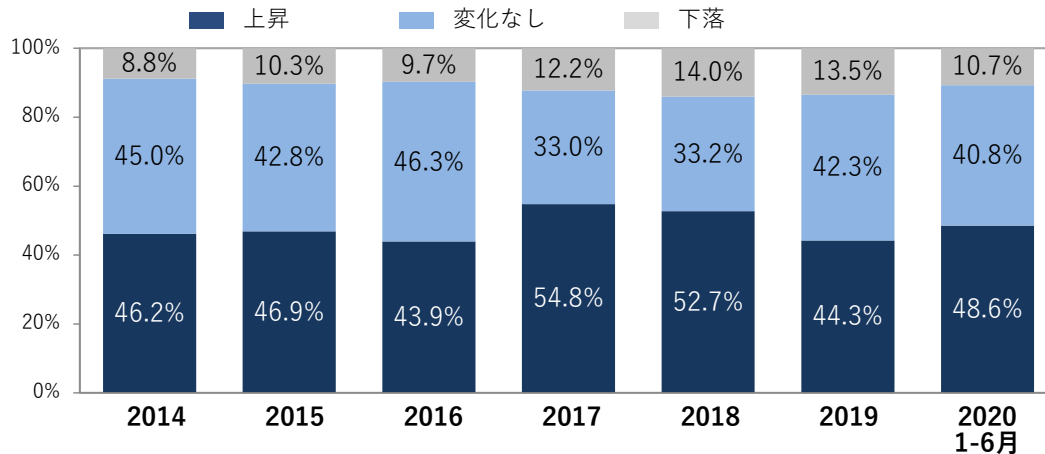
新規契約件数	649	943	783	1,030	1,015	898	402
稼働率 <sup>2</sup>	94.0%	94.7%	95.9%	95.0%	95.5%	96.2%	96.2%
ネットリーシングコスト(月数) <sup>3</sup>	1.01	1.23	1.15	1.02	0.74	0.64	0.47

## 更新契約の賃料変動件数割合の推移<sup>1</sup>

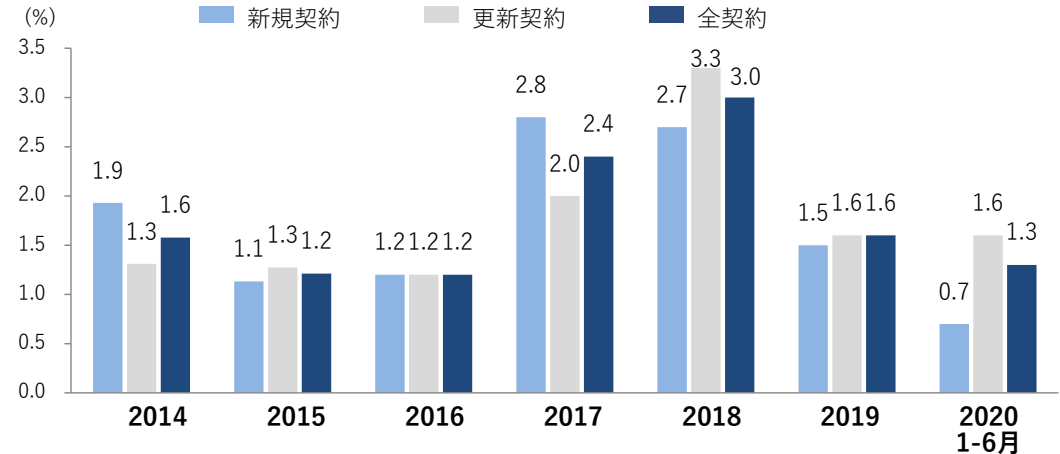


更新契約件数	872	1,209	1,126	1,337	1,253	1,167	712
更新率 <sup>4</sup>	84.7%	85.4%	83.7%	82.8%	82.5%	78.9%	80.7%

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



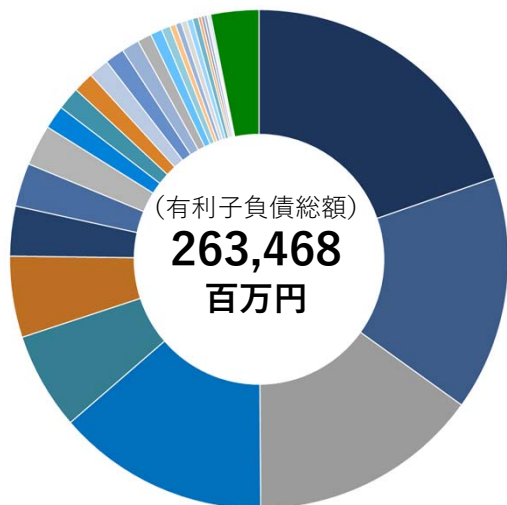
## 平均賃料増減率<sup>5</sup>



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

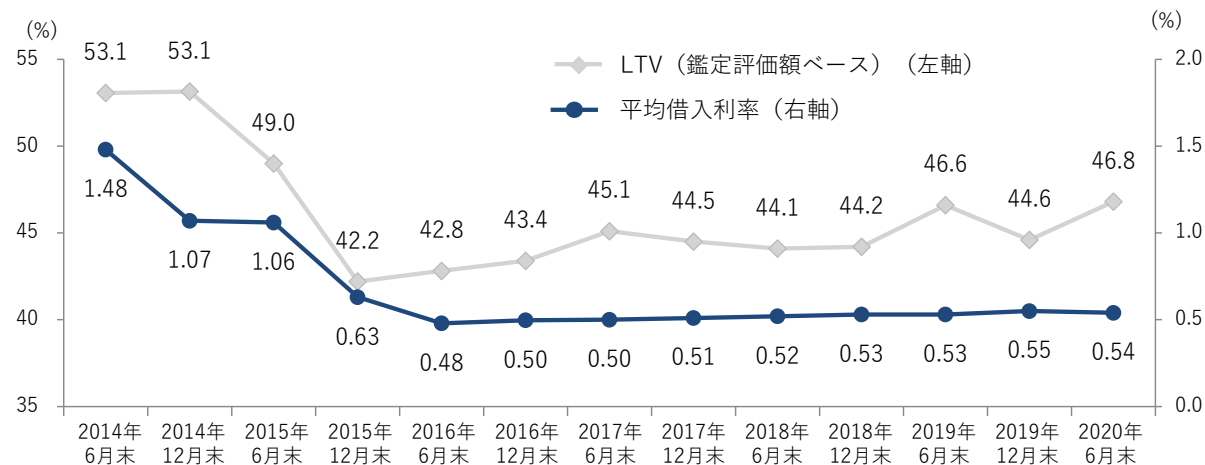
- 新型コロナウイルス感染症の早期終息は期待できないことから、短期的には既存借入金の借換えに際して、支払金利の上昇を抑えながらも確実に借換えを行うことを優先課題として取り組む
- 中長期的には、借入コストの削減、有利子負債の平均借入期間の長期化、返済期日の分散、資金調達手段の多様化などの財務戦略を実行していく

## ■ レンダーフォーメーション (2020年8月25日時点)

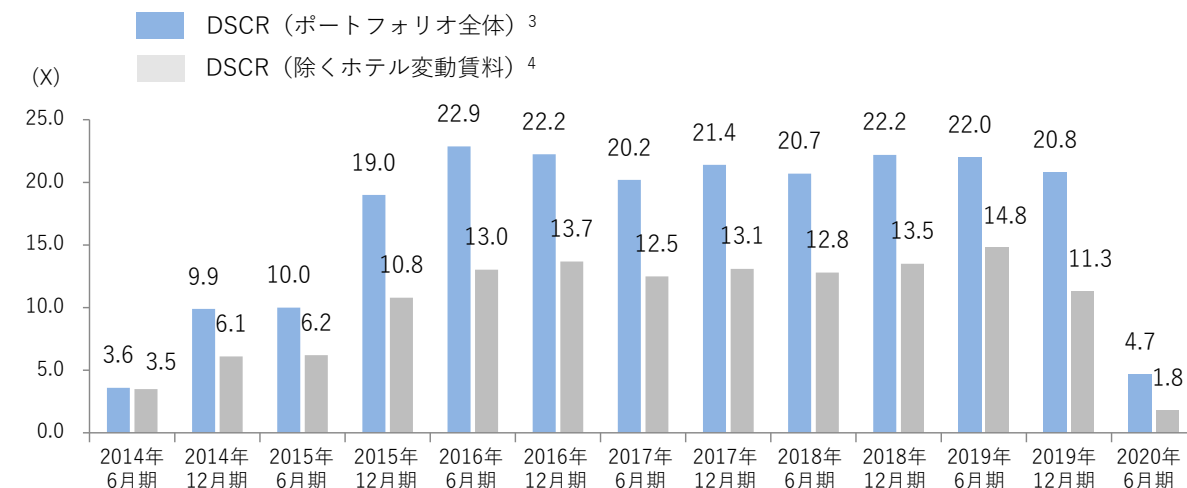


みずほ銀行	19.7%	静岡銀行	0.9%
三菱UFJ銀行	15.2%	西日本シティ銀行	0.8%
三井住友銀行	15.0%	広島銀行	0.6%
三井住友信託銀行	13.8%	香川銀行	0.4%
シティバンク	6.3%	きらぼし銀行	0.4%
新生銀行	5.3%	もみじ銀行	0.4%
日本政策投資銀行	3.2%	山口銀行	0.4%
りそな銀行	2.8%	中京銀行	0.4%
イオン銀行	2.6%	東和銀行	0.2%
第一生命保険	1.5%	栃木銀行	0.2%
福岡銀行	1.5%	紀陽銀行	0.2%
第三銀行	1.3%	群馬銀行	0.1%
あおぞら銀行	1.3%	池田泉州銀行	0.1%
野村信託銀行	1.3%	投資法人債	3.1%
東京スター銀行	1.1%		

## ■ LTV (鑑定評価額ベース)<sup>1</sup> と平均借入利率<sup>2</sup>



## ■ 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については、鑑定評価額が存在しないため、取得後の期間に係るLTVは、当該優先出資証券に係るINVの取得価格を鑑定評価額として算出しています。また、海外不動産については、本海外不動産名組合出資持分を保有していた2018年12月末においては、鑑定評価額が存在しないため、INVによる当該持分の取得にかかる取得価格(2018年12月10日付出資金の一部払戻し後の金額)を、直接保有となる2019年6月末以降は各期末鑑定評価額を、それぞれ、2018年7月26日に締結した為替予約契約(2018年9月26日付で実行済み)に基づく米ドルと日本円の為替予約レートである1米ドル=110.45円で邦貨換算した金額により算出しています。

(注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。なお、2019年6月期は、海外資産にかかるストラクチャー変更に伴う一時的な営業利益の増加分を控除して算出しています。

(注4) 「DSCR(除くホテル変動賃料)」は、(営業利益 - ホテル変動賃料 - 運営委託収益 + 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。

## 環境への取り組み

### ■ 省エネやCO2削減を目的とした各種リノベーションの進捗状況

（括弧内は前期末比）

- ✓ LED照明の全館または一部導入：保有物件のうち80%（+0pt）
- ✓ 節水型トイレの全館または一部導入：10物件（+1物件）
- ✓ 節水シャワーの設置：保有国内ホテルの91%（+5pt）
- ✓ ガスコージェネレーション<sup>1</sup>、インバーター等設置：31ホテル（+2ホテル）

### ■ ホテル食材輸送に伴うCO2排出量削減

（ホテルエピナール那須）

栃木県内の農家や酪農家と提携し新鮮な食材を仕入れることによりCO2の削減に貢献

### ■ プラスチックごみの削減

（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）

プラスチックストローの使用を撤廃

## ホテルの取り組み（MHM）

MHMは、新型コロナウイルス感染症の発生後、多くの拠点で地域貢献を図るための様々な取り組みを実施

- ✓ 旭川市などの商工会議所と連携し、ソーシャルディスタンスに配慮した懇親会の実施を支援
- ✓ 別府市の観光を盛り上げる企画(安全安心な温泉、旅館)に参画
- ✓ 新型コロナウイルス感染症関連の自治体への相談場所として、大分県内の自治体に、ホテル宴会場を無償提供

## 資産運用会社による従業員への取り組み

### ■ 適正な人事評価

すべての従業員は上司と面談したうえで年度目標を設定し、期末には振返りの対話のための面談を行ったうえで人事評価を行い、その考課結果を本人にフィードバックしています。また、人事評価の結果は社員の給与及び賞与に反映されます。定期的な考課測定とフィードバックにより透明性のある人事評価体制を構築しています。

### ■ 人権の尊重とダイバーシティの推進

多様な能力・価値観を受け入れ、良質な異質性を尊重することにより、それぞれの人材の能力を最大化し、新たな価値の創出を図ります。

※女性の活躍を推進し、能力を最大限に発揮できる環境づくりに努めています。

	2019年末	
	人数（うち、女性）	女性比率
役員	5 (0)	0.0%
従業員	20 (14)	70.0%
うち、部長職 <sup>2</sup>	7 (3)	42.9%

### ■ 従業員の健康と快適性に関する取り組み

以下の通り、全従業員を対象とした各種福利厚生制度を整え、従業員のライフスタイルに合わせた就業を支援しています。

- 育児休職制度（育児のための短時間勤務を含む）
- 介護休職制度（介護のための短時間勤務を含む）
- 子の看護休暇制度
- 慶弔見舞金制度
- 福利厚生サービス提供会社との提携
- プレミアムフライデー制度
- ノー残業デー
- 感染症流行等の非常時オフピーク通勤・在宅勤務

(注1) 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2) 部長及び担当部長



# Appendix

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

## 投資主優待制度の概要<sup>1</sup>

対象ホテル	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル</li> <li>■ マイステイズブランド・ホテル<sup>2</sup></li> </ul>	
対象投資主	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 基準日時点において本投資法人の投資主名簿に記載又は記録された全投資主</li> <li>✓ 基準日:各決算期末日（6月30日／12月31日）</li> </ul>	
優待内容	①	②
対象施設	シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル	マイステイズブランド・ホテル
詳細	BAR <sup>3</sup> から10%オフでの宿泊	BAR <sup>3</sup> から10%オフでの宿泊
利用条件及び制限	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 <sup>4</sup>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 基準日12月31日時点の投資主： 翌年4月1日から9月30日まで<sup>5</sup></li> <li>2. 基準日6月30日時点の投資主： 当年10月1日から翌年3月31日まで</li> </ol>	

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

シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル



HOTEL MYSTAYS



ホテルマイステイズプレミア金沢



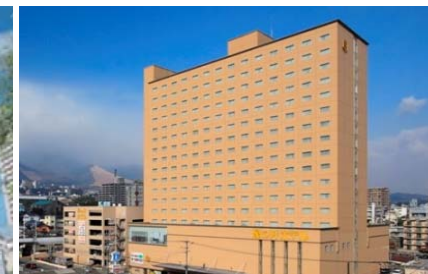
フサキビーチリゾート ホテル&ヴィラズ



ホテルエビナール那須



ホテルマイステイズ  
プレミア赤坂



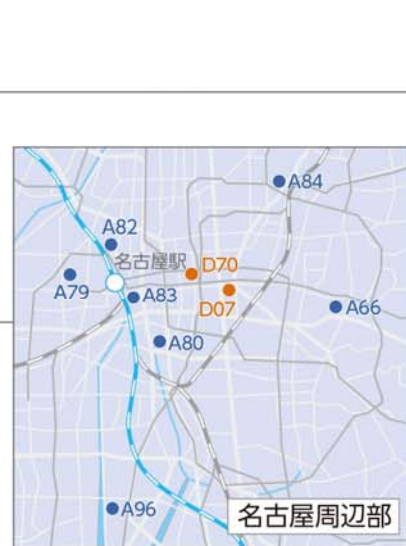
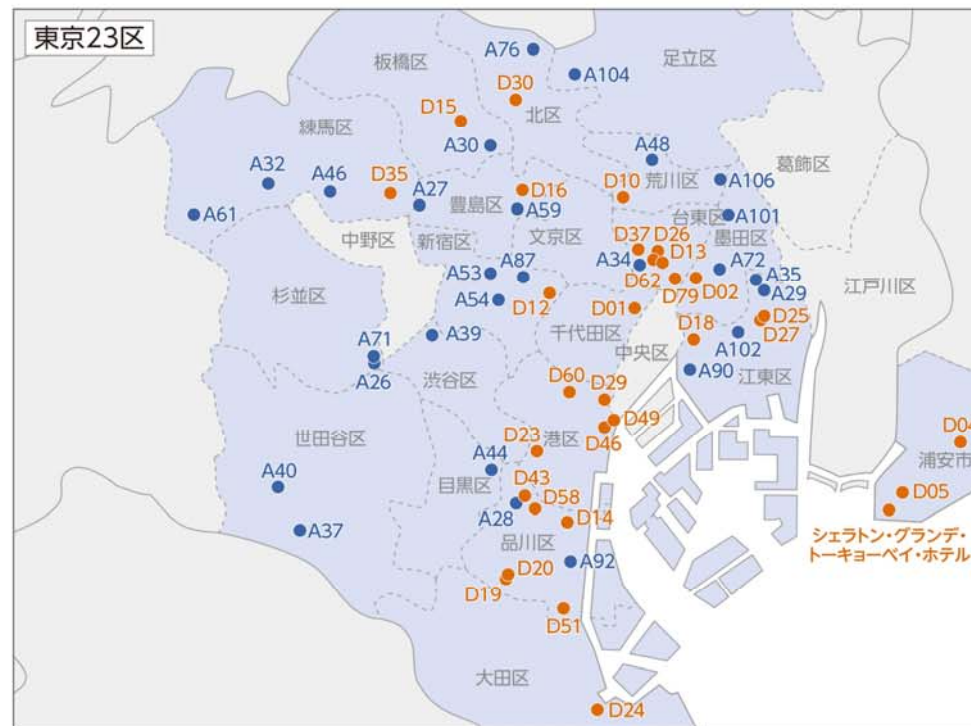
別府亀の井ホテル

(注1) 上記の投資主優待制度は、2020年8月25日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ふ変動料金です。  
 (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。  
 (注5) 2019年12月期末を基準日とする対象投資主については、新型コロナウイルスの感染拡大に伴う緊急事態宣言の発令等による外出自粛要請等により、本優待制度を十分に利用できないことが見込まれる状況を鑑み、利用可能期間を3か月延長し、2020年12月末までとしています。

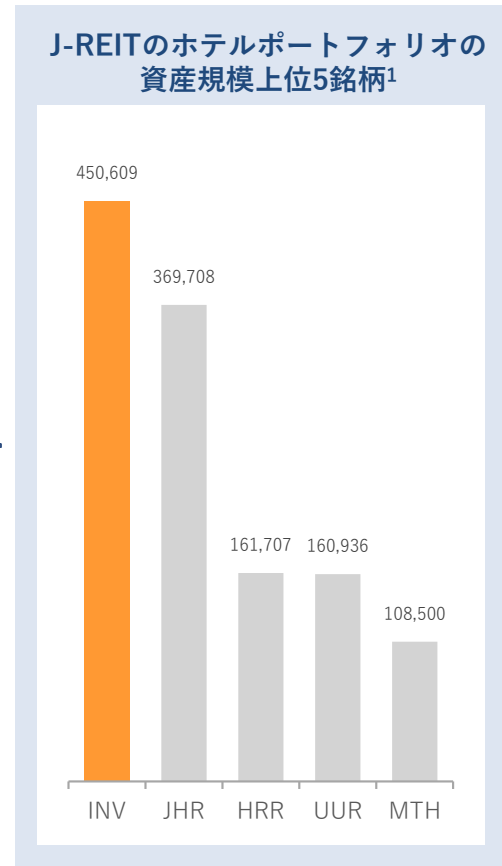
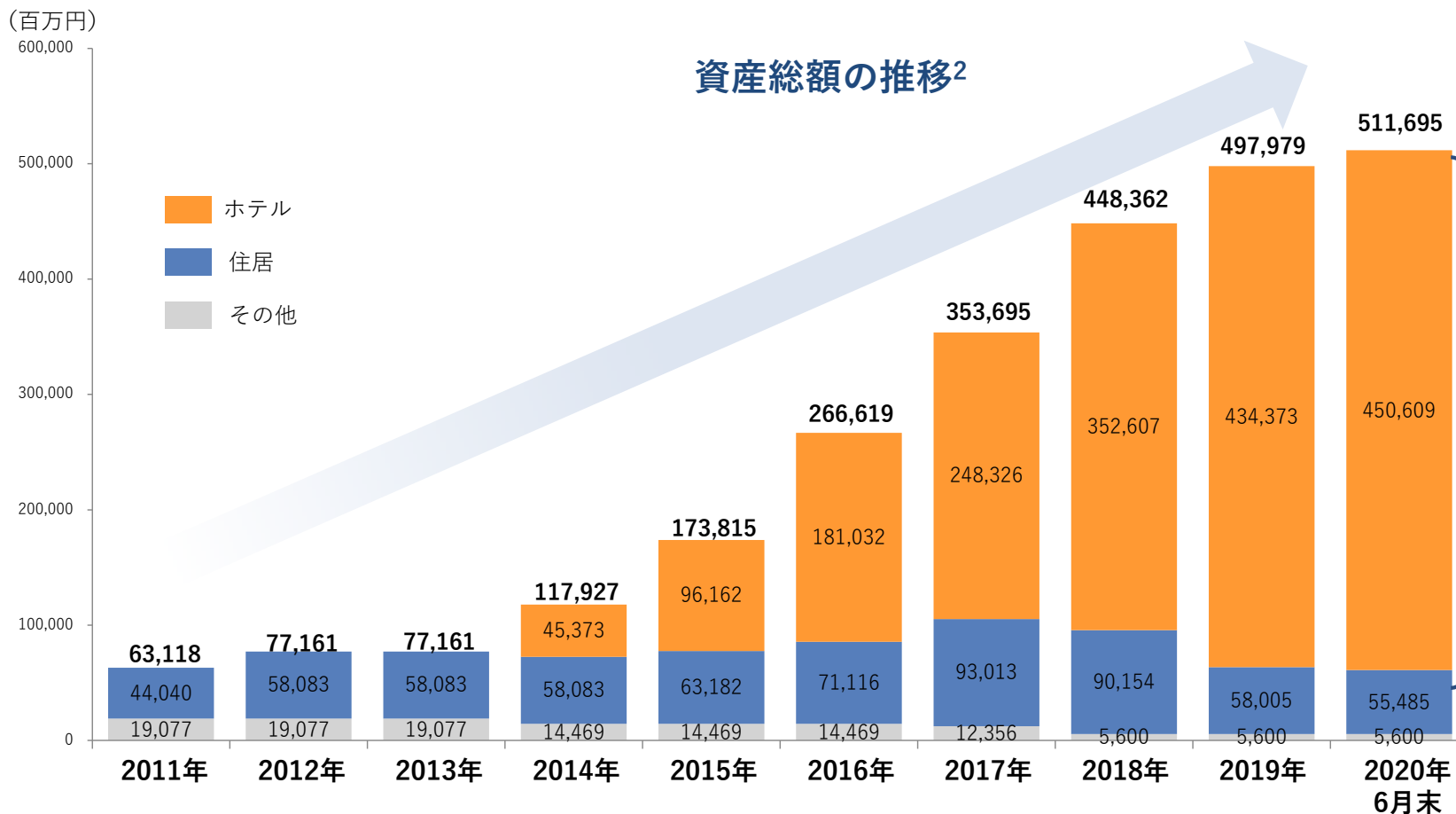
# 国内ポートフォリオマップ

\*2020年8月25日時点

物件数	ホテル	住居	その他
146	84	60	2



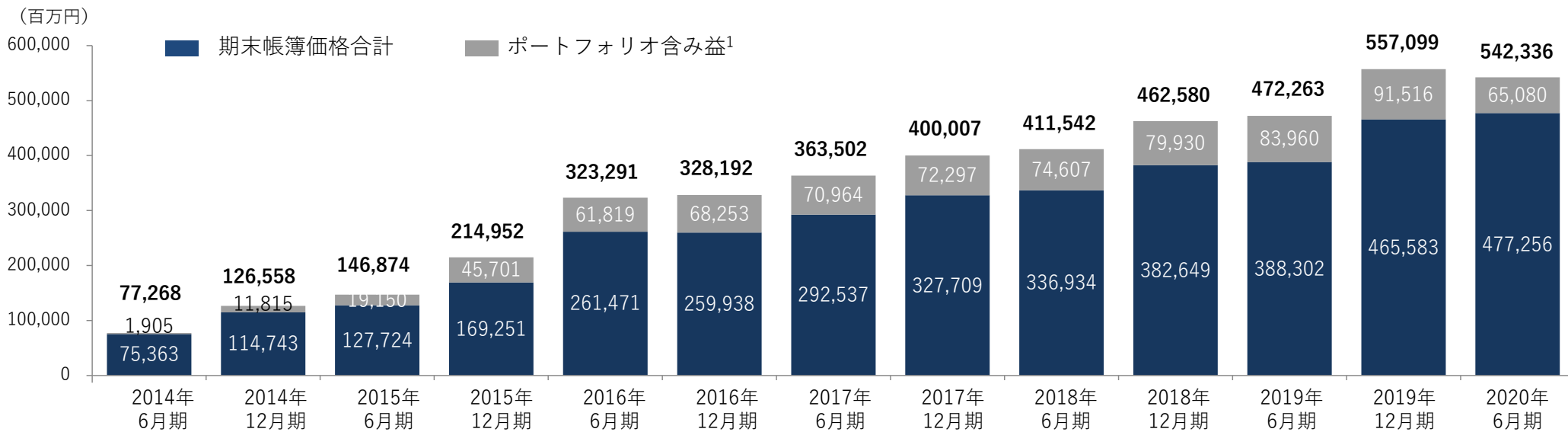
- 過去6年間に亘り、ホテルと住居を中心とした安定的成長により国内外の様々な地域に広がる高度に分散されたポートフォリオを構築
- INVのホテルポートフォリオは全J-REITの中で最大の資産規模に成長<sup>1</sup>



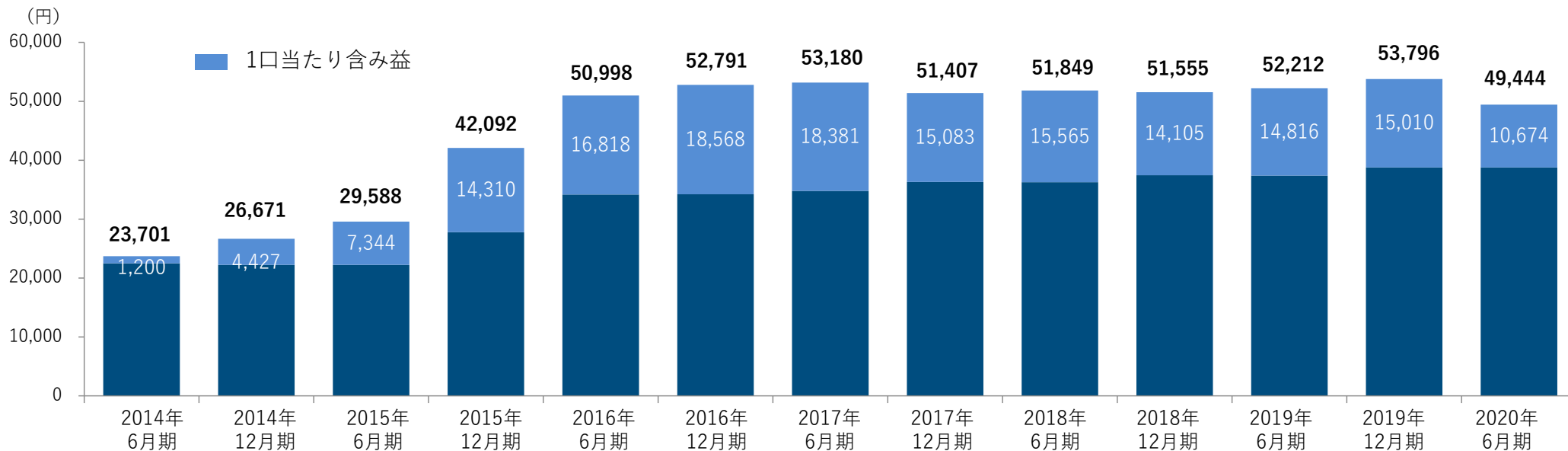
物件数 <sup>3</sup>	54	78	78	91	111	124	126	132	147	148
ホテル	0	0	0	20	37	48	54	66	84	86
住居	39	63	63	63	66	68	67	64	61	60
その他	15	15	15	8	8	8	5	2	2	2

(注1) 2020年7月31日時点  
 (注2) 各対象期間の末日時点における取得価格に基づきます。2017年以降は、シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルに係る特定目的会社優先出資証券におけるINVの出資金額を含みます。「2020年6月末」においては2020年1月31日時点の取得価格を記載しています。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・リゾートの海外資産2物件（「本海外ホテル」）については、「2018年」は本海外ホテルに係るLeasehold等を裏付不動産として保有していた英領ケイマン諸島の特別目的会社（以下「資産保有SPC」といいます。）の匿名組合出資持分にかかるINVの出資金額を、「2019年」以降は、資産保有SPCから本海外ホテルに係るLeasehold等を承継した2019年5月9日（ケイマン諸島の現地時間。日本時間では2019年5月10日）時点の資産保有SPCにおける本海外ホテルに係るLeasehold等の帳簿価額を、それぞれ取得価格とし、2018年7月26日に締結した為替予約契約（2018年9月26日付で実行済み）に基づく米ドルと日本円の為替予約レートである1米ドル=110.45円で邦貨換算しています。  
 (注3) 優先出資証券及び匿名組合出資については、各裏付資産をそれぞれ1物件とし、当該資産の用途に基づき分類しています。

## 鑑定評価額の推移



## 1口当たりNAV²の推移

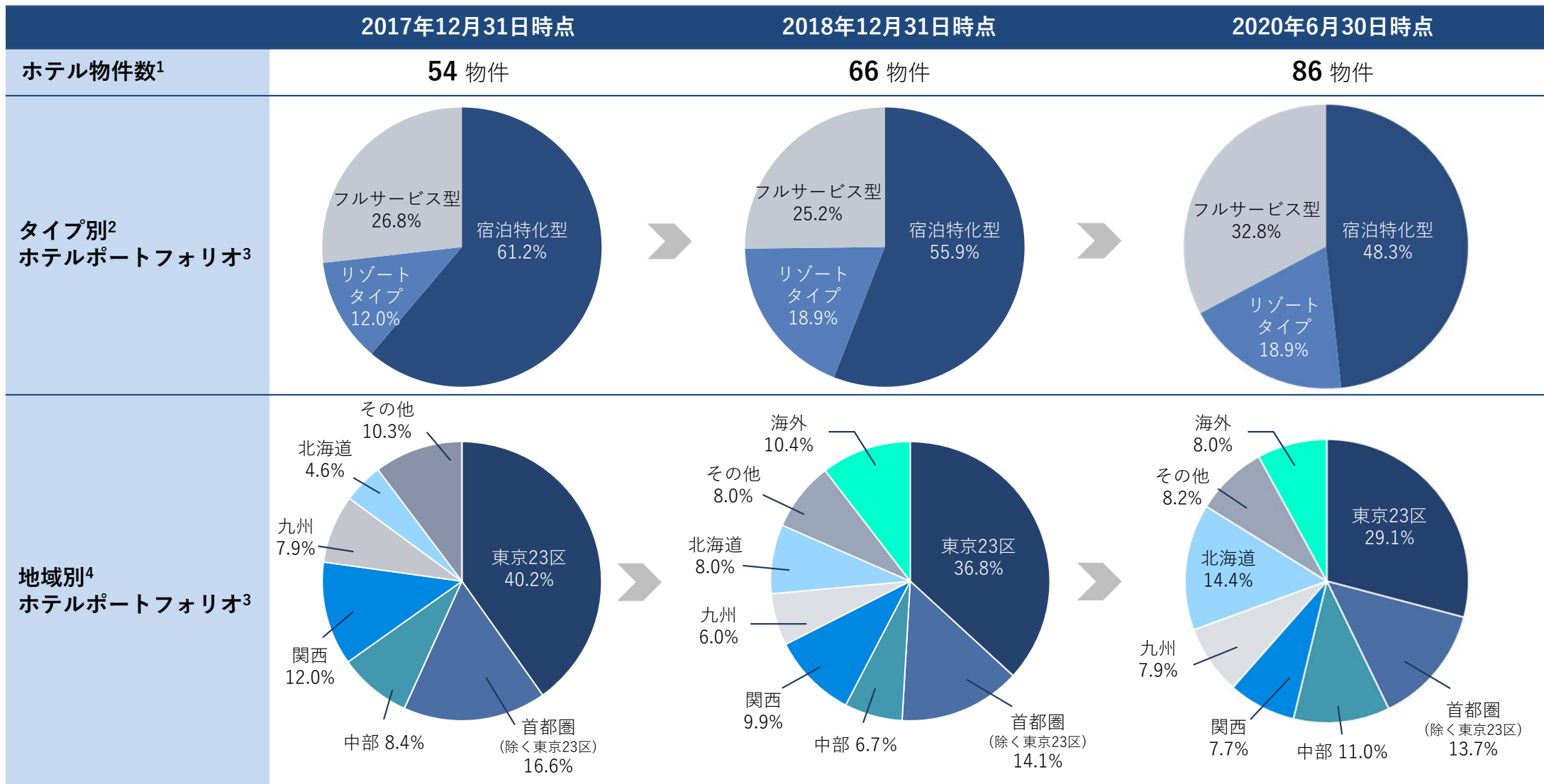


(注1) 「ポートフォリオ含み益」は、(期末鑑定評価額合計-期末帳簿価格合計)により算出しています。  
 (注2) 「1口当たりNAV」は、(期末純資産額-未処分利益+期末鑑定評価額合計-有形固定資産(信託借地権を含みます。))÷期末発行済投資口総口数により算出しています。



# ホテルポートフォリオの推移

2019年以降における新規物件取得により、ホテルポートフォリオはタイプ別・地域別の分散がさらに進展



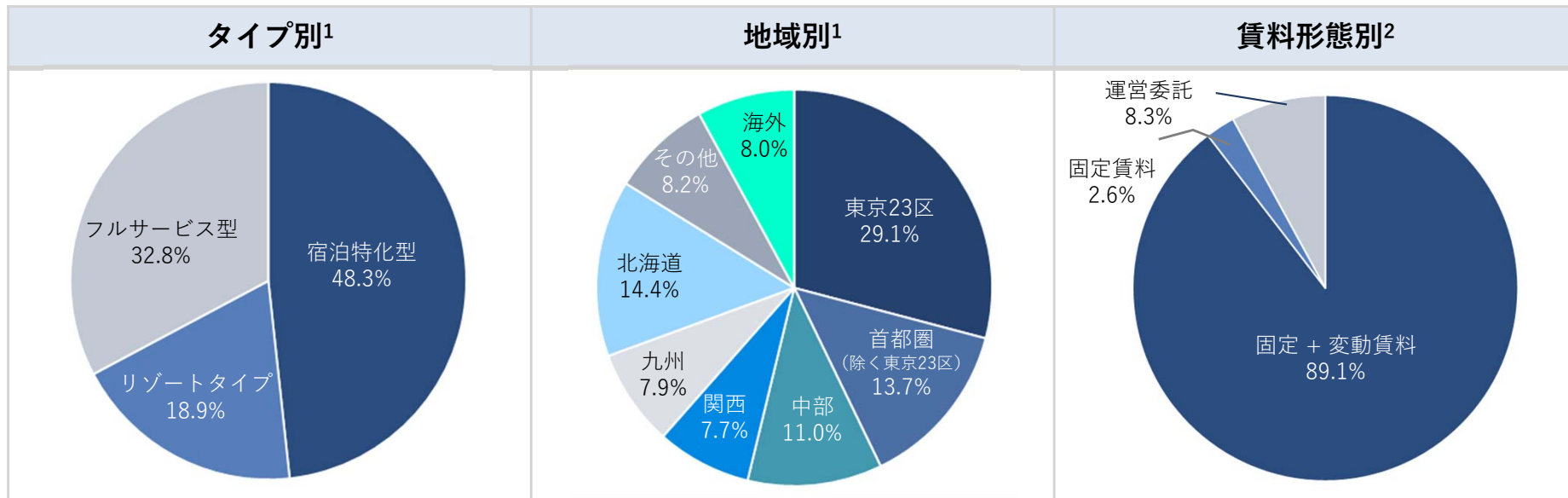
(注1) 優先出資証券及び匿名組合出資については、各裏付資産をそれぞれ1物件としています。

(注2) 「フルサービス型ホテル」とは、原則として朝・昼・晩の三食を提供する(予約による提供を含みます。) レストランと宴会等に使用できる会議室の両方を保有するホテルをいいます。「宿泊特化型ホテル」とは、「フルサービス型ホテル」に該当しないホテルをいいます。「リゾートタイプホテル」とは、主として観光や保養などを目的とした宿泊客が多い立地にあるホテルをい、フルサービス型と宿泊特化型の両方が含まれます。なお、「リゾートタイプホテル」に該当する「フルサービス型ホテル」のうち、会議・宴会・結婚式・飲食などへの需要が非宿泊客を含めて相当に見込まれるホテルは「フルサービス型ホテル」に分類して、それ以外のホテルは「リゾートタイプホテル」に分類しています。また、「リゾートタイプホテル」に該当する「宿泊特化型ホテル」は「リゾートタイプホテル」に分類しています。以下本書において同じです。

(注3) 取得価格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ついては、INVの出資金額を取得価格として算出しています。本海外ホテルについては、「2018年12月31日時点」においては、INVの資産保有SPCへの出資金額(333,036千米ドル)を、「2020年6月30日時点」においては、INVが匿名組合契約の合意解約に伴う現物配当により本海外ホテルに係るLeasehold等を資産保有SPCより承継した2019年5月9日(ケイマン諸島の現地時間。日本時間では2019年5月10日)時点の各本海外ホテルのLeasehold等の資産保有SPCにおける帳簿価額を、それぞれ資産保有SPCへの出資に際し実行した為替予約取引(2018年7月26日付で為替予約契約締結、2018年9月26日付で実行)により固定された為替レートである1米ドル=110.45円で邦貨換算した金額を取得価格として算出しています。なお、優先出資証券及び匿名組合出資については、各裏付資産のホテルタイプ及び所在地に基づき区分しています。

(注4) 各エリアは以下のように定義しています。以下本書において同じです。  
首都圏(除く東京23区): 東京都(除く東京23区)、神奈川県、千葉県及び埼玉県/関西: 大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、和歌山県及び奈良県/中部: 愛知県、岐阜県、三重県、静岡県、長野県、山梨県、新潟県、富山県、石川県及び福井県/九州: 福岡県、熊本県、鹿児島県、長崎県、大分県、宮崎県、佐賀県及び沖縄県

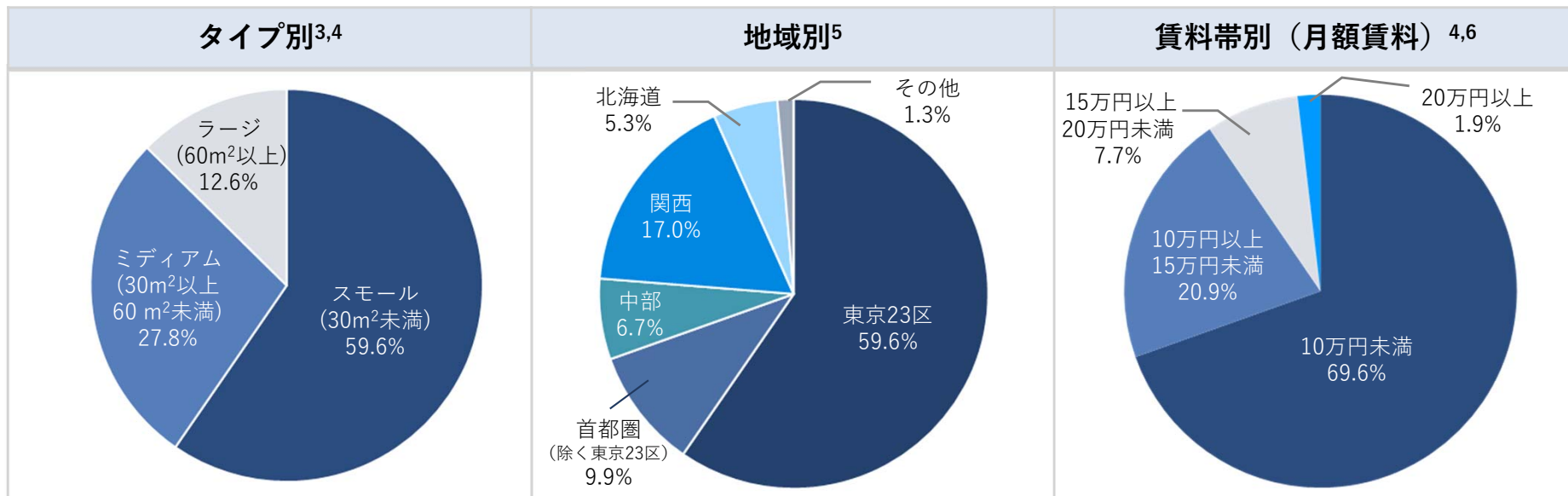
## ホテル



(注1) 2020年6月30日時点でINVが保有しているホテルの取得価格に基づき記載しています。シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルに係る特定目的会社優先出資証券については、裏付資産を物件数として勘案し、優先出資証券に係る本投資法人の出資金額を取得価格とし、裏付資産の用途、所在地に基づき区分しています。

(注2) 2020年6月30日時点でINVが保有しているホテルの取得価格に基づき記載しています。シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルに係る特定目的会社優先出資証券は含みません。

## 住居



(注3) 「スモール」は30m<sup>2</sup>未満、「ミディアム」は30m<sup>2</sup>以上60m<sup>2</sup>未満、「ラージ」は60m<sup>2</sup>以上の広さの賃貸可能面積の住戸をいいます。

(注4) 2020年6月30日時点の店舗及びオフィスを除く賃貸可能戸数に基づき算出しています。

(注5) 2020年6月30日時点で保有している住居物件の取得価格に基づきます。

(注6) 2020年6月30日時点の月額賃料に基づき分類しています。

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

## ■ 主な地域別訪日外国人旅行者数の推移

(千人)

	2012年		2013年		2014年		2015年		2016年		2017年		2018年		2019年		2020年 1月-6月	
		(前年比)		(前年比)		(前年比)		(前年比)		(前年比)		(前年比)		(前年比)		(前年比)		(前年比)
中国	1,425	+36.6%	1,314	-7.8%	2,409	+83.3%	4,994	+107.3%	6,373	+27.6%	7,356	+15.4%	8,380	+13.9%	9,594	+14.5%	1,023	-77.4%
韓国	2,043	+23.2%	2,456	+20.2%	2,755	+12.2%	4,002	+45.3%	5,090	+27.2%	7,140	+40.3%	7,538	+5.6%	5,585	-25.9%	478	-87.6%
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%	4,891	+2.8%	690	-72.2%
香港	482	+32.0%	746	+54.9%	926	+24.1%	1,524	+64.6%	1,839	+20.7%	2,232	+21.3%	2,207	-1.1%	2,291	+3.8%	345	-68.6%
タイ	261	+79.8%	454	+74.0%	658	+45.0%	797	+21.2%	901	+13.1%	987	+9.5%	1,132	+14.7%	1,319	+16.5%	215	-68.5%
マレーシア	130	+59.7%	177	+35.6%	250	+41.4%	305	+22.4%	394	+29.1%	440	+11.5%	468	+6.6%	502	+7.1%	75	-68.6%
インドネシア	101	+63.9%	137	+34.8%	159	+16.0%	205	+29.2%	271	+32.1%	352	+30.0%	396	+12.6%	413	+4.0%	70	-67.7%
フィリピン	85	+34.8%	108	+27.4%	184	+70.0%	268	+45.7%	348	+29.6%	424	+21.9%	503	+18.8%	613	+21.7%	104	-64.6%
ベトナム	55	+34.4%	84	+53.1%	124	+47.1%	185	+49.2%	234	+26.1%	309	+32.1%	389	+25.9%	495	+27.3%	112	-56.0%
米国	717	+26.7%	799	+11.5%	892	+11.6%	1,033	+15.9%	1,243	+20.3%	1,375	+10.6%	1,526	+11.0%	1,724	+12.9%	214	-75.5%
英国	174	+24.2%	192	+10.2%	220	+14.7%	258	+17.5%	293	+13.2%	311	+6.2%	333	+7.6%	424	+27.0%	50	-73.2%
フランス	130	+36.6%	155	+18.8%	179	+15.3%	214	+20.0%	253	+18.3%	269	+5.9%	304	+13.5%	336	+10.3%	41	-74.2%
カナダ	135	+33.6%	153	+12.9%	183	+19.7%	231	+26.5%	273	+18.0%	306	+11.9%	330	+8.2%	375	+13.5%	53	-71.3%
オーストラリア	206	+27.0%	245	+18.5%	303	+23.8%	376	+24.3%	445	+18.4%	495	+11.2%	552	+11.6%	622	+12.6%	143	-56.4%
その他	947	+35.2%	1,134	+19.6%	1,343	+18.5%	1,666	+24.0%	1,914	+14.9%	2,133	+11.4%	2,369	+11.1%	2,699	+13.9%	335	-73.0%
<b>合計</b>	<b>8,358</b>	<b>+34.4%</b>	<b>10,364</b>	<b>+24.0%</b>	<b>13,413</b>	<b>+29.4%</b>	<b>19,737</b>	<b>+47.1%</b>	<b>24,039</b>	<b>+21.8%</b>	<b>28,691</b>	<b>+19.3%</b>	<b>31,191</b>	<b>+8.7%</b>	<b>31,882</b>	<b>+2.2%</b>	<b>3,947</b>	<b>-76.3%</b>

出所：日本政府観光局（JNTO）のデータに基づき本資産運用会社が作成



## Appendix – 財務・運営データ

# 変動賃料ホテルの主要運用データ (1)

物件名称	所在地	客室数 (室)	取得年月	稼働率 (%)		ADR (円)		RevPAR (円)		GOP (百万円)		デیلیー比率		海外売上比率		
				2020年1-6月実績		2020年1-6月実績		2020年1-6月実績		2020年1-6月実績		2020年1-6月実績		2020年1-6月実績		
				前年同期比 (ポイント)	前年同期比	前年同期比	前年同期比	前年同期比	前年同期比	前年同期比 (ポイント)	前年同期比 (ポイント)	前年同期比	前年同期比			
D1	ホテルマイステイズ神田	東京都千代田区	126	2014年5月	51.9%	-44.3	5,727	-35.5%	2,971	-65.2%	2	-97.8%	100.0%	0.0	21.8%	-13.5
D2	ホテルマイステイズ浅草	東京都墨田区	160	2014年5月	39.2%	-54.8	5,021	-26.4%	1,967	-69.3%	9	-91.2%	89.7%	0.1	59.9%	-7.9
D3	ホテルマイステイズ京都四条	京都府京都市	224	2014年7月	28.9%	-62.3	6,526	-39.2%	1,884	-80.8%	-20	-109.3%	100.0%	0.0	50.6%	-8.3
D4	マイステイズ新浦安コンファレンスセンター	千葉県浦安市	175	2014年7月	41.6%	-48.5	7,564	-25.3%	3,148	-65.5%	23	-86.7%	100.0%	0.0	16.6%	-5.0
D5	ホテルマイステイズ舞浜	千葉県浦安市	90	2014年7月	31.0%	-66.3	13,942	-12.7%	4,320	-72.2%	6	-95.7%	100.0%	0.0	42.4%	-3.8
D6	ホテルマイステイズプレミア堂島	大阪府大阪市	141	2014年7月	60.2%	-33.9	7,206	-37.6%	4,337	-60.1%	46	-76.3%	100.0%	0.0	22.5%	-12.0
D7	ホテルマイステイズ名古屋栄	愛知県名古屋市	270	2014年7月	54.7%	-34.9	5,469	-23.4%	2,992	-53.3%	30	-81.7%	100.0%	0.1	29.8%	-10.5
D8	ホテルマイステイズ堺筋本町	大阪府大阪市	190	2014年7月	38.4%	-47.7	4,351	-36.5%	1,670	-71.7%	-10	-110.5%	100.0%	0.0	25.4%	-6.4
D9	ホテルマイステイズ横浜	神奈川県横浜市	194	2014年7月	67.9%	-14.1	5,175	-33.4%	3,512	-44.8%	32	-68.5%	100.0%	0.0	15.2%	-8.1
D10	ホテルマイステイズ日暮里	東京都荒川区	93	2014年7月	47.8%	-43.9	4,969	-31.3%	2,376	-64.2%	1	-97.4%	94.9%	3.5	40.0%	-12.9
D11	ホテルマイステイズ福岡天神南	福岡県福岡市	177	2014年7月	48.7%	-43.5	5,417	-38.6%	2,638	-67.6%	0	-100.1%	100.0%	0.0	19.1%	-14.9
D12	フレックスステイン飯田橋	東京都新宿区	59	2014年7月	67.0%	-24.3	6,102	-35.9%	4,089	-53.0%	17	-68.1%	91.9%	-2.5	28.2%	-10.1
D13	ホテルマイステイズ上野稲荷町	東京都台東区	72	2014年7月	42.7%	-48.5	5,057	-33.3%	2,157	-68.8%	-3	-106.4%	95.6%	3.3	53.7%	-18.0
D14	フレックスステイン品川	東京都品川区	55	2014年7月	71.3%	-26.0	5,742	-34.1%	4,095	-51.7%	10	-76.9%	96.0%	1.0	23.2%	-7.4
D15	フレックスステイン常盤台	東京都板橋区	129	2014年7月	62.6%	-16.0	4,539	-16.7%	2,842	-33.6%	35	-39.3%	30.2%	-16.6	7.5%	-7.7
D16	フレックスステイン巢鴨	東京都豊島区	104	2014年7月	33.8%	-47.3	5,255	-15.7%	1,779	-64.8%	7	-87.8%	54.1%	6.1	9.5%	-1.5
D17	ホテルマイステイズ大手前	大阪府大阪市	110	2014年7月	47.0%	-38.7	5,637	-40.1%	2,652	-67.1%	-3	-104.6%	79.8%	-19.8	18.3%	-22.3
D18	ホテルマイステイズ清澄白河	東京都江東区	57	2014年7月	50.6%	-36.1	7,120	0.9%	3,603	-41.1%	8	-77.0%	100.0%	27.0	41.0%	0.2
D19	フレックスステイン中延P1	東京都品川区	39	2014年7月	76.2%	-13.5	4,704	-21.9%	3,584	-33.7%	13	-39.6%	43.9%	0.5	5.2%	-7.6
D20	フレックスステイン中延P2	東京都品川区	22	2014年7月	77.5%	-13.8	3,961	-29.8%	3,072	-40.4%	4	-60.4%	60.9%	0.5	11.7%	-6.9
D21	アパホテル横浜関内	神奈川県横浜市	451	2015年2月	70.6%	-22.8	4,190	-44.1%	2,958	-57.8%	215	-3.6%	-	-	-	-
D22	ホテルマイステイズ函館五稜郭	北海道函館市	208	2015年2月	35.9%	-35.1	6,257	-25.1%	2,248	-62.1%	5	-95.8%	100.0%	0.0	8.4%	-4.9
D23	フレックスステイン白金	東京都港区	84	2015年2月	48.2%	-36.3	6,175	-14.7%	2,978	-51.3%	19	-66.1%	35.8%	-9.4	16.6%	-6.5
D24	ホテルマイステイズ羽田	東京都大田区	174	2015年7月	78.0%	-17.5	9,371	-16.0%	7,314	-31.4%	111	-41.0%	100.0%	0.0	25.1%	-7.8
D25	ホテルマイステイズ亀戸P1	東京都江東区	265	2015年7月	44.8%	-46.8	5,112	-15.5%	2,288	-58.7%	49	-71.7%	58.3%	13.0	12.2%	0.1
D26	ホテルマイステイズ上野入谷口	東京都台東区	97	2015年7月	42.0%	-52.1	6,309	-36.7%	2,649	-71.7%	0	-100.5%	100.0%	0.0	55.9%	-19.0
D27	ホテルマイステイズ亀戸P2	東京都江東区	175	2015年7月	49.3%	-44.9	4,927	-20.4%	2,428	-58.3%	31	-73.3%	73.7%	8.1	21.5%	-0.1
D28	ホテルマイステイズ清水	静岡県静岡市	152	2015年7月	68.2%	-8.2	5,002	-23.5%	3,412	-31.7%	17	-72.1%	100.0%	0.0	13.7%	-1.1
D30	フレックスステイン東十条	東京都北区	88	2015年7月	47.8%	-39.7	4,556	-15.7%	2,180	-53.9%	4	-88.0%	86.3%	1.8	30.9%	-15.2
D31	ホテルマイステイズ宇都宮	栃木県宇都宮市	116	2015年7月	56.4%	-38.0	6,536	-16.2%	3,689	-49.9%	2	-97.0%	100.0%	0.0	12.8%	-6.5
D32	フレックスステイン川崎貝塚	神奈川県川崎市	64	2015年7月	75.0%	-12.1	4,842	-12.7%	3,631	-24.8%	20	-32.1%	31.1%	2.6	6.9%	-3.2
D34	フレックスステイン川崎小川町	神奈川県川崎市	62	2015年7月	75.5%	-16.0	3,898	-17.8%	2,942	-32.2%	14	-41.1%	31.7%	5.6	4.6%	-1.4
D35	フレックスステイン江古田	東京都練馬区	210	2015年8月	55.2%	-31.9	4,771	-10.0%	2,632	-43.0%	53	-54.4%	33.7%	1.1	7.2%	-0.4
D38	ホテルマイステイズ心斎橋	大阪府大阪市	54	2016年1月	46.8%	-48.8	6,190	-45.4%	2,895	-73.3%	-2	-105.0%	100.0%	0.0	47.8%	-22.9
D43	ホテルマイステイズ五反田駅前	東京都品川区	384	2016年3月	65.6%	-26.8	7,249	-33.0%	4,756	-52.4%	127	-71.9%	100.0%	0.0	18.1%	-5.6
D44	ホテルエビナール那須	栃木県那須郡	310	2016年3月	37.3%	-43.1	21,169	-1.4%	7,904	-54.3%	-161	-127.4%	100.0%	0.0	0.2%	-0.1
D45	ホテルマイステイズ福岡天神	福岡県福岡市	217	2016年3月	45.4%	-47.3	5,799	-39.0%	2,630	-70.1%	10	-94.9%	100.0%	0.0	22.5%	-23.7
D46	ホテルマイステイズ浜松町	東京都港区	105	2016年3月	65.0%	-31.6	6,190	-41.5%	4,025	-60.6%	15	-85.4%	100.0%	0.0	27.9%	-19.4
D47	ホテルマイステイズプレミア金沢	石川県金沢市	244	2016年6月	48.0%	-38.5	7,533	-32.9%	3,612	-62.8%	70	-75.0%	100.0%	0.0	21.9%	-7.3

(注1) 固定賃料物件及びシェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルについては、開示の承諾が得られていないため、記載していません。なお、固定賃料物件は以下9物件です。：「D29 スーパーホテル新橋・鳥森口」、「D33 コンフォートホテル富山駅前」、「D36 スーパーホテル東京・J R立川北口」、「D37 スーパーホテル J R上野入谷口」、「D39 コンフォートホテル黒崎」、「D40 コンフォートホテル前橋」、「D41 コンフォートホテル熊三條」、「D42 コンフォートホテル北見」及び「D48 高松 東急 REI ホテル」  
(注2) 本投資法人による取得前の実績値は、それぞれの売主から提供を受けた実績値を基に算出しています。  
(注3) アパホテル横浜関内のデیلیー比率及び海外売上比率については開示を受けていません。  
(注4) ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ及びサンシャイン・スイーツ・リゾートに関しては単位は米ドル、GOPは千ドル単位で記載しております。

# 変動賃料ホテルの主要運用データ (2)

物件名称	所在地	客室数 (室)	取得年月	稼働率 (%)		ADR (円)		RevPAR (円)		GOP (百万円)		デیلیー比率		海外売上比率	
				2020年1-6月実績		2020年1-6月実績		2020年1-6月実績		2020年1-6月実績		2020年1-6月実績		2020年1-6月実績	
				前年同期比 (ポイント)	前年同期比 (ポイント)	前年同期比	前年同期比	前年同期比	前年同期比	前年同期比 (ポイント)	前年同期比 (ポイント)	前年同期比 (ポイント)	前年同期比 (ポイント)		
D49	ホテルマイステイズプレミア浜松町	120	2017年5月	68.8%	-26.5	10,335	-42.4%	7,107	-58.5%	73	-69.8%	100.0%	0.0	47.2%	-24.5
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	39.2%	-44.2	5,139	-32.0%	2,013	-68.1%	-1	-100.4%	100.0%	0.0	14.9%	-10.8
D51	ホテルマイステイズプレミア大森	232	2017年10月	53.8%	-40.5	8,204	-35.4%	4,410	-63.2%	41	-85.3%	100.0%	0.0	37.0%	-10.4
D52	別府亀の井ホテル	322	2017年10月	54.1%	-34.6	8,485	-32.1%	4,590	-58.6%	34	-91.7%	100.0%	0.0	17.5%	-7.9
D53	ホテルマイステイズ札幌駅北口	242	2017年10月	25.5%	-64.9	10,194	-3.5%	2,600	-72.8%	10	-95.4%	100.0%	0.0	60.5%	22.2
D54	ホテルマイステイズ横浜関内	165	2018年2月	73.7%	-20.2	5,149	-43.6%	3,793	-55.7%	25	-81.0%	100.0%	0.0	22.2%	-9.8
D55	アートホテル上越	198	2018年2月	34.8%	-30.6	7,119	-11.9%	2,480	-53.1%	-47	-146.7%	100.0%	0.0	4.2%	-0.4
D56	アートホテル弘前シティ	134	2018年2月	37.0%	-35.9	7,058	-34.9%	2,610	-67.0%	-67	-149.2%	100.0%	0.0	7.6%	-2.1
D57	ホテルマイステイズ大分	145	2018年2月	62.7%	-28.6	4,853	-18.5%	3,042	-44.1%	3	-94.7%	100.0%	0.0	16.6%	-7.5
D58	ホテルマイステイズ五反田	110	2018年6月	69.3%	-26.0	6,593	-34.0%	4,568	-52.0%	20	-79.2%	100.0%	0.3	16.6%	-7.7
D59	ホテルマイステイズ立川	121	2018年6月	85.8%	-9.0	6,339	-28.9%	5,438	-35.6%	39	-56.3%	100.0%	0.0	17.2%	-4.9
D60	ホテルマイステイズプレミア赤坂	327	2018年8月	58.1%	-36.1	7,413	-40.5%	4,306	-63.3%	92	-78.8%	100.0%	0.0	33.9%	-18.9
D61	ホテルマイステイズプレミア札幌パーク	419	2018年8月	33.5%	-50.5	9,077	-20.0%	3,044	-68.1%	-65	-117.0%	100.0%	0.0	18.8%	-0.7
D62	ホテルマイステイズ上野イースト	150	2018年8月	41.4%	-53.6	7,179	-27.8%	2,970	-68.5%	5	-96.2%	100.0%	0.0	54.2%	-15.1
D63	ホテルマイステイズ御堂筋本町	108	2018年8月	41.2%	-48.0	5,628	-39.7%	2,318	-72.2%	-9	-111.9%	100.0%	0.0	42.4%	-7.4
D64	ホテルマイステイズ札幌アスペン	305	2019年7月	34.3%	-53.5	10,722	-19.4%	3,677	-68.5%	6	-98.4%	100.0%	0.0	43.8%	7.5
D65	アートホテル石垣島	245	2019年7月	38.0%	-43.7	12,689	-18.5%	4,825	-62.1%	-109	-151.9%	100.0%	0.0	9.3%	-1.9
D66	ホテルマイステイズ富士山 展望温泉	159	2019年7月	34.3%	-53.5	13,246	-23.8%	4,546	-70.2%	-13	-105.5%	100.0%	0.0	51.8%	-5.0
D67	ホテルソニア小樽	149	2019年7月	31.6%	-34.3	11,143	-14.4%	3,527	-58.9%	-15	-113.1%	100.0%	0.0	43.6%	8.1
D68	ホテルマイステイズ金沢キャッスル	206	2019年7月	35.0%	-47.6	6,758	-27.6%	2,363	-69.3%	-4	-103.2%	100.0%	0.0	24.6%	-8.7
D69	アートホテル新潟駅前	304	2019年7月	45.1%	-40.7	5,746	-16.1%	2,589	-55.9%	-16	-108.5%	100.0%	0.0	6.3%	-1.7
D70	ホテルマイステイズ名古屋錦	169	2019年7月	43.3%	-47.0	6,340	-21.9%	2,745	-62.5%	12	-89.3%	100.0%	0.0	38.6%	-1.8
D71	ホテルノルド小樽	98	2019年7月	28.1%	-52.9	12,784	-8.7%	3,586	-68.4%	-11	-111.1%	100.0%	0.0	48.8%	13.1
D72	ホテルマイステイズ鹿児島天文館	196	2019年7月	61.7%	-27.9	5,084	-21.0%	3,137	-45.6%	-4	-105.5%	100.0%	0.0	18.3%	-6.6
D73	アートホテル旭川	265	2019年7月	41.2%	-39.8	5,445	-22.8%	2,245	-60.7%	-228	-434.4%	100.0%	0.0	9.0%	0.7
D74	ホテルマイステイズ松山	162	2019年7月	43.4%	-40.2	7,504	-11.8%	3,256	-54.2%	-16	-115.4%	100.0%	0.0	12.7%	-5.9
D75	ホテルマイステイズ札幌すすきの	104	2019年7月	26.3%	-43.8	7,422	-18.9%	1,955	-69.6%	-3	-105.4%	100.0%	0.0	30.7%	1.3
D76	ホテルマイステイズ札幌中島公園	86	2019年7月	22.7%	-55.8	8,729	-19.5%	1,984	-76.7%	-17	-132.0%	100.0%	0.0	59.8%	8.9
D77	ホテルマイステイズ札幌中島公園別館	80	2019年7月	19.3%	-56.2	6,292	-18.6%	1,212	-79.2%	-13	-135.1%	100.0%	0.0	66.4%	15.0
D78	フレックスステイン桜木町	70	2019年7月	72.8%	-20.9	4,731	-22.9%	3,444	-40.1%	18	-54.9%	53.9%	-12.5	12.2%	-7.9
D79	MyCUBE by MYSTAYS浅草蔵前	161	2019年7月	24.2%	-66.7	2,916	-21.0%	705	-79.0%	-19	-157.8%	100.0%	0.0	46.1%	-12.1
D80	ホテルマイステイズ鹿児島天文館2番館	73	2019年7月	75.3%	-18.0	4,677	-24.5%	3,522	-39.1%	9	-73.1%	100.0%	0.0	27.7%	-12.0
D81	ホテルマイステイズ名寄	70	2019年7月	52.0%	-22.0	7,282	-2.2%	3,787	-31.3%	13	-57.3%	100.0%	0.0	4.1%	-1.3
D82	ホテルマイステイズプレミア成田	711	2020年1月	56.8%	-26.3	8,429	1.1%	4,791	-30.9%	52	-80.7%	100.0%	0.0	17.2%	1.7
D83	アートホテル盛岡	214	2020年1月	61.6%	-2.5	5,472	-29.8%	3,372	-32.5%	-40	-134.6%	100.0%	0.0	12.6%	-1.0
<b>国内ホテル合計</b>		<b>12,964</b>	<b>-</b>	<b>49.1%</b>	<b>-37.7</b>	<b>6,937</b>	<b>-27.2%</b>	<b>3,405</b>	<b>-58.8%</b>	<b>569</b>	<b>-94.6%</b>	<b>95.6%</b>	<b>-0.8</b>	<b>22.8%</b>	<b>-8.0</b>
D200	ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ	343	2018年9月	37.4%	-53.0	569	20.3%	213	-50.2%	7,328	-67.2%	-	-	-	-
D201	サンシャイン・スイーツ・リゾート	131	2018年9月	37.9%	-48.5	276	6.5%	105	-53.3%	1,174	-72.8%	-	-	-	-
<b>海外ホテル合計</b>		<b>474</b>	<b>-</b>	<b>37.5%</b>	<b>-51.7</b>	<b>487</b>	<b>17.2%</b>	<b>183</b>	<b>-50.7%</b>	<b>8,502</b>	<b>-68.1%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

(注1) 固定賃料物件及びシェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルについては、開示の承諾が得られていないため、記載していません。なお、固定賃料物件は以下9物件です。：「D29 スーパーホテル新橋・鳥森口」、「D33 コンフォートホテル富山駅前」、「D36 スーパーホテル東京・J R立川北口」、「D37 スーパーホテル J R上野入谷口」、「D39 コンフォートホテル黒崎」、「D40 コンフォートホテル前橋」、「D41 コンフォートホテル熊三條」、「D42 コンフォートホテル北見」及び「D48 高松 東急 REI ホテル」  
(注2) 本投資法人による取得前の実績値は、それぞれの売主から提供を受けた実績値を基に算出しています。  
(注3) アパホテル横浜関内のデیلیー比率及び海外売上比率については開示を受けていません。  
(注4) ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ及びサンシャイン・スイーツ・リゾートに関しては単位は米ドル、GOPは千ドル単位で記載しております。

項目	2017年6月期	2017年12月期	2018年6月期	2018年12月期	2019年6月期	2019年12月期	2020年6月期
	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	2019年1月1日～ 2019年6月30日	2019年7月1日～ 2019年12月31日	2020年1月1日～ 2020年6月30日
総資産額（百万円）	306,421	371,758	374,512	455,362	467,931	522,431	516,663
純資産額（百万円）	139,062	181,320	181,523	221,364	233,046	259,730	249,538
自己資本比率	45.4%	48.8%	48.5%	48.6%	49.8%	49.7%	48.3%
出資総額（百万円）	128,984	168,798	168,798	211,092	211,092	235,701	235,701
期末発行済投資口総数	3,860,824	4,793,181	4,793,181	5,666,840	5,666,840	6,096,840	6,096,840
1口当たり純資産額（円）	36,019	37,829	37,871	39,063	41,125	42,601	40,929
総資産経常利益率(ROA)（年換算）	3.2%	4.3%	4.2%	3.8%	9.4%	4.6%	0.2%
純資産当期純利益率(ROE)（年換算）	7.0%	9.1%	8.6%	7.7%	19.3%	9.3%	0.3%
有利子負債額（百万円）	163,990	186,983	189,415	229,873	228,774	259,174	263,468
加重平均金利	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.6%	0.5%
有利子負債比率（LTV 1）	55.0%	51.8%	52.1%	52.0%	51.9%	52.3%	52.7%
期末総資産有利子負債比率（LTV 2）	53.5%	50.3%	50.6%	50.5%	48.9%	49.6%	51.0%
ネットオペレーティングインカム(NOI)（百万円）	8,023	10,008	10,491	13,039	14,734	15,164	4,026
NOI利回り（年換算）	5.7%	6.3%	5.9%	6.4%	7.1%	6.2%	1.6%
当期減価償却費（百万円）	2,281	2,567	2,772	3,039	3,168	3,757	3,999
ファンズフロムオペレーション(FFO)（百万円）	6,983	8,626	9,244	11,423	13,290	13,426	2,377
NAV（百万円）	205,318	246,404	248,519	292,154	295,874	327,985	301,450
1口当たりNAV（円）	53,180	51,407	51,849	51,555	52,212	53,796	49,444
NAV倍率（倍）	0.9	0.9	1.0	0.9	1.1	1.2	0.6

(注1) 上表内の財務指標の算出方法は下記のとおりです。

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

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

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

# 2020年6月期の前期比差異分析

(単位：記載のあるもの以外、百万円)

	2019年12月期	2020年6月期	差異		主な差異要因
			金額	(%)	
営業収益	18,587	9,410	-9,177	-49.4%	
不動産賃貸事業収益	14,545	5,838	-8,706	-59.9%	新規取得物件による収益増加：+324
うち、ホテル賃料	11,823	3,296	-8,526	-72.1%	前期売却物件による当期収益減少：-101
うち、住居賃料	2,210	2,036	-173	-7.9%	既存物件の収益増加/減少：-8,840
運営委託収益	1,397	890	-507	-	(うち、ホテル：-8,863 / 住居：+27)
受取配当金	673	634	-38	-5.8%	運営委託収益の減少：-507
受取分配金	0	0	0	-	計上する売却益の差異：+75
不動産等売却益	1,970	2,046	+75	-	
営業費用	5,728	7,913	+2,184	+38.1%	
不動産賃貸事業費用	4,673	6,801	+2,128	+45.6%	2020年5月11日付、定期建物賃貸借兼管理業務委託契約の変更覚書に基づく物件管理費及び管理業務受託手数料の支払い：+1,916 (注1)
うち、公租公課	631	598	-32	-5.1%	上記以外の要因：
うち、減価償却費	3,345	3,578	+233	+7.0%	新規取得物件の費用増加：+217 (うち、減価償却費増加：+192)
運営委託費用	537	535	-2	-	前期物件売却による費用減少：-37 (うち、減価償却費減少：-14)
うち、減価償却費	412	420	+8	-	既存物件の費用増加：+67 (うち、減価償却費増加：+68)
NOI	15,164	4,026	-11,137	-73.4%	
償却後NOI	11,406	27	-11,379	-99.8%	
営業利益	12,858	1,496	-11,362	-88.4%	
営業外収益	43	57	+13	+32.2%	
営業外費用	1,262	1,129	-133	-10.5%	新投資口発行費：-143 融資関連費用：-50 支払利息：+15 為替差損：+31
経常利益	11,639	424	-11,215	-96.4%	
当期純利益	11,638	423	-11,215	-96.4%	
1口当たり分配金 (円)	1,725	69	-1,656	-96.0%	
うち、利益超過分配金 (円)	0	0	0	-	
運用日数	184	182	-	-	

(注1) MHMに対する物件管理費及び管理業務委託手数料にかかる投資法人の実質的な負担額は、MHMから収受した2020年3月から6月までの賃料収入566百万円との差額である1,350百万円です。

(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。



# 2020年6月期 損益計算書

項目	2019年12月期 2019年7月1日～ 2019年12月31日		2020年6月期 2020年1月1日～ 2020年6月30日		増減	
	金額(千円)	(%)	金額(千円)	(%)	金額(千円)	(%)
営業収益(1)	18,587,253	100.0	9,410,225	100.0	△9,177,028	△ 49.4
賃貸事業収入	14,545,826		5,838,836		△8,706,990	
運営委託収益	1,397,621		890,442		△507,179	
不動産等売却益(2)	1,970,306		2,046,294		75,988	
受取配当金	673,498		634,651		△38,846	
営業費用	5,728,269	30.8	7,913,247	84.1	2,184,978	38.1
賃貸事業費用(3)	4,673,007		6,801,584		2,128,576	
運営委託費用(4)	537,542		535,279		△2,262	
減価償却費(5)	3,757,778		3,999,589		241,810	
<b>NOI (含 受取配当金及び受取分配金) (1)-(2)-(3)-(4)+(5)</b>	<b>15,164,176</b>	<b>81.6</b>	<b>4,026,657</b>	<b>42.8</b>	<b>△11,137,520</b>	<b>△ 73.4</b>
資産運用報酬	300,000		300,000		-	
役員報酬	4,800		4,800		-	
資産保管手数料	25,518		26,231		712	
一般事務委託手数料	57,444		47,259		△10,184	
その他営業費用	129,956		198,092		68,136	
営業利益	12,858,984	69.2	1,496,977	15.9	△11,362,006	△ 88.4
営業外収益	43,270	0.2	57,183	0.6	13,913	32.2
受取利息	179		114		△65	
為替差益	40,710		-		△40,710	
還付加算金	289		7,712		7,423	
デリバティブ利益	-		47,743		47,743	
雑収入	2,091		1,613		△478	
営業外費用	1,262,700	6.8	1,129,639	12.0	△133,061	△ 10.5
支払利息	687,208		702,917		15,708	
為替差損	-		31,675		31,675	
投資法人債利息	15,654		25,911		10,256	
投資法人債発行費償却	4,256		5,928		1,672	
融資関連費用	412,550		362,534		△50,015	
投資口交付費	143,029		-		△143,029	
その他	1		670		669	
経常利益	11,639,553	62.6	424,522	4.5	△11,215,031	△ 96.4
特別利益	-	-	73,119	0.8	73,119	-
補助金収入	-	-	73,119	0.8	73,119	-
特別損失	-	-	73,119	0.8	73,119	-
固定資産圧縮損	-	-	73,119	0.8	73,119	-
<b>税引前当期純利益</b>	<b>11,639,553</b>	<b>62.6</b>	<b>424,522</b>	<b>4.5</b>	<b>△11,215,031</b>	<b>△ 96.4</b>
法人税等合計	605		605		-	
<b>当期純利益</b>	<b>11,638,948</b>	<b>62.6</b>	<b>423,917</b>	<b>4.5</b>	<b>△11,215,031</b>	<b>△ 96.4</b>
前期繰越利益又は前期繰越損失 (△)	11,622,477		12,744,377		1,121,899	
<b>当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)</b>	<b>23,261,426</b>		<b>13,168,294</b>		<b>△10,093,131</b>	

# 2020年6月期 貸借対照表 – 資産の部

項目	2019年12月期 2019年12月31日		2020年6月期 2020年6月30日		増減	
	金額(千円)	(%)	金額(千円)	(%)	金額(千円)	(%)
<b>資産の部</b>						
流動資産						
現金及び預金	17,924,733		10,190,672		△7,734,061	
信託現金及び信託預金	10,862,669		6,127,902		△4,734,767	
未収入金	613,563		-		△613,563	
営業未収入金	3,448,548		304,863		△3,143,684	
預け金	482,506		262,507		△219,998	
前払費用	718,710		582,415		△136,295	
未収還付法人税等	137,528		129,613		△7,914	
未収消費税等	2,239,471		831,675		△1,407,795	
その他	154		-		△154	
流動資産合計	36,427,886	7.0	18,429,649	3.6	△17,998,236	△ 49.4
固定資産						
有形固定資産						
建物	18,863,867		18,897,798		33,931	
建物附属設備	4,921,052		4,950,697		29,645	
構築物	-		1,439		1,439	
工具、器具及び備品	1,022,877		1,042,897		20,019	
建設仮勘定	534,690		486,479		△48,211	
信託建物	144,434,970		150,462,363		6,027,392	
信託建物附属設備	24,913,618		24,417,485		△496,132	
信託構築物	133,045		147,882		14,837	
信託工具、器具及び備品	1,618,767		1,812,311		193,543	
信託土地	245,771,234		250,271,308		4,500,074	
信託建設仮勘定	3,179		129,129		125,949	
有形固定資産合計	442,217,302	84.6	452,619,792	87.6	10,402,489	2.4
無形固定資産						
借地権	10,637,811		10,637,811		-	
信託借地権	13,265,876		14,614,328		1,348,452	
無形固定資産合計	23,903,688	4.6	25,252,140	4.9	1,348,452	5.6
投資その他の資産						
投資有価証券	17,856,387		17,856,387		-	
差入保証金	803,721		1,362,721		559,000	
長期前払費用	974,554		898,626		△75,928	
デリバティブ債権	166,234		152,275		△13,959	
その他	22,667		22,667		-	
投資その他の資産合計	19,823,566	3.8	20,292,677	3.9	469,111	2.4
固定資産合計	485,944,557	93.0	498,164,611	96.4	12,220,054	2.5
繰延資産						
投資法人債発行費	59,556		69,157		9,601	
繰延資産合計	59,556	0.0	69,157	0.0	9,601	-
<b>資産合計</b>	<b>522,431,999</b>	<b>100.0</b>	<b>516,663,418</b>	<b>100.0</b>	<b>△5,768,581</b>	<b>△ 1.1</b>

# 2020年6月期 貸借対照表 – 負債・純資産の部

項 目	2019年12月期 2019年12月31日		2020年6月期 2020年6月30日		増減	
	金額(千円)	(%)	金額(千円)	(%)	金額(千円)	(%)
<b>負債の部</b>						
流動負債						
営業未払金	443,004		142,330		△300,674	
短期借入金	2,686,000		880,000		△1,806,000	
1年内返済予定の長期借入金	50,130,000		57,380,000		7,250,000	
未払金	125,221		301,280		176,058	
未払費用	272,659		269,814		△2,844	
未払法人税等	605		605		-	
前受金	798,980		1,000,217		201,236	
預り金	52,128		31,889		△20,238	
流動負債合計	54,508,599	10.4	60,006,137	11.6	5,497,537	10.1
固定負債						
投資法人債	7,000,000		8,200,000		1,200,000	
長期借入金	199,358,000		197,008,000		△2,350,000	
信託預り敷金及び保証金	1,765,094		1,749,862		△15,231	
デリバティブ債務	37,007		128,466		91,459	
資産除去債務	32,539		32,756		217	
固定負債合計	208,192,641	39.9	207,119,086	40.1	△1,073,554	△ 0.5
<b>負債合計</b>	<b>262,701,240</b>	<b>50.3</b>	<b>267,125,223</b>	<b>51.7</b>	<b>4,423,983</b>	<b>1.7</b>
<b>純資産の部</b>						
投資主資本						
出資総額	235,701,512	45.1	235,701,512	45.6	-	-
剰余金						
出資剰余金	6,264,432		6,264,432		-	
出資剰余金控除額						
一時差異等調整引当額	△6,130		△6,130		-	
その他の出資剰余金控除額	△5,524,006		△5,524,006		-	
出資剰余金控除額合計	△5,530,137		△5,530,137		-	
出資剰余金（純額）	734,294		734,294		-	
当期未処分利益	23,261,426		13,168,294		△10,093,131	
剰余金合計	23,995,720	4.6	13,902,588	2.7	△10,093,131	△ 42.1
投資主資本合計	259,697,232	49.7	249,604,100	48.3	△10,093,131	△ 3.9
評価換算差額等						
繰延ヘッジ損益	33,525		△65,906		△99,432	
評価・換算差額等合計	33,525	0.0	△65,906	△ 0.0	△99,432	△ 296.6
<b>純資産合計</b>	<b>259,730,758</b>	<b>49.7</b>	<b>249,538,194</b>	<b>48.3</b>	<b>△10,192,564</b>	<b>△ 3.9</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>522,431,999</b>	<b>100.0</b>	<b>516,663,418</b>	<b>100.0</b>	<b>△5,768,581</b>	<b>△ 1.1</b>

# 2020年6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	2019年12月期 2019年7月1日～ 2019年12月31日	2020年6月期 2020年1月1日～ 2020年6月30日
	金額(千円)	金額(千円)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	11,639,553	424,522
減価償却費	3,757,778	3,999,589
固定資産圧縮損	-	73,119
投資口交付費	143,029	-
投資法人債発行費償却	4,256	5,928
融資関連費用	412,550	362,534
受取利息	△179	△114
支払利息	702,863	728,828
為替差損益(△は益)	△32,090	9,864
デリバティブ損益(△は益)	-	△47,743
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△148	-
営業未収入金の増減額(△は増加)	△344,338	2,798,340
預け金の増減額(△は増加)	△110,785	219,998
未収還付法人税等の増減額(△は増加)	31,539	7,942
未収消費税等の増減額(△は増加)	△2,426,511	1,594,835
営業未払金の増減額(△は減少)	△36,363	△13,390
未払消費税等の増減額(△は減少)	△2,577,357	△187,039
未払金の増減額(△は減少)	△29,060	163,143
未払費用の増減額(△は減少)	△92,670	△1,411
前受金の増減額(△は減少)	△12,896	546,581
預り金の増減額(△は減少)	△199,247	△20,238
信託有形固定資産の売却による減少額	2,991,980	2,269,720
その他	△148,847	726,442
小計	13,673,054	13,661,453
利息の受取額	179	114
利息の支払額	△701,225	△729,698
法人税等の支払額	△605	△605
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>12,971,404</b>	<b>12,931,264</b>
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△543,104	△458,135
信託有形固定資産の取得による支出	△83,576,781	△16,523,212
信託無形固定資産の取得による支出	△440,504	△1,387,263
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△48,255	△56,966
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	67,022	42,113
信託敷金及び保証金の差入による支出	-	-
その他	28,651	43,852
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△84,512,972</b>	<b>△18,898,611</b>
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入れによる収入	2,686,000	880,000
短期借入金の返済による支出	-	△2,686,000
長期借入れによる収入	61,775,000	19,583,000
長期借入金の返済による支出	△37,061,000	△14,683,000
投資法人債の発行による収入	2,971,665	1,184,469
融資関連費用の支払額	△839,086	△265,553
利益分配金の支払額	△9,144,041	△10,514,410
投資口の発行による収入	24,340,740	-
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>44,729,277</b>	<b>△6,501,494</b>
現金及び現金同等物に係る換差額	△13	13
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△26,812,304	△12,468,828
現金及び現金同等物の期首残高	55,599,707	28,787,403
現金及び現金同等物の期末残高	28,787,403	16,318,574

項目		2019年12月期 2019年7月1日～ 2019年12月31日	2020年6月期 2020年1月1日～ 2020年6月30日
		(千円)	(千円)
当期末処分利益	(千円)	23,261,426	13,168,294
分配金総額	(千円)	10,517,049	420,681
うち利益分配金	(千円)	10,517,049	420,681
投資口1口当たり分配金	(円)	1,725	69
うち1口当たり利益分配金	(円)	1,725	69
次期繰越利益又は次期繰越損失(△)	(千円)	12,744,377	12,747,612

# 物件収支 (1/4)

(単位：千円)

物件番号	A26	A27	A28	A29	A30	A32	A33	A34	A35	A37	A38	A39	A40	A41	A43	A44	A45	A46	A47	A48
物件名	日神 バレストージ 代田橋	日神 バレストージ 東長崎	グロース メゾン 五反田	グロース メゾン 亀戸	エメラルド ハウス	サンクレスト 石神井公園	グロース メゾン 新横浜	ベルファース 上野御徒町	グランリール 亀戸	グロース メゾン 用賀	ルート立川	渋谷本町 マンション	シティハイツ 砦	アクシース タワー 川口並木	カレッジ スクエア 町田	ベレール目黒	ワコーレ 綱島I	フォロス 中村橋	グロース メゾン 海神	カレッジ スクエア 町屋
計算期間(日数)	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182
① 賃貸事業収入合計	40,612	47,466	27,694	35,652	50,047	37,543	38,123	36,452	26,619	23,185	21,713	20,937	16,772	26,068	17,046	17,678	18,796	18,987	22,584	14,924
賃料及び共益費 / GOP (注1)	37,479	42,985	26,916	32,982	39,597	33,940	33,261	29,792	26,619	21,478	19,958	20,388	15,394	24,522	17,046	16,476	17,934	17,057	20,873	14,706
賃料収入(固定賃料)																				
賃料収入(変動賃料) (注2)																				
その他収入	3,133	4,480	778	2,670	10,449	3,603	4,862	6,659	-	1,706	1,755	548	1,378	1,545	-	1,202	861	1,930	1,711	218
② 賃貸事業費用合計	19,656	25,180	8,784	14,325	23,361	17,725	16,176	18,400	8,776	9,065	8,201	5,880	5,703	11,610	3,761	5,598	8,683	9,965	13,823	5,707
維持管理費(a)	6,250	5,780	1,922	3,803	7,374	4,521	3,790	6,901	982	2,340	1,920	1,519	1,802	2,918	731	1,507	2,393	2,423	3,354	624
(うち修繕費)	423	732	269	90	32	462	133	912	769	8	233	90	90	82	731	75	273	90	100	241
(うち水道光熱費)	1,764	2,210	296	533	946	877	535	491	-	311	235	151	154	388	-	167	400	284	866	-
公租公課(b)	1,639	2,691	1,346	1,661	2,558	3,120	2,420	1,668	1,734	1,371	1,073	957	1,003	1,111	508	907	876	977	2,068	934
保険料(c)	49	75	29	41	79	72	54	38	43	29	31	25	23	32	27	19	26	24	62	21
減価償却費(注3)	9,594	14,377	4,961	6,221	8,624	8,679	6,361	5,456	5,516	4,163	4,191	2,572	2,068	5,275	1,993	2,341	4,247	5,240	7,162	3,627
その他費用(d)	2,123	2,255	524	2,597	4,725	1,332	3,549	4,335	500	1,160	984	805	804	2,273	500	823	1,139	1,299	1,174	500
③ 賃貸事業損益(①-②)	20,955	22,285	18,909	21,327	26,685	19,817	21,947	18,051	17,842	14,119	13,512	15,057	11,069	14,457	13,285	12,080	10,113	9,021	8,761	9,216
④ NOI(①-②+⑦)	30,550	36,662	23,870	27,548	35,309	28,497	28,308	23,508	23,359	18,282	17,703	17,629	13,137	19,733	15,278	14,421	14,361	14,262	15,924	12,844
⑤ 資本的支出	4,813	5,616	286	871	1,569	3,481	1,701	900	-	145	2,958	2,987	1,702	249	790	220	8,250	1,556	3,683	-
⑥ NCF(④-⑤)	25,737	31,246	23,584	26,677	33,740	25,015	26,607	22,608	23,359	18,137	14,745	14,641	11,434	19,483	14,487	14,201	6,111	12,705	12,241	12,844

物件番号	A51	A53	A54	A59	A61	A63	A64	A65	A66	A71	A72	A73	A76	A77	A78	A79	A80	A82	A83	A84
物件名	シティハウス 東京新橋 (注6)	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	ビクセル 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	ヴィス コンティ 覚王山	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	AMS TOWER 南6条	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	アルパ 則武新町	レーベスト 名駅南	レーベスト 平安
計算期間(日数)	15	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182
① 賃貸事業収入合計	7,118	75,734	51,742	36,558	24,009	57,222	25,599	16,878	9,997	34,137	18,758	46,320	68,847	50,169	38,377	30,330	28,822	26,944	26,705	23,820
賃料及び共益費 / GOP (注1)	7,077	72,536	48,333	34,585	23,013	52,543	22,621	15,272	8,150	31,615	18,222	43,523	59,068	47,016	36,963	28,048	25,925	24,684	24,277	22,640
賃料収入(固定賃料)																				
賃料収入(変動賃料) (注2)																				
その他収入	41	3,197	3,409	1,973	995	4,678	2,978	1,606	1,847	2,522	536	2,797	9,778	3,152	1,414	2,282	2,896	2,260	2,428	1,180
② 賃貸事業費用合計	3,969	21,100	18,564	13,647	8,048	31,194	12,204	8,566	7,305	16,224	9,124	26,636	25,083	20,976	20,281	16,184	15,503	13,505	13,472	11,713
維持管理費(a)	933	5,959	4,093	3,993	2,172	15,342	4,989	1,881	2,780	2,231	1,932	7,543	7,839	3,407	5,398	5,285	3,871	3,115	3,193	2,497
(うち修繕費)	163	407	36	110	171	177	97	-	179	122	111	420	264	108	260	659	268	59	258	195
(うち水道光熱費)	-	637	446	15	454	42	1,753	642	146	459	375	1,544	3,194	460	535	375	306	271	454	265
公租公課(b)	2,925	3,740	2,271	1,423	1,193	3,026	1,595	1,167	922	1,569	819	2,158	3,621	2,691	2,319	1,821	1,909	1,749	1,682	1,410
保険料(c)	56	117	45	41	37	83	48	29	17	32	23	94	123	71	72	52	48	49	49	36
減価償却費(注3)	-	9,631	9,292	5,501	3,450	7,329	4,252	3,807	1,442	8,291	5,279	14,550	10,812	11,798	10,243	7,570	7,262	7,071	7,051	6,513
その他費用(d)	53	1,652	2,861	2,687	1,195	5,412	1,319	1,680	2,143	4,099	1,069	2,290	2,687	3,008	2,247	1,454	2,410	1,519	1,495	1,255
③ 賃貸事業損益(①-②)	3,148	54,633	33,177	22,911	15,960	26,027	13,395	8,312	2,692	17,913	9,633	19,683	43,763	29,192	18,095	14,146	13,318	13,439	13,232	12,107
④ NOI(①-②+⑦)	3,148	64,265	42,470	28,412	19,411	33,357	17,647	12,119	4,134	26,204	14,913	34,234	54,575	40,991	28,339	21,716	20,581	20,510	20,283	18,621
⑤ 資本的支出	-	2,531	2,141	2,271	11,992	8,640	557	-	474	3,584	182	3,118	2,089	403	2,315	2,319	345	1,223	1,650	1,613
⑥ NCF(④-⑤)	3,148	61,734	40,329	26,141	7,418	24,717	17,089	12,119	3,660	22,619	14,730	31,115	52,486	40,587	26,023	19,397	20,235	19,286	18,633	17,008

(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) 変動賃料の計算期間が決算期を跨いで設定されているため、一部物件の変動賃料にマイナス値が生じております。

(注3) 当物件では、賃貸借契約に基づき「固定賃料プラス変動賃料の合計」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。

(注4) 賃貸借契約に基づき「固定賃料」を本投資法人の賃貸事業収入として収受しています。

(注5) ホテル営業に係る諸費用(人件費、水道光熱費、広告費等)は、「ホテル費用」といいます。)、賃貸借契約、現金主義に基づき費用発生月の翌月に費用計上されることから、ホテル物件についてはその取得後2カ月間についてホテル費用を控除せずにGOPが算出される期間が発生することとなります。したがって、取得日を含む事業期間におけるGOP、NOI及びGOP比率は通常の場合に比べて高くなります。

(注6) 2020年6月期中に売却しており、期初から売却日までの収益を記載しています。

(注7) ①~⑦については、取引発生時の為替レートを適用して円貨に換算しています。また、「D200 ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ」のその他費用には海外2ホテルにかかるマネジメント報酬4,096千円が含まれています。

# 物件収支 (2/4)

(単位：千円)

物件番号	A85	A86	A87	A88	A89	A90	A91	A92	A93	A94	A95	A96	A97	A98	A99	A100	A101	A102	A103	A104
物件名	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	コーボ東洞院	ベレール 大井町	シエテ南塚口	プライムライフ 三宮磯上公園	HERMITAGE NANBA WEST	センチュリー パーク 新川1番館	ウエスト アベニュー	リトルリバー 本町橋	プライムライフ 御影	シティコート 北1条	リエトコート 向島	リエトコート 西大島	ロイヤル パークス桃坂	ロイヤル パークス新田
計算期間 (日数)	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182
① 賃貸事業収入合計	34,983	24,717	20,015	21,204	22,399	18,161	18,903	16,147	17,746	15,434	15,999	18,277	13,471	14,743	12,624	66,469	56,899	50,076	161,353	216,531
賃料及び共益費 / GOP (注1)	32,062	22,405	18,652	19,928	21,947	16,988	17,544	15,035	16,622	14,430	14,727	15,183	12,489	14,151	12,566	61,036	53,717	49,247	144,564	200,266
賃料収入 (固定賃料)																				
賃料収入 (変動賃料) (注2)																				
その他収入	2,920	2,312	1,363	1,275	451	1,172	1,359	1,111	1,124	1,004	1,272	3,094	982	591	58	5,432	3,181	828	16,789	16,265
② 賃貸事業費用合計	16,536	15,275	8,677	12,006	11,123	6,639	8,499	6,531	7,615	8,641	7,380	9,950	6,163	6,497	5,632	34,722	25,711	19,840	112,663	116,595
維持管理費 (a)	5,123	4,565	2,074	3,317	2,588	1,365	2,493	2,040	2,156	2,579	2,406	2,925	1,710	1,513	1,267	6,935	5,292	4,149	52,666	29,712
(うち修繕費)	134	218	232	482	202	10	303	107	80	78	800	142	250	70	-	196	324	191	770	1,373
(うち水道光熱費)	2,441	849	235	722	390	192	515	162	282	194	257	223	254	235	136	2,108	631	640	12,499	-
公租公課 (b)	1,969	1,549	775	1,207	1,594	745	944	697	990	855	1,001	858	567	961	771	2,586	2,490	2,149	7,678	14,016
保険料 (c)	66	41	25	35	43	24	31	19	31	22	27	37	19	25	21	146	77	60	223	436
減価償却費 (注3)	7,278	5,551	4,290	5,273	5,911	3,358	3,832	2,751	3,377	3,501	3,448	4,420	2,264	2,894	3,075	22,905	15,691	12,363	45,524	71,922
その他費用 (d)	2,098	3,567	1,511	2,172	985	1,144	1,197	1,021	1,059	1,681	496	1,709	1,601	1,102	497	2,147	2,158	1,118	6,570	509
③ 賃貸事業損益 (①-②)	18,446	9,442	11,337	9,197	11,275	11,521	10,404	9,616	10,131	6,793	8,619	8,327	7,307	8,245	6,992	31,746	31,188	30,235	48,689	99,936
④ NOI (①-②+⑦)	25,724	14,993	15,627	14,471	17,187	14,880	14,237	12,367	13,508	10,294	12,067	12,747	9,572	11,140	10,067	54,652	46,879	42,598	94,214	171,858
⑤ 資本的支出	339	734	294	3,023	1,091	-	221	2,948	1,019	1,914	426	3,132	506	-	1,682	4,805	3,620	2,108	28,127	19,195
⑥ NCF (④-⑤)	25,385	14,258	15,333	11,447	16,096	14,880	14,015	9,419	12,489	8,380	11,641	9,614	9,065	11,140	8,385	49,846	43,259	40,490	91,387	152,662

物件番号	A106	住宅計	B17	B18	オフィス ・商業施設 計	D01	D02	D03	D04	D05	D06	D07	D08	D09	D10	D11	D12	D13	D14	D15
物件名	ロイヤル パークス シーサー 南千住	住宅計	レキシントン ・プラザ八幡	イオンタウン 須賀川	オフィス ・商業施設 計	ホテル マイステイズ 神田	ホテル マイステイズ 浅草	ホテル マイステイズ 京都四条	マイステイズ 新浦安 コンパレンス センター	ホテル マイステイズ 舞浜	ホテル マイステイズ プレミア堂島	ホテル マイステイズ 名古屋栄	ホテル マイステイズ 堺筋本町	ホテル マイステイズ 横浜	ホテル マイステイズ 日暮里	ホテル マイステイズ 福岡天神南	フレック ステイイン 飯田橋	ホテル マイステイズ 上野稲荷町	フレック ステイイン 品川	フレック ステイイン 常盤台
計算期間 (日数)	182	-	182	182	-	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182
① 賃貸事業収入合計	118,525	2,211,691	160,501	140,585	301,086	13,405	19,987	30,445	36,106	32,293	58,998	41,786	13,295	38,422	12,226	19,300	17,109	8,995	10,724	35,160
賃料及び共益費 / GOP (注1)	107,612	2,036,711	130,901	140,585	271,486	13,405	19,987	30,445	36,106	32,293	58,998	41,786	13,295	38,422	12,226	19,300	17,109	8,995	10,724	35,160
賃料収入 (固定賃料)						12,000	12,500	29,780	22,320	22,040	15,760	21,900	14,680	13,740	10,100	9,520	8,900	7,200	6,620	8,180
賃料収入 (変動賃料) (注2)						1,405	7,487	665	13,786	10,253	43,238	19,886	-1,384	24,682	2,126	9,780	8,209	1,795	4,104	26,980
その他収入	10,913	174,979	29,600	-	29,600	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
② 賃貸事業費用合計	75,919	1,076,324	79,077	93,398	172,476	40,707	32,007	102,826	66,575	72,080	76,051	65,384	43,902	49,480	24,441	40,583	15,891	23,519	9,071	11,260
維持管理費 (a)	24,554	312,762	43,964	56,124	100,089	10,876	10,271	30,276	11,316	25,468	18,541	28,761	14,521	4,671	8,822	19,489	-	9,910	311	-
(うち修繕費)	1,291	17,165	814	-	814	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(うち水道光熱費)	1,127	35,848	30,703	-	30,703	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
公租公課 (b)	5,728	120,792	11,563	7,015	18,578	4,966	3,713	11,223	8,316	3,661	12,413	4,395	6,720	4,282	1,770	5,357	4,441	1,465	1,662	3,405
保険料 (c)	189	3,545	129	203	332	71	85	174	162	84	216	191	86	153	47	107	70	35	29	64
減価償却費 (注3)	41,366	524,835	22,593	29,438	52,031	24,283	17,419	60,636	46,274	42,357	44,366	31,728	22,067	39,863	13,297	15,123	10,873	11,600	6,564	7,286
その他費用 (d)	4,080	114,388	826	616	1,443	509	517	515	505	508	513	307	506	510	504	505	505	506	504	504
③ 賃貸事業損益 (①-②)	42,606	1,135,366	81,423	47,186	128,610	-27,301	-12,020	-72,381	-30,469	-39,786	-17,053	-23,597	-30,607	-11,058	-12,215	-21,282	1,218	-14,523	1,653	23,900
④ NOI (①-②+⑦)	83,972	1,660,202	104,016	76,625	180,642	-3,017	5,399	-11,744	15,805	2,570	27,312	8,130	-8,539	28,804	1,081	-6,158	12,092	-2,922	8,217	31,186
⑤ 資本的支出	6,724	145,655	760	-	760	305	2,888	2,606	3,450	140	5,804	3,969	1,231	1,993	2,704	1,800	244	345	-	328
⑥ NCF (④-⑤)	77,248	1,514,547	103,256	76,625	179,882	-3,322	2,510	-14,350	12,355	2,430	21,508	4,161	-9,770	26,811	-1,622	-7,958	11,848	-3,268	8,217	30,858

(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) 変動賃料の計算期間が決算期を跨いで設定されているため、一部物件の変動賃料にマイナス値が生じております。

(注3) 当物件では、賃貸借契約に基づき「固定賃料プラス変動賃料の合計」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。

(注4) 賃貸借契約に基づき「固定賃料」を本投資法人の賃貸事業収入として収受しています。

(注5) ホテル営業に係る諸費用(人件費、水道光熱費、広告費等) (以下「ホテル費用」といいます)は、賃貸借契約上、現金主義に基づき費用発生月の翌月に費用計上されることから、ホテル物件についてはその取得後2カ月間についてホテル費用を控除せずにGOPが算出される期間が発生することとなります。したがって、取得日を含む事業期間におけるGOP、NOI及びGOP比率は通常の場合に比べて高くなります。

(注6) 2020年6月期中に売却しており、期初から売却日までの収益を記載しています。

(注7) ①~⑦については、取引発生時の為替レートを適用して円貨に換算しています。また、「D200 ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ」のその他費用には海外2ホテルにかかるマネジメント報酬4,096千円が含まれています。

# 物件収支 (3/4)

(単位：千円)

物件番号	D16	D17	D18	D19	D20	D21	D22	D23	D24	D25	D26	D27	D28	D29	D30	D31	D32	D33	D34	D35
物件名	フレック ステイイン 巢鴨	ホテル マイステイズ 大手前	ホテル マイステイズ 清澄白河	フレック ステイイン 中延P1	フレック ステイイン 中延P2	アパホテル 横浜関内 (注3)	ホテル マイステイズ 函館五稜郭	フレック ステイイン 白金	ホテル マイステイズ 羽田	ホテル マイステイズ 亀戸P1	ホテル マイステイズ 上野入谷口	ホテル マイステイズ 亀戸P2	ホテル マイステイズ 清水	スーパーホテル 新橋・鳥森口 (注4)	フレック ステイイン 東十条	ホテル マイステイズ 宇都宮	フレック ステイイン 川崎貝塚	コンフォート ホテル 富山駅前 (注4)	フレック ステイイン 川崎小川町	フレック ステイイン 江古田
計算期間 (日数)	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182
① 賃貸事業収入合計	10,898	9,421	11,612	13,086	4,197	216,599	18,065	20,019	111,581	54,922	19,044	31,796	22,250	39,426	8,888	19,247	21,574	35,928	15,351	53,303
賃料及び共益費 / GOP (注1)	10,898	9,421	11,612	13,086	4,197	216,599	18,065	20,019	111,442	54,922	19,044	31,796	22,246	39,426	8,888	19,247	21,574	35,928	15,351	53,303
賃料収入 (固定賃料)	7,660	6,620	5,440	2,940	1,640	70,833	8,000	9,000	30,600	29,800	19,000	19,000	12,200	39,426	7,400	12,600	6,200	35,928	5,000	20,260
賃料収入 (変動賃料) (注2)	3,238	2,801	6,172	10,146	2,557	145,766	10,065	11,019	80,842	25,122	44	12,796	10,046	-	1,488	6,647	15,374	-	10,351	33,043
その他収入	-	-	-	-	-	-	-	-	139	-	-	-	4	-	-	-	-	-	-	-
② 賃貸事業費用合計	15,849	24,816	18,084	5,519	3,177	88,982	58,008	10,376	67,029	39,455	41,171	31,061	33,038	9,036	12,333	51,064	12,053	13,469	7,094	32,982
維持管理費 (a)	3,667	10,449	1,326	-	-	80	13,020	83	115	-	18,019	-	3,921	712	3,383	15,704	924	92	-	-
(うち修繕費)	-	-	-	-	-	80	-	-	115	-	-	-	-	702	-	-	-	92	-	-
(うち水道光熱費)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
公租公課 (b)	2,827	3,565	3,589	1,005	560	11,477	5,265	1,626	8,036	6,297	1,105	3,751	4,159	3,166	1,968	13,364	823	3,733	940	4,597
保険料 (c)	52	88	60	19	11	207	153	44	147	69	91	77	30	41	280	33	67	22	95	
減価償却費 (注7)	8,797	10,209	12,603	3,989	2,102	76,712	39,264	8,117	58,322	32,602	21,570	26,811	24,471	4,717	6,534	21,302	9,866	9,166	5,726	27,885
その他費用 (d)	503	503	503	504	503	504	304	504	408	407	406	406	407	407	405	413	405	409	404	404
③ 賃貸事業損益 (①-②)	-4,950	-15,394	-6,472	7,567	1,019	127,617	-39,943	9,643	44,552	15,467	-22,126	734	-10,787	30,389	-3,445	-31,817	9,520	22,458	8,257	20,320
④ NOI (①-②+⑦)	3,847	-5,185	6,131	11,556	3,121	204,329	-679	17,761	102,874	48,070	-555	27,546	13,684	35,107	3,088	-10,514	19,387	31,624	13,984	48,205
⑤ 資本的支出	113	-	370	485	-	1,979	390	-	-	920	230	460	385	-	-	1,794	-	450	-	250
⑥ NCF (④-⑤)	3,734	-5,185	5,761	11,071	3,121	202,350	-1,070	17,761	102,874	47,150	-785	27,086	13,299	35,107	3,088	-12,308	19,387	31,174	13,984	47,955

物件番号	D36	D37	D38	D39	D40	D41	D42	D43	D44	D45	D46	D47	D48	D49	D50	D51	D52	D53	D54	D55
物件名	スーパーホテル 東京・ JR立川北口 (注4)	スーパーホテル JR上野入谷口 (注4)	ホテル マイステイズ 心齋橋	コンフォート ホテル黒崎 (注4)	コンフォート ホテル前橋 (注4)	コンフォート ホテル燕三条 (注4)	コンフォート ホテル北見 (注4)	ホテル マイステイズ 五反田駅前	ホテル エビナール 那須	ホテル マイステイズ 福岡天神	ホテル マイステイズ 浜松町	ホテル マイステイズ プレミア金沢	高松 東急 REIホテル (注4)	ホテル マイステイズ プレミア 浜松町	ホテル マイステイズ 新大阪	ホテル マイステイズ プレミア大森	別府亀の井 ホテル	ホテル マイステイズ 札幌駅北口	ホテル マイステイズ 横浜関内	アートホテル 上越
計算期間 (日数)	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182
① 賃貸事業収入合計	31,787	27,275	13,813	37,894	43,811	34,949	30,300	147,572	112,358	29,041	27,694	83,373	100,066	74,193	59,208	51,334	95,994	57,028	37,508	3,164
賃料及び共益費 / GOP (注1)	31,787	27,275	13,813	37,894	43,811	32,861	30,300	146,594	112,098	29,041	27,694	83,373	75,500	74,095	59,208	51,334	95,994	57,028	37,508	3,164
賃料収入 (固定賃料)	31,787	27,275	12,400	37,894	43,811	32,861	30,300	90,900	20,000	29,400	27,400	39,000	75,500	35,800	56,600	40,800	64,200	36,000	22,000	7,000
賃料収入 (変動賃料) (注2)	-	-	1,413	-	-	-	-	55,694	92,098	-358	294	44,373	-	38,295	2,608	10,534	31,794	21,028	15,508	-3,835
その他収入	-	-	-	-	-	2,088	-	978	260	-	-	-	24,566	98	-	-	-	-	-	-
② 賃貸事業費用合計	13,092	10,038	31,515	18,556	26,132	15,182	14,447	87,843	625,195	67,716	40,754	138,844	55,273	37,318	94,113	62,324	214,519	115,353	45,667	91,328
維持管理費 (a)	1,391	1,070	8,576	990	5,844	426	600	27,495	283,009	14,529	2,345	12,374	32,392	-	46,645	1,611	57,206	46,070	5,641	50,169
(うち修繕費)	1,091	770	390	-	-	-	-	-	-	-	-	-	244	-	-	-	-	-	-	-
(うち水道光熱費)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17,234	-	-	-	-	-	-	-
公租公課 (b)	2,764	2,182	2,632	3,407	1,638	3,741	1,631	17,104	27,446	7,327	6,919	13,758	2,747	10,710	11,656	14,909	11,879	6,464	8,680	5,993
保険料 (c)	45	31	47	66	75	62	59	302	997	154	60	289	167	200	462	371	713	258	144	214
減価償却費 (注7)	8,482	6,346	19,853	13,682	18,160	10,538	11,746	42,332	313,313	45,298	31,021	112,017	19,547	26,002	34,923	45,025	144,312	62,148	30,795	34,539
その他費用 (d)	408	408	404	410	414	414	409	608	429	405	405	404	418	406	424	406	407	411	405	411
③ 賃貸事業損益 (①-②)	18,694	17,236	-17,701	19,337	17,678	19,767	15,853	59,728	-512,836	-38,674	-13,059	-55,471	44,793	36,874	-34,905	-10,990	-118,525	-58,325	-8,159	-88,163
④ NOI (①-②+⑦)	27,177	23,582	2,151	33,020	35,838	30,305	27,599	102,061	-199,523	6,624	17,962	56,546	64,341	62,877	18	34,034	25,787	3,822	22,635	-53,623
⑤ 資本的支出	-	-	1,752	670	2,152	2,678	6,450	1,690	249,479	128,328	148,079	930	16,894	2,700	4,580	113,489	7,119	96,950	450	859
⑥ NCF (④-⑤)	27,177	23,582	399	32,350	33,686	27,627	21,149	100,371	-449,002	-121,704	-130,117	55,616	47,446	60,176	-4,561	-79,454	18,668	-93,127	22,185	-54,482

(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) 変動賃料の計算期間が決算期を跨いで設定されているため、一部物件の変動賃料にマイナス値が生じております。  
 (注3) 当物件では、賃貸借契約に基づき「固定賃料プラス変動賃料の合計」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。  
 (注4) 賃貸借契約に基づき「固定賃料」を本投資法人の賃貸事業収入として収受しています。  
 (注5) ホテル営業に係る諸費用(人件費、水道光熱費、広告費等) (以下「ホテル費用」といいます)は、賃貸借契約上、現金主義に基づき費用発生月の翌月に費用計上されることから、ホテル物件についてはその取得後2カ月間についてホテル費用を控除せずにGOPが算出される期間が発生することとなります。したがって、取得日を含む事業期間におけるGOP、NOI及びGOP比率は通常の場合に比べて高くなります。  
 (注6) 2020年6月期中に売却しており、期初から売却日までの収益を記載しています。  
 (注7) ①~⑦については、取引発生時の為替レートを用いて円貨に換算しています。また、「D200 ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ」のその他費用には海外2ホテルにかかるマネジメント報酬4,096千円が含まれています。

# 物件収支 (4/4)

(単位：千円)

物件番号	D56	D57	D58	D59	D60	D61	D62	D63	D64	D65	D66	D67	D68	D69	D70	D71	D72	D73	D74	D75
物件名	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	ホテル マイステイズ 札幌アスペン	アートホテル 石垣島	ホテル マイステイズ 富士山展望温泉	ホテルソニア 小樽	ホテル マイステイズ 金沢キャッスル	アートホテル 新潟駅前	ホテル マイステイズ 名古屋錦	ホテルノルド 小樽	ホテル マイステイズ 鹿児島天文館	アートホテル 旭川	ホテル マイステイズ 松山	ホテル マイステイズ 札幌すすきの
計算期間 (日数)	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182
① 賃貸事業収入合計	2,997	14,079	25,281	39,951	103,236	75,356	25,172	20,609	101,004	34,431	43,344	30,074	22,119	37,492	27,008	27,027	26,723	15,000	23,856	15,812
賃料及び共益費 / GOP (注1)	1,997	14,079	25,281	39,951	103,236	75,356	25,172	20,609	101,004	34,431	43,344	30,074	22,119	37,492	27,008	27,026	26,722	15,000	23,856	15,812
賃料収入 (固定賃料)	3,500	9,800	18,750	15,650	59,200	68,000	18,000	14,900	84,500	21,700	26,800	23,400	14,300	25,900	16,100	21,100	17,459	15,000	11,800	14,000
賃料収入 (変動賃料) (注2)	-1,502	4,279	6,531	24,301	44,036	7,356	7,172	5,709	16,504	12,731	16,544	6,674	7,819	11,592	10,908	5,926	9,263	-	12,056	1,812
その他収入	1,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
② 賃貸事業費用合計	119,003	34,878	15,710	23,098	94,258	271,433	53,122	56,811	150,380	172,600	166,382	112,491	48,702	130,318	40,894	77,419	52,546	282,155	92,230	34,950
維持管理費 (a)	63,356	11,064	4,990	831	4,946	140,704	24,897	15,425	75,370	111,624	51,418	43,756	26,760	58,659	14,088	39,783	25,506	209,908	40,004	18,782
(うち修繕費)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(うち水道光熱費)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6	-	-	-	-
公租公課 (b)	11,403	1,946	4,101	6,296	23,665	14,167	4,576	9,160	10,394	5,120	3,621	4,308	2,061	3,106	2,162	3,289	3,549	8,639	4,121	1,141
保険料 (c)	534	114	68	128	284	626	145	103	529	583	188	199	200	476	169	214	218	765	261	82
減価償却費 (注7)	43,296	21,343	6,145	15,437	64,957	115,523	23,095	31,718	63,681	54,863	110,747	63,822	19,273	67,668	24,069	33,721	22,868	62,439	47,437	14,540
その他費用 (d)	411	409	404	404	403	411	408	404	404	408	406	404	407	407	404	409	403	402	402	404
③ 賃貸事業損益 (①-②)	-116,005	-20,798	9,570	16,853	8,978	-196,077	-27,949	-36,201	-49,376	-138,169	-123,038	-82,416	-26,582	-92,825	-13,885	-50,391	-25,823	-267,155	-68,374	-19,137
④ NOI (①-②+⑦)	-72,708	544	15,716	32,290	73,935	-80,554	-4,854	-4,483	14,305	-83,305	-12,290	-18,594	-7,309	-25,156	10,183	-16,670	-2,955	-204,715	-20,936	-4,597
⑤ 資本的支出	6,295	585	289	-	-	380	230	-	1,062	4,936	2,131	-	3,203	130,656	1,145	323	-	500	615	-
⑥ NCF (④-⑤)	-79,003	-40	15,427	32,290	73,935	-80,934	-5,084	-4,483	13,243	-88,241	-14,421	-18,594	-10,512	-155,813	9,038	-16,993	-2,955	-205,215	-21,552	-4,597

物件番号	D76	D77	D78	D79	D80	D81	D82	D83		
物件名	ホテル マイステイズ 札幌中島公園	ホテル マイステイズ 札幌中島公園 別館	フレック ステイ 桜木町	MyCUBE by MYSTAYS 浅草蔵前	ホテル マイステイズ 鹿児島天文館 2番館	ホテル マイステイズ 名寄	ホテル マイステイズ プレミア成田	アートホテル 盛岡	ホテル計	合計
計算期間 (日数)	182	182	182	182	182	182	168	168	-	-
① 賃貸事業収入合計	11,253	6,478	18,281	3,376	11,112	16,191	233,209	91,727	3,326,057	5,838,836
賃料及び共益費 / GOP (注1)	11,253	6,478	18,281	3,376	11,112	16,191	233,176	91,480	3,296,641	5,604,840
賃料収入 (固定賃料)	12,400	7,400	5,000	2,900	5,200	6,600	23,454	19,696	2,049,895	
賃料収入 (変動賃料) (注2)	-1,146	-921	13,281	476	5,912	9,591	209,721	71,783	1,246,746	
その他収入	-	-	-	-	-	-	33	247	29,416	233,996
② 賃貸事業費用合計	47,219	30,926	8,735	24,711	9,803	19,014	180,899	148,478	5,552,782	6,801,584
維持管理費 (a)	22,863	15,988	-	16,577	1,992	2,702	54,591	80,121	2,039,848	2,452,700
(うち修繕費)	-	-	-	-	-	-	-	-	3,487	21,467
(うち水道光熱費)	-	-	-	-	-	-	-	-	17,241	83,793
公租公課 (b)	3,497	937	738	1,879	916	1,403	-	-	459,468	598,839
保険料 (c)	195	67	44	64	76	50	984	413	15,842	19,721
減価償却費 (注7)	20,259	13,528	7,547	5,785	6,414	14,453	124,925	67,548	3,001,722	3,578,589
その他費用 (d)	403	404	404	404	403	404	397	395	35,900	151,732
③ 賃貸事業損益 (①-②)	-35,965	-24,447	9,546	-21,335	1,309	-2,822	52,310	-56,750	-2,226,725	-962,747
④ NOI (①-②+⑦)	-15,706	-10,919	17,094	-15,549	7,723	11,630	177,235	10,797	774,997	2,615,842
⑤ 資本的支出	-	310	230	930	-	445	18,820	4,146	998,122	1,144,537
⑥ NCF (④-⑤)	-15,706	-11,229	16,863	-16,479	7,723	11,185	158,415	6,651	-223,125	1,471,304

物件番号	D200	D201	
物件名	ウェスティン・ グランドケイマン・ セブンマイル ビーチ・リゾート & スパ (注7)	サンシャイン ・スイーツ ・リゾート (注7)	合計
計算期間 (日数)	182	182	-
① 運営委託収益合計	769,453	120,989	890,442
運営委託収益	769,453	120,989	890,442
その他収入	-	-	-
② 運営委託費用合計	418,931	116,348	535,279
維持管理費 (a)	-	-	-
(うち修繕費)	-	-	-
(うち水道光熱費)	-	-	-
公租公課 (b)	-	-	-
保険料 (c)	87,487	22,366	109,853
減価償却費 (注7)	327,018	93,981	420,999
その他費用 (d)	4,425	-	4,425
③ 運営委託損益 (①-②)	350,521	4,640	355,162
④ NOI (①-②+⑦)	677,540	98,622	776,162
⑤ 資本的支出	403,017	103,329	506,347
⑥ NCF (④-⑤)	274,522	-4,706	269,815

(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) 変動賃料の計算期間が決算期を跨いで設定されているため、一部物件の変動賃料にマイナス値が生じております。

(注3) 当物件では、賃貸借契約に基づき「固定賃料プラス変動賃料の合計」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。

(注4) 賃貸借契約に基づき「固定賃料」を本投資法人の賃貸事業収入として収受しています。

(注5) ホテル営業に係る諸費用(人件費、水道光熱費、広告費等)は、「ホテル費用」といいます。)、賃貸借契約上、現金主義に基づき費用発生月の翌月に費用計上されることから、ホテル物件についてはその取得後2カ月間についてホテル費用を控除せずにGOPが算出される期間が発生することとなります。したがって、取得日を含む事業期間におけるGOP、NOI及びGOP比率は通常の場合に比べて高くなります。

(注6) 2020年6月期中に売却しており、期初から売却日までの収益を記載しています。

(注7) ①~⑦については、取引発生時の為替レートをを用いて円貨に換算しています。また、「D200 ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ」のその他費用には海外2ホテルにかかるマネジメント報酬4,096千円が含まれています。



# 期末算定価額 (1/4)

(単位：千円)

物件 番号	物件名称	取得価格	2019年12月末			2020年6月末			増減(注1)		鑑定評価機関 (注2)
			帳簿価額	評価額	還元利回り	帳簿価額	評価額	還元利回り	評価額	還元利回り	
A26	日神パレステージ代田橋	1,251,830	1,097,952	1,230,000	4.6%	1,093,170	1,230,000	4.6%	-	-	アセッツR&D
A27	日神パレステージ東長崎	1,229,070	1,055,158	1,340,000	4.7%	1,046,198	1,360,000	4.7%	20,000	-	アセッツR&D
A28	グロースメゾン五反田	888,200	839,682	1,030,000	4.2%	835,007	1,030,000	4.2%	-	-	アセッツR&D
A29	グロースメゾン亀戸	1,070,850	954,992	1,160,000	4.3%	949,642	1,160,000	4.3%	-	-	アセッツR&D
A30	エメラルドハウス	1,505,161	1,329,078	1,430,000	4.5%	1,322,023	1,430,000	4.5%	-	-	アセッツR&D
A32	サンクレスト石神井公園	1,088,979	1,060,380	1,110,000	4.6%	1,055,183	1,110,000	4.6%	-	-	アセッツR&D
A33	グロースメゾン新横浜	1,059,457	937,028	1,180,000	4.6%	932,368	1,180,000	4.6%	-	-	アセッツR&D
A34	ベルファース上野御徒町	1,023,074	925,753	1,090,000	4.1%	921,196	1,090,000	4.1%	-	-	アセッツR&D
A35	グランリール亀戸	906,121	797,595	1,010,000	4.5%	792,079	1,010,000	4.5%	-	-	アセッツR&D
A37	グロースメゾン用賀	795,986	729,008	775,000	4.2%	724,990	784,000	4.2%	9,000	-	アセッツR&D
A38	ルート立川	676,951	636,248	674,000	4.6%	635,015	674,000	4.6%	-	-	アセッツR&D
A39	渋谷本町マンション	651,474	698,797	666,000	4.6%	699,212	668,000	4.6%	2,000	-	アセッツR&D
A40	シティハイツ砧	646,337	649,831	535,000	4.6%	649,465	557,000	4.6%	22,000	-	アセッツR&D
A41	アクシズタワー川口並木	620,893	522,168	761,000	5.0%	517,142	769,000	5.0%	8,000	-	アセッツR&D
A43	カレッジスクエア町田	589,553	561,049	540,000	5.2%	559,847	507,000	5.2%	-33,000	-	アセッツR&D
A44	ベレール目黒	589,004	549,548	627,000	4.0%	547,427	631,000	4.0%	4,000	-	アセッツR&D
A45	ワコーレ綱島I	572,914	514,031	524,000	4.8%	518,033	527,000	4.8%	3,000	-	アセッツR&D
A46	フォロス中村橋	566,980	505,033	585,000	4.4%	501,350	587,000	4.4%	2,000	-	アセッツR&D
A47	グロースメゾン海神	557,256	509,565	514,000	4.9%	506,085	519,000	4.9%	5,000	-	アセッツR&D
A48	カレッジスクエア町屋	510,721	441,605	557,000	4.4%	437,978	567,000	4.4%	10,000	-	アセッツR&D
A51	シティハウス東京新橋(注3)	2,520,000	2,269,720	3,650,000	3.9%	-	-	-	-	-	不動研
A53	西早稲田クレセントマンション	1,880,000	1,889,784	2,780,000	3.9%	1,882,683	2,810,000	3.9%	30,000	-	森井
A54	レキシントン・スクエア曙橋	1,450,000	1,294,522	1,970,000	3.9%	1,287,371	1,990,000	3.9%	20,000	-	谷澤
A59	藤和シティコープ新大塚II	866,000	805,047	1,250,000	4.4%	801,818	1,250,000	4.4%	-	-	不動研
A61	ビクセル武蔵関	577,000	554,654	828,000	4.1%	563,197	828,000	4.1%	-	-	森井
A63	藤和シティコープ浅間町	1,110,000	1,006,986	1,440,000	5.0%	1,008,296	1,440,000	5.0%	-	-	不動研
A64	ロイヤルパーク大町	415,000	386,181	663,000	5.2%	382,486	675,000	5.2%	12,000	-	不動研
A65	レキシントン・スクエア萩野町	330,000	274,002	417,000	5.3%	270,194	417,000	5.3%	-	-	不動研
A66	ヴィスコンティ覚王山	255,000	230,883	286,000	4.8%	229,915	286,000	4.8%	-	-	谷澤
A71	レキシントン・スクエア代田橋	977,000	825,101	1,260,000	3.9%	820,395	1,260,000	3.9%	-	-	谷澤
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	511,000	424,313	653,000	4.0%	419,217	653,000	4.0%	-	-	谷澤
A73	AMS TOWER 南6条	1,180,000	911,107	1,260,000	4.9%	899,675	1,250,000	4.9%	-10,000	-	谷澤
A76	ネオ・プロミネンス	1,660,000	1,597,288	2,250,000	4.3%	1,588,565	2,270,000	4.3%	20,000	-	不動研
A77	インボイス新神戸レジデンス	1,260,000	1,134,867	1,470,000	4.5%	1,123,473	1,470,000	4.5%	-	-	不動研
A78	コスモコート元町	973,000	864,888	1,130,000	4.4%	856,960	1,140,000	4.4%	10,000	-	不動研
A79	レーベスト本陣	674,000	592,811	845,000	5.1%	587,559	843,000	5.1%	-2,000	-	不動研
A80	レーベスト松原	657,000	583,818	841,000	4.7%	576,901	841,000	4.7%	-	-	不動研
A82	アルパ則武新町	608,000	533,987	775,000	4.6%	528,140	775,000	4.6%	-	-	不動研

(注1) 「増減」は、期中に取得・売却した物件は除外して算出しています。

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

(注3) 「A51 シティハウス東京新橋」については、2020年6月期中に売却しています。

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

(注5) 「取得価格」欄には、本投資法人が、当初本海外ホテルを要付不動産として保有していた英領ケイマン諸島の特別目的会社(以下「資産保有SPC」といいます。)から本海外ホテルに係るLeasehold等を承継した2019年5月9日(ケイマン諸島の現地時間。日本時間では2019年5月10日)時点の、資産保有SPCにおける当該資産の帳簿価額を、2018年7月26日に締結した為替予約契約(2018年9月26日付で実行済み)に基づく米ドルと日本円の為替予約レートである1米ドル=110.45円で邦貨換算した金額を記載しています。また、帳簿価格は「取得価格」欄に記載の金額に当該不動産等の取得に要した諸費用(付随費用)及び資本的支出を加算し、当期末までの減価償却累計額を差し引いた金額を記載しています。付随費用及び資本的支出については円貨で支払ったものについては当該金額、米ドルで支払ったものについては取引発生時の為替レートを円貨に換算した額を「取得価格」に加算しています。また、各期末の「評価額」欄には、各期末時点のレート、2019年12月末時点：1米ドル=109.56円、2020年6月末時点：1米ドル=107.74円をそれぞれ邦貨換算した金額を記載しています。

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

# 期末算定価額 (2/4)

(単位：千円)

物件番号	物件名称	取得価格	2019年12月末			2020年6月末			増減(注1)		鑑定評価機関(注2)
			帳簿価額	評価額	還元利回り	帳簿価額	評価額	還元利回り	評価額	還元利回り	
A83	レーベスト名駅南	597,000	523,549	810,000	4.4%	518,147	810,000	4.4%	-	-	不動研
A84	レーベスト平安	595,000	525,486	746,000	4.6%	520,586	746,000	4.6%	-	-	不動研
A85	ヴァンデュール浜大津駅前	581,000	504,201	784,000	5.4%	497,262	795,000	5.4%	11,000	-	不動研
A86	サルボサーラ	544,000	485,163	677,000	4.7%	480,346	677,000	4.7%	-	-	不動研
A87	エクスレンテ神楽坂	543,000	498,853	690,000	3.8%	494,857	696,000	3.8%	6,000	-	不動研
A88	ルナコート江戸堀	525,000	468,623	606,000	4.6%	466,373	606,000	4.6%	-	-	不動研
A89	ウィンテージ神戸元町	512,000	451,879	637,000	4.5%	447,059	639,000	4.5%	2,000	-	不動研
A90	クイーンズコート福住	456,000	424,952	681,000	3.9%	421,593	686,000	3.9%	5,000	-	不動研
A91	コーポ東洞院	446,000	403,952	539,000	4.4%	400,340	541,000	4.4%	2,000	-	不動研
A92	ベレール大井町	412,000	383,156	569,000	3.9%	383,352	569,000	3.9%	-	-	不動研
A93	シエテ南塚口	374,000	342,538	464,000	4.7%	340,180	464,000	4.7%	-	-	不動研
A94	ブライムライフ三宮磯上公園	373,000	335,998	477,000	4.4%	334,410	477,000	4.4%	-	-	不動研
A95	HERMITAGE NANBA WEST	355,000	319,419	467,000	4.6%	316,397	467,000	4.6%	-	-	不動研
A96	センチュリーパーク新川1番館	335,000	311,210	466,000	5.0%	309,922	466,000	5.0%	-	-	不動研
A97	ウエストアベニュー	331,000	309,776	337,000	4.8%	308,018	341,000	4.8%	4,000	-	不動研
A98	リトルリバー本町橋	310,000	282,130	415,000	4.4%	279,236	415,000	4.4%	-	-	不動研
A99	ブライムライフ御影	297,000	268,371	345,000	4.7%	266,978	345,000	4.7%	-	-	不動研
A100	シティコート北1条	1,782,000	1,708,725	2,140,000	4.7%	1,690,625	2,160,000	4.7%	20,000	-	不動研
A101	リエトコート向島	1,683,000	1,654,780	1,990,000	4.2%	1,642,708	2,000,000	4.2%	10,000	-	不動研
A102	リエトコート西大島	1,634,000	1,600,506	1,920,000	4.0%	1,590,252	1,960,000	4.0%	40,000	-	不動研
A103	ロイヤルパークス桃坂	2,910,000	2,742,637	3,240,000	4.2%	2,699,939	3,230,000	4.2%	-10,000	-	森井
A104	ロイヤルパークス新田	5,024,000	4,850,678	5,830,000	4.4%	4,797,951	5,840,000	4.4%	10,000	-	森井
A106	ロイヤルパークスシーサー南千住	2,683,000	2,661,903	2,920,000	5.1%	2,627,260	2,920,000	5.1%	-	-	不動研
	住居計	55,485,818	53,552,976	68,856,000	-	50,904,075	65,438,000	-	232,000	-	-
B17	レキシントン・プラザ八幡	3,280,000	3,022,592	3,700,000	5.4%	3,000,759	3,670,000	5.4%	-30,000	-	森井
B18	イオンタウン須賀川	2,320,000	1,767,363	2,450,000	6.1%	1,737,924	2,450,000	6.1%	-	-	森井
	オフィス・商業施設計	5,600,000	4,789,956	6,150,000	-	4,738,684	6,120,000	-	-30,000	-	-
D01	ホテルマイステイズ神田	2,851,000	2,945,584	5,070,000	4.1%	2,921,605	4,920,000	4.2%	-150,000	0.1pt	不動研
D02	ホテルマイステイズ浅草	2,584,000	2,530,425	4,590,000	4.3%	2,515,893	4,410,000	4.4%	-180,000	0.1pt	不動研
D03	ホテルマイステイズ京都四条	6,024,460	5,828,619	11,700,000	4.5%	5,770,589	10,500,000	4.7%	-1,200,000	0.2pt	不動研
D04	マイステイズ新浦安コンファレンスセンター	4,930,200	4,627,600	7,490,000	4.7%	4,584,775	7,200,000	4.9%	-290,000	0.2pt	不動研
D05	ホテルマイステイズ舞浜	4,870,312	4,741,540	7,010,000	4.4%	4,699,322	6,770,000	4.6%	-240,000	0.2pt	不動研
D06	ホテルマイステイズプレミア堂島	3,845,400	3,738,474	7,090,000	4.2%	3,699,912	6,810,000	4.4%	-280,000	0.2pt	不動研
D07	ホテルマイステイズ名古屋栄	2,958,000	2,624,635	5,890,000	4.9%	2,596,876	5,530,000	5.2%	-360,000	0.3pt	不動研
D08	ホテルマイステイズ堺筋本町	2,514,820	2,361,113	4,980,000	4.5%	2,340,277	4,220,000	4.7%	-760,000	0.2pt	不動研
D09	ホテルマイステイズ横浜	2,119,900	2,338,046	4,060,000	5.4%	2,300,176	3,890,000	5.6%	-170,000	0.2pt	不動研
D10	ホテルマイステイズ日暮里	1,898,540	1,800,133	2,580,000	4.4%	1,789,539	2,510,000	4.5%	-70,000	0.1pt	不動研
D11	ホテルマイステイズ福岡天神南	1,570,520	1,471,438	5,900,000	4.4%	1,458,114	5,570,000	4.7%	-330,000	0.3pt	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、CBRE：シービーアールイー株式会社（現地鑑定会社：CBRE, Inc.）  
(注3) 「A51 シティハウス東京新橋」については、2020年6月期中に売却しています。  
(注4) 本物件の取得価格には、2017年10月31日付の追加取得分（1,849,010千円）を含みます。  
(注5) 「取得価格」欄には、本投資法人が、当初本海外ホテルを裏付不動産として保有していた英領ケイマン諸島の特別目的会社（以下「資産保有SPC」といいます。）から本海外ホテルに係るLeasehold等を承継した2019年5月9日（ケイマン諸島の現地時間。日本時間では2019年5月10日）時点の、資産保有SPCにおける当該資産の帳簿価額を、2018年7月26日に締結した為替予約契約（2018年9月26日付で実行済み）に基づく米ドルと日本円の為替予約レートである1米ドル＝110.45円で邦貨換算した金額を記載しています。また、帳簿価額は「取得価格」欄に記載の金額に当該不動産等の取得に要した諸費用（付随費用）及び資本的支出を加算し、当期末までの減価償却累計額を差し引いた金額を記載しています。付随費用及び資本的支出については円貨で支払ったものについては当該金額、米ドルで支払ったものについては取引発生時の為替レートを円貨に換算した額を「取得価格」に加算しています。また、各期末の「評価額」欄には、各期末時点のレート、2019年12月末時点：1米ドル＝109.56円、2020年6月末時点：1米ドル＝107.74円をそれぞれ邦貨換算した金額を記載しています。  
(注6) 単位未満の端数について、金額は切捨て、比率は小数点以下第2位を四捨五入して表示しています。

# 期末算定価額 (3/4)

(単位：千円)

物件番号	物件名称	取得価格	2019年12月末			2020年6月末			増減(注1)		鑑定評価機関(注2)
			帳簿価額	評価額	還元利回り	帳簿価額	評価額	還元利回り	評価額	還元利回り	
D12	フレックスステイン飯田橋	1,381,660	1,352,174	2,160,000	4.2%	1,341,544	2,130,000	4.2%	-30,000	-	不動研
D13	ホテルマイステイズ上野稲荷町	1,331,960	1,243,086	2,060,000	4.2%	1,231,831	2,010,000	4.3%	-50,000	0.1pt	不動研
D14	フレックスステイン品川	1,242,500	1,200,440	2,040,000	4.3%	1,193,876	1,980,000	4.4%	-60,000	0.1pt	不動研
D15	フレックスステイン常盤台	1,242,500	1,204,280	2,260,000	4.5%	1,197,321	2,140,000	4.7%	-120,000	0.2pt	不動研
D16	フレックスステイン巢鴨	1,192,800	1,117,328	2,360,000	4.3%	1,108,643	2,260,000	4.5%	-100,000	0.2pt	不動研
D17	ホテルマイステイズ大手前	1,192,800	1,143,327	3,260,000	4.8%	1,133,117	2,920,000	5.0%	-340,000	0.2pt	不動研
D18	ホテルマイステイズ清澄白河	749,476	900,658	1,560,000	4.4%	888,425	1,500,000	4.5%	-60,000	0.1pt	不動研
D19	フレックスステイン中延P1	589,442	565,015	850,500	4.4%	561,511	803,000	4.7%	-47,500	0.3pt	不動研
D20	フレックスステイン中延P2	283,290	286,142	409,500	4.4%	284,039	387,000	4.7%	-22,500	0.3pt	不動研
D21	アパホテル横浜関内	8,350,000	7,681,804	9,950,000	4.2%	7,607,071	9,930,000	4.2%	-20,000	-	不動研
D22	ホテルマイステイズ函館五稜郭	2,792,000	2,811,142	4,000,000	5.1%	2,772,269	3,900,000	5.2%	-100,000	0.1pt	不動研
D23	フレックスステイン白金	2,119,000	2,091,902	2,420,000	4.3%	2,083,784	2,360,000	4.4%	-60,000	0.1pt	不動研
D24	ホテルマイステイズ羽田	7,801,000	7,301,871	8,820,000	4.0%	7,243,549	8,590,000	4.1%	-230,000	0.1pt	不動研
D25	ホテルマイステイズ亀戸P1	5,594,000	5,377,817	7,560,000	4.4%	5,346,135	7,370,000	4.5%	-190,000	0.1pt	不動研
D26	ホテルマイステイズ上野入谷口	3,821,000	3,687,443	3,850,000	4.4%	3,666,102	3,760,000	4.5%	-90,000	0.1pt	不動研
D27	ホテルマイステイズ亀戸P2	3,742,000	3,584,557	5,110,000	4.3%	3,558,205	4,930,000	4.5%	-180,000	0.2pt	不動研
D28	ホテルマイステイズ清水	2,198,000	2,139,342	2,460,000	5.3%	2,115,256	2,380,000	5.5%	-80,000	0.2pt	不動研
D29	スーパーホテル新橋・烏森口	1,624,000	1,590,074	1,940,000	3.6%	1,585,357	1,940,000	3.6%	-	-	不動研
D30	フレックスステイン東十条	1,277,000	1,275,908	1,340,000	4.6%	1,269,373	1,300,000	4.7%	-40,000	0.1pt	不動研
D31	ホテルマイステイズ宇都宮	1,237,000	1,232,877	2,130,000	5.1%	1,213,368	2,000,000	5.4%	-130,000	0.3pt	不動研
D32	フレックスステイン川崎貝塚	980,000	910,935	1,170,000	4.6%	901,068	1,110,000	4.8%	-60,000	0.2pt	不動研
D33	コンフォートホテル富山駅前	979,000	919,075	1,160,000	5.0%	910,358	1,160,000	5.0%	-	-	不動研
D34	フレックスステイン川崎小川町	906,000	883,321	912,000	4.5%	877,595	890,000	4.6%	-22,000	0.1pt	不動研
D35	フレックスステイン江古田	5,069,000	4,858,198	4,640,000	4.7%	4,830,563	4,580,000	4.7%	-60,000	-	不動研
D36	スーパーホテル東京・JR立川北口	1,170,000	1,105,875	1,270,000	4.2%	1,097,393	1,260,000	4.2%	-10,000	-	大和
D37	スーパーホテルJR上野入谷口	1,130,000	1,083,604	1,250,000	3.7%	1,077,258	1,210,000	3.8%	-40,000	0.1pt	大和
D38	ホテルマイステイズ心斎橋	3,160,000	3,044,044	2,950,000	4.8%	3,025,942	2,720,000	4.9%	-230,000	0.1pt	不動研
D39	コンフォートホテル黒崎	1,148,000	1,064,232	1,250,000	5.1%	1,051,220	1,250,000	5.1%	-	-	大和
D40	コンフォートホテル前橋	1,128,000	1,034,861	1,160,000	4.7%	1,019,070	1,160,000	4.7%	-	-	大和
D41	コンフォートホテル燕三条	1,010,000	945,595	1,100,000	5.1%	937,735	1,100,000	5.1%	-	-	大和
D42	コンフォートホテル北見	851,000	788,160	926,000	5.3%	782,863	926,000	5.3%	-	-	大和
D43	ホテルマイステイズ五反田駅前(注4)	26,523,000	26,392,386	25,800,000	4.8%	26,351,744	23,900,000	4.9%	-1,900,000	0.1pt	森井
D44	ホテルエビナール那須	20,981,000	19,585,569	23,500,000	5.8%	19,521,735	22,900,000	5.9%	-600,000	0.1pt	森井
D45	ホテルマイステイズ福岡天神	8,059,000	7,792,713	8,710,000	4.7%	7,875,742	8,110,000	4.8%	-600,000	0.1pt	森井
D46	ホテルマイステイズ浜松町	7,959,000	7,793,216	6,890,000	4.5%	7,910,273	6,220,000	4.6%	-670,000	0.1pt	森井
D47	ホテルマイステイズプレミア金沢	13,761,000	13,023,306	14,200,000	5.2%	12,912,219	12,800,000	5.3%	-1,400,000	0.1pt	森井
D48	高松 東急REIホテル	2,139,000	2,122,033	2,270,000	5.0%	2,119,379	2,260,000	5.0%	-10,000	-	大和
D49	ホテルマイステイズプレミア浜松町	8,000,000	8,005,446	10,700,000	4.1%	7,982,144	10,300,000	4.2%	-400,000	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。アセツR&D：株式会社アセツアールアンドディー、不動研：一般財団法人日本不動産研究所、森井：JLL森井鑑定株式会社、谷澤：株式会社谷澤総合鑑定所、大和：大和不動産鑑定株式会社、CBRE：シービーアールイー株式会社(現地鑑定会社：CBRE, Inc.)  
(注3) 「A51 シティハウス東京新橋」については、2020年6月期中に売却しています。  
(注4) 本物件の取得価格には、2017年10月31日付の追加取得分(1,849,010千円)を含みます。  
(注5) 「取得価格」欄には、本投資法人が、当初本海外ホテルを裏付不動産として保有していた英領ケイマン諸島の特別目的会社(以下「資産保有SPC」といいます。)から本海外ホテルに係るLeasehold等を承継した2019年5月9日(ケイマン諸島の現地時間。日本時間では2019年5月10日)時点の、資産保有SPCにおける当該資産の帳簿価額を、2018年7月26日に締結した為替予約契約(2018年9月26日付で実行済み)に基づく米ドルと日本円の為替予約レートである1米ドル=110.45円で邦貨換算した金額を記載しています。また、帳簿価額は「取得価格」欄に記載の金額に当該不動産等の取得に要した諸費用(付随費用)及び資本的支出を加算し、当期末までの減価償却累計額を差し引いた金額を記載しています。付随費用及び資本的支出については円貨で支払ったものについては当該金額、米ドルで支払ったものについては取引発生時の為替レートを円貨に換算した額を「取得価格」に加算しています。また、各期末の「評価額」欄には、各期末時点のレート、2019年12月末時点：1米ドル=109.56円、2020年6月末時点：1米ドル=107.74円をそれぞれ邦貨換算した金額を記載しています。  
(注6) 単位未満の端数について、金額は四捨五入して表示しています。

# 期末算定価額 (4/4)

(単位：千円)

物件 番号	物件名称	取得価格	2019年12月末			2020年6月末			増減(注1)		鑑定評価機関 (注2)
			帳簿価額	評価額	還元利回り	帳簿価額	評価額	還元利回り	評価額	還元利回り	
D50	ホテルマイステイズ新大阪コンファレンスセンター	13,068,000	12,952,218	13,500,000	4.6%	12,921,875	12,800,000	4.8%	-700,000	0.2pt	谷澤
D51	ホテルマイステイズプレミア大森	9,781,000	9,699,677	10,200,000	4.4%	9,768,141	9,620,000	4.6%	-580,000	0.2pt	谷澤
D52	別府亀の井ホテル	8,870,000	8,280,664	9,180,000	6.0%	8,143,471	8,670,000	6.3%	-510,000	0.3pt	谷澤
D53	ホテルマイステイズ札幌駅北口	7,880,000	7,715,189	8,430,000	4.5%	7,749,991	8,180,000	4.7%	-250,000	0.2pt	谷澤
D54	ホテルマイステイズ横浜関内	5,326,000	5,235,214	5,540,000	4.4%	5,204,868	5,250,000	4.6%	-290,000	0.2pt	谷澤
D55	アートホテル上越	2,772,000	2,728,814	2,810,000	5.8%	2,695,133	2,690,000	6.1%	-120,000	0.3pt	谷澤
D56	アートホテル弘前シティ	2,723,000	2,644,738	2,770,000	5.9%	2,607,736	2,660,000	6.2%	-110,000	0.3pt	谷澤
D57	ホテルマイステイズ大分	1,604,000	1,550,329	1,640,000	5.7%	1,529,570	1,560,000	6.0%	-80,000	0.3pt	谷澤
D58	ホテルマイステイズ五反田	4,068,000	4,067,744	4,140,000	4.2%	4,061,888	3,920,000	4.4%	-220,000	0.2pt	谷澤
D59	ホテルマイステイズ立川	3,257,000	3,232,718	3,380,000	4.3%	3,217,281	3,330,000	4.3%	-50,000	-	大和
D60	ホテルマイステイズプレミア赤坂	20,691,000	20,542,965	23,900,000	3.7%	20,478,007	23,200,000	3.8%	-700,000	0.1pt	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	16,486,544	17,100,000	4.6%	16,371,401	16,200,000	4.8%	-900,000	0.2pt	谷澤
D62	ホテルマイステイズ上野イースト	5,286,000	5,236,093	5,390,000	4.2%	5,213,228	5,110,000	4.4%	-280,000	0.2pt	谷澤
D63	ホテルマイステイズ御堂筋本町	5,039,000	4,966,212	4,980,000	4.2%	4,934,493	4,130,000	4.4%	-850,000	0.2pt	不動研
D64	ホテルマイステイズ札幌アспен	15,543,000	15,517,742	15,700,000	4.6%	15,455,122	14,900,000	4.8%	-800,000	0.2pt	谷澤
D65	アートホテル石垣島	9,731,000	9,706,914	9,830,000	5.0%	9,656,986	9,290,000	5.3%	-540,000	0.3pt	不動研
D66	ホテルマイステイズ富士山展望温泉	9,405,000	9,323,700	10,100,000	5.1%	9,215,083	9,750,000	5.3%	-350,000	0.2pt	不動研
D67	ホテルソニア小樽	5,930,000	5,889,176	5,990,000	5.1%	5,825,354	5,640,000	5.4%	-350,000	0.3pt	谷澤
D68	ホテルマイステイズ金沢キャッスル	5,682,000	5,679,868	5,740,000	5.1%	5,663,798	5,410,000	5.4%	-330,000	0.3pt	谷澤
D69	アートホテル新潟駅前	5,524,000	5,480,972	5,590,000	5.3%	5,543,960	5,330,000	5.6%	-260,000	0.3pt	谷澤
D70	ホテルマイステイズ名古屋錦	5,197,000	5,185,330	5,260,000	4.3%	5,162,405	5,110,000	4.4%	-150,000	0.1pt	森井
D71	ホテルノルド小樽	4,296,000	4,279,772	4,340,000	5.1%	4,246,373	4,090,000	5.4%	-250,000	0.3pt	谷澤
D72	ホテルマイステイズ鹿児島天文館	3,445,000	3,436,087	3,540,000	4.9%	3,413,218	3,420,000	5.0%	-120,000	0.1pt	大和
D73	アートホテル旭川	3,197,000	3,165,306	3,250,000	5.3%	3,103,366	3,050,000	5.6%	-200,000	0.3pt	谷澤
D74	ホテルマイステイズ松山	3,098,000	3,068,073	3,190,000	5.1%	3,021,251	3,170,000	5.3%	-20,000	0.2pt	大和
D75	ホテルマイステイズ札幌すすきの	3,059,000	3,053,272	3,090,000	4.7%	3,038,731	2,970,000	4.8%	-120,000	0.1pt	森井
D76	ホテルマイステイズ札幌中島公園	2,118,000	2,113,216	2,140,000	4.7%	2,092,956	2,060,000	4.8%	-80,000	0.1pt	森井
D77	ホテルマイステイズ札幌中島公園別館	1,584,000	1,579,427	1,600,000	4.8%	1,566,209	1,520,000	5.0%	-80,000	0.2pt	谷澤
D78	フレックスティン桜木町	1,425,000	1,424,654	1,470,000	4.3%	1,417,337	1,450,000	4.3%	-20,000	-	大和
D79	MyCUBE by MYSTAYS浅草蔵前	1,287,000	1,289,411	1,350,000	4.0%	1,284,555	1,280,000	4.1%	-70,000	0.1pt	大和
D80	ホテルマイステイズ鹿児島天文館2番館	1,168,000	1,167,877	1,210,000	5.0%	1,161,463	1,190,000	5.0%	-20,000	-	大和
D81	ホテルマイステイズ名寄	957,000	950,473	969,000	5.5%	936,465	932,000	5.6%	-37,000	0.1pt	森井
D82	ホテルマイステイズプレミア成田	10,593,000	-	-	-	10,521,990	10,100,000	4.9%	-	-	谷澤
D83	アートホテル盛岡	5,643,000	-	-	-	5,599,913	5,400,000	5.3%	-	-	森井
D200	ウェスティン・グランドゲイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ(注5)	30,061,308	29,701,934	35,585,088	8.3%	29,777,933	31,158,408	8.3%	-4,426,680	-	CBRE
D201	サンシャイン・スイーツ・リゾート(注5)	5,842,674	5,740,467	6,431,172	8.8%	5,749,814	5,462,418	8.8%	-968,754	-	CBRE
	ホテル計	432,763,563	407,240,188	482,093,260	-	421,613,565	470,778,826	-	-26,814,434	-	-
	合計	493,849,381	465,583,121	557,099,260	-	477,256,324	542,336,826	-	-26,612,434	-	-

(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、CBRE：シービーアールイー株式会社(現地鑑定会社：CBRE, Inc.)  
(注3) 「A51 シティハウス東京新橋」については、2020年6月期中に売却しています。  
(注4) 本物件の取得価格には、2017年10月31日付の追加取得分(1,849,010千円)を含みます。  
(注5) 「取得価格」欄には、本投資法人が、当初本海外ホテルを要付不動産として保有していた英領ケイマン諸島の特別目的会社(以下「資産保有SPC」といいます。)から本海外ホテルに係るLeasehold等を承継した2019年5月9日(ケイマン諸島の現地時間。日本時間では2019年5月10日)時点の、資産保有SPCにおける当該資産の帳簿価額を、2018年7月26日に締結した為替予約契約(2018年9月26日付で実行済み)に基づく米ドルと日本円の為替予約レートである1米ドル=110.45円で邦貨換算した金額を記載しています。また、帳簿価格は「取得価格」欄に記載の金額に当該不動産等の取得に要した諸費用(付随費用)及び資本的支出を加算し、当期末までの減価償却累計額を差し引いた金額を記載しています。付随費用及び資本的支出については円貨で支払ったものについては当該金額、米ドルで支払ったものについては取引発生時の為替レートを円貨に換算した金額を「取得価格」に加算しています。また、各期末の「評価額」欄には、各期末時点のレート、2019年12月末時点：1米ドル=109.56円、2020年6月末時点：1米ドル=107.74円をそれぞれ邦貨換算した金額を記載しています。  
(注6) 単位未満の端数について、金額は切捨て、比率は小数点以下第2位を四捨五入して表示しています。

# ポートフォリオ一覧 (1/4)

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得時期	築年時期	リノベーション時期 (ホテル)	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	賃貸可能 戸数(戸) (注4)	賃貸可能 面積(m <sup>2</sup> ) (注5)	賃貸面積 (m <sup>2</sup> ) (注5)	テナント 総数	稼働率 (%)
A26	日神バレストージ代田橋	東京都杉並区	2005年7月28日	1992年12月	-	1,251	0.2	98	1,771.13	1,685.88	1	95.2
A27	日神バレストージ東長崎	東京都豊島区	2005年7月28日	1989年3月	-	1,229	0.2	60	2,681.94	2,605.38	1	97.1
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	1,326.50	1	97.0
A30	エメラルドハウス	東京都板橋区	2006年8月1日	1995年2月	-	1,505	0.3	96	2,152.31	2,129.26	1	98.9
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	2,873.72	1	94.9
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	1,721.08	1	92.6
A34	ペ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	1,307.95	1	96.8
A35	グランリール亀戸	東京都江東区	2006年8月3日	2006年3月	-	906	0.2	72	1,562.26	1,562.26	1	100.0
A37	グロースメゾン用賀	東京都世田谷区	2006年8月3日	2006年3月	-	795	0.2	39	1,015.34	911.96	1	89.8
A38	ルート立川	東京都立川市	2006年8月3日	1997年3月	-	676	0.1	24	1,368.57	1,368.57	1	100.0
A39	渋谷本町マンション	東京都渋谷区	2006年8月3日	1986年12月	-	651	0.1	25	1,167.50	1,115.10	1	95.5
A40	シティハイツ砧	東京都世田谷区	2006年8月3日	1983年3月	-	646	0.1	19	1,235.93	1,036.13	1	83.8
A41	アクシズタワー川口並木	埼玉県川口市	2006年8月3日	2006年2月	-	620	0.1	57	1,210.74	1,126.18	1	93.0
A43	カレッジスクエア町田	東京都町田市	2006年8月1日	1984年3月	-	589	0.1	62	1,047.75	1,047.75	1	100.0
A44	ベレール目黒	東京都目黒区	2006年8月1日	2005年10月	-	589	0.1	25	557.05	557.05	1	100.0
A45	ワコーレ綱島I	神奈川県横浜市	2006年8月3日	1991年2月	-	572	0.1	50	907.46	853.61	1	94.1
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	755.37	1	92.6
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	1,935.81	1	94.9
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
A53	西早稲田クレセントマンション	東京都新宿区	2010年2月1日	1987年7月	-	1,880	0.4	69	4,310.77	4,310.77	1	100.0
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	1,895.88	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	1,548.23	1	95.2
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	1,097.74	1	90.0
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	3,079.72	1	89.9
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	1,724.99	1	89.4
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	1,408.43	1	92.1
A66	ヴィスコンティ覚王山	愛知県名古屋市	2010年2月1日	2003年9月	-	255	0.0	8	705.75	705.75	1	100.0
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	1,330.08	1	93.0
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	東京都墨田区	2010年2月1日	2006年10月	-	511	0.1	33	784.74	736.80	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	0.2	120	4,460.56	3,835.79	1	86.0
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	0.3	52	3,574.70	3,394.58	1	95.0
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	0.2	81	2,773.71	2,670.98	1	96.3
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	2,256.78	1	97.7
A79	レーベスト本陣	愛知県名古屋市	2012年9月28日	2007年3月	-	674	0.1	80	1,933.80	1,788.47	1	92.5
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	1,832.40	1	93.7
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	1,647.73	1	95.2
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	1,480.07	1	90.5
A84	レーベスト平安	愛知県名古屋市	2012年9月28日	2006年11月	-	595	0.1	40	1,554.03	1,454.03	1	93.6
A85	ヴァンデュール浜大津駅前	滋賀県大津市	2012年9月28日	2007年2月	-	581	0.1	81	2,670.66	2,544.89	1	95.3
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	1,313.56	1	92.0
A87	エクセレンテ神楽坂	東京都新宿区	2012年9月28日	2007年1月	-	543	0.1	33	701.92	660.88	1	94.2

(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に記載された売買価格を記載しており、価格に消費税等は含まず、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、「シエラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」については、当該ホテルを裏付不動産とするキングダム特定目的会社が発行する優先出資証券178,458口（発行済優先出資証券のうち、本投資法人が保有する49.0%相当）に係る本投資法人の出資金額を取得価格として記載しています。また、「D200 ウェスティン・グランデケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ」及び「D201 サンシャイン・スイーツ・リゾート」については、本投資法人が、当初本海外ホテルを裏付不動産として保有していた英領ケイマン諸島の特別目的会社（以下「資産保有SPC」といいます。）から本海外ホテルに係るLeasehold等を承継した2019年5月9日（ケイマン諸島の現地時間、日本時間では2019年5月10日）時点の、資産保有SPCにおける当該資産の帳簿価額を、2018年7月26日に締結した為替予約契約（2018年9月26日付で実行済み）に基づき米ドルと日本円の為替予約レートである1米ドル=110.45円で邦貨換算した金額を記載しています。  
(注3) 「投資比率」は、本投資法人の取得価格の総額に対する比率をいい、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。なお、優先出資証券の出資金額も勘案しています。  
(注4) 「賃貸可能戸数」は店舗・オフィス・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5) 「D200 ウェスティン・グランデケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ」及び「D201 サンシャイン・スイーツ・リゾート」については運営委託対象面積を記載しています。  
(注6) コンバージョン（用途転換）工事を実施していた期間を記載しています。

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得時期	築年時期	リノベーション時期 (ホテル)	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	賃貸可能 戸数(戸) (注4)	賃貸可能 面積(m <sup>2</sup> ) (注5)	賃貸面積 (m <sup>2</sup> ) (注5)	テナント 総数	稼働率 (%)
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	1,138.36	1	96.0
A89	ウィンテージ神戸元町	兵庫県神戸市	2012年9月28日	2007年5月	-	512	0.1	57	1,433.35	1,308.11	1	91.3
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	738.89	1	96.6
A91	コーポ東洞院	京都府京都市	2012年9月28日	2004年2月	-	446	0.1	42	1,029.05	960.23	1	93.3
A92	ベレール大井町	東京都品川区	2012年9月28日	2006年4月	-	412	0.1	26	530.60	491.20	1	92.6
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橋上公園	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	873.48	1	88.0
A96	センチュリーパーク新川1番館	愛知県名古屋	2012年9月28日	2001年9月	-	335	0.1	44	1,477.62	1,444.16	1	97.7
A97	ウエストアベニュー	東京都国立市	2012年9月28日	1991年10月	-	331	0.1	40	794.80	735.18	1	92.5
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	974.81	1	100.0
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	736.17	1	96.7
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	0.3	127	5,230.18	4,858.40	1	92.9
A101	リエトコート向島	東京都墨田区	2015年7月16日	2008年2月	-	1,683	0.3	82	2,940.20	2,911.08	1	99.0
A102	リエトコート西大島	東京都江東区	2015年7月16日	2008年2月	-	1,634	0.3	91	2,048.28	2,003.12	1	97.8
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	8,422.62	1	96.0
A104	ロイヤルパークス新田	東京都足立区	2016年3月31日	2007年6月	-	5,024	1.0	248	15,797.29	15,797.29	1	100.0
A106	ロイヤルパークスシーサー南千住	東京都荒川区	2017年3月14日	2006年8月	-	2,683	0.5	113	6,496.86	6,346.58	1	97.7
住居計						55,485	10.8	3,691	127,788.79	122,110.62	60	95.6
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	0.6	18	8,419.15	8,294.42	1	98.5
B18	イオンタウン須賀川	福島県須賀川市	2010年2月1日	2005年10月	-	2,320	0.5	1	18,440.58	18,440.58	1	100.0
商業施設設計						5,600	1.1	19	26,859.73	26,735.00	2	99.5
D01	ホテルマイステイズ神田	東京都千代田区	2014年5月23日	2005年12月	2016年5月～2016年8月	2,851	0.6	126	2,585.72	2,585.72	1	100.0
D02	ホテルマイステイズ浅草	東京都墨田区	2014年5月23日	1990年1月	2012年11月～2012年12月	2,584	0.5	161	3,327.38	3,327.38	1	100.0
D03	ホテルマイステイズ京都四条	京都府京都市	2014年7月17日	2008年1月	2018年5月～2018年7月	6,024	1.2	225	7,241.51	7,241.51	1	100.0
D04	マイステイズ新浦安コンファレンスセンター	千葉県浦安市	2014年7月17日	2009年3月	2018年2月～2018年3月、 2018年5月	4,930	1.0	175	6,232.30	6,232.30	1	100.0
D05	ホテルマイステイズ舞浜	千葉県浦安市	2014年7月17日	2005年6月	2018年1月～2018年4月、 2018年5月～2018年6月	4,870	1.0	90	2,456.36	2,456.36	1	100.0
D06	ホテルマイステイズプレミア堂島	大阪府大阪市	2014年7月17日	1990年8月	2018年1月～2018年3月、 2018年5月～2018年7月	3,845	0.8	153	9,445.32	9,445.32	1	100.0
D07	ホテルマイステイズ名古屋栄	愛知県名古屋	2014年7月17日	1979年11月	2013年4月～2013年6月	2,958	0.6	279	9,064.71	9,064.71	1	100.0
D08	ホテルマイステイズ堺筋本町	大阪府大阪市	2014年7月17日	2008年7月	-	2,514	0.5	191	4,188.83	4,188.83	1	100.0
D09	ホテルマイステイズ横浜	神奈川県横浜市	2014年7月17日	1974年10月	2006年6月～2006年11月、 2019年5月～2019年7月	2,119	0.4	194	7,379.43	7,379.43	1	100.0
D10	ホテルマイステイズ日暮里	東京都荒川区	2014年7月17日	1987年4月	2011年2月～2011年3月	1,898	0.4	93	1,719.29	1,719.29	1	100.0
D11	ホテルマイステイズ福岡天神南	福岡県福岡市	2014年7月17日	2008年2月	-	1,570	0.3	178	3,412.71	3,412.71	1	100.0
D12	フレックスステイイン飯田橋	東京都新宿区	2014年7月17日	1990年12月	-	1,381	0.3	62	2,953.38	2,953.38	1	100.0
D13	ホテルマイステイズ上野稲荷町	東京都台東区	2014年7月17日	1986年12月	2012年11月～2012年12月	1,331	0.3	72	1,150.76	1,150.76	1	100.0
D14	フレックスステイイン品川	東京都品川区	2014年7月17日	1986年10月	2011年11月～2011年12月	1,242	0.2	55	1,134.52	1,134.52	1	100.0
D15	フレックスステイイン常盤台	東京都板橋区	2014年7月17日	1989年12月	2013年3月	1,242	0.2	130	2,539.75	2,539.75	1	100.0
D16	フレックスステイイン巢鴨	東京都豊島区	2014年7月17日	1992年1月	2013年3月	1,192	0.2	105	2,089.86	2,089.86	1	100.0

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

# ポートフォリオ一覧 (3/4)

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得時期	築年時期	リノベーション時期 (ホテル)	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	賃貸可能 戸数(戸) (注4)	賃貸可能 面積(m <sup>2</sup> ) (注5)	賃貸面積 (m <sup>2</sup> ) (注5)	テナント 総数	稼働率 (%)
D17	ホテルマイステイズ大手前	大阪府大阪市	2014年7月17日	1986年12月	2012年12月～2013年1月	1,192	0.2	111	4,956.66	4,956.66	1	100.0
D18	ホテルマイステイズ清澄白河	東京都江東区	2014年7月17日	1992年5月	2019年6月～2019年9月	749	0.1	58	2,673.64	2,673.64	1	100.0
D19	フレックスステイイン中延P1	東京都品川区	2014年7月17日	1986年9月	-	589	0.1	39	770.56	770.56	1	100.0
D20	フレックスステイイン中延P2	東京都品川区	2014年7月17日	1989年3月	-	283	0.1	22	391.49	391.49	1	100.0
D21	アパホテル横浜関内	神奈川県横浜市	2015年2月6日	2005年4月	2017年9月～2017年12月	8,350	1.6	452	6,568.51	6,568.51	1	100.0
D22	ホテルマイステイズ函館五稜郭	北海道函館市	2015年2月6日	2008年2月	2018年2月～2018年4月	2,792	0.5	211	7,961.26	7,961.26	1	100.0
D23	フレックスステイイン白金	東京都港区	2015年2月6日	1984年12月	2013年3月	2,119	0.4	84	1,754.06	1,754.06	1	100.0
D24	ホテルマイステイズ羽田	東京都大田区	2015年7月16日	2001年4月	2013年11月～2014年8月	7,801	1.5	174	5,400.16	5,400.16	1	100.0
D25	ホテルマイステイズ亀戸P1	東京都江東区	2015年7月16日	1991年3月	2012年1月～2012年3月	5,594	1.1	266	4,349.67	4,349.67	1	100.0
D26	ホテルマイステイズ上野入谷口	東京都台東区	2015年7月16日	1985年11月	2014年1月～2014年3月	3,821	0.7	97	2,247.92	2,247.92	1	100.0
D27	ホテルマイステイズ亀戸P2	東京都江東区	2015年7月16日	1991年3月	2013年1月～2013年3月	3,742	0.7	177	2,793.99	2,793.99	1	100.0
D28	ホテルマイステイズ清水	静岡県清水市	2015年7月16日	2007年1月	2019年2月～2019年3月	2,198	0.4	152	3,559.81	3,559.81	1	100.0
D29	スーパーホテル新橋・鳥森口	東京都港区	2015年7月16日	2008年2月	2018年10月～2018年12月	1,624	0.3	74	1,403.89	1,403.89	1	100.0
D30	フレックスステイイン東十条	東京都北区	2015年7月16日	1986年6月	2013年3月	1,277	0.2	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	2013年11月～2014年1月	1,237	0.2	125	11,733.23	11,733.23	1	100.0
D32	フレックスステイイン川崎貝塚	神奈川県川崎市	2015年7月16日	1990年4月	2014年1月～2014年3月	980	0.2	64	1,190.57	1,190.57	1	100.0
D33	コンフォートホテル富山駅前	富山県富山市	2015年7月16日	2007年3月	-	979	0.2	150	3,305.64	3,305.64	1	100.0
D34	フレックスステイイン川崎小川町	神奈川県川崎市	2015年7月16日	1989年4月	2014年2月～2014年3月	906	0.2	62	725.60	725.60	1	100.0
D35	フレックスステイイン江古田	東京都練馬区	2015年8月28日	1989年1月	2013年1月～2013年3月	5,069	1.0	210	3,932.93	3,932.93	1	100.0
D36	スーパーホテル東京・JR立川北口	東京都立川市	2015年8月28日	2007年11月	2018年3月	1,170	0.2	96	1,832.97	1,832.97	1	100.0
D37	スーパーホテルJR上野入谷口	東京都台東区	2015年8月28日	2006年3月	-	1,130	0.2	69	1,279.16	1,279.16	1	100.0
D38	ホテルマイステイズ心斎橋	大阪府大阪市	2016年1月22日	1984年9月	2015年1月～2015年3月	3,160	0.6	57	1,942.01	1,942.01	1	100.0
D39	コンフォートホテル黒崎	福岡県北九州市	2016年1月22日	2009年2月	-	1,148	0.2	151	3,207.60	3,207.60	1	100.0
D40	コンフォートホテル前橋	群馬県前橋市	2016年1月22日	2009年3月	-	1,128	0.2	154	3,660.96	3,660.96	2	100.0
D41	コンフォートホテル燕三条	新潟県三条市	2016年1月22日	2007年6月	-	1,010	0.2	133	3,099.90	3,099.90	2	100.0
D42	コンフォートホテル北見	北海道北見市	2016年1月22日	2008年3月	-	851	0.2	127	3,009.50	3,009.50	1	100.0
D43	ホテルマイステイズ五反田駅前	東京都品川区	2016年3月31日	1974年3月、1984年8月	2015年3月～2015年11月、 2017年6月～2017年10月 (客室増設工事)	26,523	5.2	386	10,137.88	10,137.88	1	100.0
D44	ホテルエビナール那須	栃木県那須郡	2016年3月31日	1992年2月、1995年6月	2014年4月～2014年6月、 2015年1月～2015年4月、 2017年1月～2017年7月	20,981	4.1	310	37,702.33	37,702.33	1	100.0
D45	ホテルマイステイズ福岡天神	福岡県福岡市	2016年3月31日	2008年8月	2020年1月～2020年5月	8,059	1.6	217	5,083.06	5,083.06	1	100.0
D46	ホテルマイステイズ浜松町	東京都港区	2016年3月31日	2008年10月	2020年1月～2020年3月	7,959	1.6	105	1,951.90	1,951.90	1	100.0
D47	ホテルマイステイズプレミア金沢	石川県金沢市	2016年6月15日	2014年10月	-	13,761	2.7	261	13,250.03	13,250.03	1	100.0
D48	高松 東急REIホテル	香川県高松市	2016年6月15日	1982年4月	2016年1月、2016年12月、 2017年12月～2018年1月、 2018年12月	2,139	0.4	193	7,148.17	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	2016年8月～2016年11月	8,000	1.6	134	6,151.93	6,151.93	1	100.0
D50	ホテルマイステイズ新大阪コンファレンスセンター	大阪府大阪市	2017年10月13日	1974年6月	2015年11月～2016年3月	13,068	2.6	397	13,026.99	13,026.99	1	100.0
D51	ホテルマイステイズプレミア大森	東京都品川区	2017年10月13日	1995年2月	2016年8月～2016年11月	9,781	1.9	256	11,849.61	11,849.61	1	100.0
D52	別府亀の井ホテル	大分県別府市	2017年10月13日	1997年5月	2015年5月～2015年7月	8,870	1.7	323	19,422.08	19,422.08	1	100.0

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

# ポートフォリオ一覧 (4/4)

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得時期	築年時期	リノベーション時期 (ホテル)	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	賃貸可能 戸数 (戸) (注4)	賃貸可能 面積 (m <sup>2</sup> ) (注5)	賃貸面積 (m <sup>2</sup> ) (注5)	テナント 総数	稼働率 (%)
D53	ホテルマイステイズ札幌駅北口	北海道札幌市	2017年10月13日	2007年10月	2019年10月～2019年12月、2020年3月～2020年5月	7,880	1.5	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	1.0	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	0.5	198	7,563.60	7,563.60	1	100.0
D56	アートホテル弘前シティ	青森県弘前市	2018年2月7日	1989年8月	2008年3月	2,723	0.5	158	14,826.30	14,826.30	1	100.0
D57	ホテルマイステイズ大分	大分県大分市	2018年2月7日	2007年7月	-	1,604	0.3	145	3,254.69	3,254.69	1	100.0
D58	ホテルマイステイズ五反田	東京都品川区	2018年6月27日	1988年6月	2016年8月	4,068	0.8	110	1,839.77	1,839.77	1	100.0
D59	ホテルマイステイズ立川	東京都立川市	2018年6月27日	1991年5月	2016年4月～2016年6月	3,257	0.6	123	3,844.64	3,844.64	1	100.0
D60	ホテルマイステイズプレミア赤坂	東京都港区	2018年8月2日	2016年6月	-	20,691	4.0	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	2017年11月～2018年4月	16,731	3.3	419	21,670.64	21,670.64	1	100.0
D62	ホテルマイステイズ上野イースト	東京都台東区	2018年8月2日	1991年9月	2015年12月～2016年5月	5,286	1.0	150	4,396.02	4,396.02	1	100.0
D63	ホテルマイステイズ御堂筋本町	大阪府大阪市	2018年8月2日	2017年10月	-	5,039	1.0	108	3,429.43	3,429.43	1	100.0
D64	ホテルマイステイズ札幌アスペン	北海道札幌市	2019年7月19日	1995年12月	2017年3月～2017年6月	15,543	3.0	307	15,313.17	15,313.17	1	100.0
D65	アートホテル石垣島	沖縄県石垣市	2019年7月19日	1984年1月	2016年10月～2017年5月	9,731	1.9	245	17,247.54	17,247.54	1	100.0
D66	ホテルマイステイズ富士山展望温泉	山梨県富士吉田市	2019年7月19日	2016年11月	-	9,405	1.8	159	5,498.49	5,498.49	1	100.0
D67	ホテルソニア小樽	北海道小樽市	2019年7月19日	1992年4月、1998年3月、2018年11月	2016年12月～2017年5月	5,930	1.2	149	6,509.41	6,509.41	1	100.0
D68	ホテルマイステイズ金沢キャッスル	石川県金沢市	2019年7月19日	1982年6月、1991年2月、1997年1月	2015年11月～2016年3月	5,682	1.1	209	5,931.84	5,931.84	1	100.0
D69	アートホテル新潟駅前	新潟県新潟市	2019年7月19日	1985年4月	2007年5月～2007年8月	5,524	1.1	304	10,403.01	10,403.01	1	100.0
D70	ホテルマイステイズ名古屋錦	愛知県名古屋	2019年7月19日	1974年3月	2017年5月～2018年7月	5,197	1.0	172	6,077.99	6,077.99	1	100.0
D71	ホテルノルド小樽	北海道小樽市	2019年7月19日	1996年3月	2016年11月～2017年4月	4,296	0.8	98	6,047.43	6,047.43	1	100.0
D72	ホテルマイステイズ鹿児島天文館	鹿児島県鹿児島市	2019年7月19日	1990年9月	2018年1月～2018年4月	3,445	0.7	197	7,659.55	7,659.55	2	100.0
D73	アートホテル旭川	北海道旭川市	2019年7月19日	1987年10月	2017年12月～2018年1月	3,197	0.6	266	25,131.84	25,131.84	1	100.0
D74	ホテルマイステイズ松山	愛媛県松山市	2019年7月19日	2000年7月	2018年5月～2018年7月	3,098	0.6	163	8,274.37	8,274.37	1	100.0
D75	ホテルマイステイズ札幌すすきの	北海道札幌市	2019年7月19日	1981年5月	2018年4月～2018年7月	3,059	0.6	105	2,853.26	2,853.26	1	100.0
D76	ホテルマイステイズ札幌中島公園	北海道札幌市	2019年7月19日	1991年2月	2016年1月～2016年5月	2,118	0.4	86	5,473.41	5,473.41	1	100.0
D77	ホテルマイステイズ札幌中島公園別館	北海道札幌市	2019年7月19日	1991年9月	2017年3月～2017年6月	1,584	0.3	80	1,775.21	1,775.21	1	100.0
D78	フレックスステイン桜木町	神奈川県横浜市	2019年7月19日	1991年11月	2016年7月～2016年9月	1,425	0.3	70	1,308.61	1,308.61	1	100.0
D79	MyCUBE by MYSTAYS浅草蔵前	東京都台東区	2019年7月19日	1991年9月	2015年11月～2016年5月 (注6)	1,287	0.3	162	2,156.70	2,156.70	1	100.0
D80	ホテルマイステイズ鹿児島天文館2番館	鹿児島県鹿児島市	2019年7月19日	1985年2月	2018年2月～2018年4月	1,168	0.2	74	2,047.70	2,047.70	1	100.0
D81	ホテルマイステイズ名寄	北海道名寄市	2019年7月19日	2014年11月	-	957	0.2	70	1,985.27	1,985.27	1	100.0
D82	ホテルマイステイズプレミア成田	千葉県成田市	2020年1月6日	1985年5月	2017年8月～2018年1月	10,593	2.1	713	36,519.70	36,519.70	1	100.0
D83	アートホテル盛岡	岩手県盛岡市	2020年1月6日	1981年3月	2018年12月～2019年4月	5,643	1.1	217	16,727.08	16,727.08	1	100.0
D200	ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ	英領ケイマン諸島	2019年5月9日	1994年	2016年5月～2017年10月	30,061	5.9	345	21,528.23	21,528.23	1	100.0
D201	サンシャイン・スイーツ・リゾート	英領ケイマン諸島	2019年5月9日	1999年	2016年10月	5,842	1.1	131	6,723.11	6,723.11	1	100.0
-	シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル (優先出資証券)	千葉県浦安市	2017年10月13日	1988年3月	2014年9月～2015年7月	17,845	3.5	-	-	-	-	-
ホテル計						450,609	88.1	14,746	572,519.79	572,519.79	90	100.0
合計						511,695	100.0	18,456	727,168.31	721,365.41	152	99.2

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



## ■ 借入金

名称	借入先	借入金額 (百万円)	固定/変動	金利	借入実行日	元本返済期日
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% <sup>1</sup>	2016年1月22日	2021年1月22日
ニューシジケートローン (F)	三井住友信託銀行 みずほ銀行 三菱UFJ銀行 福岡銀行 静岡銀行 新生銀行 りそな銀行 香川銀行 広島銀行 野村信託銀行	10,433	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.60000%	2016年3月31日	2021年3月30日
タームローン (C)	シティバンク、エヌ・エイ東京支店	1,000	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.60000%	2016年6月15日	2021年6月15日
タームローン (D)	イオン銀行	3,000	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.60000%	2016年6月30日	2021年6月30日
タームローン (E)	東京スター銀行	1,700	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.60000%	2016年7月20日	2021年7月20日
ニューシジケートローン (G)	みずほ銀行 りそな銀行 福岡銀行 野村信託銀行 東和銀行 静岡銀行 群馬銀行	3,250	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.50000%	2017年3月14日	2021年3月14日

(注1) 変動金利による借入ですが、金利スワップ契約により金利が固定化されているため、固定化後の金利を記載しています。

(注2) 借入残高は単位未満を切り捨てて記載しています。

名称	借入先	借入金額 (百万円)	固定/変動	金利	借入実行日	元本返済期日
ニューシンジケートローン (G)	みずほ銀行 りそな銀行 福岡銀行 野村信託銀行 イオン銀行 東和銀行 静岡銀行 第一生命保険 群馬銀行	4,750	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.60000%	2017年3月14日	2022年3月14日
タームローン (F)	三井住友銀行	3,000	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.45000%	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 +0.55000%	2017年5月29日	2021年11月29日
ニューシンジケートローン (H)	新生銀行 シティバンク、エヌ・エイ東京支店 りそな銀行 福岡銀行	1,868	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.30000%	2017年10月13日	2020年10月13日
	イオン銀行 野村信託銀行 広島銀行	1,867	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.40000%	2017年10月13日	2021年10月13日
	みずほ銀行 三井住友信託銀行 三井住友銀行 新生銀行 シティバンク、エヌ・エイ東京支店 りそな銀行 日本政策投資銀行 福岡銀行 イオン銀行 野村信託銀行 広島銀行 第一生命保険	5,365	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.60000%	2017年10月13日	2022年10月13日

(注1) 変動金利による借入ですが、金利スワップ契約により金利が固定化されているため、固定化後の金利を記載しています。

(注2) 借入残高は単位未満を切り捨てて記載しています。

名称	借入先	借入金額 (百万円)	固定/変動	金利	借入実行日	元本返済期日
ニューシンジケートローン (H)	みずほ銀行 三井住友信託銀行	3,565	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.70000%	2017年10月13日	2023年10月13日
	三井住友銀行	3,560	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.80000%	2017年10月13日	2024年10月11日
タームローン (H)	三菱UFJ銀行 新生銀行	1,500	固定金利 (スワップ)	0.74950% <sup>1</sup>	2018年6月27日	2023年6月27日
ニューシンジケートローン (I)	みずほ銀行 三菱UFJ銀行	9,660	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.30000%	2018年7月17日	2021年7月17日
	三井住友銀行 三井住友信託銀行	9,660	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.40000%	2018年7月17日	2022年7月17日
	新生銀行 シティバンク、エヌ・エイ東京支店	9,659	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.50000%	2018年7月17日	2023年7月14日
ニューシンジケートローン (J)	みずほ銀行 三井住友銀行 三菱UFJ銀行 新生銀行 シティバンク、エヌ・エイ東京支店 野村信託銀行 イオン銀行	2,359	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.30000%	2018年8月2日	2021年8月2日
	みずほ銀行 三井住友銀行 三菱UFJ銀行	10,761	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.30000%	2018年9月26日	2021年9月26日
	三井住友信託銀行 新生銀行 シティバンク、エヌ・エイ東京支店	13,120	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.40000%	2018年9月26日	2022年9月26日
	日本政策投資銀行 りそな銀行 野村信託銀行 イオン銀行	13,119	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.50000%	2018年9月26日	2023年9月26日

(注1) 変動金利による借入ですが、金利スワップ契約により金利が固定化されているため、固定化後の金利を記載しています。

(注2) 借入残高は単位未満を切り捨てて記載しています。

名称	借入先	借入金額 (百万円)	固定/変動	金利	借入実行日	元本返済期日
タームローン (I)	三井住友信託銀行 三菱UFJ銀行	4,250	固定金利 (スワップ)	0.37250% <sup>1</sup>	2019年1月22日	2022年1月22日
ニューシンジケートローン (K)	みずほ銀行 三菱UFJ銀行 三井住友信託銀行 新生銀行 りそな銀行 日本政策投資銀行 福岡銀行 静岡銀行 野村信託銀行 池田泉州銀行	7,934	固定金利 (スワップ)	0.36100% <sup>1</sup>	2019年3月29日	2022年3月29日
	あおぞら銀行 西日本シティ銀行 栃木銀行	2,500	固定金利 (スワップ)	0.59400% <sup>1</sup>	2019年3月29日	2024年3月29日
	きらぼし銀行	1,000	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.80000%	2019年3月29日	2029年3月29日
	タームローン (J)	シティバンク、エヌ・エイ東京支店	1,000	固定金利 (スワップ)	0.34000% <sup>1</sup>	2019年6月17日
タームローン (K)	日本政策投資銀行	1,000	固定金利 (スワップ)	0.33433% <sup>1</sup>	2019年6月28日	2022年6月17日

(注1) 変動金利による借入ですが、金利スワップ契約により金利が固定化されているため、固定化後の金利を記載しています。

(注2) 借入残高は単位未満を切り捨てて記載しています。

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

(注1) 変動金利による借入ですが、金利スワップ契約により金利が固定化されているため、固定化後の金利を記載しています。

(注2) 借入残高は単位未満を切り捨てて記載しています。

名称	借入先	借入金額 (百万円)	固定/変動	金利	借入実行日	元本返済期日
ニューシンジケートローン (L)	みずほ銀行 三井住友銀行 三菱UFJ銀行 三井住友信託銀行 シティバンク、エヌ・エイ東京支店	4,943	固定金利 (スワップ)	0.52473% <sup>1</sup>	2019年7月19日	2024年1月16日
	日本政策投資銀行 イオン銀行 あおぞら銀行 野村信託銀行	4,943	固定金利 (スワップ)	0.57984% <sup>1</sup>	2019年7月19日	2024年7月16日
	みずほ銀行 三井住友銀行 三菱UFJ銀行 三井住友信託銀行 日本政策投資銀行	4,943	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.55000%	2019年7月19日	2025年1月16日
	イオン銀行 あおぞら銀行 野村信託銀行	4,942	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.70000%	2019年7月19日	2025年7月16日
タームローン (L)	東京スター銀行	700	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.70000%	2019年7月22日	2025年7月16日
ニューシンジケートローン (N)	みずほ銀行 第三銀行	3,682	固定金利 (スワップ)	0.46219% <sup>1</sup>	2019年8月28日	2024年1月16日
ニューシンジケートローン (O)	第三銀行	1,700	固定金利 (スワップ)	0.48590% <sup>1</sup>	2019年10月15日	2024年4月15日
		1,000	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.55000%	2019年10月15日	2025年4月15日
	西日本シティ銀行	1,000	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.70000%	2019年10月15日	2025年10月15日
ニューシンジケートローン (P)		880	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.20000%	2020年1月6日	2021年1月6日
	三井住友信託銀行	1,550	固定金利 (スワップ)	0.41687% <sup>1</sup>	2020年1月6日	2023年1月6日
		3,050	固定金利 (スワップ)	0.64291% <sup>1</sup>	2020年1月6日	2025年1月6日

(注1) 変動金利による借入ですが、金利スワップ契約により金利が固定化されているため、固定化後の金利を記載しています。

(注2) 借入残高は単位未満を切り捨てて記載しています。

名称	借入先	借入金額 (百万円)	固定/変動	金利	借入実行日	元本返済期日
ニューシンジケートローン (P)	もみじ銀行	1,000	固定金利 (スワップ)	0.64291% <sup>1</sup>	2020年1月6日	2025年1月6日
	紀陽銀行	500	固定金利 (スワップ)	0.64291% <sup>1</sup>	2020年1月6日	2025年1月6日
ニューシンジケートローン (Q)	みずほ銀行 りそな銀行 日本政策投資銀行 福岡銀行 野村信託銀行 静岡銀行 山口銀行	3,250	固定金利 (スワップ)	0.48700% <sup>1</sup>	2020年3月16日	2025年3月16日
	三菱UFJ銀行 三井住友信託銀行 福岡銀行	2,273	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.30000%	2020年3月30日	2023年3月16日
	みずほ銀行 三菱UFJ銀行 三井住友信託銀行 新生銀行 りそな銀行 野村信託銀行 あおぞら銀行 静岡銀行 香川銀行 山口銀行 中京銀行	6,960	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.50000%	2020年3月30日	2025年3月16日
タームローン (M)	シティバンク、エヌ・エイ東京支店	1,000	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.25000%	2020年6月15日	2022年6月17日

(注1) 変動金利による借入ですが、金利スワップ契約により金利が固定化されているため、固定化後の金利を記載しています。

(注2) 借入残高は単位未満を切り捨てて記載しています。

名称	借入先	借入金額 (百万円)	固定/変動	金利	借入実行日	元本返済期日
ニューシンジケートローン (R)	三井住友銀行 三菱UFJ銀行 みずほ銀行 新生銀行 シティバンク、エヌ・エイ東京支店 三井住友信託銀行 りそな銀行	28,979	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.25000%	2020年7月16日	2021年7月16日
タームローン (N)	東京スター銀行	600	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.25000%	2020年7月20日	2022年7月20日
タームローン (O)	日本政策投資銀行	1,000	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.25000%	2020年7月20日	2021年7月20日
	短期借入金合計	30,859				
	長期借入金合計	224,409				
	借入金合計	255,268				

(注1) 変動金利による借入ですが、金利スワップ契約により金利が固定化されているため、固定化後の金利を記載しています。

(注2) 借入残高は単位未満を切り捨てて記載しています。



## ■ 投資法人債

投資法人債の名称	発行日	発行総額 (百万円)	利率	発行年限	償還期限	格付
第1回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)	2018年5月25日	1,000	年率 0.400%	5年	2023年5月25日	A+ (JCR)
第2回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)	2018年5月25日	1,000	年率 0.800%	10年	2028年5月25日	A+ (JCR)
第3回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)	2018年10月12日	2,000	年率 0.550%	5年	2023年10月12日	A+ (JCR)
第4回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)	2019年10月28日	1,000	年率 0.480%	5年	2024年10月28日	A+ (JCR)
第5回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)	2019年10月28日	2,000	年率 0.900%	10年	2029年10月26日	A+ (JCR)
第6回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)	2020年3月13日	1,200	年率 0.850%	10年	1930年3月13日	A+ (JCR)
合計		8,200				

2019年12月期末時点

2020年6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)	1,172,717	19.23
2 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	669,210	10.97
3 JP MORGAN BANK LUXEMBOURG S.A. 384500	299,486	4.91
4 野村信託銀行株式会社 (投信口)	281,403	4.61
5 資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	191,295	3.13
6 GCAS BANA LONDON US CLIENT	123,245	2.02
7 みずほ信託銀行株式会社	118,042	1.93
8 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	103,325	1.69
9 STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	80,364	1.31
10 J P モルガン証券株式会社	77,534	1.27
合計	3,116,621	51.11

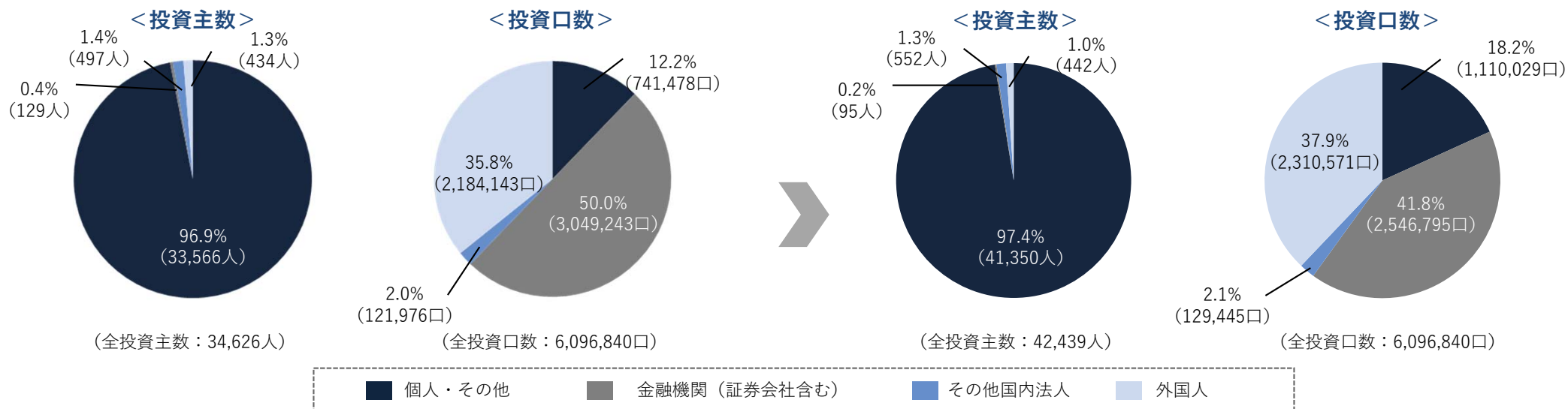
氏名又は名称	所有投資口数 (口)	割合 (%)
1 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	976,811	16.02
2 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	599,611	9.83
3 STICHTING PGGM DEPOSITARY PGGM LISTED REAL ESTATE PF FUND	335,715	5.50
4 野村信託銀行株式会社 (投信口)	309,590	5.07
5 資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	224,619	3.68
6 GCAS BANA LONDON US CLIENT	123,245	2.02
7 THE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

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

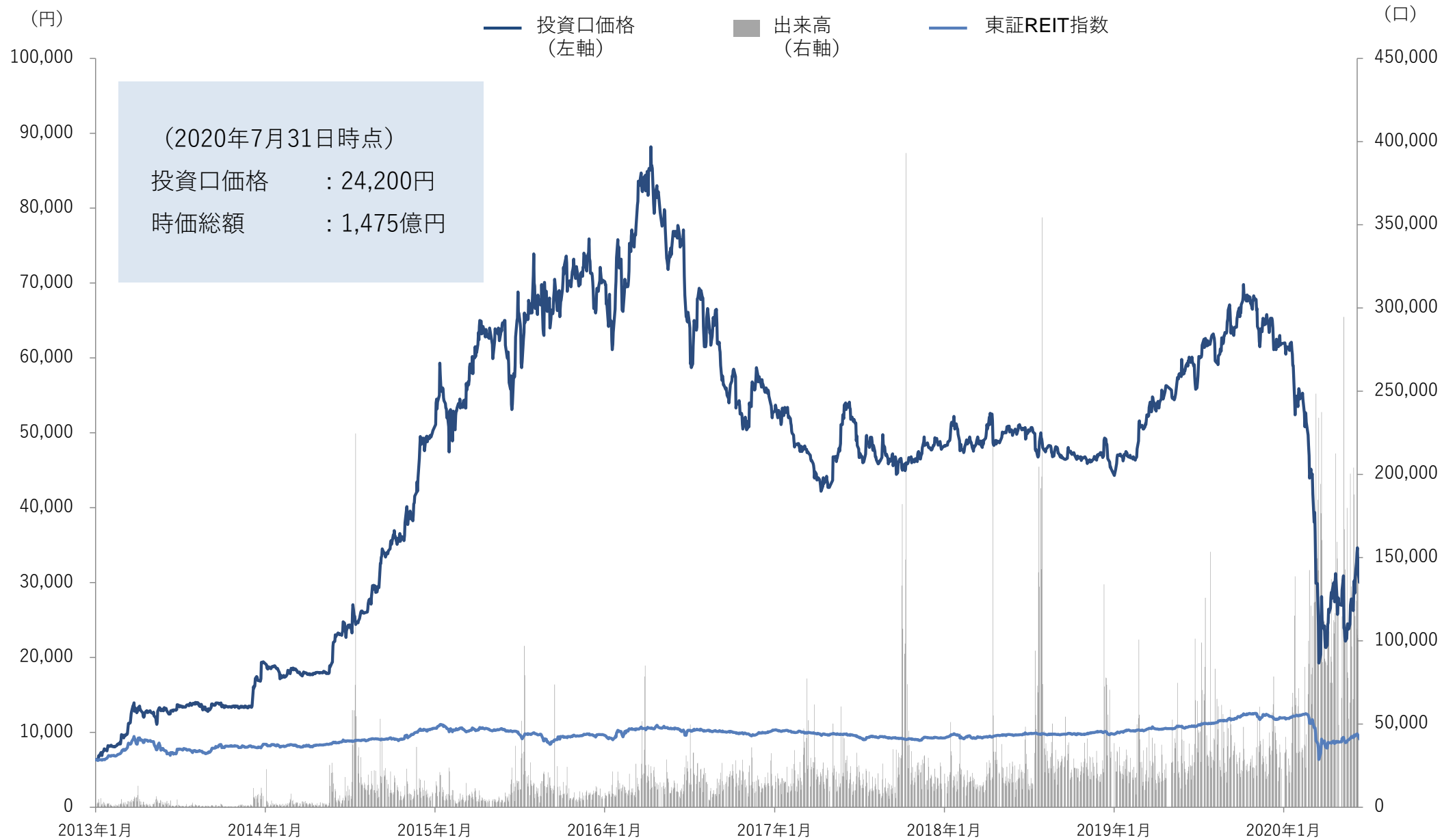
\* 発行済投資口の総口数：6,096,840口

\* 発行済投資口の総口数：6,096,840口

## 投資主の構成割合



(注) 小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。



出所：東京証券取引所及びBloomberg

(注1) 2013年1月4日から2020年7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。INVの投資口のご購入にあたっては各証券会社にお問合せください。

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

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

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



**ご照会先**

**コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社**

**TEL. 03-5411-2731**

