

Invincible
Investment Corporation

インヴィンシブル投資法人
2024年12月期 決算説明資料

TSE Code : 8963

2025年2月26日

I. エグゼクティブ・サマリー	3-4	V. 住居運用状況	
II. 2024年12月期決算と2025年6月期・2025年12月期業績予想		V-1. 住居の業績について	33
II-1. 2024年12月期決算概要	6	V-2. 住居ポートフォリオの賃料改定状況	34
II-2. ポートフォリオ収益構成	7	VI. 財務の状況	36
II-3. 2025年6月期業績予想の概要	8	VII. ESGに関する取り組み	
II-4. 2025年12月期業績予想の概要	9	VII-1. 本投資法人及び運用会社による取り組み	38
II-5. MHM91物件の売上とGOPの推移（実績と2025年の予想）	10	VII-2. MHMによる取り組み	39
II-6. 国内ホテル93物件のKPI（実績と2025年の予想）	11		
II-7. MHM91物件のKPI（実績と2025年の予想）	12	Appendix (1)	
II-8. ケイマンホテルKPI（実績と2025年の予想）	13	1. 投資主優待	41
II-9. 資本的支出及び減価償却費	14	2. 国別訪日外国人の状況	42
II-10. 戦略的CAPEX事例：ホテルマイステイズ日暮里、アートホテル新潟駅前	15	3. 訪日外国人の平均宿泊数	43
III. 2024年7月取得物件の概要		4. 国内ポートフォリオマップ	44
III-1. 2024年7月取得物件サマリー	17	5. 外部成長の実績	45
III-2. ホテルポートフォリオの推移	18	6. スポンサーバイブライン	46
IV. ホテル運営状況と市場環境		7. 鑑定評価額と1口当たりNAVの推移	47
IV-1. 宿泊市場動向：2024年の実績と2025年の見通し	20	8. 為替変動の影響①（2025年6月期業績予想対比）	48
IV-2. 大阪万博のインパクト	21	9. 為替変動の影響②（2025年12月期業績予想対比）	49
IV-3. インバウンド：市場動向（2019年 vs. 2024年）	22	Appendix (2) – 財務・運営データ	
IV-4. インバウンド：訪日ピーターの推移と地方空港国際線の回復状況	23	1. 変動賃料ホテルの主要運用データ	51-53
IV-5. インバウンド：為替の影響	24	2. 財務指標データ	54
IV-6. MHMによる取り組み	25	3. 2024年12月期 損益計算書	55
IV-7. MHM：今後の見通しと戦略	26	4. 2024年12月期 貸借対照表	56-57
IV-8. シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルの取り組み	27	5. 2024年12月期 キャッシュ・フロー計算書／金銭の分配に係る計算書	58
IV-9. 試算：ビジネス/レジャー需要の動向	28	6. 物件収支	59-63
IV-10. ケイマン諸島のホテル事業環境について	29	7. 期末算定価額	64-67
IV-11. 海外の状況	30	8. ポートフォリオ一覧	68-72
IV-12. ホテル供給環境：日本の新規ホテル開発と建築費・人件費の上昇	31	9. 借入金・投資法人債	73-81
		10. 投資主の状況	82
		11. 投資口価格の推移	83



I. エグゼクティブ・サマリー

2024年12月期 実績

- 当期はホテルの業績向上及び2024年7月に取得した物件の収益寄与により大幅な増収増益。営業収益は対前期比で20.9%、前年同期比で35.8%増加の25,555百万円
- 当期純利益は前期比17.3%、前年同期比37.2%増加の15,138百万円。1口当たり分配金は前期比3.4%、前年同期比20.9%増加の1,982円となった。2024年年間の1口当たり分配金は3,899円となり、「Vision 2022（中期計画）」で設定した、1口当たり年間分配金の目標額3,700円を、コロナ禍をさみ達成。また、2010年2月に本投資法人（以下「INV」）の商号がインヴィンシブル投資法人に変更されて以降、最大の年間分配金となった
- 当期の1口当たり分配金は2024年7月18日の増資発行決議時に公表した業績予想と比較して193円（10.8%）増加
- 2024年12月期の期初時点保有133物件の期末鑑定評価額は661,382百万円と、2024年6月末対比3,479百万円（0.5%）増加

2024年7月 取得物件の概要

- 国内ホテル12物件を平均鑑定NOI利回り6.0%（償却後NOI利回り4.8%）となる取得価格合計1,044億円で取得
- 地方部の物件を含むフルサービス型を中心に投資し、全J-REIT中最大のホテルポートフォリオは6,122億円で拡大
- 宴会・会議・レストラン等の非宿泊関連需要及び地方でのインバウンド需要の取込みを目指す
- 潜在的なスポンサーパイプラインについて、スポンサーは、主として株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント（以下「MHM」）が運営する70のホテル（約7,300室）を管理

国内 ポートフォリオ

- 本投資法人が保有する国内ホテル93物件¹の当期のKPIは全て前年同期を上回った。RevPARは前年同期比13.7%増、GOPは同15.3%増を達成
- 主要テナントであるMHM及びその子会社が運営する国内91物件（以下「MHM91物件²」）において、当期の宴会・会議・レストラン等の料飲部門売上³は前年同期比6.9%増。MHMによるGOPPAR（販売可能室数に対するGOP）を最大化する戦略が引き続き奏功し、様々なコストが増加する中でも、MHM91物件のGOP比率は前年同期比1.6ポイント増の38.9%となった
- 当期の住居41物件のNOIは、賃料増額と稼働率向上の取組みが奏功し、1,140百万円と、前年同期比1.9%増

（注1）2024年12月期の期末時点で本投資法人が保有する国内ホテル102物件（優先出資証券の裏付資産であるシエラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル（以下「SGTB」）を含みます。）のうち、固定賃料等の9物件を除く93物件を指します。以下本書において同じです

（注2）2024年12月期の期末時点で本投資法人が保有するホテルのうち、MHM及びその子会社が運営する91物件を指します。以下本書において同じです

（注3）料飲部門売上には、宴会、会議、婚礼、レストランに係る料飲売上の他、宴会、会議、婚礼に係る室料売上、婚礼に係る委託売上等が含まれています。以下本書において同じです

海外ホテル ポートフォリオ

- 当期のケイマン2ホテルは、客室稼働率がサンシャイン・スイーツ・リゾートの大規模改修工事等の影響で低下したことなどにより、RevPARは前年同期比15.6%減の231米ドルとなった
- 米ドルベースの運営委託収益は、前年同期比26.9%の減少となった
- 上述の大規模改修工事が完了する2025年秋頃からは、海外ホテルの業績は回復基調に入る計画。加えて、今後、コロナ禍で減便したケイマン諸島への航空便数の更なる回復により、客室稼働率も2019年水準への上昇が見込まれ、収益の増加が期待される

財務の状況

- 2024年7月の物件取得に係る総額567億円の借入れを、平均借入期間5.9年で実行し、有利子負債の平均残存年数を長期化（2024年6月末時点2.7年から2025年2月26日時点3.4年へ）、また、返済期限の分散化を実現
- 金利上昇リスクへの備えを厚くすべく、金利スワップ取引及び固定金利による借入れを実行。固定金利比率は2024年7月の物件取得に伴う借入れ後の48.7%から2025年2月26日時点で62.7%にまで上昇

2025年6月期と 2025年12月期 の業績予想

- 1口当たり分配金は2025年6月期1,895円、2025年12月期2,056円と予想。2010年2月に本投資法人の商号がインヴィンシブル投資法人に変更されて以降、最大の年間分配金を目指す
- 業績予想上、国内需要に関しては、「EXPO 2025 大阪・関西万博（以下「大阪万博」）」の開催による一定の需要増を見込む。インバウンド需要に関しては、年間の訪日外国人旅行者数を2024年比約5%増、コロナ禍前の2019年比約22%増の3,900万人程度と見込む。
- 住居41物件と商業1物件は、ともに安定的な収益を見込む



Ⅱ. 2024年12月期決算と2025年6月期・2025年12月期 業績予想

Ⅱ-1. 2024年12月期決算概要

- 当期は、海外ホテルからの運営委託収益が、季節要因及びサンシャイン・スイーツ・リゾートでの大規模改修工事に伴う客室の売り止め等の影響により、前期比減になったものの、国内既存ホテルの業績向上及び2024年7月の新規取得物件による賃料増加等により大幅な増収増益。営業収益は前期比で20.9%増の25,555百万円
- 当期の純利益は前期比17.3%増の15,138百万円、1口当たり分配金は、同3.4%増の1,982円で着地。1口当たり分配金の額は、2024年7月18日に公表した業績予想と比較して、10.8%増加

主な差異要因 (単位：百万円)

	2024年6月期	2024年12月期	差異	
			金額	(%)
営業収益	21,136	25,555	4,419	20.9%
不動産賃貸事業収益	14,933	23,205	8,271	55.4%
うち、ホテル賃料(変動)	7,074	12,525	5,451	77.1%
うち、ホテル賃料(固定)	5,853	8,440	2,586	44.2%
うち、住居賃料	1,402	1,413	11	0.8%
運営委託収益	4,774	1,657	△3,116	△65.3%
受取配当金	1,428	692	△735	△51.5%
不動産等売却益	-	-	-	-
営業費用	6,500	7,803	1,303	20.0%
不動産賃貸事業費用	5,107	6,325	1,218	23.9%
うち、公租公課	623	830	206	33.1%
うち、減価償却費	3,889	4,529	639	16.4%
運営委託費用	736	768	32	4.4%
うち、減価償却費	451	461	9	2.2%
NOI	19,634	23,451	3,817	19.4%
償却後NOI	15,292	18,461	3,168	20.7%
営業利益	14,635	17,751	3,115	21.3%
営業外収益	427	3	△424	△99.2%
営業外費用	2,162	2,616	454	21.0%
経常利益	12,901	15,138	2,237	17.3%
当期純利益	12,900	15,138	2,237	17.3%
1口当たり分配金(円)	1,917	1,982	65	3.4%
運用日数	182	184	-	-

営業収益

- 2024年7月取得物件による収益増加：+3,806
- 既存物件の収益増加/減少：+4,465
 - 国内ホテル：+4,466/ 住居：△1
- 運営委託収益の減少：△3,116
 - 円ベースで△65.3%、米ドルベースでは△66.2%の減収(2024年12月期の期中平均為替レートは前期比2.7%円安となる1米ドル155.2円)
- 受取配当金の減少：△735(Ⅱ-3記載の特殊要因による)

営業費用

- 2024年7月取得物件の費用増加：+933
 - 減価償却費増加：+567
- 既存物件の費用増加：+284
 - 減価償却費増加：+71、公租公課+206
- 運営委託費用の増加：+32

営業外収益

- 為替差益の減少：△423

営業外費用

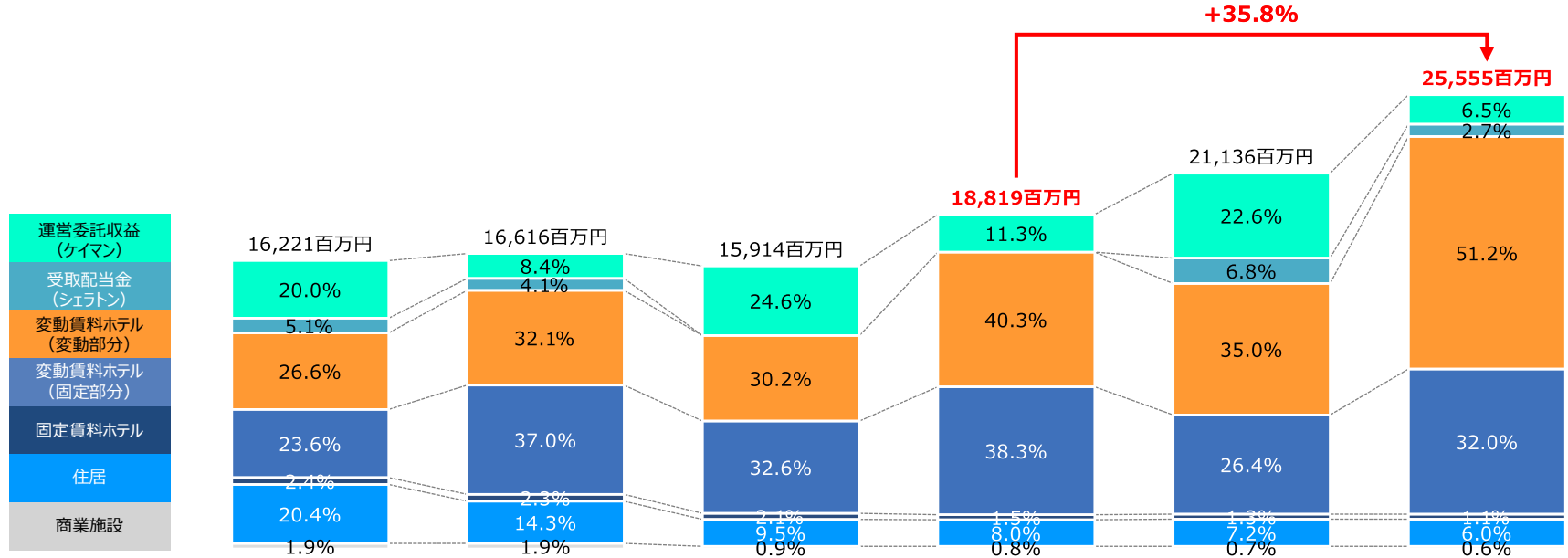
- 融資関連費用の増加：+135
- 支払利息の増加：+505
- 投資法人債利息の増加：+26
- 為替差損の増加：+167
- デリバティブ損失の減少：△552
- 投資口交付費の増加：+170

1口当たり分配金(円)

- 前期より増加：+65

■ 当期の営業収益は、国内既存ホテルの業績伸長及び2024年7月の新規取得物件による賃料増加等により、前年同期比35.8%の増加となった

営業収益の構成比¹



(百万円)	2019年				2023年				2024年			
	6月期	12月期	6月期	12月期	6月期	12月期	6月期	12月期				
運営委託収益 ² (ケイマン)	3,240	1,397	3,914	2,123	4,774	1,657						
受取配当金 (シェラトン)	827	673	-	-	1,428	692						
ホテル	変動賃料ホテル (変動部分)	4,307	5,332	4,807	7,576	7,398	13,084					
	変動賃料ホテル (固定部分)	3,834	6,144	5,194	7,198	5,582	8,169					
	固定賃料ホテル	388	386	341	281	281	281					
住居	3,316	2,374	1,516	1,497	1,529	1,528						
商業施設	306	307	141	141	141	141						
合計	16,221	16,616	15,914	18,819	21,136	25,555						

(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、「ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ」及び「サンシャイン・スイーツ・リゾート」を直接保有する以前の匿名組合出資に基づく分配金を含みます。

II-3. 2025年6月期業績予想の概要

- 2025年6月期は、海外ホテルからの運営委託収益がサンシャイン・スイーツ・リゾートの大規模改修工事に伴う客室売り止め等の影響によって前年同期比で減少するとともに、受取配当金（シエラトン）も特殊要因（2024年6月期の受取配当金は通常よりも6ヶ月分多い12か月分の金額を計上）の剥落により減少するものの、国内既存ホテルの業績向上及び2024年7月の新規取得物件による賃料増加等により、増収増益を見込む。営業収益は前年同期比16.2%増の24,570百万円、当期純利益は同7.1%増の13,818百万円の予想
- 2025年6月期の1口当たり分配金は、前年同期比1.1%減の1,895円を見込むが、前述の受取配当金（シエラトン）の特殊要因がなかった場合、前年同期の1口当たりの分配金の額は1,861円であり、前年同期比1.8%増に転じる

	2024年6月期	2025年6月期	差異	
			金額	(%)
営業収益	21,136	24,570	3,434	16.2%
不動産賃貸事業収益	14,933	19,438	4,505	30.2%
うち、ホテル賃料（変動）	7,074	10,668	3,593	50.8%
うち、ホテル賃料（固定）	5,853	6,594	741	12.7%
うち、住居賃料	1,402	1,423	21	1.5%
運営委託収益	4,774	4,100	△673	△14.1%
受取配当金	1,428	1,031	△397	△27.8%
不動産等売却益	-	-	-	-
営業費用	6,500	8,233	1,733	26.7%
不動産賃貸事業費用	5,107	6,593	1,486	29.1%
うち、公租公課	623	754	130	20.9%
うち、減価償却費	3,889	4,713	823	21.2%
運営委託費用	736	793	57	7.8%
うち、減価償却費	451	506	54	12.1%
NOI	19,634	22,402	2,768	14.1%
償却後NOI	15,292	17,182	1,890	12.4%
営業利益	14,635	16,336	1,700	11.6%
営業外収益	427	-	△427	△100.0%
営業外費用	2,162	2,517	355	16.4%
経常利益	12,901	13,819	918	7.1%
当期純利益	12,900	13,818	918	7.1%
1口当たり分配金（円）	1,917	1,895	△22	△1.1%
運用日数	182	181	-	-

2025 1H vs. 2024 1H主な差異要因（単位：百万円）

営業収益

- 既存ホテル賃料（変動・固定合計）の増加：+1,279
- 2024年7月取得ホテルによる賃料（変動・固定合計）の増加：+3,055
- 住居賃料の増加：+21
- 運営委託収益の減少：△673
 - 米ドルベースで△12.0%の減収。レートは円高進行の想定（2024年6月期の期中平均為替レート151.2円に対して2025年6月期の想定は147.6円）
- 受取配当金の減少：△397

営業費用・営業外費用

- 不動産賃貸事業費用の増加：+1,486
 - 2024年7月取得ホテルによる増加：+1,245
 - 既存物件減価償却費の増加：+149
 - 既存物件修繕費の増加：+77
- 運営委託費用の増加：+57
 - 保険料等の増加：+2
 - 減価償却費の増加：+54
- 営業外費用の増加：+355
 - 支払利息の増加：+857
 - 投資法人債利息の増加：+33
 - 融資関連費用の増加：+21
 - デリバティブ損失の減少：△560

営業外収益

- 営業外収益の減少：△427
 - 為替差益の減少：△423

Ⅱ-4. 2025年12月期業績予想の概要

- 2025年12月期は、国内既存ホテルの業績向上及び2024年7月取得物件の通期寄与によるホテル賃料の増加、並びにサンシャイン・スイーツ・リゾートの大規模改修工事の完了に伴う業績回復等による運営委託収益の増加により、営業収益は前年同期比6.1%増の27,103百万円を見込む
- 当期純利益は、前年同期比3.7%増の15,704百万円、1口当たり分配金は同3.7%増の2,056円を見込む

	2024年12月期	2025年12月期	差異	
			金額	(%)
営業収益	25,555	27,103	1,548	6.1%
不動産賃貸事業収益	23,205	24,369	1,164	5.0%
うち、ホテル賃料（変動）	12,525	13,668	1,142	9.1%
うち、ホテル賃料（固定）	8,440	8,543	103	1.2%
うち、住居賃料	1,413	1,425	11	0.8%
運営委託収益	1,657	2,003	346	20.9%
受取配当金	692	730	37	5.5%
不動産等売却益	-	-	-	-
営業費用	7,803	8,710	907	11.6%
不動産賃貸事業費用	6,325	7,042	717	11.3%
うち、公租公課	830	1,077	247	29.8%
うち、減価償却費	4,529	4,916	387	8.6%
運営委託費用	768	827	58	7.6%
うち、減価償却費	461	547	85	18.5%
NOI	23,451	24,697	1,245	5.3%
償却後NOI	18,461	19,233	772	4.2%
営業利益	17,751	18,393	641	3.6%
営業外収益	3	-	△3	△100.0%
営業外費用	2,616	2,687	71	2.7%
経常利益	15,138	15,705	566	3.7%
当期純利益	15,138	15,704	566	3.7%
1口当たり分配金（円）	1,982	2,056	74	3.7%
運用日数	184	184	-	-

2025 2H vs. 2024 2H主な差異要因（単位：百万円）

営業収益

- 既存ホテル賃料（変動・固定合計）の増加：+805
- 2024年7月取得物件の通期寄与による賃料（変動・固定合計）の増加：+440
- 住居賃料の増加：+11
- 運営委託収益の増加：+346
 - 米ドルベースで+31.4%の増収。レートは円高進行を想定（2024年12月期の期中平均為替レート155.2円に対して2025年12月期の想定は142.8円）
- 受取配当金の増加：+37

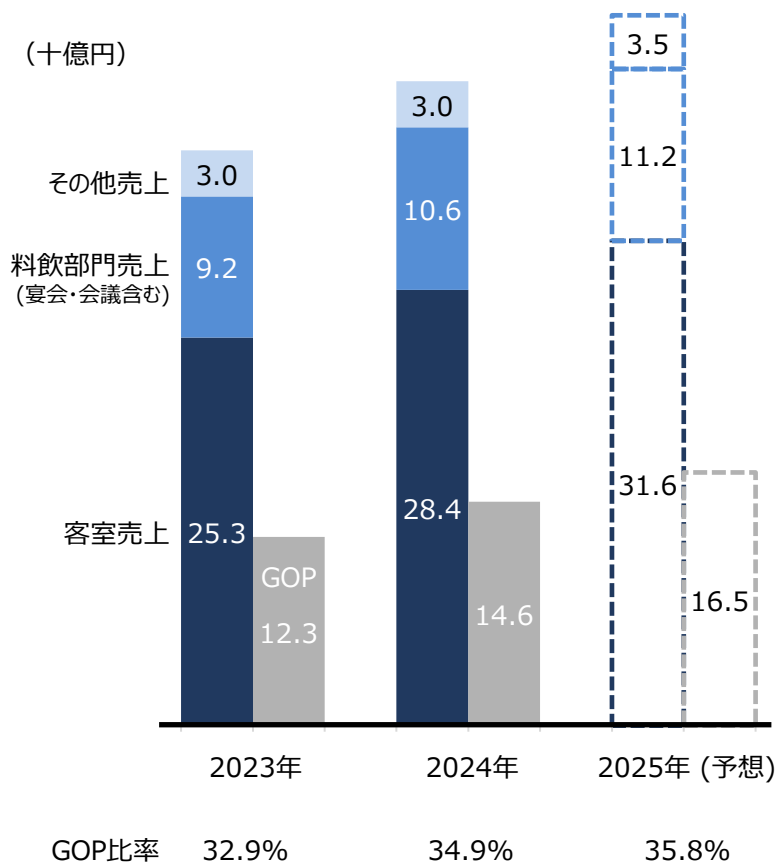
営業費用・営業外費用

- 不動産賃貸事業費用の増加：+717
 - 2024年7月取得物件による増加：+422
 - 既存物件減価償却費の増加：+280
- 運営委託費用の増加：+58
 - 保険料等の減少：△27
 - 減価償却費の増加：+85
- 営業外費用の増加：+71
 - 支払利息の増加：+527
 - 投資法人債利息の増加：+9
 - 融資関連費用の減少：△120
 - 為替差損の減少：△167
 - デリバティブ損失の減少：△8
 - 投資口交付費の減少：△170

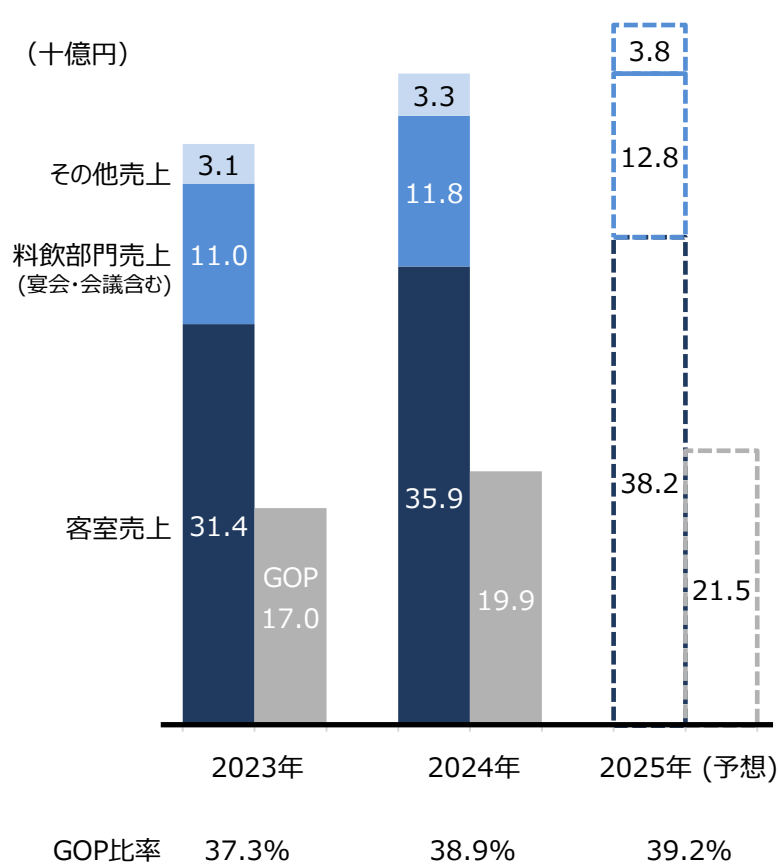
Ⅱ-5. MHM91物件の売上とGOPの推移（実績と2025年の予想）

- 当期は客室売上、料飲部門売上、その他売上¹の全てで前年同期比増を達成。また、MHMによるGOPPAR（販売可能室数に対するGOP）を最大化する戦略が引き続き奏功し、各種コストの上昇圧力がある中でも、GOP比率は前年同期比で1.6ポイント上昇
- 2025年6月期、2025年12月期も、客室売上及び料飲部門売上の双方が伸長し、GOP比率も緩やかながら引き続き改善していく見通し

6月期



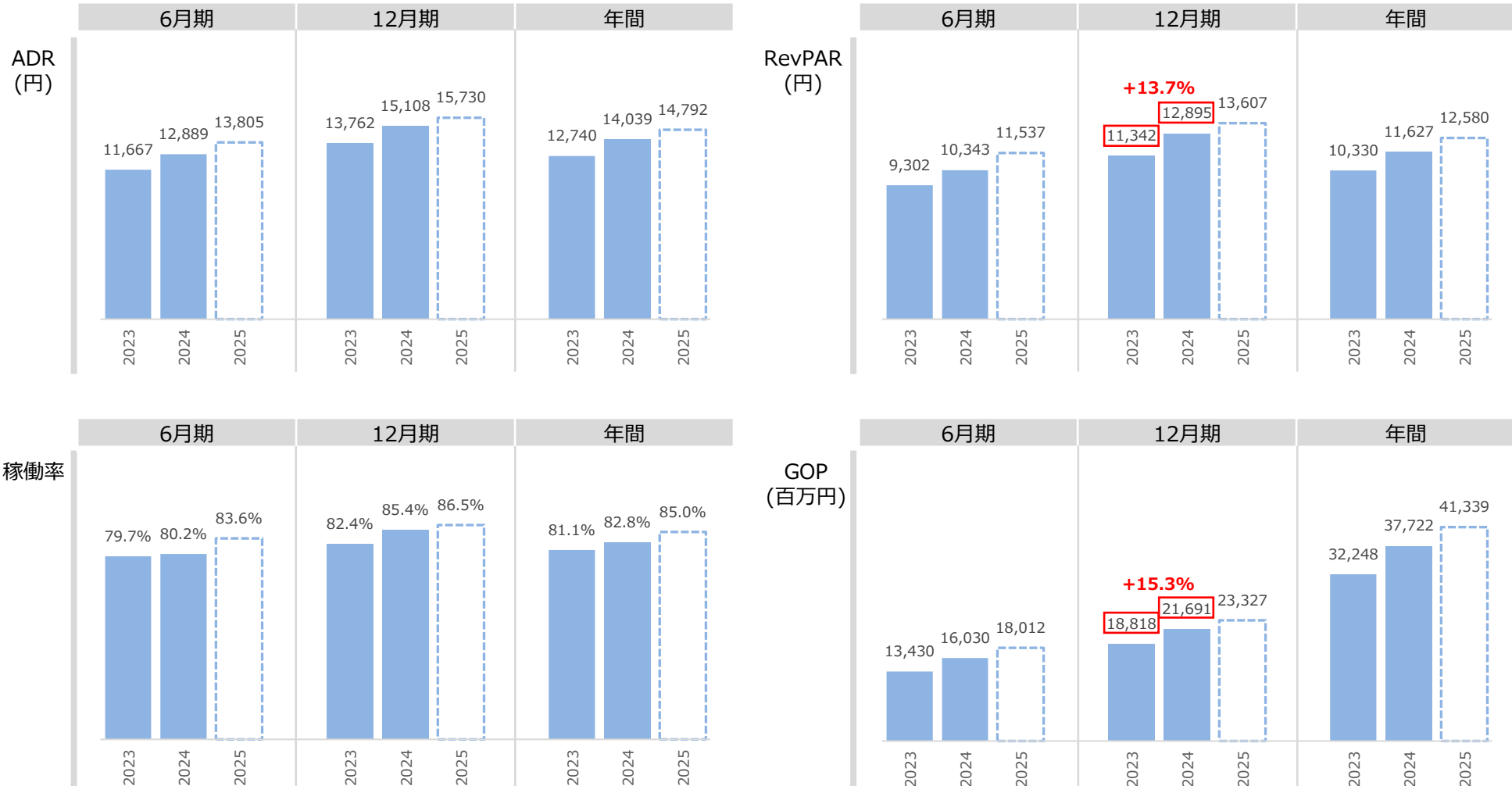
12月期



(注1) その他売上には、空座温泉の売上、売店の売上、テナント賃料、自販機手数料などが含まれます

Ⅱ-6. 国内ホテル93物件のKPI¹ (実績と2025年の予想)

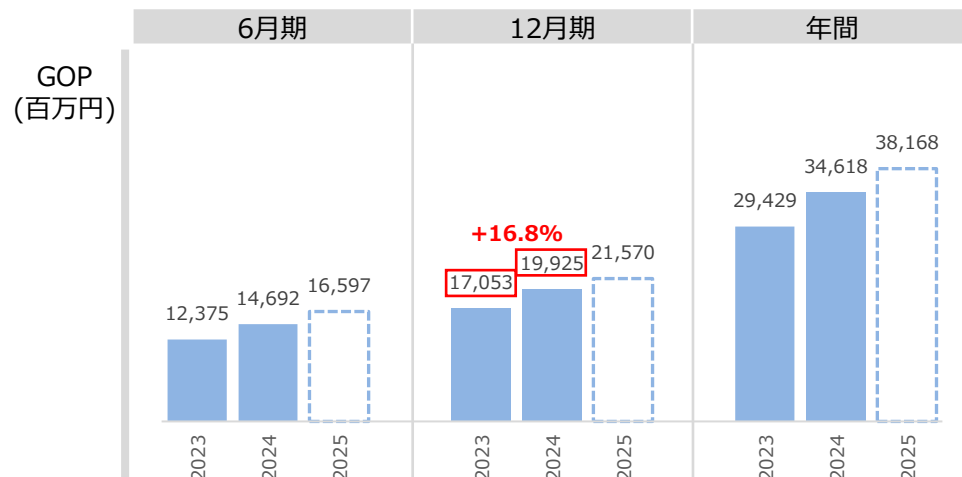
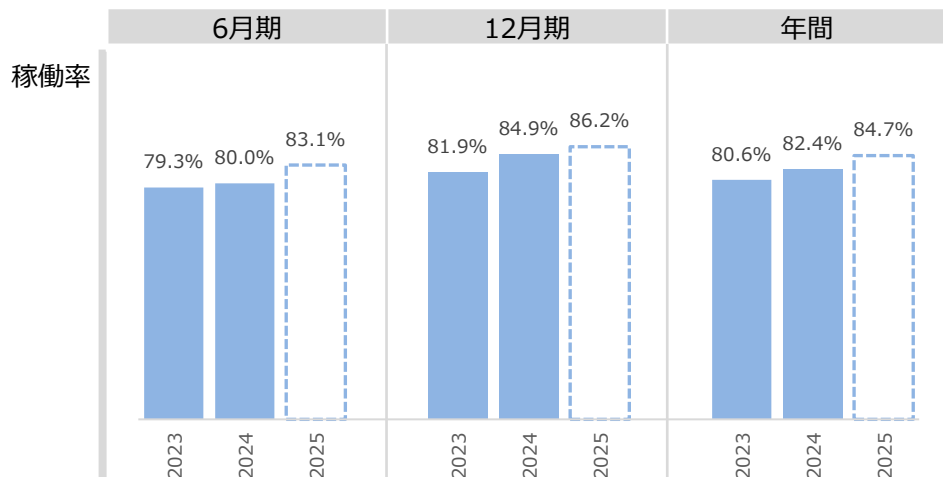
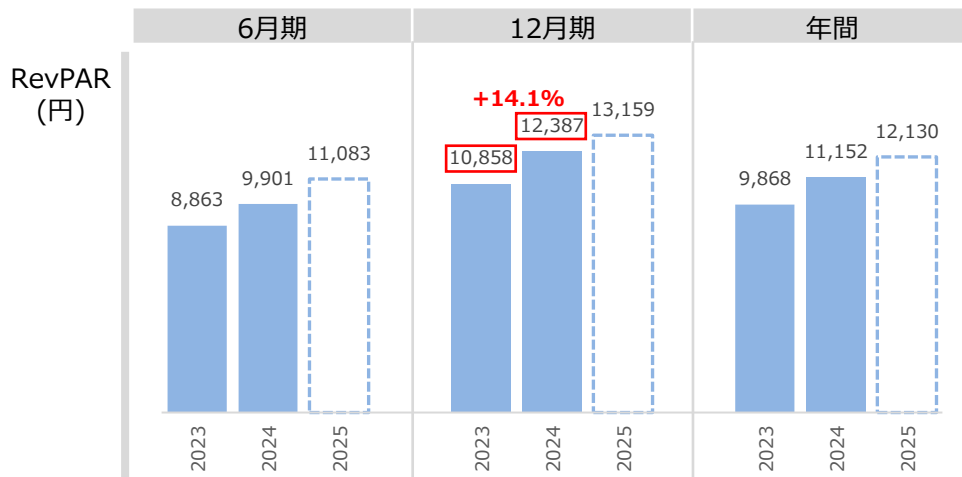
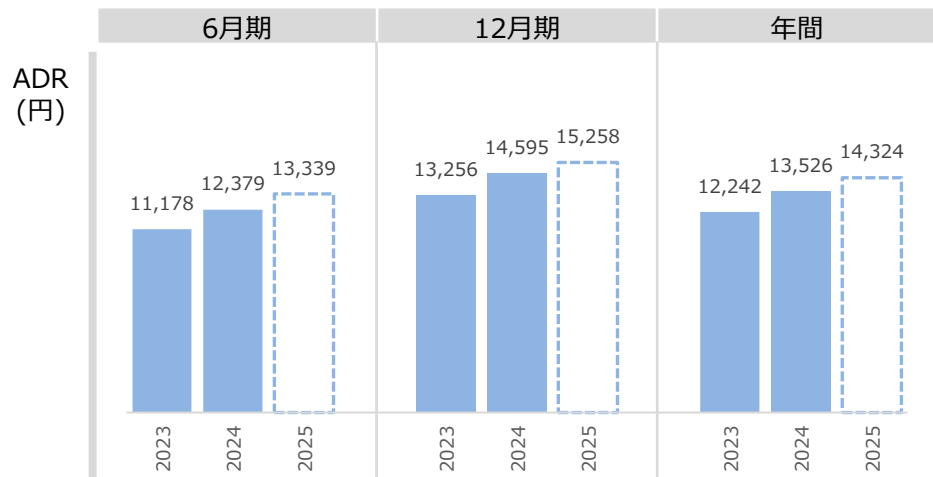
- 当期は全てのKPIが前年同期を上回った。RevPARは前年同期比で13.7%、GOPは15.3%成長
- 2025年6月期、12月期共に、大阪万博をはじめとした需要増を背景に、全てのKPIが前年同期を上回ることを見込む



(注1) 2024年12月期の期末時点で保有する国内ホテル102物件（優先出資証券の裏付資産であるシェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルを含みます。）のうち、固定資産料等の9物件を除く93物件を2023年年初から保有していたと仮定してKPIを算出しています。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き調整など算出時期によっては把握困難な場合があるため、当該調整に伴い実績値に差異が生じる場合があります。GOP算出にあたり、シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルについては、同ホテルを裏付資産とする特定目的会社の優先出資証券に係るINVの出資割合（49%）をGOPに乘じて加算しています。また、「アパホテル横浜関内」については、INVが受領する賃料をGOPとして計算しています。なお、除外している9物件のうち、「高松 東急 REI ホテル」については2023年4月25日より主要テナントである東急ホテルズ&リゾーツ株式会社との契約を「固定賃料プラス変動賃料型」に変更していますが、開示データの連続性等に鑑み、本ホテルについては当面の間、これまでどおり固定賃料ホテルと同じ扱いとし、引き続き除外する方針です。以下同じです。

Ⅱ-7. MHM91物件のKPI¹（実績と2025年の予想）

- 2025年2月26日付「ポートフォリオの運用実績（2025年1月）に関するお知らせ」より、国内ホテルポートフォリオの運用実績の開示対象物件は、「国内ホテル81物件²」から、MHM及びその子会社が運営する「MHM91物件」に変更しています。当該変更を受け、MHM91物件のKPIについても、前ページと同様に2023年及び2024年の実績並びに2025年の予想について、以下の通りお知らせいたします。

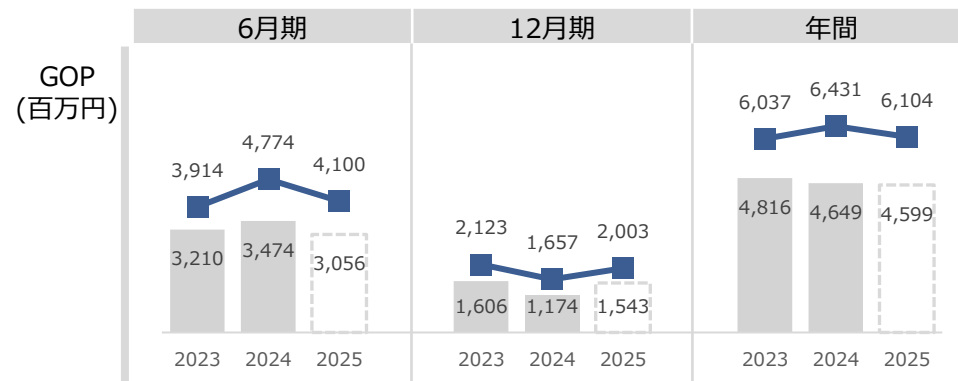
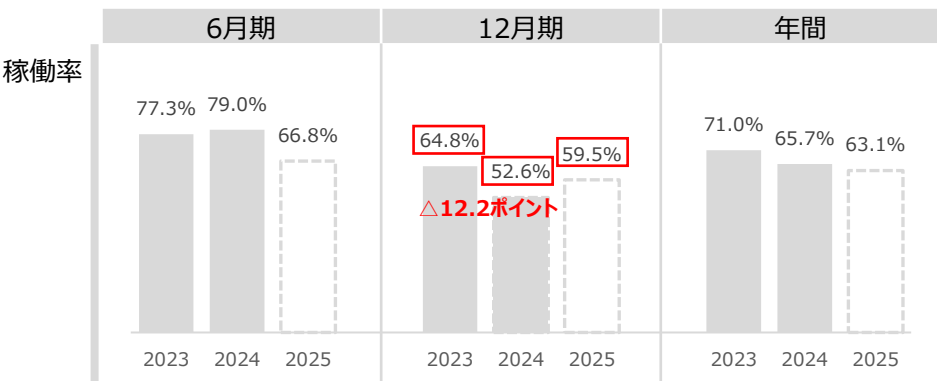
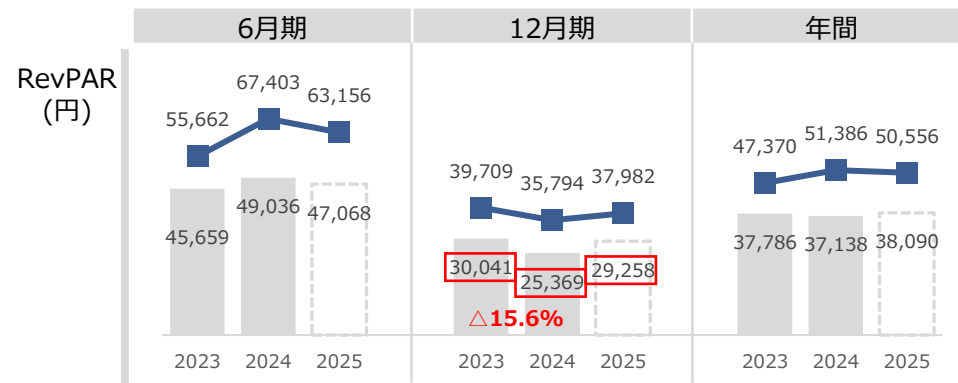
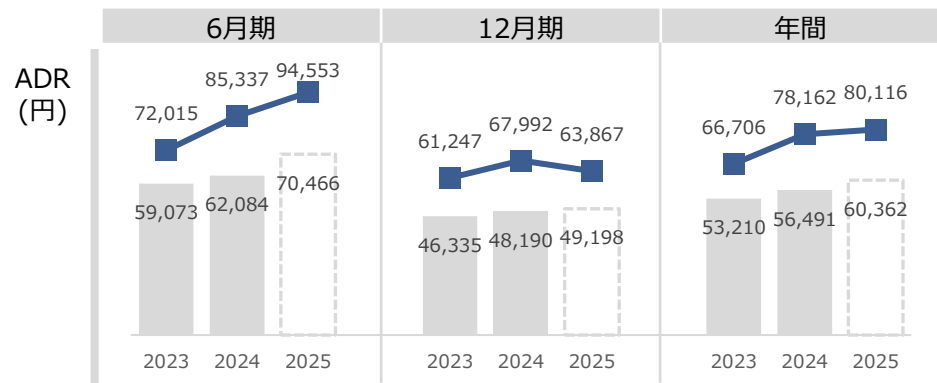


(注1) MHM91物件を2023年年初から保有していたと仮定してKPIを算出しています。また、INVによる取得前の期間の実績は、売主から提供を受けた実績値を基に、INVが保有していたと仮定した調整を加えて算出していますが、会計上の取扱いの差異に基づく調整など算出時期によっては把握困難な場合があるため、当該調整に伴い実績値に差異が生じる場合があります。

(注2) 2024年12月期の期初時点で保有する国内ホテル90物件（優先出資証券の裏付資産であるシエラ・グランデ・トキョーベイ・ホテルを含みます。）から固定費料等の9物件を除いた81物件をいいます。

II-8. ケイマンホテルKPI (実績と2025年の予想)

- 当期は、客室稼働率がサンシャイン・スイーツ・リゾートの大規模改修工事等の影響で前年同期比で12.2ポイント低下したことにより、RevPARは同15.6%減少
- 2025年に関しては、上述の大規模改修工事が完了する秋頃から、業績は回復基調に入る計画であり、稼働率の回復等により、12月期のRevPARは2023年同期に近い水準にまで回復することを見込む



<ADR、RevPAR、GOPについて>

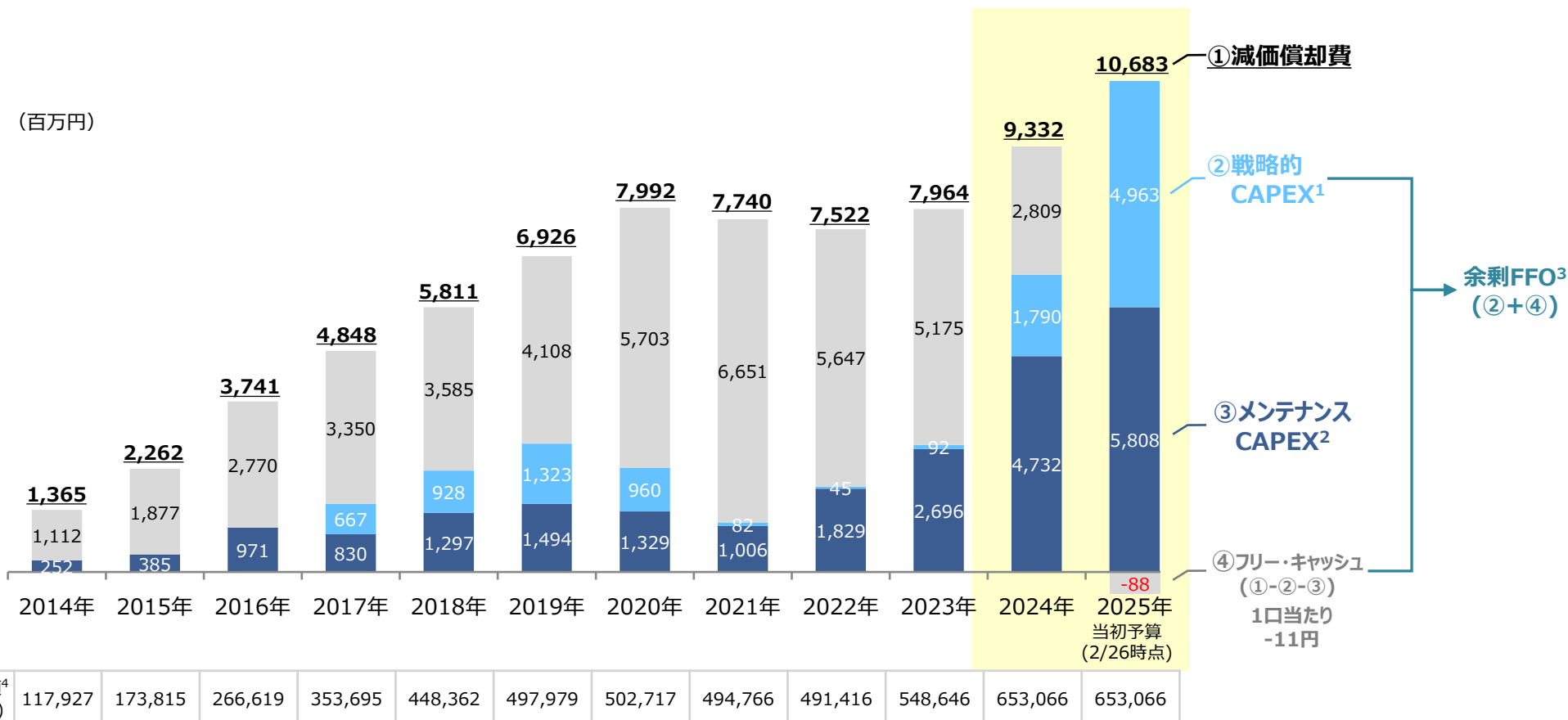
棒グラフ=為替変動の影響をなくするため1米ドル=110円で換算。

折れ線グラフ(—■—) = 以下の各期における加重平均為替レート (2025年6月期及び2025年12月期は想定) を使って円換算。

	6月期			12月期			年間		
	2023年	2024年	2025年	2023年	2024年	2025年	2023年	2024年	2025年
加重平均為替レート (円)	134.1	151.2	147.6	145.4	155.2	142.8	137.9	152.2	146.0

Ⅱ-9. 資本的支出及び減価償却費

- 2024年は通常の設備更新に加え、フレックステイイン飯田橋及びサンシャイン・スイーツ・リゾート等でのバリューアップ工事を行った結果、資本的支出の総額は減価償却費の約70%に上った
- 2025年は、資本的支出が減価償却費の額を若干超えるが、これは、ホテルマイステイズ日暮里、アートホテル新潟駅前のバリューアップ工事への支出（次項参照）や、本年も継続する上述のサンシャイン・スイーツ・リゾートの改装工事への大型支出（予算23億円）など、各種支出のタイミングが重なったことによるものである



(注1) 「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2) 「メンテナンスCAPEX」とは、建物の資産価値を維持する上で必要な建物設備・施設の更新工事に係る資本的支出及び運営上必要な什器・備品・設備に係る資本的支出をいいます。
(注3) 「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。
(注4) 各対象期間の末日時点における取得価格に基づきます。2017年以降は、シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルに係る特定目的会社優先出資証券にかかるINVの出資金額を含みます。また、「ウエストイン・グランドウイマン・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（総称して以下「本海外ホテル」といいます。）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資産保有SPC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。

- ホテルマイステイズ日暮里、アートホテル新潟駅前において競争力維持強化を目的に戦略的CAPEXを実施。ROIはそれぞれ24.9%、17.0%を見込む

ホテルマイステイズ日暮里

アートホテル新潟駅前

経緯

- 当ホテルはJR「日暮里」駅から徒歩4分に位置する宿泊特化型ホテル
- 2011年にリノベーションを実施。近年は、経年劣化と近隣での新規宿泊施設の開業が相まって、競争力が低下
- 設備刷新による顧客満足度の改善と、インバウンド需要増加による複数人利用の需要増加への対応を目的に、改装工事を行う

- 当ホテルはフルサービス型のホテルで、JR「新潟」駅直結という好立地と、近隣では希少性の高い大宴会場に強みを持つ
- 客室・宴会場・レストランの改装を最後に行ったのは2007年
- 経年劣化により、宿泊客からの風呂等の一部評価が近隣競合に劣後
- 今後も競争力を維持強化するために改装工事を行う

主な 工事内容

- 客室・共用部の内装・備品更新
 - バンクベッド/ダブルベッドの導入 (従来はセミダブルベッド)
- サイン・外構更新
- 全室禁煙化

- 客室・宴会場・レストランの内装・備品更新
- レストランのレイアウト変更 (席数が119席から132席へ増加)
- 喫煙ルームフロアの禁煙化 (3フロア中2フロア)

予定工期

2024年9月から2025年2月

2025年1月から2025年7月

投資効果

- 予想ROI：24.9%
- 投資金額：419百万円
 - GOP増加額：104百万円/年 (改装前比+79.1%)

- 予想ROI：17.0%
- 投資金額：651百万円
 - GOP増加額：110百万円/年 (改装前比+20.2%)

改装後の 設備

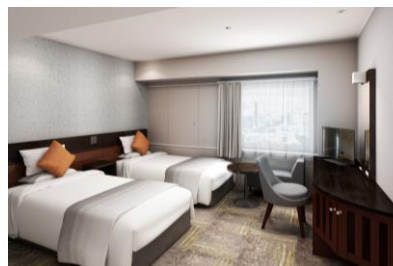
客室 (バンクツイン)



客室 (スタンダードダブル)



客室¹



宴会場¹

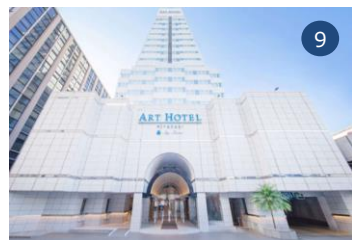
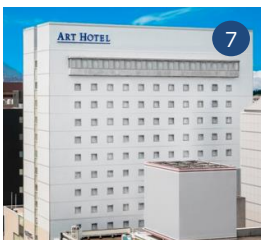
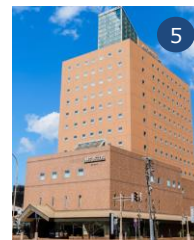
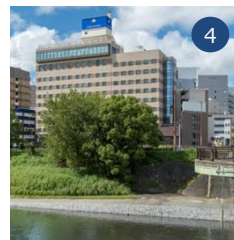


Ⅲ. 2024年7月取得物件の概要

Ⅲ-1. 2024年7月取得物件サマリー

国内ホテル12物件を平均鑑定NOI利回り6.0%となる取得価格合計1,044億円で取得

No.	物件名	所在	ホテルタイプ	客室数 (室)	取得価格 ¹ (百万円)	鑑定NOI ² (百万円)	鑑定NOI 利回り ³	ホテルKPI ⁴ (鑑定評価ベース) ADR 客室稼働率	
1	アートホテル大阪ベイトワー& 空庭温泉	大阪府大阪市	フルサービス型	458	31,185	1,662	5.3%	20,000円	89.0%
2	函館国際ホテル	北海道函館市	フルサービス型	435	16,830	1,052	6.3%	17,000円	84.0%
3	アートホテル日暮里 ラングウッド	東京都荒川区	フルサービス型	134	16,335	924	5.7%	23,700円	93.6%
4	ホテルマイステイズ熊本 リバーサイド	熊本県熊本市	宿泊特化型	194	6,831	437	6.4%	12,685円	86.9%
5	アートホテル青森	青森県青森市	フルサービス型	211	5,672	372	6.6%	11,500円	82.0%
6	亀の井ホテル 伊豆高原	静岡県伊東市	リゾートタイプ	55	5,563	344	6.2%	41,200円	89.0%
7	アートホテル大分	大分県大分市	フルサービス型	228	5,484	360	6.6%	9,990円	86.1%
8	アートホテル小倉 ニュータガワ	福岡県北九州市	フルサービス型	90 ⁵	4,672	326	7.0%	13,000円	90.0%
9	アートホテル宮崎 スカイトワー	宮崎県宮崎市	フルサービス型	135	3,821	271	7.1%	12,500円	85.0%
10	アートホテル鹿児島	鹿児島県鹿児島市	フルサービス型	208	3,395	257	7.6%	12,200円	82.4%
11	亀の井ホテル 彦根	滋賀県彦根市	リゾートタイプ	48	2,603	179	6.9%	21,350円	88.0%
12	亀の井ホテル 奈良	奈良県奈良市	リゾートタイプ	42	2,029	122	6.0%	20,400円	85.0%
合計 / 平均⁶				2,238	104,420	6,311	6.0%	17,960円	86.7%



(注1) 「取得価格」は、売買契約に記載された取得資産の売買価格を記載しています。なお、価格に消費税等は含まれず、単位未満を切り捨てています。

(注2) 「鑑定NOI」は、2024年6月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書における直接還元法で算出された運営純収益（NOI）を記載しています。

(注3) 「鑑定NOI利回り」は、各取得資産の鑑定NOIを取得価格で除して算出しています。

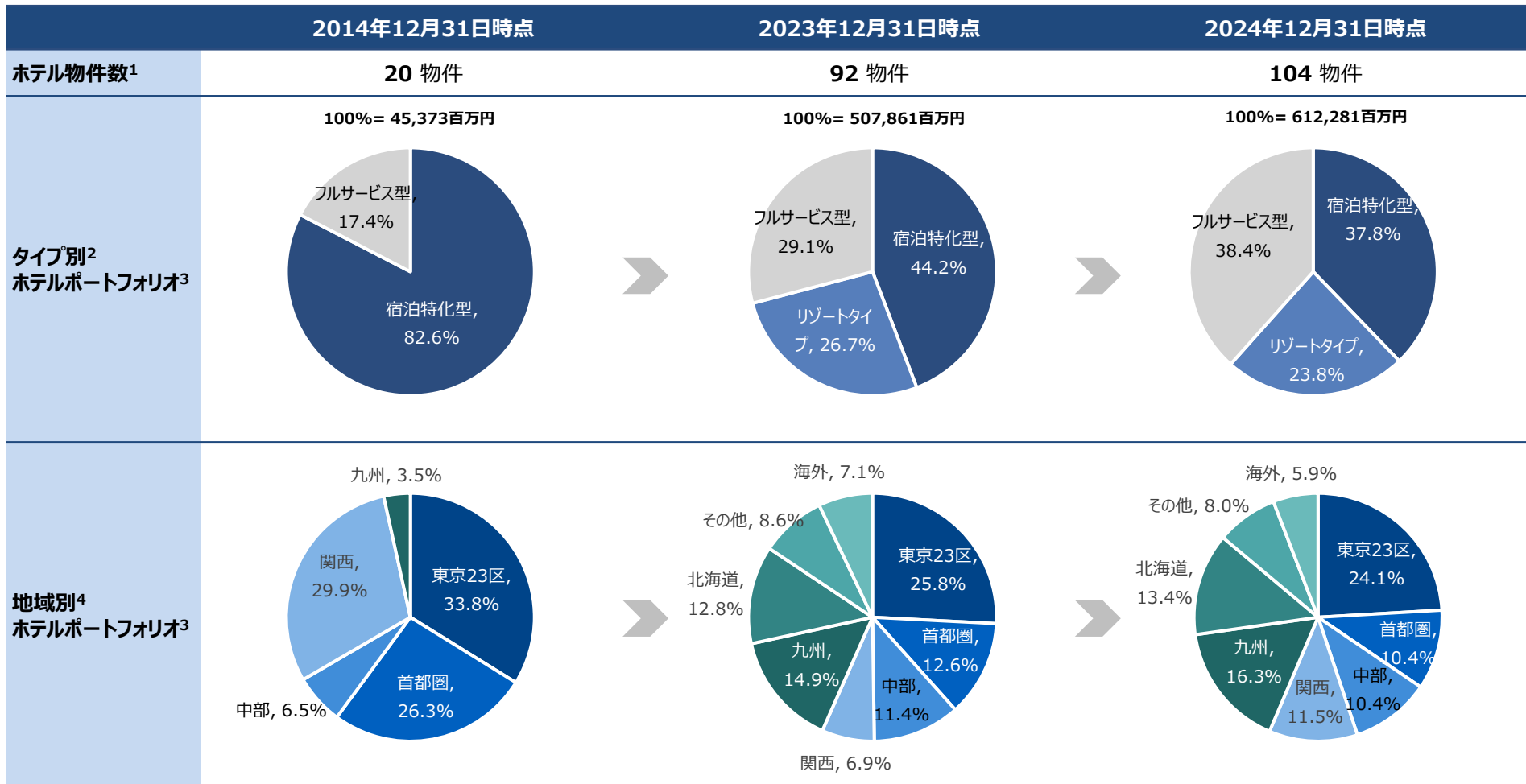
(注4) 「ホテルKPI（鑑定評価ベース）」は、2024年6月1日を価格時点とする鑑定評価書に記載の指標を記載しています。「ホテルKPI（鑑定評価ベース）」は、一定の前提条件の下に各鑑定評価機関が査定した平年度（概ねDCF法における3年目、以下同じです。）における想定指標であり、将来においてその達成が保証されるものではなく、実際は大きく変動する可能性があります。

(注5) 本物件の敷地内には「百年庭園の宿 翠水」として営業を行っている建物が存在しますが、当該建物は取得対象に含まれないことから、当該建物の客室3室は含まない数値を記載しています。

(注6) 「合計／平均」に記載の平均鑑定NOI利回りは、取得資産に係る（注2）記載の鑑定NOIの合計を取得資産の取得価格の合計で除して算出しています。ADRと客室稼働率は、単純平均により算出し、単位未満を切り捨てて算出しています。

Ⅲ-2. ホテルポートフォリオの推移

- 2024年7月のホテル12物件取得により、全J-REIT最大のホテルポートフォリオは6,122億円になった
- 本投資法人のホテルポートフォリオは当初宿泊特化型ホテルが中心だったが、継続的な外部成長を通じ、多様なニーズを捉えるバランスのとれたポートフォリオに発展。宴会・会議等の非宿泊関連需要及び地方でのインバウンド需要の取り込みも狙う



(注1) 優先出資証券については、裏付資産を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、宴会・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、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、本投資法人の出資金額を取得価格として算出しています。「ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ」及び「サンシャイン・スイーツ・リゾート」の海外資産2物件（総称して以下「本海外ホテル」といいます。）については、本投資法人が、匿名組合契約の合意解約に伴う現物配当として、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。）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）時点の各本海外ホテルのLeasehold等の帳簿価額を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、優先出資証券については、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

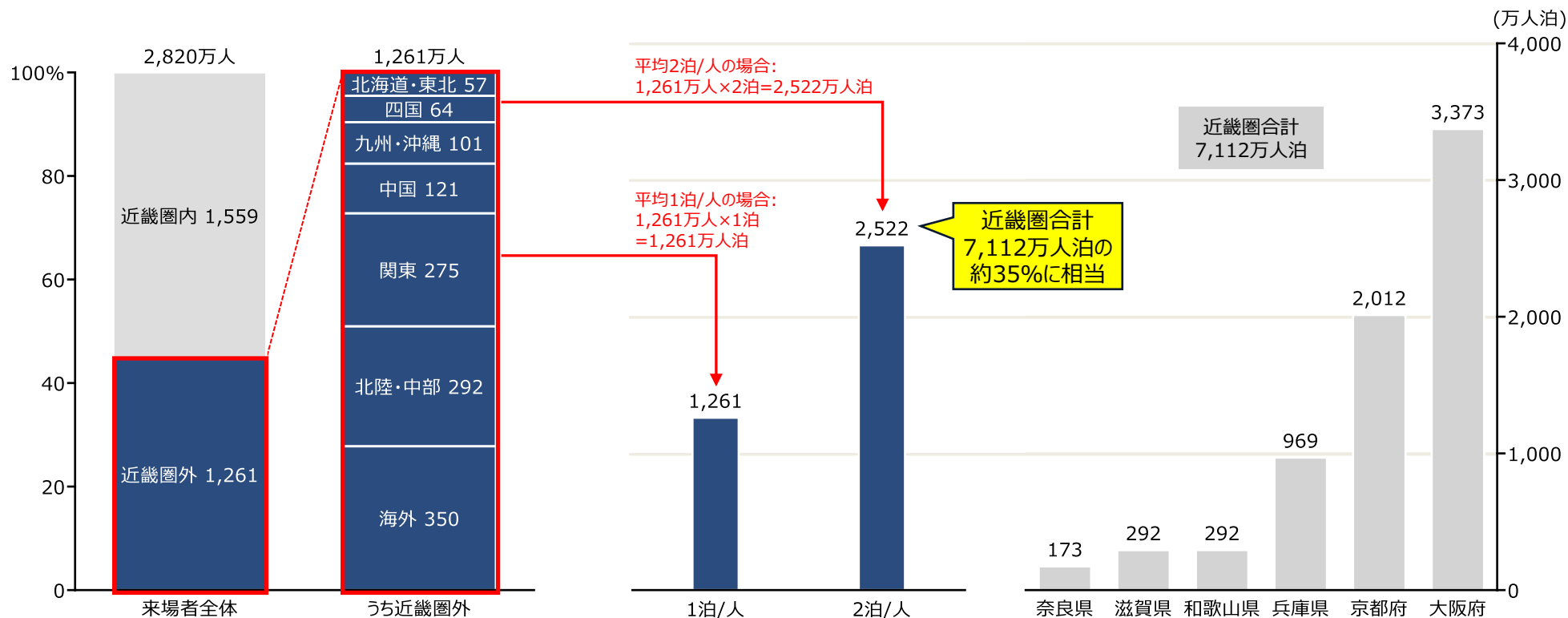
IV.ホテル運営状況と市場環境

- 大阪万博の想定来場者数¹は、2,820万人。そのうち4割強の1,261万人が、宿泊の見込みがある近畿圏外からの来訪者（①）
- 大阪万博開催月（4月-10月）の近畿圏の延べ宿泊者数の前年実績が7,112万人泊²であることを踏まえると、上述の近畿圏外からの来場者による宿泊は、近畿圏の宿泊マーケットに有意な需要増をもたらすと考えられる（②③）
- 大阪府所在の本投資法人保有7物件の今年のGOP合計は前年比で約30%増加する想定

① 大阪万博の想定来場者数の居住地別内訳¹

② [試算] 近畿圏外からの来場者による延べ宿泊者数

③ [参考比較対象] 2024年の近畿圏の延べ宿泊者数（大阪万博開催月）²

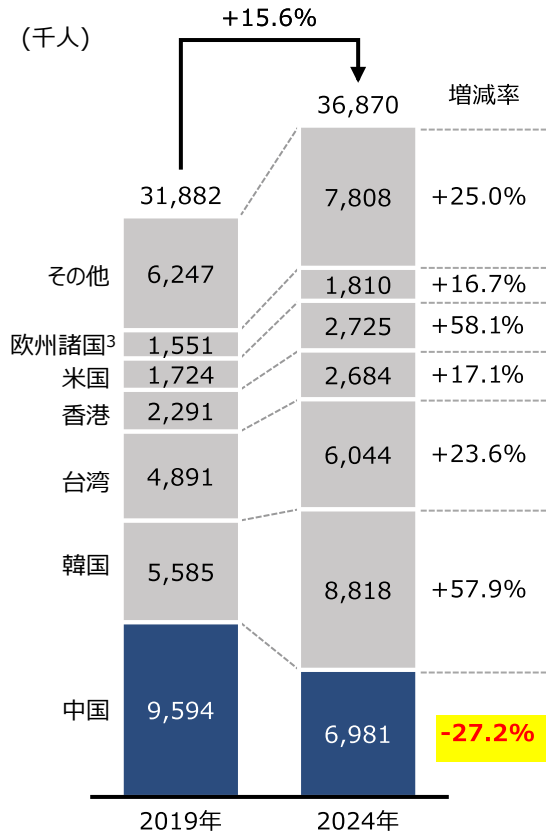


(注1) 出所：公益社団法人2025年日本国際博覧会協会
(注2) 出所：国土交通省「宿泊旅行統計調査」に基づき本資産運用会社が作成

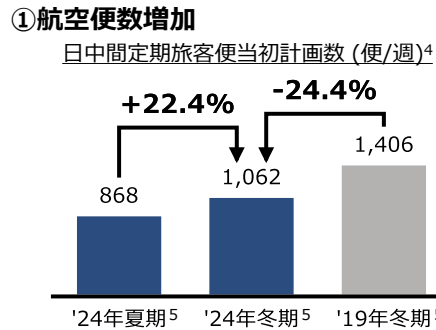
IV-3.インバウンド：市場動向（2019年 vs. 2024年）

- 2024年の訪日外国人旅行者数¹は、2019年比で15.6%増加したが、コロナ禍前、最大の割合を占めた中国からの旅行者数は27.2%減と依然2019年の水準を下回っている。もっとも、訪日中国人数は、2024年第1四半期には2019年同期比38.8%減だったところ、第4四半期には同20.9%減と着実に回復してきており、今後、日中間の航空便数増加やビザ緩和措置等により、回復が一層進むことで、インバウンド需要がさらに上積みされることが期待される
- 2024年の訪日外国人平均旅行消費額²は2019年同期間比で43.4%増。買物代は24.1%増に止まるのに対し、宿泊費や飲食費といった「コト消費」が53.2%増と大きく成長している。なかでも宿泊費は29,506円増と金額ベースで全費目中最大の伸びを見せており、ADRの更なる上昇が期待される

訪日外国人旅行者数¹



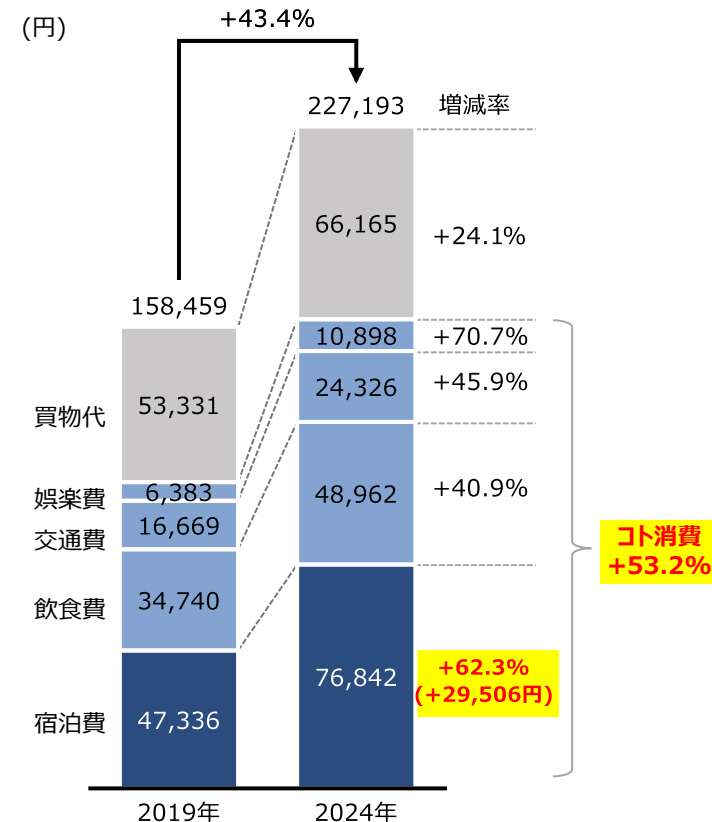
訪日中国人数の回復に向けた動き



②中国人向けビザ緩和
日本政府は、以下の緩和措置の今春目途開始を目指す⁶

個人	3年間の観光マルチビザ	
	取得後3か月以内の入国要件	→ 撤廃
	過去3年間に2回の訪日要件	→ 5年に
	観光マルチビザの種類拡充	
	3年間と5年間	→ 10年間で新設
団体	一次・マルチビザの取得条件	
	在職証明書提出	→ 65歳以上は不要
	観光ビザの滞在可能日数	
	15日	→ 30日

訪日外国人平均旅行消費額²

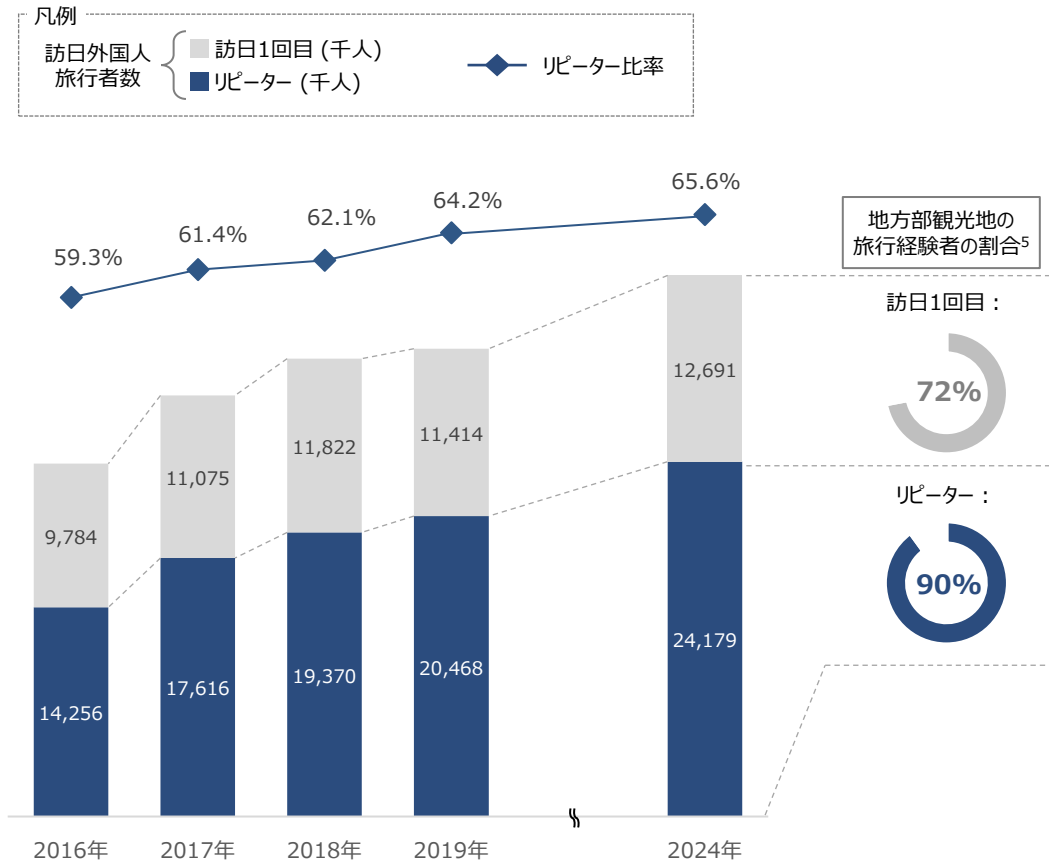


(注1) 出所：独立行政法人国際観光振興機構（日本政府観光局（JNTO））「訪日外客統計」に基づき本資産運用会社が作成
 (注2) 出所：国土交通省「インバウンド消費動向調査」。グラフは出所に基づき本資産運用会社が作成
 (注3) 英国・フランス・ドイツ・イタリア・スペイン・ロシア・スウェーデン・デンマーク・ルウェー・フィンランドを指します
 (注4) 出所：国土交通省「各期の国際定期航空便の主な動向」。便数は航空会社からの申請に基づく期間開始時点での当初計画数
 (注5) 「'24年夏期」は2024年3月31日から2024年10月26日を、「'24年冬期」は2024年10月27日から2025年3月29日を、「'19年冬期」は2019年10月27日から2020年3月28日の期間を指します
 (注6) 出所：日本経済新聞 2024年12月25日付

IV-4.インバウンド：訪日リピーターの推移と地方空港国際線の回復状況

- 訪日外国人旅行者のうち訪日2回目以上のリピーターの比率はコロナ禍をはさんで堅調に推移し、リピーターは着実に増加
- リピーターは、訪日1回目の外国人旅行者よりも、地方部¹の観光地を旅行する傾向が見られることから、リピーターの増加は、地方部での宿泊増、ひいては地方部に所在する本投資法人保有資産の業績向上につながると考えられる
- 地方空港²の国際線定期便数は着実に回復し、2024年冬期の計画数は約半数の空港にてコロナ禍前と同じかそれ以上の水準に到達。地方部へのアクセス改善による訪日外国人の地方部観光の活性化が期待される

訪日外国人旅行者数³とリピーター比率⁴の推移



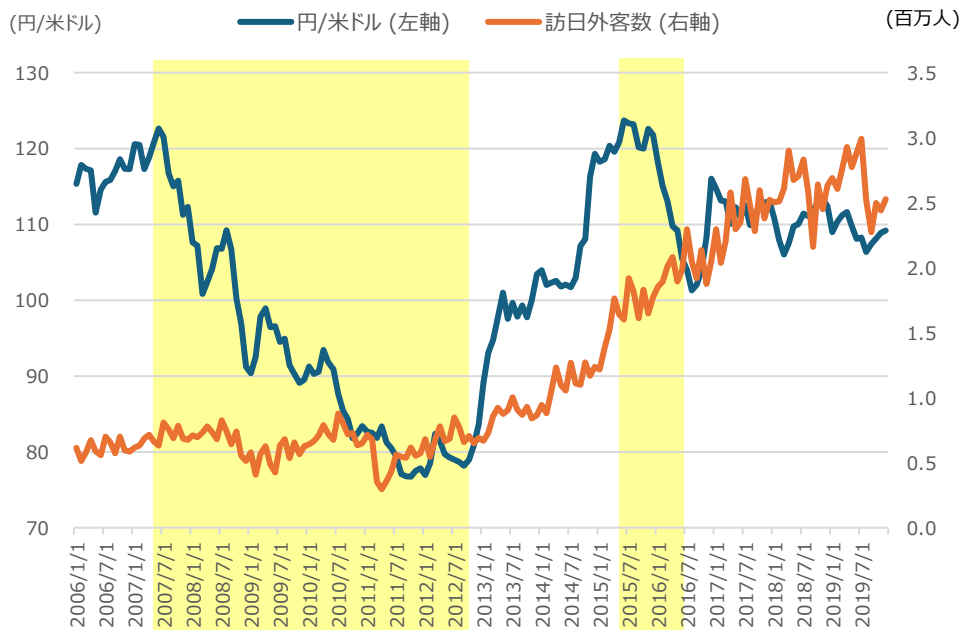
地方空港の国際線定期便数の回復状況

空港名 ⁷	国際線定期便数(便/週) ⁶		回復率('24年冬期/'19年冬期)
	'19年冬期	'24年冬期	
熊本空港	6	23	383%
松山空港	6	23	383%
米子空港	3	6	200%
下地島空港	3	5	167%
高松空港	20	27	135%
長崎空港	5	6	120%
小松空港	13	14	108%
新千歳空港	153	164	107%
旭川空港	2	2	100%
宮崎空港	5	5	100%
佐賀空港	9	9	100%
青森空港	6	6	100%
仙台空港	29	28	97%
那覇空港	187	180	96%
広島空港	27	25	93%
鹿児島空港	24	17	71%
岡山空港	23	16	70%
新潟空港	12	8	67%
函館空港	12	8	67%
富山空港	9	5	56%
花巻空港	4	2	50%
北九州空港	14	7	50%
静岡空港	32	15	47%
茨城空港	10	2	20%
新石垣空港	2	0	0%

(注1) 地方部とは、千葉県、埼玉県、東京都、神奈川県、愛知県、京都府、大阪府、兵庫県以外の道県をいいます。
 (注2) 地方空港とは、成田国際空港、東京国際空港、中部国際空港、関西国際空港、福岡空港以外の、国際線定期便が就航している空港をいいます。
 (注3) 独立行政法人国際観光振興機構（日本政府観光局（JTO））「訪日外客統計」と国土交通省「訪日外国人消費動向調査」に基づき本資産運用会社が作成。
 (注4) 国土交通省「訪日外国人消費動向調査」に基づき本資産運用会社が作成。
 (注5) DBJ・JTBF アジア・欧米家 訪日外国人旅行者の意向調査（2024年）にて、「日本の地方部観光地を2015年以降に旅行したことがある」と回答した訪日外国人の割合です。
 (注6) 「'19年冬期」は2019年10月27日から2020年3月28日の期間の週間運航便数の当初計画数です。「'24年冬期」は2024年10月27日から2025年3月29日の期間の週間運航便数の当初計画数です。
 (注7) 「'19年冬期」の本数が0の地方空港は当該一覧には含まれていません。

- 過去の為替と訪日外国人旅行者数の推移を見ると、大幅に円高が進行する局面においても、訪日外国人旅行者数の推移トレンドに明確な変化は見られない。為替動向に左右されないレベルの訪日意欲の強さ・高まりが示唆される
- 過去四半期ごとの為替と訪日外国人の買物代・宿泊費の関係を見ると、為替と買物代との間には正の相関が観察できる一方、為替と宿泊費の間には明確な相関関係が認められない。買物代とは異なり、円高局面でも宿泊費は支出抑制の対象にはなりにくいことが示唆される

為替¹と訪日外国人旅行者数²の推移

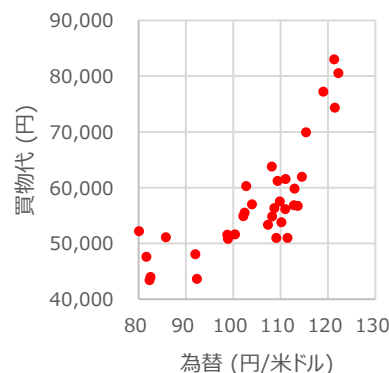


大幅な円高が進行する局面でも、訪日外客数の推移トレンドに明確な変化は見られない

為替¹、訪日外国人の宿泊費³と買物代³の推移

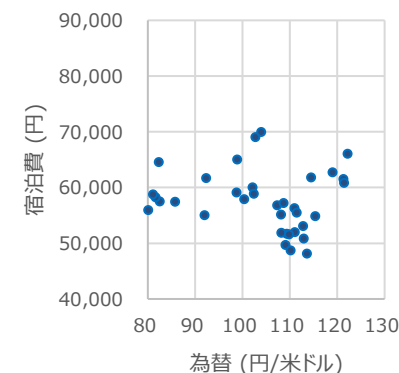
時期	2010年Q2	2010年Q3	...	2019年Q4
為替 (四半期間平均) (円/米ドル)	92.04	85.81	...	108.73
訪日外国人の宿泊費/人・旅行 (円)	55,009	57,445	...	57,198
訪日外国人の買物代/人・旅行 (円)	48,058	51,127	...	56,308

為替と訪日外国人の買物代³の関係 (2010年～2019年)



円高が進むにつれて、買物代が減少

為替と訪日外国人の宿泊費³の関係 (2010年～2019年)



為替と宿泊費の大小に明確な相関は見られない

(注1) 出所: 日本銀行

(注2) 出所: 日本政府観光局「訪日外客統計」

(注3) 出所: 観光庁「インバウンド消費動向調査」

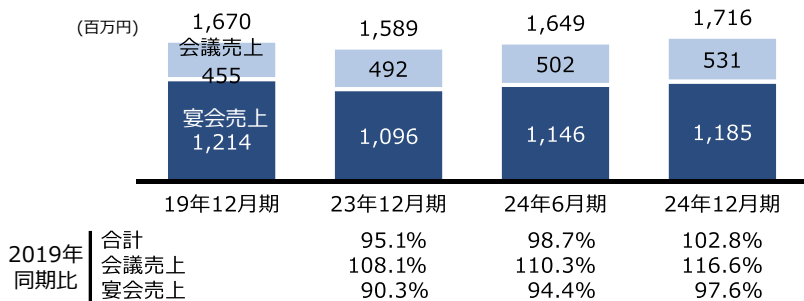
- 宴会・会議については、会議単体での開催から宴会を伴う会議への移行や、宴会の戻りが進行。2025年6月期も同様の推移を見込む
- 引き続きアジアを中心にインバウンドセールスを強化し、積極的なインバウンド需要の取り込みに注力。中国・台湾・韓国に加え、香港やマレーシア等のマーケット開拓を検討
- MHMの高品質なサービスや多様な施設が高く評価され、フサキビーチリゾートホテル&ヴィラズでは「World Luxury Hotel Award 2024」で3冠、「World Luxury Spa Award 2024」でFUSAKI SPAが3冠を受賞。また、亀の井ホテル 伊豆高原は観光庁等5省庁が後援する「温泉総選挙2024」が主催する「温泉宿・ホテル総選挙2024」のラグジュアリー部門で全国1位に選出。観光業を通じた持続可能な地域経済の成長に貢献

2024年12月期に実施した様々な取り組み

会議・宴会

- 会議単体での開催から宴会を伴う会議への移行や、宴会の戻りが進行。2025年6月期も同様の推移を見込む。今後も引き続き需要を獲得するために多種多様な施策を検討

MHM18物件¹の宴会・会議の売上



積極的な提案営業による売上拡大

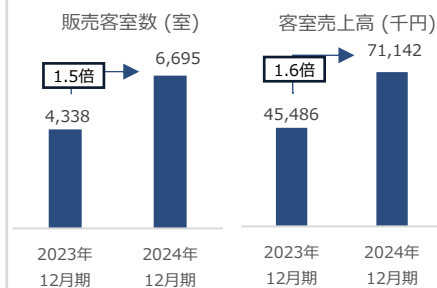
- 企業のインターン採用者向けの宿泊需要は旺盛な採用マインドにより好調な受注状況が継続。中途採用者向けの宿泊需要³についても、2024年12月期は前年同期1.5倍と引き続き活発な需要となった。2025年6月期に関しても、1月15日時点でインターン、中途採用向けの宿泊予約を順調に受けている
- 海外からの「スタディーツアー⁴」については、引き続き、MHMのスケールメリットを活かした需要の掘り起こしや、海外専門エージェント、留学生を多く抱える国内大学にアプローチ。今後は欧州や中国のシェアを拡大すべく、新規開拓活動を強化
- 修学旅行の行程はコロナ前に戻つつも、バス代金や宿泊費の高騰やオーバーツーリズム等の理由から目的地の変更、複数の目的地からの選択制、時期の見直し、短期化等が見られている。今後については、ニーズに合わせた提案型セールスの実施と、修学旅行生の受け入れができていない施設への誘導や、時期の見直し等を提案
- 国内スポーツ団体については、プロスポーツチーム取扱代理店からMHMの宿泊対応が評価され、2025年も順調に受注

	インターン宿泊需要	中途採用宿泊需要 ²
2023年12月期	20,171千円 9物件	50,439千円 15物件
2024年12月期	16,226千円 20物件	74,450千円 24物件
2025年6月期 (2025年1月15日時点)	7,943千円 7物件	11,698千円 6物件

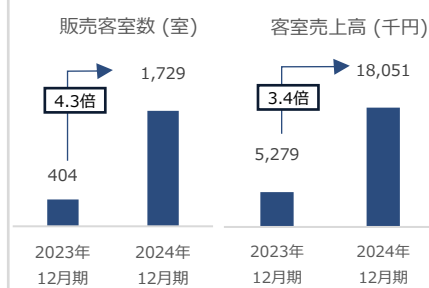
顧客基盤拡大・強化に向けた取り組み

- 台湾の事例：インバウンドセールス担当者を増員し、顧客基盤の拡大にさらに注力。現地エージェントへのセールス能力を強化したことで、台湾旅行社からの団体問い合わせ/案件が増加

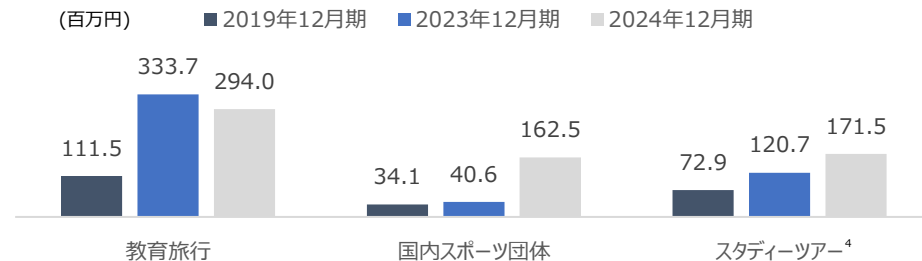
MS名古屋錦²



田沢湖レイクリゾート²



INV保有MHM73物件における各種プランの売上高の変化 (例示)



(注1) 以下のホテルを指します。マイステイズ新潟安コンパルスセンター、ホテルマイステイズ函館五稜郭、ホテルマイステイズ宇都宮、ホテルマイステイズ五反田駅前、ホテルエリゴナル那須、ホテルマイステイズ新大塚17フロンティア、亀の井ホテル 静岡、アートホテル上越、アートホテル弘前シティ、ホテルマイステイズアズミ札幌パーク、ホテルマイステイズ札幌アスベ、アートホテル石垣島、アートホテル新潟駅前、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プレミア成田、アートホテル盛岡

(注2) 対象：台湾旅行社を通じて予約した台湾国籍の宿泊者
(注3) ホテル近隣企業で行われる研修参加のために、企業が中途採用者を宿泊させる需要
(注4) 日本文化・環境等を学ぶ海外からの学生・教員向けツアー

- 2024年12月期の訪日外国人数は1,908万人と2019年同期を380万人以上上回り、今後も引き続き堅調なインバウンド需要を見込む。特に大阪エリアでは、万博開催の特需や関西国際空港の発着枠拡大等で需要増となる見通し。中国人旅行者についても、短期滞在ビザ発給要件の緩和により、一層の需要増が期待される
- 企業の出張制限も大幅に緩和され、国内のビジネス需要は新型コロナ感染症拡大以前のレベルまで回復し、MICE需要も堅調。国内のレジャー需要についても、雇用や給与面での改善が旅行の追い風となることで、需要が増加すると予想

	国内需要の想定		インバウンド需要の想定	
	レジャー	ビジネス	レジャー	ビジネス
2025年6月期の見通し	<ul style="list-style-type: none"> 雇用や給与が次第に良化することで旅行の追い風となり、レジャー需要の増加を見込む 	<ul style="list-style-type: none"> 企業の出張制限も大幅に緩和され、国内のビジネス需要は新型コロナ感染症拡大以前のレベルまで回復しMICE需要も堅調であることから、春の異動シーズンや新年度の出張需要を見込む 	<ul style="list-style-type: none"> 2024年の回復基調を受け、2025年も継続的な成長を予測。為替レートの多少の変動が起きても、訪日旅行の割安感維持は維持される見込み。アジア圏からの需要は特に堅調で、欧米豪からの長期滞在者も増加傾向となる見込み 中国人向けの短期滞在ビザ発給要件緩和により、中国人旅行者の一層の増加が期待される。一方で、中国経済の停滞懸念もあることから、今後の動向に変化が生じる可能性もある 	<ul style="list-style-type: none"> 企業の出張予算は緩やかな回復基調を維持。日本の新年度開始をとりえた、4月-5月の堅調な需要増加を予測
2025年12月期以降の見通し	<ul style="list-style-type: none"> 2024年-2025年同様、年末年始が長期連休となることから、年末年始の個人旅行需要増加を見込む 	<ul style="list-style-type: none"> 秋口からのMICE需要も堅調と見込む 	<ul style="list-style-type: none"> 2025年6月期と同じ 	<ul style="list-style-type: none"> 企業の出張予算は引き続き緩やかな回復基調を維持。出張需要は引き続き堅調に増加すると予測

今後の戦略

- 一部ホテルで待ち時間短縮による顧客満足度向上を企図した事前・自動チェックイン用機器を導入。インバウンド需要に対応した多言語機能や多様な決済機能を搭載。運営効率化とサービス向上を同時に実現し、フロント業務の効率化による労働時間の削減を図る
- 需要特性に応じた価格設定、早期予約特典や付加価値サービスの組み込みによる需要喚起、直販比率の向上によるOTA手数料の削減など、持続可能な収益構造を確立
- 人員確保に関して、コロナ禍でも継続してきた新卒採用が強み。運営物件数の増加に伴い2025年は採用数も増加予定。2023年6月に開校した「成田・ホスピタリティ・アカデミー」からはこれまでに252名を採用。2025年も採用を継続する予定
- 2024年に設置した「タレントディベロップメント」セクションを基盤に、今後は研修やエンゲージメントサーバイの拡大実施等を通じて、従業員の教育やケアに取り組む

- 団体・MICE需要の取込みへの注力を強化。新しいLEDスクリーンの導入やAV機能のアップグレードにより、修学旅行団体や海外MICEを含む注目度の高いイベントの誘致を推進し、平日稼働率を向上
- ウェディングについては、引き続き小規模婚礼（～29名）から中規模婚礼（30名～69名）への移行が見られる一方、人口・結婚意欲の減少と「ナシ婚」の定着により、婚礼市場は引き続き縮小傾向。一方でSGTBで開催するウェディングフェアの参加人数は2019年並みに回復しており、LEDスクリーンの活用や新たなニーズの開拓を通じ需要の獲得を目指す
- 2025年度シーズンから「千葉ロッテマリーンズ」との間でオフィシャルスポンサー契約を締結。また、複数のラグビーナショナルチームの宴会・宿泊需要を引き続き獲得するなど、ホテルの強みを活かしてスポーツ団体との関係をさらに強化

収益最大化のための様々な取り組み

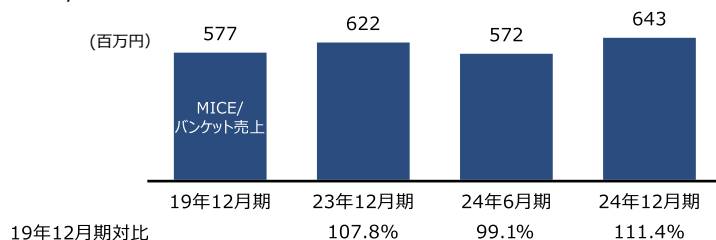
会議・宴会需要の取込み

- ・ 会議・宴会需要は引き続きコンサルティング会社や保険会社、自動車関連、訪問販売会社からの需要が多く見られた
- ・ メインバンケットへの大型LEDスクリーンの導入や、AV機能のアップグレードにより、修学旅行団体や海外MICEを含む、注目度の高いイベント誘致を推進し、平日稼働率を向上
- ・ ホテル主催で1泊2日の観客参加型推理イベント「ミステリーナイトツアー」を初開催。275名が参加し、170室の宿泊売上500万円、宴会売上520万円を達成。今後も同様のイベント開催を検討



*ミステリーナイトツアーの様子

<MICE/バンケット売上の実績>



ホテル運営費用

- ・ 当期のホテル運営費用は人件費の増加等により、2019年同期比21.5%増となる約62億円
- ・ 新卒採用強化による新卒採用数の増加により、人員数はコロナ禍前の水準に回復。今後も事業環境に応じて適正な人員を確保するとともに適切な人件費管理に注力
- ・ 消耗品、設備、電気・ガス料金の値上げ等の一般的な価格圧力や、円安の影響を受けているが、エネルギーコストの管理や消耗品、食料品などの調達に係る支出・在庫の慎重かつ適切な監視・管理を継続

新たな需要喚起のための取り組み

地元企業やスポーツ団体との関係強化による新規需要の取込み

- ・ 千葉ロッテマリーンズと提携するZOZOマリンスタジアムのVIPルームのケータリング事業は引き続き需要が拡大。2024年12月期は36試合、4,469万円の売上実績
- ・ 2025年度シーズンから、千葉ロッテマリーンズとの間でオフィシャルスポンサー契約を締結。プロスポーツチームとのスポンサー契約は計3件となり、スポンサーパーティ等の宴会需要も受注。今後は、スポンサーであることを活用したプロモーションを計画
- ・ ホテルの設備やロケーションが評価され、引き続き複数のラグビーナショナルスポーツチームの宿泊・宴会需要を獲得

<ラグビーナショナルチームの宿泊・宴会実績>

	客室数	客室売上高 (万円)	宴会売上高 (万円)
ナショナルチーム①	172	290	390
ナショナルチーム②	236	530	550
ナショナルチーム③	217	440	680

ウェディング

- ・ 直近（半年先）のウェディング会場の空き状況をウェブサイトで公開。効率的な予約を可能にし、今までになかった直近ならではのお得なプランを併せて提案することで、新たなニーズを開拓

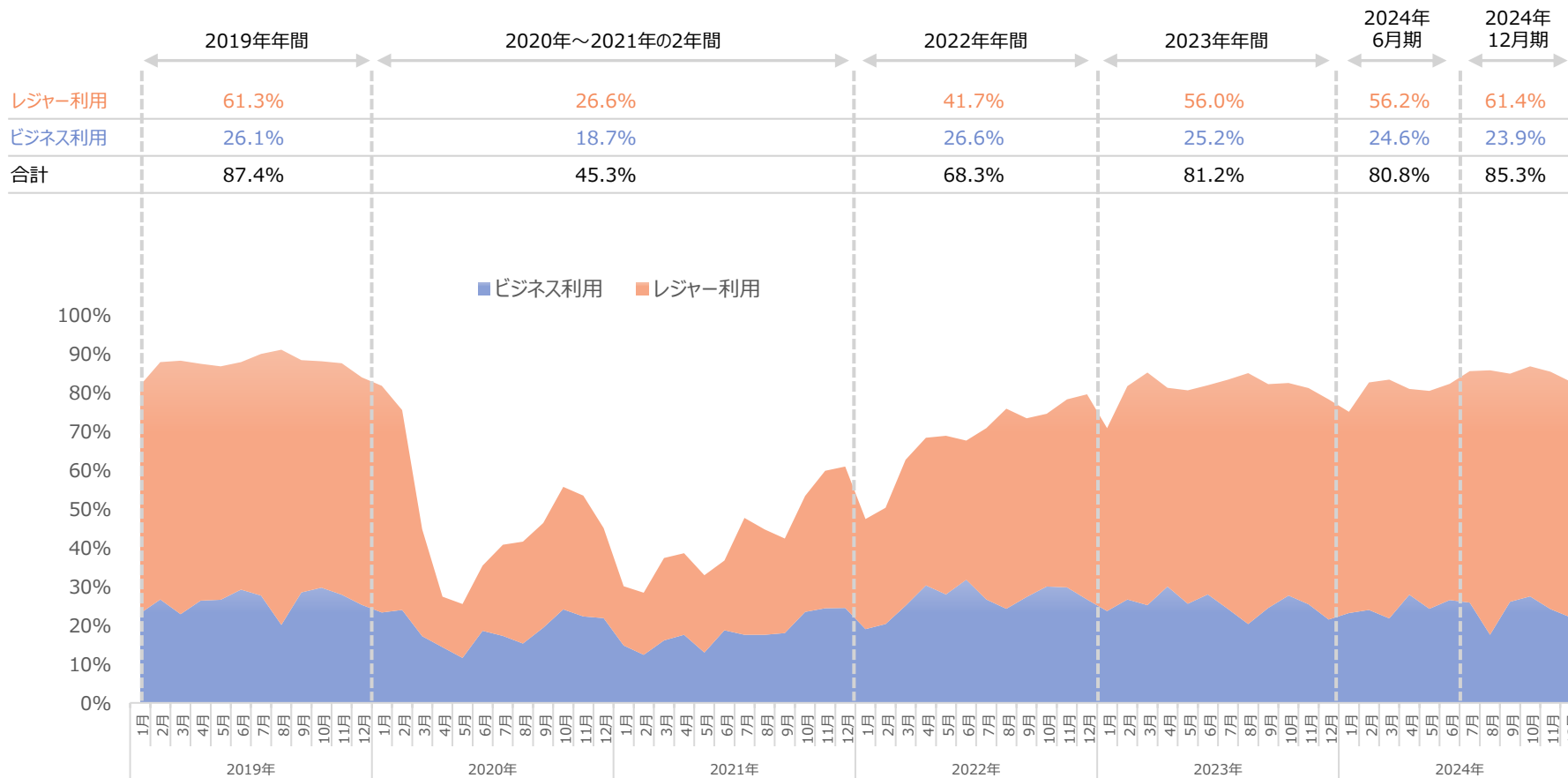
様々な宿泊パッケージやプロモーション

- ・ プレミアムリテールや法人グループにより注力することで、ADRが前年同期比6%向上
- ・ 全チャネルで一貫した価格設定を徹底し、割安なOTAチャネルへの依存を減らし、RevPARを前年同期比7%向上
- ・ 東京ディズニーリゾートのイベントと連動したキャンペーンを実施し、直接予約を促進

IV-9.試算：ビジネス/レジャー需要の動向

- 2024年12月期の稼働率は85.3%で、2019年年間の87.4%まで約2ポイントのレベルまで回復
- 一定の前提に基づいた本試算によると、ビジネス需要は2022年以降2019年レベルに達しており、安定的に推移。レジャー需要は当期に2019年レベルに達したと考えられる
- 今後は、インバウンドを中心としたレジャー需要によって更なる稼働率の上昇が期待される

MHM73物件¹におけるビジネス需要・レジャー需要の状況



目的別稼働率の推移
(積み上げ面グラフ)

前提条件：

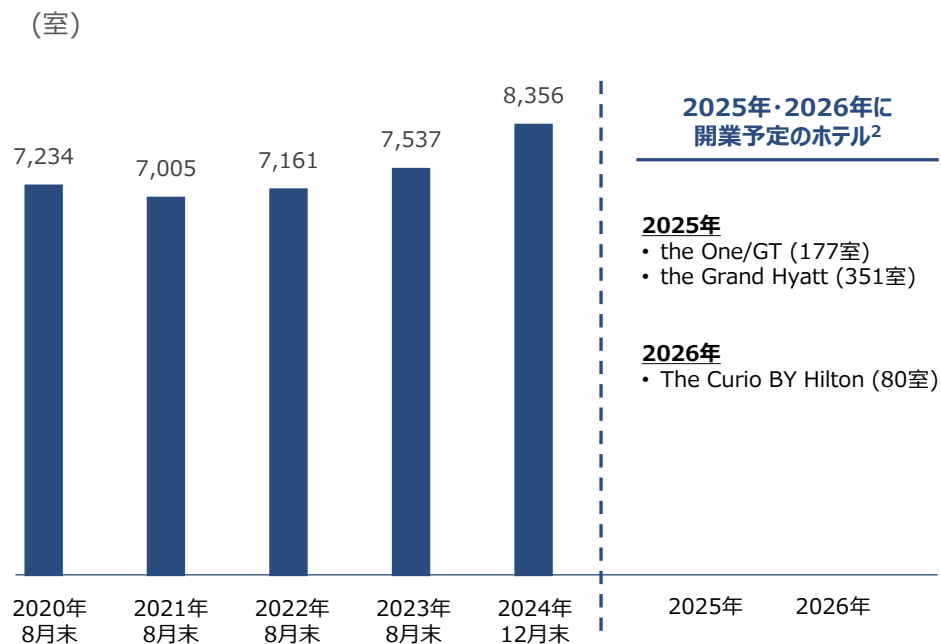
販売室数について、休前日は全てレジャー利用と仮定。平日前の場合、DOR*が2.0より大きければ全てをレジャー利用、DORが2.0以下の場合、すべての部屋が1人又は2人での利用と仮定し、販売室数に「DOR-1.0」の係数を乗じた数をレジャー利用、残りをビジネス利用とした

(注1) 2023年12月期初時点のINV保有物件の内、MHM及びMHMの子会社が運営する物件を指します

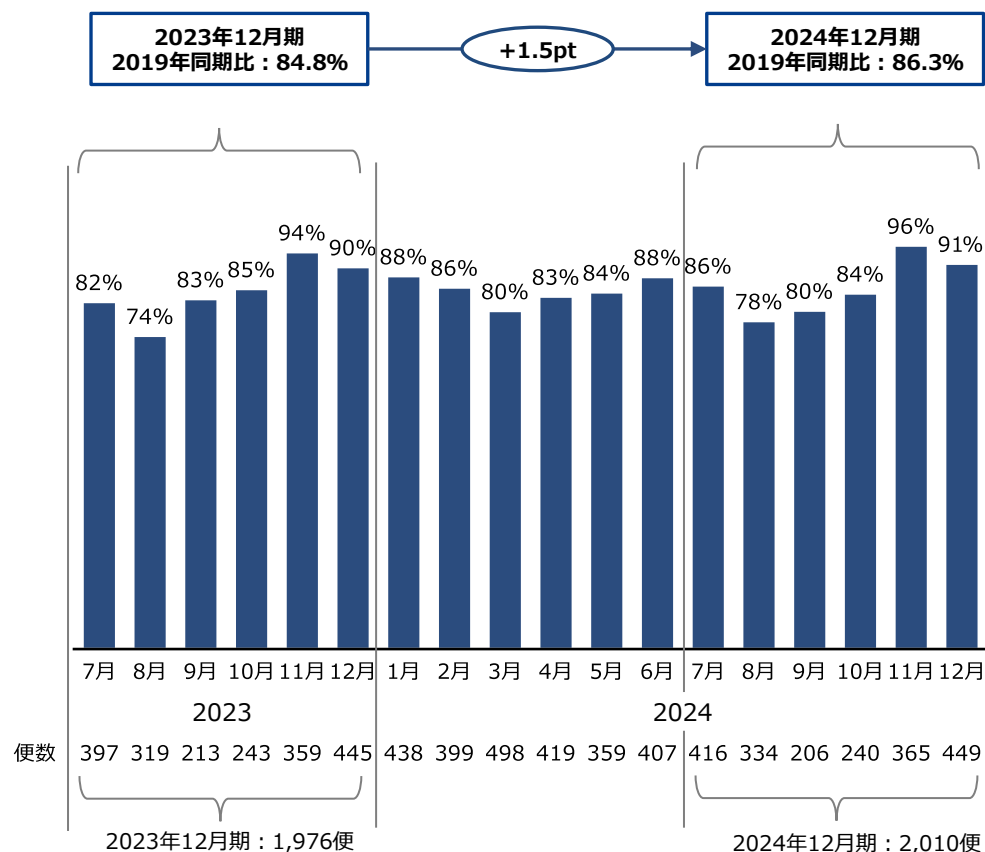
IV-10. ケイマン諸島のホテル事業環境について

- ホテル・インディゴ（客室数282室）が開業後数か月間展開したオープニングセールによる大々的な価格戦略により、近隣ホテルの客室単価が一時下落したものの、同ホテルが通常の客室価格に戻し始めていることから、影響はひと段落しつつある。2025年以降は3ホテル（計608室）が新規開業を予定していることから、今後はこれらのホテルの動向を含めた市場環境を注視していく
- 2024年12月期、ケイマン諸島を発着した航空便数は2019年同期比86.3%となり、2023年12月期の同84.8%から1.5ポイント増加した。一方で、ケイマン諸島への宿泊訪問客数はハリケーン等の影響もあり前年同期比3.5%減の187,143人となったが、2024年1年間では437,842人となり前年比2.0%増加した
- ウェスティンの増築計画については、2023年7月に政府中央計画委員会（CPA）が築棟建築許可の条件付承認をするも、近隣事業者からCPAに対して敷地外の駐車場に関する異議申し立てがなされた。今後はCPAによる建築許可の再承認を待つとともに、最新の投資コスト分析と投資収益率に関する調査を実施する予定

宿泊施設の客室数の推移¹



航空便数の推移³ (2019年同月/同期=100%)

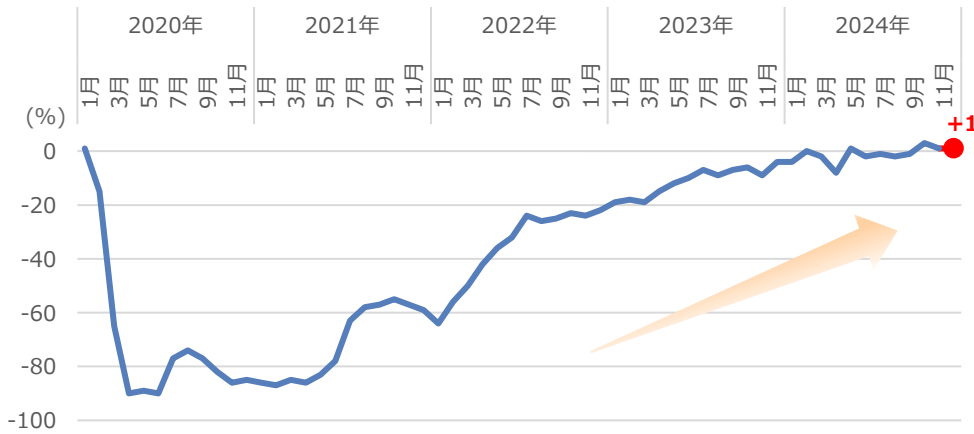


(注1) ケイマン諸島観光局のデータに基づき、本資産運用会社が作成
 (注2) 資産運用会社の調査に基づく情報であり、2025年、2026年に開業するホテルを網羅しているとは限りません
 (注3) 出所：Aimbridge Hospitality。米国、カナダ、英国からの航空便数を集計

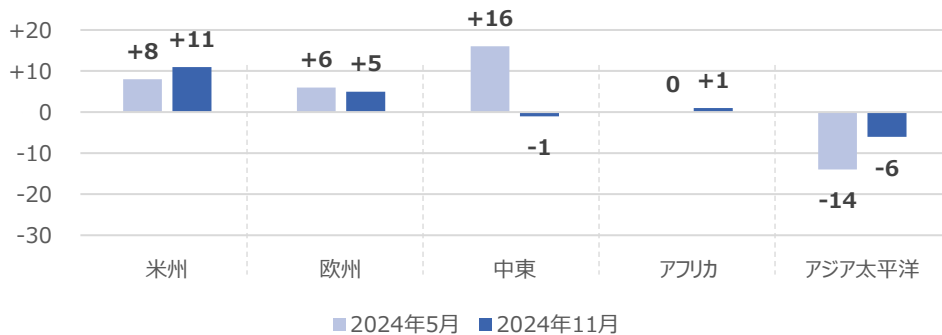
- 国連世界観光機関（UN Tourism）によると2024年12月の国際観光客数は2019年同月比101%とコロナ禍前を超える水準にまで回復
- 地域別の国際間航空便座席数の2019年同月比の指数は、2024年5月から11月にかけて、戻りが遅かったアジア太平洋地域が、急速な回復を示した
- 米国ホテル市場では、ADRの上昇トレンドの継続により、RevPARの水準も上昇した

国際観光の状況

世界の国際観光客到着数の指数推移¹（2019年同月 = 100%）

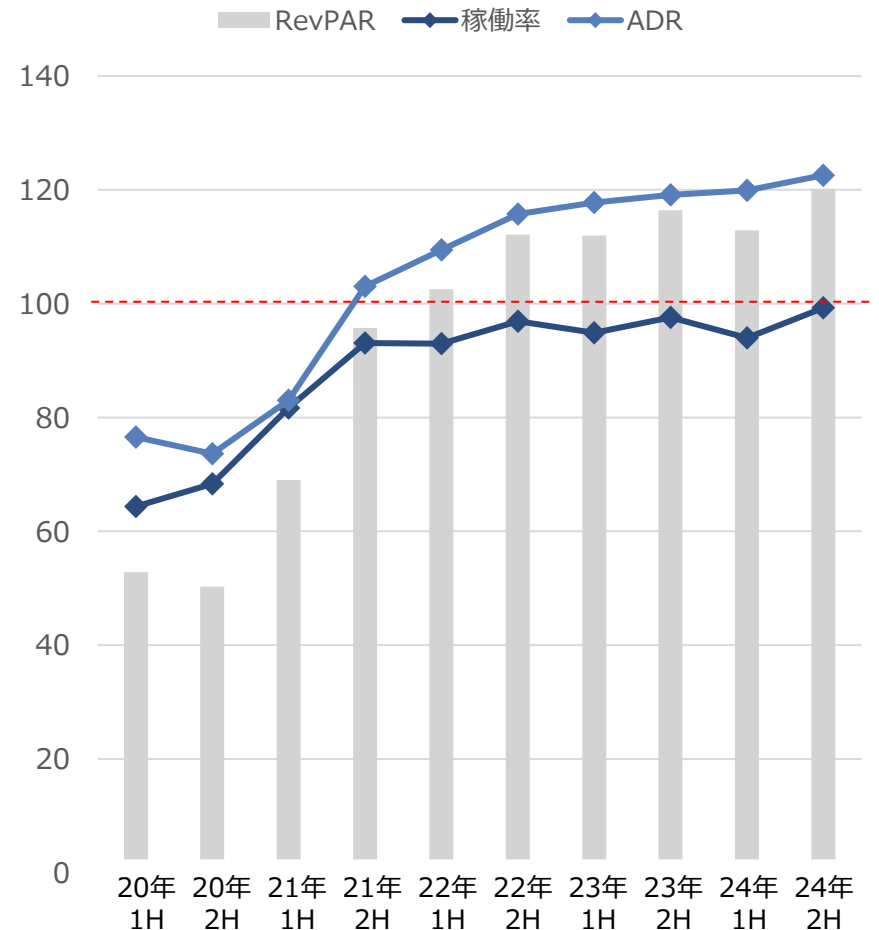


地域別の国際間航空便の座席数の状況¹（2019年同月 = 100）



米国のホテル指標推移(2020年1月-2024年12月)

米国ホテル主要指標推移²（2019年同期間 = 100）



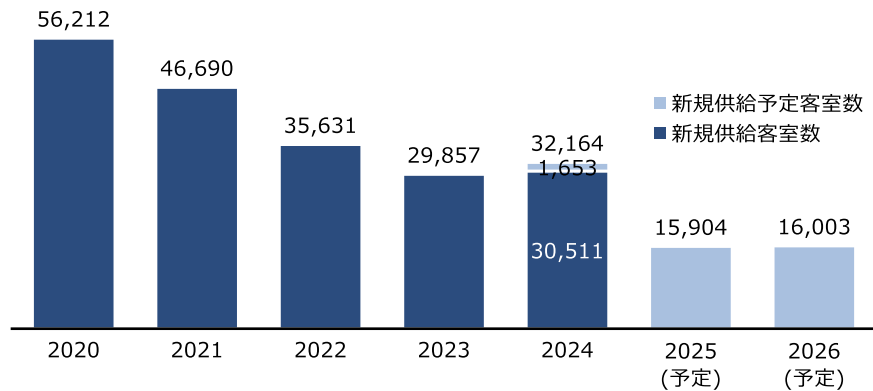
(注1) 国連世界観光機関（UN Tourism）のデータに基づき、本資産運用会社が作成。2019年同月の数値を100として指数化し比較しています。

(注2) 出所：STRのデータに基づき、本資産運用会社が作成。各年の1月～6月及び7月～12月の各半年間における各週の米国ホテルのKPIの平均値を100として指数化しています。

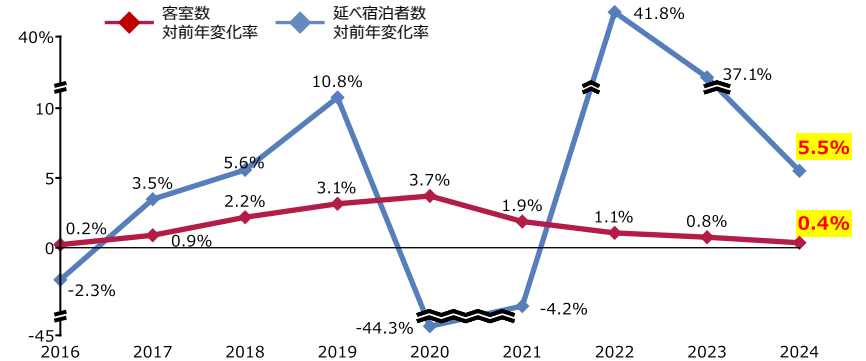
- 新・増設ホテル計画確認客室数¹は2019年以降の減少トレンドから2023年12月に一度反発するも、以降は横ばいで推移^{2,4}
- 宿泊市場で大宗を占めるホテル・旅館の客室数は2023年から2024年にかけて0.4%増加の一方、延べ宿泊者数は5.5%増加と、足許では需要の伸びが供給の伸びを超過
- 建設資材費及び労務費が共に直近で大きく増加傾向にあり⁵、今後のホテルの供給は限定的なものになると考えられ、特に地方の既存フルサービス型、リゾートタイプホテルは地域のインフラとしての重要性が高まるものと考えられる

新・増設ホテル計画数（客室数）^{2,3}

新規供給客室数及び新規供給予定客室数推移⁴

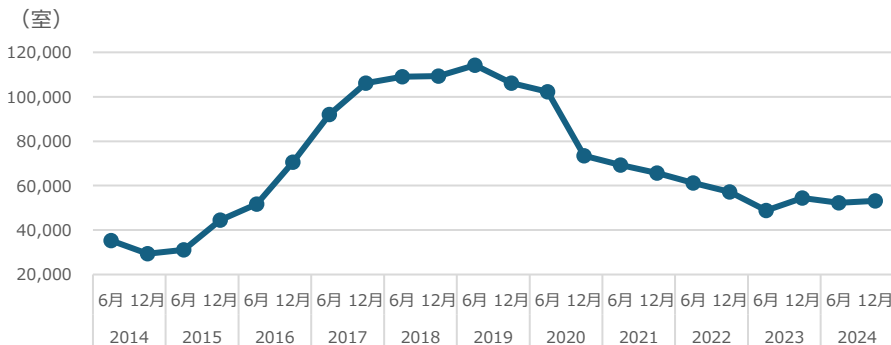


ホテル・旅館客室数⁵と延べ宿泊者数⁶の対前年変化率推移

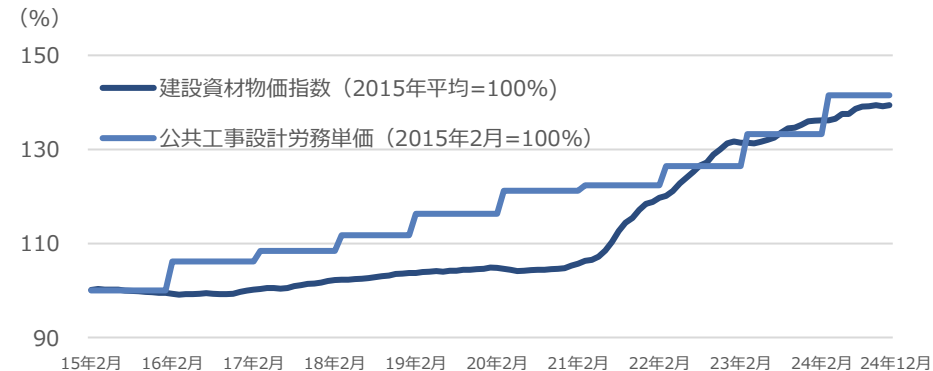


客室数 (千室)	1,548	1,562	1,596	1,646	1,707	1,739	1,758	1,771	1,777
延べ宿泊者数 (百万人泊)	492	510	538	596	332	318	450	617	651

新・増設ホテル計画確認客室数の推移^{1,2,4}



建築資材費及び労務費⁷



(注1) 各期で増設の計画が確認できたホテル客室数をいいます。なお、HOTERESによる各調査時点で把握・確認された計画に基づきます。以下同じです。

(注2) 出所：HOTERESに基づき本資産運用会社が作成

(注3) 各年で供給（予定）のホテルの客室数をいいます。2024年12月15日時点において入手可能な情報に基づきます。当該情報は、客室数が40室以上の新築ホテル、40室未満の一部のオーベルジュ、ペト同伴型の新築ホテル及び個室タイプを有する簡易宿泊業などホテルと競合になり得る一部ホテルを集計の対象としています。

(注4) 上記に示す新規供給計画は、2024年12月15日時点のHOTERESの調査によるデベロッパーの計画に基づいており、また、計画客室数が未定・不明になっている一部ホテルについては、平均値である1棟200室とみなして分析されています。本分析は、向こう数年における供給の増減のトレンドを把握するためのものであり、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。

(注5) 出所：厚生労働省「衛生行政報告例」に基づき本資産運用会社が作成。客室数は3月末時点の値。

(注6) 出所：国土交通省「宿泊旅行統計調査」に基づき本資産運用会社が作成

(注7) 出所：一般社団法人建設物価調査会及び国土交通省の公表資料に基づき本資産運用会社が作成



V. 住居運用状況

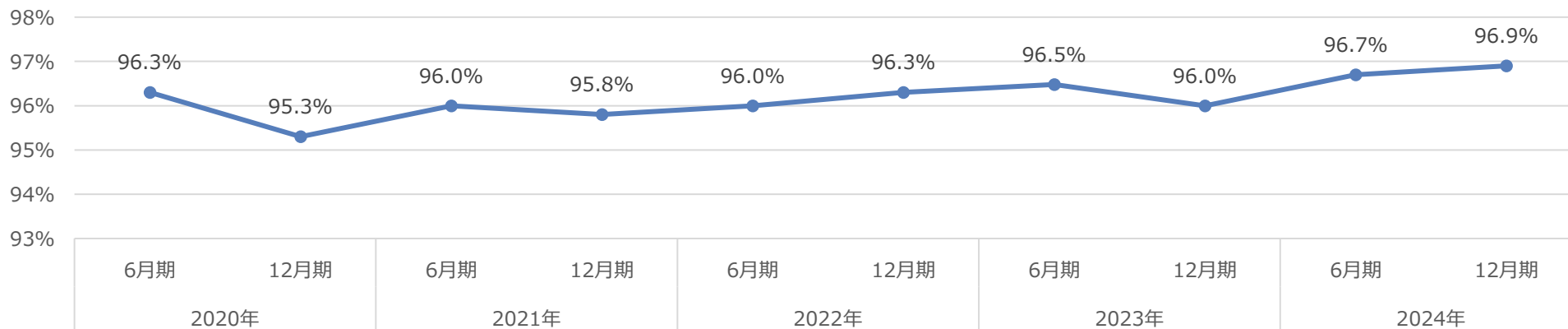
V-1. 住居の業績について

- 2024年12月期は、春先に向上した稼働率が持続した結果、期中平均稼働率は過去10営業期間最高の96.9%を記録
- 当期の住居41物件のNOIは、レントアップの奏功もあり、1,140百万円と、前年同期比1.9%増であった
- 住居41物件と商業1物件は、ともに安定的な収益を見込む

NOI実績及び予想¹（単位：百万円）

41物件ベース	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	差異	2025年	差異
	実績	実績	実績	実績	実績	2023年実績 vs. 2024年実績	年間予想 (2/26時点)	2024年実績 vs. 2025年予想
	〈A〉	〈B〉	〈C〉	〈D〉	〈E〉	〈E/D-1〉	〈F〉	〈F/E-1〉
6月期	1,115	1,115	1,113	1,126	1,140	1.2%	1,145	0.5%
12月期	1,112	1,110	1,118	1,120	1,140	1.9%	1,145	0.4%
年間	2,228	2,225	2,231	2,246	2,281	1.5%	2,290	0.4%

期中平均稼働率の推移¹（2020年1月 - 2024年12月：月末時点稼働率の期中平均）

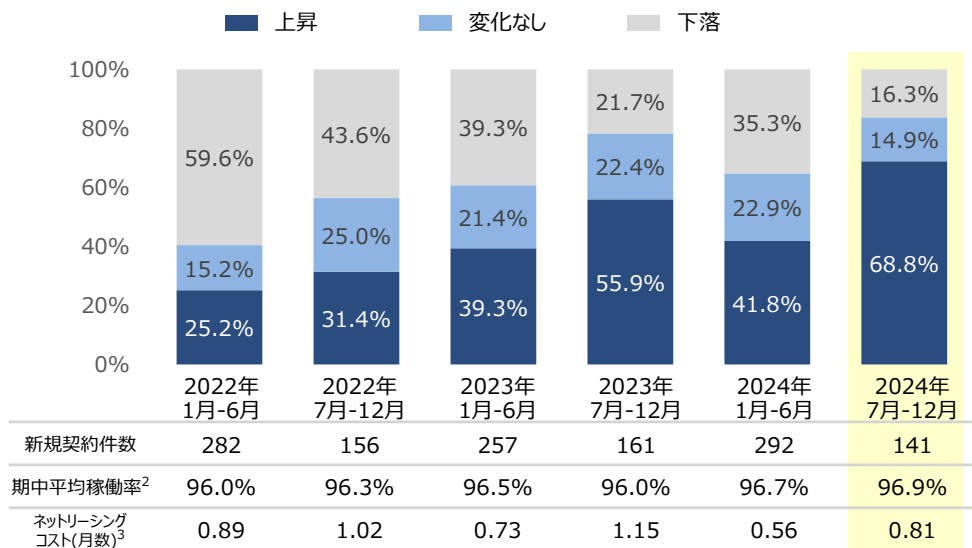


(注1) 本投資法人が2024年12月期の期末時点で保有する住居41物件のデータに基づきます。なお、NOIは一時的な保険金収入及びそれに対応する費用、信託分割に伴う一時的な信託報酬を除いた数値を記載しています。

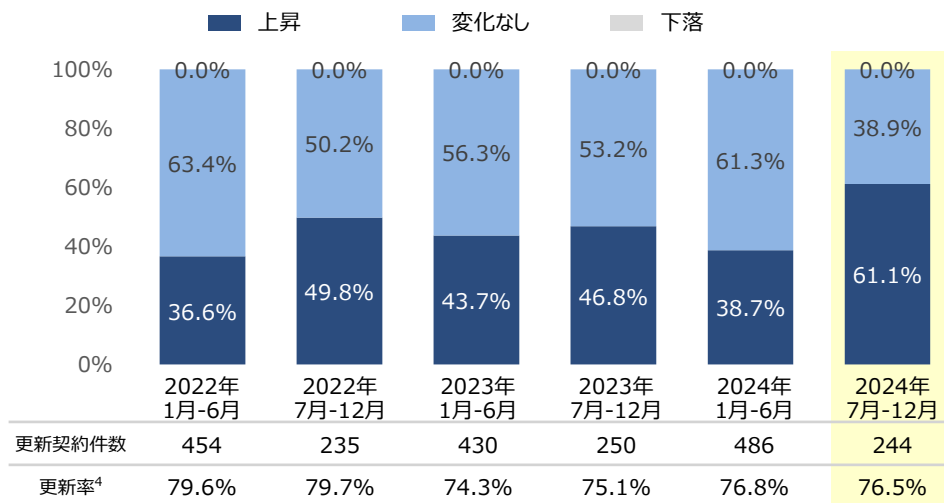
V-2. 住居ポートフォリオの賃料改定状況

2024年12月期は、レントアップにも積極的に取り組み、新規契約及び更新契約の両方で、平均賃料は過去3年間で最高の増加率を記録した

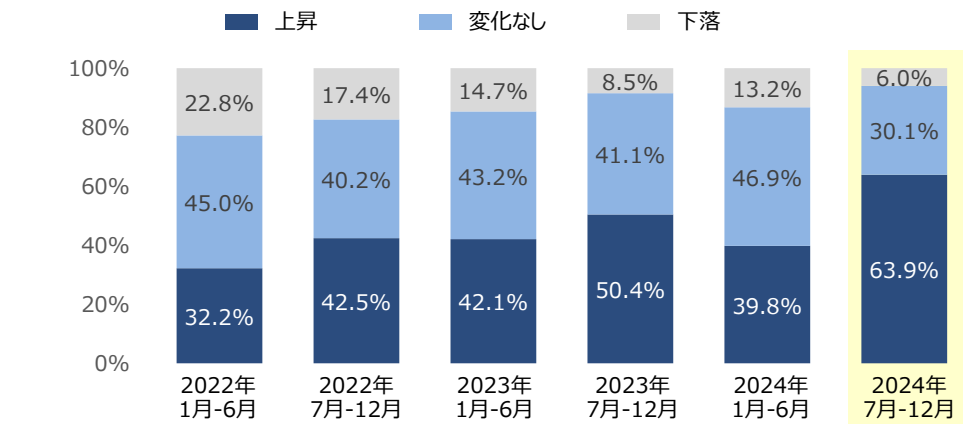
新規契約の賃料変動件数割合の推移¹



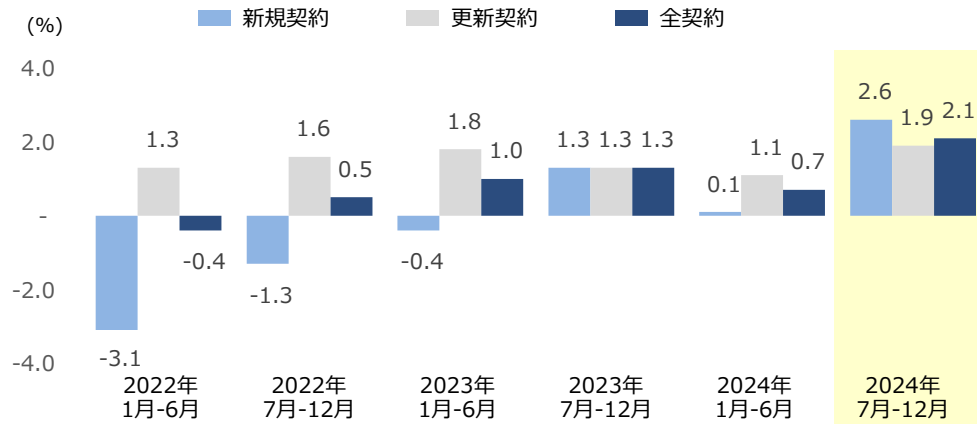
更新契約の賃料変動件数割合の推移¹



全契約(新規契約及び更新契約)の賃料変動件数割合の推移¹



平均賃料増減率⁵



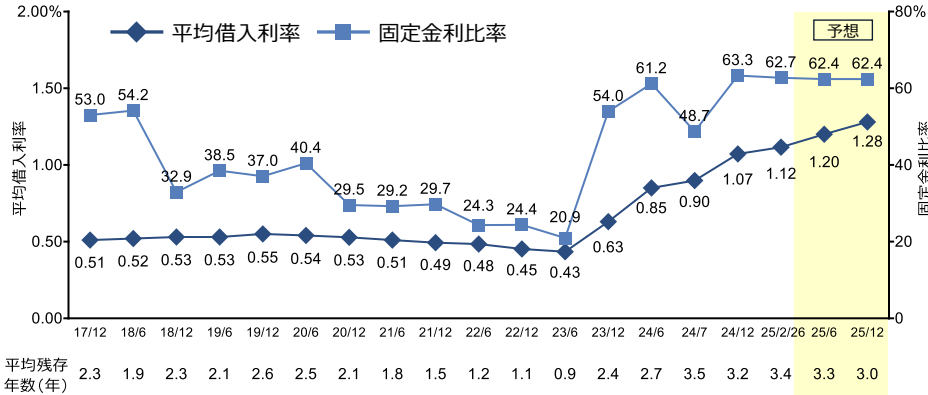
(注1) 対象期間においてINVが保有している住居物件の実績値(対象期間中に取得した物件についてはINVによる取得後に限ります。)に基づきデータを作成しています。
 (注2) 「期中平均稼働率」は、対象期間における対象物件(対象期間中に取得した物件についてはINVによる取得後に限ります。)の各月末日時点の賃貸面積の合計で除して算出した月末時点稼働率の期中平均です。
 (注3) 「ネットリーシングコスト(月数)」は、「広告宣伝費(月数)」+「フリーレント(月数)」-「礼金収入(月数)」により算出しています。なお、それぞれの月数は、対象となる賃貸借契約の月額賃料に基づき月数に換算しており、小数点以下第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。



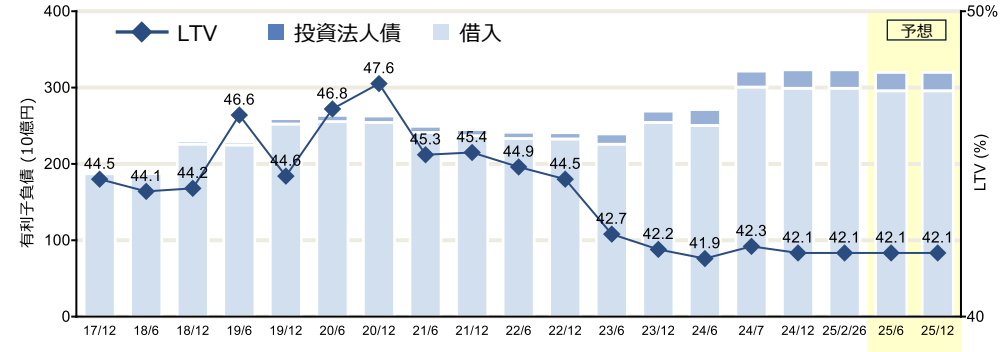
VI. 財務の状況

- 2024年7月の物件取得に係る総額567億円の借入れを、平均借入期間5.9年で実行し、有利子負債の平均残存年数を長期化(2024年6月末時点2.7年から2025年2月26日時点3.4年へ)、また、返済期限の分散化を実現
- 金利上昇リスクへの備えを厚くすべく、金利スワップ取引及び固定金利による借入れを実行。固定金利比率は2024年7月の物件取得に伴う借入れ後の48.7%から2025年2月26日時点で62.7%にまで上昇

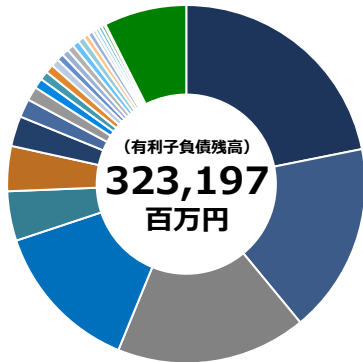
平均借入利率¹・固定金利比率・平均残存年数



LTV (鑑定評価額ベース)²と有利子負債

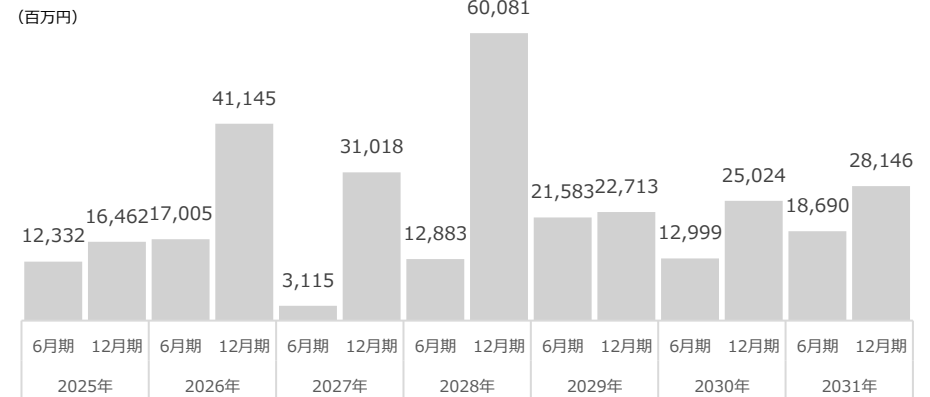


レンダーフォーメーション (2025年2月26日時点)



みずほ銀行	21.9%	スルガ銀行	0.6%
三菱UFJ銀行	17.2%	千葉銀行	0.6%
三井住友銀行	17.2%	あいち銀行	0.6%
三井住友信託銀行	13.7%	栃木銀行	0.6%
日本政策投資銀行	4.5%	西日本シティ銀行	0.5%
SBI新生銀行	4.1%	紀陽銀行	0.5%
東京スター銀行	2.7%	香川銀行	0.3%
あおぞら銀行	1.7%	山陰合同銀行	0.3%
三十三銀行	1.3%	大垣共立銀行	0.3%
山口銀行	0.9%	きらぼし銀行	0.3%
野村信託銀行	0.8%	イオン銀行	0.1%
福岡銀行	0.8%		
静岡銀行	0.7%		
りそな銀行	0.6%	投資法人債	7.5%

有利子負債返済期限 (2025年2月26日時点)



(注1) 平均借入利率は、各個別の借入れに係る各時点の借入残高に各時点の適用利率を乗じたものの合計を各時点の合計借入残高で除して算出しています。
 (注2) 期末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、シエラトン・グランデ・トーキー・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、本海外不動産匿名組合出資持分を保有している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。

Ⅶ. ESGに関する取り組み

VII-1. 本投資法人及び運用会社による取り組み

- 2024年GRESBリアルエステイト評価で2年連続「3スター」を取得。また、開示評価では4年連続で「Aレベル」を取得
- 2024年10月及び2025年1月にグリーンローンによる借換え（合計12,457百万円）を実行し、グリーンファイナンス残高は25,956百万円に
- 「資格取得支援制度」の対象資格を拡充し、従業員の専門的な能力開発のサポートを強化

■ 2024年GRESB リアルエステイト評価¹



GRESBレーティング
「3スター」



GRESB開示評価
最上位「A」

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

■ グリーンファイナンス

2024年10月及び2025年1月にグリーンローンによる借換え（合計12,457百万円）を実行し、グリーンファイナンス残高は25,956百万円に

<グリーンファイナンス残高>

2025年2月26日現在

	残高（百万円）
グリーンファイナンス	25,956
うちグリーンボンド	3,500
うちグリーンローン	22,456

(注2) BELS（Building-Housing Energy-efficiency Labeling System（建築物省エネルギー性能表示制度））は、「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」における省エネルギー性能の表示の努力義務に対応した、住宅・建築物を格付けする第三者認証制度で、国が定める建築物エネルギー消費性能基準に基づく一次エネルギー消費量から算出されるBEI（Building Energy Index）の値によって評されます。省エネルギー性能は5段階評価（★～★★★★★）で表示され、★の数が多いほど省エネルギー性能が高いことを示し、★★以上が現在の省エネルギー基準を満たす水準となっています。

(注3) CASBEEは、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮等も含めた建物の品質を総合的に評価するシステムです。CASBEE建築評価認証のCASBEE建築（既存）は、竣工後1年以上経過した建築物を対象として、建築物の環境品質と環境負荷低減性に基づき評価され、「★★★★★（Sランク）」、「★★★★★（Aランク）」、「★★★★★（B+ランク）」、「★★★★★（B+ランク）」、「★★★★★（B+ランク）」及び「★★★★★（Cランク）」の5段階で格付けされます。CASBEE不動産評価は、CASBEEにおける建物の環境評価の結果を不動産評価に活用することを目的として開発されたものであり、「★★★★★（Sランク）」、「★★★★★（Aランク）」、「★★★★★（B+ランク）」及び「★★★★★（B+ランク）」の4段階で格付けされます。

■ 資格取得支援

投資法人の資産運用会社として求められる資格を認定し、資格取得・維持に必要な費用を会社で負担。当期、対象資格を拡充し、従業員の専門的な能力開発のサポートをさらに強化

2025年1月1日現在

資格名	保有者	割合
宅地建物取引士	22名	61.1%
不動産証券化協会認定マスター	12名	33.3%
ビル経営管理士	3名	8.3%
不動産コンサルティングマスター	3名	8.3%
賃貸不動産経営管理士	3名	8.3%
一級建築士	2名	5.6%
行政書士	2名	5.6%
不動産鑑定士	1名	2.8%
CFP資格	1名	2.8%
米国公認会計士	1名	2.8%

■ 外部環境認証（合計22物件）

BELS²評価（19物件）

* 太字の物件は、グリーンファイナンスで調達した資金が充当された物件です。

★★★★★	ホテルマイステイズプレミア赤坂 、ホテルマイステイズ福岡天神、ホテルマイステイズ横浜関内、ホテルマイステイズ大分、 ホテルマイステイズ羽田 、 ホテルマイステイズ松山
★★★★	ホテルマイステイズプレミア金沢、 ホテルマイステイズ札幌駅北口 、 ホテルマイステイズ富山 展望温泉 、ホテルマイステイズ神田、ホテルマイステイズ青森駅前
★★★	マイステイズ新浦安コンアレンセンター、ホテルマイステイズ堺筋本町、 ホテルエビネール那須
★★	ホテルマイステイズ京都四条、ホテルマイステイズ福岡天神南、ホテルマイステイズ函館五稜郭、ホテルマイステイズ浜松町、ホテルマイステイズ御堂筋本町



CASBEE建築評価認証、CASBEE不動産評価³（8物件）

CASBEE建築評価認証		CASBEE不動産評価認証	
Aランク	ホテルマイステイズプレミア赤坂	Aランク	ロイヤルパークス桃坂 、ロイヤルパークス新田、ロイヤルパークスシーサー南千住
B+ランク	ホテルマイステイズプレミア金沢、 ホテルエビネール那須 、ホテルマイステイズ横浜関内		
B-ランク	ホテルマイステイズ札幌駅北口		



- MHMでは、引き続き環境庁が支援するSHIFT事業※への取り組みや空調設備更新工事などを通じて、CO2排出量削減と、エネルギーコスト削減を企図
- 外国人技能実習生のホテルでの技能実習に特化した「成田・ホスピタリティ・アカデミー」では、2024年6月には、アカデミーから至近の距離に別館を開設。これにより受講人数枠を拡大し、より多くの実習生を受け入れることが可能に
- 当期も様々な取り組みを通じて、インクルーシブな社会の構築や次世代を担う子供たちの育成に貢献

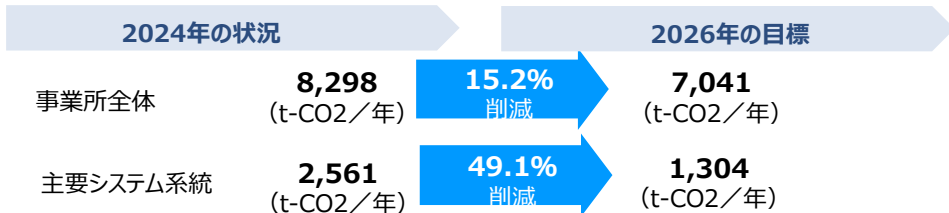
E 環境への取り組み

環境省補助金（Shift事業）活用による省エネ工事

・ホテルマイステイズ名古屋栄、ホテルマイステイズ上野イースト、ホテルエピナル那須、ホテルマイステイズ五反田駅前の4物件において、環境省が推進する「工場・事業場における先導的な脱炭素化取組推進事業（SHIFT事業※）」による補助金 合計96.8百万円（総投資額の約3分の1）の交付を受け、オイルやガスを燃料とするボイラーなどを、環境負荷が低く、省エネ効率の高い機器に変更することなどにより、CO2排出量削減と共にランニングコストの削減を目指す

※ 我が国の2030年度温室効果ガス削減目標の達成や2050年カーボンニュートラルの実現に向けて、工場・事業場での脱炭素化のロールモデルとなる取り組み（削減目標の設定、削減計画の策定、設備更新・電化・燃料転換・運用改善の実施）を支援する事業

◆CO2削減計画（上記4物件の合計：実施計画書記載の想定値）



対策事例

- ・ 高効率ヒートポンプ循環加温機・温水ボイラーの導入
- ・ ハイブリッド給湯システムの導入
- ・ 高効率ヒートポンプ給湯機の導入
- ・ 空調システムの更新

ROI

- 25.7%（ホテルマイステイズ名古屋栄）
- 22.8%（ホテルマイステイズ上野イースト）
- 20.1%（ホテルエピナル那須）
- 17.9%（ホテルマイステイズ五反田駅前）

S 社会への取り組み

人材のダイバーシティ推進

・「成田・ホスピタリティ・アカデミー」

「成田・ホスピタリティ・アカデミー」では、開校以来合計252名²が講習に参加し、順次マイステイズ・ホテル・グループで就労。2024年6月には、アカデミーから至近の距離に別館を開設。これにより受講人数枠を拡大し、より多くの実習生を受け入れることが可能に



（注2）第1期生から第7期生（2024年12月卒業）の合計数

社会との連携

・「それいゆさにいの不思議な仲間たち」展

アートホテル大阪ベイタワー2階アートスペースでNPO法人ひまわり事業団「就労継続支援B型事業所それいゆ」と「生活介護事業所ささい」による作品展示会を開催し、就労訓練作業の合間に始まったアート活動で生み出された作品約15点を展示（2024年10月25日～12月25日）



・「夏休みキッズホテル工体験」

小学校以下の子供（一部15歳まで）が実際にホテルでシェフ、パティシエ、バーテンダー、フロントなどのホテルの仕事のプロフェッショナルなレクチャーを受けながら体験できる企画を、10都道府県、12施設（うちINV保有物件：10物件）で実施。夏休みの思い出作りや自由研究にも活用できるこの企画は、今後、夏休みの恒例イベントとして実施予定





Appendix (1)

- 投資主の満足度の向上及び投資主のすそ野の拡大を企図して、投資主優待制度を導入¹
- 基準日において投資口を保有する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グループホテル（旧かんぼの宿を含む）に投資主優待価格での宿泊が可能
- 投資主優待制度による2024年12月期のマイステイズホテル利用実績²（売上高）は、前年同期比で約2.0倍と増加した

投資主優待制度の概要¹

対象ホテル: シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル 及びマイステイズグループホテル³

対象ホテル	<ul style="list-style-type: none"> ■ シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル ■ マイステイズグループホテル³ 	
対象投資主	<ul style="list-style-type: none"> ✓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 ✓基準日:各決算期（6月30日／12月31日） 	
優待内容	①	②
対象施設	シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル	マイステイズホテルグループのホテル
詳細	BAR ⁴ から10%オフでの宿泊	BAR ⁴ から10%オフでの宿泊
利用条件及び制限	電話またはEメールでの予約	ホテルマイステイズのウェブサイト経由の予約
利用可能期間 ⁵	<ol style="list-style-type: none"> 1. 基準日12月31日時点の投資主：翌年4月1日から11月30日まで 2. 基準日6月30日時点の投資主：当年10月1日から翌年5月31日まで 	



(注1) 上記の投資主優待制度は、本書の日付現在において実施しているものであり、今後内容が変更される可能性があります。

(注2) 2024年7月1日～2024年12月31日の6か月間における利用実績です。

(注3) 株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメントが運営するマイステイズブランド及びその他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4) BAR(Best Available Rate)とは、各ホテルが、その宿泊時期・予約時点において最も安い値段であるとする料金のことをいいます。閑散期には値段が下がり、繁忙期には値段が上がるという変動料金です。

(注5) 「利用可能期間」は、上記優待制度を利用して宿泊できる期間を意味し、実際の宿泊日が当該期間内であることが必要です。

- 2024年の訪日外国人旅行者数は、順調に推移し、2019年比15.6%増となった
- 2024年の中国人旅行者数は2023年から急速な伸びを示すも、訪日外国人旅行者数全体に占める割合は18.9%であり、2019年の割合30.1%とはまだ開きがある。今後、中国人旅行者数の増加により、訪日外国人旅行者数はさらに増加すると期待される

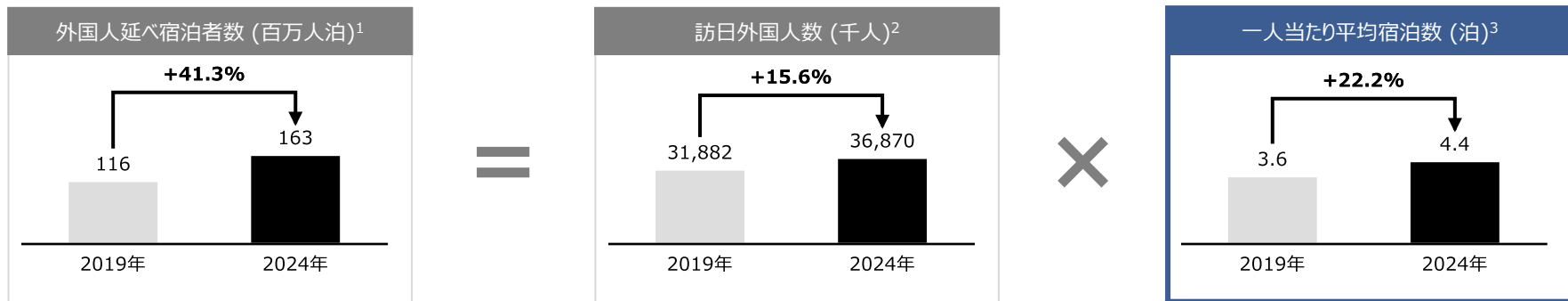
主な地域別訪日外国人旅行者数の推移

(千人)

	2015		2016		2017		2018		2019		2020		2021		2022		2023		2024	
		(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)		(前年比)
中国	4,994	+107.3%	6,374	+27.6%	7,356	+15.4%	8,380	+13.9%	9,594	+14.5%	1,069	-88.9%	42	-96.0%	189	+347.5%	2,425	+1182.3%	6,981	+187.9%
韓国	4,002	+45.3%	5,090	+27.2%	7,140	+40.3%	7,539	+5.6%	5,585	-25.9%	488	-91.3%	19	-96.1%	1,013	+5244.9%	6,959	+587.1%	8,818	+26.7%
台湾	3,677	+29.9%	4,168	+13.3%	4,564	+9.5%	4,757	+4.2%	4,891	+2.8%	695	-85.8%	5	-99.3%	331	+6500.9%	4,202	+1169.2%	6,044	+43.8%
香港	1,524	+64.6%	1,839	+20.7%	2,232	+21.3%	2,208	-1.1%	2,291	+3.8%	346	-84.9%	1	-99.6%	269	+21409.6%	2,114	+685.2%	2,684	+26.9%
タイ	797	+21.2%	902	+13.2%	987	+9.5%	1,132	+14.7%	1,319	+16.5%	220	-83.3%	3	-98.7%	198	+7082.7%	996	+402.7%	1,149	+15.4%
マレーシア	305	+22.4%	394	+29.1%	440	+11.5%	468	+6.6%	502	+7.1%	77	-84.7%	2	-97.6%	74	+3941.5%	416	+461.0%	507	+21.9%
インドネシア	205	+29.2%	271	+32.1%	352	+30.0%	397	+12.6%	413	+4.0%	78	-81.2%	5	-93.3%	120	+2199.9%	429	+258.7%	518	+20.5%
フィリピン	268	+45.7%	348	+29.6%	424	+21.9%	504	+18.8%	613	+21.7%	109	-82.2%	6	-94.8%	127	+2156.0%	622	+390.6%	819	+31.6%
ベトナム	185	+49.2%	234	+26.1%	309	+32.1%	389	+25.9%	495	+27.3%	153	-69.2%	27	-82.6%	284	+968.6%	574	+102.0%	621	+8.2%
米国	1,033	+15.9%	1,243	+20.3%	1,375	+10.6%	1,526	+11.0%	1,724	+12.9%	219	-87.3%	20	-90.9%	324	+1515.4%	2,046	+532.4%	2,725	+33.2%
英国	258	+17.5%	292	+13.1%	310	+6.2%	334	+7.6%	424	+27.0%	51	-88.0%	7	-85.7%	58	+688.3%	322	+459.2%	437	+36.0%
フランス	214	+20.0%	253	+18.3%	269	+6.0%	305	+13.5%	336	+10.3%	43	-87.2%	7	-83.7%	53	+651.7%	277	+425.6%	385	+38.8%
カナダ	231	+26.5%	273	+18.1%	306	+11.9%	331	+8.2%	375	+13.5%	53	-85.8%	4	-93.4%	56	+1480.9%	426	+662.0%	579	+36.0%
豪州	376	+24.3%	445	+18.4%	495	+11.2%	552	+11.6%	622	+12.5%	144	-76.9%	3	-97.7%	89	+2613.6%	613	+591.6%	920	+50.1%
その他	1,666	+24.0%	1,914	+14.9%	2,133	+11.5%	2,369	+11.1%	2,699	+13.9%	372	-86.2%	95	-74.4%	649	+580.9%	2,645	+307.8%	3,684	+39.2%
総数	19,737	+47.1%	24,040	+21.8%	28,691	+19.3%	31,192	+8.7%	31,882	+2.2%	4,116	-87.1%	246	-94.0%	3,832	+1458.6%	25,066	+554.1%	36,870	+47.1%

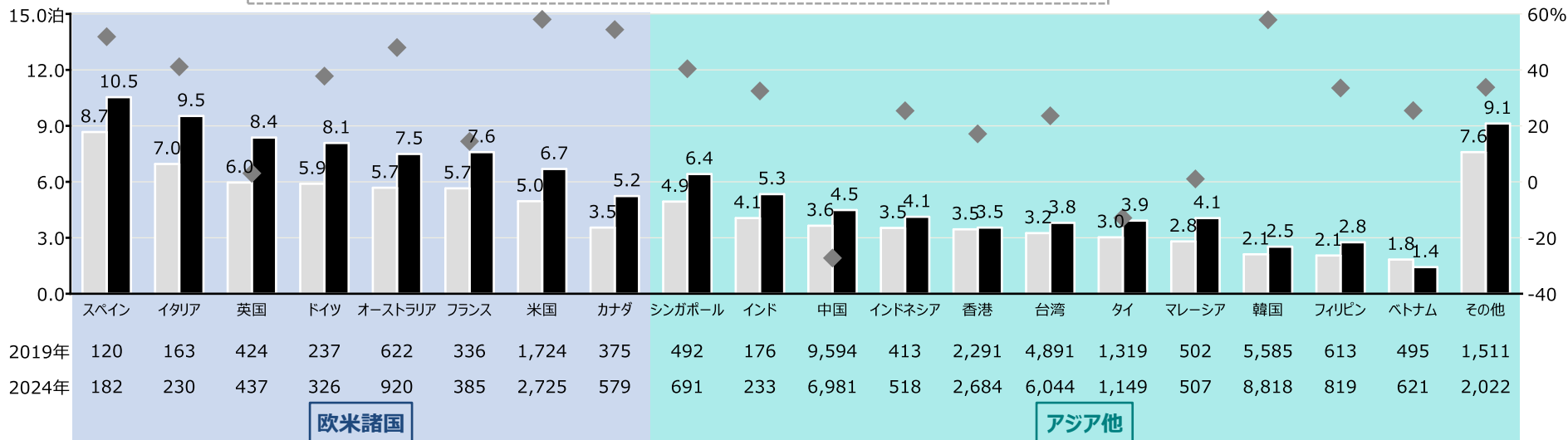
(注1) 出所：日本政府観光局（JNTO）のデータに基づき本資産運用会社が作成
(注2) 単位未満を四捨五入して記載しています。

- 2019年から2024年にかけての外国人の延べ宿泊者数の増加には、訪日外国人の増加だけでなく、一人当たりの平均宿泊数の上昇も寄与
- 国籍別で見ると、ベトナム以外の全ての国で平均宿泊数は増加。また、平均宿泊数が相対的に多い欧米諸国からの訪日外国人が増加し、ウェイトが高まっていることも、訪日外国人の平均宿泊数の増加につながっている



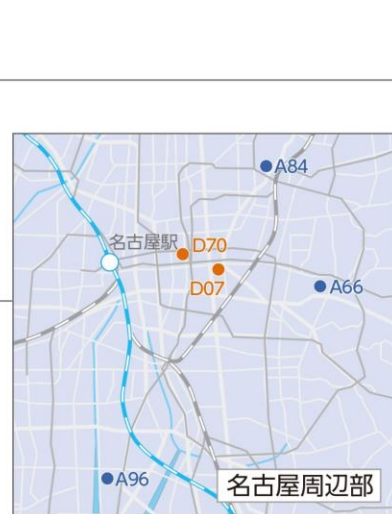
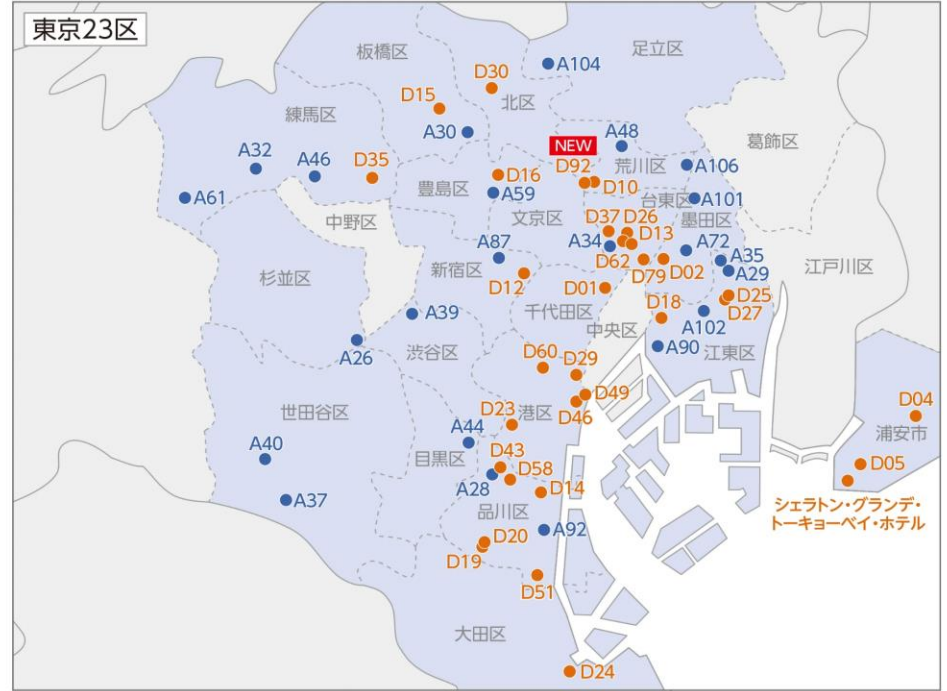
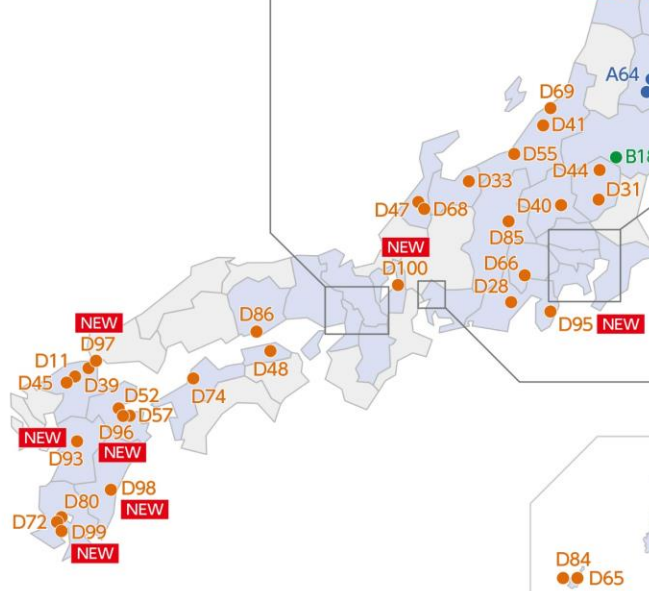
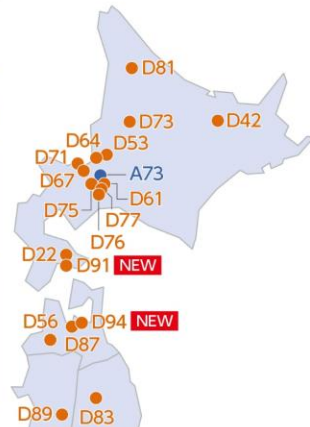
国籍別の平均宿泊数³

凡例
平均泊数(左軸) 2019年 2024年 ◆ 2019年から2024年にかけての訪日外国人人数増減率(右軸)



(注1) 国土交通省「宿泊旅行統計調査」に基づき本資産運用会社が作成
 (注2) JNTO「訪日外客統計」に基づき本資産運用会社が作成
 (注3) 国土交通省「宿泊旅行統計調査」、JNTO「訪日外客統計」に基づき本資産運用会社が作成

物件数 ¹	ホテル ¹	住居	その他
146	104	41	1



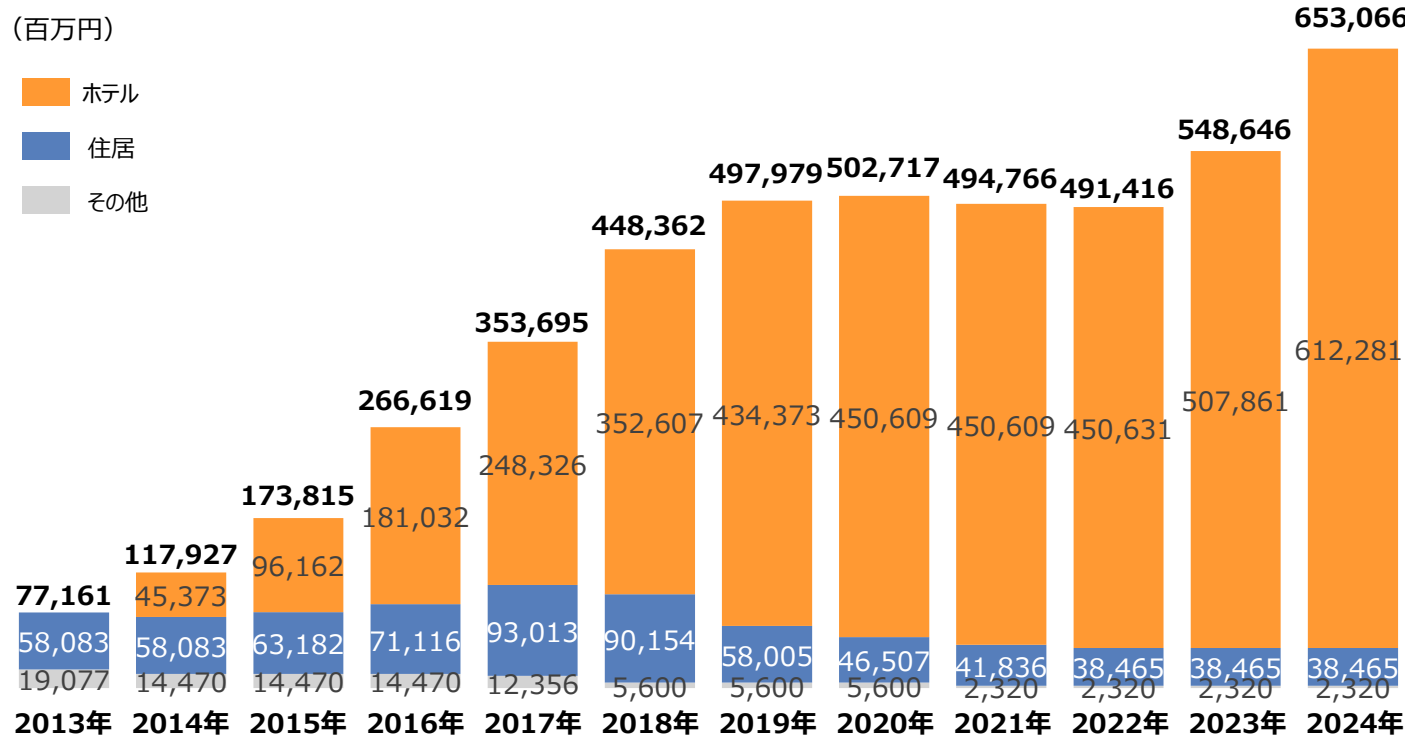
(注1) ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ及びサンシャイン・スイーツ・リゾートの海外資産2物件を含む物件数を記載しています。

- ホテルを中心とした外部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¹

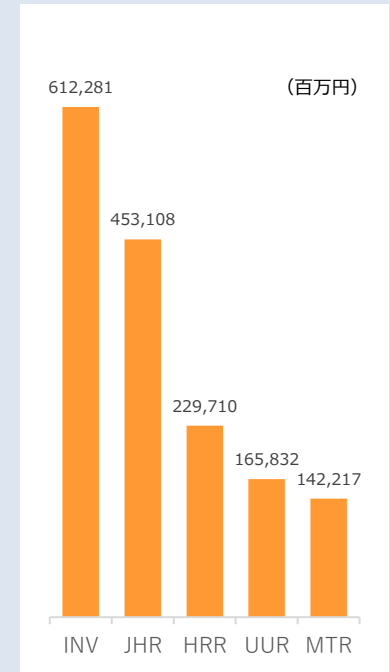
資産総額の推移²

(百万円)

- ホテル
- 住居
- その他



J-REITのホテルポートフォリオの資産規模上位5銘柄¹



物件数 ³	78	91	111	124	126	132	147	142	134	128	134	146
ホテル	0	20	37	48	54	66	84	86	86	86	92	104
住居	63	63	66	68	67	64	61	54	47	41	41	41
その他	15	8	8	8	5	2	2	2	1	1	1	1

(注1) 2025年1月31日時点
 (注2) 各対象期間の末日時点における取得価格に基づきます。2017年以降は、シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルに係る特定目的会社優先出資証券におけるINVの出資金額を含みます。また、ウェスティン・グランド・ケイマン・セブンマイルビーチリゾート&スパ及びサンシャイン・スイーツ・リゾートの海外資産2物件（「本海外ホテル」）については、「2018年」は本海外ホテルに係るLeasehold等を裏付不動産として保有していた英領ケイマン・諸島の特別目的会社（以下「資産保有SPC」といいます。）の匿名組合出資持分にかかるINVの出資金額を、「2019年」以降は、資産保有SPCから本海外ホテルに係るLeasehold等を承継した2019年5月9日（ケイマン諸島の現地時間、日本時間では2019年5月10日）時点の資産保有SPCにおける本海外ホテルに係るLeasehold等の帳簿価額を、それぞれ取得価格とし、2018年7月26日に締結した為替予約契約（2018年9月26日付で実行済み）に基づ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。

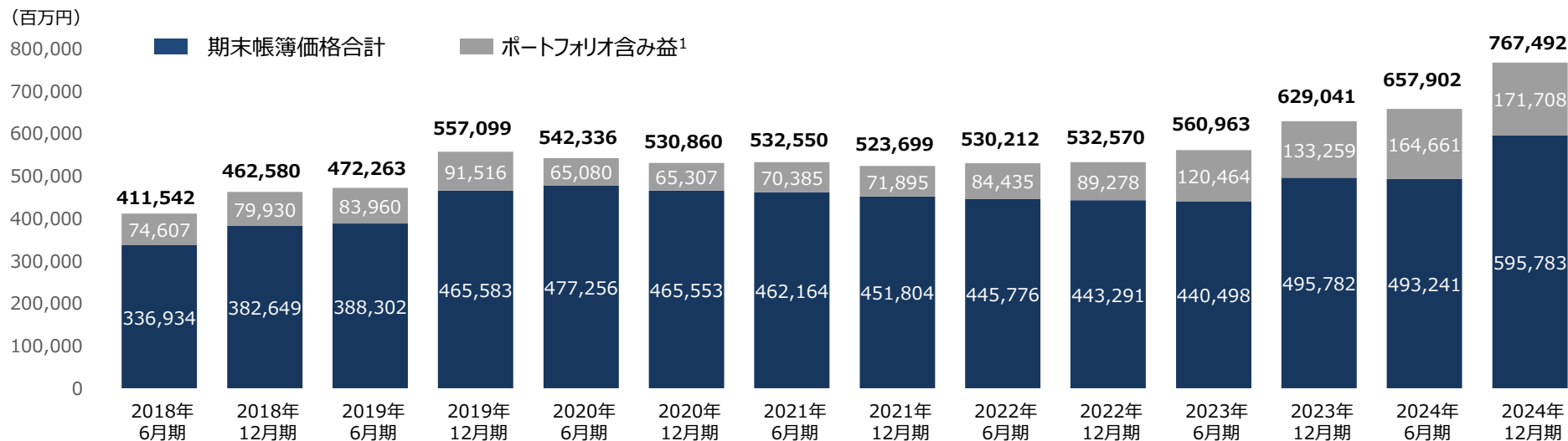
- フォートレス・インベストメント・グループ (以下「FIG」) 及びその関係法人は、本投資法人が保有する91ホテルに加え、日本全国に主としてMHMが運営する70のホテル (約7,300室) を管理
- 本資産運用会社及びFIGは、各ホテルの改装やリブランド、その後の運営状況等を踏まえ、本投資法人による今後の物件取得の可能性について日常的に協議を行っている

- ホテルマイステイズ
- アートホテル
- 亀の井ホテル
- フレックステイイン
- マイステイズコレクション、他

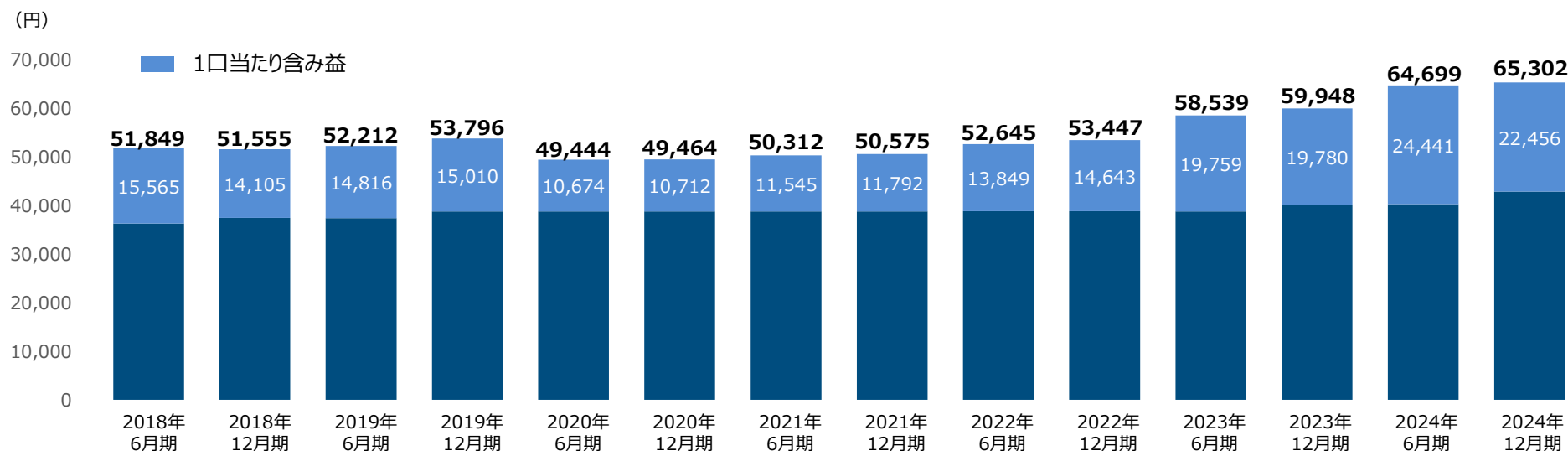


(注1) 上図は、本資料の日付現在において、FIG及びその関係法人が保有し、主としてMHMが運営する物件をご紹介することを目的としたものです。上図に記載の物件につき、本資料の日付現在、本投資法人は、FIG及びその関係法人から当該各物件に係る優先交渉権を付与されているものではなく、したがって、本資料の日付現在物件取得の可能性について協議を行っている物件を含め、本投資法人が取得の検討機会を得られる保証はなく、また、取得の検討機会が与えられた場合に本投資法人が取得することを保証するものではありません。

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＋投資不動産の期末鑑定評価額合計－投資不動産の帳簿価額合計)÷期末発行済投資口総口数により算出しています。

為替変動の影響① (2025年6月期業績予想対比)

2025年6月期業績予想の前提

- 想定為替レートは145円
- 2025年6月期で生じる運営委託収益 (フロー)は27.7百万米ドルを想定
うち、為替予約契約¹の対象は19.6百万米ドル、対象外は8.1百万米ドル
- 2025年6月期期初で保有する米ドル建て預金及び債権(ストック)は10百万米ドルを想定

為替変動の影響

	為替変動による 影響の概要	影響が反映される科目	為替レート別の影響額 (=業績予想との乖離額)			
			125円	135円	145円 (ベースライン)	155円
フローへの影響	為替予約契約対象外の運営委託収益 (8.1百万米ドル) への為替変動影響	運営委託収益 〔業績予想上の金額 4,100百万円〕	-163百万円	-81百万円	-	+81百万円
ストックへの影響	米ドル建て預金及び債権の日本円時価への為替変動影響	為替差損益 〔業績予想上の金額 -〕	為替変動の影響額は、期中のストック変動も加味した以下算式で算出 $\begin{aligned} & (\text{期末残高} (\$) \times \text{期末為替レート}) \\ & - [(\text{期首残高} (\$) \times \text{期首為替レート}) \\ & \pm (\text{期中変動額} (\$) \times \text{変動時の為替レート})] \end{aligned}$			

(注1) 為替予約契約の詳細については、2024年5月31日付「為替予約契約の締結に関するお知らせ」をご参照ください

2025年12月期業績予想の前提

- 想定為替レートは140円
- 2025年12月期で生じる運営委託収益 (フロー)は14.0百万米ドルを想定
うち、為替予約契約¹の対象は8.4百万米ドル、対象外は5.6百万米ドル

為替変動の影響

	為替変動による 影響の概要	影響が反映される科目	為替レート別の影響額 (=業績予想との乖離額)			
			120円	130円	140円 (ベースライン)	150円
フローへの影響	為替予約契約対象外の運営委託収益 (5.6百万米ドル) への為替変動影響	運営委託収益 〔業績予想上の金額 2,003百万円〕	-112百万円	-56百万円	-	+56百万円
ストックへの影響	米ドル建て預金及び債権の日本円時価への為替変動影響	為替差損益 〔業績予想上の金額 -〕	為替変動の影響額は、期中のストック変動も加味した以下算式で算出 $\begin{aligned} & (\text{期末残高} (\$) \times \text{期末為替レート}) \\ & - [(\text{期首残高} (\$) \times \text{期首為替レート}) \\ & \pm (\text{期中変動額} (\$) \times \text{変動時の為替レート})] \end{aligned}$			

(注1) 為替予約契約の詳細については、2024年5月31日付「為替予約契約の締結に関するお知らせ」をご参照ください

Appendix (2) – 財務・運営データ

変動賃料ホテルの主要運用データ (1/3)

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)		デイリー比率		海外売上比率		
				2024年7月-12月実績		2024年7月-12月実績		2024年7月-12月実績		2024年7月-12月実績		2024年7月-12月実績		2024年7月-12月実績		
				前年同期比 (ポイント)	前年同期比 (ポイント)	前年同期比 (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)	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)			
D1	ホテルマイステイズ神田	東京都千代田区	126	2014年5月	89.7%	3.0	13,345	30.7%	11,967	35.2%	151	44.1%	100.0%	2.4	53.7%	30.1
D2	ホテルマイステイズ浅草	東京都墨田区	160	2014年5月	90.1%	4.7	9,712	28.4%	8,753	35.5%	137	42.9%	96.1%	21.7	78.0%	26.8
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	78.2%	9.5	14,406	21.7%	11,269	38.5%	257	53.5%	100.0%	0.0	51.6%	1.0
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	91.2%	2.0	14,957	5.1%	13,635	7.5%	264	8.1%	100.0%	0.0	41.1%	10.1
D5	ホテルマイステイズ舞浜	千葉県浦安市	90	2014年7月	96.5%	1.8	27,701	11.2%	26,741	13.4%	271	9.8%	100.0%	0.0	54.6%	11.7
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	85.8%	9.2	15,030	8.1%	12,898	21.1%	214	21.5%	100.0%	0.0	44.2%	3.9
D7	ホテルマイステイズ名古屋栄	愛知県名古屋市中区	270	2014年7月	88.9%	7.4	8,410	5.4%	7,479	15.0%	180	13.5%	100.0%	0.0	33.0%	13.9
D8	ホテルマイステイズ堺筋本町	大阪府大阪市	190	2014年7月	88.8%	14.6	8,368	21.8%	7,430	45.7%	132	70.5%	92.2%	5.9	61.9%	16.7
D9	ホテルマイステイズ横浜	神奈川県横浜市	194	2014年7月	89.9%	4.7	10,990	10.5%	9,875	16.7%	177	15.1%	100.0%	0.1	32.8%	7.4
D10	ホテルマイステイズ日暮里	東京都荒川区	93	2014年7月	72.8%	-13.4	10,154	19.8%	7,387	1.2%	64	-3.9%	80.2%	3.7	58.4%	16.3
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	90.9%	1.3	13,463	32.6%	12,234	34.5%	232	42.6%	100.0%	0.0	48.5%	13.5
D12	ホテルマイステイズ飯田橋	東京都新宿区	59	2014年7月	69.6%	-19.4	19,112	80.2%	13,308	40.9%	94	68.4%	100.0%	1.5	53.1%	14.8
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	93.2%	3.3	10,024	27.6%	9,340	32.3%	62	36.0%	96.8%	14.3	78.8%	24.8
D14	フレックスステイン品川	東京都品川区	55	2014年7月	92.1%	0.4	10,887	16.8%	10,024	17.2%	50	31.2%	84.7%	-7.8	36.9%	15.6
D15	フレックスステイン常盤台	東京都板橋区	129	2014年7月	87.2%	-0.9	5,673	12.7%	4,945	11.5%	57	4.8%	23.7%	-2.6	45.8%	15.8
D16	フレックスステイン奥鴨	東京都豊島区	104	2014年7月	83.5%	2.3	5,644	12.8%	4,712	15.9%	46	24.9%	33.4%	-6.2	19.9%	3.2
D17	ホテルマイステイズ大手前	大阪府大阪市	110	2014年7月	85.6%	10.3	10,740	14.7%	9,195	30.4%	99	40.2%	75.4%	7.0	44.4%	8.6
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	75.4%	-4.3	17,346	23.2%	13,086	16.6%	79	19.3%	100.0%	0.0	72.9%	10.8
D19	フレックスステイン中延P1	東京都品川区	39	2014年7月	81.4%	1.2	6,744	15.7%	5,492	17.4%	17	18.9%	55.8%	18.2	15.5%	8.7
D20	フレックスステイン中延P2	東京都品川区	22	2014年7月	81.0%	0.8	6,570	13.2%	5,324	14.3%	7	6.5%	70.2%	17.5	13.9%	7.5
D21	アパホテル横浜関内 (注2)	神奈川県横浜市	451	2015年2月	99.1%	4.3	9,518	17.7%	9,435	23.0%	233	0.0%	-	-	-	-
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	83.5%	5.7	9,184	11.3%	7,668	18.4%	159	37.0%	100.0%	0.0	18.1%	8.4
D23	フレックスステイン白金	東京都港区	84	2015年2月	80.1%	-0.6	7,943	19.3%	6,363	19.4%	49	14.9%	49.1%	-0.1	52.6%	8.2
D24	ホテルマイステイズ羽田	東京都大田区	174	2015年7月	94.2%	0.5	13,667	11.3%	12,870	11.9%	206	15.8%	100.0%	0.0	42.0%	6.6
D25	ホテルマイステイズ亀戸P1	東京都江東区	265	2015年7月	91.3%	0.2	7,897	32.5%	7,206	32.8%	219	34.0%	66.6%	36.0	35.3%	3.5
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	92.8%	3.8	13,852	33.3%	12,859	39.0%	133	44.3%	100.0%	0.5	89.0%	13.3
D27	ホテルマイステイズ亀戸P2	東京都江東区	175	2015年7月	90.6%	2.2	8,376	34.4%	7,590	37.8%	147	38.9%	78.6%	40.7	42.4%	-3.5
D28	ホテルマイステイズ清水	静岡県静岡市	152	2015年7月	82.2%	-1.7	8,062	3.7%	6,623	1.6%	79	-2.8%	100.0%	0.0	24.7%	5.0
D30	フレックスステイン東十条	東京都北区	88	2015年7月	84.4%	-1.0	5,445	17.8%	4,598	16.4%	30	24.0%	55.4%	0.8	55.5%	18.4
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	88.4%	0.6	10,618	15.3%	9,387	16.1%	125	25.4%	100.0%	0.0	24.5%	9.0
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	83.8%	5.0	6,347	12.0%	5,318	19.1%	29	27.0%	26.1%	7.9	12.3%	6.9
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	86.4%	8.2	5,336	1.8%	4,611	12.5%	23	21.3%	38.5%	-14.7	13.3%	0.5
D35	フレックスステイン江古田	東京都練馬区	210	2015年8月	81.4%	3.6	6,331	15.4%	5,150	20.7%	111	20.7%	38.4%	-3.5	28.8%	18.3
D38	ホテルマイステイズ心斎橋	大阪府大阪市	54	2016年1月	94.0%	9.3	15,115	12.0%	14,202	24.4%	75	36.4%	100.0%	0.0	76.2%	15.9
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	92.4%	-0.8	15,146	15.7%	13,997	14.7%	626	14.9%	100.0%	0.0	41.8%	14.6
D44	ホテルエビナール那須	栃木県那須郡	310	2016年3月	94.0%	-0.2	34,395	6.4%	32,337	6.1%	1,184	11.3%	100.0%	0.0	0.4%	-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	91.8%	4.6	15,668	28.2%	14,388	35.0%	362	44.1%	100.0%	0.0	59.1%	3.5
D46	ホテルマイステイズ浜松町	東京都港区	105	2016年3月	94.4%	-0.4	16,261	17.9%	15,349	17.4%	163	15.3%	100.0%	0.0	70.5%	26.1
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	76.8%	0.6	13,385	10.1%	10,285	11.0%	284	13.7%	100.0%	0.0	23.4%	9.4
D49	ホテルマイステイズプレミア浜松町	東京都港区	120	2017年5月	93.9%	1.1	28,084	18.8%	26,360	20.2%	364	17.2%	100.0%	0.0	81.7%	8.6
D50	ホテルマイステイズ新大阪コンファレンスセンター	大阪府大阪市	397	2017年10月	87.6%	12.8	8,880	14.2%	7,779	33.8%	370	34.0%	100.0%	0.0	26.3%	9.0

(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・JR立川北口」、「D37 スーパーホテルJR上野入谷口」、「D39 コンフォートホテル黒崎」、「D40 コンフォートホテル前橋」、「D41 コンフォートホテル燕三条」、「D42 コンフォートホテル北見」及び「D48 高松 東急 REI ホテル」。なお、除外している9物件のうち、「D48 高松 東急 REI ホテル」については2023年4月25日より主要テナントである東急ホテルズ&リゾート株式会社との契約を「固定賃料プラス変動賃料型」に変更していますが、開示データの連続性等に鑑み、本ホテルについては当面の間、これまでどおり固定賃料ホテルと同じ扱いとし、引き続き除外する方針です。

(注2) 「D21 アパホテル横浜関内」のデイリ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3) 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4) 「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 (2/3)

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)		デイリー比率		海外売上比率		
				2024年7月-12月実績		2024年7月-12月実績		2024年7月-12月実績		2024年7月-12月実績		2024年7月-12月実績		2024年7月-12月実績		
				前年同期比 (ポイント)	前年同期比 (ポイント)	前年同期比 (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)	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)			
D51	ホテルマイステイズプレミア大森	東京都品川区	232	2017年10月	88.9%	2.4	18,401	16.2%	16,354	19.5%	418	18.2%	100.0%	0.0	65.1%	11.2
D52	亀の井ホテル 別府	大分県別府市	322	2017年10月	81.0%	-0.9	15,196	11.4%	12,313	10.2%	439	8.7%	100.0%	0.0	22.1%	5.2
D53	ホテルマイステイズ札幌駅北口	北海道札幌市	242	2017年10月	89.4%	6.8	13,349	3.6%	11,937	12.2%	300	12.7%	100.0%	0.0	33.4%	5.5
D54	ホテルマイステイズ横浜関内	神奈川県横浜市	165	2018年2月	94.7%	4.9	11,423	5.9%	10,814	11.8%	180	18.5%	100.0%	0.0	33.8%	12.1
D55	アートホテル上越	新潟県上越市	198	2018年2月	76.3%	3.7	8,930	15.1%	6,817	21.0%	116	49.7%	100.0%	0.0	13.8%	6.5
D56	アートホテル弘前シティ	青森県弘前市	134	2018年2月	79.6%	-0.7	15,602	10.8%	12,411	9.8%	173	3.9%	100.0%	0.0	16.0%	2.5
D57	ホテルマイステイズ大分	大分県大分市	145	2018年2月	90.3%	6.5	8,397	8.2%	7,586	16.5%	93	32.9%	100.0%	0.0	27.9%	2.0
D58	ホテルマイステイズ五反田	東京都品川区	110	2018年6月	91.9%	-0.8	14,082	17.2%	12,944	16.1%	146	20.4%	100.0%	0.0	46.3%	20.9
D59	ホテルマイステイズ立川	東京都立川市	121	2018年6月	90.9%	-0.7	13,002	19.8%	11,816	18.9%	146	26.1%	100.0%	0.0	26.8%	6.3
D60	ホテルマイステイズプレミア赤坂	東京都港区	327	2018年8月	90.6%	0.2	21,185	33.9%	19,193	34.2%	774	40.4%	100.0%	0.0	79.2%	11.9
D61	ホテルマイステイズプレミア札幌パーク	北海道札幌市	419	2018年8月	82.0%	8.9	14,826	-2.4%	12,155	9.6%	537	15.3%	100.0%	0.0	17.3%	4.2
D62	ホテルマイステイズ上野イースト	東京都台東区	150	2018年8月	92.1%	1.8	13,206	30.2%	12,169	32.8%	174	39.7%	99.8%	-0.2	86.6%	13.3
D63	ホテルマイステイズ御堂筋本町	大阪府大阪市	108	2018年8月	87.4%	14.2	13,177	16.3%	11,517	38.8%	112	63.5%	100.0%	0.0	62.0%	12.5
D64	ホテルマイステイズ札幌アスペン	北海道札幌市	305	2019年7月	88.5%	6.8	16,759	1.3%	14,826	9.8%	493	15.0%	100.0%	0.0	38.4%	9.7
D65	アートホテル石垣島	沖縄県石垣市	245	2019年7月	75.0%	0.0	19,386	-6.7%	14,536	-6.6%	235	-18.0%	100.0%	0.0	10.8%	3.7
D66	ホテルマイステイズ富士山 展望温泉	山梨県富士吉田市	159	2019年7月	90.1%	1.3	30,547	9.4%	27,535	11.0%	533	8.3%	100.0%	0.0	64.4%	15.7
D67	ホテルソニア小樽	北海道小樽市	149	2019年7月	88.3%	6.4	19,429	-3.7%	17,148	3.8%	281	3.2%	100.0%	0.0	26.5%	7.6
D68	ホテルマイステイズ金沢キャッスル	石川県金沢市	206	2019年7月	74.6%	-2.2	10,757	19.7%	8,022	16.3%	137	25.7%	100.0%	0.0	20.3%	6.0
D69	アートホテル新潟駅前	新潟県新潟市	304	2019年7月	80.1%	-2.7	9,771	18.1%	7,823	14.2%	269	19.8%	100.0%	0.0	11.3%	4.7
D70	ホテルマイステイズ名古屋錦	愛知県名古屋	169	2019年7月	93.7%	8.1	9,342	2.3%	8,756	12.0%	147	11.5%	100.0%	0.0	37.0%	8.4
D71	ホテルノルド小樽	北海道小樽市	98	2019年7月	87.3%	7.1	21,756	0.4%	18,992	9.3%	196	10.9%	100.0%	0.0	29.6%	7.5
D72	ホテルマイステイズ鹿児島天文館	鹿児島県鹿児島市	196	2019年7月	87.7%	6.3	7,553	-14.6%	6,624	-7.9%	102	-19.7%	100.0%	0.0	23.8%	8.6
D73	アートホテル旭川	北海道旭川市	265	2019年7月	82.2%	-0.2	14,966	10.5%	12,298	10.3%	261	0.8%	100.0%	0.0	11.3%	4.1
D74	ホテルマイステイズ松山	愛媛県松山市	162	2019年7月	78.2%	5.6	9,917	1.6%	7,751	9.4%	112	-5.4%	100.0%	0.0	21.9%	5.8
D75	ホテルマイステイズ札幌すすきの	北海道札幌市	104	2019年7月	84.3%	10.1	10,835	1.6%	9,130	15.4%	86	17.6%	100.0%	0.0	27.0%	8.8
D76	ホテルマイステイズ札幌中島公園	北海道札幌市	86	2019年7月	81.5%	17.5	12,022	-12.3%	9,793	11.8%	62	9.1%	100.0%	0.0	47.7%	12.5
D77	ホテルマイステイズ札幌中島公園別館	北海道札幌市	80	2019年7月	80.3%	16.4	9,575	1.3%	7,692	27.3%	47	57.8%	98.0%	-2.0	33.7%	8.4
D78	フレックスステイン板木町	神奈川県横浜市	70	2019年7月	93.0%	3.5	8,346	14.8%	7,764	19.4%	54	24.6%	78.8%	17.1	20.1%	4.2
D79	MyCUBE by MYSTAYS浅草蔵前	東京都台東区	161	2019年7月	71.2%	5.7	5,899	28.7%	4,199	40.0%	54	66.4%	84.1%	7.6	61.0%	11.4
D80	ホテルマイステイズ鹿児島天文館2番館	鹿児島県鹿児島市	73	2019年7月	92.9%	2.2	6,966	-14.0%	6,470	-12.0%	27	-30.6%	100.0%	0.0	39.2%	15.9
D81	ホテルマイステイズ名寄	北海道名寄市	70	2019年7月	87.0%	0.3	9,009	6.4%	7,835	6.7%	34	10.1%	100.0%	0.0	10.7%	6.5
D82	ホテルマイステイズプレミア成田	千葉県成田市	711	2020年1月	67.9%	-2.6	9,862	9.6%	6,695	5.5%	248	-11.9%	100.0%	0.0	18.0%	3.0
D83	アートホテル盛岡	岩手県盛岡市	214	2020年1月	85.5%	3.0	11,194	8.5%	9,574	12.5%	152	22.7%	100.0%	0.0	25.5%	13.0
D84	アサキビーチリゾートホテル&ヴィラズ	沖縄県石垣市	398	2023年8月	78.1%	5.1	49,903	-0.1%	38,993	6.9%	1,433	-0.2%	100.0%	0.0	4.8%	0.3
D85	夢科グランドホテル瀧の湯	長野県茅野市	160	2023年8月	88.8%	2.7	32,161	11.1%	28,556	14.6%	482	13.9%	100.0%	0.0	2.5%	0.8
D86	ホテルマイステイズ岡山	岡山県岡山市	145	2023年8月	87.5%	-1.8	8,583	13.1%	7,510	10.8%	86	10.0%	100.0%	0.0	28.4%	11.0
D87	ホテルマイステイズ青森駅前	青森県青森市	132	2023年8月	82.1%	-0.8	12,663	8.6%	10,396	7.6%	142	9.0%	100.0%	0.0	39.0%	9.5
D88	ホテルマイステイズ蘇我	千葉県千葉市	112	2023年8月	88.5%	0.0	9,994	5.7%	8,844	5.7%	78	-1.8%	100.0%	0.0	27.2%	13.9
D89	天然温泉田沢湖レイクリゾート	秋田県仙北市	80	2023年8月	73.9%	5.6	15,070	-6.9%	11,137	0.8%	69	27.2%	100.0%	0.0	7.4%	-1.0
D90	アートホテル大阪ベイタワー&空庭温泉	大阪府大阪市	458	2024年7月	82.5%	-3.0	18,081	9.4%	14,917	5.6%	890	-1.0%	100.0%	0.0	34.0%	1.3
D91	函館国際ホテル	北海道函館市	435	2024年7月	83.4%	3.1	19,914	16.3%	16,618	20.8%	778	54.4%	100.0%	0.0	13.7%	5.0

(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・JR立川北口」、「D37 スーパーホテルJR上野入谷口」、「D39 コンフォートホテル黒崎」、「D40 コンフォートホテル前橋」、「D41 コンフォートホテル燕三条」、「D42 コンフォートホテル北見」及び「D48 高松 東急 REI ホテル」。なお、除外している9物件のうち、「D48 高松 東急 REI ホテル」については2023年4月25日より主要テナントである東急ホテルズ&リゾート株式会社との契約を「固定賃料プラス変動賃料型」に変更していますが、開示データの連続性等に鑑み、本ホテルについては当面の間、これまでどおり固定賃料ホテルと同じ扱いとし、引き続き除外する方針です。

(注2) 「D21 アパホテル横浜関内」のデイリ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3) 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4) 「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 (3/3)

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)		デイリー比率		海外売上比率		
				2024年7月-12月実績		2024年7月-12月実績		2024年7月-12月実績		2024年7月-12月実績		2024年7月-12月実績		2024年7月-12月実績		
					前年同期比 (ポイント)		前年 同期比		前年 同期比		前年 同期比		前年 同期比		前年同期比 (ポイント)	
D92	アートホテル日暮里 ラングウッド	東京都荒川区	134	2024年7月	91.8%	-1.4	20,155	27.3%	18,499	25.4%	320	24.2%	100.0%	0.0	64.4%	28.2
D93	ホテルマイステイズ熊本 リバーサイド	熊本県熊本市	194	2024年7月	86.1%	10.9	11,165	4.6%	9,619	19.8%	198	47.2%	100.0%	0.0	29.2%	14.3
D94	アートホテル青森	青森県青森市	211	2024年7月	77.6%	-1.2	13,070	11.4%	10,147	9.7%	209	15.1%	100.0%	0.0	17.9%	0.0
D95	亀の井ホテル 伊豆高原	静岡県伊東市	55	2024年7月	86.7%	-0.5	35,036	9.6%	30,390	9.0%	142	106.6%	100.0%	0.0	16.6%	9.5
D96	アートホテル大分	大分県大分市	228	2024年7月	87.5%	2.1	8,883	8.5%	7,772	11.2%	145	10.6%	100.0%	0.0	19.3%	10.6
D97	アートホテル小倉 ニュータガワ	福岡県北九州市	90	2024年7月	92.2%	4.9	11,521	-1.6%	10,626	3.9%	98	0.0%	100.0%	0.0	35.1%	11.0
D98	アートホテル宮崎 スカイタワー	宮崎県宮崎市	135	2024年7月	79.6%	-1.9	11,048	2.3%	8,791	0.0%	99	-8.0%	100.0%	0.0	25.5%	10.6
D99	アートホテル鹿児島	鹿児島県鹿児島市	208	2024年7月	79.7%	7.8	10,331	-12.0%	8,238	-2.5%	82	-29.8%	100.0%	0.0	22.2%	9.6
D100	亀の井ホテル 彦根	滋賀県彦根市	48	2024年7月	91.3%	7.7	20,201	4.7%	18,451	14.3%	107	158.3%	100.0%	0.0	7.4%	4.7
D101	亀の井ホテル 奈良	奈良県奈良市	42	2024年7月	83.4%	9.8	17,406	-4.1%	14,517	8.7%	56	100.6%	100.0%	0.0	8.1%	4.5
国内ホテル合計			16,229	-	85.3%	3.0	14,431	10.2%	12,305	14.3%	20,113	16.7%	100.0%	0.0	32.3%	8.7
D200	ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ	グランドケイマン島	343	2018年9月	58.9%	-5.8	485	-2.6%	286	-11.3%	10,110	-21.2%	-	-	-	-
D201	サンシャイン・スイーツ・リゾート	グランドケイマン島	131	2018年9月	36.2%	-29.0	240	7.8%	87	-40.1%	567	-67.9%	-	-	-	-
海外ホテル合計			474	-	52.6%	-12.2	438	4.0%	231	-15.6%	10,678	-26.9%	-	-	-	-

(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・烏森口」、「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燕三条」、「D42 コンフォートホテル北見」及び「D48 高松 東急 REI ホテル」。なお、除外している9物件のうち、「D48 高松 東急 REI ホテル」については2023年4月25日より主要テナントである東急ホテルズ&リゾーツ株式会社との契約を「固定賃料プラス変動賃料型」に変更していますが、開示データの連続性等に鑑み、本ホテルについては当面の間、これまでどおり固定賃料ホテルと同じ扱いとし、引き続き除外する方針です。

(注2) 「D21 アパホテル横浜関内」のデイリ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3) 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4) 「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	2021年12月期	2022年6月期	2022年12月期	2023年6月期	2023年12月期	2024年6月期	2024年12月期
	2021年7月1日～ 2021年12月31日	2022年1月1日～ 2022年6月30日	2022年7月1日～ 2022年12月31日	2023年1月1日～ 2023年6月30日	2023年7月1日～ 2023年12月31日	2024/1/1～ 2024年6月30日	2024年7月1日～ 2024年12月31日
総資産額（百万円）	494,819	490,118	494,237	496,819	563,393	569,016	680,004
純資産額（百万円）	246,130	246,211	250,321	254,024	290,305	292,766	351,388
自己資本比率	49.7%	50.2%	50.6%	51.1%	51.5%	51.5%	51.7%
出資総額（百万円）	235,701	235,701	235,701	235,701	270,101	270,101	326,079
期末発行済投資口総数	6,096,840	6,096,840	6,096,840	6,096,840	6,737,121	6,737,121	7,646,453
1口当たり純資産額（円）	40,370	40,383	41,058	41,665	43,090	43,455	45,954
総資産経常利益率(ROA)（年換算）	0.6%	0.4%	2.1%	3.6%	4.0%	4.6%	4.6%
純資産当期純利益率(ROE)（年換算）	1.2%	0.8%	4.1%	7.1%	7.7%	8.9%	8.9%
有利子負債額（百万円）	244,945	241,372	240,797	239,190	269,100	271,154	323,197
加重平均金利	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.7%	0.9%	1.1%
有利子負債比率（LTV 1）	50.9%	50.5%	50.5%	50.3%	49.8%	50.0%	49.7%
期末総資産有利子負債比率（LTV 2）	49.5%	49.2%	48.7%	48.1%	47.8%	47.7%	47.5%
ネットオペレーティングインカム(NOI)（百万円）	4,201	4,936	10,509	14,523	17,205	19,634	23,451
NOI利回り（年換算）	2.5%	2.0%	4.2%	6.0%	6.3%	7.2%	7.3%
当期減価償却費（百万円）	3,850	3,766	3,756	3,746	4,217	4,341	4,990
ファンズフロムオペレーション(FFO)（百万円）	2,296	3,312	8,831	12,660	15,250	17,242	20,128
NAV（百万円）	308,349	320,967	325,857	356,905	403,873	435,886	499,332
1口当たりNAV（円）	50,575	52,645	53,447	58,539	59,948	64,699	65,302
NAV倍率（倍）	0.7	0.8	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0

(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（運用日数加重平均）
- ・ 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 + 投資不動産の期末鑑定評価額合計 - 投資不動産の帳簿価額合計
- ・ 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。

項 目	2024年6月期 2024年1月1日～ 2024年6月30日		2024年12月期 2024年7月1日～ 2024年12月31日		増減	
	金額(千円)	(%)	金額(千円)	(%)	金額(千円)	(%)
営業収益(1)	21,136,007	100.0	25,555,158	100.0	4,419,151	20.9
賃貸事業収入	14,933,032		23,205,026		8,271,994	
運営委託収益	4,774,272		1,657,420		△3,116,852	
受取配当金	1,428,702		692,711		△735,990	
営業費用	6,500,276	30.8	7,803,491	30.5	1,303,215	20.0
賃貸事業費用(2)	5,107,042		6,325,294		1,218,252	
運営委託費用(3)	736,333		768,653		32,320	
減価償却費(4)	4,341,470		4,990,615		649,145	
NOI (含 受取配当金) (1)-(2)-(3)+(4)	19,634,102	92.9	23,451,825	91.8	3,817,723	19.4
資産運用報酬	450,000		450,000		0	
役員報酬	4,800		4,800		0	
資産保管手数料	28,235		32,940		4,704	
一般事務委託手数料	41,077		62,429		21,351	
その他営業費用	132,787		159,373		26,586	
営業利益	14,635,731	69.2	17,751,667	69.5	3,115,936	-
営業外収益	427,643	2.0	3,568	0.0	△424,074	△ 99.2
受取利息	163		3,483		3,320	
為替差益	423,972		-		△423,972	
還付加算金	2,615		-		△2,615	
雑収入	891		84		△807	
営業外費用	2,162,208	10.2	2,616,425	10.2	454,217	21.0
支払利息	893,218		1,398,268		505,050	
為替差損	-		167,864		167,864	
投資法人債利息	108,923		135,371		26,447	
投資法人債発行費償却	15,608		18,029		2,420	
融資関連費用	583,615		718,621		135,006	
デリバティブ損失	560,841		8,075		△552,765	
投資口交付費	-		170,193		170,193	
経常利益	12,901,166	61.0	15,138,810	59.2	2,237,643	-
特別利益	24,991	-	-	-	△24,991	-
補助金収入	24,991		-		△24,991	
特別損失	24,991	-	-	-	△24,991	-
固定資産圧縮損	24,991		-		△24,991	
税引前当期純利益	12,901,166	61.0	15,138,810	59.2	2,237,643	-
法人税等合計	605		605		-	
当期純利益	12,900,561	61.0	15,138,205	59.2	2,237,643	-
前期繰越利益	8,641,653		8,627,153		△14,499	
当期未処分利益又は当期未処理損失 (△)	21,542,214		23,765,358		2,223,144	

2024年12月期 貸借対照表 – 資産の部

項目	2024年6月期 2024年6月30日		2024年12月期 2024年12月31日		増減	
	金額(千円)	(%)	金額(千円)	(%)	金額(千円)	(%)
資産の部						
流動資産						
現金及び預金	30,213,929		31,964,082		1,750,153	
信託現金及び信託預金	12,346,894		13,319,608		972,713	
営業未収入金	6,040,833		7,508,438		1,467,605	
預け金	2,414,240		1,956,046		△458,193	
前払費用	1,428,542		1,343,561		△84,981	
未収還付法人税等	24		533		508	
未収消費税等	-		2,426,309		2,426,309	
流動資産合計	52,444,465	9.2	58,518,580	8.6	6,074,115	11.6
固定資産						
有形固定資産						
建物	17,241,196		17,069,615		△171,580	
建物附属設備	3,744,620		3,643,227		△101,393	
構築物	1,176		14,700		13,523	
工具、器具及び備品	873,398		1,087,392		213,993	
建設仮勘定	1,055,651		2,534,073		1,478,421	
信託建物	150,406,952		179,716,341		29,309,389	
信託建物附属設備	26,502,186		28,508,113		2,005,926	
信託構築物	173,551		212,128		38,576	
信託工具、器具及び備品	1,635,974		2,253,247		617,272	
信託土地	264,666,397		322,877,727		58,211,329	
信託建設仮勘定	240,499		383,192		142,693	
有形固定資産合計	466,541,605	82.0	558,299,759	82.1	91,758,153	19.7
無形固定資産						
借地権	10,637,811		10,637,811		-	
信託借地権	17,357,800		29,763,513		12,405,712	
無形固定資産合計	27,995,612	4.9	40,401,325	5.9	12,405,712	44.3
投資その他の資産						
投資有価証券	17,856,387		17,856,387		-	
差入保証金	1,390,459		1,431,014		40,555	
長期前払費用	2,007,275		2,338,693		331,418	
デリバティブ債権	627,676		997,866		370,189	
その他	32,667		32,667		-	
投資その他の資産合計	21,914,466	3.9	22,656,629	3.3	742,163	3.4
固定資産合計	516,451,684	90.8	621,357,714	91.4	104,906,030	20.3
繰延資産						
投資法人債発行費	120,364		128,668		8,304	
繰延資産合計	120,364	0.0	128,668	0.0	8,304	-
資産合計	569,016,514	100.0	680,004,964	100.0	110,988,450	19.5

2024年12月期 貸借対照表 – 負債・純資産の部

項目	2024年6月期 2024年6月30日		2024年12月期 2024年12月31日		増減	
	金額(千円)	(%)	金額(千円)	(%)	金額(千円)	(%)
負債の部						
流動負債						
営業未払金	709,906		1,456,179		746,273	
短期借入金	8,813,000		3,425,000		△5,388,000	
1年内償還予定の投資法人債	1,000,000		-		△1,000,000	
1年内返済予定の長期借入金	44,553,000		40,599,000		△3,954,000	
未払金	8,691		10,023		1,331	
未払費用	393,151		427,817		34,665	
未払法人税等	605		605		-	
未払消費税等	1,023,206		-		△1,023,206	
前受金	313,582		680,701		367,118	
預り金	18,589		116,710		98,120	
流動負債合計	56,833,732	10.0	46,716,036	6.9	△10,117,695	△17.8
固定負債						
投資法人債	19,900,000		24,100,000		4,200,000	
長期借入金	196,888,000		255,073,000		58,185,000	
信託預り敷金及び保証金	1,497,699		1,592,780		95,080	
デリバティブ債務	734,860		459,389		△275,471	
資産除去債務	395,487		675,199		279,711	
固定負債合計	219,416,047	38.6	281,900,368	41.5	62,484,321	28.5
負債合計	276,249,780	48.5	328,616,405	48.3	52,366,625	19.0
純資産の部						
投資主資本						
出資総額	270,101,249	47.5	326,079,727	48.0	55,978,477	20.7
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	21,542,214		23,765,358		2,223,144	
剰余金合計	22,276,509	3.9	24,499,653	3.6	2,223,144	10.0
投資主資本合計	292,377,758	51.4	350,579,380	51.6	58,201,621	19.9
評価換算差額等						
繰延ヘッジ損益	388,975		809,178		420,202	
評価・換算差額等合計	388,975	0.1	809,178	0.1	420,202	-
純資産合計	292,766,734	51.5	351,388,558	51.7	58,621,824	20.0
負債純資産合計	569,016,514	100.0	680,004,964	100.0	110,988,450	19.5

2024年12月期 キャッシュ・フロー計算書／金銭の分配に係る計算書

項目	2024年6月期 2024年1月1日～ 2024年6月30日	2024年12月期 2024年7月1日～ 2024年12月31日
	金額 (千円)	金額 (千円)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益又は税引前当期純損失 (△)	12,901,166	15,138,810
減価償却費	4,341,470	4,990,615
固定資産圧縮損	24,991	-
投資口交付費	-	170,193
投資法人債発行費償却	15,608	18,029
融資関連費用	583,615	718,621
信託預り敷金及び保証金償却額	-	△196
受取利息	△163	△3,483
支払利息	1,002,142	1,533,640
為替差損益 (△は益)	△142	33
デリバティブ損益 (△は益)	560,841	8,075
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△1,206,749	△1,467,605
預け金の増減額 (△は増加)	△438,055	458,193
未収還付法人税等の増減額 (△は増加)	△3	△508
未収消費税等の増減額 (△は増加)	2,615,543	△2,426,309
営業未払金の増減額 (△は減少)	△4,478	251,458
未払消費税等の増減額 (△は減少)	1,023,206	△1,023,206
未払費用の増減額 (△は減少)	85,639	13,369
前受金の増減額 (△は減少)	7,905	367,118
預り金の増減額 (△は減少)	△36,518	98,120
その他	△176,618	139,577
小計	21,299,400	18,984,548
利息の受取額	163	3,483
利息の支払額	△973,357	△1,514,581
法人税等の支払額	△605	△605
営業活動によるキャッシュ・フロー	20,325,601	17,472,845
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△434,456	△1,907,226
信託有形固定資産の取得による支出	△1,818,446	△93,993,128
信託無形固定資産の取得による支出	-	△12,444,949
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△22,016	△21,799
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	28,659	117,075
敷金及び保証金の差入による支出	△8,100	△40,555
その他	△500,120	△215,250
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,754,478	△108,505,833
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	-	4,925,000
短期借入金の返済による支出	△27,707,000	△10,313,000
長期借入れによる収入	43,557,000	71,222,000
長期借入金の返済による支出	△19,796,000	△16,991,000
投資法人債の発行による収入	5,950,508	4,173,666
投資法人債の償還による支出	-	△1,000,000
融資関連費用の支払額	△861,343	△1,156,070
利益分配金の支払額	△11,046,120	△12,913,644
投資口の発行による収入	-	55,808,936
財務活動によるキャッシュ・フロー	△9,902,955	93,755,887
現金及び現金同等物に係る換算差額	142	△33
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	7,668,309	2,722,866
現金及び現金同等物の期首残高	34,892,514	42,560,824
現金及び現金同等物の期末残高	42,560,824	45,283,691

項目		2024年6月期 2024年1月1日～ 2024年6月30日	2024年12月期 2024年7月1日～ 2024年12月31日
当期末処分利益	(千円)	21,542,214	23,765,358
分配金総額	(千円)	12,915,060	15,155,269
うち利益分配金	(千円)	12,915,060	15,155,269
投資口1口当たり分配金	(円)	1,917	1,982
うち1口当たり利益分配金	(円)	1,917	1,982
次期繰越利益又は次期繰越損失 (△)	(千円)	8,627,153	8,610,089

(単位：千円)

物件番号	A26	A28	A29	A30	A32	A33	A34	A35	A37	A38	A39	A40	A41	A43	A44	A45	A46	A47	A48
物件名	日神 バレーステージ 代田橋	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 上野御使町	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	アクシズ タワー 川口並木	カレッジ スクエア 町田	ベレール目黒	ワコーレ 綱島Ⅰ	フォロス 中村橋	グロース メゾン 海神	カレッジ スクエア 町屋
計算期間 (日数)	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
① 賃貸事業収入合計	39,726	28,884	35,855	41,703	40,507	39,883	30,794	26,619	24,337	22,403	20,999	20,541	26,840	16,609	16,817	17,687	18,825	24,104	14,970
賃料及び共益費	37,552	26,916	33,825	39,590	35,681	36,809	29,429	26,619	21,914	20,578	19,796	18,052	25,799	16,609	15,934	16,919	17,110	21,646	14,706
賃料収入 (固定賃料)																			
賃料収入 (変動賃料)																			
その他収入 (注1)	2,173	1,968	2,030	2,113	4,825	3,074	1,365	-	2,422	1,824	1,203	2,489	1,041	-	883	768	1,715	2,458	264
② 賃貸事業費用合計	19,694	9,732	14,479	17,751	17,026	16,134	15,512	8,871	9,651	10,269	7,481	7,012	12,498	4,459	6,986	9,698	9,625	15,661	6,203
維持管理費 (a)	6,088	2,133	4,056	4,689	3,907	4,322	6,582	646	2,607	2,370	1,913	2,149	3,969	159	2,014	2,706	2,560	4,262	502
(うち修繕費)	983	105	73	250	372	377	503	586	239	806	516	524	214	159	309	535	432	115	423
(うち水道光熱費)	1,650	325	572	845	1,117	673	569	-	316	268	186	222	363	-	173	516	338	1,284	-
公租公課 (b)	1,655	1,395	1,715	2,616	3,290	2,553	1,710	1,791	1,392	1,116	1,021	1,041	1,112	1,575	989	895	985	2,017	957
保険料 (c)	60	36	52	98	101	70	50	52	39	41	35	34	40	39	25	28	33	79	28
減価償却費 (⑦)	10,038	5,620	7,004	9,665	7,873	7,973	6,146	5,843	4,381	5,832	3,127	2,336	5,512	2,149	3,008	4,732	5,164	7,678	4,179
その他費用 (d)	1,851	545	1,650	681	1,852	1,214	1,023	536	1,229	907	1,382	1,450	1,862	536	948	1,334	881	1,622	536
③ 賃貸事業損益 (①-②)	20,031	19,152	21,376	23,952	23,481	23,748	15,281	17,748	14,686	12,133	13,518	13,529	14,341	12,150	9,831	7,989	9,200	8,442	8,766
④ NOI (①-②+⑦)	30,069	24,773	28,380	33,618	31,354	31,722	21,427	23,592	19,068	17,966	16,645	15,865	19,854	14,300	12,840	12,722	14,364	16,121	12,946
⑤ 資本的支出	4,636	2,922	4,906	5,786	4,218	1,171	1,035	-	5,894	3,749	10,730	1,717	330	209	510	6,844	4,614	12,049	111
⑥ NCF (④-⑤)	25,432	21,850	23,474	27,831	27,136	30,551	20,392	23,592	13,173	14,216	5,915	14,147	19,524	14,091	12,329	5,878	9,749	4,071	12,834

物件番号	A59	A61	A63	A64	A65	A66	A72	A73	A84	A87	A90	A92	A93	A94	A96	A97	A99	A101	A102
物件名	藤和シティ コープ 新大塚Ⅱ	ピクセル 武蔵関	藤和シティ コープ浅間町	ロイヤル パーク 大町	レキシントン ・スクエア 秋野町	ヴィス コンディ 覚王山	レキシントン ・スクエア 本所吾妻橋	AMS TOWER 南6条	レーベスト 平安	エクセレント 神楽坂	クイーンズ コート 福住	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	センチュリー パーク 新川1番館	ウエスト アベニュー	プライムライフ 御影	リエトコート 向島	リエトコート 西大島
計算期間 (日数)	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
① 賃貸事業収入合計	37,120	23,302	60,614	26,061	16,961	9,745	19,136	47,706	23,798	19,344	18,758	15,040	17,270	15,586	16,652	13,336	12,439	58,501	51,686
賃料及び共益費	35,600	22,563	56,622	22,942	15,391	9,102	18,126	45,244	23,398	18,861	17,463	13,989	16,058	14,696	14,056	12,701	12,267	56,116	50,685
賃料収入 (固定賃料)																			
賃料収入 (変動賃料)																			
その他収入 (注1)	1,519	739	3,991	3,119	1,569	642	1,009	2,461	399	482	1,295	1,051	1,212	889	2,595	635	172	2,384	1,001
② 賃貸事業費用合計	14,106	8,875	26,135	13,029	7,333	6,146	7,482	25,532	10,641	8,623	6,951	7,565	9,137	7,337	8,397	4,853	6,371	26,291	20,444
維持管理費 (a)	4,473	2,388	13,511	5,071	2,150	2,750	2,085	6,357	1,967	1,652	1,405	2,256	2,311	1,367	1,731	1,237	1,158	5,406	4,094
(うち修繕費)	366	341	232	325	123	154	166	729	117	-	68	116	217	-	-	79	60	328	63
(うち水道光熱費)	16	455	36	1,804	614	6	453	842	318	233	130	161	324	226	263	289	167	694	654
公租公課 (b)	1,457	1,241	3,071	2,426	1,773	918	833	6,612	1,427	798	756	765	990	872	838	569	786	2,498	2,199
保険料 (c)	84	45	137	63	39	27	30	124	44	30	29	23	37	26	44	23	24	94	73
減価償却費 (⑦)	5,812	3,624	7,587	4,275	2,534	1,791	3,227	9,976	6,669	4,808	3,511	3,265	4,034	4,109	4,690	2,052	3,665	16,676	13,242
その他費用 (d)	2,278	1,576	1,826	1,192	835	658	1,306	2,462	532	1,335	1,248	1,255	1,763	961	1,093	970	736	1,614	834
③ 賃貸事業損益 (①-②)	23,013	14,427	34,478	13,031	9,628	3,598	11,653	22,173	13,157	10,720	11,806	7,474	8,132	8,249	8,254	8,482	6,068	32,209	31,242
④ NOI (①-②+⑦)	28,825	18,051	42,066	17,306	12,162	5,389	14,880	32,149	19,826	15,529	15,318	10,740	12,167	12,358	12,945	10,535	9,733	48,886	44,485
⑤ 資本的支出	5,057	3,640	3,371	392	331	1,939	9,066	7,281	404	1,529	132	1,569	1,085	1,974	1,023	115	1,009	6,342	2,135
⑥ NCF (④-⑤)	23,768	14,410	38,695	16,914	11,830	3,450	5,814	24,868	19,422	14,000	15,186	9,170	11,082	10,383	11,922	10,419	8,724	42,543	42,350

(注1) MHM運営ホテルの大多数において、本投資法人は、MHMがホテル運営で預かった消費税と支払った消費税の差額をMHMから収受しています。当該収受額が、本投資法人が賃料収入に対して認識すべき消費税額を超過した場合、2023年12月期までは、金額的重要性に鑑み、当該超過額の合計額を個別物件に紐づかない損益として会計処理していましたが、2024年6月期からは各物件で生じた超過額を各物件の「その他収入」に計上しています。その結果、対象となる物件においては「その他収入」の金額が一般的に前期よりも増加しています。

(注2) 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1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3) ①～⑦については、取引発生時の為替レートをを用いて円貨に換算しています。

物件収支 (2/5)

物件番号	A103	A104	A106		B18		D01	D02	D03	D04	D05	D06	D07	D08	D09	D10	D11	D12	D13
物件名	ロイヤル パークス桃坂	ロイヤル パークス新田	ロイヤル パークス シーサー 南千住	住宅計	イオンタウン 須賀川	オフィス ・商業施設 計	ホテル マイステイズ 神田	ホテル マイステイズ 浅草	ホテル マイステイズ 京都四条	マイステイズ 新浦安 コンファレンス センター	ホテル マイステイズ 舞浜	ホテル マイステイズ プレミアム堂島	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	ホテル マイステイズ 飯田橋	ホテル マイステイズ 上野稲荷町
計算期間 (日数)	184	184	184	-	184	-	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
① 賃貸事業収入合計	161,102	224,243	131,841	1,528,363	141,198	141,198	153,933	140,449	262,654	267,457	274,855	214,122	181,934	134,781	178,878	65,965	235,709	95,530	63,905
賃料及び共益費	145,429	203,260	113,353	1,413,427	141,198	141,198	151,709	137,659	257,760	264,619	271,043	214,113	180,896	132,358	177,071	64,858	232,917	94,251	62,474
賃料収入 (固定賃料)							36,000	37,500	101,100	82,680	75,360	119,966	68,100	44,340	41,940	29,700	28,860	26,760	21,120
賃料収入 (変動賃料)							115,709	100,159	156,660	181,939	195,683	94,146	112,796	88,018	135,131	35,158	204,057	67,491	41,354
その他収入 (注1)	15,673	20,983	18,487	114,936	-	-	2,224	2,789	4,894	2,837	3,811	9	1,037	2,423	1,807	1,106	2,791	1,278	1,431
② 賃貸事業費用合計	116,922	123,891	79,939	764,760	80,602	80,602	30,417	21,168	72,101	58,319	46,717	67,637	64,460	29,446	48,364	17,177	21,879	22,925	13,944
維持管理費 (a)	57,095	33,534	26,347	237,997	56,124	56,124	-	1,400	-	-	-	14,119	17,163	-	-	-	-	-	950
(うち修繕費)	1,372	4,815	394	17,595	-	-	-	-	-	-	-	110	-	-	-	-	-	-	-
(うち水道光熱費)	1,391	-	1,428	19,938	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
公租公課 (b)	7,649	13,927	5,694	87,943	6,563	6,563	5,180	3,676	11,350	8,469	3,484	12,670	3,614	7,176	4,239	1,872	5,978	4,638	1,502
保険料 (c)	293	533	239	3,019	245	245	91	130	224	226	115	285	284	118	205	63	122	98	46
減価償却費 (注)	46,497	75,222	41,777	377,324	17,055	17,055	24,603	15,393	59,957	49,063	42,572	40,015	42,837	21,595	43,373	13,764	15,221	16,683	11,839
その他費用 (d)	5,386	674	5,881	58,475	614	614	543	568	568	559	545	546	560	556	546	556	557	556	556
③ 賃貸事業損益 (①-②)	44,180	100,352	51,901	763,603	60,595	60,595	123,515	119,281	190,552	209,138	228,137	146,485	117,473	108,335	130,513	48,788	213,829	72,604	49,961
④ NOI (①-②+③)	90,677	175,574	93,679	1,140,927	77,650	77,650	148,119	134,674	250,510	258,202	270,709	186,500	160,311	126,930	173,886	62,552	229,050	89,287	61,800
⑤ 資本的支出	9,330	21,172	6,075	156,816	-	-	370	5,335	5,739	16,109	3,029	73,203	90,435	5,317	2,297	2,500	5,990	345,863	1,583
⑥ NCF (④-⑤)	80,947	154,402	87,603	984,110	77,650	77,650	147,749	129,338	244,771	242,092	267,680	113,297	69,876	121,613	171,589	60,052	223,060	-256,575	60,217

物件番号	D14	D15	D16	D17	D18	D19	D20	D21	D22	D23	D24	D25	D26	D27	D28	D29	D30	D31	D32
物件名	フレック ステイン 品川	フレック ステイン 常盤台	フレック ステイン 巣鴨	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 ステイン 中延P1	フレック ステイン 中延P2	アパホテル 横浜関内	ホテル マイステイズ 函館五稜郭	フレック ステイン 白金	ホテル マイステイズ 羽田	ホテル マイステイズ 亀戸P1	ホテル マイステイズ 上野入谷口	ホテル マイステイズ 亀戸P2	ホテル マイステイズ 清水	スーパーホテル 新橋・鳥森口	フレック ステイン 東十条	ホテル マイステイズ 宇都宮	フレック ステイン 川崎貝塚
計算期間 (日数)	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
① 賃貸事業収入合計	51,113	58,272	46,370	101,279	81,021	17,249	7,472	237,371	160,595	50,390	209,777	220,789	135,513	148,864	80,513	39,426	31,239	126,874	29,302
賃料及び共益費	50,582	57,235	46,066	99,891	79,308	17,141	7,404	237,371	159,166	49,606	206,932	219,146	133,091	147,347	79,222	39,426	30,596	125,343	29,251
賃料収入 (固定賃料)	19,740	24,000	22,020	28,140	16,260	8,880	4,920	212,500	60,000	30,000	108,600	88,800	60,600	62,400	43,200	39,426	22,200	43,200	18,600
賃料収入 (変動賃料)	30,842	33,235	24,046	71,751	63,048	8,261	2,484	24,871	99,166	19,606	98,332	130,346	72,491	84,947	36,022	-	8,396	82,143	10,651
その他収入 (注1)	531	1,036	304	1,387	1,713	107	67	1,428	783	2,844	1,643	2,422	1,516	1,291	1,291	-	642	1,531	50
② 賃貸事業費用合計	9,071	11,966	11,530	15,602	16,079	6,404	3,874	102,421	57,904	11,363	59,350	36,547	26,773	28,571	29,853	9,329	9,865	36,382	11,644
維持管理費 (a)	-	-	-	-	-	570	264	-	-	-	-	-	3,277	-	106	702	-	-	1,032
(うち修繕費)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	106	702	-	-	-
(うち水道光熱費)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
公租公課 (b)	1,834	3,712	2,984	3,678	3,492	1,086	638	11,707	15,390	1,779	12,450	6,347	893	3,812	4,036	3,452	2,172	12,532	825
保険料 (c)	39	86	68	128	86	24	14	295	208	52	176	168	81	105	111	49	47	326	37
減価償却費 (注)	6,642	7,610	7,921	11,237	11,943	4,168	2,401	89,912	41,796	9,023	46,314	29,624	22,115	24,248	25,194	4,717	7,238	23,108	9,342
その他費用 (d)	556	557	556	557	558	555	556	505	509	506	408	406	406	405	405	407	406	414	407
③ 賃貸事業損益 (①-②)	42,041	46,306	34,839	85,676	64,941	10,844	3,597	134,949	102,690	39,027	150,426	184,242	108,739	120,292	50,659	30,097	21,373	90,492	17,657
④ NOI (①-②+③)	48,684	53,916	42,761	96,914	76,885	15,013	5,998	224,861	144,486	48,051	196,741	213,866	130,855	144,540	75,853	34,815	28,612	113,601	27,000
⑤ 資本的支出	2,413	7,884	4,959	1,576	7,319	1,912	3,857	29,249	5,746	6,379	8,345	8,901	1,351	7,330	1,734	-	4,080	30,203	2,552
⑥ NCF (④-⑤)	46,270	46,032	37,802	95,338	69,566	13,101	2,141	195,612	138,740	41,671	188,396	204,965	129,503	137,210	74,119	34,815	24,532	83,397	24,447

(注1) MHM運営ホテルの大多数において、本投資法人は、MHMがホテル運営で預かった消費税と支払った消費税の差額をMHMから収受しています。当該収受額が、本投資法人が賃料収入に対して認識すべき消費税額を超過した場合、2023年12月期までは、金額的重要性に鑑み、当該超過額の合計額を個別物件に紐づかない損益として会計処理していましたが、2024年6月期からは各物件で生じた超過額を各物件の「その他収入」に計上しています。その結果、対象となる物件においては「その他収入」の金額が一般的に前期よりも増加しています。

(注2) 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1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3) ①~⑦については、取引発生時の為替レートをを用いて円貨に換算しています。

物件収支 (3/5)

(単位：千円)

物件番号	D33	D34	D35	D36	D37	D38	D39	D40	D41	D42	D43	D44	D45	D46	D47	D48	D49	D50	D51
物件名	コンフォート ホテル 富山駅前	フレック ステイイン 川崎小川町	フレック ステイイン 江古田	スーパーホテル 東京・ JR立北口	スーパーホテル JR上野入谷口	ホテル マイステイズ 心齋橋	コンフォート ホテル黒崎	コンフォート ホテル前橋	コンフォート ホテル燕三条	コンフォート ホテル北見	ホテル マイステイズ 五反田駅前	ホテル エピナール 那須	ホテル マイステイズ 福岡天神	ホテル マイステイズ 浜松町	ホテル マイステイズ プレミア金沢	高松 東急 REIホテル	ホテル マイステイズ プレミア 浜松町	ホテル マイステイズ 新大阪 コンファレン スセンター	ホテル マイステイズ プレミア大森
計算期間 (日数)	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
① 賃貸事業収入合計	35,928	23,008	112,735	31,787	27,275	76,788	37,894	44,171	34,949	30,300	635,132	1,196,591	367,780	167,141	287,096	106,419	370,447	374,096	421,439
賃料及び共益費	35,928	23,008	111,896	31,787	27,275	75,256	37,894	43,811	32,861	30,300	626,941	1,184,752	362,637	163,741	284,883	70,374	364,764	370,794	418,466
賃料収入 (固定賃料)	35,928	15,600	61,560	31,787	27,275	48,000	37,894	43,811	32,861	30,300	288,900	579,000	112,800	82,200	219,600	39,000	107,400	205,800	142,800
賃料収入 (変動賃料)	-	7,408	50,326	-	-	27,256	-	-	-	-	338,041	605,752	249,837	81,541	65,283	31,374	257,364	164,994	275,666
その他収入 (注1)	-	-	848	-	-	1,532	-	360	2,088	-	8,190	11,838	5,143	3,400	2,212	36,044	5,682	3,301	2,972
② 賃貸事業費用合計	14,545	7,321	32,853	13,150	10,239	24,052	19,640	29,708	16,224	18,763	73,724	324,476	56,251	44,247	128,984	72,450	37,728	53,680	69,774
維持管理費 (a)	636	-	-	1,391	1,070	-	600	5,984	1,343	1,073	8,381	14,394	436	2,520	-	40,600	-	-	2,800
(うち修繕費)	636	-	-	1,091	770	-	-	315	917	105	-	169	436	2,520	-	75	-	-	-
(うち水道光熱費)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	26,504	-	-	-
公租公課 (b)	3,762	935	4,518	2,815	2,377	3,049	3,403	4,659	3,536	4,854	20,064	25,848	8,117	7,823	14,415	7,050	11,748	13,506	14,932
保険料 (c)	94	25	115	54	38	57	75	92	78	72	384	1,213	190	80	472	208	250	526	439
減価償却費 (注)	9,644	5,955	27,812	8,482	6,346	20,541	15,154	18,559	10,854	12,353	44,284	282,580	47,099	33,419	113,690	23,534	25,323	39,216	51,195
その他費用 (d)	408	405	407	407	407	404	407	413	412	409	609	439	406	404	405	1,056	406	431	407
③ 賃貸事業損益 (①-②)	21,382	15,686	79,882	18,636	17,035	52,736	18,253	14,462	18,724	11,537	561,407	872,115	311,529	122,894	158,112	33,968	332,718	320,416	351,664
④ NOI (①-②+③)	31,026	21,641	107,694	27,119	23,381	73,277	33,407	33,021	29,578	23,890	605,692	1,154,695	358,628	156,313	271,802	57,503	358,042	359,632	402,860
⑤ 資本的支出	570	2,185	13,478	-	-	5,774	-	1,149	988	1,150	63,506	108,326	1,815	43,847	5,725	12,831	22,016	25,729	16,184
⑥ NCF (④-⑤)	30,456	19,456	94,216	27,119	23,381	67,503	33,407	31,872	28,590	22,740	542,185	1,046,368	356,813	112,466	266,077	44,672	336,025	333,902	386,675

物件番号	D52	D53	D54	D55	D56	D57	D58	D59	D60	D61	D62	D63	D64	D65	D66	D67	D68	D69	D70
物件名	亀の井ホテル 別府	ホテル マイステイズ 札幌駅北口	ホテル マイステイズ 横浜関内	アートホテル 上越	アートホテル 弘前シティ	ホテル マイステイズ 大分	ホテル マイステイズ 五反田	ホテル マイステイズ 立川	ホテル マイステイズ プレミア赤坂	ホテル マイステイズ プレミアパーク	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
計算期間 (日数)	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
① 賃貸事業収入合計	446,725	303,322	183,694	118,511	175,966	94,738	148,839	148,091	788,924	543,178	178,459	115,021	498,457	249,964	542,715	284,357	139,643	271,405	148,400
賃料及び共益費	439,956	300,477	180,788	116,284	173,544	93,642	146,819	146,960	774,076	537,335	174,595	112,478	493,344	249,964	533,734	281,187	137,625	269,699	147,231
賃料収入 (固定賃料)	212,100	136,900	81,000	71,700	73,200	33,300	56,250	46,950	215,300	272,800	69,000	63,200	249,400	219,500	173,700	123,500	109,000	119,200	75,400
賃料収入 (変動賃料)	227,856	163,577	99,788	44,584	100,344	60,342	90,569	100,010	558,776	264,535	105,595	49,278	243,944	30,464	360,034	157,687	28,625	150,499	71,831
その他収入 (注1)	6,769	2,845	2,906	2,227	2,421	1,096	2,020	1,131	14,847	5,843	3,864	2,543	5,113	-	8,981	3,169	2,017	1,705	1,168
② 賃貸事業費用合計	130,404	90,386	39,728	41,985	65,511	28,050	12,345	23,030	91,915	164,368	33,041	41,115	102,819	66,158	117,624	64,146	25,681	95,515	26,582
維持管理費 (a)	-	255	-	-	1,500	170	840	269	-	-	6,482	-	-	-	132	-	-	12,763	-
(うち修繕費)	-	255	-	-	-	170	-	269	-	-	-	-	-	-	132	-	-	-	-
(うち水道光熱費)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
公租公課 (b)	10,312	20,632	8,745	7,202	13,864	5,701	4,532	6,163	25,707	42,501	4,108	9,713	34,173	8,902	6,330	11,883	3,970	8,259	4,600
保険料 (c)	803	297	176	242	623	133	85	156	355	795	165	118	636	671	259	272	226	560	214
減価償却費 (注)	118,880	68,788	30,398	34,129	49,112	21,636	6,481	16,029	65,443	120,661	21,877	30,876	67,598	56,171	110,495	51,581	21,075	73,520	21,359
その他費用 (d)	407	412	406	411	411	409	406	411	409	409	407	407	410	412	406	408	408	412	408
③ 賃貸事業損益 (①-②)	316,321	212,936	143,966	76,525	110,454	66,688	136,494	125,061	697,008	378,810	145,418	73,906	395,638	183,805	425,090	220,211	113,962	175,889	121,818
④ NOI (①-②+③)	435,202	281,724	174,365	110,654	159,566	88,324	142,975	141,090	762,451	499,471	167,295	104,782	463,236	239,977	535,586	271,793	135,037	249,410	143,177
⑤ 資本的支出	75,463	188,809	256	178,121	45,630	4,550	7,800	5,857	7,061	65,138	80,051	119	92,584	26,453	4,847	10,762	14,170	16,644	2,314
⑥ NCF (④-⑤)	359,738	92,915	174,109	-67,466	113,936	83,774	135,174	135,232	755,390	434,333	87,243	104,663	370,652	213,524	530,739	261,030	120,867	232,766	140,863

(注1) MHM運営ホテルの大多数において、本投資法人は、MHMがホテル運営で預かった消費税と支払った消費税の差額をMHMから収受しています。当該収受額が、本投資法人が賃料収入に対して認識すべき消費税額を超過した場合、2023年12月期までは、金額的重要性に鑑み、当該超過額の合計額を個別物件に紐づかない損益として会計処理していましたが、2024年6月期からは各物件で生じた超過額を各物件の「その他収入」に計上しています。その結果、対象となる物件においては「その他収入」の金額が一般的に前期よりも増加しています。

(注2) 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1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3) ①~⑦については、取引発生時の為替レートをを用いて円貨に換算しています。

物件収支 (4/5)

(単位：千円)

物件番号	D71	D72	D73	D74	D75	D76	D77	D78	D79	D80	D81	D82	D83	D84	D85	D86	D87	D88	D89
物件名	ホテルノルド 小樽	ホテル マイステイズ 鹿児島天文館	アートホテル 旭川	ホテル マイステイズ 松山	ホテル マイステイズ 札幌すすきの	ホテル マイステイズ 札幌中島公園	ホテル マイステイズ 札幌中島公園 別館	フレック ステイン 桜木町	MyCUBE by MYSTAYS 浅草蔵前	ホテル マイステイズ 鹿児島天文館 2番館	ホテル マイステイズ 名寄	ホテル マイステイズ プレミアム成田	アートホテル 盛岡	フサキビーチ リゾート ホテル& ヴィラズ	夢科グランド ホテル滝の湯	ホテル マイステイズ 岡山	ホテル マイステイズ 青森駅前	ホテル マイステイズ 蘇我	天然温泉 田沢湖レイク リゾート
計算期間 (日数)	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
① 賃貸事業収入合計	197,200	109,935	264,505	114,549	87,182	64,055	47,842	54,326	55,742	28,184	35,429	265,561	152,349	1,527,152	482,205	87,558	141,455	79,436	69,451
賃料及び共益費	196,010	108,351	261,922	112,468	86,217	62,900	47,352	54,013	54,628	27,641	34,961	262,928	152,122	1,527,152	482,205	86,183	139,271	78,379	69,451
賃料収入 (固定賃料)	103,400	72,359	119,700	69,400	55,800	45,900	31,600	20,300	21,300	21,200	20,200	207,300	118,700	427,700	124,400	21,900	28,700	16,300	22,200
賃料収入 (変動賃料)	92,610	35,992	142,222	43,068	30,417	17,000	15,752	33,713	33,328	6,441	14,761	55,628	33,422	1,099,452	357,805	64,283	110,571	62,079	47,251
その他収入 (注1)	1,190	1,583	2,582	2,080	965	1,154	489	312	1,114	543	468	2,633	226	-	-	1,374	2,184	1,057	-
② 賃貸事業費用合計	47,320	34,858	97,583	45,666	18,607	33,976	17,238	9,035	9,631	10,141	19,408	148,115	108,535	357,267	160,780	19,866	46,118	19,566	25,351
維持管理費 (a)	908	-	150	580	-	536	-	-	-	115	90	-	24,583	270	6,659	-	-	-	176
(うち修繕費)	-	-	150	580	-	536	-	-	-	115	90	-	1,183	270	-	-	-	-	-
(うち水道光熱費)	8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	108	-	-	-	-
公租公課 (b)	10,592	9,721	22,656	7,924	3,155	9,997	2,643	1,411	3,803	2,381	3,972	18,797	6,354	43,919	9,924	4,500	5,945	3,299	3,315
保険料 (c)	262	259	922	311	103	232	77	54	76	74	60	1,305	541	1,068	624	106	125	125	191
減価償却費 (注)	35,144	24,466	73,438	36,437	14,937	22,802	14,109	7,160	5,346	7,159	14,878	127,596	76,697	311,655	139,873	14,906	39,694	15,786	21,314
その他費用 (d)	412	411	415	412	410	408	408	405	405	410	407	416	358	354	3,699	353	353	354	354
③ 賃貸事業損益 (①-②)	149,880	75,076	166,921	68,882	68,574	30,078	30,603	45,291	46,111	18,043	16,020	117,446	43,814	1,169,885	321,424	67,692	95,337	59,870	44,099
④ NOI (①-②+③)	185,025	99,542	240,360	105,320	83,512	52,881	44,713	52,451	51,457	25,202	30,899	245,042	120,511	1,481,540	461,298	82,598	135,031	75,657	65,413
⑤ 資本的支出	86,529	6,711	126,349	56,222	6,146	125,907	13,460	2,497	-	4,944	11,734	60,229	48,892	34,997	11,005	4,676	3,115	16,848	2,914
⑥ NCF (④-⑤)	98,496	92,831	114,010	49,098	77,366	-73,026	31,253	49,954	51,457	20,258	19,164	184,813	71,618	1,446,543	450,293	77,922	131,916	58,808	62,499

物件番号	D90	D91	D92	D93	D94	D95	D96	D97	D98	D99	D100	D101	ホテル計	合計
物件名	アートホテル 大阪 ベイタワー &空庭温泉 (注2)	函館国際 ホテル (注2)	アートホテル 日暮里 ラングウッド (注2)	ホテル マイステイズ 熊本 リバーサイド (注2)	アートホテル 青森 (注2)	亀の井ホテル 伊豆高原 (注2)	アートホテル 大分 (注2)	アートホテル 小倉 ニュータガワ (注2)	アートホテル 宮崎 スカイタワー (注2)	アートホテル 鹿児島 (注2)	亀の井ホテル 彦根 (注2)	亀の井ホテル 奈良 (注2)		
計算期間 (日数)	154	154	154	154	154	154	154	154	154	154	154	154	-	-
① 賃貸事業収入合計	1,257,069	781,435	345,425	195,698	236,774	166,939	190,339	181,609	115,597	119,613	129,221	86,593	21,535,464	23,205,026
賃料及び共益費	1,027,551	781,435	345,425	193,941	235,021	164,888	188,794	178,979	114,251	117,132	127,674	85,433	21,067,678	22,622,304
賃料収入 (固定賃料)	269,200	151,258	87,861	42,125	44,232	30,706	37,900	61,641	29,641	31,564	22,670	13,900	8,541,894	
賃料収入 (変動賃料)	758,350	630,177	257,564	151,815	190,789	134,182	150,894	117,337	84,609	85,568	105,003	71,533	12,525,783	
その他収入 (注1)	229,517	-	-	1,757	1,752	2,050	1,545	2,629	1,345	2,480	1,547	1,159	467,786	582,722
② 賃貸事業費用合計	427,478	105,774	88,264	42,636	71,418	32,428	32,768	29,341	47,114	18,219	23,701	14,380	5,479,931	6,325,294
維持管理費 (a)	327,173	-	16,169	-	-	386	-	-	113	-	-	-	522,062	816,183
(うち修繕費)	496	-	-	-	-	386	-	-	113	-	-	-	12,704	30,300
(うち水道光熱費)	262,293	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	288,915	308,854
公租公課 (b)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	735,719	830,226
保険料 (c)	2,264	959	675	227	279	286	252	402	264	346	177	149	28,201	31,466
減価償却費 (注)	90,368	104,390	70,996	42,114	70,844	27,440	32,094	28,625	46,441	17,449	23,100	13,808	4,134,731	4,529,111
その他費用 (d)	7,671	423	423	295	294	4,315	421	314	295	423	422	422	59,217	118,307
③ 賃貸事業損益 (①-②)	829,591	675,661	257,161	153,062	165,355	134,510	157,571	152,267	68,482	101,393	105,520	72,212	16,055,533	16,879,731
④ NOI (①-②+③)	919,959	780,051	328,157	195,176	236,200	161,950	189,665	180,892	114,924	118,843	128,621	86,021	20,190,264	21,408,843
⑤ 資本的支出	60,858	990	4,930	868	420	965	1,272	-	2,744	7,183	696	171	2,549,766	2,706,583
⑥ NCF (④-⑤)	859,100	779,061	323,226	194,308	235,780	160,985	188,393	180,892	112,179	111,660	127,924	85,849	17,640,497	18,702,259

(注1) MHM運営ホテルの大多数において、本投資法人は、MHMがホテル運営で預かった消費税と支払った消費税の差額をMHMから収受しています。当該収受額が、本投資法人が賃料収入に対して認識すべき消費税額を超過した場合、2023年12月期までは、金額的重要性に鑑み、当該超過額の合計額を個別物件に紐づかない損益として会計処理していましたが、2024年6月期からは各物件で生じた超過額を各物件の「その他収入」に計上しています。その結果、対象となる物件においては「その他収入」の金額が一般的に前期よりも増加しています。

(注2) 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1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3) 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。

(単位：千円)

物件番号	D200	D201	合計
物件名	ウェスティン・ グランドケイマン・ セブンマイル ビーチ・リゾート & スパ (注3)	サンシャイン ・スイーツ ・リゾート (注3)	
計算期間 (日数)	184	184	-
① 運営委託収益合計	1,568,783	88,636	1,657,420
運営委託収益	1,568,783	88,636	1,657,420
その他収入	-	-	-
② 運営委託費用合計	605,237	163,416	768,653
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)	175,247	45,746	220,994
減価償却費 (㉚)	359,762	101,741	461,503
その他費用 (d)	70,227	15,927	86,155
③ 運営委託損益 (①-②)	963,546	-74,779	888,767
④ NOI (①-②+㉚)	1,323,308	26,962	1,350,271
⑤ 資本的支出	213,634	-	213,634
⑥ NCF (④-⑤)	1,109,674	26,962	1,136,636

(注1) MHM運営ホテルの大多数において、本投資法人は、MHMがホテル運営で預かった消費税と支払った消費税の差額をMHMから收受しています。当該收受額が、本投資法人が賃料収入に対して認識すべき消費税額を超過した場合、2023年12月期までは、金額的重要性に鑑み、当該超過額の合計額を個別物件に紐づかない損益として会計処理していましたが、2024年6月期からは各物件で生じた超過額を各物件の「その他収入」に計上しています。その結果、対象となる物件においては「その他収入」の金額が一般的に前期よりも増加しています。

(注2) 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1か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3) ①～⑦については、取引発生時の為替レートをを用いて円貨に換算しています。

期末算定価額 (1/4)

(単位：千円)

物件番号	物件名称	取得価格	2024年6月末				2024年12月末				増減 (注1)		鑑定評価機関 (注2)
			帳簿価額	評価額	還元利回り		帳簿価額	評価額	還元利回り		評価額	還元利回り	
A26	日神バレストージ代田橋	1,251,830	1,075,949	1,360,000	4.0%	1,070,547	1,400,000	3.9%		40,000	-0.1pt	アセッツR&D	
A28	グロースメゾン五反田	888,200	811,918	1,180,000	3.7%	809,220	1,210,000	3.6%		30,000	-0.1pt	アセッツR&D	
A29	グロースメゾン亀戸	1,070,850	919,203	1,360,000	3.8%	917,105	1,400,000	3.7%		40,000	-0.1pt	アセッツR&D	
A30	エメラルドハウス	1,505,161	1,309,933	1,550,000	4.0%	1,306,054	1,590,000	3.9%		40,000	-0.1pt	アセッツR&D	
A32	サンクレスト石神井公園	1,088,979	1,042,116	1,320,000	4.1%	1,038,461	1,370,000	4.0%		50,000	-0.1pt	アセッツR&D	
A33	グロースメゾン新横浜	1,059,457	919,015	1,360,000	4.1%	912,212	1,390,000	4.0%		30,000	-0.1pt	アセッツR&D	
A34	ベルファース上野御徒町	1,023,074	888,286	1,220,000	3.6%	883,175	1,250,000	3.5%		30,000	-0.1pt	アセッツR&D	
A35	グランリール亀戸	906,121	752,520	1,140,000	4.0%	746,676	1,170,000	3.9%		30,000	-0.1pt	アセッツR&D	
A37	グロースメゾン用賀	795,986	704,258	891,000	3.7%	705,771	918,000	3.6%		27,000	-0.1pt	アセッツR&D	
A38	ルート立川	676,951	690,486	752,000	4.1%	688,403	772,000	4.0%		20,000	-0.1pt	アセッツR&D	
A39	渋谷本町マンション	651,474	711,293	764,000	4.1%	718,896	788,000	4.0%		24,000	-0.1pt	アセッツR&D	
A40	シティハイツ砧	646,337	657,974	657,000	4.1%	657,355	674,000	4.0%		17,000	-0.1pt	アセッツR&D	
A41	アクシーズタワー川口並木	620,893	480,906	851,000	4.6%	475,723	877,000	4.5%		26,000	-0.1pt	アセッツR&D	
A43	カレッジスクエア町田	589,553	547,208	548,000	4.8%	545,268	551,000	4.7%		3,000	-0.1pt	アセッツR&D	
A44	ベレール目黒	589,004	542,450	694,000	3.5%	539,951	710,000	3.4%		16,000	-0.1pt	アセッツR&D	
A45	ワコーレ綱島I	572,914	553,408	588,000	4.3%	555,519	603,000	4.2%		15,000	-0.1pt	アセッツR&D	
A46	フォロス中村橋	566,980	489,037	673,000	3.9%	488,488	696,000	3.8%		23,000	-0.1pt	アセッツR&D	
A47	グロースメゾン海神	557,256	507,151	594,000	4.5%	511,522	612,000	4.4%		18,000	-0.1pt	アセッツR&D	
A48	カレッジスクエア町屋	510,721	439,331	645,000	3.9%	435,263	660,000	3.8%		15,000	-0.1pt	アセッツR&D	
A59	藤和シティコープ新大塚II	866,000	788,749	1,390,000	3.9%	787,994	1,400,000	3.9%		10,000	-	不動研	
A61	ピクセル武蔵関	577,000	576,230	866,000	3.8%	576,247	866,000	3.8%		-	-	森井	
A63	藤和シティコープ浅間町	1,110,000	992,662	1,560,000	4.5%	988,446	1,560,000	4.5%		-	-	不動研	
A64	ロイヤルパーク大町	415,000	370,837	716,000	4.6%	366,955	716,000	4.6%		-	-	不動研	
A65	レキシントン・スクエア萩野町	330,000	250,617	464,000	4.8%	248,415	464,000	4.8%		-	-	不動研	
A66	ヴィスコンティ覚玉山	255,000	224,022	304,000	4.3%	224,171	298,000	4.3%		-6,000	-	谷澤	
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	511,000	400,826	804,000	3.3%	406,665	812,000	3.3%		8,000	-	谷澤	
A73	AMS TOWER 南6条	1,180,000	851,185	1,310,000	4.2%	848,490	1,360,000	4.2%		50,000	-	谷澤	
A84	レーベスト平安	595,000	471,202	879,000	4.0%	464,937	877,000	4.0%		-2,000	-	不動研	
A87	エクセレント神楽坂	543,000	480,207	878,000	3.2%	476,928	878,000	3.2%		-	-	不動研	
A90	クイーンズコート福住	456,000	397,812	834,000	3.3%	394,432	838,000	3.3%		4,000	-	不動研	
A92	ベレール大井町	412,000	373,305	680,000	3.3%	371,609	679,000	3.3%		-1,000	-	不動研	
A93	シエテ南塚口	374,000	330,849	585,000	4.0%	327,900	585,000	4.0%		-	-	不動研	
A94	プライムライフ三宮磯上公園	373,000	323,080	579,000	3.7%	320,945	581,000	3.7%		2,000	-	不動研	
A96	センチュリーパーク新川1番館	335,000	282,155	551,000	4.4%	278,488	551,000	4.4%		-	-	不動研	
A97	ウエストアベニュー	331,000	301,882	431,000	4.2%	299,945	433,000	4.2%		2,000	-	不動研	
A99	プライムライフ御影	297,000	254,906	438,000	4.0%	252,250	440,000	4.0%		2,000	-	不動研	
A101	リエトコート向島	1,683,000	1,559,604	2,310,000	3.6%	1,549,270	2,340,000	3.6%		30,000	-	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) 本物件の取得価格には、2017年10月31日付の追加取得分 (1,849,010千円) を含みます。

(注4) 本物件の取得価格には、2022年9月9日付の近接地追加取得分 (21,640千円) を含みます。

(注5) 「取得価格」欄には、本投資法人が、当初本海外ホテルを裏付不動産として保有していた英領ケイマン諸島の特別目的会社 (以下「資産保有SPC」といいます。) から本海外ホテルに係るLeasehold等を承継した2019年5月9日 (ケイマン諸島の現地時間、日本時間では2019年5月10日) 時点の、資産保有SPCにおける当該資産の帳簿価額を、2018年7月26日に締結した為替予約契約 (2018年9月26日付で実行済み) に基づく米ドルと日本円の為替予約レートである1米ドル=110.45円で邦貨換算した金額を記載しています。また、帳簿価額は「取得価格」欄に記載の金額に当該不動産等の取得に要した諸費用 (付随費用) 及び資本的支出を加算し、当期末までの減価償却累計額を差し引いた金額を記載しています。付随費用及び資本的支出については円貨で支払ったものについては当該金額、米ドルで支払ったものについては取引発生時の為替レートをを用いて円貨に換算した額を「取得価格」に加算しています。また、各期末の「評価額」欄には、各期末時点のレート、2024年6月30日時点：1米ドル=161.07円、2024年12月31日時点：1米ドル=158.18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	2024年6月末				2024年12月末				増減 (注1)		鑑定評価機関 (注2)
			帳簿価額	評価額	還元利回り		帳簿価額	評価額	還元利回り		評価額	還元利回り	
A102	リエトコート西大島	1,634,000	1,503,892	2,240,000	3.4%	1,492,784	2,240,000	3.4%	-	-	-	不動研	
A103	ロイヤルパークス桃坂	2,910,000	2,374,579	3,160,000	3.8%	2,337,811	3,160,000	3.8%	-	-	-	森井	
A104	ロイヤルパークス新田	5,024,000	4,385,281	6,150,000	4.0%	4,331,232	6,080,000	4.0%	-70,000	-	-	森井	
A106	ロイヤルパークスシーサー南千住	2,683,000	2,361,540	3,270,000	5.0%	2,325,838	3,290,000	5.0%	20,000	-	-	不動研	
	住居計	38,465,748	33,897,885	48,546,000	-	33,677,378	49,089,000	-	543,000	-	-	-	
B18	イオンタウン須賀川	2,320,000	1,575,668	2,380,000	6.1%	1,558,613	2,380,000	6.1%	-	-	-	森井	
	オフィス・商業施設計	2,320,000	1,575,668	2,380,000	-	1,558,613	2,380,000	-	-	-	-	-	
D01	ホテルマイステイズ神田	2,851,000	2,738,797	5,320,000	3.9%	2,714,564	5,200,000	4.0%	-120,000	-	0.1pt	不動研	
D02	ホテルマイステイズ浅草	2,584,000	2,427,412	4,610,000	4.2%	2,417,355	4,730,000	4.1%	120,000	-	-0.1pt	不動研	
D03	ホテルマイステイズ京都四条	6,024,460	5,340,227	8,640,000	4.3%	5,286,009	8,630,000	4.3%	-10,000	-	-	不動研	
D04	マイステイズ新浦安コンファレンスセンター	4,930,200	4,339,040	8,230,000	4.6%	4,306,086	8,850,000	4.5%	620,000	-	-0.1pt	不動研	
D05	ホテルマイステイズ舞浜	4,870,312	4,402,571	7,960,000	4.4%	4,363,028	8,580,000	4.3%	620,000	-	-0.1pt	不動研	
D06	ホテルマイステイズプレミア堂島	3,845,400	3,617,059	6,890,000	4.2%	3,650,247	6,990,000	4.2%	100,000	-	-	不動研	
D07	ホテルマイステイズ名古屋栄	2,958,000	2,456,402	5,650,000	4.9%	2,503,999	5,650,000	4.9%	-	-	-	不動研	
D08	ホテルマイステイズ堺筋本町	2,514,820	2,182,285	3,420,000	4.3%	2,166,007	3,420,000	4.3%	-	-	-	不動研	
D09	ホテルマイステイズ横浜	2,119,900	2,070,233	4,510,000	5.4%	2,029,157	4,510,000	5.4%	-	-	-	不動研	
D10	ホテルマイステイズ日暮里	1,898,540	1,712,239	2,690,000	4.2%	1,700,974	2,690,000	4.2%	-	-	-	不動研	
D11	ホテルマイステイズ福岡天神南	1,570,520	1,355,793	6,070,000	4.3%	1,346,562	6,370,000	4.3%	300,000	-	-	不動研	
D12	ホテルマイステイズ飯田橋	1,381,660	1,290,272	2,210,000	4.1%	1,619,452	3,760,000	4.0%	1,550,000	-	-0.1pt	不動研	
D13	ホテルマイステイズ上野稲荷町	1,331,960	1,151,223	2,160,000	4.0%	1,140,968	2,260,000	4.0%	100,000	-	-	不動研	
D14	フレックスステイン品川	1,242,500	1,158,631	2,120,000	4.1%	1,154,402	2,060,000	4.2%	-60,000	-	0.1pt	不動研	
D15	フレックスステイン常盤台	1,242,500	1,171,859	2,270,000	4.4%	1,172,133	2,200,000	4.4%	-70,000	-	-	不動研	
D16	フレックスステイン巢鴨	1,192,800	1,060,947	2,320,000	4.4%	1,057,985	2,290,000	4.4%	-30,000	-	-	不動研	
D17	ホテルマイステイズ大手前	1,192,800	1,088,028	2,640,000	4.7%	1,078,366	2,730,000	4.6%	90,000	-	-0.1pt	不動研	
D18	ホテルマイステイズ清澄白河	749,476	813,920	1,580,000	4.4%	809,296	1,390,000	4.4%	-190,000	-	-	不動研	
D19	フレックスステイン中延P1	589,442	539,788	864,000	4.3%	537,532	891,000	4.3%	27,000	-	-	不動研	
D20	フレックスステイン中延P2	283,290	274,976	416,000	4.3%	276,432	429,000	4.3%	13,000	-	-	不動研	
D21	アパホテル横浜関内	8,350,000	7,392,964	10,000,000	4.2%	7,332,301	10,000,000	4.2%	-	-	-	不動研	
D22	ホテルマイステイズ函館五稜郭	2,792,000	2,621,779	4,080,000	5.0%	2,585,729	4,160,000	5.0%	80,000	-	-	不動研	
D23	フレックスステイン白金	2,119,000	2,046,767	2,520,000	4.2%	2,044,123	2,530,000	4.2%	10,000	-	-	不動研	
D24	ホテルマイステイズ羽田	7,801,000	6,803,595	8,810,000	4.0%	6,765,625	8,820,000	4.0%	10,000	-	-	不動研	
D25	ホテルマイステイズ亀戸P1	5,594,000	5,153,096	8,070,000	4.3%	5,132,373	8,090,000	4.3%	20,000	-	-	不動研	
D26	ホテルマイステイズ上野入谷口	3,821,000	3,516,727	4,170,000	4.3%	3,495,963	4,290,000	4.4%	120,000	-	0.1pt	不動研	
D27	ホテルマイステイズ亀戸P2	3,742,000	3,392,109	5,390,000	4.3%	3,375,191	5,410,000	4.3%	20,000	-	-	不動研	
D28	ホテルマイステイズ清水	2,198,000	1,935,972	2,580,000	5.2%	1,912,513	2,580,000	5.2%	-	-	-	不動研	
D29	スーパーホテル新橋・烏森口	1,624,000	1,547,613	1,930,000	3.5%	1,542,895	1,930,000	3.5%	-	-	-	不動研	
D30	フレックスステイン東十条	1,277,000	1,246,158	1,430,000	4.6%	1,242,999	1,440,000	4.6%	10,000	-	-	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) 本物件の取得価格には、2017年10月31日付の追加取得分（1,849,010千円）を含みます。

(注4) 本物件の取得価格には、2022年9月9日付の近接地追加取得分（21,640千円）を含みます。

(注5) 「取得価格」欄には、本投資法人が、当初本海外ホテルを裏付不動産として保有していた英領ケイマン諸島の特別目的会社（以下「資産保有SPC」といいます。）から本海外ホテルに係るLeasehold等を承継した2019年5月9日（ケイマン諸島の現地時間、日本時間では2019年5月10日）時点の、資産保有SPCにおける当該資産の帳簿価額を、2018年7月26日に締結した為替予約契約（2018年9月26日付で実行済み）に基づく米ドルと日本円の為替予約レートである1米ドル=110.45円で邦貨換算した金額を記載しています。また、帳簿価額は「取得価格」欄に記載の金額に当該不動産等の取得に要した諸費用（付随費用）及び資本的支出を加算し、当期末までの減価償却累計額を差し引いた金額を記載しています。付随費用及び資本的支出については円貨で支払ったものについては当該金額、米ドルで支払ったものについては取引発生時の為替レートをを用いて円貨に換算した金額を「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、2024年6月30日時点：1米ドル=161.07円、2024年12月31日時点：1米ドル=158.18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	2024年6月末				2024年12月末				増減 (注1)		鑑定評価機関 (注2)
			帳簿価額	評価額	還元利回り		帳簿価額	評価額	還元利回り		評価額	還元利回り	
D31	ホテルマイステイズ宇都宮	1,237,000	1,165,940	2,170,000	5.2%	1,173,036	2,170,000	5.2%	-	-	-	不動研	
D32	フレックステイイン川崎貝塚	980,000	843,626	1,210,000	4.6%	836,836	1,210,000	4.6%	-	-	-	不動研	
D33	コンフォートホテル富山駅前	979,000	847,320	1,200,000	4.9%	838,246	1,200,000	4.9%	-	-	-	不動研	
D34	フレックステイイン川崎小川町	906,000	841,360	948,000	4.4%	837,590	952,000	4.4%	4,000	-	-	不動研	
D35	フレックステイイン江古田	5,069,000	4,659,042	4,870,000	4.5%	4,644,708	4,880,000	4.5%	10,000	-	-	不動研	
D36	スーパーホテル東京・JR立川北口	1,170,000	1,029,532	1,240,000	4.2%	1,021,050	1,240,000	4.2%	-	-	-	大和	
D37	スーパーホテルJR上野入谷口	1,130,000	1,026,489	1,210,000	3.8%	1,020,143	1,240,000	3.7%	30,000	-0.1pt	-	大和	
D38	ホテルマイステイズ心齋橋	3,160,000	2,887,429	2,140,000	4.6%	2,872,662	2,180,000	4.6%	40,000	-	-	不動研	
D39	コンフォートホテル黒崎	1,148,000	968,648	1,200,000	5.1%	953,494	1,200,000	5.1%	-	-	-	大和	
D40	コンフォートホテル前橋	1,128,000	882,775	1,090,000	4.5%	865,598	1,090,000	4.5%	-	-	-	大和	
D41	コンフォートホテル燕三条	1,010,000	865,017	1,070,000	5.1%	855,150	1,070,000	5.1%	-	-	-	大和	
D42	コンフォートホテル北見	851,000	703,286	883,000	5.3%	692,083	884,000	5.3%	1,000	-	-	大和	
D43	ホテルマイステイズ五反田駅前 (注3)	26,523,000	26,059,752	24,900,000	4.7%	26,078,974	25,000,000	4.6%	100,000	-0.1pt	-	森井	
D44	ホテルエビナール那須 (注4)	21,002,640	17,874,629	23,800,000	5.7%	17,700,375	24,100,000	5.7%	300,000	-	-	森井	
D45	ホテルマイステイズ福岡天神	8,059,000	7,523,126	8,530,000	4.6%	7,477,843	8,860,000	4.5%	330,000	-0.1pt	-	森井	
D46	ホテルマイステイズ浜松町	7,659,000	7,660,471	6,470,000	4.4%	7,670,899	6,530,000	4.3%	60,000	-0.1pt	-	森井	
D47	ホテルマイステイズプレミア金沢	13,761,000	12,046,652	12,700,000	5.2%	11,938,686	12,500,000	5.1%	-200,000	-0.1pt	-	森井	
D48	高松 東急REIホテル	2,139,000	2,070,824	1,740,000	5.0%	2,060,120	1,750,000	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	7,862,923	10,900,000	4.1%	7,859,616	11,600,000	4.1%	700,000	-	-	不動研	
D50	ホテルマイステイズ新大阪コンファレンスセンター	13,068,000	12,723,384	13,400,000	4.6%	12,709,898	13,500,000	4.5%	100,000	-0.1pt	-	谷澤	
D51	ホテルマイステイズプレミア大森	9,781,000	9,666,439	11,200,000	4.3%	9,631,428	12,400,000	4.2%	1,200,000	-0.1pt	-	谷澤	
D52	亀の井ホテル 別府	8,870,000	7,425,941	9,920,000	5.9%	7,382,524	10,100,000	5.8%	180,000	-0.1pt	-	谷澤	
D53	ホテルマイステイズ札幌駅北口	7,880,000	7,335,743	9,000,000	4.4%	7,455,763	9,210,000	4.3%	210,000	-0.1pt	-	谷澤	
D54	ホテルマイステイズ横浜区内	5,326,000	4,966,531	5,780,000	4.3%	4,936,388	5,990,000	4.2%	210,000	-0.1pt	-	谷澤	
D55	アートホテル上越	2,772,000	2,524,155	2,720,000	5.8%	2,668,147	2,820,000	5.7%	100,000	-0.1pt	-	谷澤	
D56	アートホテル弘前シティ	2,723,000	2,549,143	2,540,000	5.9%	2,545,660	2,630,000	5.7%	90,000	-0.2pt	-	谷澤	
D57	ホテルマイステイズ大分	1,604,000	1,380,503	1,700,000	5.6%	1,363,417	1,750,000	5.5%	50,000	-0.1pt	-	谷澤	
D58	ホテルマイステイズ五反田	4,068,000	4,023,396	4,490,000	4.1%	4,024,716	4,720,000	4.0%	230,000	-0.1pt	-	谷澤	
D59	ホテルマイステイズ立川	3,257,000	3,145,407	3,420,000	4.2%	3,135,236	3,420,000	4.2%	-	-	-	大和	
D60	ホテルマイステイズプレミア赤坂	20,691,000	19,980,530	26,000,000	3.6%	19,922,148	27,400,000	3.6%	1,400,000	-	-	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	15,700,012	16,500,000	4.6%	15,644,489	17,100,000	4.5%	600,000	-0.1pt	-	谷澤	
D62	ホテルマイステイズ上野イースト	5,286,000	5,076,395	5,490,000	4.1%	5,134,570	5,550,000	4.1%	60,000	-0.0pt	-	谷澤	
D63	ホテルマイステイズ御堂筋本町	5,039,000	4,694,116	3,220,000	4.0%	4,663,359	3,240,000	4.0%	20,000	-	-	不動研	
D64	ホテルマイステイズ札幌アспен	15,543,000	15,064,271	15,400,000	4.5%	15,089,257	15,500,000	4.4%	100,000	-0.1pt	-	谷澤	
D65	アートホテル石垣島	9,731,000	9,324,202	9,720,000	5.1%	9,294,484	9,570,000	5.0%	-150,000	-0.1pt	-	不動研	
D66	ホテルマイステイズ富士山展望温泉	9,405,000	8,346,867	11,500,000	5.0%	8,241,218	12,000,000	5.0%	500,000	-	-	不動研	
D67	ホテルソニア小樽	5,930,000	5,389,356	6,920,000	5.0%	5,348,537	7,290,000	4.9%	370,000	-0.1pt	-	谷澤	

(注1) 「増減」は、期中に取得・売却した物件は除外して算出しています。

(注2) 「鑑定評価機関」は略称により表示しております。正式名称は以下の通りです。アセット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) 本物件の取得価格には、2017年10月31日付の追加取得分 (1,849,010千円) を含みます。

(注4) 本物件の取得価格には、2022年9月9日付の近接地追加取得分 (21,640千円) 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円付で邦貨換算した金額を記載しています。また、帳簿価額は「取得価格」欄に記載の金額に当該不動産等の取得に要した諸費用 (付随費用) 及び資本的支出を加算し、当期末までの減価償却累計額を差し引いた金額を記載しています。付随費用及び資本的支出については円貨で支払ったものについては当該金額、米ドルで支払ったものについては取引発生時の為替レートをを用いて円貨に換算した額を「取得価格」に加算しています。また、各期末の「評価額」欄には、各期末時点のレート、2024年6月30日時点：1米ドル=161.07円、2024年12月31日時点：1米ドル=158.18円をそれぞれ邦貨換算した金額を記載しています。

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

期末算定価額 (4/4)

(単位：千円)

物件番号	物件名称	取得価格	2024年6月末				2024年12月末				増減 (注1)		鑑定評価機関 (注2)
			帳簿価額	評価額	還元利回り		帳簿価額	評価額	還元利回り		評価額	還元利回り	
D68	ホテルマイステイズ金沢キャッスル	5,682,000	5,548,723	5,840,000	5.0%	5,541,818	5,740,000	4.9%		-100,000	-0.1pt	谷澤	
D69	アートホテル新潟駅前	5,524,000	5,116,844	5,810,000	5.2%	5,059,968	5,990,000	5.1%		180,000	-0.1pt	谷澤	
D70	ホテルマイステイズ名古屋錦	5,197,000	4,986,903	5,350,000	4.2%	4,967,858	5,300,000	4.2%		-50,000	-	森井	
D71	ホテルノルド小樽	4,296,000	4,118,203	4,450,000	5.1%	4,169,587	4,570,000	5.0%		120,000	-0.1pt	谷澤	
D72	ホテルマイステイズ鹿児島天文館	3,445,000	3,273,104	3,550,000	4.9%	3,255,349	3,550,000	4.9%		-	-	大和	
D73	アートホテル旭川	3,197,000	2,779,583	3,410,000	5.2%	2,832,494	3,280,000	5.1%		-130,000	-0.1pt	谷澤	
D74	ホテルマイステイズ松山	3,098,000	2,759,874	3,220,000	5.0%	2,779,659	3,230,000	5.0%		10,000	-	大和	
D75	ホテルマイステイズ札幌すすきの	3,059,000	2,933,495	3,000,000	4.7%	2,924,704	2,840,000	4.6%		-160,000	-0.1pt	森井	
D76	ホテルマイステイズ札幌中島公園	2,118,000	2,128,142	2,020,000	4.8%	2,231,247	1,890,000	4.7%		-130,000	-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	1,560,545	1,580,000	4.7%	1,559,895	1,590,000	4.6%		10,000	-0.1pt	谷澤	
D78	フレックスステイイン桜木町	1,425,000	1,371,872	1,510,000	4.3%	1,367,209	1,510,000	4.3%		-	-	大和	
D79	MyCUBE by MYSTAYS浅草蔵前	1,287,000	1,248,209	1,290,000	4.1%	1,242,863	1,290,000	4.0%		-	-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	1,133,803	1,240,000	4.9%	1,131,588	1,190,000	4.9%		-50,000	-	大和	
D81	ホテルマイステイズ名寄	957,000	827,678	973,000	5.5%	824,534	878,000	5.5%		-95,000	-	森井	
D82	ホテルマイステイズプレミア成田	10,593,000	9,621,957	10,600,000	4.6%	9,554,590	10,700,000	4.5%		100,000	-0.1pt	谷澤	
D83	アートホテル盛岡	5,643,000	5,137,566	5,630,000	5.2%	5,109,761	5,380,000	5.2%		-150,000	-	森井	
D84	フサキビーチリゾートホテル&ヴィラズ	40,293,000	39,821,280	42,000,000	5.0%	39,544,725	42,000,000	5.0%		-	-	不動研	
D85	蓼科グランドホテル滝の湯	8,365,000	8,334,950	8,620,000	5.8%	8,207,101	8,780,000	5.7%		160,000	-0.1pt	谷澤	
D86	ホテルマイステイズ岡山	2,613,000	2,660,891	2,740,000	5.0%	2,651,144	2,740,000	5.0%		-	-	不動研	
D87	ホテルマイステイズ青森駅前	2,445,000	2,381,589	2,510,000	5.6%	2,345,010	2,510,000	5.6%		-	-	森井	
D88	ホテルマイステイズ蘇我	2,039,000	2,046,235	2,160,000	4.7%	2,047,497	2,240,000	4.6%		80,000	-0.1pt	谷澤	
D89	天然温泉田沢湖レイクリゾート	1,475,000	1,495,933	1,490,000	6.1%	1,477,816	1,490,000	6.1%		-	-	大和	
D90	アートホテル大阪ベイタワー&空庭温泉	31,185,000	-	-	-	30,545,574	31,600,000	4.7%		-	-	不動研	
D91	函館国際ホテル	16,830,000	-	-	-	16,874,366	17,100,000	5.2%		-	-	大和	
D92	アートホテル日暮里 ラングウッド	16,335,000	-	-	-	16,399,929	16,500,000	4.9%		-	-	森井	
D93	ホテルマイステイズ熊本 リバーサイド	6,831,000	-	-	-	6,876,759	6,900,000	5.6%		-	-	森井	
D94	アートホテル青森	5,672,000	-	-	-	5,651,516	5,750,000	5.8%		-	-	大和	
D95	亀の井ホテル 伊豆高原	5,563,000	-	-	-	5,622,848	5,860,000	5.3%		-	-	谷澤	
D96	アートホテル大分	5,484,000	-	-	-	5,499,100	5,540,000	5.8%		-	-	森井	
D97	アートホテル小倉 ニュータガワ	4,672,000	-	-	-	4,701,924	4,750,000	5.4%		-	-	谷澤	
D98	アートホテル宮崎 スカイトワー	3,821,000	-	-	-	3,810,856	3,870,000	5.9%		-	-	不動研	
D99	アートホテル鹿児島	3,395,000	-	-	-	3,427,809	3,500,000	5.3%		-	-	谷澤	
D100	亀の井ホテル 彦根	2,603,000	-	-	-	2,631,036	2,680,000	5.6%		-	-	谷澤	
D101	亀の井ホテル 奈良	2,029,000	-	-	-	2,082,650	2,060,000	5.3%		-	-	不動研	
D200	ウェスティン・グランドケイマン・セブマイルビーチ・リゾート&スパ (注5)	30,061,308	27,368,130	78,312,234	8.3%	27,221,880	73,205,704	8.3%		-5,106,530	-	CBRE	
D201	サンシャイン・スイーツ・リゾート (注5)	5,842,674	5,128,243	13,030,563	8.8%	5,026,501	11,294,052	8.8%		-1,736,511	-	CBRE	
	ホテル計	594,435,203	457,767,512	606,976,797	-	560,547,827	716,023,756	-		2,936,959	-	-	
	合計	635,220,951	493,241,067	657,902,797	-	595,783,818	767,492,756	-		3,479,959	-	-	

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

(注4) 本物件の取得価格には、2022年9月9日付の近接地追加取得分 (21,640千円) 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) 及び本格的支出を加算し、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。付随費用及び本格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、2024年6月30日時点：1米ドル=161.07円、2024年12月31日時点：1米ドル=158.18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。

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 (㎡) (注5)	賃貸面積 (㎡) (注5)	テナント 総数	稼働率 (%)
A26	日神バレーテッジ代田橋	東京都杉並区	2005年7月28日	1992年12月	-	1,251	0.2	98	1,771.13	1,665.82	1	94.1
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	0.1	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	1,306.04	1	95.5
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	0.2	96	2,152.31	2,108.15	1	97.9
A32	サンクレスト石神井公園	東京都練馬区	2006年8月3日	1990年3月	-	1,088	0.2	29	3,029.16	3,029.16	1	100.0
A33	グロースメゾン新横浜	神奈川県横浜市	2006年8月3日	2006年3月	-	1,059	0.2	68	1,858.44	1,829.64	1	98.5
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	1,264.51	1	93.6
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	0.1	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	0.1	39	1,015.34	963.48	1	94.9
A38	ルート立川	東京都立川市	2006年8月3日	1997年3月	-	676	0.1	24	1,368.57	1,368.57	1	100.0
A39	渋谷本町マンション	東京都渋谷区	2006年8月3日	1986年12月	-	651	0.1	25	1,167.50	1,101.76	1	94.4
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	1,235.93	1	100.0
A41	アクシーズタワー川口並木	埼玉県川口市	2006年8月3日	2006年2月	-	620	0.1	57	1,210.74	1,189.60	1	98.3
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	781.12	1	86.1
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	775.42	1	95.1
A47	グロースメゾン海神	千葉県船橋市	2006年8月1日	1993年10月	-	557	0.1	34	2,040.27	1,973.84	1	96.7
A48	カレッジスクエア町屋	東京都荒川区	2006年8月3日	2006年3月	-	510	0.1	43	871.35	871.35	1	100.0
A59	藤和シティコープ新大塚II	東京都豊島区	2010年2月1日	1993年5月	-	866	0.1	58	1,627.13	1,607.75	1	98.8
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	1,150.38	1	94.3
A63	藤和シティコープ浅間町	神奈川県横浜市	2010年2月1日	1992年10月	-	1,110	0.2	154	3,426.36	3,182.43	1	92.9
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	1,743.33	1	90.3
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	1,288.60	1	84.3
A66	ヴィスコンティ覚王山	愛知県名古屋	2010年2月1日	2003年9月	-	255	0.0	8	705.75	609.17	1	86.3
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	784.74	1	100.0
A73	AMS TOWER 南6条	北海道札幌市	2010年2月1日	2007年2月	-	1,180	0.2	120	4,460.56	4,301.18	1	96.4
A84	レーベスト平安	愛知県名古屋	2012年9月28日	2006年11月	-	595	0.1	40	1,554.03	1,429.03	1	92.0
A87	エクセレント神楽坂	東京都新宿区	2012年9月28日	2007年1月	-	543	0.1	33	701.92	701.92	1	100.0
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	765.18	1	100.0
A92	ベレール大井町	東京都品川区	2012年9月28日	2006年4月	-	412	0.1	26	530.60	470.70	1	88.7
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	969.72	1	95.0
A94	プライムライフ三宮磯上公園	兵庫県神戸市	2012年9月28日	2006年11月	-	373	0.1	32	789.12	789.12	1	100.0
A96	センチュリーパーク新川11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	1,275.81	1	86.3
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	755.04	1	95.0
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	0.0	28	761.18	736.14	1	96.7
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	2,940.20	1	100.0
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	2,048.28	1	100.0
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	0.4	147	8,776.26	8,391.72	1	95.6
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	0.8	248	15,797.29	15,797.29	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、「シエテコート・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・グラントゲイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ」及び「D201 サンシャイン・スイーツ・リゾート」については、本投資法人が、当初本海外ホテルを裏付不動産として保有していた英領ケイマン諸島の特別目的会社（以下「資産保有SPC」といいます。）から本海外ホテルに係るLeasehold等を承継した2019年5月9日（ケイマン諸島の現地時間。日本時間では2019年5月10日）時点の、資産保有SPCにおける当該資産の帳簿価額を、2018年7月26日に締結した為替予約契約（2018年9月26日付で実行済み）に基づく米ドルと日本円の為替予約レートである1米ドル=110.45円で邦貨換算した金額を記載しています。

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

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

(注5) 「D200 ウェスティン・グラントゲイマン・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 ²) (注5)	賃貸面積 (m ²) (注5)	テナント 総数	稼働率 (%)
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	0.4	113	6,496.86	6,429.96	1	99.0
	住居計					38,465	5.9	2,478	86,518.75	83,850.64	41	96.9
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	0.4	1	18,440.58	18,440.58	1	100.0
	商業施設計					2,320	0.4	1	18,440.58	18,440.58	1	100.0
D01	ホテルマイステイズ神田	東京都千代田区	2014年5月23日	2005年12月	2016年5月～2016年8月	2,851	0.4	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	0.4	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	0.9	224	7,145.53	7,145.53	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	0.8	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	0.7	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	0.6	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	0.5	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	0.4	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	0.3	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	0.3	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	0.2	178	3,412.71	3,412.71	1	100.0
D12	ホテルマイステイズ飯田橋	東京都新宿区	2014年7月17日	1990年12月	2024年5月～2024年9月	1,381	0.2	69	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	0.2	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～2012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
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	112	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	0.0	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	1.3	452	6,462.48	6,462.48	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	0.4	211	7,830.62	7,830.62	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	0.3	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	1.2	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	0.9	266	4,338.47	4,338.47	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	0.6	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	0.6	177	2,793.99	2,793.99	1	100.0
D28	ホテルマイステイズ清水	静岡県静岡市	2015年7月16日	2007年1月	2019年2月～2019年3月	2,198	0.3	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	0.2	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

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

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

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

(注4) 「賃貸可能戸数」は店舗・オフィス区画を含み、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・グラントゲイマン・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 ²) (注5)	賃貸面積 (m ²) (注5)	テナント 総数	稼働率 (%)
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	0.1	150	3,305.64	3,305.64	1	100.0
D34	フレック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	0.1	62	725.60	725.60	1	100.0
D35	フレックステイイン江古田	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	0.8	210	3,932.93	3,932.93	1	100.0
D36	スーパーホテル東京・JR立川北口	東京都立川市	2015年8月28日	2007年11月	2018年3月	1,170	0.2	96	1,832.97	1,832.97	1	100.0
D37	スーパーホテルJR上野入谷口	東京都台東区	2015年8月28日	2006年3月	-	1,130	0.2	69	1,279.16	1,279.16	1	100.0
D38	ホテルマイステイズ心齋橋	大阪府大阪市	2016年1月22日	1984年9月	2015年1月～2015年3月	3,160	0.5	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	3,653.96	3,653.96	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	3,098.07	3,098.07	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	0.1	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	4.1	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	21,002	3.2	310	37,702.33	37,702.33	1	100.0
D45	ホテルマイステイズ福岡天神	福岡県福岡市	2016年3月31日	2008年8月	2020年1月～2020年5月	8,059	1.2	218	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	1.2	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	2.1	262	13,121.00	13,121.00	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	0.3	193	7,148.17	7,148.17	2	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	1.2	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	2.0	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	1.5	256	11,849.61	11,849.61	1	100.0
D52	亀の井ホテル 別府	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	1.4	323	19,422.08	19,422.08	1	100.0
D53	ホテルマイステイズ札幌駅北口	北海道札幌市	2017年10月13日	2007年10月	2019年10月～2019年12月、 2020年3月～2020年5月	7,880	1.2	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	0.8	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	0.4	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	0.4	158	14,806.73	14,806.73	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	0.2	145	3,216.01	3,216.01	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	0.6	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	0.5	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	3.2	328	8,620.69	8,620.69	1	100.0
D61	ホテルマイステイズプレミア札幌パーク	北海道札幌市	2018年8月2日	1998年3月	2017年11月～2018年4月	16,731	2.6	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	0.8	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	0.8	109	3,429.43	3,429.43	1	100.0
D64	ホテルマイステイズ札幌アспен	北海道札幌市	2019年7月19日	1995年12月	2017年3月～2017年6月	15,543	2.4	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	1.5	245	17,247.54	17,247.54	1	100.0

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

(注2) 「取得価格」は、不動産売買契約書又は信託受益権譲渡契約書等に記載された売買価格を記載しており、価格に消費税等は含まず、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、「シェラトン・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・グラントケイマン・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、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。なお、優先出資証券の出資金額も勘案しています。

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

(注5) 「D200 ウェスティン・グラントケイマン・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 ²) (注5)	賃貸面積 (m ²) (注5)	テナント 総数	稼働率 (%)
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	1.4	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	0.9	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	0.9	208	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	0.8	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	0.8	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	0.7	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	0.5	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	0.5	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	0.5	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	0.5	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	0.3	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	0.2	80	1,775.21	1,775.21	1	100.0
D78	フレックスステイイン桜木町	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	0.2	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	0.2	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	0.1	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	1.6	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	0.9	217	16,727.08	16,727.08	1	100.0
D84	フサキビーチリゾートホテル&ヴィラズ	沖縄県石垣市	2023年8月1日	1982年6月、2019年6月、 2020年3月	2005年4月、2006年3月、 2015年5月、2018年4月、 2018年12月、2019年6月、 2020年3月、2020年7月、 2023年2月	40,293	6.2	398	23,573.57	23,573.57	1	100.0
D85	夢科グランドホテル滝の湯	長野県茅野市	2023年8月1日	1966年8月、1967年7月、 1988年7月	2020年1月～2020年4月、 2022年1月～2022年5月	8,365	1.3	160	20,577.41	20,577.41	1	100.0
D86	ホテルマイステイズ岡山	岡山県岡山市	2023年8月1日	1986年3月	2021年8月～2021年10月	2,613	0.4	145	3,023.27	3,023.27	1	100.0
D87	ホテルマイステイズ青森駅前	青森県青森市	2023年8月1日	2007年6月	2019年5月～2019年12月	2,445	0.4	133	3,963.86	3,963.86	1	100.0
D88	ホテルマイステイズ蘇我	千葉県千葉市	2023年8月1日	1994年2月	2021年11月～2022年2月	2,039	0.3	112	3,398.18	3,398.18	1	100.0
D89	天然温泉田沢湖レイクリゾート	秋田県仙北市	2023年8月1日	1981年12月、1988年11月	2018年10月～2019年11月	1,475	0.2	80	7,289.75	7,289.75	1	100.0
D90	アートホテル大阪ベイタワー&空庭温泉	大阪府大阪市	2024年7月31日	1990年6月	2017年9月～2018年4月、 2022年9月～2022年11月、 2023年5月～2023年7月、 2024年5月～2024年7月、 2024年10月～2024年12月	31,185	4.8	458	44,759.49	44,759.49	1	100.0
D91	函館国際ホテル	北海道函館市	2024年7月31日	1972年3月、1994年3月、 2018年11月	2017年3月～2018年12月	16,830	2.6	435	34,511.60	34,511.60	1	100.0

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

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

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

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

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

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

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得時期	築年時期	リノベーション時期 (ホテル)	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	賃貸可能 戸数 (戸) (注4)	賃貸可能 面積 (m ²) (注5)	賃貸面積 (m ²) (注5)	テナント 総数	稼働率 (%)
D92	アートホテル日暮里 ラングウッド	東京都荒川区	2024年7月31日	1988年11月	2021年9月～2021年11月、 2024年3月～2024年7月	16,335	2.5	139	10,984.28	10,984.28	1	100.0
D93	ホテルマイステイズ熊本 リバーサイド	熊本県熊本市	2024年7月31日	1984年11月、1995年2月	2023年3月～2023年8月、 2024年1月～2024年4月	6,831	1.0	194	6,347.65	6,347.65	1	100.0
D94	アートホテル青森	青森県青森市	2024年7月31日	1996年6月	2019年8月～2020年3月	5,672	0.9	211	9,176.79	9,176.79	1	100.0
D95	亀の井ホテル 伊豆高原	静岡県伊東市	2024年7月31日	1988年6月	2020年6月～2021年3月	5,563	0.9	55	8,891.36	8,891.36	1	100.0
D96	アートホテル大分	大分県大分市	2024年7月31日	1987年11月	2019年8月～2020年3月	5,484	0.8	228	8,782.34	8,782.34	1	100.0
D97	アートホテル小倉 ニュータガワ	福岡県北九州市	2024年7月31日	1973年4月、1997年11月	2019年2月～2019年10月	4,672	0.7	90	14,055.23	14,055.23	1	100.0
D98	アートホテル宮崎 スカイタワー	宮崎県宮崎市	2024年7月31日	1991年9月	2021年3月～2021年7月、 2023年11月～2023年12月	3,821	0.6	135	8,766.25	8,766.25	1	100.0
D99	アートホテル鹿児島	鹿児島県鹿児島市	2024年7月31日	1981年9月	2020年1月～2020年10月、 2023年6月～2023年7月	3,395	0.5	208	14,854.67	14,854.67	1	100.0
D100	亀の井ホテル 彦根	滋賀県彦根市	2024年7月31日	1969年12月	2022年11月～2023年3月	2,603	0.4	48	6,060.87	6,060.87	1	100.0
D101	亀の井ホテル 奈良	奈良県奈良市	2024年7月31日	1966年9月	2015年10月～2016年3月	2,029	0.3	42	5,041.02	5,041.02	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	4.6	346	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、2024年8月～ 2025年10月 (予定)	5,842	0.9	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、 2021年9月～2021年11月	17,845	2.7	-	-	-	-	-
ホテル計						612,281	93.8	18,026	806,037.42	806,037.42	107	100.0
合計						653,066	100.0	20,505	910,996.75	908,328.64	149	99.7

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

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

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

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

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

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

借入金 (2025年2月26日時点)

名称	借入先	借入金額 (百万円)	固定/変動	金利	借入実行日	元本返済期日
ニューシンジケートローン (K)	きらぼし銀行	961	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.80000%	2019年3月29日	2029年3月29日
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 SBI新生銀行	5,795	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.70000%	2019年7月16日	2025年7月16日
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 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	4,942	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 (O)	三十三銀行	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 (Q)	みずほ銀行 日本政策投資銀行 りそな銀行 野村信託銀行 静岡銀行 福岡銀行 山口銀行	3,211	固定金利 (スワップ)	0.48700% ¹	2020年3月16日	2025年3月16日

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

名称	借入先	借入金額 (百万円)	固定/変動	金利	借入実行日	元本返済期日
ニューシンジケートローン (Q)	みずほ銀行 三菱UFJ銀行 三井住友信託銀行 SBI新生銀行 りそな銀行 あおぞら銀行 野村信託銀行 静岡銀行 山口銀行 あいち銀行 香川銀行	6,921	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.50000%	2020年3月30日	2025年3月16日
タームローン (005)	東京スター銀行	600	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.35000%	2022年7月20日	2025年7月20日
タームローン (008)	東京スター銀行	1,190	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.50000%	2022年10月13日	2027年10月13日
ニューシンジケートローン (007)	みずほ銀行 三菱UFJ銀行 三井住友信託銀行 日本政策投資銀行	7,521	固定金利 (スワップ)	0.71200% ¹	2023年3月14日	2026年3月14日
	三菱UFJ銀行 千葉銀行	1,746	固定金利 (スワップ)	0.70700% ¹	2023年3月16日	2026年3月14日
タームローン (013)	日本政策投資銀行	1,000	変動金利	3ヵ月円TIBOR +0.30000%	2023年6月19日	2026年6月19日
タームローン (014)	三菱UFJ銀行	500	変動金利	3ヵ月円TIBOR +0.30000%	2023年6月27日	2026年6月27日
ニューシンジケートローン (009)	みずほ銀行	951	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.30000%	2023年7月14日	2026年7月16日
	三菱UFJ銀行 三井住友銀行	3,774	固定金利 (スワップ)	0.69100% ¹	2023年7月14日	2026年7月16日
	三井住友信託銀行	3,774	固定金利 (スワップ)	1.39500% ¹	2023年7月14日	2028年7月14日

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

名称	借入先	借入金額 (百万円)	固定/変動	金利	借入実行日	元本返済期日
ニューシンジケートローン (009)	みずほ銀行 三菱UFJ銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行 日本政策投資銀行	5,168	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.30000%	2023年7月19日	2026年7月16日
	みずほ銀行 三菱UFJ銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行 日本政策投資銀行	18,858	固定金利 (スワップ)	0.69600% ¹	2023年7月19日	2026年7月16日
	みずほ銀行 三菱UFJ銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行 日本政策投資銀行 大垣共立銀行	18,858	固定金利 (スワップ)	1.39500% ¹	2023年7月19日	2028年7月14日
ニューシンジケートローン (010)	みずほ銀行 三菱UFJ銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行 東京スター銀行 あおぞら銀行	9,195	固定金利 (スワップ)	0.69100% ¹	2023年8月1日	2026年7月16日
	みずほ銀行 三菱UFJ銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行 日本政策投資銀行 東京スター銀行 あおぞら銀行 大垣共立銀行	17,574	固定金利 (スワップ)	1.06900% ¹	2023年8月1日	2028年7月14日
タームローン (016)	三井住友銀行	3,000	固定金利 (スワップ)	0.87900% ¹	2023年9月14日	2027年7月16日

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

名称	借入先	借入金額 (百万円)	固定/変動	金利	借入実行日	元本返済期日
ニューシンジケートローン (011)	S B I 新生銀行	3,197	固定金利 (スワップ)	0.69100% ¹	2023年9月26日	2026年7月16日
	みずほ銀行 三菱UFJ銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行 日本政策投資銀行 野村信託銀行	24,333	固定金利 (スワップ)	0.89400% ¹	2023年9月26日	2027年7月16日
	みずほ銀行 三菱UFJ銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行 日本政策投資銀行	10,104	固定金利 (スワップ)	1.32700% ¹	2023年9月26日	2028年7月16日
	みずほ銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行	2,495	固定金利 (スワップ)	0.87900% ¹	2023年10月13日	2027年7月16日
		1,069	固定金利 (スワップ)	1.32700% ¹	2023年10月13日	2028年7月16日
タームローン (017)	東京スター銀行	1,900	固定金利 (スワップ)	1.05400% ¹	2023年9月26日	2028年7月14日
タームローン (018)	みずほ銀行	4,321	変動金利	3ヵ月円TIBOR +0.60000%	2023年11月29日	2029年11月29日
ニューシンジケートローン (012)	りそな銀行	1,200	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.20000%	2024年1月16日	2025年3月16日
	S B I 新生銀行	369	固定金利 (スワップ)	1.05200% ¹	2024年1月16日	2027年3月14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 あおぞら銀行 野村信託銀行	5,308	固定金利 (スワップ)	1.26500% ¹	2024年1月16日	2028年3月14日

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 (012)	みずほ銀行 三菱UFJ銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行 日本政策投資銀行 野村信託銀行	5,406	固定金利 (スワップ)	1.35900% ¹	2024年1月16日	2029年3月14日
	【グリーンローン】 みずほ銀行 三菱UFJ銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行 日本政策投資銀行 三十三銀行 野村信託銀行	8,970	変動金利	3ヵ月円TIBOR +0.60000%	2024年1月16日	2030年3月14日
	三菱UFJ銀行 三井住友信託銀行	5,025	固定金利 (スワップ)	1.26500% ¹	2024年1月24日	2028年3月14日
		5,025	固定金利 (スワップ)	1.35900% ¹	2024年1月24日	2029年3月14日
タームローン (019)	東京スター銀行	2,440	固定金利 (スワップ)	1.35900% ¹	2024年1月16日	2029年3月14日
ニューシンジケートローン (013)	静岡銀行 福岡銀行	1,238	変動金利	3ヵ月円TIBOR +0.20000%	2024年3月14日	2026年3月14日
	SBI新生銀行 静岡銀行 福岡銀行	1,746	固定金利 (スワップ)	1.05200% ¹	2024年3月14日	2027年3月14日
	野村信託銀行	350	固定金利 (スワップ)	1.21200% ¹	2024年3月14日	2028年3月14日
		350	固定金利 (スワップ)	1.35900% ¹	2024年3月14日	2029年3月14日

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

名称	借入先	借入金額 (百万円)	固定/変動	金利	借入実行日	元本返済期日
ニューシンジケートローン (013)	【グリーンローン】 みずほ銀行 三菱UFJ銀行 三井住友信託銀行 日本政策投資銀行	1,029	変動金利	3ヵ月円TIBOR +0.60000%	2024年3月14日	2030年3月14日
	あおぞら銀行 西日本シティ銀行	1,000	固定金利 (スワップ)	1.05200% ¹	2024年3月29日	2027年3月14日
	あおぞら銀行 栃木銀行	1,401	固定金利 (スワップ)	1.35900% ¹	2024年3月29日	2029年3月14日
タームローン (020)	三十三銀行	1,700	変動金利	3ヵ月円TIBOR +0.60000%	2024年4月15日	2030年3月14日
タームローン (021)	SBI新生銀行	1,000	固定金利 (スワップ)	1.37500% ¹	2024年6月27日	2029年7月16日
ニューシンジケートローン (014)	SBI新生銀行 福岡銀行	3,300	固定金利 (スワップ)	1.23000% ¹	2024年7月16日	2028年7月14日
	みずほ銀行 SBI新生銀行 三菱UFJ銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行 野村信託銀行	4,692	固定金利 (スワップ)	1.37500% ¹	2024年7月16日	2029年7月16日
	みずほ銀行 SBI新生銀行 三菱UFJ銀行 三井住友銀行 あおぞら銀行 三井住友信託銀行	2,791	変動金利	3ヵ月円TIBOR +0.60000%	2024年7月16日	2030年7月16日
	みずほ銀行 三菱UFJ銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行 日本政策投資銀行	5,079	変動金利	3ヵ月円TIBOR +0.70000%	2024年7月16日	2031年7月16日

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

名称	借入先	借入金額 (百万円)	固定/変動	金利	借入実行日	元本返済期日
ニューシンジケートローン (015)	みずほ銀行 三菱UFJ銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行	3,425	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.20000%	2024年7月31日	2025年7月31日
	SBI新生銀行 福岡銀行 千葉銀行 あいち銀行 紀陽銀行 山陰合同銀行 スルガ銀行	6,500	固定金利 (スワップ)	1.37500% ¹	2024年7月31日	2029年7月16日
	三菱UFJ銀行	1,500	固定金利	1.59750%	2024年7月31日	2030年7月16日
	みずほ銀行 三菱UFJ銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行 日本政策投資銀行 三十三銀行 千葉銀行 紀陽銀行	20,733	変動金利	3ヵ月円TIBOR +0.60000%	2024年7月31日	2030年7月16日
	みずほ銀行 三菱UFJ銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行 日本政策投資銀行 山口銀行 栃木銀行 香川銀行	23,067	変動金利	3ヵ月円TIBOR +0.70000%	2024年7月31日	2031年7月16日

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

名称	借入先	借入金額 (百万円)	固定/変動	金利	借入実行日	元本返済期日
タームローン (022)	【グリーンローン】 みずほ銀行	1,250	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.65000%	2024年10月11日	2031年3月14日
タームローン (023)	【グリーンローン】 三井住友銀行	1,250	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.65000%	2024年10月11日	2031年3月14日
タームローン (024)	【グリーンローン】 三井住友信託銀行	1,060	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.65000%	2024年10月11日	2031年3月14日
ニューシンジケートローン (016)	野村信託銀行	100	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.50000%	2025年1月16日	2030年3月14日
	日本政策投資銀行	300	変動金利	3ヵ月円TIBOR +0.60000%	2025年1月16日	2031年3月14日
	三菱UFJ銀行	2,590	固定金利	1.65398%	2025年1月16日	2031年3月14日
	みずほ銀行 三井住友信託銀行 三井住友銀行 紀陽銀行 山口銀行 あおぞら銀行 SBI新生銀行	3,342	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.60000%	2025年1月16日	2031年3月14日
	【グリーンローン】 みずほ銀行 三井住友信託銀行 三井住友銀行 山口銀行 あおぞら銀行 SBI新生銀行	8,897	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.60000%	2025年1月16日	2031年3月14日
	短期借入金合計	3,425				
長期借入金合計	295,672					
借入金合計	299,097					

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

■ 投資法人債 (2025年2月26日時点)

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5回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)	2019年10月28日	2,000	年率 0.900%	10年	2029年10月26日	A+ (JCR)
第6回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)	2020年3月13日	1,200	年率 0.850%	10年	2030年3月13日	A+ (JCR)
第7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)	2023年5月25日	5,000	年率 1.000%	3年	2026年5月25日	A+ (JCR)
第8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)	2023年5月25日	1,200	年率 1.200%	5年	2028年5月25日	A+ (JCR)
第9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) (グリーンボンド)	2023年9月21日	1,700	年率 1.200%	5年	2028年9月21日	A+ (JCR)
第10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) (グリーンボンド)	2023年12月14日	1,800	年率 1.297%	5年	2028年12月14日	A+ (JCR)
第11回無担保投資法人債 (投資法人債間限定同順位特約付) (愛称「INV・ホテル・ボンド」)	2024年2月9日	6,000	年率 1.470%	5年	2029年2月9日	A+ (JCR)
第12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)	2024年9月12日	4,200	年率 1.300%	5年	2029年9月12日	A+ (JCR)
合計		24,100				

2024年6月期末時点

2024年12月期末時点

主要な投資主 (TOP10)

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	割合 (%)
1 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	1,270,238	18.85
2 株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	1,218,303	18.08
3 野村信託銀行株式会社 (投信口)	352,046	5.22
4 J P モルガン証券株式会社	170,162	2.52
5 SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	169,823	2.52
6 THE NOMURA TRUST AND BANKING CO., LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AGREEMENT MOTHER FUND	133,756	1.98
7 FJODF GP INV HOLDINGS LLC	115,931	1.72
8 GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	109,491	1.62
9 STATE STREET BANKWEST CLIENT - TREATY 505234	108,759	1.61
10 JP MORGAN CHASE BANK 380072	102,464	1.52
合計	3,750,973	55.67

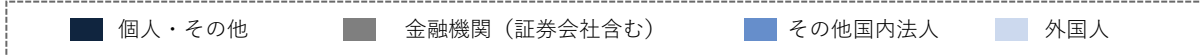
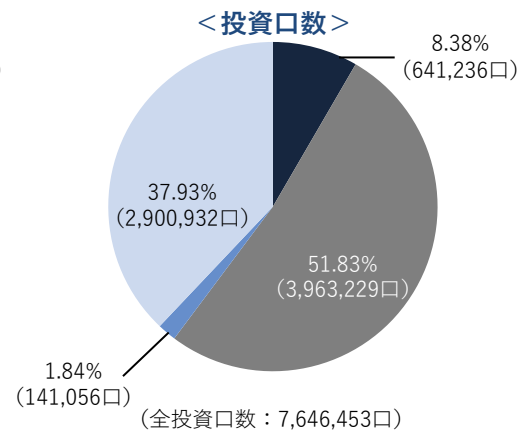
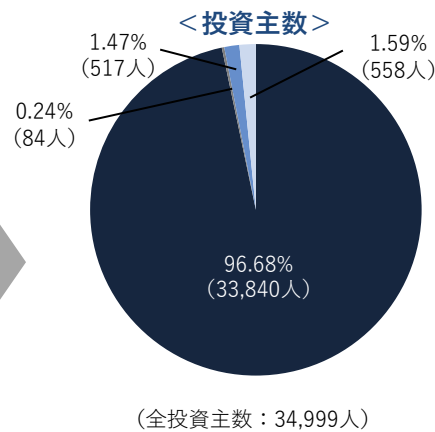
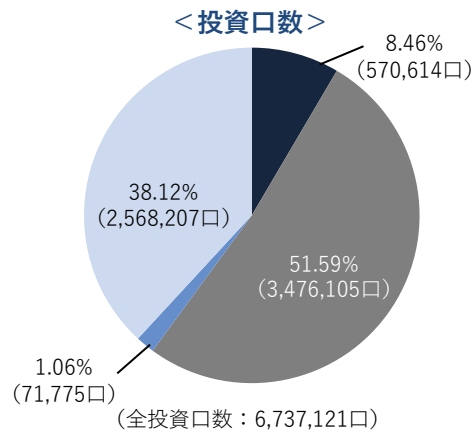
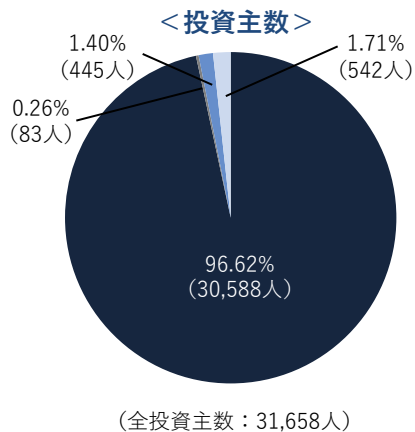
氏名又は名称	所有投資口数 (口)	割合 (%)
1 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	1,417,170	18.53
2 株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	1,395,081	18.24
3 野村信託銀行株式会社 (投信口)	401,578	5.25
4 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	182,246	2.38
5 THE NOMURA TRUST AND BANKING CO., LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AG FUND 2024-09 (LIMITED OT FINANC IN RESALE RSTRCT)	149,852	1.95
6 GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	143,933	1.88
7 FJODF GP INV HOLDINGS LLC	115,931	1.51
8 STATE STREET BANKWEST CLIENT - TREATY 505234	112,772	1.47
9 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	109,958	1.43
10 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505325	108,983	1.42
合計	4,137,504	54.11

(注1) 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。

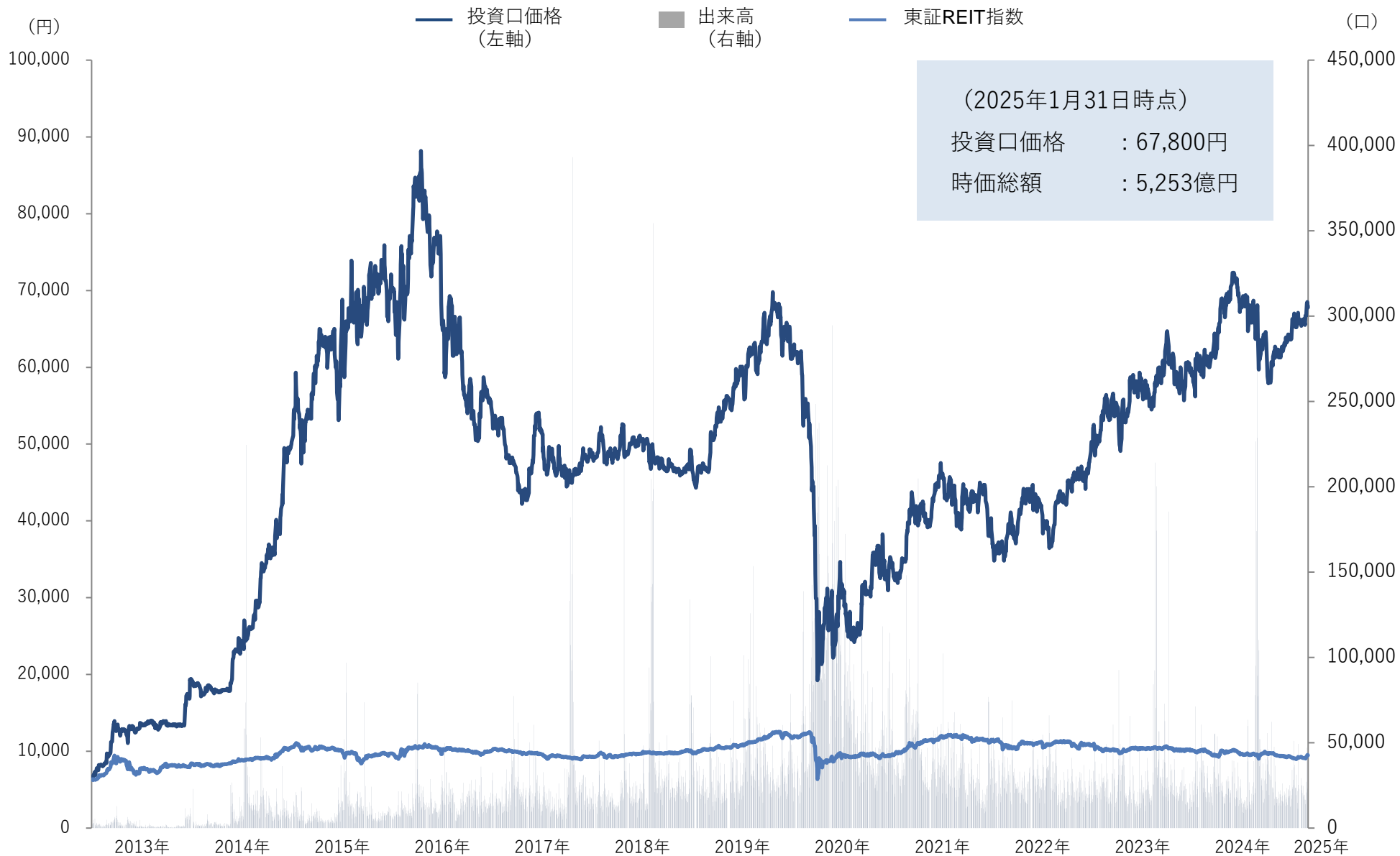
* 発行済投資口の総口数：6,737,121口

* 発行済投資口の総口数：7,646,453口

投資主の構成割合



(注1) 小数点以下第3位を切り捨てて記載しています。



出所：東京証券取引所及びBloomberg

(注1) 2013年1月4日から2025年1月31日までの推移を記載しています。

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

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

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

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

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



ご照会先

コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社

TEL. 03-5411-2731

