

Invincible
Investment Corporation

インヴィンシブル投資法人
2025年12月期 決算説明資料

TSE Code : 8963

2026年2月26日

I. エグゼクティブ・サマリー	3-4	IV. 住居運用状況	
II. 2025年12月期決算と2026年6月期・2026年12月期業績予想		IV-1. 住居の業績について	31
II-1. 2025年12月期決算概要	6	IV-2. 住居ポートフォリオの賃料改定状況	32
II-2. ポートフォリオ収益構成	7	V. 財務の状況	34
II-3. 2026年6月期業績予想の概要	8	VI. サステナビリティに関する取組み	36-37
II-4. 2026年12月期業績予想の概要	9	Appendix (1)	
II-5. ICN91物件の売上とGOPの推移（実績と予想）	10	1. 投資主優待	39
II-6. ICN101物件の売上とGOPの推移（実績と予想）	11	2. 国別訪日外国人の状況	40
II-7. ICN91物件のKPI（実績と予想）	12	3. 外部成長の実績	41
II-8. ICN101物件のKPI（実績と予想）	13	4. 2025年8月取得資産の概要	42
II-9. 日中関係悪化の影響	14	5. ポートフォリオの構成（2025年12月末時点）	43
II-10. ケイマンホテルKPI（実績と予想）	15	6. 国内ポートフォリオマップ	44
II-11. 資本的支出及び減価償却費	16	7. スポンサーバイブライン	45
II-12. 戦略的CAPEX事例：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福岡天神南	17	8. 鑑定評価額と1口当たりNAVの推移	46
II-13. 戦略的CAPEXの過去事例（抜粋）	18	9. 為替変動の影響①（2026年6月期業績予想対比）	47
III. ホテル運営状況と市場環境		10. 為替変動の影響②（2026年12月期業績予想対比）	48
III-1. 日本の宿泊市場動向	20	11. 基準金利の実績と想定	49
III-2. インバウンドの市場動向	21	Appendix (2) – 財務・運営データ	
III-3. 地方の訪日外国人宿泊者数の政府目標	22	1. 変動賃料ホテルの主要運用データ	51-53
III-4. 国内客の市場動向	23	2. 財務指標データ	54
III-5. ICNによる取組み	24	3. 2025年12月期 損益計算書	55
III-6. ICN：今後の見通しと戦略	25	4. 2025年12月期 貸借対照表	56-57
III-7. シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルの取組み	26	5. 2025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
III-8. 試算：ビジネス/レジャー需要の動向	27	6. 物件収支	59-63
III-9. ケイマン諸島のホテル事業環境について	28	7. 期末算定価額	64-68
III-10. 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	29	8. ポートフォリオ一覧	69-73
		9. 借入金・投資法人債	74-83
		10. 投資主の状況	84
		11. 投資口価格の推移	85



I. エグゼクティブ・サマリー

2025年12月期 実績

- 当期はホテルの業績向上及び2025年8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、前期比13.9%増、前年同期比11.9%増の28,591百万円となった
- 当期純利益は前期比16.2%増、前年同期比10.2%増の16,688百万円
- 1口当たり分配金は前期比15.4%増、前年同期比10.3%増の2,186円で、2025年8月25日に公表した予想値（2,127円）を2.8%、また、2025年12月17日に公表した予想値（2,143円）を2.0%上回った。年間合計額は4,081円となり、商号をインヴィンシブル投資法人（以下「INV」）に改号した2010年2月以降最大の金額となった
- 2025年12月期の期初時点保有145物件の期末鑑定評価額は796,350百万円と、2025年6月末対比20,703百万円（2.7%）増加

2025年8月 取得資産の概要

- 国内ホテル10物件を平均鑑定NOI利回り7.0%（償却後NOI利回り3.9%）となる取得価格合計342億円で取得
- 独自性が高く、今後の成長が期待される地方部のリゾートタイプの物件を中心に投資し、全J-REIT中最大のホテルポートフォリオは6,465億円に拡大
- 増資を伴わない、借入金と手元資金を有効活用した取得により、EPUの着実な成長を実現
- 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、主としてアイコニア・ホスピタリティ株式会社（以下「ICN」）が運営する約60のホテル（約7,000室）を管理

国内 ポートフォリオ

- 主要テナントであるICN及びその子会社が運営する国内ホテル91物件（以下「ICN91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8.2%増、GOPは同8.9%増を達成
- ICN91物件の当期の宴会・会議・レストラン等の料飲部門売上²は前年同期比6.4%増。ICN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、ICN91物件のGOP比率は前年同期比0.4ポイント増の39.4%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、1,160百万円と、前年同期比1.7%増

海外ホテル ポートフォリオ

- 当期のケイマン2ホテルは、ザ・サンシャイン・ホテル&スイーツの大規模改修工事の売止めの影響があったものの、ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパの業績向上により、RevPARは前年同期比6.3%増の245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16.7%の増加となった
- 2026年6月期及び2026年12月期の双方で、リニューアルオープンしたザ・サンシャイン・ホテル&スイーツの増収効果により、米ドルベースの運営委託収益は前年同期比の増加を見込む。一方、円高進行の想定により、円ベースでの運営委託収益は減少を見込む。競合ホテルの開業に起因する需給悪化に伴う業績への影響については、コロナ禍で減便したケイマン諸島への航空便数の回復が進めば緩和され、業績は向上することが期待される

財務の状況

- 当期は、金利上昇リスクに備えるべく、2025年8月27日の物件取得に伴う新規借入の約6割を固定金利で実施し、従前からの約6割をめどとする固定金利比率の水準を維持
- また、当期に実行した借入れのうち約2割をグリーンローンで調達し、サステナビリティ向上のための取組みを推進
- 今後も、有利子負債の返済期限の分散を進め、適切な平均借入期間、平均有利子負債残存年数及び固定金利比率を維持し、金利上昇リスクの低減を図っていく

2026年6月期と 2026年12月期 の業績予想

- 1口当たり分配金は、2026年6月期1,895円、2026年12月期2,186円を予想。2025年11月の国会答弁に端を発する日中関係の悪化に伴う中国人旅行者の動向が、本投資法人の業績にどのように影響するか明らかではないため、当該影響を2026年12月期までの運用状況の予想には織り込んでいないが、仮に中国人旅行者の減少により本投資法人の利益水準が予想値を下回ることが見込まれる場合においても、利益剰余金の分配を行うことで、1口当たり分配金の水準の維持・安定を図る予定。なお、2025年11月以降、中国人・香港人からの宿泊売上高は、日中関係悪化の影響により前年比で減少しているが、ウェイトの大きい国内客と他の海外客セグメントの成長が当該減少の影響を吸収・緩和する形で推移している
- 業績予想上、国内需要は安定的に推移することを見込むが、2025年の大阪万博により増加した需要は剥落する想定。インバウンド需要については、2026年の訪日外客数が47百万人程度になることを前提に需要を想定（当該前提には、前述の日中関係の悪化に伴う影響を織り込んでいない）
- 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. 2025年12月期決算と2026年6月期・2026年12月期 業績予想

Ⅱ-1. 2025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、主に季節要因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2025年8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13.9%増の28,591百万円
- 当期純利益は前期比16.2%増の16,688百万円、1口当たり分配金は、同15.4%増の2,186円で着地。1口当たり分配金は、2025年8月25日公表の予想値（2,127円）を2.8%上回った

主な差異要因 (単位：百万円)

	2025年6月期	2025年12月期	差異	
			金額	(%)
営業収益	25,107	28,591	3,483	13.9%
不動産賃貸事業収益	19,841	26,062	6,220	31.3%
うち、ホテル賃料（変動）	10,911	14,928	4,017	36.8%
うち、ホテル賃料（固定）	6,594	8,774	2,179	33.1%
うち、住居賃料	1,419	1,430	10	0.8%
運営委託収益	4,172	1,870	△2,301	△55.2%
受取配当金	1,093	658	△434	△39.8%
不動産等売却益	-	-	-	-
営業費用	8,172	9,281	1,109	13.6%
不動産賃貸事業費用	6,575	7,549	974	14.8%
うち、公租公課	766	1,093	327	42.7%
うち、減価償却費	4,697	5,146	449	9.6%
運営委託費用	788	913	125	15.9%
うち、減価償却費	475	525	50	10.6%
NOI	22,916	25,800	2,883	12.6%
償却後NOI	17,744	20,128	2,384	13.4%
営業利益	16,935	19,309	2,374	14.0%
営業外収益	103	157	54	52.7%
営業外費用	2,671	2,777	106	4.0%
経常利益	14,366	16,689	2,322	16.2%
当期純利益	14,366	16,688	2,322	16.2%
1口当たり分配金（円）	1,895	2,186	291	15.4%
運用日数	181	184	-	-

● 営業収益

- 2025年6月末時点保有物件の収益増加/減少：+4,799
 - 国内ホテル：+4,810/ 住居：△11
- 2025年8月取得物件による収益増加：+1,420
- 運営委託収益の減少：△2,301
 - 円ベースで△55.2%、米ドルベースでは△55.0%の減収(2025年12月期の期中平均為替レートは前期比0.3%円高となる1米ドル150.2円)
- 受取配当金の減少：△434

● 営業費用

- 2025年8月取得物件の費用増加：+359
 - 減価償却費：+349
- 2025年6月末時点保有物件の費用増加：+612
 - 減価償却費：+99、公租公課：+327、修繕費：+111
- 運営委託費用の増加：+125

● 営業外収益

- 為替差益の発生：+105
- 受取利息の増加：+20
- デリバティブ利益の減少：△67

● 営業外費用

- 融資関連費用の増加：+57
- 支払利息の増加：+196
- 投資法人債利息の増加：+2
- 為替差損の減少：△218
- デリバティブ損失の発生：+67

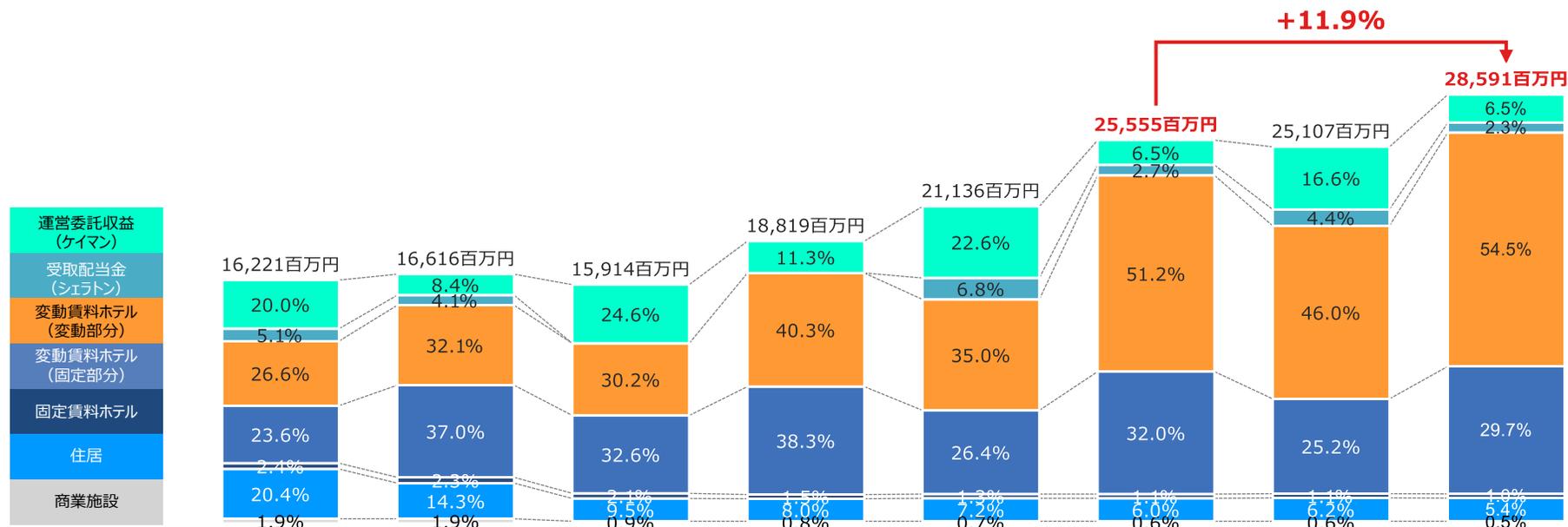
● 1口当たり分配金（円）

- 前期より増加：+291

Ⅱ-2. ポートフォリオ収益構成

■ 当期の営業収益は、国内既存ホテルの業績伸長及び2025年8月の新規取得物件による賃料増加等により、前年同期比11.9%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		2025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	20.0%	1,397	8.4%	3,914	24.6%	2,123	11.3%	4,774	22.6%	1,657	6.5%	4,172	16.6%	1,870	6.5%	
受取配当金 (シェラトン)	827	5.1%	673	4.1%	-	-%	-	-%	1,428	6.8%	692	2.7%	1,093	4.4%	658	2.3%	
ホテル	変動賃料ホテル (変動部分)	4,307	26.6%	5,332	32.1%	4,807	30.2%	7,576	40.3%	7,398	35.0%	13,084	51.2%	11,541	46.0%	15,592	54.5%
	変動賃料ホテル (固定部分)	3,834	23.6%	6,144	37.0%	5,194	32.6%	7,198	38.3%	5,582	26.4%	8,169	32.0%	6,323	25.2%	8,503	29.7%
	固定賃料ホテル	388	2.4%	386	2.3%	341	2.1%	281	1.5%	281	1.3%	281	1.1%	281	1.1%	281	1.0%
住居	3,316	20.4%	2,374	14.3%	1,516	9.5%	1,497	8.0%	1,529	7.2%	1,528	6.0%	1,554	6.2%	1,543	5.4%	
商業施設	306	1.9%	307	1.9%	141	0.9%	141	0.8%	141	0.7%	141	0.6%	141	0.6%	141	0.5%	
合計	16,221	100.0%	16,616	100.0%	15,914	100.0%	18,819	100.0%	21,136	100.0%	25,555	100.0%	25,107	100.0%	28,591	100.0%	

(注1) 各期中にINVが保有している物件に基づきます。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「ザ・サンシャイン・ホテル&スイーツ」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. 2026年6月期業績予想の概要

- 2026年6月期は、受取配当金（シエトン）が、TMK¹の借入コスト増加により前年同期比で減少するものの、2025年8月の新規取得物件による賃料増加及び国内既存ホテルの業績向上による賃料の増加により、営業収益は前年同期比5.9%増の26,581百万円、営業利益は1.6%増の17,212百万円を見込む
- 当期純利益は、支払利息の増加等に起因する営業外費用の増加により、前年同期比0.1%減の14,354百万円を見込む。1口当たり分配金は中期的な分配金の安定性を維持するため利益剰余金を活用し、1,895円を予定
- なお、2025年11月の国会答弁に端を発する日中関係の悪化に伴う中国人旅行者の動向が、本投資法人の業績にどのように影響するか明らかではないため、当該影響は2026年の予想に織り込まれていない。仮に中国人旅行者の減少により本投資法人の利益水準が予想値を下回ることが見込まれる場合、利益剰余金の分配を行うことで、1口当たり分配金の水準の維持・安定を図る予定

	2025年6月期	2026年6月期	差異	
			金額	(%)
営業収益	25,107	26,581	1,473	5.9%
不動産賃貸事業収益	19,841	21,477	1,635	8.2%
うち、ホテル賃料（変動）	10,911	12,245	1,333	12.2%
うち、ホテル賃料（固定）	6,594	6,892	297	4.5%
うち、住居賃料	1,419	1,440	20	1.5%
運営委託収益	4,172	4,157	△15	△0.4%
受取配当金	1,093	946	△146	△13.4%
不動産等売却益	-	-	-	-
営業費用	8,172	9,369	1,196	14.6%
不動産賃貸事業費用	6,575	7,632	1,057	16.1%
うち、公租公課	766	850	84	11.1%
うち、減価償却費	4,697	5,357	660	14.1%
運営委託費用	788	807	19	2.5%
うち、減価償却費	475	536	60	12.8%
NOI	22,916	24,035	1,118	4.9%
償却後NOI	17,744	18,141	396	2.2%
営業利益	16,935	17,212	276	1.6%
営業外収益	103	40	△63	△61.2%
営業外費用	2,671	2,897	225	8.4%
経常利益	14,366	14,355	△11	△0.1%
当期純利益	14,366	14,354	△11	△0.1%
1口当たり分配金（円）	1,895	1,895	0	0.0%
運用日数	181	181	-	-

2026 1H vs. 2025 1H主な差異要因（単位：百万円）

営業収益

- 2025年8月取得ホテルによる賃料（変動・固定合計）の増加：+1,099
- 2025年6月末時点保有ホテル賃料（変動・固定合計）の増加：+532
- 住居賃料の増加：+20
- 運営委託収益の減少：△15
 - 米ドルベースで+5.8%の増収。為替レートは円高進行を想定（2025年6月期の期中平均為替レート150.7円に対して2026年6月期の想定は142.0円）
- 受取配当金の減少：△146

営業費用・営業外費用

- 不動産賃貸事業費用の増加：+1,057
 - 2025年8月取得ホテルによる増加：+597
 - 2025年6月末時点保有物件の減価償却費の増加：+138
 - 2024年7月取得ホテルの固都税の増加：+70
 - 修繕費の増加：+115
- 運営委託費用の増加：+19
 - 減価償却費の増加：+60
 - 保険料等諸経費の減少：△21
 - 運営委託損失の減少²：△20
- 営業外費用の増加：+225
 - 支払利息の増加：+428
 - 投資法人債利息の増加：+4
 - 融資関連費用の増加：+9
 - 為替差損の減少：△218

営業外収益

- 営業外収益の減少：△63
 - デリバティブ利益の減少：△67

(注1) シェフトン・グランド・トーキーベイ・ホテルを裏付不動産とする特定目的会社を指します

(注2) ザ・サンシャイン・ホテル&スイーツの2025年6月期のGOPIは20百万円のマイナスであったため、これを運営委託損失として計上しています。2026年6月期に関しては、ザ・サンシャイン・ホテル&スイーツのGOPIはプラスになり、運営委託損失は発生しない見込みです

II-4. 2026年12月期業績予想の概要

- 2026年12月期は、受取配当金（シエトン）が、TMK¹の借入コスト増加により前年同期比で減少するものの、国内既存ホテルの業績向上によるホテル賃料の増加及び2025年8月の新規取得物件の通期寄与による賃料増加により、営業収益は前年同期比1.7%増の29,077百万円、営業利益は0.9%増の19,476百万円を見込む
- 当期純利益は、支払利息増加等の要因による営業外費用増加により、前年同期比1.9%減の16,369百万円を見込む。1口当たり分配金は、中期的な分配金の安定性を維持するため利益剰余金を活用し、2,186円を予定
- なお、前頁の説明の通り、日中関係悪化の影響は織り込まれておらず、仮に中国人旅行客の減少により本投資法人の利益水準が予想値を下回ることが見込まれる場合は、利益剰余金の分配を行うことで、1口当たり分配金の水準の維持・安定を図る予定

	2025年12月期	2026年12月期	差異	
			金額	(%)
営業収益	28,591	29,077	485	1.7%
不動産賃貸事業収益	26,062	26,733	671	2.6%
うち、ホテル賃料（変動）	14,928	15,484	555	3.7%
うち、ホテル賃料（固定）	8,774	8,952	178	2.0%
うち、住居賃料	1,430	1,445	15	1.1%
運営委託収益	1,870	1,821	△49	△2.7%
受取配当金	658	522	△135	△20.6%
不動産等売却益	-	-	-	-
営業費用	9,281	9,600	319	3.4%
不動産賃貸事業費用	7,549	7,866	317	4.2%
うち、公租公課	1,093	1,137	44	4.1%
うち、減価償却費	5,146	5,412	266	5.2%
運営委託費用	913	806	△106	△11.7%
うち、減価償却費	525	529	3	0.7%
NOI	25,800	26,345	545	2.1%
償却後NOI	20,128	20,403	275	1.4%
営業利益	19,309	19,476	166	0.9%
営業外収益	157	40	△117	△74.6%
営業外費用	2,777	3,146	368	13.3%
経常利益	16,689	16,370	△319	△1.9%
当期純利益	16,688	16,369	△319	△1.9%
1口当たり分配金（円）	2,186	2,186	-	-
運用日数	184	184	-	-

2026 2H vs. 2025 2H主な差異要因（単位：百万円）

営業収益

- 2025年6月末時点保有ホテル賃料（変動・固定合計）の増加：+516
- 2025年8月取得ホテルの通期寄与による賃料（変動・固定合計）の増加：+217
- 住居賃料の増加：+15
- 運営委託収益の減少：△49
 - 米ドルベースで+4.1%の増収。為替レートは円高進行を想定（2025年12月期の期中平均為替レート150.2円に対して2026年12月期の想定は140.5円）
- 受取配当金の減少：△135

営業費用・営業外費用

- 不動産賃貸事業費用の増加：+317
 - 2025年8月取得ホテルの通期寄与による増加：+264
 - 2025年6月末時点保有物件の減価償却費の増加：+93
- 運営委託費用の減少：△106
 - 運営委託損失の減少²：△133
- 営業外費用の増加：+368
 - 支払利息の増加：+505
 - 投資法人債利息の増加：+30
 - 融資関連費用の減少：△100
 - デリバティブ損失の減少：△67

営業外収益

- 営業外収益の減少：△117
 - 為替差益の減少：△105

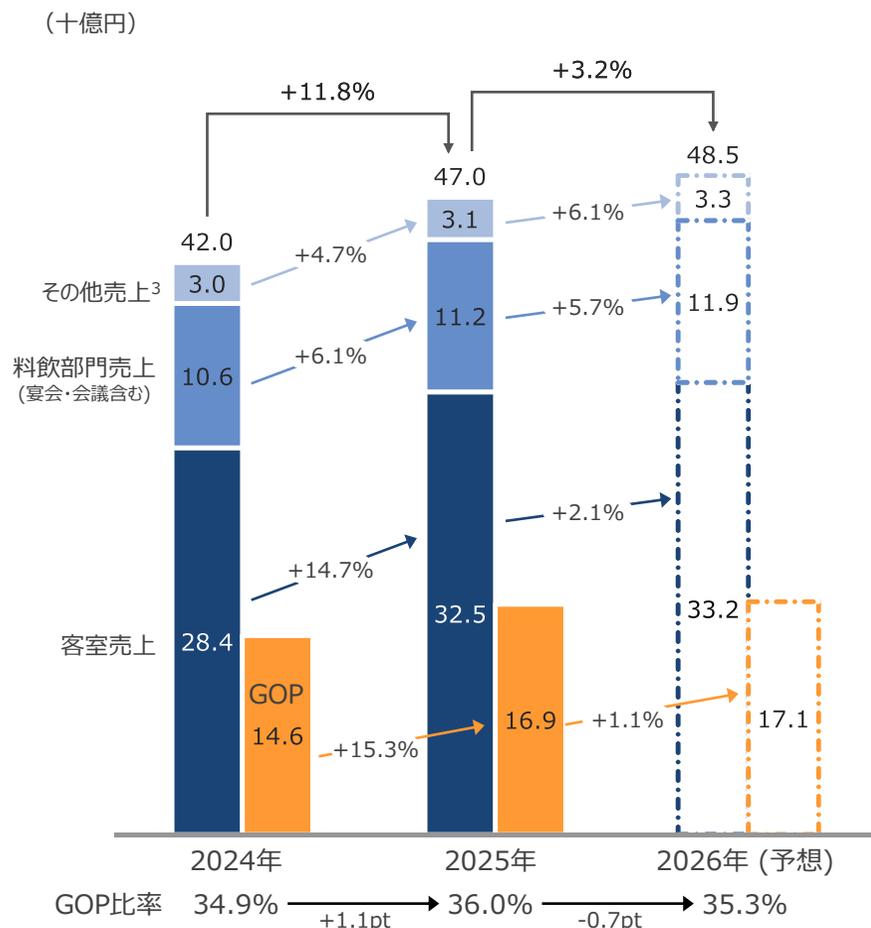
(注1) シェルトン・グラนด์・トーキーベイ・ホテルを裏付不動産とする特定目的会社を指します

(注2) ザ・サンシャイン・ホテル&スイツの2025年12月期のGOPIは133百万円のマイナスであったため、これを運営委託損失として計上しています。2026年12月期に関しては、ザ・サンシャイン・ホテル&スイツのGOPIはプラスになり、運営委託損失は発生しない見込みです

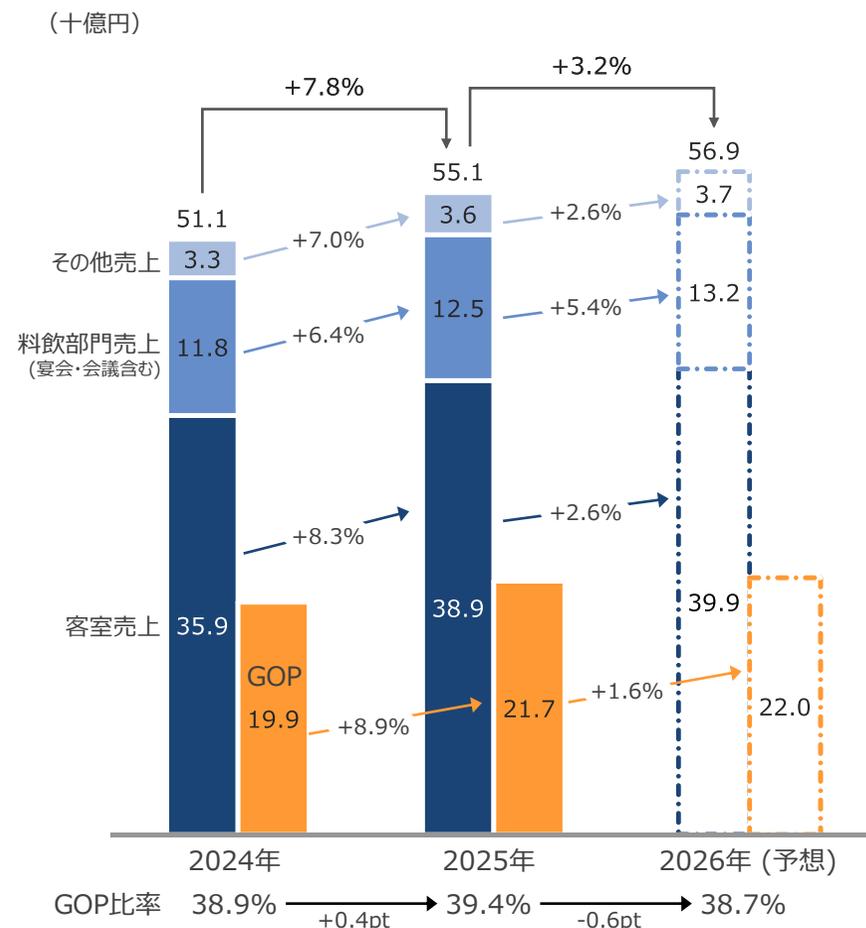
Ⅱ-5. ICN91物件の売上とGOPの推移¹（実績と予想）

- 当期は客室売上、料飲部門売上、その他売上の全てで前年同期比増を達成。また、ICN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0.4ポイント上昇
- 2026年6月期、2026年12月期は、大阪万博の宿泊需要剥落の影響等により、GOP比率は微減となるも、GOP自体はほぼ前年並みとなる見通し（日中関係悪化に伴う需要への影響は、6月期のKPIについては部分的に織り込み済み。12月期に関しては織り込まれていない²）

6月期



12月期



(注1) ICN91物件を2024年初年から保有していたと仮定して算出しています。また、INVによる取得前の期間の実績は、売主から提供を受けた実績値を基に、INVが保有していたと仮定した調整を加えて算出していますが、会計上の取扱いの差異に基づ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

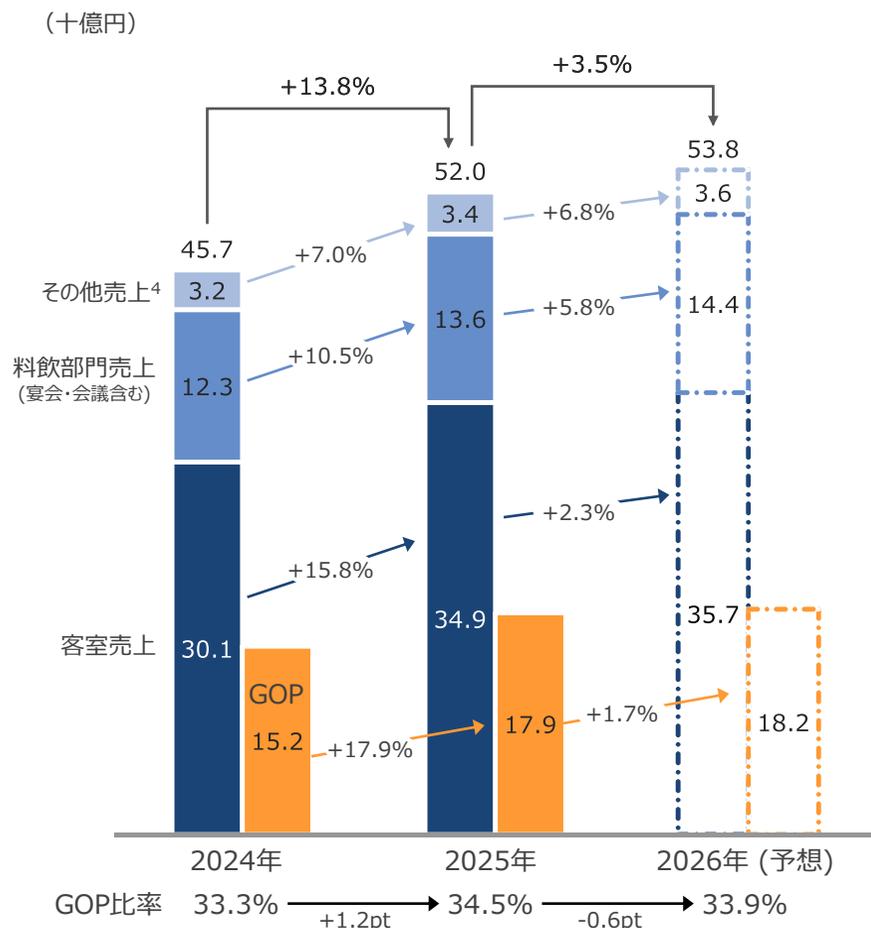
(注2) 2026年6月期及び12月期のKPI算出のベースとなる各月のKPIのステータスに関しては、1月は実績値、2月から4月は本書日付時点の予約状況を加味した予想値、5月以降は、2025年12月17日公表の業績予想のベースとなった予想値です

(注3) その他売上には、空庭温泉の売上、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

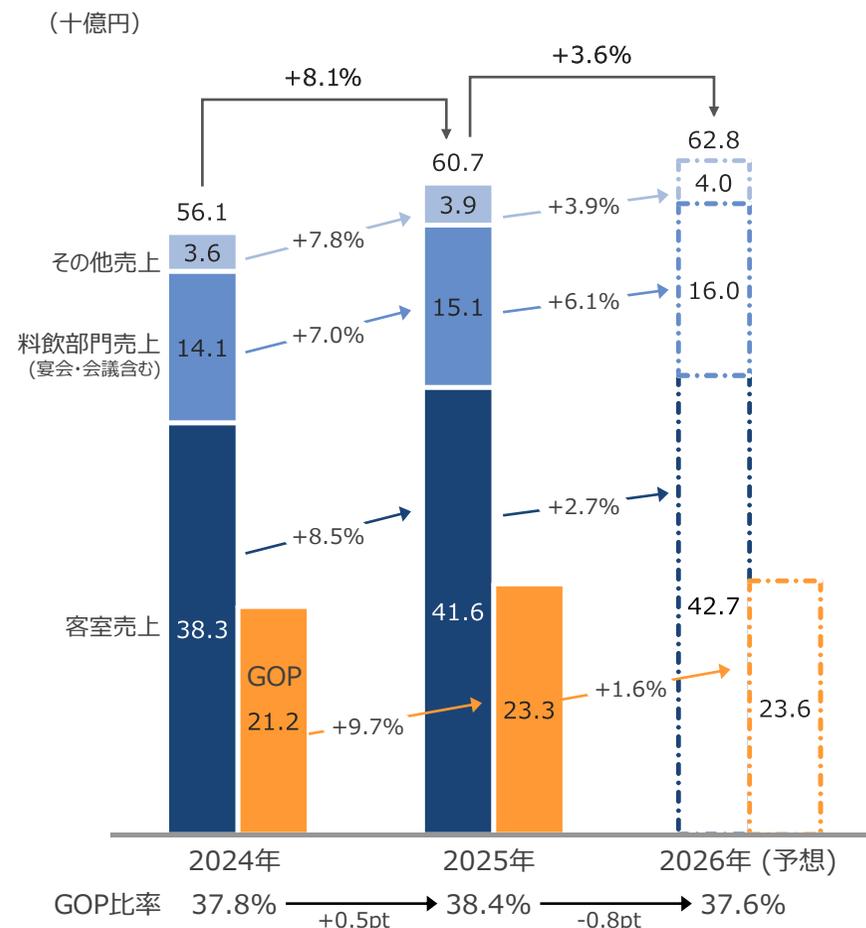
Ⅱ-6. ICN101物件¹の売上とGOPの推移²（実績と予想）

- 2026年2月26日付「ポートフォリオの運用実績（2026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、「ICN91物件」から、「ICN101物件」に変更。ICN101物件のKPIについて、2024年及び2025年の実績並びに2026年の予想は以下の通り（日中関係悪化に伴う需要への影響は、6月期のKPIについては部分的に織り込み済み。12月期に関しては織り込まれていない³）

6月期



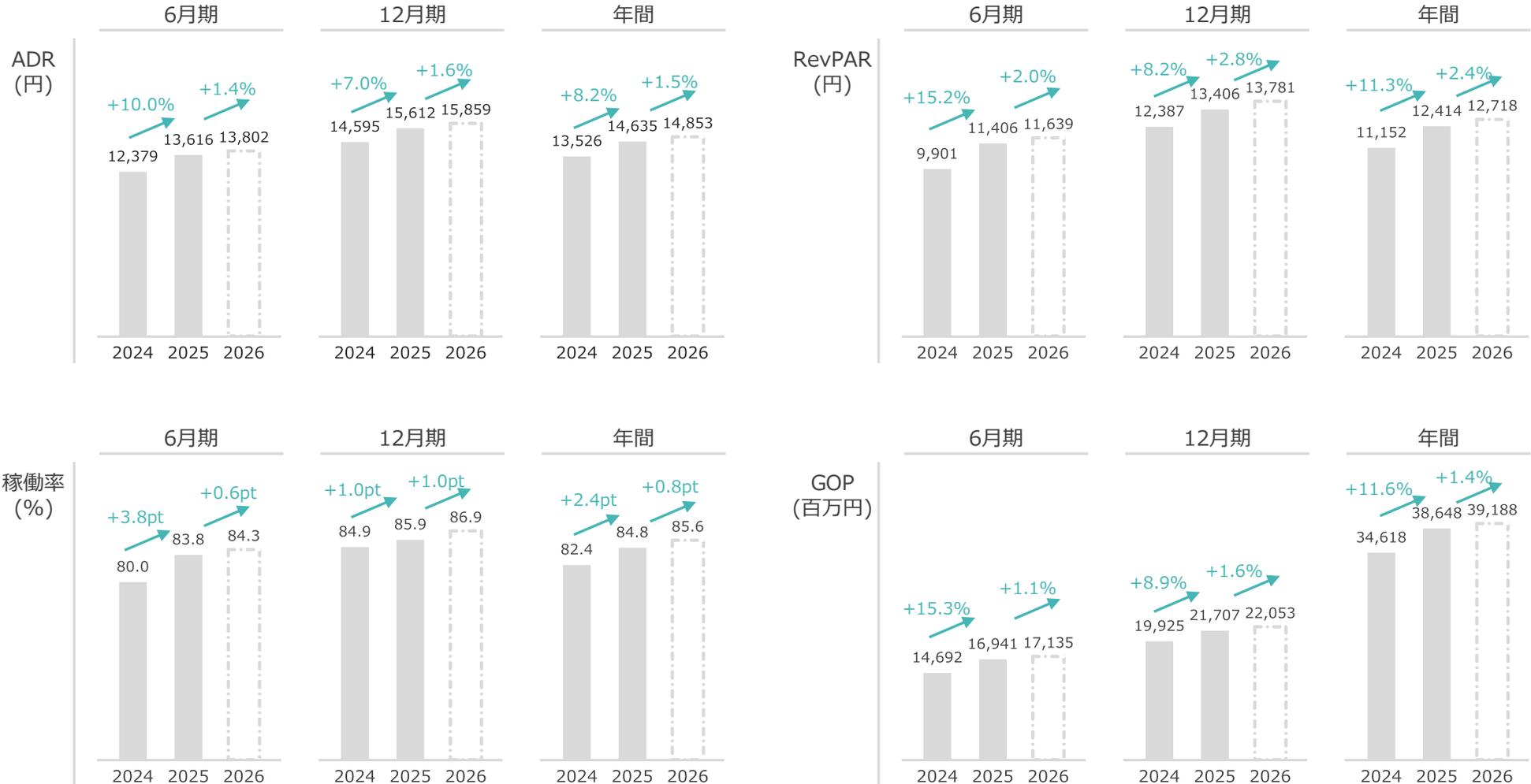
12月期



(注1) 「ICN101物件」とは、2025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、ICN及びその子会社が運営する101物件を指します。以下本書において同じです
(注2) ICN101物件を2024年年初から保有していたと仮定して算出しています。また、INVによる取得前の期間の実績は、売主から提供を受けた実績値を基に、INVが保有していたと仮定した調整を加えて算出していますが、会計上の取扱いの差異に基づく調整など算出時期によっては把握困難な場合があるため、当該調整に伴い実績値に差異が生じる場合があります
(注3) 2026年6月期及び12月期のKPI算出のベースとなる各月のKPIのステータスに関しては、1月は実績値、2月から4月は本書日付時点の予約状況を加味した予想値、5月以降は、2025年12月17日公表の業績予想のベースとなった予想値です
(注4) その他売上には、空庭温泉の売上、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-7. ICN91物件のKPI¹ (実績と予想)

- 当期は、7月に日本で災害が発生するという風説や、11月の国会答弁に端を発する日中関係悪化により、一部の国からのインバウンド需要に影響があったが、大阪万博に伴う需要等により、全てのKPIが前年同期を上回った
- 2026年は、大阪万博終了後の一定の反動減を想定しているが、ポートフォリオ全体として、引き続き緩やかな成長を見込む（日中関係悪化に伴う需要への影響は、6月期のKPIについては部分的に織り込み済み。12月期に関しては織り込まれていない²）



(注1) ICN91物件を2024年初年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) 2026年6月期及び12月期のKPI算出のベースとなる各月のKPIのステータスに関しては、1月は実績値、2月から4月は本書日付時点の予約状況を加味した予想値、5月以降は、2025年12月17日公表の業績予想のベースとなった予想値です

Ⅱ-8. ICN101物件のKPI¹ (実績と予想)

- 2026年2月26日付「ポートフォリオの運用実績（2026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、「ICN91物件」から、「ICN101物件」に変更。ICN101物件の2024年及び2025年の実績並びに2026年の予想は以下の通り（日中関係悪化に伴う需要への影響は、6月期のKPIについては部分的に織り込み済み。12月期に関しては織り込まれていない²）

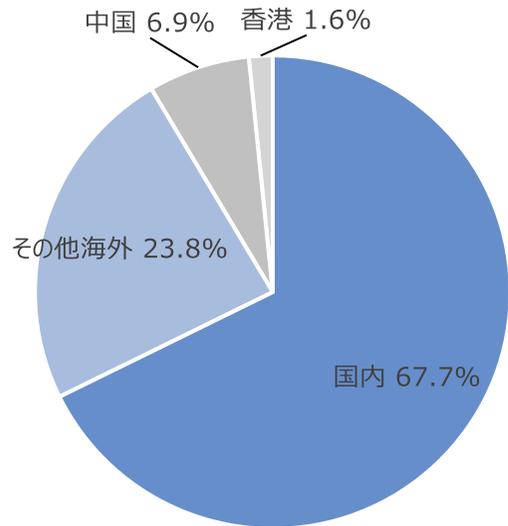


(注1) 記載のKPIは、ICN101物件を2024年年初から保有していたと仮定して算出しています。また、INVによる取得前の期間の実績は、売主から提供を受けた実績値を基に、INVが保有していたと仮定した調整を加えて算出していますが、会計上の取扱いの差異に基づく調整など算出時期によっては把握困難な場合があるため、当該調整に伴い実績値に差異が生じる場合があります
(注2) 2026年6月期及び12月期のKPI算出のベースとなる各月のKPIのステータスに関しては、1月は実績値、2月から4月は本書日付時点の予約状況を加味した予想値、5月以降は、2025年12月17日公表の業績予想のベースとなった予想値です

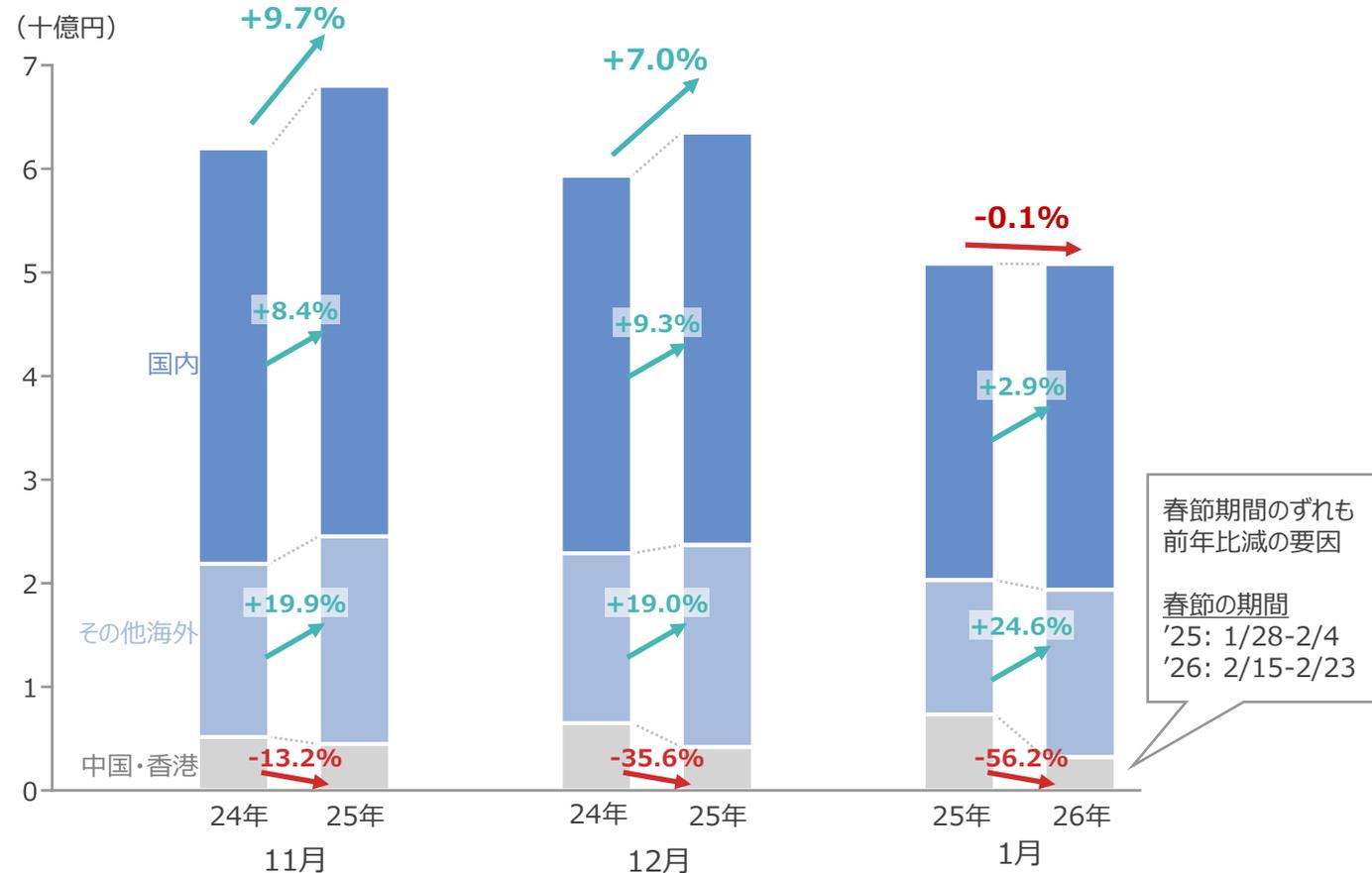
Ⅱ-9. 日中関係悪化の影響

- ICN101物件の宿泊売上高に占める中国人・香港人のシェアは、2025年11月の国会答弁に端を発する日中関係悪化前の時点で1割未満と限定的であり、国内客と他国・他地域からの海外客のシェアが大半を占める
- 2025年11月以降の中国人・香港人からの宿泊売上高は、日中関係悪化の影響により前年同月比で減少しているが、ウエイトの大きい国内客と他の海外客セグメントの成長が当該減少の影響を吸収・緩和する形で推移している

ICN101物件の宿泊売上高の構成比
(宿泊客国籍別、24年11月-25年10月)

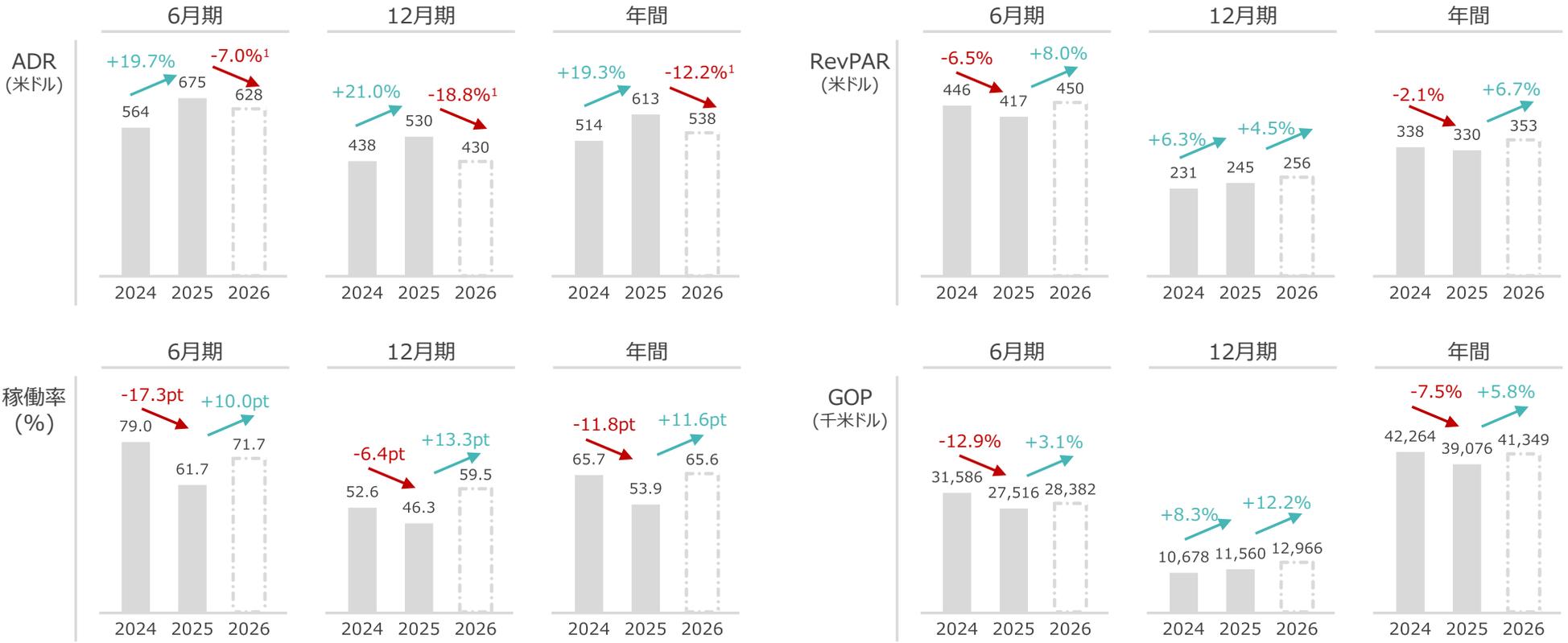


ICN101物件の宿泊売上高の前年同月比較 (宿泊客国籍別)



II-10. ケイマンホテルKPI (実績と予想)

- 当期は、ザ・サンシャイン・ホテル&スイーツの大規模改修工事の売止めの影響があったものの、ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパの業績向上により、RevPARは前年同期比6.3%増加
- 2026年は、リニューアルオープンしたザ・サンシャイン・ホテル&スイーツの増収効果により、RevPARの伸長を見込む。競合ホテルの開業に起因する需給悪化に伴う業績への影響については、コロナ禍で減便したケイマン諸島への航空便数の回復が進めば、緩和され、業績は向上することが期待される



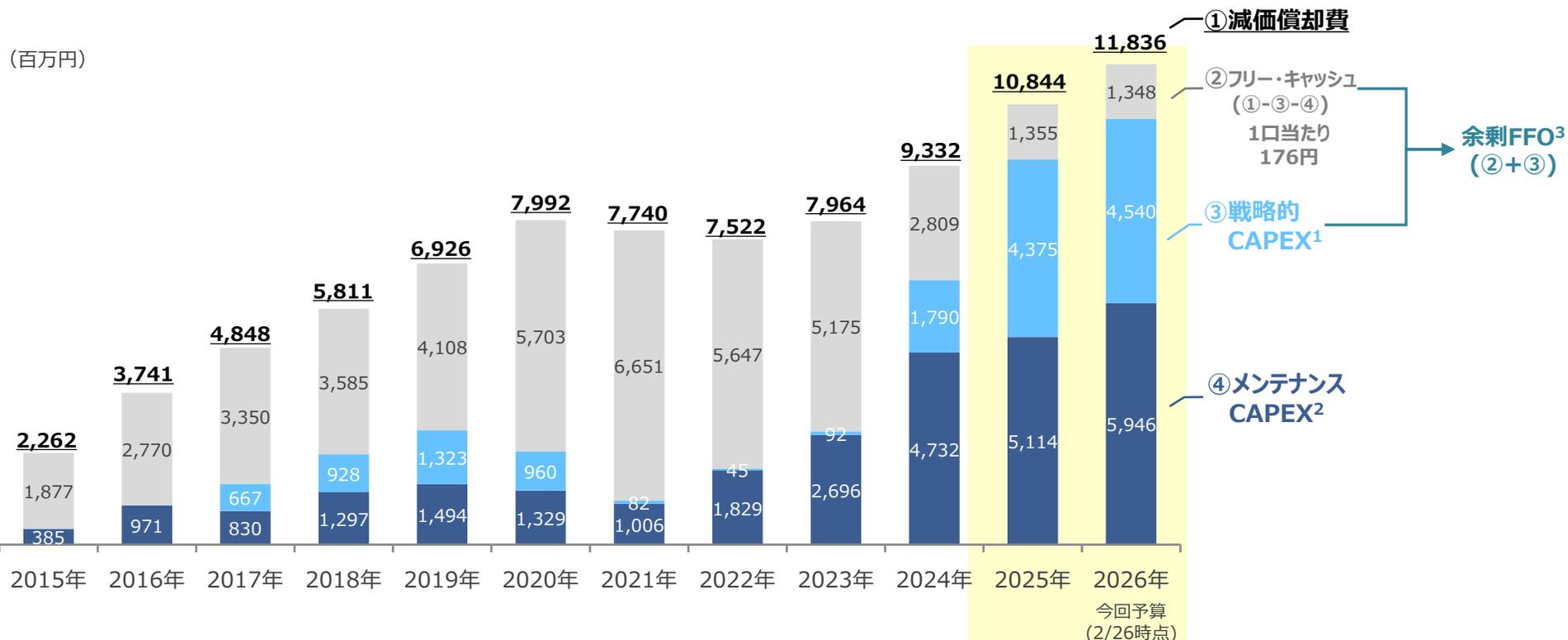
日本円換算にあたって適用される各期の加重平均為替レートは以下の通り (2024、25年は実績値。2026年は予想)

	6月期			12月期			年間					
	2024年	2025年	2026年	2024年	2025年	2026年	2024年	2025年	2026年			
加重平均為替レート	151.2	150.7	142.0	155.2	150.2	140.5	152.2	150.5	141.5			
	-0.3%		-5.8%		-3.2%		-6.5%		-1.1%		-6.0%	

(注1) 2026年のADRが前年比で減少するのは、ザ・サンシャイン・ホテル&スイーツの客室棟のリニューアル・オープンにより、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&スパよりも低いザ・サンシャイン・ホテル&スイーツのADRが両ホテルの加重平均のADRを引き下げるためです

Ⅱ-11. 資本的支出及び減価償却費

- 本投資法人は、ICNと協働して、物件の収益力向上のための戦略的CAPEXの実施に取り組んでいる
- 2025年は、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福岡天神南（次頁参照）を含む複数の物件で魅力的なリターンを見込める各種バリューアップ工事を推進
- 2026年も、投資主価値向上を企図して、引き続き戦略的CAPEXを積極的に行っていく



資産総額 ⁴ (百万円)	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
	173,815	266,619	353,695	448,362	497,979	502,717	494,766	491,416	548,646	653,066	687,350	687,350

(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。以下本書において同じです
(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「ザ・サンシャイン・ホテル&スイーツ」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（ク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円を邦貨換算しています

II-12. 戦略的CAPEX事例： 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福岡天神南

- 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天神南において競争力強化を目的に戦略的CAPEXを実施。ROIはそれぞれ29.0%、18.7%を見込む

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福岡天神南

経緯

- ・ 本物件はインバウンド需要の取り込みに強みを持つホテル
- ・ インバウンド率の上昇とともに収益を伸ばしてきたが、改装前のインバウンド率は高水準に達し、更なる収益上昇が見込みにくくなっていた
- ・ また、前回の全客室改装から9年経過し、顧客評価が近隣競合を下回っていた

- ・ 本物件は、福岡市内中心部という好立地に強みを持つ、国内外客双方のレジャー・ビジネスの広範な需要に対応可能な宿泊特化型ホテル
- ・ 竣工から17年経過していることに加え、競合ホテルの新規開業もあって、相対的な古さが目立ち、顧客評価が近隣競合を下回っていた

主な 工事内容

- ・ ルームミックスの変更（定員が約30%増加）
- ・ 客室内装・家具備品の更新（一部客室）
- ・ ユニットバスの補修（一部客室）
- ・ スマートTVの導入（全客室）

- ・ 客室内装・家具備品の更新（全客室）
- ・ スマートTVの導入（全客室）
- ・ 共用部の更新
- ・ 喫煙ルームの禁煙化と喫煙ブースの設置

工期

2025年5月から2025年9月

2025年3月から2025年8月

投資効果

予想ROI：29.0%

- ・ 投資金額：270百万円
- ・ GOP増加額：78百万円/年 (+10.1%¹)

予想ROI：18.7%

- ・ 投資金額：415百万円
- ・ GOP増加額：77百万円/年 (+20.4%¹)

改装後の 客室

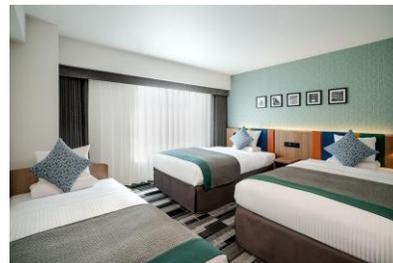
デラックスツイン



デラックスツイン（エキストラベッド使用時）



コンフォートトリプル



コンフォートツイン



(注1) 改装しなかった場合を前提に算出した2025年の年間想定値に対する増加割合です

Ⅱ-13. 戦略的CAPEXの過去事例（抜粋）

- 戦略的CAPEXにより収益力は回復・伸長し、高いROIが期待できる

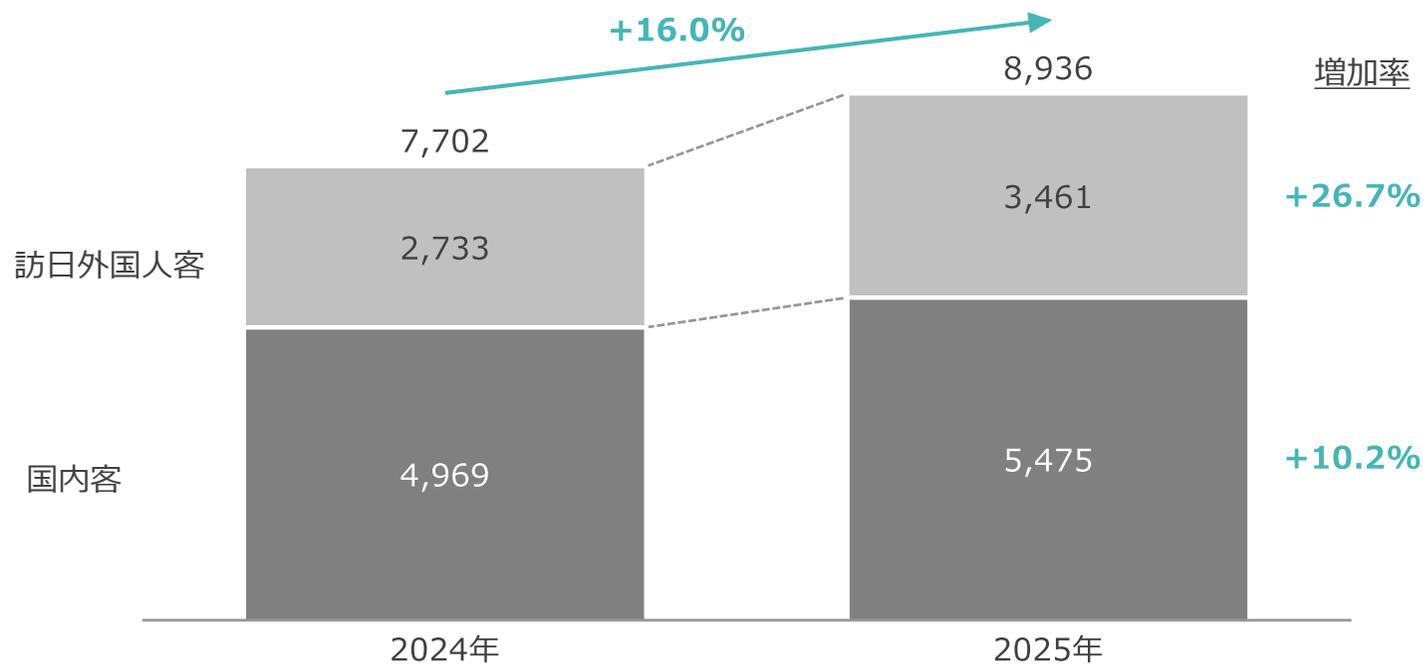
名称	ホテルマイステイズ飯田橋	ホテルマイステイズ日暮里	フサキビーチリゾートホテル & ヴィラス	アートホテル新潟駅前
竣工年	1990年	1987年	1982年 ¹	1985年
主な改装内容	 <ul style="list-style-type: none"> 全客室リニューアル ルームミックスの変更と部屋数を増加することで、定員増加 	 <ul style="list-style-type: none"> 全客室リニューアル 従来のセミダブルベッドから、バンクベッド又はダブルベッドに変更 	 <p>ヴィラタイプの10室をリニューアル（本物件の客室総計398室のうち、138室がヴィラタイプ）</p>	 <ul style="list-style-type: none"> 全客室・レストラン・宴会場をリニューアル 喫煙ルームフロアの禁煙化（3フロア中2フロア）
改装時期	2024年5月 - 9月	2024年9月 - 2025年3月	2025年3月 - 7月	2025年1月 - 7月
ROI	48.1%	27.2%	21.5%	11.0%
投資金額	360百万円	384百万円	262百万円	628百万円
GOP増加額	173百万円 ²	104百万円 ³	56百万円 ⁴	69百万円 ⁵

(注1) 最も古い建物の竣工年を記載
(注2) 改装後の2024年10月から2025年9月までのGOP実績値と、改装がなかった場合を前提に算出した同期間のGOP想定額との差額
(注3) 改装後の巡航稼働時の想定年間GOPと、改装がなかった場合を前提に算出した2024年の想定年間GOPとの差額
(注4) 改装効果が2025年の遡年にかたって発現したと仮定した際の2025年の想定年間GOPと、改装がなかった場合を前提に算出した2025年の想定年間GOPとの差額
(注5) 改装後の巡航稼働時の想定年間GOPと、2024年の年間GOP実績値との差額

IV. ホテル運営状況と市場環境

- 2025年は国内客、訪日外国人客双方の旺盛な宿泊需要の結果、日本の宿泊市場は前年から+16.0%成長

日本で支出された宿泊費の総計¹（十億円）



(注1) 出所：国土交通省「旅行・観光消費動向調査」及び「インバウンド消費動向調査」に基づき本資産運用会社が作成

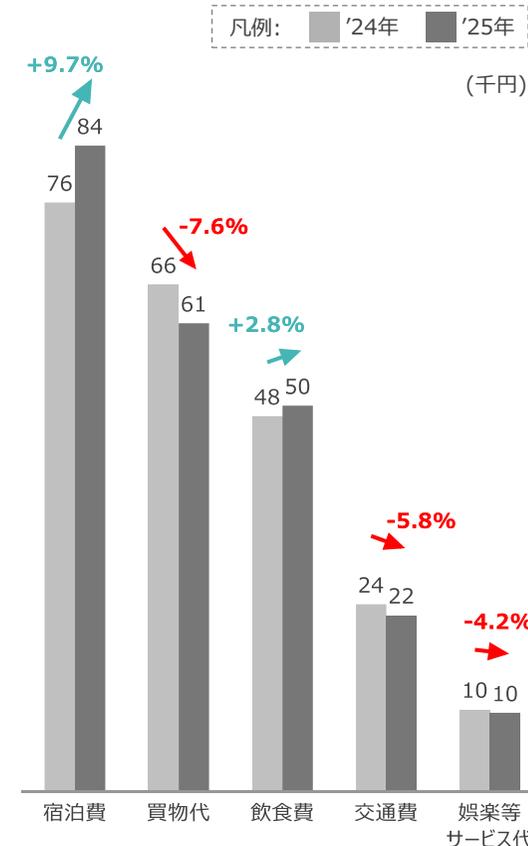
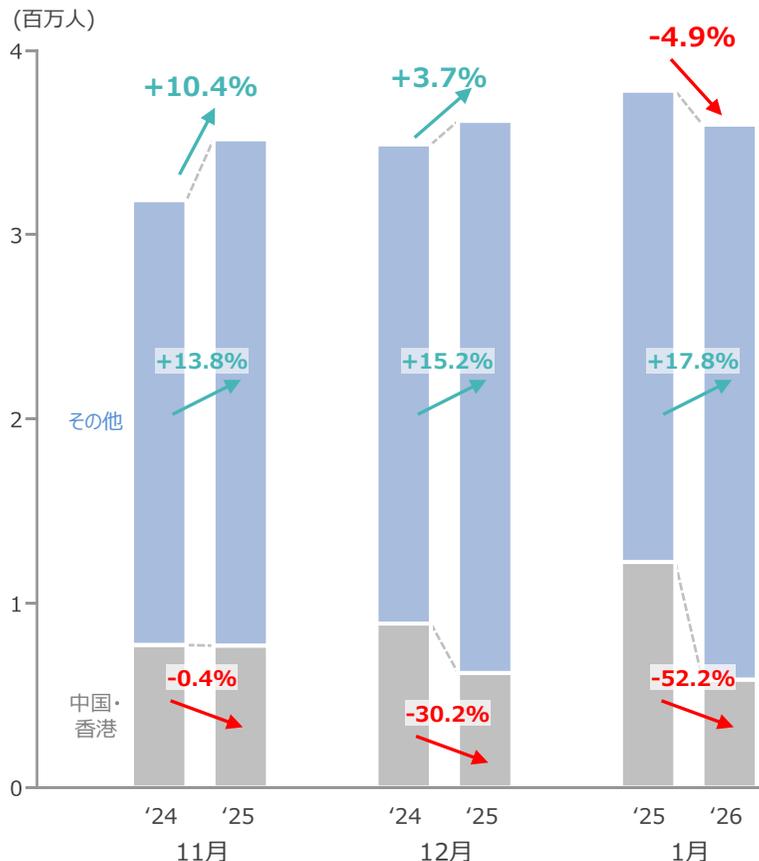
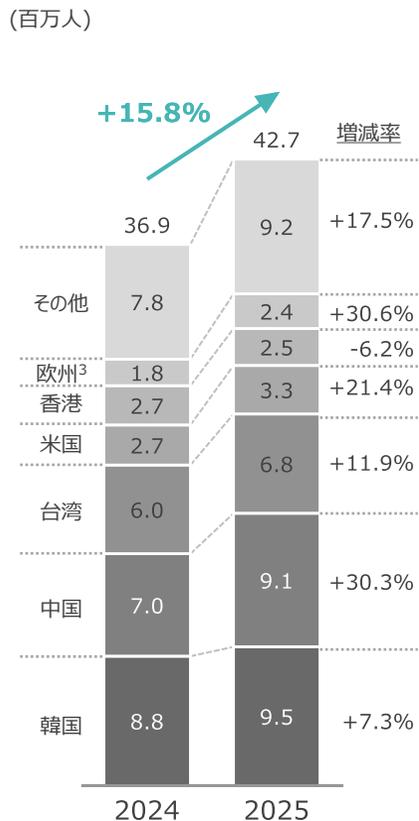
- 2025年の訪日外国人数は前年比15.8%増と順調に成長。なお、11月以降は日中関係の悪化の影響により、中国・香港からの旅行者数は前年比で減少するも、引き続き旺盛な他国/地域からのインバウンド需要が当該影響を吸収・緩和している
- 2025年の訪日外国人平均旅行消費額に関しては、買物代をはじめ、前年同期比で減少する支出費目もある中で、宿泊費は9.7%増と順調な伸びを示した。旅行の構成要素における宿泊の優先順位の高さが示唆される

訪日外国人数¹

訪日外国人平均旅行消費額²

年間値

月間値（2025年11月以降の前年同月比較）



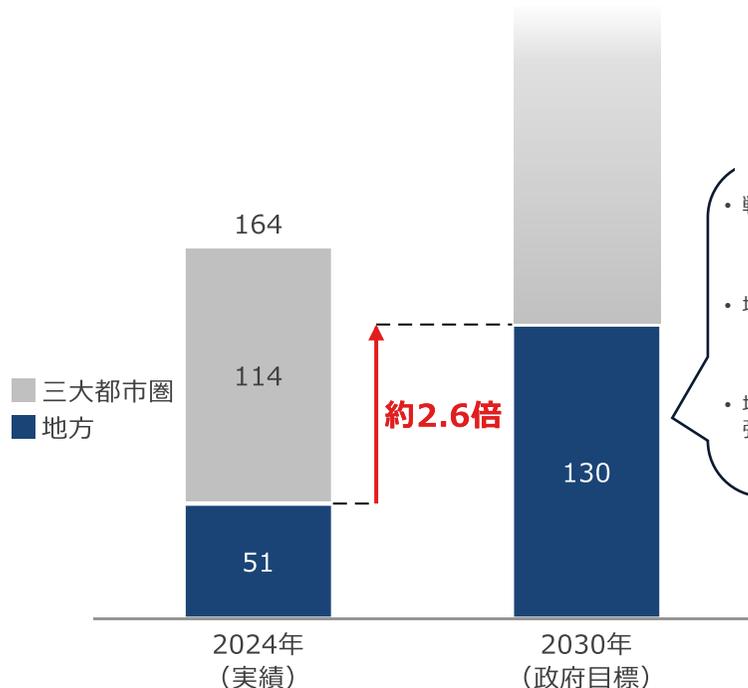
(注1) 出所：独立行政法人国際観光振興機構（日本政府観光局（NTO））「訪日外客統計」に基づき本資産運用会社が作成
 (注2) 出所：国土交通省「インバウンド消費動向調査」に基づき本資産運用会社が作成
 (注3) 英国・フランス・ドイツ・イタリア・スペイン・ロシア・スウェーデン・デンマーク・ノルウェー・フィンランドを指します

Ⅲ-3.地方の訪日外国人宿泊者数の政府目標

- 2026年度からの観光立国推進基本計画の素案¹にて、政府は、「地方²の訪日外国人の延べ宿泊者数を、2030年に1.3億人泊にする」という目標を設定
- 当該目標は、2024年の実績値の約2.6倍もの大きさであり、目標達成に向けた地方の訪日外国人の宿泊者数増は、魅力的な地方物件を保有する本投資法人の業績の追い風になると期待される

訪日外国人の延べ宿泊者数

(百万人泊)

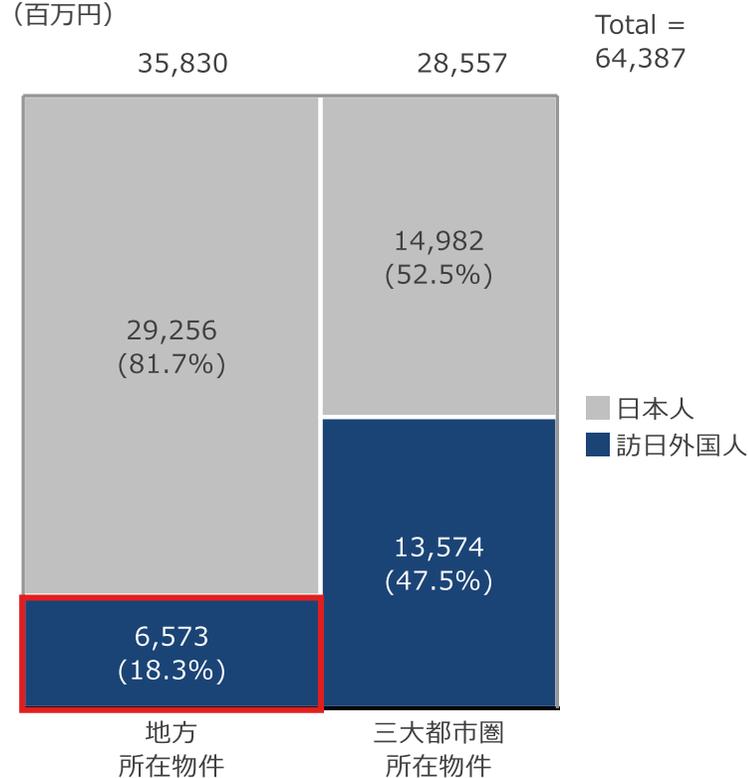


政府のアクション(例)

- 戦略的な訪日プロモーションの実施
 - アジア市場でのリピーター獲得を企図した宣伝
- 地方部の観光コンテンツの充実
 - 古民家等の歴史的資源の活用
- 地方部への交通ネットワークの機能強化
 - 地方航空便の拡充

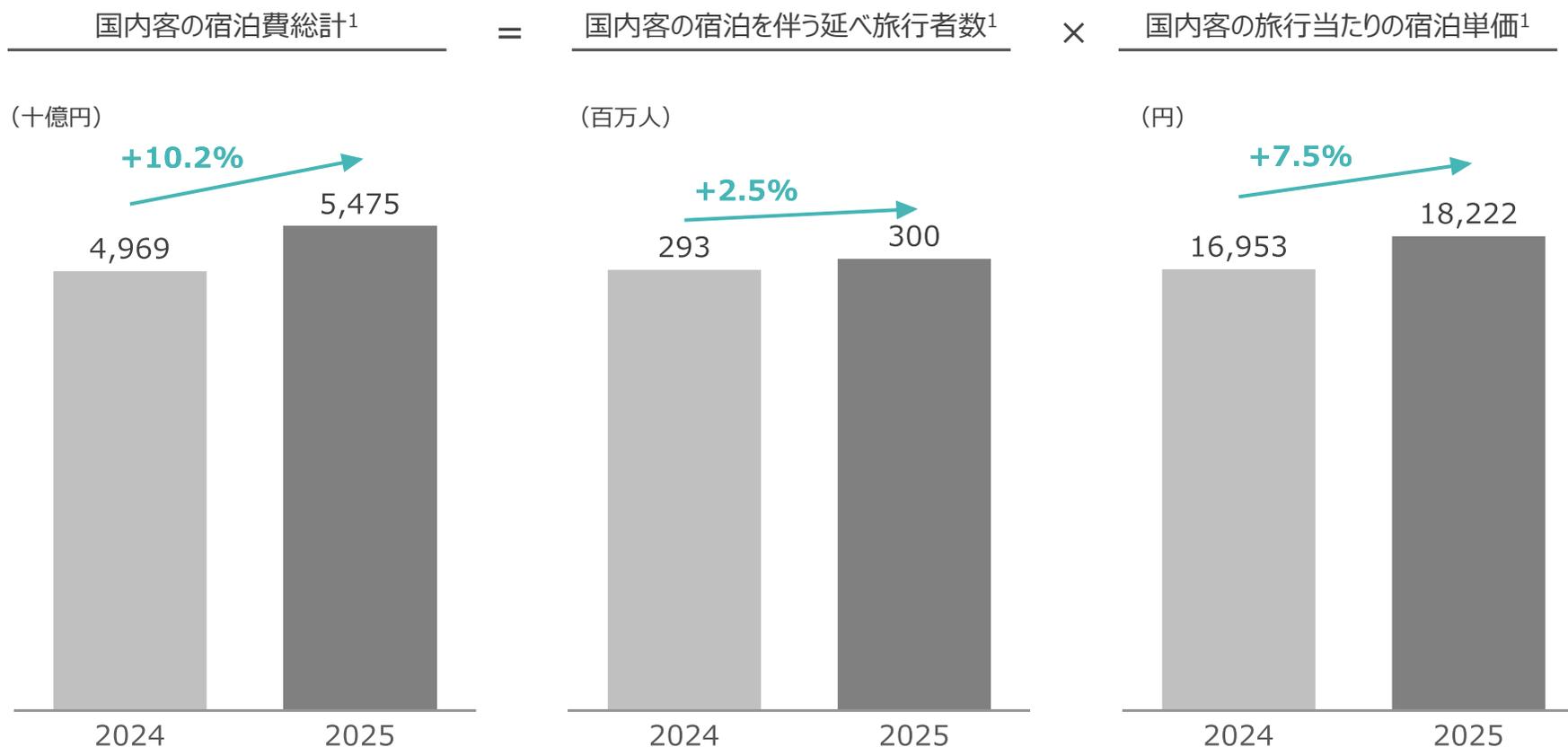
ICN91物件の客室売上の構成 (2024年)³

(百万円)



(注1) 観光立国推進基本計画(素案) (2026年1月30日)
 (注2) 三大都市圏とは、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、愛知県、京都府、大阪府及び兵庫県。地方は三大都市圏以外の地域
 (注3) ICN91物件を2024年年初から保有していたと仮定して算出

- 2025年の国内客の宿泊消費額は、宿泊単価の堅調な伸びに牽引されて成長



(注1) 出所：国土交通省「旅行・観光消費動向調査」に基づき本資産運用会社が作成

- 宴会・会議については、宴会を伴う会議が引き続き増加。料金改定により単価アップも実現し、宴会・会議共にコロナ禍前を上回る売上実績を達成
- インバウンド需要は、引き続き、台湾、韓国、中国を重要なマーケティング対象国としつつ、今後流入増を見込む東南アジア向けOTAへの露出を強化
- 中長期の法人契約や福利厚生利用が増加。多様化するニーズに応え、顧客基盤を拡大

2025年12月期に実施した様々な取組み

会議・宴会

- ・ 宴会・会議については、宴会を伴う会議が引き続き増加。料金改定により単価アップも実現し、宴会・会議共にコロナ禍前を上回る売上実績を達成

ICN18物件¹の宴会・会議の売上

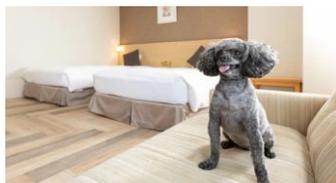
(百万円)



顧客基盤拡大・強化に向けた取組み

- ・ 台湾、韓国、中国を引き続き重要なマーケティング対象国としつつ、今後流入増を見込む東南アジア（タイ、ベトナム等）向けOTAへの露出を強化
- ・ 物件ごとのエリアニーズを踏まえ、インバウンド需要増等の効果が見込まれる物件を中心に、多人数にも対応可能な客室の増強を目的とした改装等を行いDORの向上を図る
- ・ より幅広い層に選ばれるホテルとなることを目的とし、ペットフレンドリーなホテルづくりを推進。「ペットも大切な家族」と考える愛犬家のニーズを獲得し、顧客基盤を拡大

ICN運営ホテルペットルーム数：548室
うち、INV保有ホテル38室（2025年12月31日時点）



積極的な提案営業による売上拡大

- ・ 中長期の法人契約が増加。今後も引き続き需要を見込むため、セールス拡大を検討。加えて、福利厚生利用をICN運営ホテル²で受注。今後は亀の井ホテルを始めとするリゾートホテルでの利用も検討

<2025年実績>

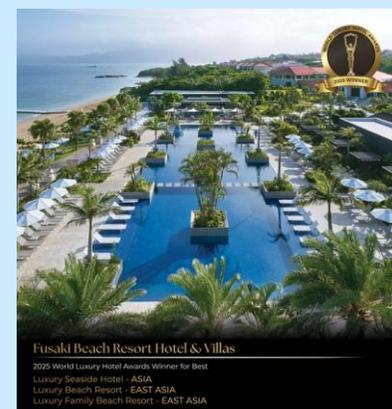
法人業種	物件	金額（千円）
IT	MS亀戸	40,202
鉄道	MS浜松町	12,381
医療	MS五反田駅前	12,292
不動産	MSP赤坂	7,900

<THE WORLD LUXURY AWARDS 2025 -フサキビーチリゾート ホテル&ヴィラズ>

世界的な権威を誇る「World Luxury Awards 2025」のホテル部門、スパ部門、レストラン部門の3部門で栄誉ある賞を受賞。

ホテル部門とスパ部門は2024年に続き2年連続での受賞となり、さらに2025年はレストラン「HANARÉ」が「World Luxury Restaurant Awards」を受賞し、リゾート全体で国際的に高い評価を獲得。

受賞により、世界的な認知度が向上し、欧米系を中心としたインバウンド需要が増加。



詳細については、ICNのウェブサイトをご覧ください (<https://www.fusaki.com/blog/archives/22827>)

(注1) 以下のホテルを指します。マイステイズ新浦安コンパルセンター、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、ホテルエビノール那須、ホテルマイステイズ新大阪コンパルセンター、亀の井ホテル 別府、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プレミア札幌パーク、ホテルマイステイズ札幌アスパ、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) 2026年1月26日時点でINV以外の法人が保有し、ICNが運営するホテルです

- 中国・香港発のインバウンド需要が高いエリアや団体ツアー受入ホテルへの影響には注視が必要となるものの、その他の国・地域からの需要は引き続き旺盛で、総じて堅調な伸びが期待される見通し
- 国内のビジネス需要は堅調に推移。レジャーについても、5月の連休需要や夏休み及び秋の行楽シーズン、年末年始の帰省・旅行需要は安定的に推移する見込み。一方で、中国・香港からの需要減の影響を受けるエリアについては、市場全体の価格下落による影響を注視

	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
2026年6月期の見通し	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 年始の帰省・旅行需要や3月・5月の連休需要は安定的に推移する見込み ✓ 中国・香港からの需要減の影響を受けるエリアについては、市場全体の価格下落による影響を注視 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 対面でのビジネス機会創出の重要性が再認識され、対面業務の必要性も増加しており、企業の出張予算も増額または維持される傾向にあることから、出張需要は緩やかな増加基調が継続するものと見込む 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 中国・香港発のインバウンド需要は、3月末の国際線夏ダイヤへの切替えが1つの留意ポイント。韓国、台湾、欧米を中心としたインバウンドは堅調な伸びが期待され、特にイースター期間は欧米旅行者の需要で、中国・香港の需要減も相殺されると予想 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 会議のオンライン化による需要減や宿泊単価の上昇による需要減も想定されるが、企業の出張予算も増額しており、現状と同程度の需要を見込む
2026年12月期以降の見通し	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 夏休みや秋の行楽シーズン並びに年末の帰省・旅行需要は安定的に見るも、アウトバウンドの動向や、物価高を背景にした「旅行控え」層や、宿泊費等が高額となるピーク時を避ける層の動向を注視 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 2026年6月期からの流れが継続され、堅調に推移すると予想 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ インバウンド需要は定着。東南アジア等の新興市場からの流入増加を見込む 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 2026年6月期と同じ

今後の戦略

- 積極的にインバウンド需要を取り込みつつ、国内客の価格感応度を考慮し、ダイナミックプライシングの精微化を図りながら戦略的な価格設定を行うことで、平日・閑散期の需要確保に努める
- 2025年7月に取得した第2種旅行業を活用し、ICNオリジナルツアー商品の第一弾を販売。グループの強みを最大限に活かした広域観光需要に対応する事業開発を促進
- GoTo Passのポイント還元率の見直しやグループ内でのポイント相互利用の促進に加え、「公式サイト限定プラン」を提供する等、自社サイト予約率の向上やGoTo Pass会員増加、顧客のリピート化を促進
- 待ち時間短縮による顧客満足度向上を企図した自動チェックイン機やモバイルチェックイン端末、QRクロークを順次導入。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
- 料飲部門については、新規に設置された「集中購買チーム」や受発注システムの導入及びDX化の継続的な促進を通じ、スケールメリットを活用したコスト削減を図る
- 採用・育成・配置・生産性改善を組み合わせた人材戦略により、収益性と成長性を両立させる経営を継続
- 3年間の実習期間満了となった「成田・ホスピタリティ・アカデミー」第1期生（30名）のうち、19名を再雇用。2025年10月入校の第10期生からはビルクリーニング職種を受入れ開始

Ⅲ-7. シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルの取組み

- 宿泊部門は、日本での地震発生に関する風説の影響により、中国・香港からのインバウンド団体需要に鈍化が見られたものの、国内需要獲得への早期の戦略的移行や修学旅行及びMICE需要確保が功を奏し、ADRは安定的に推移
- 会議・宴会については、2019年12月期と比べ、開催件数は減少傾向にあるものの、1件当たりの平均参加人数の増加により、売上高は増加
- ウェディングは、婚礼市場全体が縮小する中、付加価値の提案と新たな体験型施策を通じて需要の獲得に注力。週末を中心に模擬挙式や婚礼試食会などの小規模のフェアを高頻度で開催し、成約機会を創出
- 2025年9月に100億円の追加借入を実施し、うち65億円を2026年2月13日に公表した優先出資証券に係る出資金の一部償還の原資に充当。残額は優先出資証券の裏付不動産であるSGTBのバリューアップ工事業や大規模修繕工事業等に投資することを検討

収益最大化のための様々な取組み

宿泊需要の取込み

- ・ 日本での地震発生に関する風説の影響により、中国・香港からのインバウンド団体需要に鈍化が見られたものの、国内需要獲得への早期の戦略的移行や修学旅行及びMICE需要確保が功を奏し、ADRは安定的に推移
- ・ 需要ピーク時は、ADRの高いセグメントを優先する戦略を継続
- ・ 2026年1月～3月は稼働率に注目しながら、卒業旅行等の需要確保でADR向上を目指す。東京ディズニーシーの開園25周年となる4月以降は、周年記念により創出される需要や特別イベントを念頭に国内・インバウンド共にADR向上を重視した戦略を検討

会議・宴会需要の取込み

- ・ 法人を中心とした会議需要にマッチする大型LEDディスプレイ等が高く評価され、保険会社や訪問販売会社、自動車関連会社を中心とした需要を確保
- ・ ホテル主催の芸能人ディナーショーは、2025年12月期の会議・宴会売上の16%となる実績を達成。2026年も宿泊を伴う謎解きイベント等、宴会需要の創出と宿泊需要の確保に努める
- ・ サステナビリティに対する需要の高まりに対応するマリオット・グローバル・カーボンオフセットプログラム「Connect Responsibly」の提案により、5件のMICE案件を獲得（2025年実績）
- ・ 立地・設備面での競争優位性を活かしたラグビーナショナルチームの宿泊を伴う宴会需要や、スポンサーを務めるスポーツ団体の宴会需要も継続的に獲得

<宴会・会議の売上・件数>



売上高の
19年12月期対比

107.8%

111.4%

120.6%

ウェディング

- ・ 婚礼市場全体が縮小する中、ホテル独自の競争力の高いメニュー等の提案と、高頻度で開催した小規模のウェディングフェアでの新たな体験型施策を通じて需要の獲得に注力
- ・ 今後は、年3回開催している大型ウェディングフェアで、模擬挙式・披露宴や試食、セミナー等を通じてアップセルを実現。来館者数の大幅拡大が困難な環境においても、収益向上寄与を目指す
- ・ 大型LEDディスプレイを活用した新たな映像体験の提供を検討



ホテル運営費用

- ・ 新卒採用の強化や事業環境に応じた適正な人員の確保、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。また、料飲部門のメニュー価格の調整により、食材コスト上昇を吸収

地域スポーツチームのスポンサーシップ

SGTBは2023年以降、千葉県を活動拠点とする複数のスポーツチームのスポンサーとして、スタジアムでのVIPルームケータリングを始め、チームやファンが楽しめる特別な宿泊・宴会サービスを提供

- ー千葉ロッテマリーンズ
(ZOZOマリンスタジアムVIPルームケータリング事業)
- ー浦安D-Rocks
- ージェフユナイテッド市原・千葉



(注1)会議・宴会には、MICE・会議、修学旅行の朝食、ソーシャルパーティー、謝恩会、ホテルイベントを含みます。

Ⅲ-8.試算：ビジネス/レジャー需要の動向

- 一定の前提に基づいた本試算によると、ICN73物件¹の稼働率は、観光目的の利用に牽引される形で伸長。ホテル市場全体も同様のトレンドを呈している（①、②）
- 国内客の、観光目的の旅行の割合も上昇しており、本投資法人がリゾートタイプのホテルを拡充する戦略に合理性があると考えられる（③）



(注1) 2023年12月期期初時点のINV保有物件の内、ICN及びICNの子会社が運営する物件

(注2) 利用客室数について、休前日は全て観光目的と仮定。平日前の場合は、DOR*が2.0より大きければ全てを観光目的、DORが2.0以下の場合は、すべての部屋が1人又は2人での利用と仮定し、利用客室数に「DOR-1.0」の係数を乗じた数を観光目的、残りをビジネス目的として算出

(注3) 国土交通省「宿泊旅行統計調査」、「旅行・観光消費動向調査」及び「インバウンド消費動向調査」に基づき本資産運用会社が作成。ホテル総利用客室数にビジネス目的の旅行者の割合を乗じてビジネス目的の利用客室数を算出し、残数は観光目的の利用客室数として稼働率を計算

(注4) 「インバウンド消費動向調査」に基づき本資産運用会社が作成。ビジネス目的の旅行者の割合を100%から差し引いた値を観光目的の割合としています

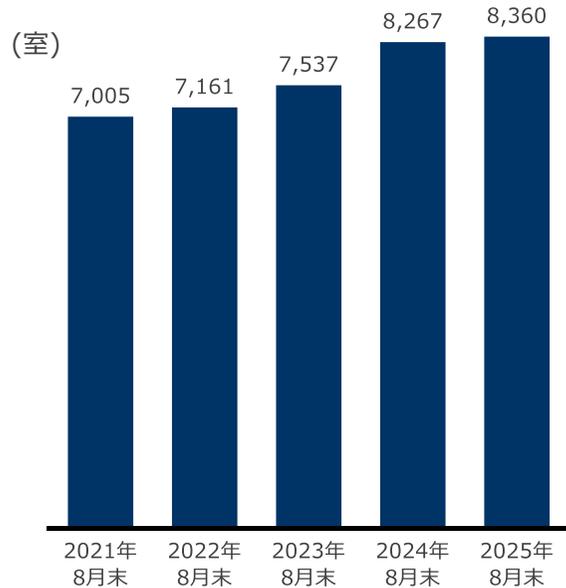
(注5) 国土交通省「旅行・観光消費動向調査」に基づき本資産運用会社が作成。ビジネス目的の旅行者の割合を100%から差し引いた値を観光目的の割合としています

(注6) 2021年は、コロナ禍の影響により、統計値が存在しません

Ⅲ-9. ケイマン諸島のホテル事業環境について

- 新規ホテル開業が複数計画されていることから、ケイマン観光局は島内における宿泊客受け入れキャパシティの拡大を材料に航空会社と増便に向けて交渉。2025年12月期は、閑散期である夏季にJetBlueが航空便数を削減したものの、繁忙期である冬季に向けてはデルタ航空のNY便が10年ぶりに復活するなど複数の航空会社で増便・就航が見られ、ケイマン諸島への航空便数は前年同期比5.5%増、宿泊訪問客数は前年同期比2.1%増の191,103人となった。2026年冬～春にかけても引き続き増便等がケイマン諸島への宿泊訪問客数の増加を後押しするものと期待される
- サンシャインについては、年末の繁忙期までにレストランを除き開業し、名称を「ザ・サンシャイン・ホテル&スイーツ」に変更。2026年6月期はレストラン改装による料飲売上への影響が残るものの、2026年のADRは、改装を実施しなかった場合の想定より11.5%増加、巡航ベースでは37.1%増加となる見通し
- ウェスティンの増築計画については、都市計画・開発許可に関する不服申立裁判所（PAT）が近隣事業者の再異議申立てを認めたことから、今後は政府中央計画委員会（CPA）と協働の上、ケイマン諸島の地方裁判所（Grand Court）に審議を委ねるとともに、改めて増築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

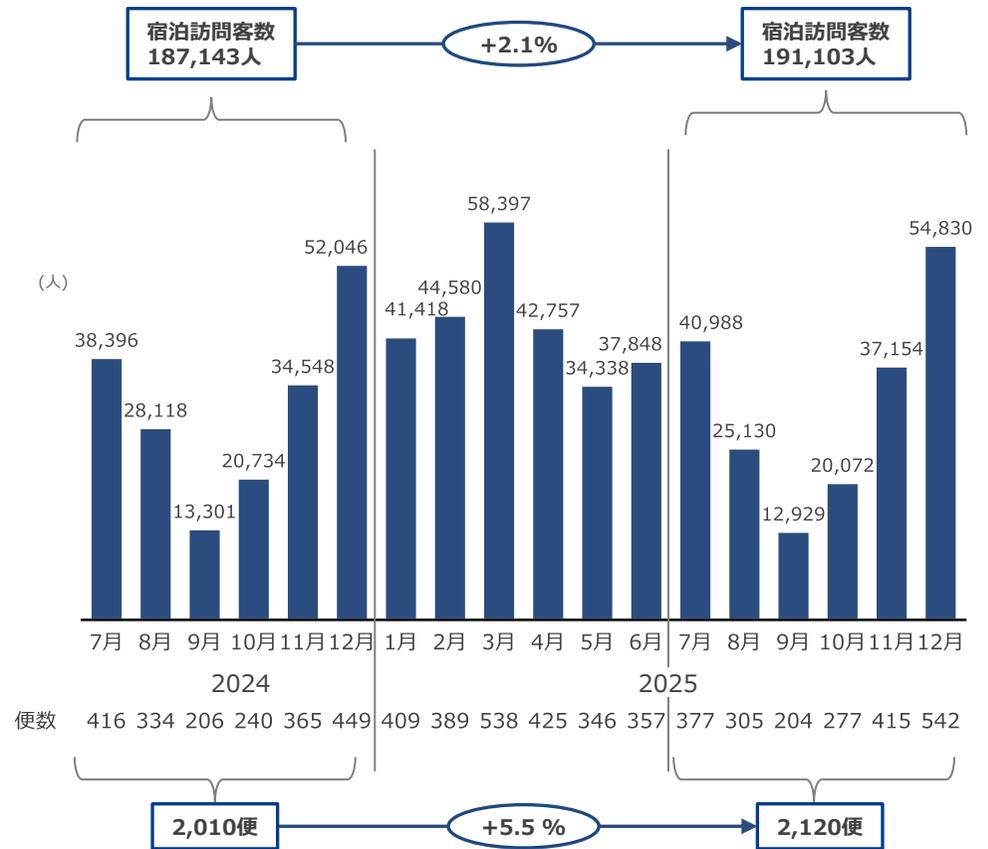
宿泊施設の客室数の推移¹



2026年に
開業予定のホテル²

- One/GT (177室)
- Grand Hyatt (351室)
- The Curio by Hilton (80室)

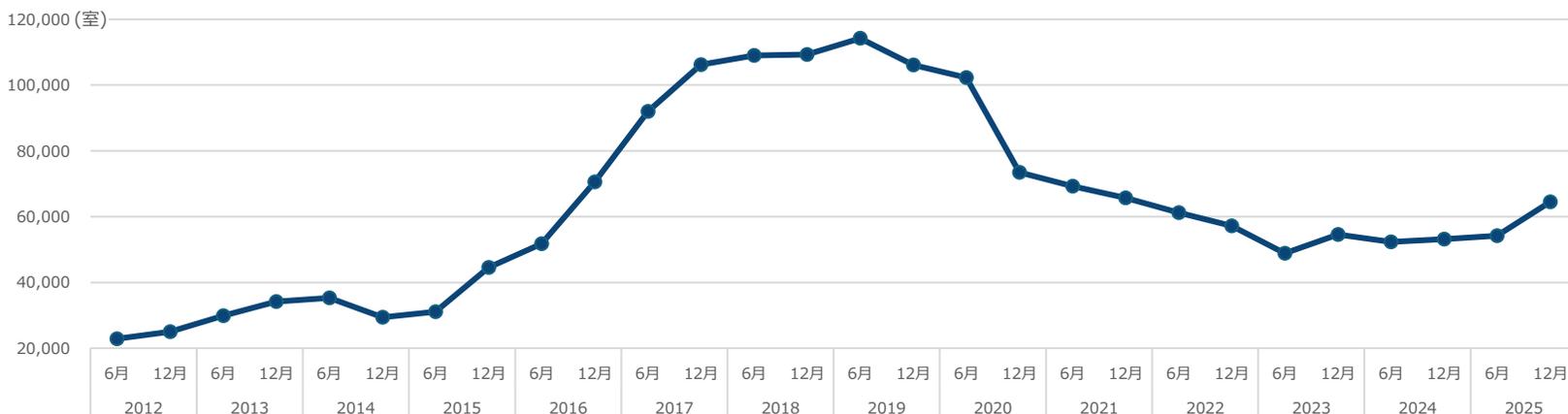
宿泊訪問客数と航空便数の推移^{1,3}



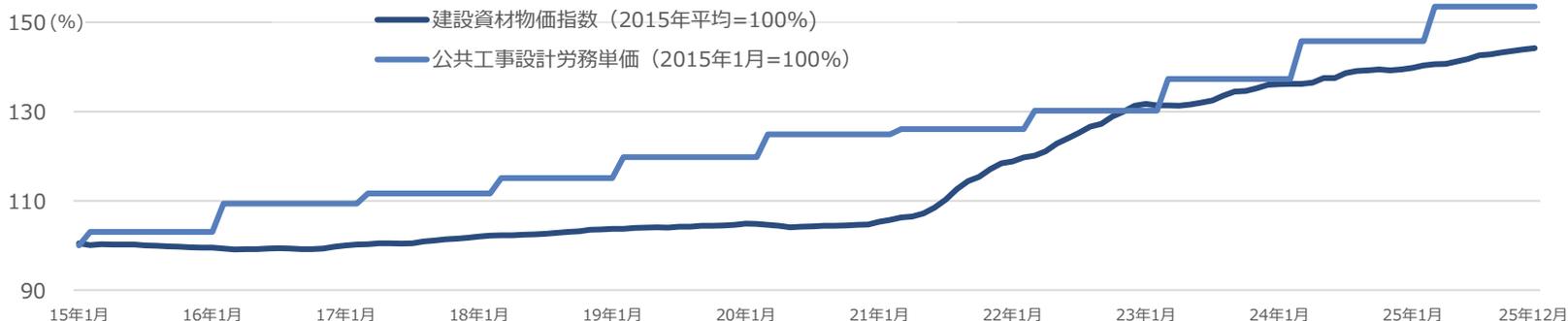
(注1) ケイマン諸島観光局のデータに基づき、本資産運用会社が作成
 (注2) 資産運用会社の調査に基づく情報であり、2026年に開業するホテルを網羅しているとは限りません
 (注3) 出所：Aimbridge Hospitality。米国、カナダ、英国からの航空便数を集計

- 直近の新・増設ホテル計画確認客室数¹は、半年前から増加するも、2020年東京五輪準備期間の水準に比して依然低位な水準に留まる
- 建設資材費及び労務費が共に大きく増加傾向にあり、今後のホテルの供給は限定的でかつINVが保有する大半のホテルより高い価格帯のホテルが増えると考えられる
- 地方の既存フルサービス型、リゾートタイプホテルは、地域経済の担い手、また、災害時の避難先等の社会的役割の担い手等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 計画確認客室数 の推移¹



建築資材費 及び労務費²



(注1) 出所：HOTERESに基づき本資産運用会社が作成。2025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き、また、計画客室数が未定・不明になっている一部ホテルは、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2) 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



IV. 住居運用状況

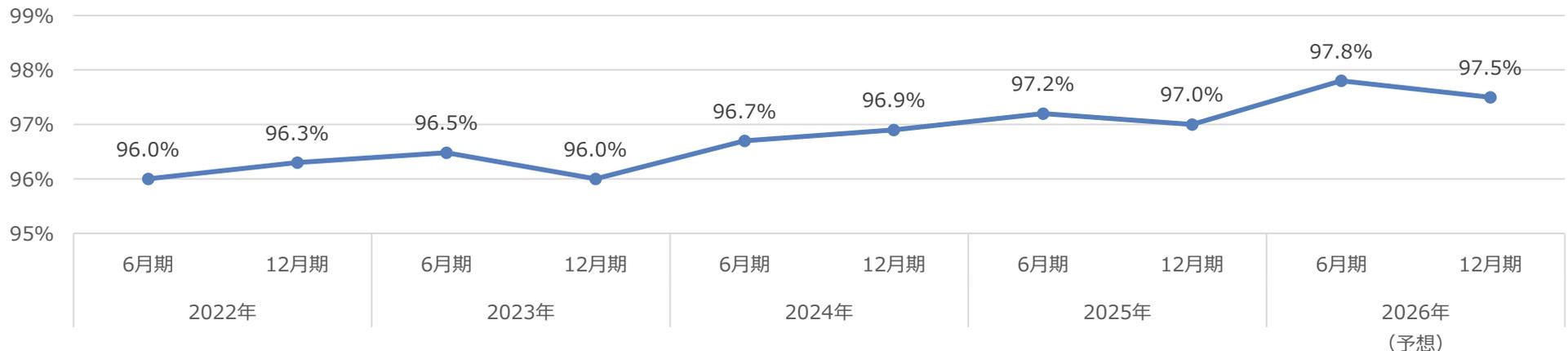
IV-1. 住居の業績について

- 2025年12月期は、依然継続している都心回帰の流れ及び価格高騰により住宅購入を手控えたファミリー層の賃貸市場流入による需要増を背景に、稼働率向上とレントアップの取組みが奏功したことにより、住居41物件のNOIは1,160百万円と、前年同期比1.7%増
- 2026年のNOIについては、修繕費などの費用の増加もあり、前年並みとなる見通し
- 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	2022年	2023年	2024年	2025年	差異	2026年	差異
	実績	実績	実績	実績	2024年実績 vs. 2025年実績	予想 (2/26時点)	2025年実績 vs. 2026年予想
	〈A〉	〈B〉	〈C〉	〈D〉	〈D/C-1〉	〈E〉	〈E/D-1〉
6月期	1,113	1,126	1,140	1,145	+0.5%	1,148	+0.2%
12月期	1,118	1,120	1,140	1,160	+1.7%	1,155	-0.4%
年間	2,231	2,246	2,281	2,306	+1.1%	2,303	-0.1%

期中平均稼働率の推移¹（2022年 – 2026年：月末時点稼働率の期中平均）

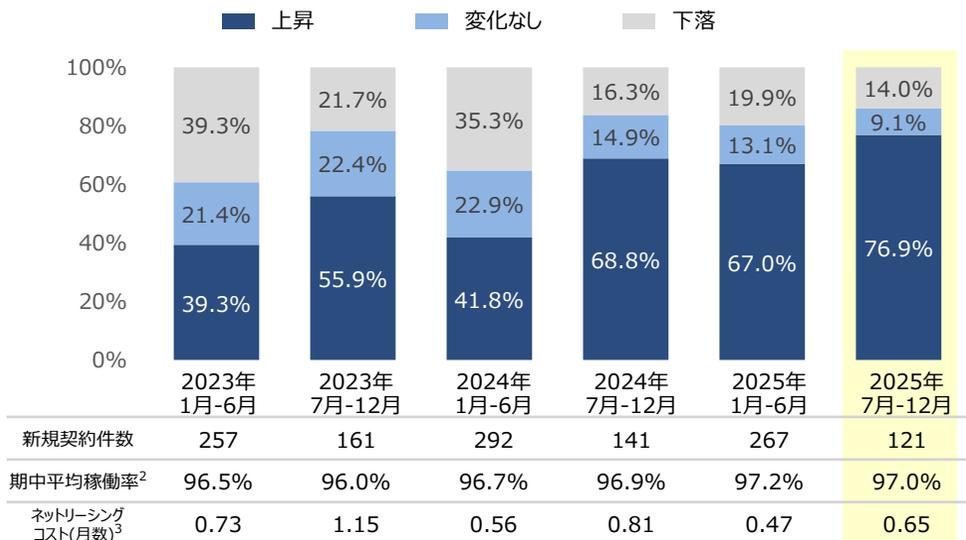


(注1) 本投資法人が2025年12月期の期末時点で保有する住居41物件のデータに基づきます。なお、NOIは一時的な保険金収入及びそれに対応する費用、信託分割に伴う一時的な信託報酬を除いた数値を記載しています

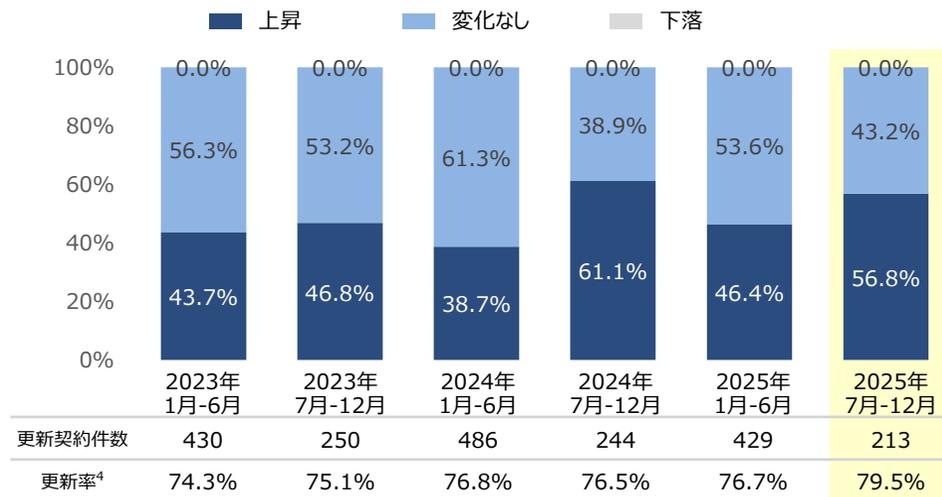
IV-2. 住居ポートフォリオの賃料改定状況

■ 2025年12月期も、引き続きレントアップにも積極的に取組んだ結果、新規契約及び更新契約の両方の平均賃料は5期連続で増加した

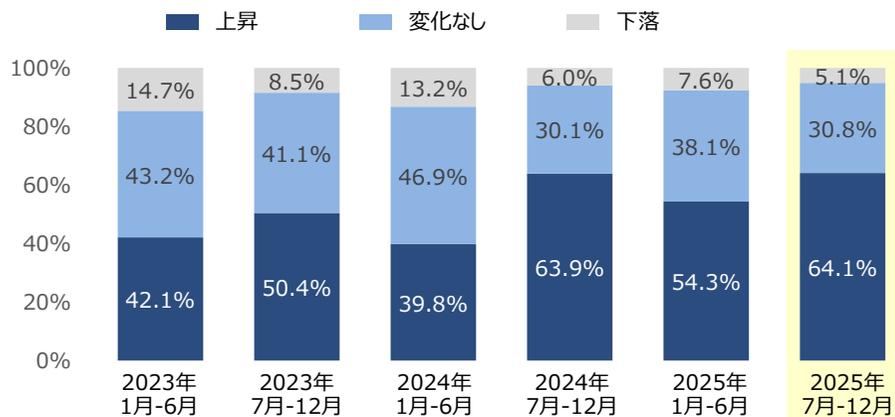
新規契約の賃料変動件数割合の推移¹



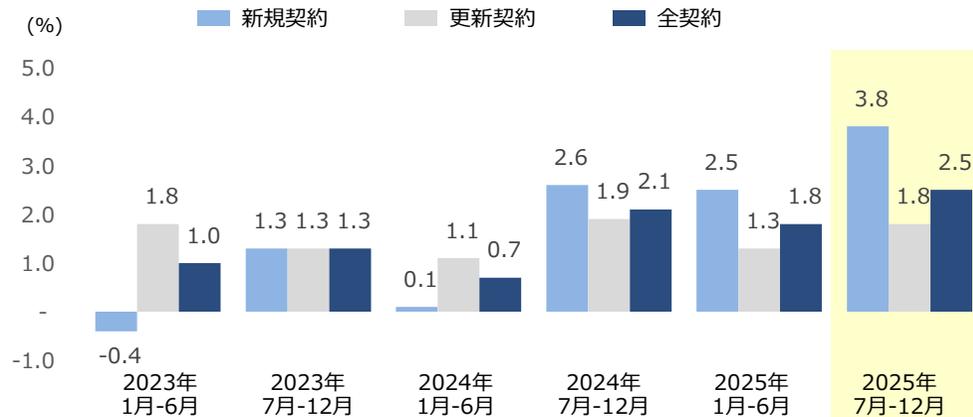
更新契約の賃料変動件数割合の推移¹



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



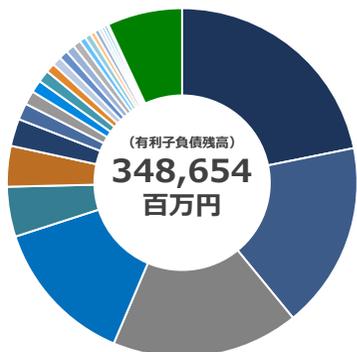
(注1) 対象期間においてINVが保有している住居物件の実績値(対象期間中に取得した物件についてはINVによる取得後に限ります。)に基づきデータを作成しています
 (注2) 「期中平均稼働率」は、対象期間における対象物件(対象期間中に取得した物件についてはINVによる取得後に限ります。)の各月末時点の賃貸面積の合計を賃貸可能面積の合計で除して算出した月末時点稼働率の期中平均です
 (注3) 「ネットリーシングコスト(月数)」は、「広告宣伝費(月数)」「フリーレント(月数)」-「礼金収入(月数)」により算出しています。なお、それぞれの月数は、対象となる賃貸借契約の月額賃料に基づき月数に換算してお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



V. 財務の状況

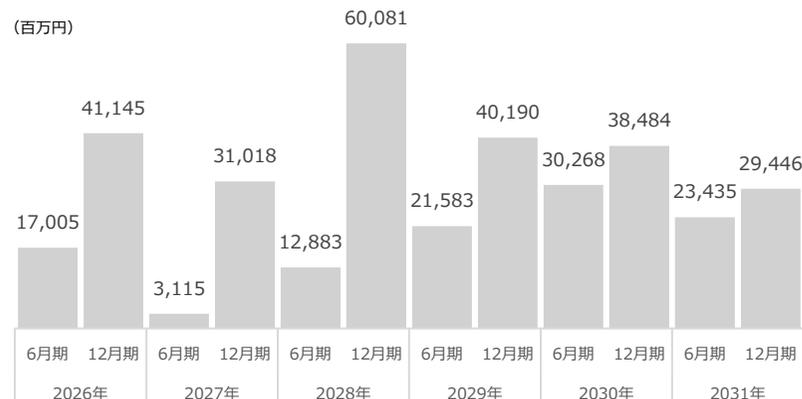
- 当期は、金利上昇リスクに備えるべく、2025年8月27日の物件取得に伴う新規借入の約6割を固定金利で実施し、従前からの約6割をめどとする固定金利比率の水準を維持
- また、当期に実行した借入れのうち約2割をグリーンローンで調達し、サステナビリティ向上のための取組みを推進
- 今後も、有利子負債の返済期限の分散を進め、適切な平均借入期間、平均有利子負債残存年数及び固定金利比率を維持し、金利上昇リスクの低減を図っていく

レンダーフォーメーション (2026年2月26日時点)



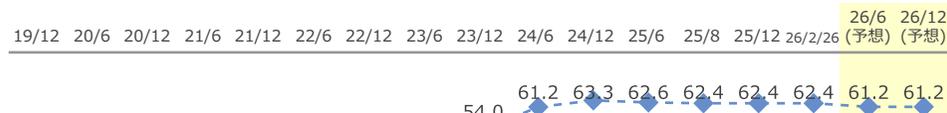
みずほ銀行	21.8%	栃木銀行	0.8%
三菱UFJ銀行	17.4%	静岡銀行	0.8%
三井住友銀行	17.4%	野村信託銀行	0.7%
三井住友信託銀行	13.6%	香川銀行	0.6%
日本政策投資銀行	4.6%	千葉銀行	0.6%
SBI新生銀行	3.8%	紀陽銀行	0.4%
東京スター銀行	2.5%	山陰合同銀行	0.3%
あおぞら銀行	1.5%	大垣共立銀行	0.3%
三十三銀行	1.3%	きらぼし銀行	0.3%
スルガ銀行	1.1%	西日本シティ銀行	0.1%
山口銀行	1.1%	山形銀行	0.1%
福岡銀行	0.9%		
あいち銀行	0.8%	投資法人債	6.9%

有利子負債返済期限 (2026年2月26日時点)

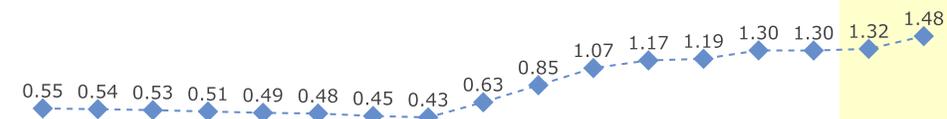


各種指標

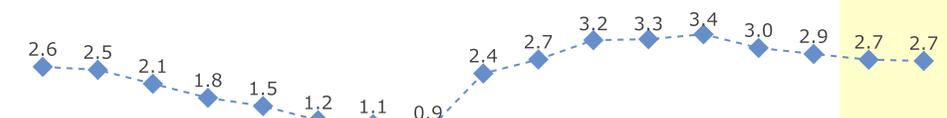
固定金利比率 (%)



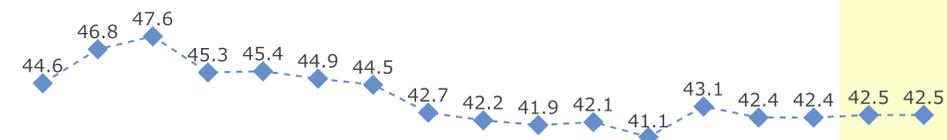
平均借入利率¹ (%)



平均残存年数 (年)



LTV² (%)



(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) 期末のLTV (鑑定評価額ベース) = 期末有利子負債残高 (消費税還付対応借入金を除く) ÷ 期末鑑定評価額合計により算出しています。なお、シエラトン・グランデ・トーキーベイ・ホテルを裏付不動産とする特定目的会社の優先出資証券については、鑑定評価額が存在しないため、取得後の期間に係るLTVは、当該優先出資証券に係るINVの出資額 (2026年3月27日に予定している優先出資証券に係る出資金の一部償還後は償還後の出資金額) 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た2018年12月末においては、鑑定評価額が存在しないため、INVによる当該持分の取得にかかる取得価格 (2018年12月10日日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

VI. サステナビリティに関する取組み

- 本投資法人は、2025年GRESBリアルエステイト評価において「3スター」、CDP気候変動プログラム評価において「B」スコアを取得
- グリーンファイナンス残高は45,447百万円（有利子負債総額に占める割合は13.0%）、グリーンリース締結率（延床面積割合）は75.2%へ拡大

■ GRESBリアルエステイト評価

2025年のGRESBリアルエステイト評価で3年連続「**3スター**」を取得
開示評価では5年連続で「**Aレベル**」を取得



G R E S B
REAL ESTATE
☆☆☆☆☆ 2025



G R E S B
Public Disclosure 2025

GRESBレーティング：グリーンスター（5年連続）
3スター（3年連続）
GRESB開示評価：Aレベル（5年連続）

■ CDP気候変動プログラム評価

本投資法人は、2025年に初めてCDP気候変動プログラム評価に参加し、気候変動分野において「**B**」スコアを取得



CDPは、世界で唯一の独立した環境情報開示システムを運営する非営利団体

スコアは、情報開示、認識、マネジメント、リーダーシップの4つの主要分野でのパフォーマンスに応じて、AからDの8段階で付与され、意欲の高さや目標設定、具体的な取組みが反映される

■ グリーンファイナンス

2025年12月末時点のグリーンファイナンス残高合計は、2025年6月末比8,477百万円増の**45,447百万円**、有利子負債総額に占める割合は11.6%から1.4ポイント増の**13.0%**へ上昇

グリーンファイナンス残高 (百万円)

	2025年 6月末時点	2025年 12月末時点	増減
グリーンファイナンス残高合計	36,970	45,447	+8,477
うち、グリーンローン	33,470	41,947	+8,477
うち、グリーンボンド	3,500	3,500	0
有利子負債総額に占める割合	11.6%	13.0%	+1.4pt

■ グリーンリース

2025年12月末時点のグリーンリース締結率（延床面積割合）は、2025年6月末時点の73.0%から2.2ポイント増の**75.2%**へ向上、またグリーンリース締結物件数は107物件へ拡大（総物件数：156物件）

グリーンリース締結状況

	2025年 6月末時点	2025年 12月末時点	増減
グリーンリース締結物件数 (物件)	97 (総物件数： 146)	107 (総物件数： 156)	+10
グリーンリース締結率 (%、延床面積割合)	73.0%	75.2%	+2.2pt

VI. サステナビリティに関する取り組み

- 本投資法人は、ICNと協働し、設備等の省エネ化を図り、CO₂排出量、エネルギー使用量、水使用量並びに運営コストの削減を実施
- 本投資法人及びICNは、当期も様々な取組みを通じて、防災対策やインクルーシブな社会の構築に貢献

E 環境への取組み

霧島国際ホテル

再生可能エネルギー 環境省補助金

- ・ 環境省の補助金（国立公園利用施設の脱炭素化推進事業）を活用し、敷地内で自噴している温泉蒸気を使用した空調設備（冷房）を更新
- ・ 2026年は、CO₂排出量を125t-CO₂、光熱費を約570万円削減できる見込み（CO₂排出量は設備更新前比年間35.0%減、補助金差し引き後の純投資額は140.4百万円となり、ROIは4.1%となる見込み）



更新前



更新後



(注1) 2024年4月-2025年3月の実績値

アートホテル小倉ニュータガワ

環境省補助金

- ・ 環境省の補助金（SHIFT事業）を活用し、空調・給湯設備を更新
- ・ 2026年は、CO₂排出量を304t-CO₂、水光熱費を約1,800万円削減できる見込み（CO₂排出量は設備更新前比年間20.9%減、補助金差し引き後の純投資額は96.8百万円となり、ROIは18.7%となる見込み）



更新前



更新後



(注2) 2024年9月-2025年8月の実績値

S 社会への取組み

アートホテル大阪ベイタワー

「おもてなし防災プロジェクト」 訪日外国人に安心を。
～より安心してご滞在いただくための新たな取組み～

「おもてなし防災ポーチ」のフロント販売



- ・ 大阪市港区を起点に官民連携で推進する「おもてなし防災プロジェクト」に参画（2025年8月～）
- ・ 多言語対応の防災マニュアル設置や館内サイネージの掲出、防災ポーチの導入など、さまざまな防災施策を展開

SARAS ART GALLERY（サラスアートギャラリー） 暮らしランプによるグループ展開催

- ・ 就労継続支援や生活介護事業所などの福祉施設を運営する「一般社団法人暮らしランプ」に所属する方々が日々の制作活動の中で自由奔放に描いた作品を展示（2025年10月2日～2025年12月25日）





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ICN運営のホテル²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2025年12月期のホテル利用実績³（売上高）は、前年同期比で約1.1倍と増加した

投資主優待制度の概要¹

対象ホテル	<ul style="list-style-type: none"> ■ シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル ■ ICN運営のホテル² 	
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	ICN運営のホテル ²
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	ICN公式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 	

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ICN運営のホテル²



シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル



フサキビーチリゾート ホテル&ヴィラス



アートホテル大阪ベイタワー&空庭温泉



ホテルミツイズ五反田駅前



ホテルエビナール那須



ホテルミツイズプレミア赤坂



函館国際ホテル



ホテルミツイズプレミア札幌パーク



亀の井ホテル 別府

(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) ICNが運営するホテルをいし、アイコニア・ホスピタリティ公式サイト (<https://iconia.co.jp/>) に掲載されているホテルをいします。但し、ICNが運営を開始してから間もないホテルについては、対象外となっている場合があります。本ページにおいて以下同様

(注3) 2025年7月1日～2025年12月31日の6か月間における利用実績です

(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

■ 2025年の訪日外国人旅行者数（42,684千人）は、2024年（36,870千人）と比べて15.8%増となった

主な地域別訪日外国人旅行者数の推移

(千人)

	2016		2017		2018		2019		2020		2021		2022		2023		2024		2025	
	(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	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%	9,096	+30.3%
韓国	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%	9,460	+7.3%
台湾	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%	6,763	+11.9%
香港	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%	2,517	-6.2%
タイ	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%	1,233	+7.3%
マレーシア	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%	637	+25.6%
インドネシア	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%	641	+23.8%
フィリピン	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%	885	+8.1%
ベトナム	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%	679	+9.2%
米国	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%	3,307	+21.4%
英国	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%	535	+22.4%
フランス	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%	458	+18.8%
カナダ	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%	688	+18.7%
豪州	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%	1,058	+15.0%
その他	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%	4,727	+28.3%
総数	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%	42,684	+15.8%

(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

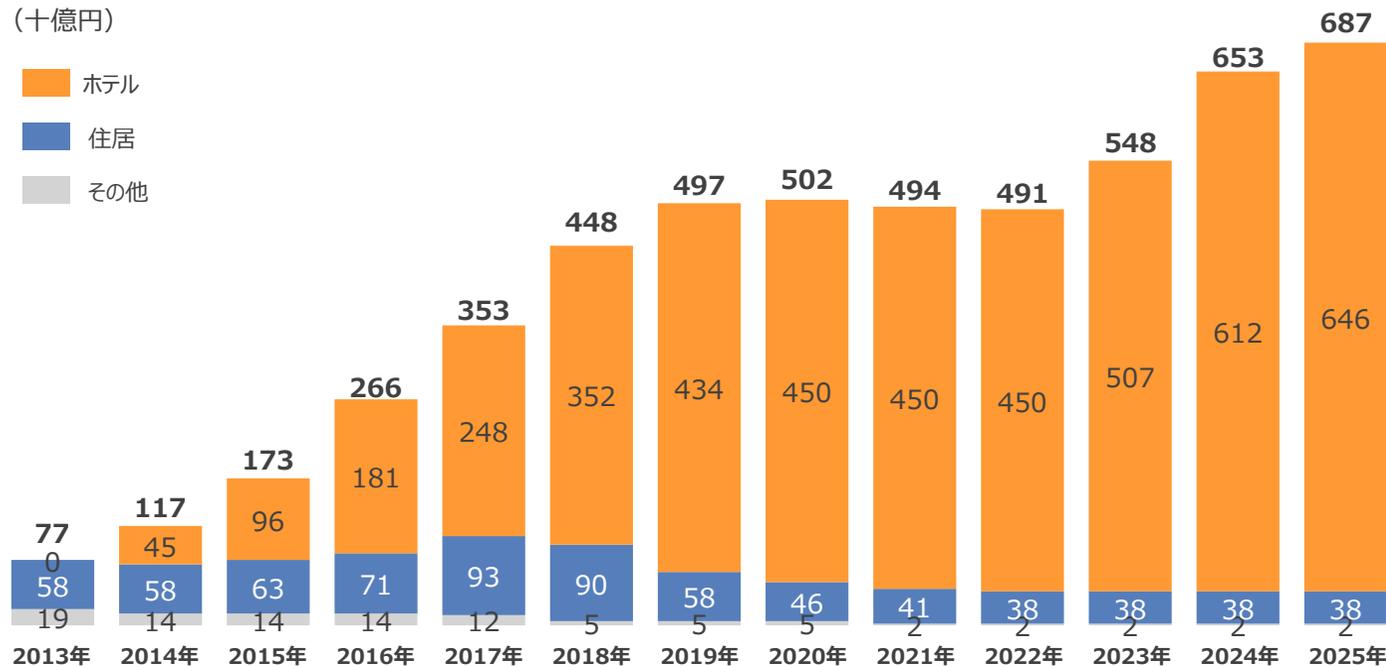
(注2) 単位未満を四捨五入して記載しています

- 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

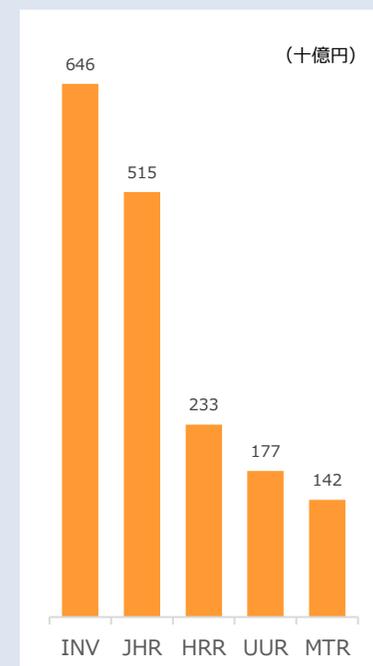
資産総額の推移¹

(十億円)

- ホテル
- 住居
- その他



(参考)J-REITのホテルポートフォリオの
資産規模上位5銘柄
(2026年1月末時点)



物件数 ²	78	91	111	124	126	132	147	142	134	128	134	146	156
ホテル	0	20	37	48	54	66	84	86	86	86	92	104	114
住居	63	63	66	68	67	64	61	54	47	41	41	41	41
その他	15	8	8	8	5	2	2	2	1	1	1	1	1

(注1) 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、シラトン・グランド・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、ウエスティン・グランド・ケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ及びザ・サンシャイン・ホテル&スイーツの海外資産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2) 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

- 独自性が高く、各エリアで宿泊者にとって魅力があり、今後の成長が期待される地方部のリゾートタイプの物件を中心に、ホテル10物件を総額342億円、平均鑑定NOI利回り7.0%で取得
- 増資を伴わない、借入と手元資金を有効活用した取得により、EPUの着実な成長を図る

取得資産の概要

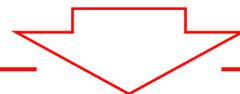
(百万円)

物件名	所在地	ホテルタイプ	取得価格 ¹	鑑定NOI (利回り) ²	償却後鑑定NOI (利回り) ³
伊良湖オーシャンリゾート	愛知県	リゾートタイプ	6,900	490 (7.1%)	232 (3.4%)
霧島国際ホテル	鹿児島県	リゾートタイプ	6,534	485 (7.4%)	273 (4.2%)
亀の井ホテル 鳥羽	三重県	リゾートタイプ	4,732	304 (6.4%)	190 (4.0%)
亀の井ホテル 草津湯畑	群馬県	リゾートタイプ	4,682	317 (6.8%)	225 (4.8%)
熱川オーシャンリゾート	静岡県	リゾートタイプ	4,187	264 (6.3%)	113 (2.7%)
ホテルマイステイズ厚木	神奈川県	宿泊特化型	3,177	183 (5.8%)	158 (5.0%)
亀の井ホテル 筑波山	茨城県	リゾートタイプ	2,999	212 (7.1%)	54 (1.8%)
亀の井ホテル 高知	高知県	リゾートタイプ	446	55 (12.4%)	40 (9.0%)
亀の井ホテル 知多美浜	愛知県	リゾートタイプ	372	44 (11.8%)	32 (8.7%)
亀の井ホテル 柳川	福岡県	リゾートタイプ	255	38 (15.2%)	31 (12.3%)
合計/平均⁴	-	-	34,284	2,395 (7.0%)	1,352 (3.9%)

取得に伴う借入の概要

(百万円)

トランシェ	年限	借入額	固定/変動金利	利率	利率試算値 ⁵	年間利息試算値 ⁶
1	5.0年	10,200	変動	1M TIBOR +0.500%	1.092%	111
2	4.5年	6,000	固定 (スワップ)	1.759%	同左	105
3	4.5年	2,000	変動	1M TIBOR +0.450%	1.042%	20
4	4.5年	2,000	固定	1.749%	同左	34
5	4.0年	8,000	固定 (スワップ)	1.664%	同左	133
6	4.0年	2,000	固定	1.654%	同左	33
合計/平均⁷	4.5年	30,200	-	-	1.453%	438

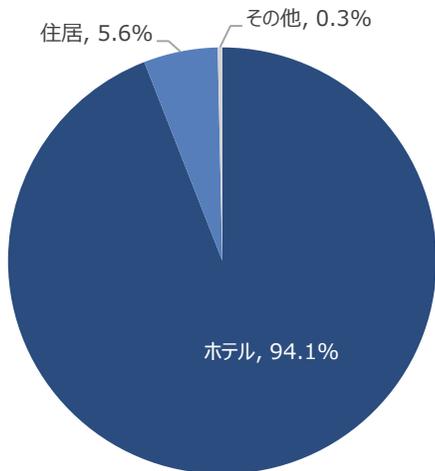


年間EPU増加額 (試算値): +108円⁸

(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、2025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。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3) 「償却後鑑定NOI」は「鑑定NOI」から、想定年間減価償却費を減じた額です。利回りは、各取得資産の償却後鑑定NOIを取得価格で除して算出しています
 (注4) 「合計/平均」に記載の平均鑑定NOI利回りは、取得資産の鑑定NOIの合計を取得価格の合計で除して算出しています。平均償却後鑑定NOI利回りは、取得資産の償却後鑑定NOIの合計を取得価格の合計で除して算出しています
 (注5) 「利率試算値」は2025年8月25日時点の基準金利を前提とした利率であり、実際の支払利息の計算に際して適用される利率とは異なる可能性があります
 (注6) 「年間利息試算値」は「利率試算値」に借入金額を乗じた金額です
 (注7) 「合計/平均」に記載の平均年限は、各トランシェの年限を、借入額に基づき加重平均した数値です。平均利率試算値は、各トランシェの利率試算値を、借入額に基づき加重平均した数値です
 (注8) 「年間EPU増加額 (試算値)」は、「償却後鑑定NOI」から「年間利息試算値」並びに融資関連費用想定年額及び取得資産に関連する賃貸事業費用以外の営業費用の想定年額 (80百万円)を減じた額を、本書の日付現在の発行済投資口総口数7,646,453口で除した額です。あくまで想定値等に基づく試算値であり、実際のEPUの上昇を保証するものではありません

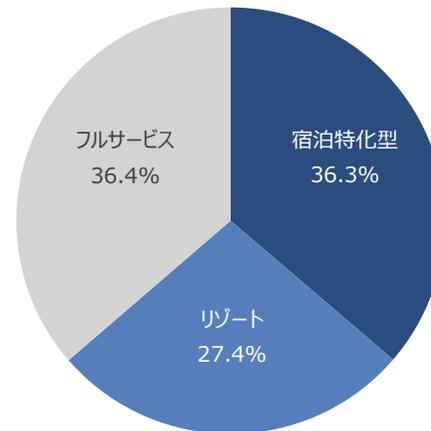
ポートフォリオ全体
(687,350百万円)¹

用途別
投資比率

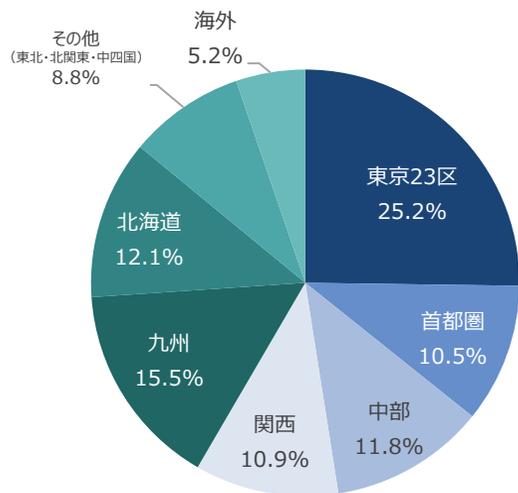


うちホテル
(646,565百万円)¹

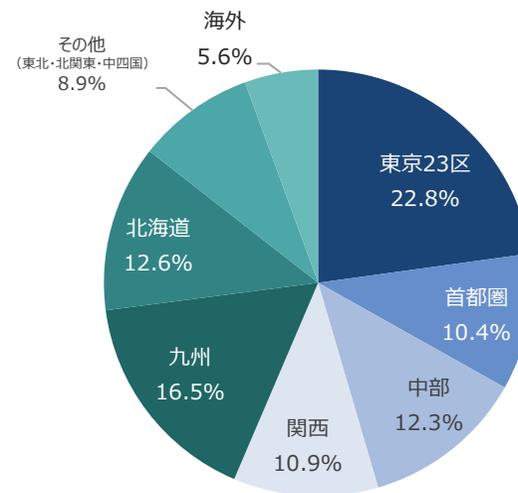
ホテルタイプ別
投資比率²



地域別
投資比率³



地域別
投資比率³



(注1) 取得価格に基づき算出しています。「シエラ・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「ザ・サンシャイン・ホテル&スイーツ」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、会議・宴会・結婚式・飲食などへの需要が非宿泊客を含めて相当に見込まれるホテルは「フルサービス型ホテル」に分類し、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。

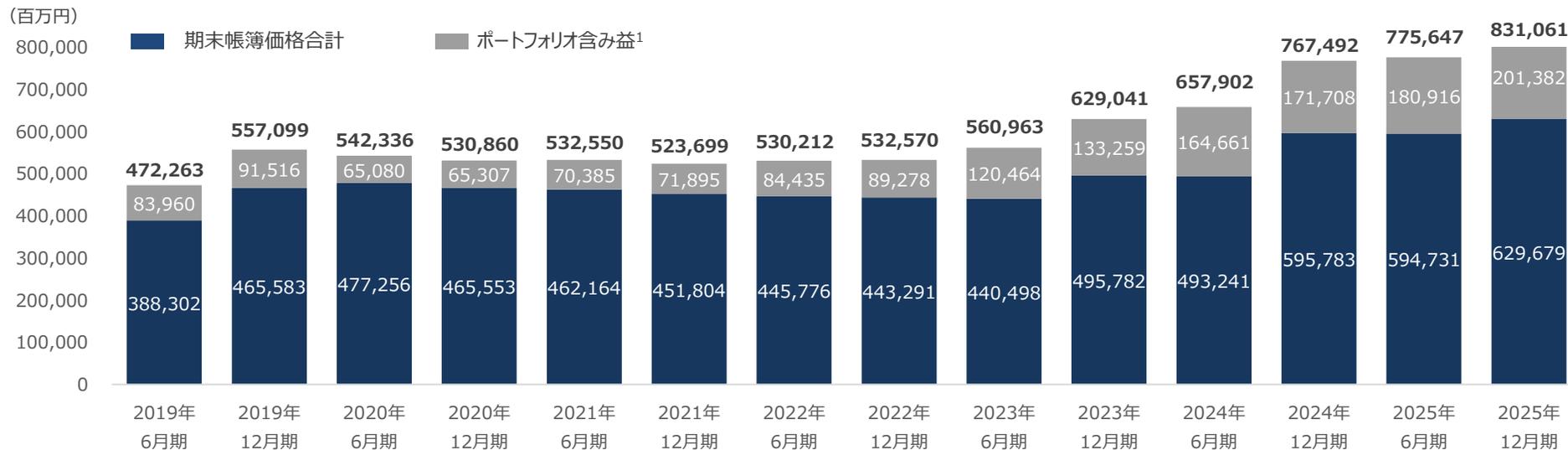
(注3) 各エリアは以下のように定義しています。以下本書において同じです
首都圏（除く東京23区）：東京都（除く東京23区）、神奈川県、千葉県及び埼玉県／関西：大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、和歌山県及び奈良県／中部：愛知県、岐阜県、三重県、静岡県、長野県、山梨県、新潟県、富山県、石川県及び福井県／九州：福岡県、熊本県、鹿児島県、長崎県、大分県、宮崎県、佐賀県及び沖縄県／その他：青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県、茨城県、栃木県、群馬県、鳥取県、島根県、岡山県、広島県、山口県、徳島県、香川県、愛媛県及び高知県

- 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ホテル以外に、日本全国に主としてICNが運営する約60のホテル (約7,000室) を管理¹
- 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協議を行っている

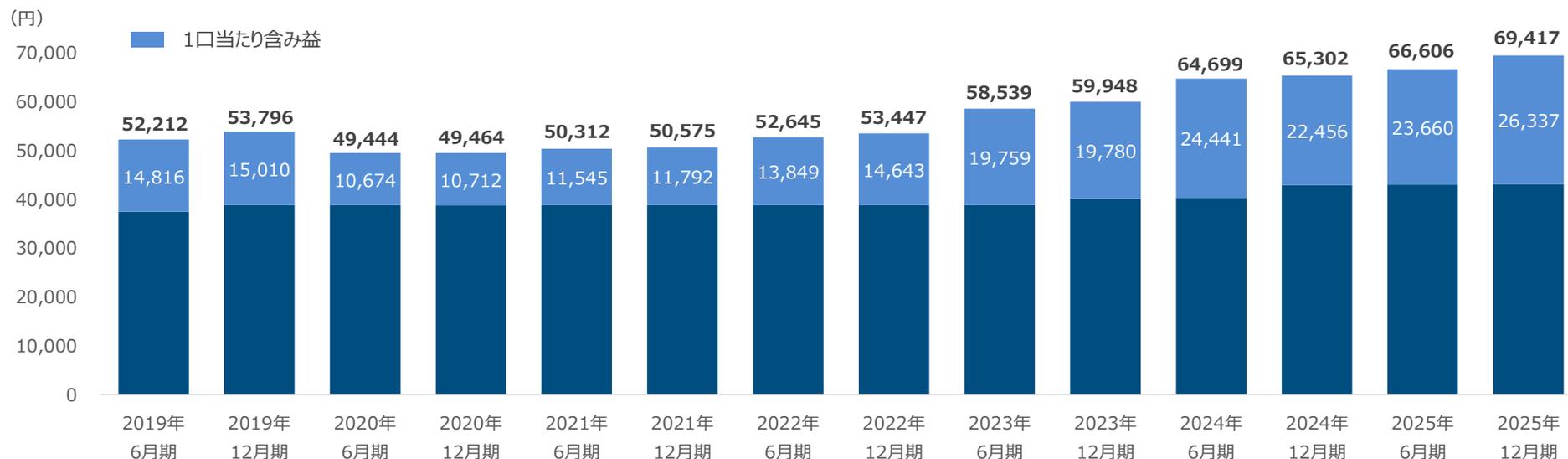


(注1) 上図は、2026年1月31日現在において、FIG及びその関係法人が保有し、主としてICNが運営する物件をご紹介することを目的としたものです。上図に記載の物件につき、本資料の日付現在、本投資法人は、FIG及びその関係法人から当該各物件に係る優先交渉権を付与されているものではなく、したがって、本資料の日付現在物件取得の可能性について協議を行っている物件を含め、本投資法人が取得の検討機会を得られる保証はなく、また、取得の検討機会が与えられた場合に本投資法人が取得することを保証するものでもありません

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

2026年6月期業績予想の前提

- 想定為替レートは145円
- 2026年6月期で生じる運営委託収益（フロー）は29.2百万米ドルを想定
うち、為替予約契約¹の対象は17.5百万米ドル、対象外は11.7百万米ドル
- 2026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11.3百万米ドル

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）			
			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（11.7百万米ドル）への為替変動影響	運営委託収益 〔業績予想上の金額 4,157百万円〕	-235百万円	-117百万円	-	+117百万円
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、2025年6月18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

為替変動の影響② (2026年12月期業績予想対比)

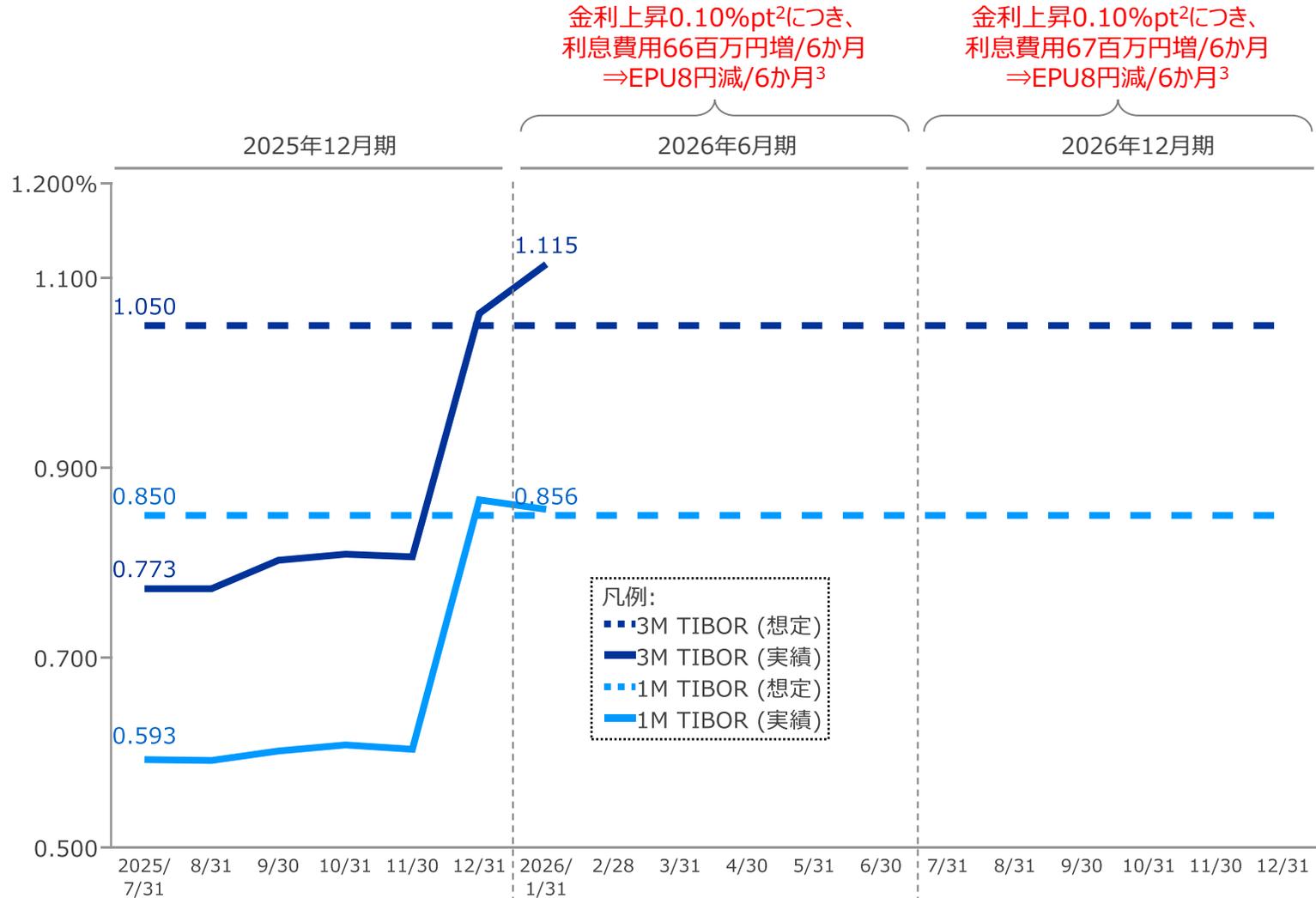
2026年12月期業績予想の前提

- 想定為替レートは145円
- 2026年12月期で生じる運営委託収益 (フロー)は12.9百万米ドルを想定
うち、為替予約契約¹の対象は7.5百万米ドル、対象外は5.4百万米ドル

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)			
			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 (5.4百万米ドル) への為替変動影響	運営委託収益 〔業績予想上の金額 1,821百万円〕	-109百万円	-54百万円	-	+54百万円
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、2025年6月18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



変動金利借入残高 (適用基準金利別) (十億円) ¹		2025/ 7/31	8/31	9/30	10/31	11/30	12/31	2026/ 1/31	2/28	3/31	4/30	5/31	6/30	7/31	8/31	9/30	10/31	11/30	12/31
1M TIBOR		48	60	60	60	60	60	60	60	65	65	65	67	67	67	67	67	67	67
3M TIBOR		70	70	70	70	70	70	70	70	69	69	69	67	67	67	67	67	67	67
合計		118	131	131	131	131	131	131	131	135	135	135	135	135	135	135	135	135	135

(注1) 金利スワップ契約により金利が固定化されている借入は含まれていません

(注2) 1M TIBOR、3M TIBORがともに0.10%pt上昇した場合

(注3) 発行済投資口数が本書日付現在の7,646,453口の場合の金額です。なお当該金額は小数点以下を切り捨てた金額です

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		
				2025年7月-12月実績		2025年7月-12月実績		2025年7月-12月実績		2025年7月-12月実績		2025年7月-12月実績		2025年7月-12月実績		
				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	90.6%	1.0	13,477	1.0%	12,214	2.1%	149	-1.6%	100.0%	0.0	63.5%	9.8
D2	ホテルマイステイズ浅草	東京都墨田区	160	2014年5月	91.0%	0.8	11,616	19.6%	10,566	20.7%	182	32.6%	91.2%	-4.9	79.8%	1.8
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	78.9%	0.7	13,851	-3.8%	10,927	-3.0%	244	-5.1%	100.0%	0.0	55.5%	3.9
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	91.8%	0.7	15,873	6.1%	14,579	6.9%	288	9.2%	100.0%	0.0	53.7%	12.6
D5	ホテルマイステイズ舞浜	千葉県浦安市	90	2014年7月	95.5%	-1.0	27,752	0.2%	26,507	-0.9%	276	1.9%	100.0%	0.0	55.8%	1.2
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	83.6%	-2.2	19,113	27.2%	15,980	23.9%	258	20.9%	100.0%	0.0	52.9%	8.7
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	92.8%	3.8	9,066	7.8%	8,411	12.5%	220	21.6%	100.0%	0.0	42.3%	9.3
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	91.2%	2.4	11,596	38.6%	10,572	42.3%	205	55.3%	95.9%	3.7	64.2%	2.3
D9	ホテルマイステイズ横浜	神奈川県横浜市	194	2014年7月	86.3%	-3.5	12,071	9.8%	10,419	5.5%	187	6.0%	100.0%	0.0	39.4%	6.6
D10	ホテルマイステイズ日暮里	東京都荒川区	93	2014年7月	94.8%	22.0	13,921	37.1%	13,194	78.6%	134	107.7%	100.0%	19.8	73.9%	15.5
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	78.0%	-12.9	15,395	14.4%	12,010	-1.8%	230	-1.2%	100.0%	0.0	49.1%	0.6
D12	ホテルマイステイズ飯田橋	東京都新宿区	68	2014年7月	90.6%	21.0	21,021	10.0%	19,056	43.2%	146	55.9%	100.0%	0.0	61.4%	8.3
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	94.3%	1.2	11,332	13.1%	10,691	14.5%	72	16.4%	100.0%	3.2	77.2%	-1.5
D14	フレックスステイン品川	東京都品川区	55	2014年7月	92.3%	0.2	12,147	11.6%	11,212	11.9%	59	17.1%	89.6%	4.9	39.0%	2.1
D15	フレックスステイン常盤台	東京都板橋区	129	2014年7月	62.2%	-24.9	7,425	30.9%	4,620	-6.6%	51	-10.9%	41.7%	18.0	38.0%	-7.8
D16	フレックスステイン巣鴨	東京都豊島区	104	2014年7月	81.3%	-2.1	5,799	2.7%	4,717	0.1%	45	-0.5%	22.1%	-11.3	34.1%	14.2
D17	ホテルマイステイズ大手前	大阪府大阪市	110	2014年7月	88.6%	3.0	13,867	29.1%	12,283	33.6%	136	36.9%	84.6%	9.2	42.4%	-2.0
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	84.7%	9.3	16,526	-4.7%	13,999	7.0%	80	2.1%	100.0%	0.0	70.8%	-2.1
D19	フレックスステイン中延P1	東京都品川区	39	2014年7月	79.3%	-2.1	7,522	11.5%	5,968	8.7%	19	13.4%	48.2%	-7.6	14.2%	-1.2
D20	フレックスステイン中延P2	東京都品川区	22	2014年7月	80.7%	-0.3	7,227	10.0%	5,833	9.6%	9	25.0%	63.9%	-6.3	22.0%	8.1
D21	アパホテル横浜関内(注2)	神奈川県横浜市	451	2015年2月	98.8%	-0.3	10,489	10.2%	10,365	9.9%	240	2.7%	-	-	-	-
D22	ホテルマイステイズ面館五稜郭	北海道函館市	208	2015年2月	80.6%	-2.9	8,831	-3.8%	7,117	-7.2%	139	-12.6%	100.0%	0.0	20.5%	2.3
D23	フレックスステイン白金	東京都港区	84	2015年2月	83.5%	3.4	8,141	2.5%	6,802	6.9%	55	11.3%	47.0%	-2.1	63.6%	11.0
D24	ホテルマイステイズ羽田	東京都大田区	174	2015年7月	95.1%	0.9	13,866	1.5%	13,183	2.4%	214	3.5%	100.0%	0.0	47.4%	5.4
D25	ホテルマイステイズ亀戸P1	東京都江東区	265	2015年7月	93.9%	2.6	8,589	8.8%	8,064	11.9%	248	13.5%	71.8%	5.2	43.6%	8.3
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	93.3%	0.5	14,253	2.9%	13,300	3.4%	139	4.5%	100.0%	0.0	90.3%	1.3
D27	ホテルマイステイズ亀戸P2	東京都江東区	175	2015年7月	93.6%	3.0	9,132	9.0%	8,544	12.6%	168	14.7%	80.5%	1.9	47.8%	5.5
D28	ホテルマイステイズ清水	静岡県静岡市	152	2015年7月	86.1%	4.0	8,511	5.6%	7,332	10.7%	94	18.7%	100.0%	0.0	26.9%	2.3
D30	ホテルマイステイズ東十条	東京都北区	90	2015年7月	55.0%	-29.4	9,261	70.1%	5,098	10.9%	36	18.1%	91.4%	36.0	46.3%	-9.2
D31	ホテルマイステイズ宇都宮	栃木県宇都宮市	116	2015年7月	86.6%	-1.8	11,450	7.8%	9,911	5.6%	123	-1.6%	100.0%	0.0	24.8%	0.3
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	82.1%	-1.7	6,828	7.6%	5,607	5.4%	32	12.7%	19.7%	-6.4	26.0%	13.6
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	88.8%	2.4	5,884	10.3%	5,228	13.4%	29	28.1%	13.4%	-25.1	21.6%	8.3
D35	フレックスステイン江古田	東京都練馬区	210	2015年8月	80.1%	-1.2	7,011	10.7%	5,618	9.1%	122	9.9%	39.2%	0.8	28.7%	-0.1
D38	ホテルマイステイズ心斎橋	大阪府大阪市	54	2016年1月	95.4%	1.4	17,361	14.9%	16,559	16.6%	91	22.0%	100.0%	0.0	55.2%	-21.0
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	93.9%	1.5	15,795	4.3%	14,836	6.0%	651	3.9%	100.0%	0.0	44.1%	2.2
D44	ホテルエビナール那須	栃木県那須郡	310	2016年3月	94.5%	0.5	36,174	5.2%	34,186	5.7%	1,195	0.9%	100.0%	0.0	2.8%	-2.4
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	89.4%	-2.4	16,169	3.2%	14,451	0.4%	358	-1.2%	100.0%	0.0	69.4%	10.3
D46	ホテルマイステイズ浜松町	東京都港区	105	2016年3月	97.3%	2.9	17,664	8.6%	17,183	12.0%	195	19.2%	100.0%	0.0	73.9%	3.4
D47	ホテルマイステイズプレミア金沢	石川県金沢市	244	2016年6月	82.7%	5.8	13,006	-2.8%	10,755	4.6%	285	0.1%	100.0%	0.0	31.9%	8.6
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	79.3%	-14.6	31,451	12.0%	24,926	-5.4%	360	-1.1%	100.0%	0.0	85.1%	3.3
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	84.0%	-3.7	11,736	32.2%	9,853	26.6%	477	28.8%	100.0%	0.0	37.2%	10.8

(注1) 固定賃料物件及びシェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルについては、開示の承諾が得られていないため、記載していません。なお、固定賃料物件は以下9物件です。：「D29 スーパーホテル新橋・鳥森口」、「D33 コンフォートホテル富山駅前」、「D36 スーパーホテル東京・J 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 ザ・サンシャイン・ホテル&スイツ」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	
				2025年7月-12月実績		2025年7月-12月実績		2025年7月-12月実績		2025年7月-12月実績		2025年7月-12月実績		2025年7月-12月実績	
				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	232	2017年10月	89.8%	0.9	18,241	-0.9%	16,375	0.1%	407	-2.7%	100.0%	0.0	67.6%	2.6
D52	亀の井ホテル 別府	322	2017年10月	83.7%	2.7	15,242	0.3%	12,763	3.7%	484	10.2%	100.0%	0.0	23.8%	1.7
D53	ホテルマイステイズ札幌駅北口	242	2017年10月	87.2%	-2.2	15,937	19.4%	13,903	16.5%	360	19.8%	100.0%	0.0	41.6%	8.2
D54	ホテルマイステイズ横浜内	165	2018年2月	92.5%	-2.2	12,700	11.2%	11,743	8.6%	198	9.9%	100.0%	0.0	48.5%	14.7
D55	アートホテル上越	198	2018年2月	79.6%	3.2	9,255	3.6%	7,363	8.0%	127	9.4%	100.0%	0.0	15.6%	1.9
D56	アートホテル弘前シティ	134	2018年2月	83.0%	3.5	17,156	10.0%	14,244	14.8%	201	15.9%	100.0%	0.0	19.6%	3.6
D57	ホテルマイステイズ大分	145	2018年2月	85.9%	-4.4	7,679	-8.6%	6,600	-13.0%	70	-25.0%	100.0%	0.0	37.1%	9.2
D58	ホテルマイステイズ五反田	110	2018年6月	94.1%	2.2	13,966	-0.8%	13,143	1.5%	144	-1.7%	100.0%	0.0	49.5%	3.2
D59	ホテルマイステイズ立川	121	2018年6月	89.7%	-1.2	13,571	4.4%	12,169	3.0%	146	-0.6%	100.0%	0.0	28.8%	2.0
D60	ホテルマイステイズプレミア赤坂	327	2018年8月	92.1%	1.5	21,544	1.7%	19,842	3.4%	794	2.6%	100.0%	0.0	77.6%	-1.6
D61	ホテルマイステイズプレミア札幌パーク	419	2018年8月	84.0%	2.1	15,179	2.4%	12,755	4.9%	520	-3.1%	100.0%	0.0	17.2%	-0.1
D62	ホテルマイステイズ上野イースト	150	2018年8月	93.3%	1.1	14,307	8.3%	13,343	9.6%	200	14.7%	100.0%	0.2	82.0%	-4.6
D63	ホテルマイステイズ御堂筋本町	108	2018年8月	83.9%	-3.5	17,545	33.1%	14,715	27.8%	159	41.9%	100.0%	0.0	44.3%	-17.8
D64	ホテルマイステイズ札幌アスペン	305	2019年7月	88.7%	0.2	19,279	15.0%	17,092	15.3%	594	20.5%	100.0%	0.0	40.8%	2.4
D65	アートホテル石垣島	245	2019年7月	81.4%	6.4	19,492	0.5%	15,871	9.2%	270	14.8%	100.0%	0.0	20.4%	9.5
D66	ホテルマイステイズ富士山 展望温泉	159	2019年7月	83.2%	-6.9	27,606	-9.6%	22,971	-16.6%	416	-22.0%	100.0%	0.0	66.9%	2.5
D67	ホテルソニア小樽	149	2019年7月	84.4%	-3.9	20,089	3.4%	16,949	-1.2%	251	-10.6%	100.0%	0.0	32.6%	6.1
D68	ホテルマイステイズ金沢キャッスル	206	2019年7月	78.4%	3.8	10,350	-3.8%	8,114	1.2%	137	0.0%	100.0%	0.0	34.4%	14.0
D69	アートホテル新潟駅前	304	2019年7月	77.1%	-3.0	11,387	16.5%	8,775	12.2%	300	11.3%	100.0%	0.0	16.7%	5.5
D70	ホテルマイステイズ名古屋錦	169	2019年7月	93.8%	0.1	9,913	6.1%	9,299	6.2%	153	4.3%	100.0%	0.0	36.9%	-0.1
D71	ホテルノルド小樽	98	2019年7月	86.6%	-0.6	22,108	1.6%	19,156	0.9%	179	-8.4%	100.0%	0.0	35.9%	6.3
D72	ホテルマイステイズ鹿児島天文館	196	2019年7月	90.5%	2.8	7,302	-3.3%	6,605	-0.3%	99	-2.9%	100.0%	0.0	29.6%	5.8
D73	アートホテル旭川	265	2019年7月	86.0%	3.8	14,752	-1.4%	12,684	3.1%	265	1.2%	100.0%	0.0	11.8%	0.5
D74	ホテルマイステイズ松山	162	2019年7月	86.1%	7.9	10,646	7.3%	9,163	18.2%	132	18.0%	100.0%	0.0	32.5%	10.6
D75	ホテルマイステイズ札幌すすきの	104	2019年7月	86.1%	1.8	12,646	16.7%	10,890	19.3%	105	22.8%	100.0%	0.0	29.8%	2.8
D76	ホテルマイステイズ札幌中島公園	86	2019年7月	79.8%	-1.7	14,040	16.8%	11,202	14.4%	74	18.9%	100.0%	0.0	46.5%	-1.2
D77	ホテルマイステイズ札幌中島公園別館	80	2019年7月	78.8%	-1.6	11,509	20.2%	9,065	17.9%	62	32.1%	100.0%	2.0	37.3%	3.6
D78	フレックスステイン桜木町	70	2019年7月	91.4%	-1.6	8,673	3.9%	7,928	2.1%	53	-1.4%	66.0%	-12.8	22.7%	2.6
D79	MyCUBE by MYSTAYS浅草蔵前	161	2019年7月	77.0%	5.8	7,148	21.2%	5,504	31.1%	74	35.9%	97.8%	13.7	81.3%	20.3
D80	ホテルマイステイズ鹿児島天文館2番館	73	2019年7月	95.3%	2.4	6,869	-1.4%	6,546	1.2%	28	2.4%	100.0%	0.0	38.3%	-0.9
D81	ホテルマイステイズ名寄	70	2019年7月	88.4%	1.5	9,518	5.7%	8,417	7.4%	37	6.3%	100.0%	0.0	13.2%	2.5
D82	ホテルマイステイズプレミア成田	711	2020年1月	74.8%	6.9	9,689	-1.8%	7,244	8.2%	258	4.0%	100.0%	0.0	19.6%	1.7
D83	アートホテル盛岡	214	2020年1月	83.1%	-2.4	11,428	2.1%	9,501	-0.8%	139	-8.5%	100.0%	0.0	26.7%	1.2
D84	フサキビーチリゾートホテル&ヴィラズ	398	2023年8月	83.1%	5.0	50,360	0.9%	41,872	7.4%	1,635	14.0%	100.0%	0.0	10.2%	5.4
D85	夢科グランドホテル灘の湯	160	2023年8月	90.7%	1.9	33,917	5.5%	30,749	7.7%	515	6.9%	100.0%	0.0	3.7%	1.1
D86	ホテルマイステイズ岡山	145	2023年8月	88.4%	0.9	9,455	10.2%	8,355	11.2%	95	11.3%	100.0%	0.0	29.9%	1.5
D87	ホテルマイステイズ青森駅前	132	2023年8月	83.2%	1.1	14,078	11.2%	11,717	12.7%	164	15.0%	100.0%	0.0	46.1%	7.1
D88	ホテルマイステイズ蘇我	112	2023年8月	91.1%	2.6	11,153	11.6%	10,156	14.8%	98	26.1%	100.0%	0.0	31.0%	3.8
D89	天然温泉田沢湖レイクリゾート	80	2023年8月	73.2%	-0.7	16,063	6.6%	11,761	5.6%	71	3.2%	100.0%	0.0	13.9%	6.5
D90	アートホテル大阪ベイタワー&空庭温泉	458	2024年7月	91.4%	8.9	25,854	43.0%	23,633	58.4%	1,502	68.8%	100.0%	0.0	21.5%	-12.5
D91	函館国際ホテル	435	2024年7月	85.3%	1.9	18,544	-6.9%	15,824	-4.8%	706	-9.3%	100.0%	0.0	13.6%	-0.1

(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・R立川北口」、「D37 スーパーホテル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 ザ・サンシャイン・ホテル&スイーツ」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یلیー比率		海外売上比率		
				2025年7月-12月実績		2025年7月-12月実績		2025年7月-12月実績		2025年7月-12月実績		2025年7月-12月実績		2025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 (ポイント)		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	92.8%	1.0	20,888	3.6%	19,386	4.8%	322	0.8%	100.0%	0.0	64.8%	0.4
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	89.5%	3.4	11,020	-1.3%	9,865	2.6%	195	-1.1%	100.0%	0.0	43.2%	14.0
D94	アートホテル青森	青森県青森市	211	2024年7月	80.5%	2.9	14,081	7.7%	11,336	11.7%	243	16.2%	100.0%	0.0	22.9%	5.0
D95	亀の井ホテル 伊豆高原	静岡県伊東市	55	2024年7月	92.4%	5.6	33,032	-5.7%	30,513	0.4%	134	-5.9%	100.0%	0.0	17.5%	0.9
D96	アートホテル大分	大分県大分市	228	2024年7月	84.2%	-3.3	8,173	-8.0%	6,884	-11.4%	123	-15.3%	100.0%	0.0	26.8%	7.5
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	93.0%	0.8	12,082	4.9%	11,236	5.7%	114	16.8%	100.0%	0.0	35.4%	0.2
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	84.5%	5.0	10,600	-4.1%	8,961	1.9%	109	9.8%	100.0%	0.0	25.4%	-0.1
D99	アートホテル鹿児島	鹿児島県鹿児島市	208	2024年7月	77.4%	-2.3	10,180	-1.5%	7,880	-4.3%	46	-44.2%	100.0%	0.0	26.3%	4.1
D100	亀の井ホテル 彦根	滋賀県彦根市	48	2024年7月	90.5%	-0.9	21,652	7.2%	19,590	6.2%	100	-6.1%	100.0%	0.0	10.7%	3.3
D101	亀の井ホテル 奈良	奈良県奈良市	42	2024年7月	82.8%	-0.6	19,236	10.5%	15,923	9.7%	55	-2.0%	100.0%	0.0	8.4%	0.3
D102	伊良湖オーシャンリゾート	愛知県田原市	154	2025年8月	86.2%	6.5	19,870	11.0%	17,127	20.1%	321	37.4%	100.0%	0.0	5.0%	0.6
D103	霧島国際ホテル	鹿児島県霧島市	188	2025年8月	72.0%	-8.2	18,824	6.1%	13,557	-4.7%	262	-15.9%	100.0%	0.0	11.0%	1.5
D104	亀の井ホテル 鳥羽	三重県鳥羽市	68	2025年8月	87.4%	9.1	24,633	11.7%	21,525	24.7%	183	60.3%	100.0%	0.0	9.4%	-1.8
D105	亀の井ホテル 草津湯畑	群馬県吾妻郡	80	2025年8月	96.7%	2.9	27,577	12.8%	26,653	16.3%	229	15.9%	100.0%	0.0	23.2%	8.0
D106	熱川オーシャンリゾート	静岡県賀茂郡	75	2025年8月	82.5%	5.2	26,853	2.3%	22,165	9.1%	183	27.0%	100.0%	0.0	15.2%	0.3
D107	ホテルマイステイズ厚木	神奈川県厚木市	180	2025年8月	90.0%	4.4	7,182	-2.1%	6,462	3.0%	108	-0.6%	100.0%	0.0	25.5%	9.0
D108	亀の井ホテル 筑波山	茨城県つくば市	61	2025年8月	90.0%	6.2	25,019	6.5%	22,514	14.3%	153	26.4%	100.0%	0.0	7.9%	4.8
D109	亀の井ホテル 高知	高知県吾川郡	52	2025年8月	80.4%	8.0	17,626	10.5%	14,169	22.7%	67	114.0%	100.0%	0.0	12.7%	5.0
D110	亀の井ホテル 知多美浜	愛知県知多郡	45	2025年8月	94.1%	7.5	14,470	5.1%	13,614	14.2%	47	41.1%	100.0%	0.0	6.4%	-0.1
D111	亀の井ホテル 柳川	福岡県柳川市	40	2025年8月	88.6%	4.5	14,403	-4.2%	12,767	0.9%	44	41.5%	100.0%	0.0	10.7%	0.2
国内ホテル合計			17,183	-	86.2%	1.1	15,613	7.1%	13,454	8.4%	23,501	9.6%	100.0%	0.0	33.8%	2.9
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	61.3%	2.4	534	10.1%	327	14.6%	12,456	23.2%	-	-	-	-
D201	ザ・サンシャイン・ホテル&スイーツ	グランドケイマン島	132	2018年9月	6.8%	-29.3	443	84.8%	30	-65.1%	-895	-257.8%	-	-	-	-
海外ホテル合計			475	-	46.3%	-6.4	530	21.0%	245	6.3%	11,560	8.3%	-	-	-	-

(注1) 固定賃料物件及びシェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルについては、開示の承諾が得られていないため、記載していません。なお、固定賃料物件は以下9物件です。：「D29 スーパーホテル新橋・鳥森口」、「D33 コンフォートホテル富山駅前」、「D36 スーパーホテル東京・J R立川北口」、「D37 スーパーホテルJ R上野入谷口」、「D39 コンフォートホテル黒崎」、「D40 コンフォートホテル前橋」、「D41 コンフォートホテル三條」、「D42 コンフォートホテル北見」及び「D48 高松 東急 REI ホテル」。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یلیー比率及び海外売上比率については開示を受けていません。

(注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 ザ・サンシャイン・ホテル&スイーツ」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	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	2025年6月期	2025年12月期
	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年1月1日～ 2024年6月30日	2024年7月1日～ 2024年12月31日	2025年1月1日～ 2025年6月30日	2025年7月1日～ 2025年12月31日
総資産額（百万円）	494,237	496,819	563,393	569,016	680,004	675,146	709,095
純資産額（百万円）	250,321	254,024	290,305	292,766	351,388	351,363	354,587
自己資本比率	50.6%	51.1%	51.5%	51.5%	51.7%	52.0%	50.0%
出資総額（百万円）	235,701	235,701	270,101	270,101	326,079	326,079	326,079
期末発行済投資口総数	6,096,840	6,096,840	6,737,121	6,737,121	7,646,453	7,646,453	7,646,453
1口当たり純資産額（円）	41,058	41,665	43,090	43,455	45,954	45,951	46,372
総資産経常利益率(ROA)（年換算）	2.1%	3.6%	4.0%	4.6%	4.6%	4.3%	4.7%
純資産当期純利益率(ROE)（年換算）	4.1%	7.1%	7.7%	8.9%	8.9%	8.3%	9.4%
有利子負債額（百万円）	240,797	239,190	269,100	271,154	323,197	318,454	348,654
加重平均金利	0.5%	0.5%	0.7%	0.9%	1.1%	1.2%	1.3%
有利子負債比率（LTV 1）	50.5%	50.3%	49.8%	50.0%	49.7%	49.4%	51.6%
期末総資産有利子負債比率（LTV 2）	48.7%	48.1%	47.8%	47.7%	47.5%	47.2%	49.2%
ネットオペレーティングインカム(NOI)（百万円）	10,509	14,523	17,205	19,634	23,451	22,916	25,800
NOI利回り（年換算）	4.2%	6.0%	6.3%	7.2%	7.3%	7.1%	7.6%
当期減価償却費（百万円）	3,756	3,746	4,217	4,341	4,990	5,172	5,672
ファンズフロムオペレーション(FFO)（百万円）	8,831	12,660	15,250	17,242	20,128	19,538	22,361
NAV（百万円）	325,857	356,905	403,873	435,886	499,332	509,303	530,794
1口当たりNAV（円）	53,447	58,539	59,948	64,699	65,302	66,606	69,417
NAV倍率（倍）	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	0.9	0.9

(注1) 上表内の財務指標の算出方法は下記のとおりです。

- ・ ROA（年換算） = 経常利益 ÷ 日数加重平均総資産額 × 100 ÷ 運用日数 × 365
- ・ ROE（年換算） = 当期純利益 ÷ 日数加重平均純資産額 × 100 ÷ 運用日数 × 365
- ・ LTV1 = 期末有利子負債額 ÷ (期末有利子負債額 + 出資総額 + 出資剰余金) × 100
- ・ LTV2 = 期末有利子負債額 ÷ 期末総資産額 × 100
- ・ NOI = 賃貸事業収入 + 受取配当金 - 賃貸事業費用 + 当期減価償却費
- ・ NOI利回り（年換算） = ((賃貸事業収入 + 受取配当金 - 賃貸事業費用 + 当期減価償却費) ÷ 運用日数 × 365) ÷ 取得価格
- ・ FFO = 当期純利益 + 当期減価償却費 - 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	2025年6月期 2025年1月1日～ 2025年6月30日		2025年12月期 2025年7月1日～ 2025年12月31日		増減	
	金額(千円)	(%)	金額(千円)	(%)	金額(千円)	(%)
営業収益(1)	25,107,832	100.0	28,591,573	100.0	3,483,741	13.9
賃貸事業収入	19,841,850		26,062,113		6,220,262	
運営委託収益	4,172,732		1,870,955		△2,301,777	
受取配当金	1,093,248		658,504		△434,743	
営業費用	8,172,382	32.5	9,281,665	32.5	1,109,283	13.6
賃貸事業費用(2)	6,575,459		7,549,601		974,142	
運営委託費用(3)	788,087		913,668		125,581	
減価償却費(4)	5,172,471		5,672,219		499,747	
NOI (含受取配当金) (1)-(2)-(3)+(4)	22,916,757	91.3	25,800,522	90.2	2,883,765	12.6
資産運用報酬	550,000		550,000		-	
役員報酬	4,800		4,800		-	
資産保管手数料	33,752		34,685		933	
一般事務委託手数料	53,077		76,619		23,542	
その他営業費用	167,206		152,290		△14,915	
営業利益	16,935,449	67.5	19,309,907	67.5	2,374,457	14.0
営業外収益	103,174	0.4	157,586	0.6	54,411	52.7
受取利息	31,377		51,753		20,375	
為替差益	-		105,596		105,596	
還付加算金	3,639		2		△3,637	
デリバティブ利益	67,845		-		△67,845	
雑収入	311		234		△77	
営業外費用	2,671,649	10.6	2,777,891	9.7	106,242	4.0
支払利息	1,690,058		1,886,983		196,924	
為替差損	218,907		-		△218,907	
投資法人債利息	142,392		144,753		2,360	
投資法人債発行費償却	18,090		18,390		299	
融資関連費用	602,080		659,891		57,810	
デリバティブ損失	-		67,873		67,873	
その他	118		-		△118	
経常利益	14,366,975	57.2	16,689,602	58.4	2,322,626	16.2
特別利益	99,854	0.4	-	-	△99,854	-
補助金収入	99,854		-		△99,854	
特別損失	99,854	0.4	-	-	△99,854	-
固定資産圧縮損	99,854		-		△99,854	
税引前当期純利益	14,366,975	57.2	16,689,602	58.4	2,322,626	16.2
法人税等合計	605		605		-	
当期純利益	14,366,370	57.2	16,688,997	58.4	2,322,626	16.2
前期繰越利益	8,610,089		8,486,431		△123,657	
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	22,976,459		25,175,428		2,198,968	9.6

2025年12月期 貸借対照表 – 資産の部

項 目	2025年6月期 2025年6月30日		2025年12月期 2025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	29,949,793		24,637,567		△5,312,225	
信託現金及び信託預金	12,855,155		14,762,526		1,907,371	
営業未収入金	7,722,980		9,269,773		1,546,793	
預け金	2,275,778		2,638,068		362,289	
前払費用	1,438,177		1,349,918		△88,258	
未収還付法人税等	4,803		7,924		3,120	
未収消費税等	-		999,948		999,948	
その他	856		52		△804	
流動資産合計	54,247,545	8.0	53,665,780	7.6	△581,765	△ 1.1
固定資産						
有形固定資産						
建物	17,280,978		17,610,139		329,161	
建物附属設備	3,736,101		4,115,226		379,125	
構築物	14,358		19,332		4,973	
工具、器具及び備品	1,820,520		2,686,633		866,112	
建設仮勘定	2,233,066		1,156,140		△1,076,926	
信託建物	177,662,540		193,582,591		15,920,050	
信託建物附属設備	28,368,047		28,926,824		558,776	
信託構築物	242,014		1,950,101		1,708,086	
信託工具、器具及び備品	2,366,309		3,248,491		882,182	
信託土地	322,877,727		337,086,806		14,209,079	
信託建設仮勘定	784,938		207,262		△577,676	
有形固定資産合計	557,386,604	82.6	590,589,550	83.3	33,202,946	6.0
無形固定資産						
借地権	10,637,811		10,637,811		-	
信託借地権	29,724,915		29,815,326		90,410	
無形固定資産合計	40,362,727	6.0	40,453,138	5.7	90,410	0.2
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	1,431,014		1,431,014		-	
長期前払費用	2,114,611		2,019,532		△95,079	
デリバティブ債権	1,603,889		2,955,495		1,351,605	
その他	32,667		32,667		-	
投資その他の資産合計	23,038,571	3.4	24,295,097	3.4	1,256,526	5.5
固定資産合計	620,787,903	91.9	655,337,786	92.4	34,549,883	5.6
繰延資産						
投資法人債発行費	110,578		92,187		△18,390	
繰延資産合計	110,578	0.0	92,187	0.0	△18,390	-
資産合計	675,146,027	100.0	709,095,754	100.0	33,949,727	5.0

2025年12月期 貸借対照表 – 負債・純資産の部

項目	2025年6月期 2025年6月30日		2025年12月期 2025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	824,238		1,136,347		312,108	
1年内償還予定の投資法人債	5,000,000		5,000,000		-	
1年内返済予定の長期借入金	25,042,000		53,150,200		28,108,200	
未払金	10,321		10,935		613	
未払費用	467,500		503,315		35,815	
未払法人税等	605		605		-	
未払消費税等	1,409,971		-		△1,409,971	
前受金	315,180		1,197,081		881,901	
預り金	26,070		29,361		3,290	
流動負債合計	33,095,888	4.9	61,027,845	8.6	27,931,957	84.4
固定負債						
投資法人債	19,100,000		19,100,000		-	
長期借入金	269,312,000		271,403,800		2,091,800	
信託預り敷金及び保証金	1,594,607		1,603,121		8,513	
デリバティブ債務	-		433,342		433,342	
資産除去債務	679,929		940,424		260,495	
固定負債合計	290,686,536	43.1	293,480,688	41.4	2,794,151	1.0
負債合計	323,782,424	48.0	354,508,533	50.0	30,726,109	9.5
純資産の部						
投資主資本						
出資総額	326,079,727	48.3	326,079,727	46.0	-	-
剰余金						
出資剰余金	6,264,432		6,264,432		-	
出資剰余金控除額						
一時差異等調整引当額	△6,130		△6,130		-	
その他の出資剰余金控除額	△5,524,006		△5,524,006		-	
出資剰余金控除額合計	△5,530,137		△5,530,137		-	
出資剰余金(純額)	734,294		734,294		-	
当期末処分利益	22,976,459		25,175,428		2,198,968	
剰余金合計	23,710,754	3.5	25,909,722	3.7	2,198,968	9.3
投資主資本合計	349,790,481	51.8	351,989,450	49.6	2,198,968	0.6
評価換算差額等						
繰延ヘッジ損益	1,573,121		2,597,770		1,024,649	
評価・換算差額等合計	1,573,121	0.2	2,597,770	0.4	1,024,649	-
純資産合計	351,363,602	52.0	354,587,220	50.0	3,223,617	0.9
負債純資産合計	675,146,027	100.0	709,095,754	100.0	33,949,727	5.0

2025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	2025年6月期 2025年1月1日～ 2025年6月30日	2025年12月期 2025年7月1日～ 2025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 (△)	14,366,975	16,689,602
減価償却費	5,172,471	5,672,219
固定資産圧縮損	99,854	-
投資法人債発行費償却	18,090	18,390
融資関連費用	602,080	659,891
信託預り敷金及び保証金償却額	△489	△691
受取利息	△31,377	△51,753
支払利息	1,832,451	2,031,736
為替差損益 (△は益)	88	△89
デリバティブ損益 (△は益)	△67,845	67,873
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△214,541	△1,546,793
預け金の増減額 (△は増加)	△319,731	△362,289
未収還付法人税等の増減額 (△は増加)	△4,270	△3,120
未収消費税等の増減額 (△は増加)	2,426,309	△999,948
営業未払金の増減額 (△は減少)	△111,512	72,124
未払消費税等の増減額 (△は減少)	1,409,971	△1,409,971
未払費用の増減額 (△は減少)	50,019	17,946
前受金の増減額 (△は減少)	△365,521	881,901
預り金の増減額 (△は減少)	△92,528	5,179
その他	△120,164	84,648
小計	24,650,329	21,826,856
利息の受取額	31,377	51,753
利息の支払額	△1,840,670	△2,013,863
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	22,840,431	19,864,140
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	△1,260,074	△1,065,534
信託有形固定資産の取得による支出	△3,576,196	△37,269,914
信託無形固定資産の取得による支出	-	△129,647
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△51,156	△27,524
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	53,473	36,729
その他	△204,680	△3,224
投資活動によるキャッシュ・フロー	△5,038,634	△38,459,115
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の返済による支出	△3,425,000	-
長期借入れによる収入	26,244,000	43,237,000
長期借入金の返済による支出	△27,562,000	△13,037,000
融資関連費用の支払額	△382,691	△520,787
利益分配金の支払額	△15,154,760	△14,489,181
財務活動によるキャッシュ・フロー	△20,280,451	15,190,031
現金及び現金同等物に係る換算差額	△88	89
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△2,478,742	△3,404,854
現金及び現金同等物の期首残高	45,283,691	42,804,948
現金及び現金同等物の期末残高	42,804,948	39,400,094

項目		2025年6月期 2025年1月1日～ 2025年6月30日	2025年12月期 2025年7月1日～ 2025年12月31日
		(千円)	(千円)
当期未処分利益	(千円)	22,976,459	25,175,428
分配金総額	(千円)	14,490,028	16,715,146
うち利益分配金	(千円)	14,490,028	16,715,146
投資口1口当たり分配金	(円)	1,895	2,186
うち1口当たり利益分配金	(円)	1,895	2,186
次期繰越利益又は次期繰越損失 (△)	(千円)	8,486,431	8,460,281

(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 バレーページ 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	ペルファース 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	アクシーズ 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	40,248	28,883	36,653	41,050	39,690	41,012	32,465	26,619	24,734	22,403	21,901	20,078	27,349	16,609	16,910	19,048	19,877	24,053	14,970
賃料及び共益費	37,410	26,916	34,139	39,271	37,055	37,491	31,227	26,619	22,553	20,742	21,280	17,875	25,757	16,609	16,088	18,454	18,235	22,067	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)	2,837	1,967	2,514	1,779	2,635	3,521	1,238	-	2,181	1,661	620	2,202	1,591	-	822	594	1,642	1,985	264
② 賃貸事業費用合計	20,611	10,145	14,710	18,573	16,330	17,369	15,677	8,825	10,626	10,044	7,610	7,364	11,215	4,465	6,113	9,663	9,634	15,605	5,786
維持管理費 (a)	5,961	2,218	3,679	4,848	3,939	4,674	6,987	321	2,460	1,994	1,985	2,134	3,005	129	1,375	2,370	2,220	4,051	36
(うち修繕費)	580	340	121	316	555	1,305	497	253	166	151	403	344	141	129	42	331	105	234	36
(うち水道光熱費)	1,509	325	600	794	986	596	541	-	293	229	161	205	333	-	150	422	223	948	-
公租公課 (b)	1,673	1,425	1,724	2,671	3,303	2,551	1,718	1,804	1,388	1,103	1,017	1,040	1,115	1,571	1,003	904	983	2,017	960
保険料 (c)	135	85	121	235	266	168	116	121	93	101	84	83	91	91	59	64	74	200	64
減価償却費 (㉔)	10,299	5,873	7,328	10,159	7,894	8,112	6,181	6,041	5,190	5,918	3,732	2,883	5,514	2,137	3,019	4,952	5,254	7,683	4,189
その他費用 (d)	2,541	542	1,856	658	926	1,862	673	536	1,494	926	789	1,223	1,488	536	656	1,371	1,100	1,652	536
③ 賃貸事業損益 (①-②)	19,637	18,738	21,943	22,477	23,359	23,643	16,788	17,794	14,107	12,358	14,290	12,714	16,133	12,144	10,797	9,385	10,242	8,448	9,184
④ NOI (①-②+㉔)	29,936	24,612	29,272	32,636	31,254	31,755	22,969	23,836	19,298	18,277	18,023	15,597	21,648	14,281	13,816	14,337	15,497	16,131	13,373
⑤ 資本的支出	8,061	726	4,377	1,450	2,462	6,504	2,021	-	1,338	2,331	15,723	4,620	272	134	150	2,992	688	6,760	187
⑥ NCF (④-⑤)	21,874	23,886	24,894	31,185	28,791	25,251	20,947	23,836	17,959	15,945	2,299	10,976	21,375	14,147	13,665	11,345	14,809	9,371	13,186

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 コンティ 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	エクセレンテ 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	38,128	24,906	60,932	26,517	14,643	8,581	19,752	48,504	22,042	19,958	18,581	15,954	17,866	14,959	17,085	13,674	12,726	60,914	51,895
賃料及び共益費	36,714	23,835	57,845	23,469	13,109	7,707	18,792	46,588	21,476	19,115	17,615	15,134	16,428	14,253	14,372	12,768	12,577	57,126	50,722
賃料収入 (固定賃料)																			
賃料収入 (変動賃料)																			
その他収入 (注1)	1,414	1,070	3,087	3,048	1,534	874	960	1,916	565	843	966	820	1,437	705	2,712	905	149	3,788	1,173
② 賃貸事業費用合計	13,518	8,593	27,012	13,188	8,911	5,686	8,496	25,677	11,137	8,380	7,202	7,373	9,344	8,453	9,484	5,020	6,326	25,573	20,819
維持管理費 (a)	4,525	2,006	13,389	4,785	3,548	2,314	2,857	7,373	2,124	1,563	1,685	2,353	2,688	1,604	1,807	1,547	1,244	5,088	4,440
(うち修繕費)	235	106	236	388	13	22	1,155	715	60	91	69	916	119	81	34	175	40	170	159
(うち水道光熱費)	3	393	29	1,693	629	19	255	831	273	207	111	138	324	201	263	260	162	632	640
公租公課 (b)	1,533	1,239	3,070	2,449	1,792	923	840	6,642	1,433	805	762	774	1,027	905	842	569	818	2,491	2,214
保険料 (c)	188	103	329	156	103	74	68	317	93	64	61	48	79	56	95	49	52	196	153
減価償却費 (㉔)	5,839	3,806	7,686	4,997	2,478	1,779	3,317	9,992	6,718	4,839	3,524	3,397	4,008	4,240	4,991	2,059	3,679	16,060	12,800
その他費用 (d)	1,431	1,437	2,537	799	987	594	1,413	1,351	768	1,107	1,168	799	1,539	1,646	1,747	793	531	1,736	1,210
③ 賃貸事業損益 (①-②)	24,610	16,312	33,920	13,328	5,732	2,895	11,256	22,827	10,904	11,577	11,378	8,581	8,521	6,505	7,600	8,654	6,399	35,341	31,075
④ NOI (①-②+㉔)	30,449	20,119	41,607	18,325	8,210	4,674	14,573	32,819	17,622	16,417	14,903	11,978	12,530	10,713	12,591	10,713	10,079	51,402	43,875
⑤ 資本的支出	1,137	5,571	6,969	2,203	249	-	6,035	3,373	330	1,029	227	-	1,396	638	627	341	568	6,484	8,891
⑥ NCF (④-⑤)	29,312	14,547	34,637	16,122	7,961	4,674	8,538	29,446	17,292	15,387	14,675	11,978	11,133	10,107	11,964	10,372	9,511	44,917	34,984

(注1) ICN運営ホテルの大多数において、本投資法人は、ICN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ICN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。

(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)

(単位：千円)

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 コンパレンス センター	ホテル マイステイズ 舞浜	ホテル マイステイズ プレミア堂島	ホテル マイステイズ 名古屋栄	ホテル マイステイズ 堺筋本町	ホテル マイステイズ 横浜	ホテル マイステイズ 日暮里	ホテル マイステイズ 福岡天神南	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	184
① 賃貸事業収入合計	162,070	225,072	133,687	1,543,021	141,251	141,251	151,841	186,080	248,994	292,845	279,846	258,874	222,702	209,070	189,931	137,191	233,019	149,212	74,410	
賃料及び共益費	145,868	203,560	116,591	1,430,175	141,251	141,251	149,289	182,524	244,662	288,981	276,064	258,874	220,026	205,589	187,675	134,726	230,212	146,948	72,743	
賃料収入 (固定賃料)							36,000	37,500	101,100	82,680	75,360	101,218	68,100	44,340	41,940	29,700	28,860	26,760	21,120	
賃料収入 (変動賃料)							113,289	145,024	143,562	206,301	200,704	157,656	151,926	161,249	145,735	105,026	201,352	120,188	51,623	
その他収入 (注1)	16,202	21,512	17,095	112,845	-	-	2,552	3,556	4,332	3,864	3,782	-	2,675	3,481	2,255	2,464	2,806	2,263	1,667	
② 賃貸事業費用合計	116,436	121,487	78,237	766,738	80,952	80,952	25,290	19,910	73,937	62,101	49,618	78,770	51,902	29,493	51,723	30,313	36,921	26,002	15,080	
維持管理費 (a)	56,178	29,383 (a)	25,940	232,846	56,124	56,124	-	-	881	243	2,285	16,201	19,963	-	3,076	118	238	250	790	
(うち修繕費)	791	730	671	13,032	-	-	-	-	881	243	2,285	7,993	2,800	-	1,616	118	238	250	790	
(うち水道光熱費)	1,411	-	1,368	18,175	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
公租公課 (b)	7,634	13,951	5,681	88,386	6,540	6,540	5,186	3,667	11,787	8,473	3,513	13,210	3,668	7,397	4,262	2,027	6,283	5,202	1,514	
保険料 (c)	625	1,141	503	6,825	585	585	218	267	509	489	266	699	627	273	534	148	270	243	106	
減価償却費 (注)	47,547	76,602	41,727	384,460	17,077	17,077	19,345	15,409	60,192	52,337	43,009	44,792	27,083	21,267	43,307	27,465	29,575	19,751	12,116	
その他費用 (d)	4,450	409	4,385	54,219	625	625	539	566	566	557	543	3,866	559	554	542	554	554	554	553	
③ 賃貸事業損益 (①-②)	45,634	103,585	55,449	776,283	60,299	60,299	126,551	166,170	175,056	230,743	230,228	180,104	170,799	179,577	138,208	106,878	196,097	123,209	59,330	
④ NOI (①-②+③)	93,181	180,187	97,176	1,160,743	77,376	77,376	145,897	181,580	235,249	283,081	273,237	224,896	197,883	200,844	181,515	134,343	225,672	142,960	71,446	
⑤ 資本的支出	13,148	24,915	5,403	150,348	4,040	4,040	1,305	7,509	23,936	44,459	9,062	134,756	32,741	1,143	30,013	3,635	423,607	1,433	455	
⑥ NCF (④-⑤)	80,032	155,271	91,773	1,010,395	73,336	73,336	144,591	174,070	211,313	238,621	264,175	90,140	165,141	199,701	151,502	130,708	-197,934	141,527	70,991	

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 西館五稜郭	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	ホテル マイステイズ 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	59,923	51,621	46,288	138,589	82,770	19,565	9,354	240,608	140,557	56,181	217,239	250,710	141,686	171,279	98,059	39,426	39,147	124,992	33,185
賃料及び共益費	59,253	51,008	45,846	136,770	80,975	19,443	9,251	240,608	139,191	55,203	214,266	248,627	139,070	168,950	94,028	39,426	38,591	123,362	32,962
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)	39,513	27,008	23,826	108,630	64,715	10,563	4,331	28,108	79,191	25,203	105,666	159,827	78,470	106,550	50,828	-	16,391	80,162	14,362
その他収入 (注1)	670	613	442	1,818	1,794	122	103	-	1,366	977	2,973	2,083	2,616	2,329	1,030	-	555	1,629	222
② 賃貸事業費用合計	9,252	13,494	12,358	18,935	17,369	5,838	3,636	104,294	59,729	13,854	51,235	40,687	27,247	29,634	33,957	9,481	25,772	37,783	12,999
維持管理費 (a)	-	1,070	120	2,850	800	-	-	-	1,202	1,600	3,340	2,863	3,306	349	971	702	11,790	153	1,962
(うち修繕費)	-	1,070	120	2,850	-	-	-	-	1,202	1,600	3,340	413	-	349	971	702	11,109	153	-
(うち水道光熱費)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
公租公課 (b)	1,859	3,714	3,035	3,825	3,484	1,089	634	11,973	15,354	1,774	4,138	6,363	886	3,829	4,006	3,517	2,190	12,555	823
保険料 (c)	84	190	152	289	188	53	32	664	585	120	408	413	200	257	266	104	112	711	90
減価償却費 (注)	6,753	7,965	8,494	11,414	12,339	4,142	2,416	91,101	42,029	9,805	42,796	30,536	22,344	24,687	28,207	4,717	11,169	23,905	9,613
その他費用 (d)	554	554	554	555	556	553	553	555	557	553	551	510	509	510	506	439	509	458	509
③ 賃貸事業損益 (①-②)	50,670	38,126	33,929	119,653	65,400	13,727	5,718	136,314	80,827	42,326	166,004	210,023	114,438	141,645	61,101	29,945	13,374	87,208	20,186
④ NOI (①-②+③)	57,424	46,091	42,424	131,067	77,740	17,869	8,134	227,415	122,857	52,132	208,800	240,559	136,783	166,332	89,308	34,663	24,544	111,113	29,799
⑤ 資本的支出	1,805	59,072	2,989	3,382	11,166	2,550	299	29,542	7,336	6,462	4,279	36,112	1,334	6,487	3,527	-	408,575	36,030	1,099
⑥ NCF (④-⑤)	55,619	-12,981	39,435	127,685	66,573	15,319	7,834	197,872	115,520	45,670	204,521	204,447	135,448	159,845	85,780	34,663	-384,031	75,083	28,699

(注1) ICN運営ホテルの大多数において、本投資法人は、ICN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ICN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。

(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 富士駅前	フレック ステイン 川崎小川町	フレック ステイン 江古田	スーパーホテル 東京・ JR立北川口	スーパーホテル JR上野入谷口	ホテル マイステイズ 心斎橋	コンフォート ホテル黒崎	コンフォート ホテル前橋	コンフォート ホテル燕三条	コンフォート ホテル北見	ホテル マイステイズ 五反田駅前	ホテル エビナール 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	29,563	123,900	31,787	27,275	93,428	37,894	44,171	34,949	30,300	659,902	1,212,235	364,021	198,996	288,601	116,717	364,883	483,002	410,385
賃料及び共益費	35,928	29,480	122,996	31,787	27,275	91,844	37,894	43,811	32,861	30,300	651,439	1,195,932	358,182	195,142	285,869	79,896	360,895	477,715	407,165
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	42,824	107,400	205,800	142,800
賃料収入 (変動賃料)	-	13,880	61,436	-	-	43,844	-	-	-	-	362,539	616,932	245,382	112,942	66,269	37,072	253,495	271,915	264,365
その他収入 (注1)	-	83	904	-	-	1,584	-	360	2,088	-	8,462	16,303	5,839	3,854	2,731	36,820	3,988	5,286	3,219
② 賃貸事業費用合計	14,919	8,230	37,802	13,386	10,475	26,268	26,245	30,161	16,740	22,236	73,654	352,453	63,642	40,583	138,916	84,150	58,931	60,449	70,063
維持管理費 (a)	565	570	4,314	1,491	1,170	1,865	7,143	6,272	1,692	4,264	9,089	12,746	8,083	330	330	8,828	51,543	14,073	4,025
(うち修繕費)	365	-	3,314	1,091	770	915	6,419	603	1,266	3,656	708	2,841	8,083	330	6,728	1,216	12,893	4,025	1,761
(うち水道光熱費)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	31,592	-	-	-
公租公課 (b)	3,807	934	4,504	2,811	2,390	3,129	3,451	4,659	3,536	4,851	20,383	39,006	8,508	7,875	14,828	7,049	12,390	14,043	14,758
保険料 (c)	205	60	279	114	79	126	157	195	167	154	818	2,544	424	169	1,040	446	529	1,174	960
減価償却費 (注)	9,749	6,157	28,224	8,482	6,346	20,742	15,080	18,620	10,934	12,558	42,753	297,720	46,218	31,804	113,810	23,942	31,529	40,776	52,174
その他費用 (d)	592	507	479	487	487	405	411	409	408	609	609	436	406	403	409	1,167	409	429	408
③ 賃貸事業損益 (①-②)	21,008	21,333	86,098	18,400	16,800	67,159	11,649	14,009	18,208	8,064	586,247	859,781	300,379	158,412	149,684	32,566	305,951	422,552	340,322
④ NOI (①-②+③)	30,757	27,491	114,323	26,882	23,146	87,902	26,729	32,629	29,143	20,622	629,001	1,157,501	346,598	190,217	263,494	56,509	337,481	463,329	392,496
⑤ 資本的支出	350	419	933	-	-	882	1,005	2,301	812	90,003	14,223	77,492	9,086	928	25,919	4,162	270,823	3,710	16,920
⑥ NCF (④-⑤)	30,407	27,071	113,389	26,882	23,146	87,019	25,724	30,328	28,331	-69,381	614,777	1,080,009	337,512	189,289	237,575	52,347	66,657	459,619	375,576

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 札幌駅前	ホテル マイステイズ 横浜園内	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 プレミアム赤坂	ホテル マイステイズ プレミアム 札幌パーク	ホテル マイステイズ 上野イースト	ホテル マイステイズ 御堂筋本町	ホテル マイステイズ 札幌アスペン	アートホテル 石垣島	ホテル マイステイズ 富士山展望温泉	ホテルソニア 小樽	ホテル マイステイズ 金沢キャッスル	アートホテル 新潟駅前	ホテル マイステイズ 名古屋路
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	492,370	363,957	201,218	129,551	204,006	71,555	146,476	147,302	810,004	526,414	204,557	162,031	600,156	272,344	424,918	255,022	144,682	301,987	154,121
賃料及び共益費	484,827	360,028	198,663	127,198	201,189	70,249	144,251	146,102	794,262	520,731	200,274	159,647	594,437	272,344	416,264	251,319	143,042	300,164	152,247
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)	272,727	223,128	117,663	55,498	127,989	36,949	88,001	99,152	578,962	247,931	131,274	96,447	345,037	52,844	242,564	127,819	34,042	180,964	76,847
その他収入 (注1)	7,543	3,928	2,555	2,353	1,817	1,202	2,225	1,200	15,742	5,682	4,283	2,384	5,719	-	8,653	3,703	1,639	1,822	1,874
② 賃貸事業費用合計	133,163	104,279	43,217	45,897	65,830	29,410	12,499	23,724	94,552	163,430	35,134	42,178	124,653	74,180	118,228	67,745	26,790	127,756	27,653
維持管理費 (a)	-	6,339	3,072	910	150	2,011	328	593	320	8,433	6,482	341	12,475	4,377	220	2,579	170	28,665	430
(うち修繕費)	-	6,339	3,072	910	150	1,029	328	593	320	8,433	-	341	12,475	4,377	220	2,579	170	21,491	430
(うち水道光熱費)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
公租公課 (b)	10,368	21,202	8,933	7,180	14,006	5,682	4,654	6,143	26,992	43,412	4,122	10,070	36,808	8,868	6,190	12,962	3,957	5,595	4,886
保険料 (c)	1,737	644	378	533	1,350	282	183	344	807	1,743	370	270	1,426	1,456	558	588	497	1,259	474
減価償却費 (注)	120,653	75,679	30,428	36,864	49,917	21,028	6,928	16,238	66,027	109,429	23,753	31,091	73,531	59,064	110,854	51,208	21,760	91,827	21,457
その他費用 (d)	404	414	403	408	406	406	405	406	405	411	406	403	411	413	404	407	404	407	404
③ 賃貸事業損益 (①-②)	359,207	259,677	158,001	83,654	138,175	42,144	133,977	123,578	715,452	362,984	169,423	119,853	475,503	198,164	306,690	187,277	117,892	174,231	126,468
④ NOI (①-②+③)	479,860	335,356	188,430	120,518	188,093	63,172	140,905	139,816	781,479	472,413	193,177	150,944	549,034	257,228	417,544	238,485	139,652	266,058	147,926
⑤ 資本的支出	61,294	259,391	1,456	12,764	12,874	8,976	1,861	14,584	5,351	95,274	3,122	2,037	39,433	48,045	10,223	2,817	4,048	663,026	2,953
⑥ NCF (④-⑤)	418,565	75,965	186,973	107,754	175,219	54,196	139,044	125,232	776,128	377,138	190,054	148,907	509,601	209,182	407,321	235,667	135,603	-396,967	144,973

(注1) ICN運営ホテルの大多数において、本投資法人は、ICN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ICN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すが、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。

(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& ヴィラス	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	182,450	106,727	267,805	135,537	107,085	76,103	63,263	53,690	76,162	30,912	37,712	262,437	146,271	1,692,098	515,474	97,320	163,239	99,976	70,918
賃料及び共益費	179,495	105,387	265,033	132,757	105,914	74,814	62,547	53,274	74,245	30,435	37,176	258,541	146,044	1,692,098	515,474	95,921	160,691	98,826	70,918
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)	76,095	33,028	145,333	63,357	50,114	28,914	30,947	32,974	52,945	9,235	16,976	51,241	27,344	1,264,398	391,074	74,021	131,991	82,526	48,718
その他収入(注1)	2,955	1,340	2,772	2,779	1,170	1,289	715	416	1,916	476	535	3,895	226	-	-	1,399	2,548	1,149	-
② 賃貸事業費用合計	49,199	37,485	110,790	47,586	20,575	48,581	17,988	9,918	10,280	10,585	21,009	154,151	110,754	380,971	161,934	20,606	46,974	20,422	27,383
維持管理費(a)	1,205	2,475	7,200	747	470	9,601	450	700	121	121	902	804	24,900	8,714	6,578	334	640	115	2,028
(うち修繕費)	296	2,475	7,200	747	470	9,601	450	-	293	121	902	804	600	6,761	-	334	640	115	1,516
(うち水道光熱費)	8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	108	-	-	-	-
公租公課(b)	10,626	9,672	23,071	7,889	3,337	10,277	2,714	1,400	3,901	2,368	4,014	18,711	6,217	42,603	9,660	4,515	5,860	3,256	3,228
保険料(c)	576	546	2,081	692	233	533	179	120	178	184	131	3,209	1,368	2,241	1,411	237	273	280	431
減価償却費(⑦)	36,381	24,384	78,030	37,847	16,128	27,763	14,240	7,292	5,503	7,504	15,553	131,012	77,910	327,056	140,584	15,166	39,846	16,417	21,339
その他費用(d)	409	406	406	409	406	406	404	404	403	406	407	412	358	355	3,699	353	353	353	355
③ 賃貸事業損益(①-②)	133,250	69,241	157,014	87,950	86,510	27,522	45,274	43,771	65,882	20,327	16,702	108,286	35,516	1,311,127	353,540	76,714	116,265	79,553	43,535
④ NOI(①-②+⑦)	169,632	93,625	235,045	125,797	102,638	55,285	59,514	51,064	71,385	27,832	32,256	239,299	113,427	1,638,183	494,124	91,880	156,112	95,971	64,875
⑤ 資本的支出	2,286	3,975	143,235	16,644	9,849	127,492	655	3,055	1,327	1,258	10,760	55,580	34,572	324,462	10,176	2,362	15,525	6,522	6,964
⑥ NCF(④-⑤)	167,345	89,650	91,809	109,153	92,788	-72,207	58,859	48,008	70,057	26,574	21,496	183,719	78,854	1,313,721	483,947	89,518	153,586	89,448	57,910

物件番号	D90	D91	D92	D93	D94	D95	D96	D97	D98	D99	D100	D101	D102	D103	D104	D105	D106	D107	D108
物件名	アートホテル 大阪ベイト ワー &空庭温泉	函館 国際ホテル	アートホテル 日暮里 ラングウッド	ホテル マイステイズ 熊本 リバーサイド	アートホテル 青森	亀の井ホテル 伊豆高原	アートホテル 大分	アートホテル 小倉 ニュータガワ	アートホテル 宮崎 スカイタワー	アートホテル 鹿児島	亀の井ホテル 彦根	亀の井ホテル 奈良	伊良湖 オーシャン リゾート (注2)	霧島 国際ホテル (注2)	亀の井ホテル 鳥羽 (注2)	亀の井ホテル 草津湯畑 (注2)	熱川 オーシャン リゾート (注2)	ホテル マイステイズ 厚木 (注2)	亀の井ホテル 筑波山 (注2)
計算期間(日数)	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	127	127	127	127	127	127	127
① 賃貸事業収入合計	1,809,521	705,354	321,582	198,317	246,477	137,142	125,467	117,025	110,793	48,454	102,509	56,586	245,547	280,234	172,424	209,606	109,893	90,079	125,447
賃料及び共益費	1,507,321	705,354	321,582	195,870	243,333	134,228	123,088	114,863	109,267	46,276	100,958	55,526	243,150	277,051	170,644	206,353	107,098	89,407	125,447
賃料収入(固定賃料)	294,914	186,000	98,700	48,900	51,200	33,900	43,900	62,900	33,900	33,500	24,800	13,900	43,683	46,683	27,741	36,374	18,125	20,922	20,306
賃料収入(変動賃料)	1,212,406	519,354	222,882	146,970	192,133	100,328	79,188	51,963	75,367	12,776	76,158	41,626	199,466	230,367	142,902	169,978	88,972	68,484	105,141
その他収入(注1)	302,200	-	-	2,447	3,143	2,914	2,378	2,161	3,182	1,526	2,178	1,060	2,396	3,182	1,779	3,253	2,794	672	-
② 賃貸事業費用合計	652,924	178,481	124,129	59,870	109,188	43,734	51,043	55,642	65,603	48,310	34,108	24,268	91,428	61,347	38,859	33,256	52,099	10,512	55,373
維持管理費(a)	406,710	180	21,501	772	7,486	2,737	350	7,705	-	6,289	1,419	1,621	-	510	-	-	180	-	357
(うち修繕費)	6,629	180	2,223	772	7,486	2,737	125	7,705	-	6,289	1,419	1,621	-	510	-	-	180	-	357
(うち水道光熱費)	318,512	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
公租公課(b)	107,802	46,082	11,415	7,680	14,380	5,526	10,788	9,976	8,180	17,988	3,953	4,890	-	-	-	-	-	-	-
保険料(c)	8,441	2,626	1,830	615	764	793	675	1,088	722	941	485	408	937	1,421	446	433	538	216	405
減価償却費(⑦)	122,390	129,082	88,872	50,448	86,202	34,169	38,727	36,518	56,345	22,578	27,742	16,840	90,213	59,137	38,064	32,544	51,103	10,019	54,333
その他費用(d)	7,580	510	509	354	354	508	503	354	355	513	508	507	277	278	348	277	277	277	277
③ 賃貸事業損益(①-②)	1,156,596	526,872	197,452	138,447	137,288	93,408	74,424	61,382	45,190	143	68,400	32,318	154,118	218,887	133,564	176,350	57,794	79,566	70,074
④ NOI(①-②+⑦)	1,278,987	655,954	286,325	188,895	223,491	127,577	113,151	97,901	101,536	22,721	96,143	49,158	244,332	278,024	171,629	208,895	108,897	89,586	124,407
⑤ 資本的支出	105,502	34,023	29,991	2,153	18,808	27,646	2,401	140,081	10,113	26,140	4,189	2,637	1,512	77,852	4,060	-	-	22,710	8,612
⑥ NCF(④-⑤)	1,173,484	621,931	256,333	186,742	204,682	99,931	110,750	-42,179	91,423	-3,419	91,953	46,520	242,820	200,171	167,569	208,895	108,897	66,876	115,795

(注1) ICN運営ホテルの大多数において、本投資法人は、ICN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ICN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。

(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	D109	D110	D111		
物件名	亀の井ホテル 高知 (注2)	亀の井ホテル 知多美浜 (注2)	亀の井ホテル 柳川 (注2)	ホテル計	合計
計算期間 (日数)	127	127	127	-	-
① 賃貸事業収入合計	65,373	60,292	61,684	24,377,840	26,062,113
賃料及び共益費	65,218	59,534	60,908	23,790,909	25,362,336
賃料収入 (固定賃料)	6,151	5,312	5,854	8,861,939	
賃料収入 (変動賃料)	59,066	54,221	55,053	14,928,970	
その他収入 (注1)	155	758	775	586,931	699,777
② 賃貸事業費用合計	6,194	5,679	4,388	6,701,911	7,549,601
維持管理費 (a)	-	-	-	820,960	1,109,931
(うち修繕費)	-	-	-	232,914	245,946
(うち水道光熱費)	-	-	-	350,221	368,396
公租公課 (b)	-	-	-	998,200	1,093,127
保険料 (c)	531	268	330	73,976	81,386
減価償却費 (⑦)	5,314	5,063	3,709	4,744,850	5,146,387
その他費用 (d)	348	348	348	63,923	118,767
③ 賃貸事業損益 (①-②)	59,178	54,612	57,295	17,675,929	18,512,512
④ NOI (①-②+⑦)	64,493	59,676	61,005	22,420,779	23,658,899
⑤ 資本的支出	-	-	-	4,387,771	4,542,160
⑥ NCF (④-⑤)	64,493	59,676	61,005	18,033,008	19,116,739

物件番号	D200	D201	
物件名	ウェスティン・ グランドケイマン・ セブンマイル ビーチ・リゾート & スパ (注3)	ザ・サンシャイン・ ホテル&スイーツ (注3)	合計
計算期間 (日数)	184	184	-
① 運営委託収益又は運営委託損失(-) 合計	1,870,955	-133,787	1,737,167
運営委託収益又は運営委託損失(-)	1,870,298	-133,787	1,736,511
その他収入	656	-	656
② 運営委託費用合計	591,500	188,381	779,881
維持管理費 (a)	13,211	-	13,211
(うち修繕費)	13,211	-	13,211
(うち水道光熱費)	-	-	-
公租公課 (b)	-	-	-
保険料 (c)	139,337	36,371	175,709
減価償却費 (⑦)	382,034	143,796	525,831
その他費用 (d)	56,915	8,212	65,128
③ 運営委託損益 (①-②)	1,279,454	-322,168	957,286
④ NOI (①-②+⑦)	1,661,489	-178,371	1,483,118
⑤ 資本的支出	374,039	1,735,858	2,109,897
⑥ NCF (④-⑤)	1,287,449	-1,914,229	-626,779

(注1) ICN運営ホテルの大多数において、本投資法人は、ICN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ICN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。

(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。

期末算定価額 (1/5)

(単位：千円)

物件 番号	物件名称	取得価格	2025年6月末				2025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	日神バレストーテジ代田橋	1,251,830	1,067,145	1,430,000	3.8%	1,064,907	1,460,000	3.8%		30,000	-0.1pt	アセッツR&D	
A28	グロースメゾン五反田	888,200	812,415	1,210,000	3.5%	807,268	1,220,000	3.4%		10,000	-0.1pt	アセッツR&D	
A29	グロースメゾン亀戸	1,070,850	918,168	1,400,000	3.6%	915,216	1,430,000	3.5%		30,000	-0.1pt	アセッツR&D	
A30	エメラルドハウス	1,505,161	1,307,350	1,570,000	3.8%	1,298,642	1,580,000	3.7%		10,000	-0.1pt	アセッツR&D	
A32	サンクレスト石神井公園	1,088,979	1,031,326	1,380,000	3.9%	1,025,894	1,380,000	3.8%		-	-0.1pt	アセッツR&D	
A33	グロースメゾン新横浜	1,059,457	916,689	1,430,000	3.9%	915,081	1,460,000	3.8%		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	878,252	1,290,000	3.4%	874,092	1,300,000	3.3%		10,000	-0.1pt	アセッツR&D	
A35	グランリール亀戸	906,121	743,629	1,170,000	3.8%	737,588	1,180,000	3.7%		10,000	-0.1pt	アセッツR&D	
A37	グロースメゾン用賀	795,986	712,111	935,000	3.5%	708,260	953,000	3.4%		18,000	-0.1pt	アセッツR&D	
A38	ルート立川	676,951	687,844	806,000	3.9%	684,257	810,000	3.9%		4,000	-	アセッツR&D	
A39	渋谷本町マンション	651,474	731,476	833,000	3.9%	743,467	850,000	3.8%		17,000	-0.1pt	アセッツR&D	
A40	シティハイツ砧	646,337	702,382	709,000	3.9%	704,120	727,000	3.8%		18,000	-0.1pt	アセッツR&D	
A41	アクシズタワー川口並木	620,893	470,350	898,000	4.4%	465,108	909,000	4.4%		11,000	-0.1pt	アセッツR&D	
A43	カレッジスクエア町田	589,553	543,287	534,000	4.7%	541,284	532,000	4.7%		-2,000	-	アセッツR&D	
A44	ベレール目黒	589,004	537,103	708,000	3.3%	534,234	724,000	3.2%		16,000	-0.1pt	アセッツR&D	
A45	ワコーレ綱島I	572,914	555,675	622,000	4.1%	553,714	627,000	4.1%		5,000	-0.1pt	アセッツR&D	
A46	フォロス中村橋	566,980	486,439	724,000	3.7%	481,872	730,000	3.6%		6,000	-0.1pt	アセッツR&D	
A47	グロースメゾン海神	557,256	601,814	604,000	4.3%	600,891	608,000	4.3%		4,000	-0.1pt	アセッツR&D	
A48	カレッジスクエア町屋	510,721	431,077	679,000	3.7%	427,075	686,000	3.6%		7,000	-0.1pt	アセッツR&D	
A59	藤和シティコープ新大塚II	866,000	782,904	1,390,000	3.9%	778,201	1,400,000	3.9%		10,000	-	不動研	
A61	ピクセル武蔵関	577,000	581,323	835,000	3.8%	583,088	842,000	3.8%		7,000	-	森井	
A63	藤和シティコープ浅間町	1,110,000	983,561	1,530,000	4.5%	982,844	1,580,000	4.5%		50,000	-	不動研	
A64	ロイヤルパーク大町	415,000	426,487	606,000	4.5%	423,693	607,000	4.5%		1,000	-	不動研	
A65	レキシントン・スクエア萩野町	330,000	246,708	426,000	4.8%	244,479	423,000	4.8%		-3,000	-	不動研	
A66	ヴィスコンティ覚王山	255,000	222,676	291,000	4.3%	220,897	287,000	4.3%		-4,000	-	谷澤	
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	511,000	409,651	809,000	3.3%	412,369	834,000	3.3%		25,000	-	谷澤	
A73	AMS TOWER 南6条	1,180,000	841,151	1,370,000	4.2%	834,532	1,320,000	4.2%		-50,000	-	谷澤	
A84	レーベスト平安	595,000	458,691	877,000	4.0%	452,303	854,000	4.1%		-23,000	0.1pt	不動研	
A87	エクセレント神楽坂	543,000	472,538	879,000	3.2%	468,728	895,000	3.2%		16,000	-	不動研	
A90	クイーンズコート福住	456,000	390,917	849,000	3.3%	387,620	856,000	3.4%		7,000	0.1pt	不動研	
A92	ベレール大井町	412,000	377,173	680,000	3.3%	373,775	681,000	3.3%		1,000	-	不動研	
A93	シエテ南塚口	374,000	324,808	586,000	4.0%	322,196	586,000	4.0%		-	-	不動研	
A94	プライムライフ三宮磯上公園	373,000	318,630	581,000	3.7%	315,029	567,000	3.8%		-14,000	0.1pt	不動研	
A96	センチュリーパーク新川1番館	335,000	277,084	550,000	4.4%	272,720	536,000	4.5%		-14,000	0.1pt	不動研	
A97	ウエストアベニュー	331,000	298,270	446,000	4.2%	296,551	446,000	4.3%		-	0.1pt	不動研	
A99	プライムライフ御影	297,000	249,315	441,000	4.0%	246,203	438,000	4.0%		-3,000	-	不動研	
A101	リエトコート向島	1,683,000	1,535,955	2,380,000	3.6%	1,526,379	2,430,000	3.6%		50,000	-	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ルアンドディ、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、2025年6月30日時点：1米ドル=144.81円、2025年12月31日時点：1米ドル=156.56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 (2/5)

(単位：千円)

物件番号	物件名称	取得価格	2025年6月末				2025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	1,483,828	2,240,000	3.4%	1,479,919	2,260,000	3.4%		20,000		-	不動研
A103	ロイヤルパークス桃坂	2,910,000	2,305,282	3,100,000	3.8%	2,270,884	3,060,000	3.8%	-40,000			-	森井
A104	ロイヤルパークス新田	5,024,000	4,283,261	6,090,000	4.0%	4,231,575	5,990,000	4.0%	-100,000			-	森井
A106	ロイヤルパークスシーサー南千住	2,683,000	2,290,733	3,310,000	5.0%	2,254,410	3,360,000	5.0%	50,000			-	不動研
	住居計	38,465,748	33,695,497	49,198,000	-	33,461,385	49,418,000	-	220,000			-	-
B18	イオンタウン須賀川	2,320,000	1,541,557	2,380,000	6.1%	1,528,520	2,150,000	6.1%	-230,000			-	森井
	オフィス・商業施設計	2,320,000	1,541,557	2,380,000	-	1,528,520	2,150,000	-	-230,000			-	-
D01	ホテルマイステイズ神田	2,851,000	2,694,821	5,610,000	3.9%	2,676,781	5,930,000	3.9%	320,000			-	不動研
D02	ホテルマイステイズ浅草	2,584,000	2,407,968	4,980,000	4.1%	2,400,069	5,310,000	4.1%	330,000			-	不動研
D03	ホテルマイステイズ京都四条	5,228,918	5,228,918	9,140,000	4.3%	5,192,662	9,660,000	4.3%	520,000			-	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	4,301,146	9,360,000	4.5%	4,293,268	9,880,000	4.5%	520,000			-	不動研
D05	ホテルマイステイズ舞浜	4,870,312	4,323,567	9,000,000	4.3%	4,289,620	9,480,000	4.3%	480,000			-	不動研
D06	ホテルマイステイズプレミア堂島	3,845,400	3,708,211	7,370,000	4.2%	3,798,175	7,430,000	4.2%	60,000			-	不動研
D07	ホテルマイステイズ名古屋栄	2,958,000	2,474,625	5,670,000	4.9%	2,480,283	5,720,000	5.6%	50,000		0.7pt	-	不動研
D08	ホテルマイステイズ堺筋本町	2,514,820	2,145,080	3,660,000	4.3%	2,124,956	3,850,000	4.3%	190,000			-	不動研
D09	ホテルマイステイズ横浜	2,119,900	1,986,454	4,490,000	5.4%	1,973,160	4,740,000	5.4%	250,000			-	不動研
D10	ホテルマイステイズ日暮里	1,898,540	2,093,867	4,460,000	4.2%	2,070,037	4,480,000	4.2%	20,000			-	不動研
D11	ホテルマイステイズ福岡天神南	1,570,520	1,336,287	6,730,000	4.3%	1,730,319	7,470,000	4.6%	740,000		0.3pt	-	不動研
D12	ホテルマイステイズ飯田橋	1,381,660	1,605,065	4,450,000	4.0%	1,586,747	4,710,000	4.0%	260,000			-	不動研
D13	ホテルマイステイズ上野稲荷町	1,331,960	1,131,941	2,390,000	4.0%	1,120,280	2,470,000	4.1%	80,000		0.1pt	-	不動研
D14	フレックスステイン品川	1,242,500	1,155,411	2,070,000	4.2%	1,150,463	2,190,000	4.2%	120,000			-	不動研
D15	フレックスステイン常盤台	1,242,500	1,173,839	2,200,000	4.4%	1,224,946	2,190,000	4.4%	-10,000			-	不動研
D16	フレックスステイン巣鴨	1,192,800	1,055,268	2,300,000	4.4%	1,049,763	2,300,000	4.4%	-			-	不動研
D17	ホテルマイステイズ大手前	1,192,800	1,075,847	2,910,000	4.6%	1,067,815	2,930,000	4.7%	20,000		0.1pt	-	不動研
D18	ホテルマイステイズ清澄白河	749,476	799,070	1,490,000	4.4%	797,897	1,590,000	4.4%	100,000			-	不動研
D19	フレックスステイン中延P1	589,442	533,369	958,500	4.3%	531,777	958,500	4.3%	-			-	不動研
D20	フレックスステイン中延P2	283,290	276,992	461,500	4.3%	274,876	461,500	4.3%	-			-	不動研
D21	アパホテル横浜関内	8,350,000	7,247,752	9,810,000	4.2%	7,186,193	9,840,000	4.2%	30,000			-	不動研
D22	ホテルマイステイズ函館五稜郭	2,792,000	2,545,337	4,050,000	5.0%	2,510,644	4,030,000	5.0%	-20,000			-	不動研
D23	フレックスステイン白金	2,119,000	2,047,321	2,520,000	4.2%	2,043,977	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	6,719,800	9,300,000	4.0%	6,681,283	9,300,000	4.0%	-			-	不動研
D25	ホテルマイステイズ亀戸P1	5,594,000	5,106,057	8,540,000	4.3%	5,111,633	8,680,000	4.3%	140,000			-	不動研
D26	ホテルマイステイズ上野入谷口	3,821,000	3,483,110	4,630,000	4.3%	3,462,101	4,660,000	4.3%	30,000			-	不動研
D27	ホテルマイステイズ亀戸P2	3,742,000	3,353,090	5,710,000	4.3%	3,334,890	5,850,000	4.3%	140,000			-	不動研
D28	ホテルマイステイズ清水	2,198,000	1,985,224	2,580,000	5.2%	1,960,545	2,580,000	5.2%	-			-	不動研
D29	スーパーホテル新橋・烏森口	1,624,000	1,538,177	1,930,000	3.5%	1,533,459	1,930,000	3.5%	-			-	不動研
D30	ホテルマイステイズ東十条	1,277,000	1,246,485	1,450,000	5.8%	1,643,892	1,790,000	4.5%	340,000		-1.3pt	-	不動研

(注1) 「増減」は、期中に取得・売却した物件は除外して算出しています。

(注2) 「鑑定評価機関」は略称により表示しております。正式名称は以下の通りです。アセットR&D：株式会社アセットリアルアンドディ、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、帳簿価格は「取得価格」欄に記載の金額に当該不動産等の取得に要した諸費用（付随費用）及び資本的支出を加算し、当期末までの減価償却累計額を差し引いた金額を記載しています。付随費用及び資本的支出については円貨で支払ったものについては当該金額、米ドルで支払ったものについては取引発生時の為替レートを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、2025年6月30日時点：1米ドル=144.81円、2025年12月31日時点：1米ドル=156.56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 (3/5)

(単位：千円)

物件 番号	物件名称	取得価格	2025年6月末				2025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	1,164,015	2,330,000	5.2%	1,176,140	2,490,000	5.2%		160,000	-	不動研	
D32	フレックステイイン川崎貝塚	980,000	830,255	1,210,000	4.6%	821,741	1,150,000	4.6%		-60,000	-	不動研	
D33	コンフォートホテル富山駅前	979,000	832,790	1,200,000	4.9%	823,391	1,170,000	4.9%		-30,000	-	不動研	
D34	フレックステイイン川崎小川町	906,000	834,434	955,000	4.4%	828,696	955,000	4.4%		-	-	不動研	
D35	フレックステイイン江古田	5,069,000	4,626,340	4,950,000	4.5%	4,599,049	4,960,000	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	1,012,567	1,240,000	4.2%	1,004,085	1,230,000	4.2%		-10,000	-	大和	
D37	スーパーホテルJR上野入谷口	1,130,000	1,013,797	1,240,000	3.7%	1,007,451	2,400,000	3.8%		1,160,000	0.1pt	大和	
D38	ホテルマイステイズ心齋橋	3,160,000	2,853,898	2,350,000	4.6%	2,834,038	2,350,000	4.6%		-	-	不動研	
D39	コンフォートホテル黒崎	1,148,000	938,930	1,200,000	5.1%	924,855	1,200,000	5.1%		-	-	大和	
D40	コンフォートホテル前橋	1,128,000	847,759	1,080,000	4.5%	831,676	1,070,000	4.5%		-10,000	-	大和	
D41	コンフォートホテル燕三条	1,010,000	845,405	1,070,000	5.1%	835,282	1,070,000	5.1%		-	-	大和	
D42	コンフォートホテル北見	851,000	681,709	884,000	5.3%	759,154	885,000	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	26,029,739	25,000,000	4.6%	26,001,209	25,000,000	4.6%		-	-	森井	
D44	ホテルエピナール那須(注4)	21,002,640	17,934,307	24,100,000	5.7%	17,714,079	24,100,000	5.7%		-	-	森井	
D45	ホテルマイステイズ福岡天神	8,059,000	7,436,398	8,860,000	4.5%	7,399,266	9,650,000	4.5%		790,000	-	森井	
D46	ホテルマイステイズ浜松町	7,959,000	7,638,755	6,530,000	4.3%	7,607,879	6,750,000	4.3%		-200,000	-	森井	
D47	ホテルマイステイズプレミア金沢	13,761,000	11,833,035	12,500,000	5.1%	11,745,144	12,000,000	5.1%		250,000	-	森井	
D48	高松 東急REIホテル	2,139,000	2,050,943	1,750,000	5.0%	2,031,163	2,930,000	5.2%		1,180,000	0.2pt	大和	
D49	ホテルマイステイズプレミア浜松町	8,000,000	7,850,848	12,200,000	4.1%	8,090,143	12,900,000	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	12,684,191	13,500,000	4.5%	12,647,125	13,500,000	4.5%		-	-	谷澤	
D51	ホテルマイステイズプレミア大森	9,781,000	9,592,900	13,600,000	4.2%	9,557,646	14,000,000	4.2%		400,000	-	谷澤	
D52	亀の井ホテル 別府	8,870,000	7,283,678	10,400,000	5.7%	7,224,320	10,400,000	5.7%		-	-	谷澤	
D53	ホテルマイステイズ札幌駅北口	7,880,000	7,509,479	9,130,000	4.3%	7,693,191	9,460,000	4.3%		330,000	-	谷澤	
D54	ホテルマイステイズ横浜関内	5,326,000	4,907,312	6,160,000	4.2%	4,878,340	6,380,000	4.2%		220,000	-	谷澤	
D55	アートホテル上越	2,772,000	2,648,034	2,830,000	5.7%	2,623,934	2,880,000	5.7%		50,000	-	谷澤	
D56	アートホテル弘前シティ	2,723,000	2,510,701	2,640,000	5.7%	2,473,657	2,680,000	5.7%		40,000	-	谷澤	
D57	ホテルマイステイズ大分	1,604,000	1,342,517	1,760,000	5.5%	1,330,465	1,760,000	5.5%		-	-	谷澤	
D58	ホテルマイステイズ五反田	4,068,000	4,018,135	4,810,000	4.0%	4,013,068	5,010,000	4.0%		200,000	-	谷澤	
D59	ホテルマイステイズ立川	3,257,000	3,119,349	3,680,000	4.2%	3,117,695	3,870,000	4.3%		190,000	0.1pt	大和	
D60	ホテルマイステイズプレミア赤坂	20,691,000	19,859,363	28,200,000	3.7%	19,798,687	29,800,000	3.7%		1,600,000	-	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	15,563,657	17,200,000	4.5%	15,549,503	17,200,000	4.5%		-	-	谷澤	
D62	ホテルマイステイズ上野イースト	5,286,000	5,095,789	5,680,000	4.1%	5,075,158	5,860,000	4.1%		180,000	-	谷澤	
D63	ホテルマイステイズ御堂筋本町	5,039,000	4,633,081	3,530,000	4.0%	4,604,027	3,530,000	4.0%		-	-	不動研	
D64	ホテルマイステイズ札幌アスペン	15,543,000	15,031,308	15,600,000	4.4%	14,997,210	15,900,000	4.4%		300,000	-	谷澤	
D65	アートホテル石垣島	9,731,000	9,258,155	9,570,000	5.0%	9,247,136	9,570,000	5.0%		-	-	不動研	
D66	ホテルマイステイズ富士山展望温泉	9,405,000	8,133,838	12,900,000	5.0%	8,033,206	13,300,000	5.1%		400,000	0.1pt	不動研	
D67	ホテルソニア小樽	5,930,000	5,300,704	7,490,000	4.9%	5,252,314	7,480,000	4.9%		-10,000	-	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、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、2025年6月30日時点：1米ドル=144.81円、2025年12月31日時点：1米ドル=156.56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 (4/5)

(単位：千円)

物件番号	物件名称	取得価格	2025年6月末				2025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	5,527,594	5,600,000	4.9%	5,509,882	5,350,000	4.9%		-250,000	-	谷澤	
D69	アートホテル新潟駅前	5,524,000	5,029,737	6,490,000	5.1%	5,600,936	6,720,000	5.1%		230,000	-	谷澤	
D70	ホテルマイステイズ名古屋錦	5,197,000	4,946,478	5,310,000	4.2%	4,927,973	5,330,000	4.2%		20,000	-	森井	
D71	ホテルノルド小樽	4,296,000	4,138,362	4,620,000	5.0%	4,104,267	4,620,000	5.0%		-	-	谷澤	
D72	ホテルマイステイズ鹿児島天文館	3,445,000	3,233,076	3,550,000	4.9%	3,212,667	3,490,000	4.9%		-60,000	-	大和	
D73	アートホテル旭川	3,197,000	2,763,718	3,300,000	5.1%	2,828,924	3,330,000	5.1%		30,000	-	谷澤	
D74	ホテルマイステイズ松山	3,098,000	2,756,030	3,230,000	5.0%	2,734,827	3,270,000	5.0%		40,000	-	大和	
D75	ホテルマイステイズ札幌すすきの	3,059,000	2,930,112	2,840,000	4.6%	2,923,834	2,910,000	4.6%		70,000	-	森井	
D76	ホテルマイステイズ札幌中島公園	2,118,000	2,207,682	1,890,000	4.7%	2,307,411	1,920,000	4.7%		30,000	-	森井	
D77	ホテルマイステイズ札幌中島公園別館	1,584,000	1,545,975	1,590,000	4.6%	1,532,390	1,600,000	4.6%		10,000	-	谷澤	
D78	フレックスティン桜木町	1,425,000	1,363,874	1,580,000	4.3%	1,359,637	1,580,000	4.4%		-	0.1pt	大和	
D79	MyCUBE by MYSTAYS浅草蔵前	1,287,000	1,239,582	1,370,000	4.0%	1,235,406	1,430,000	4.1%		60,000	0.1pt	大和	
D80	ホテルマイステイズ鹿児島天文館2番館	1,168,000	1,128,931	1,190,000	4.9%	1,122,684	1,170,000	5.0%		-20,000	0.1pt	大和	
D81	ホテルマイステイズ名寄	957,000	810,641	877,000	5.5%	805,847	878,000	5.5%		1,000	-	森井	
D82	ホテルマイステイズプレミア成田	10,593,000	9,456,685	9,210,000	4.5%	9,381,252	9,060,000	4.5%		-150,000	-	谷澤	
D83	アートホテル盛岡	5,643,000	5,036,804	5,140,000	5.2%	4,993,466	4,810,000	5.2%		-330,000	-	森井	
D84	フサキビーチリゾートホテル&ヴィラズ	40,293,000	39,278,347	42,100,000	5.0%	39,275,858	42,100,000	5.0%		-	-	不動研	
D85	夢科グランドホテル滝の湯	8,365,000	8,069,970	8,780,000	5.7%	7,940,595	8,790,000	5.7%		10,000	-	谷澤	
D86	ホテルマイステイズ岡山	2,613,000	2,637,826	2,740,000	5.0%	2,625,515	2,840,000	5.1%		100,000	0.1pt	不動研	
D87	ホテルマイステイズ青森駅前	2,445,000	2,309,510	2,520,000	5.6%	2,272,189	2,680,000	5.6%		160,000	-	森井	
D88	ホテルマイステイズ蘇我	2,039,000	2,036,277	2,250,000	4.6%	2,026,586	2,280,000	4.6%		30,000	-	谷澤	
D89	天然温泉田沢湖レイクリゾート	1,475,000	1,464,853	1,490,000	6.1%	1,450,765	1,470,000	6.1%		-20,000	-	大和	
D90	アートホテル大阪ベイタワー&空庭温泉	31,185,000	30,680,926	31,600,000	4.7%	30,664,172	31,600,000	4.7%		-	-	不動研	
D91	函館国際ホテル	16,830,000	16,753,870	17,100,000	5.2%	16,658,984	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	16,345,917	16,500,000	4.9%	16,287,350	16,500,000	4.8%		-	-0.1pt	森井	
D93	ホテルマイステイズ熊本 リバーサイド	6,831,000	6,827,484	6,900,000	5.6%	6,779,626	6,900,000	5.5%		-	-0.1pt	森井	
D94	アートホテル青森	5,672,000	5,569,564	5,770,000	5.8%	5,502,253	5,810,000	5.8%		40,000	-	大和	
D95	亀の井ホテル 伊豆高原	5,563,000	5,592,034	5,860,000	5.3%	5,586,033	5,860,000	5.3%		-	-	谷澤	
D96	アートホテル大分	5,484,000	5,461,601	5,540,000	5.8%	5,425,334	5,540,000	5.7%		-	-0.1pt	森井	
D97	アートホテル小倉 ニュータガワ	4,672,000	4,676,457	4,750,000	5.4%	4,780,145	4,680,000	5.4%		-70,000	-	大和	
D98	アートホテル宮崎スカイタワー	3,821,000	3,759,193	3,870,000	5.9%	3,713,005	3,870,000	5.9%		-	-	不動研	
D99	アートホテル鹿児島	3,395,000	3,425,697	3,500,000	5.3%	3,429,360	3,450,000	5.3%		-50,000	-	谷澤	
D100	亀の井ホテル 彦根	2,603,000	2,610,153	2,680,000	5.6%	2,586,790	2,690,000	5.6%		10,000	-	谷澤	
D101	亀の井ホテル 奈良	2,029,000	2,071,754	2,110,000	5.2%	2,057,856	2,120,000	5.1%		10,000	-0.1pt	不動研	
D102	伊良湖オーシャンリゾート	6,900,000	-	-	-	6,967,782	6,990,000	6.0%		-	-	谷澤	
D103	霧島国際ホテル	6,534,000	-	-	-	5,835,595	6,610,000	6.0%		-	-	大和	
D104	亀の井ホテル 鳥羽	4,732,000	-	-	-	4,740,784	4,780,000	5.7%		-	-	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、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、帳簿価格は「取得価格」欄に記載の金額に当該不動産等の取得に要した諸費用（付随費用）及び資本的支出を加算し、当期末までの減価償却累計額を差し引いた金額を記載しています。付随費用及び資本的支出については円貨で支払ったものについては当該金額、米ドルで支払ったものについては取引発生時の為替レートを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、2025年6月30日時点：1米ドル=144.81円、2025年12月31日時点：1米ドル=156.56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 (5/5)

(単位：千円)

物件 番号	物件名称	取得価格	2025年6月末			2025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	
D105	亀の井ホテル 草津湯畑	4,682,000	-	-	-	4,680,290	4,750,000	5.6%	-	-	大和
D106	熱川オーシャンリゾート	4,187,000	-	-	-	4,171,066	4,240,000	5.7%	-	-	不動研
D107	ホテルマイステイズ厚木	3,177,000	-	-	-	3,197,307	3,210,000	4.8%	-	-	森井
D108	亀の井ホテル 筑波山	2,999,000	-	-	-	2,995,178	3,030,000	5.8%	-	-	森井
D109	亀の井ホテル 高知	446,000	-	-	-	453,308	458,000	5.9%	-	-	不動研
D110	亀の井ホテル 知多美浜	372,000	-	-	-	408,600	385,000	5.8%	-	-	谷澤
D111	亀の井ホテル 柳川	255,000	-	-	-	278,603	258,000	5.9%	-	-	谷澤
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 (注5)	30,061,308	26,962,993	70,305,255	8.3%	26,954,998	76,041,192	8.3%	5,735,937	-	CBRE
D201	ザ・サンシャイン・ホテル&スイーツ (注5)	5,842,674	6,316,302	10,368,396	8.8%	7,908,363	13,213,664	8.8%	2,845,268	-	CBRE
	ホテル計	628,719,203	559,494,270	724,069,651	-	594,689,379	779,493,856	-	20,713,205	-	-
	合計	669,504,951	594,731,326	775,647,651	-	629,679,286	831,061,856	-	20,703,205	-	-

(注1) 「増減」は、期中に取得・売却した物件は除外して算出しています。

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

(注3) 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、2025年6月30日時点：1米ドル=144.81円、2025年12月31日時点：1米ドル=156.56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	日神バレーステージ代田橋	東京都杉並区	2005年7月28日	1992年12月	-	1,251	0.2	98	1,771.13	1,644.40	1	92.8
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	1,327.04	1	97.0
A30	エメラルドハウス	東京都板橋区	2006年8月1日	1995年2月	-	1,505	0.2	96	2,152.31	2,108.47	1	98.0
A32	サンクレスト石神井公園	東京都練馬区	2006年8月3日	1990年3月	-	1,088	0.2	29	3,029.16	2,973.16	1	98.2
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	1,778.90	1	95.7
A34	ベルファース上野御徒町	東京都台東区	2006年8月1日	2006年2月	-	1,023	0.1	64	1,351.11	1,351.11	1	100.0
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	989.41	1	97.4
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	1,275.69	1	93.2
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	1,130.02	1	96.8
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	534.64	1	96.0
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	889.51	1	98.0
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	815.77	1	100.0
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	ピクセル武蔵関	東京都練馬区	2010年2月1日	1992年2月	-	577	0.1	70	1,220.24	1,184.54	1	97.1
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	3,361.68	1	98.1
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	1,775.45	1	92.0
A65	レキシントン・スクエア秋野町	宮城県仙台市	2010年2月1日	2005年8月	-	330	0.0	39	1,528.58	1,132.09	1	74.1
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	501.77	1	71.1
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	4,125.20	1	92.5
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	1,329.03	1	85.5
A87	エクセレンテ神楽坂	東京都新宿区	2012年9月28日	2007年1月	-	543	0.1	33	701.92	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	530.60	1	100.0
A93	シエタ南塚口	兵庫県尼崎市	2012年9月28日	2007年1月	-	374	0.1	40	1,020.86	995.58	1	97.5
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	739.80	1	93.8
A96	センチュリーパーク新川1番館	愛知県名古屋	2012年9月28日	2001年9月	-	335	0.0	44	1,477.62	1,309.27	1	88.6
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	0.0	40	794.80	715.34	1	90.0
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	736.17	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	0.2	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	0.2	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	8,384.88	1	95.5
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	0.7	248	15,797.29	15,797.29	1	100.0
A106	ロイヤルパークスシーサー南千住	東京都荒川区	2017年3月14日	2006年8月	-	2,683	0.4	113	6,496.86	6,304.85	1	97.0
住居計						38,465	5.6	2,478	86,518.75	83,521.96	41	96.5

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

(注2) 「取得価格」は、不動産売買契約書又は信託受益権譲渡契約書等に記載された売買価格を記載しており、価格に消費税等は含まず、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」については、当該ホテルを裏付不動産とするキングダム特定目的会社が発行する優先出資証券（発行済優先出資証券のうち、本投資法人が保有する49.0%相当）に係る本投資法人の出資金額を取得価格として記載しています。また、「D200 ウェスティン・グランデ・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ」及び「D201 ザ・サンシャイン・ホテル&スイーツ」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・グランデ・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ」及び「D201 ザ・サンシャイン・ホテル&スイーツ」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 (%)
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	0.3	1	18,440.58	18,440.58	1	100.0
	商業施設設計					2,320	0.3	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	0.7	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	0.4	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、 2024年9月～2025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	2025年3月～2025年8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	フレックスステイン品川	東京都品川区	2014年7月17日	1986年10月	2011年11月～2011年12月	1,242	0.2	55	1,134.52	1,134.52	1	100.0
D15	フレックスステイン常盤台	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	1.2	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 (注6)	7,801	1.1	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	0.8	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	0.5	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・烏森口	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	ホテルマイステイズ東十条	東京都北区	2015年7月16日	1986年6月	2013年3月、2025年7月～ 2025年11月	1,277	0.2	90	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	124	11,733.23	11,733.23	1	100.0
D32	フレックスステイン川崎貝塚	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	0.1	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ングダム特定目的会社が発行する優先出資証券（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ザ・サンシャイン・ホテル&スイーツ」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・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ」及び「D201ザ・サンシャイン・ホテル&スイーツ」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 (㎡) (注5)	賃貸面積 (㎡) (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	2019年11月～2020年2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	0.7	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	2024年1月～2024年3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	2023年1月～2023年4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	2016年1月～2016年2月、 2022年6月	1,010	0.1	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	2017年6月～2017年10月 (客 室増設工事)	26,523	3.9	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、 2025年1月～2025年6月	21,002	3.1	310	37,702.33	37,702.33	1	100.0
D45	ホテルマイステイズ福岡天神	福岡県福岡市	2016年3月31日	2008年8月	2020年1月～2020年5月	8,059	1.2	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	2.0	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	3	100.0
D49	ホテルマイステイズプレミア浜松町	東京都港区	2017年5月29日	1994年6月	2016年8月～2016年11月、 2025年5月～2025年9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	1.9	397	13,026.99	13,026.99	1	100.0
D51	ホテルマイステイズプレミア大森	東京都品川区	2017年10月13日	1995年2月	2016年8月～2016年11月	9,781	1.4	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	1.3	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	1.1	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	160	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	3.0	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	2.4	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	0.7	109	3,429.43	3,429.43	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（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 ウェスタン・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 ザ・サンシャイン・ホテル&スイーツ」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 ウェスタン・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 ザ・サンシャイン・ホテル&スイーツ」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 (㎡) (注5)	賃貸面積 (㎡) (注5)	テナント 総数	稼働率 (%)
D64	ホテルマイステイズ札幌アスベン	北海道札幌市	2019年7月19日	1995年12月	2017年3月～2017年6月	15,543	2.3	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	1.4	246	17,247.54	17,247.54	1	100.0
D66	ホテルマイステイズ富士山展望温泉	山梨県富士吉田市	2019年7月19日	2016年11月	-	9,405	1.4	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	0.8	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、 2025年1月～2025年7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	0.6	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	0.4	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	161	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	1.5	712	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	0.8	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、2025年3月～ 2025年7月	40,293	5.9	398	23,595.09	23,595.09	1	100.0
D85	蓼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	1.2	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	4.5	459	44,759.49	44,759.49	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（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ザ・サンシャイン・ホテル&スイーツ」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・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ」及び「D201ザ・サンシャイン・ホテル&スイーツ」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 (%)
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	2.4	436	34,511.60	34,511.60	1	100.0
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	2.4	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	0.8	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	0.8	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	231	8,782.34	8,782.34	1	100.0
D97	アートホテル小倉 ニュータワ	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 スカイトワー	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	211	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
D102	伊良湖オーシャンリゾート	愛知県田原市	2025年8月27日	1968年5月	2023年2月～2023年7月、 2025年4月～2025年7月	6,900	1.0	154	17,449.59	17,449.59	1	100.0
D103	霧島国際ホテル	鹿児島県霧島市	2025年8月27日	1971年8月	2022年1月～2023年10月、 2024年6月～7月、2025年6 月～2026年4月 (予定)	6,534	1.0	188	21,321.88	21,321.88	1	100.0
D104	亀の井ホテル 鳥羽	三重県鳥羽市	2025年8月27日	1987年4月	2024年9月～2024年12月	4,732	0.7	68	8,183.80	8,183.80	1	100.0
D105	亀の井ホテル 草津湯畑	群馬県吾妻郡	2025年8月27日	1986年10月	2023年5月～2023年11月	4,682	0.7	80	6,223.41	6,223.41	1	100.0
D106	熱川オーシャンリゾート	静岡県賀茂郡	2025年8月27日	1997年3月	2022年1月～2022年4月	4,187	0.6	75	8,453.14	8,453.14	1	100.0
D107	ホテルマイステイズ厚木	神奈川県厚木市	2025年8月27日	1996年7月	2023年10月～2024年3月	3,177	0.5	181	3,750.60	3,750.60	1	100.0
D108	亀の井ホテル 筑波山	茨城県つくば市	2025年8月27日	1972年8月	2024年1月～2024年7月	2,999	0.4	61	6,480.04	6,480.04	1	100.0
D109	亀の井ホテル 高知	高知県吾川郡	2025年8月27日	1997年3月	-	446	0.1	52	7,692.16	7,692.16	1	100.0
D110	亀の井ホテル 知多美浜	愛知県知多郡	2025年8月27日	1977年5月	-	372	0.1	45	4,707.24	4,707.24	1	100.0
D111	亀の井ホテル 柳川	福岡県柳川市	2025年8月27日	1969年10月	-	255	0.0	40	6,071.61	6,071.61	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	4.4	346	21,528.23	21,528.23	1	100.0
D201	ザ・サンシャイン・ホテル&スイーツ	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12月 (客室棟)、 2025年3月～2026年7月 (予 定) (レストラン)	5,842	0.9	132	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、 2018年6月～2018年7月、 2021年9月～2021年11月、 2022年10月～2022年12月	17,845	2.6	-	-	-	-	-
ホテル計							94.1	18,980	896,392.41	896,392.41	118	100.0
合計						687,350	100.0	21,459	1,001,351.74	998,354.95	160	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（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ザ・サンシャイン・ホテル&スイーツ」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・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ」及び「D201ザ・サンシャイン・ホテル&スイーツ」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 (2026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
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 三井住友信託銀行	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
	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	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
	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

(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 (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
ニューシンジケートローン (011)	SBI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
	三井住友銀行 三井住友信託銀行	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

(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 (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)	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
	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	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
	三井住友信託銀行	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

(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)	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
	S B I 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
	【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
タームローン (021)	S B I 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)	S B I 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 S B I 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

(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 (014)	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
ニューシンジケートローン (015)	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

(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 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
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

(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 (017)	【グリーンローン】 みずほ銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行 日本政策投資銀行 S B I 新生銀行 あおぞら銀行 野村信託銀行 福岡銀行 静岡銀行 あいち銀行 香川銀行	6,269	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.50000%	2025年3月17日	2030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 S B I 新生銀行 あおぞら銀行 山口銀行 福岡銀行 香川銀行	3,745	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.60000%	2025年3月17日	2031年3月14日
タームローン (025)	【グリーンローン】 三十三銀行	1,000	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.60000%	2025年4月15日	2031年3月14日
ニューシンジケートローン (018)	【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 あおぞら銀行 野村信託銀行	7,477	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.40000%	2025年7月16日	2029年7月16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 (018)	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 SBI新生銀行 あおぞら銀行	3,260	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.50000%	2025年7月16日	2030年7月16日
	東京スター銀行	700	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.60000%	2025年7月16日	2031年7月16日
		600	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.60000%	2025年7月22日	2031年7月16日
ニューシンジケートローン (019)	三菱UFJ銀行	2,000	固定金利	1.65400%	2025年8月27日	2029年7月16日
	みずほ銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行 日本政策投資銀行 静岡銀行 山形銀行 三十三銀行 福岡銀行	8,000	固定金利 (スワップ)	1.66400% ¹	2025年8月27日	2029年7月16日
	みずほ銀行	2,000	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.45000%	2025年8月27日	2030年3月14日
	三菱UFJ銀行	2,000	固定金利	1.74900%	2025年8月27日	2030年3月14日
	みずほ銀行 三井住友信託銀行 三井住友銀行 福岡銀行	6,000	固定金利 (スワップ)	1.75900% ¹	2025年8月27日	2030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 (019)	みずほ銀行 スルガ銀行 三菱UFJ銀行 三井住友銀行 山口銀行 あいち銀行 栃木銀行 香川銀行 日本政策投資銀行	10,200	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.50000%	2025年8月27日	2030年7月16日
タームローン (026)	【グリーンローン】 三菱UFJ銀行	500	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.45000%	2025年10月15日	2030年3月14日
タームローン (027)	【グリーンローン】 三井住友銀行	500	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.45000%	2025年10月15日	2030年3月14日
	短期借入金合計	0				
	長期借入金合計	324,554				
	借入金合計	324,554				

■ 投資法人債（2026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				

2025年6月期末時点

2025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)	1,430,934	18.71
2 株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	1,377,018	18.00
3 野村信託銀行株式会社 (投信口)	407,336	5.32
4 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	171,286	2.24
5 上田八木短資株式会社	127,475	1.66
6 STATE STREET BANKWEST CLIENT - TREATY 505234	117,243	1.53
7 FJODF GP INV HOLDINGS LLC	115,931	1.51
8 GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	111,846	1.46
9 JP MORGAN CHASE BANK 385864	110,040	1.43
10 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	109,643	1.43
合計	4,078,752	53.34

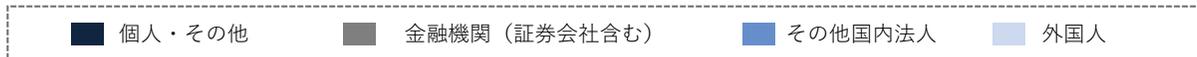
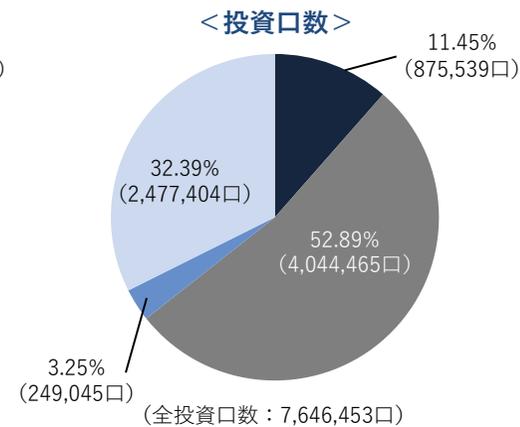
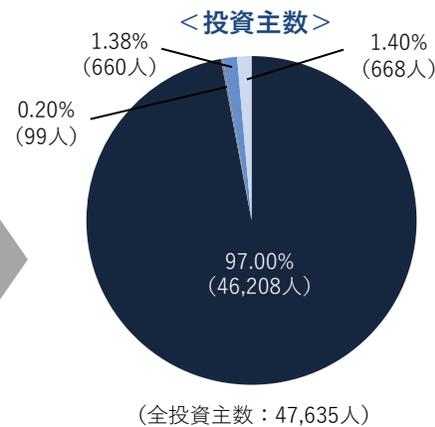
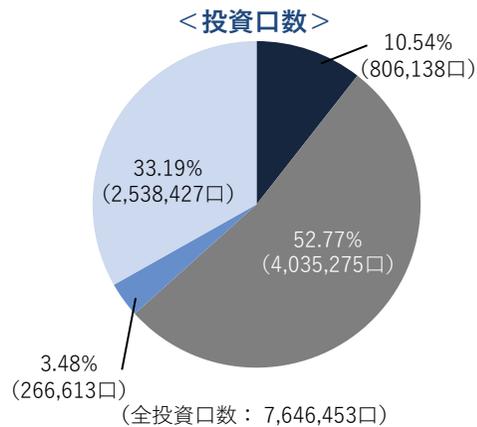
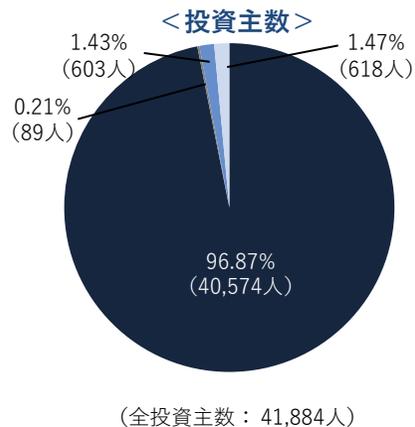
氏名又は名称	所有投資口数 (口)	割合 (%)
1 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	1,315,224	17.20
2 株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	1,278,210	16.71
3 野村信託銀行株式会社 (投信口)	410,417	5.36
4 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	195,688	2.55
5 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505325	172,283	2.25
6 J P モルガン証券株式会社	127,280	1.66
7 FJODF GP INV HOLDINGS LLC	115,931	1.51
8 GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	110,241	1.44
9 JP MORGAN CHASE BANK 385781	107,944	1.41
10 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	106,107	1.38
合計	3,939,325	51.51

(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：7,646,453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2026年1月30日までの推移を記載しています。

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

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

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

