

**Invincible**  
Investment Corporation

**インヴィンシブル投資法人  
2023年12月期 決算説明資料**

TSE Code : 8963

2024年2月26日

<b>I. エグゼクティブ・サマリー</b>	2～3	<b>V. 住居運用状況</b>	
<b>II. 2023年12月期決算と2024年業績予想の概要</b>		V-1. 住居の業績について	31
II-1. 2023年12月期決算概要	4	V-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	5	<b>VI. 財務の状況</b>	33
II-3. 2024年6月期業績予想の概要	6	<b>VII. ESGに関する取り組み</b>	
II-4. 2024年12月期業績予想の概要	7	VII-1. 本投資法人による取り組み	34
II-5. 令和6年能登半島地震の影響	8	VII-2. MHMによる取り組み	35
II-6. 国内ホテルKPI（実績及び2024年の予想）	9	<b>Appendix (1)</b>	
II-7. ケイマンホテルKPI（実績及び2024年の予想）	10	1. 投資主優待	37
II-8. 資本的支出及び減価償却費	11	2. 国別訪日外国人の状況	38
<b>III. 2023年8月取得物件の概要</b>		3. 国内ポートフォリオマップ	39
III-1. 2023年8月取得物件サマリー	12	4. 外部成長の実績	40
III-2. ホテルポートフォリオの推移	13	5. スポンサーパイプライン	41
III-3. 2023年8月取得物件のKPI実績：フサキビーチリゾートホテル&ヴィラズ	14	6. 鑑定評価額と1口当たりNAVの推移	42
<b>IV. ホテル運営状況と市場環境</b>		<b>Appendix (2) – 財務・運営データ</b>	
IV-1. 国内の状況とINVホテル稼働率の推移	15	1. 変動賃料ホテルの主要運用データ	44～45
IV-2. INVの国内75ホテルのKPI回復推移	16	2. 財務指標データ	46
IV-3. MHMによる取り組み	17	3. 2023年12月期 損益計算書	47
IV-4. MHM73物件のGOPの変化	18	4. 2023年12月期 貸借対照表	48～49
IV-5. MHM：今後の見通しと戦略	19	5. 2023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	50
IV-6. シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルの取り組み	20	6. 物件収支	51～54
IV-7. ケイマン2ホテルの状況について	21	7. 期末算定価額	55～58
IV-8. ケイマン諸島への就航エアラインとパイロット不足解消への動き	22	8. ポートフォリオ一覧	59～62
IV-9. 国内の新規ホテル供給状況	23	9. 借入金・投資法人債	63～70
IV-10. 国内既存ホテルの状況	24	10. 投資主の状況	71
IV-11. 試算：ビジネス/レジャー需要の動向	25	11. 投資口価格の推移	72
IV-12. 海外の状況	26		
IV-13. インバウンド市場の動向	27～29		
IV-14. INV国内ホテル物件の所在地図	30		

## 2023年12月期 実績

- 当期はホテルの業績回復及び外部成長により大幅な増収増益。営業収益は対前期比で18.2%増加、不動産等売却益を除く営業収益は2019年同期を13.3%上回った
- 当期純利益は対前期比23.8%増加の11,032百万円。1口当たり分配金1,640円は2019年同期比95.1%まで回復
- 当期の1口当たり分配金は2023年7月19日の増資発行決議時に公表した業績予想と比較して 199円 (13.8%)増加
- 2023年12月期の期初時点保有127物件の期末鑑定評価額は570,791百万円と、2023年6月末対比9,828百万円 (1.8%) 増加
- 2023年GRESBリアルエステイト評価において3スターを取得

## 2023年8月 取得物件の概要

- 国内ホテル6物件を平準化NOI利回り6.0%となる取得価格合計572.3億円で取得
- 国内リゾートタイプホテルを中心に投資を拡大し、全J-REIT最大のホテルポートフォリオは5,078億円で拡大
- コロナ禍が収束し、今後更に増加が期待される国内外のリゾート需要の取込みを目指す
- 潜在的なスポンサーパイプラインとして、スポンサー関係者が保有する株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント (以下「MHM」) 運営ホテル物件は60物件・6,800室を超える

## 国内 ポートフォリオ

- 本投資法人が保有する国内ホテル75物件のKPIを当期と2019年同期とで比較すると、ADRは2019年同期を19.2%上回った。客室稼働率は未だ5.7ポイント低いRevPARは2019年同期を11.5%上回る10,462円を達成
- ウェディング・宴会など非客室売上が徐々に2019年水準に戻る一方、様々なコストが増加する中、当期の国内ホテル75物件のGOPは前期比 34.7%増、2019年同期比9.0%増となった
- 主要テナントであるMHMによるGOPPAR (販売可能室数に対するGOP) を最大化する戦略が引き続き奏功し、MHMが運営する国内73物件 (以下「MHM73物件」) のGOP比率は前期の37.4%から当期は40.7%に上昇
- 当期の住居41物件のNOIは1,120百万円と、前年同期比0.2%増。人口の都心回帰の動きを受け、賃料増額の取り組みが奏功

<p>海外ホテル ポートフォリオ</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ ケイマン2ホテルの当期のRevPARは、ADRが大きく増加したことにより273米ドルと、2019年同期の237米ドルを15.3%上回った</li> <li>■ 米ドルベースの運営委託収益は、対前年同期比10.8%の増加、2019年同期比10.0%の増加となった<sup>1</sup></li> <li>■ 期中平均客室稼働率は2019年同期比7.5pt減の64.8%。今後、コロナ禍で減便したケイマン諸島への航空便数の更なる回復により、客室稼働率も2019年水準への上昇が見込まれ、収益の増加が期待される</li> </ul>
<p>財務の状況</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 2023年12月期に1,415億円、2024年1月に337億円の借入れ（借換えを含む）を実行</li> <li>■ 本投資法人初のグリーンボンド（2023年9月及び12月：計35億円）及び個人投資家向け投資法人債（2024年2月：60億円）を発行し、資金調達手段の多様化を実現</li> <li>■ 有利子負債の平均残存年数の長期化（2023年6月末時点0.9年→2024年2月26日時点2.9年）、返済期限の分散化を実現</li> <li>■ 金利上昇リスクに備えた金利スワップ取引の実施により、固定金利比率を引き上げ（2023年6月末時点21%→2024年2月26日時点50%）</li> </ul>
<p>2024年6月期と 2024年12月期の 業績予想</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 2023年12月19日公表の業績予想を据え置き、1口当たり分配金は2024年6月期1,767円、2024年12月期1,739円と予想。2024年の年間3,506円（予想）は2019年の年間3,381円を3.7%上回る予想</li> <li>■ 業績予想には、全国旅行支援終了による反動減を見込む。中国人旅行客の戻りは鈍いが、インバウンド全体では堅調に回復を続けている</li> <li>■ 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</li> <li>■ 令和6年能登半島地震の影響は軽微</li> </ul>

(注1) 2019年6月期は、期中にケイマン2ホテルの所有ストラクチャーを匿名組合出資から直接保有に変更したため、2019年年初から現在と同じ直接保有だったと仮定した場合の運営委託収益と対比しています

# II. 2023年12月期決算と2024年の業績予想の概要

## II-1. 2023年12月期決算概要

- 当期は、ケイマン2ホテルの運営委託収益が季節要因により前期比マイナスになったものの、8月1日付で新規取得した6物件の収益寄与や、既存ホテルの業績回復により増収増益。営業収益は対前期比で18%増加の18,819百万円、1口当たり分配金は対前期比12%増の1,640円で着地
- 2023年12月19日に公表した業績予想と比較して営業収益は微増、1口当たり分配金は3%増となった

主な差異要因 (単位：百万円)

	2023年6月期	2023年12月期	差異	
			金額	(%)
営業収益	15,914	18,819	2,904	18.2%
不動産賃貸事業収益	12,000	16,696	4,695	39.1%
うち、ホテル賃料(変動)	4,615	7,441	2,826	61.2%
うち、ホテル賃料(固定)	5,498	7,469	1,971	35.9%
うち、住居賃料	1,392	1,388	△3	△0.2%
運営委託収益	3,914	2,123	△1,790	△45.8%
受取配当金	-	-	-	-
不動産等売却益	-	-	-	-
営業費用	5,558	6,230	671	12.1%
不動産賃貸事業費用	4,488	5,096	608	13.6%
うち、公租公課	596	754	158	26.5%
うち、減価償却費	3,311	3,776	465	14.1%
運営委託費用	649	734	85	13.2%
うち、減価償却費	435	441	6	1.4%
NOI	14,523	17,205	2,681	18.5%
償却後NOI	10,777	12,987	2,210	20.5%
営業利益	10,356	12,588	2,232	21.6%
営業外収益	182	0	△181	△99.8%
営業外費用	1,624	1,556	△68	△4.2%
経常利益	8,914	11,033	2,118	23.8%
当期純利益	8,913	11,032	2,118	23.8%
1口当たり分配金(円)	1,464	1,640	176	12.0%
運用日数	181	184	-	-

### 営業収益

- ✓ 新規取得物件による収益増加：+2,104
- ✓ 既存物件の収益増加/減少：+2,590 (うち、ホテル：+2,609 / 住居：△18)
- ✓ 運営委託収益の減少：△1,790  
→ドルベースで△50%、円ベースでは△45.8%の減収(2023年12月期の為替レートは前期比8.4%円安となる1ドル145.4円)

### 営業費用

- ✓ 新規取得物件の費用増加：+457 (うち、減価償却費増加：+447)
- ✓ 既存物件の費用増加：+150 (うち、減価償却費増加：+18)
- ✓ 運営委託費用(海外ホテル)の増加：+85

### 営業外収益

- ✓ 為替差益の減少：△178

### 営業外費用

- ✓ 融資関連費用の増加：+81
- ✓ 支払利息の増加：+95
- ✓ 投資法人債利息の増加：+29
- ✓ 為替差損の増加：+76
- ✓ デリバティブ損失の減少：△507
- ✓ 投資口交付費の増加：+152

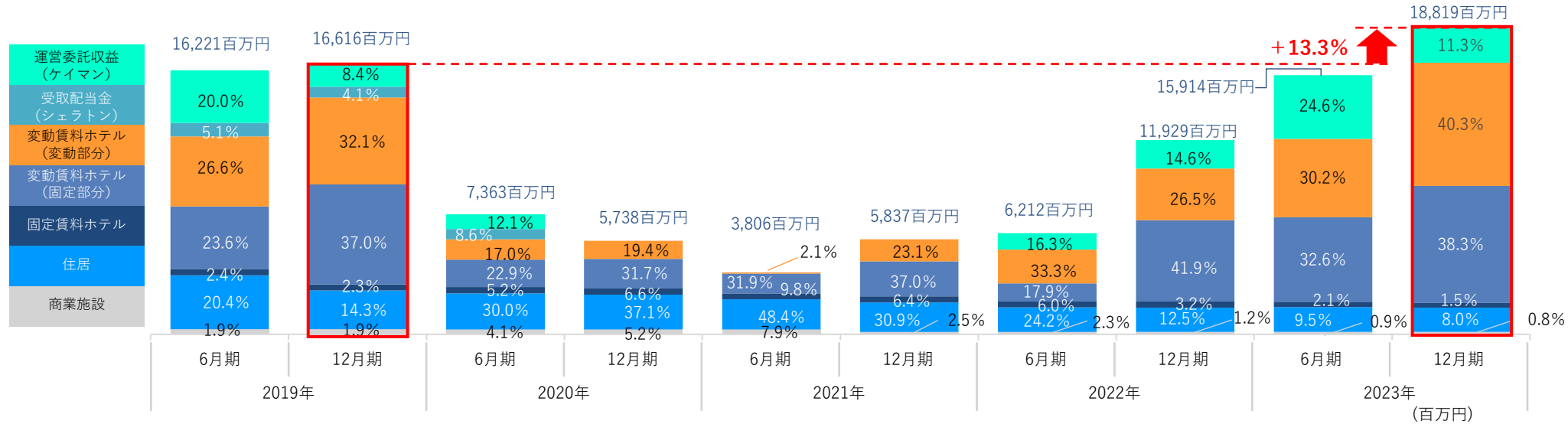
### 1口当たり分配金(円)

- ✓ 前期より増加：+176

# II-2. ポートフォリオ収益構成

- 当期の営業収益は、業績の回復と外部成長により、国内の変動賃料ホテルの変動部分と固定部分の賃料両方の大幅増となり、前期比18.2%増加
- また、2019年同期比13.3%増と、住居、商業物件の売却による減収にもかかわらず、コロナ前の水準を超過した

営業収益の構成比<sup>1</sup>



	2019年		2019年		2020年		2020年		2021年		2021年		2022年		2022年		2023年		2023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	6月期	12月期	6月期	12月期	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 <sup>2</sup> (ケイマン)	3,240	20.0%	1,397	8.4%	890	12.1%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1,013	16.3%	1,746	14.6%	3,914	24.6%	<b>2,123</b>	<b>11.3%</b>
受取配当金 (シェラトン)	827	5.1%	673	4.1%	634	8.6%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	<b>0</b>	<b>0.0%</b>
変動賃料ホテル (変動部分)	4,307	26.6%	5,332	32.1%	1,255	17.0%	1,113	19.4%	79	2.1%	1,350	23.1%	2,068	33.3%	3,167	26.5%	4,807	30.2%	<b>7,576</b>	<b>40.3%</b>
変動賃料ホテル (固定部分)	3,834	23.6%	6,144	37.0%	1,689	22.9%	1,818	31.7%	1,212	31.9%	2,162	37.0%	1,112	17.9%	4,997	41.9%	5,194	32.6%	<b>7,198</b>	<b>38.3%</b>
固定賃料ホテル	388	2.4%	386	2.3%	381	5.2%	376	6.6%	374	9.8%	371	6.4%	373	6.0%	384	3.2%	341	2.1%	<b>281</b>	<b>1.5%</b>
住居	3,316	20.4%	2,374	14.3%	2,211	30.0%	2,130	37.1%	1,840	48.4%	1,805	30.9%	1,502	24.2%	1,491	12.5%	1,516	9.5%	<b>1,497</b>	<b>8.0%</b>
商業施設	306	1.9%	307	1.9%	301	4.1%	300	5.2%	299	7.9%	147	2.5%	141	2.3%	141	1.2%	141	0.9%	<b>141</b>	<b>0.8%</b>
合計	16,221	100.0%	16,616	100.0%	7,363	100.0%	5,738	100.0%	3,806	100.0%	5,837	100.0%	6,212	100.0%	11,929	100.0%	15,914	100.0%	<b>18,819</b>	<b>100.0%</b>

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

## II -3. 2024年6月期業績予想の概要

- 2024年6月期は、新型コロナウイルスの影響は完全に払しょくされ、インバウンドに牽引されるホテルの更なる業績回復により、営業収益は対前年同期比26.9%増の20,199百万円、1口当たり分配金は同20.7%増の1,767円を見込む
- 春節を機に航空便が夏ダイヤに切り替わるタイミングでの中国人全般の訪日旅行者数増加に伴う需要の回復次第では更なる上積みも期待される
- 8期ぶりに計上される受取配当金（シェラトン）は、特殊要因を含むため2019年同期より404百万円多い見通し

	2023年 6月期	2024年 6月期	差異	
			金額	(%)
営業収益	15,914	20,199	4,284	26.9%
不動産賃貸事業収益	12,000	14,603	2,602	21.7%
うち、ホテル賃料（変動）	4,615	6,982	2,367	51.3%
うち、ホテル賃料（固定）	5,498	5,853	355	6.5%
うち、住居賃料	1,392	1,409	17	1.2%
運営委託収益	3,914	4,363	449	11.5%
受取配当金	-	1,231	1,231	-
不動産等売却益	-	-	-	-
営業費用	5,558	6,481	923	16.6%
不動産賃貸事業費用	4,488	5,082	594	13.2%
うち、公租公課	596	649	53	8.9%
うち、減価償却費	3,311	3,856	545	16.5%
運営委託費用	649	731	82	12.6%
うち、減価償却費	435	459	24	5.6%
NOI	14,523	18,701	4,177	28.8%
償却後NOI	10,777	14,385	3,607	33.5%
営業利益	10,356	13,717	3,360	32.5%
営業外収益	182	-	△182	△100.0%
営業外費用	1,624	1,830	205	12.7%
経常利益	8,914	11,887	2,972	33.3%
当期純利益	8,913	11,886	2,972	33.4%
1口当たり分配金（円）	1,464	1,767	303	20.7%
運用日数	181	182	-	-

### 2024 1H vs 2023 1H主な差異要因（単位：百万円）

#### 営業収益

- ✓ 既存ホテル賃料（変動・固定合計）の増加：+1,334
- ✓ 新規取得ホテルによる賃料（変動・固定合計）の増加：+1,388
- ✓ 住居賃料の増加：+17
- ✓ 運営委託収益の増加：+449  
→ドルベースで10.8%、円ベースでは11.5%の増収（2024年6月期の為替レートは前年同期比0.7%円安となる1ドル135.0円で想定）

#### 営業費用・営業外費用

- ✓ 不動産賃貸事業費用の増加：+594  
→うち、新規取得ホテルによる増加：+583
- ✓ 運営委託費用の増加：+82  
→保険料等の増加：+58、減価償却費の増加：+24
- ✓ 営業外費用の増加：+205  
→支払利息の増加：+546、投資法人債利息の増加：+70、融資関連費用の増加：+26、デリバティブ損失の減少：△444

#### 営業外収益

- ✓ 営業外収益の減少：△182  
→為替差益の減少：△178

## II -4. 2024年12月期業績予想の概要

- 2024年12月期は、既存ホテル賃料と2023年8月1日付で新規取得したホテルの通期寄与による賃料増加並びに住宅賃料の増加で、営業収益は対前年同期比7.6%増の20,255百万円、1口当たり分配金は同6.0%増の1,739円を見込む
- 受取配当金（シェラトン）は概ね巡航水準で、2019年12月期より約1%（6百万円）多い679百万円となる見通し

	2023年 12月期	2024年 12月期	差異	
			金額	(%)
営業収益	18,819	20,255	1,436	7.6%
不動産賃貸事業収益	16,696	17,617	921	5.5%
うち、ホテル賃料（変動）	7,441	8,241	800	10.8%
うち、ホテル賃料（固定）	7,469	7,623	153	2.1%
うち、住居賃料	1,388	1,413	24	1.7%
運営委託収益	2,123	1,958	△164	△7.8%
受取配当金	-	679	679	-
不動産等売却益	-	-	-	-
営業費用	6,230	6,745	515	8.3%
不動産賃貸事業費用	5,096	5,292	195	3.8%
うち、公租公課	754	841	87	11.6%
うち、減価償却費	3,776	3,891	115	3.1%
運営委託費用	734	788	53	7.3%
うち、減価償却費	441	481	39	9.0%
NOI	17,205	18,547	1,341	7.8%
償却後NOI	12,987	14,174	1,186	9.1%
営業利益	12,588	13,509	921	7.3%
営業外収益	0	-	0	△100.0%
営業外費用	1,556	1,810	254	16.3%
経常利益	11,033	11,699	666	6.0%
当期純利益	11,032	11,698	666	6.0%
1口当たり分配金（円）	1,640	1,739	99	6.0%
運用日数	184	184	-	-

### 2024 2H vs 2023 2H主な差異要因（単位：百万円）

#### 営業収益

- ✓ 既存ホテル賃料（変動・固定合計）の増加：+558
- ✓ 2023年8月1日付新規取得ホテルの通期寄与による賃料（変動・固定合計）の増加：+395
- ✓ 住居賃料の増加：+24
- ✓ サンシャインの大規模改装等による運営委託収益の減少：△164  
→ドルベースで△0.6%、円ベースでは△7.8%の減収（2024年12月期の為替レートは前年同期比7.2%円高となる1ドル135.0円で想定）
- ✓ 受取配当金の増加：+679

#### 営業費用・営業外費用

- ✓ 不動産賃貸事業費用の増加：+195  
→うち、新規取得ホテルによる増加：+147
- ✓ 運営委託費用の増加：+53  
→保険料等の増加：+13、減価償却費の増加：+39
- ✓ 営業外費用の増加：+254  
→支払利息の増加：+462、投資法人債利息の増加：+51、融資関連費用の減少：△44、為替差損の減少：△76、デリバティブ損失の増加：+9、投資口交付費の減少：△152



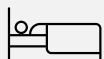
# II-5.令和6年能登半島地震の影響

地震による本投資法人保有物件の運用に対する影響は殆ど無い見通し

- 被災地に所在する本投資法人保有6物件では、設備や備品の破損等の物的被害は発生したものの、通常の営業には支障はない
- 地震発生直後は、一般旅行者による宿泊キャンセルが一部発生したものの、メディア、通信会社、保険会社、その他工事関係者等により、一部の物件では復興作業目的の需要が発生。宴会については震災によるキャンセルに加え、新規予約の伸び悩みが見られた
- 旅行代金の最大50%を補助する「北陸応援割」の実施や北陸新幹線の延伸により、観光需要の回復が期待される

## 地震による影響

### 宿泊



- 一般旅行者の宿泊キャンセルに伴う一時的な宿泊需要の減少
- メディア、通信会社、保険会社、その他工事関係者等による宿泊需要の増加

### 宴会

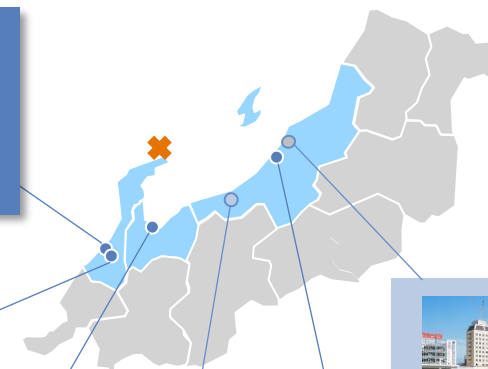


- 既存の宴会予約のキャンセル及び新規宴会の自粛による一時的な宴会需要の減少

### 設備



- 設備や備品の破損等による修繕費やCAPEX及び減価償却費の一部増加



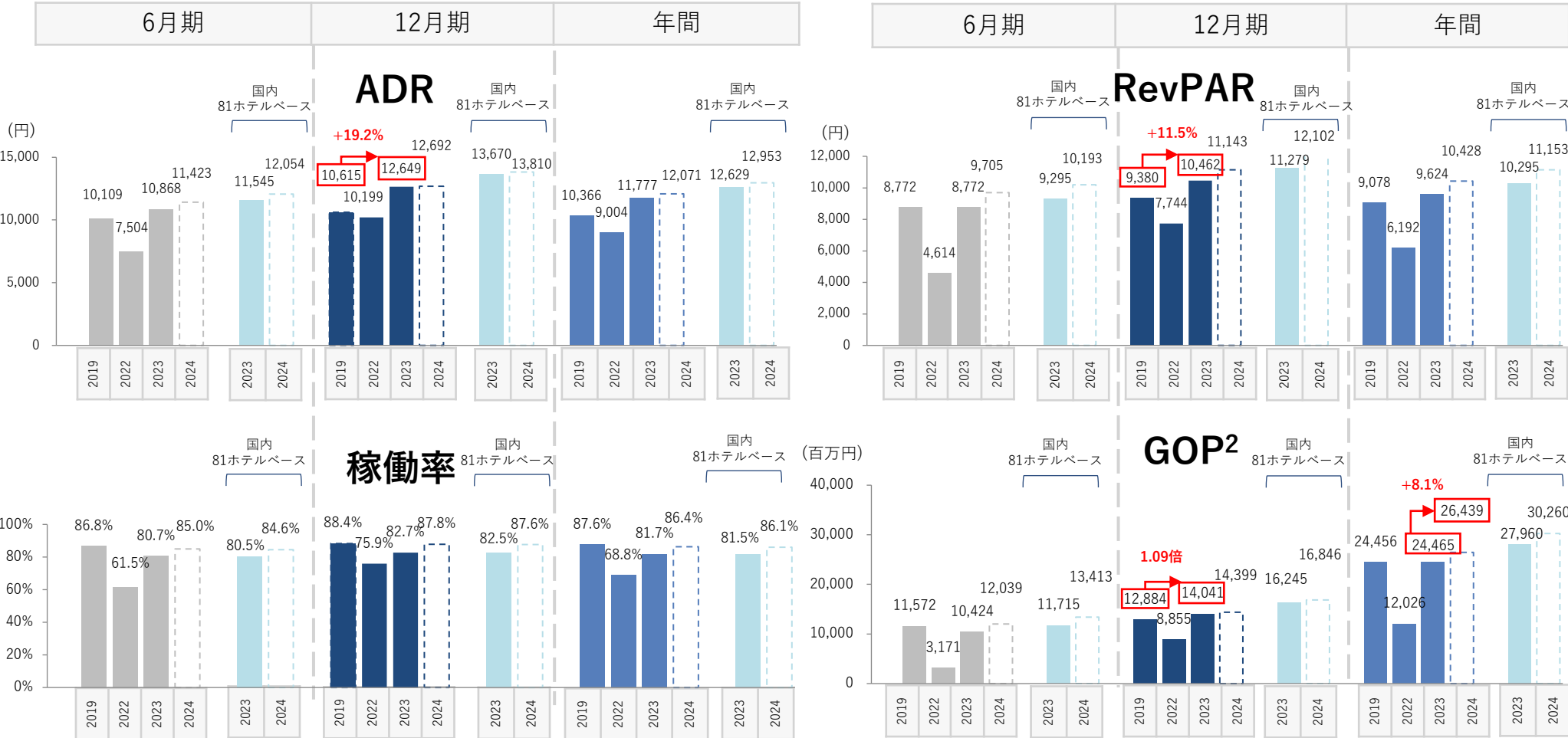
- 宿泊特化型
- フルサービス型

被災地に所在する本投資法人保有物件の運用に対する影響は殆ど無い見通し  
旅行代金の最大50%を補助する「北陸応援割」の実施や北陸新幹線の延伸により、  
観光需要の回復が期待される

# II-6. 国内ホテルKPI（実績及び2024年の予想）

- 当期は、稼働率が引き続き2019年同期を下回ったものの、ADRは2019年同期を19.2%上回り、RevPARは2019年同期比11.5%増の10,462円、GOPも2019年同期比1.09倍で着地
- 2023年年間では、稼働率は2019年と比べ未だ5.9ポイント低いが、その他のKPIはすべて2019年を上回った
- 2024年はコロナ禍の影響はなく、年間のGOPは前年比8%程度の成長を見込む

国内75ホテルベース（「国内81ホテルベース」と記載のものを除きます。）<sup>1</sup>



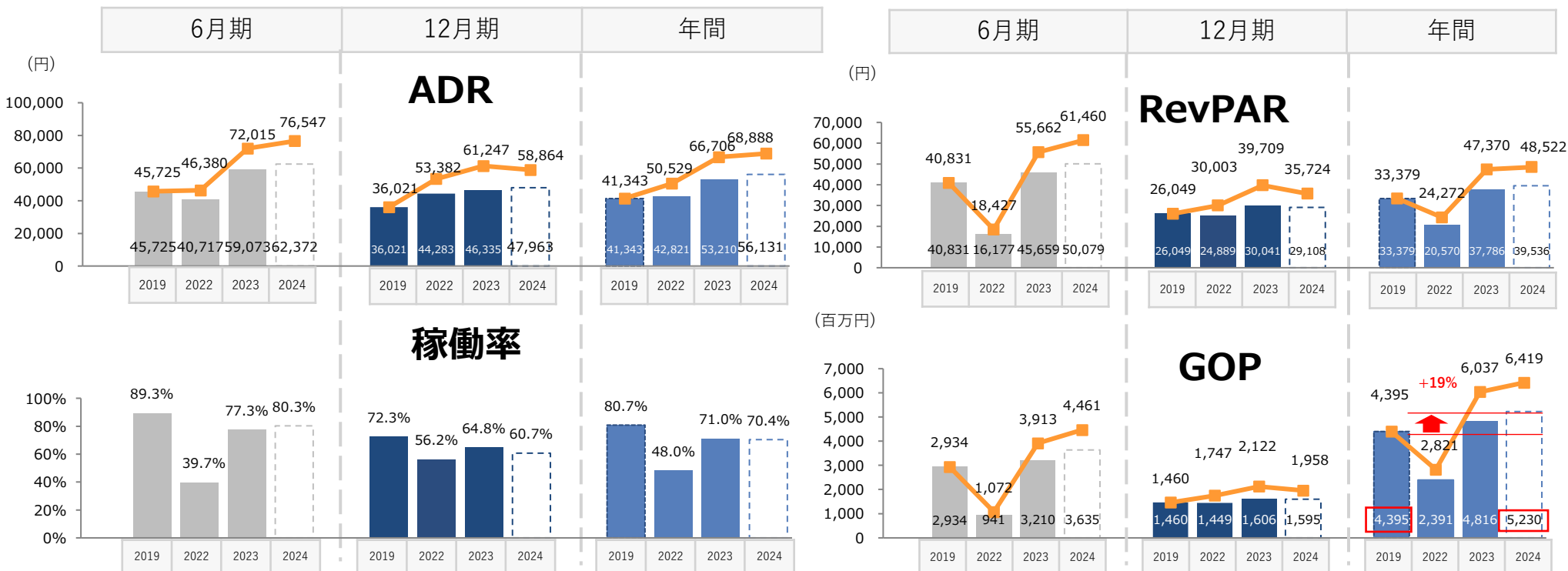
(注1) 2023年12月期の期初時点で保有する国内ホテル84物件（優先出資証券の裏付資産であるシェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルを含みます。）のうち、固定賃料の9物件を除く75物件に基づき、すべての物件を2019年初年から保有していたと仮定して算出しています。また、INVによる取得前の期間の実績は、売主から提供を受けた実績値を基に、INVが保有していたと仮定した調整を加えて算出していますが、会計上の取扱に差が生じる場合があります。当該調整に伴い実績値に差異が生じる場合があります。GOP算出にあたり、シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルについては、同ホテルを裏付資産とする特定目的会社の優先出資証券に係るINVの出資割合（49%）をGOPに乗じて加算しています。また、「アパホテル横浜関内」については、INVが受領する賃料をGOPとして計算しています。なお、除外している9物件のうち、「高松東急REIホテル」については2023年4月25日より主要テナントである株式会社東急ホテルズとの契約を「固定賃料プラス変動賃料型」に変更していますが、開示データの連続性等に鑑み、本ホテルについては当面の間、これまでどおり固定賃料ホテルと同じ扱いとし、引き続き除外する方針です。以下、同じです。また、上記の75物件に、2023年8月に取得した6物件を足したものを国内81ホテルとしています。

(注2) 2020年6月期から2022年12月期のGOPは、オペレーターが受給した雇用調整助成金を含み、その金額が確定していなかった過去の開示と若干のずれがあります。なお、受給額の確定に伴う各期の変動賃料の変更はありません。

# II-7. ケイマンホテルKPI（実績及び2024年の予想）

- 当期は、稼働率以外の全てのKPIが2019年同期を上回った
- 2024年年間の米ドルベースのGOPは2019年を19%上回る見込みで、また前年比では8.6%増の予想。今後は、ピーク時（1月-4月）の団体予約を抑え、個人予約の単価をより高くすることで、全体的な単価を最大化し、GOPの底上げを図る

## ケイマン2ホテル<sup>1</sup>



< ADR、RevPAR、GOPについて >

棒グラフ=為替変動の影響をなくすため1米ドル=110円で換算。

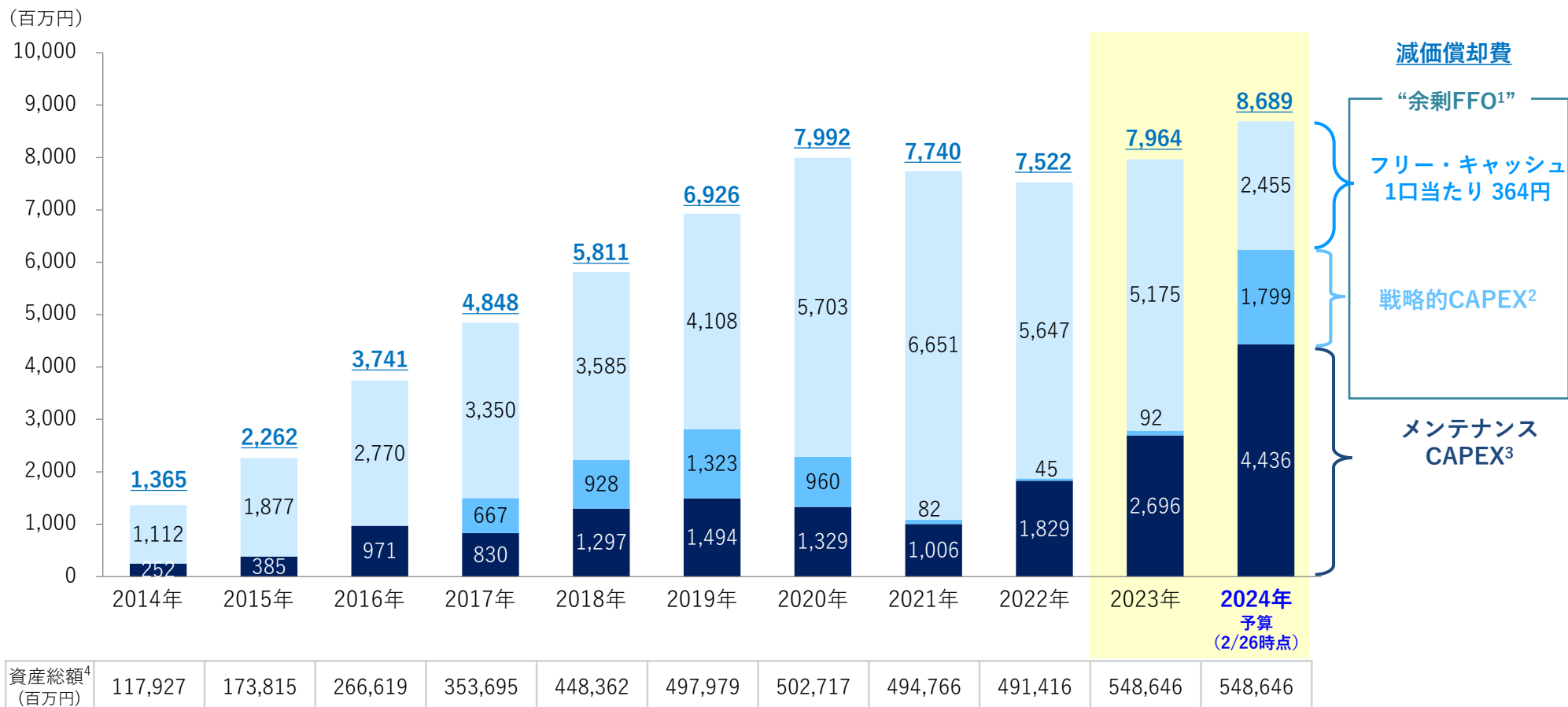
折れ線グラフ(—■)— = 以下の各期における加重平均為替レート（2024年は想定）を使って円換算。なお、これらの数値は会計上の数値とは異なる。

	6月期				12月期				年間			
	2019年	2022年	2023年	2024年	2019年	2022年	2023年	2024年	2019年	2022年	2023年	2024年
加重平均為替レート (円)	110.0	125.3	134.1	135.0	110.0	132.6	145.4	135.0	110.0	129.8	137.9	135.0

(注1) 2023年12月31日時点で保有するケイマンのホテル2物件に基づき、いずれも2019年年初から現在の保有形態で保有していたと仮定しています。

## II-8. 資本的支出及び減価償却費

- 2023年は、コロナ禍で実施出来なかった設備更新等を中心に、減価償却費の35%に相当する2,788百万円の資本的支出を実施
- 2024年は、サンシャイン・スイーツ・リゾートにおける改装工事（予算：1,323百万円）やフレックステイイン飯田橋における客室増設・改装工事（予算：465百万円）などのバリューアップ工事も積極的に計画し、更なるGOP増加を企図。フレックステイイン飯田橋の工事では資本利益率21.4%を見込む
- 前年から持ち越されたアパホテル横浜関内の空調機全館更新（予算：約355百万円）の実施を含め、2024年は減価償却費の約7割に相当する6,234百万円の資本的支出を計画



(注1) 「余剰FFO」とは、減価償却費から「メンテナンスCAPEX」を控除した金額をいいます。以下本書において同じです。

(注2) 「戦略的CAPEX」とは、ホテルの競争力の維持・向上を目的とした客室、宴会場、レストラン等のリニューアルに係る戦略的な資本的支出をいいます。

(注3) 「メンテナンスCAPEX」とは、建物の資産価値を維持する上で必要な建物設備・施設の更新工事に係る資本的支出及び運営上必要な什器・備品・設備に係る資本的支出をいいます。

(注4) 各対象期間の末日時点における取得価格に基づきます。2017年以降は、シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルに係る特定目的会社優先出資証券にかかるINVの出資金額を含みます。また、ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ及びサンシャイン・スイーツ・リゾートの海外資産2物件（「本海外ホテル」）については、「2018年」は本海外ホテルに係るLeasehold等を裏付不動産として保有していた英領ケイマン諸島の特別目的会社（以下「資産保有SPC」といいます。）の匿名組合出資持分にかかるINVの出資金額を、「2019年」以降は、資産保有SPCから本海外ホテルに係るLeasehold等を承継した2019年5月9日（ケイマン諸島の現地時間。日本時間では2019年5月10日）時点の資産保有SPCにおける本海外ホテルに係るLeasehold等の帳簿価額を、それぞれ取得価格とし、2018年7月26日に締結した為替予約契約（2018年9月26日付で実行済み）に基づく米ドルと日本円の為替予約レートである1米ドル=110.45円で邦貨換算しています。

# Ⅲ. 2023年8月取得物件の概要

## Ⅲ-1. 2023年8月取得物件サマリー

- 国内ホテル6物件を平準化NOI利回り6.0%となる取得価格合計572.3億円で取得
- 取得額の約70%を占めるフサキビーチリゾートホテル&ヴィラズは398室、敷地面積10.8ヘクタール、ホテルの目の前に広がる全長約1kmのビーチを誇る日本有数のリゾートホテルで、資産規模（取得価格）において本投資法人ポートフォリオ最大の旗艦物件となる

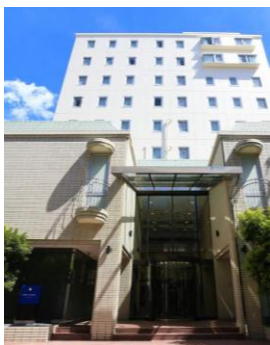
物件名	所在	ホテルタイプ	客室数 (室)	取得価格 <sup>1</sup> (百万円)	鑑定評価額 <sup>2</sup> (百万円)	2023年平準化 NOI <sup>3</sup> (償却前) (百万円)	2023年平準化 NOI利回り <sup>3</sup> (償却前)
<b>MHM運営ホテル</b>							
フサキビーチリゾートホテル&ヴィラズ	沖縄県石垣市	リゾートタイプ	398	40,293	40,700	2,303	5.7%
蓼科グランドホテル滝の湯	長野県茅野市	リゾートタイプ	160	8,365	8,450	581	6.9%
ホテルマイステイズ岡山	岡山県岡山市	宿泊特化型	145	2,613	2,640	136	5.2%
ホテルマイステイズ青森駅前	青森県青森市	宿泊特化型	132	2,445	2,470	172	7.1%
ホテルマイステイズ蘇我	千葉県千葉市	宿泊特化型	112	2,039	2,060	121	6.0%
天然温泉田沢湖レイクリゾート	秋田県仙北市	リゾートタイプ	80	1,475	1,490	114	7.7%
<b>合計 / 平均</b>			<b>1,027</b>	<b>57,230</b>	<b>57,810</b>	<b>3,429</b>	<b>6.0%<sup>4</sup></b>



フサキビーチリゾートホテル&ヴィラズ



蓼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

(注1) 「取得価格」は、売買契約に記載された取得資産の売却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。

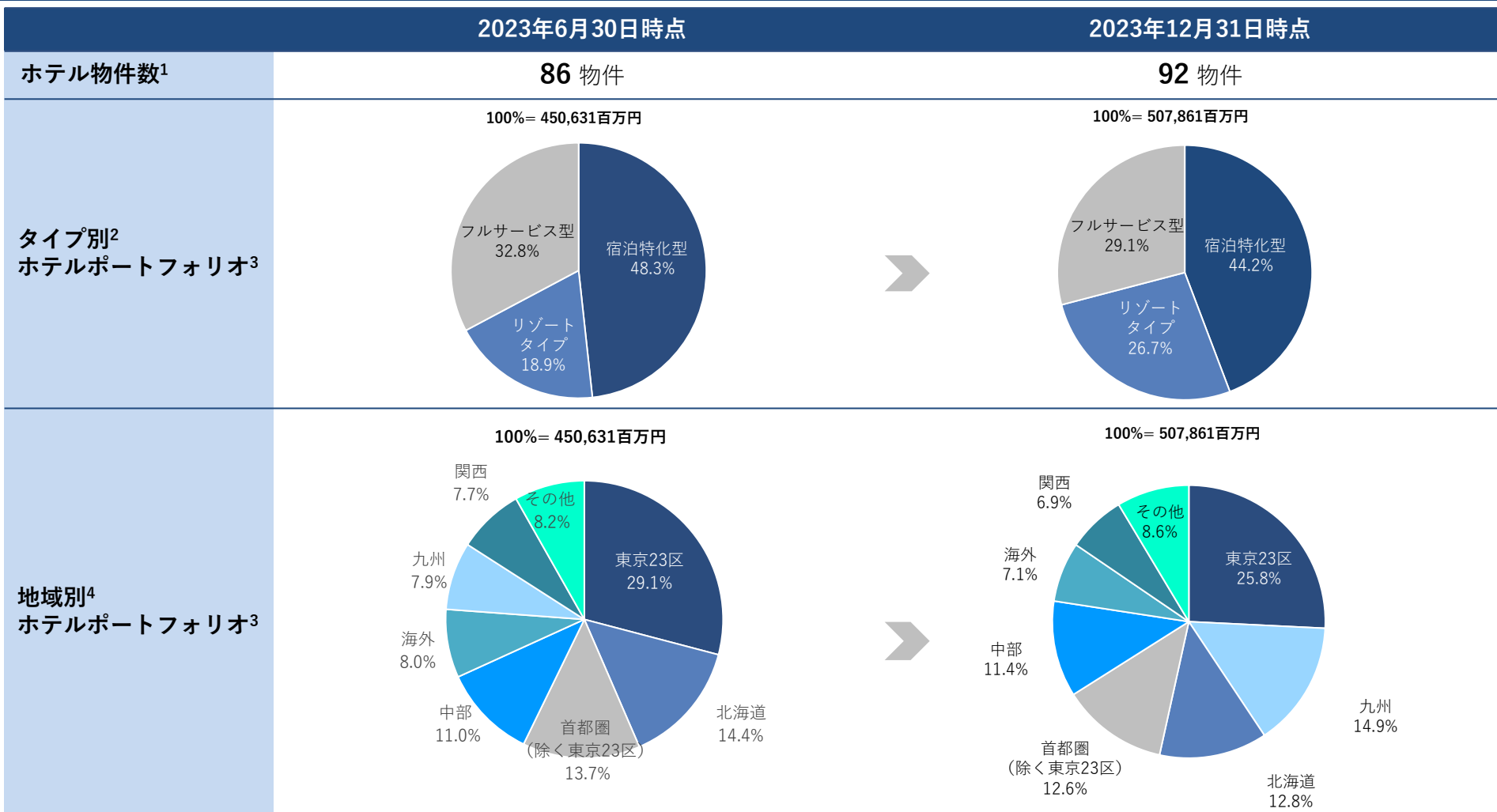
(注2) 2023年6月1日時点。

(注3) 2023年平準化NOI利回りは、取得決定時に算定した2023年1月から5月の実績値及び2023年6月から12月の予想値に基づく平準化NOIを取得価格で除して算出しています。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を基に、INVが保有していたと仮定して信託報酬及び保険料の調整を加えた数値を用いて算出しています。なお、会計上の取扱いの差異に基づく調整など算出時期によっては把握困難な場合があるため、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4) 加重平均値を記載しています。

# III-2. ホテルポートフォリオの推移

- 2023年8月に国内リゾートタイプホテルへの投資を拡大し、全J-REIT最大のホテルポートフォリオは5,078億円になった
- コロナ禍が収束し、今後増加が期待される国内外のリゾート需要取込みを目指す



(注1) 優先出資証券については、裏付資産を1物件としています。

(注2) 「フルサービス型ホテル」とは、原則として朝・昼・晩の三食を提供する（予約による提供を含みます。）レストランと宴会等に使用できる会議室の両方を保有するホテルをいいます。「宿泊特化型ホテル」とは、「フルサービス型ホテル」に該当しないホテルをいいます。「リゾートタイプホテル」とは、主として観光や保養などを目的とした宿泊客が多い立地にあるホテルをい、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) 取得価格に基づき算出しています。「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」に係る特定目的会社優先出資証券については、本投資法人の出資金額を取得価格として算出しています。本海外ホテルについては、本投資法人が匿名組合契約の合意解約に伴う現物配当により本海外ホテルに係るLeasehold等を資産保有SPCより承継した2019年5月9日（ケイマン諸島の現地時間。日本時間では2019年5月10日）時点の各本海外ホテルのLeasehold等の帳簿価額を1米ドル＝110.45円で邦貨換算した金額を取得価格として算出しています。なお、優先出資証券については、裏付資産のホテルタイプ及び所在地に基づき区分しています。

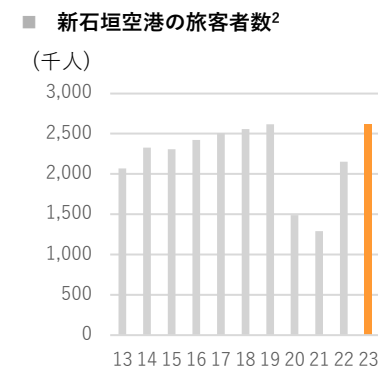
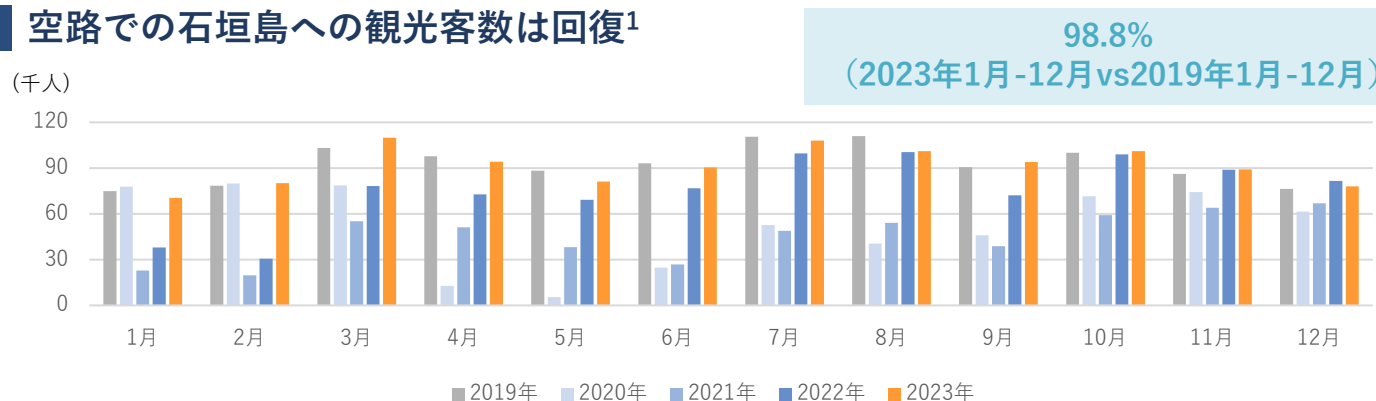
(注4) 各エリアは以下のように定義しています。以下本書において同じです。

首都圏（除く東京23区）：東京都（除く東京23区）、神奈川県、千葉県及び埼玉県／関西：大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、和歌山県及び奈良県／中部：愛知県、岐阜県、三重県、静岡県、長野県、山梨県、新潟県、富山県、石川県及び福井県／九州：福岡県、熊本県、鹿児島県、長崎県、大分県、宮崎県、佐賀県及び沖縄県

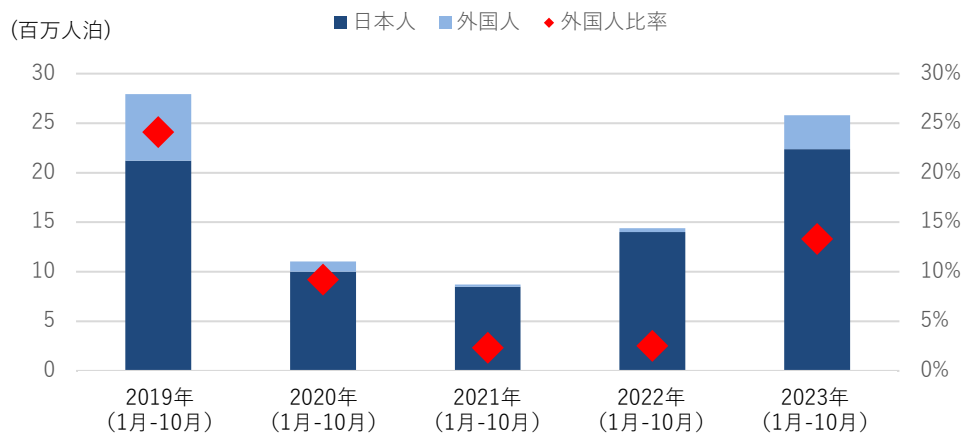
# III-3. 2023年8月取得物件のKPI実績： フサキビーチリゾートホテル&ヴィラズ

- 石垣島への観光客数については、空港保安検査員の人員不足により国際線の運航を再開出来ない状況が継続しているものの、概ね2019年の水準まで回復
- 2023年8月の台風により一時的に稼働率は低下したが、2023年のGOPは鑑定評価（4年目、安定稼働期ベース）からわずか0.3%減の2,363百万円で着地
- 国内需要については、オンシーズンに高稼働を達成するためにきめ細やかな予約管理を実施。2024年は稼働が低下するオフシーズンの集客に向けて、オフシーズンでも楽しめる新たな滞在方法を提案し、リピーター、ファン層の獲得を目指す。インバウンド需要については、国際線の運航再開を念頭に、台湾・香港のインバウンドエージェントに販促活動を行うことで需要を取り込む

## 空路での石垣島への観光客数は回復<sup>1</sup>



## 沖縄県の延べ宿泊者数推移<sup>3</sup>



## フサキビーチリゾートホテル&ヴィラズのKPI実績<sup>4</sup>

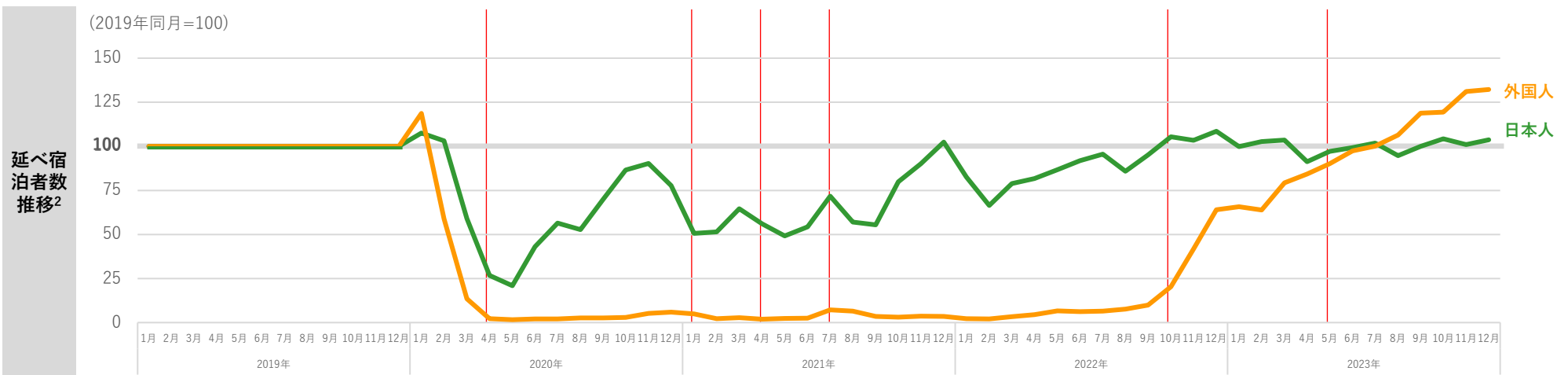
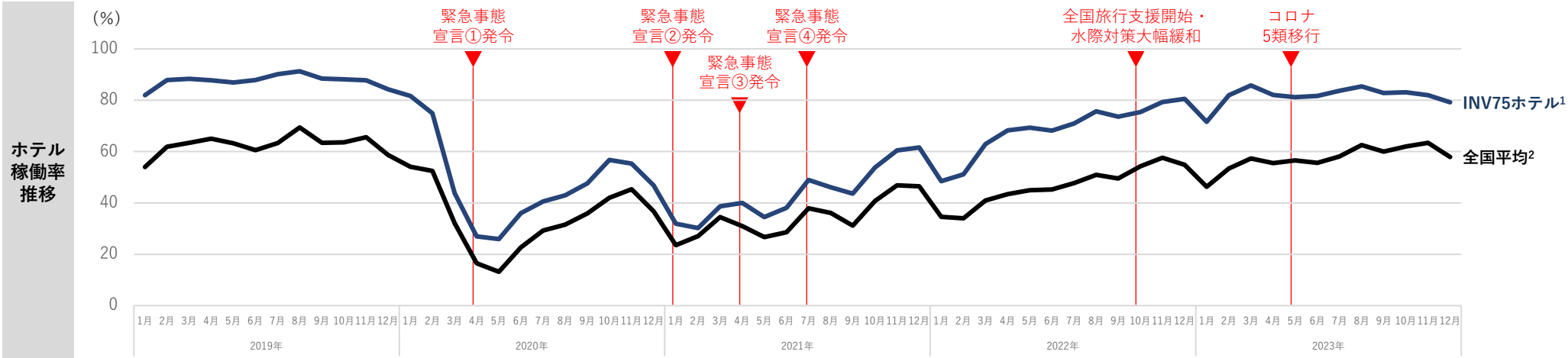
	2023年実績	鑑定評価 (4年目、安定稼働期ベース)	差異
稼働率	75.2%	82.0%	△6.8pt
ADR(円)	41,952	41,500	+1.1%
RevPAR(円)	31,561	34,030	△7.3%
GOP(百万円)	2,363	2,371	△0.3%

(注1) 出所：石垣市「入域観光推計」  
 (注2) 出所：国土交通省「空港管理状況調査」に基づき本資産運用会社が作成  
 (注3) 出所：国土交通省「宿泊旅行統計調査」に基づき本資産運用会社が作成  
 (注4) 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。

# IV. ホテル運営状況と市場環境

## IV-1. 国内の状況とINVホテル稼働率の推移

- INVが保有する国内75ホテルの稼働率は、全国平均を継続して上回っている
- 2023年の日本人延べ宿泊者数は2019年と同等の水準で推移し、2023年10月以降は2019年同月比を上回った。
- 低迷していた外国人延べ宿泊者数は、水際対策の緩和後、円安等を追い風に年間を通じて伸長し、2023年12月には2019年同月比132%に到達



(注1) 2023年12月期期初時点で保有する国内ホテル84物件（優先出資証券の裏付資産であるシェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルを含みます。）のうち、固定賃料等の9物件を除く75物件に基づき、すべての物件を2019年年初から保有していたと仮定して算出しています。また、INVによる取得前の期間の実績は、売主から提供を受けた実績値を基に、INVが保有していたと仮定した調整を加えて算出しています。

(注2) 出所：宿泊旅行統計調査 また、2023年12月の数値は一次速報値、2023年1月～2023年11月の数値は二次速報値であり、今後変わる可能性があります。



# IV-2. INVの国内75ホテルのKPI回復推移

- 2023年12月期の各月の稼働率は、2019年同月比で93%付近で推移。2023年6月期後半と同水準の結果となった
- 一方、2023年12月期の各月のADRはインバウンドの回復等を追い風に2019年同月比で右肩上がりで推移し、12月には132.8%に到達
- 2023年第4四半期（10月～12月）、訪日外国人数は2019年同期比3.0%増となり、2024年1月も概ね2019年同月の水準となった

## 2023年1月～2024年2月のKPI回復状況：国内75ホテル<sup>1</sup>

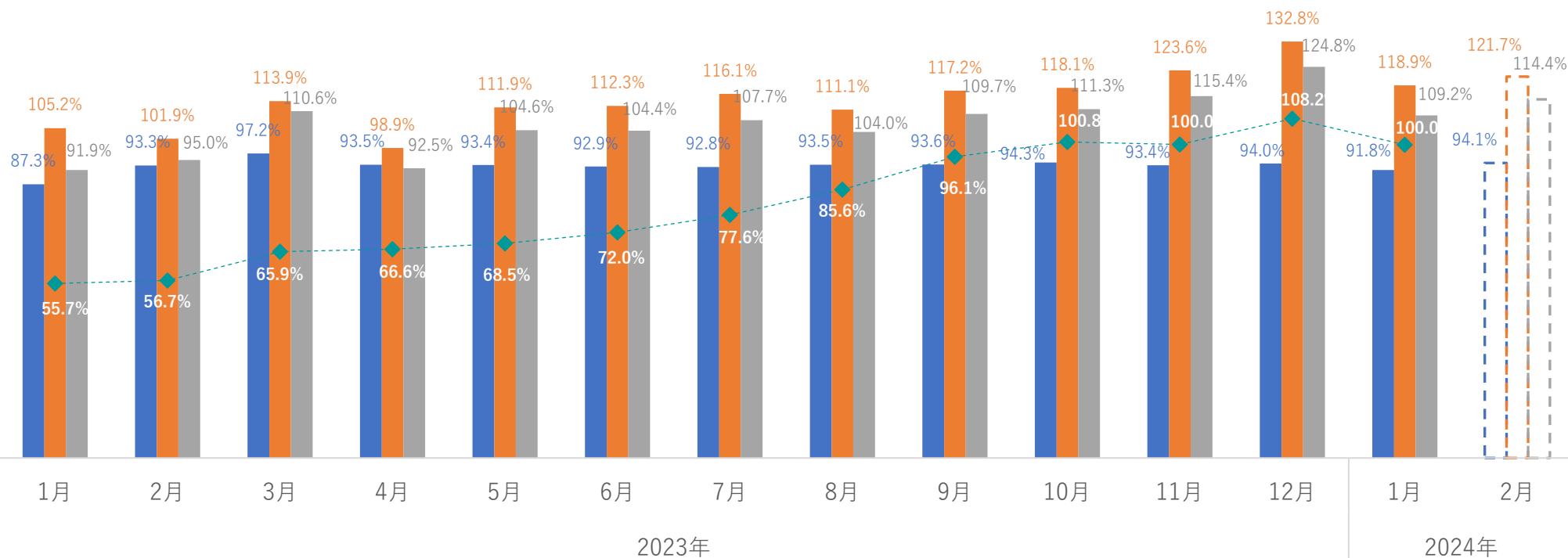
2019年同月のKPIに対する割合（100% = 2019）

■ 稼働率 ■ ADR ■ RevPAR ◆ 訪日外客数<sup>2</sup>

2023年6月期

2023年12月期

2024年6月期



(注1) 2023年12月期初時点保有する国内ホテル84物件（優先出資証券の裏付資産であるシェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルを含みます。）のうち、固定賃料等の9物件を除く75物件に基づき、すべての物件を2019年年初から保有していたと仮定して算出しています。また、INVによる取得前の期間の実績は、売主から提供を受けた実績値を基に、INVが保有していたと仮定した調整を加えて算出しています。  
 (注2) 出所：日本政府観光局(UNTO)「訪日外客統計」

- MHMチェーン拡大に伴う提案力の強化やポスト・コロナで活発化する企業活動のフォローアップにより、積極的な提案営業と各種プランで多様な顧客需要を獲得
- 中国・台湾を担当するインバウンドセールス担当者を増員。その他のアジア圏についても、エージェントへフォローセールスを実施するなどして、積極的なインバウンド需要の取り込みに注力

## 2023年12月期に実施した様々な取り組み

### ポスト・コロナの取り組み

- 宴会予約の早急な回復を目的に、8つのエリアでホテル宴会への回帰を強く打ち出す集中セールスを本社コーポレートセールスと現地セールスが共同で実施
- 会議のみから宴会付き会議への移行が緩やかながらも確実に進行。2023年12月期の会議売上は、2019年同期比108%、宴会売上は90%で着地。2024年も引き続き宴会付き会議への回帰が進み、2024年6月期の宴会売上は2023年12月期102%の見通し
- INV保有15ホテルにおいて実施されているデリバリーサービス及びテイクアウトは、実施レストラン売上の5.3%を占めており一定の需要が定着していることから今後も継続予定

(対象：INV保有18ホテル)

	会議売上	宴会売上
2019年12月期	455,994千円	1,214,682千円
2023年12月期	492,978千円	1,096,530千円
2024年6月期 (見通し)	479,169千円	1,119,058千円

### 積極的な提案営業による売上拡大

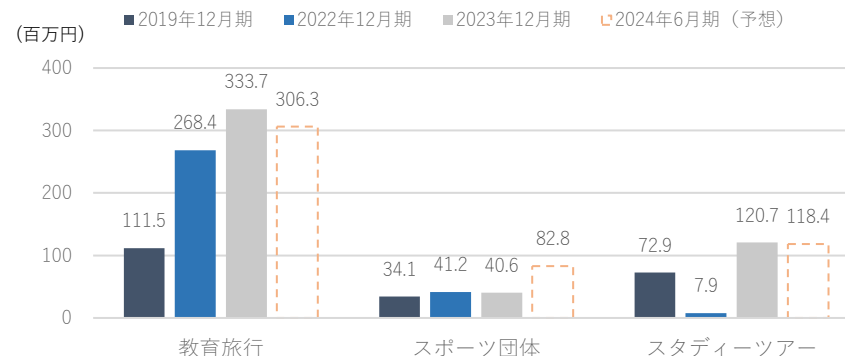
- 企業のインターン採用者向けの宿泊需要は2月と8月がピークになるものの、近年通年化しており、旺盛な採用マインドにより好調な受注状況が継続。中途採用者向けの宿泊需要についても、MS亀戸にて2024年12月までの年間借上が確定。引き続き積極的な企業への提案営業を通じて、需要の取込みを強化
- 国内外の航空便運航の再開による新規運航宿泊をINV保有5ホテルで5社から獲得。既存契約についても、契約更改のタイミングで単価をアップ
- 海外からの「スタディーツアー」については、MHMチェーン拡大に伴う提案力の強化により、2023年は2019年比194.2%の着地。2024年については、2024年2月9日現在で2019年年間対比1.6倍の受注状況

	インターン 宿泊需要	中途採用 宿泊需要
2023年12月期	20,171千円 9物件	50,439千円 15物件
2024年の予約状況 (2024年1月25日時点)	5,994千円 6物件	37,856千円 6物件

### 顧客基盤拡大・強化に向けた取り組み

- 中国・台湾を担当するインバウンドセールス担当者を増員し、現地エージェントへのセールス能力を強化。また、韓国、インドネシア、ベトナムを扱うエージェントへのフォローセールスを実施することで、アジア圏を中心とするインバウンド需要を獲得
- 団体客獲得戦略の見直し：国内オペレーターへの対面セールスや海外エージェントへの出張セールス、日本国内外での商談会への参加など、コロナ禍に休止した活動を再開

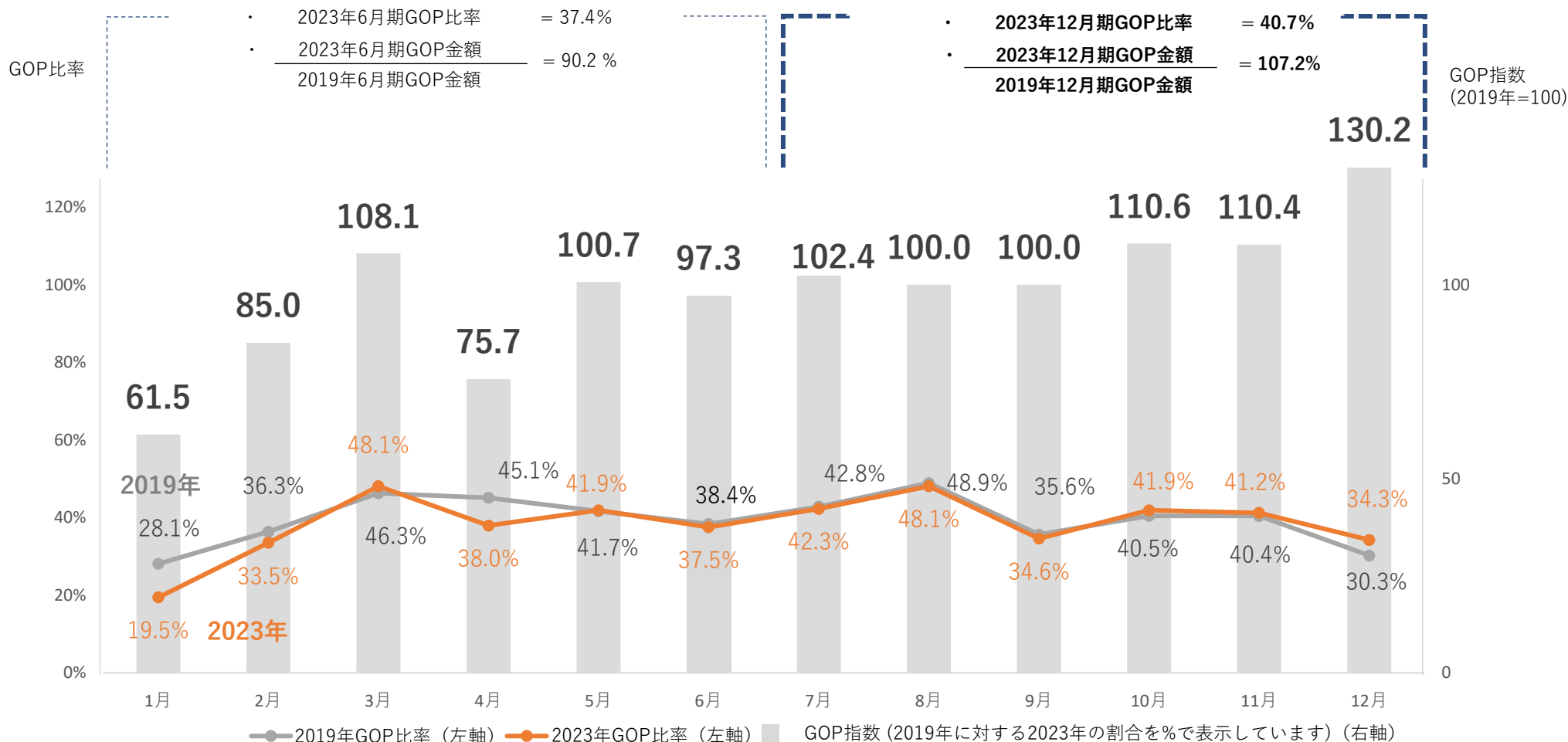
### INV保有MHM73物件における各種プランの売上高の変化 (例示)



(注1) 日本文化・環境を学ぶ海外からの学生・教員向けツアー

# IV-4. MHM73物件のGOPの変化

- MHMによるGOPPAR（販売可能室数に対するGOP）を最大化する戦略が引き続き奏功し、MHMが運営する国内73物件のGOP比率<sup>1</sup>は前期の37.4%から当期は40.7%に上昇
- 当期10月以降のGOP金額とGOP比率は、コスト上昇を吸収しながら2019年レベルを超過
- 水道光熱費や食材等のコスト上昇の影響を最小化するため、ホテル毎、日別に需要予測を行い、1部屋あたりの宿泊者数や1名あたりの販売単価など原価をふまえてきめ細かく価格を設定



(注1) GOP/総売上高。以下同じです。

- 2023年のインバウンド需要全体については、ほぼコロナ禍前の水準に回復し、2023年第4四半期は2019年同期の水準を上回った。中国以外の国からのインバウンド需要の大半は2019年と同水準、または2019年の水準を超過。2024年も円安や交通インフラの改善、国際イベントの開催等によりさらなる需要の増加を想定。中国人旅行者全般については、春節を期に、航空便が夏ダイヤに切り替わるタイミングで大きく2019年レベルに近づく見込み。2024年は回復に遅れが見られる団体旅行者に対し、個人旅行を中心に回復が進むものと考え
- 国内のビジネス需要は、新しい働き方の浸透による影響が見られる一方で、対面での商談やイベントの増加が予想され、出張需要は安定的に増加する見通し
- 国内のレジャー需要については、一部の都道府県で再開・延長された旅行支援やイベントの再開により、さらなる増加が見込まれる
- 人員確保に大きな問題は生じていない。「成田・ホスピタリティ・アカデミー」を開校し、卒業生が順次入社予定

	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
2024年6月期の見通し	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 一部の都道府県で再開・延長された旅行支援やイベントの再開により、需要のさらなる増加が見込まれ、引き続き2023年並みの顕著な需要が続くと思われる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 引き続き新しい働き方の浸透による影響が見られる一方で、対面での商談やイベントの増加が予想される。出張需要は安定的に増加すると見込む</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 国際線の需要が増える中で空港職員不足による新規就航や増便の制限による影響はあるものの、円安や国内観光地の整備、交通インフラの改善、国際イベントの開催等により需要の増加が期待される</li> <li>✓ 中国人旅行者全般については、春節を機に、航空便が夏ダイヤに切り替わるタイミングで大きく2019年レベルに近づく見込み</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 新しい働き方の定着やデジタル技術の進化がビジネスモデルに変化をもたらしているものの、対面でのビジネスの重要性は依然存在しており、特に国際的な商談や会議、イベントの増加が予想される</li> <li>✓ 業種によってはリモート化が進み、ビジネストラベルは2019年比8割～9割程度の見込み</li> </ul>
2024年12月期以降の見通し	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 2024年6月期と同じ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 2024年6月期に続き、さらなる成長が見込まれると予想</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 中国団体旅行については、ビザ発行の遅れや航空便の制限、消費者の旅行意欲の変化等から、2024年夏～国慶節（10/1）にかけての回復を想定</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 2024年6月期と同じ</li> </ul>

## 今後の戦略

- 国内需要に対しては、従来のOTAに加え新しいチャネルの活用や、アコーディア会員との相互ポイント利用が可能になるロイヤリティプログラムを計画。地域の観光スポットと連携したパッケージプランの提供や、フルサービス型ホテルなどでの食事フェアといった施策を通じて多様なセグメントの需要を取り込むためのマーケティング活動を検討
- インバウンドに対しては、2022年10月に導入した新たな販売チャネルであるGDS<sup>1</sup>（グローバル・ディストリビューション・システム）を使用する施設数を2023年6月末の51物件から2024年2月9日現在で59物件に拡大。今後もさらに拡大予定。加えて、多言語のデジタルコンテンツを充実
- 人員確保に関して、コロナ禍でも継続してきた新卒採用が強み。2023年の採用人数は、新卒・中途採用あわせて707名<sup>2</sup>で2022年の1.24倍。2023年6月に開校した「成田・ホスピタリティ・アカデミー」からは60名を採用。2024年も採用を継続する予定

(注1) 航空会社やホテル、クルーズ、レンタカーといった、予約を受注する側としてのサプライヤーと、予約を発注する旅行会社のみがアクセスできる専用のプラットフォームを指します。  
(注2) 正社員・契約社員の採用人数合計

- 継続的な法人営業活動により、当期の会議・宴会売上高は前年同期比1.9倍、2019年同期比7.7%増加
- 新たにラグビーリーグワン「浦安D-Rocks」とスポンサー契約を締結し、「地元」企業や関連団体との関係をさらに強化
- 東京ディズニーシーの「ファンタジースプリングス」の新規オープンによる来場者数の増加を見込み、宿泊料金の調整を行う等、更なる収益の拡大を図る

## 収益最大化のための様々な取り組み

### 会議・宴会需要の取り込み

- ・ 新型コロナウイルス感染症が5類感染症となり、需要が徐々に平常に戻る中、2023年12月期の会議・宴会売上高は前年同期比1.9倍、2019年12月期を7.7%上回った
- ・ 2024年1月～6月のオンハンド（確定予約数）も好調に推移しており、2023年同期比+59.8%と予想
- ・ デリバリー需要縮小に伴い、デリバリー商品の販売は終了したものの、一部団体顧客からの引き合いにより、2023年12月期は5件140万円の出張宴会を受注

	会議・宴会売上高	
2019年12月期	577.8百万円	7.7%増
2022年12月期	322.0百万円	
2023年12月期	622.0百万円	

### ウェディング

- ・ 式場成約済みのカップル向けに、アップセルを企図したGrand Wedding Fairを引き続き年3回開催。2019年比10～20%上回る人数が参加。また、式場検討中のカップル向けのプライダルフェアを毎週末開催
- ・ ウェディングを通じて、新郎新婦がSDGsに取り組み始めるプランを提供開始。SDGsを絡めた新しいスタイルで、他社との差別化を図るとともに、料理のアップセルも強化

### ホテル運営費用

- ・ 当期のホテル運営費用は人件費の増加等により、2019年同期比11.8%増となる約57億円
- ・ 消耗品、設備、人材派遣、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、インバウンド需要の回復等による稼働率の上昇に伴い、サービス提供能力の向上を目的とした人員増員や、消耗品や食料品などの調達に係る支出や在庫の慎重かつ適切な監視・管理を継続

### 様々な宿泊パッケージやプロモーション

- ・ JAL、ANA、JR東海等主要交通系エージェントと継続的にリレーションを深め、ホテル単体の旅行商品の開発・販売を強化。また、JTBをはじめとする大手エージェントとも、東京ディズニーリゾート関連商品の開発・販売においてホテル独自の特典（駐車場割引、アップグレード、客室指定等）を前面に打ち出し、競合オフィシャルホテルと差別化された商品の展開に注力
- ・ 2024年1月より、ガレリア・カフェの運営を再開。また、メインガーデンエリアの拡張によるガーデンプール収容数の増加及び夏季プール利用時間を2～4週間延長するなど、利用客の利便性を高め需要を取り込むためのサービスを拡大

## 新たな需要喚起のための取り組み

### 「地元」企業や関連団体との関係強化による新規需要の取り込み

- ・ 2023年3月より、千葉ロッテマリーンズと提携し、ZOZOマリンスタジアムのVIPルームのケータリング事業を3年契約で開始。2024年には屋外ケータリング会場のキャパシティを拡大予定
- ・ 浦安を拠点とするラグビーチーム浦安D-Rocksとのスポンサー契約を締結し、ローカルゲストへの販促を実施
- ・ 英語でのテーブルマナー講習の需要の高まりを受け、学校団体向けに「English Table Manners ～英語によるテーブルマナー講習～」プランを提供開始。SDGsプログラムの提供に加え、修学旅行需要のさらなる取り込みを強化

	試合数	販売人数	売上高
2023年12月期	43試合	6,318名	3,365万円

### フライトシミュレーター&キャビンモックアップ施設「SKY Experience」

- ・ 2022年8月に開始した「フライトシミュレーター」と宿泊のセットプランは、2023年12月期に2.9百万円（57室）の売上を達成

### 屋内遊具施設「Wizkids（ウィズキッズ）」

- ・ 2022年12月23日にOASIS棟（2階）内にあるキッズエリア「トレジャーズ！アイランド」をリニューアルし新たなキッズエリアをオープン。遊びの「達人＝wiz」である子どもたちが「一緒になって＝with kids」のびのびと過ごせる場をコンセプトにしたこの施設は、利用者数が2023年12月期は前期比16.7%増の32,787人（売上26百万円、うち35.3%がビジター）となり、安定的に需要を確保。2023年12月には、新しく「読書エリア」が登場

#### 【施設概要】

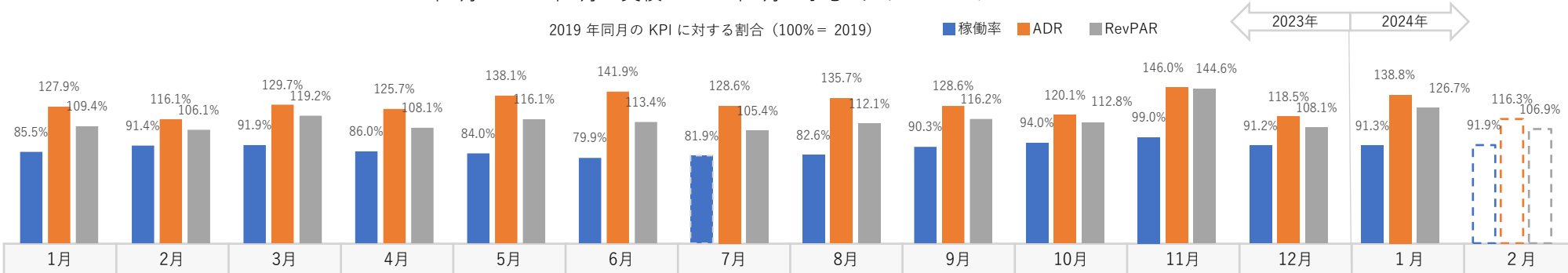
面積	全体538.13㎡（大人・子供含む最大収容人数120名）
対象年齢	1～12歳
利用料金	小人（1～12歳まで） 1時間900円 3時間2,000円 大人（13歳以上） 1時間600円 3時間1,400円



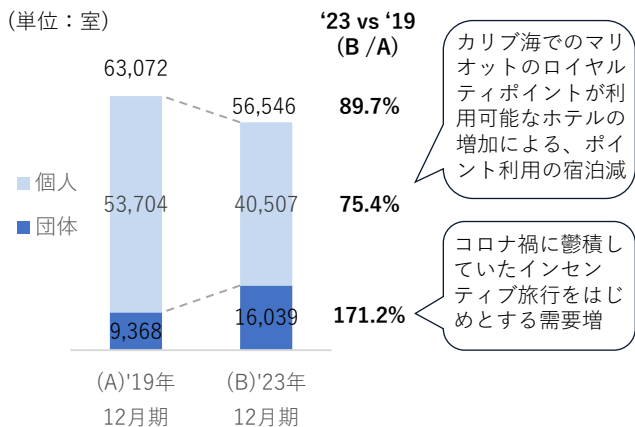
# IV-7. ケイマン2ホテルの状況について

- ケイマン諸島における2023年12月期の宿泊需要は引き続き堅調で、ケイマン2ホテルのADRとRevPARは毎月2019年同月を上回った
- コロナ禍に鬱積していたインセンティブ旅行をはじめとする団体需要により、2023年12月期の団体による客室販売室数は2019年同期比で171.2%を記録したが、期中平均客室稼働率は2019年同期比7.5pt減の64.8%。空路での宿泊訪問客数が2019年同月比93%を示した11月に、稼働率も一時2019年同月比99%まで回復したが、今後、2019年水準で安定化するには、コロナ禍に減便したケイマン諸島への航空便数のさらなる回復が必要
- 米ドルベースの運営委託収益は、2023年12月期は2019年同期を10%上回る14.6百万米ドル。2023年通年では2019年比で9.6%増、対前年比では倍増となる43.7百万米ドル
- 今後、ケイマン諸島への航空便増便に伴う空路での訪問客数増加を前提に、さらなるアップサイドを企図してウェスティンの増築を計画。政府中央計画委員会（CPA）が築棟建築許可の条件付承認をするも、近隣事業者からCPAに対して異議申し立てがなされた。今後はCPAと協力して当該異議申し立てへの対応とともに、建築許可に向けて引き続き条件事項を遂行していく予定

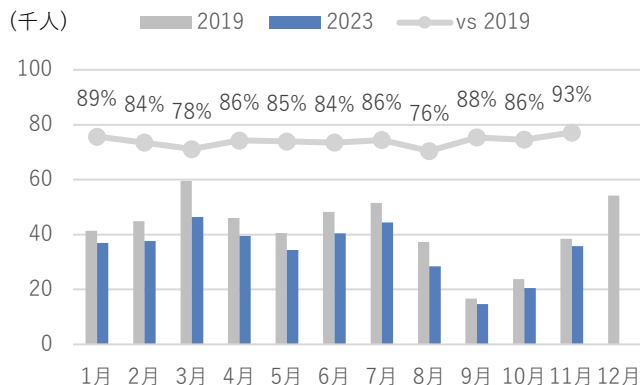
2023年1月～2024年1月の実績と2024年2月の予想: ケイマン2ホテル<sup>1</sup>



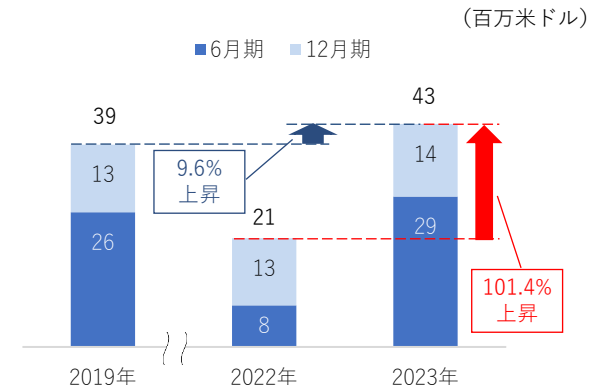
ケイマン2ホテルの客室販売室数



空路での宿泊を伴う訪問客数<sup>2</sup>



ケイマン2ホテルの運営委託収益の推移



(注1) ケイマン2ホテルのADRとRevPARは米ドルベース  
 (注2) 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

- 2月13日時点でエアライン10社がケイマン諸島への便を運航。ケイマン航空は2023年11月からロサンゼルス国際空港からの直行便を週2便に増便
- 米国でのパイロット不足がフライト増便上の課題だが、パイロット養成学校の拡充等、状況改善に向けた動きが見られる

## ケイマン諸島に就航しているエアライン<sup>1</sup>

エアライン	主要目的地
エア・カナダ	トロント (カナダ)
アメリカン航空	ボストン、シャーロット、シカゴ、ダラス、 デトロイト、マイアミ、フィラデルフィア
ブリティッシュ・ エアウェイズ	ロンドン (イギリス)、ナッソー (バハマ)
ケイマン航空	デンバー、マイアミ、ニューヨーク、タンパ、ロサンゼルス、 ハバナ (キューバ)、ラ・セイバ (ホンジュラス)、 ロアタン (ホンジュラス)、キングストン (ジャマイカ)、 モンテゴ・ベイ (ジャマイカ)
デルタ航空	アトランタ、デトロイト、ミネアポリス
ジェットブルー航空	ニューヨーク、ボストン、フォートローダーデール
サウスウエスト航空	フォートローダーデール、ヒューストン、ボルチモア
ユナイテッド航空	ヒューストン、ニューアーク、ワシントンD.C.、シカゴ
ウエストジェット航空	トロント (カナダ)
カリビアン航空	キングストン (ジャマイカ)

(注1) 出所：ケイマン諸島空港当局・ケイマン航空のデータに基づき、本資産運用会社が作成

(注2) 出所：Forbes、オクラホマ大学、デルタ航空、Halldale Group

## ケイマン諸島へのフライト増便例

◇ 2023年11月7日以前

便名	出発地	到着地	運航日
KX480	グランドケイマン	ロサンゼルス	土曜日
KX481	ロサンゼルス	グランドケイマン	日曜日

◇ 2023年11月8日以降

便名	出発地	到着地	運航日
KX480	グランドケイマン	ロサンゼルス	<b>水曜日</b> /土曜日
KX481	ロサンゼルス	グランドケイマン	<b>木曜日</b> /日曜日

## 米国でのパイロット不足解消への動き<sup>2</sup>

### パイロット志願者増加

- パイロットの待遇改善により志願者が増加。操縦練習許可証(student pilot certificate)の数は2023年末時点で280,582と、2020年から約6万増加

### パイロット養成学校の拡充

- パイロット養成学校米国最大のATPは過去2年で28拠点新設し80拠点に
- オクラホマ大のパイロット養成学校は訓練機の拡充等により定員を倍増させる計画を2022年に発表

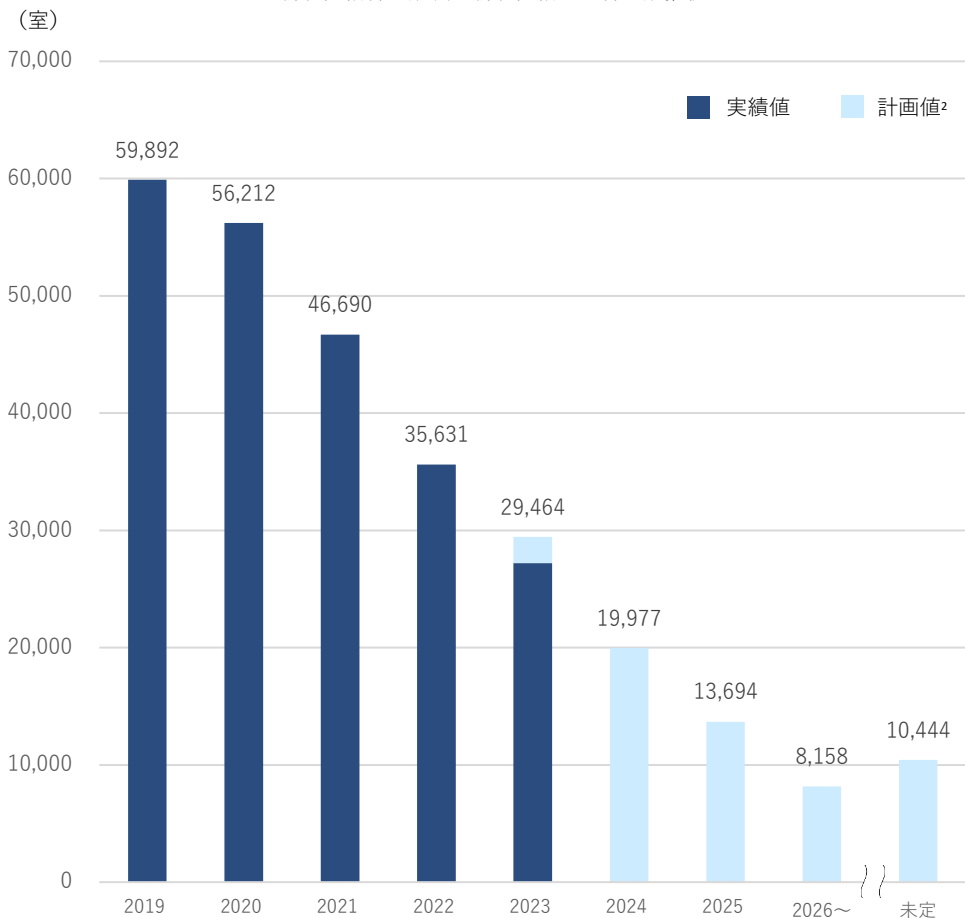
### 航空会社による投資

- ユナイテッド航空は1億ドル投資し、トレーニングセンターを拡張。2024年完工予定
- デルタ航空は2023年8月にパイロット養成学校を開設

- 「月刊ホテルレストラン」による半年ごとの調査<sup>1</sup>によると、毎年の新規供給客室数の実績/計画値は右肩下がり推移
- 一方で、新・増設ホテル計画確認客室数は2019年12月以来の減少トレンドから初めて増加に反転

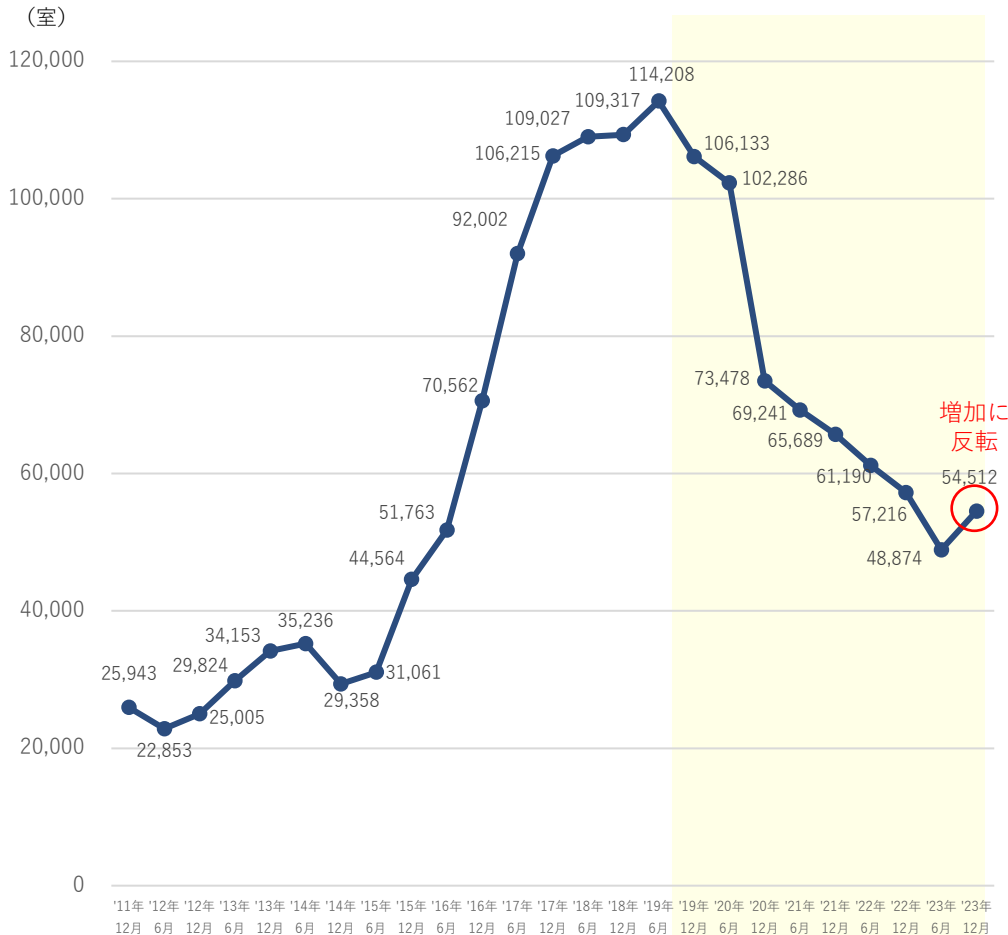
## 新・増設ホテル計画数（客室数）<sup>2,3</sup>

新規供給客室数及び新規供給予定客室数推移<sup>4</sup>



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

## 新・増設ホテル計画確認客室数の推移<sup>3</sup>



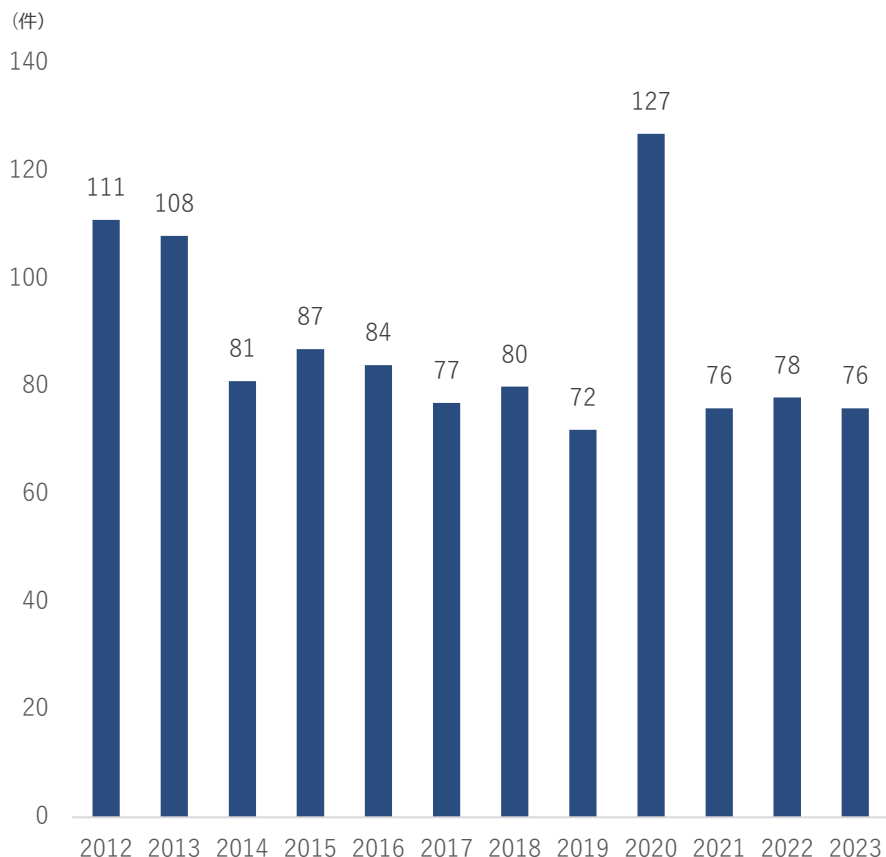
出所：週刊ホテルレストランの公表資料に基づき、本資産運用会社を作成

(注1) 「月刊ホテルレストラン」が毎年2回（6月と12月）実施し公表している調査です。  
 (注2) 2023年12月1日時点において公表済みの情報に基づきます。また、基本的に、40室以上で「ホテル」申請の新規案件を集計の対象としています。  
 (注3) 各調査時点で把握・確認された計画に基づきます。  
 (注4) 上記に示す新規供給計画は、2023年12月1日時点の調査によるデベロッパーの計画に基づき、実際の新規供給数は当該数値と大幅に異なる可能性があります。

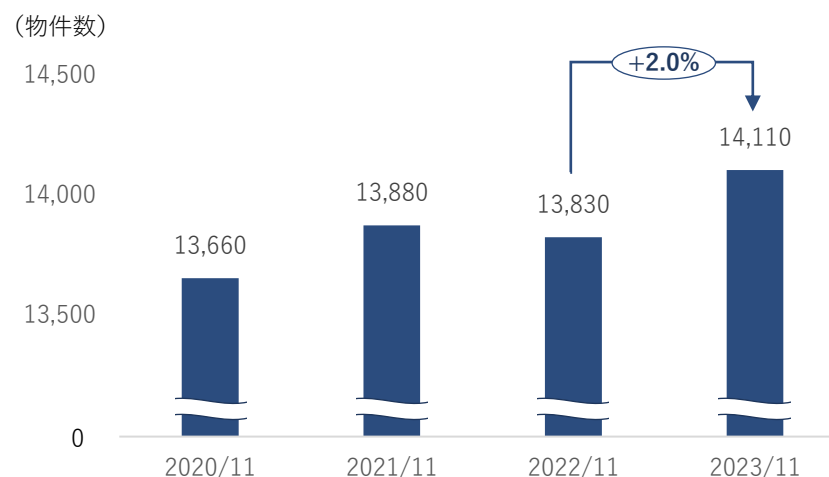


- ホテル市場全体の回復傾向の中、2023年の旅館・ホテル業の倒産件数は前年比微減
- 2023年11月時点の日本におけるホテル数は、前年比2.0%増加。年率10%ほどで増加していたシティホテルは減少に転じた

旅館・ホテル業者の倒産件数推移<sup>1</sup>



日本におけるホテル数の推移<sup>2</sup>



タイプ	2020年11月		2021年11月		2022年11月		2023年11月	
	前年比		前年比		前年比		前年比	
リゾート	3,400	+19.7%	3,320	-2.4%	3,200	-3.6%	3,260	1.9%
ビジネス	8,720	+4.9%	8,820	+1.1%	8,720	-1.1%	8,960	2.8%
シティ	1,540	+10.0%	1,740	+13.0%	1,910	+9.8%	1,890	-1.0%

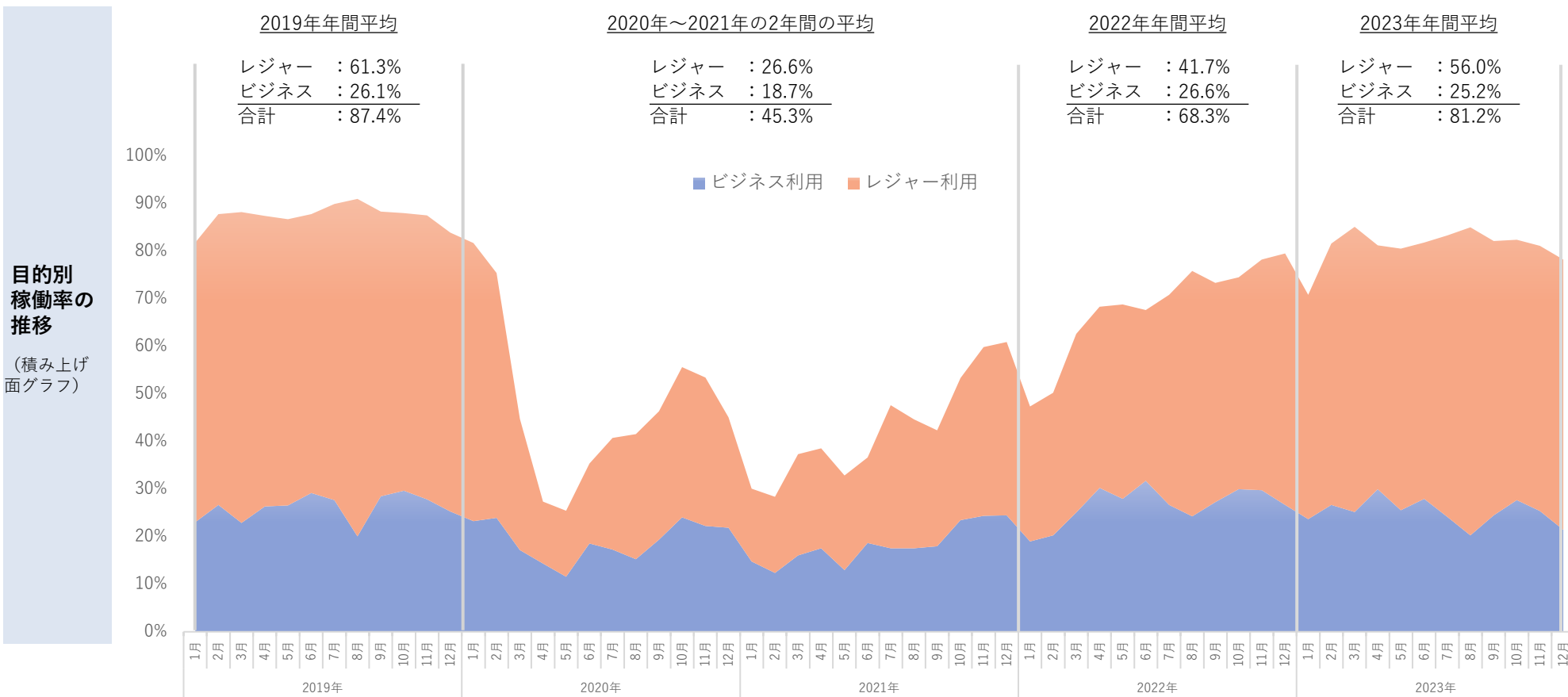
(注1) 出所：帝国データバンク「全国企業倒産集計（業種細分類）」のデータに基づき、本資産運用会社が作成。倒産件数とは法的整理（会社更生、民事再生、破産、特別清算）手続きによる倒産のみを集計対象としています。

(注2) 出所：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-11.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、2023年のMHM73物件のビジネス利用による稼働率は前年同様2019年と遜色の無い水準となった
- 2023年のレジャー需要に関してはインバウンド需要の回復等を背景に前年から14ポイント以上伸長した

## MHM73物件<sup>1</sup>におけるビジネス需要・レジャー需要の状況



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

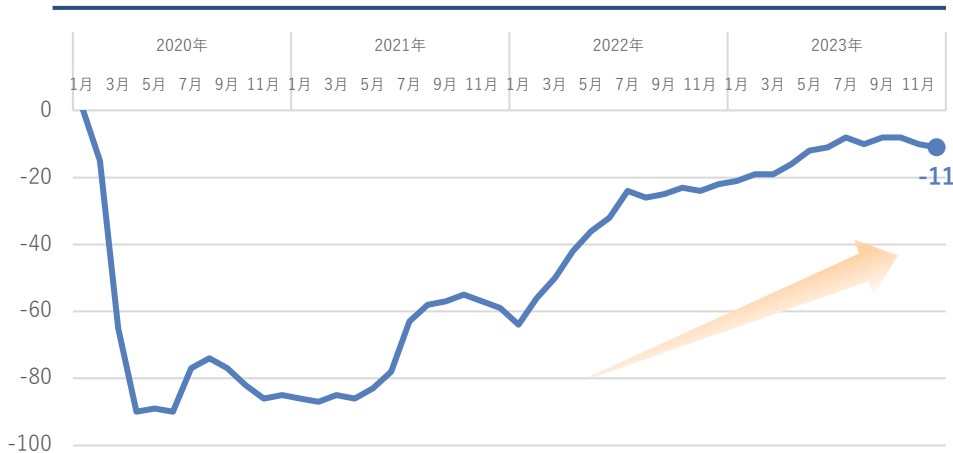
\*Double Occupancy Ratio の略。宿泊人数を販売客室数で割った数値で、1室当たりの平均宿泊人数を意味します。本書において以下同様

(注1) 2023年12月期の期初時点でINVが保有するMHM運営ホテル73物件を指します。

- 国連世界観光機関（UNWTO）によると2023年12月の国際観光客数は2019年比89%まで回復した
- 地域別の国際間航空便の座席数はアジア太平洋では戻りが遅いものの、米州（Americas）では2019年11月比106%まで回復、欧州も98%まで戻っている
- 米国ホテルRevPAR指数は、引き続き高水準のADRにより多くの週で2019年を上回って推移

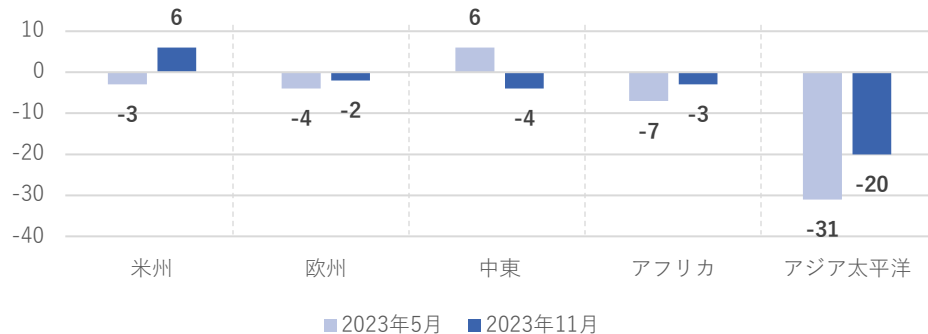
## UNWTOによる国際観光客到着数（2020年1月-2023年12月）

世界の国際観光客到着数の指数推移<sup>1</sup>（2019年 = 100）



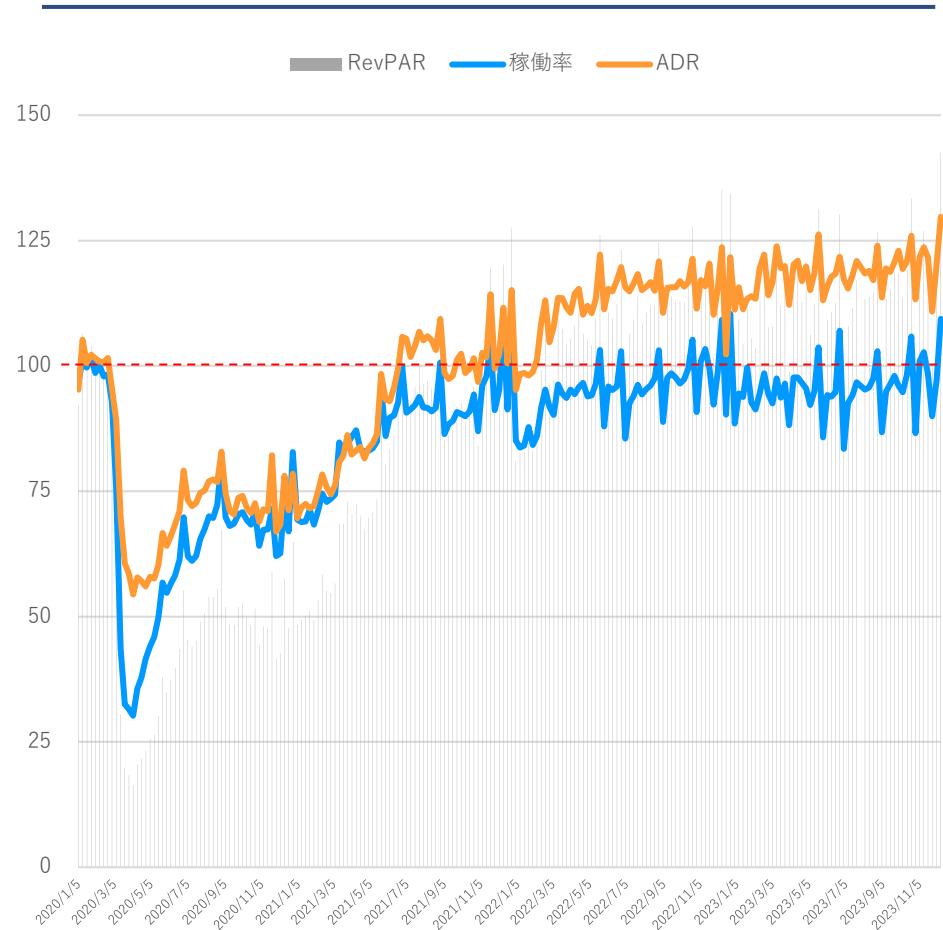
地域別の国際間航空便の座席数の状況<sup>1</sup>（2019年 = 100）

（2023年5月 vs 2023年11月）



## 米国のホテル指標推移（2020年1月-2023年12月）

週次の米国ホテル主要指数推移<sup>2</sup>（2019年 = 100）

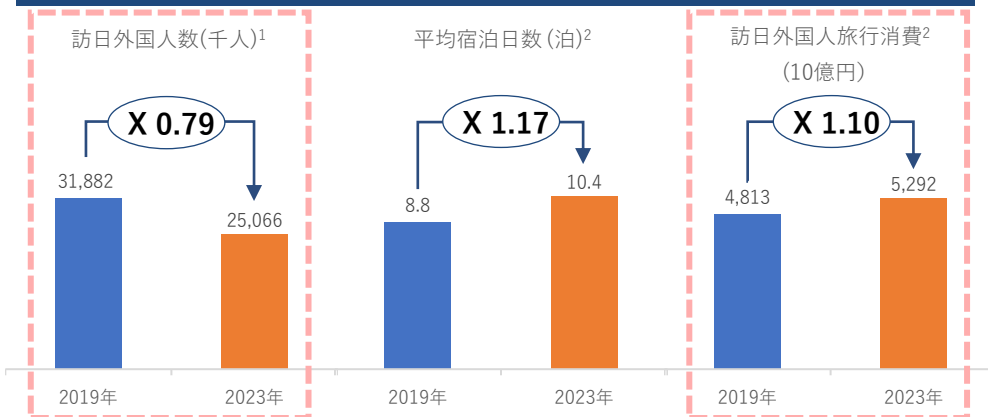


(注1) 国連世界観光機関（UNWTO）のデータに基づき、本資産運用会社が作成。2019年同月の数値を100として指数化し比較しています。  
 (注2) 出所：STRのデータに基づき、本資産運用会社が作成。各週の米国ホテルのKPIについて、2019年の比較可能な週のKPIを100として指数化しています。

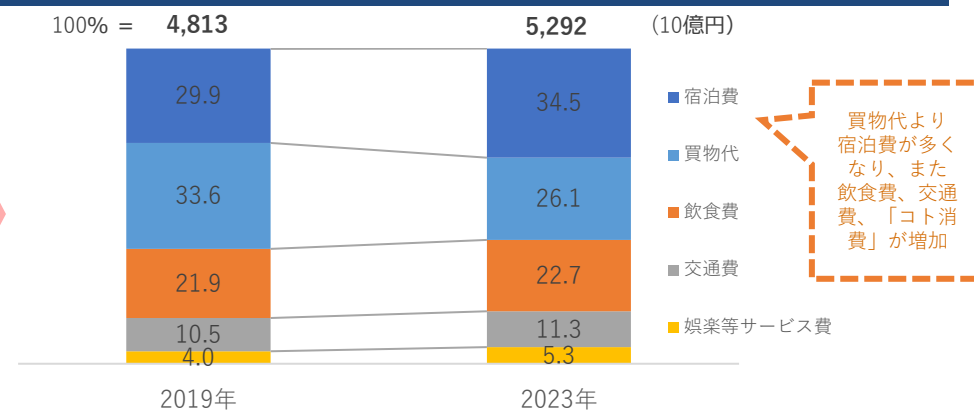
# IV-13.インバウンド市場の動向①

- 2023年の訪日外国人数は、2019年比0.79倍。日本への団体旅行が8月半ばまで禁止されていた中国からの訪日客数は0.25倍に留まる一方、中国以外の国については、ほぼ2019年のレベルに回復。2023年第4四半期（10月～12月）、訪日外国人数は2019年同期比3.0%増となり、2024年1月も概ね2019年同月の水準となった
- 2023年の平均宿泊日数は2019年比1.17倍と長期化し、訪日外国人旅行消費額は同1.10倍と2019年を超過
- 消費額の内訳では、2019年に最大の割合（33.6%）を占めていた買物代の割合が2023年には、26.1%に減少し、宿泊費が2019年の29.9%から34.5%に増加して最大の項目となった。ADRの更なる上昇への効果が期待される

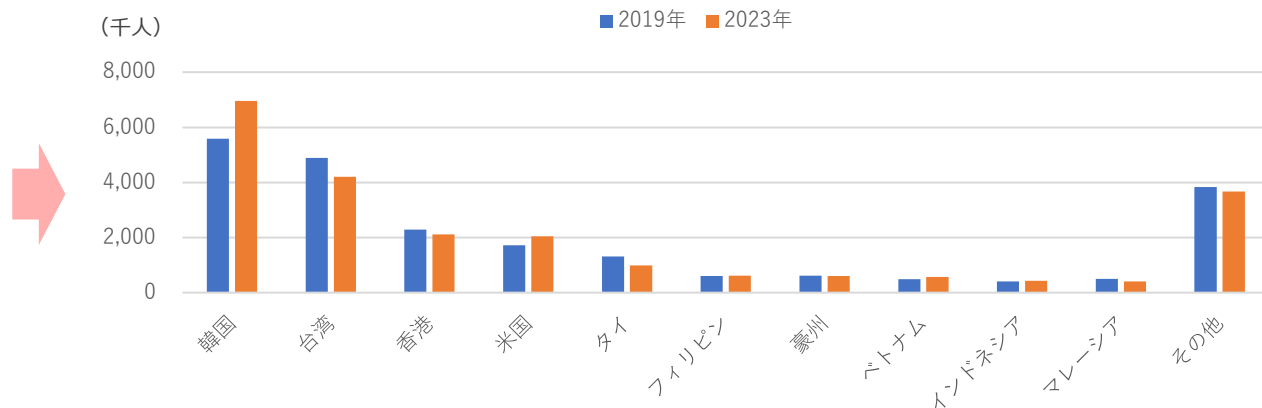
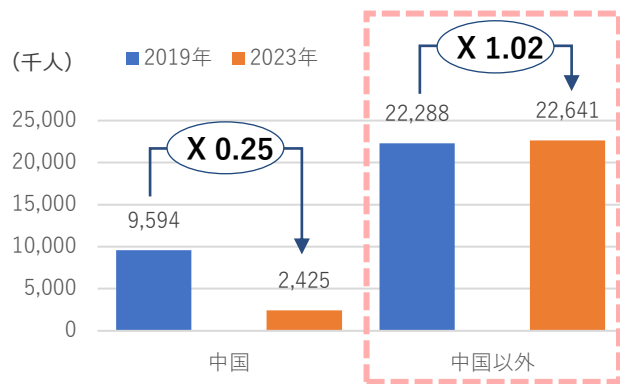
## 訪日外国人の質的变化



## 訪日外国人旅行消費額の内訳<sup>2</sup>



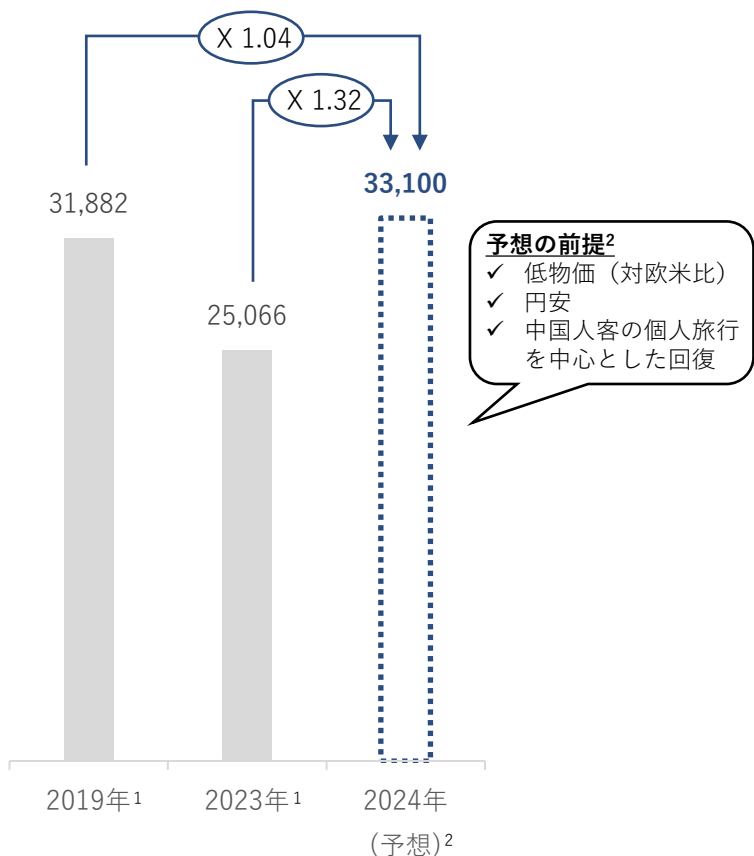
## 訪日外国人数国別内訳<sup>1</sup>



(注1) 出所：日本政府観光局(JNTO)「訪日外客統計」  
(注2) 出所：観光庁「訪日外国人消費動向調査」を基に資産運用会社が作成

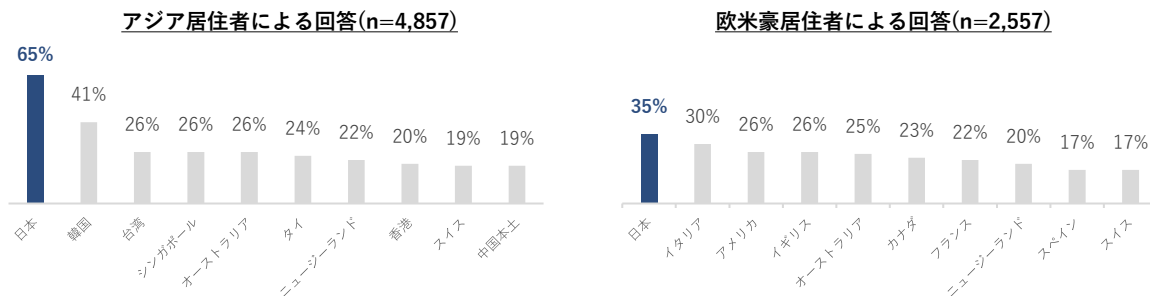
- JTBの見通しによると、訪日外国人客数の回復は継続し、2024年は2019年を上回る見込み。2023年7月実施のDBJ・JTBFの調査によると、アジア居住者・欧米豪居住者双方において、次の海外旅行の行先として日本が最も人気を集めている
- 中国と東南アジア諸国からの人口1,000人あたりの訪日客数は2019年時点で香港、台湾、韓国よりはるかに限定的で、今後一人当たりの国民所得が増加して訪日客数が大きく増加することが期待される

### 訪日外国人客数推移(千人)



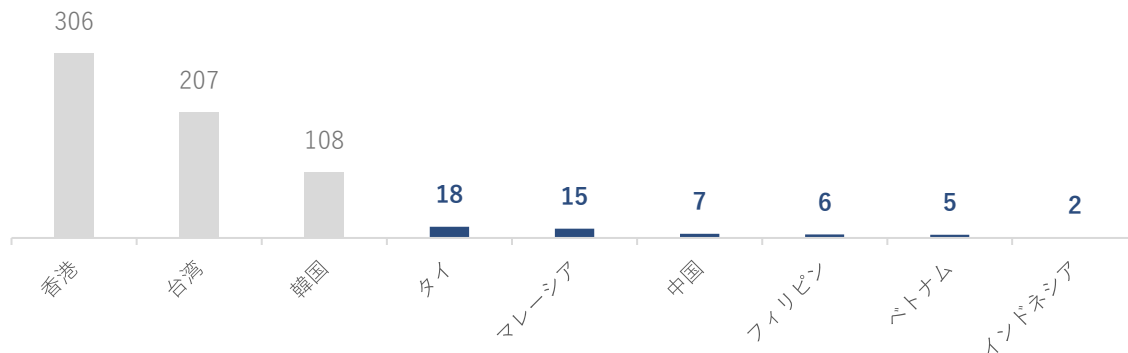
### 海外居住者の外国観光旅行意向調査結果(2023年7月実施)<sup>3</sup>

Q: 次に海外旅行したい国・地域(上位10地域)



### 人口から見たアジアからの訪日客の潜在力

#### 人口1,000人あたりの訪日客数(人・2019年)<sup>4</sup>

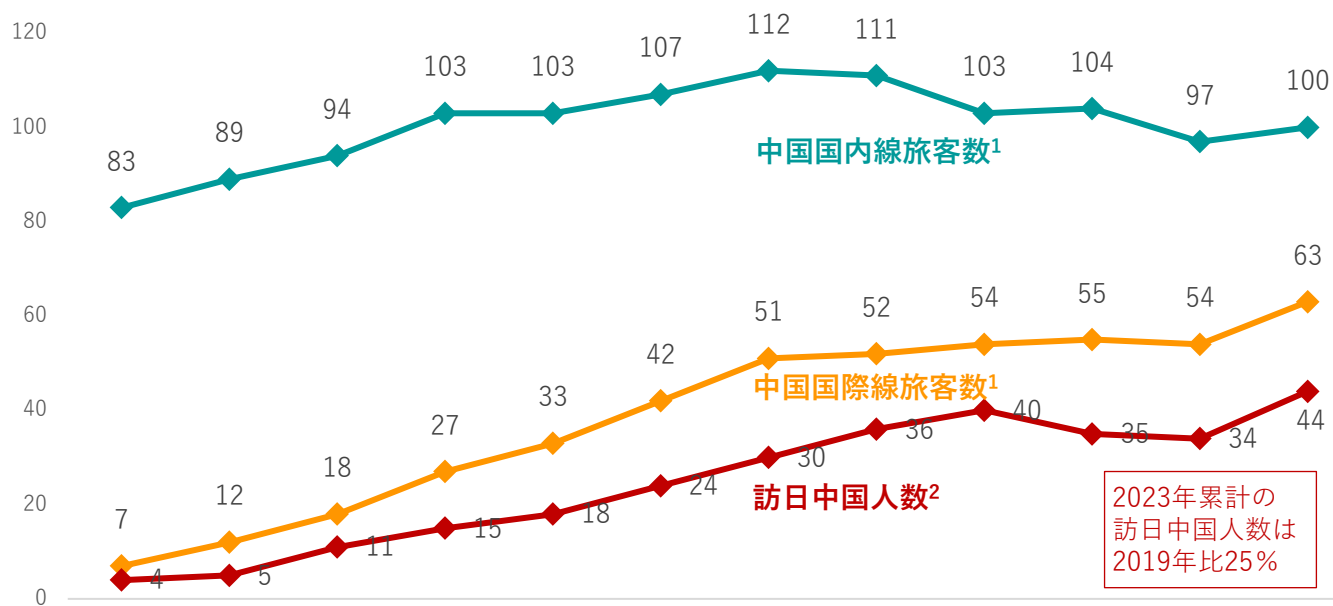
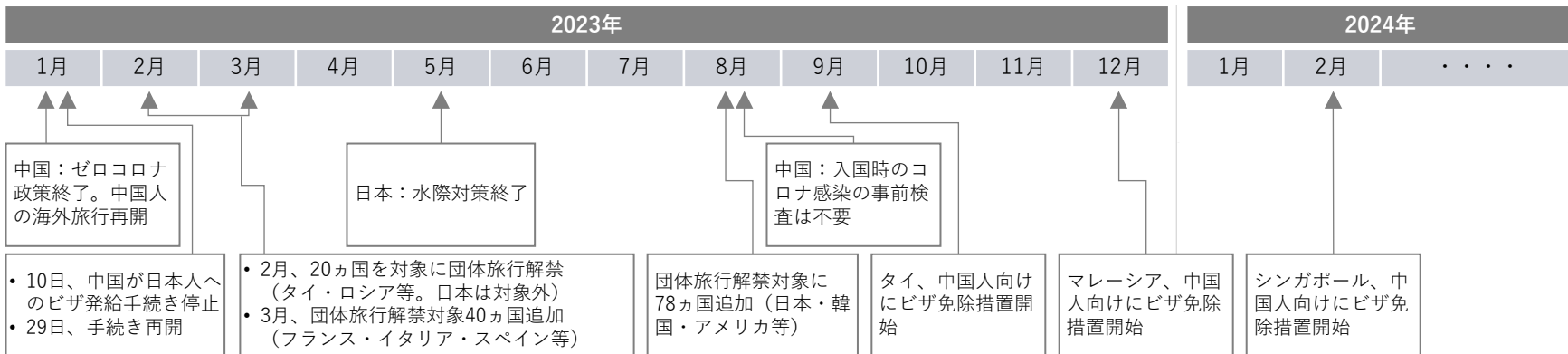


(注1) 出所: 日本政府観光局(UNTO)「訪日外客統計」  
 (注2) 出所: JTBF「2024年(1月~12月)の旅行動向見通し」  
 (注3) 出所: DBJ・JTBF「アジア・欧米豪訪日外国人旅行者の意向調査(2023年度版)」。なお、JTBFはJapan Travel Bureau Foundation(公益財団法人日本交通公社)の略称です  
 (注4) 総務省統計局と日本政府観光局(UNTO)「訪日外客統計」を基に資産運用会社が作成

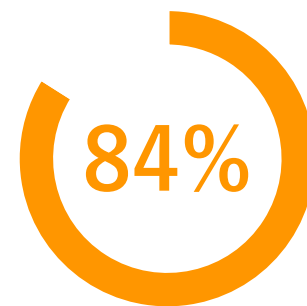
# IV-13.インバウンド市場の動向③：中国

- 2023年1月のゼロコロナ政策終了により中国人による観光目的の海外旅行が一部再開。規制緩和の段階的進行・ビザ免除措置等の旅行促進策の推進を背景に月別の中国国際線旅客数（≒中国人の海外旅行者数）は着実に回復し、12月時点で2019年同月比約6割まで到達。しかしながら2019年のレベルにまで回復している中国国内線旅客数（≒中国人の空路による国内旅行者数）からは大幅に回復が遅れている
- 中国国際線旅客数の回復にリンクする形で訪日中国人数は回復するも、回復の進捗は後れをとっている
- 中国政府系シンクタンクの中国旅行研究院は、2024年の中国の海外旅行者数（日本含む全行先）は2019年比で約8割になる見通しを2024年2月に発表

各種規制の動向  
防疫  
団体旅行・ビザ



2024年の  
中国人海外旅行者数<sup>3</sup>  
(予測、対2019年比)

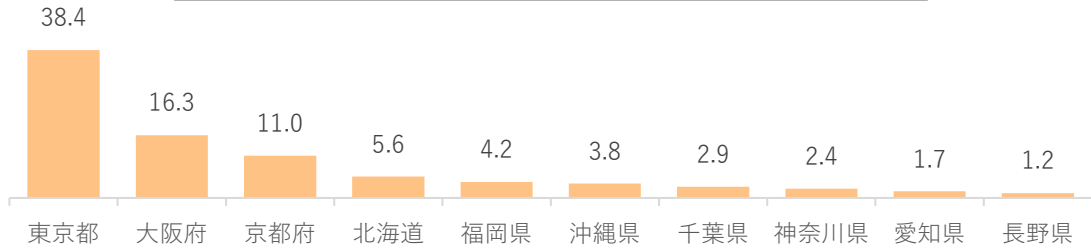


(注1) 中国民用航空局のデータに基づき、本資産運用会社が作成  
(注2) 日本政府観光局のデータに基づき、本資産運用会社が作成  
(注3) 出所：中国旅行研究院

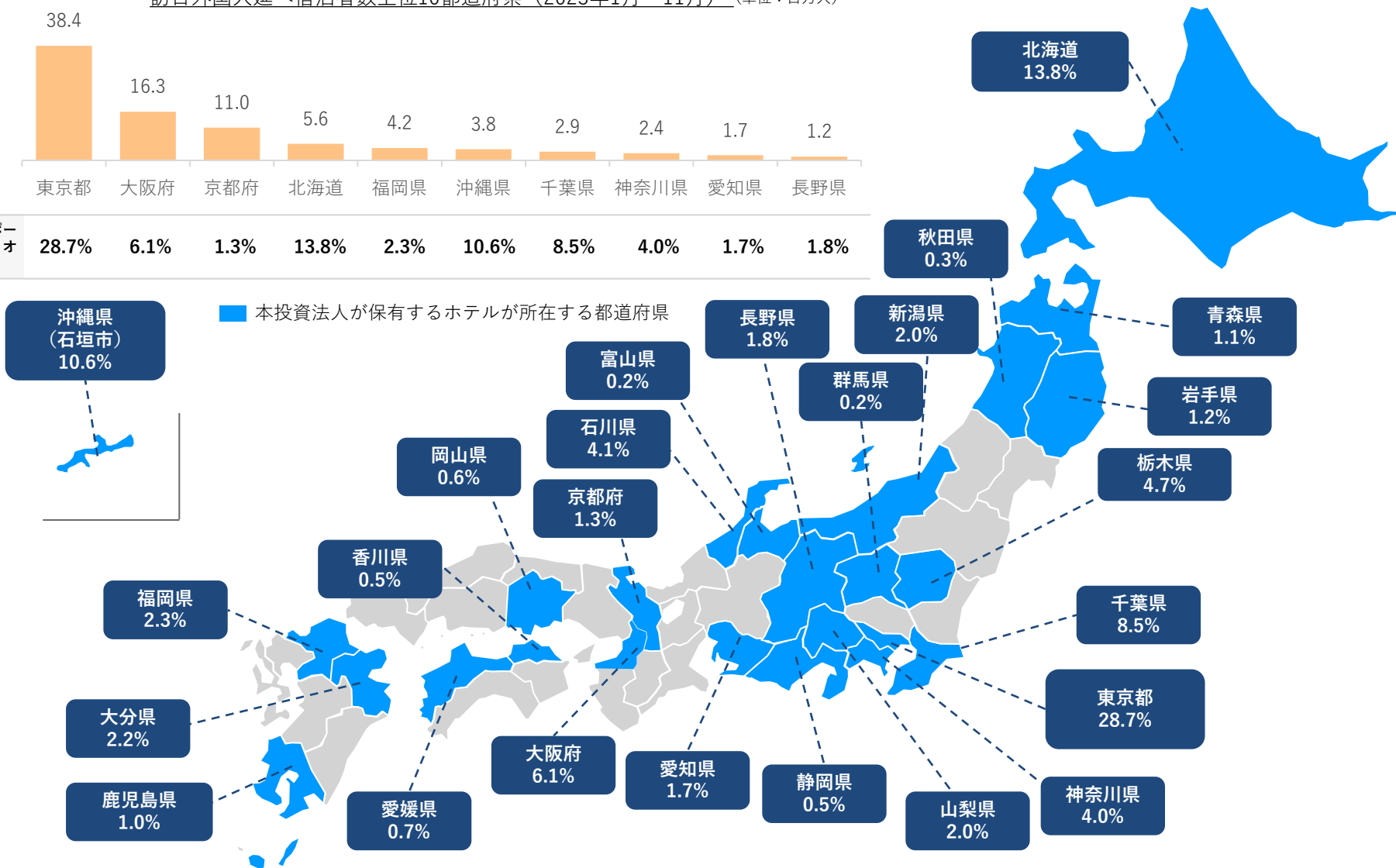
# IV-14. 国内ホテル物件の所在地図（2024年2月26日現在）

本投資法人における国内ホテルポートフォリオのうち、78.8%<sup>1</sup> が都道府県別の訪日外国人延べ宿泊者数（2023年1月～11月）の上位10都道府県に立地

訪日外国人延べ宿泊者数上位10都道府県（2023年1月～11月）<sup>2</sup>（単位：百万人）



ホテルポートフォリオ割合	28.7%	6.1%	1.3%	13.8%	2.3%	10.6%	8.5%	4.0%	1.7%	1.8%
--------------	-------	------	------	-------	------	-------	------	------	------	------



(注1) 各比率は本投資法人の国内ホテル物件の所在地別比率を取得価格ベースで記載しています。なお、優先出資証券については当該優先出資証券の取得価格により算出しています。  
(注2) 出所：観光庁

# V. 住居運用状況

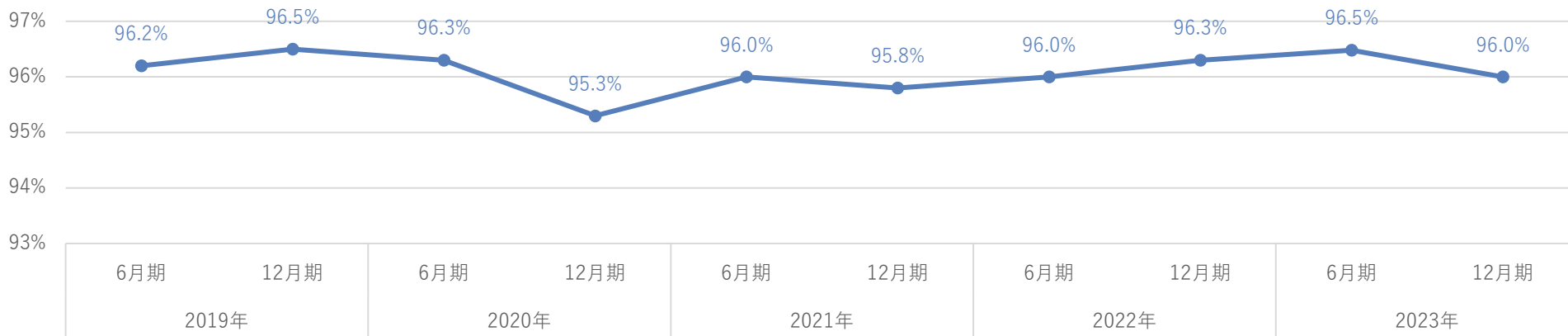
## V-1. 住居の業績について

- 当期の住居41物件のNOIは1,120百万円と、前年同期比0.2%増であった
- 住居41物件と商業1物件は、ともに安定的な収益を見込む

NOI実績及び予想<sup>1</sup>（単位：百万円）

41物件ベース	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	差異	2024年	差異
	実績 〈A〉	実績 〈B〉	実績 〈C〉	実績 〈D〉	実績 〈E〉	2022年実績 vs 2023年実績 〈E/D-1〉	年間予想 (2/26時点) 〈F〉	2023年実績 vs 2024年予想 〈F/E-1〉
6月期	1,100	1,115	1,115	1,113	1,126	1.2%	1,127	0.1%
12月期	1,117	1,112	1,110	1,118	1,120	0.2%	1,124	0.4%
年間	2,217	2,228	2,225	2,231	2,246	0.7%	2,251	0.2%

稼働率の推移<sup>1</sup>（2019年1月 – 2023年12月：月末時点稼働率の期中平均）



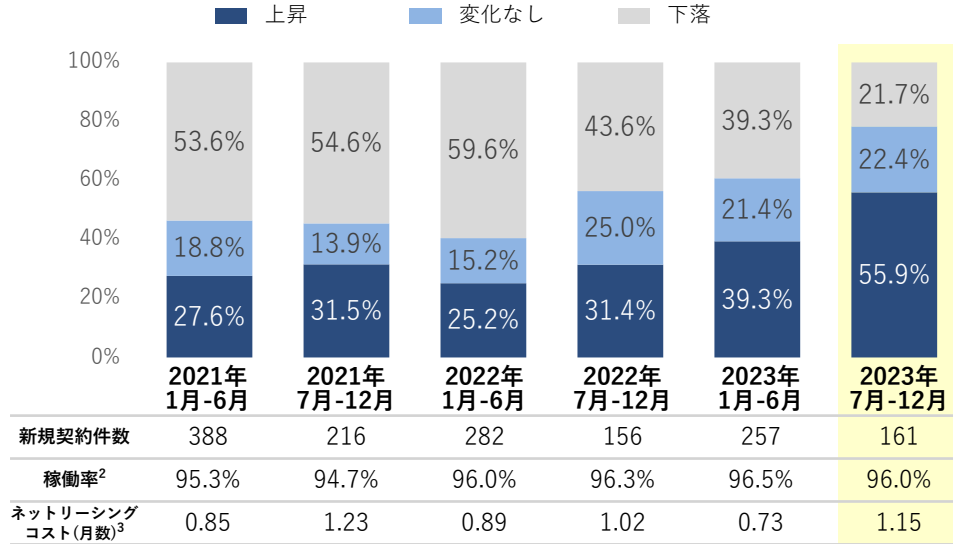
(注1) 本投資法人が2023年12月期の期末時点で保有する住居41物件のデータに基づきます。なお、NOIは一時的な保険金収入及びそれに対応する費用、信託分割に伴う一時的な信託報酬を除いた数値を記載しています。



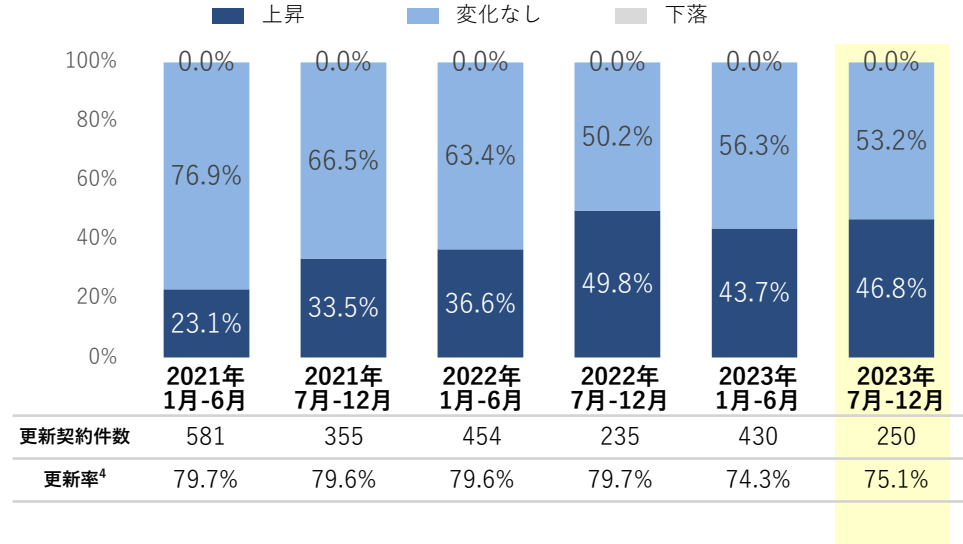
# V-2. 住居ポートフォリオの賃料改定状況

5月の新型コロナウイルス感染症5類引き下げによる経済活動の活発化を背景とした賃貸市場の回復トレンドを受け、2023年12月期においては、新規および更新契約双方において賃料上昇の割合が6月期から増加。新規契約の平均賃料増減率は、当期でプラスに転じた

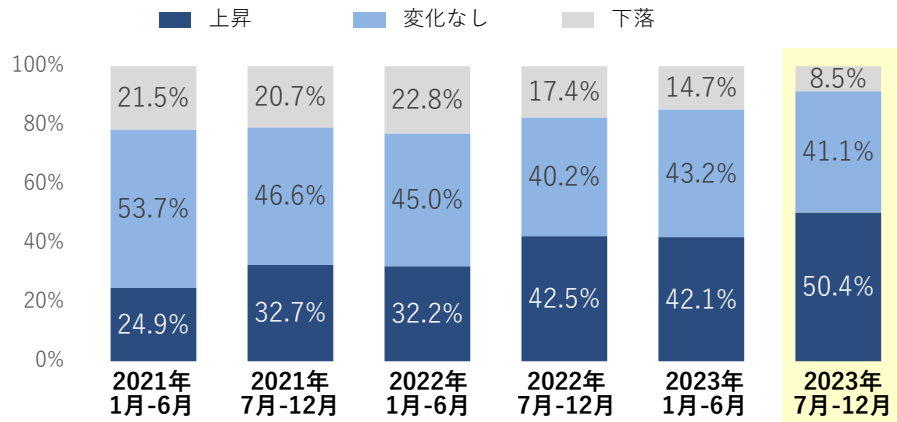
### 新規契約の賃料変動件数割合の推移<sup>1</sup>



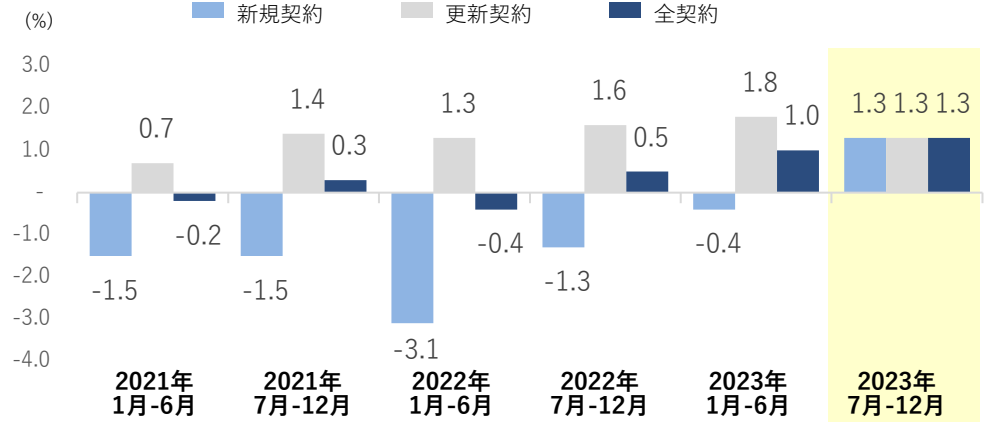
### 更新契約の賃料変動件数割合の推移<sup>1</sup>



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



### 平均賃料増減率<sup>5</sup>



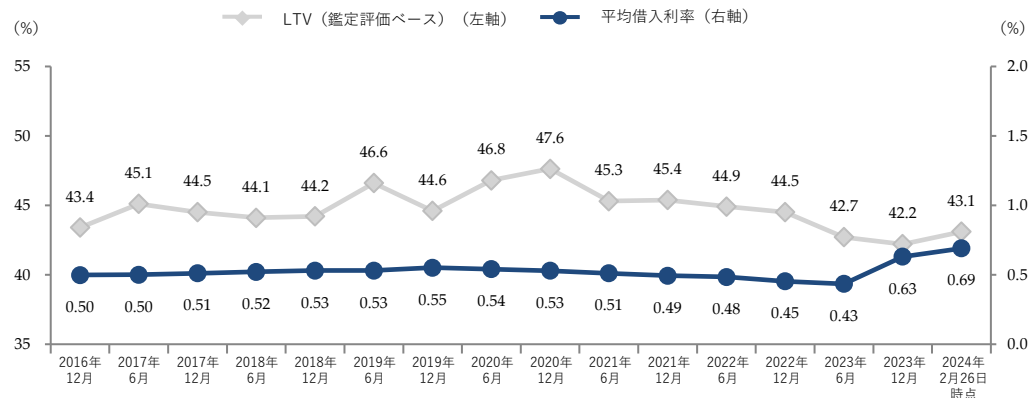
(注1) 対象期間においてINVが保有している住居物件の実績値(対象期間中に取得した物件についてはINVによる取得後に限ります。)に基づきデータを作成しています。  
 (注2) 「稼働率」は、対象期間における対象物件(対象期間中に取得した物件についてはINVによる取得後に限ります。)の各月末時点の賃貸面積の合計を賃貸可能面積の合計で除して算出しています。  
 (注3) 「ネットリーシングコスト(月数)」は、「広告宣伝費(月数)」+「フリーレント(月数)」-「礼金収入(月数)」により算出しています。なお、それぞれの月数は、対象となる賃貸借契約の月額賃料に基づき月数に換算しており、小数点以下第3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

- 当期は9月と12月に、本投資法人初となるグリーンボンド（合計35億円）を発行
- 借入期間の長期化・返済期限の分散化を進めたことにより、有利子負債の平均残存年数は0.9年（2023年6月末時点）から2.9年（2024年2月26日時点）に長期化
- 2024年1月以降には、本投資法人初となるグリーンローンによる借換えやリテール債の発行を実行。直近の金利固定化比率は50%

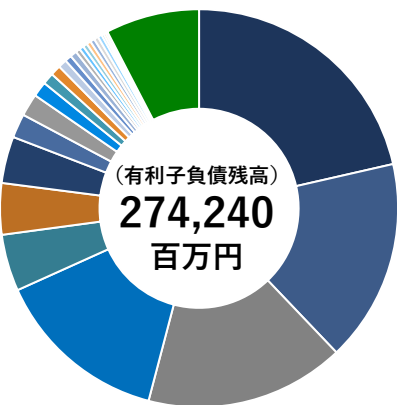
## 投資法人債（2024年2月26日時点）

投資法人債の名称	発行日	期間	発行総額 (百万円)	年率	格付
第2回無担保投資法人債	2018年5月25日	10年	1,000	0.800%	A (JCR)
第4回無担保投資法人債	2019年10月28日	5年	1,000	0.480%	A (JCR)
第5回無担保投資法人債	2019年10月28日	10年	2,000	0.900%	A (JCR)
第6回無担保投資法人債	2020年3月13日	10年	1,200	0.850%	A (JCR)
第7回無担保投資法人債	2023年5月25日	3年	5,000	1.000%	A (JCR)
第8回無担保投資法人債	2023年5月25日	5年	1,200	1.200%	A (JCR)
第9回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2023年9月21日	5年	1,700	1.200%	A (JCR)
第10回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2023年12月14日	5年	1,800	1.297%	A (JCR)
第11回無担保投資法人債 (リテール債)	2024年2月9日	5年	6,000	1.470%	A (JCR)
合計			20,900		

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

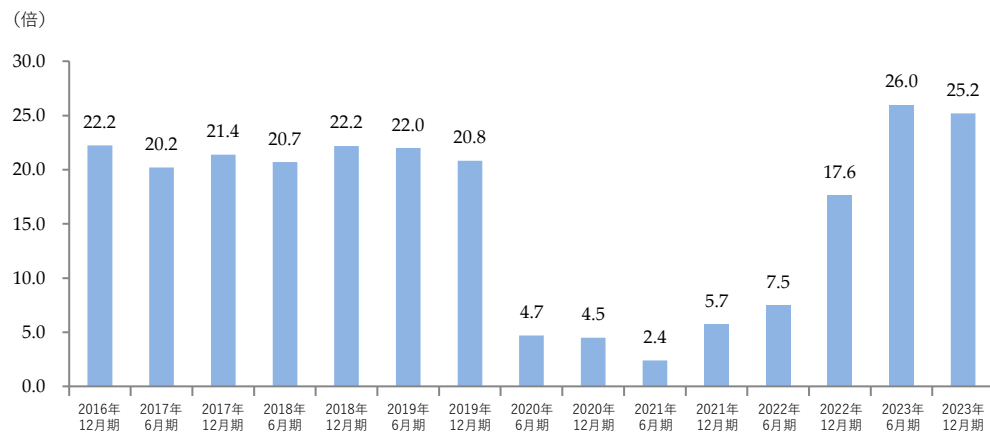


## レンダーフォーメーション（2024年2月26日時点）



みずほ銀行	21.4%	シティバンク	0.5%
三菱UFJ銀行	16.5%	福岡銀行	0.5%
三井住友銀行	16.2%	大垣共立銀行	0.4%
三井住友信託銀行	14.2%	千葉銀行	0.4%
SBI新生銀行	4.6%	きらぼし銀行	0.4%
日本政策投資銀行	4.2%	もみじ銀行	0.4%
東京スター銀行	3.8%	山口銀行	0.4%
あおぞら銀行	1.9%	中京銀行	0.4%
りそな銀行	1.8%	イオン銀行	0.3%
三十三銀行	1.2%	香川銀行	0.2%
野村信託銀行	0.9%	栃木銀行	0.2%
静岡銀行	0.8%	紀陽銀行	0.2%
西日本シティ銀行	0.7%	投資法人債	7.6%

## DSCR<sup>3</sup>



(注1) 期末のLTV（鑑定評価額ベース）＝期末有利子負債残高（消費税還付対応借入金を除く）÷期末鑑定評価額合計により算出しています。なお、シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルを裏付不動産とする特定目的会社の優先出資証券については、鑑定評価額が存在しないため、取得後の期間に係るLTVは、当該優先出資証券に係るINVの取得価格を鑑定評価額として算出しています。また、海外不動産については、本海外不動産名組合出資持分を保有していた2018年12月末においては、鑑定評価額が存在しないため、INVによる当該持分の取得にかかる取得価格（2018年12月10日付出資金の一部払戻し後の金額）を、直接保有となる2019年6月末以降は各期末鑑定評価額を、それぞれ、2018年7月26日に締結した為替予約契約（2018年9月26日付で実行済み）に基づく米ドルと日本円の為替予約レートである1米ドル＝110.45円で邦貨換算した金額により算出しています。

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

(注3) DSCRは、(営業利益＋減価償却費±不動産等売却損益) ÷ (約定返済額＋支払利息) を基に算出しています。なお、2019年6月期は、海外資産にかかるストラクチャー変更に伴う一時的な営業利益の増加分を控除して算出しています。

# VII. ESGに関する取り組み

## VII-1. 本投資法人による取り組み

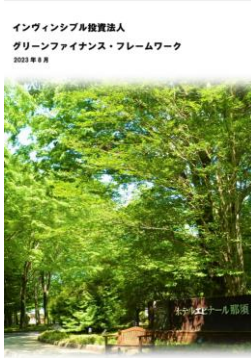
- 2023年GRESBリアルエステイト評価で、前年よりも1段階評価の高い「3スター」を獲得
- グリーンファイナンス実施のためのグリーンファイナンス・フレームワークを策定し、本投資法人初となるグリーンボンド（合計35億円）を発行。さらに2024年1月には、初めてグリーンローンによる借換えも実行
- 保有するホテル4物件でBELS評価を追加取得（2024年1月）。BELS評価取得物件は合計19物件に

### ■ グリーンファイナンス・フレームワーク

持続可能な環境・社会の実現に必要な資金をグリーンボンド及びグリーンローンで資金調達するために、グリーンファイナンス・フレームワークを策定。株式会社日本格付研究所（JCR）による「グリーンファイナンス・フレームワーク評価」において、最上位評価である「Green1（F）」を取得



インヴィンシブル投資法人  
グリーンファイナンス・フレームワーク  
2023年発表



### ■ グリーンファイナンス残高

借入先・回数	借入日/発行日	期間	金額 (百万円)
第9回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2023年 9月21日	5年	1,700
第10回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2023年 12月14日	5年	1,800
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 (グリーンローン)	2024年 1月16日	6年	8,970

### ■ 外部環境認証

#### BELS<sup>1</sup>評価

保有するホテル4物件について高い省エネルギー性能が評価され、建築物省エネルギー性能表示制度（Building-Housing Energy-efficiency Labeling System）の評価を取得

<新規取得物件>

★★★★★	 ホテルマイステイズ 羽田	 ホテルマイステイズ 松山
★★★★	 ホテルマイステイズ 神田	 ホテルマイステイズ 青森駅前

<取得済物件>

★★★★★	ホテルマイステイズプレミア赤坂、ホテルマイステイズ福岡天神、ホテルマイステイズ横浜関内、ホテルマイステイズ大分
★★★★	ホテルマイステイズプレミア金沢、ホテルマイステイズ札幌駅北口、ホテルマイステイズ富士山 展望温泉
★★★	マイステイズ新浦安コンファレンスセンター、ホテルマイステイズ堺筋本町、ホテルエビナール那須
★★	ホテルマイステイズ京都四条、ホテルマイステイズ福岡天神南、ホテルマイステイズ函館五稜郭、ホテルマイステイズ浜松町、ホテルマイステイズ御堂筋本町

#### CASBEE建築評価認証、CASBEE不動産評価<sup>2</sup>

<CASBEE建築評価認証>

Aランク	ホテルマイステイズプレミア赤坂
B+ランク	ホテルマイステイズプレミア金沢

<CASBEE不動産評価認証>

Aランク	ロイヤルパークス桃坂、ロイヤルパークス新田
------	-----------------------

### ■ 2023年 GRESB リアルエステイト評価<sup>3</sup>

GRESBレーティング  
「3スター」



GRESB開示評価  
最上位「A」



(注1) BELS (Building-Housing Energy-efficiency Labeling System (建築物省エネルギー性能表示制度)) は、「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」における省エネルギー性能の表示の努力義務に対応した、住宅・建築物を格付けする第三者認証制度で、国が定める建築物エネルギー消費性能基準に基づく一次エネルギー消費量から算出されるBEI (Building Energy Index) の値によって評されます。省エネルギー性能は5段階評価 (★～★★★★★) で表示され、★の数が多いほど省エネルギー性能が高いことを示し、★★★★以上が現在の省エネルギー基準を満たす水準となっています。

(注2) CASBEEは、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮等も含めた建物の品質を総合的に評価するシステムです。CASBEE建築評価認証のCASBEE建築 (既存) は、竣工後1年以上経過した建築物を対象として、建築物の環境品質と環境負荷低減性に基づき評価され、「★★★★★ (Sランク)」、「★★★★★ (Aランク)」、「★★★★★ (B+ランク)」、「★★★★★ (B-ランク)」及び「★★★ (Cランク)」の5段階で格付けされます。CASBEE不動産評価は、CASBEEにおける建物の環境評価の結果を不動産評価に活用することを目的として開発されたものであり、「★★★★★ (Sランク)」、「★★★★★ (Aランク)」、「★★★★★ (B+ランク)」及び「★★★ (B-ランク)」の4段階で格付けされます。

(注3) GRESBとは、不動産会社・ファンドのESG配慮を測る年次のベンチマークです。GRESBリアルエステイト評価は、個々の不動産を対象としたものではなく、不動産会社・REIT・不動産ファンドを対象としてサステナビリティへの取り組みを評価することが特徴です。なお、GRESBレーティングは総合スコアに基づく相対評価で、最上位は「5-star」です。

- MHMでは、環境省補助金（Shift事業）を活用し、CO2排出量削減と、エネルギーコストの削減に取り組んでいる
- 2023年の開校以降、外国人技能実習生のホテルでの技能実習に特化した「成田・ホスピタリティ・アカデミー」で合計60名の実習生が講習を修了。順次マイステイズ・ホテル・グループで就労し、人材のダイバーシティを推進

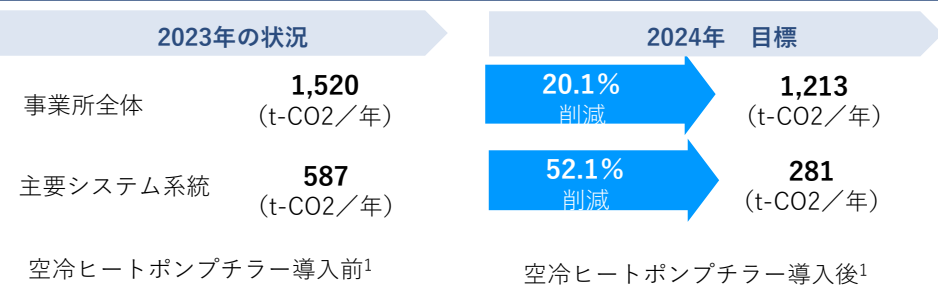
## E 環境への取り組み

### 環境省補助金（Shift事業）活用による省エネ工事

・ホテルノルド小樽及びホテルマイステイズ札幌アспенにおいて、環境省が推進する「工場・事業場における先導的な脱炭素化取組推進事業（SHIFT事業※）」による補助金合計25百万円（総投資額の約3分の1）の交付を受け、更新期を迎えたガス焚吸収式冷温水機を、空冷ヒートポンプチラーに更新することで、熱効率向上による燃料使用量の削減、冷却水ポンプ、冷却塔撤去による消費電力の削減により、CO2排出量削減と、エネルギーコストの削減を目指す

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

### ◆CO2削減計画



(注1) ホテルノルド小樽



## S 社会への取り組み

### 人材のダイバーシティ推進

- ・「成田・ホスピタリティ・アカデミー」開校

外国人技能実習生のホテルでの技能実習に特化した入国後講習施設「成田・ホスピタリティ・アカデミー」を、2023年6月1日に千葉県成田市に開校。日本語などの法定講習のみならず、日本のおもてなしの心と文化を同時に学び、ホテルスタッフとしての心得や専門技術の習得を目指し、ホスピタリティの高い人材の育成に貢献。2023年はベトナム、フィリピン出身の実習生合計60名が講習に参加。2024年もネパール、ベトナム、ミャンマー出身の実習生が講習を修了し、順次マイステイズ・ホテル・グループで就労予定



### 地域との連携

- ・ホテルマイステイズ松山：  
1階「瀬戸内バル ラ・テラツア」にて学校法人河原学園と、2日間限定で学生レストランwith「瀬戸内バル ラ・テラツア」を開催。学校法人河原学園の次世代育成への思いと、インターンシップの場の一つとして普段の学業経験を生かしてほしいホテルとの思いが一致して実現



学校法人河原学園プライダル・ホテル科と  
パティシエ・ブランジェ科

### 地元の食材（地産地消）の活用

- ・ホテルマイステイズ五反田駅前：  
2階レストラン「Trattoria VICINO」で、2023年11月より、環境負荷の軽減や地域活性化につながる「地産地消」を促進すべく、「江戸東京野菜」と呼ばれる東京近郊で採れた野菜や東京湾の新鮮な魚介を使用したオリジナルコースを販売





# 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<sup>1</sup>
- 基準日において投資口を保有する投資主はシェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル及びすべてのマイステイズグループホテル（旧かんぽの宿を含む）に投資主優待価格での宿泊が可能
- 投資主優待制度による当期のマイステイズホテル利用実績<sup>2</sup>（売上高）は、前年同期比で約1.4倍と増加した

## 投資主優待制度の概要<sup>1</sup>

対象ホテル	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル</li> <li>■ マイステイズグループホテル<sup>3</sup></li> </ul>		
対象投資主	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 基準日時点において本投資法人の投資主名簿に記載又は記録された全投資主</li> <li>✓ 基準日:各決算期末日（6月30日／12月31日）</li> </ul>		
優待内容	①	②	③
対象施設	シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル	マイステイズホテルグループのホテル	亀の井ホテル <sup>4</sup> (旧 かんぽの宿)
詳細	BAR <sup>5</sup> から10%オフでの宿泊	BAR <sup>5</sup> から10%オフでの宿泊	1泊2食付きプラン： 1名1泊あたり1,000円（税込）の優待割引 (お子様プラン含む)
利用条件及び制限	電話またはEメールでの予約	ホテルマイステイズのウェブサイト経由の予約	電話または亀の井ホテルウェブサイト経由の予約
利用可能期間 <sup>6</sup>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 基準日12月31日時点の投資主：翌年4月1日から11月30日まで</li> <li>2. 基準日6月30日時点の投資主：当年10月1日から翌年5月31日まで</li> </ol>		

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

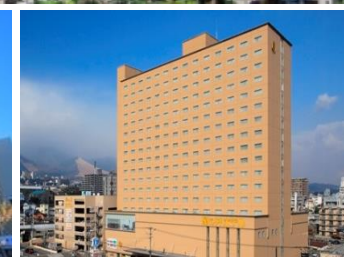
シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル



HOTEL MYSTAYS



ホテルマイステイズプレミア金沢



亀の井ホテル 別府



ホテルエビナール那須



ホテルマイステイズ  
プレミア赤坂

フサキビーチリゾート ホテル&ヴィラズ

(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) 2023年7月1日～2023年12月31日の6か月間における利用実績です。  
 (注3) 株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメントが運営するマイステイズブランド及びその他の全てのホテルをい、マイステイズホテルグループ公式サイト (<https://www.mystays.com/>) に掲載されているホテルをいいます。本ページにおいて以下同様。  
 (注4) 以下の「亀の井ホテル」では、優待内容②が適用となります。(2024年2月時点)  
 亀の井ホテル 別府、亀の井ホテル 奥日光湯本、亀の井ホテル 草津湯畑、亀の井ホテル 青森まかど、亀の井ホテル 秋田湯瀬、亀の井ホテル 田沢湖、亀の井ホテル 日光湯川、亀の井ホテル 那智勝浦 (4月1日リブランド)、亀の井ホテル 筑波山 (4月23日リブランド)  
 (注5) 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6) 「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。

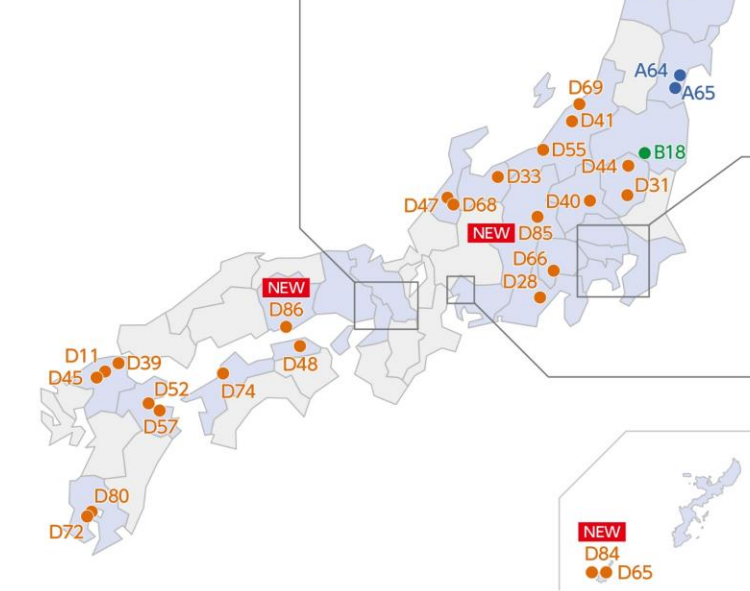
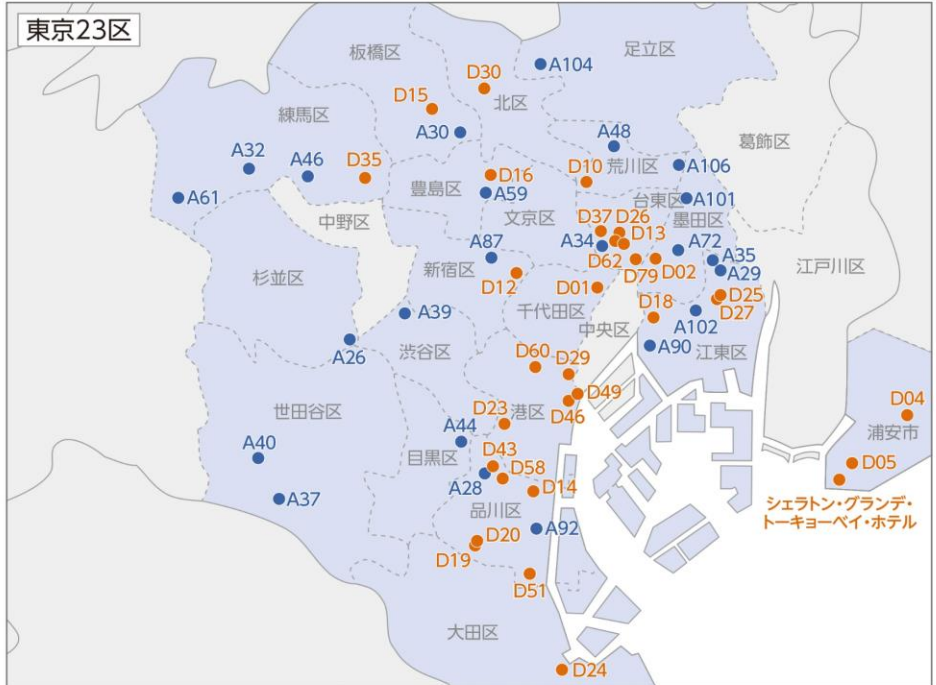
- 訪日外国人旅行者数は2023年4月に水際対策が撤廃されたことにより顕著な回復傾向がみられ、10月には初めて2019年同月比+0.8%に
- 2019年に全体の3割強を占めていた中国人旅行者数は、2023年は全体の1割未満。中国からの訪日旅行者数の増加により、今後の訪日外国人旅客数はさらに増加すると期待される

## ■ 主な地域別訪日外国人旅行者数の推移

(千人)

	2014		2015		2016		2017		2018		2019		2020		2021		2022		2023	
		YoY		YoY		YoY		YoY		YoY		YoY		YoY		YoY		YoY		YoY
中国	2,409	+83.3%	4,994	+107.3%	6,374	+27.6%	7,356	+15.4%	8,380	+13.9%	9,594	+14.5%	1,069	-88.9%	42	-96.0%	189	+347.5%	2,425	+1182.3%
韓国	2,755	+12.2%	4,002	+45.3%	5,090	+27.2%	7,140	+40.3%	7,539	+5.6%	5,585	-25.9%	488	-91.3%	19	-96.1%	1,013	+5244.9%	6,959	+587.1%
台湾	2,830	+28.0%	3,677	+29.9%	4,168	+13.3%	4,564	+9.5%	4,757	+4.2%	4,891	+2.8%	695	-85.8%	5	-99.3%	331	+6500.9%	4,202	+1169.2%
香港	926	+24.1%	1,524	+64.6%	1,839	+20.7%	2,232	+21.3%	2,208	-1.1%	2,291	+3.8%	346	-84.9%	1	-99.6%	269	+21409.6%	2,114	+685.2%
タイ	658	+45.0%	797	+21.2%	902	+13.2%	987	+9.5%	1,132	+14.7%	1,319	+16.5%	220	-83.3%	3	-98.7%	198	+7082.7%	996	+402.7%
マレーシア	250	+41.4%	305	+22.4%	394	+29.1%	440	+11.5%	468	+6.6%	502	+7.1%	77	-84.7%	2	-97.6%	74	+3941.5%	416	+461.0%
インドネシア	159	+16.0%	205	+29.2%	271	+32.1%	352	+30.0%	397	+12.6%	413	+4.0%	78	-81.2%	5	-93.3%	120	+2199.9%	429	+258.7%
フィリピン	184	+70.0%	268	+45.7%	348	+29.6%	424	+21.9%	504	+18.8%	613	+21.7%	109	-82.2%	6	-94.8%	127	+2156.0%	622	+390.6%
ベトナム	124	+47.1%	185	+49.2%	234	+26.1%	309	+32.1%	389	+25.9%	495	+27.3%	153	-69.2%	27	-82.6%	284	+968.6%	574	+102.0%
米国	892	+11.6%	1,033	+15.9%	1,243	+20.3%	1,375	+10.6%	1,526	+11.0%	1,724	+12.9%	219	-87.3%	20	-90.9%	324	+1515.4%	2,046	+532.4%
英国	220	+14.7%	258	+17.5%	292	+13.1%	310	+6.2%	334	+7.6%	424	+27.0%	51	-88.0%	7	-85.7%	58	+688.3%	322	+459.2%
フランス	179	+15.3%	214	+20.0%	253	+18.3%	269	+6.0%	305	+13.5%	336	+10.3%	43	-87.2%	7	-83.7%	53	+651.7%	277	+425.6%
カナダ	183	+19.7%	231	+26.5%	273	+18.1%	306	+11.9%	331	+8.2%	375	+13.5%	53	-85.8%	4	-93.4%	56	+1480.9%	426	+662.0%
豪州	303	+23.8%	376	+24.3%	445	+18.4%	495	+11.2%	552	+11.6%	622	+12.5%	144	-76.9%	3	-97.7%	89	+2613.6%	613	+591.6%
その他	1,343	+18.5%	1,666	+24.0%	1,914	+14.9%	2,133	+11.5%	2,369	+11.1%	2,699	+13.9%	372	-86.2%	95	-74.4%	649	+580.9%	2,645	+307.8%
総数	13,413	+29.4%	19,737	+47.1%	24,040	+21.8%	28,691	+19.3%	31,192	+8.7%	31,882	+2.2%	4,116	-87.1%	246	-94.0%	3,832	+1458.6%	25,066	+554.1%

物件数 <sup>1</sup>	ホテル <sup>1</sup>	住居	その他
134	92	41	1

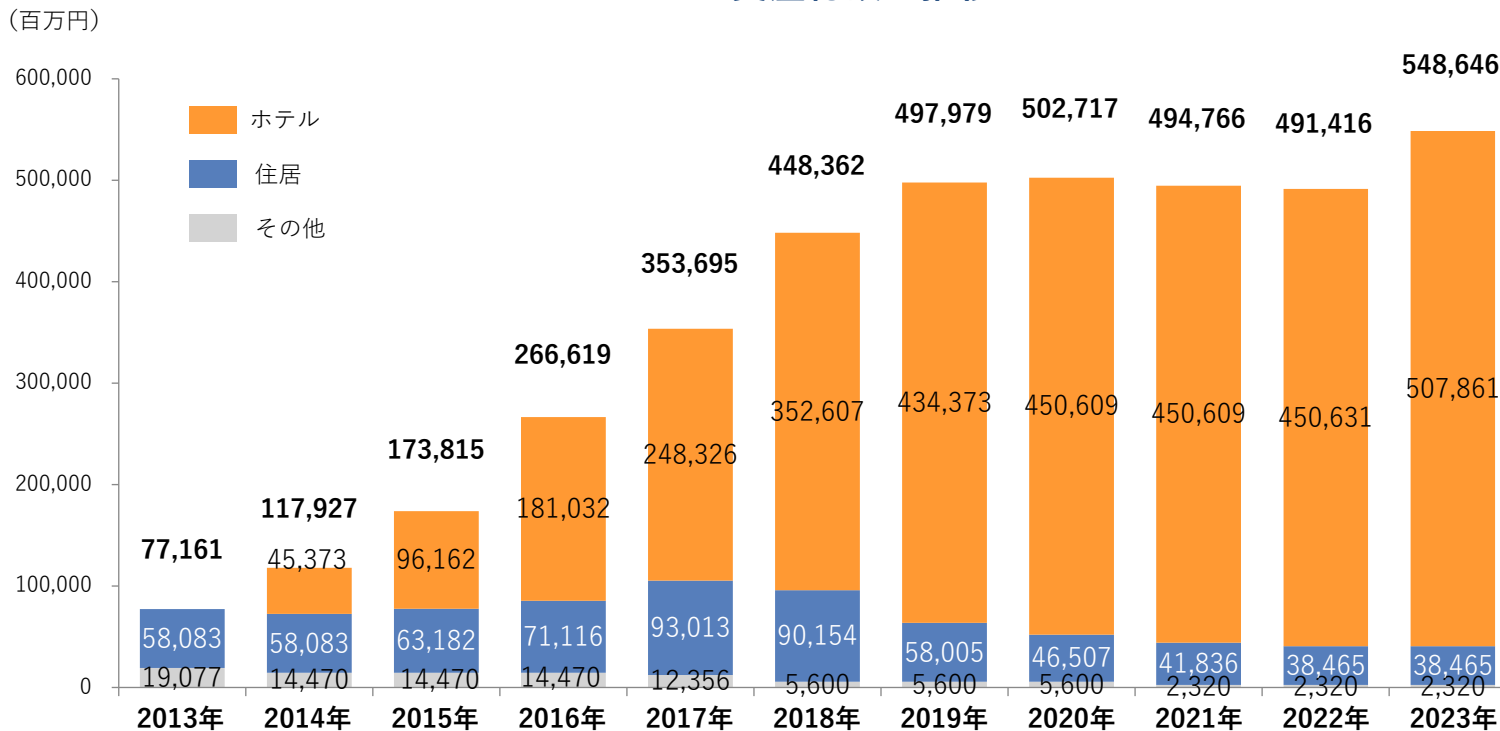


(注1) ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ及びサンシャイン・スイーツ・リゾートの海外資産2物件を含む物件数を記載しています。

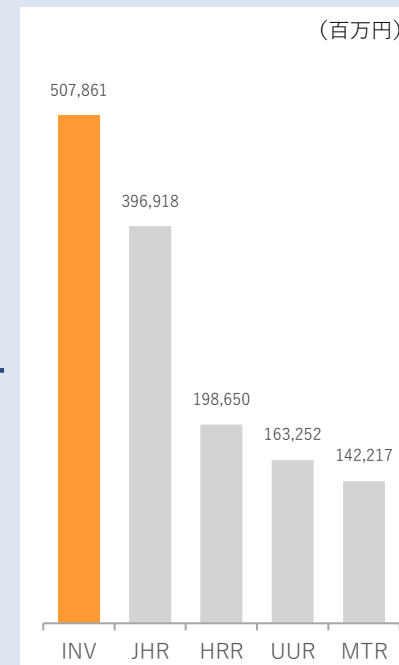


- ホテルを中心とした外部成長により国内外の様々な地域に広がる高度に分散されたポートフォリオを構築
- INVのホテルポートフォリオは全J-REITの中で最大の資産規模<sup>1</sup>

## 資産総額の推移<sup>2</sup>



## J-REITのホテルポートフォリオの資産規模上位5銘柄<sup>1</sup>



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

(注1) 2024年1月31日時点  
 (注2) 各対象期間の末日時点における取得価格に基づきます。2017年以降は、シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルに係る特定目的会社優先出資証券におけるINVの出資金額を含みます。また、ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ及びサンシャイン・スイーツ・リゾートの海外資産2物件（「本海外ホテル」）については、「2018年」は本海外ホテルに係るLeasehold等を裏付不動産として保有していた英領ケイマン諸島の特別目的会社（以下「資産保有SPC」といいます。）の匿名組合出資持分にかかるINVの出資金額を、「2019年」以降は、資産保有SPCから本海外ホテルに係るLeasehold等を承継した2019年5月9日（ケイマン諸島の現地時間、日本時間では2019年5月10日）時点の資産保有SPCにおける本海外ホテルに係るLeasehold等の帳簿価額を、それぞれ取得価格とし、2018年7月26日に締結した為替予約契約（2018年9月26日付で実行済み）に基づ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。  
 (注3) 優先出資証券及び匿名組合出資については、各裏付資産をそれぞれ1物件とし、当該資産の用途に基づき分類しています。

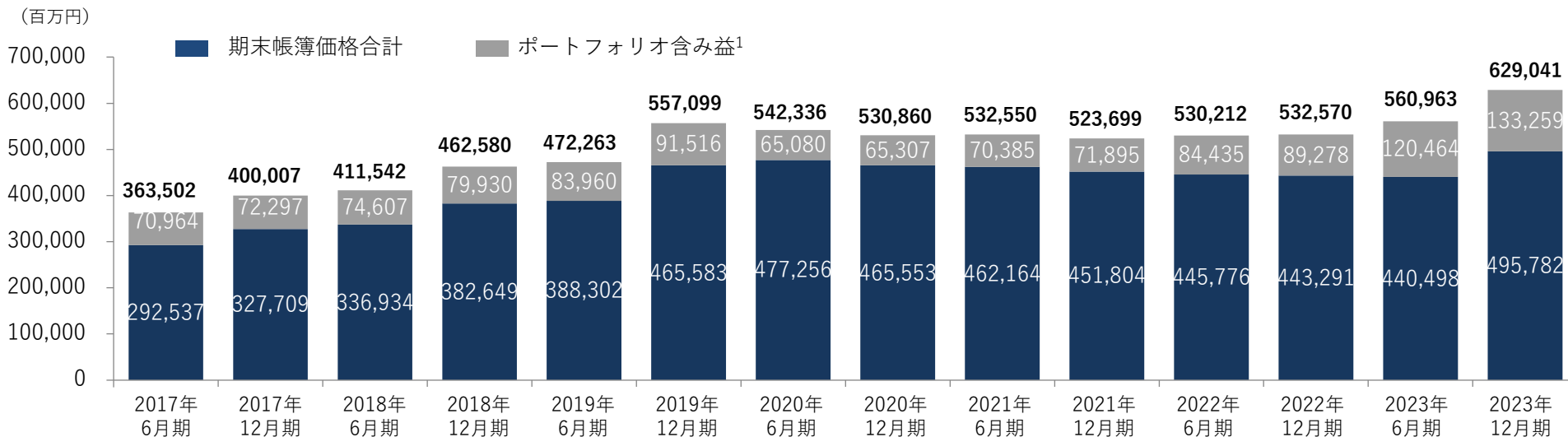
- フォートレス・インベストメント・グループ（以下「FIG」）及びその関係法人は、日本全国にMHMが運営する60以上のホテル（約6,800室）を保有している
- INVの資産運用会社とFIGは、これらの中から20物件程度に対象を絞り込んだうえで、各ホテルの改装やリブランド、その後の運営状況等を踏まえ、INVによる今後の物件取得の可能性について日常的に協議を行っている

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

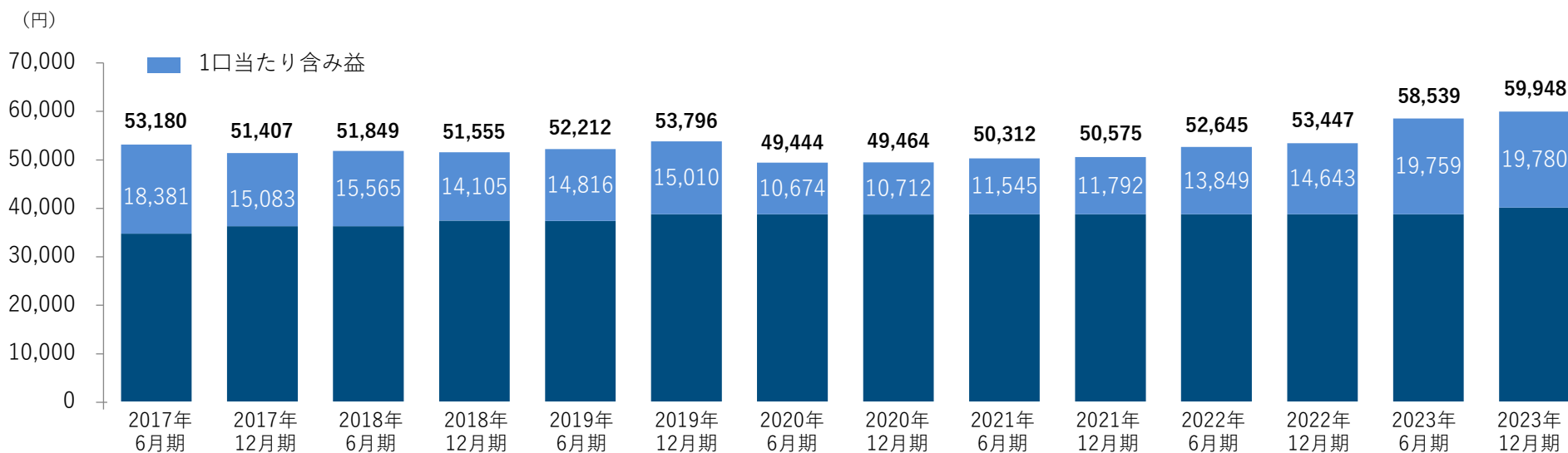


本資料は、本資料作成日現在において、FIG及びその関係法人が保有し、MHMが運営する物件をご紹介することを目的としたものです。本資料に記載の物件につき、本書の日付現在、本投資法人は、FIG及びその関係法人から当該各物件に係る優先交渉権を付与されているものではなく、したがって、本書の日付現在物件取得の可能性について協議を行っている物件を含め、本投資法人が取得の検討機会を得られる保証はなく、また、取得の検討機会が与えられた場合に本投資法人が取得することを保証するものでもありません。

## 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+期末鑑定評価額合計-有形固定資産(信託借地権を含みます。))÷期末発行済投資口総口数により算出しています。

## 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)

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		
				2023年7-12月実績		2023年7-12月実績		2023年7-12月実績		2023年7-12月実績		2023年7-12月実績		2023年7-12月実績		
				前年同期比 (pt)		前年同期比		前年同期比		前年同期比 (pt)		前年同期比 (pt)				
D1	ホテルマイステイズ神田	東京都千代田区	126	2014年5月	86.7%	10.4	10,209	54.9%	8,849	76.1%	105	112.9%	97.6%	10.4	23.5%	8.1
D2	ホテルマイステイズ浅草	東京都墨田区	160	2014年5月	85.4%	7.4	7,562	80.8%	6,460	98.0%	96	178.2%	74.4%	9.1	51.2%	27.5
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	68.7%	4.2	11,841	60.6%	8,136	71.0%	167	141.8%	100.0%	0.0	50.6%	25.3
D4	マイステイズ新浦安コンファレンスセンター	千葉県浦安市	175	2014年7月	89.1%	8.7	14,228	27.1%	12,680	40.9%	244	54.0%	100.0%	0.0	31.0%	16.1
D5	ホテルマイステイズ舞浜	千葉県浦安市	90	2014年7月	94.7%	4.7	24,904	39.4%	23,588	46.7%	246	58.9%	100.0%	0.0	42.9%	10.7
D6	ホテルマイステイズプレミア堂島	大阪府大阪市	141	2014年7月	76.6%	-2.7	13,906	28.0%	10,647	23.6%	176	33.4%	100.0%	0.0	40.3%	19.6
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	81.5%	-1.7	7,978	30.6%	6,503	28.1%	159	51.3%	100.0%	0.0	19.1%	2.9
D8	ホテルマイステイズ堺筋本町	大阪府大阪市	190	2014年7月	74.2%	-4.3	6,871	23.0%	5,101	16.3%	77	21.0%	86.4%	5.9	45.3%	23.6
D9	ホテルマイステイズ横浜	神奈川県横浜市	194	2014年7月	85.1%	0.6	9,942	11.9%	8,462	12.7%	153	16.3%	99.9%	-0.1	25.3%	5.2
D10	ホテルマイステイズ日暮里	東京都荒川区	93	2014年7月	86.1%	10.7	8,476	63.3%	7,300	86.5%	67	164.4%	76.6%	3.3	42.1%	12.5
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	89.6%	13.6	10,154	44.8%	9,095	70.6%	163	99.0%	100.0%	4.9	35.0%	13.9
D12	フレックスステイン飯田橋	東京都新宿区	59	2014年7月	89.0%	0.2	10,606	65.2%	9,442	65.6%	55	103.2%	98.5%	14.1	38.2%	20.8
D13	ホテルマイステイズ上野稲荷町	東京都台東区	72	2014年7月	89.8%	5.1	7,857	103.2%	7,059	115.3%	45	330.9%	82.5%	42.4	54.0%	16.9
D14	フレックスステイン品川	東京都品川区	55	2014年7月	91.7%	-1.1	9,324	45.3%	8,552	43.6%	38	72.3%	92.5%	10.1	21.3%	1.5
D15	フレックスステイン常盤台	東京都板橋区	129	2014年7月	88.1%	29.6	5,035	16.2%	4,434	74.9%	54	127.6%	26.4%	-22.8	30.0%	10.9
D16	フレックスステイン巣鴨	東京都豊島区	104	2014年7月	81.2%	23.4	5,006	25.6%	4,066	76.4%	36	181.3%	39.6%	-6.8	16.7%	7.3
D17	ホテルマイステイズ大手前	大阪府大阪市	110	2014年7月	75.3%	-7.2	9,366	37.0%	7,052	25.1%	71	44.2%	68.4%	-5.2	35.8%	12.5
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	79.7%	11.8	14,081	100.0%	11,227	134.7%	66	263.1%	100.0%	11.7	62.1%	32.2
D19	フレックスステイン中延P1	東京都品川区	39	2014年7月	80.2%	-0.3	5,831	35.0%	4,677	34.6%	14	97.1%	37.6%	-2.4	6.8%	1.0
D20	フレックスステイン中延P2	東京都品川区	22	2014年7月	80.2%	-4.5	5,805	43.1%	4,656	35.4%	6	157.5%	52.7%	4.4	6.4%	-1.9
D21	アパホテル横浜関内	神奈川県横浜市	451	2015年2月	94.9%	-	8,088	-	7,672	-	233	-	-	-	-	-
D22	ホテルマイステイズ函館五稜郭	北海道函館市	208	2015年2月	77.8%	2.5	8,252	16.7%	6,423	20.6%	116	21.0%	100.0%	0.0	9.7%	2.5
D23	フレックスステイン白金	東京都港区	84	2015年2月	80.7%	6.7	6,658	55.7%	5,374	69.7%	43	125.2%	49.2%	3.0	44.4%	27.3
D24	ホテルマイステイズ羽田	東京都大田区	174	2015年7月	93.7%	14.4	12,278	25.0%	11,504	47.8%	178	68.0%	100.0%	0.0	35.3%	15.2
D25	ホテルマイステイズ亀戸P1	東京都江東区	265	2015年7月	91.1%	16.5	5,958	30.9%	5,427	59.8%	163	94.5%	30.6%	-16.3	31.8%	12.2
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	89.0%	14.3	10,393	92.0%	9,254	128.9%	92	286.7%	99.4%	18.2	75.7%	47.8
D27	ホテルマイステイズ亀戸P2	東京都江東区	175	2015年7月	88.4%	6.8	6,234	41.9%	5,509	53.7%	106	98.5%	37.9%	-17.7	45.8%	21.2
D28	ホテルマイステイズ清水	静岡県静岡市	152	2015年7月	83.9%	8.5	7,775	10.6%	6,520	23.0%	81	40.2%	100.0%	0.0	19.7%	8.1
D30	フレックスステイン東十条	東京都北区	88	2015年7月	85.4%	22.7	4,622	17.2%	3,949	59.5%	24	137.5%	54.6%	-2.1	37.1%	11.6
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	87.8%	0.1	9,211	-3.9%	8,085	-3.7%	99	16.6%	100.0%	0.0	15.5%	5.5
D32	フレックスステイン川崎貝塚	神奈川県川崎市	64	2015年7月	78.8%	-6.6	5,665	35.2%	4,465	24.7%	23	57.0%	18.2%	-3.1	5.4%	1.8
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	78.2%	-6.1	5,244	37.0%	4,100	27.1%	18	67.4%	53.2%	8.1	12.7%	3.3
D35	フレックスステイン江古田	東京都練馬区	210	2015年8月	77.8%	19.2	5,486	11.7%	4,268	48.4%	92	67.0%	41.9%	-6.8	10.5%	-0.2
D38	ホテルマイステイズ心斎橋	大阪府大阪市	54	2016年1月	84.6%	11.0	13,494	59.9%	11,418	83.9%	55	143.3%	100.0%	0.0	60.3%	16.0
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	93.2%	9.6	13,091	39.4%	12,200	55.4%	545	76.1%	100.0%	0.0	27.3%	2.4
D44	ホテルエビナール那須	栃木県那須郡	310	2016年3月	94.2%	1.1	32,341	-1.8%	30,475	-0.6%	1,064	-7.7%	100.0%	0.0	0.3%	-0.1
D45	ホテルマイステイズ福岡天神	福岡県福岡市	217	2016年3月	87.2%	15.9	12,218	44.0%	10,658	76.0%	251	89.6%	100.0%	0.0	55.6%	28.7
D46	ホテルマイステイズ浜松町	東京都港区	105	2016年3月	94.7%	7.9	13,796	47.4%	13,071	60.8%	141	85.8%	100.0%	0.0	44.4%	16.9
D47	ホテルマイステイズプレミア金沢	石川県金沢市	244	2016年6月	76.2%	8.9	12,155	14.3%	9,262	29.4%	250	26.0%	100.0%	0.0	13.9%	4.5
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	92.7%	11.7	23,645	67.4%	21,924	91.6%	311	109.1%	100.0%	0.0	73.1%	31.2
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	74.8%	8.3	7,774	18.8%	5,814	33.6%	276	59.7%	100.0%	0.0	17.4%	2.6
D51	ホテルマイステイズプレミア大森	東京都品川区	232	2017年10月	86.4%	2.9	15,829	91.8%	13,683	98.5%	354	164.7%	100.0%	0.0	53.9%	26.5

(注1) 固定賃料物件及びシェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルについては、開示の承諾が得られていないため、記載していません。なお、固定賃料物件は以下9物件です。：「D29 スーパーホテル新橋・鳥森口」、「D33 コンフォートホテル富山駅前」、「D36 スーパーホテル東京・JR立川北口」、「D37 スーパーホテルJR上野入谷口」、「D39 コンフォートホテル黒崎」、「D40 コンフォートホテル前橋」、「D41 コンフォートホテル三条」、「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株式会社東急ホテルズの契約を「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) 本投資法人による取得前の実績値は、それぞれの売主から提供を受けた実績値を基に算出しています。

(注3) 「D200 ウェスティン・グランドゲイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ」及び「D201 サンシャイン・スイーツ・リゾート」に関しては単位は米ドル、GOPは千ドル単位で記載しております。

# 変動賃料ホテルの主要運用データ (2)

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)		デイルー比率		海外売上比率		
				2023年7-12月実績		2023年7-12月実績		2023年7-12月実績		2023年7-12月実績		2023年7-12月実績		2023年7-12月実績		
				前年同期比 (pt)		前年同期比		前年同期比		前年同期比		前年同期比 (pt)		前年同期比 (pt)		
D52	亀の井ホテル 別府	大分県別府市	322	2017年10月	81.9%	14.2	13,638	-0.2%	11,174	20.7%	404	29.2%	100.0%	0.0	16.8%	8.4
D53	ホテルマイステイズ札幌駅北口	北海道札幌市	242	2017年10月	82.6%	8.3	12,884	40.8%	10,642	56.5%	266	79.7%	100.0%	0.0	27.9%	16.0
D54	ホテルマイステイズ横浜関内	神奈川県横浜市	165	2018年2月	89.7%	-0.2	10,785	8.5%	9,676	8.3%	152	12.3%	100.0%	0.0	21.7%	2.3
D55	アートホテル上越	新潟県上越市	198	2018年2月	72.6%	5.1	7,758	-2.0%	5,636	5.4%	77	48.8%	100.0%	0.0	7.3%	1.4
D56	アートホテル弘前シティ	青森県弘前市	134	2018年2月	80.3%	-4.0	14,083	18.8%	11,306	13.2%	167	43.1%	100.0%	0.0	13.5%	9.2
D57	ホテルマイステイズ大分	大分県大分市	145	2018年2月	83.9%	-	7,761	-	6,509	-	70	-	100.0%	-	25.9%	-
D58	ホテルマイステイズ五反田	東京都品川区	110	2018年6月	92.8%	3.0	12,018	43.6%	11,148	48.4%	121	87.3%	100.0%	0.0	25.4%	5.8
D59	ホテルマイステイズ立川	東京都立川市	121	2018年6月	91.6%	3.2	10,849	14.8%	9,935	18.9%	116	29.2%	100.0%	0.0	20.5%	1.3
D60	ホテルマイステイズプレミア赤坂	東京都港区	327	2018年8月	90.4%	18.1	15,819	80.7%	14,300	125.9%	551	173.5%	100.0%	0.0	67.2%	34.5
D61	ホテルマイステイズプレミア札幌パーク	北海道札幌市	419	2018年8月	73.0%	10.8	15,185	36.3%	11,089	60.1%	466	102.6%	100.0%	0.0	13.1%	5.3
D62	ホテルマイステイズ上野イースト	東京都台東区	150	2018年8月	90.4%	17.1	10,141	71.5%	9,165	111.7%	124	238.5%	100.0%	7.7	73.2%	38.5
D63	ホテルマイステイズ御堂筋本町	大阪府大阪市	108	2018年8月	73.2%	-0.8	11,327	56.5%	8,295	54.9%	68	106.7%	100.0%	0.0	49.6%	24.6
D64	ホテルマイステイズ札幌アспен	北海道札幌市	305	2019年7月	81.6%	4.2	16,544	54.1%	13,508	62.5%	428	96.2%	100.0%	0.0	28.8%	15.6
D65	アートホテル石垣島	沖縄県石垣市	245	2019年7月	75.0%	-5.9	20,771	11.8%	15,568	3.7%	287	-11.4%	100.0%	0.0	7.2%	-1.2
D66	ホテルマイステイズ富士山 展望温泉	山梨県富士吉田市	159	2019年7月	88.8%	11.7	27,922	41.8%	24,808	63.2%	492	92.3%	100.0%	0.0	48.7%	19.8
D67	ホテルソニア小樽	北海道小樽市	149	2019年7月	81.9%	8.3	20,170	15.2%	16,517	28.2%	272	42.0%	100.0%	0.0	18.9%	9.5
D68	ホテルマイステイズ金沢キャッスル	石川県金沢市	206	2019年7月	76.8%	10.8	8,988	5.2%	6,900	22.5%	109	25.1%	100.0%	0.0	14.3%	6.5
D69	アートホテル新潟駅前	新潟県新潟市	304	2019年7月	82.8%	1.5	8,271	10.4%	6,849	12.5%	225	49.7%	100.0%	0.0	6.6%	-0.7
D70	ホテルマイステイズ名古屋錦	愛知県名古屋市	169	2019年7月	85.7%	1.7	9,129	38.8%	7,821	41.6%	132	76.8%	100.0%	0.4	28.6%	7.2
D71	ホテルノルド小樽	北海道小樽市	98	2019年7月	80.2%	3.4	21,667	18.4%	17,370	23.7%	176	38.3%	100.0%	0.0	22.1%	8.8
D72	ホテルマイステイズ鹿児島天文館	鹿児島県鹿児島市	196	2019年7月	81.4%	-1.7	8,839	-4.8%	7,195	-6.8%	127	-8.8%	100.0%	0.0	15.2%	3.7
D73	アートホテル旭川	北海道旭川市	265	2019年7月	82.4%	-2.9	13,538	25.1%	11,149	20.8%	259	101.2%	100.0%	0.0	7.2%	4.0
D74	ホテルマイステイズ松山	愛媛県松山市	162	2019年7月	72.6%	3.9	9,760	6.8%	7,083	13.0%	118	63.8%	100.0%	0.0	16.0%	8.6
D75	ホテルマイステイズ札幌すすきの	北海道札幌市	104	2019年7月	74.2%	16.2	10,665	42.7%	7,909	82.5%	73	175.2%	100.0%	0.0	18.2%	8.3
D76	ホテルマイステイズ札幌中島公園	北海道札幌市	86	2019年7月	63.9%	11.5	13,704	48.4%	8,760	80.8%	57	274.5%	100.0%	0.0	35.2%	11.9
D77	ホテルマイステイズ札幌中島公園別館	北海道札幌市	80	2019年7月	63.9%	8.6	9,450	55.1%	6,042	79.2%	30	380.5%	100.0%	0.8	25.3%	-3.9
D78	フレックスティン桜木町	神奈川県横浜市	70	2019年7月	89.5%	0.5	7,268	17.3%	6,504	18.0%	43	30.9%	61.7%	-0.5	15.9%	-5.0
D79	MyCUBE by MYSTAYS浅草蔵前	東京都台東区	161	2019年7月	65.4%	29.8	4,582	50.8%	2,999	176.9%	32	1407.0%	76.4%	0.8	49.6%	22.5
D80	ホテルマイステイズ鹿児島天文館2番館	鹿児島県鹿児島市	73	2019年7月	90.7%	-0.1	8,101	-6.0%	7,349	-6.1%	39	-19.3%	100.0%	0.0	23.4%	6.4
D81	ホテルマイステイズ名寄	北海道名寄市	70	2019年7月	86.7%	-1.5	8,468	5.3%	7,341	3.6%	31	-11.8%	100.0%	0.0	4.2%	0.0
D82	ホテルマイステイズプレミア成田	千葉県成田市	711	2020年1月	70.5%	4.2	8,996	4.5%	6,346	11.2%	282	30.5%	100.0%	0.0	14.9%	5.9
D83	アートホテル盛岡	岩手県盛岡市	214	2020年1月	82.5%	2.7	10,318	17.3%	8,512	21.3%	124	55.6%	100.0%	0.0	12.6%	3.2
D84	フサキビーチリゾートホテル&ヴィラズ	沖縄県石垣市	398	2023年8月	73.0%	-3.7	49,949	7.7%	36,471	2.5%	1,436	-5.8%	100.0%	0.0	4.5%	-0.7
D85	蔦科ランドホテル滝の湯	長野県茅野市	160	2023年8月	86.1%	0.9	28,941	-6.7%	24,928	-5.7%	423	-12.6%	100.0%	0.0	1.7%	0.2
D86	ホテルマイステイズ岡山	岡山県岡山市	145	2023年8月	89.3%	6.4	7,589	11.6%	6,776	20.2%	78	24.1%	100.0%	0.0	17.4%	4.9
D87	ホテルマイステイズ青森駅前	青森県青森市	132	2023年8月	82.9%	2.6	11,658	20.6%	9,660	24.5%	131	25.2%	100.0%	0.0	29.4%	21.8
D88	ホテルマイステイズ蘇我	千葉県千葉市	112	2023年8月	88.5%	3.0	9,458	8.4%	8,369	12.2%	79	30.6%	100.0%	0.0	13.3%	5.8
D89	天然温泉田沢湖レイクリゾート	秋田県仙北市	80	2023年8月	68.3%	-2.5	16,185	0.9%	11,053	-2.7%	54	-33.7%	100.0%	0.0	8.4%	4.0
<b>国内ホテル合計 (注2)</b>			<b>13,395</b>	<b>-</b>	<b>81.9%</b>	<b>6.4</b>	<b>13,132</b>	<b>19.9%</b>	<b>10,756</b>	<b>30.0%</b>	<b>14,369</b>	<b>42.3%</b>	<b>96.6%</b>	<b>-0.4</b>	<b>24.5%</b>	<b>11.9</b>
D200	ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ	グランドケイマン島	343	2018年9月	64.7%	7.1	498	7.2%	322	20.3%	12,832	7.9%	-	-	-	-
D201	サンシャイン・スイーツ・リゾート	グランドケイマン島	131	2018年9月	65.2%	12.6	222	-1.1%	145	22.7%	1,767	37.5%	-	-	-	-
<b>海外ホテル合計</b>			<b>474</b>	<b>-</b>	<b>64.8%</b>	<b>8.6</b>	<b>421</b>	<b>4.6%</b>	<b>273</b>	<b>20.7%</b>	<b>14,600</b>	<b>10.8%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

(注1) 固定賃料物件及びシェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルについては、開示の承諾が得られていないため、記載していません。なお、固定賃料物件は以下9物件です。：「D29 スーパーホテル新橋・鳥森口」、「D33 コンフォートホテル富士駅前」、「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黒崎」、「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株式会社東急ホテルズとの契約を「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) 本投資法人による取得前の実績値は、それぞれの売主から提供を受けた実績値を基に算出しています。

(注3) 「D200 ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ」及び「D201 サンシャイン・スイーツ・リゾート」に関しては単位は米ドル、GOPは千ドル単位で記載しております。

項目	2020年12月期	2021年6月期	2021年12月期	2022年6月期	2022年12月期	2023年6月期	2023年12月期
	2020年7月1日～ 2020年12月31日	2021年1月1日～ 2021年6月30日	2021年7月1日～ 2021年12月31日	2022年1月1日～ 2022年6月30日	2022年7月1日～ 2022年12月31日	2023年1月1日～ 2023年6月30日	2023年7月1日～ 2023年12月31日
総資産額 (百万円)	516,490	497,899	494,819	490,118	494,237	496,819	563,393
純資産額 (百万円)	249,641	245,113	246,130	246,211	250,321	254,024	290,305
自己資本比率	48.3%	49.2%	49.7%	50.2%	50.6%	51.1%	51.5%
出資総額 (百万円)	235,701	235,701	235,701	235,701	235,701	235,701	270,101
期末発行済投資口総数	6,096,840	6,096,840	6,096,840	6,096,840	6,096,840	6,096,840	6,737,121
1口当たり純資産額 (円)	40,946	40,203	40,370	40,383	41,058	41,665	43,090
総資産経常利益率(ROA) (年換算)	0.2%	-1.4%	0.6%	0.4%	2.1%	3.6%	4.0%
純資産当期純利益率(ROE) (年換算)	0.5%	-2.9%	1.2%	0.8%	4.1%	7.1%	7.7%
有利子負債額 (百万円)	262,588	249,198	244,945	241,372	240,797	239,190	269,100
加重平均金利	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.7%
有利子負債比率 (LTV 1)	52.6%	51.3%	50.9%	50.5%	50.5%	50.3%	49.8%
期末総資産有利子負債比率 (LTV 2)	50.8%	50.0%	49.5%	49.2%	48.7%	48.1%	47.8%
ネットオペレーティングインカム(NOI) (百万円)	3,703	2,090	4,201	4,936	10,509	14,523	17,205
NOI利回り (年換算)	1.5%	0.8%	2.5%	2.0%	4.2%	6.0%	6.3%
当期減価償却費 (百万円)	3,992	3,889	3,850	3,766	3,756	3,746	4,217
ファンズフロムオペレーション(FFO) (百万円)	2,014	290	2,296	3,312	8,831	12,660	15,250
NAV (百万円)	301,576	306,746	308,349	320,967	325,857	356,905	403,873
1口当たりNAV (円)	49,464	50,312	50,575	52,645	53,447	58,539	59,948
NAV倍率 (倍)	0.7	0.9	0.7	0.8	1.0	1.0	1.0

(注1) 上表内の財務指標の算出方法は下記のとおりです。

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

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

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

項 目	2023年6月期 2023年1月1日～ 2023年6月30日		2023年12月期 2023年7月1日～ 2023年12月31日		増減	
	金額(千円)	(%)	金額(千円)	(%)	金額(千円)	(%)
営業収益(1)	15,914,981	100.0	18,819,119	100.0	2,904,138	18.2
貸貸事業収入	12,000,955		16,696,076		4,695,121	
運営委託収益	3,914,026		2,123,042		△1,790,983	
営業費用	5,558,241	34.9	6,230,207	33.1	671,965	12.1
貸貸事業費用(2)	4,488,341		5,096,717		608,376	
運営委託費用(3)	649,329		734,722		85,392	
減価償却費(4)	3,746,513		4,217,991		471,477	
<b>NOI (含 受取配当金) (1)-(2)-(3)+(4)</b>	<b>14,523,824</b>	<b>91.3</b>	<b>17,205,671</b>	<b>91.4</b>	<b>2,681,847</b>	<b>18.5</b>
資産運用報酬	300,000		300,000		-	
役員報酬	4,800		5,200		400	
資産保管手数料	24,736		27,267		2,531	
一般事務委託手数料	39,162		48,537		9,375	
その他営業費用	51,871		17,761		△34,109	
営業利益	10,356,739	65.1	12,588,912	66.9	2,232,172	-
営業外収益	182,107	1.1	452	0.0	△181,655	△ 99.8
受取利息	100		138		37	
為替差益	178,185		-		△178,185	
雑収入	3,821		314		△3,507	
営業外費用	1,624,499	10.2	1,556,188	8.3	△68,311	△ 4.2
支払利息	507,601		603,172		95,571	
為替差損	-		76,288		76,288	
投資法人債利息	33,881		63,059		29,177	
投資法人債発行費償却	7,053		10,839		3,785	
融資関連費用	538,693		620,370		81,676	
デリバティブ損失	537,269		30,078		△507,190	
投資口交付費	-		152,379		152,379	
経常利益	8,914,347	56.0	11,033,176	58.6	2,118,828	-
<b>税引前当期純利益</b>	<b>8,914,347</b>	<b>56.0</b>	<b>11,033,176</b>	<b>58.6</b>	<b>2,118,828</b>	<b>-</b>
法人税等合計	605		605		-	
<b>当期純利益</b>	<b>8,913,742</b>	<b>56.0</b>	<b>11,032,571</b>	<b>58.6</b>	<b>2,118,828</b>	<b>-</b>
前期繰越利益	8,669,991		8,657,960		△12,031	
<b>当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)</b>	<b>17,583,734</b>		<b>19,690,532</b>		<b>2,106,797</b>	



# 2023年12月期貸借対照表 – 資産の部

項目	2023年6月期 2023年6月30日		2023年12月期 2023年12月31日		増減	
	金額(千円)	(%)	金額(千円)	(%)	金額(千円)	(%)
<b>資産の部</b>						
流動資産						
現金及び預金	18,377,030		21,956,120		3,579,089	
信託現金及び信託預金	10,464,171		12,936,394		2,472,223	
営業未収入金	5,750,301		4,834,083		△916,217	
預け金	542,947		1,976,184		1,433,237	
前払費用	821,117		1,143,417		322,300	
未取還付法人税等	15		21		5	
未収消費税等	-		2,615,543		2,615,543	
その他	397		12,636		12,238	
流動資産合計	35,955,980	7.2	45,474,401	8.1	9,518,421	26.5
固定資産						
有形固定資産						
建物	17,672,145		17,457,249		△214,896	
建物附属設備	4,051,330		3,898,162		△153,167	
構築物	1,242		1,209		△32	
工具、器具及び備品	808,401		822,627		14,225	
建設仮勘定	720,331		754,330		33,999	
信託建物	130,386,221		152,726,019		22,339,797	
信託建物附属設備	19,713,998		26,449,389		6,735,391	
信託構築物	151,661		159,611		7,950	
信託工具、器具及び備品	1,375,402		1,567,120		191,717	
信託土地	241,319,447		264,666,397		23,346,950	
信託建設仮勘定	25,767		198,056		172,288	
有形固定資産合計	416,225,951	83.8	468,700,175	83.2	52,474,224	12.6
無形固定資産						
借地権	10,637,811		10,637,811		-	
信託借地権	14,380,825		17,396,611		3,015,785	
無形固定資産合計	25,018,637	5.0	28,034,422	5.0	3,015,785	12.1
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	1,372,719		1,382,359		9,640	
長期前払費用	290,589		1,825,986		1,535,396	
デリバティブ債権	9,306		7,877		△1,429	
その他	22,667		22,667		-	
投資その他の資産合計	19,551,670	3.9	21,095,278	3.7	1,543,607	7.9
固定資産合計	460,796,259	92.7	517,829,876	91.9	57,033,617	12.4
繰延資産						
投資法人債発行費	67,690		88,783		21,092	
繰延資産合計	67,690	0.0	88,783	0.0	21,092	-
<b>資産合計</b>	<b>496,819,930</b>	<b>100.0</b>	<b>563,393,061</b>	<b>100.0</b>	<b>66,573,131</b>	<b>13.4</b>

# 2023年12月期貸借対照表 – 負債・純資産の部

項目	2023年6月期 2023年6月30日		2023年12月期 2023年12月31日		増減	
	金額(千円)	(%)	金額(千円)	(%)	金額(千円)	(%)
<b>負債の部</b>						
流動負債						
営業未払金	599,562		800,491		200,929	
短期借入金	111,453,000		36,520,000		△74,933,000	
1年内償還予定の投資法人債	2,000,000		1,000,000		△1,000,000	
1年内返済予定の長期借入金	46,139,000		36,787,000		△9,352,000	
未払金	3,514		6,321		2,807	
未払費用	247,903		281,210		33,307	
未払法人税等	605		605		-	
未払消費税等	422,723		-		△422,723	
前受金	305,914		305,676		△238	
預り金	11,663		55,107		43,443	
流動負債合計	161,183,886	32.4	75,756,412	13.4	△85,427,474	△53.0
固定負債						
投資法人債	11,400,000		13,900,000		2,500,000	
長期借入金	68,198,000		180,893,000		112,695,000	
信託預り敷金及び保証金	1,484,328		1,491,055		6,726	
デリバティブ債務	495,525		654,369		158,844	
資産除去債務	34,097		393,202		359,104	
固定負債合計	81,611,951	16.4	197,331,627	35.0	115,719,675	141.8
<b>負債合計</b>	<b>242,795,838</b>	<b>48.9</b>	<b>273,088,040</b>	<b>48.5</b>	<b>30,292,201</b>	<b>12.5</b>
<b>純資産の部</b>						
投資主資本						
出資総額	235,701,512	47.4	270,101,249	47.9	34,399,737	14.6
剰余金						
出資剰余金	6,264,432		6,264,432		-	
出資剰余金控除額						
一時差異等調整引当額	△6,130		△6,130		-	
その他の出資剰余金控除額	△5,524,006		△5,524,006		-	
出資剰余金控除額合計	△5,530,137		△5,530,137		-	
出資剰余金(純額)	734,294		734,294		-	
当期未処分利益	17,583,734		19,690,532		2,106,797	
剰余金合計	18,318,029	3.7	20,424,826	3.6	2,106,797	11.5
投資主資本合計	254,019,541	51.1	290,526,075	51.6	36,506,534	14.4
評価換算差額等						
繰延ヘッジ損益	4,550		△221,054		△225,605	
評価・換算差額等合計	4,550	0.0	△221,054	△0.0	△225,605	-
<b>純資産合計</b>	<b>254,024,091</b>	<b>51.1</b>	<b>290,305,021</b>	<b>51.5</b>	<b>36,280,929</b>	<b>14.3</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>496,819,930</b>	<b>100.0</b>	<b>563,393,061</b>	<b>100.0</b>	<b>66,573,131</b>	<b>13.4</b>

# 2023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	2023年6月期 2023年1月1日～ 2023年6月30日	2023年12月期 2023年7月1日～ 2023年12月31日
	金額(千円)	金額(千円)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益又は税引前当期純損失(△)	8,914,347	11,033,176
減価償却費	3,746,513	4,217,991
投資口交付費	-	152,379
投資法人債発行費償却	7,053	10,839
融資関連費用	538,693	620,370
受取利息	△100	△138
支払利息	541,482	666,231
為替差損益(△は益)	△90	23
デリバティブ損益(△は益)	537,269	30,078
営業未収入金の増減額(△は増加)	△905,138	916,217
預け金の増減額(△は増加)	1,160,368	△1,433,237
未取還付法人税等の増減額(△は増加)	△1	△5
未消費費税等の増減額(△は増加)	-	△3,038,267
営業未払金の増減額(△は減少)	13,731	△3,446
未払消費税等の増減額(△は減少)	51,048	-
未払費用の増減額(△は減少)	△19,097	8,353
前受金の増減額(△は減少)	△11,435	△238
預り金の増減額(△は減少)	△1,827	43,443
その他	△250,984	193,803
小計	14,321,833	13,417,575
利息の受取額	100	138
利息の支払額	△538,660	△643,780
法人税等の支払額	△605	△605
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>13,782,668</b>	<b>12,773,327</b>
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の払戻による収入	2,000,000	800,000
有形固定資産の取得による支出	△62,318	△122,052
信託有形固定資産の取得による支出	△965,159	△55,967,444
信託無形固定資産の取得による支出	-	△3,055,022
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△30,246	△33,591
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	28,873	40,318
敷金及び保証金の差入による支出	-	△9,640
その他	△46,500	△95,410
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>924,648</b>	<b>△58,442,843</b>
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入れによる収入	27,660,000	11,899,000
短期借入金の返済による支出	△30,722,000	△86,832,000
長期借入れによる収入	12,317,000	129,686,000
長期借入金の返済による支出	△16,062,000	△26,343,000
投資法人債の発行による収入	6,163,101	3,470,368
投資法人債の償還による支出	△1,000,000	△2,000,000
融資関連費用の支払額	△473,134	△2,684,150
利益分配金の支払額	△5,070,967	△8,922,722
投資口の発行による収入	-	34,247,357
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△7,188,001</b>	<b>52,520,852</b>
現金及び現金同等物に係る換算差額	90	△23
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	7,519,406	6,851,312
現金及び現金同等物の期首残高	20,521,796	28,041,202
現金及び現金同等物の期末残高	28,041,202	34,892,514

項目		2023年6月期 2023年1月1日～ 2023年6月30日	2023年12月期 2023年7月1日～ 2023年12月31日
当期末処分利益	(千円)	17,583,734	19,690,532
分配金総額	(千円)	8,925,773	11,048,878
うち利益分配金	(千円)	8,925,773	11,048,878
投資口1口当たり分配金	(円)	1,464	1,640
うち1口当たり利益分配金	(円)	1,464	1,640
次期繰越利益又は次期繰越損失(△)	(千円)	8,657,960	8,641,653

(単位：千円)

物件番号	A26	A28	A29	A30	A32	A33	A34	A35	A37	A38	A39	A40	A41	A43	A44	A45	A46	A47	A48
物件名	日神 バレースタージ 代田橋	グロース メゾン 五反田	グロース メゾン 亀戸	エメラルド ハウス	サンクレスト 石神井公園	グロース メゾン 新横浜	ベルファース 上野御徒町	グランリール 亀戸	グロース メゾン 用賀	ルーツ立川	渋谷本町 マンション	シティハイ ズ 砦	アクシズ タワー 川口並木	カレッジ スクエア 町田	ベレール目黒	ワコーレ 稲島 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	35,652	28,508	35,632	41,123	40,236	37,798	32,119	26,619	23,200	22,096	21,375	19,420	26,107	16,609	15,645	16,625	19,489	24,102	14,924
賃料及び共益費	33,132	26,916	33,454	39,346	36,690	34,585	30,895	26,619	21,191	20,445	20,598	18,205	24,980	16,609	14,888	15,902	17,641	21,720	14,706
賃料収入(固定賃料)																			
賃料収入(変動賃料)																			
その他収入	2,519	1,592	2,177	1,777	3,546	3,212	1,224	-	2,009	1,651	776	1,215	1,126	-	757	722	1,848	2,381	218
② 賃貸事業費用合計	19,854	9,434	14,671	17,136	14,996	16,365	14,998	8,581	11,864	9,400	6,734	5,572	10,222	4,535	7,643	8,977	9,295	15,401	5,724
維持管理費(a)	5,042	2,057	4,173	4,763	3,358	3,673	6,442	459	3,981	2,155	1,940	1,516	2,268	264	2,210	2,271	2,108	3,988	86
(うち修繕費)	506	106	690	480	197	577	193	399	248	682	654	171	60	264	236	510	105	401	86
(うち水道光熱費)	1,307	287	514	794	821	521	495	-	256	239	132	146	270	-	132	373	239	898	-
公租公課(b)	1,640	1,381	1,711	2,587	3,224	2,442	1,702	1,771	1,369	1,110	1,031	1,103	1,103	1,562	942	899	975	2,016	956
保険料(c)	60	36	51	97	100	69	50	52	38	41	35	34	40	39	25	28	33	79	28
減価償却費(⑦)	10,141	5,412	6,822	8,984	7,651	7,807	6,114	5,761	4,318	5,366	3,065	2,299	5,488	2,133	2,997	4,361	5,175	7,759	4,118
その他費用(d)	2,969	546	1,912	703	661	2,372	688	536	2,155	725	686	690	1,320	536	1,468	1,417	1,003	1,557	536
③ 賃貸事業損益(①-②)	15,798	19,073	20,960	23,986	25,240	21,433	17,121	18,038	11,336	12,695	14,640	13,848	15,885	12,074	8,001	7,647	10,194	8,700	9,199
④ NOI(①-②+⑦)	25,939	24,486	27,783	32,971	32,891	29,240	23,236	23,799	15,655	18,062	17,705	16,147	21,373	14,208	10,999	12,008	15,369	16,460	13,318
⑤ 資本的支出	4,979	506	1,996	7,960	8,134	1,813	-	144	3,131	56,698	3,736	664	148	554	2,031	8,838	1,453	4,138	24,322
⑥ NCF(④-⑤)	20,960	23,980	25,786	25,010	24,757	27,427	23,236	23,655	12,523	-38,636	13,968	15,483	21,224	13,653	8,967	3,170	13,916	12,321	-11,004

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	ビクセル 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 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	シエタ南塚口	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	36,589	23,754	56,505	26,712	17,477	9,664	18,816	46,700	23,957	19,664	17,037	15,564	17,410	14,036	16,999	13,678	12,784	58,439	49,841
賃料及び共益費	35,515	22,656	52,817	23,000	15,846	8,831	18,377	44,617	23,079	18,768	16,508	14,719	16,413	13,077	14,404	13,167	11,246	54,415	48,948
賃料収入(固定賃料)																			
賃料収入(変動賃料)																			
その他収入	1,073	1,098	3,687	3,712	1,631	833	439	2,083	878	895	528	844	997	959	2,594	511	1,538	4,023	893
② 賃貸事業費用合計	12,461	9,068	26,940	12,183	7,073	6,183	6,669	26,627	11,627	9,165	6,770	7,325	7,743	7,710	8,236	5,735	6,970	26,689	21,310
維持管理費(a)	4,157	2,330	13,659	4,842	1,953	2,684	1,890	7,497	2,400	2,633	1,638	1,982	1,953	1,289	1,622	1,972	1,414	5,050	4,618
(うち修繕費)	201	270	360	106	40	125	228	1,850	46	1,037	59	12	-	36	104	622	266	488	311
(うち水道光熱費)	8	342	30	1,578	596	167	318	758	226	178	99	113	221	148	227	238	123	532	522
公租公課(b)	1,442	1,222	3,056	1,607	1,176	915	828	6,570	1,414	787	753	733	989	867	847	562	782	2,482	2,184
保険料(c)	84	45	137	63	39	27	30	123	44	29	28	23	36	26	44	23	24	94	72
減価償却費(⑦)	5,120	3,765	7,504	4,222	2,504	1,732	2,897	8,633	6,640	4,696	3,508	3,235	3,467	3,635	4,587	2,217	3,260	16,509	13,032
その他費用(d)	1,656	1,704	2,582	1,446	1,398	823	1,023	3,802	1,126	1,017	841	1,350	1,296	1,891	1,135	960	1,488	2,553	1,403
③ 賃貸事業損益(①-②)	24,127	14,685	29,564	14,529	10,404	3,481	12,146	20,073	12,330	10,499	10,266	8,238	9,667	6,326	8,762	7,942	5,814	31,749	28,530
④ NOI(①-②+⑦)	29,248	18,451	37,068	18,751	12,908	5,214	15,044	28,706	18,770	15,195	13,775	11,474	13,135	9,961	13,349	10,160	9,075	48,259	41,562
⑤ 資本的支出	159	6,613	5,173	1,185	500	193	1,262	23,393	198	2,960	-	2,831	1,367	2,840	792	165	1,724	9,128	1,014
⑥ NCF(④-⑤)	29,088	11,837	31,895	17,566	12,407	5,020	13,782	5,313	18,772	12,235	13,775	8,642	11,768	7,121	12,557	9,995	7,350	39,130	40,548

(注1) 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2) 海外ホテルの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	A103	A104	A106		B18		D01	D02	D03	D04	D05	D06	D07	D08	D09	D10	D11	D12	D13
物件名	ロイヤル パークス板板	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 コソファレンス センター	ホテル マイステイズ 舞浜	ホテル マイステイズ プレミアム堂島	ホテル マイステイズ 名古屋栄	ホテル マイステイズ 堺筋本町	ホテル マイステイズ 横浜	ホテル マイステイズ 日暮里	ホテル マイステイズ 福岡天神南	フレック ステイイン 飯田橋	ホテル マイステイズ 上野稲荷町
計算期間 (日数)	184	184	184	-	184	-	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
① 賃貸事業収入合計	154,475	224,389	125,736	1,497,526	141,190	141,190	105,281	96,322	167,899	244,704	246,837	180,032	159,379	77,610	153,901	67,484	163,288	55,975	45,951
賃料及び共益費	138,387	203,260	112,397	1,388,987	141,190	141,190	105,281	96,322	167,899	244,704	246,837	180,032	159,379	77,610	153,901	67,484	163,288	55,975	45,951
賃料収入 (固定賃料)							36,000	37,500	101,100	82,680	75,360	119,543	68,100	44,340	41,940	29,700	28,860	26,760	21,120
賃料収入 (変動賃料)							69,281	58,822	66,799	162,024	171,477	60,488	91,279	33,270	111,961	37,784	134,428	29,215	24,831
その他収入	16,088	21,129	13,338	108,538	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
② 賃貸事業費用合計	116,257	119,638	74,836	748,638	80,645	80,645	30,052	19,663	73,348	56,555	46,686	66,826	48,050	29,514	45,422	16,086	21,450	14,819	13,662
維持管理費 (a)	55,474	28,502	23,526	225,856	56,124	56,124	-	-	-	-	-	13,960	17,163	146	-	-	-	-	-
(うち修繕費)	1,066	1,135	500	15,435	-	-	-	-	-	-	-	5,752	-	146	-	-	-	-	-
(うち水道光熱費)	1,135	-	1,208	16,209	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
公租公課 (b)	7,622	13,913	5,717	85,916	6,760	6,760	5,127	3,721	11,123	8,238	3,480	12,577	4,025	6,976	4,203	1,843	5,694	4,612	1,501
保険料 (c)	271	512	228	2,960	244	244	95	107	206	201	104	279	262	110	198	57	106	90	43
減価償却費 (⑦)	47,235	76,080	42,609	372,877	16,900	16,900	24,321	15,317	61,502	47,609	42,589	37,342	26,090	21,775	40,510	13,679	15,143	9,610	11,612
その他費用 (d)	5,653	629	2,755	61,027	615	615	508	517	516	505	511	2,664	508	506	510	506	505	505	505
③ 賃貸事業損益 (①-②)	38,218	104,751	50,899	748,887	60,544	60,544	75,228	76,659	94,550	188,148	200,151	113,205	111,329	48,095	108,479	51,398	141,838	41,156	32,288
④ NOI (①-②+⑦)	85,453	180,831	93,509	1,121,764	77,445	77,445	99,550	91,976	156,052	235,758	242,740	150,548	137,420	69,871	148,989	65,077	156,981	50,767	43,901
⑤ 資本的支出	11,122	34,673	9,627	248,178	20,900	20,900	3,207	8,064	7,174	4,312	9,217	82,165	10,430	1,759	21,062	13,990	3,842	2,973	2,469
⑥ NCF (④-⑤)	74,330	146,158	83,881	873,586	56,545	56,545	96,343	83,912	148,878	231,446	233,522	68,383	126,990	68,111	127,927	51,086	153,139	47,794	41,431

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 ステイイン 品川	フレック ステイイン 常盤台	フレック ステイイン 巢鴨	ホテル マイステイズ 大手前	ホテル マイステイズ 清澄白河	フレック ステイイン 中延P1	フレック ステイイン 中延P2	アパホテル 横浜関内	ホテル マイステイズ 函館五稜郭	フレック ステイイン 白金	ホテル マイステイズ 羽田	ホテル マイステイズ 亀戸P1	ホテル マイステイズ 上野入谷口	ホテル マイステイズ 亀戸P2	ホテル マイステイズ 清水	スーパーホテル 新橋・鳥森口	フレック ステイイン 東十条	ホテル マイステイズ 宇都宮	フレック ステイイン 川崎貝塚
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	38,565	54,606	36,875	71,254	66,497	14,418	6,954	233,921	125,107	43,164	178,663	163,538	92,224	106,117	81,478	39,426	24,681	99,990	23,035
賃料及び共益費	38,565	54,606	36,875	71,254	66,497	14,418	6,954	233,921	116,195	43,164	178,663	163,538	92,224	106,117	81,478	39,426	24,681	99,990	23,035
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)	18,825	30,606	14,855	43,114	50,237	5,538	2,034	21,421	56,195	13,164	70,063	74,738	31,624	43,717	38,278	-	2,481	56,790	4,435
その他収入	-	-	-	-	-	-	-	-	8,912	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
② 賃貸事業費用合計	8,924	11,563	10,931	15,612	16,040	5,754	3,401	90,216	59,101	10,875	64,372	35,884	26,465	28,279	29,497	9,208	9,408	35,374	11,531
維持管理費 (a)	-	-	-	-	-	-	-	300	2,832	-	-	-	3,001	-	-	702	-	-	1,008
(うち修繕費)	-	-	-	-	-	-	-	300	2,832	-	-	-	-	-	-	702	-	-	-
(うち水道光熱費)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
公租公課 (b)	1,764	3,603	2,927	3,691	3,548	1,058	613	11,622	15,531	1,726	8,238	6,353	986	3,818	4,084	3,332	2,086	12,906	824
保険料 (c)	35	76	64	117	80	22	13	292	206	52	173	164	80	102	108	48	47	323	36
減価償却費 (⑦)	6,618	7,374	7,431	11,294	11,905	4,167	2,270	77,494	40,023	8,589	55,553	28,958	21,988	23,951	24,900	4,717	6,868	21,729	9,254
その他費用 (d)	505	509	507	507	505	506	503	506	507	506	407	408	408	406	405	407	406	414	407
③ 賃貸事業損益 (①-②)	29,641	43,043	25,943	55,642	50,457	8,664	3,553	143,704	66,006	32,288	114,290	127,654	65,758	77,838	51,981	30,217	15,272	64,616	11,503
④ NOI (①-②+⑦)	36,260	50,418	33,375	66,937	62,362	12,831	5,823	221,199	106,029	40,877	169,844	156,613	87,747	101,790	76,881	34,935	22,140	86,346	20,758
⑤ 資本的支出	3,617	4,084	4,370	3,305	4,671	6,060	1,187	25,844	89,221	6,981	359	12,021	5,540	7,655	5,821	-	3,380	46,919	4,147
⑥ NCF (④-⑤)	32,642	46,333	29,005	63,631	57,691	6,771	4,636	195,355	16,808	33,896	169,484	144,591	82,207	94,134	71,060	34,935	18,760	39,426	16,611

(注1) ホテル営業に係る諸費用(人件費、水道光熱費、広告費等)(以下「ホテル費用」といいます。 )は、賃貸借契約上、現金主義に基づき費用発生月の翌月に費用計上されることから、ホテル物件についてはその取得後1か月間についてホテル費用を控除せずにGOPが算出される期間が発生することとなります。したがって、取得日を含む事業期間におけるGOP、NOI及びGOP比率は通常の場合に比べて高くなります。

(注2) 海外ホテルの①~⑦については、取引発生時の為替レートをうけて円貨に換算しています。

# 物件収支 (3/4)

(単位: 千円)

物件番号	D33	D34	D35	D36	D37	D38	D39	D40	D41	D42	D43	D44	D45	D46	D47	D48	D49	D50	D51
物件名	コンフォート ホテル 富山駅前	フレック ステイイン 川崎小川町	フレック ステイイン 江古田	スーパーホテル 東京・ JR立上北口	スーパーホテル JR上野入谷口	ホテル マイステイズ 心斎橋	コンフォート ホテル黒崎	コンフォート ホテル前橋	コンフォート ホテル燕三条	コンフォート ホテル北見	ホテル マイステイズ 五反田駅前	ホテル エビナール 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	18,971	92,666	31,787	27,275	55,156	37,894	44,171	34,949	30,300	547,745	1,064,067	251,594	141,963	250,639	100,059	311,193	276,624	354,021
資料及び共益費	35,928	18,971	92,666	31,787	27,275	55,156	37,894	43,811	32,861	30,300	545,544	1,064,067	251,594	141,963	250,639	66,092	311,193	276,624	354,021
資料収入(固定賃料)	35,928	15,600	61,560	31,787	27,275	48,000	37,894	43,811	32,861	30,300	288,900	579,000	112,800	82,200	219,600	39,000	107,400	205,800	142,800
資料収入(変動賃料)	-	3,371	31,106	-	-	7,156	-	-	-	-	256,644	485,067	138,794	59,763	31,039	27,092	203,793	70,824	211,221
その他収入	-	-	-	-	-	-	-	360	2,088	-	2,201	-	-	-	-	33,966	-	-	-
② 賃貸事業費用合計	14,195	7,210	32,545	13,146	10,163	23,573	18,950	30,113	16,053	18,357	71,290	322,010	54,983	40,825	127,698	71,572	36,739	50,389	65,621
維持管理費(a)	338	-	-	1,391	1,070	100	710	6,216	1,164	608	8,381	9,335	-	-	-	39,932	-	184	-
(うち修繕費)	338	-	-	1,091	770	-	110	547	738	-	-	-	-	-	-	984	-	184	-
(うち水道光熱費)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	24,932	-	-	-
公租公課(b)	3,741	944	4,574	2,811	2,300	2,853	3,405	4,800	3,650	4,872	18,858	26,620	7,779	7,554	14,271	7,670	11,352	12,719	14,934
保険料(c)	94	24	114	53	38	54	71	88	73	68	362	1,187	152	74	371	192	235	508	413
減価償却費(⑦)	9,613	5,837	27,450	8,482	6,346	20,159	14,354	18,594	10,752	12,399	43,078	284,434	46,646	32,793	112,647	23,354	24,742	36,545	49,866
その他費用(d)	408	404	406	407	407	406	409	413	413	408	608	432	405	403	408	423	409	432	406
③ 賃貸事業損益(①-②)	21,732	11,760	60,120	18,640	17,112	31,583	18,943	14,057	18,895	11,943	476,455	742,057	196,611	101,137	122,940	28,487	274,454	226,234	288,399
④ NOI(①-②+⑦)	31,346	17,597	87,570	27,122	23,458	51,743	33,298	32,652	29,648	24,342	519,534	1,026,492	243,257	133,930	235,587	51,841	299,196	262,779	338,266
⑤ 資本的支出	-	3,300	6,079	-	-	5,303	1,180	483	1,526	965	10,611	106,097	1,528	-	9,049	2,962	7,034	45,633	25,722
⑥ NCF(④-⑤)	31,346	14,297	81,491	27,122	23,458	46,439	32,118	32,169	28,122	23,377	508,923	920,394	241,728	133,930	226,538	48,878	292,161	217,146	312,543

物件番号	D52	D53	D54	D55	D56	D57	D58	D59	D60	D61	D62	D63	D64	D65	D66	D67	D68	D69	D70
物件名	亀の井ホテル 別府	ホテル マイステイズ 札幌駅北口	ホテル マイステイズ 横浜関内	アートホテル 上越	アートホテル 弘前シティ	ホテル マイステイズ 大分	ホテル マイステイズ 五反田	ホテル マイステイズ 立川	ホテル マイステイズ プレミア赤坂	ホテル マイステイズ プレミア 札幌パーク	ホテル マイステイズ 上野イースト	ホテル マイステイズ 御堂筋本町	ホテル マイステイズ 札幌アスペン	アートホテル 石垣島	ホテル マイステイズ 富士山展望温泉	ホテルソニア 小樽	ホテル マイステイズ 金沢キャッスル	アートホテル 新潟駅前	ホテル マイステイズ 名古屋錦
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	404,812	266,550	152,511	75,707	168,320	70,454	121,963	116,529	551,393	466,014	124,986	68,801	428,840	306,281	492,700	272,524	112,164	225,183	132,088
資料及び共益費	404,812	266,550	152,511	75,707	167,067	70,454	121,963	116,529	551,393	466,014	124,986	68,801	428,840	306,277	492,700	272,480	112,164	225,183	132,088
資料収入(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
資料収入(変動賃料)	192,712	129,650	71,511	4,007	93,867	37,154	65,713	69,579	336,093	193,214	55,986	5,601	179,440	86,777	319,000	148,980	3,164	105,983	56,688
その他収入	-	-	-	-	1,253	-	-	-	-	-	-	-	-	4	-	43	-	-	-
② 賃貸事業費用合計	129,402	85,797	39,513	41,750	60,776	28,236	11,169	21,803	89,970	161,378	31,955	41,024	97,854	66,067	117,600	64,977	25,453	90,679	26,232
維持管理費(a)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,946	-	-	-	-	-	-	12,976	-
(うち修繕費)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(うち水道光熱費)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
公租公課(b)	11,172	20,305	8,571	7,504	14,696	5,740	4,336	6,229	24,627	42,641	4,307	9,424	32,750	9,483	6,496	12,035	4,073	5,871	4,332
保険料(c)	754	282	163	236	596	122	79	144	330	721	164	115	579	616	225	244	215	517	196
減価償却費(⑦)	117,065	64,796	30,373	33,599	45,069	21,963	6,349	15,022	64,609	117,608	21,129	31,081	64,115	55,553	110,474	52,293	20,758	70,898	21,300
その他費用(d)	410	413	404	411	414	410	403	406	403	407	407	403	408	413	404	404	404	415	403
③ 賃貸事業損益(①-②)	275,410	180,753	112,998	33,956	107,544	42,218	110,794	94,726	461,423	304,635	93,030	27,777	330,985	240,214	375,100	207,546	86,710	134,504	105,856
④ NOI(①-②+⑦)	392,475	245,550	143,372	67,555	152,614	64,181	117,143	109,748	526,032	422,244	114,159	58,859	395,101	295,767	485,574	259,839	107,469	205,402	127,156
⑤ 資本的支出	10,880	23,642	911	34,710	91,224	7,790	488	20,736	1,602	34,702	14,413	-	84,669	55,803	260	11,050	4,825	23,971	1,168
⑥ NCF(④-⑤)	381,594	221,908	142,460	32,844	61,389	56,391	116,655	89,011	524,429	387,542	99,746	58,859	310,431	239,963	485,314	248,789	102,644	181,431	125,988

(注1) ホテル営業に係る諸費用(人件費、水道光熱費、広告費等)(以下「ホテル費用」といいます。 )は、賃貸借契約上、現金主義に基づき費用発生月の翌月に費用計上されることから、ホテル物件についてはその取得後1か月間についてホテル費用を控除せずにG O P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G O P、NOI及びG O P比率は通常の場合に比べて高くなります。

(注2) 海外ホテルの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	D71	D72	D73	D74	D75	D76	D77	D78	D79	D80	D81	D82	D83	D84	D85	D86	D87	D88
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 (注1)	夢科グランドホテル滝の湯 (注1)	ホテルマイステイズ岡山 (注1)	ホテルマイステイズ青森駅前 (注1)	ホテルマイステイズ蘇我 (注1)
計算期間(日数)	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	153	153	153	153	153
① 賃貸事業収入合計	176,787	133,442	259,916	118,838	75,872	61,861	37,568	43,348	32,837	39,829	31,745	283,896	127,167	1,253,530	454,998	86,079	125,279	89,340
賃料及び共益費	176,787	133,442	259,916	118,838	75,872	61,861	37,568	43,348	32,837	39,829	31,745	282,212	126,940	1,253,530	454,998	86,079	125,279	89,340
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	300,400	109,600	18,800	24,300	14,300
賃料収入(変動賃料)	73,387	61,083	140,216	49,438	20,072	15,961	5,968	23,048	11,537	18,629	11,545	74,912	8,240	953,130	345,398	67,279	100,979	75,040
その他収入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,684	226	-	-	-	-	-
② 賃貸事業費用合計	44,819	34,954	93,227	47,581	18,250	27,848	15,674	8,861	9,704	9,968	18,649	151,543	107,051	256,451	124,375	12,736	32,726	13,157
維持管理費(a)	907	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	23,400	260	3,959	-	-	-
(うち修繕費)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(うち水道光熱費)	7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	108	-	-	-
公租公課(b)	10,779	10,099	24,141	8,113	3,228	10,264	2,724	1,454	3,749	2,519	4,017	20,910	7,296	-	-	-	-	-
保険料(c)	237	231	840	286	94	209	70	49	70	78	55	1,300	542	877	528	89	99	102
減価償却費(⑦)	32,484	24,215	67,835	38,771	14,523	16,969	12,477	6,952	5,480	6,964	14,171	128,922	75,430	255,019	117,150	12,353	32,332	12,761
その他費用(d)	411	408	410	409	404	405	403	405	404	405	404	409	383	293	2,738	293	294	293
③ 賃貸事業損益(①-②)	131,967	98,488	166,689	71,256	57,622	34,012	21,893	34,487	23,132	29,860	13,096	132,353	20,115	997,079	330,622	73,342	92,552	76,182
④ NOI(①-②+⑦)	164,451	122,703	234,525	110,028	72,145	50,981	34,370	41,440	28,612	36,825	27,268	261,275	95,545	1,252,099	447,772	85,696	124,884	88,944
⑤ 資本的支出	81,923	8,897	44,318	44,399	4,431	14,082	68,825	4,415	2,900	1,890	2,090	34,912	65,897	1,320	-	-	267	-
⑥ NCF(④-⑤)	82,527	113,805	190,206	65,629	67,714	36,899	-34,454	37,025	25,712	34,935	25,178	226,362	29,647	1,250,779	447,772	85,696	124,617	88,944

物件番号	D89		
物件名	天然温泉田沢湖レイクリゾート (注1)	ホテル計	合計
計算期間(日数)	153	-	-
① 賃貸事業収入合計	94,988	15,057,360	16,696,076
賃料及び共益費	94,988	15,006,619	16,536,976
賃料収入(固定賃料)	20,200	7,565,166	
賃料収入(変動賃料)	74,788	7,441,452	
その他収入	-	50,740	159,279
② 賃貸事業費用合計	18,183	4,267,433	5,096,717
維持管理費(a)	234	156,231	438,212
(うち修繕費)	-	14,496	29,932
(うち水道光熱費)	-	25,047	41,257
公租公課(b)	-	661,456	754,133
保険料(c)	161	20,329	23,534
減価償却費(⑦)	17,493	3,386,670	3,776,448
その他費用(d)	294	42,745	104,388
③ 賃貸事業損益(①-②)	76,804	10,789,926	11,599,359
④ NOI(①-②+⑦)	94,297	14,176,597	15,375,807
⑤ 資本的支出	2,472	1,439,225	1,708,304
⑥ NCF(④-⑤)	91,825	12,737,372	13,667,503

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2)	サンシャイン・スイーツ・リゾート (注2)	合計
計算期間(日数)	184	184	-
① 運営委託収益合計	1,865,004	258,038	2,123,042
運営委託収益	1,865,004	258,038	2,123,042
その他収入	-	-	-
② 運営委託費用合計	578,090	156,631	734,722
維持管理費(a)	-	-	-
(うち修繕費)	-	-	-
(うち水道光熱費)	-	-	-
公租公課(b)	-	-	-
保険料(c)	177,616	41,119	218,735
減価償却費(⑦)	341,100	100,442	441,542
その他費用(d)	59,373	15,069	74,443
③ 運営委託損益(①-②)	1,286,913	101,406	1,388,320
④ NOI(①-②+⑦)	1,628,014	201,849	1,829,863
⑤ 資本的支出	66,949	21,103	88,053
⑥ NCF(④-⑤)	1,561,064	180,745	1,741,809

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

# 期末算定価額 (1/4)

物件番号	物件名称	取得価格	2023年6月末				2023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	比率	帳簿価額	評価額	還元利回り	比率	評価額	還元利回り	
A26	日神バレストーテジ代田橋	1,251,830	1,087,450	1,290,000	4.2%	1,082,288	1,320,000	4.1%	30,000	-0.1pt	アセッツR&D		
A28	グロースメゾン五反田	888,200	815,517	1,120,000	3.9%	810,611	1,150,000	3.8%	30,000	-0.1pt	アセッツR&D		
A29	グロースメゾン亀戸	1,070,850	926,588	1,280,000	4.0%	921,762	1,310,000	3.9%	30,000	-0.1pt	アセッツR&D		
A30	エメラルドハウス	1,505,161	1,300,199	1,480,000	4.2%	1,299,175	1,510,000	4.1%	30,000	-0.1pt	アセッツR&D		
A32	サンクレスト石神井公園	1,088,979	1,045,001	1,250,000	4.3%	1,045,484	1,290,000	4.2%	40,000	-0.1pt	アセッツR&D		
A33	グロースメゾン新横浜	1,059,457	925,412	1,290,000	4.3%	919,418	1,330,000	4.2%	40,000	-0.1pt	アセッツR&D		
A34	ベルファース上野御徒町	1,023,074	899,134	1,160,000	3.8%	893,019	1,190,000	3.7%	30,000	-0.1pt	アセッツR&D		
A35	グランリール亀戸	906,121	762,833	1,090,000	4.2%	757,216	1,120,000	4.1%	30,000	-0.1pt	アセッツR&D		
A37	グロースメゾン用賀	795,986	708,397	844,000	3.9%	707,211	869,000	3.8%	25,000	-0.1pt	アセッツR&D		
A38	ルート立川	676,951	641,649	713,000	4.3%	692,981	733,000	4.2%	20,000	-0.1pt	アセッツR&D		
A39	渋谷本町マンション	651,474	712,656	724,000	4.3%	713,327	743,000	4.2%	19,000	-0.1pt	アセッツR&D		
A40	シティハイツ砧	646,337	659,586	624,000	4.3%	657,951	639,000	4.2%	15,000	-0.1pt	アセッツR&D		
A41	アクシーズタワー川口並木	620,893	490,868	810,000	4.8%	485,528	832,000	4.7%	22,000	-0.1pt	アセッツR&D		
A43	カレッジスクエア町田	589,553	550,929	526,000	5.0%	549,350	537,000	4.9%	11,000	-0.1pt	アセッツR&D		
A44	ベレール目黒	589,004	545,291	646,000	3.7%	544,326	667,000	3.6%	21,000	-0.1pt	アセッツR&D		
A45	ワコーレ綱島I	572,914	549,065	562,000	4.5%	553,542	575,000	4.4%	13,000	-0.1pt	アセッツR&D		
A46	フォロス中村橋	566,980	492,144	636,000	4.1%	488,422	652,000	4.0%	16,000	-0.1pt	アセッツR&D		
A47	グロースメゾン海神	557,256	516,567	561,000	4.7%	512,946	580,000	4.6%	19,000	-0.1pt	アセッツR&D		
A48	カレッジスクエア町屋	510,721	423,306	615,000	4.1%	443,509	630,000	4.0%	15,000	-0.1pt	アセッツR&D		
A59	藤和シティコープ新大塚II	866,000	784,845	1,390,000	3.9%	779,884	1,390,000	3.9%	-	-	不動研		
A61	ピクセル武蔵関	577,000	574,221	868,000	3.8%	577,069	865,000	3.8%	-3,000	-	森井		
A63	藤和シティコープ浅間町	1,110,000	997,793	1,570,000	4.5%	995,461	1,560,000	4.5%	-10,000	-	不動研		
A64	ロイヤルパーク大町	415,000	377,672	717,000	4.6%	374,634	715,000	4.6%	-2,000	-	不動研		
A65	レキシントン・スクエア萩野町	330,000	254,030	464,000	4.7%	252,027	464,000	4.7%	-	-	不動研		
A66	ヴィスコンティ覚玉山	255,000	226,762	310,000	4.3%	225,223	305,000	4.3%	-5,000	-	谷澤		
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	511,000	401,624	754,000	3.4%	399,989	786,000	3.3%	32,000	-0.1pt	谷澤		
A73	AMS TOWER 南6条	1,180,000	840,166	1,270,000	4.3%	854,926	1,310,000	4.2%	40,000	-0.1pt	谷澤		
A84	レーベスト平安	595,000	484,086	878,000	4.0%	477,643	878,000	4.0%	-	-	不動研		
A87	エクセレント神楽坂	543,000	484,230	865,000	3.2%	482,494	878,000	3.2%	13,000	-	不動研		
A90	クイーンズコート福住	456,000	404,396	817,000	3.3%	400,888	820,000	3.3%	3,000	-	不動研		
A92	ベレール大井町	412,000	376,966	685,000	3.3%	376,562	681,000	3.3%	-4,000	-	不動研		
A93	シエテ南塚口	374,000	326,771	573,000	4.0%	324,671	581,000	4.0%	8,000	-	不動研		
A94	プライムライフ三宮磯上公園	373,000	320,958	578,000	3.7%	320,163	579,000	3.7%	1,000	-	不動研		
A96	センチュリーパーク新川1番館	335,000	288,140	549,000	4.4%	284,345	551,000	4.4%	2,000	-	不動研		
A97	ウエストアベニュー	331,000	304,102	429,000	4.2%	302,049	430,000	4.2%	1,000	-	不動研		
A99	プライムライフ御影	297,000	254,854	439,000	4.0%	253,318	439,000	4.0%	-	-	不動研		
A101	リエトコート向島	1,683,000	1,577,063	2,310,000	3.6%	1,569,682	2,310,000	3.6%	-	-	不動研		

(注1) 「増減」は、期中に取得・売却した物件は除外して算出しています。

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

(注3) 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、2023年6月30日時点：1米ドル=144.99円、2023年12月31日時点：1米ドル=141.83円をそれぞれ邦貨換算した金額を記載しています。

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



# 期末算定価額 (2/4)

物件番号	物件名称	取得価格	2023年6月末				2023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	1,526,136	2,240,000	3.4%	1,514,118	2,240,000	3.4%		-	-	不動研	
A103	ロイヤルパークス桃坂	2,910,000	2,453,581	3,280,000	3.8%	2,417,469	3,290,000	3.8%	10,000		-	森井	
A104	ロイヤルパークス新田	5,024,000	4,474,265	6,460,000	4.0%	4,432,858	6,200,000	4.0%	-260,000		-	森井	
A106	ロイヤルパークスシーサー南千住	2,683,000	2,425,504	3,350,000	4.9%	2,392,522	3,280,000	5.0%	-70,000		0.1pt	不動研	
	住居計	38,465,748	34,210,779	48,017,000	-	34,086,080	48,229,000	-	212,000		-	-	
B18	イオンタウン須賀川	2,320,000	1,588,724	2,380,000	6.1%	1,592,723	2,380,000	6.1%	-		-	森井	
	オフィス・商業施設計	2,320,000	1,588,724	2,380,000	-	1,592,723	2,380,000	-	-		-	-	
D01	ホテルマイステイズ神田	2,851,000	2,779,235	4,930,000	4.2%	2,758,121	5,060,000	4.1%	130,000		-0.1pt	不動研	
D02	ホテルマイステイズ浅草	2,584,000	2,443,271	4,420,000	4.4%	2,436,018	4,480,000	4.4%	60,000		-	不動研	
D03	ホテルマイステイズ京都四条	6,024,460	5,441,677	8,250,000	4.5%	5,387,350	8,300,000	4.5%	50,000		-	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	4,353,485	7,400,000	4.8%	4,310,187	7,610,000	4.7%	210,000		-0.1pt	不動研	
D05	ホテルマイステイズ舞浜	4,870,312	4,467,127	6,960,000	4.5%	4,433,756	7,540,000	4.4%	580,000		-0.1pt	不動研	
D06	ホテルマイステイズプレミア堂島	3,845,400	3,564,412	6,470,000	4.4%	3,609,235	6,610,000	4.3%	140,000		-0.1pt	不動研	
D07	ホテルマイステイズ名古屋栄	2,958,000	2,489,578	5,570,000	5.1%	2,473,918	5,620,000	5.0%	50,000		-0.1pt	不動研	
D08	ホテルマイステイズ堺筋本町	2,514,820	2,220,538	3,250,000	4.5%	2,200,523	3,340,000	4.4%	90,000		-0.1pt	不動研	
D09	ホテルマイステイズ横浜	2,119,900	2,080,000	4,000,000	5.5%	2,060,551	4,190,000	5.5%	190,000		-	不動研	
D10	ホテルマイステイズ日暮里	1,898,540	1,719,160	2,510,000	4.5%	1,719,472	2,570,000	4.4%	60,000		-0.1pt	不動研	
D11	ホテルマイステイズ福岡天神南	1,570,520	1,378,551	5,640,000	4.6%	1,367,250	5,820,000	4.5%	180,000		-0.1pt	不動研	
D12	フレックステイイン飯田橋	1,381,660	1,306,192	2,090,000	4.3%	1,299,554	2,110,000	4.3%	20,000		-	不動研	
D13	ホテルマイステイズ上野稲荷町	1,331,960	1,168,252	2,000,000	4.3%	1,159,108	2,050,000	4.2%	50,000		-0.1pt	不動研	
D14	フレックステイイン品川	1,242,500	1,162,559	1,990,000	4.4%	1,159,557	2,060,000	4.2%	70,000		-0.2pt	不動研	
D15	フレックステイイン常盤台	1,242,500	1,174,745	2,130,000	4.7%	1,171,454	2,190,000	4.6%	60,000		-0.1pt	不動研	
D16	フレックステイイン巢鴨	1,192,800	1,063,701	2,200,000	4.6%	1,060,640	2,220,000	4.6%	20,000		-	不動研	
D17	ホテルマイステイズ大手前	1,192,800	1,101,465	2,450,000	5.0%	1,093,475	2,570,000	4.8%	120,000		-0.2pt	不動研	
D18	ホテルマイステイズ清澄白河	749,476	827,177	1,470,000	4.7%	819,943	1,540,000	4.5%	70,000		-0.2pt	不動研	
D19	フレックステイイン中延P1	589,442	541,209	817,000	4.6%	543,102	844,000	4.4%	27,000		-0.2pt	不動研	
D20	フレックステイイン中延P2	283,290	276,812	393,000	4.6%	275,729	406,000	4.4%	13,000		-0.2pt	不動研	
D21	アパホテル横浜関内	8,350,000	7,158,663	9,870,000	4.2%	7,107,012	10,000,000	4.2%	130,000		-	不動研	
D22	ホテルマイステイズ函館五稜郭	2,792,000	2,563,260	3,920,000	5.2%	2,612,457	4,000,000	5.1%	80,000		-0.1pt	不動研	
D23	フレックステイイン白金	2,119,000	2,048,495	2,420,000	4.4%	2,046,887	2,430,000	4.4%	10,000		-	不動研	
D24	ホテルマイステイズ羽田	7,801,000	6,908,354	8,390,000	4.2%	6,853,160	8,470,000	4.2%	80,000		-	不動研	
D25	ホテルマイステイズ亀戸P1	5,594,000	5,188,343	7,550,000	4.6%	5,171,406	7,730,000	4.5%	180,000		-0.1pt	不動研	
D26	ホテルマイステイズ上野入谷口	3,821,000	3,554,769	3,940,000	4.5%	3,538,321	3,980,000	4.5%	40,000		-	不動研	
D27	ホテルマイステイズ亀戸P2	3,742,000	3,429,271	5,060,000	4.6%	3,412,975	5,180,000	4.5%	120,000		-0.1pt	不動研	
D28	ホテルマイステイズ清水	2,198,000	1,978,469	2,480,000	5.4%	1,959,390	2,510,000	5.3%	30,000		-0.1pt	不動研	
D29	スーパーホテル新橋・烏森口	1,624,000	1,557,049	1,870,000	3.6%	1,552,331	1,880,000	3.6%	10,000		-	不動研	
D30	フレックステイイン東十条	1,277,000	1,248,788	1,380,000	4.7%	1,245,299	1,390,000	4.7%	10,000		-	不動研	

(注1) 「増減」は、期中に取得・売却した物件は除外して算出しています。

(注2) 「鑑定評価機関」は略称により表示しております。正式名称は以下の通りです。アセットR&D：株式会社アセットリアルアンドディ、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、当期未までの減価償却累計額を差し引いた金額を記載しています。付随費用及び資本的支出については円貨で支払ったものについては当該金額、米ドルで支払ったものについては取引発生時の為替レートをを用いて円貨に換算した金額を「取得価格」に加算しています。また、各期末の「評価額」欄には、各期末時点のレート、2023年6月30日時点：1米ドル＝144.99円、2023年12月31日時点：1米ドル＝141.83円をそれぞれ邦貨換算した金額を記載しています。

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

# 期末算定価額 (3/4)

物件番号	物件名称	取得価格	2023年6月末				2023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	5.3%	帳簿価額	評価額	還元利回り	5.3%	評価額	還元利回り	
D31	ホテルマイステイズ宇都宮	1,237,000	1,155,442	2,110,000	5.3%	1,180,632	2,100,000	5.3%	-10,000	-	不動研		
D32	フレックステイイン川崎貝塚	980,000	854,975	1,160,000	4.8%	849,867	1,160,000	4.8%	-	-	不動研		
D33	コンフォートホテル富山駅前	979,000	866,195	1,170,000	5.0%	856,581	1,180,000	5.0%	10,000	-	不動研		
D34	フレックステイイン川崎小川町	906,000	846,126	902,000	4.6%	843,589	913,000	4.6%	11,000	-	不動研		
D35	フレックステイイン江古田	5,069,000	4,701,341	4,650,000	4.7%	4,679,970	4,690,000	4.7%	40,000	-	不動研		
D36	スーパーホテル東京・JR立川北口	1,170,000	1,046,497	1,210,000	4.3%	1,038,015	1,240,000	4.2%	30,000	-0.1pt	大和		
D37	スーパーホテルJR上野入谷口	1,130,000	1,039,182	1,180,000	3.9%	1,032,835	1,200,000	3.8%	20,000	-0.1pt	大和		
D38	ホテルマイステイズ心斎橋	3,160,000	2,918,500	2,110,000	4.7%	2,903,644	2,080,000	4.7%	-30,000	-	不動研		
D39	コンフォートホテル黒崎	1,148,000	984,589	1,250,000	5.1%	971,415	1,200,000	5.1%	-50,000	-	大和		
D40	コンフォートホテル前橋	1,128,000	918,988	1,140,000	4.7%	901,107	1,100,000	4.5%	-40,000	-0.2pt	大和		
D41	コンフォートホテル燕三条	1,010,000	879,614	1,080,000	5.2%	870,388	1,060,000	5.1%	-20,000	-0.1pt	大和		
D42	コンフォートホテル北見	851,000	727,163	911,000	5.4%	715,729	883,000	5.3%	-28,000	-0.1pt	大和		
D43	ホテルマイステイズ五反田駅前 (注3)	26,523,000	26,127,481	23,900,000	4.9%	26,095,013	24,500,000	4.8%	600,000	-0.1pt	森井		
D44	ホテルエビナル那須 (注4)	21,002,640	18,235,853	23,000,000	5.9%	18,057,516	23,400,000	5.8%	400,000	-0.1pt	森井		
D45	ホテルマイステイズ福岡天神	8,059,000	7,610,745	8,200,000	4.8%	7,565,628	8,360,000	4.7%	160,000	-0.1pt	森井		
D46	ホテルマイステイズ浜松町	7,959,000	7,723,588	6,190,000	4.6%	7,690,795	6,300,000	4.5%	110,000	-0.1pt	森井		
D47	ホテルマイステイズプレミア金沢	13,761,000	12,250,307	12,800,000	5.3%	12,146,709	12,700,000	5.2%	-100,000	-0.1pt	森井		
D48	高松 東急REIホテル	2,139,000	2,104,211	1,720,000	5.1%	2,083,820	1,720,000	5.0%	-	-0.1pt	大和		
D49	ホテルマイステイズプレミア浜松町	8,000,000	7,900,382	10,300,000	4.2%	7,882,675	10,100,000	4.2%	-200,000	-	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	12,747,600	13,100,000	4.7%	12,756,689	13,400,000	4.6%	300,000	-0.1pt	谷澤		
D51	ホテルマイステイズプレミア大森	9,781,000	9,721,201	10,000,000	4.4%	9,697,057	10,300,000	4.3%	300,000	-0.1pt	谷澤		
D52	亀の井ホテル 別府	8,870,000	7,633,379	9,050,000	6.1%	7,527,194	9,810,000	5.9%	760,000	-0.2pt	谷澤		
D53	ホテルマイステイズ札幌北口	7,880,000	7,377,746	8,480,000	4.6%	7,336,592	8,820,000	4.4%	340,000	-0.2pt	谷澤		
D54	ホテルマイステイズ横浜関内	5,326,000	5,026,204	5,500,000	4.4%	4,996,742	5,710,000	4.3%	210,000	-0.1pt	谷澤		
D55	アートホテル上越	2,772,000	2,543,599	2,760,000	6.0%	2,544,711	2,660,000	5.8%	-100,000	-0.2pt	谷澤		
D56	アートホテル弘前シティ	2,723,000	2,515,494	2,750,000	6.1%	2,561,649	2,500,000	6.0%	-250,000	-0.1pt	谷澤		
D57	ホテルマイステイズ大分	1,604,000	1,416,369	1,640,000	5.7%	1,402,195	1,680,000	5.6%	40,000	-0.1pt	谷澤		
D58	ホテルマイステイズ五反田	4,068,000	4,034,725	4,110,000	4.2%	4,028,864	4,310,000	4.1%	200,000	-0.1pt	谷澤		
D59	ホテルマイステイズ立川	3,257,000	3,152,822	3,390,000	4.3%	3,158,537	3,420,000	4.2%	30,000	-0.1pt	大和		
D60	ホテルマイステイズプレミア赤坂	20,691,000	20,094,866	23,100,000	3.8%	20,031,859	23,400,000	3.8%	300,000	-	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	15,843,658	16,300,000	4.8%	15,760,752	16,300,000	4.6%	-	-0.2pt	谷澤		
D62	ホテルマイステイズ上野イースト	5,286,000	5,103,182	5,370,000	4.2%	5,096,465	5,460,000	4.1%	90,000	-0.1pt	谷澤		
D63	ホテルマイステイズ御堂筋本町	5,039,000	4,749,569	3,130,000	4.2%	4,718,487	3,130,000	4.1%	-	-0.1pt	不動研		
D64	ホテルマイステイズ札幌アспен	15,543,000	15,107,575	15,400,000	4.7%	15,128,129	15,400,000	4.5%	-	-0.2pt	谷澤		
D65	アートホテル石垣島	9,731,000	9,374,505	9,510,000	5.2%	9,374,755	9,670,000	5.1%	160,000	-0.1pt	不動研		
D66	ホテルマイステイズ富士山展望温泉	9,405,000	8,566,604	9,960,000	5.2%	8,456,390	10,700,000	5.1%	740,000	-0.1pt	不動研		
D67	ホテルソニア小樽	5,930,000	5,481,876	6,010,000	5.2%	5,440,633	6,420,000	5.0%	410,000	-0.2pt	谷澤		

(注1) 「増減」は、期中に取得・売却した物件は除外して算出しています。

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

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

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

(注5) 「取得価格」欄には、本投資法人が、当初本海外ホテルを裏付不動産として保有していた英領ケイマン諸島の特別目的会社 (以下「資産保有SPC」といいます。) から本海外ホテルに係るLeasehold等を承継した2019年5月9日 (ケイマン諸島の現地時間、日本時間では2019年5月10日) 時点の、資産保有SPCにおける当該資産の帳簿価額を、2018年7月26日に締結した為替予約契約 (2018年9月26日付で実行済み) に基づく米ドルと日本円の為替予約レートである1米ドル=110.45円で邦貨換算した金額を記載しています。また、帳簿価額は「取得価格」欄に記載の金額に当該不動産等の取得に要した諸費用 (付随費用) 及び資本的支出を加算し、当期末までの減価償却累計額を差し引いた金額を記載しています。付随費用及び資本的支出については円貨で支払ったものについては当該金額、米ドルで支払ったものについては取引発生時の為替レートを円貨に換算した金額を「取得価格」に加算しています。また、各期末の「評価額」欄には、各期末時点のレート、2023年6月30日時点：1米ドル=144.99円、2023年12月31日時点：1米ドル=141.83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	物件名称	取得価格	2023年6月末				2023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	5,584,281	5,620,000	5.2%	5,568,347	5,750,000	5.1%		130,000	-0.1pt	谷澤	
D69	アートホテル新潟駅前	5,524,000	5,184,878	5,550,000	5.4%	5,137,951	5,780,000	5.2%		230,000	-0.2pt	谷澤	
D70	ホテルマイステイズ名古屋錦	5,197,000	5,026,317	5,110,000	4.4%	5,006,185	5,240,000	4.3%		130,000	-0.1pt	森井	
D71	ホテルノルド小樽	4,296,000	4,096,472	4,240,000	5.3%	4,145,912	4,380,000	5.1%		140,000	-0.2pt	谷澤	
D72	ホテルマイステイズ鹿児島天文館	3,445,000	3,305,976	3,490,000	5.0%	3,290,659	3,550,000	4.9%		60,000	-0.1pt	大和	
D73	アートホテル旭川	3,197,000	2,841,154	3,180,000	5.5%	2,817,637	3,340,000	5.3%		160,000	-0.2pt	谷澤	
D74	ホテルマイステイズ松山	3,098,000	2,787,028	3,190,000	5.1%	2,792,656	3,210,000	5.0%		20,000	-0.1pt	大和	
D75	ホテルマイステイズ札幌すすきの	3,059,000	2,954,925	2,920,000	4.8%	2,944,833	2,980,000	4.7%		60,000	-0.1pt	森井	
D76	ホテルマイステイズ札幌中島公園	2,118,000	2,002,649	1,980,000	4.9%	1,999,762	2,010,000	4.8%		30,000	-0.1pt	森井	
D77	ホテルマイステイズ札幌中島公園別館	1,584,000	1,504,509	1,560,000	4.9%	1,560,857	1,580,000	4.7%		20,000	-0.2pt	谷澤	
D78	フレックスステイイン桜木町	1,425,000	1,380,857	1,440,000	4.4%	1,378,319	1,490,000	4.3%		50,000	-0.1pt	大和	
D79	MyCUBE by MYSTAYS浅草蔵前	1,287,000	1,255,942	1,250,000	4.2%	1,253,362	1,270,000	4.1%		20,000	-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	1,140,430	1,210,000	5.0%	1,135,355	1,240,000	4.9%		30,000	-0.1pt	大和	
D81	ホテルマイステイズ名寄	957,000	852,402	958,000	5.6%	840,320	972,000	5.5%		14,000	-0.1pt	森井	
D82	ホテルマイステイズプレミア成田	10,593,000	9,821,554	10,400,000	4.8%	9,727,544	10,500,000	4.6%		100,000	-0.2pt	谷澤	
D83	アートホテル盛岡	5,643,000	5,214,472	5,420,000	5.3%	5,204,939	5,520,000	5.2%		100,000	-0.1pt	森井	
D84	フサキビーチリゾートホテル&ヴィラズ	40,293,000	-	-	-	40,122,791	40,900,000	5.1%		-	-	不動研	
D85	蓼科グランドホテル滝の湯	8,365,000	-	-	-	8,472,971	8,600,000	5.8%		-	-	谷澤	
D86	ホテルマイステイズ岡山	2,613,000	-	-	-	2,674,682	2,680,000	5.1%		-	-	不動研	
D87	ホテルマイステイズ青森駅前	2,445,000	-	-	-	2,420,161	2,470,000	5.7%		-	-	森井	
D88	ホテルマイステイズ蘇我	2,039,000	-	-	-	2,060,433	2,110,000	4.7%		-	-	谷澤	
D89	天然温泉田沢湖レイクリゾート	1,475,000	-	-	-	1,511,031	1,490,000	6.1%		-	-	大和	
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	27,867,892	66,086,442	8.3%	27,593,742	67,199,054	8.3%		1,112,612	-	CBRE	
D201	サンシャイン・スイーツ・リゾート (注5)	5,842,674	5,300,445	10,598,769	8.8%	5,221,106	10,495,420	8.8%		-103,349	-	CBRE	
	ホテル計	490,015,203	404,698,985	510,566,211	-	460,103,406	578,432,474	-		9,616,263	-	-	
	合計	530,800,951	440,498,489	560,963,211	-	495,782,211	629,041,474	-		9,828,263	-	-	

(注1) 「増減」は、期中に取得・売却した物件は除外して算出しています。

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

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

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

(注5) 「取得価格」欄には、本投資法人が、当初本海外ホテルを裏付不動産として保有していた英領ケイマン諸島の特別目的会社（以下「資産保有SPC」といいます。）から本海外ホテルに係るLeasehold等を承継した2019年5月9日（ケイマン諸島の現地時間、日本時間では2019年5月10日）時点の、資産保有SPCにおける当該資産の帳簿価額を、2018年7月26日に締結した為替予約契約（2018年9月26日付で実行済み）に基づく米ドルと日本円の為替予約レートである1米ドル=110.45円で邦貨換算した金額を記載しています。また、帳簿価格は「取得価格」欄に記載の金額に当該不動産等の取得に要した諸費用（付随費用）及び資本的支出を加算し、当期末までの減価償却累計額を差し引いた金額を記載しています。付随費用及び資本的支出については円貨で支払ったものについては当該金額、米ドルで支払ったものについては取引発生時の為替レートを円貨に換算した額を「取得価格」に加算しています。また、各期末の「評価額」欄には、各期末時点のレート、2023年6月30日時点：1米ドル=144.99円、2023年12月31日時点：1米ドル=141.83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 (m <sup>2</sup> ) (注5)	賃貸面積 (m <sup>2</sup> ) (注5)	テナント 総数	稼働率 (%)
A26	日神バレーテッジ代田橋	東京都杉並区	2005年7月28日	1992年12月	-	1,251	0.2	98	1,771.13	1,647.94	1	93.0
A28	グロースメゾン五反田	東京都品川区	2006年1月30日	2005年7月	-	888	0.2	48	1,051.50	1,051.50	1	100.0
A29	グロースメゾン亀戸	東京都江東区	2006年3月30日	2005年10月	-	1,070	0.2	66	1,367.96	1,325.98	1	96.9
A30	エメラルドハウス	東京都板橋区	2006年8月1日	1995年2月	-	1,505	0.3	96	2,152.31	2,085.85	1	96.9
A32	サンクレスト石神井公園	東京都練馬区	2006年8月3日	1990年3月	-	1,088	0.2	29	3,029.16	3,029.16	1	100.0
A33	グロースメゾン新横浜	神奈川県横浜市	2006年8月3日	2006年3月	-	1,059	0.2	68	1,858.44	1,774.44	1	95.5
A34	ベルファース上野御徒町	東京都台東区	2006年8月1日	2006年2月	-	1,023	0.2	64	1,351.11	1,351.11	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	0.2	72	1,562.26	1,562.26	1	100.0
A37	グロースメゾン用賀	東京都世田谷区	2006年8月3日	2006年3月	-	795	0.1	39	1,015.34	963.65	1	94.9
A38	ルート立川	東京都立川市	2006年8月3日	1997年3月	-	676	0.1	24	1,368.57	1,368.57	1	100.0
A39	渋谷本町マンション	東京都渋谷区	2006年8月3日	1986年12月	-	651	0.1	25	1,167.50	1,128.40	1	96.7
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	1,169.33	1	94.6
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	1,126.18	1	93.0
A43	カレッジスクエア町田	東京都町田市	2006年8月1日	1984年3月	-	589	0.1	62	1,047.75	1,047.75	1	100.0
A44	ベレール目黒	東京都目黒区	2006年8月1日	2005年10月	-	589	0.1	25	557.05	535.51	1	96.1
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	744.38	1	82.0
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	2,040.27	1	100.0
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	0.2	58	1,627.13	1,524.33	1	93.7
A61	ビクセル武蔵関	東京都練馬区	2010年2月1日	1992年2月	-	577	0.1	70	1,220.24	1,150.45	1	94.3
A63	藤和シティコープ浅間町	神奈川県横浜市	2010年2月1日	1992年10月	-	1,110	0.2	154	3,426.36	2,919.79	1	85.2
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	1,812.45	1	93.9
A65	レキシントン・スクエア萩野町	宮城県仙台市	2010年2月1日	2005年8月	-	330	0.1	39	1,528.58	1,412.12	1	92.4
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	543.24	1	77.0
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	東京都墨田区	2010年2月1日	2006年10月	-	511	0.1	33	784.74	736.80	1	93.9
A73	AMS TOWER 南6条	北海道札幌市	2010年2月1日	2007年2月	-	1,180	0.2	120	4,460.56	4,222.42	1	94.7
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	1,479.03	1	95.2
A87	エクセレント神楽坂	東京都新宿区	2012年9月28日	2007年1月	-	543	0.1	33	701.92	660.88	1	94.2
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	712.60	1	93.1
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	510.10	1	96.1
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	1,020.86	1	100.0
A94	プライムライフ三宮磯上公園	兵庫県神戸市	2012年9月28日	2006年11月	-	373	0.1	32	789.12	715.14	1	90.6
A96	センチュリーパーク新川1番館	愛知県名古屋	2012年9月28日	2001年9月	-	335	0.1	44	1,477.62	1,275.81	1	86.3
A97	ウエストアベニュー	東京都国立市	2012年9月28日	1991年10月	-	331	0.1	40	794.80	794.80	1	100.0
A99	プライムライフ御影	兵庫県神戸市	2012年9月28日	2007年1月	-	297	0.1	28	761.18	736.17	1	96.7
A101	リエトコート向島	東京都墨田区	2015年7月16日	2008年2月	-	1,683	0.3	82	2,940.20	2,940.20	1	100.0
A102	リエトコート西大島	東京都江東区	2015年7月16日	2008年2月	-	1,634	0.3	91	2,048.28	2,027.64	1	99.0
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	0.5	147	8,776.26	8,182.69	1	93.2
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	0.9	248	15,797.29	15,797.29	1	100.0

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

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

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

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

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

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

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得時期	築年時期	リノベーション時期 (ホテル)	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	賃貸可能 戸数 (戸) (注4)	賃貸可能 面積 (㎡) (注5)	賃貸面積 (㎡) (注5)	テナント 総数	稼働率 (%)
A106	ロイヤルパークスシーサー南千住	東京都荒川区	2017年3月14日	2006年8月	-	2,683	0.5	113	6,496.86	6,186.09	1	95.2
	住居計					38,465	7.0	2,478	86,518.75	83,000.30	41	95.9
B18	イオンタウン須賀川	福島県須賀川市	2010年2月1日	2005年10月	-	2,320	0.4	1	18,440.58	18,440.58	1	100.0
	商業施設計					2,320	0.4	1	18,440.58	18,440.58	1	100.0
D01	ホテルマイステイズ神田	東京都千代田区	2014年5月23日	2005年12月	2016年5月～2016年8月	2,851	0.5	126	2,585.72	2,585.72	1	100.0
D02	ホテルマイステイズ浅草	東京都墨田区	2014年5月23日	1990年1月	2012年11月～2012年12月	2,584	0.5	161	3,327.38	3,327.38	1	100.0
D03	ホテルマイステイズ京都四条	京都府京都市	2014年7月17日	2008年1月	2018年5月～2018年7月	6,024	1.1	224	7,241.51	7,241.51	1	100.0
D04	マイステイズ新浦安コンファレンスセンター	千葉県浦安市	2014年7月17日	2009年3月	2018年2月～2018年3月、 2018年5月	4,930	0.9	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	0.9	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	0.7	153	9,445.32	9,445.32	1	100.0
D07	ホテルマイステイズ名古屋栄	愛知県名古屋市	2014年7月17日	1979年11月	2013年4月～2013年6月	2,958	0.5	279	9,064.71	9,064.71	1	100.0
D08	ホテルマイステイズ堺筋本町	大阪府大阪市	2014年7月17日	2008年7月	-	2,514	0.5	191	4,188.83	4,188.83	1	100.0
D09	ホテルマイステイズ横浜	神奈川県横浜市	2014年7月17日	1974年10月	2006年6月～2006年11月、 2019年5月～2019年7月	2,119	0.4	194	7,379.43	7,379.43	1	100.0
D10	ホテルマイステイズ日暮里	東京都荒川区	2014年7月17日	1987年4月	2011年2月～2011年3月	1,898	0.3	93	1,719.29	1,719.29	1	100.0
D11	ホテルマイステイズ福岡天神南	福岡県福岡市	2014年7月17日	2008年2月	-	1,570	0.3	178	3,412.71	3,412.71	1	100.0
D12	フレックスステイイン飯田橋	東京都新宿区	2014年7月17日	1990年12月	-	1,381	0.3	62	2,953.38	2,953.38	1	100.0
D13	ホテルマイステイズ上野稲荷町	東京都台東区	2014年7月17日	1986年12月	2012年11月～2012年12月	1,331	0.2	72	1,150.76	1,150.76	1	100.0
D14	フレックスステイイン品川	東京都品川区	2014年7月17日	1986年10月	2011年11月～2011年12月	1,242	0.2	55	1,134.52	1,134.52	1	100.0
D15	フレックスステイイン常盤台	東京都板橋区	2014年7月17日	1989年12月	2013年3月	1,242	0.2	130	2,539.75	2,539.75	1	100.0
D16	フレックスステイイン巢鴨	東京都豊島区	2014年7月17日	1992年1月	2013年3月	1,192	0.2	105	2,089.86	2,089.86	1	100.0
D17	ホテルマイステイズ大手前	大阪府大阪市	2014年7月17日	1986年12月	2012年12月～2013年1月	1,192	0.2	112	4,956.66	4,956.66	1	100.0
D18	ホテルマイステイズ清澄白河	東京都江東区	2014年7月17日	1992年5月	2019年6月～2019年9月	749	0.1	58	2,673.64	2,673.64	1	100.0
D19	フレックスステイイン中延P1	東京都品川区	2014年7月17日	1986年9月	-	589	0.1	39	770.56	770.56	1	100.0
D20	フレックスステイイン中延P2	東京都品川区	2014年7月17日	1989年3月	-	283	0.1	22	391.49	391.49	1	100.0
D21	アパホテル横浜関内	神奈川県横浜市	2015年2月6日	2005年4月	2017年9月～2017年12月	8,350	1.5	452	6,568.51	6,568.51	1	100.0
D22	ホテルマイステイズ函館五稜郭	北海道函館市	2015年2月6日	2008年2月	2018年2月～2018年4月	2,792	0.5	211	7,961.26	7,961.26	1	100.0
D23	フレックスステイイン白金	東京都港区	2015年2月6日	1984年12月	2013年3月	2,119	0.4	84	1,754.06	1,754.06	1	100.0
D24	ホテルマイステイズ羽田	東京都大田区	2015年7月16日	2001年4月	2013年11月～2014年8月	7,801	1.4	174	5,400.16	5,400.16	1	100.0
D25	ホテルマイステイズ亀戸P1	東京都江東区	2015年7月16日	1991年3月	2012年1月～2012年3月	5,594	1.0	266	4,349.67	4,349.67	1	100.0
D26	ホテルマイステイズ上野入谷口	東京都台東区	2015年7月16日	1985年11月	2014年1月～2014年3月	3,821	0.7	97	2,247.92	2,247.92	1	100.0
D27	ホテルマイステイズ亀戸P2	東京都江東区	2015年7月16日	1991年3月	2013年1月～2013年3月	3,742	0.7	177	2,793.99	2,793.99	1	100.0
D28	ホテルマイステイズ清水	静岡県静岡市	2015年7月16日	2007年1月	2019年2月～2019年3月	2,198	0.4	152	3,559.81	3,559.81	1	100.0
D29	スーパーホテル新橋・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	0.3	74	1,403.89	1,403.89	1	100.0
D30	フレックスステイイン東十条	東京都北区	2015年7月16日	1986年6月	2013年3月	1,277	0.2	89	1,714.53	1,714.53	1	100.0
D31	ホテルマイステイズ宇都宮	栃木県宇都宮市	2015年7月16日	1990年1月	2013年11月～2014年1月	1,237	0.2	125	11,733.23	11,733.23	1	100.0
D32	フレックスステイイン川崎貝塚	神奈川県川崎市	2015年7月16日	1990年4月	2014年1月～2014年3月	980	0.2	64	1,190.57	1,190.57	1	100.0

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

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

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

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

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

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

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得時期	築年時期	リノベーション時期 (ホテル)	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	賃貸可能 戸数 (戸) (注4)	賃貸可能 面積 (m <sup>2</sup> ) (注5)	賃貸面積 (m <sup>2</sup> ) (注5)	テナント 総数	稼働率 (%)
D33	コンフォートホテル富山駅前	富山県富山市	2015年7月16日	2007年3月	-	979	0.2	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	0.2	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	0.9	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	0.6	57	1,942.01	1,942.01	1	100.0
D39	コンフォートホテル黒崎	福岡県北九州市	2016年1月22日	2009年2月	-	1,148	0.2	151	3,207.60	3,207.60	1	100.0
D40	コンフォートホテル前橋	群馬県前橋市	2016年1月22日	2009年3月	-	1,128	0.2	154	3,660.96	3,660.96	2	100.0
D41	コンフォートホテル燕三条	新潟県三条市	2016年1月22日	2007年6月	-	1,010	0.2	133	3,099.90	3,099.90	2	100.0
D42	コンフォートホテル北見	北海道北見市	2016年1月22日	2008年3月	-	851	0.2	127	3,009.50	3,009.50	1	100.0
D43	ホテルマイステイズ五反田駅前	東京都品川区	2016年3月31日	1974年3月、1984年8月	2015年3月～2015年11月、 2017年6月～2017年10月 (客室増設工事)	26,523	4.8	386	10,137.88	10,137.88	1	100.0
D44	ホテルエビナール那須	栃木県那須郡	2016年3月31日	1992年2月、1995年6月	2014年4月～2014年6月、 2015年1月～2015年4月、 2017年1月～2017年7月	21,002	3.8	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	1.5	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	1.5	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	2.5	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	0.4	193	7,148.17	6,847.11	2	95.8
D49	ホテルマイステイズプレミア浜松町	東京都港区	2017年5月29日	1994年6月	2016年8月～2016年11月	8,000	1.5	134	6,151.93	6,151.93	1	100.0
D50	ホテルマイステイズ新大阪コンファレンスセンター	大阪府大阪市	2017年10月13日	1974年6月	2015年11月～2016年3月	13,068	2.4	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	1.8	256	11,849.61	11,849.61	1	100.0
D52	亀の井ホテル 別府 (注6)	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	1.6	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	1.4	243	7,267.88	7,267.88	1	100.0
D54	ホテルマイステイズ横浜関内	神奈川県横浜市	2018年2月7日	2016年8月	-	5,326	1.0	166	4,501.18	4,501.18	1	100.0
D55	アートホテル上越	新潟県上越市	2018年2月7日	1993年11月	-	2,772	0.5	198	7,563.60	7,563.60	1	100.0
D56	アートホテル弘前シティ	青森県弘前市	2018年2月7日	1989年8月	2008年3月	2,723	0.5	158	14,826.30	14,826.30	1	100.0
D57	ホテルマイステイズ大分	大分県大分市	2018年2月7日	2007年7月	-	1,604	0.3	145	3,254.69	3,254.69	1	100.0
D58	ホテルマイステイズ五反田	東京都品川区	2018年6月27日	1988年6月	2016年8月	4,068	0.7	110	1,839.77	1,839.77	1	100.0
D59	ホテルマイステイズ立川	東京都立川市	2018年6月27日	1991年5月	2016年4月～2016年6月	3,257	0.6	123	3,844.64	3,844.64	1	100.0
D60	ホテルマイステイズプレミア赤坂	東京都港区	2018年8月2日	2016年6月	-	20,691	3.8	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	3.0	419	21,670.64	21,670.64	1	100.0
D62	ホテルマイステイズ上野イースト	東京都台東区	2018年8月2日	1991年9月	2015年12月～2016年5月	5,286	1.0	150	4,396.02	4,396.02	1	100.0
D63	ホテルマイステイズ御堂筋本町	大阪府大阪市	2018年8月2日	2017年10月	-	5,039	0.9	109	3,429.43	3,429.43	1	100.0
D64	ホテルマイステイズ札幌アスペン	北海道札幌市	2019年7月19日	1995年12月	2017年3月～2017年6月	15,543	2.8	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	1.8	245	17,247.54	17,247.54	1	100.0

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

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

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

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

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

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

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得時期	築年時期	リノベーション時期 (ホテル)	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	賃貸可能 戸数 (戸) (注4)	賃貸可能 面積 (m <sup>2</sup> ) (注5)	賃貸面積 (m <sup>2</sup> ) (注5)	テナント 総数	稼働率 (%)
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	1.7	159	5,498.49	5,498.49	1	100.0
D67	ホテルソニア小樽	北海道小樽市	2019年7月19日	1992年4月、1998年3月、 2018年11月	2016年12月～2017年5月	5,930	1.1	149	6,509.41	6,509.41	1	100.0
D68	ホテルマイステイズ金沢キャッスル	石川県金沢市	2019年7月19日	1982年6月、1991年2月、 1997年1月	2015年11月～2016年3月	5,682	1.0	208	5,931.84	5,931.84	1	100.0
D69	アートホテル新潟駅前	新潟県新潟市	2019年7月19日	1985年4月	2007年5月～2007年8月	5,524	1.0	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	0.9	172	6,077.99	6,077.99	1	100.0
D71	ホテルノルド小樽	北海道小樽市	2019年7月19日	1996年3月	2016年11月～2017年4月	4,296	0.8	98	6,047.43	6,047.43	1	100.0
D72	ホテルマイステイズ鹿児島天文館	鹿児島県鹿児島市	2019年7月19日	1990年9月	2018年1月～2018年4月	3,445	0.6	197	7,659.55	7,659.55	2	100.0
D73	アートホテル旭川	北海道旭川市	2019年7月19日	1987年10月	2017年12月～2018年1月	3,197	0.6	266	25,131.84	25,131.84	1	100.0
D74	ホテルマイステイズ松山	愛媛県松山市	2019年7月19日	2000年7月	2018年5月～2018年7月	3,098	0.6	163	8,274.37	8,274.37	1	100.0
D75	ホテルマイステイズ札幌すすきの	北海道札幌市	2019年7月19日	1981年5月	2018年4月～2018年7月	3,059	0.6	105	2,853.26	2,853.26	1	100.0
D76	ホテルマイステイズ札幌中島公園	北海道札幌市	2019年7月19日	1991年2月	2016年1月～2016年5月	2,118	0.4	86	5,473.41	5,473.41	1	100.0
D77	ホテルマイステイズ札幌中島公園別館	北海道札幌市	2019年7月19日	1991年9月	2017年3月～2017年6月	1,584	0.3	80	1,775.21	1,775.21	1	100.0
D78	フレックステイイン桜木町	神奈川県横浜	2019年7月19日	1991年11月	2016年7月～2016年9月	1,425	0.3	70	1,308.61	1,308.61	1	100.0
D79	MyCUBE by MYSTAYS浅草蔵前	東京都台東区	2019年7月19日	1991年9月	2015年11月～2016年5月 (注6)	1,287	0.2	162	2,156.70	2,156.70	1	100.0
D80	ホテルマイステイズ鹿児島天文館2番館	鹿児島県鹿児島市	2019年7月19日	1985年2月	2018年2月～2018年4月	1,168	0.2	74	2,047.70	2,047.70	1	100.0
D81	ホテルマイステイズ名寄	北海道名寄市	2019年7月19日	2014年11月	-	957	0.2	70	1,985.27	1,985.27	1	100.0
D82	ホテルマイステイズプレミア成田	千葉県成田市	2020年1月6日	1985年5月	2017年8月～2018年1月	10,593	1.9	713	36,519.70	36,519.70	1	100.0
D83	アートホテル盛岡	岩手県盛岡市	2020年1月6日	1981年3月	2018年12月～2019年4月	5,643	1.0	217	16,727.08	16,727.08	1	100.0
D84	フサキビーチリゾートホテル&ヴィラズ	沖縄県石垣市	2023年8月1日	1982年6月、2019年6月、 2020年3月	2005年4月、2006年3月、 2015年5月、2018年4月、 2018年12月、2019年6月、 2020年3月、2020年7月、 2023年2月	40,293	7.3	398	23,573.57	23,573.57	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	1.5	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	0.5	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	0.4	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	0.3	80	7,289.75	7,289.75	1	100.0
D200	ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ	英領ケイマン諸島	2019年5月9日	1994年	2016年5月～2017年10月	30,061	5.5	346	21,528.23	21,528.23	1	100.0
D201	サンシャイン・スイーツ・リゾート	英領ケイマン諸島	2019年5月9日	1999年	2016年10月	5,842	1.1	131	6,723.11	6,723.11	1	100.0
-	シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル (優先出資証券)	千葉県浦安市	2017年10月13日	1988年3月	2014年9月～2015年7月、 2021年9月～2021年11月	17,845	3.3	-	-	-	-	-
	ホテル計					507,861	92.6	15,776	634,216.80	633,915.74	95	100.0
	合計					548,646	100.0	18,255	739,176.13	735,356.62	137	99.5

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

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

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

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

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

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

## 借入金

名称	借入先	借入金額 (百万円)	固定/変動	金利	借入実行日	元本返済期日
ニューシンジケートローン (H)	みずほ銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行	3,560	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.80000%	2017年10月13日	2024年10月11日
ニューシンジケートローン (K)	あおぞら銀行 西日本シティ銀行 栃木銀行	2,401	固定金利 (スワップ)	0.59400% <sup>1</sup>	2019年3月29日	2024年3月29日
	きらぼし銀行	961	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.80000%	2019年3月29日	2029年3月29日
ニューシンジケートローン (M)	みずほ銀行 三菱UFJ銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行 シティバンク、エヌ・エイ東京支店 SBI新生銀行	5,796	固定金利 (スワップ)	0.56310% <sup>1</sup>	2019年7月16日	2024年7月16日
	みずほ銀行 三菱UFJ銀行 三井住友銀行	5,796	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.55000%	2019年7月16日	2025年1月16日
	三井住友信託銀行 SBI新生銀行	5,795	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.70000%	2019年7月16日	2025年7月16日
ニューシンジケートローン (L)	みずほ銀行 三菱UFJ銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行 シティバンク、エヌ・エイ東京支店 日本政策投資銀行 あおぞら銀行 野村信託銀行 イオン銀行	4,943	固定金利 (スワップ)	0.57984% <sup>1</sup>	2019年7月19日	2024年7月16日

(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 (L)	みずほ銀行 三井住友銀行 三菱UFJ銀行 三井住友信託銀行 日本政策投資銀行	4,943	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.55000%	2019年7月19日	2025年1月16日
	イオン銀行 あおぞら銀行 野村信託銀行	4,942	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.70000%	2019年7月19日	2025年7月16日
タームローン (L)	東京スター銀行	700	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.70000%	2019年7月22日	2025年7月16日
ニューシンジケートローン (O)	三十三銀行	1,700	固定金利 (スワップ)	0.48590% <sup>1</sup>	2019年10月15日	2024年4月15日
		1,000	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.55000%	2019年10月15日	2025年4月15日
	西日本シティ銀行	1,000	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.70000%	2019年10月15日	2025年10月15日
ニューシンジケートローン (P)	三井住友信託銀行 もみじ銀行 紀陽銀行	4,491	固定金利 (スワップ)	0.64291% <sup>1</sup>	2020年1月6日	2025年1月6日
ニューシンジケートローン (Q)	みずほ銀行 日本政策投資銀行 りそな銀行 野村信託銀行 静岡銀行 福岡銀行 山口銀行	3,211	固定金利 (スワップ)	0.48700% <sup>1</sup>	2020年3月16日	2025年3月16日

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

名称	借入先	借入金額 (百万円)	固定/変動	金利	借入実行日	元本返済期日
ニューシンジケートローン (Q)	みずほ銀行 三菱UFJ銀行 三井住友信託銀行 SBI新生銀行 りそな銀行 あおぞら銀行 野村信託銀行 静岡銀行 山口銀行 中京銀行 香川銀行	6,921	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.50000%	2020年3月30日	2025年3月16日
タームローン (W)	東京スター銀行	1,582	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.35000%	2021年7月20日	2024年7月20日
タームローン (005)	東京スター銀行	600	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.35000%	2022年7月20日	2025年7月20日
タームローン (008)	東京スター銀行	1,190	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.50000%	2022年10月13日	2027年10月13日
ニューシンジケートローン (007)	みずほ銀行 三菱UFJ銀行 三井住友信託銀行 SBI新生銀行 日本政策投資銀行 野村信託銀行 静岡銀行 福岡銀行	4,519	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.25000%	2023年3月14日	2024年3月14日
	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% <sup>1</sup>	2023年3月14日	2026年3月14日
	三菱UFJ銀行 三井住友信託銀行	194	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.25000%	2023年3月16日	2024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% <sup>1</sup>	2023年3月16日	2026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
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
タームローン (015)	SBI新生銀行	1,000	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.25000%	2023年6月27日	2024年6月27日
ニューシンジケートローン (009)	SBI新生銀行	1,110	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.20000%	2023年7月14日	2024年7月16日
	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% <sup>1</sup>	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	変動金利	3ヵ月円TIBOR +0.50000%	2023年7月14日	2028年7月14日
	SBI新生銀行 りそな銀行	6,848	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.20000%	2023年7月19日	2024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	5,168	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.30000%	2023年7月19日	2026年7月16日
	みずほ銀行 三菱UFJ銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行 日本政策投資銀行 大垣共立銀行	18,858	固定金利 (スワップ)	0.69600% <sup>1</sup>	2023年7月19日	2026年7月16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	18,858	変動金利	3ヵ月円TIBOR +0.50000%	2023年7月19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	3,086	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.20000%	2023年8月1日	2024年8月1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% <sup>1</sup>	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% <sup>1</sup>	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% <sup>1</sup>	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)	りそな銀行 福岡銀行	1,965	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.20000%	2023年9月26日	2024年7月16日
	SBI新生銀行	3,197	固定金利 (スワップ)	0.69100% <sup>1</sup>	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% <sup>1</sup>	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	変動金利	3ヵ月円TIBOR +0.50000%	2023年9月26日	2028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 (011)	みずほ銀行	2,495	固定金利 (スワップ)	0.87900% <sup>1</sup>	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	変動金利	3ヵ月円TIBOR +0.50000%	2023年10月13日	2028年7月16日
タームローン (017)	東京スター銀行	1,900	固定金利 (スワップ)	1.05400% <sup>1</sup>	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) (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
ニューシンジケートローン (012)	りそな銀行	1,200	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.20000%	2024年1月16日	2025年3月16日
	SBI新生銀行	369	変動金利	3ヵ月円TIBOR +0.30000%	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	変動金利	3ヵ月円TIBOR +0.40000%	2024年1月16日	2028年3月14日

名称	借入先	借入金額 (百万円)	固定/変動	金利	借入実行日	元本返済期日
ニューシンジケートローン (012)	みずほ銀行 三菱UFJ銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行 日本政策投資銀行 野村信託銀行	5,406	変動金利	3ヵ月円TIBOR +0.50000%	2024年1月16日	2029年3月14日
	三菱UFJ銀行	5,025	変動金利	3ヵ月円TIBOR +0.40000%	2024年1月24日	2028年3月14日
	三井住友信託銀行	5,025	変動金利	3ヵ月円TIBOR +0.50000%	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	変動金利	3ヵ月円TIBOR +0.50000%	2024年1月16日	2029年3月14日
	短期借入金合計	17,612				
	長期借入金合計	235,728				
	借入金合計	253,340				

## ■ 投資法人債

投資法人債の名称	発行日	発行総額 (百万円)	利率	発行年限	償還期限	格付
第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4回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)	2019年10月28日	1,000	年率 0.480%	5年	2024年10月28日	A (JCR)
第5回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)	2019年10月28日	2,000	年率 0.900%	10年	2029年10月26日	A (JCR)
第6回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)	2020年3月13日	1,200	年率 0.850%	10年	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)
合計		20,900				

2023年6月期末時点

2023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)	1,263,502	20.72
2 株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	1,003,175	16.45
3 野村信託銀行株式会社 (投信口)	310,170	5.08
4 DEUTSCHE BANK AG, SINGAPORE A/C CLIENTS (TREATY) 4600601	194,859	3.19
5 SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	148,513	2.43
6 GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	130,768	2.14
7 FJODF GP INV HOLDINGS LLC	115,931	1.90
8 STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	96,538	1.58
9 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	94,427	1.54
10 STICHTING PENSOENFONDS ZORG EN WELZIJN	90,867	1.49
合計	3,448,750	56.56

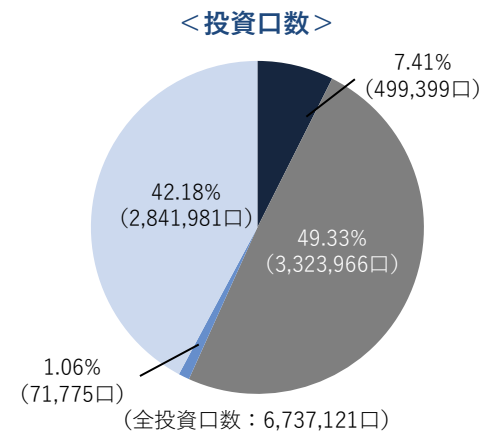
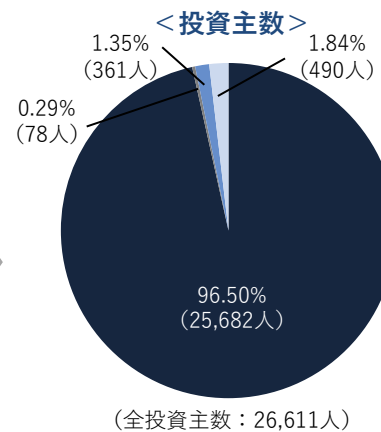
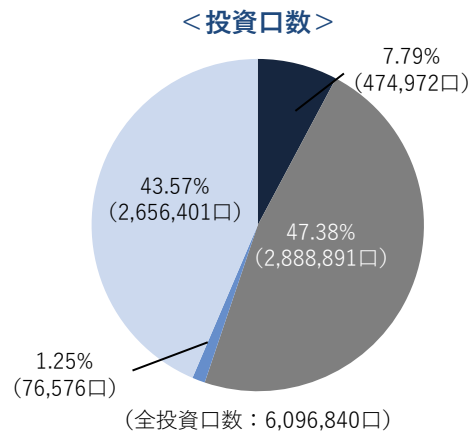
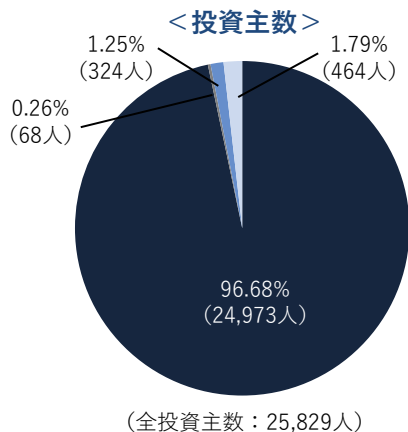
氏名又は名称	所有投資口数 (口)	割合 (%)
1 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	1,354,762	20.10
2 株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	1,166,019	17.30
3 野村信託銀行株式会社 (投信口)	362,795	5.38
4 SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	181,677	2.69
5 DEUTSCHE BANK AG, SINGAPORE A/C CLIENTS (TREATY) 4600601	145,871	2.16
6 GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	124,638	1.85
7 JP MORGAN CHASE BANK 385632	116,867	1.73
8 FJODF GP INV HOLDINGS LLC	115,931	1.72
9 STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	109,408	1.62
10 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	103,954	1.54
合計	3,781,922	56.13

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

\* 発行済投資口の総口数：6,096,840口

\* 発行済投資口の総口数：6,737,121口

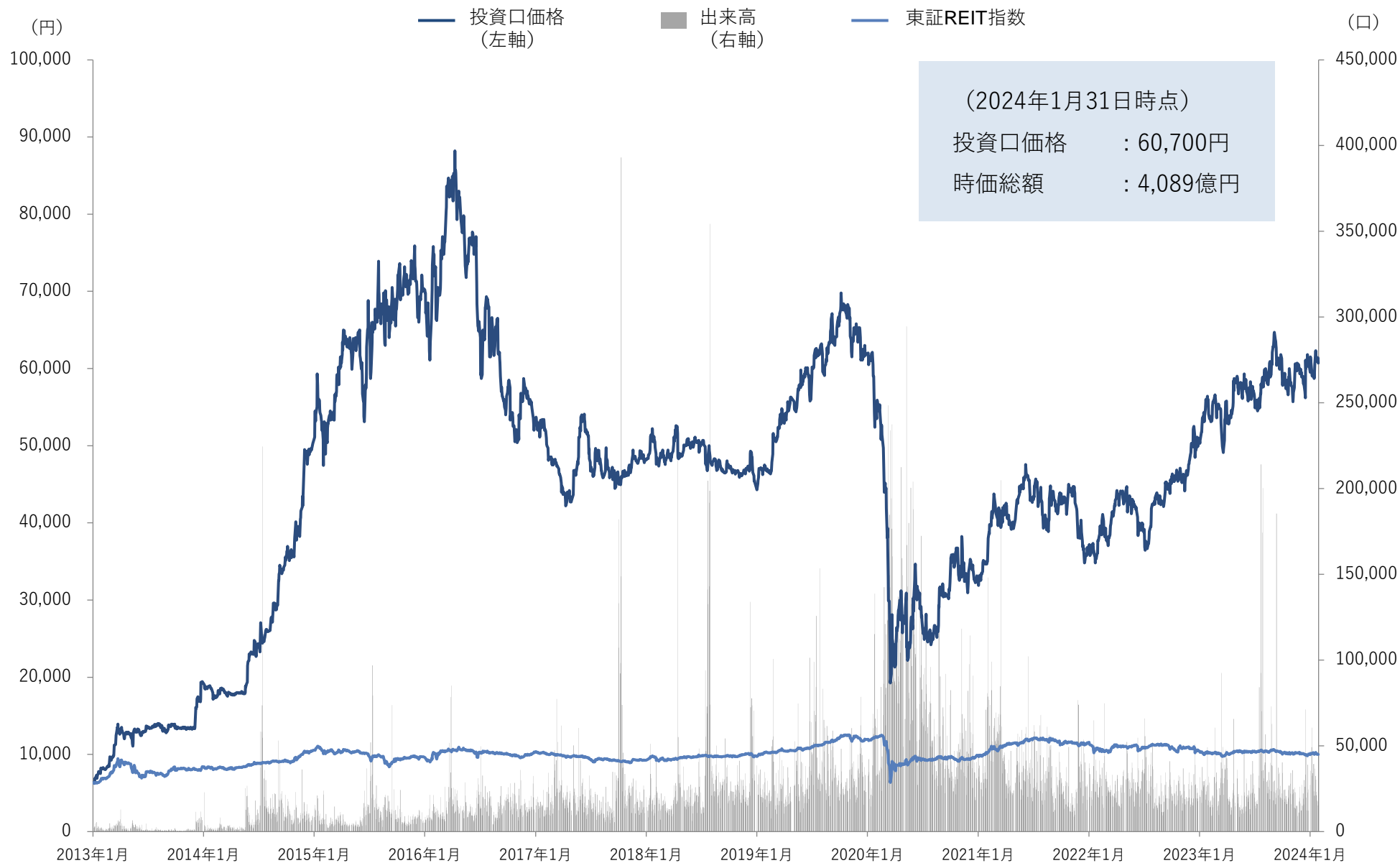
## 投資主の構成割合



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

(注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2024年1月31日までの推移を記載しています。

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

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

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

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

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



**ご照会先**

**コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社**

**TEL. 03-5411-2731**

