



インヴィンシブル投資法人 2025年6月期 決算説明資料

TSE Code : 8963

2025年8月25日

I. エグゼクティブ・サマリー	3-4	V. 住居運用状況	
II. 2025年8月取得予定資産の概要		V-1. 住居の業績について	42
II-1. 取得予定資産サマリー	6	V-2. 住居ポートフォリオの賃料改定状況	43
II-2. ホテルポートフォリオの推移	7	VI. 財務の状況	45
II-3. 個別物件概要	8-17	VII. ESGに関する取組み	47
III. 2025年6月期決算と2025年12月期・2026年6月期業績予想		Appendix (1)	
III-1. 2025年6月期決算概要	19	1. 投資主優待	49
III-2. ポートフォリオ収益構成	20	2. 国別訪日外国人の状況	50
III-3. 2025年12月期業績予想の概要	21	3. 国内ポートフォリオマップ	51
III-4. 2026年6月期業績予想の概要	22	4. 外部成長の実績	52
III-5. ICN91物件の売上とGOPの推移（実績と予想）	23	5. スポンサーバイブライン	53
III-6. ICN91物件のKPI（実績と予想）	24	6. 鑑定評価額と1口当たりNAVの推移	54
III-7. ケイマンホテルKPI（実績と予想）	25	7. 為替変動の影響①（2025年12月期業績予想対比）	55
III-8. 資本的支出及び減価償却費	26	8. 為替変動の影響②（2026年6月期業績予想対比）	56
III-9. 戦略的CAPEX事例：フサキビーチリゾートホテル＆ヴィラズ	27	9. 基準金利の実績と想定	57
IV. ホテル運営状況と市場環境		Appendix (2) – 財務・運営データ	
IV-1. 宿泊市場動向	29	1. 変動賃料ホテルの主要運用データ	59-61
IV-2. インバウンド：市場動向	30	2. 財務指標データ	62
IV-3. インバウンド：訪日ピーターの推移と地方空港国際線の回復状況	31	3. 2025年6月期 損益計算書	63
IV-4. 大阪万博	32	4. 2025年6月期 貸借対照表	64-65
IV-5. ICNによる取組み	33-34	5. 2025年6月期 キャッシュ・フロー計算書／金銭の分配に係る計算書	66
IV-6. ICN：今後の見通しと戦略	35	6. 物件収支	67-71
IV-7. シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルの取組み	36	7. 期末算定価額	72-75
IV-8. 試算：ビジネス/レジャー需要の動向	37	8. ポートフォリオ一覧	76-80
IV-9. ケイマン諸島のホテル事業環境について	38	9. 借入金・投資法人債	81-90
IV-10. 海外の状況	39	10. 投資主の状況	91
IV-11. ホテル供給環境：日本の新規ホテル開発と建築費・人件費の上昇	40	11. 投資口価格の推移	92



I . エグゼクティブ・サマリー

2025年6月期 実績

- 当期の営業収益25,107百万円は、既存ホテルの業績向上及び2024年7月に取得した物件による賃料増加等により前年同期比で18.8%の増加となった
- 当期純利益は前年同期比11.4%増の14,366百万円。2025年2月26日に公表した予想値からは4.0%の増加となった
- 当期の1口当たり分配金1,895円は、前年同期の1,917円に対して1.1%の減少となるが、シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル（以下「SGTB」）からの受取配当金の特殊要因¹が無かったと仮定した場合の前年同期の1口当たり分配金は1,861円となるため、実質的には1.8%の増加
- 2025年6月期の期初時点保有145物件の期末鑑定評価額は775,647百万円と、2024年12月末対比8,154百万円（1.1%）増加

2025年8月 取得予定資産の 概要

- 国内ホテル10物件を平均鑑定NOI利回り7.0%（償却後NOI利回り3.9%）となる取得価格合計342億円で取得
- 独自性が高く、今後の成長が期待される地方部のリゾートタイプの物件を中心に投資し、全J-REIT中最大のホテルポートフォリオは6,465億円に拡大
- 増資を伴わない、借入と手元資金を有効活用した取得により、EPUの着実な成長を図る
- 潜在的なスポンサーパイプラインについて、スポンサーは、主としてアイコニア・ホスピタリティ株式会社（以下「ICN」）が運営する約50のホテル（約6,450室）を管理

国内 ポートフォリオ

- 主要テナントであるICN及びその子会社が運営する国内ホテル91物件（以下「ICN91物件²」）の当期のKPIは全て前年同期を上回った。RevPARは前年同期比15.2%増、GOPは同15.3%増を達成
- ICN91物件の当期の宴会・会議・レストラン等の料飲部門売上³は前年同期比6.1%増。ICNによるGOPPAR（販売可能室数に対するGOP）を最大化する戦略が引き続き奏功し、様々なコストが増加する中でも、ICN91物件のGOP比率は前年同期比1.1ポイント増の36.0%となった
- 当期の住居41物件のNOIは、賃料増額と稼働率向上の取組みが奏功し、1,145百万円と、前年同期比0.5%増
- なお、SGTBに関しては、本投資法人に対する中長期的な貢献が見込まれるため、継続保有を決定

(注1) 2024年6月期のSGTBからの受取配当金は、通常よりも6か月分多い12か月分の金額を計上しています

(注2) 2025年6月期の期末時点で本投資法人が保有するホテルのうち、ICN及びその子会社が運営する91物件を指します。以下本書において同じです

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

海外ホテル ポートフォリオ

- 当期のケイマン2ホテルは、サンシャイン・スイーツ・リゾートの大規模改修工事等の影響で客室稼働率が低下したことなどにより、RevPARは前年同期比6.5%減の417米ドルとなった
- 米ドルベースの運営委託収益は、前年同期比12.3%の減少となった
- 今後、競合ホテルの順次開業による影響が一定程度想定されるが、サンシャイン・スイーツ・リゾートの大規模改修工事完了後の増収効果により、2025年12月期及び2026年6月期の双方で米ドルベースの運営委託収益は前年同期比増加を見込む。一方、円高の進行により、2026年6月期の円ベースでの運営委託収益は減少を見込む。競合ホテルの開業に起因する需給悪化に伴う業績への影響については、コロナ禍で減便したケイマン諸島への航空便数の回復が進めば、緩和・消失し、業績は向上することが期待される

財務の状況

- 当期に実行した計262億円の借入れのうち約7割をグリーンローンで実行し、サステナビリティ向上の取組みを推進。また、6月には株式会社日本格付研究所による格付の見通しが「A+ (安定的)」から「A+ (ポジティブ)」に向上
- 金利上昇リスクに備えるべく、2025年8月27日の物件取得に伴う新規借入の約6割を固定金利で実施し、有利子負債全体に占める固定金利の比率は62.4%と、従前からの水準を維持

2025年12月期 と2026年6月期 の業績予想

- 2025年12月期の1口当たり分配金は、2025年8月取得予定資産の寄与もあり、2025年2月26日公表の予想値から3.5%増の2,127円を予想。2025年6月期の1,895円と合わせ、2010年2月に本投資法人の商号がインヴィンシブル投資法人に変更されて以降、最大の年間分配金、4,022円を目指す。2026年6月期の1口当たり分配金については、1,895円を予想
- 業績予想上、国内におけるホテル需要については、大阪万博による需要の増加は会期の終了とともに剥落することを見込んでいるが、国内需要は概ね堅調に推移することを見込む。インバウンド需要に関しては、足元において主として香港からの観光客数の減少が一時的な特殊要因として挙げられるが、全体としてはこの先も堅調に推移する見込み。
- 住居41物件と商業1物件は、ともに安定的な収益を見込む

Ⅱ. 2025年8月取得予定資産の概要

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

取得予定資産の概要

(百万円)					
物件名	所在地	ホテルタイプ	取得 予定価格 ¹	鑑定NOI (利回り) ²	償却後鑑定 NOI (利回り) ³
伊良湖オーシャンリゾート	愛知県	リゾートタイプ	6,900	490 (7.1%)	232 (3.4%)
霧島国際ホテル	鹿児島県	リゾートタイプ	6,534	485 (7.4%)	273 (4.2%)
亀の井ホテル 鳥羽	三重県	リゾートタイプ	4,732	304 (6.4%)	190 (4.0%)
亀の井ホテル 草津湯畑	群馬県	リゾートタイプ	4,682	317 (6.8%)	225 (4.8%)
熱川オーシャンリゾート	静岡県	リゾートタイプ	4,187	264 (6.3%)	113 (2.7%)
ホテルマイステイズ厚木	神奈川県	宿泊特化型	3,177	183 (5.8%)	158 (5.0%)
亀の井ホテル 筑波山	茨城県	リゾートタイプ	2,999	212 (7.1%)	54 (1.8%)
亀の井ホテル 高知	高知県	リゾートタイプ	446	55 (12.4%)	40 (9.0%)
亀の井ホテル 知多美浜	愛知県	リゾートタイプ	372	44 (11.8%)	32 (8.7%)
亀の井ホテル 柳川	福岡県	リゾートタイプ	255	38 (15.2%)	31 (12.3%)
合計/平均 ⁴	—	—	34,284	2,395 (7.0%)	1,352 (3.9%)

取得に伴う借入の概要

(百万円)						
トランシェ	年限	借入額	固定/ 変動金利	利率	利率試算値 ⁵	年間利息 試算値 ⁶
1	5.0年	10,200	変動	1M TIBOR +0.500%	1.092%	111
2	4.5年	6,000	固定 (スワップ)	1.759%	同左	105
3	4.5年	2,000	変動	1M TIBOR +0.450%	1.042%	20
4	4.5年	2,000	固定	1.749%	同左	34
5	4.0年	8,000	固定 (スワップ)	1.664%	同左	133
6	4.0年	2,000	固定	1.654%	同左	33
合計/平均 ⁷	4.5年	30,200	—	—	1.453%	438



年間EPU増加額 (試算値): +108円⁸

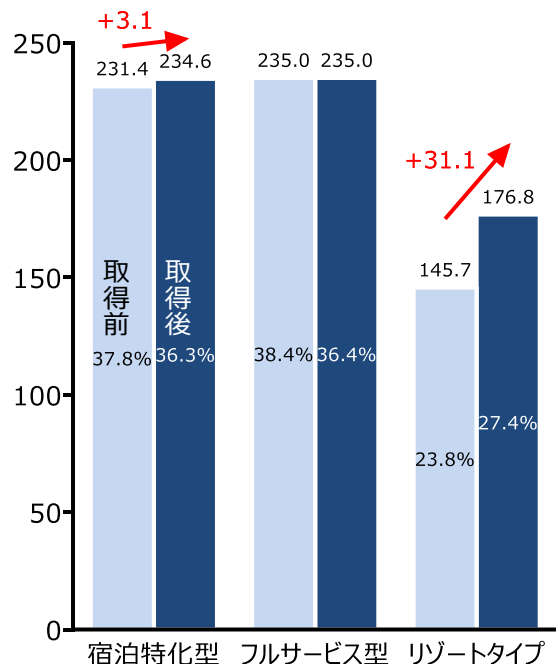
(注1) 「取得予定価格」は、売買契約に記載された取得予定資産の売買価格を記載しています。なお、価格に消費税等は含まれず、単位未満を切り捨てています
(注2) 「鑑定NOI」は、2025年6月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書における直接還元法で算出された運営純収益 (NOI) を記載しています。利回りは、各取得予定資産の鑑定NOIを取得予定価格で除して算出しています
(注3) 「償却後鑑定NOI」は「鑑定NOI」から、想定年間減価償却費を減じた額です。利回りは、各取得予定資産の償却後鑑定NOIを取得予定価格で除して算出しています
(注4) 「合計／平均」に記載の平均鑑定NOI利回りは、取得予定資産の鑑定NOIの合計を取得予定価格の合計で除して算出しています。平均償却後鑑定NOI利回りは、取得予定資産の償却後鑑定NOIの合計を取得予定価格の合計で除して算出しています
(注5) 「利率試算値」は2025年8月25日時点の基準金利を前提とした利率であり、実際の支払利息の計算に際して適用される利率とは異なる可能性があります
(注6) 「年間利息試算値」は「利率試算値」に借入金額を乗じた金額です
(注7) 「合計／平均」に記載の各トランシェの年限を、借入額に基づき加重平均した数値です。平均利率試算値は、各トランシェの利率試算値を、借入額に基づき加重平均した数値です
(注8) 「年間EPU増加額 (試算値)」は、「償却後鑑定NOI」から「年間利息試算値」並びに融資関連費用想定年額及び取得予定資産に関連する賃貸事業費用以外の営業費用の想定年額 (80百万円)を減じた額を、本書の日付現在の発行済投資口総口数7,646,453口で除した額です。あくまで想定値等に基づく試算値であり、実際のEPUの上昇を保証するものではありません

Ⅱ-2. ホテルポートフォリオの推移

- 今回のホテル10物件の取得により、全J-REIT最大のホテルポートフォリオは、6,122億円（104物件¹）から6,465億円（114物件¹）に
- ホテルタイプとしてはリゾートタイプを、地域面では地方部の物件を中心に取得することから、ホテルタイプ面・地域面の両面でポートフォリオの更なる分散化が進む

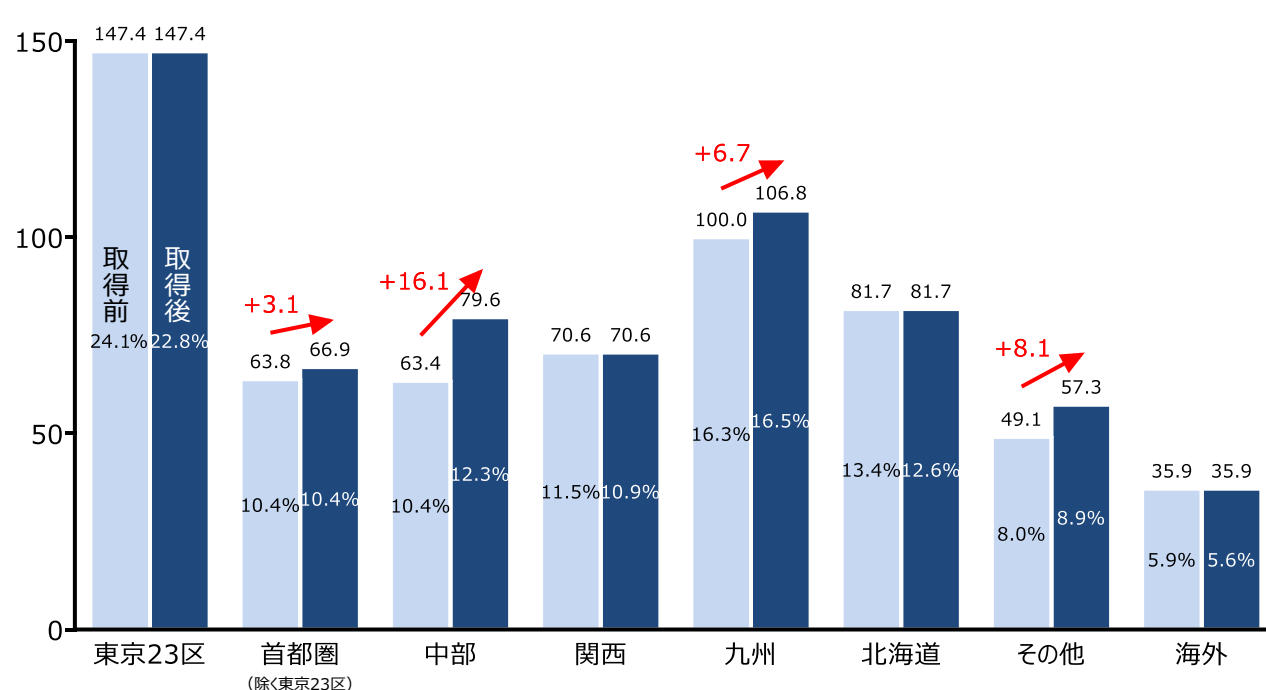
タイプ別²ホテルポートフォリオ³

単位：十億円（％は構成比）



地域別⁴ホテルポートフォリオ³

単位：十億円（％は構成比）



(注1) 優先出資証券については、裏付資産を1物件としています

(注2) 「フルサービス型ホテル」とは、原則として朝・昼・晩の三食を提供する（予約による提供を含みます。）レストランと宴会等に使用できる会議室の両方を保有するホテルをいいます。「宿泊特化型ホテル」とは、「フルサービス型ホテル」に該当しないホテルをいいます。「リゾートタイプホテル」とは、主として観光や保養などを目的とした宿泊客が多い立地にあるホテルをいい、フルサービス型と宿泊特化型の両方が含まれます。なお、「リゾートタイプホテル」に該当する「フルサービス型ホテル」のうち、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。「ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ」及び「サンシャイン・スイーツ・リゾート」の海外資産2物件（総称して以下「本海外ホテル」といいます。）については、本投資法人が、匿名組合契約の合意解約に伴う現物配当として、本海外ホテルに係るLeasehold等を裏付不動産として保有していた英領ケイマン諸島の特別目的会社（以下「資産保有SPC」といいます。）から、本海外ホテルに係るLeasehold等を承継した2019年5月9日（ケイマン諸島の現地時間。日本時間では2019年5月10日）時点の各本海外ホテルのLeasehold等の帳簿価額を1米ドル＝110.45円で邦貨換算した金額を取得価格として算出しています。なお、優先出資証券については、裏付資産のホテルタイプ及び所在地に基づき区分しています

(注4) 各エリアは以下のように定義しています。以下本書において同じです

首都圏（除く東京23区）：東京都（除く東京23区）、神奈川県、千葉県及び埼玉県／関西：大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、和歌山県及び奈良県／中部：愛知県、岐阜県、三重県、静岡県、長野県、山梨県、新潟県、富山県、石川県及び福井県／九州：福岡県、熊本県、鹿児島県、長崎県、大分県、宮崎県、佐賀県及び沖縄県／その他：青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県、茨城県、栃木県、群馬県、鳥取県、島根県、岡山県、広島県、山口県、徳島県、香川県、愛媛県及び高知県

Ⅱ-3-1. 伊良湖オーシャンリゾート

概要

- 本物件が所在する渥美半島は、「片浜十三里」等の自然の名所や、ゴルフ等のアクティビティスポットとしても人気が高く、幅広い客層を取り込めるリゾート地
- 海拔100mに位置するリゾートホテル。全室オーシャンビューで絶景を望む
- 浴場は種類豊富な風呂を揃え、中でも天然温泉のインフィニティ露天風呂は絶景を楽しめる
- レストランでは、地中海buffet及び和洋中の専門シェフによるコース料理を提供
- ドッグフレンドリールーム等の多様な客室、また夏季限定の屋外プール、キッズパーク及びドッグラン等の充実した設備により、幅広い客層の取り込みが可能

ホテルタイプ	リゾートタイプ
所在地	愛知県田原市日出町骨山1460番36他13筆
アクセス	JR豊橋駅から車で約70分、 豊橋鉄道渥美線三河田原駅から車で約35分
竣工年	1968年（ホテル）、他 ¹
リノベーション時期	2023年2月-7月、2025年4月-7月
客室数	154室
延床面積（m ² ）	17,449.59 ²
敷地面積（m ² ）	86,371.60
所有形態	土地：所有権/借地権 ³ 、建物：所有権
レストラン	3店舗
主な施設	温泉（屋内/屋外）、宴会場/会議室、キッズパーク、 屋外プール、チャペル、エステサロン、ドッグラン

地図



(注1) 他、1973年・1977年・1980年・2008年に増築、2001年に新築（会館）、2014年に新築（寄宿舎/休憩室・物置）があります

(注2) このほか、附属建物として倉庫（2室）、ゴミ置場（合計104.46m²）があります

(注3) 借地の一部面積が不明です

(注4) 「ホテルKPI（鑑定評価ベース）」は、各物件の2025年6月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載の指標を記載しています。「ホテルKPI（鑑定評価ベース）」は一定の前提条件の下に各鑑定評価機関が査定した平年度における想定指標であり、将来においてその達成が保証されるものではなく、実際は大きく変動する可能性があります



ホテルKPI（鑑定評価ベース）⁴

客室稼働率	ADR	RevPAR	NOI
83.6%	18,700円	15,633円	490百万円

概要

- 本物件は、日本で初めて国立公園に指定された霧島連山の雄大な自然を一望できる高原に所在するリゾートホテルで、鹿児島空港から車でのアクセスも良好
- 浴場では、源泉かけ流しの天然温泉の大浴場をはじめ、10種類以上の風呂を楽しむことができる
- エリア最大級のビュッフェレストラン「霧島湯けむりテラス」では全国に誇る「黒豚」「黒牛」をはじめ、厳選した地元食材を使用した約90種類の料理を提供
- 客室は、露天風呂付きの客室や、子連れ向けのファミリールームなど多彩な客室を揃え、ゲストの広範なニーズに対応可能

ホテルタイプ	リゾートタイプ
所在地	鹿児島県霧島市牧園町高千穂字殿之湯3912番 1 他45筆
アクセス	鹿児島空港から車で約30分、JR霧島神宮駅から車で約30分
竣工年	1971年新築（ホテル）、1980年増築、 1989年新築（宴会棟） ¹
リノベーション時期	2022年1月-2023年10月、2024年6月-7月、 2025年6月-2026年4月（予定） ²
客室数	188室
延床面積（m ² ）	21,321.88 ³
敷地面積（m ² ）	37,368.95 ⁴
所有形態	土地：所有権、建物：所有権
レストラン	2店舗
主な施設	温泉（屋内/屋外）、宴会場/会議室、キッズパーク
地図	



ホテルKPI（鑑定評価ベース）⁵

客室稼働率	ADR	RevPAR	NOI
83.0%	18,800円	15,604円	485百万円

（注1）敷地内に所在する建物のうち、代表的な建物について記載しています

（注2）対象不動産においては建設中の砂蒸し風呂が有り、本投資法人は対象不動産の取得に伴い工事発注者の地位を売主から承継する予定です。当該地位承継に伴い、本投資法人は当該工事に係る残代金の支払義務も承継しますが、当該残代金については売買価格から控除されるため、実質的に売主の負担となります。なお、当該砂蒸し風呂に関しては鑑定評価において考慮されています

（注3）従業員宿舎2,269.24m²、附属建物として宴会棟ほか（合計2,115.02m²）を含みます。なお、対象不動産において建設中の砂蒸し風呂（435.56m²）（注2ご参照）は、上記面積に含まれていません

（注4）霧島市から公共物占有許可を取得している水路敷（190m）は、上記面積に含まれていません

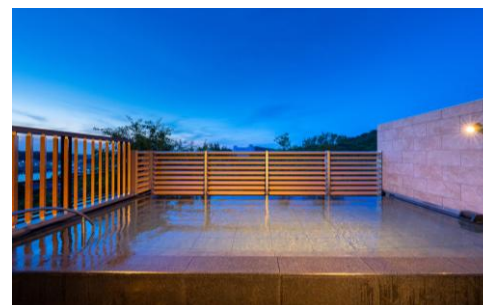
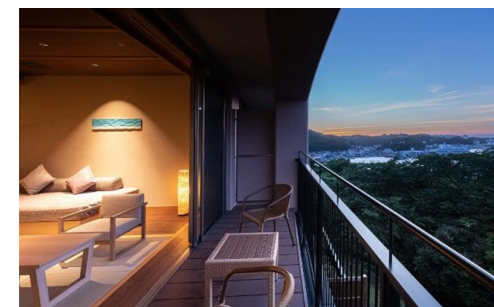
（注5）「ホテルKPI（鑑定評価ベース）」は、各物件の2025年6月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載の指標を記載しています。「ホテルKPI（鑑定評価ベース）」は一定の前提条件の下に各鑑定評価機関が算出した平年度における想定指標であり、将来においてその達成が保証されるものではなく、実際は大きく変動する可能性があります

概要

- 風光明媚な鳥羽湾を一望する高台に建つ、自然豊かな伊勢志摩のリゾートホテル
- 名古屋・大阪の2大都市からのアクセス性に優れ、周辺には鳥羽水族館をはじめとする観光施設が点在する他、伊勢神宮（内宮）までも車で約30分ほどと観光資源に恵まれた立地
- 鳥羽湾を望む露天風呂は滞在中最も印象に残る体験のひとつ。天然温泉の心地よさと絶景が、非日常感を演出
- 伊勢志摩の海の幸や山の幸を活かした料理をビュッフェと和風レストランで提供
- 2024年12月には露天風呂付の客室を新たに6室オープン

ホテルタイプ	リゾートタイプ
所在地	三重県鳥羽市安楽島町字靱谷1200番7他1筆
アクセス	近鉄鳥羽駅より車で約10分
竣工年	1987年新築、2024年増築 ¹
リノベーション時期	2024年9月-12月
客室数	68室
延床面積 (m ²)	8,183.80 ²
敷地面積 (m ²)	44,838.00
所有形態	土地：所有権、建物：所有権
レストラン	2店舗
主な施設	温泉（屋内/屋外）

地図



ホテルKPI（鑑定評価ベース）³

客室稼働率	ADR	RevPAR	NOI
88.0%	25,000円	22,000円	304百万円

(注1) 敷地内に所在する建物のうち、代表的な建物について記載しています

(注2) このほか、附属建物として車庫、機械室（2室）、寄宿舍、ポンプ室ほか（合計505.84㎡）があります

(注3) 「ホテルKPI（鑑定評価ベース）」は、各物件の2025年6月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載の指標を記載しています。「ホテルKPI（鑑定評価ベース）」は一定の前提条件の下に各鑑定評価機関が査定した平年度における想定指標であり、将来においてその達成が保証されるものではなく、実際は大きく変動する可能性があります

Ⅱ-3-4. 亀の井ホテル 草津湯畑

概要

- 日本三大名泉の一つに数えられる草津温泉は、日本一の自然湧出量を誇り、観光経済新聞の「にっぽんの温泉100選」で、2003年から22年連続で第1位を獲得している名湯。当物件は、その主要6源泉のうち3種を引湯している希少性の高いホテル
- 草津温泉のメインストリートである西の河原通りの高台に面し、日本有数の大露天風呂のある西の河原公園に至近。また、館内の宿泊者専用通路「湯畑小路」を通して外出すれば、草津温泉のシンボルである湯畑まで徒歩3分で行けるという絶好の立地
- 2023年新設のビュッフェレストランは地産地消推進店に認定。群馬県の地元食材をふんだんに使用した和洋ビュッフェは高い評価を得ている

ホテルタイプ	リゾートタイプ
所在地	群馬県吾妻郡草津町大字草津字泉水489番 1 他 9 筆
アクセス	草津温泉バスターミナル徒歩約10分
竣工年	1986年増築（本館東館） ¹ 、1990年増築（本館西館）、1995年増築（南館）、1997年新築（東館）
リノベーション時期	2023年5月-11月
客室数	80室
延床面積（m ² ）	6,223.41 ²
敷地面積（m ² ）	3,712.80
所有形態	土地：所有権、建物：所有権
レストラン	1店舗
主な施設	温泉（屋内/屋外）

地図



ホテルKPI（鑑定評価ベース）³

客室稼働率	ADR	RevPAR	NOI
88.0%	26,000円	22,880円	317百万円

(注1) 登記簿上の新築年月日は1973年9月1日ですが、当該部分は取壊済のため現存する最も古い建物の建築時期を記載しています

(注2) このほか、附属建物として旅館及び機械室（合計606.99㎡）があります

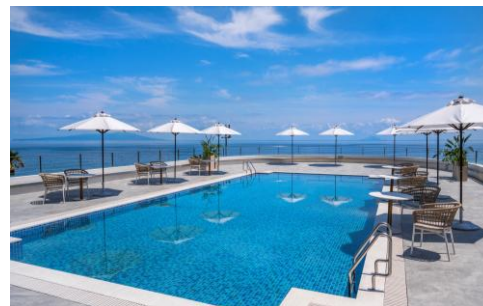
(注3) 「ホテルKPI（鑑定評価ベース）」は、各物件の2025年6月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載の指標を記載しています。「ホテルKPI（鑑定評価ベース）」は一定の前提条件の下に各鑑定評価機関が査定した平年度における想定指標であり、将来においてその達成が保証されるものではなく、実際は大きく変動する可能性があります

概要

- 太平洋の雄大な景色を望む全室オーシャンフロントのリゾートホテル
- 熱川温泉には温泉槽が13本あり、湯けむりが立ち上がる風情感じる街並み。周辺には熱川バナナワニ園などの観光施設も充実
- 全客室が39㎡以上と多人数利用に適したゆとりある造り。愛犬と宿泊可能なペットルームをはじめ多様な客室を揃え、広範な需要の取り込みが可能
- 相模湾を中心とした海鮮食材が豊富な立地であり、和洋中ビュッフェとコース料理の両方で、地産地消の料理を提供
- 伊豆熱川の天然温泉を引いており、源泉かけ流しの大浴場、露天風呂を備える。オーシャンフロントのホテルならではの潮騒を聞きながらの入浴ができる

ホテルタイプ	リゾートタイプ
所在地	静岡県賀茂郡東伊豆町奈良本字熱川989番 1 他 4 筆
アクセス	伊豆急行線伊豆熱川駅より徒歩約5分
竣工年	1997年
リノベーション時期	2022年1月-4月
客室数	75室
延床面積 (m ²)	8,453.14
敷地面積 (m ²)	2,727.10
所有形態	土地：所有権、建物：所有権
レストラン	3店舗
主な施設	温泉（屋内/屋外）、屋外プール、ドッグラン、エステサロン

地図



ホテルKPI（鑑定評価ベース）¹

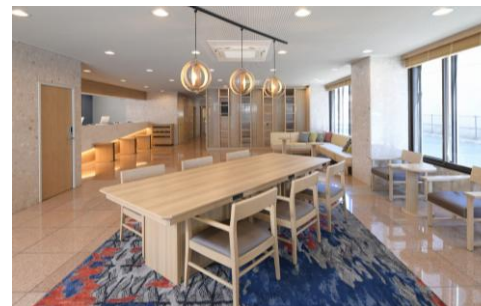
客室稼働率	ADR	RevPAR	NOI
85.0%	23,600円	20,060円	264百万円

概要

- 本物件が所在する厚木市は箱根や小田原、鎌倉、江の島などの観光地の中間地でありながら、首都圏の中で屈指の研究開発・製造拠点の集積地であることから、観光・ビジネス両方の宿泊需要の取り込みが可能
- 厚木市のターミナル駅であり、都内へのアクセスも良好な本厚木駅から徒歩7分であることに加え、厚木ICまでは約2.5kmで43台収容可能な平置き駐車場を備えることから、電車・車双方の利用に便利。なお駐車場はマイクロバスなどの大型車にも対応可能で、団体利用にも適している
- 全室2名利用可能な客室へ改装し、最大宿泊人数360名はエリアトップクラス
- 朝食では、手作りを中心とした和洋中の約30種類の料理をビュッフェスタイルで提供しており好評を博している

ホテルタイプ	宿泊特化型
所在地	神奈川県厚木市栄町一丁目1番8号
アクセス	小田急線本厚木駅より徒歩約7分
竣工年	1996年
リノベーション時期	2023年10月-2024年3月
客室数	180室
延床面積 (m ²)	3,750.60
敷地面積 (m ²)	1,391.42
所有形態	土地：所有権、建物：所有権
レストラン	1店舗
主な施設	—

地図



ホテルKPI（鑑定評価ベース）¹

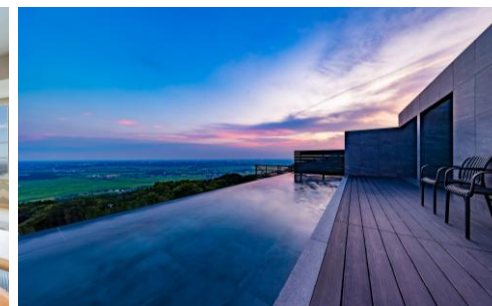
客室稼働率	ADR	RevPAR	NOI
86.0%	7,400円	6,364円	183百万円

(注1) 「ホテルKPI（鑑定評価ベース）」は、各物件の2025年6月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載の指標を記載しています。「ホテルKPI（鑑定評価書ベース）」は一定の前提条件の下に各鑑定評価機関が査定した平年度における想定指標であり、将来においてその達成が保証されるものではなく、実際は大きく変動する可能性があります

概要

- 「西の富士、東の筑波」と称され、「日本百名山」にも数えられる筑波山の中腹に位置する眺望に恵まれたリゾートホテル。半分超の客室、ロビーテラス及びインフィニティ露天風呂から関東平野の絶景を望む
- 初詣に約23万人もの人々が訪れる、地域有数の観光名所である筑波山神社から徒歩5分と観光・参詣に便利な立地
- 愛犬と宿泊可能なドッグフレンドリールーム、自転車を室内に持ち込めるサイクリングルーム、幼児のいるファミリー向けの客室等、種類豊富な客室を誇り、多様な需要を取り込むことが可能
- 筑波山エリアで唯一のビュッフェレストランでは、茨城県の食材を使用した料理や郷土料理を提供

ホテルタイプ	リゾートタイプ
所在地	茨城県つくば市筑波字西沢1050番1 他14筆
アクセス	つくばエクスプレスつくば駅から筑波山シャトルバスで約40分
竣工年	1972年新築 ¹ 、1979年増築、1984年増築、1987年増築、2005年増築
リノベーション時期	2024年1月-7月
客室数	61室
延床面積 (m ²)	6,480.04 ²
敷地面積 (m ²)	2,767.21
所有形態	土地：所有権/借地権、建物：所有権
レストラン	1店舗
主な施設	温泉（屋内/屋外）、キッズパーク
地図	



ホテルKPI（鑑定評価ベース）³

客室稼働率	ADR	RevPAR	NOI
90.0%	24,200円	21,780円	212百万円

(注1) 本物件は登記簿上の新築年月日の記載がありません。検査済証等の履歴によると、最初の検査済証の日付は1972年8月であり、登記においては1972年8月1日の変更、増築と記載があるため、この日を以て新築年月日としています

(注2) このほか、附属建物としてポンプ室（合計3.31m²）があります

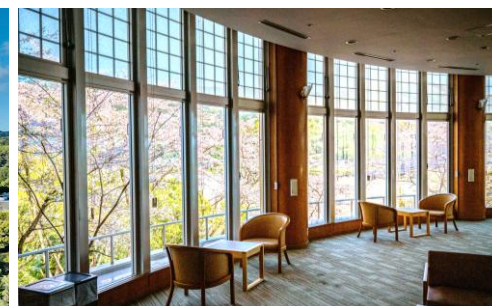
(注3) 「ホテルKPI（鑑定評価ベース）」は、各物件の2025年6月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載の指標を記載しています。「ホテルKPI（鑑定評価ベース）」は一定の前提条件の下に各鑑定評価機関が査定した平年度における想定指標であり、将来においてその達成が保証されるものではなく、実際は大きく変動する可能性があります

概要

- 仁淀川の河畔に立ち、全客室・レストランから「仁淀ブルー」の眺めを楽しむことができる眺望豊かなリゾートホテル
- 本物件が所在する、「いの町」は、その大部分が山林で、仁淀川を有する自然豊かな土地。土佐和紙発祥の地として和紙作り体験が人気である他、川下りなどのアクティビティが楽しめる
- 浴場では、自家源泉の天然温泉を楽しめ、レストランでは、「土佐あかうし」など地元食材を使用した和洋創作の会席料理を提供
- 本物件から仁淀川の聖地「にご淵」へは車で40分

ホテルタイプ	リゾートタイプ
所在地	高知県吾川郡いの町鎌田字花畑山538番他 6 筆
アクセス	JR土讃線波川駅より徒歩約11分
竣工年	1997年
リノベーション時期	—
客室数	52室
延床面積 (m ²)	7,692.16 ¹
敷地面積 (m ²)	20,711.01
所有形態	土地：所有権、建物：所有権
レストラン	1店舗
主な施設	温泉（屋内/屋外）、宴会場/会議室

地図



ホテルKPI（鑑定評価ベース）²

客室稼働率	ADR	RevPAR	NOI
80.0%	16,300円	13,040円	55百万円

(注1) このほか、附属建物として寮ほか（合計528.16㎡）があります

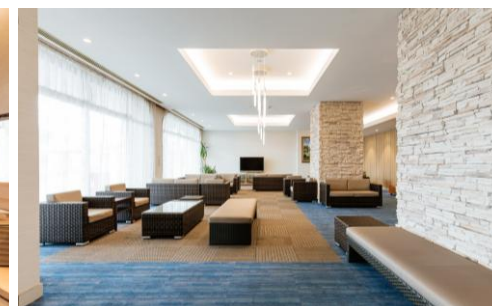
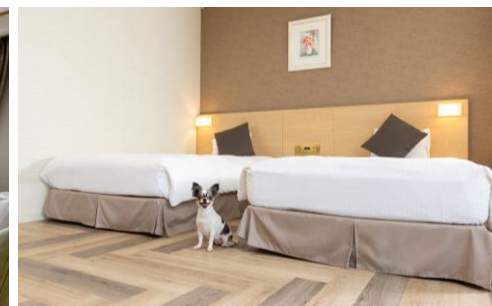
(注2) 「ホテルKPI（鑑定評価ベース）」は、各物件の2025年6月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載の指標を記載しています。「ホテルKPI（鑑定評価ベース）」は一定の前提条件の下に各鑑定評価機関が査定した平年度における想定指標であり、将来においてその達成が保証されるものではなく、実際は大きく変動する可能性があります

概要

- 伊勢湾を望む全室オーシャンビューの海辺のリゾートホテル
- 三河湾国定公園の一部で自然景観に恵まれた美浜町に所在し、名古屋市のみならず、豊田市や岡崎市等の主要都市から一時間前後とアクセス性に優れる
- ビューバス付の客室や、愛犬と宿泊できるペットルームなど、ゲストの広範なニーズに対応可能な多彩な客室を備える
- 伊勢湾を眺めながら入浴できる大浴場と、潮風を感じ、潮騒を聴きながら入浴できる露天風呂を備え、微黄色透明・とろりとした質感の天然温泉を楽しむことができる
- 知多半島の海の幸や地元ブランド牛「知多牛」などを活かした料理を提供

ホテルタイプ	リゾートタイプ
所在地	愛知県知多郡美浜町大字奥田字砂原39番108他 3 筆
アクセス	名鉄知多新線知多奥田駅より車で約5分
竣工年	1977年、2016年増築
リノベーション時期	—
客室数	45室
延床面積 (m ²)	4,707.24 ¹
敷地面積 (m ²)	14,883.09
所有形態	土地：所有権、建物：所有権
レストラン	1店舗
主な施設	温泉（屋内/屋外）、宴会場/会議室

地図



ホテルKPI（鑑定評価ベース）²

客室稼働率	ADR	RevPAR	NOI
87.0%	14,300円	12,441円	44百万円

(注1) このほか、附属建物として寄宿舎（2棟）、ポンプ室（3室）、機械室等（合計730.12m²）があります

(注2) 「ホテルKPI（鑑定評価ベース）」は、各物件の2025年6月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載の指標を記載しています。「ホテルKPI（鑑定評価ベース）」は一定の前提条件の下に各鑑定評価機関が査定した平年度における想定指標であり、将来においてその達成が保証されるものではなく、実際は大きく変動する可能性があります

概要

- 本物件が所在する水郷柳川は網目のように張り巡らされた「掘割」と呼ばれる水路が市面積の約1割を占め、その美しい風景が国の名勝に指定されている。福岡市街地からは約1時間とアクセスに優れる
- 掘割沿いに建ち、ホテル裏から川下りの舟に乗船できる。柳川の魅力を満喫できる川下りのアクティビティプランも充実
- 展望大浴場では、川下りのどんこ船や柳川の街並みを眺めながら湯あみを楽しめる
- 柳川名物の「うなぎ」や「柳川牛」等、その地域ならではの料理を提供

ホテルタイプ	リゾートタイプ
所在地	福岡県柳川市弥四郎町字萬全10番1
アクセス	西鉄天神大牟田線西鉄柳川駅より車で約7分
竣工年	1969年、1990年増築、2001年増築
リノベーション時期	—
客室数	40室
延床面積 (m ²)	6,071.61 ¹
敷地面積 (m ²)	10,725.14
所有形態	土地：所有権、建物：所有権
レストラン	1店舗
主な施設	温泉（屋内/屋外）、宴会場/会議室
地図	



ホテルKPI（鑑定評価ベース）²

客室稼働率	ADR	RevPAR	NOI
85.7%	16,400円	14,054円	38百万円

(注1) このほか、附属建物として従業員宿舎ほか（合計406.15m²）があります

(注2) 「ホテルKPI（鑑定評価ベース）」は、各物件の2025年6月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載の指標を記載しています。「ホテルKPI（鑑定評価ベース）」は一定の前提条件の下に各鑑定評価機関が査定した平年度における想定指標であり、将来においてその達成が保証されるものではなく、実際は大きく変動する可能性があります



Ⅲ. 2025年6月期決算と2025年12月期・2026年6月期 業績予想

Ⅲ-1. 2025年6月期決算概要

- 当期は、季節要因により、海外ホテルからの運営委託収益が前期比で増加した一方で、国内ホテルからの賃料が減少したことにより、減収減益。営業収益は前期比1.8%減の25,107百万円
- 当期の純利益は前期比5.1%減の14,366百万円。2025年2月26日公表の予想値（13,818百万円）と比べ、4.0%の増加で着地。1口当たり分配金は、2025年2月26日公表の予想値と同額の、前期比4.4%減となる1,895円

主な差異要因 (単位：百万円)

	2024年12月期	2025年6月期	差異	
			金額	(%)
営業収益	25,555	25,107	△447	△1.8%
不動産賃貸事業収益	23,205	19,841	△3,363	△14.5%
うち、ホテル賃料（変動）	12,525	10,911	△1,614	△12.9%
うち、ホテル賃料（固定）	8,440	6,594	△1,845	△21.9%
うち、住居賃料	1,413	1,419	5	0.4%
運営委託収益	1,657	4,172	2,515	151.8%
受取配当金	692	1,093	400	57.8%
不動産等売却益	-	-	-	-
営業費用	7,803	8,172	368	4.7%
不動産賃貸事業費用	6,325	6,575	250	4.0%
うち、公租公課	830	766	△64	△7.7%
うち、減価償却費	4,529	4,697	168	3.7%
運営委託費用	768	788	19	2.5%
うち、減価償却費	461	475	13	3.0%
NOI	23,451	22,916	△535	△2.3%
償却後NOI	18,461	17,744	△716	△3.9%
営業利益	17,751	16,935	△816	△4.6%
営業外収益	3	103	99	2791.4%
営業外費用	2,616	2,671	55	2.1%
経常利益	15,138	14,366	△771	△5.1%
当期純利益	15,138	14,366	△771	△5.1%
1口当たり分配金（円）	1,982	1,895	△87	△4.4%
運用日数	184	181	-	-

営業収益

- ・ 2024年7月取得物件の収益減少：△723
- ・ 2024年6月末時点保有物件の収益増加/減少：△2,640
 - 国内ホテル：△2,665/ 住居：+25
- ・ 運営委託収益の増加：+2,515
 - 円ベースで+151.8%、米ドルベースでは+159.3%の増収(2025年6月期の期中平均為替レートは前期比2.9%円高となる1米ドル150.7円)
- ・ 受取配当金の増加：+400

営業費用

- ・ 2024年7月取得物件の費用増加：+272
 - 減価償却費：+127、公租公課：+106
- ・ 2024年6月末時点保有物件の費用減少：△22
 - 減価償却費：+40、公租公課：△171、修繕費：+93
- ・ 運営委託費用の増加：+19

営業外収益

- ・ デリバティブ利益の発生：+67
- ・ 受取利息の増加：+27

営業外費用

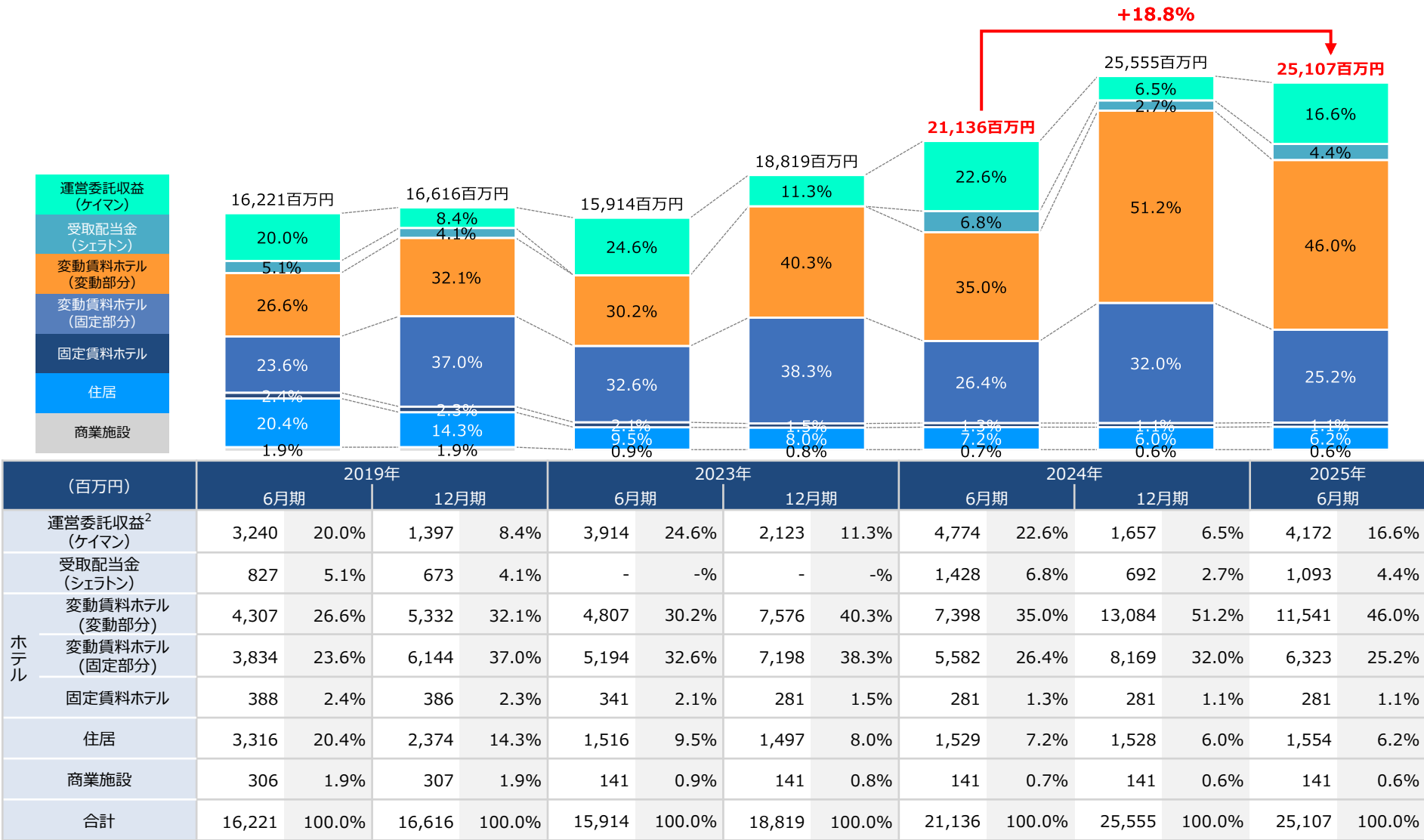
- ・ 融資関連費用の減少：△116
- ・ 支払利息の増加：+291
- ・ 投資法人債利息の増加：+7
- ・ 為替差損の増加：+51
- ・ デリバティブ損失の減少：△8
- ・ 投資口交付費の減少：△170

1口当たり分配金（円）

- ・ 前期より減少：△87

■ 当期の営業収益は、国内既存ホテルの業績伸長及び2024年7月の新規取得物件による賃料増加等により、前年同期比18.8%の増加となった

営業収益の構成比¹



(注1) 各期中にINVが保有していた物件に基づきます。また、売却益は含みません
(注2) 2019年6月期の数値は、「ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ」及び「サンシャイン・スイーツ・リゾート」を直接保有する以前の匿名組合出資に基づく分配金を含みます

Ⅲ-3. 2025年12月期業績予想の概要

- 2025年12月期は、2025年8月の新規取得物件による賃料増加及び国内既存ホテル業績向上等によるホテル賃料の増加、並びにサンシャイン・スイーツ・リゾートの大規模改修工事の完了に伴う業績回復等による運営委託収益の増加により、営業収益は前年同期比10.1%増の28,145百万円、当期純利益は同7.3%増の16,237百万円を見込む
- 2025年12月期の1口当たり分配金は、前年同期比7.3%増の2,127円を見込む。2025年2月26日公表の予想値（2,056円）と比べ、3.5%の増加

	2024年12月期	2025年12月期	差異	
			金額	(%)
営業収益	25,555	28,145	2,590	10.1%
不動産賃貸事業収益	23,205	25,488	2,283	9.8%
うち、ホテル賃料（変動）	12,525	14,493	1,967	15.7%
うち、ホテル賃料（固定）	8,440	8,774	334	4.0%
うち、住居賃料	1,413	1,436	23	1.6%
運営委託収益	1,657	1,984	327	19.7%
受取配当金	692	671	△20	△3.0%
不動産等売却益	-	-	-	-
営業費用	7,803	9,094	1,290	16.5%
不動産賃貸事業費用	6,325	7,376	1,051	16.6%
うち、公租公課	830	1,077	247	29.8%
うち、減価償却費	4,529	5,219	690	15.2%
運営委託費用	768	829	61	7.9%
うち、減価償却費	461	537	76	16.5%
NOI	23,451	25,695	2,244	9.6%
償却後NOI	18,461	19,939	1,477	8.0%
営業利益	17,751	19,051	1,299	7.3%
営業外収益	3	-	△3	△100.0%
営業外費用	2,616	2,813	196	7.5%
経常利益	15,138	16,238	1,099	7.3%
当期純利益	15,138	16,237	1,099	7.3%
1口当たり分配金（円）	1,982	2,127	145	7.3%
運用日数	184	184	-	-

2025 2H vs. 2024 2H主な差異要因（単位：百万円）

営業収益

- 2025年8月取得ホテルによる賃料（変動・固定合計）の増加：+1,289
- 2024年6月末時点保有ホテルの賃料（変動・固定合計）の増加：+816
- 2024年7月取得ホテルの通期寄与等による賃料（変動・固定合計）の増加：+195
- 住居賃料の増加：+23
- 運営委託収益の増加：+327
 - ミドルベースで+29.8%の増収。レートは円高進行の想定（2024年12月期の期中平均為替レート155.2円に対して2025年12月期の想定は143.2円）
- 受取配当金の減少：△20

営業費用・営業外費用

- 不動産賃貸事業費用の増加：+1,051
 - 2024年7月取得ホテルによる増加：+438
 - 2025年8月取得ホテルによる増加：+367
 - 2024年6月末時点保有物件減価償却費の増加：+210
- 運営委託費用の増加：+61
 - 保険料等の減少：△15
 - 減価償却費の増加：+76
- 営業外費用の増加：+196
 - 支払利息の増加：+577
 - 投資法人債利息の増加：+9
 - 融資関連費用の減少：△45
 - 為替差損の減少：△167
 - デリバティブ損失の減少：△8
 - 投資口交付費の減少：△170

Ⅲ-4. 2026年6月期業績予想の概要

- 2026年6月期は、海外ホテルからの運営委託収益が円高進行の影響で前年同期比で減少するものの、2025年8月の新規取得物件による賃料増加及び国内既存ホテルの業績向上によるホテル賃料の増加により、営業収益は前年同期比4.8%増の26,315百万円、営業利益は1.5%増の17,192百万円を見込む
- 当期純利益は、支払利息の増加等の要因による営業外費用の増加により、前年同期比0.4%減の14,314百万円を見込む。1口当たり分配金は中期的な分配金の安定性を維持するため利益剰余金を活用し、1,895円を予定

	2025年6月期	2026年6月期	差異	
			金額	(%)
営業収益	25,107	26,315	1,208	4.8%
不動産賃貸事業収益	19,841	21,522	1,680	8.5%
うち、ホテル賃料（変動）	10,911	12,387	1,476	13.5%
うち、ホテル賃料（固定）	6,594	6,892	297	4.5%
うち、住居賃料	1,419	1,436	16	1.2%
運営委託収益	4,172	3,946	△226	△5.4%
受取配当金	1,093	847	△245	△22.5%
不動産等売却益	-	-	-	-
営業費用	8,172	9,123	950	11.6%
不動産賃貸事業費用	6,575	7,451	875	13.3%
うち、公租公課	766	862	96	12.6%
うち、減価償却費	4,697	5,436	738	15.7%
運営委託費用	788	819	31	4.0%
うち、減価償却費	475	519	44	9.4%
NOI	22,916	24,001	1,084	4.7%
償却後NOI	17,744	18,045	301	1.7%
営業利益	16,935	17,192	257	1.5%
営業外収益	103	-	△103	△100.0%
営業外費用	2,671	2,877	205	7.7%
経常利益	14,366	14,315	△51	△0.4%
当期純利益	14,366	14,314	△51	△0.4%
1口当たり分配金（円）	1,895	1,895	-	-
運用日数	181	181	-	-

2026 1H vs. 2025 1H主な差異要因（単位：百万円）

営業収益

- 2025年8月取得ホテルによる賃料（変動・固定合計）の増加：+1,057
- 既存ホテル賃料（変動・固定合計）の増加：+716
- 住居賃料の増加：+16
- 運営委託収益の減少：△226
 - 米ドルベースで+1.9%の増収。レートは円高進行を想定（2025年6月期の期中平均為替レート150.7円に対して2026年6月期の想定は139.9円）
- 受取配当金の減少：△245

営業費用・営業外費用

- 不動産賃貸事業費用の増加：+875
 - 2025年8月取得ホテルによる増加：+555
 - 既存物件の減価償却費の増加：+217
 - 2024年7月取得ホテルの固都税の増加：+83
- 運営委託費用の増加：+31
 - 運営委託損失の減少¹：△20
 - 減価償却費の増加：+44
 - 保険料等の増加：+7
- 営業外費用の増加：+205
 - 支払利息の増加：+410
 - 投資法人債利息の増加：+3
 - 融資関連費用の増加：+9
 - 為替差損の減少：△218

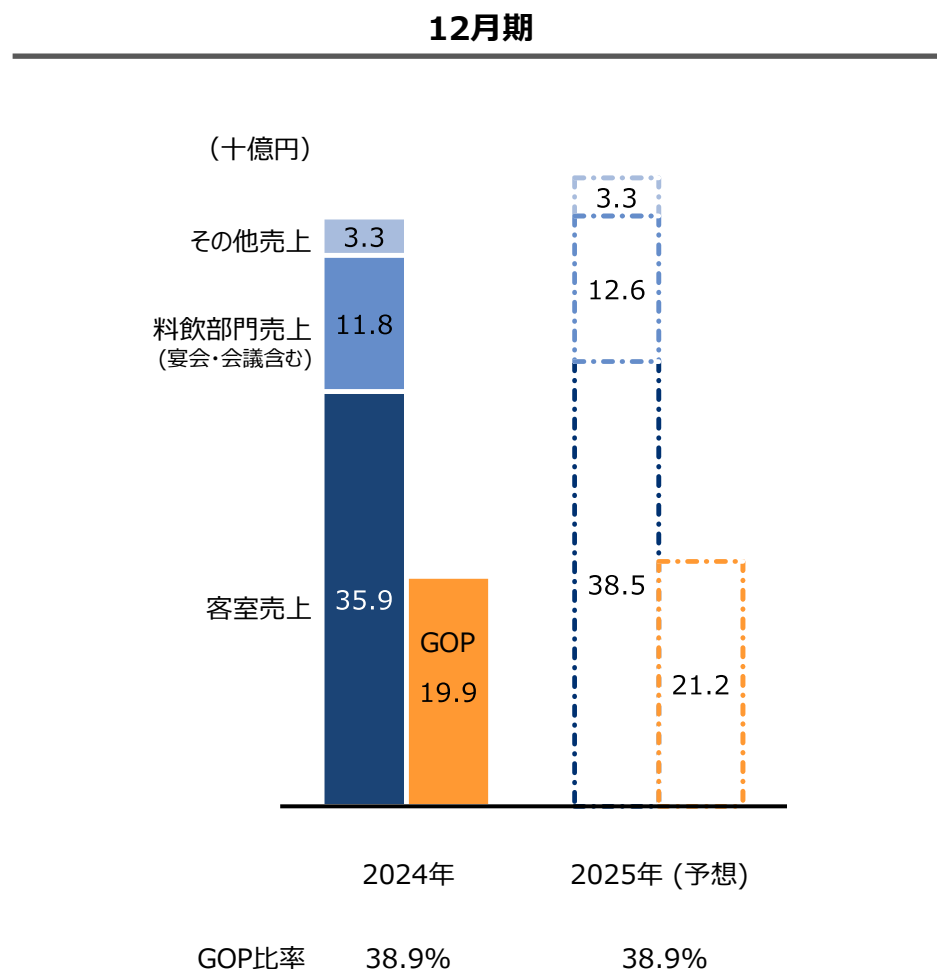
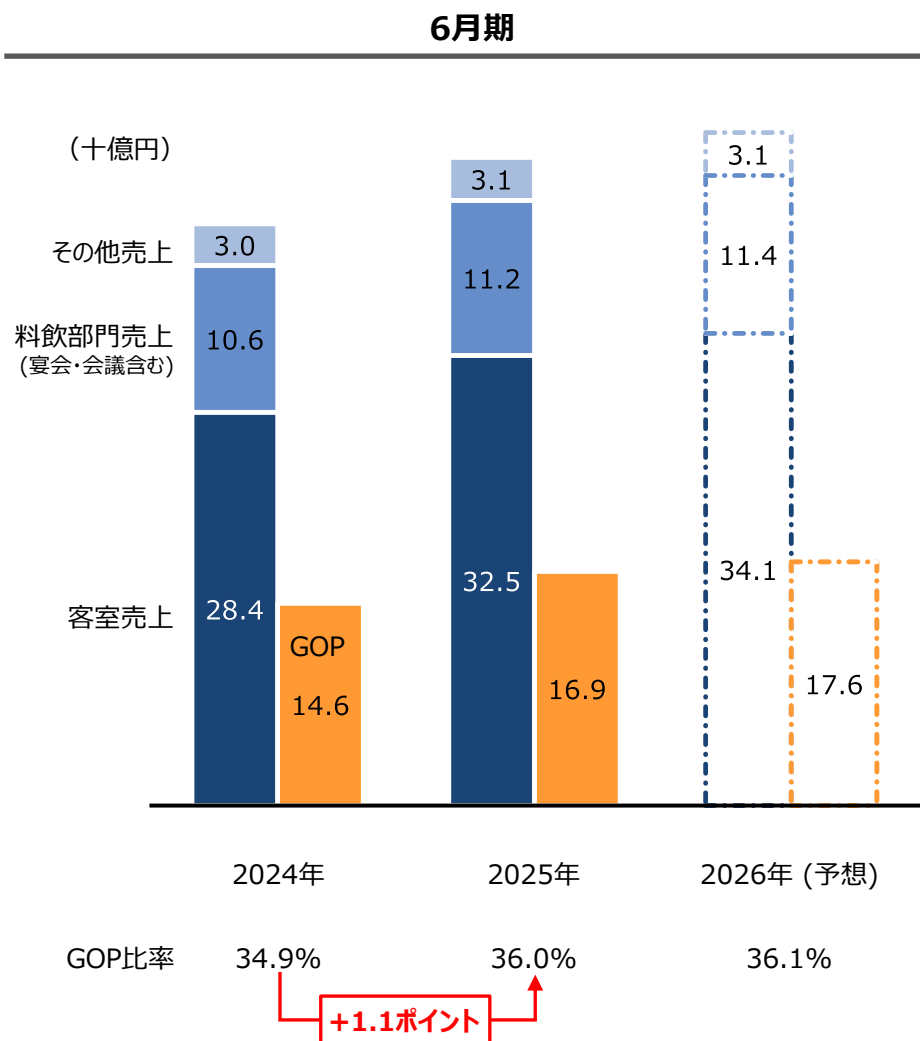
営業外収益

- 営業外収益の減少：△103
 - デリバティブ利益の減少：△67、他

（注1） サンシャイン・スイーツ・リゾートの2025年6月期のGOPは20百万円のマイナスであったため、これを運営委託損失として計上しています。2026年6月期に関しては、サンシャイン・スイーツ・リゾートのGOPはプラスになり、運営委託損失は発生しない見込みです

Ⅲ-5. ICN91物件の売上とGOPの推移（実績と予想）

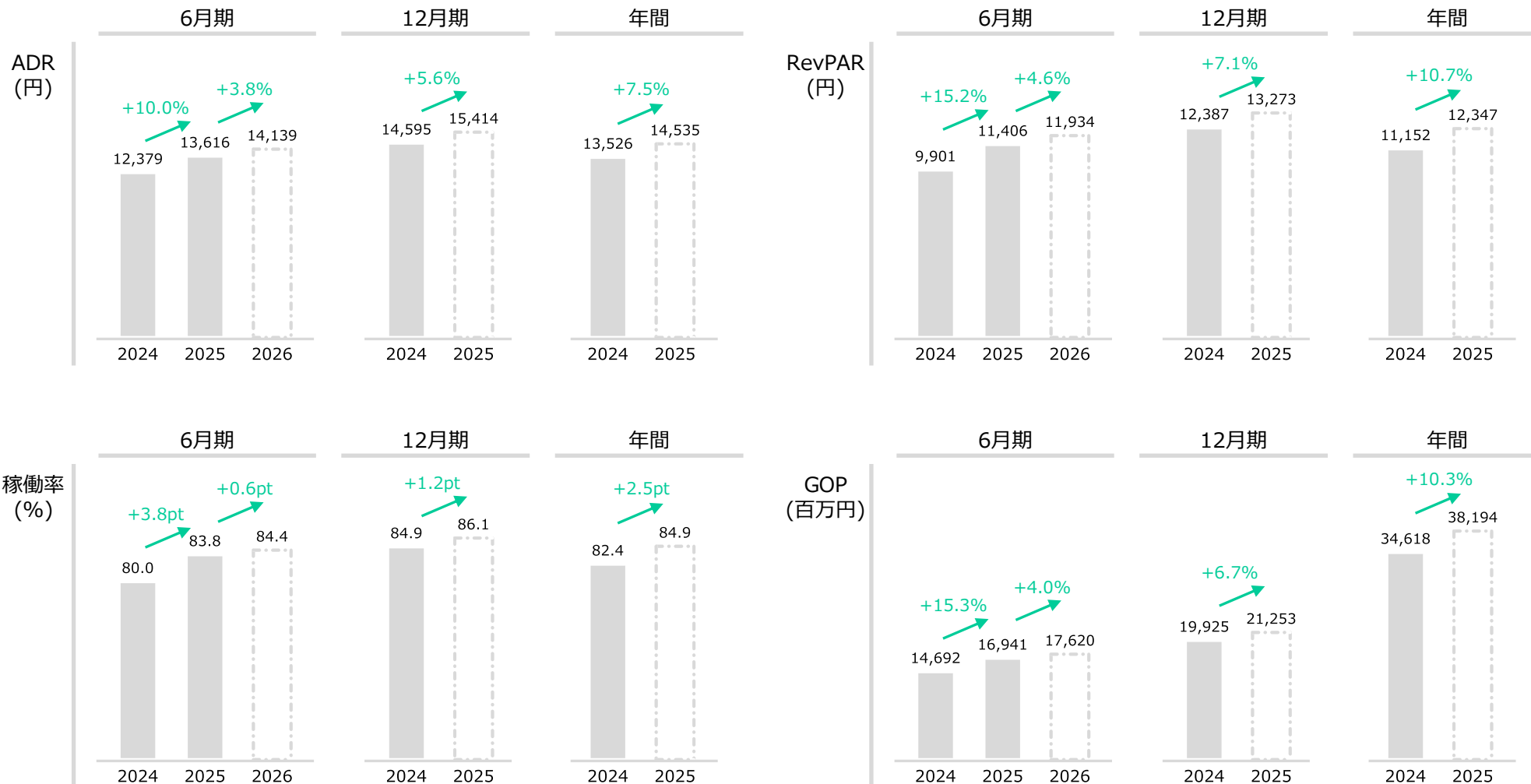
- 当期は客室売上、料飲部門売上、その他売上¹の全てで前年同期比増を達成。また、ICNによるGOPPAR（販売可能室数に対するGOP）を最大化する戦略が引き続き奏功し、各種コストの上昇圧力がある中でも、GOP比率は前年同期比で1.1ポイント上昇
- 2025年12月期、2026年6月期も、GOP比率は現状の水準を保ちながら、客室売上及び料飲部門売上の双方が伸長していく見通し



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

Ⅲ-6. ICN91物件のKPI¹（実績と予想）

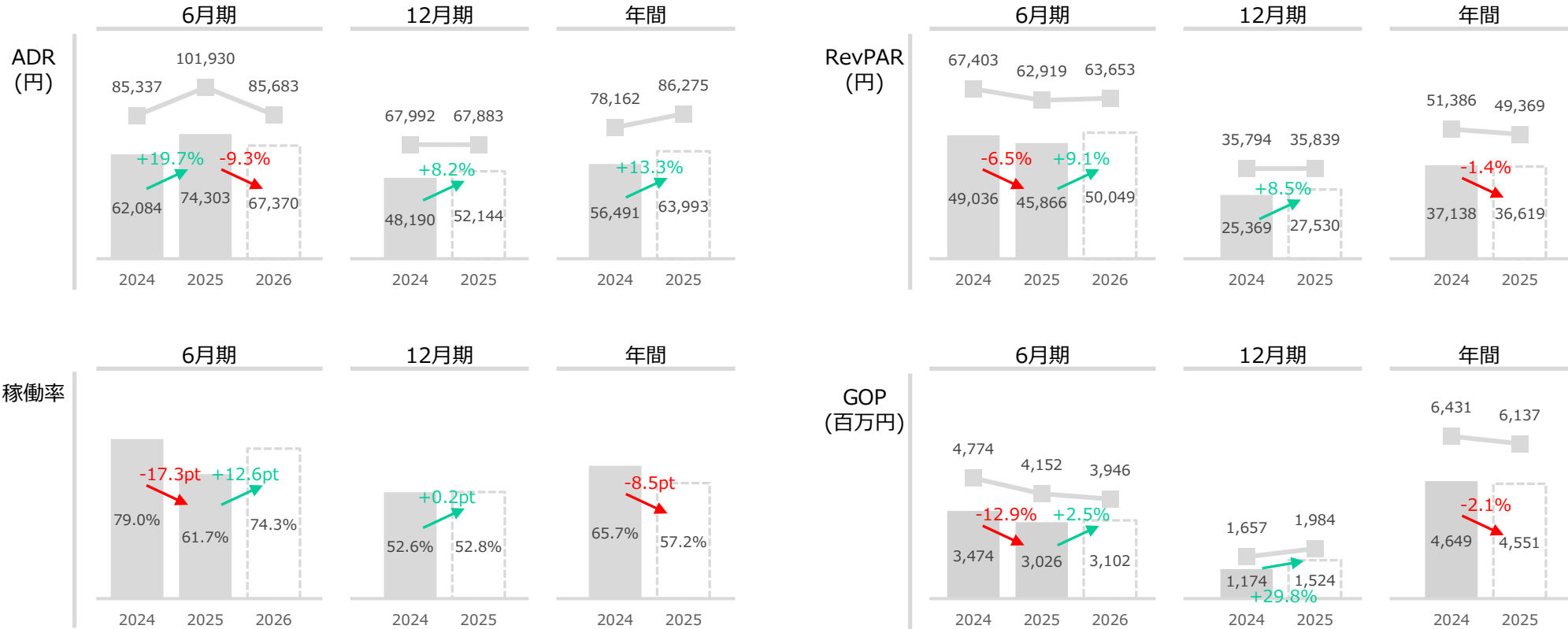
- 当期は、堅調なインバウンド需要、大阪万博に伴う需要増等により、全てのKPIが前年同期を上回った。RevPARは前年同期比で15.2%、GOPは15.3%成長
- 2025年12月期は、日本で災害が発生するという風説により、一部の国からのインバウンド需要に影響が見られるが、大阪万博に伴う需要等により、総じて国内需要・インバウンド需要双方が順調に推移する見通しで、全てのKPIが前年同期を上回る見込み。RevPARは前年同期比で7.1%、GOPは6.7%成長する想定
- 2026年6月期は、大阪万博に伴う需要の剥落を見込むが、国内需要・インバウンド需要双方が順調に推移する見通しで、全てのKPIの前年同期比増を見込む



(注1) ICN91物件を2024年年初から保有していたと仮定してKPIを算出しています。また、INVによる取得前の期間の実績は、売主から提供を受けた実績値を基に、INVが保有していたと仮定した調整を加えて算出していますが、会計上の取扱いの差異に基づく調整など算出時期によっては把握困難な場合があるため、当該調整に伴い実績値に差異が生じる場合があります

Ⅲ-7. ケイマンホテルKPI（実績と予想）

- 当期は、サンシャイン・スイーツ・リゾートの大規模改修工事等の影響で、客室稼働率が前年同期比で17.3ポイント低下したことにより、RevPARは同6.5%減少
- 今後、競合ホテルの順次開業による影響が一定程度想定されるが、サンシャイン・スイーツ・リゾートの大規模改修工事完了後の増収効果により、2025年12月期及び2026年6月期の双方で米ドルベースのGOPは前年同期比増加を見込む。一方、円高の進行により、2026年6月期の円ベースでのGOPは微減を見込む。競合ホテルの開業に起因する需給悪化に伴う業績への影響については、コロナ禍で減便したケイマン諸島への航空便数の回復が進めば、緩和・消失し、業績は向上することが期待される



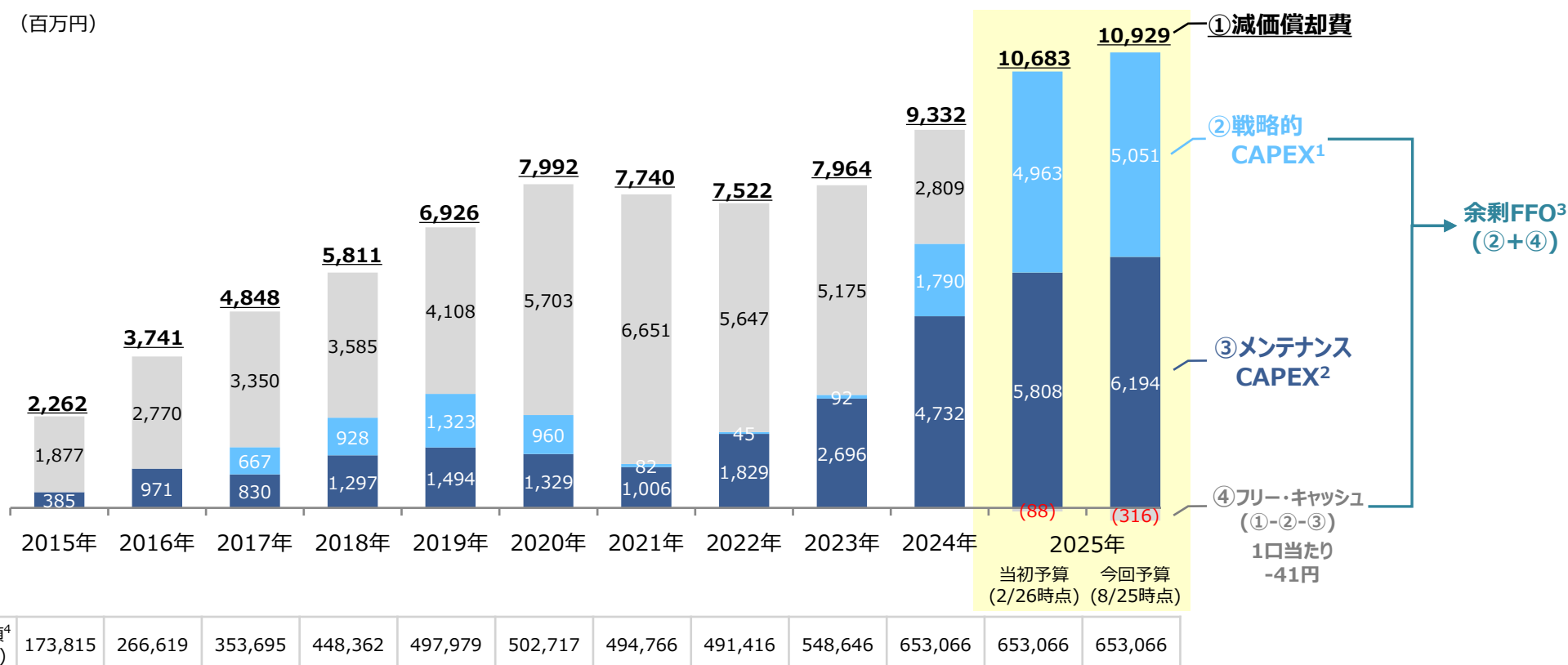
<ADR、RevPAR、GOPについて>
棒グラフ=為替変動の影響をなくするため1米ドル=110円で換算
折れ線グラフ(—■) = 以下の各期における加重平均為替レート（2025年12月期及び2026年6月期は想定）を使って円換算

	6月期			12月期		年間	
	2024年	2025年	2026年	2024年	2025年	2024年	2025年
加重平均為替レート (円)	151.2	150.9	139.9	155.2	143.2	152.2	148.3

Ⅲ-8. 資本的支出及び減価償却費

- 本投資法人は、ICNと協働して、物件の収益力向上のための戦略的CAPEXの実施に取り組んでいる
- 2025年の戦略的CAPEXについては、ほぼ当初通りの予算規模で、フサキビーチリゾートホテル＆ヴィラズでの改装（次頁参照）をはじめとする複数の魅力的なリターンを見込める各種バリューアップ工事を推進
- なお、減価償却費の範囲内で資本的支出を行うのが、本投資法人の基本方針ではあるが、魅力的な投資機会があればこの限りではなく、本年のように、投資主価値向上の早期実現を企図したバリューアップ工事の積極的推進により、資本的支出が減価償却費を超える場合がある

(百万円)



(注1) 「戦略的CAPEX」とは、ホテルの競争力の維持・向上を目的とした客室、宴会場、レストラン等のリニューアルに係る戦略的な資本的支出をいいます

(注2) 「メンテナンスCAPEX」とは、建物の資産価値を維持する上で必要な建物設備・施設の更新工事に係る資本的支出及び運営上必要な什器・備品・設備に係る資本的支出をいいます

(注3) 「余剰FFO」とは、減価償却費から「メンテナンスCAPEX」を控除した金額をいいます。以下本書において同じです

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

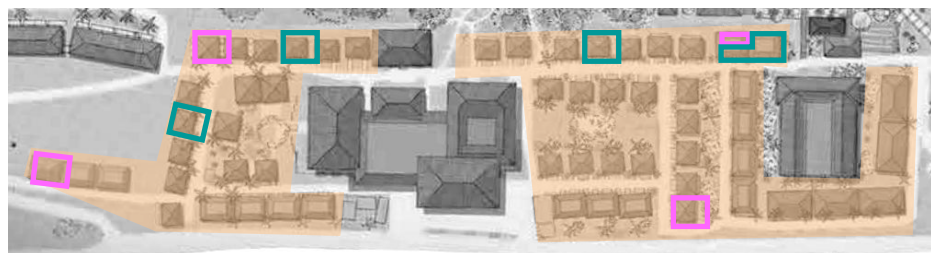
Ⅲ-9. 戦略的CAPEX事例：フサキビーチリゾートホテル&ヴィラズ

- 本物件の客室総計398室のうち、138室はヴィラタイプの「ガーデンヴィラズ」で構成される。ヴィラのうち最も古いものは1982年の竣工
- INVが本物件を取得した2023年の時点で、バリューアップ工事済みの客室は6室のみであったため、以降、他の客室のバリューアップ工事について継続的に検討を実施
- その結果、本年は10室の改装を決定。浴室、居室、外構を含めた全面的刷新による商品力向上を狙う。投資金額は289百万円、想定GOP増加額は56百万円、ROIは19.5%を見込む

改装範囲

名称	竣工年	客室数 (比率)
ガーデンヴィラズ	1982	138 (34.7%)
ガーデンテラス	2015	44 (11.1%)
ノースウィング	2019	151 (37.9%)
サウスウィング	2020	65 (16.3%)

凡例: ■ ガーデンヴィラズ □ 2024年までに改装済 (6室) □ 今回改装 (10室)



改装内容

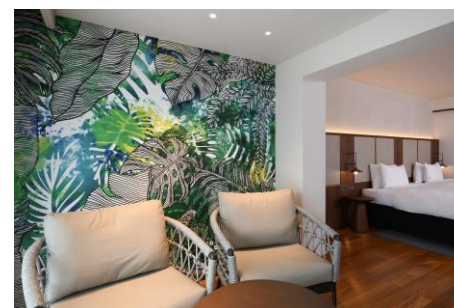
改装項目

- ① ユニットバスからシャワールームへ改修
- ② 壁、床、天井の内装更新
- ③ FF&Eの更新
- ④ 備品 (テレビなど)の更新
- ⑤ 外構テラス工事
- ⑥ 天井のデザイン更新 (10室のうち一部)

改装前



改装後



工期

2025年3月から7月

投資効果

予想ROI: 19.5%

- 投資金額: 289百万円
- GOP増加額: 56百万円 (改装前比+2.5%¹⁾)



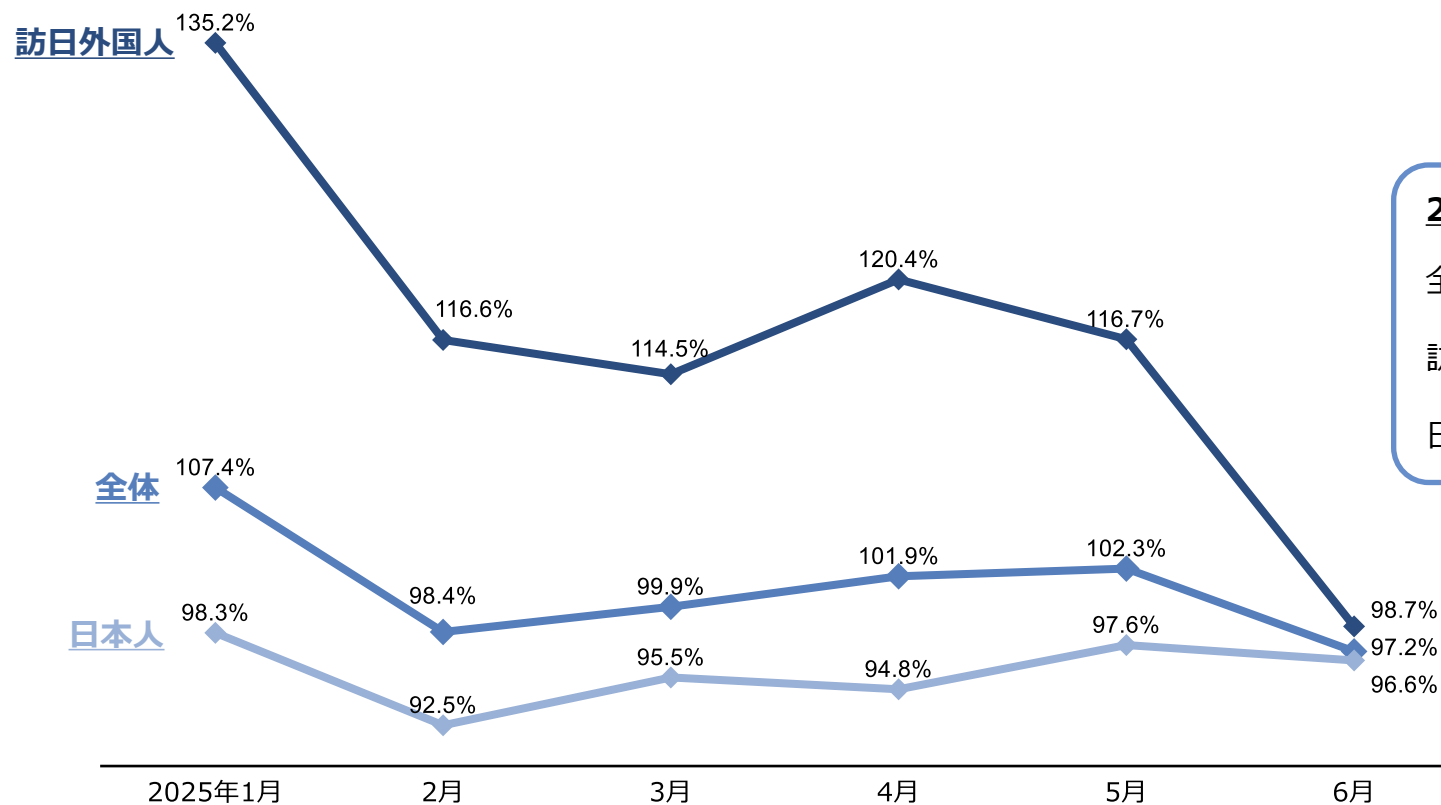
(注1) 今回改装した10室の改装前のGOPの金額に対する増加率ではなく、本物件全体の改装前のGOPに対する増加率を示しています



IV.ホテル運営状況と市場環境

- 2025年前半の訪日外国人の延べ宿泊者数は、日本で災害が発生するという風説の影響で落ち込みが見られた6月を除き、円高が進行する局面下でも堅調に推移
- 訪日外国人の需要に牽引される形で、全体の延べ宿泊者数は安定的に推移した

2025年前半の延べ宿泊者数 (前年同月=100%)¹



2025年前半累計

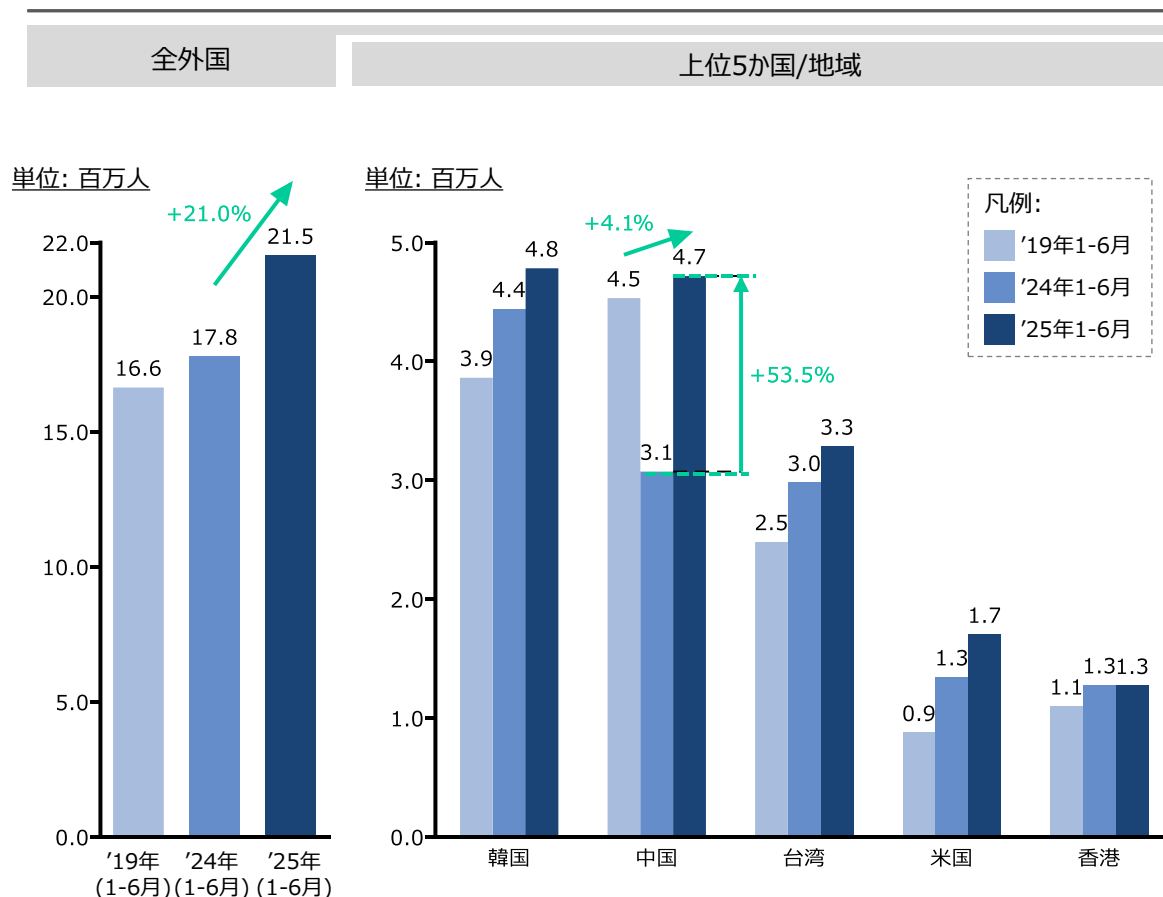
全体:	101.1%
訪日外国人:	116.5%
日本人:	95.9%

月中平均為替²
(円/米ドル)

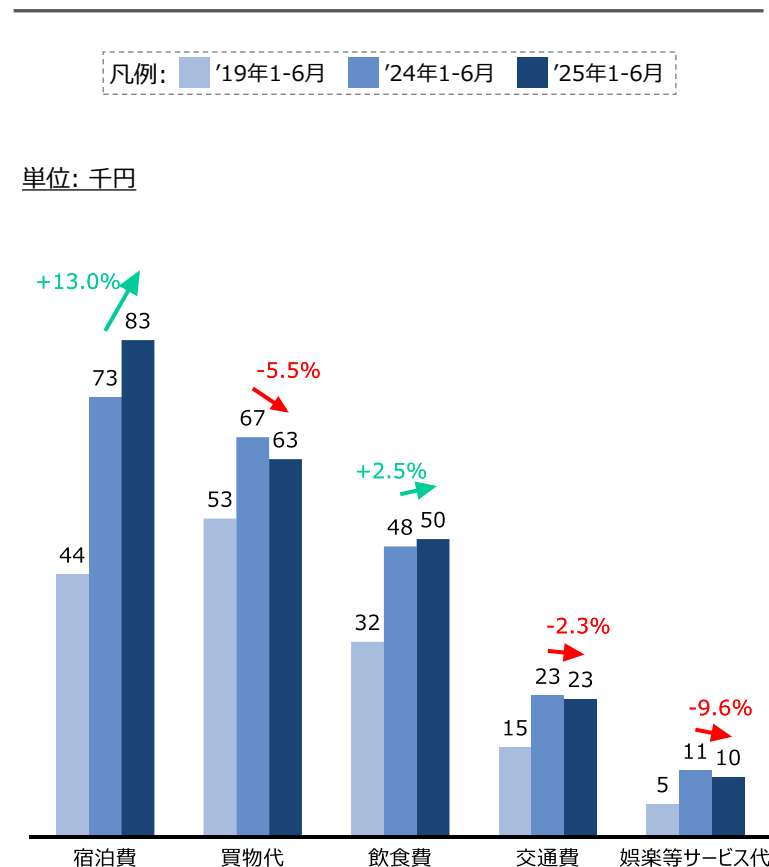
156	152	149	144	145	144
-----	-----	-----	-----	-----	-----

- 2025年前半の訪日外国人旅行者数¹は、円高が進行する中でも力強く推移し、前年同期比で21.0%増加。特に、最大の押上げ要因となった中国は53.5%増と大きな伸びを見せ、2019年同期比でも4.1%増とコロナ禍前の水準も超過した
- 2025年前半の訪日外国人平均旅行消費額²に関しては、円高が進行する状況下で、買物代をはじめ、支出が前年同期比で減少する費目もある中で、宿泊費は13.0%増と順調な伸びを示した。旅行の構成要素における宿泊の優先順位の高さが示唆される

訪日外国人旅行者数¹



訪日外国人平均旅行消費額²



期中平均為替³
(円/USD) 110 152 148

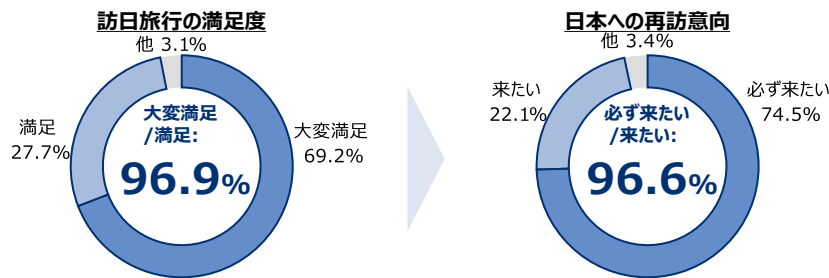
(注1) 出所：独立行政法人国際観光振興機構（日本政府観光局（JNTO））「訪日外客統計」に基づき本資産運用会社が作成
(注2) 出所：国土交通省「インバウンド消費動向調査」。グラフは出所に基づき本資産運用会社が作成
(注3) 日本銀行のデータに基づき、本資産運用会社が計算

IV-3.インバウンド：訪日リピーターの推移と地方空港国際線の回復状況

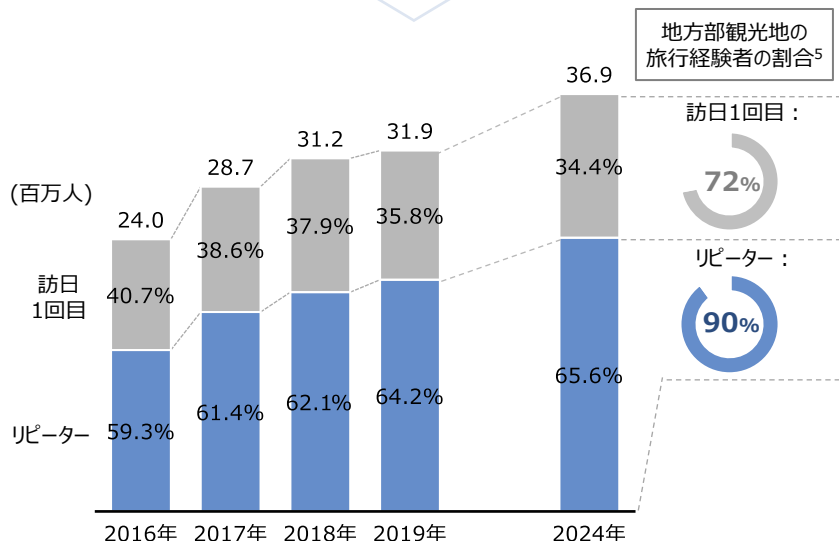
- 訪日外国人の旅行体験の満足度は高く、再度の訪日を希望する割合も高い。結果、訪日2回目以上のリピーターはコロナ禍をはさんで着実に増加している
- リピーターは、訪日1回目の外国人旅行者よりも、地方部¹の観光地を旅行する傾向が見られることから、リピーターの増加は、地方部での宿泊増、ひいては地方部に所在する本投資法人保有資産の業績向上につながると考えられる
- 地方空港²の国際線定期便数は着実に回復し、2025年夏期の計画数は6割の空港にてコロナ禍前と同じかそれ以上の水準に到達。地方部へのアクセス改善による訪日外国人の地方部観光の活性化が期待される

訪日外国人の意識調査と旅行者数

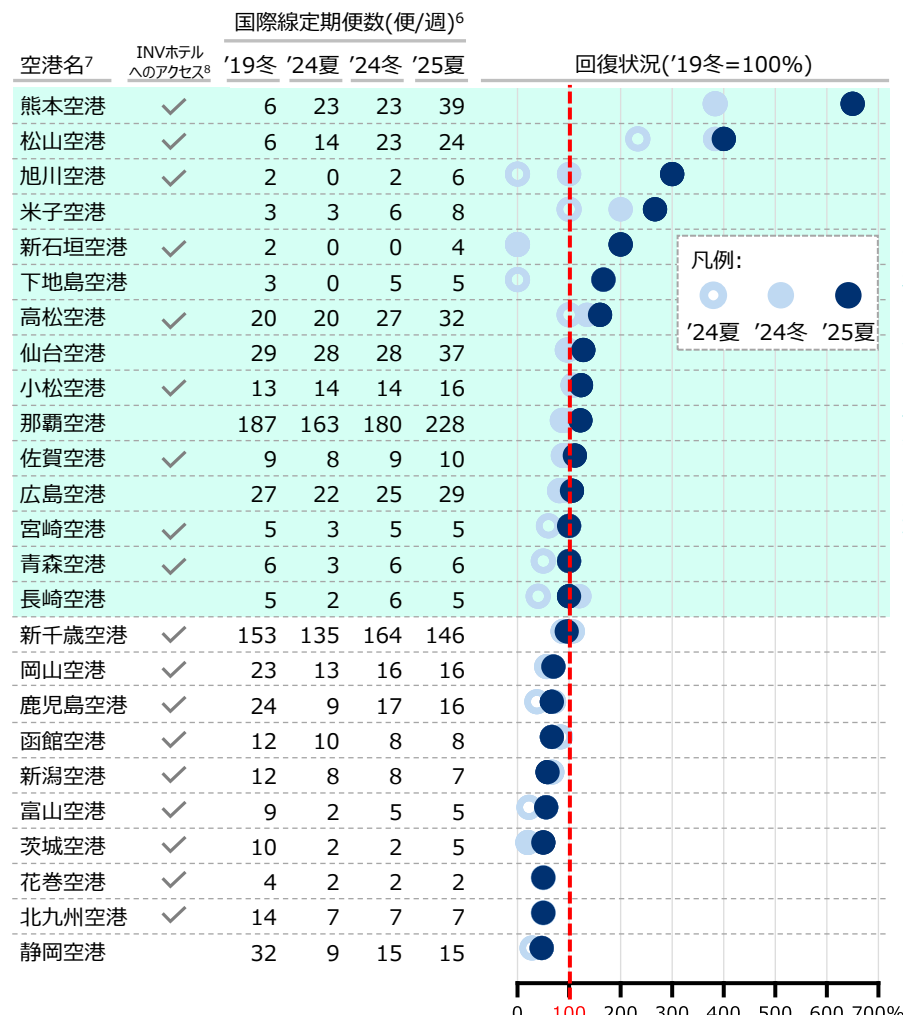
訪日外国人意識調査³



訪日外国人旅行者数⁴



地方空港の国際線定期便数の回復状況

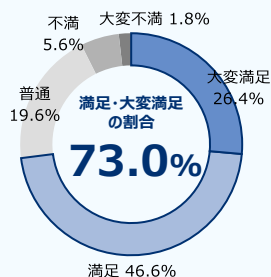


(注1) 地方部とは、千葉県、埼玉県、東京都、神奈川県、愛知県、京都府、大阪府、兵庫県以外の道県をいいます
(注2) 地方空港とは、成田国際空港、東京国際空港、中部国際空港、関西国際空港、福岡空港以外の、国際線定期便が就航している空港をいいます
(注3) 国土交通省「訪日外国人消費動向調査」(2024年簡易集計表)に基づき本資産運用会社が作成
(注4) 独立行政法人国際観光振興機構(日本政府観光庁(NTO))「訪日外客統計」国土交通省「訪日外国人消費動向調査」に基づき本資産運用会社が作成
(注5) DBI-JTB「アジア・欧米系 訪日外国人旅行者の意向調査(2024年)」にて、「日本の地方部観光地を2015年以降に旅行したことがある」と回答した訪日外国人の割合
(注6) それぞれ、以下の期間の週間運行便数の当初計画数を指します。「'19冬」=2019年冬期(2019年10月27日から2020年3月28日)、「'24夏」=2024年夏期(2024年3月31日から2024年10月26日)、「'24冬」=2024年冬期(2024年10月27日から2025年3月29日)、「'25夏」=2025年夏期(2025年3月30日から2025年10月25日)
(注7) 「'19冬」の本数が0の地方空港は当該一覧には含まれていません
(注8) 2025年8月27日取得予定物件を含むINV保有ホテルのいずれかのウェブサイトにて、アクセス手段として紹介されている空港

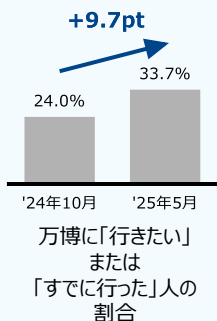
- 三菱総合研究所の調査で大阪万博の来場者の7割超が満足と回答。このような高評価の声もあって、開幕前と比べ、来場意欲は上昇し、来場者数のペースも加速。運営主体の想定では、会期後半の来場者数は前半の1.5倍となる予測であり¹、一層の宿泊関連需要の高まりが期待される
- 大阪万博関連の宿泊需要を受け、大阪府所在の本投資法人保有7物件の業績は好調に推移し、当期のGOPは前年同期比+46.0%。12月期も好調を維持する想定
- 大阪万博終了後も、大阪IRなどの観光需要の促進が期待できる開発案件が控えている。加えて、過去の各国での万博後の需要動向から、大阪万博終了後も、観光需要は総じて高い水準で維持されることが期待される

大阪万博の動向

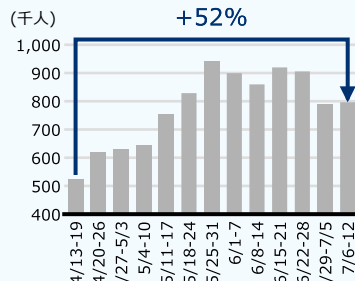
①来場者の評価²



②来場意欲の推移²



③会期前半の週間来場者数³



大阪府所在INV物件の状況

物件名	2025年6月期GOPの前年同期比較
アートホテル大阪ベイトワ-8空庭温泉	+ 374百万円 (+44.0%)
ホテルマイステイズ新大阪コンファレンスセンター	+ 122百万円 (+41.2%)
ホテルマイステイズ堺筋本町	+ 68百万円 (+70.7%)
ホテルマイステイズプレミア堂島	+ 64百万円 (+36.8%)
ホテルマイステイズ御堂筋本町	+ 58百万円 (+69.2%)
ホテルマイステイズ大手前	+ 41百万円 (+56.9%)
ホテルマイステイズ心斎橋	+ 22百万円 (+38.6%)
合計	+ 752百万円 (+46.0%)

大阪IR⁴

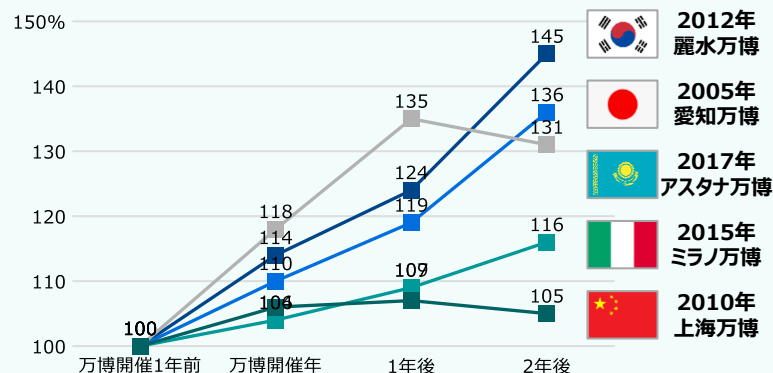
開業時期・所在地 | 2030年秋、夢洲

構成施設 | カジノ施設、MICE施設、宿泊施設等

観光需要へのインパクト(予測)

来訪者区分	年間来訪者数	来訪者の近畿圏 ⁵ での年間旅行消費額 (IR施設内での消費額を除く)
国内客	1,358万人	2,422億円
海外客	629万人	7,946億円
合計	1,987万人	10,368億円

万博後の入国者推移の事例⁶



(注1) 出所：日本経済新聞 (2025年7月13日)

(注2) 出所：三菱総合研究所調査 (2025年5月実施)

(注3) 出所：2025年日本国際博覧会協会。なお、AD証入場者数は除いて集計しています

(注4) 出所：大阪府、大阪市、MGM大阪株式会社「大阪・夢洲地区特定複合観光施設区域の整備に関する計画」(2025年5月9日)

(注5) 福井県、滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県及び和歌山県を指します

(注6) 出所：世界銀行。各万博の開催年の入国者数を100%として算出

- 2025年7月1日付で社名を株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメントからアイコニア・ホスピタリティ株式会社に変更
- 社名変更に先駆け、全国各地の170を超えるアイコニア・ホスピタリティ・グループ施設でポイントを貯めて使える新ロイヤリティプログラム「GoTo Pass」をローンチ。グループ全体でのロイヤリティを高めることで、集客力のさらなる向上を目指す

2025年6月期に実施した様々な取組み

事業拡大・強化に向けた取組み

<社名変更>

1999年にウィークリーマンションの運営・管理から事業を開始した株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメントは、中長期滞在型、宿泊特化型、フルサービス、リゾート、旅館まで、あらゆるスタイルの多彩なホテルの運営を手掛けるまでに成長。2025年1月からは、「スパリゾートハワイアンズ」「フェニックス・シーガイア・リゾート」「セラヴィリゾート泉郷」「ハヶ岳高原ロッジ」「ハヶ岳高原音楽堂」など宿泊施設

を軸に、大型リゾート・文化施設の運営も開始し、幅広いカテゴリーの施設を運営する“総合ホテル運営会社”として、さらなる事業拡大・成長を推進するべく、2025年7月1日付で社名をアイコニア・ホスピタリティ株式会社（ICN）に変更

ホスピタリティ産業のプロフェッショナルとして、従来の枠にとらわれない発想で新たな価値を探索し、スケールメリットを活かしながら地域や施設が本来持つ魅力を最大限に引き出すことで、観光立国・日本の持続的な成長に貢献することを目指す

ICONIA
HOSPITALITY

<新ロイヤリティプログラムの導入>

運営施設数が拡大し、顧客数が増加するにつれ、課題となっていたブランド認知度やグループホテルへの集客率をさらに向上させるための施策として、ホテル、温泉リゾートに加えて、レストラン・宴会・日帰り温泉・レジャー施設などの全国170棟以上の施設で、利用金額に応じてポイントを貯めて使える共通ロイヤリティプログラム「GoTo Pass」をローンチ

<導入によるメリット>

- ✓ 顧客定着率の向上
- ✓ ICNグループホテル間での相互送客による販売機会の拡大
- ✓ 顧客の年間利用額向上による売上増加
- ✓ 直販率向上による代理店手数料等の削減



「GoTo Pass」に関する詳細はこちらから：
<https://gotopass.jp/ja-JP>

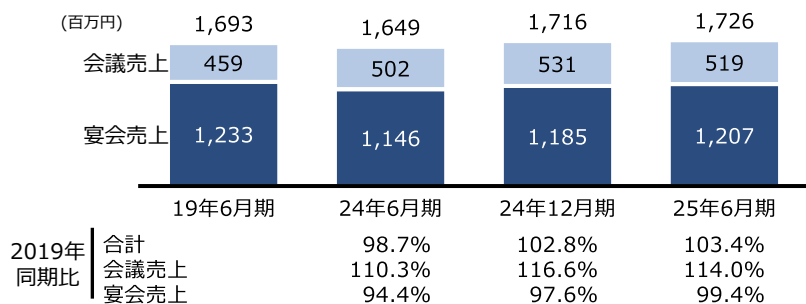
- 宴会・会議については、宴会を伴う会議が引き続き増加。料金改定により単価アップも実現し、宴会・会議売上合計ではコロナ禍前を上回る実績を達成
- インバウンド需要は、引き続き、中国、台湾、韓国を中心にマーケティングを強化。今後は、さらに東南アジア等の新興市場への販路を拡大
- 多人数に対応可能な客室や、ペトルームの導入等を通じ、多様化するニーズに応え、顧客基盤を拡大

2025年6月期に実施した様々な取組み

会議・宴会

- ・ 宴会・会議については、会議単体での開催から宴会を伴う会議への移行が継続。室料、宴会プラン、付帯サービスの料金改定により、単価の上昇も実現し、宴会・会議売上合計では、コロナ禍前を上回る実績を達成

ICN18物件¹の宴会・会議の売上



顧客基盤拡大・強化に向けた取組み

- ・ 中国、台湾、韓国を引き続き重要なマーケティング対象国とし、これらの国に特化したセールスチームによる現地セールスを強化。台湾旅行会社から、MS名古屋錦、田沢湖レイクリゾートでの団体宿泊を引き続き受注。今後は、さらに東南アジア等の新興国を含む海外OTAの販売拡大により、団体・個人両方の需要を取り込む
- ・ 物件ごとのエリアニーズを踏まえ、インバウンド需要増等の効果が見込まれる物件を中心に、多人数にも対応可能な客室の増強を目的とした改装等を行いDORの向上を図る
- ・ より幅広い層に選ばれるホテルとなることを目的とし、ペットフレンドリーなホテルづくりを推進。「ペットも大切な家族」と考える愛犬家のニーズを獲得し、顧客基盤を拡大

(注1) 以下のホテルを指します。マスイズ新浦安コンパレンセンター、ホテルマスイズ函館五稜郭、ホテルマスイズ宇都宮、ホテルマスイズ五反田駅前、ホテルエビナル那須、ホテルマスイズ新大阪コンパレンセンター、亀の井ホテル 別府、アートホテル弘前シティ、ホテルマスイズズプレミア札幌パーク、ホテルマスイズ札幌アズメン、アートホテル石垣島、アートホテル新潟駅前、ホテルマスイズ鹿児島天文館、アートホテル旭川、ホテルマスイズ松山、ホテルマスイズプレミア成田、アートホテル盛岡
(注2) ホテル近隣企業で行われる研修参加のために、企業が中途採用者を宿泊させる需要
(注3) 日本文化・環境を学ぶ海外からの学生・教員向けツアー

積極的な提案営業による売上拡大

- ・ 2025年6月期、企業のインターン採用者向けの宿泊需要は旺盛な採用マインドにより好調な受注状況が継続し、売上高は前年同期1.5倍となった
- ・ 中途採用者向けの宿泊需要²も引き続き旺盛で、売上高は前年同期1.2倍を記録
- ・ 海外からのスタディーツアー³については、チェーンメリットを活かし、ゴールデンルート型・中長期滞在型共に6月期として過去最高の売上高を達成
- ・ 修学旅行については、宿泊費や交通費の高騰により、泊数減少や行程の変更などの変化が発生。このような環境下で、需要が減少する時期での催行を提案する等、市場のニーズに合った提案を行い、順調に宿泊需要を獲得
- ・ 国内スポーツ団体については、本社営業チームと現地ホテルとの協力体制を強化する等の取組みや、宿泊対応が評価され、2025年6月期も順調に受注
- ・ 亀の井ホテル 柳川で実施している「どんご船」での川下りなど、立地を活かしたサービスや地域のユニークな特徴を取り入れた新たな体験を提供。日本人観光客だけでなく、インバウンドの「体験型観光」需要に対応

<アートホテル小倉ニュータガワ 旧豊山閣庭園>

アートホテル小倉ニュータガワのシンボルである池泉回遊式庭園「旧豊山閣庭園」が、日本の造園文化の発展に寄与した事例として高く評価され、国の登録記念物（名勝地関係）に登録決定。既に登録有形文化財（建造物）に登録されている数寄屋建築3棟とともに、庭園の保存・活用に取組みながら、一般への公開・活用を継続予定。



庭園概要

名称：旧豊山閣庭園

登録面積：2,556.64㎡

登録日：2025年登録（予定）

- 中国・香港市場を中心に、日本での地震発生に関する風説の影響が見られるものの、インバウンド需要は引き続き収益の重要なドライバーとなる見通し
- 国内のビジネス需要は堅調に推移。レジャーについても、年末年始の帰省・旅行需要で安定的に推移する見込み

	国内需要の想定		インバウンド需要の想定	
	レジャー	ビジネス	レジャー	ビジネス
2025年12月期の 見通し	✓ 年末年始の帰省・旅行需要で安定的に推移する見込み	✓ オンライン商談が定着した一方で、重要な商談や現場確認を伴う業務では引き続き対面が重視されており、一定の出張需要が継続。そのため、ビジネス需要は堅調に推移	✓ 夏季の高温多湿気候の敬遠による需要減が見られるも、気候が良好になる秋頃には2025年春と同程度のインバウンド需要に回復すると予想 ✓ 中国・香港市場についても、日本での地震発生懸念による需要減は、国慶節での予約が増加傾向にあることから秋以降の回復を見込む	✓ 会議のオンライン化による需要減や宿泊単価の上昇による需要減も想定されるが、企業の出張予算も増額しており、現状と同程度の需要を見込む
2026年6月期以降 の見通し	✓ 大阪など一部エリアでは大阪万博関連需要の剥落により、前年からの反動減の可能性のあるものの、引き続き安定的に推移する見込み	✓ 2025年12月期と同じ	✓ 政治・経済面での懸念や、リベンジトラベル需要の一服感はあるものの、訪日外客数は2030年の6,000万人目標に向け、引き続き順調に伸びていく想定	✓ 2025年12月期と同じ

今後の戦略

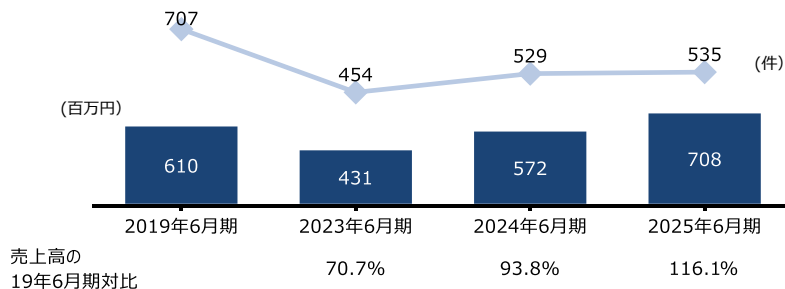
- 積極的にインバウンド需要を取り込みつつ、国内客の価格感応度を考慮し、顧客セグメント別のアプローチを行うことで、ADR向上と国内客維持の両立を図る
- 一部ホテルで待ち時間短縮による顧客満足度向上を企図した自動チェックイン機やモバイルチェックイン端末、QRクロックを順次導入。インバウンド需要に対応した多言語機能や多様な決済機能を搭載。運営効率化とサービス向上を同時に実現し、フロント業務の効率化による労働時間の削減を図る
- 食材管理システムの導入を2026年夏までを目途に全ホテルに拡大予定。本社で過剰な発注や原価高騰の要因を把握し、現場への指示を可能に
- 第2種旅行業を取得し、複数のグループ宿泊施設での連泊を促進する宿泊プランを提案できる体制を構築。さらにロイヤリティプログラムと組み合わせた商品設計等を検討し、グループの強みを最大限に活かした広域観光需要への対応や顧客の囲い込みを図る
- 運営物件数の増加に伴い2025年は採用数も増加。また、2024年5月に募集を開始した3年間のハイポテンシャル人材育成プログラム「Mystays Executive Leadership Pathway(MELP)」からも採用を決定。既存の従業員に対しても、資格取得支援制度の改定を実施する等、従業員のモチベーション向上と定着を図る
- 2023年6月に開校した「成田・ホスピタリティ・アカデミー」では、第10期生（2025年秋に受入開始）からビルクリーニング職種の技能実習生も受入れ開始

- 宿泊部門は、インバウンド需要の増加やTDR¹の需要拡大、需要ピーク時にADRの高いセグメントを優先する戦略等により、RevPARは前年同期比で2桁成長
- 会議・宴会²は、2019年6月期と比べ件数は減少したものの、売上高は16%増加
- ウェディングは、小規模婚礼が再び増加。「なし婚」の増加や物価高等による負担感の高まりに起因し、市場全体が停滞する中、付加価値の提供によるアップセルに努め、収益性を確保し、平均単価は上昇
- なお、本投資法人に対する今後の中長期的な収益への貢献が見込まれるため、当ホテルの継続保有を決定

収益最大化のための様々な取組み

会議・宴会需要の取り込み

- ・ 当期は、2019年6月期と比べ会議・宴会の件数は減少したものの、売上高は16%増加。前期に導入した大型ディスプレイ等、競合他社に対するSGTBの優位性が高く評価され、保険会社や自動車関連、訪問販売会社を中心とした需要を確保
- ・ マリオット・グローバル・カーボンオフセットプログラム「Connect Responsibly」³の導入を通じ、4件のMICE案件⁴を獲得
- ・ インバウンドについては、インドから大型MICE案件及びカンボジアからのインセンティブツアー、海外ラグビーナショナルチームの宿泊を伴う宴会需要を獲得
- ・ 千葉ロッテマリーンズと提携するZOZOマリンスタジアムのVIPルームのケータリング事業は34試合、3,400万円の売上実績
- ・ 2025年12月期は、ホテル独自のイベントであるミステリーナイトツアーの他、複数のディナーショーの開催を計画。また、スポンサー契約を結ぶ複数のプロスポーツチームや海外ラグビーナショナルチームの宴会も引き続き受注予定



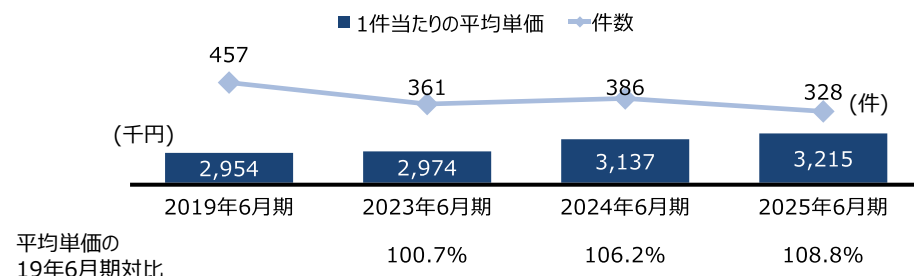
その他の取組み

- ・ 需要ピーク時は、ADRの高いセグメントを優先する戦略を実施。2025年12月期も引き続きこの戦略を採用し、収益向上を見込む
- ・ TDR需要が伸び悩む夏季は、プールプラン等、ディズニー以外のホテル独自の宿泊プランを販売し、収益を確保。加えて、千葉ロッテマリーンズのサマー期間のスポンサーとなることで、レストラン需要の取込みを強化

(注1) 東京ディズニーリゾート
(注2) 会議・宴会には、MICE・会議、修学旅行の朝夕食、ソーシャルパーティー、謝恩会、ホテルイベントを含みます。
(注3) Marriott Bonvoyのホテルで会議・イベントを開催した顧客に対し、イベントが環境に与える影響を測定したレポートや、カーボンクレジットを購入できるオプション等を提供するプログラム

ウェディング

- ・ 小規模婚礼（～29名）の根強さ、「なし婚」の増加、物価高等への負担感の高まり、結婚報告手段の多様化等により、市場全体が停滞。それに伴い、婚礼相談の新規来館者も大幅に減少。年3回開催の大型ウェディングフェアで、模擬挙式・披露宴、試食、セミナーなどの体験型コンテンツを提供する等、アップセルによる収益性の確保に努め、平均単価は上昇



ホテル運営費用

- ・ 当期のホテル運営費用は新卒採用の強化や事業環境に応じた適正な人員の確保、適切な人件費管理の注力が奏功し、2024年12月期から5.8%減
- ・ 消耗品、設備、電気・ガス料金の値上げ等の一般的な価格圧力や、円安の影響を受けているが、エネルギーコストの管理や消耗品、食料品などの調達に係る支出・在庫の慎重かつ適切な監視・管理を継続

ESGの取組み

SGTBは、環境負荷の低減や自然環境の保全、地域のコミュニティの活性化等、ESG推進に向けた様々な取組みを実施しています。2025年6月期は下記の取組みを実施しました。

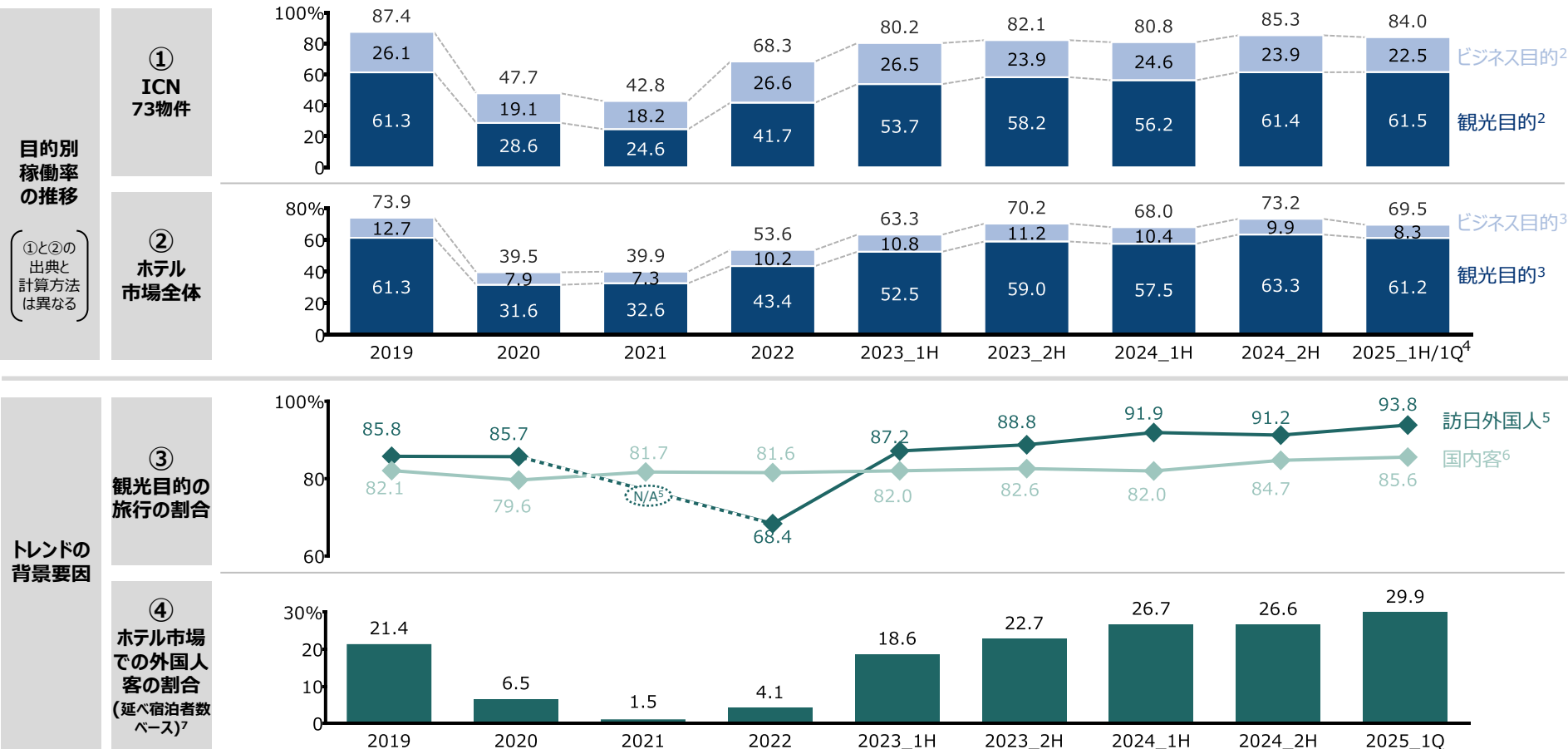
- ✓ 「Green Key」認証⁵の取得
- ✓ 浦安市ゴミゼロ活動
- ✓ 舞浜ゴミゼロ活動



(注4) 2025年7月現在
(注5) 国際環境教育基金（FEE）が制定したホテル業界の国際的な環境認証制度

IV-8.試算：ビジネス/レジャー需要の動向

- 一定の前提に基づいた本試算によると、ICN73物件¹の観光/ビジネス目的別の稼働率は、ホテル市場全体のトレンドに沿う形で推移（①、②）
観光目的の稼働率の上昇トレンドの背景には、国内客よりも観光目的の旅行の割合が高い訪日外国人^③の、ホテル市場でのウェイトの高まりがある^④
- 今後も、増加基調にある訪日外国人を中心とした、レジャー需要による稼働率の下支え及び更なる上昇が期待される
- また、国内客も観光目的の割合が上昇しており、本投資法人がリゾートタイプのホテルを拡充する戦略に合理性があると考えられる



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

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

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

（注4）「ICN73ホテル」については、2025年1-6月の期間の、「宿泊市場全体」については、2025年1-3月の期間の数値

（注5）「インバウンド消費動向調査」に基づき本資産運用会社が作成。ビジネス目的の旅行者の割合を100%から差し引いた値を観光目的の割合としています。なお、2021年は、コロナ禍の影響により、統計値が存在しません

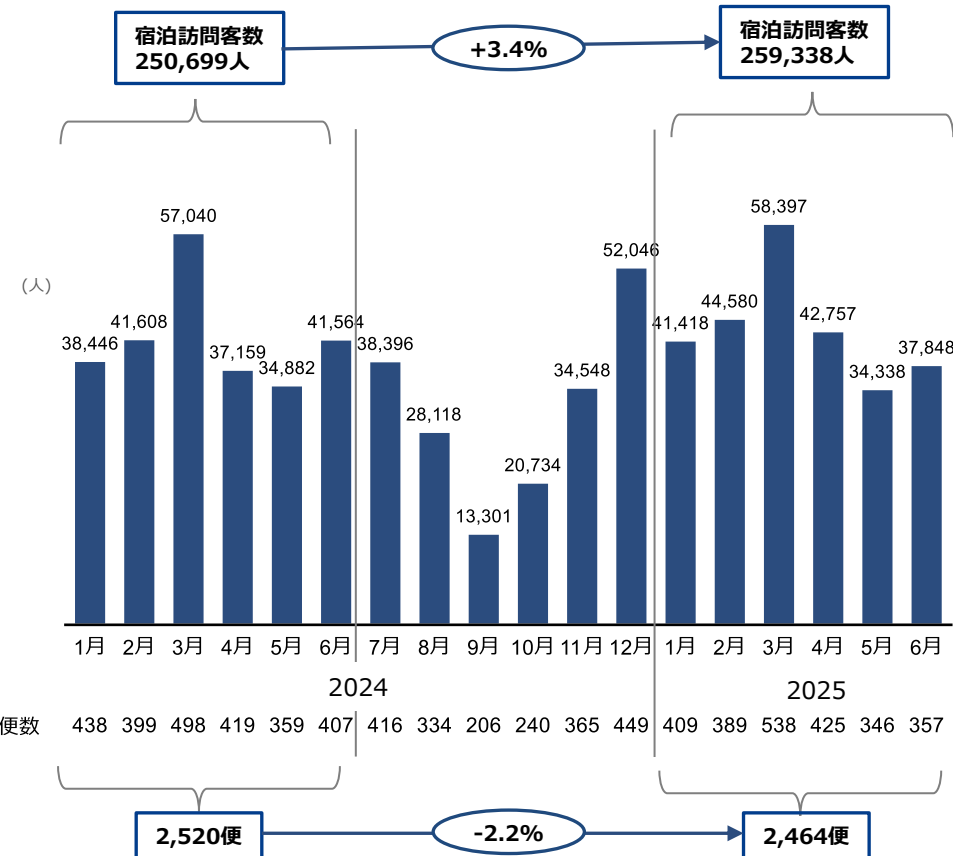
（注6）国土交通省「旅行・観光消費動向調査」に基づき本資産運用会社が作成。ビジネス目的の旅行者の割合を100%から差し引いた値を観光目的の割合としています

（注7）国土交通省「宿泊旅行統計調査」に基づき本資産運用会社が作成

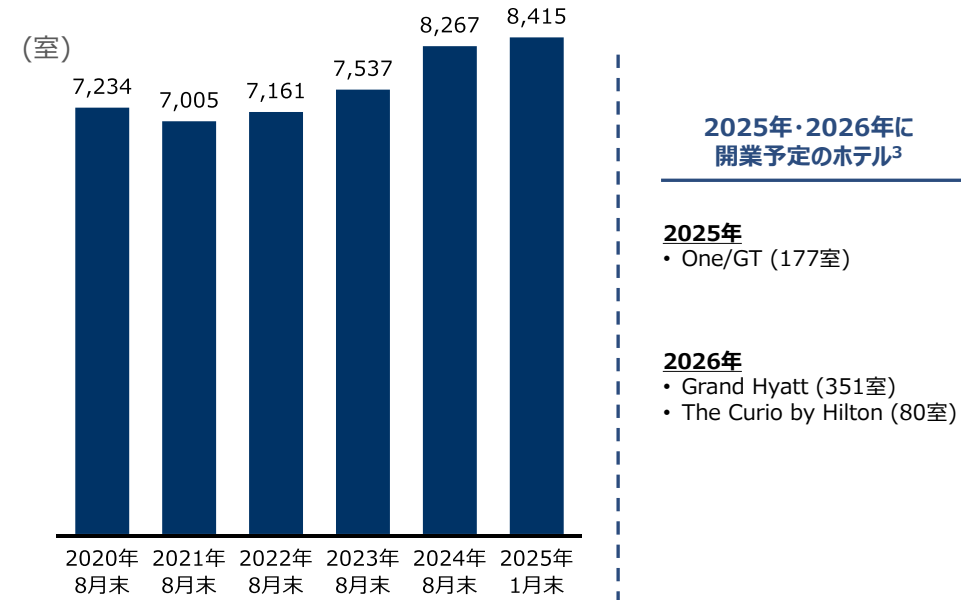
IV-9. ケイマン諸島のホテル事業環境について

- 2025年6月期、ケイマン諸島を発着した航空便数は、業務合理化を進めるJetBlueがオフシーズンである夏季に航空便数を削減した影響を受け、前年同期比2.2%減となった。一方で、ケイマン諸島への宿泊訪問客数は、ケイマン観光局が航空会社と行った広告キャンペーンにより、前年同期比3.4%増の259,338人となった
- ホテル・インディゴ（客室数282室）の開業に伴う大々的なオープニングセールは終了したものの、2025年6月期は航空便数の減少により、引き続き一定程度の影響が残った。ウェスティンの稼働率は前年同期比1.6%減、ADRは同6.2%増、RevPARは同4.1%増となった。2026年にかけてさらに3ホテルの新規開業が予定されているが、ケイマン観光局は島内における宿泊客受入れキャパシティの拡大を材料に、航空会社と増便に向けた交渉を行っており、冬季に向けては航空便の増加が見込まれる
- サンシャインについては、年末の繁忙期前のグランドオープンを目指し、引き続き改装中
- ウェスティンの増築計画については、2025年3月に政府中央計画委員会（CPA）が敷地外駐車場を含む築棟建築許可の条件付承認をするも、再び近隣事業者から異議申し立てがなされた。今後は都市計画・開発許可に関する不服申立裁判所（PAT）による審議を待つとともに、改めて増築の投資コスト分析と投資収益率に関する調査を実施する予定

宿泊訪問客数と航空便数の推移^{1,2}



宿泊施設の客室数の推移²



(注1) 出所：Aimbridge Hospitality。米国、カナダ、英国からの航空便数を集計

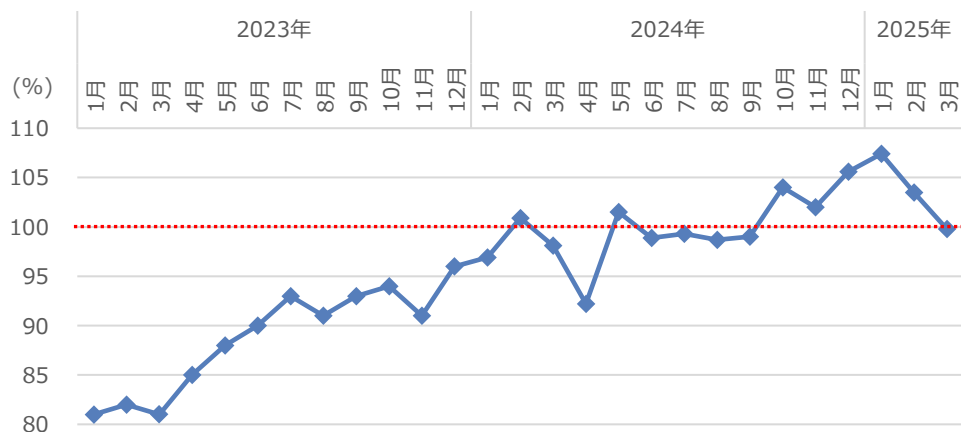
(注2) ケイマン諸島観光局のデータに基づき、本資産運用会社が作成

(注3) 資産運用会社の調査に基づく情報であり、2025年、2026年に開業するホテルを網羅しているとは限りません

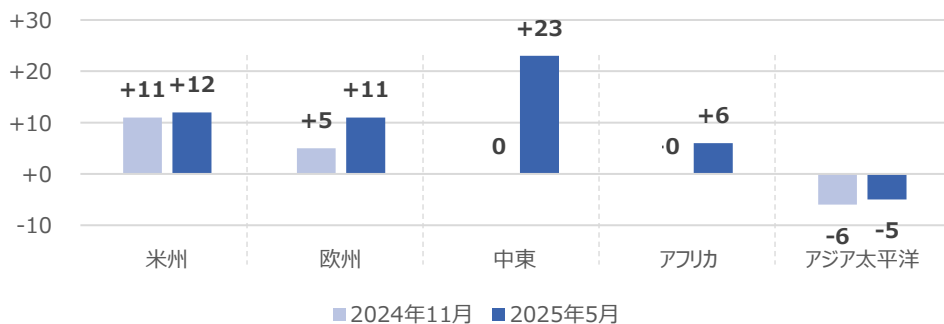
- 国連世界観光機関（UN Tourism）によると、国際観光客数は2024年に2019年のレベルに回復。2025年に入ってから、概ね2019年のレベルを超える水準で推移
- 地域別の国際間航空便座席数の2019年同月比の指数は、2024年11月から2025年5月にかけて、全ての地域で伸びを示した
- 米国ホテル市場の当期の市況は前期とほぼ同様に、ADRは高い水準で推移した

国際観光の状況

世界の国際観光客到着数の指数推移¹（2019年同月 = 100%）

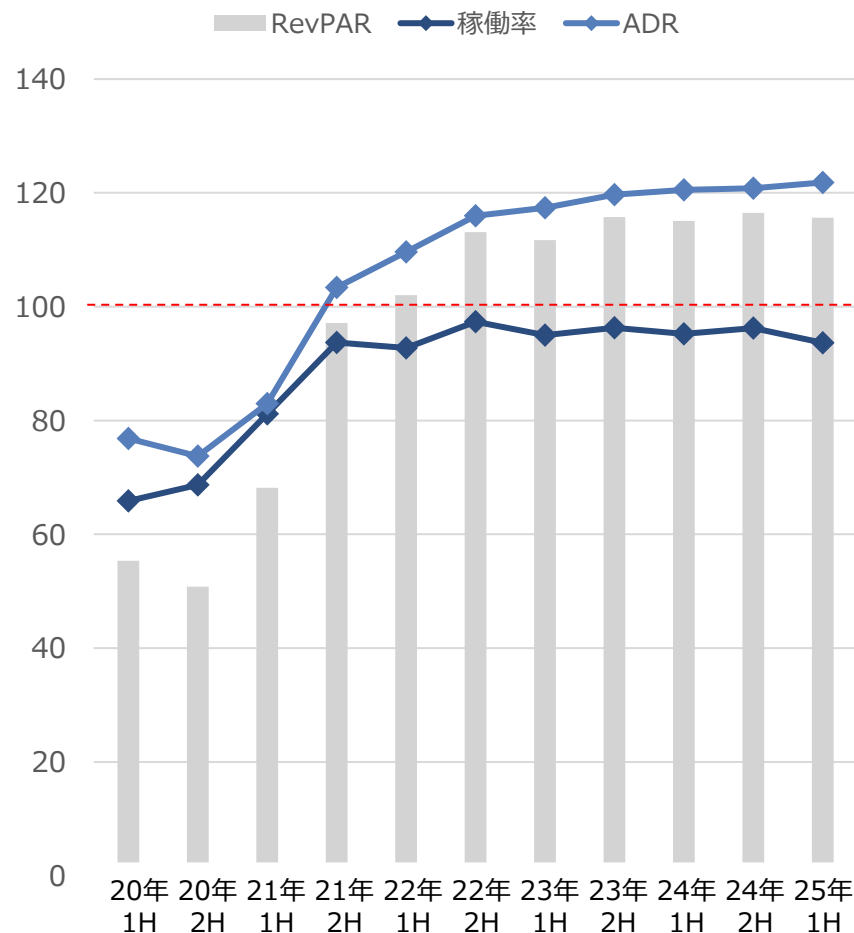


地域別の国際間航空便の座席数の状況¹（2019年同月 = 100）



米国のホテル指標推移(2020年1月-2025年6月)

米国ホテル主要指数推移²（2019年同期間 = 100）



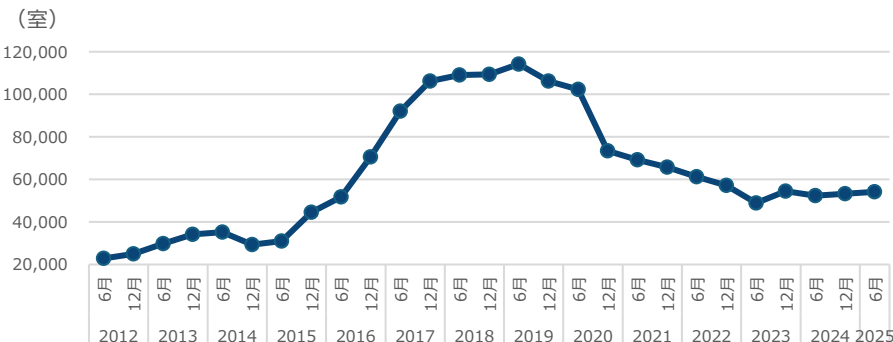
(注1) 国連世界観光機関（UN Tourism）のデータに基づき、本資産運用会社が作成。2019年同月の数値を100として指数化し比較しています

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

IV-11.ホテル供給環境：日本の新規ホテル開発と建築費・人件費の上昇

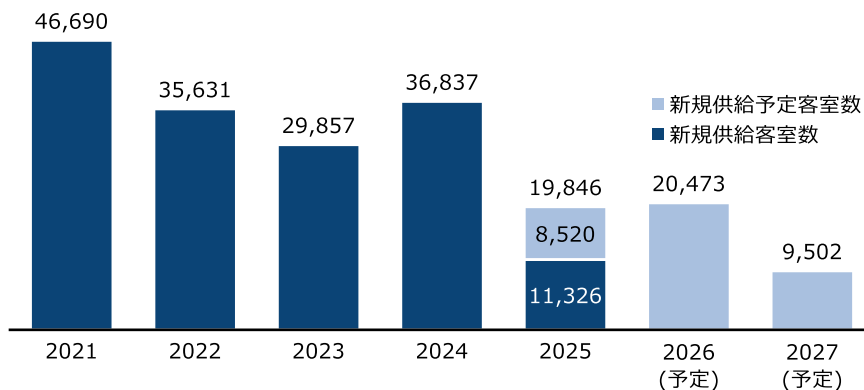
- 新・増設ホテル計画確認客室数¹は2019年以降の減少トレンドから2023年12月に一度反発するも、以降は横ばいで推移^{2,4}
- 2025年に新規供給された物件の室料は今秋の一定の時期と比較すると50%が25,000円（20㎡換算）以上。一方INV保有物件では同価格帯は25%と限定的
- 建設資材費及び労務費が共に大きく増加傾向にあり、今後のホテルの供給は限定的でかつINVが保有する大半のホテルより高い価格帯のホテルが増えると考えられ、また、地方の既存フルサービス型、リゾートタイプホテルは、地域経済の担い手、また、災害時の避難先等の社会的役割の担い手等としての重要性が高まるものと考えられる

新・増設ホテル計画確認客室数の推移^{1,2,4}

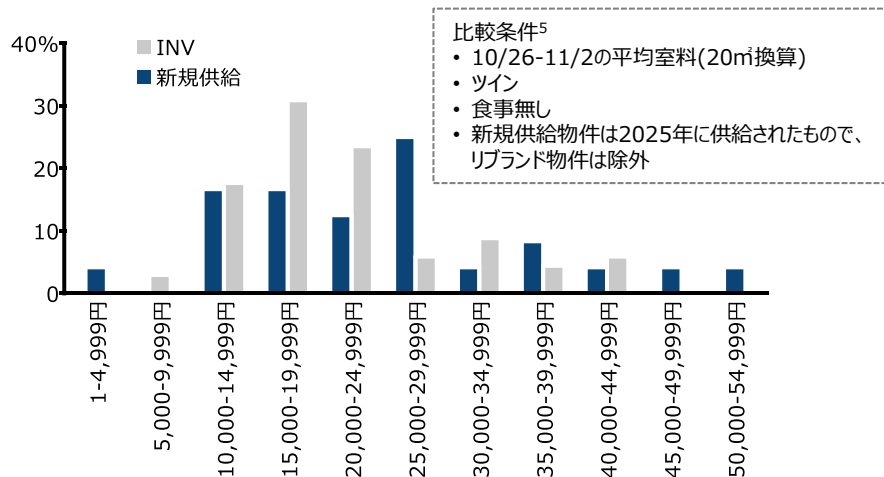


新・増設ホテル計画数（客室数）^{2,3}

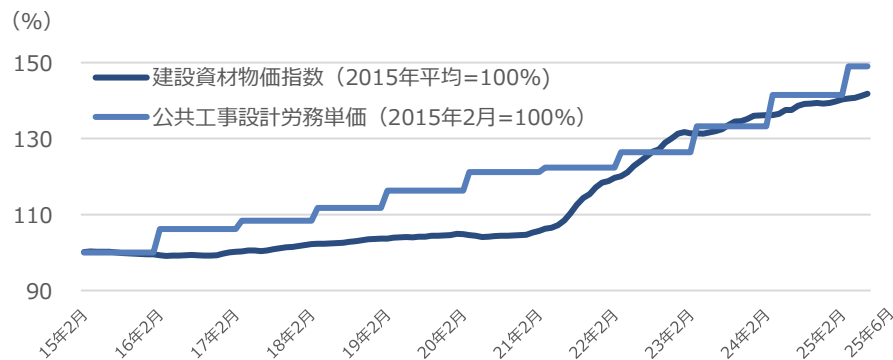
新規供給客室数及び新規供給予定客室数推移⁴



新規供給物件とINV保有物件の室料分布



建築資材費及び労務費⁶



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

(注2) 出所：HOTERESに基づき本資産運用会社が作成

(注3) 各年で供給（予定）のホテルの客室数をいいます。2025年6月15日時点において入手可能な情報に基づきます。当該情報は、客室数が40室以上の新築ホテル、40室未満の一部のオーベルジュ、ベトナム同様の新築ホテル及び個室タイプを有する簡易宿泊業など「ホテル」と競合になり得る一部ホテルを集計の対象としています

(注4) 上記に示す新規供給計画は、2025年6月15日時点のHOTERESの調査によるデベロッパーの計画に基づき、また、計画客室数が未定・不明になっている一部ホテルは、平均値である1棟200室とみなして分析されています。本分析は、向こう数年における供給の増減のトレンドを把握するためのものであり、実際の新規供給数は当該数値と大幅に異なる可能性があります

(注5) 室料に関しては、楽天トラベルに掲載のものを採用。10/26-11/2の室料を把握できない場合は、前後2週間の室料を代替採用。前後2週間の室料を把握できない場合及び比較条件に適合するプランが存在しない場合、分析対象から除外。新規供給物件に関しては、2025年6月15日時点のHOTERESの調査に掲載されている2025年に供給済みの物件でリブランド物件以外のもの。INVのホテルは2025年6月末時点で保有している物件

(注6) 出所：一般社団法人建設物価調査会及び国土交通省の公表資料に基づき本資産運用会社が作成



V. 住居運用状況

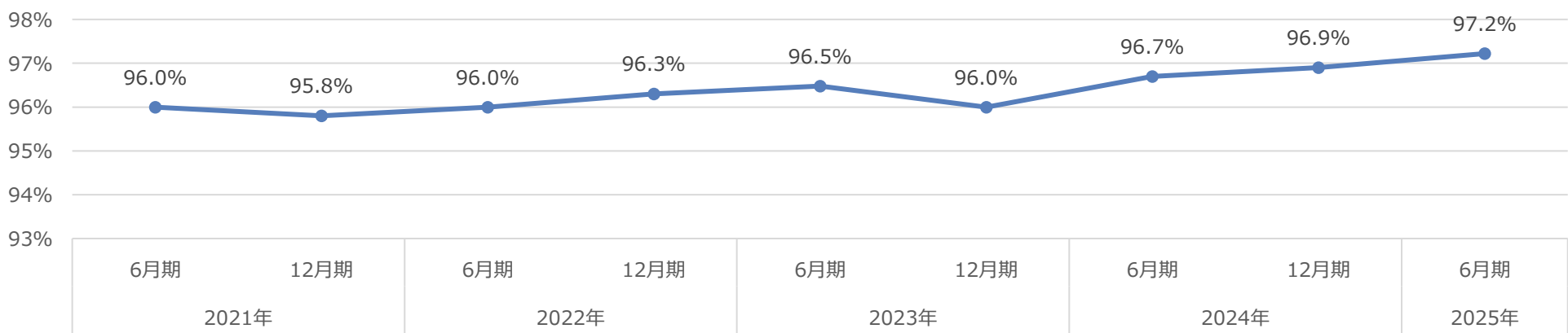
V-1. 住居の業績について

- 2025年6月期は、依然継続している都心回帰の流れによる需要増により、期中平均稼働率は2019年以降最高の97.2%を記録。加えて、レントアップの奏功もあり、住居41物件のNOIは1,145百万円と、前年同期比0.5%増
- 12月期については、修繕費及び保険料等の費用の増加の影響で、NOIは前年同期比で0.2%減の見通し
- 住居41物件と商業1物件は、ともに安定的な収益を見込む

NOI実績及び予想¹（単位：百万円）

41物件ベース	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年			差異	
	実績	実績	実績	実績	当初予想 (2/26時点)	実績	今回予想 (8/25時点)	前年比	当初予想比
	〈A〉	〈B〉	〈C〉	〈D〉	〈E〉	〈F〉		〈F/D-1〉	〈F/E-1〉
6月期	1,115	1,113	1,126	1,140	1,145	1,145		0.5%	0.0%
12月期	1,110	1,118	1,120	1,140	1,145		1,138	-0.2%	-0.6%
年間	2,225	2,231	2,246	2,281	2,290		2,283	0.1%	-0.3%

期中平均稼働率の推移¹（2021年1月 – 2025年6月：月末時点稼働率の期中平均）

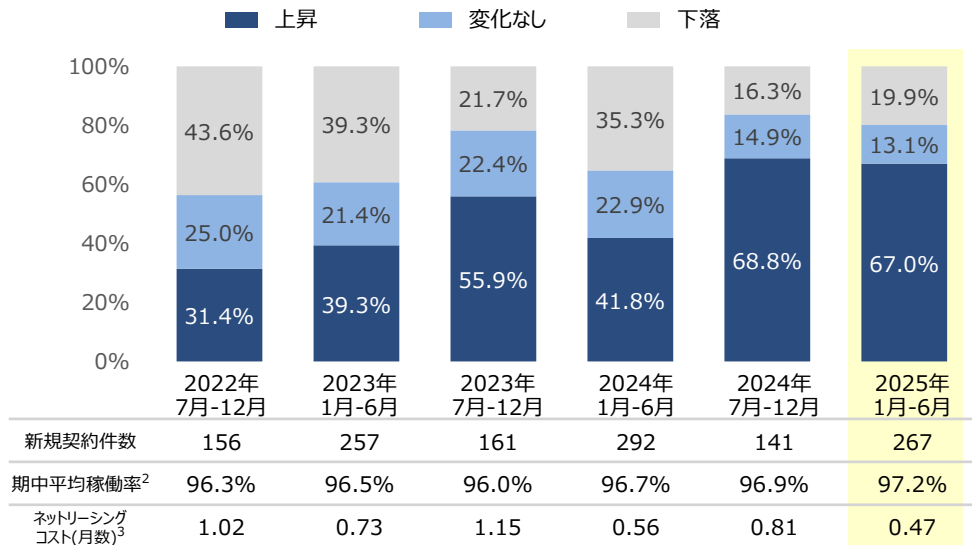


(注1) 本投資法人が2025年6月期の期末時点で保有する住居41物件のデータに基づきます。なお、NOIは一時的な保険金収入及びそれに対応する費用、信託分割に伴う一時的な信託報酬を除いた数値を記載しています

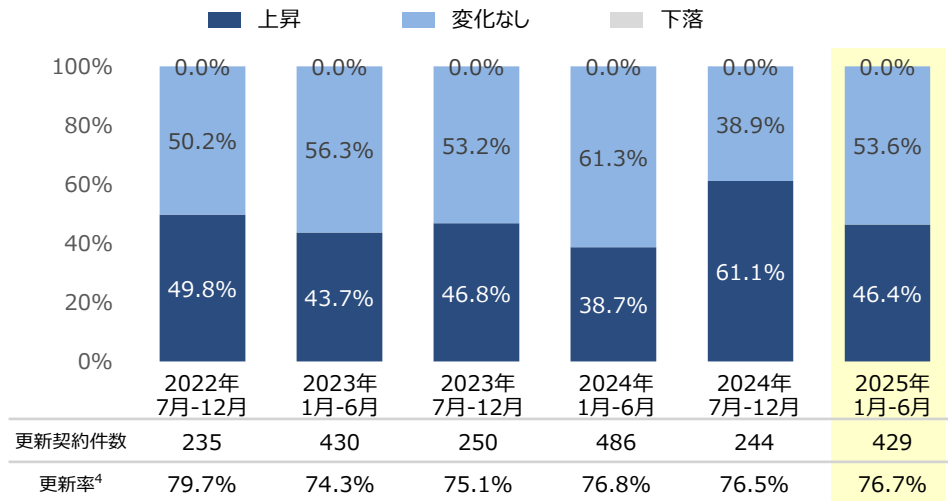
V-2. 住居ポートフォリオの賃料改定状況

2025年6月期も、引き続きレントアップにも積極的に取組んだ結果、新規契約及び更新契約の両方の平均賃料は4期連続で増加した

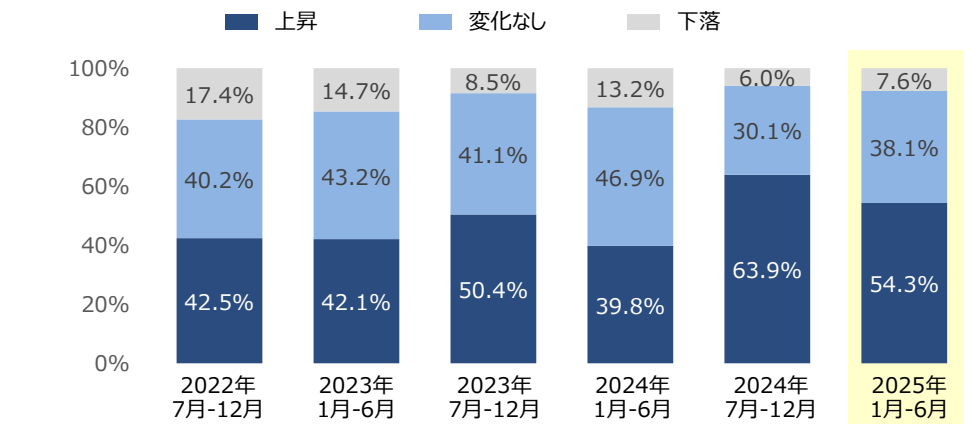
新規契約の賃料変動件数割合の推移¹



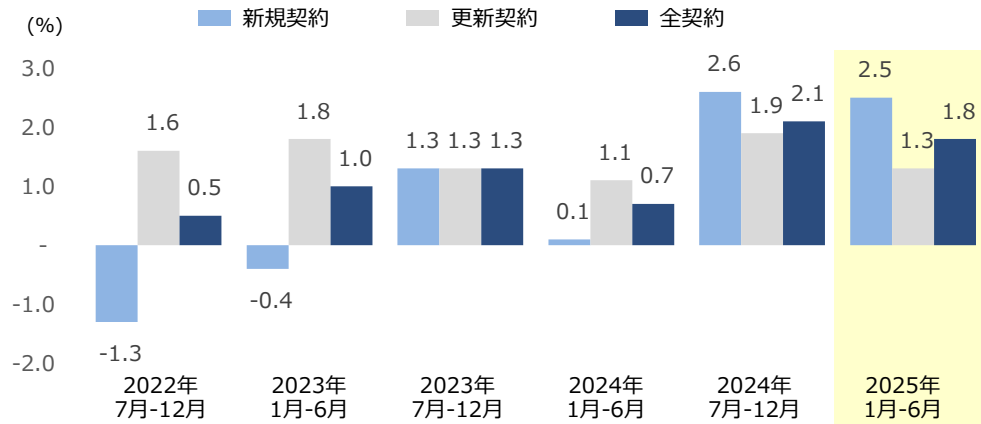
更新契約の賃料変動件数割合の推移¹



全契約(新規契約及び更新契約)の賃料変動件数割合の推移¹



平均賃料増減率⁵



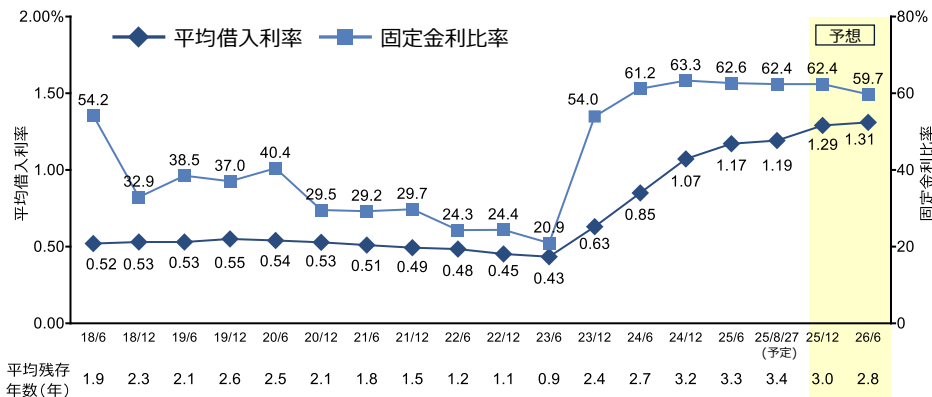
(注1) 対象期間においてINVが保有している住居物件の実績値(対象期間中に取得した物件についてはINVによる取得後に限ります。)に基づきデータを作成しています
(注2) 「期中平均稼働率」は、対象期間における対象物件(対象期間中に取得した物件についてはINVによる取得後に限ります。)の各月末日時点の賃貸面積の合計で算出した月末時点稼働率の期中平均です
(注3) 「ネットリーシングコスト(月数)」は、「広告宣伝費(月数)」+「フリーレント(月数)」-「礼金収入(月数)」により算出しています。なお、それぞれの月数は、対象となる賃貸借契約の月額賃料に基づき月数に換算しており、小数点以下第3位を四捨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



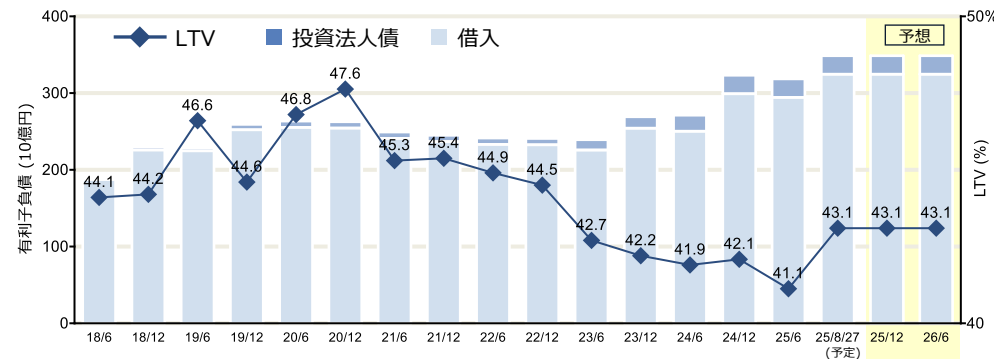
VI. 財務の状況

- 当期に実行した計262億円の借入れのうち約7割をグリーンローンで実行し、サステナビリティ向上のための取組みを推進。また、6月には株式会社日本格付研究所による格付の見通しが「A+ (安定的)」から「A+ (ポジティブ)」に向上
- 金利上昇リスクに備えるべく、2025年8月27日の物件取得に伴う新規借入の約6割を固定金利で実施し、有利子負債全体に占める固定金利の比率は62.4%（2025年8月27日時点予定）と、従前からの水準を維持

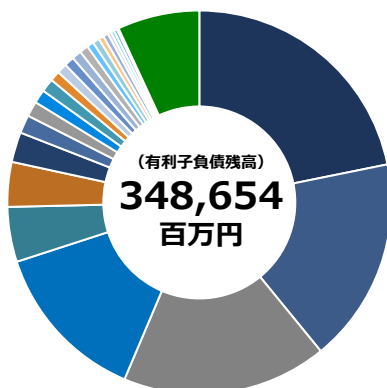
■ 平均借入利率¹・固定金利比率・平均残存年数



■ LTV (鑑定評価額ベース)²と有利子負債

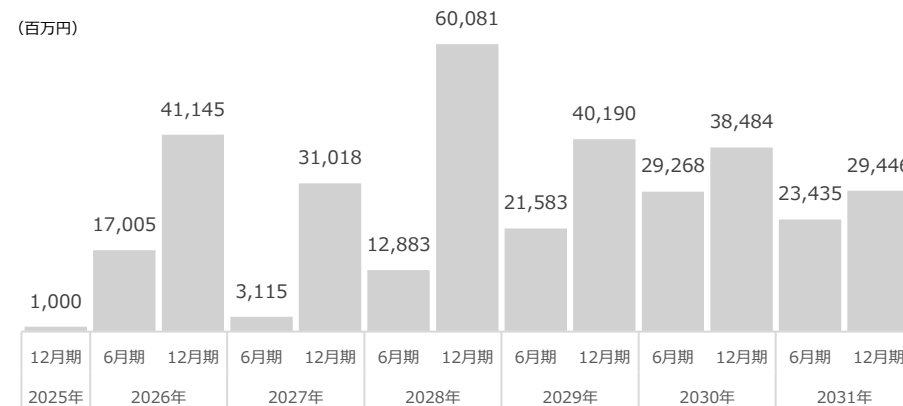


■ レンダーフォーメーション (2025年8月27日時点予定)



みずほ銀行	21.8%	栃木銀行	0.8%
三菱UFJ銀行	17.3%	静岡銀行	0.8%
三井住友銀行	17.3%	野村信託銀行	0.7%
三井住友信託銀行	13.6%	香川銀行	0.6%
日本政策投資銀行	4.6%	千葉銀行	0.6%
SBI新生銀行	3.8%	西日本シティ銀行	0.4%
東京スター銀行	2.5%	紀陽銀行	0.4%
あおぞら銀行	1.5%	山陰合同銀行	0.3%
三十三銀行	1.3%	大垣共立銀行	0.3%
スルガ銀行	1.1%	きらぼし銀行	0.3%
山口銀行	1.1%	山形銀行	0.1%
福岡銀行	0.9%		
あいち銀行	0.8%	投資法人債	6.9%

■ 有利子負債返済期限 (2025年8月27日時点予定)



(注1) 平均借入利率は、各借入に係る各時点の借入残高に各時点の適用利率を乗じたものの合計を各時点の合計借入残高で除して算出しています

(注2) 期末のLTV (鑑定評価額ベース) = 期末有利子負債残高 (消費税還付対応借入金を除く) ÷ 期末鑑定評価額合計により算出しています。なお、シェアリング・グランド・トーキョー・ホテルを裏付不動産とする特定目的会社の優先出資証券については、鑑定評価額が存在しないため、取得後の期間に係るLTVは、当該優先出資証券に係るINVの取得価格を鑑定評価額として算出しています。また、海外不動産については、本海外不動産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



VII. ESGに関する取組み

- 2025年6月期に10物件でグリーンビルディング認証を取得、総延床面積に対する認証取得割合は43.3%まで上昇
- 本投資法人は、テナントと協働し、計画的な省エネ工事等の実施により、CO₂排出量及びエネルギーコストの削減に取り組む

■ グリーンビルディング認証の取得状況（2025年6月末時点）

認証名	認証ロゴ	レーティング	延床面積	認証取得物件数
CASBEE 建築評価認証 (既存)		A	8,620.69 m ²	1 物件
		B+	55,324.51 m ²	3 物件
		B-	7,267.88 m ²	1 物件
CASBEE 不動産評価認証		A	68,528.93 m ²	5 物件
		B+	25,131.84 m ²	1 物件
DBJ Green Building認証		★★★★	79,271.09 m ²	2 物件
		★★★	91,396.04 m ²	4 物件
グリーンキー認証*			118,186.86 m ²	1 物件 ¹
Sakura Quality An ESG Practice 認証**		★★★	32,194.26 m ²	2 物件
合 計 ²			453,727.84 m ²	18 物件
認証取得物件の比率 ³			43.3%	12.3%

- (注 1) 資産の流動化に関する法律第2条9項に定める優先出資証券の裏付資産です
 (注 2) 同一物件が複数の認証を取得している場合、重複分は合計に含めていません
 (注 3) 2025年6月末時点の総延床面積（1,047,018.47m²）及び総物件数（146物件）に占める認証取得物件の比率をそれぞれ示しています

- * 「グリーンキー認証」は、環境に配慮した宿泊施設やレジャー施設に与えられる国際的なエコラベルで、デンマークに本部を置く国際環境教育基金（FEE）が制定した認証制度です。認証にランクは設けられていません
 ** 「Sakura Quality An ESG Practice認証」は、ホスピタリティ業界における地域社会への貢献、文化の保全、環境への取り組み等、SDGs への取り組みを維持・向上させることを目的とした、日本発の宿泊施設向けESG認証です。米国GSTC（The Global Sustainable Tourism Council）の承認を受けた国際認証制度で、5段階のレベルで評価されます

■ CO₂排出量とエネルギーコスト削減への取り組み（2025年6月期）

1. 空調設備のEHP⁴化工事によるCO₂排出量と光熱費の削減

ホテルマイステイズ札幌駅北口



2. 屋内非常階段照明のLED化によるCO₂排出量と光熱費の削減

ホテルマイステイズプレミア札幌パーク



- (注 4) 電気ヒートポンプパッケージエアコン(EHP)を意味します
 (注 5) 工事期間が2024年初頭から2025年後半までの約2年間の予定であるため、「実績」の数値は、2022年10月から2023年9月までのものを使用しています



Appendix (1)

- 投資主の満足度の向上及び投資主のすそ野の拡大を企図して、投資主優待制度を導入¹
- 基準日において投資口を保有する投資主はシェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル及びすべてのICN運営のホテル²に投資主優待価格での宿泊が可能
- 投資主優待制度による2025年6月期のホテル利用実績³（売上高）は、前年同期比で約1.5倍と増加した

投資主優待制度の概要¹

対象ホテル	■ シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル ■ ICN運営のホテル²	
対象投資主	✓基準日時点において本投資法人の投資主名簿に記載又は記録された全投資主 ✓基準日:各決算期（6月30日／12月31日）	
優待内容	①	②
対象施設	シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル	ICN運営のホテル ²
詳細	BAR ⁴ から10%オフでの宿泊	BAR ⁴ から10%オフでの宿泊
利用条件及び制限	電話またはEメールでの予約	ICN公式ウェブサイト経由の予約
利用可能期間 ⁵	1. 基準日12月31日時点の投資主：翌年4月1日から <u>11月30日</u> まで 2. 基準日6月30日時点の投資主：当年10月1日から翌年 <u>5月31日</u> まで	

対象ホテル: シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル及びICN運営のホテル²



シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル



フサキビーチリゾート ホテル&ヴィラズ



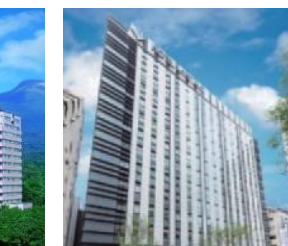
アートホテル大阪ベイタワー&空庭温泉



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プレミア赤坂



函館国際ホテル



ホテルマイステイズプレミア札幌パーク



亀の井ホテル 別府

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

(注2) ICNが運営するホテルをいい、アイコニア・ホスピタリティ公式サイト（<https://iconia.co.jp/>）に掲載されているホテルをいいます。但し、ICNが運営を開始してから間もないホテルについては、対象外となっている場合があります。本ページにおいて以下同様

(注3) 2025年1月1日～2025年6月30日の6か月間における利用実績です

(注4) BAR(Best Available Rate)とは、各ホテルが、その宿泊時期・予約時点において最も安い値段であるとする料金のことをいいます。閑散期には値段が下がり、繁忙期には値段が上がるという変動料金です

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

- 2025年前半の訪日外国人旅行者数（21,518千人）は、順調に推移し、2019年同期（16,633千人）と比べて29.4%増、2024年同期（17,782千人）と比べて21.0%増となった
- コロナ禍後からの回復が遅れていた中国からの2025年前半の旅行者数（4,718千人）は、2019年同期（4,532千人）と比べて、4.1%増とコロナ禍前の水準を超過した

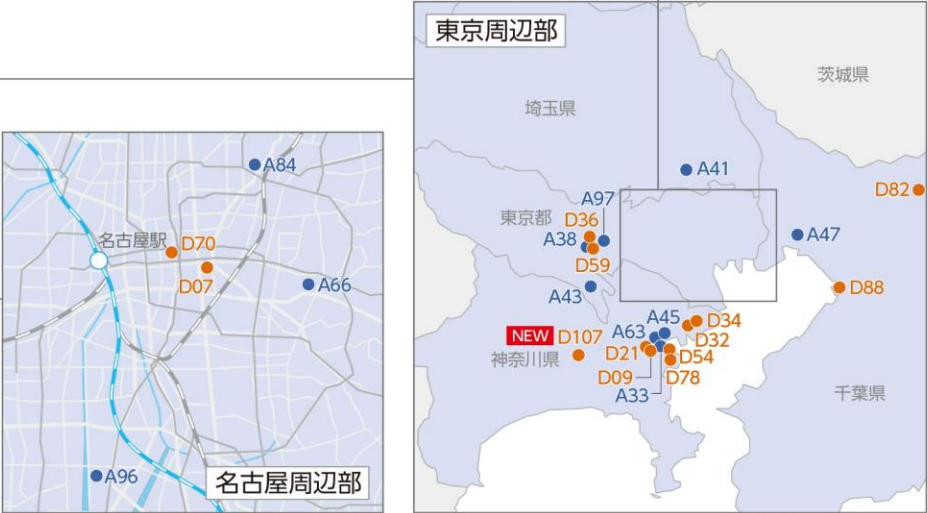
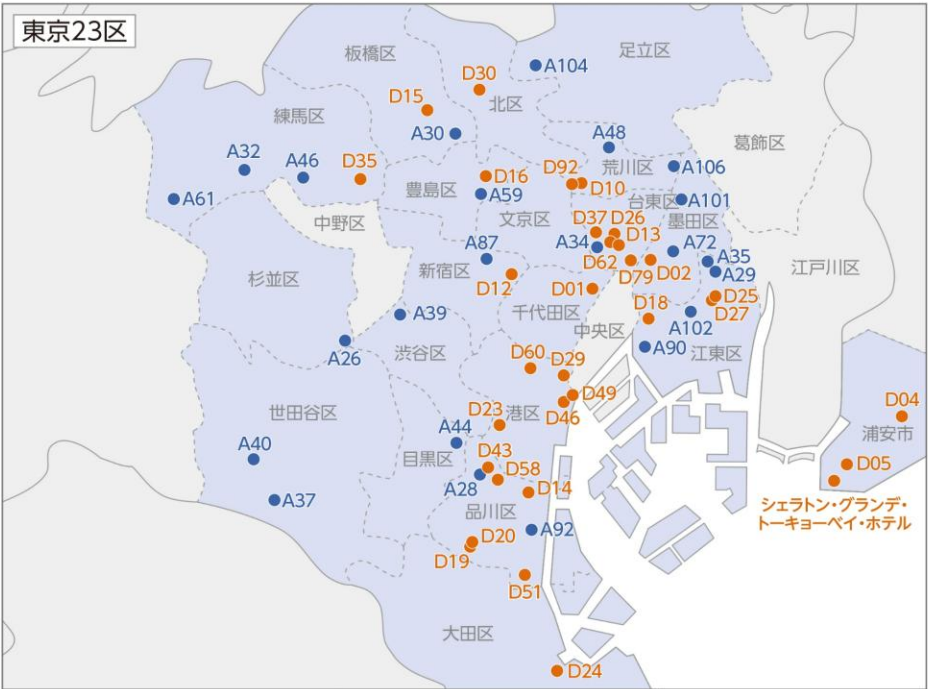
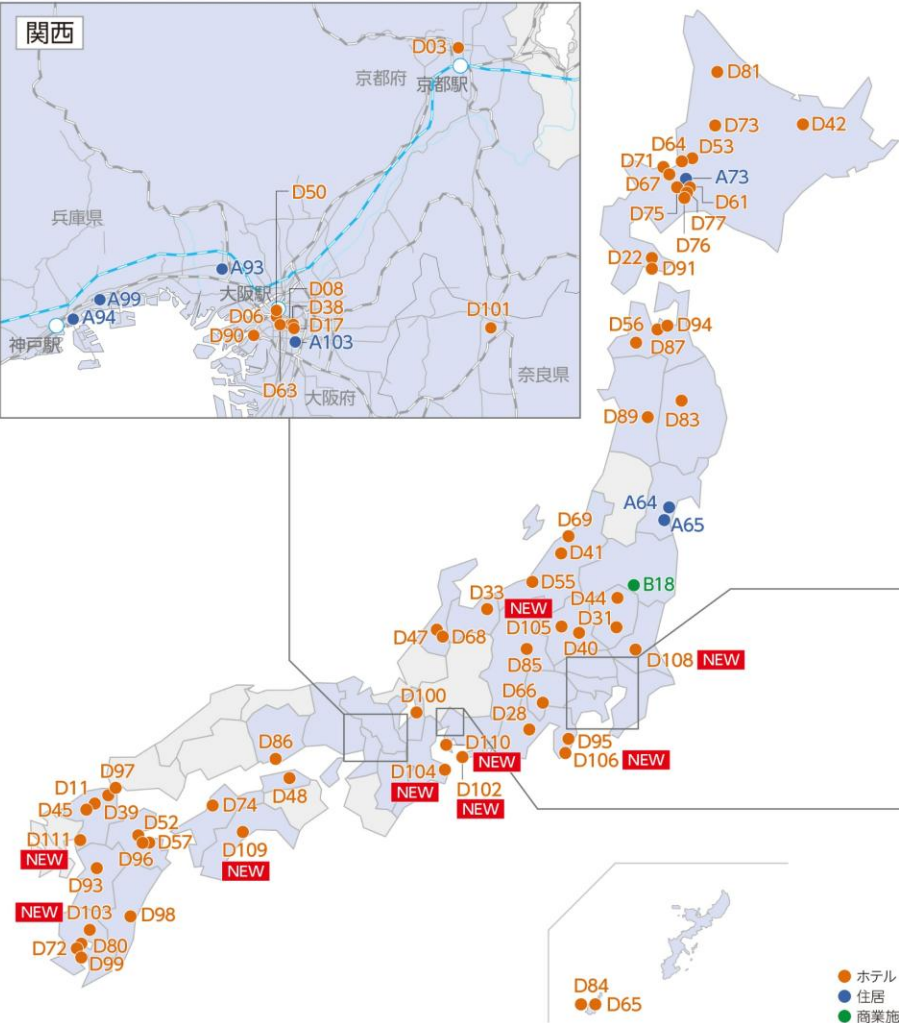
主な地域別訪日外国人旅行者数の推移

	2016		2017		2018		2019		2020		2021		2022		2023		2024		2025 1月-6月 (前年同期 間比)	
	(前年比)		(前年比)		(前年比)		(前年比)		(前年比)		(前年比)		(前年比)		(前年比)		(前年比)		(前年同期 間比)	
中国	6,374	+27.6%	7,356	+15.4%	8,380	+13.9%	9,594	+14.5%	1,069	-88.9%	42	-96.0%	189	+347.5%	2,425	+1182.3%	6,981	+187.9%	4,718	+53.5%
韓国	5,090	+27.2%	7,140	+40.3%	7,539	+5.6%	5,585	-25.9%	488	-91.3%	19	-96.1%	1,013	+5244.9%	6,959	+587.1%	8,818	+26.7%	4,783	+7.7%
台湾	4,168	+13.3%	4,564	+9.5%	4,757	+4.2%	4,891	+2.8%	695	-85.8%	5	-99.3%	331	+6500.9%	4,202	+1169.2%	6,044	+43.8%	3,285	+10.3%
香港	1,839	+20.7%	2,232	+21.3%	2,208	-1.1%	2,291	+3.8%	346	-84.9%	1	-99.6%	269	+21409.6%	2,114	+685.2%	2,684	+26.9%	1,271	-0.4%
タイ	902	+13.2%	987	+9.5%	1,132	+14.7%	1,319	+16.5%	220	-83.3%	3	-98.7%	198	+7082.7%	996	+402.7%	1,149	+15.4%	681	+10.1%
マレーシア	394	+29.1%	440	+11.5%	468	+6.6%	502	+7.1%	77	-84.7%	2	-97.6%	74	+3941.5%	416	+461.0%	507	+21.9%	324	+34.0%
インドネシア	271	+32.1%	352	+30.0%	397	+12.6%	413	+4.0%	78	-81.2%	5	-93.3%	120	+2199.9%	429	+258.7%	518	+20.5%	336	+27.4%
フィリピン	348	+29.6%	424	+21.9%	504	+18.8%	613	+21.7%	109	-82.2%	6	-94.8%	127	+2156.0%	622	+390.6%	819	+31.6%	448	+11.5%
ベトナム	234	+26.1%	309	+32.1%	389	+25.9%	495	+27.3%	153	-69.2%	27	-82.6%	284	+968.6%	574	+102.0%	621	+8.2%	365	+9.8%
米国	1,243	+20.3%	1,375	+10.6%	1,526	+11.0%	1,724	+12.9%	219	-87.3%	20	-90.9%	324	+1515.4%	2,046	+532.4%	2,725	+33.2%	1,701	+26.7%
英国	292	+13.1%	310	+6.2%	334	+7.6%	424	+27.0%	51	-88.0%	7	-85.7%	58	+688.3%	322	+459.2%	437	+36.0%	271	+24.0%
フランス	253	+18.3%	269	+6.0%	305	+13.5%	336	+10.3%	43	-87.2%	7	-83.7%	53	+651.7%	277	+425.6%	385	+38.8%	210	+13.8%
カナダ	273	+18.1%	306	+11.9%	331	+8.2%	375	+13.5%	53	-85.8%	4	-93.4%	56	+1480.9%	426	+662.0%	579	+36.0%	335	+23.2%
豪州	445	+18.4%	495	+11.2%	552	+11.6%	622	+12.5%	144	-76.9%	3	-97.7%	89	+2613.6%	613	+591.6%	920	+50.1%	567	+22.8%
その他	1,914	+14.9%	2,133	+11.5%	2,369	+11.1%	2,699	+13.9%	372	-86.2%	95	-74.4%	649	+580.9%	2,645	+307.8%	3,684	+39.2%	2,223	+32.7%
総数	24,040	+21.8%	28,691	+19.3%	31,192	+8.7%	31,882	+2.2%	4,116	-87.1%	246	-94.0%	3,832	+1458.6%	25,066	+554.1%	36,870	+47.1%	21,518	+21.0%

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

国内ポートフォリオマップ^① (2025年8月末予定)

物件数 ¹	ホテル ¹	住居	その他
156	114	41	1



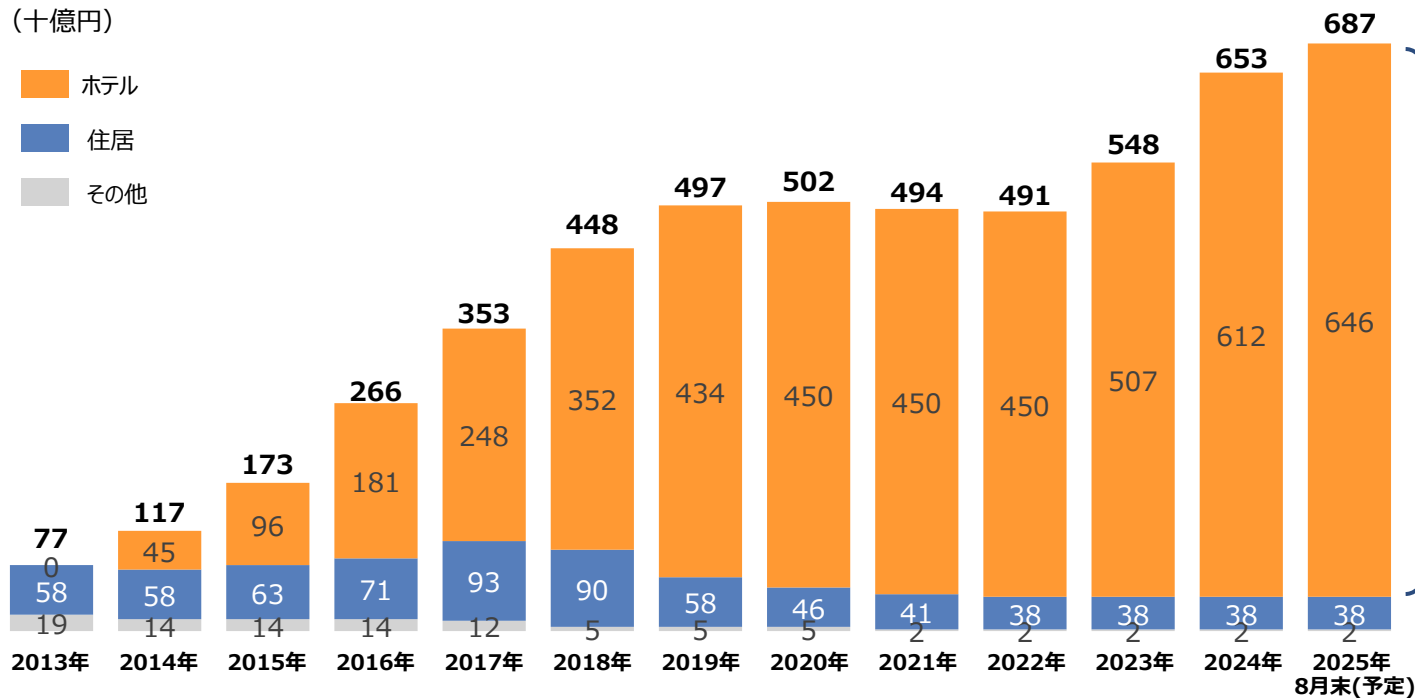
(注1) ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ及びサンシャイン・スイーツ・リゾートの海外資産2物件を含む物件数を記載しています

- 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

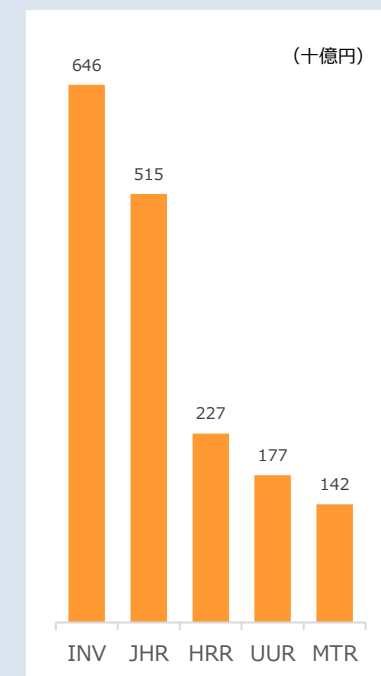
資産総額の推移¹

(十億円)

ホテル
住居
その他



(参考)J-REITのホテルポートフォリオの
資産規模上位5銘柄
(INVは2025年8月末時点の予定値、他は7月末時点の値)



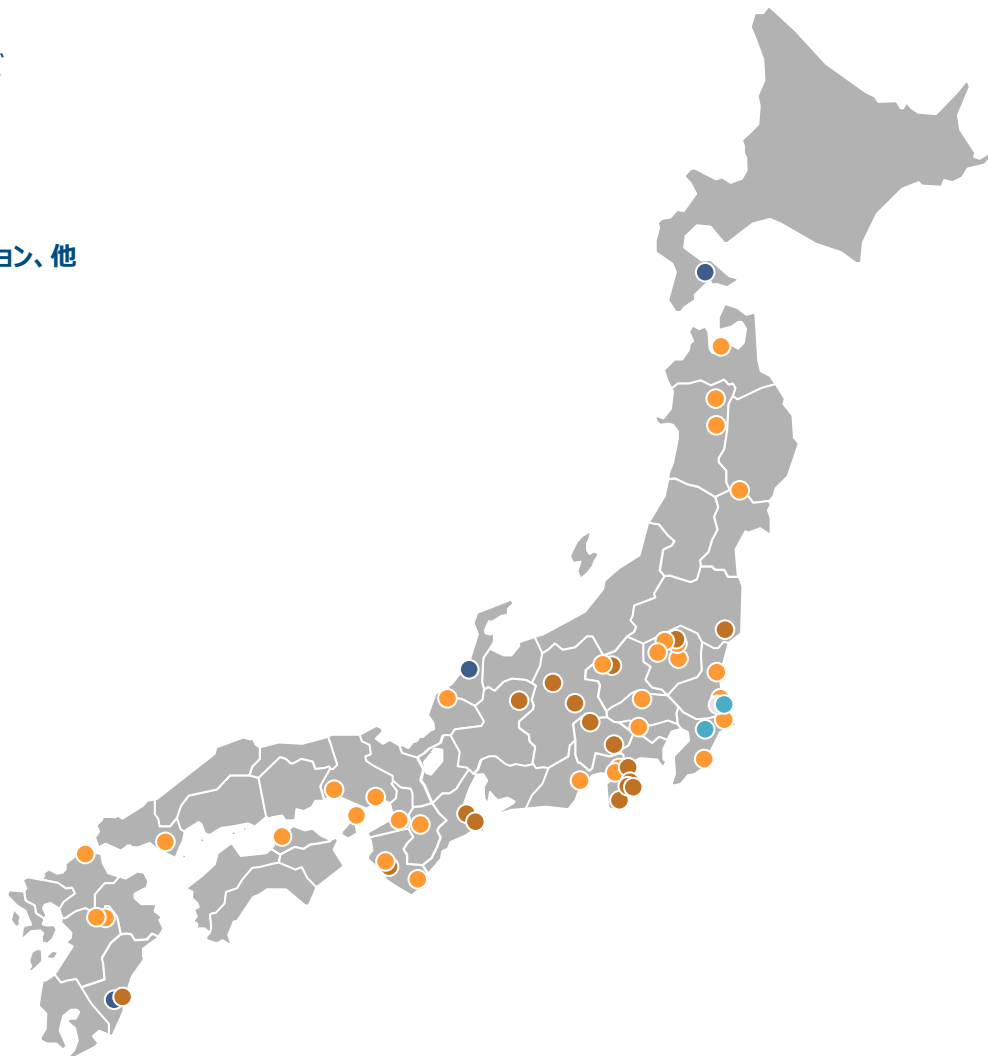
物件数 ²	78	91	111	124	126	132	147	142	134	128	134	146	156
ホテル	0	20	37	48	54	66	84	86	86	86	92	104	114
住居	63	63	66	68	67	64	61	54	47	41	41	41	41
その他	15	8	8	8	5	2	2	2	1	1	1	1	1

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

(注2) 優先出資証券及び匿名組合出資については、各裏付資産をそれぞれ1物件とし、当該資産の用途に基づき分類しています

- フォートレス・インベストメント・グループ（以下「FIG」）及びその関係法人は、本投資法人が保有もしくは保有予定¹の101のホテルに加え、日本全国に主としてICNが運営する約50のホテル（約6,450室）を管理
- 本資産運用会社及びFIGは、各ホテルの改装やリブランド、その後の運営状況等を踏まえ、本投資法人による今後の物件取得の可能性について日常的に協議を行っている

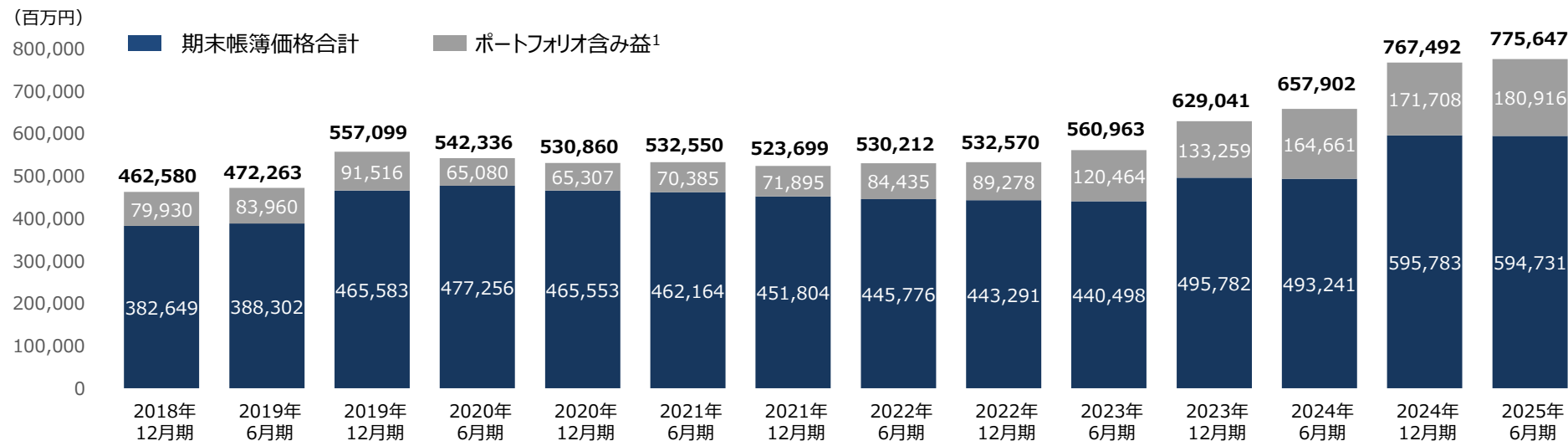
- ホテルマイステイズ
- アートホテル
- 亀の井ホテル
- フレックスステイン
- アイコニアコレクション、他



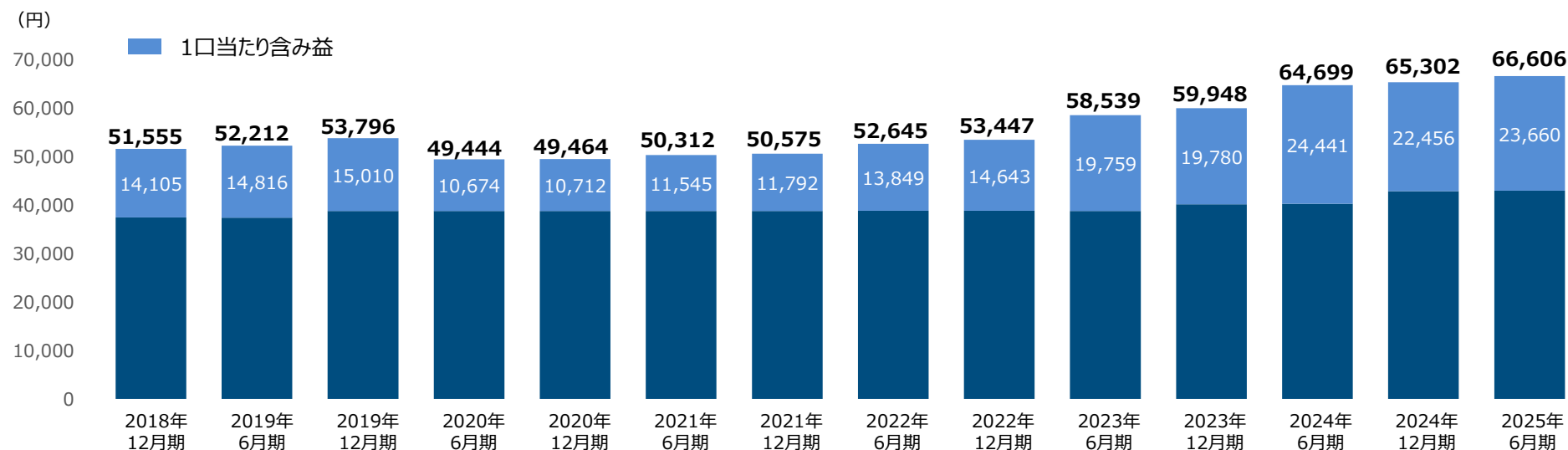
（注1）本投資法人が2025年8月27日取得予定の10物件を指します

（注2）上図は、本資料の日付現在において、FIG及びその関係法人が保有し、主としてICNが運営する物件（本投資法人が2025年8月27日取得予定の10物件を除きます）をご紹介することを目的としたものです。上図に記載の物件につき、本資料の日付現在、本投資法人は、FIG及びその関係法人から当該各物件に係る優先交渉権を付与されているものではなく、したがって、本資料の日付現在物件取得の可能性について協議を行っている物件を含め、本投資法人が取得の検討機会を得られる保証はなく、また、取得の検討機会が与えられた場合に本投資法人が取得することを保証するものではありません

鑑定評価額の推移



1口当たりNAV²の推移



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

(注2) 「1口当たりNAV」は、(期末純資産額－未処分利益＋投資不動産の期末鑑定評価額合計－投資不動産の帳簿価格合計)÷期末発行済投資口総口数により算出しています

為替変動の影響① (2025年12月期業績予想対比)

2025年12月期業績予想の前提

- 想定為替レートは140円
- 2025年12月期で生じる運営委託収益（フロー）は13.8百万米ドルを想定
うち、為替予約契約¹の対象は8.4百万米ドル、対象外は5.4百万米ドル
- 業績予想には7月分の業績は織り込み済み。
よって、上記の為替予約対象外の運営委託収益5.4百万米ドルのうち、
8月-12月分の4.7百万米ドルの円換算が業績予想からの乖離の原因となりうる
- 2025年12月期期初で保有する米ドル建て預金及び債権(ストック)は16百万米ドルを想定

為替変動の影響

	為替変動による 影響の概要	影響が反映される科目	為替レート別の影響額（＝業績予想との乖離額）			
			120円	130円	140円 (ベースライン)	150円
フローへの影響	8月-12月分の為替予約契約対象外の運営委託収益(4.7百万米ドル)への為替変動影響	運営委託収益 〔業績予想上の金額 1,984百万円〕	-94百万円	-47百万円	－	+47百万円
ストックへの影響	米ドル建て預金及び債権の日本円時価への為替変動影響	為替差損益 〔業績予想上の金額 －〕	為替変動の影響額は、期中のストック変動も加味した以下算式で算出 (期末残高(\$)×期末為替レート) － [(期首残高(\$)×期首為替レート) ± (期中変動額(\$)×変動時の為替レート)]			

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

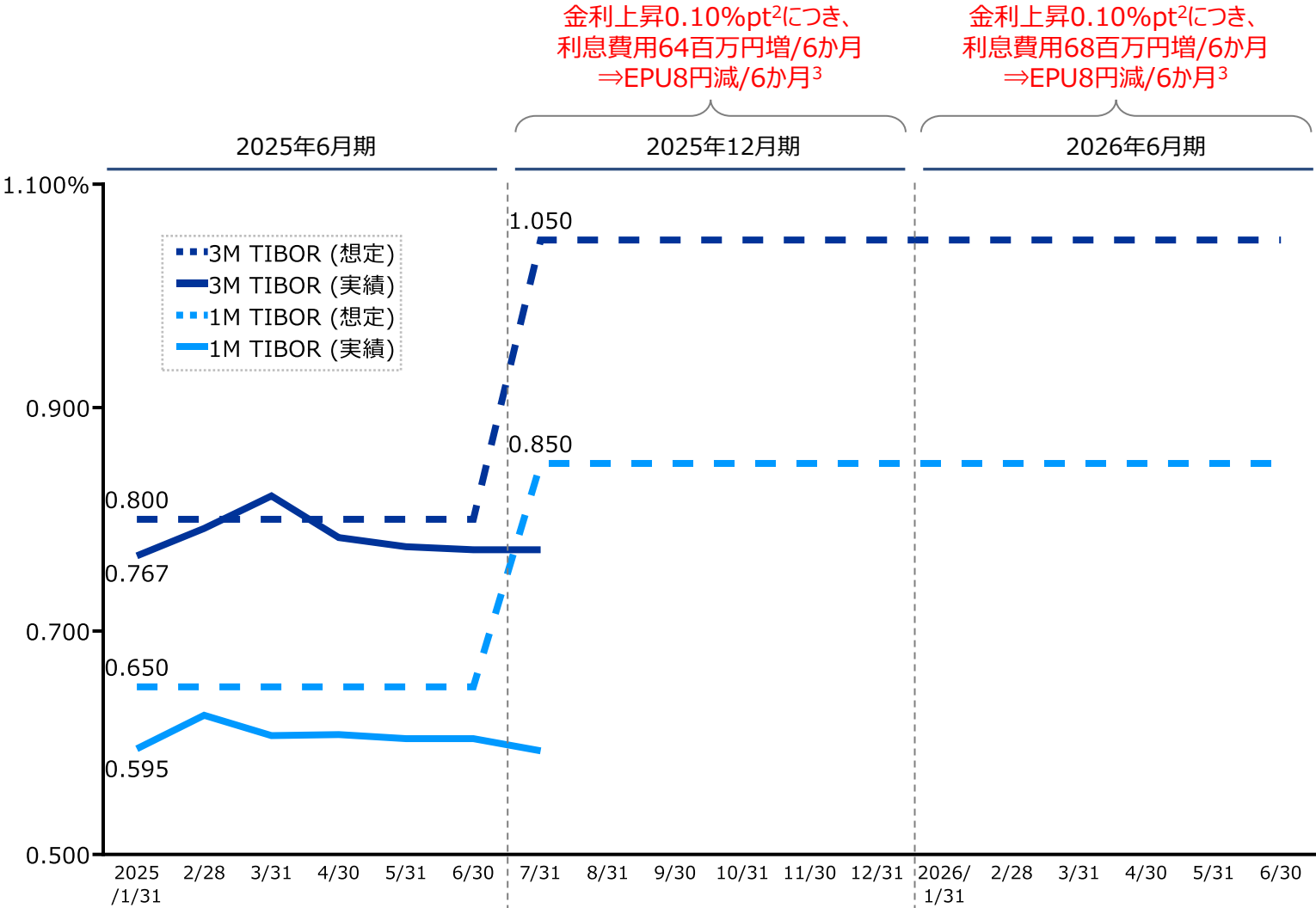
2026年6月期業績予想の前提

- ・ 想定為替レートは140円
- ・ 2026年6月期で生じる運営委託収益 (フロー)は28.2百万米ドルを想定
うち、為替予約契約¹の対象は17.5百万米ドル、対象外は10.7百万米ドル
- ・ 現時点では、上記の為替予約対象外の運営委託収益10.7百万米ドル全額の日換算が、業績予想からの乖離の原因となりうる

為替変動の影響

	為替変動による 影響の概要	影響が反映される科目	為替レート別の影響額 (= 業績予想との乖離額)			
			120円	130円	140円 (ベースライン)	150円
フローへの影響	為替予約契約対象外の運営委託収益 (10.7百万米ドル) への為替変動影響	運営委託収益 〔業績予想上の金額 3,946百万円〕	-214百万円	-107百万円	—	+107百万円
ストックへの影響	米ドル建て預金及び債権の日本円時価への為替変動影響	為替差損益 〔業績予想上の金額 —〕	為替変動の影響額は、期中のストック変動も加味した以下算式で算出 $\begin{aligned} & (\text{期末残高} (\$) \times \text{期末為替レート}) \\ & - [(\text{期首残高} (\$) \times \text{期首為替レート}) \\ & \pm (\text{期中変動額} (\$) \times \text{変動時の為替レート})] \end{aligned}$			

(注1) 為替予約契約の詳細については、2025年6月18日付「為替予約契約の締結に関するお知らせ」をご参照ください



変動金利借入残高
(適用基準金利別)
(十億円)¹

1M TIBOR	49	49	51	51	48	48	48	60	60	60	60	60	60	60	70	70	70	72
3M TIBOR	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	69	69	69	67
合計	120	120	122	122	118	118	118	131	131	131	131	131	131	131	140	140	140	140

(注1) 金利スワップ契約により金利が固定化されている借入は含まれていません
(注2) 1M TIBOR、3M TIBORがともに0.10%pt上昇した場合
(注3) 発行済投資口数が本書日付現在の7,646,453口の場合の金額です。なお当該金額は小数点以下を切り捨てた金額です

Appendix (2) – 財務・運営データ

物件名称		所在地	客室数 (室)	取得年月	稼働率（％）		ADR（円）		RevPAR（円）		GOP（百万円）		デیلیー比率		海外売上比率	
					2025年1月-6月実績		2025年1月-6月実績		2025年1月-6月実績		2025年1月-6月実績		2025年1月-6月実績		2025年1月-6月実績	
						前年同期比 (ポイント)		前年 同期比		前年 同期比		前年 同期比		前年 同期比 (ポイント)		前年 同期比 (ポイント)
D1	ホテルマイステイズ神田	東京都千代田区	126	2014年5月	91.5%	4.5	13,681	15.3%	12,512	21.3%	152	21.7%	100.0%	0.6	59.3%	25.7
D2	ホテルマイステイズ浅草	東京都墨田区	160	2014年5月	90.3%	2.2	11,230	37.2%	10,138	40.7%	167	48.4%	91.8%	17.9	77.9%	33.1
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	80.9%	10.6	13,550	5.6%	10,955	21.5%	229	17.7%	100.0%	0.0	51.7%	0.8
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	94.2%	2.7	14,927	13.0%	14,059	16.3%	273	17.8%	100.0%	0.0	49.6%	21.3
D5	ホテルマイステイズ舞浜	千葉県浦安市	90	2014年7月	95.7%	-1.0	27,239	15.5%	26,059	14.2%	258	13.9%	100.0%	0.0	58.2%	14.4
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	92.3%	13.4	16,280	19.5%	15,027	39.8%	240	36.8%	100.0%	0.0	51.4%	12.2
D7	ホテルマイステイズ名古屋栄	愛知県名古屋市	270	2014年7月	88.1%	2.3	8,468	12.2%	7,462	15.2%	180	19.4%	100.0%	0.1	44.6%	20.3
D8	ホテルマイステイズ堺筋本町	大阪府大阪市	190	2014年7月	90.9%	16.3	9,508	24.1%	8,641	51.2%	165	70.7%	87.3%	9.8	61.2%	31.0
D9	ホテルマイステイズ横浜	神奈川県横浜市	194	2014年7月	90.5%	1.7	11,172	10.2%	10,108	12.4%	176	10.9%	100.0%	1.6	38.7%	11.6
D10	ホテルマイステイズ日暮里	東京都荒川区	93	2014年7月	81.9%	-5.0	13,638	44.5%	11,170	36.2%	111	45.9%	100.0%	34.4	74.5%	28.6
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	73.8%	-14.4	12,465	25.0%	9,196	4.6%	147	1.6%	100.0%	0.0	50.9%	13.6
D12	ホテルマイステイズ阪田橋	東京都新宿区	68	2014年7月	93.3%	10.9	21,947	69.7%	20,476	92.0%	158	146.4%	100.0%	3.7	61.6%	24.8
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	92.8%	2.6	11,390	19.0%	10,568	22.5%	71	21.6%	92.7%	2.8	78.5%	22.3
D14	フレックスステイン品川	東京都品川区	55	2014年7月	90.7%	1.3	12,027	13.0%	10,909	14.7%	56	19.5%	88.7%	-3.9	41.1%	16.7
D15	フレックスステイン常盤台	東京都板橋区	129	2014年7月	74.1%	-13.5	6,872	27.0%	5,092	7.5%	58	2.5%	29.4%	0.6	47.6%	12.1
D16	フレックスステイン巢鴨	東京都豊島区	104	2014年7月	83.9%	3.7	6,007	7.8%	5,039	12.8%	51	15.7%	21.7%	-11.1	13.7%	1.0
D17	ホテルマイステイズ大手前	大阪府大阪市	110	2014年7月	85.4%	7.5	12,311	29.8%	10,512	42.3%	114	56.9%	75.6%	9.2	44.1%	9.7
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	80.4%	2.1	17,685	12.5%	14,217	15.5%	81	11.9%	100.0%	0.0	76.6%	7.5
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%	-1.5	7,453	17.7%	5,976	15.5%	19	14.7%	42.9%	-0.8	17.9%	10.9
D20	フレックスステイン中延P2	東京都品川区	22	2014年7月	78.9%	-2.2	7,613	22.3%	6,005	19.0%	10	24.0%	61.6%	9.2	21.6%	15.2
D21	アパホテル横浜関内（注2）	神奈川県横浜市	451	2015年2月	99.4%	15.5	9,636	11.9%	9,574	32.6%	238	6.3%	-	-	-	-
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	76.4%	9.2	8,093	3.9%	6,183	18.1%	115	22.0%	100.0%	0.0	18.7%	7.9
D23	フレックスステイン白金	東京都港区	84	2015年2月	78.7%	0.3	8,234	10.4%	6,483	10.9%	50	5.5%	48.4%	-4.1	62.3%	20.7
D24	ホテルマイステイズ羽田	東京都大田区	174	2015年7月	95.4%	1.0	14,190	11.2%	13,541	12.4%	218	11.4%	100.0%	0.0	42.2%	3.2
D25	ホテルマイステイズ亀戸P1	東京都江東区	265	2015年7月	93.4%	7.3	8,240	6.7%	7,695	15.8%	229	11.8%	65.3%	17.8	44.1%	23.2
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	92.2%	1.2	15,116	14.0%	13,943	15.5%	141	17.0%	100.0%	0.0	92.1%	8.2
D27	ホテルマイステイズ亀戸P2	東京都江東区	175	2015年7月	92.3%	6.8	8,498	7.4%	7,847	15.9%	146	13.2%	74.1%	9.0	48.1%	18.5
D28	ホテルマイステイズ清水	静岡県静岡市	152	2015年7月	86.7%	3.4	7,855	6.5%	6,814	10.9%	79	12.1%	100.0%	0.0	29.3%	7.8
D30	フレックスステイン東十条	東京都北区	88	2015年7月	85.1%	1.4	5,951	8.9%	5,066	10.8%	34	10.0%	47.9%	-6.7	54.7%	18.8
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	85.0%	-0.8	9,780	12.8%	8,317	11.8%	102	1.8%	100.0%	0.0	27.4%	14.4
D32	フレックスステイン川崎貝塚	神奈川県川崎市	64	2015年7月	83.2%	0.9	6,643	12.4%	5,529	13.7%	31	19.6%	21.4%	2.6	22.8%	18.2
D34	フレックスステイン川崎小川町	神奈川県川崎市	62	2015年7月	88.5%	0.5	5,953	10.6%	5,269	11.2%	29	12.7%	17.2%	-28.7	12.6%	2.4
D35	フレックスステイン江古田	東京都練馬区	210	2015年8月	83.2%	-3.6	6,822	13.8%	5,675	9.1%	124	8.3%	35.1%	-2.3	22.3%	10.2
D38	ホテルマイステイズ心斎橋	大阪府大阪市	54	2016年1月	93.2%	9.4	16,105	17.3%	15,017	30.5%	79	38.6%	100.0%	0.0	65.6%	-3.5
D43	ホテルマイステイズ五反田駅前	東京都品川区	384	2016年3月	92.8%	1.0	15,700	8.0%	14,570	9.2%	649	8.1%	100.0%	0.0	41.5%	10.5
D44	ホテルエビナール那須	栃木県那須郡	310	2016年3月	81.8%	-0.1	25,621	0.5%	20,945	0.4%	501	-17.1%	100.0%	0.0	1.1%	0.6
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	90.9%	2.7	14,726	24.2%	13,387	28.0%	318	31.4%	100.0%	0.0	58.9%	4.7
D46	ホテルマイステイズ浜松町	東京都港区	105	2016年3月	96.6%	0.9	17,212	13.6%	16,624	14.6%	179	15.4%	100.0%	0.0	78.1%	21.4
D47	ホテルマイステイズプレミア金沢	石川県金沢市	244	2016年6月	72.6%	-6.2	11,365	-11.0%	8,254	-18.0%	209	-28.9%	100.0%	0.0	26.2%	16.4
D49	ホテルマイステイズプレミア浜松町	東京都港区	120	2017年5月	85.6%	-8.6	30,013	12.6%	25,685	2.3%	348	-2.2%	100.0%	0.0	83.8%	3.6
D50	ホテルマイステイズ新大阪コンファレンスセンター	大阪府大阪市	397	2017年10月	91.0%	10.3	9,817	22.4%	8,934	38.0%	421	41.2%	100.0%	0.0	41.1%	23.2

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

(注2) 「D21 アパホテル横浜関内」のデیلیー比率及び海外売上比率については開示を受けていません。

(注3) 本投資法人による取得前の実績値は、それぞれの売主から提供を受けた実績値を基に算出しています。

(注4) 「D200 ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ」及び「D201 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。

Invincible
Investment Corporation

(注1) 固定資産物件及びジェネラル・グラント・トークン・ペイ・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、固定資産物件は以下物件です：「D29 スーパーホテル新橋・鳥森口」、「D33 コンフォートホテル富山駅前」、「D36 スーパーホテル東京・J R立川北口」、「D37 スーパーホテルJ R大野入谷口」、「D39 コンフォートホテル黒崎」、「D40 コンフォートホテル前橋」、「D41 コンフォートホテル燕三条」、「D42 コンフォートホテル北見」及び「D48 高松 急来 REI ホテル」にては2023年4月25日より主要テナントである急来ホテルズ&リゾーツ株式会社との契約を「固定資産クラス変動売却型」に変更していますが、開示データの連続性等に鑑み、「D42 ホテル」については当面の間、これまでどおり固定資産ホテルと同じ扱いとし、引き続き除外する方針です。

(注2) 「D21 アパホテル横浜浜辺」のデューリ比率及び海外売上比率については開示を受けていません。

(注3) 本投資法人による取得前の実績値は、それぞれの売主から提供を受けた実績値を基に算出しています。

(注4) 「D200 ウェスティン・グランドケイマン・セブマイルビーチ・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。

物件名称		所在地	客室数 (室)	取得年月	稼働率（％）		ADR（円）		RevPAR（円）		GOP（百万円）		デیلیー比率		海外売上比率	
					2025年1月-6月実績		2025年1月-6月実績		2025年1月-6月実績		2025年1月-6月実績		2025年1月-6月実績		2025年1月-6月実績	
						前年同期比 (ポイント)		前年 同期比		前年 同期比		前年 同期比		前年同期比 (ポイント)		前年同期比 (ポイント)
D92	アートホテル日暮里 ラングウッド	東京都荒川区	134	2024年7月	94.2%	1.0	21,640	18.0%	20,375	19.3%	361	13.2%	100.0%	0.0	73.2%	36.0
D93	ホテルマイステイズ熊本 リバーサイド	熊本県熊本市	194	2024年7月	84.8%	5.7	10,199	10.6%	8,644	18.5%	151	36.4%	100.0%	0.0	45.1%	24.6
D94	アートホテル青森	青森県青森市	211	2024年7月	71.6%	2.5	10,517	10.0%	7,526	14.0%	144	13.2%	100.0%	0.0	28.5%	9.2
D95	亀の井ホテル 伊豆高原	静岡県伊東市	55	2024年7月	89.0%	0.6	32,161	-1.6%	28,620	-0.8%	119	36.4%	100.0%	0.0	14.2%	1.4
D96	アートホテル大分	大分県大分市	228	2024年7月	83.4%	-1.2	8,017	-2.6%	6,684	-4.1%	115	-19.0%	100.0%	0.0	24.6%	13.2
D97	アートホテル小倉 ニュータガワ	福岡県北九州市	90	2024年7月	91.8%	4.4	11,415	6.2%	10,482	11.5%	29	-50.0%	100.0%	0.0	41.8%	20.0
D98	アートホテル宮崎 スカイタワー	宮崎県宮崎市	135	2024年7月	83.1%	3.6	11,326	-0.5%	9,417	4.0%	114	4.4%	100.0%	0.0	29.3%	13.2
D99	アートホテル鹿児島	鹿児島県鹿児島市	208	2024年7月	76.9%	5.7	9,078	-2.9%	6,985	4.8%	25	-56.1%	100.0%	0.0	27.9%	11.5
D100	亀の井ホテル 彦根	滋賀県彦根市	48	2024年7月	87.4%	6.0	18,499	0.4%	16,170	7.8%	62	-0.8%	100.0%	0.0	8.7%	2.3
D101	亀の井ホテル 奈良	奈良県奈良市	42	2024年7月	85.1%	7.0	18,646	12.3%	15,877	22.3%	57	55.6%	100.0%	0.0	9.2%	3.7
国内ホテル合計			16,238	-	84.2%	4.1	13,486	9.9%	11,355	15.6%	17,138	15.2%	100.0%	0.0	40.1%	11.7
D200	ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート＆スパ	グランドケイマン島	343	2018年9月	78.9%	-1.6	702	6.2%	554	4.1%	27,687	-1.1%	-	-	-	-
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	16.7%	-58.2	346	18.1%	58	-73.6%	-171	-104.8%	-	-	-	-
海外ホテル合計			474	-	61.7%	-17.3	675	19.7%	417	-6.5%	27,516	-12.9%	-	-	-	-

(注1) 固定賃料物件及びシェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルについては、開示の承諾が得られていないため、記載していません。なお、固定賃料物件は以下9物件です。：「D29 スーパーホテル新橋・烏森口」、「D33 コンフォートホテル富山駅前」、「D36 スーパーホテル東京・J R立川北口」、「D37 スーパーホテルJ R上野入谷口」、「D39 コンフォートホテル黒崎」、「D40 コンフォートホテル前橋」、「D41 コンフォートホテル燕三条」、「D42 コンフォートホテル北見」及び「D48 高松 東急 REI ホテル」。なお、除外している 9 物件のうち、「D48 高松 東急 REI ホテル」については2023年4月25日より主要テナントである東急ホテルズ&リゾーツ株式会社との契約を「固定賃料プラス変動賃料型」に変更していますが、開示データの連続性等に鑑み、本ホテルについては当面の間、これまでどおり固定賃料ホテルと同じ扱いとし、引き続き除外する方針です。

(注2) 「D21 アパホテル横浜関内」のデیلیー比率及び海外売上比率については開示を受けていません。

(注3) 本投資法人による取得前の実績値は、それぞれの売主から提供を受けた実績値を基に算出しています。

(注4) 「D200 ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート＆スパ」及び「D201 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。

61

項 目	2022年6月期	2022年12月期	2023年6月期	2023年12月期	2024年6月期	2024年12月期	2025年6月期
	2022年1月1日～ 2022年6月30日	2022年7月1日～ 2022年12月31日	2023年1月1日～ 2023年6月30日	2023年7月1日～ 2023年12月31日	2024/1/1～ 2024年6月30日	2024/7/1～ 2024年12月31日	2025年1月1日～ 2025年6月30日
総資産額（百万円）	490,118	494,237	496,819	563,393	569,016	680,004	675,146
純資産額（百万円）	246,211	250,321	254,024	290,305	292,766	351,388	351,363
自己資本比率	50.2%	50.6%	51.1%	51.5%	51.5%	51.7%	52.0%
出資総額（百万円）	235,701	235,701	235,701	270,101	270,101	326,079	326,079
期末発行済投資口総数	6,096,840	6,096,840	6,096,840	6,737,121	6,737,121	7,646,453	7,646,453
1口当たり純資産額（円）	40,383	41,058	41,665	43,090	43,455	45,954	45,951
総資産経常利益率(ROA)（年換算）	0.4%	2.1%	3.6%	4.0%	4.6%	4.6%	4.3%
純資産当期純利益率(ROE)（年換算）	0.8%	4.1%	7.1%	7.7%	8.9%	8.9%	8.3%
有利子負債額（百万円）	241,372	240,797	239,190	269,100	271,154	323,197	318,454
加重平均金利	0.5%	0.5%	0.5%	0.7%	0.9%	1.1%	1.2%
有利子負債比率（LTV 1）	50.5%	50.5%	50.3%	49.8%	50.0%	49.7%	49.4%
期末総資産有利子負債比率（LTV 2）	49.2%	48.7%	48.1%	47.8%	47.7%	47.5%	47.2%
ネットオペレーティングインカム(NOI)（百万円）	4,936	10,509	14,523	17,205	19,634	23,451	22,916
NOI利回り（年換算）	2.0%	4.2%	6.0%	6.3%	7.2%	7.3%	7.1%
当期減価償却費（百万円）	3,766	3,756	3,746	4,217	4,341	4,990	5,172
ファンズフロムオペレーション(FFO)（百万円）	3,312	8,831	12,660	15,250	17,242	20,128	19,538
NAV（百万円）	320,967	325,857	356,905	403,873	435,886	499,332	509,303
1口当たりNAV（円）	52,645	53,447	58,539	59,948	64,699	65,302	66,606
NAV倍率（倍）	0.8	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	0.9

(注1) 上表内の財務指標の算出方法は下記のとおりです。

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

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

項 目	2024年12月期 2024年7月1日～ 2024年12月31日		2025年6月期 2025年1月1日～ 2025年6月30日		増減	
	金額(千円)	(%)	金額(千円)	(%)	金額(千円)	(%)
営業収益(1)	25,555,158	100.0	25,107,832	100.0	△447,326	△ 1.8
賃貸事業収入	23,205,026		19,841,850		△3,363,175	
運営委託収益	1,657,420		4,172,732		2,515,312	
受取配当金	692,711		1,093,248		400,536	
営業費用	7,803,491	30.5	8,172,382	32.5	368,890	4.7
賃貸事業費用(2)	6,325,294		6,575,459		250,164	
運営委託費用(3)	768,653		788,087		19,433	
減価償却費(4)	4,990,615		5,172,471		181,856	
NOI (含 受取配当金) (1)-(2)-(3)+(4)	23,451,825	91.8	22,916,757	91.3	△535,068	△ 2.3
資産運用報酬	450,000		550,000		100,000	
役員報酬	4,800		4,800		-	
資産保管手数料	32,940		33,752		812	
一般事務委託手数料	62,429		53,077		△9,352	
その他営業費用	159,373		167,206		7,832	
営業利益	17,751,667	69.5	16,935,449	67.5	△816,217	△ 4.6
営業外収益	3,568	0.0	103,174	0.4	99,606	2,791.6
受取利息	3,483		31,377		27,893	
還付加算金	-		3,639		3,639	
デリバティブ利益	-		67,845		67,845	
雑収入	84		311		227	
営業外費用	2,616,425	10.2	2,671,649	10.6	55,223	2.1
支払利息	1,398,268		1,690,058		291,789	
為替差損	167,864		218,907		51,043	
投資法人債利息	135,371		142,392		7,021	
投資法人債発行費償却	18,029		18,090		61	
融資関連費用	718,621		602,080		△116,541	
デリバティブ損失	8,075		-		△8,075	
投資口交付費	170,193		-		△170,193	
その他	-		118		118	
経常利益	15,138,810	59.2	14,366,975	57.2	△771,834	△ 5.1
特別利益	-	-	99,854	0.4	99,854	-
補助金収入	-		99,854		99,854	
特別損失	-	-	99,854	0.4	99,854	-
固定資産圧縮損	-		99,854		99,854	
税引前当期純利益	15,138,810	59.2	14,366,975	57.2	△771,834	△ 5.1
法人税等合計	605		605		-	
当期純利益	15,138,205	59.2	14,366,370	57.2	△771,834	△ 5.1
前期繰越利益	8,627,153		8,610,089		△17,064	
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	23,765,358		22,976,459		△788,899	△ 3.3

項 目	2024年12月期 2024年12月31日		2025年6月期 2025年6月30日		増減	
	金額(千円)	(%)	金額(千円)	(%)	金額(千円)	(%)
資産の部						
流動資産						
現金及び預金	31,964,082		29,949,793		△2,014,289	
信託現金及び信託預金	13,319,608		12,855,155		△464,453	
営業未収入金	7,508,438		7,722,980		214,541	
預け金	1,956,046		2,275,778		319,731	
前払費用	1,343,561		1,438,177		94,615	
未収還付法人税等	533		4,803		4,270	
未収消費税等	2,426,309		-		△2,426,309	
その他	-		856		856	
流動資産合計	58,518,580	8.6	54,247,545	8.0	△4,271,035	△ 7.3
固定資産						
有形固定資産						
建物	17,069,615		17,280,978		211,363	
建物附属設備	3,643,227		3,736,101		92,873	
構築物	14,700		14,358		△341	
工具、器具及び備品	1,087,392		1,820,520		733,128	
建設仮勘定	2,534,073		2,233,066		△301,006	
信託建物	179,716,341		177,662,540		△2,053,800	
信託建物附属設備	28,508,113		28,368,047		△140,065	
信託構築物	212,128		242,014		29,886	
信託工具、器具及び備品	2,253,247		2,366,309		113,062	
信託土地	322,877,727		322,877,727		-	
信託建設仮勘定	383,192		784,938		401,746	
有形固定資産合計	558,299,759	82.1	557,386,604	82.6	△913,155	△ 0.2
無形固定資産						
借地権	10,637,811		10,637,811		-	
信託借地権	29,763,513		29,724,915		△38,597	
無形固定資産合計	40,401,325	5.9	40,362,727	6.0	△38,597	△ 0.1
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	1,431,014		1,431,014		-	
長期前払費用	2,338,693		2,114,611		△224,081	
デリバティブ債権	997,866		1,603,889		606,022	
その他	32,667		32,667		-	
投資その他の資産合計	22,656,629	3.3	23,038,571	3.4	381,941	1.7
固定資産合計	621,357,714	91.4	620,787,903	91.9	△569,811	△ 0.1
繰延資産						
投資法人債発行費	128,668		110,578		△18,090	
繰延資産合計	128,668	0.0	110,578	0.0	△18,090	-
資産合計	680,004,964	100.0	675,146,027	100.0	△4,858,937	△ 0.7

2025年6月期 貸借対照表 – 負債・純資産の部

項 目	2024年12月期 2024年12月31日		2025年6月期 2025年6月30日		増減	
	金額(千円)	(%)	金額(千円)	(%)	金額(千円)	(%)
負債の部						
流動負債						
営業未払金	1,456,179		824,238		△631,940	
短期借入金	3,425,000		-		△3,425,000	
1年内償還予定の投資法人債	-		5,000,000		5,000,000	
1年内返済予定の長期借入金	40,599,000		25,042,000		△15,557,000	
未払金	10,023		10,321		297	
未払費用	427,817		467,500		39,682	
未払法人税等	605		605		-	
未払消費税等	-		1,409,971		1,409,971	
前受金	680,701		315,180		△365,521	
預り金	116,710		26,070		△90,639	
流動負債合計	46,716,036	6.9	33,095,888	4.9	△13,620,148	△29.2
固定負債						
投資法人債	24,100,000		19,100,000		△5,000,000	
長期借入金	255,073,000		269,312,000		14,239,000	
信託預り敷金及び保証金	1,592,780		1,594,607		1,827	
デリバティブ債務	459,389		-		△459,389	
資産除去債務	675,199		679,929		4,729	
固定負債合計	281,900,368	41.5	290,686,536	43.1	8,786,167	3.1
負債合計	328,616,405	48.3	323,782,424	48.0	△4,833,980	△ 1.5
純資産の部						
投資主資本						
出資総額	326,079,727	48.0	326,079,727	48.3	-	-
剰余金						
出資剰余金	6,264,432		6,264,432		-	
出資剰余金控除額						
一時差異等調整引当額	△6,130		△6,130		-	
その他の出資剰余金控除額	△5,524,006		△5,524,006		-	
出資剰余金控除額合計	△5,530,137		△5,530,137		-	
出資剰余金（純額）	734,294		734,294		-	
当期未処分利益	23,765,358		22,976,459		△788,899	
剰余金合計	24,499,653	3.6	23,710,754	3.5	△788,899	△ 3.2
投資主資本合計	350,579,380	51.6	349,790,481	51.8	△788,899	△ 0.2
評価換算差額等						
繰延ヘッジ損益	809,178		1,573,121		763,942	
評価・換算差額等合計	809,178	0.1	1,573,121	0.2	763,942	-
純資産合計	351,388,558	51.7	351,363,602	52.0	△24,956	△ 0.0
負債純資産合計	680,004,964	100.0	675,146,027	100.0	△4,858,937	△ 0.7

2025年6月期 キャッシュ・フロー計算書／金銭の分配に係る計算書

項 目	2024年12月期	2025年6月期
	2024年7月1日～	2025年1月1日～
	2024年12月31日	2025年6月30日
	金額（千円）	金額（千円）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益又は税引前当期純損失（△）	15,138,810	14,366,975
減価償却費	4,990,615	5,172,471
固定資産圧縮損	-	99,854
投資口交付費	170,193	-
投資法人債発行費償却	18,029	18,090
融資関連費用	718,621	602,080
信託預り敷金及び保証金償却額	△196	△489
受取利息	△3,483	△31,377
支払利息	1,533,640	1,832,451
為替差損益（△は益）	33	88
デリバティブ損益（△は益）	8,075	△67,845
営業未収入金の増減額（△は増加）	△1,467,605	△214,541
預け金の増減額（△は増加）	458,193	△319,731
未収還付法人税等の増減額（△は増加）	△508	△4,270
未収消費税等の増減額（△は増加）	△2,426,309	2,426,309
営業未払金の増減額（△は減少）	251,458	△111,512
未払消費税等の増減額（△は減少）	△1,023,206	1,409,971
未払費用の増減額（△は減少）	13,369	50,019
前受金の増減額（△は減少）	367,118	△365,521
預り金の増減額（△は減少）	98,120	△92,528
その他	139,577	△120,164
小計	18,984,548	24,650,329
利息の受取額	3,483	31,377
利息の支払額	△1,514,581	△1,840,670
法人税等の支払額	△605	△605
営業活動によるキャッシュ・フロー	17,472,845	22,840,431
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△1,907,226	△1,260,074
信託有形固定資産の取得による支出	△93,993,128	△3,576,196
信託無形固定資産の取得による支出	△12,444,949	-
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△21,799	△51,156
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	117,075	53,473
敷金及び保証金の差入による支出	△40,555	-
その他	△215,250	△204,680
投資活動によるキャッシュ・フロー	△108,505,833	△5,038,634
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	4,925,000	-
短期借入金の返済による支出	△10,313,000	△3,425,000
長期借入れによる収入	71,222,000	26,244,000
長期借入金の返済による支出	△16,991,000	△27,562,000
投資法人債の発行による収入	4,173,666	-
投資法人債の償還による支出	△1,000,000	-
融資関連費用の支払額	△1,156,070	△382,691
利益分配金の支払額	△12,913,644	△15,154,760
投資口の発行による収入	55,808,936	-
財務活動によるキャッシュ・フロー	93,755,887	△20,280,451
現金及び現金同等物に係る換算差額	△33	△88
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	2,722,866	△2,478,742
現金及び現金同等物の期首残高	42,560,824	45,283,691
現金及び現金同等物の期末残高	45,283,691	42,804,948

項 目		2024年12月期	2025年6月期
		2024年7月1日～ 2024年12月31日	2025年1月1日～ 2025年6月30日
当期末処分利益	(千円)	23,765,358	22,976,459
分配金総額	(千円)	15,155,269	14,490,028
うち利益分配金	(千円)	15,155,269	14,490,028
投資口1口当たり分配金	(円)	1,982	1,895
うち1口当たり利益分配金	(円)	1,982	1,895
次期繰越利益又は次期繰越損失（△）	(千円)	8,610,089	8,486,431

（単位：千円）

物件番号	D71	D72	D73	D74	D75	D76	D77	D78	D79	D80	D81	D82	D83	D84	D85	D86	D87	D88	D89
物件名	ホテルノルド 小樽	ホテル マイステイズ 鹿児島天文館	アートホテル 旭川	ホテル マイステイズ 松山	ホテル マイステイズ 札幌すすきの	ホテル マイステイズ 札幌中島公園	ホテル マイステイズ 札幌中島公園 別館	フレック ステイイン 桜木町	MyCUBE by MYSTAYS 浅草蔵前	ホテル マイステイズ 鹿児島天文館 2番館	ホテル マイステイズ 名寄	ホテル マイステイズ プレミアム成田	アートホテル 盛岡	フサキビーチ リゾート ホテル＆ ヴィラズ	夢科グランド ホテル滝の湯	ホテル マイステイズ 岡山	ホテル マイステイズ 青森駅前	ホテル マイステイズ 蘇我	天然温泉 田沢湖レイク リゾート
計算期間（日数）	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181
① 賃貸事業収入合計	133,724	84,908	146,229	115,224	82,089	56,584	46,302	47,316	67,975	22,710	32,016	225,183	98,516	761,455	195,121	75,198	101,824	94,345	41,062
賃料及び共益費	129,702	82,971	137,581	112,363	80,817	55,231	45,278	46,927	66,090	22,306	31,584	215,440	98,290	761,455	195,121	73,885	99,685	93,243	41,062
賃料収入（固定賃料）	50,800	57,359	42,200	56,600	31,300	25,800	18,400	20,500	19,000	18,600	16,200	151,400	102,100	253,500	42,400	17,900	22,800	19,200	13,600
賃料収入（変動賃料）	78,902	25,612	95,381	55,763	49,517	29,431	26,878	26,427	47,090	3,706	15,384	64,040	-3,809	507,955	152,721	55,985	76,885	74,043	27,462
その他収入（注1）	4,021	1,936	8,648	2,860	1,272	1,353	1,023	389	1,885	404	431	9,742	226	-	-	1,313	2,138	1,102	-
② 賃貸事業費用合計	41,764	29,248	86,154	51,425	20,662	29,654	15,573	9,188	9,738	8,990	18,019	155,746	109,921	363,531	152,121	17,140	43,108	24,181	24,640
維持管理費 (a)	1,358	1,128	1,355	9,568	3,329	601	-	113	-	396	828	5,208	25,112	4,553	4,322	182	794	4,188	1,306
（うち修繕費）	450	1,128	1,355	9,568	3,017	601	-	113	-	396	108	5,208	1,712	3,520	270	182	370	4,188	1,130
（うち水道光熱費）	8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
公租公課 (b)	3,543	3,224	7,696	3,861	1,112	3,425	904	1,406	3,852	789	1,340	18,755	6,286	43,269	3,222	1,509	1,954	3,277	1,079
保険料 (c)	266	264	938	316	104	237	78	55	78	73	61	1,472	626	1,070	622	106	126	126	191
減価償却費 (㉚)	36,187	24,226	75,757	37,264	15,711	24,985	14,186	7,208	5,403	7,327	15,382	129,896	77,537	314,282	140,267	14,989	39,880	16,234	21,524
その他費用 (d)	408	404	405	414	404	405	403	404	404	403	406	414	358	355	3,685	352	353	354	359
③ 賃貸事業損益（①－②）	91,959	55,660	60,075	63,798	61,427	26,929	30,728	38,127	58,236	13,719	13,996	69,436	-11,404	397,923	43,000	58,057	58,716	70,164	16,602
④ NOI（①－②＋㉚）	128,146	79,886	135,833	101,062	77,138	51,915	44,915	45,336	63,640	21,047	29,379	199,332	66,133	712,206	183,267	73,047	98,596	86,399	38,126
⑤ 資本的支出	4,962	1,953	6,982	13,635	21,120	1,420	267	3,872	2,122	4,670	1,490	31,991	4,580	47,801	2,125	1,190	4,380	4,816	8,280
⑥ NCF（④－⑤）	123,183	77,933	128,851	87,427	56,018	50,495	44,648	41,463	61,518	16,377	27,889	167,341	61,553	664,404	181,142	71,857	94,216	81,583	29,846

物件番号	D90	D91	D92	D93	D94	D95	D96	D97	D98	D99	D100	D101	ホテル計	合計
物件名	アートホテル 大阪ベータ ワー&空庭温 泉	函館国際ホテ ル	アートホテル 日暮里 ラング ウッド	ホテルマイス テイズ熊本 リ バーサイド	アートホテル 青森	亀の井ホテル 伊豆高原	アートホテル 大分	アートホテル 小倉 ニュータ ガワ	アートホテル 宮崎 スカイタ ワー	アートホテル 鹿児島	亀の井ホテル 彦根	亀の井ホテル 奈良		
計算期間（日数）	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	-	-
① 賃貸事業収入合計	1,477,662	391,536	360,292	154,839	146,578	123,343	118,330	35,079	117,033	33,996	65,170	59,306	18,146,571	19,841,850
賃料及び共益費	1,231,410	391,536	360,292	151,595	144,077	119,483	115,870	28,874	114,199	25,593	62,500	57,045	17,593,237	19,153,841
賃料収入（固定賃料）	291,714	94,500	87,700	36,700	37,800	26,100	43,900	27,700	37,800	23,800	20,500	19,400	6,681,780	
賃料収入（変動賃料）	939,696	297,036	272,592	114,895	106,277	93,383	71,970	1,174	76,399	1,793	42,000	37,645	10,911,456	
その他収入（注1）	246,251	-	-	3,244	2,500	3,859	2,460	6,204	2,834	8,403	2,670	2,261	553,334	688,009
② 賃貸事業費用合計	535,431	146,807	116,182	53,887	91,185	37,171	43,321	42,569	59,301	29,158	30,595	20,131	5,706,527	6,575,459
維持管理費 (a)	358,345	1,818	21,652	424	152	-	380	1,756	-	1,005	370	472	644,254	946,563
（うち修繕費）	1,443	1,818	2,374	424	152	-	380	1,624	-	1,005	370	472	114,472	133,043
（うち水道光熱費）	276,958	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	300,760	321,779
公租公課 (b)	53,905	15,361	5,711	2,561	4,795	2,766	3,598	4,992	2,726	5,996	1,976	2,446	679,560	766,023
保険料 (c)	2,717	1,151	810	272	335	344	302	483	317	416	213	179	29,996	33,430
減価償却費 (㉚)	116,027	127,970	87,497	50,274	85,548	33,555	38,536	34,984	55,904	21,233	27,529	16,526	4,299,056	4,697,178
その他費用 (d)	4,435	505	510	354	353	505	504	353	352	506	504	507	53,660	132,263
③ 賃貸事業損益（①－②）	942,230	244,728	244,110	100,951	55,393	86,172	75,009	-7,489	57,732	4,838	34,575	39,175	12,440,043	13,266,391
④ NOI（①－②＋㉚）	1,058,258	372,698	331,608	151,226	140,942	119,727	113,545	27,494	113,636	26,072	62,104	55,701	16,739,100	17,963,570
⑤ 資本的支出	251,248	7,305	33,179	574	3,516	2,234	981	9,394	4,197	19,024	6,460	5,333	2,309,828	2,709,015
⑥ NCF（④－⑤）	807,009	365,393	298,428	150,652	137,425	117,493	112,564	18,100	109,439	7,047	55,644	50,367	14,429,271	15,254,554

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

（注2） ホテル営業に係る諸費用（人件費、水道光熱費、広告費等）（以下「ホテル費用」といいます。）は、賃貸借契約上、現金主義に基づき費用発生月の翌月に費用計上されることから、ホテル物件についてはその取得後1カ月間についてホテル費用を控除せずにGOPが算出される期間が発生することとなります。したがって、取得日を含む事業期間におけるGOP、NOI及びGOP比率は通常の場合に比べて高くなります。

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

（単位：千円）

物件番号	D200	D201	合計
物件名	ウェスティン・ グランドケイマン・ セブンマイル ビーチ・リゾート & スパ (注3)	サンシャイン ・スイーツ ・リゾート (注3)	
計算期間（日数）	181	181	-
① 運営委託収益又は運営委託損失(-) 合計	4,172,732	-20,333	4,152,399
運営委託収益又は運営委託損失(-)	4,172,732	-20,333	4,152,399
その他収入	-	-	-
② 運営委託費用合計	599,574	168,179	767,753
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)	169,260	44,183	213,443
減価償却費（⑦）	367,855	107,437	475,293
その他費用 (d)	62,458	16,558	79,016
③ 運営委託損益（①－②）	3,573,158	-188,513	3,384,645
④ NOI（①－②＋⑦）	3,941,014	-81,076	3,859,938
⑤ 資本的支出	108,968	1,397,238	1,506,206
⑥ NCF（④－⑤）	3,832,045	-1,478,314	2,353,731

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

(注2) ホテル営業に係る諸費用（人件費、水道光熱費、広告費等）（以下「ホテル費用」といいます。）は、賃貸借契約上、現金主義に基づき費用発生月の翌月に費用計上されることから、ホテル物件についてはその取得後1カ月間についてホテル費用を控除せずにGOPが算出される期間が発生することとなります。したがって、取得日を含む事業期間におけるGOP、NOI及びGOP比率は通常の場合に比べて高くなります。

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

71

（単位：千円）

物件 番号	物件名称	取得価格	2024年12月末			2025年6月末			増減（注1）		鑑定評価機関 （注2）
			帳簿価額	評価額	還元利回り	帳簿価額	評価額	還元利回り	評価額	還元利回り	
A26	日神バレストージ代田橋	1,251,830	1,070,547	1,400,000	3.9%	1,067,145	1,430,000	3.8%	30,000	-0.1pt	アセッツR&D
A28	グロースメゾン五反田	888,200	809,220	1,210,000	3.6%	812,415	1,210,000	3.5%	-	-0.1pt	アセッツR&D
A29	グロースメゾン亀戸	1,070,850	917,105	1,400,000	3.7%	918,168	1,400,000	3.6%	-	-0.1pt	アセッツR&D
A30	エメラルドハウス	1,505,161	1,306,054	1,590,000	3.9%	1,307,350	1,570,000	3.8%	-20,000	-0.1pt	アセッツR&D
A32	サンクレスト石神井公園	1,088,979	1,038,461	1,370,000	4.0%	1,031,326	1,380,000	3.9%	10,000	-0.1pt	アセッツR&D
A33	グロースメゾン新横浜	1,059,457	912,212	1,390,000	4.0%	916,689	1,430,000	3.9%	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	883,175	1,250,000	3.5%	878,252	1,290,000	3.4%	40,000	-0.1pt	アセッツR&D
A35	グランリール亀戸	906,121	746,676	1,170,000	3.9%	743,629	1,170,000	3.8%	-	-0.1pt	アセッツR&D
A37	グロースメゾン用賀	795,986	705,771	918,000	3.6%	712,111	935,000	3.5%	17,000	-0.1pt	アセッツR&D
A38	ルート立川	676,951	688,403	772,000	4.0%	687,844	806,000	3.9%	34,000	-0.1pt	アセッツR&D
A39	渋谷本町マンション	651,474	718,896	788,000	4.0%	731,476	833,000	3.9%	45,000	-0.1pt	アセッツR&D
A40	シティハイツ砧	646,337	657,355	674,000	4.0%	702,382	709,000	3.9%	35,000	-0.1pt	アセッツR&D
A41	アクシーズタワー川口並木	620,893	475,723	877,000	4.5%	470,350	898,000	4.4%	21,000	-0.1pt	アセッツR&D
A43	カレッジスクエア町田	589,553	545,268	551,000	4.7%	543,287	534,000	4.7%	-17,000	-	アセッツR&D
A44	ベレール目黒	589,004	539,951	710,000	3.4%	537,103	708,000	3.3%	-2,000	-0.1pt	アセッツR&D
A45	ワコーレ綱島Ⅰ	572,914	555,519	603,000	4.2%	555,675	622,000	4.1%	19,000	-0.1pt	アセッツR&D
A46	フォロス中村橋	566,980	488,488	696,000	3.8%	486,439	724,000	3.7%	28,000	-0.1pt	アセッツR&D
A47	グロースメゾン海神	557,256	511,522	612,000	4.4%	601,814	604,000	4.3%	-8,000	-0.1pt	アセッツR&D
A48	カレッジスクエア町屋	510,721	435,263	660,000	3.8%	431,077	679,000	3.7%	19,000	-0.1pt	アセッツR&D
A59	藤和シティコープ新大塚Ⅱ	866,000	787,994	1,400,000	3.9%	782,904	1,390,000	3.9%	-10,000	-	不動産研
A61	ビクセル武蔵関	577,000	576,247	866,000	3.8%	581,323	835,000	3.8%	-31,000	-	森井
A63	藤和シティコープ浅間町	1,110,000	988,446	1,560,000	4.5%	983,561	1,530,000	4.5%	-30,000	-	不動産研
A64	ロイヤルパーク大町	415,000	366,955	716,000	4.6%	426,487	606,000	4.5%	-110,000	-0.1pt	不動産研
A65	レキシントン・スクエア萩野町	330,000	248,415	464,000	4.8%	246,708	426,000	4.8%	-38,000	-	不動産研
A66	ヴィスコンティ覚王山	255,000	224,171	298,000	4.3%	222,676	291,000	4.3%	-7,000	-	谷澤
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	511,000	406,665	812,000	3.3%	409,651	809,000	3.3%	-3,000	-	谷澤
A73	AMS TOWER 南6条	1,180,000	848,490	1,360,000	4.2%	841,151	1,370,000	4.2%	10,000	-	谷澤
A84	レーベスト平安	595,000	464,937	877,000	4.0%	458,691	877,000	4.0%	-	-	不動産研
A87	エクセレンテ神楽坂	543,000	476,928	878,000	3.2%	472,538	879,000	3.2%	1,000	-	不動産研
A90	クイーンズコート福住	456,000	394,432	838,000	3.3%	390,917	849,000	3.3%	11,000	-	不動産研
A92	ベレール大井町	412,000	371,609	679,000	3.3%	377,173	680,000	3.3%	1,000	-	不動産研
A93	シエテ南塚口	374,000	327,900	585,000	4.0%	324,808	586,000	4.0%	1,000	-	不動産研
A94	プライムライフ三宮磯上公園	373,000	320,945	581,000	3.7%	318,630	581,000	3.7%	-	-	不動産研
A96	センチュリーパーク新川1番館	335,000	278,488	551,000	4.4%	277,084	550,000	4.4%	-1,000	-	不動産研
A97	ウエストアベニュー	331,000	299,945	433,000	4.2%	298,270	446,000	4.2%	13,000	-	不動産研
A99	プライムライフ御影	297,000	252,250	440,000	4.0%	249,315	441,000	4.0%	1,000	-	不動産研
A101	リエトコート向島	1,683,000	1,549,270	2,340,000	3.6%	1,535,955	2,380,000	3.6%	40,000	-	不動産研

（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、不動産研：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用いて円貨に換算した額を「取得価格」欄に加算しています。また、各期末の「評価額」欄には、各期末時点のレート、2024年12月31日時点：1米ドル＝158.18円、2025年6月30日時点：1米ドル＝144.81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。

（単位：千円）

物件 番号	物件名称	取得価格	2024年12月末			2025年6月末			増減（注1）		鑑定評価機関 （注2）
			帳簿価額	評価額	還元利回り	帳簿価額	評価額	還元利回り	評価額	還元利回り	
A102	リエトコート西大島	1,634,000	1,492,784	2,240,000	3.4%	1,483,828	2,240,000	3.4%	-	-	不動研
A103	ロイヤルパークス桃坂	2,910,000	2,337,811	3,160,000	3.8%	2,305,282	3,100,000	3.8%	-60,000	-	森井
A104	ロイヤルパークス新田	5,024,000	4,331,232	6,080,000	4.0%	4,283,261	6,090,000	4.0%	10,000	-	森井
A106	ロイヤルパークスシーサー南千住	2,683,000	2,325,838	3,290,000	5.0%	2,290,733	3,310,000	5.0%	20,000	-	不動研
	住居計	38,465,748	33,677,378	49,089,000	-	33,695,497	49,198,000	-	109,000	-	-
B18	イオンタウン須賀川	2,320,000	1,558,613	2,380,000	6.1%	1,541,557	2,380,000	6.1%	-	-	森井
	オフィス・商業施設計	2,320,000	1,558,613	2,380,000	-	1,541,557	2,380,000	-	-	-	-
D01	ホテルマイステイズ神田	2,851,000	2,714,564	5,200,000	4.0%	2,694,821	5,610,000	3.9%	410,000	-0.1pt	不動研
D02	ホテルマイステイズ浅草	2,584,000	2,417,355	4,730,000	4.1%	2,407,968	4,980,000	4.1%	250,000	-	不動研
D03	ホテルマイステイズ京都四条	6,024,460	5,286,009	8,630,000	4.3%	5,228,918	9,140,000	4.3%	510,000	-	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	4,306,086	8,850,000	4.5%	4,301,146	9,360,000	4.5%	510,000	-	不動研
D05	ホテルマイステイズ舞浜	4,870,312	4,363,028	8,580,000	4.3%	4,323,567	9,000,000	4.3%	420,000	-	不動研
D06	ホテルマイステイズプレミア堂島	3,845,400	3,650,247	6,990,000	4.2%	3,708,211	7,370,000	4.2%	380,000	-	不動研
D07	ホテルマイステイズ名古屋栄	2,958,000	2,503,999	5,650,000	4.9%	2,474,625	5,670,000	4.9%	20,000	-	不動研
D08	ホテルマイステイズ堺筋本町	2,514,820	2,166,007	3,420,000	4.3%	2,145,080	3,660,000	4.3%	240,000	-	不動研
D09	ホテルマイステイズ横浜	2,119,900	2,029,157	4,510,000	5.4%	1,986,454	4,490,000	5.4%	-20,000	-	不動研
D10	ホテルマイステイズ日暮里	1,898,540	1,700,974	2,690,000	4.2%	2,093,867	4,460,000	4.2%	1,770,000	-	不動研
D11	ホテルマイステイズ福岡天神南	1,570,520	1,346,562	6,370,000	4.3%	1,336,287	6,730,000	4.3%	360,000	-	不動研
D12	ホテルマイステイズ飯田橋	1,381,660	1,619,452	3,760,000	4.0%	1,605,065	4,450,000	4.0%	690,000	-	不動研
D13	ホテルマイステイズ上野稲荷町	1,331,960	1,140,968	2,260,000	4.0%	1,131,941	2,390,000	4.0%	130,000	-	不動研
D14	フレックスステイン品川	1,242,500	1,154,402	2,060,000	4.2%	1,155,411	2,070,000	4.2%	10,000	-	不動研
D15	フレックスステイン常盤台	1,242,500	1,172,133	2,200,000	4.4%	1,173,839	2,200,000	4.4%	-	-	不動研
D16	フレックスステイン巣鴨	1,192,800	1,057,985	2,290,000	4.4%	1,055,268	2,300,000	4.4%	10,000	-	不動研
D17	ホテルマイステイズ大手前	1,192,800	1,078,366	2,730,000	4.6%	1,075,847	2,910,000	4.6%	180,000	-	不動研
D18	ホテルマイステイズ清澄白河	749,476	809,296	1,390,000	4.4%	799,070	1,490,000	4.4%	100,000	-	不動研
D19	フレックスステイン中延P1	589,442	537,532	891,000	4.3%	533,369	958,500	4.3%	67,500	-	不動研
D20	フレックスステイン中延P2	283,290	276,432	429,000	4.3%	276,992	461,500	4.3%	32,500	-	不動研
D21	アパホテル横浜関内	8,350,000	7,332,301	10,000,000	4.2%	7,247,752	9,810,000	4.2%	-190,000	-	不動研
D22	ホテルマイステイズ函館五稜郭	2,792,000	2,585,729	4,160,000	5.0%	2,545,337	4,050,000	5.0%	-110,000	-	不動研
D23	フレックスステイン白金	2,119,000	2,044,123	2,530,000	4.2%	2,047,321	2,520,000	4.2%	-10,000	-	不動研
D24	ホテルマイステイズ羽田	7,801,000	6,765,625	8,820,000	4.0%	6,719,800	9,300,000	4.0%	480,000	-	不動研
D25	ホテルマイステイズ亀戸P1	5,594,000	5,132,373	8,090,000	4.3%	5,106,057	8,540,000	4.3%	450,000	-	不動研
D26	ホテルマイステイズ上野入谷口	3,821,000	3,495,963	4,290,000	4.4%	3,483,110	4,630,000	4.3%	340,000	-0.1pt	不動研
D27	ホテルマイステイズ亀戸P2	3,742,000	3,375,191	5,410,000	4.3%	3,353,090	5,710,000	4.3%	300,000	-	不動研
D28	ホテルマイステイズ清水	2,198,000	1,912,513	2,580,000	5.2%	1,985,224	2,580,000	5.2%	-	-	不動研
D29	スーパーホテル新橋・烏森口	1,624,000	1,542,895	1,930,000	3.5%	1,538,177	1,930,000	3.5%	-	-	不動研
D30	フレックスステイン東十条	1,277,000	1,242,999	1,440,000	4.6%	1,246,485	1,450,000	5.8%	10,000	1.2pt	不動研

（注1）「増減」は、期中に取得・売却した物件は除外して算出しています。

（注2）「鑑定評価機関」は略称により表示しております。正式名称は以下の通りです。アセットR&D：株式会社アセットアールアンドディー、不動研：一般財団法人日本不動産研究所、森井：JLL森井鑑定株式会社、谷澤：株式会社谷澤総合鑑定所、大和：大和不動産鑑定株式会社、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用いて円貨に換算した額を「取得価格」に加算しています。また、各期末の「評価額」欄には、各期末時点のレート、2024年12月31日時点：1米ドル＝158.18円、2025年6月30日時点：1米ドル＝144.81円をそれぞれ邦貨換算した金額を記載しています。

（注6）単位未満の端数について、金額は四捨五入、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。

（単位：千円）

物件 番号	物件名称	取得価格	2024年12月末				2025年6月末				増減（注1）		鑑定評価機関 （注2）
			帳簿価額	評価額	還元利回り	帳簿価額	評価額	還元利回り	評価額	還元利回り	評価額	還元利回り	
D31	ホテルマイステイズ宇都宮	1,237,000	1,173,036	2,170,000	5.2%	1,164,015	2,330,000	5.2%	160,000		-		不動研
D32	フレックステイイン川崎貝塚	980,000	836,836	1,210,000	4.6%	830,255	1,210,000	4.6%	-		-		不動研
D33	コンフォートホテル富山駅前	979,000	838,246	1,200,000	4.9%	832,790	1,200,000	4.9%	-		-		不動研
D34	フレックステイイン川崎小川町	906,000	837,590	952,000	4.4%	834,434	955,000	4.4%	3,000		-		不動研
D35	フレックステイイン江古田	5,069,000	4,644,708	4,880,000	4.5%	4,626,340	4,950,000	4.5%	70,000		-		不動研
D36	スーパーホテル東京・JR立川北口	1,170,000	1,021,050	1,240,000	4.2%	1,012,567	1,240,000	4.2%	-		-		大和
D37	スーパーホテルJR上野入谷口	1,130,000	1,020,143	1,240,000	3.7%	1,013,797	1,240,000	3.7%	-		-		大和
D38	ホテルマイステイズ心斎橋	3,160,000	2,872,662	2,180,000	4.6%	2,853,898	2,350,000	4.6%	170,000		-		不動研
D39	コンフォートホテル黒崎	1,148,000	953,494	1,200,000	5.1%	938,930	1,200,000	5.1%	-		-		大和
D40	コンフォートホテル前橋	1,128,000	865,598	1,090,000	4.5%	847,759	1,080,000	4.5%	-10,000		-		大和
D41	コンフォートホテル燕三条	1,010,000	855,150	1,070,000	5.1%	845,405	1,070,000	5.1%	-		-		大和
D42	コンフォートホテル北見	851,000	692,083	884,000	5.3%	681,709	884,000	5.3%	-		-		大和
D43	ホテルマイステイズ五反田駅前（注3）	26,523,000	26,078,974	25,000,000	4.6%	26,029,739	25,000,000	4.6%	-		-		森井
D44	ホテルエビナール那須（注4）	21,002,640	17,700,375	24,100,000	5.7%	17,934,307	24,100,000	5.7%	-		-		森井
D45	ホテルマイステイズ福岡天神	8,059,000	7,477,843	8,860,000	4.5%	7,436,398	8,860,000	4.5%	-		-		森井
D46	ホテルマイステイズ浜松町	7,959,000	7,670,899	6,530,000	4.3%	7,638,755	6,530,000	4.3%	-		-		森井
D47	ホテルマイステイズプレミア金沢	13,761,000	11,938,686	12,500,000	5.1%	11,833,035	12,500,000	5.1%	-		-		森井
D48	高松 東急REIホテル	2,139,000	2,060,120	1,750,000	5.0%	2,050,943	1,750,000	5.0%	-		-		大和
D49	ホテルマイステイズプレミア浜松町	8,000,000	7,859,616	11,600,000	4.1%	7,850,848	12,200,000	4.1%	600,000		-		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	12,709,898	13,500,000	4.5%	12,684,191	13,500,000	4.5%	-		-		谷澤
D51	ホテルマイステイズプレミア大森	9,781,000	9,631,428	12,400,000	4.2%	9,592,900	13,600,000	4.2%	1,200,000		-		谷澤
D52	亀の井ホテル 別府	8,870,000	7,382,524	10,100,000	5.8%	7,283,678	10,400,000	5.7%	300,000	-0.1pt	-		谷澤
D53	ホテルマイステイズ札幌駅北口	7,880,000	7,455,763	9,210,000	4.3%	7,509,479	9,130,000	4.3%	-80,000		-		谷澤
D54	ホテルマイステイズ横浜関内	5,326,000	4,936,388	5,990,000	4.2%	4,907,312	6,160,000	4.2%	170,000		-		谷澤
D55	アートホテル上越	2,772,000	2,668,147	2,820,000	5.7%	2,648,034	2,830,000	5.7%	10,000		-		谷澤
D56	アートホテル弘前シティ	2,723,000	2,545,660	2,630,000	5.7%	2,510,701	2,640,000	5.7%	10,000		-		谷澤
D57	ホテルマイステイズ大分	1,604,000	1,363,417	1,750,000	5.5%	1,342,517	1,760,000	5.5%	10,000		-		谷澤
D58	ホテルマイステイズ五反田	4,068,000	4,024,716	4,720,000	4.0%	4,018,135	4,810,000	4.0%	90,000		-		谷澤
D59	ホテルマイステイズ立川	3,257,000	3,135,236	3,420,000	4.2%	3,119,349	3,680,000	4.2%	260,000		-		大和
D60	ホテルマイステイズプレミア赤坂	20,691,000	19,922,148	27,400,000	3.6%	19,859,363	28,200,000	3.7%	800,000	0.1pt	-		不動研
D61	ホテルマイステイズプレミア札幌パーク	16,731,000	15,644,489	17,100,000	4.5%	15,563,657	17,200,000	4.5%	100,000		-		谷澤
D62	ホテルマイステイズ上野イースト	5,286,000	5,134,570	5,550,000	4.1%	5,095,789	5,680,000	4.1%	130,000		-		谷澤
D63	ホテルマイステイズ御堂筋本町	5,039,000	4,663,359	3,240,000	4.0%	4,633,081	3,530,000	4.0%	290,000		-		不動研
D64	ホテルマイステイズ札幌アспен	15,543,000	15,089,257	15,500,000	4.4%	15,031,308	15,600,000	4.4%	100,000		-		谷澤
D65	アートホテル石垣島	9,731,000	9,294,484	9,570,000	5.0%	9,258,155	9,570,000	5.0%	-		-		不動研
D66	ホテルマイステイズ富士山展望温泉	9,405,000	8,241,218	12,000,000	5.0%	8,133,838	12,900,000	5.0%	900,000		-		不動研
D67	ホテルソニア小樽	5,930,000	5,348,537	7,290,000	4.9%	5,300,704	7,490,000	4.9%	200,000		-		谷澤

（注1）「増減」は、期中に取得・売却した物件は除外して算出しています。

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

（注3）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額を「取得価格」に加算しています。また、各期末の「評価額」欄には、各期末時点のレート、2024年12月31日時点：1米ドル＝158.18円、2025年6月30日時点：1米ドル＝144.81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。

（単位：千円）

物件 番号	物件名称	取得価格	2024年12月末			2025年6月末			増減（注1）		鑑定評価機関 （注2）
			帳簿価額	評価額	還元利回り	帳簿価額	評価額	還元利回り	評価額	還元利回り	
D68	ホテルマイステイズ金沢キャッスル	5,682,000	5,541,818	5,740,000	4.9%	5,527,594	5,600,000	4.9%	-140,000	-	谷澤
D69	アートホテル新潟駅前	5,524,000	5,059,968	5,990,000	5.1%	5,029,737	6,490,000	5.1%	500,000	-	谷澤
D70	ホテルマイステイズ名古屋錦	5,197,000	4,967,858	5,300,000	4.2%	4,946,478	5,310,000	4.2%	10,000	-	森井
D71	ホテルノルド小樽	4,296,000	4,169,587	4,570,000	5.0%	4,138,362	4,620,000	5.0%	50,000	-	谷澤
D72	ホテルマイステイズ鹿児島天文館	3,445,000	3,255,349	3,550,000	4.9%	3,233,076	3,550,000	4.9%	-	-	大和
D73	アートホテル旭川	3,197,000	2,832,494	3,280,000	5.1%	2,763,718	3,300,000	5.1%	20,000	-	谷澤
D74	ホテルマイステイズ松山	3,098,000	2,779,659	3,230,000	5.0%	2,756,030	3,230,000	5.0%	-	-	大和
D75	ホテルマイステイズ札幌すすきの	3,059,000	2,924,704	2,840,000	4.6%	2,930,112	2,840,000	4.6%	-	-	森井
D76	ホテルマイステイズ札幌中島公園	2,118,000	2,231,247	1,890,000	4.7%	2,207,682	1,890,000	4.7%	-	-	森井
D77	ホテルマイステイズ札幌中島公園別館	1,584,000	1,559,895	1,590,000	4.6%	1,545,975	1,590,000	4.6%	-	-	谷澤
D78	フレックスティン桜木町	1,425,000	1,367,209	1,510,000	4.3%	1,363,874	1,580,000	4.3%	70,000	-	大和
D79	MyCUBE by MYSTAYS浅草蔵前	1,287,000	1,242,863	1,290,000	4.0%	1,239,582	1,370,000	4.0%	80,000	-	大和
D80	ホテルマイステイズ鹿児島天文館2番館	1,168,000	1,131,588	1,190,000	4.9%	1,128,931	1,190,000	4.9%	-	-	大和
D81	ホテルマイステイズ名寄	957,000	824,534	878,000	5.5%	810,641	877,000	5.5%	-1,000	-	森井
D82	ホテルマイステイズプレミアム成田	10,593,000	9,554,590	10,700,000	4.5%	9,456,685	9,210,000	4.5%	-1,490,000	-	谷澤
D83	アートホテル盛岡	5,643,000	5,109,761	5,380,000	5.2%	5,036,804	5,140,000	5.2%	-240,000	-	森井
D84	フサキビーチリゾートホテル&ヴィラズ	40,293,000	39,544,725	42,000,000	5.0%	39,278,347	42,100,000	5.0%	100,000	-	不動研
D85	夢科ランドホテル滝の湯	8,365,000	8,207,101	8,780,000	5.7%	8,069,970	8,780,000	5.7%	-	-	谷澤
D86	ホテルマイステイズ岡山	2,613,000	2,651,144	2,740,000	5.0%	2,637,826	2,740,000	5.0%	-	-	不動研
D87	ホテルマイステイズ青森駅前	2,445,000	2,345,010	2,510,000	5.6%	2,309,510	2,520,000	5.6%	10,000	-	森井
D88	ホテルマイステイズ蘇我	2,039,000	2,047,497	2,240,000	4.6%	2,036,277	2,250,000	4.6%	10,000	-	谷澤
D89	天然温泉田沢湖レイクリゾート	1,475,000	1,477,816	1,490,000	6.1%	1,464,853	1,490,000	6.1%	-	-	大和
D90	アートホテル大阪ベイタワー&空庭温泉	31,185,000	30,545,574	31,600,000	4.7%	30,680,926	31,600,000	4.7%	-	-	不動研
D91	函館国際ホテル	16,830,000	16,874,366	17,100,000	5.2%	16,753,870	17,100,000	5.2%	-	-	大和
D92	アートホテル日暮里 ラングウッド	16,335,000	16,399,929	16,500,000	4.9%	16,345,917	16,500,000	4.9%	-	-	森井
D93	ホテルマイステイズ熊本 リバーサイド	6,831,000	6,876,759	6,900,000	5.6%	6,827,484	6,900,000	5.6%	-	-	森井
D94	アートホテル青森	5,672,000	5,651,516	5,750,000	5.8%	5,569,564	5,770,000	5.8%	20,000	-	大和
D95	亀の井ホテル 伊豆高原	5,563,000	5,622,848	5,860,000	5.3%	5,592,034	5,860,000	5.3%	-	-	谷澤
D96	アートホテル大分	5,484,000	5,499,100	5,540,000	5.8%	5,461,601	5,540,000	5.8%	-	-	森井
D97	アートホテル小倉 ニュータガワ	4,672,000	4,701,924	4,750,000	5.4%	4,676,457	4,750,000	5.4%	-	-	谷澤
D98	アートホテル宮崎 スカイタワー	3,821,000	3,810,856	3,870,000	5.9%	3,759,193	3,870,000	5.9%	-	-	不動研
D99	アートホテル鹿児島	3,395,000	3,427,809	3,500,000	5.3%	3,425,697	3,500,000	5.3%	-	-	谷澤
D100	亀の井ホテル 彦根	2,603,000	2,631,036	2,680,000	5.6%	2,610,153	2,680,000	5.6%	-	-	谷澤
D101	亀の井ホテル 奈良	2,029,000	2,082,650	2,060,000	5.3%	2,071,754	2,110,000	5.2%	50,000	-0.1pt	不動研
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	27,221,880	73,205,704	8.3%	26,962,993	70,305,255	8.3%	-2,900,449	-	CBRE
D201	サンシャイン・スイーツ・リゾート（注5）	5,842,674	5,026,501	11,294,052	8.8%	6,316,302	10,368,396	8.8%	-925,656	-	CBRE
	ホテル計	594,435,203	560,547,827	716,023,756	-	559,494,270	724,069,651	-	8,045,895	-	-
	合計	635,220,951	595,783,818	767,492,756	-	594,731,326	775,647,651	-	8,154,895	-	-

(注1)「増減」は、期中に取得・売却した物件は除外して算出しています。
(注2)「鑑定評価機関」は略称により表示しております。正式名称は以下の通りです。アセツR&D：株式会社アセツアールアンドディー、不動研：一般財団法人日本不動産研究所、森井：JLL森井鑑定株式会社、谷澤：株式会社谷澤総合鑑定所、大和：大和不動産鑑定株式会社、CBRE：シービーアールイー株式会社（現地鑑定会社：CBRE, Inc.）
(注3)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額を「取得価格」欄に加算しています。また、各期末の「評価額」欄には、各期末時点のレート、2024年12月31日時点：1米ドル＝158.18円、2025年6月30日時点：1米ドル＝144.81円をそれぞれ邦貨換算した金額を記載しています。
(注6)単位未満の端数について、金額は四捨五入、比率は小数点以下第2位を四捨五入して表示しています。

物件 番号 (注1)	物件名称	所在地	取得時期	築年時期	リノベーション時期 (ホテル)	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	賃貸可能 戸数 (戸) (注4)	賃貸可能 面積 (㎡) (注5)	賃貸面積 (㎡) (注5)	テナント 総数	稼働率 (%)
A26	日神バレストージ代田橋	東京都杉並区	2005年7月28日	1992年12月	-	1,251	0.2	98	1,771.13	1,717.95	1	97.0
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	0.1	48	1,051.50	1,051.50	1	100.0
A29	グロースメゾン亀戸	東京都江東区	2006年3月30日	2005年10月	-	1,070	0.2	66	1,367.96	1,367.96	1	100.0
A30	エメラルドハウス	東京都板橋区	2006年8月1日	1995年2月	-	1,505	0.2	96	2,152.31	2,130.23	1	99.0
A32	サンクレスト石神井公園	東京都練馬区	2006年8月3日	1990年3月	-	1,088	0.2	29	3,029.16	2,951.61	1	97.4
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	1,776.88	1	95.6
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	0.1	72	1,562.26	1,562.26	1	100.0
A37	グロースメゾン用賀	東京都世田谷区	2006年8月3日	2006年3月	-	795	0.1	39	1,015.34	1,015.34	1	100.0
A38	ルート立川	東京都立川市	2006年8月3日	1997年3月	-	676	0.1	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	1,167.50	1	100.0
A40	シティハイツ砧	東京都世田谷区	2006年8月3日	1983年3月	-	646	0.1	19	1,235.93	1,102.73	1	89.2
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	1,210.74	1	100.0
A43	カレッジスクエア町田	東京都町田市	2006年8月1日	1984年3月	-	589	0.1	62	1,047.75	1,047.75	1	100.0
A44	ベレール目黒	東京都目黒区	2006年8月1日	2005年10月	-	589	0.1	25	557.05	557.05	1	100.0
A45	ワコーレ綱島Ⅰ	神奈川県横浜市	2006年8月3日	1991年2月	-	572	0.1	50	907.46	907.46	1	100.0
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	0.1	58	1,627.13	1,627.13	1	100.0
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	1,220.24	1	100.0
A63	藤和シティコープ浅間町	神奈川県横浜市	2010年2月1日	1992年10月	-	1,110	0.2	154	3,426.36	3,361.68	1	98.1
A64	ロイヤルパーク大町	宮城県仙台市	2010年2月1日	1993年2月	-	415	0.1	51	1,929.59	1,832.69	1	95.0
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	1,256.25	1	82.2
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	591.49	1	83.8
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	761.34	1	97.0
A73	AMS TOWER 南6条	北海道札幌市	2010年2月1日	2007年2月	-	1,180	0.2	120	4,460.56	4,333.52	1	97.2
A84	レーバスト平安	愛知県名古屋	2012年9月28日	2006年11月	-	595	0.1	40	1,554.03	1,454.03	1	93.6
A87	エクセレンテ神楽坂	東京都新宿区	2012年9月28日	2007年1月	-	543	0.1	33	701.92	701.92	1	100.0
A90	クイーンズコート福住	東京都江東区	2012年9月28日	2006年9月	-	456	0.1	25	765.18	765.18	1	100.0
A92	ベレール大井町	東京都品川区	2012年9月28日	2006年4月	-	412	0.1	26	530.60	530.60	1	100.0
A93	シェテ南塚口	兵庫県尼崎市	2012年9月28日	2007年1月	-	374	0.1	40	1,020.86	1,020.86	1	100.0
A94	プライムライフ三宮磯上公園	兵庫県神戸市	2012年9月28日	2006年11月	-	373	0.1	32	789.12	739.80	1	93.8
A96	センチュリーパーク新川1番館	愛知県名古屋	2012年9月28日	2001年9月	-	335	0.1	44	1,477.62	1,311.20	1	88.7
A97	ウエストアベニュー	東京都国立市	2012年9月28日	1991年10月	-	331	0.1	40	794.80	774.92	1	97.5
A99	プライムライフ御影	兵庫県神戸市	2012年9月28日	2007年1月	-	297	0.0	28	761.18	761.18	1	100.0
A101	リエトコート向島	東京都墨田区	2015年7月16日	2008年2月	-	1,683	0.3	82	2,940.20	2,911.08	1	99.0
A102	リエトコート西大島	東京都江東区	2015年7月16日	2008年2月	-	1,634	0.3	91	2,048.28	2,048.28	1	100.0
A103	ロイヤルパークス桃坂	大阪府大阪市	2016年1月22日	2007年6月	-	2,910	0.4	147	8,776.26	8,229.55	1	93.8
A104	ロイヤルパークス新田	東京都足立区	2016年3月31日	2007年6月	-	5,024	0.8	248	15,797.29	15,797.29	1	100.0

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

(注2) 「取得価格」は、不動産売買契約書又は信託受益権譲渡契約書等に記載された売買価格を記載しており、価格に消費税等は含まず、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、「シェラトン・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・グラッドケイマン・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 (㎡) (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	0.4	113	6,496.86	6,371.75	1	98.1
	住居計					38,465	5.9	2,478	86,518.75	84,416.01	41	97.6
B18	イオンタウン須賀川	福島県須賀川市	2010年2月1日	2005年10月	-	2,320	0.4	1	18,440.58	18,440.58	1	100.0
	商業施設計					2,320	0.4	1	18,440.58	18,440.58	1	100.0
D01	ホテルマイステイズ神田	東京都千代田区	2014年5月23日	2005年12月	2016年5月～2016年8月	2,851	0.4	126	2,585.72	2,585.72	1	100.0
D02	ホテルマイステイズ浅草	東京都墨田区	2014年5月23日	1990年1月	2012年11月～2012年12月	2,584	0.4	161	3,327.38	3,327.38	1	100.0
D03	ホテルマイステイズ京都四条	京都府京都市	2014年7月17日	2008年1月	2018年5月～2018年7月	6,024	0.9	224	7,145.53	7,145.53	1	100.0
D04	マイステイズ新浦安コンファレンスセンター	千葉県浦安市	2014年7月17日	2009年3月	2018年2月～2018年3月、 2018年5月	4,930	0.8	175	6,232.30	6,232.30	1	100.0
D05	ホテルマイステイズ舞浜	千葉県浦安市	2014年7月17日	2005年6月	2018年1月～2018年4月、 2018年5月～2018年6月	4,870	0.7	90	2,456.36	2,456.36	1	100.0
D06	ホテルマイステイズプレミア堂島	大阪府大阪市	2014年7月17日	1990年8月	2018年1月～2018年3月、 2018年5月～2018年7月	3,845	0.6	153	9,445.32	9,445.32	1	100.0
D07	ホテルマイステイズ名古屋栄	愛知県名古屋市中区	2014年7月17日	1979年11月	2013年4月～2013年6月	2,958	0.5	279	9,064.71	9,064.71	1	100.0
D08	ホテルマイステイズ堺筋本町	大阪府大阪市	2014年7月17日	2008年7月	-	2,514	0.4	191	4,188.83	4,188.83	1	100.0
D09	ホテルマイステイズ横浜	神奈川県横浜市	2014年7月17日	1974年10月	2006年6月～2006年11月、 2019年5月～2019年7月	2,119	0.3	194	7,379.43	7,379.43	1	100.0
D10	ホテルマイステイズ日暮里	東京都荒川区	2014年7月17日	1987年4月	2011年2月～2011年3月、 2024年9月～2025年3月	1,898	0.3	93	1,719.29	1,719.29	1	100.0
D11	ホテルマイステイズ福岡天神南	福岡県福岡市	2014年7月17日	2008年2月	-	1,570	0.2	178	3,412.71	3,412.71	1	100.0
D12	ホテルマイステイズ飯田橋	東京都新宿区	2014年7月17日	1990年12月	2024年5月～2024年9月	1,381	0.2	69	2,953.38	2,953.38	1	100.0
D13	ホテルマイステイズ上野稲荷町	東京都台東区	2014年7月17日	1986年12月	2012年11月～2012年12月	1,331	0.2	72	1,150.76	1,150.76	1	100.0
D14	フレックスステイイン品川	東京都品川区	2014年7月17日	1986年10月	2011年11月～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奥鴨	東京都豊島区	2014年7月17日	1992年1月	2013年3月	1,192	0.2	105	2,089.86	2,089.86	1	100.0
D17	ホテルマイステイズ大手前	大阪府大阪市	2014年7月17日	1986年12月	2012年12月～2013年1月	1,192	0.2	112	4,956.66	4,956.66	1	100.0
D18	ホテルマイステイズ清澄白河	東京都江東区	2014年7月17日	1992年5月	2019年6月～2019年9月	749	0.1	58	2,673.64	2,673.64	1	100.0
D19	フレックスステイイン中延P1	東京都品川区	2014年7月17日	1986年9月	-	589	0.1	39	770.56	770.56	1	100.0
D20	フレックスステイイン中延P2	東京都品川区	2014年7月17日	1989年3月	-	283	0.0	22	391.49	391.49	1	100.0
D21	アパホテル横浜関内	神奈川県横浜市	2015年2月6日	2005年4月	2017年9月～2017年12月	8,350	1.3	452	6,462.48	6,462.48	1	100.0
D22	ホテルマイステイズ函館五稜郭	北海道函館市	2015年2月6日	2008年2月	2018年2月～2018年4月	2,792	0.4	211	7,830.62	7,830.62	1	100.0
D23	フレックスステイイン白金	東京都港区	2015年2月6日	1984年12月	2013年3月	2,119	0.3	84	1,754.06	1,754.06	1	100.0
D24	ホテルマイステイズ羽田	東京都大田区	2015年7月16日	2001年4月	2013年11月～2014年8月	7,801	1.2	174	5,400.16	5,400.16	1	100.0
D25	ホテルマイステイズ亀戸P1	東京都江東区	2015年7月16日	1991年3月	2012年1月～2012年3月	5,594	0.9	266	4,338.47	4,338.47	1	100.0
D26	ホテルマイステイズ上野入谷口	東京都台東区	2015年7月16日	1985年11月	2014年1月～2014年3月	3,821	0.6	97	2,247.92	2,247.92	1	100.0
D27	ホテルマイステイズ亀戸P2	東京都江東区	2015年7月16日	1991年3月	2013年1月～2013年3月	3,742	0.6	177	2,793.99	2,793.99	1	100.0
D28	ホテルマイステイズ清水	静岡県静岡市	2015年7月16日	2007年1月	2019年2月～2019年3月	2,198	0.3	152	3,559.81	3,559.81	1	100.0
D29	スーパーホテル新橋・烏森口	東京都港区	2015年7月16日	2008年2月	2018年10月～2018年12月	1,624	0.2	74	1,403.89	1,403.89	1	100.0
D30	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	124	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 (㎡) (注5)	賃貸面積 (㎡) (注5)	テナント 総数	稼働率 (%)
D33	コンフォートホテル富山駅前	富山県富山市	2015年7月16日	2007年3月	-	979	0.1	150	3,305.64	3,305.64	1	100.0
D34	フレックステイイン川崎小川町	神奈川県川崎市	2015年7月16日	1989年4月	2014年2月～2014年3月	906	0.1	62	725.60	725.60	1	100.0
D35	フレックステイイン江古田	東京都練馬区	2015年8月28日	1989年1月	2013年1月～2013年3月	5,069	0.8	210	3,932.93	3,932.93	1	100.0
D36	スーパーホテル東京・JR立北口	東京都立川市	2015年8月28日	2007年11月	2018年3月	1,170	0.2	96	1,832.97	1,832.97	1	100.0
D37	スーパーホテルJR上野入谷口	東京都台東区	2015年8月28日	2006年3月	-	1,130	0.2	69	1,279.16	1,279.16	1	100.0
D38	ホテルマイステイズ心斎橋	大阪府大阪市	2016年1月22日	1984年9月	2015年1月～2015年3月	3,160	0.5	57	1,942.01	1,942.01	1	100.0
D39	コンフォートホテル黒崎	福岡県北九州市	2016年1月22日	2009年2月	-	1,148	0.2	151	3,207.60	3,207.60	1	100.0
D40	コンフォートホテル前橋	群馬県前橋市	2016年1月22日	2009年3月	-	1,128	0.2	154	3,653.96	3,653.96	2	100.0
D41	コンフォートホテル燕三条	新潟県三条市	2016年1月22日	2007年6月	-	1,010	0.2	133	3,098.07	3,098.07	2	100.0
D42	コンフォートホテル北見	北海道北見市	2016年1月22日	2008年3月	-	851	0.1	127	3,009.50	3,009.50	1	100.0
D43	ホテルマイステイズ五反田駅前	東京都品川区	2016年3月31日	1974年3月、1984年8月	2015年3月～2015年11月、 2017年6月～2017年10月 (客室増設工事)	26,523	4.1	386	10,137.88	10,137.88	1	100.0
D44	ホテルエビナール那須	栃木県那須郡	2016年3月31日	1992年2月、1995年6月	2014年4月～2014年6月、 2015年1月～2015年4月、 2017年1月～2017年7月、 2025年1月～2025年6月	21,002	3.2	310	37,702.33	37,702.33	1	100.0
D45	ホテルマイステイズ福岡天神	福岡県福岡市	2016年3月31日	2008年8月	2020年1月～2020年5月	8,059	1.2	218	5,083.06	5,083.06	1	100.0
D46	ホテルマイステイズ浜松町	東京都港区	2016年3月31日	2008年10月	2020年1月～2020年3月	7,959	1.2	105	1,951.90	1,951.90	1	100.0
D47	ホテルマイステイズプレミア金沢	石川県金沢市	2016年6月15日	2014年10月	-	13,761	2.1	262	13,121.00	13,121.00	1	100.0
D48	高松 東急REIホテル	香川県高松市	2016年6月15日	1982年4月	2016年1月、2016年12月、 2017年12月～2018年1月、 2018年12月	2,139	0.3	193	7,148.17	7,148.17	3	100.0
D49	ホテルマイステイズプレミア浜松町	東京都港区	2017年5月29日	1994年6月	2016年8月～2016年11月	8,000	1.2	134	6,151.93	6,151.93	1	100.0
D50	ホテルマイステイズ新大阪コンファレンスセンター	大阪府大阪市	2017年10月13日	1974年6月	2015年11月～2016年3月	13,068	2.0	397	13,026.99	13,026.99	1	100.0
D51	ホテルマイステイズプレミア大森	東京都品川区	2017年10月13日	1995年2月	2016年8月～2016年11月	9,781	1.5	256	11,849.61	11,849.61	1	100.0
D52	亀の井ホテル 別府	大分県別府市	2017年10月13日	1997年5月	2015年5月～2015年7月	8,870	1.4	323	19,422.08	19,422.08	1	100.0
D53	ホテルマイステイズ札幌駅北口	北海道札幌市	2017年10月13日	2007年10月	2019年10月～2019年12月、 2020年3月～2020年5月	7,880	1.2	243	7,267.88	7,267.88	1	100.0
D54	ホテルマイステイズ横浜関内	神奈川県横浜市	2018年2月7日	2016年8月	-	5,326	0.8	166	4,501.18	4,501.18	1	100.0
D55	アートホテル上越	新潟県上越市	2018年2月7日	1993年11月	-	2,772	0.4	198	7,563.60	7,563.60	1	100.0
D56	アートホテル弘前シティ	青森県弘前市	2018年2月7日	1989年8月	2008年3月	2,723	0.4	160	14,806.73	14,806.73	1	100.0
D57	ホテルマイステイズ大分	大分県大分市	2018年2月7日	2007年7月	-	1,604	0.2	145	3,216.01	3,216.01	1	100.0
D58	ホテルマイステイズ五反田	東京都品川区	2018年6月27日	1988年6月	2016年8月	4,068	0.6	110	1,839.77	1,839.77	1	100.0
D59	ホテルマイステイズ立川	東京都立川市	2018年6月27日	1991年5月	2016年4月～2016年6月	3,257	0.5	123	3,844.64	3,844.64	1	100.0
D60	ホテルマイステイズプレミア赤坂	東京都港区	2018年8月2日	2016年6月	-	20,691	3.2	328	8,620.69	8,620.69	1	100.0
D61	ホテルマイステイズプレミア札幌パーク	北海道札幌市	2018年8月2日	1998年3月	2017年11月～2018年4月	16,731	2.6	419	21,670.64	21,670.64	1	100.0
D62	ホテルマイステイズ上野イースト	東京都台東区	2018年8月2日	1991年9月	2015年12月～2016年5月	5,286	0.8	150	4,396.02	4,396.02	1	100.0
D63	ホテルマイステイズ御堂筋本町	大阪府大阪市	2018年8月2日	2017年10月	-	5,039	0.8	109	3,429.43	3,429.43	1	100.0
D64	ホテルマイステイズ札幌アспен	北海道札幌市	2019年7月19日	1995年12月	2017年3月～2017年6月	15,543	2.4	307	15,313.17	15,313.17	1	100.0
D65	アートホテル石垣島	沖縄県石垣市	2019年7月19日	1984年1月	2016年10月～2017年5月	9,731	1.5	246	17,247.54	17,247.54	1	100.0

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

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

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

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

(注5) 「D200 ウェスティン・グラントケイマン・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 (㎡) (注5)	賃貸面積 (㎡) (注5)	テナント 総数	稼働率 (%)
D66	ホテルマイステイズ富士山展望温泉	山梨県富士吉田市	2019年7月19日	2016年11月	-	9,405	1.4	159	5,498.49	5,498.49	1	100.0
D67	ホテルソニア小樽	北海道小樽市	2019年7月19日	1992年4月、1998年3月、 2018年11月	2016年12月～2017年5月	5,930	0.9	149	6,509.41	6,509.41	1	100.0
D68	ホテルマイステイズ金沢キャッスル	石川県金沢市	2019年7月19日	1982年6月、1991年2月、 1997年1月	2015年11月～2016年3月	5,682	0.9	208	5,931.84	5,931.84	1	100.0
D69	アートホテル新潟駅前	新潟県新潟市	2019年7月19日	1985年4月	2007年5月～2007年8月	5,524	0.8	304	10,403.01	10,403.01	1	100.0
D70	ホテルマイステイズ名古屋錦	愛知県名古屋	2019年7月19日	1974年3月	2017年5月～2018年7月	5,197	0.8	172	6,077.99	6,077.99	1	100.0
D71	ホテルノルド小樽	北海道小樽市	2019年7月19日	1996年3月	2016年11月～2017年4月	4,296	0.7	98	6,047.43	6,047.43	1	100.0
D72	ホテルマイステイズ鹿児島天文館	鹿児島県鹿児島市	2019年7月19日	1990年9月	2018年1月～2018年4月	3,445	0.5	197	7,659.55	7,659.55	2	100.0
D73	アートホテル旭川	北海道旭川市	2019年7月19日	1987年10月	2017年12月～2018年1月	3,197	0.5	266	25,131.84	25,131.84	1	100.0
D74	ホテルマイステイズ松山	愛媛県松山市	2019年7月19日	2000年7月	2018年5月～2018年7月	3,098	0.5	163	8,274.37	8,274.37	1	100.0
D75	ホテルマイステイズ札幌すすきの	北海道札幌市	2019年7月19日	1981年5月	2018年4月～2018年7月	3,059	0.5	105	2,853.26	2,853.26	1	100.0
D76	ホテルマイステイズ札幌中島公園	北海道札幌市	2019年7月19日	1991年2月	2016年1月～2016年5月	2,118	0.3	86	5,473.41	5,473.41	1	100.0
D77	ホテルマイステイズ札幌中島公園別館	北海道札幌市	2019年7月19日	1991年9月	2017年3月～2017年6月	1,584	0.2	80	1,775.21	1,775.21	1	100.0
D78	フレックスステイン桜木町	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	0.2	70	1,308.61	1,308.61	1	100.0
D79	MyCUBE by MYSTAYS浅草蔵前	東京都台東区	2019年7月19日	1991年9月	2015年11月～2016年5月 (注6)	1,287	0.2	161	2,156.70	2,156.70	1	100.0
D80	ホテルマイステイズ鹿児島天文館2番館	鹿児島県鹿児島市	2019年7月19日	1985年2月	2018年2月～2018年4月	1,168	0.2	74	2,047.70	2,047.70	1	100.0
D81	ホテルマイステイズ名寄	北海道名寄市	2019年7月19日	2014年11月	-	957	0.1	70	1,985.27	1,985.27	1	100.0
D82	ホテルマイステイズプレミア成田	千葉県成田市	2020年1月6日	1985年5月	2017年8月～2018年1月	10,593	1.6	712	36,519.70	36,519.70	1	100.0
D83	アートホテル盛岡	岩手県盛岡市	2020年1月6日	1981年3月	2018年12月～2019年4月	5,643	0.9	217	16,727.08	16,727.08	1	100.0
D84	フサキビーチリゾートホテル&ヴィラズ	沖縄県石垣市	2023年8月1日	1982年6月、2019年6月、 2020年3月	2005年4月、2006年3月、 2015年5月、2018年4月、 2018年12月、2019年6月、 2020年3月、2020年7月、 2023年2月	40,293	6.2	398	23,573.57	23,573.57	1	100.0
D85	夢科グランドホテル滝の湯	長野県茅野市	2023年8月1日	1966年8月、1967年7月、 1988年7月	2020年1月～2020年4月、 2022年1月～2022年5月	8,365	1.3	160	20,577.41	20,577.41	1	100.0
D86	ホテルマイステイズ岡山	岡山県岡山市	2023年8月1日	1986年3月	2021年8月～2021年10月	2,613	0.4	145	3,023.27	3,023.27	1	100.0
D87	ホテルマイステイズ青森駅前	青森県青森市	2023年8月1日	2007年6月	2019年5月～2019年12月	2,445	0.4	133	3,963.86	3,963.86	1	100.0
D88	ホテルマイステイズ蘇我	千葉県千葉市	2023年8月1日	1994年2月	2021年11月～2022年2月	2,039	0.3	112	3,398.18	3,398.18	1	100.0
D89	天然温泉田沢湖レイクリゾート	秋田県仙北市	2023年8月1日	1981年12月、1988年11月	2018年10月～2019年11月	1,475	0.2	80	7,289.75	7,289.75	1	100.0
D90	アートホテル大阪ベイタワー&空庭温泉	大阪府大阪市	2024年7月31日	1990年6月	2017年9月～2018年4月、 2022年9月～2022年11月、 2023年5月～2023年7月、 2024年5月～2024年7月、 2024年10月～2024年12月	31,185	4.8	477	44,759.49	44,759.49	4	100.0
D91	函館国際ホテル	北海道函館市	2024年7月31日	1972年3月、1994年3月、 2018年11月	2017年3月～2018年12月	16,830	2.6	436	34,511.60	34,511.60	1	100.0

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

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

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

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

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

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

物件 番号 (注1)	物件名称	所在地	取得時期	築年時期	リノベーション時期 (ホテル)	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	賃貸可能 戸数 (戸) (注4)	賃貸可能 面積 (㎡) (注5)	賃貸面積 (㎡) (注5)	テナント 総数	稼働率 (%)
D92	アートホテル日暮里 ラングウッド	東京都荒川区	2024年7月31日	1988年11月	2021年9月～2021年11月、 2024年3月～2024年7月	16,335	2.5	139	10,984.28	10,984.28	1	100.0
D93	ホテルマイステイズ熊本 リバーサイド	熊本県熊本市	2024年7月31日	1984年11月、1995年2月	2023年3月～2023年8月、 2024年1月～2024年4月	6,831	1.0	194	6,347.65	6,347.65	1	100.0
D94	アートホテル青森	青森県青森市	2024年7月31日	1996年6月	2019年8月～2020年3月	5,672	0.9	211	9,176.79	9,176.79	1	100.0
D95	亀の井ホテル 伊豆高原	静岡県伊東市	2024年7月31日	1988年6月	2020年6月～2021年3月	5,563	0.9	55	8,891.36	8,891.36	1	100.0
D96	アートホテル大分	大分県大分市	2024年7月31日	1987年11月	2019年8月～2020年3月	5,484	0.8	231	8,782.34	8,782.34	1	100.0
D97	アートホテル小倉 ニュータガワ	福岡県北九州市	2024年7月31日	1973年4月、1997年11月	2019年2月～2019年10月	4,672	0.7	90	14,055.23	14,055.23	1	100.0
D98	アートホテル宮崎 スカイタワー	宮崎県宮崎市	2024年7月31日	1991年9月	2021年3月～2021年7月、 2023年11月～2023年12月	3,821	0.6	135	8,766.25	8,766.25	1	100.0
D99	アートホテル鹿児島	鹿児島県鹿児島市	2024年7月31日	1981年9月	2020年1月～2020年10月、 2023年6月～2023年7月	3,395	0.5	211	14,854.67	14,854.67	1	100.0
D100	亀の井ホテル 彦根	滋賀県彦根市	2024年7月31日	1969年12月	2022年11月～2023年3月	2,603	0.4	48	6,060.87	6,060.87	1	100.0
D101	亀の井ホテル 奈良	奈良県奈良市	2024年7月31日	1966年9月	2015年10月～2016年3月	2,029	0.3	42	5,041.02	5,041.02	1	100.0
D200	ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート & スパ	英領ケイマン諸島	2019年5月9日	1994年	2016年5月～2017年10月	30,061	4.6	346	21,528.23	21,528.23	1	100.0
D201	サンシャイン・スイーツ・リゾート	英領ケイマン諸島	2019年5月9日	1999年	2016年10月、2024年8月～ 2025年10月（予定）	5,842	0.9	131	6,723.11	6,723.11	1	100.0
-	シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル（優先出資証券）	千葉県浦安市	2017年10月13日	1988年3月	2014年9月～2015年7月、 2021年9月～2021年11月	17,845	2.7	-	-	-	-	-
	ホテル計					612,281	93.8	18,052	806,037.42	806,037.42	111	100.0
	合計					653,066	100.0	20,531	910,996.75	908,894.01	153	99.8

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

(注2) 「取得価格」は、不動産売買契約書又は信託受益権譲渡契約書等に記載された売買価格を記載しており、価格に消費税等は含まず、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」については、当該ホテルを裏付不動産とするキングダム特定目的会社が発行する優先出資証券178,458口（発行済優先出資証券のうち、本投資法人が保有する49.0％相当）に係る本投資法人の出資金額を取得価格として記載しています。また、「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。

借入金（2025年8月25日時点）

名称	借入先	借入金額 (百万円)	固定/変動	金利	借入実行日	元本返済期日
ニューシングケートローン (K)	きらぼし銀行	961	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.80000%	2019年3月29日	2029年3月29日
ニューシングケートローン (O)	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
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
ニューシングケートローン (007)	みずほ銀行 三菱UFJ銀行 三井住友信託銀行 日本政策投資銀行	7,521	固定金利 (スワップ)	0.71200% ¹	2023年3月14日	2026年3月14日
	三菱UFJ銀行 千葉銀行	1,746	固定金利 (スワップ)	0.70700% ¹	2023年3月16日	2026年3月14日
タームローン (013)	日本政策投資銀行	1,000	変動金利	3ヵ月円TIBOR +0.30000%	2023年6月19日	2026年6月19日
タームローン (014)	三菱UFJ銀行	500	変動金利	3ヵ月円TIBOR +0.30000%	2023年6月27日	2026年6月27日
ニューシングケートローン (009)	みずほ銀行	951	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.30000%	2023年7月14日	2026年7月16日
	三菱UFJ銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行	3,774	固定金利 (スワップ)	0.69100% ¹	2023年7月14日	2026年7月16日
		3,774	固定金利 (スワップ)	1.39500% ¹	2023年7月14日	2028年7月14日
	みずほ銀行 三菱UFJ銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行 日本政策投資銀行	5,168	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.30000%	2023年7月19日	2026年7月16日

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

名称	借入先	借入金額 (百万円)	固定/変動	金利	借入実行日	元本返済期日
ニューシンジケートローン (009)	みずほ銀行 三菱ＵＦＪ銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行 日本政策投資銀行 大垣共立銀行	18,858	固定金利 (スワップ)	0.69600% ¹	2023年7月19日	2026年7月16日
		18,858	固定金利 (スワップ)	1.39500% ¹	2023年7月19日	2028年7月14日
ニューシンジケートローン (010)	みずほ銀行 三菱ＵＦＪ銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行 東京スター銀行 あおぞら銀行	9,195	固定金利 (スワップ)	0.69100% ¹	2023年8月1日	2026年7月16日
	みずほ銀行 三菱ＵＦＪ銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行 日本政策投資銀行 東京スター銀行 あおぞら銀行 大垣共立銀行	17,574	固定金利 (スワップ)	1.06900% ¹	2023年8月1日	2028年7月14日
タームローン (016)	三井住友銀行	3,000	固定金利 (スワップ)	0.87900% ¹	2023年9月14日	2027年7月16日
ニューシンジケートローン (011)	S B I 新生銀行	3,197	固定金利 (スワップ)	0.69100% ¹	2023年9月26日	2026年7月16日
	みずほ銀行 三菱ＵＦＪ銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行 日本政策投資銀行 野村信託銀行	24,333	固定金利 (スワップ)	0.89400% ¹	2023年9月26日	2027年7月16日

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

名称	借入先	借入金額 (百万円)	固定/変動	金利	借入実行日	元本返済期日
ニューシンジケートローン (011)	みずほ銀行 三菱ＵＦＪ銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行 日本政策投資銀行	10,104	固定金利 (スワップ)	1.32700% ¹	2023年9月26日	2028年7月16日
	みずほ銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行	2,495	固定金利 (スワップ)	0.87900% ¹	2023年10月13日	2027年7月16日
		1,069	固定金利 (スワップ)	1.32700% ¹	2023年10月13日	2028年7月16日
タームローン (017)	東京スター銀行	1,900	固定金利 (スワップ)	1.05400% ¹	2023年9月26日	2028年7月14日
タームローン (018)	みずほ銀行	4,321	変動金利	3ヵ月円TIBOR +0.60000%	2023年11月29日	2029年11月29日
ニューシンジケートローン (012)	S B I 新生銀行	369	固定金利 (スワップ)	1.05200% ¹	2024年1月16日	2027年3月14日
	みずほ銀行 三菱ＵＦＪ銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行 あおぞら銀行 野村信託銀行	5,308	固定金利 (スワップ)	1.26500% ¹	2024年1月16日	2028年3月14日
	みずほ銀行 三菱ＵＦＪ銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行 日本政策投資銀行 野村信託銀行	5,406	固定金利 (スワップ)	1.35900% ¹	2024年1月16日	2029年3月14日

(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（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
	三菱ＵＦＪ銀行 三井住友信託銀行	5,025	固定金利 (スワップ)	1.26500% ¹	2024年1月24日	2028年3月14日
		5,025	固定金利 (スワップ)	1.35900% ¹	2024年1月24日	2029年3月14日
タームローン（019）	東京スター銀行	2,440	固定金利 (スワップ)	1.35900% ¹	2024年1月16日	2029年3月14日
ニューシンジケートローン（013）	静岡銀行 福岡銀行	1,238	変動金利	3ヵ月円TIBOR +0.20000%	2024年3月14日	2026年3月14日
	S B I 新生銀行 静岡銀行 福岡銀行	1,746	固定金利 (スワップ)	1.05200% ¹	2024年3月14日	2027年3月14日
	野村信託銀行	350	固定金利 (スワップ)	1.21200% ¹	2024年3月14日	2028年3月14日
		350	固定金利 (スワップ)	1.35900% ¹	2024年3月14日	2029年3月14日
ニューシンジケートローン（013）	【グリーンローン】 みずほ銀行 三菱ＵＦＪ銀行 三井住友信託銀行 日本政策投資銀行	1,029	変動金利	3ヵ月円TIBOR +0.60000%	2024年3月14日	2030年3月14日
	あおぞら銀行 西日本シティ銀行	1,000	固定金利 (スワップ)	1.05200% ¹	2024年3月29日	2027年3月14日
	あおぞら銀行 栃木銀行	1,401	固定金利 (スワップ)	1.35900% ¹	2024年3月29日	2029年3月14日

(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（020）	三十三銀行	1,700	変動金利	3ヵ月円TIBOR +0.60000%	2024年4月15日	2030年3月14日
タームローン（021）	S B I 新生銀行	1,000	固定金利 (スワップ)	1.37500% ¹	2024年6月27日	2029年7月16日
ニューシンジケートローン（014）	S B I 新生銀行 福岡銀行	3,300	固定金利 (スワップ)	1.23000% ¹	2024年7月16日	2028年7月14日
	みずほ銀行 S B I 新生銀行 三菱UFJ銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行 野村信託銀行	4,692	固定金利 (スワップ)	1.37500% ¹	2024年7月16日	2029年7月16日
	みずほ銀行 S B I 新生銀行 三菱UFJ銀行 三井住友銀行 あおぞら銀行 三井住友信託銀行	2,791	変動金利	3ヵ月円TIBOR +0.60000%	2024年7月16日	2030年7月16日
	みずほ銀行 三菱UFJ銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行 日本政策投資銀行	5,079	変動金利	3ヵ月円TIBOR +0.70000%	2024年7月16日	2031年7月16日
	S B I 新生銀行 福岡銀行 千葉銀行 あいち銀行 紀陽銀行 山陰合同銀行 スルガ銀行	6,500	固定金利 (スワップ)	1.37500% ¹	2024年7月31日	2029年7月16日
	三菱UFJ銀行	1,500	固定金利	1.59750%	2024年7月31日	2030年7月16日

(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
ニューシングケートローン（015）	みずほ銀行 三菱ＵＦＪ銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行 日本政策投資銀行 三十三銀行 千葉銀行 紀陽銀行	20,733	変動金利	3ヵ月円TIBOR +0.60000%	2024年7月31日	2030年7月16日
	みずほ銀行 三菱ＵＦＪ銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行 日本政策投資銀行 山口銀行 栃木銀行 香川銀行	23,067	変動金利	3ヵ月円TIBOR +0.70000%	2024年7月31日	2031年7月16日
タームローン（022）	【グリーンローン】 みずほ銀行	1,250	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.65000%	2024年10月11日	2031年3月14日
タームローン（023）	【グリーンローン】 三井住友銀行	1,250	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.65000%	2024年10月11日	2031年3月14日
タームローン（024）	【グリーンローン】 三井住友信託銀行	1,060	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.65000%	2024年10月11日	2031年3月14日
ニューシングケートローン（016）	野村信託銀行	100	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.50000%	2025年1月16日	2030年3月14日
	日本政策投資銀行	300	変動金利	3ヵ月円TIBOR +0.60000%	2025年1月16日	2031年3月14日
	三菱ＵＦＪ銀行	2,590	固定金利	1.65398%	2025年1月16日	2031年3月14日

(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
ニューシングケートローン（016）	みずほ銀行 三井住友信託銀行 三井住友銀行 紀陽銀行 山口銀行 あおぞら銀行 S B I 新生銀行	3,342	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.60000%	2025年1月16日	2031年3月14日
	【グリーンローン】 みずほ銀行 三井住友信託銀行 三井住友銀行 山口銀行 あおぞら銀行 S B I 新生銀行	8,897	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.60000%	2025年1月16日	2031年3月14日
ニューシングケートローン（017）	【グリーンローン】 みずほ銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行 日本政策投資銀行 S B I 新生銀行 あおぞら銀行 野村信託銀行 福岡銀行 静岡銀行 あいち銀行 香川銀行	6,269	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.50000%	2025年3月17日	2030年3月14日

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

名称	借入先	借入金額 (百万円)	固定/変動	金利	借入実行日	元本返済期日
ニューシンジケートローン（017）	【グリーンローン】	3,745	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.60000%	2025年3月17日	2031年3月14日
	みずほ銀行					
	三菱ＵＦＪ銀行					
	三井住友銀行					
	三井住友信託銀行					
	日本政策投資銀行					
	ＳＢＩ新生銀行					
	あおぞら銀行					
	山口銀行					
	福岡銀行					
	香川銀行					
タームローン（025）	【グリーンローン】 三十三銀行	1,000	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.60000%	2025年4月15日	2031年3月14日
ニューシンジケートローン（018）	【グリーンローン】	7,477	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.40000%	2025年7月16日	2029年7月16日
	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					
	みずほ銀行	3,260	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.50000%	2025年7月16日	2030年7月16日
	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	700	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.60000%	2025年7月16日	2031年7月16日
	ＳＢＩ新生銀行					
	あおぞら銀行	600	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.60000%	2025年7月22日	2031年7月16日
	東京スター銀行					
	東京スター銀行	600	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.60000%	2025年7月22日	2031年7月16日
	東京スター銀行					

(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
ニューシングチケットローン（019）	三菱UFJ 銀行	2,000	固定金利	1.65400%	2025年8月27日 （予定）	2029年7月16日
	みずほ銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行 日本政策投資銀行 静岡銀行 山形銀行 三十三銀行 福岡銀行	8,000	固定金利 (スワップ)	1.66400% ¹	2025年8月27日 （予定）	2029年7月16日
	みずほ銀行	2,000	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.45000%	2025年8月27日 （予定）	2030年3月14日
	三菱UFJ 銀行	2,000	固定金利	1.74900%	2025年8月27日 （予定）	2030年3月14日
	みずほ銀行 三井住友信託銀行 三井住友銀行 福岡銀行	6,000	固定金利 (スワップ)	1.75900% ¹	2025年8月27日 （予定）	2030年3月14日
	みずほ銀行 スルガ銀行 三菱UFJ 銀行 三井住友銀行 山口銀行 あいち銀行 栃木銀行 香川銀行 日本政策投資銀行	10,200	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.50000%	2025年8月27日 （予定）	2030年7月16日
	短期借入金合計	0				
	長期借入金合計	324,554				
	借入金合計	324,554				

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

■ 投資法人債（2025年8月25日時点）

投資法人債の名称	発行日	発行総額 (百万円)	利率	発行年限	償還期限	格付
第2回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)	2018年5月25日	1,000	年率 0.800%	10年	2028年5月25日	A + (JCR)
第5回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)	2019年10月28日	2,000	年率 0.900%	10年	2029年10月26日	A + (JCR)
第6回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)	2020年3月13日	1,200	年率 0.850%	10年	2030年3月13日	A + (JCR)
第7回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)	2023年5月25日	5,000	年率 1.000%	3年	2026年5月25日	A + (JCR)
第8回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)	2023年5月25日	1,200	年率 1.200%	5年	2028年5月25日	A + (JCR)
第9回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付) (グリーンボンド)	2023年9月21日	1,700	年率 1.200%	5年	2028年9月21日	A + (JCR)
第10回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付) (グリーンボンド)	2023年12月14日	1,800	年率 1.297%	5年	2028年12月14日	A + (JCR)
第11回無担保投資法人債 (投資法人債間限定同順位特約付) (愛称「INV・ホテル・ボンド」)	2024年2月9日	6,000	年率 1.470%	5年	2029年2月9日	A + (JCR)
第12回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)	2024年9月12日	4,200	年率 1.300%	5年	2029年9月12日	A + (JCR)
合計		24,100				

2024年12月期末時点

2025年6月期末時点

主要な投資主（TOP10）

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

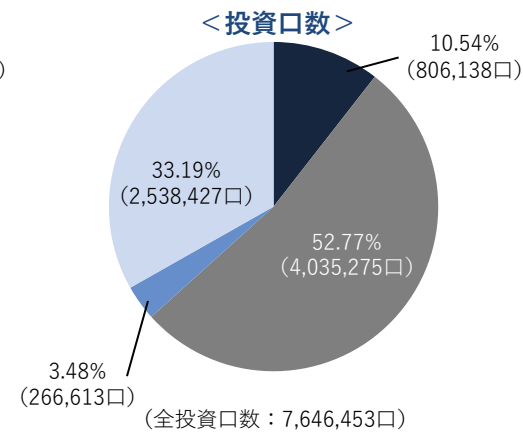
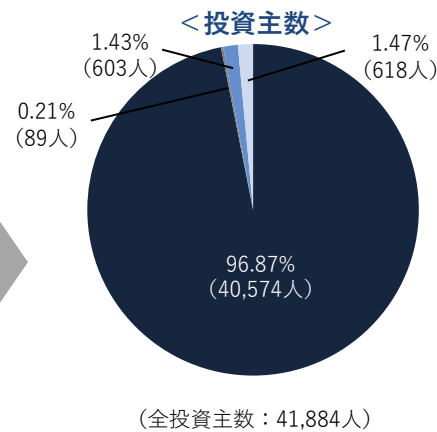
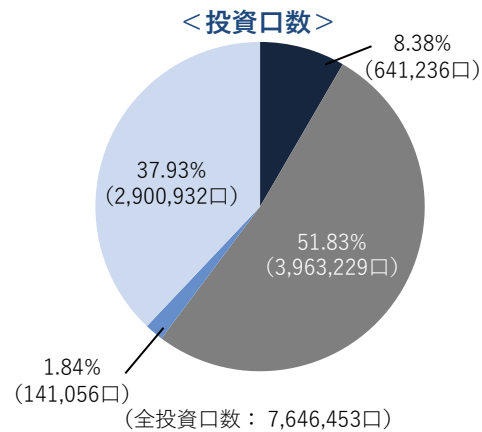
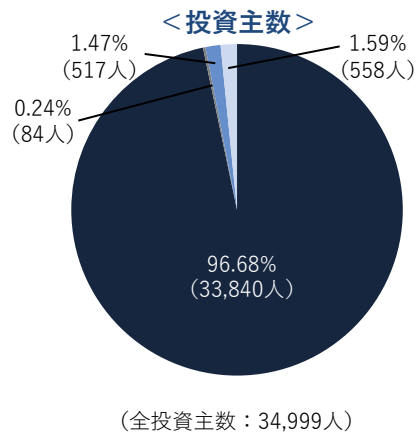
(注1) 上表中、保有割合(%)は小数点以下第3位を切り捨てて記載しています。

* 発行済投資口の総口数：7,646,453口

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

* 発行済投資口の総口数：7,646,453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2025年7月31日までの推移を記載しています。

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

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

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

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

