

Invincible Investment Corporation

インヴィンシブル投資法人

第45期 決算・運用状況のご報告
(資産運用報告)

2025年7月1日 ▶ 2025年12月31日

インヴィンシブル投資法人

(証券コード：8963)

東京都港区六本木六丁目10番1号六本木ヒルズ森タワー
<https://www.invincible-inv.co.jp/>

ごあいさつ

投資主の皆様におかれましては、平素より格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。インヴィンシブル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の第45期（2025年7月1日～2025年12月31日）の運用状況及び決算につきまして、ご報告申し上げます。

当期の国内ホテルにつきましては、大阪・関西万博の評判が特に会期後半に高まったことから、関西エリアのホテルのパフォーマンスは極めて堅調に推移いたしました。また、国内需要に加え、インバウンド需要も引き続き良好に推移しました。本年11月以降については、日中関係に緊張が見られたものの、本投資法人の保有するホテルは、宿泊売上において中国人旅行客への依存度が高くなく中国以外のインバウンド需要が堅調であったことから、影響は限定的でした。

海外ホテルにつきましては、サンシャイン・スイーツ・リゾートの大規模改修工事が当期中に完工し、ブランド名称を「ザ・サンシャイン・ホテル&スイーツ」と改め、営業を再開いたしました。新たなデザインと付加価値向上の取組みが奏功し、冬季シーズンに向けて予約も堅調に推移しており、今後の収益貢献を期待しております。

財務運営に関しましては、金利環境の先行きに不透明感が見られる中、これまで定石とされてきた「借入の長期化」「金利の固定化」を単に指向するのではなく、市場動向を精緻に見極めつつ、借入期間の構成や固定・変動比率において、最適化を図っています。

また、サステナビリティへの取組みについては、GRESBリアルエステイット評価において3年連続の「3スター」を、初参加したCDP気候変動プログラム評価において「B」スコアをそれぞれ取得するなどの成果を挙げる事ができました。

これらの取組みの結果、当期は営業収益28,591百万円、営業利益19,309百万円、当期純利益16,688百万円となり、利益剰余金の取り崩しを加えて1口当たり分配金は2,186円とさせていただきます。

この先もインフレ環境の継続が想定されますが、ホテルは宿泊料に対する価格転嫁が相対的にしやすいアセットクラスであり、また、多くのホテルにおいて収益に連動した変動賃料スキームを採用している本投資法人は、売上面でインフレの恩恵を享受しやすい特徴を有していると考えています。本投資法人は、引き続き物件の収益力向上とポートフォリオ全体の価値最大化に取り組んでまいります。

投資主の皆様におかれましては、今後とも変わらぬご支援とご理解を賜りますよう、何卒よろしくお願い申し上げます。

インヴィンシブル投資法人 執行役員
コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社 代表取締役社長

福田直樹

決算サマリー

	第41期 自 2023年 7月 1日 至 2023年12月31日	第42期 自 2024年 1月 1日 至 2024年 6月30日	第43期 自 2024年 7月 1日 至 2024年12月31日	第44期 自 2025年 1月 1日 至 2025年 6月30日	第45期 自 2025年 7月 1日 至 2025年12月31日
営業収益 (百万円)	18,819	21,136	25,555	25,107	28,591
経常利益又は経常損失 (百万円)	11,033	12,901	15,138	14,366	16,689
当期純利益又は当期純損失 (百万円)	11,032	12,900	15,138	14,366	16,688
純資産額 (百万円)	290,305	292,766	351,388	351,363	354,587
総資産額 (百万円)	563,393	569,016	680,004	675,146	709,095
1口当たり純資産額 (円)	43,090	43,455	45,954	45,951	46,372
自己資本比率 (%)	51.5	51.5	51.7	52.0	50.0
1口当たり分配金額 (円)	1,640	1,917	1,982	1,895	2,186
発行済投資口の総口数 (口)	6,737,121	6,737,121	7,646,453	7,646,453	7,646,453

確定分配金

第45期 (2025年12月期)

投資口1口当たり

2,186円

(注1) 本書に記載の将来予想及び目標は2026年2月末日時点において入手可能な情報並びに前提及び見積りに基づくものです。これらの前提及び見積りは、必然的に不確実性を伴うものであり、本投資法人のコントロールの及ばない様々なリスク及び要因による影響を受けるものです。したがって、かかる将来予想及び目標が実現できる保証はなく、実際の結果は大きく異なる可能性があります。

本投資法人は、主要テナントであるアイコニア・ホスピタリティ株式会社（ICN）（2025年7月1日の収益力向上のための戦略的CAPEXの実施に取り組んでいます。今後も投資主価値向上を企図して、

<当期の戦略的CAPEX事例>

ホテルマイステイズプレミア浜松町

経緯	<ul style="list-style-type: none"> 本物件はインバウンド需要の取り込みに強みを持つホテル インバウンド率の上昇とともに収益を伸ばしてきたが、改装前のインバウンド率は高水準に達し、更なる収益上昇が見込みにくくなっていた また、前回の全客室改装から9年経過し、顧客評価が近隣競合を下回っていた
主な工事内容	<ul style="list-style-type: none"> ルームミックスの変更(定員が約30%増加) 客室内装・家具備品の更新(一部客室) ユニットバスの補修(一部客室) スマートTVの導入(全客室)
工期	2025年5月から2025年9月
投資効果	<p>予想ROI: 29.0%</p> <ul style="list-style-type: none"> 投資金額: 270百万円 GOP増加額: 78百万円/年(+10.1%^(注1))
改装後の客室	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>■ デラックスツイン</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>■ デラックスツイン(エキストラベッド使用時)</p>  </div> </div>

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

<戦略的CAPEXの過去事例(抜粋)>

名称	ホテルマイステイズ飯田橋	ホテルマイステイズ日暮里
竣工年	1990年	1987年
主な改装内容	 <ul style="list-style-type: none"> 全客室リニューアル ルームミックスの変更と部屋数を増加することで、定員増加 	 <ul style="list-style-type: none"> 全客室リニューアル 従来のセミダブルベッドから、バンクベッド又はダブルベッドに変更
改装時期	2024年5月 - 9月	2024年9月 - 2025年3月
ROI	48.1%	27.2%
投資金額	360百万円	384百万円
GOP増加額	173百万円 ^(注2)	104百万円 ^(注3)

(注1) 最も古い建物の竣工年を記載しています。

(注2) 改装後の2024年10月から2025年9月までのGOP実績値と、改装がなかった場合を前提に算出した同期間のGOP想定額との差額

(注3) 改装後の巡航稼働時の想定年間GOPと、改装がなかった場合を前提に算出した2024年の想定年間GOPとの差額

付で株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメントから名称変更しています。)と協働して、物件引き続き戦略的CAPEXを積極的に行う予定です。

ホテルマイステイズ福岡天神南

経緯	<ul style="list-style-type: none"> 本物件は、福岡市内中心部という好立地に強みを持つ、国内外客双方のレジャー・ビジネスの広範な需要に対応可能な宿泊特化型ホテル 竣工から17年経過していることに加え、競合ホテルの新規開業もあって、相対的な古さが目立ち、顧客評価が近隣競合を下回っていた
主な工事内容	<ul style="list-style-type: none"> 客室内装・家具備品の更新(全客室) スマートTVの導入(全客室) 共用部の更新 喫煙ルームの禁煙化と喫煙ブースの設置
工期	2025年3月から2025年8月
投資効果	<p>予想ROI:18.7%</p> <ul style="list-style-type: none"> 投資金額:415百万円 GOP増加額:77百万円/年(+20.4%^(注1))
改装後の客室	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>■ コンフォートトリプル</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>■ コンフォートツイン</p>  </div> </div>

名称	フサキビーチリゾートホテル&ヴィラズ	アートホテル新瀉駅前
竣工年	1982年 ^(注1)	1985年
主な改装内容	 <ul style="list-style-type: none"> ヴィラタイプの10室をリニューアル(本物件の客室総計398室のうち、138室がヴィラタイプ) 	 <ul style="list-style-type: none"> 全客室・レストラン・宴会場をリニューアル 喫煙ルームフロアの禁煙化(3フロア中2フロア)
改装時期	2025年3月 - 7月	2025年1月 - 7月
ROI	21.5%	11.0%
投資金額	262百万円	628百万円
GOP増加額	56百万円 ^(注4)	69百万円 ^(注5)

(注4) 改装効果が2025年の通年にわたって発現したと仮定した場合の2025年の想定年間GOPと、改装がなかった場合を前提に算出した2025年の想定年間GOPとの差額
(注5) 改装後の巡航稼働時の想定年間GOPと、2024年の年間GOP実績値との差額

サステナビリティの取組み

本投資法人は、経済・社会の発展、地球環境の保全への貢献といったサステナビリティの観点から、不動産の投資運用における環境・社会・ガバナンス（ESG）に関する配慮の重要性を認識し、サステナビリティの向上を重要な経営課題の一つと位置付け、持続可能な社会に向けた取組みを実施していきます。

2025年GRESBリアルエステイト評価

2025年の評価において、本投資法人はGRESBレーティングで3年連続「3スター」を取得しました。また「マネジメント・コンポーネント」及び「パフォーマンス・コンポーネント」の双方において優れた参加者であることを示す「グリーンスター」の評価を5年連続で獲得しました。さらに、ESG情報開示の充実度を測るGRESB開示評価において、5年連続で最上位の「Aレベル」評価を取得しました。

GRESBレーティング
「3スター」

GRESB開示評価
最上位「Aレベル」



GRESB
Public Disclosure 2025

GRESB
REAL ESTATE
☆☆☆☆☆ 2025

CDP気候変動プログラム評価

本投資法人は、2025年に初めてCDP^(注1)気候変動プログラム評価に参加し、気候変動分野において「B」スコアを取得しました。スコアは、情報開示、認識、マネジメント、リーダーシップの4つの主要分野でのパフォーマンスに応じてAからD-の8段階で付与され、意欲の高さや目標設定、具体的な取組みが反映されます。

(注1) CDPは、世界で唯一の独立した環境情報開示システムを運営する非営利団体で、多くの企業、金融機関、自治体が、環境への影響を管理するためにCDPのシステムを活用しています。



グリーンファイナンス

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

グリーンファイナンス残高

(百万円)

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

グリーンリース

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

グリーンリース締結状況

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

投資主優待制度をご利用いただけるおすすめホテル

本投資法人の主要テナントであるアイコニア・ホスピタリティ株式会社は、宿泊特化型ホテル・フルサービスのシティホテル・リゾートホテル・地域密着型のコミュニティホテル・温泉旅館など様々な業態のホテルを日本各地で展開している国内有数のホテル運用会社です。投資主の皆様は、投資主優待制度によって、アイコニア・ホスピタリティ株式会社が運営するホテルをいつでも10%割引の優待価格でご利用いただくことができます。お食事付きプランや周辺観光施設のチケット付きプラン等にもご利用できますので、ぜひご活用ください。

このページでは、優待対象ホテルの中から、おすすめのホテルをピックアップしてご紹介します。

伊良湖オーシャンリゾート

住所：愛知県田原市日出町骨山1460-36

◆アクセス◆

東海道新幹線・JR飯田線「豊橋」駅から
無料送迎バスで約70分

伊勢湾フェリー・名鉄海上観光船・神島観光船
「伊良湖」港から無料送迎バスで約5分



伊良湖オーシャンリゾート
公式ウェブサイト

◆おすすめのポイント3選

① 全室オーシャンビュー

全室オーシャンビューのゲストルームからは、朝日又は夕日を堪能できます。朝日を浴びてきらめく海、燃えるような美しい夕日の絶景をお楽しみください。



② 様々な種類の湯浴みで海に癒される大浴場

見渡せば海、見上げれば空が目の前に広がる天空の露天風呂。船の往来、雲の流れが時の流れを忘れさせます。天然温泉の露天風呂をはじめとした、伊良湖湖岸を望む絶景風呂をお楽しみください。



③ 厳選の地元食材

地中海リゾートをテーマに、ギリシャ料理や新鮮な魚介・地元野菜をふんだんに使用した約80種の料理をお楽しみいただけるビュッフェレストランと、オーシャンビューの開放感ある空間で和、洋、中の専門シェフが腕を競い合うコース料理を心ゆくまでお楽しみいただけるレストランをご用意しております。

◆おすすめの過ごし方3選

① お子様と一緒に、「キッズパーク」を楽しむ



30㎡のボールプールやボルダリングのあるインドア施設です。季節や天候を問わず目いっぱい遊べます。

② 愛犬と一緒に、「ドッグラン」を楽しむ



天然芝を使用した広々とした敷地(473㎡)には、小型犬から大型犬まで思いきり遊べる環境が整っています。

③ 家族・友人と一緒に、「果物狩り」を楽しむ



ホテル周辺には、渥美半島の豊かな自然の中で育った果物が楽しめる農園があります。1月～4月はいちご、5月～9月はメロンを楽しめます。

(注1) 記載内容は2026年2月末日時点の情報です。最新情報についてはホテルのウェブサイト等をご参照ください。

投資主優待制度

投資主の皆様の満足度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しています。対象投資主の皆様はシェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル及びアイコニア・ホスピタリティ運営の全てのホテルに、投資主優待価格でご宿泊いただけます。なお、2022年12月期末基準の対象投資主様からは、宿泊予約を前もって予約いただきやすくなるため、利用可能期間を6か月間から8か月間に2か月延長することといたしました。

※本報告書と併せてご案内を同封しております。

投資主優待制度の概要^(注1)

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（2020年6月期以降、対象投資主に関する「10口以上を保有する」との条件を撤廃し、全投資主の皆様を対象としています。）	
基準日	各決算期末時点（各年の6月末日／12月末日）	
内容	下記記載の対象ホテルにおいて、投資主優待価格での宿泊	
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 ^(注2) ホテルマイステイズ、ホテルマイステイズプレミア、アートホテル、亀の井ホテル、その他
予約方法	電話又はEメールでの予約 (詳細は同封のご案内をご覧ください)	公式ウェブサイト
利用可能期間 ^(注3)	基準日12月31日時点の投資主：翌年4月1日から11月30日まで 基準日6月30日時点の投資主：当年10月1日から翌年5月31日まで	



(注1) 上記の投資主優待制度は、2026年2月末日現在において予定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ものがあります。

(注3) 「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。

I. 資産運用報告

資産運用の概況

1 投資法人の運用状況等の推移

期別		第 41 期	第 42 期	第 43 期	第 44 期	第 45 期
計算期間		自 2023年7月1日 至 2023年12月31日	自 2024年1月1日 至 2024年6月30日	自 2024年7月1日 至 2024年12月31日	自 2025年1月1日 至 2025年6月30日	自 2025年7月1日 至 2025年12月31日
営業成績	営業収益	(千円) 18,819,119	21,136,007	25,555,158	25,107,832	28,591,573
	(うち賃貸事業収益)	(千円) (16,696,076)	(14,933,032)	(23,205,026)	(19,841,850)	(26,062,113)
	営業費用	(千円) 6,230,207	6,500,276	7,803,491	8,172,382	9,281,665
	(うち賃貸事業費用)	(千円) (5,096,717)	(5,107,042)	(6,325,294)	(6,575,459)	(7,549,601)
	営業利益	(千円) 12,588,912	14,635,731	17,751,667	16,935,449	19,309,907
	経常利益	(千円) 11,033,176	12,901,166	15,138,810	14,366,975	16,689,602
	当期純利益	(千円) 11,032,571	12,900,561	15,138,205	14,366,370	16,688,997
財産等の状況	総資産額 (a)	(千円) 563,393,061	569,016,514	680,004,964	675,146,027	709,095,754
	(対前期比)	(%) (13.4)	(1.0)	(19.5)	(△0.7)	(5.0)
	有利子負債額	(千円) 269,100,000	271,154,000	323,197,000	318,454,000	348,654,000
	純資産額 (b)	(千円) 290,305,021	292,766,734	351,388,558	351,363,602	354,587,220
	(対前期比)	(%) (14.3)	(0.8)	(20.0)	(△0.0)	(0.9)
出資総額	(千円) 270,101,249	270,101,249	326,079,727	326,079,727	326,079,727	
分配の状況	分配金総額 (c)	(千円) 11,048,878	12,915,060	15,155,269	14,490,028	16,715,146
	配当性向 (注1)	(%) 100.1	100.1	100.1	100.9	100.2
1口当たり情報	発行済投資口数 (d)	(口) 6,737,121	6,737,121	7,646,453	7,646,453	7,646,453
	1口当たり純資産額 (b)/(d)	(円) 43,090	43,455	45,954	45,951	46,372
	1口当たり分配金額 (c)/(d)	(円) 1,640	1,917	1,982	1,895	2,186
	(うち1口当たり利益分配金額)	(円) (1,640)	(1,917)	(1,982)	(1,895)	(2,186)
	(うち1口当たり利益超過分配金額)	(円) (—)	(—)	(—)	(—)	(—)
財務指標	総資産経常利益率 (注2)	(%) 2.1	2.3	2.4	2.1	2.4
	(年換算値)	(%) (4.1)	(4.6)	(4.8)	(4.3)	(4.8)
	自己資本利益率 (注2)	(%) 4.1	4.4	4.7	4.1	4.7
	(年換算値)	(%) (8.0)	(8.9)	(9.3)	(8.2)	(9.4)
	自己資本比率 (b)/(a)	(%) 51.5	51.5	51.7	52.0	50.0
(対前期比増減)	(%) (0.4)	(△0.1)	(0.2)	(0.4)	(△2.0)	
NOI (Net Operating Income) (注2)	(千円) 17,205,671	19,634,102	23,451,825	22,916,757	25,800,522	

(注1) 配当性向については、以下の計算式により算出した上、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。

配当性向=分配金総額(利益超過分配金を除く)÷当期純利益×100

(注2) 記載した指標は以下の方法により算定し、比率は小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。なお、日数により年換算した数値を括弧内に併記しております。

総資産経常利益率=経常利益/(期首総資産額+期末総資産額)÷2)×100

自己資本利益率=当期純利益/(期首純資産額+期末純資産額)÷2)×100

自己資本比率=期末純資産額/期末総資産額×100

NOI=賃貸事業収益-賃貸事業費用+運営委託収益-運営委託費用+優先出資証券の受取配当金+当期減価償却費

なお、NOIについては、従来、受取配当金を含まない金額を記載していましたが、第41期より受取配当金を含む金額を記載することとしています。第41期においては受取配当金の計上はなかったため、当該変更による影響はありませんが、第42期から第44期においては受取配当金の計上があるため、当該変更によりNOIに受取配当金が含まれています。

2 当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき2002年1月に設立され、2004年5月に大阪証券取引所（2007年8月に上場廃止申請を行っています。）、2006年8月に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード：8963）。

2010年2月1日にエルシーピー投資法人与合併した後、2011年7月29日付でFortress Investment Group LLC（以下「FIG」といいます。）の関係法人であるCalliope合同会社（以下「カリオペ」といいます。）（以下、FIG及びその関係法人と併せて「フォートレス・グループ」と総称します。）を主な割当先とする第三者割当による新投資口の発行及びリファイナンスを実施し、フォートレス・グループへスポンサー変更を行いました。

フォートレス・グループによるスポンサー参画（注1）以降、本投資法人はポートフォリオの収益力の向上及び安定的に分配を実施するための収益基盤の構築に注力するとともに、新規借入れや既存借入金のリファイナンスを通じてバンクフォーメーションの強化を図り、外部成長に向けた財務基盤を確立しました。このような基盤構築を背景に、需要拡大が見込まれるホテルセクターへの投資拡大に向けて、2014年6月に、本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社であるコンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）が本投資法人に係る運用ガイドラインを変更し、ホテルを住居と並ぶコアアセットと位置付けポートフォリオの拡大を実現しています。

2025年12月期（以下「当期」といいます。）においては、2025年8月27日付で借入金及び手元資金により国内ホテル10物件を取得しました。その結果、当期末時点において、物件数156物件（うちホテル114物件（注2）（注3）、住居41物件、その他1物件）、取得価格の合計（注4）687,350百万円のポートフォリオとなりました。このうちホテルポートフォリオはスポンサーサポートによる継続的な物件取得により、取得価格合計646,565百万円（114物件、ホテル客室数19,817室）と、ホテル系REIT（注5）を含む全J-REIT（東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場している上場不動産投資法人をいいます。以下同じです。）のホテルポートフォリオの中で最大の資産規模（注6）になっています。

(注1) カリオペは2018年3月29日付で保有する本資産運用会社の発行済株式総数の80.0%をソフトバンクグループ株式会社（以下「ソフトバンクグループ」といいます。）の子会社であるFortress CIM Holdings L.P.に、20.0%をソフトバンクグループに譲渡しましたが、ソフトバンクグループは、2023年5月23日付でその保有する本資産運用会社の株式をFortress CIM Holdings L.P.に譲渡しており、また、2024年5月15日（米国東部標準時）付で、その保有するFortress CIM Holdings L.P.の間接親会社に対する出資持分を、アラブ首長国連邦アブダビに本店を有する政府系投資家であるムバダラ・インベストメント・カンパニーの資産運用子会社であるムバダラ・キャピタル等に売却しており、その結果、ソフトバンクグループは、本資産運用会社の特定関係法人（親会社）に該当しなくなりました。

(注2) 本投資法人が保有する優先出資証券をホテル1物件として計算しています。なお、当該優先出資証券は、本投資法人が保有する、「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」を裏付不動産としてキングダム特定目的会社（「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」に係る信託受益権を保有）が発行する優先出資証券（発行済優先出資証券の49.0%相当）であり、以下「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）」とすることがあります。なお、当該資産については、裏付不動産の用途区分に基づき「ホテル」に分類し、別段の記載がない限り、優先出資証券に係る本投資法人の出資金額を取得価格として記載しています。また、「裏付不動産」とは、本投資法人が取得する又は保有する匿名組合出資持分に係る匿名組合営業者又は優先出資証券を発行する事業体が取得する又は保有する不動産関連資産又は不動産関連資産の対象となる不動産であり、本投資法人の収益の源泉となる不動産又は不動産関連資産をいいます。以下同じです。

(注3) 本投資法人は、2018年9月28日（ケイマン諸島の現地時間。日本時間では2018年9月29日）より、「ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ」及び「ザ・サンシャイン・ホテル&スイーツ」（総称して以下「本海外ホテル」といいます。）の土地及び建物に係る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であるSeven Mile Resort Holdings Ltd.（以下「資産保有SPC」といいます。）に対する匿名組合出資持分（持分割合100.0%）（以下「本海外不動産匿名組合出資持分」といいます。）を保有していましたが、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）付の本海外ホテルに対する投資ストラクチャーの変更（以下「本ストラクチャー変更」といいます。）により、本投資法人は、本海外ホテルのLeasehold等を直接保有しています。本投資法人は、本ストラクチャー変更の前後を通じて、本海外不動産匿名組合出資持分も本海外ホテルも2物件と扱っています。なお、「Leasehold等」とは、Leasehold Interest（土地及び建物に係る英領ケイマン法上の長期不動産賃借権に相当する権利）並びに家具、什器、備品、装飾品及び厨房機器等、ホテル運営に必要な資産をいいます。なお、「サンシャイン・スイーツ・リゾート」は2025年12月10日付で「ザ・サンシャイン・ホテル&スイーツ」に名称変更しています。以下同じです。

(注4) 本ストラクチャー変更の実施に伴い、本海外ホテルに係る取得価格は、本投資法人が匿名組合契約の合意解約に伴う現物配当により本海外ホテルに係るLeasehold等を資産保有SPCより承継した2019年5月9日（ケイマン諸島の現地時間。日本時間では2019年5月10日）時点の各本海外ホテルのLeasehold等の資産保有SPCにおける帳簿価額を、本投資法人の匿名組合出資に際し実行した為替予約取引（2018年7月26日付で為替予約契約締結、2018年9月26日付で実行）により固定された為替レートである1米ドル＝110.45円を用いて邦貨換算して算出しています。以下同じです。

(注5) 「ホテル系REIT」とは、2025年12月31日時点において、一般社団法人不動産証券化協会の定めるホテル・旅館特化型の4つの上場投資法人をいいます。以下同じです。

(注6) 「全J-REITのホテルポートフォリオの中で最大の資産規模」との記載は、2025年12月31日現在において、本投資法人が保有するホテル114物件の取得価格の合計及び本投資法人以外の各上場投資法人が保有するホテル（旅館その他の宿泊施設を含みます。）の取得価格の合計の比較に基づくものです。

(2) 投資環境と運用実績

当期におけるわが国経済は、2025年7～9月期の実質GDP成長率（2次速報）が前期比△0.6%（年率換算△2.3%）となるなど、下振れ懸念は強まっているものの、個人消費が増加を続けたこと等を踏まえると、景気は緩やかに回復していると見られます。

一方、訪日外国人旅行者数には大幅な増加傾向が見られました。日本政府は、2026年1月21日、2025年の年間訪日外国人旅行者数は前年比15.8%増と、過去最高であった2024年を580万人以上上回る4,268万人となり、年間過去最高を更新したことを発表しました。日本政府は、2030年に年間6,000万人の訪日外国人旅行者数を目標に掲げており、当該目標の達成に向けて、高付加価値旅行層の誘客、MICE誘致の促進、持続可能な観光コンテンツや受入環境の整備、地方への旅行促進の取組み、マーケティングとプロモーション等の取組みを実施しています。

雇用面では、2025年12月の完全失業率は、前月から横ばいの2.6%、有効求人倍率は9カ月ぶりに前月から上昇し1.19倍となりました。有効求人倍率は横ばい圏内となっており、失業率が低水準で推移を続けるなど、雇用情勢には大きな変化は見られていません。

不動産投資市場においては、6か月ごとに実施される一般財団法人日本不動産研究所の不動産投資家調査（2025年10月）によると、今後1年間で新規投資を積極的に行うとの回答は94%と前回調査（2025年4月）から横ばいとなり、「当面、新規投資を控える。」という回答は3ポイント下落し2%となりました。緩和的な金融環境は維持されており、不動産投資家の非常に積極的な投資姿勢が維持されています。

期待利回りに関しては、宿泊特化型ホテルについては、「東京」は4.2%で2期連続の横ばい、「大阪」を除く調査地区も横ばいとなりましたが、「大阪」のみ0.1ポイントの低下となりました。一方、賃貸住宅では、「東京・城南」のワンルームタイプの期待利回りは前期に引き続き3.7%で横ばいとなり、ファミリータイプの期待利回りは3.8%で4期連続の横ばいとなりました。また、地方都市ではワンルームタイプ、ファミリータイプともにほとんどの調査地区で横ばいの結果となっています。

上記のような運用環境の中、当期の運用状況については、ポートフォリオ全体のNOI（注1）は前年同期比10.0%（2,348百万円）増の25,800百万円であり、かかるNOIの変動の内訳は、ホテルポートフォリオにおいて2,329百万円の増加、住居及びその他ポートフォリオにおいて19百万円の増加でした。

ホテル及び住居ポートフォリオの実績については以下のとおりです。

国内ホテルポートフォリオについては、堅調な国内需要、力強く成長を続けるインバウンド需要に加え、大阪・関西万博の会期後半にかけての大阪エリアにおける需要増加も相まって、当期の各ホテル指標はいずれも成長しました。インバウンド需要については、「2025年7月5日に日本で大災害が起きる」との科学的根拠のない噂の影響や2025年11月の国会答弁に端を発する日中関係の悪化により、一部市場からの需要に落ち込みが見られましたが、全体としては力強い成長が継続しました。2025年12月期の期初時点で保有の国内ホテル102物件（本投資法人が保有する特定目的会社の優先出資証券の裏付資産である「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」を含みます。）のうち、主要テナントが運営する国内ホテル91物件（注2）の当期における客室稼働率（注3）は85.9%、ADR（注4）は15,612円、RevPAR（注5）は13,406円といずれも前年同期を上回り、売上高も前年同期比で7.8%増加しました。

「ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ」及び「ザ・サンシャイン・ホテル&スイーツ」の海外ホテルの当期における客室稼働率は46.3%、ADRは530米ドル、RevPARは245米ドルとなりました。「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」は堅調に推移しましたが、「ザ・サンシャイン・ホテル&スイーツ」の大規模改修工事が想定よりも日数を要したため海外ホテルの客室稼働率及びRevPARは前年同期を下回りました。当期においては、2025年10月末のカテゴリー5のハリケーン「メリッサ」がカリブ海を通過したことに伴う需要の落ち込みや、米国連邦政府の閉鎖による経済的先行き不透明感の影響等がありましたが、2025年12月のクリスマスホリデーシーズンには力強い旅行需要が回復し、ADR、売上高ともに前年同期を上回る実績となり

ました。

住居ポートフォリオについては、保有住居41物件（注7）の稼働率（注8）は前期末時点の97.6%から1.1ポイント減少し、当期末時点で96.5%となりました。しかしながら、強い賃貸需要を背景に、期中平均稼働率（注8）は前年同期比0.2ポイント増の97.0%となりました。当期におけるNOI（注9）は同1.7%増加となりました。

当期は新規契約の76.9%（契約件数ベース）について賃料上昇を実現し、新規契約賃料は従前契約賃料比（注10）で3.8%増加しました。更新契約においては、79.5%と高い更新率（注11）を維持しながら、更新契約の56.8%（契約件数ベース）について賃料上昇を実現し、更新契約賃料は従前契約賃料比で1.8%増加しました。新規契約・更新契約合計の賃料は、従前契約賃料比で2.5%増加しました。当期の平均月額賃料坪単価（注12）は前年同期比1.0%増の9,386円となりました。

当期末において保有する156物件のうち、鑑定評価額のない優先出資証券を除いた155物件の鑑定評価額合計は831,061百万円となり、含み益（注13）は201,382百万円、含み益率（注13）は32.0%となりました。2025年6月期末から当期末にかけて保有していた145物件の鑑定評価額合計は775,647百万円から796,350百万円へと2.7%の増加となりました。

国内ホテル91物件（注2）の主要指標

	2025年12月期	前年同期比
客室稼働率（注3）	85.9%	+1.0pt
ADR（円）（注4）	15,612	+7.0%
RevPAR（円）（注5）	13,406	+8.2%
売上高（百万円）	55,147	+7.8%
客室売上高（百万円）	38,949	+8.3%
非客室売上高（百万円）	16,198	+6.5%
GOP（百万円）（注6）	21,707	+8.9%

海外ホテル2物件の主要指標

	2025年12月期	前年同期比
客室稼働率（注3）	46.3%	△6.4pt
ADR（米ドル）（注4）	530	+21.0%
RevPAR（米ドル）（注5）	245	+6.3%
売上高（千米ドル）	39,109	+7.5%
客室売上高（千米ドル）	21,388	+6.3%
非客室売上高（千米ドル）	17,720	+8.9%
GOP（千米ドル）（注6）	11,560	+8.3%

住居41物件（注7）の主要指標

	2025年12月期	前年同期比
期中平均稼働率（注8）	97.0%	+0.2pt
平均月額賃料坪単価（円）（注12）	9,386	+1.0%
NOI（百万円）（注9）	1,160	+1.7%

（注1）「NOI」は、次の計算式により算出しています。

NOI = 不動産賃貸事業収入 - 不動産賃貸事業費用 + 減価償却費 + 優先出資証券の受取配当金 + 本海外ホテルにかかる運営委託収益 - 運営委託費用

（注2）2025年12月期の期初時点で保有の国内ホテル102物件（本投資法人が保有する特定目的会社の優先出資証券の裏付不動産である「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」を含みます。）のうち、アイコニア・ホスピタリティ株式会社（2025年7月1日付で株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメントから名称変更しています。以下「ICN」といいます。）及びその子会社が運営する91物件を指します。2024年1月以降に取得した物件については、2024年1月1日から本投資法人が保有していると仮定しており、本投資法人の取得前の実績値は、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。以下同じです。

（注3）「客室稼働率」は、次の計算式により算出しています。以下同じです。客室稼働率 = 対象期間中に稼働した延べ客室数 ÷ 対象期間中の総客室数（客室数 × 日数）

（注4）「ADR」とは、平均客室単価（Average Daily Rate）をいい、一定期間の客室売上高合計（サービス料を除きます。）を同期間の販売客室数合計

で除した値をいいます。以下同じです。

- (注5) 「RevPAR」とは、1日当たり総客室数当たり客室収入 (Revenues Per Available Room) をいい、一定期間の宿泊売上高合計を同期間の総客室数 (客室数×日数) 合計で除して算出され、ADRに客室稼働率を乗じた値と同値となります。以下同じです。
- (注6) 「GOP」とは、売上高営業粗利益 (Gross Operating Profit) をいい、テナントのホテル営業に係る売上高からホテル営業に係る費用 (人件費、水道光熱費、広告費等の諸費用) 及びオペレーターへの管理業務委託手数料 (ある場合) を控除した額であり、本投資法人が賃料として収受する賃貸事業収入の基礎となるものです。また、「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」については、本投資法人の優先出資証券保有割合に相当する49.0%を乗じて算出しています。以下同じです。
- (注7) 2025年12月末時点で保有の住居41物件のデータに基づき記載しています。以下同じです。
- (注8) 「稼働率」及び「期中平均稼働率」は、対象期間における対象物件の各月末時点の賃貸面積合計を賃貸可能面積合計で除して算出しています。以下同じです。
- (注9) 住居のNOIの比較に当たっては、一時的な収益である保険金収入とそれに対応する費用を除外しています。以下同じです。
- (注10) 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ています。以下同じです。
- (注11) 「更新率」は、当期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12) 「平均月額賃料坪単価」は、対象期間における各月の賃料収入 (共益費収入を含みます) 合計を各月末時点の賃貸面積合計 (坪) で除して算出しています。
- (注13) 「含み益」は、当期末の鑑定評価額－当期末の帳簿価額により算出しています。
「含み益率」は、含み益÷当期末の帳簿価額により算出しています。

(3) 資金調達の概要

以下の取組みの結果、本投資法人の当期末時点における有利子負債残高は348,654百万円、有利子負債比率 (注1) 及びLTV (鑑定評価ベース) (注2) はそれぞれ49.2%及び42.4%となり、平均借入利率は1.30% (注3) となりました。

- (注1) 有利子負債比率の計算は、以下の計算式を用いています。
有利子負債比率 = 有利子負債残高 (消費税還付対応借入金を除く) ÷ 総資産額 × 100
- (注2) LTV (鑑定評価ベース) の計算は、以下の計算式を用いています。
LTV (鑑定評価ベース) = 有利子負債残高 (消費税還付対応借入金を除く) ÷ 鑑定評価額合計 (※) × 100
(※) 優先出資証券については、鑑定評価額が存在しないため、本投資法人による取得価格 (17,845百万円) を鑑定評価額として算出しています。
また、海外不動産の鑑定評価額については、2018年7月26日に締結した為替予約契約 (2018年9月26日付で実行済み) に基づく米ドルと日本円の為替予約レートである1米ドル=110.45円で邦貨換算した金額により算出しています。
- (注3) 平均借入利率 (年率) は、借入残高に基づく加重平均により算出し、小数点以下第3位を四捨五入しています。

資金の借入れ

本投資法人は、2025年7月16日に返済期限を迎えたニューシンジケートローン (L) 4,942百万円、ニューシンジケートローン (M) 5,795百万円及びタームローン (L) 700百万円並びに2025年7月20日に返済期限を迎えたタームローン (005) 600百万円の返済資金に充当するため、株式会社みずほ銀行をアレンジャーとするニューシンジケートローン (018) (借入金額合計: 12,037百万円、借入金利: 全銀協1か月日本円TIBOR+0.60000% (期間6年)、全銀協1か月日本円TIBOR+0.60000% (期間6年)、全銀協1か月日本円TIBOR+0.50000% (期間5年)、全銀協1か月日本円TIBOR+0.40000% (期間4年)) による借入れを2025年7月16日付及び2025年7月22日付で実行しました。

次に、後記「(4) 資産取得の概要」に記載の国内ホテル10物件の取得資金及びこれに関連する諸費用の一部に充当するため、株式会社みずほ銀行をアレンジャーとするニューシンジケートローン (019) (借入金額合計: 30,200百万円、借入金利: 全銀協1か月日本円TIBOR+0.50000% (期間5年)、全銀協1か月日本円TIBOR+0.45000% (期間4.5年。なお、金利スワップ契約の締結により実質的に1.75900%で固定化されています)、全銀協1か月日本円TIBOR+0.45000% (期間4.5年)、1.74900% (期間4.5年)、全銀協1か月日本円TIBOR+0.40000% (期間4年。なお、金利スワップ契約の締結により実質的に1.66400%で固定化されています)、1.65400% (期間4年)) による借入れを2025年8月27日付で実行しました。

また、2025年10月15日に返済期限を迎えたニューシンジケートローン (O) 1,000百万円の返済資金に充当するため、株式会社三菱UFJ銀行からのタームローン (026) (借入金額: 500百万円、借入金利: 全銀協1か月日本円TIBOR+0.45000% (期間4.5年)) 及び株式会社三井住友銀行からのタームローン (027) (借入金額: 500百万円、借入金利: 全銀協1か月日本円TIBOR+0.45000% (期間4.5年)) による借入れを2025年10月15日付で実行しました。

(4) 資産取得の概要

本資産運用会社は、下表に記載の国内ホテル10物件に係る信託受益権の取得を2025年8月25日付で決定し、2025年8月27日付で取得を完了しました。

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	取得先
D102	伊良湖オーシャンリゾート	6,900	6,970	日暮里特定目的会社
D103	霧島国際ホテル	6,534	6,600	Heijo特定目的会社
D104	亀の井ホテル 鳥羽	4,732	4,780	Yakushima特定目的会社
D105	亀の井ホテル 草津湯畑	4,682	4,730	梅花特定目的会社
D106	熱川オーシャンリゾート	4,187	4,230	梅花特定目的会社
D107	ホテルマイステイズ厚木	3,177	3,210	日暮里特定目的会社
D108	亀の井ホテル 筑波山	2,999	3,030	Albula特定目的会社
D109	亀の井ホテル 高知	446	451	Yakushima特定目的会社
D110	亀の井ホテル 知多美浜	372	376	Yakushima特定目的会社
D111	亀の井ホテル 柳川	255	258	Yakushima特定目的会社
合計		34,284	34,635	

(注1) 「取得価格」には、固定資産税及び都市計画税の精算分並びに消費税及び地方消費税を含みません。以下同じです。

(注2) 「鑑定評価額」は、2025年6月1日を価格時点とする一般財団法人日本不動産研究所、JLL森井鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所又は大和不動産鑑定株式会社による不動産鑑定評価書に基づく鑑定評価額を記載しています。

(5) 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、当期の実績として営業収益は前期比3,483百万円（同13.9%）増の28,591百万円、当期純利益は前期比2,322百万円（同16.2%）増の16,688百万円となり、前期繰越利益8,486百万円を加味した当期末処分利益は25,175百万円となりました。また、投資口1口当たり利益分配金（利益超過分配金は含みません。）は、利益剰余金の取り崩し（1口当たり4円）を含め、2,186円としています。

3 増資等の状況

当期末までの過去5年間における増資等の状況は以下のとおりです。

年月日	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（円）		備考
	増減	残高	増減	残高	
2023年7月31日	609,792	6,706,632	32,761,684,992	268,463,197,161	(注1)
2023年8月28日	30,489	6,737,121	1,638,052,014	270,101,249,175	(注2)
2024年7月30日	895,000	7,632,121	55,096,200,000	325,197,449,175	(注3)
2024年8月27日	14,332	7,646,453	882,277,920	326,079,727,095	(注4)

(注1) 1口当たり発行価格55,566円（引受価額53,726円）にて、特定資産の取得資金の一部に充当することを目的として公募新投資口の発行を行いました。

(注2) 1口当たり発行価額53,726円にて、特定資産の取得資金の一部に充当することを目的として、第三者割当増資による新投資口の発行を行いました。

(注3) 1口当たり発行価格63,602円（引受価額61,560円）にて、特定資産の取得資金の一部に充当することを目的として公募新投資口の発行を行いました。

(注4) 1口当たり発行価額61,560円にて、特定資産の取得資金の一部又は保有物件の資産価値の維持・向上のための修繕及び資本的支出に充当することを目的として、第三者割当増資による新投資口の発行を行いました。

投資証券の取引所価格の推移

本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格（取引値）は以下のとおりです。

東京証券取引所不動産投資信託証券市場

(単位：円)

期別	第41期	第42期	第43期	第44期	第45期
決算年月	2023年12月	2024年6月	2024年12月	2025年6月	2025年12月
最高	65,200	73,100	69,800	69,000	70,400
最低	53,800	58,700	57,600	55,700	60,500

4 分配金等の実績

当期の利益分配金については、投資口1口当たり利益分配金（利益超過分配金は含みません。）を2,186円とし、利益超過分配は実施しません。

期別	第 41 期	第 42 期	第 43 期	第 44 期	第 45 期
計算期間	自 2023年7月1日 至 2023年12月31日	自 2024年1月1日 至 2024年6月30日	自 2024年7月1日 至 2024年12月31日	自 2025年1月1日 至 2025年6月30日	自 2025年7月1日 至 2025年12月31日
当期末処分利益総額 (千円)	19,690,532	21,542,214	23,765,358	22,976,459	25,175,428
利益留保額 (千円)	8,641,653	8,627,153	8,610,089	8,486,431	8,460,281
金銭の分配金総額 (千円)	11,048,878	12,915,060	15,155,269	14,490,028	16,715,146
(1口当たり分配金) (円)	(1,640)	(1,917)	(1,982)	(1,895)	(2,186)
うち利益分配金総額 (千円)	11,048,878	12,915,060	15,155,269	14,490,028	16,715,146
(1口当たり利益分配金) (円)	(1,640)	(1,917)	(1,982)	(1,895)	(2,186)
うち出資払戻総額 (千円)	—	—	—	—	—
(1口当たり出資払戻額) (円)	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額 (千円)	—	—	—	—	—
(1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金) (円)	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額 (千円)	—	—	—	—	—
(1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金) (円)	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)

5 今後の運用方針及び対処すべき課題

2026年6月期の見通し

日本経済は、米国の通商政策等による影響が一部に見られるものの緩やかに回復しており、雇用・所得環境の改善や各種政策の効果を背景として底堅く推移する個人消費や設備投資が緩やかな回復を支えることが期待されます。一方で、米国の通商・外交政策の影響、日中関係の悪化、中東情勢・ウクライナ情勢の緊迫化をはじめとする地政学リスクの高まり等、景気に対する不確定要素が多いことから、海外経済の減速が顕在化し、輸出環境が悪化するなどのマイナス要因が拡大すれば、企業が設備投資を抑制し、これが経済全体を下押しする形で悪影響が広がる可能性があります。また、為替や金利の動向、高市政権の積極財政等がもたらす影響によって、経済の見通しが大きく変化する可能性があります。

ホテル市場では、インバウンドについては日中関係の悪化に伴う中国からの需要減が懸念されるものの、その他の国・地域からの需要は引き続き旺盛となっており、堅調な国内需要と相まって、レジャー・ビジネス、いずれのセグメントにおいても引き続き堅調に推移することが期待されます。

賃貸住宅市場では、建築資材の高騰や人手不足により新規物件の供給が大幅に制限される中、都心回帰による需要回復も重なり、需給バランスが大きく需要超過に傾く傾向は継続すると考えられます。また、住宅価格の高騰を受け、物件購入の断念による賃貸市場への需要流入も顕著に表れることが見込まれます。首都圏では賃料上昇局面で堅調な成約が継続する一方で、一部の地方都市では築浅物件や好立地物件への選好が強まり、それ以外の物件では空室率の上昇や賃貸需要の低迷が見受けられることから、引き続

き需給環境を注視する必要があります。

なお、日本国内においては損害保険料に大幅な上昇が観測されており、本投資法人の国内物件においてもアセットタイプを問わず保険料の増加が見込まれます。

(1) 今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、2011年7月のフォートレス・グループによるスポンサー参画以降、投資主価値の向上を実現するために、ポートフォリオの収益力向上と財務基盤の強化に注力してまいりました。

本投資法人は、フォートレス・グループが有するグローバルな不動産投資運用に関する知見に基づくサポートを活用し、インバウンド需要が高度化（量的拡大から質的向上への移行）・多様化する市場環境下で新たな需要獲得への取組みを積極的に推進するとともに、お客様の安心・安全を重視した運用を継続しながら、変わりゆく外部環境の変化に柔軟に対応してまいります。今後も、更なる成長戦略及び財務基盤の強化を企図し、以下の施策を含む様々な戦略を継続的に実践していく方針です。

- ・スポンサーサポートによる更なる外部成長
- ・資産入替え（物件売却による取得資金の創出とそれを活用した物件取得）
- ・ホテルオペレーターとの協働によるコスト削減、既存需要の喚起と新規需要の創出を通じたホテル物件の内部成長
- ・住居物件の更なる内部成長
- ・金利上昇リスクへの対応

今後の成長戦略の詳細は以下のとおりです。

(i) 外部成長戦略

新規物件取得について

本投資法人は、基本戦略として、ポートフォリオ収益の成長が期待されるホテル物件及び賃料上昇が見込める住居物件を中心に取得を進め、成長性と安定性のバランスのとれたポートフォリオの構築を目指してまいりました。

ホテル物件に関しては、投資検討物件の周辺エリアにおけるビジネス客・観光客の宿泊需要、賃貸借契約形態等を総合的に勘案し、GOP及び賃料収入の安定性と成長性が見込まれる物件について取得を検討していきます。

住居物件に関しては、稼働率、賃貸市場動向、競合物件の有無等を分析し、高い競争力を有し、賃料上昇が期待できる物件の取得を検討していきます。

<フォートレス・グループの関連法人からの物件取得実績（2026年2月26日現在）>

時期	取得物件	取得価格合計（百万円）
2012年	住居24物件（注1）	14,043（注1）
2014年	ホテル20物件	45,373
2015年	ホテル14物件及び住居3物件（注2）	45,238（注2）
2016年	ホテル11物件及び住居2物件	92,804
2017年	ホテル6物件及び住居2物件（注3）	90,006（注3）
2018年	ホテル12物件（注4）	104,280（注4）
2019年	ホテル18物件	82,646
2020年	ホテル2物件	16,236
2023年	ホテル6物件	57,230
2024年	ホテル12物件	104,420

時期	取得物件	取得価格合計（百万円）
2025年	ホテル10物件	34,284
合計	142物件 (うちホテル111物件/住居31物件)	686,562 (うちホテル634,924/住居51,638)

(注1) スポンサーからの取得物件のうち、住居15物件は売却済みです。

(注2) スポンサーからの取得物件のうち、住居1物件は売却済みです。

(注3) スポンサーからの取得物件のうち、住居1物件は売却済みです。また、本投資法人が優先出資証券を保有する特定目的会社が取得した「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」を1物件の取得とし、当該特定目的会社に対する本投資法人の優先出資金額を取得価格としています。

(注4) 上記では、本海外不動産匿名組合出資持分の取得を2物件の取得とし、資産保有SPCに対する匿名組合出資に係る本投資法人の出資金額を取得価格としています。なお、その後、本投資法人は本海外ホテルの投資ストラクチャーを変更し、本投資法人が本海外ホテルを直接保有しています。

物件売却について

本投資法人はポートフォリオのセクター構成やエリア分散、個別物件の競争力等を考慮した上で、ポートフォリオの最適化についても適宜検討します。

(ii) 内部成長戦略

(ホテル物件)

本投資法人が当期末で保有している国内ホテル112物件（注1）のうち104物件については、変動賃料スキームを採用しています。変動賃料スキームのもと、本投資法人は、原則として、ホテル収益からホテルオペレーターに対するマネジメントフィーを支払い、当該支払額を控除した後の売上高営業粗利益（GOP）の全てを賃料として受取します。また、104物件のうち101物件については、ICN及びICNの子会社（以下総称して「ICNグループ」といいます。）が、洗練されたレベニューマネジメントを実施することにより、宿泊需要の効果的な取込み等を通じ、収益の最大化を追求しています。その結果、当該変動賃料スキームにより、ホテル収益のアップサイドを本投資法人が直接取り込める仕組みとなっている点に特徴があります。

ICNは、日本全国に宿泊特化型、フルサービス型、リゾートタイプ等のホテルを「ホテルマイステイズ」「フレックスステイイン」「アートホテル」「亀の井ホテル」をはじめとする多数のブランドで運営し、多数の会員を有する国内有数のホテル運営会社です。ICNグループは、その規模を活かし、会員の利便性を向上させることを目的に、グループで運営する全ての施設においてポイントを貯めて使えるロイヤリティプログラム「GoTo Pass」を2025年5月に発足させており、ICNグループが運営し、本投資法人が保有するホテルにおいても当該ロイヤリティプログラムの利用による売上、ひいては本投資法人の賃料収入の増加が期待されます。

また、ICNグループはオペレーション戦略の見直しに取り組み、ホテル営業費用の削減と収益の向上に努めてきましたが、今後も引き続き、人員配置、業務シフトの徹底した見直しや多様な固定費削減努力の継続と、GOPPAR（販売可能室数に対するGOP）を最大化する戦略により、人件費や水道光熱費、食材等のコスト上昇の影響を最小化するように努めます。その一環として、各ホテルの運営状況に応じて自動チェックイン機やモバイルチェックイン機、フロントにおける手荷物の預かりを効率化するシステムの導入を順次進めています。

また、ホテルにおいて、客室の改装や什器備品の入替えは収益の維持向上、安定運営には欠かせないものであるため、本投資法人はこれらを計画的に実施します。

(注1) 「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）」を含みます。

(住居物件他)

引き続きプロパティ・マネジメント（PM）会社・仲介会社との連携を強化することで保有物件の稼働率及び収益性をさらに高めてまいります。住居物件につきましては、保有物件毎に稼働率、新規契約及び更新契約の賃料上昇に向けた取組み並びにネットリーシングコスト削減の方針を策定し、引き続き実質賃料の最大化を図ります。

なお、適切な改修・修繕計画の実施は、物件の競争力及び市場価値の維持・向上並びにテナント満足度の向上のために重要であることから、戦略的な計画策定と機動的な実施を徹底します。

(iii) 財務戦略

資金調達コストに留意し、引き続き有利子負債の返済期限の分散及び資金調達手段の多様化を進めるとともに、適切な平均借入期間、平均有利子負債残存年数及び固定金利比率を維持し金利上昇リスクの低減を図ってまいります。

また、これらを進めることにより、株式会社日本格付研究所（JCR）から取得している信用格付（長期発行体格付「A+」（見通し：ポジティブ））の向上を図っていきます。

(iv) コンプライアンス・リスクマネジメントについて

本投資法人の執行役員は、本資産運用会社の代表取締役を兼任していますが、2名の監督役員（社外の弁護士、公認会計士各1名）が本投資法人役員会を通じて、執行役員の業務執行の監督を行っています。また、本資産運用会社においては、法令等の遵守及びスポンサー関係者取引等の管理統括責任者としてコンプライアンス・オフィサーを設置し、当該コンプライアンス・オフィサーを委員長として法令等遵守及びスポンサー関係者取引等の審議を行うコンプライアンス委員会を設置しています。当該コンプライアンス委員会には、コンプライアンス委員として1名の社外専門家（弁護士）が出席し、スポンサー関係者取引等における利益相反の有無を含め厳正な審議を行い、当該社外専門家が賛成しなければ決議は採択されない仕組みとする等、法令及びコンプライアンス遵守のための厳格な審査を実施しています。

本投資法人がスポンサー関係者との間で資産取得等の一定の取引を行う際には、利益相反に関する審議の第三者性を確保するために投資法人役員会の事前承認を必要とし、資産運用会社の代表取締役を兼任している執行役員は特別利害関係人に該当するため議決に加わらず、監督役員2名による議決がなされます。

なお、本資産運用会社は、内部監査体制の強化及びガバナンスの一層の充実を図るため、2025年7月1日付で内部監査室を新設しました。本投資法人及び本資産運用会社は、引き続きコンプライアンス体制の一層の強化に取り組みます。

(v) サステナビリティへの取組みについて

本投資法人及び本資産運用会社は、経済・社会の発展、地球環境の保全への貢献といったサステナビリティの観点から、不動産の投資運用における環境・社会・ガバナンス（ESG）に関する配慮の重要性を認識し、サステナビリティの向上を重要な経営課題の一つと位置付けています。また、本投資法人及び本資産運用会社は、主たる事業である不動産投資運用業の中で、ESGへの配慮を事業全体に組み込んでいくことが、中長期的な投資主価値の最大化に不可欠であり、本投資法人の投資リターンの最大化に資するものと考えています。

こうした考えの下、本投資法人及び本資産運用会社では、サステナビリティに係る基本的な取組み方針を定め、日々の業務において実践していくための「サステナビリティ方針」を策定しています。

この方針に基づき、本資産運用会社の環境への取組みとして、不動産投資運用業務における環境負荷低減に向けた取組みについて定めた「省エネルギーポリシー」、「温室効果ガス排出削減ポリシー」、「節水ポリシー」及び「廃棄物管理ポリシー」を策定しています。また、本資産運用会社は、本投資法人が保有する不動産ポートフォリオのバリューチェーン全体におけるESG配慮の取組みを推進するための「サステナブル調達ポリシー」の策定や、LED照明等の省エネ設備の積極的な導入等の不動産の環境配慮に関する施策等にテナントと協働して取組むための「グリーンリース」を採用しています。

これらの取組みが評価され、本書の日付現在、保有するホテル5物件でCASBEE建築評価認証（既存）を、ホテル3物件及び住居3物件でCASBEE不動産評価認証を取得しています。CASBEEは、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮等も含めた建物の品質を総合的に評価するシステムです。また、本書の日付現在、保有するホテル19物件について、建築物省エネルギー性能表示制度（BELS）の評価を取得しています。中でも、ホテルマイステイズブレイミア赤坂、ホテルマイステイズ福岡天神、ホテルマイステイズ横浜関内、ホテルマイステイズ大分、ホテルマイステイズ羽田及びホテルマイステイズ松山は5つ星（★★★★★）と、高い省エネルギー性能が評価されました。さらに、保有する6物件について、環境・社会への配慮がなされた不動産を支援するために、日本政策投資銀行（DBJ）により創設された認証制度であるDBJ Green Building 認証を取得しています。

なお、保有物件における環境認証の取得を受け、本投資法人はサステナビリティに関する取組みをより一層推進するとともに、ESG投資に関心を持つ投資家層の拡大を通じた資金調達基盤の強化を企図し、

本書の日付現在、総額3,500百万円のグリーンボンドを発行し、さらに総額41,947百万円の借入れをグリーンローンにより行っています。

また、社会への取組みとして、テナントや本資産運用会社の役職員に対する各種施策に取り組んでいます。住居物件の入居者の意見・要望を物件運用に活かすための「テナント満足度調査」の実施や、本資産運用会社の全役職員へのサステナビリティ研修を少なくとも年1回実施し、実務に即したサステナビリティ配慮の知識の習得、意識啓発を図っています。その他、本資産運用会社の従業員への取組みとして、従業員の働きやすさの向上を目的とした、包摂的な組織文化の醸成及びバリューチェーンの確立を推進項目に掲げるD E I（多様性（Diversity）、公平性（Equity）、包摂性（Inclusion））推進ポリシーの策定や、3年に1度の従業員満足度調査、人間ドック受診費用の会社負担化（年齢制限なし）等を実施しています。加えて、従業員の業務に関する資格取得・維持に必要な費用を会社で負担する「資格取得支援制度」を導入し適宜拡充を図ることで、従業員のスキル向上や優秀な人材の確保・育成及び業務効率・生産性の向上等を積極的に支援しています。

その他、サステナビリティ推進活動の結果、本投資法人は不動産会社・ファンドのE S G配慮を測る国際的なベンチマーク評価であるGRESBリアルエステイト評価の2025年評価において、5段階で格付されるレーティングで3年連続「3スター」を、またGRESB開示評価においては最上位の「Aレベル」を5年連続でそれぞれ取得しています。また、本投資法人は2025年に初めてCDP（注1）気候変動プログラム評価に参加し、気候変動分野において、「B」スコアを取得しました。本投資法人は、今後もホテル及び住居をコアアセットとするJ-REITとして環境や地域社会に対する社会的責任を認識し、E S Gに配慮した投資運用と資産特性を活かしたサステナビリティへの取組みによって、積極的な社会貢献活動を行っていきます。

（注1）CDPは、世界で唯一の独立した環境情報開示システムを運営する非営利団体です。多くの企業、金融機関、自治体が、環境への影響を管理するためにCDPのシステムを活用しています。スコアは、情報開示、認識、マネジメント、リーダーシップの4つの主要分野でのパフォーマンスに応じてAからD-の8段階で付与されます。

6 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。なお、参考情報は以下に記載のとおりです。

（参考情報）

優先出資証券の一部償還

本投資法人が保有する、「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」を裏付不動産としてキングダム特定目的会社が発行する優先出資証券について、キングダム特定目的会社は、2026年2月13日付で、2025年9月に到来した既存借入金の借換時に実施した10,000百万円の追加借入れのうち6,500百万円を原資として、優先出資証券の一部償還を2026年3月27日（予定）に行うことを決定しました。

当該償還により、本投資法人は3,185百万円（6,500百万円の49.0%相当）の償還を受け、キングダム特定目的会社への優先出資金額は、当初出資額の17,845百万円から14,660百万円へと減額されることとなります。

投資法人の概況

1 出資の状況

期別	第 41 期	第 42 期	第 43 期	第 44 期	第 45 期
決算年月	2023年12月31日現在	2024年6月30日現在	2024年12月31日現在	2025年6月30日現在	2025年12月31日現在
発行可能投資口総口数 (口)	10,000,000	10,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000
発行済投資口の総口数 (口)	6,737,121	6,737,121	7,646,453	7,646,453	7,646,453
出資総額 (百万円)	270,101	270,101	326,079	326,079	326,079
投資主数 (人)	26,611	31,658	34,999	41,884	47,635

2 投資口に関する事項

当期末現在の主要な投資主は以下のとおりです。

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

(注) 発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は、小数点以下第3位を切り捨てて記載しています。

3 役員等に関する事項

当期における役員等に関する事項は以下のとおりです。

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額 (千円)
執行役員	福田 直 樹	コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社 代表取締役社長 (現任)	—
監督役員	田 村 佳 弘	芝大門法律事務所、弁護士 株式会社ベックワンパートナーズ 監査役 (現任)	2,400
	長 澤 まりか	監査法人アヴァンティア、公認会計士 長澤まりか公認会計士事務所	2,400
会計監査人	EY新日本有限責任 監査法人 (注1)	—	19,800

(注1) 会計監査人の報酬には、英文財務諸表の監査に係る報酬1,200千円が含まれています。また、会計監査人と同一のネットワークに属する者に対する非監査報酬は4,896千円となります。

(注2) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。また、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

会計監査人との監査契約は、会計期間毎に更新しています。会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また、不再任については、監査の品質、監査報酬等その他諸般の事情を総合的に勘案して、本投資法人の役員会において検討します。

役員等と投資法人との間の補償契約に関する事項

該当事項はありません。

4 役員等賠償責任保険契約に関する事項

本投資法人が締結している役員等賠償責任保険契約は以下のとおりです。

被保険者の範囲	契約内容の概要
全ての執行役員及び監督役員	<p>(填補の対象とされる保険事故の概要)</p> <p>被保険者が役員の業務として行った行為に起因して損害賠償請求がなされたことにより、被保険者が被る損害賠償金や争訟費用等が填補されることとなります。</p> <p>(保険料の負担割合)</p> <p>投資主代表訴訟特約部分の保険料を除き、本投資法人が負担しています。</p> <p>(被保険者である役員等の職務の執行の適正性が損なわれないようにするための措置)</p> <p>贈収賄などの犯罪行為や意図的に違法行為を行った役員自身の損害等は補償対象外とすることにより、役員等の職務の執行の適正性が損なわれないように措置を講じています。</p>

5 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

当期末における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者の名称は以下のとおりです。

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者 (投資主名簿等管理)	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者 (機関運営 (注1))	コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社
一般事務受託者 (会計事務等)	三井住友信託銀行株式会社
特別口座管理機関	三菱UFJ信託銀行株式会社 (注2) / 三井住友信託銀行株式会社 (注3)
一般事務受託者 (投資法人債に係る財務代理及び管理事務等)	株式会社みずほ銀行

(注1) ①本投資法人の投資主総会の運営に関する事務 (投資主総会関係書類の発送、並びに議決権行使書の受理及び集計に関する事務を除きます。)、②本投資法人の役員会の運営に関する事務及び③上記①又は②の行為に付随し又は関連する事務を委託しています。

(注2) 合併以前の本投資法人 (旧東京グロースリート投資法人) の投資主に係る特別口座に関して、振替口座簿の作成、管理及び備置に関する事務その他振替口座簿に関する事務等を行います。

(注3) 旧LCPの投資主に係る特別口座に関して、振替口座簿の作成、管理及び備置に関する事務その他振替口座簿に関する事務等を行います。

投資法人の運用資産の状況

1 本投資法人の資産の構成

資産の種類	用途区分	地域区分 (注1)	前期 (2025年6月30日)		当期 (2025年12月31日)	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%)
不動産等	ホテル	首都圏	—	—	—	—
		地方主要都市部	—	—	—	—
		海外 (注3)	33,279	4.9	34,863	4.9
		小 計	33,279	4.9	34,863	4.9
不動産等合計			33,279	4.9	34,863	4.9
信託不動産等	住居	首都圏	28,024	4.2	27,858	3.9
		地方主要都市部	5,670	0.8	5,602	0.8
		小 計	33,695	5.0	33,461	4.7
	オフィスビル・商業施設	首都圏	—	—	—	—
		地方主要都市部	1,541	0.2	1,528	0.2
		小 計	1,541	0.2	1,528	0.2
	ホテル	首都圏	183,152	27.1	186,325	26.3
		地方主要都市部	343,062	50.8	373,500	52.7
		小 計	526,214	77.9	559,826	78.9
	信託不動産等合計			561,452	83.2	594,815
優先出資証券 (注4)			17,856	2.6	17,856	2.5
預金・その他の資産			62,558	9.3	61,560	8.7
資産総額計 (注5)			675,146 (594,731)	100.0 (88.1)	709,095 (629,679)	100.0 (88.8)

(注1) 首都圏とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を表しています。

(注2) 「保有総額」は、期末日時点の貸借対照表計上額（不動産、Leasehold及び信託不動産については、償却後の帳簿価額）です。なお、ホテルの保有総額には原則として付随するFF&Eの帳簿価額を含めて算出しています。また、信託受益権として保有しているホテルにおいて、付随するFF&Eが現物で保有されている場合には、当該FF&Eの帳簿価額は実際の保有形態に拠らず、ホテルの保有形式に合わせて信託受益権に含めて記載しています。

(注3) 「海外」の「不動産等」には、本海外ホテルのLeasehold等が該当します。なお、Leaseholdは、建物及び土地に係る英領ケイマン法上の長期不動産賃借権に相当する権利（期間：99年、年間賃借料：1米ドル又は1ケイマン諸島ドル）です。本投資法人は、2019年5月9日（ケイマン諸島の現地時間）付で、「ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ」及び「ザ・サンシャイン・ホテル&スイーツ」に対する投資ストラクチャーを、匿名組合契約に基づく出資からその裏付不動産である本海外ホテルのLeasehold等を直接保有する形態へ変更しました。

(注4) 「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」を裏付不動産（キングダム特定目的会社が取得する信託受益権の信託財産であり、キングダム特定目的会社の収益の源泉となる不動産）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です。

(注5) 「資産総額計」の（ ）内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産等の保有に相当する部分（優先出資証券の保有額は含みません。）を記載しています。

2 主要な保有資産

当期末現在、本投資法人が保有する主要な資産（帳簿価額上位10物件）（注1）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%) (注3)	対総賃貸事業収入 比率 (%) (注4)	主たる用途	
D84	フサキビーチリゾートホテル&ヴィラズ	39,275	23,595.09	23,595.09	100.0	6.5	ホテル
D90	アートホテル大阪ベイタワー&空庭温泉	30,664	44,759.49	44,759.49	100.0	6.9	ホテル
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	26,954	21,528.23	21,528.23	100.0	—	ホテル
D43	ホテルマイステイズ五反田駅前	26,001	10,137.88	10,137.88	100.0	2.5	ホテル
D60	ホテルマイステイズプレミア赤坂	19,798	8,620.69	8,620.69	100.0	3.1	ホテル
D44	ホテルエピナール那須	17,714	37,702.33	37,702.33	100.0	4.7	ホテル
D91	函館国際ホテル	16,658	34,511.60	34,511.60	100.0	2.7	ホテル
D92	アートホテル日暮里 ラングウッド	16,287	10,984.28	10,984.28	100.0	1.2	ホテル
D61	ホテルマイステイズプレミア札幌パーク	15,549	21,670.64	21,670.64	100.0	2.0	ホテル
D64	ホテルマイステイズ札幌アспен	14,997	15,313.17	15,313.17	100.0	2.3	ホテル
合 計		223,902	228,823.40	228,823.40	100.0	32.0	

(注1) 後記「6 有価証券組入資産明細」に記載の有価証券は除いています。

(注2) 「ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ」の賃貸可能面積は運営委託対象面積を記載しています。

(注3) 「稼働率」は、賃貸面積÷賃貸可能面積の式により算出し、小数点以下第2位を四捨五入により表示しています。

(注4) 「対総賃貸事業収入比率」は、小数点以下第2位を四捨五入により表示しています。

3 不動産等組入資産明細

当期末現在の本投資法人の保有不動産等（不動産又は不動産を主な信託財産とする信託受益権）の明細は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地（注1）	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)（注2）	期末算定価額 (百万円)（注3）	帳簿価額 (百万円)	
A26	日神パレスステージ代田橋	東京都杉並区和泉一丁目31番2号	信託受益権(注4)	1,771.13	1,460	1,064
A28	グロースメゾン五反田	東京都品川区西五反田二丁目26番6号	信託受益権	1,051.50	1,220	807
A29	グロースメゾン亀戸	東京都江東区亀戸六丁目58番16号	信託受益権	1,367.96	1,430	915
A30	エメラルドハウス	東京都板橋区板橋三丁目27番18号	信託受益権	2,152.31	1,580	1,298
A32	サンクレスト石神井公園	東京都練馬区高野台三丁目15番35号	信託受益権(注4)	3,029.16	1,380	1,025
A33	グロースメゾン新横浜	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目16番2号	信託受益権(注4)	1,858.44	1,460	915
A34	ベルファース上野御徒町	東京都台東区東上野一丁目27番10号	信託受益権(注4)	1,351.11	1,300	874
A35	グランリール亀戸	東京都江東区亀戸三丁目39番12号	信託受益権(注4)	1,562.26	1,180	737
A37	グロースメゾン用賀	東京都世田谷区岡本一丁目15番15号	信託受益権(注4)	1,015.34	953	708
A38	ルート立川	東京都立川市錦町三丁目7番6号	信託受益権	1,368.57	810	684
A39	渋谷本町マンション	東京都渋谷区本町二丁目35番2号	信託受益権(注4)	1,167.50	850	743
A40	シティハイツ砧	東京都世田谷区砧四丁目13番15号	信託受益権	1,235.93	727	704
A41	アクシーズタワー川口並木	埼玉県川口市並木二丁目5番13号	信託受益権(注4)	1,210.74	909	465
A43	カレッジスクエア町田	東京都町田市中町三丁目4番4号	信託受益権(注4)	1,047.75	532	541
A44	ベレール目黒	東京都目黒区目黒一丁目2番15号	信託受益権(注4)	557.05	724	534
A45	ワコレ綱島Ⅰ	神奈川県横浜市港北区樽町二丁目7番47号	信託受益権(注4)	907.46	627	553
A46	フォロス中村橋	東京都練馬区向山一丁目6番6号	信託受益権(注4)	815.77	730	481
A47	グロースメゾン海神	千葉県船橋市海神五丁目29番51号	信託受益権(注4)	2,040.27	608	600
A48	カレッジスクエア町屋	東京都荒川区荒川七丁目3番1号	信託受益権(注4)	871.35	686	427
A59	藤和シティコープ新大塚Ⅱ	東京都豊島区東池袋五丁目49番7号	信託受益権	1,627.13	1,400	778
A61	ピクセル武蔵関	東京都練馬区関町北一丁目22番7号	信託受益権	1,220.24	842	583
A63	藤和シティコープ浅間町	神奈川県横浜市西区浅間町四丁目338番2号	信託受益権	3,426.36	1,580	982
A64	ロイヤルパーク大町	宮城県仙台市青葉区大町二丁目11番10号	信託受益権	1,929.59	607	423
A65	レキシントン・スクエア萩野町	宮城県仙台市宮城野区萩野町一丁目15番18号	信託受益権	1,528.58	423	244
A66	ヴィスコンティ 覚王山	愛知県名古屋市中千種区御棚町二丁目44番	信託受益権	705.75	287	220
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	東京都墨田区東駒形四丁目20番6号	信託受益権	784.74	834	412
A73	AMS TOWER 南6条	北海道札幌市中央区南六条西二丁目5番15号	信託受益権	4,460.56	1,320	834
A84	レーベスト平安	愛知県名古屋市中千種区平安二丁目13番17号	信託受益権	1,554.03	854	452
A87	エクセレント神楽坂	東京都新宿区山吹町128番1ほか1筆	信託受益権	701.92	895	468
A90	クイーンズコート福住	東京都江東区福住一丁目3番10号	信託受益権	765.18	856	387
A92	ベレール大井町	東京都品川区東大井五丁目14番17号	信託受益権	530.60	681	373
A93	シエテ南塚口	兵庫県尼崎市南塚口町三丁目18番29号	信託受益権	1,020.86	586	322
A94	プライムライフ三宮磯上公園	兵庫県神戸市中央区磯上通四丁目3番23号	信託受益権	789.12	567	315
A96	センチュリーパーク新川1番館	愛知県名古屋市中千種区新川町四丁目1番2	信託受益権	1,477.62	536	272
A97	ウエストアベニュー	東京都国立市西一丁目5番17号	信託受益権	794.80	446	296
A99	プライムライフ御影	兵庫県神戸市東灘区御影塚町二丁目25番11号	信託受益権	761.18	438	246
A101	リエトコート向島	東京都墨田区向島五丁目45番10号	信託受益権	2,940.20	2,430	1,526
A102	リエトコート西大島	東京都江東区大島二丁目41番14号	信託受益権	2,048.28	2,260	1,479
A103	ロイヤルパークス桃坂	大阪府大阪市天王寺区筆ヶ崎町5番38号	信託受益権	8,776.26	3,060	2,270
A104	ロイヤルパークス新田	東京都足立区新田三丁目35番20号	信託受益権	15,797.29	5,990	4,231
A106	ロイヤルパークスシーサー南千住	東京都荒川区南千住三丁目41番7号	信託受益権	6,496.86	3,360	2,254
小 計				86,518.75	49,418	33,461
B18	イオンタウン須賀川	福島県須賀川市古河105番	信託受益権	18,440.58	2,150	1,528
小 計				18,440.58	2,150	1,528
D01	ホテルマイステイズ神田	東京都千代田区岩本町一丁目2番2号	信託受益権	2,585.72	5,930	2,676
D02	ホテルマイステイズ浅草	東京都墨田区本所一丁目21番11号	信託受益権	3,327.38	5,310	2,400
D03	ホテルマイステイズ京都四条	京都府京都市下京区四条通小路東入ル傘鉾町52	信託受益権	7,145.53	9,660	5,192
D04	マイステイズ新瀬コンパニオンセンター	千葉県浦安市明海二丁目1番4号	信託受益権	6,232.30	9,880	4,293

不動産等の名称		所在地(注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)(注2)	期末算定価額 (百万円)(注3)	帳簿価額 (百万円)
D05	ホテルマイステイズ舞浜	千葉県浦安市鉄鋼通り三丁目5番1号	信託受益権	2,456.36	9,480	4,289
D06	ホテルマイステイズプレミア堂島	大阪府大阪市北区曽根崎新地二丁目4番1号	信託受益権	9,445.32	7,430	3,798
D07	ホテルマイステイズ名古屋栄	愛知県名古屋市中区東桜二丁目23番22号	信託受益権	9,064.71	5,720	2,480
D08	ホテルマイステイズ堺筋本町	大阪府大阪市中央区淡路町一丁目4番8号	信託受益権	4,188.83	3,850	2,124
D09	ホテルマイステイズ横浜	神奈川県横浜市中区末吉町四丁目81番	信託受益権	7,379.43	4,740	1,973
D10	ホテルマイステイズ日暮里	東京都荒川区東日暮里五丁目43番7号	信託受益権	1,719.29	4,480	2,070
D11	ホテルマイステイズ福岡天神南	福岡県福岡市中央区春吉三丁目14番20号	信託受益権	3,412.71	7,470	1,730
D12	ホテルマイステイズ飯田橋	東京都新宿区新小川町3番26号	信託受益権	2,953.38	4,710	1,586
D13	ホテルマイステイズ上野稲荷町	東京都台東区松が谷一丁目5番7号	信託受益権	1,150.76	2,470	1,120
D14	フレックスステイン品川	東京都品川区北品川一丁目22番19号	信託受益権	1,134.52	2,190	1,150
D15	フレックスステイン常盤台	東京都板橋区常盤台一丁目52番5号	信託受益権	2,539.75	2,190	1,224
D16	フレックスステイン巢鴨	東京都豊島区巢鴨三丁目6番16号	信託受益権	2,089.86	2,300	1,049
D17	ホテルマイステイズ大手前	大阪府大阪市中央区徳井町一丁目3番2号	信託受益権	4,956.66	2,930	1,067
D18	ホテルマイステイズ清澄白河	東京都江東区常盤一丁目12番16号	信託受益権	2,673.64	1,590	797
D19	フレックスステイン中延P1	東京都品川区二葉四丁目27番12号	信託受益権	770.56	958	531
D20	フレックスステイン中延P2	東京都品川区二葉四丁目27番8号	信託受益権	391.49	461	274
D21	アパホテル横浜関内	神奈川県横浜市中区住吉町三丁目37番2号	信託受益権	6,462.48	9,840	7,186
D22	ホテルマイステイズ函館五稜郭	北海道函館市本町26番17号	信託受益権	7,830.62	4,030	2,510
D23	フレックスステイン白金	東京都港区白金五丁目10番15号	信託受益権	1,754.06	2,530	2,043
D24	ホテルマイステイズ羽田	東京都大田区羽田五丁目1番13号	信託受益権	5,400.16	9,300	6,681
D25	ホテルマイステイズ亀戸P1	東京都江東区亀戸六丁目32番1号	信託受益権	4,338.47	8,680	5,111
D26	ホテルマイステイズ上野入谷口	東京都台東区東上野五丁目5番13号	信託受益権	2,247.92	4,660	3,462
D27	ホテルマイステイズ亀戸P2	東京都江東区亀戸六丁目7番8号	信託受益権	2,793.99	5,850	3,334
D28	ホテルマイステイズ清水	静岡県静岡市清水区真砂町1番23号	信託受益権	3,559.81	2,580	1,960
D29	スーパーホテル新橋・烏森口	東京都港区新橋五丁目16番4号	信託受益権	1,403.89	1,930	1,533
D30	ホテルマイステイズ東十条(注5)	東京都北区中十条二丁目10番2号	信託受益権	1,714.53	1,790	1,643
D31	ホテルマイステイズ宇都宮	栃木県宇都宮市東宿郷二丁目4番1号	信託受益権	11,733.23	2,490	1,176
D32	フレックスステイン川崎貝塚	神奈川県川崎市川崎区貝塚一丁目13番2号	信託受益権	1,190.57	1,150	821
D33	コンフォートホテル富山駅前	富山県富山市宝町一丁目3番2号	信託受益権	3,305.64	1,170	823
D34	フレックスステイン川崎小川町	神奈川県川崎市川崎区小川町15番9号	信託受益権	725.60	955	828
D35	フレックスステイン江古田	東京都練馬区栄町8番6号	信託受益権	3,932.93	4,960	4,599
D36	スーパーホテル東京・JR立川北口	東京都立川市曙町二丁目21番9号	信託受益権	1,832.97	1,230	1,004
D37	スーパーホテルJR上野入谷口	東京都台東区上野七丁目9番14号	信託受益権	1,279.16	2,400	1,007
D38	ホテルマイステイズ心斎橋	大阪府大阪市中央区西心斎橋一丁目9番30号	信託受益権	1,942.01	2,350	2,834
D39	コンフォートホテル黒崎	福岡県北九州市八幡西区黒崎三丁目13番13号	信託受益権	3,207.60	1,200	924
D40	コンフォートホテル前橋	群馬県前橋市表町二丁目18番14号	信託受益権	3,653.96	1,070	831
D41	コンフォートホテル燕三条	新潟県三条市須頃二丁目115号	信託受益権	3,098.07	1,070	835
D42	コンフォートホテル北見	北海道北見市大通西三丁目4番	信託受益権	3,009.50	885	759
D43	ホテルマイステイズ五反田駅前(注6)	東京都品川区西五反田二丁目6番8号	信託受益権	10,137.88	25,000	26,001
D44	ホテルエピナール那須(注7)	栃木県那須郡那須町大字高久丙海道上1番10他59筆	信託受益権	37,702.33	24,100	17,714
D45	ホテルマイステイズ福岡天神	福岡県福岡市中央区天神三丁目5番7号	信託受益権	5,083.06	9,650	7,399
D46	ホテルマイステイズ浜松町	東京都港区浜松町一丁目18番14号	信託受益権	1,951.90	6,750	7,607
D47	ホテルマイステイズプレミア金沢	石川県金沢市広岡二丁目13番5号	信託受益権	13,121.00	12,000	11,745
D48	高松 東急REIホテル	香川県高松市兵庫町9番地9	信託受益権	7,148.17	2,930	2,031
D49	ホテルマイステイズプレミア浜松町	東京都港区浜松町一丁目8番5号	信託受益権	6,151.93	12,900	8,090
D50	ホテルマイステイズ新大塚コンパニースタンプ	大阪府大阪市淀川区西中島六丁目2番19号	信託受益権	13,026.99	13,500	12,647
D51	ホテルマイステイズプレミア大森	東京都品川区南大井六丁目19番3号	信託受益権	11,849.61	14,000	9,557
D52	亀の井ホテル別府	大分県別府市中央町5番17号	信託受益権	19,422.08	10,400	7,224
D53	ホテルマイステイズ札幌駅北口	北海道札幌市北区北八条西四丁目15番	信託受益権	7,267.88	9,460	7,693
D54	ホテルマイステイズ横浜関内	神奈川県横浜市中区尾上町五丁目65番他3筆	信託受益権	4,501.18	6,380	4,878

不動産等の名称		所在地 (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (m) ^(注2)	期末算定価額 (百万円) ^(注3)	帳簿価額 (百万円)
D55	アートホテル上越	新潟県上越市本町五丁目1番11号	信託受益権	7,563.60	2,880	2,623
D56	アートホテル弘前シティ	青森県弘前市大字大町一丁目1番2、1番6、1番7、2番1	信託受益権	14,806.73	2,680	2,473
D57	ホテルマイステイズ大分	大分県大分市荷揚町一丁目32番	信託受益権	3,216.01	1,760	1,330
D58	ホテルマイステイズ五反田	東京都品川区東五反田二丁目5番4号	信託受益権	1,839.77	5,010	4,013
D59	ホテルマイステイズ立川	東京都立川市錦町一丁目8番14号	信託受益権	3,844.64	3,870	3,117
D60	ホテルマイステイズプレミア赤坂	東京都港区赤坂二丁目17番54号	信託受益権	8,620.69	29,800	19,798
D61	ホテルマイステイズプレミア札幌パーク	北海道札幌市中央区南九条西二丁目2番10号	信託受益権	21,670.64	17,200	15,549
D62	ホテルマイステイズ上野イースト	東京都台東区東上野五丁目5番6号	信託受益権	4,396.02	5,860	5,075
D63	ホテルマイステイズ御堂筋本町	大阪府大阪市中央区本町三丁目2番10号	信託受益権	3,429.43	3,530	4,604
D64	ホテルマイステイズ札幌アспен	北海道札幌市北区北八条西四丁目5番1他7筆	信託受益権	15,313.17	15,900	14,997
D65	アートホテル石垣島	沖縄県石垣市字大川西真地554番2他4筆	信託受益権	17,247.54	9,570	9,247
D66	ホテルマイステイズ富士山 展望温泉	山梨県富士吉田市新倉字出口2654番他15筆	信託受益権	5,498.49	13,300	8,033
D67	ホテルソニア小樽	北海道小樽市色内一丁目4番20号	信託受益権	6,509.41	7,480	5,252
D68	ホテルマイステイズ金沢キャッスル	石川県金沢市此花町10番17号	信託受益権	5,931.84	5,350	5,509
D69	アートホテル新潟駅前	新潟県新潟市中央区笹口一丁目1番	信託受益権	10,403.01	6,720	5,600
D70	ホテルマイステイズ名古屋錦	愛知県名古屋市中区錦三丁目8番21号	信託受益権	6,077.99	5,330	4,927
D71	ホテルノルド小樽	北海道小樽市色内一丁目4番16号	信託受益権	6,047.43	4,620	4,104
D72	ホテルマイステイズ鹿児島天文館	鹿児島県鹿児島市山之口町2番7号	信託受益権	7,659.55	3,490	3,212
D73	アートホテル旭川	北海道旭川市七条通六丁目29番2	信託受益権	25,131.84	3,330	2,828
D74	ホテルマイステイズ松山	愛媛県松山市大手町一丁目10番10	信託受益権	8,274.37	3,270	2,734
D75	ホテルマイステイズ札幌すすきの	北海道札幌市中央区南七条西五丁目1番6他1筆	信託受益権	2,853.26	2,910	2,923
D76	ホテルマイステイズ札幌中島公園	北海道札幌市中央区南十四条西一丁目1番20号	信託受益権	5,473.41	1,920	2,307
D77	ホテルマイステイズ札幌中島公園別館	北海道札幌市中央区南十一条西一丁目4番3号	信託受益権	1,775.21	1,600	1,532
D78	フレックスステイン桜木町	神奈川県横浜市中区花咲町二丁目72番2他4筆	信託受益権	1,308.61	1,580	1,359
D79	MyCUBE by MYSTAYS 浅草蔵前	東京都台東区蔵前一丁目6番7号	信託受益権	2,156.70	1,430	1,235
D80	ホテルマイステイズ鹿児島天文館2番館	鹿児島県鹿児島市呉服町1番20号	信託受益権	2,047.70	1,170	1,122
D81	ホテルマイステイズ名寄	北海道名寄市西三条南五丁目11番他1筆	信託受益権	1,985.27	878	805
D82	ホテルマイステイズプレミア成田	千葉県成田市大山字横峯40番他14筆	信託受益権	36,519.70	9,060	9,381
D83	アートホテル盛岡	岩手県盛岡市大通三丁目3番18号	信託受益権	16,727.08	4,810	4,993
D84	フサキビーズリゾートホテル&ヴィラズ	沖縄県石垣市新川富崎1625番6他60筆	信託受益権	23,595.09	42,100	39,275
D85	蓼科グランドホテル滝の湯	長野県茅野市北山字南山栗平ヨリ三室大萱4035番187他16筆	信託受益権	20,577.41	8,790	7,940
D86	ホテルマイステイズ岡山	岡山県岡山市北区本町9番16号	信託受益権	3,023.27	2,840	2,625
D87	ホテルマイステイズ青森駅前	青森県青森市新町一丁目8番6号	信託受益権	3,963.86	2,680	2,272
D88	ホテルマイステイズ蘇我	千葉県千葉市中央区南町二丁目7番13号	信託受益権	3,398.18	2,280	2,026
D89	天然温泉田沢湖レイクリゾート	秋田県仙北市田沢湖生保内字下高野82番117他41筆	信託受益権	7,289.75	1,470	1,450
D90	アートホテル大阪ベイタワー&空庭温泉	大阪府大阪市港区弁天一丁目2番1号 (ホテル) 大阪府大阪市港区弁天一丁目2番3号 (空庭温泉)	信託受益権	44,759.49	31,600	30,664
D91	函館国際ホテル	北海道函館市大手町5番10号	信託受益権	34,511.60	17,100	16,658
D92	アートホテル日暮里 ラングウッド	東京都荒川区東日暮里五丁目50番5号	信託受益権	10,984.28	16,500	16,287
D93	ホテルマイステイズ熊本 リバーサイド	熊本県熊本市中央区紺屋今町4番12号	信託受益権	6,347.65	6,900	6,779
D94	アートホテル青森	青森県青森市本町二丁目1番26号	信託受益権	9,176.79	5,810	5,502
D95	亀の井ホテル 伊豆高原	静岡県伊東市八幡野字ニタ塚1104番5他2筆	信託受益権	8,891.36	5,860	5,586
D96	アートホテル大分	大分県大分市都町二丁目7番1他2筆	信託受益権	8,782.34	5,540	5,425
D97	アートホテル小倉 ニュータガワ	福岡県北九州市小倉北区古船場町3番46号	信託受益権	14,055.23	4,680	4,780
D98	アートホテル宮崎 スカイタワー	宮崎県宮崎市高千穂通二丁目1番26号	信託受益権	8,766.25	3,870	3,713
D99	アートホテル鹿児島	鹿児島県鹿児島市鴨池新町22番1号	信託受益権	14,854.67	3,450	3,429
D100	亀の井ホテル 彦根	滋賀県彦根市松原町字大黒3759番	信託受益権	6,060.87	2,690	2,586
D101	亀の井ホテル 奈良	奈良県奈良市二条町三丁目9番1号	信託受益権	5,041.02	2,120	2,057
D102	伊良湖オーシャンリゾート	愛知県田原市日出町骨山1460番36他13筆	信託受益権	17,449.59	6,990	6,967
D103	霧島国際ホテル	鹿児島県霧島市牧園町高千穂宇路之湯3912番1他45筆	信託受益権	21,321.88	6,610	5,835
D104	亀の井ホテル 鳥羽	三重県鳥羽市安楽島町字鞠谷1200番7他1筆	信託受益権	8,183.80	4,780	4,740
D105	亀の井ホテル 草津湯畑	群馬県吾妻郡草津町大字草津字泉水489番1他9筆	信託受益権	6,223.41	4,750	4,680

不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (m ²) (注2)	期末算定価額 (百万円) (注3)	帳簿価額 (百万円)	
D106	熱川オーシャンリゾート	静岡県賀茂郡東伊豆町奈良本字熱川1989番1他4筆	信託受益権	8,453.14	4,240	4,171
D107	ホテルマイステイズ厚木	神奈川県厚木市栄町一丁目1番8号	信託受益権	3,750.60	3,210	3,197
D108	亀の井ホテル 筑波山	茨城県つくば市筑波字西沢1050番1他14筆	信託受益権	6,480.04	3,030	2,995
D109	亀の井ホテル 高知	高知県吾川郡いの町鎌田字花畑山538番他6筆	信託受益権	7,692.16	458	453
D110	亀の井ホテル 知多美浜	愛知県知多郡美浜町大字奥田字砂原39番108他3筆	信託受益権	4,707.24	385	408
D111	亀の井ホテル 柳川	福岡県柳川市弥四郎町字萬全10番1	信託受益権	6,071.61	258	278
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 グランドケイマン島 セブンマイルビーチロード 30620	Leasehold等	21,528.23	76,041 (485,700 千米ドル) (注8)	26,954
D201	ザ・サンシャイン・ホテル&スイーツ	英領ケイマン諸島 グランドケイマン島 エスタリーチベッツハイウェイ1465	Leasehold等	6,723.11	13,213 (84,400 千米ドル) (注8)	7,908
小 計			896,392.41	779,493	594,689	
合 計			1,001,351.74	831,061	629,679	

- (注1) 「所在地」は原則として住居表示を記載していますが、住居表示が未実施の物件については地番を記載しています。
- (注2) 「ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ」及び「ザ・サンシャイン・ホテル&スイーツ」の賃貸可能面積は運営委託対象面積を記載しています。
- (注3) 「期末算定価額」は、投資法人規約及び一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、株式会社アセツツアールアンドディー、一般財団法人日本不動産研究所、JLL森井鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社及びCBRE, Inc.による鑑定評価額又は調査評価額を記載しています。
- (注4) 各信託受益権は、本投資法人が2011年7月に信託内借入を実施した際に、他の信託受益権とともに3つのグループに併合されました。その後、資産の譲渡や信託分割を経て、当期末時点において、各グループに属する信託受益権は以下のとおりです。
- 第一グループ
「日神パレステージ代田橋」、「グロースメゾン新横浜」、「ベルファース上野御徒町」、「グロースメゾン用賀」、「渋谷本町マンション」、「フォロス中村橋」
- 第二グループ
「カレッジスクエア町田」、「バレー目黒」、「ワコーレ綱島I」
- 第三グループ
「サンクレスト石神井公園」、「グランリール亀戸」、「アクシズタワー川口並木」、「グロースメゾン海神」、「カレッジスクエア町屋」
- (注5) ホテルの名称変更に伴い、2025年11月10日付で物件名称を「フレックスステイイン東十条」から「ホテルマイステイズ東十条」に変更しています。以下同じです。
- (注6) 期末算定価額については既保有部分と増床部分を一体として算定した鑑定評価額を記載しています。
- (注7) 期末算定価額については既保有部分と近接地追加取得部分を一体として算定した鑑定評価額を記載しています。
- (注8) 期末算定価額については、決算日(2025年12月31日)の為替レートである1米ドル=156.56円を用いて邦貨換算しています。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸事業の推移は以下のとおりです。

不動産等の名称	第 44 期 (2025年1月1日～2025年6月30日)				第 45 期 (2025年7月1日～2025年12月31日)				
	テナント総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%) (注1)(注2)	賃貸事業収入 (期間中) (千円) (注3)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注2)	テナント総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%) (注1)(注2)	賃貸事業収入 (期間中) (千円) (注3)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注2)	
A26	日神パレステージ代田橋	1	97.0	40,106	0.2	1	92.8	40,248	0.2
A28	グロースメゾン五反田	1	100.0	28,865	0.1	1	100.0	28,883	0.1
A29	グロースメゾン亀戸	1	100.0	36,842	0.2	1	97.0	36,653	0.1
A30	エメラルドハウス	1	99.0	47,984	0.2	1	98.0	41,050	0.2
A32	サンクレスト石神井公園	1	97.4	41,688	0.2	1	98.2	39,690	0.2
A33	グロースメゾン新横浜	1	95.6	41,395	0.2	1	95.7	41,012	0.2
A34	ベルファース上野御徒町	1	100.0	34,191	0.2	1	100.0	32,465	0.1
A35	グランリール亀戸	1	100.0	26,619	0.1	1	100.0	26,619	0.1
A37	グロースメゾン用賀	1	100.0	23,546	0.1	1	97.4	24,734	0.1
A38	ルート立川	1	100.0	23,025	0.1	1	93.2	22,403	0.1
A39	渋谷本町マンション	1	100.0	20,878	0.1	1	96.8	21,901	0.1
A40	シティハイツ砧	1	89.2	20,216	0.1	1	100.0	20,078	0.1
A41	アクシズタワー川口並木	1	100.0	26,847	0.1	1	98.3	27,349	0.1
A43	カレッジスクエア町田	1	100.0	16,609	0.1	1	100.0	16,609	0.1
A44	バレー目黒	1	100.0	17,029	0.1	1	96.0	16,910	0.1
A45	ワコーレ綱島I	1	100.0	19,746	0.1	1	98.0	19,048	0.1
A46	フォロス中村橋	1	100.0	19,970	0.1	1	100.0	19,877	0.1
A47	グロースメゾン海神	1	100.0	24,575	0.1	1	96.7	24,053	0.1
A48	カレッジスクエア町屋	1	100.0	14,970	0.1	1	100.0	14,970	0.1
A59	藤和シティコープ新大塚II	1	100.0	38,051	0.2	1	98.8	38,128	0.1
A61	ビクセル武蔵関	1	100.0	25,259	0.1	1	97.1	24,906	0.1

不動産等の名称		第 44 期 (2025年1月1日～2025年6月30日)				第 45 期 (2025年7月1日～2025年12月31日)			
		テナント総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%) (注1)(注2)	賃貸事業収入 (期間中) (千円) (注3)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注2)	テナント総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%) (注1)(注2)	賃貸事業収入 (期間中) (千円) (注3)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注2)
A63	藤和シティコープ浅間町	1	98.1	61,602	0.3	1	98.1	60,932	0.2
A64	ロイヤルパーク大町	1	95.0	26,260	0.1	1	92.0	26,517	0.1
A65	レキシントン・スクエア萩野町	1	82.2	16,273	0.1	1	74.1	14,643	0.1
A66	ヴィスコンティ覚王山	1	83.8	9,631	0.0	1	71.1	8,581	0.0
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	1	97.0	20,779	0.1	1	100.0	19,752	0.1
A73	AMS TOWER 南6条	1	97.2	48,729	0.2	1	92.5	48,504	0.2
A84	レーベスト平安	1	93.6	23,010	0.1	1	85.5	22,042	0.1
A87	エクセレント神楽坂	1	100.0	19,391	0.1	1	100.0	19,958	0.1
A90	クイーンズコート福住	1	100.0	18,701	0.1	1	100.0	18,581	0.1
A92	バレール大井町	1	100.0	15,362	0.1	1	100.0	15,954	0.1
A93	シエテ南塚口	1	100.0	17,950	0.1	1	97.5	17,866	0.1
A94	プライムライフ三宮磯上公園	1	93.8	14,993	0.1	1	93.8	14,959	0.1
A96	センチュリーパーク新川1番館	1	88.7	16,633	0.1	1	88.6	17,085	0.1
A97	ウエストアベニュー	1	97.5	13,823	0.1	1	90.0	13,674	0.1
A99	プライムライフ御影	1	100.0	12,986	0.1	1	96.7	12,726	0.0
A101	リエトコート向島	1	99.0	59,903	0.3	1	100.0	60,914	0.2
A102	リエトコート西大島	1	100.0	52,427	0.3	1	100.0	51,895	0.2
A103	ロイヤルパークス桃坂	1	93.8	161,119	0.8	1	95.5	162,070	0.6
A104	ロイヤルパークス新田	1	100.0	224,811	1.1	1	100.0	225,072	0.9
A106	ロイヤルパークスシーサー南千住	1	98.1	131,211	0.7	1	97.0	133,687	0.5
小 計		41	97.6	1,554,028	7.8	41	96.5	1,543,021	5.9
B18	イオンタウン須賀川	1	100.0	141,251	0.7	1	100.0	141,251	0.5
小 計		1	100.0	141,251	0.7	1	100.0	141,251	0.5
D01	ホテルマイステイズ神田	1	100.0	155,300	0.8	1	100.0	151,841	0.6
D02	ホテルマイステイズ浅草	1	100.0	171,352	0.9	1	100.0	186,080	0.7
D03	ホテルマイステイズ京都四条	1	100.0	235,394	1.2	1	100.0	248,994	1.0
D04	マイステイズ新瀬コンパレンセンター	1	100.0	277,689	1.4	1	100.0	292,845	1.1
D05	ホテルマイステイズ舞浜	1	100.0	263,014	1.3	1	100.0	279,846	1.1
D06	ホテルマイステイズプレミア堂島	1	100.0	240,905	1.2	1	100.0	258,874	1.0
D07	ホテルマイステイズ名古屋栄	1	100.0	182,557	0.9	1	100.0	222,702	0.9
D08	ホテルマイステイズ堺筋本町	1	100.0	167,667	0.8	1	100.0	209,070	0.8
D09	ホテルマイステイズ横浜	1	100.0	179,224	0.9	1	100.0	189,931	0.7
D10	ホテルマイステイズ日暮里	1	100.0	113,907	0.6	1	100.0	137,191	0.5
D11	ホテルマイステイズ福岡天神南	1	100.0	150,519	0.8	1	100.0	233,019	0.9
D12	ホテルマイステイズ飯田橋	1	100.0	160,763	0.8	1	100.0	149,212	0.6
D13	ホテルマイステイズ上野稲荷町	1	100.0	73,347	0.4	1	100.0	74,410	0.3
D14	フレックスステイン品川	1	100.0	57,158	0.3	1	100.0	59,923	0.2
D15	フレックスステイン常盤台	1	100.0	59,575	0.3	1	100.0	51,621	0.2
D16	フレックスステイン巢鴨	1	100.0	51,377	0.3	1	100.0	46,288	0.2
D17	ホテルマイステイズ大手前	1	100.0	116,659	0.6	1	100.0	138,589	0.5
D18	ホテルマイステイズ清澄白河	1	100.0	83,628	0.4	1	100.0	82,770	0.3
D19	フレックスステイン中延P1	1	100.0	20,001	0.1	1	100.0	19,565	0.1
D20	フレックスステイン中延P2	1	100.0	10,249	0.1	1	100.0	9,354	0.0
D21	アパホテル横浜関内	1	100.0	244,433	1.2	1	100.0	240,608	0.9
D22	ホテルマイステイズ函館五稜郭	1	100.0	116,881	0.6	1	100.0	140,557	0.5
D23	フレックスステイン白金	1	100.0	50,997	0.3	1	100.0	56,181	0.2
D24	ホテルマイステイズ羽田	1	100.0	221,741	1.1	1	100.0	217,239	0.8
D25	ホテルマイステイズ亀戸P1	1	100.0	231,745	1.2	1	100.0	250,710	1.0
D26	ホテルマイステイズ上野入谷口	1	100.0	144,304	0.7	1	100.0	141,686	0.5
D27	ホテルマイステイズ亀戸P2	1	100.0	148,106	0.7	1	100.0	171,279	0.7

不動産等の名称		第 44 期 (2025年1月1日～2025年6月30日)				第 45 期 (2025年7月1日～2025年12月31日)			
		テナント総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%) (注1)(注2)	賃貸事業収入 (期間中) (千円) (注3)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注2)	テナント総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%) (注1)(注2)	賃貸事業収入 (期間中) (千円) (注3)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注2)
D28	ホテルマイステイズ清水	1	100.0	81,353	0.4	1	100.0	95,059	0.4
D29	スーパーホテル新橋・烏森口	1	100.0	39,426	0.2	1	100.0	39,426	0.2
D30	ホテルマイステイズ東十条	1	100.0	33,279	0.2	1	100.0	39,147	0.2
D31	ホテルマイステイズ宇都宮	1	100.0	103,987	0.5	1	100.0	124,992	0.5
D32	フレックスステイイン川崎貝塚	1	100.0	32,142	0.2	1	100.0	33,185	0.1
D33	コンフォートホテル富山駅前	1	100.0	35,928	0.2	1	100.0	35,928	0.1
D34	フレックスステイイン川崎小川町	1	100.0	29,149	0.1	1	100.0	29,563	0.1
D35	フレックスステイイン江古田	1	100.0	125,546	0.6	1	100.0	123,900	0.5
D36	スーパーホテル東京・JR立川北口	1	100.0	31,787	0.2	1	100.0	31,787	0.1
D37	スーパーホテルJR上野入谷口	1	100.0	27,275	0.1	1	100.0	27,275	0.1
D38	ホテルマイステイズ心斎橋	1	100.0	80,991	0.4	1	100.0	93,428	0.4
D39	コンフォートホテル黒崎	1	100.0	37,894	0.2	1	100.0	37,894	0.1
D40	コンフォートホテル前橋	2	100.0	44,171	0.2	2	100.0	44,171	0.2
D41	コンフォートホテル燕三条	2	100.0	34,949	0.2	2	100.0	34,949	0.1
D42	コンフォートホテル北見	1	100.0	30,300	0.2	1	100.0	30,300	0.1
D43	ホテルマイステイズ五反田駅前	1	100.0	658,095	3.3	1	100.0	659,902	2.5
D44	ホテルエピナール那須	1	100.0	509,987	2.6	1	100.0	1,212,235	4.7
D45	ホテルマイステイズ福岡天神	1	100.0	323,793	1.6	1	100.0	364,021	1.4
D46	ホテルマイステイズ浜松町	1	100.0	183,697	0.9	1	100.0	198,996	0.8
D47	ホテルマイステイズプレミア金沢	1	100.0	211,363	1.1	1	100.0	288,601	1.1
D48	高松 東急REIホテル	3	100.0	110,024	0.6	3	100.0	116,717	0.4
D49	ホテルマイステイズプレミア浜松町	1	100.0	354,150	1.8	1	100.0	364,883	1.4
D50	ホテルマイステイズ新大阪コンファレンスセンター	1	100.0	427,355	2.2	1	100.0	483,002	1.9
D51	ホテルマイステイズプレミア大森	1	100.0	431,692	2.2	1	100.0	410,385	1.6
D52	亀の井ホテル 別府	1	100.0	462,687	2.3	1	100.0	492,370	1.9
D53	ホテルマイステイズ札幌駅北口	1	100.0	265,532	1.3	1	100.0	363,957	1.4
D54	ホテルマイステイズ横浜関内	1	100.0	175,311	0.9	1	100.0	201,218	0.8
D55	アートホテル上越	1	100.0	87,122	0.4	1	100.0	129,551	0.5
D56	アートホテル弘前シティ	1	100.0	155,531	0.8	1	100.0	204,006	0.8
D57	ホテルマイステイズ大分	1	100.0	68,531	0.3	1	100.0	71,555	0.3
D58	ホテルマイステイズ五反田	1	100.0	152,881	0.8	1	100.0	146,476	0.6
D59	ホテルマイステイズ立川	1	100.0	137,936	0.7	1	100.0	147,302	0.6
D60	ホテルマイステイズプレミア赤坂	1	100.0	832,901	4.2	1	100.0	810,004	3.1
D61	ホテルマイステイズプレミア札幌パーク	1	100.0	400,606	2.0	1	100.0	526,414	2.0
D62	ホテルマイステイズ上野イースト	1	100.0	216,434	1.1	1	100.0	204,557	0.8
D63	ホテルマイステイズ御堂筋本町	1	100.0	144,843	0.7	1	100.0	162,031	0.6
D64	ホテルマイステイズ札幌アспен	1	100.0	439,212	2.2	1	100.0	600,156	2.3
D65	アートホテル石垣島	1	100.0	145,749	0.7	1	100.0	272,344	1.0
D66	ホテルマイステイズ富士山 展望温泉	1	100.0	467,866	2.4	1	100.0	424,918	1.6
D67	ホテルソニア小樽	1	100.0	209,333	1.1	1	100.0	255,022	1.0
D68	ホテルマイステイズ金沢キャッスル	1	100.0	86,087	0.4	1	100.0	144,682	0.6
D69	アートホテル新潟駅前	1	100.0	144,921	0.7	1	100.0	301,987	1.2
D70	ホテルマイステイズ名古屋錦	1	100.0	135,271	0.7	1	100.0	154,121	0.6
D71	ホテルノルド小樽	1	100.0	133,724	0.7	1	100.0	182,450	0.7
D72	ホテルマイステイズ鹿児島天文館	2	100.0	84,908	0.4	2	100.0	106,727	0.4
D73	アートホテル旭川	1	100.0	146,229	0.7	1	100.0	267,805	1.0
D74	ホテルマイステイズ松山	1	100.0	115,224	0.6	1	100.0	135,537	0.5
D75	ホテルマイステイズ札幌すすきの	1	100.0	82,089	0.4	1	100.0	107,085	0.4
D76	ホテルマイステイズ札幌中島公園	1	100.0	56,584	0.3	1	100.0	76,103	0.3
D77	ホテルマイステイズ札幌中島公園別館	1	100.0	46,302	0.2	1	100.0	63,263	0.2

不動産等の名称		第 44 期 (2025年1月1日～2025年6月30日)				第 45 期 (2025年7月1日～2025年12月31日)			
		テナント総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%) (注1)(注2)	賃貸事業収入 (期間中) (千円) (注3)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注2)	テナント総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%) (注1)(注2)	賃貸事業収入 (期間中) (千円) (注3)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注2)
D78	フレックスステイイン桜木町	1	100.0	47,316	0.2	1	100.0	53,690	0.2
D79	MyCUBE by MYSTAYS 浅草蔵前	1	100.0	67,975	0.3	1	100.0	76,162	0.3
D80	ホテルマイステイズ鹿児島天文館2番館	1	100.0	22,710	0.1	1	100.0	30,912	0.1
D81	ホテルマイステイズ名寄	1	100.0	32,016	0.2	1	100.0	37,712	0.1
D82	ホテルマイステイズプレミア成田	1	100.0	225,183	1.1	1	100.0	262,437	1.0
D83	アートホテル盛岡	1	100.0	98,516	0.5	1	100.0	146,271	0.6
D84	フサキピーチリゾートホテル&ヴィラズ	1	100.0	761,455	3.8	1	100.0	1,692,098	6.5
D85	蓼科グランドホテル滝の湯	1	100.0	195,121	1.0	1	100.0	515,474	2.0
D86	ホテルマイステイズ岡山	1	100.0	75,198	0.4	1	100.0	97,320	0.4
D87	ホテルマイステイズ青森駅前	1	100.0	101,824	0.5	1	100.0	163,239	0.6
D88	ホテルマイステイズ蘇我	1	100.0	94,345	0.5	1	100.0	99,976	0.4
D89	天然温泉田沢湖レイクリゾート	1	100.0	41,062	0.2	1	100.0	70,918	0.3
D90	アートホテル大阪ベイタワー&空庭温泉 (注4)	1	100.0	1,477,662	7.4	1	100.0	1,809,521	6.9
D91	函館国際ホテル	1	100.0	391,536	2.0	1	100.0	705,354	2.7
D92	アートホテル日暮里 ラングウッド	1	100.0	360,292	1.8	1	100.0	321,582	1.2
D93	ホテルマイステイズ熊本 リバーサイド	1	100.0	154,839	0.8	1	100.0	198,317	0.8
D94	アートホテル青森	1	100.0	146,578	0.7	1	100.0	246,477	0.9
D95	亀の井ホテル 伊豆高原	1	100.0	123,343	0.6	1	100.0	137,142	0.5
D96	アートホテル大分	1	100.0	118,330	0.6	1	100.0	125,467	0.5
D97	アートホテル小倉 ニュータガワ	1	100.0	35,079	0.2	1	100.0	117,025	0.4
D98	アートホテル宮崎 スカイタワー	1	100.0	117,033	0.6	1	100.0	110,793	0.4
D99	アートホテル鹿児島	1	100.0	33,996	0.2	1	100.0	48,454	0.2
D100	亀の井ホテル 彦根	1	100.0	65,170	0.3	1	100.0	102,509	0.4
D101	亀の井ホテル 奈良	1	100.0	59,306	0.3	1	100.0	56,586	0.2
D102	伊良湖オーシャンリゾート	-	-	-	-	1	100.0	245,547	0.9
D103	霧島国際ホテル	-	-	-	-	1	100.0	280,234	1.1
D104	亀の井ホテル 鳥羽	-	-	-	-	1	100.0	172,424	0.7
D105	亀の井ホテル 草津湯畑	-	-	-	-	1	100.0	209,606	0.8
D106	熱川オーシャンリゾート	-	-	-	-	1	100.0	109,893	0.4
D107	ホテルマイステイズ厚木	-	-	-	-	1	100.0	90,079	0.3
D108	亀の井ホテル 筑波山	-	-	-	-	1	100.0	125,447	0.5
D109	亀の井ホテル 高知	-	-	-	-	1	100.0	65,373	0.3
D110	亀の井ホテル 知多美浜	-	-	-	-	1	100.0	60,292	0.2
D111	亀の井ホテル 柳川	-	-	-	-	1	100.0	61,684	0.2
小 計		106	100.0	18,146,571	91.5	116	100.0	24,377,840	93.5
合 計		148	99.8	19,841,850	100.0	158	99.7	26,062,113	100.0

(注1) 「稼働率」は、賃貸面積÷賃貸可能面積の式により算出。

(注2) 「稼働率」及び「対総賃貸事業収入比率」は、小数点以下第2位を四捨五入により表示しています。

(注3) 「賃貸事業収入 (期間中)」は、各物件の当期賃貸事業収入を示しており、千円未満を切り捨てています。

(注4) アートホテル大阪ベイタワー&空庭温泉については、本投資法人が保有する専有部分における賃貸状況の概要を記載しています。同物件については、当該専有部分に係る賃貸借のほか、当該物件の共用部分 (駐車場等) につき、当該専有部分の所有者である新生信託銀行株式会社と当該物件の他の区分所有者を賃貸人とし、株式会社マイムコミュニティーを賃借人として、当該共用部分に係るマスターリース契約 (賃料パススルー方式) を締結しています。上記「賃貸事業収入」には、当該マスターリース契約に基づく賃料収入に本投資法人が保有する専有部分の面積割合を乗じた金額が含まれています。

不動産等の名称	第 44 期 (2025年1月1日～2025年6月30日)				第 45 期 (2025年7月1日～2025年12月31日)			
	テナント総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%) (注1)(注2)	運営委託収益 (期間中) (千円) (注3)	対総運営委託収益比率 (%) (注2)	テナント総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%) (注1)(注2)	運営委託収益 (期間中) (千円) (注3)	対総運営委託収益比率 (%) (注2)
D200 ケステイン・グランデイマン・セブマイルビーチ・リゾート&スパ	1	100.0	4,172,732	100.0	1	100.0	1,870,955	100.0
D201 ザ・サンシャイン・ホテル&スイーツ	1	100.0	—(注4)	—(注4)	1	100.0	—(注4)	—(注4)
合 計	2	100.0	4,172,732	100.0	2	100.0	1,870,955	100.0

(注1)「稼働率」は、運営委託対象面積により算出しています。

(注2)「稼働率」及び「対総運営委託収益比率」は、小数点以下第2位を四捨五入により表示しています。

(注3)「運営委託収益」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。

(注4) ホテル費用がホテル売上高を上回ったため、運営委託収益は0円となっています。なお、当該費用超過額は運営委託費用として計上しております。

4 再生可能エネルギー発電設備等明細

該当事項はありません。

5 公共施設等運営権等明細

該当事項はありません。

6 有価証券組入資産明細

当期末現在、本投資法人が保有する有価証券の明細は、以下のとおりです。

銘柄名	資産の種類	数量 (口)	帳簿価額 (百万円)		評価額 (百万円)		評価損益 (百万円)	備考
			単価	金額	単価	金額		
キングダム特定目的会社 優先出資証券	優先出資証券	178,458	—	17,856	—	33,249	15,393	(注1) (注2)
合 計			—	17,856	—	33,249	15,393	

(注1) 当該優先出資証券は、関連会社株式に区分していますので、取得原価をもって貸借対照表計上額としております。

(注2) 本投資法人は、「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」を裏付不動産として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(当該発行後の発行済優先出資証券の49.0%相当)を保有しています。

7 特定取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

当期末現在、本投資法人における特定取引及び為替予約取引の契約額及び時価の状況は次のとおりです。

(単位：千円)

区分	種類	契約額等 (注1)		時価 (注2)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	185,314,000	141,021,800	2,955,495
	為替予約取引 売建 米ドル	4,429,276	904,266	△433,342

(注1) 金利スワップ取引に係る契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

(注2) 時価の算定方法

金利スワップ取引 取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しております。

為替予約取引 取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しております。

8 その他資産の状況

不動産及び不動産を主な信託財産とする信託受益権は、上記「3 不動産等組入資産明細」に一括して記載しております。当期末現在、上記3及び6の記載以外に、本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

9 国及び地域毎の資産保有状況

当期末現在における本投資法人の国及び地域毎の資産保有状況は次のとおりです。

国名	保有総額 (百万円) (注1)	期末算定価額 (百万円) (注2)		物件数 (件)
			対総資産比率 (%)	
日本	612,672	759,652	89.5	154
英領ケイマン諸島	34,863	89,254	10.5	2
合 計	647,535	848,907	100.0	156

(注1) 「保有総額」欄は、2025年12月31日現在の貸借対照表計上額（不動産及び不動産信託受益権につきましては、減価償却後の帳簿価額、不動産を裏付不動産とする優先出資証券については帳簿価額）によっています。

(注2) 「期末算定価額」欄には、2025年12月31日を価格時点とする不動産鑑定評価額又は不動産調査報告書に記載された調査価額及び投資有価証券の評価額を記載しています。本投資法人が日本に保有する優先出資証券の「期末算定価額」につきましては、時価を把握することが極めて困難であるため、取得原価を記載しています。本投資法人が英領ケイマン諸島に保有する資産の「期末算定価額」につきましては、決算時（2025年12月31日）の為替レート（1米ドル=156.56円）を用いて円貨に換算しています。

保有不動産の資本的支出

1 資本的支出の予定

保有不動産関連資産に関し、当期末現在計画している改修工事等に伴う資本的支出のうち主なものは以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地	目的	実施予定期間	工事予定金額 (千円)			
				総額	当期支払額	既支払額	
D201	ザ・サンシャイン・ホテル&スイーツ	英領 ケイマン諸島	リノベーション工事	自2024年8月 至2026年6月	4,082,781	850,043	2,680,795
D48	高松 東急REIホテル	香川県高松市	リブランド改修工事	自2026年4月 至2026年6月	454,102	—	—
D02	ホテルマイステイズ浅草	東京都墨田区	改装工事	自2026年4月 至2026年6月	373,617	—	—
D07	ホテルマイステイズ名古屋栄	愛知県名古屋市	改装工事	自2026年1月 至2026年6月	348,619	—	—
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	改装工事	自2026年5月 至2026年6月	180,139	—	—

2 期中の資本的支出

保有不動産等において、当期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は6,652,058千円であり、当期費用に区分された修繕費259,158千円と合わせ、6,911,217千円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	実施期間	工事金額 (千円)	
D201	ザ・サンシャイン・ホテル&スイーツ	英領 ケイマン諸島	リノベーション工事	自2024年8月 至2025年12月	1,735,394
D69	アートホテル新潟駅前	新潟県新潟市	改装工事	自2025年1月 至2025年7月	582,632
D11	ホテルマイステイズ福岡天神南	福岡県福岡市	改装工事	自2025年3月 至2025年11月	415,661
D30	ホテルマイステイズ東十条	東京都北区	改装工事	自2024年7月 至2025年12月	401,510
D84	フサキビーチリゾートホテル&ヴィラズ	沖縄県石垣市	Terrace Villa改装	自2025年3月 至2025年7月	259,248
その他の工事				3,257,610	
合 計				6,652,058	

3 長期修繕計画のために積立てた金銭 (修繕積立金)

本投資法人は、物件ごとに策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等に充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積み立てています。

営業期間	第 41 期	第 42 期	第 43 期	第 44 期	第 45 期
	自 2023年7月1日 至 2023年12月31日	自 2024年1月1日 至 2024年6月30日	自 2024年7月1日 至 2024年12月31日	自 2025年1月1日 至 2025年6月30日	自 2025年7月1日 至 2025年12月31日
当期首積立金残高	3,457,311千円	3,441,568千円	4,170,374千円	4,953,696千円	4,400,385千円
当期積立額 (注)	1,152,988千円	2,481,954千円	4,337,201千円	2,012,283千円	2,700,790千円
当期積立金取崩額 (注)	1,168,731千円	1,753,148千円	3,553,879千円	2,565,594千円	2,054,296千円
次期繰越額	3,441,568千円	4,170,374千円	4,953,696千円	4,400,385千円	5,046,879千円

(注) 当期積立額には取得物件の積立額を含み、当期積立金取崩額には譲渡物件の積立額を含みます。

費用・負債の状況

1 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項目	第44期 (自 2025年1月1日 至 2025年6月30日)	第45期 (自 2025年7月1日 至 2025年12月31日)
(a) 資産運用報酬	550,000	550,000
(b) 資産保管手数料	33,752	34,685
(c) 一般事務委託手数料	53,077	76,619
(d) 役員報酬	4,800	4,800
(e) その他費用	167,206	152,290
合計	808,835	818,395

(注) 資産運用報酬には、上記金額の他、物件取得に係る取得報酬が第45期に171,420千円あります。

2 借入状況

当期末現在における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金 (注4)	株式会社きらぼし銀行	2019年 3月29日	961,000	961,000	1.666	2029年 3月29日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2019年 7月16日	2,170,400	—	1.304	2025年 7月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		1,464,800	—					
	株式会社三井住友銀行		1,331,200	—					
	三井住友信託銀行株式会社		628,600	—					
	株式会社SBI新生銀行		200,000	—					
	株式会社みずほ銀行	2019年 7月19日	1,211,000	—	1.304	2025年 7月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		986,000	—					
	株式会社三井住友銀行		986,000	—					
	三井住友信託銀行株式会社		684,000	—					
	株式会社日本政策投資銀行		300,000	—					
	株式会社イオン銀行		300,000	—					
	野村信託銀行株式会社		100,000	—					
	株式会社あおぞら銀行		375,000	—					
	株式会社東京スター銀行	2019年 7月22日	700,000	—	1.304	2025年 7月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社西日本シティ銀行	2019年 10月15日	1,000,000	—	1.302	2025年 10月15日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社東京スター銀行	2022年 7月20日	600,000	—	0.954	2025年 7月20日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社東京スター銀行	2022年 10月13日	1,190,000	1,190,000	1.366	2027年 10月13日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2023年 3月14日	3,001,500	3,001,500	0.712	2026年 3月14日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		1,326,000	1,326,000					
三井住友信託銀行株式会社	2,293,500		2,293,500						
株式会社日本政策投資銀行	900,000		900,000						
株式会社三菱UFJ銀行	2023年 3月16日	765,000	765,000	0.707	2026年 3月14日	(注3)	(注2)	無担保 無保証	
株式会社千葉銀行		981,000	981,000						
株式会社日本政策投資銀行	2023年 6月19日	1,000,000	1,000,000	1.363	2026年 6月19日	(注3)	(注2)	無担保 無保証	
株式会社三菱UFJ銀行	2023年 6月27日	500,000	500,000	1.363	2026年 6月27日	(注3)	(注2)	無担保 無保証	
株式会社みずほ銀行	2023年 7月14日	1,221,000	1,221,000	0.691	2026年 7月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証	
株式会社三菱UFJ銀行		1,110,000	1,110,000						
株式会社三井住友銀行		998,500	998,500						
三井住友信託銀行株式会社		445,000	445,000						

区分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金 (注4)	株式会社みずほ銀行	2023年 7月19日	5,821,500	5,821,500	0.696	2026年 7月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		5,783,500	5,783,500					
	株式会社三井住友銀行		4,601,500	4,601,500					
	三井住友信託銀行株式会社		2,225,000	2,225,000					
	株式会社日本政策投資銀行		333,000	333,000					
	株式会社大垣共立銀行		93,500	93,500					
	株式会社みずほ銀行	2023年 7月14日	1,221,000	1,221,000	1.395	2028年 7月14日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		1,110,000	1,110,000					
	株式会社三井住友銀行		998,500	998,500					
	三井住友信託銀行株式会社		445,000	445,000					
	株式会社みずほ銀行	2023年 7月19日	5,821,500	5,821,500	1.395	2028年 7月14日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		5,783,500	5,783,500					
	株式会社三井住友銀行		4,601,500	4,601,500					
	三井住友信託銀行株式会社		2,225,000	2,225,000					
	株式会社日本政策投資銀行		333,000	333,000					
	株式会社大垣共立銀行		93,500	93,500					
	株式会社みずほ銀行	2023年 7月14日	296,800	296,800	1.166	2026年 7月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		227,700	227,700					
	株式会社三井住友銀行		224,100	224,100					
	三井住友信託銀行株式会社		203,000	203,000					
	株式会社みずほ銀行	2023年 7月19日	1,519,600	1,519,600	1.166	2026年 7月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		1,165,900	1,165,900					
	株式会社三井住友銀行		1,147,300	1,147,300					
	三井住友信託銀行株式会社		1,039,500	1,039,500					
	株式会社日本政策投資銀行		296,100	296,100					
	株式会社みずほ銀行	2023年 8月1日	2,454,000	2,454,000	0.691	2026年 7月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		1,784,600	1,784,600					
	株式会社三井住友銀行		1,784,600	1,784,600					
	三井住友信託銀行株式会社		1,586,300	1,586,300					
	株式会社東京スター銀行		793,100	793,100					
株式会社あおぞら銀行	793,100		793,100						
株式会社みずほ銀行	2023年 8月1日	3,681,000	3,681,000	1.069	2028年 7月14日	(注3)	(注2)	無担保 無保証	
株式会社三菱UFJ銀行		2,677,000	2,677,000						
株式会社三井住友銀行		2,677,000	2,677,000						
三井住友信託銀行株式会社		2,379,500	2,379,500						
株式会社日本政策投資銀行		2,974,400	2,974,400						
株式会社東京スター銀行		1,189,700	1,189,700						
株式会社あおぞら銀行		1,189,700	1,189,700						
株式会社大垣共立銀行		806,000	806,000						
株式会社三井住友銀行	2023年 9月14日	3,000,000	3,000,000	0.879	2027年 7月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証	
株式会社みずほ銀行	2023年 9月26日	6,947,000	6,947,000	0.894	2027年 7月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証	
株式会社三菱UFJ銀行		5,133,100	5,133,100						
株式会社三井住友銀行		6,717,200	6,717,200						
三井住友信託銀行株式会社		2,679,950	2,679,950						
株式会社日本政策投資銀行		2,100,000	2,100,000						
野村信託銀行株式会社		756,000	756,000						
株式会社みずほ銀行	2023年 10月13日	875,000	875,000	0.879	2027年 7月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証	
株式会社三井住友銀行		875,000	875,000						
三井住友信託銀行株式会社		745,500	745,500						

区分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金 (注4)	株式会社みずほ銀行	2023年 9月26日	2,977,500	2,977,500	1.327	2028年 7月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		2,199,900	2,199,900					
	株式会社三井住友銀行		2,878,800	2,878,800					
	三井住友信託銀行株式会社		1,148,550	1,148,550					
	株式会社日本政策投資銀行		900,000	900,000					
	株式会社みずほ銀行	2023年 10月13日	375,000	375,000	1.327	2028年 7月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		375,000	375,000					
	三井住友信託銀行株式会社		319,500	319,500					
	株式会社SBI新生銀行	2023年 9月26日	3,197,000	3,197,000	0.691	2026年 7月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社東京スター銀行	2023年 9月26日	1,900,000	1,900,000	1.054	2028年 7月14日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2023年 11月29日	4,321,000	4,321,000	1.663	2029年 11月29日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2024年 1月16日	1,622,900	1,622,900	1.265	2028年 3月14日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		1,367,300	1,367,300					
	株式会社三井住友銀行		1,292,700	1,292,700					
	三井住友信託銀行株式会社		732,100	732,100					
	株式会社あおぞら銀行		237,000	237,000					
	野村信託銀行株式会社		56,000	56,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2024年 1月24日	850,000	850,000	1.265	2028年 3月14日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		4,175,000	4,175,000					
	株式会社みずほ銀行	2024年 1月16日	1,622,900	1,622,900	1.359	2029年 3月14日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		1,367,300	1,367,300					
	株式会社三井住友銀行		1,292,700	1,292,700					
	三井住友信託銀行株式会社		732,100	732,100					
	株式会社日本政策投資銀行		335,000	335,000					
	野村信託銀行株式会社		56,000	56,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2024年 1月24日	850,000	850,000	1.359	2029年 3月14日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		4,175,000	4,175,000					
	株式会社みずほ銀行	2024年 1月16日	2,576,000	2,576,000	1.663	2030年 3月14日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		2,168,000	2,168,000					
	株式会社三井住友銀行		2,050,000	2,050,000					
三井住友信託銀行株式会社	1,161,000		1,161,000						
株式会社日本政策投資銀行	265,000		265,000						
株式会社三十三銀行	662,000		662,000						
野村信託銀行株式会社	88,000		88,000						
株式会社SBI新生銀行	2024年 1月16日		369,000	369,000					
株式会社東京スター銀行	2024年 1月16日	2,440,000	2,440,000	1.359	2029年 3月14日	(注3)	(注2)	無担保 無保証	
株式会社みずほ銀行	2024年 3月14日	333,000	333,000	1.663	2030年 3月14日	(注3)	(注2)	無担保 無保証	
株式会社三菱UFJ銀行		233,000	233,000						
三井住友信託銀行株式会社		363,000	363,000						
株式会社日本政策投資銀行		100,000	100,000						
野村信託銀行株式会社		2024年 3月14日	350,000						350,000

区分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
株式会社 栃木銀行	901,000	901,000							
野村信託銀行株式会社	2024年 3月14日	350,000	350,000	1.212	2028年 3月14日	(注3)	(注2)	無担保 無保証	
株式会社SBI新生銀行	2024年 3月14日	281,000	281,000	1.052	2027年 3月14日	(注3)	(注2)	無担保 無保証	
株式会社 静岡銀行		1,000,000	1,000,000						
株式会社 福岡銀行	2024年 3月29日	465,000	465,000	1.052	2027年 3月14日	(注3)	(注2)	無担保 無保証	
株式会社あおぞら銀行		500,000	500,000						
株式会社西日本シティ銀行	2024年 3月14日	500,000	500,000	1.263	2026年 3月14日	(注3)	(注2)	無担保 無保証	
株式会社 静岡銀行		845,000	845,000						
株式会社 福岡銀行	2024年 4月15日	393,000	393,000	1.663	2030年 3月14日	(注3)	(注2)	無担保 無保証	
株式会社三十三銀行		1,700,000	1,700,000						
株式会社SBI新生銀行	2024年 6月27日	1,000,000	1,000,000	1.375	2029年 7月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証	
株式会社みずほ銀行	2024年 7月16日	1,131,000	1,131,000	1.763	2031年 7月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証	
株式会社三菱UFJ銀行		1,470,000	1,470,000						
株式会社三井住友銀行		1,390,000	1,390,000						
三井住友信託銀行株式会社		788,000	788,000						
株式会社日本政策投資銀行		300,000	300,000						
株式会社みずほ銀行	2024年 7月16日	377,000	377,000	1.663	2030年 7月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証	
株式会社SBI新生銀行		823,000	823,000						
株式会社三菱UFJ銀行		490,000	490,000						
株式会社三井住友銀行		463,000	463,000						
株式会社あおぞら銀行		375,000	375,000						
三井住友信託銀行株式会社	2024年 7月16日	263,000	263,000	1.375	2029年 7月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証	
株式会社みずほ銀行		375,400	375,400						
株式会社SBI新生銀行		3,000,000	3,000,000						
株式会社三菱UFJ銀行		490,800	490,800						
株式会社三井住友銀行		464,200	464,200						
三井住友信託銀行株式会社	2024年 7月16日	261,600	261,600	1.230	2028年 7月14日	(注3)	(注2)	無担保 無保証	
野村信託銀行株式会社		100,000	100,000						
株式会社SBI新生銀行	2024年 7月31日	3,000,000	3,000,000	1.763	2031年 7月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証	
株式会社 福岡銀行		300,000	300,000						
株式会社みずほ銀行		5,900,000	5,900,000						
株式会社三井住友銀行		5,400,000	5,400,000						
株式会社三菱UFJ銀行		5,067,000	5,067,000						
三井住友信託銀行株式会社		2,700,000	2,700,000						
株式会社日本政策投資銀行		1,500,000	1,500,000						
株式会社山口銀行		1,000,000	1,000,000						
株式会社 栃木銀行		1,000,000	1,000,000						
株式会社 香川銀行		500,000	500,000						
株式会社みずほ銀行		2024年 7月31日	5,866,000						5,866,000
株式会社三井住友銀行	5,400,000		5,400,000						
株式会社三菱UFJ銀行	3,567,000		3,567,000						
三井住友信託銀行株式会社	2,700,000		2,700,000						
株式会社日本政策投資銀行	1,500,000		1,500,000						
株式会社三十三銀行	700,000		700,000						
株式会社 千葉銀行	500,000		500,000						
株式会社 紀陽銀行	500,000		500,000						

区分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金 (注4)	スルガ銀行株式会社	2024年 7月31日	2,000,000	2,000,000	1.375	2029年 7月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社あいち銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社山陰合同銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社SBI新生銀行		500,000	500,000					
	株式会社千葉銀行		500,000	500,000					
	株式会社紀陽銀行		500,000	500,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2024年 7月31日	1,500,000	1,500,000	1.598	2030年 7月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2024年 10月11日	1,250,000	1,250,000	1.516	2031年 3月14日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2024年 10月11日	1,250,000	1,250,000	1.516	2031年 3月14日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2024年 10月11日	1,060,000	1,060,000	1.516	2031年 3月14日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2025年 1月16日	787,400	787,400	1.466	2031年 3月14日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		1,015,600	1,015,600					
	株式会社三井住友銀行		680,200	680,200					
	株式会社紀陽銀行		500,000	500,000					
	株式会社山口銀行		224,000	224,000					
	株式会社あおぞら銀行		88,000	88,000					
	株式会社SBI新生銀行		47,000	47,000					
	野村信託銀行株式会社	2025年 1月16日	100,000	100,000	1.366	2030年 3月14日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2025年 1月16日	2,596,000	2,596,000	1.466	2031年 3月14日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		3,347,000	3,347,000					
	株式会社三井住友銀行		1,777,000	1,777,000					
	株式会社山口銀行		737,000	737,000					
	株式会社あおぞら銀行		287,000	287,000					
	株式会社SBI新生銀行		153,000	153,000					
	株式会社日本政策投資銀行	2025年 1月16日	300,000	300,000	1.663	2031年 3月14日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2025年 1月16日	2,590,800	2,590,800	1.654	2031年 3月14日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2025年 3月17日	365,000	365,000	1.466	2031年 3月14日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		969,000	969,000					
	株式会社三井住友銀行		102,000	102,000					
三井住友信託銀行株式会社	327,000		327,000						
株式会社日本政策投資銀行	300,000		300,000						
株式会社SBI新生銀行	171,000		171,000						
株式会社あおぞら銀行	300,000		300,000						
株式会社山口銀行	961,000		961,000						
株式会社福岡銀行	100,000		100,000						
株式会社香川銀行	150,000		150,000						

区分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金 (注4)	株式会社みずほ銀行	2025年 3月17日	851,000	851,000	1.366	2030年 3月14日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		239,000	239,000					
	三井住友信託銀行株式会社		763,000	763,000					
	株式会社日本政策投資銀行		700,000	700,000					
	株式会社SBI新生銀行		399,000	399,000					
	株式会社あおぞら銀行		700,000	700,000					
	野村信託銀行株式会社		603,000	603,000					
	株式会社福岡銀行		233,000	233,000					
	株式会社静岡銀行		470,000	470,000					
	株式会社あいち銀行		961,000	961,000					
	株式会社香川銀行		350,000	350,000					
	株式会社三十三銀行		2025年 4月15日	1,000,000					
	株式会社みずほ銀行	2025年 7月16日	—	2,536,000	1.266	2029年 7月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		—	1,838,000					
	株式会社三井住友銀行		—	1,738,000					
	三井住友信託銀行株式会社		—	984,000					
	株式会社あおぞら銀行		—	281,000					
	野村信託銀行株式会社		—	100,000					
	株式会社みずほ銀行	2025年 7月16日	—	845,400	1.366	2030年 7月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		—	762,800					
	株式会社三井住友銀行		—	729,200					
	三井住友信託銀行株式会社		—	328,600					
	株式会社日本政策投資銀行		—	300,000					
	株式会社SBI新生銀行		—	200,000					
	株式会社あおぞら銀行		—	94,000					
	株式会社東京スター銀行	2025年 7月16日	—	700,000	1.466	2031年 7月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社東京スター銀行	2025年 7月22日	—	600,000	1.466	2031年 7月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2025年 8月27日	—	2,000,000	1.664	2029年 7月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		—	2,000,000					
	三井住友信託銀行株式会社		—	1,500,000					
株式会社日本政策投資銀行	—		850,000						
株式会社三十三銀行	—		400,000						
株式会社福岡銀行	—		250,000						
株式会社静岡銀行	—		500,000						
株式会社山形銀行	—		500,000						
株式会社みずほ銀行	2025年 8月27日	—	1,350,000	1.759	2030年 3月14日	(注3)	(注2)	無担保 無保証	
株式会社三井住友銀行		—	2,000,000						
三井住友信託銀行株式会社		—	2,400,000						
株式会社福岡銀行		—	250,000						

区 分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金 (注4)	株式会社みずほ銀行	2025年 8月27日	—	1,150,000	1.366	2030年 7月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		—	1,100,000					
	株式会社三井住友銀行		—	1,100,000					
	株式会社日本政策投資銀行		—	850,000					
	スルガ銀行株式会社		—	2,000,000					
	株式会社山口銀行		—	1,000,000					
	株式会社あいち銀行		—	1,000,000					
	株式会社栃木銀行		—	1,000,000					
	株式会社香川銀行		—	1,000,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2025年 8月27日	—	2,000,000	1.654	2029年 7月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2025年 8月27日	—	2,000,000	1.316	2030年 3月14日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2025年 8月27日	—	2,000,000	1.598	2030年 3月14日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2025年 10月15日	—	500,000	1.316	2030年 3月14日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2025年 10月15日	—	500,000	1.316	2030年 3月14日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	小 計		294,354,000	324,554,000					
合 計		294,354,000	324,554,000						

(注1) 平均利率は、ローン契約毎の期末時点における借入利率を小数点以下第4位で四捨五入しています。また、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果を勘案した利率を記載しています。なお、当期中に弁済した借入金については、弁済時点のローン契約毎の借入利率を小数点以下第4位で四捨五入しています。

(注2) 資金使途は主に不動産信託受益権等の購入資金及び借入金の弁済資金です。

(注3) 元本返済期日に一括返済します。

(注4) 1年内返済予定の長期借入金を含みます。

3 投資法人債の状況

当期末現在における投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	当期末首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	使途	摘要	
第2回無担保投資法人債 (注1)	2018年 5月25日	1,000,000	1,000,000	0.800	2028年 5月25日	(注3)	(注4)	無担保 無保証	
第5回無担保投資法人債 (注1)	2019年 10月28日	2,000,000	2,000,000	0.900	2029年 10月26日	(注3)	(注6)		
第6回無担保投資法人債 (注1)	2020年 3月13日	1,200,000	1,200,000	0.850	2030年 3月13日	(注3)	(注5)		
第7回無担保投資法人債 (注1)	2023年 5月25日	5,000,000	5,000,000	1.000	2026年 5月25日	(注3)	(注7)		
第8回無担保投資法人債 (注1)	2023年 5月25日	1,200,000	1,200,000	1.200	2028年 5月25日	(注3)	(注7)		
第9回無担保投資法人債 (注1)	2023年 9月21日	1,700,000	1,700,000	1.200	2028年 9月21日	(注3)	(注5)		
第10回無担保投資法人債 (注1)	2023年 12月14日	1,800,000	1,800,000	1.297	2028年 12月14日	(注3)	(注5)		
第11回無担保投資法人債 (注2)	2024年 2月9日	6,000,000	6,000,000	1.470	2029年 2月9日	(注3)	(注7)		
第12回無担保投資法人債 (注1)	2024年 9月12日	4,200,000	4,200,000	1.300	2029年 9月12日	(注3)	(注7)		
合計		24,100,000	24,100,000	—	—	—	—		—

(注1) 特定投資法人債間限定同順位特約付です。

(注2) 投資法人債間限定同順位特約付です。

(注3) 払込期日の翌日以降、法令又は振替機関が別途定める場合を除き、いつでも買入消却を行うことができます。

(注4) 資金使途は、不動産信託受益権の購入資金です。

(注5) 資金使途は、借入金の返済に充当するための資金です。

(注6) 資金使途は、資金的支出の一部に充当するための資金です。

(注7) 資金使途は、投資法人債の償還及び借入金の返済に充当するための資金です。

4 短期投資法人債の状況

該当事項はありません。

5 新投資口予約権の状況

該当事項はありません。

期中の売買状況

1 不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等

資産の種類	不動産等の名称		取得		譲渡		
			取得年月日	取得価格(百万円) (注)	譲渡年月日	譲渡価格(百万円)	帳簿価額(百万円)
信託受益権	D102	伊良湖オーシャンリゾート	2025年8月27日	6,900	—	—	—
信託受益権	D103	霧島国際ホテル	2025年8月27日	6,534	—	—	—
信託受益権	D104	亀の井ホテル 鳥羽	2025年8月27日	4,732	—	—	—
信託受益権	D105	亀の井ホテル 草津湯畑	2025年8月27日	4,682	—	—	—
信託受益権	D106	熱川オーシャンリゾート	2025年8月27日	4,187	—	—	—
信託受益権	D107	ホテルマイステイズ厚木	2025年8月27日	3,177	—	—	—
信託受益権	D108	亀の井ホテル 筑波山	2025年8月27日	2,999	—	—	—
信託受益権	D109	亀の井ホテル 高知	2025年8月27日	446	—	—	—
信託受益権	D110	亀の井ホテル 知多美浜	2025年8月27日	372	—	—	—
信託受益権	D111	亀の井ホテル 柳川	2025年8月27日	255	—	—	—
合計				34,284	—	—	—

(注) 取得価格は、当該不動産等の譲渡に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(信託受益権売買契約書等に記載された売買金額)を記載しています。

2 その他の資産の売買状況等

その他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

3 特定資産の価格等の調査

取得又は譲渡	不動産等の名称		特定資産の種類	取引年月日	取得又は譲渡価格(百万円) (注1)	不動産鑑定評価額(百万円) (注2)	不動産鑑定機関	価格時点
取得	D102	伊良湖オーシャンリゾート	信託受益権	2025年8月27日	6,900	6,970	株式会社谷澤総合鑑定所	2025年6月1日
取得	D103	霧島国際ホテル	信託受益権	2025年8月27日	6,534	6,600	大和不動産鑑定株式会社	2025年6月1日
取得	D104	亀の井ホテル 鳥羽	信託受益権	2025年8月27日	4,732	4,780	一般財団法人日本不動産研究所	2025年6月1日
取得	D105	亀の井ホテル 草津湯畑	信託受益権	2025年8月27日	4,682	4,730	大和不動産鑑定株式会社	2025年6月1日
取得	D106	熱川オーシャンリゾート	信託受益権	2025年8月27日	4,187	4,230	一般財団法人日本不動産研究所	2025年6月1日
取得	D107	ホテルマイステイズ厚木	信託受益権	2025年8月27日	3,177	3,210	J L L 森井鑑定株式会社	2025年6月1日
取得	D108	亀の井ホテル 筑波山	信託受益権	2025年8月27日	2,999	3,030	J L L 森井鑑定株式会社	2025年6月1日
取得	D109	亀の井ホテル 高知	信託受益権	2025年8月27日	446	451	一般財団法人日本不動産研究所	2025年6月1日
取得	D110	亀の井ホテル 知多美浜	信託受益権	2025年8月27日	372	376	株式会社谷澤総合鑑定所	2025年6月1日
取得	D111	亀の井ホテル 柳川	信託受益権	2025年8月27日	255	258	株式会社谷澤総合鑑定所	2025年6月1日

(注1) 取得又は譲渡価格は、当該不動産等の取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(信託受益権売買契約書等に記載された売買金額)を記載しています。

(注2) 「不動産鑑定評価基準各論 第3章 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用しています。

4 利害関係人等との取引状況等

(1) 取引状況

該当事項はありません。

(2) 支払手数料等の金額

該当事項はありません。

5 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本資産運用会社（コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社）は、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業及び不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず、該当事項はありません。

経理の状況

1 資産、負債、元本及び損益の状況等

後記、「Ⅱ. 貸借対照表」、「Ⅲ. 損益計算書」、「Ⅳ. 投資主資本等変動計算書」、「Ⅴ. 注記表」及び「Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

なお、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、注記表及び金銭の分配に関する計算書の前期情報はご参考であり、当期においては投信法第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではありません。

2 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

4 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

その他

1 お知らせ

①投資主総会

2025年12月19日に、本投資法人の投資主総会が開催されました。投資主総会で承認された事項の概要は以下のとおりです。

議案		概要
第1号議案	規約一部変更の件	1. 本投資法人は、2013年1月以降2025年12月までの期間に係る運用報酬について、資産運用会社であるコンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）の同意を得て減額しておりますが、本投資法人の内部成長及び外部成長による資産規模及び利益水準等の拡大に伴い、運用報酬額を適正な金額とすることを目的として、2026年1月から2026年12月までの期間に係る運用報酬を2025年1月から2025年12月までの期間に係る資産運用報酬よりも増額するもの、規約変更がなされなかった場合に適用されることとなる水準に比べて減額された金額とすることについて資産運用会社の同意を得ましたので、当該期間に係る運用報酬の額及び支払いに関する基準を変更しています。当該変更は2026年1月1日付で効力を生じています。 2. 上記のほか、参照条文の定義位置の修正を含む形式的な変更を行っています。
第2号議案	執行役員1名選任の件	福田直樹が選任されました。
第3号議案	補欠執行役員2名選任の件	市来直人及びクリストファー・リードが選任されました。
第4号議案	監督役員2名選任の件	田村佳弘及び長澤まりかが選任されました。

②投資法人役員会

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等の概要は以下のとおりです。

承認日	項目	概要
2025年7月14日	アイコニア・ホスピタリティ株式会社との定期建物賃貸借兼管理業務委託契約の再契約締結	2025年7月14日付で主要テナントであるICNとの間で、ICNが運営する本投資法人保有国内ホテル9物件（ホテルマイステイズ羽田、ホテルマイステイズ亀戸P1、ホテルマイステイズ上野入谷口、ホテルマイステイズ亀戸P2、フレックスステイン東十条、ホテルマイステイズ宇都宮、フレックスステイン川崎貝塚、フレックスステイン川崎小川町及びフレックスステイン江古田）に係る定期建物賃貸借兼管理業務委託契約が終期を迎えたことから、変動賃料の計算期間を一部変更し、ICNとの間で再度定期建物賃貸借兼管理業務委託契約を締結しました。
2025年11月18日	資産運用会社に対する資産運用報酬の額及び支払いに関する基準の変更に伴う資産運用委託契約変更契約の締結	資産運用会社に対する資産運用報酬の額及び支払いに関する基準につき、上記「①投資主総会」の第1号議案に記載する変更が承認可決されることを条件として、同記載の内容に変更することにつき承認しました。

2 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

3 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

4 その他

本書では、特に記載のない限り、単位未満の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。

Ⅱ. 貸借対照表

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (2025年6月30日)	当 期 (2025年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	29,949,793	24,637,567
信託現金及び信託預金	12,855,155	14,762,526
営業未収入金	7,722,980	9,269,773
預け金	2,275,778	2,638,068
前払費用	1,438,177	1,349,918
未収還付法人税等	4,803	7,924
未収消費税等	—	999,948
その他	856	52
流動資産合計	54,247,545	53,665,780
固定資産		
有形固定資産		
建物	19,967,492	20,522,689
減価償却累計額	△2,686,513	△2,912,549
建物 (純額)	17,280,978	17,610,139
建物附属設備	5,611,595	6,160,169
減価償却累計額	△1,875,494	△2,044,943
建物附属設備 (純額)	3,736,101	4,115,226
構築物	15,194	20,632
減価償却累計額	△835	△1,299
構築物 (純額)	14,358	19,332
工具、器具及び備品	2,692,655	3,727,421
減価償却累計額	△872,134	△1,040,788
工具、器具及び備品 (純額)	1,820,520	2,686,633
建設仮勘定	2,233,066	1,156,140
信託建物	217,753,523	237,104,393
減価償却累計額	△40,090,982	△43,521,802
信託建物 (純額)	177,662,540	193,582,591
信託建物附属設備	※3 46,218,864	47,984,912
減価償却累計額	△17,850,816	△19,058,088
信託建物附属設備 (純額)	28,368,047	28,926,824
信託構築物	389,172	2,137,734
減価償却累計額	△147,158	△187,633
信託構築物 (純額)	242,014	1,950,101
信託工具、器具及び備品	5,347,534	6,612,546
減価償却累計額	△2,981,225	△3,364,054
信託工具、器具及び備品 (純額)	2,366,309	3,248,491
信託土地	322,877,727	337,086,806
信託建設仮勘定	784,938	207,262
有形固定資産合計	557,386,604	590,589,550
無形固定資産		
借地権	10,637,811	10,637,811
信託借地権	29,724,915	29,815,326
無形固定資産合計	40,362,727	40,453,138
投資その他の資産		
投資有価証券	17,856,387	17,856,387
差入保証金	1,431,014	1,431,014
長期前払費用	2,114,611	2,019,532
デリバティブ債権	1,603,889	2,955,495
その他	32,667	32,667
投資その他の資産合計	23,038,571	24,295,097
固定資産合計	620,787,903	655,337,786
繰延資産		
投資法人債発行費	110,578	92,187
繰延資産合計	110,578	92,187
資産合計	675,146,027	709,095,754

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (2025年6月30日)	当 期 (2025年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	824,238	1,136,347
1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	5,000,000
1年内返済予定の長期借入金	25,042,000	53,150,200
未払金	10,321	10,935
未払費用	467,500	503,315
未払法人税等	605	605
未払消費税等	1,409,971	—
前受金	315,180	1,197,081
預り金	26,070	29,361
流動負債合計	33,095,888	61,027,845
固定負債		
投資法人債	19,100,000	19,100,000
長期借入金	269,312,000	271,403,800
信託預り敷金及び保証金	1,594,607	1,603,121
デリバティブ債務	—	433,342
資産除去債務	679,929	940,424
固定負債合計	290,686,536	293,480,688
負債合計	323,782,424	354,508,533
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	326,079,727	326,079,727
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 ※2	△6,130	△6,130
その他の出資剰余金控除額	△5,524,006	△5,524,006
出資剰余金控除額合計	△5,530,137	△5,530,137
出資剰余金 (純額)	734,294	734,294
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	22,976,459	25,175,428
剰余金合計	23,710,754	25,909,722
投資主資本合計	349,790,481	351,989,450
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	1,573,121	2,597,770
評価・換算差額等合計	1,573,121	2,597,770
純資産合計 ※1	351,363,602	354,587,220
負債純資産合計	675,146,027	709,095,754

Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

		前 期 (ご参考) (自 2025年1月1日 至 2025年6月30日)	当 期 (自 2025年7月1日 至 2025年12月31日)
営業収益			
貸貸事業収入	※1	19,841,850	26,062,113
運営委託収益	※2	4,172,732	1,870,955
受取配当金		1,093,248	658,504
営業収益合計		25,107,832	28,591,573
営業費用			
貸貸事業費用	※1	6,575,459	7,549,601
運営委託費用	※2	788,087	913,668
資産運用報酬		550,000	550,000
役員報酬		4,800	4,800
資産保管手数料		33,752	34,685
一般事務委託手数料		53,077	76,619
その他営業費用		167,206	152,290
営業費用合計		8,172,382	9,281,665
営業利益		16,935,449	19,309,907
営業外収益			
受取利息		31,377	51,753
為替差益		—	105,596
還付加算金		3,639	2
デリバティブ利益		67,845	—
雑収入		311	234
営業外収益合計		103,174	157,586
営業外費用			
支払利息		1,690,058	1,886,983
為替差損		218,907	—
投資法人債利息		142,392	144,753
投資法人債発行費償却		18,090	18,390
融資関連費用		602,080	659,891
デリバティブ損失		—	67,873
その他		118	—
営業外費用合計		2,671,649	2,777,891
経常利益		14,366,975	16,689,602
特別利益			
補助金収入		99,854	—
特別利益合計		99,854	—
特別損失			
固定資産圧縮損		99,854	—
特別損失合計		99,854	—
税引前当期純利益		14,366,975	16,689,602
法人税、住民税及び事業税		605	605
法人税等合計		605	605
当期純利益		14,366,370	16,688,997
前期繰越利益		8,610,089	8,486,431
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		22,976,459	25,175,428

IV. 投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（自 2025年1月1日 至 2025年6月30日）

（単位：千円）

	投資主資本					
	出資総額	剰余金				
		出資剰余金				
		出資剰余金	出資剰余金控除額			出資剰余金 (純額)
一時差異等 調整引当額	その他の出資 剰余金控除額		出資剰余金 控除額合計			
当期首残高	326,079,727	6,264,432	△6,130	△5,524,006	△5,530,137	734,294
当期変動額						
剰余金の配当						
当期純利益						
投資主資本以外の項目の 当期変動額(純額)						
当期変動額合計	—	—	—	—	—	—
当期末残高	326,079,727	6,264,432	△6,130	△5,524,006	△5,530,137	734,294

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金		投資主資本 合計	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
	当期末処分利益又は 当期末処理損失(△)	剰余金合計				
当期首残高	23,765,358	24,499,653	350,579,380	809,178	809,178	351,388,558
当期変動額						
剰余金の配当	△15,155,269	△15,155,269	△15,155,269			△15,155,269
当期純利益	14,366,370	14,366,370	14,366,370			14,366,370
投資主資本以外の項目の 当期変動額(純額)				763,942	763,942	763,942
当期変動額合計	△788,899	△788,899	△788,899	763,942	763,942	△24,956
当期末残高	22,976,459	23,710,754	349,790,481	1,573,121	1,573,121	351,363,602

当期（自 2025年7月1日 至 2025年12月31日）

（単位：千円）

	投資主資本					
	出資総額	剰余金				
		出資剰余金				
		出資剰余金	出資剰余金控除額			出資剰余金 (純額)
一時差異等 調整引当額	その他の出資 剰余金控除額		出資剰余金 控除額合計			
当期首残高	326,079,727	6,264,432	△6,130	△5,524,006	△5,530,137	734,294
当期変動額						
剰余金の配当						
当期純利益						
投資主資本以外の項目の 当期変動額(純額)						
当期変動額合計	—	—	—	—	—	—
当期末残高	326,079,727	6,264,432	△6,130	△5,524,006	△5,530,137	734,294

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金		投資主資本 合計	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
	当期末処分利益又は 当期末処理損失(△)	剰余金合計				
当期首残高	22,976,459	23,710,754	349,790,481	1,573,121	1,573,121	351,363,602
当期変動額						
剰余金の配当	△14,490,028	△14,490,028	△14,490,028			△14,490,028
当期純利益	16,688,997	16,688,997	16,688,997			16,688,997
投資主資本以外の項目の 当期変動額(純額)				1,024,649	1,024,649	1,024,649
当期変動額合計	2,198,968	2,198,968	2,198,968	1,024,649	1,024,649	3,223,617
当期末残高	25,175,428	25,909,722	351,989,450	2,597,770	2,597,770	354,587,220

V. 注記表

[重要な会計方針に係る事項に関する注記]

期 別 項 目	前 期 (ご参考) (自 2025年1月1日 至 2025年6月30日)	当 期 (自 2025年7月1日 至 2025年12月31日)
1 資産の評価基準及び評価方法	(1) 関連会社株式 移動平均法による原価法を採用しております。 (2) デリバティブ取引により生ずる債権及び債務 時価法を採用しております。	(1) 関連会社株式 移動平均法による原価法を採用しております。 (2) デリバティブ取引により生ずる債権及び債務 時価法を採用しております。
2 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 建物 16年～50年 建物附属設備 6年～29年 構築物 20年 工具、器具及び備品 2年～18年 信託建物 5年～67年 信託建物附属設備 3年～33年 信託構築物 7年～55年 信託工具、器具及び備品 2年～20年 (2) 無形固定資産 国内の事業用定期借地権については、契約期間に基づく定額法を採用しております。 (3) 長期前払費用 定額法を採用しております。	(1) 有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 建物 16年～50年 建物附属設備 6年～29年 構築物 20年 工具、器具及び備品 2年～18年 信託建物 5年～67年 信託建物附属設備 3年～33年 信託構築物 7年～55年 信託工具、器具及び備品 2年～20年 (2) 無形固定資産 国内の事業用定期借地権については、契約期間に基づく定額法を採用しております。 (3) 長期前払費用 定額法を採用しております。
3 繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 投資法人債償還までの期間にわたり定額法により償却しています。	投資法人債発行費 投資法人債償還までの期間にわたり定額法により償却しています。
4 引当金の計上基準	貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。	貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。
5 外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準	外貨建金銭債権債務は、決算期末日の直物為替相場により円貨により換算し、換算差額は損益として処理しています。	外貨建金銭債権債務は、決算期末日の直物為替相場により円貨により換算し、換算差額は損益として処理しています。
6 収益及び費用の計上基準	(1) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産等の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。	(1) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産等の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は28,769千円です。

期 別 項 目	前 期 (ご参考) (自 2025年1月1日 至 2025年6月30日)	当 期 (自 2025年7月1日 至 2025年12月31日)
	<p>(2) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は以下のとおりです。 不動産等の売却 不動産等売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。</p>	<p>(2) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は以下のとおりです。 不動産等の売却 不動産等売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。</p>
7 ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 (借入金) ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金金利 (外貨建予定取引) ヘッジ手段：為替予約取引 ヘッジ対象：外貨建予定取引 (3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4) ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 (借入金) ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金金利 (外貨建予定取引) ヘッジ手段：為替予約取引 ヘッジ対象：外貨建予定取引 (3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4) ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。</p>
8 その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しております。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物 信託建物附属設備 信託構築物 信託工具、器具及び備品 信託土地 信託建設仮勘定 ③信託借地権 ④信託預り敷金及び保証金 (2) 控除対象外消費税等の処理方法 資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しております。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物 信託建物附属設備 信託構築物 信託工具、器具及び備品 信託土地 信託建設仮勘定 ③信託借地権 ④信託預り敷金及び保証金 (2) 控除対象外消費税等の処理方法 資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。</p>

[貸借対照表に関する注記]

前 期 (ご参考) (2025年6月30日)	当 期 (2025年12月31日)																					
※1 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 <div style="text-align: right;">50,000千円</div>	※1 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 <div style="text-align: right;">50,000千円</div>																					
※2 一時差異等調整引当額 前期 (自 2025年1月1日 至 2025年6月30日) (ご参考)																						
1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額 <div style="text-align: right;">(単位：千円)</div> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">発生した資産等</th> <th style="width: 20%;">引当ての事由</th> <th style="width: 15%;">当初発生額</th> <th style="width: 15%;">当期首残高</th> <th style="width: 15%;">当期引当額</th> <th style="width: 15%;">当期戻入額</th> <th style="width: 15%;">当期末残高</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>信託借地権</td> <td>借地権償却額の発生</td> <td style="text-align: right;">△131,332</td> <td style="text-align: right;">△6,130</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: right;">△6,130</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td></td> <td style="text-align: right;">△131,332</td> <td style="text-align: right;">△6,130</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: right;">△6,130</td> </tr> </tbody> </table>		発生した資産等	引当ての事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	信託借地権	借地権償却額の発生	△131,332	△6,130	—	—	△6,130	合計		△131,332	△6,130	—	—	△6,130
発生した資産等	引当ての事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高																
信託借地権	借地権償却額の発生	△131,332	△6,130	—	—	△6,130																
合計		△131,332	△6,130	—	—	△6,130																
2. 戻入の具体的な方法 (1) 信託借地権 該当物件の売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。																						
当期 (自 2025年7月1日 至 2025年12月31日)																						
1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額 <div style="text-align: right;">(単位：千円)</div> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">発生した資産等</th> <th style="width: 20%;">引当ての事由</th> <th style="width: 15%;">当初発生額</th> <th style="width: 15%;">当期首残高</th> <th style="width: 15%;">当期引当額</th> <th style="width: 15%;">当期戻入額</th> <th style="width: 15%;">当期末残高</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>信託借地権</td> <td>借地権償却額の発生</td> <td style="text-align: right;">△131,332</td> <td style="text-align: right;">△6,130</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: right;">△6,130</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td></td> <td style="text-align: right;">△131,332</td> <td style="text-align: right;">△6,130</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: right;">△6,130</td> </tr> </tbody> </table>		発生した資産等	引当ての事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	信託借地権	借地権償却額の発生	△131,332	△6,130	—	—	△6,130	合計		△131,332	△6,130	—	—	△6,130
発生した資産等	引当ての事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高																
信託借地権	借地権償却額の発生	△131,332	△6,130	—	—	△6,130																
合計		△131,332	△6,130	—	—	△6,130																
2. 戻入の具体的な方法 (1) 信託借地権 該当物件の売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。																						
※3 国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額 <div style="text-align: right;">(単位：千円)</div> 信託建物附属設備 99,854	※3 国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額 <div style="text-align: right;">(単位：千円)</div> 信託建物附属設備 313,283																					

[損益計算書に関する注記]

前 期 (ご参考) (自 2025年1月1日) 至 2025年6月30日)	当 期 (自 2025年7月1日) 至 2025年12月31日)
※1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位: 千円) A 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 (賃料・共益費) (注) 19,153,841 (その他収入) 688,009 不動産賃貸事業収益合計 19,841,850 B 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 (維持管理費) 946,563 (公租公課) 766,023 (損害保険料) 33,430 (減価償却費) 4,697,178 (その他費用) 132,263 不動産賃貸事業費用合計 6,575,459 C 不動産賃貸事業損益 (A-B) 13,266,391 (注) うち、ホテル変動賃料収入 10,911,456	※1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位: 千円) A 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 (賃料・共益費) (注) 25,362,336 (その他収入) 699,777 不動産賃貸事業収益合計 26,062,113 B 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 (維持管理費) 1,109,931 (公租公課) 1,093,127 (損害保険料) 81,386 (減価償却費) 5,146,387 (その他費用) 118,767 不動産賃貸事業費用合計 7,549,601 C 不動産賃貸事業損益 (A-B) 18,512,512 (注) うち、ホテル変動賃料収入 14,928,970
※2 運営委託損益の内訳 (単位: 千円) A ホテル運営収益 9,181,996 B ホテル運営費用 5,029,597 C 運営委託収益 (A-B) (注) 4,172,732 D 運営委託費用 (運営委託損失 (A-B)) (注) 20,333 (損害保険料) 213,443 (減価償却費) 475,293 (その他) 79,016 運営委託費用合計 788,087 E 運営委託損益 (C-D) 3,384,645 (注) 物件ごとに、ホテル運営収益がホテル運営費用を上回った場合には、当該収益超過額を運営委託収益として計上し、ホテル運営費用がホテル運営収益を上回った場合には、当該費用超過額を運営委託損失として計上しております。	※2 運営委託損益の内訳 (単位: 千円) A ホテル運営収益 5,928,825 B ホテル運営費用 4,192,313 C その他収入 656 D 運営委託収益 (A-B (注) +C) 1,870,955 E 運営委託費用 (運営委託損失 (A-B)) (注) 133,787 (維持管理費) 13,211 (損害保険料) 175,709 (減価償却費) 525,831 (その他) 65,128 運営委託費用合計 913,668 F 運営委託損益 (D-E) 957,286 (注) 物件ごとに、ホテル運営収益がホテル運営費用を上回った場合には、当該収益超過額を運営委託収益として計上し、ホテル運営費用がホテル運営収益を上回った場合には、当該費用超過額を運営委託損失として計上しております。

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

前 期 (ご参考) (自 2025年1月1日) 至 2025年6月30日)	当 期 (自 2025年7月1日) 至 2025年12月31日)
発行可能投資口総口数及び発行済投資口数 発行可能投資口総口数 20,000,000口 発行済投資口の総口数 7,646,453口	発行可能投資口総口数及び発行済投資口数 発行可能投資口総口数 20,000,000口 発行済投資口の総口数 7,646,453口

[税効果会計に関する注記]

前 期 (ご参考) (2025年6月30日)	当 期 (2025年12月31日)																																																																																																																																
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>未払事業所税</td><td style="text-align: right;">615千円</td></tr> <tr><td>建物等 (合併)</td><td style="text-align: right;">172,687千円</td></tr> <tr><td>土地 (合併)</td><td style="text-align: right;">116,724千円</td></tr> <tr><td>繰越欠損金 (注1)</td><td style="text-align: right;">1,271,430千円</td></tr> <tr><td>資産除去債務</td><td style="text-align: right;">213,905千円</td></tr> <tr><td>借地権償却額</td><td style="text-align: right;">223,237千円</td></tr> <tr><td>取得価格調整 (海外物件)</td><td style="text-align: right;">429,896千円</td></tr> <tr><td>減価償却超過額</td><td style="text-align: right;">3,513千円</td></tr> <tr><td>預り金</td><td style="text-align: right;">4,126千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2,436,138千円</td></tr> <tr><td>税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額</td><td style="text-align: right;">△1,271,430千円</td></tr> <tr><td>将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額</td><td style="text-align: right;">△1,164,708千円</td></tr> <tr><td>評価性引当額小計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">△2,436,138千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">—千円</td></tr> </table> <p>(注1) 税務上の繰越欠損金及びその繰延税金資産の繰越期限別の金額</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th>1年以内</th> <th>1年超 2年以内</th> <th>2年超 3年以内</th> <th>3年超 4年以内</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>税務上の繰越欠損金 (a)</td><td style="text-align: center;">—</td><td style="text-align: center;">—</td><td style="text-align: center;">—</td><td style="text-align: center;">—</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: center;">—</td><td style="text-align: center;">—</td><td style="text-align: center;">—</td><td style="text-align: center;">—</td></tr> <tr><td>繰延税金資産</td><td style="text-align: center;">—</td><td style="text-align: center;">—</td><td style="text-align: center;">—</td><td style="text-align: center;">—</td></tr> </tbody> </table> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th>4年超 5年以内</th> <th>5年超</th> <th>合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>税務上の繰越欠損金 (a)</td><td style="text-align: center;">—</td><td style="text-align: right;">1,271,430</td><td style="text-align: right;">1,271,430</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: center;">—</td><td style="text-align: right;">△1,271,430</td><td style="text-align: right;">△1,271,430</td></tr> <tr><td>繰延税金資産</td><td style="text-align: center;">—</td><td style="text-align: center;">—</td><td style="text-align: center;">—</td></tr> </tbody> </table> <p>(a) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。</p>	未払事業所税	615千円	建物等 (合併)	172,687千円	土地 (合併)	116,724千円	繰越欠損金 (注1)	1,271,430千円	資産除去債務	213,905千円	借地権償却額	223,237千円	取得価格調整 (海外物件)	429,896千円	減価償却超過額	3,513千円	預り金	4,126千円	繰延税金資産小計	2,436,138千円	税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額	△1,271,430千円	将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	△1,164,708千円	評価性引当額小計	△2,436,138千円	繰延税金資産合計	—千円		1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	税務上の繰越欠損金 (a)	—	—	—	—	評価性引当額	—	—	—	—	繰延税金資産	—	—	—	—		4年超 5年以内	5年超	合計	税務上の繰越欠損金 (a)	—	1,271,430	1,271,430	評価性引当額	—	△1,271,430	△1,271,430	繰延税金資産	—	—	—	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>未払事業所税</td><td style="text-align: right;">615千円</td></tr> <tr><td>建物等 (合併)</td><td style="text-align: right;">169,509千円</td></tr> <tr><td>土地 (合併)</td><td style="text-align: right;">116,724千円</td></tr> <tr><td>繰越欠損金 (注1)</td><td style="text-align: right;">1,271,430千円</td></tr> <tr><td>資産除去債務</td><td style="text-align: right;">295,857千円</td></tr> <tr><td>借地権償却額</td><td style="text-align: right;">235,581千円</td></tr> <tr><td>取得価格調整 (海外物件)</td><td style="text-align: right;">425,983千円</td></tr> <tr><td>減価償却超過額</td><td style="text-align: right;">3,490千円</td></tr> <tr><td>預り金</td><td style="text-align: right;">3,322千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2,522,516千円</td></tr> <tr><td>税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額</td><td style="text-align: right;">△1,271,430千円</td></tr> <tr><td>将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額</td><td style="text-align: right;">△1,251,086千円</td></tr> <tr><td>評価性引当額小計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">△2,522,516千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">—千円</td></tr> </table> <p>(注1) 税務上の繰越欠損金及びその繰延税金資産の繰越期限別の金額</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th>1年以内</th> <th>1年超 2年以内</th> <th>2年超 3年以内</th> <th>3年超 4年以内</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>税務上の繰越欠損金 (a)</td><td style="text-align: center;">—</td><td style="text-align: center;">—</td><td style="text-align: center;">—</td><td style="text-align: center;">—</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: center;">—</td><td style="text-align: center;">—</td><td style="text-align: center;">—</td><td style="text-align: center;">—</td></tr> <tr><td>繰延税金資産</td><td style="text-align: center;">—</td><td style="text-align: center;">—</td><td style="text-align: center;">—</td><td style="text-align: center;">—</td></tr> </tbody> </table> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th>4年超 5年以内</th> <th>5年超</th> <th>合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>税務上の繰越欠損金 (a)</td><td style="text-align: center;">—</td><td style="text-align: right;">1,271,430</td><td style="text-align: right;">1,271,430</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: center;">—</td><td style="text-align: right;">△1,271,430</td><td style="text-align: right;">△1,271,430</td></tr> <tr><td>繰延税金資産</td><td style="text-align: center;">—</td><td style="text-align: center;">—</td><td style="text-align: center;">—</td></tr> </tbody> </table> <p>(a) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。</p>	未払事業所税	615千円	建物等 (合併)	169,509千円	土地 (合併)	116,724千円	繰越欠損金 (注1)	1,271,430千円	資産除去債務	295,857千円	借地権償却額	235,581千円	取得価格調整 (海外物件)	425,983千円	減価償却超過額	3,490千円	預り金	3,322千円	繰延税金資産小計	2,522,516千円	税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額	△1,271,430千円	将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	△1,251,086千円	評価性引当額小計	△2,522,516千円	繰延税金資産合計	—千円		1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	税務上の繰越欠損金 (a)	—	—	—	—	評価性引当額	—	—	—	—	繰延税金資産	—	—	—	—		4年超 5年以内	5年超	合計	税務上の繰越欠損金 (a)	—	1,271,430	1,271,430	評価性引当額	—	△1,271,430	△1,271,430	繰延税金資産	—	—	—
未払事業所税	615千円																																																																																																																																
建物等 (合併)	172,687千円																																																																																																																																
土地 (合併)	116,724千円																																																																																																																																
繰越欠損金 (注1)	1,271,430千円																																																																																																																																
資産除去債務	213,905千円																																																																																																																																
借地権償却額	223,237千円																																																																																																																																
取得価格調整 (海外物件)	429,896千円																																																																																																																																
減価償却超過額	3,513千円																																																																																																																																
預り金	4,126千円																																																																																																																																
繰延税金資産小計	2,436,138千円																																																																																																																																
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額	△1,271,430千円																																																																																																																																
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	△1,164,708千円																																																																																																																																
評価性引当額小計	△2,436,138千円																																																																																																																																
繰延税金資産合計	—千円																																																																																																																																
	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内																																																																																																																													
税務上の繰越欠損金 (a)	—	—	—	—																																																																																																																													
評価性引当額	—	—	—	—																																																																																																																													
繰延税金資産	—	—	—	—																																																																																																																													
	4年超 5年以内	5年超	合計																																																																																																																														
税務上の繰越欠損金 (a)	—	1,271,430	1,271,430																																																																																																																														
評価性引当額	—	△1,271,430	△1,271,430																																																																																																																														
繰延税金資産	—	—	—																																																																																																																														
未払事業所税	615千円																																																																																																																																
建物等 (合併)	169,509千円																																																																																																																																
土地 (合併)	116,724千円																																																																																																																																
繰越欠損金 (注1)	1,271,430千円																																																																																																																																
資産除去債務	295,857千円																																																																																																																																
借地権償却額	235,581千円																																																																																																																																
取得価格調整 (海外物件)	425,983千円																																																																																																																																
減価償却超過額	3,490千円																																																																																																																																
預り金	3,322千円																																																																																																																																
繰延税金資産小計	2,522,516千円																																																																																																																																
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額	△1,271,430千円																																																																																																																																
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	△1,251,086千円																																																																																																																																
評価性引当額小計	△2,522,516千円																																																																																																																																
繰延税金資産合計	—千円																																																																																																																																
	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内																																																																																																																													
税務上の繰越欠損金 (a)	—	—	—	—																																																																																																																													
評価性引当額	—	—	—	—																																																																																																																													
繰延税金資産	—	—	—	—																																																																																																																													
	4年超 5年以内	5年超	合計																																																																																																																														
税務上の繰越欠損金 (a)	—	1,271,430	1,271,430																																																																																																																														
評価性引当額	—	△1,271,430	△1,271,430																																																																																																																														
繰延税金資産	—	—	—																																																																																																																														
<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">31.46%</td></tr> <tr><td>支払分配金の損金算入額</td><td style="text-align: right;">△31.49%</td></tr> <tr><td>評価性引当額の増減</td><td style="text-align: right;">0.03%</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">0.00%</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">0.00%</td></tr> </table>	法定実効税率	31.46%	支払分配金の損金算入額	△31.49%	評価性引当額の増減	0.03%	その他	0.00%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.00%	<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">31.46%</td></tr> <tr><td>支払分配金の損金算入額</td><td style="text-align: right;">△31.50%</td></tr> <tr><td>評価性引当額の増減</td><td style="text-align: right;">0.52%</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">△0.48%</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">0.00%</td></tr> </table>	法定実効税率	31.46%	支払分配金の損金算入額	△31.50%	評価性引当額の増減	0.52%	その他	△0.48%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.00%																																																																																																												
法定実効税率	31.46%																																																																																																																																
支払分配金の損金算入額	△31.49%																																																																																																																																
評価性引当額の増減	0.03%																																																																																																																																
その他	0.00%																																																																																																																																
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.00%																																																																																																																																
法定実効税率	31.46%																																																																																																																																
支払分配金の損金算入額	△31.50%																																																																																																																																
評価性引当額の増減	0.52%																																																																																																																																
その他	△0.48%																																																																																																																																
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.00%																																																																																																																																

[金融商品に関する注記]

前 期 (ご参考) (自 2025年1月1日 至 2025年6月30日)	当 期 (自 2025年7月1日 至 2025年12月31日)																																																																								
<p>1. 金融商品の状況に関する事項</p> <p>(1) 金融商品に対する取組方針 本投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保を目指して、主として不動産等の特定資産に投資して運用を行います。 資金調達については、主に投資口及び投資法人債等の発行、借入れを行う方針です。 デリバティブ取引は将来の金利の変動及び為替の変動等によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。 余資の運用は安全性、換金性等を考慮し金利環境及び資金繰りを十分に考慮した上で慎重に行っております。</p> <p>(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制 借入金及び投資法人債の資金使途は、不動産及び不動産信託受益権の購入資金（購入に伴う付随費用も含まれます。）若しくは、既存の借入金のリファイナンス資金です。借入先は流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では資産運用会社の財務部が資金繰表の作成・更新を行うほか、金銭消費貸借契約において設けられている財務制限条項についてモニタリングを行うことによって流動性リスクを管理しています。</p> <p>(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明 金融商品の時価の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。</p>	<p>1. 金融商品の状況に関する事項</p> <p>(1) 金融商品に対する取組方針 本投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保を目指して、主として不動産等の特定資産に投資して運用を行います。 資金調達については、主に投資口及び投資法人債等の発行、借入れを行う方針です。 デリバティブ取引は将来の金利の変動及び為替の変動等によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。 余資の運用は安全性、換金性等を考慮し金利環境及び資金繰りを十分に考慮した上で慎重に行っております。</p> <p>(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制 借入金及び投資法人債の資金使途は、不動産及び不動産信託受益権の購入資金（購入に伴う付随費用も含まれます。）若しくは、既存の借入金のリファイナンス資金です。借入先は流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では資産運用会社の財務部が資金繰表の作成・更新を行うほか、金銭消費貸借契約において設けられている財務制限条項についてモニタリングを行うことによって流動性リスクを管理しています。</p> <p>(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明 金融商品の時価の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。</p>																																																																								
<p>2. 金融商品の時価等に関する事項 2025年6月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th>貸借対照表計上額</th> <th>時価</th> <th>差額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(1) 投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">17,856,387</td> <td style="text-align: right;">32,447,763</td> <td style="text-align: right;">14,591,375</td> </tr> <tr> <td>資産計</td> <td style="text-align: right;">17,856,387</td> <td style="text-align: right;">32,447,763</td> <td style="text-align: right;">14,591,375</td> </tr> <tr> <td>(2) 1年内償還予定の投資法人債</td> <td style="text-align: right;">(5,000,000)</td> <td style="text-align: right;">(4,976,000)</td> <td style="text-align: right;">24,000</td> </tr> <tr> <td>(3) 1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">(25,042,000)</td> <td style="text-align: right;">(25,042,000)</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> <tr> <td>(4) 投資法人債</td> <td style="text-align: right;">(19,100,000)</td> <td style="text-align: right;">(18,535,870)</td> <td style="text-align: right;">564,130</td> </tr> <tr> <td>(5) 長期借入金</td> <td style="text-align: right;">(269,312,000)</td> <td style="text-align: right;">(269,312,000)</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> <tr> <td>負債計</td> <td style="text-align: right;">(318,454,000)</td> <td style="text-align: right;">(317,865,870)</td> <td style="text-align: right;">588,130</td> </tr> <tr> <td>(6) デリバティブ取引</td> <td style="text-align: right;">1,603,889</td> <td style="text-align: right;">1,603,889</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> </tbody> </table> <p>(※1) 負債に計上されている項目については、() で示しています。 (※2) デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、() で示しています。</p>		貸借対照表計上額	時価	差額	(1) 投資有価証券	17,856,387	32,447,763	14,591,375	資産計	17,856,387	32,447,763	14,591,375	(2) 1年内償還予定の投資法人債	(5,000,000)	(4,976,000)	24,000	(3) 1年内返済予定の長期借入金	(25,042,000)	(25,042,000)	—	(4) 投資法人債	(19,100,000)	(18,535,870)	564,130	(5) 長期借入金	(269,312,000)	(269,312,000)	—	負債計	(318,454,000)	(317,865,870)	588,130	(6) デリバティブ取引	1,603,889	1,603,889	—	<p>2. 金融商品の時価等に関する事項 2025年12月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th>貸借対照表計上額</th> <th>時価</th> <th>差額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(1) 投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">17,856,387</td> <td style="text-align: right;">33,249,457</td> <td style="text-align: right;">15,393,069</td> </tr> <tr> <td>資産計</td> <td style="text-align: right;">17,856,387</td> <td style="text-align: right;">33,249,457</td> <td style="text-align: right;">15,393,069</td> </tr> <tr> <td>(2) 1年内償還予定の投資法人債</td> <td style="text-align: right;">(5,000,000)</td> <td style="text-align: right;">(4,986,000)</td> <td style="text-align: right;">14,000</td> </tr> <tr> <td>(3) 1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">(53,150,200)</td> <td style="text-align: right;">(53,150,200)</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> <tr> <td>(4) 投資法人債</td> <td style="text-align: right;">(19,100,000)</td> <td style="text-align: right;">(18,381,830)</td> <td style="text-align: right;">718,170</td> </tr> <tr> <td>(5) 長期借入金</td> <td style="text-align: right;">(271,403,800)</td> <td style="text-align: right;">(271,403,800)</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> <tr> <td>負債計</td> <td style="text-align: right;">(348,654,000)</td> <td style="text-align: right;">(347,921,830)</td> <td style="text-align: right;">732,170</td> </tr> <tr> <td>(6) デリバティブ取引</td> <td style="text-align: right;">2,522,153</td> <td style="text-align: right;">2,522,153</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> </tbody> </table> <p>(※1) 負債に計上されている項目については、() で示しています。 (※2) デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、() で示しています。</p>		貸借対照表計上額	時価	差額	(1) 投資有価証券	17,856,387	33,249,457	15,393,069	資産計	17,856,387	33,249,457	15,393,069	(2) 1年内償還予定の投資法人債	(5,000,000)	(4,986,000)	14,000	(3) 1年内返済予定の長期借入金	(53,150,200)	(53,150,200)	—	(4) 投資法人債	(19,100,000)	(18,381,830)	718,170	(5) 長期借入金	(271,403,800)	(271,403,800)	—	負債計	(348,654,000)	(347,921,830)	732,170	(6) デリバティブ取引	2,522,153	2,522,153	—
	貸借対照表計上額	時価	差額																																																																						
(1) 投資有価証券	17,856,387	32,447,763	14,591,375																																																																						
資産計	17,856,387	32,447,763	14,591,375																																																																						
(2) 1年内償還予定の投資法人債	(5,000,000)	(4,976,000)	24,000																																																																						
(3) 1年内返済予定の長期借入金	(25,042,000)	(25,042,000)	—																																																																						
(4) 投資法人債	(19,100,000)	(18,535,870)	564,130																																																																						
(5) 長期借入金	(269,312,000)	(269,312,000)	—																																																																						
負債計	(318,454,000)	(317,865,870)	588,130																																																																						
(6) デリバティブ取引	1,603,889	1,603,889	—																																																																						
	貸借対照表計上額	時価	差額																																																																						
(1) 投資有価証券	17,856,387	33,249,457	15,393,069																																																																						
資産計	17,856,387	33,249,457	15,393,069																																																																						
(2) 1年内償還予定の投資法人債	(5,000,000)	(4,986,000)	14,000																																																																						
(3) 1年内返済予定の長期借入金	(53,150,200)	(53,150,200)	—																																																																						
(4) 投資法人債	(19,100,000)	(18,381,830)	718,170																																																																						
(5) 長期借入金	(271,403,800)	(271,403,800)	—																																																																						
負債計	(348,654,000)	(347,921,830)	732,170																																																																						
(6) デリバティブ取引	2,522,153	2,522,153	—																																																																						

前 期 (ご参考) (自 2025年1月1日 至 2025年6月30日)					当 期 (自 2025年7月1日 至 2025年12月31日)																																																				
(注1) 金融商品の時価の算定方法に関する事項 (1) 投資有価証券 優先出資証券については、出資先の資産及び負債を時価評価し、得られた時価純資産の持分相当額を優先出資証券の時価としています。 (2) 1年内償還予定の投資法人債 (4) 投資法人債 投資法人債の時価については、市場価格に基づき算定する方法によっています。 (3) 1年内返済予定の長期借入金 (5) 長期借入金 変動金利による長期借入金については、金利が一定期間毎に更改される条件で借入れを行っているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。 (6) デリバティブ取引 ①ヘッジ会計が適用されていないもの ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引について、決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。 (単位：千円)					(注1) 金融商品の時価の算定方法に関する事項 (1) 投資有価証券 優先出資証券については、出資先の資産及び負債を時価評価し、得られた時価純資産の持分相当額を優先出資証券の時価としています。 (2) 1年内償還予定の投資法人債 (4) 投資法人債 投資法人債の時価については、市場価格に基づき算定する方法によっています。 (3) 1年内返済予定の長期借入金 (5) 長期借入金 変動金利による長期借入金については、金利が一定期間毎に更改される条件で借入れを行っているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。 (6) デリバティブ取引 ①ヘッジ会計が適用されていないもの ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引について、決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。 (単位：千円)																																																				
<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">区分</th> <th rowspan="2">市場取引以外の取引</th> <th colspan="2">契約額等</th> <th rowspan="2">時価 (※)</th> <th rowspan="2">評価損益</th> </tr> <tr> <th colspan="2">うち1年超</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">市場取引以外の取引</td> <td>為替予約取引</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>売建</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>米ドル</td> <td>1,121,684</td> <td>—</td> <td>30,768</td> <td>30,768</td> </tr> </tbody> </table>					区分	市場取引以外の取引	契約額等		時価 (※)	評価損益	うち1年超		市場取引以外の取引	為替予約取引					売建					米ドル	1,121,684	—	30,768	30,768	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">区分</th> <th rowspan="2">市場取引以外の取引</th> <th colspan="2">契約額等</th> <th rowspan="2">時価 (※)</th> <th rowspan="2">評価損益</th> </tr> <tr> <th colspan="2">うち1年超</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">市場取引以外の取引</td> <td>為替予約取引</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>売建</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>米ドル</td> <td>952,248</td> <td>—</td> <td>△75,617</td> <td>△75,617</td> </tr> </tbody> </table>					区分	市場取引以外の取引	契約額等		時価 (※)	評価損益	うち1年超		市場取引以外の取引	為替予約取引					売建					米ドル	952,248	—	△75,617	△75,617
区分	市場取引以外の取引	契約額等		時価 (※)			評価損益																																																		
		うち1年超																																																							
市場取引以外の取引	為替予約取引																																																								
	売建																																																								
	米ドル	1,121,684	—	30,768	30,768																																																				
区分	市場取引以外の取引	契約額等		時価 (※)	評価損益																																																				
		うち1年超																																																							
市場取引以外の取引	為替予約取引																																																								
	売建																																																								
	米ドル	952,248	—	△75,617	△75,617																																																				
(※) 時価の算定方法 為 替 予 約 取 引 取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しております。 ②ヘッジ会計が適用されているもの ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。 (単位：千円)					(※) 時価の算定方法 為 替 予 約 取 引 取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しております。 ②ヘッジ会計が適用されているもの ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。 (単位：千円)																																																				
<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">ヘッジ会計の方法</th> <th rowspan="2">デリバティブ取引の種類等</th> <th rowspan="2">主なヘッジ対象</th> <th colspan="2">契約額等 (※1)</th> <th rowspan="2">時価 (※2)</th> </tr> <tr> <th colspan="2">うち1年超</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">原則的処理方法</td> <td>金利スワップ取引 変動受取・固定支払</td> <td>借入金</td> <td>171,314,000</td> <td>162,047,000</td> <td>1,530,798</td> </tr> <tr> <td>為替予約取引</td> <td rowspan="2">外貨建 予定 取引</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>売建 米ドル</td> <td>4,691,932</td> <td>1,765,856</td> <td>42,322</td> </tr> </tbody> </table>					ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等 (※1)		時価 (※2)	うち1年超		原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	借入金	171,314,000	162,047,000	1,530,798	為替予約取引	外貨建 予定 取引				売建 米ドル	4,691,932	1,765,856	42,322	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">ヘッジ会計の方法</th> <th rowspan="2">デリバティブ取引の種類等</th> <th rowspan="2">主なヘッジ対象</th> <th colspan="2">契約額等 (※1)</th> <th rowspan="2">時価 (※2)</th> </tr> <tr> <th colspan="2">うち1年超</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">原則的処理方法</td> <td>金利スワップ取引 変動受取・固定支払</td> <td>借入金</td> <td>185,314,000</td> <td>141,021,800</td> <td>2,955,495</td> </tr> <tr> <td>為替予約取引</td> <td rowspan="2">外貨建 予定 取引</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>売建 米ドル</td> <td>3,477,028</td> <td>904,266</td> <td>△357,724</td> </tr> </tbody> </table>					ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等 (※1)		時価 (※2)	うち1年超		原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	借入金	185,314,000	141,021,800	2,955,495	為替予約取引	外貨建 予定 取引				売建 米ドル	3,477,028	904,266	△357,724		
ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等 (※1)					時価 (※2)																																																	
			うち1年超																																																						
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	借入金	171,314,000	162,047,000	1,530,798																																																				
	為替予約取引	外貨建 予定 取引																																																							
	売建 米ドル		4,691,932	1,765,856	42,322																																																				
ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等 (※1)		時価 (※2)																																																				
			うち1年超																																																						
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	借入金	185,314,000	141,021,800	2,955,495																																																				
	為替予約取引	外貨建 予定 取引																																																							
	売建 米ドル		3,477,028	904,266	△357,724																																																				
(※1) 金利スワップ取引に係る契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。 (※2) 時価の算定方法 金利スワップ取引 取引先金融機関から提示された 為 替 予 約 取 引 価格等に基づき算定しております。					(※1) 金利スワップ取引に係る契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。 (※2) 時価の算定方法 金利スワップ取引 取引先金融機関から提示された 為 替 予 約 取 引 価格等に基づき算定しております。																																																				

前 期 (ご参考) (自 2025年1月1日 至 2025年6月30日)				当 期 (自 2025年7月1日 至 2025年12月31日)			
(注2) 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の 決算日後の返済予定額 (単位：千円)				(注2) 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の 決算日後の返済予定額 (単位：千円)			
	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内		1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内
1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	—	—	1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	—	—
1年内返済予定の長期借入金	25,042,000	—	—	1年内返済予定の長期借入金	53,150,200	—	—
投資法人債	—	—	2,200,000	投資法人債	—	—	5,700,000
長期借入金	—	44,260,200	41,701,750	長期借入金	—	34,133,750	67,264,050
合 計	30,042,000	44,260,200	43,901,750	合 計	58,150,200	34,133,750	72,964,050
	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超		3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
1年内償還予定の投資法人債	—	—	—	1年内償還予定の投資法人債	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	—	—	—	1年内返済予定の長期借入金	—	—	—
投資法人債	9,500,000	7,400,000	—	投資法人債	12,200,000	1,200,000	—
長期借入金	72,164,050	34,581,000	76,605,000	長期借入金	49,573,000	67,552,000	52,881,000
合 計	81,664,050	41,981,000	76,605,000	合 計	61,773,000	68,752,000	52,881,000

[資産除去債務に関する注記]

前 期 (ご参考) (自 2025年1月1日 至 2025年6月30日)		当 期 (自 2025年7月1日 至 2025年12月31日)	
1. 当該資産除去債務の概要 本投資法人の資産の一部は、定期借地権契約に基づく原状回復義務及びアスベスト除去費用の契約上・法令上の義務に関し資産除去債務を計上しています。		1. 当該資産除去債務の概要 本投資法人の資産の一部は、定期借地権契約に基づく原状回復義務及びアスベスト除去費用の契約上・法令上の義務に関し資産除去債務を計上しています。	
2. 当該資産除去債務の金額の算定方法 使用見込期間を、定期借地権契約満了までの期間(43年)及びアスベストを含有する建物の耐用年数(7~37年)、割引率はそれぞれ1.342%及び0.783~2.330%を使用して資産除去債務の金額を算定しております。		2. 当該資産除去債務の金額の算定方法 使用見込期間を、定期借地権契約満了までの期間(43年)及びアスベストを含有する建物の耐用年数(7~42年)、割引率はそれぞれ1.342%及び0.783~3.369%を使用して資産除去債務の金額を算定しております。	
3. 当計算期間末における当該資産除去債務の総額の増減 (単位：千円)		3. 当計算期間末における当該資産除去債務の総額の増減 (単位：千円)	
期首残高	675,199	期首残高	679,929
有形固定資産の取得に伴う増加額	—	有形固定資産の取得に伴う増加額	253,512
時の経過による調整額	4,729	時の経過による調整額	6,982
期末残高	679,929	期末残高	940,424

[賃貸等不動産に関する注記]

前 期 (ご参考) (自 2025年1月1日 至 2025年6月30日)					当 期 (自 2025年7月1日 至 2025年12月31日)				
<p>本投資法人は、主として首都圏及び地方主要都市部において、安定性の向上及び成長余地の双方に重点を置いたポートフォリオ構築を目指し、住居及びホテルをコアセットとして保有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、増減額及び時価は次のとおりです。</p> <p>(単位：千円)</p>					<p>本投資法人は、主として首都圏及び地方主要都市部において、安定性の向上及び成長余地の双方に重点を置いたポートフォリオ構築を目指し、住居及びホテルをコアセットとして保有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、増減額及び時価は次のとおりです。</p> <p>(単位：千円)</p>				
用途	貸借対照表計上額			当期末の時価	用途	貸借対照表計上額			当期末の時価
	当期首残高	当期増減額	当期末残高			当期首残高	当期増減額	当期末残高	
住居	33,677,378	18,119	33,695,497	49,198,000	住居	33,695,497	△234,111	33,461,385	49,418,000
商業施設	1,558,613	△17,055	1,541,557	2,380,000	商業施設	1,541,557	△13,037	1,528,520	2,150,000
ホテル	560,547,827	△1,053,556	559,494,270	724,069,651	ホテル	559,494,270	35,195,108	594,689,379	779,493,856
合 計	595,783,818	△1,052,491	594,731,326	775,647,651	合 計	594,731,326	34,947,959	629,679,286	831,061,856
<p>(注1) 貸借対照表計上額は取得価額（取得に伴う付随費用を含みます。）から減価償却累計額を控除した金額です。</p> <p>(注2) 当期増減額のうち、主な増加は資本的支出に該当する工事によるものです。</p> <p>(注3) 当期増減額のうち、主な減少は減価償却費の計上によるものです。</p> <p>(注4) 当期末の時価は、株式会社アセットスールアンドデー、一般財団法人日本不動産研究所、JLL森井鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社及びCBRE,Inc.による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。</p> <p>なお、賃貸等不動産に関する2025年6月期における損益につきましては、前記「損益計算書に関する注記」をご覧ください。</p>					<p>(注1) 貸借対照表計上額は取得価額（取得に伴う付随費用を含みます。）から減価償却累計額を控除した金額です。</p> <p>(注2) 当期増減額のうち、主な増加はホテルの取得及び資本的支出に該当する工事によるものです。</p> <p>(注3) 当期増減額のうち、主な減少は減価償却費の計上によるものです。</p> <p>(注4) 当期末の時価は、株式会社アセットスールアンドデー、一般財団法人日本不動産研究所、JLL森井鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社及びCBRE,Inc.による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。</p> <p>なお、賃貸等不動産に関する2025年12月期における損益につきましては、前記「損益計算書に関する注記」をご覧ください。</p>				

[資産の運用の制限に関する注記]

前 期 (ご参考) (自 2025年1月1日 至 2025年6月30日)		当 期 (自 2025年7月1日 至 2025年12月31日)	
該当事項はありません。		該当事項はありません。	

[関連当事者との取引に関する注記]

前期 (自 2025年1月1日 至 2025年6月30日) (ご参考)

1. 資産運用会社の利害関係人等

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円) (注1)
資産運用会社の 利害関係人等	株式会社ナクアホテル& リゾートマネジメント (注2)	ホテル業	—	賃貸事業収入	509,987	営業未収入金	244,325
	アイランド株式会社 (注2)	ホテル業	—	賃貸事業収入	761,455	営業未収入金	354,255
	大阪ベイトワ-合同会社 (注2)	ホテル業	—	賃貸事業収入	1,477,549	営業未収入金	826,761
	株式会社マイステイズ・ ホテル・マネジメント (注2)	ホテル業	—	賃貸事業収入	13,016,722	営業未収入金	5,373,590

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

(注2) 株式会社ナクアホテル&リゾートマネジメント、アイランド株式会社、大阪ベイトワ-合同会社及び株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメントと資産運用会社との間には記載すべき資本関係はありませんが、当該テナント兼オペレーターは、F I G (本資産運用会社の発行済株式の100%を間接的に保有する親会社の子会社) の関係法人が運用するファンド等を通じ匿名組合出資又は出資を受けております。したがって本投資法人では、株式会社ナクアホテル&リゾートマネジメント、アイランド株式会社、大阪ベイトワ-合同会社及び株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメントを利害関係人に準ずるものとして取り扱っております。なお、株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメントは2025年7月1日付でアイコニア・ホスピタリティ株式会社に社名を変更しております。

2. 資産保管会社

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円) (注1)
資産保管会社	三井住友信託銀行 株式会社	銀行業務及び 信託業務	—	短期借入金の返済	711,000	短期借入金	—
				長期借入金の借入	5,452,600	長期借入金	43,611,300
				長期借入金の返済	5,452,600		
				融資関連手数料 (注2)	70,615	前払費用	162,663
				支払利息 (注2)	256,685	長期前払費用	320,614
				未払費用	1,473		

(注1) 取引金額には消費税額は含まれておらず、期末残高には含まれております。

(注2) 取引条件の決定方法等は市場の実勢に基づいて決定しております。

当期 (自 2025年7月1日 至 2025年12月31日)

1. 資産運用会社の利害関係人等

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円) (注1)
資産運用会社の 利害関係人等	日暮里特定目的会社 (注3)	投資運用業	—	不動産信託受益権 の購入 (注2) (注4)	10,077,000	—	—
	Heijo特定目的会社 (注3)	投資運用業	—	不動産信託受益権 の購入 (注2) (注4)	6,534,000	—	—
	Yakushima特定目的会社 (注3)	投資運用業	—	不動産信託受益権 の購入 (注2) (注4)	5,805,000	—	—
	梅花特定目的会社 (注3)	投資運用業	—	不動産信託受益権 の購入 (注2) (注4)	8,869,000	—	—
	Albula特定目的会社 (注3)	投資運用業	—	不動産信託受益権 の購入 (注2) (注4)	2,999,000	—	—
	株式会社ナクアホテル& リゾートマネジメント (注3)	ホテル業	—	賃貸事業収入	1,195,932	営業未収入金	219,869
	アイランド株式会社 (注3)	ホテル業	—	賃貸事業収入	1,692,098	営業未収入金	33,880
	大阪ベイトワー合同会社 (注3)	ホテル業	—	賃貸事業収入	1,808,487	営業未収入金	631,676
	アイコニア・ホスピタリティ株式会社 (注3)	ホテル業	—	賃貸事業収入	16,373,766	営業未収入金	7,539,035

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

(注2) 取引条件については、資産運用会社の社内規程であるスポンサー関係者取引規程及びスポンサー関係者関連取引管理マニュアルに基づき、決定しております。

(注3) 日暮里特定目的会社、Heijo特定目的会社、Yakushima特定目的会社、梅花特定目的会社、Albula特定目的会社、株式会社ナクアホテル&リゾートマネジメント、アイランド株式会社、大阪ベイトワー合同会社及びアイコニア・ホスピタリティ株式会社と資産運用会社との間には記載すべき資本関係はありませんが、当該特定目的会社又はテナント兼オペレーターは、F I G (本資産運用会社の発行済株式の100%を間接的に保有する親会社の子会社) の関係法人が運用するファンド等を通じ匿名組合出資又は出資を受けております。したがって本投資法人では、日暮里特定目的会社、Heijo特定目的会社、Yakushima特定目的会社、梅花特定目的会社、Albula特定目的会社、株式会社ナクアホテル&リゾートマネジメント、アイランド株式会社、大阪ベイトワー合同会社及びアイコニア・ホスピタリティ株式会社を利害関係人に準ずるものとして取り扱っております。

(注4) 当該受益権の購入は下記物件に係るものです。なお、取引金額は、信託受益権売買契約書に記載された売買価格を記載しており、その他の取得に係る諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税等を含んでおりません。

物件番号	不動産等の名称	相手先	売買価格 (千円)
D102	伊良湖オーシャンリゾート	日暮里特定目的会社	6,900,000
D103	霧島国際ホテル	Heijo特定目的会社	6,534,000
D104	亀の井ホテル 鳥羽	Yakushima特定目的会社	4,732,000
D105	亀の井ホテル 草津湯畑	梅花特定目的会社	4,682,000
D106	熱川オーシャンリゾート	梅花特定目的会社	4,187,000
D107	ホテルマイステイズ厚木	日暮里特定目的会社	3,177,000
D108	亀の井ホテル 筑波山	Albula特定目的会社	2,999,000
D109	亀の井ホテル 高知	Yakushima特定目的会社	446,000
D110	亀の井ホテル 知多美浜	Yakushima特定目的会社	372,000
D111	亀の井ホテル 柳川	Yakushima特定目的会社	255,000
合 計			34,284,000

2. 資産保管会社

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円) (注1)
資産保管会社	三井住友信託銀行 株式会社	銀行業務及び 信託業務	—	長期借入金の借入	5,212,600	長期借入金	47,511,300
				長期借入金の返済	1,312,600		
				融資関連手数料 (注2)	49,457	前払費用	150,500
				支払利息 (注2)	286,442	長期前払費用	292,864
						未払費用	3,884

(注1) 取引金額には消費税額は含まれておらず、期末残高には含まれております。

(注2) 取引条件の決定方法等は市場の実勢に基づいて決定しております。

[1口当たり情報に関する注記]

前 期 (ご参考) (自 2025年1月1日 至 2025年6月30日)		当 期 (自 2025年7月1日 至 2025年12月31日)	
1口当たり純資産額	45,951円	1口当たり純資産額	46,372円
1口当たり当期純利益	1,878円	1口当たり当期純利益	2,182円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算出しています。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。		1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算出しています。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	

注. 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は以下のとおりです。

前 期 (ご参考) (自 2025年1月1日 至 2025年6月30日)		当 期 (自 2025年7月1日 至 2025年12月31日)	
当期純利益 (千円)	14,366,370	当期純利益 (千円)	16,688,997
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—	普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	14,366,370	普通投資口に係る当期純利益 (千円)	16,688,997
期中平均投資口数 (口)	7,646,453	期中平均投資口数 (口)	7,646,453

[収益認識に関する注記]

前 期 (ご参考) (自 2025年1月1日 至 2025年6月30日)	当 期 (自 2025年7月1日 至 2025年12月31日)																																																				
<p>1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報 (単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>顧客との契約から生じる収益 (注1)</th> <th>外部顧客への売上高</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>不動産等の売却</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">243,769</td> <td style="text-align: right;">25,107,832</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">243,769</td> <td style="text-align: right;">25,107,832</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等、企業会計基準第10号「金融商品に関する会計基準」の対象となる受取配当金及び企業会計基準委員会移管指針第10号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は、収益認識基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含まれておりません。なお主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入です。</p> <p>2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報 重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。</p> <p>3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当計算期間末において存在する顧客との契約から翌計算期間以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報 (1) 契約資産及び契約負債の残高等 (単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>当期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>顧客との契約から生じた債権 (期首残高)</td> <td style="text-align: right;">42,289</td> </tr> <tr> <td>顧客との契約から生じた債権 (期末残高)</td> <td style="text-align: right;">50,267</td> </tr> <tr> <td>契約資産 (期首残高)</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> <tr> <td>契約資産 (期末残高)</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> <tr> <td>契約負債 (期首残高)</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> <tr> <td>契約負債 (期末残高)</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 残存履行義務に配分した取引価格 該当事項はありません。</p>		顧客との契約から生じる収益 (注1)	外部顧客への売上高	不動産等の売却	—	—	その他	243,769	25,107,832	合計	243,769	25,107,832		当期	顧客との契約から生じた債権 (期首残高)	42,289	顧客との契約から生じた債権 (期末残高)	50,267	契約資産 (期首残高)	—	契約資産 (期末残高)	—	契約負債 (期首残高)	—	契約負債 (期末残高)	—	<p>1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報 (単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>顧客との契約から生じる収益 (注1)</th> <th>外部顧客への売上高</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>不動産等の売却</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">291,686</td> <td style="text-align: right;">28,591,573</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">291,686</td> <td style="text-align: right;">28,591,573</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等、企業会計基準第10号「金融商品に関する会計基準」の対象となる受取配当金及び企業会計基準委員会移管指針第10号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は、収益認識基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含まれておりません。なお主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入です。</p> <p>2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報 重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。</p> <p>3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当計算期間末において存在する顧客との契約から翌計算期間以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報 (1) 契約資産及び契約負債の残高等 (単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>当期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>顧客との契約から生じた債権 (期首残高)</td> <td style="text-align: right;">50,267</td> </tr> <tr> <td>顧客との契約から生じた債権 (期末残高)</td> <td style="text-align: right;">39,230</td> </tr> <tr> <td>契約資産 (期首残高)</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> <tr> <td>契約資産 (期末残高)</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> <tr> <td>契約負債 (期首残高)</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> <tr> <td>契約負債 (期末残高)</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 残存履行義務に配分した取引価格 該当事項はありません。</p>		顧客との契約から生じる収益 (注1)	外部顧客への売上高	不動産等の売却	—	—	その他	291,686	28,591,573	合計	291,686	28,591,573		当期	顧客との契約から生じた債権 (期首残高)	50,267	顧客との契約から生じた債権 (期末残高)	39,230	契約資産 (期首残高)	—	契約資産 (期末残高)	—	契約負債 (期首残高)	—	契約負債 (期末残高)	—
	顧客との契約から生じる収益 (注1)	外部顧客への売上高																																																			
不動産等の売却	—	—																																																			
その他	243,769	25,107,832																																																			
合計	243,769	25,107,832																																																			
	当期																																																				
顧客との契約から生じた債権 (期首残高)	42,289																																																				
顧客との契約から生じた債権 (期末残高)	50,267																																																				
契約資産 (期首残高)	—																																																				
契約資産 (期末残高)	—																																																				
契約負債 (期首残高)	—																																																				
契約負債 (期末残高)	—																																																				
	顧客との契約から生じる収益 (注1)	外部顧客への売上高																																																			
不動産等の売却	—	—																																																			
その他	291,686	28,591,573																																																			
合計	291,686	28,591,573																																																			
	当期																																																				
顧客との契約から生じた債権 (期首残高)	50,267																																																				
顧客との契約から生じた債権 (期末残高)	39,230																																																				
契約資産 (期首残高)	—																																																				
契約資産 (期末残高)	—																																																				
契約負債 (期首残高)	—																																																				
契約負債 (期末残高)	—																																																				

[重要な後発事象に関する注記]

前 期 (ご参考) (自 2025年1月1日) 至 2025年6月30日)	当 期 (自 2025年7月1日) 至 2025年12月31日)
<p>1. 資金の借入れ 本投資法人は、後記「2. 資産の取得」に記載の国内ホテル10物件の取得資金及びこれに関連する諸費用の一部に充当するため、以下の借入れを2025年8月25日付で決定しました。</p> <p>ニューシンジケートローン(019) 借入先 : 株式会社みずほ銀行により組成されるシンジケート団 借入金額 : 30,200百万円 利率等 : 1.654%、 基準金利 (全銀協1ヶ月日本円TIBOR) +0.400% (金利スワップ契約の締結により1.664%で固定化)、基準金利 (全銀協1ヶ月日本円TIBOR) +0.450%、 1.749%、 基準金利 (全銀協1ヶ月日本円TIBOR) +0.450% (金利スワップ契約の締結により1.759%で固定化)、基準金利 (全銀協1ヶ月日本円TIBOR) +0.500% 利払期日 : 2025年9月30日を初回とし、その後元本返済期日までの毎月月末営業日及び元本返済期日 2025年9月30日を初回とし、その後元本返済期日までの毎年3月、6月、9月及び12月の月末営業日及び元本返済期日 返済方法 : 一括返済 借入方法 : 無担保・無保証 借入日 : 2025年8月27日 返済期日 : 2029年7月16日、2030年3月14日、2030年7月16日</p>	<p>該当事項はありません。</p>

前 期 (ご参考) (自 2025年1月1日) 至 2025年6月30日)	当 期 (自 2025年7月1日) 至 2025年12月31日)
<p>2. 資産の取得</p> <p>本投資法人は、以下に記載の国内ホテル10物件（取得価格総額34,284百万円）に係る信託受益権の取得を2025年8月25日付で決定しました。</p> <p>物件番号：D102 物件名称：伊良湖オーシャンリゾート</p> <p>取得日 : 2025年8月27日</p> <p>取得予定価格（注1）: 6,900百万円</p> <p>所在地 : 愛知県田原市</p> <p>建築時期 : 1968年5月</p> <p>資産の種類 : 信託受益権</p> <p>取得先 : 日暮里特定目的会社</p> <p>延床面積 : 17,449.59㎡</p> <p>総賃貸可能面積 : 17,449.59㎡</p> <p>物件番号：D103 物件名称：霧島国際ホテル</p> <p>取得日 : 2025年8月27日</p> <p>取得予定価格（注1）: 6,534百万円</p> <p>所在地 : 鹿児島県霧島市</p> <p>建築時期 : 1971年8月</p> <p>資産の種類 : 信託受益権</p> <p>取得先 : Heijo特定目的会社</p> <p>延床面積 : 21,321.88㎡</p> <p>総賃貸可能面積 : 21,321.88㎡</p> <p>物件番号：D104 物件名称：亀の井ホテル 鳥羽</p> <p>取得日 : 2025年8月27日</p> <p>取得予定価格（注1）: 4,732百万円</p> <p>所在地 : 三重県鳥羽市</p> <p>建築時期 : 1987年4月</p> <p>資産の種類 : 信託受益権</p> <p>取得先 : Yakushima特定目的会社</p> <p>延床面積 : 8,183.80㎡</p> <p>総賃貸可能面積 : 8,183.80㎡</p> <p>物件番号：D105 物件名称：亀の井ホテル 草津湯畑</p> <p>取得日 : 2025年8月27日</p> <p>取得予定価格（注1）: 4,682百万円</p> <p>所在地 : 群馬県吾妻郡</p> <p>建築時期 : 1986年10月</p> <p>資産の種類 : 信託受益権</p> <p>取得先 : 梅花特定目的会社</p> <p>延床面積 : 6,223.41㎡</p> <p>総賃貸可能面積 : 6,223.41㎡</p>	

前 期 (ご参考) (自 2025年1月1日 至 2025年6月30日)	当 期 (自 2025年7月1日 至 2025年12月31日)
物件番号：D106 物件名称：熱川オーシャンリゾート 取得日 : 2025年8月27日 取得予定価格 (注1): 4,187百万円 所在地 : 静岡県賀茂郡 建築時期 : 1997年3月 資産の種類 : 信託受益権 取得先 : 梅花特定目的会社 延床面積 : 8,453.14㎡ 総賃貸可能面積 : 8,453.14㎡	
物件番号：D107 物件名称：ホテルマイステイズ厚木 取得日 : 2025年8月27日 取得予定価格 (注1): 3,177百万円 所在地 : 神奈川県厚木市 建築時期 : 1996年7月 資産の種類 : 信託受益権 取得先 : 日暮里特定目的会社 延床面積 : 3,750.60㎡ 総賃貸可能面積 : 3,750.60㎡	
物件番号：D108 物件名称：亀の井ホテル 筑波山 取得日 : 2025年8月27日 取得予定価格 (注1): 2,999百万円 所在地 : 茨城県つくば市 建築時期 : 1972年8月 資産の種類 : 信託受益権 取得先 : Albula特定目的会社 延床面積 : 6,480.04㎡ 総賃貸可能面積 : 6,480.04㎡	
物件番号：D109 物件名称：亀の井ホテル 高知 取得日 : 2025年8月27日 取得予定価格 (注1): 446百万円 所在地 : 高知県吾川郡 建築時期 : 1997年3月 資産の種類 : 信託受益権 取得先 : Yakushima特定目的会社 延床面積 : 7,692.16㎡ 総賃貸可能面積 : 7,692.16㎡	

<p>前 期 (ご参考) (自 2025年1月1日 至 2025年6月30日)</p>	<p>当 期 (自 2025年7月1日 至 2025年12月31日)</p>
<p>物件番号：D110 物件名称：亀の井ホテル 知多美浜 取得日 : 2025年8月27日 取得予定価格 (注1): 372百万円 所在地 : 愛知県知多郡 建築時期 : 1977年5月 資産の種類 : 信託受益権 取得先 : Yakushima特定目的会社 延床面積 : 4,707.24㎡ 総賃貸可能面積 : 4,707.24㎡</p> <p>物件番号：D111 物件名称：亀の井ホテル 柳川 取得日 : 2025年8月27日 取得予定価格 (注1): 255百万円 所在地 : 福岡県柳川市 建築時期 : 1969年10月 資産の種類 : 信託受益権 取得先 : Yakushima特定目的会社 延床面積 : 6,071.61㎡ 総賃貸可能面積 : 6,071.61㎡</p> <p>(注1)「取得予定価格」は、各物件の信託受益権売買契約書に記載された売買価格を記載しています。なお、固定資産税及び都市計画税の精算分並びに消費税及び地方消費税を含みません。</p>	

[一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記]

前 期 (ご参考) (自 2025年1月1日) (至 2025年6月30日)	当 期 (自 2025年7月1日) (至 2025年12月31日)
該当事項はありません。	該当事項はありません。

VI. 金銭の分配に係る計算書

	前 期 (ご参考) (自 2025年1月1日 至 2025年6月30日)	当 期 (自 2025年7月1日 至 2025年12月31日)
I 当期末処分利益	22,976,459,537円	25,175,428,184円
II 分配金額 (投資口1口当たり分配金の額)	14,490,028,435円 (1,895円)	16,715,146,258円 (2,186円)
III 次期繰越利益又は次期繰越損失 (△)	8,486,431,102円	8,460,281,926円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第17条第1号に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益」の金額の90%に相当する金額を超えるものとしております。但し税務上の欠損金が発生した場合、又は欠損金の繰越控除により税務上の所得が発生しない場合は、本投資法人が合理的に決定する額としております。</p> <p>当期においては、当期純利益14,366,370,509円に前期繰越利益のうち123,657,926円を加えた14,490,028,435円を利益分配金として分配することとしました。</p>	<p>本投資法人の規約第17条第1号に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益」の金額の90%に相当する金額を超えるものとしております。但し税務上の欠損金が発生した場合、又は欠損金の繰越控除により税務上の所得が発生しない場合は、本投資法人が合理的に決定する額としております。</p> <p>当期においては、当期純利益16,688,997,082円に前期繰越利益のうち26,149,176円を加えた16,715,146,258円を利益分配金として分配することとしました。</p>

独立監査人の監査報告書

2026年2月26日

インヴィンシブル投資法人
役員会 御中

EY新日本有限責任監査法人
東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 金子 秀 嗣

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 海上 大 介

<計算書類等監査>

監査意見

当監査法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づき、インヴィンシブル投資法人の2025年7月1日から2025年12月31日までの第45期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査意見の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

当監査法人は、上記の計算書類等が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

その他の記載内容

その他の記載内容は、資産運用報告及びその附属明細書に含まれる情報のうち、監査意見の対象とした会計に関する部分以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監督役員の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の計算書類等に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

計算書類等の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と計算書類等又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類等を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類等を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業的前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

計算書類等の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。

- ・計算書類等の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。

- ・経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。

- ・経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業的前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業的前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。

- ・計算書類等の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

<報酬関連情報>

当監査法人及び当監査法人と同一のネットワークに属する者に対する、投資法人の監査証明業務に基づく報酬及び非監査業務に基づく報酬の額は、資産運用報告の「投資法人の概況」に含まれる「3 役員等に関する事項」に記載されている。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

(注) 上記の監査報告書の原本は本投資法人が別途保管しています。

Ⅷ. キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)

(単位：千円)

	前 期 (自 2025年1月1日 至 2025年6月30日)	当 期 (自 2025年7月1日 至 2025年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	14,366,975	16,689,602
減価償却費	5,172,471	5,672,219
固定資産圧縮損	99,854	—
投資法人債発行費償却	18,090	18,390
融資関連費用	602,080	659,891
信託預り敷金及び保証金償却額	△489	△691
受取利息	△31,377	△51,753
支払利息	1,832,451	2,031,736
為替差損益 (△は益)	88	△89
デリバティブ損益 (△は益)	△67,845	67,873
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△214,541	△1,546,793
預け金の増減額 (△は増加)	△319,731	△362,289
未収還付法人税等の増減額 (△は増加)	△4,270	△3,120
未収消費税等の増減額 (△は増加)	2,426,309	△999,948
営業未払金の増減額 (△は減少)	△111,512	72,124
未払消費税等の増減額 (△は減少)	1,409,971	△1,409,971
未払費用の増減額 (△は減少)	50,019	17,946
前受金の増減額 (△は減少)	△365,521	881,901
預り金の増減額 (△は減少)	△92,528	5,179
その他	△120,164	84,648
小計	24,650,329	21,826,856
利息の受取額	31,377	51,753
利息の支払額	△1,840,670	△2,013,863
法人税等の支払額	△605	△605
営業活動によるキャッシュ・フロー	22,840,431	19,864,140
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△1,260,074	△1,065,534
信託有形固定資産の取得による支出	△3,576,196	△37,269,914
信託無形固定資産の取得による支出	—	△129,647
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△51,156	△27,524
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	53,473	36,729
その他	△204,680	△3,224
投資活動によるキャッシュ・フロー	△5,038,634	△38,459,115
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の返済による支出	△3,425,000	—
長期借入れによる収入	26,244,000	43,237,000
長期借入金の返済による支出	△27,562,000	△13,037,000
融資関連費用の支払額	△382,691	△520,787
利益分配金の支払額	△15,154,760	△14,489,181
財務活動によるキャッシュ・フロー	△20,280,451	15,190,031
現金及び現金同等物に係る換算差額	△88	89
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△2,478,742	△3,404,854
現金及び現金同等物の期首残高	45,283,691	42,804,948
現金及び現金同等物の期末残高	※1 42,804,948	39,400,094

(注) キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号、その後の改正を含みます。)に基づき作成し、参考情報として添付しています。このキャッシュ・フロー計算書は、投信法第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象でないため、会計監査人の監査は受けていません。

[重要な会計方針に係る事項に関する注記] (参考情報)

期 別	前 期 (自 2025年1月1日 至 2025年6月30日)	当 期 (自 2025年7月1日 至 2025年12月31日)
項 目 キャッシュ・フロー計算書における 資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における 資金（現金及び現金同等物）は、手許 現金及び信託現金、随時引き出し可能 な預金及び信託預金並びに容易に換金 可能であり、かつ、価値の変動につい て僅少なリスクしか負わない取得日か ら3ヶ月以内に償還期限の到来する短 期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における 資金（現金及び現金同等物）は、手許 現金及び信託現金、随時引き出し可能 な預金及び信託預金並びに容易に換金 可能であり、かつ、価値の変動につい て僅少なリスクしか負わない取得日か ら3ヶ月以内に償還期限の到来する短 期投資からなっています。

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記事項] (参考情報)

期 別	前 期 (自 2025年1月1日 至 2025年6月30日)	当 期 (自 2025年7月1日 至 2025年12月31日)
項 目	(2025年6月30日現在) (単位：千円)	(2025年12月31日現在) (単位：千円)
※1. 現金及び現金同等物の期末残 高と貸借対照表に掲記されて いる科目の金額との関係	現金及び預金 29,949,793 信託現金及び信託預金 12,855,155 現金及び現金同等物 42,804,948	現金及び預金 24,637,567 信託現金及び信託預金 14,762,526 現金及び現金同等物 39,400,094

市区町村から通知されたマイナンバーは、投資口の税務関係のお手続きが必要となります。
このため、投資主様から、お取引の証券会社等へマイナンバーをお届出いただく必要がございます。

投資口関係業務におけるマイナンバーの利用

法令に定められたとおり、支払調書には投資主様のマイナンバーを記載し、税務署へ提出いたします。

主な支払調書 * 分配金に関する支払調書

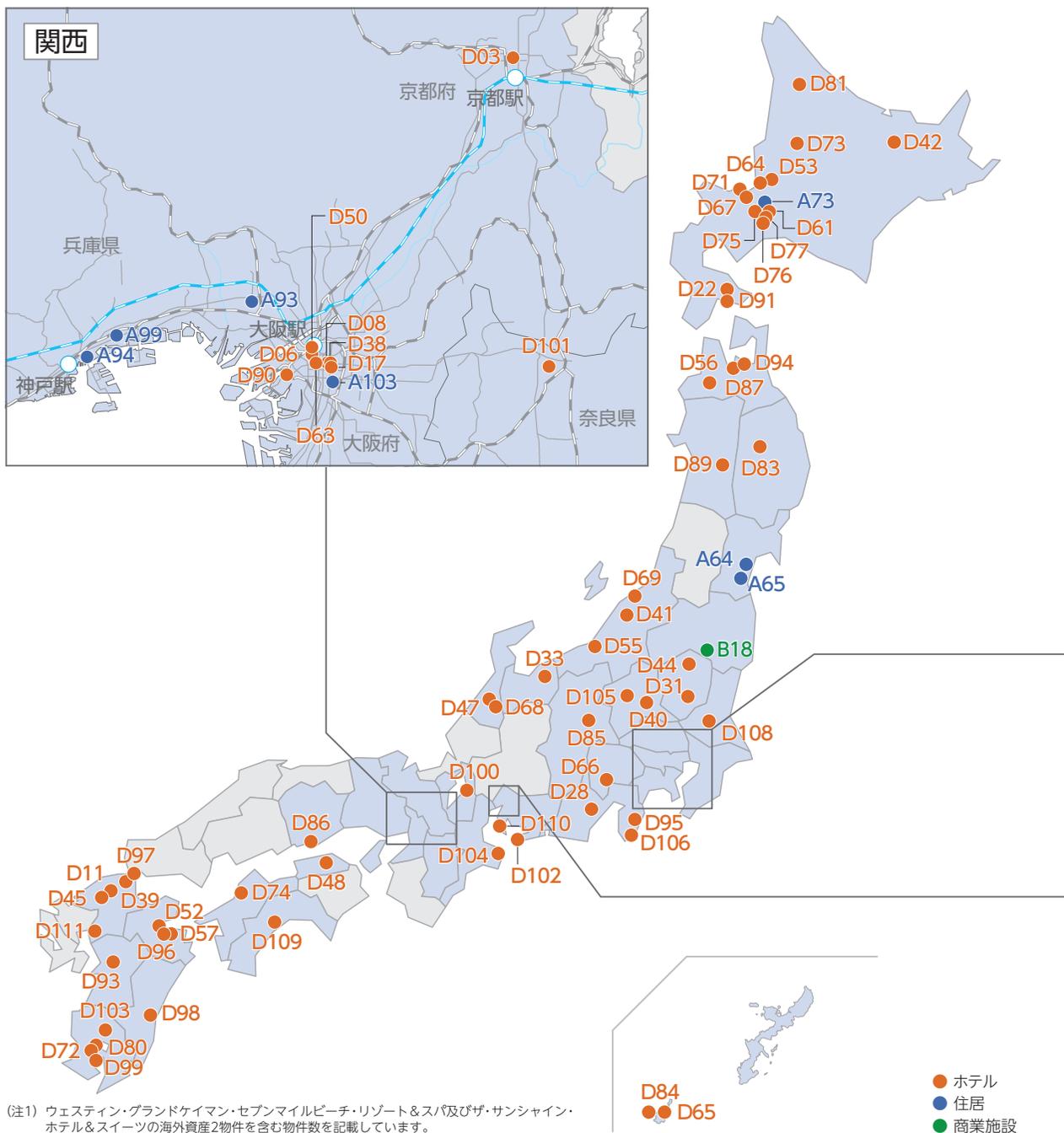
マイナンバーの利用範囲には投資口の税務関係手続きも含まれます。投資主様はお取引の証券会社等へマイナンバーをお届出ください。

マイナンバーのお届出に関するお問い合わせ先

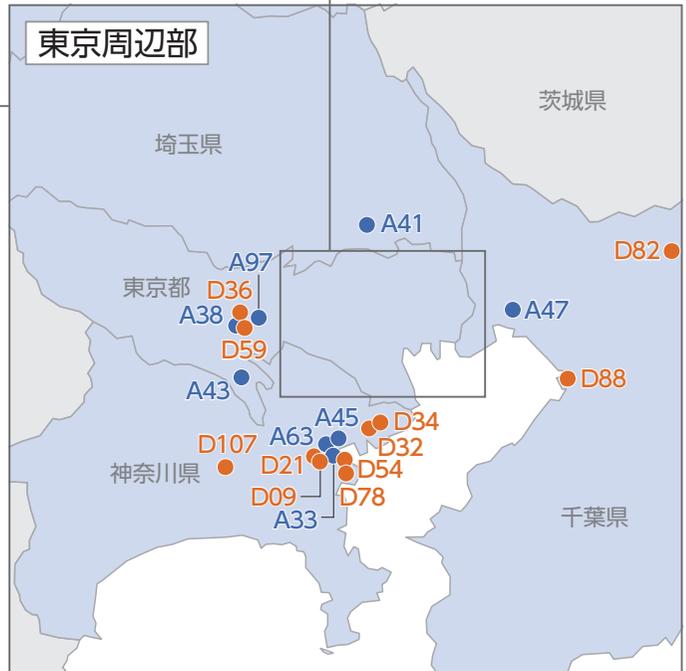
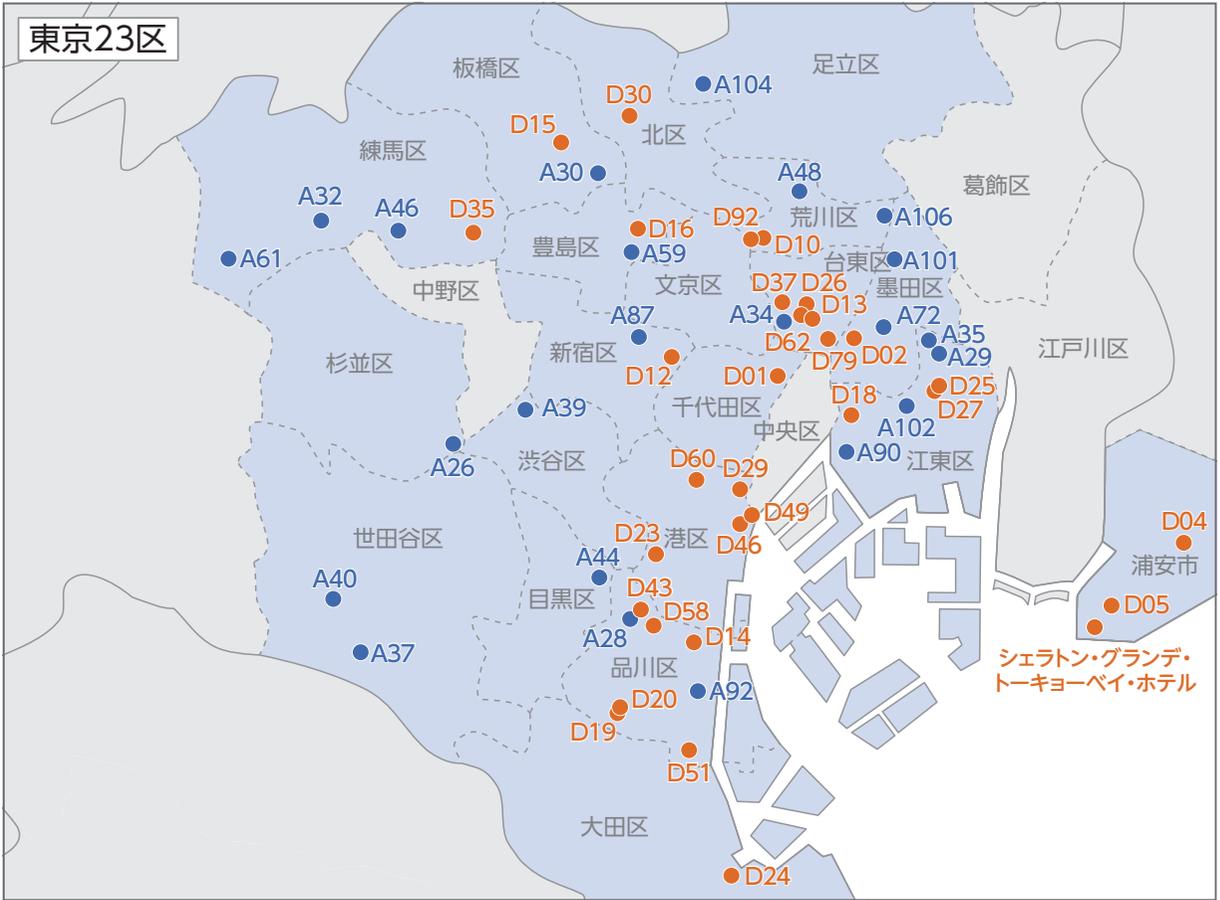
- 証券口座にて投資口を管理されている投資主様
お取引の証券会社までお問い合わせください。
- 証券会社とお取引がない投資主様
下記フリーダイヤルまでお問い合わせください。
三井住友信託銀行 証券代行部
フリーダイヤル 0120-782-031

国内ポートフォリオマップ (2026年2月末時点)

物件数(注1)	ホテル(注1)	住居	その他
156物件	114物件	41物件	1物件

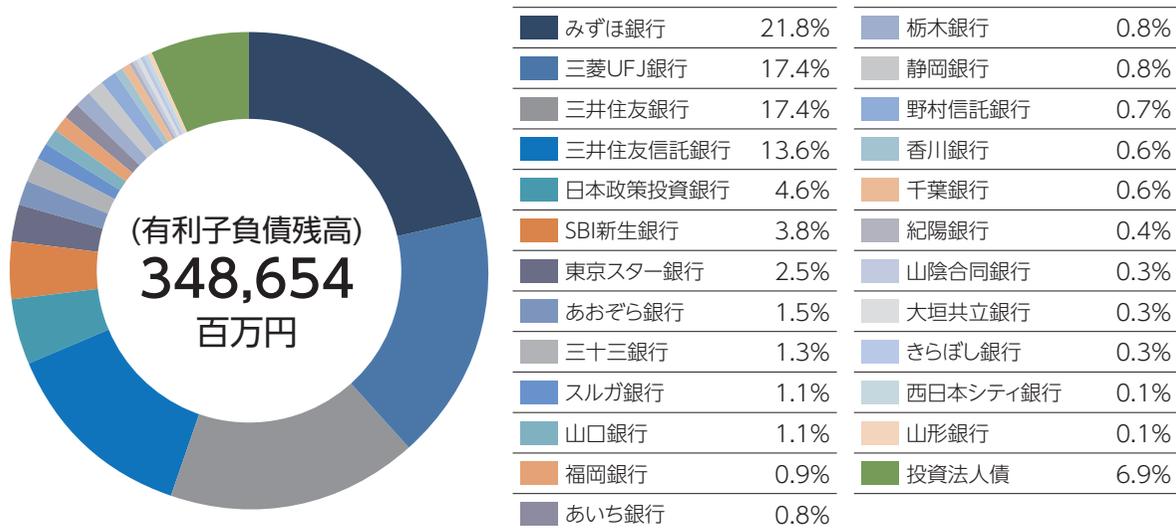


(注1) ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ及びザ・サンシャイン・ホテル&スイーツの海外資産2物件を含む物件数を記載しています。
 (注2) 各物件番号に該当する物件及びその概要については、21~24ページをご参照ください。



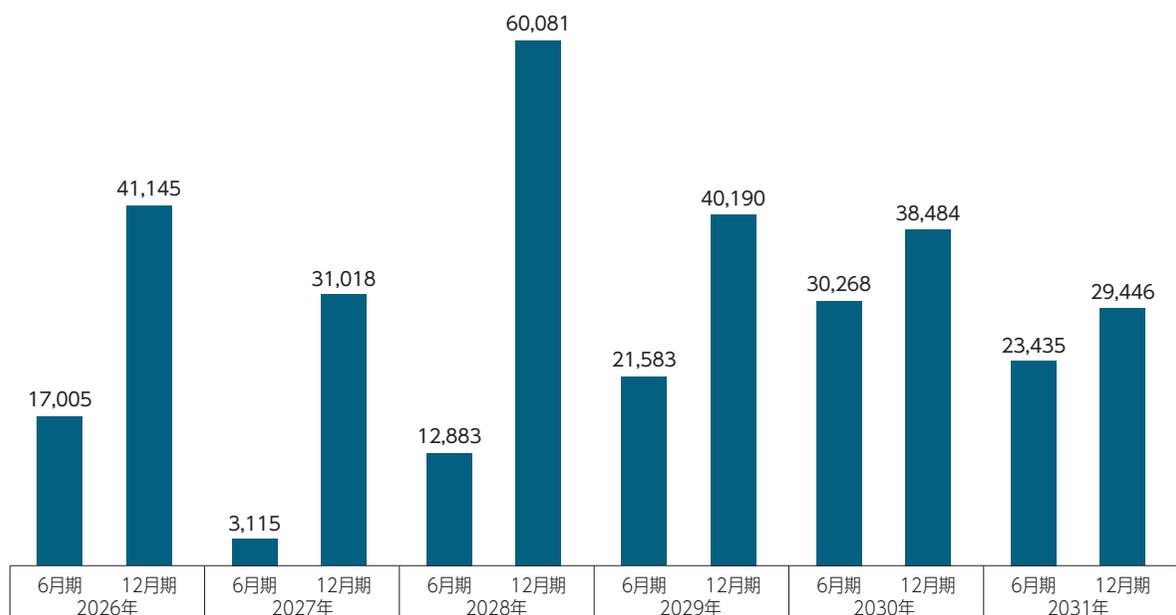
当期は、金利上昇リスクに備えるべく、2025年8月27日の物件取得に伴う新規借入の約6割を固定実行した借入れのうち約2割をグリーンローンで調達し、サステナビリティ向上のための取組みを今後も、有利子負債の返済期限の分散を進め、適切な平均借入期間、平均有利子負債残存年数及び

■ レンダーフォーメーション (2026年2月26日時点)



■ 有利子負債返済期限 (2026年2月26日時点)

(百万円)

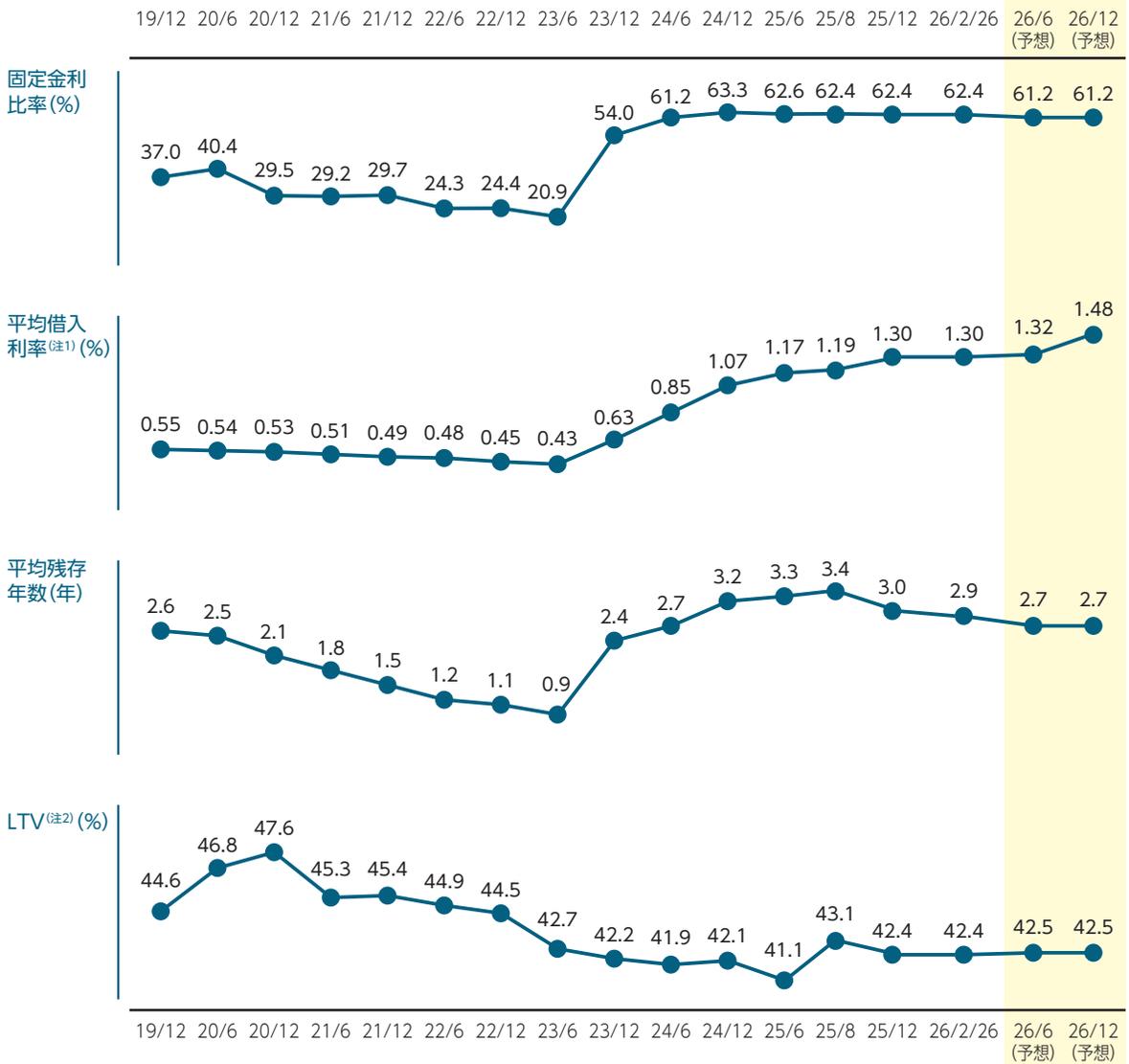


(注1) 平均借入利率は、各個別の借入れに係る各時点の借入残高に各時点の適用利率を乗じたものの合計を各時点の合計借入残高で除して算出しています。
 (注2) 期末のLTV(鑑定評価額ベース) = 期末有利子負債残高(消費税還付対応借入金を除く) ÷ 期末鑑定評価額合計により算出しています。なお、シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルを裏付不動産とする特定目的会社の優先出資証券については、鑑定評価額が存在しないため、取得後の期間に係るLTVは、当該優先出資証券

金利で実施し、従前からの約6割をめぐとする固定金利比率の水準を維持しました。また、当期に推進しました。

固定金利比率を維持し、金利上昇リスクの低減を図っていきます。

■ 各種指標

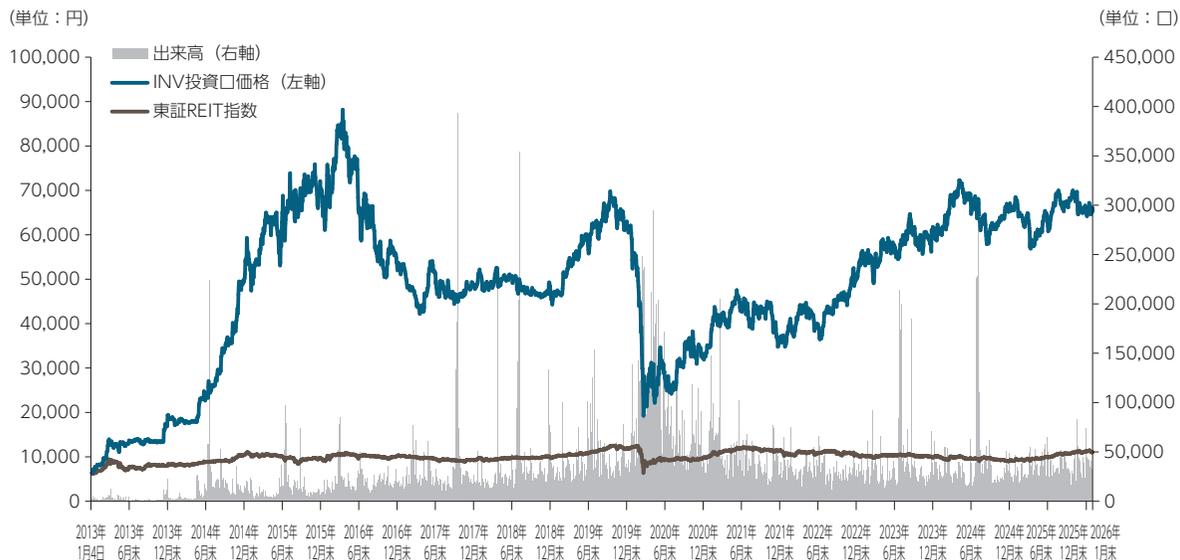


■ 格付

格付機関	格付対象	格付	見通し
JCR	長期発行体格付	A+	ポジティブ

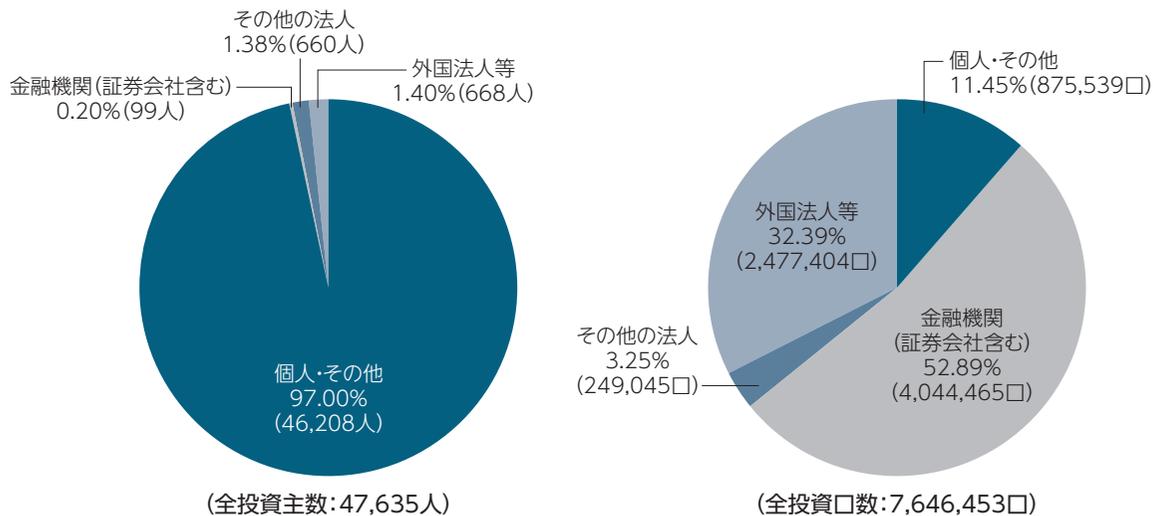
に係るINVの出資額（2026年3月27日に予定している優先出資証券に係る出資金の一部償還後は償還後の出資金額）を鑑定評価額として算出しています。また、海外不動産については、各期末鑑定評価額を、それぞれ、2018年7月26日に締結した為替予約契約（2018年9月26日付で実行済み）に基づく米ドルと日本円の為替予約レートである1米ドル=110.45円で邦貨換算した金額により算出しています。

投資口価格の推移



(注1) 投資口価格については、東京証券取引所の終値を表しています。東証REIT指数は、2013年1月4日の東証REIT指数終値を同日の本投資法人価格終値と同数値と仮定して同日以降の推移を記載しています。

投資口の保有状況 (2025年12月末時点)



(注1) 比率は小数点以下第3位を切り捨てているため、合計が100%にならないことがあります。

年間スケジュール



投資主インフォメーション

投資主メモ

投資主名簿等管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
特別口座の 口座管理機関	<旧東京グロースリート投資法人の投資主様> 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 <旧エルシーピー投資法人の投資主様> 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
郵便物送付先 (電話照会先)	〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 電話番号 0120-782-031 (フリーダイヤル) 取次事務は、三井住友信託銀行株式会社の本店及び全国各支店で行っております。

住所等の変更手続きについて

住所、氏名、届出印などの変更は、お取引証券会社等（金融商品取引業者）にお申し出ください。
なお、証券会社に口座がないため特別口座で管理されている投資主様は、下記の特別口座の口座管理機関へご連絡ください。

- <合併前の本投資法人（旧東京グロースリート投資法人）の投資主様>
三菱UFJ信託銀行株式会社 電話番号 0120-255-100 (フリーダイヤル)
- <合併前の旧エルシーピー投資法人の投資主様>
三井住友信託銀行株式会社 電話番号 0120-782-031 (フリーダイヤル)

分配金について

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行又は郵便局の貯金窓口にお持ちいただくことでお受け取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、三井住友信託銀行株式会社 証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受け取りください。

(銀行振込について)

今後の分配金に関して銀行振込のご指定などのお手続きをご希望の方は、お取引証券会社等（金融商品取引業者）にお申し出ください。

(注1) 分配金はお支払開始日より3年以内にお受け取りください。
お支払開始日より満3年が経過すると本投資法人規約の規定に基づきお支払いができなくなりますので、ご注意ください。

お知らせ

(分配金の支払いに関する通知書について)

租税特別措置法の2008年改正（2008年4月30日法律第23号）により、2009年1月以降にお支払いする分配金について投資主様あてに分配金額や源泉徴収税額等を記載した「支払通知書」を送付することが義務づけられました。分配金領収証にてお受け取りの投資主様には分配金をお支払いする都度「支払通知書」を送付いたしますのでご覧ください。口座振込を指定されている投資主様は分配金支払いの際送付している「分配金計算書」が「支払通知書」となります。

(投資主様の住所・氏名に使用する文字について)

投資証券の電子化に伴い、投資主様の住所・氏名の文字に、株式会社証券保管振替機構（ほふり）が振替制度で指定していない漢字等が含まれている場合には、その全部又は一部をほふりが指定した文字又はカタカナに変換して、投資主名簿にご登録いたします。このため、投資主様への送付物のあて先が、ほふりが指定した文字に置き換えられる場合がありますのでご了承ください。投資主様の住所・氏名として登録されている文字については、お取引証券会社等にお問い合わせください。

お問い合わせ

インヴィンシブル投資法人に関するお問い合わせ先は以下のとおりです。
資産運用会社：コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社
電話番号：03-5411-2731 (代表)
受付時間：平日 9:00~17:00

Invincible

Investment Corporation

第45期決算 個人投資主様向け決算説明会のご案内

予約不要・参加無料

	東京開催	大阪開催
日程	2026年4月20日(月) 11:00-12:00(受付開始10:30)	2026年4月21日(火) 10:30-11:30(受付開始10:00)
会場	アートホテル日暮里ラングウッド 2階「朱鷺」	大阪梅田ツインタワーズ・ノース 26階貸会議室
アクセス	JR日暮里駅 南改札口より徒歩1分 	阪急大阪梅田駅(3階改札口)・ JR大阪駅(御堂筋南口)より 徒歩5分 

備考

- お土産のご用意はございません。何卒ご理解くださいますようお願い申し上げます。
- 想定を超えるご参加をいただいた場合にはお席・資料のご用意ができない可能性がございます。予めご了承ください。
- 駐車場等のご用意はございませんので公共交通機関をご利用ください。
- 自然災害その他の不可抗力により説明会の運営に変更が生じる場合には、本投資法人ホームページでお知らせいたします。ご来場の際は、事前にご確認ください。よろしくお願いいたします。