







Invjncible

Investment Corporation

TSE Code: 8963







33

I. 本投資	登法人運用状況サマリー		
I-1.	2023年の主な成果・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	2	
I-2.	1口当たり分配金の推移・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	3	
II. 外部成	徒		
II-1.	外部成長の実績・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	4	
II-2.	ポートフォリオの推移・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	5	
II-3.	ホテルポートフォリオの推移・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	6	
II-4.	国内ポートフォリオマップ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	7	
II-5.	2023年8月取得物件サマリー・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	8	
II-6.	取得物件のご紹介・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	9	
皿. ホテル	運営状況と市場環境		
Ⅲ-1.	国内75ホテルのKPI実績と予想・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	15	
Ⅲ-2 .	2019年同月比の延べ宿泊者数の推移・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	16	
Ⅲ-3 .	インバウンド市場の動向・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	17	
Ⅲ-4 .	国内ホテル物件の所在地図・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	18	
Ⅲ-5.	ケイマン2ホテルのKPI実績と予想・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	19	
Ⅳ. 住居選	国用状況 ······	20	
V. 財務の状況 · · · · · · · · · · · · · · · · · · ·			
VI. ESGに関する取り組み · · · · 2			
Ⅷ. 投資主	三優待について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	23	

Appe	endix	
1.	国内ポートフォリオマップ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	25
2.	ポートフォリオ一覧・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	26
3.	鑑定評価額と1口当たりNAVの推移・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	31
4.	国別訪日外国人の状況・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	32

I.本投資法人運用状況サマリー

I-1.2023年の主な成果

Invsncible Investment Corporation

◆ 2023年の主な成果

- 1 2023年の年間1口当たり分配金は前年比206.3%増の3,057円(予想)を見込む (→P3)
- コロナ禍前の水準に迫る
- 2 4年ぶりの公募増資を通じて、ポートフォリオ最大の旗艦物件となる「フサキビーチリゾートホテル&ヴィラズ」をはじめとする国内リゾートタイプホテルや、インバウンド需要等により成長の継続が期待される宿泊特化型ホテルの合計6物件(取得価格合計572億円)を取得(→P5~14)
- 高度に分散されたJ-REIT最大 のホテルポートフォリオをさらに 拡大・分散

- 3 借入期間の長期化を実現するとともに、本投資法人初となるグリーン ボンド(合計35億円)を発行(→P21)
- 資金調達手段の多様化、 平均有利子負債返済期間の長期 化及び返済期限のさらなる分散 化を実現

◆ 主なイベント(前回の投資主総会~本投資主総会)

(2022年12月20日) 前回の投資主総会 2022年12月期 決算発表

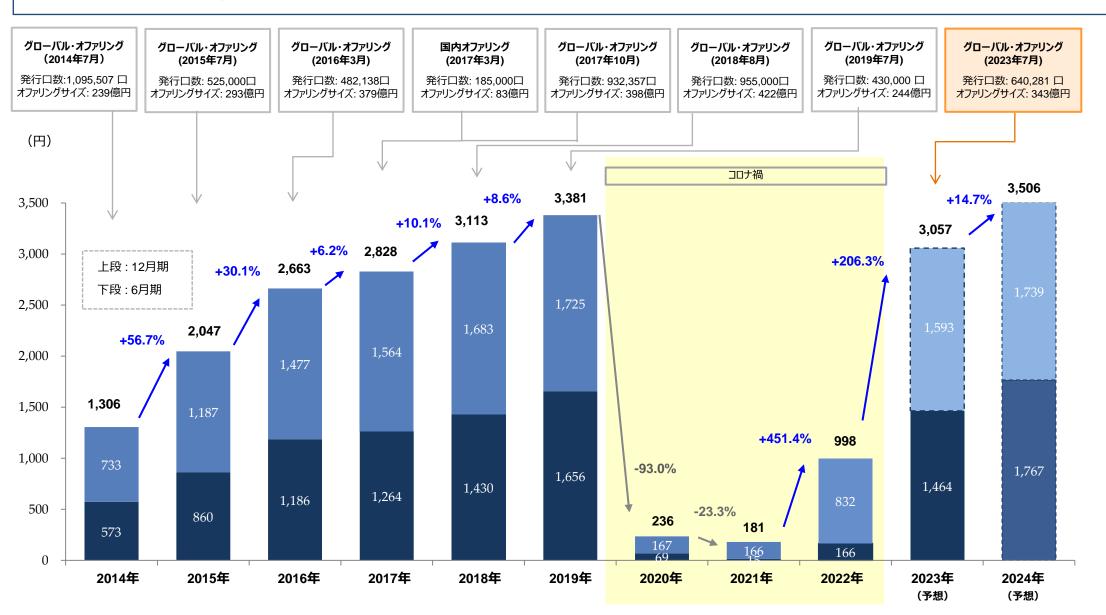
2023年6月期 決算発表

宿泊特化型 3物件

(本日) 本投資主総会

2023年 (12月14日) (9月21日) (5月25日) (7月19日) (5月8日) グリーンボンド グリーンボンド 投資法人債 公募增資発表 新型コロナウイルス感染症が 発行 5類感染症に移行 発行 発行 (18億円) (17億円) (合計62億円) ホテル6物件を取得 (8月1日) リゾートタイプ 3物件

- 2023年6月期分配金は1,464円(前年同期比+781.9%)を達成、2023年12月期分配金は1,593円(前年同期比+91.5%)を予想
- 2023年年間分配金は3,057円(前年比+206.3%)の着地見込みで、コロナ禍は収束したと考える
- 2024年年間分配金は3,506円(前年比+14.7%)、2019年比+3.7%。ホテル投資開始後、最高となる分配金を予想



II. 外部成長 II-1. 外部成長の実績

Invincible
Investment Corporation

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

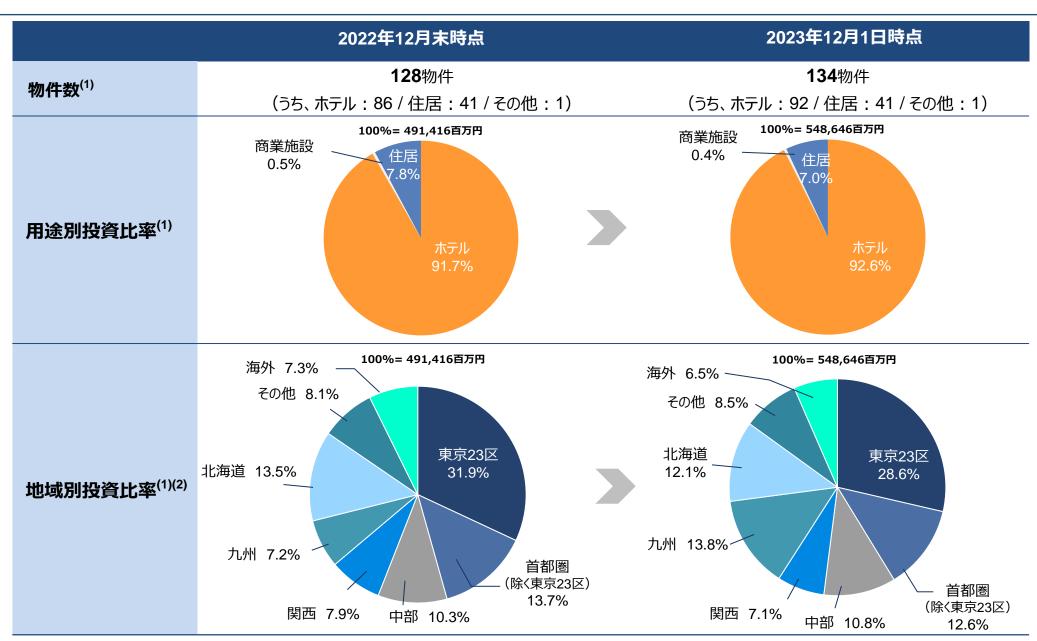


注1) 2023年11月30日時点

全対象期間の末日時点における取得価格に基づきます。2017年以降は、シェラトン・グランデ・トーキューベ・ホテルに係る特定目的会社優先出資証券におけるINVの出資金額を含みます。また、ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リソート&スパ及びサンシャイン・スイーツ・リゾートの海外資産2物件(「本海外ホテル」)については、「2018年」は本海外ホテルに係るLeasehold等を果付不動産していて実施ウィマン諸島の特別目的会社(以下了資産保有SPC」といます。)の匿名組合出資持分にかるINVの出資金額を、「2019年」以降は、資産保有SPCかる本海外ホテルに係るLeasehold等を乗継した2019年5月9日(ケイマン諸島の特別目的会社(以下了資産保有SPC」といます。)の匿名組合出資持分にかる「おい年の場合者がしていて実施ウィマン諸島の特別目的会社(以下了資産保有SPC」といます。)の匿名組合出資持分にある「おい年の場合者がしていて実施の特別目の会社(以下で表す)といます。

¹日以待回格とい、2016年7月20日に時紀した局質予約契約(2016年9月20日)で美行済の)に基づ木下ルと日本日 主3) 優先出資証券及び匿名組合出資については、各裏付資産をそれぞれ1物件とし、当該資産の用途に基づき分類しています。

2023年8月の公募増資に伴う新規物件取得により、更にホテルにフォーカスしながらバランスの取れた地域分散が進展



⁽注1) 優先出資証券及び匿名組合出資については、各裏付資産をそれぞれ1物件としています。

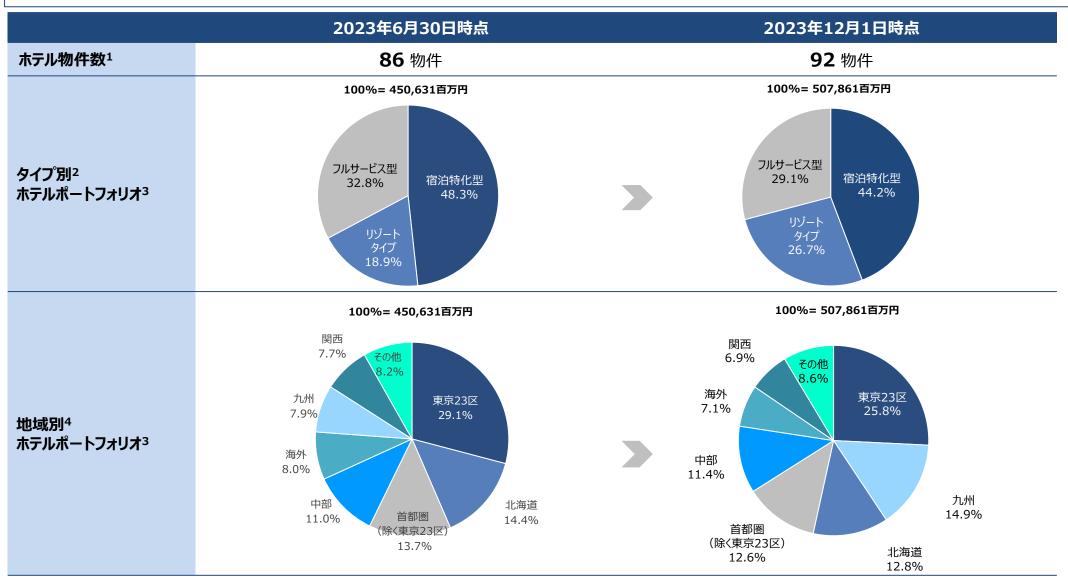
⁽注2) 取得価格に基づき算出しています。「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」に係る特定目的会社優先出資証券については、本投資法人の出資金額を取得価格として算出しています。本海外ホテルについては、本投資法人が匿名組合契約の合意解約に伴う現物配当により本海外ホテルに係るLeasehold等を資産保有SPCより承継した2019年5月9日(ケイマン諸島の現地時間。日本時間では2019年5月10日)時点の各本海外ホテルのLeasehold等の帳簿価額を1米ドル=110.45円で邦貨換算した金額を取得価格として算出しています。なお、優先出資証券及び匿名組合出資については、各裏付資産のホテルタイプ及び所在地に基づき区分しています。

⁽注3) 各エリアは以下のように定義しています。 首都圏(除く東京23区): 東京都(東京23区を除く)、神奈川県、千葉県及び埼玉県/関西: 大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、和歌山県及び奈良県/中部: 愛知県、岐阜県、三重県、静岡県、長野県、山梨県、新潟県、富山県、石川県及び福井県/九州: 福岡県、熊本県、鹿児島県、長崎県、大分県、宮崎県、佐賀県及び沖縄県

II-3. ホテルポートフォリオの推移



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



⁽注1) 優先出資証券及び匿名組合出資については、各裏付資産をそれぞれ1物件としています。

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

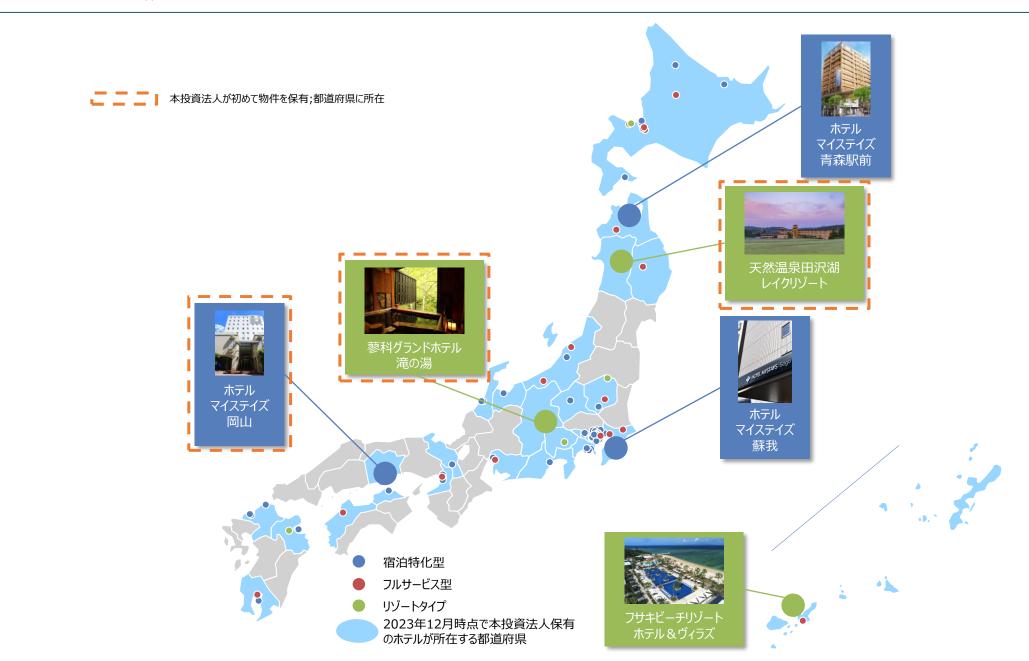
⁽注2) 「フルサービス型ホテル」とは、原則として朝・昼・晩の三食を提供する(予約による提供を含みます。)レストランと宴会等に使用できる会議室の両方を保有するホテルをいいます。「宿泊特化型ホテル」とは、「フルサービス型ホテル」とは、原則として朝・野・吹の三食を提供する(予約による提供を含みます。)レストランと宴会等に使用できる会議室の両方を保有するホテルをいい、フルサービス型とで、「アルサービス型ホテル」に参加しています。「リゾートタイプホテル」にも対しています。また、「リゾートタイプホテル」に該当する「アルサービス型ホテル」は「リゾートタイプホテル」に対対しています。また、「リゾートタイプホテル」に該当する「宿泊特化型ホテル」は「リゾートタイプホテル」に対対しています。以下本書において同じてす。

⁽注3) 取得価格に基づき算出しています。「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」に係る特定目的会社優先出資証券については、本投資法人の出資金額を取得価格として算出しています。本海外ホテルについては、本投資法人が匿名組合契約の合意解約に伴う現物配当により本海外ホテルに係るLeasehold等を資産保有SPCより承継した2019年5月9日(ケイマン諸島の現地時間。日本時間では2019年5月10日)時点の各本海外ホテルのLeasehold等の帳簿価額を1米ドル=110.45円で邦貨換算した金額を取得価格として算出しています。なお、優先出資証券及び匿名組合出資については、各裏付資産のホテルタイプ及び所在地に基づき区分しています。

⁽注4) 各エリアは以下のように定義しています。以下本書において同じです。
(注4) 名エリアは以下のように定義しています。以下本書において同じです。
(注5) 名エリアは以下のようにで義しています。以下本書において同じです。

II-4. 国内ホテルポートフォリオマップ

- 宿泊特化型、フルサービス型、リゾートタイプの3ホテルタイプがバランス良く保有され、地域分散していることがポートフォリオの収益安定に寄与
- 今までINVがホテルを保有していなかった秋田県、長野県、岡山県にも新たに物件を取得



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

物件名	所在	ホテルタイプ	客室数(室)	取得価格¹ (百万円)	鑑定評価額² (百万円)	2023年平準 化NOI³ (償却前) (百万円)	2023年平準 化NOI利回り³ (償却前)
MHM運営ホテル							
フサキビーチリゾートホテル&ヴィラズ	沖縄県石垣市	リゾートタイプ	398	40,293	40,700	2,303	5.7%
蓼科グランドホテル滝の湯	長野県茅野市	リゾートタイプ	160	8,365	8,450	581	6.9%
ホテルマイステイズ岡山	岡山県岡山市	宿泊特化型	145	2,613	2,640	136	5.2%
ホテルマイステイズ青森駅前	青森県青森市	宿泊特化型	132	2,445	2,470	172	7.1%
ホテルマイステイズ蘇我	千葉県千葉市	宿泊特化型	112	2,039	2,060	121	6.0%
天然温泉田沢湖レイクリゾート	秋田県仙北市	リゾートタイプ	80	1,475	1,490	114	7.7%
合計 / 平均			1,027	57,230	57,810	3,429	6.0%4



フサキビーチリゾートホテル&ヴィラズ



蓼科グランドホテル滝の湯



ホテルマイステイズ岡山



ホテルマイステイズ 青森駅前



ホテルマイステイズ 蘇我



天然温泉田沢湖レイクリゾート

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

注2) 2023年6月1日時点。

注3) 2023年平準(KNOT利回りは、取得決定時に算定した2023年1月から5月の実績値及び2023年6月から12月の予想値に基づ、平準化NOIを取得価格で除して算出しています。INVによる取得前の期間の実績は、売主から提供を受けた実績を基に、INVが保有していたと仮定して信託報酬及び保険料の調整を加えた数値を用いて算出しています。なお、会計上の取扱いの差異に基づ、調整など算出時期によっては把握困難な場合があるため、当該調整に伴い実績値に差異が生じる場合があります。

⁽注4) 加重平均値を記載しています。

II-6. 取得物件のご紹介① (2023年8月取得)



フサキビーチリゾートホテル&ヴィラズ

- 沖縄県の石垣島に所在する客室数398室のリゾートホテル
- 敷地面積10.8ヘクタールを誇る日本有数のビーチリゾート
- 新石垣空港から車で約25分、羽田空港から約4時間1の良好なアクセス
- 大規模な増改築工事により、様々なタイプの客室や充実した施設に加え、 年間を通じて各種アクティビティを楽しめる、広々としたプライベート感 溢れるリゾートホテルへとリニューアル

所在地	沖縄県石垣市字新川冨崎1625番6他60筆
竣工年	建物の19.6% ² : 2014年以前 建物の80.4% ² : 2015年以降
客室数	398室 うち260室は2015年以降に新設 ノースウィング(151室)は2019年、 サウスウィング(65室)は2020年にオープン
延床面積(m²)	23,573.57
敷地面積(m²)	108,968.39(借地部分を含む)
運営会社	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント
レストラン&バー	7店舗(レストラン:5店舗、バー:2店舗)
ミーティングスペース(m²)	239
ショップ	ダイビングショップ、ギフトショップ、雑貨ショップ
スパ	新規オープン「フサキスパ」(4施術室)
駐車場	299台
施設・アクティビティ	ビーチフロント、3つの屋外プール、 キッズウォーターパーク、マリンスポーツ施設、 ウェルネスセンター、屋内プール、大浴場&サウナ、 キッズアクティビティ・プログラム、ベビー&キッズルーム











ホテルKPI(鑑定評価ベース)3

客室稼働率	ADR	RevPAR	NOI
82.0%	41,500円	34,030円	2,252百万円

⁽注1) 「羽田空港から約4時間」は、羽田空港から新石垣空港まで飛行機で3時間、新石垣空港からフサキリソートまで車で25分(チェックイン及び手荷物受取時間を除きます。)を合計しています。以下同じです。

⁽注2) 延床面積に基づいて算出しています。

⁽注3) 「ホテルKPI(鑑定評価ペース)」は、各物件の2023年6月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載の指標を記載しています。「ホテルKPI(鑑定評価書ペース)」は一定の前提条件の下に各鑑定評価機関が査定した平年度における想定指標であり、将来においてその達成が保証されるものではなく、実際は大きく変動する可能性があります。

II-6. 取得物件のご紹介②(2023年8月取得)



蓼科グランドホテル滝の湯

- 東京及び名古屋のいずれからも車又は電車で約3時間の距離に位置し、 豊かな自然と温泉を満喫できるリゾートホテル
- 周辺にはゴルフ、スキー、ハイキング等の季節を問わず楽しめるスポットが 豊富にあり、中でも「ビーナスライン」は全国屈指の絶景ドライブルート

リゾートタイプ

卓球場

ホテルタイプ

11.2702 12		
所在地	長野県茅野市北山字南山栗平3リ三室大萱 迄4035番187他16筆	
アクセス	JR茅野駅(中央本線)から車で約25分 シャトルバスあり(要予約)	
竣工年	1966年 ¹	
リノベーション時期	2020年1月-4月、2022年1月-5月	
客室数	160室	
延床面積(m ²)	20,577.41	
敷地面積(m²)	123,283.04(借地部分を含む)	
地図	競力館 カルカ 田田 カープウェイ を	
レストラン&バー	3店舗(レストラン:2店舗、バー:1店舗)	
温泉施設	3施設	
ミーティングスペース(m²)	718	
ショップ	ギフトショップ	
スパ	スパ施設(施術ベッド2台) マッサージ施設(施術ベッド5台)	
駐車場	約200台	
施設・アクティビティ	サウナ、ラウンジエリア、リラックスエリア、 キッズプレイエリア、カラオケルーム、ゲームセン ター、	





■ ホテルKPI(鑑定評価ベース)²

客室稼働率	ADR	RevPAR	NOI
82.3%	27,000円	22,221円	600百万円

⁽注1) 敷地内に所在する8棟の建物のうち、代表的な建物について記載しています。

⁽注2) 「ホテルKPI(鑑定評価ペース)」は、各物件の2023年6月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載の指標を記載しています。「ホテルKPI(鑑定評価書ペース)」は一定の前提条件の下に各鑑定評価機関が査定した平年度における想定指標であり、将来においてその達成が保証されるものではなく、実際は大きく変動する可能性があります。



ホテルマイステイズ岡山

- JR・新幹線岡山駅から徒歩約7分、岡山県庁舎や表町商店 街の近くに位置し、ビジネス・観光目的双方の宿泊客に対応 できるホテル
- 1階に新しくオープンしたレストラン「Haré Baré Burger(ハレバレバーガー)」では、ビュッフェ形式の朝食のほか、ランチ、ディナーも提供
- 「緑の回廊」として整備された全長2.4kmの西川緑道公園に面して立地

ホテルタイプ	宿泊特化型
所在地	岡山県岡山市北区本町9番16号
アクセス	JR岡山駅(山陽新幹線他)から徒歩約7分 岡山ICから車で約15分 岡山空港から車で約30分
竣工年	1986年
リノベーション時期	2021年8月-10月
客室数	145室
延床面積(m ²)	3,023.27
敷地面積(m²)	768.63

地図



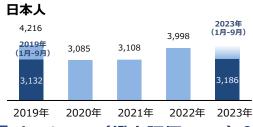


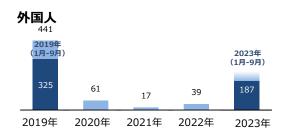






■ 岡山県の宿泊者数推移¹(手人)





■ ホテルKPI (鑑定評価ベース)²

客室稼働率	E稼働率 ADR RevPAR		NOI
88.0%	7,600円	6,688円	152百万円

⁽注1) 出所:国土交通省の公表資料に基づき本資産運用会社が作成

⁽注2) 「ホテルKPI(鑑定評価ペース)」は、各物件の2023年6月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載の指標を記載しています。「ホテルKPI(鑑定評価書ペース)」は一定の前提条件の下に各鑑定評価機関が査定した平年度における想定指標であり、将来においてその達成が保証されるものではなく、実際は大きく変動する可能性があります。

ホテルマイステイズ青森駅前

- JR青森駅から徒歩約5分、駅東側エリアの中心部に所在。 市内随一の商業エリアへのアクセスも良好なホテル
- 毎年8月に開催される、日本のねぶた祭りとしては最大級の 「青森ねぶた祭り」のねぶた山車が通るコースで有名な「新町 通り」に面するホテル
- 3名用の部屋も揃えており、国内外の宿泊客のニーズに対応

宿泊特化型

青森県青森市新町一丁目8番6号

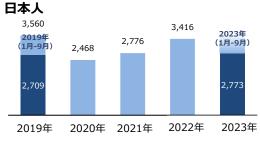
// II U	
アクセス	JR青森駅(奥羽本線他)から徒歩約5分 青森中央ICから車で約15分 青森空港からバスで約30分
竣工年	2007年
リノベーション時期	2019年5月-12月
客室数	132室
延床面積(m²)	3,963.86
敷地面積(m²)	654.43(借地部分を含む)
地図	高森港 国際クルーズターミナル A-FACTORY







■ 青森県の宿泊者数推移¹(千人)



外国人338 2019年 (1月-9月) 220 74 13 29 143 2019年 2020年 2021年 2022年 2023年

■ ホテルKPI(鑑定評価ベース)²

客室稼働率	ADR	RevPAR	NOI
82.1%	9,441円	7,754円	157百万円

ホテルタイプ

所在地

⁽注1) 出所:国土交通省の公表資料に基づき本資産運用会社が作成



ホテルマイステイズ蘇我

- 近隣の総合病院(346床)や製鉄所、発電所、リサイクル 工場の関係者の出張等、安定したビジネス需要が見込める ホテル
- Jリーグクラブ「ジェフユナイテッド市原・千葉」のホームグラウンドであるフクダ電子アリーナをはじめ、千葉市蘇我スポーツ公園等の大型の各種スポーツ施設へのアクセスも良好
- 日本最大のコンベンションセンターの1つである幕張メッセや ZOZOマリンスタジアム関連の需要も見込まれる

ホテルタイプ	宿泊特化型
所在地	千葉県千葉市中央区南町二丁目7番13号
アクセス	JR蘇我駅(京葉線・内房線・外房線)から 徒歩約2分 JR東京駅(京葉線)から約50分
竣工年	1994年
リノベーション時期	2021年11月-2022年2月
客室数	112室
延床面積(m ²)	3,398.18
敷地面積(m²)	853









■ 千葉県の宿泊者数推移¹(乗人)

日本人 22,095 2023年 18,460 (1月-9月) (1月-9月) 11,170 11,458 16,164

2021年 ■ ホテルKPI(鑑定評価ベース)²

2022年 2023年

外国人 4,718 2019年 (1月-9月)				2023年(1月-9月)
3,618	1,067	536	786	2,236
2019年	2020年	2021年	2022年	2023年

客室稼働率	ADR	RevPAR	NOI
91.5%	8,880円	8,125円	118百万円

地図

2019年

2020年

⁽注1) 出所:国土交通省の公表資料に基づき本資産運用会社が作成

⁽注2)「ホテルKPI(鑑定評価ペース)」は、各物件の2023年6月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載の指標を記載しています。「ホテルKPI(鑑定評価書ペース)」は一定の前提条件の下に各鑑定評価機関が査定した平年度における想定指標であり、将来においてその達成が保証されるものではなく、実際は大きく変動する可能



天然温泉田沢湖レイクリゾート

- 風光明媚な秋田駒ケ岳と田沢湖の近傍に所在し、ドライブ・各種レジャーの拠点や北日本の観光の出発地として優れた立地のホテル
- 夏は田沢湖での湖水浴、冬はたざわ湖スキー場でのスキーが楽しめ、一年を通して国内需要が見込まれる
- 温泉施設(屋内風呂と露天風呂)、ビュッフェ形式のレストラン及びグランピング施設を完備

リゾートタイプ

ホテルタイプ

11.5 75 7 15	32 1712
所在地	秋田県仙北市田沢湖生保内字下高野82番117 他41筆
アクセス	JR田沢湖駅(秋田新幹線・田沢湖線)から 車で約9分 JR田沢湖駅から路線バスで約15分 盛岡ICから車で約60分
竣工年	1981年、1988年
リノベーション時期	2018年10月-2019年11月
客室数	80室
延床面積(m²)	7,289.75
敷地面積(m²)	224,818.44 (借地部分を含む)
地図	田沢湖金色大観音。● 天然温泉 田沢湖レイクリゾート ●田沢湖 キャンプ場 ・ 県民の森











■ ホテルKPI (鑑定評価ベース) ¹

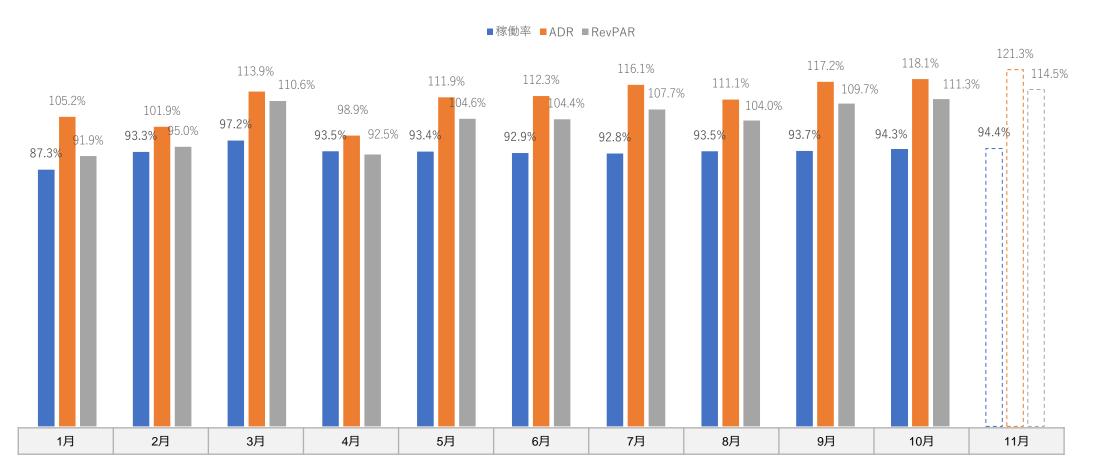
客室稼働率	ADR	RevPAR	NOI
70.3%	15,075円	10,598円	113百万円

- 2023年はゴールデンウイークの平日の休みが1日もなかった4月を除いて、ADRは毎月2019年同月を上回っている
- RevPARは、5月以降2019年同月を上回っている

2023年1月~11月

2023年1月~2023年11月のKPI回復状況:国内75ホテル

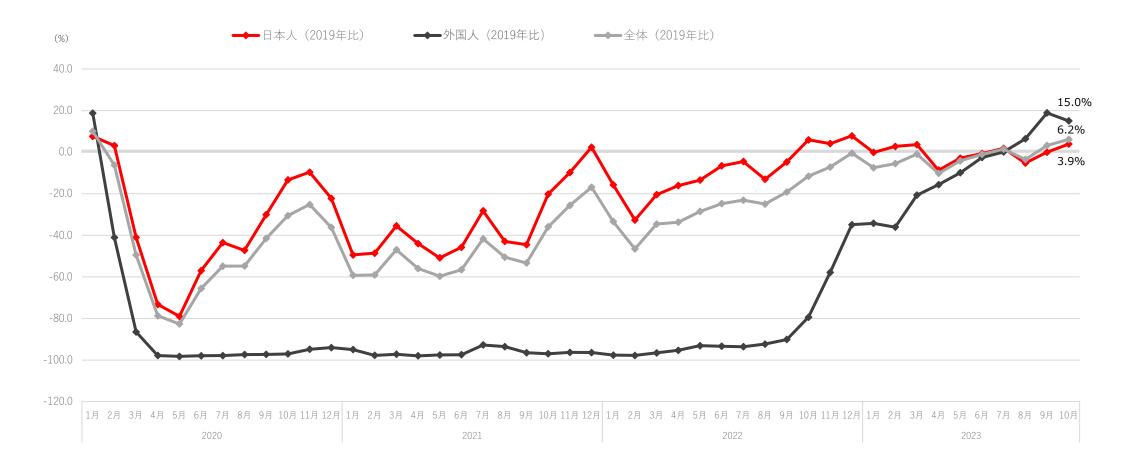
2019 年同月の KPI に対する割合 (100% = 2019)



Ⅲ-2. 2019年同月比の延べ宿泊者数の推移



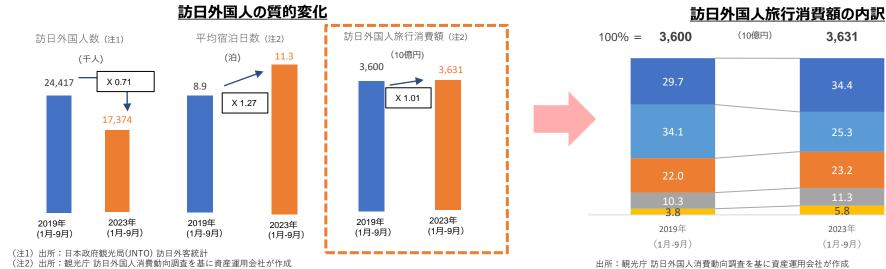
- 2023年、日本人の延べ宿泊者数は、概ね2019年の水準近くまで回復
- 外国人の延べ宿泊者数は2023年において日本人よりも早いペースで回復し、8月以降、4ヶ月連続で2019年の水準を超過
- 結果として、2023年10月の延べ宿泊者数全体は2019年同月を6.2%上回った



出所:日本政府観光局(JNTO) 訪日外客統計に基づき資産運用会社が作成。2023年10月の数値は一次速報値、2020年1月~2023年9月の数値は二次速報値であり、今後変わる可能性があります。

Ⅲ-3. インバウンド市場の動向

- Invincible Investment Corporation
- 2023年1月~9月の訪日外国人数は、2019年同期比0.71倍。しかしながら平均宿泊日数は同1.27倍と長期化し、訪日外国人旅行消費額は同1.01倍と2019年同期の水準を超 调
- 消費額の内訳では、2019年1月~9月に最大の割合(34.1%)を占めていた買物代の割合が2023年1月~9月には、25.3%に減少し、宿泊費が2019年1月~9月の29.7%から 34.4%に増加して最大の項目となった。また、飲食費、交通費、「コト消費」も増加
- 2023年1月~9月に最も訪日外国人数が多かったのは韓国、続いて台湾、香港だが、中国と東南アジア諸国からの人口1,000人あたりの訪日客数は2019年時点でこれら3カ国よりは るかに限定的で、今後一人当たりの国民所得が増加して訪日客数が大きく増加することが期待される



訪日外国人数(2019年1月-9月と2023年1月-9月実績)

2019年 ■2019年(1月-9月) ■2023年(1月-9月) 1月-9月比 99.2% 79.6% 89.3% 114.8% 72.7% 89.5% 102.0% 83.5% 100.4% 21.6% 117.0% ベトナム 272 253 93.2% その他 100 300 500 600 800

出所:日本政府観光局(JNTO) 訪日外客統計を基に資産運用会社が作成

人口から見たアジアからの訪日客の潜在力

人口1.000人当たりの訪日客数(2019年)

3.631

34.4

25.3

23.2

2023年

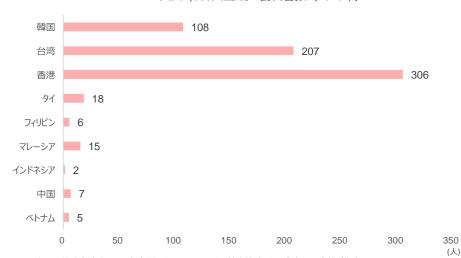
(1月-9月)

■宿泊費

■買物代

■飲食費 ■交通費

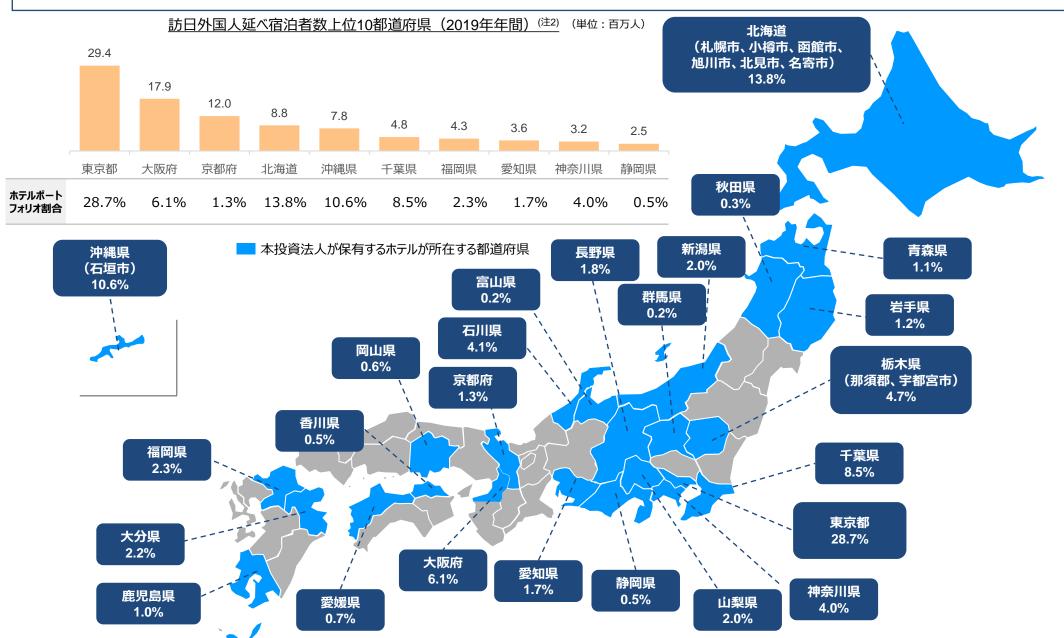
■娯楽等サービス費



出所:総務省統計局と日本政府観光局(JNTO) 訪日外客統計を基に資産運用会社が作成

Ⅲ-4. 国内ホテル物件の所在地図(2023年12月1日現在)

本投資法人における国内ホテルポートフォリオのうち、77.5%(注1)が都道府県別の訪日外国人延べ宿泊者数(2019年年間)の上位10都道府県 に立地



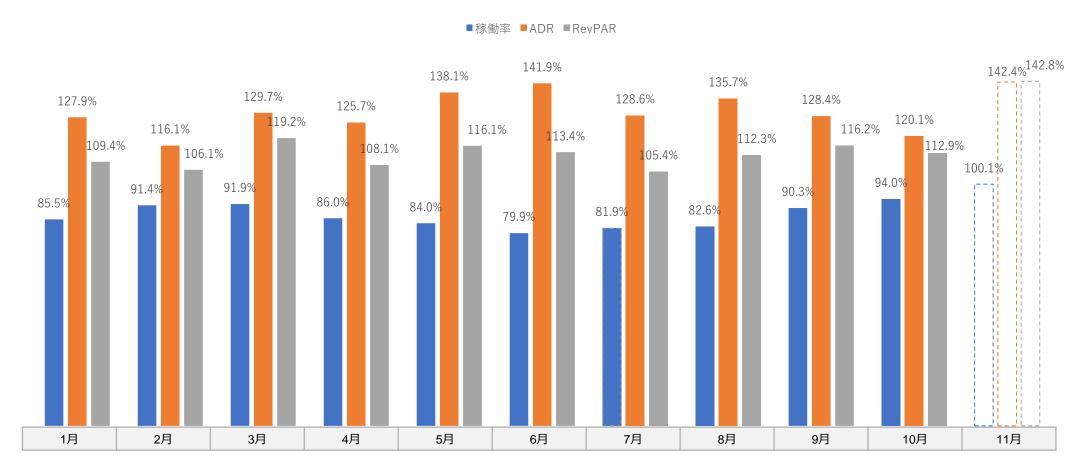


- ケイマン諸島における2023年12月期の宿泊需要は引き続き堅調で、ウェスティンおよびサンシャインのADRとRevPARは毎月2019年同月を上回り、11月には稼働率も2019年同月レベルに達すると予想される
- カリブ海の競合リゾートと比較して旅行制限撤廃が遅れたため、2023年6月期は団体需要の回復が遅れ、団体による客室販売室数は2019年同期比で73.3%に留まったが、個人による客室販売室数は2019年同期比93.5%だった。一方、2023年12月期は2019年同期比で団体需要は187.1%、個人需要は71.8%で着地見込みである
- 米ドルベースの運営委託収益は、2023年12月期は14.5百万米ドルとなり、2019年同期を9.7%上回ると予想している

2023年1月~11月

2023年1月~2023年11月のKPI回復状況:ケイマン2ホテル

2019 年同月の KPI に対する割合 (100% = 2019)



Ⅳ. 住居運用状況



- 2023年の住居41物件のNOIは2,247百万円と、前年比0.7%増、2019年比1.3%増の予想
- 住居41物件と商業1物件は、ともに安定的な収益を見込む

NOI実績及び予想1 (単位:百万円)

	2019年	2020年	2021年	2022年		2023年	023年		([]内は予	想)
41物件ベース	実績	実績	実績	実績	当初予想 (2/22時点)	実績	年間予想 (12/14時点)	vs 2019年 同期比	vs 前年 同期比	vs 当初 予想比
	$\langle A \rangle$	⟨B⟩	⟨C⟩	(D)	(E)	(1	F〉	〈F/A-1〉	⟨F/D-1⟩	⟨F/E-1⟩
6月期	1,100	1,115	1,115	1,113	1,115	1,126		2.4%	1.2%	1.0%
12月期	1,117	1,112	1,110	1,118	1,121		1,121	[0.3%]	[0.3%]	[-0.1%]
年間	2,217	2,228	2,225	2,231	2,237		2,247	[1.3%]	[0.7%]	[0.4%]

稼働率の推移1(2019年1月 - 2023年12月:月末時点稼働率の期中平均)





- 2023年は5月に62億円、9月に17億円、12月に18億円と計97億円の投資法人債を発行、うち、35億円は本投資法人初となるグリーンボンド
- 借入期間の長期化・返済期限の分散化を進めたことにより、有利子負債の平均残存年数は1.9年(2023年8月1日時点)から2.4年(2023年12月14日時点)に長期化

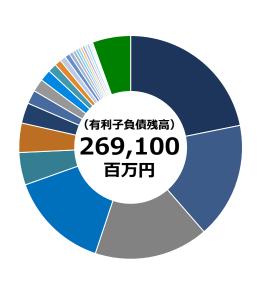
■ 投資法人債

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

■ LTV (鑑定評価額ベース) ¹ と平均借入利率²

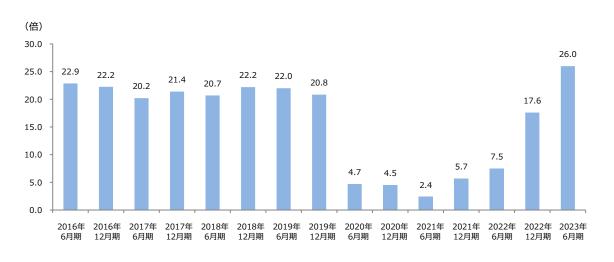


■ レンダーフォーメーション(2023年12月14日時点)





DSCR³



 ⁽注1) 期末のLTV (鑑定評価額ペース) = 期末有利子負債残高(消費稅還付対応借入金を除く) ÷期末鑑定評価額とはより算出しています。なお、シェラトン・グランデ・トーキョーペイ・ホテルを裏付不動産とする特定目的会社の優先出資証券については、鑑定評価額が存在しないため、取得後の期間に係るLTVは、当該優先出資証券に係るINVの取得価格を鑑定評価額として算出しています。また、海外不動産については、本海外不動産匿名組合出資請分を保有していた2018年1月16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、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 非貨換算した金額により算出しています。
 (注2) 平均借入利率は、各個別の借入れに係る期末時流の借入残高に期末時流の適計を削末時点の合計作入残高で除して算出しています。

- 2023年GRESBリアルエステイト評価で、昨年より一段階評価の高い「3スター」を獲得
- 保有するホテル7物件でBELS評価を追加取得。BELS評価取得物件は前期取得の8物件と合わせ15物件に
- 新たにホテル2物件でCASBEE建築評価認証(既存)を、住居2物件でCASBEE不動産評価認証を取得
- グリーンファイナンス実施のためグリーンファイナンス・フレームワークを策定し、JCRによる「グリーンファイナンス・フレームワーク評価」において、最上位評価を取得
- 本資産運用会社はTCFD(気候関連財務情報開示タスクフォース)提言への賛同を表明するとともに、国内賛同企業による組織「TCFDコンソーシアム」に加入

■ BELS¹評価

保有するホテル7物件について建築物省エネルギー性能表示制度(Building-Housing Energy-efficiency Labeling System) の評価を取得 ホテルマイステイズ大分は5つ星(★★★★★)、ホテルマイステイズ札幌駅北口は4 つ星(★★★★)と、高い省エネルギー性能が評価された



ホテル マイステイズ大分



ホテルマイステイズ札幌駅 北口

**



マイステイズ新浦安 コンファレンスセンター



ホテルエピナール那須



ホテル マイステイズ 京都四条



ホテル マイステイズ 函館五稜郭



ホテル マイステイズ 浜松町

■ CASBEE建築評価認証、CASBEE不動産評価2

保有するホテル2物件でCASBEE建築評価認証(既存)を、住居2物 件でCASBEE不動産評価認証を取得

<CASBEE建築評価認証>





B + ランク



ホテルマイステイズプレミア金沢

<CASBEE不動産評価認証>







ロイヤルパークス桃坂 ロイヤルパークス新田

■ グリーンファイナンス・フレームワーク評価

2023年8月、本投資法人は、株式会社日本格付研究所(JCR)による「グリー ンファイナンス・フレームワーク評価 Iにおいて、最上位評価である「Green1 (F) | を取得



■ 2023年 GRESB リアルエステイト評価³

GRESBレーティング [3 Z9-1



GRESB ★ ★ ☆ ☆ 2023

GRESB開示評価 最上位「A」



- (注1) BELSは、「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」における省エネルギー性能の表示の努力義務に対応した、住宅・建築物を格付けする第三者認証制度で、国が定める建築物エネルギー消費性能基準に基づく一次エネルギー消費量から算出されるBEI (Building Energy Index) の値に よって評されます。省エネルギー性能は5段階評価(★~★★★★★)で表示され、★の数が多いほど省エネルギー性能が高いことを示し、★★以上が現在の省エネルギー基準を満たす水準となっています。
- (注2) CASBEEは、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮等も含めた建物の品質を総合的に評価するシステムです。CASBEE建築評価認証のCASBEE建築(既存)は、竣工後1年以上経過した建築物を対象として、建築物の環境品 質と環境負荷低減性に基づき評価され、「★★★★★(Sランク)」、「★★★★(Aランク)」、「★★★(B+ランク)」、「★★(B-ランク)」の5段階で格付けされます。CASBEE不動産評価は、CASBEEにおける建物の環境評価の結果を不動産評価に活用することを目 的として開発されたものであり、「★★★★★ (Sランク)」、「★★★★ (Aランク)」、「★★★ (B+ランク))及び「★★ (B-ランク))の4段階で格付けされます。
- (注3) GRESBとは、不動産会社・ファンドのESG配慮を測る年次のベンチマークです。GRESBリアルエステイト評価は、個々の不動産を対象としたものではなく、不動産会社・REIT・不動産ファンドを対象としてサステナビリティへの取り組みを評価することが特徴です。なお、GRESBレーティングは総合スコアに基づく 相対評価で、最上位は「5-star」です。

- 投資主の満足度の向上及び投資主のすそ野の拡大を企図して、投資主優待制度を導入1
- 基準日において投資口を保有する投資主はシェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル及びすべてのマイステイズグループホテル(旧かんぽの宿を含む)に投資主優待価格で の宿泊が可能
- 2022年12月期末基準の対象投資主からは利用可能期間を6か月間から8か月間へと2か月延長することにより、本優待制度の利用の一層の拡大を図る

投資主優待制度の概要1 ■ シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル 対象ホテル ■ マイステイズグループホテル² ✓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 対象投資主 ✓基準日:各決算期末日(6月30日/12月31日) 優待内容 1 (2) マイステイズ 亀の井ホテル ホテルグループのホテル シェラトン・グランデ・ (旧かんぽの宿) 対象施設 (亀の井ホテル 別府・ トーキョーベイ・ホテル (亀の井ホテル 別府・ 奥日光湯元を含む、 奥日光湯元を除く) 旧 かんぽの宿を除く) 1泊2食付きプラン: BAR3から10%オフでの BAR3から10%オフでの 1名1泊あたり1,000円(税 詳細 込)の優待割引 宿泊 宿泊 (お子様プラン含む) 利用条件及び 電話または亀の井ホテルウェ ホテルマイステイズの 電話またはEメールでの予約 ウェブサイト経由の予約 ブサイト経由の予約 制限 1. 基準日12月31日時点の投資主:翌年4月1日から11月30日まで 利用可能期間

対象ホテル: シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル 及びマイステイズグループホテル²





HOTEL MYSTAYS



ホテルマイステイズプレミア金沢



亀の井ホテル 別府



ホテルエピナール那須



ホテルマイステイズ プレミア赤坂



フサキビーチリゾート ホテル & ヴィラズ

2. 基準日6月30日時点の投資主: 当年10月1日から翌年5月31日まで

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

注注) 株式会社マイステイズ・ホテル・マネシントが運営するマイステイズブランド及びその他の全てのホテルをいし、マイステイズホテルグループ公式サイト(https://www.mystays.com/)に掲載さ

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

⁽注4) 「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。

Appendix

国内ポートフォリオマップ (2023年12月1日時点)



物件数	ホテル	住居	その他	東京23区 板橋区 D30 ●A104
134	92	41	1	無馬区 A30 ● 北区 A48 葛飾区
東庫県 A999 A941 神戸駅	京都府 京都馬 京都府 京都馬 大阪駅 D08 大阪駅 D38 D06 D17 A103	D64 D	A73 D61	### A37 A46 D35
D11 D39 D52 D57 D80	D47 D86 D48 D74	D69 A64 A65 D41 B18 D33 D44 D31 D66 D28 NEW D85 D84 D65	● ホテル ● 住居 ● 商業施設	東京周辺部 埼玉県 東京都 D36 A38 A38 A38 A63 A43 A63 A43 A63 A63 A63 A63 A63 A63 A63 A6

物件					リノベーション時期	取得価格	投資比率	賃貸可能	賃貸可能	賃貸面積	テナント	稼働率
番号	物件名称	所在地	取得時期	築年時期	(ホテル)	(百万円)	(%)	戸数 (戸)	面積(m²)	(m²)	総数	(%)
(注1)					(11.5 76)	(注2)	(注3)	(注4)	(注5)	(注5)	WAY.	
A26	日神パレステージ代田橋	東京都杉並区	2005年7月28日	1992年12月	-	1,251	0.2	98	1,771.13	1,536.72	1	86.8
A28	グロースメゾン五反田	東京都品川区	2006年1月30日	2005年7月	-	888	0.2	48	1,051.50	1,051.50	1	100.0
A29	グロースメゾン亀戸	東京都江東区	2006年3月30日	2005年10月	-	1,070	0.2			1,346.44	1	98.4
A30	エメラルドハウス	東京都板橋区	2006年8月1日	1995年2月	-	1,505	0.3	96	2,152.31	2,130.23	1	99.0
A32	サンクレスト石神井公園	東京都練馬区	2006年8月3日	1990年3月	-	1,088	0.2	29	•	3,029.16		100.0
A33	グロースメゾン新横浜	神奈川県横浜市	2006年8月3日	2006年3月	-	1,059	0.2	68		1,777.48		95.6
A34	ベルファース上野御徒町	東京都台東区	2006年8月1日	2006年2月	-	1,023	0.2	64	1,351.11	1,331.16		98.5
A35	グランリール亀戸	東京都江東区	2006年8月3日	2006年3月	-	906	0.2	72	1,562.26	1,562.26		100.0
A37	グロースメゾン用賀	東京都世田谷区	2006年8月3日	2006年3月	-	795	0.1	39	1,015.34	989.58	1	97.5
A38	ルート立川	東京都立川市	2006年8月3日	1997年3月	-	676	0.1	24	1,368.57	1,368.57	1	100.0
A39	渋谷本町マンション	東京都渋谷区	2006年8月3日	1986年12月	-	651	0.1	25	1,167.50	1,128.40	1	96.7
A40	シティハイツ砧	東京都世田谷区	2006年8月3日	1983年3月	-	646	0.1	19	1,235.93	1,235.93	1	100.0
A41	アクシーズタワー川口並木	埼玉県川口市	2006年8月3日	2006年2月	-	620	0.1	57	1,210.74	1,168.46	1	96.5
A43	カレッジスクエア町田	東京都町田市	2006年8月1日	1984年3月	-	589	0.1	62	1,047.75	1,047.75	1	100.0
A44	ベレール目黒	東京都目黒区	2006年8月1日	2005年10月	-	589	0.1	25	557.05	557.05	1	100.0
A45	ワコーレ綱島 I	神奈川県横浜市	2006年8月3日	1991年2月	-	572	0.1	50	907.46	762.33	1	84.0
A46	フォロス中村橋	東京都練馬区	2006年8月3日	2001年9月	-	566	0.1	37	815.77	815.77	1	100.0
A47	グロースメゾン海神	千葉県船橋市	2006年8月1日	1993年10月	-	557	0.1	34	2,040.27	2,040.27	1	100.0
A48	カレッジスクエア町屋	東京都荒川区	2006年8月3日	2006年3月	-	510	0.1	43	871.35	871.35	1	100.0
A59	藤和シティコープ新大塚Ⅱ	東京都豊島区	2010年2月1日	1993年5月	-	866	0.2	58	1,627.13	1,586.99	1	97.5
A61	ビクセル武蔵関	東京都練馬区	2010年2月1日	1992年2月	-	577	0.1	70	1,220.24	1,167.46	1	95.7
A63	藤和シティコープ浅間町	神奈川県横浜市	2010年2月1日	1992年10月	-	1,110	0.2	154	3,426.36	2,978.82	1	86.9
A64	ロイヤルパーク大町	宮城県仙台市	2010年2月1日	1993年2月	-	415	0.1	51	1,929.59	1,768.45	1	91.6
A65	レキシントン・スクエア萩野町	宮城県仙台市	2010年2月1日	2005年8月	-	330	0.1	39	1,528.58	1,412.12	1	92.4
A66	ヴィスコンティ覚王山	愛知県名古屋市	2010年2月1日	2003年9月	-	255	0.0	8	705.75	616.03	1	87.3
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	東京都墨田区	2010年2月1日	2006年10月	-	511	0.1	33	784.74	761.34	1	97.0
A73	AMS TOWER 南6条	北海道札幌市	2010年2月1日	2007年2月	-	1,180	0.2	120	4,460.56	4,253.15	1	95.4
A84	レーベスト平安	愛知県名古屋市	2012年9月28日	2006年11月	-	595	0.1	40	1,554.03	1,504.03	1	96.8
A87	エクセレンテ神楽坂	東京都新宿区	2012年9月28日	2007年1月	-	543	0.1	33	701.92	660.88	1	94.2
A90	クイーンズコート福住	東京都江東区	2012年9月28日	2006年9月	-	456	0.1	25	765.18	712.60	1	93.1
A92	ベレール大井町	東京都品川区	2012年9月28日	2006年4月	-	412	0.1	26	530.60	511.70	1	96.4
A93	シエテ南塚口	兵庫県尼崎市	2012年9月28日	2007年1月	-	374	0.1	40	1,020.86	970.08	1	95.0
A94	プライムライフ三宮磯上公園	兵庫県神戸市	2012年9月28日	2006年11月	-	373	0.1	32	789.12	739.80	1	93.8
A96	センチュリーパーク新川1番館	愛知県名古屋市	2012年9月28日	2001年9月	-	335	0.1	44	1,477.62	1,342.94	1	90.9
A97	ウエストアベニュー	東京都国立市	2012年9月28日	1991年10月	-	331	0.1	40	794.80	794.80	1	100.0
A99	プライムライフ御影	兵庫県神戸市	2012年9月28日	2007年1月	-	297	0.1	28	761.18	661.21	1	86.9
A101	リエトコート向島	東京都墨田区	2015年7月16日	2008年2月	-	1,683	0.3	82	2,940.20	2,839.90	1	96.6

⁽注1) 「物件番号」とは、本投資法人の保有資産について、その用途区分により住居をA、オフィスビル・商業施設をB、時間貸し駐車場等をC、ホテルをDとして分類し、物件毎に番号を付したものです。A、B、C、Dにおける番号は、取得時期が早いもの、取得時期が同じものについては、取得価格が大きいものから番号を付しています。
(注2) 「取得価格は、不動産売買契約書文は信託受益権譲渡契約書等に記載された売買価格を記載しており、価格に消費税等は含まず、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、「シェラトン・グランデ・ト・キュー・イ・ホテルドこいては、当該ホテルを実使イ不動産とするキングダム特定目の動産と北資徒が178,458口(発行済優先出資証券のうち、本投資法人が保有する49,0%41当)に保る本投資法人の出資金額を取得価格として記載しています。また、「D200 サンスティン・グランデ・ト・キュー・イ・ホテルドリーンしては、当該ホテルを実使イ不動産とするキングダム特定目の動産と北資徒がイヤスと構造の特別目的会社(以下「資産保有SPC」といます。)から本海がホテルに係るLeasehold等を承継した2019年5月9日(ケイマン諸島の特別目的会社(以下「資産保有SPC」といます。)から本海がホテルに係るLeasehold等を承継した2019年5月9日(ケイマン諸島の規助時間。日本時間では2019年5月10日)時点の、資産保有SPCにおける当該資産の帳簿価額を、2018年7月26日に締結した為替予約契約(2018年9月26日付で実行済み)に基づ米ドルと日本円の為替予約レートである1米ドル= 110.45円で邦貨換算した金額を記載しています。

⁽注3) 「投資比率」は、本投資法人の取得価格の総額に対する比率をいい、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。なお、優先出資証券の出資金額も勘案しています。 (注4) 「賃貸可能戸数」は店舗・オフィス区画等を含み、1区画につき1戸とみなして計算しています。

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

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

物件					リノベーション時期	取得価格	投資比率	賃貸可能	賃貸可能	賃貸面積	テナント 移	家働率
番号	物件名称	所在地	取得時期	築年時期	(ホテル)	(百万円)	(%)	戸数(戸)	面積(m²)	(m²)		(%)
(注1)						(注2)	(注3)	(注4)	(注5)	(注5)		
	リエトコート西大島	東京都江東区	2015年7月16日	2008年2月	-	1,634	0.3	91	2,048.28	2,003.64	1	97.8
A103	ロイヤルパークス桃坂	大阪府大阪市	2016年1月22日	2007年6月	-	2,910		147	8,776.26	7,969.84	1	90.8
A104	ロイヤルパークス新田	東京都足立区	2016年3月31日	2007年6月	-	5,024		248	15,797.29	15,797.29		100.0
A106	ロイヤルパークスシーサー南千住	東京都荒川区	2017年3月14日	2006年8月	-	2,683		113	6,496.86	6,280.82	1	96.7
	住居計					38,465	7.0	2,478	86,518.75	83,084.30	41	96.0
B18	イオンタウン須賀川	福島県須賀川市	2010年2月1日	2005年10月	-	2,320	0.4	1	18,440.58	18,440.58	1	100.0
	商業施設計					2,320	0.4	1	18,440.58	18,440.58	1	100.0
D01	ホテルマイステイズ神田	東京都千代田区	2014年5月23日	2005年12月	2016年5月~2016年8月	2,851	0.5	126	2,585.72	2,585.72	1	100.0
D02	ホテルマイステイズ浅草	東京都墨田区	2014年5月23日	1990年1月	2012年11月~2012年12月	2,584	0.5	161	3,327.38	3,327.38	1	100.0
D03	ホテルマイステイズ京都四条	京都府京都市	2014年7月17日	2008年1月	2018年5月~2018年7月	6,024	1.1	224	7,241.51	7,241.51	1	100.0
D04	マイステイズ新浦安コンファレンスセンター	千葉県浦安市	2014年7月17日	2009年3月	2018年2月~2018年3月、 2018年5月	4,930	0.9	175	6,232.30	6,232.30	1	100.0
D05	ホテルマイステイズ舞浜	千葉県浦安市	2014年7月17日	2005年6月	2018年1月~2018年4月、 2018年5月~2018年6月	4,870	0.9	90	2,456.36	2,456.36	1	100.0
D06	ホテルマイステイズプレミア堂島	大阪府大阪市	2014年7月17日	1990年8月	2018年1月~2018年3月、2018年5月~2018年7月	3,845	0.7	153	9,445.32	9,445.32	1 :	100.0
D07	ホテルマイステイズ名古屋栄	愛知県名古屋市	2014年7月17日	1979年11月	2013年4月~2013年6月	2,958	0.5	279	9,064.71	9,064.71	1 :	100.0
D08	ホテルマイステイズ堺筋本町	大阪府大阪市	2014年7月17日	2008年7月	-	2,514	0.5	191	4,188.83	4,188.83	1 :	100.0
D09	ホテルマイステイズ横浜	神奈川県横浜市	2014年7月17日	1974年10月	2006年6月~2006年11 月、2019年5月~2019年7 月	2,119	0.4	194	7,379.43	7,379.43	1 :	100.0
D10	ホテルマイステイズ日暮里	東京都荒川区	2014年7月17日	1987年4月	2011年2月~2011年3月	1,898	0.3	93	1,719.29	1,719.29	1 :	100.0
D11	ホテルマイステイズ福岡天神南	福岡県福岡市	2014年7月17日	2008年2月	-	1,570	0.3	178	3,412.71	3,412.71	1	100.0
D12	フレックステイイン飯田橋	東京都新宿区	2014年7月17日	1990年12月	=	1,381	0.3	62	2,953.38	2,953.38	1	100.0
D13	ホテルマイステイズ上野稲荷町	東京都台東区	2014年7月17日	1986年12月	2012年11月~2012年12月	1,331	0.2	72	1,150.76	1,150.76	1	100.0
D14	フレックステイイン品川	東京都品川区	2014年7月17日	1986年10月	2011年11月~2011年12月	1,242	0.2	55	1,134.52	1,134.52	1	100.0
D15	フレックステイイン常盤台	東京都板橋区	2014年7月17日	1989年12月	2013年3月	1,242	0.2	130	2,539.75	2,539.75	1	100.0
D16	フレックステイイン巣鴨	東京都豊島区	2014年7月17日	1992年1月	2013年3月	1,192	0.2	105	2,089.86	2,089.86	1 :	100.0
D17	ホテルマイステイズ大手前	大阪府大阪市	2014年7月17日	1986年12月	2012年12月~2013年1月	1,192	0.2	112	4,956.66	4,956.66	1	100.0
D18	ホテルマイステイズ清澄白河	東京都江東区	2014年7月17日	1992年5月	2019年6月~2019年9月	749	0.1	58	2,673.64	2,673.64	1	100.0
D19	フレックステイイン中延P1	東京都品川区	2014年7月17日	1986年9月	-	589	0.1	39	770.56	770.56	1	100.0
D20	フレックステイイン中延P2	東京都品川区	2014年7月17日	1989年3月	-	283	0.1	22	391.49	391.49	1	100.0
D21	アパホテル横浜関内	神奈川県横浜市	2015年2月6日	2005年4月	2017年9月~2017年12月	8,350	1.5	452	6,568.51	6,568.51	1	100.0
D22	ホテルマイステイズ函館五稜郭	北海道函館市	2015年2月6日	2008年2月	2018年2月~2018年4月	2,792	0.5	211	7,961.26	7,961.26	1 :	100.0
D23	フレックステイイン白金	東京都港区	2015年2月6日	1984年12月	2013年3月	2,119	0.4	84	1,754.06	1,754.06	1	100.0
D24	ホテルマイステイズ羽田	東京都大田区	2015年7月16日	2001年4月	2013年11月~2014年8月	7,801	1.4	174	5,400.16	5,400.16	1	100.0
D25	ホテルマイステイズ亀戸P1	東京都江東区	2015年7月16日	1991年3月	2012年1月~2012年3月	5,594	1.0	266	4,349.67	4,349.67	1	100.0

⁽注1) 「物件番号」とは、本投資法人の保有資産について、その用途区分により住居をA、オフィスビル・商業施設をB、時間貸し駐車場等をC、ホテルをDとして分類し、物件毎に番号を付したものです。A、B、C、Dにおける番号は、取得時期が早いもの、取得時期が同じものについては、取得価格が大きいものから番号を付しています。
(注2) 「取得価格は、不動産売買契約書文は信託受益権譲渡契約書等に記載された売買価格を記載しており、価格に消費税等は含まず、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、「シェラトン・グランデ・ト・キュー・イ・ホテルドこいては、当該ホテルを実使イ不動産とするキングダム特定目の動産と北資徒が178,458口(発行済優先出資証券のうち、本投資法人が保有する49,0%41当)に保る本投資法人の出資金額を取得価格として記載しています。また、「D200 サンスティン・グランデ・ト・キュー・イ・ホテルドリーンしては、当該ホテルを実使イ不動産とするキングダム特定目の動産と北資徒がイヤスと構造の特別目的会社(以下「資産保有SPC」といます。)から本海がホテルに係るLeasehold等を承継した2019年5月9日(ケイマン諸島の特別目的会社(以下「資産保有SPC」といます。)から本海がホテルに係るLeasehold等を承継した2019年5月9日(ケイマン諸島の規助時間。日本時間では2019年5月10日)時点の、資産保有SPCにおける当該資産の帳簿価額を、2018年7月26日に締結した為替予約契約(2018年9月26日付で実行済み)に基づ米ドルと日本円の為替予約レートである1米ドル= 110.45円で邦貨換算した金額を記載しています。

⁽注3) 「投資比率」は、本投資法人の取得価格の総額に対する比率をいい、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。なお、優先出資証券の出資金額も勘案しています。 (注4) 「賃貸可能戸数」は店舗・オフィス区画等を含み、1区画につき1戸とみなして計算しています。

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

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

物件 番号	物件名称	所在地	取得時期	築年時期	リノベーション時期	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	賃貸可能 戸数(戸)	賃貸可能 面積(m²)	賃貸面積 (m²)	テナント 総数 (%)
(注1)					(ルナル)	(注2)	(注3)	(注4)	(注5)	(注5)	福致 (%)
D26	ホテルマイステイズ上野入谷口	東京都台東区	2015年7月16日	1985年11月	2014年1月~2014年3月	3,821	0.7	97	2,247.92	2,247.92	1 100.0
D27	ホテルマイステイズ亀戸P2	東京都江東区	2015年7月16日	1991年3月	2013年1月~2013年3月	3,742	0.7	177	2,793.99	2,793.99	1 100.0
D28	ホテルマイステイズ清水	静岡県静岡市	2015年7月16日	2007年1月	2019年2月~2019年3月	2,198	0.4	152	3,559.81	3,559.81	1 100.0
D29	スーパーホテル新橋・烏森口	東京都港区	2015年7月16日	2008年2月	2018年10月~2018年12月	1,624	0.3	74	1,403.89	1,403.89	1 100.0
D30	フレックステイイン東十条	東京都北区	2015年7月16日	1986年6月	2013年3月	1,277	0.2	89	1,714.53	1,714.53	1 100.0
D31	ホテルマイステイズ宇都宮	栃木県宇都宮市	2015年7月16日	1990年1月	2013年11月~2014年1月	1,237	0.2	125	11,733.23	11,733.23	1 100.0
D32	フレックステイイン川崎貝塚	神奈川県川崎市	2015年7月16日	1990年4月	2014年1月~2014年3月	980	0.2	64	1,190.57	1,190.57	1 100.0
D33	コンフォートホテル富山駅前	富山県富山市	2015年7月16日	2007年3月	-	979	0.2	150	3,305.64	3,305.64	1 100.0
D34	フレックステイイン川崎小川町	神奈川県川崎市	2015年7月16日	1989年4月	2014年2月~2014年3月	906	0.2	62	725.60	725.60	1 100.0
D35	フレックステイイン江古田	東京都練馬区	2015年8月28日	1989年1月	2013年1月~2013年3月	5,069	0.9	210	3,932.93	3,932.93	1 100.0
D36	スーパーホテル東京・JR立川北口	東京都立川市	2015年8月28日	2007年11月	2018年3月	1,170	0.2	96	1,832.97	1,832.97	1 100.0
D37	スーパーホテルJR上野入谷口	東京都台東区	2015年8月28日	2006年3月	-	1,130	0.2	69	1,279.16	1,279.16	1 100.0
D38	ホテルマイステイズ心斎橋	大阪府大阪市	2016年1月22日	1984年9月	2015年1月~2015年3月	3,160	0.6	57	1,942.01	1,942.01	1 100.0
D39	コンフォートホテル黒崎	福岡県北九州市	2016年1月22日	2009年2月	=	1,148	0.2	151	3,207.60	3,207.60	1 100.0
D40	コンフォートホテル前橋	群馬県前橋市	2016年1月22日	2009年3月	=	1,128	0.2	154	3,660.96	3,660.96	2 100.0
D41	コンフォートホテル燕三条	新潟県三条市	2016年1月22日	2007年6月	=	1,010	0.2	133	3,099.90	3,099.90	2 100.0
D42	コンフォートホテル北見	北海道北見市	2016年1月22日	2008年3月	-	851	0.2	127	3,009.50	3,009.50	1 100.0
					2015年3月~2015年11						
D43	ホテルマイステイズ五反田駅前	東京都品川区	2016年3月31日	1974年3月、1984年8月	月、2017年6月~2017年	26,523	4.8	386	10,137.88	10,137.88	1 100.0
					10月(客室増設工事)						
					2014年4月~2014年6月、						
D44	ホテルエピナール那須	栃木県那須郡	2016年3月31日	1992年2月、1995年6月	2015年1月~2015年4月、	21,002	3.8	310	37,702.33	37,702.33	1 100.0
					2017年1月~2017年7月						
D45	ホテルマイステイズ福岡天神	福岡県福岡市	2016年3月31日	2008年8月	2020年1月~2020年5月	8,059	1.5	218	5,083.06	5,083.06	1 100.0
D46	ホテルマイステイズ浜松町	東京都港区	2016年3月31日	2008年10月	2020年1月~2020年3月	7,959	1.5	105	1,951.90	1,951.90	1 100.0
D47	ホテルマイステイズプレミア金沢	石川県金沢市	2016年6月15日	2014年10月	-	13,761	2.5	262	13,250.03	13,121.00	1 100.0
					2016年1月、2016年12						
D48	高松 東急REIホテル	香川県高松市	2016年6月15日	1982年4月	月、2017年12月~2018年	2,139	0.4	193	7,148.17	6,847.11	2 95.8
					1月、2018年12月						
D49	ホテルマイステイズプレミア浜松町	東京都港区	2017年5月29日	1994年6月	2016年8月~2016年11月	8,000	1.5	134	6,151.93	6,151.93	1 100.0
D50	ホテルマイステイズ新大阪コンファレンスセンター	大阪府大阪市	2017年10月13日	1974年6月	2015年11月~2016年3月	13,068	2.4	397	13,026.99	13,026.99	1 100.0
D51	ホテルマイステイズプレミア大森	東京都品川区	2017年10月13日	1995年2月	2016年8月~2016年11月	9,781	1.8	256	11,849.61	11,849.61	1 100.0
D52	亀の井ホテル 別府(注6)	大分県別府市	2017年10月13日	1997年5月	2015年5月~2015年7月	8,870	1.6	323	19,422.08	19,422.08	1 100.0
					2019年10月~2019年12				•		
D53	ホテルマイステイズ札幌駅北口	北海道札幌市	2017年10月13日	2007年10月	月、2020年3月~2020年5	7,880	1.4	243	7,267.88	7,267.88	1 100.0
					月	,			,		
D54		神奈川県横浜市	2018年2月7日	2016年8月	-	5,326	1.0	166	4,501.18	4,501.18	1 100.0

⁽注1) 「物件番号」とは、本投資法人の保有資産について、その用途区分により住居をA、オフィスビル・商業施設をB、時間貸し駐車場等をC、ホテルをDとして分類し、物件毎に番号を付したものです。A、B、C、Dにおける番号は、取得時期が早いもの、取得時期が同じものについては、取得価格が大きいものから番号を付しています。
(注2) 「取得価格は、不動産売買契約書文は信託受益権譲渡契約書等に記載された売買価格を記載しており、価格に消費税等は含まず、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、「シェラトン・グランデ・ト・キュー・イ・ホテルドこいては、当該ホテルを実使イ不動産とするキングダム特定目の動産と北資徒が178,458口(発行済優先出資証券のうち、本投資法人が保有する49,0%41当)に保る本投資法人の出資金額を取得価格として記載しています。また、「D200 サンスティン・グランデ・ト・キュー・イ・ホテルドリーンしては、当該ホテルを実使イ不動産とするキングダム特定目の動産と北資徒がイヤスと構造の特別目的会社(以下「資産保有SPC」といます。)から本海がホテルに係るLeasehold等を承継した2019年5月9日(ケイマン諸島の特別目的会社(以下「資産保有SPC」といます。)から本海がホテルに係るLeasehold等を承継した2019年5月9日(ケイマン諸島の規助時間。日本時間では2019年5月10日)時点の、資産保有SPCにおける当該資産の帳簿価額を、2018年7月26日に締結した為替予約契約(2018年9月26日付で実行済み)に基づ米ドルと日本円の為替予約レートである1米ドル= 110.45円で邦貨換算した金額を記載しています。

⁽注3) 「投資比率」は、本投資法人の取得価格の総額に対する比率をいい、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。なお、優先出資証券の出資金額も勘案しています。 (注4) 「賃貸可能戸数」は店舗・オフィス区画等を含み、1区画につき1戸とみなして計算しています。

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

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



物件 番号 (注1)	物件名称	所在地	取得時期	築年時期	リノベーション時期 (ホテル)	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) _(注3)	賃貸可能 戸数 (戸) (注4)	賃貸可能 面積(m²) (注5)	賃貸面積 (m²) (注5)	テナント 総数	稼働率 (%)
D55	アートホテル上越	新潟県上越市	2018年2月7日	1993年11月	-	2,772	0.5	198	7,563.60	7,563.60	1	100.0
D56	アートホテル弘前シティ	青森県弘前市	2018年2月7日	1989年8月	2008年3月	2,723	0.5	158	14,826.30	14,826.30	1	100.0
D57	ホテルマイステイズ大分	大分県大分市	2018年2月7日	2007年7月	-	1,604	0.3	145	3,254.69	3,254.69	1	100.0
D58	ホテルマイステイズ五反田	東京都品川区	2018年6月27日	1988年6月	2016年8月	4,068	0.7	110	1,839.77	1,839.77	1	100.0
D59	ホテルマイステイズ立川	東京都立川市	2018年6月27日	1991年5月	2016年4月~2016年6月	3,257	0.6	123	3,844.64	3,844.64	. 1	100.0
D60	ホテルマイステイズプレミア赤坂	東京都港区	2018年8月2日	2016年6月	-	20,691	3.8	328	8,620.69	8,620.69	1	100.0
D61	ホテルマイステイズプレミア札幌パーク	北海道札幌市	2018年8月2日	1998年3月	2017年11月~2018年4月	16,731	3.0	419	21,670.64	21,670.64	. 1	100.0
D62	ホテルマイステイズ上野イースト	東京都台東区	2018年8月2日	1991年9月	2015年12月~2016年5月	5,286	1.0	150	4,396.02	4,396.02	. 1	100.0
D63	ホテルマイステイズ御堂筋本町	大阪府大阪市	2018年8月2日	2017年10月	-	5,039	0.9	109	3,429.43	3,429.43	, 1	100.0
D64	ホテルマイステイズ札幌アスペン	北海道札幌市	2019年7月19日	1995年12月	2017年3月~2017年6月	15,543	2.8	307	15,313.17	15,313.17	1	100.0
D65	アートホテル石垣島	沖縄県石垣市	2019年7月19日	1984年1月	2016年10月~2017年5月	9,731	1.8	245	17,247.54	17,247.54	, 1	100.0
D66	ホテルマイステイズ富士山展望温泉	山梨県富士吉田市	2019年7月19日	2016年11月	-	9,405	1.7	159	5,498.49	5,498.49	1	100.0
D67	ホテルソニア小樽	北海道小樽市	2019年7月19日	1992年4月、1998年3 月、2018年11月	2016年12月~2017年5月	5,930	1.1	149	6,509.41	6,509.41	. 1	100.0
D68	ホテルマイステイズ金沢キャッスル	石川県金沢市	2019年7月19日	1982年6月、1991年2 月、1997年1月	2015年11月~2016年3月	5,682	1.0	208	5,931.84	5,931.84	, 1	100.0
D69	アートホテル新潟駅前	新潟県新潟市	2019年7月19日	1985年4月	2007年5月~2007年8月	5,524	1.0	304	10,403.01	10,403.01	. 1	100.0
D70	ホテルマイステイズ名古屋錦	愛知県名古屋市	2019年7月19日	1974年3月	2017年5月~2018年7月	5,197	0.9	172	6,077.99	6,077.99	1	100.0
D71	ホテルノルド小樽	北海道小樽市	2019年7月19日	1996年3月	2016年11月~2017年4月	4,296	0.8	98	6,047.43	6,047.43	1	100.0
D72	ホテルマイステイズ鹿児島天文館	鹿児島県鹿児島市	2019年7月19日	1990年9月	2018年1月~2018年4月	3,445	0.6	197	7,659.55	7,659.55	2	100.0
D73	アートホテル旭川	北海道旭川市	2019年7月19日	1987年10月	2017年12月~2018年1月	3,197	0.6	266	25,131.84	25,131.84	. 1	100.0
D74	ホテルマイステイズ松山	愛媛県松山市	2019年7月19日	2000年7月	2018年5月~2018年7月	3,098	0.6	163	8,274.37	8,274.37	1	100.0
D75	ホテルマイステイズ札幌すすきの	北海道札幌市	2019年7月19日	1981年5月	2018年4月~2018年7月	3,059	0.6	105	2,853.26	2,853.26	, 1	100.0
D76	ホテルマイステイズ札幌中島公園	北海道札幌市	2019年7月19日	1991年2月	2016年1月~2016年5月	2,118	0.4	86	5,473.41	5,473.41	. 1	100.0
D77	ホテルマイステイズ札幌中島公園別館	北海道札幌市	2019年7月19日	1991年9月	2017年3月~2017年6月	1,584	0.3	80	1,775.21	1,775.21	. 1	100.0
D78	フレックステイイン桜木町	神奈川県横浜市	2019年7月19日	1991年11月	2016年7月~2016年9月	1,425	0.3	70	1,308.61	1,308.61	. 1	100.0
D79	MyCUBE by MYSTAYS浅草蔵前	東京都台東区	2019年7月19日	1991年9月	2015年11月~2016年5月 (注6)	1,287	0.2	162	2,156.70	2,156.70	1	100.0
D80	ホテルマイステイズ鹿児島天文館2番館	鹿児島県鹿児島市	2019年7月19日	1985年2月	2018年2月~2018年4月	1,168	0.2	74	2,047.70	2,047.70	1	100.0
D81	ホテルマイステイズ名寄	北海道名寄市	2019年7月19日	2014年11月	-	957	0.2	70	1,985.27	1,985.27	1	100.0
D82	ホテルマイステイズプレミア成田	千葉県成田市	2020年1月6日	1985年5月	2017年8月~2018年1月	10,593	1.9	713	36,519.70	36,519.70	1	100.0
D83	アートホテル盛岡	岩手県盛岡市	2020年1月6日	1981年3月	2018年12月~2019年4月	5,643	1.0	217	16,727.08	16,727.08	1	100.0
D84	フサキビーチリゾートホテル&ヴィラズ	沖縄県石垣市	2023年8月1日	1982年6月、2019年6 月、2020年3月	2005年4月、2006年3月、 2015年5月、2018年4月、 2018年12月、2019年6 月、2020年3月、2020年7 月、2023年2月	40,293	7.3	398	23,573.57	23,573.57	, 1	100.0

⁽注1) 「物件番号」とは、本投資法人の保有資産について、その用途区分により住居をA、オフィスビル・商業施設をB、時間貸し駐車場等をC、ホテルをDとして分類し、物件毎に番号を付したものです。A、B、C、Dにおける番号は、取得時期が早いもの、取得時期が同じものについては、取得価格が大きいものから番号を付しています。
(注2) 「取得価格は、不動産売買契約書文は信託受益権譲渡契約書等に記載された売買価格を記載しており、価格に消費税等は含まず、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、「シェラトン・グランデ・ト・キュー・イ・ホテルドこいては、当該ホテルを実使イ不動産とするキングダム特定目の動産と北資徒が178,458口(発行済優先出資証券のうち、本投資法人が保有する49,0%41当)に保る本投資法人の出資金額を取得価格として記載しています。また、「D200 サンスティン・グランデ・ト・キュー・イ・ホテルドリーンしては、当該ホテルを実使イ不動産とするキングダム特定目の動産と北資徒がイヤスと構造の特別目的会社(以下「資産保有SPC」といます。)から本海がホテルに係るLeasehold等を承継した2019年5月9日(ケイマン諸島の特別目的会社(以下「資産保有SPC」といます。)から本海がホテルに係るLeasehold等を承継した2019年5月9日(ケイマン諸島の規助時間。日本時間では2019年5月10日)時点の、資産保有SPCにおける当該資産の帳簿価額を、2018年7月26日に締結した為替予約契約(2018年9月26日付で実行済み)に基づ米ドルと日本円の為替予約レートである1米ドル= 110.45円で邦貨換算した金額を記載しています。

⁽注3) 「投資比率」は、本投資法人の取得価格の総額に対する比率をいい、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。なお、優先出資証券の出資金額も勘案しています。 (注4) 「賃貸可能戸数」は店舗・オフィス区画等を含み、1区画につき1戸とみなして計算しています。

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

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

ポートフォリオ一覧 (5/5)



物件 番号 (注1)	物件名称	所在地	取得時期	築年時期	リノベーション時期 (ホテル)	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	賃貸可能 戸数(戸) (注4)	賃貸可能 面積(m²) ^(注5)	賃貸面積 (m²) (注5)	テナント 総数	稼働率 (%)
D85	蓼科グランドホテル滝の湯	長野県茅野市	2023年8月1日	1966年8月、1967年7 月、1988年7月	2020年1月~2020年4月、 2022年1月~2022年5月	8,365	1.5	160	20,577.41	20,577.41	1	100.0
D86	ホテルマイステイズ岡山	岡山県岡山市	2023年8月1日	1986年3月	2021年8月~2021年10月	2,613	0.5	145	3,023.27	3,023.27	1	100.0
D87	ホテルマイステイズ青森駅前	青森県青森市	2023年8月1日	2007年6月	2019年5月~2019年12月	2,445	0.4	133	3,963.86	3,963.86	1	100.0
D88	ホテルマイステイズ蘇我	千葉県千葉市	2023年8月1日	1994年2月	2021年11月~2022年2月	2,039	0.4	112	3,398.18	3,963.86	1	100.0
D89	天然温泉 田沢湖レイクリゾート	秋田県仙北市	2023年8月1日	1981年12月、1988年 11月	2018年10月~2019年11月	1,475	0.3	80	7,289.75	7,289.75	1	100.0
D200	ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ	英領ケイマン諸島	2019年5月9日	1994年	2016年5月~2017年10月	30,061	5.5	345	21,528.23	21,528.23	1	100.0
D201	サンシャイン・スイーツ・リゾート	英領ケイマン諸島	2019年5月9日	1999年	2016年10月	5,842	1.1	131	6,723.11	6,723.11	1	100.0
-	シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル(優先出資証券)	千葉県浦安市	2017年10月13日	1988年3月	2014年9月~2015年7月、 2021年9月~2021年11月	17,845	3.3	-	-	-	-	-
	ホテル計					507,861	92.6	15,775	634,345.83	634,481.42	95	100.0
	合計					548,646	100.0	18,254	739,305.16	736,006.30	137	99.6

⁽注1) 「物件番号」とは、本投資法人の保有資産について、その用途区分により住居をA、オフィスビル・商業施設をB、時間貸し駐車場等をC、ホテルをDとして分類し、物件毎に番号を付したものです。A、B、C、Dにおける番号は、取得時期が早いもの、取得時期が同じものについては、取得価格が大きいものから番号を付しています。
(注2) 「取得価格は、不動産売買契約書文は信託受益権譲渡契約書等に記載された売買価格を記載しており、価格に消費税等は含まず、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、「シェラトン・グランデ・ト・キュー・イ・ホテルドこいては、当該ホテルを実使イ不動産とするキングダム特定目の動産と北資徒が178,458口(発行済優先出資証券のうち、本投資法人が保有する49,0%41当)に保る本投資法人の出資金額を取得価格として記載しています。また、「D200 サンスティン・グランデ・ト・キュー・イ・ホテルドリーンしては、当該ホテルを実使イ不動産とするキングダム特定目の動産と北資徒がイヤスと構造の特別目的会社(以下「資産保有SPC」といます。)から本海がホテルに係るLeasehold等を承継した2019年5月9日(ケイマン諸島の特別目的会社(以下「資産保有SPC」といます。)から本海がホテルに係るLeasehold等を承継した2019年5月9日(ケイマン諸島の規助時間。日本時間では2019年5月10日)時点の、資産保有SPCにおける当該資産の帳簿価額を、2018年7月26日に締結した為替予約契約(2018年9月26日付で実行済み)に基づ米ドルと日本円の為替予約レートである1米ドル= 110.45円で邦貨換算した金額を記載しています。

⁽注3) 「投資比率」は、本投資法人の取得価格の総額に対する比率をいい、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。なお、優先出資証券の出資金額も勘案しています。 (注4) 「賃貸可能戸数」は店舗・オフィス区画等を含み、1区画につき1戸とみなして計算しています。

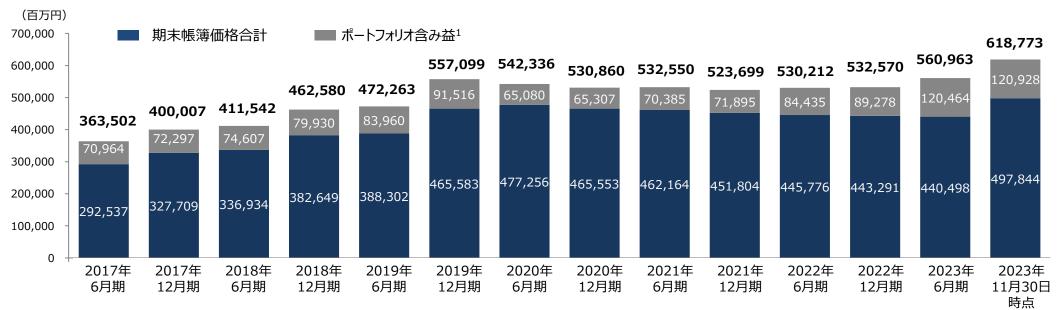
⁽注5) 「D200 ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ」及び「D201 サンシャイン・スイーツ・リゾート」については運営委託対象面積を記載しています。

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

鑑定評価額と1口当たりNAVの推移



■鑑定評価額の推移



■ 1口当たりNAV²の推移



注1) 「ボートフォリオ舎み益」は、(期末鑑定評価額合計-期末帳簿価格合計)により算出しています。 注2) 「1口当たDNAVJは、(期末純資産額-未処分利益+期末鑑定評価額合計-有形固定資産(信託借地権を舎みます。))÷期末発行済投資口総口数により算出しています。

¹⁴日 - 17日 - 17日

国別訪日外国人の状況



- 訪日外国人旅行者数は2023年4月に水際対策が撤廃されたことにより、顕著な回復傾向がみられた
- 2023年1月から10月の訪日外国人旅行客数は、既に2022年年間の5.1倍となっており、円安傾向の継続や航空便冬ダイヤへの移行に伴い、今後、訪日外国人旅客数はさらに増加すると期待される

主な地域別訪日外国人旅行者数の推移

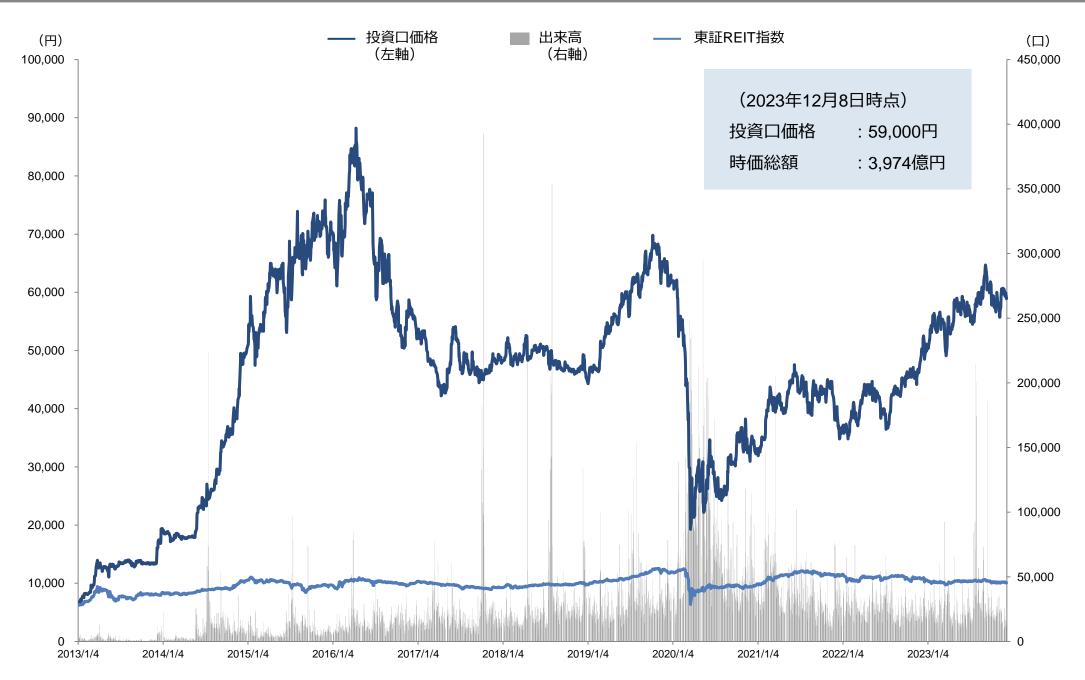
(千人)

	2014年		2015年		2016年		2017年		2018年		2019年		2020年		2021年		2022年		2023年 1月~10月	
		(前年比)		(前年比)		(前年比)		(前年比)		(前年比)		(前年比)		(前年比)		(前年比)		(前年比)		(前年同期比)
中国	2,409	+83.3%	4,994	+107.3 %	6,373	+27.6%	7,356	+15.4%	8,380	+13.9%	9,594	+14.5%	1,069	-88.9%	42	-96.0%	189	+347.5%	1,854	+1278.2%
韓国	2,755	+12.2%	4,002	+45.3%	5,090	+27.2%	7,140	+40.3%	7,538	+5.6%	5,585	-25.9%	488	-91.3%	19	-96.1%	1,013	+5244.9%	5,526	+2191.3%
台湾	2,830	+28.0%	3,677	+29.9%	4,167	+13.3%	4,564	+9.5%	4,757	+4.2%	4,891	+2.8%	695	-85.8%	5	-99.3%	331	+6500.9%	3,399	+5436.0%
香港	926	+24.1%	1,524	+64.6%	1,839	+20.7%	2,232	+21.3%	2,207	-1.1%	2,291	+3.8%	346	-84.9%	1	-99.6%	269	+21409.6%	1,663	+3596.6%
タイ	658	+45.0%	797	+21.2%	901	+13.1%	987	+9.5%	1,132	+14.7%	1,319	+16.5%	220	-83.3%	3	-98.7%	198	+7082.7%	756	+1100.2%
マレーシア	250	+41.4%	305	+22.4%	394	+29.1%	440	+11.5%	468	+6.6%	502	+7.1%	77	-84.7%	2	-97.6%	74	+3941.5%	304	+1391.5%
インドネシア	159	+16.0%	205	+29.2%	271	+32.1%	352	+30.0%	396	+12.6%	413	+4.0%	78	-81.2%	5	-93.3%	120	+2199.9%	324	+373.3%
フィリピン	184	+70.0%	268	+45.7%	348	+29.6%	424	+21.9%	503	+18.8%	613	+21.7%	109	-82.2%	6	-94.8%	127	+2156.0%	480	+635.4%
ベトナム	124	+47.1%	185	+49.2%	234	+26.1%	309	+32.1%	389	+25.9%	495	+27.3%	153	-69.2%	27	-82.6%	284	+968.6%	490	+120.4%
米国	892	+11.6%	1,033	+15.9%	1,243	+20.3%	1,375	+10.6%	1,526	+11.0%	1,724	+12.9%	219	-87.3%	20	-90.9%	324	+1515.4%	1,678	+1193.3%
英国	220	+14.7%	258	+17.5%	293	+13.2%	311	+6.2%	333	+7.6%	424	+27.0%	51	-88.0%	7	-85.7%	58	+688.3%	268	+837.7%
フランス	179	+15.3%	214	+20.0%	253	+18.3%	269	+5.9%	304	+13.5%	336	+10.3%	43	-87.2%	7	-83.7%	53	+651.7%	236	+654.8%
カナダ	183	+19.7%	231	+26.5%	273	+18.0%	306	+11.9%	330	+8.2%	375	+13.5%	53	-85.8%	4	-93.4%	56	+1480.9%	350	+1706.3%
オーストラリア	303	+23.8%	376	+24.3%	445	+18.4%	495	+11.2%	552	+11.6%	622	+12.6%	144	-76.9%	3	-97.7%	89	+2613.6%	464	+1643.1%
その他	1,343	+18.5%	1,666	+24.0%	1,914	+14.9%	2,133	+11.4%	2,369	+11.1%	2,699	+13.9%	372	-86.2%	95	-74.4%	649	+580.9%	2,101	+223.9%
合計	13,413	+29.4%	19,737	+47.1%	24,039	+21.8%	28,691	+19.3%	31,191	+8.7%	31,882	+2.2%	4,116	-87.1%	246	-94.0%	3,832	+1458.6%	19,891	+1202.3%

出所:日本政府観光局(JNTO)のデータに基づき本資産運用会社が作成

(注1) 単位未満を四捨五入して記載しています。





出所:東京証券取引所及びBloomberg

⁽注1) 2013年1月4日から2023年12月8日までの推移を記載しています。

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

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

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

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

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



ご照会先

コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社

TEL. 03-5411-2731

