

インヴィンシブル投資法人運用状況報告会

2024年12月19日



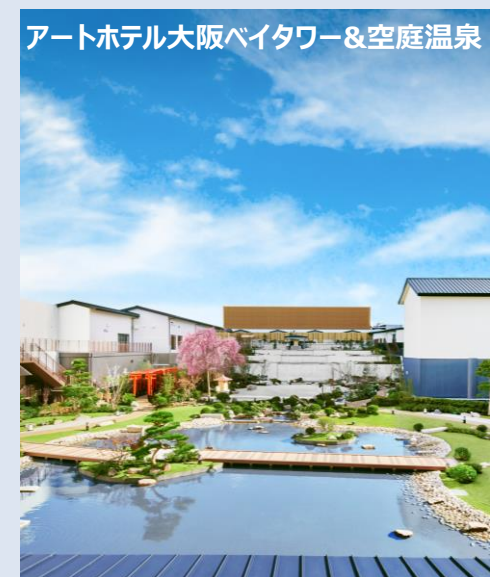
アートホテル大阪ベイタワー&空庭温泉



亀の井ホテル 伊豆高原



亀の井ホテル 彦根



アートホテル大阪ベイタワー&空庭温泉



アートホテル小倉 ニュータガワ



函館国際ホテル



アートホテル鹿児島



アートホテル青森



アートホテル宮崎 スカイトワー



亀の井ホテル 奈良

銘柄コード : 8963

Invincible
Investment Corporation

I. 本投資法人運用状況サマリー

I-1. 2024年の主な成果 2

I-2. 1口当たり分配金の推移 3

II. 外部成長

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. 国内ホテルの分布 7

II-5. 2024年7月取得物件サマリー 8

II-6. 取得物件のご紹介 9

II-7. スポンサーパイプライン 14

III. ホテル運営状況と市場環境

III-1. 国内ホテルのKPI実績と予想 15

III-2. 延べ宿泊者数の推移 16

III-3. インバウンド：市場動向 17

III-4. インバウンド：為替の影響 18

III-5. インバウンド：訪日リピーターの推移と訪問先の傾向 19

III-6. 戦略的CAPEX事例：ホテルマイステイズ飯田橋 20

IV. 住居運用状況 21

V. 財務の状況 22

VI. ESGに関する取り組み 23

VII. 投資主優待 24

Appendix

1. 国内ポートフォリオマップ 26

2. ポートフォリオ一覧 27

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

5. 投資口価格の推移 33

I - 1. 2024年の主な成果

◆ 2024年の主な成果

1

2024年の年間1口当たり分配金は、前年比24.9%増の3,877円(予想)を見込む (→P3)



2010年2月に商号が「インヴィンシブル投資法人」に変更されて以降、最大の金額

2

公募増資を通じて、宴会・会議・レストラン等の非宿泊関連需要及びインバウンド需要の取込みを期待できる、フルサービス型を中心とした国内ホテル12物件（取得価格合計1,044億円）を取得 (→P8～13)



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

コロナ禍で抑制していた戦略的CAPEXを本格的に再開。ホテルマイステイズ飯田橋での改装工事等を実施 (→P20)



ポートフォリオの競争力を強化

◆ 主なイベント（前回の投資主総会～本投資主総会）

(2023年12月21日)
前回の投資主総会

2023年12月期
決算発表

2024年6月期
決算発表

(本日)
本投資主総会

2024年

(2月9日)
個人向け*
投資法人債発行
(合計60億円)
*本投資法人としては初

(3月19日)
信用格付けが
AからA+に格上げ*
*格付機関は(株)日本格付研究所
見直しは「ポジティブ」→「安定的」

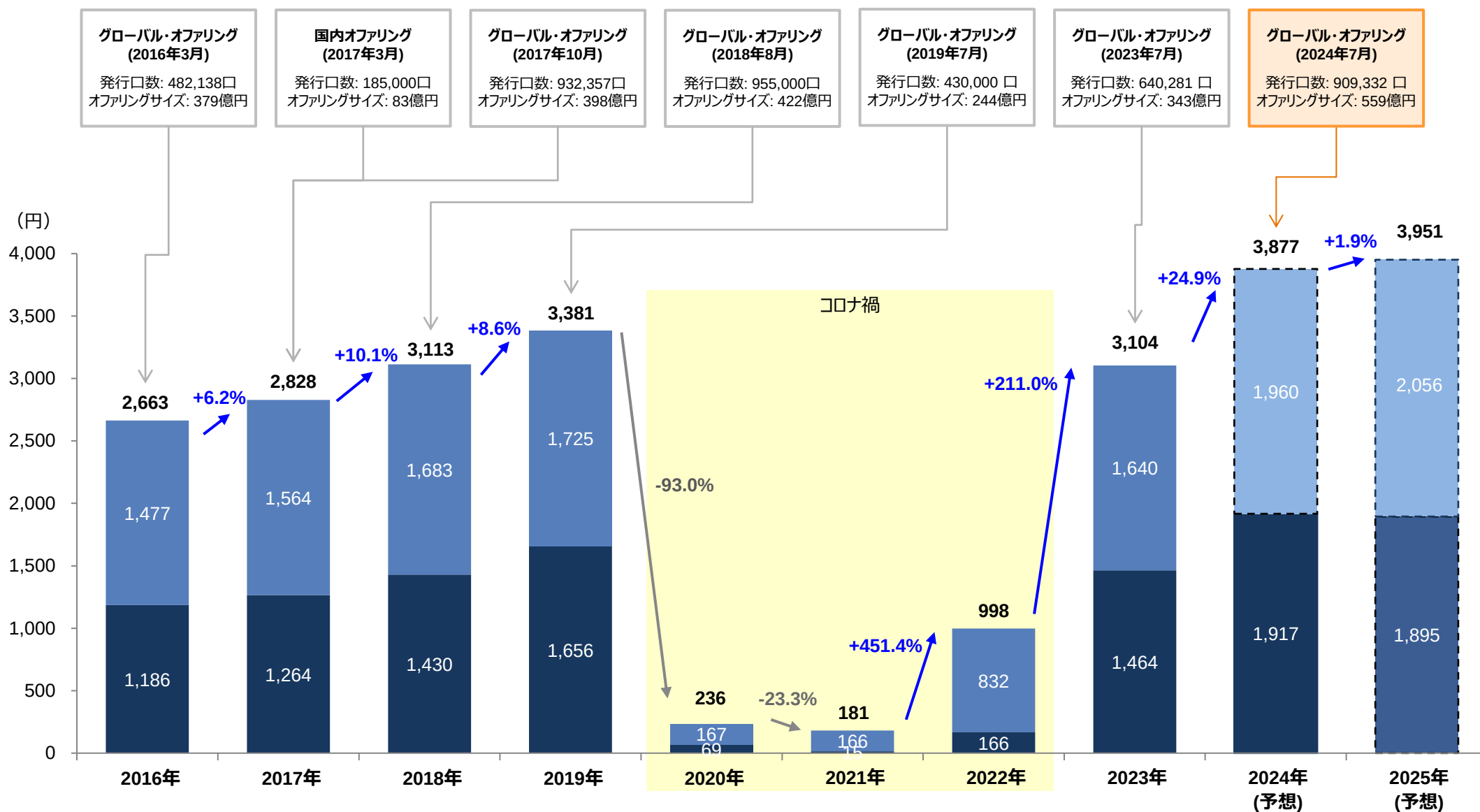
(7月18日)
公募増資発表

ホテル12物件を取得
フルサービス型 8物件
リゾートタイプ 3物件
宿泊特化型 1物件

(9月12日)
投資法人債発行
(42億円)

I - 2. 1口当たり分配金の推移

- 2024年12月期分配金は1,960円（前年同期比+19.5%）を予想
- 2024年年間分配金は3,877円（前年比+24.9%）と、現商号に改号した2010年2月以降、最高の金額となる見込み
- 2025年年間分配金は3,951円（前年比+1.9%）と、上述の最高金額を更新する見込み



(注1)「発行口数」は、一般募集と同日付で決議された第三者割当による新投資口発行を含みます。
(注2)「オフリングサイズ」は、一般募集及び第三者割当増資における払込金額の総額を記載しています。

II. 外部成長

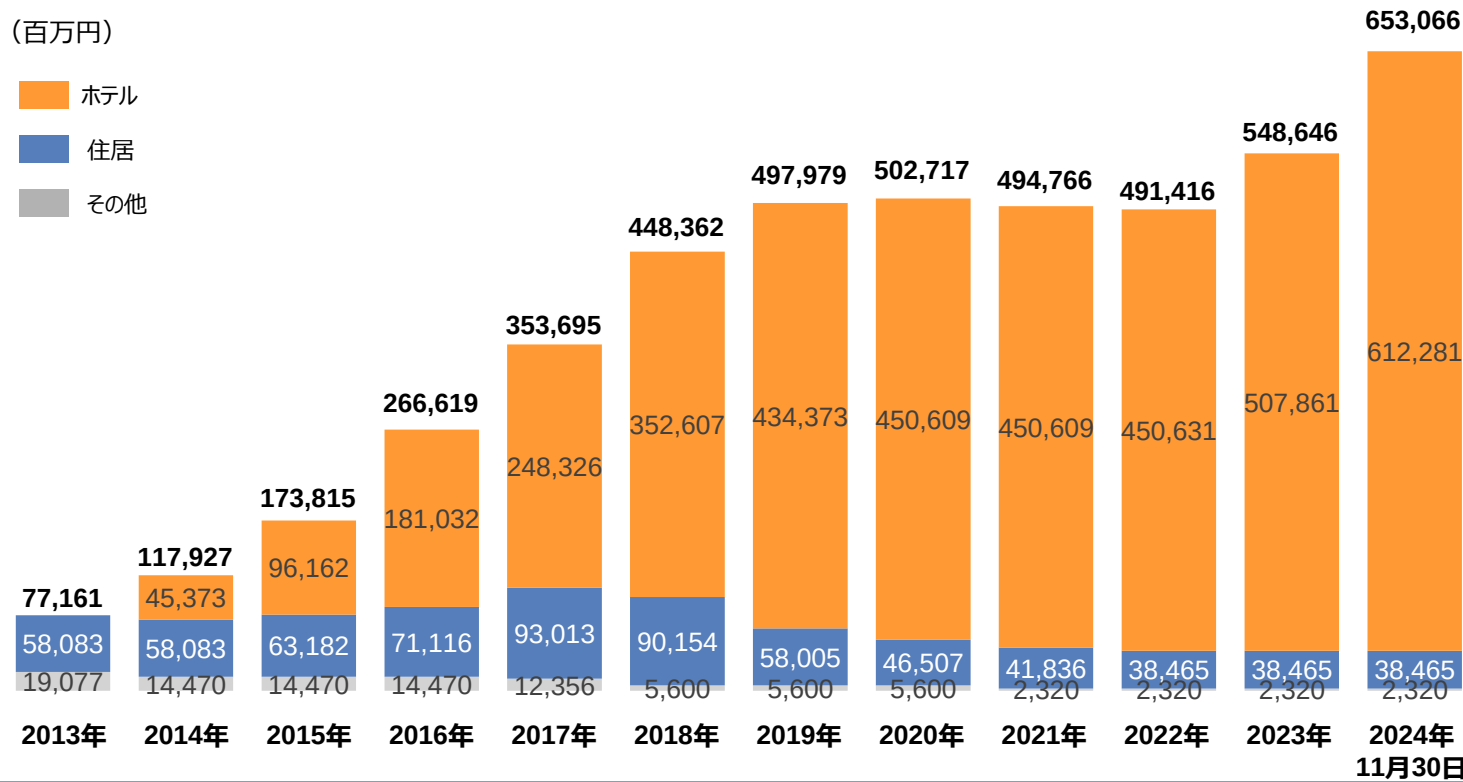
II-1. 外部成長の実績

- ホテルを中心とした外部成長により高度に地域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

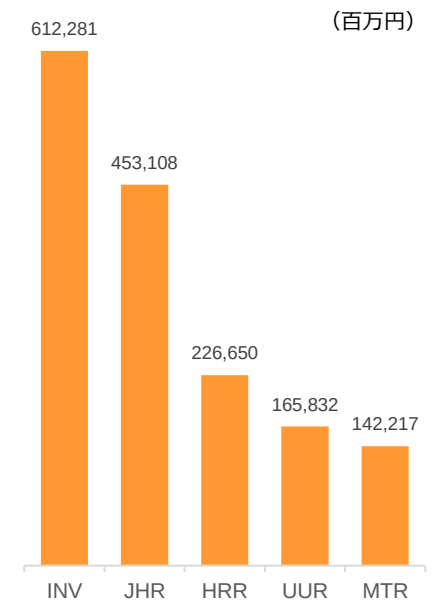
資産総額の推移²

(百万円)

■ ホテル
■ 住居
■ その他



J-REITのホテルポートフォリオの
資産規模上位5銘柄¹



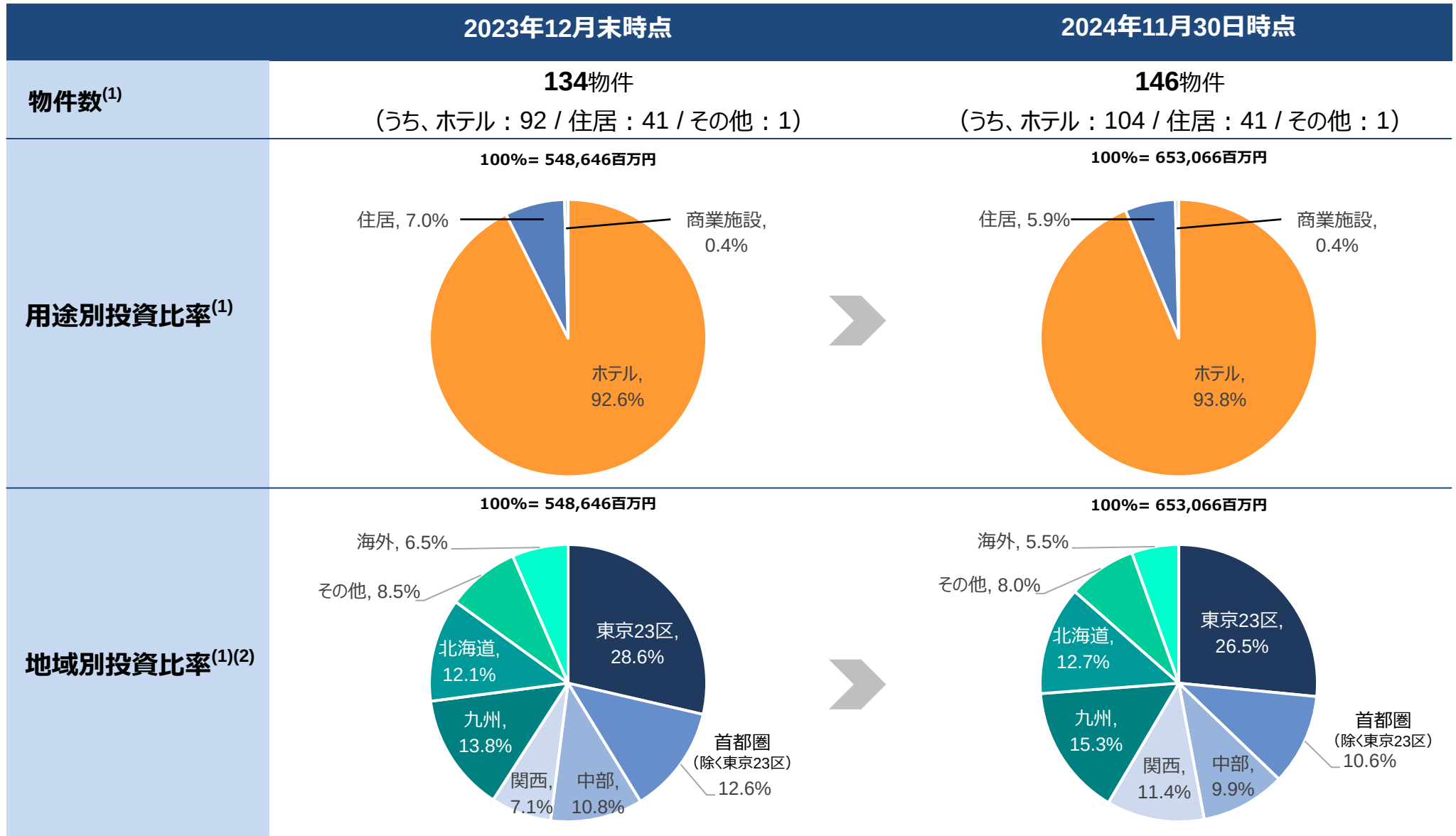
物件数 ³	78	91	111	124	126	132	147	142	134	128	134	146
ホテル	0	20	37	48	54	66	84	86	86	86	92	104
住居	63	63	66	68	67	64	61	54	47	41	41	41
その他	15	8	8	8	5	2	2	2	1	1	1	1

(注1) 2024年11月30日時点

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

(注3) 優先出資証券及び匿名組合出資については、各裏付資産をそれぞれ1物件とし、当該資産の用途に基づき分類しています。

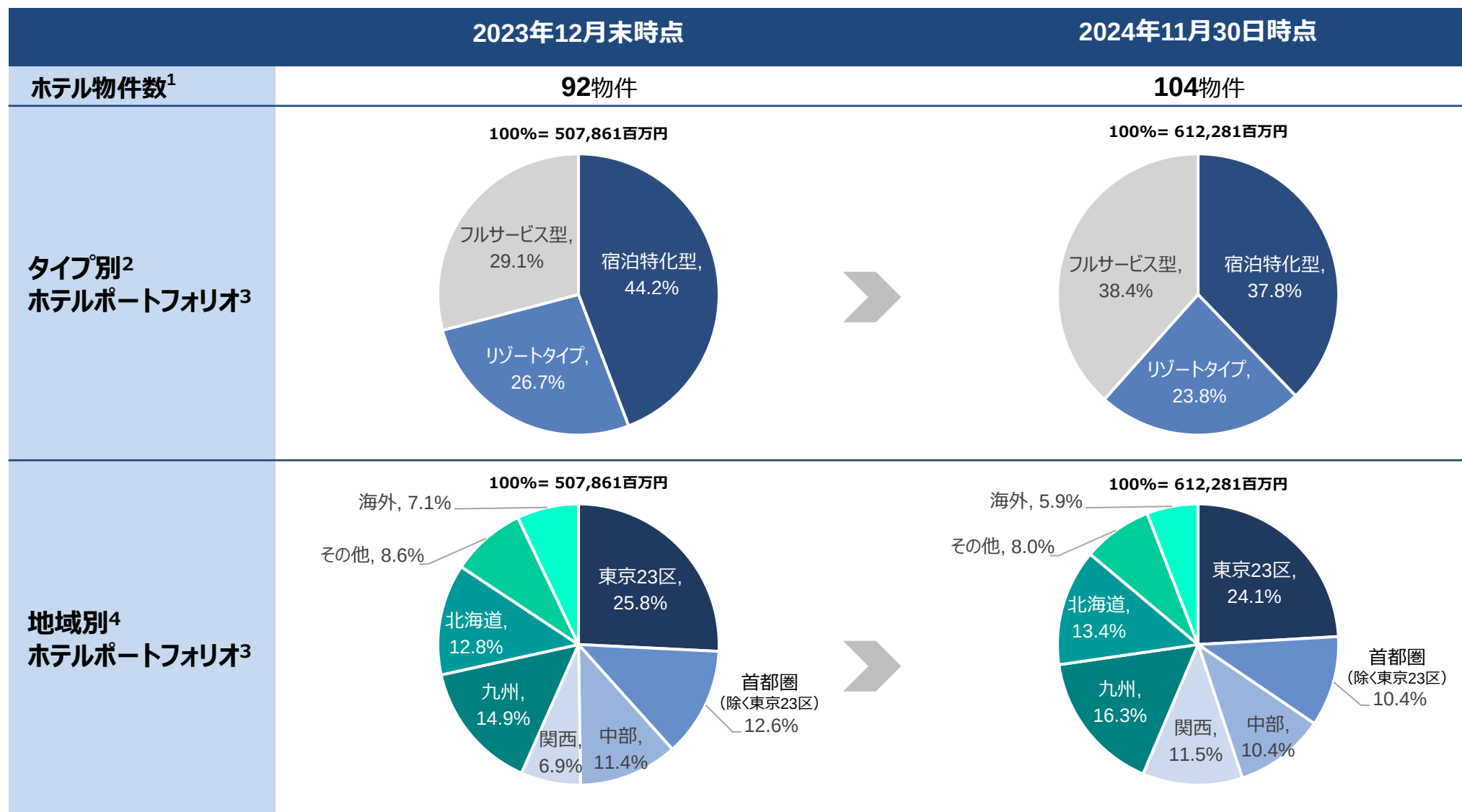
2024年7月の公募増資に伴う新規物件取得により、ホテルにフォーカスしながらバランスの取れた地域分散が更に進展



(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

- 2024年7月のホテル12物件取得により、全J-REIT最大のホテルポートフォリオは6,122億円になった
- コロナ禍から大きく回復している宴会・会議等の非宿泊関連需要及び地方でのインバウンド需要の取り込みも狙う



(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) 「フルサービス型ホテル」とは、原則として朝・昼・晩の三食を提供する（予約による提供を含みます。）レストランと宴会等に使用できる会議室の両方を保有するホテルをいいます。「宿泊特化型ホテル」とは、「フルサービス型ホテル」に該当しないホテルをいいます。「リゾートタイプホテル」とは、主として観光や保養などを目的とした宿泊客が多い立地にあるホテルをいい、フルサービス型と宿泊特化型の両方が含まれます。なお、「リゾートタイプホテル」に該当する「フルサービス型ホテル」のうち、会議・宴会・結婚式・飲食などへの需要が非宿泊客を含めて相当に見込まれるホテルは「フルサービス型ホテル」に分類し、それ以外のホテルは「リゾートタイプホテル」に分類しています。また、「リゾートタイプホテル」に該当する「宿泊特化型ホテル」は「リゾートタイプホテル」に分類しています。以下本書において同じです。

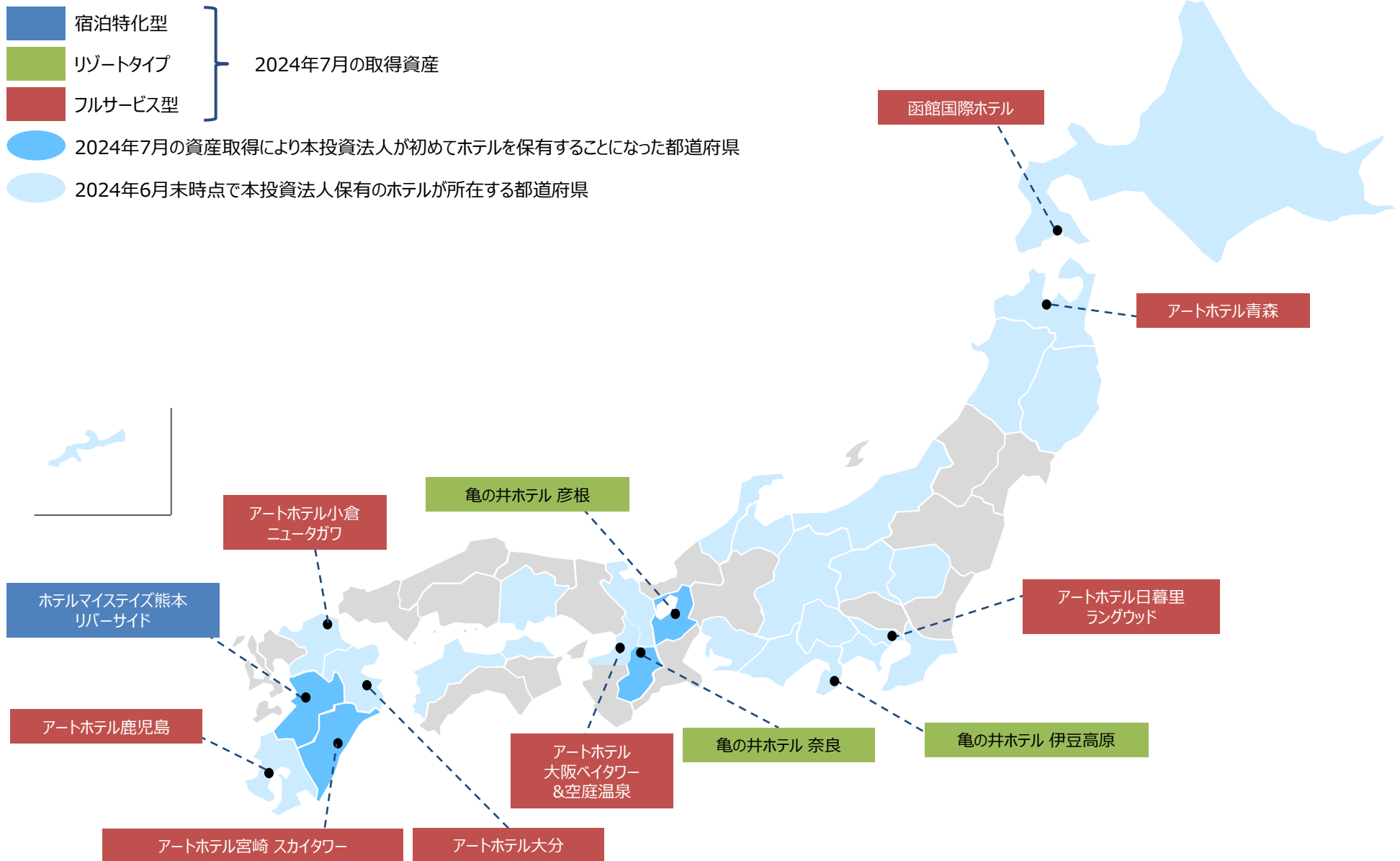
(注3) 取得価格に基づき算出しています。「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」に係る特定目的会社優先出資証券については、本投資法人の出資金額を取得価格として算出しています。本海外ホテルについては、本投資法人が匿名組合契約の合意解約に伴う現物配当により本海外ホテルに係るLeasehold等を資産保有SPCより承継した2019年5月9日（ケイマン諸島の現地時間。日本時間では2019年5月10日）時点の各本海外ホテルのLeasehold等の帳簿価額を1米ドル＝110.45円で邦貨換算した金額を取得価格として算出しています。なお、優先出資証券及び匿名組合出資については、各裏付資産のホテルタ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

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

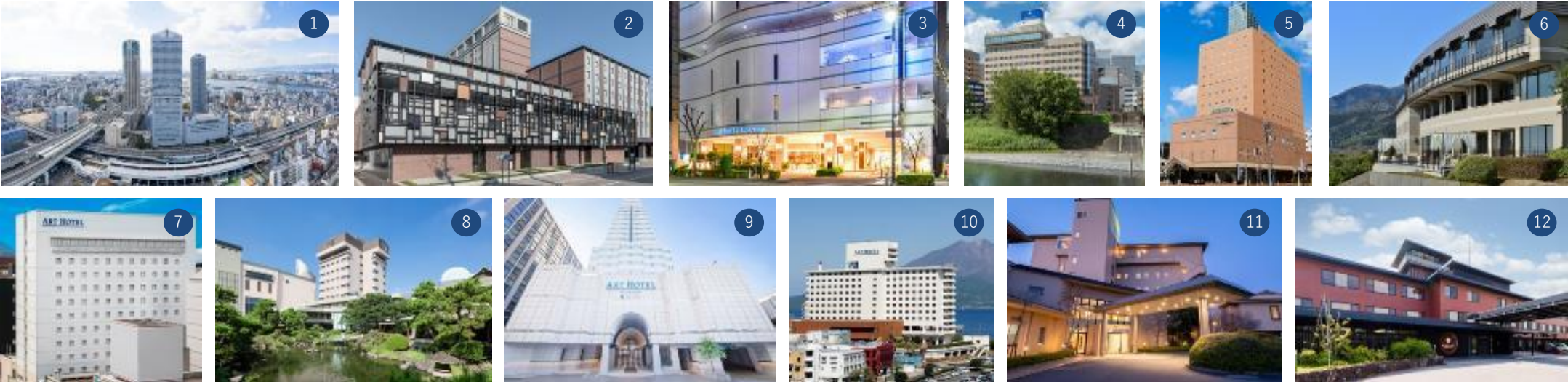
II-4. 国内ホテルの分布

- 2024年7月のホテル12物件の取得により、地域別及びホテルタイプ別分散がさらに強化され、バランスの取れたポートフォリオを構築
- 当該取得を通じて、本投資法人は滋賀・奈良・熊本・宮崎の4県にもホテル投資を拡大することになり、ホテルを保有する都道府県数は29に増加



国内ホテル12物件を平均鑑定NOI利回り6.0%となる取得価格合計1,044億円で取得

No.	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NOI ² (百万円)	鑑定NOI 利回り ³	ホテルKPI ⁴ (鑑定評価ベース)	
								ADR	客室稼働率
1	アートホテル大阪ベイトワ－＆ 空庭温泉	大阪府大阪市	フルサービス型	454	31,185	1,662	5.3%	20,000円	89.0%
2	函館国際ホテル	北海道函館市	フルサービス型	435	16,830	1,052	6.3%	17,000円	84.0%
3	アートホテル日暮里 ラングウッド	東京都荒川区	フルサービス型	134	16,335	924	5.7%	23,700円	93.6%
4	ホテルマイステイズ熊本 リバーサイド	熊本県熊本市	宿泊特化型	194	6,831	437	6.4%	12,685円	86.9%
5	アートホテル青森	青森県青森市	フルサービス型	211	5,672	372	6.6%	11,500円	82.0%
6	亀の井ホテル 伊豆高原	静岡県伊東市	リゾートタイプ	55	5,563	344	6.2%	41,200円	89.0%
7	アートホテル大分	大分県大分市	フルサービス型	228	5,484	360	6.6%	9,990円	86.1%
8	アートホテル小倉 ニュータガワ	福岡県北九州市	フルサービス型	90 ⁵	4,672	326	7.0%	13,000円	90.0%
9	アートホテル宮崎 スカイトワ－	宮崎県宮崎市	フルサービス型	135	3,821	271	7.1%	12,500円	85.0%
10	アートホテル鹿児島	鹿児島県鹿児島市	フルサービス型	208	3,395	257	7.6%	12,200円	82.4%
11	亀の井ホテル 彦根	滋賀県彦根市	リゾートタイプ	48	2,603	179	6.9%	21,350円	88.0%
12	亀の井ホテル 奈良	奈良県奈良市	リゾートタイプ	42	2,029	122	6.0%	20,400円	85.0%
合計 / 平均 ⁶				2,234	104,420	6,311	6.0%	17,960円	86.7%

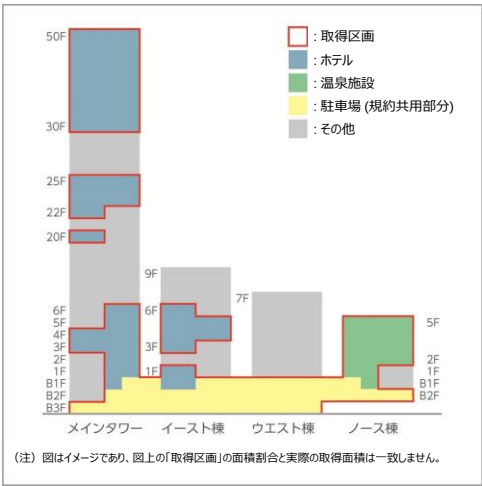


(注1) 「取得価格」は、売買契約に記載された取得資産の売買価格を記載しています。なお、価格に消費税等は含まれず、単位未満を切り捨てています。
(注2) 「鑑定NOI」は、2024年6月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書における直接還元法で算出された運営純収益（NOI）を記載しています。
(注3) 「鑑定NOI利回り」は、各取得資産の鑑定NOIを取得価格で除して算出しています。
(注4) 「ホテルKPI（鑑定評価ベース）」は、2024年6月1日を価格時点とする鑑定評価書に記載の指標を記載しています。「ホテルKPI（鑑定評価ベース）」は、一定の前提条件の下に各鑑定評価機関が査定した平年度（概ねDCF法における3年目。以下同じです。）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。
(注5) 本物件の敷地内には「百年庭園の宿 翠水」として営業を行っている建物が存在しますが、当該建物は取得対象に含まれないことから、当該建物の客室3室は含まない数値を記載しています。
(注6) 「合計／平均」に記載の平均鑑定NOI利回り、取得資産に係る（注2）記載の鑑定NOIの合計を取得資産の取得価格の合計で除して算出しています。ADRと客室稼働率は、単純平均により算出し、単位未満を切り捨てて算出しています。
(注7) 別に注記がない限り、上記は2024年5月31日時点の情報となります。

アートホテル大阪ベイタワー&空庭温泉

- 関西国際空港、大阪国際空港及び新大阪駅へアクセス良好なホテル
- USJのパートナーホテル（アソシエイトホテル）であり、ホテルから無料シャトルバスが運行中。また、USJはホテルから電車で3駅の位置に所在（乗り換えあり）
- 最上階のビュッフェレストラン「スカイビュッフェ51」を含め、食事で高い評価を獲得¹
- 宿泊客は、天然温泉、露天風呂を含む多種多様なお風呂、7種類の岩盤浴に加えて、約1,000坪の日本庭園、縁日、遊び处も備えた空庭温泉を割引料金で利用可能
- 3名以上の宿泊が可能な客室も備えており、家族や友人など複数人で日本を訪れる訪日外国人旅行者の増加にも対応

ホテルタイプ	フルサービス型
所在地	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）
アクセス	JR大阪環状線・大阪メトロ中央線弁天町駅直結 大阪国際空港から電車で約35分 関西国際空港から電車で約60分
竣工年	1990年
リノベーション時期	2017年9月-2018年4月、2022年9月-11月、 2023年5月-7月、2024年5月-7月
客室数	454室
延床面積（m ² ） ²	44,759.49
敷地面積（m ² ） ²	25,031.92
所有形態	土地：所有権（敷地権持分44.6%） 建物：区分所有権
レストラン	7店舗
施設	温泉（屋内/屋外）、宴会場/会議室
地図	



ホテルKPI（鑑定評価ベース）³

客室稼働率	ADR	RevPAR	NOI ⁴
89.0%	20,000円	17,800円	1,662百万円

(注1) 「じゃらん OF THE YEAR 泊まってよかった宿大賞（夕食部門）」（宿泊施設規模：301室以上）近畿・北陸ブロックにて、第1位を2022年度から2年連続で受賞しています。出所：じゃらん、本表彰タイトルは、じゃらんnetで予約をした実際の宿泊者が投稿したクチコミ評価のうち、「料理（夕食）」における評価に基づき算出されています。

(注2) 本物件は区分所有物件ですが、「敷地面積」欄には、建物全体にかかる土地の面積を、「延床面積」欄には、本投資法人が取得を予定する専有部分の面積を記載しています。本物件に含まれる土地の敷地権持分の割合は45,266.11/101,449.62であり、一棟全体の延床面積は175,604.98㎡、本投資法人が取得を予定する専有部分が本物件建物の専有部分全体の面積に占める割合は約44.6%です。

(注3) 「ホテルKPI（鑑定評価ベース）」は、各物件の2024年6月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載の指標を記載しています。「ホテルKPI（鑑定評価書ベース）」は一定の前提条件の下に各鑑定評価機関が算出した平年度における想定指標であり、将来においてその達成が保証されるものではなく、実際は大きく変動する可能性があります。

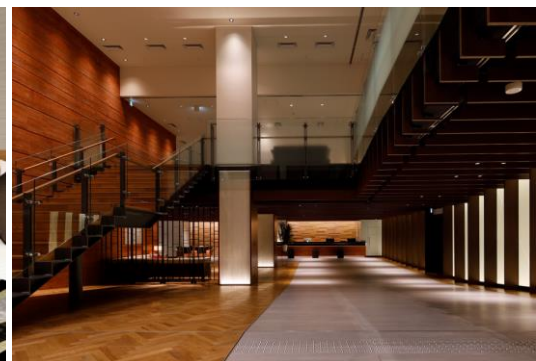
(注4) 温泉施設及び駐車場（規約共用部分）の持分に基づき算出される数値も含まれます。

(注5) 別に注記がない限り、上記は2024年5月31日時点の情報となります。

函館国際ホテル

- JR函館駅に近く、金森赤レンガ倉庫や朝市などの人気観光スポットへも徒歩圏内という好立地
- 2024年の黄綬褒章を受章した総料理長が統括する飲食部門には定評があり、とりわけ地元海鮮を使用した朝食ビュッフェは人気で、喫食率は90%近くを誇る
- 最上階にある温泉では、函館港と函館山を一望しながらくつろぐことが可能
- 函館エリア最多の客室数を誇り、ビジネスから家族旅行まで幅広く利用可能

ホテルタイプ	フルサービス型
所在地	北海道函館市大手町5番10号
アクセス	JR函館本線函館駅から徒歩約8分 函館市電「市役所前」停留場から徒歩約4分
竣工年	1972年（東館）、1994年（西館）、2018年（本館）
リノベーション時期	2017年3月-2018年12月
客室数	435室
延床面積（m ² ）	34,511.60
敷地面積（m ² ）	17,188.04
所有形態	土地：所有権 / 建物：所有権
レストラン	5店舗
施設	温泉（屋内/屋外）、宴会場/会議室、結婚式場
地図	



ホテルKPI（鑑定評価ベース）¹

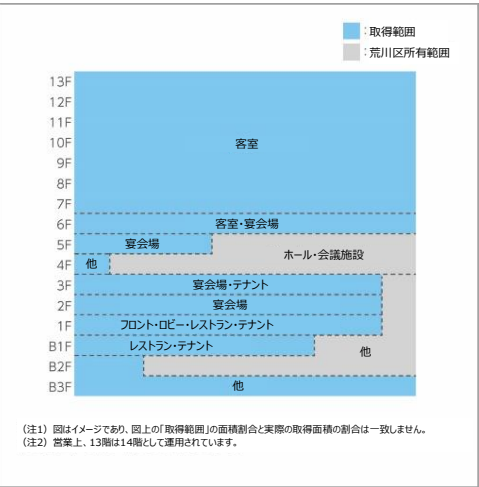
客室稼働率	ADR	RevPAR	NOI
84.0%	17,000円	14,280円	1,052百万円

（注1）「ホテルKPI（鑑定評価ベース）」は、各物件の2024年6月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載の指標を記載しています。「ホテルKPI（鑑定評価書ベース）」は一定の前提条件の下に各鑑定評価機関が査定した平年度における想定指標であり、将来においてその達成が保証されるものではなく、実際は大きく変動する可能性があります。
（注2）別に注記がない限り、上記は2024年5月31日時点の情報となります。

アートホテル日暮里 ラングウッド

- JR日暮里駅（山手線）から徒歩約2分、東京の中心地に位置するフルサービス型ホテル
- 成田国際空港や都心に直結する好立地で、ビジネス客だけでなく訪日外国人旅行者にも人気
- 最大1,300m²、800名収容可能な会場をはじめ宴会場が多数あり、イベントスペースとして各種の企業・団体から好評を博している
- 本年7月にリニューアルオープンした最上階の客室の業績は好調。10月の同階のツインルームのADRは、従来のツインルームの約1.3倍を記録

ホテルタイプ	フルサービス型
所在地	東京都荒川区東日暮里五丁目50番5号
アクセス	JR山手線他日暮里駅から徒歩約2分 成田国際空港から京成スカイライナーで約36分
竣工年	1988年
リノベーション時期	2021年9月-11月、2024年3月-7月
客室数	134室
延床面積（m ² ） ¹	10,984.28
敷地面積（m ² ） ¹	3,095.60
所有形態	土地：借地権（敷地権持分73.77%） 建物：区分所有権
レストラン	2店舗
施設	宴会場/会議室
地図	



ホテルKPI（鑑定評価ベース）²

客室稼働率	ADR	RevPAR	NOI
93.6%	23,700円	22,182円	924百万円

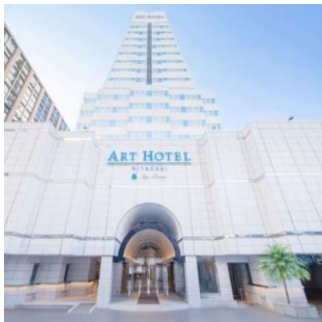
(注1) 本物件は区分所有物件ですが、敷地面積欄には、建物全体にかかる土地(借地)の面積を、延床面積欄には、本投資法人が取得を予定する専有部分の面積を記載しています。本物件に含まれる土地(借地)の共有持分の割合は7,377/10,000です。
(注2) 「ホテルKPI（鑑定評価ベース）」は、各物件の2024年6月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載の指標を記載しています。「ホテルKPI（鑑定評価書ベース）」は一定の前提条件の下に各鑑定評価機関が査定した平年度における想定指標であり、将来においてその達成が保証されるものではなく、実際は大きく変動する可能性があります。
(注3) 別に注記がない限り、上記は2024年5月31日時点の情報となります。

II-6. 取得物件のご紹介④

物件名称	ホテルマイステイズ熊本 リバーサイド	アートホテル青森	亀の井ホテル 伊豆高原	アートホテル大分
ホテルタイプ	宿泊特化型	フルサービス型	リゾートタイプ	フルサービス型
外観				
所在地	熊本県熊本市	青森県青森市	静岡県伊東市	大分県大分市
竣工年	1984年、1995年（増築）	1996年	1988年	1987年
リノベーション時期	2023年3月-8月、 2024年1月-4月	2019年8月-2020年3月	2020年6月-2021年3月	2019年8月-2020年3月
ホテル客室数	194室	211室	55室	228室
地図				
特徴	県内屈指の繁華街に近く、JR熊本駅や阿蘇くまもと空港からもアクセスしやすい好立地。ファッションやミュージメントの中心地である熊本県内最大のショッピングアーケードである「下通アーケード」から徒歩約3分	青森市の中心にありながら陸奥湾や八甲田連峰を望むことができる。最大150名まで収容可能な宴会場は、地元企業、政府機関、学校などにイベントスペースとして利用されている	美術館などの観光スポットも多い伊豆高原に所在し、温泉も完備するウェルネスリゾートホテル。客室は高台から遮るものなくオーシャンビューを楽しめる	県主要繁華街の中心に立地。ビジネス需要に加え、観光地である別府にも近く、観光需要も期待できる。最大200名まで収容可能な宴会場は、地元企業等様々な団体にイベントスペースとして利用されている

（注1）別に注記がない限り、上記は2024年5月31日時点の情報となります。

II-6. 取得物件のご紹介⑤

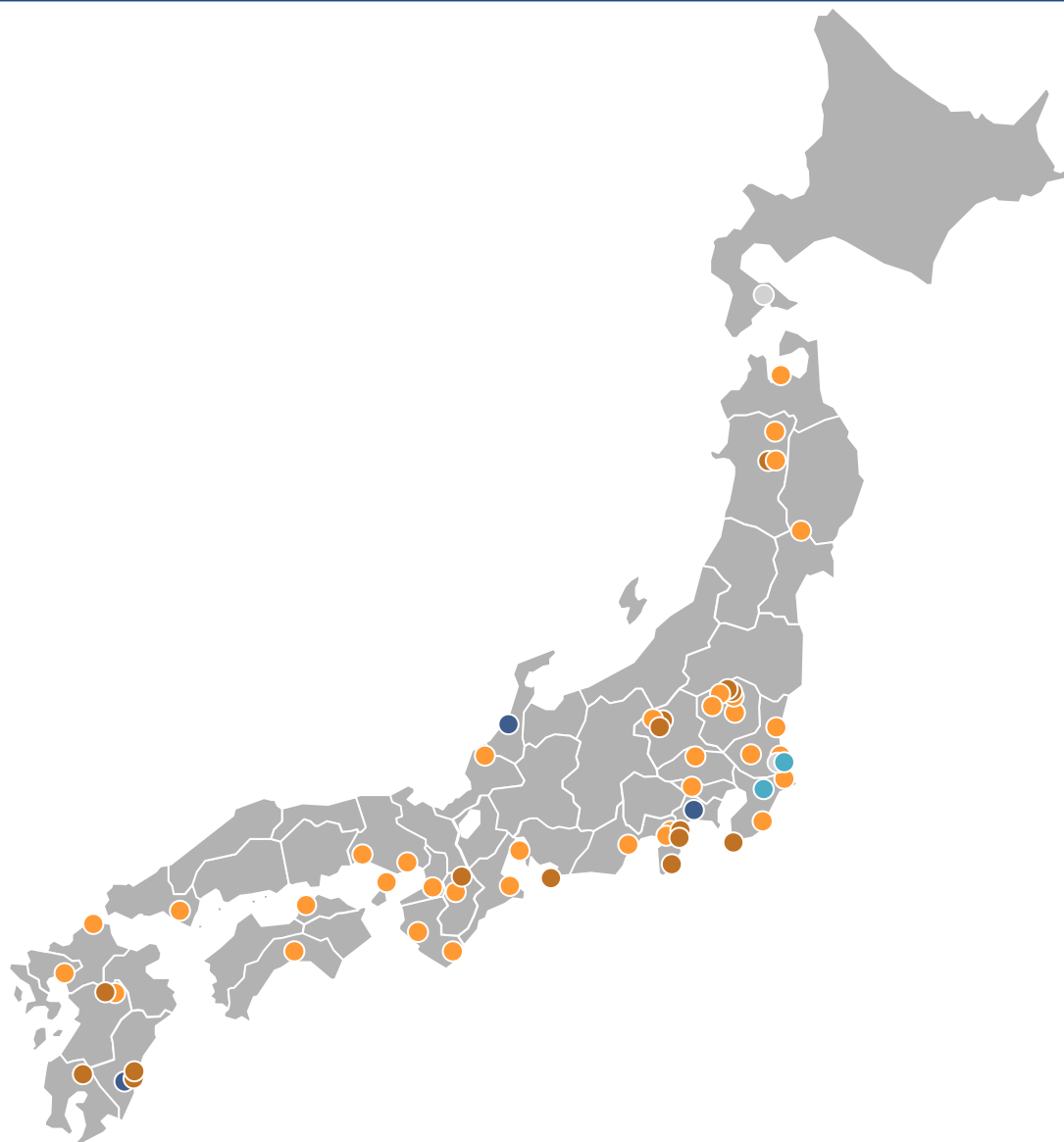
物件名称	アートホテル小倉 ニュータガワ	アートホテル宮崎 スカイタワー	アートホテル鹿児島	亀の井ホテル 彦根	亀の井ホテル 奈良
ホテルタイプ ⁽¹⁾	フルサービス型	フルサービス型	フルサービス型	リゾートタイプ	リゾートタイプ
外観					
所在地	福岡県北九州市	宮崎県宮崎市	鹿児島県鹿児島市	滋賀県彦根市	奈良県奈良市
竣工年	1973年（本館）、 1997年（アネックス棟）	1991年	1981年	1969年	1966年
リノベーション時期	2019年2月-10月	2021年3-7月、 2023年11月-12月	2020年1月-10月、 2023年6月-7月	2022年11月- 2023年3月	2015年10月- 2016年3月
ホテル客室数	90室 ²	135室	208室	48室	42室
地図					
特徴	最新設備を備えた宴会場は、宴会場数と面積で北九州最大級を誇る。約700坪の日本庭園は、アメリカの日本庭園専門誌の2023年のランキングで、約1000か所の庭園中、34位にランクイン	九州南部の宮崎市に所在する18階建のフルサービス型ホテル。最大260名まで収容可能な宴会場は、地元企業、政府機関、学校などにイベントスペースとして利用されている	鹿児島のシンボルであり、世界的に有名な活火山である桜島の雄大な姿を望む、208室のオーシャンフロントホテル。鹿児島県庁やビジネス街の中心に位置し、様々なスポーツイベントが開催される鴨池公園に至近	日本最大の湖である琵琶湖の湖畔に所在するリゾートホテル。全客室レイクビューで琵琶湖を一望できる。6階の温泉大浴場は絶景を眺める展望風呂で、琵琶湖のパノラマが目の前に広がる。彦根城まで車で約15分	日本最古の都である奈良には、1,000を超える国宝と世界遺産等の重要文化財を有し、世界から多くの観光客が訪れる。世界遺産の平城宮跡に隣接しており、客室からは平城宮跡と若草山を一望できる

(注1) 別に注記がない限り、上記は2024年5月31日時点の情報となります。

(注2) 本物件の敷地内には「百年庭園の宿 翠水」として営業を行っている建物が存在しますが、当該建物は取得対象に含まれないことから、当該建物の客室3室は含まない数値を記載しています。

- フォートレス・インベストメント・グループ（以下「FIG」）及びその関係法人は、本投資法人が保有する91ホテルに加え、日本全国に主としてMHMが運営する52のホテル（約6,350室）を管理
- 本資産運用会社及びFIGは、各ホテルの改装やリブランド、その後の運営状況等を踏まえ、本投資法人による今後の物件取得の可能性について日常的に協議を行っている

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

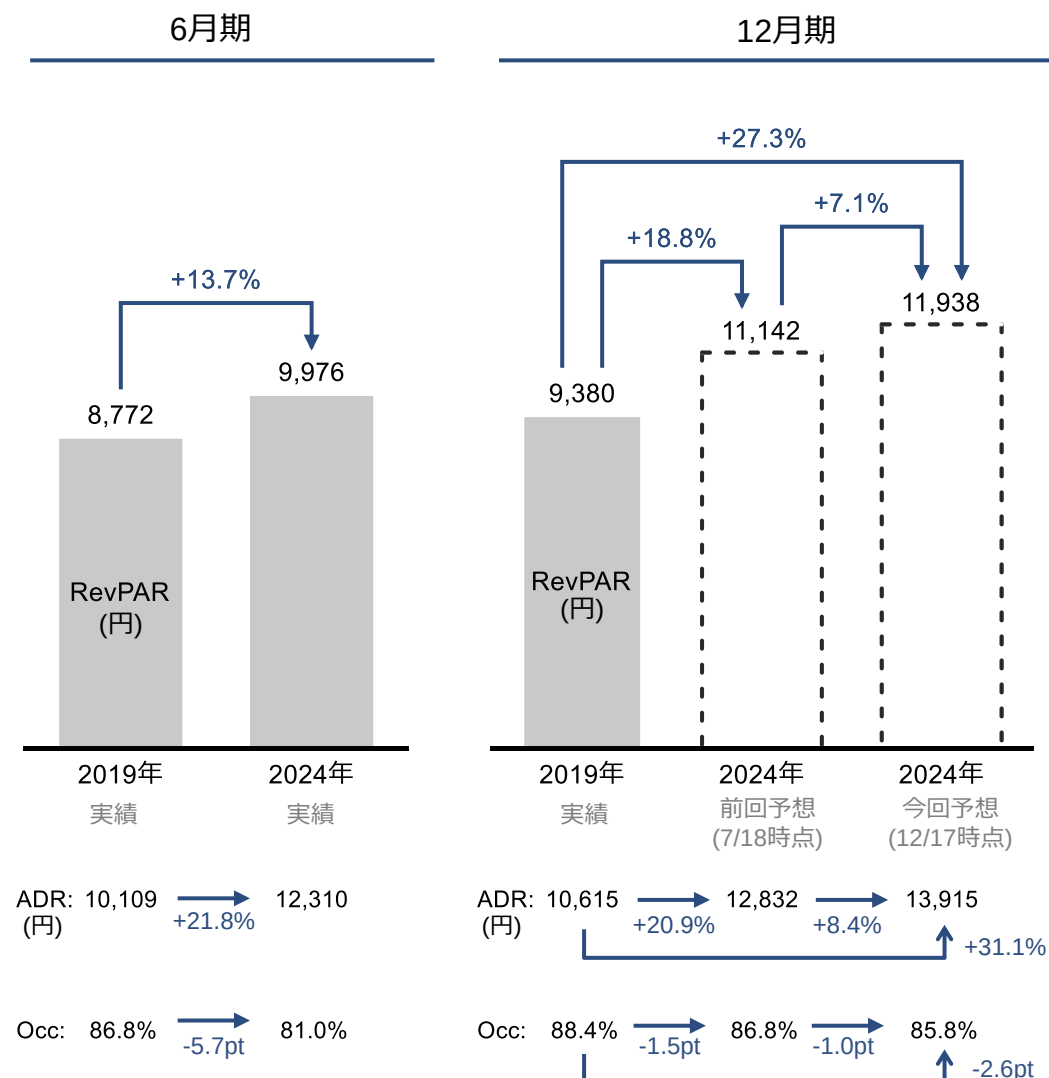
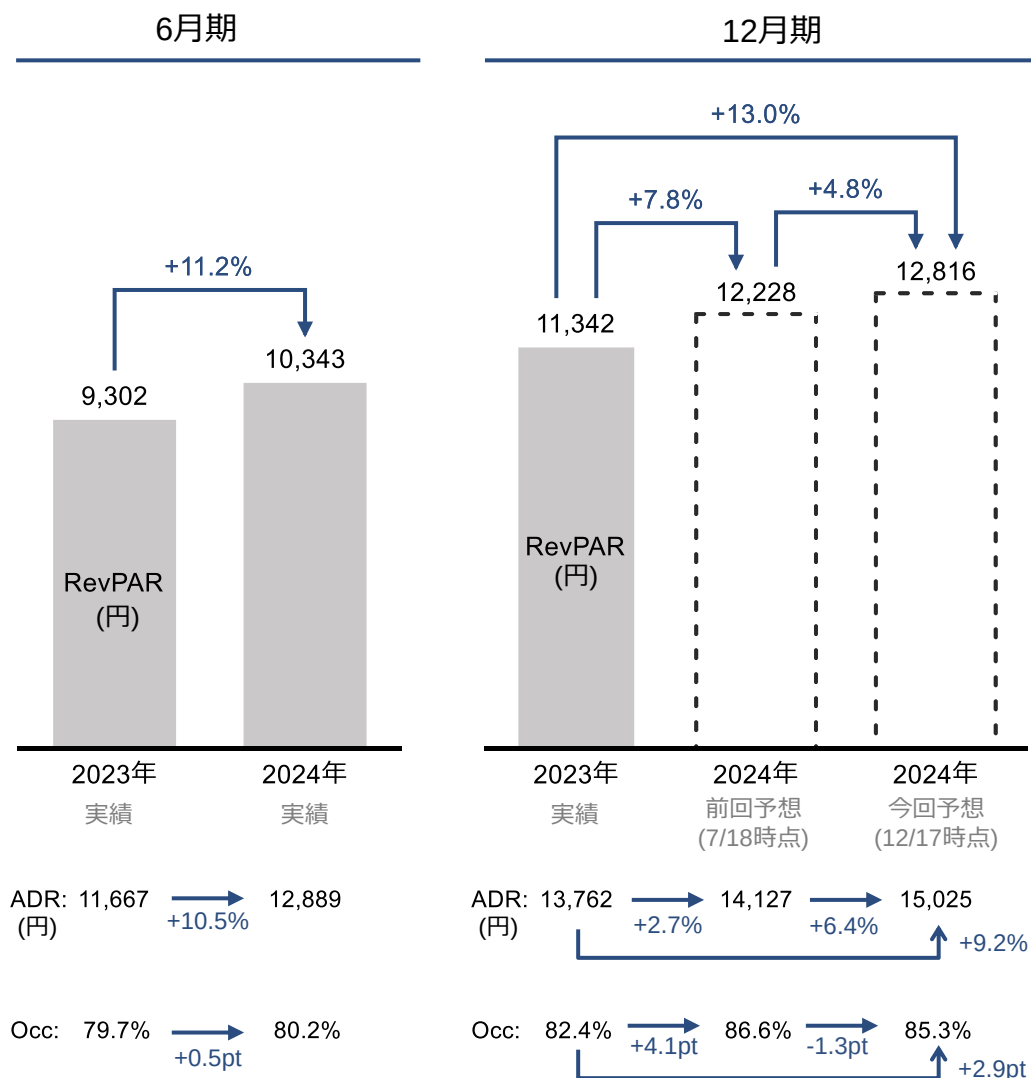


（注1）上図は、2024年11月末現在において、FIG及びその関係法人が保有し、主としてMHMが運営する物件をご紹介することを目的としたものです。上図に記載の物件につき、本書の日付現在、本投資法人は、FIG及びその関係法人から当該各物件に係る優先交渉権を付与されているものではなく、したがって、本書の日付現在物件取得の可能性について協議を行っている物件を含め、本投資法人が取得の検討機会を得られる保証はなく、また、取得の検討機会が与えられた場合に本投資法人が取得することを保証するものでもありません。

- 国内93ホテルベースの2024年12月期に関して、7月18日発表の前回予想と、12月17日発表の今回予想 (7月-10月: 実績、11月・12月予想) を比較すると、RevPARはADRの伸び(+6.4%)に牽引され、+4.8%の上振れ。結果、2023年同期と比較すると、RevPARは+13.0%成長する見込み。インバウンド需要等を取り込み、順調な内部成長を実現している
- 国内75ホテルベースにて、コロナ前の2019年と比較しても、6月期と12月期の両方に関し、ADRの伸びに牽引される形で、RevPARは成長している

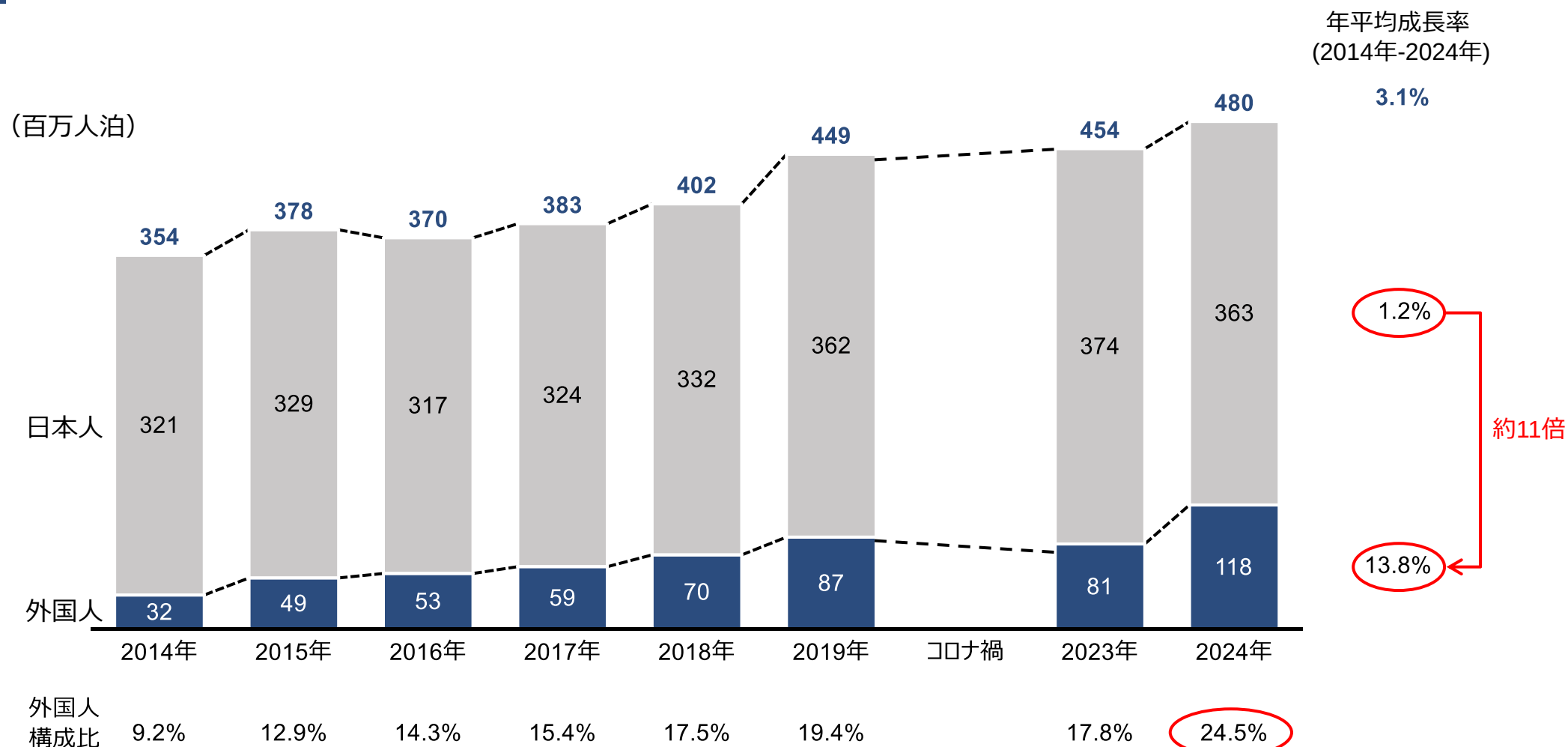
国内93ホテルベースのKPI

国内75ホテルベースのKPI



- 外国人の延べ宿泊者数は、過去10年間、日本人の約11倍のペースで増加し、日本の宿泊市場の拡大に貢献
- 直近の2024年1月-9月においては、延べ宿泊者数における外国人の割合は約1/4にまで到達。訪日外国人客数を2030年までに2019年の約2倍に増やす政府目標を踏まえると、宿泊市場に占める外国人の重要性は一層高まることが想定される

過去10年間の延べ宿泊者数推移(1月-9月累計) ¹

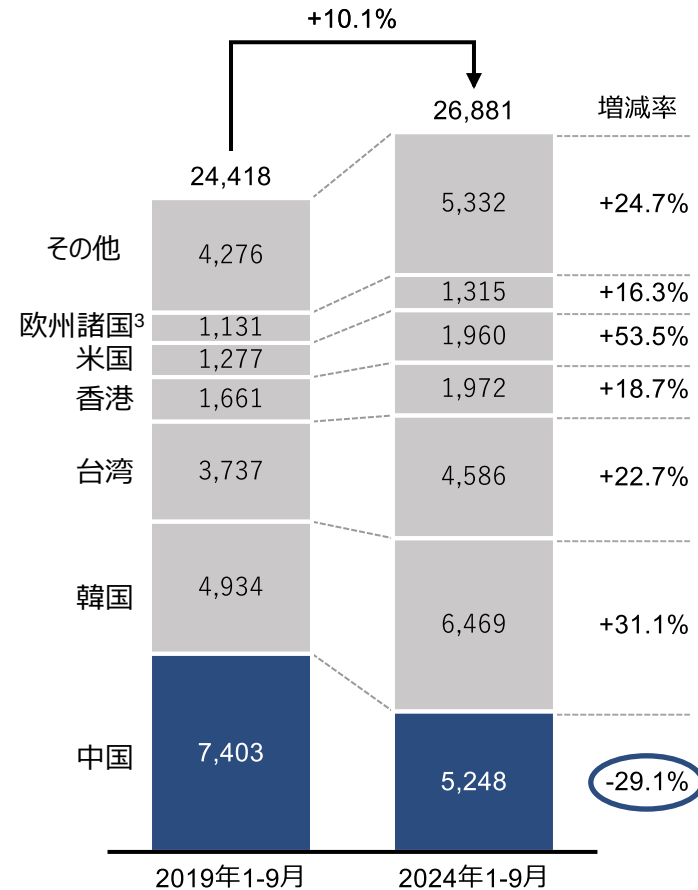


(注1) 出所：国土交通省「宿泊旅行統計調査」に基づき本資産運用会社が作成。2024年1月～2024年9月の数値は二次速報値であり、今後変動する可能性があります。

Ⅲ-3.インバウンド：市場動向（2019年1月-9月 vs. 2024年1月-9月）

- 2024年1月-9月の訪日外国人旅行者数¹は、2019年同期間比で10.1%増加しているが、コロナ禍前、最大の割合を占めた中国からの旅行者数は29.1%減と依然として2019年の水準を下回っている。今後、日中間の航空便数増加やビザ発給要件緩和等により、訪日中国人数の回復が進展することで、インバウンド需要がさらに上積みされることが期待される。
- 2024年1月-9月の訪日外国人平均旅行消費額²は2019年同期間比で44.2%増。買物代は23.9%増に止まるのに対し、宿泊費や飲食費といった「コト消費」が54.7%増と大きく成長している。なかでも宿泊費は28,080円増と全費目で最大の伸びを見せており、ADRの更なる上昇が期待される

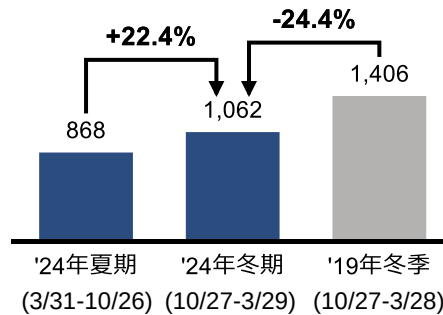
訪日外国人旅行者数 (千人)¹



訪日中国人数の回復に向けた動き

①航空便数増加

日中間定期旅客便当初計画数 (便/週)⁴



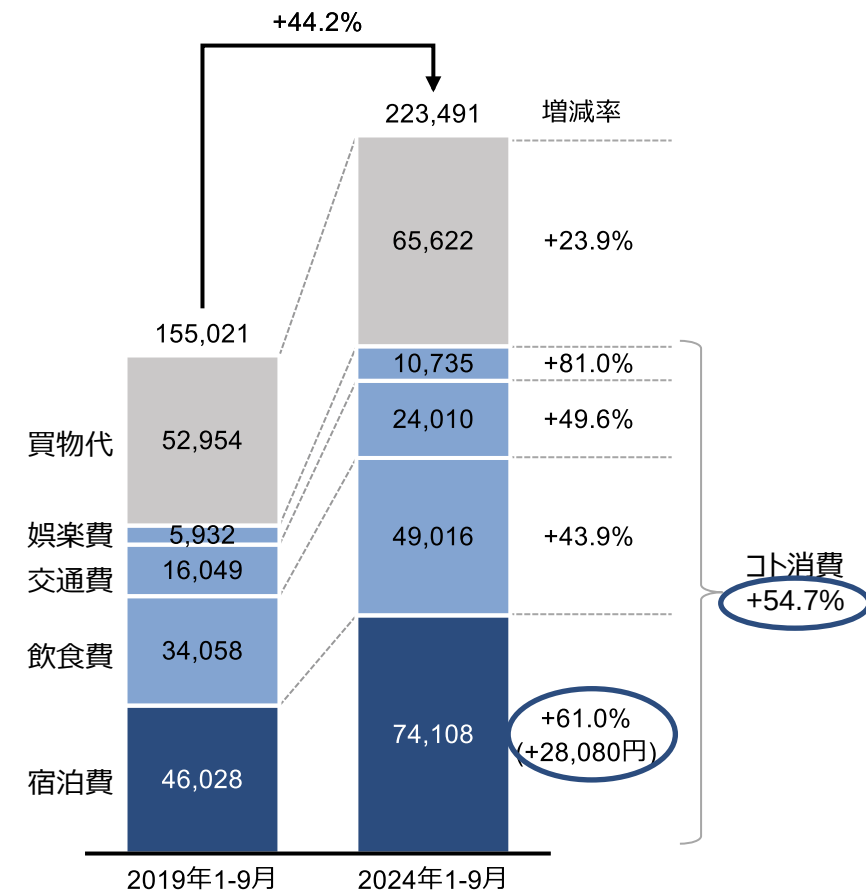
②ビザ発給要件緩和

日本政府は、人的往来拡大のために、中国人のビザ申請時の手続きの簡素化(提出書類の見直し等)を進める見通し⁵

現状のビザ申請時提出書類 (例)

- ・ 経済力が確認できる書類
 - 年収確認書類
 - 在職証明 など
- ・ 居住地確認書類 など

訪日外国人平均旅行消費額 (円)²



(注1) 出所：独立行政法人国際観光振興機構（日本政府観光局（JNTO））「訪日外客統計」に基づき本資産運用会社が作成

(注2) 出所：国土交通省「インバウンド消費動向調査」、グラフは出所に基き本資産運用会社が作成

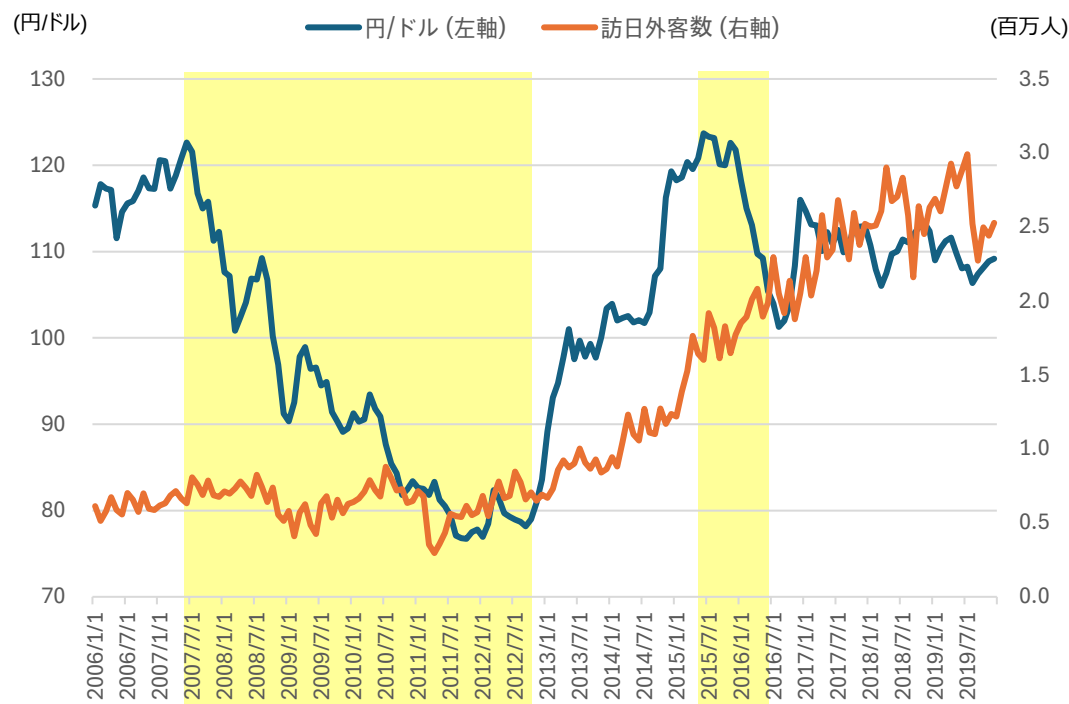
(注3) 英国・フランス・ドイツ・イタリア・スペイン・ロシア・スウェーデン・デンマーク・ノルウェー・フィンランドを指します

(注4) 出所：国土交通省「各期の国際定期航空便の主な動向」。便数は航空会社からの申請に基づく期間開始時点での当初計画数

(注5) 出所：日本経済新聞 2024年12月5日朝刊

- 過去の為替と訪日外客数の推移を見ると、大幅に円高が進行する局面においても、訪日外客数の推移トレンドに明確な変化は見られない。為替動向に左右されないレベルの訪日意欲の強さ・高まりが示唆される
- 過去四半期ごとの為替と訪日外国人の買物代・宿泊費の関係をみると、為替と買物代との間には正の相関が観察できる一方、為替と宿泊費の間には明確な相関関係が認められない。買物代とは異なり、円高局面でも宿泊費は支出抑制の対象にはなりにくいことが示唆される

為替¹と訪日外客数²の推移

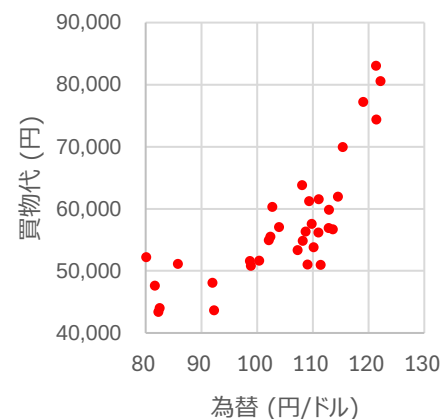


大幅な円高が進行する局面でも、訪日外客数の推移トレンドに明確な変化は見られない

為替¹、訪日外国人の宿泊費³と買物代³の推移

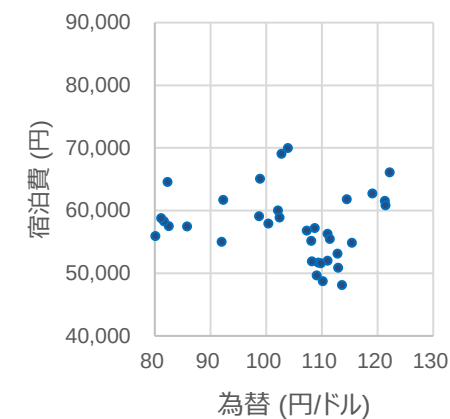
時期	2010年Q2	2010年Q3	...	2019年Q4
為替 (四半期間平均) (円/ドル)	92.04	85.81	...	108.73
訪日外国人の宿泊費/人・旅行 (円)	55,009	57,445	...	57,198
訪日外国人の買物代/人・旅行 (円)	48,058	51,127	...	56,308

為替と訪日外国人の買物代の関係
(2010年～2019年)



円安が進むにつれて、買物代が増加

為替と訪日外国人の宿泊費の関係
(2010年～2019年)



為替と宿泊費の大小に明確な相関は見られない

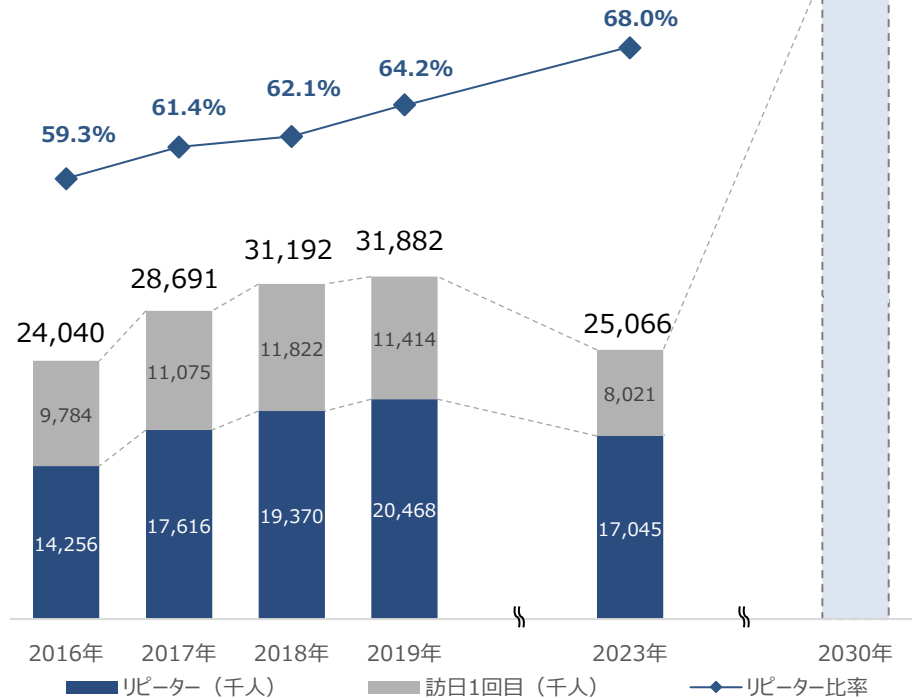
(注1) 出所: 日本銀行
(注2) 出所: 日本政府観光局「訪日外客統計」
(注3) 出所: 観光庁「インバウンド消費動向調査」

- 2016年以降、日本は最も行きたい旅行先として上位にランクインし続けており¹、訪日外国人旅行者のうち訪日2回目以上のリピーターの比率はコロナ禍前は4年連続で上昇し、コロナ禍後の2023年の当該比率は68.0%に達した⁵。日本政府が掲げる2030年の目標である訪日外国人旅行者数6,000万人²に向け、一定のリピーターの増加が期待される
- リピーターは、訪日1回目の訪日外国人旅行者よりも、地方部³の観光地を旅行する傾向が見られることから、リピーターの増加による地方部での宿泊増、ひいては地方部に所在する本投資法人保有資産への恩恵が期待できる

訪日外国人旅行者数⁴とリピーター比率⁵の推移

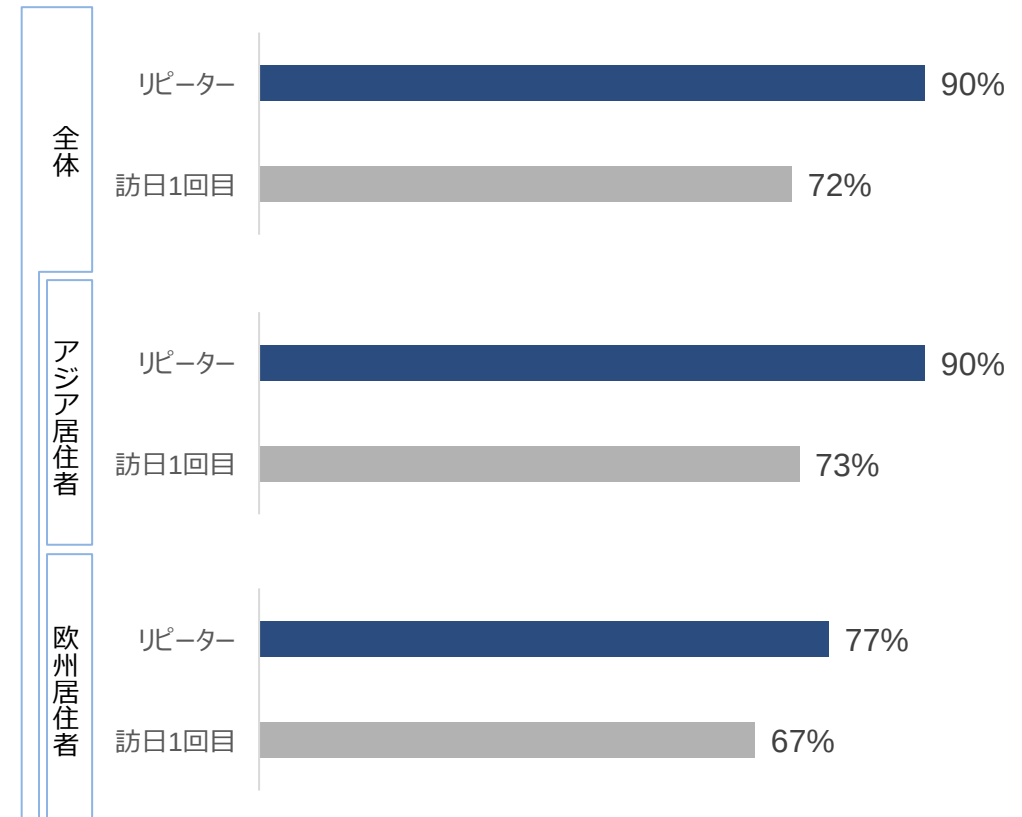
海外旅行先としての日本の人気度順位¹

アジア居住者	1位	1位	1位	1位	1位
欧米豪居住者	8位	6位	8位	6位	1位



訪日外国人の地方部観光地の訪問傾向

地方部観光地を2015年以降に旅行したことがある訪日外国人の割合⁶



(注1) DBJ・JTBF アジア・欧米豪 訪日外国人旅行者の意向調査 (2016年～2019年、2023年版)における、海外居住者に対する「今後旅行したい国・地域」という問いでの日本の順位

(注2) 出所：観光立国推進閣僚会議 (第23回)、日本政府の目標値であり、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。

(注3) 地方部とは、千葉県、埼玉県、東京都、神奈川県、愛知県、京都府、大阪府、兵庫県以外の都道府県をいいます。

(注4) 独立行政法人国際観光振興機構 (日本政府観光局 (JNTO)) 「訪日外客統計」と国土交通省「訪日外国人消費動向調査」に基づき本資産運用会社が作成。リピーターの人数は、「訪日外客統計」に基づく訪日外国人旅行者数に、「訪日外国人消費動向調査」に基づきリピーター率 (日本への来訪回数2回目以上の人の割合) を乗じることで算出し、訪問1回目の人数は、「訪日外客統計」に基づく訪日外国人旅行者数から当該リピーターの人数を減らすことで算出しています。そのため、実際のリピーターの人数及び訪問1回目の人数とは異なります。

(注5) 出所：国土交通省「訪日外国人消費動向調査」

(注6) 出所：DBJ・JTBF アジア・欧米豪 訪日外国人旅行者の意向調査 2024年度版。

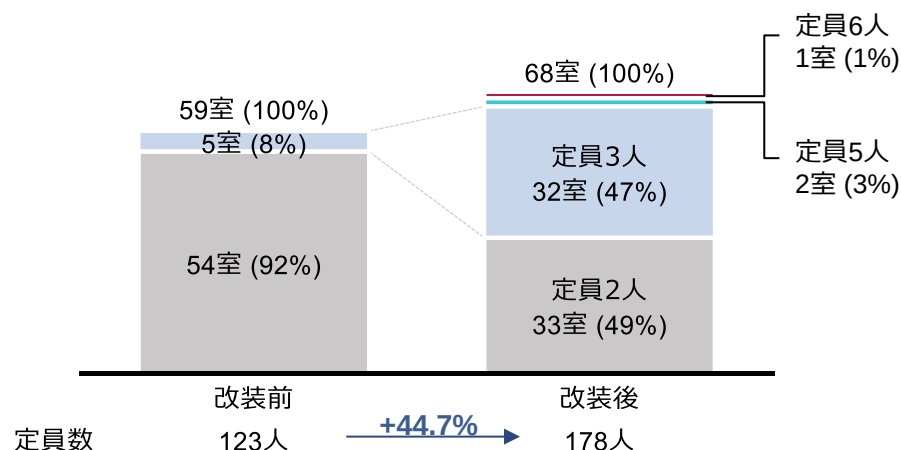
- 改装工事による計9室の客室数増加に加え、トリプル・ファミリーなど多人数部屋を増やし、定員を現在の123名から178名まで拡大(44.7%増)。2024年9月に「フレックスティン」から「ホテルマイステイズ」へとブランド変更
- 定員増の結果、DORは1.74から2.34へと増加し、ADRは2023年比 + 68.4%増加する見込み。2024年10月のADR、RevPARはともに前年同月比で約1.8倍を記録
- ROIは約25%を予想。本改装後は2024年予算（改装なし）と比較して年間99,423千円（+82.8%）のGOP増加を見込む

ホテルマイステイズ飯田橋の工事概要

■ 工事概要

期間	2024年5月27日～2024年9月20日
金額	390百万円（税別）
主な工事内容	① 以下を含む客室改装工事 ・6階「ジュニアスイートツイン」2室を「スタンダードツイン」2室と「デラックスファミリー」1室に改装（1室増） ・2階レストランを客室に改装（5室増） ・1階テナントスペースを客室へ改装（3室増） ② 共有部改装

■ 客室ミックスと収容人数の改装前後比較



- 客室「スタンダードダブル」（2名） → 「コンフォートダブル」（3名）



- 6階「ジュニアスイートツイン」(2名) → 「デラックスファミリールーム」(6名)



- ロビー・フロントエリア

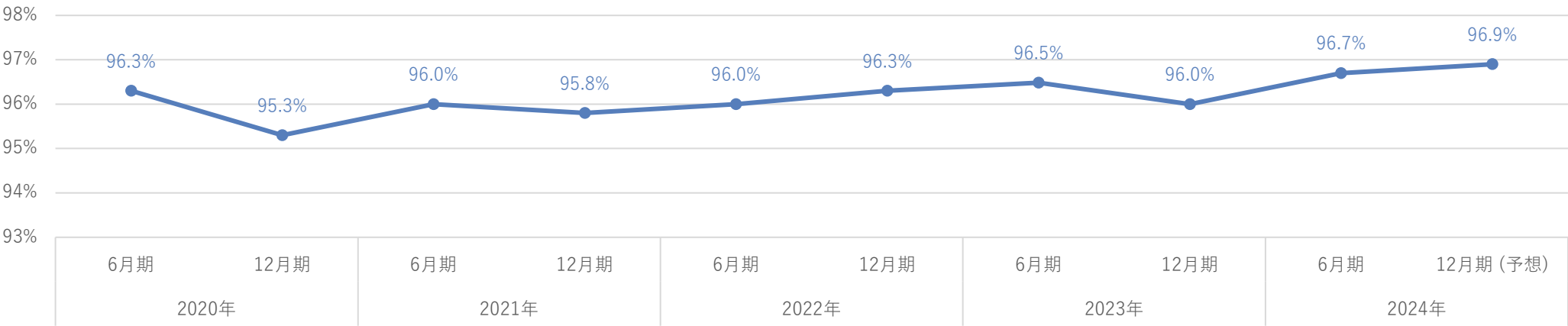


- 2024年の住居41物件の稼働率は過去 5 年で最大、NOIは2,279百万円と前年比1.5%増の予想
- 住居41物件と商業1物件は、ともに安定的な収益を見込む

NOI実績及び予想¹（単位：百万円）

41物件ベース	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年		差異	
	実績	実績	実績	実績	前回予想 (8/26時点)	今回予想 (12/17時点)	前年比	前回予想比
	〈A〉	〈B〉	〈C〉	〈D〉	〈E〉	〈F〉	〈F/D-1〉	〈F/E-1〉
6月期	1,115	1,115	1,113	1,126	1,140 (実績)	1,140 (実績)	+1.2%	－%
12月期	1,112	1,110	1,118	1,120	1,123 (予想)	1,139 (予想)	+1.7%	+1.4%
年間	2,228	2,225	2,231	2,246	2,263	2,279	+1.5%	+0.7%

期中平均稼働率の推移¹（2020年1月 – 2024年12月：月末時点稼働率の期中平均）



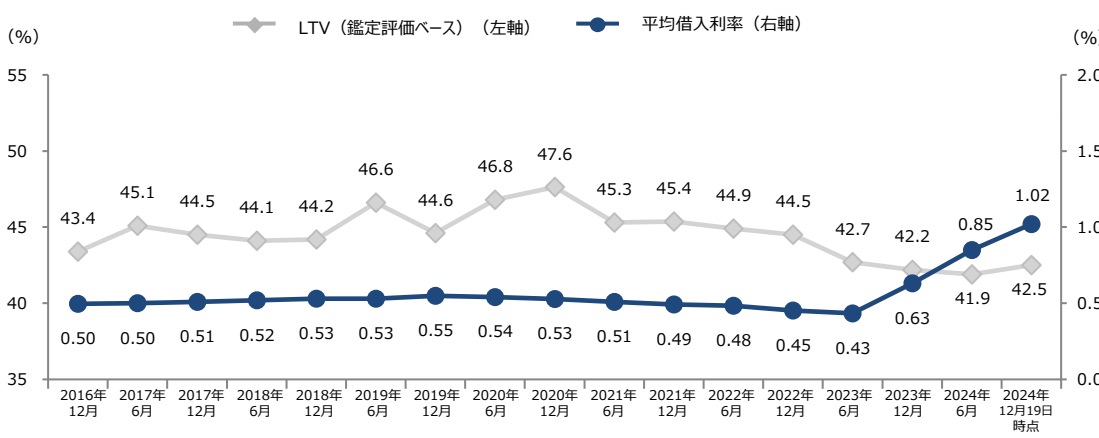
(注1) 本投資法人が2024年6月期の期末時点で保有する住居41物件のデータに基づきます。なお、NOIは一時的な保険金収入及びそれに対応する費用、信託分割に伴う一時的な信託報酬を除いた数値を記載しています。

- 本年は2月に資金調達手段の多様化を企図して本投資法人初のリート債（個人投資家向け投資法人債）60億円を発行。3月には株式会社日本格付研究所の信用格付がA（ポジティブ）からA+（安定的）に格上げ
- 本年も引き続き借入期間の長期化・返済期限の分散化を推進。有利子負債の平均残存年数は2.4年（2023年12月末時点）から3.3年（2024年12月19日時点）に長期化
- 金利上昇リスクへの備えを厚くすべく、金利固定化を更に推進。有利子負債全体の固定金利比率は54.0%（2023年12月末時点）から63.3%（2024年12月19日時点）へと上昇

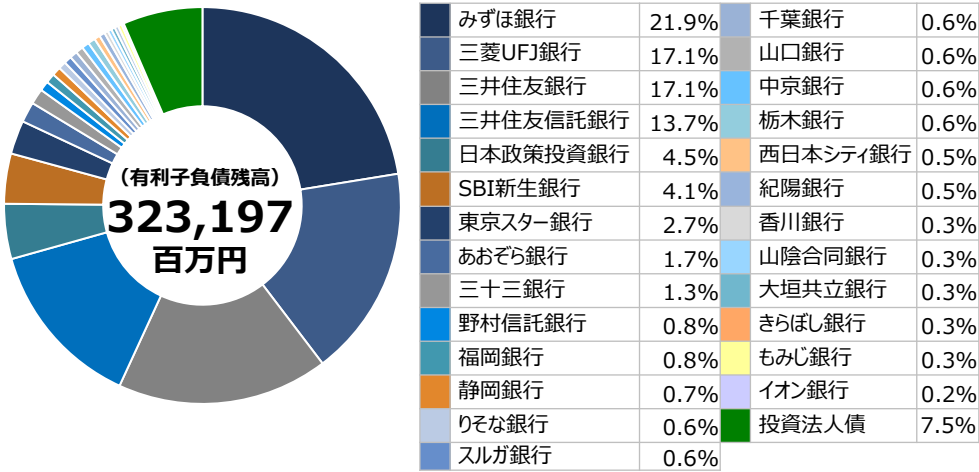
投資法人債（2024年12月19日時点）

投資法人債の名称	発行日	期間	発行総額 (百万円)	年率	格付
第2回無担保投資法人債	2018年5月25日	10年	1,000	0.800%	A+（JCR）
第5回無担保投資法人債	2019年10月28日	10年	2,000	0.900%	A+（JCR）
第6回無担保投資法人債	2020年3月13日	10年	1,200	0.850%	A+（JCR）
第7回無担保投資法人債	2023年5月25日	3年	5,000	1.000%	A+（JCR）
第8回無担保投資法人債	2023年5月25日	5年	1,200	1.200%	A+（JCR）
第9回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2023年9月21日	5年	1,700	1.200%	A+（JCR）
第10回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2023年12月14日	5年	1,800	1.297%	A+（JCR）
第11回無担保投資法人債 (リート債)	2024年2月9日	5年	6,000	1.470%	A+（JCR）
第12回無担保投資法人債	2024年9月12日	5年	4,200	1.300%	A+（JCR）
合計			24,100		

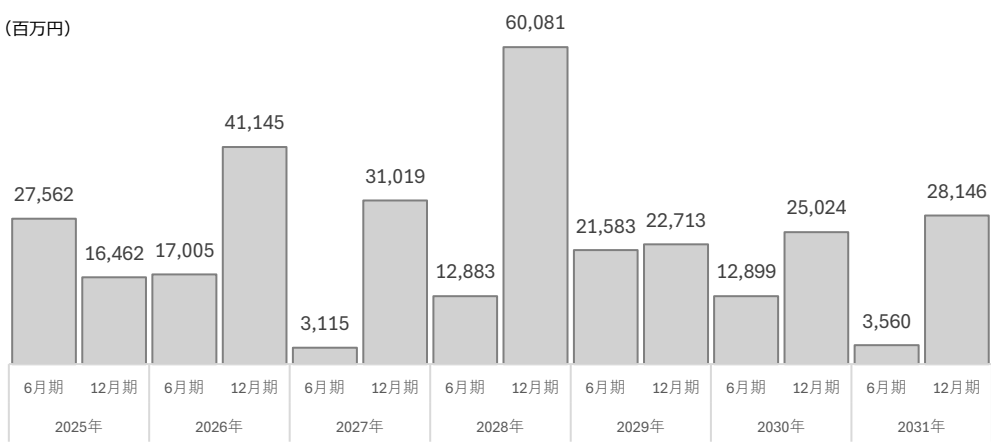
LTV（鑑定評価額ベース）¹ と平均借入利率²



レンダーフォーメーション（2024年12月19日時点）



有利子負債返済期限（2024年12月19日時点）



(注1) 期末のLTV（鑑定評価額ベース）＝期末有利子負債残高（消費税還付対応借入金を除く）÷期末鑑定評価額合計により算出しています。なお、シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルを裏付不動産とする特定目的会社の優先出資証券については、鑑定評価額が存在しないため、取得後の期間に係るLTVは、当該優先出資証券に係るINVの取得価格を鑑定評価額として算出しています。また、海外不動産については、本海外不動産匿名組合出資持分を保有していた2018年12月末においては、鑑定評価額が存在しないため、INVによる当該持分の取得にかかる取得価格（2018年12月10日付資金の一部払戻し後の金額）を、直接保有となる2019年6月末以降は各期末鑑定評価額を、それぞれ、2018年7月26日に締結した為替予約契約（2018年9月26日付で実行済み）に基づく米ドルと日本円の為替予約レートである1米ドル＝110.45円で邦貨換算した金額により算出しています。2024年12月19日時点のLTVについては、当該日付時点の有利子負債残高（消費税還付対応借入金を除きます。）を鑑定評価額合計（2024年6月期末時点で保有する資産については、2024年6月期における期末鑑定評価額に、2024年7月取得の物件については、2024年6月1日を価格時点とする鑑定評価書に記載されている鑑定評価額にそれぞれ基づきます。）で除して算出しています。

(注2) 平均借入利率は、各個別の借入に係る期末時点または2024年12月19日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。

- 2024年GRESB リアルエステイト評価で2年連続「3スター」を取得。ESG情報開示の取り組みでは最上位の「Aレベル」を4年連続で取得
- グリーンファイナンス実施のためのグリーンファイナンス・フレームワークに基づきグリーンローンによる借換えを実行。今後もグリーンファイナンスを活用したファイナンスを適宜検討
- 保有するホテル7物件、住居1物件で外部環境認証を追加取得。外部環境認証取得物件は合計22物件に
- 本投資法人初のESGレポートを発行（6月）。様々なステークホルダーの皆様にESGの取組みを紹介しご理解いただくために、今後は年1回発行予定

2024年 GRESB リアルエステイト評価¹



GRESBレーティング
「3スター」



G R E S B
Public Disclosure 2024

GRESB開示評価
最上位「A」

グリーンファイナンス

＜グリーンファイナンス残高＞

ローン/投資法人債	借入日/ 発行日	期間	金額 (百万円)
第9回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2023年9月21日	5年	1,700
第10回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2023年12月14日	5年	1,800
ニューシンジケートローン (012) 第5トランシェ (グリーンローン)	2024年1月16日	6年	8,970
ニューシンジケートローン (013) 第1トランシェ (グリーンローン)	2024年3月14日	6年	1,029
タームローン(022) (グリーンローン)	2024年10月11日	6.5年	1,250
タームローン(023) (グリーンローン)	2024年10月11日	6.5年	1,250
タームローン(024) (グリーンローン)	2024年10月11日	6.5年	1,060

(注1) 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。

(注2) BELS (Building-Housing Energy-efficiency Labeling System (建築物省エネルギー性能表示制度)) は、「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」における省エネルギー性能の表示の努力義務に対応した、住宅・建築物を格付けする第三者認証制度で、国が定める建築物エネルギー消費性能基準に基づき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3) CASBEEは、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮等も含めた建物の品質を総合的に評価するシステムです。CASBEE建築評価認証のCASBEE建築 (既存) は、竣工後1年以上経過した建築物を対象として、建築物の環境品質と環境負荷低減性に基づき評価され、「★★★★★ (Sランク)」、「★★★★ (Aランク)」、「★★★ (B+ランク)」、「★★ (B-ランク)」及び「★ (Cランク)」の5段階で格付けされます。CASBEE不動産評価は、CASBEEにおける建物の環境評価の結果を不動産評価に活用することを目的として開発されたものであり、「★★★★★ (Sランク)」、「★★★★ (Aランク)」、「★★★ (B+ランク)」及び「★★ (B-ランク)」の4段階で格付けされます。

外部環境認証

BELS²評価

ホテル4物件でBELS評価を追加取得 (BELS評価取得物件: 合計19物件)

＜新規取得物件＞

★★★★★	ホテルマイステイズ羽田、ホテルマイステイズ松山
★★★★	ホテルマイステイズ神田、ホテルマイステイズ青森駅前



CASBEE建築評価認証、CASBEE不動産評価³

ホテル3物件でCASBEE建築評価認証を、住居1物件でCASBEE不動産評価を追加取得 (CASBEE認証取得物件: 合計8物件)

＜新規取得物件＞

CASBEE建築評価認証		CASBEE不動産評価認証	
B+ランク	ホテルエビナール那須 ホテルマイステイズ横浜関内	Aランク	ロイヤルパークスシーサー南千住
B-ランク	ホテルマイステイズ札幌駅北口		



ESGレポートの発行

2024年6月、本投資法人及び本資産運用会社のESGに関する方針や取組みをまとめた初のESGレポートを発行。今後は年1回発行予定

https://www.invincible-inv.co.jp/upd/ESGreport2024_JP.pdf



- 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
- 投資主優待制度による2024年6月期のマイステイズホテル利用実績²（売上高）は、前年同期比で約2.1倍と増加した

投資主優待制度の概要¹

対象ホテル	■ シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル ■ マイステイズグループホテル³	
対象投資主	✓基準日時点において本投資法人の投資主名簿に記載又は記録された全投資主 ✓基準日:各決算期末日（6月30日／12月31日）	
優待内容	①	②
対象施設	シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル	マイステイズホテルグループのホテル
詳細	BAR ⁴ から10%オフでの宿泊	BAR ⁴ から10%オフでの宿泊
利用条件及び制限	電話またはEメールでの予約	ホテルマイステイズのウェブサイト経由の予約
利用可能期間 ⁵	1. 基準日12月31日時点の投資主：翌年4月1日から11月30日まで 2. 基準日6月30日時点の投資主：当年10月1日から翌年5月31日まで	

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



シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル



フサキビーチリゾート ホテル&ヴィラズ



アートホテル大阪ベイタワー&空庭温泉



ホテルマイステイズ五反田駅前



ホテルエピナル那須



ホテルマイステイズプレミア赤坂



函館国際ホテル



ホテルマイステイズプレミア札幌パーク



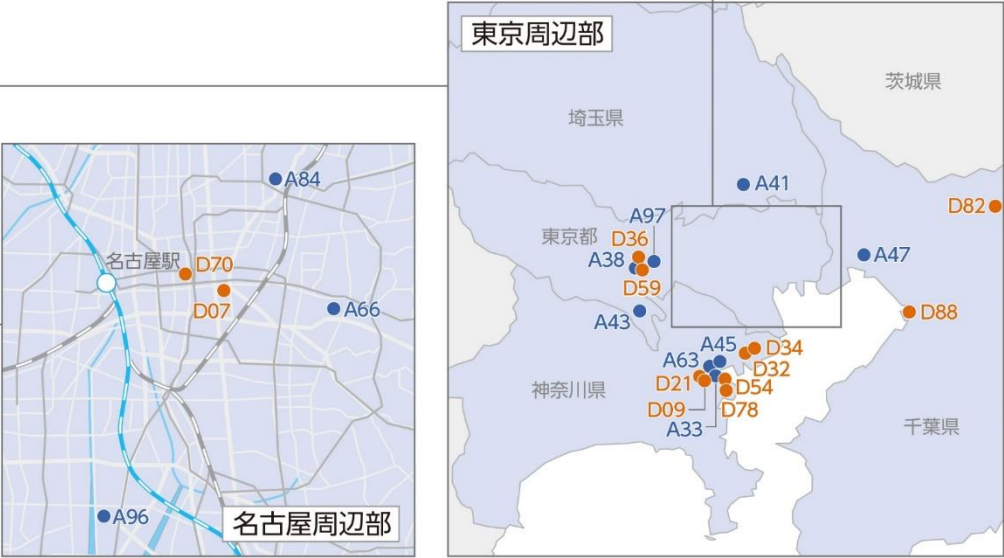
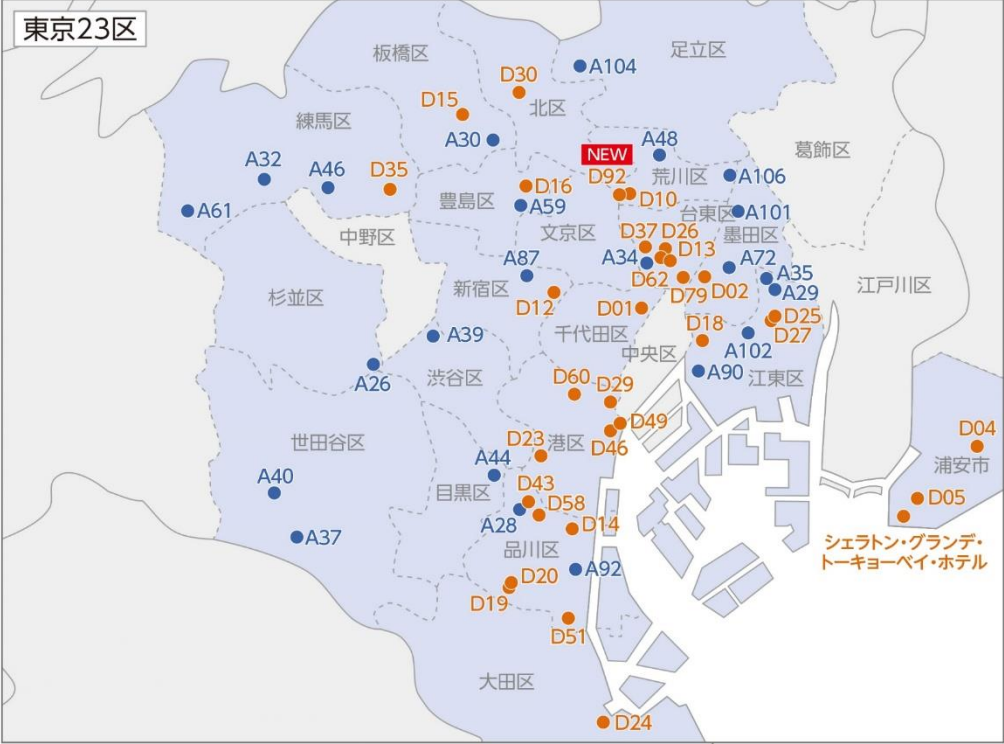
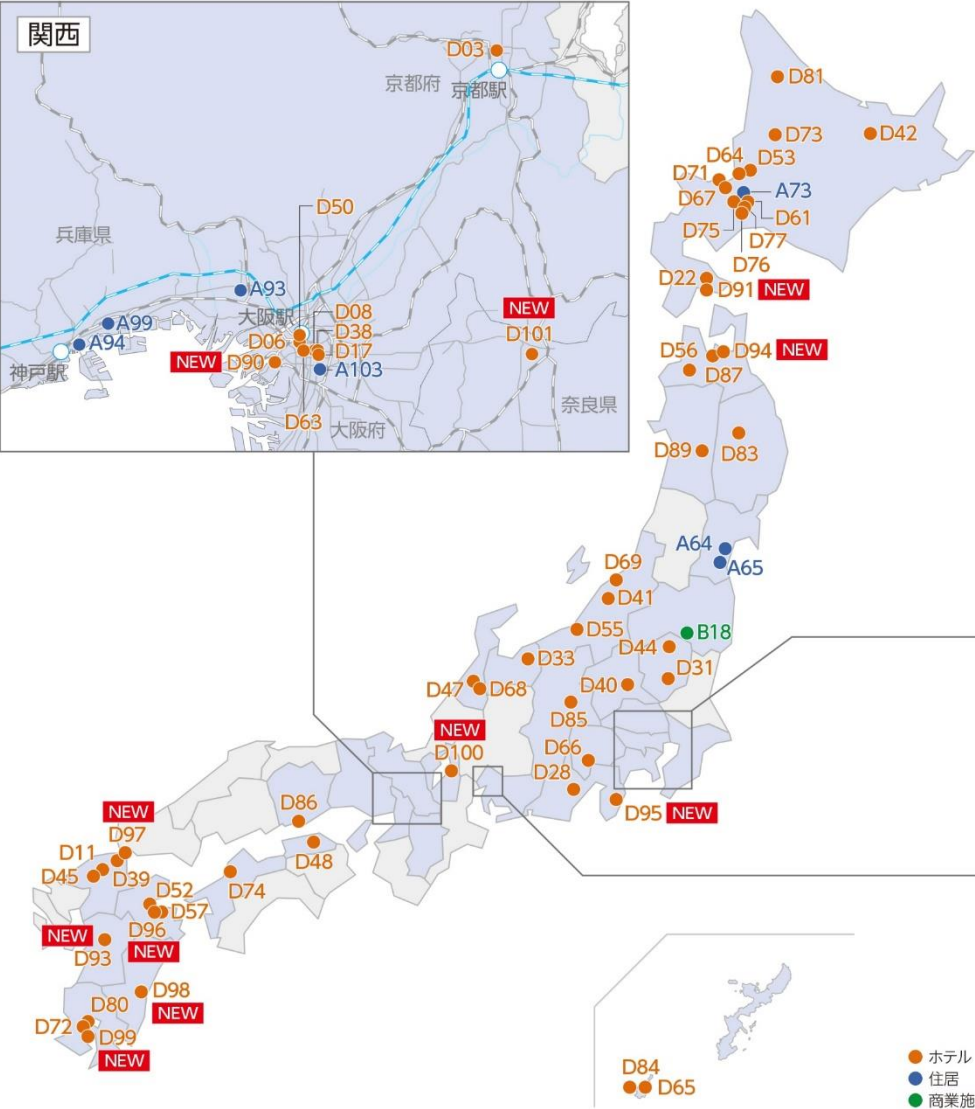
亀の井ホテル 別府

(注1) 上記の投資主優待制度は、本書の日付現在において実施しているものであり、今後内容が変更される可能性があります。
(注2) 2024年1月1日～2024年6月30日の6か月間における利用実績です。
(注3) 株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメントが運営するマイステイズブランド及びその他の全てのホテルをいい、マイステイズホテルグループ公式サイト（<https://www.mystays.com/>）に掲載されているホテルをいいます。本ページにおいて以下同様。
(注4) BAR(Best Available Rate)とは、各ホテルが、その宿泊時期・予約時点において最も安い値段であるとする料金のことをいいます。閑散期には値段が下がり、繁忙期には値段が上がるという変動料金です。
(注5) 「利用可能期間」は、上記優待制度を利用して宿泊できる期間を意味し、実際の宿泊日が当該期間内であることが必要です。



Appendix

物件数 ¹	ホテル ¹	住居	その他
146	104	41	1



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

物件 番号 (注1)	物件名称	所在地	取得時期	築年時期	リノベーション時期 (ホテル)	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	賃貸可能 戸数 (戸) (注4)	賃貸可能 面積 (㎡) (注5)	賃貸面積 (㎡) (注5)	テナント 総数	稼働率 (%)
A26	日神バレーステージ代田橋	東京都杉並区	2005年7月28日	1992年12月	-	1,251	0.2	98	1,771.13	1,717.51	1	97.0
A28	グロースメゾン五反田	東京都品川区	2006年1月30日	2005年7月	-	888	0.2	48	1,051.50	1,051.50	1	100.0
A29	グロースメゾン亀戸	東京都江東区	2006年3月30日	2005年10月	-	1,070	0.2	66	1,367.96	1,347.50	1	98.5
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	2,152.31	1	100.0
A32	サンクレスト石神井公園	東京都練馬区	2006年8月3日	1990年3月	-	1,088	0.2	29	3,029.16	2,860.17	1	94.4
A33	グロースメゾン新横浜	神奈川県横浜市	2006年8月3日	2006年3月	-	1,059	0.2	68	1,858.44	1,858.44	1	100.0
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	1,307.77	1	96.8
A35	グランリール亀戸	東京都江東区	2006年8月3日	2006年3月	-	906	0.2	72	1,562.26	1,562.26	1	100.0
A37	グロースメゾン用賀	東京都世田谷区	2006年8月3日	2006年3月	-	795	0.1	39	1,015.34	1,015.34	1	100.0
A38	ルート立川	東京都立川市	2006年8月3日	1997年3月	-	676	0.1	24	1,368.57	1,322.13	1	96.6
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	1,118.12	1	95.8
A40	シティハイツ砧	東京都世田谷区	2006年8月3日	1983年3月	-	646	0.1	19	1,235.93	1,235.93	1	100.0
A41	アクシーズタワー川口並木	埼玉県川口市	2006年8月3日	2006年2月	-	620	0.1	57	1,210.74	1,146.84	1	94.7
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	834.38	1	91.9
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	768.50	1	94.2
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	1,583.85	1	97.3
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	1,168.23	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	3,240.90	1	94.6
A64	ロイヤルパーク大町	宮城県仙台市	2010年2月1日	1993年2月	-	415	0.1	51	1,929.59	1,812.45	1	93.9
A65	レキシントン・スクエア萩野町	宮城県仙台市	2010年2月1日	2005年8月	-	330	0.1	39	1,528.58	1,408.75	1	92.2
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	705.75	1	100.0
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	東京都墨田区	2010年2月1日	2006年10月	-	511	0.1	33	784.74	784.74	1	100.0
A73	A M S T O W E R 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	4,095.15	1	91.8
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	1,554.03	1	100.0
A87	エクセレンテ神楽坂	東京都新宿区	2012年9月28日	2007年1月	-	543	0.1	33	701.92	701.92	1	100.0
A90	クイーンズコート福住	東京都江東区	2012年9月28日	2006年9月	-	456	0.1	25	765.18	765.18	1	100.0
A92	ベレール大井町	東京都品川区	2012年9月28日	2006年4月	-	412	0.1	26	530.60	530.60	1	100.0
A93	シエテ南塚口	兵庫県尼崎市	2012年9月28日	2007年1月	-	374	0.1	40	1,020.86	995.36	1	97.5
A94	プライムライフ三宮磯上公園	兵庫県神戸市	2012年9月28日	2006年11月	-	373	0.1	32	789.12	789.12	1	100.0
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	1,276.02	1	86.4
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	735.18	1	92.5
A99	プライムライフ御影	兵庫県神戸市	2012年9月28日	2007年1月	-	297	0.1	28	761.18	735.68	1	96.6
A101	リエトコート向島	東京都墨田区	2015年7月16日	2008年2月	-	1,683	0.3	82	2,940.20	2,940.20	1	100.0
A102	リエトコート西大島	東京都江東区	2015年7月16日	2008年2月	-	1,634	0.3	91	2,048.28	2,048.28	1	100.0
A103	ロイヤルパークス桃坂	大阪府大阪市	2016年1月22日	2007年6月	-	2,910	0.5	147	8,776.26	8,290.90	1	94.5
A104	ロイヤルパークス新田	東京都足立区	2016年3月31日	2007年6月	-	5,024	0.9	248	15,797.29	15,797.29	1	100.0

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

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

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

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

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

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

物件 番号 (注1)	物件名称	所在地	取得時期	築年時期	リノベーション時期 (ホテル)	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	賃貸可能 戸数 (戸) (注4)	賃貸可能 面積 (㎡) (注5)	賃貸面積 (㎡) (注5)	テナント 総数	稼働率 (%)
A106	ロイヤルパークスシーサー南千住	東京都荒川区	2017年3月14日	2006年8月	-	2,683	0.5	113	6,496.86	6,028.31	1	92.8
	住居計					38,465	7.0	2,478	86,518.75	83,803.01	41	96.9
B18	イオンタウン須賀川	福島県須賀川市	2010年2月1日	2005年10月	-	2,320	0.4	1	18,440.58	18,440.58	1	100.0
	商業施設計					2,320	0.4	1	18,440.58	18,440.58	1	100.0
D01	ホテルマイステイズ神田	東京都千代田区	2014年5月23日	2005年12月	2016年5月～2016年8月	2,851	0.5	126	2,585.72	2,585.72	1	100.0
D02	ホテルマイステイズ浅草	東京都墨田区	2014年5月23日	1990年1月	2012年11月～2012年12月	2,584	0.5	161	3,327.38	3,327.38	1	100.0
D03	ホテルマイステイズ京都四条	京都府京都市	2014年7月17日	2008年1月	2018年5月～2018年7月	6,024	1.1	224	7,145.53	7,145.53	1	100.0
D04	マイステイズ新浦安コンファレンスセンター	千葉県浦安市	2014年7月17日	2009年3月	2018年2月～2018年3月、 2018年5月	4,930	0.9	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ム堂島	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	2014年7月17日	1979年11月	2013年4月～2013年6月	2,958	0.5	279	9,064.71	9,064.71	1	100.0
D08	ホテルマイステイズ堺筋本町	大阪府大阪市	2014年7月17日	2008年7月	-	2,514	0.5	191	4,188.83	4,188.83	1	100.0
D09	ホテルマイステイズ横浜	神奈川県横浜市	2014年7月17日	1974年10月	2006年6月～2006年11月、 2019年5月～2019年7月	2,119	0.4	194	7,379.43	7,379.43	1	100.0
D10	ホテルマイステイズ日暮里	東京都荒川区	2014年7月17日	1987年4月	2011年2月～2011年3月	1,898	0.3	93	1,719.29	1,719.29	1	100.0
D11	ホテルマイステイズ福岡天神南	福岡県福岡市	2014年7月17日	2008年2月	-	1,570	0.3	178	3,412.71	3,412.71	1	100.0
D12	フレックスステイン飯田橋	東京都新宿区	2014年7月17日	1990年12月	-	1,381	0.3	62	2,953.38	2,953.38	1	100.0
D13	ホテルマイステイズ上野稲荷町	東京都台東区	2014年7月17日	1986年12月	2012年11月～2012年12月	1,331	0.2	72	1,150.76	1,150.76	1	100.0
D14	フレックスステイン品川	東京都品川区	2014年7月17日	1986年10月	2011年11月～2011年12月	1,242	0.2	55	1,134.52	1,134.52	1	100.0
D15	フレックスステイン常盤台	東京都板橋区	2014年7月17日	1989年12月	2013年3月	1,242	0.2	130	2,539.75	2,539.75	1	100.0
D16	フレックスステイン巢鴨	東京都豊島区	2014年7月17日	1992年1月	2013年3月	1,192	0.2	105	2,089.86	2,089.86	1	100.0
D17	ホテルマイステイズ大手前	大阪府大阪市	2014年7月17日	1986年12月	2012年12月～2013年1月	1,192	0.2	112	4,956.66	4,956.66	1	100.0
D18	ホテルマイステイズ清澄白河	東京都江東区	2014年7月17日	1992年5月	2019年6月～2019年9月	749	0.1	58	2,673.64	2,673.64	1	100.0
D19	フレックスステイン中延P1	東京都品川区	2014年7月17日	1986年9月	-	589	0.1	39	770.56	770.56	1	100.0
D20	フレックスステイン中延P2	東京都品川区	2014年7月17日	1989年3月	-	283	0.1	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	6,462.48	6,462.48	1	100.0
D22	ホテルマイステイズ函館五稜郭	北海道函館市	2015年2月6日	2008年2月	2018年2月～2018年4月	2,792	0.5	211	7,830.62	7,830.62	1	100.0
D23	フレックスステイン白金	東京都港区	2015年2月6日	1984年12月	2013年3月	2,119	0.4	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	4,338.47	4,338.47	1	100.0
D26	ホテルマイステイズ上野入谷口	東京都台東区	2015年7月16日	1985年11月	2014年1月～2014年3月	3,821	0.7	97	2,247.92	2,247.92	1	100.0
D27	ホテルマイステイズ亀戸P2	東京都江東区	2015年7月16日	1991年3月	2013年1月～2013年3月	3,742	0.7	177	2,793.99	2,793.99	1	100.0
D28	ホテルマイステイズ清水	静岡県静岡市	2015年7月16日	2007年1月	2019年2月～2019年3月	2,198	0.4	152	3,559.81	3,559.81	1	100.0
D29	スーパーホテル新橋・烏森口	東京都港区	2015年7月16日	2008年2月	2018年10月～2018年12月	1,624	0.3	74	1,403.89	1,403.89	1	100.0
D30	フレックスステイン東十条	東京都北区	2015年7月16日	1986年6月	2013年3月	1,277	0.2	89	1,714.53	1,714.53	1	100.0
D31	ホテルマイステイズ宇都宮	栃木県宇都宮市	2015年7月16日	1990年1月	2013年11月～2014年1月	1,237	0.2	125	11,733.23	11,733.23	1	100.0
D32	フレックスステイン川崎貝塚	神奈川県川崎市	2015年7月16日	1990年4月	2014年1月～2014年3月	980	0.2	64	1,190.57	1,190.57	1	100.0

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

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

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

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

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

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

物件 番号 (注1)	物件名称	所在地	取得時期	築年時期	リノベーション時期 (ホテル)	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	賃貸可能 戸数 (戸) (注4)	賃貸可能 面積 (㎡) (注5)	賃貸面積 (㎡) (注5)	テナント 総数	稼働率 (%)
D33	コンフォートホテル富山駅前	富山県富山市	2015年7月16日	2007年3月	-	979	0.2	150	3,305.64	3,305.64	1	100.0
D34	フレックスステイン川崎小川町	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	フレックスステイン江古田	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	3,653.96	3,653.96	2	100.0
D41	コンフォートホテル燕三条	新潟県三条市	2016年1月22日	2007年6月	-	1,010	0.2	133	3,098.07	3,098.07	2	100.0
D42	コンフォートホテル北見	北海道北見市	2016年1月22日	2008年3月	-	851	0.2	127	3,009.50	3,009.50	1	100.0
D43	ホテルマイステイズ五反田駅前	東京都品川区	2016年3月31日	1974年3月、1984年8月	2015年3月～2015年11月、 2017年6月～2017年10月 (客室増設工事)	26,523	4.8	386	10,137.88	10,137.88	1	100.0
D44	ホテルエビナール那須	栃木県那須郡	2016年3月31日	1992年2月、1995年6月	2014年4月～2014年6月、 2015年1月～2015年4月、 2017年1月～2017年7月	21,002	3.8	310	37,702.33	37,702.33	1	100.0
D45	ホテルマイステイズ福岡天神	福岡県福岡市	2016年3月31日	2008年8月	2020年1月～2020年5月	8,059	1.5	218	5,083.06	5,083.06	1	100.0
D46	ホテルマイステイズ浜松町	東京都港区	2016年3月31日	2008年10月	2020年1月～2020年3月	7,959	1.5	105	1,951.90	1,951.90	1	100.0
D47	ホテルマイステイズプレミアム金沢	石川県金沢市	2016年6月15日	2014年10月	-	13,761	2.5	262	13,121.00	13,121.00	1	100.0
D48	高松 東急REIホテル	香川県高松市	2016年6月15日	1982年4月	2016年1月、2016年12月、 2017年12月～2018年1月、 2018年12月	2,139	0.4	193	7,148.17	6,847.11	2	95.8
D49	ホテルマイステイズプレミアム浜松町	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ム大森	東京都品川区	2017年10月13日	1995年2月	2016年8月～2016年11月	9,781	1.8	256	11,849.61	11,849.61	1	100.0
D52	亀の井ホテル 別府 (注6)	大分県別府市	2017年10月13日	1997年5月	2015年5月～2015年7月	8,870	1.6	323	19,422.08	19,422.08	1	100.0
D53	ホテルマイステイズ札幌駅北口	北海道札幌市	2017年10月13日	2007年10月	2019年10月～2019年12月、 2020年3月～2020年5月	7,880	1.4	243	7,267.88	7,267.88	1	100.0
D54	ホテルマイステイズ横浜関内	神奈川県横浜市	2018年2月7日	2016年8月	-	5,326	1.0	166	4,501.18	4,501.18	1	100.0
D55	アートホテル上越	新潟県上越市	2018年2月7日	1993年11月	-	2,772	0.5	198	7,563.60	7,563.60	1	100.0
D56	アートホテル弘前シティ	青森県弘前市	2018年2月7日	1989年8月	2008年3月	2,723	0.5	158	14,806.73	14,806.73	1	100.0
D57	ホテルマイステイズ大分	大分県大分市	2018年2月7日	2007年7月	-	1,604	0.3	145	3,216.01	3,216.01	1	100.0
D58	ホテルマイステイズ五反田	東京都品川区	2018年6月27日	1988年6月	2016年8月	4,068	0.7	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ム赤坂	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ム札幌パーク	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спен	北海道札幌市	2019年7月19日	1995年12月	2017年3月～2017年6月	15,543	2.8	307	15,313.17	15,313.17	1	100.0
D65	アートホテル石垣島	沖縄県石垣市	2019年7月19日	1984年1月	2016年10月～2017年5月	9,731	1.8	245	17,247.54	17,247.54	1	100.0

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

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

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

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

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

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

物件 番号 (注1)	物件名称	所在地	取得時期	築年時期	リノベーション時期 (ホテル)	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	賃貸可能 戸数 (戸) (注4)	賃貸可能 面積 (㎡) (注5)	賃貸面積 (㎡) (注5)	テナント 総数	稼働率 (%)
D66	ホテルマイステイズ富士山展望温泉	山梨県富士吉田市	2019年7月19日	2016年11月	-	9,405	1.7	159	5,498.49	5,498.49	1	100.0
D67	ホテルソニア小樽	北海道小樽市	2019年7月19日	1992年4月、1998年3月、 2018年11月	2016年12月～2017年5月	5,930	1.1	149	6,509.41	6,509.41	1	100.0
D68	ホテルマイステイズ金沢キャッスル	石川県金沢市	2019年7月19日	1982年6月、1991年2月、 1997年1月	2015年11月～2016年3月	5,682	1.0	208	5,931.84	5,931.84	1	100.0
D69	アートホテル新潟駅前	新潟県新潟市	2019年7月19日	1985年4月	2007年5月～2007年8月	5,524	1.0	304	10,403.01	10,403.01	1	100.0
D70	ホテルマイステイズ名古屋錦	愛知県名古屋	2019年7月19日	1974年3月	2017年5月～2018年7月	5,197	0.9	172	6,077.99	6,077.99	1	100.0
D71	ホテルノルド小樽	北海道小樽市	2019年7月19日	1996年3月	2016年11月～2017年4月	4,296	0.8	98	6,047.43	6,047.43	1	100.0
D72	ホテルマイステイズ鹿児島天文館	鹿児島県鹿児島市	2019年7月19日	1990年9月	2018年1月～2018年4月	3,445	0.6	197	7,659.55	7,659.55	2	100.0
D73	アートホテル旭川	北海道旭川市	2019年7月19日	1987年10月	2017年12月～2018年1月	3,197	0.6	266	25,131.84	25,131.84	1	100.0
D74	ホテルマイステイズ松山	愛媛県松山市	2019年7月19日	2000年7月	2018年5月～2018年7月	3,098	0.6	163	8,274.37	8,274.37	1	100.0
D75	ホテルマイステイズ札幌すすきの	北海道札幌市	2019年7月19日	1981年5月	2018年4月～2018年7月	3,059	0.6	105	2,853.26	2,853.26	1	100.0
D76	ホテルマイステイズ札幌中島公園	北海道札幌市	2019年7月19日	1991年2月	2016年1月～2016年5月	2,118	0.4	86	5,473.41	5,473.41	1	100.0
D77	ホテルマイステイズ札幌中島公園別館	北海道札幌市	2019年7月19日	1991年9月	2017年3月～2017年6月	1,584	0.3	80	1,775.21	1,775.21	1	100.0
D78	フレックスステイイン桜木町	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
D85	夢科グランドホテル滝の湯	長野県茅野市	2023年8月1日	1966年8月、1967年7月、 1988年7月	2020年1月～2020年4月、 2022年1月～2022年5月	8,365	1.5	160	20,577.41	20,577.41	1	100.0
D86	ホテルマイステイズ岡山	岡山県岡山市	2023年8月1日	1986年3月	2021年8月～2021年10月	2,613	0.5	145	3,023.27	3,023.27	1	100.0
D87	ホテルマイステイズ青森駅前	青森県青森市	2023年8月1日	2007年6月	2019年5月～2019年12月	2,445	0.4	133	3,963.86	3,963.86	1	100.0
D88	ホテルマイステイズ蘇我	千葉県千葉市	2023年8月1日	1994年2月	2021年11月～2022年2月	2,039	0.4	112	3,398.18	3,398.18	1	100.0
D89	天然温泉田沢湖レイクリゾート	秋田県仙北市	2023年8月1日	1981年12月、1988年11月	2018年10月～2019年11月	1,475	0.3	80	7,289.75	7,289.75	1	100.0
D200	ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート＆スパ	英領ケイマン諸島	2019年5月9日	1994年	2016年5月～2017年10月	30,061	5.5	346	21,528.23	21,528.23	1	100.0
D201	サンシャイン・スイーツ・リゾート	英領ケイマン諸島	2019年5月9日	1999年	2016年10月	5,842	1.1	131	6,723.11	6,723.11	1	100.0
-	シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル (優先出資証券)	千葉県浦安市	2017年10月13日	1988年3月	2014年9月～2015年7月、 2021年9月～2021年11月	17,845	3.3	-	-	-	-	-
ホテル計						507,861	92.6	15,776	633,805.87	633,504.81	95	100.0
合計						548,646	100.0	18,255	738,765.20	735,748.40	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、不動産売買契約書又は信託受益権譲渡契約書等に記載された売買価格を記載しており、価格に消費税等は含まず、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」については、当該ホテルを裏付不動産とするキングダム特定目的会社が発行する優先出資証券178,458口（発行済優先出資証券のうち、本投資法人が保有する49.0%相当）に係る本投資法人の出資金額を取得価格として記載しています。また、「D200 ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート＆スパ」及び「D201 サンシャイン・スイーツ・リゾート」については、本投資法人が、当初本海外ホテルを裏付不動産として保有していた英領ケイマン諸島の特別目的会社（以下「資産保有SPC」といいます。）から本海外ホテルに係るLeasehold等を承継した2019年5月9日（ケイマン諸島の現地時間、日本時間では2019年5月10日）時点の、資産保有SPCにおける当該資産の帳簿価額を、2018年7月26日に締結した為替予約契約（2018年9月26日付で実行済み）に基づく米ドルと日本円の為替予約レートである1米ドル＝110.45円で邦貨換算した金額を記載しています。

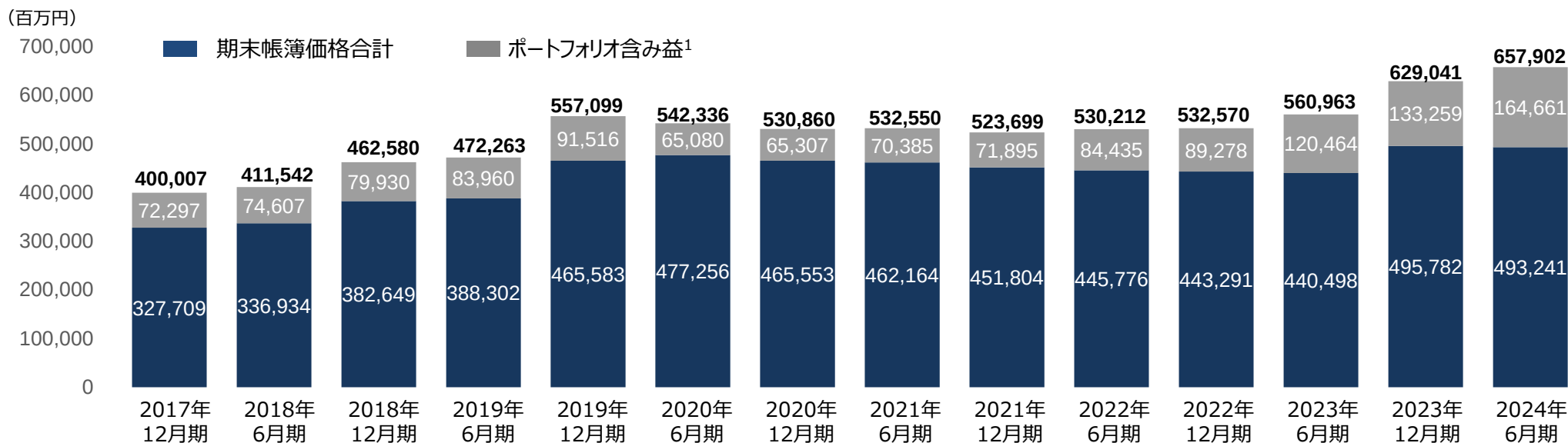
(注3) 「投資比率」は、本投資法人の取得価格の総額に対する比率をいい、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。なお、優先出資証券の出資金額も勘案しています。

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

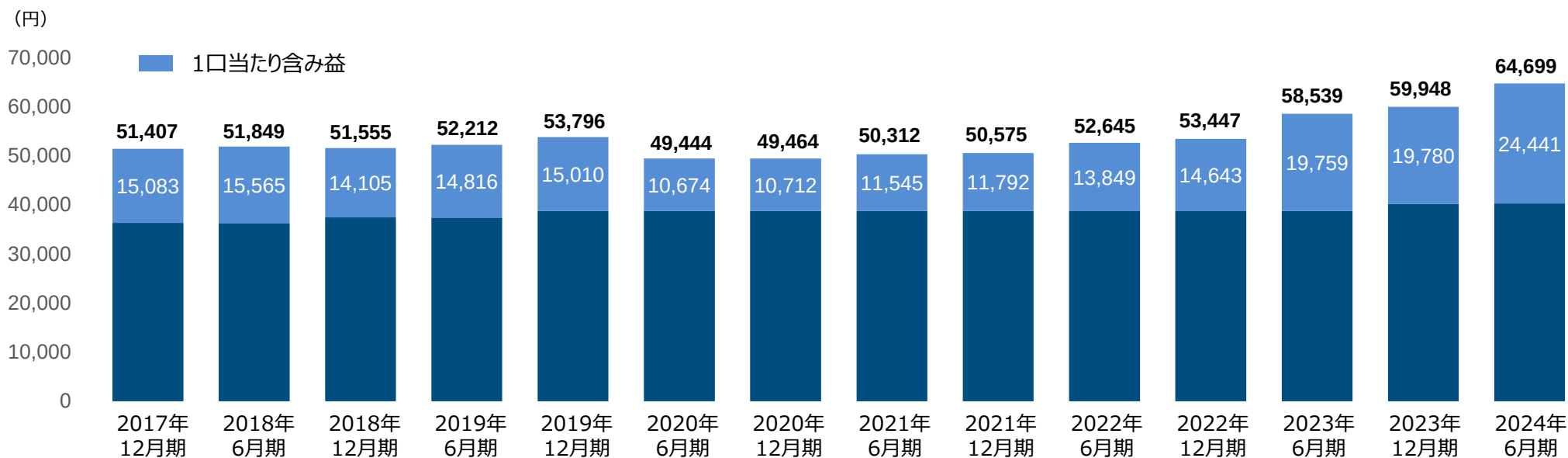
(注5) 「D200 ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート＆スパ」及び「D201 サンシャイン・スイーツ・リゾート」については運営委託対象面積を記載しています。

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

鑑定評価額の推移



1口当たりNAV²の推移



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

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

- 2024年1月-10月の期間の訪日外国人旅行者数は、順調に推移し、2019年同期間比12.2%増となった
- 2019年1月-10月の期間に全体の30.2%を占めていた中国人旅行者数は、2024年同期間では全体の19.3%にとどまる。中国からの訪日旅行者数の回復により、今後の訪日外国人旅客数はさらに増加することが期待される

主な地域別訪日外国人旅行者数の推移

	2015		2016		2017		2018		2019		2020		2021		2022		2023		2024 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	4,994	+107.3%	6,374	+27.6%	7,356	+15.4%	8,380	+13.9%	9,594	+14.5%	1,069	-88.9%	42	-96.0%	189	+347.5%	2,425	+1182.3%	5,830	+214.4%
韓国	4,002	+45.3%	5,090	+27.2%	7,140	+40.3%	7,539	+5.6%	5,585	-25.9%	488	-91.3%	19	-96.1%	1,013	+5244.9%	6,959	+587.1%	7,201	+30.3%
台湾	3,677	+29.9%	4,168	+13.3%	4,564	+9.5%	4,757	+4.2%	4,891	+2.8%	695	-85.8%	5	-99.3%	331	+6500.9%	4,202	+1169.2%	5,065	+49.0%
香港	1,524	+64.6%	1,839	+20.7%	2,232	+21.3%	2,208	-1.1%	2,291	+3.8%	346	-84.9%	1	-99.6%	269	+21409.6%	2,114	+685.2%	2,171	+30.5%
タイ	797	+21.2%	902	+13.2%	987	+9.5%	1,132	+14.7%	1,319	+16.5%	220	-83.3%	3	-98.7%	198	+7082.7%	996	+402.7%	884	+17.0%
マレーシア	305	+22.4%	394	+29.1%	440	+11.5%	468	+6.6%	502	+7.1%	77	-84.7%	2	-97.6%	74	+3941.5%	416	+461.0%	373	+23.0%
インドネシア	205	+29.2%	271	+32.1%	352	+30.0%	397	+12.6%	413	+4.0%	78	-81.2%	5	-93.3%	120	+2199.9%	429	+258.7%	394	+21.7%
フィリピン	268	+45.7%	348	+29.6%	424	+21.9%	504	+18.8%	613	+21.7%	109	-82.2%	6	-94.8%	127	+2156.0%	622	+390.6%	623	+29.9%
ベトナム	185	+49.2%	234	+26.1%	309	+32.1%	389	+25.9%	495	+27.3%	153	-69.2%	27	-82.6%	284	+968.6%	574	+102.0%	531	+8.3%
米国	1,033	+15.9%	1,243	+20.3%	1,375	+10.6%	1,526	+11.0%	1,724	+12.9%	219	-87.3%	20	-90.9%	324	+1515.4%	2,046	+532.4%	2,239	+33.4%
英国	258	+17.5%	292	+13.1%	310	+6.2%	334	+7.6%	424	+27.0%	51	-88.0%	7	-85.7%	58	+688.3%	322	+459.2%	370	+37.9%
フランス	214	+20.0%	253	+18.3%	269	+6.0%	305	+13.5%	336	+10.3%	43	-87.2%	7	-83.7%	53	+651.7%	277	+425.6%	333	+41.5%
カナダ	231	+26.5%	273	+18.1%	306	+11.9%	331	+8.2%	375	+13.5%	53	-85.8%	4	-93.4%	56	+1480.9%	426	+662.0%	484	+38.1%
豪州	376	+24.3%	445	+18.4%	495	+11.2%	552	+11.6%	622	+12.5%	144	-76.9%	3	-97.7%	89	+2613.6%	613	+591.6%	728	+56.8%
その他	1,666	+24.0%	1,914	+14.9%	2,133	+11.5%	2,369	+11.1%	2,699	+13.9%	372	-86.2%	95	-74.4%	649	+580.9%	2,645	+307.8%	2,968	+41.3%
総数	19,737	+47.1%	24,040	+21.8%	28,691	+19.3%	31,192	+8.7%	31,882	+2.2%	4,116	-87.1%	246	-94.0%	3,832	+1458.6%	25,066	+554.1%	30,193	+51.8%

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2024年12月6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

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.