

Invincible
Investment Corporation

**インヴィンシブル投資法人
2022年12月期 決算説明資料**

TSE Code : 8963

2023年2月22日

I. エグゼクティブ・サマリー	2～3	IV. 住居運用状況	
II. 2022年12月期決算と2023年業績予想の概要		IV-1. 住居の業績について	24
II-1. 2022年12月期決算概要	4	IV-2. 住居ポートフォリオの賃料改定状況	25
II-2. ポートフォリオ収益構成	5	V. 財務の状況	26
II-3. 2023年6月期業績予想の概要	6	VI. ESGに関する取り組み	
II-4. 2023年12月期業績予想の概要	7	VI-1. 本投資法人による取り組み (1)	27
II-5. 国内ホテルKPI (2019年～2022年実績と2023年予想)	8	VI-1. 本投資法人による取り組み (2) : ホテルエピナール那須の隣地開発	28
II-6. ケイマンホテルKPI (2019年～2022年実績と2023年予想)	9	VI-2. MHMによる取り組み	29
II-7. 資本的支出及び減価償却費	10	Appendix (1)	
III. ホテル運営状況と市場環境		1. 投資主優待	31
III-1. 国内の状況とINVホテル稼働率の推移	11	2. 国別訪日外国人の状況	32
III-2. 当期の新型肺炎に関する主な動向と、INVの国内75ホテルのKPI回復推移	12	3. 国内ポートフォリオマップ	33
III-3. MHMによる取り組み	13	4. 外部成長の実績	34
III-4. MHM73物件のGOPの変化	14	5. 鑑定評価額と1口当たりNAVの推移	35
III-5. MHM：今後の見通しと戦略	15	6. ポートフォリオの内容	36
III-6. シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルの取り組み	16	Appendix (2) – 財務・運営データ	
III-7. ケイマン2ホテルの状況について	17	1. 変動賃料ホテルの主要運用データ	38～39
III-8. ケイマン諸島への宿泊訪問客数と商業便の座席総数	18	2. 財務指標データ	40
III-9. 国内の新規ホテル供給状況	19	3. 2022年12月期 損益計算書	41
III-10. 国内既存ホテルの状況	20	4. 2022年12月期 貸借対照表	42～43
III-11. 試算：ビジネス/レジャー需要の動向	21	5. 2022年12月期 キャッシュ・フロー計算書／金銭の分配に係る計算書	44
III-12. 海外の状況	22	6. 物件収支	45～48
III-13. インバウンド市場の動向	23	7. 期末算定価額	49～52
		8. ポートフォリオ一覧	53～56
		9. 借入金・投資法人債	57～63
		10. 投資主の状況	64
		11. 投資口価格の推移	65

2022年12月期 実績

- 当期は、日本国民全体の新型肺炎の中での生活への適応が進み、政府による行動制限は無く、10月には全国旅行支援が開始され、水際対策は大幅に緩和された
- その様な環境下で、当期は不動産等売却益無しで大幅な増収増益となった。営業収益は対前期比で55%増加、当期純利益と1口当たり分配金はどちらも対前期比5倍の5,075百万円と832円。1口当たり分配金は2019年同期比48%まで回復
- 2022年11月25日に発表した当期の業績予想と比較して、営業収益は10%増加、当期純利益と1口当たり分配金はどちらも27%増加となった
- 2022年12月末保有127物件の鑑定評価額は、532,570百万円で、2022年6月末対比0.4%増加

財務の状況

- 借入期間の短期化に伴い、期中に返済期限が到来する既存借入金は増加しているが、当期は合計892億円の借換えを実施。また、2023年1月も返済期限が到来した既存借入金204億円について借換えを実施
- 財務の健全性を高めるため、引き続き手元資金の一部（9億円）を既存借入金の一部弁済等に充当し、LTVは44.9%（2022年6月30日時点）から44.4%（2023年2月22日時点）へ低下、弁済後も2023年1月末時点の手元資金は170億円あり、引き続き、利払い等に十分な額を保有
- 今後は、借入期間の長期化・返済期限の分散化を進めていく方針。なお、2022年10月には、2020年3月以来となる期間5年の借入れ（1,190百万円）を実施

国内 ポートフォリオ

- 本投資法人が保有する国内ホテル75物件のKPIは全て、当期は2020年6月期から前期までの過去5期を上回った
- 当期の国内ホテル75物件のGOPは8,855百万円で、前期の2.8倍、前年同期の2.7倍となり、2019年同期比68.7%となった
- 主として、主要テナントである株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント（以下「MHM」）によるダイナミック・プライシングによりGOPPAR（販売可能室数に対するGOP）を最大化する戦略が奏功。当期の11月と12月のADRは2019年同月を超え、12月のRevPARは2019年同月を13.6%上回った
- MHMが運営する国内73物件（以下「MHM73物件」）の2022年第4四半期GOPは原契約の固定賃料合計を上回り、当期の変動賃料を含む支払賃料合計は、原契約の固定賃料6,469百万円を22%上回った。また、2022年第4四半期にはGOPが大きく回復し、特に12月には、GOP金額、GOP比率ともに2019年同月を上回った
- 当期の住居（41物件ベース）のNOIは1,118百万円で、前年同期比0.7%増

<p>海外ホテル ポートフォリオ</p>	<ul style="list-style-type: none">■ ケイマン諸島政府による旅行関連の規制が2022年8月24日から全て撤廃され、2022年第4四半期の宿泊訪問客数は、2019年同時期の89%、商業便の座席総数は2019年同時期の96%レベルまで回復■ 円ベースの運営委託収益は、対前期比72%の増加、2019年同期比25%の増加となった■ 米ドルベースの運営委託収益は、対前期比63%の増加、2019年同期比0.8%の微減となった
<p>2023年予想</p>	<ul style="list-style-type: none">■ 2023年6月期は、前年同期比で営業収益は52.2%増加、当期純利益と1口当たり分配金は4.6倍と大幅な増加を予想■ 2023年12月期は、保守的な前提に基づき前年同期比で営業収益は12.9%、当期純利益と1口当たり分配金は24.6%増加を想定■ 住居41物件と商業1物件は、ともに安定的な収益を見込む

II. 2022年12月期決算と2023年業績予想の概要

II-1. 2022年12月期決算概要

- 当期は不動産等売却益無しで大幅に増収増益となった。営業収益は対前期比で55%増加、当期純利益と1口当たり分配金はどちらも対前期比5倍の5,075百万円と832円
- 2022年11月25日に発表した当期の業績予想と比較して、営業収益は10%増加、当期純利益と1口当たり分配金はどちらも27%増加となった
- 当期のMHMからの支払い賃料合計は、7,861百万円となり、原契約の固定賃料6,469百万円を22%上回った。2023年以降は、継続して原契約の固定賃料を超える支払い賃料合計が見込まれる

	2022年6月期	2022年12月期	差異	
			金額	(%)
営業収益	7,680	11,929	4,249	55.3%
不動産賃貸事業収益	5,198	10,182	4,984	95.9%
うち、ホテル賃料(変動)	2,038	3,118	1,080	53.0%
うち、ホテル賃料(固定)	1,439	5,325	3,885	269.9%
うち、住居賃料	1,382	1,387	5	0.4%
運営委託収益	1,013	1,746	733	72.3%
受取配当金	—	—	—	—
不動産等売却益	1,468	—	△1,468	△100.0%
営業費用	5,565	5,672	106	1.9%
不動産賃貸事業費用	4,498	4,606	107	2.4%
うち、公租公課	588	739	150	25.6%
うち、減価償却費	3,335	3,323	△12	△0.4%
運営委託費用	543	569	26	4.9%
うち、減価償却費	430	432	2	0.5%
NOI	4,936	10,509	5,573	112.9%
償却後NOI	1,170	6,753	5,583	477.1%
営業利益	2,114	6,257	4,142	195.9%
営業外収益	4	17	13	345.9%
営業外費用	1,102	1,198	96	8.7%
経常利益	1,015	5,075	4,060	399.7%
当期純利益	1,015	5,075	4,060	400.0%
1口当たり分配金(円)	166	832	666	401.2%
運用日数	181	184	—	—

主な差異要因

(単位：百万円)

営業収益

- ✓ 前期売却物件による当期収益減少：△7
- ✓ 既存物件の収益増加/減少：+4,991
(うち、ホテル：+4,994 / 住居：△3)
- ✓ 運営委託収益の増加：+733
- ✓ 前期に計上した売却益の剥落：△1,468

営業費用

- ✓ 前期物件売却による費用減少：△13
(うち、減価償却費減少：0)
- ✓ 既存物件における費用増加：+121
(うち、減価償却費減少：△12)
- ✓ 運営委託費用(海外ホテル)の増加：+26

営業外費用

- ✓ 融資関連費用の増加：+47
- ✓ 支払利息の減少：△20
- ✓ 為替差損の増加：+68

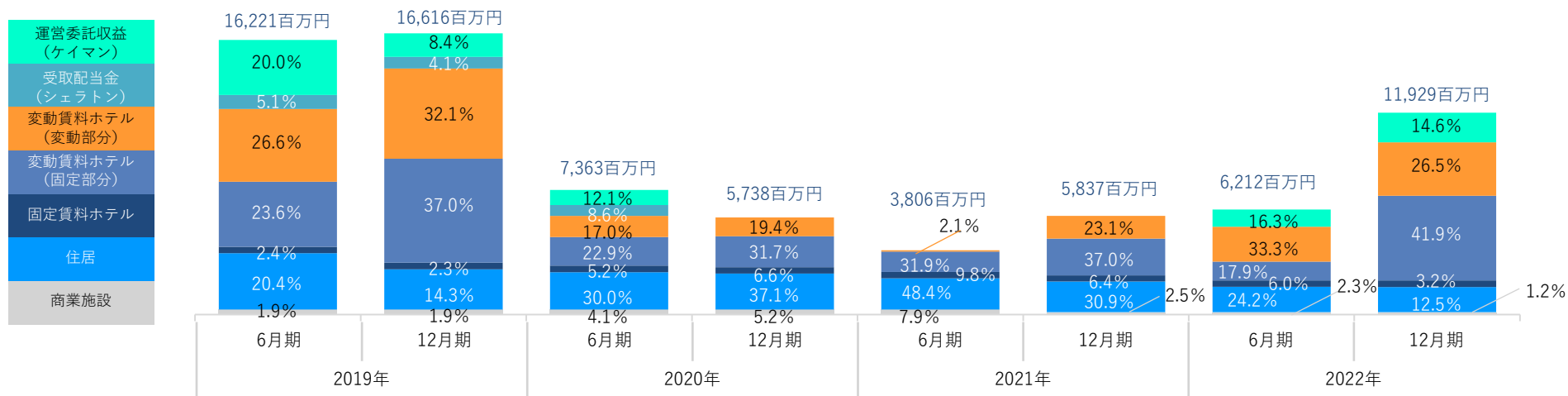
1口当たり分配金(円)

- ✓ 前期より増加：+666

II-2. ポートフォリオ収益構成

当期の営業収益は、国内の変動賃料ホテルの固定部分の賃料減免額が大幅に縮小し、変動部分の賃料とケイマン2ホテルの運営委託収益も回復してきたことによって、前年同期比104.4%増。また、コロナ前の2019年同期比においては住居、商業物件の売却による減収はあるものの、71.8%まで回復した

営業収益の構成比¹



	2019年		2020年		2021年		2022年	
	6月期	12月期	6月期	12月期	6月期	12月期	6月期	12月期
運営委託収益 ² (ケイマン)	3,240	1,397	890	0	0	0	1,013	1,746
受取配当金 (シェラトン)	827	673	634	0	0	0	0	0
変動賃料ホテル (変動部分)	4,307	5,332	1,255	1,113	79	1,350	2,068	3,167
変動賃料ホテル (固定部分)	3,834	6,144	1,689	1,818	1,212	2,162	1,112	4,997
固定賃料ホテル	388	386	381	376	374	371	373	384
住居	3,316	2,374	2,211	2,130	1,840	1,805	1,502	1,491
商業施設	306	307	301	300	299	147	141	141
合計	16,221	16,616	7,363	5,738	3,806	5,837	6,212	11,929

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

II -3. 2023年6月期業績予想の概要

- 2023年6月期は、新型コロナウイルスの影響が減少し、業績回復が見込まれる
- 2022年6月期との比較では、営業収益は52.2%増加、当期純利益と1口当たり分配金は4.6倍と大幅な増加を予想
- 2019年6月期とはポートフォリオの大きな変化（譲渡21物件、取得20物件）やケイマン2ホテルの保有形態の変更などにより単純な比較は出来ないが、1口当たり分配金は2019年6月期の46%への回復を予想

	2022年 6月期	2023年 6月期	差異 (vs 2022)		2019年 6月期	差異 (vs 2019)	
			金額	(%)		金額	(%)
営業収益	7,680	11,690	4,009	52.2%	27,339	△15,649	△57.2%
不動産賃貸事業収益	5,198	9,080	3,882	74.7%	12,153	△3,072	△25.3%
うち、ホテル賃料 (変動)	2,038	1,811	△227	△11.2%	4,304	△2,493	△57.9%
うち、ホテル賃料 (固定)	1,439	5,510	4,070	282.7%	4,168	1,341	32.2%
うち、住居賃料	1,382	1,392	10	0.8%	3,027	△1,634	△54.0%
運営委託収益	1,013	2,609	1,595	157.4%	580	2,028	349.4%
受取配当金	-	-	-	-	827	△827	△100.0%
受取分配金	-	-	-	-	2,660	△2,660	△100.0%
不動産等売却益	1,468	-	△1,468	△100.0%	11,117	△11,117	△100.0%
営業費用	5,565	5,725	159	2.9%	5,154	570	11.1%
不動産賃貸事業費用	4,498	4,528	29	0.7%	4,490	37	0.8%
うち、公租公課	588	589	0	0.1%	565	23	4.2%
うち、減価償却費	3,335	3,395	59	1.8%	3,048	346	11.4%
運営委託費用	543	617	74	13.7%	164	453	275.8%
うち、減価償却費	430	444	14	3.3%	119	324	270.9%
NOI	4,936	10,383	5,447	110.4%	14,734	△4,351	△29.5%
償却後NOI	1,170	6,543	5,373	459.2%	11,566	△5,022	△43.4%
営業利益	2,114	5,964	3,850	182.1%	22,185	△16,220	△73.1%
営業外費用	1,102	1,132	29	2.7%	947	185	19.5%
経常利益	1,015	4,657	3,641	358.5%	21,240	△16,583	△78.1%
当期純利益	1,015	4,656	3,641	358.7%	21,239	△16,583	△78.1%
1口当たり分配金 (円)	166	763	597	359.6%	1,656	△893	△53.9%
運用日数	181	181	-	-	181	-	-

2023 vs 2022主な差異要因 (単位: 百万円)

営業収益

- ✓ ホテル賃料 (変動・固定合計) の増加: +3,843
→GOPの回復によりMHMの固定賃料が原契約と同額に戻り、固定賃料を超えた部分に変動賃料が発生
- ✓ 住居賃料の増加: +10
→2022年6月期初の6物件譲渡による減収 (△7) を吸収した上での現時点保有41物件による増収
- ✓ 運営委託収益の増加: +1,595
→GOPの回復による増収

営業費用

- ✓ 運営委託費用の増加: +74
→保険料の増加: +60、減価償却費の増加: +14

2023 vs 2019主な差異要因 (単位: 百万円)

営業収益

- ✓ ホテル賃料 (変動) の減少: △2,493
→コロナ禍によるGOPの低下
- ✓ ホテル賃料 (固定) の増加: +1,341
→新規取得物件 (2019年7月: 18物件、2020年1月: 2物件)
- ✓ 住居賃料の減少: △1,634
→主として、合計21物件の譲渡に伴うもの
- ✓ 受取配当金の減少: △827
→コロナ禍によるSGTBのGOP低下によるもの
- ✓ 受取分配金の減少: △2,660
→2018年9月28日~2019年3月31日分に加え、2019年4月1日~2019年5月9日分の特別分配を含む匿名組合分配金の剥落
- ✓ 運営委託収益: +2,028
→2019年は52日分、2023年は181日分 (運営委託費用も同様)

営業費用

- 新規取得物件 (ホテル20物件) の費用が譲渡物件 (住居21物件、商業1物件) の費用を上回ることによるもの

II -4. 2023年12月期業績予想の概要

- 2023年12月期は、前年同期にあった政府による旅行支援などは無く、インバウンドは徐々に回復していくが特に中国からのインバウンドは2023年中には2019年レベルに回復しないという保守的な前提に基づいて予想
- 2022年12月期との比較では、営業収益は12.9%、当期純利益と1口当たり分配金は24.6%増加を想定
- 2019年12月期との比較では、1口当たり分配金が60%まで回復する想定

	2022年 12月期	2023年 12月期	差異 (vs 2022)		2019年 12月期	差異 (vs 2019)	
			金額	(%)		金額	(%)
営業収益	11,929	13,469	1,540	12.9%	18,587	△5,117	△27.5%
不動産賃貸事業収益	10,182	11,765	1,583	15.5%	14,545	△2,780	△19.1%
うち、ホテル賃料 (変動)	3,118	3,004	△114	△3.7%	5,317	△2,313	△43.5%
うち、ホテル賃料 (固定)	5,325	7,015	1,689	31.7%	6,478	536	8.3%
うち、住居賃料	1,387	1,396	9	0.7%	2,210	△813	△36.8%
運営委託収益	1,746	1,704	△42	△2.5%	1,397	306	21.9%
受取配当金	-	-	-	-	673	△673	△100.0%
不動産等売却益	-	-	-	-	1,970	△1,970	△100.0%
営業費用	5,672	6,001	329	5.8%	5,728	273	4.8%
不動産賃貸事業費用	4,606	4,789	182	4.0%	4,673	116	2.5%
うち、公租公課	739	739	0	0.0%	631	108	17.1%
うち、減価償却費	3,323	3,532	208	6.3%	3,345	186	5.6%
運営委託費用	569	650	81	14.2%	537	113	21.1%
うち、減価償却費	432	465	32	7.6%	412	53	12.9%
NOI	10,509	12,027	1,518	14.4%	15,164	△3,136	△20.7%
償却後NOI	6,753	8,030	1,276	18.9%	11,406	△3,376	△29.6%
営業利益	6,257	7,467	1,210	19.4%	12,858	△5,391	△41.9%
営業外費用	1,198	1,143	△55	△4.6%	1,262	△119	△9.5%
経常利益	5,075	6,324	1,248	24.6%	11,639	△5,314	△45.7%
当期純利益	5,075	6,324	1,248	24.6%	11,638	△5,314	△45.7%
1口当たり分配金 (円)	832	1,037	205	24.6%	1,725	△688	△39.9%
運用日数	184	184	-	-	184	-	-

2023 vs 2022主な差異要因 (単位：百万円)

営業収益

- ✓ ホテル賃料 (変動・固定合計) の増加：+1,575
→GOPの回復によりMHMの固定賃料は原契約と同額に戻るが、変動賃料は保守的な前提に基づく
- ✓ 住居賃料の増加：+9
→現時点保有41物件の収益増加によるもの
- ✓ 運営委託収益の減少：△42
→ドルベースで7.8%増収の一方、円高により減収

営業費用

- ✓ 運営委託費用の増加：+81
→保険料の増加：+49、減価償却費の増加：+32

2023 vs 2019主な差異要因 (単位：百万円)

営業収益

- ✓ ホテル賃料 (変動) の減少：△2,313
→コロナ禍によるGOPの低下
- ✓ ホテル賃料 (固定) の増加：+536
→新規取得物件 (2019年7月：18物件、2020年1月：2物件)
- ✓ 住居賃料の減少：△813
→合計20物件の譲渡によるもの
- ✓ 受取配当金の減少：△673
→コロナ禍によるSGTBのGOP低下によるもの
- ✓ 運営委託収益：+306
→ドルベースで7.0%増収に加え、円安による増収

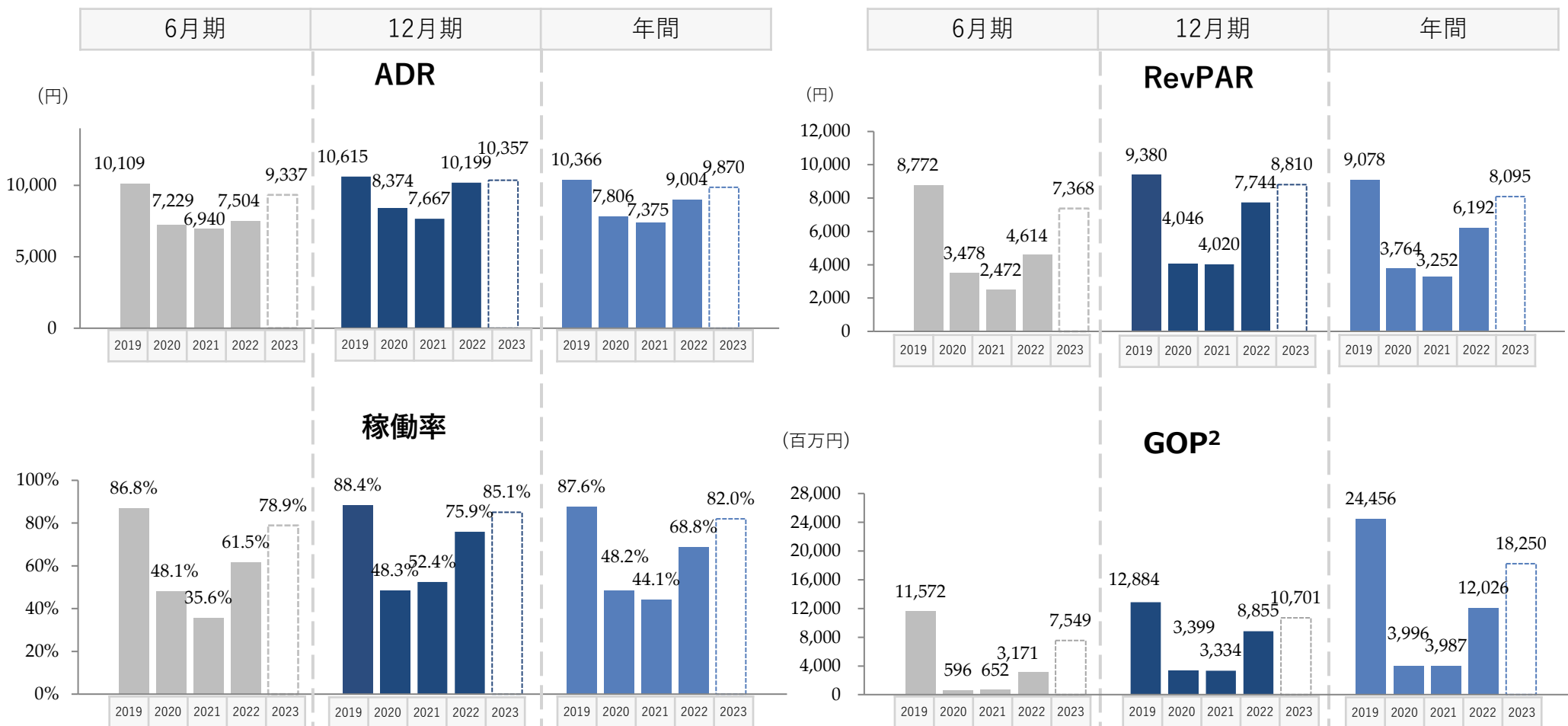
営業費用・営業外費用

- ✓ 運営委託費用の増加：+113
→保険料の増加：+60、減価償却費の増加：+53
- ✓ 営業外費用の減少：△119
→投資口発行費用の剥落 (△143)、他

II-5. 国内ホテルKPI (2019年～2022年実績と2023年予想)

- 全てのKPIが2022年は2021年より改善し保守的に見ても2023年は改善傾向が続くと予想
- 当期は対前年同期比でRevPARが1.9倍になったのに対し、GOPは2.7倍となり、MHMによるコスト削減の継続や高度な価格戦略が奏功
- 2023年年間のGOPは前年比52%増加することが見込まれ、2019年年間と比較すると75%の水準に回復

国内75ホテル¹



(注1) 2023年2月22日時点で保有する国内ホテル84物件（優先出資証券の裏付資産であるシェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルを含みます。）のうち、固定賃料の9物件を除く75物件に基づき、すべての物件を2019年年初から保有していたと仮定して算出しています。また、INVによる取得前の期間の実績は、売主から提供を受けた実績値を基に、INVが保有していたと仮定した調整を加えて算出していますが、会計上の取扱いの差異に基づく調整など算出時期によっては把握困難な場合があるため、当該調整に伴い実績値に差異が生じる場合があります。GOP算出にあたり、シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルについては、同ホテルを裏付資産とする特定目的会社の優先出資証券に係るINVの出資割合（49%）をGOPに乗じて加算しています。また、「アパホテル横浜関内」については、INVが受領する賃料をGOPとして計算しています。

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

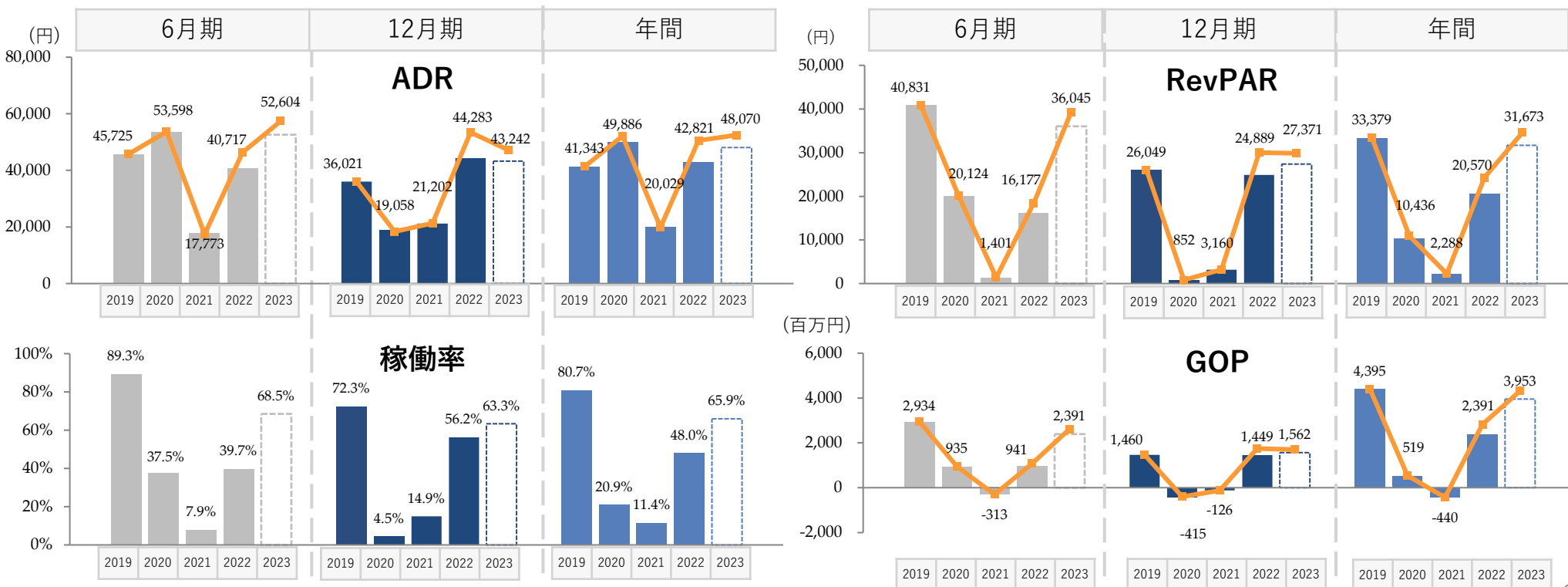
II-6. ケイマンホテルKPI (2019年～2022年実績と2023年予想)

- 2023年年間の米ドルベースのGOPは前年比65%増加の予想で、54%の増加が見込まれるRevPARの成長率を上回る見込み。2023年12月期に利益率の高い報酬旅行などの団体需要を予想以上に獲得することができれば、GOPはさらに底上げされる可能性がある
- 商業便の座席数は、航空会社の人員不足により引き続き制約を受けることが見込まれる

ケイマン2ホテル¹

以下のグラフは、ADR、RevPAR、GOPに関する棒グラフは為替変動の影響をなくすため1米ドル=110円で換算。折れ線グラフは以下の各期における加重平均為替レート(2023年は前提)を使って円換算した。なお、これらの数値は会計上の数値とは異なる。

	6月期					12月期					年間				
	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
加重平均為替レート (円)	110.0	110.2	107.9	125.3	120.0	110.0	106.0	110.7	132.6	120.0	110.0	114.9	108.8	129.8	120.0

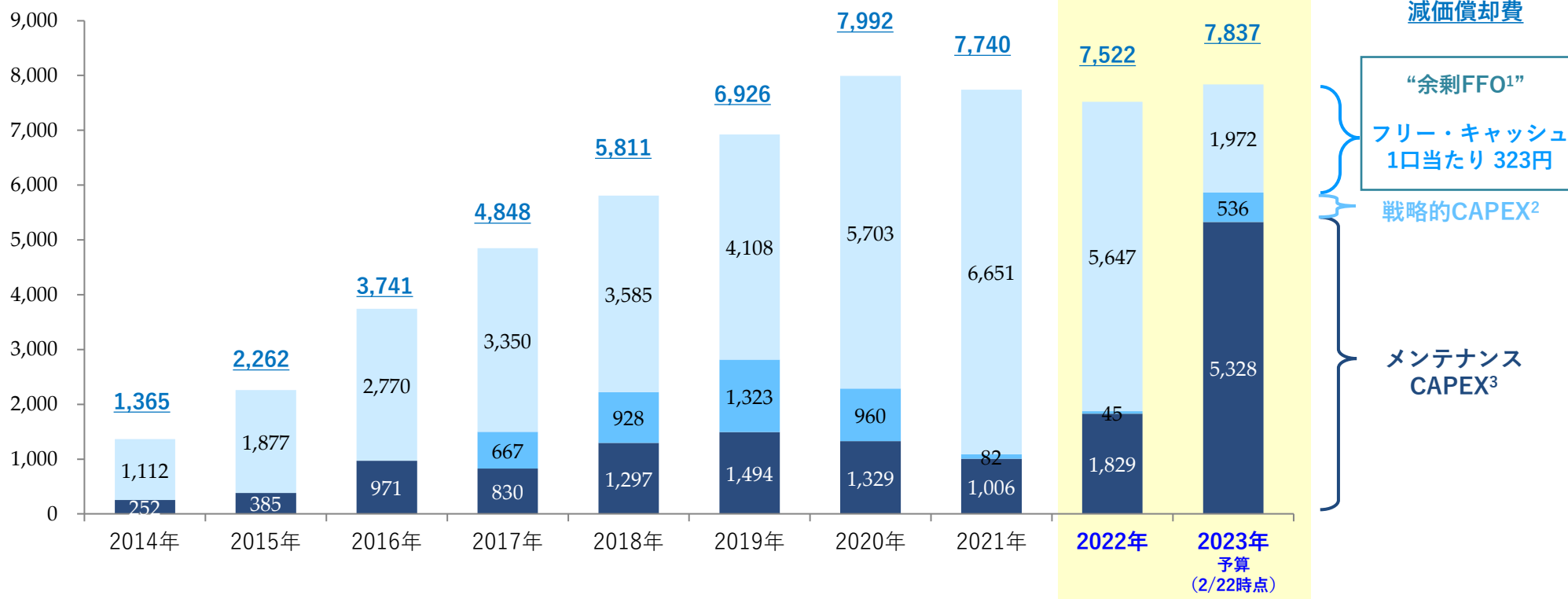


(注1) 2023年2月22日時点で保有するケイマンのホテル2物件に基づき、いずれも2019年年初から現在の保有形態で保有していたと仮定しています。

II-7. 資本的支出及び減価償却費

- コロナ禍で業績回復の見通しが定かでない中、2020年6月期から2022年6月期までは手元資金確保のため資本的支出を慎重に管理してきた
- 当期は、第7波により過去最大の新規感染者や死亡者の発生もあったが、政府による行動制限はなく、業績回復傾向が明確化したため、遅らせていた計画の着手などを行った
- 2023年には、コロナ禍で実施出来なかった設備更新に加えて、2020年8月から続いている神奈川県によるアパホテル横浜関内の宿泊療養施設としての利用が2023年3月末に終了する前提で行う予定の、空調機全館更新（予算：約355百万円）を筆頭に、アートホテル上越及びホテルマイステイズ函館五稜郭の外壁改修のように、予算1億円を超える大型工事計画も複数含まれる

(百万円)



資産総額 ⁴ (百万円)	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年 予算 (2/22時点)
	117,927	173,815	266,619	353,695	448,362	497,979	502,717	494,766	491,416	491,416

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

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

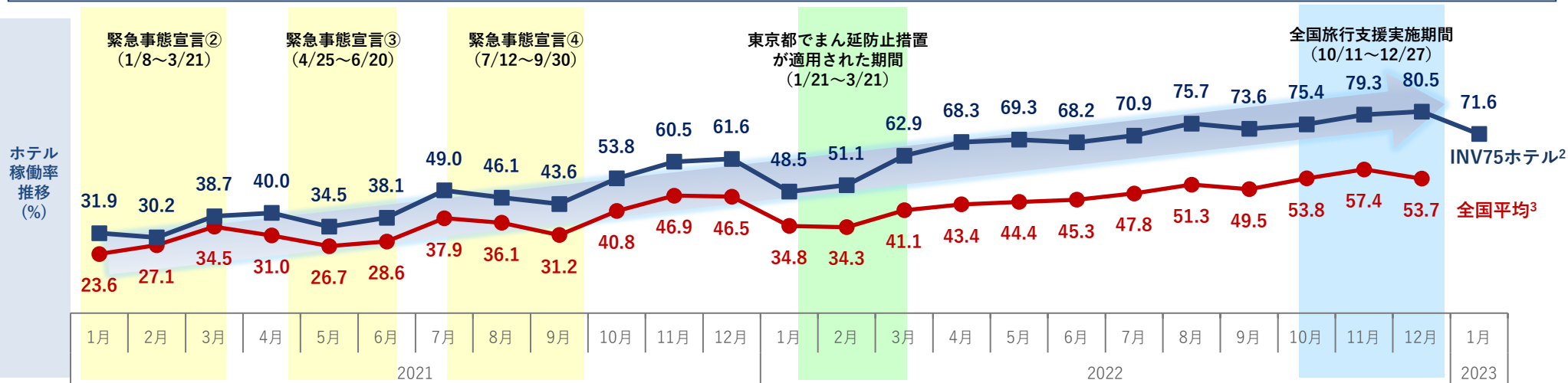
(注3) 「メンテナンスCAPEX」とは、建物の資産価値を維持する上で必要な建物設備・施設の更新工事に係る資本的支出及び運営上必要な什器・備品・設備に係る資本的支出をいいます。

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

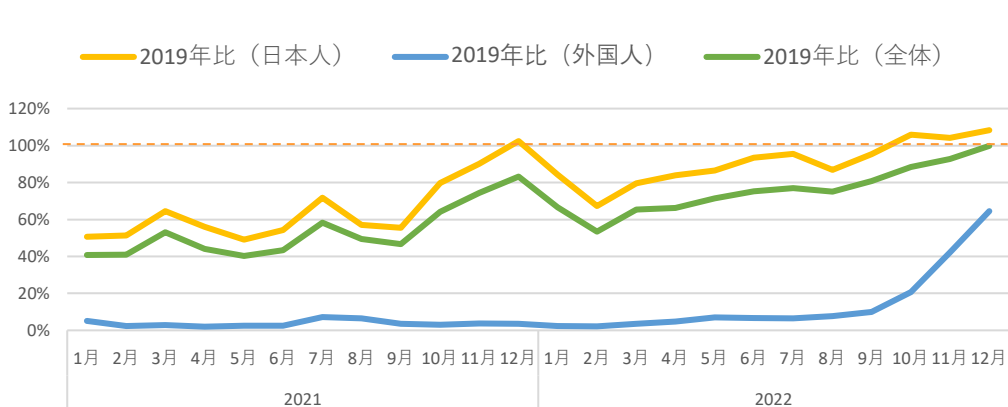
Ⅲ. ホテル運営状況と市場環境

Ⅲ-1. 国内の状況とINVホテル稼働率の推移

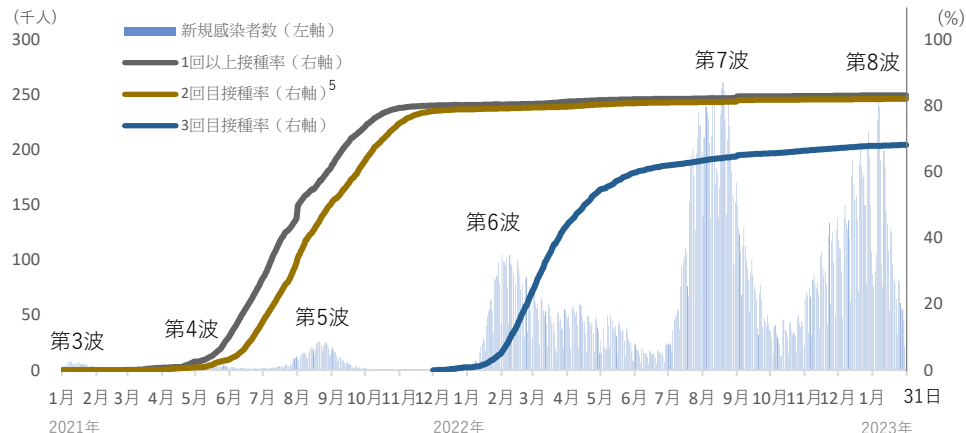
- INVが所有する国内75ホテルの稼働率は、全国平均を継続して上回っている
- 2022年10月11日から開始した全国旅行支援は国内需要を大きく押し上げ、2022年第4四半期の日本人延べ宿泊者数は3か月連続で2019年同月を超えるボリュームを達成した。また、低迷していた外国人延べ宿泊者数も10月以降大幅に回復した
- 2022年12月のINV国内75ホテルの稼働率は80.5%となり2019年同月の稼働率84.3%に迫る実績となった



日本人・外国人の延べ宿泊者数の対2019年比推移³



COVID-19感染者とワクチン接種の状況⁴



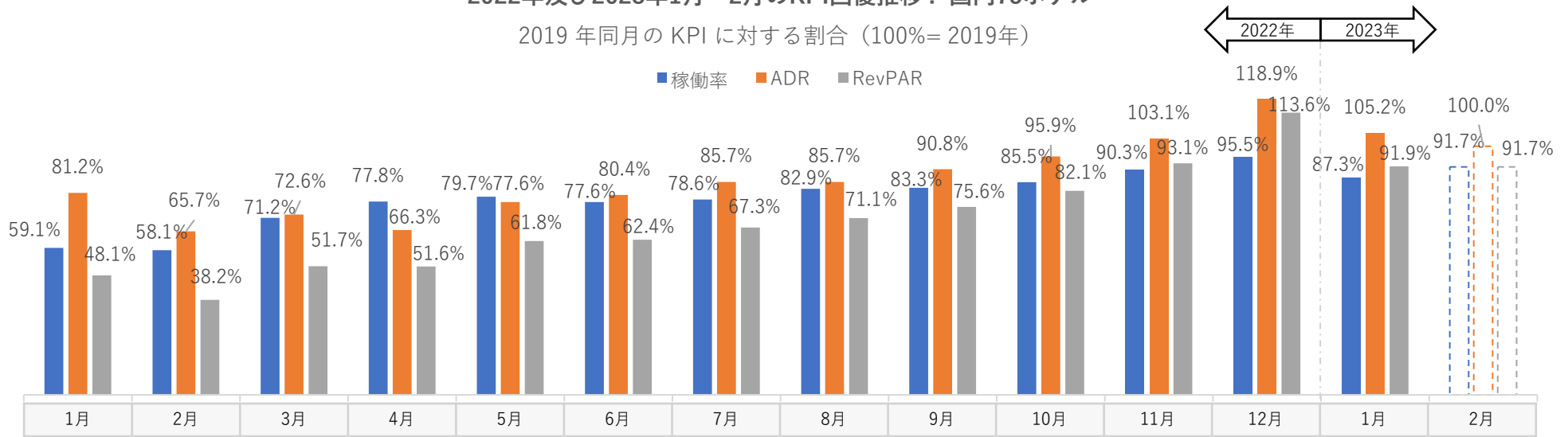
(注1) 緊急事態宣言②~④の各期間は東京都を対象とした期間を記載しています。
 (注2) 2022年12月31日時点で保有する国内ホテル84物件 (優先出資証券の裏付資産であるシェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルを含みます。)のうち、固定費料の9物件を除く75物件に基づき、すべての物件を2021年初年から保有していたと仮定して算出しています。また、INVによる取得前の期間の実績は、売主から提供を受けた実績値を基に、INVが保有していたと仮定した調整を加えて算出しています。
 (注3) 出所: 宿泊旅行統計調査 また、2022年12月の数値は一次速報値、2022年1月~11月の数値は二次速報値であり、今後変わる可能性があります。
 (注4) 出所: 厚生労働省、首相官邸のデータに基づき、本資産運用会社が作成
 (注5) 2回目接種率には1回の接種で完全接種とされていたワクチンを含みます。以下同じです。

III-2.当期の新型肺炎に関する主な動向と、INVの国内75ホテルのKPI回復推移

- 当期は、日本国民全体の新型肺炎の中での生活への適応が進み、政府による行動制限はなく、10月には全国旅行支援が開始され、水際対策は大幅に緩和された
- 上記の環境下で当期は、主としてMHMによるダイナミック・プライシングによりGOPPAR（販売可能室数に対するGOP）を最大化する戦略が奏功。11月と12月のADRは2019年同月を超え、12月のRevPARは2019年同月を13.6%上回った

2022年及び2023年1月～2月のKPI回復推移：国内75ホテル

2019年同月のKPIに対する割合（100%=2019年）



2022年7月以降の新型肺炎に関する主な動向

7月	27日：全国の新規感染者数が200,000人を超え、新規感染者数は日本が世界最多となった	11月	4日：地域の医療提供体制の強化策を盛り込んだ感染症法などの改正案が可決 22日：塩野義製薬が開発した新型肺炎治療薬「ゾコーバ」が製造販売の緊急承認を取得した
8月	18日：東京都は、7月末で中断していた都民割（都の観光支援策）を9月1日から30日まで再開し、爆発的な感染状況が継続しているという認識の中で、感染拡大防止と経済活動の両立を目指す事を発表 19日：全国の新規感染者数がおよそ261,000人となり、2日連続で過去最多を更新 23日：新型肺炎の1日当たりの全国の死者数が343人確認され、半年ぶりに過去最多を更新	12月	15日：新型肺炎の経口薬「ゾコーバ」は、都道府県が選定した医療機関での処方や薬局での調剤ができるようになった 27日：全国旅行支援の年内利用が終了（12月27日宿泊分まで）
9月	7日：新型肺炎感染者の療養期間を10日間から7日間へ短縮 20日：オミクロン型対応ワクチンの接種開始 26日：新規感染者数の全数把握について全国一律で簡略化する運用を開始	1月	10日：全国旅行支援が再開。割引率20%、クーポンを合わせた1人1泊当たりの補助額は最大7000円 26日：新型肺炎の5類（インフルエンザ並み）への移行を5月8日からとする方針を政府が発表
10月	6日：生後6カ月～4歳の乳幼児向けの新型肺炎ワクチンを国内で初めて特例承認した 11日：全国旅行支援が46都道府県で開始（東京は20日に開始）。割引率40%、クーポンを合わせた1人1泊当たりの補助額は最大11,000円。同日、水際対策を大幅に緩和 26日：Go To イートが東京都で約2年ぶりに再開	2月	8日：新型肺炎のワクチン接種について、来年度以降は秋から冬に次の接種を行うべきとする基本方針が取りまとめられた 10日：3月13日からマスク着用を原則として義務とせず個人の判断に委ねる政府方針を発表

*上記は政府、マスコミ等各機関による報道発表に基づきます。

III-3. MHMによる取り組み

- MHMは強固な顧客基盤を有しており、積極的な提案営業で多様な顧客需要を獲得している
- 亀の井ホテルメンバーズ会員やアコーディアゴルフ会員への特別プラン提供などにより、さらに幅広い顧客層の取り込みを図る

2022年12月期に実施した様々な取り組み

コロナ禍で継続してきた取り組み

- テレワークプランは、閑散期などの対策として必要に応じてINV保有53ホテルにてプランを継続。ただし、2022年7月1日～12月31日の6ヶ月間における総売上高に占める割合は0.3%程度
- 20ホテルにおいて実施されているデリバリーサービス及びテイクアウトは、実施レストラン売上の7.1%を占めており一定の需要が定着している
- ホテルマイステイズ大分にて新型コロナウイルスの軽症者等への宿泊療養事業のため、大分県への一棟貸しを2023年3月まで継続

様々な宿泊プランや料飲メニューの制作

- 旧かんばの宿約30物件の顧客が中心である、亀の井ホテルメンバーズ会員の需要取り込み施策としてホテルマイステイズ富士山 展望温泉、ホテルマイステイズ新大阪コンファレンスセンター、ホテルマイステイズ松山などにおいて、会員限定のプレミアムプランを実施
- MHMホテル×アコーディアゴルフ場のタイアッププランやアコーディアゴルフ会員に向けた割引宿泊プランを2022年第4四半期から開始
- 亀の井ホテル別府では、温泉の効能とリンクした健康メニューを開発。疲労回復に効能のある単純温泉を持つ宿として、疲労回復に役立つ栄養素を含んだ食材を使ったドリンク、料理を提供



バルサミコと苺ドリンク

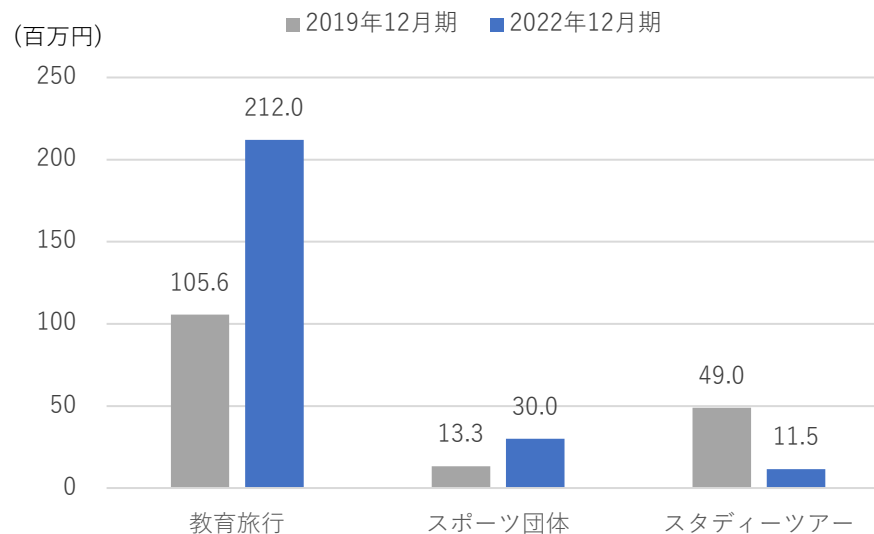


すっぽんと鶏むね肉の冷製茶碗蒸し

積極的な提案営業による売上拡大

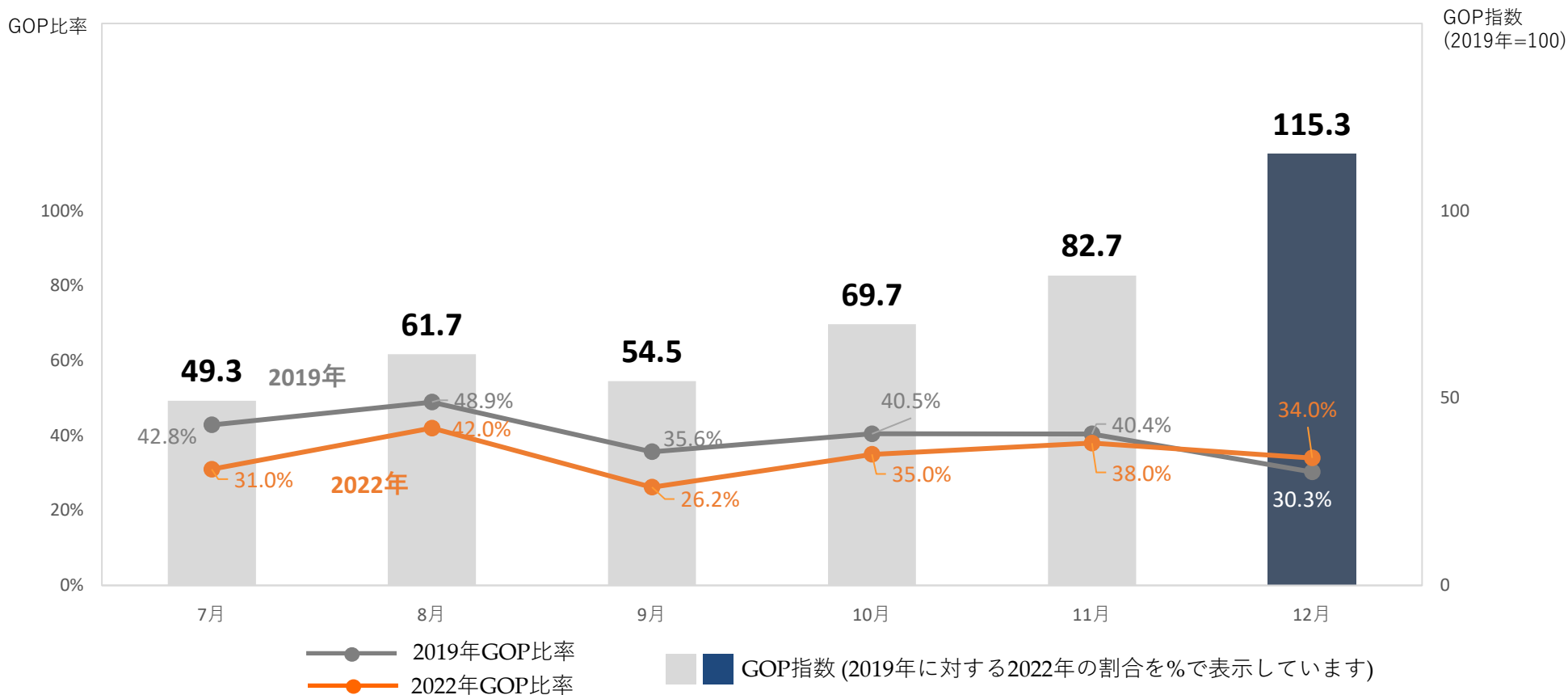
- 法人営業部門や旅行会社営業部門による多様な顧客への各種プランの提案営業により、需要を幅広く獲得
- コロナ禍で需要が消失していた海外からの「スタディーツアー」も2022年10月以降営業を強化し、2023年1月末時点で既に2022年年間合計レベルの先行予約を受注

INV所有MHM73物件における各種プランの売上高の変化（例示）



III-4. MHM73物件のGOPの変化

- 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、2022年第4四半期にはGOPが大きく回復し、特に12月には、GOP金額、GOP比率¹ともに2019年同月を上回った
- 水道光熱費や食材等のコスト上昇の影響を最小化するため、ホテル毎、日別に需要予測を行い、一部屋あたりの宿泊者数や1名あたりの販売単価など原価をふまえてきめ細かく価格を設定
- 2022年8月以降は雇用調整助成金の活用はない
- 今後も毎月変動が見込まれるが、MHM73物件のGOP金額とGOP比率はコスト上昇を吸収しながら2019年レベルに回復しつつある



(注1) GOP/総売上高。以下同じです。

- 国内のレジャー、ビジネス需要は2023年においてはコロナ以前並みの水準へ回復する見通し
- 中国本土を除くインバウンドのレジャー需要は2023年夏～秋には2019年レベルへの回復を想定。一方、インバウンドのビジネス需要はオンライン会議の普及により2019年比8割程度を見込む
- 今後は、マイステイズグループ全体の認知度の更なる向上を図り、新たな販売チャネルによるインバウンドの集客力向上にも努める

	国内需要の想定		インバウンド需要の想定	
	レジャー	ビジネス	レジャー	ビジネス
2023年6月期の見通し	<ul style="list-style-type: none"> ✓ コロナ以前並みに回復 ✓ 円安により国内を選ぶ人も相当程度出る想定 ✓ 全国旅行支援等観光政策の2023年での延長は織りこんでいない 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ オンライン会議の普及など先々においては出張減の要因はあるが、2023年においてはほぼコロナ禍前の需要レベルとなる 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 国別で2019年比回復の状況は異なるが、円安の影響で訪日は選ばれやすい状況となる。2022年10月の入国制限緩和後、欧米が早期に、また冬季が需要期の東南アジア、豪州などの回復が進み、韓国、台湾の需要が戻る 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 業種によってはオンライン会議化が進み、ビジネストラベルは2019年比8割程度の見込み
2023年12月期以降の見通し	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 2023年6月期に引き続きコロナ以前並みの水準へ回復 ✓ ただし、2022年に県民割・全国旅行支援の恩恵を受けた施設は2022年対比としてはマイナスもありうる 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 2023年6月期と同じ 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 各国とも2023年夏～秋には2019年レベルの回復を想定。ただし中国本土は規制の解除があったものの、中国での新型コロナの感染状況を受けた日本政府の水際対策の強化もあり、2023年末も完全には回復せず、2024年以降となる見込 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 2023年6月期と同じ

今後の戦略

- 国内団体需要に対しては、2023年に活発化が予想されるイベント、スポーツ、学会向けや自社施設を使ったツアー等のセールス強化。個人需要に対しては、メルマガ、特別プラン、告知物などでマイステイズグループ全体の認知度向上を図り、都市型⇄リゾート型相互の宿泊需要の連動を深めるべく、新たなポイントプログラムの導入を準備中
- インバウンドに対しては新たな販売チャネルであるGDS¹（グローバル・ディストリビューション・システム）を2022年10月より導入。ビジネス目的のインバウンド宿泊の更なる獲得に向けて取り組む
- 国内、インバウンド両需要において、ツアー団体取り込みによる稼働のベース構築、亀の井ホテルメンバーズ会員、アコーディア会員へのリゾート性の強いエリアの積極的なアピール、FITに向けたダイナミックプライシングによるアップサイドを狙うなど、エリアごとの戦略を強化していく

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

- 全国旅行支援や水際対策の緩和により国内外の需要が回復傾向にあるなか、様々な施設を有する大型ホテルの強みを活かし、ウェディングや宴会需要、MICEの取込みなどにも注力している
- キッズエリアのリニューアルによるファミリー層への新宿泊プランの提供等、更なる需要の取り込みが期待される

収益最大化のための様々な取り組み

様々な宿泊パッケージやプロモーション

- ・ 連泊限定プラン（ブッフェ割引、駐車場無料）や、ゴールド会員特典を体験できるプラン（部屋のアップグレードやレイトチェックアウト等）を制作し2022年12月期の全体宿泊売上の7.4%を占めた
- ・ 前年の秋に好評であった韓国フェアを2022年9月1日～10月16日まで開催。広々としたホテル内ガーデンで楽しめる韓国の居酒屋等のイベントを実施し、約1ヵ月半の開催でランチ・ディナー合計約57百万円の売上をあげた



韓国フェアでは韓国の居酒屋で親しまれている料理を提供

MICE・バンケット需要の取り込み

- ・ 団体・宴会需要は、修学旅行や一般宴席の需要も回復傾向にあり、前年同期比売上は大幅に改善
- ・ 表中の2022年12月期売上高には、既存顧客の商品販売促進会議・宴会やホテル主催のディナーショーなどに加え、サイズの異なる宴会場を持ち多様な飲食・サービスを提供できる強みを活かしたイベント演出の考案、提案営業により新たに獲得した製薬会社、生命保険会社、高級ブランド品販売会社などとの新規契約分が含まれる
- ・ MICE関連の問い合わせも増加しており、3年ぶりに世界各都市のマリオット営業事務所が主催するMICE誘致イベント（マリオットの各国営業事務所が現地の顧客を集客し、その顧客に対し、自国を含むグローバルなマリオットグループホテルが各ホテルでのMICE開催をアピールし成約に繋げるイベント）に参加、積極的なアプローチを行っている
- ・ パーチャルイベントやオンラインイベントに向けた、団体向けデリバリー・ケータリング商品を当期も販売。2023年以降も一定の需要を見込み継続販売していく

	2021年12月期	2022年12月期
団体・宴会 総件数	105件	466件
売上高	138.4百万円	322.0百万円

ウェディング

- ・ 2022年8月に開催されたグランドウェディングフェアは定員120席が即満席となり好評。大宴会場だけが叶えることのできる演出を体験できるこのフェアは重要な販売戦略の一つとなっている

ホテル運営費用

- ・ ホテル運営費用は、2019年同期比4.8%減（人件費で18.2%減を含む）
- ・ 今後は稼働率の上昇に伴う、人員及びサービス研修等の経費増加を見込みつつ、人員配置の継続的な見直しと再構築を実施し、引き続き費用管理・調整を行う

新たな需要喚起のための取り組み

屋内遊具施設「Wizkids（ウィズキッズ）」のリニューアルオープン

- ・ 2022年12月23日にOASIS棟（2階）内にあるキッズエリア「トレジャーズ！アイランド」をリニューアルし新たなキッズエリアをオープン。遊びの「達人=wiz」である子どもたちが「一緒になって=with kids」のびのびと過ごせる場、をコンセプトにしたこの施設はオープンから約1ヵ月で3,800人（売上3百万円）の利用があった
- ・ オリンピック銅メダリスト野口啓代氏監修のボルダリングコース等ユニークな遊具もあり、今後定期的なイベント開催による集客を計画している。また、施設への入場券を含むファミリー向け宿泊プランの提供も新たに開始する

【施設概要】

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

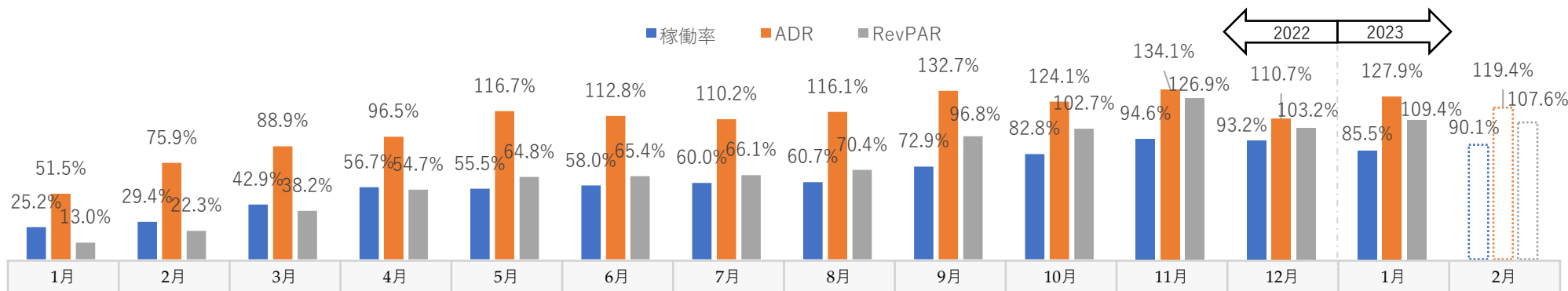


III-7. ケイマン2ホテルの状況について

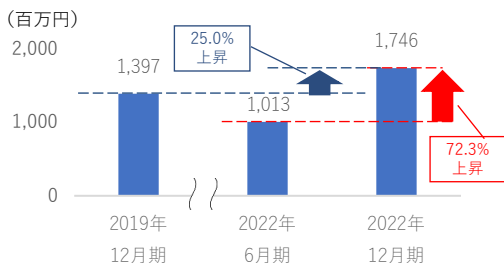
- 2022年8月、ケイマン諸島政府は、グランドケイマン島への観光旅行の需要回復の大きな障害となっていた新型肺炎関連の旅行規制を全て撤廃した
- 旅行規制撤廃後、旅行需要は急回復し、ケイマン2ホテルの客室稼働率は11月、12月に78.1%、79.3%となり、コロナ禍の影響がなかった2019年同月のそれぞれ94.6%、93.2%の水準となった。この客室稼働率の急回復は、北米からカリブ海地域にかけての観光地で広く見られた「リベンジトラベル」の傾向と同じものであると考えられる
- ケイマン2ホテルの2022年第4半期の客室稼働率は2019年同期の水準を下回ったものの、RevPARは324米ドルと、2019年同期の295米ドルを上回った
- ケイマン2ホテルの2022年の年間NOIは18.8百万米ドルと、2019年の37.0百万米ドル対比51%となった。2022年のNOI比率は30.3%と、2019年の40.1%を9.8ポイント下回った
- 円ベースの運営委託収益は、対前期比72%の増加、2019年同期比25%の増加となった
- 米ドルベースの運営委託収益は、対前期比63%の増加、2019年同期比0.8%の微減となった
- 2022年10月、ウェスティンの増築棟の建築許可取得に向けた政府中央計画委員会による初回ヒアリングが開催された。ヒアリング後、同委員会から、最終判断の前に増築による交通への影響を調査するように命じられ、2023年1月末に現地の土木工学企業を選び調査を開始した

2022年及び2023年1～2月のケイマン2ホテルのKPI回復状況

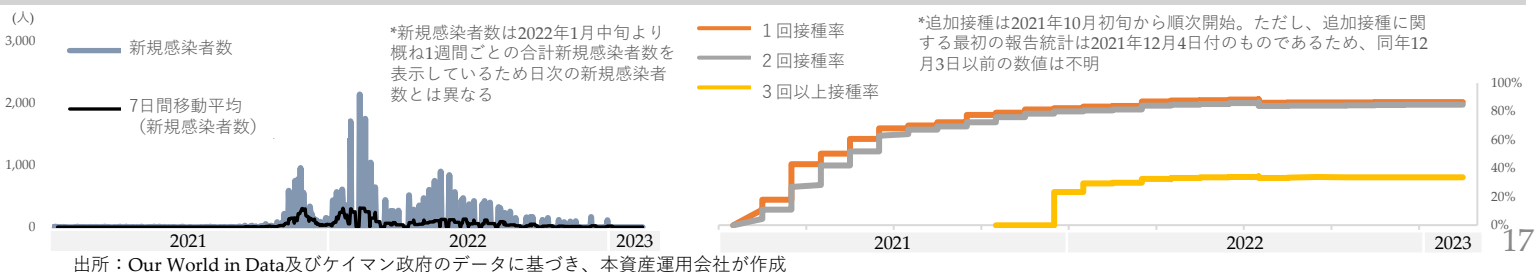
2019年同月のKPIに対する割合（100%=2019年、ADRとRevPARは米ドルベース）



ケイマン2ホテルの運営委託収益の推移



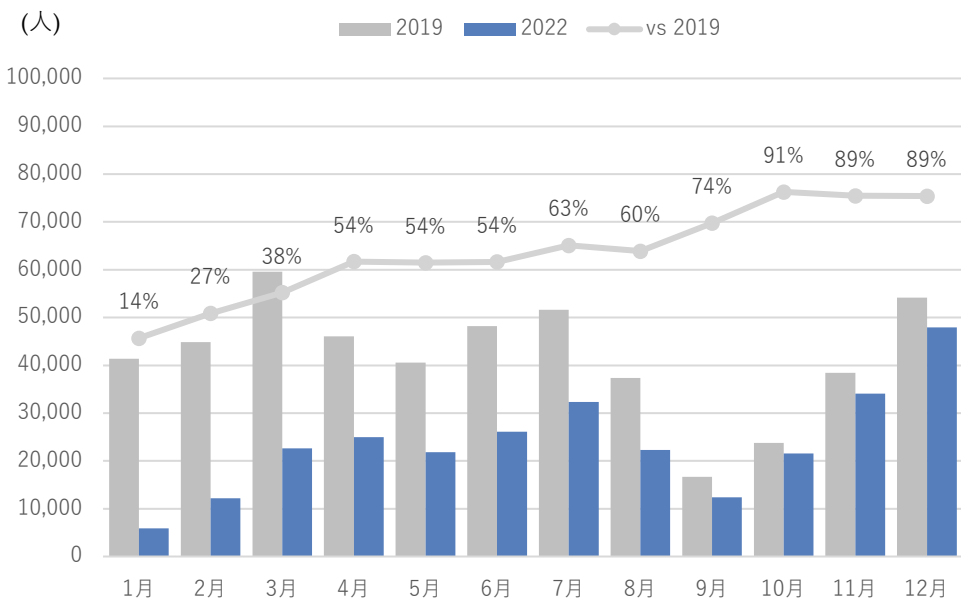
COVID-19 感染者数とワクチン接種の状況(2021年～2023年2月)



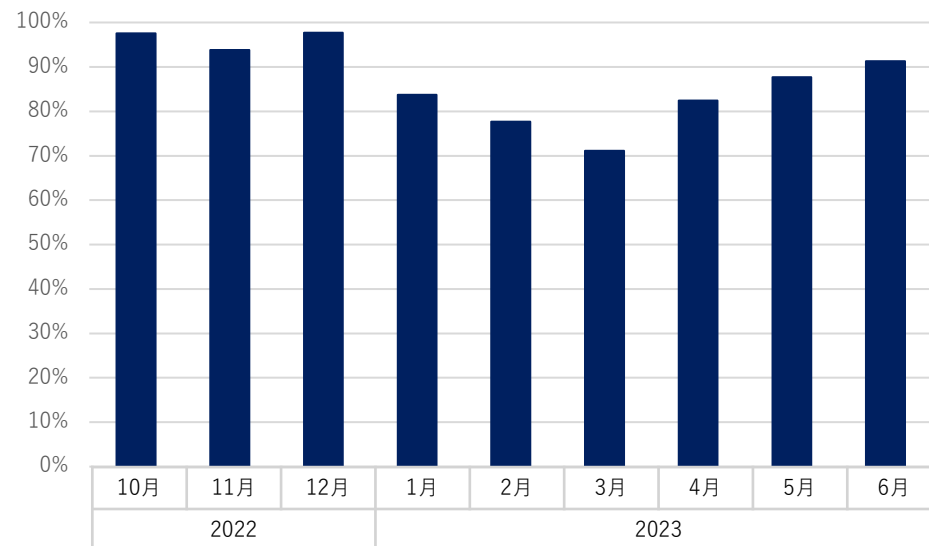
III-8. ケイマン諸島への宿泊訪問客数と商業便の座席総数

- 公表された2022年のケイマン諸島への宿泊訪問客数は284,274人と、2019年の57%の水準となったが、新型コロナウイルスの旅行関連規制撤廃を受け、2022年第4四半期には2019年の89%に達した¹
- 米国本土からケイマン諸島への商業便数はコロナ禍を通じて大きく落ち込んでいたが、2022年第4四半期に入ってケイマン諸島への商業便の座席総数は2019年の96%の水準まで回復した
- 米国エアライン各社はパイロットや客室乗務員の人員不足に悩まされており、ケイマン諸島を含む各地への便数が2019年比で伸び悩む要因となっている。2023年以降の商業便の座席総数は、2023年第1四半期は2019年の77%、2023年第2四半期は同87%の水準に留まると見込まれている

宿泊を伴う訪問客数² (2019年 vs 2022年)



ケイマン諸島への商業便の座席総数
(2019年同月に対する割合、100% = 2019年)
(2022年10月 ~ 2023年6月：予測を含む)³



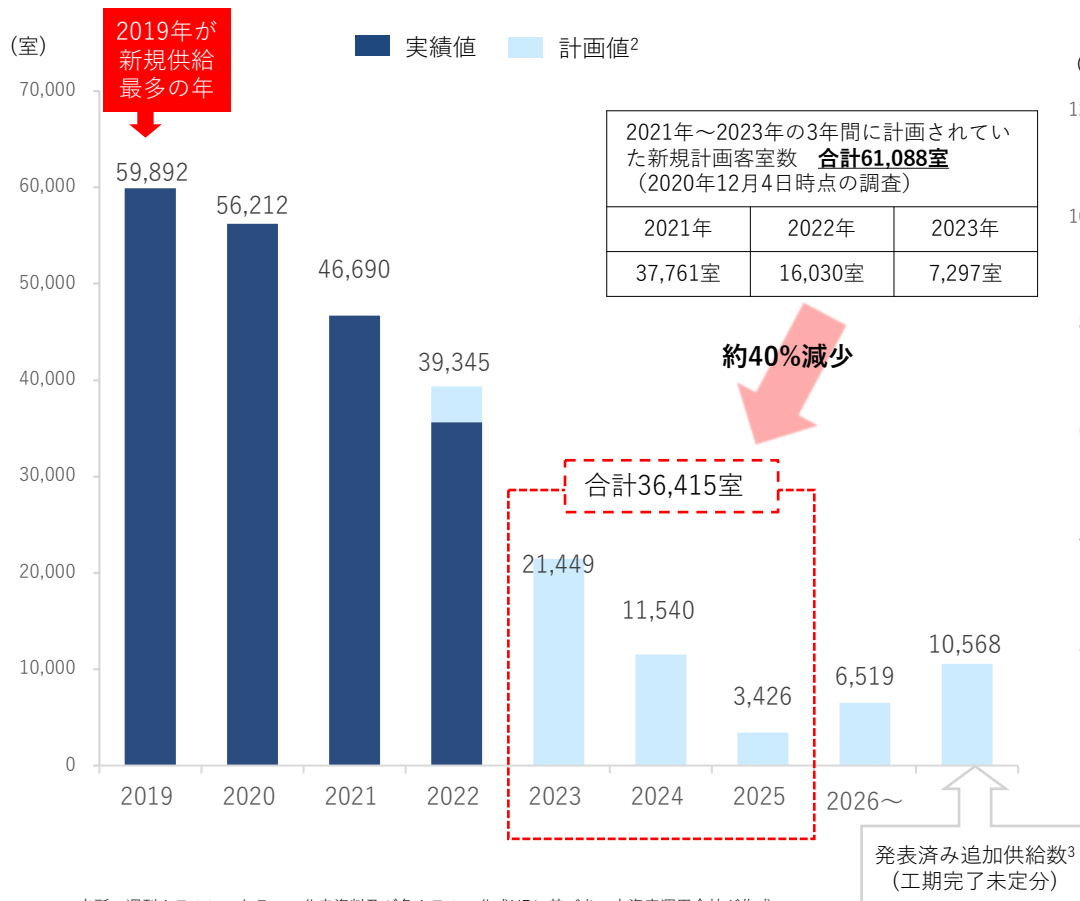
(注1) 出所：“Cayman Islands Eclipses Tourism Projections”. Caribbean Journal. 2023年2月2日

(注2) 出所：ケイマン諸島政府のデータに基づき、本資産運用会社が作成

(注3) 出所：ケイマン諸島観光局のデータに基づき、本資産運用会社が作成

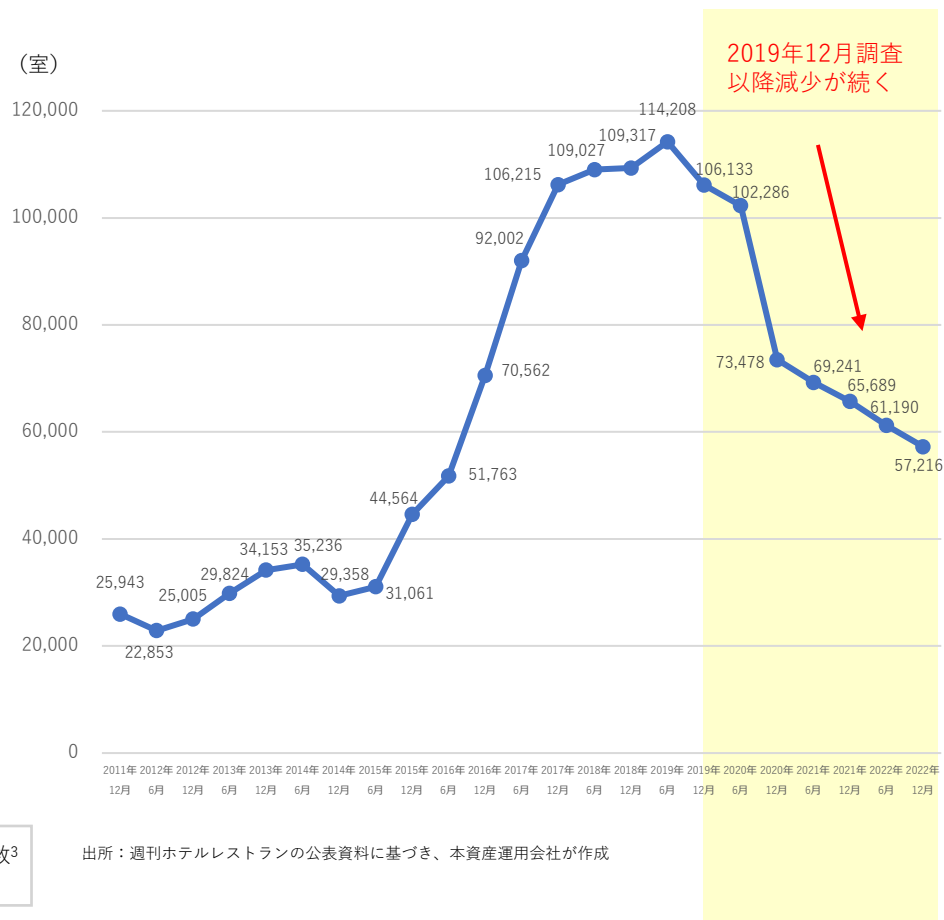
- 「週刊ホテルレストラン」による半年ごとの調査¹によると、2019年以降パンデミックの影響で新規供給が減少する状況が続いている
- 2020年12月4日時点の調査²では2021年～2023年の3年間に計画されていた新規計画客室数は合計61,088室であったが、最新の調査⁵では2023年～2025年の3年間に計画されている新規計画客室数は合計36,415室と、約40%減少しており、新規供給ペースの鈍化は続いている

新・増設ホテル計画数（客室数）



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

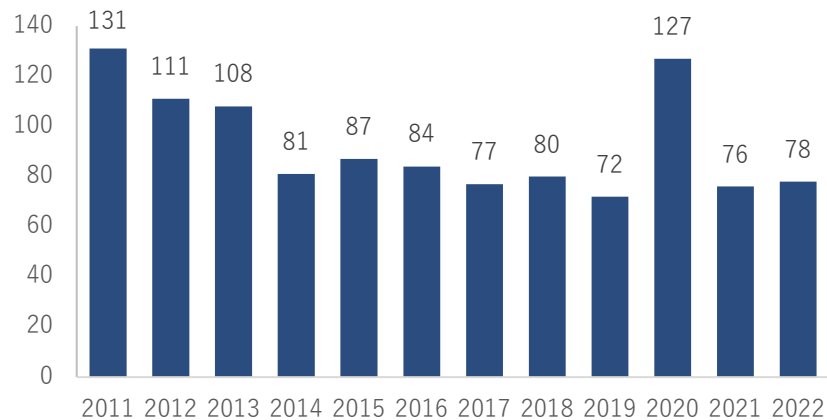
新・増設ホテル計画確認客室数の推移⁴



(注1) 「週刊ホテルレストラン」が毎年2回（6月と12月）実施し公表している調査です。
 (注2) 2022年12月2日時点において公表済みの情報に基づきます。また、基本的に、40室以上で「ホテル」申請の新規案件を集計の対象としています。
 (注3) 公表されているホテル新規供給計画のうち、2022年12月2日時点で工期完了年が未定である計画の客室数を指します。
 (注4) 各調査時点で把握・確認された計画に基づきます。
 (注5) 上記に示す新規供給計画は、2022年12月2日時点の調査によるデベロッパーの計画に基づき、実際の新規供給数は当該数値と大幅に異なる可能性があります。

- ホテル市場全体の回復化傾向の中、2022年の旅館・ホテル業の倒産件数は対前年比微増。一方、休廃業・解散件数は減少している
- ビジネスホテルの施設数は、コロナ発生前から計画されていた新規ホテルが2020年以降に開業したこともあり、東京都の施設数はコロナ前よりも増加しているが、2018年から2020年にかけて施設数が大幅に増加していた大阪府では、コロナ発生後、施設数が減少に転じている

旅館・ホテル業者の倒産1件数推移（2011年～2022年）



出所：帝国データバンク「全国企業倒産集計（業種細分類）」のデータに基づき、本資産運用会社が作成

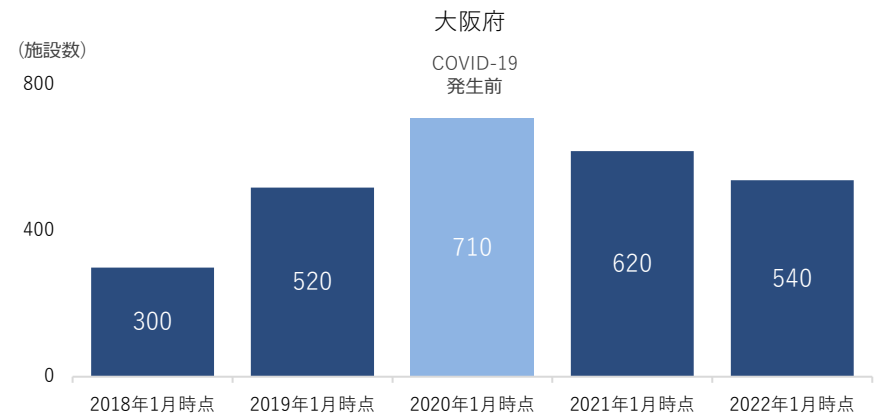
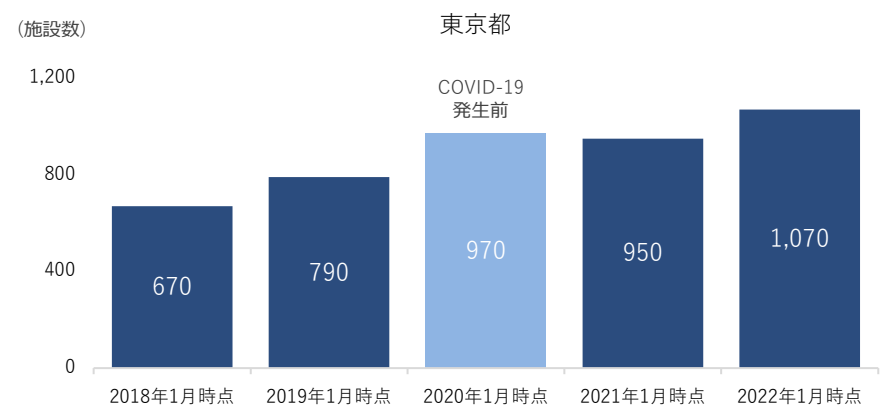
旅館・ホテル業者の休廃業・解散1件数（2020年～2022年）

2020年	131件
2021年	174件
2022年	124件

△28.7%

出所：帝国データバンク「全国企業「休廃業・解散」動向調査（業種細分類）」

ビジネスホテル施設数の推移



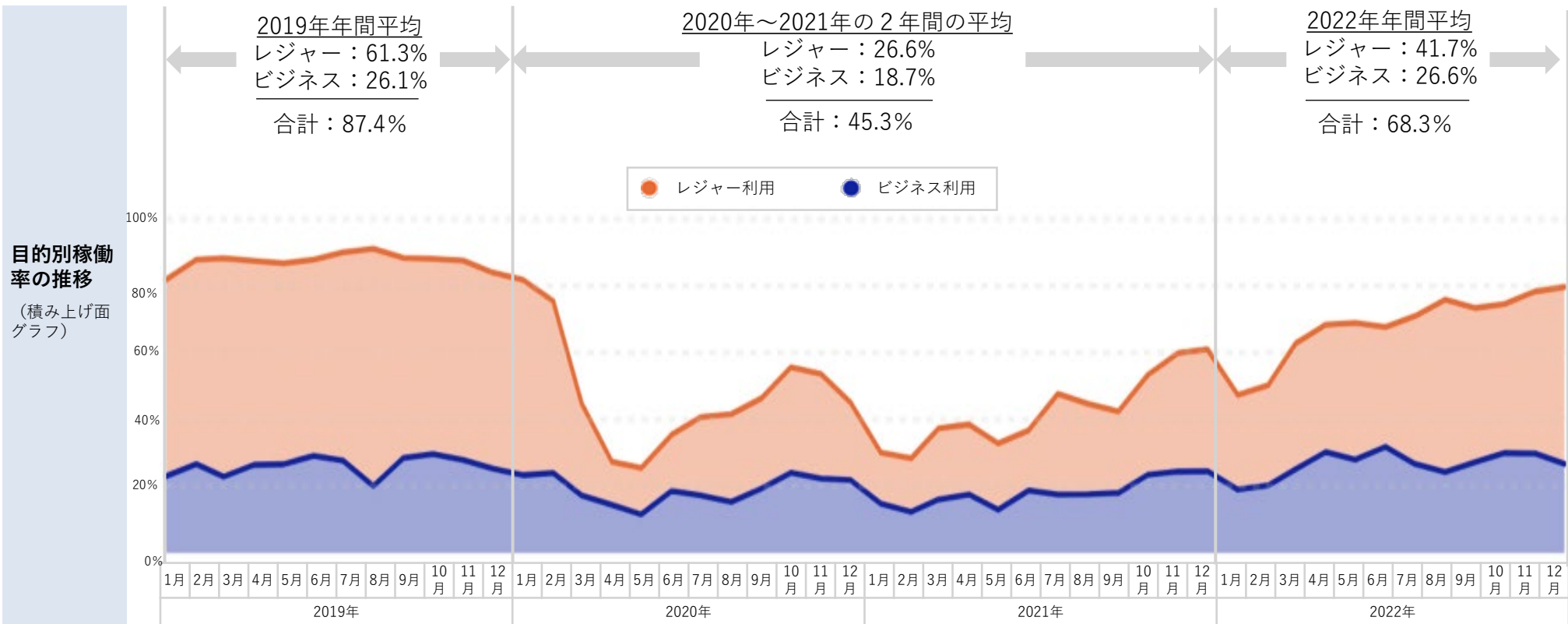
出所：観光庁 宿泊旅行統計調査

(注1) 倒産件数とは法的整理（会社更生、民事再生、破産、特別清算）手続きによる倒産のみを集計対象としています。休廃業・解散件数は倒産（法的整理）によるものを除き、特段の手続きをとらずに企業活動が停止した状態の確認（休廃業）、もしくは商業当期等で解散を確認した企業の件数です。

III-11.試算：ビジネス/レジャー需要の動向

- 一定の前提に基づいた本試算によると、MHM73物件のビジネス利用による稼働率は2022年に2019年レベルまで回復していると考えられる
- 今後、県民割・全国旅行支援の恩恵がいづれなくなっても、インバウンドの回復によりレジャー利用は更に回復すると見込まれる

MHM73物件¹におけるビジネス需要・レジャー需要の状況



前提条件：

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

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

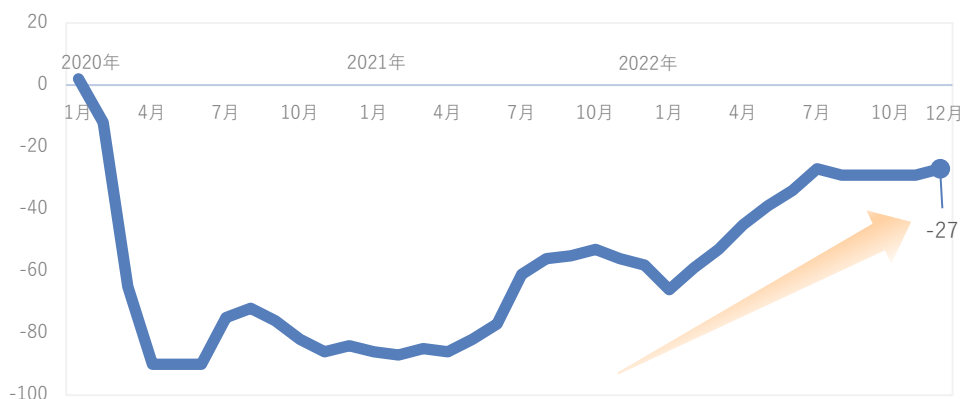
(注1) 2022年12月31日時点でINVが保有するMHM運営ホテル73物件を指します。

III-12. 海外の状況

- 国連世界観光機関（UNWTO）によると2022年12月の国際観光客数は2019年比73%まで回復した。地域別の国際間航空便の座席数はアジア太平洋では戻りが遅いが、米州（Americas）では2019年同月比91%まで回復、欧州も84%まで戻っている
- また同機関によると、2023年1月30日時点で94ヶ国がコロナ関連の規制を撤廃し、コロナ前に訪日客の多かった国・地域においても中国、香港、台湾を除き、帰国時に求められる規制は大幅に緩和されており往來の増加が期待される

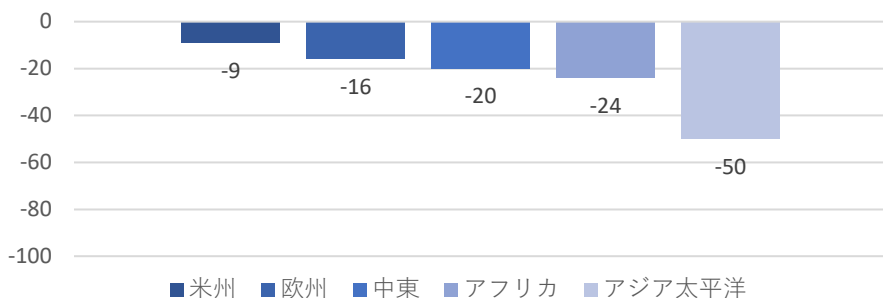
UNWTOによる国際観光客到着数

世界の国際観光客到着数の指数推移¹（2019年 = 100）



地域別の国際間航空便の座席数の状況¹（2019年 = 100）

（2022年11月単月）



日本⇒自国帰国時の隔離やPCR検査等の規制（2023年1月31日時点）

到着国（帰国）	規制の内容
中国（マカオ含む、香港除く）	48時間以内に受けた紙のPCR検査陰性証明書（電子版不可）の携帯が必要
韓国	特になし
台湾	7日間の自主防疫
香港	出発24時間前の抗原検査受検か48時間以内のPCR検査による陰性証明が必要
タイ	原則なし。但し、ワクチン接種証明／渡航前72時間以内の陰性証明のどちらも未取得の場合は、入国は可能だが入国時に検査実施の可能性あり
マレーシア	特になし
インドネシア	ワクチン接種2回以上であれば入国時のPCR検査（陰性証明書の提示）は不要
フィリピン	ワクチン接種を完了（2回接種する種類のワクチンを2回接種済み、あるいは1回接種で完了する種類のワクチンを接種済み）していれば入国前のPCR検査（陰性証明書の提示）は不要（ワクチン接種証明書の提示は必要）
ベトナム	入国後10日間は健康観察期間
米国	特になし（入国後3～5日以内の検査等を推奨する）
英国	特になし
オーストラリア	特になし

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

III-13. インバウンド市場の動向

- 当期は2022年10月11日に日本政府が水際対策を大幅緩和したことにより、2020年2月以来ほぼ消失していた訪日外国人数は10月以降月を追うごとに回復し、12月には137万人となり2019年同月比54%まで回復した
- 2019年年間で訪日外客数の3割を占めた中国は、2022年12月7日にゼロコロナ政策緩和策を発表し、2023年1月8日には海外からの入国者に対する強制隔離を撤廃、翌日には海外旅行に必要なパスポート申請手続きの再開をした。この動きによる訪日客増加が期待されたが、感染拡大が深刻化する中国に対して日本政府は水際対策を強化
- 結果として、2022年12月の訪日外国人は、韓国、台湾、香港、米国、タイの5ヶ国で全体の70.1%となった
- 大和総研は、2023年の訪日客数を2,500万人程度（2019年比△20%）と予測しており、訪日中国人の本格回復は2023年春からと見込んでいる

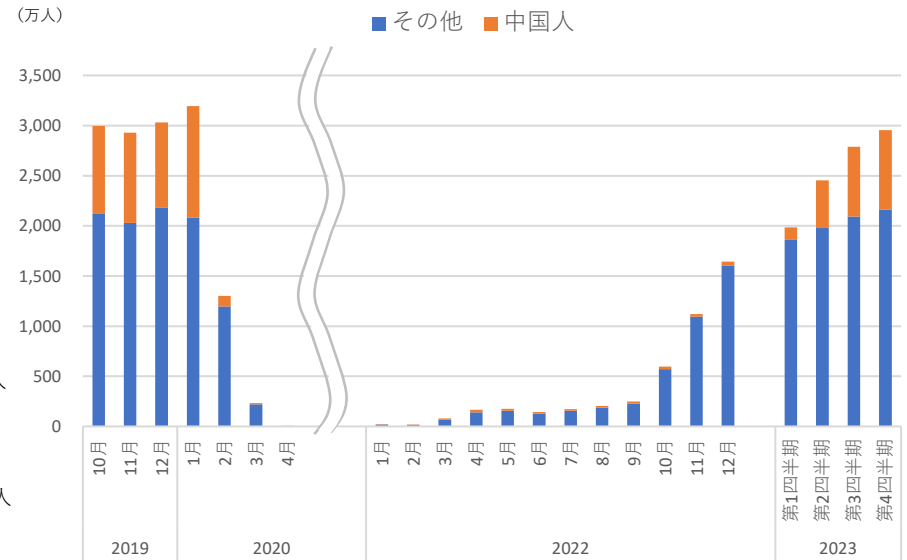
日本でのインバウンドに関する規制緩和の推移

- 2022/6/1 入国者総数の1日あたりの上限を2万人に引き上げ
国・地域のリスクを3分類し、安全度の高い国からの入国であれば入国時検査や自宅などでの待機は不要とする
- 2022/6/10 観光目的の入国が再開（添乗員付きの団体ツアーに限定）
- 2022/7/27 新型コロナウイルスの流入リスクが比較的高い国・地域からの帰国者・外国人入国者についてワクチン3回接種により待機期間を従来の7日間から5日間に短縮
- 2022/9/7 入国者総数の1日あたりの上限を2万人から5万人に引き上げ
ワクチン3回接種を条件に陰性証明の提出を不要とする
添乗員なしのパッケージツアーの受け入れ開始
- 2022/10/11 入国時検査を原則撤廃、短期旅行はビザ取得免除（68か国）、入国者数上限撤廃、個人旅行解禁
- 2022/12/30 中国からの渡航者と7日以内の渡航歴がある人について入国時の感染検査を義務付ける
- 2023/1/8 中国からの渡航者について、より精度の高いPCR検査を義務付け、直行便での入国者には出国前72時間以内の陰性証明の提出も求める
- 2023/1/10 中国が日本人へのビザ発給手続きを停止
- 2023/1/29 中国が日本人へのビザ発給手続きを再開
- 2023/2/6 中国が海外への団体旅行を3年ぶりに一部解禁（日本は含まれず）

* 上記は政府、マスコミ等各機関による報道発表に基づきます。

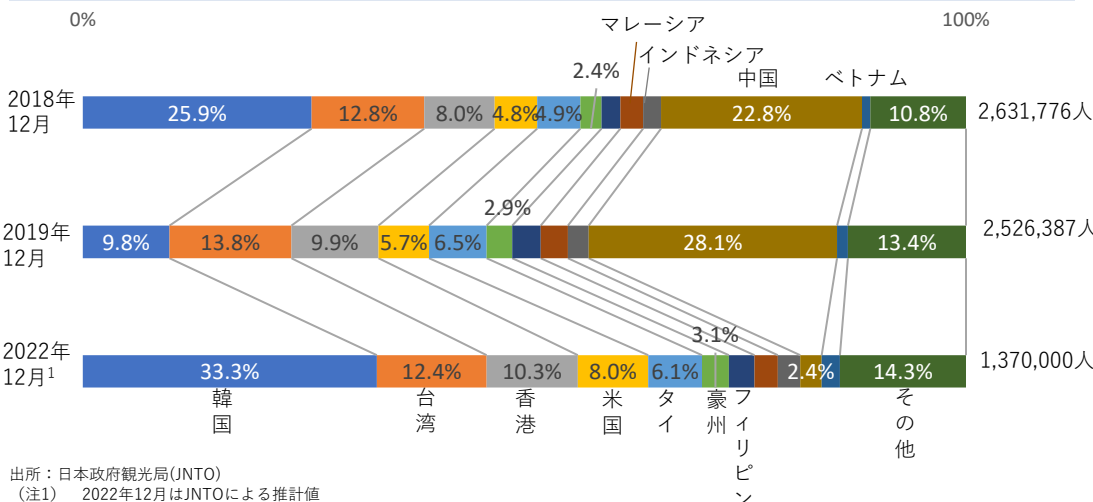
訪日外国人数推移と2023年の予測（2019年10月～2023年12月）

以下のグラフは大和総研の2023年1月23日付レポート「日本経済見通し」を参考に本資産運用会社では日本政府観光局が公表している各月実績値×12にて年換算訪日客数を算出。2023年における四半期ごとの予測値は上記レポートより数値を推計しグラフ化したもの。



出所：大和総研 2023年1月23日「日本経済見通し」、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

国・地域別訪日外国人の構成割合



出所：日本政府観光局(JNTO)
(注1) 2022年12月はJNTOによる推計値

IV. 住居運用状況

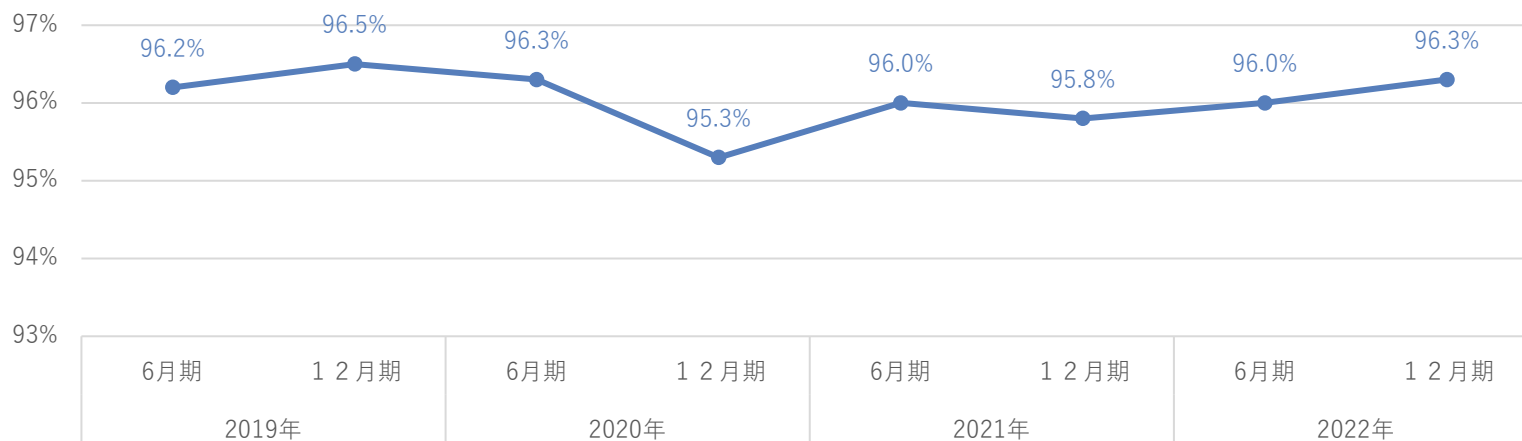
IV-1. 住居の業績について

- 当期の住居（41物件ベース）のNOIは1,118百万円で、前年同期比0.7%増であった
- 住居41物件と商業1物件は、ともに安定的な収益を見込む

NOI実績及び予想¹（単位：百万円）

41物件ベース	2019年	2020年	2021年	2022年	差異	2023年	差異
	実績	実績	実績	実績	2021年実績 vs 2022年実績	年間予想 (2/22時点)	2022年実績 vs 2023年予想
	<A>		<C>	<D>	<D/C-1>	<E>	<E/D-1>
6月期	1,100	1,115	1,115	1,113	-0.2%	1,115	0.2%
12月期	1,117	1,112	1,110	1,118	0.7%	1,121	0.3%
年間	2,217	2,228	2,225	2,231	0.2%	2,237	0.3%

稼働率の推移¹（2019年1月 – 2022年12月：月末時点稼働率の期中平均）

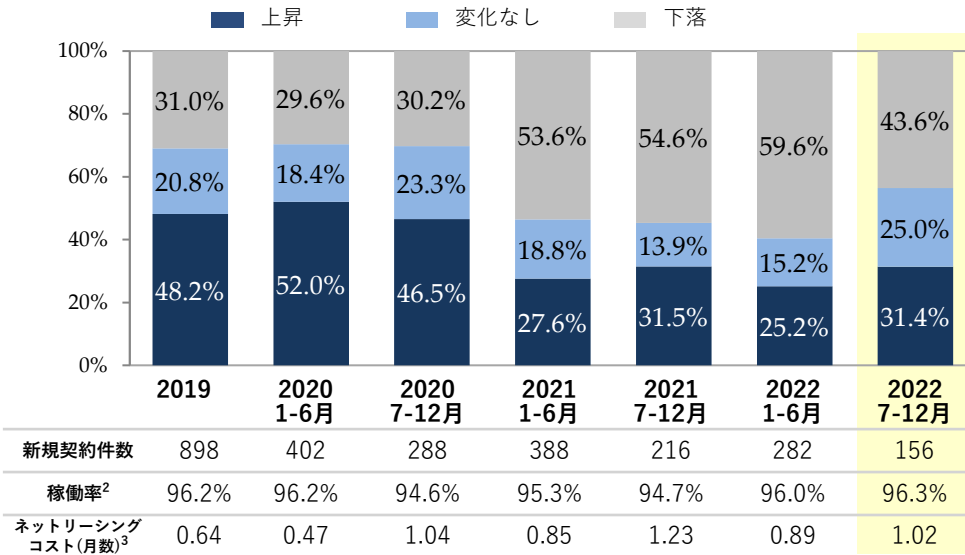


(注1) 本投資法人が2022年12月期の期末時点で保有する住居41物件のデータに基づきます。なお、NOIは一時的な保険金収入及びそれに対応する費用、信託分割に伴う一時的な信託報酬を除いた数値を記載しています。

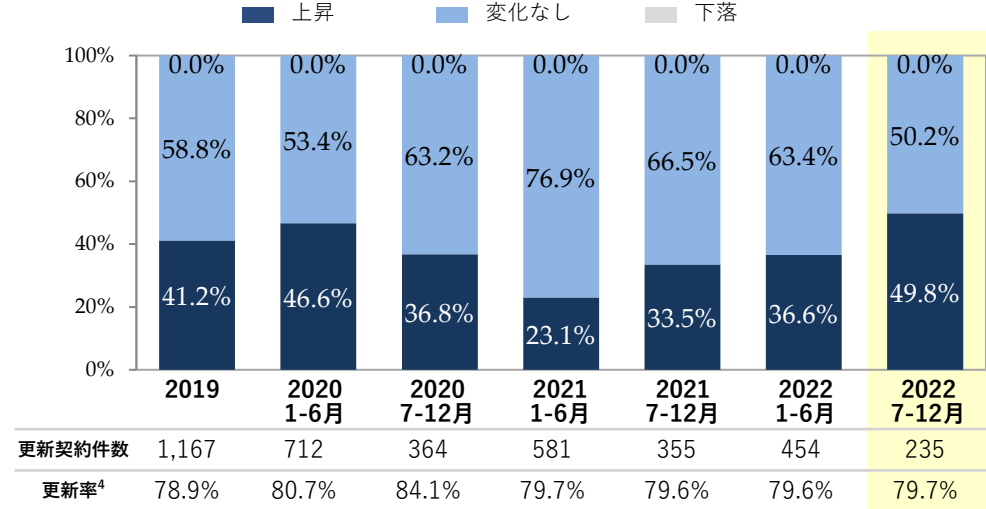
IV-2. 住居ポートフォリオの賃料改定状況

コロナ禍の中、2021年に転出超過に転じた東京23区の人口動態は、2022年に再び転入超過に転じた。ポートフォリオ稼働率の回復に伴い、当期はテナント入れ替え時の賃料下落割合が減少し、テナント更新時の賃料上昇割合が増加した。INVの住居ポートフォリオの3分の2（取得価格ベース）は東京23区に所在するため、2023年もこの傾向が続くことが見込まれる

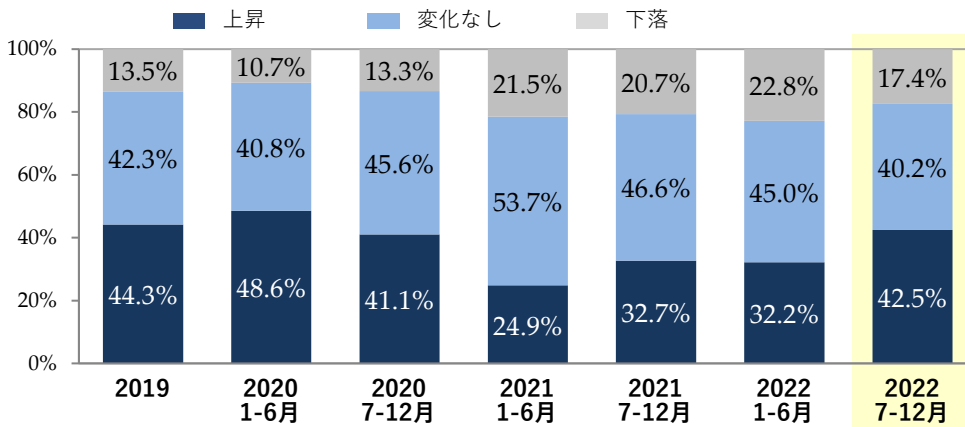
新規契約の賃料変動件数割合の推移¹



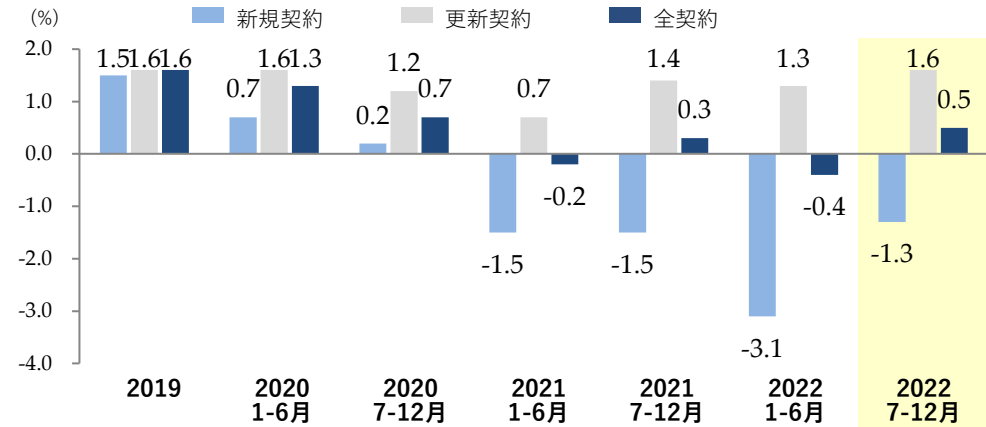
更新契約の賃料変動件数割合の推移¹



全契約(新規契約及び更新契約)の賃料変動件数割合の推移¹



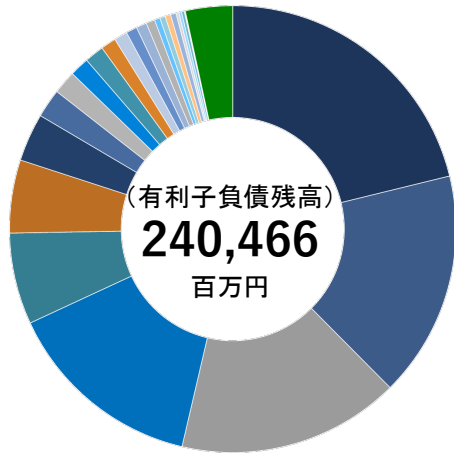
平均賃料増減率⁵



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

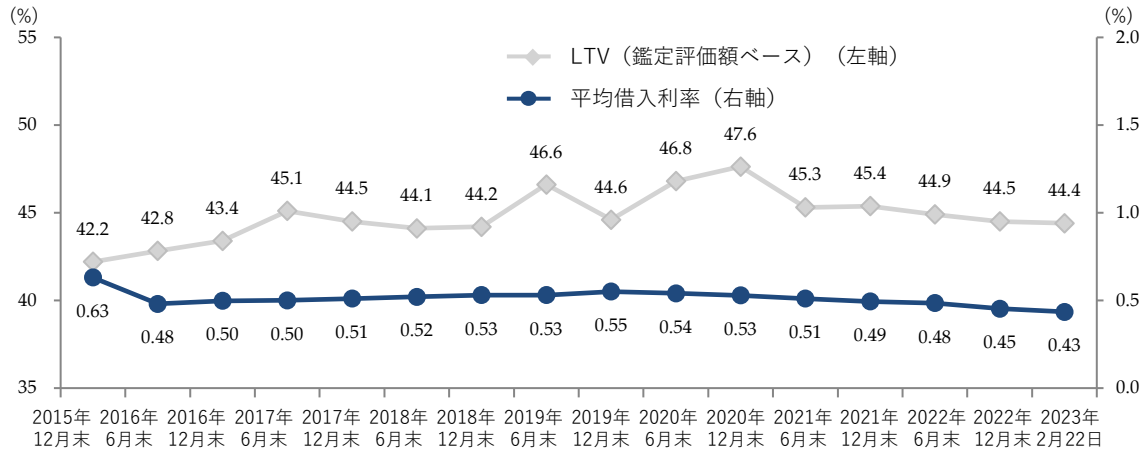
- 借入期間の短期化に伴い、期中に返済期限が到来する既存借入金は増加しているが、当期は合計892億円の借換えを実施。また、2023年1月も返済期限が到来した既存借入金204億円について借換えを実施
- 財務の健全性を高めるため、引き続き、手元資金の一部（9億円）を既存借入金の一部弁済等に充当し、LTVは44.9%（2022年6月30日時点）から44.4%（2023年2月22日時点）へ低下、弁済後も2023年1月末時点の手元資金は170億円あり、引き続き、利払い等に十分な額を保有
- 今後は、借入期間の長期化・返済期限の分散化を進めていく方針。なお、2022年10月には、2020年3月以来となる期間5年の借入れ（1,190百万円）を実施

■ レンダーフォーメーション（2023年2月22日時点）

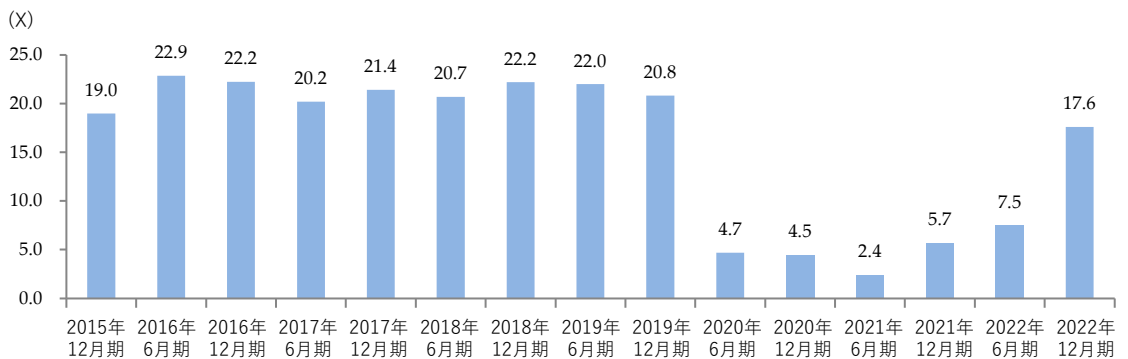


みずほ銀行	21.2%	西日本シティ銀行	0.8%
三菱UFJ銀行	16.4%	福岡銀行	0.8%
三井住友銀行	16.1%	イオン銀行	0.6%
三井住友信託銀行	14.4%	きらぼし銀行	0.4%
シティバンク	6.6%	もみじ銀行	0.4%
SBI新生銀行	5.3%	山口銀行	0.4%
日本政策投資銀行	3.5%	中京銀行	0.4%
りそな銀行	2.1%	香川銀行	0.2%
東京スター銀行	1.7%	栃木銀行	0.2%
三十三銀行	1.4%	紀陽銀行	0.2%
あおぞら銀行	1.4%	大垣共立銀行	0.1%
野村信託銀行	1.1%	投資法人債	3.4%
静岡銀行	1.0%		

■ LTV（鑑定評価額ベース）¹と平均借入利率²



■ DSCR³



(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日出資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日付実行済み）に基づく米ドルと日本円の為替予約レートである1米ドル＝110.45円で邦貨換算した金額により算出しています。

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

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

VI. ESGに関する取り組み

VI-1. 本投資法人による取り組み (1)

- 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り組みを実施している
- 当期は、はじめてBELSの評価（第三者認証による省エネルギー性能の評価）をホテル8物件で取得し、うち3物件は5段階評価の最上位を取得
- GRESBリアルエステイト評価については、「2スター」、「グリーンスター」及びESG情報開示の取り組みでは最上位の「Aレベル」を2年連続で取得
- また、継続して主に省エネのための設備更新を実施

■ 省エネのための設備更新

当期は国内ホテル13物件において、空調の更新や照明器具の更新等を行った

■ エネルギー効率化 (括弧内は該当物件数/前期末比)

- ✓ 自動計測メーター導入 (3/変化なし)
- ✓ BEMS導入 (1/変化なし)
- ✓ LED照明の全館/一部導入 (123/+2)
- ✓ 高効率空調設備の導入 (44/+8)
- ✓ コージェネレーションシステム設置 (10/変化なし)
- ✓ インバーター等設置 (40/+5)
- ✓ 敷地内再生エネルギー導入 (2/変化なし)

■ 節水 (括弧内は該当物件数/前期末比)

- ✓ 節水型トイレの全館/一部導入 (5/変化なし)
- ✓ 節水シャワー設置 (78/変化なし)
- ✓ 敷地内における排水処理実施 (1/変化なし)
- ✓ 雨水・中水・排水の再利用 (4/+2)

■ 環境保全 (括弧内は該当物件数/前期末比)

- ✓ ホテルに関し、シャンプー等アメニティの集約設置またはポンプ型容器への変更による廃棄物削減 (84/変化なし)

■ BELS¹評価の取得

保有するホテル8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プレミア赤坂、ホテルマイステイズ横浜関内及びホテルマイステイズ福岡天神は5つ星（★★★★★）、ホテルマイステイズプレミア金沢及びホテルマイステイズ富士山 展望温泉は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 プレミア赤坂	 ホテルマイステイズ 横浜関内	 ホテルマイステイズ 福岡天神
★★★★	 ホテルマイステイズ プレミア金沢	 ホテルマイステイズ 富士山 展望温泉	
★★★	 ホテルマイステイズ 横浜本町		
★★	 ホテルマイステイズ 福岡天神南	 ホテルマイステイズ 横浜本町	



■ 2022年 GRESB リアルエステイト評価²

GRESBレーティング
「2スター」

GRESB開示評価
最上位「A」



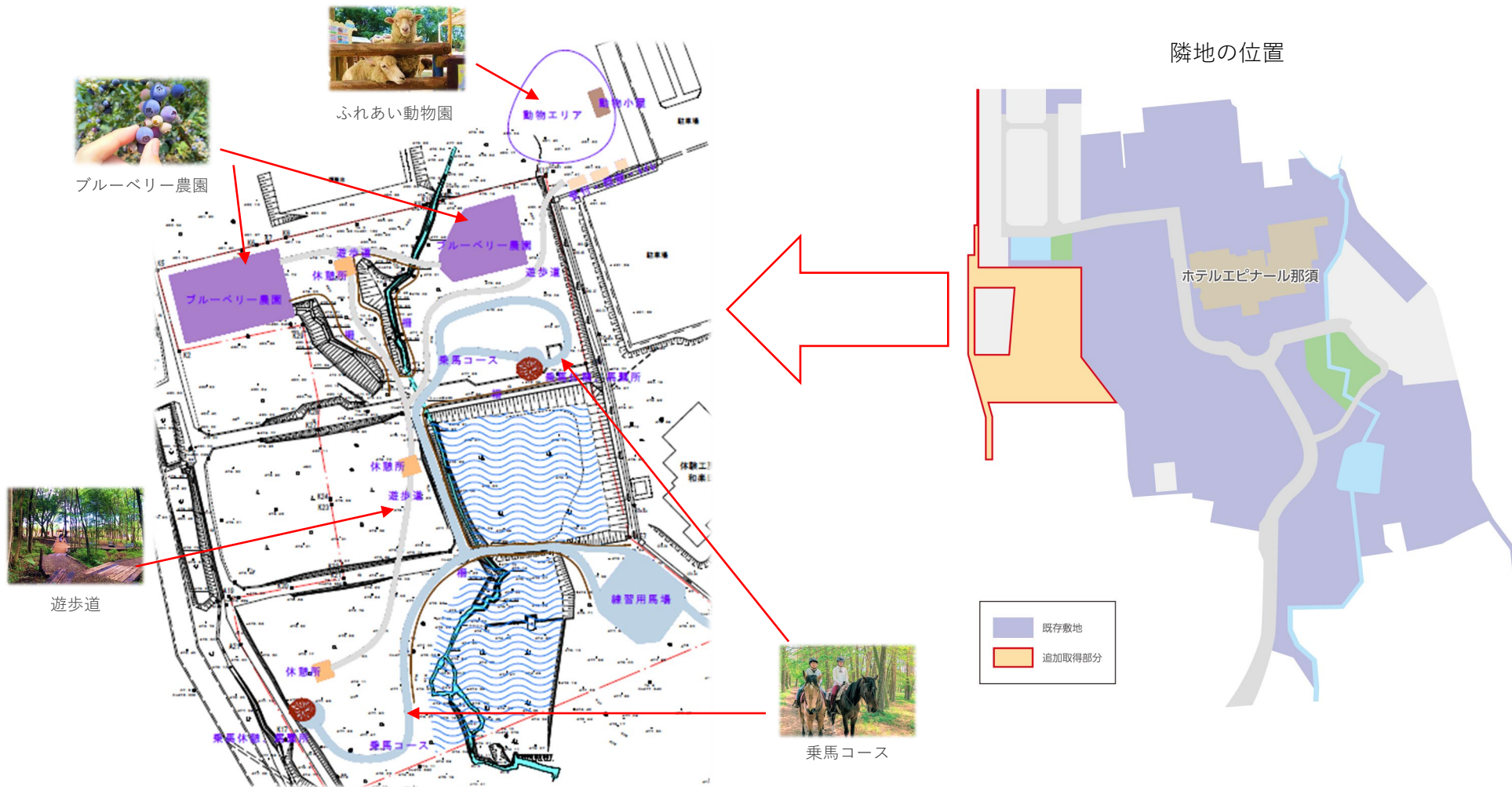
GRESB
☆☆☆☆☆ 2022

(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) 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。

那須の豊かな自然を守りながら、INVの旗艦ホテルの一つであるホテルエピナール那須の魅力と収益を更に高めるため、社会的にも意義のある「フォレストエリア」をゴールデンウィーク頃に開業する予定

ホテルエピナール那須の隣地活用計画 概要



(注) 本ページに掲載されている写真は現在検討中の各施設に関する一般的なイメージ画像であり、本工事の完成予想図ではありません。

- MHMでは、環境省より先導的な脱炭素化取組推進事業に選ばれ、大幅なCO2排出量削減が可能な設備更新を行うなど、環境に配慮した取り組みを実施している
- また、地域社会への貢献、働きがいの促進等、より良き「社会」を構築する様々な取り組みを継続して行っている

E

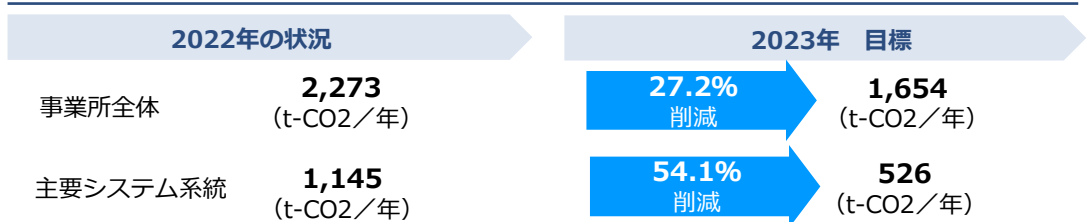
環境への取り組み

環境省補助金（Shift事業）活用による省エネ工事

・亀の井ホテル別府において、環境省が推進する「工場・事業場における先導的な脱炭素化取組推進事業（SHIFT事業※）」による補助金36.5百万円（総投資額の約3分の1）の交付を受け、更新期を迎えた重油焚温水ボイラーなどを撤去し、給湯・加温システムのハイブリッド化や高効率空調システム等を導入し、CO2排出量削減とエネルギーコストの削減（年間約9百万円）を目指す

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

◆CO2削減計画



旧冷却塔撤去前



空冷ヒートポンプチラー据付後



S

社会への取り組み

地域活性化・コミュニティへの貢献

- ・ホテルマイステイズプレミア成田
成田市観光協会 観光宣伝キャンペーン（首都圏キャラバン）への参加
- ・マイステイズ新浦安コンファレンスセンター
地域社会人サッカーチームに協賛
- ・アートホテル石垣島
石垣ロータリークラブ主催の伊野田海岸ビーチクリーン活動に参加
- ・マイステイズトラベルライターによる地域の魅力発信

旅好きなライターを一般公募し、様々な旅のスタイルやテクニックを「旅コラム」として毎月1回配信されるMHMのメールマガジン（会員数約45万人）に寄稿してもらう企画を開始（2022年9月1日よりライター募集開始）。さまざまな旅イメージによりMHM以外の視点で地域の魅力を発信、地域活性化につながる取り組みを行っている



配信されたコラムの例

多様性を尊重し働きやすい職場の構築

- ・マイステイズホテルグループでは、社員の性別に関係なく、子どもが小学校3年生終了時点（3月末）まで時短勤務の取得を認めており、働きやすい環境を実現している
- ・また、特定技能評価試験に合格した外国人やその他の外国人を積極的に採用



Appendix (1)

- 投資主の満足度の向上及び投資主のすそ野の拡大を企図して、投資主優待制度を導入¹
- 基準日において投資口を保有する投資主はシェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル及びすべてのマイステイズグループホテル（旧かんぽの宿を含む）に投資主優待価格での宿泊が可能
- 投資主優待制度による当期のマイステイズホテル利用実績²（売上高）は、前年同期比で約1.6倍と増加した。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

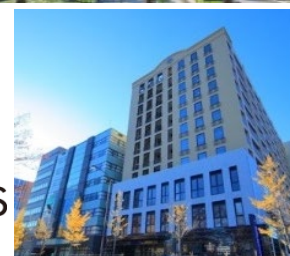
対象ホテル	<ul style="list-style-type: none"> ■ シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル ■ マイステイズグループホテル³ 		
対象投資主	<ul style="list-style-type: none"> ✓基準日時点において本投資法人の投資主名簿に記載又は記録された全投資主 ✓基準日:各決算期末日（6月30日／12月31日） 		
優待内容	①	②	
対象施設	シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル	マイステイズホテルグループのホテル (亀の井ホテル 別府・奥日光湯元を含む、旧かんぽの宿を除く)	亀の井ホテル (旧かんぽの宿) (亀の井ホ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

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

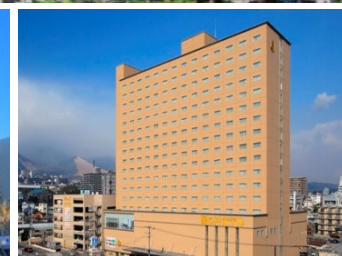
シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル



HOTEL MYSTAYS



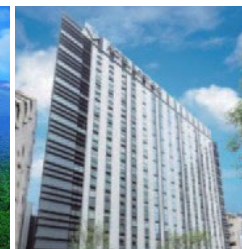
ホテルマイステイズプレミア金沢



亀の井ホテル 別府



ホテルエビナール那須



ホテルマイステイズ
プレミア赤坂



フサキビーチリゾート ホテル&ヴィラズ

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

(注2) 2022年7月1日～2022年12月31日の6か月間における利用実績です。

(注3) 株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメントが運営するマイステイズブランド及びその他の全てのホテルをいい、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った変動料金です。

(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。

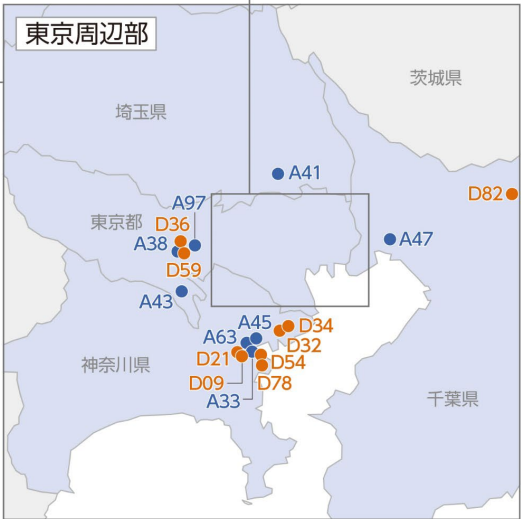
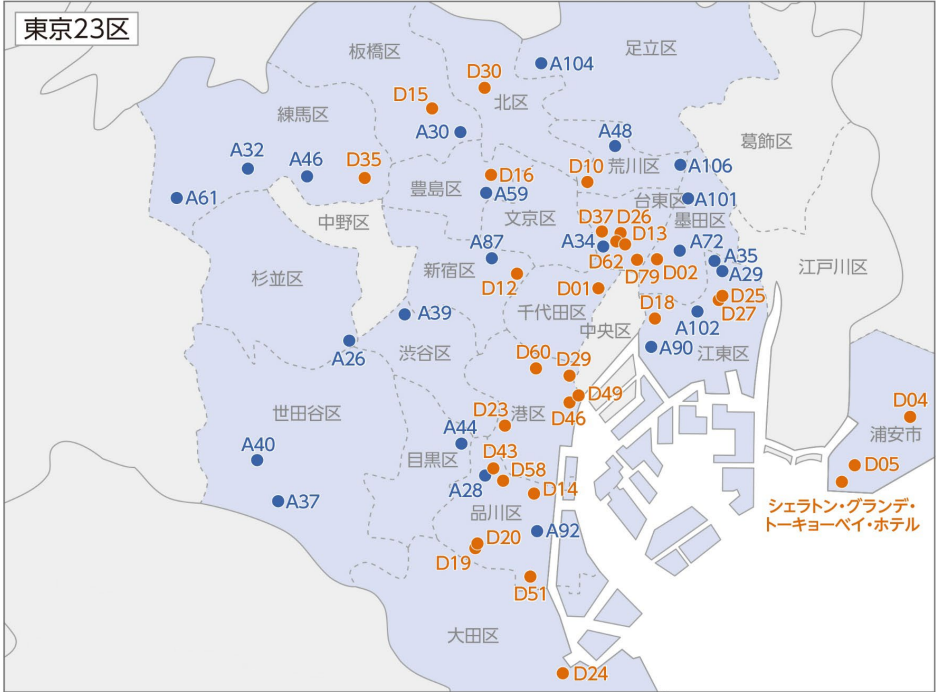
- 新型コロナウイルスの世界的流行により、訪日外国人旅行者数は2020年以降、2年連続で前年比で大幅なマイナスが続いていたが、2022年3月以降、政府による入国者に対する制限、検疫や隔離措置が徐々に緩和され、10月には水際対策が大幅に緩和されたことにより、それ以降は顕著な回復傾向がみられた
- しかしながら、2022年の訪日外国人旅行客数は、パンデミック前の2019年の12%までにしか回復しなかった

主な地域別訪日外国人旅行者数の推移

(千人)

	2013年		2014年		2015年		2016年		2017年		2018年		2019年		2020年		2021年		2022年	
		(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)		(前年比)
中国	1,314	-7.8%	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%
韓国	2,456	+20.2%	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%
台湾	2,211	+50.8%	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%
香港	746	+54.9%	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%
タイ	454	+74.0%	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%
マレーシア	177	+35.6%	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%
インドネシア	137	+34.8%	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%
フィリピン	108	+27.4%	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%
ベトナム	84	+53.1%	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%
米国	799	+11.5%	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%
英国	192	+10.2%	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%
フランス	155	+18.8%	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%
カナダ	153	+12.9%	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%
オーストラリア	245	+18.5%	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%
その他	1,134	+19.6%	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%
合計	10,364	+24.0%	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%

物件数	ホテル	住居	その他
126	84	41	1

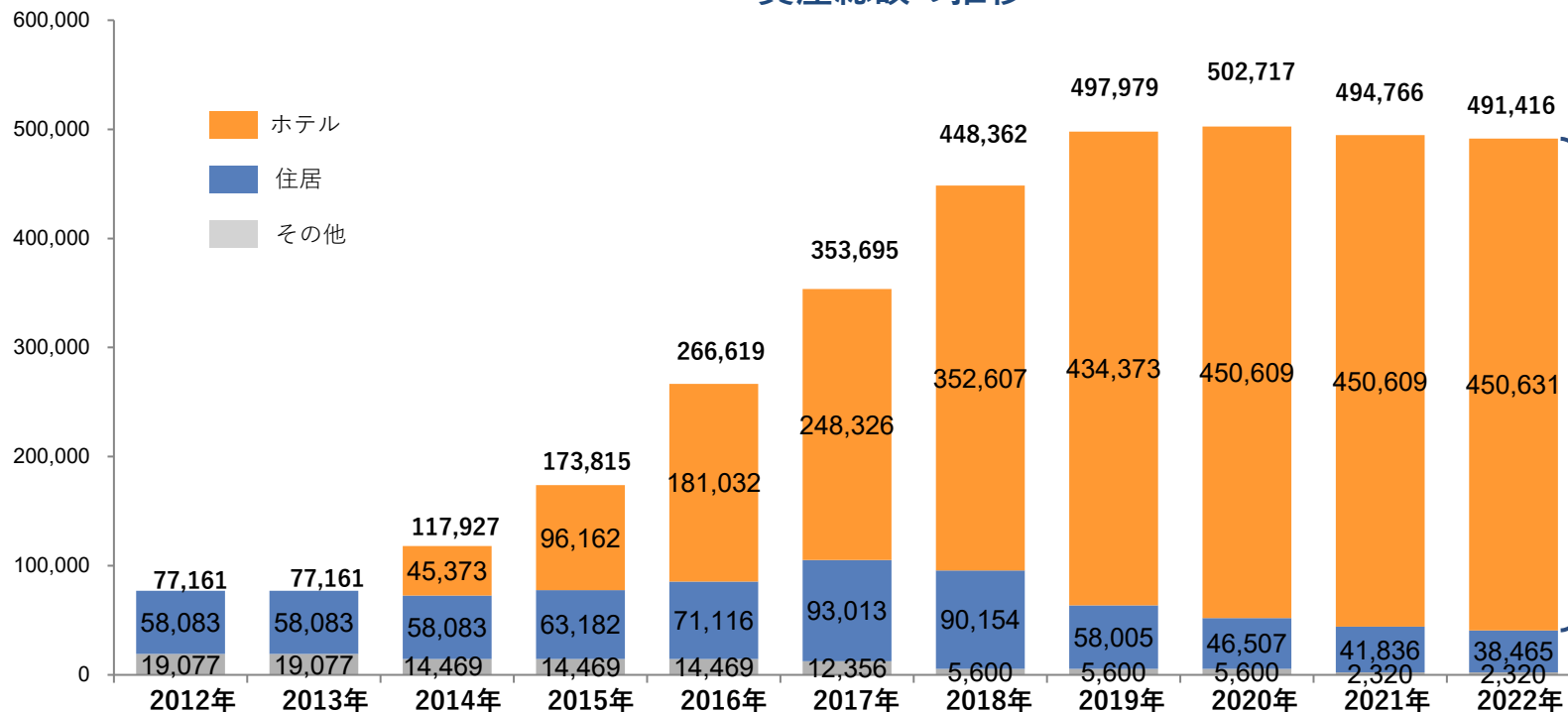


● ホテル
● 住居
● 商業施設

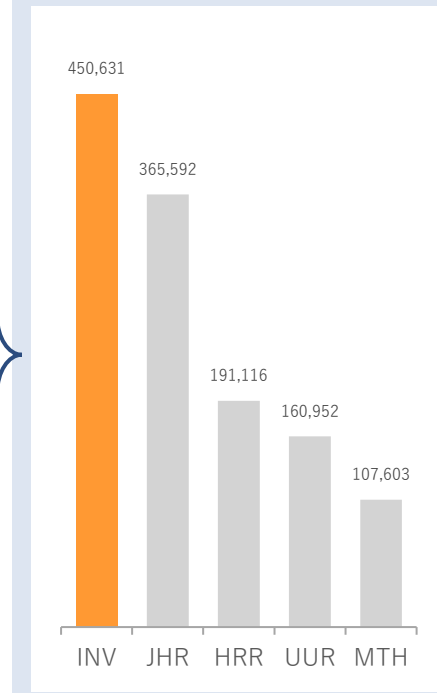
- ホテルと住居を中心とした安定的成長により国内外の様々な地域に広がる高度に分散されたポートフォリオを構築
- INVのホテルポートフォリオは全J-REITの中で最大の資産規模に成長¹

(百万円)

資産総額の推移²



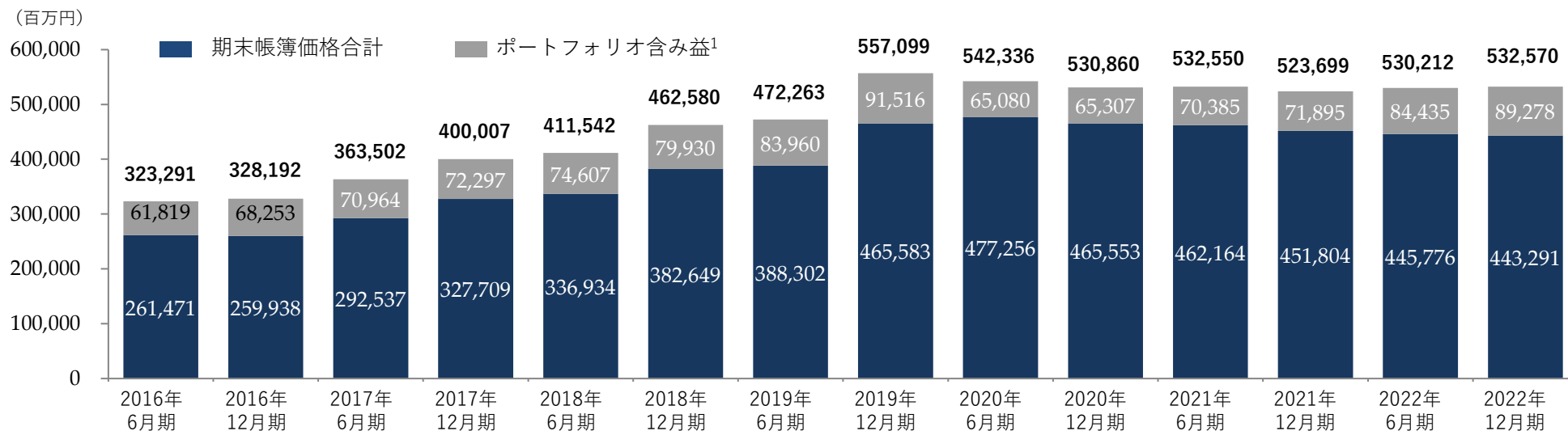
J-REITのホテルポートフォリオの資産規模上位5銘柄¹



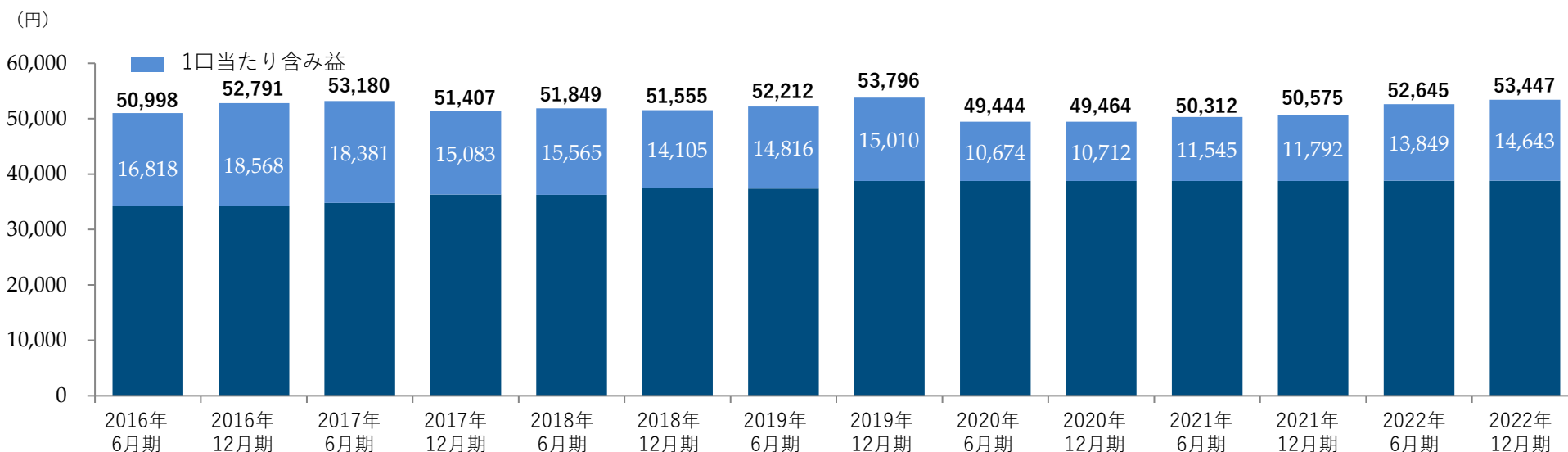
物件数 ³	78	78	91	111	124	126	132	147	142	134	128
ホテル	0	0	20	37	48	54	66	84	86	86	86
住居	63	63	63	66	68	67	64	61	54	47	41
その他	15	15	8	8	8	5	2	2	2	1	1

(注1) 2023年1月31日時点
 (注2) 各対象期間の末日時点における取得価格に基づきます。2017年以降は、シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルに係る特定目的会社優先出資証券におけるINVの出資金額を含みます。また、ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ及びサンシャイン・スイーツ・リゾートの海外資産2物件（「本海外ホテル」）については、「2018年」は本海外ホテルに係るLeasehold等を裏付不動産として保有していた英領ケイマン諸島の特別目的会社（以下「資産保有SPC」といいます。）の匿名組合出資持分にかかるINVの出資金額を、「2019年」以降は、資産保有SPCから本海外ホテルに係るLeasehold等を承継した2019年5月9日（ケイマン諸島の現地時間。日本時間では2019年5月10日）時点の資産保有SPCにおける本海外ホテルに係るLeasehold等の帳簿価額を、それぞれ取得価格とし、2018年7月26日に締結した為替予約契約（2018年9月26日付で実行済み）に基づく米ドルと日本円の為替予約レートである1米ドル=110.45円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。

鑑定評価額の推移



1口当たりNAV²の推移

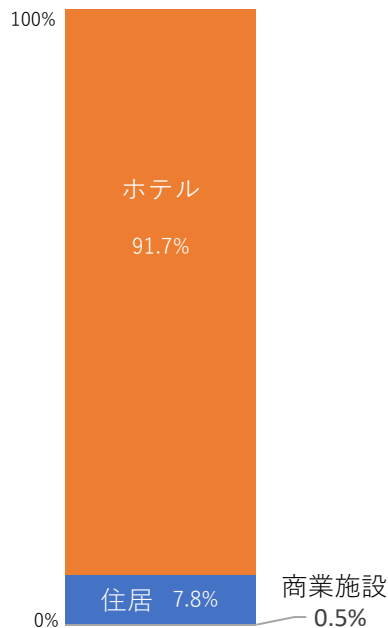


(注1) 「ポートフォリオ含み益」は、(期末鑑定評価額合計-期末帳簿価格合計)により算出しています。
 (注2) 「1口当たりNAV」は、(期末純資産額-未処分利益+期末鑑定評価額合計-有形固定資産(信託借地権を含みます。))÷期末発行済投資口総口数により算出しています。

2023年2月22日時点（投資比率は、住居のタイプ別投資比率⁵以外は全て取得価格に基づき算出）

用途別投資比率²

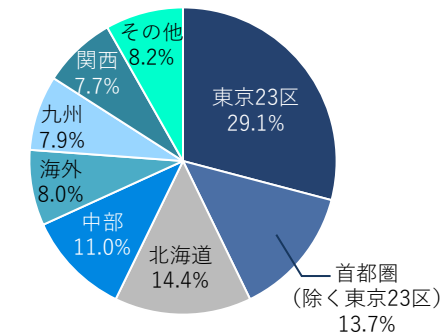
100% = 491,416百万円



物件数 ¹ 合計： 128	ホテル：86
	住居：41
	商業施設：1

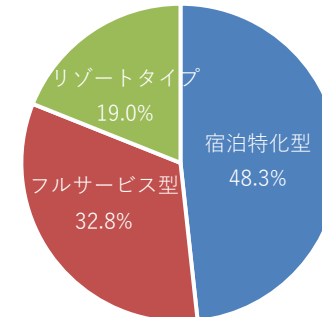
地域別投資比率^{2,3}

100% = 450,631百万円

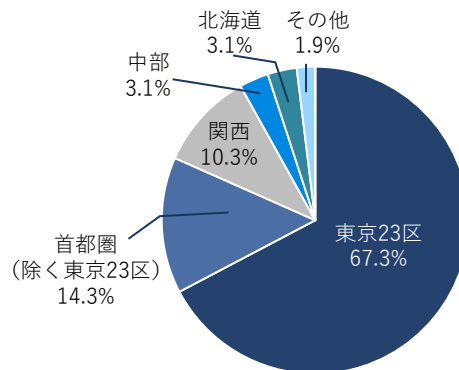


タイプ別投資比率^{2,4}

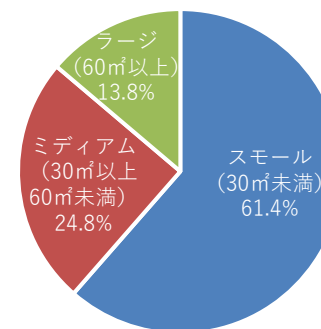
100% = 450,631百万円



100% = 38,465百万円



100% = 2,448戸⁵



(注1) 優先出資証券については1物件としています。
 (注2) 取得価格に基づき記載しています。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、裏付資産を物件数として勘案し、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、裏付資産の所在地、用途、ホテルタイプに基づき区分しています。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、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）に基づき米ドルと日本円の為替予約レートである1米ドル=110.45円で邦貨換算した金額を記載しています。
 (注3) 国内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。なお、「その他」は上記の各エリアのいずれにも属さない県を意味し、本投資法人の保有物件の所在地では青森県、岩手県、宮城県、福島県、栃木県、群馬県、香川県及び愛媛県が該当します。
 (注4) ホテルについて、「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ひ、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。
 (注5) 住居について、店舗及びオフィスを除く賃貸可能戸数に基づき算出しています。

Appendix (2) – 財務・運営データ

変動賃料ホテルの主要運用データ (1)

物件名称	所在地	客室数 (室)	取得年月	稼働率 (%)		ADR (円)		RevPAR (円)		GOP (百万円) (注2)		デیلیー比率		海外売上比率		
				2022年7-12月実績		2022年7-12月実績		2022年7-12月実績		2022年7-12月実績		2022年7-12月実績		2022年7-12月実績		
				前年同期比 (ポイント)	前年同期比	前年同期比	前年同期比	前年同期比	前年同期比	前年同期比 (ポイント)	前年同期比	前年同期比 (ポイント)	前年同期比			
D1	ホテルマイステイズ神田	東京都千代田区	126	2014年5月	76.2%	26.7	6,591	69.3%	5,026	160.5%	49	2474.7%	87.2%	-5.9	15.5%	7.6
D2	ホテルマイステイズ浅草	東京都墨田区	160	2014年5月	78.0%	48.5	4,182	18.1%	3,262	211.7%	34	726.9%	65.3%	-29.9	23.7%	12.2
D3	ホテルマイステイズ京都四条	京都府京都市	224	2014年7月	64.5%	28.9	7,375	57.9%	4,757	186.0%	69	1113.0%	100.0%	0.0	25.2%	3.6
D4	マイステイズ新浦安コンファレンスセンター	千葉県浦安市	175	2014年7月	80.4%	34.7	11,191	77.9%	9,001	212.7%	158	489.5%	100.0%	0.0	14.8%	5.2
D5	ホテルマイステイズ舞浜	千葉県浦安市	90	2014年7月	90.0%	26.1	17,867	76.5%	16,076	148.5%	155	272.3%	100.0%	0.0	32.1%	10.5
D6	ホテルマイステイズプレミア堂島	大阪府大阪市	141	2014年7月	79.3%	14.6	10,865	77.5%	8,612	117.7%	132	245.4%	100.0%	0.0	20.7%	13.8
D7	ホテルマイステイズ名古屋栄	愛知県名古屋市中区	270	2014年7月	83.2%	22.1	6,106	43.0%	5,078	94.6%	105	193.5%	100.0%	0.0	16.2%	4.7
D8	ホテルマイステイズ堺筋本町	大阪府大阪市	190	2014年7月	78.5%	37.0	5,587	76.2%	4,387	233.3%	64	37839.0%	80.4%	1.9	21.7%	13.6
D9	ホテルマイステイズ横浜	神奈川県横浜市	194	2014年7月	84.5%	9.6	8,886	56.9%	7,508	76.9%	132	122.7%	100.0%	0.0	20.2%	2.9
D10	ホテルマイステイズ日暮里	東京都荒川区	93	2014年7月	75.4%	29.9	5,192	40.2%	3,914	132.2%	25	6666.8%	73.3%	-3.4	29.6%	14.2
D11	ホテルマイステイズ福岡天神南	福岡県福岡市	177	2014年7月	76.0%	35.2	7,014	65.9%	5,330	209.5%	82	35899.1%	95.1%	-4.6	21.1%	8.6
D12	フレックスステイン飯田橋	東京都新宿区	59	2014年7月	88.8%	26.6	6,420	30.7%	5,703	86.7%	27	440.0%	84.5%	15.3	17.4%	7.1
D13	ホテルマイステイズ上野稲荷町	東京都台東区	72	2014年7月	84.8%	53.6	3,868	9.4%	3,279	197.8%	10	193.2%	40.1%	-34.4	37.1%	29.2
D14	フレックスステイン品川	東京都品川区	55	2014年7月	92.8%	23.3	6,415	35.1%	5,956	80.3%	22	323.5%	82.4%	0.3	19.9%	9.4
D15	フレックスステイン常盤台	東京都板橋区	129	2014年7月	58.5%	32.4	4,333	-1.6%	2,534	120.7%	23	1114.9%	49.1%	2.6	19.1%	10.2
D16	フレックスステイン巣鴨	東京都豊島区	104	2014年7月	57.8%	26.1	3,987	5.5%	2,305	92.3%	13	577.0%	46.4%	13.0	9.4%	6.8
D17	ホテルマイステイズ大手前	大阪府大阪市	110	2014年7月	82.5%	19.1	6,837	72.1%	5,638	124.0%	49	92241.8%	73.6%	14.2	23.3%	17.6
D18	ホテルマイステイズ清澄白河	東京都江東区	57	2014年7月	67.9%	20.6	7,042	21.0%	4,784	73.7%	18	186.9%	88.3%	-11.7	30.0%	7.8
D19	フレックスステイン中延P1	東京都品川区	39	2014年7月	80.5%	25.9	4,318	11.1%	3,474	63.9%	7	3251.4%	40.0%	8.0	5.8%	2.8
D20	フレックスステイン中延P2	東京都品川区	22	2014年7月	84.7%	17.5	4,057	15.6%	3,438	45.7%	2	227.6%	48.3%	6.8	8.3%	0.8
D21	アパホテル横浜関内 (注3)	神奈川県横浜市	451	2015年2月	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D22	ホテルマイステイズ函館五稜郭	北海道函館市	208	2015年2月	75.3%	32.1	7,072	10.0%	5,324	91.8%	96	172.7%	100.0%	0.0	7.2%	1.1
D23	フレックスステイン白金	東京都港区	84	2015年2月	74.0%	43.4	4,277	0.0%	3,167	141.9%	19	11688.4%	46.2%	-14.8	17.1%	5.4
D24	ホテルマイステイズ羽田	東京都大田区	174	2015年7月	79.3%	-7.5	9,819	31.3%	7,786	19.9%	106	20.6%	100.0%	0.0	20.2%	6.7
D25	ホテルマイステイズ亀戸P1	東京都江東区	265	2015年7月	74.6%	37.2	4,551	10.8%	3,396	121.0%	84	294.9%	46.8%	-18.9	19.6%	16.4
D26	ホテルマイステイズ上野入谷口	東京都台東区	97	2015年7月	74.7%	39.0	5,412	7.7%	4,043	125.4%	23	17574.8%	81.3%	-16.6	27.9%	20.5
D27	ホテルマイステイズ亀戸P2	東京都江東区	175	2015年7月	81.6%	37.8	4,393	16.0%	3,584	116.4%	53	228.6%	55.7%	-12.0	24.6%	14.6
D28	ホテルマイステイズ清水	静岡県静岡市	152	2015年7月	75.4%	10.8	7,031	17.6%	5,299	37.2%	58	53.1%	100.0%	0.0	11.6%	4.0
D30	フレックスステイン東十条	東京都北区	88	2015年7月	62.8%	26.5	3,943	12.3%	2,475	94.5%	10	1195.9%	56.7%	-9.2	25.5%	17.9
D31	ホテルマイステイズ宇都宮	栃木県宇都宮市	116	2015年7月	87.6%	11.5	9,581	48.2%	8,398	70.6%	85	134.2%	100.0%	0.0	10.0%	1.0
D32	フレックスステイン川崎貝塚	神奈川県川崎市	64	2015年7月	85.4%	31.6	4,191	18.6%	3,581	88.3%	14	1446.6%	21.3%	-7.5	3.6%	-0.4
D34	フレックスステイン川崎小川町	神奈川県川崎市	62	2015年7月	84.3%	42.6	3,828	19.0%	3,227	140.9%	11	399.4%	45.1%	-5.5	9.4%	6.7
D35	フレックスステイン江古田	東京都練馬区	210	2015年8月	58.5%	26.8	4,913	-0.1%	2,877	84.5%	55	225.3%	48.7%	-12.3	10.7%	0.3
D38	ホテルマイステイズ心斎橋	大阪府大阪市	54	2016年1月	73.6%	29.8	8,438	85.3%	6,209	211.4%	22	642.0%	100.0%	3.0	44.3%	32.1
D43	ホテルマイステイズ五反田駅前	東京都品川区	384	2016年3月	83.6%	18.6	9,394	56.6%	7,851	101.4%	309	152.0%	100.0%	0.0	24.9%	9.5
D44	ホテルエビネール那須	栃木県那須郡	310	2016年3月	93.1%	22.4	32,946	7.3%	30,667	41.4%	1,153	55.2%	100.0%	0.0	0.5%	0.1
D45	ホテルマイステイズ福岡天神	福岡県福岡市	217	2016年3月	71.3%	29.3	8,486	78.1%	6,054	202.0%	132	623.3%	100.0%	0.2	26.9%	12.0
D46	ホテルマイステイズ浜松町	東京都港区	105	2016年3月	86.9%	17.0	9,358	81.1%	8,128	125.0%	76	541.6%	100.0%	0.0	27.5%	17.3
D47	ホテルマイステイズプレミア金沢	石川県金沢市	244	2016年6月	67.3%	15.8	10,636	46.7%	7,160	91.7%	198	83.4%	100.0%	0.0	9.4%	2.1

(注1) 固定賃料物件及びシェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルについては、開示の承諾が得られていないため、記載していません。なお、固定賃料物件は以下9物件です。：「D29 スーパーホテル新橋・鳥森口」、「D33 コンフォートホテル黒崎」、「D40 コンフォートホテル黒崎」、「D41 コンフォートホテル黒崎」、「D42 コンフォートホテル北見」及び「D48 高松 東急 REI ホテル」

(注2) GOPにはオペレーターがコロナ禍において受給した雇用調整助成金の額が含まれます。

(注3) 「D21 アパホテル横浜関内」及び「D57 ホテルマイステイズ大分」は、当期の概ね全ての期間において新型コロナウイルス感染症無症状者及び軽症者等の受入を行っておりますが、当該受入れ期間中にかかる指標については関係者より開示の了承を得られていないため当期の指標は非開示とし、「国内ホテル合計」にも含めていません。

(注4) ホテルの名称変更に伴い、2022年7月1日付で物件名称を「D52 別府亀の井ホテル」から「D52 亀の井ホテル 別府」に変更しています。以下同じです。

(注5) 「D200 ウェスティン・グランドウエイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ」及び「D201 サンシャイン・スイーツ・リゾート」に関しては単位は米ドル、GOPは千ドル単位で記載しております。

変動賃料ホテルの主要運用データ (2)

物件名称	所在地	客室数 (室)	取得年月	稼働率 (%)		ADR (円)		RevPAR (円)		GOP (百万円) (注2)		デیلیー比率		海外売上比率		
				2022年7-12月実績		2022年7-12月実績		2022年7-12月実績		2022年7-12月実績		2022年7-12月実績		2022年7-12月実績		
				前年同期比 (ポイント)	前年同期比	前年同期比	前年同期比	前年同期比	前年同期比	前年同期比 (ポイント)	前年同期比	前年同期比 (ポイント)	前年同期比			
D49	ホテルマイステイズプレミア浜松町	東京都港区	120	2017年5月	81.0%	19.5	14,127	65.7%	11,442	118.1%	148	216.4%	100.0%	0.0	41.9%	34.9
D50	ホテルマイステイズ新大阪コンファレンスセンター	大阪府大阪市	397	2017年10月	66.5%	29.0	6,542	58.6%	4,351	181.3%	173	168.6%	100.0%	0.0	14.7%	9.3
D51	ホテルマイステイズプレミア大森	東京都品川区	232	2017年10月	83.5%	20.5	8,254	22.1%	6,894	62.0%	133	66.9%	100.0%	0.2	27.4%	14.0
D52	亀の井ホテル別府	大分県別府市	322	2017年10月	67.7%	24.4	13,667	28.8%	9,259	101.5%	313	93.0%	100.0%	0.0	8.5%	-0.5
D53	ホテルマイステイズ札幌駅北口	北海道札幌市	242	2017年10月	74.3%	30.3	9,153	72.9%	6,801	191.8%	148	483.0%	100.0%	0.0	11.9%	7.4
D54	ホテルマイステイズ横浜関内	神奈川県横浜市	165	2018年2月	89.9%	7.3	9,936	65.4%	8,935	80.1%	135	159.8%	100.0%	0.0	19.4%	3.6
D55	アートホテル上越	新潟県上越市	198	2018年2月	67.5%	12.2	7,917	7.3%	5,346	31.1%	52	25.0%	100.0%	0.0	5.9%	0.7
D56	アートホテル弘前シティ	青森県弘前市	134	2018年2月	84.3%	8.7	11,856	45.6%	9,990	62.3%	116	109.9%	100.0%	0.0	4.3%	-1.2
D57	ホテルマイステイズ大分 (注3)	大分県大分市	145	2018年2月	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D58	ホテルマイステイズ五反田	東京都品川区	110	2018年6月	89.8%	13.1	8,366	56.8%	7,511	83.7%	65	302.7%	100.0%	0.0	19.6%	7.9
D59	ホテルマイステイズ立川	東京都立川市	121	2018年6月	88.4%	6.4	9,451	45.0%	8,355	56.2%	90	124.7%	100.0%	0.7	19.2%	0.7
D60	ホテルマイステイズプレミア赤坂	東京都港区	327	2018年8月	72.3%	35.0	8,755	33.1%	6,329	157.7%	201	173.1%	100.0%	0.0	32.8%	21.5
D61	ホテルマイステイズプレミア札幌パーク	北海道札幌市	419	2018年8月	62.2%	24.3	11,137	48.3%	6,927	143.3%	230	276.5%	100.0%	0.0	7.8%	3.3
D62	ホテルマイステイズ上野イースト	東京都台東区	150	2018年8月	73.2%	38.0	5,912	41.2%	4,330	193.4%	36	566.3%	92.3%	-7.7	34.8%	30.1
D63	ホテルマイステイズ御堂筋本町	大阪府大阪市	108	2018年8月	74.0%	40.1	7,235	56.6%	5,355	241.8%	33	493.4%	100.0%	0.0	25.0%	17.9
D64	ホテルマイステイズ札幌アスペン	北海道札幌市	305	2019年7月	77.4%	40.6	10,735	68.0%	8,311	253.1%	218	671.1%	100.0%	0.0	13.1%	6.0
D65	アートホテル石垣島	沖縄県石垣市	245	2019年7月	80.8%	39.4	18,585	24.3%	15,019	142.5%	324	2092.2%	100.0%	0.0	8.4%	-4.4
D66	ホテルマイステイズ富士山 展望温泉	山梨県富士吉田市	159	2019年7月	77.2%	25.2	19,692	33.2%	15,198	97.9%	256	184.9%	100.0%	0.0	28.9%	-1.1
D67	ホテルソニア小樽	北海道小樽市	149	2019年7月	73.6%	32.4	17,511	30.5%	12,879	133.4%	191	223.2%	100.0%	0.0	9.4%	2.4
D68	ホテルマイステイズ金沢キャッスル	石川県金沢市	206	2019年7月	65.9%	24.0	8,545	47.8%	5,633	132.4%	87	487.6%	100.0%	0.0	7.9%	-3.9
D69	アートホテル新潟駅前	新潟県新潟市	304	2019年7月	81.3%	22.9	7,491	18.8%	6,091	65.4%	150	67.3%	100.0%	0.0	7.3%	1.1
D70	ホテルマイステイズ名古屋錦	愛知県名古屋	169	2019年7月	83.9%	26.7	6,578	58.1%	5,522	131.7%	74	259.5%	99.5%	-0.5	21.4%	1.7
D71	ホテルノルド小樽	北海道小樽市	98	2019年7月	76.8%	36.6	18,293	38.5%	14,045	164.4%	127	351.0%	100.0%	0.0	13.3%	2.6
D72	ホテルマイステイズ鹿児島天文館	鹿児島県鹿児島市	196	2019年7月	83.1%	18.7	9,289	56.2%	7,720	101.7%	139	150.0%	100.0%	0.0	11.5%	-1.3
D73	アートホテル旭川	北海道旭川市	265	2019年7月	85.3%	28.7	10,822	38.4%	9,228	108.8%	129	886.0%	100.0%	0.0	3.2%	0.3
D74	ホテルマイステイズ松山	愛媛県松山市	162	2019年7月	68.6%	20.5	9,136	28.9%	6,269	83.8%	72	259.1%	100.0%	0.0	7.5%	-2.5
D75	ホテルマイステイズ札幌すすきの	北海道札幌市	104	2019年7月	58.0%	27.4	7,474	68.8%	4,333	220.3%	26	920.1%	100.0%	0.0	9.9%	-0.9
D76	ホテルマイステイズ札幌中島公園	北海道札幌市	86	2019年7月	52.5%	31.0	9,235	52.9%	4,845	274.0%	15	204.9%	100.0%	0.0	23.3%	14.0
D77	ホテルマイステイズ札幌中島公園別館	北海道札幌市	80	2019年7月	55.3%	29.4	6,095	58.0%	3,371	237.7%	6	159.5%	99.2%	-0.8	29.2%	4.4
D78	フレックスステイン桜木町	神奈川県横浜市	70	2019年7月	88.9%	13.0	6,197	40.7%	5,512	64.7%	33	153.7%	62.2%	3.7	21.0%	7.8
D79	MyCUBE by MYSTAYS浅草蔵前	東京都台東区	161	2019年7月	35.6%	21.2	3,039	27.1%	1,083	214.0%	-2	76.8%	75.6%	-24.4	27.2%	16.6
D80	ホテルマイステイズ鹿児島天文館2番館	鹿児島県鹿児島市	73	2019年7月	90.9%	13.6	8,619	56.5%	7,830	84.0%	49	188.2%	100.0%	0.0	17.0%	0.6
D81	ホテルマイステイズ名寄	北海道名寄市	70	2019年7月	88.1%	7.3	8,043	5.3%	7,089	14.8%	35	14.6%	100.0%	0.0	4.3%	-1.0
D82	ホテルマイステイズプレミア成田	千葉県成田市	711	2020年1月	66.3%	-1.2	8,607	26.1%	5,708	23.8%	216	-23.7%	100.0%	0.0	9.0%	4.3
D83	アートホテル盛岡	岩手県盛岡市	214	2020年1月	79.8%	14.1	8,796	26.9%	7,019	54.2%	79	45.1%	100.0%	0.0	9.4%	-0.1
国内ホテル合計 (注3)			12,964	-	75.2%	24.0	9,556	32.7%	7,183	94.8%	7,809	161%	96.2%	-1.0	14.5%	5.1
D200	ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ	グランドケイマン島	343	2018年9月	57.6%	51.3	464	51.6%	268	1286.4%	11,891	995.9%	-	-	-	-
D201	サンシャイン・スイーツ・リゾート	グランドケイマン島	131	2018年9月	52.5%	15.0	225	57.5%	118	120.8%	1,285	629.9%	-	-	-	-
海外ホテル合計			474	-	56.2%	41.3	403	108.9%	226	687.6%	13,177	1244.7%	-	-	-	-

(注1) 固定賃料物件及びシェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルについては、開示の承諾が得られていないため、記載していません。なお、固定賃料物件は以下9物件です。：「D29 スーパーホテル新橋・鳥森口」、「D33 コンフォートホテル富士駅前」、「D36 スーパーホテル東京・J立川北口」、「D37 スーパーホテル」R上野入谷口、「D39 コンフォートホテル黒崎」、「D40 コンフォートホテル北見」及び「D48 高松 東急 REI ホテル」

(注2) GOPにはオペレーターがコロナ禍において受給した雇用調整助成金の額が含まれます。

(注3) 「D21 アパホテル横浜関内」及び「D57 ホテルマイステイズ大分」は、当期の概ね全ての期間において新型コロナウイルス感染症無症状者及び軽症者等の受入を行っておりますが、当該受入れ期間中にかかる指標について関係者より開示の了承を得られていないため当期の指標は非開示とし、「国内ホテル合計」にも含めていません。

(注4) ホテルの名称変更に伴い、2022年7月1日付で物件名称を「D52 別府亀の井ホテル」から「D52 亀の井ホテル別府」に変更しています。以下同じです。

(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」に関しては単位は米ドル、GOPは千ドル単位で記載しております。

項目	2019年12月期	2020年6月期	2020年12月期	2021年6月期	2021年12月期	2022年6月期	2022年12月期
	2019年7月1日～ 2019年12月31日	2020年1月1日～ 2020年6月30日	2020年7月1日～ 2020年12月31日	2021年1月1日～ 2021年6月30日	2021年7月1日～ 2021年12月31日	2022年1月1日～ 2022年6月30日	2022年7月1日～ 2022年12月31日
総資産額 (百万円)	522,431	516,663	516,490	497,899	494,819	490,118	494,237
純資産額 (百万円)	259,730	249,538	249,641	245,113	246,130	246,211	250,321
自己資本比率	49.7%	48.3%	48.3%	49.2%	49.7%	50.2%	50.6%
出資総額 (百万円)	235,701	235,701	235,701	235,701	235,701	235,701	235,701
期末発行済投資口総数	6,096,840	6,096,840	6,096,840	6,096,840	6,096,840	6,096,840	6,096,840
1口当たり純資産額 (円)	42,601	40,929	40,946	40,203	40,370	40,383	41,058
総資産経常利益率(ROA) (年換算)	4.6%	0.2%	0.2%	-1.4%	0.6%	0.4%	2.1%
純資産当期純利益率(ROE) (年換算)	9.3%	0.3%	0.5%	-2.9%	1.2%	0.8%	4.1%
有利子負債額 (百万円)	259,174	263,468	262,588	249,198	244,945	241,372	240,797
加重平均金利	0.6%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%
有利子負債比率 (LTV 1)	52.3%	52.7%	52.6%	51.3%	50.9%	50.5%	50.5%
期末総資産有利子負債比率 (LTV 2)	49.6%	51.0%	50.8%	50.0%	49.5%	49.2%	48.7%
ネットオペレーティングインカム(NOI) (百万円)	15,164	4,026	3,703	2,090	4,201	4,936	10,509
NOI利回り (年換算)	6.2%	1.6%	1.5%	0.8%	2.5%	2.0%	4.2%
当期減価償却費 (百万円)	3,757	3,999	3,992	3,889	3,850	3,766	3,756
ファンズフロムオペレーション(FFO) (百万円)	13,426	2,377	2,014	290	2,296	3,312	8,831
NAV (百万円)	327,985	301,450	301,576	306,746	308,349	320,967	325,857
1口当たりNAV (円)	53,796	49,444	49,464	50,312	50,575	52,645	53,447
NAV倍率 (倍)	1.2	0.6	0.7	0.9	0.7	0.8	1.0

(注1) 上表内の財務指標の算出方法は下記のとおりです。

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

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

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

項 目	2022年6月期 2022年1月1日～ 2022年6月30日		2022年12月期 2022年7月1日～ 2022年12月31日		増減	
	金額(千円)	(%)	金額(千円)	(%)	金額(千円)	(%)
営業収益(1)	7,680,227	100.0	11,929,599	100.0	4,249,372	55.3
賃貸事業収入	5,198,229		10,182,751		4,984,521	
運営委託収益	1,013,790		1,746,848		733,057	
不動産等売却益(2)	1,468,206		-		△1,468,206	
営業費用	5,565,846	72.5	5,672,588	47.6	106,742	1.9
賃貸事業費用(3)	4,498,723		4,606,538		107,814	
運営委託費用(4)	543,095		569,669		26,573	
減価償却費(5)	3,766,009		3,756,303		△9,705	
NOI (含 受取配当金) (1)-(2)-(3)-(4)+(5)	4,936,210	64.3	10,509,695	88.1	5,573,485	112.9
資産運用報酬	300,000		300,000		-	
役員報酬	4,800		4,800		-	
資産保管手数料	24,556		24,475		△81	
一般事務委託手数料	42,618		50,047		7,428	
その他営業費用	152,051		117,057		△34,993	
営業利益	2,114,380	27.5	6,257,011	52.4	4,142,630	-
営業外収益	4,000	0.1	17,840	0.1	13,839	346.0
受取利息	78		90		11	
為替差益	1,316		-		△1,316	
還付加算金	-		92		92	
雑収入	2,606		17,657		15,051	
営業外費用	1,102,621	14.4	1,198,910	10.0	96,289	8.7
支払利息	562,607		542,104		△20,503	
為替差損	-		68,859		68,859	
投資法人債利息	27,769		28,230		460	
投資法人債発行費償却	6,200		6,303		102	
融資関連費用	505,414		553,412		47,998	
その他	629		-		△629	
経常利益	1,015,760	13.2	5,075,941	42.5	4,060,180	-
税引前当期純利益	1,015,760	13.2	5,075,941	42.5	4,060,180	-
法人税等合計	605		605		-	
当期純利益	1,015,155	13.2	5,075,336	42.5	4,060,180	-
前期繰越利益	8,664,146		8,667,226		3,080	
当期未処分利益又は当期未処理損失 (△)	9,679,301		13,742,562		4,063,260	

2022年12月期貸借対照表 – 資産の部

項 目	2022年6月期 2022年6月30日		2022年12月期 2022年12月31日		増減	
	金額(千円)	(%)	金額(千円)	(%)	金額(千円)	(%)
資産の部						
流動資産						
現金及び預金	13,794,814		15,553,174		1,758,359	
信託現金及び信託預金	6,028,407		7,768,621		1,740,214	
営業未収入金	3,396,197		4,845,162		1,448,964	
預け金	332,876		1,703,315		1,370,438	
前払費用	411,977		651,469		239,491	
未収還付法人税等	11		13		1	
その他	-		5,060		5,060	
流動資産合計	23,964,286	4.9	30,526,816	6.2	6,562,530	27.4
固定資産						
有形固定資産						
建物	18,060,833		17,891,423		△169,409	
建物附属設備	4,349,696		4,201,860		△147,835	
構築物	1,308		1,275		△32	
工具、器具及び備品	844,322		817,453		△26,868	
建設仮勘定	701,230		714,997		13,766	
信託建物	134,394,668		132,441,325		△1,953,342	
信託建物附属設備	20,327,073		20,073,900		△253,173	
信託構築物	100,783		103,304		2,521	
信託工具、器具及び備品	1,310,634		1,384,575		73,941	
信託土地	241,290,860		241,319,447		28,586	
信託建設仮勘定	26,237		-		△26,237	
有形固定資産合計	421,407,648	86.0	418,949,564	84.8	△2,458,084	△ 0.6
無形固定資産						
借地権	10,637,811		10,637,811		-	
信託借地権	14,458,659		14,419,422		△39,237	
無形固定資産合計	25,096,471	5.1	25,057,234	5.1	△39,237	△ 0.2
投資その他の資産						
投資有価証券	17,856,387		17,856,387		-	
差入保証金	1,372,719		1,372,719		-	
長期前払費用	257,854		271,704		13,849	
デリバティブ債権	96,567		142,841		46,274	
その他	22,667		22,667		-	
投資その他の資産合計	19,606,196	4.0	19,666,320	4.0	60,123	0.3
固定資産合計	466,110,317	95.1	463,673,119	93.8	△2,437,197	△ 0.5
繰延資産						
投資法人債発行費	44,148		37,844		△6,303	
繰延資産合計	44,148	0.0	37,844	0.0	△6,303	-
資産合計	490,118,752	100.0	494,237,781	100.0	4,119,029	0.8

2022年12月期貸借対照表 – 負債・純資産の部

項 目	2022年6月期 2022年6月30日		2022年12月期 2022年12月31日		増減	
	金額(千円)	(%)	金額(千円)	(%)	金額(千円)	(%)
負債の部						
流動負債						
営業未払金	349,844		629,231		279,387	
短期借入金	88,135,000		114,515,000		26,380,000	
1年内償還予定の投資法人債	1,000,000		3,000,000		2,000,000	
1年内返済予定の長期借入金	44,807,000		42,405,000		△2,402,000	
未払金	31,175		3,366		△27,809	
未払費用	240,333		264,276		23,942	
未払法人税等	605		605		-	
未払消費税等	50,190		371,675		321,485	
前受金	317,935		317,350		△585	
預り金	10,397		13,490		3,093	
流動負債合計	134,942,482	27.5	161,519,996	32.7	26,577,513	19.7
固定負債						
投資法人債	7,200,000		5,200,000		△2,000,000	
長期借入金	100,230,000		75,677,000		△24,553,000	
信託預り敷金及び保証金	1,500,948		1,485,701		△15,247	
デリバティブ債務	546		119		△427	
資産除去債務	33,644		33,872		227	
固定負債合計	108,965,140	22.2	82,396,693	16.7	△26,568,446	△ 24.4
負債合計	243,907,622	49.8	243,916,689	49.4	9,067	0.0
純資産の部						
投資主資本						
出資総額	235,701,512	48.1	235,701,512	47.7	-	-
剰余金						
出資剰余金	6,264,432		6,264,432		-	
出資剰余金控除額						
一時差異等調整引当額	△6,130		△6,130		-	
その他の出資剰余金控除額	△5,524,006		△5,524,006		-	
出資剰余金控除額合計	△5,530,137		△5,530,137		-	
出資剰余金（純額）	734,294		734,294		-	
当期末処分利益	9,679,301		13,742,562		4,063,260	
剰余金合計	10,413,596	2.1	14,476,857	2.9	4,063,260	39.0
投資主資本合計	246,115,108	50.2	250,178,369	50.6	4,063,260	1.7
評価換算差額等						
繰延ヘッジ損益	96,020		142,721		46,701	
評価・換算差額等合計	96,020	0.0	142,721	0.0	46,701	-
純資産合計	246,211,129	50.2	250,321,091	50.6	4,109,962	1.7
負債純資産合計	490,118,752	100.0	494,237,781	100.0	4,119,029	0.8

2022年12月期キャッシュ・フロー計算書／金銭の分配に係る計算書

項 目	2022年6月期 2022年1月1日～ 2022年6月30日	2022年12月期 2022年7月1日～ 2022年12月31日
	金額 (千円)	金額 (千円)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益又は税引前当期純損失 (△)	1,015,760	5,075,941
減価償却費	3,766,009	3,756,303
投資法人債発行費償却	6,200	6,303
融資関連費用	505,414	553,412
受取利息	△78	△90
支払利息	590,377	570,334
為替差損益 (△は益)	158	△29
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△1,102,461	△1,448,964
預け金の増減額 (△は増加)	△179,359	△1,370,438
未収還付法人税等の増減額 (△は増加)	△1	△1
営業未払金の増減額 (△は減少)	△511,128	△3,505
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△490,678	321,485
未払金の増減額 (△は減少)	26,469	△26,469
未払費用の増減額 (△は減少)	△48,167	20,843
前受金の増減額 (△は減少)	△240,841	△585
預り金の増減額 (△は減少)	1,583	3,093
信託有形固定資産の売却による減少額	2,867,202	-
その他	116,612	△219,196
小計	6,323,071	7,238,437
利息の受取額	78	90
利息の支払額	△593,962	△567,445
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	5,728,582	6,670,476
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△2,000,000	△800,000
定期預金の払戻による収入	2,000,000	800,000
有形固定資産の取得による支出	△24,384	△102,499
信託有形固定資産の取得による支出	△531,563	△875,748
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△35,672	△27,487
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	16,777	12,239
投資活動によるキャッシュ・フロー	△574,843	△993,494
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	27,044,000	87,471,000
短期借入金の返済による支出	△10,695,000	△61,091,000
長期借入れによる収入	-	1,790,000
長期借入金の返済による支出	△19,922,000	△28,745,000
融資関連費用の支払額	△271,524	△591,633
利益分配金の支払額	△1,011,974	△1,011,803
財務活動によるキャッシュ・フロー	△4,856,498	△2,178,436
現金及び現金同等物に係る換算差額	△158	29
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	297,081	3,498,574
現金及び現金同等物の期首残高	16,726,139	17,023,221
現金及び現金同等物の期末残高	17,023,221	20,521,796

項 目		2022年6月期 2022年1月1日～ 2022年6月30日	2022年12月期 2022年7月1日～ 2022年12月31日
当期末処分利益	(千円)	9,679,301	13,742,562
分配金総額	(千円)	1,012,075	5,072,570
うち利益分配金	(千円)	1,012,075	5,072,570
投資口1口当たり分配金	(円)	166	832
うち1口当たり利益分配金	(円)	166	832
次期繰越利益又は次期繰越損失 (△)	(千円)	8,667,226	8,669,991

物件収支 (1/4)

(単位：千円)

物件番号	A26	A28	A29	A30	A32	A33	A34	A35	A37	A38	A39	A40	A41	A43	A44	A45	A46	A47	A48
物件名	日神 バレーステージ 代田橋	グロース メゾン 五反田	グロース メゾン 亀戸	エメラルド ハウス	サンクレスト 石神井公園	グロース メゾン 新横浜	ペルファース 上野御徒町	グランリール 亀戸	グロース メゾン 用賀	ルート立川	渋谷本町 マンション	シティハイツ 砧	アクシーズ タワー 川口並木	カレッジ スクエア 町田	ベレール目黒	ワコーレ 綱島Ⅰ	フォロス 中村橋	グロース メゾン 海神	カレッジ スクエア 町屋
計算期間(日数)	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
① 賃貸事業収入合計	35,413	28,486	34,559	40,383	39,384	37,798	32,062	26,619	22,781	21,574	21,331	19,339	25,376	16,609	14,844	16,993	18,873	24,338	14,924
賃料及び共益費	33,566	26,916	32,388	38,699	35,713	34,230	30,743	26,619	21,447	19,859	20,373	17,124	24,383	16,609	14,310	16,581	17,136	21,639	14,706
賃料収入(固定賃料)																			
賃料収入(変動賃料)																			
その他収入	1,847	1,570	2,171	1,684	3,670	3,568	1,318	-	1,334	1,715	958	2,214	992	-	534	412	1,737	2,698	218
② 賃貸事業費用合計	18,315	9,747	14,615	17,727	16,956	15,079	14,930	8,646	11,363	10,230	6,797	7,805	10,481	4,461	6,322	8,009	9,329	16,177	5,594
維持管理費(a)	5,094	2,607	3,981	5,532	4,975	3,860	6,696	648	3,338	2,923	1,534	3,193	2,297	218	2,007	1,939	2,035	4,335	106
(うち修繕費)	398	664	189	360	407	523	243	588	113	85	218	223	15	218	504	91	93	283	106
(うち水道光熱費)	1,716	381	678	1,687	1,212	655	624	-	456	332	190	223	546	-	208	563	350	1,061	-
公租公課(b)	1,634	1,370	1,693	2,569	3,157	2,423	1,690	1,748	1,372	1,117	988	1,017	1,108	1,530	926	913	974	2,027	946
保険料(c)	58	36	51	95	99	67	48	52	38	40	34	33	40	38	24	28	32	77	27
減価償却費(⑦)	9,748	5,166	6,684	8,856	7,232	6,687	5,837	5,661	4,188	5,079	2,970	2,208	5,391	2,138	2,522	4,143	5,115	7,701	3,978
その他費用(d)	1,779	566	2,205	672	1,491	2,040	656	536	2,426	1,069	1,269	1,353	536	536	841	984	1,172	2,035	536
③ 賃貸事業損益(①-②)	17,097	18,738	19,943	22,655	22,427	22,719	17,132	17,973	11,417	11,344	14,534	11,533	14,895	12,147	8,522	8,983	9,543	8,160	9,329
④ NOI(①-②+⑦)	26,846	23,905	26,628	31,512	29,659	29,406	22,969	23,634	15,606	16,423	17,505	13,742	20,287	14,286	11,044	13,127	14,659	15,862	13,307
⑤ 資本的支出	4,280	121	3,666	2,271	10,569	5,338	3,669	522	800	9,414	6,310	6,356	2,984	-	3,245	37,367	5,050	3,297	-
⑥ NCF(④-⑤)	22,565	23,784	22,961	29,240	19,090	24,067	19,300	23,112	14,805	7,009	11,194	7,385	17,302	14,286	7,799	-24,240	9,608	12,564	13,307

物件番号	A59	A61	A63	A64	A65	A66	A72	A73	A84	A87	A90	A92	A93	A94	A96	A97	A99	A101	A102
物件名	藤和シティ コア 新大塚Ⅱ	ビクセル 武蔵関	藤和シティ コア浅間町	ロイヤル パーク 大町	レキシントン ・スクエア 秋野町	ヴィス コンティ 覚王山	レキシントン ・スクエア 本所吾妻橋	AMS TOWER 南6条	レーベスト 平安	エクセレンテ 神楽坂	グイーンズ コート 福住	ベレール 大井町	シエテ南塚口	プライムライフ 三宮磯上公園	センチュリー パーク 新川1番館	ウエスト アベニュー	プライムライフ 御影	リエトコート 向島	リエトコート 西大島
計算期間(日数)	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
① 賃貸事業収入合計	36,301	22,014	59,514	26,034	18,319	9,680	18,641	44,093	23,794	18,771	17,747	15,467	17,234	15,176	18,177	13,413	12,579	57,357	50,538
賃料及び共益費	34,577	21,119	55,846	22,685	16,626	8,591	17,457	42,311	23,352	18,324	16,607	14,702	16,392	14,326	15,562	12,904	12,538	54,443	49,533
賃料収入(固定賃料)																			
賃料収入(変動賃料)																			
その他収入	1,724	895	3,668	3,348	1,693	1,088	1,183	1,782	442	446	1,139	764	841	849	2,615	508	41	2,913	1,005
② 賃貸事業費用合計	13,341	9,111	26,304	13,493	6,804	6,842	9,589	31,053	10,590	7,871	8,234	6,136	7,276	7,160	8,329	6,063	5,812	26,731	20,161
維持管理費(a)	3,991	2,225	13,172	5,773	2,071	3,366	1,874	5,624	1,880	1,533	2,127	1,473	2,085	1,537	2,019	2,518	1,257	5,397	4,290
(うち修繕費)	173	80	97	248	80	-	23	250	-	8	158	42	9	118	175	50	75	516	232
(うち水道光熱費)	14	460	45	1,850	643	220	493	826	329	305	137	152	339	227	318	365	163	775	752
公租公課(b)	1,431	1,207	3,044	1,595	1,170	919	824	6,520	1,412	780	747	721	989	861	845	563	777	2,485	2,164
保険料(c)	77	44	135	62	39	27	29	120	41	28	33	22	34	25	41	22	23	89	70
減価償却費(⑦)	5,177	3,785	7,382	4,103	2,448	1,636	5,406	15,625	6,620	4,604	3,478	2,962	3,450	3,582	4,539	2,324	3,237	16,086	12,817
その他費用(d)	2,662	1,847	2,569	1,958	1,074	893	1,454	3,162	635	924	1,848	957	715	1,153	883	1,133	515	2,672	817
③ 賃貸事業損益(①-②)	22,960	12,903	33,210	12,540	11,515	2,838	9,051	13,039	13,203	10,900	9,512	9,330	9,958	8,016	9,848	7,349	6,767	30,625	30,377
④ NOI(①-②+⑦)	28,137	16,689	40,592	16,643	13,963	4,474	14,458	28,664	19,824	15,504	12,990	12,292	13,409	11,598	14,387	9,674	10,004	46,712	43,194
⑤ 資本的支出	6,384	4,973	3,909	4,308	1,595	1,719	2,092	4,687	220	1,541	1,281	412	953	1,191	594	879	279	7,223	1,358
⑥ NCF(④-⑤)	21,753	11,715	36,683	12,335	12,368	2,754	12,366	23,976	19,604	13,963	11,708	11,880	12,455	10,407	13,793	8,795	9,725	39,488	41,835

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

物件収支 (2/4)

(単位：千円)

物件番号	A103	A104	A106		B18		D01	D02	D03	D04	D05	D06	D07	D08	D09	D10	D11	D12	D13	
物件名	ロイヤル パークス桃坂	ロイヤル パークス新田	ロイヤル パークス シーサー 南千住	住宅計	イオンタウン 須賀川	オフィス ・商業施設 計	ホテル マイステイズ 神田	ホテル マイステイズ 浅草	ホテル マイステイズ 京都四条	マイステイズ 新浦安 コンファレンス センター	ホテル マイステイズ 舞浜	ホテル マイステイズ プレミア堂島	ホテル マイステイズ 名古屋栄	ホテル マイステイズ 堺筋本町	ホテル マイステイズ 横浜	ホテル マイステイズ 日暮里	ホテル マイステイズ 福岡天神南	フレック ステイイン 飯田橋	ホテル マイステイズ 上野福荷町	
計算期間 (日数)	184	184	184	-	184	-	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
① 賃貸事業収入合計	158,579	223,656	123,069	1,491,858	141,330	141,330	49,416	34,566	69,428	158,751	155,282	127,230	105,283	64,123	132,187	25,511	82,035	27,532	10,711	
賃料及び共益費	142,544	203,260	110,887	1,387,647	141,330	141,330	49,416	34,566	69,428	158,751	155,282	127,230	105,283	64,123	132,187	25,511	82,035	27,532	10,711	
賃料収入 (固定賃料)							30,725	21,214	43,271	97,890	95,483	94,854	64,553	39,835	80,752	15,794	50,797	16,907	6,603	
賃料収入 (変動賃料)							18,691	13,352	26,157	60,861	59,798	32,375	40,729	24,287	51,435	9,717	31,237	10,625	4,108	
その他収入	16,035	20,395	12,181	104,210	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
② 賃貸事業費用合計	110,508	118,686	75,425	748,123	80,437	80,437	29,781	19,309	72,833	55,904	46,552	59,635	47,241	29,404	44,853	15,717	21,239	14,554	13,603	
維持管理費 (a)	51,946	29,305	23,287	225,588	56,124	56,124	-	-	-	-	-	10,125	17,163	-	-	-	-	-	-	
(うち修繕費)	978	2,345	1,364	12,861	-	-	-	-	-	-	-	280	-	-	-	-	-	-	-	
(うち水道光熱費)	1,529	-	1,425	22,267	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
公租公課 (b)	7,612	13,944	5,717	85,549	6,790	6,790	4,926	3,618	10,802	8,230	3,449	12,147	3,970	6,771	4,283	1,756	5,486	4,432	1,442	
保険料 (c)	257	496	219	2,872	245	245	73	97	194	178	84	256	243	100	181	52	87	85	38	
減価償却費 (⑦)	46,699	74,495	42,595	374,374	16,661	16,661	24,273	15,077	61,321	46,988	42,510	36,595	25,355	22,026	39,879	13,404	15,159	9,532	11,618	
その他費用 (d)	3,992	444	3,606	59,739	615	615	508	516	514	507	509	510	507	504	508	503	504	504	503	
③ 賃貸事業損益 (①-②)	48,071	104,969	47,643	743,734	60,893	60,893	19,635	15,257	-3,404	102,846	108,729	67,595	58,041	34,719	87,334	9,794	60,796	12,977	-2,892	
④ NOI (①-②+⑦)	94,770	179,465	90,238	1,118,108	77,555	77,555	43,909	30,335	57,917	149,835	151,239	104,190	83,397	56,746	127,213	23,199	75,956	22,510	8,726	
⑤ 資本的支出	6,702	24,267	8,464	190,307	-	-	264	9,694	10,734	14,748	7,437	8,893	12,096	1,902	10,576	5,069	344	10,596	3,056	
⑥ NCF (④-⑤)	88,068	155,198	81,774	927,800	77,555	77,555	43,644	20,640	47,182	135,086	143,802	95,296	71,301	54,843	116,637	18,130	75,612	11,914	5,669	

物件番号	D14	D15	D16	D17	D18	D19	D20	D21	D22	D23	D24	D25	D26	D27	D28	D29	D30	D31	D32
物件名	フレック ステイイン 品川	フレック ステイイン 常盤台	フレック ステイイン 巢鴨	ホテル マイステイズ 大手前	ホテル マイステイズ 清澄白河	フレック ステイイン 中延P1	フレック ステイイン 中延P2	アパホテル 横浜関内	ホテル マイステイズ 函館五稜郭	フレック ステイイン 白金	ホテル マイステイズ 羽田	ホテル マイステイズ 亀戸P1	ホテル マイステイズ 上野入谷口	ホテル マイステイズ 亀戸P2	ホテル マイステイズ 清水	スーパーホテル 新橋・鳥森口	フレック ステイイン 東十条	ホテル マイステイズ 宇都宮	フレック ステイイン 川崎貝塚
計算期間 (日数)	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
① 賃貸事業収入合計	22,367	23,986	13,103	49,389	18,256	7,312	2,699	256,241	95,875	19,136	106,316	84,079	23,823	53,451	58,062	39,426	10,386	85,424	14,659
賃料及び共益費	22,367	23,986	13,103	49,389	18,256	7,312	2,699	256,241	95,875	19,136	106,316	84,079	23,823	53,451	58,062	39,426	10,386	85,424	14,659
賃料収入 (固定賃料)	13,732	14,846	8,065	30,455	11,334	4,468	1,655	212,500	57,720	11,730	65,595	51,817	14,819	32,788	35,386	39,426	6,408	52,116	8,892
賃料収入 (変動賃料)	8,634	9,139	5,038	18,933	6,922	2,843	1,044	43,741	38,154	7,405	40,716	32,262	9,003	20,663	22,676	-	3,977	33,308	5,767
その他収入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4	-	-	-	-	-	-	-	-
② 賃貸事業費用合計	8,809	11,234	12,160	15,382	16,940	5,586	3,310	88,985	55,900	10,559	64,813	35,432	25,908	27,926	29,227	9,079	9,238	34,070	11,387
維持管理費 (a)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,741	-	-	702	-	-	1,008
(うち修繕費)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	702	-	-	-
(うち水道光熱費)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
公租公課 (b)	1,661	3,411	2,813	3,537	3,594	1,007	566	11,306	15,619	1,634	8,018	6,244	1,001	3,687	4,130	3,213	2,007	12,925	824
保険料 (c)	31	72	59	108	70	21	12	293	154	45	152	147	72	91	82	38	43	296	34
減価償却費 (⑦)	6,612	7,246	8,785	11,230	12,771	4,053	2,226	76,880	39,618	8,374	56,237	28,634	21,686	23,740	24,611	4,717	6,784	20,439	9,114
その他費用 (d)	504	504	503	505	504	504	505	504	507	505	406	406	405	406	403	407	403	409	407
③ 賃貸事業損益 (①-②)	13,558	12,752	943	34,006	1,316	1,725	-611	167,256	39,975	8,576	41,503	48,647	-2,085	25,525	28,835	30,346	1,148	51,354	3,271
④ NOI (①-②+⑦)	20,170	19,998	9,728	45,236	14,087	5,779	1,615	244,136	79,594	16,950	97,740	77,281	19,601	49,266	53,446	35,064	7,932	71,793	12,385
⑤ 資本的支出	2,050	3,457	2,299	2,085	2,950	-	3,157	1,546	2,604	4,213	2,416	4,770	6,085	5,559	6,208	-	2,695	21,692	1,471
⑥ NCF (④-⑤)	18,120	16,540	7,429	43,151	11,136	5,779	-1,541	242,590	76,990	12,737	95,324	72,511	13,516	43,707	47,238	35,064	5,237	50,100	10,914

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

物件収支 (3/4)

(単位：千円)

物件番号	D33	D34	D35	D36	D37	D38	D39	D40	D41	D42	D43	D44	D45	D46	D47	D48	D49	D50	D51
物件名	コンフォート ホテル 富山駅前	フレック ステイイン 川崎小川町	フレック ステイイン 江古田	スーパーホテル 東京・ JR立川北口	スーパーホテル JR上野入谷口	ホテル マイステイズ 心斎橋	コンフォート ホテル黒崎	コンフォート ホテル前橋	コンフォート ホテル燕三条	コンフォート ホテル北見	ホテル マイステイズ 五反田駅前	ホテル エビナール 那須	ホテル マイステイズ 福岡天神	ホテル マイステイズ 浜松町	ホテル マイステイズ プレミア金沢	高松 東急 REIホテル	ホテル マイステイズ プレミア 浜松町	ホテル マイステイズ 新大阪	ホテル マイステイズ プレミア大森
計算期間 (日数)	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
① 賃貸事業収入合計	35,928	11,326	55,446	31,787	27,275	22,642	35,271	44,171	34,949	26,323	310,452	1,152,194	132,560	76,368	198,640	109,273	148,767	173,130	133,688
賃料及び共益費	35,928	11,326	55,446	31,787	27,275	22,642	35,271	43,811	32,861	26,103	309,474	1,152,194	132,560	76,368	198,640	72,000	148,767	173,130	133,688
賃料収入 (固定賃料)	35,928	6,920	33,927	31,787	27,275	14,229	35,271	43,811	32,861	26,103	190,879	688,757	81,798	47,352	121,003	72,000	92,301	107,188	82,202
賃料収入 (変動賃料)	-	4,406	21,518	-	-	8,413	-	-	-	-	118,594	463,436	50,762	29,015	77,637	-	56,465	65,941	51,485
その他収入	-	-	-	-	-	-	-	360	2,088	220	978	-	-	-	-	37,273	-	-	-
② 賃貸事業費用合計	14,007	7,202	31,706	13,086	10,078	23,126	18,691	29,388	15,227	18,139	69,726	328,464	54,439	40,489	127,048	73,650	35,644	47,773	57,477
維持管理費 (a)	222	-	-	1,391	1,070	-	742	5,669	426	609	8,381	9,335	-	-	-	42,522	-	-	-
(うち修繕費)	222	-	-	1,091	770	-	142	-	-	-	-	-	-	-	-	677	-	-	-
(うち水道光熱費)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	27,906	-	-	-
公租公課 (b)	3,718	936	4,518	2,754	2,218	2,666	3,405	4,800	3,650	4,878	17,571	26,592	7,539	7,185	13,928	7,684	10,798	11,894	14,425
保険料 (c)	76	23	98	51	35	51	70	85	70	66	314	1,102	125	64	303	186	197	484	381
減価償却費 (⑦)	9,580	5,838	26,684	8,482	6,346	20,005	14,063	18,420	10,669	12,177	42,851	291,008	46,370	32,834	112,410	22,836	24,241	34,968	42,261
その他費用 (d)	409	404	405	407	403	403	410	412	412	408	608	426	404	404	406	419	406	425	408
③ 賃貸事業損益 (①-②)	21,920	4,124	23,739	18,700	17,197	-483	16,580	14,783	19,721	8,184	240,725	823,730	78,121	35,879	71,592	35,623	113,122	125,357	76,211
④ NOI (①-②+⑦)	31,500	9,963	50,424	27,183	23,543	19,522	30,643	33,203	30,390	20,361	283,577	1,114,738	124,491	68,713	184,002	58,459	137,364	160,326	118,472
⑤ 資本的支出	3,670	290	10,870	-	-	774	1,613	240	1,369	1,740	5,288	31,402	-	5,603	1,623	7,676	9,432	10,085	136,025
⑥ NCF (④-⑤)	27,830	9,673	39,553	27,183	23,543	18,747	29,030	32,963	29,020	18,621	278,287	1,083,335	124,491	63,110	182,378	50,783	127,932	150,240	-17,552

物件番号	D52	D53	D54	D55	D56	D57	D58	D59	D60	D61	D62	D63	D64	D65	D66	D67	D68	D69	D70
物件名	亀の井ホテル 別府	ホテル マイステイズ 札幌北口	ホテル マイステイズ 横浜関内	アートホテル 上越	アートホテル 弘前シティ	ホテル マイステイズ 大分	ホテル マイステイズ 五反田	ホテル マイステイズ 立川	ホテル マイステイズ プレミア赤坂	ホテル マイステイズ プレミア 札幌パーク	ホテル マイステイズ 上野イースト	ホテル マイステイズ 御堂筋本町	ホテル マイステイズ 札幌アスペン	アートホテル 石垣島	ホテル マイステイズ 富士山展望温泉	ホテルソニア 小樽	ホテル マイステイズ 金沢キャッスル	アートホテル 新潟駅前	ホテル マイステイズ 名古屋錦
計算期間 (日数)	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
① 賃貸事業収入合計	312,823	147,968	135,673	52,101	116,776	100,900	65,093	90,214	201,521	229,699	36,932	33,286	217,658	324,249	255,162	191,787	87,429	150,178	74,668
賃料及び共益費	312,823	147,968	135,673	52,101	116,776	100,900	65,093	90,214	201,521	229,699	36,932	33,286	217,658	324,249	255,162	191,748	87,429	150,178	74,668
賃料収入 (固定賃料)	191,899	88,652	83,080	31,560	70,311	61,215	40,324	55,255	124,255	137,476	23,062	20,888	130,558	194,695	155,125	114,874	53,731	91,617	45,815
賃料収入 (変動賃料)	120,923	59,315	52,592	20,540	46,464	39,685	24,769	34,958	77,266	92,222	13,869	12,397	87,099	129,554	100,037	76,873	33,697	58,560	28,853
その他収入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	39	-	-	-
② 賃貸事業費用合計	127,616	85,076	39,419	41,564	58,021	27,819	10,548	21,303	88,890	158,039	31,100	41,241	96,269	65,062	117,573	72,351	24,617	89,649	27,339
維持管理費 (a)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,437	-	-	-	-	-	-	13,217	-
(うち修繕費)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(うち水道光熱費)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
公租公課 (b)	11,130	20,057	8,524	5,728	14,728	5,764	4,093	6,130	23,681	42,036	4,319	9,106	31,270	9,549	6,700	12,107	3,943	5,810	4,127
保険料 (c)	701	261	147	227	569	115	67	134	279	652	149	109	554	596	191	220	207	499	186
減価償却費 (⑦)	115,376	64,343	30,344	35,201	42,313	21,530	5,984	14,633	64,526	114,939	20,788	31,623	64,038	54,505	110,279	59,619	20,060	69,715	22,622
その他費用 (d)	408	412	402	406	410	409	403	404	403	410	406	402	404	411	402	404	406	406	403
③ 賃貸事業損益 (①-②)	185,206	62,891	96,253	10,537	58,755	73,081	54,545	68,911	112,630	71,660	5,832	-7,955	121,388	259,187	137,588	119,435	62,811	60,528	47,328
④ NOI (①-②+⑦)	300,583	127,235	126,598	45,739	101,068	94,611	60,529	83,545	177,157	186,599	26,620	23,667	185,427	313,693	247,868	179,055	82,871	130,244	69,951
⑤ 資本的支出	136,994	3,480	2,500	28,709	119,428	4,492	360	4,653	1,384	39,648	2,008	2,960	4,821	8,036	-	14,353	22,465	12,996	380
⑥ NCF (④-⑤)	163,588	123,755	124,098	17,029	-18,360	90,119	60,169	78,892	175,772	146,951	24,612	20,707	180,606	305,656	247,868	164,702	60,406	117,248	69,571

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

物件収支 (4/4)

(単位：千円)

物件番号	D71	D72	D73	D74	D75	D76	D77	D78	D79	D80	D81	D82	D83	ホテル計	合計
物件名	ホテルノルド 小樽	ホテル マイステイズ 鹿児島天文館	アートホテル 旭川	ホテル マイステイズ 松山	ホテル マイステイズ 札幌すすきの	ホテル マイステイズ 札幌中島公園	ホテル マイステイズ 札幌中島公園 別館	フレック ステイン 桜木町	MyCUBE by MYSTAYS 浅草蔵前	ホテル マイステイズ 鹿児島天文館 2番館	ホテル マイステイズ 名寄	ホテル マイステイズ プレミア成田	アートホテル 盛岡		
計算期間 (日数)	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	-	-
① 賃貸事業収入合計	127,461	145,757	129,289	72,427	26,347	15,191	6,336	33,084	2,504	49,331	35,963	215,985	79,493	8,549,562	10,182,751
賃料及び共益費	127,461	145,757	129,289	72,427	26,347	15,191	6,336	33,084	2,504	49,331	35,963	215,985	79,266	8,508,371	10,037,349
賃料収入 (固定賃料)	75,884	92,306	75,627	44,993	15,675	8,934	3,690	20,190	1,580	30,446	21,708	132,204	47,867	5,389,560	
賃料収入 (変動賃料)	51,576	53,451	53,661	27,434	10,672	6,256	2,645	12,893	923	18,885	14,254	83,780	31,398	3,118,811	
その他収入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	226	41,190	145,401
② 賃貸事業費用合計	44,666	34,716	89,666	53,682	18,175	28,748	16,393	9,433	9,571	9,969	18,670	152,763	106,057	3,777,977	4,606,538
維持管理費 (a)	908	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	23,400	145,072	426,784
(うち修繕費)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,885	16,747
(うち水道光熱費)	8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	27,914	50,182
公租公課 (b)	9,591	10,134	24,278	8,155	3,116	10,082	2,684	1,416	3,678	2,546	4,068	21,092	7,514	646,855	739,194
保険料 (c)	225	222	826	279	91	207	70	46	68	76	53	1,251	526	17,115	20,233
減価償却費 (⑦)	33,534	23,953	64,155	44,841	14,564	18,055	13,235	7,566	5,421	6,944	14,146	130,011	74,207	2,932,654	3,323,690
その他費用 (d)	406	406	406	406	403	403	403	403	402	402	403	407	409	36,280	96,634
③ 賃貸事業損益 (①-②)	82,794	111,040	39,622	18,745	8,171	-13,557	-10,056	23,651	-7,066	39,361	17,292	63,221	-26,564	4,771,584	5,576,212
④ NOI (①-②+⑦)	116,328	134,994	103,778	63,586	22,736	4,497	3,178	31,217	-1,645	46,306	31,439	193,233	47,643	7,704,238	8,899,902
⑤ 資本的支出	17,335	8,183	52,201	22,730	1,600	12,640	11,925	2,376	226	-	-	12,079	17,912	967,263	1,157,571
⑥ NCF (④-⑤)	98,993	126,811	51,577	40,856	21,136	-8,142	-8,746	28,841	-1,871	46,306	31,439	181,153	29,731	6,736,974	7,742,330

物件番号	D200	D201	合計
物件名	ウェステイン・ グランドケイマン・ セブンマイル ビーチ・リゾート & スパ (注1)	サンシャイン ・スイーツ ・リゾート (注1)	
計算期間 (日数)	184	184	-
① 運営委託収益	1,584,958	161,889	1,746,848
運営委託収益	1,584,958	161,889	1,746,848
その他収入	-	-	-
② 運営委託費用合計	447,105	122,564	569,669
維持管理費 (a)	-	-	-
(うち修繕費)	-	-	-
(うち水道光熱費)	-	-	-
公租公課 (b)	-	-	-
保険料 (c)	110,844	25,661	136,505
減価償却費 (⑦)	335,710	96,902	432,613
その他費用 (d)	550	-	550
③ 運営委託損益 (①-②)	1,137,853	39,325	1,177,179
④ NOI (①-②+⑦)	1,473,564	136,228	1,609,792
⑤ 資本的支出	8,971	78,195	87,167
⑥ NCF (④-⑤)	1,464,592	58,032	1,522,625

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

期末算定価額 (1/4)

(単位：千円)

物件番号	物件名称	取得価格	2022年6月末				2022年12月末				増減(注1)		鑑定評価機関(注2)
			帳簿価額	評価額	還元利回り	帳簿価額	評価額	還元利回り	評価額	還元利回り			
A26	日神バレストージ代田橋	1,251,830	1,071,411	1,240,000	4.4%	1,065,943	1,260,000	4.3%	20,000	-0.1pt	アセツR&D		
A28	グロースメゾン五反田	888,200	818,241	1,070,000	4.1%	813,195	1,100,000	4.0%	30,000	-0.1pt	アセツR&D		
A29	グロースメゾン亀戸	1,070,850	935,127	1,220,000	4.2%	932,109	1,240,000	4.1%	20,000	-0.1pt	アセツR&D		
A30	エメラルドハウス	1,505,161	1,308,793	1,400,000	4.4%	1,302,208	1,430,000	4.3%	30,000	-0.1pt	アセツR&D		
A32	サンクレスト石神井公園	1,088,979	1,040,672	1,170,000	4.5%	1,044,009	1,210,000	4.4%	40,000	-0.1pt	アセツR&D		
A33	グロースメゾン新横浜	1,059,457	915,614	1,230,000	4.4%	914,265	1,250,000	4.4%	20,000	-0.1pt	アセツR&D		
A34	ペルファース上野御徒町	1,023,074	903,972	1,090,000	4.0%	901,804	1,120,000	3.9%	30,000	-0.1pt	アセツR&D		
A35	グランリール亀戸	906,121	772,435	1,050,000	4.4%	767,296	1,070,000	4.3%	20,000	-0.1pt	アセツR&D		
A37	グロースメゾン用賀	795,986	712,353	812,000	4.1%	708,965	823,000	4.0%	11,000	-0.1pt	アセツR&D		
A38	ルート立川	676,951	632,910	684,000	4.5%	637,245	696,000	4.4%	12,000	-0.1pt	アセツR&D		
A39	渋谷本町マンション	651,474	710,242	691,000	4.5%	713,582	706,000	4.4%	15,000	-0.1pt	アセツR&D		
A40	シティハイツ砧	646,337	654,791	588,000	4.5%	658,939	605,000	4.4%	17,000	-0.1pt	アセツR&D		
A41	アクシズタワー川口並木	620,893	498,762	776,000	5.0%	496,355	789,000	4.9%	13,000	-0.1pt	アセツR&D		
A43	カレッジスクエア町田	589,553	554,534	512,000	5.1%	552,395	517,000	5.1%	5,000	-0.0pt	アセツR&D		
A44	ベレール目黒	589,004	542,738	614,000	3.9%	543,461	630,000	3.8%	16,000	-0.1pt	アセツR&D		
A45	ワコーレ綱島I	572,914	515,889	546,000	4.7%	549,113	550,000	4.6%	4,000	-0.1pt	アセツR&D		
A46	フォロス中村橋	566,980	494,754	609,000	4.3%	494,689	620,000	4.2%	11,000	-0.1pt	アセツR&D		
A47	グロースメゾン海神	557,256	526,292	535,000	4.9%	521,888	546,000	4.8%	11,000	-0.1pt	アセツR&D		
A48	カレッジスクエア町屋	510,721	431,054	587,000	4.3%	427,076	600,000	4.2%	13,000	-0.1pt	アセツR&D		
A59	藤和シティコープ新大塚II	866,000	787,370	1,340,000	4.1%	788,577	1,390,000	3.9%	50,000	-0.2pt	不動研		
A61	ビクセル武蔵関	577,000	567,083	856,000	3.9%	568,270	856,000	3.9%	-	-	森井		
A63	藤和シティコープ浅間町	1,110,000	998,260	1,500,000	4.7%	994,787	1,570,000	4.5%	70,000	-0.2pt	不動研		
A64	ロイヤルパーク大町	415,000	381,259	714,000	4.7%	381,464	715,000	4.6%	1,000	-0.1pt	不動研		
A65	レキシントン・スクエア萩野町	330,000	256,985	445,000	4.9%	256,132	464,000	4.7%	19,000	-0.2pt	不動研		
A66	ヴィスコンティ覚玉山	255,000	227,672	303,000	4.5%	227,756	310,000	4.4%	7,000	-0.1pt	谷澤		
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	511,000	404,821	718,000	3.6%	401,507	736,000	3.5%	18,000	-0.1pt	谷澤		
A73	AMS TOWER 南6条	1,180,000	861,695	1,240,000	4.5%	850,758	1,270,000	4.4%	30,000	-0.1pt	谷澤		
A84	レーベスト平安	595,000	496,844	819,000	4.2%	490,444	877,000	4.0%	58,000	-0.2pt	不動研		
A87	エクセレント神楽坂	543,000	490,870	781,000	3.4%	487,807	859,000	3.2%	78,000	-0.2pt	不動研		
A90	クイーンズコート福住	456,000	410,101	756,000	3.5%	407,905	814,000	3.3%	58,000	-0.2pt	不動研		
A92	ベレール大井町	412,000	379,131	635,000	3.5%	376,581	686,000	3.3%	51,000	-0.2pt	不動研		
A93	シエテ南塚口	374,000	331,894	504,000	4.2%	329,397	571,000	4.0%	67,000	-0.2pt	不動研		
A94	プライムライブ三宮磯上公園	373,000	325,495	539,000	3.9%	323,104	578,000	3.7%	39,000	-0.2pt	不動研		
A96	センチュリーパーク新川1番館	335,000	294,521	500,000	4.6%	290,576	549,000	4.4%	49,000	-0.2pt	不動研		
A97	ウエストアベニュー	331,000	307,562	382,000	4.4%	306,116	426,000	4.2%	44,000	-0.2pt	不動研		
A99	プライムライブ御影	297,000	260,566	388,000	4.2%	257,608	434,000	4.0%	46,000	-0.2pt	不動研		
A101	リエトコート向島	1,683,000	1,595,804	2,230,000	3.8%	1,586,941	2,310,000	3.6%	80,000	-0.2pt	不動研		

(注1) 「増減」は、期中に取得・売却した物件は除外して算出しています。

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

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

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

(注5) 「取得価格」欄には、本投資法人が、当初本海外ホテルを裏付不動産として保有していた英領ケイマン諸島の特別目的会社(以下「資産保有SPC」といいます。)から本海外ホテルに係るLeasehold等を承継した2019年5月9日(ケイマン諸島の現地時間、日本時間では2019年5月10日)時点の、資産保有SPCにおける当該資産の帳簿価額を、2018年7月26日に締結した為替予約契約(2018年9月26日付で実行済み)に基づく米ドルと日本円の為替予約レートである1米ドル=110.45円で邦貨換算した金額を記載しています。また、帳簿価額は「取得価格」欄に記載の金額に当該不動産等の取得に要した諸費用(付随費用)及び資本的支出を加算し、当期末までの減価償却累計額を差し引いた金額を記載しています。付随費用及び資本的支出については円貨で支払ったものについては当該金額、米ドルで支払ったものについては取引発生時の為替レートをを用いて円貨に換算した額を「取得価格」欄に加算しています。また、各期末の「評価額」欄には、各期末時点のレート、2022年6月30日時点：1米ドル=136.68円、2022年12月31日時点：1米ドル=132.70円をそれぞれ邦貨換算した金額を記載しています。

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

期末算定価額 (2/4)

(単位：千円)

物件番号	物件名称	取得価格	2022年6月末			2022年12月末			増減(注1)		鑑定評価機関(注2)
			帳簿価額	評価額	還元利回り	帳簿価額	評価額	還元利回り	評価額	還元利回り	
A102	リエトコート西大島	1,634,000	1,547,769	2,130,000	3.6%	1,536,310	2,240,000	3.4%	110,000	-0.2pt	不動研
A103	ロイヤルパークス桃坂	2,910,000	2,532,941	3,280,000	3.9%	2,492,944	3,280,000	3.9%	-	-	森井
A104	ロイヤルパークス新田	5,024,000	4,571,076	6,430,000	4.1%	4,520,847	6,360,000	4.1%	-70,000	-	森井
A106	ロイヤルパークスシーサー南千住	2,683,000	2,497,242	3,160,000	5.0%	2,463,111	3,300,000	4.9%	140,000	-0.1pt	不動研
	住居計	38,465,748	34,567,566	46,074,000	-	34,383,500	47,357,000	-	1,283,000	-	-
B18	イオンタウン須賀川	2,320,000	1,621,984	2,380,000	6.1%	1,605,322	2,380,000	6.1%	-	-	森井
	オフィス・商業施設計	2,320,000	1,621,984	2,380,000	-	1,605,322	2,380,000	-	-	-	-
D01	ホテルマイステイズ神田	2,851,000	2,827,204	4,900,000	4.2%	2,803,195	4,900,000	4.2%	-	-	不動研
D02	ホテルマイステイズ浅草	2,584,000	2,459,978	4,410,000	4.4%	2,454,595	4,410,000	4.4%	-	-	不動研
D03	ホテルマイステイズ京都四条	6,024,460	5,547,541	8,610,000	4.6%	5,496,954	8,160,000	4.6%	-450,000	-	不動研
D04	マイステイズ新浦安コンファレンスセンター	4,930,200	4,414,511	7,200,000	4.9%	4,382,271	7,200,000	4.9%	-	-	不動研
D05	ホテルマイステイズ舞浜	4,870,312	4,534,755	6,810,000	4.6%	4,499,682	6,820,000	4.6%	10,000	-	不動研
D06	ホテルマイステイズプレミア堂島	3,845,400	3,616,448	6,420,000	4.5%	3,588,747	6,420,000	4.5%	-	-	不動研
D07	ホテルマイステイズ名古屋栄	2,958,000	2,511,613	5,520,000	5.2%	2,498,353	5,520,000	5.2%	-	-	不動研
D08	ホテルマイステイズ堺筋本町	2,514,820	2,260,618	3,400,000	4.6%	2,240,493	3,210,000	4.6%	-190,000	-	不動研
D09	ホテルマイステイズ横浜	2,119,900	2,147,663	3,910,000	5.6%	2,118,360	3,940,000	5.6%	30,000	-	不動研
D10	ホテルマイステイズ日暮里	1,898,540	1,740,878	2,510,000	4.5%	1,732,542	2,510,000	4.5%	-	-	不動研
D11	ホテルマイステイズ福岡天神南	1,570,520	1,403,012	5,550,000	4.7%	1,388,196	5,560,000	4.7%	10,000	-	不動研
D12	フレックステイイン飯田橋	1,381,660	1,312,664	2,090,000	4.3%	1,313,727	2,090,000	4.3%	-	-	不動研
D13	ホテルマイステイズ上野稲荷町	1,331,960	1,188,062	2,000,000	4.3%	1,179,501	2,010,000	4.3%	10,000	-	不動研
D14	フレックステイイン品川	1,242,500	1,170,762	1,980,000	4.4%	1,166,200	1,980,000	4.4%	-	-	不動研
D15	フレックステイイン常盤台	1,242,500	1,177,908	2,120,000	4.7%	1,174,119	2,120,000	4.7%	-	-	不動研
D16	フレックステイイン巢鴨	1,192,800	1,075,274	2,210,000	4.6%	1,068,788	2,200,000	4.6%	-10,000	-	不動研
D17	ホテルマイステイズ大手前	1,192,800	1,117,092	2,410,000	5.1%	1,107,947	2,410,000	5.1%	-	-	不動研
D18	ホテルマイステイズ清澄白河	749,476	845,585	1,460,000	4.7%	835,765	1,460,000	4.7%	-	-	不動研
D19	フレックステイイン中延P1	589,442	548,192	803,000	4.7%	544,138	803,000	4.7%	-	-	不動研
D20	フレックステイイン中延P2	283,290	276,801	387,000	4.7%	277,732	387,000	4.7%	-	-	不動研
D21	アパホテル横浜関内	8,350,000	7,304,241	9,930,000	4.2%	7,228,907	9,930,000	4.2%	-	-	不動研
D22	ホテルマイステイズ函館五稜郭	2,792,000	2,631,669	3,910,000	5.2%	2,594,654	3,910,000	5.2%	-	-	不動研
D23	フレックステイイン白金	2,119,000	2,058,611	2,360,000	4.4%	2,054,450	2,430,000	4.4%	70,000	-	不動研
D24	ホテルマイステイズ羽田	7,801,000	7,018,039	8,380,000	4.2%	6,964,218	8,320,000	4.2%	-60,000	-	不動研
D25	ホテルマイステイズ亀戸P1	5,594,000	5,230,441	7,200,000	4.6%	5,206,577	7,540,000	4.6%	340,000	-	不動研
D26	ホテルマイステイズ上野入谷口	3,821,000	3,583,803	3,760,000	4.5%	3,568,201	3,940,000	4.5%	180,000	-	不動研
D27	ホテルマイステイズ亀戸P2	3,742,000	3,465,311	4,810,000	4.6%	3,447,129	5,060,000	4.6%	250,000	-	不動研
D28	ホテルマイステイズ清水	2,198,000	2,019,475	2,390,000	5.5%	2,001,071	2,460,000	5.5%	70,000	-	不動研
D29	スーパーホテル新橋・烏森口	1,624,000	1,566,485	1,930,000	3.6%	1,561,767	1,880,000	3.6%	-50,000	-	不動研
D30	フレックステイイン東十条	1,277,000	1,257,184	1,300,000	4.7%	1,253,095	1,380,000	4.7%	80,000	-	不動研

(注1) 「増減」は、期中に取得・売却した物件は除外して算出しています。

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

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

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

(注5) 「取得価格」欄には、本投資法人が、当初本海外ホテルを裏付不動産として保有していた英領ケイマン諸島の特別目的会社(以下「資産保有SPC」といいます。)から本海外ホテルに係るLeasehold等を承継した2019年5月9日(ケイマン諸島の現地時間、日本時間では2019年5月10日)時点の、資産保有SPCにおける当該資産の帳簿価額を、2018年7月26日に締結した為替予約契約(2018年9月26日付で実行済み)に基づく米ドルと日本円の為替予約レートである1米ドル=110.45円で邦貨換算した金額を記載しています。また、帳簿価額は「取得価格」欄に記載の金額に当該不動産等の取得に要した諸費用(付随費用)及び本格的支出を加算し、当期末までの減価償却累計額を差し引いた金額を記載しています。付随費用及び資本的支出については円貨で支払ったものについては当該金額、米ドルで支払ったものについては取引発生時の為替レートをを用いて円貨に換算した額を「取得価格」に加算しています。また、各期末の「評価額」欄には、各期末時点のレート、2022年6月30日時点：1米ドル=136.68円、2022年12月31日時点：1米ドル=132.70円をそれぞれ邦貨換算した金額を記載しています。

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

期末算定価額 (3/4)

(単位：千円)

物件 番号	物件名称	取得価格	2022年6月末				2022年12月末				増減(注1)		鑑定評価機関 (注2)
			帳簿価額	評価額	還元利回り		帳簿価額	評価額	還元利回り		評価額	還元利回り	
D31	ホテルマイステイズ宇都宮	1,237,000	1,163,349	2,010,000	5.4%	1,164,602	2,090,000	5.3%		80,000	-0.1pt	不動研	
D32	フレックステイイン川崎貝塚	980,000	869,388	1,110,000	4.8%	861,744	1,160,000	4.8%	50,000		-	不動研	
D33	コンフォートホテル富山駅前	979,000	880,967	1,160,000	5.0%	875,058	1,170,000	5.0%	10,000		-	不動研	
D34	フレックステイイン川崎小川町	906,000	856,815	890,000	4.6%	851,266	902,000	4.6%	12,000		-	不動研	
D35	フレックステイイン江古田	5,069,000	4,731,587	4,580,000	4.7%	4,715,773	4,650,000	4.7%	70,000		-	不動研	
D36	スーパーホテル東京・JR立川北口	1,170,000	1,063,462	1,210,000	4.3%	1,054,980	1,190,000	4.3%	-20,000		-	大和	
D37	スーパーホテルJR上野入谷口	1,130,000	1,051,874	1,180,000	3.9%	1,045,528	1,180,000	3.9%			-	大和	
D38	ホテルマイステイズ心齋橋	3,160,000	2,952,835	2,220,000	4.8%	2,933,603	2,110,000	4.7%	-110,000		-0.1pt	不動研	
D39	コンフォートホテル黒崎	1,148,000	1,004,855	1,240,000	5.1%	992,404	1,250,000	5.1%	10,000		-	大和	
D40	コンフォートホテル前橋	1,128,000	952,647	1,120,000	4.9%	934,693	1,110,000	4.9%	-10,000		-	大和	
D41	コンフォートホテル燕三条	1,010,000	897,956	1,080,000	5.2%	888,656	1,080,000	5.2%			-	大和	
D42	コンフォートホテル北見	851,000	746,789	918,000	5.3%	736,352	907,000	5.4%	-11,000		0.1pt	大和	
D43	ホテルマイステイズ五反田駅前(注3)	26,523,000	26,194,888	23,700,000	4.9%	26,157,326	23,800,000	4.9%	100,000		-	森井	
D44	ホテルエビナル那須(注4)	21,002,640	18,654,426	22,700,000	5.9%	18,421,306	22,900,000	5.9%	200,000		-	森井	
D45	ホテルマイステイズ福岡天神	8,059,000	7,696,335	7,990,000	4.8%	7,649,965	8,020,000	4.8%	30,000		-	森井	
D46	ホテルマイステイズ浜松町	7,959,000	7,783,209	6,130,000	4.6%	7,755,978	6,140,000	4.6%	10,000		-	森井	
D47	ホテルマイステイズプレミア金沢	13,761,000	12,471,405	12,800,000	5.3%	12,360,618	12,800,000	5.3%			-	森井	
D48	高松 東急REIホテル	2,139,000	2,130,344	2,240,000	5.0%	2,115,184	2,240,000	5.0%			-	大和	
D49	ホテルマイステイズプレミア浜松町	8,000,000	7,926,795	10,300,000	4.2%	7,911,985	10,300,000	4.2%			-	不動研	
D50	ホテルマイステイズ新大阪コンファレンスセンター	13,068,000	12,795,492	12,800,000	4.8%	12,770,609	12,800,000	4.8%			-	谷澤	
D51	ホテルマイステイズプレミア大森	9,781,000	9,652,064	9,640,000	4.6%	9,745,827	9,660,000	4.6%	20,000		-	谷澤	
D52	亀の井ホテル 別府	8,870,000	7,680,276	8,670,000	6.3%	7,701,894	8,720,000	6.3%	50,000		-	谷澤	
D53	ホテルマイステイズ札幌駅北口	7,880,000	7,499,683	8,180,000	4.7%	7,438,820	8,220,000	4.7%	40,000		-	谷澤	
D54	ホテルマイステイズ横浜関内	5,326,000	5,084,402	5,250,000	4.6%	5,056,557	5,280,000	4.6%	30,000		-	谷澤	
D55	アートホテル上越	2,772,000	2,572,935	2,690,000	6.1%	2,566,442	2,690,000	6.1%			-	谷澤	
D56	アートホテル弘前シティ	2,723,000	2,473,461	2,710,000	6.2%	2,550,576	2,740,000	6.2%	30,000		-	谷澤	
D57	ホテルマイステイズ大分	1,604,000	1,448,448	1,560,000	6.0%	1,431,410	1,600,000	5.9%	40,000		-0.1pt	谷澤	
D58	ホテルマイステイズ五反田	4,068,000	4,038,690	3,930,000	4.4%	4,033,065	3,960,000	4.4%	30,000		-	谷澤	
D59	ホテルマイステイズ立川	3,257,000	3,170,670	3,320,000	4.3%	3,160,689	3,330,000	4.3%	10,000		-	大和	
D60	ホテルマイステイズプレミア赤坂	20,691,000	20,222,298	23,100,000	3.8%	20,159,156	23,100,000	3.8%			-	不動研	
D61	ホテルマイステイズプレミア札幌パーク	16,731,000	15,932,873	16,200,000	4.8%	15,857,582	15,800,000	4.9%	-400,000		0.1pt	谷澤	
D62	ホテルマイステイズ上野イースト	5,286,000	5,139,322	5,110,000	4.4%	5,120,541	5,120,000	4.4%	10,000		-	谷澤	
D63	ホテルマイステイズ御堂筋本町	5,039,000	4,807,876	3,330,000	4.3%	4,779,212	3,130,000	4.3%	-200,000		-	不動研	
D64	ホテルマイステイズ札幌アспен	15,543,000	15,226,503	15,000,000	4.8%	15,167,285	15,000,000	4.8%			-	谷澤	
D65	アートホテル石垣島	9,731,000	9,470,755	9,310,000	5.3%	9,424,285	9,330,000	5.3%	20,000		-	不動研	
D66	ホテルマイステイズ富士山展望温泉	9,405,000	8,773,635	9,770,000	5.3%	8,663,355	9,770,000	5.3%			-	不動研	
D67	ホテルソニア小樽	5,930,000	5,578,626	5,720,000	5.4%	5,533,360	5,780,000	5.4%	60,000		-	谷澤	

(注1) 「増減」は、期中に取得・売却した物件は除外して算出しています。

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

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

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

(注5) 「取得価格」欄には、本投資法人が、当初本海外ホテルを裏付不動産として保有していた英領ケイマン諸島の特別目的会社(以下「資産保有SPC」といいます。)から本海外ホテルに係るLeasehold等を承継した2019年5月9日(ケイマン諸島の現地時間、日本時間では2019年5月10日)時点の、資産保有SPCにおける当該資産の帳簿価額を、2018年7月26日に締結した為替予約契約(2018年9月26日付で実行済み)に基づく米ドルと日本円の為替換算した金額を記載しています。また、帳簿価額は「取得価格」欄に記載の金額に当該不動産等の取得に要した諸費用(付随費用)及び本物件の支出を加算し、当期末までの減価償却累計額を差し引いた金額を記載しています。付随費用及び本物件の支出については円貨で支払ったものについては当該金額、米ドルで支払ったものについては取引発生時の為替レートをを用いて円貨に換算した額を「取得価格」に加算しています。また、各期末の「評価額」欄には、各期末時点のレート、2022年6月30日時点：1米ドル=136.68円、2022年12月31日時点：1米ドル=132.70円をそれぞれ邦貨換算した金額を記載しています。

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

物件番号	物件名称	取得価格	2022年6月末			2022年12月末			増減 (注1)		鑑定評価機関 (注2)
			帳簿価額	評価額	還元利回り	帳簿価額	評価額	還元利回り	評価額	還元利回り	
D68	ホテルマイステイズ金沢キャッスル	5,682,000	5,597,731	5,430,000	5.4%	5,600,135	5,440,000	5.4%	10,000	-	谷澤
D69	アートホテル新潟駅前	5,524,000	5,307,076	5,350,000	5.6%	5,250,357	5,350,000	5.6%	-	-	谷澤
D70	ホテルマイステイズ名古屋錦	5,197,000	5,068,809	5,010,000	4.4%	5,046,566	5,020,000	4.4%	10,000	-	森井
D71	ホテルノルド小樽	4,296,000	4,134,239	4,050,000	5.5%	4,118,040	4,080,000	5.5%	30,000	-	谷澤
D72	ホテルマイステイズ鹿児島天文館	3,445,000	3,340,649	3,400,000	5.0%	3,324,879	3,420,000	5.0%	20,000	-	大和
D73	アートホテル旭川	3,197,000	2,895,394	3,090,000	5.6%	2,883,439	3,110,000	5.6%	20,000	-	谷澤
D74	ホテルマイステイズ松山	3,098,000	2,843,032	3,170,000	5.3%	2,820,921	3,180,000	5.3%	10,000	-	大和
D75	ホテルマイステイズ札幌すすきの	3,059,000	2,982,328	2,920,000	4.8%	2,969,363	2,920,000	4.8%	-	-	森井
D76	ホテルマイステイズ札幌中島公園	2,118,000	2,024,714	1,980,000	4.9%	2,019,298	1,980,000	4.9%	-	-	森井
D77	ホテルマイステイズ札幌中島公園別館	1,584,000	1,517,475	1,520,000	5.0%	1,516,164	1,520,000	5.0%	-	-	谷澤
D78	フレックステイイン桜木町	1,425,000	1,391,751	1,420,000	4.4%	1,386,560	1,420,000	4.4%	-	-	大和
D79	MyCUBE by MYSTAYS浅草蔵前	1,287,000	1,262,233	1,240,000	4.2%	1,257,038	1,250,000	4.2%	10,000	-	大和
D80	ホテルマイステイズ鹿児島天文館2番館	1,168,000	1,151,156	1,190,000	5.0%	1,144,212	1,190,000	5.0%	-	-	大和
D81	ホテルマイステイズ名寄	957,000	880,159	930,000	5.6%	866,013	951,000	5.6%	21,000	-	森井
D82	ホテルマイステイズプレミア成田	10,593,000	10,046,956	10,200,000	4.9%	9,929,024	10,200,000	4.9%	-	-	谷澤
D83	アートホテル盛岡	5,643,000	5,341,311	5,400,000	5.3%	5,285,016	5,420,000	5.3%	20,000	-	森井
D200	ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ (注5)	30,061,308	28,497,376	45,719,460	8.3%	28,170,636	46,166,330	8.3%	446,870	-	CBRE
D201	サンシャイン・スイーツ・リゾート (注5)	5,842,674	5,394,920	8,200,800	8.8%	5,376,213	8,227,400	8.8%	26,600	-	CBRE
	ホテル計	432,785,203	409,587,102	481,758,260	-	407,302,979	482,833,730	-	1,075,470	-	-
	合計	473,570,951	445,776,652	530,212,260	-	443,291,801	532,570,730	-	2,358,470	-	-

(注1) 「増減」は、期中に取得・売却した物件は除外して算出しています。

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

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

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

(注5) 「取得価格」欄には、本投資法人が、当初本海外ホテルを裏付不動産として保有していた英領ケイマン諸島の特別目的会社（以下「資産保有SPC」といいます。）から本海外ホテルに係るLeasehold等を承継した2019年5月9日（ケイマン諸島の現地時間、日本時間では2019年5月10日）時点の、資産保有SPCにおける当該資産の帳簿価額を、2018年7月26日に締結した為替予約契約（2018年9月26日付で実行済み）に基づく米ドルと日本円の為替予約レートである1米ドル=110.45円で邦貨換算した金額を記載しています。また、帳簿価格は「取得価格」欄に記載の金額に当該不動産等の取得に要した諸費用（付随費用）及び資本的支出を加算し、当期末までの減価償却累計額を差し引いた金額を記載しています。付随費用及び資本的支出については円貨で支払ったものについては当該金額、米ドルで支払ったものについては取引発生時の為替レートを円貨に換算した額を「取得価格」に加算しています。また、各期末の「評価額」欄には、各期末時点のレート、2022年6月30日時点：1米ドル=136.68円、2022年12月31日時点：1米ドル=132.70円をそれぞれ邦貨換算した金額を記載しています。

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

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得時期	築年時期	リノベーション時期 (ホテル)	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	賃貸可能 戸数(戸) (注4)	賃貸可能 面積(m ²) (注5)	賃貸面積 (m ²) (注5)	テナント 総数	稼働率 (%)
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	0.3	98	1,771.13	1,580.46	1	89.2
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	1,346.44	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	2,084.56	1	96.9
A32	サンクレスト石神井公園	東京都練馬区	2006年8月3日	1990年3月	-	1,088	0.2	29	3,029.16	3,029.16	1	100.0
A33	グロースメゾン新横浜	神奈川県横浜市	2006年8月3日	2006年3月	-	1,059	0.2	68	1,858.44	1,723.32	1	92.7
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	1,327.81	1	98.3
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	0.2	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	1,167.50	1	100.0
A40	シティハイツ砧	東京都世田谷区	2006年8月3日	1983年3月	-	646	0.1	19	1,235.93	1,235.93	1	100.0
A41	アクシースタワー川口並木	埼玉県川口市	2006年8月3日	2006年2月	-	620	0.1	57	1,210.74	1,104.08	1	91.2
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	ベラール目黒	東京都目黒区	2006年8月1日	2005年10月	-	589	0.1	25	557.05	489.82	1	87.9
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	781.12	1	86.1
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	792.81	1	97.2
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	1,973.84	1	96.7
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	1,627.13	1	100.0
A61	ビクセル武蔵関	東京都練馬区	2010年2月1日	1992年2月	-	577	0.1	70	1,220.24	1,062.67	1	87.1
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	3,166.52	1	92.4
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	1,876.69	1	97.3
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	1,528.58	1	100.0
A66	ヴィスコンティ覚王山	愛知県名古屋	2010年2月1日	2003年9月	-	255	0.1	8	705.75	552.79	1	78.3
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	714.86	1	91.1
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	2012年9月28日	2006年11月	-	595	0.1	40	1,554.03	1,479.03	1	95.2
A87	エクセレント神楽坂	東京都新宿区	2012年9月28日	2007年1月	-	543	0.1	33	701.92	681.40	1	97.1
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	ベラール大井町	東京都品川区	2012年9月28日	2006年4月	-	412	0.1	26	530.60	510.10	1	96.1
A93	シエタ南塚口	兵庫県尼崎市	2012年9月28日	2007年1月	-	374	0.1	40	1,020.86	944.58	1	92.5
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	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	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	711.26	1	93.4
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	2,897.33	1	98.5
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	2,003.72	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	0.6	147	8,776.26	8,138.63	1	92.7
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	1.0	248	15,797.29	15,797.29	1	100.0

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

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

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

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

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

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

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得時期	築年時期	リノベーション時期 (ホテル)	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	賃貸可能 戸数(戸) (注4)	賃貸可能 面積(m ²) (注5)	賃貸面積 (m ²) (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	6,291.29	1	96.8
	住居計					38,465	7.8	2,478	86,518.75	83,369.32	41	96.4
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	0.5	1	18,440.58	18,440.58	1	100.0
	商業施設設計					2,320	0.5	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	0.6	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	1.2	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	1.0	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	1.0	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	0.8	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	0.6	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	0.4	93	1,719.29	1,719.29	1	100.0
D11	ホテルマイステイズ福岡天神南	福岡県福岡市	2014年7月17日	2008年2月	-	1,570	0.3	178	3,412.71	3,412.71	1	100.0
D12	フレックスステイイン飯田橋	東京都新宿区	2014年7月17日	1990年12月	-	1,381	0.3	62	2,953.38	2,953.38	1	100.0
D13	ホテルマイステイズ上野稲荷町	東京都台東区	2014年7月17日	1986年12月	2012年11月～2012年12月	1,331	0.3	72	1,150.76	1,150.76	1	100.0
D14	フレックスステイイン品川	東京都品川区	2014年7月17日	1986年10月	2011年11月～2011年12月	1,242	0.3	55	1,134.52	1,134.52	1	100.0
D15	フレックスステイイン常盤台	東京都板橋区	2014年7月17日	1989年12月	2013年3月	1,242	0.3	130	2,539.75	2,539.75	1	100.0
D16	フレックスステイイン巢鴨	東京都豊島区	2014年7月17日	1992年1月	2013年3月	1,192	0.2	105	2,089.86	2,089.86	1	100.0
D17	ホテルマイステイズ大手前	大阪府大阪市	2014年7月17日	1986年12月	2012年12月～2013年1月	1,192	0.2	112	4,956.66	4,956.66	1	100.0
D18	ホテルマイステイズ清澄白河	東京都江東区	2014年7月17日	1992年5月	2019年6月～2019年9月	749	0.2	58	2,673.64	2,673.64	1	100.0
D19	フレックスステイイン中延P1	東京都品川区	2014年7月17日	1986年9月	-	589	0.1	39	770.56	770.56	1	100.0
D20	フレックスステイイン中延P2	東京都品川区	2014年7月17日	1989年3月	-	283	0.1	22	391.49	391.49	1	100.0
D21	アパホテル横浜関内	神奈川県横浜市	2015年2月6日	2005年4月	2017年9月～2017年12月	8,350	1.7	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	0.6	211	7,961.26	7,961.26	1	100.0
D23	フレックスステイイン白金	東京都港区	2015年2月6日	1984年12月	2013年3月	2,119	0.4	84	1,754.06	1,754.06	1	100.0
D24	ホテルマイステイズ羽田	東京都大田区	2015年7月16日	2001年4月	2013年11月～2014年8月	7,801	1.6	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	1.1	266	4,349.67	4,349.67	1	100.0
D26	ホテルマイステイズ上野入谷口	東京都台東区	2015年7月16日	1985年11月	2014年1月～2014年3月	3,821	0.8	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	0.8	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・鳥森口	東京都港区	2015年7月16日	2008年2月	2018年10月～2018年12月	1,624	0.3	74	1,403.89	1,403.89	1	100.0
D30	フレックスステイイン東十条	東京都北区	2015年7月16日	1986年6月	2013年3月	1,277	0.3	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	0.3	125	11,733.23	11,733.23	1	100.0
D32	フレックスステイイン川崎貝塚	神奈川県川崎市	2015年7月16日	1990年4月	2014年1月～2014年3月	980	0.2	64	1,190.57	1,190.57	1	100.0

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

(注2) 「取得価格」は、不動産売買契約書又は信託受益権譲渡契約書等に記載された売買価格を記載しており、価格に消費税等は含まず、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」については、当該ホテルを裏付不動産とするキングダム特定目的会社が発行する優先出資証券178,458口（発行済優先出資証券のうち、本投資法人が保有する49.0%相当）に係る本投資法人の出資金額を取得価格として記載しています。また、「D200 ウェスティン・グランドケイマン・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円を邦貨換算した金額を記載しています。

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

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

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

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

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得時期	築年時期	リノベーション時期 (ホテル)	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	賃貸可能 戸数(戸) (注4)	賃貸可能 面積(m ²) (注5)	賃貸面積 (m ²) (注5)	テナント 総数	稼働率 (%)
D33	コンフォートホテル富山駅前	富山県富山市	2015年7月16日	2007年3月	-	979	0.2	150	3,305.64	3,305.64	1	100.0
D34	フレックステイイン川崎小川町	神奈川県川崎市	2015年7月16日	1989年4月	2014年2月～2014年3月	906	0.2	62	725.60	725.60	1	100.0
D35	フレックステイイン江古田	東京都練馬区	2015年8月28日	1989年1月	2013年1月～2013年3月	5,069	1.0	210	3,932.93	3,932.93	1	100.0
D36	スーパーホテル東京・JR立川北口	東京都立川市	2015年8月28日	2007年11月	2018年3月	1,170	0.2	96	1,832.97	1,832.97	1	100.0
D37	スーパーホテルJR上野入谷口	東京都台東区	2015年8月28日	2006年3月	-	1,130	0.2	69	1,279.16	1,279.16	1	100.0
D38	ホテルマイステイズ心齋橋	大阪府大阪市	2016年1月22日	1984年9月	2015年1月～2015年3月	3,160	0.6	57	1,942.01	1,942.01	1	100.0
D39	コンフォートホテル黒崎	福岡県北九州市	2016年1月22日	2009年2月	-	1,148	0.2	151	3,207.60	3,207.60	1	100.0
D40	コンフォートホテル前橋	群馬県前橋市	2016年1月22日	2009年3月	-	1,128	0.2	154	3,660.96	3,660.96	2	100.0
D41	コンフォートホテル燕三条	新潟県三条市	2016年1月22日	2007年6月	-	1,010	0.2	133	3,099.90	3,099.90	2	100.0
D42	コンフォートホテル北見	北海道北見市	2016年1月22日	2008年3月	-	851	0.2	127	3,009.50	3,009.50	1	100.0
D43	ホテルマイステイズ五反田駅前	東京都品川区	2016年3月31日	1974年3月、1984年8月	2015年3月～2015年11月、 2017年6月～2017年10月 (客室増設工事)	26,523	5.4	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	4.3	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	1.6	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	1.6	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	2.8	262	13,250.03	13,250.03	1	100.0
D48	高松 東急REIホテル	香川県高松市	2016年6月15日	1982年4月	2016年1月、2016年12月、 2017年12月～2018年1月、 2018年12月	2,139	0.4	193	7,148.17	6,847.11	2	95.8
D49	ホテルマイステイズプレミア浜松町	東京都港区	2017年5月29日	1994年6月	2016年8月～2016年11月	8,000	1.6	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	2.7	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	2.0	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	1.8	323	19,422.08	19,422.08	1	100.0
D53	ホテルマイステイズ札幌駅前北口	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	1.6	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	1.1	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	0.6	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	0.6	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	0.8	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	0.7	122	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	4.2	328	8,620.69	8,620.69	1	100.0
D61	ホテルマイステイズプレミア札幌パーク	北海道札幌市	2018年8月2日	1998年3月	2017年11月～2018年4月	16,731	3.4	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	1.1	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	1.0	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	3.2	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	2.0	245	17,247.54	17,247.54	1	100.0

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

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

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

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

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

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

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得時期	築年時期	リノベーション時期 (ホテル)	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	賃貸可能 戸数(戸) (注4)	賃貸可能 面積(m ²) (注5)	賃貸面積 (m ²) (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	1.9	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	1.2	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	1.2	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	1.1	304	10,403.01	10,403.01	1	100.0
D70	ホテルマイステイズ名古屋錦	愛知県名古屋市中区	2019年7月19日	1974年3月	2017年5月～2018年7月	5,197	1.1	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	0.9	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	0.7	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	0.7	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	0.3	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	2.2	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	1.1	217	16,727.08	16,727.08	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	6.1	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	1.2	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	3.6	-	-	-	-	-
	ホテル計					450,631	91.7	14,747	572,519.79	572,218.73	89	99.9
	合計					491,416	100.0	17,226	677,479.12	674,028.63	131	99.5

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

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

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

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

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

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

■ 借入金

名称	借入先	借入金額 (百万円)	固定/変動	金利	借入実行日	元本返済期日
ニューシンジケートローン (H)	みずほ銀行	3,565	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.70000%	2017年10月13日	2023年10月13日
	三井住友銀行 三井住友信託銀行	3,560	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.80000%	2017年10月13日	2024年10月11日
タームローン (H)	三菱UFJ銀行 SBI新生銀行	1,500	固定金利 (スワップ)	0.74950% ¹	2018年6月27日	2023年6月27日
ニューシンジケートローン (I)	みずほ銀行 三菱UFJ銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行 シティバンク、エヌ・エイ東京支店 SBI新生銀行	9,659	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.50000%	2018年7月17日	2023年7月14日
ニューシンジケートローン (J)	みずほ銀行 三菱UFJ銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行 SBI新生銀行 シティバンク、エヌ・エイ東京支店 日本政策投資銀行 りそな銀行 イオン銀行 野村信託銀行	13,119	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.50000%	2018年9月26日	2023年9月26日
ニューシンジケートローン (K)	あおぞら銀行 西日本シティ銀行 栃木銀行	2,401	固定金利 (スワップ)	0.59400% ¹	2019年3月29日	2024年3月29日
	きらぼし銀行	961	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.80000%	2019年3月29日	2029年3月29日

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

名称	借入先	借入金額 (百万円)	固定/変動	金利	借入実行日	元本返済期日	
ニューシンジケートローン (M)	みずほ銀行 三菱UFJ銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行 シティバンク、エヌ・エイ東京支店 SBI新生銀行 りそな銀行	5,796	固定金利 (スワップ)	0.49859% ¹	2019年7月16日	2024年1月16日	
	みずほ銀行 三菱UFJ銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行 シティバンク、エヌ・エイ東京支店 SBI新生銀行	5,796	固定金利 (スワップ)	0.56310% ¹	2019年7月16日	2024年7月16日	
	みずほ銀行 三菱UFJ銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行 SBI新生銀行	5,796	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.55000%	2019年7月16日	2025年1月16日	
	みずほ銀行 三菱UFJ銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行 SBI新生銀行	5,795	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.70000%	2019年7月16日	2025年7月16日	
	ニューシンジケートローン (L)	みずほ銀行 三菱UFJ銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行 シティバンク、エヌ・エイ東京支店	4,805	固定金利 (スワップ)	0.52473% ¹	2019年7月19日	2024年1月16日
		日本政策投資銀行 あおぞら銀行 野村信託銀行 イオン銀行	4,943	固定金利 (スワップ)	0.57984% ¹	2019年7月19日	2024年7月16日

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

名称	借入先	借入金額 (百万円)	固定/変動	金利	借入実行日	元本返済期日
ニューシンジケートローン (L)	みずほ銀行 三井住友銀行 三菱UFJ銀行 三井住友信託銀行 日本政策投資銀行	4,943	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.55000%	2019年7月19日	2025年1月16日
	イオン銀行 あおぞら銀行 野村信託銀行	4,942	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.70000%	2019年7月19日	2025年7月16日
タームローン (L)	東京スター銀行	700	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.70000%	2019年7月22日	2025年7月16日
ニューシンジケートローン (N)	みずほ銀行 三十三銀行	3,544	固定金利 (スワップ)	0.46219% ¹	2019年8月28日	2024年1月16日
ニューシンジケートローン (O)	三十三銀行	1,700	固定金利 (スワップ)	0.48590% ¹	2019年10月15日	2024年4月15日
		1,000	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.55000%	2019年10月15日	2025年4月15日
	西日本シティ銀行	1,000	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.70000%	2019年10月15日	2025年10月15日
ニューシンジケートローン (P)	三井住友信託銀行 もみじ銀行 紀陽銀行	4,491	固定金利 (スワップ)	0.64291% ¹	2020年1月6日	2025年1月6日
ニューシンジケートローン (Q)	みずほ銀行 日本政策投資銀行 りそな銀行 野村信託銀行 静岡銀行 福岡銀行 山口銀行	3,211	固定金利 (スワップ)	0.48700% ¹	2020年3月16日	2025年3月16日
	三菱UFJ銀行 三井住友信託銀行 福岡銀行	2,273	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.30000%	2020年3月30日	2023年3月16日

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

名称	借入先	借入金額 (百万円)	固定/変動	金利	借入実行日	元本返済期日
ニューシジケートローン (Q)	みずほ銀行 三菱UFJ銀行 三井住友信託銀行 SBI新生銀行 りそな銀行 あおぞら銀行 野村信託銀行 静岡銀行 山口銀行 中京銀行 香川銀行	6,921	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.50000%	2020年3月30日	2025年3月16日
タームローン (W)	東京スター銀行	1,582	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.35000%	2021年7月20日	2024年7月20日
ニューシジケートローン (001)	みずほ銀行 静岡銀行 福岡銀行	2,266	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.25000%	2022年3月14日	2023年3月14日
	みずほ銀行 三菱UFJ銀行 三井住友信託銀行 SBI新生銀行 日本政策投資銀行 静岡銀行	6,328	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.25000%	2022年3月29日	2023年3月14日
	みずほ銀行 三菱UFJ銀行 三井住友信託銀行 野村信託銀行 静岡銀行 福岡銀行	3,562	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.25000%	2022年3月30日	2023年3月14日
ニューシジケートローン (002)	みずほ銀行 三菱UFJ銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行 日本政策投資銀行	3,039	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.25000%	2022年3月30日	2023年3月14日

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

名称	借入先	借入金額 (百万円)	固定/変動	金利	借入実行日	元本返済期日
タームローン (003)	シティバンク、エヌ・エイ東京支店	2,349	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.25000%	2022年6月17日	2023年6月17日
タームローン (004)	日本政策投資銀行	1,000	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.25000%	2022年6月17日	2023年6月17日
ニューシנגレイトローン (003)	みずほ銀行 三菱UFJ銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行 シティバンク、エヌ・エイ東京支店 SBI新生銀行 日本政策投資銀行 りそな銀行 大垣共立銀行	49,684	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.25000%	2022年7月19日	2023年7月19日
タームローン (005)	東京スター銀行	600	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.35000%	2022年7月20日	2025年7月20日
タームローン (006)	三井住友銀行	3,000	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.25000%	2022年9月14日	2023年9月14日
ニューシングレイトローン (004)	みずほ銀行 三菱UFJ銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行 シティバンク、エヌ・エイ東京支店 SBI新生銀行 日本政策投資銀行 りそな銀行 野村信託銀行	13,209	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.25000%	2022年9月26日	2023年9月26日
	みずほ銀行 三菱UFJ銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行 SBI新生銀行 日本政策投資銀行 りそな銀行	11,019	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.25000%	2022年9月27日	2023年9月26日

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

名称	借入先	借入金額 (百万円)	固定/変動	金利	借入実行日	元本返済期日
ニューシンジケートローン (004)	みずほ銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行 シティバンク、エヌ・エイ東京支店 SBI新生銀行 日本政策投資銀行 りそな銀行 福岡銀行	4,343	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.25000%	2022年10月13日	2023年9月26日
ニューシンジケートローン (005)	みずほ銀行 三菱UFJ銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行 日本政策投資銀行	639	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.25000%	2022年9月27日	2023年9月26日
タームローン (007)	シティバンク、エヌ・エイ東京支店	1,256	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.25000%	2022年9月27日	2023年9月26日
タームローン (008)	東京スター銀行	1,190	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.50000%	2022年10月13日	2027年10月13日
タームローン (009)	みずほ銀行	4,321	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.25000%	2022年11月29日	2023年11月29日
タームローン (010)	三井住友信託銀行	1,550	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.25000%	2023年1月6日	2024年1月24日
ニューシンジケートローン (006)	みずほ銀行 三菱UFJ銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行 シティバンク、エヌ・エイ東京支店 SBI新生銀行 日本政策投資銀行 りそな銀行 野村信託銀行	10,408	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.25000%	2023年1月16日	2024年1月16日

名称	借入先	借入金額 (百万円)	固定/変動	金利	借入実行日	元本返済期日
タームローン (011)	三菱UFJ銀行	1,700	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.25000%	2023年1月24日	2024年1月24日
タームローン (012)	三井住友信託銀行	6,800	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.25000%	2023年1月24日	2024年1月24日
短期借入金合計		124,923				
長期借入金合計		107,343				
借入金合計		232,266				

投資法人債

投資法人債の名称	発行日	発行総額 (百万円)	利率	発行年限	償還期限	格付
第1回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)	2018年5月25日	1,000	年率 0.400%	5年	2023年5月25日	A (JCR)
第2回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)	2018年5月25日	1,000	年率 0.800%	10年	2028年5月25日	A (JCR)
第3回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)	2018年10月12日	2,000	年率 0.550%	5年	2023年10月12日	A (JCR)
第4回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)	2019年10月28日	1,000	年率 0.480%	5年	2024年10月28日	A (JCR)
第5回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)	2019年10月28日	2,000	年率 0.900%	10年	2029年10月26日	A (JCR)
第6回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)	2020年3月13日	1,200	年率 0.850%	10年	2030年3月13日	A (JCR)
合計		8,200				

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

2022年6月期末時点

2022年12月期末時点

主要な投資主 (TOP10)

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	割合 (%)
1 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	1,258,688	20.64
2 株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	928,125	15.22
3 野村信託銀行株式会社 (投信口)	311,267	5.10
4 STICHTING PENSIOENFONDS ZORG EN WELZIJN	287,054	4.70
5 DEUTSCHE BANK AG, SINGAPORE A/C CLIENTS (TREATY)	195,675	3.20
6 THE BANK OF NEW YORK MELLON 140044	119,881	1.96
7 FJODF GP INV HOLDINGS LLC	115,931	1.90
8 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	110,892	1.81
9 STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	93,511	1.53
10 JP MORGAN CHASE BANK 380072	89,103	1.46
合計	3,510,127	57.57

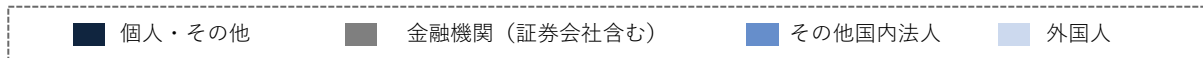
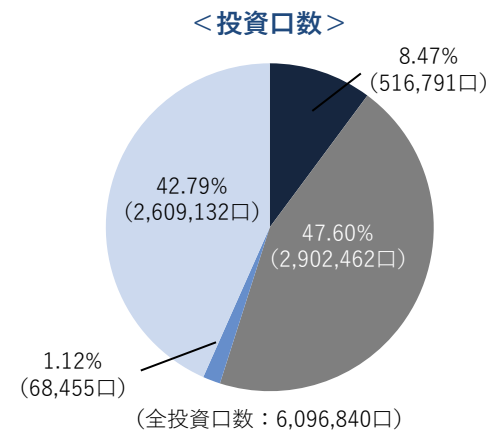
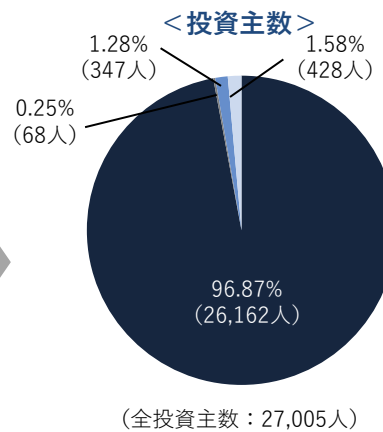
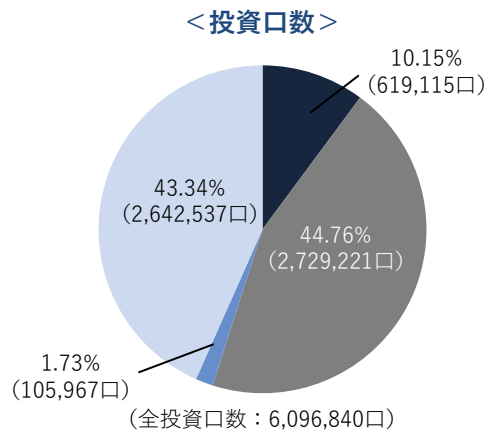
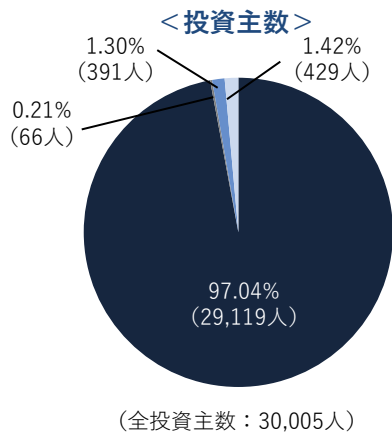
氏名又は名称	所有投資口数 (口)	割合 (%)
1 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	1,314,270	21.55
2 株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	998,933	16.38
3 野村信託銀行株式会社 (投信口)	309,821	5.08
4 DEUTSCHE BANK AG, SINGAPORE A/C CLIENTS (TREATY)	195,692	3.20
5 STICHTING PENSIOENFONDS ZORG EN WELZIJN	153,784	2.52
6 SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	128,746	2.11
7 JP MORGAN CHASE BANK 380055	122,453	2.00
8 FJODF GP INV HOLDINGS LLC	115,931	1.90
9 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	101,124	1.65
10 STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	97,923	1.60
合計	3,538,677	58.04

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

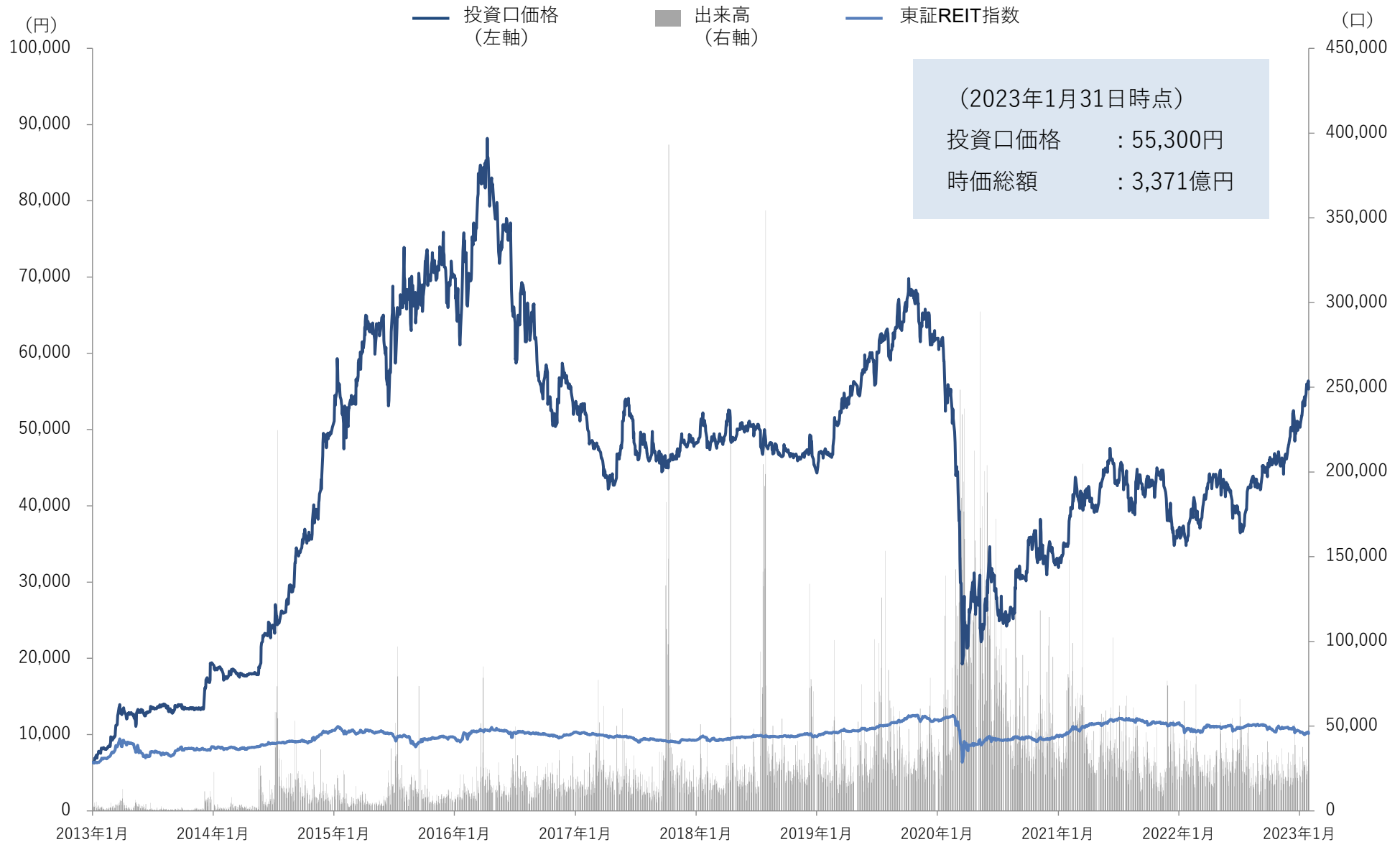
*発行済投資口の総口数：6,096,840口

*発行済投資口の総口数：6,096,840口

投資主の構成割合



(注1) 小数点以下第3位を切り捨てて記載しています。



出所：東京証券取引所及びBloomberg

(注1) 2013年1月4日から2023年1月31日までの推移を記載しています。

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

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

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

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

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



ご照会先

コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社

TEL. 03-5411-2731

