

Invincible
Investment Corporation

**インヴィンシブル投資法人
2022年6月期 決算説明資料**

TSE Code : 8963

2022年8月25日

I. エグゼクティブ・サマリー	2~3
II. 2022年6月期決算概要	
II-1. 運用実績	4
II-2. ポートフォリオ収益構成	5
II-3. 資本的支出及び減価償却費	6
III. ホテル運営状況と市場環境	
III-1. ホテルKPI&NOI	7
III-2. コロナ禍における国内の状況とINVホテル稼働率の推移	8
III-3. コロナ禍における海外の状況	9
III-4. INVホテルポートフォリオの2022年12月期予想	10
III-5. MHMによる取り組み：コロナ禍における対応	11
III-6. MHM：今後の見通しと戦略	12
III-7. シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルの取り組み	13
III-8. ケイマン2ホテルの状況について	14
III-9. ケイマン諸島への宿泊訪問客数と商業便の座席総数	15
III-10. 国内の新規ホテル供給状況	16
III-11. 国内既存ホテルの状況	17
III-12. 試算：ビジネス/レジャー需要の動向	18
III-13. インバウンド市場の動向	19
IV. 住居運用状況	
IV-1. 住居の業績について	20
IV-2. 住居ポートフォリオの賃料改定状況	21
V. 財務の状況	22
VI. ESGに関する取り組み	
VI-1. 本投資法人による取り組み	23
VI-2. MHMによる取り組み	24

Appendix (1)	
1. 投資主優待	26
2. 国別訪日外国人の状況	27
3. 国内ポートフォリオマップ	28
4. 外部成長の実績	29
5. 鑑定評価額と1口当たりNAVの推移	30
6. ポートフォリオの内容	31
Appendix (2) – 財務・運営データ	
1. 変動賃料ホテルの主要運用データ	33~34
2. 財務指標データ	35
3. 2022年6月期 損益計算書	36
4. 2022年6月期 貸借対照表	37~38
5. 2022年6月期 キャッシュ・フロー計算書／金銭の分配に係る計算書	39
6. 物件収支	40~43
7. 期末算定価額	44~47
8. ポートフォリオ一覧	48~51
9. 借入金・投資法人債	52~59
10. 投資主の状況	60
11. 投資口価格の推移	61

<p>2022年6月期 実績</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 当期も新型コロナウイルス感染症（以下、「新型肺炎」）の影響を受け、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」）が運営する国内73物件合計の当期GOPは、原契約の固定賃料を全額支払うことができる水準にまでは回復しない状態が継続 ■ 上記の状況を踏まえ、MHMとの合意により、当期のMHMに対する固定賃料は900百万円（原契約固定賃料の約18%）に減額した。これに1,996百万円の変動賃料が加わり、当期は、MHMから合計 2,896百万円の賃料を受領。これは、同期間の原契約固定賃料の約58%に相当する ■ 当期は1月に住居6物件を鑑定評価額を0.5%上回る4,450百万円で譲渡し、1,468百万円の譲渡益を計上 ■ 結果として、当期純利益は1,015百万円となり、その概ね全額を分配し、1口あたり166円を分配 ■ 2022年6月末保有127物件の鑑定評価額は、530,212百万円で、2021年12月末対比2.1%増加
<p>財務の状況</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 本投資法人は、コロナ禍が始まってから本日現在まで財務制限条項への抵触は一切無い ■ 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270億円の借換えを実施。また、2022年7月も返済期限が到来した既存借入金502億円について同額の借換えを実施 ■ 財務の健全性を高めるため、住居物件の譲渡で増加した手元資金の一部（35億円）を既存借入金の一部弁済等に充当し、LTVは45.8%（2022年2月24日時点）から当期末に44.9%へ低下、弁済後も2022年7月末時点の手元資金は126億円あり、引き続き、利払い等に十分な額を保有
<p>国内ホテル ポートフォリオ</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 本投資法人が保有する国内75物件の稼働率は、2021年12月には61.6%と、2020年3月以降の最大値まで回復したが、2022年年初以降オミクロン株により新規感染者数が急増し、国内75物件の1月の稼働率は48.5%に急落 ■ まん延防止等重点措置（以下「まん延防止措置」）が本年1月9日から当初3県で発令され、ピーク時には36都道府県にまで適用されたが、3月21日に全国的に解除され、国内75物件の稼働率は2022年第2四半期平均で68.6%に回復した。この背景には、日本国民全体の新型肺炎の中での生活への適応が進んだことがあると考えられ、第6波では、過去最多の新規感染者が発生したが緊急事態宣言発令には至らず、行動制限が解除された3月下旬以降は、県民割等を利用した国内観光需要を中心に、稼働率は改善 ■ 当期のインバウンド旅行客数は、2019年同期比で96.9%減の507,600人(日本政府観光局推計値)と、当期もインバウンド需要がほぼ消失した状況が継続 ■ 2022年3月以降、政府による水際対策が徐々に緩和され、6月10日からは添乗員付きの団体ツアーに限定して外国人観光客の受け入れを再開。当期の期初には3,500人であった1日あたりの入国者数上限を、6月から20,000人（日本人を含む）に拡大したが、平均で1日あたり約140,000人が入国していた2019年には遥かに及ばない

<p>国内ホテル ポートフォリオ</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ MHMは、コロナ禍の中で引き続き徹底したコストダウンに取り組んでおり、また、「ウィズ・コロナ」の環境下における顧客需要の変化を捉え、積極的に新たな需要獲得の取組を推進 ■ 新・増設ホテル計画確認客室数は、半年毎に行われる調査によると、2019年12月の調査以降6回連続で増加ペースに鈍化が見られる。また、8月2日付の日本経済新聞によると、2020年5月から2022年5月末までの2年間で、コロナ禍により、ホテルや旅館、旅行会社など旅行・宿泊関連の施設が約1割（5,000施設）閉業した可能性がある
<p>海外ホテル ポートフォリオ</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ ケイマン諸島では、2022年1月20日より、ワクチン未接種の12歳未満の子供は、ワクチン2回接種指定証明書保有者の同行により入国後の隔離が不要となった。加えて、これまでケイマン諸島への旅行を敬遠する理由になっていた、5歳以上の旅行者に対する2日目、5日目、7日目の抗原・抗体検査（陽性の場合10日間の隔離義務）が、2022年2月17日の時点で解除された ■ 当期は、期初にケイマン諸島でのワクチン2回目接種率は80%に達し、2月中旬以降ケイマンへの商業便も増加し、ケイマン2ホテルの収支は、前期の運営委託損失176百万円から、当期は運営委託収益1,013百万円へ大きく改善 ■ ケイマン諸島政府による水際対策緩和が段階的に進み、6月30日から入国前検査証明書の提出も屋内でのマスク着用も不要になり、次のピークシーズン（11月の感謝祭以降）での更なる回復が期待される
<p>住居／商業施設 ポートフォリオ</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 当期の住居（41物件ベース）のNOIは、1,113百万円で、前年同期比で-0.2%、2019年6月期との比較では、+1.2%となった ■ 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
<p>2022年12月期 予想</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 新型コロナウイルスは、過去2年間感染拡大期と沈静期を繰り返してきたが、行政による都度の行動制限も徐々に短期化・寛容化している。再び行政による行動制限が厳格化する事が無い想定の下、2022年12月期は、物件売却益無しでの黒字決算達成を目指す ■ しかしながら、8月1日付の国土交通省からの事務連絡によると、「新規感染者数が全国的にこれまでで最も高い感染レベルを更新し続けており、全ての都道府県で前回の感染拡大を大きく超え、急速な感染拡大が継続」しており、「医療提供体制への影響も含め最大限の警戒感をもって注視していく必要があります」とされており、今後のホテルの業績予想は非常に困難な状況であるため、2022年12月期の業績予想は未定とする ■ ホテル事業を取り巻く不透明で厳しい環境が続く中、2022年7月以降のMHMグループとの固定賃料減額等の対応は不可避であるが、現状未定であり、9月中旬までに結論を出し、公表する予定

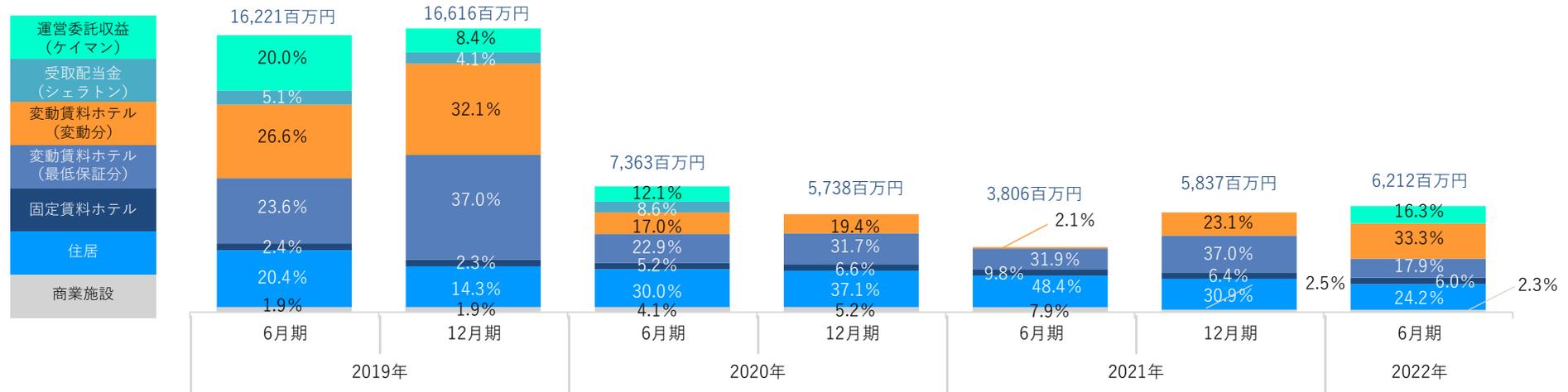
- 当期は、当期純利益は1,015百万円。その概ね全額を分配し、1口当たり分配金は166円。対前期比では小幅な増益ながら、不動産等売却益は対前期比で1,100百万円減少しており、ポートフォリオの収益は回復基調にある
- 当期のMHMからの支払賃料は、固定賃料900百万円（原契約固定賃料の約18%）に変動賃料1,996百万円を加えた2,896百万円となり、これは原契約固定賃料の約58%
- 再び行政による行動制限が厳格化する事が無い想定の下、2022年12月期は、物件売却益無しでの黒字決算達成を目指す

	2021年12月期	2022年6月期	差異		主な差異要因	
			金額	(%)		
営業収益	8,406	7,680	△726	△8.6%	営業収益 ✓ 前期物件売却による収益減少：△194 ✓ 当期物件売却による収益減少：△129 ✓ 既存物件の収益増加/減少：△315 （うち、ホテル：△330） （うち、住居：+15） ✓ 運営委託収益（海外ホテル）の増加：+1,013 ✓ 売却益の減少：△1,100	
不動産賃貸事業収益	5,837	5,198	△639	△11.0%		
うち、ホテル賃料（変動）	1,279	2,038	+758	+59.3%		
うち、ホテル賃料（固定）	2,489	1,439	△1,050	△42.2%		
うち、住居賃料	1,679	1,382	△296	△17.7%		
運営委託収益	—	1,013	+1,013	—		
受取配当金	—	—	—	—		
不動産等売却益	2,568	1,468	△1,100	△42.8%		
営業費用	6,113	5,565	△548	△9.0%		営業費用 ✓ 前期物件売却による費用減少：△104 （うち、減価償却費減少：△40） ✓ 当期物件売却による費用減少：△62 （うち、減価償却費減少：△38） ✓ 既存物件の費用減少：△116 （うち、減価償却費減少：△6） ✓ 運営委託費用（海外ホテル）の減少：△166
不動産賃貸事業費用	4,777	4,498	△278	△5.8%		
うち、公租公課	753	588	△164	△21.9%		
うち、減価償却費	3,420	3,335	△85	△2.5%		
運営委託費用	709	543	△166	△23.5%		
うち、減価償却費	429	430	+0	+0.2%		
NOI	4,201	4,936	+734	17.5%	営業外費用 ✓ 融資関連費用の減少：△91 ✓ 為替差損の減少：△40 ✓ 支払利息の減少：△39	
償却後NOI	351	1,170	+819	233.4%		
営業利益	2,292	2,114	△177	△7.8%		
営業外収益	7	4	△3	△43.5%	1口当たり分配金（円） ✓ 前期と同額	
営業外費用	1,284	1,102	△181	△14.2%		
経常利益	1,014	1,015	+0	+0.1%		
当期純利益	1,014	1,015	+0	+0.1%		
1口当たり分配金（円）	166	166	—	—		
運用日数	184	181	—	—		

II-2. ポートフォリオ収益構成

当期の営業収益は、国内ホテルの変動賃料（変動分）とケイマン2ホテルの運営委託収益が大幅に増加したことによって、住居と商業施設は一部物件の売却により減収となったが、全体としては前年同期比63.2%増加した

営業収益の構成比¹

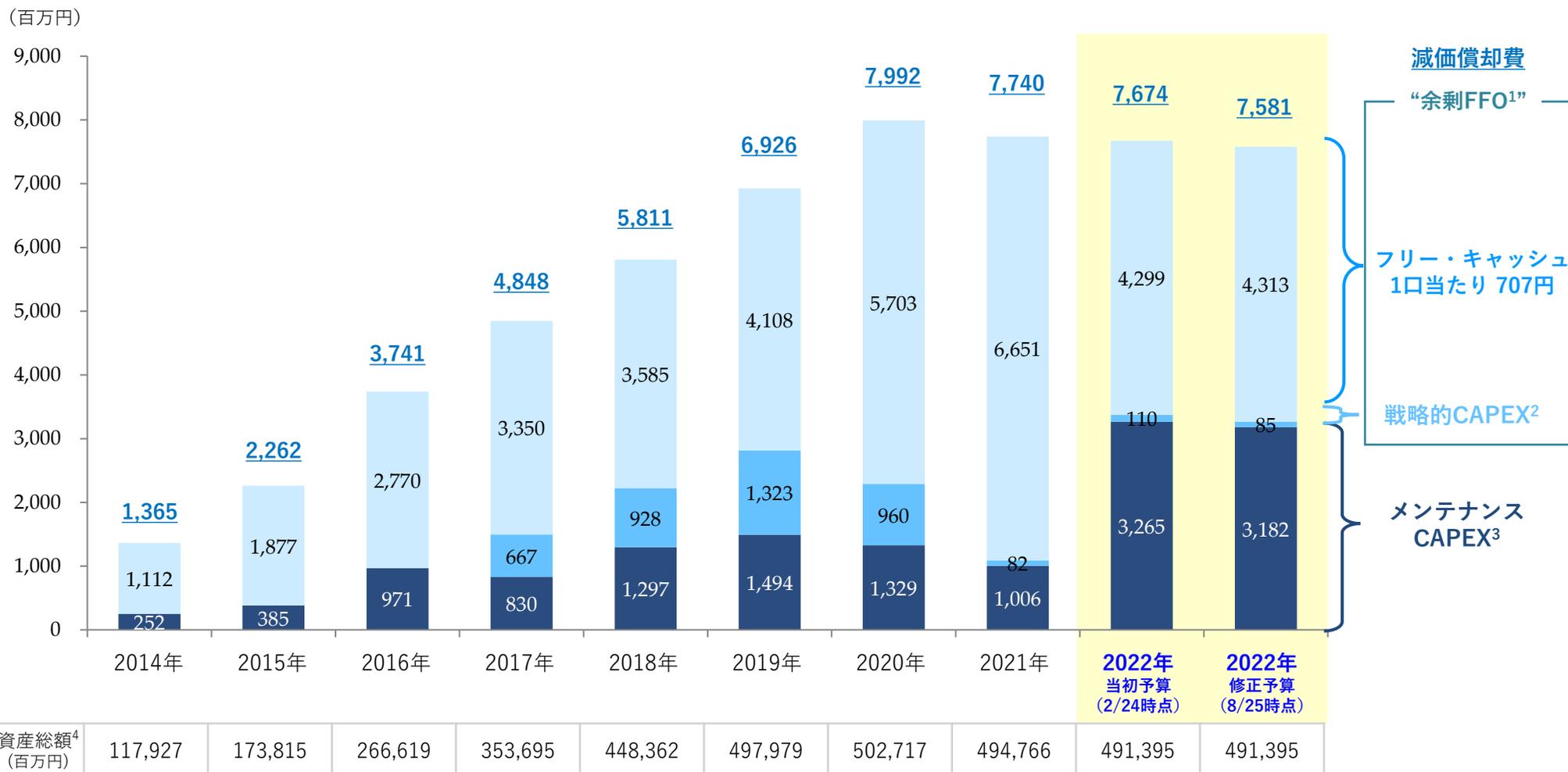


項目	2019年		2020年		2021年		2022年	
	6月期	12月期	6月期	12月期	6月期	12月期	6月期	12月期
運営委託収益 ² (ケイマン)	3,240	1,397	890	0	0	0	1,013	0
受取配当金(シェラトン)	827	673	634	0	0	0	0	0
ホテル								
変動賃料(変動分)	4,307	5,332	1,255	1,113	79	1,350	2,068	0
変動賃料(最低保証分)	3,834	6,144	1,689	1,818	1,212	2,162	1,112	0
固定賃料	388	386	381	376	374	371	373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

(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. 資本的支出及び減価償却費

- 現時点での年間修正予算は、半年前の当初予算とほぼ変わらず
- 当期の資本的支出は、約6億円。1億円を超えるような大型の投資は無く、投資額が最大だったのは、高松東急REIホテルでの受水槽更新工事（68.4百万円）で、次に大きかったのはホテルエピナール那須のパン工房改装（45.8百万円）であった



(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に必要な什器・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. ホテルKPI & NOI

当期のホテルKPIは国内・海外ともに前年同期比で全て上昇したが、コロナ禍の長期化により、ホテル全体のNOIは2019年の約24%となった

ホテルエリア	KPI		2019年 6月期	2020年 6月期	2021年 6月期	2022年 6月期	差異	
			実績	実績	実績	実績	2019年 同期比	2021年 同期比
国内ホテル ¹	ADR	(円)	10,109	7,229	6,940	7,504	-25.8%	8.1%
	客室稼働率	(%)	86.8	48.1	35.6	61.5	-25.3pt	25.9pt
	RevPAR	(円)	8,772	3,478	2,472	4,614	-47.4%	86.7%
	GOP ²	(百万円)	11,572	596	652	3,194	-72.4%	389.7%
海外ホテル ³	ADR	(円)	45,725	53,598	17,773	40,717	-11.0%	129.1%
	客室稼働率	(%)	89.3	37.5	7.9	39.7	-49.6pt	31.9pt
	RevPAR	(円)	40,831	20,124	1,401	16,177	-60.4%	1,055.0%
	GOP	(百万円)	2,934	935	-313	941	-67.9%	—
NOI ^{4,5}		(百万円)	13,619	1,599	139	3,288	-75.9%	2,262.7%

(注1) 2022年6月30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、「アパホテル横浜市内」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月期以降のGOPは、オペレーターが各期に受領する雇用調整助成金を含みますが、雇用調整助成金の受給額の確定には一定の時間を要するため、今後、雇用調整助成金の受給額確定に伴い、遡って修正されることがあります。なお、雇用調整助成金の修正によるGOPの変動によって変動賃料が発生することになった場合については、その取り扱いに関して別途テナントと協議します。今後、雇用調整助成金の受給額確定に伴い、2020年6月期のGOPを414百万円から596百万円へ、2021年6月期のGOPを655百万円から652百万円へ、それぞれ修正しました。なお、当該修正による各期の変動賃料の変更はありません。

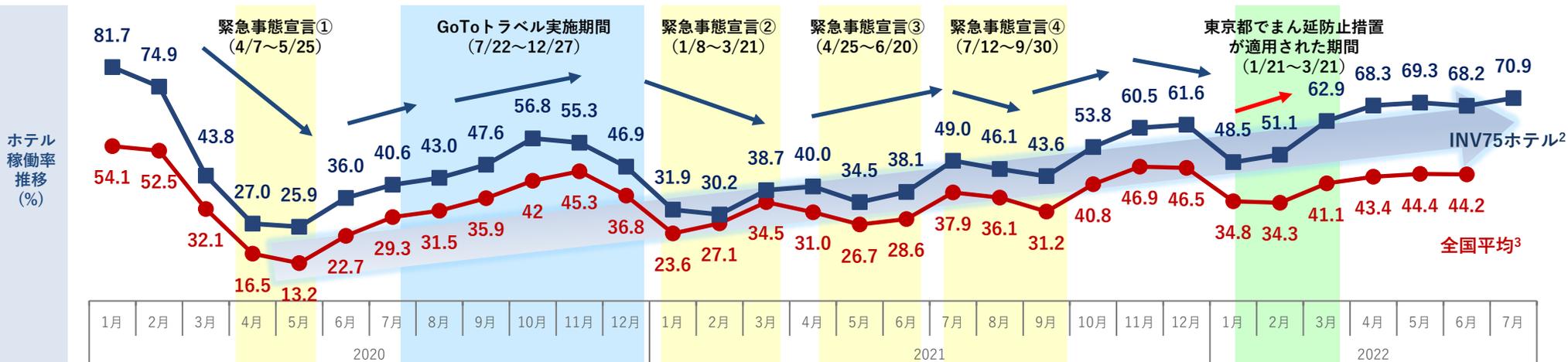
(注3) 2022年6月30日時点で保有する海外ホテル2物件に基づき、いずれも2019年年初から現在の保有形態で保有していたと仮定し、1米ドル=110円で円換算して算出しています。

(注4) 2022年6月30日時点で保有する国内及び海外ホテル86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77物件に基づき、海外ホテルを含むすべての物件を2019年年初から保有していたと仮定して算出しています。シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルについては、同ホテルに係る特定目的会社優先出資証券にかかる配当収入が2019年に過期寄与したと仮定した場合の想定値をNOIに含めています。また、海外ホテルのNOIは1米ドル=110円で円換算しています。

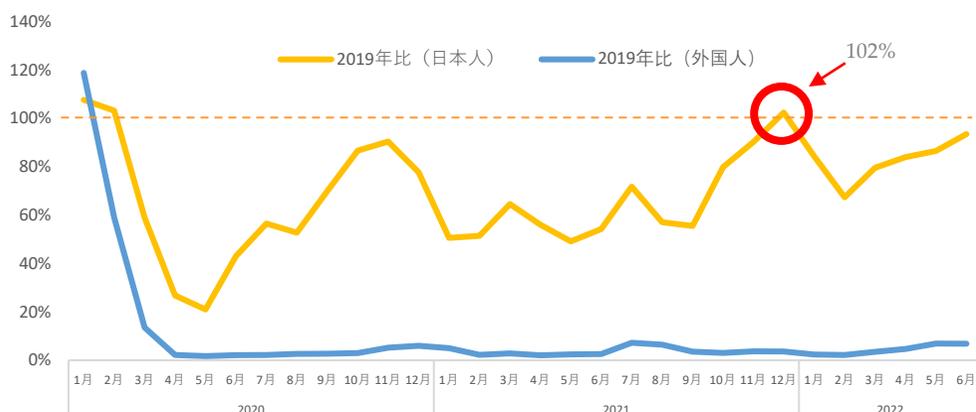
(注5) 全ての物件について、INVによる取得前の期間の実績は、売主から提供を受けた実績を基に、INVが保有していたと仮定して信託報酬及び保険料の調整を加えた数値を用いて算出しています。なお、会計上の取扱いの差異に基づく調整など算出時期によっては把握困難な場合があるため、当該調整に伴い実績値に差異が生じる場合があります。

III-2. コロナ禍における国内の状況とINVホテル稼働率の推移

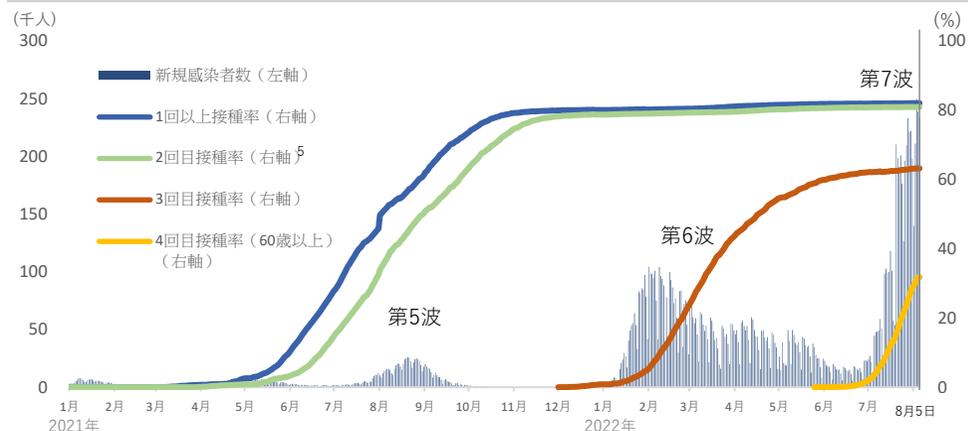
- 当期もINVが所有する国内75ホテルの稼働率は、全国平均を毎月上回る水準で推移。2022年3月には前月からの増加幅が全国平均を大きく上回る11.8ポイントとなり2020年以降最大の伸びとなった
- インバウンド需要の回復が待たれる中、2021年12月の国内需要は2019年の同時期を超えるボリュームを達成した
- 足元では、新規感染者数の拡大により「第7波」に入っており、再び行政による行動制限が発令されるかが注視されるが、ワクチン接種率も高まり、行政による都度の行動制限も徐々に短期化・寛容化していると考えられる



日本人・インバウンド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



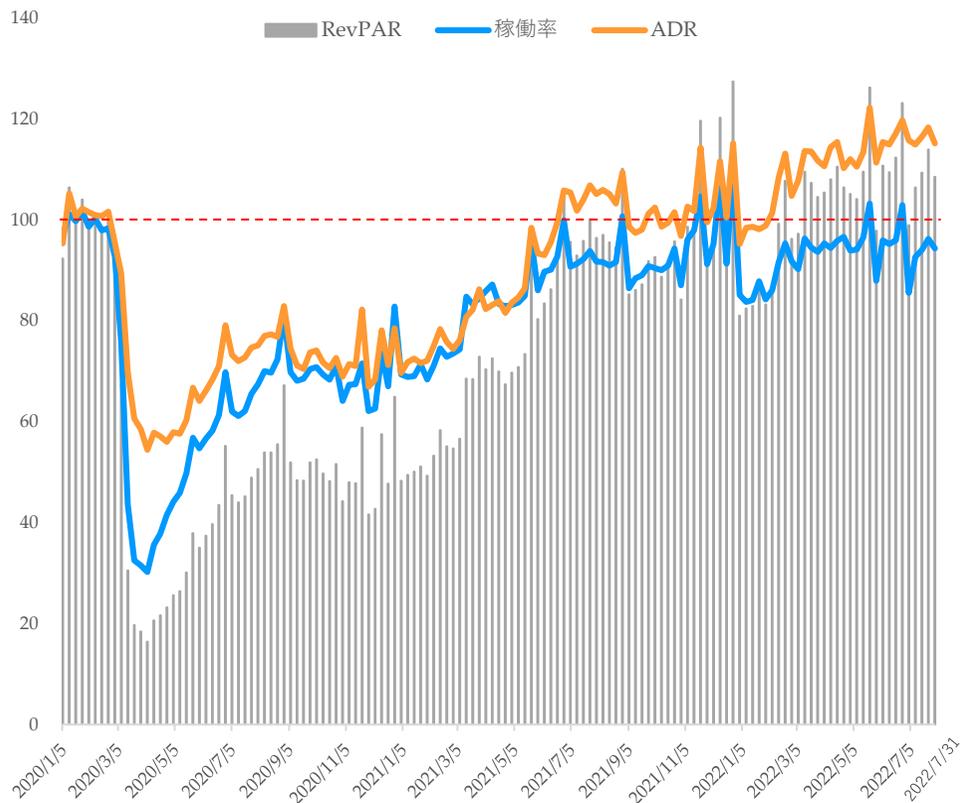
(注1) 緊急事態宣言①~④の各期間は東京都が対象となった期間を記載しています。
 (注2) 2022年6月30日時点で保有する国内ホテル84物件 (優先出資証券の裏付資産であるシェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルを含みます。)のうち、固定賃料の9物件を除く75物件に基づき、すべての物件を2020年初年から保有していたと仮定して算出しています。また、INVによる取得前の期間の実績は、売主から提供を受けた実績値を基に、INVが保有していたと仮定した調整を加えて算出しています。
 (注3) 出所: 宿泊旅行統計調査 また、2022年6月の数値は一次速報値、2022年1月~5月の数値は二次速報値であり、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-3. コロナ禍における海外の状況

- 2022年3月13日の週以降の米国ホテルRevPAR指数は、多くの週で2019年を上回って推移。稼働率はコロナ禍でホテル従業員を削減した結果、人員不足のため回復が鈍いが、ADRは2019年以上に上昇し、2022年3月13日の週以降は連続して2019年同時期と比較して10%以上高い状態が続き、7月17日の週には、記録上過去最高値を更新
- Deloitte が2020年4月以降毎月行っているオンライン調査³によると、欧米の主要国でホテル滞在は安全だと思う人、およびホテルを利用する観光旅行計画を検討している人が増加傾向にあり、新型コロナウイルス感染が拡大・沈静を繰り返す中でも、旅行意欲が向上していると考えられる

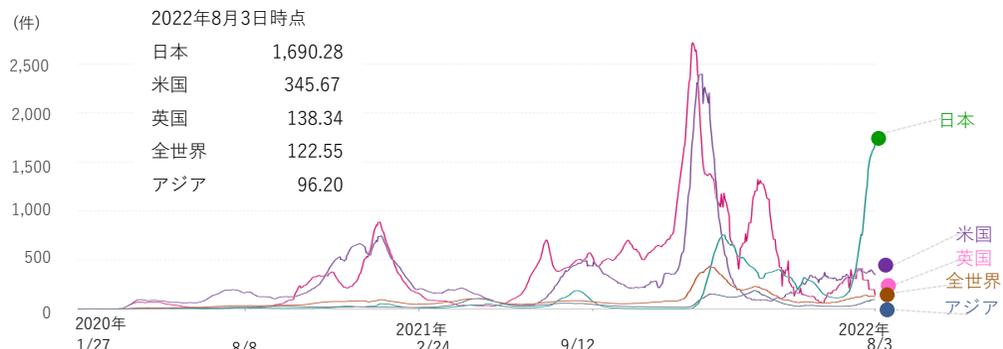
米国のホテル指標推移

週次の米国ホテル主要指数推移¹ (2019年 = 100)



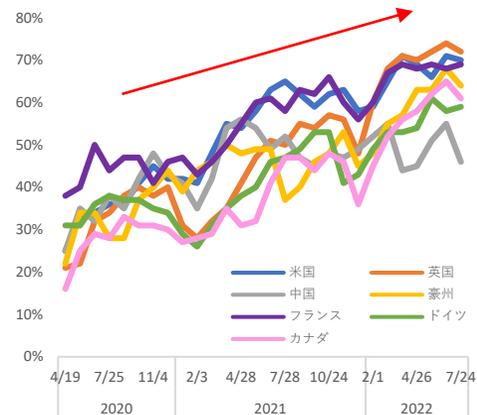
世界の新規感染者数の推移

100万人あたりの世界の新型コロナウイルス新規感染者数推移² (7日間移動平均)

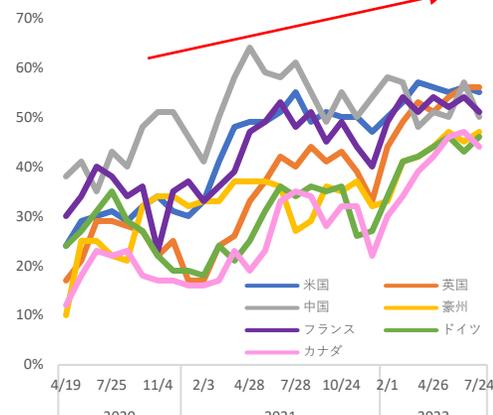


Deloitteのオンライン調査Global state of the consumer trackerによる旅行に関する意識調査結果³

ホテル滞在は安全だと思う



今後3か月以内の観光旅行計画にホテル予約を検討している



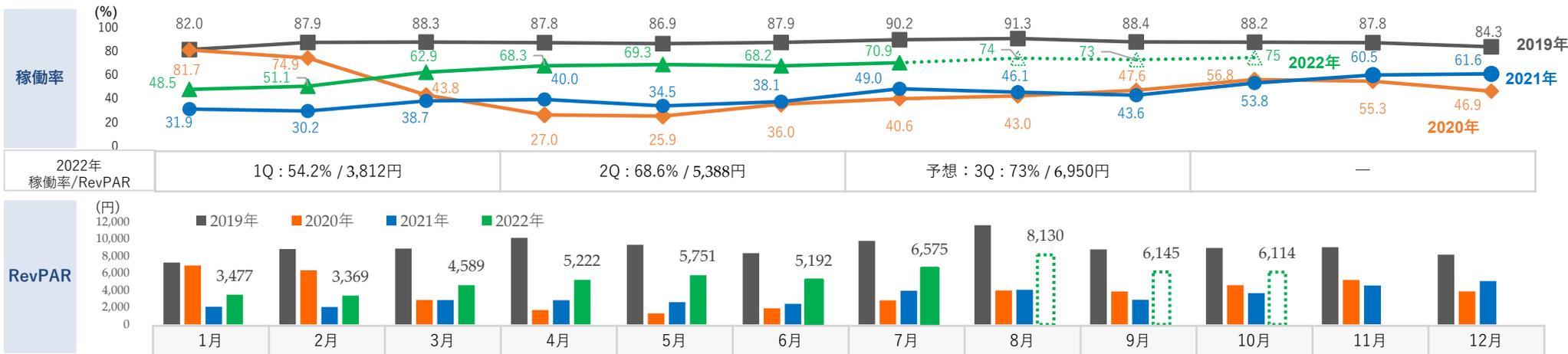
(注1) 出所: STRのデータに基づき、本資産運用会社が作成。各週の米国ホテルのKPIについて、2019年の比較可能な週のKPIを100として指数化しています。

(注2) 出所: Our World in Dataのデータに基づき、本資産運用会社が作成

(注3) 出所: Deloitteが23か国の18歳以上の成人約1,000人(各国ごと)を対象に毎月行っているオンライン調査 Global state of the consumer tracker(<https://www2.deloitte.com/us/en/insights/industry/retail-distribution/consumer-behavior-trends-state-of-the-consumer-tracker.html>)のデータに基づき、本資産運用会社が作成

III-4. INVホテルポートフォリオの2022年12月期予想

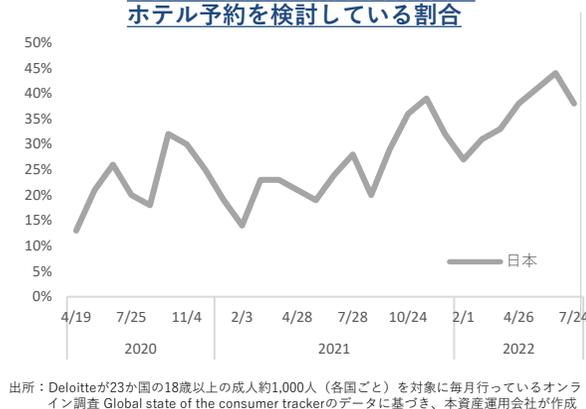
- 2021年第4四半期は、全国的に緊急事態宣言などの行動制限の適用がなく、新型肺炎の新規感染者数・重症者数は大幅に減少し、本投資法人が保有する国内75物件の稼働率は、2021年12月には61.6%と、2020年3月以降の最大値まで回復した。しかし、2022年年初以降オミクロン株により新規感染者数が急増し、1月の稼働率は48.5%に急落
- まん延防止措置が本年1月9日から当初3県で発令され、ピーク時には36都道府県にまで適用されたが、3月21日に全国的に解除され、稼働率は2022年第2四半期平均で68.6%に回復した（RevPARは2019年第2四半期対比で約58%）。この背景には、日本国民全体の新型肺炎の中での生活への適応が進んだことがあると考えられ、第6波では、過去最多の新規感染者が発生したが緊急事態宣言発令には至らず、行動制限が解除された3月下旬以降は、国内観光需要を中心に、稼働率は改善
- 今後再び行政による行動制限が厳格化する事がなければ更なる回復が期待される一方、全国的にこれまでで最も高い感染レベルを更新し続けてきた第7波の収束時期は不透明で、今後のホテルの業績予想は、非常に困難な状況



2022年の新型肺炎に関する主な動向

1月	9日：広島、山口、沖縄の3県でまん延防止適用開始（1月31日まで） 18日：全国の新規感染者が初めて30,000人を超える	4月	20日：県民割の利用期限を5月末まで延長（大型連休は対象外）
2月	3日：全国の新規感染者が100,000人を超える 10日：13日を期限としていた13都県の延長を含め計36都道府県にまん延防止を適用 10日：新型肺炎の軽症・中等症向けの米ファイザー製の飲み薬が承認された	5月	12日：屋外で距離とれる場合はマスク外しを推奨、と官房長官が説明 25日：新型肺炎ワクチンの4回目接種が始まる
3月	6日：福岡など13県のまん延防止は解除 16日：事業所や中学校以上の学校では接触者の特定を求めず濃厚接触者の特定を縮小 21日：東京や大阪など18都道府県へのまん延防止適用を全面解除。およそ2か月半ぶりに全国で対象地域がなくなる	6月	9日：英製薬大手アストラゼネカが新型肺炎の重症化予防に加え事前投与により発症を防ぐ効果が期待される注射薬の承認を厚生労働省に申請
4月	1日：県内旅行割引を支援する「県民割」を拡充、6つの地域ブロック内からの旅行者も対象	7月	16日：全国の新規感染者が110,000人を超えた 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
		8月	18日：全国の新規感染者数が255,000人を超え、過去最多となる東京都は、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

今後3か月以内の観光旅行計画にホテル予約を検討している割合



III-5. MHMによる取り組み：コロナ禍における対応

MHMはコロナ禍においても新たな需要獲得への取り組みを積極的に推進するとともに、新型肺炎対策を継続して行いながら、変わりゆく外部環境に柔軟に対応してきた

新たな需要獲得への取り組み

新入社員研修 需要	リアルとオンラインを併用したハイブリッド型の定着に加え、完全オンライン実施企業についても直前までリアル開催を模索していた企業も多く、需要獲得のための営業を強化。売上ベースでの2019年比回復率は7割弱、取引社数としては9割弱の戻りとなり、2022年6月期のINV保有26ホテルの実績は売上ベースで右の表の66%を占めた	取引社数	2019年6月期 98社	2022年6月期（注） 82社
		総泊数	83,252泊	59,354泊（37,680泊）
		売上	511,615千円	352,688千円（231,371千円）
（注）括弧内はINV保有26ホテルの実績				
店舗改装 リニューアル	ホテルエピナール那須1階の既存のパン店と喫茶店を地元食材を使ったホテルメイドベーカリーショップ&カフェに改装。パン工房専用のオープン焼窯が無く、1日に1回しかパンが焼けず、需要に対して供給体制が整っていなかったのを改装により改善。「いつ行っても多様な焼立てパンがある」店となり、イートインスペースも48席から56席に増加、老朽化したショーケースの更新、等によりオープン初日から1ヵ月間の1日あたり実績はコロナ禍以前（2019年）の売上を上回るペースでの集客となった	2022年7月1日～7月31日の一日あたり実績		
		利用人数	2022年 171人	2019年比 増減 +46人
		売上	183千円	+49千円
会議案件	コロナ禍において宴会需要の戻りは鈍いものの、企業研修や拠点間リモート会議、各種試験会場として感染対策に優れた広いホテル会議室を必要とする案件を積極的に獲得し、2019年同期比で件数、売上ともにほぼ倍増。引き続き会議案件を重要なセグメントとして獲得していく	INV19ホテルの実績		
		件数	2022年6月期 7,836件	2019年比 増減 +3,892件
		獲得実績	1,076,642千円	+537,674千円
エージェント との連携	コロナ禍においても、感染対策を施した上での宿泊需要がある団体として従来より取り組んできた修学旅行等の教育旅行は、継続的かつ積極的な営業を実施してきた結果、2022年4月以降の月別獲得件数は3か月連続で前年同期比3倍以上（4月：6件→26件、5月：20件→62件、6月：6件→52件）となり売上も連続増収（4月：14,299千円→37,720千円、5月：24,441千円→70,710千円、6月：9,518千円→51,821千円）となり、春以降の需要を獲得した	件数	2021年6月期（注） 51件（21件）	2022年6月期（注） 163件（88件）
		売上	69,570千円 （31,025千円）	206,147千円 （117,809千円）
（注）括弧内はINV保有ホテルの実績				

コロナ禍で継続している取り組み

ビュッフェの 安全な運用	✓ 徹底した感染対策のもと、朝食ビュッフェを提供（53レストランの内、51レストランにて実施。残る2ホテルは、テイクアウトも可能なセットメニュー朝食を展開中）			
自主隔離客の 受入れ	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 中国のゼロコロナ政策により同国からの留学生が大きく減少する一方、東南アジアが中心の技能実習生取込みに注力し、観光目的以外での外国人新規入国が可能となった2022年3月以降増加した案件を獲得 ✓ 政府の水際対策の緩和により今後は自主隔離に伴う宿泊はほぼ消失する一方で、来日意欲が旺盛な留学生・技能実習生の入国急増に伴う住居決定までの調整宿泊、受入団体での自主的な感染対策としての隔離需要が発生する見込み 	技能実習生・留学生・帰国者待機案件等の実績		
		2021年12月期	2022年6月期	
		645百万円	532百万円	
テレワーク 環境 ¹ の提供	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 需要が弱い日の活用等により2022年6月30日時点で全国で43ホテル（うちINV保有ホテルは35ホテル）にて提供 ✓ インバウンド回復まで、特にADRの低い物件においては引き続き需要の喚起策として継続予定 	2021年12月期（91ホテル）	2022年6月期（43ホテル）	
		総利用室数	92,475室（8.1% ² ）	56,327室（2.8% ² ）
		総売上	426,166千円（5.8% ² ）	277,079千円（1.7% ² ）
		ADR	4,595円	4,919円
デリバリーサー ビス及び テイクアウト	✓ ホテル内直営レストランによる、近隣へのデリバリー及びテイクアウトサービスを、2020年4月から開始し、2022年6月30日時点で21ホテルにおいて実施（うち12ホテルがINV保有ホテル）。根強くリピート客の獲得が出来ている店舗もあり、料飲売上の底上げを担うサービスとなっている	2021年12月期	2022年6月期	
		適用ホテル数（INV/全体）	12/18	12/21
		ホテル全体での売上	93,541千円	99,569千円
		ホテル全体での件数	26,438件	23,959件
INV保有73物件 の運営費用削減 について	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 人件費は、稼働率回復傾向にある中で残業抑制や就業最適化(シフトや雇用調整・退職・積極的な休業取得)による給与支給額削減等を引き続き継続し2019年同期比1,053百万円（26.6%）³削減 ✓ 人件費以外の固定費は、清掃業務の最低稼働保証撤廃・事業者変更、シャトルバス・送迎バスの発注ベースへの変更、保守関連契約の見直し、等固定費の削減・変動費化を継続し2019年同期比1,149百万円（44.3%）削減 			

(注1) テレワーク需要が高まる中、ホテルの客室を利用した快適なテレワーク環境の提供を目的としたプラン設定を2020年4月より開始（無制限Wi-Fi等を備えた部屋の日中利用または連泊）
 (注2) プランを実施したホテルの、上記実施期間におけるテレワークプラン以外も含む全体実績合計に占める割合です。
 (注3) 雇用調整助成金の受領予想額を含む、2022年7月25日時点での推計値です。

- インバウンド需要は、今後行政による水際対策の緩和が進めば徐々に回復していく見通し
- 2023年以降は、国内のビジネスは社員研修等を含めた多様な需要が想定され、インバウンドにおいてはリベンジトラベル¹等による需要の高まりを見込む
- 感染状況や政府の政策等、刻々と変わっていく不安定な状態が今後も続くと考えられるため、変化に柔軟に対応した収益最大化の取り組みを実行していく

	国内需要		インバウンド需要	
	レジャー	ビジネス	レジャー	ビジネス
2022年12月期の見通し	<ul style="list-style-type: none"> ✓ すでにほぼ2019年並みの回復を見せているが、全国旅行支援施策などの実施により、さらに需要は高まる見通し 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 「ウィズ・コロナ」に対する人々の経験値が向上し、必要な出張需要は戻り、リモートワークの進展などがあるものの、一定の宿泊需要回復は期待できる 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 2022年6月より観光目的の入国が許可され、今後、入国時のPCR検査や入国者数の制限は緩和が進み、インバウンドが徐々に回復していく見通し ✓ 円安が続けば、日本は旅行先のファーストチョイスとなり早期の回復も考えられる 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 留学生等の案件が既に動いているが、オフショア案件²などが活発化する見込み
2023年以降の見通し	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 旅行支援策の内容・実施時期に影響を受ける。対策が一旦落ち着けば反動で需要減の状況もあり得る 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 社員研修等を含めた多様な需要が想定され、経済の回復傾向に連動した宿泊需要回復が期待できる 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 春～夏ごろには入国制限も撤廃されている可能性があり、その場合インバウンドのリベンジトラベル¹需要が高まる 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 本格的な往来が可能になればレジャー同様、溜まっていた需要が2023年に消化される見込み

今後の戦略

- 旧かんぼの宿を含めた幅広いポートフォリオを生かし、国内顧客を囲い込みマイステイズグループの認知度をより高め顧客獲得を深耕していく
- 国内ビジネス利用客をレジャー施設の利用にも繋げていく
- 海外からの団体ツアー客に対し全国を網羅したポートフォリオの強みを活かし、旅行会社と連携実施
(例：台湾、タイ、マレーシア及び香港を対象に2022年8月～2023年3月までツアー約1,300本を設定済み)
- 留学、インターンや企業視察などを目的とするスタディツアーのフォローアップによるインバウンド取り込み
- ビジネス目的のインバウンドに対し、GDS³（グローバル・ディストリビューション・システム）などの新たな販売チャネルの取り込みによる訴求

(注1) コロナ禍による自粛で様々な行動が制限された後、その反動で人々の旅行意欲が爆発的に高まることを意味します。
 (注2) IT企業が発行を人件費の安い海外企業や海外現地法人などに委託する場合に、対面する必要がある業務（仕様の説明や完成品のレビューなど）があり、宿泊需要につながるものを意味します。
 (注3) 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。

- MICE・宴会及びウェディングの需要は徐々に回復基調にあり、充実した施設やブランド力を活かし、新たな取り組みも実施
- ホテル業界では世界初となる、ボーイング 737MAXの実機材を使用したフライトシミュレーターと実機材を使用したキャビンモックアップのセットを導入し、プロ操縦士も使用するシミュレーターでの本格的な操縦体験の提供を通じて新たな需要喚起を図る

収益最大化のための様々な取り組み

2022年6月期に実施された特別プロモーションの宿泊パッケージ

- ・ 2021年12月期に実施した月替わりの特別プロモーションに続き、2022年6月期も国内外の旅行が難しい状況でも旅行気分を味わえる様々な企画を実施

2-3月	4-5月	6-8月
オーストラリアフェア	オールシェラトンフェア	ハワイフェア
<ul style="list-style-type: none"> ・朝食 ・駐車場無料 (チェックアウト13:00まで) 下記特典よりひとつ選択 ・グランカフェディナー20%割引 ・オーストラリア産 スパークリングワイン2本 ・クリアファイル 2枚 ・ペントんぬいぐるみ 1個 	<ul style="list-style-type: none"> ・朝食 ・駐車場無料 (チェックアウト13:00まで) ・オリジナルマグカップ 1個 ・ご当地キットカット 1パック ・ご当地サイダー 2本 	<ul style="list-style-type: none"> ・朝食 ・駐車場無料 (チェックアウト13:00まで) ・オリジナルマグカップ 1個 ・ハワイアンドリンク 2本 ・グランカフェディナー割引 (6-7月:15% 8月:10%)

MICE・バンケット需要の取り込み

- ・ 春の修学旅行や保険会社等のインセンティブイベント需要の回復により2022年6月期の実績は2021年6月期を大幅に上回るものとなった
- ・ ドラマ撮影用途による空室宴会場の販売促進及び、オンライン会議やオンラインパーティー等への需要の移り変わりに対し団体向けデリバリー商品を販売することで宴会需要の獲得を継続

	2021年6月期	2022年6月期
一般宴会総件数	51件	218件
売上高	79.1百万円	170.1百万円

ウェディング

- ・ 2022年6月期の傾向として、延期・キャンセルはほぼ無く、挙式のための開催は大きく減少し、契約までの期間も短期化しており中・大サイズの婚礼は2021年を上回り回復基調
- ・ 大宴会場を使用したウェディング体験フェアにおいて、プロジェクションマッピングやダンスパフォーマンスの演出を紹介、中・大会場ならではの魅力を訴求



デリバリー・ケータリング

- ・ コロナ禍で一定程度定着したバーチャルイベントやオンラインイベントに向け、自宅や会社までデリバリーする団体向け商品販売を継続
- ・ 2022年6月期にはおせち料理や春のお祝いキットの新規デリバリー販売を開始

	2021年12月期	2022年6月期
総件数	18件	13件
売上高	6.2百万円	6.5百万円



ホテル運営費用の削減

- ・ ホテル運営費用は、2019年6月期の4,861百万円から2022年6月期は3,718百万円に、23.5%削減 (内、人件費で18%減)
- ・ 業務用機器や電気・ガスの価格上昇、人員配置などの課題に対し適正な在庫保有と適切な人員配置となるよう調整を行っている

新たな需要喚起のための取り組み

フライトシミュレーターとキャビンモックアップの導入

- ・ 2022年8月1日に実機材を使った本格的なフライトシミュレーターと全長約13mにわたる旧政府専用機の再現キャビンがホテル内オアシス棟2階にオープン。運営会社であるスカイアートジャパン株式会社によると、両方が導入されるのはホテル業界では世界初
- ・ 宿泊とのセットプランの他に宿泊者以外のビジター利用も可能。有資格者のインストラクターが付き添い、30分コース、70分コースを選び、世界の主要空港約45,000箇所から好きな空港を選べる本格的な操縦体験は、教育、飛行訓練、記念撮影、友人・家族との楽しいひとときなど様々な顧客層による多目的の利用が期待される。本物の機材に身を置き、空の旅を楽しむことができる施設の導入は、国内にしながら海外旅行気分を味わうことのできる新たなエンターテイメントとして、非日常感あふれるリゾートでの新規需要獲得を図る
- ・ フライトシミュレーターを運営するスカイアートジャパン株式会社がテナントとして入居し、売上の一定割合が変動賃料となる



フライトシミュレーター“SKY Experience”概要

① 30分コース (体験1~2名)
ブリーフィング10分+フライトシミュレーター体験20分

1人あたりの料金
フライトシミュレーター体験宿泊プラン:15,000円
専用宿泊プラン以外での宿泊:18,150円
当ホテル宿泊者以外のビジター:19,800円

② 70分コース (体験1~4名)
ブリーフィング10分+フライトシミュレーター体験60分

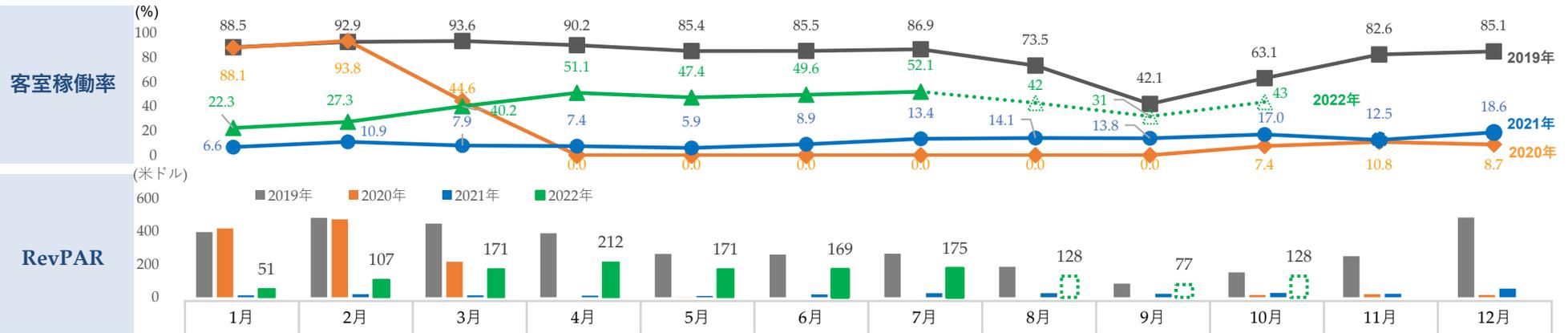
1人あたりの料金
フライトシミュレーター体験宿泊プラン:30,000円
専用宿泊プラン以外での宿泊:36,300円
当ホテル宿泊者以外のビジター:39,600円



III-8. ケイマン2ホテルの状況について

- ケイマン諸島では、2022年1月20日より、ワクチン未接種の12歳未満の子供は、ワクチン2回接種指定証明書保有者の同行により入国後の隔離が不要となり、家族連れがケイマン諸島に旅行し易くなった。加えて、これまでケイマン諸島への旅行を敬遠する理由になっていた、5歳以上の旅行者に対する2日目、5日目、7日目の抗原・抗体検査（陽性の場合10日間の隔離義務）が、2022年2月17日の時点で解除された
- 2022年4月1日よりサンシャイン・スイーツ・リゾートは、政府指定の自己隔離施設としての契約を終了し全ての客室が観光客の宿泊向けとなっている
- 2022年6月12日から米国への入国者に対する新型肺炎検査の陰性証明が不要とされ、米国人旅行者は帰国時の心配がなくなり、特にケイマン諸島への団体旅行客集客にプラスの影響が期待される
- 当期は、期初にケイマン諸島でのワクチン2回目接種率は80%に達し、2月中旬以降ケイマンへの商業便も増加し、ケイマン2ホテルの収支は、前期の運営委託損失176百万円から、当期は運営委託収益1,013百万円へ大きく改善
- ケイマン諸島政府による水際対策緩和が段階的に進み、6月30日から入国前検査証明書の提出と屋内でのマスク着用が不要になり、8月24日からは旅行関連の規制が全て撤廃され、旅行者はワクチン接種未接種に関わらず隔離や事前の旅行許可取得なしでケイマン諸島への訪問が可能となったため、次のピークシーズン（11月の感謝祭以降）での更なる回復が期待される

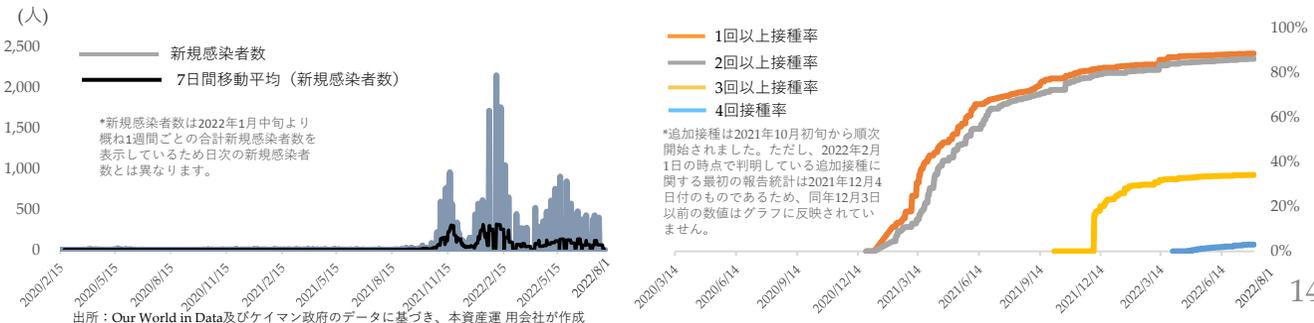
ホテルKPIの推移（ケイマン2物件）



ケイマン2ホテルの運営委託収益・損失の推移



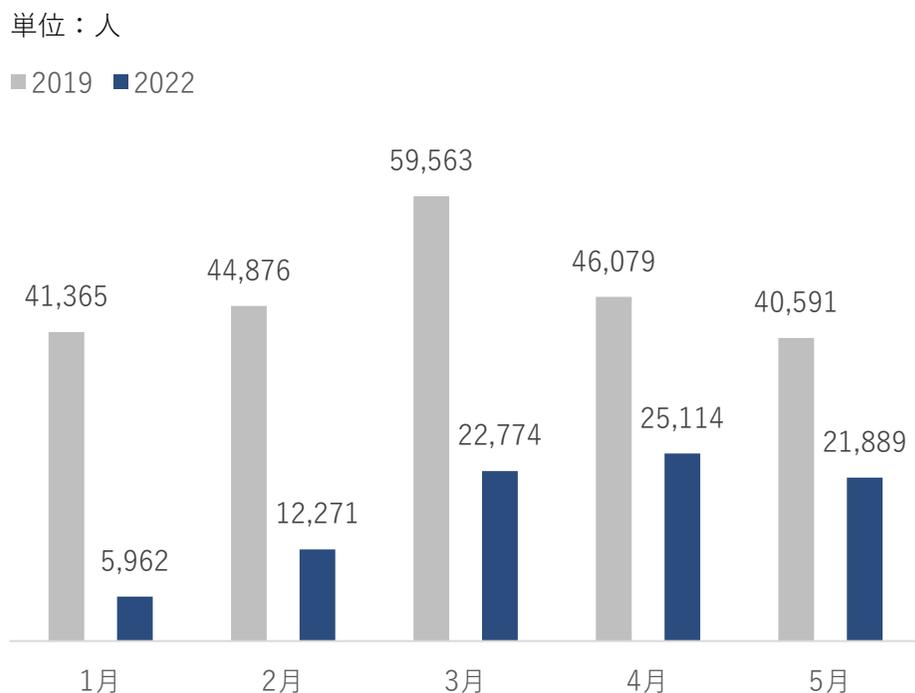
COVID-19 感染者数とワクチン接種の状況



III-9. ケイマン諸島への宿泊訪問客数と商業便の座席総数

- 宿泊を伴う訪問客数は、4、5月には2019年の50%強にまで回復
- 2022年1月～9月のケイマン諸島への商業便の座席総数は、2019年同時期比-33%だが、ユナイテッド航空は、2019年レベルを超えてきており、順調に回復する予定

宿泊を伴う訪問客数¹ (2019年 vs 2022年)



ケイマン諸島への商業便の座席総数² (2022年1月～9月)

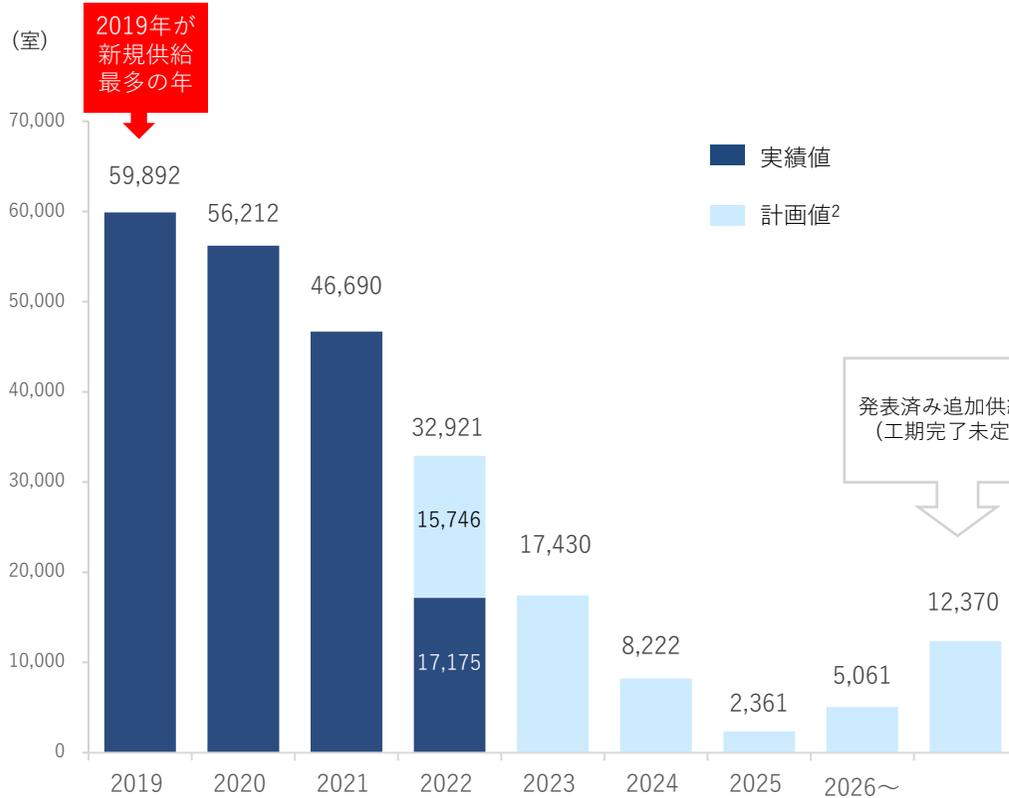
航空会社	2019年	2022年	差異	
			席数	%
アメリカン航空	210,017	77,628	-132,389	-63%
ケイマン航空	228,985	214,115	-14,870	-6%
デルタ航空	63,231	22,911	-40,320	-64%
ジェットブルー	62,822	32,168	-30,654	-49%
サウスウエスト航空	40,601	29,029	-11,572	-29%
ユナイテッド航空	48,404	56,779	8,375	17%
ブリティッシュ・エアウェイズ	40,518	37,099	-3,419	-8%
エア・カナダ	14,684	5,498	-9,186	-63%
ウエストジェット	11,132	7,854	-3,278	-29%
その他	480		-480	-100%
合計	720,874	483,081	-237,793	-33%

(注1) 出所：ケイマン政府のデータに基づき、本資産運用会社が作成

(注2) 出所：Cayman's problem with airlift. Cayman compass. 2022-06-13, <https://www.caymancompass.com/2022/06/13/caymans-problem-with-airlift/>, (参照2022-07-27)の記事に基づき本資産運用会社が作成

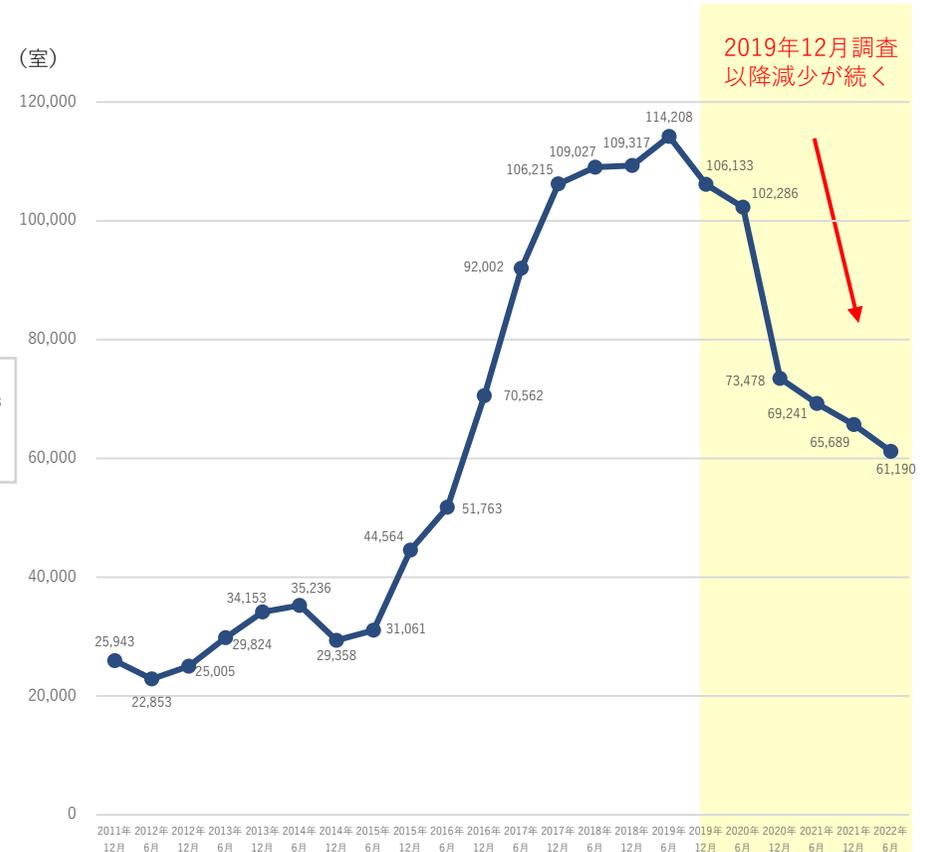
「週刊ホテルレストラン」による半年ごとの調査¹によると、2022年から2025年の4年間の間に43,759室が新・増設される計画。これは2020年6月時点で判明していた、2020年から2023年の4年間で計画されていた新規供給客室数89,343室の約半分であり、パンデミックの影響で新規供給が大幅に減少している

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



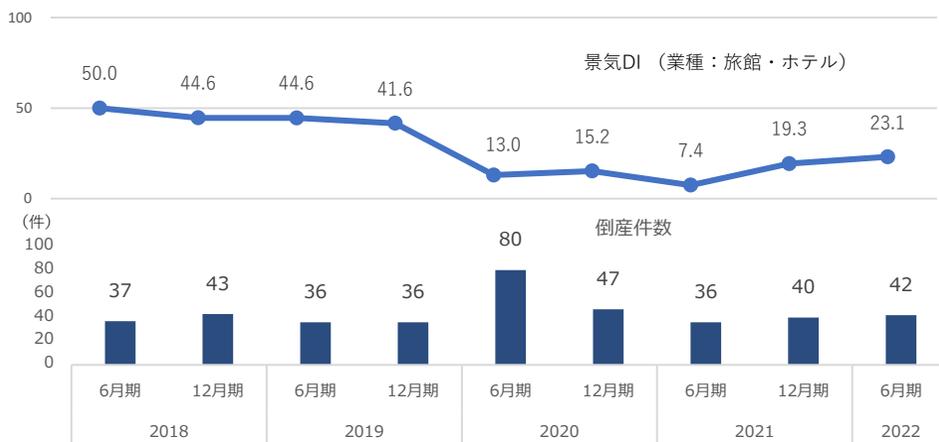
出所：週刊ホテルレストランの公表資料に基づき、本資産運用会社が作成

(注1) 「週刊ホテルレストラン」が毎年2回（6月と12月）公表している調査です。
 (注2) 2022年6月3日時点において公表済みの情報に基づきます。また、原則として、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6月3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6月3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。

III-11.国内既存ホテルの状況

- 帝国データバンクの調査によるとホテル・旅館業者の景気動向指数（景気DI¹）は2021年6月期を底に徐々に改善しているが、当期の倒産件数は前年同期及び前期と比較して増加。また、2022年3月までの6ヶ月間で閉鎖したホテル室数約5,000室のうち、新型コロナウイルスの感染拡大による影響は約25%を占める
- 日本経済新聞によると、2022年5月末までの2年間でコロナ禍によりホテルや旅館、旅行会社など旅行・宿泊関連の施設が約1割（5,000施設）閉業した可能性がある

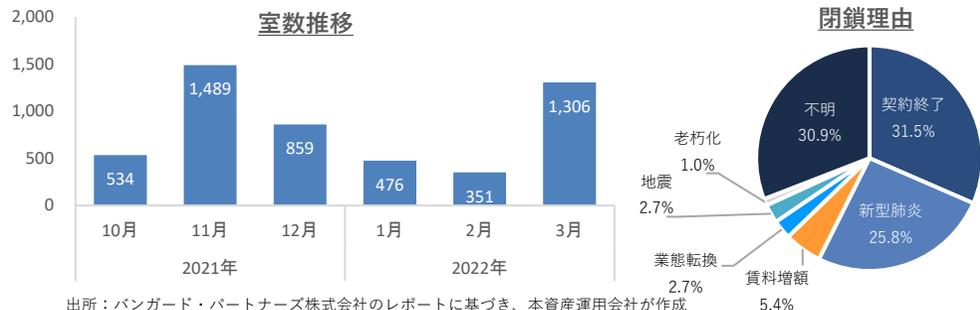
ホテル・旅館業者の倒産件数と景気DI¹の推移（2018年～2022年）



出所：帝国データバンク「全企業倒産集計（種再分類）」及び「TDB 景気動向調査（全国）」のデータに基づき、本資産運用会社が作成

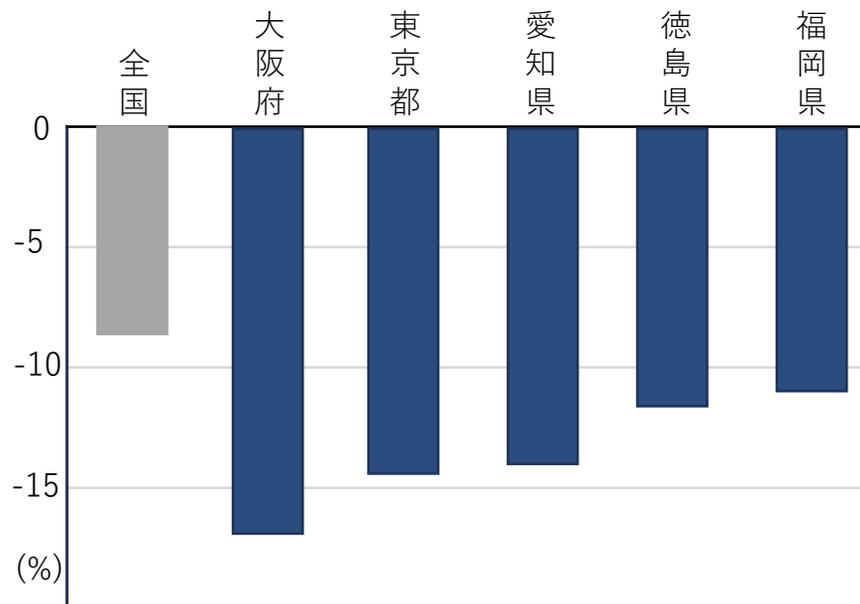
閉鎖したホテル²室数及び閉鎖理由（2021年10月～2022年3月）

2021年10月以降6か月間に閉鎖したホテルの室数は5,015室あり、閉鎖理由が明らかになっているものでは、賃貸借契約終了と新型コロナウイルスの感染拡大による影響が半数以上を占め（客室数ベース）、他には賃料増額による経営圧迫、業態転換等が続く



出所：バンガード・パートナーズ株式会社のレポートに基づき、本資産運用会社が作成

2022年5月末までの2年における 宿泊・旅行施設の全国・都道府県別推定減少率



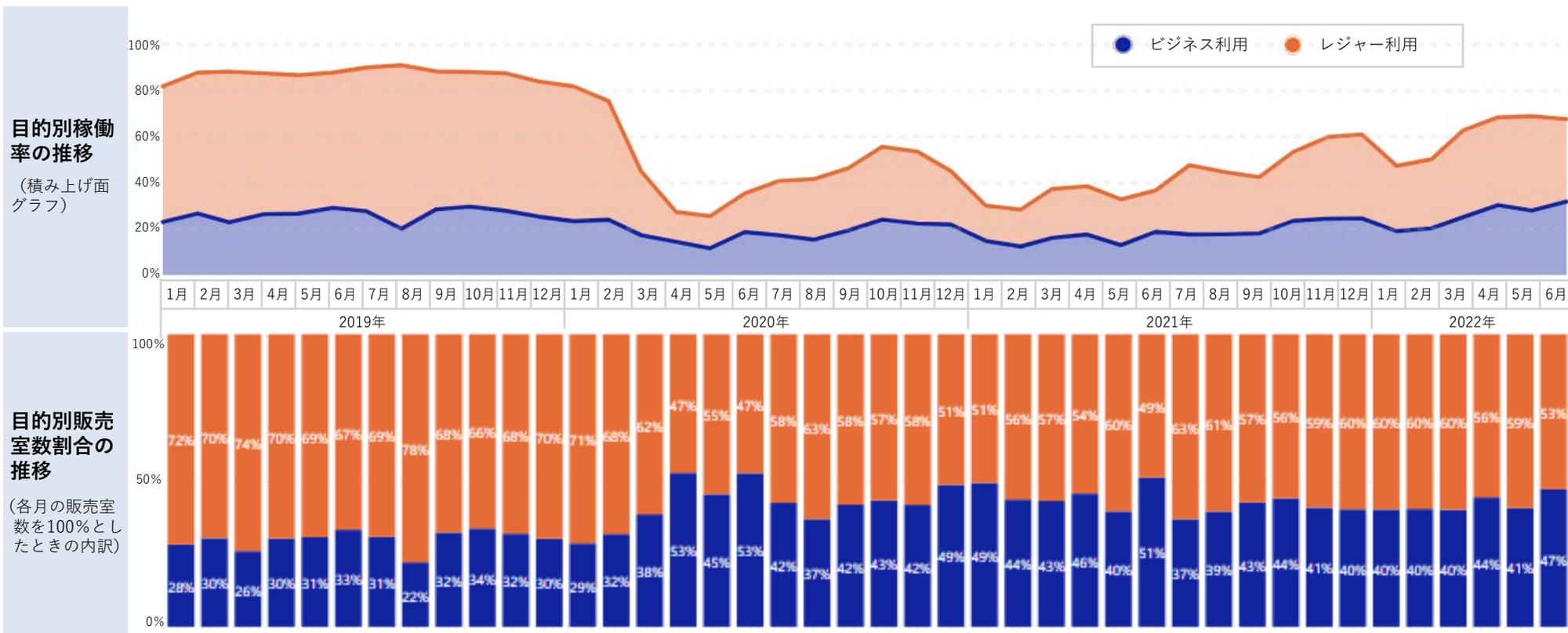
出所：「宿泊・旅行施設、コロナ下で閉業 NTT系と独自調査【イブニングスクープ】」、日本経済新聞、2022-08-01、日経電子版、<https://www.nikkei.com/article/DGXZQOUC15B2C0V10C22A6000000/>、日本経済新聞とNTTタウンページによる共同調査（参照2022-08-02）の記事に基づき、本資産運用会社が作成

（注1）全国企業の景気判断を総合した指標。景気判断や企業収益、設備投資意欲、雇用環境など企業活動全般に関する項目について全国2万5千社以上を対象に帝国データバンクが実施している月次統計調査。DIは、0～100までの範囲で変化し、50が判断の分かれ目となる。調査開始は2002年5月
（注2）2021年度下期に倒産を伴わずに閉鎖したホテル・旅館（閉鎖後にリブランドオープンしたホテルを除く）

III-12.試算：ビジネス/レジャー需要の動向

- コロナ禍に入り、従前3割程度を占めていたインバウンド客が不在の中、国内需要はビジネス・レジャーの両面において一定の回復を見ている
- 当期は、第2四半期の平均稼働率が68.6%に回復する中、本試算の前提条件に基づく、2019年対比ではビジネス需要が増加した状況が続いており、MHMはビジネスの繰延需要を着実に獲得していると考えられる

MHM国内73ホテル¹におけるビジネス需要・レジャー需要の状況



前提条件：

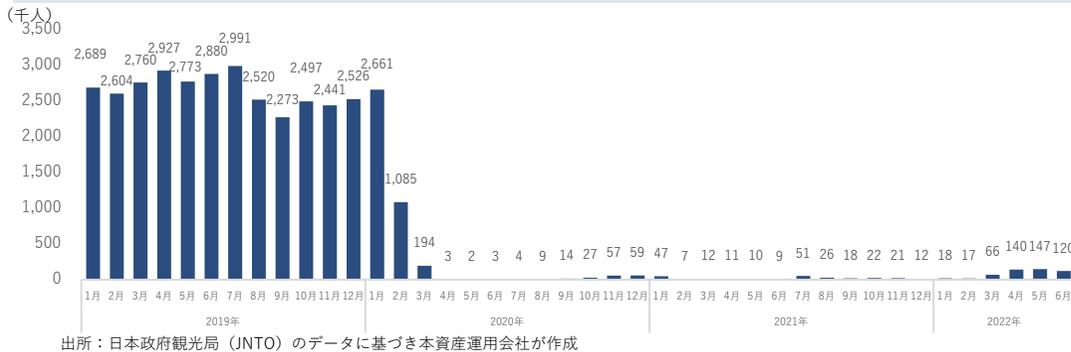
販売室数について、休前日は全てレジャー利用と仮定。平日前の場合は、DOR*が2.0より大きければ全てをレジャー利用、DORが2.0以下の場合は、すべての部屋が1人又は2人での利用と仮定し、販売室数に「DOR-1.0」の係数を乗じた数をレジャー利用、残りをビジネス利用とした

*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6月30日時点でINVが保有するMHM運営ホテル73物件を指します。

- 当期のインバウンド旅行客数は、新型肺炎の影響のなかった2019年同期比で96.9%減の507,600人(日本政府観光局推計値)と、当期もインバウンド需要がほぼ消失した状況が継続
- 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、6月10日からは添乗員付きの団体ツアーに限定して外国人観光客の受け入れを再開。当期の期初には3,500人であった1日あたりの入国者数上限を、6月から20,000人(日本人を含む)に拡大したが、平均で1日あたり約140,000人が入国していた2019年には遥かに及ばない
- 昨年10月に行われた調査では、アジア、欧米豪のいずれの居住者の間でも、次に旅行したい国・地域として日本がトップになった。日本の観光客受入れ規制が十分に緩和されれば、インバウンド需要は大きく伸びると考えられる

月別訪日外国人推移 (2019年1月～2022年6月)



インバウンドに関する規制緩和の実績と見通し

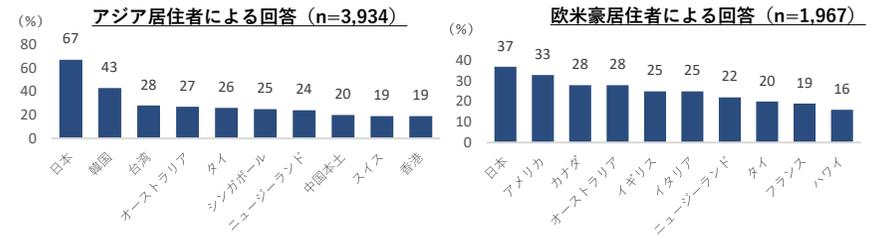
規制	緩和	内容
2021/11/30		外国人の新規入国停止 (2022年2月末まで)
2021/12/1		入国者総数の1日あたりの上限を5,000人から3,500人に引き下げ
2022/2/2		国費留学生入国について300人を追加許可
2022/3/1		外国人の新規入国の原則停止を解除 (観光客は除く)、入国者総数の1日あたりの上限を5,000人へ、入国後の待機期間の縮小・免除
2022/3/11		外国人留学生が優先的に入国できる「留学生円滑入国スキーム」の申請受け付け開始
2022/3/14		入国者総数の1日あたりの上限を5,000人から7,000人に引き上げ
2022/4/10		入国者総数の1日あたりの上限を1万人に引き上げ
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・地域をリスクで3分類し規制緩和 (流入リスクが低い順に「青」「黄」「赤」の3グループ区分。米国や中国など98の国・地域はワクチン接種の有無にかかわらず、入国時検査や自宅などでの待機は不要)
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		新型肺炎の流入リスクが比較的高い国・地域 (「黄」「赤」) からの帰国者・外国人入国者についてワクチン3回目接種状況により待機期間を従来の7日間から5日間に短縮
2022/8/24		9月7日より、ワクチン3回目接種完了を条件に、滞在国内でのPCR検査、陰性証明を免除することを首相が表明

海外居住者の外国観光旅行意向調査結果¹

調査地域：韓国、中国 (北京・上海のみ)、台湾、香港、タイ、シンガポール、マレーシア、インドネシア、米国、豪州、英国、フランスの12地域
調査時期：2021年10月5日～2021年10月19日

Q：次に海外旅行したい国・地域 (上位10地域)

日本はアジア・欧米豪の居住者ともにトップ



Q：日本を観光のために訪れたい理由

次に海外旅行したい地域として「日本」を選択した回答者の8割以上が日本の観光地・観光施設、食事の美味しさ、日本の清潔さを高評価している (n=3,372)

行きたい観光地や観光施設があるから



食事が美味しいから



清潔だから



* 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。

(注1) 株式会社日本政策投資銀行及び公益財団法人日本交通公社による2022年2月28日付「DBJ・JTBF アジア・欧米豪訪日外国人旅行者の意向調査 (第3回 新型コロナ影響度 特別調査)」

IV. 住居運用状況

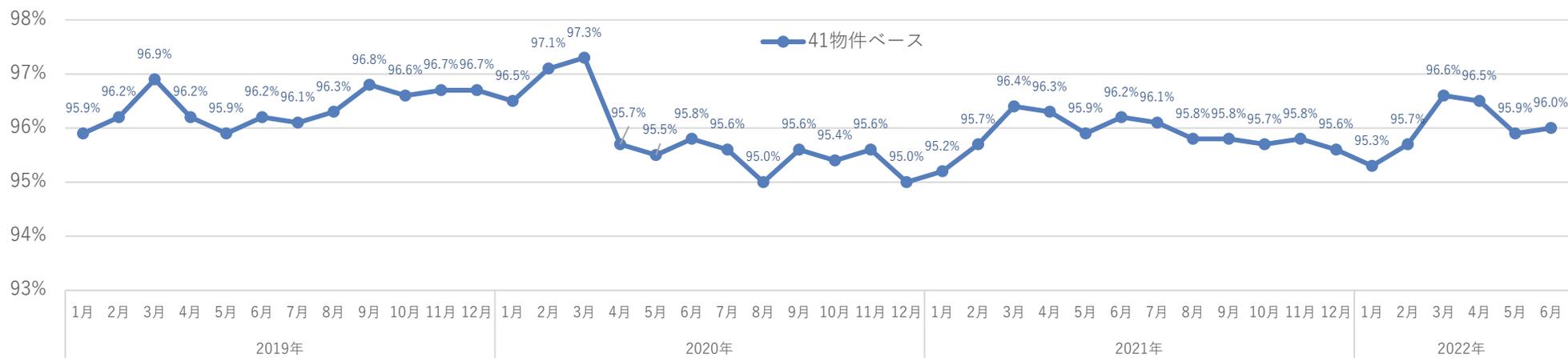
IV-1. 住居の業績について

- 当期の住居（41物件ベース）のNOIは、1,113百万円で、前年同期比で-0.2%、2019年6月期との比較では、+1.2%となった
- 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

2022年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（〔〕内は予想）			
	実績	実績	実績	当初予想 (2/24時点)	実績	年間予想 (8/25時点)	vs 2019年 同期比	vs 前年 同期比	vs 当初 予想比
	〈A〉	〈B〉	〈C〉	〈D〉	〈E〉		〈E/A-1〉	〈E/C-1〉	〈E/D-1〉
6月期	1,100	1,115	1,115	1,116	1,113		1.2%	-0.2%	-0.3%
12月期	1,117	1,112	1,110	1,113		1,110	[-0.6%]	[0.0%]	[-0.2%]
年間	2,217	2,228	2,225	2,229		2,223	[0.3%]	[-0.1%]	[-0.3%]

月次稼働率の推移¹（2019年1月 – 2022年6月）

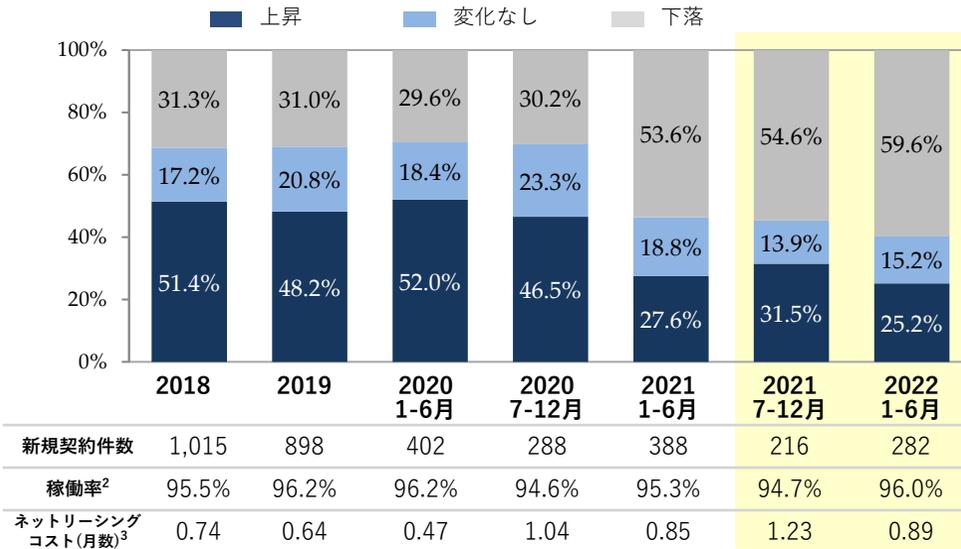


(注1) 本投資法人が2022年6月期の期末時点で保有する住居41物件のデータに基づき、一時的な保険金収入及びそれに対応する費用、信託分割に伴う一時的な信託報酬を除いた数値を記載しています。

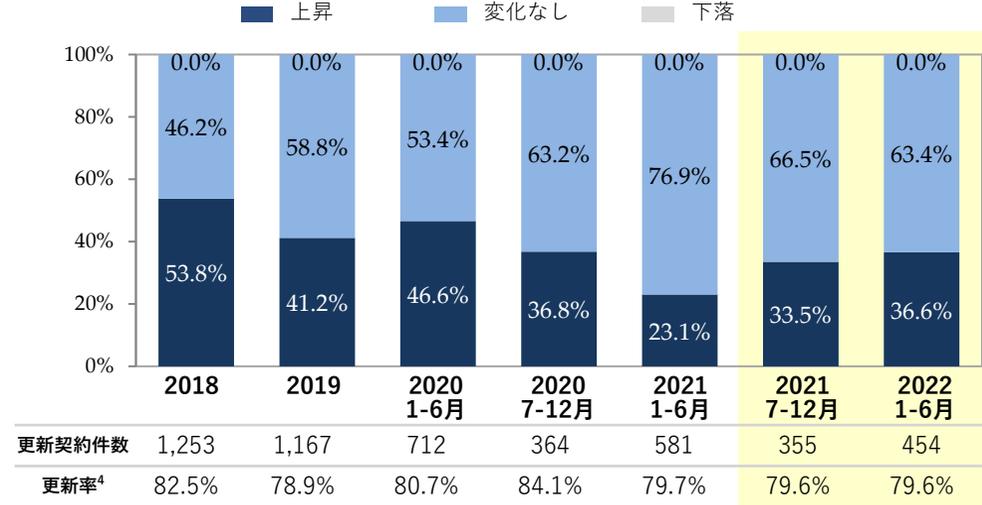
IV-2. 住居ポートフォリオの賃料改定状況

コロナ禍に入り、都市部における人口流入超過傾向が弱まる中、募集条件を調整しながら稼働率の維持とNOIの最大化に努めている

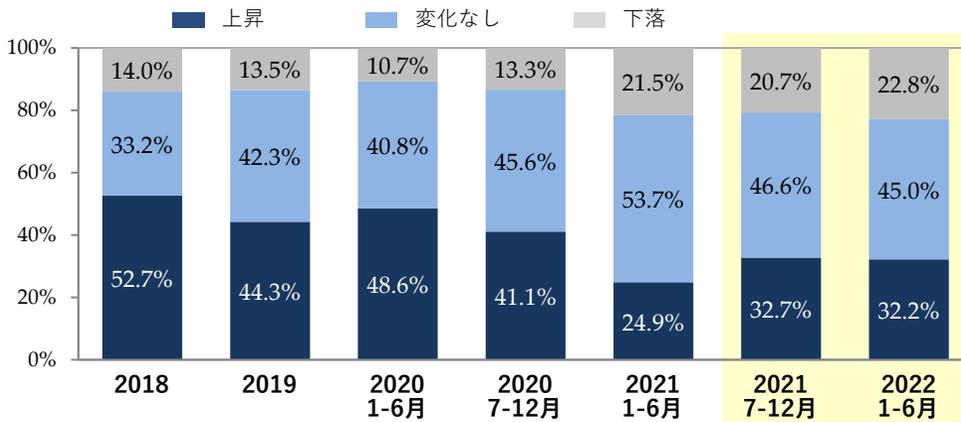
新規契約の賃料変動件数割合の推移¹



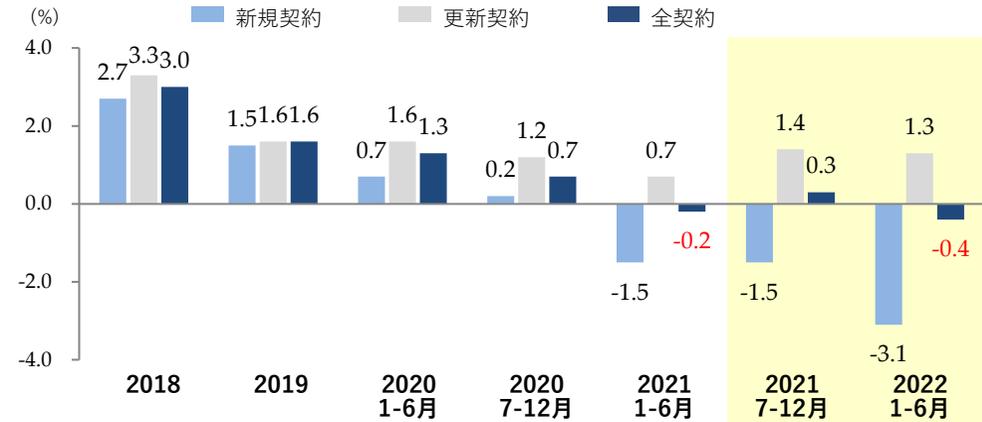
更新契約の賃料変動件数割合の推移¹



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



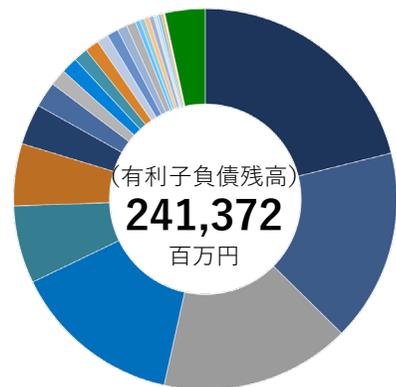
平均賃料増減率⁵



(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。

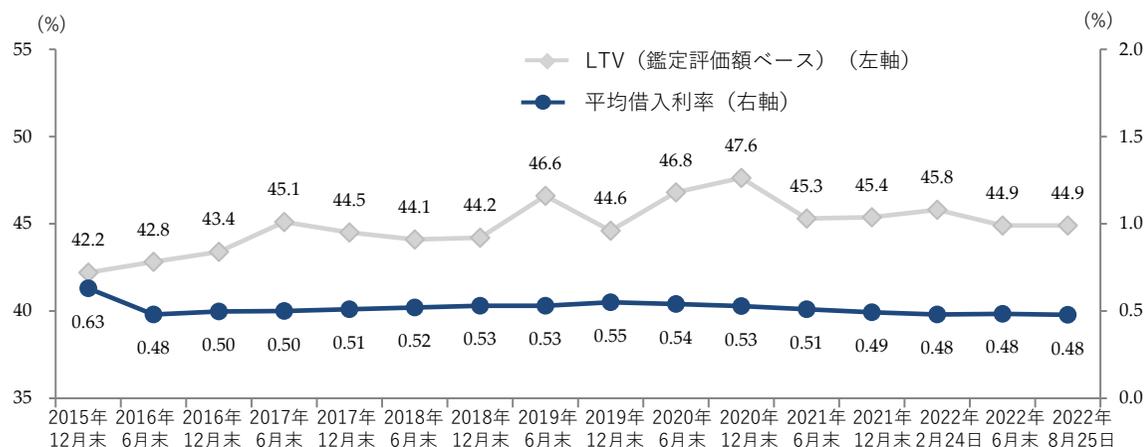
- 本投資法人は、コロナ禍が始まってから本日現在まで財務制限条項への抵触は一切無い
- 借入期間の短期化に伴い、期中に返済期限が到来する既存借入金は増加しているが、当期は合計270億円の借換えを実施。また、2022年7月も返済期限が到来した既存借入金502億円について同額の借換えを実施
- 財務の健全性を高めるため、住居物件の譲渡で増加した手元資金の一部（35億円）を既存借入金の一部弁済等に充当し、LTVは45.8%（2022年2月24日時点）から当期末に44.9%へ低下、弁済後も2022年7月末時点の手元資金は126億円あり、引き続き、利払い等に十分な額を保有

■ レンダーフォーメーション（2022年8月25日時点）



みずほ銀行	21.1%	福岡銀行	0.8%
三菱UFJ銀行	16.3%	西日本シティ銀行	0.8%
三井住友銀行	16.0%	きらぼし銀行	0.4%
三井住友信託銀行	14.4%	もみじ銀行	0.4%
シティバンク	6.6%	山口銀行	0.4%
新生銀行	5.3%	中京銀行	0.4%
日本政策投資銀行	3.5%	第一生命	0.2%
りそな銀行	2.2%	香川銀行	0.2%
三十三銀行	1.4%	栃木銀行	0.2%
あおぞら銀行	1.4%	紀陽銀行	0.2%
東京スター銀行	1.2%	大垣共立銀行	0.1%
野村信託銀行	1.2%	広島銀行	0.1%
イオン銀行	1.0%	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日出資金の一部払戻し後の金額）を、直接保有となる2019年6月末以降は各期末鑑定評価額を、それぞれ、2018年7月26日に締結した為替予約契約（2018年9月26日付で実行済み）に基づ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

- 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、主に省エネのための設備更新、グリーンリースの推進やサステナビリティ・ガイドの作成、配布などに注力した

E 環境への取り組み



■ 省エネのための設備更新

全客室（フレックスステイン常盤台）やロビー（ホテルマイステイズ亀戸P2）のエアコン更新、給湯器・インバーター（ホテルマイステイズプレミア大森）の更新完了に加え、厨房空調更新（アートホテル新潟駅前）の工事中等、機器の更新による省エネ推進の取り組みを継続して実施

■ 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 (121/-3)
- ✓ 高効率空調設備の導入 (36/変化なし)
- ✓ 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 (35/+3)
- ✓ 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/-3)
- ✓ 節水シャワー設置 (78/+1)
- ✓ 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 (2/変化なし)

■ 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/+28)

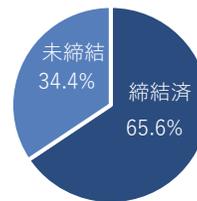
■ グリーンリース¹

国内ホテルポートフォリオの大半の物件を運営する株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメントを含むテナントとのグリーンリース締結実績（2022年6月末現在。海外2ホテルを含む）

グリーンリース締結済ホテル物件数



ポートフォリオ全体の延床面積に占める割合



■ (参考) GRESB リアルエステイト評価²

2021年評価

GRESBレーティング
「2 Stars」

GRESB開示評価
最上位「A」



S 社会への取り組み

■ 新型肺炎無症状者及び軽症者の受け入れ

当期も3ホテルにて新型肺炎無症状者及び軽症者の受け入れを継続
 アパホテル横浜関内：2020年8月4日～
 ホテルマイステイズ大分：2022年1月16日～
 コンフォートホテル北見：2022年1月20日～



■ サステナビリティガイドの配布

「サステナブルなホテル運営」の取組事例を記載した書面をテナントであるホテルオペレーターに配布し、ホテル運営の環境負荷低減や利用客への環境意識啓発への取り組みを実施



(注1) グリーンリースとは、不動産のオーナーとテナントが不動産の環境配慮に関する施策等に協働して取組むことを賃貸借契約等によって自主的に取り決め、その取り決め内容を実践することをいいます。
 (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。

- MHMでは、2022年3月よりグループ内のホテルで不要になった食器や家具、備品などの施設間移動を促進する「マッチング・プロジェクト」をスタートし、物品の再利用と廃棄物の削減に取り組んでいる
- また、改装工事における環境配慮がなされた資材の選定、食品廃棄ロスの低減、様々な社会貢献等の取り組みを継続して行っている

E 環境への取り組み



■ MHMグループ「マッチング・プロジェクト」事例



清掃用カート

ホテルマイステイズ富士山
展望温泉
↓
アートホテル旭川



ハンガー

ホテルマイステイズ清水
↓
アートホテル旭川



ソファとオットマン
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
成田



脚立

ホテルマイステイズ上野稲荷町
↓
ホテルマイステイズ五反田

■ 環境に配慮した資材の選定

(ホテルエビナール那須)

喫茶・ベーカリー「コモレビテーブル」の改装工事において、揮発性有機化合物 (VOC) や有害物質を含有する資材等の使用を抑制するため、床のタイル、壁・柱のクロスにおいて、Fフォスター製品 (※) を使用
※ Fフォスター製品 (F☆☆☆☆)
改正建築基準法の建築材料等級区分
日本工業規格において定められている、ホルムアルデヒド等級において最上級規格となっており、最もホルムアルデヒドの放散量が少ない建材となっている (ホルムアルデヒドは、揮発性有機化合物の一つ)



■ 食品廃棄を減らす取り組み

(ビュッフェ提供のレストラン店舗)
レストラン営業時間終了間際の料理提供において、ビュッフェ台に置く器を大皿から小型のものに変えるなどにより、フードロス削減および最後まで見た目も良く料理提供できるオペレーションを開発

温製料理コーナーの例



オープン時：
温製料理スタート設定



終盤の設定：ハーフ→クォーターでの提供 (器の小型化、個々盛り等)

S 社会への取り組み



■ 「食」を通じた社会貢献

(ホテルマイステイズプレミア札幌パーク、アートホテル弘前シティ等の直営レストラン)

マイステイズチェーンにおける第2回 BEST CHEF料理コンクールにおいて、メニューテーマに「ジビエ」を活用したメニューを考案することで、鹿や猪による農作物被害に苦しむ地域をサポートするとともに、若手料理人に日本の食問題を考える機会を創出



■ ホテルを利用した社会貢献

(ホテルマイステイズ横浜)
ホテル1階のウクライナ料理店においてウクライナ支援のためのチャリティイベントを開催。ホテルの所在する横浜市とウクライナのオデーサ市は姉妹都市で、売上金の一部をウクライナ支援のため寄付





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
- 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（旧かんぼの宿を含む）に投資主優待価格での宿泊が可能
- 投資主の要望に配慮するとともに、INVホテルポートフォリオの稼働率向上を図るため、2020年6月期の基準日以降、対象投資主について「10口以上を保有する」との条件を撤廃し全投資主に変更。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2.7倍と大幅に増加した

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、旧かんぼの宿を除く)	亀の井ホテル (旧かんぼの宿) (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9月30日まで 2. 基準日6月30日時点の投資主：当年10月1日から翌年3月31日まで 		

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

シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル



HOTEL MYSTAYS



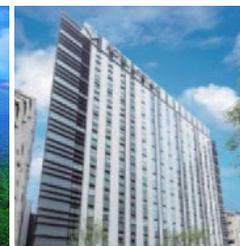
ホテルマイステイズプレミア金沢



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1月1日～2022年6月30日の6か月間における利用実績です。

(注3) 株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメントが運営するマイステイズブランド及びその他の全てのホテルをいい、マイステイズホテルグループ公式サイト (<https://www.mystays.com/>) に掲載されているホテルをいいます。本ページにおいて以下同様。

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

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

- 訪日外国人旅行者数は2019年までは一貫して増加
- 新型コロナウイルスの世界的流行により、2020年3月以降、訪日外国人旅行者数はほぼゼロとなったが、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、6月10日からは添乗員付きの団体ツアーに限定して外国人観光客の受け入れを再開、2022年1月から6か月間の訪日外国人旅行者数は2021年年間合計の倍以上となっている

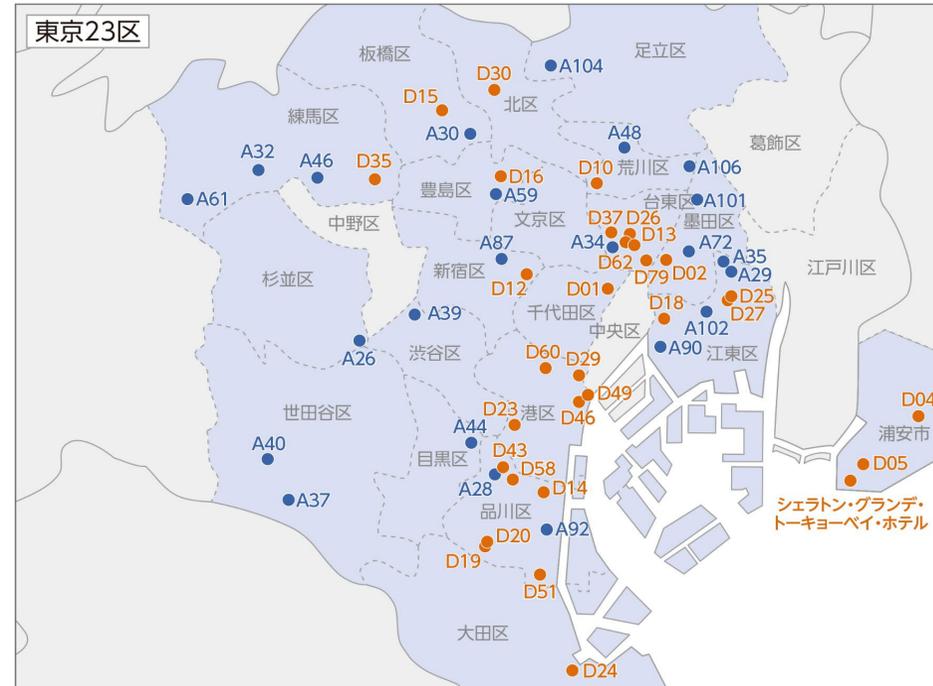
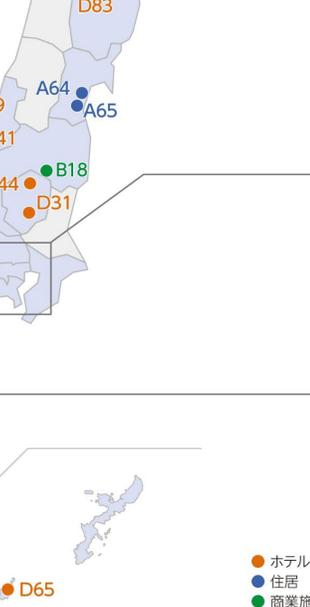
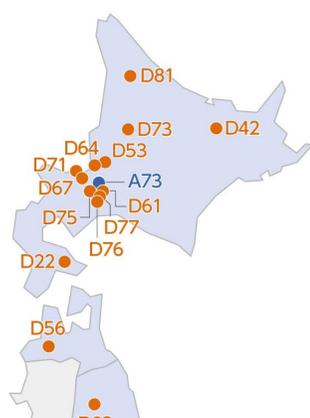
主な地域別訪日外国人旅行者数の推移

(千人)

	2013年		2014年		2015年		2016年		2017年		2018年		2019年		2020年		2021年		2022年 1月-6月	
		(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%	68	+197.1%
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%	37	+343.0%
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%	11	+311.7%
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%	3	+681.6%
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	-98.8%	11	+661.5%
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%	5	+518.4%
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	-93.2%	34	+1346.2%
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	-95.0%	27	+914.9%
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%	105	+384.5%
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%	29	+492.6%
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%	7	+474.0%
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	-83.8%	8	+525.5%
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	-93.3%	4	+640.0%
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%	5	+978.8%
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%	155	+521.8%
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%	508	+427.1%

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

物件数	ホテル	住居	その他
126	84	41	1

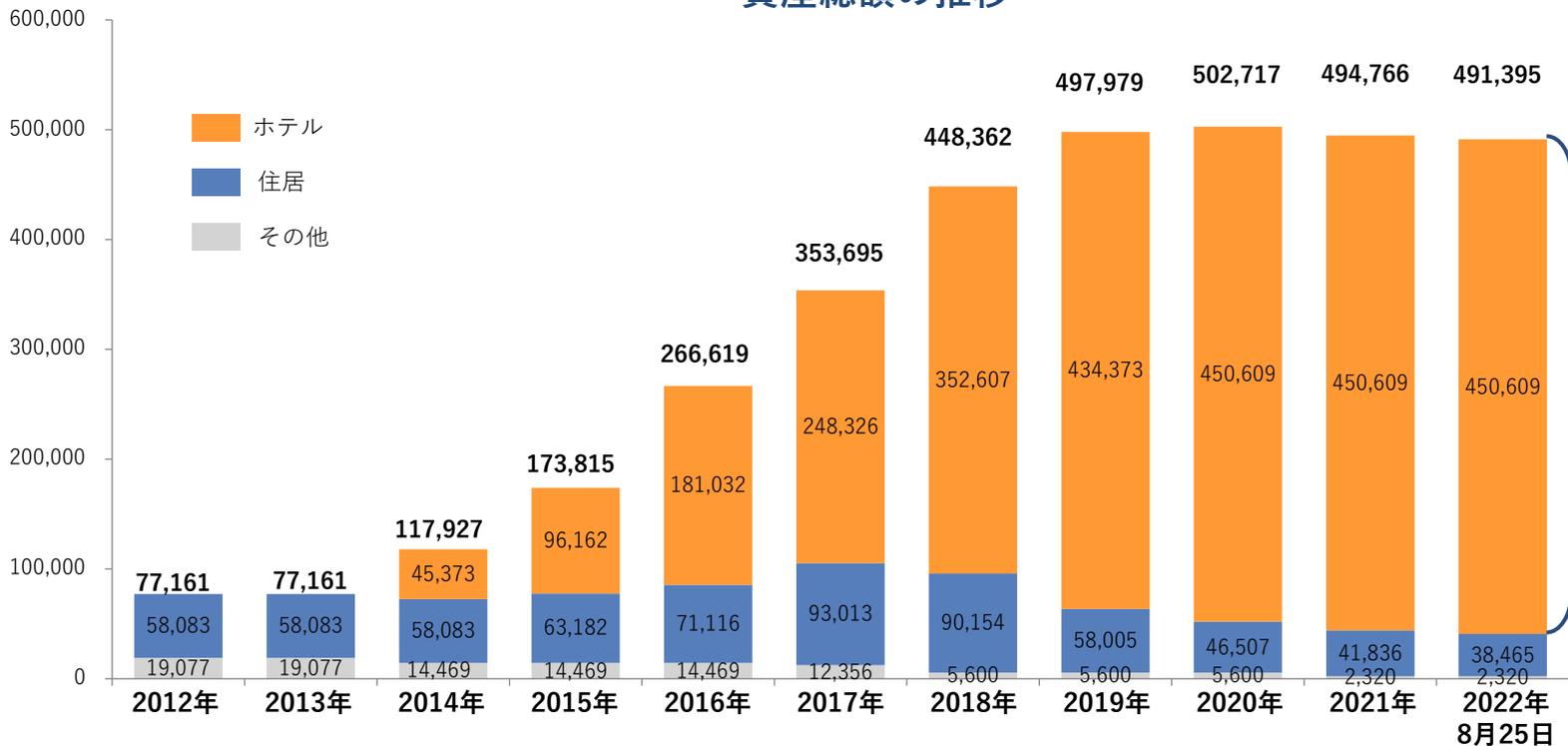


● ホテル
● 住居
● 商業施設

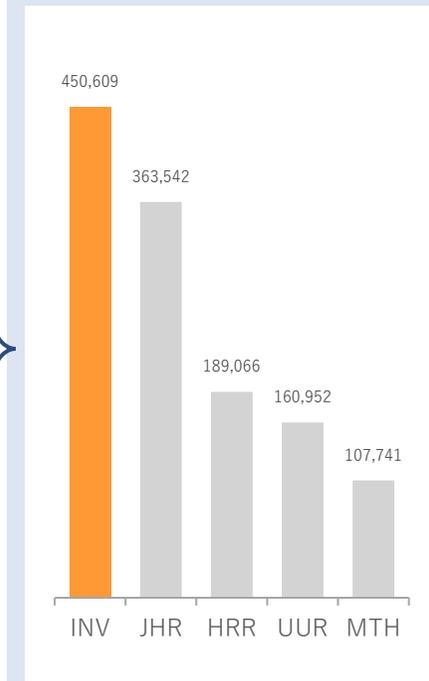
- ホテルと住居を中心とした安定的成長により国内外の様々な地域に広がる高度に分散されたポートフォリオを構築
- INVのホテルポートフォリオは全J-REITの中で最大の資産規模に成長¹

(百万円)

資産総額の推移²



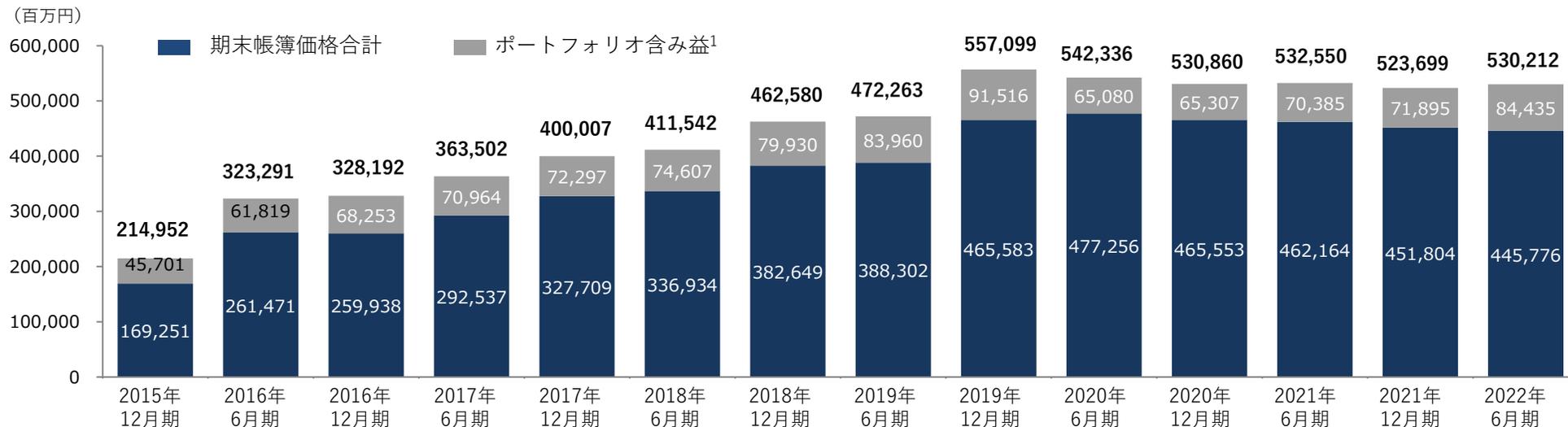
J-REITのホテルポートフォリオの 資産規模上位5銘柄¹



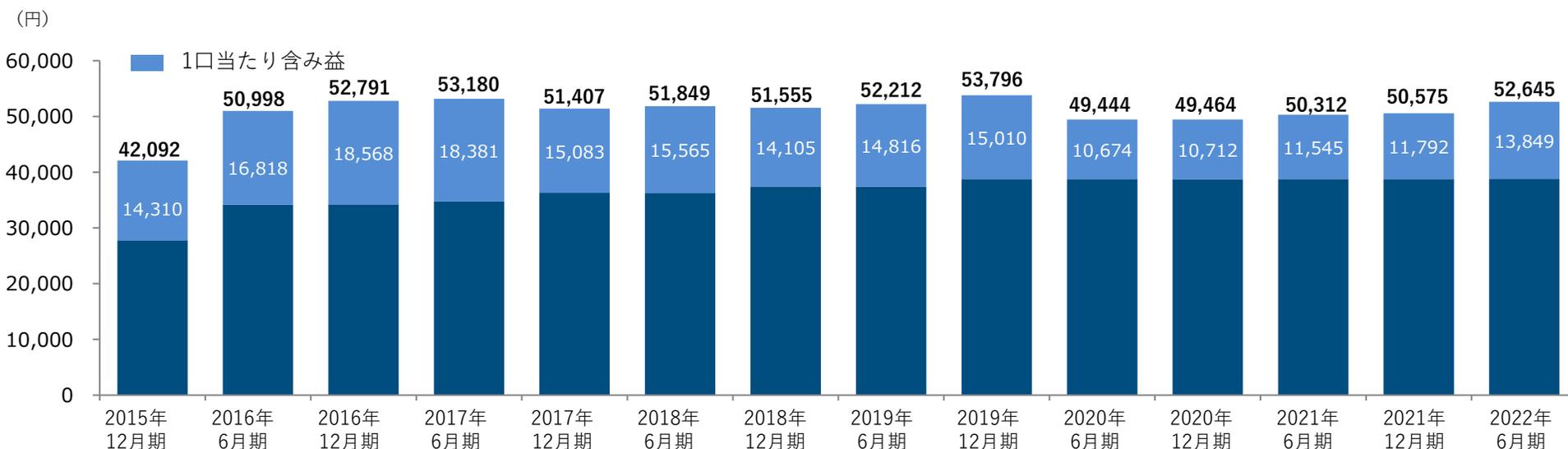
物件数 ³	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年 8月25日
ホテル	0	0	20	37	48	54	66	84	86	86	86
住居	63	63	63	66	68	67	64	61	54	47	41
その他	15	15	8	8	8	5	2	2	2	1	1

(注1) 2022年7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

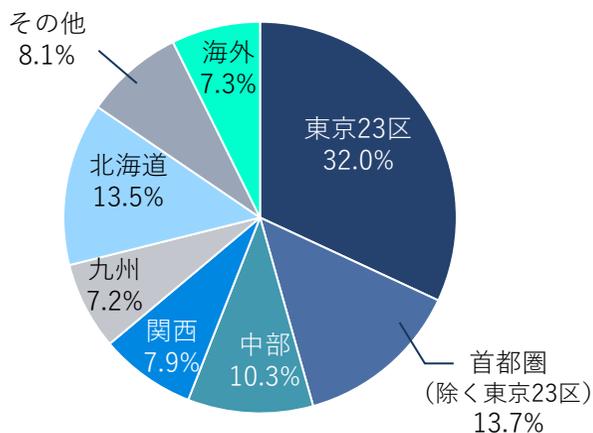


(注1) 「ポートフォリオ含み益」は、(期末鑑定評価額合計-期末帳簿価格合計)により算出しています。
 (注2) 「1口当たりNAV」は、(期末純資産額-未処分利益+期末鑑定評価額合計-有形固定資産(信託借地権を含みます。))÷期末発行済投資口総口数により算出しています。

2022年8月25日時点（物件数¹以外は全て取得価格に基づき算出）

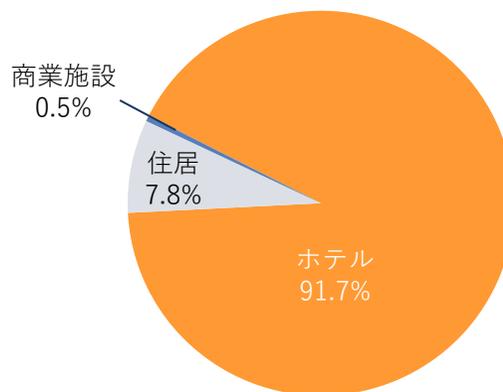
地域別投資比率^{2,3}

100% = 491,395百万円



用途別投資比率²

100% = 491,395百万円

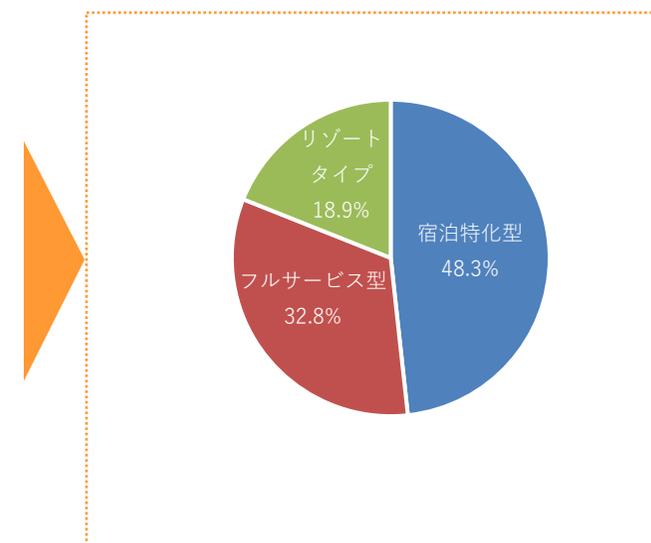


物件数¹

ホテル：86
住居：41
商業施設：1
合計：128

タイプ別ホテルポートフォリオ^{2,4}

100% = 450,609百万円



(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) 「フルサービス型ホテル」とは、原則として朝・昼・晩の三餐を提供する（予約による提供を含みます。）レストランと宴会等に使用できる会議室の両方を保有するホテルをいいます。「宿泊特化型ホテル」とは、「フルサービス型ホテル」に該当しないホテルをいいます。「リゾートタイプホテル」とは、主として観光や保養などを目的とした宿泊客が多い立地にあるホテルをいい、フルサービス型と宿泊特化型の両方が含まれます。なお、「リゾートタイプホテル」に該当する「フルサービス型ホテル」のうち、会議・宴会・結婚式・飲食などへの需要が非宿泊客を含めて相当に見込まれるホテルは「フルサービス型ホテル」に分類し、それ以外のホテルは「リゾートタイプホテル」に分類しています。また、「リゾートタイプホテル」に該当する「宿泊特化型ホテル」は「リゾートタイプホテル」に分類しています。

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1-6月実績		2022年1-6月実績		2022年1-6月実績		2022年1-6月実績		2022年1-6月実績		2022年1-6月実績		
				前年同期比 (ポイント)												
D1	ホテルマイステイズ神田	東京都千代田区	126	2014年5月	64.5%	36.0	4,577	20.9%	2,950	174.0%	-	-	76.3%	-21.0	6.7%	-1.1
D2	ホテルマイステイズ浅草	東京都墨田区	160	2014年5月	63.6%	36.9	3,394	-1.0%	2,160	135.8%	-	-	95.1%	48.7	6.7%	-4.7
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	50.3%	34.6	4,610	5.0%	2,320	237.1%	-	-	100.0%	0.0	23.2%	1.5
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	58.6%	26.4	7,148	33.4%	4,190	142.9%	-	-	100.0%	0.0	20.1%	10.5
D5	ホテルマイステイズ舞浜	千葉県浦安市	90	2014年7月	79.7%	46.5	11,286	27.5%	8,994	206.4%	-	-	100.0%	0.0	35.2%	13.6
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	70.4%	28.5	7,017	13.1%	4,943	90.1%	-	-	100.0%	0.0	13.9%	7.0
D7	ホテルマイステイズ名古屋栄	愛知県名古屋	270	2014年7月	77.0%	46.2	4,692	0.9%	3,610	152.4%	-	-	99.3%	-0.4	16.7%	5.2
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	70.7%	49.0	3,463	1.3%	2,448	230.2%	-	-	66.7%	-3.3	16.6%	8.5
D9	ホテルマイステイズ横浜	神奈川県横浜市	194	2014年7月	83.5%	31.1	6,258	28.3%	5,226	104.4%	-	-	100.0%	0.0	18.9%	1.7
D10	ホテルマイステイズ日暮里	東京都荒川区	93	2014年7月	67.0%	41.4	4,470	21.4%	2,996	217.8%	-	-	76.3%	16.6	17.4%	2.0
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	61.9%	41.3	4,213	1.4%	2,606	204.4%	-	-	83.5%	-16.5	11.3%	-1.2
D12	フレックスステイン飯田橋	東京都新宿区	59	2014年7月	72.9%	12.4	5,324	7.4%	3,881	29.3%	-	-	65.1%	-4.5	12.1%	1.9
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	68.7%	40.4	3,470	7.6%	2,384	160.8%	-	-	41.6%	-0.9	17.6%	9.7
D14	フレックスステイン品川	東京都品川区	55	2014年7月	80.2%	12.6	5,003	12.3%	4,010	33.2%	-	-	68.5%	13.2	15.4%	4.9
D15	フレックスステイン常盤台	東京都板橋区	129	2014年7月	49.4%	23.0	4,403	-1.0%	2,176	85.0%	-	-	38.5%	-8.4	11.2%	2.3
D16	フレックスステイン巣鴨	東京都豊島区	104	2014年7月	44.9%	14.3	3,902	-2.5%	1,752	42.9%	-	-	26.6%	3.8	6.7%	4.2
D17	ホテルマイステイズ大手前	大阪府大阪市	110	2014年7月	81.2%	37.9	4,479	-1.4%	3,637	84.8%	-	-	58.0%	1.5	13.6%	8.0
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	51.4%	15.0	5,876	5.9%	3,019	49.5%	-	-	84.2%	-15.0	18.7%	-3.5
D19	フレックスステイン中延P1	東京都品川区	39	2014年7月	67.2%	8.0	4,025	-0.8%	2,705	12.6%	-	-	37.0%	13.8	6.5%	3.6
D20	フレックスステイン中延P2	東京都品川区	22	2014年7月	78.1%	9.0	3,684	4.5%	2,878	18.1%	-	-	54.9%	11.1	6.9%	-0.6
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	50.0%	12.3	6,267	1.7%	3,135	35.0%	-	-	100.0%	0.0	6.0%	-0.1
D23	フレックスステイン白金	東京都港区	84	2015年2月	46.0%	25.1	4,501	2.5%	2,069	125.9%	-	-	61.2%	1.8	14.4%	2.8
D24	ホテルマイステイズ羽田	東京都大田区	174	2015年7月	79.6%	14.6	7,218	-8.3%	5,743	12.3%	-	-	100.0%	0.0	11.4%	-2.1
D25	ホテルマイステイズ亀戸P1	東京都江東区	265	2015年7月	52.8%	9.6	4,315	2.5%	2,278	25.2%	-	-	52.6%	16.8	5.6%	2.5
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	54.1%	25.4	4,305	8.0%	2,331	103.6%	-	-	82.2%	11.4	10.8%	3.4
D27	ホテルマイステイズ亀戸P2	東京都江東区	175	2015年7月	59.3%	20.9	4,168	9.7%	2,472	69.3%	-	-	54.5%	1.2	11.4%	1.4
D28	ホテルマイステイズ清水	静岡県静岡市	152	2015年7月	63.5%	14.7	6,169	4.6%	3,919	35.9%	-	-	100.0%	0.0	11.4%	3.7
D30	フレックスステイン東十条	東京都北区	88	2015年7月	44.8%	18.2	3,846	-3.1%	1,724	62.9%	-	-	49.4%	-13.3	14.1%	6.6
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	84.1%	22.6	6,920	12.2%	5,816	53.5%	-	-	100.0%	0.0	12.4%	3.3
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	73.7%	15.5	4,247	21.9%	3,128	54.4%	-	-	22.4%	-0.5	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	79.1%	20.5	3,917	5.2%	3,100	42.0%	-	-	20.3%	-9.4	4.5%	1.7
D35	フレックスステイン江古田	東京都練馬区	210	2015年8月	49.1%	19.9	4,739	0.3%	2,326	68.7%	-	-	46.2%	-9.0	9.6%	-0.8
D38	ホテルマイステイズ心斎橋	大阪府大阪市	54	2016年1月	53.9%	26.4	5,008	20.6%	2,701	136.1%	-	-	100.0%	1.9	29.4%	17.2
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	68.6%	25.9	6,390	9.9%	4,385	76.6%	-	-	100.0%	0.0	14.2%	-1.2
D44	ホテルエビネール那須	栃木県那須郡	310	2016年3月	67.9%	29.8	24,978	7.9%	16,949	92.4%	-	-	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	59.5%	39.9	4,766	1.4%	2,836	208.2%	-	-	100.0%	0.6	17.2%	2.2
D46	ホテルマイステイズ浜松町	東京都港区	105	2016年3月	83.6%	34.2	5,729	24.8%	4,790	111.0%	-	-	100.0%	0.0	14.4%	4.2
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	51.2%	21.8	7,977	13.4%	4,088	97.1%	-	-	100.0%	0.0	11.3%	4.0

(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」、「D36 スーパーホテル東京・J立川北口」、「D37 スーパーホテルJ R上野入谷口」、「D39 コンフォートホテル黒崎」、「D40 コンフォートホテル前橋」、「D41 コンフォートホテル黒崎」、「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は、ホテルオペレーターが受給する雇用調整助成金を含みますが、本書の日付現在当該受給額が未確定であるため、記載していません。

(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。

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일리比率		海外売上比率		
				2022年1-6月実績		2022年1-6月実績		2022年1-6月実績		2022年1-6月実績		2022年1-6月実績		2022年1-6月実績		
					前年同期比 (ポイント)		前年同期比		前年同期比		前年同期比		前年同期比		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	74.2%	29.8	7,682	17.3%	5,702	96.0%	-	-	100.0%	0.2	12.7%	5.7
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	49.4%	31.4	4,641	14.6%	2,290	215.2%	-	-	100.0%	0.0	10.5%	5.1
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	74.2%	46.9	5,943	-10.5%	4,408	143.7%	-	-	99.7%	-0.3	16.9%	3.5
D52	亀の井ホテル別府 (注4)	大分県別府市	322	2017年10月	55.0%	33.1	10,457	13.4%	5,754	185.1%	-	-	100.0%	0.0	10.1%	1.2
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	54.6%	33.6	6,014	2.4%	3,286	166.3%	-	-	100.0%	0.0	7.2%	2.7
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	90.4%	25.2	6,756	29.9%	6,108	80.1%	-	-	100.0%	0.0	16.6%	0.8
D55	アートホテル上越	新潟県上越市	198	2018年2月	50.1%	15.3	7,336	3.8%	3,677	49.5%	-	-	100.0%	0.0	7.3%	2.1
D56	アートホテル弘前シティ	青森県弘前市	134	2018年2月	69.4%	15.0	10,307	26.2%	7,150	60.8%	-	-	100.0%	0.0	3.6%	-2.0
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	80.6%	20.2	5,991	16.2%	4,827	55.0%	-	-	100.0%	0.0	13.6%	1.9
D59	ホテルマイステイズ立川	東京都立川市	121	2018年6月	85.3%	16.7	7,156	10.4%	6,103	37.2%	-	-	100.0%	0.0	17.2%	-1.3
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	54.2%	32.1	6,118	-5.2%	3,314	132.8%	-	-	99.8%	-0.2	15.5%	4.2
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	42.0%	25.7	7,756	20.2%	3,261	208.9%	-	-	100.0%	0.0	6.6%	2.1
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	50.5%	25.6	4,734	20.7%	2,390	144.6%	-	-	83.0%	-9.5	11.9%	7.2
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	59.4%	43.4	4,977	5.0%	2,954	289.9%	-	-	100.0%	0.0	16.9%	9.9
D64	ホテルマイステイズ札幌アспен	北海道札幌市	305	2019年7月	50.2%	34.4	7,265	-1.0%	3,649	214.0%	-	-	100.0%	0.0	8.6%	1.4
D65	アートホテル石垣島	沖縄県石垣島	245	2019年7月	54.0%	32.6	13,827	-3.5%	7,469	143.2%	-	-	100.0%	0.0	12.3%	-0.5
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	49.7%	20.7	13,888	-5.2%	6,906	62.4%	-	-	100.0%	0.0	22.6%	-7.4
D67	ホテルソニア小樽	北海道小樽市	149	2019年7月	52.0%	30.4	11,636	23.8%	6,055	197.7%	-	-	100.0%	0.0	6.4%	-0.6
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	43.4%	22.1	6,529	16.1%	2,833	136.5%	-	-	100.0%	0.0	13.3%	1.5
D69	アートホテル新潟駅前	新潟県新潟市	304	2019年7月	63.8%	24.5	5,992	0.3%	3,823	62.7%	-	-	100.0%	0.0	6.9%	0.7
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	75.4%	51.4	4,753	7.0%	3,583	237.1%	-	-	96.6%	-3.4	16.0%	-3.7
D71	ホテルノルド小樽	北海道小樽市	98	2019年7月	49.5%	30.9	11,643	28.2%	5,761	240.8%	-	-	100.0%	0.0	10.6%	-0.1
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	76.2%	36.2	5,763	20.5%	4,389	129.8%	-	-	100.0%	0.0	14.2%	1.4
D73	アートホテル旭川	北海道旭川市	265	2019年7月	63.6%	25.8	6,633	10.4%	4,216	85.7%	-	-	100.0%	0.0	3.7%	0.8
D74	ホテルマイステイズ松山	愛媛県松山市	162	2019年7月	55.7%	29.6	6,833	-2.8%	3,805	107.8%	-	-	100.0%	0.0	9.1%	-0.9
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	35.7%	31.1	5,009	15.7%	1,787	800.7%	-	-	100.0%	0.0	5.8%	-5.1
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	27.7%	25.3	6,144	10.0%	1,702	1175.2%	-	-	100.0%	0.0	17.3%	8.0
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	35.5%	33.6	4,204	3.8%	1,494	1835.5%	-	-	100.0%	0.0	12.0%	-12.8
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	85.5%	37.7	4,970	11.9%	4,247	100.2%	-	-	57.8%	-2.1	22.6%	9.4
D79	MyCUBE by MYSTAYS浅草蔵前	東京都台東区	161	2019年7月	23.7%	16.6	2,423	9.5%	575	263.6%	-	-	99.6%	-0.4	16.1%	5.6
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	87.4%	37.9	5,379	19.4%	4,702	110.8%	-	-	100.0%	0.0	25.5%	9.0
D81	ホテルマイステイズ名寄	北海道名寄市	70	2019年7月	76.9%	16.2	7,526	3.3%	5,786	30.9%	-	-	100.0%	0.0	5.1%	-0.2
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	61.1%	6.4	7,569	11.8%	4,623	24.8%	-	-	100.0%	0.0	4.8%	0.1
D83	アートホテル盛岡	岩手県盛岡市	214	2020年1月	65.4%	7.5	7,195	20.5%	4,707	36.1%	-	-	100.0%	0.0	8.0%	-1.5
国内ホテル合計 (注3)			12,964	-	59.1%	25.4	6,687	4.4%	3,952	83.0%	-	-	94.8%	0.8	10.7%	1.6
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	36.2%	35.5	453	60.7%	164	8413.1%	6,935	332.0%	-	-	-	-
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	49.0%	22.3	211	37.2%	103	151.6%	1,624	1066.7%	-	-	-	-
海外ホテル合計			474	-	47.5%	31.9	384	129.1%	182	1055.0%	8,726	400.3%	-	-	-	-

(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山駅前」、「D36 スーパーホテル東京・R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前橋」、「D41 コンフォートホテル三條」、「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は、ホテルオペレーターが受給する雇用調整助成金を含みますが、本書の日付現在当該受給額が未確定であるため、記載していません。

(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6月期	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
	2019年1月1日～ 2019年6月30日	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
総資産額 (百万円)	467,931	522,431	516,663	516,490	497,899	494,819	490,118
純資産額 (百万円)	233,046	259,730	249,538	249,641	245,113	246,130	246,211
自己資本比率	49.8%	49.7%	48.3%	48.3%	49.2%	49.7%	50.2%
出資総額 (百万円)	211,092	235,701	235,701	235,701	235,701	235,701	235,701
期末発行済投資口総数	5,666,840	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)	41,125	42,601	40,929	40,946	40,203	40,370	40,383
総資産経常利益率(ROA) (年換算)	9.4%	4.6%	0.2%	0.2%	-1.4%	0.6%	0.4%
純資産当期純利益率(ROE) (年換算)	19.3%	9.3%	0.3%	0.5%	-2.9%	1.2%	0.8%
有利子負債額 (百万円)	228,774	259,174	263,468	262,588	249,198	244,945	241,372
加重平均金利	0.5%	0.6%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%
有利子負債比率 (LTV 1)	51.9%	52.3%	52.7%	52.6%	51.3%	50.9%	50.5%
期末総資産有利子負債比率 (LTV 2)	48.9%	49.6%	51.0%	50.8%	50.0%	49.5%	49.2%
ネットオペレーティングインカム(NOI) (百万円)	14,734	15,164	4,026	3,703	2,090	4,201	4,936
NOI利回り (年換算)	7.1%	6.2%	1.6%	1.5%	0.8%	2.5%	2.0%
当期減価償却費 (百万円)	3,168	3,757	3,999	3,992	3,889	3,850	3,766
ファンズフロムオペレーション(FFO) (百万円)	13,290	13,426	2,377	2,014	290	2,296	3,312
NAV (百万円)	295,874	327,985	301,450	301,576	306,746	308,349	320,967
1口当たりNAV (円)	52,212	53,796	49,444	49,464	50,312	50,575	52,645
NAV倍率 (倍)	1.1	1.2	0.6	0.7	0.9	0.7	0.8

(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	2021年12月期 2021年7月1日～ 2021年12月31日		2022年6月期 2022年1月1日～ 2022年6月30日		増減	
	金額(千円)	(%)	金額(千円)	(%)	金額(千円)	(%)
営業収益(1)	8,406,334	100.0	7,680,227	100.0	△726,107	△ 8.6
賃貸事業収入	5,837,847		5,198,229		△639,618	
運営委託収益	-		1,013,790		1,013,790	
不動産等売却益(2)	2,568,486		1,468,206		△1,100,280	
営業費用	6,113,994	72.7	5,565,846	72.5	△548,148	△ 9.0
賃貸事業費用(3)	4,777,042		4,498,723		△278,319	
運営委託費用(4)	709,774		543,095		△166,679	
減価償却費(5)	3,850,520		3,766,009		△84,510	
NOI (含 受取配当金) (1)-(2)-(3)-(4)+(5)	4,201,550	50.0	4,936,210	64.3	734,660	17.5
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	24,732		24,556		△175	
一般事務委託手数料	54,720		42,618		△12,102	
その他営業費用	242,924		152,051		△90,872	
営業利益	2,292,339	27.3	2,114,380	27.5	△177,959	-
営業外収益	7,076	0.1	4,000	0.1	△3,075	△ 43.5
受取利息	70		78		8	
為替差益	-		1,316		1,316	
還付加算金	1,118		-		△1,118	
雑収入	5,887		2,606		△3,281	
営業外費用	1,284,617	15.3	1,102,621	14.4	△181,996	△ 14.2
支払利息	602,398		562,607		△39,791	
為替差損	40,718		-		△40,718	
投資法人債利息	28,230		27,769		△460	
投資法人債発行費償却	6,303		6,200		△102	
融資関連費用	596,446		505,414		△91,032	
デリバティブ損失	10,520		-		△10,520	
その他	-		629		629	
経常利益	1,014,799	12.1	1,015,760	13.2	961	-
税引前当期純利益	1,014,799	12.1	1,015,760	13.2	961	-
法人税等合計	605		605		-	
当期純利益	1,014,194	12.1	1,015,155	13.2	961	-
前期繰越利益	8,662,027		8,664,146		2,118	
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	9,676,221		9,679,301		3,080	

2022年6月期貸借対照表 – 資産の部

項 目	2021年12月期 2021年12月31日		2022年6月期 2022年6月30日		増減	
	金額(千円)	(%)	金額(千円)	(%)	金額(千円)	(%)
資産の部						
流動資産						
現金及び預金	12,759,582		13,794,814		1,035,231	
信託現金及び信託預金	6,766,557		6,028,407		△738,149	
営業未収入金	2,293,736		3,396,197		1,102,461	
預け金	153,517		332,876		179,359	
前払費用	642,219		411,977		△230,241	
未収還付法人税等	10		11		1	
その他	259		-		△259	
流動資産合計	22,615,883	4.6	23,964,286	4.9	1,348,402	6.0
固定資産						
有形固定資産						
建物	18,278,576		18,060,833		△217,743	
建物附属設備	4,494,295		4,349,696		△144,598	
構築物	1,340		1,308		△32	
工具、器具及び備品	899,310		844,322		△54,988	
建設仮勘定	690,038		701,230		11,191	
信託建物	137,962,783		134,394,668		△3,568,115	
信託建物附属設備	21,314,908		20,327,073		△987,834	
信託構築物	105,182		100,783		△4,398	
信託工具、器具及び備品	1,415,071		1,310,634		△104,437	
信託土地	242,197,743		241,290,860		△906,883	
信託建設仮勘定	-		26,237		26,237	
有形固定資産合計	427,359,252	86.4	421,407,648	86.0	△5,951,603	△ 1.4
無形固定資産						
借地権	10,637,811		10,637,811		-	
信託借地権	14,497,257		14,458,659		△38,597	
無形固定資産合計	25,135,069	5.1	25,096,471	5.1	△38,597	△ 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	379,422		257,854		△121,567	
デリバティブ債権	28,054		96,567		68,512	
その他	22,667		22,667		-	
投資その他の資産合計	19,659,251	4.0	19,606,196	4.0	△53,054	△ 0.3
固定資産合計	472,153,573	95.4	466,110,317	95.1	△6,043,255	△ 1.3
繰延資産						
投資法人債発行費	50,349		44,148		△6,200	
繰延資産合計	50,349	0.0	44,148	0.0	△6,200	-
資産合計	494,819,805	100.0	490,118,752	100.0	△4,701,053	△ 1.0

2022年6月期貸借対照表 – 負債・純資産の部

項 目	2021年12月期 2021年12月31日		2022年6月期 2022年6月30日		増減	
	金額(千円)	(%)	金額(千円)	(%)	金額(千円)	(%)
負債の部						
流動負債						
営業未払金	774,133		349,844		△424,288	
1年内償還予定の投資法人債	-		1,000,000		1,000,000	
短期借入金	71,786,000		88,135,000		16,349,000	
1年内返済予定の長期借入金	48,667,000		44,807,000		△3,860,000	
未払金	6,235		31,175		24,940	
未払費用	291,883		240,333		△51,550	
未払法人税等	605		605		-	
未払消費税等	540,868		50,190		△490,678	
前受金	558,777		317,935		△240,841	
預り金	8,813		10,397		1,583	
流動負債合計	122,634,316	24.8	134,942,482	27.5	12,308,165	10.0
固定負債						
投資法人債	8,200,000		7,200,000		△1,000,000	
長期借入金	116,292,000		100,230,000		△16,062,000	
信託預り敷金及び保証金	1,519,983		1,500,948		△19,034	
デリバティブ債務	9,729		546		△9,182	
資産除去債務	33,422		33,644		222	
固定負債合計	126,055,134	25.5	108,965,140	22.2	△17,089,994	△ 13.6
負債合計	248,689,451	50.3	243,907,622	49.8	△4,781,828	△ 1.9
純資産の部						
投資主資本						
出資総額	235,701,512	47.6	235,701,512	48.1	-	-
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	9,676,221		9,679,301		3,080	
剰余金合計	10,410,516	2.1	10,413,596	2.1	3,080	0.0
投資主資本合計	246,112,028	49.7	246,115,108	50.2	3,080	0.0
評価換算差額等						
繰延ヘッジ損益	18,325		96,020		77,695	
評価・換算差額等合計	18,325	0.0	96,020	0.0	77,695	-
純資産合計	246,130,354	49.7	246,211,129	50.2	80,775	0.0
負債純資産合計	494,819,805	100.0	490,118,752	100.0	△4,701,053	△ 1.0

2022年6月期キャッシュ・フロー計算書／金銭の分配に係る計算書

項目	2021年12月期 2021年7月1日～ 2021年12月31日	2022年6月期 2022年1月1日～ 2022年6月30日
	金額 (千円)	金額 (千円)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益又は税引前当期純損失 (△)	1,014,799	1,015,760
減価償却費	3,850,520	3,766,009
投資法人債発行費償却	6,303	6,200
融資関連費用	596,446	505,414
受取利息	△70	△78
支払利息	630,628	590,377
為替差損益 (△は益)	9,934	158
デリバティブ損益 (△は益)	10,520	-
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△1,053,965	△1,102,461
預け金の増減額 (△は増加)	288,475	△179,359
未収還付法人税等の増減額 (△は増加)	3	△1
未収消費税等の増減額 (△は増加)	365,052	-
営業未払金の増減額 (△は減少)	△91,712	△511,128
未払消費税等の増減額 (△は減少)	444,366	△490,678
未払金の増減額 (△は減少)	△17,672	26,469
未払費用の増減額 (△は減少)	39,458	△48,167
前受金の増減額 (△は減少)	△39,012	△240,841
預り金の増減額 (△は減少)	△2,270	1,583
信託有形固定資産の売却による減少額	6,996,756	2,867,202
その他	△100,064	116,612
小計	12,948,498	6,323,071
利息の受取額	70	78
利息の支払額	△627,312	△593,962
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	12,320,651	5,728,582
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	△1,430,000	△2,000,000
定期預金の払戻による収入	630,000	2,000,000
有形固定資産の取得による支出	△79,337	△24,384
信託有形固定資産の取得による支出	△511,405	△531,563
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△183,308	△35,672
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	46,056	16,777
敷金及び保証金の差入による支出	△9,998	-
その他	△23,203	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,561,196	△574,843
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	61,091,000	27,044,000
短期借入金返済による支出	△33,533,000	△10,695,000
長期借入れによる収入	1,582,000	-
長期借入金返済による支出	△33,393,000	△19,922,000
融資関連費用の支払額	△527,105	△271,524
利益分配金の支払額	△93,221	△1,011,974
財務活動によるキャッシュ・フロー	△4,873,327	△4,856,498
現金及び現金同等物に係る換算差額	△32	△158
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	5,886,095	297,081
現金及び現金同等物の期首残高	10,840,044	16,726,139
現金及び現金同等物の期末残高	16,726,139	17,023,221

項目		2021年12月期 2021年7月1日～ 2021年12月31日	2022年6月期 2022年1月1日～ 2022年6月30日
当期末処分利益	(千円)	9,676,221	9,679,301
分配金総額	(千円)	1,012,075	1,012,075
うち利益分配金	(千円)	1,012,075	1,012,075
投資口1口当たり分配金	(円)	166	166
うち1口当たり利益分配金	(円)	166	166
次期繰越利益又は次期繰越損失 (△)	(千円)	8,664,146	8,667,226

(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	ベルファース 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 網島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)	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181
① 賃貸事業収入合計	33,594	28,491	34,968	46,349	39,038	38,247	33,227	26,619	23,131	21,357	20,812	18,646	25,652	16,609	14,494	18,537	18,979	23,282	14,924
賃料及び共益費	31,104	26,916	32,789	38,144	34,994	34,120	29,688	26,619	21,891	19,797	20,071	16,384	24,503	16,609	13,449	16,360	16,911	21,472	14,706
賃料収入 (固定賃料)																			
賃料収入 (変動賃料)																			
その他収入	2,489	1,575	2,178	8,205	4,043	4,126	3,539	-	1,239	1,560	741	2,261	1,149	-	1,044	2,176	2,068	1,809	218
② 賃貸事業費用合計	19,560	9,134	14,169	20,785	16,306	15,585	19,393	8,686	9,208	8,568	6,712	5,762	11,355	3,826	8,118	10,721	10,345	14,153	5,676
維持管理費 (a)	4,670	2,069	3,417	5,313	3,972	3,692	8,358	701	2,346	1,673	1,750	1,548	2,522	612	2,394	3,048	2,076	3,483	212
(うち修繕費)	443	332	246	236	266	370	498	488	30	206	471	113	59	412	214	138	121	261	182
(うち水道光熱費)	1,844	326	538	1,056	998	573	550	-	375	260	155	175	431	-	187	389	299	938	-
公租公課 (b)	1,627	1,360	1,688	2,558	3,135	2,414	1,679	1,741	1,368	1,091	972	1,006	1,107	510	916	917	974	2,029	939
保険料 (c)	55	35	49	88	96	61	43	50	37	35	29	32	39	37	24	29	28	67	27
減価償却費 (⑦)	9,945	5,124	6,557	8,836	7,115	6,543	5,761	5,656	4,197	4,954	2,907	2,086	5,317	2,130	2,506	4,780	5,333	7,809	3,960
その他費用 (d)	3,260	545	2,456	3,988	1,985	2,874	3,551	536	1,257	813	1,053	1,088	2,368	536	2,276	1,946	1,932	762	536
③ 賃貸事業損益 (①-②)	14,033	19,356	20,799	25,564	22,731	22,661	13,834	17,933	13,923	12,788	14,100	12,884	14,297	12,783	6,376	7,815	8,633	9,129	9,247
④ NOI (①-②+⑦)	23,979	24,480	27,356	34,400	29,847	29,204	19,595	23,589	18,120	17,743	17,007	14,971	19,614	14,914	8,882	12,595	13,967	16,938	13,208
⑤ 資本的支出	4,439	1,452	511	3,825	3,090	3,183	1,296	1,452	176	3,365	6,437	4,990	1,610	294	-	1,984	6,804	4,535	1,012
⑥ NCF (④-⑤)	19,540	23,028	26,845	30,574	26,756	26,020	18,298	22,137	17,944	14,378	10,570	9,980	18,004	14,619	8,882	10,611	7,162	12,403	12,196

物件番号	A59	A61	A63	A64	A65	A66	A72	A73	A79	A80	A82	A83	A84	A87	A88	A90	A92	A93	A94
物件名	藤和シティ コア 新大塚Ⅱ	ピクセル 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 兜王山	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 本陣	レーベスト 松原	アルパ 則武新町	レーベスト 名駅南	レーベスト 平安	エクセレンテ 神楽坂	ルナコート 江戸堀	クイーンズ 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
計算期間 (日数)	181	181	181	181	181	181	181	181	12	12	12	181	181	181	12	181	181	181	181
① 賃貸事業収入合計	36,806	23,810	59,968	26,755	18,131	9,273	18,717	43,592	1,170	1,407	1,510	1,324	23,757	19,500	961	17,138	14,770	17,522	15,451
賃料及び共益費	34,916	23,092	55,315	23,898	16,553	7,675	18,315	41,665	943	1,231	1,421	1,209	22,936	18,715	866	15,931	13,931	16,496	14,678
賃料収入 (固定賃料)																			
賃料収入 (変動賃料)																			
その他収入	1,889	718	4,652	2,857	1,578	1,597	402	1,927	227	176	88	115	820	784	94	1,207	838	1,026	772
② 賃貸事業費用合計	14,440	8,356	28,178	12,038	7,774	6,973	8,560	26,074	2,333	2,364	3,072	2,479	12,112	8,596	2,783	8,553	7,564	7,606	6,897
維持管理費 (a)	4,324	2,033	13,000	4,864	1,774	2,951	1,622	6,632	1,128	1,193	2,017	1,479	2,339	1,591	1,427	2,117	1,751	1,855	1,286
(うち修繕費)	172	113	78	232	11	331	-	403	862	636	753	1,130	106	67	466	422	171	-	43
(うち水道光熱費)	10	388	42	1,917	680	125	403	1,612	132	97	84	166	292	264	202	178	130	291	211
公租公課 (b)	1,423	1,198	3,033	1,595	1,170	927	821	2,173	1,055	1,125	1,008	954	1,411	777	750	743	711	989	858
保険料 (c)	48	41	129	60	38	26	26	109	11	10	10	10	41	28	7	57	22	34	25
減価償却費 (⑦)	5,292	3,793	7,386	4,275	3,697	1,625	5,350	15,406	-	-	-	-	6,593	4,565	-	3,423	2,937	3,444	3,563
その他費用 (d)	3,350	1,289	4,629	1,241	1,092	1,441	739	1,753	138	35	35	35	1,726	1,633	597	2,211	2,142	1,283	1,162
③ 賃貸事業損益 (①-②)	22,365	15,454	31,789	14,717	10,357	2,299	10,156	17,518	-1,163	-956	-1,562	-1,155	11,644	10,903	-1,822	8,585	7,205	9,916	8,554
④ NOI (①-②+⑦)	27,658	19,247	39,175	18,992	14,055	3,925	15,507	32,924	-1,163	-956	-1,562	-1,155	18,238	15,469	-1,822	12,008	10,142	13,360	12,118
⑤ 資本的支出	1,778	3,416	3,789	2,429	503	275	2,563	1,878	-	-	-	-	741	3,985	-	1,561	3,043	889	740
⑥ NCF (④-⑤)	25,879	15,830	35,386	16,562	13,551	3,650	12,944	31,046	-1,163	-956	-1,562	-1,155	17,497	11,483	-1,822	10,447	7,099	12,470	11,377

(注1) 2022年6月期中に売却しており、期初から売却日までの収益を記載しています。
(注2) 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 (2/4)

(単位：千円)

物件番号	A96	A97	A98	A99	A101	A102	A103	A104	A106		B18		D01	D02	D03	D04	D05	D06	D07
物件名	センチュリー パーク 新川1番館	ウエスト アベニュー	リトルリバー 本町橋	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	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 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
計算期間(日数)	181	181	12	181	181	181	181	181	181	-	181	-	181	181	181	181	181	181	181
① 賃貸事業収入合計	17,752	13,516	674	12,134	57,507	50,394	161,720	220,978	119,314	1,502,530	141,082	141,082	14,740	9,041	2,168	49,817	53,952	40,196	58,850
賃料及び共益費	14,860	12,620	622	11,887	54,519	49,552	145,067	200,266	106,474	1,382,205	141,082	141,082	14,740	9,041	2,168	49,817	53,952	40,196	58,850
賃料収入(固定賃料)													4,580	2,809	673	15,480	16,765	27,257	18,286
賃料収入(変動賃料)													10,160	6,231	1,494	34,337	37,187	12,938	40,563
その他収入	2,891	895	51	247	2,988	841	16,652	20,711	12,840	120,324	-	-	-	-	-	-	-	-	-
② 賃貸事業費用合計	9,050	5,896	929	6,830	25,023	20,243	110,615	119,589	77,205	770,217	111,026	111,026	29,816	19,382	72,506	55,432	46,568	57,202	47,134
維持管理費(a)	2,440	1,571	341	1,245	4,841	4,242	51,948	30,561	23,601	230,051	75,714	75,714	-	-	-	-	-	8,208	17,163
(うち修繕費)	301	244	73	204	350	90	785	1,619	829	15,591	19,590	19,590	-	-	-	-	-	-	-
(うち水道光熱費)	254	287	130	146	648	673	1,381	-	1,315	21,172	-	-	-	-	-	-	-	-	-
公租公課(b)	844	559	545	774	2,487	2,162	7,621	13,939	5,719	85,427	6,811	6,811	4,891	3,598	10,773	8,248	3,470	12,070	3,975
保険料(c)	41	22	5	23	87	69	252	484	214	2,814	258	258	73	95	193	176	87	249	237
減価償却費(⑦)	4,548	2,367	-	3,226	16,020	12,728	46,072	73,704	42,246	373,795	27,624	27,624	24,345	15,174	61,023	46,503	42,502	36,163	25,250
その他費用(d)	1,175	1,374	36	1,560	1,586	1,040	4,719	900	5,423	78,128	616	616	506	514	515	504	508	510	508
③ 賃貸事業損益(①-②)	8,702	7,620	-254	5,303	32,484	30,150	51,104	101,388	42,109	732,312	30,056	30,056	-15,076	-10,340	-70,338	-5,614	7,383	-17,005	11,715
④ NOI(①-②+⑦)	13,250	9,987	-254	8,530	48,504	42,879	97,177	175,093	84,355	1,106,107	57,680	57,680	9,269	4,833	-9,314	40,888	49,886	19,158	36,965
⑤ 資本的支出	1,141	1,654	-	1,683	1,903	1,817	5,397	14,201	9,235	115,091	-	-	1,660	177	2,206	8,073	844	44,963	5,490
⑥ NCF(④-⑤)	12,108	8,333	-254	6,846	46,601	41,062	91,779	160,891	75,120	991,016	57,680	57,680	7,609	4,656	-11,520	32,814	49,042	-25,805	31,475

物件番号	D08	D09	D10	D11	D12	D13	D14	D15	D16	D17	D18	D19	D20	D21	D22	D23	D24	D25	D26
物件名	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 上野稲荷町	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
計算期間(日数)	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181
① 賃貸事業収入合計	15,948	60,541	13,350	16,654	12,638	1,558	8,740	16,894	8,350	11,611	5,744	4,216	1,925	254,812	43,381	8,871	60,337	41,299	1,589
賃料及び共益費	15,948	60,541	13,350	16,654	12,638	1,558	8,740	16,894	8,350	11,611	5,744	4,216	1,925	254,812	43,381	8,871	60,337	41,299	1,589
賃料収入(固定賃料)	4,955	18,812	4,148	5,175	3,927	484	2,715	5,249	2,594	3,608	1,785	1,310	598	212,500	13,480	2,756	18,749	12,833	493
賃料収入(変動賃料)	10,992	41,729	9,202	11,479	8,711	1,074	6,024	11,644	5,755	8,003	3,959	2,905	1,326	42,312	29,901	6,115	41,588	28,466	1,095
その他収入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
② 賃貸事業費用合計	29,403	45,145	15,740	21,240	14,227	13,653	8,848	11,086	12,200	15,293	16,961	5,595	3,187	88,874	45,386	10,412	65,668	37,285	25,815
維持管理費(a)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,676
(うち修繕費)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(うち水道光熱費)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
公租公課(b)	6,728	4,344	1,734	5,434	4,391	1,429	1,637	3,370	2,785	3,481	3,596	993	558	11,237	5,207	1,608	7,964	6,193	1,009
保険料(c)	100	175	52	88	83	38	31	71	58	104	69	20	12	302	152	45	154	149	74
減価償却費(⑦)	22,071	40,115	13,449	15,213	9,249	11,682	6,675	7,142	8,854	11,203	12,792	4,079	2,113	76,831	39,522	8,255	57,143	30,539	21,650
その他費用(d)	502	509	503	503	502	502	503	503	502	503	502	502	503	503	503	502	406	402	403
③ 賃貸事業損益(①-②)	-13,454	15,395	-2,389	-4,585	-1,588	-12,094	-108	5,807	-3,850	-3,682	-11,216	-1,379	-1,262	165,937	-2,004	-1,540	-5,330	4,014	-24,226
④ NOI(①-②+⑦)	8,617	55,511	11,059	10,627	7,660	-411	6,567	12,950	5,003	7,521	2,699	851	242,769	37,518	6,715	51,812	34,553	34,553	-2,575
⑤ 資本的支出	4,235	3,116	2,314	2,739	1,570	1,184	719	6,369	857	3,100	166	1,368	984	135	6,168	3,795	4,692	2,581	2,601
⑥ NCF(④-⑤)	4,381	52,395	8,745	7,888	6,090	-1,596	5,847	6,580	4,146	4,421	1,410	1,331	-132	242,633	31,350	2,919	47,120	31,972	-5,176

(注1) 2022年6月期中に売却しており、期初から売却日までの収益を記載しています。
(注2) 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 (3/4)

(単位：千円)

物件番号	D27	D28	D29	D30	D31	D32	D33	D34	D35	D36	D37	D38	D39	D40	D41	D42	D43	D44	D45
物件名	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	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 心齋橋	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
計算期間(日数)	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181
① 賃貸事業収入合計	27,150	31,833	39,426	1,599	58,471	10,698	35,928	11,475	34,314	31,787	27,275	-	35,271	44,231	34,949	26,103	117,103	422,206	34,300
賃料及び共益費	27,150	31,333	39,426	1,599	58,471	10,698	35,928	11,475	34,314	31,787	27,275	-	35,271	43,811	32,861	26,103	116,124	422,206	34,300
賃料収入(固定賃料)	8,436	9,736	39,426	496	18,169	3,324	35,928	3,565	10,662	31,787	27,275	-	35,271	43,811	32,861	26,103	36,084	131,195	10,658
賃料収入(変動賃料)	18,713	21,596	-	1,102	40,302	7,374	-	7,909	23,652	-	-	-	-	-	-	-	80,040	291,011	23,642
その他収入	-	500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	420	2,088	-	978	-	-
② 賃貸事業費用合計	29,801	29,148	9,061	9,172	33,811	11,246	13,823	7,179	31,438	13,075	10,059	23,050	19,364	27,193	15,316	14,845	69,167	328,488	54,385
維持管理費(a)	-	-	710	-	-	966	62	-	-	1,391	1,070	-	1,485	6,729	577	600	8,381	9,335	-
(うち修繕費)	-	-	702	-	-	-	62	-	-	1,091	770	-	-	-	151	-	-	-	-
(うち水道光熱費)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
公租公課(b)	3,662	4,161	3,185	1,988	12,934	825	3,714	928	4,486	2,743	2,198	2,623	3,405	1,600	3,652	1,628	17,266	26,710	7,494
保険料(c)	93	83	40	43	288	34	76	24	99	51	36	53	74	85	70	67	324	1,068	136
減価償却費(⑦)	25,643	24,499	4,717	6,738	20,178	9,014	9,560	5,824	26,448	8,482	6,346	19,967	13,991	18,366	10,605	12,142	42,588	290,948	46,351
その他費用(d)	402	403	407	402	410	404	409	403	403	407	407	405	409	412	411	407	606	425	403
③ 賃貸事業損益(①-②)	-2,650	2,684	30,364	-7,573	24,660	-547	22,104	4,296	2,876	18,711	17,216	-23,050	15,906	17,037	19,632	11,258	47,935	93,718	-20,084
④ NOI(①-②+⑦)	22,992	27,184	35,082	-834	44,838	8,467	31,665	10,120	29,324	27,194	23,562	-3,083	29,897	35,403	30,237	23,401	90,524	384,666	26,266
⑤ 資本的支出	2,312	500	-	5,293	3,720	3,490	812	453	3,675	-	-	3,684	2,694	1,055	2,172	-	5,522	98,255	1,067
⑥ NCF(④-⑤)	20,679	26,684	35,082	-6,128	41,118	4,977	30,852	9,667	25,649	27,194	23,562	-6,767	27,203	34,348	28,064	23,401	85,002	286,411	25,199

物件番号	D46	D47	D48	D49	D50	D51	D52	D53	D54	D55	D56	D57	D58	D59	D60	D61	D62	D63	D64
物件名	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	亀の井ホテル 別府	ホテル マイステイズ 札幌駅北口	ホテル マイステイズ 横浜園内	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
計算期間(日数)	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181
① 賃貸事業収入合計	22,662	93,875	98,336	36,244	79,332	65,505	148,299	41,159	60,617	25,633	74,119	86,434	22,355	45,776	67,178	33,135	2,525	4,955	36,559
賃料及び共益費	22,662	93,875	98,336	36,244	79,332	65,505	148,299	41,159	60,617	25,633	74,119	86,434	22,355	45,776	67,178	33,135	2,525	4,955	36,559
賃料収入(固定賃料)	7,041	29,170	72,000	11,262	24,651	20,354	46,082	12,789	18,836	7,965	23,020	26,858	6,946	14,224	20,874	10,296	784	1,539	11,360
賃料収入(変動賃料)	15,620	64,704	-	24,982	54,680	45,150	102,217	28,369	41,781	17,668	51,063	59,576	15,408	31,551	46,303	22,838	1,740	3,415	25,198
その他収入	-	-	26,336	-	-	-	-	-	-	-	34	-	-	-	-	-	-	-	-
② 賃貸事業費用合計	40,161	126,970	56,770	35,190	47,316	57,030	126,381	71,636	39,617	40,698	57,357	23,909	10,463	21,163	88,629	129,864	30,798	41,173	75,779
維持管理費(a)	-	-	30,949	-	-	-	-	-	127	-	-	-	-	-	-	-	5,309	-	-
(うち修繕費)	-	-	382	-	-	-	-	-	127	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(うち水道光熱費)	-	-	16,679	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
公租公課(b)	7,121	13,857	2,561	10,659	11,710	14,301	11,149	6,687	8,523	5,760	14,749	1,922	4,041	6,109	23,484	14,012	4,335	9,048	10,424
保険料(c)	69	308	182	202	481	383	700	262	148	222	551	115	70	132	285	644	148	111	550
減価償却費(⑦)	32,568	112,400	22,658	23,922	34,700	41,940	114,126	64,279	30,414	34,308	41,646	21,462	5,947	14,515	64,456	114,803	20,597	31,611	64,399
その他費用(d)	403	403	417	405	422	404	404	408	404	406	410	408	403	405	403	404	406	402	404
③ 賃貸事業損益(①-②)	-17,499	-33,094	41,566	1,054	32,016	8,474	21,918	-30,477	21,000	-15,064	16,761	62,525	11,891	24,612	-21,451	-96,729	-28,272	-36,218	-39,220
④ NOI(①-②+⑦)	15,068	79,306	64,225	24,977	66,717	50,415	136,044	33,802	51,414	19,243	58,407	83,988	17,839	39,128	43,005	18,074	-7,674	-4,606	25,178
⑤ 資本的支出	876	890	74,152	4,713	1,723	6,873	8,922	1,410	-	5,542	10,769	2,138	875	4,597	118	3,224	8,710	-	1,403
⑥ NCF(④-⑤)	14,192	78,416	-9,926	20,264	64,993	43,542	127,122	32,392	51,414	13,701	47,638	81,849	16,964	34,531	42,887	14,850	-16,384	-4,606	23,775

(注1) 2022年6月期中に売却しており、期初から売却日までの収益を記載しています。
(注2) 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 (4/4)

(単位：千円)

物件番号	D65	D66	D67	D68	D69	D70	D71	D72	D73	D74	D75	D76	D77	D78	D79	D80	D81	D82
物件名	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	ホテルノルド 小樽	ホテル マイステイズ 鹿児島天文館	アートホテル 旭川	ホテル マイステイズ 松山	ホテル マイステイズ 札幌すすきの	ホテル マイステイズ 札幌中島公園	ホテル マイステイズ 札幌中島公園 別館	フレック ステイイン 桜木町	MyCUBE by MYSTAYS 浅草蔵前	ホテル マイステイズ 鹿児島天文館 2番館	ホテル マイステイズ 名寄	ホテル マイステイズ プレミア成田
計算期間 (日数)	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181
① 賃貸事業収入合計	71,158	64,519	54,463	13,745	66,547	35,795	26,630	53,343	-	16,291	792	-	-	19,610	-	18,998	25,649	171,085
賃料及び共益費	71,158	64,519	54,463	13,745	66,547	35,795	26,629	53,343	-	16,291	792	-	-	19,610	-	18,998	25,649	171,040
賃料収入 (固定賃料)	22,111	20,048	16,923	4,271	20,678	11,122	8,274	20,683	-	5,062	246	-	-	6,093	-	5,903	7,970	53,148
賃料収入 (変動賃料)	49,046	44,470	37,539	9,474	45,868	24,672	18,355	32,660	-	11,229	546	-	-	13,516	-	13,094	17,678	117,892
その他収入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	45
② 賃貸事業費用合計	64,798	117,774	66,660	24,275	88,501	27,784	39,077	27,676	72,933	51,370	16,117	22,431	15,658	9,562	9,689	8,193	15,971	148,605
維持管理費 (a)	-	-	-	-	12,899	-	907	-	-	-	-	-	860	-	-	-	-	-
(うち修繕費)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(うち水道光熱費)	-	-	-	-	-	-	7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
公租公課 (b)	9,582	6,823	4,036	3,921	5,816	4,115	3,197	3,379	8,097	3,977	1,038	3,360	894	1,416	3,672	848	1,358	16,695
保険料 (c)	600	199	219	207	486	184	222	225	792	271	91	202	70	46	67	77	52	1,087
減価償却費 (⑦)	54,204	110,347	62,000	19,741	68,891	23,079	34,341	23,664	63,638	46,714	14,584	18,464	13,429	7,696	5,547	6,862	14,156	130,413
その他費用 (d)	410	404	403	405	407	404	407	407	404	406	403	403	403	403	402	403	403	409
③ 賃貸事業損益 (①-②)	6,359	-53,255	-12,197	-10,529	-21,953	8,011	-12,446	25,667	-72,933	-35,078	-15,325	-22,431	-15,658	10,047	-9,689	10,805	9,677	22,480
④ NOI (①-②+⑦)	60,564	57,091	49,803	9,211	46,937	31,090	21,895	49,331	-9,294	11,635	-740	-3,966	-2,228	17,744	-4,142	17,667	23,834	152,894
⑤ 資本的支出	9,383	-	2,757	3,895	23,409	340	965	5,868	10,369	2,281	545	5,475	-	-	162	4,954	210	10,315
⑥ NCF (④-⑤)	51,181	57,091	47,046	5,326	23,528	30,750	20,929	43,463	-19,663	9,354	-1,285	-9,442	-6,548	17,744	-4,304	12,712	23,624	142,578

物件番号	D83		
物件名	アートホテル 盛岡	ホテル計	合計
計算期間 (日数)	181	-	-
① 賃貸事業収入合計	29,916	3,554,617	5,198,229
賃料及び共益費	28,699	3,522,996	5,046,284
賃料収入 (固定賃料)	8,918	1,484,348	
賃料収入 (変動賃料)	19,781	2,038,648	
その他収入	1,216	31,620	151,944
② 賃貸事業費用合計	105,785	3,617,479	4,498,723
維持管理費 (a)	23,400	133,811	439,577
(うち修繕費)	-	3,287	38,469
(うち水道光熱費)	-	16,687	37,859
公租公課 (b)	7,701	496,343	588,582
保険料 (c)	461	16,793	19,867
減価償却費 (⑦)	73,812	2,934,319	3,335,739
その他費用 (d)	410	36,212	114,957
③ 賃貸事業損益 (①-②)	-75,868	-62,862	699,505
④ NOI (①-②+⑦)	-2,056	2,871,456	4,035,245
⑤ 資本的支出	8,075	477,074	592,166
⑥ NCF (④-⑤)	-10,131	2,394,382	3,443,079

物件番号	D200	D201	
物件名	ウェスティン・ グランドケイマン・ セブンマイル ビーチ・リゾート & スパ (注2)	サンシャイン ・スイーツ ・リゾート (注2)	合計
計算期間 (日数)	181	181	-
① 運営委託収益又は運営委託損失(-) 合計	826,355	187,435	1,013,790
運営委託収益又は運営委託損失(-)	826,355	187,435	1,013,790
その他収入	-	-	-
② 運営委託費用合計	426,679	116,416	543,095
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)	91,496	21,329	112,825
減価償却費 (⑦)	335,183	95,086	430,270
その他費用 (d)	-	-	-
③ 運営委託損益 (①-②)	399,676	71,018	470,695
④ NOI (①-②+⑦)	734,859	166,105	900,965
⑤ 資本的支出	-	13,193	13,193
⑥ NCF (④-⑤)	734,859	152,912	887,772

(注1) 2022年6月期中に売却しており、期初から売却日までの収益を記載しています。
(注2) 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。

期末算定価額 (1/4)

(単位：千円)

物件番号	物件名称	取得価格	2021年12月末				2022年6月末				増減(注1)		鑑定評価機関(注2)
			帳簿価額	評価額	還元利回り		帳簿価額	評価額	還元利回り		評価額	還元利回り	
A26	日神バレストージ代田橋	1,251,830	1,076,917	1,250,000	4.5%	1,071,411	1,240,000	4.4%		-10,000	-0.1pt	アセッツR&D	
A28	グロースメゾン五反田	888,200	821,913	1,060,000	4.1%	818,241	1,070,000	4.1%		10,000	-0.1pt	アセッツR&D	
A29	グロースメゾン亀戸	1,070,850	941,173	1,210,000	4.2%	935,127	1,220,000	4.2%		10,000	-0.1pt	アセッツR&D	
A30	エメラルドハウス	1,505,161	1,313,804	1,410,000	4.4%	1,308,793	1,400,000	4.4%		-10,000	-0.1pt	アセッツR&D	
A32	サンクレスト石神井公園	1,088,979	1,044,697	1,160,000	4.5%	1,040,672	1,170,000	4.5%		10,000	-0.1pt	アセッツR&D	
A33	グロースメゾン新横浜	1,059,457	918,973	1,210,000	4.5%	915,614	1,230,000	4.4%		20,000	-0.1pt	アセッツR&D	
A34	ペルファース上野御徒町	1,023,074	908,436	1,090,000	4.0%	903,972	1,090,000	4.0%		-	-0.1pt	アセッツR&D	
A35	グランリール亀戸	906,121	776,639	1,030,000	4.4%	772,435	1,050,000	4.4%		20,000	-0.1pt	アセッツR&D	
A37	グロースメゾン用賀	795,986	716,375	803,000	4.1%	712,353	812,000	4.1%		9,000	-0.1pt	アセッツR&D	
A38	ルート立川	676,951	634,500	675,000	4.5%	632,910	684,000	4.5%		9,000	-0.1pt	アセッツR&D	
A39	渋谷本町マンション	651,474	706,712	685,000	4.5%	710,242	691,000	4.5%		6,000	-0.1pt	アセッツR&D	
A40	シティハイツ砧	646,337	651,888	577,000	4.5%	654,791	588,000	4.5%		11,000	-0.1pt	アセッツR&D	
A41	アクシズタワー川口並木	620,893	502,470	766,000	5.0%	498,762	776,000	5.0%		10,000	-0.1pt	アセッツR&D	
A43	カレッジスクエア町田	589,553	556,369	507,000	5.2%	554,534	512,000	5.1%		5,000	-0.1pt	アセッツR&D	
A44	ベレール目黒	589,004	545,244	640,000	3.9%	542,738	614,000	3.9%		-26,000	-0.1pt	アセッツR&D	
A45	ワコーレ綱島I	572,914	518,685	543,000	4.7%	515,889	546,000	4.7%		3,000	-0.1pt	アセッツR&D	
A46	フォロス中村橋	566,980	493,283	604,000	4.3%	494,754	609,000	4.3%		5,000	-0.1pt	アセッツR&D	
A47	グロースメゾン海神	557,256	529,567	527,000	4.9%	526,292	535,000	4.9%		8,000	-0.1pt	アセッツR&D	
A48	カレッジスクエア町屋	510,721	434,003	580,000	4.3%	431,054	587,000	4.3%		7,000	-0.1pt	アセッツR&D	
A59	藤和シティコア新大塚II	866,000	790,884	1,340,000	4.1%	787,370	1,340,000	4.1%		-	-	不動研	
A61	ビクセル武蔵関	577,000	567,459	856,000	3.9%	567,083	856,000	3.9%		-	-	森井	
A63	藤和シティコア浅間町	1,110,000	1,001,856	1,470,000	4.8%	998,260	1,500,000	4.7%		30,000	-0.1pt	不動研	
A64	ロイヤルパーク大町	415,000	383,105	701,000	4.8%	381,259	714,000	4.7%		13,000	-0.1pt	不動研	
A65	レキシントン・スクエア萩野町	330,000	260,180	441,000	5.0%	256,985	445,000	4.9%		4,000	-0.1pt	不動研	
A66	ヴィスコンティ覚玉山	255,000	229,023	303,000	4.5%	227,672	303,000	4.5%		-	-	谷澤	
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	511,000	407,609	703,000	3.7%	404,821	718,000	3.6%		15,000	-0.1pt	谷澤	
A73	AMS TOWER 南6条	1,180,000	875,223	1,230,000	4.6%	861,695	1,240,000	4.5%		10,000	-0.1pt	谷澤	
A79	レーベスト本陣(注3)	674,000	569,372	878,000	4.8%	-	-	-		-	-	不動研	
A80	レーベスト松原(注3)	657,000	559,882	867,000	4.5%	-	-	-		-	-	不動研	
A82	アルパ則武新町(注3)	608,000	509,545	797,000	4.4%	-	-	-		-	-	不動研	
A83	レーベスト名駅南(注3)	597,000	498,970	834,000	4.1%	-	-	-		-	-	不動研	
A84	レーベスト平安	595,000	502,697	809,000	4.3%	496,844	819,000	4.2%		10,000	-0.1pt	不動研	
A87	エクセレント神楽坂	543,000	491,450	761,000	3.5%	490,870	781,000	3.4%		20,000	-0.1pt	不動研	
A88	ルナコート江戸堀(注3)	525,000	457,370	641,000	4.3%	-	-	-		-	-	不動研	
A90	クイーンズコート福住	456,000	411,963	737,000	3.6%	410,101	756,000	3.5%		19,000	-0.1pt	不動研	
A92	ベレール大井町	412,000	379,024	619,000	3.6%	379,131	635,000	3.5%		16,000	-0.1pt	不動研	
A93	シエテ南塚口	374,000	334,449	496,000	4.3%	331,894	504,000	4.2%		8,000	-0.1pt	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。アセッツR&D：株式会社アセッツアルアンドディー、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：シーバーアールイー株式会社(現地鑑定会社：CBRE, Inc.)

(注3) 2022年6月期中に売却しています。

(注4) 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」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、2021年12月末時点：1米ドル=115.02円、2022年6月末時点：1米ドル=136.68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	2021年12月末				2022年6月末				増減(注1)		鑑定評価機関 (注2)
			帳簿価額	評価額	還元利回り	帳簿価額	評価額	還元利回り	評価額	還元利回り			
A94	プライムライフ三宮磯上公園	373,000	328,318	522,000	4.0%	325,495	539,000	3.9%	17,000	-0.1pt	不動研		
A96	センチュリーパーク新川1番館	335,000	297,928	490,000	4.7%	294,521	500,000	4.6%	10,000	-0.1pt	不動研		
A97	ウエストアベニュー	331,000	308,275	369,000	4.5%	307,562	382,000	4.4%	13,000	-0.1pt	不動研		
A98	リトルリバー本町橋(注3)	310,000	272,060	437,000	4.1%	-	-	-	-	-	不動研		
A99	プライムライフ御影	297,000	262,109	379,000	4.3%	260,566	388,000	4.2%	9,000	-0.1pt	不動研		
A101	リエトコート向島	1,683,000	1,609,921	2,180,000	3.9%	1,595,804	2,230,000	3.8%	50,000	-0.1pt	不動研		
A102	リエトコート西大島	1,634,000	1,558,680	2,130,000	3.7%	1,547,769	2,130,000	3.6%	-	-0.1pt	不動研		
A103	ロイヤルパークス桃坂	2,910,000	2,573,616	3,330,000	3.9%	2,532,941	3,280,000	3.9%	-50,000	-	森井		
A104	ロイヤルパークス新田	5,024,000	4,630,579	6,010,000	4.1%	4,571,076	6,430,000	4.1%	420,000	-	森井		
A106	ロイヤルパークスシーサー南千住	2,683,000	2,530,253	3,150,000	5.0%	2,497,242	3,160,000	5.0%	10,000	-	不動研		
	住居計	41,836,748	37,693,472	49,807,000	-	34,567,566	46,074,000	-	721,000	-	-		
B18	イオンタウン須賀川	2,320,000	1,649,608	2,380,000	6.1%	1,621,984	2,380,000	6.1%	-	-	森井		
	オフィス・商業施設計	2,320,000	1,649,608	2,380,000	-	1,621,984	2,380,000	-	-	-	-		
D01	ホテルマイステイズ神田	2,851,000	2,849,889	4,900,000	4.2%	2,827,204	4,900,000	4.2%	-	-	不動研		
D02	ホテルマイステイズ浅草	2,584,000	2,474,975	4,400,000	4.4%	2,459,978	4,410,000	4.4%	10,000	-	不動研		
D03	ホテルマイステイズ京都四条	6,024,460	5,606,359	9,080,000	4.6%	5,547,541	8,610,000	4.6%	-470,000	-	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	4,452,941	7,200,000	4.9%	4,414,511	7,200,000	4.9%	-	-	不動研		
D05	ホテルマイステイズ舞浜	4,870,312	4,576,413	6,800,000	4.6%	4,534,755	6,810,000	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	3,607,648	6,410,000	4.5%	3,616,448	6,420,000	4.5%	10,000	-	不動研		
D07	ホテルマイステイズ名古屋栄	2,958,000	2,531,373	5,520,000	5.2%	2,511,613	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	2,278,453	3,590,000	4.6%	2,260,618	3,400,000	4.6%	-190,000	-	不動研		
D09	ホテルマイステイズ横浜	2,119,900	2,184,663	3,890,000	5.6%	2,147,663	3,910,000	5.6%	20,000	-	不動研		
D10	ホテルマイステイズ日暮里	1,898,540	1,752,013	2,510,000	4.5%	1,740,878	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	1,415,487	5,550,000	4.7%	1,403,012	5,550,000	4.7%	-	-	不動研		
D12	フレックステイイン飯田橋	1,381,660	1,320,344	2,090,000	4.3%	1,312,664	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	1,198,560	2,000,000	4.3%	1,188,062	2,000,000	4.3%	-	-	不動研		
D14	フレックステイイン品川	1,242,500	1,176,717	1,980,000	4.4%	1,170,762	1,980,000	4.4%	-	-	不動研		
D15	フレックステイイン常盤台	1,242,500	1,178,681	2,120,000	4.7%	1,177,908	2,120,000	4.7%	-	-	不動研		
D16	フレックステイイン巢鴨	1,192,800	1,083,271	2,200,000	4.6%	1,075,274	2,210,000	4.6%	10,000	-	不動研		
D17	ホテルマイステイズ大手前	1,192,800	1,125,195	2,410,000	5.1%	1,117,092	2,410,000	5.1%	-	-	不動研		
D18	ホテルマイステイズ清澄白河	749,476	858,212	1,460,000	4.7%	845,585	1,460,000	4.7%	-	-	不動研		
D19	フレックステイイン中延P1	589,442	550,903	803,000	4.7%	548,192	803,000	4.7%	-	-	不動研		
D20	フレックステイイン中延P2	283,290	277,931	387,000	4.7%	276,801	387,000	4.7%	-	-	不動研		
D21	アパホテル横浜関内	8,350,000	7,380,937	9,930,000	4.2%	7,304,241	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	2,665,024	3,910,000	5.2%	2,631,669	3,910,000	5.2%	-	-	不動研		
D23	フレックステイイン白金	2,119,000	2,063,071	2,360,000	4.4%	2,058,611	2,360,000	4.4%	-	-	不動研		
D24	ホテルマイステイズ羽田	7,801,000	7,070,490	8,380,000	4.2%	7,018,039	8,380,000	4.2%	-	-	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) 2022年6月期中に売却しています。

(注4) 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」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、2021年12月末時点：1米ドル=115.02円、2022年6月末時点：1米ドル=136.68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	2021年12月末				2022年6月末				増減(注1)		鑑定評価機関(注2)
			帳簿価額	評価額	還元利回り		帳簿価額	評価額	還元利回り		評価額	還元利回り	
D25	ホテルマイステイズ亀戸P1	5,594,000	5,258,399	7,200,000	4.6%	5,230,441	7,200,000	4.6%		-	-	不動研	
D26	ホテルマイステイズ上野入谷口	3,821,000	3,602,853	3,760,000	4.5%	3,583,803	3,760,000	4.5%		-	-	不動研	
D27	ホテルマイステイズ亀戸P2	3,742,000	3,488,641	4,810,000	4.6%	3,465,311	4,810,000	4.6%		-	-	不動研	
D28	ホテルマイステイズ清水	2,198,000	2,043,474	2,390,000	5.5%	2,019,475	2,390,000	5.5%		-	-	不動研	
D29	スーパーホテル新橋・烏森口	1,624,000	1,571,203	1,930,000	3.6%	1,566,485	1,930,000	3.6%		-	-	不動研	
D30	フレックステイイン東十条	1,277,000	1,258,629	1,300,000	4.7%	1,257,184	1,300,000	4.7%		-	-	不動研	
D31	ホテルマイステイズ宇都宮	1,237,000	1,179,807	2,010,000	5.4%	1,163,349	2,010,000	5.4%		-	-	不動研	
D32	フレックステイイン川崎貝塚	980,000	874,912	1,110,000	4.8%	869,388	1,110,000	4.8%		-	-	不動研	
D33	コンフォートホテル富山駅前	979,000	889,716	1,160,000	5.0%	880,967	1,160,000	5.0%		-	-	不動研	
D34	フレックステイイン川崎小川町	906,000	862,186	889,000	4.6%	856,815	890,000	4.6%	1,000		-	不動研	
D35	フレックステイイン江古田	5,069,000	4,754,360	4,580,000	4.7%	4,731,587	4,580,000	4.7%		-	-	不動研	
D36	スーパーホテル東京・JR立川北口	1,170,000	1,071,945	1,240,000	4.2%	1,063,462	1,210,000	4.3%	-30,000		0.1pt	大和	
D37	スーパーホテルJR上野入谷口	1,130,000	1,058,220	1,180,000	3.9%	1,051,874	1,180,000	3.9%		-	-	大和	
D38	ホテルマイステイズ心齋橋	3,160,000	2,969,118	2,340,000	4.8%	2,952,835	2,220,000	4.8%	-120,000		-	不動研	
D39	コンフォートホテル黒崎	1,148,000	1,016,151	1,240,000	5.1%	1,004,855	1,240,000	5.1%		-	-	大和	
D40	コンフォートホテル前橋	1,128,000	969,735	1,120,000	4.9%	952,647	1,120,000	4.9%		-	-	大和	
D41	コンフォートホテル燕三条	1,010,000	906,388	1,080,000	5.2%	897,956	1,080,000	5.2%		-	-	大和	
D42	コンフォートホテル北見	851,000	758,932	915,000	5.3%	746,789	918,000	5.3%	3,000		-	大和	
D43	ホテルマイステイズ五反田駅前(注4)	26,523,000	26,231,954	23,700,000	4.9%	26,194,888	23,700,000	4.9%		-	-	森井	
D44	ホテルエビナール那須	20,981,000	18,847,119	22,600,000	5.9%	18,654,426	22,700,000	5.9%	100,000		-	森井	
D45	ホテルマイステイズ福岡天神	8,059,000	7,741,618	7,990,000	4.8%	7,696,335	7,990,000	4.8%		-	-	森井	
D46	ホテルマイステイズ浜松町	7,959,000	7,814,902	6,120,000	4.6%	7,783,209	6,130,000	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	12,582,916	12,700,000	5.3%	12,471,405	12,800,000	5.3%	100,000		-	森井	
D48	高松 東急REIホテル	2,139,000	2,078,851	2,240,000	5.0%	2,130,344	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	7,946,004	10,300,000	4.2%	7,926,795	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	12,828,469	12,800,000	4.8%	12,795,492	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	9,687,132	9,640,000	4.6%	9,652,064	9,640,000	4.6%		-	-	谷澤	
D52	亀の井ホテル 別府	8,870,000	7,785,480	8,670,000	6.3%	7,680,276	8,670,000	6.3%		-	-	谷澤	
D53	ホテルマイステイズ札幌駅北口	7,880,000	7,562,553	8,180,000	4.7%	7,499,683	8,180,000	4.7%		-	-	谷澤	
D54	ホテルマイステイズ横浜関内	5,326,000	5,114,817	5,250,000	4.6%	5,084,402	5,250,000	4.6%		-	-	谷澤	
D55	アートホテル上越	2,772,000	2,601,701	2,690,000	6.1%	2,572,935	2,690,000	6.1%		-	-	谷澤	
D56	アートホテル弘前シティ	2,723,000	2,504,338	2,740,000	6.2%	2,473,461	2,710,000	6.2%	-30,000		-	谷澤	
D57	ホテルマイステイズ大分	1,604,000	1,467,772	1,560,000	6.0%	1,448,448	1,560,000	6.0%		-	-	谷澤	
D58	ホテルマイステイズ五反田	4,068,000	4,043,762	3,930,000	4.4%	4,038,690	3,930,000	4.4%		-	-	谷澤	
D59	ホテルマイステイズ立川	3,257,000	3,180,589	3,320,000	4.3%	3,170,670	3,320,000	4.3%		-	-	大和	
D60	ホテルマイステイズプレミア赤坂	20,691,000	20,286,636	23,100,000	3.8%	20,222,298	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	16,044,453	16,200,000	4.8%	15,932,873	16,200,000	4.8%		-	-	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、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) 2022年6月期中に売却しています。

(注4) 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(2018年9月26日付)に基づき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)及び本格的支出を加算し、当期未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、2021年12月末時点：1米ドル=115.02円、2022年6月末時点：1米ドル=136.68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 (4/4)

物件番号	物件名称	取得価格	2021年12月末				2022年6月末				増減(注1)		鑑定評価機関(注2)
			帳簿価額	評価額	還元利回り		帳簿価額	評価額	還元利回り		評価額	還元利回り	
D62	ホテルマイステイズ上野イースト	5,286,000	5,151,210	5,110,000	4.4%	5,139,322	5,110,000	4.4%		-	-	谷澤	
D63	ホテルマイステイズ御堂筋本町	5,039,000	4,839,487	3,520,000	4.3%	4,807,876	3,330,000	4.3%	-190,000	-	-	不動研	
D64	ホテルマイステイズ札幌アспен	15,543,000	15,289,499	15,000,000	4.8%	15,226,503	15,000,000	4.8%		-	-	谷澤	
D65	アートホテル石垣島	9,731,000	9,515,576	9,310,000	5.3%	9,470,755	9,310,000	5.3%		-	-	不動研	
D66	ホテルマイステイズ富士山展望温泉	9,405,000	8,883,982	9,760,000	5.3%	8,773,635	9,770,000	5.3%	10,000	-	-	不動研	
D67	ホテルソニア小樽	5,930,000	5,637,870	5,700,000	5.4%	5,578,626	5,720,000	5.4%	20,000	-	-	谷澤	
D68	ホテルマイステイズ金沢キャッスル	5,682,000	5,613,587	5,410,000	5.4%	5,597,731	5,430,000	5.4%	20,000	-	-	谷澤	
D69	アートホテル新潟駅前	5,524,000	5,352,558	5,350,000	5.6%	5,307,076	5,350,000	5.6%		-	-	谷澤	
D70	ホテルマイステイズ名古屋錦	5,197,000	5,091,548	5,000,000	4.4%	5,068,809	5,010,000	4.4%	10,000	-	-	森井	
D71	ホテルノルド小樽	4,296,000	4,167,616	4,050,000	5.5%	4,134,239	4,050,000	5.5%		-	-	谷澤	
D72	ホテルマイステイズ鹿児島天文館	3,445,000	3,358,446	3,400,000	5.0%	3,340,649	3,400,000	5.0%		-	-	大和	
D73	アートホテル旭川	3,197,000	2,948,663	3,090,000	5.6%	2,895,394	3,090,000	5.6%		-	-	谷澤	
D74	ホテルマイステイズ松山	3,098,000	2,887,466	3,160,000	5.3%	2,843,032	3,170,000	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	2,996,367	2,920,000	4.8%	2,982,328	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	2,037,703	1,970,000	4.9%	2,024,714	1,980,000	4.9%	10,000	-	-	森井	
D77	ホテルマイステイズ札幌中島公園別館	1,584,000	1,526,585	1,520,000	5.0%	1,517,475	1,520,000	5.0%		-	-	谷澤	
D78	フレックステイイン桜木町	1,425,000	1,399,447	1,420,000	4.4%	1,391,751	1,420,000	4.4%		-	-	大和	
D79	MyCUBE by MYSTAYS浅草蔵前	1,287,000	1,267,619	1,240,000	4.2%	1,262,233	1,240,000	4.2%		-	-	大和	
D80	ホテルマイステイズ鹿児島天文館2番館	1,168,000	1,153,064	1,190,000	5.0%	1,151,156	1,190,000	5.0%		-	-	大和	
D81	ホテルマイステイズ名寄	957,000	894,106	926,000	5.6%	880,159	930,000	5.6%	4,000	-	-	森井	
D82	ホテルマイステイズプレミアム成田	10,593,000	10,167,054	10,100,000	4.9%	10,046,956	10,200,000	4.9%	100,000	-	-	谷澤	
D83	アートホテル盛岡	5,643,000	5,407,049	5,370,000	5.3%	5,341,311	5,400,000	5.3%	30,000	-	-	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	28,832,559	36,461,340	8.3%	28,497,376	45,719,460	8.3%	9,258,120	-	-	CBRE	
D201	サンシャイン・スイーツ・リゾート(注5)	5,842,674	5,476,813	6,671,160	8.8%	5,394,920	8,200,800	8.8%	1,529,640	-	-	CBRE	
	ホテル計	432,763,563	412,461,201	471,512,500	-	409,587,102	481,758,260	-	10,245,760	-	-	-	
	合計	476,920,311	451,804,282	523,699,500	-	445,776,652	530,212,260	-	10,966,760	-	-	-	

(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) 2022年6月期中に売却しています。

(注4) 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」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、2021年12月末時点：1米ドル=115.02円、2022年6月末時点：1米ドル=136.68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	日神バレーテッジ代田橋	東京都杉並区	2005年7月28日	1992年12月	-	1,251	0.3	98	1,771.13	1,601.62	1	90.4
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	1,305.52	1	95.4
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	2,152.31	1	100.0
A32	サンクレスト石神井公園	東京都練馬区	2006年8月3日	1990年3月	-	1,088	0.2	29	3,029.16	2,947.16	1	97.3
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	1,747.26	1	94.0
A34	ベルファース上野御徒町	東京都台東区	2006年8月1日	2006年2月	-	1,023	0.2	64	1,351.11	1,351.11	1	100.0
A35	グランリール亀戸	東京都江東区	2006年8月3日	2006年3月	-	906	0.2	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	963.82	1	94.9
A38	ルート立川	東京都立川市	2006年8月3日	1997年3月	-	676	0.1	24	1,368.57	1,368.57	1	100.0
A39	渋谷本町マンション	東京都渋谷区	2006年8月3日	1986年12月	-	651	0.1	25	1,167.50	1,113.44	1	95.4
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	1,169.33	1	94.6
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	1,146.84	1	94.7
A43	カレッジスクエア町田	東京都町田市	2006年8月1日	1984年3月	-	589	0.1	62	1,047.75	1,047.75	1	100.0
A44	ベレー目黒	東京都目黒区	2006年8月1日	2005年10月	-	589	0.1	25	557.05	534.64	1	96.0
A45	ワコーレ綱島I	神奈川県横浜市	2006年8月3日	1991年2月	-	572	0.1	50	907.46	817.02	1	90.0
A46	フォロス中村橋	東京都練馬区	2006年8月3日	2001年9月	-	566	0.1	37	815.77	752.46	1	92.2
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	1,993.03	1	97.7
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	1,564.47	1	96.1
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	1,151.99	1	94.4
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	3,165.40	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	1,844.57	1	95.6
A65	レキシントン・スクエア萩野町	宮城県仙台市	2010年2月1日	2005年8月	-	330	0.1	39	1,528.58	1,528.58	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	736.64	1	93.9
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	3,872.04	1	86.8
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	1,529.03	1	98.4
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	701.92	1	100.0
A90	クイーンズコート福住	東京都江東区	2012年9月28日	2006年9月	-	456	0.1	25	765.18	712.60	1	93.1
A92	ベレー大井町	東京都品川区	2012年9月28日	2006年4月	-	412	0.1	26	530.60	530.60	1	100.0
A93	シエタ南塚口	兵庫県尼崎市	2012年9月28日	2007年1月	-	374	0.1	40	1,020.86	1,020.86	1	100.0
A94	プライムライフ三宮磯上公園	兵庫県神戸市	2012年9月28日	2006年11月	-	373	0.1	32	789.12	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	1,410.49	1	95.5
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	695.46	1	87.5
A99	プライムライフ御影	兵庫県神戸市	2012年9月28日	2007年1月	-	297	0.1	28	761.18	761.18	1	100.0
A101	リエトコート向島	東京都墨田区	2015年7月16日	2008年2月	-	1,683	0.3	82	2,940.20	2,817.97	1	95.8
A102	リエトコート西大島	東京都江東区	2015年7月16日	2008年2月	-	1,634	0.3	91	2,048.28	2,048.28	1	100.0
A103	ロイヤルパークス桃坂	大阪府大阪市	2016年1月22日	2007年6月	-	2,910	0.6	147	8,776.26	8,172.92	1	93.1
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、「シェルトン・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・グランデクイマン・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円付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・グランデクイマン・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	6,154.96	1	94.7
	住居計					38,465	7.8	2,478	86,518.75	83,056.15	41	96.0
B18	イオンタウン須賀川	福島県須賀川市	2010年2月1日	2005年10月	-	2,320	0.5	1	18,440.58	18,440.58	1	100.0
	商業施設計					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福荷町	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 (%)
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斎橋	大阪府大阪市	2016年1月22日	1984年9月	2015年1月～2015年3月	3,160	0.6	57	1,942.01	1,942.01	1	100.0
D39	コンフォートホテル黒崎	福岡県北九州市	2016年1月22日	2009年2月	-	1,148	0.2	151	3,207.60	3,207.60	1	100.0
D40	コンフォートホテル前橋	群馬県前橋市	2016年1月22日	2009年3月	-	1,128	0.2	154	3,660.96	3,660.96	2	100.0
D41	コンフォートホテル燕三条	新潟県三条市	2016年1月22日	2007年6月	-	1,010	0.2	133	3,099.90	3,099.90	2	100.0
D42	コンフォートホテル北見	北海道北見市	2016年1月22日	2008年3月	-	851	0.2	127	3,009.50	3,009.50	1	100.0
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	20,981	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	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	123	3,844.64	3,844.64	1	100.0
D60	ホテルマイステイズプレミア赤坂	東京都港区	2018年8月2日	2016年6月	-	20,691	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	108	3,429.43	3,429.43	1	100.0
D64	ホテルマイステイズ札幌アスペン	北海道札幌市	2019年7月19日	1995年12月	2017年3月～2017年6月	15,543	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
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

(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 (%)
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	209	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	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	フレックスティン桜木町	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					450,609	91.7	14,748	572,519.79	572,218.73	89	99.9
	合計					491,395	100.0	17,227	677,479.12	673,715.46	131	99.4

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

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

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

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

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

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

■ 借入金

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 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 新生銀行 日本政策投資銀行 りそな銀行 野村信託銀行 イオン銀行 福岡銀行 第一生命保険 広島銀行	5,365	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.60000%	2017年10月13日	2022年10月13日
	みずほ銀行 三井住友銀行	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 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 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

(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 (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 新生銀行 シティバンク、エヌ・エイ東京支店	13,120	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.40000%	2018年9月26日	2022年9月26日
	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
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	5,796	固定金利 (スワップ)	0.40000% ¹	2019年7月16日	2023年1月16日
	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 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	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
	三井住友信託銀行 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

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

名称	借入先	借入金額 (百万円)	固定/変動	金利	借入実行日	元本返済期日
ニューシングケートローン (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 日本政策投資銀行 野村信託銀行 イオン銀行	4,943	固定金利 (スワップ)	0.41326% ¹	2019年7月19日	2023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	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
	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	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
タームローン (L)	あおぞら銀行 野村信託銀行 イオン銀行	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
	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
ニューシングケートローン (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

(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 (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	1,550	固定金利 (スワップ)	0.41687% ¹	2020年1月6日	2023年1月6日
	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
	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
ニューシンジケートローン (Q)	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
	みずほ銀行 三菱UFJ銀行 三井住友信託銀行 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

(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 (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
タームローン (X)	三井住友銀行	3,000	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.25000%	2021年9月14日	2022年9月14日
ニューシンジケートローン (W)	みずほ銀行 三菱UFJ銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行 新生銀行 日本政策投資銀行 野村信託銀行	9,497	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.25000%	2021年9月27日	2022年9月27日
	みずほ銀行 三井住友信託銀行 新生銀行 りそな銀行 野村信託銀行 福岡銀行	2,354	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.25000%	2021年10月13日	2022年9月27日
ニューシンジケートローン (X)	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%	2021年10月13日	2022年9月27日
タームローン (Y)	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%	2021年10月13日	2022年9月27日
タームローン (Z)	みずほ銀行	4,321	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.25000%	2021年11月29日	2022年11月29日
タームローン (001)	三菱UFJ銀行	1,700	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.25000%	2022年1月24日	2023年1月24日
タームローン (002)	三井住友信託銀行	6,800	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.25000%	2022年1月24日	2023年1月24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 (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 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
ニューシンジケートローン (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
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
ニューシンジケートローン (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 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

(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 (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
	短期借入金合計	97,795				
	長期借入金合計	135,377				
	借入金合計	233,172				

■ 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				

2021年12月期末時点

2022年6月期末時点

主要な投資主 (TOP10)

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	割合 (%)
1 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	1,141,747	18.72
2 株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	653,254	10.71
3 野村信託銀行株式会社 (投信口)	284,686	4.66
4 STICHTING PENSIOENFONDS ZORG EN WELZIJN	278,484	4.56
5 株式会社日本カストディ銀行 (証券投資信託口)	224,473	3.68
6 DEUTSCHE BANK AG, SINGAPORE A/C CLIENTS (TREATY)	194,900	3.19
7 THE BANK OF NEW YORK MELLON 140044	157,489	2.58
8 SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	149,580	2.45
9 FJODF GP INV HOLDINGS LLC	115,931	1.90
10 STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	94,225	1.54
合計	3,294,769	54.04

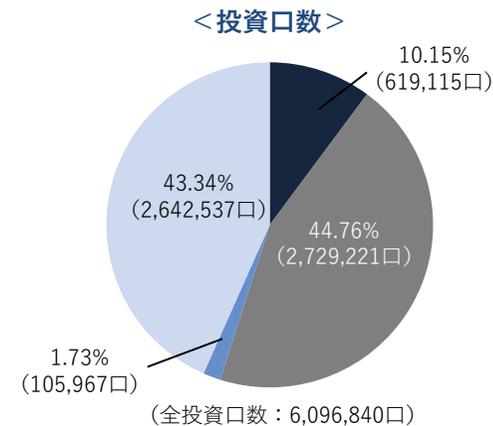
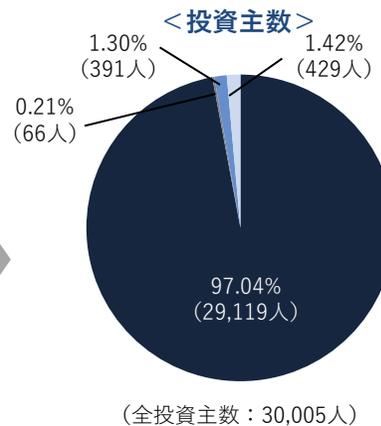
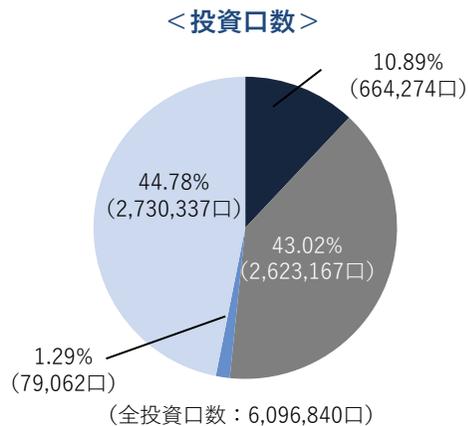
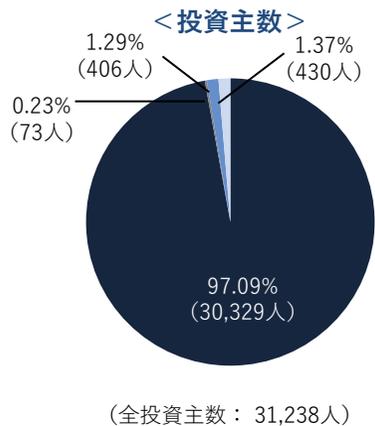
氏名又は名称	所有投資口数 (口)	割合 (%)
1 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	1,258,688	20.64
2 株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	928,125	15.22
3 野村信託銀行株式会社 (投信口)	311,267	5.10
4 STICHTING PENSIOENFONDS ZORG EN WELZIJN	287,054	4.70
5 DEUTSCHE BANK AG, SINGAPORE A/C CLIENTS (TREATY)	195,675	3.20
6 THE BANK OF NEW YORK MELLON 140044	119,881	1.96
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

(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

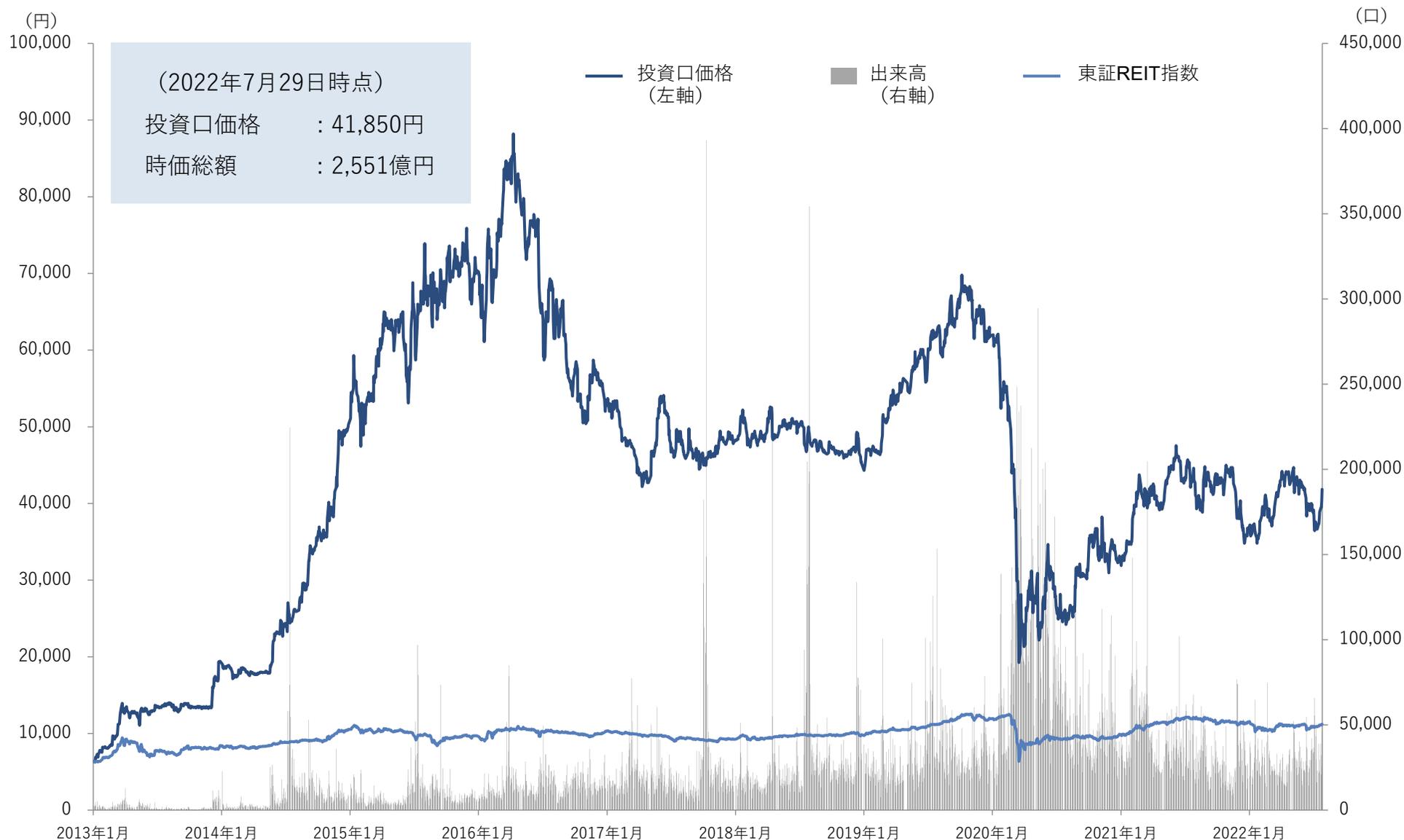
*発行済投資口の総口数：6,096,840口

投資主の構成割合



■ 個人・その他 ■ 金融機関 (証券会社含む) ■ その他国内法人 ■ 外国人

(注1) 小数点以下第3位を切り捨てて記載しています。



出所：東京証券取引所及びBloomberg

(注1) 2013年1月4日から2022年7月31日までの推移を記載しています。

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

本資料は情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての投資の勧誘や売買の推奨を目的としたものではありません。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

