

本日公表のプレスリリースに関する補足説明資料



フサキビーチリゾートホテル&ヴィラズ



蓼科グランドホテル滝の湯



ホテルマイステイズ岡山



ホテルマイステイズ青森駅前

銘柄コード：8963
Invincible
Investment Corporation

2023年7月19日



ホテルマイステイズ蘇我



天然温泉田沢湖レイクリゾート

本資料は、東京証券取引所上場規則に従い2023年7月19日付にて公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」、「国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ」及び「2023年6月期（第40期）及び2023年12月期（第41期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2024年6月期（第42期）の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」に記載の情報並びにこれらに付随する情報を追加し整理したものです。

本資料は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律並びにこれらに付随する政省令、内閣府令、規則、東京証券取引所上場規則その他関係諸規則に基づく開示書類や資産運用報告書ではありません。

本資料は、インヴィンシブル投資法人（以下「本投資法人」または「INV」ということがあります。）の投資口の取得その他金融商品取引契約の締結の勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧ください、投資家ご自身のご判断と責任で投資なさるようお願い致します。

本資料には、第三者が公表するデータ・指標等をもとにコンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）が作成した図表・データ、これらに対する本資産運用会社の現時点での分析・判断・その他の見解に関する記載等が含まれています。本投資法人及び本資産運用会社は、本資料に含まれる如何なる情報または分析・判断・見解の正確性、完全性、公正性または妥当性について何らの表明または保証をするものではありません。

本資料に記載された情報のうち、過去または現在の事実に関するもの以外は、本資料の日付現在（但し、本資料中に特段の記載がある場合は当該日）において入手可能な情報を前提とした本投資法人または本資産運用会社がその仮定または判断に基づいて行った将来の予想に関する記述です。将来の予想に関する記述は、本資料の日付現在における本投資法人の投資方針、適用法令、市場環境、金利情勢、実務慣行その他の事実関係を前提としており、本資料の日付現在以降における事情の変更を反映または考慮していません。将来の予想に関する記述は、明示的であるか否かを問わず、既知のリスクの不確実性または未知のリスクその他の要因を内在しています。

本資料の内容は、予告なしに変更または廃止される場合があります。本投資法人及び本資産運用会社は、本資料の内容（将来の予想に関する記述を含みます。）を更新または公表する義務を負いません。

本投資法人及び本資産運用会社の事前の承諾なしに本資料に記載されている内容の複製・転用などを行うことを禁止します。

本資料は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うかまたは登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集または販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行人または売出人より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

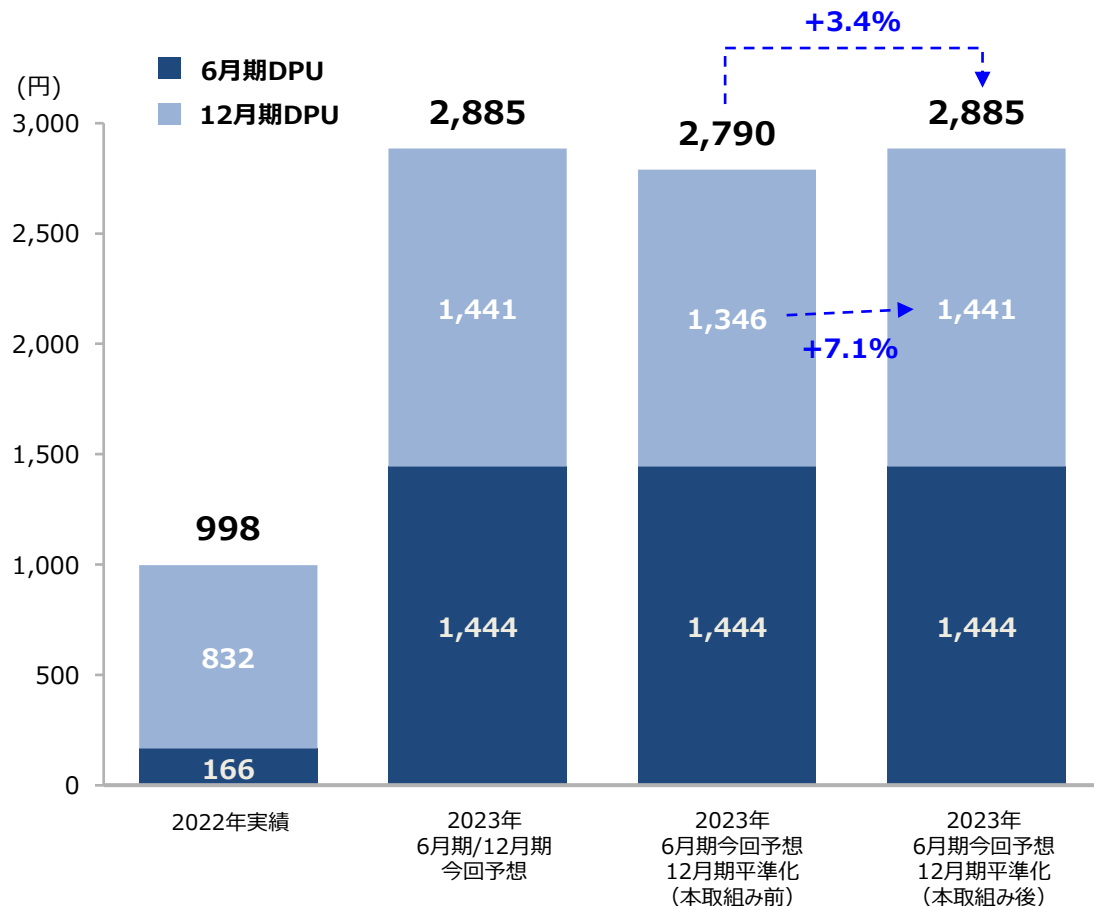
不動産投資信託証券発行者：インヴィンシブル投資法人（銘柄コード：8963）
資産運用会社：コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社

オフリングサマリー



フサキビーチリゾートホテル&ヴィラズ

2022年実績DPU、2023年今回予想及び平準化DPU¹⁻⁹



実績、今回予想及び平準化DPU¹⁻⁹

	実績 DPU	6月期/12月期 今回予想	6月期今回予想 12月期平準化 (本取組み ² 前)	6月期今回予想 12月期平準化 (本取組み ² 後)
(円)	2022年	2023年	2023年	2023年
6月期	166	1,444	1,444	1,444
12月期	832	1,441	1,346	1,441
年間DPU	998	2,885	2,790	2,885

2023年12月期平準化DPU^{1-7, 9}

本取組み ² 前 (円)	本取組み ² 後 (円)	差異
1,346	1,441	+7.1%

LTV (鑑定評価ベース)

2023年6月末日時点 ¹⁰	本取組み ² 後 ¹¹	差異
44.2%	44.4%	+0.2pt

(注1) 2023年6月期今回予想DPU (DPUは1口当たり分配金を意味します。以下同じです。)及び2023年12月期今回予想DPUは、それぞれ2023年7月19日付「2023年6月期(第40期)及び2023年12月期(第41期)の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2024年6月期(第42期)の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」に記載した予想数値の前提条件を基に算出した予想値であり、実際の数値と一致する保証はありません。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。2023年12月期平準化DPU(本取組み前)及び2023年12月期平準化DPU(本取組み後)は、それぞれ上記プレスリリースに記載した予想数値の前提条件に上記プレスリリースに記載した前提条件の調整を行い算出した2023年7月19日時点の試算値であり、実際の数値と一致するものではありません。

(注2) 本取組みは取得予定資産6物件の取得、本募集及び本借入れをいいます。以下同じです。

日本のホテル市場の回復

- 日本の国内旅行産業はコロナ禍を乗り越え、力強く回復
 - 海外旅行と比較して移動時間が短く、外貨両替や外国語対応を必要とせず、かつ不測の事態において日本の健康保険が利用できる国内旅行は、日本人、特に増加しつつある定年退職者層にとっては手軽で魅力的な選択肢
 - 現在の円安環境により、日本人の海外旅行需要の減少が想定される一方で、訪日外国人旅行者数は増加の見込み
- インバウンド需要は2023年に更なる回復が期待される。大和総研は、将来的なフライト数の増便や中国人旅行者の訪日団体旅行ツアーの解禁により、訪日外国人旅行者数は2023年中に2,400万人（前年比6.3倍）に達すると予想¹
 - 中国人を除く訪日外国人旅行者数は、2023年5月時点で2019年同月時点の約82%に達しており、更なる回復が期待される²
 - 2019年1月-5月に訪日外国人旅行者の約26%を占めた中国人の旅行者数は、2023年1月-5月において、2019年同期間比10%程度²

公募増資（グローバルオフリング）により、国内リゾート及びレジャーに特化した旗艦物件となるホテルを取得

- 本募集に伴い、資産規模（取得（予定）価格）においてポートフォリオ最大の旗艦物件となる「フサキビーチリゾートホテル&ヴィラズ」並びに、「蓼科グランドホテル滝の湯」及び「天然温泉田沢湖レイクリゾート」の取得を通じて、国内リゾートタイプホテル³への投資を拡大
- 上記に加え、株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント（MHM）の強力なマーケティング力及び今後更なる回復が見込まれるインバウンド需要により成長の継続が期待される宿泊特化型ホテル³3物件を取得予定
- 日本有数のビーチリゾート地：「フサキビーチリゾートホテル&ヴィラズ」
 - 特徴：ホテルの目の前に広がる全長約1kmのビーチ⁴、三連のインフィニティプール、島内最大の屋内プール、空港から車で約25分、日本の主要都市から石垣島への直行便が就航、東南アジアからも至近
 - 魅力的な施設・アクティビティ：スパ、マリンスポーツ、直接アクセスが可能なビーチ、キッズウォーターパーク、大浴場&サウナ、キッズアクティビティ・プログラム



(注1) 出所：株式会社大和総研「日本経済見通し：2023年5月」；2023年予想は、株式会社大和総研による2023年5月時点の予想であり、達成が保証されるものではなく、実際は大きく変動する可能性があります。

(注2) 出所：独立行政法人国際観光振興機構（日本政府観光局）

(注3) ホテルタイプについては以下の分類に従っています。以下同じです。

「フルサービス型ホテル」とは、原則として朝・昼・晩の三食を提供する（予約による提供を含みます。）レストランと宴会等に使用できる会議室の両方を保有するホテルをいいます。「宿泊特化型ホテル」とは、フルサービス型ホテルに該当しないホテルをいいます。「リゾートタイプホテル」とは、主として観光や保養などを目的とした宿泊客が多い立地にあるホテルをいい、「フルサービス型ホテル」と「宿泊特化型ホテル」の両方が含まれます。

(注4) 「フサキビーチリゾートホテル&ヴィラズ」の目の前の全長約1kmのビーチには、ホテルの宿泊客以外も訪れることが可能であり、同ホテルの専用ビーチではありません。

既存ポートフォリオの業績回復を受け、2023年6月期の予想DPUを上方修正¹

- 国内変動賃料ホテル75物件²の2023年5月の業績は好調。2023年5月のRevPAR³は、前年同月比+69.1%⁴、2019年同月比+4.6%⁵
- ケイマンホテル2物件（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2023年5月のRevPARは、前年同月比+79.0%、2019年同月比+16.1%
- 2023年6月期今回予想DPU（2023年7月19日公表）は1,444円⁶

長期借入金の借入れ、投資法人債の発行により財務基盤を強化

- 2023年5月に投資法人債を合計62億円発行（期間3年・5年）
- 2023年7月に総額593億円の借入れを実行（期間5年：38.1%、期間3年：48.5%、期間1年：13.4%）
- 取得予定資産の取得に際して、金融機関より総額298億円の借入れを予定（期間5年：58.9%、期間3年：30.8%、期間1年：10.3%）



(注1) 本募集にて投資口を取得した投資家は、当該投資口につき2023年6月期の分配金を受け取る権利を有しません。

(注2) 本資料の白付現在本投資法人が保有する国内ホテル84物件（本投資法人が保有する特定目的会社の優先出資証券の裏付不動産である「シェラトン・グランデ・トーキーベイ・ホテル」を含みます。）から固定賃料等9物件を除いた75物件をいいます。「スーパーホテル新橋・鳥森口」、「コンフォートホテル富山駅前」、「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」、「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北見」及び「高松 東急REIホテル」が固定賃料等の9物件に該当します。なお、当該9物件のうち、「高松 東急REIホテル」については2023年4月25日より主要テナントである株式会社東急ホテルズとの契約を「固定賃料型」から「固定賃料プラス変動賃料型」に変更しています。以下同じです。

(注3) 「RevPAR」とは、1日当たり総客室数当たり客室収入合計（Revenue Per Available Room）をいい、一定期間の宿泊収入合計を同期間の総客室数（客室数×日数）合計で除して算出され、客室稼働率にADRを乗じた値と同値となります。以下同じです。

(注4) 2022年5月のRevPARとの比較については、2022年5月末日時点で本投資法人が保有していた国内ホテル84物件（本投資法人が保有する特定目的会社の優先出資証券の裏付不動産である「シェラトン・グランデ・トーキーベイ・ホテル」を含みます。）から（注2）記載の固定賃料等9物件を除いた75物件の実績値に基づき算出しています。

(注5) 2019年5月のRevPARとの比較については、2019年1月1日時点で本投資法人が保有していた国内ホテル64物件（本投資法人が保有する特定目的会社の優先出資証券の裏付不動産である「シェラトン・グランデ・トーキーベイ・ホテル」を含みます。）から（注2）記載の固定賃料等9物件を除いた55物件の実績値に基づき算出しています。

(注6) 2023年6月期今回予想DPUは、2023年6月期の1口当たり当期純利益1,442円及び利益剰余金の取り崩し2円が含まれます。

取得予定資産サマリー



国内ホテル6物件を平均鑑定NOI利回り5.9%で取得

物件名	所在	ホテルタイプ	客室数 (室)	取得予定 価格 ¹ (百万円)	鑑定NOI ² (百万円)	鑑定NOI 利回り ³	ホテルKPI ⁴ (鑑定評価書ベース)	
							ADR	客室稼働率
MHM運営ホテル								
フサキビーチリゾートホテル&ヴィラズ	沖縄県石垣市	リゾートタイプ	398	40,293	2,252	5.6%	41,500円	82.0%
蓼科グランドホテル滝の湯	長野県茅野市	リゾートタイプ	160	8,365	600	7.2%	27,000円	82.3%
ホテルマイステイズ岡山	岡山県岡山市	宿泊特化型	145	2,613	152	5.8%	7,600円	88.0%
ホテルマイステイズ青森駅前	青森県青森市	宿泊特化型	132	2,445	157	6.5%	9,441円	82.1%
ホテルマイステイズ蘇我	千葉県千葉市	宿泊特化型	112	2,039	118	5.8%	8,880円	91.5%
天然温泉田沢湖レイクリゾート	秋田県仙北市	リゾートタイプ	80	1,475	113	7.7%	15,075円	70.3%
合計 / 平均⁵			1,027	57,230	3,395	5.9%	18,249円	82.7%



フサキビーチリゾートホテル&ヴィラズ



蓼科グランドホテル滝の湯



ホテルマイステイズ岡山



ホテルマイステイズ
青森駅前



ホテルマイステイズ
蘇我



天然温泉田沢湖レイクリゾート

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

(注2) 「鑑定NOI」は、2023年6月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書における直接還元法で算出された運営純収益（NOI）を記載しています。

(注3) 「鑑定NOI利回り」は、各取得予定資産の鑑定NOIを取得予定価格で除して算出しています。

(注4) 「ホテルKPI（鑑定評価書ベース）」は、2023年6月1日を価格時点とする鑑定評価書に記載の指標を記載しています。「ホテルKPI（鑑定評価書ベース）」は、一定の前提条件の下に各鑑定評価機関が査定した平年度（コロナ禍からの回復等を経た3年目以後の各年度。以下同じです。）における想定指標であり、将来においてその達成が保証されるものではなく、実際は大きく変動する可能性があります。

(注5) 「合計/平均」に記載の平均鑑定NOI利回りは、取得予定資産に係る（注2）記載の鑑定NOIの合計を取得予定資産の取得予定価格の合計で除して算出しています。ADRと客室稼働率は、単純平均により算出し、単位未満を切り捨てて算出しています。

スポンサーサポートによる継続的な物件取得により、全J-REIT最大のホテルポートフォリオ¹は5,000億円（取得予定資産取得後）に到達の予定

取得予定資産

リゾートタイプ² ■ 宿泊特化型



フサキビーチリゾート
ホテル&ヴィラズ



蓼科グランドホテル
滝の湯



ホテルマイステイズ
岡山



ホテルマイステイズ
青森駅前



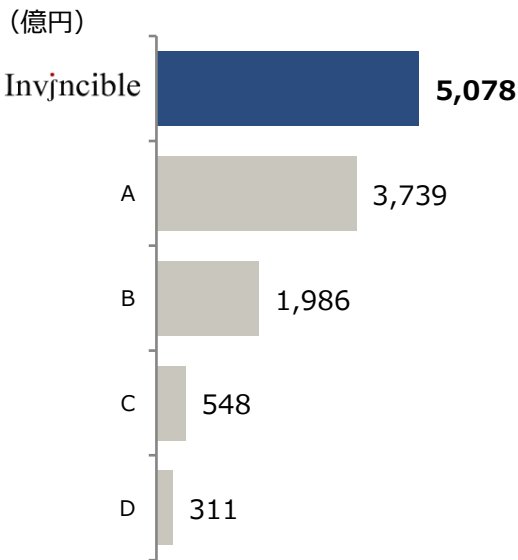
ホテルマイステイズ
蘇我



天然温泉田沢湖
レイクリゾート

ホテル系REIT²の資産規模^{3,4}

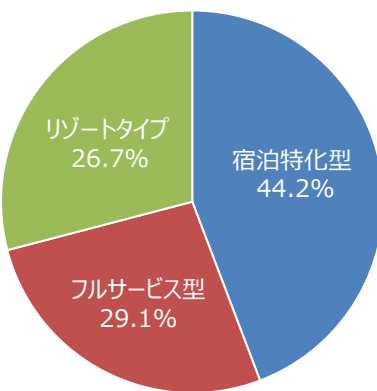
（取得（予定）価格ベース、取得予定資産取得後）



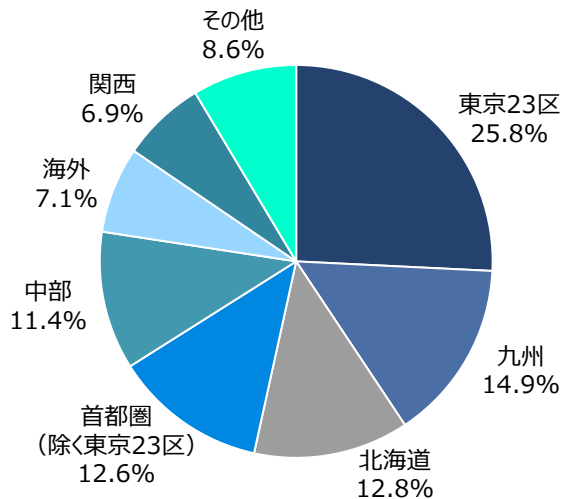
本投資法人のホテルポートフォリオ構成³（国内ホテル及び本海外ホテルを含む）

（取得（予定）価格ベース、取得予定資産取得後）

ホテルタイプ別投資比率 （100% = 5,078億円）



エリア別投資比率⁵ （100% = 5,078億円）



(注1) 「全J-REIT最大のホテルポートフォリオ」との記載は、2023年6月30日現在において、本投資法人が保有するホテル86物件の取得価格の合計及び本投資法人以外の各上場投資法人が保有するホテル（旅館その他の宿泊施設を含みます。）の取得価格の合計の比較に基づいたものです。

(注2) 「ホテル系REIT」とは、2023年6月30日時点において、一般社団法人不動産証券化協会の定めるホテル・旅館特化型の4つの上場投資法人をいいます。以下同じです。

(注3) 取得（予定）価格に基づき記載しています。「シラトン・グランドトーキョーベイ・ホテル」に係る特定目的会社の優先出資証券については、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（総称して以下「本海外ホテル」といいます。）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取得価格として算定しています。以下同じです。

(注4) 本投資法人の資産規模は、取得予定資産取得後に保有するホテル92物件の取得（予定）価格の合計値を、本投資法人以外のホテル系REITの資産規模は、各ホテル系REITの2023年6月30日時点における公表済みの情報に基づき、各ホテル系REITが2023年6月30日時点において保有し又は取得を公表しているホテル（旅館その他の宿泊施設を含みます。）の取得（予定）価格の合計値をそれぞれ記載しています。以下同じです。

(注5) 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（除く東京23区）、神奈川県、千葉県及び埼玉県、関西：大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、和歌山県及び奈良県、中部：愛知県、岐阜県、三重県、静岡県、長野県、山梨県、新潟県、富山県、石川県及び福井県、九州：福岡県、熊本県、鹿児島県、長崎県、大分県、宮崎県、佐賀県及び沖縄県

宿泊特化型、フルサービス型、リゾートタイプのホテルタイプがバランス良く立地し、多様な地域に分散しているポートフォリオは収益安定に寄与

各ホテルタイプ毎のポートフォリオ構成 (国内ホテルのみ、取得予定資産取得後)

ホテルタイプ	物件数	比率 (%) (取得(予定)価格ベース)
宿泊特化型	64	47.6%
フルサービス型	18	31.3%
リゾートタイプ	8	21.1%

(取得予定資産取得後)

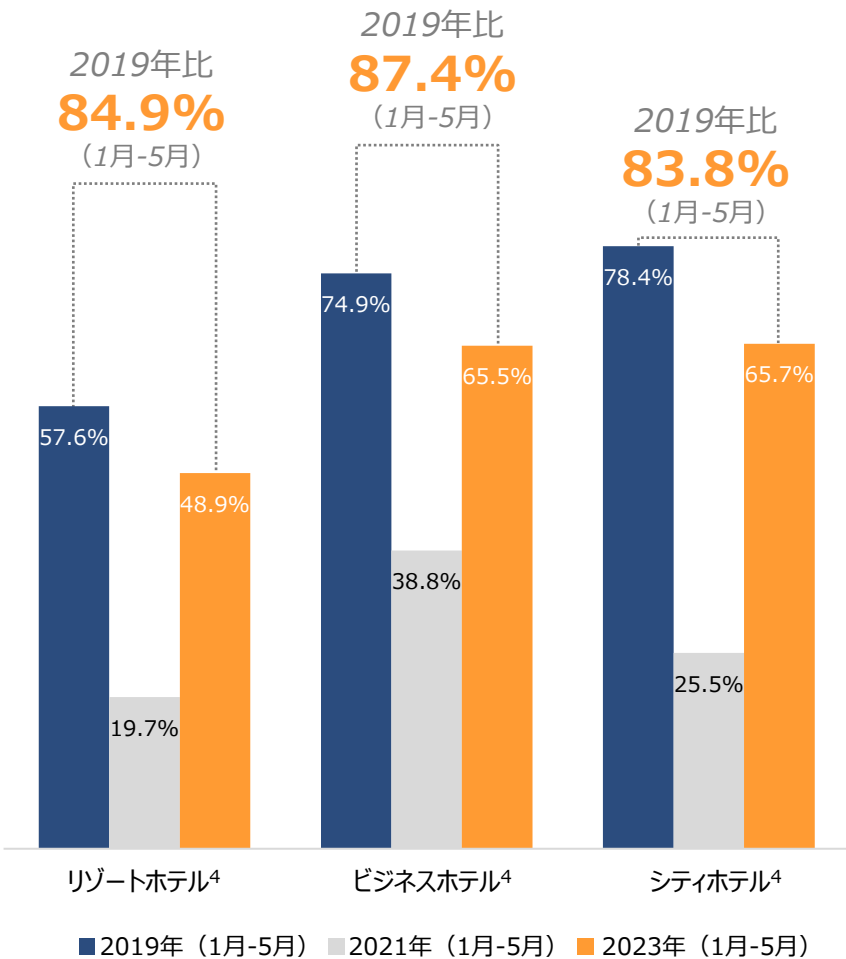
各ホテルタイプがバランス良く立地し、
多様な地域に分散したポートフォリオ



- 宿泊特化型
- フルサービス型
- リゾートタイプ
- 2023年6月時点で本投資法人保有のホテルが所在する都道府県

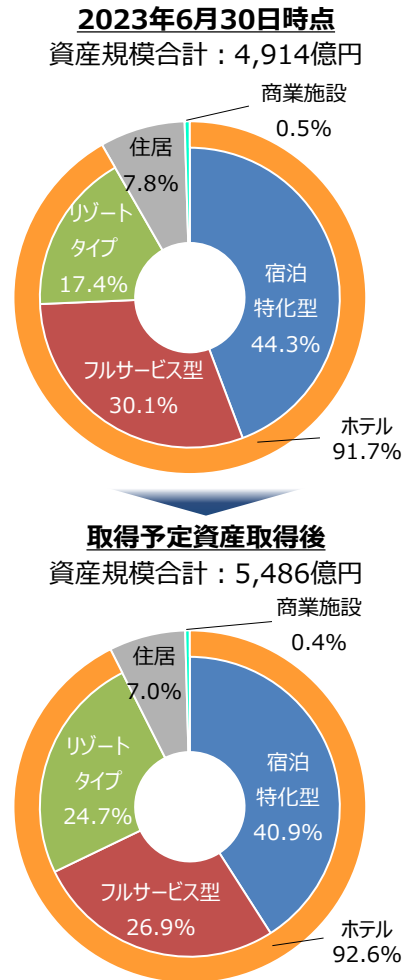
- 国内ホテル稼働率はコロナ禍以降で大幅に回復、2023年には更なる成長が期待される
- 本投資法人は、リゾートタイプホテル3物件の取得により日本のホテル市場の回復を捉えるとともに、インバウンド需要の回復に伴う宿泊特化型ホテルの更なるアップサイドの享受を企図

日本国内ホテルのホテルタイプ別の稼働率（マーケット全体）^{1,2,3}



本投資法人のアセットタイプ別ポートフォリオの変化

(取得(予定)価格ベース)



(注1) 出所：国土交通省の公表資料に基づき本資産運用会社作成

(注2) 2019年(1月-5月)、2021年(1月-5月)及び2023年(1月-5月)の稼働率は各月稼働率の平均で算出しています。2023年(1月-5月)の稼働率の2019年(1月-5月)に対する比率は、2023年の各月稼働率の平均を2019年同期間の稼働率の平均で除して算出しています。

(注3) 2020年(1月-5月)の稼働率については、コロナ禍の影響を大きく受けており、2022年(1月-5月)の稼働率については、2021年(1月-5月)の稼働率と類似しているため、記載していません。

(注4) 「リゾートホテル」とは、ホテルのうち行楽地や保養地に建てられた、主に観光客を対象とするものをいい、「ビジネスホテル」とは、ホテルのうち主に出張ビジネスマンを対象とするものをいい、「シティホテル」とは、ホテルのうちリゾートホテル、ビジネスホテル以外の都市部に立地するものをいいます。

概要

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

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



ホテルKPI（鑑定評価ベース）³⁾

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

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

(注2) 延床面積に基づいて算出しています。

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

フサキビーチリゾートホテル&ヴィラズは2022年度「JTB宿泊券総合販売部門（大規模ホテル部門）」にてゴールドアワードを受賞



サウスウイング
65室

ウェルネスセンター

エンジェルピア

アクアガーデン

セントラルヴィレッジ/
ロビー

フサキビーチ

ガーデンヴィラズ
138室

ガーデンテラス
44室

ノースウイング
151室



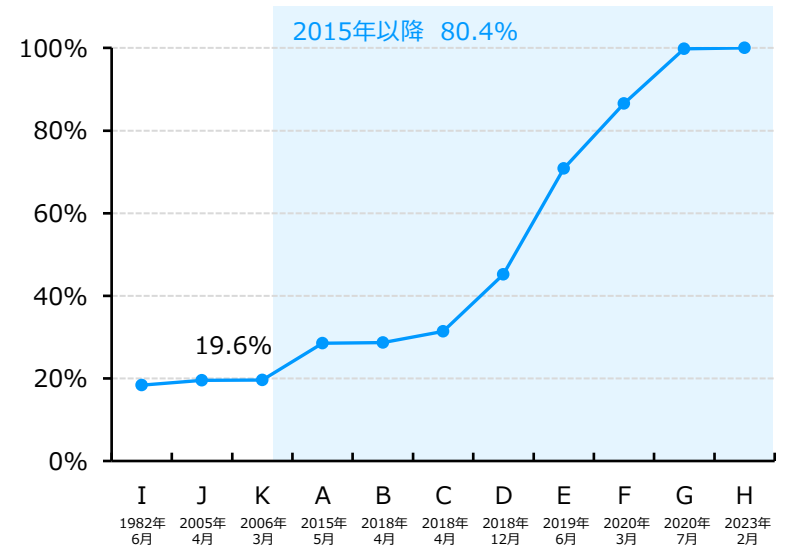
- | | | | |
|-----------|------------------------|-----------------|-------------------------|
| ① 琉球新天地 | ⑤ フサキスパ | ⑨ 託児サービスAYAPANI | ⑬ ISHIGAKI BOLD KITCHEN |
| ② 宴会場 | ⑥ 大浴場 | ⑩ アクアガーデンカフェ | ⑭ ホテルショップ / コンビニ / 宅配 |
| ③ HANARÉ | ⑦ 屋内プール | ⑪ THE STAR BAR | ⑮ ラウンジバー-ADAN |
| ④ テラスショップ | ⑧ BEACHSIDE GRILL 夏至南風 | ⑫ ビーチメニュー受付 | ⑯ フロント |

延床面積の80.4%を占める施設が2015年以降に完成

■ 建物別の延床面積¹及び築年数²

	建物名	延床面積		竣工年月	築年数 (年)
		(m ²)	%		
A	ガーデンテラス	2,087	8.9%	2015年5月	8.1
B	BEACHSIDE GRILL 夏至南風 (増築1)	42	0.2%	2018年4月	5.2
C	ビーチアクティビティ棟等	643	2.7%	2018年4月	5.2
D	セントラルヴィレッジ	3,245	13.8%	2018年12月	4.5
E	ノースウイング	6,051	25.7%	2019年6月	4.0
F	ウェルネスセンター	3,708	15.7%	2020年3月	3.2
G	サウスウイング	3,114	13.2%	2020年7月	2.9
H	BEACHSIDE GRILL 夏至南風 (増築2)	52	0.2%	2023年2月	0.3
2015年以降竣工の建物合計		18,946	80.4%	-	-
I	ガーデンヴィラズ	4,334	18.4%	1982年6月	40.9
J	HANARÉ	262	1.1%	2005年4月	18.2
K	BEACHSIDE GRILL 夏至南風 (既存)	30	0.1%	2006年3月	17.3
2014年以前竣工の建物合計		4,626	19.6%	-	-
合計		23,573	100.0%	-	-

■ 延床面積¹拡張の推移



(注1) 延床面積の比率は拡張が完了した現在の総延床面積を100%として計算しています。
(注2) 築年数は2023年5月時点のものを記載しています。

- 石垣島は旺盛な国内レジャー需要の恩恵を享受
- 「フサキビーチリゾートホテル&ヴィラズ」は全長約1kmに及ぶ日本有数の天然ビーチに面する
- 羽田空港から新石垣空港まで直行便で3時間未満。空港から「フサキビーチリゾートホテル&ヴィラズ」までは無料シャトルバスを利用可能
- 海外旅行対比の優位性：短い飛行時間、税関検査なし、言語の障壁なし、外貨両替の必要なし、日本の医療サービスが利用可能など




全長約1km
ホテルに面する
ビーチの長さ


約4時間
東京からの所要時間

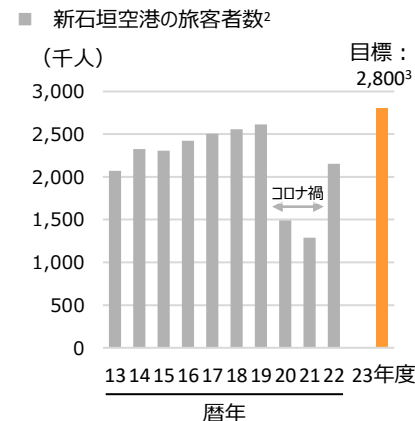
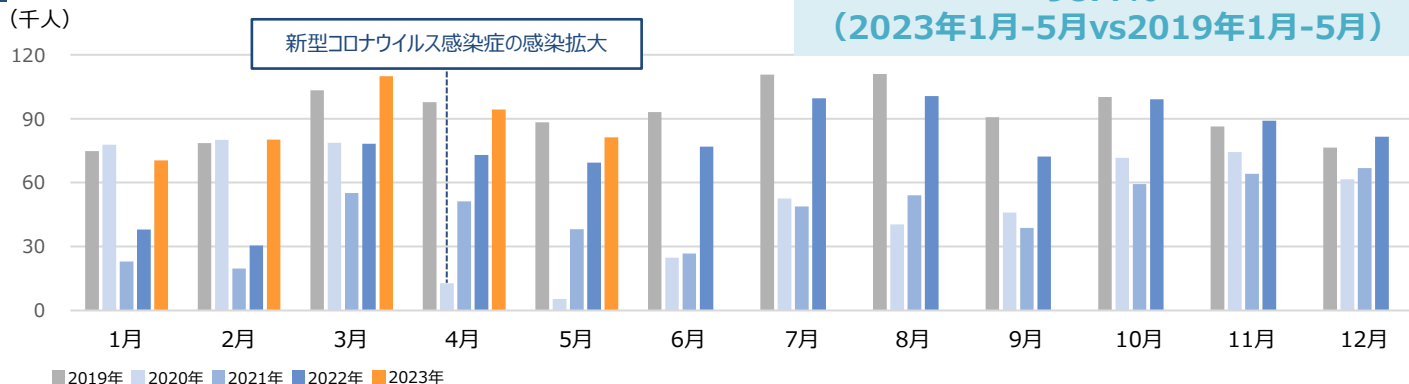
東京からの
良好なアクセス

目的地 ¹	東京からの 飛行時間	アクセス
沖縄県石垣市	2時間55分	空港からフサキビーチリゾートホテル&ヴィラズまで25分
沖縄県名護市	2時間40分	空港から名護リゾートまで60-90分
フィリピン・セブ島	5時間	税関検査を経て空港からセブリゾートまで30分
ベトナム・ダナン市	5時間30分	税関検査を経て空港からダナンリゾートまで30分
米国ハワイ州ホノルル市	7時間55分	税関検査を経て空港からワイキキまで30分
タイ・プーケット島	8時間	税関検査を経て空港からパトンビーチまで50分

(注1) 沖縄県石垣市、沖縄県名護市及び米国ハワイ州ホノルル市は羽田空港からの飛行時間、フィリピン・セブ島、ベトナム・ダナン市及びタイ・プーケット島は成田空港からの飛行時間を記載しています。

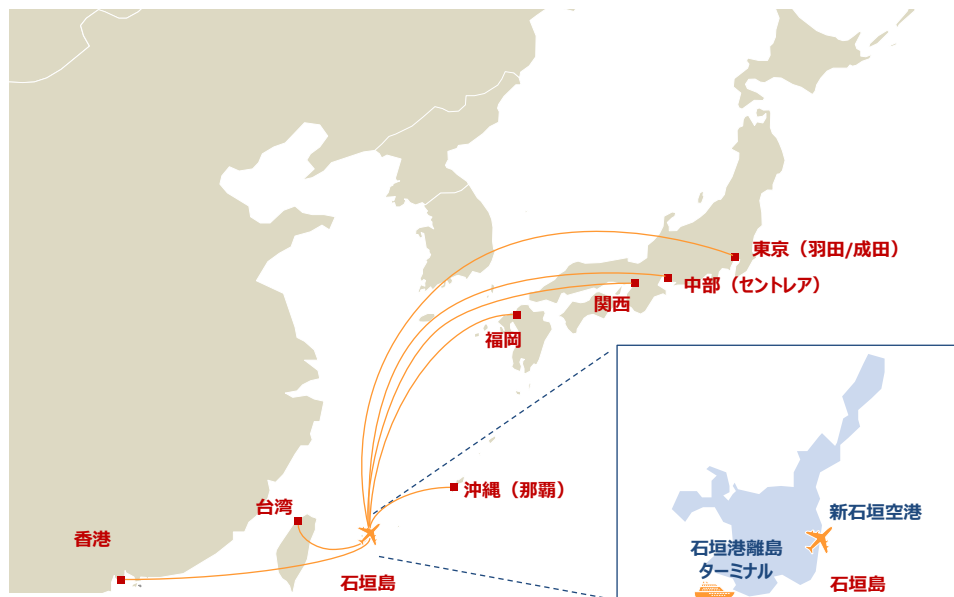
- 2023年の1月-5月の石垣島への空路での旅客者数はコロナ禍前である2019年1月-5月のほぼ同水準まで回復
- 石垣島へのフライト数は増加しており、2023年6月は週217便を運航。2019年6月（週196便）対比で約10%増加

空路での石垣島への旅客者数は回復¹



石垣島へのアクセス（石垣島へのフライト数）

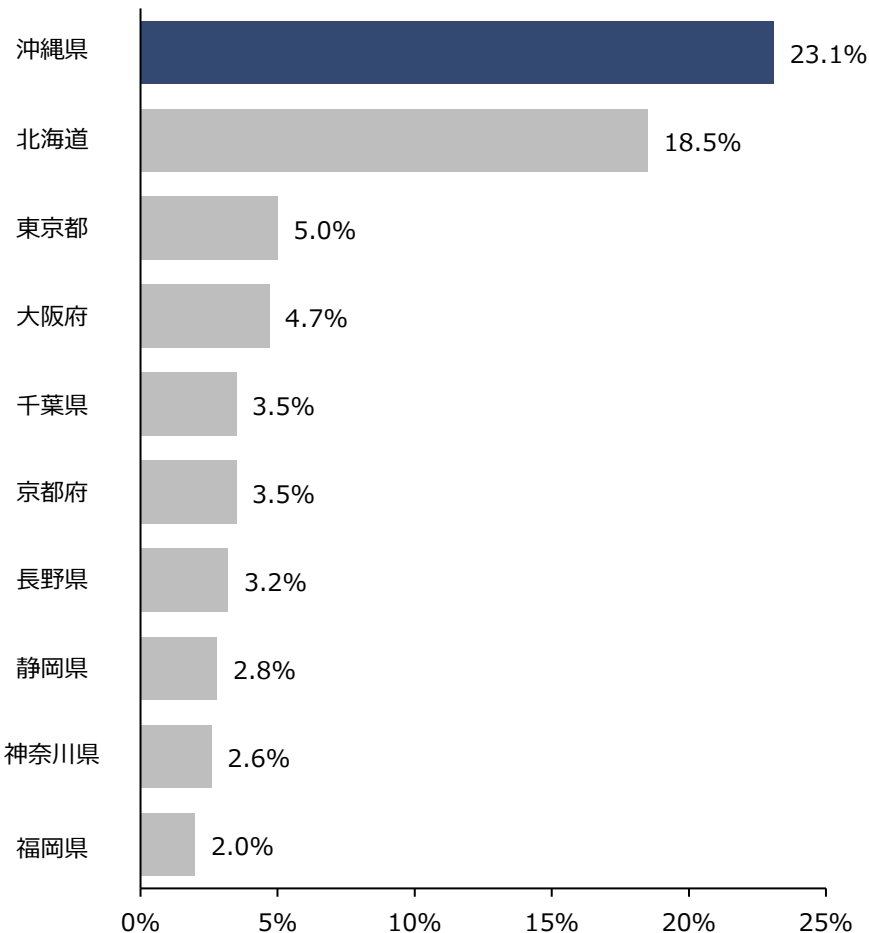
出発地	フライト数（/週） ⁴		
	2019年6月	2022年6月	2023年6月
国内			
東京（羽田/成田）	35	42	42
中部（セントレア）	7	21	21
関西	21	28	28
福岡	7	14	7
沖縄（那覇）	112	119	119
海外			
台湾	7	0	0
香港	7	0	0
合計	196	224	217



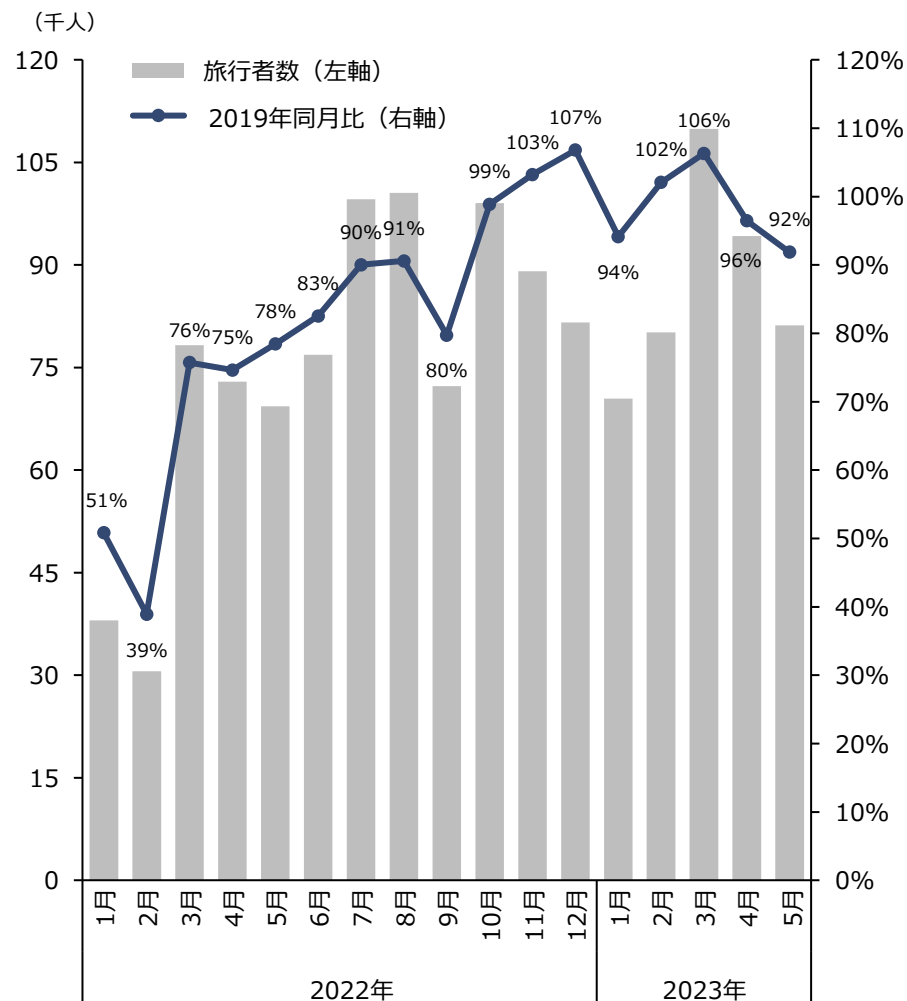
(注1) 出所：石垣市「入城観光推計」
 (注2) 出所：国土交通省の公表資料に基づき本資産運用会社が作成
 (注3) 石垣空港ターミナル株式会社「ターミナル拡張計画」に記載の目標値であり、目標値は達成が保証されるものではなく、実際は大きく変動する可能性があります。
 (注4) 出所：新石垣空港ウェブサイト及びJHMM（主要な出発地のみ記載）

- 石垣島は数々の美しいビーチや魅力的なシュノーケリングスポットを有するとともに、八重山諸島への玄関口としても知られる
- 沖縄県は、日本人がコロナ禍後に訪れたい都道府県のNo.1に選出。コロナ禍が落ち着き始めた2022年秋以降、石垣島への空路での旅行者数は2019年のほぼ同水準まで回復

日本人がコロナ禍後に訪れたい都道府県¹



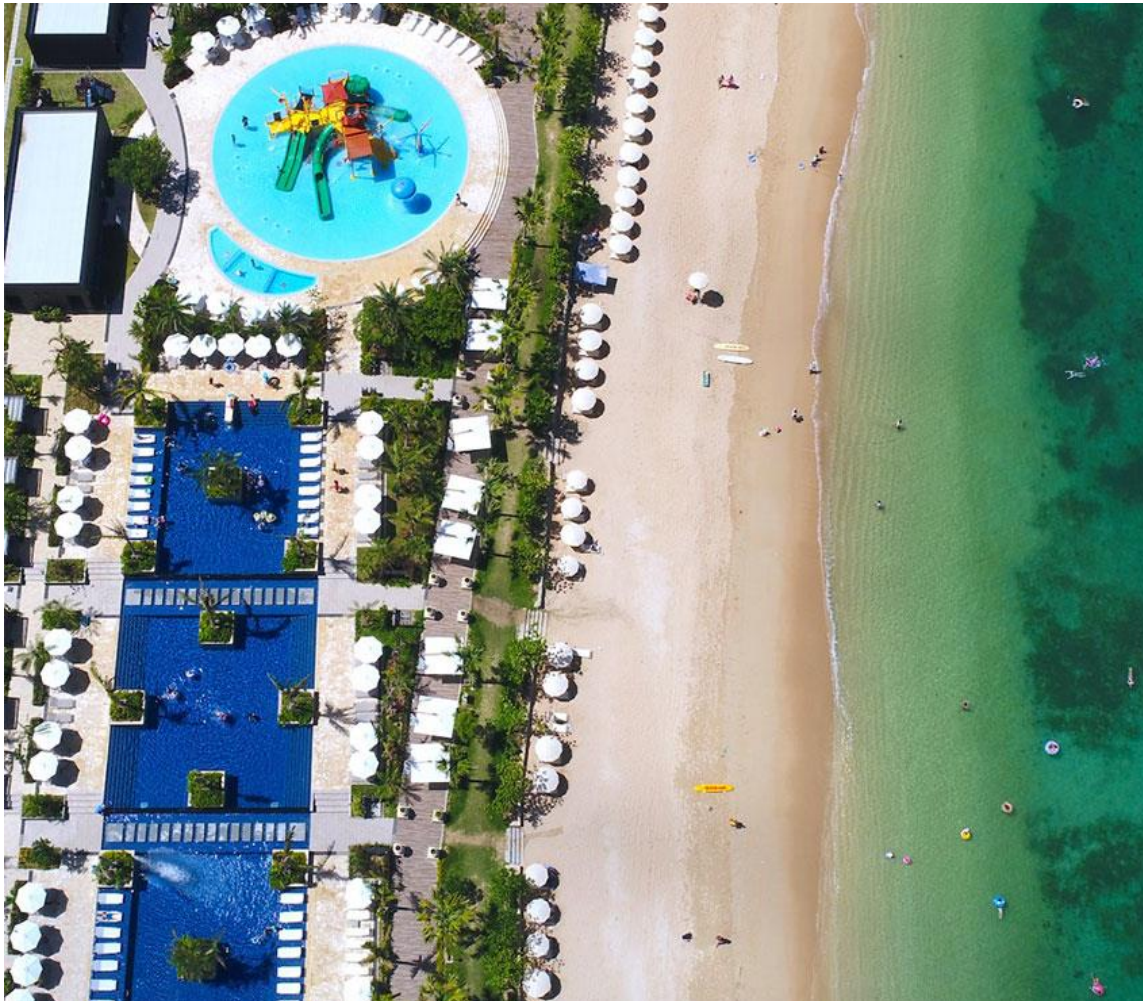
石垣島への空路での旅行者数²



(注1) 出所：アソビュー株式会社「コロナが落ち着いたら旅行に行きたい都道府県調査」(調査対象：アソビュー！会員4,353人、2022年2月時点)に基づき本資産運用会社が作成。アソビュー株式会社の調査は、同社の会員(4,353人)向けのアンケート結果を集約したものであり、実際のコロナ禍後における都道府県の旅行者の比率や人数の順位が当該アンケート結果と一致することを保証又は約束するものではありません。
(注2) 出所：石垣市「入域観光推計」

多彩なアクティビティを思う存分楽しめるプールやビーチ

ビーチサイドプール



プールデッキ



キッズウォーターパーク (石垣島最大規模)



- 太陽と海と砂を身近に感じることができ、石垣島にちなんだ内装が施された17タイプのラグジュアリーな客室を提供
オーシャンビューまたはガーデンビューのタイプを選択可能でいずれもビーチから至近
- 398室のうち、260室は2015年以降に新築され、2019年にノースウイング（151室）、2020年にサウスウイング（65室）がそれぞれオープン

オーシャンビュースイート - 2室



オーシャンビューツイン - 20室



オーシャンビューツイン和洋室 - 13室



スーペリアツイン - 147室



- 新たに建設されたノースウイングは、メインロビーやメインダイニング“ISHIGAKI BOLD KITCHEN”¹のあるセントラルビレッジにつながる
- 島をモチーフに装飾された151室の部屋タイプは9種類。カップル、ファミリー共に利用可能
- 全ての部屋がオーシャンビュー、もしくはヤシの木やプールを臨む内庭が見渡せる部屋

デラックスオーシャンビュー - 4室



パティオスーペリアツイン - 2室



ファミリールーム<キッズタイプ> - 26室（コネクティングルーム）



ファミリールーム<ベビータイプ> - 2室



(注1) メインダイニングでは、朝食、昼食及び夕食を提供しています。

- 2022年に、ガーデンヴィラズの全138室のうち6室を改装。プライベートプール、BBQテラスや焚火台などを備えた、石垣島において他にはないラグジュアリーな空間を提供
- 改装済の6室のうち、未改装のヴィラ（132室）と同様の間取りと設備を持つ比較可能な2室の1㎡当たりRevPARは、2023年5月までの11か月累計で未改装のヴィラに比べて+40.8%
- 未改装のヴィラは、今後の改装により更なる内部成長が期待できる（現時点では具体的な改装予定なし）

フォレストスイートヴィラ



ガーデンスイートヴィラ



7つの屋内外レストラン・バー¹

ISHIGAKI BOLD KITCHEN



BEACHSIDE GRILL 夏至南風



THE STAR BAR



アクアガーデンカフェ



HANARÉ



(注1) フサキビーチリゾートホテル&ヴィラズには他に「琉球新天地」と「Lounge bar ADAN」があり、上記のレストランと合わせて7つのレストラン・バーで構成されています。

石垣島最大の屋内プール¹と新設のスパなどを備えるウェルネスセンター

屋内プール（石垣島最大）



屋内大浴場



マッサージルーム



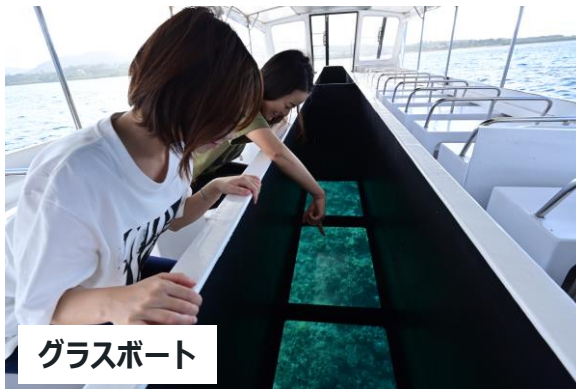
リラクゼーションラウンジ



(注1) 屋内プール：長さ25.3m×幅12.0m



フライボード



グラスボート



Uチューブ



シーカヤック



スタンドアップパドルボード



シュノーケリング



マリッジット



ベビー&キッズルーム



グランピング¹

(注1)「グランピング」とは、従来のキャンプと比較して、豪華な宿泊施設や設備を使用するキャンプをいいます。以下、同じです。

概要

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

ホテルタイプ	リゾートタイプ
所在地	長野県茅野市北山字南山栗平ヨリ三室大萱 迄4035番187他16筆
アクセス	JR茅野駅（中央本線）から車で約25分 シャトルバスあり（要予約）
竣工年	1966年 ¹
リノベーション時期	2020年1月-4月、2022年1月-5月
客室数	160室
延床面積（m ² ）	20,577.41
敷地面積（m ² ）	123,283.04（借地部分を含む）

地図



レストラン&バー	3店舗（レストラン：2店舗、バー：1店舗）
温泉施設	3施設
ミーティングスペース（m ² ）	718
ショップ	ギフトショップ
スパ	スパ施設（施術ベッド2台） マッサージ施設（施術ベッド5台）
駐車場	約200台
施設・アクティビティ	サウナ、ラウンジエリア、リラククスエリア、 キッズプレイエリア、カラオケルーム、ゲームセンター、 卓球場



ホテルKPI（鑑定評価ベース）²

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

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

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

溪流を見下ろす露天風呂をはじめ、屋内外の複数の温泉施設で疲れを癒すことが可能



日和の湯



榎の湯



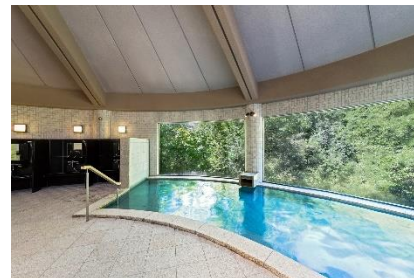
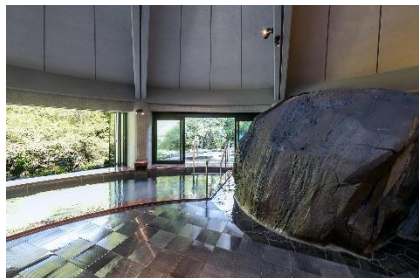
巖の湯



湧泉



「溪流露天風呂」では、滝ノ湯川を眼下に臨み、溪流のせせらぎや蓼科の自然を間近に感じつつ、臨場感あふれる入浴を楽しむことが可能



リバーフロントテラス



スカイコンフォートフロア



モダン和室



キッズデラックスルーム



蓼科高原ビュッフェ「エルバージュ」



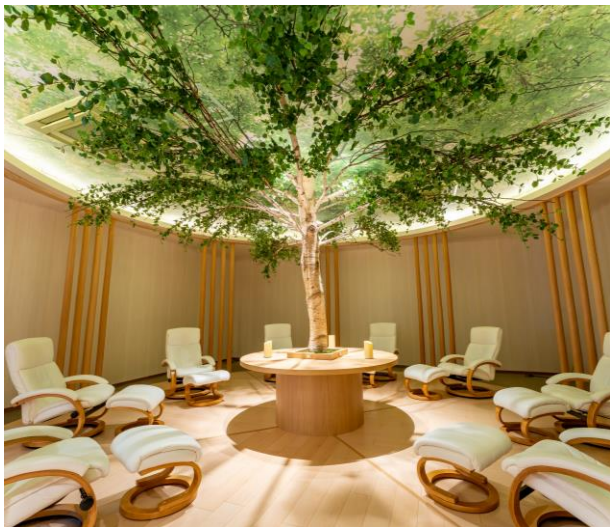
和食レストラン「御堂小路」



カスケードラウンジ



リラクゼーション施設



エステサロン



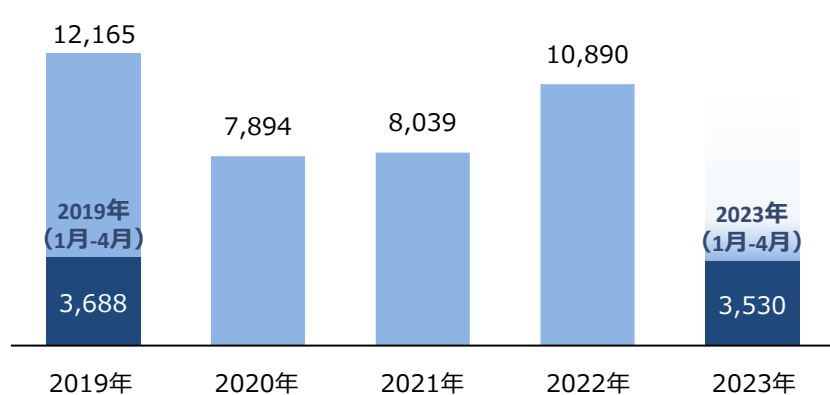
蓼科キッズパーク



- 長野県は多くの国から観光客が訪れ、安定した国内需要に加え、インバウンド需要が更に増加する可能性
- 蓼科は四季折々の魅力のあるリゾート地であり、インバウンド需要の回復と共に多くの観光客の来訪が期待される

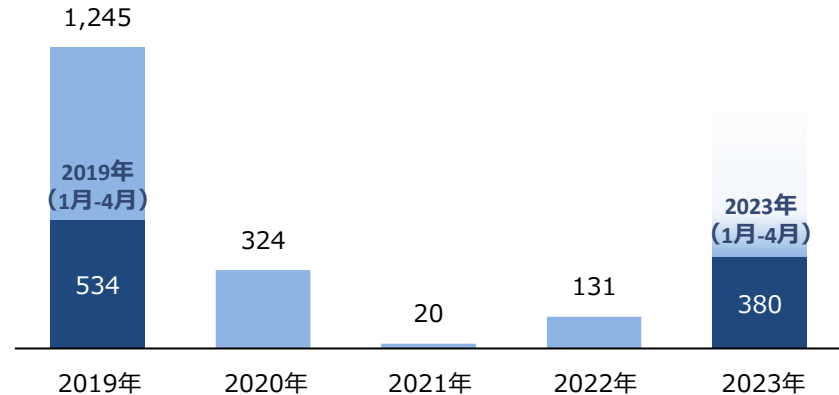
長野県の日本人宿泊者数推移¹

(千人)



長野県の外国人宿泊者数推移¹

(千人)



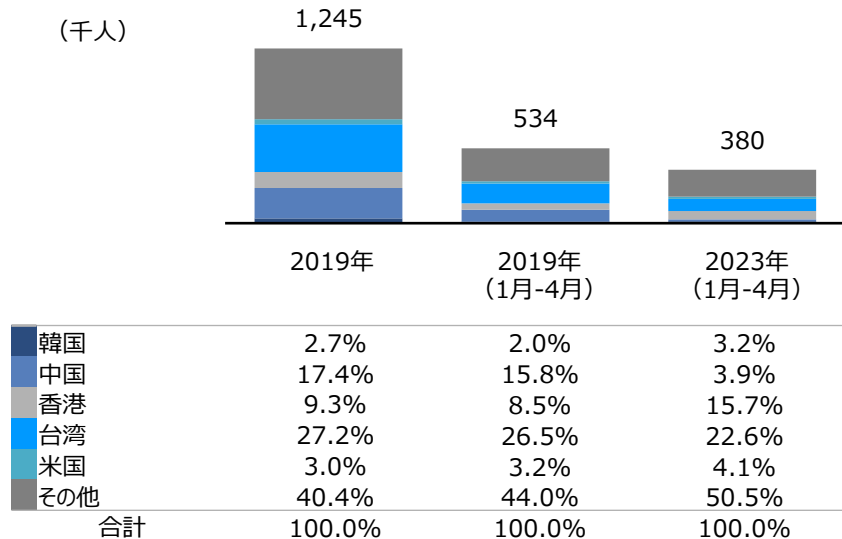
季節ごとの蓼科の魅力²



(注1) 出所：国土交通省の公表資料に基づき本資産運用会社が作成
(注2) 出所：蓼科観光協会

長野県の国籍別外国人宿泊者数比率¹

(千人)



概要

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

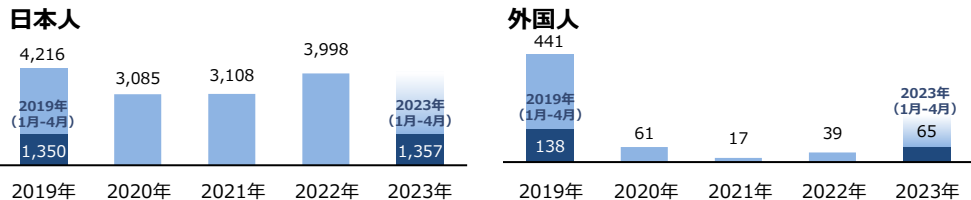
ホテルタイプ	宿泊特化型
所在地	岡山県岡山市北区本町9番16号
アクセス	JR岡山駅（山陽新幹線他）から徒歩約7分 岡山ICから車で約15分 岡山空港から車で約30分
竣工年	1986年
リノベーション時期	2021年8月-10月
客室数	145室
延床面積（m ² ）	3,023.27
敷地面積（m ² ）	768.63



地図



岡山県の宿泊者数推移¹ (千人)



ホテルKPI (鑑定評価ベース)²

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

(注1) 出所：国土交通省の公表資料に基づき本資産運用会社が作成

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

概要

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

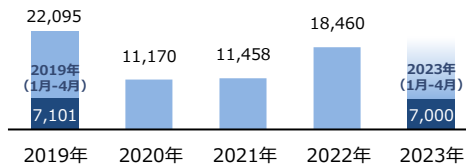
ホテルタイプ	宿泊特化型
所在地	千葉県千葉市中央区南町二丁目7番13号
アクセス	JR蘇我駅（京葉線・内房線・外房線）から徒歩約2分 JR東京駅（京葉線）から約50分
竣工年	1994年
リノベーション時期	2021年11月-2022年2月
客室数	112室
延床面積（m ² ）	3,398.18
敷地面積（m ² ）	853

地図

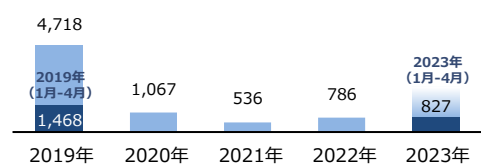


千葉県の宿泊者数推移¹（千人）

日本人



外国人



ホテルKPI（鑑定評価ベース）²

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

(注1) 出所：国土交通省の公表資料に基づき本資産運用会社が作成

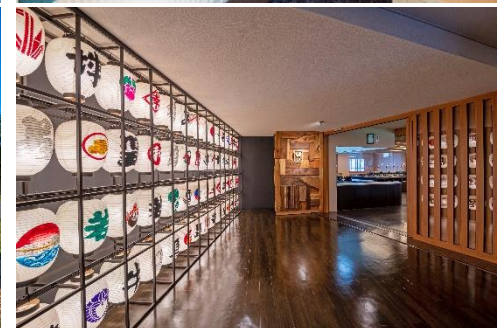
(注2) 「ホテルKPI（鑑定評価ベース）」は、各物件の2023年6月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載の指標を記載しています。「ホテルKPI（鑑定評価書ベース）」は一定の前提条件の下に各鑑定評価機関が査定した平年度における想定指標であり、将来においてその達成が保証されるものではなく、実際は大きく変動する可能性があります。

概要

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

ホテルタイプ	リゾートタイプ
所在地	秋田県仙北市田沢湖生保内字下高野82番117 他41筆
アクセス	JR田沢湖駅（秋田新幹線・田沢湖線）から 車で約9分 JR田沢湖駅から路線バスで約15分 盛岡ICから車で約60分
竣工年	1981年、1988年
リノベーション時期	2018年10月-2019年11月
客室数	80室
延床面積 (m ²)	7,289.75
敷地面積 (m ²)	224,818.44（借地部分を含む）

地図



ホテルKPI（鑑定評価ベース）¹

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

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

国内ホテル市場の動向

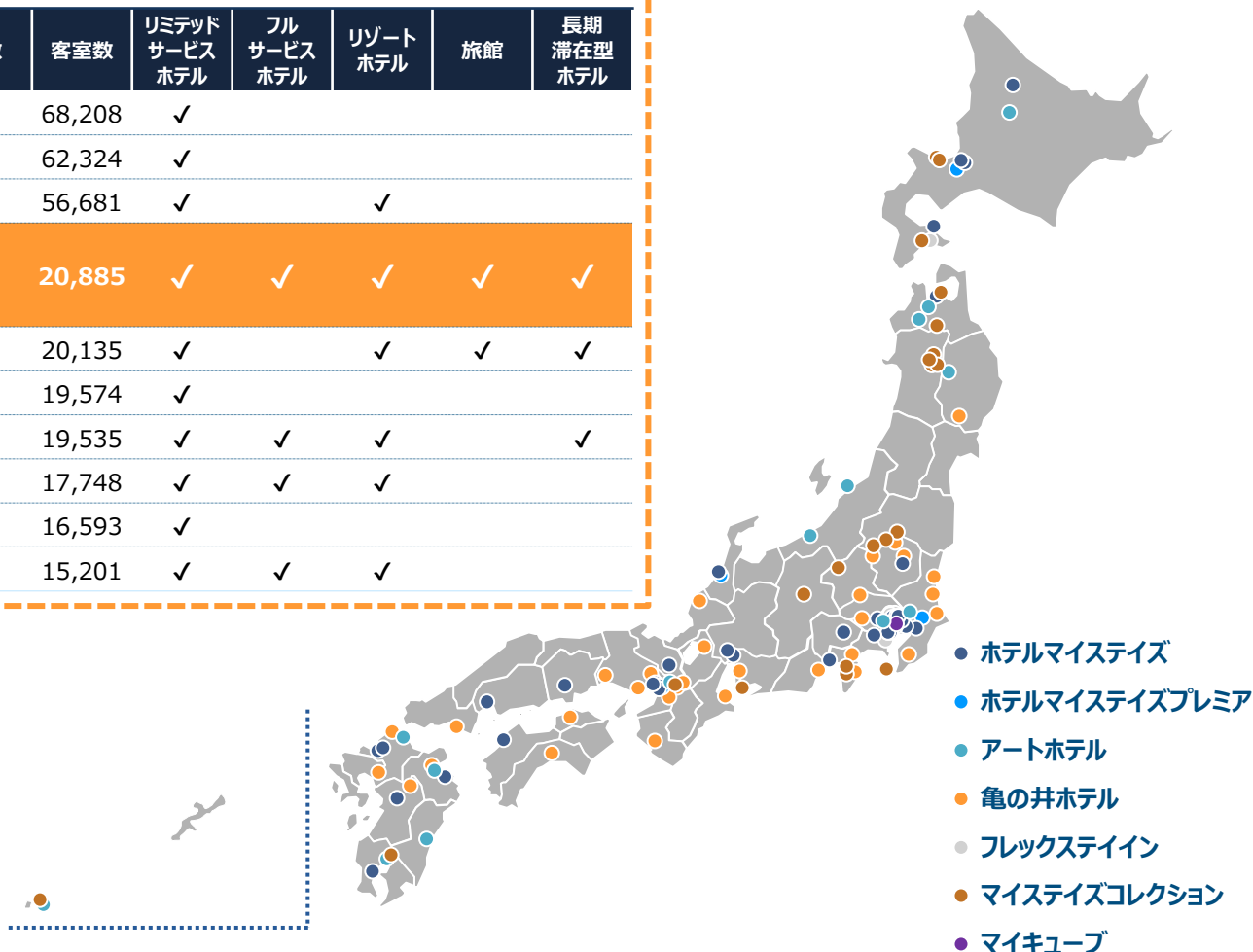


フサキビーチリゾートホテル&ヴィラズ

- マイステイズ・ホテル・マネジメントは、日本全国に展開しているホテルチェーンのオペレーターであり、運営客室数では国内第4位
- 7つのホテルブランドで構成される多様な事業ポートフォリオ

日本におけるホテルグループ上位10社（運営客室数）¹

No.	ホテルグループ	物件数	客室数	リミテッドサービスホテル	フルサービスホテル	リゾートホテル	旅館	長期滞在型ホテル
1	東横イン	321	68,208	✓				
2	アパグループ	269	62,324	✓				
3	ルートインジャパン	328	56,681	✓		✓		
4	マイステイズ・ホテル・マネジメント	144	20,885	✓	✓	✓	✓	✓
5	共立メンテナンス	129	20,135	✓		✓	✓	✓
6	スーパーホテル	172	19,574	✓				
7	プリンスホテル	56	19,535	✓	✓	✓		✓
8	マリオット・インターナショナル	80	17,748	✓	✓	✓		
9	大和ハウスリアルティマネジメント	79	16,593	✓				
10	オークラニコホテルマネジメント	53	15,201	✓	✓	✓		



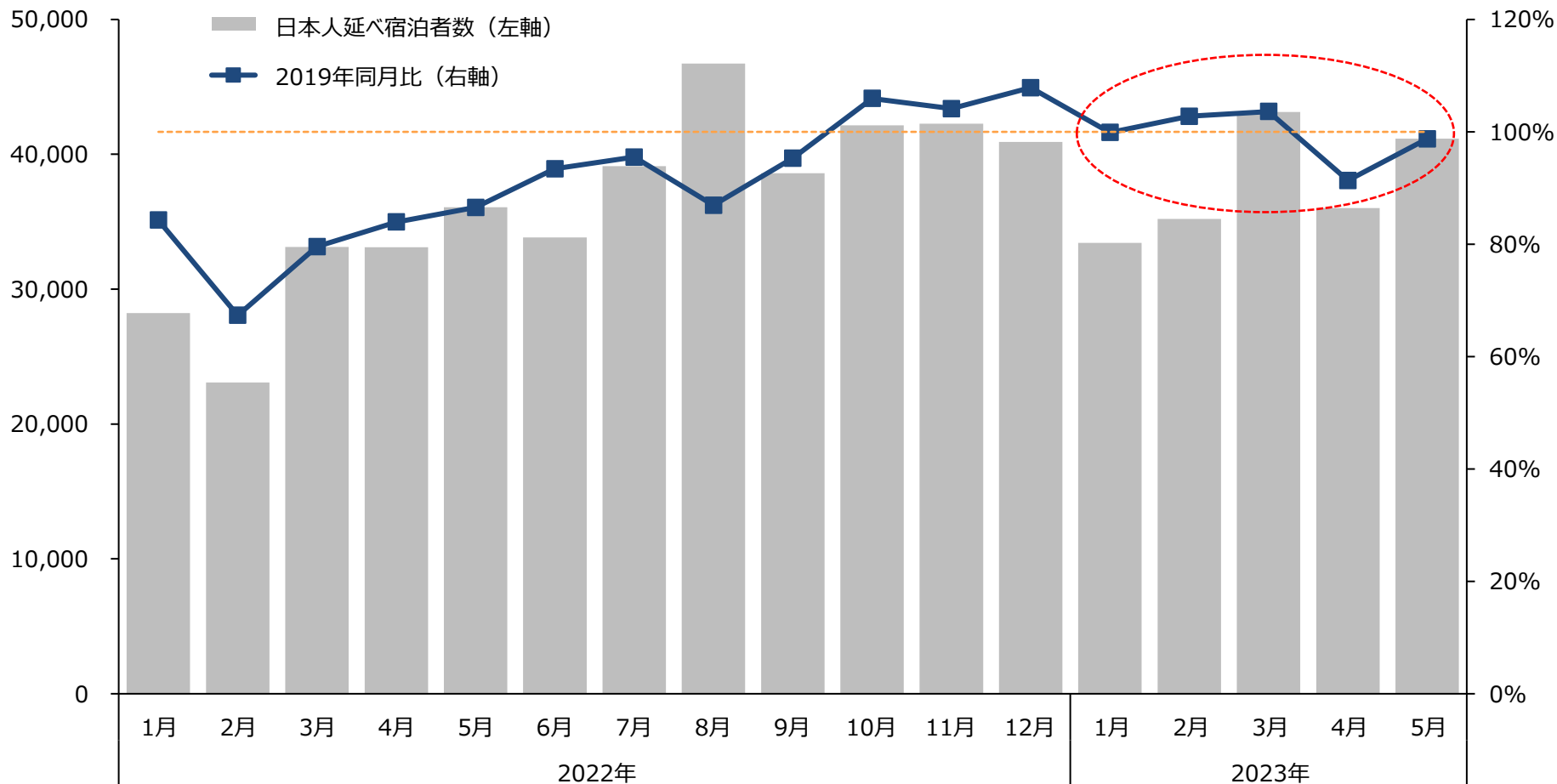
- ホテルマイステイズ
- ホテルマイステイズプレミア
- アートホテル
- 亀の井ホテル
- フレックスステイイン
- マイステイズコレクション
- マイキューブ

(注1) 出所：インターナショナル・ホテル・マネジメント（2023年1月5日時点）及びMHM（2023年3月1日時点）の公表資料に基づき本資産運用会社が作成

- 日本人延べ宿泊者数は2023年1月-5月にかけて2019年と同水準に回復¹
- JTBは、2023年の日本人延べ宿泊者数は2022年対比8.6%増加すると予想²

日本人延べ宿泊者数推移及び2019年同月比推移¹

(千人)

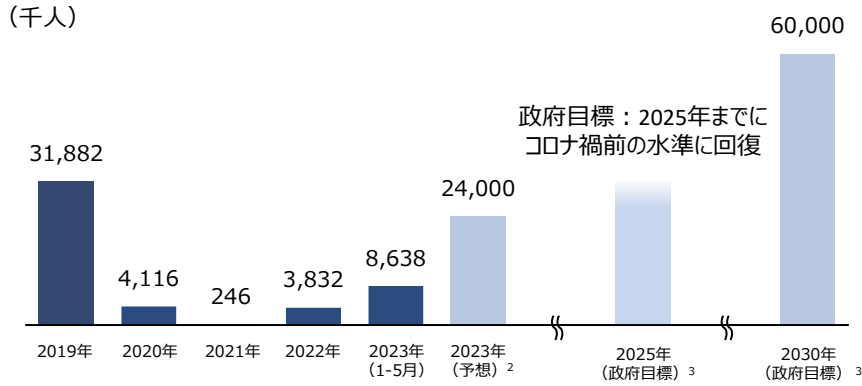


(注1) 出所：国土交通省の公表資料に基づき本資産運用会社が作成。2023年5月は1次速報値、2022年1月-2023年4月は2次速報値であり、今後変動する可能性があります。

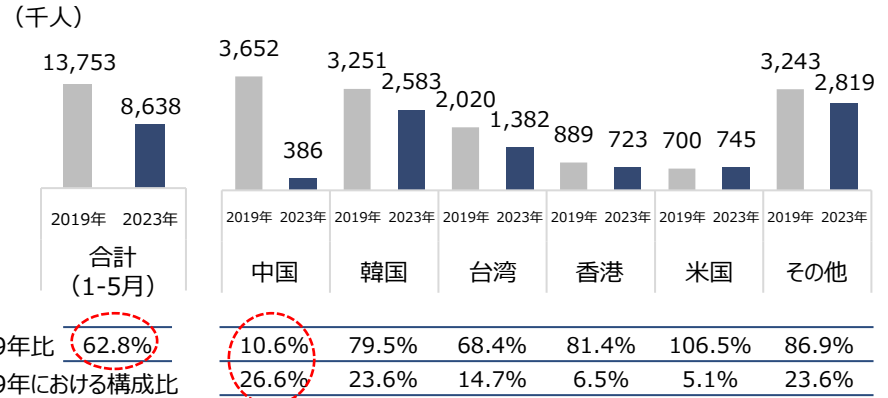
(注2) 出所：株式会社JTB「2023年（1月～12月）の旅行動向見通し」。なお、2023年（1月～12月）の旅行動向見通しは、株式会社JTBによる2023年1月時点の予想であり、達成が保証されるものではなく、実際は大きく変動する可能性があります。

- 訪日外国人旅行者数は、日本の外国人観光客受け入れ再開と共に急激に回復。インバウンド需要の回復は日本のホテル市場の回復を後押しすることが期待され、本投資法人のポートフォリオのRevPARの更なる成長をサポートするものと思料
- 2019年1月-5月の訪日外国人旅行者数の中で最大の26.6%を占めた中国人観光客が2023年1月-5月において2019年同期間比10.6%の水準にある現状においても、2023年1月-5月の訪日外国人旅行者数は2019年同期間比62.8%の水準まで回復
- 日本は次の海外旅行先として、アジア居住者及び欧米豪居住者から一番の人気を誇る

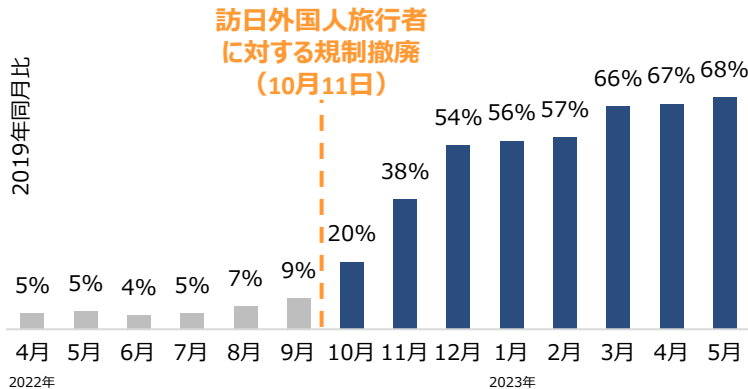
訪日外国人旅行者数推移¹



2023年1月-5月及び2019年1月-5月における 国籍別訪日外国人旅行者数^{4,5}

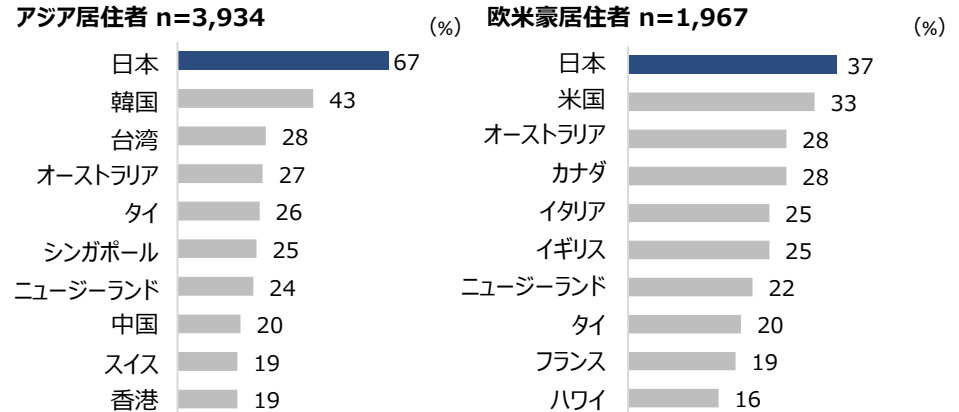


訪日外国人旅行者の急激な回復 (2022年10月以降)¹



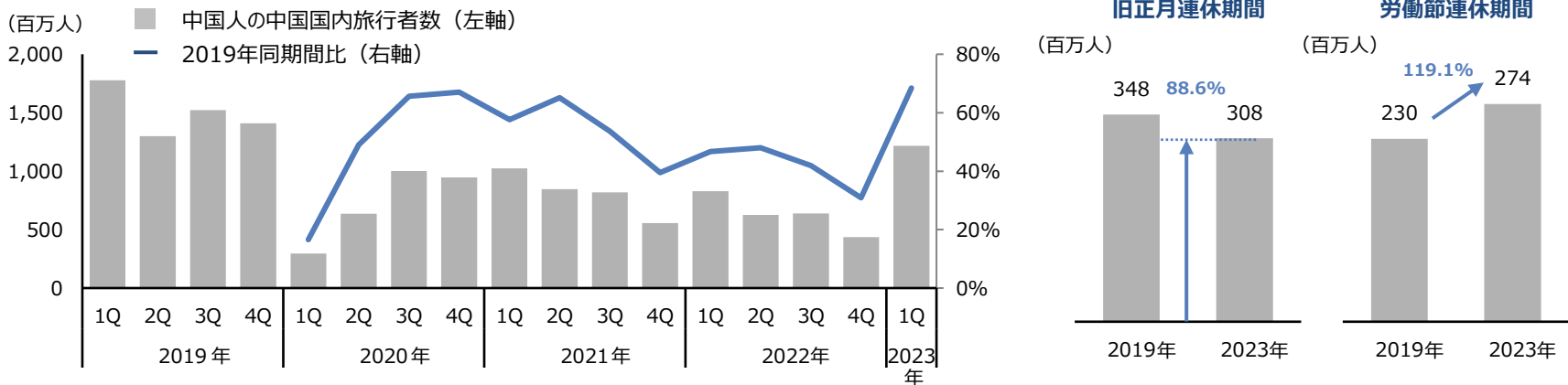
(注1) 出所：独立行政法人国際観光振興機構（日本政府観光局）の公表資料に基づき本資産運用会社が作成
 (注2) 出所：大和総研「日本経済見通し：2023年5月」；2023年予想は、株式会社大和総研による2023年5月時点の予想であり、達成が保証されるものではなく、実際は大きく変動する可能性があります。
 (注3) 出所：国土交通省「2025年政府目標値及び2030年政府目標値は、2023年3月31日に閣議決定された「観光立国推進基本計画」に記載の日本政府の目標値であり、達成が保証されるものではなく、実際は大きく変動する可能性があります。
 (注4) 出所：独立行政法人国際観光振興機構（日本政府観光局）の公表資料に基づき本資産運用会社が作成
 (注5) 2019年及び2023年の数値は1月-5月の実績値を記載しています。
 (注6) 出所：株式会社日本政策投資銀行・公益財団法人日本交通公社「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、2022年度版）」に基づき本資産運用会社が作成

次に海外旅行で行きたい国・地域は日本がトップ⁶



- 2023年1月-3月（1Q）の中国人の中国国内旅行者数は、2019年同期間比約70%となり、2019年の水準に向け回復傾向
- 特に、2023年5月の労働節連休は2019年の水準を上回っており、中国政府による訪日ビザの発行制限や訪日団体旅行ツアー規制が解除されれば、訪日中国人観光客数は飛躍的に増加の見込み

中国人の中国国内旅行者数¹



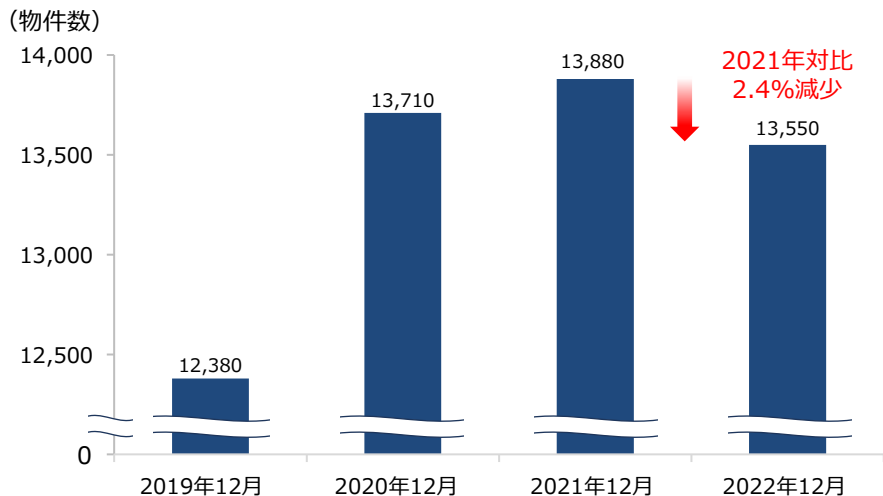
日本への入国要件の変遷

2023年	中国における長期休暇	日本への入国要件 ²
1月	・旧正月（21日-27日）	出国72時間以内のCOVID-19検査、到着時のPCR検査が陰性であること（1月12日-2月28日） COVID-19検査及びランダムサンプリングテストで陰性（3月1日-4月4日） COVID-19検査の陰性、または3回接種済のワクチン証明書、ランダムサンプリングテスト（4月5日-4月28日） ● 訪日中国人観光客に対する日本政府の規制・制限の解除（4月29日）
2月		
3月		
4月		
5月	・労働節（1日-3日）	
6月	・龍船節（22日-24日）	
...		
10月	・国慶節（9月29日-10月6日）	
...		

(注1) 出所：中華人民共和國文化観光部、中国旅游研究院の公表資料に基づき本資産運用会社が作成
(注2) 出所：外務省の公表資料に基づき本資産運用会社が作成

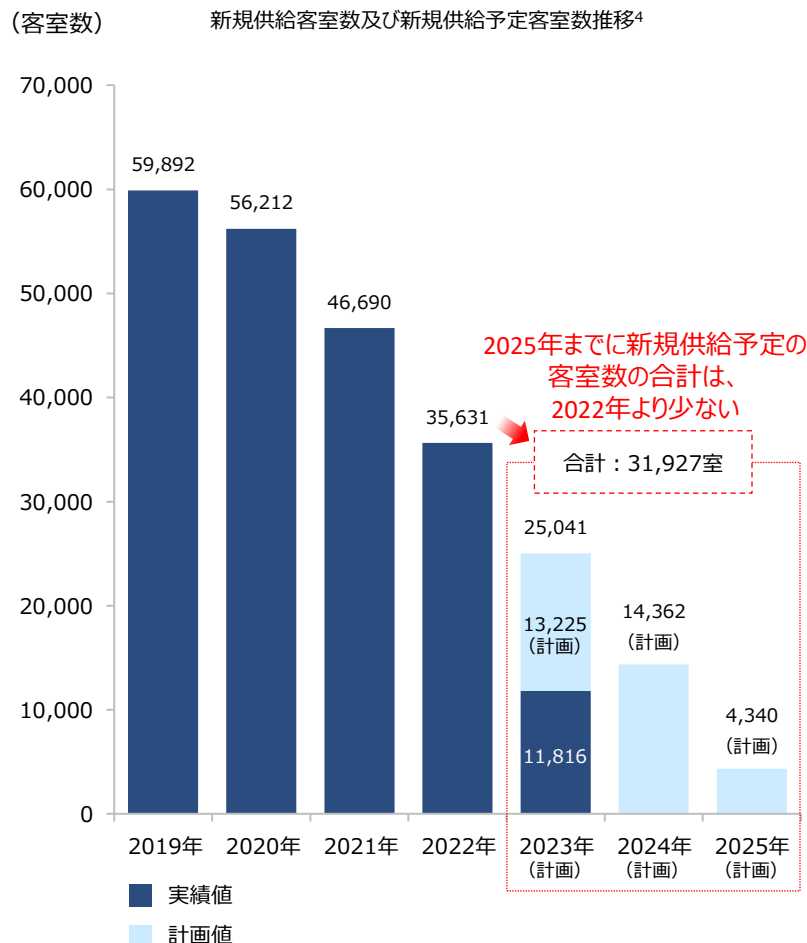
- 2022年の日本におけるホテル数は、2021年対比2.4%減少。特にリゾートホテルは8.1%減少
- 2023年から2025年の新規供給（予定）客室合計数は2022年の新規供給客室数を下回る見込みであり、当面の新規供給のペースは鈍化傾向

日本におけるホテル数の推移¹



タイプ	2019年12月		2020年12月		2021年12月		2022年12月	
	物件数	前年比	物件数	前年比	物件数	前年比	物件数	前年比
リゾート	2,680	+18.1%	3,320	+23.9%	3,320	+0.0%	3,050	-8.1%
ビジネス	8,270	+4.8%	8,830	+6.8%	8,810	-0.2%	8,690	-1.4%
シティ	1,430	+19.2%	1,560	+9.1%	1,750	+12.2%	1,810	+3.4%

新規供給客室数^{2, 3}



(注1) 出所：国土交通省の公表資料に基づき本資産運用会社が作成

(注2) 出所：HOTERESの公表資料に基づき本資産運用会社が作成

(注3) 2023年6月2日時点において入手可能な情報に基づきます。当該情報は、客室数が40室以上の新築ホテル、40室未満の一部のオーベルジュ、ペト同伴型の新築ホテル及び個室タイプを有する簡易宿泊業などホテルと競合になり得る一部ホテルを集計対象としています。

(注4) 2019年から2023年6月1日までの数値は実績値、2023年6月2日以降と2024年から2025年までの数値はHOTERES調査による計画値を記載しています。新規供給（予定）客室数の算定において、計画客室数が未定・不明になっている一部ホテルについては、平均値である1棟200室とみなして分析されています。本分析は、向こう数年における供給の増減のトレンドを把握するものであり、実際は大きく変動する可能性があります。

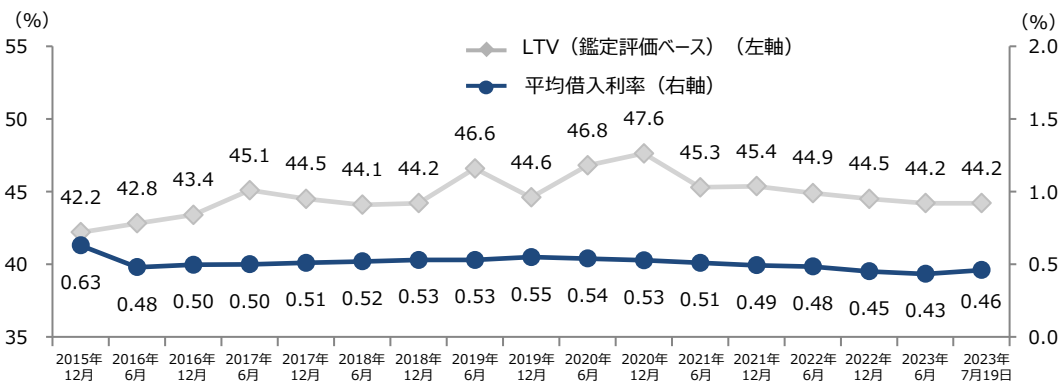
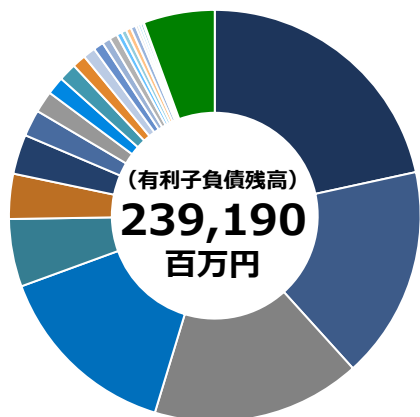
財務状況



蓼科グランドホテル滝の湯

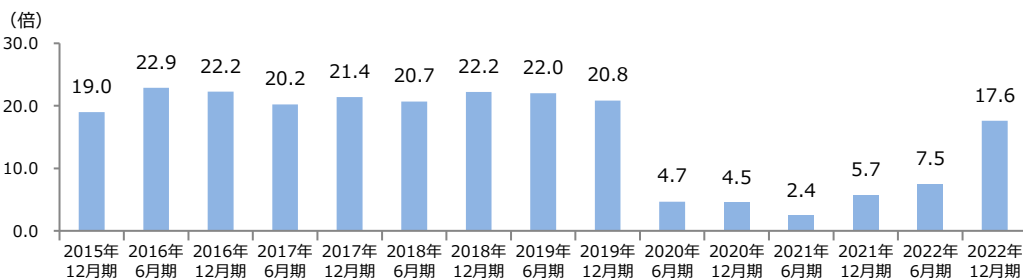
- 2023年5月に投資法人債を合計62億円発行（期間3年・5年）
- 2023年7月に総額593億円の借入れを実行（期間5年：38.1%、期間3年：48.5%、期間1年：13.4%）
- 取得予定資産の取得に際して、金融機関より総額298億円の借入れを予定（期間5年：58.9%、期間3年：30.8%、期間1年：10.3%）

■ レンダーフォーメーション（2023年7月19日時点） ■ LTV（鑑定評価ベース）¹及び平均借入利率²



みずほ銀行	21.6%	西日本シティ銀行	0.8%
三菱UFJ銀行	16.7%	イオン銀行	0.6%
三井住友銀行	16.4%	福岡銀行	0.6%
三井住友信託銀行	14.7%	きらぼし銀行	0.4%
SBI新生銀行	5.3%	もみじ銀行	0.4%
日本政策投資銀行	3.5%	山口銀行	0.4%
シティバンク	3.1%	中京銀行	0.4%
りそな銀行	2.1%	香川銀行	0.2%
東京スター銀行	1.7%	栃木銀行	0.2%
三十三銀行	1.4%	紀陽銀行	0.2%
あおぞら銀行	1.4%	大垣共立銀行	0.1%
野村信託銀行	1.1%	投資法人債	5.6%
静岡銀行	1.0%		

■ DSCR³



(注1) 各期末（2023年6月末日時点を除きます。）のLTV（鑑定評価ベース）は、期末有利子負債残高（消費税還付対応借入金を除きます。）÷期末鑑定評価額合計より算出しています。なお、シエラトン・グランデ・トーキーボー・ホテル（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本投資法人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、資産保有SPCに対する匿名組合出資持分（持分割合100.0%）を保有していた2018年12月末日においては、鑑定評価額が存在しないため、本投資法人による当該持分の取得に係る取得価格（2018年12月19日付資金の一部払戻し後の金額）を、直接保有となる2019年6月末以降は各期末鑑定評価額を、それぞれ、2018年7月26日に締結した為替予約契約（2018年9月26日付で実行済み）に基づ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円付で邦貨換算した金額により算出しています。2023年6月末日時点のLTV（鑑定評価ベース）及び2023年7月19日時点のLTV（鑑定評価ベース）については、各日時点における有利子負債残高（消費税還付対応借入金を除きます。）を2022年12月期末における期末鑑定評価額合計で除して算出しています。

(注2) 平均借入利率は、各個別の借入れに係る期末時点又は2023年7月19日時点の借入残高に各時点の適用利率（2023年7月19日を借入実行日とする借入れの一部については2023年6月28日現在の基準金利を前提とした想定値を用いて算出しています。）を乗じたものの合計を各時点の合計借入残高で除して算出しています。

(注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。

Appendix

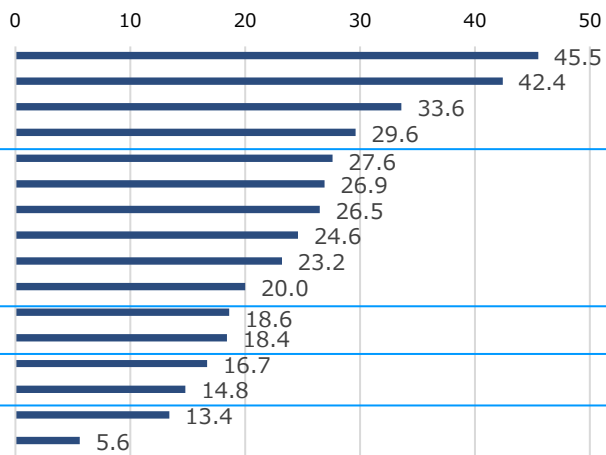


「フサキビーチリゾートホテル＆ヴィラズ」及び「蓼科グランドホテル滝の湯」は「ウェルカムベビーのお宿」に認定されている子育てファミリーも安心して利用できるリゾートホテル。幅広いゲストのニーズに応える本投資法人のポートフォリオの更なる強化を推進

子育てファミリー層の旅行ニーズは高い

子育てファミリーは子どもへの配慮を重視した宿泊施設を選ぶ傾向

宿泊施設選びで重視したポイント¹ (%)



フサキビーチリゾートホテル＆ヴィラズ



ベビー & キッズルーム「AYAPANI」では、デイケアサービスやキッズプログラムを提供

子育てファミリーに優しい客室



蓼科グランドホテル滝の湯



貸し切り温泉

「ウェルカムベビーのお宿」認定

ミキハウスは100項目の認定基準に照らし合わせて、赤ちゃん連れが安心して利用できる施設であるかを評価し、「ウェルカムベビーのお宿」認定を付与



ホテルマイステイズ

プレミア札幌パーク (2018年取得物件)



ホテルエピナール那須

(2016年取得物件)

蓼科キッズパーク



(注1) 出所：楽天トラベル (調査対象：楽天ママ割メンバー1,001名、2022年3月時点)

取得予定のマイステイズホテル3物件は、いずれも主要駅に近く、日本有数の祭りやイベント会場にも好アクセス

岡山県 (ホテルマイステイズ岡山)

おかやま桃太郎まつり

560,000人 (2019年) / 徒歩圏内

郷土の寓話をダンスと音楽で祝う岡山最大の夏祭り



西大寺会陽 (はだか祭り)

20,000人 (2023年) / 車で約20分

国の重要無形民俗文化財に指定され、日本の有名な奇祭の1つとして知られる



青森県 (ホテルマイステイズ青森駅前)

弘前さくらまつり¹

2,890,000人 (2019年) / 車で約1時間

弘前公園は50種類以上の桜が2,600本も植えられており、日本屈指の桜の名所として知られる



青森ねぶた祭り

2,850,000人 (2019年) / 徒歩圏内

歌舞伎や神話をモチーフにした20台以上のダイナミックなねぶたが青森市を練り歩く



千葉県 (ホテルマイステイズ蘇我)

ZOZOマリンスタジアム

収容人数：30,000人/車で約20分

千葉ロッテマリーンズのホームグラウンドとして、年間70試合以上の試合が開催されるだけでなく、コンサートなどのイベントも開催



幕張メッセ

収容人数9,000人の幕張イベントホール、国際展示場 (11ホール) 及び国際会議場 / 車で約20分

日本最大級のコンベンションセンターとして、多様な展示会やイベントを毎年数多く開催



(注1) 提供：弘前公園総合情報サイト

ESGへの取組みを強化し、ESGに配慮した物件の運用を推進

環境認証

2022年 GRESB¹ リアルエステイト評価



GRESB
☆☆☆☆ 2022

GRESB レーティング
「2スター」



GRESB開示評価最上位
「A」



CASBEE² 建築評価認証：ホテル2物件
CASBEE 不動産評価認証：住居2物件



BELS³評価
5つ星：ホテル4物件/4つ星：ホテル3物件
3つ星：ホテル3物件/2つ星：ホテル5物件



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金沢



主要な取組み

ホテルエピナール那須

- 地産地消の推進により、地域農業を活性化



- ホテルに隣接する土地に、自然の中で動物と触れ合うことができるアクティビティ等を体験可能な「フォレストエリア」を整備（2023年）



ホテルマイステイズ神田等

- 地域のお祭り、地域の防災活動、公衆衛生活動への支援・協力



取得予定資産

フサキビーチリゾートホテル&ヴィラズ

- 石垣島の美しい海を守るため、100%植物由来の歯ブラシやヘアブラシといった環境に配慮したエコアメニティを導入
- ペットボトルの水を提供する代わりにウォーターサーバーを設置しゴミを削減



取得予定資産

蓼科グランドホテル滝の湯

- 長野県産の果実を使ったスイーツやワイン、日本酒、オリジナルクラフトビールなどを提供。地域の生産活動や経済に貢献し、雇用創出を促進



- (全体)
- (注1) 「本募集」とは、2023年7月19日開催の本投資法人役員会において決議された、公募による新投資口発行のうち国内における募集（以下「国内一般募集」といいます。）、米国、欧州及びアジアを中心とする海外市場（但し、米国においては1933年米国証券法に基づくルール144Aに従った適格機関投資家への販売のみとします。）における募集並びに国内一般募集に伴って行われるオーバーアロットメントによる売出しに関連して必ず証券株式会社に借入投資口の返還に必要な本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）を取得させるために行われる本投資口の第三者割当による新投資口発行を総称しています。
- (注2) 「取得予定資産」とは、本投資法人が2023年8月1日に取得を予定している国内ホテル6物件に係る不動産信託受益権をいいます。以下同じです。
- (注3) 「本借入れ」とは、取得予定資産の取得資金及びこれに関連する諸費用の一部に充当するため、2023年8月1日に実行予定の借入れをいいます。
- (3ページ)
- (注3) 2023年7月12日現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出し、本募集による新投資口の発行及び本第三者割当による新投資口の発行が全てなされることを前提としています。
- (注4) 2023年12月期平準化DPU（本取組み後）は、本募集による新投資口の発行口数609,792口及び本第三者割当による新投資口の発行口数上限30,489口の合計640,281口の発行が全てなされることを前提として算出しています。
- (注5) 2023年6月期今回予想DPUには、1口当たり当期純利益1,442円及び利益剰余金（内部留保）の取崩し（1口当たり2円）が含まれます。2023年12月期今回予想DPUには、1口当たり当期純利益1,422円及び1口当たり分配金の平準化を目的とする利益剰余金（内部留保）の取崩し（1口当たり19円）が含まれます。2023年12月期平準化DPU（本取組み前）には、1口当たり当期純利益1,344円及び利益剰余金（内部留保）の取崩し（1口当たり2円）が含まれます。2023年12月期平準化DPU（本取組み後）には、1口当たり当期純利益1,437円及び利益剰余金（内部留保）の取崩し（1口当たり4円）が含まれます。
- (注6) 2023年12月期平準化DPU（本取組み前）は、本取組みがいずれも行われず、本取組みの実施に伴う一時収益/一時費用等が発生しなかったものと仮定し算出しています。
- (注7) 2023年12月期平準化DPU（本取組み後）は、2023年12月期今回予想DPUに以下の調整を加えて算出しています。
- ①取得済資産及び取得予定資産に係る収益寄与並びに固定資産税及び都市計画税等についての費用計上がいずれも2023年12月期の期初より開始されたと仮定した調整
 - ②本募集による新投資口の発行口数609,792口及び本第三者割当による新投資口の発行口数上限30,489口の合計640,281口の発行が、2023年12月期の期初前においてなされたものと仮定した調整
 - ③本借入れが2023年12月期の期初前になされたものと仮定した調整
 - ④本取組みの実施に伴う一時収益/一時費用等の除外
- (注8) 2022年実績DPUは、新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響を大きく受けた2022年6月期の数値が含まれており、2022年実績DPUと2023年今回予想/平準化DPUとは大きな差異があります。2023年今回予想/平準化DPUは、国内におけるホテル需要については、政府等による旅行支援施策の終了による反動等が一部見込まれるものの、2023年12月期以後概ねコロナ禍前である2019年の水準に回復すること、インバウンド需要に関しては、中国人観光客数の回復は2024年にずれ込むことを想定しているものの、その他は2023年夏・秋以降2019年の水準に回復することを前提に算出しています。2023年今回予想/平準化DPUは、コロナ禍からの回復状況など様々な要因の影響を受ける2023年12月期のホテル需要の状況によっては、実績値と大きく乖離する可能性があります。詳細については別紙をご参照ください。
- (注9) 2023年6月期今回予想DPU及び2023年12月期今回予想DPUは2023年7月19日時点で一定の前提条件の下に算出した将来の予想数値であり、実際の数値は各期の決算発表時に変更される可能性があります。なお、2023年6月期の決算発表は2023年8月24日を予定しています。

- (注10) 2023年6月末日時点のLTVについては、以下の算式により算出しています。
2023年6月末日時点のLTV=2023年6月末日時点の有利子負債残高（消費税還付対応借入金を除きます。）÷2023年6月末日時点のポートフォリオ全体に対する2022年12月末日時点の鑑定評価額合計
なお、シエラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル（優先出資証券）については、鑑定評価額が存在しないため、当該優先出資証券に係る本投資法人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、鑑定評価額を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11) 本取組み後のLTVについては、以下の算式により算出しています。
本取組み後のLTV=（2023年6月末日時点の有利子負債残高+本借入れに係る借入金総額（消費税還付対応借入金3,086百万円を除きます。））÷（取得予定資産の鑑定評価額合計+取得済資産の2022年12月末日時点の鑑定評価額合計）
取得済資産の鑑定評価額合計には、シエラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル（優先出資証券）に係る本投資法人の取得価格が含まれています。また、海外不動産については、鑑定評価額を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。

(46ページ)

- (注1) GRESB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あり、責任投資原則（PRI）を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設されました。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。
- (注2) CASBEEは、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮等も含めた建物の品質を総合的に評価するシステムです。CASBEE建築評価認証のCASBEE建築（既存）は、竣工後1年以上経過した建築物を対象として、建築物の環境品質と環境負荷低減性に基づき評価されます。取得ポイントによってSランク、Aランク、B+ランク、B-ランク及びCランクの5段階で格付けされます。CASBEE不動産評価認証は、CASBEEにおける建物の環境評価の結果を不動産評価に活用することを目的として開発されたものであり、「1. エネルギー/温暖化ガス」、「2. 水」、「3. 資源利用/安全」、「4. 生物多様性/敷地」及び「5. 屋内環境」という5分類の評価項目で点数化され、Sランク、Aランク、B+ランク及びBランクの4段階で格付けされます。
- (注3) BELSは、「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」における省エネルギー性能の表示の努力義務に対応した、住宅・建築物を格付けする第三者認証制度で、国が定める建築物エネルギー消費性能基準に基づく一次エネルギー消費量から算出されるBEI（Building Energy Index）の値によって評価されます。省エネルギー性能は5段階評価（★～★★★★★）で表示され、★の数が多いほど省エネルギー性能が高いことを示し、★★以上が現在の省エネルギー基準を満たす水準となっています。