

本日公表のプレスリリースに関する補足説明資料

2024年7月18日



アートホテル大阪ベイタワー&空庭温泉

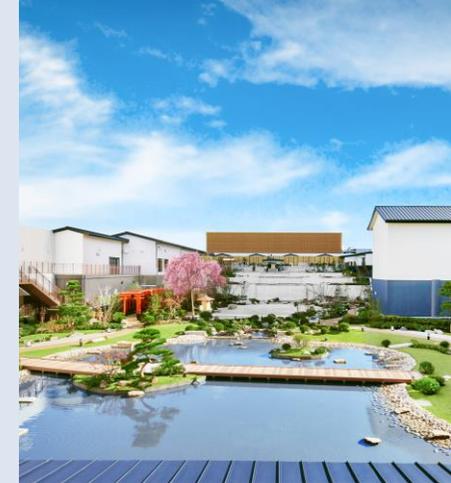


亀の井ホテル 伊豆高原



亀の井ホテル 彦根

アートホテル大阪ベイタワー&空庭温泉



アートホテル小倉 ニュータガワ



函館国際ホテル



アートホテル鹿児島



アートホテル青森



アートホテル宮崎 スカイトワー



亀の井ホテル 奈良

銘柄コード：8963

Invincible

Investment Corporation

本資料は、東京証券取引所上場規則に従い2024年7月18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「2024年6月期（第42期）及び2024年12月期（第43期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2025年6月期（第44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し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おりません。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。

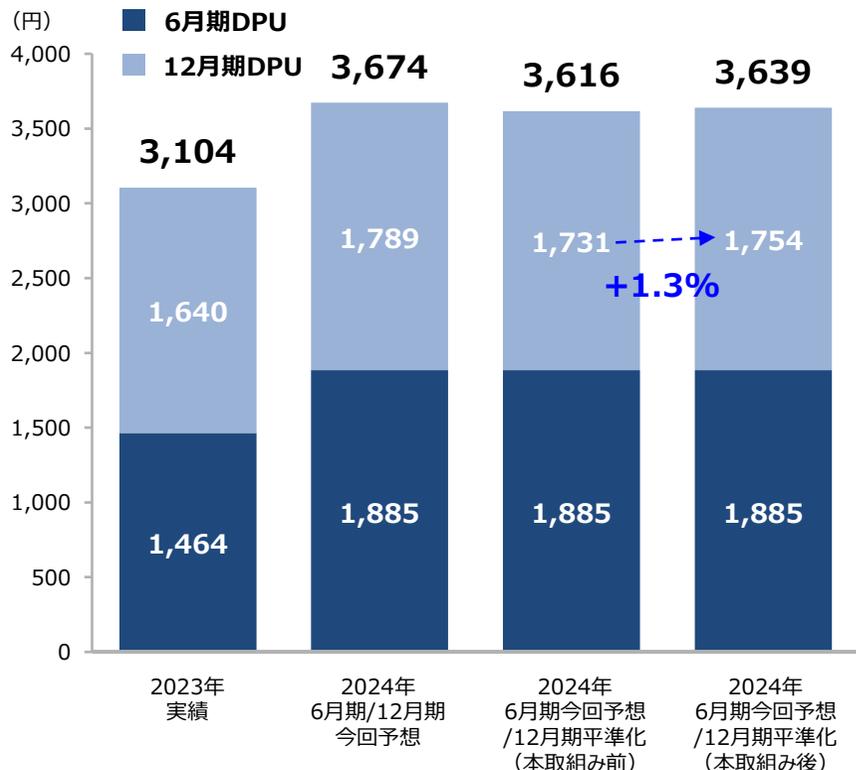
本資料は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うかまたは登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集または販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人または売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

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

オフリングハイライト



2023年実績DPU 2024年今回予想及び平準化DPU¹⁻⁷



実績、今回予想及び平準化DPU¹⁻⁷

	実績DPU	6月期/12月期今回予想(2024年7月18日時点)	6月期今回予想/12月期平準化(本取組み前)	6月期今回予想/12月期平準化(本取組み後)	6月期今回予想
(円)	2023年	2024年	2024年	2024年	2025年
6月期	1,464	1,885	1,885	1,885	1,887
12月期	1,640	1,789	1,731	1,754	-
年間DPU	3,104	3,674	3,616	3,639	-
2023年実績年間DPU対比	-	+18.4%	+16.5%	+17.2%	-
2024年6月期におけるシェアトン ⁸ の一時的要因除外後DPU ⁹	1,464	1,829	1,829	1,829	1,887

2024年6月期DPUの増減: 1,829 (前) → 1,887 (後) **+3.2%**

2024年12月期平準化DPU¹⁻⁷

(円)	本取組み前	本取組み後	差異
	1,731	1,754	+1.3%
LTV (鑑定評価ベース)			
2024年6月末日時点 ¹⁰	43.1%	43.3%	+0.2pt

(注1) 2024年7月11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2) 2024年12月期平準化DPU (DPUは1口当たり分配金を意味します。以下同じです。)(本取組み(取得予定資産12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。))後は、本募集による新投資口の発行口数895,000口及び本第三者割当による新投資口の発行口数上限44,750口の合計939,750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3) 2024年6月期今回予想DPUには、1口当たり当期純利益1,882円及び利益剰余金(内部留保)の取崩し(1口当たり3円)が含まれます。2024年12月期今回予想DPUには、1口当たり当期純利益1,786円及び利益剰余金(内部留保)の取崩し(1口当たり3円)が含まれます。2024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1,728円及び利益剰余金(内部留保)の取崩し(1口当たり3円)が含まれます。2024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1,751円及び利益剰余金(内部留保)の取崩し(1口当たり3円)が含まれます。

(注4) 2024年12月期平準化DPU(本取組み後)は、2024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増減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2024年12月期の期初より開始されたと仮定した調整

②本借入れが2024年12月期の期初より実施されていると仮定した調整

③本募集による新投資口の発行口数895,000口及び本第三者割当による新投資口の発行口数上限44,750口の合計939,750口の発行が、2024年12月期の期初において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5) 2024年12月期平準化DPU(本取組み前)は、本取組みが行われず、上記(注4)に記載の取引がいずれも行われず、これに伴う収益や費用等の計上がなされないことを前提に算出しています。

(注6) 2024年6月期今回予想DPU、2024年12月期今回予想DPU及び2025年6月期今回予想DPUは2024年7月18日時点での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、2024年6月期の決算発表は2024年8月26日を予定しています。

(注7) 2024年6月期今回予想DPU、2024年12月期今回予想DPU及び2025年6月期今回予想DPUは、それぞれ2024年7月18日付「2024年6月期(第42期)及び2024年12月期(第43期)の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2025年6月期(第44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に基づき算出した予想数値であり、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。2024年12月期平準化DPU(本取組み前)及び2024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2024年7月18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8) シェアトン・グランド・エコーベイ・ホテル(優先出資証券)を指します。

(注9) 2024年6月期においては、シェアトン・グランド・エコーベイ・ホテル(優先出資証券)について、新型コロナウイルス感染症の感染拡大に起因する裏付不動産の収益低下に関連して行われた特定目的会社の決算期変更の結果、12か月分(計算期間:2023年4月-2024年3月)に相当する受取配当金を受領しており、通常よりも6か月分多(受取配当金による収益が計上されています。当該金額はかかる特殊要因の影響を除外した試算値であり、実際の分配金の予想を示すものではありません。なお、「2024年6月期におけるシェアトンの一時的要因除外後DPU」の算出方法については、後記(注12)をご参照ください。

(注10) 2024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。

2024年6月末日時点のLTV = 2024年6月末日時点の有利子負債残高 ÷ 2024年6月末日時点のポートフォリオ全体に対する2023年12月末日時点の鑑定評価額合計

なお、シェアトン・グランド・エコーベイ・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、「ウェスティン・グランドクイーン・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」(総称して以下「海外不動産」といいます。)については、鑑定評価額を為替予約取引(2018年7月26日付で為替予約契約締結)により固定された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 = (本取組み後における有利子負債残高(消費税還付対応借入金3,425百万円を除きます。)) ÷ (取得予定資産の2024年6月1日時点の鑑定評価額合計 + 取得済資産の2023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は、シェアトン・グランド・エコーベイ・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。

記録的なインバウンド需要を背景とした日本のホテル市場の改善と既存ポートフォリオの業績回復

- 日本政府は、2024年4月17日、2024年の訪日外国人旅行者数が過去最高を記録した2019年（3,180万人）を上回り¹、2025年の目標を1年前倒しで達成する見通しであると発表²。日本人延べ宿泊者数も2023年以降、2019年同月比でほぼ同水準で推移する³等、日本のホテル市場は改善していると認識
 - ワーナー ブラザース スタジオツアー東京のオープン、東京ディズニーリゾートの拡張、大阪統合型リゾートの建設及びユニバーサル・スタジオ・ジャパン（USJ）の拡張⁴など、エンターテインメント施設の増加
 - 2025年大阪・関西万博の開催⁴など、MICE⁵の誘致
- 新・増設ホテル計画確認客室数⁶は2019年以降の減少トレンドから2023年12月に一度反発するも、2024年6月には再び減少⁷
- 既存ポートフォリオの業績は回復し、国内変動賃料ホテル81物件⁸の2024年1月-5月累計のRevPAR⁹は、前年同期間比で11.2%増加¹⁰

公募増資（グローバルオフリング）により、温泉施設を備えたフルサービス型及びリゾートタイプホテル¹¹への投資を拡大

- フルサービス型及びリゾートタイプホテルを中心に12物件のホテルを取得予定であり、本取組みにより本投資法人は新たに4県に投資対象地域を拡大。取得予定資産のうち、6物件は日本人や訪日外国人旅行者にとって魅力的な温泉施設付きであり、ポートフォリオの強化が期待できる
- アートホテル大阪ベイタワー & 空庭（そらにわ）温泉は本募集に係る取得予定資産の中で取得予定価格が最大のホテルであり、取得予定資産の取得予定価格合計の29.9%を占める
- 株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント（MHM）が全国各地に展開する天然温泉付きホテルブランドである亀の井ホテルも取得予定

有利子負債の平均残存年数長期化による財務基盤の強化及び信用格付の引き上げ

- 2024年2月、資金調達手段の多様化を企図して本投資法人初のリテール債（個人投資家向け投資法人債）60億円を発行
- 2024年1月以降7月18日までの期間で、総額594億円の借入れ（平均借入期間¹²：5.0年）を実行。本取組みでは、金融機関より総額567億円の借入れ（期間7年：40.7%、期間6年：39.2%、期間5年：11.5%、期間1年：8.7%）¹³を予定。借入期間の長期化を進めたことにより、有利子負債の平均残存年数¹⁴の更なる長期化を実現
- 2024年3月、株式会社日本格付研究所が信用格付¹⁵をA（ポジティブ）からA+（安定的）に引き上げ

(注1) 出所：独立行政法人国際観光振興機構（日本政府観光局（JNTO））

(注2) 出所：観光立国推進関係会議（第23回）

(注3) 出所：国土交通省「宿泊旅行統計調査」

(注4) 本資料の日付時点で計画されている時期や規模で実施又は開催される保証はありません。また、入場者数や経済効果等の予想は困難であることから、本資料の日付時点で見込まれているものと同等の入場者数や経済効果等の実現を保证するものではありません。

(注5) 企業等の会議、企業等の行う報奨・研修旅行（インセンティブ旅行）、国際機関・団体、学会等が行う国際会議、展示会・見本市、イベント等のビジネスイベントの総称をいいます。以下同じです。

(注6) 各期で増設の計画が確認できたホテル客室数をいいます。なお、HOTERESによる各調査時点で把握・確認された計画に基づきます。

(注7) 出所：HOTERES

(注8) 国内変動賃料ホテル81物件は、本資料の日付現在本投資法人が保有する国内ホテル90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・トーキョーベイ・ホテル」を含みます。）から固定賃料等9物件を除いた81物件をいいます。「スーパーホテル新橋・烏森口」、「コンフォートホテル富山駅前」、「スーパーホテル東京・JR上野山手入口」、「スーパーホテルJR上野山手入口」、「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三條」、「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」に変更していますが、2023年同期間との比較の観点から固定賃料等9物件を含めています。以下同じです。

(注9) 「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。なお、「ADR」とは、平均客室単価（Average Daily Rate）をいい、一定期間の客室収入合計（サービス料を除きます。）を同期間の販売客室数合計で除した値をいいます。以下同じです。

(注10) 国内変動賃料ホテル81物件を2023年年初から保有しているとして仮定して算出しています。本投資法人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、本投資法人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及び当該差異に基づく調整に伴い実績値に差異が生じる場合があります。

(注11) 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。フルサービス型ホテルとリゾートタイプホテルの定義を同時に満たすホテルは、宴会場や会議室、結婚式や飲食サービス等の需要（宿泊客以外からの需要も含みます。）が高い場合にフルサービス型ホテル、その他はリゾートタイプホテルと定義します。宿泊特化型ホテルとリゾートタイプホテルの定義を同時に満たすホテルは、すべてリゾートタイプホテルと定義します。

(注12) 「平均借入期間」は、各借入れの借入期間を、借入れ額に基づき加重平均した数値であり、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

(注13) 各借入金金の借入金額を本取組みに伴う借入金合計額で除して算出しています。また、各借入金金の金額及び割合は変動する可能性があります。

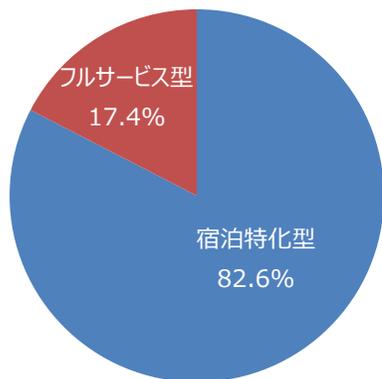
(注14) 「平均残存年数」は、各有利子負債の各時点から返済期限又は償還期日までの残存期間を、各時点の有利子負債残高で加重平均した数値であり、その算出にあたっては小数第2位を四捨五入しています。以下同じです。

(注15) 本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

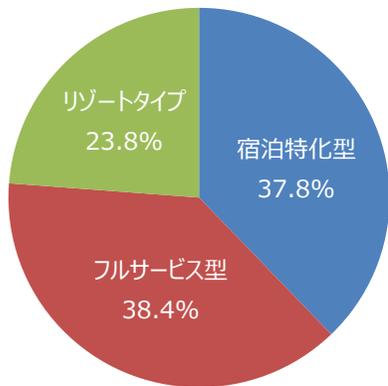
本投資法人は、フォートレス・インベストメント・グループ（FIG）によるスポンサー参画以降、ホテルへの投資を開始し、当初は宿泊特化型ホテルを中心としたポートフォリオを構築していたが、継続的な外部成長を通じて、多様なニーズを捉えるバランスのとれたポートフォリオに発展

ホテルタイプ毎のポートフォリオ変化 (取得(予定)価格ベース)

2014年12月末時点
(2014年からホテル投資を開始)



取得予定資産取得後



多様な需要を捉えるブランドラインナップ

ブランドラインナップ



KAMENOI HOTEL

日本各地の温泉地や豊かな自然に囲まれた地域で、その土地ならではの風情を感じることができる

MYSTAYS COLLECTION¹

温泉地やビーチリゾートなどで、気軽に日常を忘れられる機会を提供

ART HOTEL

宿泊だけではなく、レストランや人生の大切なイベントを祝うための様々なサービスも提供



HOTEL MYSTAYS

日本全国に展開

清潔な空間、充実したアメニティ、安心のサービスを提供



FLEXSTAY INN

簡易キッチンや家電製品などの設備が整った、1泊から滞在可能な多目的ホテル

各種サービス



温泉



ウェルネスセンター



宴会場



ウェディング



トリプル



ツイン

(注1) MYSTAYS COLLECTIONは、MHMが運営する主にリゾートホテルの総称であり、特定のブランド名を表すものではありません。なお、取得予定資産である函館国際ホテル（フルサービス型）も含まれます。

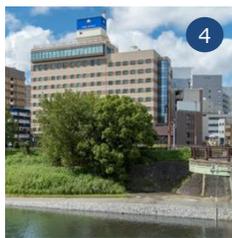
取得予定資産サマリー



取得予定資産サマリー

国内ホテル12物件を平均鑑定NOI利回り6.0%で取得

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



(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、2024年6月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書における直接還元法で算出された運営純収益（NOI）を記載しています。

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

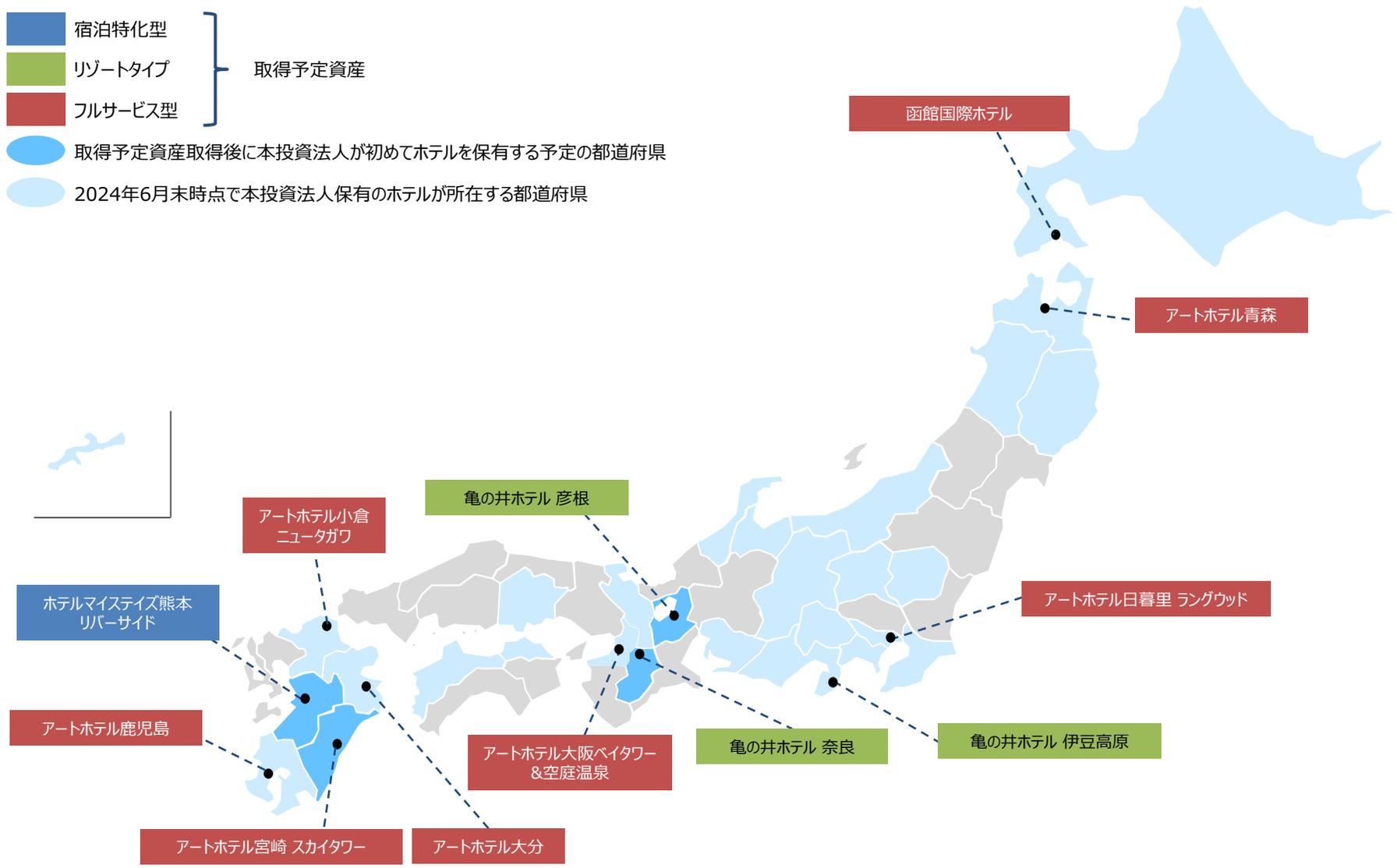
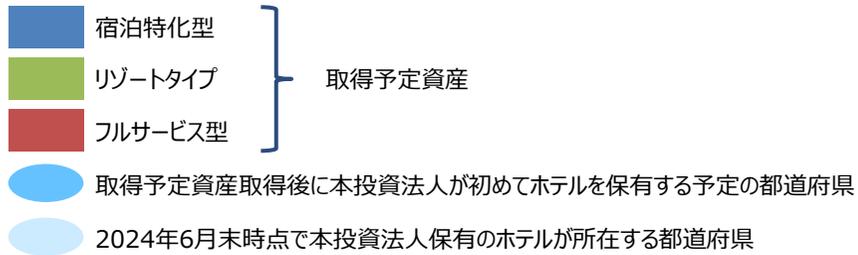
(注4) 「ホテルKPI（鑑定評価ベース）」は、2024年6月1日を価格時点とする鑑定評価書に記載の指標を記載しています。「ホテルKPI（鑑定評価ベース）」は、一定の前提条件の下に各鑑定評価機関が査定した平年度（概ねDCF法における3年目、以下同じです。）における想定指標であり、将来においてその達成が保証されるものではなく、実際は大きく変動する可能性があります。

(注5) 改装工事後の2024年8月1日以降の客室数であり、2024年7月8日時点での客室は128室です。

(注6) 本物件の敷地内には「百年庭園の宿 翠水」として営業を行っている建物が存在しますが、当該建物は取得対象に含まれないことから、当該建物の客室3室は含まない数値を記載しています。

(注7) 「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。

- 本取得を通じて、地域別及びホテルタイプ別分散がさらに強化され、バランスの取れたポートフォリオを構築
- 本取得を通じて、新たな投資対象地域となる4県に所在するホテルに投資を行い、取得予定資産取得後において本投資法人は47都道府県中、29都道府県にホテルを保有予定



取得予定資産12物件のうち、6物件において日本人や訪日外国人旅行者にとって魅力的な温泉施設¹を備えている

アートホテル大阪ベイタワー&空庭温泉



亀の井ホテル 伊豆高原



亀の井ホテル 彦根



函館国際ホテル



亀の井ホテル 奈良



アートホテル鹿児島



(注1) アートホテル鹿児島温泉施設は水着着用で利用する屋外のホットタブです。

日本各地に所在する、宴会場付きのホテルを取得

取得予定資産12物件のうち、11物件¹が宴会場を備えており、客室売上に加わる収益機会を得られるものと期待

アートホテル大阪ベイタワー&空庭温泉



アートホテル小倉 ニュータガワ



アートホテル宮崎 スカイトワー



アートホテル日暮里 ラングウッド



函館国際ホテル



アートホテル鹿児島



アートホテル大分



(注1) 上記7物件に加え、ホテルマイステイズ熊本 リバーサイド、アートホテル青森、亀の井ホテル 彦根及び亀の井ホテル 奈良にも宴会場が備えられています。

国内ホテル市場の動向



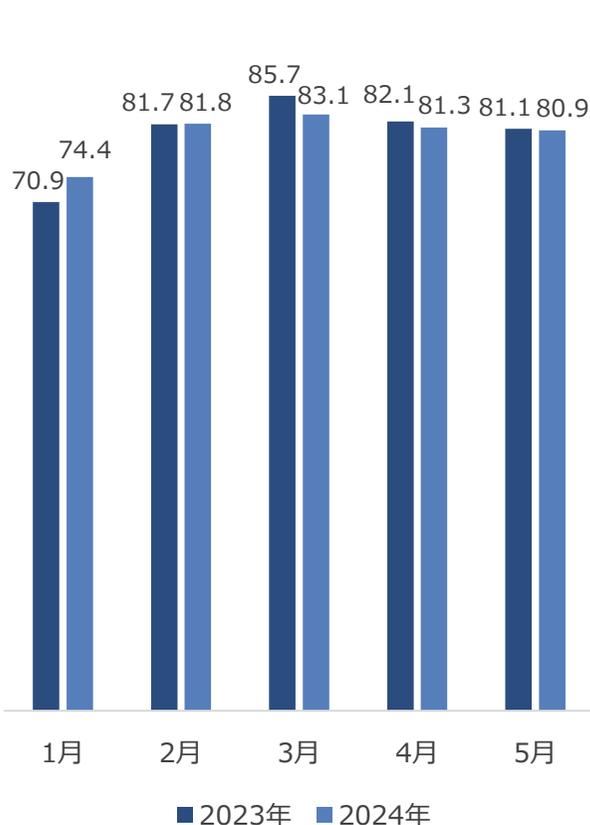
空庭温泉（アートホテル大阪ベイタワー&空庭温泉）

INVのパフォーマンス：国内変動賃料ホテル81物件におけるKPI推移

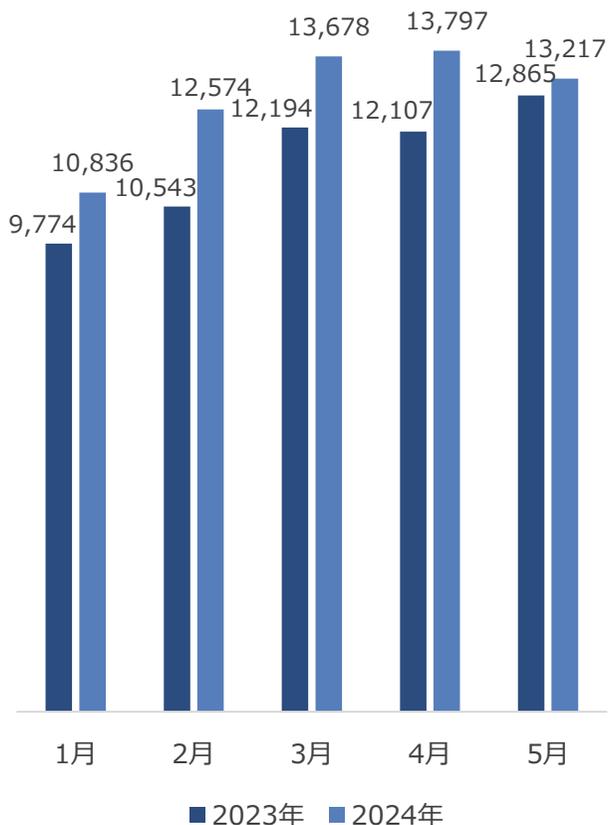
2024年1月-5月のRevPARは、訪日外国人旅行者数及び旅行消費額の増加に伴うADRの成長により、各月とも前年同月を上回った

国内変動賃料ホテル81物件におけるKPI¹

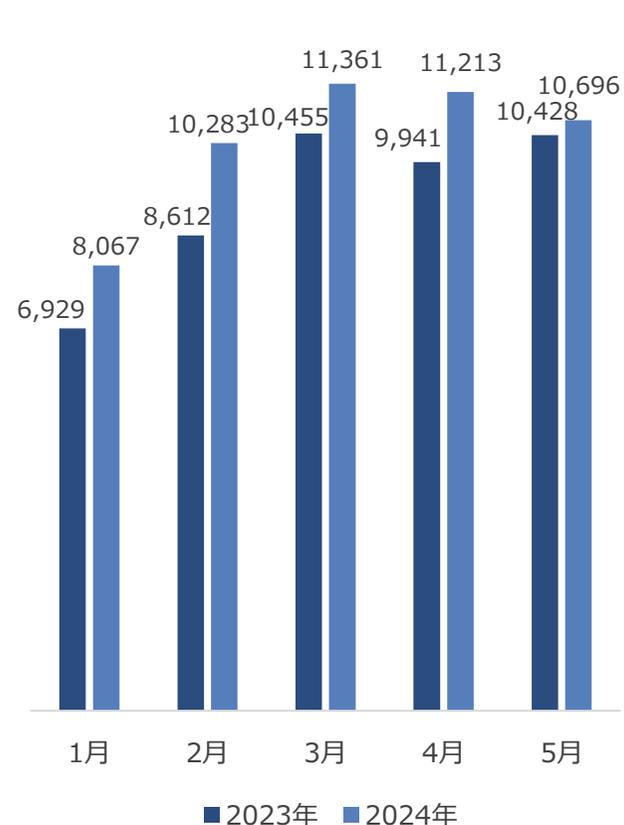
稼働率 (%)



ADR (円)



RevPAR (円)

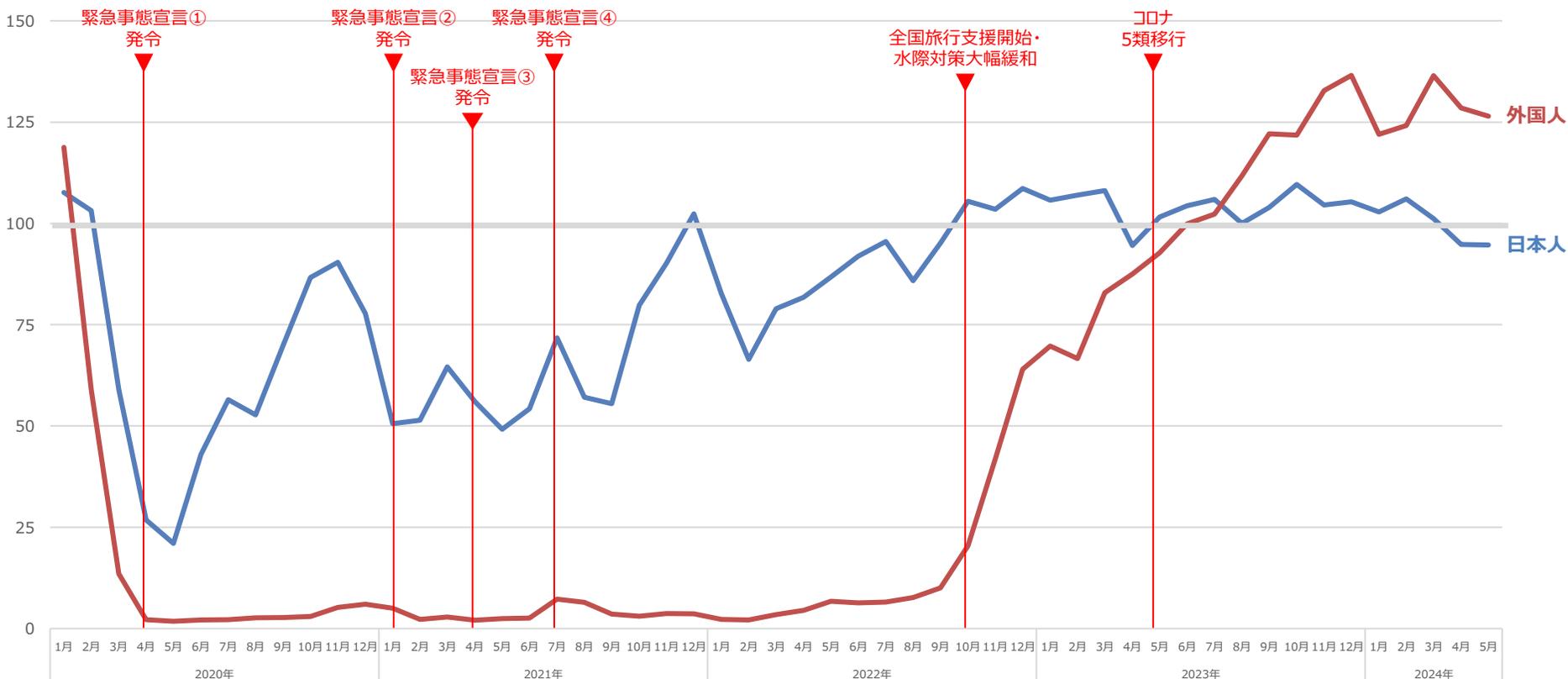


(注1) 2024年6月期の期初時点で保有する国内ホテル90物件（優先出資証券の裏付資産であるシエラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルを含みます。）のうち、固定賃料の9物件を除く81物件に基づき、すべての物件を2023年年初から保有していたと仮定して算出しています。また、本投資法人による取得前の期間の実績は、売主から提供を受けた実績値を基に、本投資法人が保有していたと仮定した調整を加えて算出していますが、会計上の取扱いの差異及び当該差異に基づく調整に伴い実績値に差異が生じる場合があります。

- 2023年以降、日本人延べ宿泊者数はコロナ禍前である2019年と同水準で推移¹
- コロナ禍で低迷していた外国人延べ宿泊者数は、日本政府による水際対策の緩和後回復し、月次ベースで過去最高となる308万人²の訪日外国人旅行者数を記録した2024年3月には、2019年同月比136%に到達¹
- 日本政府は2024年4月17日、2024年の訪日外国人旅行者数が2019年（3,180万人）²を上回り、2025年の目標を1年前倒しで達成する見通しであることを発表した³。2030年に年間6,000万人の訪日外国人旅行者数を目標に掲げている³

日本国内における延べ宿泊者数推移¹

(2019年同月 = 100)



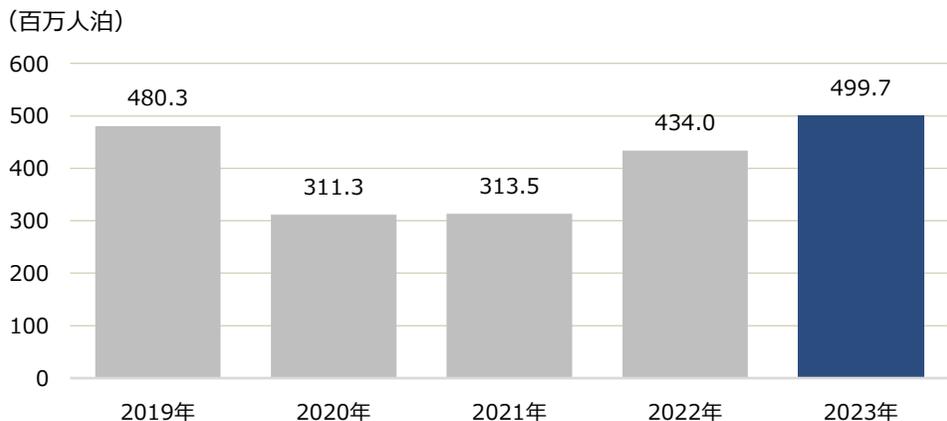
(注1) 出所：国土交通省「宿泊旅行統計調査」に基づき本資産運用会社が作成。また、2024年5月の数値は一次速報値、2024年1月～2024年4月の数値は二次速報値であり、今後変動する可能性があります。

(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（JNTO））

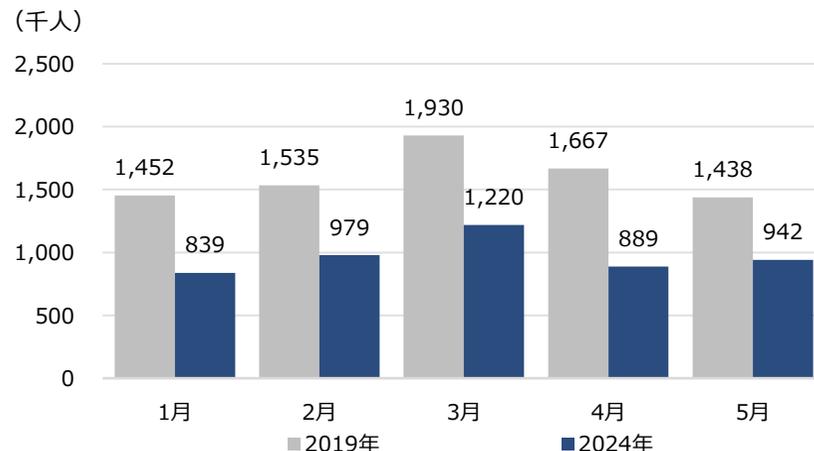
(注3) 出所：観光立国推進閣僚会議（第23回）

- 2023年の日本人延べ宿泊者数は、コロナ禍前の2019年を超える水準にまで回復¹
- 2024年1月から5月の日本人の出国者数は円安の加速を背景に2019年同月比で減少²。他方で、2024年の日本人観光客の国内旅行における平均消費額は2019年比で大幅に増加する見込み^{3,4}

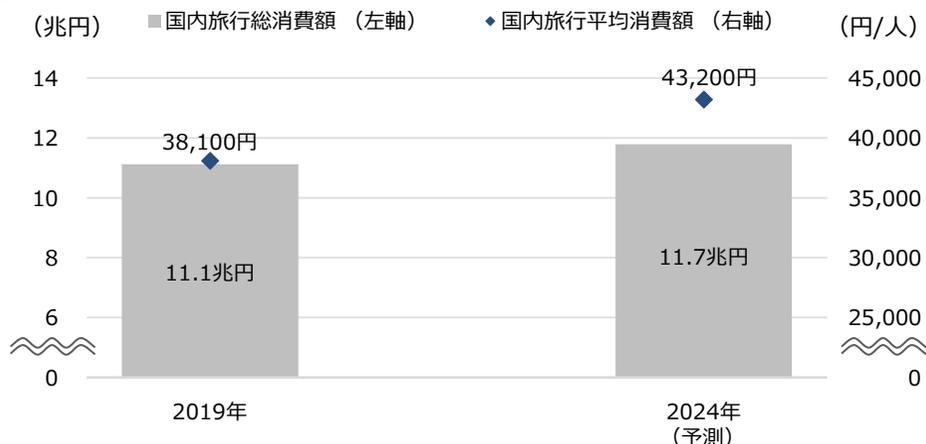
日本人延べ宿泊者数の推移¹



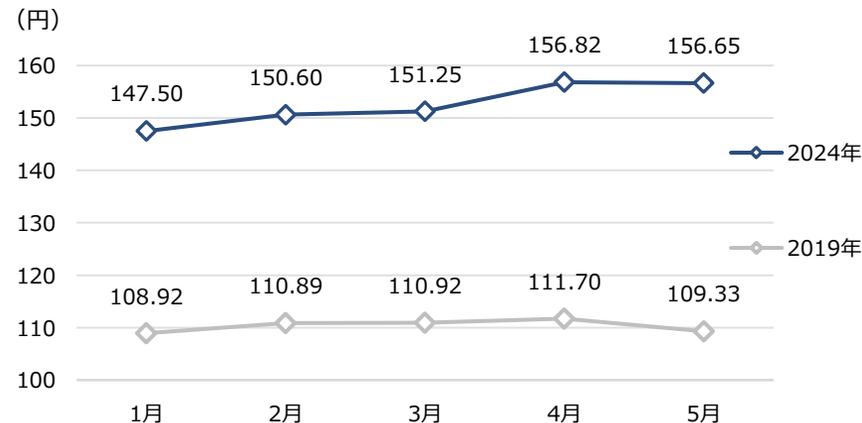
2019年-2024年の日本人出国者数の推移 (1月-5月)²



日本人観光客の国内旅行消費額推計^{3,4}



2019年及び2024年のドル円為替レート (1月-5月)⁵



(注1) 出所：国土交通省「宿泊旅行統計調査」に基づき本資産運用会社が作成

(注2) 出所：法務省の公表資料に基づき、本資産運用会社が作成

(注3) 出所：株式会社JTB

(注4) 2019年は実績の推計値、2024年は予測値であり、実際の数値とは異なる可能性があります。

(注5) 出所：日本銀行、数値は月末時点のものであり、取引量に基づいて、最も取引されたレートを記載しています。

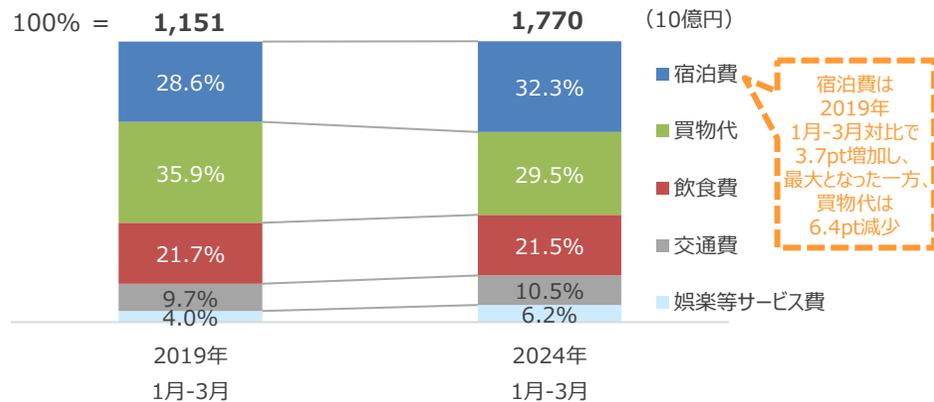
インバウンド：市場動向（2019年1月-3月 vs. 2024年1月-3月）

- 2024年1月-3月の訪日外国人旅行者数は2019年同期間比約1.06倍¹。中国からの訪日旅行者数は依然として2019年同期間比で約39%下回っているが、中国以外の国からの訪日外国人旅行者数は同期間の2019年水準を超過¹
- 2024年1月-3月の平均宿泊日数は2019年同期間比約1.12倍と長期化し、訪日外国人旅行消費額は2019年同期間比1.54倍に到達²
- 訪日外国人旅行消費額の内訳では、2019年1月-3月に最大の割合（35.9%）を占めていた買物代の割合が2024年1月-3月には29.5%に減少し、宿泊費が2019年1月-3月の28.6%から32.3%に増加して最大の項目となった²。ADRの更なる上昇が期待される

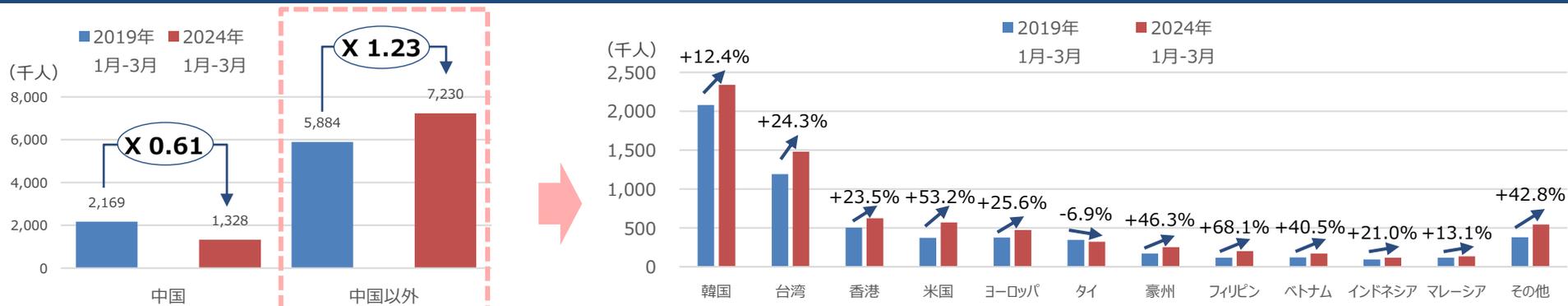
訪日外国人の質的变化



訪日外国人旅行消費額の内訳²

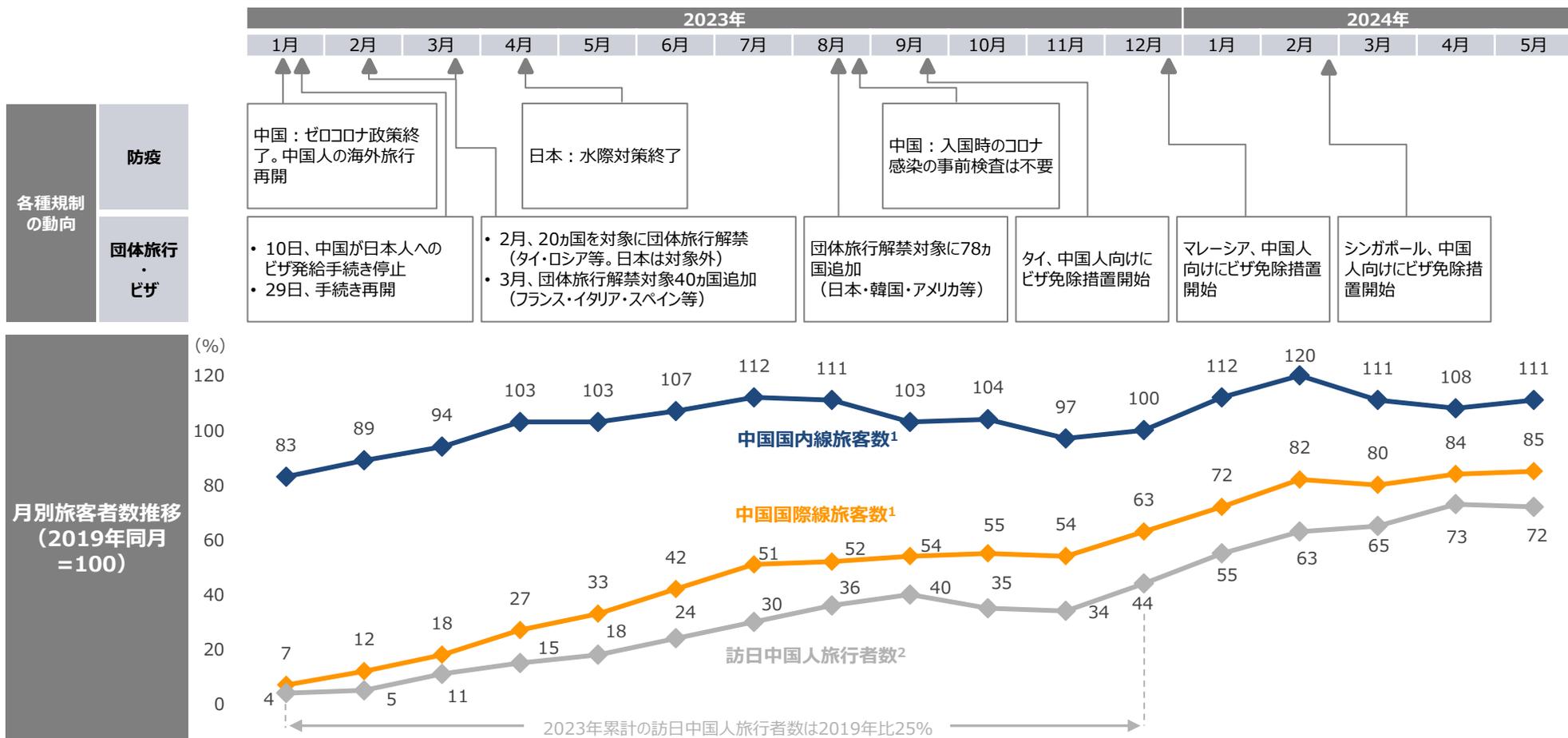


訪日外国人旅行者数国別内訳¹



(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（JNTO））「訪日外客統計」に基づき本資産運用会社が作成
(注2) 出所：国土交通省「訪日外国人消費動向調査」。グラフは出所に基づき本資産運用会社が作成

- 2023年1月にゼロコロナ政策が終了し、中国政府による観光目的の海外旅行禁止が撤廃されたことにより中国人による観光目的の海外旅行が一部再開。規制緩和の段階的進行・ビザ免除措置等の旅行促進策の推進を背景に月別の中国国際線旅客数（≒中国人の海外旅行者数）は着実に回復し、2024年5月の中国国際線旅客数は2019年同月比約85%まで到達¹。しかしながら2019年のレベルを超過している中国国内線旅客数（≒中国人の空路による国内旅行者数）と比較して回復が遅れている
- 訪日中国人旅行者数は回復傾向にあり、2024年5月は2019年同月比約72%を記録したが²、中国国際線旅客数全体と比較して回復の進捗は遅れている
- 中国政府系シンクタンクの中国旅行研究院は、2024年の中国人の海外旅行者数（日本を含む全行き先）は2019年比で約84%になる見通しを2024年2月に発表³



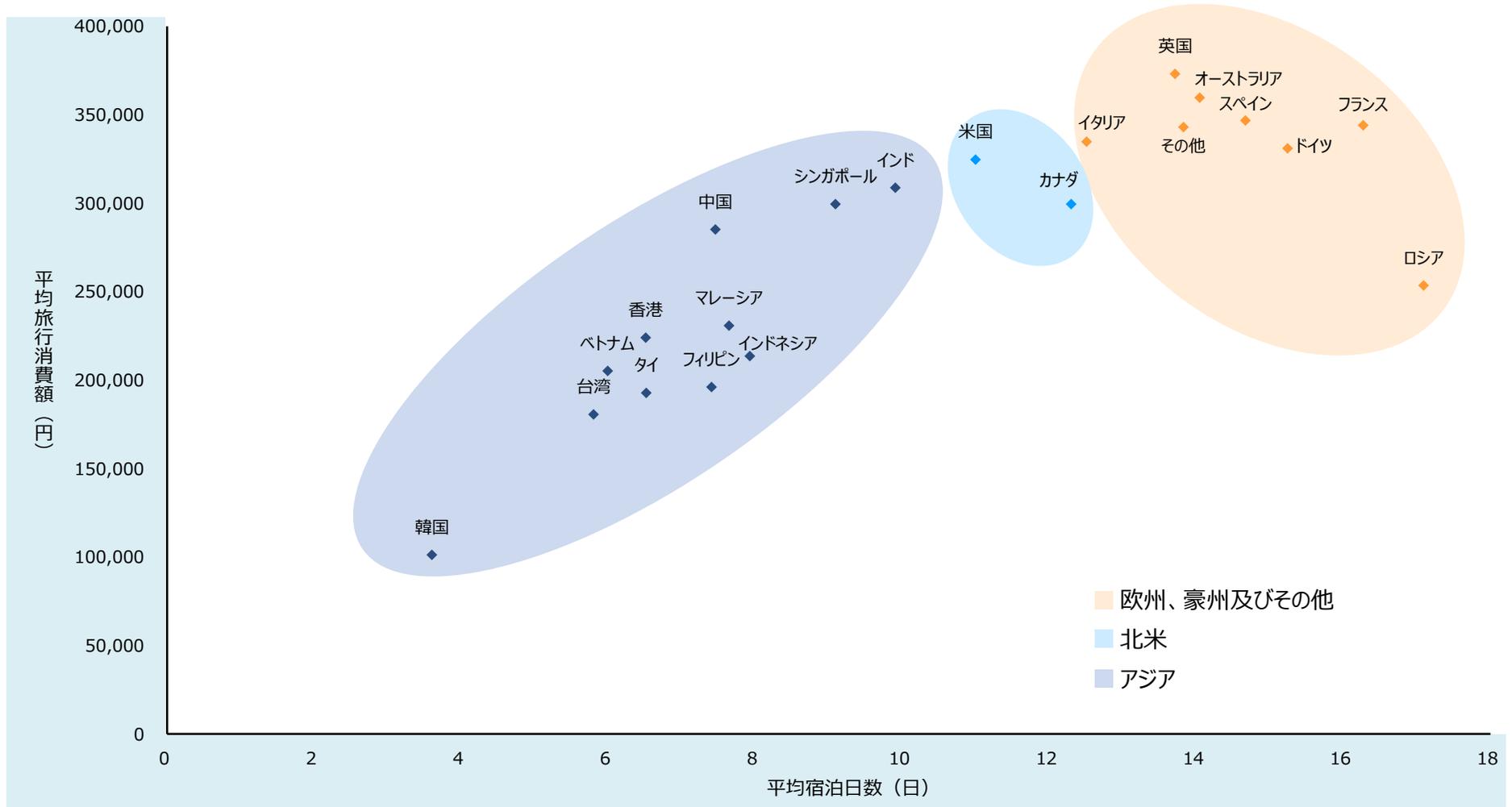
(注1) 中国民用航空局のデータに基づき、本資産運用会社が作成

(注2) 独立行政法人国際観光振興機構（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3) 出所：中国旅行研究院、ブルームバーグ。2024年の中国人の海外旅行者数（日本を含む全行き先）の予測値については、中国旅行研究院が発表した数としてブルームバーグの記事に掲載されている数値に基づいています。

欧米諸国からの訪日旅行者は、アジア諸国からの旅行者よりも宿泊日数が長く、消費額も多い傾向にある。増加傾向にある欧米諸国からの訪日旅行者を取り込むためには、長期滞在に適したサービスの充実したホテルが必要になっていくと考えられる。本投資法人のポートフォリオは、顧客の長期滞在需要に対応できる様々なタイプのホテルで構成されている

国籍別訪日旅行者の平均宿泊日数及び平均旅行消費額（2023年1月-12月）^{1,2}

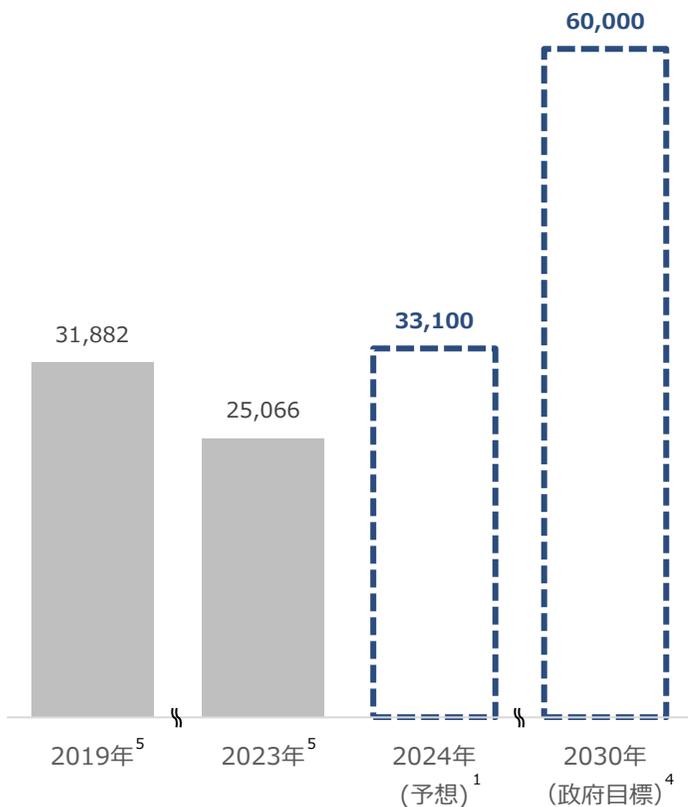


(注1) 出所：国土交通省「訪日外国人消費動向調査」のデータに基づき、本資産運用会社が作成
(注2) 観光・レジャー目的の数値を記載しています。

- 株式会社JTBの見通しによると、訪日外国人旅行者数の回復は継続し、2024年は2019年の水準を上回る見込み¹。2023年7月実施の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の調査によると、アジア居住者・欧米豪居住者の双方において、次の海外旅行の行き先として日本が最も人気を集めている²
- 中国及び東南アジア諸国からの人口1,000人あたりの訪日客数は2019年時点で香港、台湾、韓国より限定的であり³、今後一人当たりの国民所得が増加することにより中国及び東南アジア諸国からの訪日客数が大きく増加することが期待される
- 日本政府は2030年に訪日外国人旅行者6,000万人という目標を設定している⁴

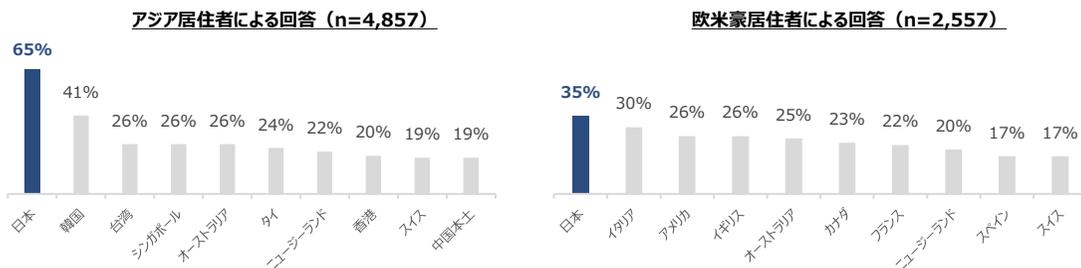
訪日外国人旅行者数推移

(千人)



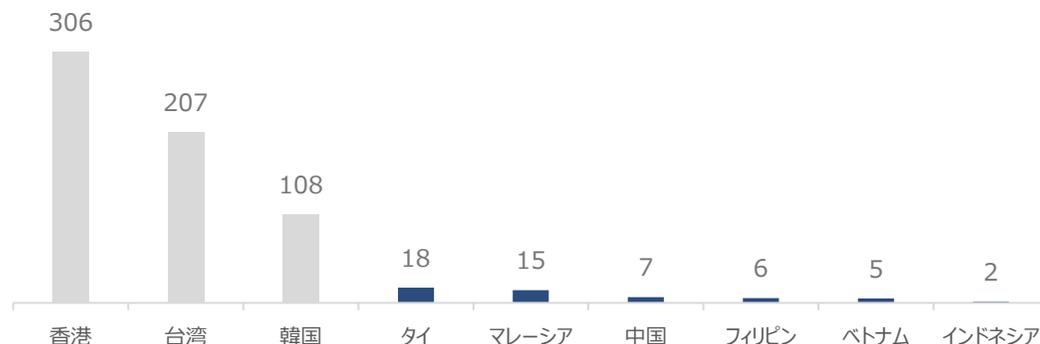
海外居住者の外国観光旅行意向調査結果（2023年7月実施）²

Q：次に海外旅行したい国・地域（上位10地域）



人口から見たアジアからの訪日客の潜在力

人口1,000人あたりの訪日客数（人・2019年）³



(注1) 出所：株式会社JTB「2024年（1月～12月）の旅行動向見通し」、予想値であり、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2) 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（2023年度版）」、本調査のアジア居住者については、韓国、中国、台湾、香港、タイ、シンガポール、マレーシア、インドネシアの8か国、欧米豪居住者についてはアメリカ、オーストラリア、イギリス、フランスの4か国が対象となっています。

(注3) 出所：総務省統計局と独立行政法人国際観光振興機構（日本政府観光局（JNTO））「訪日外客統計」に基づき本資産運用会社が作成、年間の各国籍別外国人旅行者数を各国の2019年7月初時点の人口で除して1,000倍することにより算出しています。

(注4) 出所：観光立国推進閣僚会議（第23回）、日本政府の目標値であり、達成が保証されるものではなく、実際は大きく変動する可能性があります。

(注5) 出所：独立行政法人国際観光振興機構（日本政府観光局（JNTO））「訪日外客統計」

日本政府は2030年の訪日旅行者数の目標6,000万人に向けて、様々な取組みを実施している¹



高付加価値旅行層の誘客

消費額の大きい訪日旅行者の誘客を目指す。大都市への誘客だけでなく、地方での魅力的な体験のプロモーションにより、地方での長期滞在の促進も目指す



MICE誘致の促進

日本政府は、2025年大阪・関西万博など、ビジネス目的の旅行者の消費を促進する国際的なビジネスイベントを積極的に誘致



持続可能な観光地の開発

観光客と住民の双方に利益をもたらすような持続可能な観光地づくりを目指し、地域社会を支援



地方への旅行促進の取組み

あまり知られていない観光地のプロモーションや地方のインフラの改善など、東京や大阪といった大都市以外での観光客の消費を促す取組みを推進



旅行手続きの簡素化

日本政府は、訪日客がよりスムーズに旅行をできるように、ビザ申請、交通機関のチケット購入などの手続きの合理化や多言語表示などの取組みを推進

- ビザ申請に関しては、eVISAシステムの導入によるオンライン申請への移行及び短期ビザの必要書類の削減を進めている



マーケティングとプロモーション

外国人観光客向けにターゲットを絞ったキャンペーンを展開し、観光地としての日本をアピール



入国手続きの迅速化

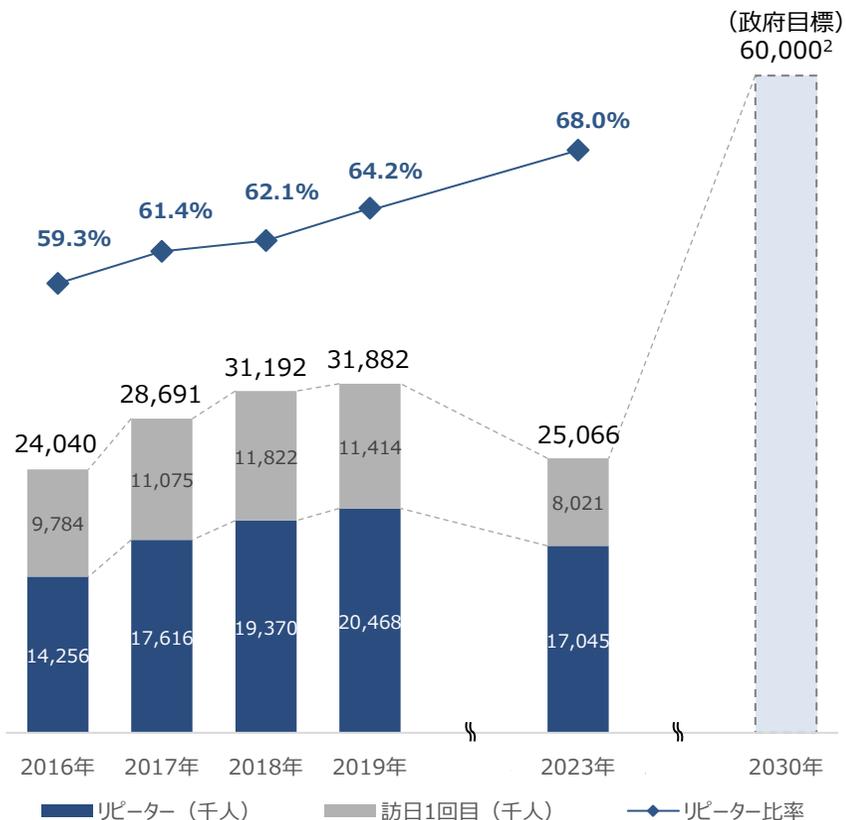
羽田空港では、入国審査と税関手続きを円滑に行うため、外国人旅行者用に「共同キオスク」を導入。顔写真の撮影、指紋やパスポートのスキャンが可能で、2024年1月31日から約2カ月間、10台の「共同キオスク」を使った試験運用が開始

(注1) 出所：観光立国推進基本計画（2023年3月31日閣議決定）

インバウンド：訪日リピーターの推移と訪問先の傾向

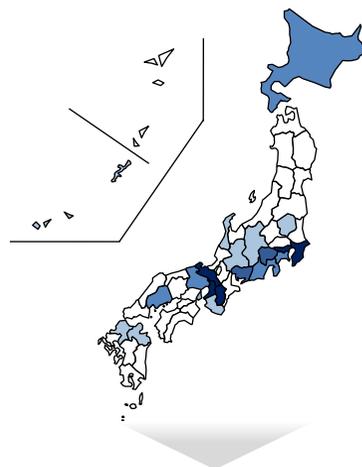
- 2016年以降、日本は最も行きたい旅行先として上位にランクインし続けており¹、訪日外国人旅行者のうち訪日2回目以上のリピーターの比率はコロナ禍前は4年連続で上昇し、コロナ禍後の2023年の当該比率は68.0%に達した⁵。日本政府が掲げる2030年の目標である訪日外国人旅行者数6,000万人²に向け、一定のリピーターの増加が期待される
- リピーターは、訪日1回目の訪日外国人旅行者と比べて、北海道、青森県、九州等の地方部³への訪問率が高まる傾向が見られることから、リピーターの増加による地方部での宿泊増、ひいては地方部に所在する取得予定資産への恩恵が期待できる

訪日外国人旅行者数⁴とリピーター比率⁵の推移

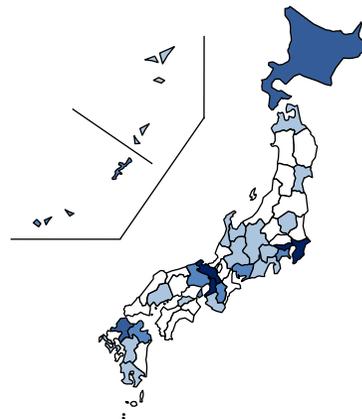


訪日外国人旅行者の訪問地の傾向⁶

訪日1回目



リピーター



凡例：
訪日外国人旅行者の
各都道府県の訪問率

- 15%以上
- 10%-14%
- 5%-9%
- 1%-4%
- 1%未満

(注1) DBJ・JTBフアジヤ・欧米豪 訪日外国人旅行者の意向調査 (2016年～2019年、2023年版)において、日本は、外国人が今後旅行したい国・地域の1位

(注2) 出所：観光立国推進関係会議 (第23回)、日本政府の目標値であり、達成が保証されるものではなく、実際は大きく変動する可能性があります。

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

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

(注5) 出所：国土交通省「訪日外国人消費動向調査」

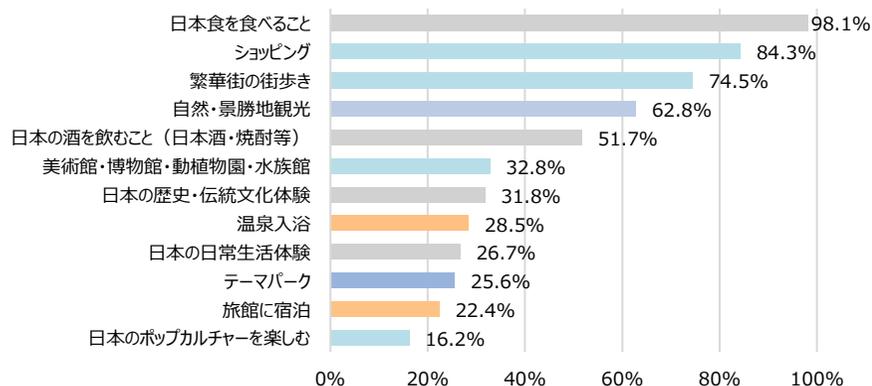
(注6) 出所：国土交通省「令和元年訪日外国人消費動向調査トピックス分析 訪日外国人旅行者 (観光・レジャー目的) の訪日回数と消費動向の関係について」より引用した2019年のデータです。調査対象は観光・レジャー目的の訪日外国人

本投資法人のホテルポートフォリオは、訪日外国人旅行者に唯一無二な体験を提供することで、訪日外国人旅行者の訪日目的を幅広くカバーすることが可能

訪日外国人が求めている体験

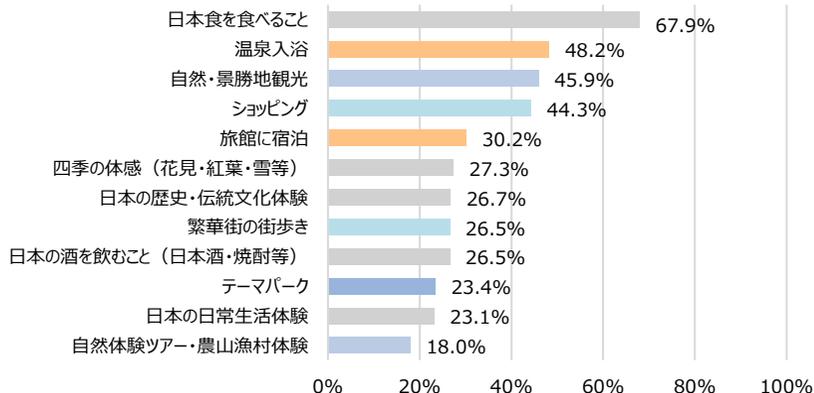
滞在中にしたこと¹

%（回答者数対比）



次回滞在時にしたいこと¹

%（回答者数対比）



本投資法人が提供する価値

繁華街へのアクセス

本投資法人の保有資産



ホテルマイステイズプレミア
札幌パーク

取得予定資産



アートホテル日暮里
ラングウッド

美しい自然に
囲まれた体験



フサキビーチリゾートホテル
& ヴィラズ



亀の井ホテル 伊豆高原

温泉



蓼科グランドホテル滝の湯



亀の井ホテル 彦根

テーマパークへの
アクセス



シェラトン・グランデ・トーキョー
ベイ・ホテル
（東京ディズニーリゾート）

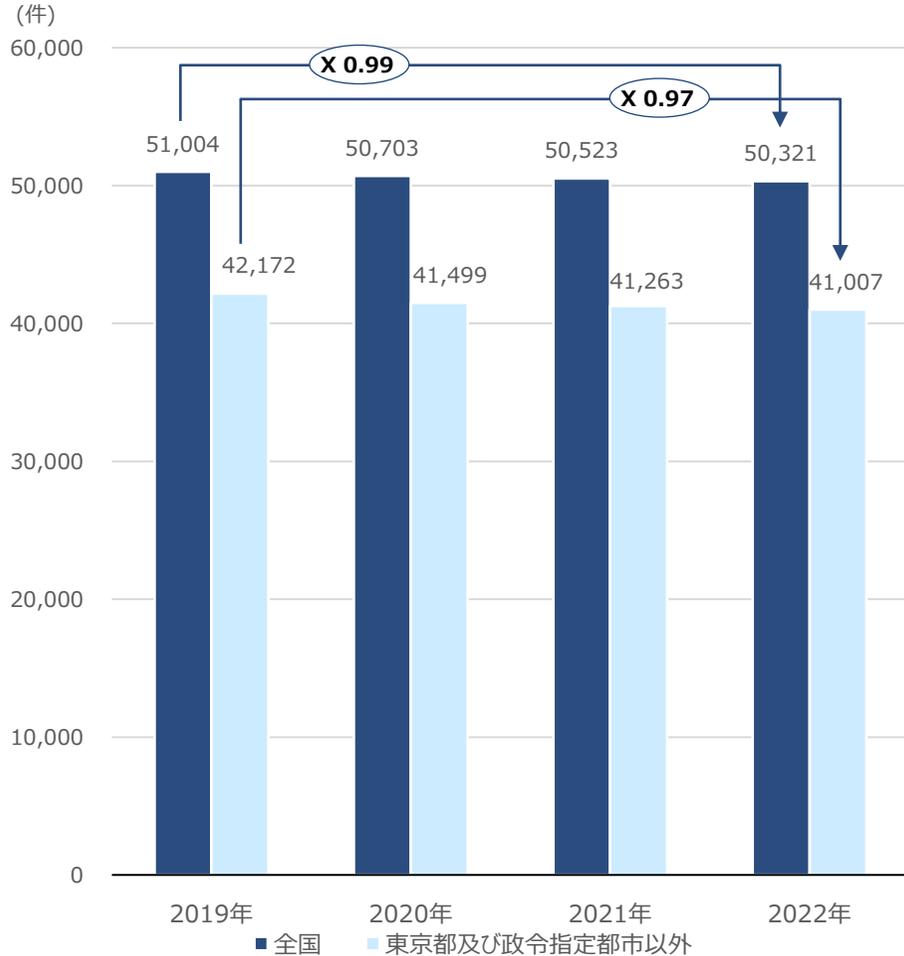


アートホテル大阪ベイタワー&
空庭温泉
（USJ）

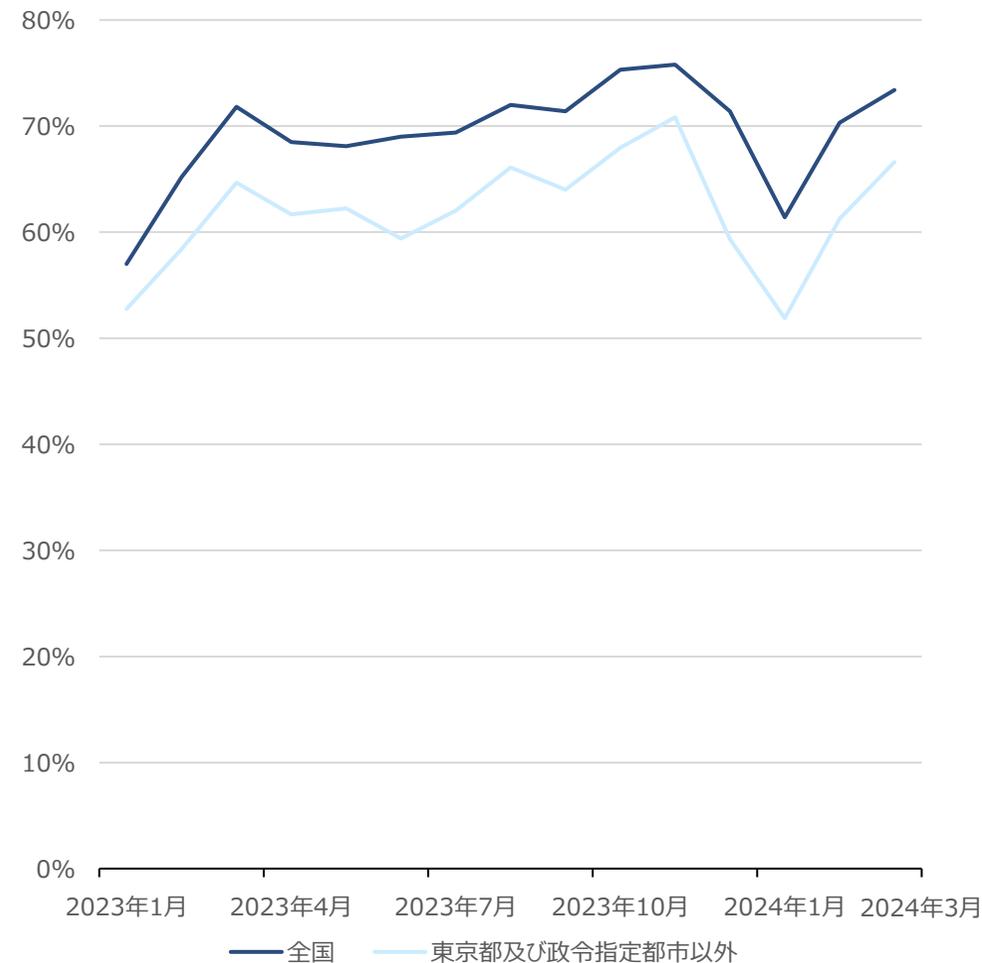
(注1) 出所：国土交通省「訪日外国人消費動向調査」（2023年年間値）、調査対象空港の出国ロビー等にいる訪日外国人に調査員が協力を求め、タブレット端末又は紙調査票を示しつつ、聞き取る方式（他計方式）により集計しています。

- 日本のホテル数は全国的には減少傾向にあり、地方においてもその傾向が同様に見られる¹
- 2023年以降、シティホテルの稼働率は全国的にも安定的に推移しており、地方においても同様の傾向が見られる²。ホテル数が減少している中で稼働率が安定的な環境下においては、インバウンドの増加がADRの引き上げにつながり、地方のホテルにおいても収益性の向上が期待できる

日本のホテル数の推移¹



シティホテルの月次客室稼働率²



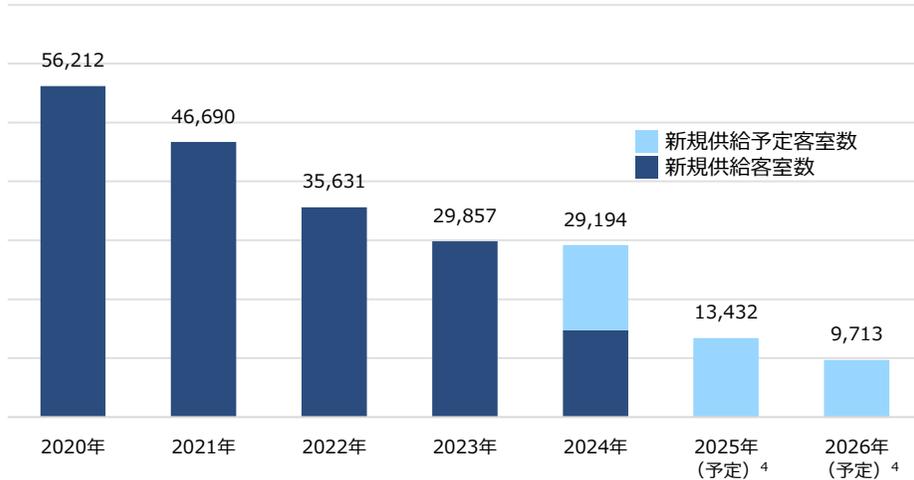
(注1) 出所：厚生労働省の公表資料に基づき本資産運用会社が作成。東京都及び政令指定都市以外は、北海道、宮城県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、新潟県、静岡県、愛知県、京都府、大阪府、兵庫県、岡山県、広島県、福岡県及び熊本県以外の都道府県のホテル数を記載しています。

(注2) 出所：国土交通省「宿泊旅行統計調査」に基づき本資産運用会社が作成。東京都及び政令指定都市以外は、北海道、宮城県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、新潟県、静岡県、愛知県、京都府、大阪府、兵庫県、岡山県、広島県、福岡県及び熊本県以外の都道府県の客室稼働率を単純平均して算出しています。

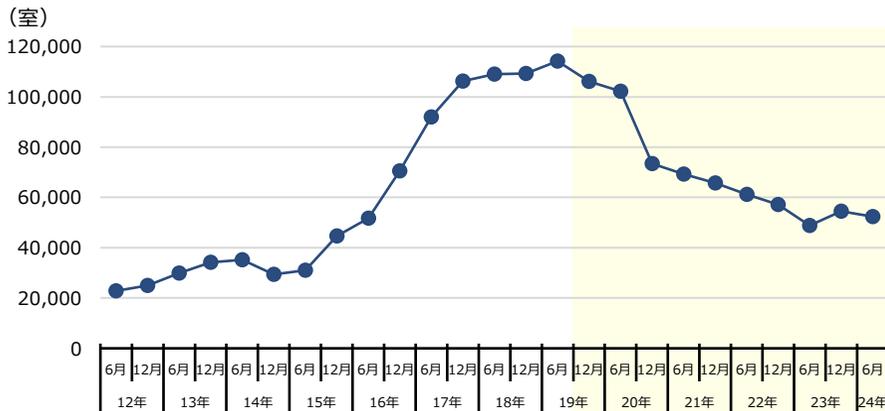
- 新・増設ホテル計画確認客室数¹は2019年以降の減少トレンドから2023年12月に一度反発するも、2024年6月には再び減少に転じた^{2,4}
- 建設資材費及び労務費が共に直近で大きく増加傾向にあり⁵、今後のホテルの供給は限定的なものになると考えられ、特に地方の既存フルサービス型、リゾートタイプホテルは地域のインフラとしての重要性が高まるものと考えられる

新・増設ホテル計画数（客室数）^{2,3}

新規供給客室数及び新規供給予定客室数推移⁴

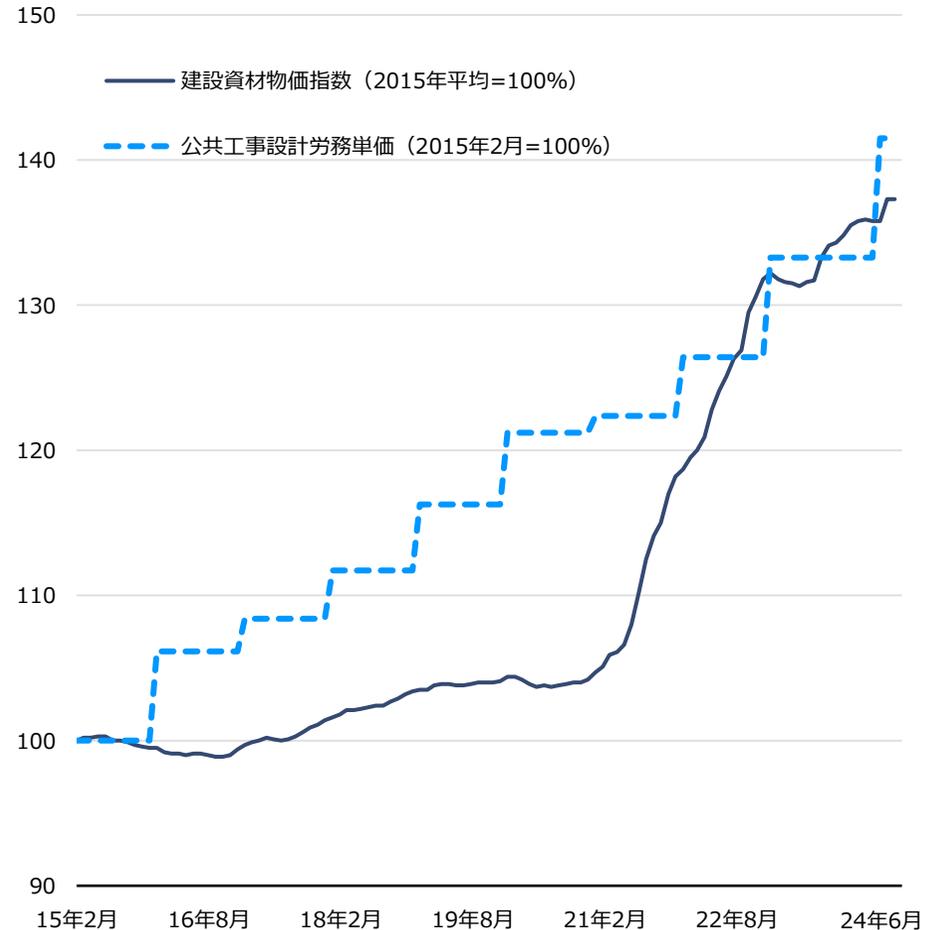


新・増設ホテル計画確認客室数の推移^{1,2,4}



建築資材費及び労務費⁵

(%)



(注1) 各期で増設の計画が確認できたホテル客室数をいいます。なお、HOTERESによる各調査時点での把握・確認された計画に基づきます。以下同じです。

(注2) 出所：HOTERESに基づき本資産運用会社が作成

(注3) 各年で供給（予定）のホテルの客室数をい、2024年6月15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室以上の新規ホテル、40室未満の一部のオーベルジュ、ペッ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の対象としています。

(注4) 上記に示す新規供給計画は、2024年6月15日時点のHOTERESの調査によるデベロッパーの計画に基づいており、また、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ためのものであり、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。

(注5) 出所：一般社団法人建設物価調査会及び国土交通省の公表資料に基づき本資産運用会社が作成

A photograph of a modern outdoor hot spring bath. The bath is a large, oval-shaped green tub filled with steaming water, set on a wooden deck. To the right of the tub is a wooden bench with a metal handrail. The walls are made of vertical bamboo poles tied together with black cords. The ceiling is a dark, slatted structure. In the background, there is a gravel garden with rocks and small plants, and a small lantern. The overall atmosphere is serene and traditional.

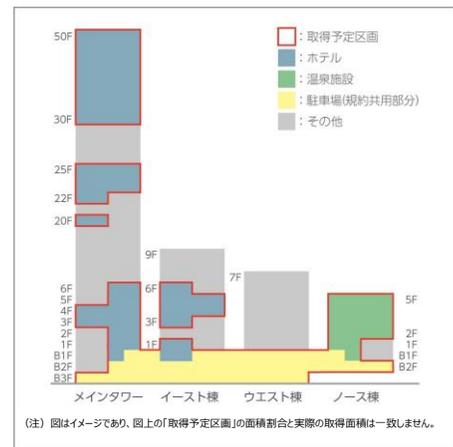
取得予定資産ハイライト

空庭温泉（アートホテル大阪ベイタワー&空庭温泉）

概要

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

ホテルタイプ	フルサービス型
所在地	大阪府大阪市港区弁天一丁目2番1号（ホテル） 大阪府大阪市港区弁天一丁目2番3号（空庭温泉）
アクセス	JR大阪環状線・大阪メトロ中央線弁天町駅直結 大阪国際空港から電車で約35分 関西国際空港から電車で約60分
竣工年	1990年
リノベーション時期	2017年9月-2018年4月、2022年9月-11月、 2023年5月-7月、2024年5月-7月
客室数	454室
延床面積（m ² ） ²	44,759.49
敷地面積（m ² ） ²	25,031.92
所有形態	土地：所有権（敷地権持分44.6%） 建物：区分所有権
レストラン	7店舗
施設	温泉（屋内/屋外）、宴会場/会議室
地図	 



ホテルKPI（鑑定評価ベース）³

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

(注1)「じゃらん OF THE YEAR 泊まってよかつた宿大賞（夕食部門）」（宿泊施設規模：301室以上）近畿・北陸ブロックにて、第1位を2022年度から2年連続で受賞しています。出所：じゃらん、本表タイトルは、じゃらん.netで予約をした実際の宿泊者が投稿したクチコミポイントのうち、「料理（夕食）」における評価に基づき算出されています。
 (注2) 本物件は区分所有物件ですが、「敷地面積」欄には、建物全体にかかる土地の面積を、「延床面積」欄には、本投資法人が取得を予定する専有部分の面積を記載しています。本物件に含まれる土地の敷地権持分の割合は45,266.11/101,449.62であり、一棟全体の延床面積は175,604.98m²、本投資法人が取得を予定する専有部分が本物件の専有部分全体の面積に占める割合は約44.6%です。
 (注3) 「ホテルKPI（鑑定評価ベース）」は、各物件の2024年6月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載の指標を記載しています。「ホテルKPI（鑑定評価書ベース）」は一定の前条件の下に各鑑定評価機関が査定した平年度における想定指標であり、将来においてその達成が保証されるものではなく、実際は大きく変動する可能性があります。
 (注4) 温泉施設及び駐車場（規約共用部分）の持分に基づき算出される数値も含まれます。

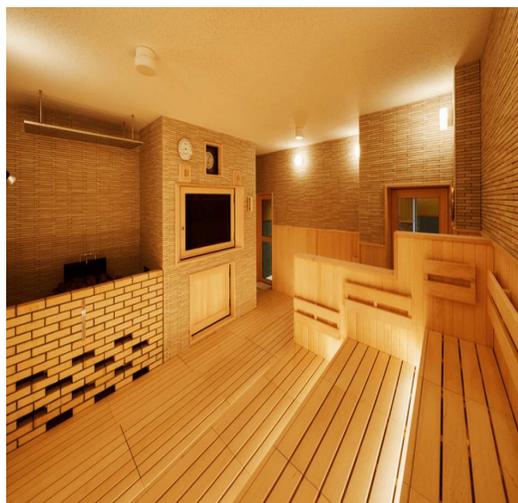


(注1) ニフティ温泉年間ランキング2022「充実した施設部門」は、ニフティ温泉の各施設ページに設置された投票ボタン「充実した施設」の評価数、順位を取得し、ランキングを作成しているものとさせていただきます。

庭見風呂 / 源泉風呂



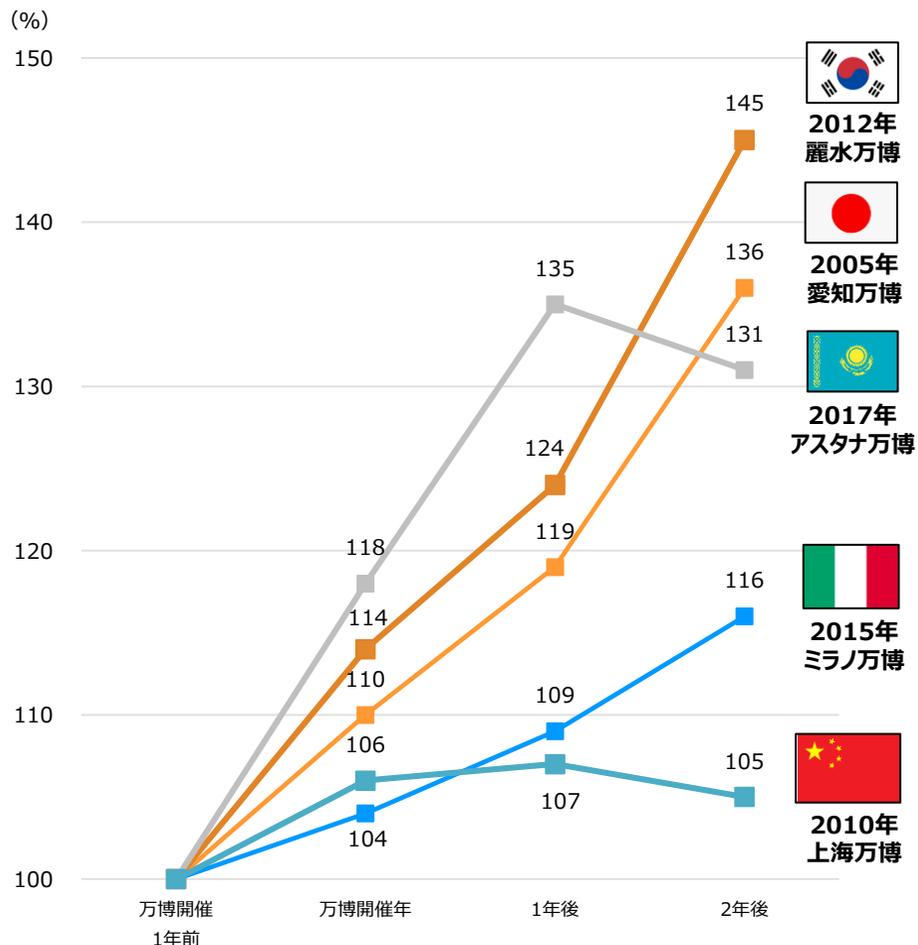
絹湯風呂 / フィンランド式サウナ / 露天風呂





過去の万博後の観光トレンドに鑑みると、2025年大阪・関西万博後の観光客数も高い水準が維持されることが期待できる

万博後の入国者数の推移^{1,2}



今後大阪で予定されているイベント及びインフラ整備³



2025年大阪・関西万博

- ・ **テーマ**：いのち輝く未来社会のデザイン
- ・ **開催期間**：2025年4月13日 - 2025年10月13日（184日間）
- ・ **想定来場者数**：2025年日本国際博覧会協会は2025年大阪・関西万博の来場者数をインバウンド約350万人、関西広域エリア以外の日本人観光客約910万人を含む合計約2,820万人と想定⁴



関西国際空港のリノベーション

- ・ **国際線使用可能スポット数**：2026年に完了する第1ターミナルビルリノベーションにおいて、国際線使用可能スポット数を34から39に増設予定
- ・ **キャパシティ**：リノベーション完了後は、第1ターミナルの国際線キャパシティが1,200万人から3,000万人（+150%）に増加⁵



大阪統合型リゾート

- ・ **オープン予定**：2030年秋（最短）
- ・ **事業パートナー**：合同会社日本MGMリゾート及びオリックス株式会社⁶
- ・ **施設**：ホテル、カジノ、エンターテインメント施設及びMICE施設
- ・ **総延床面積⁶**：約77万m²



USJ

- ・ 2024年下期に新エリアがオープン予定⁷
- ・ 新エリアオープン時は数百万人の来場者増が見込める

(注1) 出所：世界銀行
 (注2) 各万博の開催年の入国者数を100%として算出しています。なお、過去の万博後の入国者数の推移が2025年大阪・関西万博と相関関係があることを示すものではありません。
 (注3) 本資料の日付時点で計画されている時期や規模で実施又は開催される保証はありません。また、入場者数や経済効果等の予想は困難であることから、本資料の日付時点で見込まれているものと同等の入場者数や経済効果等の実現を保障するものではありません。
 (注4) 出所：公益社団法人2025年日本国際博覧会協会「2025年日本国際博覧会（略称「大阪・関西万博」）基本計画」
 (注5) 出所：関西エアポート株式会社「新関西国際空港第1ターミナルビルリノベーションについて」（2024年）
 (注6) 出所：大阪府「大阪IR（統合型リゾート）説明会～大阪・夢洲地区特定複合観光施設区域の整備に関する計画について～」(2023年)
 (注7) 出所：USJ

- 大阪・関西万博とUSJの拡張により、大阪エリアにはホテル需要を拡大させる複数の要因がある¹
- 本投資法人の7つのホテルが大阪の中心部に位置し、潜在的な観光客の取り込みを期待できる



1 ホテルマイステイズ大手前
(客室数²: 110)



3 ホテルマイステイズ心斎橋
(客室数²: 54)



5 ホテルマイステイズ御堂筋本町
(客室数²: 108)



7 アートホテル大阪ベイタワー
&空庭温泉 (客室数²: 454)



2 ホテルマイステイズ堺筋本町
(客室数²: 190)



4 ホテルマイステイズプレミア堂島
(客室数²: 141)



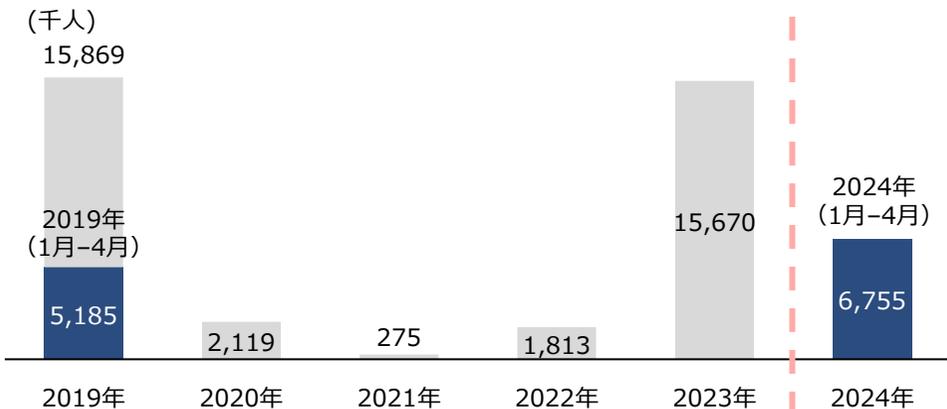
6 ホテルマイステイズ新大阪
コンファレンスセンター
(客室数²: 397)



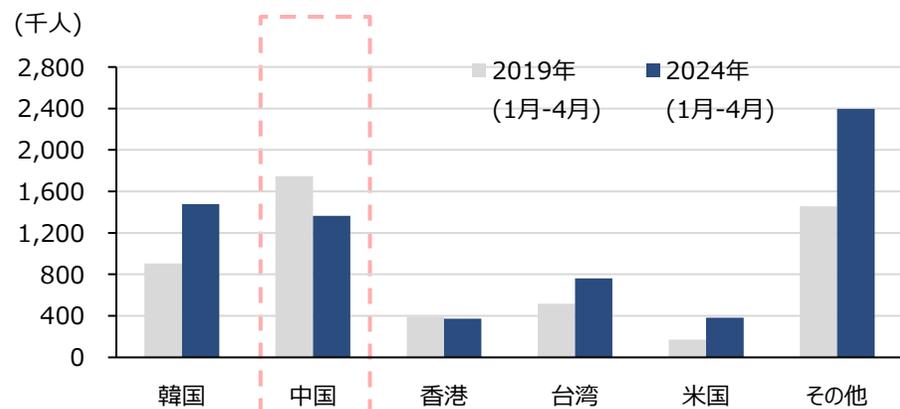
(注1) 本資料の日付時点で計画されている時期や規模で実施又は開催される保証はありません。また、入場者数や経済効果等の予想は困難であることから、本資料の日付時点で見込まれているものと同等の入場者数や経済効果等の実現を保障するものではありません。
(注2) 賃貸可能戸数とホテル客室数との差異は、店舗等の区画のカウントの有無によるものです。

- 大阪府の外国人宿泊者数は、2020年以降コロナ禍で沈滞したが、直近は大きく回復。2024年はコロナ禍前(2019年)の水準を上回るペースで推移しており、ホテル需要の増加が予想される。一方、国籍別で見ると、コロナ禍前に大きな割合を占めていた中国籍の宿泊者数は、完全に回復しておらず、引き続き増加余地が残されており、今後の需要増加が期待される
- 訪日外国人旅行消費額の内訳は、買物代から宿泊費や飲食費等、「コト消費」に関する支出への転換がみられ、ADRへの引き上げに寄与すると考えられる。なお、2019年(4月-12月)から2023年(4月-12月)にかけての訪日外国人の宿泊費の増加率に関し、大阪府は全都道府県で4番目という力強い伸びを示した

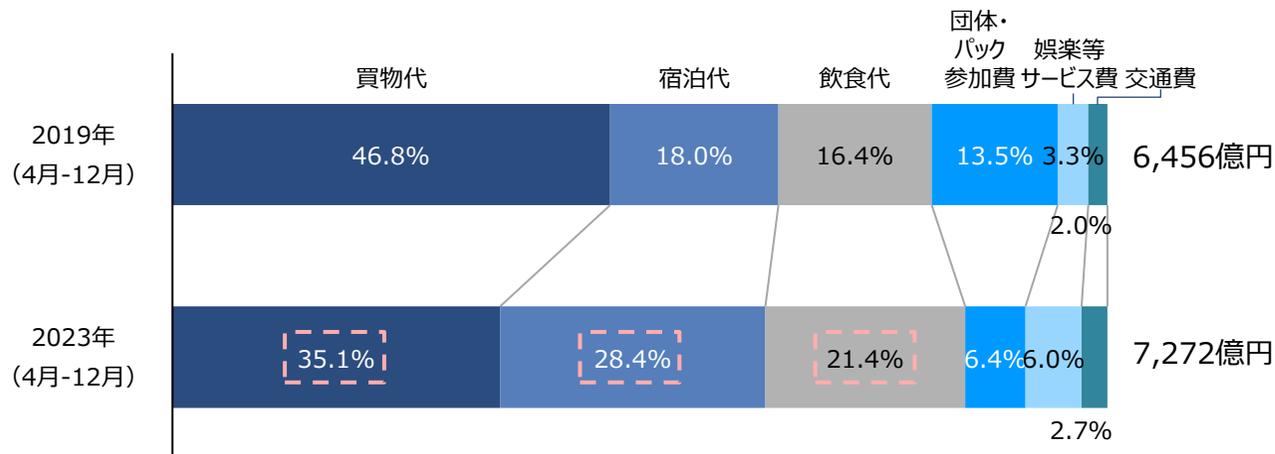
大阪府の外国人延べ宿泊者数推移^{1,2}



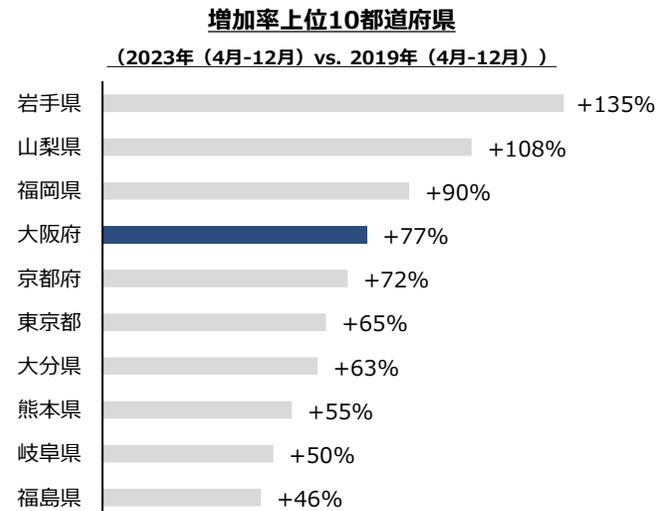
大阪府の国籍別外国人延べ宿泊者数^{1,2}



大阪府の訪日外国人旅行消費額内訳³



都道府県別訪日外国人宿泊費増加率³



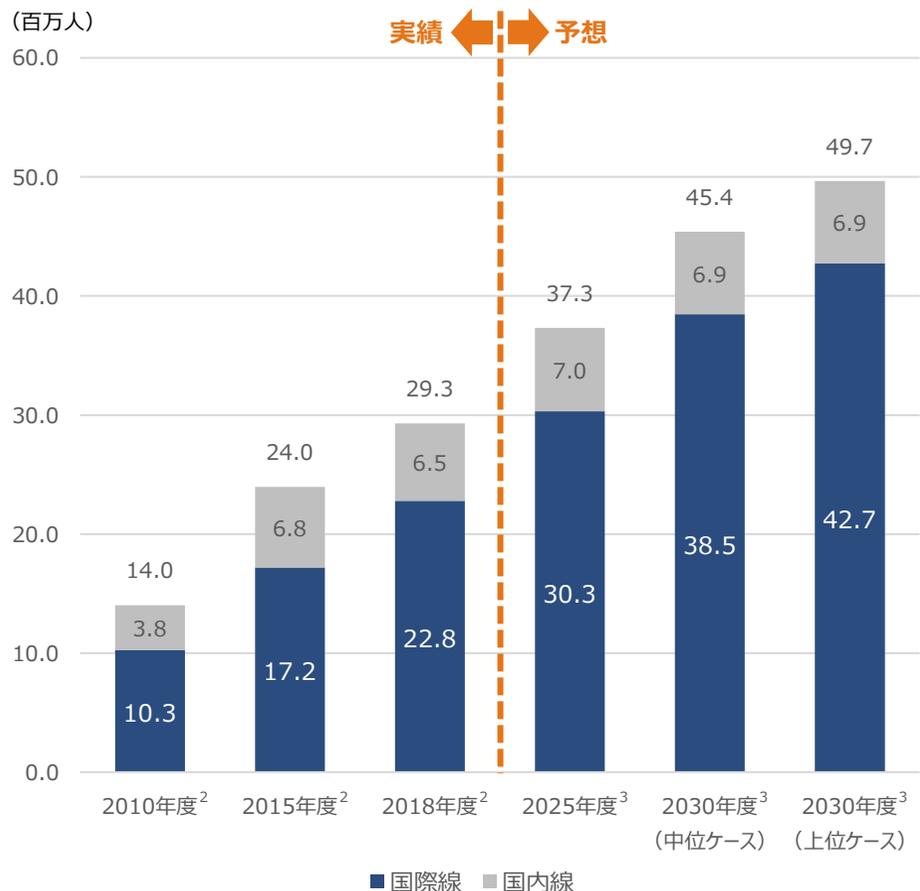
(注1) 出所：国土交通省「宿泊旅行統計調査」に基づき本資産運用会社が作成。また、2024年1月～2024年4月の数値は二次速報値であり、今後変わる可能性があります。

(注2) 従業員数10人以上の宿泊施設を対象に集計しています。

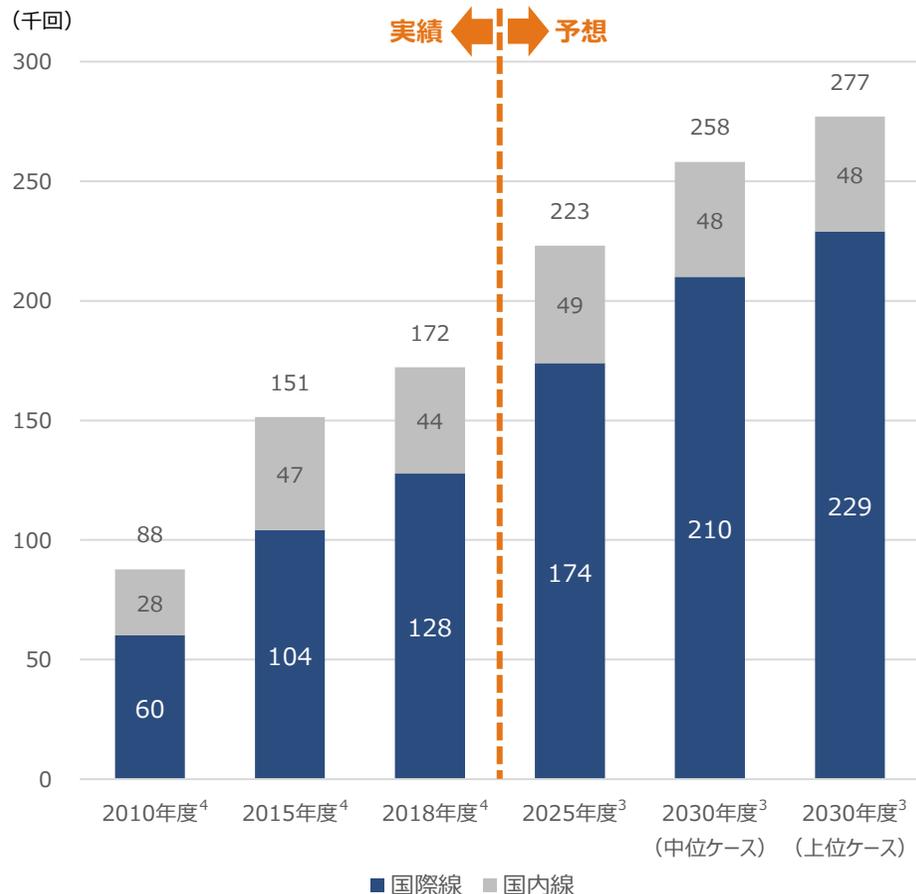
(注3) 出所：国土交通省「訪日外国人消費動向調査」に基づき本資産運用会社が作成

関西国際空港の航空旅客数・発着回数は、アジア諸国の経済成長による航空需要増加を受けて、それぞれ中位ケース¹において2030年度に4,539万人（2018年度実績対比+55%）及び25.8万回（2018年度実績対比+50%）に増加すると見込まれており、上位ケース¹においては4,966万人（2018年度実績対比+69%）及び27.7万回（2018年度実績対比+61%）と見込まれている^{2,3,4}

航空需要（実績・予測）（旅客数）



航空需要（実績・予測）（年間発着回数）



(注1) 中位ケースは、日本のGDP成長率が1.8%、訪日外国人の関西訪問率が42.6%、国際線及び国内線で新規路線開設が実施され、外国人の日本選択率が過去実績に基づく前提で想定したケースをいいます。上位ケースは、日本のGDP成長率が1.8%、訪日外国人の関西訪問率が42.6%、国際線及び国内線で新規路線開設が実施され、訪日外国人旅行者数が年間6,000万人に到達した前提で想定したケースをいいます。いずれも将来においてその達成が保証されるものではなく、実際は大きく変動する可能性があります。

(注2) 出所：国土交通省「空港管理状況調査」に基づき本資産運用会社が作成

(注3) 出所：新関西国際空港株式会社及び関西エアポート株式会社「関西国際空港の将来航空需要に関する調査委員会 中間報告」に基づき本資産運用会社が作成

(注4) 出所：関西エアポート株式会社「運営概況累計」に基づき本資産運用会社が作成

- USJの月間入場者数は2023年1月以降、インバウンドの回復もあり、ほとんどの月で2019年同月を上回っている。関西国際空港の国際線乗客数の回復率¹で示されている通り、大阪においては訪日客の観光が活況を呈している
- USJは2024年にドンキーコングをテーマにした新エリアの開業によるスーパー・ニンテンドー・ワールドの拡張を計画しており²、さらに魅力が増すことで、入場者数の増加が期待できる

USJ入場者数³（2019年、2023年/同月比較）

(百万人)

2.5

2

1.5

1

0.5

0

19年 23年 19年 23年

1月 2月 3月 4月 5月 6月 7月 8月 9月 10月 11月 12月

■ 外国人 ■ 日本人

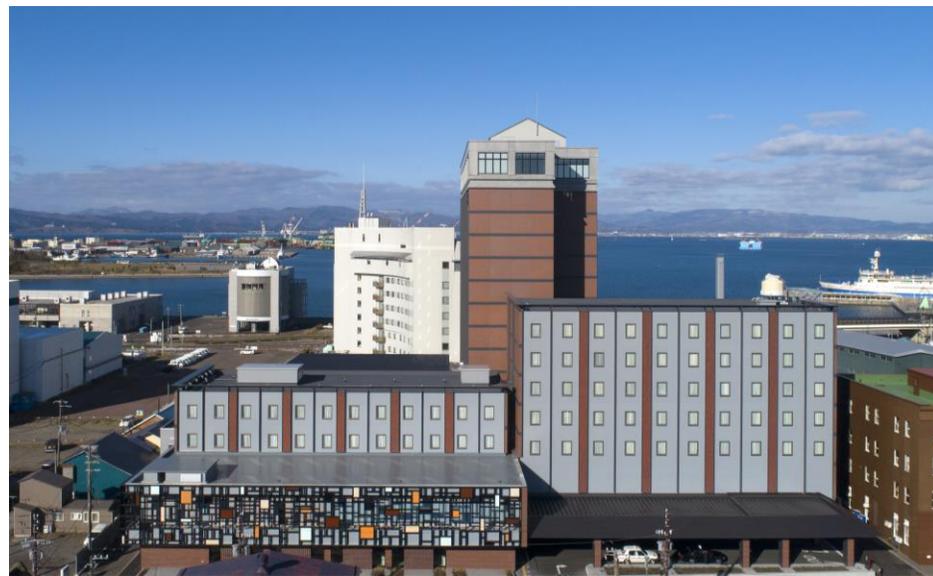
(注1) 出所：関西エアポート株式会社
(注2) 出所：USJ
(注3) 出所：テーマエンターテインメント協会（TEA）の公表資料に基づき本資産運用会社が作成

概要

- JR函館駅に近く、金森赤レンガ倉庫や朝市などの人気観光スポットへも徒歩圏内という好立地
- 地元の海鮮を使った朝食ビュッフェは人気を誇り、トリップアドバイザーの「旅好きが選ぶ！日本人に人気の朝食の美味しいホテル2020」¹で第5位にランクイン
- 最上階にある温泉では、函館港と函館山を一望しながらつろぐことが可能
- 函館エリア最多の客室数を誇り、ビジネスから家族旅行まで幅広く利用可能

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

地図



ホテルKPI（鑑定評価ベース）²

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

(注1) 2019年1月～12月にトリップアドバイザーに投稿された日本語のクチコミのうち、「朝食」に関連した単語を好意的な評価・否定的な評価に分類したものを数値化し、その数値、評価点（5段階）及び投稿数などを基にトリップアドバイザーが独自のアルゴリズムで集計しています。

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

施設の特徴

- 本州と北海道とを結ぶ、青函トンネルを通る北海道新幹線の利用により新青森駅から新函館北斗駅まで約1時間で往来可能

陸海空からアクセス可能

函館駅から
徒歩8分



函館空港から
バスで30分



フェリーターミナルから
車で20分



番号	目的地	ホテルからの距離	アクセス
1	金森赤レンガ倉庫	0.6 km	徒歩：8分
2	八幡坂	1.1 km	徒歩：18分
3	旧函館区公会堂	1.4 km	徒歩：22分
4	五稜郭公園	4.4 km	電車：36分
5	函館山展望台	5.5 km	電車・ロープウェイ： 30分
6	湯の川温泉駅	5.8 km	電車：40分



金森赤レンガ倉庫



旧函館区公会堂



五稜郭公園



函館山展望台



概要

- 青森市の中心にありながら陸奥湾や八甲田連峰を望むことができる
- 1階の朝食ビュッフェ、出汁の効いた鶏鍋や特産地鶏「青森シャモロック」を使用した和食レストランの2カ所のお食事処を用意
- 最大150名まで収容可能な宴会場は、地元企業、政府機関、学校などにイベントスペースとして利用されている

ホテルタイプ	フルサービス型
所在地	青森県青森市本町二丁目1番26号
アクセス	JR奥羽本線他青森駅から徒歩約13分
竣工年	1996年
リノベーション時期	2019年8月-2020年3月
客室数	211室
延床面積 (m ²)	9,176.79
敷地面積 (m ²)	3,904.30
所有形態	土地：所有権 / 建物：所有権
レストラン	2店舗
施設	宴会場/会議室

地図



ホテルKPI (鑑定評価ベース) ¹

客室稼働率	ADR	RevPAR	NOI
82.0%	11,500円	9,430円	372百万円

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

- 青森及び函館は海外旅行者の玄関口であり、魅力的な観光イベントがコロナ禍以降で再開されつつある
- 青森及び函館に所在する取得予定資産2物件は、いずれもイベント及び交通拠点へのアクセスが良好

青森県（アートホテル青森）

コロナ禍後の国際輸送の再開

クルーズ：35回の寄港で過去最高を記録（2023年）¹

青森港：ホテルから徒歩圏内

- 2024年には、寄港回数は38回とさらに増加し、うち7隻は初寄港

フライト：1週間に3フライト（韓国、ソウル）²

青森空港：ホテルから車で25分

- 2023年には、大韓航空以外にエバー航空のフライトが20便就航

ねぶた祭り

来場者数：101万人（2023年）³ / ホテルから徒歩圏内

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内を練り歩く



8月

(注1) 出所：青森県庁
(注2) 出所：青森空港
(注3) 出所：青森観光コンベンション協会
(注4) 出所：函館市
(注5) 若松ふ頭はホテルから徒歩圏内、港町ふ頭はホテルから車で20分の距離にあります。
(注6) 出所：函館空港

函館（函館国際ホテル）

コロナ禍後の国際輸送の再開

クルーズ：47回の寄港で過去最高を記録（2023年）⁴

函館港：ホテルから徒歩圏内 / ホテルから車で約20分⁵

- MSCクルーズは、ジュネーブに拠点を置く最大級の客船を保有するスイス・イタリア系の世界的なクルーズ会社で、2023年は函館港に13回寄港

フライト：1週間に10フライト（台湾、台北）⁶

函館空港：ホテルから車で30分

- 函館市は、韓国の航空会社の誘致も検討

はこだてクリスマスファンタジー（金森赤レンガ倉庫）

ホテルから徒歩圏内

普段は買い物を楽しむことができる金森赤レンガ倉庫にて、毎年クリスマスイベントを開催。巨大なクリスマスツリーや花火が国内外の観光客を魅了



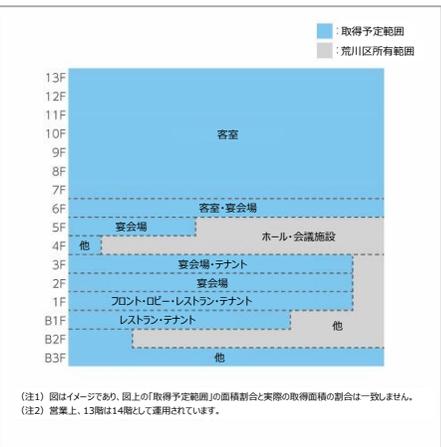
12月

概要

- JR日暮里駅（山手線）から徒歩約2分、東京の中心地に位置するフルサービス型ホテル
- 成田国際空港や都心に直結する好立地で、ビジネス客だけでなく訪日外国人旅行者にも人気
- 最大1,300m²、800名収容可能な会場をはじめ宴会場が多数あり、イベントスペースとして各種の企業・団体から好評を博している

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

地図



ホテルKPI（鑑定評価ベース）³

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

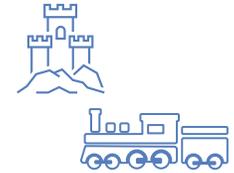
（注1） 改装工事後の2024年8月1日以降の客室数であり、2024年7月8日時点での客室は128室です。

（注2） 本物件は区分所有物件ですが、敷地面積欄には、建物全体にかかる土地（借地）の面積を、延床面積欄には、本投資法人が取得を予定する専有部分の面積を記載しています。本物件に含まれる土地（借地）の共有持分の割合は7,377/10,000です。

（注3） 「ホテルKPI（鑑定評価ベース）」は、各物件の2024年6月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載の指標を記載しています。「ホテルKPI（鑑定評価書ベース）」は一定の前提条件の下に各鑑定評価機関が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。



ワーナー ブラザース スタジオツアー東京 - メイキング・オブ・ハリー・ポッター



- ・ **オープン**：2023年6月
- ・ **立地**：東京都練馬区（豊島園跡地）
- ・ **セット**：9と3/4番線、ダイアゴン横丁、大広間、ロンドン魔法省及び禁じられた森
- ・ **概要**：ハリー・ポッターのアトラクションとしては2023年6月時点で世界最大級の施設であり、アジア初のワーナー ブラザースのスタジオツアー²
- ・ **年間来場者数**：ワーナー ブラザース ジャパンは年間約200万人超の来場者数を目指している²



東京ディズニーリゾートの拡張

- ・ **新たなエリア**：ファンタジースプリングス
- ・ **オープン**：2024年6月6日
- ・ **立地**：東京ディズニーシー
- ・ **3つの新エリア**：フロズンキングダム、ラプンツェルの森、ピーターパンのネバーランド
- ・ **概要**：“魔法の泉が導くディズニーファンタジーの世界”をテーマとする総開発面積約140,000 m²にわたる新エリアがオープン。アトラクション、レストラン、ショップ、ホテルなどで構成³



成田国際空港の新滑走路建設計画



- ・ **計画**：成田国際空港は、既存のA滑走路とB滑走路に加え、長さ3.5kmの東側滑走路「C滑走路」の新設を計画⁴
- ・ **スケジュール**：成田国際空港株式会社（NIAC）は、2029年3月末までの建設計画の完了を目指している⁵
- ・ **年間発着容量**：340,000回から500,000回（+47%）に増加⁴
- ・ **状況**：NIACは上記計画について継続的な議論と評価を行っており、進行中⁴

(注1) 上記に記載の来場者数や計画等の達成を保障するものではありません。

(注2) 出所：ワーナー ブラザース スタジオツアー東京

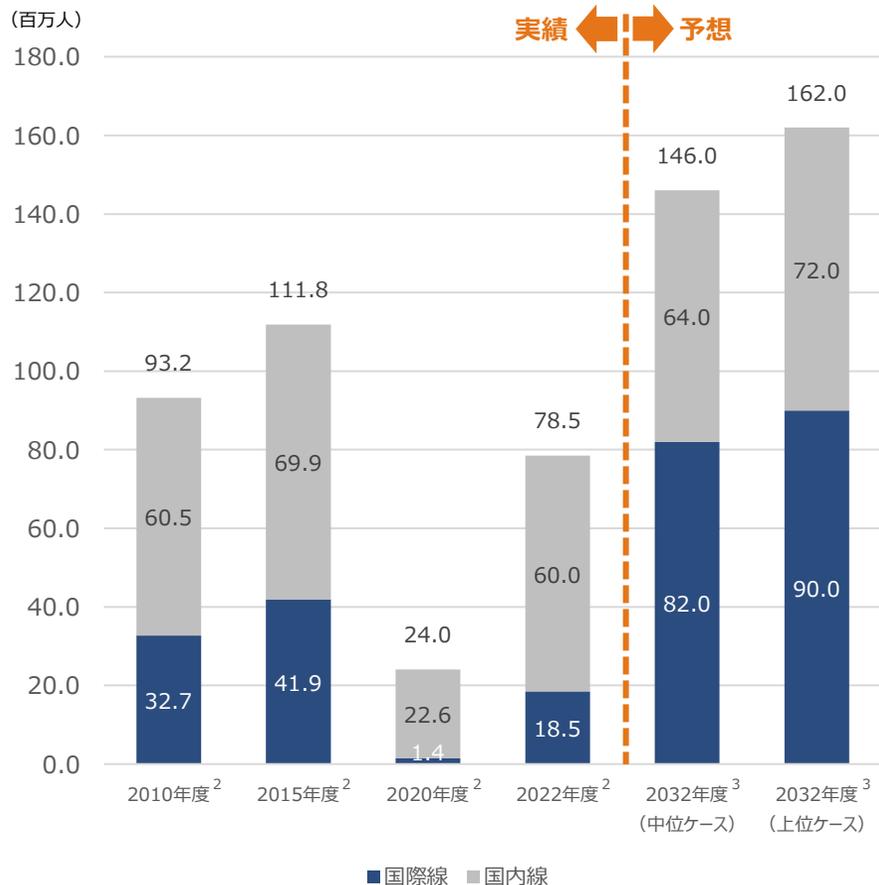
(注3) 出所：株式会社リエンタルランド

(注4) 出所：成田国際空港

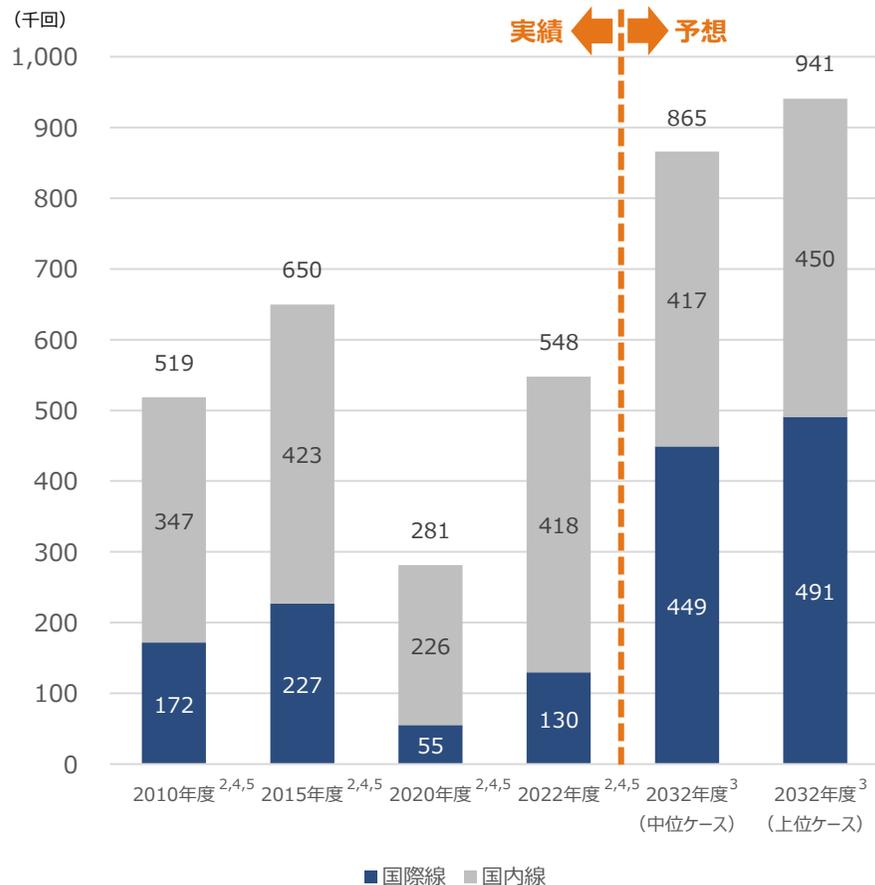
(注5) 出所：成田市

国土交通省は、首都圏空港（成田国際空港・羽田空港）の航空旅客数・発着回数は、それぞれ中位ケース¹において2032年度に1.46億人（2022年度実績対比+86%）及び86.5万回（2022年度実績対比+58%）に増加すると見込んでいるが、上位ケース¹においては1.62億人（2022年度実績対比+106%）及び94.1万回（2022年度実績対比+72%）と見込んでいる^{2,3}

航空需要（実績・予測）（旅客数）



航空需要（実績・予測）（年間発着回数）



(注1) 中位ケースは、日本再興戦略で目標に掲げる経済成長率に基づき設定したケース、上位ケースは、中位ケースよりさらに高い経済成長率を想定したケースをいいます。いずれも将来においてその達成が保証されるものではなく、実際は大きく変動する可能性があります。
 (注2) 出所：国土交通省「空港管理状況調査」に基づき本資産運用会社が作成
 (注3) 出所：国土交通省「首都圏空港の機能強化に係る検討について」に基づき本資産運用会社が作成
 (注4) 出所：成田国際空港株式会社「空港運用状況」に基づき本資産運用会社が作成
 (注5) 羽田空港は到着便のデータしか提供していないため、到着便数を2倍して実績の総便数を推計しています。

概要

- 県内屈指の繁華街に近く、JR熊本駅や阿蘇くまもと空港からもアクセスしやすい好立地
- ファッションやアミューズメントの中心地である熊本県内最大のショッピングアーケード¹である「下通アーケード」から徒歩約3分
- 客室はシングルルームやツインルーム、和室や洋室の部屋など利用人数やニーズに応じて快適に過ごせるさまざまなタイプを用意

ホテルタイプ	宿泊特化型
所在地	熊本県熊本市中心区紺屋今町4番12号
アクセス	熊本市電「辛島町」停留場から徒歩約4分
竣工年	1984年、1995年（増築）
リノベーション時期	2023年3月-8月、2024年1月-4月
客室数	194室
延床面積 (m ²)	6,347.65
敷地面積 (m ²)	1,621.85
所有形態	土地：所有権 / 建物：所有権
レストラン	1店舗
施設	宴会場

地図



ホテルKPI（鑑定評価ベース）²

客室稼働率	ADR	RevPAR	NOI
86.9%	12,685円	11,024円	437百万円

(注1) 出所：熊本県・(公社)熊本県観光連盟「熊本県公式観光サイト もっと、もっと！くまもと。」

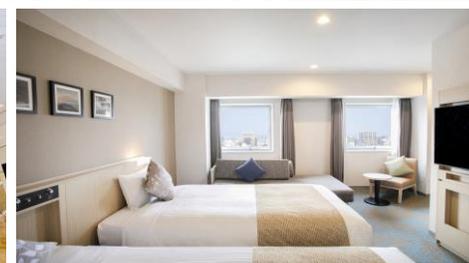
(注2) 「ホテルKPI（鑑定評価ベース）」は、各物件の2024年6月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載の指標を記載しています。「ホテルKPI（鑑定評価書ベース）」は一定の前条件の下に各鑑定評価機関が査定した平年度における想定指標であり、将来においてその達成が保証されるものではなく、実際は大きく変動する可能性があります。

概要

- 大分県の主要な繁華街の中心に位置するフルサービス型ホテル
- 地元企業や政府機関向けのビジネス需要に加え、観光地である別府にも近く、観光需要も期待できる
- 最大200名まで収容可能な宴会場は、地元企業、政府機関、学校、その他様々な団体にイベントスペースとして利用されている

ホテルタイプ	フルサービス型
所在地	大分県大分市都町二丁目7番1他2筆
アクセス	J R日豊本線他大分駅から徒歩約11分
竣工年	1987年
リノベーション時期	2019年8月-2020年3月
客室数	228室
延床面積 (m ²)	8,782.34
敷地面積 (m ²)	1,495.08
所有形態	土地：所有権 / 建物：所有権
レストラン	1店舗
施設	宴会場/会議室

地図



ホテルKPI (鑑定評価ベース) ¹

客室稼働率	ADR	RevPAR	NOI
86.1%	9,990円	8,592円	360百万円

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

概要

- ヨーロッパの優雅さと100年の歴史を持つ日本庭園の佇まいが融合し、和洋さまざまなタイプの客室を備えた、北九州市で知名度の高い伝統的なホテル
- 開閉式の天井や北九州市内では高いスペックの映像設備など、魅力的な宴会・婚礼施設を有する
- ビュッフェ、鉄板焼き、ラウンジ、バーなど多彩なレストランがあり、非日常的な雰囲気を味わえる
- 山口県側の県境にある唐戸市場には車で約30分でアクセスできる等、福岡県、山口県両県の観光を楽しめる立地

ホテルタイプ	フルサービス型
所在地	福岡県北九州市小倉北区古船場町3番46号
アクセス	JR小倉駅から徒歩約11分 北九州モレール旦過駅から徒歩約3分
竣工年	1973年（本館）、1997年（アネックス棟）
リノベーション時期	2019年2月-10月
客室数	90室 ¹
延床面積（m ² ）	14,055.23
敷地面積（m ² ）	7,973.67
所有形態	土地：所有権 / 建物：所有権
レストラン	5店舗
施設	宴会場/会議室、結婚式場

地図



ホテルKPI（鑑定評価ベース）²

客室稼働率	ADR	RevPAR	NOI
90.0%	13,000円	11,700円	326百万円

(注1) 本物件の敷地内には「百年庭園の宿 翠水」として営業を行っている建物が存在しますが、当該建物は取得対象に含まれないことから、当該建物の客室3室は含まない数値を記載しています。なお、当該建物は本投資法人による対象不動産の取得に際し、MHMが取得する予定ですが、本投資法人が当該建物の修繕費用等を負担することを前提に、「百年庭園の宿 翠水」の営業による収益は対象不動産のGOPに含め、対象不動産の資料の一部として收受する旨MHMとの間で合意しています。

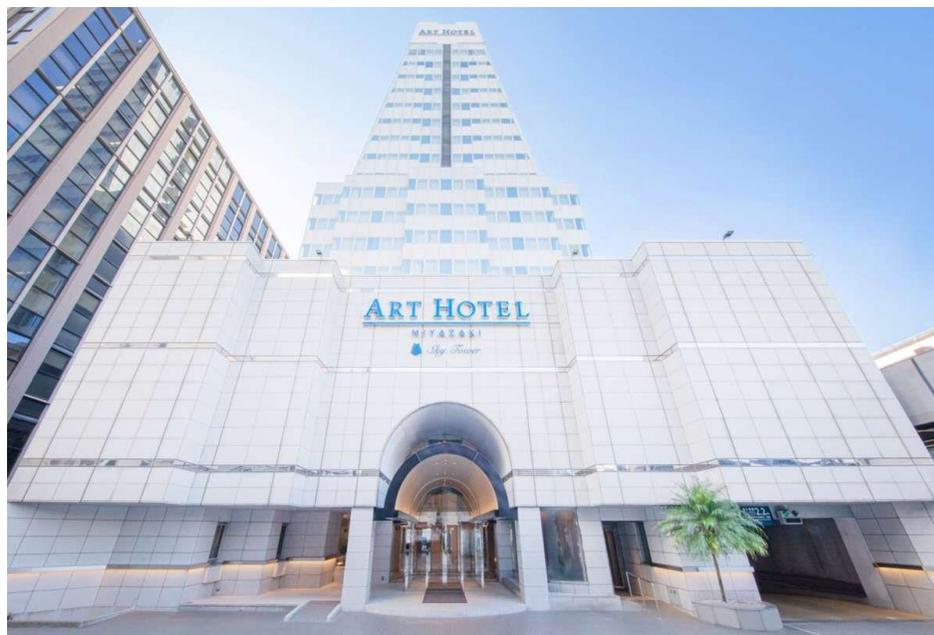
(注2) 「ホテルKPI（鑑定評価ベース）」は、各物件の2024年6月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載の指標を記載しています。「ホテルKPI（鑑定評価ベース）」は一定の前提条件の下に各鑑定評価機関が査定した平年度における想定指標であり、将来においてその達成が保証されるものではなく、実際は大きく変動する可能性があります。

概要

- 九州南部の宮崎市に所在する18階建のフルサービス型ホテル
- 1階の朝食ビュッフェ、うなぎ専門店「うなぎ海雲」の2カ所のお食事処を用意
- 最大260名まで収容可能な宴会場は、地元企業、政府機関、学校などにイベントスペースとして利用されている
- 宮崎市中心部で最も高いビルで、観光バスがホテル前に停車することができる

ホテルタイプ	フルサービス型
所在地	宮崎県宮崎市高千穂通二丁目1番26号
アクセス	JR日豊本線他宮崎駅から徒歩約5分
竣工年	1991年
リノベーション時期	2021年3-7月、2023年11月-12月
客室数	135室
延床面積 (m ²)	8,766.25
敷地面積 (m ²)	1,266.85
所有形態	土地：所有権 / 建物：所有権
レストラン	2店舗
施設	宴会場/会議室

地図



ホテルKPI (鑑定評価ベース) ¹

客室稼働率	ADR	RevPAR	NOI
85.0%	12,500円	10,625円	271百万円

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

概要

- 鹿児島のシンボルであり、世界的に有名な活火山である桜島の雄大な姿を望む、208室のオーシャンフロントホテル
- 鹿児島県庁やビジネス街の中心に位置し、様々なスポーツイベントが開催される鴨池公園にも近い
- ビジネス、レジャー、団体旅行など、多様な需要を取り込むことが可能

ホテルタイプ	フルサービス型
所在地	鹿児島県鹿児島市鴨池新町22番1号
アクセス	JR鹿児島本線他鹿児島中央駅から車で約12分
竣工年	1981年
リノベーション時期	2020年1月-10月、2023年6月-7月
客室数	208室
延床面積 (m ²)	14,854.67
敷地面積 (m ²)	6,561.28
所有形態	土地：所有権 / 建物：所有権
レストラン	3店舗
施設	宴会場、結婚式場、温泉（屋外）、屋外プール

地図



ホテルKPI（鑑定評価ベース）¹

客室稼働率	ADR	RevPAR	NOI
82.4%	12,200円	10,053円	257百万円

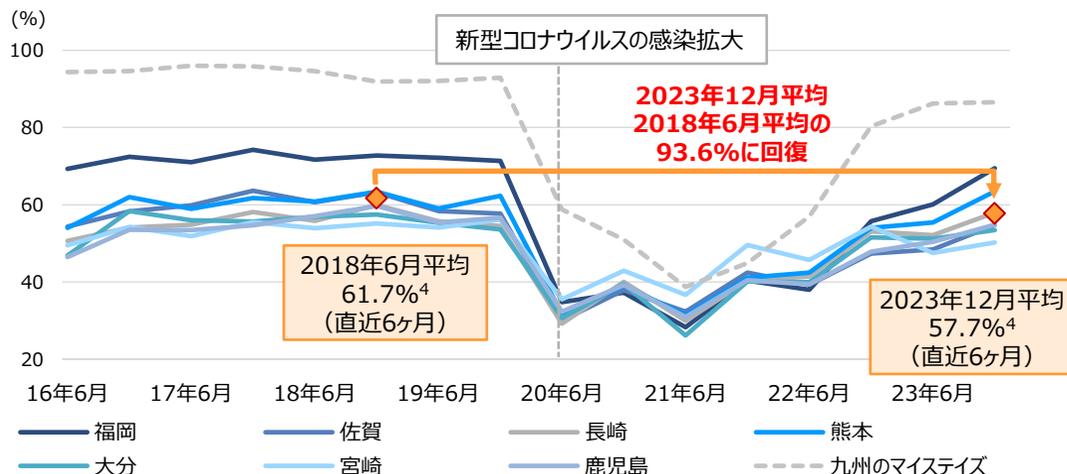
(注1)「ホテルKPI（鑑定評価ベース）」は、各物件の2024年6月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載の指標を記載しています。「ホテルKPI（鑑定評価ベース）」は一定の前提条件の下に各鑑定評価機関が査定した平年度における想定指標であり、将来においてその達成が保証されるものではなく、実際は大きく変動する可能性があります。

- 九州への訪日外国人旅行者数は回復傾向にあり、2023年においては過去最高だった2018年の62%を記録
- 九州のホテル客室稼働率は、コロナ禍前は緩やかに上昇していたところコロナ禍で大幅下落したが、以降は急速に回復
- 福岡はアジアの玄関口として知られており、特に、ソウルから福岡空港までは1.5時間しかかからないということもあり、九州は訪日韓国人旅行者の旅行先の第3位にランクイン

■ 九州への訪日外国人旅行者数（2024年6月24日時点）¹

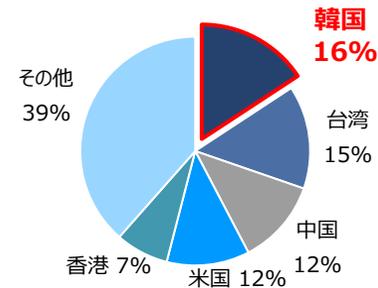


■ 九州の客室稼働率^{2,3}

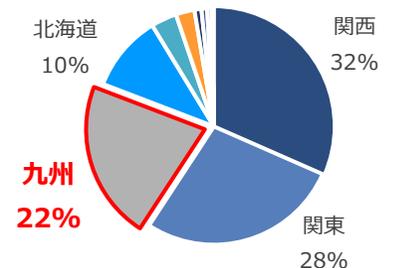


■ 訪日韓国人旅行者の旅行先第3位は九州

日本全国における
国籍別延べ宿泊者数（2023年）²



訪日韓国人の旅行先（2023年）²



■ 韓国発・韓国行のアクセス



(注1) 出所：九州運輸局
(注2) 出所：国土交通省、日本全国における国籍別延べ宿泊者数（2023年）は、各国の延べ宿泊者数を国籍が判明している外国人延べ宿泊者数の合計で除いて四捨五入することで算出しています。したがって、比率の合計が100%と一致していません。
(注3) 数値は会計年度に基づきます。「九州のマイステイズ」は九州エリアに所在する本投資法人が保有するホテル5物件の数値を単純平均して算出しています。
(注4) 九州の各県における客室稼働率の平均を単純平均して算出しています。
(注5) 出所：福岡空港、関西国際空港、成田国際空港

福岡の主な観光地

- 福岡はコンパクトシティとして開発され、空港、市街地、郊外、史跡へのアクセスが容易であるため、観光に最適
- アートホテル小倉 ニュータガワの宿泊客は福岡県だけでなく、山口県にも簡単に足を延ばし、観光することができる。隣接する山口県との県境には、鮮魚を取り扱う人気の市場があり、獲れたての魚を用いた寿司を楽しむことができる

糸島

：福岡空港から電車で45分

二見ヶ浦



美しいビーチとビーチサイドのカフェで知られている

白糸の滝



四季折々の花々に囲まれた美しい滝

福岡中心街

：福岡空港から地下鉄で6分

郷土料理

もつ鍋



明太子



ラーメン



福岡独特の食文化。夜になると路上に屋台が並ぶ

屋台



北九州/山口

門司港

：アートホテル小倉 ニュータガワから車で20分



1889年に開港した港、クラシックな雰囲気知られている



唐戸市場

：アートホテル小倉 ニュータガワから車で30分



漁師が売る鮮魚や寿司で活気のある市場



太宰府

：福岡空港から電車で60分

太宰府天満宮

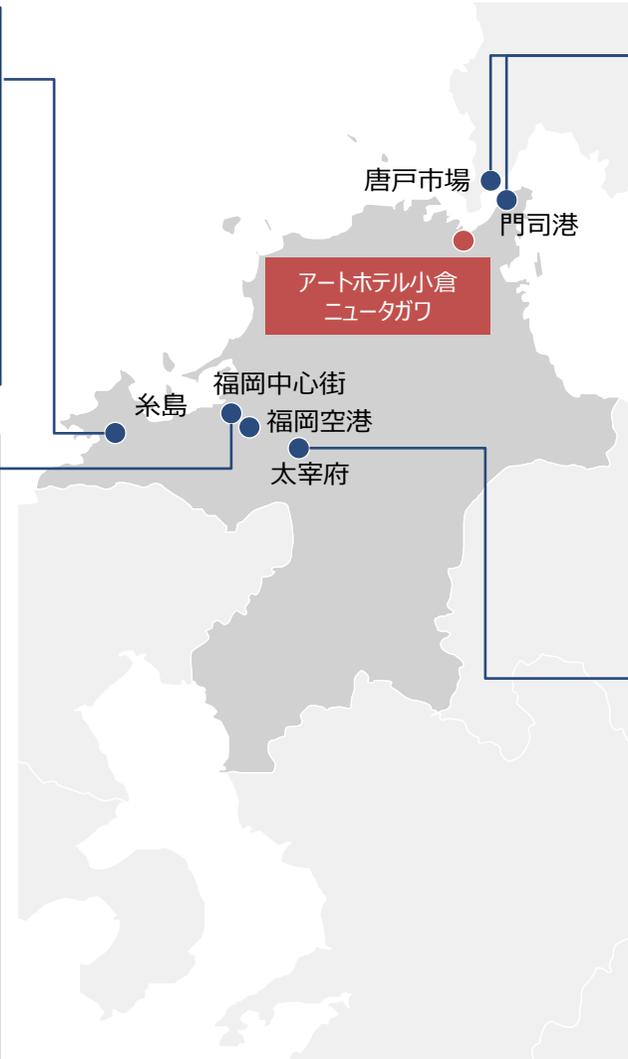


天神さまを御祭神とする約12,000社の総本宮、四季折々のイベントが魅力

郷土菓子



餡子をお餅で包んだ梅ヶ枝餅。目の前で作られる



(注1) 著作権：福岡県観光連盟、福岡市、山口県観光連盟、門司港レトロインフォメーション

- 九州の各県には、史跡、食、温泉、大自然等のさまざまな魅力がある
- 地域間のアクセスがよく、一度の滞りで複数の地域を訪問し、各地域の多様な魅力を楽しむことができる

熊本

阿蘇



カルデラと雲海の眺望

熊本城



日本有数の人気を誇る城

鹿児島

桜島火山



日本で最も活発な火山

ブランド豚



鹿児島のブランド豚「黒豚」を使った鍋料理

薩摩焼酎



鹿児島県内のさつまいもと水を原料としてつくられたお酒

イルカ・ウォッチング



野生のイルカを間近で観察

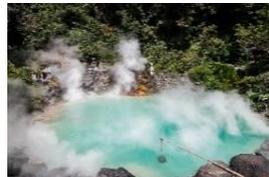
大分

地獄めぐり

別府に点在する7つの源泉を「地獄」と呼び、それぞれ固有の色や特徴がある



血の池地獄



海地獄



鬼石坊主地獄



かまど地獄

宮崎

宮崎牛



最も人気のある和牛の一つ

高千穂峡



17mの滝を有する峡谷

鶴戸神社



鶴戸崎岬の突端の洞窟内にある朱塗りの御本殿



- 九州新幹線
- 高速道路
- 空路

概要

- 東京から電車で2時間、伊豆高原駅から車で約6分。美術館などの観光スポットも多い伊豆高原に所在し、温泉も完備するウェルネスリゾートホテル
- 伊豆ならではの四季折々の海の幸、山の幸を堪能できる会席料理を提供
- 客室は高台から遮るものなく望むことができるオーシャンビューで、ゆったりとした時間とともに移ろいゆく色彩と海風を感じることができる

ホテルタイプ	リゾートタイプ
所在地	静岡県伊東市八幡野字二ヶ塚1104番5他2筆
アクセス	伊豆急行線伊豆高原駅から車で約6分
竣工年	1988年
リノベーション時期	2020年6月-2021年3月
客室数	55室
延床面積 (m ²)	8,891.36
敷地面積 (m ²)	26,778.40
所有形態	土地：所有権 / 建物：所有権
レストラン	1店舗
施設	温泉 (屋内/屋外)

地図



ホテルKPI (鑑定評価ベース) ¹

客室稼働率	ADR	RevPAR	NOI
89.0%	41,200円	36,669円	344百万円

(注1)「ホテルKPI (鑑定評価ベース)」は、各物件の2024年6月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載の指標を記載しています。「ホテルKPI (鑑定評価ベース)」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

- 日本最大の湖である琵琶湖の湖畔に所在するリゾートホテル。全客室レイクビューで琵琶湖を一望できる
- 6階の温泉大浴場は絶景を眺める展望風呂で、琵琶湖のパノラマが目の前に広がる
- 晴天時は、客室から竹生島、多景島、比良山地を望むことができる
- 現存12天守の1つで世界遺産登録を目指している彦根城まで車で約15分

ホテルタイプ	リゾートタイプ
所在地	滋賀県彦根市松原町字大黒3759番
アクセス	JR東海道本線他彦根駅から車で約7分
竣工年	1969年
リノベーション時期	2022年11月-2023年3月
客室数	48室
延床面積 (m ²)	6,060.87
敷地面積 (m ²)	10,649.92
所有形態	土地：所有権 / 建物：所有権
レストラン	2店舗
施設	温泉（屋内/屋外）、宴会場/会議室

地図



ホテルKPI（鑑定評価ベース）¹

客室稼働率	ADR	RevPAR	NOI
88.0%	21,350円	18,788円	179百万円

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

概要

- 日本最古の都である奈良には、1,000を超える国宝と世界遺産等の重要文化財を有し、世界から多くの観光客が訪れる
- 世界遺産の平城宮跡に隣接しており、客室からは平城宮跡と若草山を一望できる
- 大和西大寺駅から徒歩約11分、観光名所の多いJR奈良駅からは車で約20分の閑静な土地に立地する
- 古都奈良をイメージした焼き杉材の内装の内風呂でくつろぐことが可能

ホテルタイプ	リゾートタイプ
所在地	奈良県奈良市二条町三丁目9番1号
アクセス	近鉄奈良線他大和西大寺駅から徒歩約11分
竣工年	1966年
リノベーション時期	2015年10月-2016年3月
客室数	42室
延床面積 (m ²) ¹	5,041.02
敷地面積 (m ²)	12,004.12
所有形態	土地：所有権 / 建物：所有権
レストラン	1店舗
施設	温泉（屋内/屋外）、宴会場/会議室

地図



ホテルKPI（鑑定評価ベース）²

客室稼働率	ADR	RevPAR	NOI
85.0%	20,400円	17,340円	122百万円

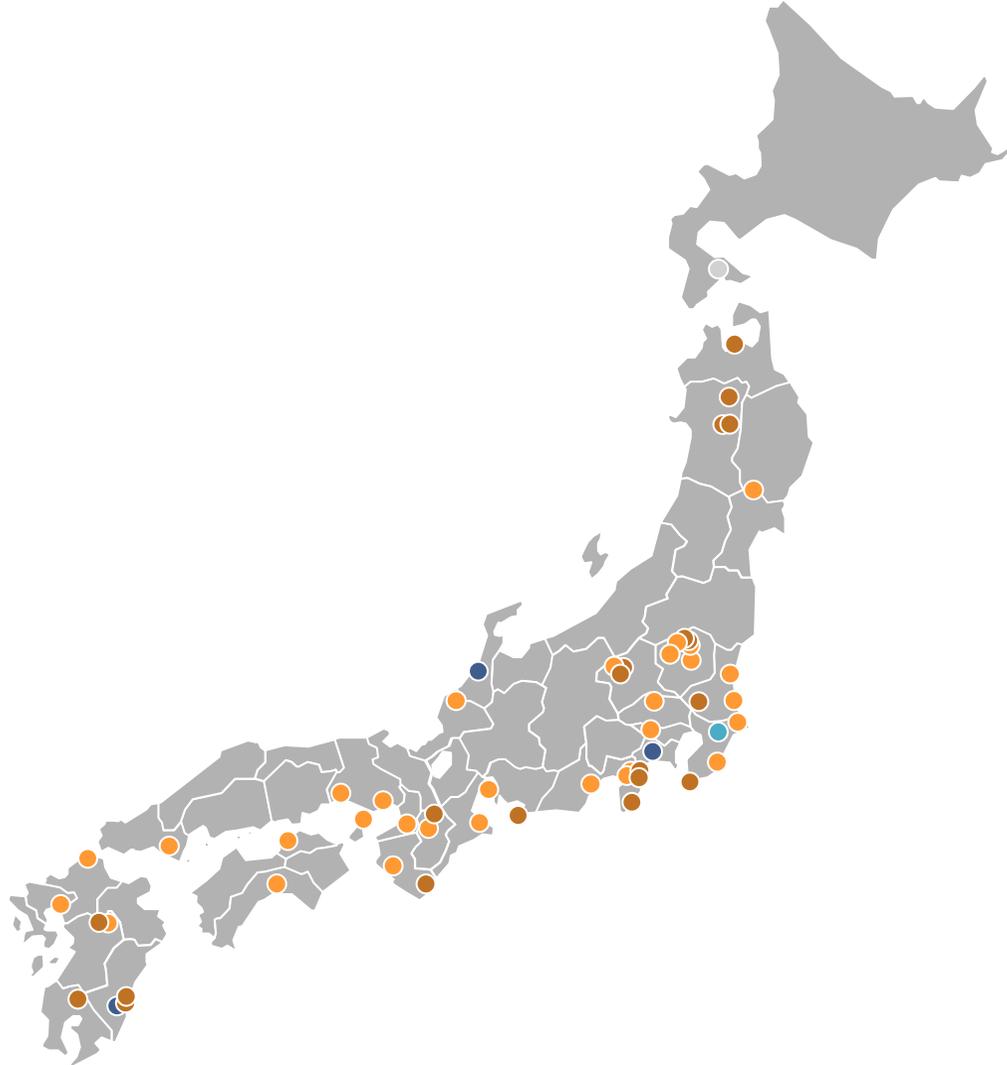
(注1) 未登記の付属建物が6棟（物置及びゴミ置き場他、合計34.42m²）あり、未登記の部分については、売主の責任と負担において登記を行う旨、売主との間で合意しています。

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

スポンサーサポート

- FIG及びその関係法人は、本投資法人が保有する79物件及び取得予定の12物件のホテルに加え、日本全国に主としてMHMが運営する50以上のホテル（約6,000室）を管理している
- 本資産運用会社及びFIGは、各ホテルの改装やリブランド、その後の運営状況等を踏まえ、本投資法人による今後の物件取得の可能性について日常的に協議を行っている

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



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

- MHMでは、コロナ禍においても新卒採用を継続
- 成田・ホスピタリティ・アカデミーの開校を通じて、マイステイズ・ホテルの人材確保に寄与

新卒採用の状況

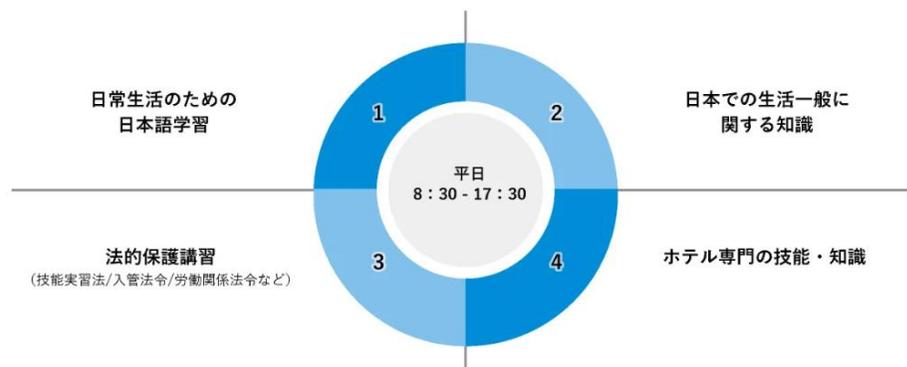
- MHMでは、コロナ禍においても新卒採用を継続し、2023年の新卒を含む採用人数は2019年の1.53倍となる707人を記録

成田・ホスピタリティ・アカデミーの開校による人材確保

- 2023年6月にMHMは、外国人技能実習生の入国後講習に特化した専門施設である「成田・ホスピタリティ・アカデミー」を開校
- 技能実習生は、入国後講習を経て、**マイステイズ・ホテル・グループ運営のホテルでの技能実習を受け、卒業後も継続して勤務(最長3年間)**
- 同アカデミーでは開校以来、2023年にはベトナム人30名、フィリピン人30名、2024年にはネパール人67名、ベトナム人64名、ミャンマー人48名の受け入れを実施¹



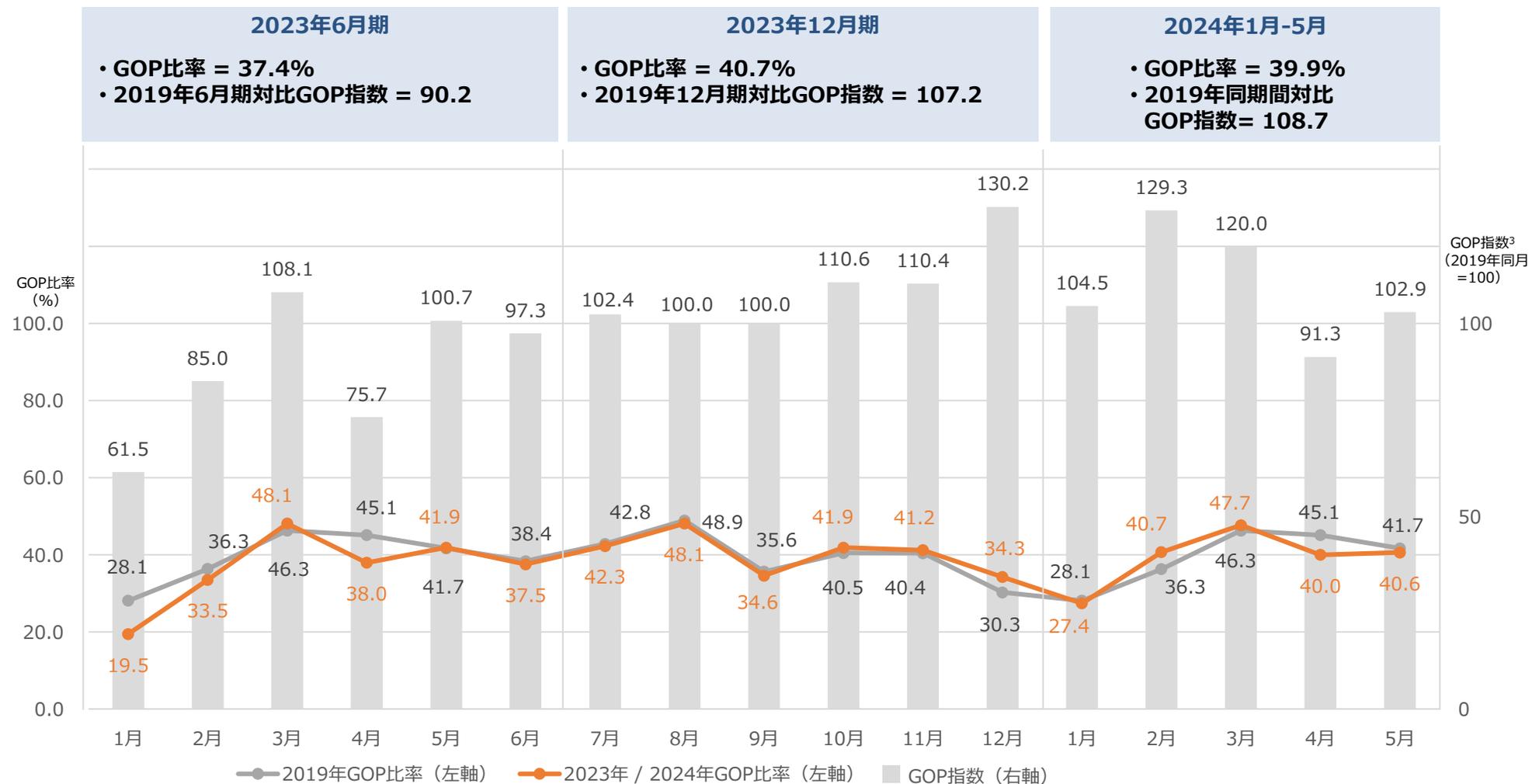
4つの主要なトピックで構成される研修プログラム



(注1) 2024年の受け入れ人数は見込み数値を記載しています。

MHMが運営する国内ホテル73物件¹のGOPの変化

- MHMによるGOPPAR（販売可能室数に対するGOP）を最大化する戦略が引き続き奏功し、MHMが運営する国内73物件の2024年1月-5月におけるGOP比率²は39.9%と、2019年と同等の水準を達成
- 2024年1月-5月のGOPは2019年同期間の水準を超過
- 水道光熱費や食材等のコスト上昇の影響を最小化するため、ホテル毎及び日別に需要予測を行い、1部屋あたりの宿泊者数や1名あたりの販売単価、原価などをふまえてきめ細かく価格を設定



(注1) 2023年6月期の期初時点でINVが保有する物件のうちMHMが運営するホテルを指します
 (注2) GOP / 総売上高。以下同じです。
 (注3) GOP指数は次のように計算しています：(各月のGOP) / (2019年同月のGOP) × 100

- 「亀の井ホテル」の名称は、別府観光の父、日本観光の祖である、油屋熊八が1914年に開業した「別府亀の井ホテル」に由来。油屋熊八はサービス精神を惜まず、気さくな人柄と人々を喜ばせる斬新なアイデアで、日本のみならず海外からの観光客誘致も実現
- MHMは日本郵政から「かんぼの宿」30施設を取得後、「亀の井ホテル」にリブランドし、2022年4月5日より運営を開始。2024年6月30日時点で39の施設が「亀の井ホテル」として、「イノベティブ」と「クリエイティブ ホスピタリティ」をブランドコンセプトに運営されている

亀の井ホテルの創業者



油屋 熊八
「旅人をねんごろにせよ」

亀の井ホテル 別府の歴史

1911年
油屋熊八によって
亀の井旅館として創業



1914年
「亀の井旅館」から
和洋折衷の
「亀の井ホテル」へと変更



1953年
別府市初の
政府登録旅館となる

1972年
政府登録ホテルとなる



2014年
FIGに売却

2017年
本投資法人にて取得



亀の井ホテル 別府

亀の井ホテル 別府（本投資法人が2017年に取得）



亀の井ホテルは、全国各地に天然温泉をもつ温泉ホテルとして、幅広い世代に、心からくつろいで過ごしていただくための施設づくりとサービスを展開

亀の井ホテルの温泉



伊豆高原



彦根

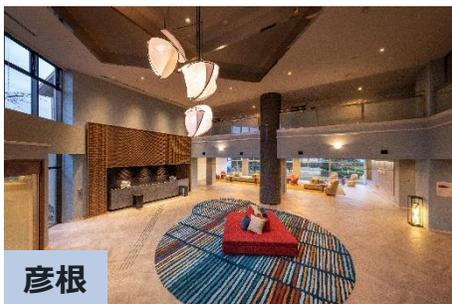


奈良

亀の井ホテルの施設



伊豆高原



彦根



奈良



伊豆高原



彦根



奈良

亀の井ホテル周辺には魅力的な観光スポットが多数あり、観光目的の宿泊客の需要を取り込むことが可能

亀の井ホテル 彦根

琵琶湖

日本最大の湖で、神の住む島「竹生島」や近江最古の神社「白鬚神社」など多くの観光地を擁する



彦根城

関ヶ原の戦いで徳川方の武将として活躍し、彦根藩主となった井伊家の居城



亀の井ホテル 奈良

東大寺

日本の仏教寺院で、世界最大級の木造建築物「大仏殿」には「盧舎那仏坐像」が安置されている



奈良公園

総面積約511.33ヘクタールの都市公園で、多くの国宝指定・世界遺産登録物件が点在



亀の井ホテル 伊豆高原

伊豆ぐらんぱる公園

約22万㎡の広大な敷地の中に、多彩なアトラクションが点在するレジャースポット



大室山

直径約300mの噴火口を持つ休火山。国の天然記念物にも指定されているランドマーク的な存在



財務状況



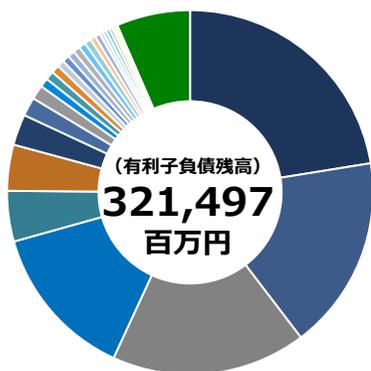
空庭温泉（アートホテル大阪ベイタワー&空庭温泉）

- 2024年2月、資金調達手段の多様化を企図して本投資法人初のリート債（個人投資家向け投資法人債）60億円を発行
- 2024年1月以降7月18日までの期間で、総額594億円の借入れを実行（平均借入期間：5.0年）。本取組みでは、金融機関より総額567億円の借入れを予定（期間7年：40.7%、期間6年：39.2%、期間5年：11.5%、期間1年：8.7%）¹。借入期間の長期化と返済期限の分散化を進めたことにより、有利子負債の平均残存年数は0.9年（2023年6月末時点）から3.5年（本取組み後の2024年7月末時点の予想値）に長期化
- 2024年3月、株式会社日本格付研究所の信用格付がA（ポジティブ）からA+（安定的）に格上げ

投資法人債（本取組み後）

投資法人債の名称	発行日	期間	発行総額 (百万円)	年率	格付
第2回無担保投資法人債	2018年5月25日	10年	1,000	0.800%	A+ (JCR)
第4回無担保投資法人債	2019年10月28日	5年	1,000	0.480%	A+ (JCR)
第5回無担保投資法人債	2019年10月28日	10年	2,000	0.900%	A+ (JCR)
第6回無担保投資法人債	2020年3月13日	10年	1,200	0.850%	A+ (JCR)
第7回無担保投資法人債	2023年5月25日	3年	5,000	1.000%	A+ (JCR)
第8回無担保投資法人債	2023年5月25日	5年	1,200	1.200%	A+ (JCR)
第9回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2023年9月21日	5年	1,700	1.200%	A+ (JCR)
第10回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2023年12月14日	5年	1,800	1.297%	A+ (JCR)
第11回無担保投資法人債 (リート債)	2024年2月9日	5年	6,000	1.470%	A+ (JCR)
合計			20,900		

レンダーフォーメーション（本取組み後）



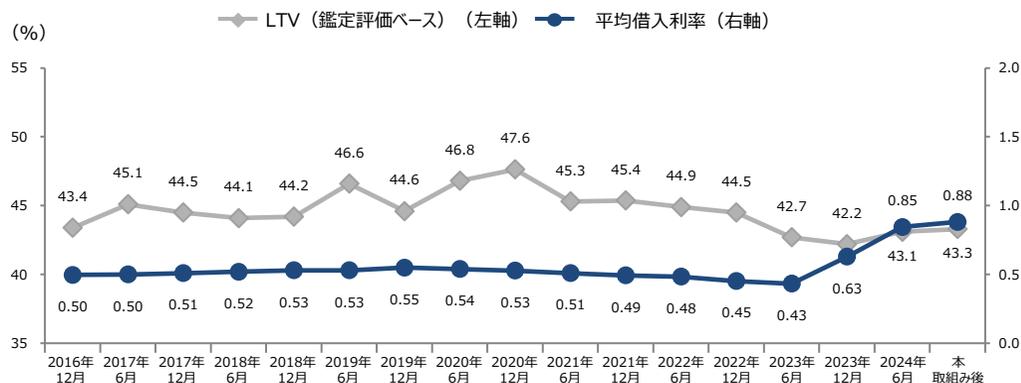
みずほ銀行	22.4%	千葉銀行	0.6%
三菱UFJ銀行	17.2%	山口銀行	0.6%
三井住友銀行	17.2%	中京銀行	0.6%
三井住友信託銀行	13.8%	栃木銀行	0.6%
日本政策投資銀行	4.5%	西日本シティ銀行	0.5%
SBI新生銀行	4.1%	紀陽銀行	0.5%
東京スター銀行	2.7%	香川銀行	0.3%
あおぞら銀行	1.7%	山陰合同銀行	0.3%
三十三銀行	1.3%	大垣共立銀行	0.3%
野村信託銀行	0.8%	きらぼし銀行	0.3%
福岡銀行	0.8%	もみじ銀行	0.3%
静岡銀行	0.7%	イオン銀行	0.2%
りそな銀行	0.6%	投資法人債	6.5%
スルガ銀行	0.6%		

(注1) 各借入金の借入金額を本取組みに伴う借入金会計額で除して算出しています。また、各借入金金額及び割合は変動する可能性があります。

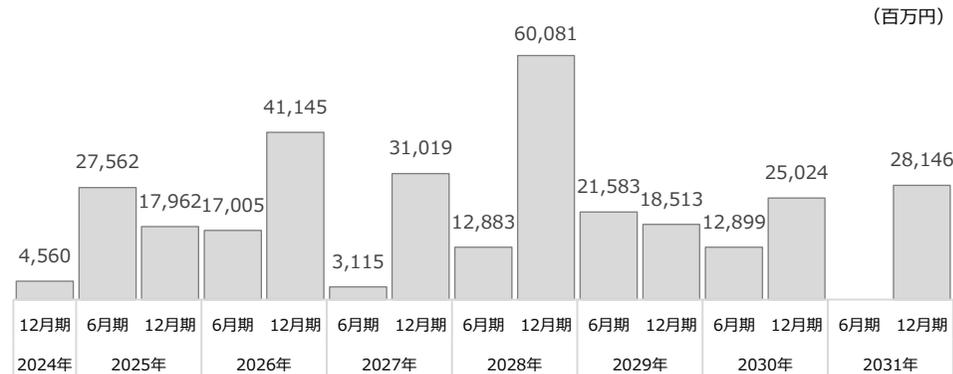
(注2) 各期末（2024年6月末日時点を除きます。）のLTV（鑑定評価ベース）は、期末有利子負債残高（消費税還付対応借入金を除きます。）÷期末鑑定評価額合計により算出しています。なお、シエラ・グランデ・トキョベイ・ホテル（優先出資証券）については、鑑定評価額が存在しないため、取得後の期間に係るLTVは、当該優先出資証券に係る本投資法人の取得価格を鑑定評価額として算出しています。また、海外不動産については、本海外不動産各組に出資持分を保有していた2018年12月末日においては、鑑定評価額が存在しないため、本投資法人による当該持分の取得に係る取得価格（2018年12月10日付出資金の一部払戻し後の金額）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。2024年6月末日時点のLTV（鑑定評価ベース）については、2024年6月末日時点における有利子負債残高を2023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。本取組み後のLTVについては、本取組み後の有利子負債残高（消費税還付対応借入金を除きます。）を鑑定評価額合計（ただし、既存保有資産については2023年12月期末における期末鑑定評価額に、取得予定資産については2024年6月1日を価格時点とする鑑定評価書に記載されている鑑定評価額にそれぞれ基づきます。）で除して算出しています。

(注3) 平均借入利率は、各借入の借入れに係る期末時点又は本取組み後の借入れ残高に各時点の適用利率（本取組みに係る借入れについては、2024年6月末の基準金利を前提とした想定値を用いています。）を乗じたものの合計を各時点の合計借入れ残高で除して算出しています。

LTV（鑑定評価ベース）²及び平均借入利率³



有利子負債返済期限（本取組み後）



(全体)

(注1) 「本募集」とは、2024年7月18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みずほ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（以下「本第三者割当」といいます。）を総称していいます。

(注2) 「取得予定資産」とは、本投資法人が2024年7月31日に取得を予定している国内ホテル12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、2024年7月31日に実行予定の借入れをいいます。

(3ページ)

(注12) 2024年6月期においては、新型コロナウイルス感染症の感染拡大に起因する裏付不動産の収益低下に関連して行われた特定目的会社の決算期変更の影響を受け、「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優先出資証券について12か月分（計算期間：2023年4月-2024年3月）に相当する受取配当金（1,428百万円）を受領しており、通常よりも6か月分多く受取配当金による収益が計上されています。特定目的会社の決算が通常の6か月決算であったと仮定した場合の2024年6月期における受取配当金の試算値は、1,053百万円（▲375百万円）と算出しています。

具体的には、特定目的会社の2023年4月1日から2024年3月31日の期間に係る決算は、当期純利益3,965百万円、前期繰越損失1,050百万円、未処分利益2,915百万円（本投資法人持分49%相当額：1,428百万円）と確定しているところ、上記の当期純利益3,965百万円の月別内訳（注13）を用い、12か月決算における当期純利益を前半6か月、後半6か月に分配した場合の試算値を、2023年4月1日から2023年9月30日までについて1,815百万円（本投資法人持分49%相当額：889百万円）、2023年10月1日から2024年3月31日までについて2,150百万円（本投資法人持分49%相当額：1,053百万円）と算出しています。

上記の前期繰越損失1,050百万円については、2023年4月1日から2023年9月30日までの期間における純利益の額が前期繰越損失の額を超過しており、前期繰越損失は当該期間で解消しているため、2023年10月から2024年3月31日までの期間における月別利益の合計を、当該期間の純利益（配当額）の試算値としています。

上記に基づく2024年6月期における受取配当金の試算値を用いた場合、2024年6月期（第42期）の「1口当たり当期純利益」、「1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）」及び「1口当たり分配金（利益超過分配金を含む）」は、それぞれ1,826円、1,829円及び1,829円となります。

なお、上記の各試算値は、あくまでもコロナ禍における一時的な対応に起因する優先出資証券に係る受取配当金の特殊要因による影響を説明するためのシミュレーションであり、本投資法人の2024年6月期の純利益や1口当たり分配金の予測や見込みを示すものではありません。

(注13) 月別内訳は月次残高試算表に基づき算出しており、また、特定目的会社で発生する費用の期間按分については合理的と判断する方法で実施していますが、特定目的会社において2023年4月1日から2023年9月30日までの期間についての決算が行われたわけではなく、また、会計監査も行われていないため、試算値が正確である保証はありません。