

2023年7月19日

各位

不動産投資信託証券発行者名

東京都港区六本木六丁目10番1号 六本木ヒルズ森タワー
インヴィンシブル投資法人

代表者名 執行役員 福田直樹

(コード番号：8963)

資産運用会社名

コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社

代表者名 代表取締役社長 福田直樹

問合せ先 企画部長 粉生潤

(TEL 03-5411-2731)

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

インヴィンシブル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が資産の運用を委託する資産運用会社であるコンソナント・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。）は、本日、国内ホテル6物件（以下「本ホテル6物件」といいます。）に係る不動産信託受益権の取得（以下「本取得」といいます。）及びこれに付随する賃貸借契約の締結を決定いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 取得の概要

物件番号	物件名称	取得予定価格 (百万円) (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	取得先 (注3)	取得予定日 (注4)
D84	フサキビーチリゾート ホテル&ヴィラズ	40,293	40,700	シェフィールドアセット 特定目的会社	2023年 8月1日
D85	蓼科グランドホテル滝の湯	8,365	8,450	Heijo 特定目的会社	
D86	ホテルマイステイズ岡山	2,613	2,640	日暮里特定目的会社	
D87	ホテルマイステイズ青森駅前	2,445	2,470	知床特定目的会社	
D88	ホテルマイステイズ蘇我	2,039	2,060	日暮里特定目的会社	
D89	天然温泉田沢湖レイクリゾート	1,475	1,490	Heijo 特定目的会社	
合計		57,230	57,810	-	-

(注1) 「取得予定価格」は、各物件の信託受益権売買契約書（以下「売買契約」といいます。）に記載された売買価格を記載しており、固定資産税及び都市計画税の精算分並びに消費税及び地方消費税を含みません。

(注2) 「鑑定評価額」は、2023年6月1日を価格時点とする一般財団法人日本不動産研究所、JLL森井鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所又は大和不動産鑑定株式会社による不動産鑑定評価書に基づく鑑定評価額を記載しています。詳細については、後記「4. 本ホテル6物件の内容等 (1) 本ホテル6物件の内容」をご参照ください。

(注3) 取得先の概要については、後記「5. 取得先の概要」をご参照ください。

ご注意：本報道発表文は国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、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。本投資法人の投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又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又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目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、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。

- (注4) ①本ホテル6物件の全ての売買契約において、本日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」で公表した募集による新投資口の発行（以下「本募集」といいます。）における発行価格が2023年7月25日までに決定されない場合には、2023年8月2日から2023年8月15日までの間の本投資法人が指定するいずれかの営業日に売買実行日を変更することができる旨が規定されており、かかる場合には当該規定に従って取得予定日が変更されます。また、②本ホテル6物件の全ての売買契約において、売買実行日（上記①により変更された場合には変更後の売買実行日）において売買契約に定める調達不足額が発生した場合には、当該調達不足額につき売買実行日後の別途合意する日に支払うことができる旨及び当該金額には利息を付さない旨が規定されており、かかる場合、本投資法人は当該規定に基づき売買実行日後に調達不足額を支払う予定です。
- (注5) 新投資口発行については、本日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。以下同じです。
- (注6) 本取得において、媒介はありません。
- (注7) 金額は単位未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。

2. 取得及び貸借の理由

本投資法人は、新投資口発行により調達する資金及び新規借入れ（注1）により、スポンサーである Fortress Investment Group LLC（以下「FIG」といいます。）の関係法人より、ポートフォリオ全体の収益の成長性及び安定性に貢献することが期待される本ホテル6物件を平均鑑定NOI利回り5.9%（注2）、平均想定NOI利回り6.0%（注3）で取得することとしました。

本投資法人は、本ホテル6物件の取得にあたり直近10年間において8度目となる公募増資を実施します。本投資法人は、強力なスポンサー・サポートを活用して外部成長戦略を推進しており、本取得後の本投資法人の資産規模（注4）は5,486億円に達する見込みです。また、ホテル・旅館特化型の投資法人を含む全J-REITのホテルポートフォリオの中で最大の資産規模（注5）は5,078億円（92物件、ホテル客室数16,624室）へと、更に成長する予定です。

本ホテル6物件は、沖縄県（石垣島）、長野県、岡山県、青森県、千葉県及び秋田県に所在し、交通の要衝又は主要な観光エリアに近接し、設備面にも優れていると本投資法人は考えており、いずれも優良ホテル（注6）であると判断しています。

また、2023年1月から5月にかけて、日本人延べ宿泊者数は2019年と同水準まで回復しており（注7）、2023年の日本人延べ宿泊者数は2022年対比で8.6%増加することが予想されています（注8）。2019年1月から同年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月から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月から同年5月の訪日外国人旅行者数は2019年同期間比62.8%の水準まで回復しており（注9）、インバウンド需要は回復傾向にあると考えています。なお、2023年1月から3月まで（第1四半期）の中国人の中国国内旅行者数は、2019年同期間比約70%となっており（注10）、2019年の水準に向け回復傾向にあるものといえます。特に、2023年5月の労働節連休の中国人の中国国内旅行者数は2019年の水準を上回っており（注10）、中国政府により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することが見込まれます。また、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との調査結果も見られます（注11）。このようなインバウンド需要の回復が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考えています。

加えて、2022年の日本におけるホテル数は、2021年比で2.4%減少し、特にリゾートホテルは、8.1%減少しています（注12）。2023年から2025年の新規供給（予定）客室合計数は31,927室となる見込みですが、これは2022年の新規供給客室（35,631室）を下回ることとなります（注13）。新規供給のペースが鈍化傾向にある国内ホテル市場において国内の優良ホテルを新規取得することは、本投資法人の投

ご注意：本報道発表文は国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、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。本投資法人の投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又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又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目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、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。

資主価値向上の実現に繋がると考えています。

本ホテル6物件の取得後、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」は、日本有数のビーチリゾート地であり、旺盛な国内レジャー需要の恩恵を享受する石垣島に所在しています。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ています。石垣島への空路での旅行者数はコロナ禍が落ち着き始めた2022年秋以降回復し、2023年1月から5月の石垣島への空路での旅行者数は、コロナ禍前である2019年同期間比ほぼ同水準まで回復しており（注14）、2023年6月における石垣島へのフライト数は週217便と2019年同月（週196便）対比で約10%増便となっています（注15）。また、当該ホテルの特徴として、ホテルの目の前には直接アクセス可能な全長約1kmのビーチ（注16）が広がっており、三連のインフィニティプール及び島内最大の屋内プール（長さ25.3m×幅12.0m）と新設のスパを備えるウェルネスセンターを有すること、空港からは無料シャトルバスを利用することが可能であり、新石垣空港から車で約25分に位置していること、日本の主要都市から石垣島へは直行便が就航しており羽田空港から新石垣空港まで直行便で3時間未満であり、東南アジアからも至近であるなどアクセス優位性を有する立地であることが挙げられます。加えて、直接アクセスが可能なビーチ、スパ、マリンスポーツ、キッズウォーターパーク、大浴場及びサウナ等の魅力的な施設やキッズアクティビティ・プログラム等のアクティビティ・プログラムが充実しており、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しています。

「蓼科グランドホテル滝の湯」は東京及び名古屋からのアクセスに優れ（東京及び名古屋のいずれからも車又は電車で約3時間）、豊かな自然と温泉を満喫できるリゾートホテルであり、「天然温泉田沢湖レクリゾート」は、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も優れた立地のホテルであり、いずれも本投資法人の収益性の向上に資する物件であると考えています。

加えて、本投資法人は、宿泊特化型ホテル（注17）3物件（「ホテルマイステイズ岡山」、「ホテルマイステイズ青森駅前」及び「ホテルマイステイズ蘇我」）を取得する予定です。これらのホテルは、株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント（以下「MHM」といいます。）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ます。

本ホテル6物件の特徴につきましては、後記「4. 本ホテル6物件の内容等（1）本ホテル6物件の内容」をご参照ください。

本投資法人は、取得済資産（注18）である国内旗艦ホテルの「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」（フルサービス型）に係る優先出資証券、海外旗艦ホテルの「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」（リゾートタイプ）等を擁し、分散したポートフォリオを有していますが、本取得を通じて、ポートフォリオの規模が拡大するとともに、エリア及びホテルタイプの分散が進展し、ポートフォリオの収益性と安定性が更に向上するものと考えています。

本投資法人は、立地や設備面において競争力が高いと考えられる物件を対象に、今後も厳選して投資を行う方針であり、かかる方針に基づきポートフォリオ全体の収益の成長性と安定性の向上を目指します。

（注1） 新規借入れについては、本日付「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。以下同じです。

（注2） 「平均鑑定NOI利回り」は、以下の算定方法により算出しています。

ご注意：本報道発表文は国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、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。本投資法人の投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又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又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目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、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。

(本ホテル6物件の鑑定NOI) ÷ (本ホテル6物件の取得予定価格合計)

本ホテル6物件の鑑定NOI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おける直接還元法で算出された運営純収益(NOI)の合計値です。以下同じです。

(注3) 「平均想定NOI利回り」は、以下の算定方法により算出しています。

(本ホテル6物件の想定NOI) ÷ (本ホテル6物件の取得予定価格合計)

本ホテル6物件の想定NOIは、2023年1月～2023年5月の調整後実績値(本投資法人が2023年の期初より保有していたと仮定した場合の信託報酬や保険料を考慮しています。)に本資産運用会社が試算した2023年6月～2023年12月の予想値を加算した2023年の運営純収益(NOI)の見込値です。なお、予想値については本日付「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」別紙1「営業収益」記載の前提条件を下に算出したものであり、実際は大きく変動する可能性があります。また、本投資法人による取得前の実績値は、それぞれの売主から提供を受けた実績値を基に前述の調整を加えて算出しています。以下同じです。

(注4) 取得(予定)価格に基づき記載しています。なお、「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」を裏付不動産とする優先出資証券(以下「優先出資証券」といいます。)については、本投資法人の出資金額を取得価格としています。また、本投資法人は、2018年9月に、匿名組合出資によりJ-REIT初となる海外ホテル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」(以下「本海外ホテル」といいます。)への投資を行っており、本海外ホテルについては、本投資法人が匿名組合契約の合意解約に伴う現物配当により本海外ホテルの土地及び建物に係るLeasehold Interest(長期不動産賃借権に相当する権利です。)及びFF&E(Furniture, Fixture&Equipmentの略であり、家具、什器、備品、装飾品及び厨房機器等、ホテル運営に必要な資産をいいます。)などの動産(以下「Leasehold等」と総称します。)を英領ケイマン諸島の特別目的会社であるSeven Mile Resort Holdings Ltd.(以下「資産保有SPC」といいます。)より承継した2019年5月9日(ケイマン諸島の現地時間。日本時間では2019年5月10日)時点の各本海外ホテルのLeasehold等の資産保有SPCにおける想定帳簿価額を、資産保有SPCへの出資に際し実行した為替予約取引(2018年7月26日付で為替予約契約締結、2018年9月26日付で実行)により固定された為替レートである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出しています。また、単位未満は切り捨てて記載しています。別段の記載がない限り、以下同じです。なお、上記の想定帳簿価額は本書の日付現在における見込額であり、今後変動する可能性があります。

(注5) 「全J-REITのホテルポートフォリオの中で最大の資産規模」との記載は、本投資法人が本取得後に保有するホテル92物件の取得(予定)価格合計、並びに本投資法人以外の上場投資法人が2023年6月30日現在において保有するホテル(旅館その他の宿泊施設を含みます。以下、本(注4)において同様です。)及び同日現在で取得を公表しているホテルの取得(予定)価格合計の比較に基づくものです。

(注6) 「優良ホテル」との記載は、立地や外観、内装、仕様、付帯施設及び付帯設備等の設備面において競争力が高いと本投資法人が判断していることに基づいています。以下同じです。

(注7) 出所：国土交通省

(注8) 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。

(注9) 出所：独立行政法人国際観光振興機構(日本政府観光局)

(注10) 出所：中華人民共和国文化観光部、中国旅游研究院

(注11) 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・JTBFAアジア・欧米豪訪日外国人旅行者の意向調査(第3回新型コロナウイルス影響度特別調査、2022年度版)」

(注12) 出所：国土交通省

(注13) 出所：HOTERES

(注14) 出所：石垣市「入域観光推計」

(注15) 出所：新石垣空港ウェブサイト及びMHM(主要な出発地のみ記載)

(注16) 「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に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。

(注17) 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

ご注意：本報道発表文は国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、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。本投資法人の投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又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又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目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、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。

Invincible Investment Corporation

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18) 「取得済資産」とは、本日現在において本投資法人が保有する不動産及び信託受益権（に係る信託不動産）並びに優先出資証券をいいます。以下同じです。

2023年6月末取得済資産、本ホテル6物件、本取得後のポートフォリオの概要（優先出資証券及び本海外ホテルを含みます。）は、以下のとおりです。

	2023年6月末 取得済資産 (注1)	本ホテル6物件	本取得後 (注1)
物件数(うちホテル数)(件)	128 (86)	6 (6)	134 (92)
取得(予定)価格の合計 (百万円)(注2)	491,416	57,230	548,646

(注1) 「2023年6月末取得済資産」及び「本取得後」に係る各項目においては、優先出資証券及び本海外ホテルを含めた数値をそれぞれ記載しています。なお、物件数については優先出資証券を1物件として計算し、裏付不動産の用途区分に基づき、「ホテル」に含めて算出しています。

(注2) 「取得(予定)価格の合計」は、単位未満を切り捨てて記載しています。

2023年6月末取得済資産、本ホテル6物件、本取得後のポートフォリオの概要（本海外ホテルを含み、優先出資証券を除きます。）は、以下のとおりです。

	2023年6月末 取得済資産 (注1)	本ホテル6物件	本取得後 (注1)
物件数(うちホテル数)(件)	127 (85)	6 (6)	133 (91)
取得(予定)価格の合計 (百万円)(注2)	473,570	57,230	530,800
鑑定評価額の合計 (百万円)(注2)(注3)	537,608	57,810	595,418
NOI利回り(注4)	6.2%	5.9%	6.2%
償却後NOI利回り(注4)	4.7%	4.0%	4.6%

(注1) 各項目においては、優先出資証券を除外した数値を記載しています。

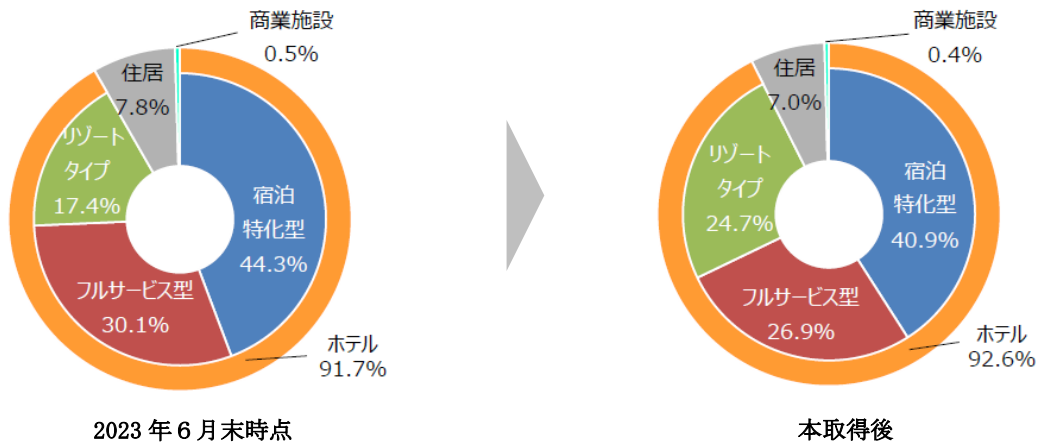
(注2) 「取得(予定)価格の合計」及び「鑑定評価額の合計」は、単位未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「鑑定評価額の合計」は、2023年6月末取得済資産については2022年12月31日を価格時点とする鑑定評価書における鑑定評価額に、本ホテル6物件については2023年6月1日を価格時点とする鑑定評価書における鑑定評価額に基づいています。なお、本海外ホテルに係る鑑定評価額は、第40期の決算日(2023年6月30日)の為替レートである1米ドル=144.99円で邦貨換算して算出しています。

(注4) 「NOI利回り」及び「償却後NOI利回り」については、前記(注3)記載の鑑定評価書における直接還元法で採用された運営純収益(NOI)の合計及びその数値から本資産運用会社の試算に基づく減価償却の合計を控除したものを、それぞれ取得(予定)価格の合計で除して算出し、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。なお、本海外ホテルの鑑定NOIについては、その他の2023年6月末取得済資産及び本ホテル6物件における鑑定NOIと同様の算出方法による数値とするため、FF&Eリザーブの額を加えた額としています。

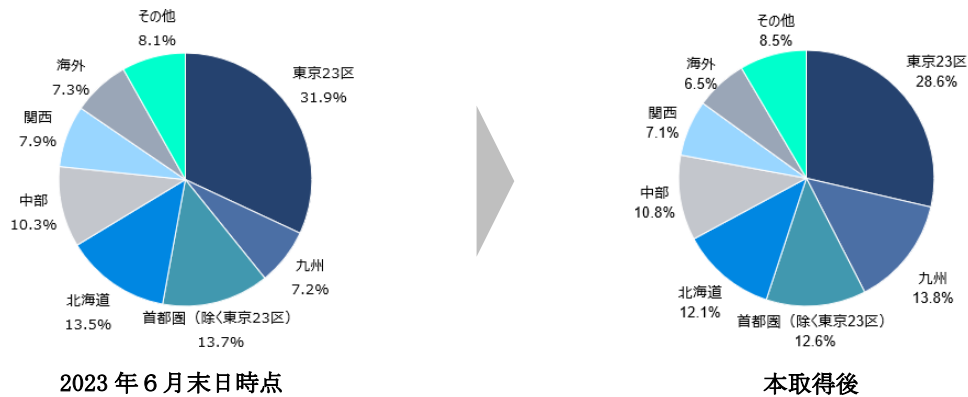
ご注意：本報道発表文は国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただき、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資法人の投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、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。

本取得前後の用途別ポートフォリオの推移（取得（予定）価格ベース）（注1）



（注1） 比率は小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

本取得前後のエリア別ポートフォリオの推移（取得（予定）価格ベース）（注1）



（注1） 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

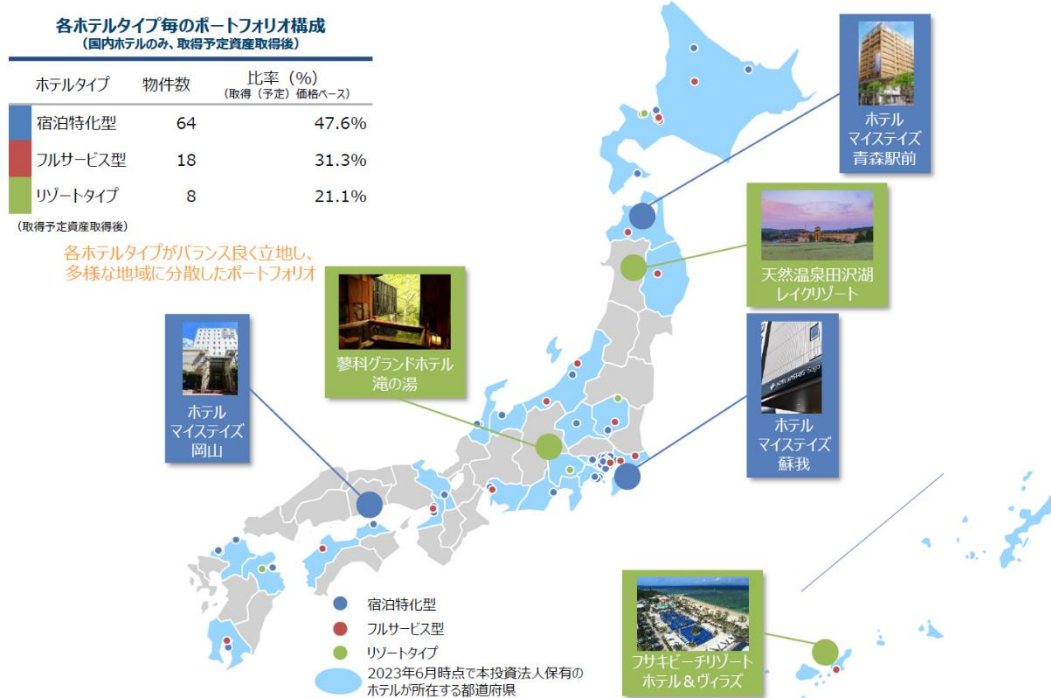
関西：大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、和歌山県及び奈良県

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

ご注意：本報道発表文は国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、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。本投資法人の投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又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又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目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、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。

本ホテル6物件の所在エリア



3. 賃貸借契約の締結

本ホテル6物件につき、それぞれテナントとの間で変動賃料及び固定賃料を組み合わせた賃貸借契約を締結する予定であり、変動賃料はGOP（注1）に基づくものとします。本取得後の本投資法人が保有する国内ホテル90物件（注2）のうち79物件において上記の変動賃料スキームが採用されており（注3）、その全てについて、経験豊富なホテルオペレーターであるMHM及びMHMの子会社が、徹底したレベニューマネジメント（収益管理）を実施することによる、宿泊需要の効果的な取込み等を通じ、収益の最大化を追求しており、本投資法人は、変動賃料スキームを通じたホテル収益向上によるアップサイドを直接的に享受することが可能となっています。また、GOPが低下した場合も、本投資法人は固定賃料により収入の減少を限定的にとどめることができます。

なお、本ホテル6物件のテナントに関しては、2023年3月28日付提出の「不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」に記載のテナント選定方針に適合していると判断しています。

- (注1) 売上高営業粗利益 (Gross Operating Profit) をいい、テナントのホテル売上高からホテル営業に係る費用（人件費、水道光熱費、広告費等の諸費用）及びオペレーターへの管理業務委託手数料（ある場合）を控除した額をいいます。
- (注2) 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。
- (注3) 本投資法人が保有する国内ホテルのうち、変動賃料を導入しているホテルは他に3物件ありますが、これら3物件の変動賃料スキームは上記変動賃料スキームとは異なります。

ご注意：本報道発表文は国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、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。本投資法人の投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又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又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目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、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。

<テナント及びオペレーターの概要>

本ホテル6物件のテナント及びオペレーターの概要は以下のとおりです。

「ホテルマイステイズ岡山」、「ホテルマイステイズ青森駅前」及び「ホテルマイステイズ蘇我」の3物件のテナント兼オペレーター並びに「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」及び「天然温泉田沢湖レイクリゾート」の3物件のオペレーター

① 名 称	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント
② 所 在 地	東京都港区六本木六丁目2番31号 六本木ヒルズノースタワー14階
③ 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 代田 量一
④ 事 業 内 容	ホテル、旅館の管理運営
⑤ 資 本 金	1億円(2023年4月末日現在)
⑥ 設 立 年 月 日	1999年7月8日
⑦ 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 関 係	本投資法人・本資産運用会社とMHMの間には記載すべき資本関係はありませんが、MHMの親会社の株式は、本資産運用会社の発行済株式の100%を間接的に保有する親会社の子会社であるF I Gの関係法人が運用するファンドが間接的に保有しています。
人 的 関 係	本投資法人・本資産運用会社とMHMの間には記載すべき人的関係はありませんが、本日現在において、本投資法人の役員及び本資産運用会社の役員のうち本投資法人の執行役員かつ本資産運用会社の代表取締役社長である福田直樹並びに本資産運用会社の取締役会長である市来直人、常務取締役である岩崎拓及び非常勤取締役であるクリストファー・リードはF I Gの子会社であるフォートレス・インベストメント・グループ・ジャパン合同会社からの出向者です。
取 引 関 係	本投資法人は、本日現在において、MHMとの間で、ホテル合計73物件(注1)に係る賃貸借契約を締結しています。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	MHMは、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、MHMの関係者及び関係会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、MHMは、本資産運用会社の投資信託及び投資法人に関する法律(以下「投信法」といいます。)に規定する利害関係人等に該当しません。

(注1) MHMの子会社との契約及びMHMとテナントとの間の運営委託契約を含みます。

「フサキビーチリゾートホテル&ヴィラズ」のテナント

① 名 称	アイランド株式会社
② 所 在 地	東京都港区赤坂二丁目10番5号 税理士法人赤坂国際会計事務所内
③ 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 山本 俊祐
④ 事 業 内 容	1. ホテル事業及びホテルの運営に関わる業務の受託及び委託 2. レストラン、喫茶店、飲食店、結婚式場及び公衆浴場の経営、運営業務 3. マリンスポーツ関連の経営
⑤ 資 本 金	5010万円(2023年4月末日現在)
⑥ 設 立 年 月 日	2007年6月1日

ご注意：本報道発表文は国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、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。本投資法人の投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又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又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目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、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。

⑦ 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	本投資法人・本資産運用会社と当該テナントとの間には記載すべき資本関係はありませんが、当該テナントは本資産運用会社の発行済株式の100%を間接的に保有する親会社の子会社であるF I Gの関係法人が運用するファンド等を通じ出資を受けています。
人的関係	本投資法人・本資産運用会社と当該テナントとの間には記載すべき人的関係はありませんが、本日現在において、本投資法人の役員及び本資産運用会社の役職員のうち本投資法人の執行役員かつ本資産運用会社の代表取締役社長である福田直樹並びに本資産運用会社の取締役会長である市来直人、常務取締役である岩崎拓及び非常勤取締役であるクリストファー・リードはF I Gの子会社であるフォートレス・インベストメント・グループ・ジャパン合同会社からの出向者です。
取引関係	本投資法人・本資産運用会社と当該テナントとの間には、記載すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	当該テナントは、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該テナントの関係者及び関係会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該テナントは、本資産運用会社の投信法に規定する利害関係人等に該当しません。

「蓼科グランドホテル滝の湯」のテナント

① 名称	蓼科滝の湯合同会社
② 所在地	東京都港区西新橋一丁目1番1号 EPコンサルティングサービス内
③ 代表者の役職・氏名	Heijo 一般社団法人 職務執行者 山本 俊祐
④ 事業内容	1. 金銭債権、有価証券（みなし有価証券を含む）、各種法人の株式、出資持分、資産の流動化に関する法律に基づく特定出資その他の投資用資産の取得、保有、管理及び処分 2. 不動産の取得、保有、賃貸、管理及び処分 3. 不動産信託受益権の取得、保有、管理及び処分 4. ホテルの経営
⑤ 資本金	10万円（2023年4月末日現在）
⑥ 設立年月日	2018年7月18日
⑦ 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	本投資法人・本資産運用会社と当該テナントとの間には記載すべき資本関係はありませんが、当該テナントは本資産運用会社の発行済株式の100%を間接的に保有する親会社の子会社であるF I Gの関係法人が運用するファンド等を通じ出資を受けています。
人的関係	本投資法人・本資産運用会社と当該テナントとの間には記載すべき人的関係はありませんが、本日現在において、本投資法人の役員及び本資産運用会社の役職員のうち本投資法人の執行役員かつ本資産運用会社の代表取締役社長である福田直樹並びに本資産運用会社の取締役会長である市来直人、常務取締役である岩崎拓及び非常勤取締役であるクリストファー・リードはF I Gの子会社であるフォートレス・インベストメント・グループ・ジャパン合同会社からの出向者です。
取引関係	本投資法人・本資産運用会社と当該テナントとの間には、記載すべき取引関係はありません。

ご注意：本報道発表文は国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、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。本投資法人の投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又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又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目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、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。

<p>関連当事者への 該当状況</p>	<p>当該テナントは、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該テナントの関係者及び関係会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該テナントは、本資産運用会社の投信法に規定する利害関係人等に該当しません。</p>
-------------------------	---

「天然温泉田沢湖レイクリゾート」のテナント

① 名称	株式会社ホテル東日本
② 所在地	岩手県盛岡市大通三丁目3番18号
③ 代表者の役職・氏名	代表取締役 山本 俊祐
④ 事業内容	1. ホテルの経営 2. レストランの経営 3. 不動産の賃貸借および管理
⑤ 資本金	5000万円（2023年4月末日現在）
⑥ 設立年月日	1980年4月1日
⑦ 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	本投資法人・本資産運用会社と当該テナントの間には記載すべき資本関係はありませんが、当該テナントは本資産運用会社の発行済株式の100%を間接的に保有する親会社の子会社であるF I Gの関係法人が運用するファンド等を通じ出資を受けています。
人的関係	本投資法人・本資産運用会社と当該テナントの間には記載すべき人的関係はありませんが、本日現在において、本投資法人の役員及び本資産運用会社の役員のうち本投資法人の執行役員かつ本資産運用会社の代表取締役社長である福田直樹並びに本資産運用会社の取締役会長である市来直人、常務取締役である岩崎拓及び非常勤取締役であるクリストファー・リードはF I Gの子会社であるフォートレス・インベストメント・グループ・ジャパン合同会社からの出向者です。
取引関係	本投資法人は、本日現在において、当該テナントとの間で、保有資産である「アートホテル盛岡」に係る賃貸借契約を締結しています。
関連当事者への 該当状況	当該テナントは、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該テナントの関係者及び関係会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該テナントは、本資産運用会社の投信法に規定する利害関係人等に該当しません。

4. 本ホテル6物件の内容等

(1) 本ホテル6物件の内容

本ホテル6物件の個別の内容、収支状況等及び鑑定評価書の概要は以下のとおりです。

＜本ホテル6物件の内容に関する説明＞

- a. 「特定資産及び不動産の概要」欄の記載について
- ・「特定資産の種類」は、特定資産の種別を記載しています。
 - ・「取得予定日」は、不動産売買契約書又は信託受益権売買契約書等に記載された売買実行日を記載しています。
 - ・「取得予定価格」は、不動産売買契約書又は信託受益権売買契約書等に記載された本ホテル6物件の売買価格を記載し

ご注意：本報道発表文は国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、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。本投資法人の投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又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又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目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、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。

ています。なお、価格に消費税等は含まれず、百万円未満を切り捨てています。

- ・「鑑定評価額」は、取得にあたり不動産鑑定士より取得した鑑定評価書に記載された価格を記載しています。
- ・「所在地」（住居表示を除きます。）、土地の「地積」並びに建物の「延床面積」、「構造・階数」、「用途」及び「建築時期」については、別段の記載がない限り、登記簿上に表示されているものを記載しています。なお、「延床面積」は床面積の合計を記載しており、特に注記のない限り附属建物に係る床面積は含みません。建物の「用途」については、登記簿上に表示されている種類のうち、主要なものを記載しています。また、「建築時期」は、登記簿上に表示されている当初新築時期を記載しています。
- ・「交通条件」については、不動産鑑定評価書の記載に基づく最寄り駅までの徒歩分数（不動産鑑定評価書に所要時間の記載がないものは、不動産の表示に関する公正競争規約（平成 15 年公正取引委員会告示第 2 号、その後の改正を含みます。）（以下「公正競争規約」といいます。））及び公正競争規約施行規則に基づき、道路距離 80 メートルにつき 1 分間を要するものとして算出した数値によっています。）を記載していますが、不詳のものは他の資料に基づき記載しています。
- ・土地の「用途地域」については、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号、その後の改正を含みます。以下「都市計画法」といいます。）第 8 条第 1 項第 1 号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・土地の「建蔽率」については、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号、その後の改正を含みます。以下「建築基準法」といいます。）第 53 条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合（指定建蔽率）を記載しています。
- ・土地の「容積率」については、建築基準法第 52 条に定める、建築物の延床面積の敷地面積に対する割合（指定容積率）を記載しています。
- ・「信託受託者」については、本投資法人による取得時に予定している信託受託者を記載しています。
- ・「信託期間」については、本投資法人による取得時に予定している信託期間を記載しています。

b. 「賃貸借の概況」欄の記載について

- ・2023 年 5 月 31 日現在有効なテナントとの間の賃貸借契約又は本ホテル 6 物件の取得時において締結が予定されている賃貸借契約の内容に基づき記載しています。
- ・「テナントの総数」は、本投資法人又は信託受託者と直接賃貸借契約等を締結している又は本投資法人の取得時において締結が予定されている賃借人を 1 テナントとして算出し、1 テナントが同一物件において複数の貸室を賃借している場合も、1 テナントとして算出しています。
- ・「賃貸可能面積」は、個々の不動産又は信託不動産の本投資法人が所有することとなる部分における賃貸が可能な客室、住宅、事務所及び店舗等の合計面積を記載しています。
- ・「賃貸面積」は、原則として、「賃貸可能面積」のうち、実際にエンドテナントと賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積又は取得後に賃貸が予定されている面積（賃貸借契約書に記載されている数値）の合計を記載しています。但し、賃料保証型のマスターリース契約が締結されている場合は、マスターレシーが賃借している面積を記載しています。
- ・「稼働率」は、「賃貸面積」の「賃貸可能面積」に占める割合を表しており、小数点以下第 2 位を四捨五入しています。
- ・「客室数」は、テナントが転貸可能な客室数を記載しています。「(S・T・D・O)」は、客室数の内訳をルームタイプ（シングル・ツイン・ダブル・その他）別に分類し記載しています。
- ・「敷金等」は、締結されている又は本投資法人の取得時に締結が予定されている賃貸借契約に基づく償却後の敷金額又は保証金額を記載しています。
- ・「賃貸事業収入（月額）」とは、売上高営業粗利益（Gross Operating Profit (GOP)）をいい、テナントのホテル営業に係る売上高からホテル営業に係る費用（人件費、水道光熱費、広告費等の諸費用）及びオペレーターへの管理業務

ご注意：本報道発表文は国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただき、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、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。本投資法人の投資口は 1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又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又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目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、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。

委託手数料（ある場合）を控除した額であり、本投資法人が賃料として收受する賃貸事業収入をいいます。

c. 「賃貸借契約の概要」欄の記載について

- ・2023年5月31日現在有効なテナントとの間の賃貸借契約又は本ホテル6物件の取得時において締結が予定されている賃貸借契約の内容に基づき記載しています。
- ・「契約形態」は、オペレーターから收受する賃料の種類（固定賃料型、固定賃料プラス変動賃料型）を記載しています。なお、ホテル営業の状況にかかわらず一定金額の賃料を受け取る契約を「固定賃料型」、固定賃料のほかホテル営業の売上高営業粗利益（G O P）に連動する変動賃料を受け取る契約を「固定賃料プラス変動賃料型」と定義しています。
- ・「賃貸借による賃料設定」は、月額については一万円未満を切り捨て、年額については百万円未満を切り捨てています。
- ・「管理業務委託手数料」とは、契約上テナントが提供する管理業務の対価として賃貸借契約における規定に従って賃借人が賃借人から收受する手数料のことをいいます。なお、管理業務委託手数料については、開示につきテナントの同意が得られていないため開示していません。但し、MHMが運営するホテルについては、原則として(i)月間売上高の2%相当額、(ii)テナントの本社営業部門及びテナントが管理運営する自社ホームページを経由した送客実績に基づく月間売上高の0%から6%相当額の送客手数料、並びに(iii)手数料控除前月間G O Pから上記(i)及び(ii)の金額を控除した金額の4%から6%相当額のマネジメントフィー合計額を手数料として收受することとなっています。
- ・「敷金・保証金」は、賃貸借契約に基づく償却後の敷金・保証金等の額を記載しています。

d. 「建物状況調査報告書の概要」欄の記載について

本投資法人は、本ホテル6物件に関して、建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法等の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査、土壌環境調査等の建物状況評価を、東京海上ディール株式会社にて委託し報告を受けており、本欄にはその概要を記載しています。

- ・「早期修繕費」とは、調査時点において劣化が著しく最低限必要となる機能を維持していない項目、又は法規上の違反項目、指摘項目等で1年以内に修繕や更新をした方が良いと判断できるものの修繕費用を示したものです。
- ・「長期修繕費」は、資本的支出と修繕費に分けられます。資本的支出とは、設定した建築物機能維持レベルに建築物を維持するために必要になると予測される改修費用のうち、対象建築仕上げ、建築設備の使用可能期間を延長させるため及び全面的更新のための費用をいい、修繕費とは、設定した建築物機能維持レベルに建築物を維持するために必要になると予測される改修費用のうち、資本的支出以外の費用をいいます。
- ・「再調達価格」とは、評価対象の建物を調査時点において再建築することを想定した場合において必要とされる適正な原価の総額をいいます。

e. 「地震リスク評価報告書の概要」欄の記載について

本投資法人は、本ホテル6物件に関して、地震リスク分析を東京海上ディール株式会社にて委託し、報告を受けており、本欄にはその概要を記載しています。

- ・「予想最大損失率（PML）」とは、地震による予想最大損失率をいいます。予想最大損失率（PML）には個別物件に関するものと、ポートフォリオ全体に関するものがあります。予想最大損失率（PML）についての統一された厳密な定義はありませんが、本プレスリリースにおいては、想定した予定使用期間（50年）中に、想定される最大規模の地震（再現期間475年の大地震=50年間に起こる可能性が10%の大地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害の予定復旧費用の再調達価格に対する比率（%）で示したものをいいます。

f. 「地域特性等」欄の記載について

ご注意：本報道発表文は国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、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。本投資法人の投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又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又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目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、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。

「地域特性等」は、原則として各不動産又は信託不動産に係る鑑定評価機関の鑑定評価書又は調査会社のマーケットレポートにおける記載を抜粋、要約又は参照して作成しています。

g. 「特記事項」欄の記載について

「特記事項」は、各不動産又は信託不動産に関する権利関係、評価額、収益性及び処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

h. 「収支状況等」欄の記載について

- ・原則として2021年1月1日から2022年12月31日までの各事業期間について、売主から受領した情報に基づいてデータが入手可能な範囲内で記載しています。また、これらは将来における収支を保証するものではありません。
- ・金額は、単位未満を切り捨てて記載しています。そのため、記載されている数値を足し合わせても、合計値とは必ずしも一致しません。なお、特に注記のない限り、金額に消費税等は含まれていません。
- ・「借地料」には、土地賃貸借契約に定められた対象期間に対応する借地料を計上しています。
- ・「公租公課」に含まれる、固定資産税及び都市計画税は、原則として毎年1月1日時点における所有者に課されます。本投資法人が取得する予定の不動産関連資産に関して現所有者が取得した際に負担した固定資産税、都市計画税等については、その精算額を取得原価に算入しており、「公租公課」には含みません。
- ・「損害保険料」には、支払保険料を対象期間で按分した金額を計上しています。
- ・「信託報酬」には、本投資法人が信託不動産について締結予定の不動産管理処分信託契約における信託報酬額を対象期間に按分して計上しています。
- ・「NOI」(Net Operating Income) は、賃貸事業収益から賃貸事業費用(減価償却費を除きます。)を差し引いた額をいい、原則として、売主から提供を受けた実績値を記載しています。但し、信託報酬、管理報酬、減価償却費及び保険料については、本投資法人が保有する場合を想定した調整後の数値を記載しています。
- ・「客室収入」には、客室利用料及び賃貸利用料が含まれています。
- ・「その他収入」には、駐車場使用料、ランドリー利用料、自販機手数料等の上記「客室収入」項目に属さない項目が含まれています。
- ・「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。
- ・「RevPAR」とは、1日当たり総客室数当たり客室収入合計(Revenues 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。
- ・「客室稼働率」は、次の計算式により算出しています。
客室稼働率=対象期間中に稼働した延べ客室数÷対象期間中の総客室数(客室数×日数)
- ・「GOP比率」は、次の計算式により算出しています。
GOP比率=GOP÷売上高
GOPは、テナントのホテル売上高からホテル営業に係る費用(人件費、水道光熱費、広告費等の諸費用)及びオペレーターへの管理業務委託手数料(ある場合)を控除して算出しています。
- ・「デイリー/ウィークリー/マンスリー」は、各宿泊形態(デイリー/ウィークリー/マンスリー)の割合をいい、各運用期間の客室収入合計に対する同期間における各宿泊形態別の客室収入の割合をいいます。なお、デイリー=1~6泊、ウィークリー=7~29泊、マンスリー=30泊以上として宿泊日数により区分しています。
- ・「海外売上比率」は、客室収入に対する海外売上高(海外オンライン・トラベル・エージェンツ(ウェブサイトにおいて海外からの申込みを受け付ける業者)経由の売上高)の比率をいいます。したがって、海外売上比率には国内の顧客

ご注意：本報道発表文は国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、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。本投資法人の投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又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又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目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、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。

からの売上げも含まれます。

i. 「不動産鑑定評価書の概要」欄の記載について

本投資法人は、本ホテル6物件に関して、投信法に基づく不動産鑑定評価上の留意事項、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。以下「不動産の鑑定評価に関する法律」といいます。）及び不動産鑑定評価基準に基づき、一般財団法人日本不動産研究所、J L L森井鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所又は大和不動産鑑定株式会社に鑑定評価を依頼しました。

不動産の調査価格又は鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律及び不動産鑑定評価基準等に従って鑑定評価を行った不動産鑑定士が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものととどまります。

不動産の調査価格又は鑑定評価額は、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。なお、金額は単位未満を切り捨てています。

ご注意：本報道発表文は国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、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。本投資法人の投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又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又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目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、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。

D84：フサキビーチリゾートホテル&ヴィラズ

特定資産及び不動産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
取得予定日	2023年8月1日			
取得予定価格	40,293百万円			
鑑定評価額	40,700百万円			
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所			
所在地	(地番)	沖縄県石垣市新川富崎1625番6他60筆		
	(住居表示)	-		
交通条件	新石垣空港から車で約25分、羽田空港から約4時間(注1)			
土地	所有形態	所有権/借地権	用途地域	無指定
	地積	108,968.39㎡	建蔽率/容積率	30%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	ホテル(注2)
	延床面積	23,573.57㎡	建築時期(注2)	ガーデンヴィラズ：1982年6月11日 ノースウィング：2019年6月19日 ウェルネスセンター：2020年3月31日
	構造・階数(注2)	ガーデンヴィラズ：鉄筋コンクリートブロック造コンクリート屋根重ね瓦葺平家建 ノースウィング：鉄筋コンクリート造コンクリート屋根重ね瓦葺3階建 ウェルネスセンター：鉄筋コンクリート造コンクリート屋根重ね瓦葺・陸屋根2階建		
	リノベーション時期(注3)	2005年4月：HANARÉ 2006年3月、2018年4月、2023年2月：BEACHSIDE GRILL 夏至南風 2015年5月：ガーデンテラス 2018年4月：ビーチアクティビティ棟等 2018年12月：セントラルヴィレッジ 2019年6月：ノースウィング 2020年3月：ウェルネスセンター 2020年7月：サウスウィング		
信託受託者	株式会社SMB C信託銀行			
信託期間	2023年7月12日から2033年7月31日			
担保設定の有無	無			
賃貸借の概況(2023年5月31日)				
テナントの総数	1	客室数	398室	
賃貸可能面積	23,573.57㎡		(うちT336室・D2室・O60室)	
賃貸面積	23,573.57㎡	敷金等	-	
稼働率	100.0%	賃貸事業収入(月額)	202,793千円	
賃貸借契約の概要				
テナント	アイランド株式会社			
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型			
契約期間	2023年8月1日から2033年7月31日まで			
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額681.2百万円(1月：月額12.6百万円/2月：月額10.8百万円/3月：月額59.7百万円/4月：月額49.7百万円/5月：月額62.4百万円/6月：月額58.3百万円/7月：月額127.3百万円/8月：月額165.0百万円/9月：月額56.9百万円/10月：月額47.7百万円/11月：月額13.7百万円/12月：月額17.1百万円))にテナントによるホテル営業のGOPに連動する変動賃料を加えた額とします。(注4)			
管理業務委託手数料	開示につきテナントの同意が得られていないため開示していません。			
敷金・保証金	-			
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。			
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可			
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可			
その他特記事項	-			

ご注意：本報道発表文は国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、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。本投資法人の投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又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又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目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、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。

建物状況調査報告書の概要			
調査会社	東京海上ディーアール株式会社	レポート日付	2023年6月
早期修繕費（1年以内）	-	再調達価格	9,492,800千円
長期修繕費（今後12年間）	746,130千円		
地震リスク評価報告書の概要			
調査会社	東京海上ディーアール株式会社	レポート日付	2023年6月
予想最大損失率（PML）	3.2%		
地域特性等			
<p>対象不動産は、新石垣空港から車で約25分、羽田空港から約4時間（注1）の良好なアクセスを有するリゾートホテルです。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であり、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石垣島を代表するリゾートホテルにリニューアルしました。</p> <p>398室のうち、260室（現在の総延床面積に占める割合80.4%）は2015年以降に新築され、ノースウィング（151室）は2019年に、サウスウィング（65室）は2020年にそれぞれオープンしています。また、2022年に、ガーデンヴィラズの全138室のうち6室を改装し、プライベートプール、BBQテラスや焚火台などを備えたラグジュアリーな空間を提供していますが、改装済みの6室のうち、未改装のヴィラ（132室）と同様の間取りであって比較可能な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%増加しています。</p> <p>対象不動産が所在する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し、八重山諸島への玄関口としても知られているほか、日本の主要都市から直行便が発着しており、東南アジアからも至近であるなどアクセス優位性も有しています。</p>			
特記事項			
<p>隣接地との境界の一部について、書面による境界確定がなされていません。</p> <p>対象不動産は、一部借地物件であり、対象建物の譲渡に伴う借地権の譲渡又は当該借地の第三者に対する転貸に際し、土地所有者の承諾又は承諾料の支払が必要となります。</p> <p>対象土地の一部について、都市計画公園（8.6.1観音堂歴史公園）の計画が決定されています。</p>			

- (注1) 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。
- (注2) 敷地内に所在する建物のうち、代表的な建物について記載しています。
- (注3) それぞれの建物の増築年月を記載しています。
- (注4) 変動賃料は、各3か月間として設定される変動賃料計算期間におけるGOPから固定賃料額を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。

D84：フサキビーチリゾートホテル&ヴィラズ

収支状況等		2021年1月1日～ 2021年12月31日	2022年1月1日～ 2022年12月31日
運用期間			
GOP（＝賃貸事業収入）（＝（1）－（2））		689,090千円	2,002,288千円
a. 借地料		1,033千円	1,033千円
b. 公租公課		98,724千円	98,724千円
c. 損害保険料		2,159千円	2,159千円
d. 信託報酬		700千円	700千円
NOI（＝GOP－[a.＋b.＋c.＋d.]）		586,473千円	1,899,671千円
(参考)	(1) 売上高	3,287,082千円	5,765,616千円
	客室収入	2,076,905千円	3,910,058千円
	その他収入	1,210,176千円	1,855,557千円
	(2) 営業費用 （上記a.～d.は含みません）	2,597,991千円	3,763,327千円
	ADR	37,487円	40,916円
	RevPAR	14,297円	26,916円
	客室稼働率	38.1%	65.8%
	GOP比率	21.0%	34.7%
	デイリー/ウィークリー/マンスリー	100.0%/0.0%/0.0%	100.0%/0.0%/0.0%
	海外売上比率	9.2%	6.7%

<ホテル指標>

ご注意：本報道発表文は国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、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。本投資法人の投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又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又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目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、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。

Invincible Investment Corporation

【実績ベース】

客室稼働率（注1）	76.8%
ADR（注1）	39,788円
RevPAR（注1）	30,569円
NOI（注2）	2,246百万円

（注1） 2023年5月末日時点の直近12か月（2022年6月1日から2023年5月末日まで）の平均値です。

（注2） NOIは、2023年5月末日時点の直近12か月（2022年6月1日から2023年5月末日まで）のホテル運営純収益（実績値）です。

【鑑定評価ベース（注1）】

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

（注1） 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。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。

ご注意：本報道発表文は国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、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。本投資法人の投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又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又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目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行人又は売出人から入手することができ、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。

D84：フサキビーチリゾートホテル&ヴィラズ

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額（正常価格）	40,700百万円	
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2023年6月1日	
項目	内容（単位：千円）	概要等
1. 収益還元法による収益価格	40,700,000	
(1) 直接還元法による価格	41,100,000	
① 運営収益 [(a)-(b)]	2,372,189	
(a) 潜在総収益	2,372,189	予定賃貸借契約等を前提として、過年度のホテル事業収支及び周辺の類似ホテルの事業収支を参考に、中長期的な観点から求めた賃料を査定のうち貸室賃料収入及び共益費収入を計上
(b) 空室損失等	-	
② 運営費用 [(c)+(d)+(e)+(f)+(g)+(h)+(i)+(j)]	120,115	
(c) 維持管理費	-	
(d) 水道光熱費	-	
(e) 修繕費	18,653	類似不動産の費用水準及びE Rにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上
(f) プロパティマネジメントフィー	-	
(g) テナント募集費用等	-	
(h) 公租公課	98,725	公租公課関連資料及び負担調整措置の内容を勘案し、税額を計上
(i) 損害保険料	1,704	保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上
(j) その他費用	1,033	借地代
③ 運営純収益 (NOI) [(1)-②]	2,259,074	
(k) 一時金の運用益	-	
(l) 資本的支出	43,525	類似不動産の資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額を勘案して査定
(m) FF&Eリザーブ	110,387	類似不動産におけるFF&Eリザーブの水準を参考に査定
④ 純収益 (NCF) [(3)+(k)-(l)-(m)]	2,098,162	
還元利回り	5.1%	将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうち査定
(2) DCF法による価格	40,200,000	
割引率	4.9%	不動産投資家調査等の分析に基づく各地区の基準利回りに対象不動産の個別性を勘案して査定
最終還元利回り	5.3%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に将来動向、対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的な予測等を総合的に勘案して査定
2. 原価法による積算価格	20,800,000	
土地比率	45.3%	
建物比率	53.0%	
FF&E価格比率	1.7%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を決定した。	

ご注意：本報道発表文は国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、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。本投資法人の投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又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又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目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、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。

D85：蓼科グランドホテル滝の湯

特定資産及び不動産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
取得予定日	2023年8月1日			
取得予定価格	8,365百万円			
鑑定評価額	8,450百万円			
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所			
所在地	(地番)	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		
	(住居表示)	-		
交通条件	J R中央本線「茅野」駅から車で約25分、シャトルバスあり（要予約）			
土地	所有形態	所有権/借地権	用途地域	地域指定外
	地積	123,283.04㎡	建蔽率/容積率	30%/50%
建物	所有形態	所有権	用途	ホテル（注1）（注2）
	延床面積	20,577.41㎡（注1）	建築時期（注2）	1966年8月20日 1967年7月31日 1988年7月31日
	構造・階数（注2）	鉄骨・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付8階建 鉄骨・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 木・鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板葺平家建		
	リノベーション時期	2020年1月～2020年4月、2022年1月～2022年5月		
信託受託者	株式会社SMB C信託銀行			
信託期間	2019年4月22日から2033年7月31日			
担保設定の有無	無			
賃貸借の概況（2023年5月31日）				
テナントの総数	1	客室数	160室	
賃貸可能面積	20,577.41㎡		（うちT14室・D6室・O140室）	
賃貸面積	20,577.41㎡	敷金等	-	
稼働率	100.0%	賃貸事業収入（月額）	44,692千円	
賃貸借契約の概要				
テナント	蓼科滝の場合同会社			
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型			
契約期間	2023年8月1日から2033年7月31日まで			
賃貸借による賃料設定	固定賃料（年額166.8百万円（1月：月額4.5百万円/2月：月額2.6百万円/3月：月額10.5百万円/4月：月額2.8百万円/5月：月額14.6百万円/6月：月額7.4百万円/7月：月額14.8百万円/8月：月額42.0百万円/9月：月額19.4百万円/10月：月額23.0百万円/11月：月額19.3百万円/12月：月額5.9百万円））にテナントによるホテル営業のGOPに連動する変動賃料を加えた額とします。（注3）			
管理業務委託手数料	開示につきテナントの同意が得られていないため開示しません。			
敷金・保証金	-			
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。			
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可			
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可			
その他特記事項	-			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	東京海上ディーアール株式会社	レポート日付	2023年6月	
早期修繕費（1年以内）	-	再調達価格	6,583,000千円	
長期修繕費（今後12年間）	1,226,322千円			
地震リスク評価報告書の概要				
調査会社	東京海上ディーアール株式会社	レポート日付	2023年6月	
予想最大損失率（PML）	16.2%			
地域特性等				
対象不動産はJ R中央本線「茅野」駅から車で約25分の立地にあるほか、シャトルバスがあり（要予約）、豊かな自然と温泉を満喫できるリゾート				

ご注意：本報道発表文は国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、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。本投資法人の投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又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又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目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、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。

ートホテルです。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です。客室は全て定員2名以上の部屋で構成されており、家族で一年中いつでも楽しめる付帯施設として、レジャー施設（カラオケルーム、卓球場、ゲームセンター）、サウナやラウンジエリア、リラクゼーションエリア、キッズプレイエリアを有しており、温泉施設も露天風呂2か所、大浴場2か所、貸切露天風呂3か所と充実しており、ファミリー層や3世代利用での観光需要が見込まれます。長野県は、外国からの観光客も多く、安定した国内需要に加え、インバウンド需要がさらに増加する可能性があります。蓼科は四季折々の魅力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が訪れることが期待されます。

特記事項

隣接地との境界の一部について、書面による境界確定がなされていません。

対象不動産は、一部借地物件であり、対象建物の譲渡に伴う借地権の譲渡又は当該借地の第三者に対する転貸等に際し、土地所有者の承諾又は承諾料の支払が必要となります。

(注1) このほか、附属建物として機械室と渡り廊下室（合計164.38㎡）があります。

(注2) 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3) 変動賃料は、各3か月間として設定される変動賃料計算期間におけるGOPから固定賃料額を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。

D85：蓼科グランドホテル滝の湯

収支状況等		2021年1月1日～ 2021年12月31日	2022年1月1日～ 2022年12月31日
運用期間			
GOP（＝賃貸事業収入）（＝（1）－（2））		204,084千円	476,507千円
a. 借地料		17,189千円	17,189千円
b. 公租公課		13,360千円	13,360千円
c. 損害保険料		1,319千円	1,319千円
d. 信託報酬		700千円	700千円
e. その他費用		118千円	118千円
NOI（＝GOP－[a.＋b.＋c.＋d.]）		171,396千円	443,820千円
(参考)	(1) 売上高	1,335,200千円	2,010,896千円
	客室収入	626,097千円	1,104,613千円
	その他収入	709,103千円	906,282千円
	(2) 営業費用 （上記a.～d.は含みません）	1,131,116千円	1,534,388千円
	ADR	20,274円	26,593円
	RevPAR	10,396円	18,725円
	客室稼働率	51.3%	70.4%
	GOP比率	15.3%	23.7%
	デイリー/ウィークリー/マンスリー	100.0%/0.0%/0.0%	100.0%/0.0%/0.0%
	海外売上比率	2.2%	1.6%

<ホテル指標>

【実績ベース】

客室稼働率（注1）	79.7%
ADR（注1）	27,013円
RevPAR（注1）	21,527円
NOI（注2）	561百万円

(注1) 2023年5月末日時点の直近12か月（2022年6月1日から2023年5月末日まで）の平均値です。

(注2) NOIは、2023年5月末日時点の直近12か月（2022年6月1日から2023年5月末日まで）のホテル運営純収益（実績値）です。

【鑑定評価ベース（注1）】

客室稼働率	82.3%
ADR	27,000円

ご注意：本報道発表文は国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただき、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、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。本投資法人の投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又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又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目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、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。

Invincible Investment Corporation

RevPAR	22,221円
NOI	600百万円

(注1) 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。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。

ご注意：本報道発表文は国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、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。本投資法人の投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又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又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目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行人又は売出人から入手することができ、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。

D85：蓼科グランドホテル滝の湯

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額（正常価格）	8,450百万円	
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2023年6月1日	
項目	内容（単位：千円）	概要等
1. 収益還元法による収益価格	8,450,000	
(1) 直接還元法による価格	8,500,000	
① 運営収益 [(a)-(b)]	666,738	
(a) 潜在総収益	666,738	予定賃貸借契約等を前提として、過年度のホテル事業収支及び周辺の類似ホテルの事業収支を参考に、中長期的な観点から求めた賃料を査定のうえ貸室賃料収入及び共益費収入を計上
(b) 空室損失等	-	
② 運営費用 [(c)+(d)+(e)+(f)+(g)+(h)+(i)+(j)]	65,813	
(c) 維持管理費	-	
(d) 水道光熱費	-	
(e) 修繕費	32,325	類似不動産の費用水準及びERにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上
(f) プロパティマネジメントフィー	-	
(g) テナント募集費用等	-	
(h) 公租公課	14,194	公租公課関係資料による課税標準額、負担調整措置及び改装工事の内容を勘案して税額を計上
(i) 損害保険料	1,319	保険契約に基づく保険料及び類似建物の保険料率等(0.02%相当)を考慮して計上
(j) その他費用	17,974	その他支払い地代、道路占用使用料等の費用。
③ 運営純収益 (NOI) [①-②]	600,924	
(k) 一時金の運用益	-24	
(l) 資本的支出	74,546	ER、類似事例に基づく数値を、法人税基本通達等を参考に査定。(建物再調達原価の1.05%)
(m) FF&Eリザーブ	24,630	類似事例等を参考に、総売上上の1.0%計上
④ 純収益 (NCF) [③+(k)-(l)-(m)]	501,723	
還元利回り	5.9%	近隣地域または同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りを比較検討し、将来の純収益の変動予測を勘案のうえで査定
(2) DCF法による価格	8,430,000	
割引率	5.9%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定
最終還元利回り	6.1%	類似不動産の取引利回り等を参考に、将来の予測不確実性を総合的に勘案のうえ査定
2. 原価法による積算価格	7,460,000	
土地比率	37.2%	
建物比率	58.3%	
FF&E価格比率	4.5%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	市場参加者（需要者）の対象不動産に対する収益性を重視した価格形成過程及び依頼目的並びに類型を踏まえ、投資家の投資採算性を適切に反映した収益価格を標準とし、積算価格による検証を行って、収益価格にて鑑定評価額を決定した。	

ご注意：本報道発表文は国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、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。本投資法人の投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又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又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目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、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。

D86：ホテルマイステイズ岡山

特定資産及び不動産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
取得予定日	2023年8月1日			
取得予定価格	2,613百万円			
鑑定評価額	2,640百万円			
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所			
所在地	(地番)	岡山県岡山市北区本町9番107		
	(住居表示)	岡山県岡山市北区本町9番16号		
交通条件	JR山陽新幹線他「岡山」駅より徒歩約7分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	768.63㎡	建蔽率/容積率	80%/500%
建物	所有形態	所有権	用途	ホテル(注1)
	延床面積	3,023.27㎡ (注1)	建築時期	1986年3月17日
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根9階建		
	リノベーション時期	2021年8月～2021年10月		
信託受託者	株式会社SMB C信託銀行			
信託期間	2021年5月31日から2033年7月31日			
担保設定の有無	無			
賃貸借の概況(2023年5月31日)				
テナントの総数	1	客室数	145室	
賃貸可能面積	3,023.27㎡		(うちT14室・D127室・O4室)	
賃貸面積	3,023.27㎡	敷金等	-	
稼働率	100.0%	賃貸事業収入(月額)	15,775千円	
賃貸借契約の概要				
テナント	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント			
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型			
契約期間	2023年8月1日から2033年7月31日まで			
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額39.8百万円(1月:月額1.3百万円/2月:月額2.3百万円/3月:月額4.1百万円/4月:月額2.5百万円/5月:月額4.8百万円/6月:月額2.9百万円/7月:月額3.1百万円/8月:月額4.3百万円/9月:月額3.3百万円/10月:月額4.6百万円/11月:月額4.4百万円/12月:月額2.2百万円))にテナントによるホテル営業のGOPに連動する変動賃料を加えた額とします。(注2)			
管理業務委託手数料	開示につきテナントの同意が得られていないため開示しません。			
敷金・保証金	-			
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。			
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可			
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可			
その他特記事項	-			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	東京海上ディーアール株式会社	レポート日付	2023年6月	
早期修繕費(1年以内)	-	再調達価格	1,066,600千円	
長期修繕費(今後12年間)	104,009千円			
地震リスク評価報告書の概要				
調査会社	東京海上ディーアール株式会社	レポート日付	2023年6月	
予想最大損失率(PML)	3.4%			
地域特性等				
対象不動産は、JR・新幹線他「岡山」駅から徒歩約7分、岡山ICから車で約15分、岡山空港から車で約30分の岡山市中心部に立地し、「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たビジネスホテルです。岡山県庁舎や岡山市役所等の行政機関及び表町商店街に近接しているほか、四国への玄関口としてビジネス・観光目的双方の宿泊客に対応でき、安定した稼働率が見込まれます。また、1階に新しくオープンしたレストラン「Haré Baré Burger(ハレバレバーガー)」では、ビュッフェ形式の朝食のほか、ランチ、ディナーも提供しています。				

ご注意：本報道発表文は国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、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。本投資法人の投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又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又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目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、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。

特記事項
なし

(注1) このほか、附属建物として車庫 (32.64 m²) があります。

(注2) 変動賃料は、各3か月間として設定される変動賃料計算期間におけるGOPから固定賃料額を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。

D86：ホテルマイステイズ岡山

収支状況等		2021年9月1日～ 2021年12月31日 (注1)	2022年1月1日～ 2022年12月31日
運用期間			
GOP (=賃貸事業収入) (= (1) - (2))		22,112千円	90,744千円
a. 借地料		-	-
b. 公租公課		1,805千円	6,084千円
c. 損害保険料		73千円	221千円
d. 信託報酬		233千円	700千円
NOI (=GOP-[a. + b. + c. + d.])		20,001千円	83,739千円
(参考)	(1) 売上高	74,553千円	268,641千円
	客室収入	67,331千円	244,196千円
	その他収入	7,221千円	24,444千円
	(2) 営業費用 (上記a. ~d. は含みません)	52,440千円	177,897千円
	ADR	4,999円	5,887円
	RevPAR	3,806円	4,614円
	客室稼働率	76.1%	78.4%
	GOP比率	29.7%	33.8%
	デイリー/ウィークリー/マンスリー	100.0% / 0.0% / 0.0%	100.0%/0.0%/0.0%
	海外売上比率	8.9%	12.2%

(注1) 2021年9月1日にリブランドオープンしているため、2021年9月1日以降のデータを記載しています。

<ホテル指標>

【実績ベース】

客室稼働率 (注1)	83.3%
ADR (注1)	6,830円
RevPAR (注1)	5,692円
NOI (注2)	113百万円

(注1) 2023年5月末日時点の直近12か月 (2022年6月1日から2023年5月末日まで) の平均値です。

(注2) NOIは、2023年5月末日時点の直近12か月 (2022年6月1日から2023年5月末日まで) のホテル運営純収益 (実績値) です。

【鑑定評価ベース (注1)】

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

(注1) 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。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。

ご注意：本報道発表文は国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分 (作成された場合) をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、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。本投資法人の投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又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又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目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、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。

D86：ホテルマイステイズ岡山

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額（正常価格）	2,640百万円	
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2023年6月1日	
項目	内容（単位：千円）	概要等
1. 収益還元法による収益価格	2,640,000	
(1) 直接還元法による価格	2,660,000	
① 運営収益 [(a)-(b)]	162,020	
(a) 潜在総収益	162,020	予定賃貸借契約等を前提として、過年度のホテル事業収支及び周辺の類似ホテルの事業収支を参考に、中長期的な観点から求めた賃料を査定の上、貸室賃料収入及び共益費収入を計上
(b) 空室損失等	-	
② 運営費用 [(c)+(d)+(e)+(f)+(g)+(h)+(i)+(j)]	9,172	
(c) 維持管理費	-	ホテル事業にかかる収支に含まれるため計上しない
(d) 水道光熱費	-	ホテル事業にかかる収支に含まれるため計上しない
(e) 修繕費	2,600	類似不動産の費用水準及びERにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上
(f) プロパティマネジメントフィー	-	
(g) テナント募集費用等	-	
(h) 公租公課	6,381	公租公課関係資料による課税標準額、負担調整措置及び改装工事の内容を勘案して税額を計上
(i) 損害保険料	191	保険契約に基づく保険料及び類似建物の保険料率等を考慮して計上
(j) その他費用	-	
③ 運営純収益 (NOI) [①-②]	152,848	
(k) 一時金の運用益	-	
(l) 資本的支出	6,067	類似不動産の資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額を勘案して査定
(m) FF&Eリザーブ	8,678	類似不動産におけるFF&Eリザーブの水準を参考に査定
④ 純収益 (NCF) [③+(k)-(l)-(m)]	138,103	
還元利回り	5.2%	将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等にアスベスト含有建材に関する対策費用等のリスク要因を勘案のうえ査定
(2) DCF法による価格	2,620,000	
割引率	4.9%	不動産投資家調査等の分析に基づく各地区の基準利回りに対象不動産の個性を勘案して査定
最終還元利回り	5.3%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に将来動向、対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的な予測等を総合的に勘案して査定
2. 原価法による積算価格	1,090,000	
土地比率	72.7%	
建物比率	21.0%	
FF&E価格比率	6.3%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定価格を決定した。	

ご注意：本報道発表文は国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、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。本投資法人の投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又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又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目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、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。

D87：ホテルマイステイズ青森駅前

特定資産及び不動産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
取得予定日	2023年8月1日			
取得予定価格	2,445百万円			
鑑定評価額	2,470百万円			
鑑定評価機関	J L L 森井鑑定株式会社			
所在地	(地番)	青森県青森市新町一丁目8番10、8番11、8番21		
	(住居表示)	青森県青森市新町一丁目8番6号		
交通条件	J R 奥羽本線他「青森」駅より徒歩約5分			
土地	所有形態	所有権/借地権	用途地域	商業地域
	地積	654.43㎡	建蔽率/容積率	80%/600%
建物	所有形態	所有権	用途	ホテル・店舗
	延床面積	3,963.86㎡ (注1)	建築時期	2007年6月12日
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	リノベーション時期	2019年5月～2019年12月		
信託受託者	株式会社SMB C 信託銀行			
信託期間	2019年3月29日から2033年7月31日			
担保設定の有無	無			
賃貸借の概況 (2023年5月31日)				
テナントの総数	1	客室数	132室	
賃貸可能面積	3,963.86㎡		(うちT18室・D112室・O2室)	
賃貸面積	3,963.86㎡	敷金等	-	
稼働率	100.0%	賃貸事業収入(月額)	18,801千円	
賃貸借契約の概要				
テナント	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント			
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型			
契約期間	2023年8月1日から2033年7月31日まで			
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額51.5百万円(1月:月額1.1百万円/2月:月額2.0百万円/3月:月額3.2百万円/4月:月額7.0百万円/5月:月額5.2百万円/6月:月額4.3百万円/7月:月額4.4百万円/8月:月額10.4百万円/9月:月額4.0百万円/10月:月額5.8百万円/11月:月額3.1百万円/12月:月額1.0百万円))にテナントによるホテル営業のGOPに連動する変動賃料を加えた額とします。(注2)			
管理業務委託手数料	開示につきテナントの同意が得られていないため開示しません。			
敷金・保証金	-			
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。			
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可			
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可			
その他特記事項	-			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	東京海上ディーアール株式会社	レポート日付	2023年6月	
早期修繕費(1年以内)	50千円	再調達価格	1,177,800千円	
長期修繕費(今後12年間)	119,081千円			
地震リスク評価報告書の概要				
調査会社	東京海上ディーアール株式会社	レポート日付	2023年6月	
予想最大損失率(PML)	3.3%			
地域特性等				
対象不動産はJ R 奥羽本線他「青森」駅から徒歩約5分、青森中央I Cから車で約15分、青森空港からバスで約30分と駅東側エリアの中心部の立地にあり、市内随一の商業エリアへのアクセスも良好です。毎年8月に開催される、日本のねぶた祭りとしては最大級の「青森ねぶた祭り」のねぶた山車が通るコースで有名な「新町通り」に面するホテルであり、客室は3名用のトリプルルームも揃えており、国内外の宿泊客のニーズに対応できるものとなっています。				

ご注意：本報道発表文は国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、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。本投資法人の投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又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又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目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、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。

特記事項

対象不動産は、一部借地物件であり、対象建物の譲渡に伴う借地権の譲渡又は当該借地の第三者に対する転貸等に際し、土地所有者の承諾が必要となります。

(注1) このほか、附属建物としてゴミ集積所 (7.86 m²) があります。

(注2) 変動賃料は、各3か月間として設定される変動賃料計算期間におけるGOPから固定賃料額を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。

D87：ホテルマイステイズ青森駅前

収支状況等			2021年1月1日～ 2021年12月31日	2022年1月1日～ 2022年12月31日
運用期間				
GOP (=賃貸事業収入) (= (1) - (2))			43,552千円	144,032千円
a. 借地料			7,200千円	7,200千円
b. 公租公課			7,953千円	7,953千円
c. 損害保険料			248千円	248千円
d. 信託報酬			700千円	700千円
NOI (=GOP - [a. + b. + c. + d.])			27,451円	127,930円
(参考)	(1) 売上高	客室収入	193,421千円	334,404千円
		その他収入	150,885千円	289,318千円
			42,535千円	45,085千円
	(2) 営業費用 (上記a.～d. は含みません)		149,868千円	190,371千円
	ADR		5,467円	8,238円
	RevPAR		3,132円	6,005円
	客室稼働率		57.3%	72.9%
	GOP比率		22.5%	43.1%
	デイリー/ウィークリー/マンスリー		100.0%/0.0%/0.0%	100.0%/0.0%/0.0%
海外売上比率		4.8%	7.3%	

<ホテル指標>

【実績ベース】

客室稼働率 (注1)	79.2%
ADR (注1)	9,071円
RevPAR (注1)	7,188円
NOI (注2)	171百万円

(注1) 2023年5月末日時点の直近12か月 (2022年6月1日から2023年5月末日まで) の平均値です。

(注2) NOIは、2023年5月末日時点の直近12か月 (2022年6月1日から2023年5月末日まで) のホテル運営純収益 (実績値) です。

【鑑定評価ベース (注1)】

客室稼働率	82.1%
ADR	9,441円
RevPAR	7,754円
NOI	157百万円

(注1) 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。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。

ご注意：本報道発表文は国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分 (作成された場合) をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、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。本投資法人の投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又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又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目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、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。

D87：ホテルマイステイズ青森駅前

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額（正常価格）	2,470百万円	
鑑定評価機関	J L L 森井鑑定株式会社	
価格時点	2023年6月1日	
項目	内容（単位：千円）	概要等
1. 収益還元法による収益価格	2,470,000	
(1) 直接還元法による価格	2,500,000	
① 運営収益 [(a)-(b)]	176,717	
(a) 潜在総収益	176,717	現行条件等を基に中長期的に安定した賃料等を査定
(b) 空室損失等	-	
② 運営費用 [(c)+(d)+(e)+(f)+(g)+(h)+(i)+(j)]	18,984	
(c) 維持管理費	-	
(d) 水道光熱費	-	
(e) 修繕費	2,977	ERの見積りを妥当と判断し平準化した額の30%を計上
(f) プロパティマネジメントフィー	-	
(g) テナント募集費用等	-	
(h) 公租公課	6,759	実績を基礎とし、経年減価を考慮して査定
(i) 損害保険料	248	再調達原価の0.02%相当額
(j) その他費用	9,000	地代、予備費
② 運営純収益 (NOI) [①-②]	157,733	
(k) 一時金の運用益	-	
(l) 資本的支出	6,946	ERの見積りを妥当と判断し平準化した額の70%を計上
(m) FF&Eリザーブ	8,434	
④ 純収益 (NCF) [③+(k)-(l)-(m)]	142,353	
還元利回り	5.7%	
(2) DCF法による価格	2,430,000	
割引率	5.5%	
最終還元利回り	5.9%	
2. 原価法による積算価格	903,000	
土地比率	18.2%	
建物比率	74.7%	
FF&E価格比率	7.1%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	地域分析及び個別分析並びに積算価格の特性及び収益価格との適合性に係る点を考慮し、かつ適用手法において採用した資料の相対的信頼性の判断から収益価格を採用し、積算価格を参考として評価額を決定した。	

ご注意：本報道発表文は国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、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。本投資法人の投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又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又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目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行人又は売出人から入手することができ、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。

D88：ホテルマイステイズ蘇我

特定資産及び不動産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
取得予定日	2023年8月1日			
取得予定価格	2,039百万円			
鑑定評価額	2,060百万円			
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所			
所在地	(地番)	千葉県千葉市中央区南町二丁目7番5、7番4		
	(住居表示)	千葉県千葉市中央区南町二丁目7番13号		
交通条件	J R京葉線・内房線・外房線「蘇我」駅より徒歩約2分、J R京葉線「東京」駅から約50分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	853㎡	建蔽率/容積率	80%/400%
建物	所有形態	所有権	用途	ホテル(注1)
	延床面積	3,398.18㎡(注1)	建築時期	1994年2月24日
	構造・階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根9階建		
	リノベーション時期	2021年11月～2022年2月		
信託受託者	株式会社SMB C信託銀行			
信託期間	2021年10月29日から2033年7月31日			
担保設定の有無	無			
賃貸借の概況(2023年5月31日)				
テナントの総数	1	客室数	112室	
賃貸可能面積	3,398.18㎡		(うちT38室・D74室)	
賃貸面積	3,398.18㎡	敷金等	-	
稼働率	100.0%	賃貸事業収入(月額)	18,313千円	
賃貸借契約の概要				
テナント	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント			
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型			
契約期間	2023年8月1日から2033年7月31日まで			
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額35.5百万円(1月:月額2.0百万円/2月:月額2.3百万円/3月:月額4.6百万円/4月:月額3.0百万円/5月:月額4.7百万円/6月:月額2.6百万円/7月:月額2.0百万円/8月:月額4.4百万円/9月:月額2.4百万円/10月:月額2.7百万円/11月:月額2.6百万円/12月:月額2.2百万円))にテナントによるホテル営業のGOPに連動する変動賃料を加えた額とします(注2)。			
管理業務委託手数料	開示につきテナントの同意が得られていないため開示しません。			
敷金・保証金	-			
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。			
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可			
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可			
その他特記事項	-			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	東京海上ディーアール株式会社	レポート日付	2023年6月	
早期修繕費(1年以内)	-	再調達価格	1,282,800千円	
長期修繕費(今後12年間)	218,880千円			
地震リスク評価報告書の概要				
調査会社	東京海上ディーアール株式会社	レポート日付	2023年6月	
予想最大損失率(PML)	2.8%			
地域特性等				
対象不動産はJ R「蘇我」駅から徒歩約2分の立地にあり、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です。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です。また、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ます。				
特記事項				
なし				

ご注意：本報道発表文は国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、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。本投資法人の投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又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又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目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行人又は売出人から入手することができ、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。

Invincible Investment Corporation

(注1) このほか、附属建物として駐車場 (35.20㎡) があります。

(注2) 変動賃料は、各3か月間として設定される変動賃料計算期間におけるGOPから固定賃料額を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。

D88：ホテルマイステイズ蘇我

収支状況等			
運用期間	2021年1月1日～ 2021年12月31日	2022年2月1日～ 2022年12月31日 (注1)	
GOP (= 賃貸事業収入) (= (1) - (2))	-	75,446千円	
a. 借地料	-	-	
b. 公租公課	-	5,665千円	
c. 損害保険料	-	256千円	
d. 信託報酬	-	700千円	
NOI (=GOP - [a. + b. + c. + d.])	-	68,825千円	
(参考)	(1) 売上高	-	300,280千円
	客室収入	-	238,751千円
	その他収入	-	61,528千円
	(2) 営業費用 (上記a.～d. は含みません)	-	224,834千円
	ADR	-	7,738円
	RevPAR	-	6,382円
	客室稼働率	-	82.5%
	GOP比率	-	25.1%
	デイリー/ウィークリー/マンスリー	-	100.0% / 0.0% / 0.0%
	海外売上比率	-	7.4%

(注1) 2022年2月1日にリブランドオープンしているため、2022年2月1日以降のデータを記載しています。

<ホテル指標>

【実績ベース】

客室稼働率 (注1)	86.5%
ADR (注1)	8,721円
RevPAR (注1)	7,547円
NOI (注2)	116百万円

(注1) 2023年5月末日時点の直近12か月 (2022年6月1日から2023年5月末日まで) の平均値です。

(注2) NOIは、2023年5月末日時点の直近12か月 (2022年6月1日から2023年5月末日まで) のホテル運営純収益 (実績値) です。

【鑑定評価ベース (注1)】

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

(注1) 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。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。

ご注意：本報道発表文は国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分 (作成された場合) をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、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。本投資法人の投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又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又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目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、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。

D88：ホテルマイステイズ蘇我

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額（正常価格）	2,060百万円	
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2023年6月1日	
項目	内容（単位：千円）	概要等
1. 収益還元法による収益価格	2,060,000	
(1) 直接還元法による価格	2,070,000	
① 運営収益 [(a)-(b)]	131,540	
(a) 潜在総収益	131,540	予定賃貸借契約等を前提として、過年度のホテル事業収支及び周辺の類似ホテルの事業収支を参考に、中長期的な観点から求めた賃料を査定の上貸室賃料収入及び共益費収入を計上
(b) 空室損失等	-	
② 運営費用 [(c)+(d)+(e)+(f)+(g)+(h)+(i)+(j)]	12,822	
(c) 維持管理費	-	
(d) 水道光熱費	-	
(e) 修繕費	5,632	E R、類似事例に基づく額の30%を計上
(f) プロパティマネジメントフィー	-	
(g) テナント募集費用等	-	
(h) 公租公課	6,802	2023年度課税資料に基づく実績
(i) 損害保険料	256	再調達原価の0.02%相当額
(j) その他費用	131	運営収益の0.1%相当額
③ 運営純収益 (NOI) [(1)-②]	118,717	
(k) 一時金の運用益	-	
(l) 資本的支出	13,056	E R、類似事例に基づく額の70%を計上
(m) FF & E リザーブ	6,335	
④ 純収益 (NCF) [(3)+(k)-(l)-(m)]	99,326	
還元利回り	4.8%	近隣地域または同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りを比較検討し、将来の純収益の変動予測を勘案したうえで査定
(2) DCF法による価格	2,050,000	
割引率	4.9%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定
最終還元利回り	5.0%	類似不動産の取引利回り等を参考に、将来の予測不確実性を総合的に勘案のうえ査定
2. 原価法による積算価格	1,850,000	
土地比率	64.6%	
建物比率	29.2%	
FF & E 価格比率	6.2%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	市場参加者（需要者）の対象不動産に対する収益性を重視した価格形成過程及び依頼目的並びに類型を踏まえ、投資家の投資採算性を適切に反映した収益価格を標準とし、積算価格による検証を行って、収益価格にて鑑定評価額を決定した。	

ご注意：本報道発表文は国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、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。本投資法人の投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又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又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目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、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。

D89：天然温泉田沢湖レイクリゾート

特定資産及び不動産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
取得予定日	2023年8月1日			
取得予定価格	1,475百万円			
鑑定評価額	1,490百万円			
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社			
所在地	(地番)	秋田県仙北市田沢湖生保内字下高野82番117他41筆		
	(住居表示)	-		
交通条件	JR秋田新幹線・田沢湖線「田沢湖」駅から車で約9分、路線バスで約15分、盛岡ICから車で約60分			
土地	所有形態	所有権/借地権	用途地域	地域指定外
	地積	224,818.44㎡	建蔽率/容積率	70%/200%
建物	所有形態	所有権	用途	ホテル
	延床面積	7,289.75㎡	建築時期	1981年12月18日 1988年11月28日
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根・アスファルトシングル葺5階建 鉄骨造陸屋根4階建		
	リノベーション時期	2018年10月～2019年11月		
信託受託者	株式会社SMB C信託銀行			
信託期間	2018年7月30日から2033年7月31日			
担保設定の有無	無			
賃貸借の概況（2023年5月31日）				
テナントの総数	1	客室数	80室	
賃貸可能面積	7,289.75㎡		(うちS3室・T14室・O63室)	
賃貸面積	7,289.75㎡	敷金等	-	
稼働率	100.0%	賃貸事業収入（月額）	14,522千円	
賃貸借契約の概要				
テナント	株式会社ホテル東日本			
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型			
契約期間	2023年8月1日から2033年7月31日まで			
賃貸借による賃料設定	固定賃料（年額35.8百万円（1月：月額1.6百万円/2月：月額1.0百万円/3月：月額2.0百万円/4月：月額3.1百万円/5月：月額3.9百万円/6月：月額2.0百万円/7月：月額2.0百万円/8月：月額7.9百万円/9月：月額2.6百万円/10月：月額5.6百万円/11月：月額2.7百万円/12月：月額1.4百万円）にテナントによるホテル営業のGOPに連動する変動賃料を加えた額とします。（注1）			
管理業務委託手数料	開示につきテナントの同意が得られていないため開示しません。			
敷金・保証金	-			
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。			
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可			
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可			
その他特記事項	-			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	東京海上ディエール株式会社	レポート日付	2023年6月	
早期修繕費（1年以内）	-	再調達価格	2,086,400千円	
長期修繕費（今後12年間）	199,123千円			
地震リスク評価報告書の概要				
調査会社	東京海上ディエール株式会社	レポート日付	2023年6月	
予想最大損失率（PML）	9.1%			
地域特性等				
対象不動産は、JR秋田新幹線・田沢湖線「田沢湖」駅から車で約9分、秋田県と岩手県の境、北東北の中心地に位置するため、秋田駒ヶ岳や角館武家屋敷、十和田八幡平国立公園などへの観光拠点として優れた立地にあります。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み1年を通して国内需要が見込まれます。館内には、温泉施設（屋内風呂、露天風呂）やビュッフェ形式のレストランがあり、田沢湖高原の自然を楽しむグランピング施設やペットと泊まれる部屋も評判が高いホテルです。				

ご注意：本報道発表文は国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただき、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、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。本投資法人の投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又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又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目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、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。

特記事項

隣接地との境界の一部について、書面による境界確定がなされていません。
対象不動産は、一部借地物件であり、対象建物の譲渡に伴う借地権の譲渡、当該借地の第三者に対する転貸又は信託受益権の譲渡に際し、土地所有者の承諾が必要となります。

(注1) 変動賃料は、各3か月間として設定される変動賃料計算期間におけるGOPから固定賃料額を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。

D89：天然温泉田沢湖レイクリゾート

収支状況等		2021年1月1日～ 2021年12月31日	2022年1月1日～ 2022年12月31日
運用期間			
GOP (= 賃貸事業収入) (= (1) - (2))		76,675千円	94,443千円
a. 借地料		352千円	352千円
b. 公租公課		9,285千円	9,184千円
c. 損害保険料		405千円	405千円
d. 信託報酬		700千円	700千円
NOI (= GOP - [a. + b. + c. + d.])		65,933千円	83,802千円
(参考)	(1) 売上高	446,434千円	534,875千円
	客室収入	183,943千円	264,968千円
	その他収入	262,491千円	269,906千円
	(2) 営業費用 (上記a.～d. は含みません)	369,759千円	440,431千円
	ADR	12,843円	14,836円
	RevPAR	6,424円	9,074円
	客室稼働率	50.0%	61.2%
	GOP比率	17.2%	17.7%
	デイリー/ウィークリー/マンスリー	100.0% / 0.0% / 0.0%	100.0% / 0.0% / 0.0%
	海外売上比率	2.5%	4.1%

<ホテル指標>

【実績ベース】

客室稼働率 (注1)	66.8%
ADR (注1)	15,167円
RevPAR (注1)	10,131円
NOI (注2)	110百万円

(注1) 2023年5月末日時点の直近12か月 (2022年6月1日から2023年5月末日まで) の平均値です。

(注2) NOIは、2023年5月末日時点の直近12か月 (2022年6月1日から2023年5月末日まで) のホテル運営純収益 (実績値) です。

【鑑定評価ベース (注1)】

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

(注1) 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。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。

ご注意：本報道発表文は国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分 (作成された場合) をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、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。本投資法人の投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又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又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目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、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。

D89：天然温泉田沢湖レイクリゾート

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額（正常価格）	1,490百万円	
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2023年6月1日	
項目	内容（単位：千円）	概要等
1. 収益還元法による収益価格	1,490,000	
(1) 直接還元法による価格	1,510,000	
① 運営収益 [(a)-(b)]	124,250	
(a) 潜在総収益	124,250	
(b) 空室損失等	-	
② 運営費用 [(c)+(d)+(e)+(f)+(g)+(h)+(i)+(j)]	10,848	
(c) 維持管理費	-	賃借人負担のため非計上
(d) 水道光熱費	-	賃借人負担のため非計上
(e) 修繕費	-	賃借人負担のため非計上
(f) プロパティマネジメントフィー	360	類似不動産の契約内容等を参考に査定し、計上
(g) テナント募集費用等	-	
(h) 公租公課	6,130	2023年実績額に基づき、地価動向及び負担水準等を考慮のうえ査定し、計上
(i) 損害保険料	405	依頼者から入手した見積額を妥当と判断し、計上
(j) その他費用	3,952	土地賃貸借契約に基づく契約地代及び予備費を査定し、計上
③ 運営純収益 (NOI) [(1)-②]	113,401	
(k) 一時金の運用益	-	一時金の授受を想定しないため、計上しない
(l) 資本的支出	9,803	ERの12年間更新費の年平均額を妥当と判断し、計上
(m) FF&Eリザーブ	9,798	類似不動産の水準等を参考に査定し、計上
④ 純収益 (NCF) [(3)+(k)-(l)-(m)]	93,799	
還元利回り	6.2%	類似不動産の取引事例等との比較に投資家に対するヒアリング等も参考に査定
(2) DCF法による価格	1,480,000	
割引率	6.0%	類似不動産の取引事例等との比較に、金融資産の利回りに不動産の個別性を加味し、投資家に対するヒアリング等も参考に査定
最終還元利回り	6.4%	還元利回りを基礎に建物等の劣化、資本的支出増大の可能性、ホテル市場動向の不確実性を総合的に勘案して査定
2. 原価法による積算価格	466,000	
土地比率	45.7%	
建物比率	51.1%	
FF&E価格比率	3.2%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	対象不動産の同一需給圏における競争力の程度を考慮し、現況利用を最有効使用と判定したうえで、需要者は対象不動産の収益性及び投資採算性を重視して取引を行う傾向が強いことから、収益価格を標準に積算価格を参考として対象不動産の価格を決定した。	

ご注意：本報道発表文は国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、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。本投資法人の投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又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又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目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、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。

(2) 本ホテル6物件の耐震性等に関する事項

本ホテル6物件のうち、「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」はそれぞれ一部の建物が旧耐震基準（注1）による設計です。このうち、「蓼科グランドホテル滝の湯」の旧耐震基準による設計の建物は2012年7月に耐震補強工事を終わっています。「天然温泉田沢湖レイクリゾート」の旧耐震基準による設計の建物については、専門の第三者機関である東京海上ディーアール株式会社発行の耐震 Pre 診断報告書により所要の耐震性能を有していることを確認しています。「蓼科グランドホテル滝の湯」の新耐震基準（注1）による設計の建物に関しては専門の第三者機関である東京海上ディーアール株式会社発行の構造計算書耐震関連事項評価報告書により建築基準法及び同施行令等の構造上の規定に合致している旨を確認しています。「天然温泉田沢湖レイクリゾート」の新耐震基準（注1）による設計の建物に関しては専門の第三者機関である東京海上ディーアール株式会社発行の耐震 Pre 診断報告書により所要の耐震性能を有していることを確認しています。

残り4ホテルは新耐震基準（注1）による設計です。本投資法人は、このうち、「フサキビーチリゾートホテル&ヴィラズ」、「ホテルマイステイズ青森駅前」及び「ホテルマイステイズ蘇我」の3物件については、専門の第三者機関である東京海上ディーアール株式会社発行の構造計算書耐震関連事項評価報告書により建築基準法及び同施行令等の構造上の規定に合致している旨を確認しています。また、「ホテルマイステイズ岡山」については専門の第三者機関である特定非営利活動法人コンクリート技術支援機構により耐震診断が妥当であるとの判定を得ています。

加えて、本投資法人は、物件を取得する際のデュー・ディリジェンス（注2）の一環として、地震リスク調査を実施しています。

(注1) 建築物の設計において適用される地震に耐えることのできる構造の基準で、昭和56(1981)年6月1日以降の建築確認において適用されている基準を新耐震基準、同日以前の建築確認において適用されている基準を旧耐震基準とします。

(注2) 物件を取得する際のデュー・ディリジェンスには、鑑定価格調査、建物診断調査、地震リスク調査、法務調査等が含まれます。

5. 取得先の概要

本ホテル6物件の取得先の概要はそれぞれ以下のとおりです。

D84 「フサキビーチリゾートホテル&ヴィラズ」

① 名 称	シェフィールドアセット特定目的会社
② 所 在 地	東京都港区赤坂二丁目10番5号 税理士法人赤坂国際会計事務所内
③ 代表者の役職・氏名	取締役 山崎 亮雄
④ 事 業 内 容	1. 特定資産の流動化に係る業務 2. その他前記特定資産の流動化に係る業務に付帯関連する一切の業務
⑤ 資 本 金 (本 日 現 在)	特定資本金 100 円 優先資本金 105 億 5405 万円
⑥ 設 立 年 月 日	2006 年 7 月 20 日
⑦ 純 資 産	7,390,703 千円 (2022 年 8 月 31 日現在)
⑧ 総 資 産	24,262,931 千円 (2022 年 8 月 31 日現在)
⑨ 出 資 者	Niji Holdings 一般社団法人

ご注意：本報道発表文は国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただき、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、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。本投資法人の投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又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又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目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、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。

⑩ 投資法人・資産運用会社と取得先との関係	
資 本 関 係	本投資法人・本資産運用会社と取得先との間には記載すべき資本関係はありませんが、取得先は本資産運用会社の発行済株式の100%を間接的に保有する親会社の子会社であるFIGの関係法人が運用するファンド等を通じ出資を受けています。
人 的 関 係	本投資法人・本資産運用会社と取得先との間には記載すべき人的関係はありませんが、本日現在において、本投資法人の役員及び本資産運用会社の役職員のうち本投資法人の執行役員かつ本資産運用会社の代表取締役社長である福田直樹並びに本資産運用会社の取締役会長である市来直人、常務取締役である岩崎拓及び非常勤取締役であるクリストファー・リードはFIGの子会社であるフォートレス・インベストメント・グループ・ジャパン合同会社からの出向者です。
取 引 関 係	本投資法人・本資産運用会社と取得先との間には、記載すべき取引関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と取得先の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき取引関係はありません。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	取得先は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、取得先の関係者及び関係会社は本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、取得先は、本資産運用会社の投信法に規定する利害関係人等に該当しません。

D85「蓼科グランドホテル滝の湯」及びD89「天然温泉田沢湖レイクリゾート」

① 名 称	Heijo 特定目的会社
② 所 在 地	東京都港区西新橋一丁目1番1号 EPコンサルティングサービス内
③ 代表者の役職・氏名	取締役 目黒 正行
④ 事 業 内 容	1. 特定資産の流動化に係る業務 2. その他前記特定資産の流動化に係る業務に付帯関連する一切の業務
⑤ 資 本 金 (本 日 現 在)	特定資本金 10 万円 優先資本金 30 億 5600 万円
⑥ 設 立 年 月 日	2018 年 4 月 11 日
⑦ 純 資 産	1,673,580 千円 (2022 年 9 月 30 日現在)
⑧ 総 資 産	4,056,379 千円 (2022 年 9 月 30 日現在)
⑨ 出 資 者	Heijo 一般社団法人
⑩ 投資法人・資産運用会社と取得先との関係	
資 本 関 係	本投資法人・本資産運用会社と取得先との間には記載すべき資本関係はありませんが、取得先は本資産運用会社の発行済株式の100%を間接的に保有する親会社の子会社であるFIGの関係法人が運用するファンド等を通じ出資を受けています。

ご注意：本報道発表文は国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、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。本投資法人の投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又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又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目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、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。

人 的 関 係	本投資法人・本資産運用会社と取得先との間には記載すべき人的関係はありませんが、本日現在において、本投資法人の役員及び本資産運用会社の役職員のうち本投資法人の執行役員かつ本資産運用会社の代表取締役社長である福田直樹並びに本資産運用会社の取締役会長である市来直人、常務取締役である岩崎拓及び非常勤取締役であるクリストファー・リードはF I Gの子会社であるフォートレス・インベストメント・グループ・ジャパン合同会社からの出向者です。
取 引 関 係	本投資法人は取得先より「アートホテル盛岡」を2020年1月に取得しています。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	取得先は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、取得先の関係者及び関係会社は本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、取得先は、本資産運用会社の投信法に規定する利害関係人等に該当しません。

D86「ホテルマイステイズ岡山」及びD88「ホテルマイステイズ蘇我」

① 名 称	日暮里特定目的会社
② 所 在 地	東京都港区西新橋一丁目1番1号 EPコンサルティングサービス内
③ 代表者の役職・氏名	取締役 目黒 正行
④ 事 業 内 容	1. 特定資産の流動化に係る業務 2. その他前記特定資産の流動化に係る業務に付帯関連する一切の業務
⑤ 資 本 金 (本 日 現 在)	特定資本金 10万円 優先資本金 75億3500万円
⑥ 設 立 年 月 日	2021年2月5日
⑦ 純 資 産	6,515,047千円(2022年9月30日現在)
⑧ 総 資 産	6,611,519千円(2022年9月30日現在)
⑨ 出 資 者	日暮里一般社団法人
⑩ 投資法人・資産運用会社と取得先との関係	
資 本 関 係	本投資法人・本資産運用会社と取得先との間には記載すべき資本関係はありませんが、取得先は本資産運用会社の発行済株式の100%を間接的に保有する親会社の子会社であるF I Gの関係法人が運用するファンド等を通じ出資を受けています。
人 的 関 係	本投資法人・本資産運用会社と取得先との間には記載すべき人的関係はありませんが、本日現在において、本投資法人の役員及び本資産運用会社の役職員のうち本投資法人の執行役員かつ本資産運用会社の代表取締役社長である福田直樹並びに本資産運用会社の取締役会長である市来直人、常務取締役である岩崎拓及び非常勤取締役であるクリストファー・リードはF I Gの子会社であるフォートレス・インベストメント・グループ・ジャパン合同会社からの出向者です。

ご注意：本報道発表文は国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、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。本投資法人の投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又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又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目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、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。

取引関係	本投資法人・本資産運用会社と取得先との間には、記載すべき取引関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と取得先の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	取得先は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、取得先の関係者及び関係会社は本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、取得先は、本資産運用会社の投信法に規定する利害関係人等に該当しません。

D87 「ホテルマイステイズ青森駅前」

① 名称	知床特定目的会社
② 所在地	東京都港区西新橋一丁目1番1号 EPコンサルティングサービス内
③ 代表者の役職・氏名	取締役 目黒 正行
④ 事業内容	1. 特定資産の流動化に係る業務 2. その他前記特定資産の流動化に係る業務に付帯関連する一切の業務
⑤ 資本金 (本日現在)	特定資本金 10万円 優先資本金 42億4000万円
⑥ 設立年月日	2018年7月25日
⑦ 純資産	2,803,824千円(2023年3月31日現在)
⑧ 総資産	7,392,055千円(2023年3月31日現在)
⑨ 出資者	知床一般社団法人
⑩ 投資法人・資産運用会社と取得先との関係	
資本関係	本投資法人・本資産運用会社と取得先の間には記載すべき資本関係はありませんが、取得先は本資産運用会社の発行済株式の100%を間接的に保有する親会社の子会社であるF I Gの関係法人が運用するファンド等を通じ出資を受けています。
人的関係	本投資法人・本資産運用会社と取得先の間には記載すべき人的関係はありませんが、本日現在において、本投資法人の役員及び本資産運用会社の役職員のうち本投資法人の執行役員かつ本資産運用会社の代表取締役社長である福田直樹並びに本資産運用会社の取締役会長である市来直人、常務取締役である岩崎拓及び非常勤取締役であるクリストファー・リードはF I Gの子会社であるフォートレス・インベストメント・グループ・ジャパン合同会社からの出向者です。
取引関係	本投資法人・本資産運用会社と取得先の間には、記載すべき取引関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と取得先の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき取引関係はありません。

ご注意：本報道発表文は国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、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。本投資法人の投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又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又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目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行人又は売出人から入手することができ、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。

関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	取得先は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、取得先の関係者及び関係会社は本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、取得先は、本資産運用会社の投信法に規定する利害関係人等に該当しません。
--------------------------	--

6. 利害関係人等との取引

本ホテル6物件の売主であるシェフィールドアセット特定目的会社、Heijo 特定目的会社、日暮里特定目的会社及び知床特定目的会社は、本資産運用会社が本投資法人の資産運用に係る利益相反対策のために定める自主ルール上のスポンサー関係者（注1）には該当しません。しかしながら、当該売主はF I Gの関係法人が運用するファンド等を通じて出資を受けています（なお、F I Gは、本資産運用会社の発行済株式の100%を間接的に保有する親会社の子会社であり、スポンサー関係者に該当します。）。したがって、本資産運用会社では、当該売主をスポンサー関係者に準ずるものとして取り扱っています。

本取得については、本資産運用会社の内規であるスポンサー関係者取引規程及びスポンサー関係者取引管理マニュアルに従い、鑑定評価額を超えない価格で取得するものとし、本資産運用会社において、2023年7月18日開催のコンプライアンス委員会及び同日開催の投資委員会の審議及び決定を経て、2023年7月19日開催の取締役会において本取得を承認する旨の決議を行い、更に同日開催の本投資法人の役員会において承認を得ています。

また、本ホテル6物件のうち3物件のテナント兼オペレーター及び3物件のオペレーターであるMHMは、本資産運用会社が本投資法人の資産運用に係る利益相反対策のために定める自主ルール上のスポンサー関係者には該当しません。しかしながら、当該テナント兼オペレーター又は当該オペレーターはF I Gの関係法人が運用するファンドから間接的に出資を受けています。したがって、本資産運用会社では、MHMをスポンサー関係者に準ずるものとして取り扱っています。また、「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」及び「天然温泉田沢湖レイクリゾート」のテナントも、F I Gの関係法人が運用するファンドから間接的に出資を受けています。したがって、本資産運用会社では、これらのテナントもスポンサー関係者に準ずるものとして取り扱っています。

テナント兼オペレーター又はオペレーターであるMHMとの間で締結予定の賃貸借契約及び運営委託契約並びに「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」のテナントとの間で締結予定の賃貸借契約については、本資産運用会社の内規であるスポンサー関係者取引規程及びスポンサー関係者取引管理マニュアルに従い、第三者レポート等を取得しMHMのホテル営業能力を検証し問題ないことを確認すること、賃料水準がマーケット水準を勘案して妥当であること、管理業務委託手数料及びその報酬体系が類似不動産と比較して適正水準であること等を条件とし、2023年7月18日開催のコンプライアンス委員会及び同日開催の投資委員会の審議及び決定を経て、2023年7月19日開催の取締役会において本契約を承認する旨の決議を行い、更に同日開催の本投資法人の役員会において承認を得ています。

（注1）スポンサー関係者とは、(a) 投信法及び投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号、その後の改正を含みます。）で定義される利害関係人等に該当する者、(b) 本資産運用会社の株主全て及び(c) (b) に該当する者が運用の委託を受けている又は出資若しくは匿名組合出資を行っている特別目的会社をいいます。以下同じです。

ご注意：本報道発表文は国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、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。本投資法人の投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又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又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目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、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。

7. 物件取得者等の状況

① 会社名・氏名 ②特別な利害関係にある者との関係 ③取得経緯・理由等 ④取得価格 ⑤取得時期

物件名	D84 フサキビーチリゾートホテル&ヴィラズ
現所有者・信託受益者	① シェフィールドアセット特定目的会社 ② 当該会社は本資産運用会社の間接親会社の子会社である F I G の関係法人が運用するファンド等を通じ出資を受けています。 ③ 投資目的で取得 ④ 1年を超えて所有しているため記載を省略します。 ⑤ 2007年10月～2021年7月
前所有者・前信託受益者	特別な利害関係にある者以外

物件名	D85 蓼科グランドホテル滝の湯
現所有者・信託受益者	① Heijo 特定目的会社 ② 当該会社は本資産運用会社の間接親会社の子会社である F I G の関係法人が運用するファンド等を通じ出資を受けています。 ③ 投資目的で取得 ④ 1年を超えて所有しているため記載を省略します。 ⑤ 2019年5月
前所有者・前信託受益者	① 蓼科滝の湯合同会社 ② 当該会社は本資産運用会社の間接親会社の子会社である F I G の関係法人が運用するファンド等を通じ出資を受けています。 ③ 不明 ④ 現所有者が1年を超えて所有しているため記載を省略します。 ⑤ 2019年4月
前々所有者・前々信託受益者	特別な利害関係にある者以外

物件名	D86 ホテルマイステイズ岡山
現所有者・信託受益者	① 日暮里特定目的会社 ② 当該会社は本資産運用会社の間接親会社の子会社である F I G の関係法人が運用するファンド等を通じ出資を受けています。 ③ 投資目的で取得 ④ 1年を超えて所有しているため記載を省略します。 ⑤ 2021年5月
前所有者・前信託受益者	特別な利害関係にある者以外

ご注意：本報道発表文は国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、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。本投資法人の投資口は 1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又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又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目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、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。

物件名	D87 ホテルマイステイズ青森駅前
現所有者・信託受益者	① 知床特定目的会社 ② 当該会社は本資産運用会社の間接親会社の子会社である F I G の関係法人が運用するファンド等を通じ出資を受けています。 ③ 投資目的で取得 ④ 1年を超えて所有しているため記載を省略します。 ⑤ 2019年3月
前所有者・前信託受益者	特別な利害関係にある者以外

物件名	D88 ホテルマイステイズ蘇我
現所有者・信託受益者	① 日暮里特定目的会社 ② 当該会社は本資産運用会社の間接親会社の子会社である F I G の関係法人が運用するファンド等を通じ出資を受けています。 ③ 投資目的で取得 ④ 1年を超えて所有しているため記載を省略します。 ⑤ 2021年10月
前所有者・前信託受益者	特別な利害関係にある者以外

物件名	D89 天然温泉田沢湖レイクリゾート
現所有者・信託受益者	① Heijo 特定目的会社 ② 当該会社は本資産運用会社の間接親会社の子会社である F I G の関係法人が運用するファンド等を通じ出資を受けています。 ③ 投資目的で取得 ④ 1年を超えて所有しているため記載を省略します。 ⑤ 2018年7月
前所有者・前信託受益者	特別な利害関係にある者以外

8. 日程

取得決定日	2023年7月19日
契約締結日	
取得予定日	2023年8月1日（注1）
取得資金	新投資口の発行（国内一般募集及び海外募集）（注2）により調達する資金及び新規借入れ（注3）
決済方法	引渡し時一括決済（注1）

（注1）①本ホテル6物件の全ての売買契約において、本募集における発行価格が2023年7月25日までに決定されない場合には、2023年8月2日から2023年8月15日までの間の本投資法人が指定するいずれかの営業日に売買実行日を変更することができる旨が規定されており、かかる場合には当該規定に従って取得予定日が変更されます。また、②本ホテル6物件の全ての売買契約において、売買実行日（上記①により変更された場合には変更後の売買実行日）において売買契約に定める調達不足額が発生した場合には、当該調達不足額につき売買実行日後の別途合意する日に支払うことができる旨及び当該金額には利息を付さない旨が規定されており、かかる場合、本投資法人は当該規定に基づき売買実行日後に調達不足額を支払う予定です。

（注2）新投資口の発行については、本日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。

（注3）新規借入れについては、本日付「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。

9. 今後の見通し

ご注意：本報道発表文は国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、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。本投資法人の投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又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又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目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、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。

本ホテル6物件の取得に伴う本投資法人の2023年6月期(2023年1月1日～2023年6月30日)及び2023年12月期(2023年7月1日～2023年12月31日)の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2024年6月期(2024年1月1日～2024年6月30日)の運用状況及び分配金の予想については、本日付「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」をご参照ください。

10. その他投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項

本ホテル6物件への投資に係るリスクに関しては、本投資法人が2023年3月27日に提出した2022年12月期(2022年7月1日～2022年12月31日)有価証券報告書に記載した「投資リスク」の記載のほか、本日提出した有価証券届出書の「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 5. 投資リスク」の記載をご参照ください。

以上

* 本投資法人のホームページアドレス：<https://www.invincible-inv.co.jp/>

ご注意：本報道発表文は国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、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。本投資法人の投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又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又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目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、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。

【参考資料】

1. 本ホテル6物件の写真及び地図

D84 フサキビーチリゾートホテル&ヴィラズ



D85 蓼科グランドホテル滝の湯

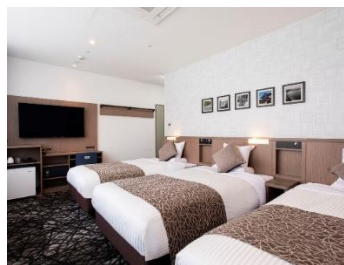


ご注意：本報道発表文は国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資法人の投資口は 1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、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。

D86 ホテルマイステイズ岡山



D87 ホテルマイステイズ青森駅前



ご注意：本報道発表文は国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、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。本投資法人の投資口は 1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又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又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目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、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。

D88 ホテルマイステイズ蘇我



D89 天然温泉田沢湖レイクリゾート



ご注意：本報道発表文は国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、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。本投資法人の投資口は 1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又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又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目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、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。