

2024年12月17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)

2024年12月期(第43期)及び2025年6月期(第44期)の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2025年12月期(第45期)の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ

インヴィンシブル投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、2024年8月26日付「2024年6月期決算短信(REIT)」において公表しました2024年12月期(第43期:2024年7月1日~2024年12月31日)及び2025年6月期(第44期:2025年1月1日~2025年6月30日)の運用状況及び分配金の予想の修正について、下記のとおりお知らせするとともに、2025年12月期(第45期:2025年7月1日~2025年12月31日)の運用状況及び分配金の予想について、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 2024年12月期(2024年7月1日~2024年12月31日)及び2025年6月期(2025年1月1日~2025年6月30日)の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2025年12月期(2025年7月1日~2025年12月31日)の運用状況及び分配金の予想

【2024年12月期】

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	分配金総額
前回発表予想(A) (2024年8月26日付)	百万円 23,720	百万円 16,235	百万円 13,719	百万円 13,718	百万円 13,740
今回修正予想(B)	百万円 25,285	百万円 17,658	百万円 14,971	百万円 14,970	百万円 14,987
増減額 (B) - (A)	百万円 1,564	百万円 1,423	百万円 1,251	百万円 1,252	百万円 1,246
増減率 ((B) - (A)) / (A)	% 6.6	% 8.8	% 9.1	% 9.1	% 9.1

	1口当たり 当期純利益 (注1) (注2)	1口当たり 分配金 (利益超過分配金 は含まない) (注1) (注2)	1口当たり 利益超過 分配金 (注1)	1口当たり 分配金 (利益超過分配金 を含む) (注1)
前回発表予想 (A) (2024年8月26日付)	円 1,794	円 1,797	円 -	円 1,797
今回修正予想 (B)	円 1,957	円 1,960	円 -	円 1,960
増減額 (B) - (A)	円 163	円 163	円 -	円 163
増減率 ((B) - (A)) / (A)	% 9.1	% 9.1	% -	% 9.1

(注1) 期末発行済投資口の総口数：7,646,453口

(注2) 1口当たり当期純利益と1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)の差額は、利益剰余金の取り崩しによるものです。
詳細については、別紙1<2024年12月期(第43期)、2025年6月期(第44期)及び2025年12月期(第45期)の運用状況及び分配金の予想に関する前提条件>の「1口当たり分配金」及び「1口当たり利益超過分配金」をご参照ください。

【2025年6月期】

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	分配金総額
前回発表予想 (A) (2024年8月26日付)	百万円 24,247	百万円 16,704	百万円 14,468	百万円 14,467	百万円 14,490
今回修正予想 (B)	百万円 23,637	百万円 15,586	百万円 13,068	百万円 13,067	百万円 14,490
増減額 (B) - (A)	百万円 △610	百万円 △1,118	百万円 △1,400	百万円 △1,400	百万円 -
増減率 ((B) - (A)) / (A)	% △2.5	% △6.7	% △9.7	% △9.7	% -

	1口当たり 当期純利益 (注1) (注2)	1口当たり 分配金 (利益超過分配金 は含まない) (注1) (注2)	1口当たり 利益超過 分配金 (注1)	1口当たり 分配金 (利益超過分配金 を含む) (注1)
前回発表予想 (A) (2024年8月26日付)	円 1,892	円 1,895	円 -	円 1,895
今回修正予想 (B)	円 1,709	円 1,895	円 -	円 1,895
増減額 (B) - (A)	円 △183	円 -	円 -	円 -
増減率 ((B) - (A)) / (A)	% △9.7	% -	% -	% -

(注1) 期末発行済投資口の総口数：7,646,453口

(注2) 1口当たり当期純利益と1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)の差額は、利益剰余金の取り崩しによるものです。
詳細については、別紙1<2024年12月期(第43期)、2025年6月期(第44期)及び2025年12月期(第45期)の運用状況及び分配金の予想に関する前提条件>の「1口当たり分配金」及び「1口当たり利益超過分配金」をご参照ください。

【2025年12月期】

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	分配金総額
今回予想	百万円 26,921	百万円 18,393	百万円 15,705	百万円 15,704	百万円 15,721

	1口当たり 当期純利益 (注1) (注2) (注3)	1口当たり 分配金 (利益超過分配金 は含まない) (注1) (注2) (注3)	1口当たり 利益超過 分配金 (注1)	1口当たり 分配金 (利益超過分配金 を含む) (注1) (注3)
今回予想	円 2,053	円 2,056	円 -	円 2,056

(注1) 期末発行済投資口の総口数：7,646,453口

(注2) 1口当たり当期純利益と1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)の差額は、利益剰余金の取り崩しによるものです。詳細については、別紙1<2024年12月期(第43期)、2025年6月期(第44期)及び2025年12月期(第45期)の運用状況及び分配金の予想に関する前提条件>の「1口当たり分配金」及び「1口当たり利益超過分配金」をご参照ください。

(ご参考)

2024年12月期(第43期)及び2024年6月期(第44期)の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2025年12月期(第45期)の運用状況及び分配金の予想に関する前提条件は、別紙1に記載のとおりです。

2. 修正及び公表の理由

2024年12月期の運用状況の予想については、2024年12月半ばまでのポートフォリオの運営状況が概ね判明した結果、1口当たり分配金が2024年8月26日付「2024年6月期 決算短信(REIT)」において公表しました前回公表値を5%以上(9.1%)上回る見通しとなったことから、予想の修正を行うものです。

また2025年6月期の運用状況の予想についても、本日時点までに判明しているポートフォリオの運用状況を反映して修正を行うとともに、2025年12月期の運用状況及び分配金の予想についても、現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づき、足元の運営状況を反映し検討を重ねた結果、公表することといたしました。

3. ポートフォリオの概況

ポートフォリオの主なセグメントの概況及び見通しについては、以下のとおりです。

(1) 国内ホテル

国内ホテルは、旺盛なインバウンド需要により、東京23区や関西エリアを中心にRevPARが前年同期比で大きく成長しました。本年は、夏場において円相場が一時的に円高に大きく振れる局面もありましたが、日本政府観光局(JNTO)の公表している訪日外客数(推計値)が2024年10月までの直近9か月において毎月、単月ベースで過去最高を記録しているとおおり、インバウンド需要には特段の影響は見られず、堅調に推移しました。

地方空港における航空燃料や地上業務要員の不足も足元においては徐々に緩和しつつあり、新千歳空港における国際便の運行本数はコロナ禍前を上回る状況となっているなど、これまで相対的にやや低調に推移してきた地方におけるインバウンド需要の回復が今後勢いづくことが期待されます。

また、2025年は4月から始まる「EXPO2025 大阪・関西万博」(以下「大阪万博」といいます。)の影響により、大阪周辺のホテルを中心に需要が高まることが期待されます。

国内ホテルの指標は以下のとおりです。

(参考)

ホテルポートフォリオ指標 (国内ホテル 81 物件ベース) (注 1)

	2024 年			2025 年		
	6 月期 (実績)	12 月期 (予想)	年間合計 (予想)	6 月期 (予想)	12 月期 (予想)	年間合計 (予想)
客室稼働率 (注 2)	80.7%	85.6%	83.1%	82.4%	86.3%	84.4%
ADR (円) (注 3)	12,787	14,933	13,898	13,302	15,503	14,436
RevPAR (円) (注 4)	10,314	12,776	11,552	10,966	13,378	12,182
GOP (百万円) (注 5)	13,729	18,349	32,078	14,409	19,331	33,741
NOI (百万円) (注 6)	13,052	16,812	29,864	13,579	17,768	31,348

ホテルポートフォリオ指標 (国内ホテル 93 物件ベース) (注 7)

	2024 年			2025 年		
	6 月期 (実績)	12 月期 (予想)	年間合計 (予想)	6 月期 (予想)	12 月期 (予想)	年間合計 (予想)
客室稼働率 (注 2)	80.2%	85.3%	82.8%	82.5%	86.5%	84.5%
ADR (円) (注 3)	12,889	15,025	13,996	13,536	15,730	14,668
RevPAR (円) (注 4)	10,343	12,816	11,587	11,169	13,607	12,398
GOP (百万円) (注 5)	16,030	21,471	37,502	17,489	23,327	40,816
NOI (百万円) (注 6)	15,037	19,648	34,686	16,305	21,300	37,606

(注 1) 従来公表していた国内ホテルポートフォリオ指標との比較の観点から、本投資法人が 2024 年 12 月期の期初時点で保有していた国内ホテル 90 物件 (「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を含みます。)のうち、固定賃料等の 9 物件を除く国内ホテル 81 物件の実績値及び予想値に基づき算出しています (なお、予想値については別紙 1<2024 年 12 月期 (第 43 期)、2025 年 6 月期 (第 44 期) 及び 2025 年 12 月期 (第 45 期) の運用状況及び分配金の予想に関する前提条件>の「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。)。なお、「D29 スーパーホテル新橋・烏森口」、「D33 コンフォートホテル富山駅前」、「D36 スーパーホテル東京・JR 立川北口」、「D37 スーパーホテル JR 上野入谷口」、「D39 コンフォートホテル黒崎」、「D40 コンフォートホテル前橋」、「D41 コンフォートホテル燕三条」、「D42 コンフォートホテル北見」及び「D48 高松 東急 REI ホテル」を固定賃料等の 9 物件としています (「D48 高松 東急 REI ホテル」については 2023 年 4 月 25 日から変動賃料を導入していますが、従前の開示情報との比較の観点から、固定賃料等の 9 物件に含めています。)。以下同じです。

(注 2) 「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)
以下同じです。

(注 3) 「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 4) 「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、一定期間の客室収入合計を同期間の総客室数 (客室数×日数) 合計で除して算出され、客室稼働率に ADR を乗じた値と同値となります。以下同じです。

(注 5) 「GOP」とは、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) を控除した額であり、本投資法人が賃料として収受する賃貸事業収入をいいます。以下同じです。

(注 6) GOP 算出にあたり、「アパホテル横浜関内」については、本投資法人が受領する賃料を GOP として計算しています。以下同じです。

(注 7) (注 1) に記載の国内ホテル 81 物件に、本投資法人が 2024 年 7 月 31 付で取得した国内ホテル 12 物件を合わせ

た 93 物件のデータに基づき記載しています。なお、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本投資法人が 2024 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た調整を加えて算出しています。以下同じです。

(2) 海外ホテル

ケイマン諸島に所在する海外ホテル（「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」）は、本年開業した周辺の大型ホテルのオープニングセールの影響のほか、カリブ海地域で発生した複数のハリケーンを含む悪天候の影響、またサンシャイン・スイーツ・リゾートの大規模改修工事に伴う一部客室の売り止めなどの影響により、RevPAR は前年同期を下回って推移していますが、いずれも一過性の要因と考えており、サンシャイン・スイーツ・リゾートの大規模改修が完了する 2025 年秋頃からは、回復基調に入るものと期待しています。海外ホテル 2 物件の指標は以下のとおりです。

(参考)

ホテルポートフォリオ指標（海外ホテル 2 物件ベース）

	2024 年			2025 年		
	6 月期 (実績)	12 月期 (予想)	年間合計 (予想)	6 月期 (予想)	12 月期 (予想)	年間合計 (予想)
客室稼働率	79.0%	54.2%	66.5%	66.0%	59.5%	62.7%
ADR (米ドル)	564	438	513	630	447	543
RevPAR (米ドル)	446	238	341	416	266	340
GOP (米ドル)	31,586,150	11,722,178	43,308,328	26,746,133	14,034,352	40,780,485
NOI (米ドル)	29,636,357	9,696,175	39,332,532	24,763,875	11,964,527	36,728,402

なお、サンシャイン・スイーツ・リゾートの大規模改修工事は、着工後のハリケーン襲来により作業に手戻りが発生したほか、工所用資材の輸送の大幅な遅延が発生するなどの要因が重なり、現時点において工期の大幅な長期化を余儀なくされています。本ホテルは 2 棟で構成されており、計画当初は 2024 年 8 月～2024 年 11 月及び 2025 年 5 月～2025 年 8 月に各 1 棟の改装を行うことにより、需要の最盛期である冬季から春季にかけて客室の売り止めが発生しないことを企図していましたが、上記の事情により、繁忙期における売り止めが発生することにより、2025 年 6 月期においては、本ホテルの売上が前年同期比で大きく減少する見込みとなっています。そのため、本投資法人は当該売上減少に伴う当期純利益の減少に対し、利益剰余金の一部を取り崩すことにより分配金水準の安定化を図ります。

(3) 住居

住居セクターは、2020 年のコロナ禍発生直後に一時的な稼働率の低下が見られたものの、近時における再度の都心部への人口流入傾向等により安定的に推移しており、賃料単価も増加傾向にあります。今後も安定した収益が期待されます。

(参考)

住居ポートフォリオ指標 (住居 41 物件ベース)

	2024 年			2025 年		
	6 月期 (実績)	12 月期 (予想)	年間合計 (予想)	6 月期 (予想)	12 月期 (予想)	年間合計 (予想)
稼働率 (注 1)	96.7%	96.9%	96.8%	97.3%	97.3%	97.3%
平均賃料坪単価 (円) (注 2)	9,235	9,281	9,258	9,319	9,328	9,324
NOI (百万円) (注 3)	1,140	1,139	2,279	1,145	1,145	2,290

(注 1) 「稼働率」は、対象期間における対象物件の各月末日時点の賃貸面積合計を賃貸可能面積合計で除して算出しています。以下同じです。

(注 2) 「平均賃料坪単価」は、対象期間における対象物件の各月の月額賃料の合計を各月末日時点の賃貸面積合計で除して算出しており、対象期間を通じて賃貸面積により加重平均して算出しています。以下同じです。

(注 3) 単位未満を切り捨てて記載しています。また、一時的な保険金収入及びそれに対応する費用を除きます。以下同じです。

(注 4) 本日時点において保有する住居 41 物件のデータに基づき算出しています。なお、2024 年 11 月以降の数値は本日時点における予想値であり、実績値は上記の予想値から乖離する可能性があります。

これらの結果、2024 年 12 月期の 1 口当たり分配金は 1,960 円 (予想) となり、2024 年 6 月期実績 (1,917 円) と併せた 2024 年通年で 1 口当たり分配金は 3,877 円と、コロナ禍前の 2019 年通年の実績 (3,381 円) を大幅に上回ることを見込んでいます。また、2025 年の 1 口当たり分配金は、2025 年 6 月期 1,895 円 (予想)、2025 年 12 月期 2,056 円 (同)、2025 年通年では 3,951 円 (同) となり、2025 年においても引き続きの分配金の成長を見込んでいます。

以上

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

(別紙1)

＜2024年12月期（第43期）、2025年6月期（第44期）及び2025年12月期（第45期）の運用状況及び分配金の予想に関する前提条件＞

項目	前提条件
計算期間	2024年12月期：2024年7月1日～2024年12月31日（184日間） 2025年6月期：2025年1月1日～2025年6月30日（181日間） 2025年12月期：2025年7月1日～2025年12月31日（184日間）
運用資産	2024年12月期末保有資産：145物件及び特定目的会社の優先出資証券1銘柄 2025年6月期末保有資産：145物件及び特定目的会社の優先出資証券1銘柄 2025年12月期末保有資産：145物件及び特定目的会社の優先出資証券1銘柄 本日現在の保有資産（145物件及び特定目的会社の優先出資証券1銘柄）につき、2025年12月期末まで運用資産に異動がないことを前提としています。
発行済投資口の総口数	2024年12月期末発行済投資口の総口数：7,646,453口 2025年6月期末発行済投資口の総口数：7,646,453口 2025年12月期末発行済投資口の総口数：7,646,453口 本日現在の発行済投資口の総口数が7,646,453口につき、2025年12月期末まで異動がないことを前提としています。
有利子負債	2024年12月期末有利子負債残高:323,197百万円(借入金:299,097百万円、投資法人債24,100百万円) 2025年6月期末有利子負債残高:319,772百万円(借入金:295,672百万円、投資法人債24,100百万円) 2025年12月期末有利子負債残高:319,772百万円(借入金:295,672百万円、投資法人債24,100百万円) 本日現在の有利子負債残高323,197百万円のうち、2025年7月31日に返済期限を迎える消費税還付対応借入金3,425百万円については、2025年6月期中に返済することを前提としています。 その他、2025年12月期末までに返済期限を迎える借入金については、同額での借換えを行うことを前提としています。上記以外には、2025年12月期末まで新規借入れ及び投資法人債の発行並びに期限前弁済は行わないことを前提としています。

営業収益については、各期以下のとおり想定しています。
国内におけるホテル需要については、国内需要は、安定的に推移することと見込んでいます。なお、2025年の大阪エリアのホテルについては、2025年4月から始まる大阪万博による需要の増加を一定程度織り込んでいます。
インバウンド需要に関しては、訪日外客数が2024年に3,600万人程度、2025年に3,900万人程度となることを前提に需要を想定しています。

上記の需要予測に加え、各ホテルの近隣におけるイベント等の有無、競合ホテル等の動向、物価動向等の諸要素を加味し、2024年12月期以降におけるホテル賃料及び運営委託による不動産運用収入を予想しています。なお、2024年12月～2025年1月については、足元の予約状況も考慮して予想を行っています。

	2024年12月期	2025年6月期	2025年12月期
・貸貸事業収入	22,742百万円	18,728百万円	24,187百万円
（うちホテル賃料）	(20,829百万円)	(16,735百万円)	(22,211百万円)
（うちホテル固定賃料）	(8,440百万円)	(6,594百万円)	(8,543百万円)
（うちホテル変動賃料）	(12,388百万円)	(10,140百万円)	(13,668百万円)
・運営委託収益	1,849百万円	3,950百万円	2,003百万円
（下段は米ドル建て）	11,722千米ドル	26,746千米ドル	14,034千米ドル
・受取配当金	692百万円	958百万円	730百万円
営業収益合計	25,285百万円	23,637百万円	26,921百万円

優先出資証券に係る受取配当金については、保有銘柄のキャッシュ・フローの裏付けとなる裏付不動産の稼働状況予想及び特定目的会社で発生する費用の想定値を反映して予想値を算出しています。

なお、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」については、売却（投資先である特定目的会社の保有する受益権の譲渡による方法を含みます。）に向けた検討を行っており、近い将来売買契約を締結する可能性があります。仮に売却が行われた場合、売却期（又は受益権の譲渡による場合は上記特定目的会社から売却益相当の利益配当を受けた期）において相当額の売却益を計上・分配することとなることを見込まれ、その翌期以降は「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」に係る収益寄与がなくなる等の影響が生じますが、本日現在において売却を決定しているものではなく、実際に売却することとなる場合の時期及び条件等も未定であり、また、売却することを保証・約束するものでもありませんので、今回の2025年12月期までの運用状況の予想においては、当該売却にかかる影響は見込んでいません。

本投資法人は、海外ホテルを源泉とする収益を、海外ホテルからの運営委託収益として受け取っています。かかる運営委託収益、海外ホテルの稼働状況予想及び運営委託会社で発生する費用の想定値を反映して予想値を算出しています。

なお、運営委託収益については、米ドルベースの予想額の大部分について為替予約によるヘッジを行っています。詳細については2023年3月10日付及び2024年5月31日付の各「為替予約契約の締結に関するお知らせ」をご参照ください。

2024年12月期の運営委託収益については(i)ヘッジしている部分は前記の為替予約契約を反映したレート、(ii)ヘッジしていない部分は各月の月中平均為替レートをを用いて円貨に換算し、足元の2024年12月については1米ドル=150円を前提として円貨に換算しています。2025年6月期及び2025年12月期の運営委託収益については(i)ヘッジしている部分は前記の為替予約契約を反映したレート、(ii)ヘッジしていない部分は、2025年6月期は1米ドル=145円、2025年12月期は1米ドル=140円を前提として円貨に換算しています。また、海外ホテルのうち、サンシャイン・スイーツ・リゾートについては、リノベーション工事を実施しており、2024年12月期、2025年6月期及び2025年12月期の一部期間において一部客室の売り止めが発生する想定です。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&スパについては増改築の検討を実施していますが、具体的な内容は決定されておらず、今回の2025年12月期までの運用状況の予想においては、増改築にかかる影響は見込んでいません。

2024年12月期、2025年6月期及び2025年12月期のいずれについても、本日現在の予想値に基づき算出しています。また、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。

営業収益

項目	前提条件			
営業費用	<p>営業費用のうち賃貸事業費用及び運営委託費用（以下「賃貸事業費用等」といいます。）については、各期以下のとおり想定しています。</p> <p>なお、2024年11月19日付「規約変更及び役員選任に関するお知らせ」において公表のとおり、本投資法人は2024年12月19日開催予定の第22回投資主総会において、2025年1月から適用予定の運用報酬の変更を含む規約一部変更案を上程することを予定しています。このため、2025年6月期及び2025年12月期の運用報酬については、当該変更案が第22回投資主総会において承認可決されることを前提としています。</p>			
		2024年12月期	2025年6月期	2025年12月期
	・維持管理費 (うち修繕費)	610百万円 (47百万円)	783百万円 (139百万円)	726百万円 (81百万円)
	・公租公課(注1)	832百万円	754百万円	1,077百万円
	・保険料	301百万円	289百万円	278百万円
	・減価償却費	4,991百万円	5,220百万円	5,463百万円
	・その他費用	141百万円	157百万円	141百万円
	賃貸事業費用等合計	6,878百万円	7,205百万円	7,687百万円
	<p>(注1) 取得する物件の固定資産税及び都市計画税等については、前所有者との間で期間按分による計算を行い取得時に精算することとしており、当該精算金相当分が取得原価に算入されるため取得年の12月期までは費用計上されず、取得翌年の6月期から費用計上されます。</p> <p>なお、2024年7月31日付で取得したホテル12物件について、取得原価に算入する固定資産税及び都市計画税等の総額は180百万円であり、2025年6月期以降においては年間434百万円を費用計上することを見込んでいます。</p>			
	<p>営業費用のうち賃貸事業費用等以外については、各期以下のとおり想定しています。</p>			
	2024年12月期	2025年6月期	2025年12月期	
・賃貸事業費用等以外 (うち運用報酬)	748百万円 (450百万円)	846百万円 (550百万円)	840百万円 (550百万円)	
NOI	<p>NOIについては、各期以下のとおり想定しています。</p>			
		2024年12月期	2025年6月期	2025年12月期
	・NOI	23,398百万円	21,652百万円	24,697百万円
	(うち国内ホテルNOI)	(20,656百万円)	(16,766百万円)	(21,751百万円)
	(うち海外ホテルNOI)	(1,542百万円)	(3,662百万円)	(1,723百万円)
(うち住居NOI)	(1,122百万円)	(1,145百万円)	(1,145百万円)	
<p>「NOI」は、次の計算式により算出しています。</p> $\text{NOI} = \text{不動産賃貸事業収入} - \text{不動産賃貸事業費用} + \text{減価償却費} + \text{優先出資証券の受取配当金} + \text{海外ホテルにかかる運営委託収益} - \text{運営委託費用}$				

項目	前提条件																																
営業外費用	<p>営業外費用については、各期以下のとおり想定しています。 なお、足元の金利動向に鑑み、借入金の支払利息については段階的な増加を保守的に見込んでおり、ベースレートである全銀協1か月日本円TIBORは2025年6月期を0.65%、2025年12月期を0.90%、全銀協3か月日本円TIBORは2025年6月期を0.80%、2025年12月期を1.05%程度として各期の支払利息を計算しています。</p>																																
	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2024年12月期</th> <th>2025年6月期</th> <th>2025年12月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>・支払利息</td> <td>1,392百万円</td> <td>1,750百万円</td> <td>1,925百万円</td> </tr> <tr> <td>・融資関連費用</td> <td>714百万円</td> <td>605百万円</td> <td>598百万円</td> </tr> <tr> <td>・投資法人債利息</td> <td>135百万円</td> <td>142百万円</td> <td>144百万円</td> </tr> <tr> <td>・投資法人債発行費償却</td> <td>18百万円</td> <td>19百万円</td> <td>19百万円</td> </tr> <tr> <td>・その他費用（公募増資にかか る新投資口発行費用）</td> <td>200百万円</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>・為替差損（注1）</td> <td>227百万円</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>営業外費用合計</td> <td>2,687百万円</td> <td>2,517百万円</td> <td>2,687百万円</td> </tr> </tbody> </table>		2024年12月期	2025年6月期	2025年12月期	・支払利息	1,392百万円	1,750百万円	1,925百万円	・融資関連費用	714百万円	605百万円	598百万円	・投資法人債利息	135百万円	142百万円	144百万円	・投資法人債発行費償却	18百万円	19百万円	19百万円	・その他費用（公募増資にかか る新投資口発行費用）	200百万円	-	-	・為替差損（注1）	227百万円	-	-	営業外費用合計	2,687百万円	2,517百万円	2,687百万円
		2024年12月期	2025年6月期	2025年12月期																													
	・支払利息	1,392百万円	1,750百万円	1,925百万円																													
	・融資関連費用	714百万円	605百万円	598百万円																													
	・投資法人債利息	135百万円	142百万円	144百万円																													
	・投資法人債発行費償却	18百万円	19百万円	19百万円																													
・その他費用（公募増資にかか る新投資口発行費用）	200百万円	-	-																														
・為替差損（注1）	227百万円	-	-																														
営業外費用合計	2,687百万円	2,517百万円	2,687百万円																														
(注1) 主として海外ホテルにかかる米ドル建て預金及び債権の日本円換算の影響によるものです。																																	
1口当たり分配金	<p>1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 2024年12月期の分配金については、2024年12月期の当期純利益（14,970百万円）より支払うことを前提としています。これに加えて利益剰余金（内部留保）のうち16百万円を加えた分配金総額14,987百万円（1口当たり分配金1,960円）を利益配当として分配する予定です。</p>																																
	<p>2025年6月期の分配金については、原則として2025年6月期の当期純利益（13,067百万円）より支払うことを前提としていますが、2025年6月期はこれに加えて、サンシャイン・スイーツ・リゾートの大規模改装工事の長期化に伴う売り止めの発生や、市場金利の上昇に伴う金融コストの増加による利益水準の低下に対応し、1口当たり分配金が前回公表値を下回らないことを目的として利益剰余金（内部留保）のうち1,422百万円を加えた分配金総額14,490百万円（1口当たり分配金1,895円）を利益配当として分配する予定です。</p>																																
	<p>2025年12月期の分配金については、2025年12月期の当期純利益（15,704百万円）より支払うことを前提としていますが、これに加えて利益剰余金（内部留保）のうち16百万円を加えた分配金総額15,721百万円（1口当たり分配金2,056円）を利益配当として分配する予定です。</p>																																
	<p>運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。</p>																																

項目	前提条件								
<p>1口当たり 利益超過分配金</p>	<p>本投資法人は、分配金の額を決定するに際し、中期的な分配金の安定性を維持することが最も重要な要素のひとつであると考えており、資産の取得や資金調達等に関連して、投資口の希薄化又は多額の費用を計上することにより、1口当たり分配金が一時的に減少することが見込まれる場合に、当該資産の取得や資金調達等の効果が通期で寄与したものと仮定した場合の1口当たり分配金額を基準として分配金を平準化するために利益超過分配又は内部留保を取り崩して行う利益分配（利益超過分配と併せて以下「利益超過分配等」といいます。）を実施する方針を採用することとしています。</p> <p>また、定期借地権償却、その他資産除去債務の償却など税務上と会計上の処理の差異は、法人税等の課税を生じさせる要因となりますが、そのような場合には、当該課税の軽減を目的として、利益超過分配等の実施を検討する方針です。</p> <p>2024年12月期は、利益剰余金（内部留保）の取り崩しにより、「税務上と会計上の処理の差異から生じる差額の利益超過分配等」（1口当たり3円）を行う予定です。</p> <p>2025年6月期は、前項「1口当たり分配金」に記載のとおり、1口当たり分配金を前回公表値と同額とすることを目的に、利益剰余金（内部留保）の取り崩しにより、「分配金を平準化するための利益超過分配等」（1口当たり186円）を行う予定です。</p> <p>2025年12月期は、利益剰余金（内部留保）の取り崩しにより、「税務上と会計上の処理の差異から生じる差額の利益超過分配等」（1口当たり3円）を行う予定です。</p> <table border="0" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td></td> <td>2024年12月期</td> <td>2025年6月期</td> <td>2025年12月期</td> </tr> <tr> <td>1口当たり利益超過分配金</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </table>		2024年12月期	2025年6月期	2025年12月期	1口当たり利益超過分配金	-	-	-
	2024年12月期	2025年6月期	2025年12月期						
1口当たり利益超過分配金	-	-	-						
<p>その他</p>	<p>法令、税制、会計基準等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</p> <p>また、一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</p>								