


Invincible
Investment Corporation

インヴィンシブル投資法人
2024年6月期 決算説明資料

TSE Code : 8963

2024年8月26日

I. エグゼクティブ・サマリー	3~4	V. 住居運用状況	
II. 2024年7月取得物件の概要		V-1. 住居の業績について	37
II-1. 2024年7月取得物件サマリー	6	V-2. 住居ポートフォリオの賃料改定状況	38
II-2. ホテルポートフォリオの推移	7	VI. 財務の状況	40
II-3. 国内ホテルの分布	8	VII. ESGに関する取り組み	
III. 2024年6月期決算と2024年12月期・2025年6月期業績予想		VII-1. 本投資法人による取り組み	42
III-1. 2024年6月期決算概要	10	VII-2. MHMによる取り組み	43
III-2. ポートフォリオ収益構成	11	Appendix (1)	
III-3. 2024年12月期業績予想の概要	12	1. 2024年7月取得物件のKPI (2023年実績、2024年予想、不動産鑑定士による2026年想定)	45~46
III-4. 2025年6月期業績予想の概要	13	2. 投資主優待	47
III-5. 国内ホテルKPI (実績と2024年・2025年の予想)	14	3. 国別訪日外国人の状況	48
III-6. ケイマンホテルKPI (実績と2024年・2025年の予想)	15	4. 国内ポートフォリオマップ	49
III-7. MHM73物件の売上とGOPの推移 (実績と2024年・2025年の予想)	16	5. 外部成長の実績	50
III-8. 宴会・会議需要の動向	17	6. スポンサーパイプライン	51
III-9. 資本的支出及び減価償却費	18	7. 鑑定評価額と1口当たりNAVの推移	52
III-10. 戦略的CAPEX事例①：フレックステイイン飯田橋	19	8. 為替変動の影響① (2024年12月期業績予想対比)	53
III-11. 戦略的CAPEX事例②：サンシャイン・スイーツ・リゾート	20	9. 為替変動の影響② (2025年6月期業績予想対比)	54
IV. ホテル運営状況と市場環境		Appendix (2) – 財務・運営データ	
IV-1. 日本国内における延べ宿泊者数推移	22	1. 変動賃料ホテルの主要運用データ	56~57
IV-2. 日本人旅行者の国内旅行需要	23	2. 財務指標データ	58
IV-3. 夏休みの過ごし方 (明治安田生命保険「夏に関するアンケート調査」)	24	3. 2024年6月期 損益計算書	59
IV-4. インバウンド：市場動向 (2019年1月-6月 vs. 2024年1月-6月)	25	4. 2024年6月期 貸借対照表	60~61
IV-5. インバウンド：市場動向 (中国)	26	5. 2024年6月期 キャッシュ・フロー計算書／金銭の分配に係る計算書	62
IV-6. インバウンド：市場動向 (今後の見通し)	27	6. 物件収支	63~66
IV-7. インバウンド：訪日リピーターの推移と訪問先の傾向	28	7. 期末算定価額	67~70
IV-8. MHMによる取り組み	29	8. ポートフォリオ一覧	71~74
IV-9. MHM：今後の見通しと戦略	30	9. 借入金・投資法人債	75~82
IV-10. シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルの取り組み	31	10. 投資主の状況	83
IV-11. 試算：ビジネス/レジャー需要の動向	32	11. 投資口価格の推移	84
IV-12. ケイマン諸島のホテル事業環境について	33		
IV-13. 海外の状況	34		
IV-14. ホテル供給環境：日本の新規ホテル開発と建築費・人件費の上昇	35		



1. エグゼクティブ・サマリー

2024年6月期 実績

- 当期はホテルの業績向上及び8期ぶりに計上された受取配当金¹により大幅な増収増益。営業収益は対前期比で12.3%増加の21,136百万円
- 当期純利益は前期比16.9%増加の12,900百万円。1口当たり分配金も同16.9%増加の1,917円となり、2010年2月に本投資法人の商号が「インヴィンシブル投資法人」に変更されて以降、最大の金額となった
- 当期の1口当たり分配金は2024年7月18日の増資発行決議時に公表した業績予想と比較して32円（1.7%）増加
- 2024年6月期の期末時点保有133物件の期末鑑定評価額は657,902百万円と、2023年12月末対比28,861百万円（4.6%）増加

2024年7月 取得物件の概要

- 国内ホテル12物件を平均鑑定NOI利回り6.0%（償却後NOI利回り4.8%）となる取得価格合計1,044億円で取得
- 地方部の物件を含む国内フルサービスタイプホテルを中心に投資し、全J-REIT中最大のホテルポートフォリオは6,122億円に拡大
- コロナ禍から大きく回復している宴会・会議・レストラン等の非宿泊関連需要及び地方でのインバウンド需要の取込みを目指す
- 潜在的なスポンサーパイプラインについて、スポンサーは、主として株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント（以下「MHM」）が運営する50以上のホテル（約6,000室）を管理

国内 ポートフォリオ

- 本投資法人が保有する国内ホテル81物件²の当期のKPIは全て前年同期を上回った。RevPARは前年同期比11.0%増、GOPは同17.2%増を達成
- 主要テナントであるMHMが運営する国内73物件³（以下「MHM73物件」）においては、当期の宴会・会議・レストラン等の料飲売上⁴はコロナ禍前を超える水準に到達（2019年同期比100.2%）。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、様々なコストが増加する中でも、MHM73物件のGOP比率は2019年同期（39.8%）と同水準の39.7%となった
- 当期の住居41物件のNOIは、賃料増額と稼働率向上の取組みが奏功し、1,140百万円と、前年同期比1.2%増

(注1) 「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル（以下、「SGTB」または「シェラトン」ということがあります。）」を裏付資産とするキングダム特定目的会社の優先出資証券からの受取配当金を指します
(注2) 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ェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルを含みます。）のうち、固定賃料等の9物件を除く81物件を指します。
(注3) 2023年12月期の期初時点で本投資法人が保有するMHM運営ホテル73物件を指します。以下本書において同じです。
(注4) 料飲売上には、宴会、会議、婚礼、レストランに係る料飲売上その他、宴会、会議、婚礼に係る室料売上、婚礼に係る委託売上等が含まれています。以下本書において同じです。

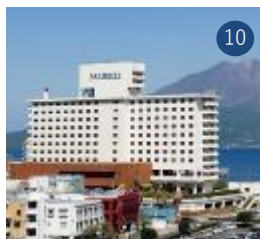
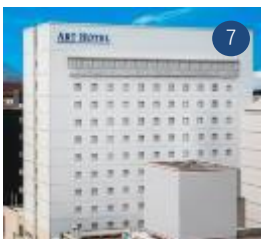
海外ホテル ポートフォリオ	<ul style="list-style-type: none">■ ケイマン2ホテルの当期のRevPARは、ADR及び稼働率の上昇により446米ドルと、前年同期の415米ドルを7.4%上回った■ 米ドルベースの運営委託収益は、前年同期比8.2%の増加となった■ 期中平均客室稼働率は依然コロナ禍前の水準にまで回復しておらず、2019年同期比10.3pt減の79.0%。今後、コロナ禍で減便したケイマン諸島への航空便数の更なる回復により、客室稼働率も2019年水準への上昇が見込まれ、収益の増加が期待される
財務の状況	<ul style="list-style-type: none">■ 当期は本投資法人初の個人投資家向け投資法人債（2024年2月：60億円）を発行し、資金調達手段の多様化を実現■ 2024年3月には、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■ 2024年7月の物件取得に係る総額567億円の借入れを、平均借入期間5.9年で実行し、有利子負債の平均残存年数を2023年12月末時点の2.4年から2024年8月26日時点で3.5年に長期化し、また、返済期限の分散化を実現
2024年12月期と 2025年6月期の 業績予想	<ul style="list-style-type: none">■ 1口当たり分配金は2024年12月期1,797円、2025年6月期1,895円と予想。第三者割当増資における発行投資口数の変更により、2024年7月18日公表の業績予想からそれぞれ8円（0.4%）、8円（0.4%）増加■ 業績予想には、全国旅行支援終了による反動減を見込む。2024年のインバウンド需要に関しては、中国人旅行客の戻りは鈍いが、年間の訪日外客数は2019年の水準を上回ることを見込む。2025年に関しては、「EXPO 2025 大阪・関西万博」の開催による一定の需要増を見込む■ 住居41物件と商業1物件は、ともに安定的な収益を見込む

II. 2024年7月取得物件の概要

II-1. 2024年7月取得物件サマリー

国内ホテル12物件を平均鑑定NOI利回り6.0%となる取得価格合計1,044億円で取得

No.	物件名	所在	ホテルタイプ	客室数 (室)	取得価格 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トワー & 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	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 ⁵	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 ⁶				2,234	104,420	6,311	6.0%	17,960円	86.7%



(注1) 「取得価格」は、売買契約に記載された取得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、各取得資産の鑑定NOIを取得価格で除して算出しています。

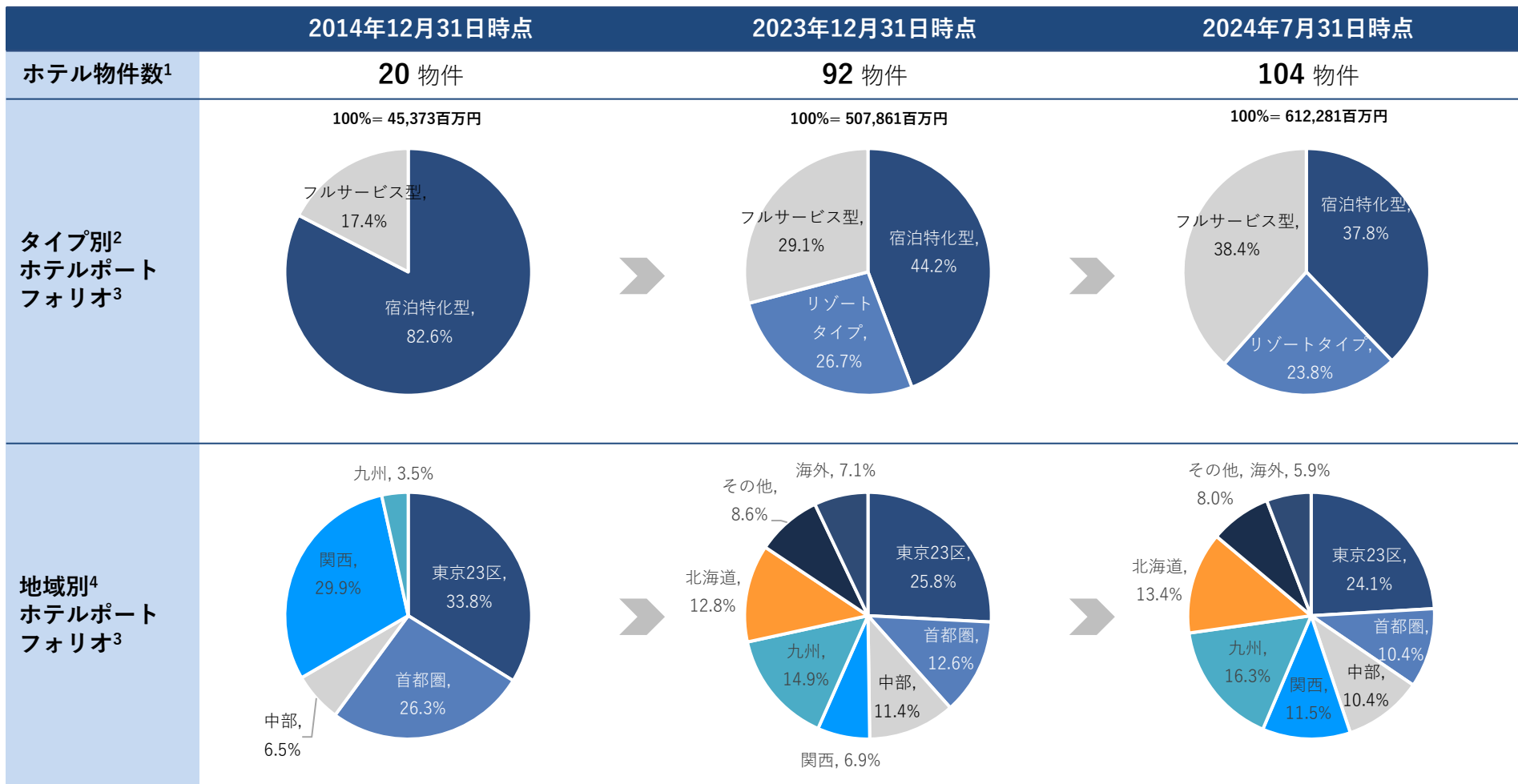
(注4) 「ホテルKPI（鑑定評価ベース）」は、2024年6月1日を価格時点とする鑑定評価書に記載の指標を記載しています。「ホテルKPI（鑑定評価ベース）」は、一定の前提条件の下に各鑑定評価機関が査定した平年度（概ねDCF法における3年目。以下同じです。）における想定指標であり、将来においてその達成が保証されるものではなく、実際は大きく変動する可能性があります。

(注5) 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6) 「合計／平均」に記載の平均鑑定NOI利回りは、取得資産に係る（注2）記載の鑑定NOIの合計を取得資産の取得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。

II-2. ホテルポートフォリオの推移

- 2024年7月のホテル12物件取得により、全J-REIT最大のホテルポートフォリオは6,122億円になった
- 本投資法人のホテルポートフォリオは当初宿泊特化型ホテルが中心だったが、継続的な外部成長を通じ、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。コロナ禍から大きく回復している宴会・会議等の非宿泊関連需要及び地方でのインバウンド需要の取り込みも狙う



(注1) 優先出資証券については、裏付資産を1物件としています。

(注2) 「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、フルサービス型と宿泊特化型の両方が含まれます。なお、「リゾートタイプホテル」に該当する「フルサービス型ホテル」のうち、会議・宴会・結婚式・飲食などへの需要が非宿泊客を含めて相当に見込まれるホテルは「フルサービス型ホテル」に分類し、それ以外のホテルは「リゾートタイプホテル」に分類しています。また、「リゾートタイプホテル」に該当する「宿泊特化型ホテル」は「リゾートタイプホテル」に分類しています。以下本書において同じです。

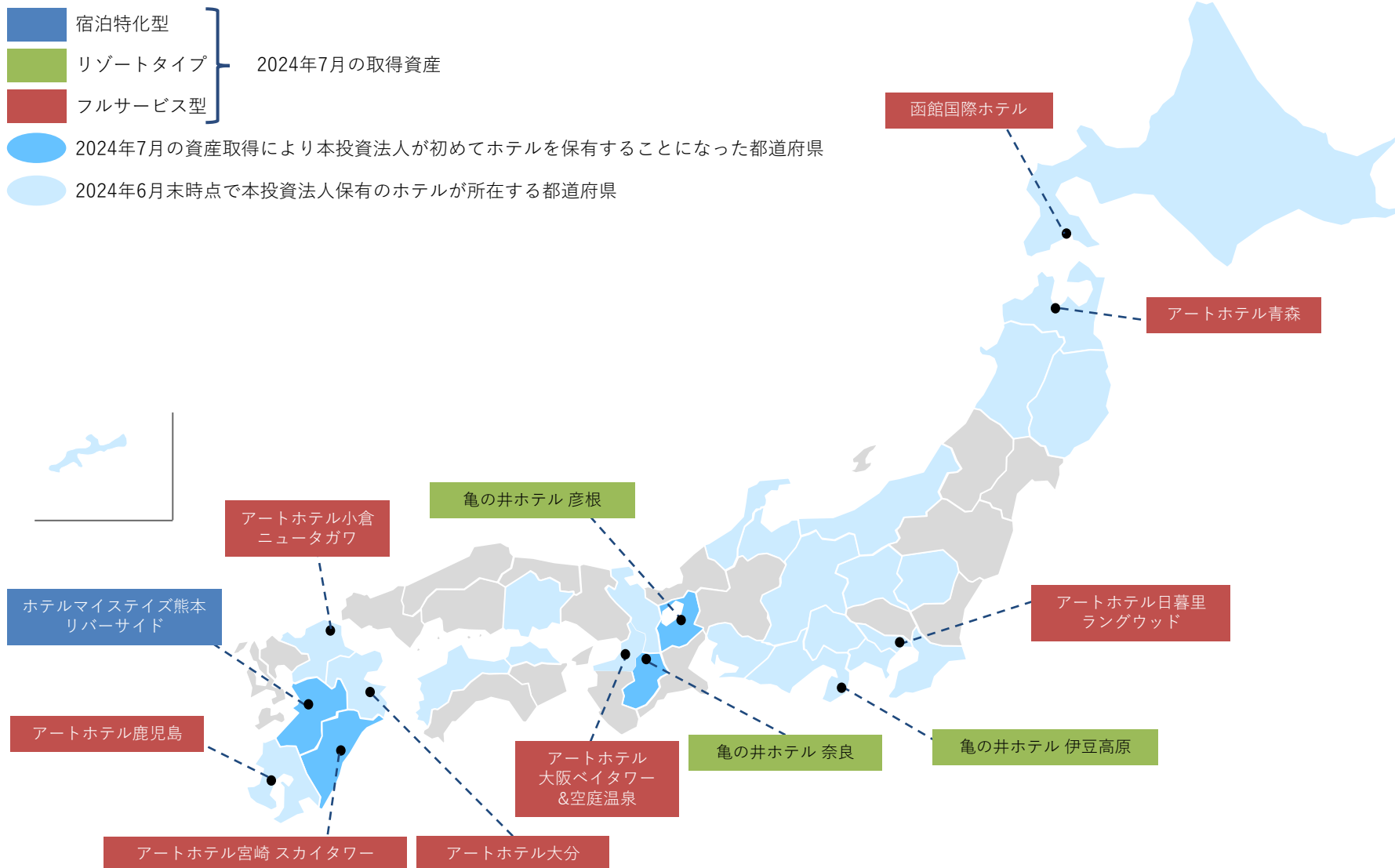
(注3) 取得価格に基づき算出しています。「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」に係る特定目的会社優先出資証券については、本投資法人の出資金額を取得価格として算出しています。「ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ」及び「サンシャイン・スイーツ・リゾート」の海外資産2物件（総称して以下「本海外ホテル」といいます。）については、本投資法人が、匿名組合契約の合意解約に伴う現物配当として、本海外ホテルに係るLeasehold等を裏付不動産として保有していた英領ケイマン諸島の特別目的会社（以下「資産保有SPC」といいます。）から、本海外ホテルに係るLeasehold等を承継した2019年5月9日（ケイマン諸島の現地時間。日本時間では2019年5月10日）時点の各本海外ホテルのLeasehold等の帳簿価額を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。なお、優先出資証券については、裏付資産のホテルタイプ及び所在地に基づき区分しています。


(注4) 各エリアは以下のように定義しています。以下本書において同じです。

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

II-3. 国内ホテルの分布

- 2024年7月のホテル12物件の取得により、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
- 当該取得を通じて、本投資法人は滋賀・奈良・熊本・宮崎の4県にもホテル投資を拡大することになり、ホテルを保有する都道府県数は29に増加





III. 2024年6月期決算と2024年12月期・2025年6月期 業績予想

III-1. 2024年6月期決算概要

- 当期は、国内ホテルの賃料が季節要因により前期比マイナスになったものの、海外ホテルの業績向上及び季節要因による運営委託収益の増加並びに8期ぶりに計上された受取配当金（シェラトン）により、営業収益は前期比12.3%増の21,136百万円。なお当期の受取配当金（シェラトン）は特殊要因により通常よりも6ヶ月分多い12か月分に相当する額となっており、当該特殊要因を除いた場合の受取配当金の試算値は、1,053百万円
- 当期の純利益は前期比16.9%増の12,900百万円、1口当たり分配金も同16.9%増の1,917円で着地。1口当たり分配金の金額は2010年2月に現商号になって以降、最大の金額となった

主な差異要因 (単位：百万円)

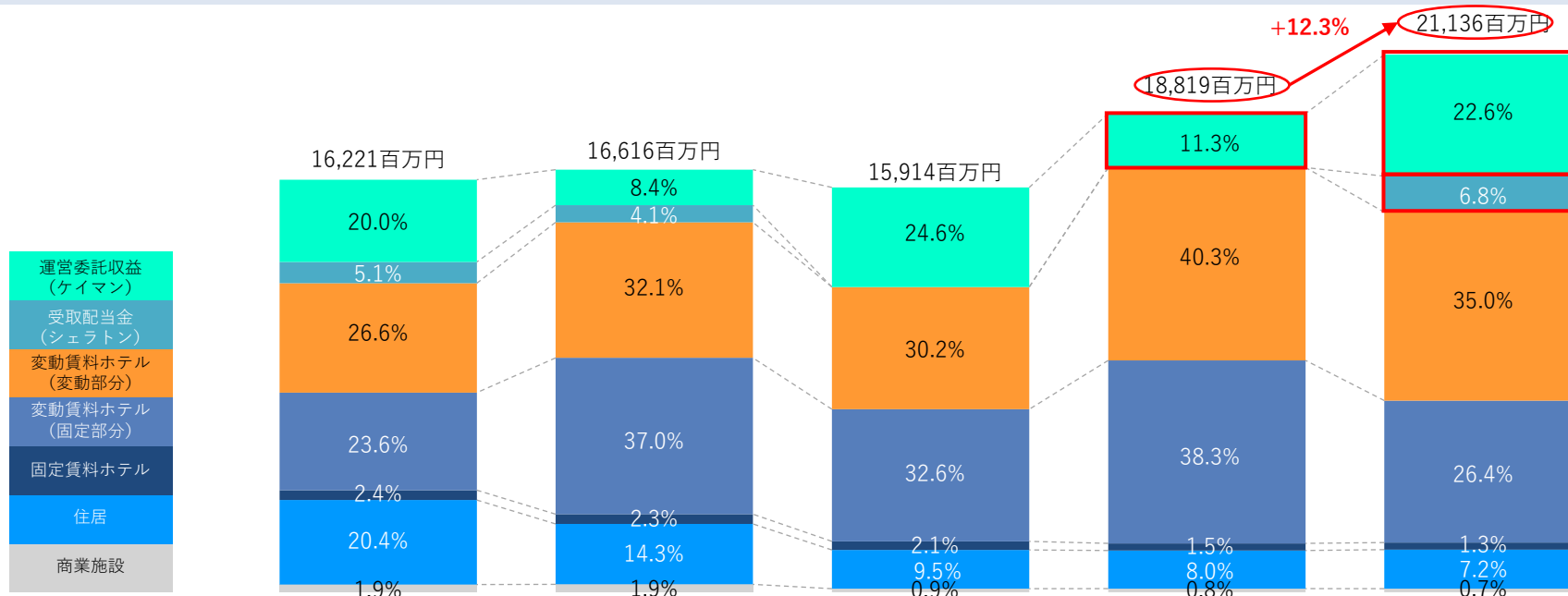
	2023年12月期	2024年6月期	差異	
			金額	(%)
営業収益	18,819	21,136	2,316	12.3%
不動産賃貸事業収益	16,696	14,933	△1,763	△10.6%
うち、ホテル賃料（変動）	7,441	7,074	△366	△4.9%
うち、ホテル賃料（固定）	7,469	5,853	△1,616	△21.6%
うち、住居賃料	1,388	1,402	13	1.0%
運営委託収益	2,123	4,774	2,651	124.9%
受取配当金	-	1,428	1,428	-
不動産等売却益	-	-	-	-
営業費用	6,230	6,500	270	4.3%
不動産賃貸事業費用	5,096	5,107	10	0.2%
うち、公租公課	754	623	△130	△17.3%
うち、減価償却費	3,776	3,889	113	3.0%
運営委託費用	734	736	1	0.2%
うち、減価償却費	441	451	10	2.3%
NOI	17,205	19,634	2,428	14.1%
償却後NOI	12,987	15,292	2,304	17.7%
営業利益	12,588	14,635	2,046	16.3%
営業外収益	0	427	427	94,430.2%
営業外費用	1,556	2,162	606	38.9%
経常利益	11,033	12,901	1,867	16.9%
当期純利益	11,032	12,900	1,867	16.9%
1口当たり分配金（円）	1,640	1,917	277	16.9%
運用日数	184	182	-	-

- **営業収益**
 - 2023年8月取得物件の収益減少：△1,024
 - 2023年6月期末時点保有物件の収益増加/減少：△738
 - 国内ホテル：△770/ 住居：+31
 - 運営委託収益（海外ホテル）の増加：+2,651
 - 円ベースで+124.9%、米ドルベースでは+116.3%の増収（2024年6月期の為替レートは前期比3.9%円安となる1米ドル151.2円）
 - 受取配当金の増加：+1,428
- **営業費用**
 - 2023年8月取得物件の費用増加：+127
 - 減価償却費増加：+94、公租公課の増加：+31
 - 2023年6月期末時点保有物件の費用減少：△116
 - 減価償却費増加：+19、公租公課の減少：△161
 - 運営委託費用（海外ホテル）の増加：+1
- **営業外収益**
 - 為替差益の増加：+423
- **営業外費用**
 - 融資関連費用の減少：△36
 - 支払利息の増加：+290
 - 投資法人債利息の増加：+45
 - 為替差損の減少：△76
 - デリバティブ損失の増加：+530
 - 投資口交付費の減少：△152
- **1口当たり分配金（円）**
 - ✓ 前期より増加：+277

III-2. ポートフォリオ収益構成

■ 当期の営業収益は、運営委託収益の向上と8期ぶりの受取配当金(シェラトン)により、前期比12.3%増加

営業収益の構成比¹



(百万円)	2019年				2023年				2024年		
	6月期		12月期		6月期		12月期		6月期		
運営委託収益 ² (ケイマン)	3,240	20.0%	1,397	8.4%	3,914	24.6%	2,123	11.3%	4,774	22.6%	
受取配当金 (シェラトン)	827	5.1%	673	4.1%	-	-%	-	-%	1,428	6.8%	
ホテル	変動賃料ホテル (変動部分)	4,307	26.6%	5,332	32.1%	4,807	30.2%	7,576	40.3%	7,398	35.0%
	変動賃料ホテル (固定部分)	3,834	23.6%	6,144	37.0%	5,194	32.6%	7,198	38.3%	5,582	26.4%
	固定賃料ホテル	388	2.4%	386	2.3%	341	2.1%	281	1.5%	281	1.3%
住居	3,316	20.4%	2,374	14.3%	1,516	9.5%	1,497	8.0%	1,529	7.2%	
商業施設	306	1.9%	307	1.9%	141	0.9%	141	0.8%	141	0.7%	
合計	16,221	100.0%	16,616	100.0%	15,914	100.0%	18,819	100.0%	21,136	100.0%	

(注1) 各期中にINVが保有していた物件に基づきます。また、売却益は含みません。

(注2) 2019年6月期の数値は、本海外ホテルを直接保有する以前の匿名組合出資に基づく分配金を含みます。

III-3. 2024年12月期業績予想の概要

- 2024年12月期は、サンシャイン・スイーツ・リゾートの大規模改修や競合ホテルの開業キャンペーン等の影響で海外ホテルからの運営委託収益が前年同期比で下回るものの、7月の新規取得物件による賃料増加等により、営業収益は前年同期比26.0%増の23,720百万円、1口当たり分配金は同9.6%増の1,797円を見込む
- 6月の訪日客数が依然コロナ禍前の水準を下回る中国人のインバウンド需要の回復次第では更なる上積みも期待される

	2023年12月期	2024年12月期	差異	
			金額	(%)
営業収益	18,819	23,720	4,901	26.0%
不動産賃貸事業収益	16,696	21,011	4,315	25.8%
うち、ホテル賃料（変動）	7,441	10,788	3,346	45.0%
うち、ホテル賃料（固定）	7,469	8,440	970	13.0%
うち、住居賃料	1,388	1,417	28	2.0%
運営委託収益	2,123	2,020	△102	△4.8%
受取配当金	-	687	687	-
不動産等売却益	-	-	-	-
営業費用	6,230	7,484	1,254	20.1%
不動産賃貸事業費用	5,096	6,106	1,009	19.8%
うち、公租公課	754	832	77	10.3%
うち、減価償却費	3,776	4,532	755	20.0%
運営委託費用	734	765	30	4.2%
うち、減価償却費	441	459	18	4.1%
NOI	17,205	21,840	4,634	26.9%
償却後NOI	12,987	16,848	3,861	29.7%
営業利益	12,588	16,235	3,646	29.0%
営業外収益	0	-	0	△100.0%
営業外費用	1,556	2,516	960	61.7%
経常利益	11,033	13,719	2,685	24.3%
当期純利益	11,032	13,718	2,685	24.3%
1口当たり分配金（円）	1,640	1,797	157	9.6%
運用日数	184	184	-	-

2024 2H vs. 2023 2H主な差異要因（単位：百万円）

営業収益

- 2023年6月期末時点保有ホテル賃料（変動・固定合計）の増加：+489
- 2023年8月取得物件の通期寄与による賃料（変動・固定合計）の増加：+392
- 2024年7月取得物件による賃料（変動・固定合計）の増加：+3,435
- 住居賃料の増加：+28
- 運営委託収益の減少：△102
 - 米ドルベースで△11.3%の減収の一方、想定レートは円安進行（2023 2Hは平均145.4円に対して2024 2Hは想定156.1円）
- 受取配当金の増加：+687

営業費用・営業外費用

- 不動産賃貸事業費用の増加：+1,009
 - 2023年8月取得物件による増加：+185
 - 2024年7月取得物件による増加：+735
- 運営委託費用の増加：+30
 - 保険料等の増加：+12
 - 減価償却費の増加：+18
- 営業外費用の増加：+960
 - 支払利息の増加：+829
 - 投資法人債利息の増加：+58
 - 融資関連費用の増加：+125
 - 為替差損の減少：△76
 - デリバティブ損失の減少：△30
 - 投資口交付費の増加：+47

III-4. 2025年6月期業績予想の概要

- 2025年6月期は、受取配当金（シェラトン）が特殊要因（前年同期の受取配当金は通常よりも6ヶ月分多い12か月分の金額を計上）の剥落によって前年同期比で減少し、海外ホテルからの運営委託収益も2024年12月期と同様の理由によって減少することが予想されるものの、2024年7月の新規取得物件による賃料増加等により、増収増益を見込む。営業収益は前年同期比14.7%増の24,247百万円、当期純利益は12.2%増の14,467百万円の予想
- 2025年6月期の1口当たり分配金は、前年同期比1.1%減の1,895円を見込むが、前述の受取配当金（シェラトン）の特殊要因がなかった場合、前年同期の1口当たりの分配金の額は1,861円であり、前年同期比1.8%増に転じる

	2024年6月期	2025年6月期	差異	
			金額	(%)
営業収益	21,136	24,247	3,111	14.7%
不動産賃貸事業収益	14,933	18,674	3,741	25.1%
うち、ホテル賃料（変動）	7,074	10,247	3,173	44.9%
うち、ホテル賃料（固定）	5,853	6,594	741	12.7%
うち、住居賃料	1,402	1,422	20	1.4%
運営委託収益	4,774	4,630	△143	△3.0%
受取配当金	1,428	942	△486	△34.0%
不動産等売却益	-	-	-	-
営業費用	6,500	7,543	1,043	16.1%
不動産賃貸事業費用	5,107	6,151	1,044	20.4%
うち、公租公課	623	752	128	20.6%
うち、減価償却費	3,889	4,651	761	19.6%
運営委託費用	736	811	75	10.3%
うち、減価償却費	451	509	58	12.9%
NOI	19,634	22,445	2,811	14.3%
償却後NOI	15,292	17,284	1,992	13.0%
営業利益	14,635	16,704	2,068	14.1%
営業外収益	427	-	△427	△100.0%
営業外費用	2,162	2,235	73	3.4%
経常利益	12,901	14,468	1,567	12.1%
当期純利益	12,900	14,467	1,567	12.2%
1口当たり分配金（円）	1,917	1,895	△22	△1.1%
運用日数	182	181	-	-

2025 1H vs. 2024 1H主な差異要因（単位：百万円）

営業収益

- 2024年6月期末時点保有ホテル賃料（変動・固定合計）の増加：+457
- 2024年7月取得物件による賃料（変動・固定合計）の増加：+3,457
- 住居賃料の増加：+20
- 運営委託収益の減少：△143
 - 米ドルベースで△1.7%の減収
- 受取配当金の減少：△486

営業費用・営業外費用

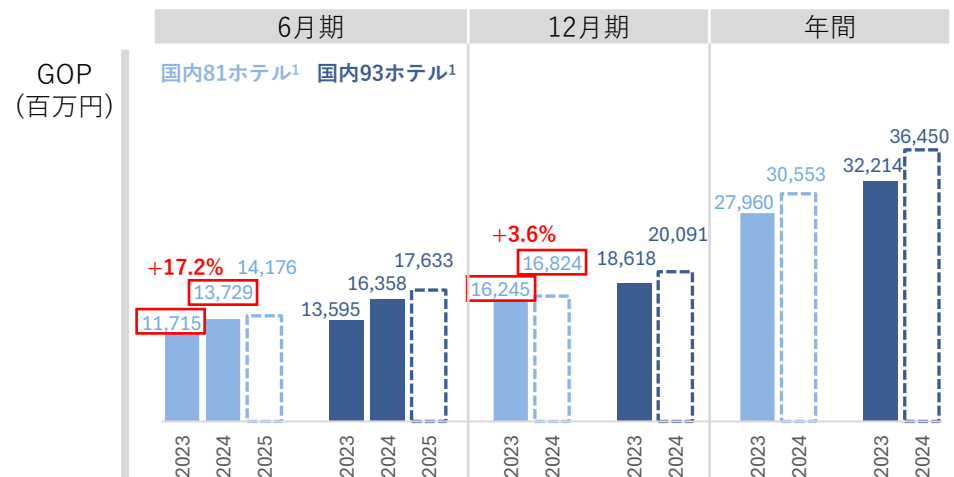
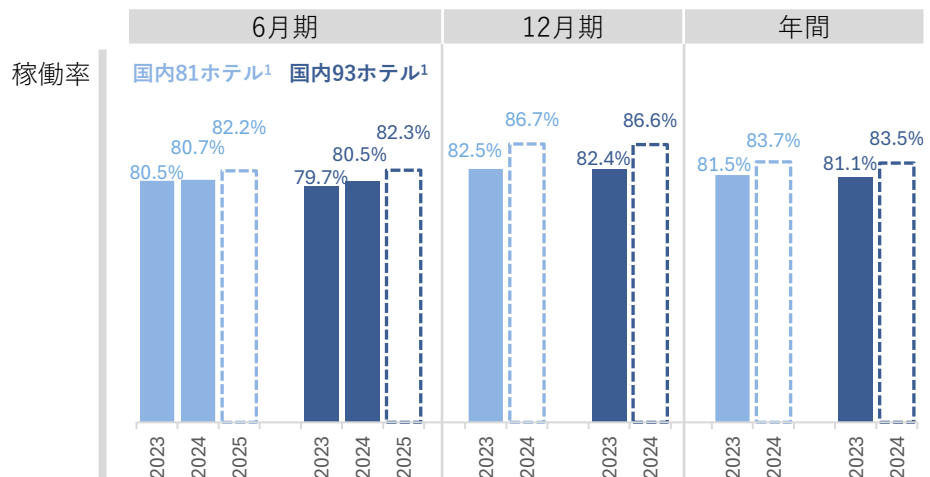
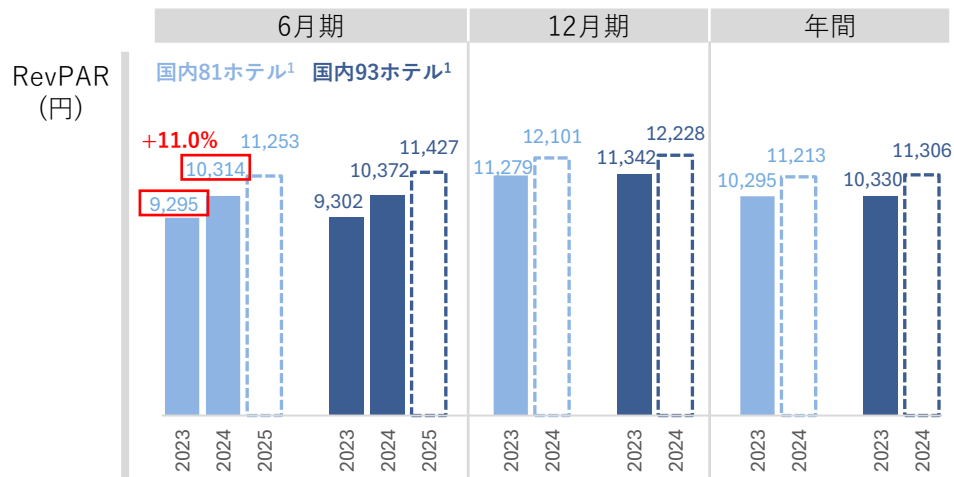
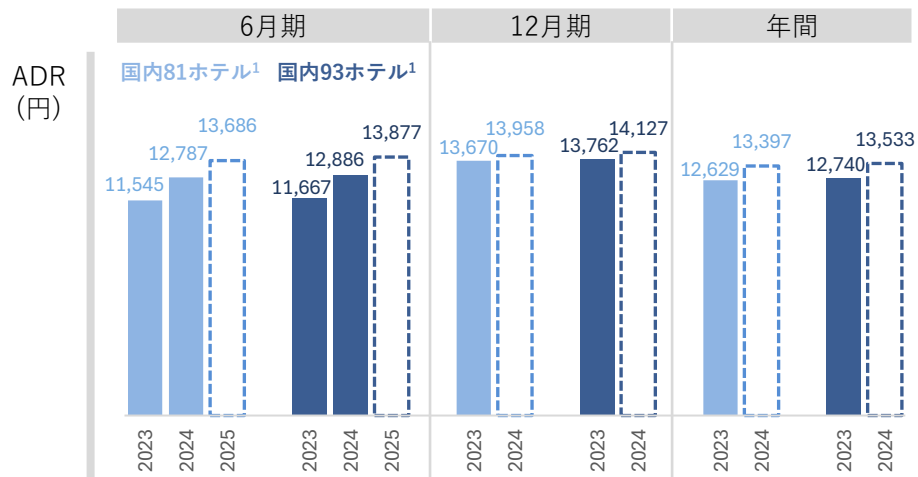
- 不動産賃貸事業費用の増加：+1,044
 - 2024年7月取得物件による増加：+992
- 運営委託費用の増加：+75
 - 保険料等の増加：+17
 - 減価償却費の増加：+58
- 営業外費用の増加：+73
 - 支払利息の増加：+584
 - 投資法人債利息の増加：+13
 - 融資関連費用の増加：+34
 - デリバティブ損失の減少：△560

営業外収益

- 営業外収益の減少：△427
 - 為替差益の減少：△423

III-5. 国内ホテルKPI (実績と2024年・2025年の予想)

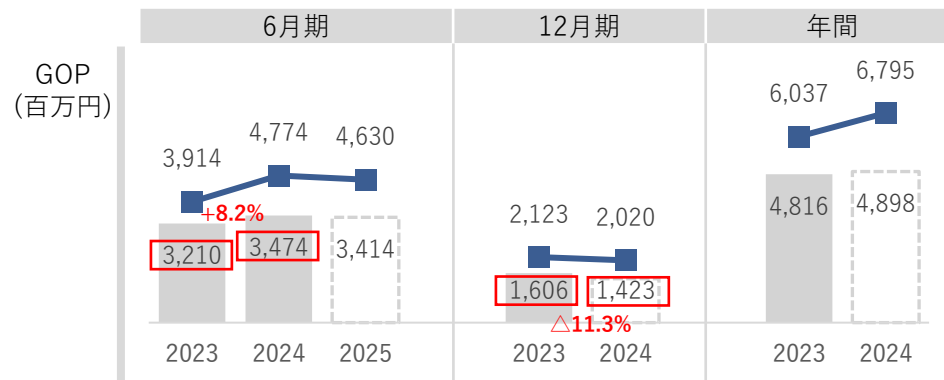
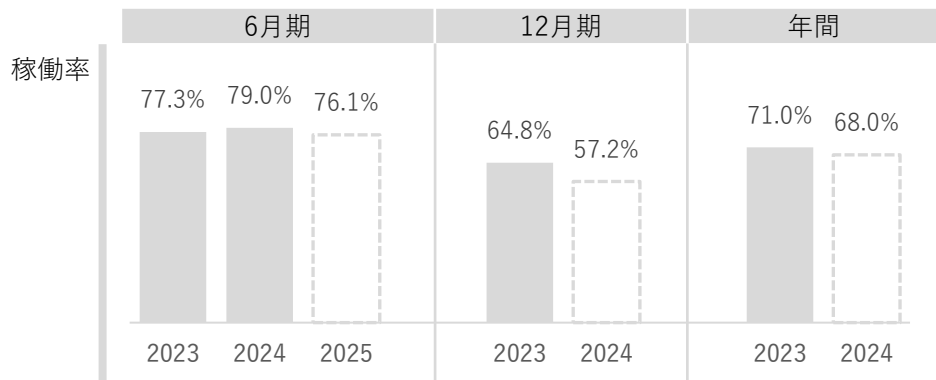
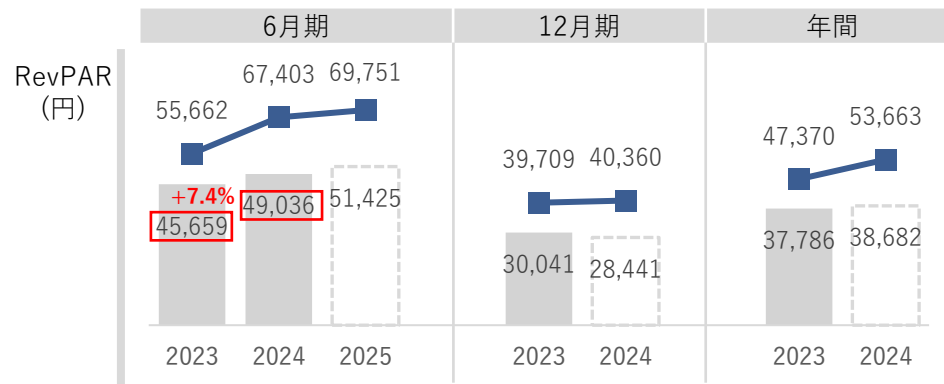
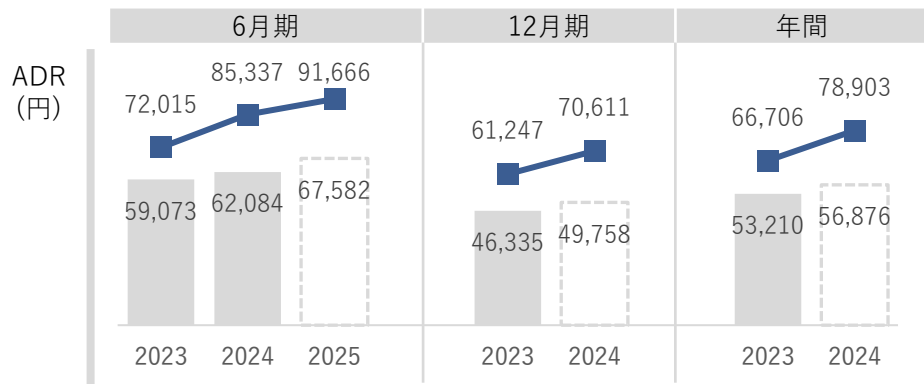
- 当期は全てのKPIが前年同期を上回った。RevPARは前年同期比で11.0%、GOPは17.2%成長
- 2024年12月期も全てのKPIが前年同期を上回る予想。国内81ホテル¹ベースのGOPは前年同期を3.6%上回る見込み
- 2025年6月期も、「EXPO 2025 大阪・関西万博」をはじめとした需要増を背景に、全てのKPIが前年同期を上回ることを見込む



(注1) 国内81ホテルとは、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ェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルを含みます。）のうち、固定賃料等の9物件を除く81物件を指します。国内81ホテルに、2024年7月に取得した12物件を足したものを国内93ホテルとしています。すべての物件を2023年年初から保有していたと仮定してKPIを算出しています。また、INVによる取得前の期間の実績は、売主から提供を受けた実績値を基に、INVが保有していたと仮定した調整を加えて算出していますが、会計上の取扱いの差異に基づく調整など算出時期によっては把握困難な場合があります。GOP算出にあたり、シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルについては、同ホテルを裏付資産とする特定目的会社の優先出資証券に係るINVの出資割合（49%）をGOPに乗じて加算しています。また、「アパホテル横浜圏内」については、INVが受領する賃料をGOPとして計算しています。なお、除外している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東急ホテルズ&リゾーツ株式会社との契約を「固定賃料プラス変動賃料型」に変更していますが、開示データの連続性等に鑑み、本ホテルについては当面の間、これまでどおり固定賃料ホテルと同じ扱いとし、引き続き除外する方針です。以下、同じです。

III-6. ケイマンホテルKPI (実績と2024年・2025年の予想)

- 当期は、全てのKPIが前年同期を上回った。米ドルベースでRevPARは前年同期比で7.4%、GOPは8.2%成長
- 2024年12月期は、競合ホテルの開業キャンペーン、サンシャイン・スイーツ・リゾートの改修工事による客室売り止め等の影響により、米ドルベースのGOPは前年同期比で11.3%の減少を見込む。



<ADR、RevPAR、GOPについて>

棒グラフ=為替変動の影響をなくすため1米ドル=110円で換算。

折れ線グラフ(■) = 以下の各期における加重平均為替レート (2024年12月期及び2025年6月期は想定) を使って円換算。

	6月期			12月期		年間	
	2023年	2024年	2025年	2023年	2024年	2023年	2024年
加重平均為替レート (円)	134.1	151.2	149.2	145.4	156.1	137.9	152.6

III-7. MHM73物件の売上とGOPの推移（実績と2024年・2025年の予想）

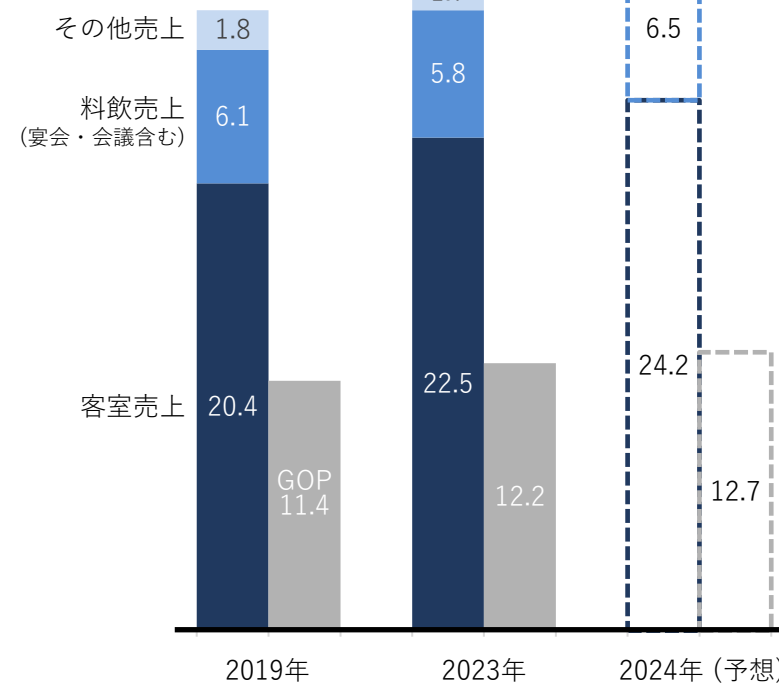
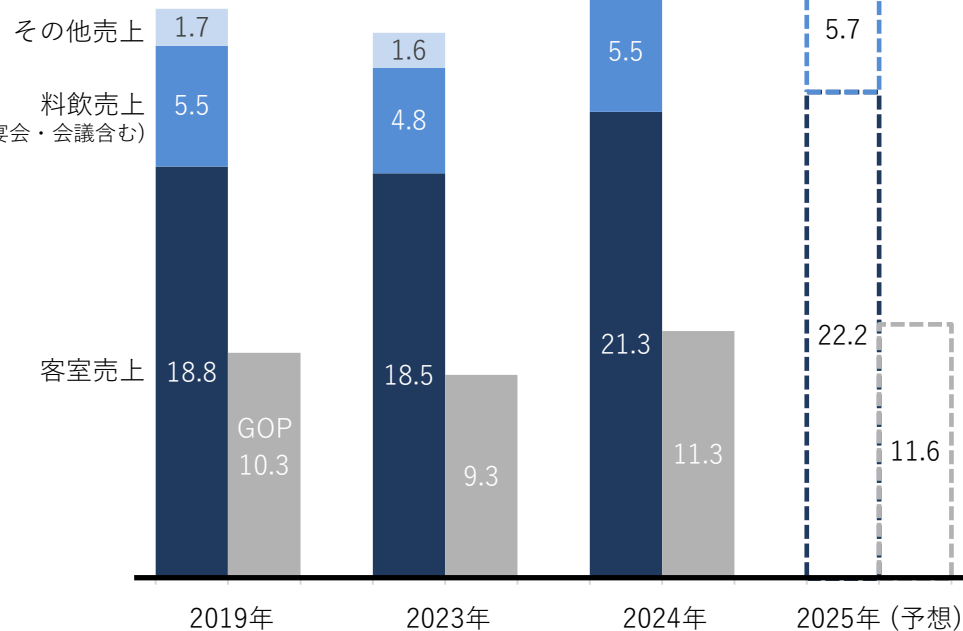
- 当期は、料飲売上がコロナ禍以降初めて2019年の水準を超過。また、MHMによるGOPPAR（販売可能室数に対するGOP）を最大化する戦略が引き続き奏功し、各種コストの上昇圧力がある中でも、2019年と同水準のGOP比率を達成
- 2024年12月期、2025年6月期も、客室売上及び料飲売上の双方が伸長し、GOP比率も現状と同水準を維持していく見通し

6月期

12月期

(十億円)

(十億円)



	2019年	2023年	2024年	2025年 (予想)
GOP比率	39.8%	37.4%	39.7%	39.2%
料飲売上 2019年比	—	88.1%	100.2%	103.4%

	2019年	2023年	2024年 (予想)
GOP比率	40.3%	40.7%	39.3%
料飲売上 2019年比	—	95.8%	106.1%

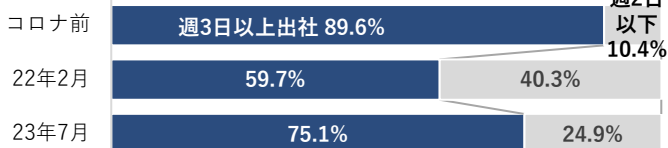
- 宴会・会議需要は、コロナ禍により低迷したが、対面コミュニケーションへの回帰、企業による社員研修拡充及び政府によるMICE¹誘致等、需要増につながる動きが見られる
- MHM18物件²、SGTBにおいても、宴会・会議の売上は、概ね2019年の水準まで回復。上記のマクロトレンドを追い風とした今後の更なる成長が期待される

宴会・会議需要の増加要因

宴会

野村総合研究所の調査¹によると、コミュニケーションの促進等を理由に、都内会員の出社割合は増加の傾向。当該トレンドに連動した宴会需要の増加が期待される

都内会員の
出社頻度推移³



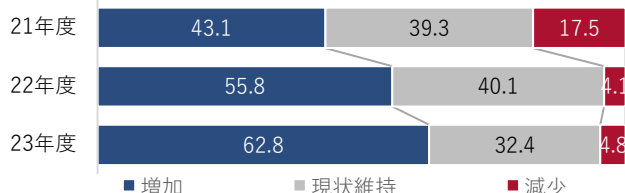
出社頻度
増加理由
トップ5⁴

1位：勤務先のルール変更による出社要請	39.0%
2位：円滑なコミュニケーションのための自主的出社	28.2%
3位：集中するための自主的出社	23.7%
4位：社内コミュニケーション促進のための出社奨励	20.1%
5位：社外コミュニケーション促進のための出社奨励	17.6%

研修

社員のエンゲージメント向上、人的資本に関する情報の開示義務化等の理由から、研修費用の今後の増加が見込まれる。当該トレンドに連動した、ホテル施設を利用した研修・会議（オフサイト等）の増加が期待される

教育研修費用
の今後(1-3年)
の方向性(%)⁴

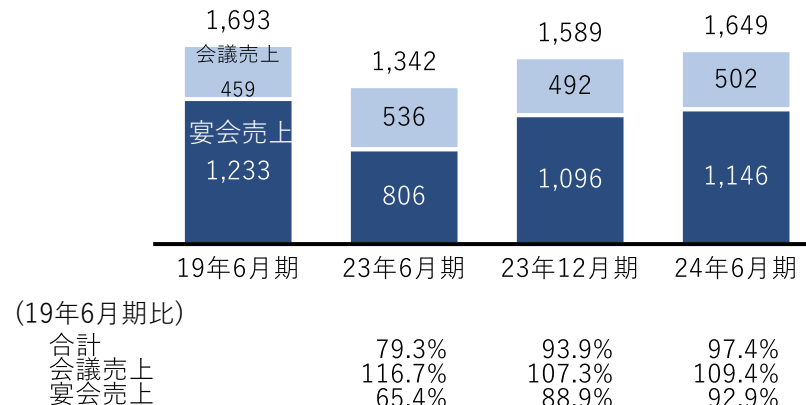


MICE

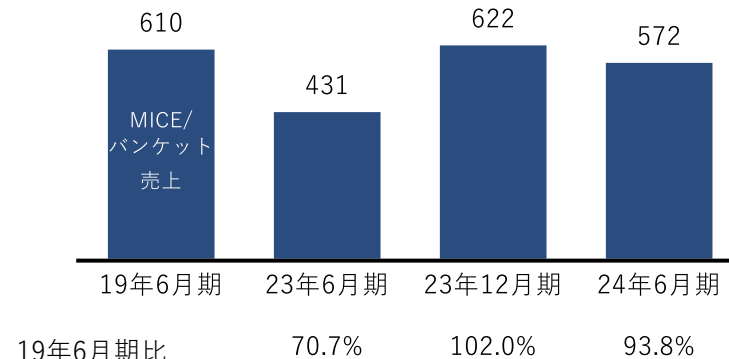
- 2023年には、日本で363件の国際会議（国際会議協会基準）が開催された。2019年（527件）比で68.9%まで回復
- MICE誘致のための、2024年度の政府関連予算は9.0億円と、2023年度の2.1億円から約4倍に増加。今後一層の国際会議開催件数の回復が期待される

INV保有物件での宴会・会議の売上⁵

MHM 18物件² (百万円)



SGTB (百万円)

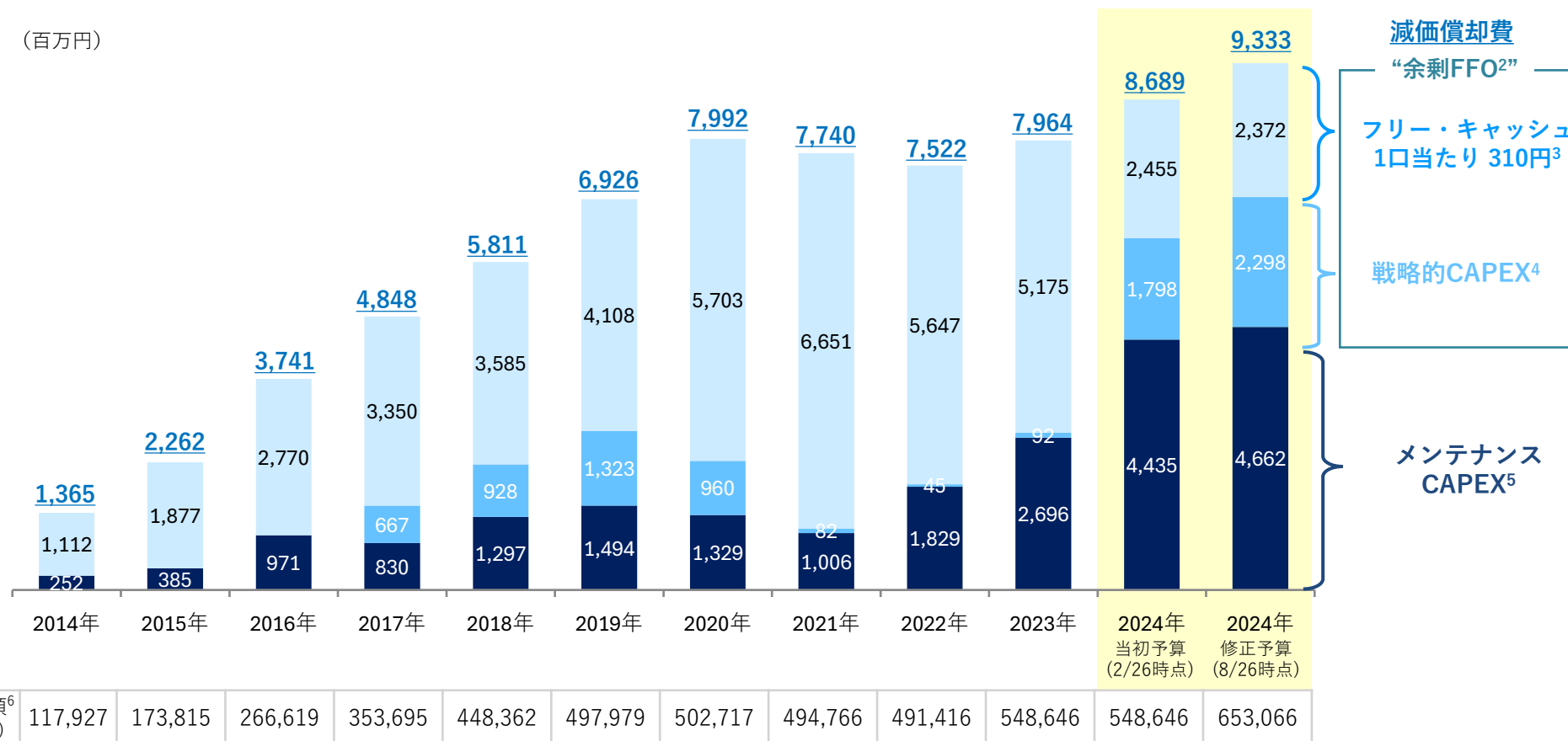


(注1) MICEとは、企業等の会議（Meeting）、企業等の行う報奨・研修旅行（Incentive Travel）、国際機関・団体、学会等が行う国際会議（Convention）、展示会・見本市、イベント（Exhibition/Event）の総称であり、多くの集客交流が見込まれるビジネスイベントなどの総称です。以下本書において同じです。
 (注2) 以下のホテルを指します。マイステイズ新潟コンファレンスセンター、ホテルマイステイズ函館五楼部、ホテルマイステイズ宇都宮、ホテルマイステイズ五反田駅前、ホテルマイステイズ那覇、ホテルマイステイズ新大阪コンファレンスセンター、亀の井ホテル 別府、アートホテル上越、アートホテル弘前シティ、ホテルマイステイズプレミアム札幌パーク、ホテルマイステイズ札幌アスペン、アートホテル巨摩、アートホテル新潟駅前、ホテルマイステイズ鹿児島文島、アートホテル旭川、ホテルマイステイズ松山、ホテルマイステイズプレミアム成田、アートホテル盛岡
 (注3) 出所：株式会社野村総合研究所プレスリリース(2023年12月4日、N=3,090人)
 (注4) 出所：株式会社産労総合研究所「2023年度（第47回）教育研修費用の実態調査」（2023年11月7日、N=147社）
 (注5) 婚礼及びレストランに係る売上は含まれていません

III-9. 資本的支出及び減価償却費

- 2024年の戦略的CAPEXは、当初計画していたフレックスステイン飯田橋及びサンシャイン・スイーツ・リゾートにおける改装工事に加え、ポートフォリオの更なる収益性向上のために、DOR¹増等を企図したホテルマイステイズ日暮里の改装工事（予算296百万円）への支出を新規に決定したこと等により、当初予算から499百万円増加
- 減価償却費の当初予算からの増加は、主に2024年7月31日に取得した12物件と上述の戦略的CAPEXの増加による

(百万円)



(注1) Double Occupancy Ratio の略。宿泊人数を販売客室数で割った数値で、1室当たりの平均宿泊人数を意味します。以下本書において同じです。

(注2) 「余剰FFO」とは、減価償却費から「メンテナンスCAPEX」を控除した金額をいいます。以下本書において同じです。

(注3) オーバーアロートメントによる売出しに伴う第三者割当に係る新投資口14,332口の発行が反映された口数7,646,453口を前提としています。

(注4) 「戦略的CAPEX」とは、ホテルの競争力の維持・向上を目的とした客室、宴会場、レストラン等のリニューアルに係る戦略的な資本的支出をいいます。

(注5) 「メンテナンスCAPEX」とは、建物の資産価値を維持する上で必要な建物設備・施設の更新工事に係る資本的支出及び運営上必要な什器・備品・設備に係る資本的支出をいいます。

(注6) 各対象期間の末日時点における取得価格に基づきます。2017年以降は、シェルトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルに係る特定目的会社優先出資証券にかかるINVの出資金額を含みます。また、本海外ホテルについては、「2018年」は本海外ホテルに係るLeasehold等を裏付不動産として保有している資産保有SPCの匿名組合出資持分にかかるINVの出資金額を、「2019年」以降は、資産保有SPCから本海外ホテルに係るLeasehold等を承継した2019年5月9日（ケイマン諸島の現地時間。日本時間では2019年5月10日）時点の資産保有SPCにおける本海外ホテルに係るLeasehold等の帳簿価額を、それぞれ取得価格とし、2018年7月26日に締結した為替予約契約（2018年9月26日付で実行済み）に基づく米ドルと日本円の為替予約レートである1米ドル=110.45円で邦貨換算しています。

III-10. 戦略的CAPEX事例①：フレックステイイン飯田橋

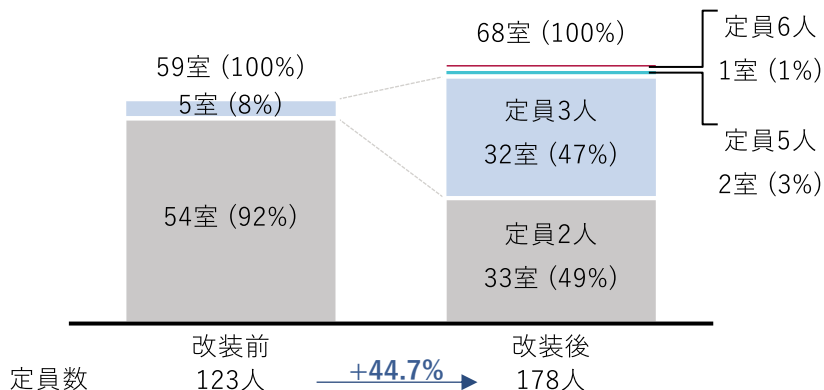
- 改装工事による計9室の客室数増加に加え、トリプル・ファミリーなど多人数部屋を増やし、定員を現在の123名から178名まで拡大(44.7%増)。2024年9月に「フレックステイイン」から「ホテルマイステイズ」へとブランド変更予定
- 定員増の結果、DORは1.74から2.34へと増加し、ADRは2023年比+68.4%増加する見込み
- ROIは約25%を予想。本改装後は2024年予算（改装なし）と比較して年間99,423千円（+82.8%）のGOP増加を見込む

フレックステイイン飯田橋の工事概要

■ 工事概要

期間	2024年5月27日～2024年9月20日（予定）
金額	390百万円（税別）
主な工事内容	① 以下を含む客室改装工事 ・6階「ジュニアスイートツイン」2室を「スタンダードツイン」2室と「デラックスファミリー」1室に改装（1室増） ・2階レストランを客室に改装（5室増） ・1階テナントスペースを客室へ改装（3室増） ② 共有部改装

■ 客室ミックスと収容人数の改装前後比較



- 客室「スタンダードダブル」（2名） → 「コンフォートダブル」（3名）¹



- 6階「ジュニアスイートツイン」（2名） → 「デラックスファミリールーム」（6名）¹



- ロビー・フロントエリア¹

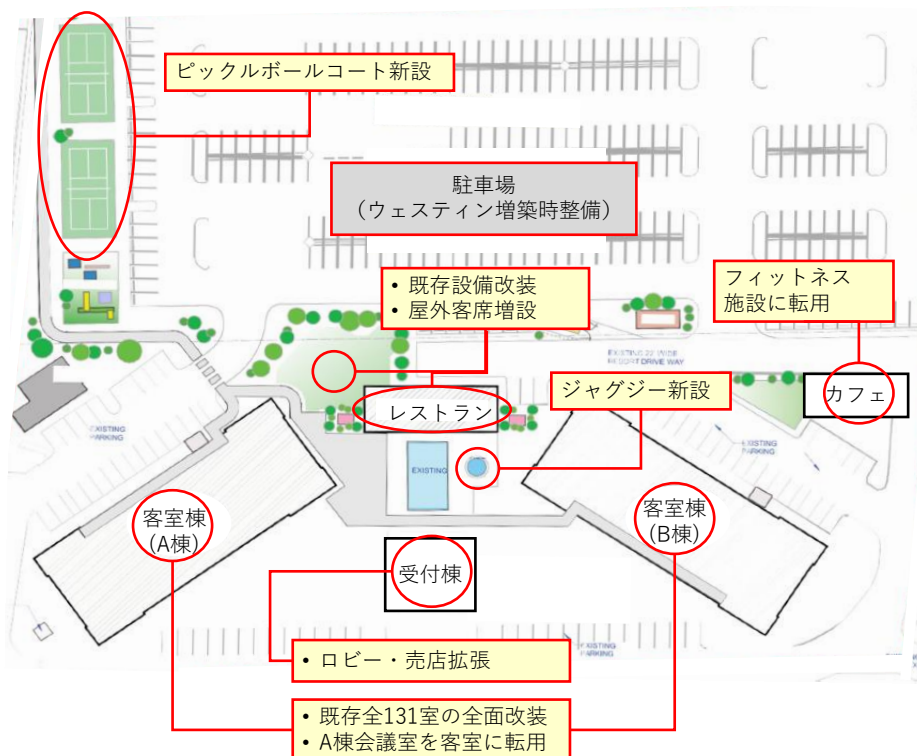


(注1) 完成後のイメージ図です

- サンシャイン・スイーツ・リゾートの周辺では、競合ホテルの開業、リニューアルが続いているため、竣工から25年経過した本ホテルの大規模改修を実施し競争力を強化する。全客室の全面改装、ロビーやレストラン等既存共用部の改装に加え、ピククルボールコート等の新設工事を予定
- 販売機会の損失を最小限に抑えるべく、売止めを伴う客室内装工事期間は2024年8月～11月(A棟)、2025年5月～8月(B棟)に分割し、繁忙期にあたる12月～4月は両方の宿泊棟が稼働
- 改修費用の総額は26百万米ドルで、改修効果が通期寄与する2026年には、NOIは未改装の場合と比較し91.5% (3.4百万米ドル)増加、ROIは13.2%になる計画

概要

主要な改修内容



工期

2024年8月～2025年9月
うち、客室棟の工期は、2024年8月～11月(A棟)、2025年5月～8月(B棟)

投資効果

改修費用総額：26百万米ドル
改修効果：改修効果が通期寄与する2026年に、未改装の場合よりも、RevPAR37.4%増、NOI91.5%増(3.4百万米ドル増)。ROIは13.2%

周辺ホテルの動向

ホテル名	客室数	動向
Hampton by Hilton Grand Cayman Seven Mile Beach	122	2021年改装・リブランド
Holiday Inn Resort Grand Cayman	82	2021年客室改装
Grand Cayman Marriott Resort	301	2024年客室改装
Hotel Indigo Grand Cayman	282	2024年開業

改修前後比較 (改修後はイメージ)

■ 客室



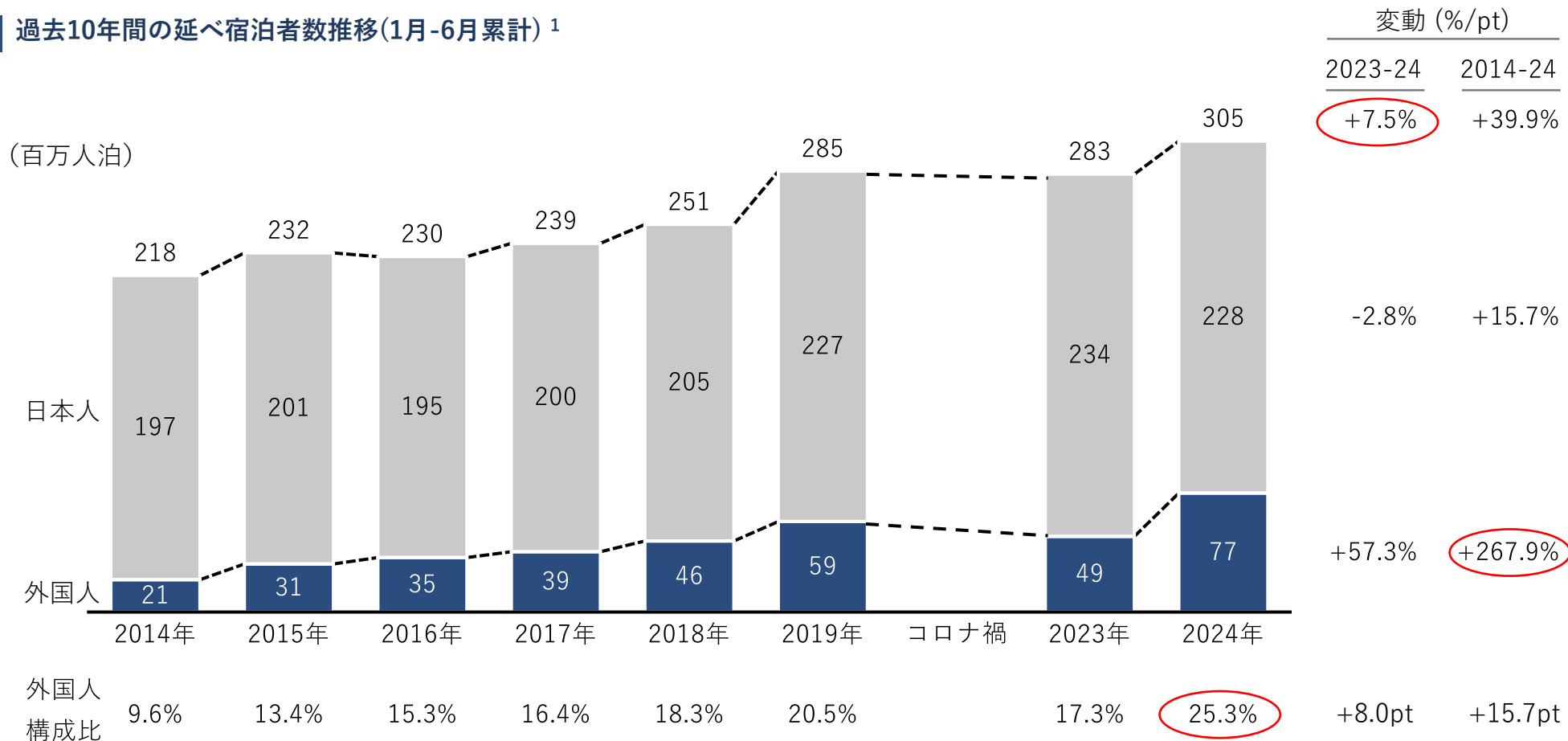
■ レストラン



IV.ホテル運営状況と市場環境

- 2024年6月期の延べ宿泊者数は前年同期比7.5%増。日本人の延べ宿泊者数は前年とほぼ同水準となる一方、外国人が全体の伸びを牽引
- 外国人の延べ宿泊者数は、過去10年間で堅調に成長し、267.9%の増加を達成した結果、2024年6月期における全体に占める割合は25.3%に到達。訪日外国人客数を2030年までに2019年の約2倍に増やす政府目標を踏まえると、宿泊市場に占める外国人の重要性は一層高まることが想定される

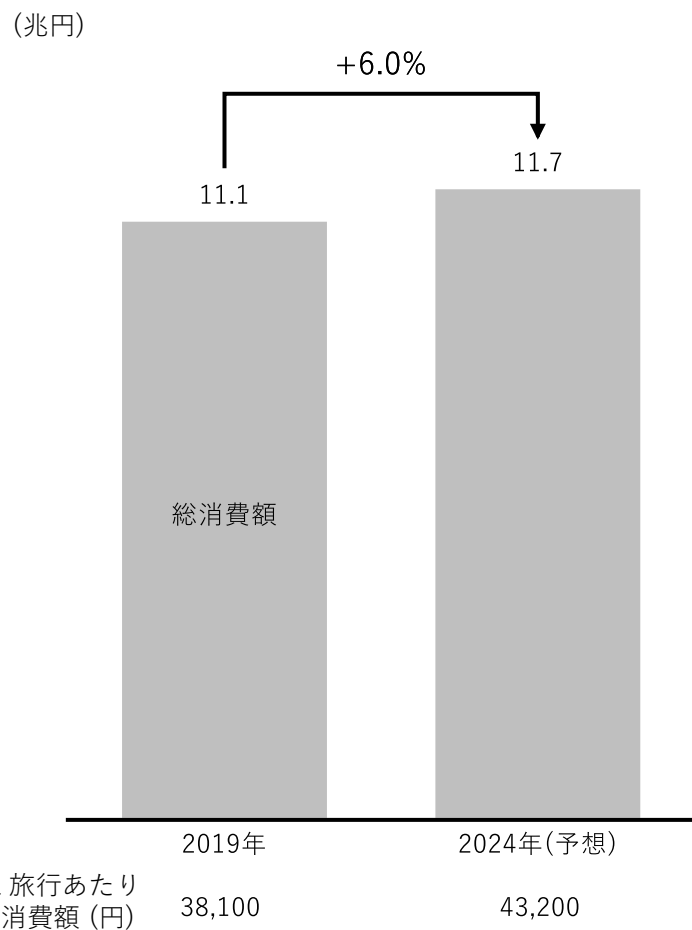
過去10年間の延べ宿泊者数推移(1月-6月累計) ¹



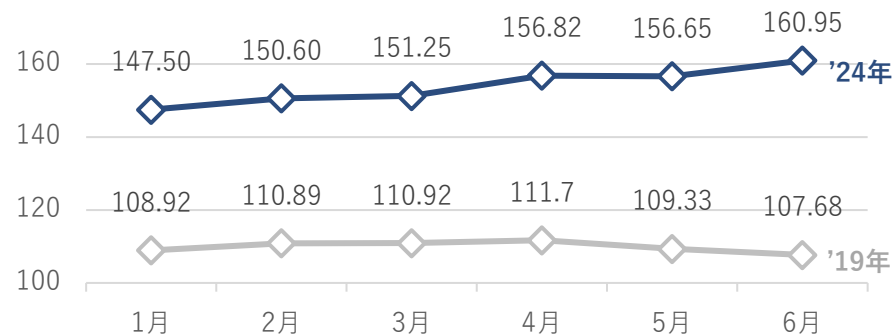
(注1) 出所：国土交通省「宿泊旅行統計調査」に基づき本資産運用会社が作成。また、2024年6月の数値は一次速報値、2024年1月～2024年5月の数値は二次速報値であり、今後変動する可能性があります。

- 2024年の日本人観光客の国内旅行における消費額は2019年比で6.0%増加する見込み^{1,2}。他方で2024年1月から6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^{3,4}

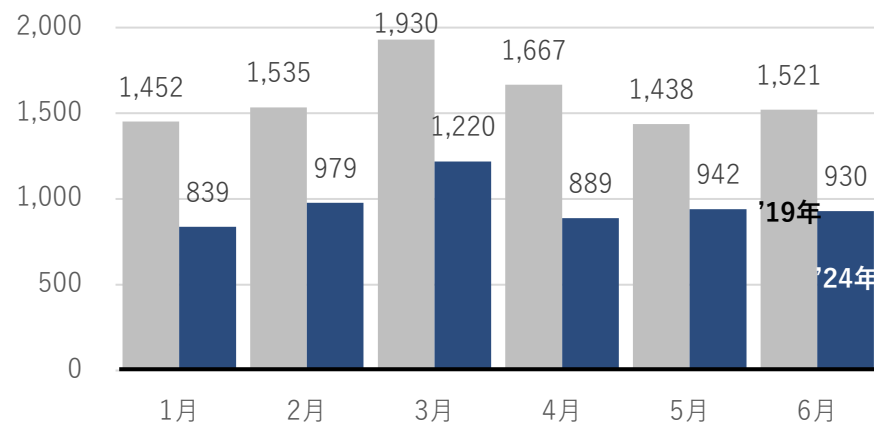
日本人観光客の国内旅行年間消費額推計^{1,2}



米ドル円為替レート³



日本人出国者数 (千人)⁴

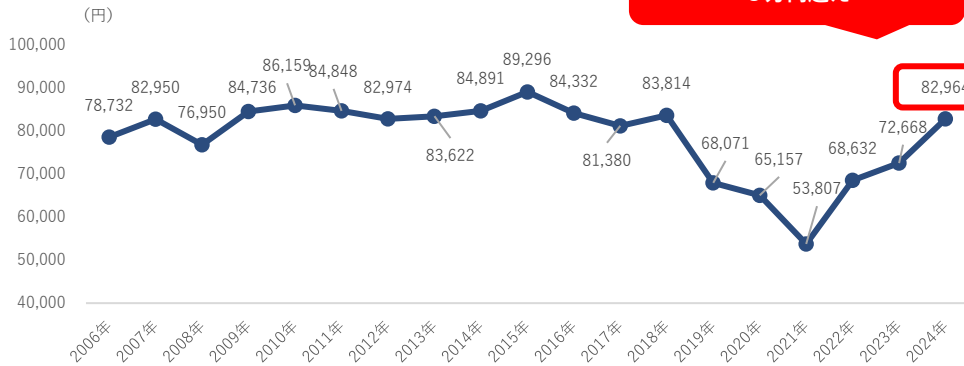


(注1) 出所：株式会社JTB
 (注2) 2019年は実績の推計値、2024年は予測値であり、実際の数値とは異なる可能性があります。
 (注3) 出所：日本銀行、数値は月末時点のものであり、取引量に基づいて、最も取引されたレートを記載しています。
 (注4) 出所：法務省の公表資料に基づき、本資産運用会社が作成

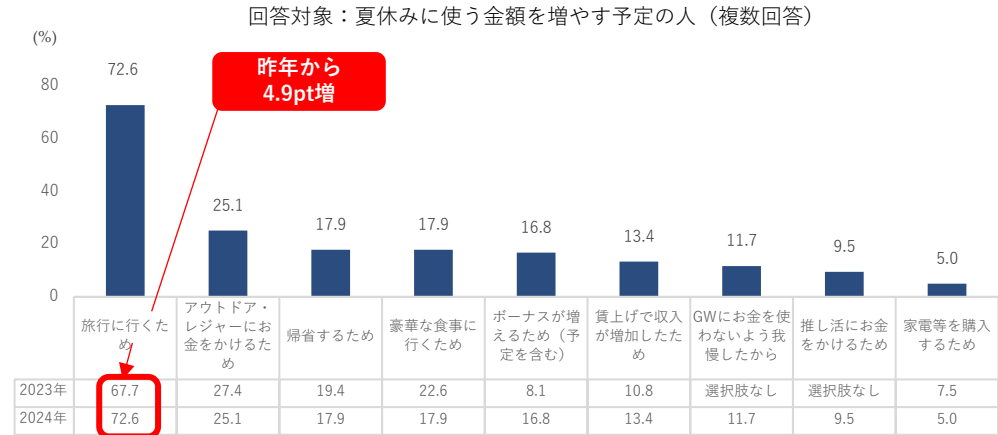
- 2024年の夏休みは、物価高でお金を使う人と使わない人で二分
「夏休みに使う金額を昨年より増やす」と回答した人は昨年からはほぼ横ばいとなる一方で、「昨年より減らす」と回答した人は昨年より増加
- 今年の夏休みに使う金額は、2023年から10,296円増加の平均82,964円。3年連続で増加
- 夏休みに使う金額を「増やす」と回答した人の理由のトップは「旅行に行くため」
- 夏休みの過ごし方は、コロナ明けで増加した「帰省」から「旅行」へのシフトが見られ、「国内旅行」（56.9%。昨年から+2.3pt）が今年もトップ
- GWとは対照的に「高（高い）・遠（遠い）・長（長い）」の傾向

「夏

夏休みに使う金額の推移²

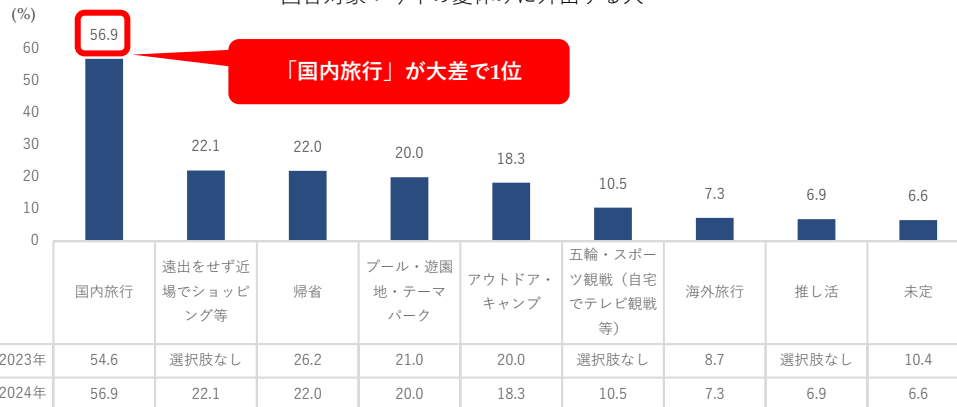


夏休みに使う金額を「増やす理由」²



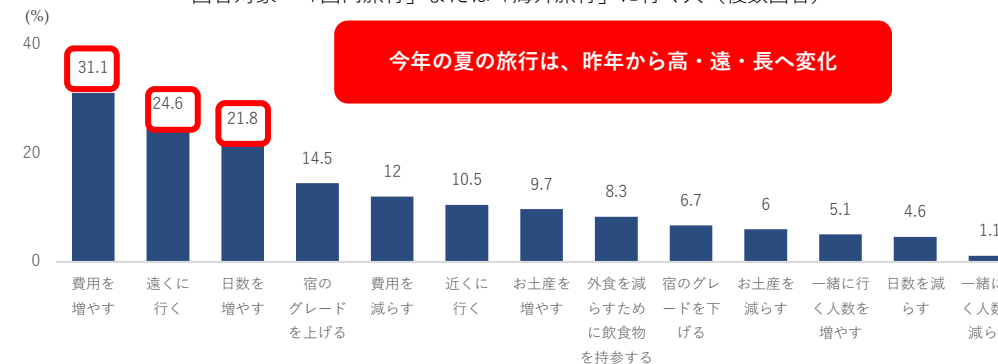
夏休みの過ごし方²

回答対象：今年の夏休みに外出する人



今年の夏の旅行の変化（昨年の旅行との違い）²

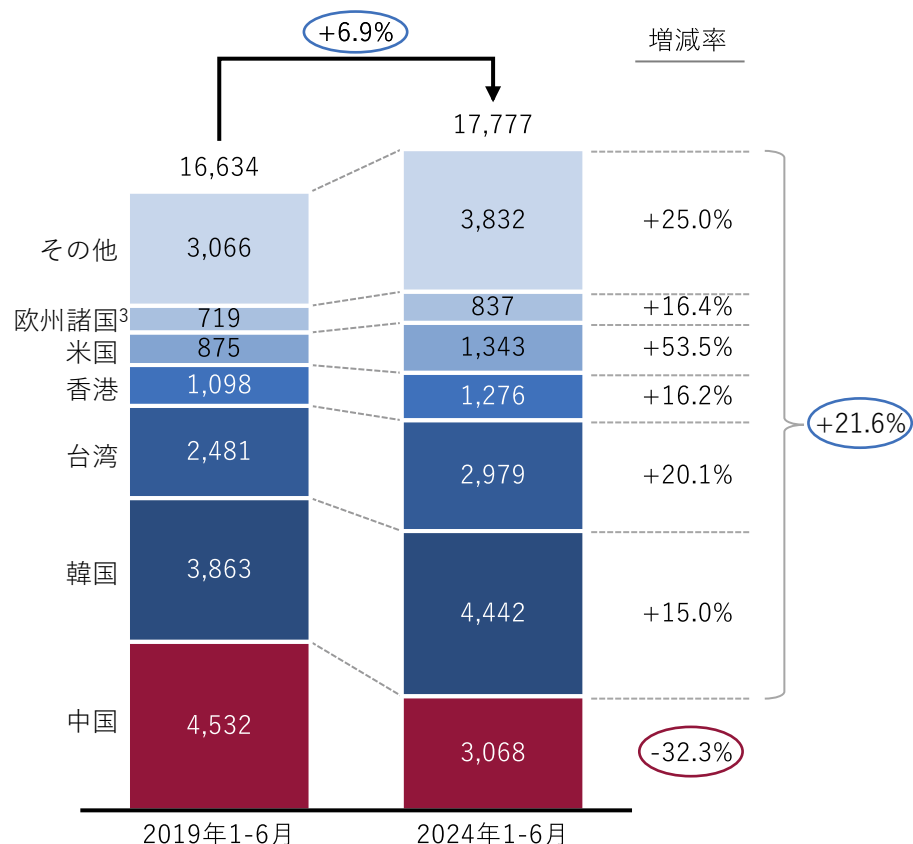
回答対象：「国内旅行」または「海外旅行」に行く人（複数回答）



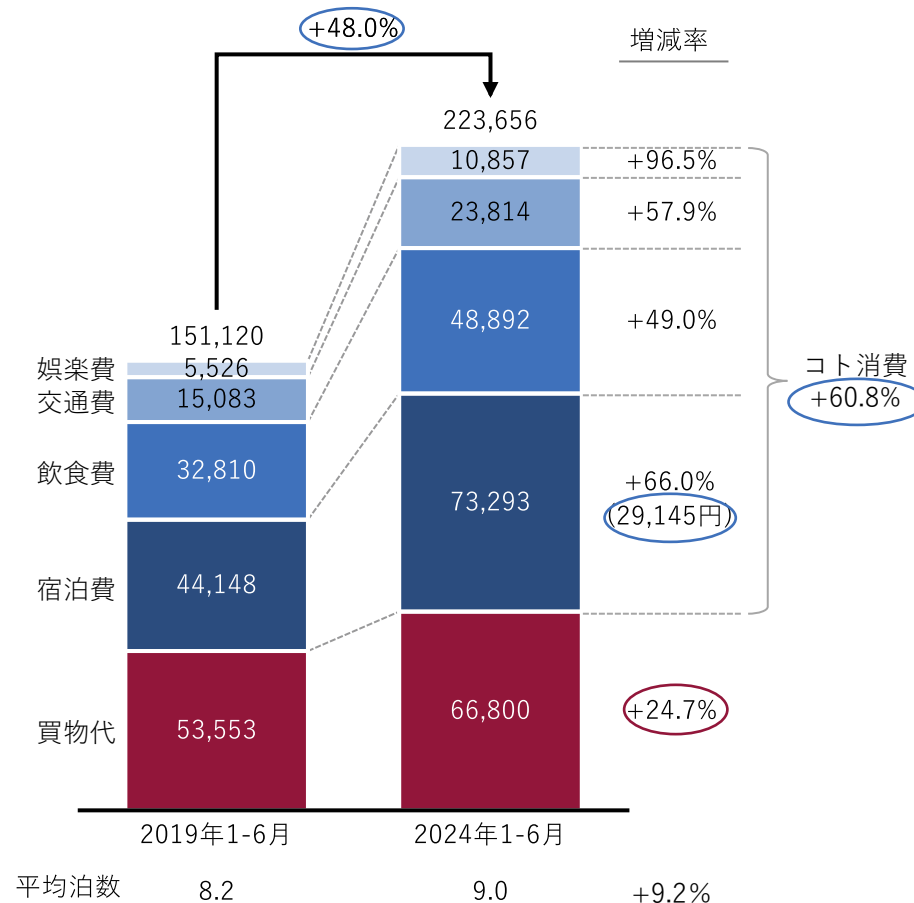
IV-4.インバウンド：市場動向（2019年1月-6月 vs. 2024年1月-6月）

- 2024年1月-6月の訪日外国人旅行者数¹は2019年同期間比6.9%増。中国以外の国からの訪日外国人旅行者数は2019年同期間比で21.6%増加している一方で、中国からの訪日旅行者数は依然として32.3%下回っている
- 2024年1月-6月の訪日外国人平均旅行消費額²は2019年同期間比で48.0%増。買物代の24.7%増に対し、宿泊費や飲食費といったサービス関連費は60.8%増加していることから、コト消費へのシフトが生じている。なかでも宿泊費は29,145円増と全費目で最大の伸びを見せており、ADRの更なる上昇が期待される

訪日外国人旅行者数 (千人)¹

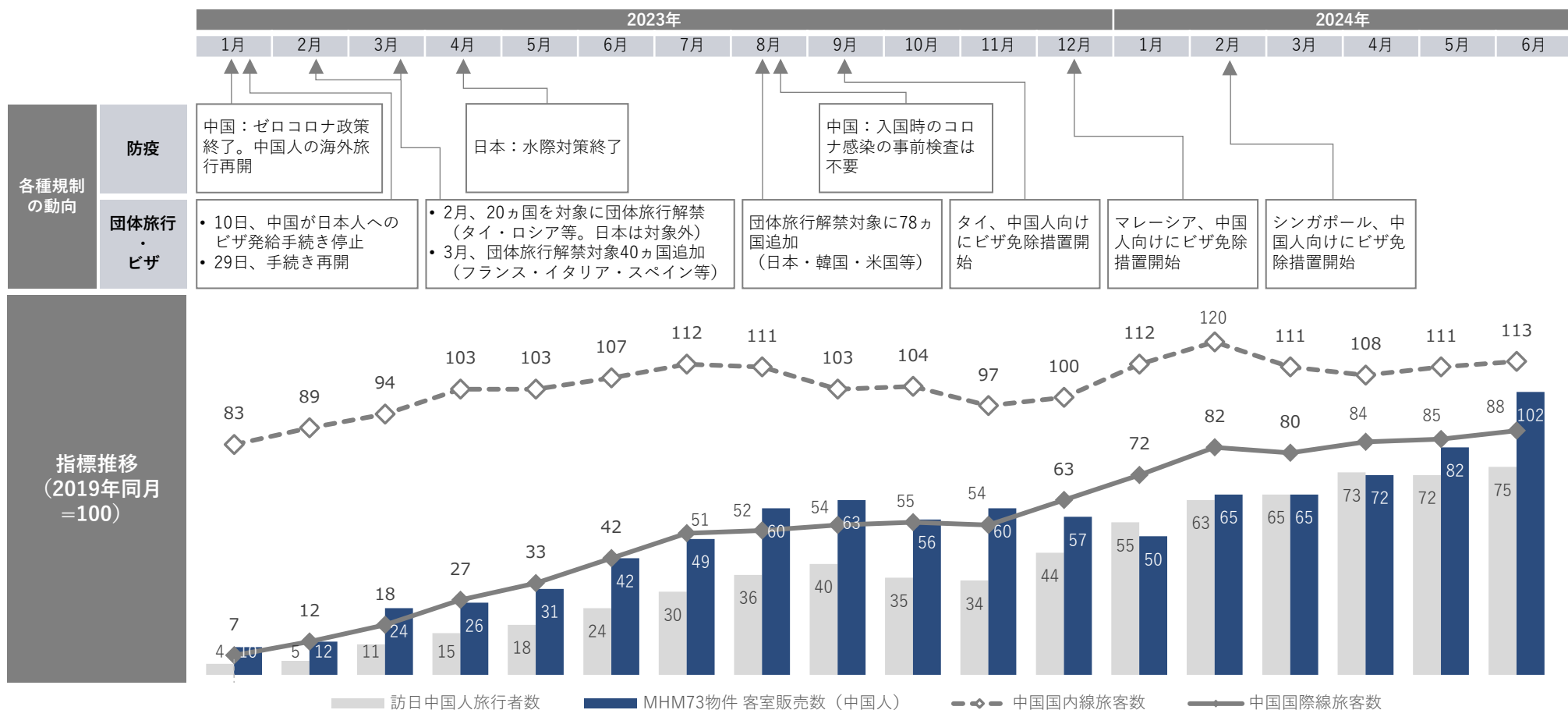


訪日外国人平均旅行消費額 (円)²



(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「インバウンド消費動向調査」。グラフは出所に基づき本資産運用会社が作成
 (注3) 英国・フランス・ドイツ・イタリア・スペイン・ロシア・スウェーデン・デンマーク・ノルウェー・フィンランドを指します

- 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て以降、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6月には2019年同月比約88%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）と比較すると回復は遅れている。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²
- 中国国際線旅客数の動向と同様に、訪日中国人旅行者数も回復傾向にあり、2024年6月は2019年同月比約75%を記録³
- MHM73 物件の中国人客の客室販売数は、2024年6月には2019年同月比の102%と、訪日中国人旅行者数の回復を上回る形で推移



(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

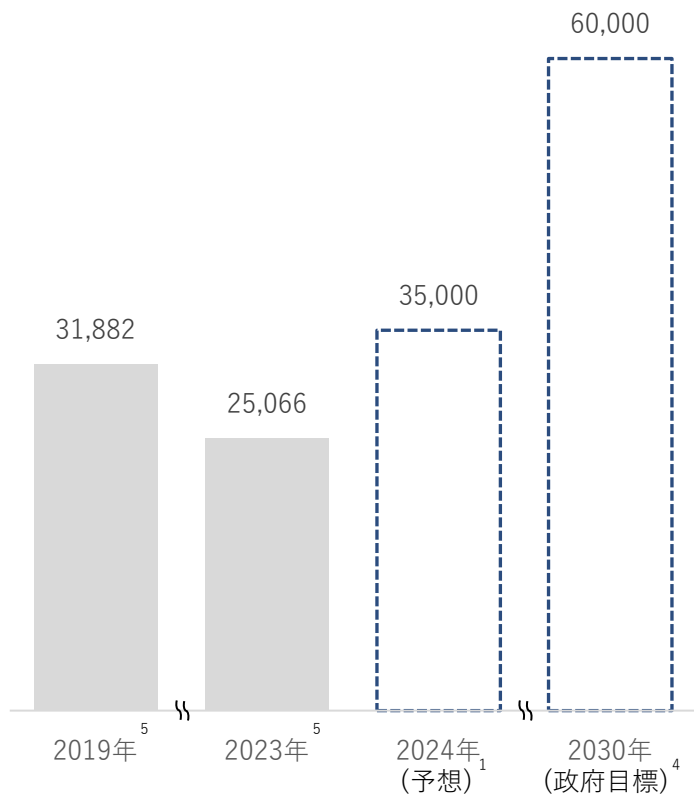
(注2) 出所：中国旅游研究院、ブルームバーグ。2024年の中国人の海外旅行者数（日本を含む全行き先）の予測値については、中国旅游研究院が発表した数としてブルームバーグの記事に掲載されている数値に基づいています。

(注3) 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

- 2024年の訪日外国人旅行者数は、足元の勢いが持続すれば3,500万人に到達する見通しと政府は発表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

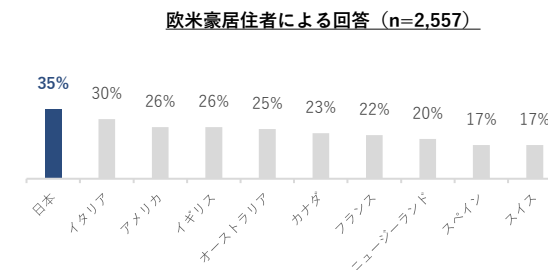
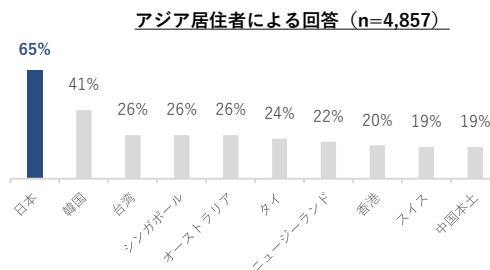
訪日外国人旅行者数推移

(千人)



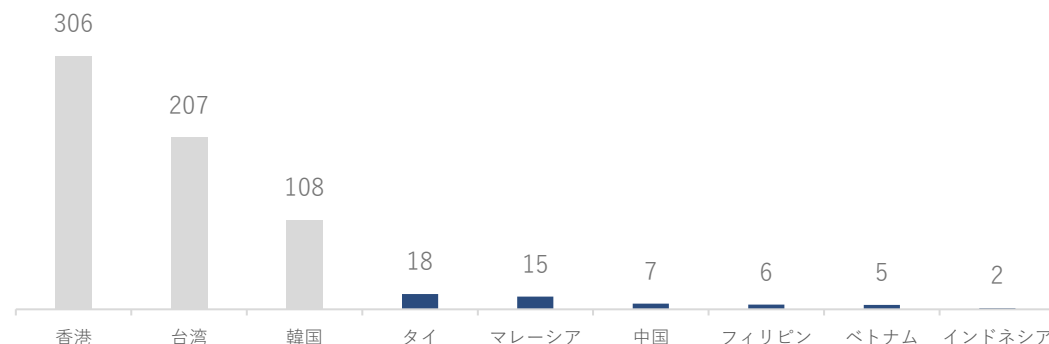
海外居住者の外国観光旅行意向調査結果（2023年7月実施）²

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：観光立国推進閣僚会議（第24回）、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」

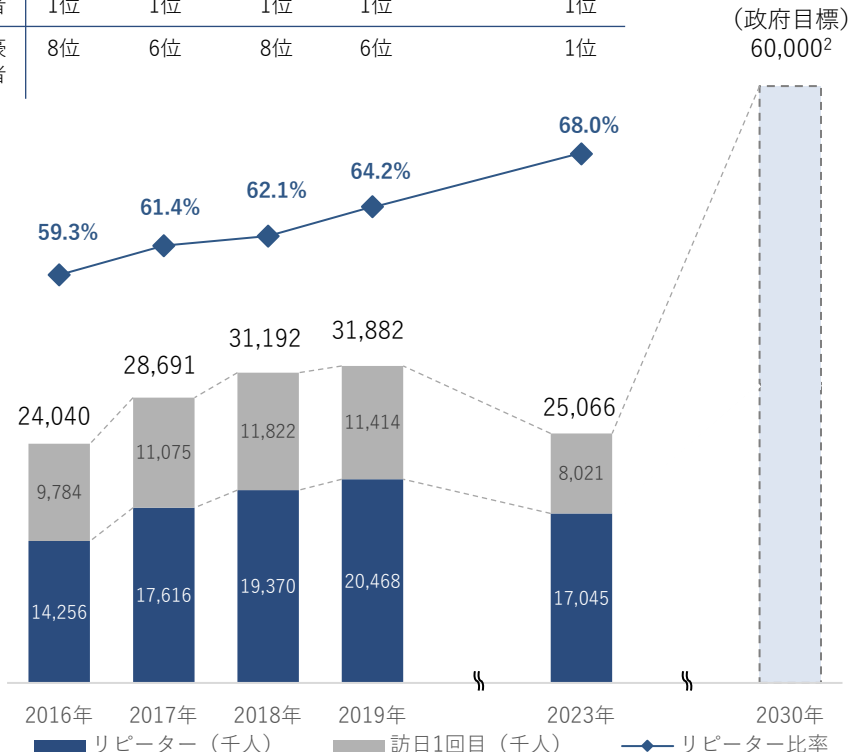
IV-7.インバウンド：訪日リピーターの推移と訪問先の傾向

- 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保有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

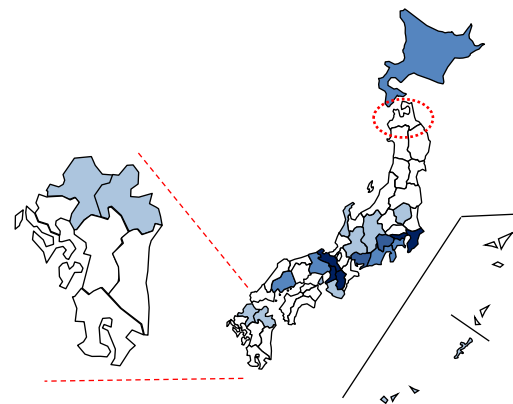
海外旅行先としての日本の人気度順位¹

アジア居住者	1位	1位	1位	1位	1位
欧米豪居住者	8位	6位	8位	6位	1位

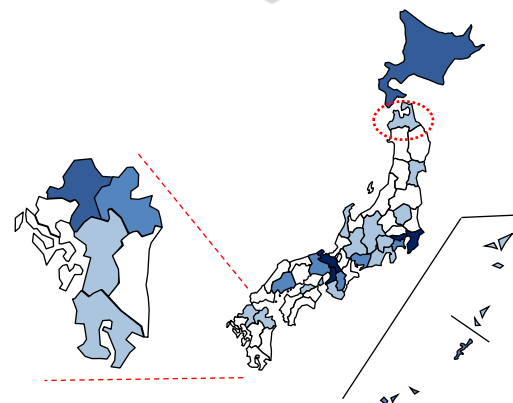


訪日外国人旅行者の訪問地の傾向⁶

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・JTBF アジア・欧米豪 訪日外国人旅行者の意向調査(2016年～2019年、2023年版)における、海外居住者に対する「今後旅行したい国・地域」という問いでの日本の順位

(注2) 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(UNTO))「訪日外客統計」と国土交通省「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。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(日本への来訪回数が2回目以上の人の割合)を乗じることで算出し、訪問1回目的人数は、「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的人数を減らすことで算出しています。そのため、実際のリピーター的人数及び訪問1回目的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

- 宴会・会議については、会議単体での開催から宴会を伴う会議への移行や、宴会の戻りが進行。2024年12月期も同様の推移を見込む
- MHMはホテルチェーン全体で「食が目的となる観光需要の創出」を目指し、本社料飲部門が商品開発、料飲マーケティング戦略策定・指導、定期的な料理コンテストの実施、調理人の育成サポートやサービスクオリティなどの向上などを継続的に行うと共に、料理の分野別に最高レベルのスキルを持つ複数の統括総料理長が、それぞれが常駐するホテルのみならずMHMチェーン全体の料理の「美味しさの追求」を指揮している
- 中国・台湾・韓国を担当するインバウンドセールス担当者を増員し、現地エージェントへのセールス能力を強化。積極的なインバウンド需要の取り込みに注力
- 欧米の顧客に対しては、部屋の広さの指定や食事制限の有無等の欧米固有の受注条件に配慮し、欧米に特化した旅行会社へのセールスを実施

2024年6月期に実施した様々な取り組み

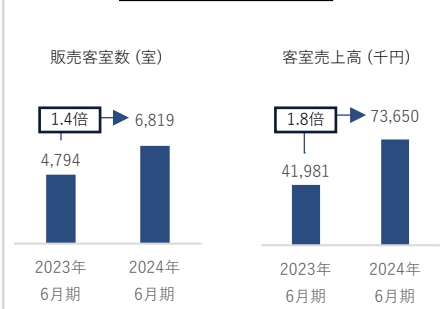
会議・宴会

- 会議単体での開催から宴会を伴う会議への移行や、宴会の戻りが進行。2024年12月期も同様の推移を見込む。今後も引き続き需要を獲得するために様々な施策を検討
- INV保有15ホテルにおいて実施されているデリバリーサービス及びテイクアウトは、実施しているレストラン売上の3.6%を占めており、一定の需要が定着していることから今後も継続予定

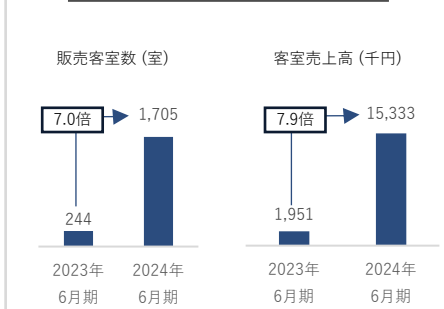
顧客基盤拡大・強化に向けた取り組み

- 台湾
インバウンドセールス担当者を増員。現地エージェントへのセールス能力を強化したことで、台湾旅行社からの団体問い合わせ/案件が増加

MS名古屋錦の事例¹



田沢湖レイクリゾートの事例¹



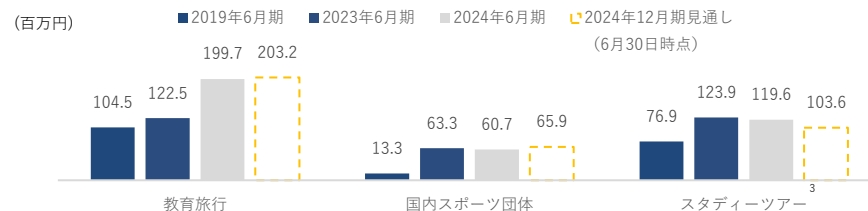
- 韓国
さらなる顧客基盤拡大のために、訪日団体/ゴルフツアー受注を目的とした「韓国系」人材の採用や海外商談会への参加、韓国エージェントへのセールスを拡大
- 欧米
予約時期が早く滞在期間が長い欧米の顧客に対しては、部屋の広さの指定や食事制限の有無等の欧米固有の受注条件に配慮。1年先の料金表やベジタリアンメニュー等を作成し、欧米に特化した旅行会社へのセールスを実施

積極的な提案営業による売上拡大

- 企業のインターン採用者向けの宿泊需要は旺盛な採用マインドにより2024年も好調な受注状況が継続。夏季インターンはさらに需要拡大の見込み。中途採用者向けの宿泊需要²についても、MS亀戸とMS堺筋本町にて借上げ案件を受注し、2025年も継続予定となるなど引き続き活発な需要を見込む
- 国内外の航空便運航の再開によるクルーを対象にした新規運航宿泊をINV保有3ホテルで3社から獲得。既存契約についても、契約更改のタイミングで単価をアップ
- 海外からの「スタディーツアー³」については、2023年よりMHMのチェーンが持つメリットを活かした需要の掘り起こしや、海外専門エージェント、留学生を多く抱える国内大学へのアプローチ強化などの取組みを進めていたことから、2024年6月期も2019年6月期を上回る着地。ゴールデンルート型⁴、中長期滞在型⁵共に順調な受注状況となった
- 国内スポーツ団体については、ホテル宿泊料金高騰による宿泊施設変更需要の発生を見越し、運営ホテルにおける受入条件や価格の明確化や、ホテル近隣のスポーツ施設への営業提案など、新規需要獲得に向けた施策を実施

	インターン宿泊需要	中途採用宿泊需要 ²
2023年6月期	1,600千円 6物件	17,135千円 12物件
2024年6月期	7,642千円 17物件	47,878千円 15物件
2024年12月期 (2024年7月18日時点)	11,890千円 10物件	19,210千円 14物件

INV保有MHM73物件における各種プランの売上高の変化 (例示)



(注1) 対象：台湾旅行社を通じて予約をした台湾国籍の宿泊者 (注2) ホテル近隣企業で行われる研修参加のために、企業が中途採用者を宿泊させる需要 (注3) 日本文化・環境を学ぶ海外からの学生・教員向けツアー (注4) 東京-京都-大阪-広島ルート (注5) 主に旅行期間が2週間~1か月未満の旅行者

- 2024年6月期の訪日外国人数は1,777万人と過去最高を記録した2019年同期を100万人以上上回り、今後も円安基調に牽引され引き続き堅調な需要を見込む。また、2025年3月末の国際線夏ダイヤへの切替えタイミングでの関西国際空港の発着便増、福岡空港の滑走路増設、大阪万博の効果が期待できることから、インバウンド需要はさらに増加していく見通し。中国人旅行者については、ビザ取得のハードルや団体バスの料金高騰、予算内でのツアー組成の困難等により団体需要の回復に遅れが見られる一方で、日本は人気の旅行先であることから個人需要は旺盛と考えられる
- 国内のビジネス・レジャー需要については、保守的に想定

	国内需要の想定		インバウンド需要の想定	
	レジャー	ビジネス	レジャー	ビジネス
2024年12月期の見通し	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 観光地やリゾート地を中心にコロナ以前の水準に近づいているものの、旅行支援の反動による影響や物価上昇に伴う実質的賃金の減少に起因した個人消費の減退からレジャー旅行の支出は抑制的と想定 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ リモートワークの普及やハイブリッドワークの増加により、出張の頻度は減少傾向になると想定 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 円安や国内観光地の整備、交通インフラの改善、国際イベントの開催等により需要の増加が期待される ✓ 中国人旅行者全般については、緩やかな回復状況ではあるものの、団体需要の回復の遅れにより2019年レベルまでの回復はまだ先となる見通し 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 国際的な商談や会議、イベントの増加が予想されるものの、リモートワークの普及やハイブリッドワークの増加により、国内よりも出張の頻度は減少傾向になると想定
2025年6月期以降の見通し	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 2024年12月期と同じ ✓ 将来的には少子高齢化の影響から旅行人口自体は中長期的に減少していくと想定。しかしながら、余暇の多い高齢者数の増加により、数年は現状と同レベルの需要を見込む 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 2024年12月期と同じ 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 国際線夏ダイヤへの切替えタイミングでの関西国際空港の発着便増、福岡空港の滑走路増設、大阪万博の効果、地方空港での国際線便数の回復によりインバウンド需要はさらに増加 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 2024年12月期と同じ

今後の戦略

- 国内需要に対しては、より詳細な分析と緻密な対策を実行するため、レベニューマネジメントチームを増員。需要の強弱に合わせた細やかな価格調整や最適な人数条件での販売により、売上の最大化を図る。また、AIを駆使したレベニューマネジメントのアシストツールの機能を強化し、省人化と価格設定の最適化を実現
- 人員確保に関して、コロナ禍でも継続してきた新卒採用が強み。2024年も前年と同程度の人数を採用予定。2023年6月に開校した「成田・ホスピタリティ・アカデミー」からは2024年は176名を採用¹⁾。2025年も採用を継続する予定
- 新たに「タレントディベロップメント」セクションを設置し、多種多様な職務領域で活躍するスペシャリスト育成のための採用・教育体制を拡充。人材配置、育成、採用、離職防止をワンプラットフォームで実現するタレントマネジメントを推進し、多様化するニーズや需要の確実な獲得を目指す

例) 奨学金返還支援制度の導入による人材獲得の競争力の強化：毎月最大1.5万円、最長10年間、MHMが従業員の日本学生支援機構の奨学金を直接返済

(注1) 採用予定者を含みます。

- コロナ禍において需要が低迷していた生命保険会社のインセンティブ案件が復活。加えて、コンサルティング会社や監査法人のイベントが増加。ウェディングについては、コロナ禍で主流となった小規模婚礼から中規模婚礼への移行が見られる一方で、価値観の変容により大規模婚礼の需要は減少傾向。コロナ前の水準まで戻するにはまだ時間がかかる見込み
- 新たにプロサッカーチーム「ジェフユナイテッド市原・千葉」とアシストスポンサー契約を締結。さらに複数のラグビーナショナルチームの宿泊需要を獲得するなど、ホテルの強みを活かしてスポーツ団体との関係をさらに強化
- 団体需要については、足許では修学旅行需要がコロナ前の水準付近まで回復。国内外のコーポレートグループセグメントからの問い合わせも増加しており、確実に需要を取り込むために、様々な施策を検討・実施

収益最大化のための様々な取り組み

会議・宴会需要の取り込み

- ・ コロナ禍において一時需要が低迷していた生命保険会社のインセンティブ案件が復活。加えて、コンサルティング会社や監査法人のイベントが増加
- ・ デリバリー需要縮小に伴い、デリバリー商品の販売は終了したものの、一部団体顧客からの引き合いにより、引き続き3件259万円の出張宴会を受注
- ・ MICE案件獲得のためのデジタルツールやデジタルマーケティングに注力
- ・ メインバンケット「THE CLUB Fuji」に大型LEDスクリーンを導入（2024年9月完了）

ウェディング

- ・ 毎週末、新規来場カップル向けにウェディングフェアを開催。式場成約済みのカップル向けには、アップセルを企図したGrand Wedding Fairを引き続き年3回開催
- ・ 結婚式の前撮りと二次会の受注を強化。2024年6月期の前撮り及び二次会の売上高は2023年同期比それぞれ321%、156.5%

様々な宿泊パッケージやプロモーション

- ・ 在庫管理を徹底し、トリプル・フォース及びスイートルーム等の販売を促進。2024年6月期の宿泊売上は前年同期比32%増となる2,781百万円の売上高を達成
- ・ 東京ディズニーリゾート関連宿泊プランやスポーツ観戦チケット付宿泊プラン、駐車場特典付き宿泊プラン等、多種多様な新規宿泊プランの提供を開始。また、ホールセール料金を引き上げ、ADRの上昇を実現

ホテル運営費用

- ・ 当期のホテル運営費用は人件費の増加等により、2019年同期比15%増となる約56億円
- ・ 直接予約の促進やデジタルマーケティング戦略への注力、システム活用によるエネルギー経費の管理等によりコストを削減
- ・ 消耗品、設備、人材派遣、電気・ガス料金の値上げ等の一般的な価格圧力や、円安の影響を受けているが、インバウンド需要の回復等による稼働率の上昇に伴い、サービス提供能力の向上を目的とした人員増員や、消耗品や食料品などの調達に係る支出や在庫の慎重かつ適切な監視・管理を継続

新たな需要喚起のための取り組み

地元企業や関連団体との関係強化による新規需要の取り込み

- ・ 千葉ロッテマリーンズと提携するZOZOマリンスタジアムのVIPルームのケータリング事業は引き続き需要が拡大。2024年6月期は34試合、3,663万円の売上実績。2024年にはVIPルームが35室から41室に増加
- ・ 新たにプロサッカーチーム「ジェフユナイテッド市原・千葉」とアシストスポンサー契約を締結し、スポンサーパーティーを受注。また、複数のラグビーナショナルスポーツチームの宿泊・宴会需要を獲得するなど、ホテルの強みを活かしてスポーツ団体との関係をさらに強化

<ラグビーナショナルチームの宿泊・宴会実績及び今後の見通し>

	客室数	客室売上高 (万円)	宴会売上高 (万円)
ナショナルチーム①	369	660	1,070
ナショナルチーム②	180	300	390
ナショナルチーム③	223	500	550
ナショナルチーム④ (7月24日時点の見込み)	268	600	1,070

- ・ 修学旅行で活用できるSDGsプログラムは、2024年6月期は5件を受注。2024年12月期以降は6件の受注を見込む（7月24日時点）。修学旅行需要の回復に伴い、更なる需要の囲い込みに注力

「Wizkids (ウィズキッズ)」及び「SKY Experience」

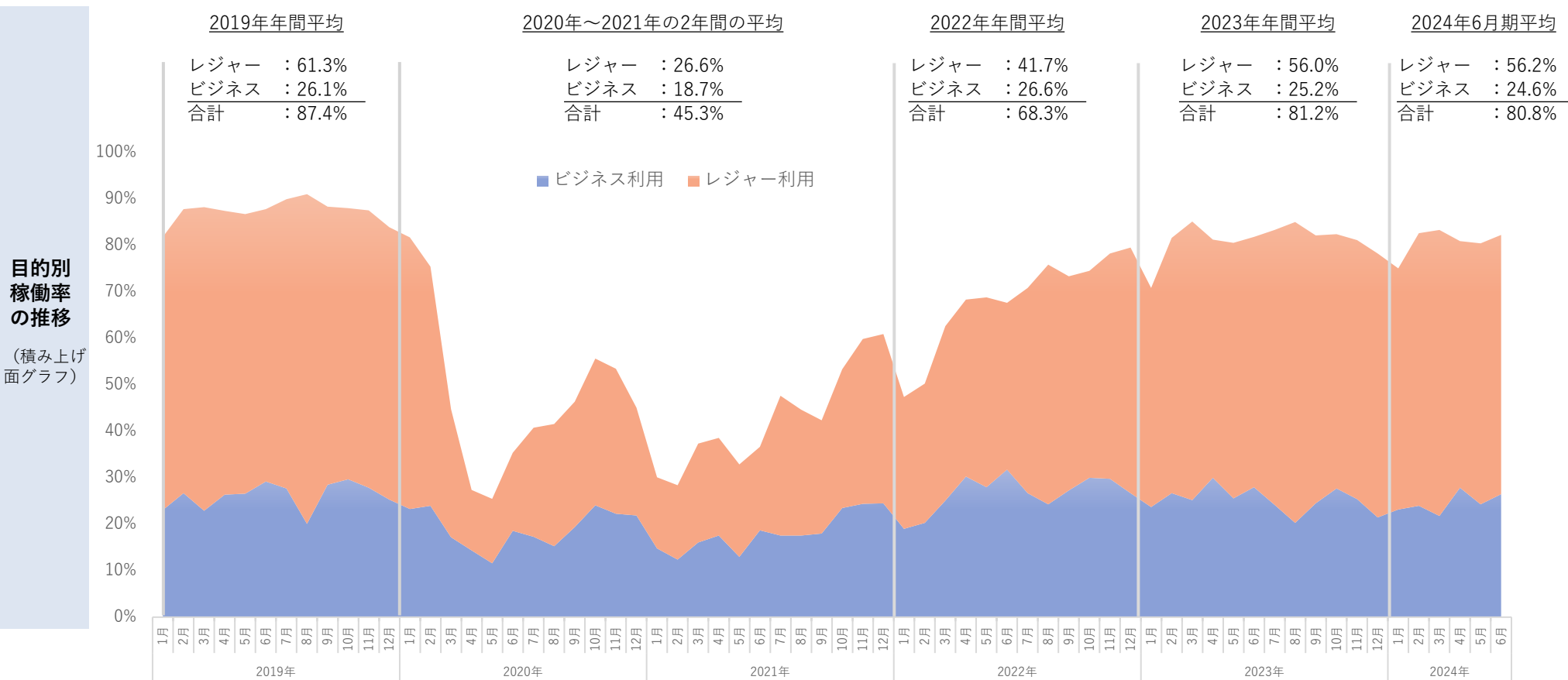
- ・ 2022年12月にリニューアルして登場した「Wizkids」の2024年6月期の利用者数は前期比45.5%増の47,719人（売上23百万円、うち36.2%がビジター）で、引き続き安定的に需要を確保
- ・ 2022年8月に開始した「フライトシミュレーター」と宿泊のセットプランは、2024年6月期に0.8百万円（21室）の売上を計上



2023年12月に「Wizkids」に読書エリアが登場

- 一定の前提に基づいた本試算によると、2024年6月期のMHM73物件¹のビジネス利用による稼働率は前年同様2019年と遜色の無い水準となった
- 2024年6月期のレジャー需要に関しては2023年と同水準の結果となった

MHM73物件におけるビジネス需要・レジャー需要の状況



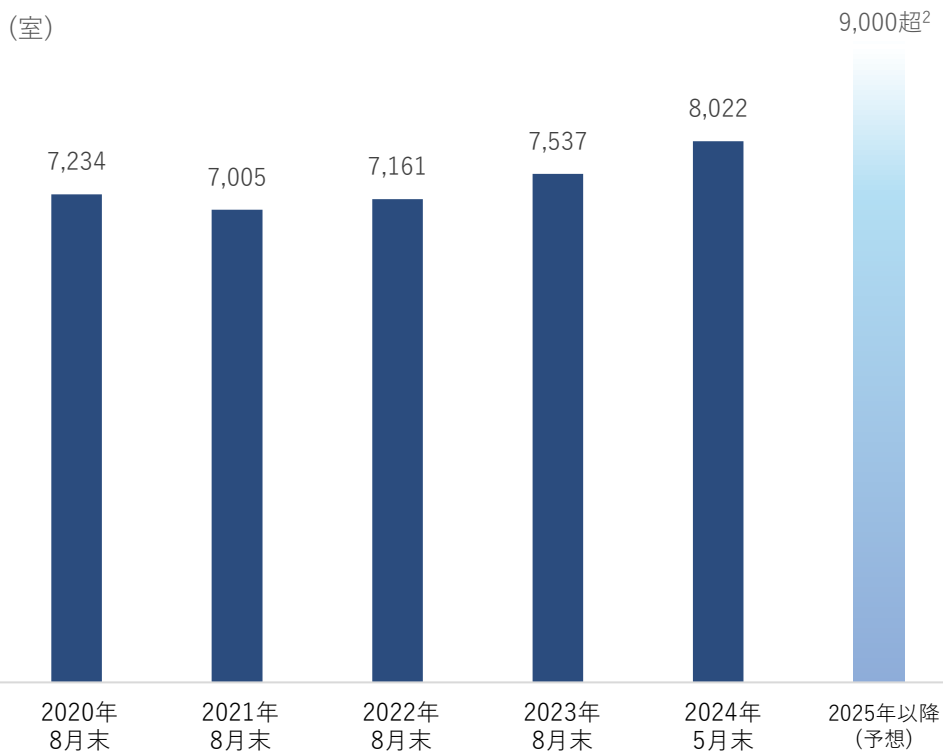
前提条件：

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

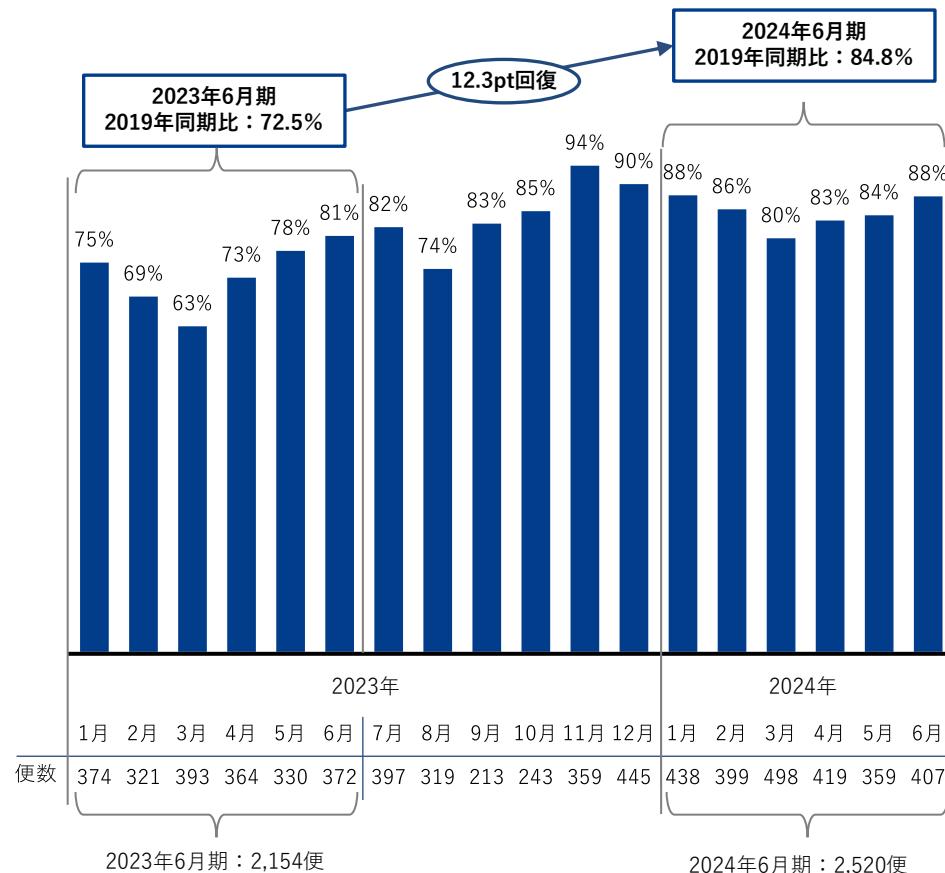
IV-12. ケイマン諸島のホテル事業環境について

- 2024年6月期は、2024年5月に開業したホテル・インディゴ（客室数282室）のオープニングセールによる価格戦略の影響により、近隣ホテルの客室単価が下落。ホテルの新規開業やリノベーション等により2024年のケイマン諸島の宿泊施設の客室数は8,022室となり、2025年にはさらに3ホテルが新規開業を予定している等、客室数は9,000室を超える見込み²
- ケイマン諸島に就航する航空便数は順調に回復。2024年6月期のケイマン諸島に就航する航空便数は2019年同期比84.8%と2023年6月期の同72.5%から12.3ポイント上昇。ケイマン諸島への宿泊訪問客数は6月期としては、2018年、2019年につぐ、過去3番目を記録した
- ケイマン諸島への航空便増便に伴う空路での訪問客数増加を前提に、さらなるアップサイドを企図してウェスティンの増築を計画。2023年7月に政府中央計画委員会（CPA）が築棟建築許可の条件付承認をするも、近隣事業者からCPAに対して敷地外の駐車場に関する異議申し立てがなされた。今後はCPAに対し建築許可を再申請するとともに、最新の投資コスト分析と投資収益率に関する調査を実施する予定

宿泊施設の客室数の推移¹



航空便数の推移³ (2019年同月/同期=100%)

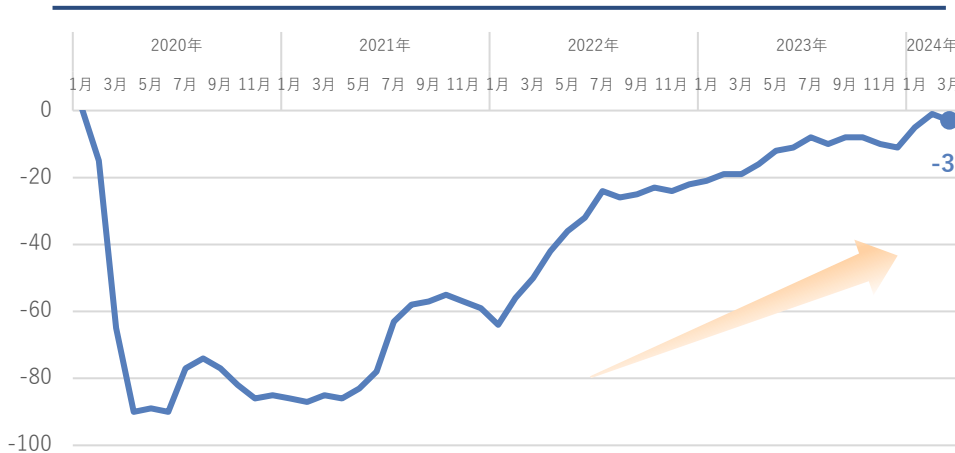


(注1) ケイマン諸島観光局のデータに基づき、本資産運用会社が作成
(注2) 出所：travelmarket.com
(注3) 出所：Aimbridge Hospitality。米国、カナダ、イギリスからの航空便数を集計

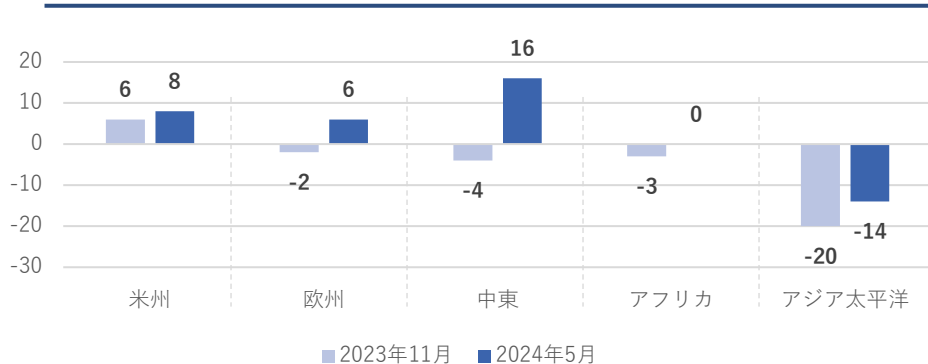
- 国連世界観光機関（UNWTO）によると2024年3月の国際観光客数は2019年比97%まで回復
- 地域別の国際間航空便座席数の2019年同月比の指数は、2023年11月から2024年5月にかけて全ての地域で増加。アジア太平洋以外の地域は、2019年同月を超過する水準に到達。アジア太平洋では戻りが遅いものの、着実に回復
- 米国ホテル市場のADRの上昇トレンドは継続し、RevPARは2019年同期間比を上回る水準を維持

国際観光の状況

世界の国際観光客到着数の指数推移¹（2019年 = 100）

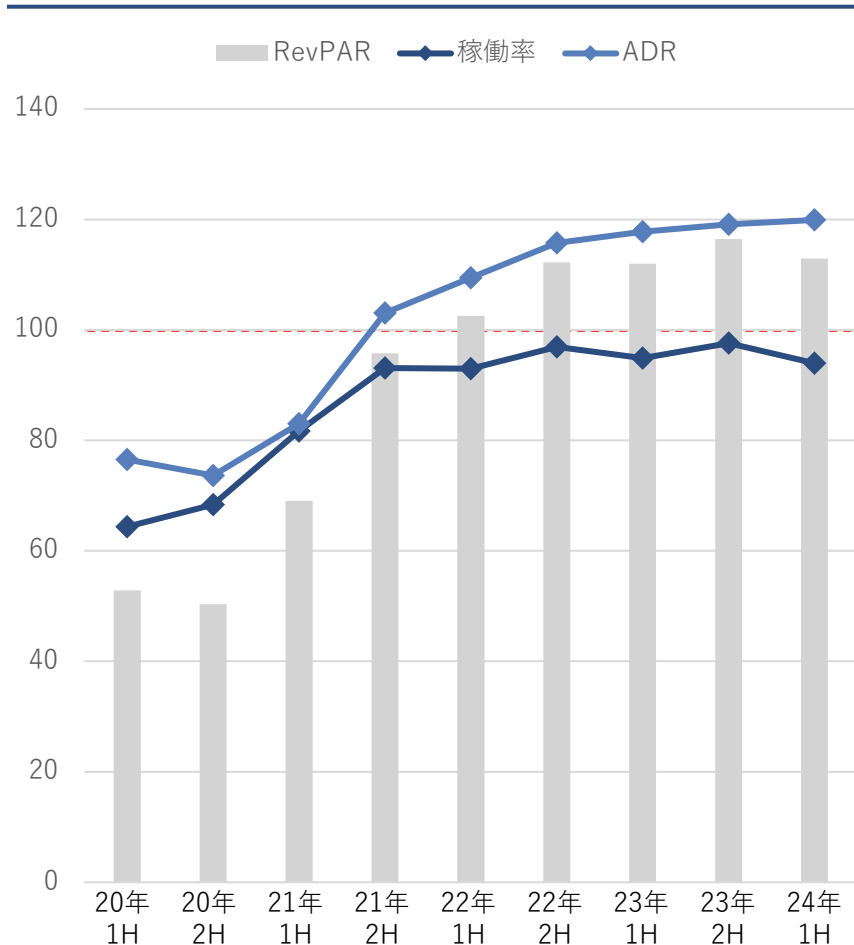


地域別の国際間航空便の座席数の状況¹（2019年 = 100）



米国のホテル指標推移(2020年1月-2024年6月)

米国ホテル主要指標推移²（2019年同期間 = 100）

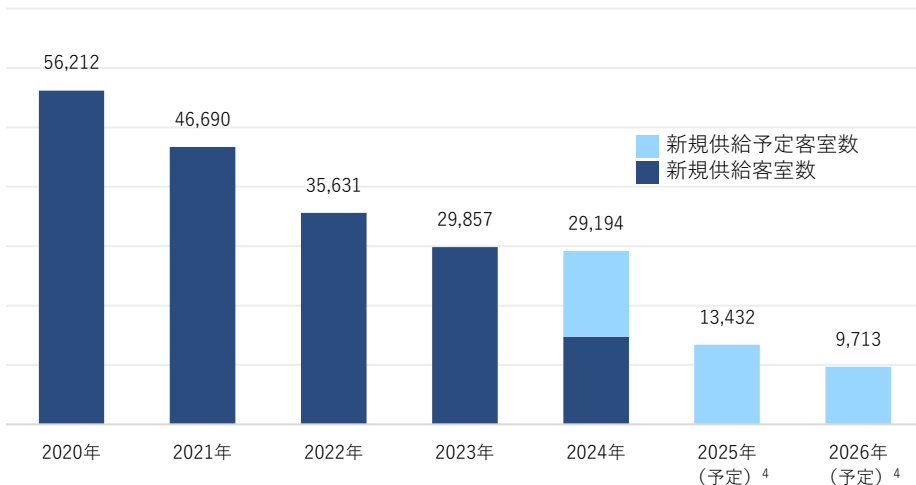


(注1) 国連世界観光機関（UNWTO）のデータに基づき、本資産運用会社が作成。2019年同月の数値を100として指数化し比較しています。
(注2) 出所：STRのデータに基づき、本資産運用会社が作成。各年の1月～6月及び7月～12月の各半年間における各週の米国ホテルのKPIの平均について、2019年同期間の各週のKPIの平均値を100として指数化しています。

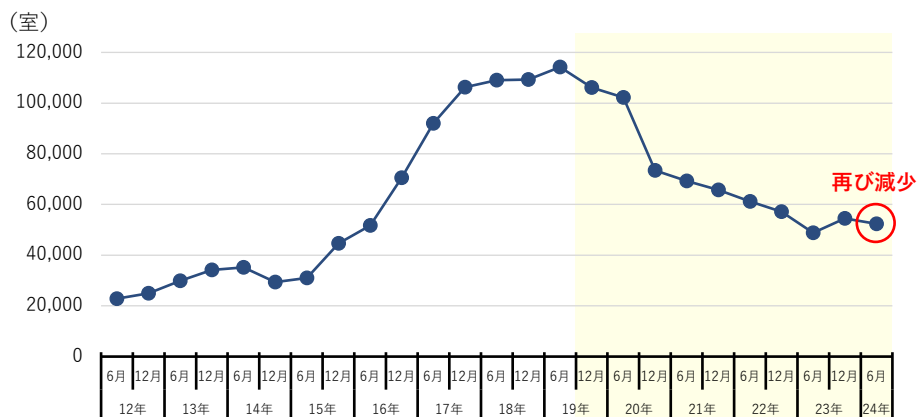
- 新・増設ホテル計画確認客室数¹は2019年以降の減少トレンドから2023年12月に一度反発するも、2024年6月には再び減少に転じた^{2,4}
- 建設資材費及び労務費が共に直近で大きく増加傾向にあり⁵、今後のホテルの供給は限定的なものになると考えられ、特に地方の既存フルサービス型、リゾートタイプホテルは地域のインフラとしての重要性が高まるものと考えられる

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

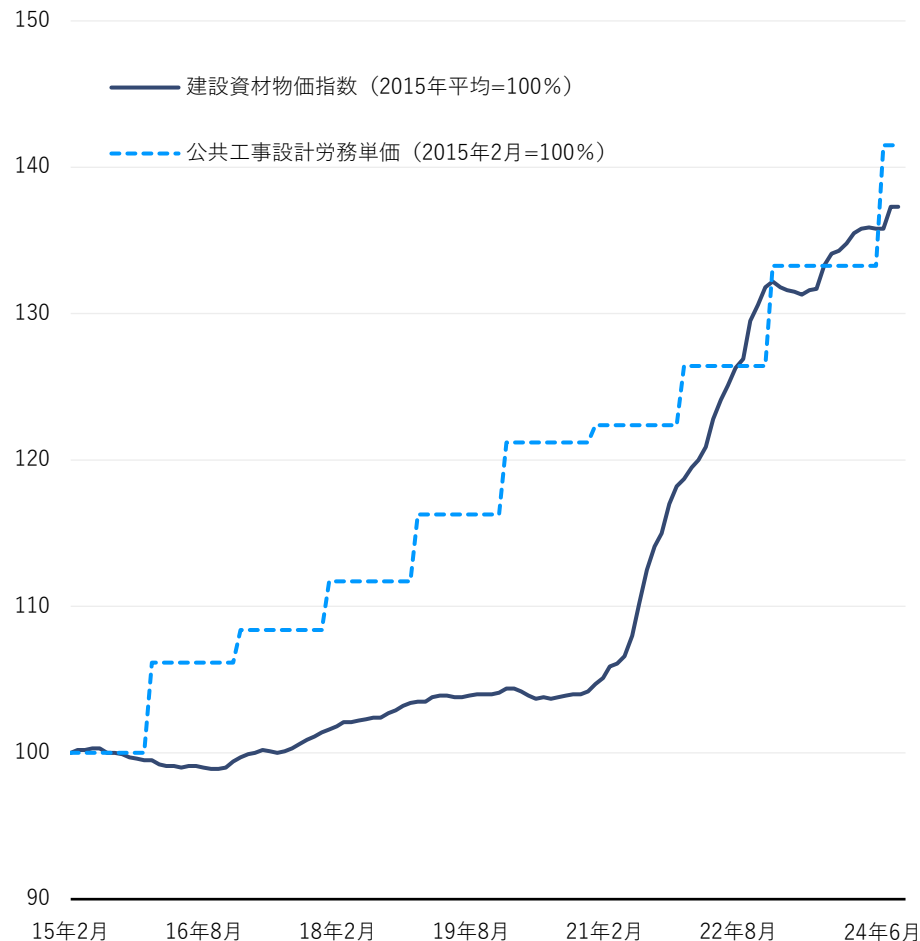


新・増設ホテル計画確認客室数の推移^{1,2,4}



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室以上の新築ホテル、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



V. 住居運用状況

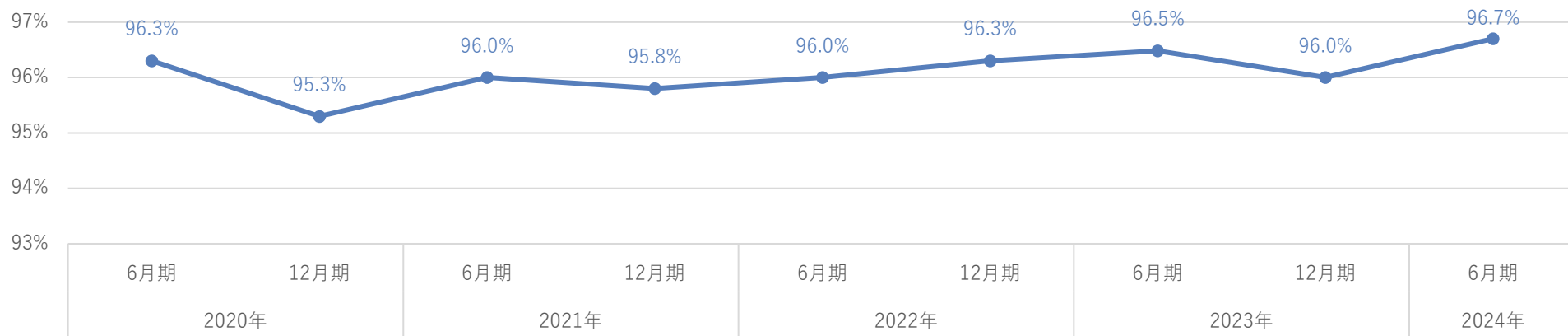
V-1. 住居の業績について

- 2024年6月期においては、2月～4月の繁忙期に稼働率の維持向上を優先してリーシング活動を行い、期中平均稼働率は過去9会計期最高の96.7%を記録
- 当期の住居41物件のNOIは1,140百万円と、前年同期比1.2%増であった
- 住居41物件と商業1物件は、ともに安定的な収益を見込む

NOI実績及び予想¹（単位：百万円）

41物件ベース	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年			差異	
	実績	実績	実績	実績	当初予想 (2/26時点)	実績	今回予想 (8/26時点)	前年比	当初予想比
	<A>		<C>	<D>	<E>	<F>		<F/D-1>	<F/E-1>
6月期	1,115	1,115	1,113	1,126	1,127	1,140		1.2%	1.1%
12月期	1,112	1,110	1,118	1,120	1,124		1,123	0.3%	-0.1%
年間	2,228	2,225	2,231	2,246	2,251		2,263	0.8%	0.5%

期中平均稼働率の推移¹（2020年1月 – 2024年6月：月末時点稼働率の期中平均）

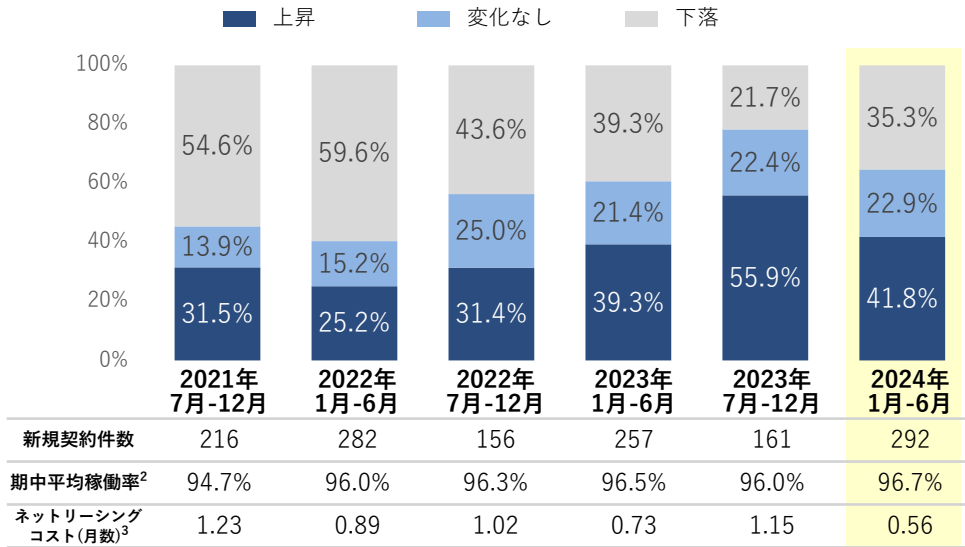


(注1) 本投資法人が2024年6月期の期末時点で保有する住居41物件のデータに基づきます。なお、NOIは一時的な保険金収入及びそれに対応する費用、信託分割に伴う一時的な信託報酬を除いた数値を記載しています。

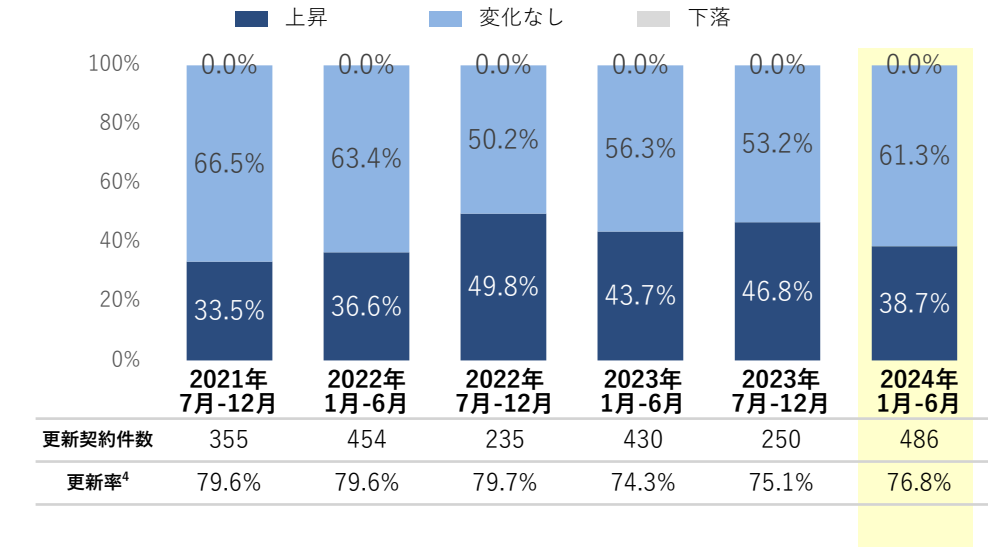
V-2. 住居ポートフォリオの賃料改定状況

2024年6月期は、レントアップにも積極的に取り組み、新規契約及び更新契約の両方で、平均賃料は増加した

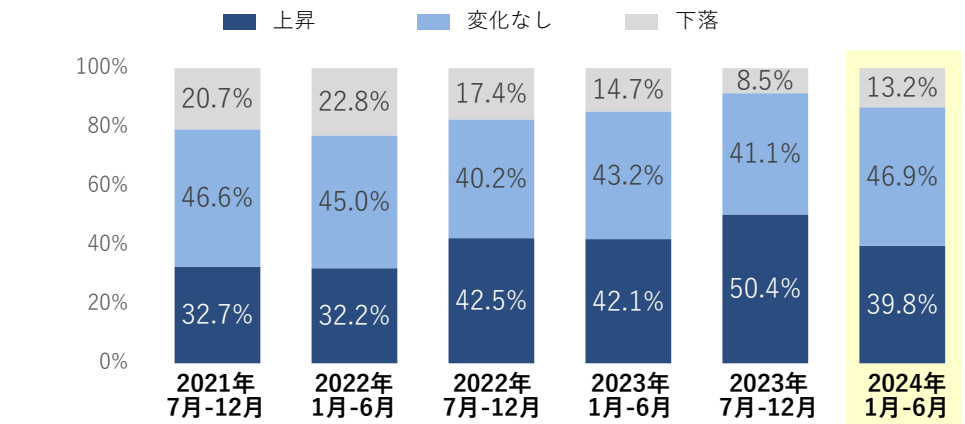
新規契約の賃料変動件数割合の推移¹



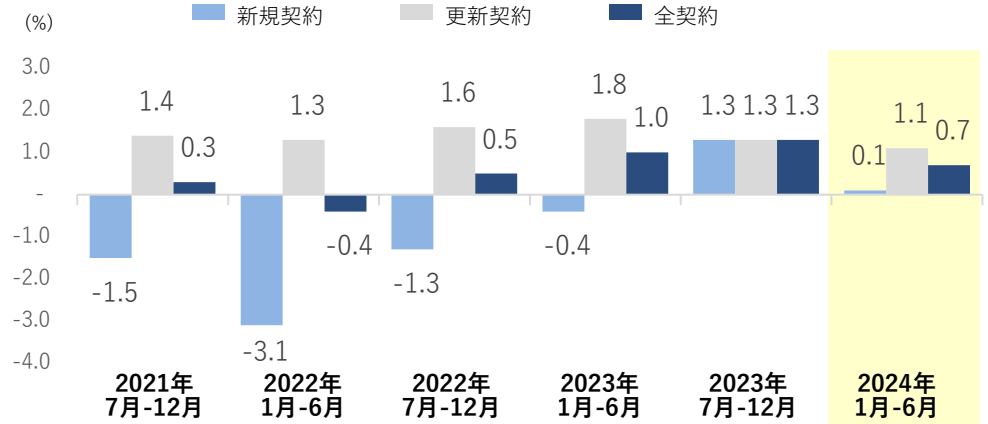
更新契約の賃料変動件数割合の推移¹



全契約(新規契約及び更新契約)の賃料変動件数割合の推移¹



平均賃料増減率⁵



(注1) 対象期間においてINVが保有している住居物件の実績値(対象期間中に取得した物件についてはINVによる取得後に限ります。)に基づきデータを作成しています。
 (注2) 「期中平均稼働率」は、対象期間における対象物件(対象期間中に取得した物件についてはINVによる取得後に限ります。)の各月末日時点の賃貸面積の合計を賃貸可能面積の合計で除して算出した月末時点稼働率の期中平均です。
 (注3) 「ネットリーシングコスト(月数)」は、「広告宣伝費(月数)」+「フリーレント(月数)」-「礼金収入(月数)」により算出しています。なお、それぞれの月数は、対象となる賃貸借契約の月額賃料に基づき月数に換算しており、小数点以下第3位を四捨五入しています。
 (注4) 「更新率」は、各対象期間における期中更新件数を期中更新対象件数で除して算出しています。
 (注5) 「平均賃料増減率」は、新規契約若しくは更新契約の対象となった契約又はそれらを合わせた全契約において、月額賃料の総額を従前契約の総額と比較した増加・減少率を記載しています。



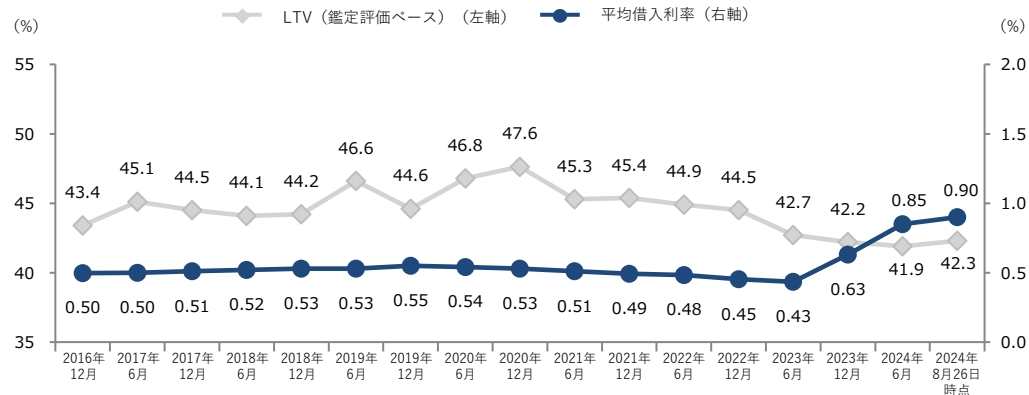
VI. 財務の状況

- 当期は2月に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。3月には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
- 当期も引き続き借入期間の長期化・返済期限の分散化を推進。2024年7月にはホテル12物件の取得に係る総額567億円の借入れを、平均借入期間5.9年で実行し、有利子負債の平均残存年数は2.4年（2023年12月末時点）から3.5年（2024年8月26日時点）に長期化

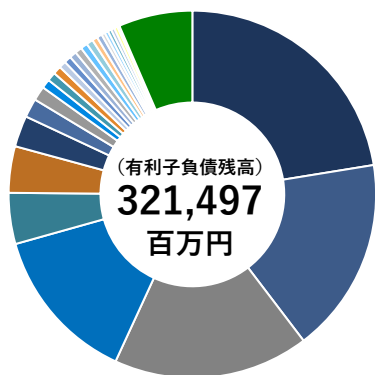
2024年7月ホテル12物件取得に係る借入れの概要

借入期間	借入金額(百万円)	金利 ¹
7年	23,067	変動：1.05727% (3M TIBOR + 0.700%)
6年	20,733	変動：0.95727% (3M TIBOR + 0.600%)
6年	1,500	固定：1.59750%
5年	6,500	変動：0.85727% (3M TIBOR + 0.500%)
1年	4,925	変動：0.42182% (1M TIBOR + 0.200%)
平均借入期間： 5.9年	総額： 56,725 百万円	平均借入利率： 0.95692%

LTV（鑑定評価額ベース）² と平均借入利率³

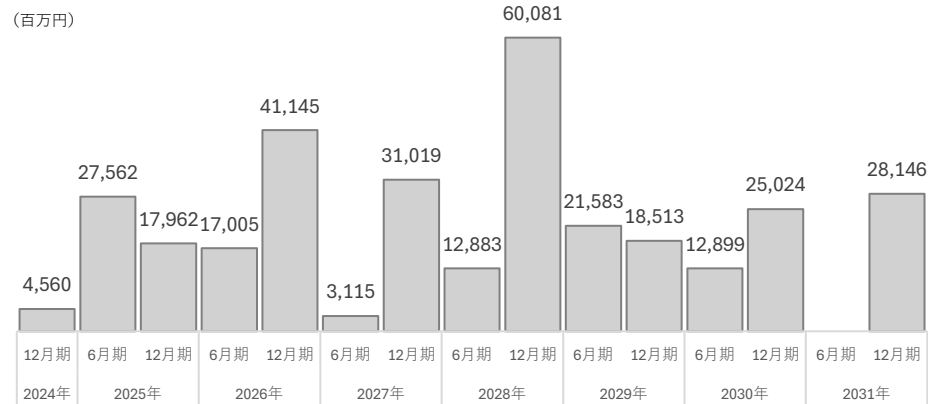


レンダーフォーメーション（2024年8月26日時点）



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%		

有利子負債返済期限（2024年8月26日時点）



(注1) 2024年8月26日時点の適用利率を記しています。

(注2) 期末のLTV（鑑定評価額ベース）＝期末有利子負債残高（消費税還付対応借入金を除く）÷期末鑑定評価額合計により算出しています。なお、シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルを裏付不動産とする特定目的会社の優先出資証券については、鑑定評価額が存在しないため、取得後の期間に係るLTVは、当該優先出資証券に係るINVの取得価格を鑑定評価額として算出しています。また、海外不動産については、本海外不動産匿名組合出資持分を保有していた2018年12月末においては、鑑定評価額が存在しないため、INVによる当該持分の取得にかかる取得価格（2018年12月10日付資金の一部払戻し後の金額）を、直接保有となる2019年6月末以降は各期末鑑定評価額を、それぞれ、2018年7月26日に締結した為替予約契約（2018年9月26日付で実行済み）に基づく米ドルと日本円の為替予約レートである1米ドル＝110.45円で邦貨換算した金額により算出しています。2024年8月26日時点のLTVについては、当該日付時点の有利子負債残高（消費税還付対応借入金を除きます。）を鑑定評価額合計（2024年6月期末時点で保有する資産については、2024年6月における期末鑑定評価額に、2024年7月取得の物件については、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、各個別の借入れに係る期末時点または2024年8月26日時点の借入残高に各時点の適用利率を乗じたものの合計を各時点の合計借入残高で除して算出しています。

VII. ESGに関する取り組み

- 本投資法人初のESGレポートを発行
- グリーンファイナンス実施のためのグリーンファイナンス・フレームワークに基づき2024年1月と3月に、グリーンローンによる借換えを実行
- 保有するホテル7物件、住居1物件で外部環境認証を追加取得。外部環境認証取得物件は合計22物件に
- 包摂的な組織文化の醸成及びバリューチェーンの確立をDEI推進項目に掲げたDEI推進ポリシーの策定や資産運用会社の従業員の資格取得・維持に必要な費用を毎年一定金額負担する「資格取得支援制度」を導入するなど、快適な職場環境の創出や優秀な人材の育成・維持を企図した施策を導入

ESGレポートの発行

2024年6月、本投資法人及び本資産運用会社によるESGに関する主な取組みを、投資主をはじめとする様々なステークホルダーの皆様に対しお伝えし、ご理解いただくことを目的に、本投資法人初のESGレポートを発行。今後は年1回発行予定

https://www.invincible-inv.co.jp/upd/ESGreport2024_JP.pdf



グリーンファイナンス

グリーンファイナンス・フレームワークに基づき2024年1月と3月に、グリーンローンによる借換えを実行。今後もグリーンファイナンスを活用したファイナンスを適宜検討

<グリーンファイナンス残高>

ローン/投資法人債	借入日/ 発行日	期間	金額 (百万円)
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
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
ニューシグケートローン (012) 第5トランシェ (グリーンローン)	2024年1月16日	6年	8,970
ニューシグケートローン (013) 第1トランシェ (グリーンローン)	2024年3月14日	6年	1,029

外部環境認証

BELS¹評価

ホテル4物件でBELS評価を追加取得。BELS評価取得物件は合計19物件に

<新規取得物件>

★★★★★	ホテルマイステイズ羽田、ホテルマイステイズ松山
★★★★	ホテルマイステイズ神田、ホテルマイステイズ青森駅前



CASBEE建築評価認証、CASBEE不動産評価²

ホテル3物件でCASBEE建築評価認証を、住居1物件でCASBEE不動産評価を追加取得。CASBEE認証取得物件は合計8物件に

<新規取得物件>

CASBEE建築評価認証		CASBEE不動産評価認証	
B+ランク	ホテルエビナール那須 ホテルマイステイズ横浜関内	Aランク	ロイヤルパークスシーサー南千住
B-ランク	ホテルマイステイズ札幌駅北口		



■ 2023年GRESBリアルエステイト評価³



GRESBレーティング
「3スター」



GRESB
Public Disclosure 2023

GRESB開示評価
最上位「A」

(注1) BELS (Building-Housing Energy-efficiency Labeling System (建築物省エネルギー性能表示制度)) は、「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」における省エネルギー性能の表示の努力義務に対応した、住宅・建築物を格付けする第三者認証制度で、国が定める建築物エネルギー消費性能基準に基づく一次エネルギー消費量から算出されるBEI (Building Energy Index) の値によって評されます。省エネルギー性能は5段階評価 (★~★★★★★) で表示され、★の数が多いほど省エネルギー性能が高いことを示し、★★★★以上が現在の省エネルギー基準を満たす水準となっています。

(注2) CASBEEは、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮等も含めた建物の品質を総合的に評価するシステムです。CASBEE建築評価認証のCASBEE建築 (既存) は、竣工後1年以上経過した建築物を対象として、建築物の環境品質と環境負荷低減性に基づき評価され、「★★★★★ (Sランク)」、「★★★★★ (Aランク)」、「★★★★ (B+ランク)」、「★★★ (B-ランク)」の5段階で格付けされます。CASBEE不動産評価は、CASBEEにおける建物の環境評価の結果を不動産評価に活用することを目的として開発されたものであり、「★★★★★ (Sランク)」、「★★★★★ (Aランク)」、「★★★★ (B+ランク)」及び「★★★ (B-ランク)」の4段階で格付けされます。

(注3) GRESBとは、不動産会社・ファンドのESG配慮を測る年次のベンチマークです。GRESBリアルエステイト評価は、個々の不動産を対象としたものではなく、不動産会社・REIT・不動産ファンドを対象としてサステナビリティへの取り組みを評価することが特徴です。なお、GRESBレーティングは総合スコアに基づく相対評価で、最上位は「5-star」です。

- MHMでは、環境省補助金（Shift事業）を活用し、CO2排出量削減と、エネルギーコストの削減に取り組んでいる
- 2023年の開校以降、外国人技能実習生のホテルでの技能実習に特化した「成田・ホスピタリティ・アカデミー」で合計159名¹の実習生が講習を修了。順次マイステイズ・ホテル・グループで就労し、人材のダイバーシティを推進

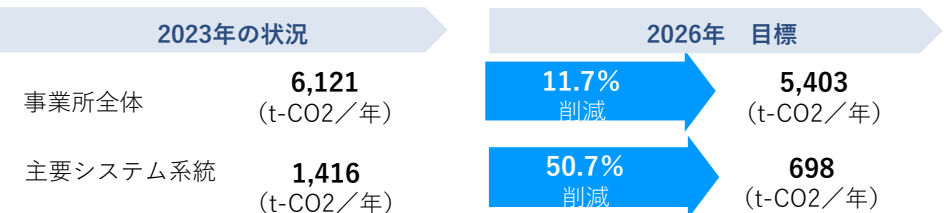
E 環境への取り組み

環境省補助金（Shift事業）活用による省エネ工事

・ホテルエピナール那須、ホテルマイステイズ五反田駅前、ホテルマイステイズ上野イースト、ホテルマイステイズ名古屋栄において、環境省が推進する「工場・事業場における先導的な脱炭素化取組推進事業（SHIFT事業※）」による補助金（合計96.8百万円（総投資額の約3分の1）の交付を受け、蒸気ボイラー、温水ボイラー等を、ヒートポンプチラーに更新することで、熱効率向上による燃料使用量の削減、冷却水ポンプ、冷却塔撤去による消費電力の削減により、CO2排出量削減と、エネルギーコストの削減を目指す

※ 我が国の2030年度温室効果ガス削減目標の達成や2050年カーボンニュートラルの実現に向けて、工場・事業場での脱炭素化のロールモデルとなる取り組み（削減目標の設定、削減計画の策定、設備更新・電化・燃料転換・運用改善の実施）を支援する事業

◆CO2削減計画（ホテルエピナール那須）



LED化工事

・ホテルエピナール那須：

2027年末までに一般照明用蛍光灯の全製造中止を踏まえ、器具改修を含めたLED化を実施予定

- ・駐車場・看板灯照明器具
※電気料金削減額：年間335千円（ROI 95.8%）
- ・メインタワー棟1・2階共用通路ダウンライト
※電気料金削減額：年間979千円（ROI 42.6%）
- ・メインタワー棟宴会場照明
※電気料金削減額：年間291千円（ROI 30.3%）

・アートホテル弘前シティ：

全館LED化することで省エネ効果を図る
LED化後の電気料金削減額：年間3,805千円（ROI 12.6%）

S 社会への取り組み

人材のダイバーシティ推進

・「成田・ホスピタリティ・アカデミー」開校
外国人技能実習生のホテルでの技能実習に特化した入国後講習施設「成田・ホスピタリティ・アカデミー」を、2023年6月1日に千葉県成田市に開校。日本語などの法定講習のみならず、日本のおもてなしの心と文化を同時に学び、ホテルスタッフとしての心得や専門技術の習得を目指し、ホスピタリティの高い人材の育成に貢献。開校以来合計159名¹が講習に参加し、順次マイステイズ・ホテル・グループで就労。2024年度内にはさらに107名が実習生が実習に参加予定

（注1）第1期生から第5期生（2024年7月卒業）の合計数



地域との連携

・アートホテル日暮里ラングウッド（2024年7月31日取得）

荒川区の「宿泊施設活用促進補助金」を活用し、区内で製造される伝統工芸品などを展示販売するショーケースを1階ロビーに設置。また、区内の福祉施設で制作された布製ポーチや髪留めも展示販売。宿泊客とのコミュニケーションの促進や、地域を代表するホテルとして地元荒川区の魅力発信、地域との連携強化に貢献

<概算費用>

総事業費 約230万円（うち、補助金約140万円）

SDGsイベント「マイステイズ・チャリティーマーケット」

・アートホテル大阪ベイタワー（2024年7月31日取得）

改装やリニューアルで役目を終えた食器、家具、家電などを、全国のグループホテル間で情報を交換しながらマッチングを行い、可能な限り再利用する取組みを一般向けに拡大し、再利用可能な物品を販売するイベントをアートホテル大阪ベイタワーで開催し635名が来場。当日の売上金約104万円を国際NGOプラン・インターナショナルに寄付



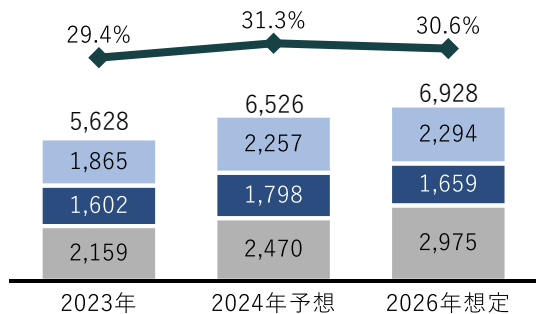


Appendix (1)

2024年7月取得物件のKPI ① (2023年実績¹、2024年予想²、不動産鑑定士による2026年想定³)

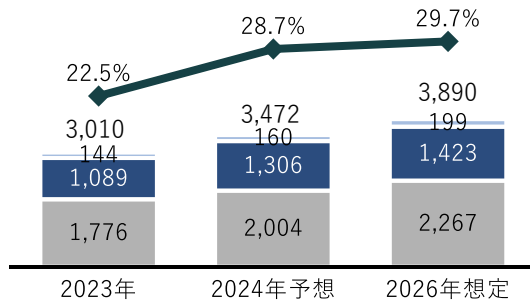
■ 客室売上 ■ 料飲売上 ■ その他売上 ◆ GOP比率
単位：百万円

アートホテル大阪ベイタワー&空庭温泉⁴



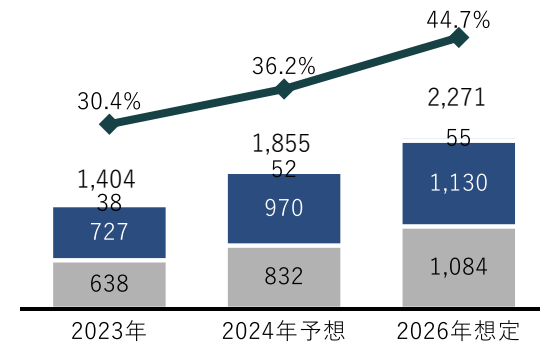
	2023年	2024年予想	2026年想定
ADR(円)	15,581	17,402	20,000
稼働率	82.3%	83.4%	89.0%

函館国際ホテル



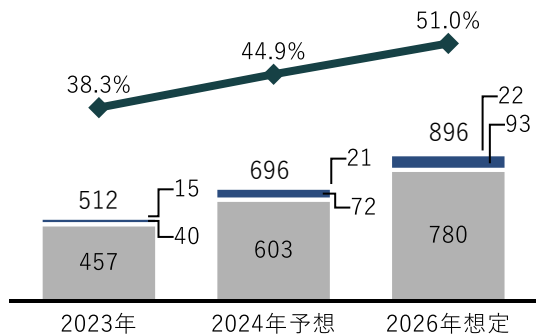
	2023年	2024年予想	2026年想定
ADR(円)	15,732	16,193	17,000
稼働率	71.1%	78.5%	84.0%

アートホテル日暮里 ラングウッド



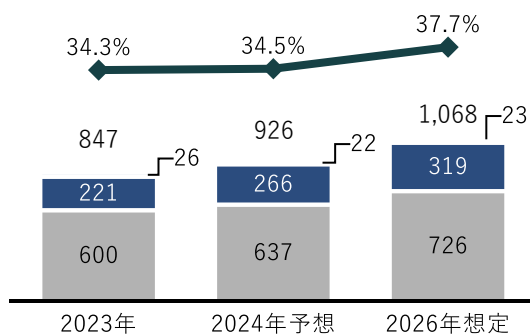
	2023年	2024年予想	2026年想定
ADR(円)	14,723	18,872	23,700
稼働率	92.8%	93.2%	93.6%

ホテルマイステイズ熊本 リバーサイド



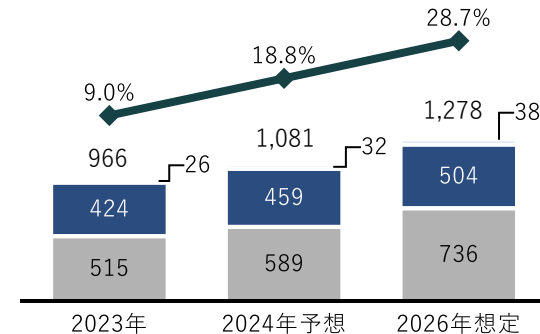
	2023年	2024年予想	2026年想定
ADR(円)	9,473	10,486	12,685
稼働率	70.3%	81.0%	86.9%

アートホテル青森



	2023年	2024年予想	2026年想定
ADR(円)	10,412	10,737	11,500
稼働率	74.8%	76.3%	82.0%

亀の井ホテル 伊豆高原



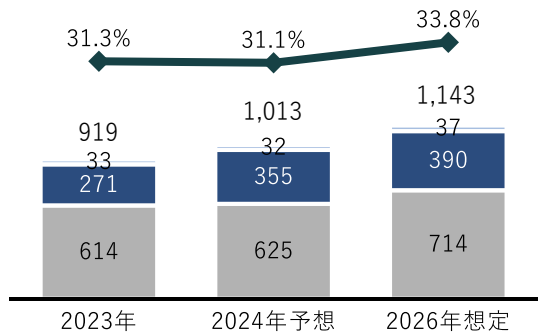
	2023年	2024年予想	2026年想定
ADR(円)	30,073	34,075	41,200
稼働率	85.4%	87.6%	89.0%

(注1) 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。
 (注2) 2024年1月～2024年5月の実績値に、2024年6月～2024年12月の予想値を加算した値になります。
 (注3) 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に基づいています。当該指標は、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）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) ホテル施設と温泉施設からの収入および費用等から算出した数値であり、共用部からの収入および費用等は集計の対象外としています。また空庭温泉の売上は「その他売上」に算入されています。

2024年7月取得物件のKPI ② (2023年実績¹、2024年予想²、不動産鑑定士による2026年想定³)

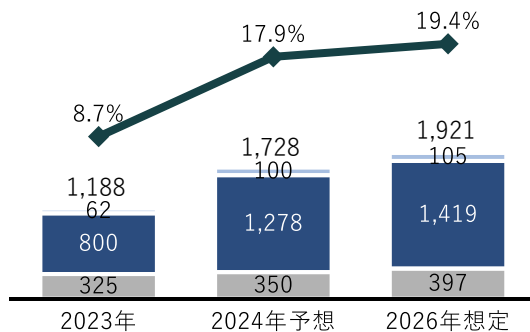
■ 客室売上 ■ 料飲売上 ■ その他売上 ◆ GOP比率
単位：百万円

アートホテル大分



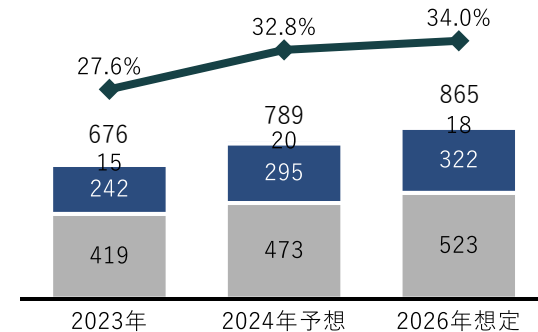
	2023年	2024年予想	2026年想定
ADR(円)	8,677	8,630	9,990
稼働率	85.1%	84.9%	86.1%

アートホテル小倉 ニュータガワ



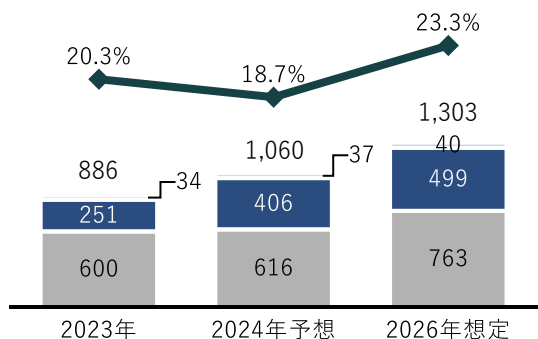
	2023年	2024年予想	2026年想定
ADR(円)	10,990	11,485	13,000
稼働率	87.2%	87.8%	90.0%

アートホテル宮崎 スカイタワー



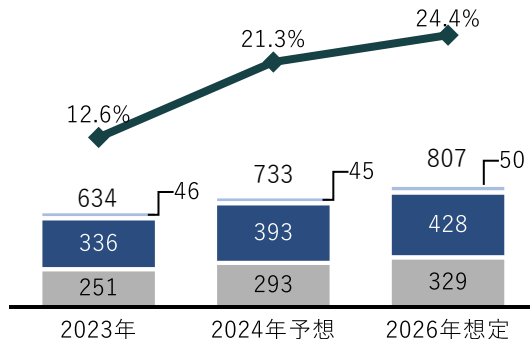
	2023年	2024年予想	2026年想定
ADR(円)	10,649	11,302	12,500
稼働率	82.3%	83.5%	85.0%

アートホテル鹿児島



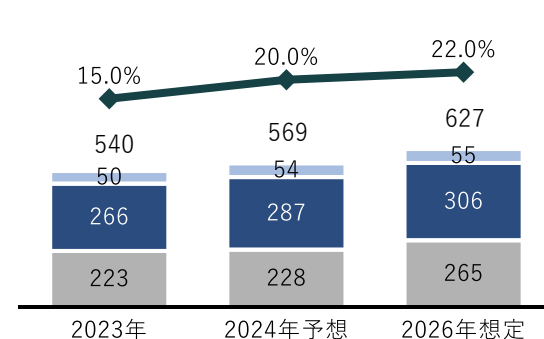
	2023年	2024年予想	2026年想定
ADR(円)	11,337	10,554	12,200
稼働率	69.8%	75.9%	82.4%

亀の井ホテル彦根



	2023年	2024年予想	2026年想定
ADR(円)	18,950	19,538	21,350
稼働率	78.4%	84.6%	88.0%

亀の井ホテル奈良



	2023年	2024年予想	2026年想定
ADR(円)	18,500	17,785	20,400
稼働率	78.6%	78.7%	85.0%

(注1) 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
 (注2) 2024年1月～2024年5月の実績値に、2024年6月～2024年12月の予想値を加算した値になります
 (注3) 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に基づいています。当該指標は、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）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

- 投資主の満足度の向上及び投資主のすそ野の拡大を企図して、投資主優待制度を導入¹
- 基準日において投資口を保有する投資主はシェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル及びすべてのマイステイズグループホテル（旧かんぽの宿を含む）に投資主優待価格での宿泊が可能
- 投資主優待制度による当期のマイステイズホテル利用実績²（売上高）は、前年同期比で約2.1倍と増加した

投資主優待制度の概要¹

対象ホテル

- シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル
- マイステイズグループホテル³

対象投資主

- ✓ 基準日時点において本投資法人の投資主名簿に記載又は記録された全投資主
- ✓ 基準日:各決算期末日（6月30日／12月31日）

優待内容

①

②

対象施設

シェラトン・グランデ・
トーキョーベイ・ホテル

マイステイズ
ホテルグループのホテル

詳細

BAR⁴から10%オフでの
宿泊

BAR⁴から10%オフでの
宿泊

利用条件及び制限

電話またはEメールでの予約

ホテルマイステイズの
ウェブサイト経由の予約

利用可能期間⁵

1. 基準日12月31日時点の投資主：翌年4月1日から11月30日まで
2. 基準日6月30日時点の投資主：当年10月1日から翌年5月31日まで

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

シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル



HOTEL MYSTAYS



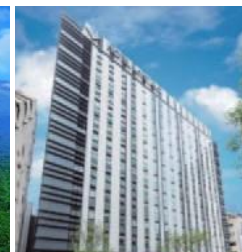
ホテルマイステイズプレミア金沢



亀の井ホテル 別府



ホテルエビナール那須



ホテルマイステイズ
プレミア赤坂



フサキビーチリゾート ホテル&ヴィラズ

(注1) 上記の投資主優待制度は、本書の日付現在において実施しているものであり、今後内容が変更される可能性があります。
 (注2) 2024年1月1日～2024年6月30日の6か月間における利用実績です。
 (注3) 株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメントが運営するマイステイズブランド及びその他の全てのホテルをいい、マイステイズホテルグループ公式サイト（<https://www.mystays.com/>）に掲載されているホテルをいいます。本ページにおいて以下同様。
 (注4) BAR(Best Available Rate)とは、各ホテルが、その宿泊時期・予約時点において最も安い値段であるとする料金のことをいいます。閑散期には値段が下がり、繁忙期には値段が上がるという変動料金です。
 (注5) 「利用可能期間」は、上記優待制度を利用して宿泊できる期間を意味し、実際の宿泊日が当該期間内であることが必要です。

- 2024年6月期の訪日外国人旅行者数は、順調に推移し、2019年同期間比6.9%増となった
- 2019年6月期に全体の27.2%を占めていた中国人旅行者数は、2024年6月期は全体の17.3%。中国からの訪日旅行者数の増加により、今後の訪日外国人旅客数はさらに増加すると期待される

主な地域別訪日外国人旅行者数の推移

(千人)

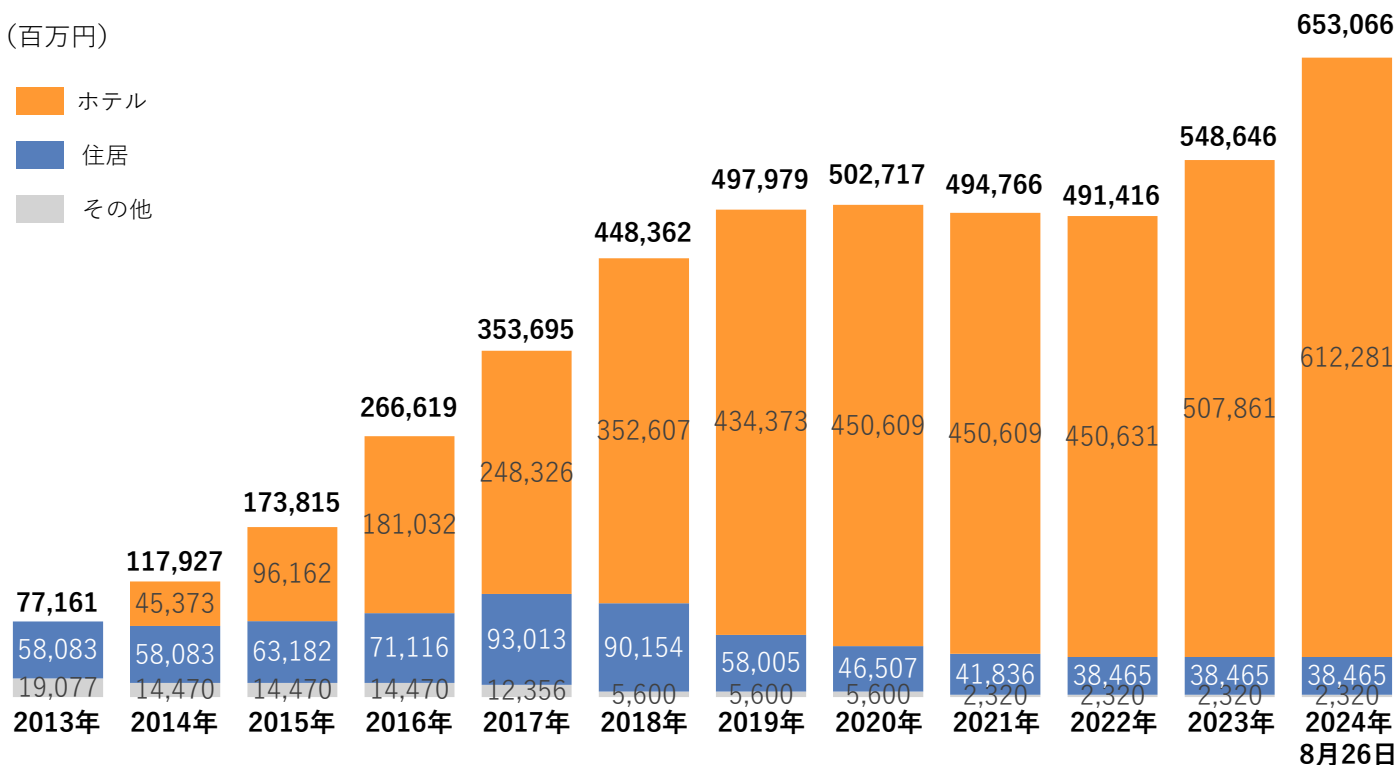
	2015		2016		2017		2018		2019		2020		2021		2022		2023		2024 1月～6月	
		(前年比)		(前年比)		(前年比)		(前年比)		(前年比)		(前年比)		(前年比)		(前年比)		(前年比)		(前年同期比)
中国	4,994	+107.3%	6,374	+27.6%	7,356	+15.4%	8,380	+13.9%	9,594	+14.5%	1,069	-88.9%	42	-96.0%	189	+347.5%	2,425	+1182.3%	3,068	+415.8%
韓国	4,002	+45.3%	5,090	+27.2%	7,140	+40.3%	7,539	+5.6%	5,585	-25.9%	488	-91.3%	19	-96.1%	1,013	+5244.9%	6,959	+587.1%	4,442	+42.0%
台湾	3,677	+29.9%	4,168	+13.3%	4,564	+9.5%	4,757	+4.2%	4,891	+2.8%	695	-85.8%	5	-99.3%	331	+6500.9%	4,202	+1169.2%	2,979	+68.3%
香港	1,524	+64.6%	1,839	+20.7%	2,232	+21.3%	2,208	-1.1%	2,291	+3.8%	346	-84.9%	1	-99.6%	269	+21409.6%	2,114	+685.2%	1,276	+40.3%
タイ	797	+21.2%	902	+13.2%	987	+9.5%	1,132	+14.7%	1,319	+16.5%	220	-83.3%	3	-98.7%	198	+7082.7%	996	+402.7%	618	+24.2%
マレーシア	305	+22.4%	394	+29.1%	440	+11.5%	468	+6.6%	502	+7.1%	77	-84.7%	2	-97.6%	74	+3941.5%	416	+461.0%	242	+24.5%
インドネシア	205	+29.2%	271	+32.1%	352	+30.0%	397	+12.6%	413	+4.0%	78	-81.2%	5	-93.3%	120	+2199.9%	429	+258.7%	264	+30.8%
フィリピン	268	+45.7%	348	+29.6%	424	+21.9%	504	+18.8%	613	+21.7%	109	-82.2%	6	-94.8%	127	+2156.0%	622	+390.6%	402	+44.9%
ベトナム	185	+49.2%	234	+26.1%	309	+32.1%	389	+25.9%	495	+27.3%	153	-69.2%	27	-82.6%	284	+968.6%	574	+102.0%	332	+10.3%
米国	1,033	+15.9%	1,243	+20.3%	1,375	+10.6%	1,526	+11.0%	1,724	+12.9%	219	-87.3%	20	-90.9%	324	+1515.4%	2,046	+532.4%	1,343	+38.1%
英国	258	+17.5%	292	+13.1%	310	+6.2%	334	+7.6%	424	+27.0%	51	-88.0%	7	-85.7%	58	+688.3%	322	+459.2%	218	+45.5%
フランス	214	+20.0%	253	+18.3%	269	+6.0%	305	+13.5%	336	+10.3%	43	-87.2%	7	-83.7%	53	+651.7%	277	+425.6%	184	+50.9%
カナダ	231	+26.5%	273	+18.1%	306	+11.9%	331	+8.2%	375	+13.5%	53	-85.8%	4	-93.4%	56	+1480.9%	426	+662.0%	272	+48.6%
豪州	376	+24.3%	445	+18.4%	495	+11.2%	552	+11.6%	622	+12.5%	144	-76.9%	3	-97.7%	89	+2613.6%	613	+591.6%	462	+68.1%
その他	1,666	+24.0%	1,914	+14.9%	2,133	+11.5%	2,369	+11.1%	2,699	+13.9%	372	-86.2%	95	-74.4%	649	+580.9%	2,645	+307.8%	1,674	+47.6%
総数	19,737	+47.1%	24,040	+21.8%	28,691	+19.3%	31,192	+8.7%	31,882	+2.2%	4,116	-87.1%	246	-94.0%	3,832	+1458.6%	25,066	+554.1%	17,777	+65.9%

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

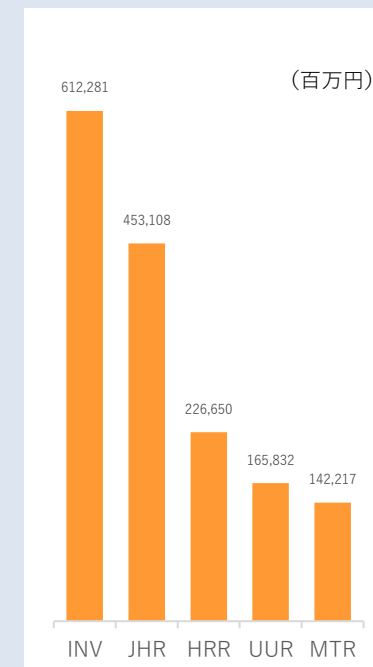
資産総額の推移²

(百万円)

- ホテル
- 住居
- その他



J-REITのホテルポートフォリオの資産規模上位5銘柄¹

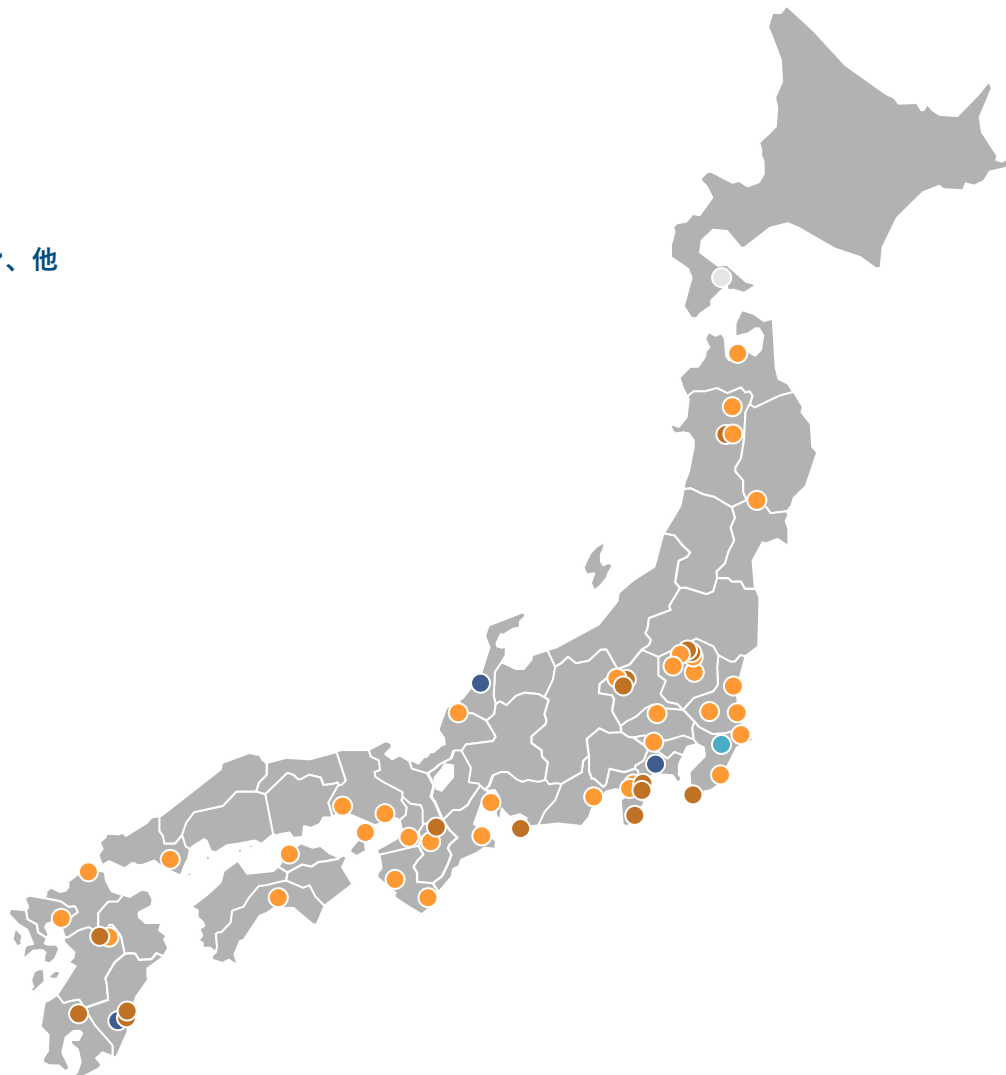


物件数 ³	78	91	111	124	126	132	147	142	134	128	134	146
ホテル	0	20	37	48	54	66	84	86	86	86	92	104
住居	63	63	66	68	67	64	61	54	47	41	41	41
その他	15	8	8	8	5	2	2	2	1	1	1	1

(注1) 2024年8月1日時点
 (注2) 各対象期間の末日時点における取得価格に基づきます。2017年以降は、シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルに係る特定目的会社優先出資証券におけるINVの出資金額を含みます。また、ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ及びサンシャイン・スイーツ・リゾートの海外資産2物件（「本海外ホテル」）については、「2018年」は本海外ホテルに係るLeasehold等を裏付不動産として保有していた英領ケイマン諸島の特別目的会社（以下「資産保有SPC」といいます。）の匿名組合出資持分にかかるINVの出資金額を、「2019年」以降は、資産保有SPCから本海外ホテルに係るLeasehold等を承継した2019年5月9日（ケイマン諸島の現地時間。日本時間では2019年5月10日）時点の資産保有SPCにおける本海外ホテルに係るLeasehold等の帳簿価額を、それぞれ取得価格とし、2018年7月26日に締結した為替予約契約（2018年9月26日付で実行済み）に基づく米ドルと日本円の為替予約レートである1米ドル=110.45円で邦貨換算しています。
 (注3) 優先出資証券及び匿名組合出資については、各裏付資産をそれぞれ1物件とし、当該資産の用途に基づき分類しています。

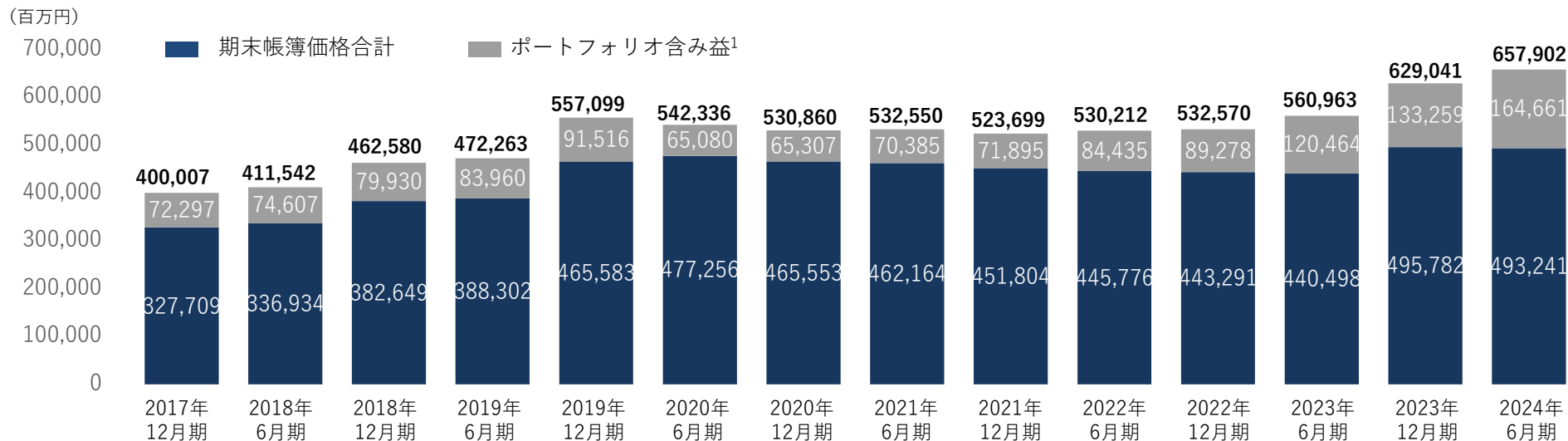
- FIG及びその関係法人は、本投資法人が保有する91ホテルに加え、日本全国に主としてMHMが運営する50以上のホテル（約6,000室）を管理
- 本資産運用会社及びFIGは、各ホテルの改装やリブランド、その後の運営状況等を踏まえ、本投資法人による今後の物件取得の可能性について日常的に協議を行っている

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

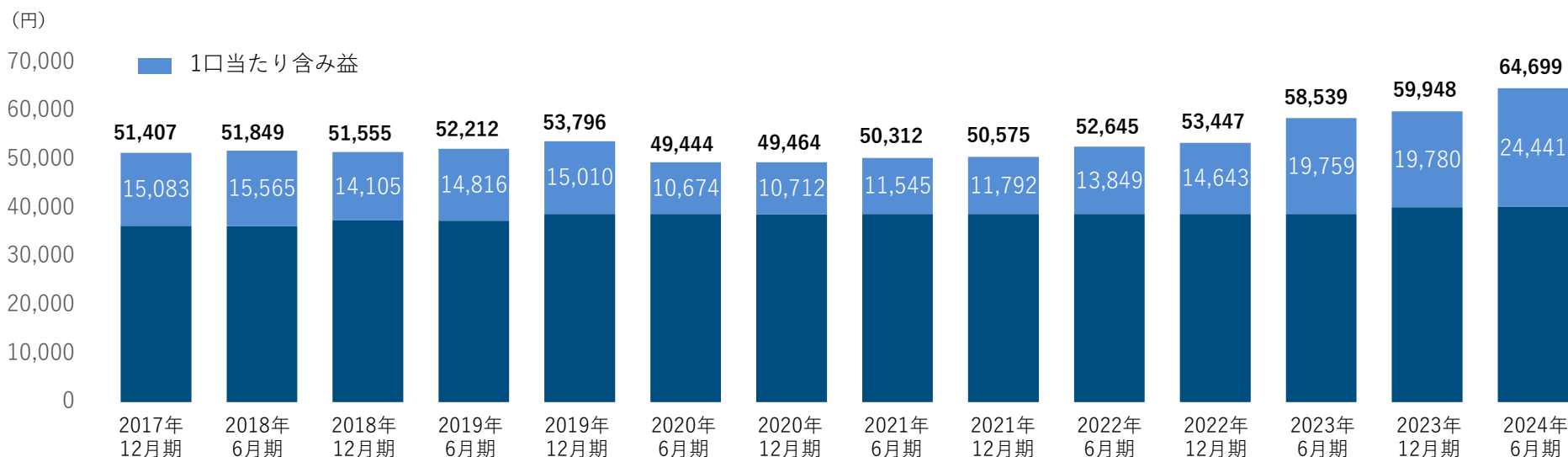


(注1) 上図は、7月末現在において、FIG及びその関係法人が保有し、主としてMHMが運営する物件をご紹介しますことを目的としたものです。上図に記載の物件につき、7月末現在、本投資法人は、FIG及びその関係法人から当該各物件に係る優先交渉権を付与されているものではなく、したがって、7月末現在物件取得の可能性について協議を行っている物件を含め、本投資法人が取得の検討機会を得られる保証はなく、また、取得の検討機会が与えられた場合に本投資法人が取得することを保証するものでもありません。

鑑定評価額の推移



1口当たりNAV²の推移



(注1) 「ポートフォリオ含み益」は、(期末鑑定評価額合計-期末帳簿価格合計)により算出しています。

(注2) 「1口当たりNAV」は、(期末純資産額-未処分利益+投資不動産の期末鑑定評価額合計-投資不動産の帳簿価額合計)÷期末発行済投資口総口数により算出しています。

2024年12月期業績予想の前提

- 想定為替レートは150円
- 2024年12月期で生じる運営委託収益(フロー)は12.9百万米ドルを想定
うち、為替予約契約¹の対象は7.6百万米ドル、対象外は5.3百万米ドル
- 2024年12月期期初で保有する米ドル建て預金及び債権(ストック)は23百万米ドルを想定

為替変動の影響

	為替変動による 影響の概要	影響が反映される科目	為替レート別の影響額 (=業績予想との乖離額)			
			130円	140円	150円 (ベースライン)	160円
フローへの影響	為替予約契約対象外の運営委託収益(5.3百万米ドル)への為替変動影響	運営委託収益 〔業績予想上の金額 2,020百万円〕	-106百万円	-53百万円	-	+53百万円
ストックへの影響	米ドル建て預金及び債権の日本円時価への為替変動影響	為替差損益 〔業績予想上の金額 -〕	為替変動の影響額は、期中のストック変動も加味した以下算式で算出 $\begin{aligned} & (\text{期末残高} (\$) \times \text{期末為替レート}) \\ & - [(\text{期首残高} (\$) \times \text{期首為替レート}) \\ & \pm (\text{期中変動額} (\$) \times \text{変動時の為替レート})] \end{aligned}$			

(注1) 為替予約契約の詳細については、2023年3月10日付「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

2025年6月期業績予想の前提

- 想定為替レートは150円
- 2025年6月期で生じる運営委託収益は31.0百万米ドルを想定
うち、為替予約契約¹の対象は19.6百万米ドル、対象外は11.4百万米ドル

為替変動の影響

	為替変動による 影響の概要	影響が反映される費目	為替レート別の影響額 (= 業績予想との乖離額)			
			130円	140円	150円 (ベースライン)	160円
フローへの影響	為替予約契約対象外の運営委託収益(11.4百万米ドル)への為替変動影響	運営委託収益 〔業績予想上の金額 4,630百万円〕	-229百万円	-114百万円	-	+114百万円
ストックへの影響	米ドル建て預金及び債権の日本円時価への為替変動影響	為替差損益 〔業績予想上の金額 -〕	為替変動の影響額は、期中のストック変動も加味した以下算式で算出 $\begin{aligned} & (\text{期末残高} (\$) \times \text{期末為替レート}) \\ & - [(\text{期首残高} (\$) \times \text{期首為替レート}) \\ & \pm (\text{期中変動額} (\$) \times \text{変動時の為替レート})] \end{aligned}$			

(注1) 為替予約契約の詳細については、2024年5月31日付「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

Appendix (2) – 財務・運営データ

変動賃料ホテルの主要運用データ (1)

物件名称	所在地	客室数 (室)	取得年月	稼働率 (%)		ADR (円)		RevPAR (円)		GOP (百万円)		デیلیー比率		海外売上比率		
				2024年1月-6月実績		2024年1月-6月実績		2024年1月-6月実績		2024年1月-6月実績		2024年1月-6月実績		2024年1月-6月実績		
					前年同期比 (ポイント)		前年同期比		前年同期比		前年同期比		前年同期比 (ポイント)		前年同期比 (ポイント)	
D1	ホテルマイステイズ神田	東京都千代田区	126	2014年5月	86.9%	5.8	11,863	12.4%	10,314	20.4%	125	19.3%	99.4%	5.9	33.6%	9.9
D2	ホテルマイステイズ浅草	東京都墨田区	160	2014年5月	88.0%	3.9	8,184	37.2%	7,205	43.6%	113	55.2%	73.9%	20.0	44.8%	1.8
D3	ホテルマイステイズ京都四条	京都市京都市	224	2014年7月	70.2%	-0.8	12,834	28.6%	9,014	27.1%	195	46.4%	100.0%	0.0	50.9%	8.5
D4	マイステイズ新浦安コンファレンスセンター	千葉県浦安市	175	2014年7月	91.5%	4.2	13,213	11.1%	12,092	16.5%	232	20.7%	100.0%	0.0	28.3%	9.1
D5	ホテルマイステイズ舞浜	千葉県浦安市	90	2014年7月	96.7%	0.0	23,585	18.7%	22,808	18.7%	227	22.6%	100.0%	0.0	43.8%	5.4
D6	ホテルマイステイズプレミア堂島	大阪府大阪市	141	2014年7月	78.9%	3.0	13,625	2.1%	10,745	6.1%	175	8.8%	100.0%	0.0	39.2%	4.9
D7	ホテルマイステイズ名古屋栄	愛知県名古屋	270	2014年7月	85.9%	2.2	7,545	13.1%	6,477	16.0%	151	22.8%	99.9%	-0.1	24.2%	7.8
D8	ホテルマイステイズ堺筋本町	大阪府大阪市	190	2014年7月	74.6%	-3.2	7,663	7.9%	5,716	3.5%	96	13.4%	77.4%	-3.8	30.2%	4.1
D9	ホテルマイステイズ横浜	神奈川県横浜市	194	2014年7月	88.8%	3.5	10,137	6.4%	8,996	10.7%	159	14.9%	98.4%	-1.3	27.1%	6.0
D10	ホテルマイステイズ日暮里	東京都荒川区	93	2014年7月	86.9%	2.5	9,438	18.9%	8,202	22.4%	76	27.0%	65.6%	-11.4	45.9%	14.1
D11	ホテルマイステイズ福岡天神南	福岡県福岡市	177	2014年7月	88.2%	2.0	9,971	18.0%	8,792	20.8%	145	20.5%	100.0%	0.2	37.2%	10.1
D12	フレックスステイン飯田橋	東京都新宿区	59	2014年7月	82.4%	-3.2	12,934	44.5%	10,663	39.1%	64	51.2%	96.3%	7.3	36.8%	5.2
D13	ホテルマイステイズ上野福荷町	東京都台東区	72	2014年7月	90.2%	-2.6	9,567	51.1%	8,626	46.9%	58	59.7%	89.9%	16.4	56.2%	-4.5
D14	フレックスステイン品川	東京都品川区	55	2014年7月	89.4%	-4.0	10,643	16.6%	9,510	11.6%	47	10.6%	92.6%	7.3	24.4%	-1.0
D15	フレックスステイン常盤台	東京都板橋区	129	2014年7月	87.6%	-0.8	5,412	23.1%	4,739	22.0%	57	30.4%	28.8%	9.5	35.5%	15.3
D16	フレックスステイン巢鴨	東京都豊島区	104	2014年7月	80.2%	0.4	5,572	23.4%	4,466	24.0%	44	47.4%	32.8%	-4.5	12.6%	5.5
D17	ホテルマイステイズ大手前	大阪府大阪市	110	2014年7月	77.9%	-6.7	9,484	12.9%	7,386	4.0%	73	11.0%	66.4%	-4.0	34.5%	-0.9
D18	ホテルマイステイズ清澄白河	東京都江東区	57	2014年7月	78.3%	0.7	15,716	32.0%	12,306	33.2%	72	38.6%	100.0%	6.0	69.1%	8.5
D19	フレックスステイン中延P1	東京都品川区	39	2014年7月	81.7%	-2.1	6,335	13.2%	5,176	10.4%	17	17.8%	43.7%	15.4	7.0%	1.8
D20	フレックスステイン中延P2	東京都品川区	22	2014年7月	81.1%	-6.4	6,225	14.0%	5,047	5.6%	8	12.5%	52.4%	17.8	6.4%	2.6
D21	アパホテル横浜関内 (注2)	神奈川県横浜市	451	2015年2月	83.8%	-	8,613	-	7,222	-	224	-	-	-	-	-
D22	ホテルマイステイズ面館五稜郭	北海道函館市	208	2015年2月	67.2%	-3.3	7,786	8.8%	5,233	3.7%	94	11.9%	100.0%	0.0	10.8%	-0.3
D23	フレックスステイン白金	東京都港区	84	2015年2月	78.4%	-4.6	7,459	31.2%	5,848	23.9%	47	22.3%	52.5%	11.2	41.6%	16.5
D24	ホテルマイステイズ羽田	東京都大田区	174	2015年7月	94.4%	2.9	12,764	6.1%	12,052	9.4%	195	10.6%	100.0%	0.0	39.0%	7.2
D25	ホテルマイステイズ亀戸P1	東京都江東区	265	2015年7月	86.1%	-1.6	7,719	34.2%	6,647	31.7%	204	41.1%	47.5%	15.6	20.8%	-5.7
D26	ホテルマイステイズ上野入谷口	東京都台東区	97	2015年7月	91.1%	6.5	13,258	49.4%	12,075	60.8%	120	75.6%	100.0%	6.4	83.9%	20.5
D27	ホテルマイステイズ亀戸P2	東京都江東区	175	2015年7月	85.5%	-2.4	7,916	34.5%	6,768	30.8%	129	35.8%	65.2%	25.1	29.6%	-4.7
D28	ホテルマイステイズ清水	静岡県静岡市	152	2015年7月	83.3%	-1.8	7,375	9.7%	6,147	7.4%	71	5.0%	100.0%	0.0	21.5%	6.6
D30	フレックスステイン東十条	東京都北区	88	2015年7月	83.7%	-3.2	5,464	21.5%	4,572	17.0%	31	26.2%	54.7%	2.1	35.9%	6.1
D31	ホテルマイステイズ宇都宮	栃木県宇都宮市	116	2015年7月	85.9%	-1.1	8,667	7.0%	7,442	5.6%	100	33.7%	100.0%	0.0	13.0%	-1.9
D32	フレックスステイン川崎貝塚	神奈川県川崎市	64	2015年7月	82.3%	-0.8	5,909	13.5%	4,864	12.4%	26	21.4%	18.7%	-0.6	4.6%	-0.3
D34	フレックスステイン川崎小川町	神奈川県川崎市	62	2015年7月	88.0%	2.9	5,383	7.0%	4,739	10.7%	25	18.5%	45.9%	12.6	10.2%	4.7
D35	フレックスステイン江古田	東京都練馬区	210	2015年8月	86.8%	9.3	5,995	13.4%	5,202	27.1%	115	34.0%	37.3%	5.1	12.1%	5.6
D38	ホテルマイステイズ心斎橋	大阪府大阪市	54	2016年1月	83.8%	1.5	13,725	5.6%	11,506	7.5%	57	10.8%	100.0%	0.0	69.1%	10.5
D43	ホテルマイステイズ五反田駅前	東京都品川区	384	2016年3月	91.8%	2.6	14,541	17.0%	13,347	20.5%	600	26.3%	100.0%	0.0	31.0%	4.0
D44	ホテルエビネール那須	栃木県那須郡	15	2016年3月	81.8%	1.5	25,502	2.9%	20,863	4.8%	605	2.1%	100.0%	0.0	0.5%	0.1
D45	ホテルマイステイズ福岡天神	福岡県福岡市	310	2016年3月	88.2%	4.0	11,853	15.0%	10,457	20.5%	242	19.2%	100.0%	0.0	54.2%	11.0
D46	ホテルマイステイズ浜松町	東京都港区	105	2016年3月	95.7%	-0.1	15,155	21.3%	14,504	21.2%	155	22.2%	100.0%	0.0	56.7%	17.5
D47	ホテルマイステイズプレミア金沢	石川県金沢市	244	2016年6月	78.8%	8.7	12,766	21.5%	10,063	36.6%	294	59.7%	100.0%	0.0	9.8%	-2.9
D49	ホテルマイステイズプレミア浜松町	東京都港区	120	2017年5月	94.2%	1.6	26,647	31.7%	25,102	34.0%	356	33.2%	100.0%	0.0	80.1%	18.0
D50	ホテルマイステイズ新大阪コンファレンスセンター	大阪府大阪市	397	2017年10月	80.7%	9.6	8,023	0.7%	6,476	14.3%	298	23.7%	100.0%	0.0	17.9%	-1.2
D51	ホテルマイステイズプレミア大森	東京都品川区	232	2017年10月	87.3%	3.1	17,495	27.9%	15,280	32.6%	388	37.9%	100.0%	0.0	56.2%	11.1

(注1) 固定賃料物件及びシェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルについては、開示の承諾が得られていないため、記載していません。なお、固定賃料物件は以下9物件です。：「D29 スーパーホテル新橋・鳥森口」、「D33 コンフォートホテル富山駅前」、「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蒸三糸」、「D42 コンフォートホテル北見」及び「D48 高松 東急REI ホテル」。なお、除外している9物件のうち、「D48 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東急ホテルズ&リゾーツ株式会社との契約を「固定賃料プラス変動賃料型」に変更していますが、開示データについては当面の間、これまでどおり固定賃料ホテルと同じ扱いとし、引き続き除外する方針です。

(注2) 「D21 アパホテル横浜関内」及び「D57 ホテルマイステイズ大分」は、2023年6月期の一部期間において新型コロナウイルス感染症無症状者及び軽症者等の受入を行っていましたが、当該受入期間中にかかる指標について関係者より開示の了承を得られていないため前年同期比は非開示とし、「国内ホテル合計」にも含めていません。

(注3) 「D200 ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ」及び「D201 サンシャイン・スイーツ・リゾート」に関しては単位は米ドル、GOPは千ドル単位で記載しております。

変動賃料ホテルの主要運用データ (2)

物件名称	所在地	客室数 (室)	取得年月	稼働率 (%)		ADR (円)		RevPAR (円)		GOP (百万円)		デیلیー比率		海外売上比率		
				2024年1月-6月実績		2024年1月-6月実績		2024年1月-6月実績		2024年1月-6月実績		2024年1月-6月実績		2024年1月-6月実績		
					前年同期比 (ポイント)		前年同期比		前年同期比		前年同期比		前年同期比 (ポイント)		前年同期比 (ポイント)	
D52	亀の井ホテル 別府	大分県別府市	322	2017年10月	85.2%	3.9	14,122	8.5%	12,030	13.7%	435	22.3%	100.0%	0.0	18.9%	7.4
D53	ホテルマイステイズ札幌駅北口	北海道札幌市	242	2017年10月	77.1%	-0.8	11,057	13.1%	8,526	12.0%	183	10.4%	100.0%	0.0	39.2%	15.8
D54	ホテルマイステイズ横浜区内	神奈川県横浜市	165	2018年2月	89.8%	1.8	10,797	2.4%	9,692	4.4%	156	10.8%	100.0%	0.1	28.3%	8.6
D55	アートホテル上越	新潟県上越市	198	2018年2月	66.3%	-2.0	8,450	10.1%	5,605	6.9%	70	19.9%	100.0%	0.0	7.8%	1.6
D56	アートホテル弘前シティ	青森県弘前市	134	2018年2月	73.8%	-1.1	14,692	11.5%	10,837	9.8%	166	34.5%	100.0%	0.0	16.8%	5.7
D57	ホテルマイステイズ大分 (注2)	大分県大分市	145	2018年2月	90.3%	-	7,570	-	6,832	-	85	-	100.0%	-	28.6%	-
D58	ホテルマイステイズ五反田	東京都品川区	110	2018年6月	92.1%	2.2	13,578	20.3%	12,499	23.3%	138	30.8%	100.0%	0.0	33.1%	12.2
D59	ホテルマイステイズ立川	東京都立川市	121	2018年6月	89.3%	-0.3	11,914	14.8%	10,637	14.4%	129	24.7%	99.8%	-0.2	19.8%	1.8
D60	ホテルマイステイズプレミア赤坂	東京都港区	327	2018年8月	89.5%	3.5	18,667	34.6%	16,999	40.1%	665	48.0%	100.0%	0.0	72.7%	12.2
D61	ホテルマイステイズプレミア札幌パーク	北海道札幌市	419	2018年8月	66.1%	-3.0	12,342	10.3%	8,160	5.5%	282	6.8%	100.0%	0.0	16.4%	5.4
D62	ホテルマイステイズ上野イースト	東京都台東区	150	2018年8月	90.4%	0.3	12,151	34.0%	10,979	34.4%	161	39.9%	99.7%	5.1	80.5%	18.8
D63	ホテルマイステイズ御堂筋本町	大阪府大阪市	108	2018年8月	79.0%	6.1	11,766	4.9%	9,293	13.7%	83	18.7%	100.0%	0.0	57.5%	13.2
D64	ホテルマイステイズ札幌アスペン	北海道札幌市	305	2019年7月	76.5%	-2.9	13,838	16.5%	10,586	12.2%	302	25.5%	100.0%	0.0	37.8%	9.8
D65	アートホテル石垣島	沖縄県石垣市	245	2019年7月	70.6%	-9.8	15,296	-3.8%	10,802	-15.5%	107	-54.7%	100.0%	0.0	9.2%	2.7
D66	ホテルマイステイズ富士山 展望温泉	山梨県富士吉田市	159	2019年7月	89.3%	9.0	26,888	23.8%	24,009	37.6%	469	51.1%	100.0%	0.0	54.7%	-2.1
D67	ホテルソニア小樽	北海道小樽市	149	2019年7月	71.9%	-5.1	16,659	9.7%	11,979	2.5%	183	3.3%	100.0%	0.0	24.6%	5.3
D68	ホテルマイステイズ金沢キャッスル	石川県金沢市	206	2019年7月	78.8%	7.5	10,645	27.5%	8,385	41.0%	159	86.2%	100.0%	0.0	11.3%	-0.7
D69	アートホテル新潟駅前	新潟県新潟市	304	2019年7月	72.0%	-8.6	8,065	10.5%	5,809	-1.2%	187	24.2%	100.0%	0.0	7.2%	0.7
D70	ホテルマイステイズ名古屋錦	愛知県名古屋	169	2019年7月	89.0%	2.3	8,936	18.7%	7,950	21.8%	129	39.2%	99.9%	-0.1	31.0%	7.9
D71	ホテルノルド小樽	北海道小樽市	98	2019年7月	73.1%	-6.2	16,897	10.9%	12,344	2.2%	112	0.6%	100.0%	0.0	33.3%	8.6
D72	ホテルマイステイズ鹿児島県天文館	鹿児島県鹿児島市	196	2019年7月	81.4%	-1.4	6,778	-32.1%	5,514	-33.2%	82	-48.4%	100.0%	0.0	18.3%	2.8
D73	アートホテル旭川	北海道旭川市	265	2019年7月	75.6%	-4.5	10,220	17.7%	7,727	11.1%	108	61.7%	100.0%	0.0	11.7%	4.9
D74	ホテルマイステイズ松山	愛媛県松山市	162	2019年7月	73.0%	3.5	8,731	0.4%	6,374	5.5%	96	10.8%	100.0%	0.0	17.3%	5.5
D75	ホテルマイステイズ札幌すすきの	北海道札幌市	104	2019年7月	65.3%	5.3	8,801	9.1%	5,746	18.8%	41	17.5%	100.0%	0.0	30.5%	10.4
D76	ホテルマイステイズ札幌中島公園	北海道札幌市	86	2019年7月	55.0%	5.8	11,545	14.5%	6,354	27.9%	27	65.5%	100.0%	0.0	54.2%	15.6
D77	ホテルマイステイズ札幌中島公園別館	北海道札幌市	80	2019年7月	51.1%	-5.8	8,232	20.4%	4,206	8.1%	13	2.6%	100.0%	0.0	32.2%	-1.3
D78	フレックスティン桜木町	神奈川県横浜市	70	2019年7月	91.1%	-2.7	7,450	17.0%	6,790	13.6%	46	20.7%	55.6%	11.6	13.8%	-2.2
D79	MyCUBE by MYSTAYS浅草蔵前	東京都台東区	161	2019年7月	68.3%	7.1	5,142	28.1%	3,511	43.0%	42	77.7%	83.1%	11.6	57.2%	13.8
D80	ホテルマイステイズ鹿児島県天文館2番館	鹿児島県鹿児島市	73	2019年7月	92.1%	0.5	6,236	-32.1%	5,745	-31.8%	25	-53.5%	100.0%	0.0	26.0%	10.5
D81	ホテルマイステイズ名寄	北海道名寄市	70	2019年7月	74.3%	-4.7	8,678	8.0%	6,448	1.6%	26	-3.4%	100.0%	0.0	8.3%	3.8
D82	ホテルマイステイズプレミア成田	千葉県成田市	711	2020年1月	69.1%	-4.0	9,469	4.4%	6,547	-1.3%	221	-6.9%	100.0%	0.0	16.0%	1.1
D83	アートホテル盛岡	岩手県盛岡市	214	2020年1月	82.2%	-0.2	8,487	-1.2%	6,976	-1.4%	102	5.8%	100.0%	0.0	13.3%	1.7
D84	フサキビーチリゾートホテル&ヴィラズ	沖縄県石垣市	398	2023年8月	67.5%	-10.0	33,026	-3.7%	22,276	-16.2%	583	-37.0%	100.0%	0.0	5.3%	-0.2
D85	夢科グランドホテル滝の湯	長野県茅野市	160	2023年8月	80.1%	7.8	21,910	-1.7%	17,554	8.9%	194	94.3%	100.0%	0.0	2.3%	0.0
D86	ホテルマイステイズ岡山	岡山県岡山市	145	2023年8月	88.3%	3.9	7,124	-0.5%	6,291	4.2%	63	1.2%	100.0%	0.0	17.5%	1.6
D87	ホテルマイステイズ青森駅前	青森県青森市	132	2023年8月	76.0%	-2.8	9,615	6.7%	7,310	2.9%	87	-3.9%	100.0%	0.0	35.5%	9.2
D88	ホテルマイステイズ蘇我	千葉県千葉市	112	2023年8月	90.9%	2.8	9,161	0.3%	8,326	3.5%	77	11.6%	100.0%	0.0	13.2%	3.4
D89	天然温泉田沢湖レクリゾート	秋田県仙北市	80	2023年8月	62.0%	-1.0	13,244	-7.4%	8,215	-8.8%	34	-14.5%	100.0%	0.0	6.3%	-4.6
国内ホテル合計 (D21とD57を除く) (注2)			13,395	-	80.3%	0.4	12,244	11.1%	9,830	11.6%	12,269	16.6%	96.0%	0.6	29.8%	7.4
D200	ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ	グランドケイマン島	343	2018年9月	80.5%	0.5	661	6.3%	532	7.0%	28,001	7.9%	-	-	-	-
D201	サンシャイン・スイーツ・リゾート	グランドケイマン島	131	2018年9月	75.0%	4.8	293	2.9%	220	10.0%	3,584	10.8%	-	-	-	-
海外ホテル合計			474	-	79.0%	1.7	564	5.1%	446	7.4%	31,586	8.2%	-	-	-	-

(注1) 固定賃料物件及びシェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルについては、開示の承諾が得られていないため、記載していません。なお、固定賃料物件は以下9物件です。：「D29 スーパーホテル新橋・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J R上野入谷口」、「D39 コンフォートホテル黒崎」、「D40 コンフォートホテル前橋」、「D41 コンフォートホテル蒸三菜」、「D42 コンフォートホテル北見」及び「D48 高松 東急 REI ホテル」。なお、除外している9物件のうち、「D48 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東急ホテルズ&リゾート株式会社との契約を「固定賃料プラス変動賃料型」に変更してありますが、開示データとの連続性等に鑑み、本ホテルについては当面の間、これまでどおり固定賃料ホテルと同じ扱いとし、引き続き除外する方針です。

(注2) 「D21 アパホテル横浜区内」及び「D57 ホテルマイステイズ大分」は、2023年6月期の一部期間において新型コロナウイルス感染症無症状者及び軽症者等の受入を行っていましたが、当該受入れ期間中にかかる指標について関係者より開示の了承を得られていないため前年同期比は非開示とし、「国内ホテル合計」にも含めていません。

(注3) 「D200 ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ」及び「D201 サンシャイン・スイーツ・リゾート」に関しては単位は米ドル、GOPは千ドル単位で記載しております。

項目	2021年6月期	2021年12月期	2022年6月期	2022年12月期	2023年6月期	2023年12月期	2024年6月期
	2021年1月1日～ 2021年6月30日	2021年7月1日～ 2021年12月31日	2022年1月1日～ 2022年6月30日	2022年7月1日～ 2022年12月31日	2023年1月1日～ 2023年6月30日	2023年7月1日～ 2023年12月31日	2024年1月1日～ 2024年6月30日
総資産額（百万円）	497,899	494,819	490,118	494,237	496,819	563,393	569,016
純資産額（百万円）	245,113	246,130	246,211	250,321	254,024	290,305	292,766
自己資本比率	49.2%	49.7%	50.2%	50.6%	51.1%	51.5%	51.5%
出資総額（百万円）	235,701	235,701	235,701	235,701	235,701	270,101	270,101
期末発行済投資口総数	6,096,840	6,096,840	6,096,840	6,096,840	6,096,840	6,737,121	6,737,121
1口当たり純資産額（円）	40,203	40,370	40,383	41,058	41,665	43,090	43,455
総資産経常利益率(ROA)（年換算）	-1.4%	0.6%	0.4%	2.1%	3.6%	4.0%	6.9%
純資産当期純利益率(ROE)（年換算）	-2.9%	1.2%	0.8%	4.1%	7.1%	7.7%	13.4%
有利子負債額（百万円）	249,198	244,945	241,372	240,797	239,190	269,100	271,154
加重平均金利	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.7%	0.9%
有利子負債比率（LTV 1）	51.3%	50.9%	50.5%	50.5%	50.3%	49.8%	50.0%
期末総資産有利子負債比率（LTV 2）	50.0%	49.5%	49.2%	48.7%	48.1%	47.8%	47.7%
ネットオペレーティングインカム(NOI)（百万円）	2,090	4,201	4,936	10,509	14,523	17,205	19,634
NOI利回り（年換算）	0.8%	2.5%	2.0%	4.2%	6.0%	6.3%	10.8%
当期減価償却費（百万円）	3,889	3,850	3,766	3,756	3,746	4,217	4,341
ファンズフロムオペレーション(FFO)（百万円）	290	2,296	3,312	8,831	12,660	15,250	17,242
NAV（百万円）	306,746	308,349	320,967	325,857	356,905	403,873	435,886
1口当たりNAV（円）	50,312	50,575	52,645	53,447	58,539	59,948	64,699
NAV倍率（倍）	0.9	0.7	0.8	1.0	1.0	1.0	1.0

(注1) 上表内の財務指標の算出方法は下記のとおりです。

- ・ ROA（年換算） = 経常利益 ÷ 日数加重平均総資産額 × 100 ÷ 運用日数 × 365
- ・ ROE（年換算） = 当期純利益 ÷ 日数加重平均純資産額 × 100 ÷ 運用日数 × 365
- ・ LTV1 = 期末有利子負債額 ÷ (期末有利子負債額 + 出資総額 + 出資剰余金) × 100
- ・ LTV2 = 期末有利子負債額 ÷ 期末総資産額 × 100
- ・ NOI = 賃貸事業収入 + 受取配当金 - 賃貸事業費用 + 当期減価償却費
- ・ NOI利回り（年換算） = (賃貸事業収入 + 受取配当金 - 賃貸事業費用 + 当期減価償却費) ÷ 運用日数 × 365 ÷ 取得価格
- ・ FFO = 当期純利益 + 当期減価償却費 + その他の償却費 - 不動産等売却益 + 不動産等売却損
- ・ NAV = 期末純資産額 - 未処分利益 + 投資不動産の期末鑑定評価額合計 - 投資不動産の帳簿価額合計
- ・ NAV倍率 = 期末投資口価格 ÷ 1口当たりNAV

(注2) 金額は単位未満を切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

項目	2023年12月期 2023年7月1日～ 2023年12月31日		2024年6月期 2024年1月1日～ 2024年6月30日		増減	
	金額(千円)	(%)	金額(千円)	(%)	金額(千円)	(%)
営業収益(1)	18,819,119	100.0	21,136,007	100.0	2,316,887	12.3
賃貸事業収入	16,696,076		14,933,032		△1,763,044	
運営委託収益	2,123,042		4,774,272		2,651,229	
受取配当金	-		1,428,702		1,428,702	
営業費用	6,230,207	33.1	6,500,276	30.8	270,069	4.3
賃貸事業費用(2)	5,096,717		5,107,042		10,325	
運営委託費用(3)	734,722		736,333		1,610	
減価償却費(4)	4,217,991		4,341,470		123,479	
NOI (含 受取配当金) (1)-(2)-(3)+(4)	17,205,671	91.4	19,634,102	92.9	2,428,431	14.1
資産運用報酬	300,000		450,000		150,000	
役員報酬	5,200		4,800		△400	
資産保管手数料	27,267		28,235		967	
一般事務委託手数料	48,537		41,077		△7,460	
その他営業費用	17,761		132,787		115,025	
営業利益	12,588,912	66.9	14,635,731	69.2	2,046,818	-
営業外収益	452	0.0	427,643	2.0	427,190	94,511.1
受取利息	138		163		25	
為替差益	-		423,972		423,972	
還付加算金	-		2,615		2,615	
雑収入	314		891		577	
営業外費用	1,556,188	8.3	2,162,208	10.2	606,019	38.9
支払利息	603,172		893,218		290,045	
為替差損	76,288		-		△76,288	
投資法人債利息	63,059		108,923		45,864	
投資法人債発行費償却	10,839		15,608		4,768	
融資関連費用	620,370		583,615		△36,754	
デリバティブ損失	30,078		560,841		530,762	
投資口交付費	152,379		-		△152,379	
経常利益	11,033,176	58.6	12,901,166	61.0	1,867,989	-
特別利益	-	-	24,991	-	24,991	-
補助金収入	-		24,991		24,991	
特別損失	-	-	24,991	-	24,991	-
固定資産圧縮損	-		24,991		24,991	
税引前当期純利益	11,033,176	58.6	12,901,166	61.0	1,867,989	-
法人税等合計	605		605		-	
当期純利益	11,032,571	58.6	12,900,561	61.0	1,867,989	-
前期繰越利益	8,657,960		8,641,653		△16,307	
当期未処分利益又は当期未処理損失 (△)	19,690,532		21,542,214		1,851,682	

2024年6月期 貸借対照表 – 資産の部

項目	2023年12月期 2023年12月31日		2024年6月期 2024年6月30日		増減	
	金額(千円)	(%)	金額(千円)	(%)	金額(千円)	(%)
資産の部						
流動資産						
現金及び預金	21,956,120		30,213,929		8,257,809	
信託現金及び信託預金	12,936,394		12,346,894		△589,499	
営業未収入金	4,834,083		6,040,833		1,206,749	
預け金	1,976,184		2,414,240		438,055	
前払費用	1,143,417		1,428,542		285,124	
未取還付法人税等	21		24		3	
未収消費税等	2,615,543		-		△2,615,543	
その他	12,636		-		△12,636	
流動資産合計	45,474,401	8.1	52,444,465	9.2	6,970,063	15.3
固定資産						
有形固定資産						
建物	17,457,249		17,241,196		△216,053	
建物附属設備	3,898,162		3,744,620		△153,541	
構築物	1,209		1,176		△32	
工具、器具及び備品	822,627		873,398		50,771	
建設仮勘定	754,330		1,055,651		301,321	
信託建物	152,726,019		150,406,952		△2,319,067	
信託建物附属設備	26,449,389		26,502,186		52,796	
信託構築物	159,611		173,551		13,939	
信託工具、器具及び備品	1,567,120		1,635,974		68,854	
信託土地	264,666,397		264,666,397		-	
信託建設仮勘定	198,056		240,499		42,442	
有形固定資産合計	468,700,175	83.2	466,541,605	82.0	△2,158,569	△ 0.5
無形固定資産						
借地権	10,637,811		10,637,811		-	
信託借地権	17,396,611		17,357,800		△38,810	
無形固定資産合計	28,034,422	5.0	27,995,612	4.9	△38,810	△ 0.1
投資その他の資産						
投資有価証券	17,856,387		17,856,387		-	
差入保証金	1,382,359		1,390,459		8,100	
長期前払費用	1,825,986		2,007,275		181,288	
デリバティブ債権	7,877		627,676		619,799	
その他	22,667		32,667		10,000	
投資その他の資産合計	21,095,278	3.7	21,914,466	3.9	819,187	3.9
固定資産合計	517,829,876	91.9	516,451,684	90.8	△1,378,192	△ 0.3
繰延資産						
投資法人債発行費	88,783		120,364		31,581	
繰延資産合計	88,783	0.0	120,364	0.0	31,581	-
資産合計	563,393,061	100.0	569,016,514	100.0	5,623,452	1.0

2024年6月期 貸借対照表 – 負債・純資産の部

項目	2023年12月期 2023年12月31日		2024年6月期 2024年6月30日		増減	
	金額(千円)	(%)	金額(千円)	(%)	金額(千円)	(%)
負債の部						
流動負債						
営業未払金	800,491		709,906		△90,585	
短期借入金	36,520,000		8,813,000		△27,707,000	
1年内償還予定の投資法人債	1,000,000		1,000,000		-	
1年内返済予定の長期借入金	36,787,000		44,553,000		7,766,000	
未払金	6,321		8,691		2,370	
未払費用	281,210		393,151		111,940	
未払法人税等	605		605		-	
未払消費税等	-		1,023,206		1,023,206	
前受金	305,676		313,582		7,905	
預り金	55,107		18,589		△36,518	
流動負債合計	75,756,412	13.4	56,833,732	10.0	△18,922,680	△25.0
固定負債						
投資法人債	13,900,000		19,900,000		6,000,000	
長期借入金	180,893,000		196,888,000		15,995,000	
信託預り敷金及び保証金	1,491,055		1,497,699		6,643	
デリバティブ債務	654,369		734,860		80,490	
資産除去債務	393,202		395,487		2,285	
固定負債合計	197,331,627	35.0	219,416,047	38.6	22,084,419	11.2
負債合計	273,088,040	48.5	276,249,780	48.5	3,161,739	1.2
純資産の部						
投資主資本						
出資総額	270,101,249	47.9	270,101,249	47.5	-	-
剰余金						
出資剰余金	6,264,432		6,264,432		-	
出資剰余金控除額						
一時差異等調整引当額	△6,130		△6,130		-	
その他の出資剰余金控除額	△5,524,006		△5,524,006		-	
出資剰余金控除額合計	△5,530,137		△5,530,137		-	
出資剰余金(純額)	734,294		734,294		-	
当期未処分利益	19,690,532		21,542,214		1,851,682	
剰余金合計	20,424,826	3.6	22,276,509	3.9	1,851,682	9.1
投資主資本合計	290,526,075	51.6	292,377,758	51.4	1,851,682	0.6
評価換算差額等						
繰延ヘッジ損益	△221,054		388,975		610,029	
評価・換算差額等合計	△221,054	△0.0	388,975	0.1	610,029	-
純資産合計	290,305,021	51.5	292,766,734	51.5	2,461,712	0.8
負債純資産合計	563,393,061	100.0	569,016,514	100.0	5,623,452	1.0

2024年6月期 キャッシュ・フロー計算書／金銭の分配に係る計算書

項目	2024年12月期 2024年7月1日～ 2024年12月31日	2024年6月期 2024年1月1日～ 2024年6月30日
	金額 (千円)	金額 (千円)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益又は税引前当期純損失 (△)	11,033,176	12,901,166
減価償却費	4,217,991	4,341,470
固定資産圧縮損	-	24,991
投資口交付費	152,379	-
投資法人債発行費償却	10,839	15,608
融資関連費用	620,370	583,615
受取利息	△138	△163
支払利息	666,231	1,002,142
為替差損益 (△は益)	23	△142
デリバティブ損益 (△は益)	30,078	560,841
営業未収入金の増減額 (△は増加)	916,217	△1,206,749
預け金の増減額 (△は増加)	△1,433,237	△438,055
未収還付法人税等の増減額 (△は増加)	△5	△3
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△3,038,267	2,615,543
営業未払金の増減額 (△は減少)	△3,446	△4,478
未払消費税等の増減額 (△は減少)	-	1,023,206
未払費用の増減額 (△は減少)	8,353	85,639
前受金の増減額 (△は減少)	△238	7,905
預り金の増減額 (△は減少)	43,443	△36,518
その他	193,803	△176,618
小計	13,417,575	21,299,400
利息の受取額	138	163
利息の支払額	△643,780	△973,357
法人税等の支払額	△605	△605
営業活動によるキャッシュ・フロー	12,773,327	20,325,601
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の払戻による収入	800,000	-
有形固定資産の取得による支出	△122,052	△434,456
信託有形固定資産の取得による支出	△55,967,444	△1,818,446
信託無形固定資産の取得による支出	△3,055,022	-
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△33,591	△22,016
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	40,318	28,659
敷金及び保証金の差入による支出	△9,640	△8,100
その他	△95,410	△500,120
投資活動によるキャッシュ・フロー	△58,442,843	△2,754,478
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	11,899,000	-
短期借入金の返済による支出	△86,832,000	△27,707,000
長期借入れによる収入	129,686,000	43,557,000
長期借入金の返済による支出	△26,343,000	△19,796,000
投資法人債の発行による収入	3,470,368	5,950,508
投資法人債の償還による支出	△2,000,000	-
融資関連費用の支払額	△2,684,150	△861,343
利益分配金の支払額	△8,922,722	△11,046,120
投資口の発行による収入	34,247,357	-
財務活動によるキャッシュ・フロー	52,520,852	△9,902,955
現金及び現金同等物に係る換算差額	△23	142
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	6,851,312	7,668,309
現金及び現金同等物の期首残高	28,041,202	34,892,514
現金及び現金同等物の期末残高	34,892,514	42,560,824

項目		2023年12月期 2023年7月1日～ 2023年12月31日	2024年6月期 2024年1月1日～ 2024年6月30日
当期末処分利益	(千円)	19,690,532	21,542,214
分配金総額	(千円)	11,048,878	12,915,060
うち利益分配金	(千円)	11,048,878	12,915,060
投資口1口当たり分配金	(円)	1,640	1,917
うち1口当たり利益分配金	(円)	1,640	1,917
次期繰越利益又は次期繰越損失 (△)	(千円)	8,641,653	8,627,153

物件収支 (1/4)

(単位：千円)

物件番号	A26	A28	A29	A30	A32	A33	A34	A35	A37	A38	A39	A40	A41	A43	A44	A45	A46	A47	A48
物件名	日神 バレーステージ 代田橋	グロース メゾン 五反田	グロース メゾン 亀戸	エメラルド ハウス	サンクレスト 石神井公園	グロース メゾン 新横浜	ベルファース 上野御使町	グランリール 亀戸	グロース メゾン 用賀	ルート立川	渋谷本町 マンション	シティハイツ 砦	アクシズ タワー 川口並木	カレッジ スクエア 町田	ベレール目黒	ワコーレ 綱島Ⅰ	フォロス 中村橋	グロース メゾン 海神	カレッジ スクエア 町屋
計算期間 (日数)	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182
① 賃貸事業収入合計	39,262	28,880	36,117	47,598	40,175	39,624	34,442	26,619	23,521	21,643	21,324	19,778	25,894	16,609	16,689	18,227	20,366	23,391	14,986
賃料及び共益費	35,628	26,916	33,693	38,549	36,441	35,930	30,465	26,619	21,854	20,170	20,752	17,750	24,372	16,609	15,508	17,339	17,651	21,910	14,706
賃料収入 (固定賃料)																			
賃料収入 (変動賃料)																			
その他収入 (注1)	3,633	1,964	2,424	9,049	3,734	3,694	3,977	-	1,666	1,472	572	2,028	1,522	-	1,181	888	2,715	1,481	280
② 賃貸事業費用合計	20,846	9,170	14,606	22,489	16,490	16,240	17,887	8,878	10,082	9,610	7,040	8,077	13,381	3,493	6,831	10,204	9,658	14,637	5,700
維持管理費 (a)	5,706	1,719	3,495	5,995	3,979	3,039	6,964	712	2,521	1,789	1,763	3,608	3,397	251	1,570	2,491	1,971	3,757	-
(うち修繕費)	452	85	195	1,030	707	69	877	399	107	209	392	250	109	251	115	127	57	416	-
(うち水道光熱費)	2,022	298	538	916	861	546	520	-	255	209	145	156	331	-	147	348	262	1,006	-
公租公課 (b)	1,648	1,388	1,713	2,602	3,257	2,497	1,706	1,781	1,381	1,113	1,014	1,036	1,108	525	965	897	980	2,017	958
保険料 (c)	60	36	51	97	101	69	50	52	39	41	35	34	40	39	25	28	33	79	28
減価償却費 (⑦)	10,066	5,480	6,917	9,106	7,798	7,863	6,123	5,794	4,327	5,833	3,106	2,301	5,507	2,141	2,984	4,519	5,159	7,782	4,177
その他費用 (d)	3,364	545	2,427	4,687	1,353	2,770	3,043	536	1,813	831	1,120	1,095	3,328	536	1,284	2,267	1,513	1,000	536
③ 賃貸事業損益 (①-②)	18,415	19,709	21,511	25,109	23,684	23,383	16,555	17,741	13,439	12,032	14,283	11,701	12,513	13,116	9,858	8,022	10,708	8,753	9,285
④ NOI (①-②+⑦)	28,481	25,189	28,428	34,215	31,483	31,247	22,678	23,536	17,766	17,866	17,390	14,002	18,020	15,258	12,843	12,542	15,867	16,536	13,463
⑤ 資本的支出	3,727	6,787	4,359	19,864	4,431	7,460	1,389	1,098	1,375	3,339	1,072	2,324	884	-	1,108	4,385	5,774	1,987	-
⑥ NCF (④-⑤)	24,754	18,402	24,069	14,350	27,052	23,787	21,288	22,437	16,391	14,527	16,318	11,678	17,135	15,258	11,734	8,157	10,093	14,548	13,463

物件番号	A59	A61	A63	A64	A65	A66	A72	A73	A84	A87	A90	A92	A93	A94	A96	A97	A99	A101	A102
物件名	藤和シティ コープ 新大塚Ⅱ	ピクセル 武蔵関	藤和シティ コープ浅間町	ロイヤル パーク 大町	レキシントン ・スクエア 秋野町	ヴィス コンティ 覚王山	レキシントン ・スクエア 本所吾妻橋	AMS TOWER 南6条	レーベスト 平安	エクセレンテ 神楽坂	クイーンズ コート 福住	ベレール 大井町	シエテ南塚口	プライムライフ 三宮磯上公園	センチュリー パーク 新川1番館	ウエスト アベニュー	プライムライフ 御影	リエトコート 向島	リエトコート 西大島
計算期間 (日数)	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182
① 賃貸事業収入合計	36,553	23,960	62,242	26,061	17,422	9,643	19,233	46,243	24,209	19,307	17,974	16,071	17,226	15,031	16,805	13,156	12,911	58,831	51,099
賃料及び共益費	34,498	23,123	54,330	23,061	15,767	8,547	18,433	43,974	23,334	18,426	16,732	14,929	16,576	14,224	14,046	12,347	12,476	55,201	50,143
賃料収入 (固定賃料)																			
賃料収入 (変動賃料)																			
その他収入 (注1)	2,055	836	7,912	3,000	1,655	1,096	800	2,269	874	881	1,242	1,142	650	807	2,759	808	435	3,630	956
② 賃貸事業費用合計	15,141	8,161	29,677	11,336	6,881	6,648	7,179	21,977	11,638	9,691	8,480	7,202	7,541	8,817	9,280	5,578	7,028	26,719	20,514
維持管理費 (a)	4,885	1,801	13,517	5,006	2,317	2,577	1,753	7,360	2,155	1,677	1,908	1,803	2,010	1,657	2,284	1,625	1,524	4,966	3,993
(うち修繕費)	316	211	235	412	112	60	108	913	57	-	-	129	47	154	83	144	279	287	298
(うち水道光熱費)	18	345	31	1,700	614	24	368	1,529	263	196	112	124	266	184	231	260	138	608	578
公租公課 (b)	1,450	1,231	3,063	808	591	943	831	2,204	1,421	793	755	749	989	870	843	566	784	2,490	2,191
保険料 (c)	84	45	137	63	39	27	30	124	44	30	29	23	36	26	44	23	24	94	72
減価償却費 (⑦)	5,643	3,671	7,554	4,264	2,568	1,748	2,961	9,816	6,650	4,764	3,511	3,257	3,778	3,872	4,641	2,044	3,480	16,614	13,118
その他費用 (d)	3,077	1,412	5,403	1,192	1,364	1,351	1,603	2,472	1,365	2,425	2,275	1,369	726	2,390	1,466	1,319	1,215	2,554	1,138
③ 賃貸事業損益 (①-②)	21,411	15,798	32,565	14,725	10,540	2,995	12,054	24,266	12,571	9,616	9,494	8,869	9,684	6,214	7,525	7,578	5,883	32,112	30,584
④ NOI (①-②+⑦)	27,055	19,470	40,119	18,989	13,109	4,743	15,015	34,082	19,222	14,381	13,005	12,126	13,262	10,087	12,166	9,622	9,363	48,726	43,703
⑤ 資本的支出	14,508	2,832	4,755	467	1,158	547	3,798	6,075	209	2,478	435	-	9,956	6,789	2,451	1,876	5,068	6,536	2,891
⑥ NCF (④-⑤)	12,546	16,637	35,364	18,522	11,950	4,195	11,217	28,007	19,013	11,903	12,569	12,126	3,506	3,297	9,714	7,745	4,294	42,189	40,811

(注1) MHM運営ホテルの大多数において、本投資法人は、MHMがホテル運営で預かった消費税と支払った消費税の差額をMHMから収受しています。当該収受額が、本投資法人が賃料収入に対して認識すべき消費税額を超過した場合、2023年12月期までは、金額的重要性に鑑み、当該超過額の合計額を個別物件に紐づかない損益として会計処理していましたが、2024年6月期からは各物件で生じた超過額を各物件の「その他収入」に計上しています。その結果、対象となる物件においては「その他収入」の金額が一般的に前期よりも増加しています。

(注2) ①～⑦については、取引発生時の為替レートをを用いて円貨に換算しています。

物件収支 (2/4)

(単位：千円)

物件番号	A103	A104	A106		B18		D01	D02	D03	D04	D05	D06	D07	D08	D09	D10	D11	D12	D13	
物件名	ロイヤル パークス桃坂	ロイヤル パークス新田	ロイヤル パークス シーサー 南千住	住宅計	イオンタウン 須賀川	オフィス ・商業施設 計	ホテル マイステイズ 神田	ホテル マイステイズ 浅草	ホテル マイステイズ 京都四条	マイステイズ 新浦安 コンパレンス センター	ホテル マイステイズ 舞浜	ホテル マイステイズ プレミアム堂島	ホテル マイステイズ 名古屋栄	ホテル マイステイズ 堺筋本町	ホテル マイステイズ 横浜	ホテル マイステイズ 日暮里	ホテル マイステイズ 福岡天神南	フレック ステイイン 飯田橋	ホテル マイステイズ 上野稲荷町	
計算期間 (日数)	182	182	182	-	182	-	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182
① 賃貸事業収入合計	160,851	223,962	125,512	1,529,470	141,279	141,279	126,759	114,939	199,439	234,535	230,119	216,639	152,357	97,926	161,066	77,637	147,393	64,969	59,937	
賃料及び共益費	145,541	203,260	110,443	1,402,290	141,279	141,279	125,336	113,115	195,310	232,483	227,285	175,599	151,149	96,697	159,410	76,579	145,595	64,146	58,916	
賃料収入 (固定賃料)							36,000	37,500	89,340	66,960	66,120	113,132	65,700	44,040	41,220	30,300	28,560	26,700	21,600	
賃料収入 (変動賃料)							89,336	75,615	105,970	165,523	161,165	62,467	85,449	52,657	118,190	46,279	117,035	37,446	37,316	
その他収入 (注1)	15,310	20,701	15,068	127,180	-	-	1,423	1,823	4,129	2,052	2,834	41,040	1,208	1,229	1,655	1,058	1,798	823	1,021	
② 賃貸事業費用合計	113,105	119,056	75,796	762,783	80,752	80,752	30,198	19,650	71,688	56,032	46,557	64,145	47,674	29,264	46,477	16,454	21,730	14,743	13,704	
維持管理費 (a)	53,955	29,333	23,705	226,557	56,124	56,124	-	-	-	-	-	11,761	17,163	-	-	-	-	-	-	
(うち修繕費)	1,305	1,572	410	12,991	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(うち水道光熱費)	1,238	-	1,321	18,720	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
公租公課 (b)	7,637	13,921	5,705	79,439	6,662	6,662	5,154	3,698	11,237	8,353	3,482	12,624	3,820	7,076	4,221	1,857	5,836	4,625	1,501	
保険料 (c)	293	532	238	3,015	245	245	99	111	208	206	108	284	266	112	201	59	109	91	44	
減価償却費 (㉔)	46,024	74,809	41,597	373,386	17,055	17,055	24,424	15,306	59,724	46,965	42,457	38,762	25,916	21,571	41,543	14,031	15,277	9,522	11,652	
その他費用 (d)	5,194	459	4,548	80,384	665	665	521	534	518	506	508	713	508	503	510	505	566	503	505	
③ 賃貸事業損益 (①-②)	47,745	104,906	49,716	766,687	60,526	60,526	96,561	95,288	127,751	178,503	183,562	152,494	104,682	68,661	114,589	61,183	125,662	50,226	46,233	
④ NOI (①-②+③)	93,770	179,715	91,313	1,140,074	77,581	77,581	120,985	110,594	187,475	225,469	226,019	191,256	130,599	90,233	156,132	75,214	140,940	59,748	57,886	
⑤ 資本的支出	3,134	27,233	10,616	185,192	-	-	5,100	6,700	12,602	75,818	11,272	46,586	8,401	3,334	51,225	6,797	3,820	240	3,768	
⑥ NCF (④-⑤)	90,635	152,482	80,697	954,881	77,581	77,581	115,885	103,894	174,873	149,651	214,747	144,670	122,198	86,899	104,907	68,417	137,119	59,508	54,118	

物件番号	D14	D15	D16	D17	D18	D19	D20	D21	D22	D23	D24	D25	D26	D27	D28	D29	D30	D31	D32
物件名	フレック ステイイン 品川	フレック ステイイン 常盤台	フレック ステイイン 巣鴨	ホテル マイステイズ 大手前	ホテル マイステイズ 清澄白河	フレック ステイイン 中延P1	フレック ステイイン 中延P2	アパホテル 横浜関内	ホテル マイステイズ 函館五稜郭	フレック ステイイン 白金	ホテル マイステイズ 羽田	ホテル マイステイズ 亀戸P1	ホテル マイステイズ 上野入谷口	ホテル マイステイズ 亀戸P2	ホテル マイステイズ 清水	スーパーホテル 新橋・鳥森口	フレック ステイイン 東十条	ホテル マイステイズ 宇都宮	フレック ステイイン 川崎貝塚
計算期間 (日数)	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182
① 賃貸事業収入合計	47,661	57,902	44,409	74,349	74,545	17,389	8,237	219,885	95,829	48,029	198,848	206,003	123,440	130,327	72,407	39,426	31,754	101,759	26,775
賃料及び共益費	47,221	57,099	44,142	73,207	72,859	17,304	8,182	219,885	94,857	47,414	195,986	204,947	120,655	129,145	71,265	39,426	31,239	100,192	26,653
賃料収入 (固定賃料)	19,860	24,540	22,980	19,860	16,320	8,820	4,920	212,500	36,000	27,000	91,800	89,400	57,000	57,000	36,600	39,426	22,200	37,800	18,600
賃料収入 (変動賃料)	27,361	32,559	21,162	53,347	56,539	8,484	3,262	7,385	58,857	20,414	104,186	115,547	63,655	72,145	34,665	-	9,039	62,392	8,053
その他収入 (注1)	439	803	266	1,141	1,685	84	54	-	972	615	2,862	1,055	2,784	1,141	-	514	1,566	121	-
② 賃貸事業費用合計	9,071	11,733	11,077	16,698	16,168	5,913	3,456	95,726	47,156	11,107	57,643	36,272	27,236	28,423	29,711	9,277	10,691	36,086	11,574
維持管理費 (a)	-	-	-	1,050	-	-	-	-	-	-	-	-	3,738	-	-	710	1,100	-	1,020
(うち修繕費)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	599	-	-	702	-	-	-
(うち水道光熱費)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
公租公課 (b)	1,799	3,657	2,956	3,685	3,520	1,072	626	11,665	5,130	1,753	4,119	6,350	939	3,815	4,061	3,392	2,129	12,719	824
保険料 (c)	36	77	65	119	81	22	13	292	208	53	177	166	82	104	108	48	47	325	36
減価償却費 (㉔)	6,730	7,493	7,551	11,338	12,060	4,313	2,312	83,263	41,310	8,796	52,939	29,348	22,069	24,097	25,135	4,717	7,007	22,629	9,286
その他費用 (d)	505	505	505	505	505	504	504	505	506	504	407	407	406	406	405	407	406	411	406
③ 賃貸事業損益 (①-②)	38,589	46,168	33,331	57,650	58,376	11,475	4,780	124,159	48,672	36,922	141,205	169,730	96,203	101,903	42,695	30,149	21,063	65,672	15,201
④ NOI (①-②+③)	45,319	53,662	40,882	68,989	70,436	15,789	7,093	207,422	89,983	45,718	194,144	199,078	118,272	126,001	67,830	34,867	28,070	88,302	24,487
⑤ 資本的支出	5,804	7,898	7,858	5,891	6,037	999	1,560	369,215	50,632	8,676	3,374	11,039	475	3,232	1,718	-	7,866	7,938	3,045
⑥ NCF (④-⑤)	39,515	45,764	33,024	63,098	64,399	14,789	5,533	-161,792	39,350	37,041	190,770	188,039	117,796	122,769	66,112	34,867	20,204	80,364	21,442

(注1) MHM運営ホテルの大多数において、本投資法人は、MHMがホテル運営で預かった消費税と支払った消費税の差額をMHMから收受しています。当該收受額が、本投資法人が賃料収入に対して認識すべき消費税額を超過した場合、2023年12月期までは、金額的重要性に鑑み、当該超過額の合計額を個別物件に紐づかない損益として会計処理していましたが、2024年6月期からは各物件で生じた超過額を各物件の「その他収入」に計上しています。その結果、対象となる物件においては「その他収入」の金額が一般的に前期よりも増加しています。

(注2) ①~⑦については、取引発生時の為替レートをを用いて円貨に換算しています。

(単位：千円)

物件番号	D33	D34	D35	D36	D37	D38	D39	D40	D41	D42	D43	D44	D45	D46	D47	D48	D49	D50	D51
物件名	コンフォート ホテル 富山駅前	フレック ステイイン 川崎小川町	フレック ステイイン 江古田	スーパーホテル 東京・ JR立北口	スーパーホテル JR上野入谷口	ホテル マイステイズ 心斎橋	コンフォート ホテル黒崎	コンフォート ホテル前橋	コンフォート ホテル燕三条	コンフォート ホテル北見	ホテル マイステイズ 五反田駅前	ホテル エピナール 那須	ホテル マイステイズ 福岡天神	ホテル マイステイズ 浜松町	ホテル マイステイズ プレミア金沢	高松 東急 REIホテル	ホテル マイステイズ プレミア 浜松町	ホテル マイステイズ 新大阪 コンファレン スセンター	ホテル マイステイズ プレミア大森
計算期間 (日数)	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182
① 賃貸事業収入合計	35,928	25,848	115,648	31,787	27,275	61,710	37,894	44,171	34,949	30,300	607,460	615,343	246,259	158,461	295,409	95,236	361,375	302,456	390,656
賃料及び共益費	35,928	25,747	115,036	31,787	27,275	57,219	37,894	43,811	32,861	30,300	600,324	605,113	242,356	155,517	294,121	63,801	356,271	298,718	388,223
賃料収入 (固定賃料)	35,928	15,000	60,780	31,787	27,275	37,200	37,894	43,811	32,861	30,300	272,700	192,000	88,200	82,200	145,500	39,000	107,400	193,200	138,000
賃料収入 (変動賃料)	-	10,747	54,256	-	-	20,019	-	-	-	-	327,624	413,113	154,156	73,317	148,621	24,801	248,871	105,518	250,223
その他収入 (注1)	-	100	612	-	-	4,490	-	360	2,088	-	7,136	10,230	3,902	2,943	1,288	31,434	5,103	3,737	2,433
② 賃貸事業費用合計	14,348	7,263	32,673	13,148	10,201	23,926	20,015	26,286	15,771	15,375	72,625	314,135	55,355	40,942	128,993	62,809	37,464	52,346	66,888
維持管理費 (a)	460	-	-	1,391	1,070	-	965	5,669	972	831	8,381	9,335	-	-	-	36,265	209	-	-
(うち修繕費)	460	-	-	1,091	770	-	365	-	546	231	-	-	-	-	-	191	209	-	-
(うち水道光熱費)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22,093	-	-	-
公租公課 (b)	3,752	940	4,546	2,813	2,339	2,951	3,405	1,553	3,594	1,619	19,464	26,235	7,948	7,688	14,343	2,350	11,550	13,113	14,933
保険料 (c)	94	24	115	54	38	56	75	93	79	73	382	1,203	181	79	479	205	249	527	430
減価償却費 (㉔)	9,632	5,892	27,606	8,482	6,346	20,458	15,111	18,560	10,711	12,442	43,739	276,872	46,769	32,719	113,711	23,518	24,997	38,272	51,061
その他費用 (d)	408	406	405	407	407	459	458	410	414	408	658	489	455	454	459	468	458	433	462
③ 賃貸事業損益 (①-②)	21,579	18,584	82,975	18,638	17,074	37,784	17,878	17,884	19,177	14,924	534,835	301,207	190,904	117,518	166,415	32,427	323,910	250,109	323,767
④ NOI (①-②+㉔)	31,212	24,477	110,581	27,120	23,420	58,242	32,990	36,444	29,888	27,367	578,575	578,080	237,673	150,238	280,126	55,945	348,907	288,382	374,829
⑤ 資本的支出	372	3,663	6,678	-	-	4,244	12,345	-	5,340	-	8,478	93,985	4,268	2,396	13,653	10,523	5,945	4,967	20,443
⑥ NCF (④-⑤)	30,840	20,813	103,902	27,120	23,420	53,998	20,645	36,444	24,548	27,367	570,097	484,095	233,405	147,842	266,472	45,422	343,662	283,414	354,386

物件番号	D52	D53	D54	D55	D56	D57	D58	D59	D60	D61	D62	D63	D64	D65	D66	D67	D68	D69	D70
物件名	亀の井ホテル 別府	ホテル マイステイズ 札幌駅北口	ホテル マイステイズ 横浜関内	アートホテル 上越	アートホテル 弘前シティ	ホテル マイステイズ 大分	ホテル マイステイズ 五反田	ホテル マイステイズ 立川	ホテル マイステイズ プレミア赤坂	ホテル マイステイズ プレミアパーク	ホテル マイステイズ 上野イースト	ホテル マイステイズ 御堂筋本町	ホテル マイステイズ 札幌アスペン	アートホテル 石垣島	ホテル マイステイズ 富士山展望温泉	ホテルソニア 小樽	ホテル マイステイズ 金沢キャッスル	アートホテル 新潟駅前	ホテル マイステイズ 名古屋錦
計算期間 (日数)	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182
① 賃貸事業収入合計	442,696	185,603	157,498	87,143	169,122	86,501	140,444	130,033	679,444	288,072	165,284	86,155	309,665	112,519	476,973	185,540	160,537	190,509	130,561
賃料及び共益費	435,813	183,481	156,846	85,683	166,949	85,365	138,721	129,233	665,909	282,912	161,543	83,921	302,694	112,519	469,239	183,294	159,382	187,094	129,028
賃料収入 (固定賃料)	179,100	105,000	70,500	48,400	52,500	27,600	56,250	46,950	217,200	172,100	69,700	52,400	204,100	109,900	128,900	57,400	76,500	102,700	64,900
賃料収入 (変動賃料)	256,713	78,481	86,346	37,283	114,449	57,765	82,471	82,283	448,709	110,812	91,843	31,521	98,594	2,619	340,339	125,894	82,882	84,394	64,128
その他収入 (注1)	6,882	2,122	652	1,460	2,173	800	1,135	1,723	13,535	7,374	5,159	2,234	6,970	-	7,734	2,245	1,155	3,414	1,533
② 賃貸事業費用合計	129,331	73,760	39,677	41,211	62,538	24,574	11,349	22,634	91,136	134,073	32,459	41,031	77,665	65,881	117,557	55,940	25,551	89,552	26,359
維持管理費 (a)	-	-	-	-	160	-	-	-	-	-	6,214	-	-	-	-	-	-	13,008	-
(うち修繕費)	-	-	-	-	160	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	139	-
(うち水道光熱費)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
公租公課 (b)	10,744	6,878	8,658	7,355	14,281	1,900	4,434	6,197	25,167	14,167	4,208	9,568	11,392	9,193	6,416	3,961	4,022	2,935	4,467
保険料 (c)	798	293	173	243	619	128	84	151	347	796	169	118	584	620	232	249	217	520	198
減価償却費 (㉔)	117,329	66,177	30,390	33,203	47,015	22,138	6,375	15,828	65,165	118,701	21,459	30,888	65,229	55,654	110,454	51,276	20,856	72,676	21,239
その他費用 (d)	458	410	454	409	461	407	455	457	455	407	408	454	458	412	454	453	454	410	454
③ 賃貸事業損益 (①-②)	313,364	111,843	117,821	45,931	106,584	61,926	129,094	107,399	588,308	153,999	132,825	45,124	231,999	46,637	359,416	129,599	134,986	100,957	104,202
④ NOI (①-②+㉔)	430,694	178,021	148,212	79,135	153,599	84,065	135,470	123,227	653,474	272,700	154,284	76,013	297,229	102,292	469,870	180,876	155,843	173,634	125,442
⑤ 資本的支出	16,077	65,328	180	12,647	34,509	446	907	2,699	13,836	57,961	1,388	6,517	16,903	5,102	930	-	1,233	51,569	1,957
⑥ NCF (④-⑤)	414,617	112,692	148,032	66,488	119,090	83,618	134,562	120,528	639,638	214,739	152,895	69,495	280,325	97,189	468,939	180,876	154,609	122,064	123,485

(注1) MHM運営ホテルの大多数において、本投資法人は、MHMがホテル運営で預かった消費税と支払った消費税の差額をMHMから収受しています。当該収受額が、本投資法人が賃料収入に対して認識すべき消費税額を超過した場合、2023年12月期までは、金額的重要性に鑑み、当該超過額の合計額を個別物件に紐づかない損益として会計処理していましたが、2024年6月期からは各物件で生じた超過額を各物件の「その他収入」に計上しています。その結果、対象となる物件においては「その他収入」の金額が一般的に前期よりも増加しています。

(注2) ①～⑦については、取引発生時の為替レートをを用いて円貨に換算しています。

(単位：千円)

物件番号	D71	D72	D73	D74	D75	D76	D77	D78	D79	D80	D81	D82	D83	D84	D85	D86	D87	D88
物件名	ホテルノルド 小樽	ホテル マイステイズ 鹿児島天文館	アートホテル 旭川	ホテル マイステイズ 松山	ホテル マイステイズ 札幌すすきの	ホテル マイステイズ 札幌中島公園	ホテル マイステイズ 札幌中島公園 別館	フレック ステイイン 桜木町	MyCUBE by MYSTAYS 浅草蔵前	ホテル マイステイズ 鹿児島天文館 2番館	ホテル マイステイズ 名寄	ホテル マイステイズ プレミアム成田	アートホテル 盛岡	フサキビーチ リゾート ホテル & ヴィラズ	夢科グランド ホテル滝の湯	ホテル マイステイズ 岡山	ホテル マイステイズ 青森駅前	ホテル マイステイズ 蘇我
計算期間 (日数)	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182
① 賃貸事業収入合計	114,412	89,705	115,574	98,597	42,566	29,921	18,745	46,724	43,153	26,101	26,703	215,420	109,853	627,322	194,891	64,595	85,848	78,379
賃料及び共益費	112,494	88,123	108,773	96,478	41,974	28,983	18,655	46,466	42,068	25,655	26,316	209,980	109,626	627,322	194,887	63,725	84,222	77,650
賃料収入 (固定賃料)	50,800	57,359	42,200	56,600	31,300	25,800	18,400	20,500	19,000	18,600	16,200	151,400	102,100	253,500	42,400	17,900	22,800	19,200
賃料収入 (変動賃料)	61,694	30,764	66,573	39,878	10,674	3,183	255	25,966	23,068	7,055	10,116	58,580	7,526	373,822	152,487	45,825	61,422	58,450
その他収入 (注1)	1,917	1,581	6,800	2,119	592	938	89	257	1,085	446	386	5,439	226	-	4	870	1,625	728
② 賃貸事業費用合計	39,152	30,305	85,618	40,619	16,197	22,021	15,177	9,033	9,648	9,277	16,146	151,588	107,820	333,894	151,346	16,795	42,082	17,664
維持管理費 (a)	907	2,279	-	-	-	-	-	-	-	1,000	-	-	23,400	-	4,035	-	-	-
(うち修繕費)	-	279	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(うち水道光熱費)	7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
公租公課 (b)	3,531	3,241	7,552	3,873	1,051	3,332	881	1,433	3,776	794	1,325	19,854	6,825	21,963	3,309	1,503	1,982	1,649
保険料 (c)	239	233	841	286	95	209	70	50	71	79	56	1,303	542	1,053	633	106	119	123
減価償却費 (注)	34,012	24,093	68,667	36,001	14,594	18,023	13,771	7,094	5,346	6,949	14,311	129,965	76,694	310,523	139,681	14,832	39,626	15,537
その他費用 (d)	461	457	8,556	457	455	455	454	455	454	454	453	464	358	353	3,685	352	353	354
③ 賃貸事業損益 (①-②)	75,260	59,400	29,956	57,978	26,369	7,900	3,567	37,691	33,505	16,824	10,557	63,832	2,033	293,428	43,545	47,800	43,766	60,715
④ NOI (①-②+③)	109,272	83,493	98,623	93,979	40,964	25,923	17,339	44,786	38,851	23,773	24,868	193,797	78,727	603,951	183,227	62,632	83,393	76,252
⑤ 資本的支出	15,761	6,538	30,614	3,220	3,257	146,403	13,460	648	193	5,397	1,668	24,378	9,320	8,910	656	565	1,055	1,141
⑥ NCF (④-⑤)	93,511	76,955	68,009	90,759	37,707	-120,479	3,879	44,138	38,658	18,376	23,199	169,419	69,406	595,041	182,571	62,067	82,338	75,110

物件番号	D89		
物件名	天然温泉 田沢湖レイク リゾート	ホテル計	合計
計算期間 (日数)	182	-	-
① 賃貸事業収入合計	28,574	13,262,282	14,933,032
賃料及び共益費	28,574	13,017,242	14,560,812
賃料収入 (固定賃料)	13,600	5,942,596	
賃料収入 (変動賃料)	14,974	7,074,645	
その他収入 (注1)	-	245,040	372,220
② 賃貸事業費用合計	22,907	4,263,505	5,107,042
維持管理費 (a)	88	153,189	435,871
(うち修繕費)	-	5,745	18,736
(うち水道光熱費)	-	22,101	40,821
公租公課 (b)	1,107	537,797	623,898
保険料 (c)	193	21,280	24,541
減価償却費 (注)	21,160	3,499,417	3,889,859
その他費用 (d)	358	51,820	132,870
③ 賃貸事業損益 (①-②)	5,666	8,998,776	9,825,990
④ NOI (①-②+③)	26,826	12,498,194	13,715,849
⑤ 資本的支出	5,784	1,504,704	1,689,896
⑥ NCF (④-⑤)	21,042	10,993,490	12,025,953

物件番号	D200	D201	
物件名	ウェステイン・ グランドケイマン・ セブンマイル ビーチ・リゾート & スパ (注2)	サンシャイン ・スイーツ ・リゾート (注2)	合計
計算期間 (日数)	182	182	-
① 運営委託収益合計	4,234,691	539,581	4,774,272
運営委託収益	4,234,691	539,581	4,774,272
その他収入	-	-	-
② 運営委託費用合計	580,150	156,182	736,333
維持管理費 (a)	-	-	-
(うち修繕費)	-	-	-
(うち水道光熱費)	-	-	-
公租公課 (b)	-	-	-
保険料 (c)	172,356	40,765	213,122
減価償却費 (注)	349,896	101,713	451,610
その他費用 (d)	57,897	13,703	71,600
③ 運営委託損益 (①-②)	3,654,540	383,399	4,037,939
④ NOI (①-②+③)	4,004,437	485,113	4,489,550
⑤ 資本的支出	124,284	8,850	133,135
⑥ NCF (④-⑤)	3,880,152	476,262	4,356,414

(注1) MHM運営ホテルの大多数において、本投資法人は、MHMがホテル運営で預かった消費税と支払った消費税の差額をMHMから收受しています。当該收受額が、本投資法人が賃料収入に対して認識すべき消費税額を超過した場合、2023年12月期までは、金額的重要性に鑑み、当該超過額の合計額を個別物件に紐づかない損益として会計処理していましたが、2024年6月期からは各物件の「その他収入」に計上しています。その結果、対象となる物件においては「その他収入」の金額が一般的に前期よりも増加しています。

(注2) ①～⑦については、取引発生時の為替レートをを用いて円貨に換算しています。

期末算定価額 (1/4)

(単位：千円)

物件番号	物件名称	取得価格	2023年12月末				2024年6月末				増減 (注1)		鑑定評価機関 (注2)
			帳簿価額	評価額	還元利回り	比率	帳簿価額	評価額	還元利回り	比率	評価額	還元利回り	
A26	日神バレストージ代田橋	1,251,830	1,082,288	1,320,000	4.1%	1,075,949	1,360,000	4.0%	40,000	-0.1pt	アセッツR&D		
A28	グロースメゾン五反田	888,200	810,611	1,150,000	3.8%	811,918	1,180,000	3.7%	30,000	-0.1pt	アセッツR&D		
A29	グロースメゾン亀戸	1,070,850	921,762	1,310,000	3.9%	919,203	1,360,000	3.8%	50,000	-0.1pt	アセッツR&D		
A30	エメラルドハウス	1,505,161	1,299,175	1,510,000	4.1%	1,309,933	1,550,000	4.0%	40,000	-0.1pt	アセッツR&D		
A32	サンクレスト石神井公園	1,088,979	1,045,484	1,290,000	4.2%	1,042,116	1,320,000	4.1%	30,000	-0.1pt	アセッツR&D		
A33	グロースメゾン新横浜	1,059,457	919,418	1,330,000	4.2%	919,015	1,360,000	4.1%	30,000	-0.1pt	アセッツR&D		
A34	ベルファース上野御徒町	1,023,074	893,019	1,190,000	3.7%	888,286	1,220,000	3.6%	30,000	-0.1pt	アセッツR&D		
A35	グランリール亀戸	906,121	757,216	1,120,000	4.1%	752,520	1,140,000	4.0%	20,000	-0.1pt	アセッツR&D		
A37	グロースメゾン用賀	795,986	707,211	869,000	3.8%	704,258	891,000	3.7%	22,000	-0.1pt	アセッツR&D		
A38	ルート立川	676,951	692,981	733,000	4.2%	690,486	752,000	4.1%	19,000	-0.1pt	アセッツR&D		
A39	渋谷本町マンション	651,474	713,327	743,000	4.2%	711,293	764,000	4.1%	21,000	-0.1pt	アセッツR&D		
A40	シティハイツ砧	646,337	657,951	639,000	4.2%	657,974	657,000	4.1%	18,000	-0.1pt	アセッツR&D		
A41	アクシズタワー川口並木	620,893	485,528	832,000	4.7%	480,906	851,000	4.6%	19,000	-0.1pt	アセッツR&D		
A43	カレッジスクエア町田	589,553	549,350	537,000	4.9%	547,208	548,000	4.8%	11,000	-0.1pt	アセッツR&D		
A44	ベレール目黒	589,004	544,326	667,000	3.6%	542,450	694,000	3.5%	27,000	-0.1pt	アセッツR&D		
A45	ワコーレ綱島I	572,914	553,542	575,000	4.4%	553,408	588,000	4.3%	13,000	-0.1pt	アセッツR&D		
A46	フォロス中村橋	566,980	488,422	652,000	4.0%	489,037	673,000	3.9%	21,000	-0.1pt	アセッツR&D		
A47	グロースメゾン海神	557,256	512,946	580,000	4.6%	507,151	594,000	4.5%	14,000	-0.1pt	アセッツR&D		
A48	カレッジスクエア町屋	510,721	443,509	630,000	4.0%	439,331	645,000	3.9%	15,000	-0.1pt	アセッツR&D		
A59	藤和シティコープ新大塚II	866,000	779,884	1,390,000	3.9%	788,749	1,390,000	3.9%	-	-	不動研		
A61	ピクセル武蔵関	577,000	577,069	865,000	3.8%	576,230	866,000	3.8%	1,000	-	森井		
A63	藤和シティコープ浅間町	1,110,000	995,461	1,560,000	4.5%	992,662	1,560,000	4.5%	-	-	不動研		
A64	ロイヤルパーク大町	415,000	374,634	715,000	4.6%	370,837	716,000	4.6%	1,000	-	不動研		
A65	レキシントン・スクエア萩野町	330,000	252,027	464,000	4.7%	250,617	464,000	4.8%	-	0.1pt	不動研		
A66	ヴィスコンティ覚玉山	255,000	225,223	305,000	4.3%	224,022	304,000	4.3%	-1,000	-	谷澤		
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	511,000	399,989	786,000	3.3%	400,826	804,000	3.3%	18,000	-	谷澤		
A73	AMS TOWER 南6条	1,180,000	854,926	1,310,000	4.2%	851,185	1,310,000	4.2%	-	-	谷澤		
A84	レーベスト平安	595,000	477,643	878,000	4.0%	471,202	879,000	4.0%	1,000	-	不動研		
A87	エクセレント神楽坂	543,000	482,494	878,000	3.2%	480,207	878,000	3.2%	-	-	不動研		
A90	クイーンズコート福住	456,000	400,888	820,000	3.3%	397,812	834,000	3.3%	14,000	-	不動研		
A92	ベレール大井町	412,000	376,562	681,000	3.3%	373,305	680,000	3.3%	-1,000	-	不動研		
A93	シエテ南塚口	374,000	324,671	581,000	4.0%	330,849	585,000	4.0%	4,000	-	不動研		
A94	プライムライブ三宮磯上公園	373,000	320,163	579,000	3.7%	323,080	579,000	3.7%	-	-	不動研		
A96	センチュリーパーク新川1番館	335,000	284,345	551,000	4.4%	282,155	551,000	4.4%	-	-	不動研		
A97	ウエストアベニュー	331,000	302,049	430,000	4.2%	301,882	431,000	4.2%	1,000	-	不動研		
A99	プライムライブ御影	297,000	253,318	439,000	4.0%	254,906	438,000	4.0%	-1,000	-	不動研		
A101	リエトコート向島	1,683,000	1,569,682	2,310,000	3.6%	1,559,604	2,310,000	3.6%	-	-	不動研		

(注1) 「増減」は、期中に取得・売却した物件は除外して算出しています。

(注2) 「鑑定評価機関」は略称により表示しております。正式名称は以下の通りです。アセッツR&D：株式会社アセッツアールアンドディー、不動研：一般財団法人日本不動産研究所、森井：JLL森井鑑定株式会社、谷澤：株式会社谷澤総合鑑定所、大和：大和不動産鑑定株式会社、CBRE：シービーアールイー株式会社 (現地鑑定会社：CBRE, Inc.)

(注3) 本物件の取得価格には、2017年10月31日付の追加取得分 (1,849,010千円) を含みます。

(注4) 本物件の取得価格には、2022年9月9日付の近接地追加取得分 (21,640千円) を含みます。

(注5) 「取得価格」欄には、本投資法人が、当初本海外ホテルを裏付不動産として保有していた英領ケイマン諸島の特別目的会社 (以下「資産保有SPC」といいます。) から本海外ホテルに係るLeasehold等を承継した2019年5月9日 (ケイマン諸島の現地時間、日本時間では2019年5月10日) 時点の、資産保有SPCにおける当該資産の帳簿価額を、2018年7月26日に締結した為替予約契約 (2018年9月26日付で実行済み) に基づく米ドルと日本円の為替予約レートである1米ドル=110.45円で邦貨換算した金額を記載しています。また、帳簿価額は「取得価格」欄に記載の金額に当該不動産等の取得に要した諸費用 (付随費用) 及び資本的支出を加算し、当期末までの減価償却累計額を差し引いた金額を記載しています。付随費用及び資本的支出については円貨で支払ったものについては当該金額、米ドルで支払ったものについては取引発生時の為替レートをを用いて円貨に換算した金額を「取得価格」に加工しています。また、各期末の「評価額」欄には、各期末時点のレート、2023年12月31日時点：1米ドル=141.83円、2024年6月30日時点：1米ドル=161.07円をそれぞれ邦貨換算した金額を記載しています。

(注6) 単位未満の端数について、金額は切捨て、比率は小数点以下第2位を四捨五入して表示しています。

期末算定価額 (2/4)

(単位：千円)

物件番号	物件名称	取得価格	2023年12月末				2024年6月末				増減 (注1)		鑑定評価機関 (注2)
			帳簿価額	評価額	還元利回り	比率	帳簿価額	評価額	還元利回り	比率	評価額	還元利回り	
A102	リエトコート西大島	1,634,000	1,514,118	2,240,000	3.4%	1,503,892	2,240,000	3.4%	-	-	-	不動研	
A103	ロイヤルパークス桃坂	2,910,000	2,417,469	3,290,000	3.8%	2,374,579	3,160,000	3.8%	-130,000	-	-	森井	
A104	ロイヤルパークス新田	5,024,000	4,432,858	6,200,000	4.0%	4,385,281	6,150,000	4.0%	-50,000	-	-	森井	
A106	ロイヤルパークスシーサー南千住	2,683,000	2,392,522	3,280,000	5.0%	2,361,540	3,270,000	5.0%	-10,000	-	-	不動研	
	住居計	38,465,748	34,086,080	48,229,000	-	33,897,885	48,546,000	-	317,000	-	-	-	
B18	イオンタウン須賀川	2,320,000	1,592,723	2,380,000	6.1%	1,575,668	2,380,000	6.1%	-	-	-	森井	
	オフィス・商業施設計	2,320,000	1,592,723	2,380,000	-	1,575,668	2,380,000	-	-	-	-	-	
D01	ホテルマイステイズ神田	2,851,000	2,758,121	5,060,000	4.1%	2,738,797	5,320,000	3.9%	260,000	-0.2pt	-	不動研	
D02	ホテルマイステイズ浅草	2,584,000	2,436,018	4,480,000	4.4%	2,427,412	4,610,000	4.2%	130,000	-0.2pt	-	不動研	
D03	ホテルマイステイズ京都四条	6,024,460	5,387,350	8,300,000	4.5%	5,340,227	8,640,000	4.3%	340,000	-0.2pt	-	不動研	
D04	マイステイズ新浦安コンファレンスセンター	4,930,200	4,310,187	7,610,000	4.7%	4,339,040	8,230,000	4.6%	620,000	-0.1pt	-	不動研	
D05	ホテルマイステイズ舞浜	4,870,312	4,433,756	7,540,000	4.4%	4,402,571	7,960,000	4.4%	420,000	-	-	不動研	
D06	ホテルマイステイズプレミア堂島	3,845,400	3,609,235	6,610,000	4.3%	3,617,059	6,890,000	4.2%	280,000	-0.1pt	-	不動研	
D07	ホテルマイステイズ名古屋栄	2,958,000	2,473,918	5,620,000	5.0%	2,456,402	5,650,000	4.9%	30,000	-0.1pt	-	不動研	
D08	ホテルマイステイズ堺筋本町	2,514,820	2,200,523	3,340,000	4.4%	2,182,285	3,420,000	4.3%	80,000	-0.1pt	-	不動研	
D09	ホテルマイステイズ横浜	2,119,900	2,060,551	4,190,000	5.5%	2,070,233	4,510,000	5.4%	320,000	-0.1pt	-	不動研	
D10	ホテルマイステイズ日暮里	1,898,540	1,719,472	2,570,000	4.4%	1,712,239	2,690,000	4.2%	120,000	-0.2pt	-	不動研	
D11	ホテルマイステイズ福岡天神南	1,570,520	1,367,250	5,820,000	4.5%	1,355,793	6,070,000	4.3%	250,000	-0.2pt	-	不動研	
D12	フレックステイイン飯田橋	1,381,660	1,299,554	2,110,000	4.3%	1,290,272	2,210,000	4.1%	100,000	-0.2pt	-	不動研	
D13	ホテルマイステイズ上野稲荷町	1,331,960	1,159,108	2,050,000	4.2%	1,151,223	2,160,000	4.0%	110,000	-0.2pt	-	不動研	
D14	フレックステイイン品川	1,242,500	1,159,557	2,060,000	4.2%	1,158,631	2,120,000	4.1%	60,000	-0.1pt	-	不動研	
D15	フレックステイイン常盤台	1,242,500	1,171,454	2,190,000	4.6%	1,171,859	2,270,000	4.4%	80,000	-0.2pt	-	不動研	
D16	フレックステイイン巢鴨	1,192,800	1,060,640	2,220,000	4.6%	1,060,947	2,320,000	4.4%	100,000	-0.2pt	-	不動研	
D17	ホテルマイステイズ大手前	1,192,800	1,093,475	2,570,000	4.8%	1,088,028	2,640,000	4.7%	70,000	-0.1pt	-	不動研	
D18	ホテルマイステイズ清澄白河	749,476	819,943	1,540,000	4.5%	813,920	1,580,000	4.4%	40,000	-0.1pt	-	不動研	
D19	フレックステイイン中延P1	589,442	543,102	844,000	4.4%	539,788	864,000	4.3%	20,000	-0.1pt	-	不動研	
D20	フレックステイイン中延P2	283,290	275,729	406,000	0.0%	274,976	416,000	4.3%	10,000	4.3pt	-	不動研	
D21	アパホテル横浜関内	8,350,000	7,107,012	10,000,000	4.2%	7,392,964	10,000,000	4.2%	-	-	-	不動研	
D22	ホテルマイステイズ函館五稜郭	2,792,000	2,612,457	4,000,000	5.1%	2,621,779	4,080,000	5.0%	80,000	-0.1pt	-	不動研	
D23	フレックステイイン白金	2,119,000	2,046,887	2,430,000	4.4%	2,046,767	2,520,000	4.2%	90,000	-0.2pt	-	不動研	
D24	ホテルマイステイズ羽田	7,801,000	6,853,160	8,470,000	4.2%	6,803,595	8,810,000	4.0%	340,000	-0.2pt	-	不動研	
D25	ホテルマイステイズ亀戸P1	5,594,000	5,171,406	7,730,000	4.5%	5,153,096	8,070,000	4.3%	340,000	-0.2pt	-	不動研	
D26	ホテルマイステイズ上野入谷口	3,821,000	3,538,321	5,980,000	4.5%	3,516,727	4,170,000	4.3%	190,000	-0.2pt	-	不動研	
D27	ホテルマイステイズ亀戸P2	3,742,000	3,412,975	5,180,000	4.5%	3,392,109	5,390,000	4.3%	210,000	-0.2pt	-	不動研	
D28	ホテルマイステイズ清水	2,198,000	1,959,390	2,510,000	5.3%	1,935,972	2,580,000	5.2%	70,000	-0.1pt	-	不動研	
D29	スーパーホテル新橋・烏森口	1,624,000	1,552,331	1,880,000	3.6%	1,547,613	1,930,000	3.5%	50,000	-0.1pt	-	不動研	
D30	フレックステイイン東十条	1,277,000	1,245,299	1,390,000	4.7%	1,246,158	1,430,000	4.6%	40,000	-0.1pt	-	不動研	

(注1) 「増減」は、期中に取得・売却した物件は除外して算出しています。

(注2) 「鑑定評価機関」は略称により表示しております。正式名称は以下の通りです。アセットR&D：株式会社アセットリアルアンドディー、不動研：一般財団法人日本不動産研究所、森井：JLL森井鑑定株式会社、谷澤：株式会社谷澤総合鑑定所、大和：大和不動産鑑定株式会社、CBRE：シービーアールイー株式会社 (現地鑑定会社：CBRE, Inc.)

(注3) 本物件の取得価格には、2017年10月31日付の追加取得分 (1,849,010千円) を含みます。

(注4) 本物件の取得価格には、2022年9月9日付の近接地追加取得分 (21,640千円) を含みます。

(注5) 「取得価格」欄には、本投資法人が、当初本海外ホテルを裏付不動産として保有していた英領ケイマン諸島の特別目的会社 (以下「資産保有SPC」といいます。) から本海外ホテルに係るLeasehold等を承継した2019年5月9日 (ケイマン諸島の現地時間、日本時間では2019年5月10日) 時点の、資産保有SPCにおける当該資産の帳簿価額を、2018年7月26日に締結した為替予約契約 (2018年9月26日付で実行済み) に基づく米ドルと日本ドルの為替予約レートである1米ドル=110.45円で邦貨換算した金額を記載しています。また、帳簿価額は「取得価格」欄に記載の金額に当該不動産等の取得に要した諸費用 (付随費用) 及び資本的支出を加算し、当期未までの減価償却累計額を差し引いた金額を記載しています。付随費用及び資本的支出については円貨で支払ったものについては当該金額、米ドルで支払ったものについては取引発生時の為替レートをを用いて円貨に換算した金額を「取得価格」欄に加算しています。また、各期末の「評価額」欄には、各期末時点のレート、2023年12月31日時点：1米ドル=141.83円、2024年6月30日時点：1米ドル=161.07円をそれぞれ邦貨換算した金額を記載しています。

(注6) 単位未満の端数について、金額は切捨て、比率は小数点以下第2位を四捨五入して表示しています。

期末算定価額 (3/4)

(単位：千円)

物件番号	物件名称	取得価格	2023年12月末				2024年6月末				増減 (注1)		鑑定評価機関 (注2)
			帳簿価額	評価額	還元利回り	5.3%	帳簿価額	評価額	還元利回り	5.2%	評価額	還元利回り	
D31	ホテルマイステイズ宇都宮	1,237,000	1,180,632	2,100,000	5.3%	1,165,940	2,170,000	5.2%	70,000	-0.1pt	不動研		
D32	フレックステイイン川崎貝塚	980,000	849,867	1,160,000	4.8%	843,626	1,210,000	4.6%	50,000	-0.2pt	不動研		
D33	コンフォートホテル富山駅前	979,000	856,581	1,180,000	5.0%	847,320	1,200,000	4.9%	20,000	-0.1pt	不動研		
D34	フレックステイイン川崎小川町	906,000	843,589	913,000	4.6%	841,360	948,000	4.4%	35,000	-0.2pt	不動研		
D35	フレックステイイン江古田	5,069,000	4,679,970	4,690,000	4.7%	4,659,042	4,870,000	4.5%	180,000	-0.2pt	不動研		
D36	スーパーホテル東京・JR立川北口	1,170,000	1,038,015	1,240,000	4.2%	1,029,532	1,240,000	4.2%	-	-	大和		
D37	スーパーホテルJR上野入谷口	1,130,000	1,032,835	1,200,000	3.8%	1,026,489	1,210,000	3.8%	10,000	-	大和		
D38	ホテルマイステイズ心斎橋	3,160,000	2,903,644	2,080,000	4.7%	2,887,429	2,140,000	4.6%	60,000	-0.1pt	不動研		
D39	コンフォートホテル黒崎	1,148,000	971,415	1,200,000	5.1%	968,648	1,200,000	5.1%	-	-	大和		
D40	コンフォートホテル前橋	1,128,000	901,107	1,100,000	4.5%	882,775	1,090,000	4.5%	-10,000	-	大和		
D41	コンフォートホテル燕三条	1,010,000	870,388	1,060,000	5.1%	865,017	1,070,000	5.1%	10,000	-	大和		
D42	コンフォートホテル北見	851,000	715,729	883,000	5.3%	703,286	883,000	5.3%	-	-	大和		
D43	ホテルマイステイズ五反田駅前 (注3)	26,523,000	26,095,013	24,500,000	4.8%	26,059,752	24,900,000	4.7%	400,000	-0.1pt	森井		
D44	ホテルエビナル那須 (注4)	21,002,640	18,057,516	23,400,000	5.8%	17,874,629	23,800,000	5.7%	400,000	-0.1pt	森井		
D45	ホテルマイステイズ福岡天神	8,059,000	7,565,628	8,360,000	4.7%	7,523,126	8,530,000	4.6%	170,000	-0.1pt	森井		
D46	ホテルマイステイズ浜松町	7,959,000	7,690,795	6,300,000	4.5%	7,660,471	6,470,000	4.4%	170,000	-0.1pt	森井		
D47	ホテルマイステイズプレミア金沢	13,761,000	12,146,709	12,700,000	5.2%	12,046,652	12,700,000	5.2%	-	-	森井		
D48	高松 東急REIホテル	2,139,000	2,083,820	1,720,000	5.0%	2,070,824	1,740,000	5.0%	20,000	-	大和		
D49	ホテルマイステイズプレミア浜松町	8,000,000	7,882,675	10,100,000	4.2%	7,862,923	10,900,000	4.1%	800,000	-0.1pt	不動研		
D50	ホテルマイステイズ新大阪コンファレンスセンター	13,068,000	12,756,689	13,400,000	4.6%	12,723,384	13,400,000	4.6%	-	-	谷澤		
D51	ホテルマイステイズプレミア大森	9,781,000	9,697,057	10,300,000	4.3%	9,666,439	11,200,000	4.3%	900,000	-	谷澤		
D52	亀の井ホテル 別府	8,870,000	7,527,194	9,810,000	5.9%	7,425,941	9,920,000	5.9%	110,000	-	谷澤		
D53	ホテルマイステイズ札幌北口	7,880,000	7,336,592	8,820,000	4.4%	7,335,743	9,000,000	4.4%	180,000	-	谷澤		
D54	ホテルマイステイズ横浜関内	5,326,000	4,996,742	5,710,000	4.3%	4,966,531	5,780,000	4.3%	70,000	-	谷澤		
D55	アートホテル上越	2,772,000	2,544,711	2,660,000	5.8%	2,524,155	2,720,000	5.8%	60,000	-	谷澤		
D56	アートホテル弘前シティ	2,723,000	2,561,649	2,500,000	6.0%	2,549,143	2,540,000	5.9%	40,000	-0.1pt	谷澤		
D57	ホテルマイステイズ大分	1,604,000	1,402,195	1,680,000	5.6%	1,380,503	1,700,000	5.6%	20,000	-	谷澤		
D58	ホテルマイステイズ五反田	4,068,000	4,028,864	4,310,000	4.1%	4,023,396	4,490,000	4.1%	180,000	-	谷澤		
D59	ホテルマイステイズ立川	3,257,000	3,158,537	3,420,000	4.2%	3,145,407	3,420,000	4.2%	-	-	大和		
D60	ホテルマイステイズプレミア赤坂	20,691,000	20,031,859	23,400,000	3.8%	19,980,530	26,000,000	3.6%	2,600,000	-0.2pt	不動研		
D61	ホテルマイステイズプレミア札幌パーク	16,731,000	15,760,752	16,300,000	4.6%	15,700,012	16,500,000	4.6%	200,000	-	谷澤		
D62	ホテルマイステイズ上野イースト	5,286,000	5,096,465	5,460,000	4.1%	5,076,395	5,490,000	4.1%	30,000	-	谷澤		
D63	ホテルマイステイズ御堂筋本町	5,039,000	4,718,487	3,130,000	4.1%	4,694,116	3,220,000	4.0%	90,000	-0.1pt	不動研		
D64	ホテルマイステイズ札幌アспен	15,543,000	15,128,129	15,400,000	4.5%	15,064,271	15,400,000	4.5%	-	-	谷澤		
D65	アートホテル石垣島	9,731,000	9,374,755	9,670,000	5.1%	9,324,202	9,720,000	5.1%	50,000	-	不動研		
D66	ホテルマイステイズ富士山展望温泉	9,405,000	8,456,390	10,700,000	5.1%	8,346,867	11,500,000	5.0%	800,000	-0.1pt	不動研		
D67	ホテルソニア小樽	5,930,000	5,440,633	6,420,000	5.0%	5,389,356	6,920,000	5.0%	500,000	-	谷澤		

(注1) 「増減」は、期中に取得・売却した物件は除外して算出しています。

(注2) 「鑑定評価機関」は略称により表示しております。正式名称は以下の通りです。アセットR&D：株式会社アセットリアルアンドディー、不動研：一般財団法人日本不動産研究所、森井：JLL森井鑑定株式会社、谷澤：株式会社谷澤総合鑑定所、大和：大和不動産鑑定株式会社、CBRE：シービーアールイー株式会社 (現地鑑定会社：CBRE, Inc.)

(注3) 本物件の取得価格には、2017年10月31日付の追加取得分 (1,849,010千円) を含みます。

(注4) 本物件の取得価格には、2022年9月9日付の近接地追加取得分 (21,640千円) を含みます。

(注5) 「取得価格」欄には、本投資法人が、当初本海外ホテルを裏付不動産として保有していた英領ケイマン諸島の特別目的会社 (以下「資産保有SPC」といいます。) から本海外ホテルに係るLeasehold等を承継した2019年5月9日 (ケイマン諸島の現地時間、日本時間では2019年5月10日) 時点の、資産保有SPCにおける当該資産の帳簿価額を、2018年7月26日に締結した為替予約契約 (2018年9月26日付で実行済み) に基づく米ドルと日本円の為替予約レートである1米ドル=110.45円で邦貨換算した金額を記載しています。また、帳簿価額は「取得価格」欄に記載の金額に当該不動産等の取得に要した諸費用 (付随費用) 及び資本的支出を加算し、当期末までの減価償却累計額を差し引いた金額を記載しています。付随費用及び資本的支出については円貨で支払ったものについては当該金額、米ドルで支払ったものについては当該金額、米ドルで支払ったものについては取引発生時の為替レートをを用いて円貨に換算した金額を「取得価格」に加算しています。また、各期末の「評価額」欄には、各期末時点のレート、2023年12月31日時点：1米ドル=141.83円、2024年6月30日時点：1米ドル=161.07円をそれぞれ邦貨換算した金額を記載しています。

(注6) 単位未満の端数について、金額は切捨て、比率は小数点以下第2位を四捨五入して表示しています。

期末算定価額 (4/4)

(単位：千円)

物件番号	物件名称	取得価格	2023年12月末			2024年6月末			増減 (注1)		鑑定評価機関 (注2)
			帳簿価額	評価額	還元利回り	帳簿価額	評価額	還元利回り	評価額	還元利回り	
D68	ホテルマイステイズ金沢キャッスル	5,682,000	5,568,347	5,750,000	5.1%	5,548,723	5,840,000	5.0%	90,000	-0.1pt	谷澤
D69	アートホテル新潟駅前	5,524,000	5,137,951	5,780,000	5.2%	5,116,844	5,810,000	5.2%	30,000	-	谷澤
D70	ホテルマイステイズ名古屋錦	5,197,000	5,006,185	5,240,000	4.3%	4,986,903	5,350,000	4.2%	110,000	-0.1pt	森井
D71	ホテルノルド小樽	4,296,000	4,145,912	4,380,000	5.1%	4,118,203	4,450,000	5.1%	70,000	-	谷澤
D72	ホテルマイステイズ鹿児島天文館	3,445,000	3,290,659	3,550,000	4.9%	3,273,104	3,550,000	4.9%	-	-	大和
D73	アートホテル旭川	3,197,000	2,817,637	3,340,000	5.3%	2,779,583	3,410,000	5.2%	70,000	-0.1pt	谷澤
D74	ホテルマイステイズ松山	3,098,000	2,792,656	3,210,000	5.0%	2,759,874	3,220,000	5.0%	10,000	-	大和
D75	ホテルマイステイズ札幌すすきの	3,059,000	2,944,833	2,980,000	4.7%	2,933,495	3,000,000	4.7%	20,000	-	森井
D76	ホテルマイステイズ札幌中島公園	2,118,000	1,999,762	2,010,000	4.8%	2,128,142	2,020,000	4.8%	10,000	-	森井
D77	ホテルマイステイズ札幌中島公園別館	1,584,000	1,560,857	1,580,000	4.7%	1,560,545	1,580,000	4.7%	-	-	谷澤
D78	フレックステイイン桜木町	1,425,000	1,378,319	1,490,000	4.3%	1,371,872	1,510,000	4.3%	20,000	-	大和
D79	MyCUBE by MYSTAYS浅草蔵前	1,287,000	1,253,362	1,270,000	4.1%	1,248,209	1,290,000	4.1%	20,000	-	大和
D80	ホテルマイステイズ鹿児島天文館2番館	1,168,000	1,135,355	1,240,000	4.9%	1,133,803	1,240,000	4.9%	-	-	大和
D81	ホテルマイステイズ名寄	957,000	840,320	972,000	5.5%	827,678	973,000	5.5%	1,000	-	森井
D82	ホテルマイステイズプレミアム成田	10,593,000	9,727,544	10,500,000	4.6%	9,621,957	10,600,000	4.6%	100,000	-	谷澤
D83	アートホテル盛岡	5,643,000	5,204,939	5,520,000	5.2%	5,137,566	5,530,000	5.2%	10,000	-	森井
D84	フサキビーチリゾートホテル&ヴィラズ	40,293,000	40,122,791	40,900,000	5.1%	39,821,280	42,000,000	5.0%	-	-	不動研
D85	蓼科グランドホテル滝の湯	8,365,000	8,472,971	8,600,000	5.8%	8,334,950	8,620,000	5.8%	-	-	谷澤
D86	ホテルマイステイズ岡山	2,613,000	2,674,682	2,680,000	5.1%	2,660,891	2,740,000	5.0%	-	-	不動研
D87	ホテルマイステイズ青森駅前	2,445,000	2,420,161	2,470,000	5.7%	2,381,589	2,510,000	5.6%	-	-	森井
D88	ホテルマイステイズ蘇我	2,039,000	2,060,433	2,110,000	4.7%	2,046,235	2,160,000	4.7%	-	-	谷澤
D89	天然温泉田沢湖レイクリゾート	1,475,000	1,511,031	1,490,000	6.1%	1,495,933	1,490,000	6.1%	-	-	大和
D200	ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ (注5)	30,061,308	27,593,742	67,199,054	8.3%	27,368,130	78,312,234	8.3%	11,113,180	-	CBRE
D201	サンシャイン・スイーツ・リゾート (注5)	5,842,674	5,221,106	10,495,420	8.8%	5,128,243	13,030,563	8.8%	2,535,143	-	CBRE
	ホテル計	490,015,203	460,103,406	578,432,474	-	457,767,512	606,976,797	-	27,274,323	-	-
	合計	530,800,951	495,782,211	629,041,474	-	493,241,067	657,902,797	-	27,591,323	-	-

(注1) 「増減」は、期中に取得・売却した物件は除外して算出しています。

(注2) 「鑑定評価機関」は略称により表示しております。正式名称は以下の通りです。アセットR&D：株式会社アセットアールアンドディー、不動研：一般財団法人日本不動産研究所、森井：JLL森井鑑定株式会社、谷澤：株式会社谷澤総合鑑定所、大和：大和不動産鑑定株式会社、CBRE：シービーアールイー株式会社 (現地鑑定会社：CBRE, Inc.)

(注3) 本物件の取得価格には、2017年10月31日付の追加取得分 (1,849,010千円) を含みます。

(注4) 本物件の取得価格には、2022年9月9日付の近接地追加取得分 (21,640千円) を含みます。

(注5) 「取得価格」欄には、本投資法人が、当初本海外ホテルを裏付不動産として保有していた英領ケイマン諸島の特別目的会社 (以下「資産保有SPC」といいます。) から本海外ホテルに係るLeasehold等を承継した2019年5月9日 (ケイマン諸島の現地時間、日本時間では2019年5月10日) 時点の、資産保有SPCにおける当該資産の帳簿価額を、2018年7月26日に締結した為替予約契約 (2018年9月26日付で実行済み) に基づく米ドルと日本円の為替予約レートである1米ドル=110.45円で邦貨換算した金額を記載しています。また、帳簿価額は「取得価格」欄に記載の金額に当該不動産等の取得に要した諸費用 (付随費用) 及び資本的支出を加算し、当期末までの減価償却累計額を差し引いた金額を記載しています。付随費用及び資本的支出については円貨で支払ったものについては当該金額、米ドルで支払ったものについては取引発生時の為替レートを円貨に換算した金額を「取得価格」に加算しています。また、各期末の「評価額」欄には、各期末時点のレート、2023年12月31日時点：1米ドル=141.83円、2024年6月30日時点：1米ドル=161.07円をそれぞれ邦貨換算した金額を記載しています。

(注6) 単位未満の端数について、金額は切捨て、比率は小数点以下第2位を四捨五入して表示しています。

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得時期	築年時期	リノベーション時期 (ホテル)	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	賃貸可能 戸数 (戸) (注4)	賃貸可能 面積 (m ²) (注5)	賃貸面積 (m ²) (注5)	テナント 総数	稼働率 (%)
A26	日神バレーテッジ代田橋	東京都杉並区	2005年7月28日	1992年12月	-	1,251	0.2	98	1,771.13	1,717.51	1	97.0
A28	グロースメゾン五反田	東京都品川区	2006年1月30日	2005年7月	-	888	0.2	48	1,051.50	1,051.50	1	100.0
A29	グロースメゾン亀戸	東京都江東区	2006年3月30日	2005年10月	-	1,070	0.2	66	1,367.96	1,347.50	1	98.5
A30	エメラルドハウス	東京都板橋区	2006年8月1日	1995年2月	-	1,505	0.3	96	2,152.31	2,152.31	1	100.0
A32	サンクレスト石神井公園	東京都練馬区	2006年8月3日	1990年3月	-	1,088	0.2	29	3,029.16	2,860.17	1	94.4
A33	グロースメゾン新横浜	神奈川県横浜市	2006年8月3日	2006年3月	-	1,059	0.2	68	1,858.44	1,858.44	1	100.0
A34	ベルファース上野御徒町	東京都台東区	2006年8月1日	2006年2月	-	1,023	0.2	64	1,351.11	1,307.77	1	96.8
A35	グランリール亀戸	東京都江東区	2006年8月3日	2006年3月	-	906	0.2	72	1,562.26	1,562.26	1	100.0
A37	グロースメゾン用賀	東京都世田谷区	2006年8月3日	2006年3月	-	795	0.1	39	1,015.34	1,015.34	1	100.0
A38	ルート立川	東京都立川市	2006年8月3日	1997年3月	-	676	0.1	24	1,368.57	1,322.13	1	96.6
A39	渋谷本町マンション	東京都渋谷区	2006年8月3日	1986年12月	-	651	0.1	25	1,167.50	1,118.12	1	95.8
A40	シティハイツ砧	東京都世田谷区	2006年8月3日	1983年3月	-	646	0.1	19	1,235.93	1,235.93	1	100.0
A41	アクシズタワー川口並木	埼玉県川口市	2006年8月3日	2006年2月	-	620	0.1	57	1,210.74	1,146.84	1	94.7
A43	カレッジスクエア町田	東京都町田市	2006年8月1日	1984年3月	-	589	0.1	62	1,047.75	1,047.75	1	100.0
A44	ベレール目黒	東京都目黒区	2006年8月1日	2005年10月	-	589	0.1	25	557.05	557.05	1	100.0
A45	ワコーレ綱島I	神奈川県横浜市	2006年8月3日	1991年2月	-	572	0.1	50	907.46	834.38	1	91.9
A46	フォロス中村橋	東京都練馬区	2006年8月3日	2001年9月	-	566	0.1	37	815.77	768.50	1	94.2
A47	グロースメゾン海神	千葉県船橋市	2006年8月1日	1993年10月	-	557	0.1	34	2,040.27	2,040.27	1	100.0
A48	カレッジスクエア町屋	東京都荒川区	2006年8月3日	2006年3月	-	510	0.1	43	871.35	871.35	1	100.0
A59	藤和シティコープ新大塚II	東京都豊島区	2010年2月1日	1993年5月	-	866	0.2	58	1,627.13	1,583.85	1	97.3
A61	ビクセル武蔵関	東京都練馬区	2010年2月1日	1992年2月	-	577	0.1	70	1,220.24	1,168.23	1	95.7
A63	藤和シティコープ浅間町	神奈川県横浜市	2010年2月1日	1992年10月	-	1,110	0.2	154	3,426.36	3,240.90	1	94.6
A64	ロイヤルパーク大町	宮城県仙台市	2010年2月1日	1993年2月	-	415	0.1	51	1,929.59	1,812.45	1	93.9
A65	レキシントン・スクエア萩野町	宮城県仙台市	2010年2月1日	2005年8月	-	330	0.1	39	1,528.58	1,408.75	1	92.2
A66	ヴィスコンティ覚王山	愛知県名古屋	2010年2月1日	2003年9月	-	255	0.0	8	705.75	705.75	1	100.0
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	東京都墨田区	2010年2月1日	2006年10月	-	511	0.1	33	784.74	784.74	1	100.0
A73	AMS TOWER 南6条	北海道札幌市	2010年2月1日	2007年2月	-	1,180	0.2	120	4,460.56	4,095.15	1	91.8
A84	レーベスト平安	愛知県名古屋	2012年9月28日	2006年11月	-	595	0.1	40	1,554.03	1,554.03	1	100.0
A87	エクセレント神楽坂	東京都新宿区	2012年9月28日	2007年1月	-	543	0.1	33	701.92	701.92	1	100.0
A90	クイーンズコート福住	東京都江東区	2012年9月28日	2006年9月	-	456	0.1	25	765.18	765.18	1	100.0
A92	ベレール大井町	東京都品川区	2012年9月28日	2006年4月	-	412	0.1	26	530.60	530.60	1	100.0
A93	シエタ南塚口	兵庫県尼崎市	2012年9月28日	2007年1月	-	374	0.1	40	1,020.86	995.36	1	97.5
A94	プライムライフ三宮磯上公園	兵庫県神戸市	2012年9月28日	2006年11月	-	373	0.1	32	789.12	789.12	1	100.0
A96	センチュリーパーク新川1番館	愛知県名古屋	2012年9月28日	2001年9月	-	335	0.1	44	1,477.62	1,276.02	1	86.4
A97	ウエストアベニュー	東京都国立市	2012年9月28日	1991年10月	-	331	0.1	40	794.80	735.18	1	92.5
A99	プライムライフ御影	兵庫県神戸市	2012年9月28日	2007年1月	-	297	0.1	28	761.18	735.68	1	96.6
A101	リエトコート向島	東京都墨田区	2015年7月16日	2008年2月	-	1,683	0.3	82	2,940.20	2,940.20	1	100.0
A102	リエトコート西大島	東京都江東区	2015年7月16日	2008年2月	-	1,634	0.3	91	2,048.28	2,048.28	1	100.0
A103	ロイヤルパークス桃坂	大阪府大阪市	2016年1月22日	2007年6月	-	2,910	0.5	147	8,776.26	8,290.90	1	94.5
A104	ロイヤルパークス新田	東京都足立区	2016年3月31日	2007年6月	-	5,024	0.9	248	15,797.29	15,797.29	1	100.0

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

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

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

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

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

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

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得時期	築年時期	リノベーション時期 (ホテル)	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	賃貸可能 戸数 (戸) (注4)	賃貸可能 面積 (m ²) (注5)	賃貸面積 (m ²) (注5)	テナント 総数	稼働率 (%)
A106	ロイヤルパークスシーサー南千住	東京都荒川区	2017年3月14日	2006年8月	-	2,683	0.5	113	6,496.86	6,028.31	1	92.8
	住居計					38,465	7.0	2,478	86,518.75	83,803.01	41	96.9
B18	イオンタウン須賀川	福島県須賀川市	2010年2月1日	2005年10月	-	2,320	0.4	1	18,440.58	18,440.58	1	100.0
	商業施設計					2,320	0.4	1	18,440.58	18,440.58	1	100.0
D01	ホテルマイステイズ神田	東京都千代田区	2014年5月23日	2005年12月	2016年5月～2016年8月	2,851	0.5	126	2,585.72	2,585.72	1	100.0
D02	ホテルマイステイズ浅草	東京都墨田区	2014年5月23日	1990年1月	2012年11月～2012年12月	2,584	0.5	161	3,327.38	3,327.38	1	100.0
D03	ホテルマイステイズ京都四条	京都府京都市	2014年7月17日	2008年1月	2018年5月～2018年7月	6,024	1.1	224	7,145.53	7,145.53	1	100.0
D04	マイステイズ新浦安コンファレンスセンター	千葉県浦安市	2014年7月17日	2009年3月	2018年2月～2018年3月、 2018年5月	4,930	0.9	175	6,232.30	6,232.30	1	100.0
D05	ホテルマイステイズ舞浜	千葉県浦安市	2014年7月17日	2005年6月	2018年1月～2018年4月、 2018年5月～2018年6月	4,870	0.9	90	2,456.36	2,456.36	1	100.0
D06	ホテルマイステイズプレミア堂島	大阪府大阪市	2014年7月17日	1990年8月	2018年1月～2018年3月、 2018年5月～2018年7月	3,845	0.7	153	9,445.32	9,445.32	1	100.0
D07	ホテルマイステイズ名古屋栄	愛知県名古屋市	2014年7月17日	1979年11月	2013年4月～2013年6月	2,958	0.5	279	9,064.71	9,064.71	1	100.0
D08	ホテルマイステイズ堺筋本町	大阪府大阪市	2014年7月17日	2008年7月	-	2,514	0.5	191	4,188.83	4,188.83	1	100.0
D09	ホテルマイステイズ横浜	神奈川県横浜市	2014年7月17日	1974年10月	2006年6月～2006年11月、 2019年5月～2019年7月	2,119	0.4	194	7,379.43	7,379.43	1	100.0
D10	ホテルマイステイズ日暮里	東京都荒川区	2014年7月17日	1987年4月	2011年2月～2011年3月	1,898	0.3	93	1,719.29	1,719.29	1	100.0
D11	ホテルマイステイズ福岡天神南	福岡県福岡市	2014年7月17日	2008年2月	-	1,570	0.3	178	3,412.71	3,412.71	1	100.0
D12	フレックスステイイン飯田橋	東京都新宿区	2014年7月17日	1990年12月	-	1,381	0.3	62	2,953.38	2,953.38	1	100.0
D13	ホテルマイステイズ上野稲荷町	東京都台東区	2014年7月17日	1986年12月	2012年11月～2012年12月	1,331	0.2	72	1,150.76	1,150.76	1	100.0
D14	フレックスステイイン品川	東京都品川区	2014年7月17日	1986年10月	2011年11月～2011年12月	1,242	0.2	55	1,134.52	1,134.52	1	100.0
D15	フレックスステイイン常盤台	東京都板橋区	2014年7月17日	1989年12月	2013年3月	1,242	0.2	130	2,539.75	2,539.75	1	100.0
D16	フレックスステイイン巢鴨	東京都豊島区	2014年7月17日	1992年1月	2013年3月	1,192	0.2	105	2,089.86	2,089.86	1	100.0
D17	ホテルマイステイズ大手前	大阪府大阪市	2014年7月17日	1986年12月	2012年12月～2013年1月	1,192	0.2	112	4,956.66	4,956.66	1	100.0
D18	ホテルマイステイズ清澄白河	東京都江東区	2014年7月17日	1992年5月	2019年6月～2019年9月	749	0.1	58	2,673.64	2,673.64	1	100.0
D19	フレックスステイイン中延P1	東京都品川区	2014年7月17日	1986年9月	-	589	0.1	39	770.56	770.56	1	100.0
D20	フレックスステイイン中延P2	東京都品川区	2014年7月17日	1989年3月	-	283	0.1	22	391.49	391.49	1	100.0
D21	アパホテル横浜関内	神奈川県横浜市	2015年2月6日	2005年4月	2017年9月～2017年12月	8,350	1.5	452	6,462.48	6,462.48	1	100.0
D22	ホテルマイステイズ函館五稜郭	北海道函館市	2015年2月6日	2008年2月	2018年2月～2018年4月	2,792	0.5	211	7,830.62	7,830.62	1	100.0
D23	フレックスステイイン白金	東京都港区	2015年2月6日	1984年12月	2013年3月	2,119	0.4	84	1,754.06	1,754.06	1	100.0
D24	ホテルマイステイズ羽田	東京都大田区	2015年7月16日	2001年4月	2013年11月～2014年8月	7,801	1.4	174	5,400.16	5,400.16	1	100.0
D25	ホテルマイステイズ亀戸P1	東京都江東区	2015年7月16日	1991年3月	2012年1月～2012年3月	5,594	1.0	266	4,338.47	4,338.47	1	100.0
D26	ホテルマイステイズ上野入谷口	東京都台東区	2015年7月16日	1985年11月	2014年1月～2014年3月	3,821	0.7	97	2,247.92	2,247.92	1	100.0
D27	ホテルマイステイズ亀戸P2	東京都江東区	2015年7月16日	1991年3月	2013年1月～2013年3月	3,742	0.7	177	2,793.99	2,793.99	1	100.0
D28	ホテルマイステイズ清水	静岡県静岡市	2015年7月16日	2007年1月	2019年2月～2019年3月	2,198	0.4	152	3,559.81	3,559.81	1	100.0
D29	スーパーホテル新橋・烏森口	東京都港区	2015年7月16日	2008年2月	2018年10月～2018年12月	1,624	0.3	74	1,403.89	1,403.89	1	100.0
D30	フレックスステイイン東十条	東京都北区	2015年7月16日	1986年6月	2013年3月	1,277	0.2	89	1,714.53	1,714.53	1	100.0
D31	ホテルマイステイズ宇都宮	栃木県宇都宮市	2015年7月16日	1990年1月	2013年11月～2014年1月	1,237	0.2	125	11,733.23	11,733.23	1	100.0
D32	フレックスステイイン川崎貝塚	神奈川県川崎市	2015年7月16日	1990年4月	2014年1月～2014年3月	980	0.2	64	1,190.57	1,190.57	1	100.0

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

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

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

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

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

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

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得時期	築年時期	リノベーション時期 (ホテル)	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	賃貸可能 戸数 (戸) (注4)	賃貸可能 面積 (m ²) (注5)	賃貸面積 (m ²) (注5)	テナント 総数	稼働率 (%)
D33	コンフォートホテル富山駅前	富山県富山市	2015年7月16日	2007年3月	-	979	0.2	150	3,305.64	3,305.64	1	100.0
D34	フレックステイイン川崎小川町	神奈川県川崎市	2015年7月16日	1989年4月	2014年2月～2014年3月	906	0.2	62	725.60	725.60	1	100.0
D35	フレックステイイン江古田	東京都練馬区	2015年8月28日	1989年1月	2013年1月～2013年3月	5,069	0.9	210	3,932.93	3,932.93	1	100.0
D36	スーパーホテル東京・JR立川北口	東京都立川市	2015年8月28日	2007年11月	2018年3月	1,170	0.2	96	1,832.97	1,832.97	1	100.0
D37	スーパーホテルJR上野入谷口	東京都台東区	2015年8月28日	2006年3月	-	1,130	0.2	69	1,279.16	1,279.16	1	100.0
D38	ホテルマイステイズ心齋橋	大阪府大阪市	2016年1月22日	1984年9月	2015年1月～2015年3月	3,160	0.6	57	1,942.01	1,942.01	1	100.0
D39	コンフォートホテル黒崎	福岡県北九州市	2016年1月22日	2009年2月	-	1,148	0.2	151	3,207.60	3,207.60	1	100.0
D40	コンフォートホテル前橋	群馬県前橋市	2016年1月22日	2009年3月	-	1,128	0.2	154	3,653.96	3,653.96	2	100.0
D41	コンフォートホテル燕三条	新潟県三条市	2016年1月22日	2007年6月	-	1,010	0.2	133	3,098.07	3,098.07	2	100.0
D42	コンフォートホテル北見	北海道北見市	2016年1月22日	2008年3月	-	851	0.2	127	3,009.50	3,009.50	1	100.0
D43	ホテルマイステイズ五反田駅前	東京都品川区	2016年3月31日	1974年3月、1984年8月	2015年3月～2015年11月、 2017年6月～2017年10月 (客室増設工事)	26,523	4.8	386	10,137.88	10,137.88	1	100.0
D44	ホテルエビナール那須	栃木県那須郡	2016年3月31日	1992年2月、1995年6月	2014年4月～2014年6月、 2015年1月～2015年4月、 2017年1月～2017年7月	21,002	3.8	310	37,702.33	37,702.33	1	100.0
D45	ホテルマイステイズ福岡天神	福岡県福岡市	2016年3月31日	2008年8月	2020年1月～2020年5月	8,059	1.5	218	5,083.06	5,083.06	1	100.0
D46	ホテルマイステイズ浜松町	東京都港区	2016年3月31日	2008年10月	2020年1月～2020年3月	7,959	1.5	105	1,951.90	1,951.90	1	100.0
D47	ホテルマイステイズプレミア金沢	石川県金沢市	2016年6月15日	2014年10月	-	13,761	2.5	262	13,121.00	13,121.00	1	100.0
D48	高松 東急REIホテル	香川県高松市	2016年6月15日	1982年4月	2016年1月、2016年12月、 2017年12月～2018年1月、 2018年12月	2,139	0.4	193	7,148.17	6,847.11	2	95.8
D49	ホテルマイステイズプレミア浜松町	東京都港区	2017年5月29日	1994年6月	2016年8月～2016年11月	8,000	1.5	134	6,151.93	6,151.93	1	100.0
D50	ホテルマイステイズ新大阪コンファレンスセンター	大阪府大阪市	2017年10月13日	1974年6月	2015年11月～2016年3月	13,068	2.4	397	13,026.99	13,026.99	1	100.0
D51	ホテルマイステイズプレミア大森	東京都品川区	2017年10月13日	1995年2月	2016年8月～2016年11月	9,781	1.8	256	11,849.61	11,849.61	1	100.0
D52	亀の井ホテル 別府 (注6)	大分県別府市	2017年10月13日	1997年5月	2015年5月～2015年7月	8,870	1.6	323	19,422.08	19,422.08	1	100.0
D53	ホテルマイステイズ札幌駅北口	北海道札幌市	2017年10月13日	2007年10月	2019年10月～2019年12月、 2020年3月～2020年5月	7,880	1.4	243	7,267.88	7,267.88	1	100.0
D54	ホテルマイステイズ横浜関内	神奈川県横浜市	2018年2月7日	2016年8月	-	5,326	1.0	166	4,501.18	4,501.18	1	100.0
D55	アートホテル上越	新潟県上越市	2018年2月7日	1993年11月	-	2,772	0.5	198	7,563.60	7,563.60	1	100.0
D56	アートホテル弘前シティ	青森県弘前市	2018年2月7日	1989年8月	2008年3月	2,723	0.5	158	14,806.73	14,806.73	1	100.0
D57	ホテルマイステイズ大分	大分県大分市	2018年2月7日	2007年7月	-	1,604	0.3	145	3,216.01	3,216.01	1	100.0
D58	ホテルマイステイズ五反田	東京都品川区	2018年6月27日	1988年6月	2016年8月	4,068	0.7	110	1,839.77	1,839.77	1	100.0
D59	ホテルマイステイズ立川	東京都立川市	2018年6月27日	1991年5月	2016年4月～2016年6月	3,257	0.6	123	3,844.64	3,844.64	1	100.0
D60	ホテルマイステイズプレミア赤坂	東京都港区	2018年8月2日	2016年6月	-	20,691	3.8	328	8,620.69	8,620.69	1	100.0
D61	ホテルマイステイズプレミア札幌パーク	北海道札幌市	2018年8月2日	1998年3月	2017年11月～2018年4月	16,731	3.0	419	21,670.64	21,670.64	1	100.0
D62	ホテルマイステイズ上野イースト	東京都台東区	2018年8月2日	1991年9月	2015年12月～2016年5月	5,286	1.0	150	4,396.02	4,396.02	1	100.0
D63	ホテルマイステイズ御堂筋本町	大阪府大阪市	2018年8月2日	2017年10月	-	5,039	0.9	109	3,429.43	3,429.43	1	100.0
D64	ホテルマイステイズ札幌アспен	北海道札幌市	2019年7月19日	1995年12月	2017年3月～2017年6月	15,543	2.8	307	15,313.17	15,313.17	1	100.0
D65	アートホテル石垣島	沖縄県石垣市	2019年7月19日	1984年1月	2016年10月～2017年5月	9,731	1.8	245	17,247.54	17,247.54	1	100.0

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

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

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

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

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

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

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得時期	築年時期	リノベーション時期 (ホテル)	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	賃貸可能 戸数 (戸) (注4)	賃貸可能 面積 (m ²) (注5)	賃貸面積 (m ²) (注5)	テナント 総数	稼働率 (%)
D66	ホテルマイステイズ富士山展望温泉	山梨県富士吉田市	2019年7月19日	2016年11月	-	9,405	1.7	159	5,498.49	5,498.49	1	100.0
D67	ホテルソニア小樽	北海道小樽市	2019年7月19日	1992年4月、1998年3月、 2018年11月	2016年12月～2017年5月	5,930	1.1	149	6,509.41	6,509.41	1	100.0
D68	ホテルマイステイズ金沢キャッスル	石川県金沢市	2019年7月19日	1982年6月、1991年2月、 1997年1月	2015年11月～2016年3月	5,682	1.0	208	5,931.84	5,931.84	1	100.0
D69	アートホテル新潟駅前	新潟県新潟市	2019年7月19日	1985年4月	2007年5月～2007年8月	5,524	1.0	304	10,403.01	10,403.01	1	100.0
D70	ホテルマイステイズ名古屋錦	愛知県名古屋	2019年7月19日	1974年3月	2017年5月～2018年7月	5,197	0.9	172	6,077.99	6,077.99	1	100.0
D71	ホテルノルド小樽	北海道小樽市	2019年7月19日	1996年3月	2016年11月～2017年4月	4,296	0.8	98	6,047.43	6,047.43	1	100.0
D72	ホテルマイステイズ鹿児島天文館	鹿児島県鹿児島市	2019年7月19日	1990年9月	2018年1月～2018年4月	3,445	0.6	197	7,659.55	7,659.55	2	100.0
D73	アートホテル旭川	北海道旭川市	2019年7月19日	1987年10月	2017年12月～2018年1月	3,197	0.6	266	25,131.84	25,131.84	1	100.0
D74	ホテルマイステイズ松山	愛媛県松山市	2019年7月19日	2000年7月	2018年5月～2018年7月	3,098	0.6	163	8,274.37	8,274.37	1	100.0
D75	ホテルマイステイズ札幌すすきの	北海道札幌市	2019年7月19日	1981年5月	2018年4月～2018年7月	3,059	0.6	105	2,853.26	2,853.26	1	100.0
D76	ホテルマイステイズ札幌中島公園	北海道札幌市	2019年7月19日	1991年2月	2016年1月～2016年5月	2,118	0.4	86	5,473.41	5,473.41	1	100.0
D77	ホテルマイステイズ札幌中島公園別館	北海道札幌市	2019年7月19日	1991年9月	2017年3月～2017年6月	1,584	0.3	80	1,775.21	1,775.21	1	100.0
D78	フレックスステイイン桜木町	神奈川県横浜	2019年7月19日	1991年11月	2016年7月～2016年9月	1,425	0.3	70	1,308.61	1,308.61	1	100.0
D79	MyCUBE by MYSTAYS浅草蔵前	東京都台東区	2019年7月19日	1991年9月	2015年11月～2016年5月 (注6)	1,287	0.2	162	2,156.70	2,156.70	1	100.0
D80	ホテルマイステイズ鹿児島天文館2番館	鹿児島県鹿児島市	2019年7月19日	1985年2月	2018年2月～2018年4月	1,168	0.2	74	2,047.70	2,047.70	1	100.0
D81	ホテルマイステイズ名寄	北海道名寄市	2019年7月19日	2014年11月	-	957	0.2	70	1,985.27	1,985.27	1	100.0
D82	ホテルマイステイズプレミア成田	千葉県成田市	2020年1月6日	1985年5月	2017年8月～2018年1月	10,593	1.9	713	36,519.70	36,519.70	1	100.0
D83	アートホテル盛岡	岩手県盛岡市	2020年1月6日	1981年3月	2018年12月～2019年4月	5,643	1.0	217	16,727.08	16,727.08	1	100.0
D84	フサキビーチリゾートホテル&ヴィラズ	沖縄県石垣市	2023年8月1日	1982年6月、2019年6月、 2020年3月	2005年4月、2006年3月、 2015年5月、2018年4月、 2018年12月、2019年6月、 2020年3月、2020年7月、 2023年2月	40,293	7.3	398	23,573.57	23,573.57	1	100.0
D85	蓼科グランドホテル滝の湯	長野県茅野市	2023年8月1日	1966年8月、1967年7月、 1988年7月	2020年1月～2020年4月、 2022年1月～2022年5月	8,365	1.5	160	20,577.41	20,577.41	1	100.0
D86	ホテルマイステイズ岡山	岡山県岡山市	2023年8月1日	1986年3月	2021年8月～2021年10月	2,613	0.5	145	3,023.27	3,023.27	1	100.0
D87	ホテルマイステイズ青森駅前	青森県青森市	2023年8月1日	2007年6月	2019年5月～2019年12月	2,445	0.4	133	3,963.86	3,963.86	1	100.0
D88	ホテルマイステイズ蘇我	千葉県千葉市	2023年8月1日	1994年2月	2021年11月～2022年2月	2,039	0.4	112	3,398.18	3,398.18	1	100.0
D89	天然温泉田沢湖レイクリゾート	秋田県仙北市	2023年8月1日	1981年12月、1988年11月	2018年10月～2019年11月	1,475	0.3	80	7,289.75	7,289.75	1	100.0
D200	ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ	英領ケイマン諸島	2019年5月9日	1994年	2016年5月～2017年10月	30,061	5.5	346	21,528.23	21,528.23	1	100.0
D201	サンシャイン・スイーツ・リゾート	英領ケイマン諸島	2019年5月9日	1999年	2016年10月	5,842	1.1	131	6,723.11	6,723.11	1	100.0
-	シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル (優先出資証券)	千葉県浦安市	2017年10月13日	1988年3月	2014年9月～2015年7月、 2021年9月～2021年11月	17,845	3.3	-	-	-	-	-
	ホテル計					507,861	92.6	15,776	633,805.87	633,504.81	95	100.0
	合計					548,646	100.0	18,255	738,765.20	735,748.40	137	99.6

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

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

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

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

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

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

借入金

名称	借入先	借入金額 (百万円)	固定/変動	金利	借入実行日	元本返済期日
ニューシンジケートローン (H)	みずほ銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行	3,560	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.80000%	2017年10月13日	2024年10月11日
ニューシンジケートローン (K)	きらぼし銀行	961	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.80000%	2019年3月29日	2029年3月29日
ニューシンジケートローン (M)	みずほ銀行 三菱UFJ銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行	5,796	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.55000%	2019年7月16日	2025年1月16日
	SBI新生銀行	5,795	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.70000%	2019年7月16日	2025年7月16日
ニューシンジケートローン (L)	みずほ銀行 三井住友銀行 三菱UFJ銀行 三井住友信託銀行 日本政策投資銀行	4,943	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.55000%	2019年7月19日	2025年1月16日
	イオン銀行 あおぞら銀行 野村信託銀行	4,942	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.70000%	2019年7月19日	2025年7月16日
タームローン (L)	東京スター銀行	700	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.70000%	2019年7月22日	2025年7月16日
ニューシンジケートローン (O)	三十三銀行	1,000	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.55000%	2019年10月15日	2025年4月15日
	西日本シティ銀行	1,000	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.70000%	2019年10月15日	2025年10月15日
ニューシンジケートローン (P)	三井住友信託銀行 もみじ銀行 紀陽銀行	4,491	固定金利 (スワップ)	0.64291% ¹	2020年1月6日	2025年1月6日

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

名称	借入先	借入金額 (百万円)	固定/変動	金利	借入実行日	元本返済期日
ニューシンジケートローン (Q)	みずほ銀行 日本政策投資銀行 りそな銀行 野村信託銀行 静岡銀行 福岡銀行 山口銀行	3,211	固定金利 (スワップ)	0.48700% ¹	2020年3月16日	2025年3月16日
	みずほ銀行 三菱UFJ銀行 三井住友信託銀行 SBI新生銀行 りそな銀行 あおぞら銀行 野村信託銀行 静岡銀行 山口銀行 中京銀行 香川銀行	6,921	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.50000%	2020年3月30日	2025年3月16日
タームローン (005)	東京スター銀行	600	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.35000%	2022年7月20日	2025年7月20日
タームローン (008)	東京スター銀行	1,190	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.50000%	2022年10月13日	2027年10月13日
ニューシンジケートローン (007)	みずほ銀行 三菱UFJ銀行 三井住友信託銀行 日本政策投資銀行	7,521	固定金利 (スワップ)	0.71200% ¹	2023年3月14日	2026年3月14日
	三菱UFJ銀行 千葉銀行	1,746	固定金利 (スワップ)	0.70700% ¹	2023年3月16日	2026年3月14日
タームローン (013)	日本政策投資銀行	1,000	変動金利	3ヵ月円TIBOR +0.30000%	2023年6月19日	2026年6月19日
タームローン (014)	三菱UFJ銀行	500	変動金利	3ヵ月円TIBOR +0.30000%	2023年6月27日	2026年6月27日

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

名称	借入先	借入金額 (百万円)	固定/変動	金利	借入実行日	元本返済期日
ニューシンジケートローン (009)	みずほ銀行	951	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.30000%	2023年7月14日	2026年7月16日
	三菱UFJ銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行	3,774	固定金利 (スワップ)	0.69100% ¹	2023年7月14日	2026年7月16日
	三井住友信託銀行	3,774	固定金利 (スワップ)	1.39500% ¹	2023年7月14日	2028年7月14日
	みずほ銀行 三菱UFJ銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行 日本政策投資銀行	5,168	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.30000%	2023年7月19日	2026年7月16日
	みずほ銀行 三菱UFJ銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行 日本政策投資銀行	18,858	固定金利 (スワップ)	0.69600% ¹	2023年7月19日	2026年7月16日
	三井住友信託銀行 日本政策投資銀行 大垣共立銀行	18,858	固定金利 (スワップ)	1.39500% ¹	2023年7月19日	2028年7月14日
ニューシンジケートローン (010)	みずほ銀行 三菱UFJ銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行 東京スター銀行 あおぞら銀行	9,195	固定金利 (スワップ)	0.69100% ¹	2023年8月1日	2026年7月16日
	みずほ銀行 三菱UFJ銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行 日本政策投資銀行 東京スター銀行 あおぞら銀行 大垣共立銀行	17,574	固定金利 (スワップ)	1.06900% ¹	2023年8月1日	2028年7月14日
タームローン (016)	三井住友銀行	3,000	固定金利 (スワップ)	0.87900% ¹	2023年9月14日	2027年7月16日

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

名称	借入先	借入金額 (百万円)	固定/変動	金利	借入実行日	元本返済期日
ニューシンジケートローン (011)	S B I 新生銀行	3,197	固定金利 (スワップ)	0.69100% ¹	2023年9月26日	2026年7月16日
	みずほ銀行 三菱UFJ銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行 日本政策投資銀行 野村信託銀行	24,333	固定金利 (スワップ)	0.89400% ¹	2023年9月26日	2027年7月16日
	みずほ銀行 三菱UFJ銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行 日本政策投資銀行	10,104	変動金利	3ヵ月円TIBOR +0.50000%	2023年9月26日	2028年7月16日
	みずほ銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行	2,495	固定金利 (スワップ)	0.87900% ¹	2023年10月13日	2027年7月16日
		1,069	変動金利	3ヵ月円TIBOR +0.50000%	2023年10月13日	2028年7月16日
タームローン (017)	東京スター銀行	1,900	固定金利 (スワップ)	1.05400% ¹	2023年9月26日	2028年7月14日
タームローン (018)	みずほ銀行	4,321	変動金利	3ヵ月円TIBOR +0.60000%	2023年11月29日	2029年11月29日
ニューシンジケートローン (012) (グリーンローン)	みずほ銀行 三菱UFJ銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行 日本政策投資銀行 三十三銀行 野村信託銀行	8,970	変動金利	3ヵ月円TIBOR +0.60000%	2024年1月16日	2030年3月14日
ニューシンジケートローン (012)	りそな銀行	1,200	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.20000%	2024年1月16日	2025年3月16日
	S B I 新生銀行	369	変動金利	3ヵ月円TIBOR +0.30000%	2024年1月16日	2027年3月14日

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

名称	借入先	借入金額 (百万円)	固定/変動	金利	借入実行日	元本返済期日
ニューシンジケートローン (012)	みずほ銀行 三菱UFJ銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行 あおぞら銀行 野村信託銀行	5,308	固定金利 (スワップ)	1.26500% ¹	2024年1月16日	2028年3月14日
	みずほ銀行 三菱UFJ銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行 日本政策投資銀行 野村信託銀行	5,406	変動金利	3ヵ月円TIBOR +0.50000%	2024年1月16日	2029年3月14日
	三菱UFJ銀行 三井住友信託銀行	5,025	固定金利 (スワップ)	1.26500% ¹	2024年1月24日	2028年3月14日
		5,025	変動金利	3ヵ月円TIBOR +0.50000%	2024年1月24日	2029年3月14日
タームローン (019)	東京スター銀行	2,440	変動金利	3ヵ月円TIBOR +0.50000%	2024年1月16日	2029年3月14日
ニューシンジケートローン (013) (グリーンローン)	みずほ銀行 三菱UFJ銀行 三井住友信託銀行 日本政策投資銀行	1,029	変動金利	3ヵ月円TIBOR +0.60000%	2024年3月14日	2030年3月14日
ニューシンジケートローン (013)	静岡銀行 福岡銀行	1,238	変動金利	3ヵ月円TIBOR +0.20000%	2024年3月14日	2026年3月14日
	SBI新生銀行 静岡銀行 福岡銀行	1,746	変動金利	3ヵ月円TIBOR +0.30000%	2024年3月14日	2027年3月14日
	あおぞら銀行 西日本シティ銀行	1,000	変動金利	3ヵ月円TIBOR +0.30000%	2024年3月29日	2027年3月14日

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

名称	借入先	借入金額 (百万円)	固定/変動	金利	借入実行日	元本返済期日
ニューシンジケートローン (013)	野村信託銀行	350	変動金利	3ヵ月円TIBOR +0.40000%	2024年3月14日	2028年3月14日
		350	変動金利	3ヵ月円TIBOR +0.50000%	2024年3月14日	2029年3月14日
	あおぞら銀行 栃木銀行	1,401	変動金利	3ヵ月円TIBOR +0.50000%	2024年3月29日	2029年3月14日
タームローン (020)	三十三銀行	1,700	変動金利	3ヵ月円TIBOR +0.60000%	2024年4月15日	2030年3月14日
タームローン (021)	S B I 新生銀行	1,000	変動金利	3ヵ月円TIBOR +0.50000%	2024年6月27日	2029年7月16日
ニューシンジケートローン (014)	S B I 新生銀行 福岡銀行	3,300	変動金利	3ヵ月円TIBOR +0.40000%	2024年7月16日	2028年7月14日
	みずほ銀行 S B I 新生銀行 三菱UFJ銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行 野村信託銀行	4,692	変動金利	3ヵ月円TIBOR +0.50000%	2024年7月16日	2029年7月16日
	みずほ銀行 S B I 新生銀行 三菱UFJ銀行 三井住友銀行 あおぞら銀行 三井住友信託銀行	2,791	変動金利	3ヵ月円TIBOR +0.60000%	2024年7月16日	2030年7月16日
	みずほ銀行 三菱UFJ銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行 日本政策投資銀行	5,079	変動金利	3ヵ月円TIBOR +0.70000%	2024年7月16日	2031年7月16日

名称	借入先	借入金額 (百万円)	固定/変動	金利	借入実行日	元本返済期日
ニューシングケートローン (015)	みずほ銀行 三菱UFJ銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行	3,425	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.20000%	2024年7月31日	2025年7月31日
	みずほ銀行	1,500	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.20000%	2024年7月31日	2025年7月31日
	SBI新生銀行 福岡銀行 千葉銀行 中京銀行 紀陽銀行 山陰合同銀行 スルガ銀行	6,500	変動金利	3ヵ月円TIBOR +0.50000%	2024年7月31日	2029年7月16日
	三菱UFJ銀行	1,500	固定金利	1.59750%	2024年7月31日	2030年7月16日
	みずほ銀行 三菱UFJ銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行 日本政策投資銀行 三十三銀行 千葉銀行 紀陽銀行	20,733	変動金利	3ヵ月円TIBOR +0.60000%	2024年7月31日	2030年7月16日
	みずほ銀行 三菱UFJ銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行 日本政策投資銀行 山口銀行 栃木銀行 香川銀行	23,067	変動金利	3ヵ月円TIBOR +0.70000%	2024年7月31日	2031年7月16日
	短期借入金合計	4,925				
	長期借入金合計	295,672				
	借入金合計	300,597				

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

■ 投資法人債

投資法人債の名称	発行日	発行総額 (百万円)	利率	発行年限	償還期限	格付
第2回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)	2018年5月25日	1,000	年率 0.800%	10年	2028年5月25日	A+ (JCR)
第4回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)	2019年10月28日	1,000	年率 0.480%	5年	2024年10月28日	A+ (JCR)
第5回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)	2019年10月28日	2,000	年率 0.900%	10年	2029年10月26日	A+ (JCR)
第6回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)	2020年3月13日	1,200	年率 0.850%	10年	2030年3月13日	A+ (JCR)
第7回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)	2023年5月25日	5,000	年率 1.000%	3年	2026年5月25日	A+ (JCR)
第8回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)	2023年5月25日	1,200	年率 1.200%	5年	2028年5月25日	A+ (JCR)
第9回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付) (グリーンボンド)	2023年9月21日	1,700	年率 1.200%	5年	2028年9月21日	A+ (JCR)
第10回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付) (グリーンボンド)	2023年12月14日	1,800	年率 1.297%	5年	2028年12月14日	A+ (JCR)
第11回無担保投資法人債 (投資法人債間限定同順位特約付) (愛称「INV・ホテル・ボンド」)	2024年2月9日	6,000	年率 1.470%	5年	2029年2月9日	A+ (JCR)
合計		20,900				

2023年12月期末時点

2024年6月期末時点

主要な投資主 (TOP10)

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	割合 (%)
1 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	1,354,762	20.10
2 株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	1,166,019	17.30
3 野村信託銀行株式会社 (投信口)	362,795	5.38
4 SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	181,677	2.69
5 DEUTSCHE BANK AG, SINGAPORE A/C CLIENTS (TREATY) 4600601	145,871	2.16
6 GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	124,638	1.85
7 JP MORGAN CHASE BANK 385632	116,867	1.73
8 FJODF GP INV HOLDINGS LLC	115,931	1.72
9 STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	109,408	1.62
10 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	103,954	1.54
合計	3,781,922	56.13

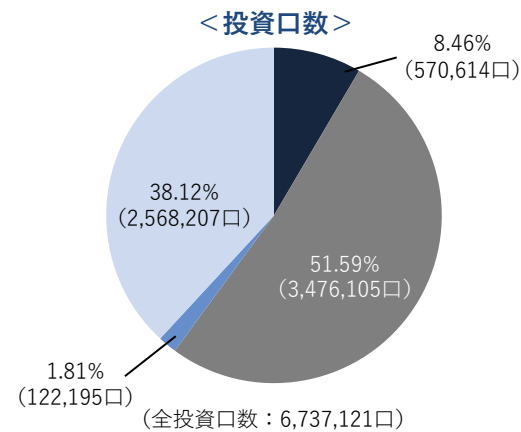
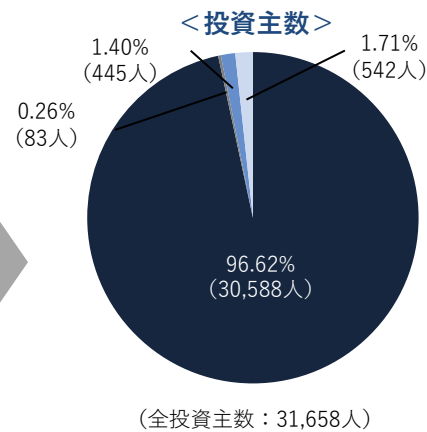
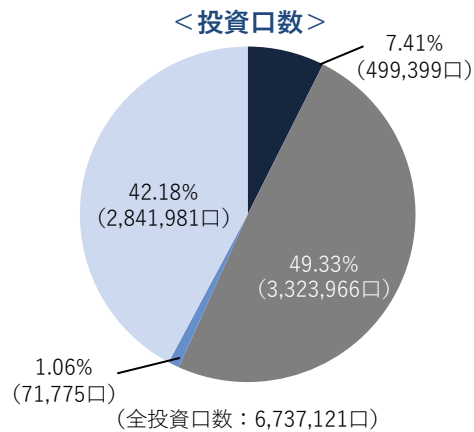
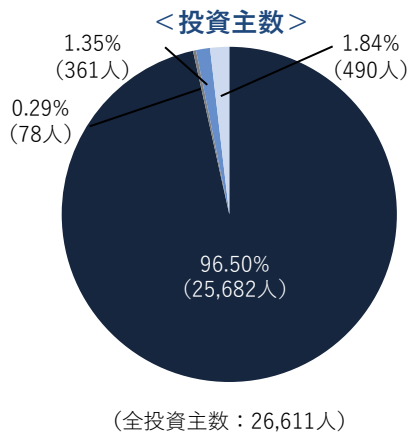
氏名又は名称	所有投資口数 (口)	割合 (%)
1 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	1,270,238	18.85
2 株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	1,218,303	18.08
3 野村信託銀行株式会社 (投信口)	352,046	5.22
4 J P モルガン証券株式会社	170,162	2.52
5 SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	169,823	2.52
6 THE NOMURA TRUST AND BANKING CO., LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AGREEMENT MOTHER FUND	133,756	1.98
7 FJODF GP INV HOLDINGS LLC	115,931	1.72
8 GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	109,491	1.62
9 STATE STREET BANKWEST CLIENT - TREATY 505234	108,759	1.61
10 JP MORGAN CHASE BANK 380072	102,464	1.52
合計	3,750,973	55.67

(注) 上表中、保有割合 (%) は小数点以下第3位を切り捨てて記載しています。

*発行済投資口の総口数：6,737,121口

*発行済投資口の総口数：6,737,121口

投資主の構成割合



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

(注1) 小数点以下第3位を切り捨てて記載しています。



出所：東京証券取引所及びBloomberg

(注1) 2013年1月4日から2024年7月31日までの推移を記載しています。

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

本資料は情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての投資の勧誘や売買の推奨を目的としたものではありません。INVの投資口のご購入にあたっては各証券会社にお問い合わせください。

本資料で提供している情報は、金融商品取引法又は投資信託及び投資法人に関する法律で要求され、又は金融商品取引所上場規則等で要請される開示書類や運用報告等ではありません。

本資料の内容には、将来予想に関する記述が含まれていますが、現時点で入手可能な情報並びに一定の仮定及び前提に基づくものであり、現時点では知り得ないリスク及び不確実性が内在しています。将来予想の内容は、このようリスク、不確実性、仮定及びその他の要因による影響を受けるおそれがあります。したがって、かかる将来予想に関する記述は、将来におけるINVの実際の業績、経営成績、財務内容等を保証するものではありません。

本資料で提供している情報には誤り・遺漏等がないよう細心の注意を払っておりますが、その内容の正確性、確実性、完全性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更される場合がございますので、あらかじめご了承ください。



ご照会先

コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社

TEL. 03-5411-2731

