

2025年8月25日

各位

不動産投資信託証券発行者名

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

代表者名 執行役員 福田直樹

(コード番号：8963)

資産運用会社名

コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社

代表者名 代表取締役社長 福田直樹

問合せ先 企画部長 粉生潤

(TEL 03-5411-2731)

## 国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ

インヴィンシブル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が資産の運用を委託する資産運用会社であるコンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日、国内ホテル10物件（以下「本ホテル10物件」といいます。）に係る不動産信託受益権の取得（以下「本取得」といいます。）を決定いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

### 記

#### 1. 取得の概要

物件番号	物件名称	取得予定価格 (百万円) (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	取得先 (注3)	取得予定日
D102	伊良湖オーシャンリゾート	6,900	6,970	日暮里特定目的会社	2025年 8月27日
D103	霧島国際ホテル	6,534	6,600	Heijo 特定目的会社	
D104	亀の井ホテル 鳥羽	4,732	4,780	Yakushima 特定目的会社	
D105	亀の井ホテル 草津湯畑	4,682	4,730	梅花特定目的会社	
D106	熱川オーシャンリゾート	4,187	4,230	梅花特定目的会社	
D107	ホテルマイステイズ厚木	3,177	3,210	日暮里特定目的会社	
D108	亀の井ホテル 筑波山	2,999	3,030	Albula 特定目的会社	
D109	亀の井ホテル 高知	446	451	Yakushima 特定目的会社	
D110	亀の井ホテル 知多美浜	372	376	Yakushima 特定目的会社	
D111	亀の井ホテル 柳川	255	258	Yakushima 特定目的会社	
合計		34,284	34,635	-	

(注1) 「取得予定価格」は、各物件の信託受益権売買契約書に記載された本ホテル10物件の売買価格を記載しています。なお、固定資産税及び都市計画税の精算分並びに消費税及び地方消費税を含みません。

(注2) 「鑑定評価額」は、2025年6月1日を価格時点とする一般財団法人日本不動産研究所、JLL森井鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所又は大和不動産鑑定株式会社による不動産鑑定評価書に基づく鑑定評価額を記載しています。詳細については、後記「4. 本ホテル10物件の内容等 (1) 本ホテル10物件の内容」をご参照ください。

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

(注4) 本取得において、媒介はありません。

(注5) 金額は単位未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。

## 2. 取得の理由

本投資法人は、借入金（注1）及び自己資金を活用し、スポンサーである Fortress Investment Group LLC（以下「FIG」といいます。）の関係法人より、ポートフォリオ全体の収益の成長性及び安定性に貢献することが期待される本ホテル10物件を平均鑑定NOI利回り7.0%（注2）、平均想定NOI利回り6.6%（注3）で取得することとしました。

本投資法人は、強力なスポンサー・サポートを活用して外部成長戦略を推進しており、本取得後の本投資法人の資産規模（注4）は6,873億円に達する見込みです。また、ホテル・旅館特化型の投資法人を含む全J-REITのホテルポートフォリオの中で最大の資産規模（注5）6,465億円（114物件、ホテル客室数19,814室（注6））へと、更に成長する予定です。

本ホテル10物件は愛知県、鹿児島県、三重県、群馬県、静岡県、神奈川県、茨城県、高知県及び福岡県に所在し、交通の要衝又は主要な観光エリアに近接し、設備面にも優れていると本投資法人は考えており、いずれも優良ホテル（注7）であると判断しています。

足元、インバウンド需要の成長は継続しており、2025年の訪日外国人旅行者数は上半期（1月から6月）累計で21,518,100人となり、過去最速となる6か月で2,000万人を突破しました（注8）。日本人延べ宿泊者数も概ね安定的に推移しており（注9）、日本のホテル市場は今後も持続的に成長していくものと本投資法人は考えています。

他方、新・増設ホテル計画確認客室数（注10）は、2019年以降の減少トレンドから2023年12月に一時的に反発したものの、その後は再び減少に転じており（注11）、今後のホテルの新規供給は限定的と見込まれています。

このような環境を背景に、本投資法人が保有する国内変動賃料ホテル91物件（注12）の2025年1月から6月累計のRevPAR（注13）は、前年同期間比で15.2%増加しており（注14）、本投資法人の既存ポートフォリオの業績は成長を続けています。

本投資法人は、本取得に伴いリゾートタイプホテル（注15）を中心に10物件のホテルを取得予定です。本ホテル10物件はすべて本投資法人の主要テナントであるアイコニア・ホスピタリティ株式会社（2025年7月1日付で株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメントより名称変更しています。以下「ICN」といいます。）がオペレーターとして運営する、独自性のある個性豊かな物件です。宿泊特化型ホテルであるホテルマイステイズ厚木を除くリゾートタイプホテルの9物件は、いずれも日本人や訪日外国人旅行者にとって魅力的な温泉施設を有し、中でも「伊良湖オーシャンリゾート」や「亀の井ホテル筑波山」は、高台からの絶景を楽しむことができるインフィニティ露天風呂を備えています。入浴でくつろぐとともに、地元産の食材を使った食事を楽しめる施設の取得により、本投資法人のポートフォリオはさらに強化されます。

本ホテル10物件の特徴につきましては、後記「4. 本ホテル10物件の内容等（1）本ホテル10物件の内容」をご参照ください。

本投資法人は、本日現在、資産規模6,530億円（注4）、146物件（注16）の分散したポートフォリオを有していますが、本取得を通じて、ポートフォリオの規模が拡大するとともに、エリア及びホテルタイプの分散が進展し、ポートフォリオの収益性と安定性が更に向上するものと考えています。

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

（注1） 新規借入れについては、本日付「資金の借入れ及び金利スワップ締結に関するお知らせ」をご参照ください。以下同じです。

（注2） 「平均鑑定NOI利回り」は、以下の算定方法により算出しています。

$$\text{（本ホテル10物件の鑑定NOI）} \div \text{（本ホテル10物件の取得予定価格合計）}$$

本ホテル10物件の鑑定NOIは、各物件の2025年6月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書における直接還元法で算出された運営純収益（NOI）の合計値です。以下同じです。

- (注3) 「平均想定NOI利回り」は、以下の算定方法により算出しています。  
(本ホテル10物件の想定NOI) ÷ (本ホテル10物件の取得予定価格合計)  
本ホテル10物件の想定NOIは、2025年1月～2025年6月の調整後実績値(本投資法人が2025年の期初より保有していたと仮定した場合の信託報酬や保険料を考慮しています。)に本資産運用会社が試算した2025年7月～2025年12月の予想値を加算した2025年の運営純収益(NOI)の見込値です。なお、予想値については本日付「2025年12月期(第45期)の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2026年6月期(第46期)の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」別紙1「営業収益」記載の前提条件を基に算出したものであり、実際は大きく変動する可能性があります。また、本投資法人による取得前の実績値は、それぞれの売主から提供を受けた実績値を基に前述の調整を加えて算出しています。以下同じです。
- (注4) 取得(予定)価格に基づき記載しています。なお、「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」を裏付不動産としてキングダム特定目的会社(「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」に係る信託受益権を保有)が発行する優先出資証券(以下「優先出資証券」といいます。)については、本投資法人の出資金額を取得価格としています。また、本投資法人は、2018年9月28日(ケイマン諸島の現地時間。日本時間では2018年9月29日)に、匿名組合出資によりJ-REIT初となる海外ホテル2物件、「ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ」及び「サンシャイン・スイーツ・リゾート」(総称して以下「本海外ホテル」ということがあります。)への投資を行っており、本海外ホテルについては、本投資法人が匿名組合契約の合意解約に伴う現物配当により本海外ホテルの土地及び建物に係るLeasehold Interest(土地及び建物に係る英領ケイマン法上の長期不動産賃借権に相当する権利)並びに家具、什器、備品、装飾品及び厨房機器等、ホテル運営に必要な資産(以下「Leasehold等」と総称します。)を英領ケイマン諸島の特別目的会社であるSeven Mile Resort Holdings Ltd.(以下「資産保有SPC」といいます。)より承継した2019年5月9日(ケイマン諸島の現地時間。日本時間では2019年5月10日)時点の各本海外ホテルのLeasehold等の資産保有SPCにおける帳簿価額を、資産保有SPCへの出資に際し実行した為替予約取引(2018年7月26日付で為替予約契約締結、2018年9月26日付で実行)により固定された為替レートである1米ドル=110.45円で邦貨換算した金額を取得価格として算出しています。また、単位未満は切り捨てて記載しています。別段の記載がない限り、以下同じです。
- (注5) 「全J-REITのホテルポートフォリオの中で最大の資産規模」との記載は、本投資法人が本取得後に保有するホテル114物件の取得(予定)価格合計、並びに本投資法人以外の上場投資法人が2025年6月30日現在において保有するホテル(旅館その他の宿泊施設を含みます。以下、本(注5)において同様です。)及び同日現在で取得を公表しているホテルの取得(予定)価格合計の比較に基づくものです。
- (注6) 本投資法人による取得後、2025年8月27日時点の客室数を記載しています
- (注7) 「優良ホテル」の記載は、立地や外観、内装、仕様、付帯施設及び付帯設備等の設備面において競争力が高いと本投資法人が判断していることに基づいています。
- (注8) 出所：独立行政法人国際観光振興機構(日本政府観光局(JNTO))
- (注9) 出所：国土交通省「宿泊旅行統計調査」
- (注10) 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11) 出所：HOTERES
- (注12) 本日現在、本投資法人が保有する国内ホテル102物件(本投資法人が保有する特定目的会社の優先出資証券の裏付不動産である「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」を含みます。)のうち、主要オペレーターであるICN及びその子会社が運営する91物件をいいます。以下同じです。
- (注13) 「RevPAR」とは、1日当たり総客室数当たり客室収入合計(Revenue Per Available Room)をいい、一定期間の宿泊収入合計を同期間の総客室数(客室数×日数)合計で除して算出され、客室稼働率にADRを乗じた値と同値となります。なお、「ADR」とは、平均客室単価(Average Daily Rate)をいい、一定期間の客室収入合計(サービス料を除きます。)を同期間の販売客室数合計で除した値をいいます。以下同じです。
- (注14) 国内変動賃料ホテル91物件を2024年年初から保有していると仮定して算出しています。本投資法人による取得前の期間の実績は、売主から提供を受けた実績値を基に、本投資法人が保有していたと仮定した調整を加えて算出していますが、会計上の取扱いの差異及び当該差異に基づく調整に伴い実績値に差異が生じる場合があります。
- (注15) ホテルタイプについては、以下の分類に従っています。以下同じです。  
「フルサービス型ホテル」とは、原則として朝・昼・晩の三餐を提供する(予約による提供を含みます。)レストランと宴会等に使用できる会議室の両方を保有するホテルをいいます。  
「宿泊特化型ホテル」とは、フルサービス型ホテルに該当しないホテルをいいます。  
「リゾートタイプホテル」とは、主として観光や保養などを目的とした宿泊客が多い立地にあるホテルをいい、「フルサービス型ホテル」と「宿泊特化型ホテル」の両方が含まれます。フルサービス型ホテルとリゾートタイプホテルの定義を同時に満たすホテルは、宴会場や会議室、結婚式や飲食サービス等の需要(宿泊客以外からの需要も含みます。)が高い場合にフルサービス型ホテル、その他はリゾートタイプホテルと定義します。宿泊特化型ホテルとリゾートタイプホテルの定義を同時に満たすホテルは、すべてリゾートタイプホテルと定義します。
- (注16) 優先出資証券を1物件として計算しています。

2025年6月末取得済資産、本ホテル10物件、本取得後のポートフォリオの概要（優先出資証券及び本海外ホテルを含みます。）は、以下のとおりです。

	2025年6月末 取得済資産 (注1)	本ホテル10物件	本取得後 (注1)
物件数(うちホテル数)(件)	146(104)	10(10)	156(114)
取得(予定)価格の合計 (百万円)(注2)	653,066	34,284	687,350

(注1) 「2025年6月末取得済資産」及び「本取得後」に係る各項目においては、優先出資証券及び本海外ホテルを含めた数値をそれぞれ記載しています。なお、物件数については優先出資証券を1物件として計算し、裏付不動産の用途区分に基づき、「ホテル」に含めて算出しています。

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

2025年6月末取得済資産、本ホテル10物件、本取得後のポートフォリオの概要（本海外ホテルを含み、優先出資証券を除きます。）は、以下のとおりです。

	2025年6月末 取得済資産 (注1)	本ホテル10物件	本取得後 (注1)
物件数(うちホテル数)(件)	145(103)	10(10)	155(113)
取得(予定)価格の合計 (百万円)(注2)	635,220	34,284	669,504
鑑定評価額の合計 (百万円)(注2)(注3)	775,647	34,635	810,283
NOI利回り(注4)	7.0%	7.0%	7.0%
償却後NOI利回り(注4)	5.4%	3.9%	5.3%

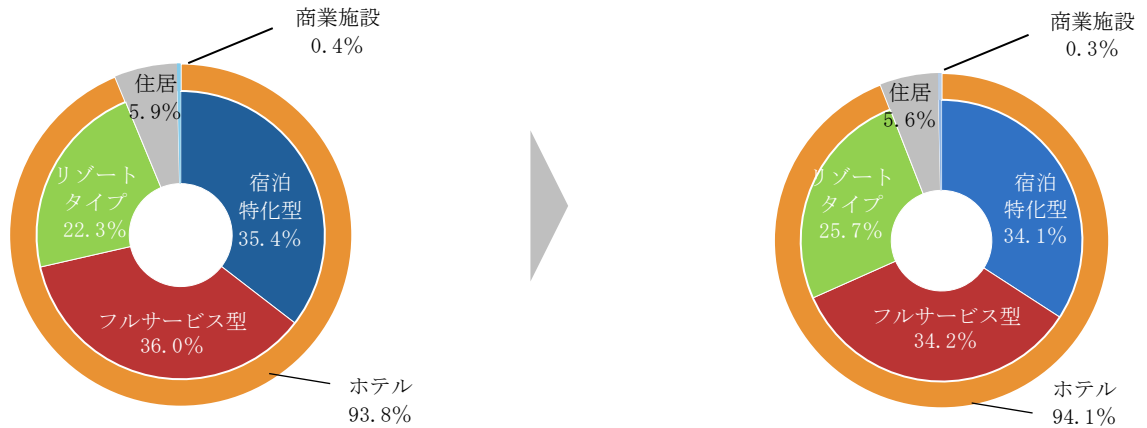
(注1) 各項目においては、優先出資証券を除外した数値を記載しています。

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

(注3) 「鑑定評価額の合計」は、2025年6月末取得済資産については2025年6月30日を価格時点とする鑑定評価書における鑑定評価額に、本ホテル10物件については2025年6月1日を価格時点とする鑑定評価書における鑑定評価額に基づいています。なお、本海外ホテルに係る鑑定評価額は、第44期の決算日(2025年6月30日)の為替レートである1米ドル=144.81円で邦貨換算して算出しています。

(注4) 「NOI利回り」及び「償却後NOI利回り」については、前記(注3)記載の鑑定評価書における直接還元法で採用された運営純収益(NOI)の合計及びその数値から本資産運用会社の試算に基づく減価償却の合計を控除したものを、それぞれ取得(予定)価格の合計で除して算出し、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。なお、本海外ホテルの鑑定NOIについては、その他の2025年6月末取得済資産及び本ホテル10物件における鑑定NOIと同様の算出方法による数値とするため、FF&Eリザーブの額を加えた額としています。

## 本取得前後の用途別ポートフォリオの推移（取得（予定）価格ベース）（注1）

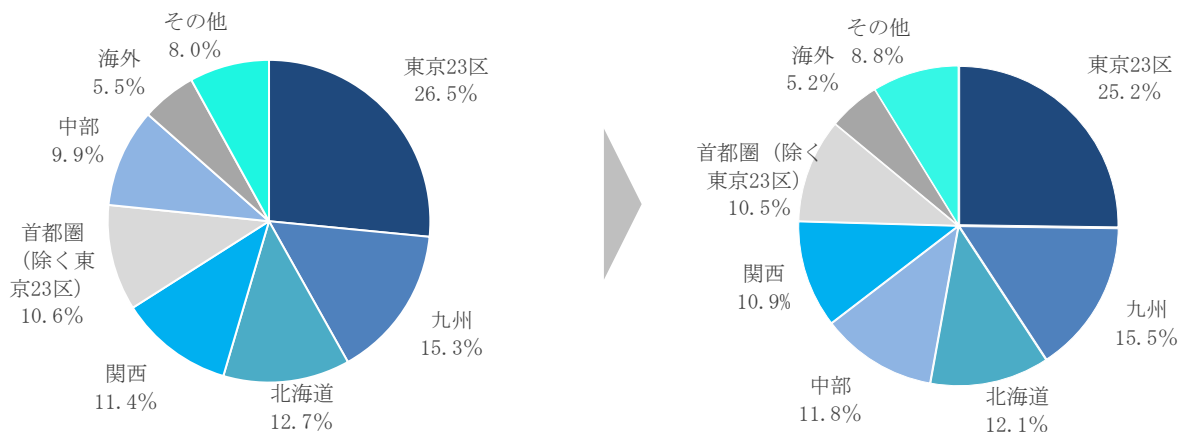


2025年6月末時点

本取得後

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

## 本取得前後のエリア別ポートフォリオの推移（取得（予定）価格ベース）（注1）



2025年6月末日時点

本取得後

（注1） 各エリアは以下のように定義しています。

首都圏（除く東京23区）：東京都（除く東京23区）、神奈川県、千葉県及び埼玉県

関西：大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、和歌山県及び奈良県

中部：愛知県、岐阜県、三重県、静岡県、長野県、山梨県、新潟県、富山県、石川県及び福井県

九州：福岡県、熊本県、鹿児島県、長崎県、大分県、宮崎県、佐賀県及び沖縄県



### 3. 賃貸借契約の締結

本ホテル 10 物件につき、それぞれテナントとの間で変動賃料及び固定賃料を組み合わせた賃貸借契約を締結する予定であり、変動賃料はGOP（注1）に基づくものとします。本取得後の本投資法人が保有する国内ホテル 112 物件（注2）のうち 101 物件において上記の変動賃料スキームが採用されており（注3）、その全てについて、経験豊富なホテルオペレーターであるICN及びICNの子会社が、徹底したレベニューマネジメント（収益管理）を実施することによる、宿泊需要の効果的な取込み等を通じ、収益の最大化を追求しており、本投資法人は、変動賃料スキームを通じたホテル収益向上によるアップサイドを直接的に享受することが可能となっています。また、GOPが低下した場合も、本投資法人は固定賃料により収入の減少を限定的にとどめることができます。

なお、本ホテル 10 物件のテナントに関しては、2025 年 3 月 31 日付提出の「不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」に記載のテナント選定方針に適合していると判断しています。

（注1） 売上高営業粗利益（Gross Operating Profit）をいい、テナントのホテル売上高からホテル営業に係る費用（人件費、水道光熱費、広告費等の諸費用）及びオペレーターへの管理業務委託手数料（ある場合）を控除した額をいいます。

（注2） 優先出資証券の裏付不動産である「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」を含みます。

（注3） 本投資法人が保有する国内ホテルのうち、変動賃料を導入しているホテルは他に3物件ありますが、これら3物件の変動賃料スキームは上記変動賃料スキームとは異なります。

## <テナント及びオペレーターの概要>

本ホテル 10 物件のテナント及びオペレーターの概要は以下のとおりです。

「伊良湖オーシャンリゾート」、「霧島国際ホテル」、「亀の井ホテル 鳥羽」、「亀の井ホテル 草津湯畑」、「熱川オーシャンリゾート」(注1)、「ホテルマイステイズ厚木」、「亀の井ホテル 高知」、「亀の井ホテル 知多美浜」及び「亀の井ホテル 柳川」の9物件のテナント兼オペレーター並びに「亀の井ホテル 筑波山」のオペレーター

① 名 称	アイコニア・ホスピタリティ株式会社
② 所 在 地	東京都港区六本木六丁目 10 番 1 号
③ 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 代田 量一
④ 事 業 内 容	ホテル、旅館の管理運営等
⑤ 資 本 金	1 億円 (2025 年 7 月末日現在)
⑥ 設 立 年 月 日	1999 年 7 月 8 日
⑦ 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 関 係	本投資法人・本資産運用会社と I C N との間には記載すべき資本関係はありませんが、I C N の親会社の株式は、本資産運用会社の発行済株式の 100% を間接的に保有する親会社の子会社である F I G の関係法人が運用するファンドが間接的に保有しています。
人 的 関 係	本投資法人・本資産運用会社と I C N との間には記載すべき人的関係はありませんが、本日現在において、本投資法人の役員及び本資産運用会社の役職員のうち本投資法人の執行役員かつ本資産運用会社の代表取締役社長である福田直樹並びに本資産運用会社の取締役会長である市来直人、常務取締役である矢野秀樹及び非常勤取締役であるクリストファー・リードは F I G の子会社であるフォートレス・インベストメント・グループ・ジャパン合同会社からの出向者です。
取 引 関 係	本投資法人は、本日現在において、I C N との間で、ホテル合計 91 物件 (注2) に係る賃貸借契約を締結しています。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	I C N は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、I C N の関係者及び関係会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、I C N は、本資産運用会社の投資信託及び投資法人に関する法律 (以下「投信法」といいます。) に規定する利害関係人等に該当しません。

(注1) 「熱川オーシャンリゾート」の本日現在のテナントは栃木共栄観光合同会社ですが、取得日である 2025 年 8 月 27 日付でテナントは I C N となる予定です。

(注2) I C N の子会社との契約及び I C N とテナントとの間の運営委託契約を含みます。

## 「亀の井ホテル 筑波山」のテナント

① 名 称	株式会社つくばグランドホテル
② 所 在 地	茨城県つくば市筑波 1050 番地 1
③ 代表者の役職・氏名	代表取締役 齋藤 勇一
④ 事 業 内 容	ホテル・旅館の経営等
⑤ 資 本 金	100 万円 (2025 年 7 月末日現在)
⑥ 設 立 年 月 日	2023 年 9 月 1 日
⑦ 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該テナントの間には記載すべき資本関係はありませんが、当該テナントは本資産運用会社の発行済株式の 100% を間接的に保有する親会社の子会社である F I G の関係法人が運用するファンド等を通じ出資を受けています。

人 的 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該テナントとの間には記載すべき人的関係はありませんが、本日現在において、本投資法人の役員及び本資産運用会社の役職員のうち本投資法人の執行役員かつ本資産運用会社の代表取締役社長である福田直樹並びに本資産運用会社の取締役会長である市来直人、常務取締役である矢野秀樹及び非常勤取締役であるクリストファー・リードはF I Gの子会社であるフォートレス・インベストメント・グループ・ジャパン合同会社からの出向者です。
取 引 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該テナントの間には、記載すべき取引関係はありません。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該テナントは、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該テナントの関係者及び関係会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該テナントは、本資産運用会社の投信法に規定する利害関係人等に該当しません。

#### 4. 本ホテル 10 物件の内容等

##### (1) 本ホテル 10 物件の内容

本ホテル 10 物件の個別の内容、収支状況等及び鑑定評価書の概要は以下のとおりです。

＜本ホテル 10 物件の内容に関する説明＞

##### a. 「特定資産及び不動産の概要」欄の記載について

- ・「特定資産の種類」は、特定資産としての不動産等資産（投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成 12 年総理府令第 129 号、その後の改正を含みます。）に定めるものをいいます。）の種類を記載しています。
- ・「取得予定日」は、不動産売買契約書又は信託受益権売買契約書等に記載された売買実行日を記載しています。
- ・「取得予定価格」は、不動産売買契約書又は信託受益権売買契約書等に記載された本ホテル 10 物件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、百万円未満を切り捨てています。
- ・「鑑定評価額」は、取得にあたり不動産鑑定士より取得した鑑定評価書に記載された価格を記載しています。
- ・「所在地」（住居表示を除きます。）、土地の「地積」並びに建物の「延床面積」、「構造・階数」、「用途」及び「建築時期」については、別段の記載がない限り、登記簿上に表示されているものを記載しています。なお、「延床面積」は床面積の合計を記載しており、特に注記のない限り附属建物に係る床面積は含みません。建物の「用途」については、登記簿上に表示されている種類のうち、主要なものを記載しています。また、「建築時期」は、登記簿上表示されている当初新築時点を記載していますが、不詳のものは他の資料に基づき記載しています。
- ・「交通条件」については、不動産鑑定評価書の記載に基づく最寄り駅までの徒歩分数（不動産鑑定評価書に所要時間の記載がないものは、不動産の表示に関する公正競争規約（平成 15 年公正取引委員会告示第 2 号、その後の改正を含みます。）（以下「公正競争規約」といいます。）及び公正競争規約施行規則に基づき、道路距離 80 メートルにつき 1 分間を要するものとして算出した数値によっています。）を記載しています。
- ・土地の「用途地域」については、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号、その後の改正を含みます。以下「都市計画法」といいます。）第 8 条第 1 項第 1 号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・土地の「建蔽率」については、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号、その後の改正を含みます。以下「建築基準法」といいます。）第 53 条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合（指定建蔽率）を記載しています。
- ・土地の「容積率」については、建築基準法第 52 条に定める、建築物の延床面積の敷地面積に対する割合（指定容積率）を記載しています。
- ・「信託受託者」については、本投資法人による取得時に予定している信託受託者を記載しています。
- ・「信託期間」については、本投資法人による取得時に予定している信託期間を記載しています。

##### b. 「賃貸借の概況」欄の記載について

- ・2025 年 6 月末日現在有効なテナントとの間の賃貸借契約又は本ホテル 10 物件の取得時において締結が予定されている



賃貸借契約の内容に基づき記載しています。

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

c. 「賃貸借契約の概要」欄の記載について

- ・2025年6月末日現在有効なテナントとの間の賃貸借契約又は本ホテル10物件の取得時において締結が予定されている賃貸借契約の内容に基づき記載しています。
- ・「契約形態」は、オペレーターから収受する賃料の種類（固定賃料型、固定賃料プラス変動賃料型）を記載しています。なお、ホテル営業の状況にかかわらず一定金額の賃料を受け取る契約を「固定賃料型」、固定賃料のほかホテル営業の売上高営業粗利益（GOP）に連動する変動賃料を受け取る契約を「固定賃料プラス変動賃料型」と定義しています。
- ・「管理業務委託手数料」とは、契約上テナントが提供する管理業務の対価として賃貸借契約における規定に従って賃借人が賃借人から収受する手数料のことをいいます。なお、管理業務委託手数料については、開示につきテナントの同意が得られていないため開示していません。但し、ICNが運営するホテルについては、原則として(i)月間売上高の2%相当額、(ii)テナントの本社営業部門及びテナントが管理運営する自社ホームページを経由した送客実績に基づく月間売上高の0%から6%相当額の送客手数料、並びに(iii)手数料控除前月間GOPから上記(i)及び(ii)の金額を控除した金額の4%から6%相当額のマネジメントフィー合計額を手数料として収受することとなっています。
- ・「敷金・保証金」は、締結されている又は本投資法人の取得時に締結が予定されている賃貸借契約に基づく償却後の敷金・保証金等の額を記載しています。

d. 「建物状況調査報告書の概要」欄の記載について

本投資法人は、本ホテル10物件に関して、建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法等の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査、土壌環境調査等の建物状況評価を、東京海上ディール株式会社へ委託し報告を受けており、本欄にはその概要を記載しています。

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

と予測される改修費用のうち、資本的支出以外の費用をいいます。

- ・「再調達価格」とは、評価対象の建物を調査時点において再建築することを想定した場合において必要とされる適正な原価の総額をいいます。

e. 「地震リスク評価報告書の概要」欄の記載について

本投資法人は、本ホテル 10 物件に関して、地震リスク分析を東京海上ディーアール株式会社に委託し、報告を受けており、本欄にはその概要を記載しています。

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

f. 「地域特性等」欄の記載について

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

g. 「特記事項」欄の記載について

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

h. 「収支状況等」欄の記載について

- ・原則として 2023 年 1 月 1 日から 2024 年 12 月 31 日までの各事業期間について、売主から受領した情報に基づいてデータが入手可能な範囲内で記載しています。また、これらは将来における収支を保証するものではありません。
- ・金額は、単位未満を切り捨てて記載しています。そのため、記載されている数値を足し合わせても、合計値とは必ずしも一致しません。なお、特に注記のない限り、金額に消費税等は含まれていません。
- ・「借地料」には、土地賃貸借契約に定められた対象期間に対応する借地料を計上しています。
- ・「公租公課」に含まれる、固定資産税及び都市計画税は、原則として毎年 1 月 1 日時点における所有者に課されます。本投資法人が取得する予定の不動産関連資産に関して現所有者が取得した際に負担した固定資産税、都市計画税等については、その精算額を取得原価に算入しており、「公租公課」には含みません。
- ・「損害保険料」には、本投資法人が加入予定の保険料を対象期間で按分した金額を計上しています。
- ・「信託報酬」には、本投資法人が締結予定の不動産管理処分信託契約における信託報酬額を対象期間に按分して計上しています。
- ・「NOI」(Net Operating Income) は、賃貸事業収益から賃貸事業費用（減価償却費を除きます。）を差し引いた額をいい、原則として、売主から提供を受けた実績値を記載しています。但し、信託報酬、管理報酬、減価償却費及び保険料については、本投資法人が保有する場合を想定した調整後の数値を記載しています。
- ・「客室収入」には、客室利用料及び賃貸利用料が含まれています。
- ・「その他収入」には、駐車場使用料、ランドリー利用料、自販機手数料等の上記「客室収入」項目に属さない項目が含まれています。
- ・「ADR」とは、平均客室単価（Average Daily Rate）をいい、一定期間の客室収入合計（サービス料を除きます。）を同期間の販売客室数合計で除した値をいいます。
- ・「RevPAR」とは、1 日当たり総客室数当たり客室収入合計（Revenues Per Available Room）をいい、一定期間の宿泊収入合計を同期間の総客室数（客室数×日数）合計で除して算出され、客室稼働率に ADR を乗じた値と同値となります。
- ・「客室稼働率」は、次の計算式により算出しています。

客室稼働率=対象期間中に稼働した延べ客室数÷対象期間中の総客室数（客室数×日数）

- ・「GOP比率」は、次の計算式により算出しています。

$$\text{GOP比率} = \text{GOP} \div \text{売上高}$$

GOPは、テナントのホテル売上高からホテル営業に係る費用（人件費、水道光熱費、広告費等の諸費用）及びオペレーターへの管理業務委託手数料（ある場合）を控除して算出しています。

- ・「デイリー/ウィークリー/マンスリー」は、各宿泊形態（デイリー/ウィークリー/マンスリー）の割合をいい、各運用期間の客室収入合計に対する同期間における各宿泊形態別の客室収入の割合をいいます。なお、デイリー=1～6泊、ウィークリー=7～29泊、マンスリー=30泊以上として宿泊日数により区分しています。
- ・「海外売上比率」は、客室収入に対する海外売上高（海外オンライン・トラベル・エージェント（ウェブサイトにおいて海外からの申込みを受け付ける業者）経由の売上高）の比率をいいます。したがって、海外売上比率には国内の顧客からの売上げも含まれます。

i. 「不動産鑑定評価書の概要」欄の記載について

本投資法人は、本ホテル10物件に関して、投信法に基づく不動産鑑定評価上の留意事項、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。以下「不動産の鑑定評価に関する法律」といいます。）及び不動産鑑定評価基準に基づき、一般財団法人日本不動産研究所、JLL森井鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所又は大和不動産鑑定株式会社に鑑定評価を依頼しました。

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

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

D102：伊良湖オーシャンリゾート

特定資産及び不動産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
取得予定日	2025年8月27日			
取得予定価格	6,900百万円			
鑑定評価額	6,970百万円			
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所			
所在地	(地番)	愛知県田原市日出町骨山1460番36他13筆		
	(住居表示)	-		
交通条件	J R東海道新幹線・名鉄名古屋本線「豊橋」駅から車で約70分、豊橋鉄道渥美線「三河田原」駅から車で約35分			
土地	所有形態	所有権/借地権(注1)	用途地域	地域指定外
	地積	86,371.60㎡	建蔽率/容積率	60%/200%
建物	所有形態	所有権	用途	ホテル/会館
	延床面積	17,449.59㎡(注2)	建築時期	1968年5月1日新築(ホテル) 1973年3月27日増築 1977年6月2日増築 1980年3月11日増築 2001年11月1日新築(会館) 2008年9月5日増築 2014年3月18日新築(寄宿舍/休憩室・物置)
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根一部ルーHING葺地下1階付8階建(ホテル) 鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺平家建(会館) 鉄筋コンクリート造かわらぶき3階建(寄宿舍) 木造かわらぶき平家建(休憩室・物置)		
	リノベーション時期	2023年2月～2023年7月、2025年4月～2025年7月		
信託受託者	株式会社S M B C信託銀行			
信託期間	2022年9月30日から2035年8月31日			
担保設定の有無	無			
賃貸借の概況(2025年6月30日)				
テナントの総数	1	客室数	154室	
賃貸可能面積	17,449.59㎡		(うちT116室・O38室)	
賃貸面積	17,449.59㎡	敷金等	-	
稼働率	100.0%	賃貸事業収入(月額)	(注3)	
賃貸借契約の概要				
テナント	アイコニア・ホスピタリティ株式会社			
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型			
契約期間	2025年8月27日から2035年8月26日まで			
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額129.9百万円(1月:月額7.1百万円/2月:月額5.2百万円/3月:月額15.1百万円/4月:月額7.5百万円/5月:月額10.2百万円/6月:月額4.4百万円/7月:月額10.8百万円/8月:月額30.9百万円/9月:月額13.1百万円/10月:月額7.7百万円/11月:月額9.3百万円/12月:月額8.6百万円))にテナントによるホテル営業のG O Pに連動する変動賃料を加えた額とします。(注4)			
管理業務委託手数料	開示につきテナントの同意が得られていないため開示しません。			
敷金・保証金	-			
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。			
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可			
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可			
その他特記事項	-			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	東京海上ディーアール株式会社	レポート日付	2025年7月	
早期修繕費(1年以内)	-	再調達価格	6,692,200千円	
長期修繕費(今後12年間)	607,709千円			
地震リスク評価報告書の概要				

耐震調査会社	東京海上ディーアール株式会社	レポート日付	2025年7月
予想最大損失率 (PML)	8.4%		
地域特性等			
対象不動産は、豊橋鉄道渥美線「三河田原」駅から車で約35分、JR東海道新幹線・名鉄名古屋本線「豊橋」駅から車で約70分の距離に位置する温泉リゾートホテルです。対象不動産は高台に位置しており、白浜と青い海、夕陽や星空を望む開放的な自然環境が魅力で、伊良湖港や恋路ヶ浜など観光地へのアクセスにも優れています。客室はすべてオーシャンビューで、露天風呂付き大浴場、レストラン、宴会場、チャペル、屋外プール、キッズパーク、ドッグランなどを備え、宿泊・レジャー・ブライダルなど幅広い需要に対応可能です。伊良湖エリアは自然景観と海上交通の要所としての歴史を持ち、近年はサイクリングやマリッジの拠点としても注目されています。宿泊施設に限られる中、本物件はエリア随一の温泉リゾートとして、高い集客力が期待されます。			
特記事項			
対象不動産は、一部借地物件であり、建物の譲渡に伴う借地権の譲渡に際し、土地所有者の承諾が必要となります。 隣接地との境界について、書面による境界確定がなされていません。			

(注1) 借地の一部面積が不明です。

(注2) このほか、附属建物として倉庫(2室)、ゴミ置場(合計104.46㎡)があります。

(注3) 各6か月間の計算期間を通じて変動賃料を計算する本物件の賃貸借契約の性格上、変動賃料を含めた単月分の賃貸事業収入を算出するのが困難なため、記載していません。賃貸借契約の概要については次項「賃貸借契約の概要」及び以下の注4をご参照ください。

(注4) 変動賃料は、各6か月間として設定される変動賃料計算期間におけるGOPから固定賃料額を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。

## D102：伊良湖オーシャンリゾート

収支状況等		2023年1月1日～ 2023年12月31日	2024年1月1日～ 2024年12月31日
運用期間			
賃貸事業収入 (= (1) - (2))		100,394千円	219,153千円
a. 借地料		970千円	970千円
b. 公租公課		9,287千円	8,614千円
c. 損害保険料		3,093千円	3,093千円
d. 信託報酬		800千円	800千円
NOI (=GOP - [a. + b. + c. + d.])		86,243千円	219,153千円
(参考)	(1) 営業収入	1,445,105千円	1,486,749千円
	賃貸収入	548,598千円	587,795千円
	その他収入	896,507千円	898,953千円
	(2) 営業費用 (上記a.～d. は含みません)	1,344,711千円	1,267,595千円
	ADR	14,594円	16,964円
	RevPAR	10,192円	10,851円
	客室稼働率	69.8%	64.0%
	GOP比率	6.9%	14.7%
	デイリー/ウィークリー/マンスリー	100.0%/0.0%/0.0%	100.0%/0.0%/0.0%
	海外売上比率	5.1%	3.9%



## <ホテル指標>

### 【実績ベース】

客室稼働率（注1）	80.7%
ADR（注1）	16,559円
RevPAR（注1）	13,367円
NOI（注2）	353百万円

（注1） 2025年6月末日時点の直近12か月（2024年7月1日から2025年6月末日まで）の数値です。

（注2） 実績ベースのNOIは、2025年6月末日時点の直近12か月（2024年7月1日から2025年6月末日まで）の運営純収益（実績値）です。

### 【鑑定評価ベース（注1）】

客室稼働率	83.6%
ADR	18,700円
RevPAR	15,633円
NOI	490百万円

（注1） 2025年6月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載の指標を記載しています。一定の前提条件の下に各鑑定評価機関が査定した平年度(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。

D102：伊良湖オーシャンリゾート

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額（正常価格）	6,970百万円	
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2025年6月1日	
項目	内容（単位：千円）	概要等
1. 収益還元法による収益価格	6,970,000	
(1) 直接還元法による価格	7,110,000	
① 運営収益 [(a)-(b)]	522,990	
(a) 潜在総収益	522,990	予定賃貸借契約等を前提として、過年度のホテル事業収支及び周辺の類似ホテルの事業収支を参考に、中長期的な観点から求めた賃料を査定の上で計上
(b) 空室損失等	-	
② 運営費用 [(c)+(d)+(e)+(f)+(g)+(h)+(i)+(j)]	32,250	
(c) 維持管理費	-	
(d) 水道光熱費	-	
(e) 修繕費	16,715	類似不動産の費用水準及びERにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上
(f) プロパティマネジメントフィー	-	
(g) テナント募集費用等	-	
(h) 公租公課	10,948	公租公課関係資料による課税標準額、負担調整措置及び改装工事の内容を勘案して税額を計上
(i) 損害保険料	3,093	保険契約に基づく保険料及び類似建物の保険料率等(0.05%相当)を考慮して計上
(j) その他費用	1,492	その他支払い地代等の費用。
③ 運営純収益 (NOI) [①-②]	490,740	
(k) 一時金の運用益	-	
(l) 資本的支出	42,121	ER、類似事例に基づく数値を、法人税基本通達等を参考に査定。(建物再調達原価の0.63%)
(m) FF&Eリザーブ	21,765	類似事例等を参考に、総売上上の1.0%計上
④ 純収益 (NCF) [③+(k)-(l)-(m)]	426,853	
還元利回り	6.0%	近隣地域または同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りを比較検討し、将来の純収益の変動予測を勘案の上で査定
(2) DCF法による価格	6,910,000	
割引率	6.1%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上で査定
最終還元利回り	6.2%	類似不動産の取引利回り等を参考に、将来の予測不確実性を総合的に勘案の上で査定
2. 原価法による積算価格	6,890,000	
土地比率	44.6%	
建物比率	52.3%	
FF&E価格比率	3.1%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	市場参加者（需要者）の対象不動産に対する収益性を重視した価格形成過程及び依頼目的並びに類型を踏まえ、投資家の投資採算性を適切に反映した収益価格を標準とし、積算価格による検証を行って、収益価格にて鑑定評価額を決定した。	

D103：霧島国際ホテル

特定資産及び不動産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
取得予定日	2025年8月27日			
取得予定価格	6,534百万円			
鑑定評価額	6,600百万円			
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社			
所在地	(地番)	鹿児島県霧島市牧園町高千穂字殿之湯3912番1他45筆		
	(住居表示)	-		
交通条件	J R日豊本線「霧島神宮」駅から車で約30分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	地域指定外
	地積	37,368.95㎡(注1)	建蔽率/容積率	70%/400%
建物	所有形態	所有権	用途	旅館
	延床面積	21,321.88㎡(注2)	建築時期	1971年8月31日新築(ホテル) 1980年5月29日増築 1989年12月4日新築(宴会棟)(注3)
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建(ホテル) 鉄骨コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺2階建(宴会棟)(注3)		
	リノベーション時期	2022年1月～2023年10月、2024年6月～7月、2025年6月～2026年4月(予定)(注4)		
信託受託者	株式会社SMB C信託銀行			
信託期間	2023年4月28日から2035年8月31日			
担保設定の有無	無			
賃貸借の概況(2025年6月30日)				
テナントの総数	1	客室数	188室	
賃貸可能面積	21,321.88㎡		(うちT43室・D12室・O133室)	
賃貸面積	21,321.88㎡	敷金等	-	
稼働率	100%	賃貸事業収入(月額)	(注5)	
賃貸借契約の概要				
テナント	アイコニア・ホスピタリティ株式会社			
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型			
契約期間	2025年8月27日から2035年8月26日まで			
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額142.9百万円(1月:月額13.5百万円/2月:月額14.1百万円/3月:月額19.3百万円/4月:月額9.4百万円/5月:月額13.6百万円/6月:月額4.3百万円/7月:月額6.5百万円/8月:月額18.5百万円/9月:月額7.9百万円/10月:月額11.8百万円/11月:月額16.3百万円/12月:月額7.7百万円))にテナントによるホテル営業のGOPに連動する変動賃料を加えた額とします。(注6)			
管理業務委託手数料	開示につきテナントの同意が得られていないため開示しません。			
敷金・保証金	-			
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。			
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可			
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可			
その他特記事項	-			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	東京海上ディーアール株式会社	レポート日付	2025年7月	
早期修繕費(1年以内)	-	再調達価格	10,374,000千円	
長期修繕費(今後12年間)	791,736千円			
地震リスク評価報告書の概要				
調査会社	東京海上ディーアール株式会社	レポート日付	2025年7月	
予想最大損失率(PML)	ホテル:9.7% 宴会棟:10.4% (注3)			
地域特性等				
対象不動産は、J R日豊本線「霧島神宮」駅から車で約30分に位置する温泉リゾートホテルです。霧島神宮、高千穂牧場、えびの高原、霧島温泉市場などの主要な観光スポットへのアクセスにも優れています。客室は全てダブルルーム以上の広さとなっており、トリプルルームや和洋室も備え、レジャー、団体旅行、インバウンドなど幅広い需要に対応可能です。また、源泉かけ流しの天然温泉、地元食材を使用した朝食ビュッフェや会席料理など、宿泊客に魅力度の高いコンテンツを提供しており、団体宿泊や宴会等に対応可能な宴会場・会議室、レストラン				

も備えています。

## 特記事項

対象不動産の建物の敷地を通過している水路敷（190㎡）については、霧島市から公共物占用許可を取得しており（占用期間：2022年4月15日～2027年3月31日）、占用期間満了の際は霧島市に占用許可の更新を申請する必要があります。  
対象不動産の土地については、その一部（約5㎡）が県道に供されています。  
隣接地との境界の一部について、書面による境界確定がなされていません。

（注1）霧島市から公共物占用許可を取得している水路敷（190㎡）は、上記面積に含まれていません。

（注2）従業員宿舎2,269.24㎡、附属建物として宴会棟ほか（合計2,115.02㎡）を含みます。なお、対象不動産において建設中の砂蒸し風呂（435.56㎡）（注4ご参照）は、上記面積に含まれていません。

（注3）敷地内に所在する建物のうち、代表的な建物について記載しています。

（注4）対象不動産においては建設中の砂蒸し風呂があり、本投資法人は対象不動産の取得に伴い工事発注者の地位を売主から承継する予定です。当該地位承継に伴い、本投資法人は当該工事に係る残代金の支払義務も承継しますが、当該残代金については売買価格から控除されるため、実質的に売主の負担となります。なお、当該砂蒸し風呂に関しては鑑定評価において考慮されています。

（注5）各6か月間の計算期間を通じて変動賃料を計算する本物件の賃貸借契約の性格上、変動賃料を含めた単月分の賃貸事業収入を算出するのが困難なため、記載していません。賃貸借契約の概要については次項「賃貸借契約の概要」及び以下の注6をご参照ください。

（注6）変動賃料は、各6か月間として設定される変動賃料計算期間におけるGOPから固定賃料額を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。

## D103：霧島国際ホテル

収支状況等			2023年1月1日～ 2023年12月31日	2024年1月1日～ 2024年12月31日
運用期間				
G O P（＝賃貸事業収入）（＝（1）－（2））		263,650千円	457,385千円	
a. 借地料		-	-	
b. 公租公課		9,471千円	8,678千円	
c. 損害保険料		4,689千円	4,689千円	
d. 信託報酬		800千円	800千円	
N O I（＝G O P－[a. + b. + c. + d.]）		248,689千円	443,217千円	
（参考）	(1) 売上高	1,190,371千円	1,903,595千円	
	客室収入	580,809千円	895,945千円	
	その他収入	609,561千円	1,007,650千円	
	(2) 営業費用 （上記a.～d.は含みません）	926,720千円	1,446,210千円	
	A D R	17,695円	17,770円	
	RevPAR	9,360円	13,468円	
	客室稼働率	52.9%	75.8%	
	G O P比率	22.1%	24.0%	
	デیلیー/ウィークリー/マンスリー	100.0%/0.0%/0.0%	100.0%/0.0%/0.0%	
	海外売上比率	4.9%	8.2%	

## <ホテル指標>

### 【実績ベース】

客室稼働率（注1）	82.5%
A D R（注1）	17,761円
RevPAR（注1）	14,652円
N O I（注2）	478百万円

（注1）2025年6月末日時点の直近12か月（2024年7月1日から2025年6月末日まで）の数値です。

（注2）N O Iは、2025年6月末日時点の直近12か月（2024年7月1日から2025年6月末日まで）のホテル運営純収益（実績値）です。

### 【鑑定評価ベース（注1）】

客室稼働率	83.0%
A D R	18,800円
RevPAR	15,604円
N O I	485百万円

# Invincible Investment Corporation

(注1) 2025年6月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載の指標を記載しています。一定の前提条件の下に各鑑定評価機関が査定した平年度における想定指標であり、将来においてその達成が保証されるものではなく、実際は大きく変動する可能性があります。



D103：霧島国際ホテル

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額（正常価格）	6,600百万円	
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2025年6月1日	
項目	内容（単位：千円）	概要等
1. 収益還元法による収益価格	6,600,000	
(1) 直接還元法による価格	6,750,000	
① 運営収益 [(a)-(b)]	531,716	対象不動産の中長期的競争力を勘案のうえ、標準化した想定賃料収入を計上
(a) 潜在総収益	531,716	
(b) 空室損失等	-	
② 運営費用 [(c)+(d)+(e)+(f)+(g)+(h)+(i)+(j)]	46,708	
(c) 維持管理費	-	
(d) 水道光熱費	-	
(e) 修繕費	22,660	エンジニアリング・レポート記載の修繕費用年平均相当額を計上
(f) プロパティマネジメントフィー	360	対象不動産に係る予定証券化スキームにおいては、実際に金銭の授受は無いものの、賃借人を管理するに当たっての一般的なモニタリング費用として、類似不動産の水準等を参考に査定し、計上
(g) テナント募集費用等	-	
(h) 公租公課	11,906	2025年実績額に基づき、地価動向及び負担水準等を考慮のうえ査定し、計上
(i) 損害保険料	5,316	建物再調達価格の0.05%相当額を計上
(j) その他費用	6,465	類似不動産の水準等を参考に予備費を査定し、計上
③ 運営純収益 (NOI) [①-②]	485,007	
(k) 一時金の運用益	-	
(l) 資本的支出	44,388	類似不動産の更新費の水準を参考に、エンジニアリング・レポートの12年間更新費の年平均額に基づき計上。
(m) FF&Eリザーブ	35,420	類似不動産の水準等を参考に査定し、計上
④ 純収益 (NCF) [③+(k)-(l)-(m)]	405,199	
還元利回り	6.0%	類似不動産の取引事例等との比較から求める方法を標準に、投資家に対するヒアリング等も参考に査定
(2) DCF法による価格	6,530,000	
割引率	5.8%	類似不動産の取引事例等との比較から求める方法及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法を併用のうえ、投資家に対するヒアリング等も参考に査定
最終還元利回り	6.2%	類似の取引事例に係る取引利回りを参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格の動向等を総合的に勘案のうえ査定
2. 原価法による積算価格	2,340,000	
土地比率	41.0%	
建物比率	57.6%	
FF&E価格比率	1.4%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	対象不動産の同一需給圏における競争力の程度を考慮し、現況利用を最有効使用と判定したうえで、需要者は対象不動産の収益性及び投資採算性を重視して取引を行う傾向が強いことから、収益価格を標準に積算価格を参考として対象不動産の価格を決定した。	

D104：亀の井ホテル 鳥羽

特定資産及び不動産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
取得予定日	2025年8月27日			
取得予定価格	4,732百万円			
鑑定評価額	4,780百万円			
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所			
所在地	(地番)	三重県鳥羽市安楽島町字鞆谷1200番7他1筆		
	(住居表示)	-		
交通条件	J R 参宮線・近鉄鳥羽線「鳥羽」駅から車で約10分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	地域指定外
	地積	44,838.00㎡	建蔽率/容積率	60%/200%
建物	所有形態	所有権	用途	旅館
	延床面積	8,183.80㎡ (注1)	建築時期	1987年4月1日新築 2024年12月27日増築(注2)
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建(注2)		
	リノベーション時期	2024年9月～2024年12月		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
信託期間	2022年4月5日から2035年8月31日			
担保設定の有無	無			
賃貸借の概況(2025年6月30日)				
テナントの総数	1	客室数	68室	
賃貸可能面積	8,183.80㎡		(うちT25室・O43室)	
賃貸面積	8,183.80㎡	敷金等	-	
稼働率	100.0%	賃貸事業収入(月額)	(注3)	
賃貸借契約の概要				
テナント	アイコニア・ホスピタリティ株式会社			
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型			
契約期間	2025年8月27日から2035年8月26日まで			
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額77.8百万円(1月:月額6.8百万円/2月:月額4.8百万円/3月:月額9.9百万円/4月:月額4.4百万円/5月:月額6.8百万円/6月:月額1.9百万円/7月:月額3.8百万円/8月:月額13.9百万円/9月:月額4.1百万円/10月:月額6.9百万円/11月:月額8.8百万円/12月:月額5.7百万円))にテナントによるホテル営業のGOPに連動する変動賃料を加えた額とします。(注4)			
管理業務委託手数料	開示につきテナントの同意が得られていないため開示しません。			
敷金・保証金	-			
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。			
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可			
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可			
その他特記事項	-			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	東京海上ディーアール株式会社	レポート日付	2025年7月	
早期修繕費(1年以内)	-	再調達価格	3,124,200千円	
長期修繕費(今後12年間)	343,533千円			
地震リスク評価報告書の概要				
調査会社	東京海上ディーアール株式会社	レポート日付	2025年7月	
予想最大損失率(PML)	12.7%			
地域特性等				
対象不動産は、近鉄志摩線「志摩赤崎」駅から北東方へ約2kmに位置し、J R 参宮線・近鉄鳥羽線「鳥羽」駅から車で約10分のアクセスが可能な温泉リゾートホテルです。鳥羽湾を望む志摩半島北東部の高台にあり、緑豊かな丘陵と穏やかな海を一望できる自然豊かなロケーションが魅力です。周辺には鳥羽水族館、ミキモト真珠島などの観光資源が集積しており、観光・レジャーの拠点としての利便性にも優れています。客室はゆとりあるツインルームを中心に、洋室、和室、オーシャンビュー、露天風呂付きなど多様なタイプを備えています。伊勢神宮参拝と組み合わせた観光需要や、海と自然を臨む希少な立地により、地域内でも高い競争力と安定した集客力を有する物件です。				
特記事項				
隣接地との境界について、書面による境界確定がなされていません。				

(注1) このほか、附属建物として庫車、機械室(2室)、寄宿舎、ポンプ室ほか(合計505.84㎡)があります。

(注2) 敷地内に所在する建物のうち、代表的な建物について記載しています。

(注3) 各6か月間の計算期間を通じて変動賃料を計算する本物件の賃貸借契約の性格上、変動賃料を含めた単月分の賃貸事業収入を算出する

のが困難なため、記載していません。賃貸借契約の概要については次項「賃貸借契約の概要」及び以下の注4をご参照ください。

(注4) 変動賃料は、各6か月間として設定される変動賃料計算期間におけるGOPから固定賃料額を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。

## D104：亀の井ホテル 鳥羽

収支状況等		2023年1月1日～ 2023年12月31日	2024年1月1日～ 2024年12月31日
運用期間			
GOP (=賃貸事業収入) (= (1) - (2))		111,225千円	183,727千円
a. 借地料		-	-
b. 公租公課		8,856千円	8,392千円
c. 損害保険料		1,473千円	1,473千円
d. 信託報酬		1,000千円	1,000千円
NOI (=GOP - [a. + b. + c. + d.] )		99,895千円	172,861千円
(参考)	(1) 売上高	760,635千円	781,265千円
	客室収入	357,244千円	371,728千円
	その他収入	403,390千円	409,537千円
	(2) 営業費用 (上記a.～d. は含みません)	649,409千円	597,538千円
	ADR	19,366円	21,205円
	RevPAR	15,786円	16,368円
	客室稼働率	81.5%	77.2%
	GOP比率	14.6%	23.5%
	デイリー/ウィークリー/マンスリー	100.0%/0.0%/0.0%	100.0%/0.0%/0.0%
	海外売上比率	4.0%	8.9%

### <ホテル指標>

#### 【実績ベース】

客室稼働率 (注1)	80.2%
ADR (注1)	21,961円
RevPAR (注1)	17,616円
NOI (注2)	210百万円

(注1) 2025年6月末日時点の直近12か月 (2024年7月1日から2025年6月末日まで) の数値です。

(注2) NOIは、2025年6月末日時点の直近12か月 (2024年7月1日から2025年6月末日まで) のホテル運営純収益 (実績値) です。

#### 【鑑定評価ベース (注1)】

客室稼働率	88.0%
ADR	25,000円
RevPAR	22,000円
NOI	304百万円

(注1) 2025年6月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載の指標を記載しています。一定の前提条件の下に各鑑定評価機関が査定した平年度における想定指標であり、将来においてその達成が保証されるものではなく、実際は大きく変動する可能性があります。

D104：亀の井ホテル 鳥羽

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額（正常価格）	4,780百万円	
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2025年6月1日	
項目	内容（単位：千円）	概要等
1. 収益還元法による収益価格	4,780,000	
(1) 直接還元法による価格	4,840,000	
① 運営収益 [(a)-(b)]	323,019	
(a) 潜在総収益	323,019	予定賃貸借契約等を前提として、過年度のホテル事業収支及び周辺の類似ホテルの事業収支を参考に、中長期的な観点から求めた賃料を査定の上で計上
(b) 空室損失等	-	
② 運営費用 [(c)+(d)+(e)+(f)+(g)+(h)+(i)+(j)]	18,778	
(c) 維持管理費	-	
(d) 水道光熱費	-	
(e) 修繕費	8,588	類似不動産の費用水準及びERにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上
(f) プロパティマネジメントフィー	-	
(g) テナント募集費用等	-	
(h) 公租公課	8,550	公租公課関連資料及び負担調整措置の内容を勘案し、税額を計上
(i) 損害保険料	1,640	保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上
(j) その他費用	-	
③ 運営純収益 (NOI) [①-②]	304,241	
(k) 一時金の運用益	-	
(l) 資本的支出	20,542	類似不動産の資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額を勘案して査定
(m) FF&Eリザーブ	7,806	類似不動産におけるFF&Eリザーブの水準を参考に査定
④ 純収益 (NCF) [③+(k)-(l)-(m)]	275,893	
還元利回り	5.7%	将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上で査定
(2) DCF法による価格	4,710,000	
割引率	5.4%	不動産投資家調査等の分析に基づく各地区の基準利回りに対象不動産の個性を勘案して査定
最終還元利回り	5.8%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に将来動向、対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的な予測等を総合的に勘案して査定
2. 原価法による積算価格	1,780,000	
土地比率	57.3%	
建物比率	39.0%	
FF&E価格比率	3.7%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を決定した。	

## D105：亀の井ホテル 草津湯畑

特定資産及び不動産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
取得予定日	2025年8月27日			
取得予定価格	4,682百万円			
鑑定評価額	4,730百万円			
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社			
所在地	(地番)	群馬県吾妻郡草津町大字草津字泉水489番1他9筆		
	(住居表示)	-		
交通条件	J R 吾妻線「長野原草津口」駅からバスで約25分、「草津温泉バスターミナル」から徒歩10分、 J R 北陸新幹線「軽井沢」駅から車で約60分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	3,712.80㎡	建蔽率/容積率	80%/500%
建物	所有形態	所有権	用途	旅館
	延床面積	6,223.41㎡(注1)	建築時期	1986年10月15日増築 (本館東棟)(注2) 1990年8月24日増築 (本館西棟) 1995年4月15日増築(南館) 1997年5月2日新築(東館)
	構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺9階建(本館) 鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺3階建(東館)		
	リノベーション時期	2023年5月～2023年11月		
信託受託者	株式会社SMB C信託銀行			
信託期間	2023年9月29日から2035年8月31日			
担保設定の有無	無			
賃貸借の概況(2025年6月30日)				
テナントの総数	1	客室数	80室	
賃貸可能面積	6,223.41㎡		(O80室)	
賃貸面積	6,223.41㎡	敷金等	-	
稼働率	100.0%	賃貸事業収入(月額)	(注3)	
賃貸借契約の概要				
テナント	アイコニア・ホスピタリティ株式会社			
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型			
契約期間	2025年8月27日から2035年8月26日まで			
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額96.3百万円(1月:月額7.4百万円/2月:月額8.3百万円/3月:月額9.7百万円/4月:月額6.3百万円/5月:月額8.7百万円/6月:月額4.3百万円/7月:月額3.4百万円/8月:月額14.1百万円/9月:月額6.4百万円/10月:月額10.4百万円/11月:月額10.8百万円/12月:月額6.5百万円))にテナントによるホテル営業のGOPに連動する変動賃料を加えた額とします。(注4)			
管理業務委託手数料	開示につきテナントの同意が得られていないため開示しません。			
敷金・保証金	-			
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。			
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可			
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可			
その他特記事項	-			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	東京海上ディーアール株式会社	レポート日付	2025年7月	
早期修繕費(1年以内)	-	再調達価格	2,997,500千円	
長期修繕費(今後12年間)	462,977千円			
地震リスク評価報告書の概要				
調査会社	東京海上ディーアール株式会社	レポート日付	2025年7月	
予想最大損失率(PML)	本館:5.3% 東館:4.2%			
地域特性等				
対象不動産は、東京から車で約3時間、直行バスも運行されている草津温泉の中心に位置する温泉リゾートホテルです。観光スポットである湯畑、西の河原公園(露天風呂)、草津のメインストリートである西の河原通りなど主要観光スポットへのアクセスにも優れています。朝食・夕食には群馬県の郷土料理を中心とした、多彩なメニューを取りそろえた和洋ビュッフェを提供しています。客室は純和風の落ち着いた空間で、白根山や浅間山の眺望を堪能できます。館内には「湯畑」「西の河原」「万代鉱」の3種類の源泉があり、姉妹館の温泉も利用可能な「湯めぐり」サービスで、草津の名湯を存分に満喫できます。				



## 特記事項

対象不動産の土地は、セットバック部分（建築基準法第42条第2項により道路としてみなされる部分）（合計約17.0㎡）を含みます。

- (注1) このほか、附属建物として旅館及び機械室（合計606.99㎡）があります。
- (注2) 登記簿上の新築年月日は1973年9月1日ですが、当該部分は取壊済のため現存する最も古い建物の建築時期を記載しています。
- (注3) 各6か月間の計算期間を通じて変動賃料を計算する本物件の賃貸借契約の性格上、変動賃料を含めた単月分の賃貸事業収入を算出するのが困難なため、記載していません。賃貸借契約の概要については次項「賃貸借契約の概要」及び以下の注4をご参照ください。
- (注4) 変動賃料は、各6か月間として設定される変動賃料計算期間におけるGOPから固定賃料額を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。

## D105：亀の井ホテル 草津湯畑

収支状況等			
運用期間	2023年11月15日～ 2023年12月31日（注1）	2024年1月1日～ 2024年12月31日	
GOP（＝賃貸事業収入）（＝（1）－（2））	1,462千円	298,929千円	
a. 借地料	-	-	
b. 公租公課	1,006千円	9,008千円	
c. 損害保険料	184千円	1,430千円	
d. 信託報酬	103千円	800千円	
NOI（＝GOP－[a.＋b.＋c.＋d.]）	168千円	287,690千円	
（参考）	(1) 売上高	118,979千円	1,146,802千円
	客室収入	61,384千円	603,507千円
	その他収入	57,594千円	543,295千円
	(2) 営業費用 （上記a.～d.は含みません）	117,517千円	847,873千円
	ADR	19,852円	22,223円
	RevPAR	16,325円	20,611円
	客室稼働率	82.2%	92.7%
	GOP比率	1.2%	26.1%
	デイリー/ウィークリー/マンスリー	100.0%/0.0%/0.0%	100.0%/0.0%/0.0%
	海外売上比率	13.6%	16.8%

(注1) 2023年11月15日にリブランドオープンしているため、2023年11月15日以降のデータを記載しています。

## <ホテル指標>

### 【実績ベース】

客室稼働率（注1）	94.0%
ADR（注1）	24,059円
RevPAR（注1）	22,618円
NOI（注2）	337百万円

(注1) 2025年6月末日時点の直近12か月（2024年7月1日から2025年6月末日まで）の数値です。

(注2) NOIは、2025年6月末日時点の直近12か月（2024年7月1日から2025年6月末日まで）のホテル運営純収益（実績値）です。

### 【鑑定評価ベース（注1）】

客室稼働率	88.0%
ADR	26,000円
RevPAR	22,880円
NOI	317百万円

(注1) 2025年6月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載の指標を記載しています。一定の前提条件の下に各鑑定評価機関が査定した平年度における想定指標であり、将来においてその達成が保証されるものではなく、実際は大きく変動する可能性があります。

D105：亀の井ホテル 草津湯畑

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額（正常価格）	4,730百万円	
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2025年6月1日	
項目	内容（単位：千円）	概要等
1. 収益還元法による収益価格	4,730,000	
(1) 直接還元法による価格	4,790,000	
② 運営収益 [(a)-(b)]	336,987	
(a) 潜在総収益	336,987	対象不動産の中長期的競争力を勘案のうえ、標準化した想定賃料収入を計上
(b) 空室損失等	-	
② 運営費用 [(c)+(d)+(e)+(f)+(g)+(h)+(i)+(j)]	19,379	
(c) 維持管理費	-	
(d) 水道光熱費	-	
(e) 修繕費	7,560	エンジニアリング・レポート記載の修繕費用年平均相当額を計上
(f) プロパティマネジメントフィー	360	対象不動産に係る予定証券化スキームにおいては、実際に金銭の授受は無いものの、賃借人を管理するに当たっての一般的なモニタリング費用として、類似不動産の水準等を参考に査定し、計上
(g) テナント募集費用等	-	
(h) 公租公課	8,700	2025年実績額に基づき、地価動向及び負担水準等を考慮のうえ査定し、計上
(i) 損害保険料	1,498	類似不動産の損害保険料の水準に基づき査定し、計上
(j) その他費用	1,260	類似不動産の水準等を参考に予備費を査定し、計上
③ 運営純収益 (NOI) [(1)-②]	317,607	
(k) 一時金の運用益	-	
(l) 資本的支出	31,021	類似不動産の更新費の水準を参考に、エンジニアリング・レポートの12年間更新費の年平均額に基づき計上
(m) FF&Eリザーブ	18,138	類似不動産の水準等を参考に査定し、計上
④ 純収益 (NCF) [(3)+(k)-(l)-(m)]	268,447	
還元利回り	5.6%	類似不動産の取引事例等との比較から求める方法を標準に、投資家に対するヒアリング等も参考に査定
(2) DCF法による価格	4,710,000	
割引率	5.4%	類似不動産の取引事例等との比較から求める方法及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法を併用のうえ、投資家に対するヒアリング等も参考に査定
最終還元利回り	5.8%	類似の取引事例に係る取引利回りを参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格の動向等を総合的に勘案のうえ査定
2. 原価法による積算価格	1,010,000	
土地比率	49.0%	
建物比率	49.6%	
FF&E価格比率	1.4%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	対象不動産の同一需給圏における競争力の程度を考慮し、現況利用を最有効使用と判定したうえで、需要者は対象不動産の収益性及び投資採算性を重視して取引を行う傾向が強いことから、収益価格を標準に積算価格を参考として対象不動産の評価額を決定した。	

## D106：熱川オーシャンリゾート

特定資産及び不動産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
取得予定日	2025年8月27日			
取得予定価格	4,187百万円			
鑑定評価額	4,230百万円			
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所			
所在地	(地番)	静岡県賀茂郡東伊豆町奈良本字熱川989番1他4筆		
	(住居表示)	-		
交通条件	伊豆急行線「伊豆熱川」駅から徒歩5分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	地域指定外
	地積	2,727.10㎡	建蔽率/容積率	70%/400%
建物	所有形態	所有権	用途	ホテル
	延床面積	8,453.14㎡	建築時期	1997年3月18日
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
	リノベーション時期	2022年1月～2022年4月		
信託受託者	株式会社SMB C信託銀行			
信託期間	2021年8月31日から2035年8月31日			
担保設定の有無	無			
賃貸借の概況 (2025年6月30日)				
テナントの総数	1	客室数	75室	
賃貸可能面積	8,453.14㎡		(うちT23室・O52室)	
賃貸面積	8,453.14㎡	敷金等	-	
稼働率	100.0%	賃貸事業収入(月額)	(注1)	
賃貸借契約の概要				
テナント	アイコニア・ホスピタリティ株式会社			
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型			
契約期間	2025年8月27日から2035年8月26日まで			
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額71.9百万円(1月:月額4.3百万円/2月:月額4.2百万円/3月:月額8.2百万円/4月:月額2.7百万円/5月:月額5.3百万円/6月:月額1.7百万円/7月:月額8.0百万円/8月:月額23.1百万円/9月:月額2.9百万円/10月:月額3.4百万円/11月:月額4.3百万円/12月:月額3.8百万円))にテナントによるホテル営業のGOPに連動する変動賃料を加えた額とします。(注2)			
管理業務委託手数料	開示につきテナントの同意が得られていないため開示しません。			
敷金・保証金	-			
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。			
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可			
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可			
その他特記事項	-			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	東京海上ディーアール株式会社	レポート日付	2025年7月	
早期修繕費(1年以内)	-	再調達価格	3,865,400千円	
長期修繕費(今後12年間)	212,891千円			
地震リスク評価報告書の概要				
調査会社	東京海上ディーアール株式会社	レポート日付	2025年7月	
予想最大損失率(PML)	9.8%			
地域特性等				
対象不動産は、伊豆急行線「伊豆熱川」駅から徒歩5分、東京駅から電車で約2時間半に位置する温泉リゾートホテルです。伊豆アニマルキングダム、河津七滝、熱川バナナワニ園など周辺観光スポットへのアクセスにも優れています。伊豆大島を望むオーシャンビューと朝日の眺望が魅力の希少なロケーションです。75室すべての客室が39㎡以上で、ペット対応ルームも備えており、幅広い宿泊ニーズに対応可能です。館内には露天風呂付き大浴場、レストラン、屋外プール、リラクゼーション施設を完備しており、滞在型リゾートとしての機能性と快適性を備えています。熱川エリアは首都圏からのアクセス性に優れ、年間を通じて安定した観光・保養需要が見込まれる地域です。				
特記事項				
隣接地との境界の一部について、書面による境界確定がなされていません。				

(注1) 各6か月間の計算期間を通じて変動賃料を計算する本物件の賃貸借契約の性格上、変動賃料を含めた単月分の賃貸事業収入を算出するのが困難なため、記載していません。賃貸借契約の概要については次項「賃貸借契約の概要」及び以下の注2をご参照ください。

(注2) 変動賃料は、各6か月間として設定される変動賃料計算期間におけるGOPから固定賃料額を控除した残額とします。但し、控除した

結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。

## D106：熱川オーシャンリゾート

収支状況等			
運用期間	2023年1月1日～ 2023年12月31日	2024年1月1日～ 2024年12月31日	
GOP (=賃貸事業収入) (= (1) - (2))	92,925千円	204,381千円	
a. 借地料	-	-	
b. 公租公課	9,427千円	10,274千円	
c. 損害保険料	1,776千円	1,776千円	
d. 信託報酬	800千円	800千円	
NOI (=GOP - [a. + b. + c. + d.])	80,920千円	191,529千円	
(参考)	(1) 売上高	789,483千円	953,550千円
	客室収入	408,106千円	478,117千円
	その他収入	381,376千円	475,432千円
	(2) 営業費用 (上記a.～d. は含みません)	695,557千円	749,169千円
	ADR	24,010円	22,442円
	RevPAR	14,907円	17,417円
	客室稼働率	62.1%	77.6%
	GOP比率	11.8%	21.4%
	デイリー/ウィークリー/マンスリー	100.0%/0.0%/0.0%	100.0%/0.0%/0.0%
	海外売上比率	7.0%	12.8%

## <ホテル指標>

### 【実績ベース】

客室稼働率 (注1)	81.1%
ADR (注1)	22,367円
RevPAR (注1)	18,142円
NOI (注2)	213百万円

(注1) 2025年6月末日時点の直近12か月 (2024年7月1日から2025年6月末日まで) の数値です。

(注2) NOIは、2025年6月末日時点の直近12か月 (2024年7月1日から2025年6月末日まで) のホテル運営純収益 (実績値) です。

### 【鑑定評価ベース (注1)】

客室稼働率	85.0%
ADR	23,600円
RevPAR	20,060円
NOI	264百万円

(注1) 2025年6月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載の指標を記載しています。一定の前提条件の下に各鑑定評価機関が査定した平年度における想定指標であり、将来においてその達成が保証されるものではなく、実際は大きく変動する可能性があります。

D106：熱川オーシャンリゾート

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額（正常価格）	4,230百万円	
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2025年6月1日	
項目	内容（単位：千円）	概要等
1. 収益還元法による収益価格	4,230,000	
(1) 直接還元法による価格	4,300,000	
① 運営収益 [(a)-(b)]	281,837	
(a) 潜在総収益	281,837	予定賃貸借契約等を前提として、過年度のホテル事業収支及び周辺の類似ホテルの事業収支を参考に、中長期的な観点から求めた賃料を査定の上計上
(b) 空室損失等	-	
② 運営費用 [(c)+(d)+(e)+(f)+(g)+(h)+(i)+(j)]	17,386	
(c) 維持管理費	-	
(d) 水道光熱費	-	
(e) 修繕費	5,322	類似不動産の費用水準及びERにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上
(f) プロパティマネジメントフィー	-	
(g) テナント募集費用等	-	
(h) 公租公課	10,034	公租公課関連資料及び負担調整措置の内容を勘案し、税額を計上
(i) 損害保険料	2,030	保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上
(j) その他費用	-	
③ 運営純収益 (NOI) [(①-②)]	264,451	
(k) 一時金の運用益	-	
(l) 資本的支出	12,540	類似不動産の資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額を勘案して査定
(m) FF&Eリザーブ	6,927	類似不動産におけるFF&Eリザーブの水準を参考に査定
④ 純収益 (NCF) [(③)+(k)-(l)-(m)]	244,984	
還元利回り	5.7%	将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上査定
(2) DCF法による価格	4,160,000	
割引率	5.5%	不動産投資家調査等の分析に基づく各地区の基準利回りに対象不動産の個性を勘案して査定
最終還元利回り	5.9%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に将来動向、対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的な予測等を総合的に勘案して査定
2. 原価法による積算価格	1,570,000	
土地比率	12.1%	
建物比率	86.2%	
FF&E価格比率	1.7%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を決定した。	



## D107：ホテルマイステイズ厚木

特定資産及び不動産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
取得予定日	2025年8月27日			
取得予定価格	3,177百万円			
鑑定評価額	3,210百万円			
鑑定評価機関	J L L 森井鑑定株式会社			
所在地	(地番)	神奈川県厚木市栄町一丁目1274番1他6筆		
	(住居表示)	神奈川県厚木市栄町一丁目1番8号		
交通条件	小田急線「本厚木」駅下車 徒歩7分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	1,391.42㎡	建蔽率/容積率	80%/400%
建物	所有形態	所有権	用途	ホテル
	延床面積	3,750.60㎡	建築時期	1996年7月4日
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建		
	リノベーション時期	2023年10月～2024年3月		
信託受託者	株式会社SMB C信託銀行			
信託期間	2023年7月31日から2035年8月31日			
担保設定の有無	無			
賃貸借の概況 (2025年6月30日)				
テナントの総数	1	客室数	180室	
賃貸可能面積	3,750.60㎡		(うちT5室・D175室)	
賃貸面積	3,750.60㎡	敷金等	-	
稼働率	100.0%	賃貸事業収入(月額)	(注1)	
賃貸借契約の概要				
テナント	アイコニア・ホスピタリティ株式会社			
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型			
契約期間	2025年8月27日から2035年8月26日まで			
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額54.7百万円(1月:月額3.0百万円/2月:月額4.3百万円/3月:月額6.6百万円/4月:月額4.6百万円/5月:月額4.3百万円/6月:月額3.3百万円/7月:月額3.4百万円/8月:月額5.1百万円/9月:月額4.9百万円/10月:月額5.5百万円/11月:月額5.8百万円/12月:月額3.9百万円))にテナントによるホテル営業のGOPに連動する変動賃料を加えた額とします。(注2)			
管理業務委託手数料	開示につきテナントの同意が得られていないため開示しません。			
敷金・保証金	-			
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。			
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可			
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可			
その他特記事項	-			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	東京海上ディーアール株式会社	レポート日付	2025年7月	
早期修繕費(1年以内)	-	再調達価格	1,473,600千円	
長期修繕費(今後12年間)	289,863千円			
地震リスク評価報告書の概要				
調査会社	東京海上ディーアール株式会社	レポート日付	2025年7月	
予想最大損失率(PML)	12.2%			
地域特性等				
対象不動産は、小田急線「本厚木」駅から徒歩7分、東名高速「厚木IC」から車で約10分、圏央道「海老名IC」から約15分に位置する宿泊特化型ホテルです。神奈川県内陸工業団地や周辺オフィスへのビジネス需要のほか、箱根や富士山方面などへのレジャー需要の中間拠点としての利便性も有しています。客室はダブルルームを中心とした客室構成であり、ミニキッチンにIH調理器を備えたハリウッドツインなども備え、ビジネス利用からカップル、ファミリー、長期滞在まで幅広い宿泊ニーズに対応可能です。また、大型車も収容可能な平置き駐車場を完備しており、車利用を前提とした宿泊客のニーズにも対応できる施設です。				
特記事項				
なし				

(注1) 各6か月間の計算期間を通じて変動賃料を計算する本物件の賃貸借契約の性格上、変動賃料を含めた単月分の賃貸事業収入を算出するのが困難なため、記載していません。賃貸借契約の概要については次項「賃貸借契約の概要」及び以下の注2をご参照ください。

(注2) 変動賃料は、各6か月間として設定される変動賃料計算期間におけるGOPから固定賃料額を控除した残額とします。但し、控除した

結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。

## D107：ホテルマイステイズ厚木

収支状況等			
運用期間	2023年7月31日～ 2023年12月31日（注1）	2024年1月1日～ 2024年12月31日	
G O P（＝賃貸事業収入）（＝（1）－（2））	35,943千円	178,613千円	
a. 借地料	-	-	
b. 公租公課	8,011千円	7,654千円	
c. 損害保険料	713千円	713千円	
d. 信託報酬	800千円	800千円	
N O I（＝G O P－[a. + b. + c. + d.]）	26,418千円	169,446千円	
（参考）	（1）売上高	127,729千円	417,364千円
	客室収入	113,119千円	368,818千円
	その他収入	14,609千円	48,546千円
	（2）営業費用 （上記a.～d.は含みません）	91,785千円	238,751千円
	ADR	6,707円	7,095円
	RevPAR	4,255円	5,616円
	客室稼働率	63.4%	79.1%
	G O P比率	28.1%	42.8%
	デイリー/ウィークリー/マンスリー	100.0%/0.0%/0.0%	100.0%/0.0%/0.0%
	海外売上比率	8.7%	13.8%

（注1）2023年7月31日にリブランドオープンしているため、2023年7月31日以降のデータを記載しています。

### <ホテル指標>

#### 【実績ベース】

客室稼働率（注1）	85.3%
ADR（注1）	7,212円
RevPAR（注1）	6,152円
N O I（注2）	192百万円

（注1）2025年6月末日時点の直近12か月（2024年7月1日から2025年6月末日まで）の数値です。

（注2）N O Iは、2025年6月末日時点の直近12か月（2024年7月1日から2025年6月末日まで）のホテル運営純収益（実績値）です。

#### 【鑑定評価ベース（注1）】

客室稼働率	86.7%
ADR	7,721円
RevPAR	6,364円
N O I	183百万円

（注1）2025年6月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載の指標を記載しています。一定の前提条件の下に各鑑定評価機関が査定した平年度における想定指標であり、将来においてその達成が保証されるものではなく、実際は大きく変動する可能性があります。

D107：ホテルマイステイズ厚木

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額（正常価格）	3,210百万円	
鑑定評価機関	J L L 森井鑑定株式会社	
価格時点	2025年6月1日	
項目	内容（単位：千円）	概要等
1. 収益還元法による収益価格	3,210,000	
(1) 直接還元法による価格	3,260,000	
① 運営収益 [(a)-(b)]	199,604	
(a) 潜在総収益	199,604	現行条件等を基に中長期的に安定した賃料等を査定
(b) 空室損失等	-	
② 運営費用 [(c)+(d)+(e)+(f)+(g)+(h)+(i)+(j)]	15,939	
(c) 維持管理費	-	
(d) 水道光熱費	-	
(e) 修繕費	7,247	エンジニアリング・レポートの見積りを妥当と判断し平準化した額の30%を計上
(f) プロパティマネジメントフィー	-	
(g) テナント募集費用等	-	
(h) 公租公課	6,810	土地については実績を標準とし、地価動向等を考慮のうえ査定し、建物については中長期的な観点から標準的な税額を計上
(i) 損害保険料	882	再調達原価の0.06%相当額を計上
(j) その他費用	1,000	類似不動産の水準等を参考に予備費を査定し、計上
③ 運営純収益（NOI） [①-②]	183,665	
(k) 一時金の運用益	-	
(l) 資本的支出	16,909	エンジニアリング・レポートの見積りを妥当と判断し平準化した額の70%を計上
(m) FF&Eリザーブ	9,409	類似不動産の実績を参考に査定
④ 純収益（NCF） [③+(k)-(l)-(m)]	157,347	
還元利回り	4.8%	割引率に収益及び元本の変動リスクを加味して査定
(2) DCF法による価格	3,160,000	
割引率	4.6%	長期国債等の金利動向を踏まえ、最もリスクが低いと判断される地域に立地する標準的な基準利回りに、対象不動産の地域性・個別性に係るリスク要因等を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	5.0%	還元利回りに、将来時点における純収益の変動予測の不確実性、将来の建物の劣化並びに売却リスクを考慮して査定
2. 原価法による積算価格	2,070,000	
土地比率	70.7%	
建物比率	19.7%	
FF&E価格比率	9.6%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	地域分析及び個別分析並びに積算価格の特性及び収益価格との適合性に係る点を考慮し、かつ適用手法において採用した資料の相対的信頼性の判断から収益価格を採用し、積算価格を参考として評価額を決定した。	

D108：亀の井ホテル 筑波山

特定資産及び不動産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
取得予定日	2025年8月27日			
取得予定価格	2,999百万円			
鑑定評価額	3,030百万円			
鑑定評価機関	J L L 森井鑑定株式会社			
所在地	(地番)	茨城県つくば市筑波字西沢1050番1他14筆		
	(住居表示)	—		
交通条件	つくばエクスプレス「つくば」駅から筑波山シャトルバスで約40分			
土地	所有形態	所有権/借地権	用途地域	地域指定外
	地積	2,767.21㎡	建蔽率/容積率	70%/300%
建物	所有形態	所有権	用途	旅館
	延床面積	6,480.04㎡ (注1)	建築時期	1972年8月1日新築 (注2) 1979年11月1日増築 1984年11月30日増築 1987年7月5日増築 2005年1月10日増築
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付7階建		
	リノベーション時期	2024年1月～2024年7月		
信託受託者	株式会社SMB C信託銀行			
信託期間	2023年11月30日から2035年8月31日			
担保設定の有無	無			
賃貸借の概況 (2025年6月30日)				
テナントの総数	1	客室数	61室	
賃貸可能面積	6,480.04㎡		(うちT4室、O57室)	
賃貸面積	6,480.04㎡	敷金等	-	
稼働率	100.0%	賃貸事業収入(月額)	(注3)	
賃貸借契約の概要				
テナント	株式会社つくばグランドホテル			
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型			
契約期間	2025年8月27日から2035年8月26日まで			
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額63.1百万円(1月:月額5.0百万円/2月:月額3.9百万円/3月:月額8.6百万円/4月:月額4.3百万円/5月:月額5.6百万円/6月:月額2.4百万円/7月:月額3.6百万円/8月:月額11.2百万円/9月:月額2.7百万円/10月:月額5.8百万円/11月:月額6.4百万円/12月:月額3.6百万円))にテナントによるホテル営業のGOPに連動する変動賃料を加えた額とします。(注4)			
管理業務委託手数料	開示につきテナントの同意が得られていないため開示しません。			
敷金・保証金	-			
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。			
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可			
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可			
その他特記事項	-			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	東京海上ディーアール株式会社	レポート日付	2025年7月	
早期修繕費(1年以内)	1,000千円	再調達価格	2,890,400千円	
長期修繕費(今後12年間)	398,493千円			
地震リスク評価報告書の概要				
調査会社	東京海上ディーアール株式会社	レポート日付	2025年7月	
予想最大損失率(PML)	2.1%			
地域特性等				
対象不動産は、東京から車で約90分、つくばエクスプレス「つくば」駅から筑波山シャトルバスで約40分に位置する温泉リゾートホテルです。日本百名山のひとつである筑波山を御神体とする「筑波山神社」など、県内外及び外国人観光客に人気の高いスポットへのアクセスにも優れています。関東平野を一望できる絶景のインフィニティ露天風呂を備えており、客室はドッグフレンドリールーム、サイクリングルーム、展望風呂付など多彩なタイプを有し、多様なニーズに対応可能です。朝食・夕食には、北関東の食文化や季節の食材を活かした地域ならではのメニューを、ビュッフェ形式で提供しています。また、子育てファミリーにも配慮された「ウェルカムベビーのお宿」にも認定されており、幅広い層から支持を集めています。				
特記事項				

対象不動産は、一部借地物件であり、建物の譲渡に伴う借地権の譲渡に際し、土地所有者の承諾が必要となります。隣接地との境界の一部について、書面による境界確定がなされていません。対象不動産の土地は、セットバック部分（建築基準法第42条第2項により道路としてみなされる部分）（約5.0㎡）を含みます。対象不動産は、水路を挟んだ敷地を含めて一団の土地として開発した物件と考えられ、増改築、建替え等の申請を行う際には、敷地設定について管轄の行政庁との協議が必要となります。

- (注1) このほか、附属建物としてポンプ室（合計3.31㎡）があります。
- (注2) 本物件は登記簿上の新築年月日の記載がありません。検査済証等の履歴によると、最初の検査済証の日付は1972年8月であり、登記においては1972年8月1日に変更、増築と記載があるため、この日を以って新築年月日としています。
- (注3) 各6か月間の計算期間を通じて変動賃料を計算する本物件の賃貸借契約の性格上、変動賃料を含めた単月分の賃貸事業収入を算出するのが困難なため、記載していません。賃貸借契約の概要については次項「賃貸借契約の概要」及び以下の注4をご参照ください。
- (注4) 変動賃料は、各6か月間として設定される変動賃料計算期間におけるGOPから固定賃料額を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。

## D108：亀の井ホテル 筑波山

収支状況等			
運用期間	-	2024年4月23日～ 2024年12月31日（注1）	
GOP（＝賃貸事業収入）（＝（1）－（2））	-	106,322千円	
a. 借地料	-	165千円	
b. 公租公課	-	2,231千円	
c. 損害保険料	-	925千円	
d. 信託報酬	-	553千円	
NOI（＝GOP－[a.＋b.＋c.＋d.]）	-	102,446千円	
(参考)	(1) 売上高	客室収入	501,831千円
		その他収入	268,489千円
			233,341千円
	(2) 営業費用 （上記a.～d.は含みません）		395,508千円
	ADR	-	23,272円
	RevPAR	-	17,565円
	客室稼働率	-	75.5%
	GOP比率	-	21.2%
	デイリー/ウィークリー/マンスリー	-	100.0%/0.0%/0.0%
海外売上比率	-	3.3%	

(注1) 2024年4月23日にリブランドオープンしているため、2024年4月23日以降のデータを記載しています。

### <ホテル指標>

#### 【実績ベース】

客室稼働率（注1）	87.9%
ADR（注1）	22,833円
RevPAR（注1）	20,074円
NOI（注2）	210百万円

(注1) 2025年6月末日時点の直近12か月（2024年7月1日から2025年6月末日まで）の数値です。

(注2) 実績ベースのNOIは、2025年6月末日時点の直近12か月（2024年7月1日から2025年6月末日まで）の運営純収益（実績値）です。

#### 【鑑定評価ベース（注1）】

客室稼働率	90.0%
ADR	24,200円
RevPAR	21,780円
NOI	212百万円

(注1) 2025年6月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載の指標を記載しています。一定の前提条件の下に各鑑定評価機関が査定した平年度における想定指標であり、将来においてその達成が保証されるものではなく、実際は大きく変動する可能性があります。

D108：亀の井ホテル 筑波山

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額（正常価格）	3,030百万円	
鑑定評価機関	J L L 森井鑑定株式会社	
価格時点	2025年6月1日	
項目	内容（単位：千円）	概要等
1. 収益還元法による収益価格	3,030,000	
(1) 直接還元法による価格	3,070,000	
① 運営収益 [(a)-(b)]	232,450	
(a) 潜在総収益	232,450	現行条件等を基に中長期的に安定した賃料等を査定
(b) 空室損失等	-	
② 運営費用 [(c)+(d)+(e)+(f)+(g)+(h)+(i)+(j)]	20,172	
(c) 維持管理費	-	
(d) 水道光熱費	-	
(e) 修繕費	9,962	エンジニアリング・レポートの見積りを妥当と判断し平準化した額の30%を計上
(f) プロパティマネジメントフィー	-	
(g) テナント募集費用等	-	
(h) 公租公課	4,336	土地については実績を標準とし、地価動向等を考慮のうえ査定し、建物については中長期的な観点から標準的な税額を計上
(i) 損害保険料	1,734	再調達原価の0.06%相当額を計上
(j) その他費用	4,140	地代、ML関連費用、予備費を計上
③ 運営純収益（NOI）[①-②]	212,278	
(k) 一時金の運用益	-	
(l) 資本的支出	23,245	エンジニアリング・レポートの見積りを妥当と判断し平準化した額の70%を計上
(m) FF&Eリザーブ	9,364	類似不動産の実績を参考に査定
④ 純収益（NCF）[③+(k)-(l)-(m)]	179,669	
還元利回り	5.8%	割引率に収益及び元本の変動リスクを加味して査定
(2) DCF法による価格	2,990,000	
割引率	5.6%	長期国債等の金利動向を踏まえ、最もリスクが低いと判断される地域に立地する標準的な基準利回りに、対象不動産の地域制・個別性に係るリスク要因等を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	6.0%	還元利回りに、将来時点における純収益の変動予測の不確実性、将来の建物の劣化並びに売却リスクを考慮して査定
2. 原価法による積算価格	694,000	
土地比率	8.5%	
建物比率	75.9%	
FF&E価格比率	15.6%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	地域分析及び個別分析並びに積算価格の特性及び収益価格との適合性に係る点を考慮し、かつ適用手法において採用した資料の相対的信頼性の判断から収益価格を採用し、積算価格を参考として評価額を決定した。	



D109：亀の井ホテル 高知

特定資産及び不動産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
取得予定日	2025年8月27日			
取得予定価格	446百万円			
鑑定評価額	451百万円			
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所			
所在地	(地番)	高知県吾川郡いの町鎌田字花畑山538番他6筆		
	(住居表示)	-		
交通条件	JR土讃線「波川」駅から徒歩11分、JR土讃線「伊野」駅から車で約7分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	地域指定外
	地積	20,711.01㎡	建蔽率/容積率	60%/200%
建物	所有形態	所有権	用途	旅館
	延床面積	7,692.16㎡(注1)	建築時期	1997年3月15日
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨・鉄筋コンクリート造鋼板葺地下1階付9階建		
	リノベーション時期	-		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
信託期間	2022年4月5日から2035年8月31日			
担保設定の有無	無			
賃貸借の概況 (2025年6月30日)				
テナントの総数	1	客室数	52室	
賃貸可能面積	7,692.16㎡		(うちT16室・D4室・O32室)	
賃貸面積	7,692.16㎡	敷金等	-	
稼働率	100%	賃貸事業収入(月額)	(注2)	
賃貸借契約の概要				
テナント	アイコニア・ホスピタリティ株式会社			
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型			
契約期間	2025年8月27日から2035年8月26日まで			
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額19.0百万円(1月:月額- / 2月:月額0.9百万円/ 3月:月額1.6百万円/ 4月:月額1.8百万円/ 5月:月額3.6百万円/ 6月:月額- / 7月:月額- / 8月:月額5.9百万円/ 9月:月額0.4百万円/ 10月:月額1.6百万円/ 11月:月額3.2百万円/ 12月:月額-))にテナントによるホテル営業のGOPに連動する変動賃料を加えた額とします。(注3)			
管理業務委託手数料	開示につきテナントの同意が得られていないため開示しません。			
敷金・保証金	-			
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。			
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可			
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可			
その他特記事項	-			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	東京海上ディーアール株式会社	レポート日付	2025年7月	
早期修繕費(1年以内)	-	再調達価格	3,979,700千円	
長期修繕費(今後12年間)	424,062千円			
地震リスク評価報告書の概要				
調査会社	東京海上ディーアール株式会社	レポート日付	2025年7月	
予想最大損失率(PML)	11.4%			
地域特性等	対象不動産は、JR土讃線「波川」駅から徒歩で11分に位置する温泉リゾートホテルです。仁淀ブルーで知られる四国随一の清流「仁淀川」をはじめ、牧野植物園、高知城、ひろめ市場など、主要な観光スポットへのアクセスにも優れています。客室は全てダブルルーム以上の広さとなっており、和洋室やファミリールームも備えているため、レジャー、三世代旅行、インバウンド、団体旅行など幅広い需要に対応可能です。また、仁淀川の清流を望む天然温泉の大浴場や露天風呂、寝湯などの温浴施設、地元食材を活かした朝食ビュッフェや会席料理を提供しています。			
特記事項	隣接地との境界について、書面による境界確定がなされていません。			

(注1) このほか、附属建物として寮ほか(合計528.16㎡)があります。

(注2) 各6か月間の計算期間を通じて変動賃料を計算する本物件の賃貸借契約の性格上、変動賃料を含めた単月分の賃貸事業収入を算出するのが困難なため、記載していません。賃貸借契約の概要については次項「賃貸借契約の概要」及び以下の注3をご参照ください。

(注3) 変動賃料は、各6か月間として設定される変動賃料計算期間におけるGOPから固定賃料額を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。

## D109：亀の井ホテル 高知

収支状況等		
運用期間	2023年1月1日～ 2023年12月31日	2024年1月1日～ 2024年12月31日
GOP (= 賃貸事業収入) (= (1) - (2))	38,109千円	59,004千円
a. 借地料	-	-
b. 公租公課	13,780千円	13,485千円
c. 損害保険料	1,752千円	1,752千円
d. 信託報酬	1,000千円	1,000千円
NOI (=GOP - [a. + b. + c. + d.])	21,576千円	42,766千円
(参考)		
(1) 売上高	520,388千円	501,043千円
客室収入	218,618千円	213,362千円
その他収入	301,770千円	287,681千円
(2) 営業費用 (上記a.～d. は含みません)	482,278千円	442,039千円
ADR	14,119円	15,298円
RevPAR	11,518円	11,211円
客室稼働率	81.6%	73.3%
GOP比率	7.3%	11.8%
デイリー/ウィークリー/マンスリー	100.0%/0.0%/0.0%	100.0%/0.0%/0.0%
海外売上比率	4.3%	5.8%

## <ホテル指標>

### 【実績ベース】

客室稼働率 (注1)	73.9%
ADR (注1)	14,514円
RevPAR (注1)	10,725円
NOI (注2)	30百万円

(注1) 2025年6月末日時点の直近12か月 (2024年7月1日から2025年6月末日まで) の数値です。

(注2) NOIは、2025年6月末日時点の直近12か月 (2024年7月1日から2025年6月末日まで) のホテル運営純収益 (実績値) です。

### 【鑑定評価ベース (注1)】

客室稼働率	80.0%
ADR	16,300円
RevPAR	13,040円
NOI	55百万円

(注1) 2025年6月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載の指標を記載しています。一定の前提条件の下に各鑑定評価機関が査定した平年度における想定指標であり、将来においてその達成が保証されるものではなく、実際は大きく変動する可能性があります。

D109：亀の井ホテル 高知

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額（正常価格）	451百万円	
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2025年6月1日	
項目	内容（単位：千円）	概要等
1. 収益還元法による収益価格	451,000	
(1) 直接還元法による価格	455,000	
① 運営収益 [(a)-(b)]	81,276	
(a) 潜在総収益	81,276	予定期賃貸借契約兼管理業務委託契約等を前提として、過年度のホテル事業収支及び周辺の類似ホテルの事業収支を参考に、中長期的な観点から求めた賃料を査定のうえ賃料収入を計上
(b) 空室損失等	-	
② 運営費用 [(c)+(d)+(e)+(f)+(g)+(h)+(i)+(j)]	26,130	
(c) 維持管理費	-	
(d) 水道光熱費	-	
(e) 修繕費	10,602	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上
(f) プロパティマネジメントフィー	-	
(g) テナント募集費用等	-	
(h) 公租公課	13,480	公租公課関連資料及び負担調整措置の内容を勘案し、税額を計上
(i) 損害保険料	2,048	対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上
(j) その他費用	-	
③ 運営純収益（NOI）[①-②]	55,146	
(k) 一時金の運用益	-	
(l) 資本的支出	24,737	類似不動産の資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額を勘案して査定
(m) FF&Eリザーブ	3,564	類似不動産におけるFF&Eリザーブの水準を参考に査定
④ 純収益（NCF）[③+(k)-(l)-(m)]	26,845	
還元利回り	5.9%	各地域の基準利回りに対象不動産の用途、事業性に係る条件、立地条件等に将来における不確実性や対象不動産に係る取引利回り等を勘案して査定
(2) DCF法による価格	447,000	
割引率	5.4%	類似不動産に係る投資利回り等を参考に将来動向、対象不動産の個別性等を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	5.8%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測、不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定
2. 原価法による積算価格	514,000	
土地比率	15.4%	
建物比率	82.8%	
FF&E価格比率	1.8%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を決定した。	

## D110：亀の井ホテル 知多美浜

特定資産及び不動産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
取得予定日	2025年8月27日			
取得予定価格	372百万円			
鑑定評価額	376百万円			
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所			
所在地	(地番)	愛知県知多郡美浜町大字奥田字砂原39番108他3筆		
	(住居表示)	-		
交通条件	名鉄知多新線「知多奥田」駅から車で約5分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	地域指定外
	地積	14,883.09㎡	建蔽率/容積率	60%/200%
建物	所有形態	所有権	用途	旅館
	延床面積	4,707.24㎡(注1)	建築時期	1977年5月24日 2016年1月22日増築
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建		
	リノベーション時期	-		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
信託期間	2022年4月5日から2035年8月31日			
担保設定の有無	無			
賃貸借の概況 (2025年6月30日)				
テナントの総数	1	客室数	45室	
賃貸可能面積	4,707.24㎡		(うちT21室・O24室)	
賃貸面積	4,707.24㎡	敷金等	-	
稼働率	100.0%	賃貸事業収入(月額)	(注2)	
賃貸借契約の概要				
テナント	アイコニア・ホスピタリティ株式会社			
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型			
契約期間	2025年8月27日から2035年8月26日まで			
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額17.2百万円(1月:月額2.4百万円/2月:月額1.6百万円/3月:月額1.5百万円/4月:月額0.6百万円/5月:月額1.7百万円/6月:月額0.3百万円/7月:月額0.6百万円/8月:月額3.8百万円/9月:月額0.8百万円/10月:月額0.9百万円/11月:月額2.1百万円/12月:月額0.9百万円))にテナントによるホテル営業のGOPに連動する変動賃料を加えた額とします。(注3)			
管理業務委託手数料	開示につきテナントの同意が得られていないため開示しません。			
敷金・保証金	-			
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。			
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可			
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可			
その他特記事項	-			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	東京海上ディーアール株式会社	レポート日付	2025年7月	
早期修繕費(1年以内)	-	再調達価格	1,985,400千円	
長期修繕費(今後12年間)	237,862千円			
地震リスク評価報告書の概要				
調査会社	東京海上ディーアール株式会社	レポート日付	2025年7月	
予想最大損失率(PML)	17.2%			
地域特性等				
対象不動産は、名鉄知多新線「知多奥田」駅から車で約5分、名古屋駅から電車で約1時間の距離に位置する温泉リゾートホテルです。周辺には南知多ビーチランドやえびせんべいの里などの観光スポットがあり利便性にも優れています。知多半島西岸、伊勢湾を望む希少な立地にあり、海と夕陽を一望できる眺望が魅力です。全45室の客室はツインルームを中心に構成され、和室やペット同伴可能な専用ルームも備え、多様な宿泊需要に対応可能です。露天風呂付き大浴場、レストラン、宴会場、会議室などを完備しており、個人旅行だけでなく団体・研修旅行など幅広い利用が見込まれます。知多半島南部は温暖な気候と豊かな海産資源に恵まれ、中部圏からのアクセスも良好なため、週末旅行や短期滞在の需要が安定しています。				
特記事項				
隣接地との境界について、書面による境界確定がなされていません。				

(注1) このほか、附属建物として寄宿舎(2棟)、ポンプ室(3室)、機械室等(合計730.12㎡)があります。

(注2) 各6か月間の計算期間を通じて変動賃料を計算する本物件の賃貸借契約の性格上、変動賃料を含めた単月分の賃貸事業収入を算出する

のが困難なため、記載していません。賃貸借契約の概要については次項「賃貸借契約の概要」及び以下の注3をご参照ください。

(注3) 変動賃料は、各6か月間として設定される変動賃料計算期間におけるGOPから固定賃料額を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。

## D110：亀の井ホテル 知多美浜

収支状況等		2023年1月1日～ 2023年12月31日	2024年1月1日～ 2024年12月31日
運用期間			
GOP (=賃貸事業収入) (= (1) - (2))		15,502千円	26,291千円
a. 借地料		-	-
b. 公租公課		3,790千円	3,686千円
c. 損害保険料		884千円	884千円
d. 信託報酬		1,000千円	1,000千円
NOI (=GOP - [a. + b. + c. + d.])		9,827千円	20,719千円
(参考)	(1) 売上高	443,143千円	424,679千円
	客室収入	188,339千円	176,866千円
	その他収入	254,803千円	247,812千円
	(2) 営業費用 (上記a.～d. は含みません)	427,640千円	398,388千円
	ADR	14,701円	13,594円
	RevPAR	11,466円	10,738円
	客室稼働率	78.0%	79.0%
	GOP比率	3.5%	6.2%
	デイリー/ウィークリー/マンスリー	100.0%/0.0%/0.0%	100.0%/0.0%/0.0%
	海外売上比率	1.4%	5.2%

### <ホテル指標>

#### 【実績ベース】

客室稼働率 (注1)	88.7%
ADR (注1)	13,574円
RevPAR (注1)	12,042円
NOI (注2)	46百万円

(注1) 2025年6月末日時点の直近12か月 (2024年7月1日から2025年6月末日まで) の数値です。

(注2) NOIは、2025年6月末日時点の直近12か月 (2024年7月1日から2025年6月末日まで) のホテル運営純収益 (実績値) です。

#### 【鑑定評価ベース (注1)】

客室稼働率	87.0%
ADR	14,300円
RevPAR	12,441円
NOI	44百万円

(注1) 2025年6月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載の指標を記載しています。一定の前提条件の下に各鑑定評価機関が査定した平年度における想定指標であり、将来においてその達成が保証されるものではなく、実際は大きく変動する可能性があります。

D110：亀の井ホテル 知多美浜

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額（正常価格）	376百万円	
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2025年6月1日	
項目	内容（単位：千円）	概要等
1. 収益還元法による収益価格	376,000	
(1) 直接還元法による価格	382,000	
① 運営収益 [(a)-(b)]	54,608	予定賃貸借契約等を前提として、過年度のホテル事業収支及び周辺の類似ホテルの事業収支を参考に、中長期的な観点から求めた賃料を査定のうえ貸室賃料収入及び共益費収入を計上
(a) 潜在総収益	54,608	
(b) 空室損失等	-	
② 運営費用 [(c)+(d)+(e)+(f)+(g)+(h)+(i)+(j)]	10,536	
(c) 維持管理費	-	
(d) 水道光熱費	-	
(e) 修繕費	5,961	類似不動産の費用水準及びE Rにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上
(f) プロパティマネジメントフィー	-	
(g) テナント募集費用等	-	
(h) 公租公課	3,635	公租公課関係資料による課税標準額、負担調整措置及び改装工事の内容を勘案して税額を計上
(i) 損害保険料	884	保険契約に基づく保険料及び類似建物の保険料率等(0.04%相当)を考慮して計上
(j) その他費用	54	運営収益の0.1%相当額
③ 運営純収益 (NOI) [①-②]	44,072	
(k) 一時金の運用益	-	
(l) 資本的支出	16,889	E R、類似事例に基づく数値を、法人税基本通達等を参考に査定。(建物再調達原価の0.85%)
(m) FF&Eリザーブ	5,017	類似事例等を参考に、総売上の1.0%計上
④ 純収益 (NCF) [③+(k)-(l)-(m)]	22,165	
還元利回り	5.8%	近隣地域または同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りを比較検討し、将来の純収益の変動予測を勘案のうえ査定
(2) DCF法による価格	374,000	
割引率	5.9%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定
最終還元利回り	6.0%	類似不動産の取引利回り等を参考に、将来の予測不確実性を総合的に勘案のうえ査定
2. 原価法による積算価格	387,000	
土地比率	31.5%	
建物比率	65.9%	
FF&E価格比率	2.6%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	市場参加者（需要者）の対象不動産に対する収益性を重視した価格形成過程及び依頼目的並びに類型を踏まえ、投資家の投資採算性を適切に反映した収益価格を標準とし、積算価格による検証を行って、収益価格にて鑑定評価額を決定した。	



D111：亀の井ホテル 柳川

特定資産及び不動産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
取得予定日	2025年8月27日			
取得予定価格	255百万円			
鑑定評価額	258百万円			
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所			
所在地	(地番)	福岡県柳川市弥四郎町字萬全10番1		
	(住居表示)	-		
交通条件	西鉄天神大牟田線「西鉄柳川」駅から車で約7分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第2種住居地域
	地積	10,725.14㎡	建蔽率/容積率	60%/200%
建物	所有形態	所有権	用途	ホテル
	延床面積	6,071.61㎡(注1)	建築時期	1969年10月20日 1990年8月22日増築 2001年7月19日増築
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
	リノベーション時期	-		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
信託期間	2022年4月5日から2035年8月31日			
担保設定の有無	無			
賃貸借の概況 (2025年6月30日)				
テナントの総数	1	客室数	40室	
賃貸可能面積	6,071.61㎡		(うちT5室・D2室・O33室)	
賃貸面積	6,071.61㎡	敷金等	-	
稼働率	100%	賃貸事業収入(月額)	(注2)	
賃貸借契約の概要				
テナント	アイコニア・ホスピタリティ株式会社			
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型			
契約期間	2025年8月27日から2035年8月26日まで			
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額18.9百万円(1月:月額1.6百万円/2月:月額1.5百万円/3月:月額3.2百万円/4月:月額2.4百万円/5月:月額2.5百万円/6月:月額- /7月:月額- /8月:月額2.2百万円/9月:月額0.7百万円/10月:月額1.7百万円/11月:月額3.1百万円/12月:月額-))にテナントによるホテル営業のGOPに連動する変動賃料を加えた額とします。(注3)			
管理業務委託手数料	開示につきテナントの同意が得られていないため開示しません。			
敷金・保証金	-			
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。			
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可			
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可			
その他特記事項	-			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	東京海上ディーアール株式会社	レポート日付	2025年7月	
早期修繕費(1年以内)	-	再調達価格	2,460,000千円	
長期修繕費(今後12年間)	300,564千円			
地震リスク評価報告書の概要				
調査会社	東京海上ディーアール株式会社	レポート日付	2025年7月	
予想最大損失率(PML)	13.0%			
地域特性等				
対象不動産は、西鉄天神大牟田線「西鉄柳川」駅から車で約7分に位置する温泉リゾートホテルです。水郷・柳川の風情ある掘割沿いに立地し、川下りや柳川藩主立花邸御花、北原白秋記念館などの主要な観光スポットへのアクセスにも優れています。客室はすべてセミダブルルーム以上の広さで、和洋室や露天風呂付き特別室も備えており、レジャー、三世旅行、インバウンド、団体旅行等、幅広い需要に対応可能です。また、掘割を眺めながら楽しむ柳川名物の川下りや、展望風呂、露天風呂、貸し切り風呂、地元のうなぎ料理や会席料理など、宿泊客に魅力度の高いコンテンツを提供しており、団体宿泊や宴会などに対応可能な大広間・中広間、レストランも備えています。				
特記事項				
隣接地との境界について、書面による境界確定がなされていません。				

(注1) このほか、附属建物として従業員宿舎ほか(合計406.15㎡)があります。

(注2) 各6か月間の計算期間を通じて変動賃料を計算する本物件の賃貸借契約の性格上、変動賃料を含めた単月分の賃貸事業収入を算出する

のが困難なため、記載していません。賃貸借契約の概要については次項「賃貸借契約の概要」及び以下の注3をご参照ください。

(注3) 変動賃料は、各6か月間として設定される変動賃料計算期間におけるGOPから固定賃料額を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。

## D111：亀の井ホテル 柳川

収支状況等		
運用期間	2023年1月1日～ 2023年12月31日	2024年1月1日～ 2024年12月31日
GOP (=賃貸事業収入) (= (1) - (2))	-9,450千円	43,984千円
a. 借地料	-	-
b. 公租公課	7,885千円	7,650千円
c. 損害保険料	1,089千円	1,089千円
d. 信託報酬	1,000千円	1,000千円
NOI (=GOP - [a. + b. + c. + d.])	-19,424千円	34,244千円
(参考)		
(1) 売上高	394,842千円	511,304千円
客室収入	154,596千円	184,475千円
その他収入	240,245千円	326,828千円
(2) 営業費用 (上記a.～d. は含みません)	404,292千円	467,319千円
ADR	13,841円	15,262円
RevPAR	10,589円	12,600円
客室稼働率	76.5%	82.6%
GOP比率	-2.4%	8.6%
デイリー/ウィークリー/マンスリー	100.0%/0.0%/0.0%	100.0%/0.0%/0.0%
海外売上比率	5.5%	8.7%

## <ホテル指標>

### 【実績ベース】

客室稼働率 (注1)	83.9%
ADR (注1)	14,934円
RevPAR (注1)	12,529円
NOI (注2)	42百万円

(注1) 2025年6月末日時点の直近12か月 (2024年7月1日から2025年6月末日まで) の数値です。

(注2) NOIは、2025年6月末日時点の直近12か月 (2024年7月1日から2025年6月末日まで) のホテル運営純収益 (実績値) です。

### 【鑑定評価ベース (注1)】

客室稼働率	85.7%
ADR	16,400円
RevPAR	14,054円
NOI	38百万円

(注1) 2025年6月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載の指標を記載しています。一定の前提条件の下に各鑑定評価機関が査定した平年度における想定指標であり、将来においてその達成が保証されるものではなく、実際は大きく変動する可能性があります。

D111：亀の井ホテル 柳川

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額（正常価格）	258百万円	
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2025年6月1日	
項目	内容（単位：千円）	概要等
1. 収益還元法による収益価格	258,000	
(1) 直接還元法による価格	248,000	
① 運営収益[(a)-(b)]	54,833	過去実績、プロジェクト、マーケットレポート等を踏まえてGOP、変動賃料を査定のうえ賃料収入等を計上
(a) 潜在総収益	54,833	
(b) 空室損失等	-	
② 運営費用 [(c)+(d)+(e)+(f)+(g)+(h)+(i)+(j)]	16,099	
(c) 維持管理費	-	
(d) 水道光熱費	-	
(e) 修繕費	7,383	エンジニアリング・レポート、類似事例に基づく数値を、法人税基本通達等を参考に修繕費3：資本的支出7に配分して査定
(f) プロパティマネジメントフィー	-	
(g) テナント募集費用等	-	
(h) 公租公課	7,572	2025年度課税資料に基づく実額等
(i) 損害保険料	1,089	保険料見積額を計上
(j) その他費用	54	運営収益の0.1%を計上
③ 運営純収益（NOI）[①-②]	38,734	
(k) 一時金の運用益	-	
(l) 資本的支出	18,457	エンジニアリング・レポート、類似事例に基づく数値を、法人税基本通達等を参考に修繕費3：資本的支出7に配分して査定
(m) FF&Eリザーブ	5,665	類似事例等を参考に、総売上（DCF法の4年度売上）の1.0%を計上
④ 純収益（NCF）[③+(k)-(l)-(m)]	14,611	
還元利回り	5.9%	近隣地域または同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りを比較検討し、将来の純収益の変動予測を勘案のうえ査定
(2) DCF法による価格	262,000	
割引率	6.0%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定
最終還元利回り	6.1%	還元利回りを基礎に将来の予測不確実性を加味して査定
2. 原価法による積算価格	298,000	
土地比率	34.0%	
建物比率	63.8%	
FF&E価格比率	2.2%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	市場参加者（需要者）の対象不動産に対する収益性を重視した価格形成過程及び依頼目的並びに「貸家及びその敷地（FF&E含む）」としての類型を踏まえ、投資家の投資採算性を適切に反映した収益価格を標準とし、積算価格による検証を行って、収益価格にて鑑定評価額を決定した。	

## （2）本ホテル10物件の耐震性等に関する事項

本ホテル10物件のうち、「伊良湖オーシャンリゾート」、「霧島国際ホテル」、「亀の井ホテル 鳥羽」、「亀の井ホテル 筑波山」、「亀の井ホテル知多美浜」及び「亀の井ホテル 柳川」は、それぞれ一部の建物が旧耐震基準（注1）による設計ですが、6物件とも耐震補強工事を実施済みです。「伊良湖オーシャンリゾート」は2023年5月に、「霧島国際ホテル」は2023年10月に、「亀の井ホテル 鳥羽」は1985年頃（時期不詳）に、「亀の井ホテル 筑波山」は2024年4月に、「亀の井ホテル 知多美浜」は2024年10月に、「亀の井ホテル 柳川」は1989年頃（時期不詳）にそれぞれ耐震補強工事を終えています。

「亀の井ホテル 草津湯畑」、「熱川オーシャンリゾート」、「ホテルマイステイズ厚木」、「亀の井ホテル 高知」の4物件は新耐震基準（注1）による設計です。「亀の井ホテル 草津湯畑」、「ホテルマイス

「テイズ厚木」及び「亀の井ホテル 高知」は専門の第三者機関である東京海上ディーアール株式会社発行の構造計算書レビューにより建築基準法及び同施行令等の構造上の規定に合致している旨を確認しています。「熱川オーシャンリゾート」は東京海上ディーアール株式会社の耐震 Pre 診断報告書により建築基準法及び同施行令等の構造上の規定に合致している旨を確認しています。

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

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

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

## 5. 取得先の概要

本ホテル10物件の取得先の概要はそれぞれ以下のとおりです。

### D102「伊良湖オーシャンリゾート」及びD107「ホテルマイステイズ厚木」

① 名 称	日暮里特定目的会社
② 所 在 地	東京都港区西新橋一丁目1番1号E P コンサルティングサービス内
③ 代表者の役職・氏名	取締役 目黒 正行
④ 事業内容	1. 資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受並びにその管理及び処分に係る業務 2. その他前記特定資産の流動化に係る業務に付帯関連する一切の業務
⑤ 資 本 金 (本日現在)	特定資本金 10万円 優先資本金 39億5,900万円
⑥ 設 立 年 月 日	2021年2月5日
⑦ 純 資 産	188億2,916万円（2024年8月31日現在）
⑧ 総 資 産	242億1,475万円（2024年8月31日現在）
⑨ 出 資 者	日暮里一般社団法人
⑩ 投資法人・資産運用会社と取得先との関係	
資 本 関 係	本投資法人・本資産運用会社と取得先の間には記載すべき資本関係はありませんが、取得先は本資産運用会社の発行済株式の100%を間接的に保有する親会社の子会社であるF I Gの関係法人が運用するファンド等を通じ出資を受けています。
人 的 関 係	本投資法人・本資産運用会社と取得先の間には記載すべき人的関係はありませんが、本日現在において、本投資法人の役員及び本資産運用会社の役職員のうち本投資法人の執行役員かつ本資産運用会社の代表取締役社長である福田直樹並びに本資産運用会社の取締役会長である市来直人、常務取締役である矢野秀樹及び非常勤取締役であるクリストファー・リードはF I Gの子会社であるフォートレス・インベストメント・グループ・ジャパン合同会社からの出向者です。
取 引 関 係	本投資法人は取得先より「ホテルマイステイズ蘇我」及び「ホテルマイステイズ岡山」を2023年8月に、「アートホテル日暮里 ラングウッド」を2024年7月に取得しています。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	取得先は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、取得先の関係者及び関係会社は本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、取得先は、本資産運用会社

	の投信法に規定する利害関係人等に該当しません。
--	-------------------------

D103 「霧島国際ホテル」

① 名 称	Heijo 特定目的会社
② 所 在 地	東京都港区西新橋一丁目1番1号EPコンサルティングサービス内
③ 代表者の役職・氏名	取締役 目黒 正行
④ 事 業 内 容	1. 特定資産の流動化に係る業務 2. その他前記特定資産の流動化に係る業務に付帯関連する一切の業務
⑤ 資 本 金 ( 本 日 現 在 )	特定資本金 10 万円 優先資本金 11 億 600 万円
⑥ 設 立 年 月 日	2018 年 4 月 11 日
⑦ 純 資 産	21 億 362 万円 (2024 年 9 月 30 日現在)
⑧ 総 資 産	35 億 9,123 万円 (2024 年 9 月 30 日現在)
⑨ 出 資 者	Heijo 一般社団法人
⑩ 投資法人・資産運用会社と取得先との関係	
資 本 関 係	本投資法人・本資産運用会社と取得先の間には記載すべき資本関係はありませんが、取得先は本資産運用会社の発行済株式の100%を間接的に保有する親会社の子会社であるFIGの関係法人が運用するファンド等を通じ出資を受けています。
人 的 関 係	本投資法人・本資産運用会社と取得先の間には記載すべき人的関係はありませんが、本日現在において、本投資法人の役員及び本資産運用会社の役職員のうち本投資法人の執行役員かつ本資産運用会社の代表取締役社長である福田直樹並びに本資産運用会社の取締役会長である市来直人、常務取締役である矢野秀樹及び非常勤取締役であるクリストファー・リードはFIGの子会社であるフォートレス・インベストメント・グループ・ジャパン合同会社からの出向者です。
取 引 関 係	本投資法人は取得先より「アートホテル盛岡」を2020年1月に、「蓼科グランドホテル滝の湯」及び「天然温泉田沢湖レイクリゾート」を2023年8月に取得しています。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	取得先は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、取得先の関係者及び関係会社は本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、取得先は、本資産運用会社の投信法に規定する利害関係人等に該当しません。

D104 「亀の井ホテル 鳥羽」、D109 「亀の井ホテル 高知」、D110 「亀の井ホテル 知多美浜」及びD111 「亀の井ホテル 柳川」

① 名 称	Yakushima 特定目的会社
② 所 在 地	東京都港区西新橋一丁目1番1号EPコンサルティングサービス内
③ 代表者の役職・氏名	取締役 目黒 正行
④ 事 業 内 容	1. 資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受並びにその管理及び処分に係る業務 2. その他前記特定資産の流動化に係る業務に付帯関連する一切の業務
⑤ 資 本 金 ( 本 日 現 在 )	特定資本金 10 万円

	優先資本金 103 億 5,400 万円
⑥ 設 立 年 月 日	2021 年 2 月 5 日
⑦ 純 資 産	203 億 9,183 万円 (2024 年 8 月 31 日現在)
⑧ 総 資 産	325 億 5,641 万円 (2024 年 8 月 31 日現在)
⑨ 出 資 者	Yakushima 一般社団法人
投資法人・資産運用会社と取得先との関係	
資 本 関 係	本投資法人・本資産運用会社と取得先との間には記載すべき資本関係はありませんが、取得先は本資産運用会社の発行済株式の 100%を間接的に保有する親会社の子会社である F I G の関係法人が運用するファンド等を通じ出資を受けています。
人 的 関 係	本投資法人・本資産運用会社と取得先との間には記載すべき人的関係はありませんが、本日現在において、本投資法人の役員及び本資産運用会社の役職員のうち本投資法人の執行役員かつ本資産運用会社の代表取締役社長である福田直樹並びに本資産運用会社の取締役会長である市来直人、常務取締役である矢野秀樹及び非常勤取締役であるクリストファー・リードは F I G の子会社であるフォートレス・インベストメント・グループ・ジャパン合同会社からの出向者です。
取 引 関 係	本投資法人は取得先より「亀の井ホテル 伊豆高原」、「亀の井ホテル 彦根」及び「亀の井ホテル 奈良」を 2024 年 7 月に取得しています。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	取得先は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、取得先の関係者及び関係会社は本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、取得先は、本資産運用会社の投信法に規定する利害関係人等に該当しません。

## D105 「亀の井ホテル 草津湯畑」及びD106 「熱川オーシャンリゾート」

① 名 称	梅花特定目的会社
② 所 在 地	東京都港区西新橋一丁目 1 番 1 号 E P コンサルティングサービス内
③ 代表者の役職・氏名	取締役 目黒 正行
④ 事 業 内 容	1. 特定資産の流動化に係る業務 2. その他前記特定資産の流動化に係る業務に付帯関連する一切の業務
⑤ 資 本 金 ( 本 日 現 在 )	特定資本金 10 万円 優先資本金 31 億 2,800 万円
⑥ 設 立 年 月 日	2020 年 3 月 10 日
⑦ 純 資 産	14 億 6,346 万円 (2024 年 9 月 30 日現在)
⑧ 総 資 産	45 億 9,514 万円 (2024 年 9 月 30 日現在)
⑨ 出 資 者	梅花一般社団法人
⑩ 投資法人・資産運用会社と取得先との関係	
資 本 関 係	本投資法人・本資産運用会社と取得先との間には記載すべき資本関係はありませんが、取得先は本資産運用会社の発行済株式の 100%を間接的に保有する親会社の子会社である F I G の関係法人が運用するファンド等を通じ出資を受けています。



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

## D108 「亀の井ホテル 筑波山」

① 名 称	Albula 特定目的会社
② 所 在 地	東京都港区西新橋一丁目1番1号E P コンサルティングサービス内
③ 代表者の役職・氏名	取締役 目黒 正行
④ 事 業 内 容	1. 資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受並びにその管理及び処分に係る業務 2. その他前記特定資産の流動化に係る業務に付帯関連する一切の業務
⑤ 資 本 金 ( 本 日 現 在 )	特定資本金 10 万円 優先資本金 58 億 9,200 万円
⑥ 設 立 年 月 日	2023 年 4 月 14 日
⑦ 純 資 産	49 億 2,995 万円 (2025 年 3 月 31 日現在)
⑧ 総 資 産	120 億 8,671 万円 (2025 年 3 月 31 日現在)
⑨ 出 資 者	Albula 一般社団法人
⑩ 投資法人・資産運用会社と取得先との関係	
資 本 関 係	本投資法人・本資産運用会社と取得先との間には記載すべき資本関係はありませんが、取得先は本資産運用会社の発行済株式の100%を間接的に保有する親会社の子会社であるF I Gの関係法人が運用するファンド等を通じ出資を受けています。
人 的 関 係	本投資法人・本資産運用会社と取得先との間には記載すべき人的関係はありませんが、本日現在において、本投資法人の役員及び本資産運用会社の役職員のうち本投資法人の執行役員かつ本資産運用会社の代表取締役社長である福田直樹並びに本資産運用会社の取締役会長である市来直人、常務取締役である矢野秀樹及び非常勤取締役であるクリストファー・リードはF I Gの子会社であるフォートレス・インベストメント・グループ・ジャパン合同会社からの出向者です。
取 引 関 係	本投資法人・本資産運用会社と取得先との間には、記載すべき取引関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と取得先の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき取引関係はありません。

	ません。
関連当事者への 該当状況	取得先は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、取得先の関係者及び関係会社は本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、取得先は、本資産運用会社の投信法に規定する利害関係人等に該当しません。

## 6. 利害関係人等との取引

本ホテル 10 物件の売主である日暮里特定目的会社、Heijo 特定目的会社、Yakushima 特定目的会社、梅花特定目的会社及び Albulu 特定目的会社は、本資産運用会社が本投資法人の資産運用に係る利益相反対策のために定める自主ルール上のスポンサー関係者（注 1）には該当しません。しかしながら、当該売主は F I G の関係法人が運用するファンド等を通じて出資を受けています（なお、F I G は、本資産運用会社の発行済株式の 100% を間接的に保有する親会社の子会社であり、スポンサー関係者に該当します。）。したがって、本資産運用会社では、当該売主をスポンサー関係者に準ずるものとして取り扱っています。

本取得については、本資産運用会社の内規であるスポンサー関係者取引規程及びスポンサー関係者取引管理マニュアルに従い、鑑定評価額を超えない価格で取得するものとし、本資産運用会社において、2025 年 8 月 22 日開催のコンプライアンス委員会及び同日開催の投資委員会の審議及び決定を経て、2025 年 8 月 25 日開催の取締役会において本取得を承認する旨の決議を行い、更に同日開催の本投資法人の役員会において承認を得ています。

また、本ホテル 10 物件のうち 9 物件のテナント兼オペレーター及び 1 物件のオペレーターとなる I C N は、本資産運用会社が本投資法人の資産運用に係る利益相反対策のために定める自主ルール上のスポンサー関係者には該当しません。しかしながら、当該テナント兼オペレーター又は当該オペレーターは F I G の関係法人が運用するファンドから間接的に出資を受けています。したがって、本資産運用会社では、I C N をスポンサー関係者に準ずるものとして取り扱っています。また、「亀の井ホテル 筑波山」のテナントも、F I G の関係法人が運用するファンドから間接的に出資を受けています。したがって、本資産運用会社では、これらのテナントもスポンサー関係者に準ずるものとして取り扱っています。

テナント兼オペレーター又はオペレーターである I C N との間で締結予定の賃貸借契約及び運営委託契約並びに「亀の井ホテル 筑波山」のテナントとの間で締結予定の賃貸借契約については、本資産運用会社の内規であるスポンサー関係者取引規程及びスポンサー関係者取引管理マニュアルに従い、第三者レポート等を取得し I C N のホテル営業能力を検証し問題ないことを確認すること、賃料水準がマーケット水準を勘案して妥当であること、管理業務委託手数料及びその報酬体系が類似不動産と比較して適正水準であること等を条件とし、2025 年 8 月 22 日開催のコンプライアンス委員会及び同日開催の投資委員会の審議及び決定を経て、2025 年 8 月 25 日開催の取締役会において本契約を承認する旨の決議を行い、更に同日開催の本投資法人の役員会において承認を得ています。

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

## 7. 物件取得者等の状況

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

物件名	D102 伊良湖オーシャンリゾート
現所有者・信託受益者	① 日暮里特定目的会社 ② 当該会社は本資産運用会社の間接親会社の子会社である F I G の関係法人が運用するファンド等を通じ出資を受けています。 ③ 投資目的で取得 ④ 1年を超えて所有しているため記載を省略します。 ⑤ 2022年9月
前所有者・前信託受益者	① VHホテルマネジメント株式会社 ② 当該会社は本資産運用会社の間接親会社の子会社である F I G の関係法人が運用するファンド等を通じ出資を受けています。 ③ 自己所有・ホテル運営目的で取得 ④ 現所有者が1年を超えて所有しているため記載を省略します。 ⑤ 2022年7月
前々所有者・前々信託受益者	特別な利害関係にある者以外

物件名	D103 霧島国際ホテル
現所有者・信託受益者	① Heijo 特定目的会社 ② 当該会社は本資産運用会社の間接親会社の子会社である F I G の関係法人が運用するファンド等を通じ出資を受けています。 ③ 投資目的で取得 ④ 1年を超えて所有しているため記載を省略します。 ⑤ 2023年4月
前所有者・前信託受益者	① 霧島国際ホテルマネジメント株式会社 ② 当該会社は本資産運用会社の間接親会社の子会社である F I G の関係法人が運用するファンド等を通じ出資を受けています。 ③ 株式取得 ④ 現所有者が1年を超えて所有しているため記載を省略します。 ⑤ 2021年5月
前々所有者・前々信託受益者	特別な利害関係にある者以外

物件名	D104 亀の井ホテル 鳥羽
現所有者・信託受益者	① Yakushima 特定目的会社 ② 当該会社は本資産運用会社の間接親会社の子会社である F I G の関係法人が運用するファンド等を通じ出資を受けています。 ③ 投資目的で取得 ④ 1年を超えて所有しているため記載を省略します。 ⑤ 2022年4月
前所有者・前信託受益者	特別な利害関係にある者以外

物件名	D105 亀の井ホテル 草津湯畑
現所有者・信託受益者	① 梅花特定目的会社 ② 当該会社は本資産運用会社の間接親会社の子会社である F I G の関係法人が運用するファンド等を通じ出資を受けています。 ③ 投資目的で取得 ④ 1年を超えて所有しているため記載を省略します。 ⑤ 2023年9月

前所有者・前信託受益者	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 樺合同会社</li> <li>② 当該会社は本資産運用会社の間接親会社の子会社である F I G の関係法人が運用するファンド等を通じ出資を受けています。</li> <li>③ 投資目的で取得</li> <li>④ 現所有者が 1 年を超えて所有しているため記載を省略します。</li> <li>⑤ 2021 年 10 月</li> </ul>
前々所有者・前々信託受益者	特別な利害関係にある者以外

物件名	D106 熱川オーシャンリゾート
現所有者・信託受益者	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 梅花特定目的会社</li> <li>② 当該会社は本資産運用会社の間接親会社の子会社である F I G の関係法人が運用するファンド等を通じ出資を受けています。</li> <li>③ 投資目的で取得</li> <li>④ 1 年を超えて所有しているため記載を省略します。</li> <li>⑤ 2021 年 8 月</li> </ul>
前所有者・前信託受益者	特別な利害関係にある者以外

物件名	D107 ホテルマイステイズ厚木
現所有者・信託受益者	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 日暮里特定目的会社</li> <li>② 当該会社は本資産運用会社の間接親会社の子会社である F I G の関係法人が運用するファンド等を通じ出資を受けています。</li> <li>③ 投資目的で取得</li> <li>④ 1 年を超えて所有しているため記載を省略します。</li> <li>⑤ 2023 年 7 月</li> </ul>
前所有者・前信託受益者	特別な利害関係にある者以外

物件名	D108 亀の井ホテル 筑波山
現所有者・信託受益者	<ul style="list-style-type: none"> <li>① Albulu 特定目的会社</li> <li>② 当該会社は本資産運用会社の間接親会社の子会社である F I G の関係法人が運用するファンド等を通じ出資を受けています。</li> <li>③ 投資目的で取得</li> <li>④ 1 年を超えて所有しているため記載を省略します。</li> <li>⑤ 2023 年 11 月</li> </ul>
前所有者・前信託受益者	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 株式会社つくばグランドホテル</li> <li>② 当該会社は本資産運用会社の間接親会社の子会社である F I G の関係法人が運用するファンド等を通じ出資を受けています。</li> <li>③ 自己所有・ホテル運営目的で取得</li> <li>④ 現所有者が 1 年を超えて所有しているため記載を省略します。</li> <li>⑤ 2023 年 9 月</li> </ul>
前々所有者・前々信託受益者	特別な利害関係にある者以外

物件名	D109 亀の井ホテル 高知
現所有者・信託受益者	<ul style="list-style-type: none"> <li>① Yakushima 特定目的会社</li> <li>② 当該会社は本資産運用会社の間接親会社の子会社である F I G の関係法人が運用するファンド等を通じ出資を受けています。</li> <li>③ 投資目的で取得</li> <li>④ 1 年を超えて所有しているため記載を省略します。</li> <li>⑤ 2022 年 4 月</li> </ul>
前所有者・前信託受益者	特別な利害関係にある者以外

物件名	D110 亀の井ホテル 知多美浜
現所有者・信託受益者	① Yakushima 特定目的会社 ② 当該会社は本資産運用会社の間接親会社の子会社である F I G の関係法人が運用するファンド等を通じ出資を受けています。 ③ 投資目的で取得 ④ 1年を超えて所有しているため記載を省略します。 ⑤ 2022年4月
前所有者・前信託受益者	特別な利害関係にある者以外

物件名	D111 亀の井ホテル 柳川
現所有者・信託受益者	① Yakushima 特定目的会社 ② 当該会社は本資産運用会社の間接親会社の子会社である F I G の関係法人が運用するファンド等を通じ出資を受けています。 ③ 投資目的で取得 ④ 1年を超えて所有しているため記載を省略します。 ⑤ 2022年4月
前所有者・前信託受益者	特別な利害関係にある者以外

## 8. 日程

取得決定日	2025年8月25日
契約締結日	
取得予定日	2025年8月27日
取得資金	新規借入れ（注1）及び手許資金
決済方法	引渡し時一括決済

（注1）新規借入れについては、本日付「資金の借入れ及び金利スワップ締結に関するお知らせ」をご参照ください。

## 9. 今後の見通し

本ホテル 10 物件の取得等に伴う本投資法人の 2025 年 12 月期（2025 年 7 月 1 日～2025 年 12 月 31 日）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに 2026 年 6 月期（2026 年 1 月 1 日～2026 年 6 月 30 日）の運用状況及び分配金の予想については、本日付「2025 年 12 月期（第 45 期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに 2026 年 6 月期（第 46 期）の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

## 10. その他投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項

本ホテル 10 物件への投資に係るリスクに関しては、本投資法人が 2025 年 3 月 28 日に提出した 2024 年 12 月期（2024 年 7 月 1 日～2024 年 12 月 31 日）有価証券報告書に記載した「投資リスク」の記載をご参照ください。

以上

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



【参考資料】

1. 本ホテル 10 物件の写真及び地図

D102 伊良湖オーシャンリゾート



D103 霧島国際ホテル

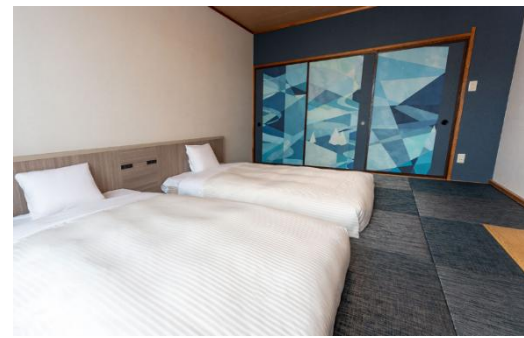




D104 亀の井ホテル 鳥羽



D105 亀の井ホテル 草津湯畑





D106 熱川オーシャンリゾート

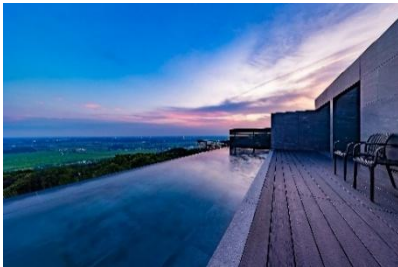


D107 ホテルマイステイズ厚木





D108 亀の井ホテル 筑波山



D109 亀の井ホテル 高知





D110 亀の井ホテル 知多美浜



D111 亀の井ホテル 柳川

