

2024年7月18日

各位

不動産投資信託証券発行者名

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

代表者名 執行役員 福田直樹

(コード番号：8963)

資産運用会社名

コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社

代表者名 代表取締役社長 福田直樹

問合せ先 企画部長 粉生潤

(TEL 03-5411-2731)

国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ

インヴィンシブル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が資産の運用を委託する資産運用会社であるコンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日、国内ホテル12物件（以下「本ホテル12物件」といいます。）に係る不動産信託受益権の取得（以下「本取得」といいます。）及びこれに付随する賃貸借契約の締結を決定いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 取得の概要

物件番号	物件名称	取得予定価格 (百万円) (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	取得先 (注3)	取得予定日 (注4)
D90	アートホテル大阪ベイタワー&空庭(そらにわ)温泉	31,185	31,500	Ganges 特定目的会社	2024年 7月31日
D91	函館国際ホテル	16,830	17,000	函館特定目的会社	
D92	アートホテル日暮里 ラングウッド	16,335	16,500	日暮里特定目的会社	
D93	ホテルマイステイズ熊本 リバーサイド	6,831	6,900	利尻特定目的会社	
D94	アートホテル青森	5,672	5,730	知床特定目的会社	
D95	亀の井ホテル 伊豆高原	5,563	5,620	Yakushima 特定目的会社	
D96	アートホテル大分	5,484	5,540	知床特定目的会社	
D97	アートホテル小倉 ニュータガワ	4,672	4,720	河口湖特定目的会社	
D98	アートホテル宮崎 スカイトワー	3,821	3,860	利尻特定目的会社	
D99	アートホテル鹿児島	3,395	3,430	知床特定目的会社	
D100	亀の井ホテル 彦根	2,603	2,630	Yakushima 特定目的会社	
D101	亀の井ホテル 奈良	2,029	2,050	Yakushima 特定目的会社	

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

物件番号	物件名称	取得予定価格 (百万円) (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	取得先 (注3)	取得予定日 (注4)
	合計	104,420	105,480	-	-

- (注1) 「取得予定価格」は、各物件の信託受益権売買契約書（以下「売買契約」といいます。）に記載された本ホテル12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ません。
- (注2) 「鑑定評価額」は、2024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12物件の内容等（1）本ホテル12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) ①本ホテル12物件の全ての売買契約において、本日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」で公表した募集による新投資口の発行（以下「本募集」といいます。）における発行価格が2024年7月24日までに決定されない場合には、2024年8月1日から2024年8月14日までの間の本投資法人が指定するいずれかの営業日に売買実行日を変更することができる旨が規定されており、かかる場合には当該規定に従って取得予定日が変わります。また、②本ホテル12物件の全ての売買契約において、売買実行日（上記①により変更された場合には変更後の売買実行日）において売買契約に定める調達不足額が発生した場合には、当該調達不足額につき売買実行日後の別途合意する日に支払うことができる旨及び当該金額には利息を付さない旨が規定されており、かかる場合、本投資法人は当該規定に基づき売買実行日後に調達不足額を支払う予定です。
- (注5) 新投資口発行については、本日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。以下同じです。
- (注6) 本取得において、媒介はありません。
- (注7) 金額は単位未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。

## 2. 取得及び貸借の理由

本投資法人は、新投資口発行により調達する資金及び新規借入れ（注1）により、スポンサーである Fortress Investment Group LLC（以下「FIG」といいます。）の関係法人より、ポートフォリオ全体の収益の成長性及び安定性に貢献することが期待される本ホテル12物件を平均鑑定NOI利回り6.0%（注2）、平均想定NOI利回り4.8%（注3）で取得することとしました。

本投資法人は、本ホテル12物件の取得にあたり直近11年間において9度目となる公募増資を実施します。本投資法人は、強力なスポンサー・サポートを活用して外部成長戦略を推進しており、本取得後の本投資法人の資産規模（注4）は6,530億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）6,122億円（104物件、ホテル客室数19,026室（注6））へと、更に成長する予定です。

本ホテル12物件は、大阪府、北海道、東京都、熊本県、青森県、静岡県、大分県、福岡県、宮崎県、鹿児島県、滋賀県及び奈良県に所在し、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。

また、日本政府は、2024年4月17日、2024年の訪日外国人旅行者数が過去最高を記録した2019年（3,180万人）を上回り（注8）、2025年の目標を1年前倒しで達成する見通しであることを発表しました（注9）。日本人延べ宿泊者数も2023年以降、2019年同月比でほぼ同水準で推移する等、日本のホテル市場は改善されていると本投資法人は考えています（注10）。

さらに、近年日本において、ワーナー ブラザース スタジオツアー東京のオープン、東京ディズニーリゾートの拡張、大阪統合型リゾートの建設及びユニバーサル・スタジオ・ジャパン（以下「USJ」といいます。）の拡張等のエンターテインメント施設の増加や、2025年大阪・関西万博の開催を含むMICE（注11）の誘致等、旅行産業を支える成長ドライバーが数多く存在していると本投資法人は考えて

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

います（注12）。

他方、新・増設ホテル計画確認客室数（注13）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ており（注14）、ホテルの新規供給は限定的と見込まれています。

本日現在、本投資法人が保有する国内変動賃料ホテル81物件（注15）の2024年1月から5月累計のRevPAR（注16）は、前年同期比で11.2%増加しており（注17）、本投資法人の既存ポートフォリオの業績は回復傾向にあります。

本投資法人は、本募集に伴いフルサービス型及びリゾートタイプホテル（注18）を中心に12物件のホテルを取得予定であり、本投資法人は新たに4県に投資対象地域を拡大します。本ホテル12物件のうち6物件は日本人や訪日外国人旅行者にとって魅力的な温泉施設を備えており、ポートフォリオの更なる強化が期待できると考えています。また、本ホテル12物件のうち11物件は宴会場を備えており、客室売上加わる収益機会も得られるものと考えています。

アートホテル大阪ベイタワー&空庭温泉は本募集に係る本ホテル12物件の中で取得予定価格が最大のホテルであり、本ホテル12物件の取得予定価格合計の29.9%を占めます。当該ホテルの特徴として、最寄り駅の弁天町駅（JR大阪環状線・大阪メトロ中央線）に直結し、大阪国際空港から電車で約35分、関西国際空港から電車で約60分の場所に位置しており、また、USJのパートナーホテル（アソシエイトホテル）であり、ホテルからUSJまで無料シャトルバスが運行し、またUSJがホテルから電車で3駅（乗り換えあり）の位置に所在している等、アクセス優位性を有することに加え、宿泊客は天然温泉、露天風呂を含む多種多様なお風呂、7種類の岩盤浴に加えて、約1,000坪の日本庭園、縁日、遊び処も備えた空庭温泉を割引料金で利用できることが挙げられます。

また、本投資法人は、本募集に伴い、株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント（以下「MHM」といいます。）が全国各地に展開する天然温泉付きホテルブランドである亀の井ホテル（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）も取得する予定です。亀の井ホテルは、全国各地に天然温泉をもつ温泉ホテルとして、幅広い世代に、心からくつろいで過ごしていただくための施設づくりとサービスを展開しています。

本ホテル12物件の特徴につきましては、後記「4. 本ホテル12物件の内容等（1）本ホテル12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5,486億円（注4）、134物件（注19）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、今後も厳選して投資を行う方針であり、かかる方針に基づきポートフォリオ全体の収益の成長性と安定性の向上を目指します。

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

（注2） 「平均鑑定NOI利回り」は、以下の算定方法により算出しています。

（本ホテル12物件の鑑定NOI）÷（本ホテル12物件の取得予定価格合計）

本ホテル12物件の鑑定NOIは、各物件の2024年6月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に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。

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

(本ホテル 12 物件の想定NOI) ÷ (本ホテル 12 物件の取得予定価格合計)

本ホテル 12 物件の想定NOIは、2024年1月～2024年5月の調整後実績値(本投資法人が2024年の期初より保有していたと仮定した場合の信託報酬や保険料を考慮しています。)に本資産運用会社が試算した2024年6月～2024年12月の予想値を加算した2024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「2024年6月期(第42期)及び2024年12月期(第43期)の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2025年6月期(第44期)の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」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104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2024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、2024年8月1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：観光立国推進閣僚会議(第23回)
- (注10) 出所：国土交通省「宿泊旅行統計調査」
- (注11) 「MICE」とは、企業等の会議、企業等の行う報奨・研修旅行(インセンティブ旅行)、国際機関・団体、学会等が行う国際会議、展示会・見本市、イベント等のビジネスイベントの総称をいいます。以下同じです。
- (注12) 大阪統合型リゾートの建設、USJの拡張等及び2025年大阪・関西万博の開催を含むMICEについては、本日時点において計画されている時期や規模で実施又は開催される保証はありません。また、入場者数や経済効果等の予想は困難であることから、本日時点において見込まれているものと同等の入場者数や経済効果等の実現を保証するものではありません。
- (注13) 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14) 出所：HOTERES
- (注15) 本日現在、本投資法人が保有する国内ホテル90物件(本投資法人が保有する特定目的会社の優先出資証券の裏付不動産である「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」を含みます。)から固定賃料等9物件を除いた81物件をいいます。「スーパーホテル新橋・鳥森口」、「コンフォートホテル富山駅前」、「スーパーホテル東京・JR立川北口」、「スーパーホテルJR上野入谷口」、「コンフォートホテル黒崎」、「コンフォートホテル前橋」、「コンフォートホテル燕三条」、「コンフォートホテル北見」及び「高松 東急REIホテル」が固定賃料等の9物件に該当します。なお、当該9物件のうち、「高松 東急REIホテル」については2023年4月25日より主要テナントである株式会社東急ホテルズとの契約を「固定賃料型」から「固定賃料プラス変動賃料型」に変更していますが、2023年同期間との比較の観点から固定賃料等9物件に含めています。
- (注16) 「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

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

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17) 国内変動賃料ホテル 81 物件を 2023 年年初から保有していると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18) 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19) 優先出資証券を 1 物件として計算しています。

2024 年 6 月末取得済資産、本ホテル 12 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。

	2024 年 6 月末 取得済資産 (注 1)	本ホテル 12 物件	本取得後 (注 1)
物件数（うちホテル数）(件)	134 (92)	12 (12)	146 (104)
取得（予定）価格の合計 (百万円) (注 2)	548, 646	104, 420	653, 066

(注 1) 「2024 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。

2024 年 6 月末取得済資産、本ホテル 12 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。

	2024 年 6 月末 取得済資産 (注 1)	本ホテル 12 物件	本取得後 (注 1)
物件数（うちホテル数）(件)	133 (91)	12 (12)	145 (103)
取得（予定）価格の合計 (百万円) (注 2)	530, 800	104, 420	635, 220
鑑定評価額の合計 (百万円) (注 2) (注 3)	639, 580	105, 480	745, 060
NO I 利回り (注 4)	7.0%	6.0%	6.8%
償却後 NO I 利回り (注 4)	5.3%	4.8%	5.2%

(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、2024 年 6 月末取得済資産については 2023 年 12 月 31 日を価格時点とする鑑定評価書における

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

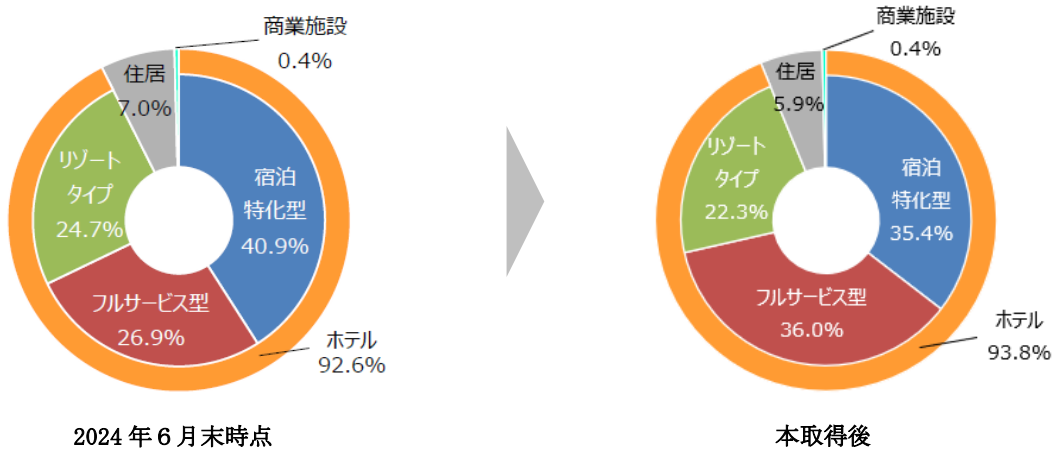
# Invincible Investment Corporation

鑑定評価額に、本ホテル 12 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 42 期の決算日（2024 年 6 月 30 日）の為替レートである 1 米ドル = 161.07 円で邦貨換算して算出しています。

(注 4) 「NO I 利回り」及び「償却後 NO I 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（NO I）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 NO I については、その他の 2024 年 6 月末取得済資産及び本ホテル 12 物件における鑑定 NO I と同様の算出方法による数値とするため、FF&E リザーブの額を加えた額としています。

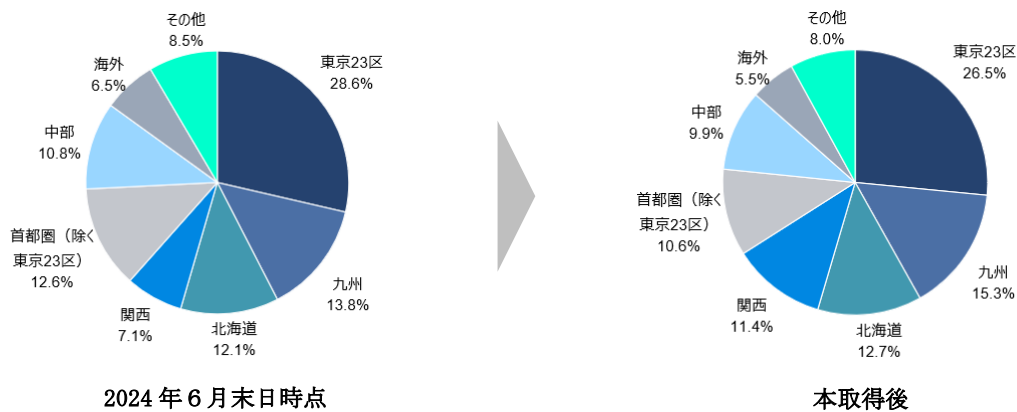
ご注意：本報道発表文は国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資法人の投資口は 1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる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

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



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

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



（注1） 各エリアは以下のように定義しています。

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

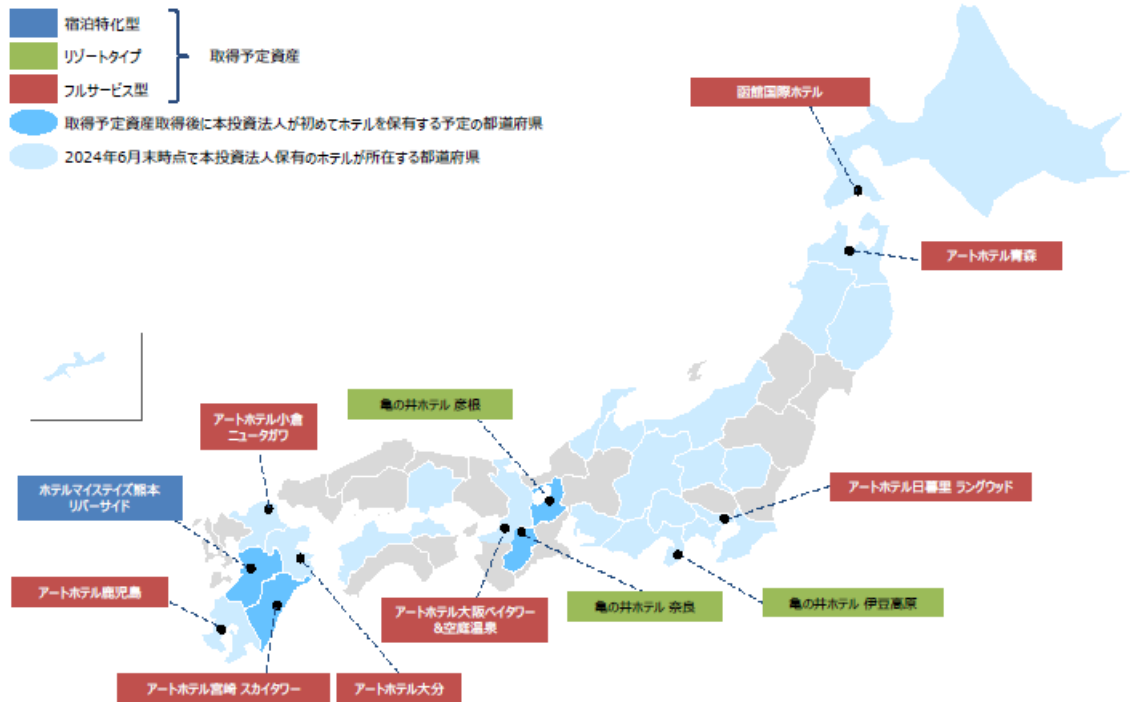
関西：大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、和歌山県及び奈良県

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

九州：福岡県、熊本県、鹿児島県、長崎県、大分県、宮崎県、佐賀県及び沖縄県

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

## 本ホテル 12 物件の所在エリア



### 3. 賃貸借契約の締結

本ホテル 12 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 102 物件（注2）のうち 91 物件において上記の変動賃料スキームが採用されており（注3）、その全てについて、経験豊富なホテルオペレーターであるMHM及びMHMの子会社が、徹底したレベニューマネジメント（収益管理）を実施することによる、宿泊需要の効果的な取込み等を通じ、収益の最大化を追求しており、本投資法人は、変動賃料スキームを通じたホテル収益向上によるアップサイドを直接的に享受することが可能となっています。また、GOPが低下した場合も、本投資法人は固定賃料により収入の減少を限定的にとどめることができます。

なお、本ホテル 12 物件のテナントに関しては、2024 年 3 月 28 日付提出の「不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」に記載のテナント選定方針に適合していると判断しています。

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

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



# Invincible Investment Corporation

<テナント及びオペレーターの概要>

本ホテル 12 物件のテナント及びオペレーターの概要は以下のとおりです。

「ホテルマイステイズ熊本 リバーサイド」、「アートホテル青森」、「亀の井ホテル 伊豆高原」、「アートホテル大分」、「アートホテル小倉 ニュータガワ」、「アートホテル宮崎 スカイトワー」、「アートホテル鹿児島」、「亀の井ホテル 彦根」及び「亀の井ホテル 奈良」の 9 物件のテナント兼オペレーター並びに「アートホテル大阪ベイタワー&空庭温泉」、「函館国際ホテル」及び「アートホテル日暮里 ラングウッド」の 3 物件のオペレーター

① 名 称	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント
② 所 在 地	東京都港区六本木六丁目 2 番 31 号 六本木ヒルズノースタワー14 階
③ 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 代田 量一
④ 事 業 内 容	ホテル、旅館の管理運営
⑤ 資 本 金	1 億円 (2024 年 5 月末日現在)
⑥ 設 立 年 月 日	1999 年 7 月 8 日
⑦ 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 関 係	本投資法人・本資産運用会社とMHMの間には記載すべき資本関係はありませんが、MHMの親会社の株式は、本資産運用会社の発行済株式の 100%を間接的に保有する親会社の子会社である F I G の関係法人が運用するファンドが間接的に保有しています。
人 的 関 係	本投資法人・本資産運用会社とMHMの間には記載すべき人的関係はありませんが、本日現在において、本投資法人の役員及び本資産運用会社の役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、非常勤取締役であるクリストファー・リード及びその他職員 1 名は F I G の子会社であるフォートレス・インベストメント・グループ・ジャパン合同会社からの出向者です。
取 引 関 係	本投資法人は、本日現在において、MHMとの間で、ホテル合計 79 物件 (注1)に係る賃貸借契約を締結しています。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	MHMは、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、MHMの関係者及び関係会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、MHMは、本資産運用会社の投資信託及び投資法人に関する法律 (以下「投信法」といいます。)に規定する利害関係人等に該当しません。

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

「アートホテル大阪ベイタワー&空庭温泉」のテナント

① 名 称	大阪ベイタワー合同会社
② 所 在 地	大阪市港区弁天一丁目 2 番 4—700 号
③ 代表者の役職・氏名	Ganges 2 一般社団法人 職務執行者 山本 俊祐
④ 事 業 内 容	1. 金銭債権、有価証券 (みなし有価証券を含む)、各種法人の株式、出資持分、資産の流動化に関する法律に基づく特定出資及び優先出資その他の投資用資産の取得、保有、管理及び処分 2. 不動産の取得、保有、賃貸、管理及び処分

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

⑤ 資 本 金	10 万円 (2024 年 5 月末日現在)
⑥ 設 立 年 月 日	2015 年 10 月 23 日
⑦ 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該テナントとの間には記載すべき資本関係はありませんが、当該テナントは本資産運用会社の発行済株式の100%を間接的に保有する親会社の子会社である F I G の関係法人が運用するファンド等を通じ出資を受けています。
人 的 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該テナントとの間には記載すべき人的関係はありませんが、本日現在において、本投資法人の役員及び本資産運用会社の役職員のうち本投資法人の執行役員かつ本資産運用会社の代表取締役社長である福田直樹並びに本資産運用会社の取締役会長である市来直人、非常勤取締役であるクリストファー・リード及びその他職員1名は 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。

## 「函館国際ホテル」のテナント

① 名 称	株式会社函館国際ホテル
② 所 在 地	北海道函館市大手町5番10号
③ 代表者の役職・氏名	代表取締役 山本 俊祐
④ 事 業 内 容	1. ホテル及び旅館業 2. 飲食店の経営 3. 不動産の管理及び賃貸業
⑤ 資 本 金	300 万円 (2024 年 5 月末日現在)
⑥ 設 立 年 月 日	1971 年 3 月 3 日
⑦ 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該テナントとの間には記載すべき資本関係はありませんが、当該テナントは本資産運用会社の発行済株式の100%を間接的に保有する親会社の子会社である F I G の関係法人が運用するファンド等を通じ出資を受けています。
人 的 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該テナントとの間には記載すべき人的関係はありませんが、本日現在において、本投資法人の役員及び本資産運用会社の役職員のうち本投資法人の執行役員かつ本資産運用会社の代表取締役社長である福田直樹並びに本資産運用会社の取締役会長である市来直人、非常勤取締役であるクリストファー・リード及びその他職員1名は 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。

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

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

「アートホテル日暮里 ラングウッド」のテナント

① 名称	日暮里ホテルマネジメント合同会社
② 所在地	東京都港区西新橋一丁目1番1号EPコンサルティングサービス内
③ 代表者の役職・氏名	日暮里一般社団法人 職務執行者 山本 俊祐
④ 事業内容	<p>1. ホテル・旅館の経営</p> <p>2. レストラン・バーの経営</p> <p>3. 宴会場、結婚式場、一般写真業及び理容・美容業の経営</p>
⑤ 資本金	10万円（2024年5月末日現在）
⑥ 設立年月日	2021年2月12日
⑦ 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	<p>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。</p>
人的関係	<p>本投資法人・本資産運用会社と当該テナントの間には記載すべき人的関係はありませんが、本日現在において、本投資法人の役員及び本資産運用会社の役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、非常勤取締役であるクリストファー・リード及びその他職員1名は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。</p>
取引関係	<p>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。</p>
関連当事者への 該当状況	<p>当該テナントは、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該テナントの関係者及び関係会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該テナントは、本資産運用会社の投信法に規定する利害関係人等に該当しません。</p>

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

## 4. 本ホテル 12 物件の内容等

### (1) 本ホテル 12 物件の内容

本ホテル 12 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 12 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 12 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

- ・2024 年 5 月 31 日現在有効なテナントとの間の賃貸借契約又は本ホテル 12 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。

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

- ・「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、テナントが転貸可能な客室数を記載しています。「(S・T・D・O)」は、客室数の内訳をルームタイプ（シングル・ツイン・ダブル・その他）別に分類し記載しています。
  - ・「敷金等」は、締結されている又は本投資法人の取得時に締結が予定されている賃貸借契約に基づく償却後の敷金額又は保証金額を記載しています。
  - ・「賃貸事業収入（月額）」とは、売上高営業粗利益（Gross Operating Profit (GOP)）をいい、テナントのホテル営業に係る売上高からホテル営業に係る費用（人件費、水道光熱費、広告費等の諸費用）及びオペレーターへの管理業務委託手数料（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
- ・2024年5月31日現在有効なテナントとの間の賃貸借契約又は本ホテル12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、MHMが運営するホテルについては、原則として(i)月間売上高の2%相当額、(ii)テナントの本社営業部門及びテナントが管理運営する自社ホームページを経由した送客実績に基づく月間売上高の0%から6%相当額の送客手数料、並びに(iii)手数料控除前月間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12物件に関して、建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法等の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査、土壌環境調査等の建物状況評価を、東京海上ディール株式会社にて委託し報告を受けており、本欄にはその概要を記載しています。
- ・「早期修繕費」とは、調査時点において劣化が著しく最低限必要となる機能を維持していない項目、又は法規上の違反項目、指摘項目等で1年以内に修繕や更新をした方が良いと判断できるものの修繕費用を示したものです。
  - ・「長期修繕費」は、資本的支出と修繕費に分けられます。資本的支出とは、設定した建築物機能維持レベルに建築物を維持するために必要になると予測される改修費用のうち、対象建築仕上、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。

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

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 12 物件に関して、地震リスク分析を東京海上ディール株式会社へ委託し、報告を受けており、本欄にはその概要を記載しています。

- ・「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とがあります。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 2022 年 1 月 1 日から 2023 年 12 月 31 日までの各事業期間について、売主から受領した情報に基づいてデータが入手可能な範囲内で記載しています。また、これらは将来における収支を保証するものではありません。
- ・金額は、単位未満を切り捨てて記載しています。そのため、記載されている数値を足し合わせても、合計値とは必ずしも一致しません。なお、特に注記のない限り、金額に消費税等は含まれていません。
- ・「借地料」には、土地賃貸借契約に定められた対象期間に対応する借地料を計上しています。
- ・「公租公課」に含まれる、固定資産税及び都市計画税は、原則として毎年 1 月 1 日時点における所有者に課されます。本投資法人が取得する予定の不動産関連資産に関して現所有者が取得した際に負担した固定資産税、都市計画税等については、その精算額を取得原価に算入しており、「公租公課」には含みません。
- ・「損害保険料」には、支払保険料を対象期間で按分した金額を計上しています。
- ・「信託報酬」には、本投資法人が信託不動産について締結予定の不動産管理処分信託契約における信託報酬額を対象期間に按分して計上しています。
- ・「NOI」(Net Operating Income) は、賃貸事業収益から賃貸事業費用（減価償却費を除きます。）を差し引いた額をいい、原則として、売主から提供を受けた実績値を記載しています。但し、信託報酬、管理報酬、減価償却費及び保険料については、本投資法人が保有する場合を想定した調整後の数値を記載しています。
- ・「客室収入」には、客室利用料及び賃貸利用料が含まれています。
- ・「その他収入」には、駐車場使用料、ランドリー利用料、自販機手数料等の上記「客室収入」項目に属さない項目が含まれています。
- ・「ADR」とは、平均客室単価（Average Daily Rate）をいい、一定期間の客室収入合計（サービス料を除きます。）を同期間の販売客室数合計で除した値をいいます。
- ・「RevPAR」とは、1 日当たり総客室数当たり客室収入合計（Revenues Per Available Room）をいい、一定期間の宿泊収入合計を同期間の総客室数（客室数×日数）合計で除して算出され、客室稼働率に ADR を乗じた値と同値となります。

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

- ・「客室稼働率」は、次の計算式により算出しています。

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

- ・「GOP比率」は、次の計算式により算出しています。

GOP比率＝GOP÷売上高

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

- ・「デイリー/ウィークリー/マンスリー」は、各宿泊形態（デイリー/ウィークリー/マンスリー）の割合をいい、各運用期間の客室収入合計に対する同期間における各宿泊形態別の客室収入の割合をいいます。なお、デイリー＝1～6泊、ウィークリー＝7～29泊、マンスリー＝30泊以上として宿泊日数により区分しています。
- ・「海外売上比率」は、客室収入に対する海外売上高（海外オンライン・トラベル・エージェント（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12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上の可能性を保証又は約束するものではありません。なお、金額は単位未満を切り捨てています。

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

# Invincible Investment Corporation

D90：アートホテル大阪ベイタワー&空庭温泉

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	2024年7月31日			
取得予定価格	31,185百万円			
鑑定評価額	31,500百万円(注1)			
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)	大阪府大阪市港区弁天一丁目2番1		
	(住居表示)	大阪府大阪市港区弁天一丁目2番1号(ホテル) 大阪府大阪市港区弁天一丁目2番3号(空庭温泉)		
交通条件	JR大阪環状線・大阪メトロ中央線「弁天町」駅直結			
土地	所有形態	所有権(敷地権持分44.6%)	用途地域	商業地域
	地積(注2)	25,031.92㎡	建蔽率/容積率	80%/800%
建物	所有形態	区分所有権	用途	ホテル/公衆浴場
	延床面積(注2)	44,759.49㎡	建築時期	1990年6月29日(注3)
	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陸屋根地下3階付50階建(注4)		
	リノベーション時期	2017年9月～2018年4月、2022年9月～2022年11月、2023年5月～2023年7月、2024年5月～2024年7月		
信託受託者	新生信託銀行株式会社			
信託期間	2016年3月31日から2034年7月30日			
担保設定の有無	無			
賃貸借の概況(2024年5月31日)				
テナントの総数	1	客室数	454室	
賃貸可能面積	44,759.49㎡		(うちT238室・D140室・O76室)	
賃貸面積	44,759.49㎡	敷金等	-	
稼働率	100.0%	賃貸事業収入(月額)	135,085千円	
賃貸借契約の概要				
テナント	大阪ベイタワー合同会社			
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型			
契約期間	2024年7月31日から2034年7月30日まで			
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額573.6百万円(1月:月額40.7百万円/2月:月額48.5百万円/3月:月額53.9百万円/4月:月額50.1百万円/5月:月額52.3百万円/6月:月額39.7百万円/7月:月額25.8百万円/8月:月額61.4百万円/9月:月額43.7百万円/10月:月額57.7百万円/11月:月額55.5百万円/12月:月額44.3百万円))にホテル及び空庭温泉の営業のGOPに連動する変動賃料を加えた額とします。(注5)			
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	2024年6月	
早期修繕費(1年以内)	-	再調査価格	64,387,900千円(注6)	
長期修繕費(今後12年間)	2,113,625千円			
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	2024年6月	
予想最大損失率(PML)	8.4%			
地域特性等				

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



対象不動産は、J R大阪環状線及び大阪メトロ中央線の「弁天町」駅に直結しています。「弁天町」駅から大阪中心部の梅田エリアまでは約10分、「新大阪」駅へは約15分、また、「関西空港」駅へは約60分と大阪主要エリアへのアクセスは良好です。ホテルの客室は50階建（注4）の建物の23階～25階、30階～49階に存しており、眺望に優れた大阪有数の夜景の綺麗なホテルであり、安定的な収益が期待できるフルサービス型ホテルです。

空庭温泉は安土桃山時代の街並みの再現をコンセプトに設計された温浴施設で、地下1,000mから汲み上げた天然温泉を含む9種類の風呂、個室露天風呂や岩盤浴を備えており、温泉のみならず施設全体で楽しむことのできる温泉型テーマパークです。

## 特記事項

対象不動産の土地については、その一部（59.48㎡）が大阪市の市道に供されています。

- (注1) 本物件の他の区分所有者であり共用部の共有者である者及び売主との間で本物件の共用部に関する長期修繕プランが策定されていますが、当該長期修繕プランの一部は上記の鑑定評価額には反映されていません。なお、当該長期修繕プランの一部にかかる費用については売主が負担することとされています。
- (注2) 本物件は区分所有物件ですが、土地の「地積」欄には、建物全体にかかる土地の面積を、建物の「延床面積」欄には、本投資法人が取得を予定する専有部分の面積を記載しています。本物件に含まれる土地の敷地権持分の割合は45,266.11/101,449.62であり、一棟全体の延床面積は175,604.98㎡、本投資法人が取得を予定する専有部分が本物件建物の専有部分全体の面積に占める割合は約44.6%です。
- (注3) 本物件の建築時期について登記簿上は1990年6月29日と表示されていますが、検査済証上は1993年9月と記載されています。
- (注4) 本物件のホテル運営上、42階は存在せず、41階の上は43階であり、最上階は51階と表示されています。
- (注5) 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。
- (注6) 再調達価格には共用部・専有部の合計が記載されており、共用部については共有者の持分も含まれています。

## D90：アートホテル大阪ベイタワー&空庭温泉

収支状況等			
運用期間		2023年4月1日～ 2023年12月31日（注1）	
賃貸事業収入（=（1）－（2））（注2）	-	1,104,395千円	
a. 借地料	-	-	
b. 公租公課（注2）	-	162,341千円	
c. 損害保険料（注2）	-	2,305千円	
d. 信託報酬（注2）	-	753千円	
NOI（=GOP－[a. + b. + c. + d.]）（注2）	-	938,994千円	
(参考)	(1) 営業収入（注2）	-	1,964,749千円
	賃貸収入（注2）	-	1,294,356千円
	その他収入（注2）	-	670,392千円
	(2) 営業費用（注2） （上記a.～d.は含みません）	-	860,354千円
	ADR（注3）	-	15,720円
	RevPAR（注3）	-	13,126円
	客室稼働率（注3）	-	83.5%
	デイリー/ウィークリー/マンスリー （注3）	-	100.0%/0.0%/0.0%
	海外売上比率（注3）	-	32.2%

- (注1) 本物件が区分所有化され複数の者により区分所有されるに至った2023年4月1日以降の期間実績を記載しています。
- (注2) 収支状況については本投資法人が取得を予定する専有部及び共用部の持分に係る収入及び費用等を記載しています。
- (注3) 2023年4月1日から2023年12月末日までのアートホテル大阪ベイタワー（ホテル部分）の実績です。

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

<ホテル指標>

【実績ベース】

客室稼働率（注1）	81.6%
ADR（注1）	16,421円
RevPAR（注1）	13,400円
NOI（注2）	1,361百万円

（注1） 2024年5月末日時点の直近12か月（2023年6月1日から2024年5月末日まで）の平均値です。

（注2） 温泉施設及び駐車場（規約共用部分）の持分に基づき算出される数値も含まれます。実績ベースのNOIは、2024年5月末日時点の直近12か月（2023年6月1日から2024年5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	89.0%
ADR	20,000円
RevPAR	17,800円
NOI（注2）	1,662百万円

（注1） 2024年6月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載の指標を記載しています。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2） 温泉施設及び駐車場（規約共用部分）の持分に基づき算出される数値も含まれます。

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

D90：アートホテル大阪ベイタワー&空庭温泉

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額（正常価格）	31,500百万円	
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2024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	31,500,000	
(1) 直接還元法による価格	31,600,000	
① 運営収益 [(a)-(b)]	3,039,267	
(a) 潜在総収益	3,039,267	現行の賃貸借契約を前提に、過年度のホテル、温浴施設の事業収支実績及び周辺のホテル・温浴施設の事業収支を参考に中長期的な観点から求めた賃料収入、専有部分の水光熱費収入、駐車場収入等を計上
(b) 空室損失等	-	
② 運営費用 [(c)+(d)+(e)+(f)+(g)+(h)+(i)+(j)]	1,376,616	
(c) 維持管理費	152,110	清掃費、設備管理費、警備費等の維持管理費について、過年度実績及び類似不動産の維持管理を参考に対象不動産の個別性を考慮して計上
(d) 水道光熱費	934,000	専有部・共用部の水光熱費について、過年度実績及び類似不動産の水光熱費を参考に対象不動産の個別性を考慮して計上
(e) 修繕費	52,841	過年度実績を参考に、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	5,100	契約条件に基づく報酬額等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性を考慮して計上
(g) テナント募集費用等	-	
(h) 公租公課	217,565	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	5,000	類似の建物の保険料率等を考慮して計上
(j) その他費用	10,000	販売促進費及び広告費を計上
③ 運営純収益 (NOI) [(1)-②]	1,662,651	
(k) 一時金の運用益	-	
(l) 資本的支出	126,993	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	48,136	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)]	1,487,522	
還元利回り	4.7%	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	31,300,000	
割引率	4.4%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に将来動向、対象不動産の個別性等を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.8%	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	27,100,000	
土地比率	81.5%	
建物比率	18.0%	
FF&E価格比率	0.5%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を決定した。	

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

## D91：函館国際ホテル

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	2024年7月31日			
取得予定価格	16,830百万円			
鑑定評価額	17,000百万円			
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社			
所在地	(地番)	北海道函館市大手町5番58他12筆		
	(住居表示)	北海道函館市大手町5番10号		
交通条件	J R函館本線「函館」駅から徒歩約8分、函館市電「市役所前」停留場から徒歩約4分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	地積	17,188.04㎡	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	34,511.60㎡	建築時期	1972年3月7日(東館) 1994年3月4日(西館) 2018年11月22日(本館)
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板ぶき・陸屋根地下1階付13階建		
	リノベーション時期	2017年3月～2018年12月		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
信託期間	2017年4月14日から2034年7月30日			
担保設定の有無	無			
賃貸借の概況(2024年5月31日)				
テナントの総数	1	客室数	435室	
賃貸可能面積	34,511.60㎡		(うちT301室・D78室・O56室)	
賃貸面積	34,511.60㎡	敷金等	-	
稼働率	100.0%	賃貸事業収入(月額)	106,449千円	
賃貸借契約の概要				
テナント	株式会社函館国際ホテル			
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型			
契約期間	2024年7月31日から2034年7月30日まで			
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額280.5百万円(1月:月額4.1百万円/2月:月額6.2百万円/3月:月額8.5百万円/4月:月額19.9百万円/5月:月額29.5百万円/6月:月額26.3百万円/7月:月額35.9百万円/8月:月額46.7百万円/9月:月額32.4百万円/10月:月額28.9百万円/11月:月額20.7百万円/12月:月額21.4百万円))にテナントによるホテル営業のGOPに連動する変動賃料を加えた額とします。(注1)			
管理業務委託手数料	開示につきテナントの同意が得られていないため開示しません。			
敷金・保証金	-			
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。			
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可			
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可			
その他特記事項	-			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	東京海上ディーアール株式会社	レポート日付	2024年6月	
早期修繕費(1年以内)	-	再調達価格	12,385,500千円	
長期修繕費(今後12年間)	1,440,958千円			
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	2024年6月	
予想最大損失率(PML)	3.7%			
地域特性等				
対象不動産は、函館空港から車で約30分、J R函館本線「函館」駅から徒歩約8分の位置にあり、函館山展望台、旧函館区公会堂、金森赤レンガ倉庫、五稜郭公園等の主要な観光スポットへのアクセスが良好な立地にあります。 客室は全てダブル以上の広さとなっており、ビジネスからレジャーまで様々な需要に対応可能です。また、函館港と函館山を一望することが				

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

# Invincible Investment Corporation

可能な最上階にある温泉、新鮮な海鮮食材やライブキッチンを含む朝食ビュッフェ等、宿泊客に魅力度の高いコンテンツを提供しています。団体宿泊や地元宴会等様々な需要に対応可能な宴会場・会議室に加え、チャペル、様々なレストランも備えたフルサービス型ホテルです。

特記事項

なし

(注1) 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。

## D91：函館国際ホテル

収支状況等			
運用期間	2022年1月1日～ 2022年12月31日	2023年1月1日～ 2023年12月31日	
GOP (=賃貸事業収入) (= (1) - (2))	400,116千円	678,474千円	
a. 借地料	—	—	
b. 公租公課	63,953千円	63,370千円	
c. 損害保険料	2,454千円	2,454千円	
d. 信託報酬	1,000千円	1,000千円	
NOI (=GOP - [a. + b. + c. + d.])	332,708千円	611,648千円	
(参考)	(1) 売上高	2,240,999千円	3,010,635千円
	客室収入	1,282,755千円	1,776,868千円
	その他収入	958,243千円	1,233,766千円
	(2) 営業費用 (上記a.～d. は含みません)	1,840,883千円	2,332,161千円
	ADR	13,784円	15,732円
	RevPAR	8,079円	11,191円
	客室稼働率	58.6%	71.1%
	GOP比率	17.9%	22.5%
	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	4.1%	7.9%

### <ホテル指標>

#### 【実績ベース】

客室稼働率 (注1)	75.9%
ADR (注1)	16,006円
RevPAR (注1)	12,152円
NOI (注2)	729百万円

(注1) 2024年5月末日時点の直近12か月 (2023年6月1日から2024年5月末日まで) の平均値です。

(注2) NOIは、2024年5月末日時点の直近12か月 (2023年6月1日から2024年5月末日まで) のホテル運営純収益 (実績値) です。

#### 【鑑定評価ベース (注1)】

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

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

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

D91：函館国際ホテル

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額（正常価格）	17,000百万円	
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2024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	17,000,000	
(1) 直接還元法による価格	17,300,000	
① 運営収益 [(a)-(b)]	1,154,549	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	1,154,549	
(b) 空室損失等	-	
② 運営費用 [(c)+(d)+(e)+(f)+(g)+(h)+(i)+(j)]	101,930	
(c) 維持管理費	-	
(d) 水道光熱費	-	
(e) 修繕費	27,168	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	61,823	2024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	6,192	建物再調達価格の0.05%相当額を計上
(j) その他費用	6,386	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 (NO I) [(①-②)]	1,052,618	
(k) 一時金の運用益	10	
(l) 資本的支出	92,911	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	58,356	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)]	901,360	
還元利回り	5.2%	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	16,800,000	
割引率	5.0%	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	5.4%	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	9,730,000	
土地比率	50.9%	
建物比率	48.3%	
FF&E価格比率	0.8%	
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	対象不動産の同一需給圏における競争力の程度を考慮し、現況利用を最有効使用と判定したうえで、需要者は対象不動産の収益性及び投資採算性を重視して取引を行う傾向が強いことから、収益価格を標準に積算価格を参考として対象不動産の価格を決定した。	

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

D92：アートホテル日暮里 ラングウッド

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	2024年7月31日		
取得予定価格	16,335百万円		
鑑定評価額	16,500百万円		
鑑定評価機関	J L L 森井鑑定株式会社		
所在地	(地番)	東京都荒川区東日暮里五丁目50番5他3筆	
	(住居表示)	東京都荒川区東日暮里五丁目50番5号	
交通条件	J R 山手線他「日暮里」駅から徒歩約2分		
土地	所有形態	借地権(敷地権持分73.77%)	用途地域 商業地域
	地積(注1)	3,095.60㎡	建蔽率/容積率 80%/700%
建物	所有形態	区分所有権	用途 ホテル
	延床面積(注1)	10,984.28㎡	建築時期 1988年11月25日
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下3階付14階建(注2)	
	リノベーション時期	2021年9月～2021年11月、2024年3月～2024年7月(予定)	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		
信託期間	2004年11月30日から2034年7月30日		
担保設定の有無	無		
賃貸借の概況(2024年5月31日)			
テナントの総数	1	客室数	134室(注3)
賃貸可能面積	10,984.28㎡		(うちT45室・D74室・O15室)
賃貸面積	10,984.28㎡	敷金等	-
稼働率	100.0%	賃貸事業収入(月額)	52,008千円
賃貸借契約の概要			
テナント	日暮里ホテルマネジメント合同会社		
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型		
契約期間	2024年7月31日から2034年7月30日まで		
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額186.4百万円(1月:月額15.8百万円/2月:月額11.5百万円/3月:月額16.3百万円/4月:月額15.2百万円/5月:月額14.2百万円/6月:月額14.7百万円/7月:月額11.2百万円/8月:月額12.8百万円/9月:月額16.0百万円/10月:月額19.8百万円/11月:月額20.6百万円/12月:月額18.3百万円))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	2024年6月
早期修繕費(1年以内)	-	再調達価格	8,675,900千円
長期修繕費(今後12年間)	1,063,765千円		
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	2024年6月
予想最大損失率(PML)	4.1%		
地域特性等			
対象不動産は、J R 山手線他、京成線及び都営線の「日暮里」駅から徒歩約2分の位置にあり、また、成田国際空港、羽田空港へそれぞれ1時間以内の距離にあり、上野・浅草・秋葉原といった主要な観光スポットへもアクセスが良好な立地にあります。客室は、ツインルームとダブルルームに加えて3名以上で宿泊可能な客室を備えていることから、ビジネス、レジャー利用はもちろん、修学旅行をはじめとした団体旅行にも対応でき安定的な収益が見込まれます。館内には最大800名収容可能な大宴会場をはじめ複数の宴会場・会議			

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

室を備えたフルサービス型のホテルです。

## 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。

対象不動産は借地（一部は転借地）物件であり、対象建物の譲渡に伴う借地権（又は転借地権）持分の譲渡、当該借地（又は当該転借地）の第三者に対する転貸、対象建物についての第三者に対する賃借権その他の権利の設定、又は対象建物以外の建物の建築若しくは対象建物の増築を行う場合、賃貸人（転借地については転貸人）である荒川区の承諾が必要となります。

- (注1) 本物件は区分所有物件ですが、土地の「地積」欄には、建物全体にかかる土地(借地)の面積を、建物の「延床面積」欄には、本投資法人が取得を予定する専有部分（駐車場部分を除きます。）の面積を記載しています。本物件に含まれる土地(借地)の敷地権持分の割合は7,377/10,000であり、一棟全体の延床面積は21,601.47㎡、本投資法人が取得を予定する専有部分が本物件建物の専有部分全体の面積に占める割合は約72.9%です。
- (注2) 本物件は登記簿上14階建と表示されていますが、検査済証上は13階建と記載されています。なお、本物件のホテル運営上、13階は存在せず、12階の上は最上階で、最上階は14階と表示されています。
- (注3) 改装工事後の2024年8月1日以降の客室数であり、2024年7月8日時点での客室は128室です。
- (注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。

## D92：アートホテル日暮里 ラングウッド

収支状況等			2022年1月1日～ 2022年12月31日	2023年1月1日～ 2023年12月31日
運用期間				
GOP（＝賃貸事業収入）（＝（1）－（2））			46,667千円	427,479千円
a. 借地料			38,556千円	38,556千円
b. 公租公課			24,053千円	25,038千円
c. 損害保険料			1,726千円	1,726千円
d. 信託報酬			1,000千円	1,000千円
NOI（＝GOP－[a.＋b.＋c.＋d.]）			-18,668千円	361,157千円
(参考)	(1) 売上高	客室収入	809,527千円	1,404,528千円
		その他収入	310,912千円	638,010千円
			498,614千円	766,518千円
	(2) 営業費用 (上記a.～d.は含みません)		762,859千円	977,049千円
	ADR		7,851円	14,723円
	RevPAR		6,654円	13,656円
	客室稼働率		84.8%	92.8%
	GOP比率		5.8%	30.4%
	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		19.3%	41.1%

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



## <ホテル指標>

### 【実績ベース】

客室稼働率（注1）	93.3%
ADR（注1）	16,815円
RevPAR（注1）	15,683円
NOI（注2）	489百万円

（注1） 2024年5月末日時点の直近12か月（2023年6月1日から2024年5月末日まで）の平均値です。

（注2） NOIは、2024年5月末日時点の直近12か月（2023年6月1日から2024年5月末日まで）のホテル運営純収益（実績値）です。

### 【鑑定評価ベース（注1）】

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

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

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

D92：アートホテル日暮里 ラングウッド

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額（正常価格）	16,500百万円	
鑑定評価機関	J L L 森井鑑定株式会社	
価格時点	2024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	16,500,000	
(1) 直接還元法による価格	17,100,000	
① 運営収益 [(a)-(b)]	1,014,900	
(a) 潜在総収益	1,014,900	マーケットレポート等に基づき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)]	90,285	
(c) 維持管理費	-	
(d) 水道光熱費	-	
(e) 修繕費	26,594	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	19,928	建物に関して中長期的な観点から標準的な税額を計上
(i) 損害保険料	5,206	再調達原価の0.06%相当額を計上
(j) その他費用	38,557	地代を計上
③ 運営純収益 (NOI) [(①-②)]	924,615	
(k) 一時金の運用益	-	
(l) 資本的支出	62,053	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	22,710	類似不動産の実績を参考に査定
④ 純収益 (NCF) [(③)+(k)-(l)-(m)]	839,852	
還元利回り	4.9%	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	16,200,000	
割引率	4.7%	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	5.1%	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	8,820,000	
土地比率	74.7%	
建物比率	23.6%	
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	地域分析及び個別分析並びに積算価格の特性及び収益価格との適合性に係る点を考慮し、かつ適用手法において採用した資料の相対的信頼性の判断から収益価格を採用し、積算価格を参考として評価額を決定した。	

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

D93：ホテルマイステイズ熊本 リバーサイド

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	2024年7月31日			
取得予定価格	6,831百万円			
鑑定評価額	6,900百万円			
鑑定評価機関	J L L 森井鑑定株式会社			
所在地	(地番)	熊本県熊本市中央区紺屋今町4番14他4筆		
	(住居表示)	熊本県熊本市中央区紺屋今町4番12号		
交通条件	熊本市電「辛島町」停留場から徒歩約4分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	1,621.85㎡	建蔽率/容積率	80%/600%
建物	所有形態	所有権	用途	ホテル
	延床面積	6,347.65㎡	建築時期	1984年11月26日 1995年2月28日(増築)
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根13階建、鉄骨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	2023年3月～2023年8月、2024年1月～2024年4月		
信託受託者	株式会社S M B C 信託銀行			
信託期間	2022年8月31日から2034年7月30日			
担保設定の有無	無			
賃貸借の概況(2024年5月31日)				
テナントの総数	1	客室数	194室	
賃貸可能面積	6,347.65㎡		(うちT33室・D129室・O32室)	
賃貸面積	6,347.65㎡	敷金等	-	
稼働率	100.0%	賃貸事業収入(月額)	23,681千円	
賃貸借契約の概要				
テナント	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント			
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型			
契約期間	2024年7月31日から2034年7月30日まで			
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額85.6百万円(1月:月額3.9百万円/2月:月額5.3百万円/3月:月額6.6百万円/4月:月額5.9百万円/5月:月額9.5百万円/6月:月額5.5百万円/7月:月額7.0百万円/8月:月額10.7百万円/9月:月額7.5百万円/10月:月額8.2百万円/11月:月額9.4百万円/12月:月額6.1百万円))にテナントによるホテル営業のGOPに連動する変動賃料を加えた額とします。(注1)			
管理業務委託手数料	開示につきテナントの同意が得られていないため開示しません。			
敷金・保証金	-			
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。			
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可			
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可			
その他特記事項	-			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	東京海上ディール株式会社	レポート日付	2024年6月	
早期修繕費(1年以内)	-	再調達価格	2,800,100千円	
長期修繕費(今後12年間)	368,908千円			
地震リスク評価報告書の概要				
調査会社	東京海上ディール株式会社	レポート日付	2024年6月	
予想最大損失率(PML)	7.4%			
地域特性等				
対象不動産は、熊本市電「辛島町」停留場から徒歩約4分、阿蘇くまもと空港から車で約30分であり、ファッションやアミューズメントの中心地であり県内最大のショッピングアーケードである「下通アーケード」から徒歩約3分の市内中心部に立地しています。客室は、シングルルームやツインルーム、和洋室等さまざまなタイプを備えており、ビジネスのみならず観光目的の宿泊需要にも対応しています。また、熊本地産のメニューが好評なレストラン「Grand Cafe」の他、最大84名収容可能な宴会場・会議室も備えた宿泊特化型ホテルで				

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

す。
特記事項
なし

(注1) 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。

## D93：ホテルマイステイズ熊本 リバーサイド

収支状況等		2022年8月31日～ 2022年12月31日 (注1)	2023年1月1日～ 2023年12月31日
運用期間			
GOP (=賃貸事業収入) (= (1) - (2))		30,237千円	196,083千円
a. 借地料		-	-
b. 公租公課		3,711千円	10,192千円
c. 損害保険料		195千円	579千円
d. 信託報酬		235千円	700千円
NOI (=GOP - [a. + b. + c. + d.] )		26,095千円	184,611千円
(参考)	(1) 売上高	134,453千円	512,158千円
	客室収入	118,348千円	457,063千円
	その他収入	16,104千円	55,095千円
	(2) 営業費用 (上記a.～d. は含みません)	104,215千円	316,075千円
	ADR	7,559円	9,473円
	RevPAR	4,959円	6,656円
	客室稼働率	65.6%	70.3%
	GOP比率	22.5%	38.3%
	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	8.1%	12.0%

(注1) 2022年8月31日にリブランドオープンしているため、2022年8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)	75.5%
ADR (注1)	9,957円
RevPAR (注1)	7,514円
NOI (注2)	221百万円

(注1) 2024年5月末日時点の直近12か月 (2023年6月1日から2024年5月末日まで) の平均値です。

(注2) NOIは、2024年5月末日時点の直近12か月 (2023年6月1日から2024年5月末日まで) のホテル運営純収益 (実績値) です。

#### 【鑑定評価ベース (注1)】

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

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

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

D93：ホテルマイステイズ熊本 リバーサイド

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額（正常価格）	6,900百万円	
鑑定評価機関	J L L森井鑑定株式会社	
価格時点	2024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	6,900,000	
(1) 直接還元法による価格	7,060,000	
① 運営収益 [(a)-(b)]	457,068	
(a) 潜在総収益	457,068	マーケットレポート等に基づき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)]	19,839	
(c) 維持管理費	-	
(d) 水道光熱費	-	
(e) 修繕費	9,223	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	8,936	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	1,680	再調達原価の0.06%相当額を計上
(j) その他費用	-	
③ 運営純収益（NOI）[①-②]	437,229	
(k) 一時金の運用益	-	
(l) 資本的支出	21,520	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	17,937	類似不動産の実績を参考に査定
④ 純収益（NCF）[③+(k)-(l)-(m)]	397,772	
還元利回り	5.6%	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	6,730,000	
割引率	5.4%	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	5.8%	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	2,050,000	
土地比率	53.7%	
建物比率	32.9%	
FF&E価格比率	13.4%	
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	地域分析及び個別分析並びに積算価格の特性及び収益価格との適合性に係る点を考慮し、かつ適用手法において採用した資料の相対的信頼性の判断から収益価格を採用し、積算価格を参考として評価額を決定した。	

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

D94：アートホテル青森

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	2024年7月31日			
取得予定価格	5,672百万円			
鑑定評価額	5,730百万円			
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社			
所在地	(地番)	青森県青森市本町二丁目1番46他9筆		
	(住居表示)	青森県青森市本町二丁目1番26号		
交通条件	J R奥羽本線他「青森」駅から徒歩約13分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	3,904.30㎡	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	9,176.79㎡	建築時期	1996年6月20日
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
	リノベーション時期	2019年8月～2020年3月		
信託受託者	株式会社S M B C信託銀行			
信託期間	2019年3月18日から2034年7月30日			
担保設定の有無	無			
賃貸借の概況 (2024年5月31日)				
テナントの総数	1	客室数	211室	
賃貸可能面積	9,176.79㎡		(うちT78室・D131室・O2室)	
賃貸面積	9,176.79㎡	敷金等	-	
稼働率	100.0%	賃貸事業収入(月額)	24,648千円	
賃貸借契約の概要				
テナント	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント			
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型			
契約期間	2024年7月31日から2034年7月30日まで			
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額89.0百万円(1月:月額1.8百万円/2月:月額3.5百万円/3月:月額4.8百万円/4月:月額11.8百万円/5月:月額7.3百万円/6月:月額8.6百万円/7月:月額7.2百万円/8月:月額21.2百万円/9月:月額6.1百万円/10月:月額10.6百万円/11月:月額4.9百万円/12月:月額1.2百万円))にテナントによるホテル営業のGOPに連動する変動賃料を加えた額とします。(注1)			
管理業務委託手数料	開示につきテナントの同意が得られていないため開示しません。			
敷金・保証金	-			
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。			
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可			
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可			
その他特記事項	-			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	東京海上ディーアール株式会社	レポート日付	2024年6月	
早期修繕費(1年以内)	-	再調達価格	3,590,400千円	
長期修繕費(今後12年間)	299,600千円			
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	2024年6月	
予想最大損失率(PML)	2.8%			
地域特性等				
対象不動産は、J R奥羽本線「青森」駅から徒歩約13分、青森中央I Cから車で約15分、青森空港からバスで約30分であり、青森市の中心商業エリアへのアクセスも良好でありながら、陸奥湾や八甲田連峰を望むことができる立地にあります。毎年8月に開催される、日本のねぶた祭りとしては最大級の「青森ねぶた祭り」のねぶた山車が通るコースで有名な「新町通り」も徒歩圏内であり、青森ねぶたの文化を客室に取り入れたユニークなコンセプトルームが好評なフルサービス型ホテルです。				
特記事項				

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

なし

(注1) 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。

## D94：アートホテル青森

収支状況等			
運用期間	2022年1月1日～ 2022年12月31日	2023年1月1日～ 2023年12月31日	
GOP (=賃貸事業収入) (= (1) - (2))	223,460千円	290,429千円	
a. 借地料	-	-	
b. 公租公課	20,452千円	20,160千円	
c. 損害保険料	715千円	715千円	
d. 信託報酬	700千円	700千円	
NOI (=GOP - [a. + b. + c. + d.])	201,592千円	268,853千円	
(参考)	(1) 売上高	675,860千円	847,273千円
	客室収入	487,235千円	600,194千円
	その他収入	188,624千円	247,078千円
	(2) 営業費用 (上記a.～d. は含みません)	452,400千円	556,844千円
	ADR	8,853円	10,412円
	RevPAR	6,326円	7,793円
	客室稼働率	71.5%	74.8%
	GOP比率	33.1%	34.3%
	デイリー/ウィークリー/マンスリー	100.0%/0.0%/0.0%	100.0%/0.0%/0.0%
	海外売上比率	4.8%	15.1%

## <ホテル指標>

### 【実績ベース】

客室稼働率 (注1)	74.9%
ADR (注1)	10,737円
RevPAR (注1)	8,040円
NOI (注2)	294百万円

(注1) 2024年5月末日時点の直近12か月 (2023年6月1日から2024年5月末日まで) の平均値です。

(注2) NOIは、2024年5月末日時点の直近12か月 (2023年6月1日から2024年5月末日まで) のホテル運営純収益 (実績値) です。

### 【鑑定評価ベース (注1)】

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

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

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

D94：アートホテル青森

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額（正常価格）	5,730百万円	
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2024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	5,730,000	
(1) 直接還元法による価格	5,830,000	
① 運営収益 [(a)-(b)]	402,487	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	402,487	
(b) 空室損失等	-	
② 運営費用 [(c)+(d)+(e)+(f)+(g)+(h)+(i)+(j)]	29,828	
(c) 維持管理費	-	
(d) 水道光熱費	-	
(e) 修繕費	6,521	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	19,386	2024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	1,795	建物再調達価格の0.05%相当額を計上
(j) その他費用	1,766	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 (NO I) [(①-②)]	372,658	
(k) 一時金の運用益	-	
(l) 資本的支出	18,446	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	16,027	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)]	338,184	
還元利回り	5.8%	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	5,680,000	
割引率	5.6%	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	6.0%	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	1,640,000	
土地比率	20.3%	
建物比率	77.4%	
FF&E価格比率	2.4%	
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。	

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



D95：亀の井ホテル 伊豆高原

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	2024年7月31日			
取得予定価格	5,563百万円			
鑑定評価額	5,620百万円			
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所			
所在地	(地番)	静岡県伊東市八幡野字二ツ塚1104番5他2筆		
	(住居表示)	—		
交通条件	伊豆急行線「伊豆高原」駅から車で約6分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	地域指定外
	地積	26,778.40㎡	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	8,891.36㎡	建築時期	1988年6月6日
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建、鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付3階建		
	リノベーション時期	2020年6月～2021年3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2034年7月30日			
担保設定の有無	無			
賃貸借の概況 (2024年5月31日)				
テナントの総数	1	客室数	55室	
賃貸可能面積	8,891.36㎡		(うちT50室・O5室)	
賃貸面積	8,891.36㎡	敷金等	-	
稼働率	100.0%	賃貸事業収入(月額)	18,195千円	
賃貸借契約の概要				
テナント	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント			
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型			
契約期間	2024年7月31日から2034年7月30日まで			
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額60.0百万円(1月:月額4.6百万円/2月:月額4.7百万円/3月:月額6.1百万円/4月:月額2.6百万円/5月:月額4.8百万円/6月:月額3.3百万円/7月:月額3.3百万円/8月:月額10.9百万円/9月:月額4.9百万円/10月:月額5.5百万円/11月:月額5.1百万円/12月:月額4.2百万円))にテナントによるホテル営業のGOPに連動する変動賃料を加えた額とします。(注1)			
管理業務委託手数料	開示につきテナントの同意が得られていないため開示しません。			
敷金・保証金	-			
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。			
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可			
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可			
その他特記事項	-			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	東京海上ディーアール株式会社	レポート日付	2024年6月	
早期修繕費(1年以内)	-	再調達価格	3,815,800千円	
長期修繕費(今後12年間)	338,939千円			
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	2024年6月	
予想最大損失率(PML)	16.9%			
地域特性等				
対象不動産は伊豆急行「伊豆高原」駅から車で約6分に位置しており、美術館等の観光スポットも多い伊豆高原エリアに所在し、首都圏から車及び電車でアクセスしやすい立地にあります。また、全室オーシャンビューで相模湾を一望できる高台に位置しています。対象不動産は、和を基調としながら欧風なデザインも取り入れた優雅で落ち着いた客室を有するリゾートタイプホテルであり、全55室中22室は52㎡～116㎡の温泉露天風呂付客室となっています。リゾート感溢れる「水盤テラス」や最上階のレストラン、大浴場、サウナ等の施設も充実しており、安定的な需要が見込まれるリゾートタイプホテルです。				

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

## 特記事項

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。  
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6.5㎡）を含みます。

（注1）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。

## D95：亀の井ホテル 伊豆高原

収支状況等			
運用期間	2022年7月1日～ 2022年12月31日（注1）	2023年1月1日～ 2023年12月31日	
GOP（＝賃貸事業収入）（＝（1）－（2））	3,127千円	86,680千円	
a. 借地料	－	－	
b. 公租公課	9,574千円	10,723千円	
c. 損害保険料	370千円	734千円	
d. 信託報酬	504千円	1,000千円	
NOI（＝GOP－[a.＋b.＋c.＋d.]）	-7,321千円	74,223千円	
（参考）	（1）売上高	345,651千円	966,819千円
	客室収入	198,209千円	515,572千円
	その他収入	147,441千円	451,246千円
	（2）営業費用 （上記a.～d.は含みません）	342,524千円	880,138千円
	ADR	28,889円	30,073円
	RevPAR	19,585円	25,682円
	客室稼働率	67.8%	85.4%
	GOP比率	0.9%	9.0%
	デイリー/ウィークリー/マンスリー	100.0%/0.0%/0.0%	100.0%/0.0%/0.0%
	海外売上比率	2.1%	5.4%

（注1）2022年7月1日にリブランドオープンしているため、2022年7月1日以降のデータを記載しています。

## <ホテル指標>

### 【実績ベース】

客室稼働率（注1）	86.8%
ADR（注1）	32,059円
RevPAR（注1）	27,832円
NOI（注2）	127百万円

（注1）2024年5月末日時点の直近12か月（2023年6月1日から2024年5月末日まで）の平均値です。

（注2）NOIは、2024年5月末日時点の直近12か月（2023年6月1日から2024年5月末日まで）のホテル運営純収益（実績値）です。

### 【鑑定評価ベース（注1）】

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

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

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

D95：亀の井ホテル 伊豆高原

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額（正常価格）	5,620百万円	
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2024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	5,620,000	
(1) 直接還元法による価格	5,680,000	
① 運営収益 [(a)-(b)]	367,575	過去実績、プロジェクト・プロジェクション、マーケットレポート等を踏まえてGOP、変動賃料を査定の上賃料収入等を計上
(a) 潜在総収益	367,575	
(b) 空室損失等	-	
② 運営費用 [(c)+(d)+(e)+(f)+(g)+(h)+(i)+(j)]	23,293	
(c) 維持管理費	-	
(d) 水道光熱費	-	
(e) 修繕費	9,525	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	11,903	2024年度課税資料に基づく実額等
(i) 損害保険料	762	類似建物の保険料率等に基づく査定額
(j) その他費用	1,102	運営収益の0.3%を計上
③ 運営純収益（NOI） [①-②]	344,281	
(k) 一時金の運用益	-	
(l) 資本的支出	19,050	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	12,786	類似事例等を参考に、総売上（DCF法の3年度売上）の1.0%を計上
④ 純収益（NCF） [③+(k)-(l)-(m)]	312,445	
還元利回り	5.5%	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査定
(2) DCF法による価格	5,600,000	
割引率	5.4%	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査定
最終還元利回り	5.5%	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	5,550,000	
土地比率	69.9%	
建物比率	26.8%	
FF&E価格比率	3.3%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	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。	

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

D96：アートホテル大分

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	2024年7月31日			
取得予定価格	5,484百万円			
鑑定評価額	5,540百万円			
鑑定評価機関	J L L 森井鑑定株式会社			
所在地	(地番)	大分県大分市都町二丁目7番1他2筆		
	(住居表示)	-		
交通条件	J R 日豊本線他「大分」駅から徒歩約11分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	1,495.08㎡	建蔽率/容積率	80%/600%
建物	所有形態	所有権	用途	ホテル
	延床面積	8,782.34㎡	建築時期	1987年11月10日
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根13階建		
	リノベーション時期	2019年8月～2020年3月		
信託受託者	株式会社SMB C信託銀行			
信託期間	2019年4月1日から2034年7月30日			
担保設定の有無	無			
賃貸借の概況 (2024年5月31日)				
テナントの総数	1	客室数	228室	
賃貸可能面積	8,782.34㎡		(うちT37室・D187室・O4室)	
賃貸面積	8,782.34㎡	敷金等	-	
稼働率	100.0%	賃貸事業収入 (月額)	28,239千円	
賃貸借契約の概要				
テナント	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント			
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型			
契約期間	2024年7月31日から2034年7月30日まで			
賃貸借による賃料設定	固定賃料 (年額87.8百万円 (1月:月額3.9百万円/2月:月額7.5百万円/3月:月額10.1百万円/4月:月額6.2百万円/5月:月額10.0百万円/6月:月額6.2百万円/7月:月額6.2百万円/8月:月額7.8百万円/9月:月額5.8百万円/10月:月額6.4百万円/11月:月額11.9百万円/12月:月額5.8百万円)) 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1)			
管理業務委託手数料	開示につきテナントの同意が得られていないため開示しません。			
敷金・保証金	-			
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。			
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可			
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可			
その他特記事項	-			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	東京海上ディーアール株式会社	レポート日付	2024年6月	
早期修繕費 (1年以内)	-	再調達価格	3,179,200千円	
長期修繕費 (今後12年間)	367,276千円			
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	2024年6月	
予想最大損失率 (PML)	10.4%			
地域特性等				
対象不動産は、J R 日豊本線他2線「大分」駅から徒歩約11分、大分 I C から車で約15分、大分空港から車で約60分の大分市中心部に位置しており、市のシンボルである府内城や県庁、市役所に近接するビジネス、観光利用に良好な立地にあります。大分の伝統工芸や文化をデザインに取り込んだモダンなシングル・ダブル・クイーン・ツイン・デラックス・ファミリータイプと多様な客室は様々な宿泊需要に対応し、館内にはモダンチャイニーズをコンセプトにしたレストラン「OPERA」のほか大小の宴会場や会議室を備えたフルサービス型のホテルです。				

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

特記事項

なし

(注1) 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。

D96：アートホテル大分

収支状況等			2022年1月1日～ 2022年12月31日	2023年1月1日～ 2023年12月31日
運用期間				
GOP (=賃貸事業収入) (= (1) - (2))			293,398千円	287,844千円
a. 借地料			-	-
b. 公租公課			15,573千円	15,372千円
c. 損害保険料			644千円	644千円
d. 信託報酬			1,000千円	1,000千円
NOI (=GOP - [a. + b. + c. + d.] )			276,180千円	270,827千円
(参考)	(1) 売上高	(1) 売上高	849,663千円	919,693千円
		客室収入	602,696千円	614,656千円
		その他収入	246,967千円	305,037千円
	(2) 営業費用 (上記a.～d. は含みません)	(2) 営業費用	556,265千円	631,849千円
		ADR	8,455円	8,677円
	RevPAR	7,242円	7,385円	
	客室稼働率	85.7%	85.1%	
	GOP比率	34.5%	31.3%	
	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	6.7%	9.0%	

<ホテル指標>

【実績ベース】

客室稼働率 (注1)	84.7%
ADR (注1)	8,237円
RevPAR (注1)	6,977円
NOI (注2)	257百万円

(注1) 2024年5月末日時点の直近12か月 (2023年6月1日から2024年5月末日まで) の平均値です。

(注2) NOIは、2024年5月末日時点の直近12か月 (2023年6月1日から2024年5月末日まで) のホテル運営純収益 (実績値) です。

【鑑定評価ベース (注1)】

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

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

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

D96：アートホテル大分

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額（正常価格）	5,540百万円	
鑑定評価機関	J L L森井鑑定株式会社	
価格時点	2024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	5,540,000	
(1) 直接還元法による価格	5,650,000	
① 運営収益 [(a)-(b)]	385,124	
(a) 潜在総収益	385,124	マーケットレポート等に基づき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)]	24,149	
(c) 維持管理費	-	
(d) 水道光熱費	-	
(e) 修繕費	9,182	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	13,059	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	1,908	再調達原価の0.06%相当額を計上
(j) その他費用	-	
③ 運営純収益 (NOI) [(1)-②]	360,975	
(k) 一時金の運用益	-	
(l) 資本的支出	11,433	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	21,424	類似不動産の実績を参考に査定
④ 純収益 (NCF) [(3)+(k)-(l)-(m)]	328,118	
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	5,430,000	
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	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	2,460,000	
土地比率	61.5%	
建物比率	31.1%	
FF&E価格比率	7.4%	
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	地域分析及び個別分析並びに積算価格の特性及び収益価格との適合性に係る点を考慮し、かつ適用手法において採用した資料の相対的信頼性の判断から収益価格を採用し、積算価格を参考として評価額を決定した。	

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

D97：アートホテル小倉 ニュータガワ

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	2024年7月31日			
取得予定価格	4,672百万円			
鑑定評価額	4,720百万円			
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社			
所在地	(地番)	福岡県北九州市小倉北区古船場町9番1他5筆		
	(住居表示)	福岡県北九州市小倉北区古船場町3番46号		
交通条件	J R「小倉」駅から徒歩約11分、北九州モノレール「且過」駅から徒歩約3分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	7,973.67㎡	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	14,055.23㎡	建築時期	1973年4月10日(本館) 1997年11月20日(アネックス棟)
	構造・階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根・銅板・ガラス板ぶき地下1階付9階建		
	リノベーション時期	2019年2月～2019年10月		
信託受託者	株式会社S M B C信託銀行			
信託期間	2018年12月20日から2034年7月30日			
担保設定の有無	無			
賃貸借の概況(2024年5月31日)				
テナントの総数	1	客室数	90室(注1)	
賃貸可能面積	14,055.23㎡		(うちT31室・D46室・O13室)	
賃貸面積	14,055.23㎡	敷金等	-	
稼働率	100.0%	賃貸事業収入(月額)	19,237千円	
賃貸借契約の概要				
テナント	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント			
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型			
契約期間	2024年7月31日から2034年7月30日まで			
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額90.6百万円(1月:月額1.3百万円/2月:月額3.7百万円/3月:月額6.8百万円/4月:月額3.1百万円/5月:月額6.9百万円/6月:月額5.9百万円/7月:月額1.3百万円/8月:月額7.0百万円/9月:月額7.4百万円/10月:月額13.8百万円/11月:月額20.2百万円/12月:月額13.2百万円))にテナントによるホテル営業のGOPに連動する変動賃料を加えた額とします。(注2)			
管理業務委託手数料	開示につきテナントの同意が得られていないため開示しません。			
敷金・保証金	-			
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。			
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可			
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可			
その他特記事項	-			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	東京海上ディーアール株式会社	レポート日付	2024年6月	
早期修繕費(1年以内)	-	再調達価格	5,335,700千円	
長期修繕費(今後12年間)	669,206千円			
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	2024年6月	
予想最大損失率(PML)	3.3%			
地域特性等				
対象不動産は、J R「小倉」駅から徒歩約11分、モノレール「且過」駅から徒歩約3分に位置しています。北九州空港からは車で約40分と本州からのアクセスもスムーズで、山口県側の県境にある唐戸市場には車で約30分でアクセスできる等、福岡県、山口県両県の観光を楽しめ、ビジネスや観光の拠点として良好な立地にあります。 対象不動産に存する130年の歴史のある約700坪の池泉回遊式庭園はホテルのシンボルで、庭園挙式が人気であり、客室はヨーロッパ製の調度				

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

# Invincible Investment Corporation

品をしつらえた全室趣が異なる邸宅風となっています。ヨーロッパの優雅さと100年の歴史を持つ日本庭園の佇まいが融合し、また、和室は全室に檜風呂を備え、床の間や明かり取り等にも配慮した本格的な造りとなっている等洋様々なタイプの客室を備えた、北九州市で知名度の高い伝統的なホテルであり、フルサービス型のホテルです。

## 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。

対象不動産の土地の一部（約672㎡）が、登録有形文化財に登録された客室棟（百年庭園の宿 翠水）の利用に供されています。なお、当該客室棟は本投資法人による取得対象には含まれておらず、本投資法人による対象不動産の取得に際し、MHMが取得する予定です。

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36.0㎡）を含みます。

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

## D97：アートホテル小倉 ニュータガワ

収支状況等		
運用期間	2022年1月1日～ 2022年12月31日	2023年1月1日～ 2023年12月31日
GOP (= 賃貸事業収入) (= (1) - (2))	-33,830千円	103,301千円
a. 借地料	-	-
b. 公租公課	20,300千円	19,975千円
c. 損害保険料	1,030千円	1,030千円
d. 信託報酬	700千円	700千円
NOI (= GOP - [a. + b. + c. + d.] )	-55,861千円	81,595千円
(参考)		
(1) 売上高	856,300千円	1,188,591千円
客室収入	220,918千円	325,475千円
その他収入	635,382千円	863,116千円
(2) 営業費用 (上記a.～d. は含みません)	890,130千円	1,085,290千円
ADR	8,257円	10,990円
RevPAR	6,508円	9,588円
客室稼働率	78.8%	87.2%
GOP比率	-	8.7%
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	11.2%	21.8%

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



# Invincible Investment Corporation

<ホテル指標>

【実績ベース】

客室稼働率（注1）	87.4%
ADR（注1）	11,151円
RevPAR（注1）	9,743円
NOI（注2）	116百万円

（注1） 2024年5月末日時点の直近12か月（2023年6月1日から2024年5月末日まで）の平均値です。

（注2） NOIは、2024年5月末日時点の直近12か月（2023年6月1日から2024年5月末日まで）のホテル運営純収益（実績値）です。

【鑑定評価ベース（注1）】

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

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

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

D97：アートホテル小倉 ニュータガワ

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額（正常価格）	4,720百万円	
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2024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	4,720,000	
(1) 直接還元法による価格	4,860,000	
① 運営収益 [(a)-(b)]	373,559	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	373,559	
(b) 空室損失等	-	
② 運営費用 [(c)+(d)+(e)+(f)+(g)+(h)+(i)+(j)]	47,419	
(c) 維持管理費	-	
(d) 水道光熱費	-	
(e) 修繕費	22,387	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	19,366	2024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	2,667	建物再調達価格の0.05%相当額を計上
(j) その他費用	2,638	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 (NO I) [(①)-(②)]	326,139	
(k) 一時金の運用益	-	
(l) 資本的支出	34,620	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	28,823	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)]	262,695	
還元利回り	5.4%	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	4,660,000	
割引率	5.2%	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	5.6%	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	3,120,000	
土地比率	76.0%	
建物比率	23.5%	
FF&E価格比率	0.5%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	対象不動産の同一需給圏における競争力の程度を考慮し、現況利用を最有効使用と判定したうえで、需要者は対象不動産の収益性及び投資採算性を重視して取引を行う傾向が強いことから、収益価格を標準に積算価格を参考として対象不動産の価格を決定した。	

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

D98：アートホテル宮崎 スカイトワー

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	2024年7月31日			
取得予定価格	3,821百万円			
鑑定評価額	3,860百万円			
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)	宮崎県宮崎市高千穂通二丁目13番他3筆		
	(住居表示)	宮崎県宮崎市高千穂通二丁目1番26号		
交通条件	J R日豊本線「宮崎」駅から徒歩約5分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	1,266.85㎡	建蔽率/容積率	80%/600%
建物	所有形態	所有権	用途	ホテル
	延床面積	8,766.25㎡	建築時期	1991年9月7日
	構造・階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付18階建		
	リノベーション時期	2021年3月～2021年7月、2023年11月～2023年12月		
信託受託者	株式会社SMB C信託銀行			
信託期間	2020年3月2日から2034年7月30日			
担保設定の有無	無			
賃貸借の概況 (2024年5月31日)				
テナントの総数	1	客室数	135室	
賃貸可能面積	8,766.25㎡		(うちS1室・T54室・D56室・O24室)	
賃貸面積	8,766.25㎡	敷金等	-	
稼働率	100.0%	賃貸事業収入(月額)	17,679千円	
賃貸借契約の概要				
テナント	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント			
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型			
契約期間	2024年7月31日から2034年7月30日まで			
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額71.7百万円(1月:月額5.2百万円/2月:月額10.2百万円/3月:月額6.6百万円/4月:月額4.6百万円/5月:月額6.4百万円/6月:月額4.8百万円/7月:月額4.4百万円/8月:月額6.6百万円/9月:月額5.0百万円/10月:月額6.0百万円/11月:月額8.0百万円/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1)			
管理業務委託手数料	開示につきテナントの同意が得られていないため開示しません。			
敷金・保証金	-			
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。			
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可			
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可			
その他特記事項	-			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	東京海上ディーアール株式会社	レポート日付	2024年6月	
早期修繕費(1年以内)	-	再調達価格	3,456,400千円	
長期修繕費(今後12年間)	411,619千円			
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	2024年6月	
予想最大損失率(PML)	4.8%			
地域特性等				
対象不動産は、年間を通して温暖で安定した気候なためプロ野球やJリーグのキャンプ合宿地として選ばれている宮崎県に位置し、J R「宮崎」駅より徒歩約5分、宮崎空港から車で約20分と観光の拠点として、また、県庁や市役所にも近くビジネスにも良好な立地にあります。対象不動産は宮崎市中心部で最も高いビルであり、最大260名まで収容可能な宴会場を有し、ツインルームの他、国内レジャー、インバウンド需要にも対応するトリプルルーム、フォースルーム等多様な客室を有するフルサービス型ホテルです。				
特記事項				

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

なし

(注1) 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。

## D98：アートホテル宮崎 スカイタワー

収支状況等		
運用期間	2022年1月1日～ 2022年12月31日	2023年1月1日～ 2023年12月31日
GOP (=賃貸事業収入) (= (1) - (2))	93,966千円	186,635千円
a. 借地料	-	-
b. 公租公課	11,346千円	11,823千円
c. 損害保険料	676千円	676千円
d. 信託報酬	700千円	700千円
NOI (=GOP - [a. + b. + c. + d.])	81,244千円	173,435千円
(参考)		
(1) 売上高	519,015千円	676,671千円
客室収入	311,031千円	419,360千円
その他収入	207,984千円	257,310千円
(2) 営業費用 (上記a.～d. は含みません)	425,049千円	490,035千円
ADR	9,434円	10,649円
RevPAR	6,504円	8,763円
客室稼働率	68.9%	82.3%
GOP比率	18.1%	27.6%
デ일리/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	13.0%	15.2%

## <ホテル指標>

### 【実績ベース】

客室稼働率 (注1)	80.4%
ADR (注1)	11,073円
RevPAR (注1)	8,901円
NOI (注2)	198百万円

(注1) 2024年5月末日時点の直近12か月(2023年6月1日から2024年5月末日まで)の平均値です。

(注2) NOIは、2024年5月末日時点の直近12か月(2023年6月1日から2024年5月末日まで)のホテル運営純収益(実績値)です。

### 【鑑定評価ベース (注1)】

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

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

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

D98：アートホテル宮崎 スカイトワー

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額（正常価格）	3,860百万円	
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2024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	3,860,000	
(1) 直接還元法による価格	3,900,000	
① 運営収益 [(a)-(b)]	293,828	
(a) 潜在総収益	293,828	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)]	22,233	
(c) 維持管理費	-	
(d) 水道光熱費	-	
(e) 修繕費	10,291	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	11,332	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	610	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]	271,595	
(k) 一時金の運用益	-	
(l) 資本的支出	24,011	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	17,304	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)]	230,280	
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	3,820,000	
割引率	5.6%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に将来動向、対象不動産の個別性等を総合的に勘案して査定
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、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	1,570,000	
土地比率	27.6%	
建物比率	65.2%	
FF&E価格比率	7.2%	
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	収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を決定した。	

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

D99：アートホテル鹿児島

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	2024年7月31日			
取得予定価格	3,395百万円			
鑑定評価額	3,430百万円			
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所			
所在地	(地番)	鹿児島県鹿児島市鴨池新町22番		
	(住居表示)	鹿児島県鹿児島市鴨池新町22番1号		
交通条件	J R鹿児島本線他「鹿児島中央」駅から車で約12分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域
	地積	6,561.28㎡	建蔽率/容積率	60%/300%
建物	所有形態	所有権	用途	ホテル
	延床面積	14,854.67㎡	建築時期	1981年9月5日
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根13階建		
	リノベーション時期	2020年1月～2020年10月、2023年6月～2023年7月		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
信託期間	2004年10月1日から2034年7月30日			
担保設定の有無	無			
賃貸借の概況 (2024年5月31日)				
テナントの総数	1	客室数	208室	
賃貸可能面積	14,854.67㎡		(うちS32室・T72室・D40室・O64室)	
賃貸面積	14,854.67㎡	敷金等	-	
稼働率	100.0%	賃貸事業収入(月額)	19,109千円	
賃貸借契約の概要				
テナント	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント			
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型			
契約期間	2024年7月31日から2034年7月30日まで			
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額57.3百万円(1月:月額1.5百万円/2月:月額4.3百万円/3月:月額5.8百万円/4月:月額3.0百万円/5月:月額5.9百万円/6月:月額3.3百万円/7月:月額2.0百万円/8月:月額10.5百万円/9月:月額3.7百万円/10月:月額6.0百万円/11月:月額8.4百万円/12月:月額2.9百万円))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1)			
管理業務委託手数料	開示につきテナントの同意が得られていないため開示しません。			
敷金・保証金	-			
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。			
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可			
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可			
その他特記事項	-			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	東京海上ディーアール株式会社	レポート日付	2024年6月	
早期修繕費(1年以内)	-	再調達価格	4,620,600千円	
長期修繕費(今後12年間)	682,622千円			
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	2024年6月	
予想最大損失率(PML)	13.0%			
地域特性等				
<p>対象不動産は、J R「鹿児島中央」駅から車で約12分に位置し、桜島を間近に望む鹿児島湾沿いに立地しています。客室(208室)の7割以上が、鹿児島のシンボルであり世界的に有名な活火山である桜島の雄大な姿を望むことができる「桜島ビュー」である他、客室の3割において3名以上の利用が可能であり、多人数での宿泊需要に応えることができます。夏季に営業するプールは鹿児島市内では希少な屋外プールとして家族連れ宿泊客への魅力度が高い施設となっています。桜島を一望でき、様々なイベントに対応できる宴会場も備えており、ビジネス、レジャー、団体旅行等多様な需要を取り込むことが可能なフルサービス型ホテルです。</p>				

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

## 特記事項

なし

(注1) 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。

## D99：アートホテル鹿児島

収支状況等		
運用期間	2022年1月1日～ 2022年12月31日	2023年1月1日～ 2023年12月31日
GOP (= 賃貸事業収入) (= (1) - (2))	100,279千円	180,182千円
a. 借地料	—	—
b. 公租公課	25,567千円	25,585千円
c. 損害保険料	888千円	888千円
d. 信託報酬	1,000千円	1,000千円
NOI (= GOP - [a. + b. + c. + d.] )	72,823千円	152,708千円
(参考)		
(1) 売上高	720,520千円	886,837千円
客室収入	468,530千円	600,487千円
その他収入	251,989千円	286,349千円
(2) 営業費用 (上記a.～d. は含みません)	620,241千円	706,654千円
ADR	9,501円	11,337円
RevPAR	6,171円	7,909円
客室稼働率	65.0%	69.8%
GOP比率	13.9%	20.3%
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	10.2%	12.1%

## <ホテル指標>

### 【実績ベース】

客室稼働率 (注1)	70.8%
ADR (注1)	10,641円
RevPAR (注1)	7,533円
NOI (注2)	140百万円

(注1) 2024年5月末日時点の直近12か月 (2023年6月1日から2024年5月末日まで) の平均値です。

(注2) NOIは、2024年5月末日時点の直近12か月 (2023年6月1日から2024年5月末日まで) のホテル運営純収益 (実績値) です。

### 【鑑定評価ベース (注1)】

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

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

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

D99：アートホテル鹿児島

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額（正常価格）	3,430百万円	
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2024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	3,430,000	
(1) 直接還元法による価格	3,460,000	
① 運営収益 [(a)-(b)]	303,994	過去実績、プロジェクト・プロジェクション、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	303,994	
(b) 空室損失等	-	
② 運営費用 [(c)+(d)+(e)+(f)+(g)+(h)+(i)+(j)]	46,248	
(c) 維持管理費	-	
(d) 水道光熱費	-	
(e) 修繕費	20,790	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	24,230	2024年度課税資料に基づく実額等
(i) 損害保険料	924	類似建物の保険料率等に基づく査定額
(j) その他費用	303	運営収益の0.1%を計上
③ 運営純収益（NOI）[①-②]	257,745	
(k) 一時金の運用益	13	
(l) 資本的支出	51,282	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	19,553	類似事例等を参考に、総売上（DCF法の3年度売上）の1.5%を計上
④ 純収益（NCF）[③+(k)-(l)-(m)]	186,923	
還元利回り	5.4%	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	3,410,000	
割引率	5.3%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定
最終還元利回り	5.4%	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	3,670,000	
土地比率	76.5%	
建物比率	22.9%	
FF&E価格比率	0.6%	
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「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。	

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



D100：亀の井ホテル 彦根

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	2024年7月31日		
取得予定価格	2,603百万円		
鑑定評価額	2,630百万円		
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所		
所在地	(地番)	滋賀県彦根市松原町字大黒3759番	
	(住居表示)	—	
交通条件	J R東海道本線他「彦根」駅から車で約7分		
土地	所有形態	所有権	用途地域
	地積	10,649.92㎡	建蔽率/容積率
建物	所有形態	所有権	用途
	延床面積	6,060.87㎡	建築時期
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建(注2)	
	リノベーション時期	2022年11月～2023年3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2034年7月30日		
担保設定の有無	無		
賃貸借の概況(2024年5月31日)			
テナントの総数	1	客室数	48室
賃貸可能面積	6,060.87㎡		(うちT3室・D2室・O43室)
賃貸面積	6,060.87㎡	敷金等	—
稼働率	100.0%	賃貸事業収入(月額)	20,506千円
賃貸借契約の概要			
テナント	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント		
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型		
契約期間	2024年7月31日から2034年7月30日まで		
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額45.3百万円(1月:月額0.4百万円/2月:月額1.6百万円/3月:月額4.8百万円/4月:月額4.7百万円/5月:月額5.9百万円/6月:月額3.1百万円/7月:月額2.2百万円/8月:月額7.4百万円/9月:月額1.9百万円/10月:月額4.4百万円/11月:月額6.3百万円/12月:月額2.6百万円))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	2024年6月
早期修繕費(1年以内)	—	再調達価格	2,314,500千円
長期修繕費(今後12年間)	339,812千円		
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	2024年6月
予想最大損失率(PML)	17.7%		
地域特性等			
<p>対象不動産は、J R東海道本線「彦根」駅より車で約7分に位置しており、「彦根」駅からは無料シャトルバスが利用できます。日本最大の湖である琵琶湖の湖畔に所在し、また全客室レイクビューで琵琶湖を一望できる他、現存12天守の1つであり世界遺産登録を目指している彦根城まで車で約15分の立地にあります。</p> <p>琵琶湖のパノラマが目の前に広がる6階の温泉大浴場の展望風呂、団体客向けの貸切宴会場やビジネス会議や研修等で利用可能な会議室等様々な需要に応えるとともに、琵琶湖と鈴鹿山系に囲まれた豊かな自然に恵まれ、彦根城や歴史ある建造物の街並みと琵琶湖でのアクティビティも満喫できるリゾートタイプホテルです。</p>			

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

## 特記事項

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。  
対象不動産の土地は、道路提供部分（建築基準法第42条第1項第5号により道路としてみなされる部分）（約194㎡）を含みます。

（注1）取得時に「旅館」に変更予定です。

（注2）附属建物として寄宿舎、プロパン庫（2室）、物置及びポンプ室（合計473.81㎡）があり、このうちプロパン庫（3.44㎡）、物置（7.52㎡）及びポンプ室（7.20㎡）は未登記となっています。未登記の部分については、売主の責任と負担において登記を行う旨、売主との間で合意しています。

（注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。

## D100：亀の井ホテル 彦根

収支状況等			
運用期間	2022年7月1日～ 2022年12月31日（注1）	2023年1月1日～ 2023年12月31日	
GOP（＝賃貸事業収入）（＝（1）－（2））	-5,009千円	79,806千円	
a. 借地料	-	-	
b. 公租公課	4,452千円	8,452千円	
c. 損害保険料	229千円	454千円	
d. 信託報酬	504千円	1,000千円	
NOI（＝GOP－[a.＋b.＋c.＋d.]）	-10,194千円	69,899千円	
（参考）	(1) 売上高	243,752千円	634,124千円
	客室収入	101,402千円	251,096千円
	その他収入	142,350千円	383,028千円
	(2) 営業費用 （上記a.～d.は含みません）	248,762千円	554,318千円
	ADR	17,468円	18,950円
	RevPAR	13,441円	14,866円
	客室稼働率	76.9%	78.4%
	GOP比率	-	12.6%
	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	1.4%	2.2%

（注1）2022年7月1日にリブランドオープンしているため、2022年7月1日以降のデータを記載しています。

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

## <ホテル指標>

### 【実績ベース】

客室稼働率（注1）	82.5%
ADR（注1）	19,044円
RevPAR（注1）	15,717円
NOI（注2）	116百万円

（注1） 2024年5月末日時点の直近12か月（2023年6月1日から2024年5月末日まで）の平均値です。

（注2） NOIは、2024年5月末日時点の直近12か月（2023年6月1日から2024年5月末日まで）のホテル運営純収益（実績値）です。

### 【鑑定評価ベース（注1）】

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

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

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

D100：亀の井ホテル 彦根

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額（正常価格）	2,630百万円	
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2024年6月1日	
項目	内容（単位：千円）	概要等
1. 収益還元法による収益価格	2,630,000	
(1) 直接還元法による価格	2,660,000	
① 運営収益 [(a)-(b)]	197,343	過去実績、プロジェクトジョン、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	197,343	
(b) 空室損失等	-	
② 運営費用 [(c)+(d)+(e)+(f)+(g)+(h)+(i)+(j)]	18,105	
(c) 維持管理費	-	
(d) 水道光熱費	-	
(e) 修繕費	9,256	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	8,189	2024年度課税資料に基づく実額等
(i) 損害保険料	462	類似建物の保険料率等に基づく査定額
(j) その他費用	197	運営収益の0.1%を計上
③ 運営純収益（NOI）[①-②]	179,237	
(k) 一時金の運用益	-	
(l) 資本的支出	19,669	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	8,075	類似事例等を参考に、総売上（DCF法の3年度売上）の1.0%を計上
④ 純収益（NCF）[③+(k)-(l)-(m)]	151,493	
還元利回り	5.7%	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	2,620,000	
割引率	5.7%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定
最終還元利回り	5.8%	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	2,580,000	
土地比率	70.4%	
建物比率	26.7%	
FF&E価格比率	2.9%	
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。	

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

D101：亀の井ホテル 奈良

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	2024年7月31日			
取得予定価格	2,029百万円			
鑑定評価額	2,050百万円			
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)	奈良県奈良市二条町三丁目135番2他1筆		
	(住居表示)	奈良県奈良市二条町三丁目9番1号		
交通条件	近鉄奈良線他「大和西大寺」駅から徒歩約11分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	地域指定外
	地積	12,004.12㎡	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(注1)	5,041.02㎡	建築時期	1966年9月10日
	構造・階数(注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
	リノベーション時期	2015年10月～2016年3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2034年7月30日			
担保設定の有無	無			
賃貸借の概況(2024年5月31日)				
テナントの総数	1	客室数	42室	
賃貸可能面積	5,041.02㎡		(うちT15室・D2室・O25室)	
賃貸面積	5,041.02㎡	敷金等	-	
稼働率	100.0%	賃貸事業収入(月額)	9,635千円	
賃貸借契約の概要				
テナント	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント			
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型			
契約期間	2024年7月31日から2034年7月30日まで			
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額33.3百万円(1月:月額2.4百万円/2月:月額1.5百万円/3月:月額3.8百万円/4月:月額4.1百万円/5月:月額5.0百万円/6月:月額2.6百万円/7月:月額-/8月:月額2.0百万円/9月:月額1.4百万円/10月:月額4.0百万円/11月:月額5.4百万円/12月:月額1.1百万円))にテナントによるホテル営業のGOPに連動する変動賃料を加えた額とします。(注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	2024年6月	
早期修繕費(1年以内)	-	再調達価格	1,971,900千円	
長期修繕費(今後12年間)	175,321千円			
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	2024年6月	
予想最大損失率(PML)	17.5%			
地域特性等				
対象不動産は、日本最古の都であり1,000を超える国宝と世界遺産等の重要文化財を有し、世界から多くの観光客が訪れる奈良に所在しています。ターミナル駅である近鉄奈良線他2線「大和西大寺」駅から徒歩約11分、「大和西大寺」駅から車で約5分、JR「奈良」駅から車で約20分に位置し、世界遺産「平城宮跡」に隣接しており、客室からは平城宮跡及び若草山を一望でき、多くの国宝・重要文化財へのアクセスが可能である等良好な立地にあります。客室はツイン、ダブルに加え、天然温泉かけ流しの展望風呂付の客室等レジャー、インバウンド様々な需要に対応しており、祝宴や法要、宴会やパーティ需要に応える個室宴会場も備えたリゾートタイプホテルです。				

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

## 特記事項

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。  
対象不動産の土地の一部（約1,950㎡）について、都市計画道路（3・3・51西一坊大路線）の計画が決定されています。

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

（注2）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。

## D101：亀の井ホテル 奈良

収支状況等			
運用期間	2022年7月1日～ 2022年12月31日（注1）	2023年1月1日～ 2023年12月31日	
GOP（＝賃貸事業収入）（＝（1）－（2））	43,430千円	81,054千円	
a. 借地料	-	-	
b. 公租公課	5,351千円	9,202千円	
c. 損害保険料	192千円	382千円	
d. 信託報酬	504千円	1,000千円	
NOI（＝GOP－[a.＋b.＋c.＋d.]）	37,381千円	70,469千円	
（参考）	(1) 売上高	277,453千円	540,242千円
	客室収入	122,328千円	223,059千円
	その他収入	155,125千円	317,182千円
	(2) 営業費用 （上記a.～d.は含みません）	234,023千円	459,187千円
	ADR	20,163円	18,500円
	RevPAR	15,829円	14,550円
	客室稼働率	78.5%	78.6%
	GOP比率	15.7%	15.0%
	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	0.7%	2.8%

（注1）2022年7月1日にリブランドオープンしているため、2022年7月1日以降のデータを記載しています。

## <ホテル指標>

### 【実績ベース】

客室稼働率（注1）	76.8%
ADR（注1）	17,464円
RevPAR（注1）	13,418円
NOI（注2）	59百万円

（注1）2024年5月末日時点の直近12か月（2023年6月1日から2024年5月末日まで）の平均値です。

（注2）NOIは、2024年5月末日時点の直近12か月（2023年6月1日から2024年5月末日まで）のホテル運営純収益（実績値）です。

### 【鑑定評価ベース（注1）】

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

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

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

D101：亀の井ホテル 奈良

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額（正常価格）	2,050百万円	
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2024年6月1日	
項目	内容（単位：千円）	概要等
1. 収益還元法による収益価格	2,050,000	
(1) 直接還元法による価格	2,050,000	
① 運営収益 [(a)-(b)]	138,102	
(a) 潜在総収益	138,102	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上賃料収入を計上
(b) 空室損失等	-	
② 運営費用 [(c)+(d)+(e)+(f)+(g)+(h)+(i)+(j)]	15,859	
(c) 維持管理費	-	
(d) 水道光熱費	-	
(e) 修繕費	4,383	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	10,546	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	930	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]	122,243	
(k) 一時金の運用益	-	
(l) 資本的支出	10,227	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	3,137	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)]	108,879	
還元利回り	5.3%	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	2,040,000	
割引率	4.9%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に将来動向、対象不動産の個別性等を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	5.3%	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上査定
2. 原価法による積算価格	1,990,000	
土地比率	83.2%	
建物比率	16.0%	
FF&E価格比率	0.8%	
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。	

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

## (2) 本ホテル 12 物件の耐震性等に関する事項

本ホテル 12 物件のうち、「アートホテル鹿児島」、「亀の井ホテル 彦根」及び「亀の井ホテル 奈良」は、旧耐震基準（注 1）による設計です。このうち、「アートホテル鹿児島」は 2020 年 9 月に耐震補強工事を終えています。「亀の井ホテル 彦根」は専門の第三者機関である東京海上ディール株式会社発行の耐震 Pre 診断報告書により、また、「亀の井ホテル 奈良」は専門の第三者機関である株式会社全診研一級建築士事務所による耐震診断報告書により、それぞれ所要の耐震性能を有していることを確認しています。

「函館国際ホテル」及び「アートホテル小倉 ニュータガワ」はそれぞれ一部の建物が旧耐震基準（注 1）による設計です。このうち、「函館国際ホテル」は 2018 年 11 月に、「アートホテル小倉 ニュータガワ」は 2019 年 12 月にそれぞれ耐震補強工事を終えています。

残り 7 ホテルはいずれも新耐震基準（注 1）による設計です。このうち、「アートホテル大阪ベイタワー&空庭温泉」は、東京海上ディール株式会社発行の構造計画についての簡易評価報告書、構造計算書耐震関連事項評価報告書により建築基準法及び同施行令等の構造上の規定に合致している旨を確認しています。「ホテルマイステイズ熊本 リバーサイド」、「アートホテル青森」、「アートホテル大分」及び「亀の井ホテル 伊豆高原」は東京海上ディール株式会社発行の構造計算書耐震関連事項評価報告書により建築基準法及び同施行令等の構造上の規定に合致している旨を確認しています。「アートホテル日暮里 ラングウッド」は専門の第三者機関である一般財団法人日本建築センター発行の評価書により、また、「アートホテル宮崎 スカイツワー」は専門の第三者機関である一般財団法人日本建築総合試験所発行の評価書によりそれぞれ建築基準法令の要件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たします。

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

## 5. 取得先の概要

本ホテル 12 物件の取得先の概要はそれぞれ以下のとおりです。

### D90「アートホテル大阪ベイタワー&空庭温泉」

①	名 称	Ganges 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 89 億 3,063 万円
⑥	設 立 年 月 日	2012 年 5 月 10 日
⑦	純 資 産	85 億 7,158 万円 (2024 年 3 月 31 日現在)

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



⑧ 総 資 産	328 億 8,950 万円 (2024 年 3 月 31 日現在)
⑨ 出 資 者	Ganges 一般社団法人、Ganges 1 一般社団法人及び Ganges 2 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、非常勤取締役であるクリストファー・リード及びその他職員 1 名は 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。

## D91 「函館国際ホテル」

① 名 称	函館特定目的会社
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 47 億 8,600 万円
⑥ 設 立 年 月 日	2016 年 8 月 30 日
⑦ 純 資 産	22 億 4,210 万円 (2024 年 3 月 31 日現在)
⑧ 総 資 産	88 億 7,203 万円 (2024 年 3 月 31 日現在)
⑨ 出 資 者	函館ホールディングス一般社団法人
⑩ 投資法人・資産運用会社と取得先との関係	

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

資 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、非常勤取締役であるクリストファー・リード及びその他職員1名は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。

## D92 「アートホテル日暮里 ラングウッド」

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	85 億 8,168 万円 (2023 年 9 月 30 日現在)
⑧ 総 資 産	154 億 8,473 万円 (2023 年 9 月 30 日現在)
⑨ 出 資 者	日暮里一般社団法人
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。

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

人 的 関 係	本投資法人・本資産運用会社と取得先との間には記載すべき人的関係はありませんが、本日現在において、本投資法人の役員及び本資産運用会社の役職員のうち本投資法人の執行役員かつ本資産運用会社の代表取締役社長である福田直樹並びに本資産運用会社の取締役会長である市来直人、非常勤取締役であるクリストファー・リード及びその他職員1名は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岡山」及び「ホテルマイステイズ蘇我」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。

## D93「ホテルマイステイズ熊本 リバーサイド」及びD98「アートホテル宮崎 スカイツワー」

① 名 称	利尻特定目的会社
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 26 億 6, 610 万円
⑥ 設 立 年 月 日	2018 年 7 月 25 日
⑦ 純 資 産	20 億 3, 699 万円 (2024 年 3 月 31 日現在)
⑧ 総 資 産	37 億 1, 540 万円 (2024 年 3 月 31 日現在)
⑨ 出 資 者	利尻一般社団法人
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、非常勤取締役であるクリストファー・リード及びその他職員1名はF I Gの子会社であるフォートレス・インベストメント・グループ・ジャパン合同会社からの出向者です。

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

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

D94 「アートホテル青森」、D96 「アートホテル大分」 及び D99 「アートホテル鹿児島」

① 名称	知床特定目的会社
② 所在地	東京都港区西新橋一丁目1番1号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 30 億 4,000 万円
⑥ 設立年月日	2018 年 7 月 25 日
⑦ 純資産	43 億 3,862 万円 (2023 年 9 月 30 日現在)
⑧ 総資産	82 億 5,241 万円 (2023 年 9 月 30 日現在)
⑨ 出資者	知床一般社団法人
⑩ 投資法人・資産運用会社と取得先との関係	
資本関係	本投資法人・本資産運用会社と取得先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、非常勤取締役であるクリストファー・リード及びその他職員 1 名は 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青森駅前」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。

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

D95「亀の井ホテル 伊豆高原」、D100「亀の井ホテル 彦根」及びD101「亀の井ホテル 奈良」

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 145 億 5,400 万円
⑥ 設 立 年 月 日	2021 年 2 月 5 日
⑦ 純 資 産	122 億 5,218 万円 (2023 年 9 月 30 日現在)
⑧ 総 資 産	149 億 567 万円 (2023 年 9 月 30 日現在)
⑨ 出 資 者	Yakushima 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、非常勤取締役であるクリストファー・リード及びその他職員 1 名は 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と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、取得先と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。

D97「アートホテル小倉 ニュータガワ」

① 名 称	河口湖特定目的会社
② 所 在 地	東京都港区赤坂二丁目 10 番 5 号税理士法人赤坂国際会計事務所内
③ 代表者の役職・氏名	取締役 山崎 亮雄

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

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 40 億 800 万円
⑥ 設立年月日	2015 年 7 月 15 日
⑦ 純資産	26 億 3,800 万円 (2023 年 8 月 31 日現在)
⑧ 総資産	38 億 1,927 万円 (2023 年 8 月 31 日現在)
⑨ 出資者	河口湖一般社団法人
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、非常勤取締役であるクリストファー・リード及びその他職員 1 名は 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鹿児島天文館」、「ホテルマイステイズ札幌すすきの」、「ホテルマイステイズ鹿児島天文館 2 番館」及び「ホテルマイステイズ名寄」を 2019 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。

## 6. 利害関係人等との取引

本ホテル 12 物件の売主である Ganges 特定目的会社、函館特定目的会社、日暮里特定目的会社、利尻特定目的会社、知床特定目的会社、Yakushima 特定目的会社及び河口湖特定目的会社は、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、2024 年 7 月 17 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、2024

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

年7月18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12物件のうち9物件のテナント兼オペレーター及び12物件のオペレーターであるMHMは、本資産運用会社が本投資法人の資産運用に係る利益相反対策のために定める自主ルール上のスポンサー関係者には該当しません。しかしながら、当該テナント兼オペレーター又は当該オペレーターはFIGの関係法人が運用するファンドから間接的に出資を受けています。したがって、本資産運用会社では、MHMをスポンサー関係者に準ずるものとして取り扱っています。また、「アートホテル大阪ベイタワー&空庭温泉」、「函館国際ホテル」及び「アートホテル日暮里 ラングウッド」のテナントも、FIGの関係法人が運用するファンドから間接的に出資を受けています。したがって、本資産運用会社では、これらのテナントもスポンサー関係者に準ずるものとして取り扱っています。

テナント兼オペレーター又はオペレーターであるMHMとの間で締結予定の賃貸借契約及び運営委託契約並びに「アートホテル大阪ベイタワー&空庭温泉」、「函館国際ホテル」及び「アートホテル日暮里 ラングウッド」のテナントとの間で締結予定の賃貸借契約については、本資産運用会社の内規であるスポンサー関係者取引規程及びスポンサー関係者取引管理マニュアルに従い、第三者レポート等を取得しMHMのホテル営業能力を検証し問題ないことを確認すること、賃料水準がマーケット水準を勘案して妥当であること、管理業務委託手数料及びその報酬体系が類似不動産と比較して適正水準であること等を条件とし、2024年7月17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、2024年7月18日開催の取締役会において本契約を承認する旨の決議を行い、更に同日開催の本投資法人の役員会において承認を得ています。

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

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

## 7. 物件取得者等の状況

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

物件名	D90 アートホテル大阪ベイタワー
現所有者・信託受益者	① Ganges 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 2015年12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	D91 函館国際ホテル
現所有者・信託受益者	① 函館特定目的会社 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 2017年4月
前所有者・前信託受益者	① 株式会社函館国際ホテル 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 1971年8月～2009年3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	D92 アートホテル日暮里 ラングウッド
現所有者・信託受益者	① 日暮里特定目的会社 ② 当該会社は本資産運用会社の間接親会社の子会社である F I G の関係法人が運用するファンド等を通じ出資を受けています。 ③ 投資目的で取得 ④ 1年を超えて所有しているため記載を省略します。 ⑤ 2021年3月
前所有者・前信託受益者	特別な利害関係にある者以外

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



物件名	D93 ホテルマイステイズ熊本リバーサイド
現所有者・信託受益者	① 利尻特定目的会社 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8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	D94 アートホテル青森
現所有者・信託受益者	① 知床特定目的会社 ② 当該会社は本資産運用会社の間接親会社の子会社である F I G の関係法人が運用するファンド等を通じ出資を受けています。 ③ 投資目的で取得 ④ 1年を超えて所有しているため記載を省略します。 ⑤ 2019年3月
前所有者・前信託受益者	特別な利害関係にある者以外

物件名	D95 亀の井ホテル 伊豆高原
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	D96 アートホテル大分
現所有者・信託受益者	① 知床特定目的会社 ② 当該会社は本資産運用会社の間接親会社の子会社である F I G の関係法人が運用するファンド等を通じ出資を受けています。 ③ 投資目的で取得 ④ 1年を超えて所有しているため記載を省略します。 ⑤ 2019年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	D97 アートホテル小倉 ニュータガワ
現所有者・信託受益者	① 河口湖特定目的会社 ② 当該会社は本資産運用会社の間接親会社の子会社である F I G の関係法人が運用するファンド等を通じ出資を受けています。 ③ 投資目的で取得 ④ 1年を超えて所有しているため記載を省略します。 ⑤ 2018年12月

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

前所有者・前信託受益者	<ul style="list-style-type: none"> <li>① アリマ特定目的会社</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 2018年7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	D98 アートホテル宮崎 スカイトワー
現所有者・信託受益者	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 利尻特定目的会社</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 2020年3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	D99 アートホテル鹿児島
現所有者・信託受益者	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 知床特定目的会社</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 2019年9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	D100 亀の井ホテル 彦根
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	D101 亀の井ホテル 奈良
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

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

## 8. 日程

取得決定日	2024年7月18日
契約締結日	
取得予定日	2024年7月31日（注1）
取得資金	新投資口の発行（国内一般募集及び海外募集）（注2）により調達する資金及び新規借入れ（注3）
決済方法	引渡し時一括決済（注1）

（注1）①本ホテル12物件の全ての売買契約において、本募集における発行価格が2024年7月24日までに決定されない場合には、2024年8月1日から2024年8月14日までの間の本投資法人が指定するいずれかの営業日に売買実行日を変更することができる旨が規定されており、かかる場合には当該規定に従って取得予定日が変更されます。また、②本ホテル12物件の全ての売買契約において、売買実行日（上記①により変更された場合には変更後の売買実行日）において売買契約に定める調達不足額が発生した場合には、当該調達不足額につき売買実行日後の別途合意する日に支払うことができる旨及び当該金額には利息を付さない旨が規定されており、かかる場合、本投資法人は当該規定に基づき売買実行日後に調達不足額を支払う予定です。

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

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

## 9. 今後の見通し

本ホテル12物件の取得等に伴う本投資法人の2024年6月期（2024年1月1日～2024年6月30日）及び2024年12月期（2024年7月1日～2024年12月31日）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2025年6月期（2025年1月1日～2025年6月30日）の運用状況及び分配金の予想については、本日付「2024年6月期（第42期）及び2024年12月期（第43期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2025年6月期（第44期）の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」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12物件への投資に係るリスクに関しては、本投資法人が2024年3月27日に提出した2023年12月期（2023年7月1日～2023年12月31日）有価証券報告書に記載した「投資リスク」の記載のほか、本日提出した有価証券届出書の「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 5. 投資リスク」の記載をご参照ください。

以上

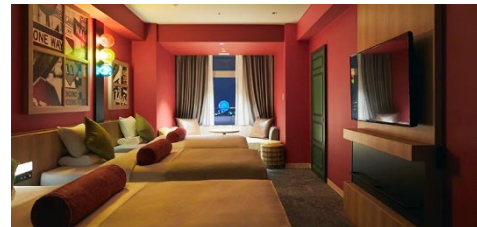
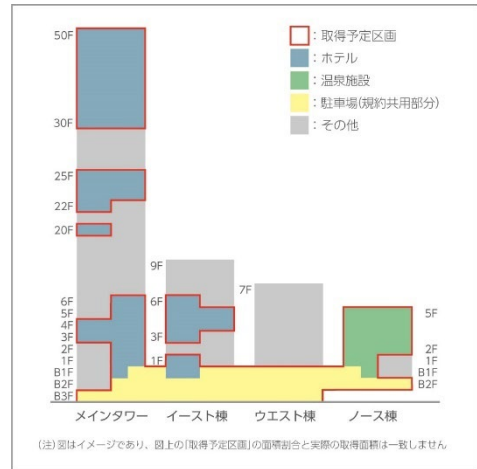
\* 本投資法人のホームページアドレス：<https://www.invincible-inv.co.jp/>

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

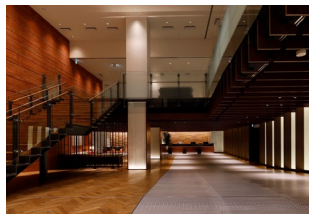
## 【参考資料】

### 1. 本ホテル 12 物件の写真及び地図

D90 アートホテル大阪ベイタワー&空庭温泉

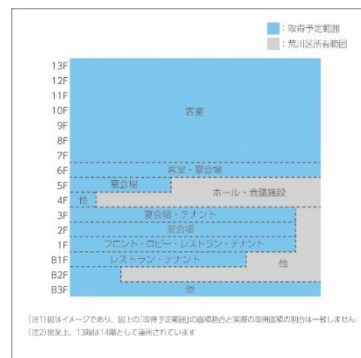
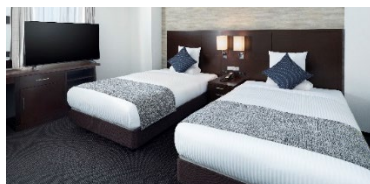
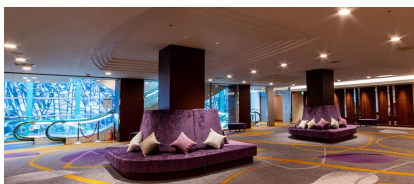


D91 函館国際ホテル



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

## D92 アートホテル日暮里 ラングウッド



## D93 ホテルマイステイズ熊本 リバーサイド

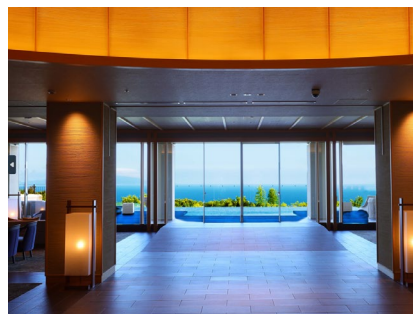


ご注意：本報道発表文は国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資法人の投資口は 1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる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

D94 アートホテル青森

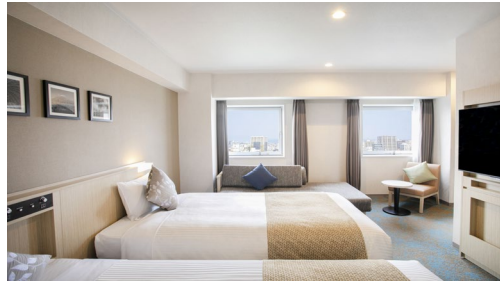


D95 亀の井ホテル 伊豆高原

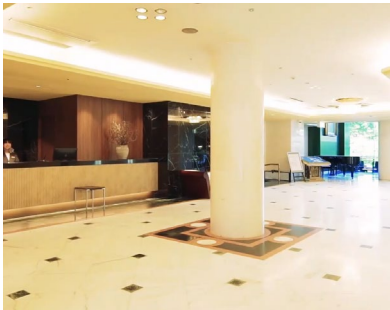


ご注意：本報道発表文は国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資法人の投資口は 1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる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

D96 アートホテル大分

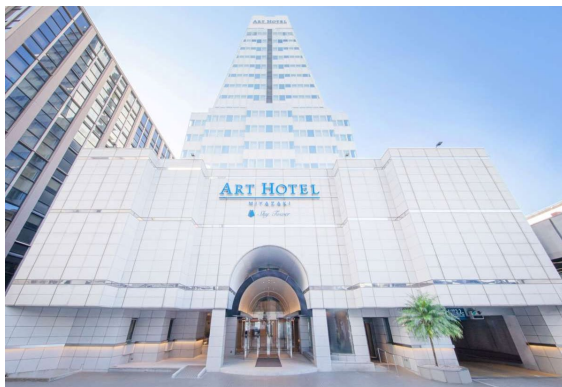


D97 アートホテル小倉 ニュータガワ

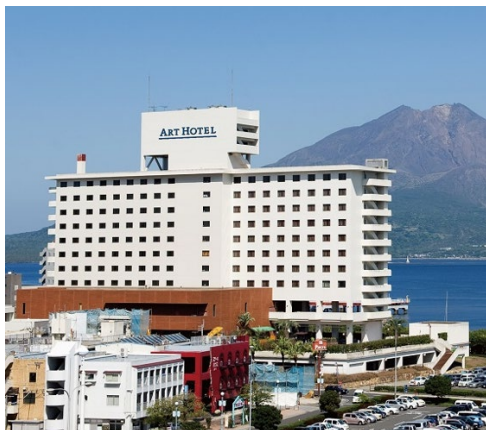


ご注意：本報道発表文は国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資法人の投資口は 1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる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

D98 アートホテル宮崎 スカイトワー



D99 アートホテル鹿児島



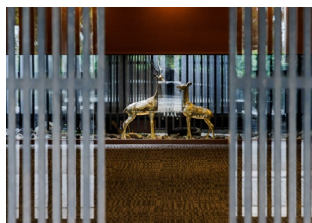
ご注意：本報道発表文は国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資法人の投資口は 1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる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



D100 亀の井ホテル 彦根



D101 亀の井ホテル 奈良



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