

2023年12月19日

各位

不動産投資信託証券発行者名

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

代表者名 執行役員 福田直樹

(コード番号: 8963)

資産運用会社名

コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社

代表者名 代表取締役社長 福田直樹

問合せ先 企画部長 粉生潤

(TEL 03-5411-2731)

2023年12月期（第41期）及び2024年6月期（第42期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに
2024年12月期（第43期）の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ

インヴィンシブル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、2023年8月24日付「2023年6月期決算短信（REIT）」において公表しました2023年12月期（第41期：2023年7月1日～2023年12月31日）及び2024年6月期（第42期：2024年1月1日～2024年6月30日）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2024年12月期（第43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について、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 2023年12月期（2023年7月1日～2023年12月31日）及び2024年6月期（2024年1月1日～2024年6月30日）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに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

【2023年12月期】

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	分配金総額
前回発表予想（A） （2023年8月24日付）	百万円 17,786	百万円 11,255	百万円 9,586	百万円 9,586	百万円 9,708
今回修正予想（B）	百万円 18,640	百万円 12,374	百万円 10,715	百万円 10,714	百万円 10,732
増減額 （B）－（A）	百万円 854	百万円 1,119	百万円 1,128	百万円 1,128	百万円 1,024
増減率 （（B）－（A））/ （A）	% 4.8	% 9.9	% 11.8	% 11.8	% 10.5

	1口当たり 当期純利益 (注1)	1口当たり 分配金(利益超 過分配金は含ま ない)(注1)	1口当たり 利益超過 分配金 (注1)	1口当たり 分配金 (利益超過分配金 を含む)(注1)
前回発表予想(A) (2023年8月24日付)	円 1,422	円 1,441	円 -	円 1,441
今回修正予想(B)	円 1,590	円 1,593	円 -	円 1,593
増減額(B) - (A)	円 168	円 152	円 -	円 152
増減率 ((B) - (A)) / (A)	% 11.8	% 10.5	% -	% 10.5

(注1) 期末発行済投資口の総口数：6,737,121口

【2024年6月期】

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	分配金総額
前回発表予想(A) (2023年8月24日付)	百万円 18,000	百万円 11,348	百万円 9,855	百万円 9,854	百万円 9,876
今回修正予想(B)	百万円 20,199	百万円 13,717	百万円 11,887	百万円 11,886	百万円 11,904
増減額 (B) - (A)	百万円 2,199	百万円 2,368	百万円 2,031	百万円 2,031	百万円 2,027
増減率 ((B) - (A)) / (A)	% 12.2	% 20.9	% 20.6	% 20.6	% 20.5

	1口当たり 当期純利益 (注1)	1口当たり 分配金(利益超 過分配金は含ま ない)(注1)	1口当たり 利益超過 分配金 (注1)	1口当たり 分配金 (利益超過分配金 を含む)(注1)
前回発表予想(A) (2023年8月24日付)	円 1,462	円 1,466	円 -	円 1,466
今回修正予想(B)	円 1,764	円 1,767	円 -	円 1,767
増減額(B) - (A)	円 302	円 301	円 -	円 301
増減率 ((B) - (A)) / (A)	% 20.7	% 20.5	% -	% 20.5

(注1) 期末発行済投資口の総口数：6,737,121口

【2024年12月期】

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	分配金総額
2024年12月期予想	百万円 20,255	百万円 13,509	百万円 11,699	百万円 11,698	百万円 11,715

	1口当たり 当期純利益 (注1)	1口当たり 分配金(利益超 過分配金は含ま ない)(注1)	1口当たり 利益超過 分配金 (注1)	1口当たり 分配金 (利益超過分配金 を含む)(注1)
2024年12月期予想	円 1,736	円 1,739	円 -	円 1,739

(注1) 期末発行済投資口の総口数：6,737,121口

(ご参考)

2023年12月期、2024年6月期及び2024年12月期の運用状況及び分配金の予想に関する前提条件は、別紙1に記載のとおりです。

2. 修正及び公表の理由

2023年12月期の運用状況の予想については、2023年12月半ばまでの各物件の運営状況が概ね判明した結果、1口当たり分配金が2023年8月24日付「2023年6月期 決算短信(REIT)」において公表しました前回公表値を5%以上(10.5%)上回る見通しとなったことから、予想の修正を行うものです。

また、2024年6月期及び2024年12月期の運用状況及び分配金の予想については、現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づき、足元の運営状況を反映し検討を重ねた結果、それぞれ修正及び新規公表することといたしました。

3. ポートフォリオの概況

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

(1) 国内ホテル

国内のホテルはコロナ禍からの回復を続けています。国内需要は堅調に推移しており、近時における日本人の延べ宿泊者数はコロナ禍前の2019年と概ね同じ水準で推移しています。国内の観光促進策である「全国旅行支援」が徐々に終了する中でも、その反動による需要の減退などは見られません。

インバウンド需要も好調で、足元の円安傾向も追い風となり、中国人旅行客の回復が未だ本格化していない中であっても、外国人の延べ宿泊者数は2019年を上回る状況が続いています。

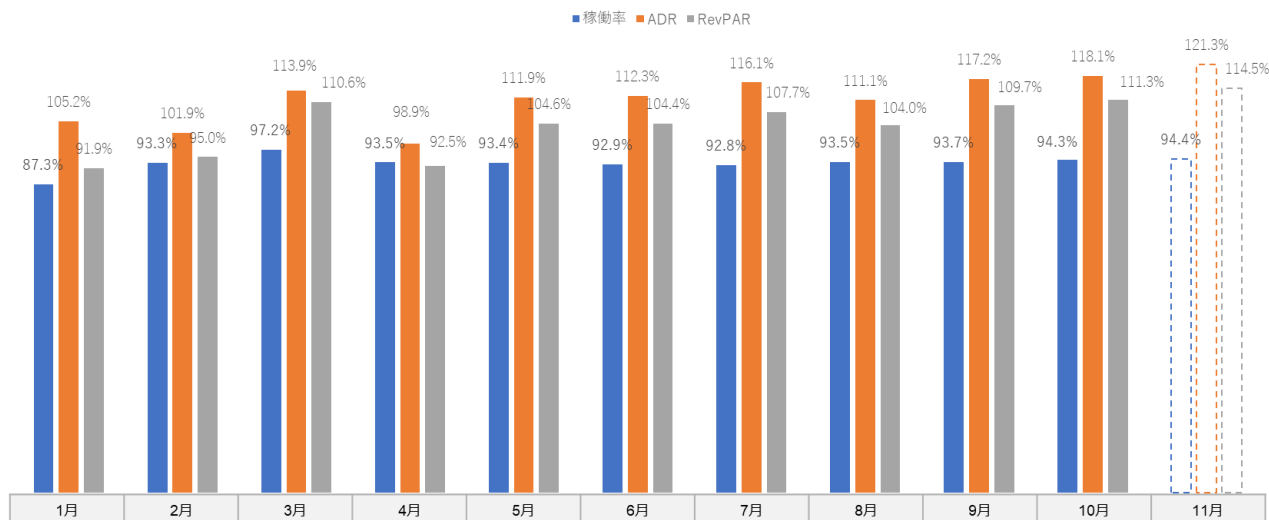
このような環境の中、本投資法人の保有する国内ホテルは、客室稼働率は2019年の水準をやや下回るものの、ADR及びRevPARは2019年の水準を上回る状況が続いています。また、人件費をはじめとするコストの上昇はホテルセクターにおいても見られますが、本投資法人の国内ホテルにおいては、総じてレベニューマネジメントによる客室収入の増加がコストの上昇を上回る傾向が見られ、GOPが2019年同期の水準を上回るなど、インフレへの耐性の強さが見られます。

2024年の業績予想については、「全国旅行支援」の終了に伴う国内需要の僅少な反動減を保守的に織り込んでいますが、現在のトレンドは大きくは変わらないものと見込んでいます。

国内ホテルポートフォリオの指標は以下のとおりです。

2023年1月～2023年11月のKPI回復状況：国内75ホテル

2019年同月のKPIに対する割合（100%=2019）



(参考)

ホテルポートフォリオ指標（国内75ホテル）（注1）

	2023年			2024年		
	6月期 (実績)	12月期 (予想)	年間合計 (予想)	6月期 (予想)	12月期 (予想)	年間合計 (予想)
客室稼働率（注2）	80.7%	83.0%	81.9%	85.0%	87.8%	86.4%
ADR（円）（注3）	10,868	12,546	11,726	11,423	12,692	12,071
RevPAR（円）（注4）	8,772	10,411	9,598	9,705	11,143	10,428
GOP（百万円）（注5）	10,368	13,792	24,161	12,039	14,399	26,439
NOI（百万円）（注6）	9,302	12,540	21,843	11,372	12,984	24,356

ホテルポートフォリオ指標（国内81ホテル）（注7）

	2023年			2024年		
	6月期 (実績)	12月期 (予想)	年間合計 (予想)	6月期 (予想)	12月期 (予想)	年間合計 (予想)
客室稼働率（注2）	80.5%	82.8%	81.7%	84.6%	87.6%	86.1%
ADR（円）（注3）	11,545	13,577	12,584	12,054	13,810	12,953
RevPAR（円）（注4）	9,295	11,241	10,276	10,193	12,102	11,153
GOP（百万円）（注5）	11,659	16,036	27,696	13,413	16,846	30,260
NOI（百万円）（注6）	10,489	14,711	25,201	12,658	15,408	28,066

(注1) 本投資法人が2023年12月期の期初時点で保有していた国内ホテル84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資産である「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」を含みます。）から固定賃料等の9物件を除いた75物件のデータに基づき記載しています。固定賃料等の9物件は、「D29 スーパーホテル新橋・鳥森口」、「D33 コンフォートホテル富山駅前」、「D36 スーパーホテル東京・JR立川北口」、「D37 スーパーホテルJR上野入谷口」、「D39 コンフォートホテル黒崎」、「D40 コンフォートホテル前橋」、「D41 コンフォートホテル燕三条」、「D42 コンフォートホテル北見」及び「D48 高松 東急REIホテル」です。なお、「D48 高松 東急REIホテル」については2023年4月25日より主要テナントである株式会社東急ホテルズとの契約を「固定賃料プラス変動賃料型」に変更していますが、開示データの連続性等に鑑み、同ホテルについては当面の間、これまでどおり固定賃料ホテルの扱いとし、引き続き除外する方針です。以下同じです。

(注2) 「客室稼働率」は、次の計算式により算出しています。

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

以下同じです。

（注3）「ADR」とは、平均客室単価（Average Daily Rate）をいい、一定期間の客室収入合計（サービス料を除きます。）を同期間の販売客室数合計で除した値をいいます。以下同じです。

（注4）「RevPAR」とは1日当たり総客室数当たり客室収入（Revenues Per Available Room）をいい、一定期間の客室収入合計を同期間の総客室数（客室数×日数）合計で除して算出され、客室稼働率をADRで乗じた値と同値となります。以下同じです。

（注5）「GOP」とは、売上高営業粗利益（Gross Operating Profit）をいい、テナントのホテル売上高からホテル営業に係る費用（人件費、水道光熱費、広告費等の諸費用）及びオペレーターへの管理業務委託手数料（ある場合）を控除した額であり、本投資法人が賃料として收受する賃貸事業収入の基礎となるものです。また、「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」については、本投資法人の優先出資証券保有割合に相当する49.0%を乗じて算出しています。以下同じです。

（注6）「NOI」は、次の計算式により算出しています。

NOI＝不動産賃貸事業収入－不動産賃貸事業費用＋減価償却費＋優先出資証券の受取配当金＋本海外ホテルにかかる運営委託収益－運営委託費用

以下同じです。

（注7）（注1）に記載の国内ホテル75物件に、本投資法人が2023年8月に取得した国内ホテル6物件を合わせた81物件のデータに基づき記載しています。以下同じです。

（注8）客室稼働率は小数点以下第2位を四捨五入、ADR及びRevPARは単位未満を四捨五入、GOPは単位未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。

（注9）2023年11月以降の数値は本日時点における予想値であり、実績値は上記の予想値から乖離する可能性があります。

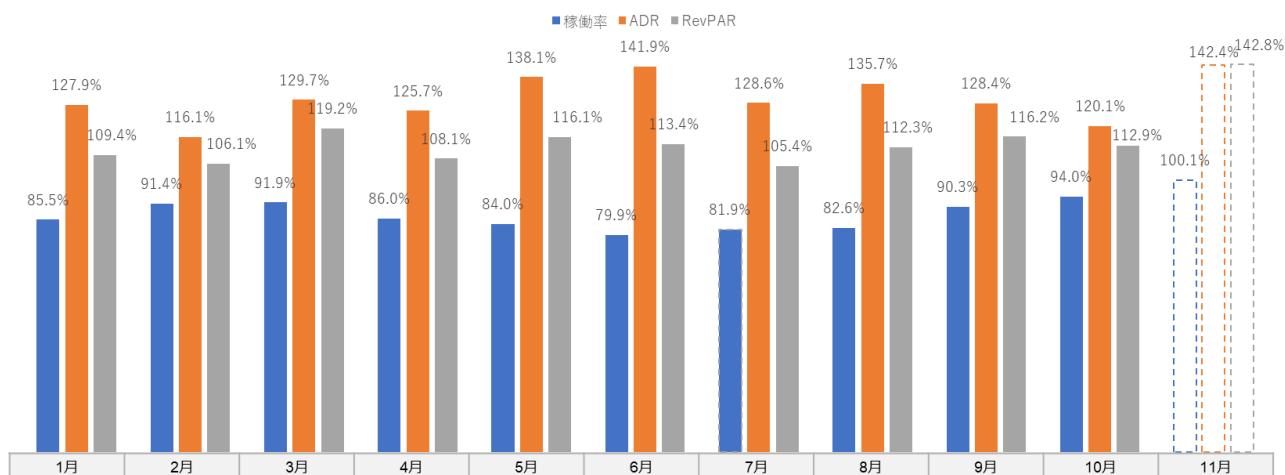
（2）海外ホテル

ケイマン諸島の海外ホテルについても、需要は回復基調にあります。長期間にわたって旅行が制限されてきた反動等から、旅行客は宿泊料金が高くても宿泊する傾向にあり、客室稼働率は2019年の水準を下回るもの、ADR及びRevPARについては2023年1月以降、2023年10月まで毎月2019年の同時期の水準を上回って推移しています。ケイマン諸島においても人件費等の上昇が見られますが、売上の増加が上回るにより、2023年1月～10月の累計のGOP（米ドルベース）は2019年同期を上回りました。

ケイマンホテル2物件の指標は以下のとおりです。

2023年1月～2023年11月のKPI回復状況：ケイマン2ホテル

2019年同月のKPIに対する割合（100%＝2019）



(参考)

ホテルポートフォリオ指標 (ケイマンホテル 2 物件ベース)

	2023 年			2024 年		
	6 月期 (実績)	12 月期 (予想)	年間合計 (予想)	6 月期 (予想)	12 月期 (予想)	年間合計 (予想)
客室稼働率	77.3%	64.3%	70.7%	81.0%	60.7%	70.8%
ADR (米ドル)	537	420	483	562	436	508
RevPAR (米ドル)	415	270	342	455	265	359
GOP (米ドル)	29,182,631	14,564,977	43,747,608	32,323,800	14,506,504	46,830,304
NOI (米ドル)	27,648,333	12,608,620	40,256,953	30,311,973	12,231,798	42,543,771

(注 10) 2023 年 11 月以降の数値は本日時点における予想値であり、実績値は上記の予想値から乖離する可能性があります。

(注 11) 「2023 年 1 月～2023 年 11 月の KPI 回復状況：ケイマン 2 ホテル」のグラフにおける ADR と RevPAR は、米ドルベースでの比較です。

(3) 住居

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

(参考)

住居ポートフォリオ指標 (住居 41 物件ベース) (注 12)

	2023 年			2024 年		
	6 月期 (実績)	12 月期 (予想)	年間合計 (予想)	6 月期 (実績)	12 月期 (予想)	年間合計 (予想)
稼働率 (注 13)	96.5%	96.1%	96.3%	96.8%	96.8%	96.8%
平均賃料坪単価 (円) (注 14)	9,190	9,229	9,209	9,273	9,296	9,284
NOI (百万円) (注 15)	1,126	1,121	2,247	1,127	1,124	2,251

(注 12) 本日時点において保有する住居 41 物件のデータに基づき算出しています。なお、2023 年 11 月以降の数値は本日時点における予想値であり、実績値は上記の予想値から乖離する可能性があります。

(注 13) 「稼働率」は、対象期間における対象物件の各月末日時点の賃貸面積合計を賃貸可能面積合計で除して算出しています。以下同じです。

(注 14) 「平均賃料坪単価」は、対象期間における対象物件の各月の月額賃料の合計を各月末日時点の賃貸面積合計で除して算出しており、対象期間を通じて賃貸面積により加重平均して算出しています。以下同じです。

(注 15) 単位未満を切り捨てて記載しています。また、一時的な保険金収入及びそれに対応する費用を除きます。以下同じです。

4. 業績サマリー

コロナ禍の影響は概ね消滅した状況にあり、本日現在、本投資法人の保有する国内ホテルにおいて、固定賃料の減額等は行われていません。本投資法人の主要テナントである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。) 及びその関連会社 (以下、MHMと併せて「MHMグループ」といいます。) からの 2023 年 12 月期の賃料収入 (79 物件の合計) は、固定賃料 6,956 百万円 (48.9%)、変動賃料 7,263 百万円 (51.1%) と、変動賃料の割合が固定賃料の割合を上回る見込みです。

また、シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルを裏付不動産とする優先出資証券に係る受取配当金については、優先出資証券の発行者であり、裏付不動産を保有するキングダム特定目的会社（以下「TMK」といいます。）が、新型コロナウイルスの感染拡大に起因する裏付不動産の収益低下により長期間にわたって累積損失を有し、配当を停止しているため、2023年12月期における受取配当金は発生しません。裏付不動産の業績回復が一定期間継続し、TMKの累積損失が直近において解消したことを受け、本投資法人の2024年6月期から受取配当金が発生する予定ですが、当該配当金はTMKの2023年4月～2024年3月までの12か月間を計算期間とする決算（注16）の配当であり、かつ一過性の特殊要因を含むため1,231百万円とコロナ禍前の実績値を大幅に上回る水準になると見込んでいます。一方、翌2024年12月期の受取配当金は、TMKの2024年4月～2024年9月までの6ヶ月間を計算期間とする決算の配当のため、679百万円と見込んでいます（注17）。

（注16） TMKは、新型コロナウイルスの感染拡大に起因する裏付不動産の収益低下により累積損失を有しており、決算を実施しても配当を支払えない状況にあったことから、決算にかかる費用を抑制するため、定款を変更し、会計期間を一時的に6か月から12か月に延長しています。今般、TMKの累積損失が解消され、配当を再開できる見通しが立ったため、2024年9月期は本来の6か月決算に戻す予定です。

（注17） コロナ禍前の実績値に相当する、2019年12月期の受取配当金は673百万円（TMKの計算期間：2019年4月～2019年9月）、2020年6月期の受取配当金は634百万円（TMKの計算期間：2019年10月～2020年3月）でした。

海外ホテルは順調に回復しています。なお、海外ホテルのうち、サンシャイン・スイーツ・リゾートについては2024年秋頃からリノベーションを実施予定であり、2024年12月期において工事期間中の部分的な売り止めによる収益の低下を見込んでいます。

住居、商業施設については特筆すべき事項はありません。

これらの結果、2023年12月期の1口当たり分配金は1,593円（予想）となり、2023年6月期実績（1,464円）と併せた2023年通年での1口当たり分配金は3,057円となることを見込んでいます。また、2024年の1口当たり分配金は、2024年6月期1,767円（予想）、2024年12月期1,739円（同）、2024年通年では3,506円（同）となり、コロナ禍前の2019年通年の実績（3,381円）を超えることを見込んでいます。

以上

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

(別紙1)

<2023年12月期、2024年6月期及び2024年12月期の運用状況及び分配金の予想の前提条件>

項目	前提条件
計算期間	2023年12月期：2023年7月1日～2023年12月31日（184日） 2024年6月期：2024年1月1日～2024年6月30日（182日） 2024年12月期：2024年7月1日～2024年12月31日（184日）
運用資産	2024年12月期末保有資産：133物件及び特定目的会社の優先出資証券1銘柄 本日現在の保有資産（133物件、特定目的会社の優先出資証券1銘柄）につき、2024年12月期末まで運用資産に異動がないことを前提としています。
発行済投資口の総口数	2024年12月期末発行済投資口の総口数：6,737,121口 本日現在の発行済投資口の総口数6,737,121口につき、2024年12月期末まで異動がないことを前提としています。
有利子負債	2023年12月期末有利子負債残高：269,100百万円（借入金：254,200百万円、投資法人債14,900百万円） 2024年6月期末有利子負債残高：266,014百万円（借入金：251,114百万円、投資法人債14,900百万円） 2024年12月期末有利子負債残高：266,014百万円（借入金：251,114百万円、投資法人債14,900百万円） 本日現在の有利子負債残高269,100百万円のうち、2024年8月1日に返済期限を迎える消費税還付対応借入金3,086百万円については、2024年6月期中に返済することを前提としています。 その他、2024年6月期中及び2024年12月期中に返済期限を迎える借入金及び償還期限を迎える投資法人債については、2024年6月期中及び2024年12月期中に同額での借換えを行うことを前提としています。 なお、上記以外には2024年12月期末まで新規借入れ及び期限前弁済は行わないことを前提としています。

項目	前提条件																																				
営業収益	<p>営業収益については、以下のとおり想定しています。</p> <p>国内におけるホテル需要については、2024年6月期及び2024年12月期において、政府等による旅行支援施策の終了による若干の反動減を保守的に見込んでいます。</p> <p>インバウンド需要に関しては、2024年春に中国人観光客数が2019年並みに回復することを想定しています。</p> <p>上記の需要予想に加え、各ホテルの近隣におけるイベント等の有無、競合ホテル等の動向、物価動向等の諸要素を加味し、2024年6月期以降におけるホテル賃料及び運営委託による不動産運用収入を予想しています。なお、2023年12月～2024年1月については、足元の予約状況も考慮して予想を行っています。</p>																																				
	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2023年12月期</th> <th>2024年6月期</th> <th>2024年12月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>・ 賃貸事業収入</td> <td>16,518百万円</td> <td>14,603百万円</td> <td>17,617百万円</td> </tr> <tr> <td>(うちホテル賃料)</td> <td>(14,770百万円)</td> <td>(12,836百万円)</td> <td>(15,865百万円)</td> </tr> <tr> <td> (うちホテル固定賃料)</td> <td>(7,469百万円)</td> <td>(5,853百万円)</td> <td>(7,623百万円)</td> </tr> <tr> <td> (うちホテル変動賃料)</td> <td>(7,301百万円)</td> <td>(6,982百万円)</td> <td>(8,241百万円)</td> </tr> <tr> <td>・ 運営委託収益</td> <td>2,121百万円</td> <td>4,363百万円</td> <td>1,958百万円</td> </tr> <tr> <td>(下段は米ドル建て)</td> <td>14,564千米ドル</td> <td>32,325千米ドル</td> <td>14,506千米ドル</td> </tr> <tr> <td>・ 受取配当金</td> <td>-</td> <td>1,231百万円</td> <td>679百万円</td> </tr> <tr> <td>営業収益合計</td> <td>18,640百万円</td> <td>20,199百万円</td> <td>20,255百万円</td> </tr> </tbody> </table>		2023年12月期	2024年6月期	2024年12月期	・ 賃貸事業収入	16,518百万円	14,603百万円	17,617百万円	(うちホテル賃料)	(14,770百万円)	(12,836百万円)	(15,865百万円)	(うちホテル固定賃料)	(7,469百万円)	(5,853百万円)	(7,623百万円)	(うちホテル変動賃料)	(7,301百万円)	(6,982百万円)	(8,241百万円)	・ 運営委託収益	2,121百万円	4,363百万円	1,958百万円	(下段は米ドル建て)	14,564千米ドル	32,325千米ドル	14,506千米ドル	・ 受取配当金	-	1,231百万円	679百万円	営業収益合計	18,640百万円	20,199百万円	20,255百万円
		2023年12月期	2024年6月期	2024年12月期																																	
	・ 賃貸事業収入	16,518百万円	14,603百万円	17,617百万円																																	
	(うちホテル賃料)	(14,770百万円)	(12,836百万円)	(15,865百万円)																																	
	(うちホテル固定賃料)	(7,469百万円)	(5,853百万円)	(7,623百万円)																																	
	(うちホテル変動賃料)	(7,301百万円)	(6,982百万円)	(8,241百万円)																																	
	・ 運営委託収益	2,121百万円	4,363百万円	1,958百万円																																	
	(下段は米ドル建て)	14,564千米ドル	32,325千米ドル	14,506千米ドル																																	
	・ 受取配当金	-	1,231百万円	679百万円																																	
営業収益合計	18,640百万円	20,199百万円	20,255百万円																																		
<p>優先出資証券に係る受取配当金については、保有銘柄のキャッシュ・フローの裏付けとなる裏付不動産の稼働状況予想及び特定目的会社で発生する費用の想定値を反映して予想値を算出しています</p>																																					
<p>本投資法人は、ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ及びサンシャイン・スイーツ・リゾートの海外資産2物件（以下「海外ホテル」といいます。）を源泉とする収益を、海外ホテルからの運営委託による不動産運用収入として受け取っています。かかる運営委託収益、海外ホテルの稼働状況予想及び運営委託会社で発生する費用の想定値を反映して予想値を算出しています。また、2023年12月期の運営委託収益については各月の月中平均為替レートを用いて円貨に換算し、足元の2023年12月については1米ドル=145円、2024年1月から12月については保守的に1米ドル=135円を前提として円貨に換算しております。このうちの一部については、為替予約によるヘッジを行っています。詳細については2023年1月25日付及び同年3月10日付の各「為替予約契約の締結に関するお知らせ」をご参照ください。なお、海外ホテルのうち、サンシャイン・スイーツ・リゾートについては、2024年秋頃よりリノベーション工事を実施するため、2024年12月期の一部期間において客室の売り止めが発生する想定です。ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパについては増改築の検討を実施していますが、具体的な内容は決定されておらず、今回の2024年12月期までの運用状況の予想においては、増改築にかかる影響は見込んでいません。</p>																																					
<p>2023年12月期、2024年6月期及び2024年12月期のいずれについても、本日現在の予想値に基づき算出しています。また、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。</p>																																					

項目	前提条件			
営業費用	<p>営業費用のうち賃貸事業費用及び運営委託費用（以下「賃貸事業費用等」といいます。）については、以下のとおり想定しています。</p> <p>なお、2023年11月20日付「規約変更及び役員選任に関するお知らせ」において公表のとおり、本投資法人は2023年12月21日開催予定の第21回投資主総会において、2024年1月より適用予定の資産運用報酬の変更を含む規約一部変更案を上程することを予定しています。このため、2024年6月期及び2024年12月期の資産運用報酬については、当該変更案が第21回投資主総会において承認可決されることを前提としています。</p>			
		2023年12月期	2024年6月期	2024年12月期
	・維持管理費	427百万円	458百万円	468百万円
	（うち修繕費）	(20百万円)	(22百万円)	(25百万円)
	・公租公課（注）	751百万円	649百万円	841百万円
	・保険料	278百万円	266百万円	297百万円
	・減価償却費	4,207百万円	4,316百万円	4,373百万円
	・その他費用	102百万円	123百万円	100百万円
	賃貸事業費用等合計	5,767百万円	5,814百万円	6,080百万円
		<p>（注）取得した物件の固定資産税及び都市計画税等については、前所有者との間で期間按分による計算を行い取得時に精算することとしており、当該精算金相当分が取得原価に算入されるため取得年の12月期までは費用計上されず、取得翌年の6月期から費用計上されます。</p>		
NOI	<p>営業費用のうち賃貸事業費用等以外については、以下のとおり想定しています。</p>			
		2023年12月期	2024年6月期	2024年12月期
	・賃貸事業費用等以外	497百万円	667百万円	664百万円
	（うち資産運用報酬）	(300百万円)	(450百万円)	(450百万円)
営業外費用	<p>NOIについては、以下のとおり想定しています。</p>			
		2023年12月期	2024年6月期	2024年12月期
	・NOI	17,079百万円	18,701百万円	18,547百万円
	（うち国内ホテルNOI）	(14,044百万円)	(13,404百万円)	(15,694百万円)
	（うち海外ホテルNOI）	(1,835百万円)	(4,092百万円)	(1,651百万円)
	（うち住居NOI）	(1,122百万円)	(1,127百万円)	(1,124百万円)
		<p>「NOI」は、次の計算式により算出しています。 $NOI = \text{不動産賃貸事業収入} - \text{不動産賃貸事業費用} + \text{減価償却費} + \text{優先出資証券の受取配当金} + \text{海外ホテルにかかる運営委託収益} - \text{運営委託費用}$</p>		
<p>営業外費用については、以下のとおり想定しています。</p> <p>なお、本投資法人は借入期間の長期化に取り組むとともに、足元の金融環境に鑑みて有利子負債全体の50%を目安として金利を固定化する前提であり、以下の営業外費用にはそれらに伴う金融費用の増加を織り込んでいます。上記の金利固定化により平均借入利率は0.2%程度上昇する見込みです。</p>				
	2023年12月期	2024年6月期	2024年12月期	
・支払利息	605百万円	1,053百万円	1,066百万円	
・融資関連費用	631百万円	564百万円	575百万円	
・投資法人債利息	65百万円	103百万円	114百万円	
・投資法人債発行費償却	11百万円	14百万円	15百万円	
・その他費用（公募増資にかかる新投資口発行費用）	153百万円	-	-	
・為替差損	193百万円	93百万円	39百万円	
営業外費用合計	1,659百万円	1,830百万円	1,810百万円	

項目	前提条件								
1口当たり分配金	<p>1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。</p> <p>2023年12月期の分配金については、2023年12月期の当期純利益(10,714百万円)より支払うことを前提としています。これに加えて利益剰余金(内部留保)のうち17百万円を加えた分配金総額10,732百万円(1口当たり分配金1,593円)を利益配当として分配する予定です。</p> <p>2024年6月期の分配金については、2024年6月期の当期純利益(11,886百万円)より支払うことを前提としています。これに加えて利益剰余金(内部留保)のうち17百万円を加えた分配金総額11,904百万円(1口当たり分配金1,767円)を利益配当として分配する予定です。</p> <p>2024年12月期の分配金については、2024年12月期の当期純利益(11,698百万円)より支払うことを前提としています。これに加えて利益剰余金(内部留保)のうち17百万円を加えた分配金総額11,715百万円(1口当たり分配金1,739円)を利益配当として分配する予定です。</p> <p>2023年12月期、2024年6月期及び2024年12月期における評価・換算差額等については、金利スワップの繰延ヘッジ利益を2023年6月期と同額の4百万円と見込んでおり、金利スワップの時価の変動が1口当たり分配金(1口当たり当期純利益)に影響しない前提で算出しています。</p> <p>運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。</p>								
1口当たり利益超過分配金	<p>本投資法人は、分配金の額を決定するに際し、中期的な分配金の安定性を維持することを重要な要素と考えており、資産の取得や資金調達等に関連して、投資口の希薄化又は多額の費用を計上することにより、1口当たり分配金が一時的に減少することが見込まれる場合に、当該資産の取得や資金調達等の効果が通期で寄与したものと仮定した場合の1口当たり分配金額を基準として分配金を平準化するために利益超過分配又は内部留保を取り崩して行う利益分配(利益超過分配と併せて以下「利益超過分配等」といいます。)を実施する方針を採用することとしています。</p> <p>また、定期借地権償却、その他資産除去債務の償却等税務上と会計上の処理の差異は、法人税等の課税を生じさせる要因となりますが、そのような場合には、当該課税の軽減を目的として、利益超過分配等の実施を検討する方針です。</p> <p>2023年12月期は、公募増資及び借入れの実施に伴う一時費用を計上すること並びに資産の取得による収益が2023年12月期の期初の一時期において寄与しないことにより、1口当たり当期純利益が一時的に減少するものと見込んでいたため、分配金を平準化する観点から利益剰余金(内部留保)の取り崩し(1口当たり19円)を実施する予定であったところ、営業収益が想定を上回り、1口当たり純利益に一時的な減少は見られず、前回発表の1口当たり分配金の予想値を上回る見込みのため、分配金を平準化する観点からの利益剰余金(内部留保)の取り崩しは実施せず、「税務上と会計上の処理の差異から生じる差額の利益超過分配等」(1口当たり3円)のみを行う予定です。</p> <p>2024年6月期は、利益剰余金(内部留保)の取り崩しにより、「税務上と会計上の処理の差異から生じる差額の利益超過分配等」(1口当たり3円)を行う予定です。</p> <p>2024年12月期は、利益剰余金(内部留保)の取り崩しにより、「税務上と会計上の処理の差異から生じる差額の利益超過分配等」(1口当たり3円)を行う予定です。</p> <table border="0" data-bbox="877 1713 1396 1780"> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">2023年12月期</td> <td style="text-align: center;">2024年6月期</td> <td style="text-align: center;">2024年12月期</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">・1口当たり利益超過分配金</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> </table>		2023年12月期	2024年6月期	2024年12月期	・1口当たり利益超過分配金	-	-	-
	2023年12月期	2024年6月期	2024年12月期						
・1口当たり利益超過分配金	-	-	-						
その他	<p>法令、税制、会計基準等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</p> <p>また、一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</p>								