

Invincible
Investment Corporation

**インヴィンシブル投資法人
2023年6月期 決算説明資料**

TSE Code : 8963

2023年8月24日

I. エグゼクティブ・サマリー	2～3	V. 住居運用状況	
II. 2023年6月期決算と2023年12月期業績予想の概要		V-1. 住居の業績について	26
II-1. 2023年6月期決算概要	4	V-2. 住居ポートフォリオの賃料改定状況	27
II-2. ポートフォリオ収益構成	5	VI. 財務の状況	28
II-3. 2023年12月期業績予想の概要	6	VII. ESGに関する取り組み	
II-4. 国内ホテルKPI（過去の実績と2023年12月期及び2024年6月期の予想）	7	VII-1. 本投資法人による取り組み	29
II-5. ケイマンホテルKPI（過去の実績と2023年12月期及び2024年6月期の予想）	8	VII-2. MHMによる取り組み	30
II-6. 資本的支出及び減価償却費	9	Appendix (1)	
III. 2023年8月取得物件の概要		1. 投資主優待	32
III-1. 2023年8月取得物件サマリー	10	2. 国別訪日外国人の状況	33
III-2. ホテルポートフォリオの推移	11	3. 国内ポートフォリオマップ	34
III-3. 国内ホテルポートフォリオマップ	12	4. 外部成長の実績	35
IV. ホテル運営状況と市場環境		5. 鑑定評価額と1口当たりNAVの推移	36
IV-1. 国内の状況とINVホテル稼働率の推移	13	Appendix (2) – 財務・運営データ	
IV-2. INVの国内75ホテルのKPI回復推移	14	1. 変動賃料ホテルの主要運用データ	38～39
IV-3. MHMによる取り組み	15	2. 財務指標データ	40
IV-4. MHM73物件のGOPの変化	16	3. 2023年6月期 損益計算書	41
IV-5. MHM：今後の見通しと戦略	17	4. 2023年6月期 貸借対照表	42～43
IV-6. シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルの取り組み	18	5. 2023年6月期 キャッシュ・フロー計算書／金銭の分配に係る計算書	44
IV-7. ケイマン2ホテルの状況について	19	6. 物件収支	45～48
IV-8. ケイマン諸島への宿泊訪問客数と就航エアライン	20	7. 期末算定価額	49～52
IV-9. 国内の新規ホテル供給状況	21	8. ポートフォリオ一覧	53～56
IV-10. 国内既存ホテルの状況	22	9. 借入金・投資法人債	57～63
IV-11. 試算：ビジネス/レジャー需要の動向	23	10. 投資主の状況	64
IV-12. 海外の状況	24	11. 投資口価格の推移	65
IV-13. インバウンド市場の動向	25		

2023年6月期 実績

- 当期はホテルの業績回復により大幅な増収増益。営業収益は対前期比で33%増加、不動産等売却益を除いた2019年同期比では98%まで回復した
- 当期純利益と1口当たり分配金はいずれも対前期比76%増加の8,913百万円と1,464円。1口当たり分配金は2019年同期比88%まで回復
- 2023年1月25日に公表した当初の業績予想と比較では、営業収益は36%、1口当たり分配金は92%それぞれ上回った
- 2023年7月19日の増資発行決議時に公表した当期の業績予想と比較して1口当たり分配金は20円増加
- 2023年6月末時点の保有127物件の鑑定評価額は560,963百万円と、2022年12月末対比5.3%増加

2023年8月 取得物件の概要

- 国内ホテル6物件を平準化NOI利回り6.0%となる取得価格合計572.3億円で取得
- 取得額の約70%を占めるフサキビーチリゾートホテル&ヴィラズは398室、敷地面積10.8ヘクタール、ホテルの目の前に広がる全長約1kmのビーチを誇る日本有数のリゾートホテルで、資産規模（取得価格ベース）において本投資法人ポートフォリオ最大の旗艦物件
- 国内リゾートタイプホテルを中心に投資を拡大し、全J-REIT最大のホテルポートフォリオは5,078億円となった
- コロナ禍が収束し、今後増加が期待される国内外のリゾート需要の取込みを目指す
- これまでINVがホテルを保有していなかった秋田県、長野県、岡山県にも新たに物件を取得

財務の状況

- 2023年5月、3年ぶりに投資法人債62億円を発行（期間3年・5年）
- 2023年7月に総額593億円の借入金のリファイナンスを実行（期間5年：38.1%、期間3年：48.5%、期間1年：13.4%）
- 2023年8月の資産取得に際して総額267億円（消費税還付対応借入金を除く）の借入れを実行（期間5年：65.6%、期間3年：34.4%）
- 借入期間の長期化・返済期限の分散化を進めたことにより、有利子負債の平均残存年数は1.1年（2022年12月末時点）から1.9年（2023年8月1日時点）に増加

<p>国内 ポートフォリオ</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 本投資法人が保有する国内ホテル75物件のKPIを当期と2019年同期とで比較すると、ADRは、2019年同期を7.5%上回った。客室稼働率は未だ6.1ポイント低いがRevPARは2019年同期と同額の8,772円を達成 ■ ウエディング・宴会など非客室売上が2019年レベルには戻らず、また様々なコストが増加する中、当期の国内ホテル75物件のGOPは前期比17.7%増、2019年同期比90.0%となった ■ 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」）によるGOPPAR（販売可能室数に対するGOP）を最大化する戦略が引き続き奏功し、MHMが運営する国内73物件（以下「MHM73物件」）のGOP比率は前期の34.7%から当期は37.4%に上昇 ■ 当期の住居41物件のNOIは1,126百万円と、前年同期比1.2%増、2019年同期比2.4%増
<p>海外ホテル ポートフォリオ</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ ケイマン2ホテルの当期のRevPARは、ADRが大きく増加したことにより415米ドルと、2019年同期の371米ドルを11.9%上回った ■ 米ドルベースの運営委託収益は、対前年同期比240.9%の増加、2019年同期比9.4%の増加となった¹ ■ カリブ海諸国の競合リゾートと比較して旅行制限撤廃が遅れたため、2019年同期比で当期の団体予約は減少。当期は個人需要が団体需要よりも早く回復した。これは、団体客は個人客よりはるかに長いリードタイムで予約を行うため、当期におけるケイマン2ホテルの個人客による客室稼働率は2019年同期の93.8%まで回復した一方、団体客による客室稼働率は同73.3%に留まった。団体客による客室稼働率は、2023年12月期に大きく回復することが見込まれる
<p>2023年12月期と 2024年6月期の 業績予想</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 2023年7月19日公表の業績予想を据え置き、1口当たり分配金は2023年12月期1,441円、2024年6月期1,466円と予想 ■ 業績予想には、全国旅行支援終了による反動減は見込んでいないが、8月10日に発表された中国から日本への団体旅行解禁による影響は織り込んでいない ■ 住居41物件と商業1物件は、ともに安定的な収益を見込む

(注1) 2019年6月期は、期中にケイマン2ホテルの所有ストラクチャーを匿名組合出資から直接保有に変更したため、2019年年初から現在と同じ直接保有だったと仮定した場合の運営委託収益と対比しています

II. 2023年6月期決算と2023年12月期業績予想の概要

II-1. 2023年6月期決算概要

- 当期はホテルの業績回復により大幅な増収増益。営業収益は対前期比で33%増加の15,914百万円、1口当たり分配金は対前期比76%増の1,464円
- 2023年1月25日に公表した当初の業績予想と比較して営業収益は36%、1口当たり分配金は92%それぞれ上回った
- 2023年1月からはMHMに対する賃料減額措置は行わず、当期は原契約に基づく固定賃料4,970百万円に加え、変動賃料4,566百万円が計上された

	2022年12月期	2023年6月期	差異	
			金額	(%)
営業収益	11,929	15,914	3,985	33.4%
不動産賃貸事業収益	10,182	12,000	1,818	17.9%
うち、ホテル賃料(変動)	3,118	4,615	1,496	48.0%
うち、ホテル賃料(固定)	5,325	5,498	173	3.2%
うち、住居賃料	1,387	1,392	4	0.3%
運営委託収益	1,746	3,914	2,167	124.1%
受取配当金	-	-	-	-
不動産等売却益	-	-	-	-
営業費用	5,672	5,558	△114	△2.0%
不動産賃貸事業費用	4,606	4,488	△118	△2.6%
うち、公租公課	739	596	△143	△19.4%
うち、減価償却費	3,323	3,311	△12	△0.4%
運営委託費用	569	649	79	14.0%
うち、減価償却費	432	435	2	0.7%
NOI	10,509	14,523	4,014	38.2%
償却後NOI	6,753	10,777	4,023	59.6%
営業利益	6,257	10,356	4,099	65.5%
営業外収益	17	182	164	920.8%
営業外費用	1,198	1,624	425	35.5%
経常利益	5,075	8,914	3,838	75.6%
当期純利益	5,075	8,913	3,838	75.6%
1口当たり分配金(円)	832	1,464	632	76.0%
運用日数	184	181	-	-

主な差異要因 (単位：百万円)

営業収益

- ✓ 既存物件の収益増加：+1,818
(うち、ホテル：+1,793 / 住居：+24)
- ✓ 運営委託収益の増加：+2,167

営業費用

- ✓ 既存物件の費用減少：△118
(うち、減価償却費減少：△12)
(公租公課は季節要因)
- ✓ 運営委託費用(海外ホテル)の増加：+79

営業外収益

- ✓ 為替差益の増加：+178

営業外費用

- ✓ 融資関連費用の減少：△14
- ✓ 支払利息の減少：△34
- ✓ 為替差損の減少：△68
- ✓ デリバティブ損失の増加：+537

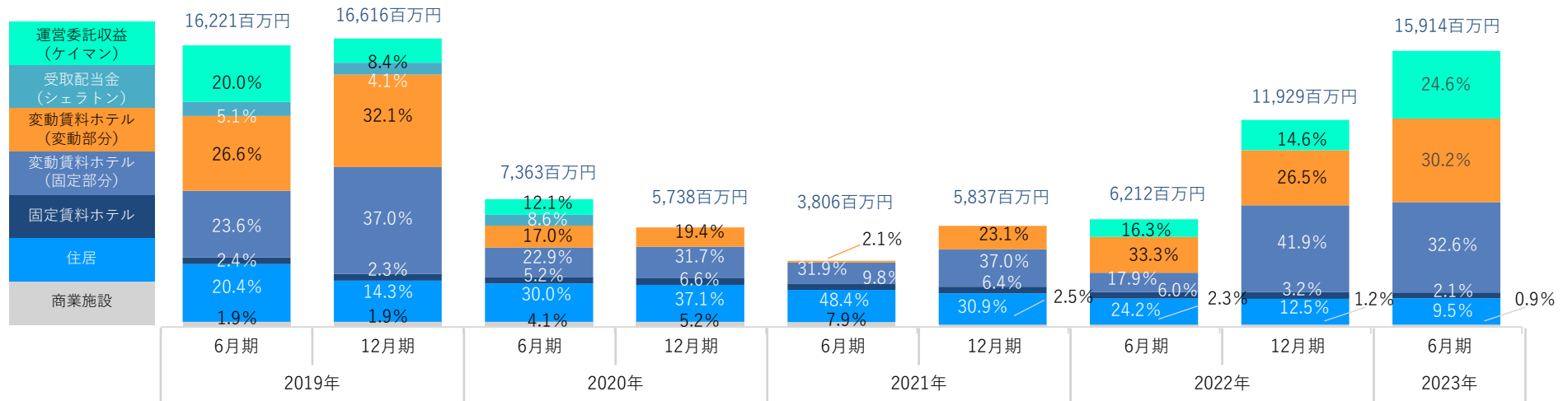
1口当たり分配金(円)

- ✓ 前期より増加：+632

II-2. ポートフォリオ収益構成

- 当期の営業収益は、MHMの固定賃料は原契約に戻り、国内の変動賃料ホテルの変動部分の賃料とケイマン2ホテルの運営委託収益の回復によって、前期比33%増加
- また、コロナ前の2019年同期比においては住居、商業物件の売却による減収はあるものの、98%まで回復した

営業収益の構成比¹



収益種別	2019年		2020年		2021年		2022年		2023年									
	6月期	12月期	6月期	12月期	6月期	12月期	6月期	12月期	6月期	12月期								
運営委託収益 ² (ケイマン)	3,240	20.0%	1,397	8.4%	890	12.1%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1,013	16.3%	1,746	14.6%	3,914	24.6%
受取配当金 (シェラトン)	827	5.1%	673	4.1%	634	8.6%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
変動賃料ホテル (変動部分)	4,307	26.6%	5,332	32.1%	1,255	17.0%	1,113	19.4%	79	2.1%	1,350	23.1%	2,068	33.3%	3,167	26.5%	4,807	30.2%
変動賃料ホテル (固定部分)	3,834	23.6%	6,144	37.0%	1,689	22.9%	1,818	31.7%	1,212	31.9%	2,162	37.0%	1,112	17.9%	4,997	41.9%	5,194	32.6%
固定賃料ホテル	388	2.4%	386	2.3%	381	5.2%	376	6.6%	374	9.8%	371	6.4%	373	6.0%	384	3.2%	341	2.1%
住居	3,316	20.4%	2,374	14.3%	2,211	30.0%	2,130	37.1%	1,840	48.4%	1,805	30.9%	1,502	24.2%	1,491	12.5%	1,516	9.5%
商業施設	306	1.9%	307	1.9%	301	4.1%	300	5.2%	299	7.9%	147	2.5%	141	2.3%	141	1.2%	141	0.9%
合計	16,221	100.0%	16,616	100.0%	7,363	100.0%	5,738	100.0%	3,806	100.0%	5,837	100.0%	6,212	100.0%	11,929	100.0%	15,914	100.0%

(注1) 各期中にINVが保有していた物件に基づきます。また、売却益は含みません。
(注2) 2019年6月期の数値は、海外物件を直接保有する以前の匿名組合出資に基づく分配金を含みます。

II -3. 2023年12月期業績予想の概要

- 2023年12月期は、ホテルの更なる業績回復に外部成長効果も加わり、営業収益は対前年同期比49.1%増の17,786百万円、1口当たり分配金は同73.2%増の1,441円を見込む
- 2019年12月期との比較では、受取配当金（シェラトン）や売却益の剥落により、当期純利益は17.6%減、1口当たり分配金は16.5%減と予想
- 2023年8月10日に発表された中国人の団体旅行解禁に伴う需要の回復次第では更なる上積みも期待される

	2022年 12月期	2023年 12月期	差異		2019年 12月期	差異	
			金額	(%)		金額	(%)
営業収益	11,929	17,786	5,856	49.1%	18,587	△801	△4.3%
不動産賃貸事業収益	10,182	15,579	5,396	53.0%	14,545	1,033	7.1%
うち、ホテル賃料（変動）	3,118	7,469	4,350	139.5%	5,317	2,151	40.5%
うち、ホテル賃料（固定）	5,325	6,360	1,035	19.4%	6,478	△118	△1.8%
うち、住居賃料	1,387	1,399	12	0.9%	2,210	△810	△36.7%
運営委託収益	1,746	2,206	460	26.3%	1,397	809	57.9%
受取配当金	-	-	-	-	673	△673	△100.0%
受取分配金	-	-	-	-	-	-	-
不動産等売却益	-	-	-	-	1,970	△1,970	△100.0%
営業費用	5,672	6,530	857	15.1%	5,728	802	14.0%
不動産賃貸事業費用	4,606	5,205	599	13.0%	4,673	532	11.4%
うち、公租公課	739	751	12	1.7%	631	120	19.1%
うち、減価償却費	3,323	3,886	562	16.9%	3,345	540	16.2%
運営委託費用	569	742	172	30.3%	537	204	38.1%
うち、減価償却費	432	456	23	5.5%	412	44	10.7%
NOI	10,509	16,180	5,670	54.0%	15,164	1,016	6.7%
償却後NOI	6,753	11,837	5,084	75.3%	11,406	431	3.8%
営業利益	6,257	11,255	4,998	79.9%	12,858	△1,603	△12.5%
営業外収益	17	-	△17	△100.0%	43	△43	△100.0%
営業外費用	1,198	1,668	469	39.2%	1,262	405	32.2%
経常利益	5,075	9,586	4,510	88.9%	11,639	△2,052	△17.6%
当期純利益	5,075	9,586	4,510	88.9%	11,638	△2,052	△17.6%
1口当たり分配金（円）	832	1,441	609	73.2%	1,725	△284	△16.5%
運用日数	184	184	-	-	184	-	-

2023 2H vs 2022 2H主な差異要因（単位：百万円）

営業収益

- ✓ 既存ホテル賃料（変動・固定合計）の増加：+3,120
- ✓ 新規取得ホテルによる賃料（変動・固定合計）の増加：+2,264
- ✓ 住居賃料の増加：+12
→現時点保有41物件の収益増加によるもの
- ✓ 運営委託収益の増加：+460
→ドルベースで16.3%の増収に加え、円安も寄与

営業費用・営業外費用

- ✓ 不動産賃貸事業費用の増加：+599
→うち、新規取得ホテルによる増加：+468
- ✓ 運営委託費用の増加：+172
→保険料等の増加：+148、減価償却費の増加：+23
- ✓ 営業外費用の増加：+469
→投資口交付費の増加：+200、支払利息の増加：+89
融資関連費用の増加：+96、為替差損の増加：+46

2023 2H vs 2019 2H主な差異要因（単位：百万円）

営業収益

- ✓ ホテル賃料（変動・固定合計）の増加：+2,033
→うち、新規取得ホテルによる増加：+2,264
- ✓ 住居賃料の減少：△810
→合計20物件の譲渡によるもの
- ✓ 受取配当金の減少：△673
→コロナ禍によるSGTBのGOP低下・累積損失の計上によるもの
- ✓ 運営委託収益の増加：+809
→ドルベースで15.4%の増収に加え、円安も寄与

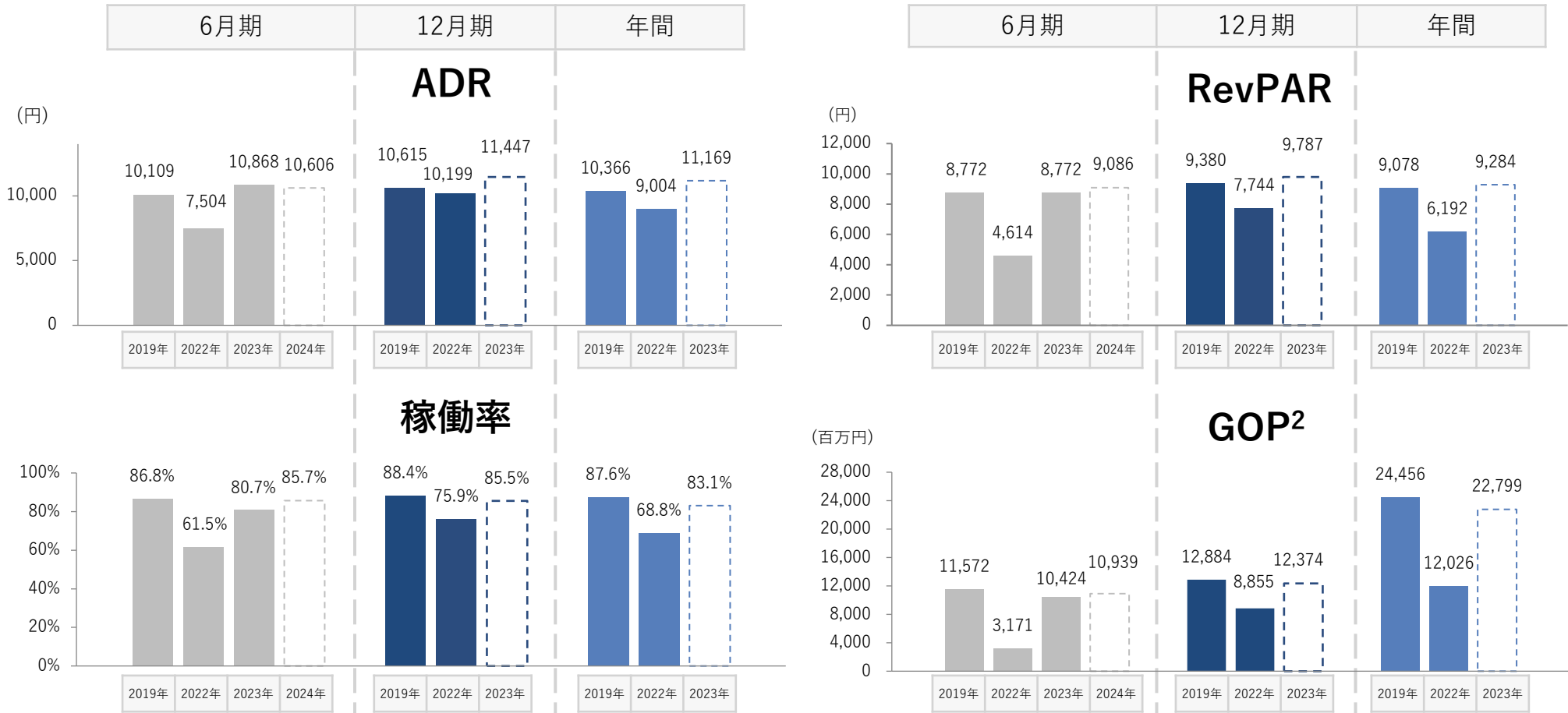
営業費用

- ✓ 不動産賃貸事業費用の増加：+532
→うち、新規取得ホテルによる増加：+468
- ✓ 運営委託費用の増加：+204
→保険料等の増加：+160、減価償却費の増加：+44
- ✓ 営業外費用の増加：+405
→支払利息の減少：△55、融資関連費用の増加：+237
投資口交付費の増加：+56、為替差損の増加：+115

II-4. 国内ホテルKPI (過去の実績と2023年12月期及び2024年6月期の予想)

- 本投資法人が保有する国内ホテル75物件のKPIを当期と2019年同期とを比較すると、ADRは、2019年同期を7.5%上回った。稼働率は未だ6.1ポイント低い
がRevPARは2019年同期と同額の8,772円を達成。当期は対前年同期比でRevPARが1.9倍になったのに対し、GOPは3.3倍となり、MHMによるコスト削減の
継続や高度な価格戦略が奏功
- 2023年年間のGOPは前年比90%増加することが見込まれ、2019年年間と比較すると93%の水準への回復を予想

国内75ホテル¹



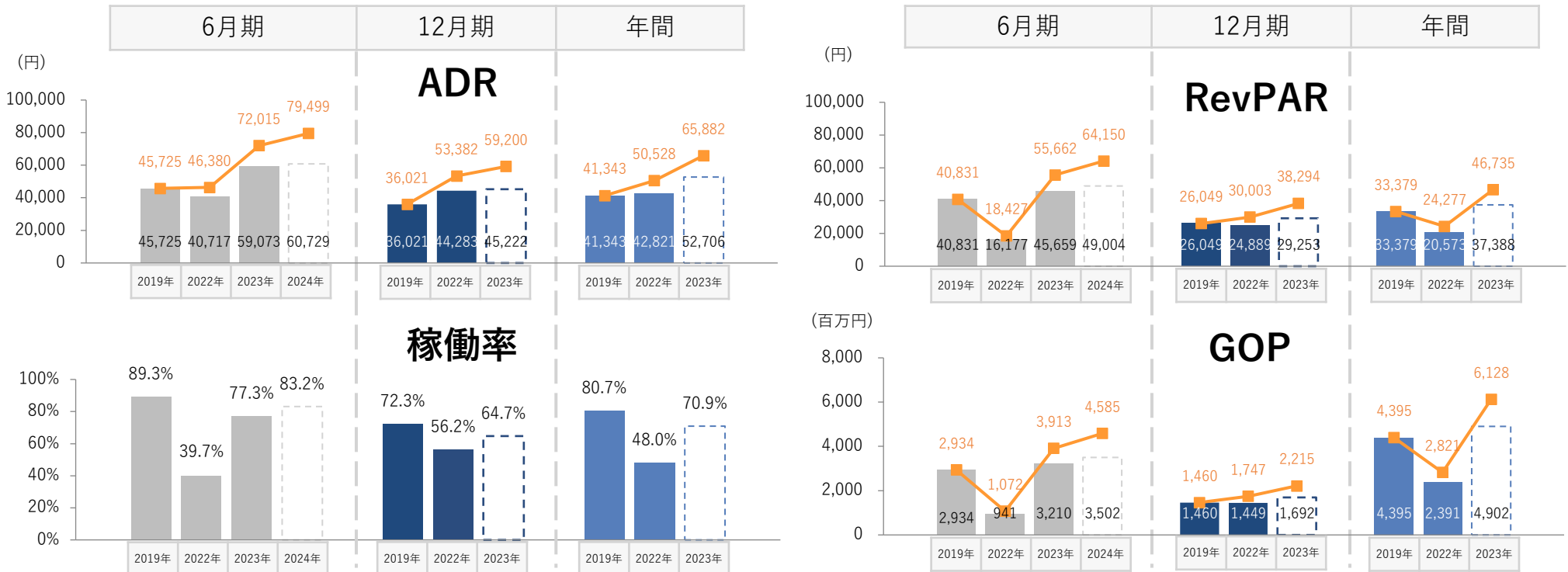
(注1) 2023年8月24日時点で保有する国内ホテル84物件（優先出資証券の裏付資産であるシェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルを含みます。）のうち、固定賃料の9物件を除く75物件に基づき、すべての物件を2019年年初から保有していたと仮定して算出しています。また、INVによる取得前の期間の実績は、売主から提供を受けた実績値を基に、INVが保有していたと仮定した調整を加えて算出していますが、会計上の取扱いの差異に基づく調整など算出時期によっては把握困難な場合があります。GOP算出にあたり、シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルについては、同ホテルを裏付資産とする特定目的会社の優先出資証券に係るINVの出資割合（49%）をGOPに乗じて加算しています。また、「アバホテル横浜関内」については、INVが受領する賃料をGOPとして計算しています。なお、除外している9物件のうち、「高松東急REIホテル」については2023年4月25日より主要テナントである株式会社東急ホテルズの契約を「固定賃料プラス変動賃料型」に変更していますが、開示データの連続性等に鑑み、本ホテルについては当面の間、これまでどおり固定賃料ホテルと同じ扱いとし、引き続き除外する方針です。以下、同じです。

(注2) 2020年6月期から2022年12月期のGOPは、オペレーターが受給した雇用調整助成金を含み、その金額が確定していなかった過去の開示と若干のずれがあります。なお、受給額の確定に伴う各期の変動賃料の変更はありません。

II-5. ケイマンホテルKPI (過去の実績と2023年12月期及び2024年6月期の予想) Invjncible Investment Corporation

- 当期は、稼働率以外の全てのKPIが2019年同期を上回った
- 2023年年間の米ドルベースのGOPは2019年を12%超える見込みで、また前年比では105%増加の予想となり、82%の増加が見込まれるRevPARの成長率を上回る見込み

ケイマン2ホテル¹



< ADR、RevPAR、GOPについて >

棒グラフ=為替変動の影響をなくすため1米ドル=110円で換算。

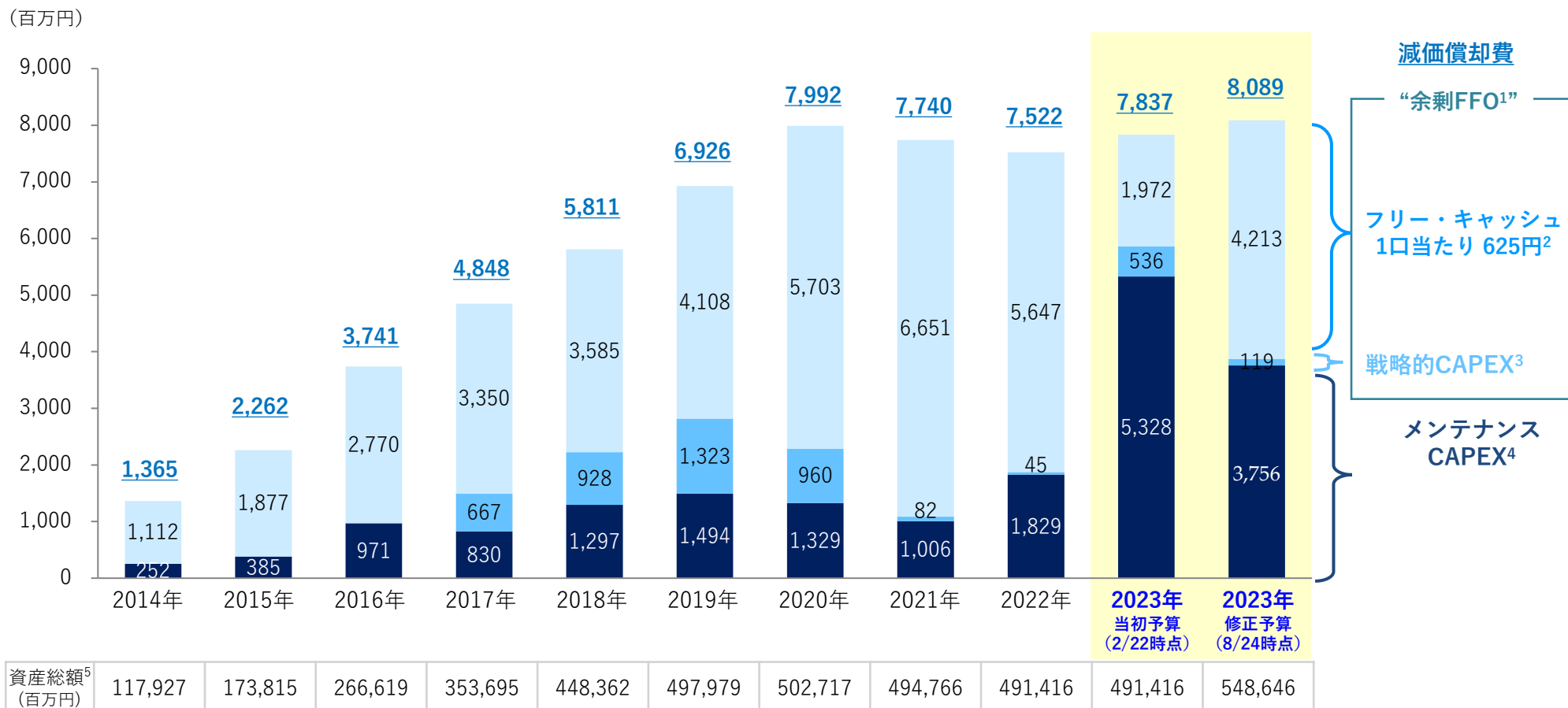
折れ線グラフ(—■)— = 以下の各期における加重平均為替レート (2023年12月期及び2024年6月期は前提) を使って円換算。なお、これらの数値は会計上の数値とは異なる。

	6月期				12月期			年間		
	2019年	2022年	2023年	2024年	2019年	2022年	2023年	2019年	2022年	2023年
加重平均為替レート (円)	110.0	125.3	134.1	144.0	110.0	132.6	144.0	110.0	129.8	137.5

(注1) 2023年8月24日時点で保有するケイマンのホテル2物件に基づき、いずれも2019年年初から現在の保有形態で保有していたと仮定しています。

II-6. 資本的支出及び減価償却費

- 2023年年初に、2023年最大の設備更新案件であったアパホテル横浜関内の空調機全館更新（予算：約355百万円）は、アパホテルからの営業上の要請で2024年実施に計画を変更
- 年初には、コロナ禍で実施出来なかった設備更新を含めて最大限の予算を組んでいたが、各案件に対する工事実施の優先順位や工事業者の手配を含めた時期の精査・見直しの結果として、現時点で2023年年間メンテナンスCAPEXは、年初計画の70%、37億円レベルになるとみている
- なお、減価償却費が年初予算より3.2%増加したのは、8月1日に取得した6物件分の増加と、当初予算より資本的支出が減少した影響をネットした結果



(注1) 「余剰FFO」とは、減価償却費から「メンテナンスCAPEX」を控除した金額をいいます。以下本書において同じです。

(注2) オーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当において、割当口数の全口数につき申込み及び払込みが行われた場合の口数6,737,121口を前提としています。

(注3) 「戦略的CAPEX」とは、ホテルの競争力の維持・向上を目的とした客室、宴会場、レストラン等のリニューアルに係る戦略的な資本的支出をいいます。

(注4) 「メンテナンスCAPEX」とは、建物の資産価値を維持する上で必要な建物設備・施設の更新工事に係る資本的支出及び運営上必要な什器・備品・設備に係る資本的支出をいいます。

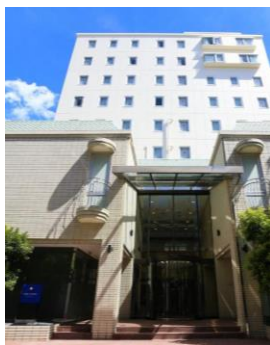
(注5) 各対象期間の末日時点における取得価格に基づきます。2017年以降は、シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルに係る特定目的会社優先出資証券にかかるINVの出資金額を含みます。また、ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ及びサンシャイン・スイーツ・リゾートの海外資産2物件（「本海外ホテル」）については、「2018年」は本海外ホテルに係るLeasehold等を裏付不動産として保有していた英領ケイマン諸島の特別目的会社（以下「資産保有SPC」といいます。）の匿名組合出資持分にかかるINVの出資金額を、「2019年」以降は、資産保有SPCから本海外ホテルに係るLeasehold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

Ⅲ. 2023年8月取得物件の概要

Ⅲ-1. 2023年8月取得物件サマリー

- 国内ホテル6物件を平準化NOI利回り6.0%となる取得価格合計572.3億円で取得
- 取得額の約70%を占めるフサキビーチリゾートホテル&ヴィラズは398室、敷地面積10.8ヘクタール、ホテルの目の前に広がる全長約1kmのビーチを誇る日本有数のリゾートホテルで、資産規模（取得価格）において本投資法人ポートフォリオ最大の旗艦物件となる

物件名	所在	ホテルタイプ	客室数 (室)	取得価格 ¹ (百万円)	鑑定評価額 ² (百万円)	2023年平準化 NOI ³ (償却前) (百万円)	2023年平準化 NOI利回り ³ (償却前)
MHM運営ホテル							
フサキビーチリゾートホテル&ヴィラズ	沖縄県石垣市	リゾートタイプ	398	40,293	40,700	2,303	5.7%
蓼科グランドホテル滝の湯	長野県茅野市	リゾートタイプ	160	8,365	8,450	581	6.9%
ホテルマイステイズ岡山	岡山県岡山市	宿泊特化型	145	2,613	2,640	136	5.2%
ホテルマイステイズ青森駅前	青森県青森市	宿泊特化型	132	2,445	2,470	172	7.1%
ホテルマイステイズ蘇我	千葉県千葉市	宿泊特化型	112	2,039	2,060	121	6.0%
天然温泉田沢湖レイクリゾート	秋田県仙北市	リゾートタイプ	80	1,475	1,490	114	7.7%
合計 / 平均			1,027	57,230	57,810	3,429	6.0%⁴

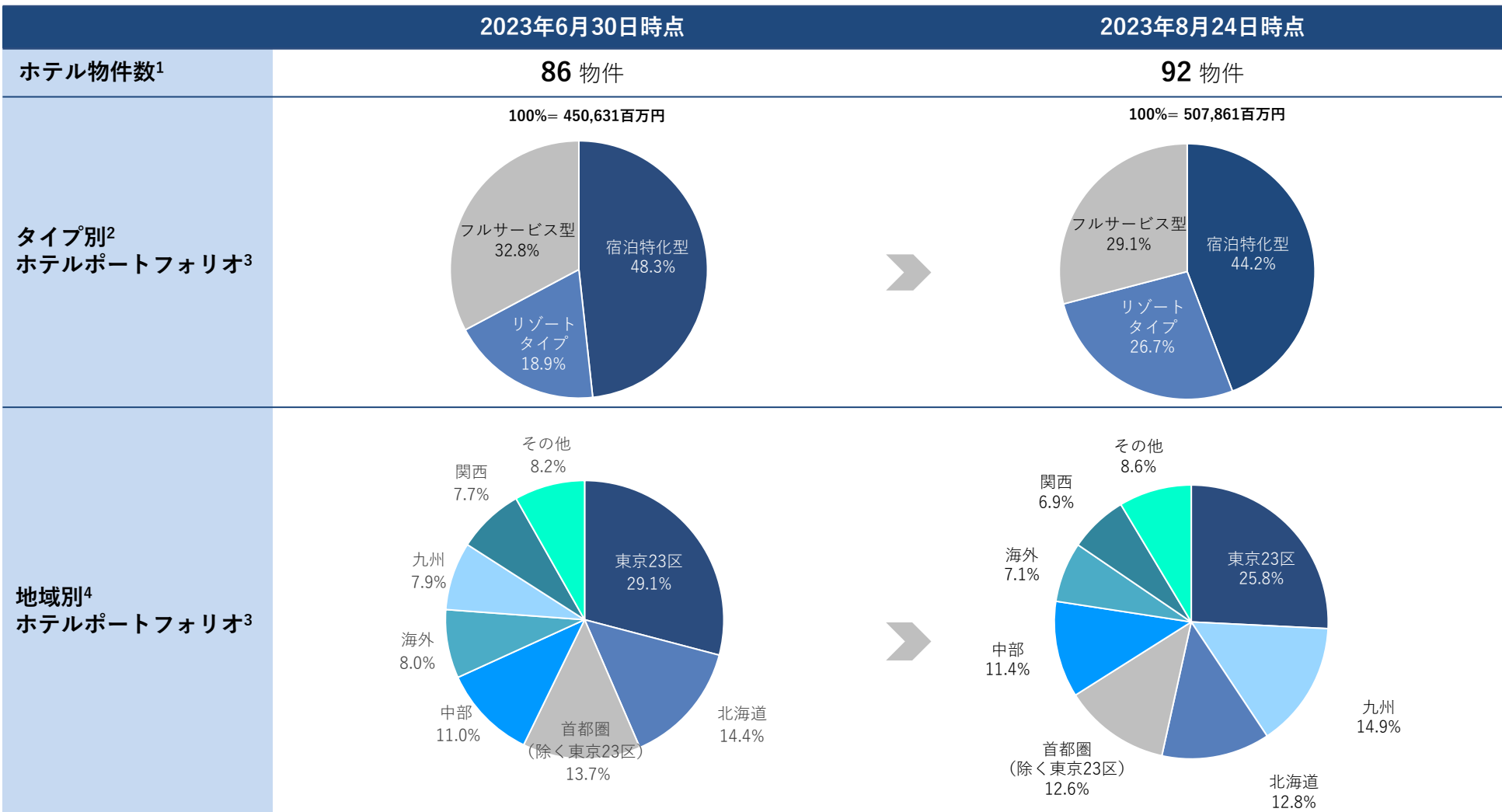


フサキビーチリゾートホテル&ヴィラズ 蓼科グランドホテル滝の湯 ホテルマイステイズ岡山 ホテルマイステイズ青森駅前 ホテルマイステイズ蘇我 天然温泉田沢湖レイクリゾート

(注1) 「取得価格」は、売買契約に記載された取得資産の売買価格を記載しています。なお、価格に消費税等は含まれず、単位未満を切り捨てています。
(注2) 2023年6月1日時点。
(注3) 2023年平準化NOI利回りは、取得決定時に算定した2023年1月から5月の実績値及び2023年6月から12月の予想値に基づく平準化NOIを取得価格で除して算出しています。INVによる取得前の期間の実績は、売主から提供を受けた実績を基に、INVが保有していたと仮定して信託報酬及び保険料の調整を加えた数値を用いて算出しています。なお、会計上の取扱いの差異に基づく調整など算出時期によっては把握困難な場合があるため、当該調整に伴い実績値に差異が生じる場合があります。
(注4) 加重平均値を記載しています。

Ⅲ-2. ホテルポートフォリオの推移

- 国内リゾートタイプホテルへの投資を拡大し、全J-REIT最大のホテルポートフォリオは5,078億円になった
- コロナ禍が収束し、今後増加が期待される国内外のリゾート需要取込みを目指す



(注1) 優先出資証券及び匿名組合出資については、各裏付資産をそれぞれ1物件としています。

(注2) 「フルサービス型ホテル」とは、原則として朝・昼・晩の三食を提供する（予約による提供を含みます。）レストランと宴会等に使用できる会議室の両方を保有するホテルをいいます。「宿泊特化型ホテル」とは、「フルサービス型ホテル」に該当しないホテルをいいます。「リゾートタイプホテル」とは、主として観光や保養などを目的とした宿泊客が多い立地にあるホテルをいい、フルサービス型と宿泊特化型の両方が含まれます。なお、「リゾートタイプホテル」に該当する「フルサービス型ホテル」のうち、会議・宴会・結婚式・飲食などへの需要が非宿泊客を含めて相当に見込まれるホテルは「フルサービス型ホテル」に分類し、それ以外のホテルは「リゾートタイプホテル」に分類しています。また、「リゾートタイプホテル」に該当する「宿泊特化型ホテル」は「リゾートタイプホテル」に分類しています。以下本書において同じです。


(注3) 取得価格に基づき算出しています。「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」に係る特定目的会社優先出資証券については、INVの出資金額を取得価格として算出しています。本海外ホテルについては、「2018年12月31日時点」においては、INVの資産保有SPCへの出資金額（333,036千米ドル）を、「2020年2月20日時点」においては、INV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に係るLeasehold等を資産保有SPCより承継した2019年6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、それぞれ資産保有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。なお、優先出資証券及び匿名組合出資については、各裏付資産のホテルタイプ及び所在地に基づき区分しています。

(注4) 各エリアは以下のように定義しています。以下本書において同じです。

首都圏（除く東京23区）：東京都（除く東京23区）、神奈川県、千葉県及び埼玉県／関西：大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、和歌山県及び奈良県／中部：愛知県、岐阜県、三重県、静岡県、長野県、山梨県、新潟県、富山県、石川県及び福井県／九州：福岡県、熊本県、鹿児島県、長崎県、大分県、宮崎県、佐賀県及び沖縄県

III-3. 国内ホテルポートフォリオマップ

- 宿泊特化型、フルサービス型、リゾートタイプの3ホテルタイプがバランス良く保有され、地域分散していることがポートフォリオの収益安定に寄与
- 今までINVがホテルを保有していなかった秋田県、長野県、岡山県にも新たに物件を取得

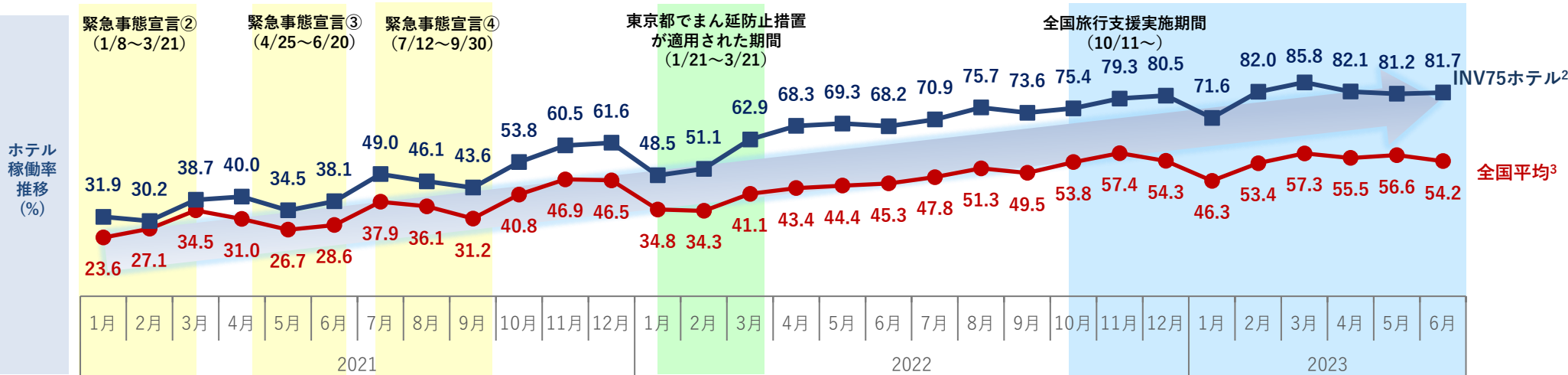
 本投資法人が初めて物件を保有する都道府県に所在



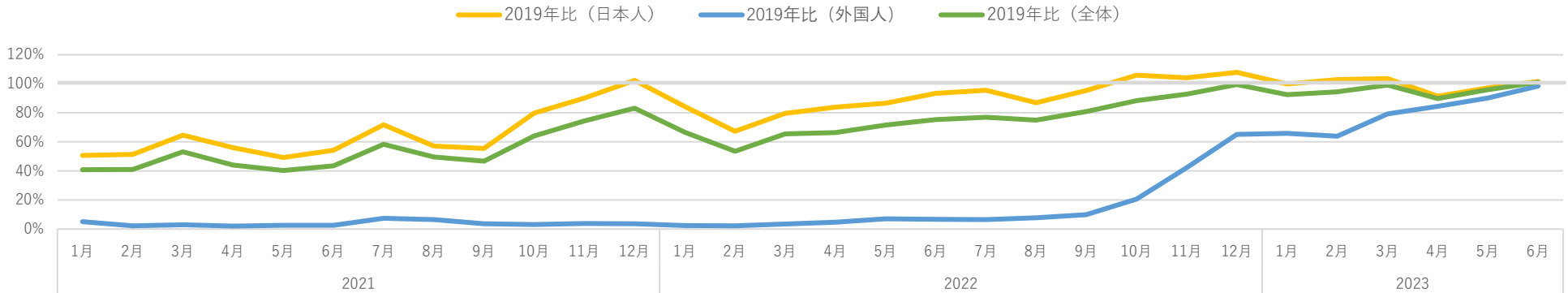
IV. ホテル運営状況と市場環境

IV-1. 国内の状況とINVホテル稼働率の推移

- INVが所有する国内75ホテルの稼働率は、全国平均を継続して上回っている
- 2022年10月11日から開始した全国旅行支援は国内需要を大きく押し上げ、2023年1月から6月の日本人延べ宿泊者数は概ね2019年同期の水準を達成した。また、低迷していた外国人延べ宿泊者数も、2023年6月にはほぼ2019年同月の水準まで大幅に回復した



日本人・外国人の延べ宿泊者数の対2019年比推移³



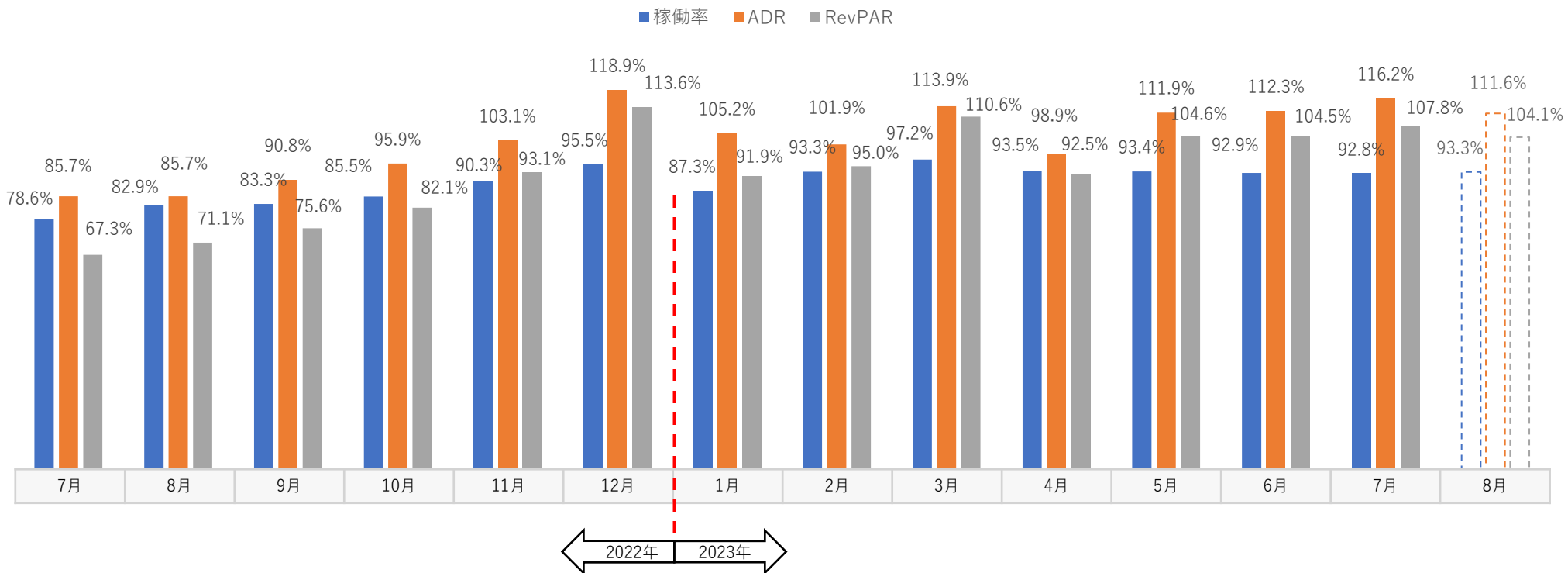
(注1) 緊急事態宣言②~④の各期間は東京都が対象となった期間を記載しています。
 (注2) 2023年6月30日時点で保有する国内ホテル84物件（優先出資証券の裏付資産であるシェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルを含みます。）のうち、固定料金の9物件を除く75物件に基づき、すべての物件を2021年初年から保有していたと仮定して算出しています。また、INVによる取得前の期間の実績は、売主から提供を受けた実績値を基に、INVが保有していたと仮定した調整を加えて算出しています。
 (注3) 出所：宿泊旅行統計調査 また、2023年6月の数値は一次速報値、2022年1月~2023年5月の数値は二次速報値であり、今後変わる可能性があります。

IV-2. INVの国内75ホテルのKPI回復推移

- 当期はゴールデンウィークの平日の休みが1日もなかった4月を除いて、ADRは毎月2019年同月を上回った
- 前期はRevPARが2019年同月を上回ったのは一か月のみだったが、当期は半分の月で2019年同月を上回った

2022年7月～2023年8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）



- MHMチェーン拡大に伴う提案力の強化やポスト・コロナで活発化する企業活動のフォローアップにより、積極的な提案営業と各種プランで多様な顧客需要を獲得
- 既存のロイヤリティプログラムの強化によりホテルチェーンとしての顧客獲得力の強化とリピーターの増加を促進するとともに、アコーディアゴルフ場との連携により新たな顧客基盤を開発

2023年6月期に実施した様々な取り組み

ポスト・コロナに向けた取り組み

- コロナ禍でも三密回避のプラン等を提案し、一定数の会議需要を確保。この様な経験・顧客ベースを活かしてINV保有16ホテルの2023年6月期の会議売上は2019年同期比117%と順調に推移。しかし、宴会売上は2019年6月期比63%と、依然として回復途上にあることから、今後は忘年会等の需要の取込みを目指し、営業による効果が期待できるホテルにおいて本社法人営業部門と現地の共同で集中セールスを定期的実施
- 全国旅行支援終了を見据え、自社サイトでの予約をより魅力的にする施策を検討中。また、INVが保有する16のホテルで2023年12月期にホテル宴会への回帰を強く打ち出す施策を実行予定
- INV保有13ホテルにおいて実施されているデリバリーサービス及びテイクアウトは、実施レストラン売上の5.3%を占めており一定の需要が定着していることから今後も継続予定

	会議売上	宴会売上
2019年6月期	440,591千円	1,110,892千円
2023年6月期	519,493千円	705,200千円

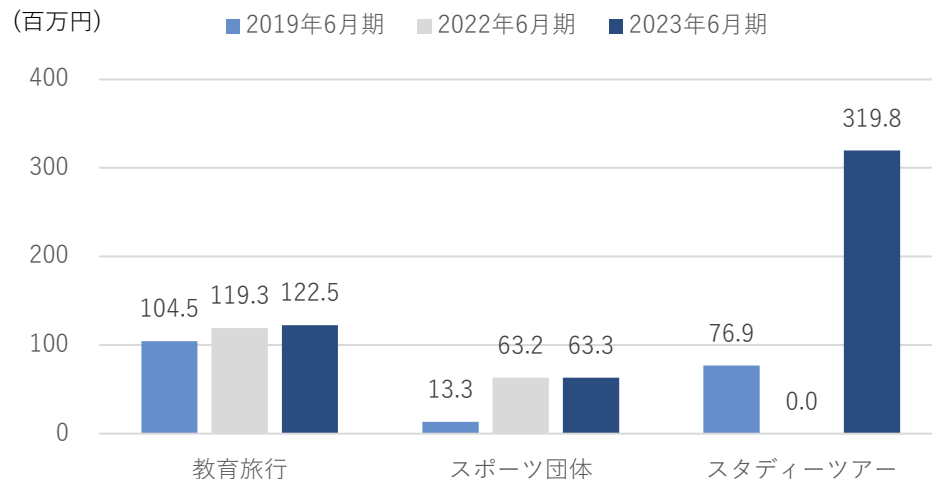
積極的な提案営業による売上拡大

- 企業でのインターン採用や中途採用の増加に伴い、MS亀戸にて大型借上げ案件を受注するなど、INV保有の複数のホテルで各種企業研修による宿泊需要が増加。積極的な企業への提案営業を通じて、需要の取込みを強化

	インターン宿泊需要	中途採用宿泊需要
2023年6月期	1,600千円 6物件	17,135千円 12物件
2023年12月期以降 (2023年7月1日時点)	8,459千円 8物件	77,019千円 8物件

- 国内外の航空便運航の復活による需要を見込み、新規運航宿泊の獲得や既存契約条件の見直し、トレーニング需要の取込みに注力
- 海外からの「スタディーツアー」については、MHMチェーン拡大に伴う提案力の強化により、2023年7月1日現在で2019年年間対比約3倍弱の受注状況

INV保有MHM73物件における各種プランの売上高の変化（例示）



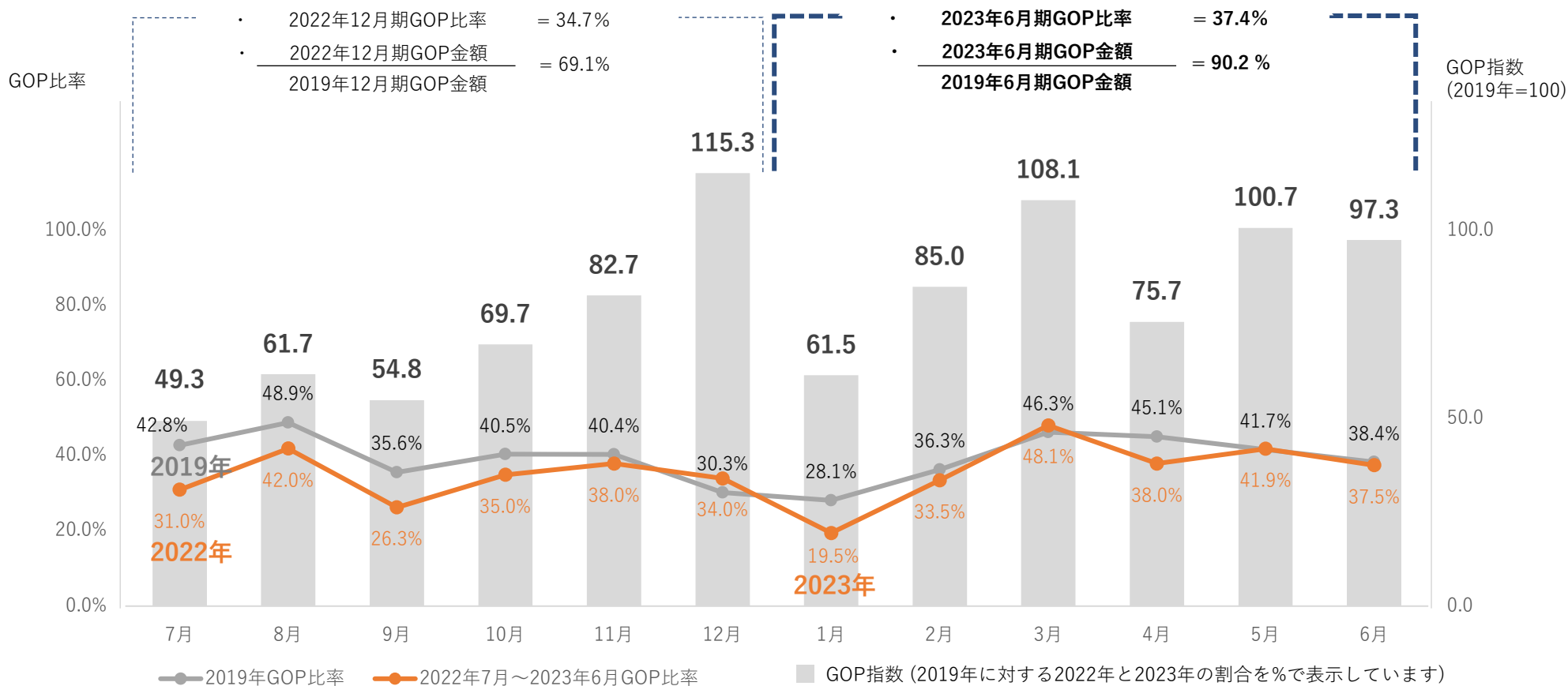
(注1) 日本文化・環境を学ぶ海外からの学生・教員向けツアー

顧客基盤拡大・強化に向けた取り組み

- 既存のロイヤリティプログラムを強化し、ビジネス利用で獲得したポイントのレジャーでの使用など、ホテルチェーンとしての顧客獲得力の強化とリピーター増加を促進
- アコーディアゴルフ場（AG）との連携で、以下の取り組みをスタート
 - ✓ AGポイント会員向け特別プランの設定
 - ✓ 韓国TV番組における共同プロモーションの実施
 - ✓ WEBサイトでの相互リンクの設置

IV-4. MHM73物件のGOPの変化

- MHMによるGOPPAR（販売可能室数に対するGOP）を最大化する戦略が引き続き奏功し、MHMが運営する国内73物件のGOP比率¹は前期の34.7%から当期は37.4%に上昇
- 当期5月・6月のGOP金額とGOP比率は、コスト上昇を吸収しながら2019年レベルまで概ね回復
- 水道光熱費や食材等のコスト上昇の影響を最小化するため、ホテル毎、日別に需要予測を行い、一部屋あたりの宿泊者数や1名あたりの販売単価など原価をふまえてきめ細かく価格を設定



(注1) GOP/総売上高。以下同じです。
 (注2) 2022年12月期のGOPは、オペレーターが受給した雇用調整助成金を含み、その金額が確定していなかった過去の開示と若干のずれがあります。なお、受給額の確定に伴う各期の変動費料の変更はありません。

IV-5. MHM：今後の見通しと戦略

- 国内のビジネス需要は、オンライン会議の普及等による出張減の要素はあるものの、コロナ以前の水準に回復する見通し
- 国内のレジャー需要については、全国旅行支援による需要増からの一時的な反動減が予想されるものの、大きな増減はないと予想
- インバウンド需要全体については、2024年2月ごろに2019年水準に回復すると想定。中国については、2024年春～夏にかけての回復を見込んでおり、以降1年間は蓄積された潜在需要が顕在化すると予測¹
- 人員確保に大きな問題は生じていない。「成田・ホスピタリティ・アカデミー」を開講し、自ら多様性のある人材も育成

	国内需要の想定		インバウンド需要の想定	
	レジャー	ビジネス	レジャー	ビジネス
2023年12月期の見通し	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 2022年に県民割・全国旅行支援の恩恵を受けた施設は旅行支援終了後一時的な需要減も想定されるが、徐々にコロナ以前の水準に回復する見通し 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ オンライン会議の普及など、先々においては出張減の要因はあるものの、2023年においてはほぼコロナ以前の需要水準になると想定 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 現状2019年同期比7割超の訪日者数は、空港のキャパシティ不足の問題の解消や10月の航空便冬ダイヤへの移行を経て2024年2月ごろにほぼ2019年の水準に近づく見込み ✓ 団体ビザの制限のある中国からのインバウンド需要については、ビザ解禁が進めば、レジャー層が大きく増加すると想定¹ 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 業種によってはリモート化が進み、ビジネストラベルは2019年比8割～9割程度の見込み
2024年6月期以降の見通し	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 2023年12月期と同じ 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 2023年12月期と同じ 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 中国については、2024年春～夏にかけての回復を想定しており、以降1年間は蓄積された潜在需要が顕在化すると予想 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 2023年12月期と同じ

今後の戦略

- 国内需要に対しては、KAMENOI HOTEL MEMBERS会員、アコーディア会員への特別謝恩プラン、プロモーションコードでの訴求
- インバウンドに対しては、2022年10月に導入した新たな販売チャネルであるGDS²（グローバル・ディストリビューション・システム）を使用する施設数を40物件から51物件に拡大
- 海外系OTAでのプロモーション（プリファードプログラムなど）をトライアルで実施。ただし、海外系OTAはチャネルコストが高いことから、自社WEBや低コストなチャネルの精査も同時に実施予定
- 人員確保に関して、MHMはコロナ禍でも雇用調整助成金の活用で雇用を守ったため大きな問題は無く、コロナ禍でも継続してきた新卒採用が強み。また、本年6月に外国人技能実習生の入国後講習に特化した専門施設「成田・ホスピタリティ・アカデミー」を開講し、多様性に富むグローバルな人材を育成・採用する独自の取り組みを行っている

(注1) 本決算説明資料では、2023年8月10日に発表された中国から日本への団体旅行解禁による影響は織り込んでいません。
(注2) 航空会社やホテル、クルーズ、レンタカーといった、予約を受注する側としてのサプライヤーと、予約を発注する旅行会社のみがアクセスできる専用のプラットフォームを指します。

- 継続的な法人営業活動により、当期の会議・宴会売上高は前年同期比2.5倍に増加
- 「地元」企業や関連団体との関係強化により、ケータリング事業を3年契約で受注。今後は一般宴席等の団体利用も期待される
- フライトシミュレーターやキッズエリアのリニューアルによるファミリー層への宿泊プランの提供等、更なる需要の取り込みを図る

収益最大化のための様々な取り組み

会議・宴会需要の取り込み

- ・ 新型コロナ感染症が再拡大し、会議・宴会需要が低迷した2022年6月期と比較すると、2023年6月期の会議・宴会需要は確実に回復
- ・ 継続的な法人営業活動により、当期の会議・宴会売上高は前年同期比2.5倍に増加。2023年7月～9月のオンハンド（確定予約数）も好調に推移しており、2019年同期比+31%と予想

	会議・宴会売上高	
2022年6月期	170,190千円	X 2.5
2023年6月期	427,580千円	

ウェディング

- ・ 大型会場のウェディングコーディネートを新しいイメージに作り替え、WEBやSNS、ゼクシィでPR。大型会場だから可能となるコーディネートの自由度をアピール
- ・ ウェディング体験フェアを含む婚礼相談を目的とした来館者の正式受注確率（コンバージョンレート）は50%～59%と高い確率で推移
- ・ 年3回開催しているGrand Wedding Fairを継続。大型会場で上質なテーブルコーディネートと照明・映像の演出体験、婚礼試食を提供し、販売を促進

ホテル運営費用

- ・ 当期のホテル運営費用は2019年同期比微増の約50億円
- ・ 消耗品、設備、人材派遣、電気・ガス料金の値上げ等の一般的な価格圧力や、円安の影響を受けているが、インバウンド需要の回復等による稼働率の上昇に伴い、サービス提供能力の向上を目的とした人員増員や、支出及び在庫の慎重かつ適切な監視・管理を継続

様々な宿泊パッケージやプロモーション（今後の取り組み）

- ・ 海外ゲスト及びMICE案件の獲得のため、ExpediaやBooking.comなどのグローバルOTAサイトへのパッケージの追加やC-Tripなどのデジタルツールの拡充、デジタルマーケティングに注力予定
- ・ 3ベッドルームと4ベッドルームの客室数を増やし、ファミリー層や複数友人グループの同室宿泊希望需要を獲得
- ・ ホテル直接予約のみの宿泊パッケージ提供を強化することで、手数料などのコストを抑制し、海外からの連泊需要を取り込むなど、収益の最大化を図る

新たな需要喚起のための取り組み

「地元」企業や関連団体との関係強化による新規需要の取り込み

- ・ 2023年3月より、千葉ロッテマリーンズと提携し、ZOZOマリンスタジアムのVIPルームのケータリング事業を3年契約で開始。今後、球団スポンサー企業との繋がりによる一般宴席等の団体利用にも期待

	試合数	販売人数	売上高
2023年6月期	34試合	4,883名	2,436万円

- ・ 国内大手企業と提携し、修学旅行で活用できるSDGsプログラムを実施。ディズニーアカデミー¹以外でホテル独自のプログラムを学校向けに提供することで、修学旅行需要の取り込みを強化

フライトシミュレーター&キャビンモックアップ施設「SKY Experience」

- ・ 2022年8月に開始した「フライトシミュレーター」と宿泊のセットプランは、2023年6月期に4.7百万円（108室）の売上を達成

屋内遊具施設「Wizkids（ウィズキッズ）」のリニューアルオープン

- ・ 2022年12月23日にOASIS棟（2階）内にあるキッズエリア「トレジャーズ！アイランド」をリニューアルし新たなキッズエリアをオープン。遊びの「達人=wiz」である子どもたちが「一緒になって=with kids」のびのびと過ごせる場をコンセプトにしたこの施設は、2023年6月期28,088人（売上22百万円、うち34%がビジター）が利用

【施設概要】

面積	全体538.13㎡（大人・子供含む最大収容人数120名）
対象年齢	1～12歳
利用料金	小人（1～12歳まで） 1時間900円 3時間2,000円 大人（13歳以上） 1時間600円 3時間1,400円



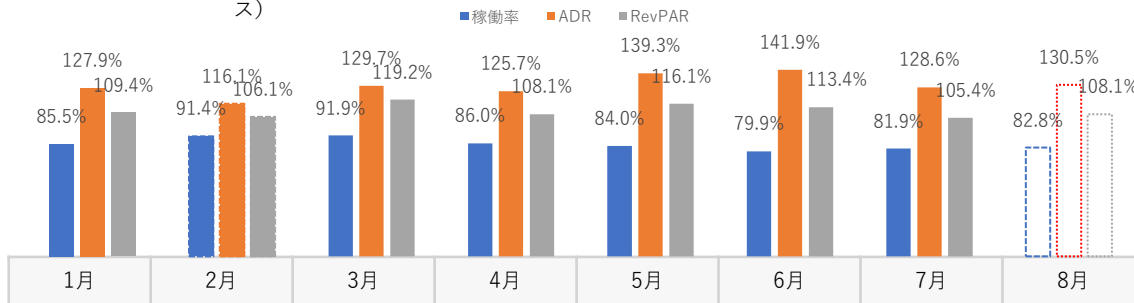
（注1）東京ディズニーリゾート（TDR）が中高生に対して行っている、TDRでの「仕事」「おもてなし」「コミュニケーション」などを学ぶ公式セミナープログラムで、シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルは会場を提供しています。

IV-7. ケイマン2ホテルの状況について

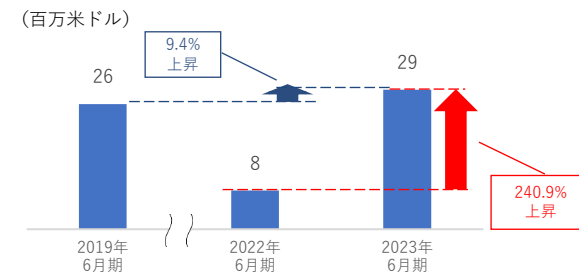
- グランドケイマン島における2023年6月期の宿泊需要は堅調で、ウェスティンおよびサンシャインの稼働率は2019年同期比それぞれ88.5%、81.1%となった。サンシャインは、より現代的な客室を備えた新しいホテルとの競争により、ウェスティンよりも回復が遅れが見られる
- カリブ海の競合リゾートと比較して旅行制限撤廃が遅れたため、2019年同期比で当期の団体予約は減少。2023年6月期は個人需要が団体需要よりも早く回復した。これは、団体客は個人客よりはるかに長いリードタイムで予約を行うため、当期におけるケイマン2ホテルの個人による客室稼働率は2019年同期の93.4%まで回復した一方、団体による客室稼働率は同73.3%に留まった。団体による客室稼働率は、2023年12月期に大きく回復するものと見られ、ウェスティンでは2019年同期以上となると予想される
- ケイマン2ホテルの2023年6月期のRevPARは、ADRが堅調であったことから415米ドルと、2019年同期の371米ドル及び2023年6月期予想の306米ドルを上回った。2023年12月期も引き続き回復が見込まれる
- 米ドルベースの運営委託収益は、対前年同期比240.9%の増加、2019年同期比9.4%増となった¹
- ウェスティンの増築棟建築許可については、政府中央計画委員会（CPA）によって、2023年7月25日に敷地外駐車場へのアクセス、増築による交通への影響調査更新、工事におけるウミガメに「フレンドリー」な照明の確保、などの条件付で承認がなされた。今後のステップとしては、増築に必要なコストと市場分析の更新を行い、潜在的なROIを算出し、CPAが定めた条件を満たすことが求められる

2023年1月～8月までのKPI実績と予想

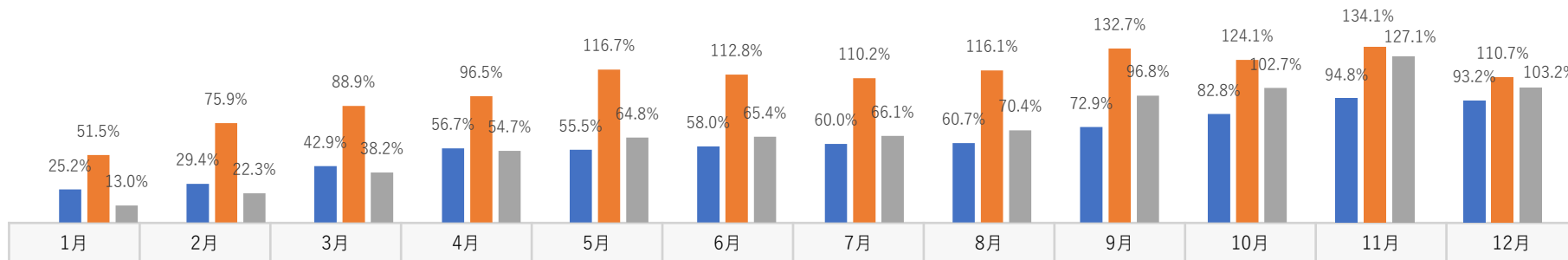
2019年同月のKPIに対する割合（100% = 2019、ADRとRevPARは米ドルベース）



ケイマン2ホテルの運営委託収益の推移¹



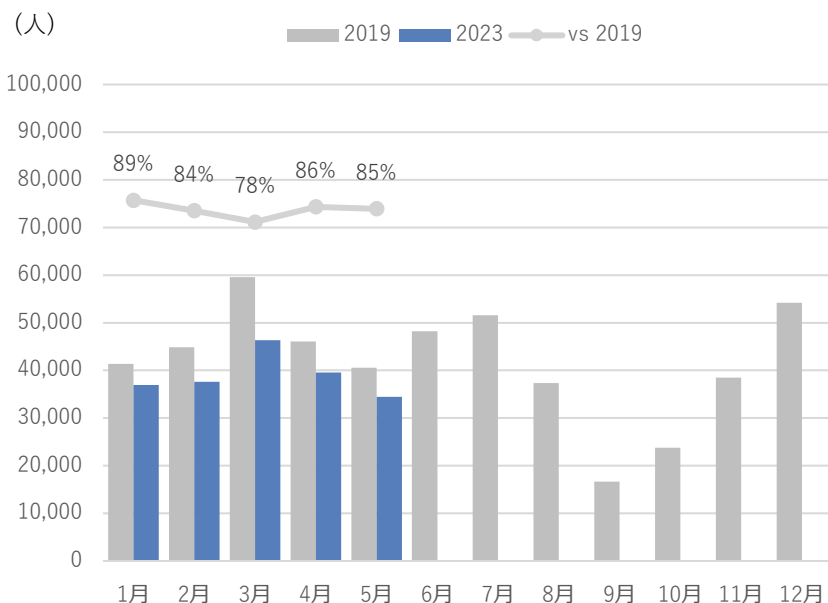
2022年1月～2022年12月のKPI回復実績



(注1) 2019年6月期は、期中にケイマン2ホテルの所有ストラクチャーを匿名組合出資から直接保有に変更したため、2019年年初から現在と同じ直接保有だったと仮定した場合の運営委託収益と対比しています

- 新型コロナウイルスの旅行関連規制撤廃を受け、2022年第4四半期には2019年の89%に達した¹ケイマン諸島への宿泊訪問客数は、2023年1月～5月においては194,901人と、2019年同期の84%の水準となった
- ケイマン諸島への訪問客の大半は米国発であるが、エアライン各社はパイロットや客室乗務員の人員不足に悩まされており、さらにコロナ禍後にケイマン諸島の旅行再開が遅れたことにより、2023年6月期の団体旅行の回復は緩やかになった
- 米国本土の観光客に対する旅行再開が最も早かったプエルトリコとセント・トーマス島では、2023年4月までの12カ月間における商業便の回復は2019年比それぞれ125.8%と138.9%³となっており、今後、ケイマン諸島への旅行需要は引き続き増加するものと予想される
- 2023年7月、ケイマン航空はロサンゼルス国際空港を水曜夜に出発する直行便を2023年後半から増便することを発表した

宿泊を伴う訪問客数² (2019年 vs 2023年)



ケイマン諸島に就航しているエアライン

エアライン	主要目的地
エア・カナダ	トロント (カナダ)
アメリカン航空	ボストン、マイアミ、シャーロット、シカゴ、ダラス、フィラデルフィア
ブリティッシュ・エアウェイズ	ロンドン (イギリス)、ナッソー (バハマ)
ケイマン航空	デンバー、マイアミ、ニューヨーク、タンパ、ロサンゼルス、ハバナ (キューバ)、キングストン (ジャマイカ)
デルタ航空	アトランタ、デトロイト、ミネアポリス
ジェットブルー航空	ニューヨーク、ボストン、フォートローダーデール
サウスウエスト航空	フォートローダーデール、ヒューストン、ボルチモア
ユナイテッド航空	ヒューストン、ニューヨーク、ワシントンD.C.、シカゴ
ウエストジェット航空	トロント (カナダ)
カリビアン航空	キングストン (ジャマイカ)

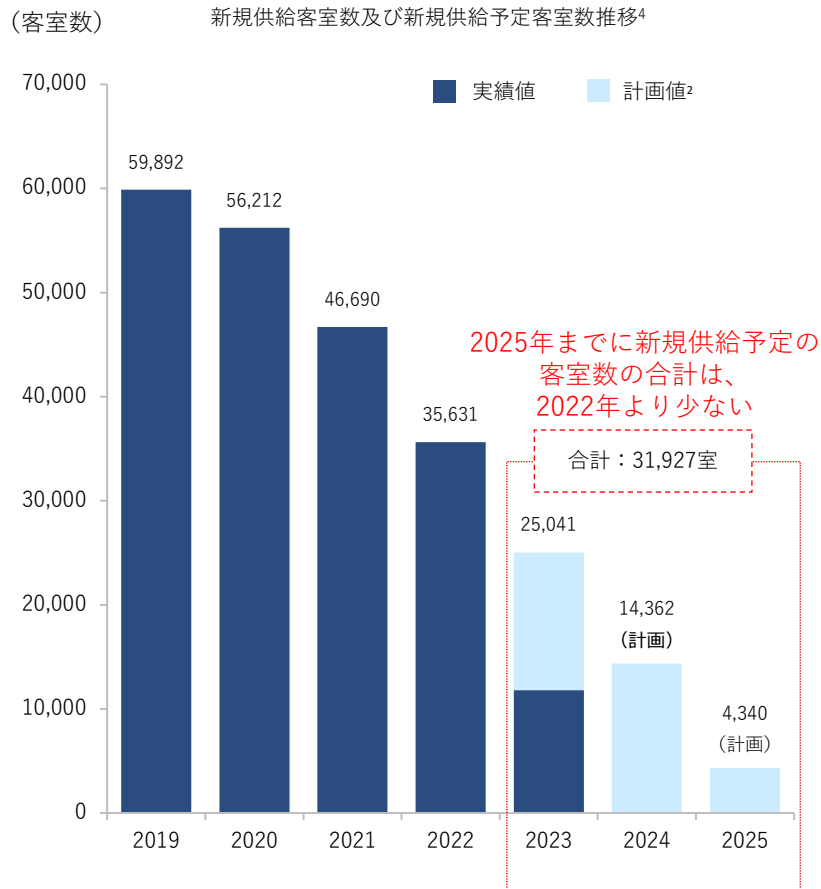
(注1) 出所：ケイマン諸島観光局

(注2) 出所：ケイマン諸島観光局のデータに基づき、本資産運用会社が作成

(注3) 出所：アメリカ合衆国運輸省統計局

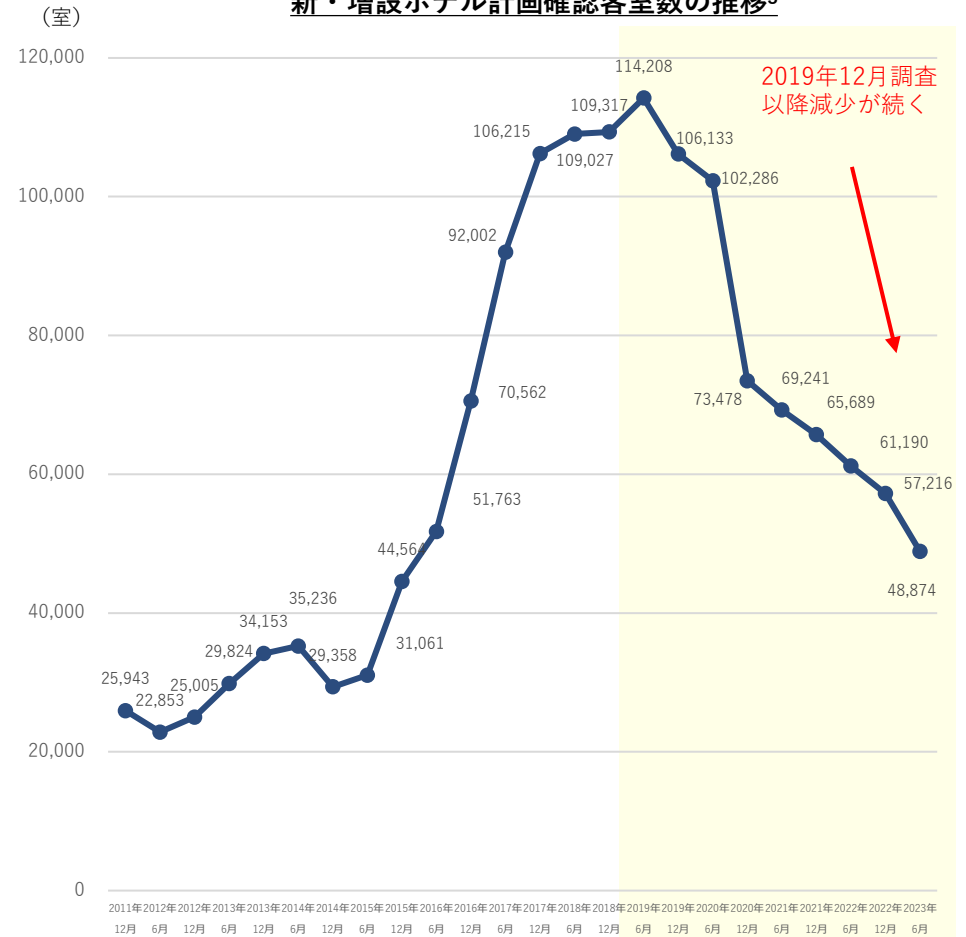
- 「週刊ホテルレストラン」による半年ごとの調査¹によると、2019年以降パンデミックの影響で新規供給が減少する状況が続いている
- 2023年から2025年の新規供給（予定）客室合計数は2022年の新規供給客室数を下回る見込みであり、当面の新規供給のペースは鈍化傾向

新・増設ホテル計画数（客室数）^{2,3}



出所：週刊ホテルレストランの公表資料及び各ホテルの公式HPに基づき、本資産運用会社が作成

新・増設ホテル計画確認客室数の推移³

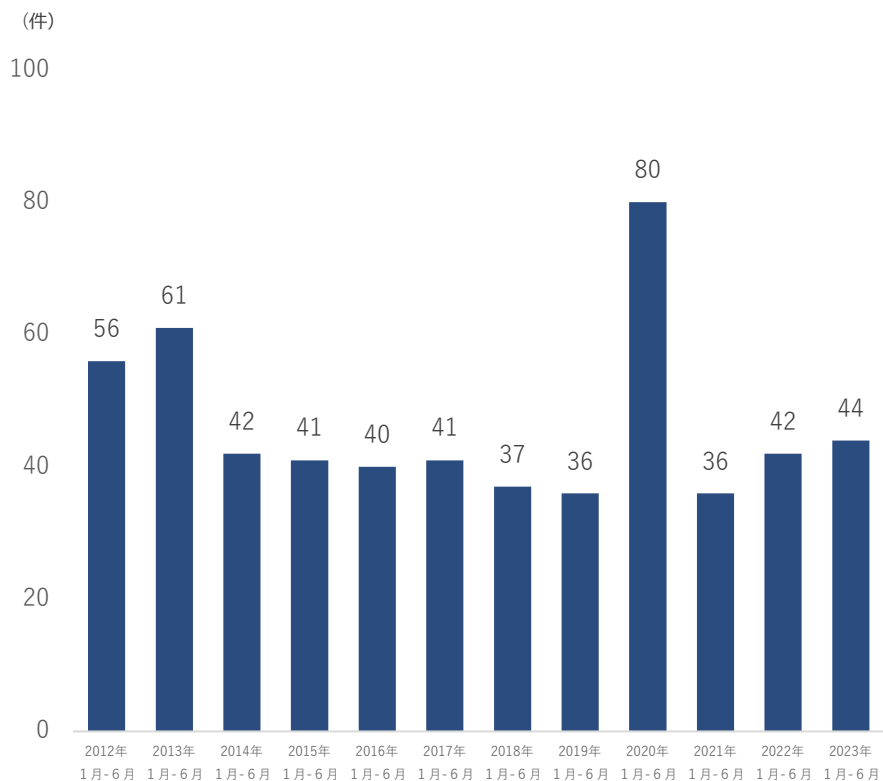


出所：週刊ホテルレストランの公表資料に基づき、本資産運用会社が作成

(注1) 「週刊ホテルレストラン」が毎年2回（6月と12月）実施し公表している調査です。
 (注2) 2023年6月2日時点において公表済みの情報に基づきます。また、基本的に、40室以上で「ホテル」申請の新規案件を集計の対象としています。
 (注3) 各調査時点で把握・確認された計画に基づきます。
 (注4) 上記に示す新規供給計画は、2023年6月2日時点の調査によるデベロッパーの計画に基づき、実際の新規供給数は当該数値と大幅に異なる可能性があります。

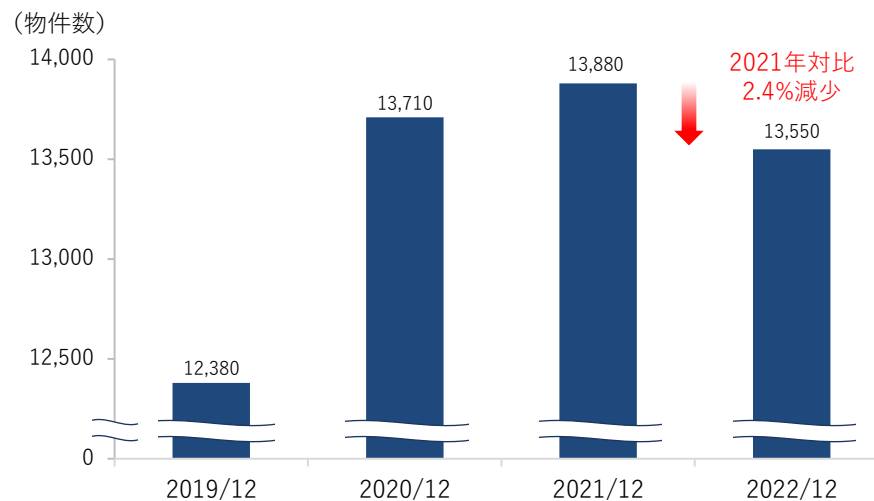
- ホテル市場全体の回復傾向の中、2023年1月～6月の旅館・ホテル業の倒産件数は対前年比微増
- 2022年の日本におけるホテル数は、2021年対比2.4%減少。特にリゾートホテルは8.1%減少

旅館・ホテル業者の倒産¹件数推移（6月期）



出所：帝国データバンク「全国企業倒産集計（業種細分類）」のデータに基づき、本資産運用会社が作成

日本におけるホテル数の推移²



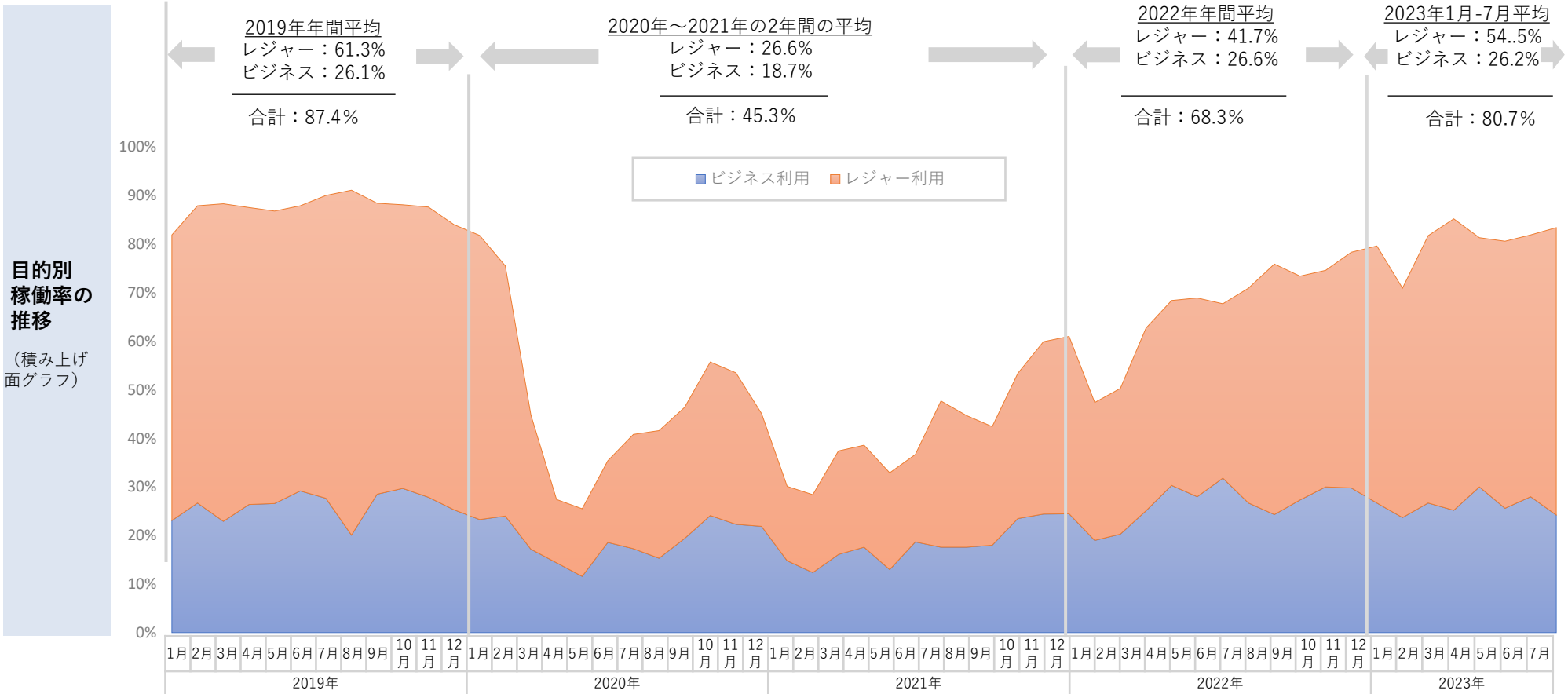
タイプ	2019年12月		2020年12月		2021年12月		2022年12月	
	前年比		前年比		前年比		前年比	
リゾート	2,680	+18.1%	3,320	+23.9%	3,320	+0.0%	3,050	-8.1%
ビジネス	8,270	+4.8%	8,830	+6.8%	8,810	-0.2%	8,690	-1.4%
シティ	1,430	+19.2%	1,560	+9.1%	1,750	+12.2%	1,810	+3.4%

(注1) 倒産件数とは法的整理（会社更生、民事再生、破産、特別清算）手続きによる倒産のみを集計対象としています。休業業・解散件数は倒産（法的整理）によるものを除き、特段の手続きをとらずに企業活動が停止した状態の確認（休業業）、もしくは商業当期等で解散を確認した企業の件数です。
 (注2) 出所：国土交通省の公表資料に基づき本資産運用会社が作成

IV-11.試算：ビジネス/レジャー需要の動向

- 一定の前提に基づいた本試算によると、MHM73物件のビジネス利用による稼働率は2022年以降2019年レベルまで回復していると考えられる
- 2023年8月に中国政府が日本への団体旅行を解禁したことにより、インバウンドによるレジャー利用は更に回復すると見込まれる

MHM73物件¹におけるビジネス需要・レジャー需要の状況



前提条件：

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

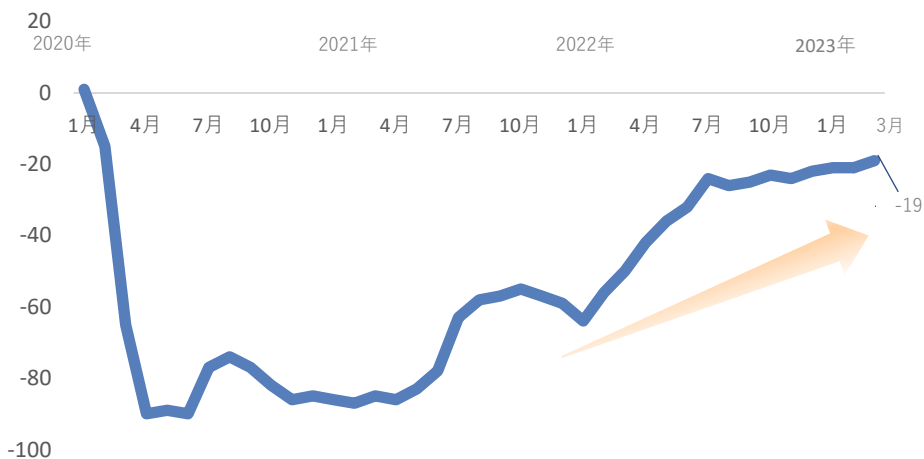
*Double Occupancy Ratio の略。宿泊人数を販売客室数で割った数値で、1室当たりの平均宿泊人数を意味します。本書において以下同様

(注1) 2023年7月31日時点でINVが保有するMHM運営ホテル73物件を指します。

- 国連世界観光機関（UNWTO）によると2023年3月の国際観光客数は2019年比81%まで回復した
- 地域別の国際間航空便の座席数はアジア太平洋では戻りが遅いものの、中東では2019年5月比106%、米州（Americas）では98%まで回復、欧州も95%まで戻っている
- 米国ホテルRevPAR指数は、引き続き高水準のADRにより多くの週で2019年を上回って推移

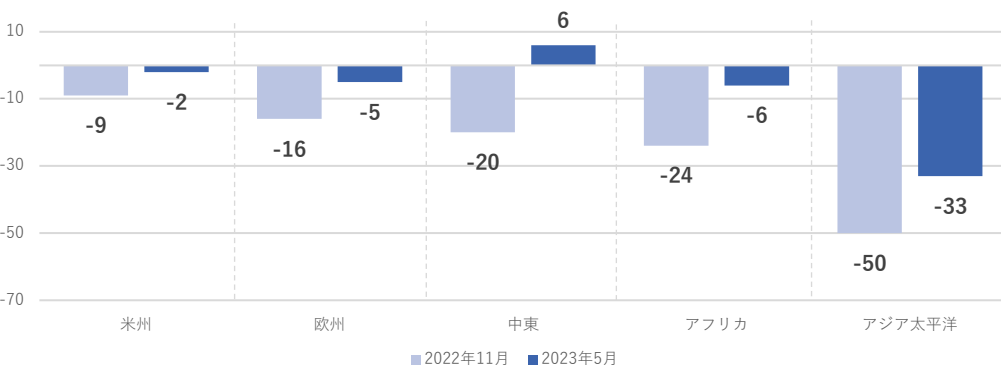
UNWTOによる国際観光客到着数(2020年1月-2023年3月)

世界の国際観光客到着数の指数推移¹（2019年 = 100）



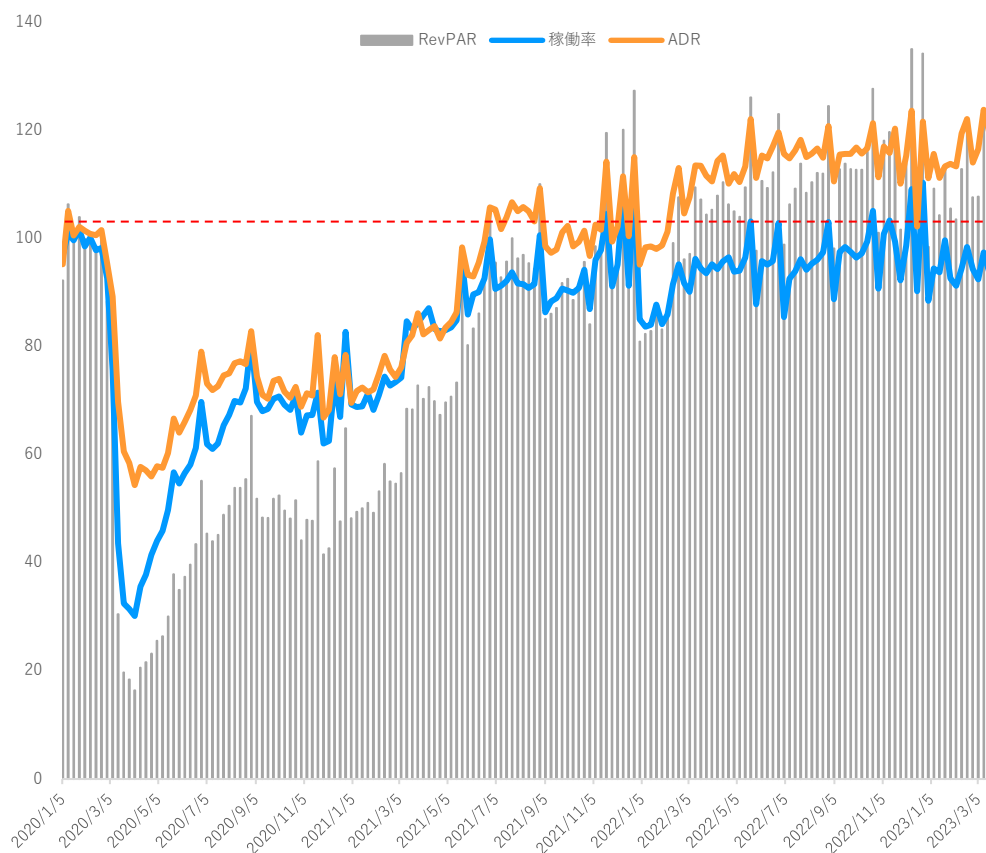
地域別の国際間航空便の座席数の状況¹（2019年 = 100）

(2022年11月 vs. 2023年5月)



米国のホテル指標推移(2020年1月-2023年3月)

週次の米国ホテル主要指数推移²（2019年 = 100）

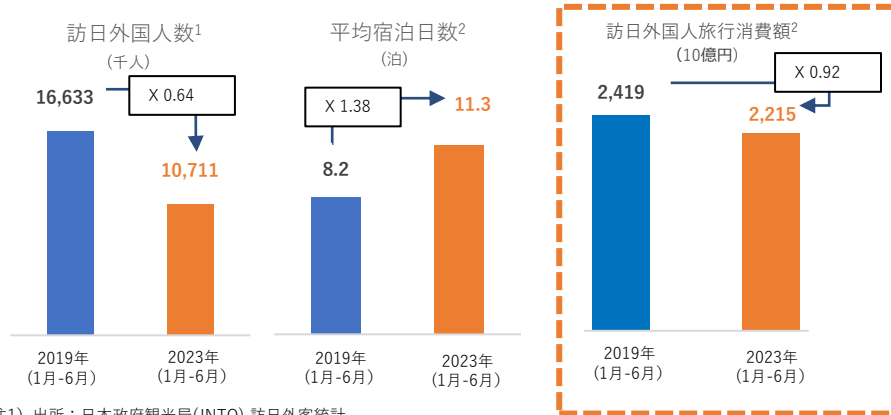


(注1) 国連世界観光機関（UNWTO）のデータに基づき、本資産運用会社が作成。2019年同月の数値を100として指数化し比較しています。
(注2) 出所：STRのデータに基づき、本資産運用会社が作成。各週の米国ホテルのKPIについて、2019年の比較可能な週のKPIを100として指数化しています。

IV-13.インバウンド市場の動向

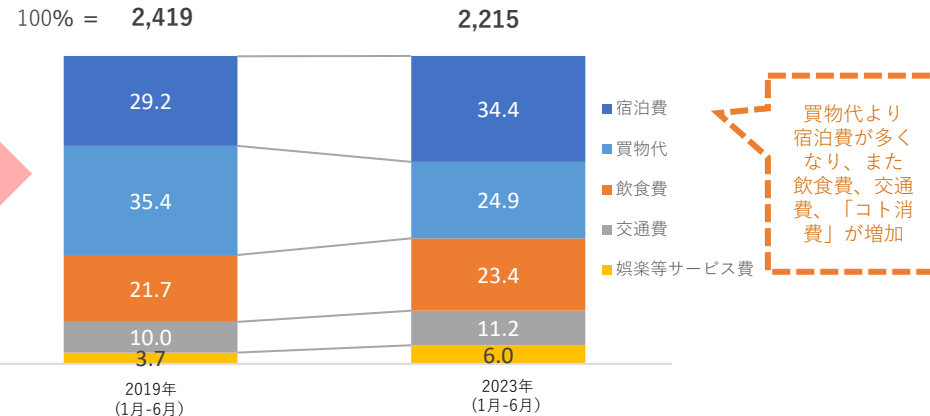
- 2023年1月～6月の訪日外国人数は、2019年同期比0.64倍。しかしながら平均宿泊日数は同1.38倍と長期化し、訪日外国人旅行消費額は同0.92倍と2019年同期に近い水準まで回復
- 消費額の内訳では、2019年1月～6月に最大の割合（35.4%）を占めていた買物代の割合が2023年1月～6月には、24.9%に減少し、宿泊費が2019年1月～6月の29.2%から34.4%に増加して最大の項目となった。また、飲食費、交通費、「コト消費」も増加
- 中国と東南アジア諸国からの人口1,000人あたりの訪日客数は2019年時点で香港、台湾、韓国よりはるかに限定的で、今後一人当たりの国民所得が増加して訪日客数が大きく増加することが期待される

訪日外国人の質的变化



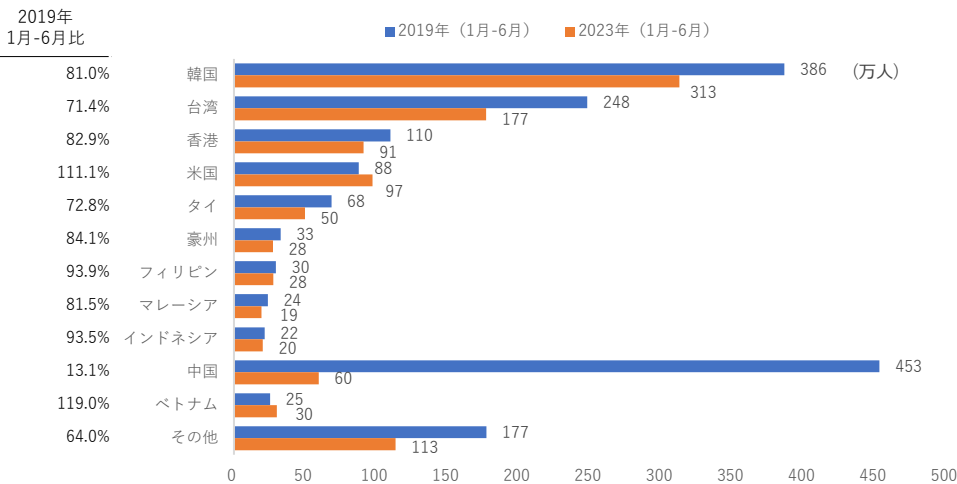
(注1) 出所：日本政府観光局(JNTO) 訪日外客統計
(注2) 出所：観光庁 訪日外国人消費動向調査を基に資産運用会社が作成

訪日外国人旅行消費額の内訳 (10億円)



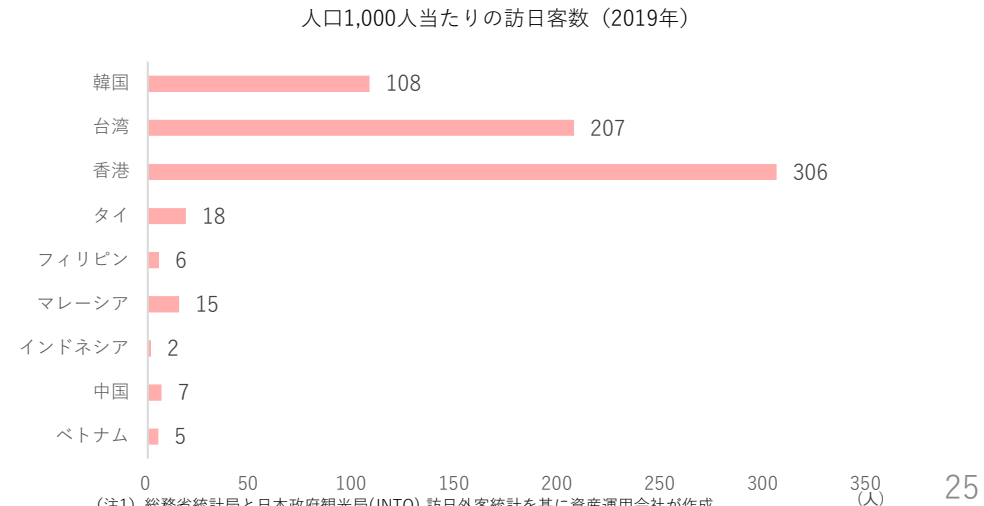
出所：観光庁 訪日外国人消費動向調査を基に資産運用会社が作成

訪日外国人人数 (2019年1月-6月と2023年1月-6月実績)



出所：日本政府観光局(JNTO) 訪日外客統計

人口から見たアジアからの訪日客の潜在力



V. 住居運用状況

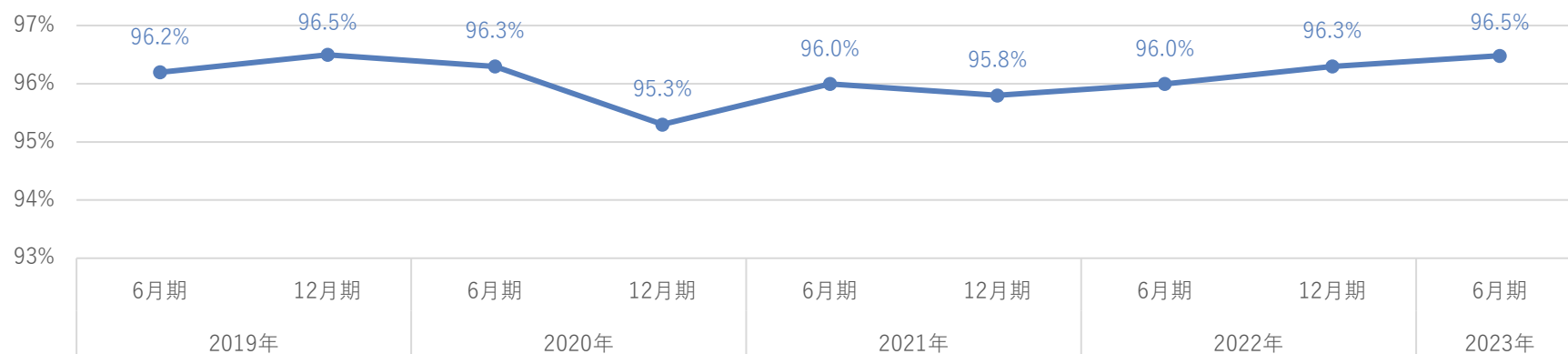
V-1. 住居の業績について

- 当期の住居41物件のNOIは1,126百万円と、前年同期比1.2%増、2019年同期比2.4%増
- 住居41物件と商業1物件は、ともに安定的な収益を見込む

NOI実績及び予想¹（単位：百万円）

41物件ベース	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年			差異（〔〕内は予想）		
	実績	実績	実績	実績	当初予想 (2/22時点)	実績	年間予想 (8/24時点)	vs 2019年 同期比	vs 前年 同期比	vs 当初 予想比
	〈A〉	〈B〉	〈C〉	〈D〉	〈E〉	〈F〉	〈F/A-1〉	〈F/D-1〉	〈F/E-1〉	
6月期	1,100	1,115	1,115	1,113	1,115	1,126		2.4%	1.2%	1.0%
12月期	1,117	1,112	1,110	1,118	1,121		1,110	[-0.6%]	[-0.7%]	[-1.1%]
年間	2,217	2,228	2,225	2,231	2,237		2,236	[0.8%]	[0.2%]	[-0.0%]

稼働率の推移¹（2019年1月 – 2023年6月：月末時点稼働率の期中平均）

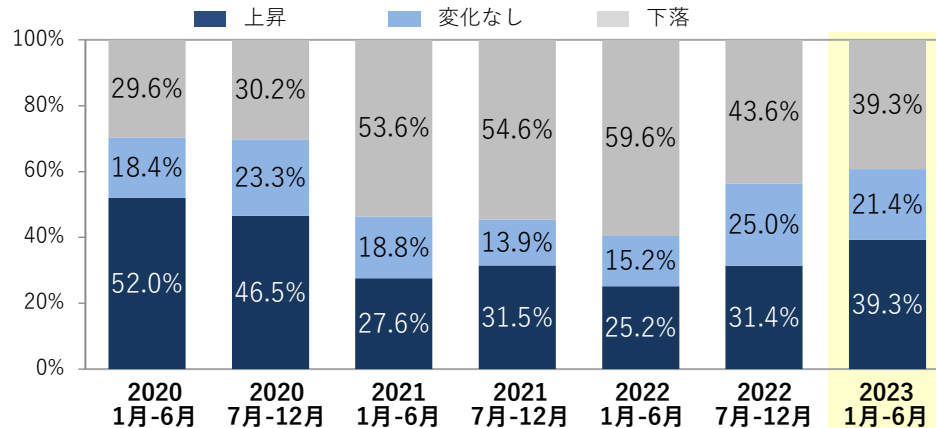


(注1) 本投資法人が2023年6月期の期末時点で保有する住居41物件のデータに基づきます。なお、NOIは一時的な保険金収入及びそれに対応する費用、信託分割に伴う一時的な信託報酬を除いた数値を記載しています。

V-2. 住居ポートフォリオの賃料改定状況

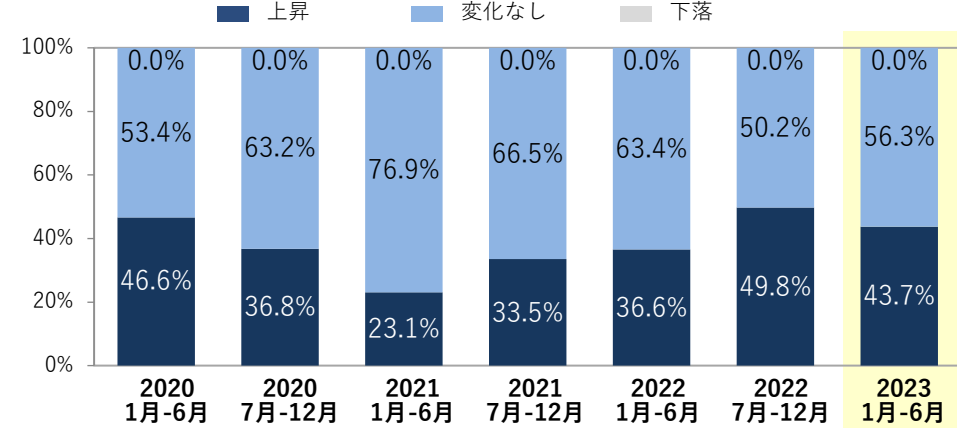
新型コロナウイルス感染症による行動制限の撤廃により、企業においても社員の転勤の動きが2022年よりも活発化しており、一時期の低迷状態は収束。ポートフォリオ稼働率の回復に伴い、当期も引き続きテナント入れ替え時の賃料下落割合が減少し、テナント更新時の賃料上昇割合が増加した。INVの住居ポートフォリオの3分の2（取得価格ベース）は東京23区に所在するため、2023年12月期もこの傾向が続くことが見込まれる

新規契約の賃料変動件数割合の推移¹



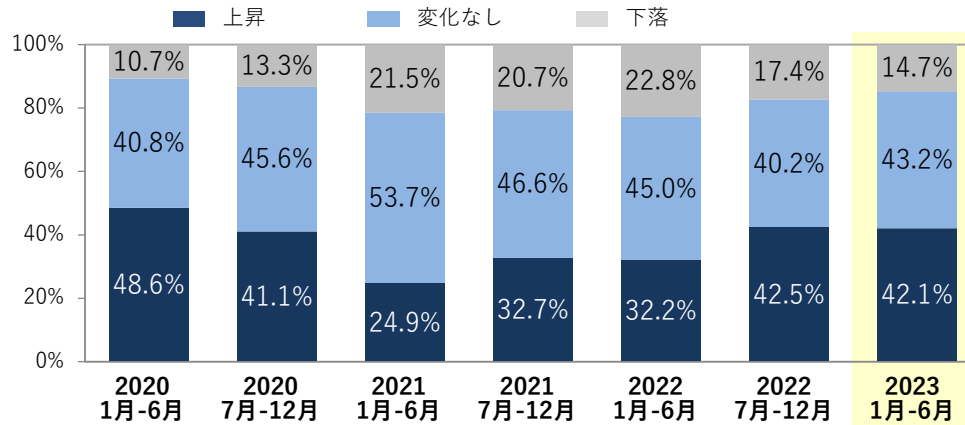
新規契約件数	402	288	388	216	282	156	257
稼働率 ²	96.2%	94.6%	95.3%	94.7%	96.0%	96.3%	96.5%
ネットリーシングコスト(月数) ³	0.47	1.04	0.85	1.23	0.89	1.02	0.73

更新契約の賃料変動件数割合の推移¹

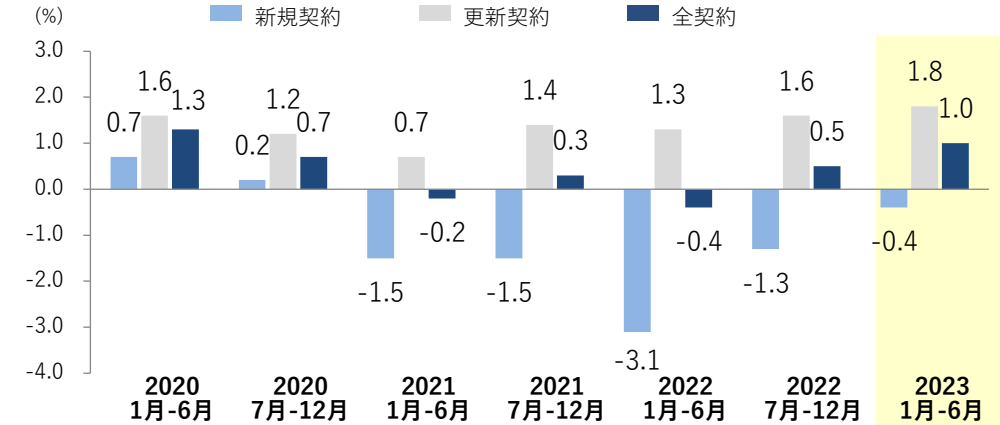


更新契約件数	712	364	581	355	454	235	430
更新率 ⁴	80.7%	84.1%	79.7%	79.6%	79.6%	79.7%	74.3%

全契約(新規契約及び更新契約)の賃料変動件数割合の推移¹



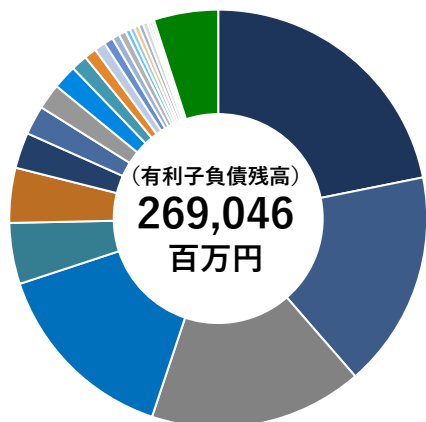
平均賃料増減率⁵



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

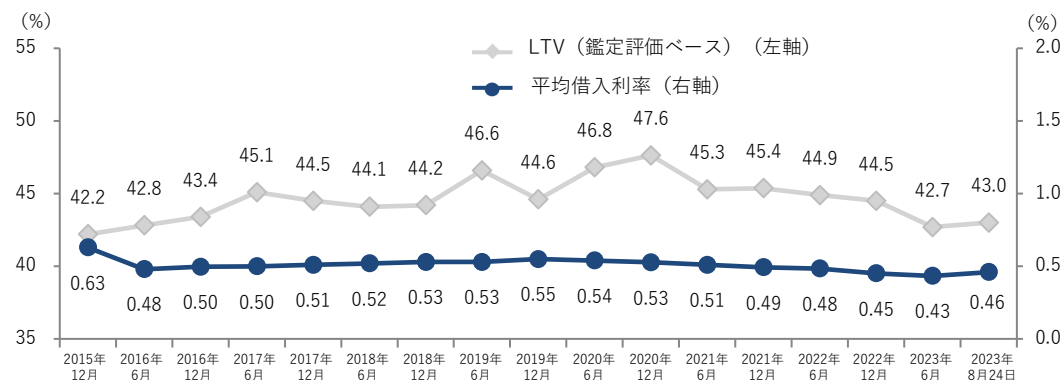
- 2023年5月、3年ぶりに投資法人債62億円を発行（期間3年・5年）
- 2023年7月に総額593億円の借入金のリファイナンスを実行（期間5年：38.1%、期間3年：48.5%、期間1年：13.4%）
- 2023年8月の資産取得に際して総額267億円（消費税還付対応借入金を除く）の借入れを実行（期間5年：65.6%、期間3年：34.4%）
- 借入期間の長期化・返済期限の分散化を進めたことにより、有利子負債の平均残存年数は1.1年（2022年12月末時点）から1.9年（2023年8月1日時点）に増加

■ レンダーフォーメーション（2023年8月24日時点）

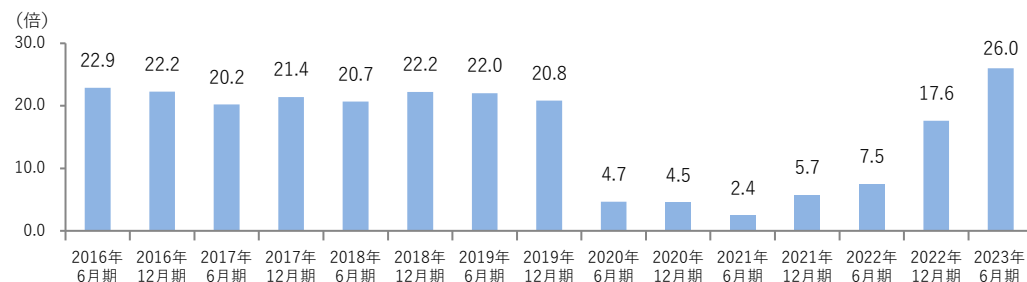


みずほ銀行	21.8%	西日本シティ銀行	0.7%
三菱UFJ銀行	16.8%	イオン銀行	0.6%
三井住友銀行	16.5%	福岡銀行	0.6%
三井住友信託銀行	14.8%	大垣共立銀行	0.4%
SBI新生銀行	4.7%	きらぼし銀行	0.4%
日本政策投資銀行	4.3%	もみじ銀行	0.4%
シティバンク	2.8%	山口銀行	0.4%
東京スター銀行	2.3%	中京銀行	0.4%
あおぞら銀行	2.0%	香川銀行	0.2%
りそな銀行	1.9%	栃木銀行	0.2%
三十三銀行	1.2%	紀陽銀行	0.2%
野村信託銀行	1.0%	投資法人債	5.0%
静岡銀行	0.9%		

■ LTV（鑑定評価額ベース）¹と平均借入利率²



■ DSCR³



(注1) 期末のLTV（鑑定評価額ベース）＝期末有利子負債残高（消費税還付対応借入金を除く）÷期末鑑定評価額合計により算出しています。なお、シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルを裏付不動産とする特定目的会社の優先出資証券については、鑑定評価額が存在しないため、取得後の期間に係るLTVは、当該優先出資証券に係るINVの取得価格を鑑定評価額として算出しています。また、海外不動産については、本海外不動産匿名組合出資持分を保有していた2018年12月末においては、鑑定評価額が存在しないため、INVによる当該持分の取得にかかる取得価格（2018年12月10日付付資金の一部払戻し後の金額）を、直接保有となる2019年6月末以降は各期末鑑定評価額を、それぞれ、2018年7月26日に締結した為替予約契約（2018年9月26日付で実行済み）に基づく米ドルと日本円の為替予約レートに基づき算出しています。

(注2) 平均借入利率は、各個別の借入れに係る期末時点の借入残高に期末時点の適用利率を乗じたものの合計を期末時点の合計借入残高で除して算出しています。

(注3) DSCRは、（営業利益＋減価償却費±不動産等売却損益）÷（約定返済額＋支払利息）を基に算出しています。なお、2019年6月期は、海外資産にかかるストラクチャー変更に伴う一時的な営業利益の増加分を控除して算出しています。

VII. ESGに関する取り組み

VII-1. 本投資法人による取り組み

- 当期は、保有するホテル7物件でBELS評価を追加取得。BELS評価取得物件は前期取得の8物件と合わせ15物件に
- 新たにホテル2物件でCASBEE建築評価認証（既存）を、住居2物件でCASBEE不動産評価認証を取得
- グリーンファイナンス実施のためグリーンファイナンス・フレームワークを策定し、JCRによる「グリーンファイナンス・フレームワーク評価」において、最上位評価を取得（2023年8月）
- 本資産運用会社はTCFD（機構関連財務情報開示タスクフォース）提言への賛同を表明するとともに、国内賛同企業による組織「TCFDコンソーシアム」に加入

■ BELS¹評価

保有するホテル7物件について建築物省エネルギー性能表示制度（Building-Housing Energy-efficiency Labeling System）の評価を取得
ホテルマイステイズ大分は5つ星（★★★★★）、ホテルマイステイズ札幌駅北口は4つ星（★★★★）と、高い省エネルギー性能が評価された

★★★★★		★★★★	
	ホテル マイステイズ大分		ホテルマイステイズ 札幌駅北口
★★★			
	マイステイズ新浦安 コンファレンスセンター	ホテルエビナール那須	
★★			
	ホテル マイステイズ 京都四条	ホテル マイステイズ 函館五稜郭	ホテル マイステイズ 浜松町

■ CASBEE建築評価認証、CASBEE不動産評価²

保有するホテル2物件でCASBEE建築評価認証（既存）を、住居2物件でCASBEE不動産評価認証を取得

<CASBEE建築評価認証>

	
Aランク	ホテルマイステイズプレミア赤坂
	
B+ランク	ホテルマイステイズプレミア金沢

<CASBEE不動産評価認証>

		
Aランク	ロイヤルパークス 桃坂	ロイヤルパークス 新田

■ グリーンファイナンス・フレームワーク評価

2023年8月、本投資法人は、株式会社日本格付研究所（JCR）による「グリーンファイナンス・フレームワーク評価」において、最上位評価である「Green1（F）」を取得



■ 2022年 GRESB リアルエステイト評価³

GRESBレーティング
「2スター」

GRESB開示評価
最上位「A」



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

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

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

- MHMでは、脱炭素社会の実現に向けた策として、EV充電インフラの導入を決定し、環境保護とホテル利用者の利便性向上に取り組んでいる
- 外国人技能実習生のホテルでの技能実習に特化した「成田・ホスピタリティ・アカデミー」を開校。人材のダイバーシティを推進
- 再利用可能な物品を販売するチャリティ・イベントをグループホテルで開催。売上の寄付を通じて、エコツーリズムの普及や観光・産業・文化の持続的発展に寄与

E

環境への取り組み

EV充電インフラ「テラチャージ」の導入を決定

・脱炭素社会の実現に向けた策の一つとして、MHMが運営する大半のホテルで、Terra Motors株式会社のEV充電インフラ「Terra Charge」の導入を決定。90ホテルで156基を導入し、今後は順次全国のホテルへの導入を進め、環境保護とホテル利用者の利便性向上に取り組む

(2023年4月19日現在)

ホテルブランド	設置予定ホテル数	設置予定基数
ホテルマイステイズプレミア	4	10
ホテルマイステイズ	22	31
フレックスステイン	1	1
アートホテル	10	20
マイステイズコレクション	21	30
亀の井ホテル	32	64
合計	90	156



環境省補助金（Shift事業）活用による省エネ工事

・ホテルノルド小樽及びホテルマイステイズ札幌アспенにおいて、環境省が推進する「工場・事業場における先導的な脱炭素化取組推進事業（SHIFT事業※）」による補助金交付が採択されたことを受け、2023年12月期に更新期を迎えた吸収式冷温水機などを撤去し、空冷ヒートポンプチャラーを導入し、CO2排出量削減を目指す

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

S

社会への取り組み

人材のダイバーシティ推進

- ・「成田・ホスピタリティ・アカデミー」開校

外国人技能実習生のホテルでの技能実習に特化した入国後講習施設「成田・ホスピタリティ・アカデミー」を、2023年6月1日に千葉県成田市に開校。日本全国でさまざまな業態の宿泊施設を展開するマイステイズ・ホテル・グループの監修による独自の研修プログラムを提供。日本語などの法定講習のみならず、日本のおもてなしの心と文化を同時に学び、ホテルスタッフとしての心得や専門技術の習得を目指し、ホスピタリティの高い人材の育成に貢献



- ・SDGsイベント「マイステイズ・チャリティーマーケット」

改装やリニューアルで役目を終えた食器、家具、家電などを、全国145棟のグループホテル間でマッチングして、可能な限り再利用する取り組みを一般向けに拡大し、再利用可能な物品を販売するイベントをグループホテルで開催（2023年8月）。売上は一般社団法人日本エコツーリズム協会¹に寄付



(注1) 地域の自然や文化などの資源を守りながら、観光による持続的なまちづくりをめざす「エコツーリズム」の普及を目的に設立された団体です。



Appendix (1)

- 投資主の満足度の向上及び投資主のすそ野の拡大を企図して、投資主優待制度を導入¹
- 基準日において投資口を保有する投資主はシェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル及びすべてのマイステイズグループホテル（旧かんぽの宿を含む）に投資主優待価格での宿泊が可能
- 2022年12月期末基準の対象投資主からは 利用可能期間を6か月間から8か月間へと2か月延長することにより、本優待制度の利用の一層の拡大を図る

投資主優待制度の概要¹

対象ホテル	<ul style="list-style-type: none"> ■ シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル ■ マイステイズグループホテル² 		
対象投資主	<ul style="list-style-type: none"> ✓基準日時点において本投資法人の投資主名簿に記載又は記録された全投資主 ✓基準日:各決算期末日（6月30日／12月31日） 		
優待内容	①	②	
対象施設	シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル	マイステイズホテルグループのホテル (亀の井ホテル 別府・奥日光湯元を含む、旧かんぽの宿を除く)	亀の井ホテル (旧かんぽの宿) (亀の井ホテル 別府・奥日光湯元を除く)
詳細	BAR ³ から10%オフでの宿泊	BAR ³ から10%オフでの宿泊	1泊2食付きプラン： 1名1泊あたり1,000円（税込）の優待割引 (お子様プラン含む)
利用条件及び制限	電話またはEメールでの予約	ホテルマイステイズのウェブサイト経由の予約	電話または亀の井ホテルウェブサイト経由の予約
利用可能期間 ⁴	<ol style="list-style-type: none"> 1. 基準日12月31日時点の投資主：翌年4月1日から<u>11月30日</u>まで 2. 基準日6月30日時点の投資主：当年10月1日から翌年<u>5月31日</u>まで 		

対象ホテル: シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル及びマイステイズグループホテル²

シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル



HOTEL MYSTAYS



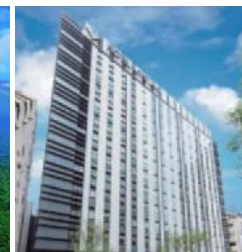
ホテルマイステイズプレミア金沢



亀の井ホテル 別府



ホテルエビナール那須



ホテルマイステイズ
プレミア秋田



フサキビーチリゾート ホテル&ヴィラズ

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

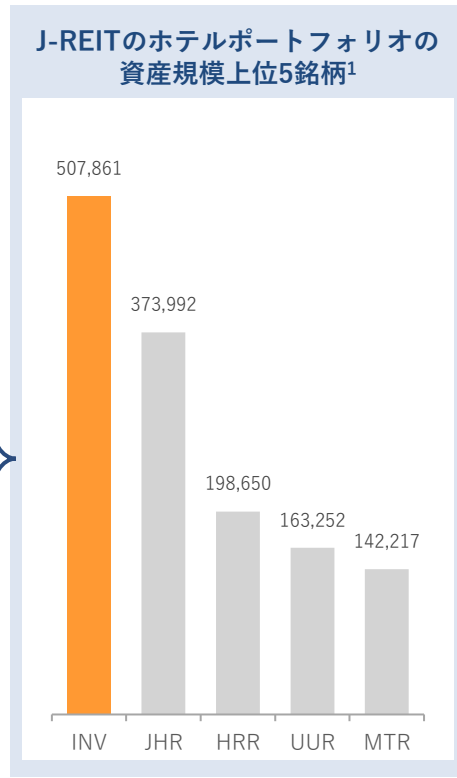
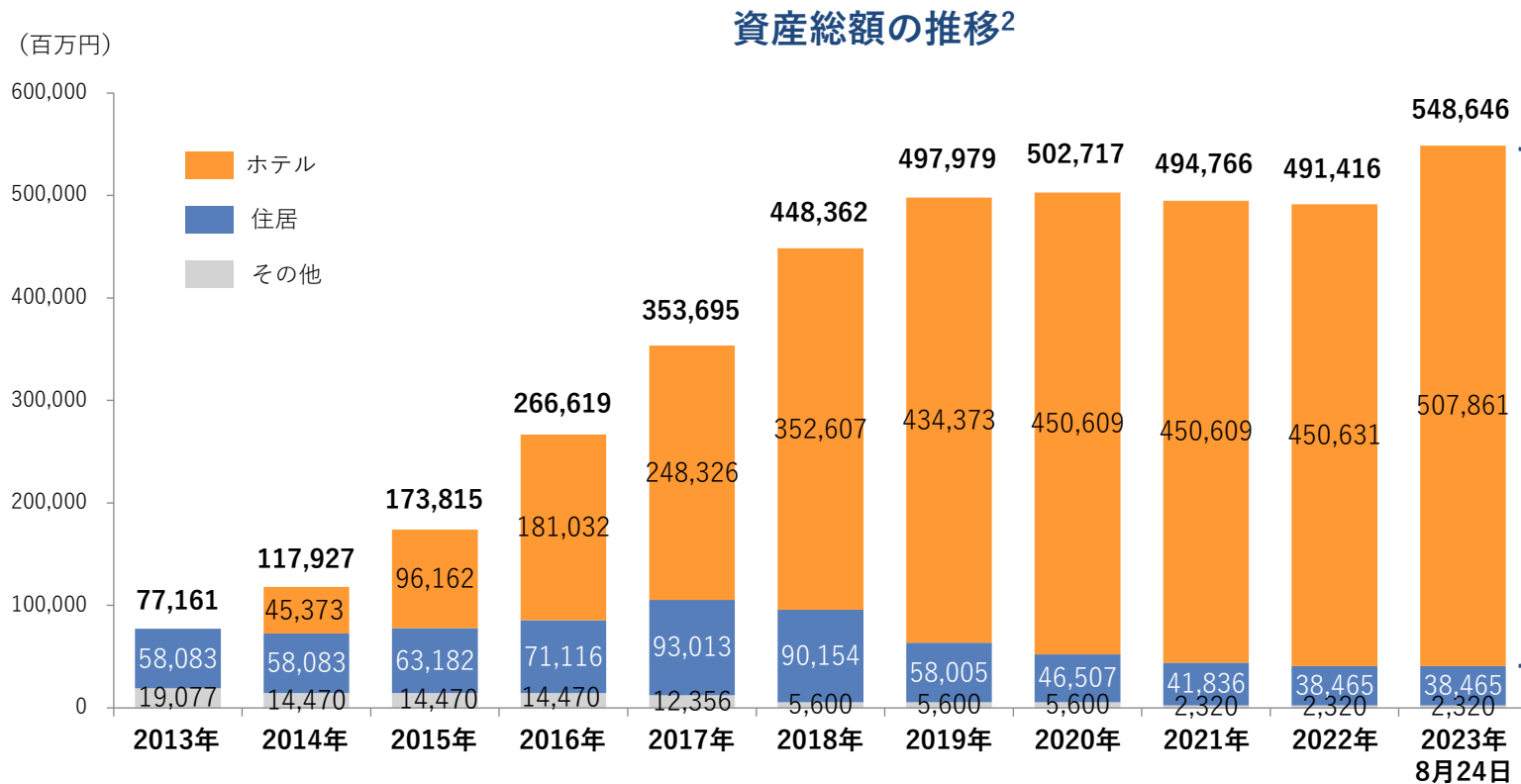
- 訪日外国人旅行者数は2023年4月に水際対策が撤廃されたことにより、顕著な回復傾向がみられた
- 2023年1月から6月の訪日外国人旅行客数は、既に2022年年間の2.8倍となっており、2023年8月10日に発表された中国人の団体旅行解禁に伴い、今後、訪日外国人旅行客数はさらに増加すると期待される

主な地域別訪日外国人旅行者数の推移

(千人)

	2014年		2015年		2016年		2017年		2018年		2019年		2020年		2021年		2022年		2023年 1月～6月	
		(前年比)		(前年比)		(前年比)		(前年比)		(前年比)		(前年比)		(前年比)		(前年比)		(前年比)		(前年同期比)
中国	2,409	+83.3%	4,994	+107.3%	6,373	+27.6%	7,356	+15.4%	8,380	+13.9%	9,594	+14.5%	1,069	-88.9%	42	-96.0%	189	+347.5%	595	+770.5%
韓国	2,755	+12.2%	4,002	+45.3%	5,090	+27.2%	7,140	+40.3%	7,538	+5.6%	5,585	-25.9%	488	-91.3%	19	-96.1%	1,013	+5244.9%	3,128	+8461.1%
台湾	2,830	+28.0%	3,677	+29.9%	4,167	+13.3%	4,564	+9.5%	4,757	+4.2%	4,891	+2.8%	695	-85.8%	5	-99.3%	331	+6500.9%	1,771	+16496.1%
香港	926	+24.1%	1,524	+64.6%	1,839	+20.7%	2,232	+21.3%	2,207	-1.1%	2,291	+3.8%	346	-84.9%	1	-99.6%	269	+21409.6%	910	+25700.8%
タイ	658	+45.0%	797	+21.2%	901	+13.1%	987	+9.5%	1,132	+14.7%	1,319	+16.5%	220	-83.3%	3	-98.7%	198	+7082.7%	498	+4298.2%
マレーシア	250	+41.4%	305	+22.4%	394	+29.1%	440	+11.5%	468	+6.6%	502	+7.1%	77	-84.7%	2	-97.6%	74	+3941.5%	194	+3994.5%
インドネシア	159	+16.0%	205	+29.2%	271	+32.1%	352	+30.0%	396	+12.6%	413	+4.0%	78	-81.2%	5	-93.3%	120	+2199.9%	202	+494.3%
フィリピン	184	+70.0%	268	+45.7%	348	+29.6%	424	+21.9%	503	+18.8%	613	+21.7%	109	-82.2%	6	-94.8%	127	+2156.0%	277	+917.5%
ベトナム	124	+47.1%	185	+49.2%	234	+26.1%	309	+32.1%	389	+25.9%	495	+27.3%	153	-69.2%	27	-82.6%	284	+968.6%	301	+187.0%
米国	892	+11.6%	1,033	+15.9%	1,243	+20.3%	1,375	+10.6%	1,526	+11.0%	1,724	+12.9%	219	-87.3%	20	-90.9%	324	+1515.4%	972	+3301.3%
英国	220	+14.7%	258	+17.5%	293	+13.2%	311	+6.2%	333	+7.6%	424	+27.0%	51	-88.0%	7	-85.7%	58	+688.3%	150	+2052.3%
フランス	179	+15.3%	214	+20.0%	253	+18.3%	269	+5.9%	304	+13.5%	336	+10.3%	43	-87.2%	7	-83.7%	53	+651.7%	122	+1476.8%
カナダ	183	+19.7%	231	+26.5%	273	+18.0%	306	+11.9%	330	+8.2%	375	+13.5%	53	-85.8%	4	-93.4%	56	+1480.9%	183	+5098.6%
オーストラリア	303	+23.8%	376	+24.3%	445	+18.4%	495	+11.2%	552	+11.6%	622	+12.6%	144	-76.9%	3	-97.7%	89	+2613.6%	275	+5156.6%
その他	1,343	+18.5%	1,666	+24.0%	1,914	+14.9%	2,133	+11.4%	2,369	+11.1%	2,699	+13.9%	372	-86.2%	95	-74.4%	649	+580.9%	1,135	+634.7%
合計	13,413	+29.4%	19,737	+47.1%	24,039	+21.8%	28,691	+19.3%	31,191	+8.7%	31,882	+2.2%	4,116	-87.1%	246	-94.0%	3,832	+1458.6%	10,712	+2010.2%

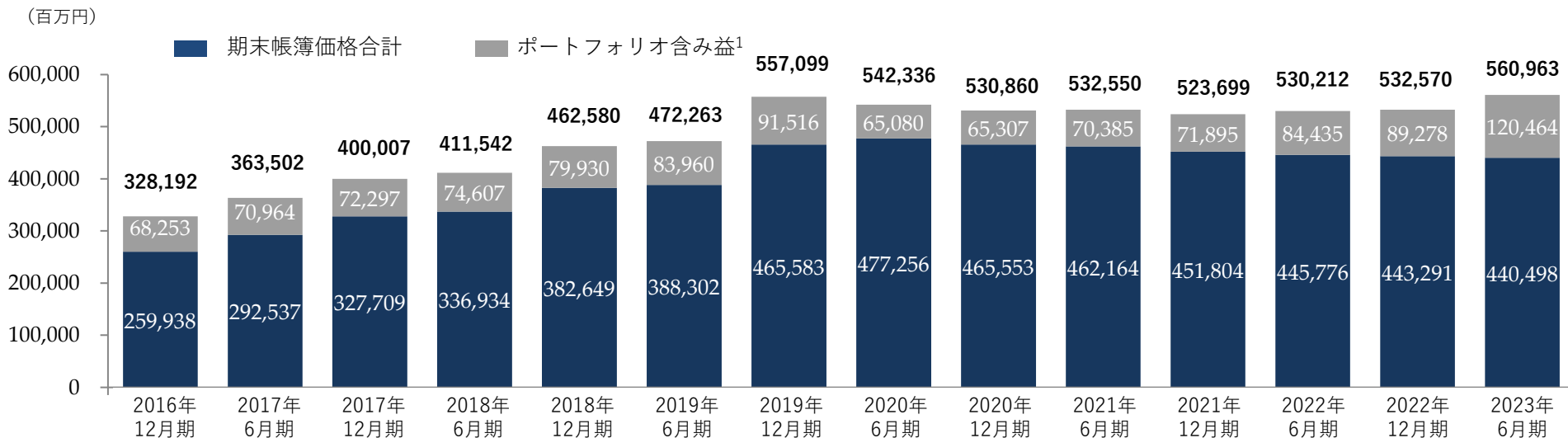
- ホテルを中心とした外部成長により国内外の様々な地域に広がる高度に分散されたポートフォリオを構築
- INVのホテルポートフォリオは全J-REITの中で最大の資産規模¹



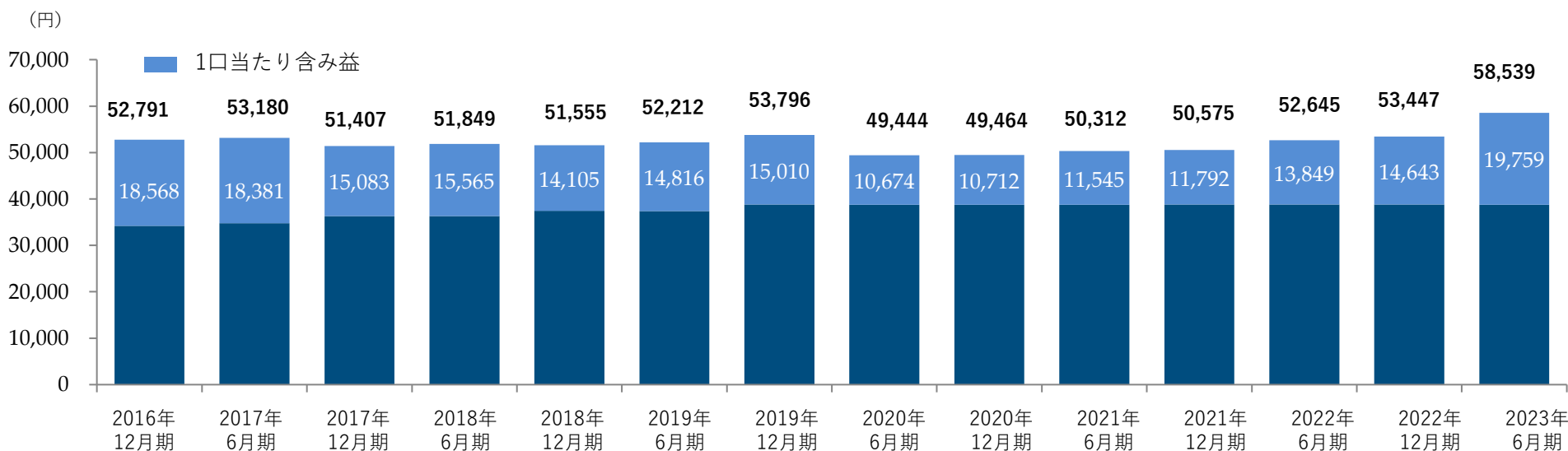
物件数 ³	78	91	111	124	126	132	147	142	134	128	134
ホテル	0	20	37	48	54	66	84	86	86	86	92
住居	63	63	66	68	67	64	61	54	47	41	41
その他	15	8	8	8	5	2	2	2	1	1	1

(注1) 2023年8月1日時点
 (注2) 各対象期間の末日時点における取得価格に基づきます。2017年以降は、シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルに係る特定目的会社優先出資証券におけるINVの出資金額を含みます。また、ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ及びサンシャイン・スイーツ・リゾートの海外資産2物件（「本海外ホテル」）については、「2018年」は本海外ホテルに係るLeasehold等を裏付不動産として保有していた英領ケイマン諸島の特別目的会社（以下「資産保有SPC」といいます。）の匿名組合出資持分にかかるINVの出資金額を、「2019年」以降は、資産保有SPCから本海外ホテルに係るLeasehold等を承継した2019年5月9日（ケイマン諸島の現地時間。日本時間では2019年5月10日）時点の資産保有SPCにおける本海外ホテルに係るLeasehold等の帳簿価額を、それぞれ取得価格とし、2018年7月26日に締結した為替予約契約（2018年9月26日付で実行済み）に基づく米ドルと日本円の為替予約レートである1米ドル=110.45円で邦貨換算しています。
 (注3) 優先出資証券及び匿名組合出資については、各裏付資産をそれぞれ1物件とし、当該資産の用途に基づき分類しています。

鑑定評価額の推移



1口当たりNAV²の推移



(注1) 「ポートフォリオ含み益」は、(期末鑑定評価額合計-期末帳簿価格合計)により算出しています。
 (注2) 「1口当たりNAV」は、(期末純資産額-未処分利益+期末鑑定評価額合計-有形固定資産(信託借地権を含みます。))÷期末発行済投資口総口数により算出しています。

Appendix (2) – 財務・運営データ

変動賃料ホテルの主要運用データ (1)

物件名称	所在地	客室数 (室)	取得年月	稼働率 (%)		ADR (円)		RevPAR (円)		GOP (百万円)		デイリー比率		海外売上比率		
				2023年1-6月実績		2023年1-6月実績		2023年1-6月実績		2023年1-6月実績		2023年1-6月実績		2023年1-6月実績		
				前年同期比 (ポイント)	前年同期比 (ポイント)	前年同期比	前年同期比	前年同期比	前年同期比	前年同期比 (ポイント)	前年同期比 (ポイント)	前年同期比 (ポイント)	前年同期比 (ポイント)			
D1	ホテルマイステイズ神田	東京都千代田区	126	2014年5月	81.2%	16.7	10,553	130.5%	8,568	190.4%	105	613%	93.5%	17.3	23.7%	17.0
D2	ホテルマイステイズ浅草	東京都墨田区	160	2014年5月	84.1%	20.5	5,964	75.8%	5,016	132.2%	72	702.3%	53.9%	-41.2	43.0%	36.3
D3	ホテルマイステイズ京都四条	京都府京都市	224	2014年7月	71.0%	20.7	9,981	116.5%	7,090	205.5%	133	6492.1%	100.0%	0.0	42.4%	19.2
D4	マイステイズ新浦安コンファレンスセンター	千葉県浦安市	175	2014年7月	87.3%	28.7	11,891	66.3%	10,380	147.7%	192	279.3%	100.0%	0.0	19.2%	-0.9
D5	ホテルマイステイズ舞浜	千葉県浦安市	90	2014年7月	96.7%	17.0	19,872	76.1%	19,217	113.7%	185	234.0%	100.0%	0.0	38.4%	3.2
D6	ホテルマイステイズプレミア堂島	大阪府大阪市	141	2014年7月	75.9%	5.4	13,345	90.2%	10,124	104.8%	161	209.3%	100.0%	0.0	34.3%	20.4
D7	ホテルマイステイズ名古屋栄	愛知県名古屋市	270	2014年7月	83.7%	6.7	6,673	42.2%	5,585	54.7%	123	104.7%	100.0%	0.7	16.5%	-0.2
D8	ホテルマイステイズ堺筋本町	大阪府大阪市	190	2014年7月	77.8%	7.1	7,102	105.1%	5,524	125.7%	85	421.5%	81.2%	14.6	26.1%	9.5
D9	ホテルマイステイズ横浜	神奈川県横浜市	194	2014年7月	85.3%	1.7	9,529	52.3%	8,124	55.4%	138	123.9%	99.7%	-0.2	21.0%	2.1
D10	ホテルマイステイズ日暮里	東京都荒川区	93	2014年7月	84.4%	17.4	7,940	77.6%	6,704	123.7%	60	343.4%	77.0%	0.7	31.8%	14.4
D11	ホテルマイステイズ福岡天神南	福岡県福岡市	177	2014年7月	86.1%	24.3	8,451	100.6%	7,279	179.3%	120	613.5%	99.8%	16.2	27.1%	15.8
D12	フレックスステイン飯田橋	東京都新宿区	59	2014年7月	85.7%	12.8	8,953	68.2%	7,669	97.6%	42	231.2%	89.1%	23.9	31.6%	19.5
D13	ホテルマイステイズ上野稲荷町	東京都台東区	72	2014年7月	92.8%	24.1	6,330	82.4%	5,872	146.3%	36	2527.6%	73.6%	32.0	60.7%	43.2
D14	フレックスステイン品川	東京都品川区	55	2014年7月	93.4%	13.2	9,129	82.5%	8,523	112.5%	42	386.6%	85.3%	16.9	25.4%	10.0
D15	フレックスステイン常盤台	東京都板橋区	129	2014年7月	88.3%	38.9	4,397	-0.1%	3,883	78.5%	43	152.7%	19.4%	-19.2	20.2%	9.0
D16	フレックスステイン巢鴨	東京都豊島区	104	2014年7月	79.7%	34.8	4,516	15.7%	3,601	105.5%	29	251.0%	37.3%	10.8	7.2%	0.5
D17	ホテルマイステイズ大手前	大阪府大阪市	110	2014年7月	84.6%	3.4	8,401	87.6%	7,104	95.3%	65	454.5%	70.4%	12.4	35.4%	21.8
D18	ホテルマイステイズ清澄白河	東京都江東区	57	2014年7月	77.6%	26.2	11,910	102.7%	9,237	206.0%	52	820.8%	94.0%	9.8	60.5%	41.8
D19	フレックスステイン中延P1	東京都品川区	39	2014年7月	83.8%	16.6	5,596	39.0%	4,689	73.4%	14	242.9%	28.3%	-8.8	5.2%	-1.3
D20	フレックスステイン中延P2	東京都品川区	22	2014年7月	87.4%	9.3	5,463	48.3%	4,777	66.0%	7	272.6%	34.6%	-20.3	3.7%	-3.2
D21	アパホテル横浜関内 (注2)	神奈川県横浜市	451	2015年2月	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D22	ホテルマイステイズ函館五稜郭	北海道函館市	208	2015年2月	70.5%	20.5	7,159	14.2%	5,048	61.0%	84	91.6%	100.0%	0.0	11.1%	5.1
D23	フレックスステイン白金	東京都港区	84	2015年2月	83.0%	37.1	5,684	26.3%	4,720	128.1%	38	332.6%	41.3%	-19.8	25.2%	10.8
D24	ホテルマイステイズ羽田	東京都大田区	174	2015年7月	91.6%	12.0	12,031	66.7%	11,015	91.8%	177	187.3%	100.0%	0.0	31.8%	20.4
D25	ホテルマイステイズ亀戸P1	東京都江東区	265	2015年7月	87.7%	34.9	5,753	33.3%	5,048	121.6%	145	243.8%	31.9%	-20.7	26.6%	20.9
D26	ホテルマイステイズ上野入谷口	東京都台東区	97	2015年7月	84.6%	30.5	8,875	106.1%	7,509	222.1%	68	4324.6%	93.6%	11.4	63.4%	52.6
D27	ホテルマイステイズ亀戸P2	東京都江東区	175	2015年7月	87.9%	28.6	5,886	41.2%	5,175	109.3%	95	242.3%	40.1%	-14.4	34.3%	22.9
D28	ホテルマイステイズ清水	静岡県静岡市	152	2015年7月	85.1%	21.6	6,722	9.0%	5,723	46.0%	67	112.4%	100.0%	0.0	14.8%	3.5
D30	フレックスステイン東十条	東京都北区	88	2015年7月	86.9%	42.1	4,499	17.0%	3,909	126.7%	24	1446.3%	52.6%	3.2	29.8%	15.7
D31	ホテルマイステイズ宇都宮	栃木県宇都宮市	116	2015年7月	87.0%	2.9	8,098	17.0%	7,045	21.1%	74	26.7%	100.0%	0.0	14.9%	2.5
D32	フレックスステイン川崎貝塚	神奈川県川崎市	64	2015年7月	83.1%	9.5	5,206	22.6%	4,329	38.4%	21	100.3%	19.3%	-3.1	4.9%	1.4
D34	フレックスステイン川崎小川町	神奈川県川崎市	62	2015年7月	85.2%	6.0	5,029	28.4%	4,283	38.2%	21	85.1%	33.3%	13.0	5.5%	1.0
D35	フレックスステイン江古田	東京都練馬区	210	2015年8月	77.4%	28.3	5,287	11.6%	4,093	76.0%	85	143.8%	32.2%	-13.9	6.5%	-3.0
D38	ホテルマイステイズ心斎橋	大阪府大阪市	54	2016年1月	82.3%	28.4	13,003	159.7%	10,703	296.3%	51	2635.5%	100.0%	0.0	58.6%	29.2
D43	ホテルマイステイズ五反田駅前	東京都品川区	384	2016年3月	89.1%	20.5	12,427	94.5%	11,077	152.6%	475	299.3%	100.0%	0.0	27.0%	12.9
D44	ホテルエビナール那須	栃木県那須郡	310	2016年3月	80.3%	12.5	24,788	-0.8%	19,910	17.5%	592	37.1%	100.0%	0.0	0.3%	-0.1
D45	ホテルマイステイズ福岡天神	福岡県福岡市	217	2016年3月	84.2%	24.7	10,304	116.2%	8,680	206.0%	203	483.1%	100.0%	0.0	43.2%	26.1
D46	ホテルマイステイズ浜松町	東京都港区	105	2016年3月	95.8%	12.2	12,492	118.0%	11,970	149.9%	127	446.7%	100.0%	0.0	39.2%	24.8
D47	ホテルマイステイズプレミア金沢	石川県金沢市	244	2016年6月	70.2%	18.9	10,503	31.7%	7,370	80.3%	184	91.5%	100.0%	0.0	12.7%	1.4

(注1) 固定賃料物件及びシェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルについては、開示の承諾が得られていないため、記載していません。なお、固定賃料物件は以下9物件です。：「D29 スーパーホテル新橋・鳥森口」、「D33 コンフォートホテル富山駅前」、「D36 スーパーホテル東京・JR立川北口」、「D37 スーパーホテルJR上野入谷口」、「D39 コンフォートホテル黒崎」、「D40 コンフォートホテル前橋」、「D41 コンフォートホテル燕三条」、「D42 コンフォートホテル北見」及び「D48 高松 東急 REI ホテル」。なお、除外している9物件のうち、「D48 高松 東急 REI ホテル」については2023年4月25日より主要テナントである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、本ホテルについては当面の間、これまでどおり固定賃料ホテルと同じ扱いとし、引き続き除外する方針です。

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

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

変動賃料ホテルの主要運用データ (2)

物件名称	所在地	客室数 (室)	取得年月	稼働率 (%)		ADR (円)		RevPAR (円)		GOP (百万円)		デューリィ比率		海外売上比率		
				2023年1-6月実績		2023年1-6月実績		2023年1-6月実績		2023年1-6月実績		2023年1-6月実績		2023年1-6月実績		
					前年同期比 (ポイント)		前年同期比 (ポイント)		前年同期比 (ポイント)		前年同期比 (ポイント)		前年同期比 (ポイント)		前年同期比 (ポイント)	
D49	ホテルマイステイズプレミア浜松町	東京港区	120	2017年5月	92.6%	18.4	20,228	163.3%	18,734	228.5%	267	616.2%	100.0%	0.0	62.1%	49.4
D50	ホテルマイステイズ新大阪コンファレンスセンター	大阪府大阪市	397	2017年10月	71.1%	21.8	7,967	71.7%	5,667	147.4%	241	196.9%	100.0%	0.0	19.1%	8.6
D51	ホテルマイステイズプレミア大森	東京都品川区	232	2017年10月	84.2%	10.1	13,684	130.2%	11,525	161.5%	281	321.3%	100.0%	0.3	45.1%	28.2
D52	亀の井ホテル 別府	大分県別府市	322	2017年10月	81.3%	26.3	13,016	24.5%	10,579	83.9%	356	137.8%	100.0%	0.0	11.5%	1.3
D53	ホテルマイステイズ札幌駅北口	北海道札幌市	242	2017年10月	77.9%	23.3	9,774	62.5%	7,615	131.7%	166	299.2%	100.0%	0.0	23.4%	16.2
D54	ホテルマイステイズ横浜関内	神奈川県横浜市	165	2018年2月	88.0%	-2.4	10,547	56.1%	9,281	51.9%	141	127.8%	99.9%	-0.1	19.7%	3.1
D55	アートホテル上越	新潟県上越市	198	2018年2月	68.3%	18.2	7,675	4.6%	5,245	42.6%	59	125.2%	100.0%	0.0	6.3%	-1.1
D56	アートホテル弘前シティ	青森県弘前市	134	2018年2月	74.9%	5.5	13,177	27.8%	9,868	38.0%	124	63.4%	100.0%	0.0	11.1%	7.5
D57	ホテルマイステイズ大分 (注2)	大分県大分市	145	2018年2月	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D58	ホテルマイステイズ五反田	東京都品川区	110	2018年6月	89.8%	9.3	11,286	88.4%	10,137	110.0%	106	362.3%	100.0%	0.0	20.9%	7.3
D59	ホテルマイステイズ立川	東京都立川市	121	2018年6月	89.5%	4.2	10,382	45.1%	9,296	52.3%	103	121.0%	100.0%	0.0	18.1%	0.8
D60	ホテルマイステイズプレミア赤坂	東京都港区	327	2018年8月	85.9%	31.7	13,873	126.8%	11,920	259.6%	449	553.6%	100.0%	0.2	60.5%	45.0
D61	ホテルマイステイズプレミア札幌パーク	北海道札幌市	419	2018年8月	69.1%	27.0	11,194	44.3%	7,733	137.1%	264	684.4%	100.0%	0.0	11.0%	4.4
D62	ホテルマイステイズ上野イースト	東京都台東区	150	2018年8月	90.1%	39.6	9,068	91.5%	8,168	241.8%	115	4584.6%	94.6%	11.6	61.7%	49.8
D63	ホテルマイステイズ御堂筋本町	大阪府大阪市	108	2018年8月	72.9%	13.5	11,215	125.3%	8,176	176.7%	70	1297.6%	100.0%	0.0	44.3%	27.4
D64	ホテルマイステイズ札幌アスペン	北海道札幌市	305	2019年7月	79.4%	29.2	11,879	63.5%	9,432	158.5%	241	585.5%	100.0%	0.0	28.0%	19.5
D65	アートホテル石垣島	沖縄県石垣市	245	2019年7月	80.4%	26.4	15,894	14.9%	12,785	71.2%	236	224.3%	100.0%	0.0	6.5%	-5.8
D66	ホテルマイステイズ富士山 展望温泉	山梨県富士吉田市	159	2019年7月	80.3%	30.6	21,726	56.4%	17,445	152.6%	310	383.1%	100.0%	0.0	56.8%	34.2
D67	ホテルソニア小樽	北海道小樽市	149	2019年7月	77.0%	25.0	15,179	30.5%	11,686	93.0%	177	222.1%	100.0%	0.0	19.4%	12.9
D68	ホテルマイステイズ金沢キャッスル	石川県金沢市	206	2019年7月	71.3%	27.9	8,347	27.8%	5,948	110.0%	85	516.1%	100.0%	0.0	12.0%	-1.3
D69	アートホテル新潟駅前	新潟県新潟市	304	2019年7月	80.6%	16.8	7,296	21.8%	5,882	53.9%	150	120.9%	100.0%	0.0	6.5%	-0.4
D70	ホテルマイステイズ名古屋錦	愛知県名古屋	169	2019年7月	86.7%	11.3	7,530	58.4%	6,528	82.2%	92	152.8%	100.0%	3.4	23.1%	7.0
D71	ホテルノルド小樽	北海道小樽市	98	2019年7月	79.3%	29.8	15,242	30.9%	12,083	109.7%	111	318.7%	100.0%	0.0	24.7%	14.1
D72	ホテルマイステイズ鹿児島天文館	鹿児島県鹿児島市	196	2019年7月	82.7%	6.6	9,977	73.1%	8,255	88.1%	159	227.1%	100.0%	0.0	15.5%	1.3
D73	アートホテル旭川	北海道旭川市	265	2019年7月	80.1%	16.5	8,686	31.0%	6,955	65.0%	67	256.6%	100.0%	0.0	6.8%	3.1
D74	ホテルマイステイズ松山	愛媛県松山市	162	2019年7月	69.5%	13.8	8,699	27.3%	6,044	58.8%	87	423.4%	100.0%	0.0	11.8%	2.7
D75	ホテルマイステイズ札幌すすきの	北海道札幌市	104	2019年7月	60.0%	24.3	8,066	61.0%	4,837	170.6%	35	9721.4%	100.0%	0.0	20.1%	14.3
D76	ホテルマイステイズ札幌中島公園	北海道札幌市	86	2019年7月	49.3%	21.6	10,084	64.1%	4,968	191.9%	16	213.8%	100.0%	0.0	38.6%	21.3
D77	ホテルマイステイズ札幌中島公園別館	北海道札幌市	80	2019年7月	56.9%	21.4	8,837	62.6%	3,891	160.4%	13	329.5%	100.0%	0.0	33.6%	21.5
D78	フレックステイイン桜木町	神奈川県横浜市	70	2019年7月	93.8%	8.4	6,370	28.2%	5,978	40.8%	38	91.6%	43.9%	-13.8	16.0%	-6.6
D79	MyCUBE by MYSTAYS浅草蔵前	東京都台東区	161	2019年7月	61.2%	37.4	4,014	65.7%	2,456	327.1%	23	312.0%	71.5%	-28.1	43.4%	27.3
D80	ホテルマイステイズ鹿児島天文館2番館	鹿児島県鹿児島市	73	2019年7月	91.7%	4.2	9,190	70.9%	8,423	79.1%	55	184.9%	100.0%	0.0	15.5%	-10.0
D81	ホテルマイステイズ名寄	北海道名寄市	70	2019年7月	79.0%	2.1	8,033	6.7%	6,344	9.7%	27	3.5%	100.0%	0.0	4.5%	-0.6
D82	ホテルマイステイズプレミア成田	千葉県成田市	711	2020年1月	73.1%	12.0	9,071	19.8%	6,632	43.5%	237	37.2%	100.0%	0.0	14.9%	10.1
D83	アートホテル盛岡	岩手県盛岡市	214	2020年1月	82.4%	17.0	8,587	19.3%	7,079	50.4%	96	252.9%	100.0%	0.0	11.6%	3.5
国内ホテル合計 (注2)			12,368	-	80.1%	19.5	10,238	48.1%	8,200	95.9%	9,268	229%	94.7%	0.0	24.8%	14.1
D200	ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ	グランドケイマン島	343	2018年9月	65.3%	7.7	477	2.8%	312	16.5%	13,096	10.1%	-	-	-	-
D201	サンシャイン・スイーツ・リゾート	グランドケイマン島	131	2018年9月	60.0%	7.4	223	-0.6%	134	13.5%	1,594	24.0%	-	-	-	-
海外ホテル合計			474	-	63.8%	7.6	412	2.2%	263	16.1%	14,690	11.5%	-	-	-	-

(注1) 固定賃料物件及びシェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルについては、開示の承諾が得られていないため、記載していません。なお、固定賃料物件は以下9物件です。：「D29 スーパーホテル新橋・鳥森口」、「D33 コンフォートホテル富山駅前」、「D36 スーパーホテル東京・JR立川北口」、「D37 スーパーホテルJR上野入谷口」、「D39 コンフォートホテル黒崎」、「D40 コンフォートホテル前橋」、「D41 コンフォートホテル燕三条」、「D42 コンフォートホテル北見」及び「D48 高松 東急 REI ホテル」。なお、除外している9物件のうち、「D48 高松 東急 REI ホテル」については2023年4月25日より主要テナントである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、本ホテルについては当面の間、これまでどおり固定賃料ホテルと同じ扱いとし、引き続き除外する方針です。

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

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

項目	2020年6月期	2020年12月期	2021年6月期	2021年12月期	2022年6月期	2022年12月期	2023年6月期
	2020年1月1日～ 2020年6月30日	2020年7月1日～ 2020年12月31日	2021年1月1日～ 2021年6月30日	2021年7月1日～ 2021年12月31日	2022年1月1日～ 2022年6月30日	2022年7月1日～ 2022年12月31日	2023年1月1日～ 2023年6月30日
総資産額（百万円）	516,663	516,490	497,899	494,819	490,118	494,237	496,819
純資産額（百万円）	249,538	249,641	245,113	246,130	246,211	250,321	254,024
自己資本比率	48.3%	48.3%	49.2%	49.7%	50.2%	50.6%	51.1%
出資総額（百万円）	235,701	235,701	235,701	235,701	235,701	235,701	235,701
期末発行済投資口総数	6,096,840	6,096,840	6,096,840	6,096,840	6,096,840	6,096,840	6,096,840
1口当たり純資産額（円）	40,929	40,946	40,203	40,370	40,383	41,058	41,665
総資産経常利益率(ROA)（年換算）	0.2%	0.2%	-1.4%	0.6%	0.4%	2.1%	3.6%
純資産当期純利益率(ROE)（年換算）	0.3%	0.5%	-2.9%	1.2%	0.8%	4.1%	7.1%
有利子負債額（百万円）	263,468	262,588	249,198	244,945	241,372	240,797	239,190
加重平均金利	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%
有利子負債比率（LTV 1）	52.7%	52.6%	51.3%	50.9%	50.5%	50.5%	50.3%
期末総資産有利子負債比率（LTV 2）	51.0%	50.8%	50.0%	49.5%	49.2%	48.7%	48.1%
ネットオペレーティングインカム(NOI)（百万円）	4,026	3,703	2,090	4,201	4,936	10,509	14,523
NOI利回り（年換算）	1.6%	1.5%	0.8%	2.5%	2.0%	4.2%	6.0%
当期減価償却費（百万円）	3,999	3,992	3,889	3,850	3,766	3,756	3,746
ファンズフロムオペレーション(FFO)（百万円）	2,377	2,014	290	2,296	3,312	8,831	12,660
NAV（百万円）	301,450	301,576	306,746	308,349	320,967	325,857	356,905
1口当たりNAV（円）	49,444	49,464	50,312	50,575	52,645	53,447	58,539
NAV倍率（倍）	0.6	0.7	0.9	0.7	0.8	1.0	1.0

(注1) 上表内の財務指標の算出方法は下記のとおりです。

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

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

ただし、「1口当たり純資産額（円）」及び「1口当たりNAV（円）」については、1円未満を四捨五入して記載しています。

項 目	2022年12月期 2022年7月1日～ 2022年12月31日		2023年6月期 2023年1月1日～ 2023年6月30日		増減	
	金額(千円)	(%)	金額(千円)	(%)	金額(千円)	(%)
営業収益(1)	11,929,599	100.0	15,914,981	100.0	3,985,382	33.4
貸貸事業収入	10,182,751		12,000,955		1,818,204	
運営委託収益	1,746,848		3,914,026		2,167,177	
営業費用	5,672,588	47.6	5,558,241	34.9	△114,346	△ 2.0
貸貸事業費用(2)	4,606,538		4,488,341		△118,197	
運営委託費用(3)	569,669		649,329		79,660	
減価償却費(4)	3,756,303		3,746,513		△9,789	
NOI (含 受取配当金) (1)-(2)-(3)+(4)	10,509,695	88.1	14,523,824	91.3	4,014,129	38.2
資産運用報酬	300,000		300,000		-	
役員報酬	4,800		4,800		-	
資産保管手数料	24,475		24,736		261	
一般事務委託手数料	50,047		39,162		△10,885	
その他営業費用	117,057		51,871		△65,185	
営業利益	6,257,011	52.4	10,356,739	65.1	4,099,728	-
営業外収益	17,840	0.1	182,107	1.1	164,267	920.8
受取利息	90		100		9	
為替差益	-		178,185		178,185	
還付加算金	92		-		△92	
雑収入	17,657		3,821		△13,835	
営業外費用	1,198,910	10.0	1,624,499	10.2	425,589	35.5
支払利息	542,104		507,601		△34,502	
為替差損	68,859		-		△68,859	
投資法人債利息	28,230		33,881		5,651	
投資法人債発行費償却	6,303		7,053		750	
融資関連費用	553,412		538,693		△14,719	
デリバティブ損失	-		537,269		537,269	
経常利益	5,075,941	42.5	8,914,347	56.0	3,838,406	-
税引前当期純利益	5,075,941	42.5	8,914,347	56.0	3,838,406	-
法人税等合計	605		605		-	
当期純利益	5,075,336	42.5	8,913,742	56.0	3,838,406	-
前期繰越利益	8,667,226		8,669,991		2,765	
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	13,742,562		17,583,734		3,841,171	

2023年6月期貸借対照表 – 資産の部

項目	2022年12月期 2022年12月31日		2023年6月期 2023年6月30日		増減	
	金額(千円)	(%)	金額(千円)	(%)	金額(千円)	(%)
資産の部						
流動資産						
現金及び預金	15,553,174		18,377,030		2,823,856	
信託現金及び信託預金	7,768,621		10,464,171		2,695,549	
営業未収入金	4,845,162		5,750,301		905,138	
預け金	1,703,315		542,947		△1,160,368	
前払費用	651,469		821,117		169,647	
未収還付法人税等	13		15		1	
その他	5,060		397		△4,662	
流動資産合計	30,526,816	6.2	35,955,980	7.2	5,429,163	17.8
固定資産						
有形固定資産						
建物	17,891,423		17,672,145		△219,278	
建物附属設備	4,201,860		4,051,330		△150,530	
構築物	1,275		1,242		△32	
工具、器具及び備品	817,453		808,401		△9,052	
建設仮勘定	714,997		720,331		5,334	
信託建物	132,441,325		130,386,221		△2,055,103	
信託建物附属設備	20,073,900		19,713,998		△359,902	
信託構築物	103,304		151,661		48,356	
信託工具、器具及び備品	1,384,575		1,375,402		△9,172	
信託土地	241,319,447		241,319,447		-	
信託建設仮勘定	-		25,767		25,767	
有形固定資産合計	418,949,564	84.8	416,225,951	83.8	△2,723,613	△ 0.7
無形固定資産						
借地権	10,637,811		10,637,811		-	
信託借地権	14,419,422		14,380,825		△38,597	
無形固定資産合計	25,057,234	5.1	25,018,637	5.0	△38,597	△ 0.2
投資その他の資産						
投資有価証券	17,856,387		17,856,387		-	
差入保証金	1,372,719		1,372,719		-	
長期前払費用	271,704		290,589		18,885	
デリバティブ債権	142,841		9,306		△133,535	
その他	22,667		22,667		-	
投資その他の資産合計	19,666,320	4.0	19,551,670	3.9	△114,649	△ 0.6
固定資産合計	463,673,119	93.8	460,796,259	92.7	△2,876,860	△ 0.6
繰延資産						
投資法人債発行費	37,844		67,690		29,845	
繰延資産合計	37,844	0.0	67,690	0.0	29,845	-
資産合計	494,237,781	100.0	496,819,930	100.0	2,582,149	0.5

2023年6月期貸借対照表 – 負債・純資産の部

項目	2022年12月期 2022年12月31日		2023年6月期 2023年6月30日		増減	
	金額(千円)	(%)	金額(千円)	(%)	金額(千円)	(%)
負債の部						
流動負債						
営業未払金	629,231		599,562		△29,669	
短期借入金	114,515,000		111,453,000		△3,062,000	
1年内償還予定の投資法人債	3,000,000		2,000,000		△1,000,000	
1年内返済予定の長期借入金	42,405,000		46,139,000		3,734,000	
未払金	3,366		3,514		147	
未払費用	264,276		247,903		△16,373	
未払法人税等	605		605		-	
未払消費税等	371,675		422,723		51,048	
前受金	317,350		305,914		△11,435	
預り金	13,490		11,663		△1,827	
流動負債合計	161,519,996	32.7	161,183,886	32.4	△336,109	△0.2
固定負債						
投資法人債	5,200,000		11,400,000		6,200,000	
長期借入金	75,677,000		68,198,000		△7,479,000	
信託預り敷金及び保証金	1,485,701		1,484,328		△1,372	
デリバティブ債務	119		495,525		495,405	
資産除去債務	33,872		34,097		225	
固定負債合計	82,396,693	16.7	81,611,951	16.4	△784,741	△ 1.0
負債合計	243,916,689	49.4	242,795,838	48.9	△1,120,851	△ 0.5
純資産の部						
投資主資本						
出資総額	235,701,512	47.7	235,701,512	47.4	-	-
剰余金						
出資剰余金	6,264,432		6,264,432		-	
出資剰余金控除額						
一時差異等調整引当額	△6,130		△6,130		-	
その他の出資剰余金控除額	△5,524,006		△5,524,006		-	
出資剰余金控除額合計	△5,530,137		△5,530,137		-	
出資剰余金(純額)	734,294		734,294		-	
当期未処分利益	13,742,562		17,583,734		3,841,171	
剰余金合計	14,476,857	2.9	18,318,029	3.7	3,841,171	26.5
投資主資本合計	250,178,369	50.6	254,019,541	51.1	3,841,171	1.5
評価換算差額等						
繰延ヘッジ損益	142,721		4,550		△138,171	
評価・換算差額等合計	142,721	0.0	4,550	0.0	△138,171	-
純資産合計	250,321,091	50.6	254,024,091	51.1	3,703,000	1.5
負債純資産合計	494,237,781	100.0	496,819,930	100.0	2,582,149	0.5

2023年6月期キャッシュ・フロー計算書／金銭の分配に係る計算書

項目	2022年12月期 2022年7月1日～ 2022年12月31日	2023年6月期 2023年1月1日～ 2023年6月30日
	金額(千円)	金額(千円)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益又は税引前当期純損失(△)	5,075,941	8,914,347
減価償却費	3,756,303	3,746,513
投資法人債発行費償却	6,303	7,053
融資関連費用	553,412	538,693
受取利息	△90	△100
支払利息	570,334	541,482
為替差損益(△は益)	△29	△90
デリバティブ損益(△は益)	-	537,269
営業未収入金の増減額(△は増加)	△1,448,964	△905,138
預け金の増減額(△は増加)	△1,370,438	1,160,368
未収還付法人税等の増減額(△は増加)	△1	△1
営業未払金の増減額(△は減少)	△3,505	13,731
未払消費税等の増減額(△は減少)	321,485	51,048
未払金の増減額(△は減少)	△26,469	-
未払費用の増減額(△は減少)	20,843	△19,097
前受金の増減額(△は減少)	△585	△11,435
預り金の増減額(△は減少)	3,093	△1,827
その他	△219,196	△250,984
小計	7,238,437	14,321,833
利息の受取額	90	100
利息の支払額	△567,445	△538,660
法人税等の支払額	△605	△605
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,670,476	13,782,668
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△800,000	-
定期預金の払戻による収入	800,000	2,000,000
有形固定資産の取得による支出	△102,499	△62,318
信託有形固定資産の取得による支出	△875,748	△965,159
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△27,487	△30,246
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	12,239	28,873
その他	-	△46,500
投資活動によるキャッシュ・フロー	△993,494	924,648
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	87,471,000	27,660,000
短期借入金の返済による支出	△61,091,000	△30,722,000
長期借入れによる収入	1,790,000	12,317,000
長期借入金の返済による支出	△28,745,000	△16,062,000
投資法人債の発行による収入	-	6,163,101
投資法人債の償還による支出	-	△1,000,000
融資関連費用の支払額	△591,633	△473,134
利益分配金の支払額	△1,011,803	△5,070,967
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,178,436	△7,188,001
現金及び現金同等物に係る換算差額	29	90
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	3,498,574	7,519,406
現金及び現金同等物の期首残高	17,023,221	20,521,796
現金及び現金同等物の期末残高	20,521,796	28,041,202

項目		2022年12月期 2022年7月1日～ 2022年12月31日	2023年6月期 2023年1月1日～ 2023年6月30日
		(千円)	(千円)
当期未処分利益	(千円)	13,742,562	17,583,734
分配金総額	(千円)	5,072,570	8,925,773
うち利益分配金	(千円)	5,072,570	8,925,773
投資口1口当たり分配金	(円)	832	1,464
うち1口当たり利益分配金	(円)	832	1,464
次期繰越利益又は次期繰越損失(△)	(千円)	8,669,991	8,657,960

物件収支 (1/4)

(単位：千円)

物件番号	A26	A28	A29	A30	A32	A33	A34	A35	A37	A38	A39	A40	A41	A43	A44	A45	A46	A47	A48
物件名	日神 バレストージ 代田橋	グロース メゾン 五反田	グロース メゾン 亀戸	エメラルド ハウス	サンクレスト 石神井公園	グロース メゾン 新横浜	ペルファース 上野御徒町	グランリール 亀戸	グロース メゾン 用賀	ルート立川	渋谷本町 マンション	シティハイツ 砦	アクシーズ タワー 川口並木	カレッジ スクエア 町田	ベレール目黒	ワコーレ 綱島I	フォロス 中村橋	グロース メゾン 海神	カレッジ スクエア 町屋
計算期間 (日数)	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181
① 賃貸事業収入合計	36,719	28,459	35,661	47,291	40,518	38,110	34,099	26,619	23,340	22,781	21,179	19,837	26,947	16,609	15,366	18,298	19,490	23,797	14,924
賃料及び共益費	34,333	26,916	33,578	38,310	36,181	34,821	29,972	26,619	22,343	19,779	20,433	18,260	25,046	16,609	14,301	17,322	17,350	21,640	14,706
賃料収入 (固定賃料)																			
賃料収入 (変動賃料)																			
その他収入	2,386	1,543	2,082	8,981	4,337	3,289	4,126	-	997	3,001	745	1,576	1,901	-	1,064	976	2,139	2,157	218
② 賃貸事業費用合計	18,690	9,103	14,318	22,943	16,994	15,975	18,297	8,836	9,062	9,218	7,012	5,940	12,279	3,823	8,459	9,840	9,715	15,543	5,636
維持管理費 (a)	5,054	1,933	3,775	6,555	4,339	3,886	7,014	747	2,298	1,470	1,610	1,701	3,245	621	2,432	2,367	2,117	4,477	127
(うち修繕費)	157	254	49	654	367	495	902	534	81	84	184	192	167	421	151	301	74	293	127
(うち水道光熱費)	2,024	342	605	1,325	1,023	660	587	-	386	265	173	200	395	-	207	531	355	1,160	-
公租公課 (b)	1,638	1,376	1,702	2,578	3,191	2,432	1,696	1,760	1,371	1,113	997	1,024	1,106	520	934	906	975	2,022	953
保険料 (c)	59	36	51	97	100	69	49	52	38	41	35	33	40	38	24	28	32	79	27
減価償却費 (⑦)	9,628	5,212	6,788	8,892	7,395	6,914	6,080	5,740	4,204	5,206	3,063	2,313	5,486	2,106	2,754	4,234	5,178	7,752	3,991
その他費用 (d)	2,310	545	2,000	4,820	1,967	2,672	3,457	536	1,149	1,385	1,305	867	2,401	536	2,312	2,303	1,412	1,212	536
③ 賃貸事業損益 (①-②)	18,029	19,356	21,342	24,347	23,524	22,134	15,801	17,783	14,277	13,562	14,167	13,896	14,667	12,786	6,906	8,458	9,774	8,254	9,288
④ NOI (①-②+⑦)	27,657	24,568	28,131	33,240	30,920	29,049	21,881	23,523	18,482	18,769	17,230	16,209	20,154	14,892	9,661	12,693	14,952	16,006	13,280
⑤ 資本的支出	31,135	1,268	1,268	6,883	8,387	18,061	3,410	1,277	3,636	9,611	2,137	2,960	-	641	4,584	4,186	2,633	2,431	221
⑥ NCF (④-⑤)	-3,477	17,033	26,863	26,356	22,532	10,987	18,470	22,246	14,845	9,158	15,093	13,249	20,154	14,251	5,076	8,506	12,319	13,575	13,058

物件番号	A59	A61	A63	A64	A65	A66	A72	A73	A84	A87	A90	A92	A93	A94	A96	A97	A99	A101	A102
物件名	藤和シティ コープ 新大塚II	ピクセル 武蔵関	藤和シティ コープ浅間町	ロイヤル パーク 大町	レキシントン ・スクエア 秋野町	ヴィス コンティ 党王山	レキシントン ・スクエア 本所吾妻橋	AMS TOWER 南6条	レーベスト 平安	エクセレンテ 神楽坂	クイーンズ コート 福住	ベレール 大井町	シエテ南塚口	プライムライフ 三宮磯上公園	センチュリー パーク 新川1番館	ウエスト アベニュー	プライムライフ 御影	リエトコート 向島	リエトコート 西大島
計算期間 (日数)	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181
① 賃貸事業収入合計	37,403	23,096	59,240	26,642	18,005	10,303	19,166	45,417	22,897	19,647	18,170	15,349	16,953	14,624	17,010	13,641	12,935	58,080	50,396
賃料及び共益費	35,698	21,834	54,465	22,911	16,052	9,012	17,587	43,786	22,123	18,738	17,509	14,606	15,869	14,052	14,374	13,057	12,121	54,581	49,028
賃料収入 (固定賃料)																			
賃料収入 (変動賃料)																			
その他収入	1,704	1,262	4,774	3,731	1,953	1,290	1,578	1,631	773	908	661	743	1,083	572	2,636	583	813	3,499	1,367
② 賃貸事業費用合計	12,672	10,121	27,888	14,586	7,548	7,788	9,243	23,084	11,562	8,787	6,494	6,842	8,389	7,172	8,850	5,711	7,288	26,123	21,644
維持管理費 (a)	4,163	2,112	13,613	7,059	2,318	3,254	1,748	6,145	2,327	1,738	1,421	1,746	2,208	1,498	2,285	1,813	1,439	4,777	5,210
(うち修繕費)	108	132	131	200	237	82	54	97	38	102	230	-	28	-	92	145	93	202	96
(うち水道光熱費)	7	416	38	1,866	604	207	390	1,818	324	225	120	140	332	227	238	324	167	732	829
公租公課 (b)	1,437	1,214	3,050	1,607	1,176	928	826	2,190	1,413	784	750	727	989	864	847	563	780	2,483	2,174
保険料 (c)	83	45	136	63	39	27	29	123	43	29	28	22	36	26	44	23	24	93	71
減価償却費 (⑦)	5,164	3,853	7,430	4,183	2,486	1,714	4,466	13,083	6,627	4,636	3,508	3,043	3,459	4,561	2,307	3,242	16,280	12,922	
その他費用 (d)	1,823	2,895	3,656	1,672	1,527	1,863	2,172	1,541	1,150	1,598	785	1,302	1,695	1,182	1,112	1,004	1,802	2,488	1,265
③ 賃貸事業損益 (①-②)	24,731	12,975	31,351	12,056	10,456	2,514	9,922	22,333	11,334	10,859	11,676	8,507	8,563	7,452	8,159	7,929	5,646	31,957	28,751
④ NOI (①-②+⑦)	29,895	16,828	38,782	16,240	12,943	4,228	14,389	35,416	17,961	15,495	15,184	11,551	12,023	11,052	12,721	10,236	8,888	48,237	41,674
⑤ 資本的支出	1,432	9,804	10,436	390	384	720	4,584	2,490	269	1,059	-	3,429	833	1,454	2,125	292	488	6,402	2,748
⑥ NCF (④-⑤)	28,463	7,024	28,346	15,849	12,558	3,508	9,805	32,926	17,692	14,436	15,184	8,121	11,189	9,597	10,595	9,943	8,400	41,835	38,925

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

物件収支 (2/4)

(単位：千円)

物件番号	A103	A104	A106		B18		D01	D02	D03	D04	D05	D06	D07	D08	D09	D10	D11	D12	D13	
物件名	ロイヤル パークス桃坂	ロイヤル パークス新田	ロイヤル パークス シーサー 南千住	住宅計	イオンタウン 須賀川	オフィス ・商業施設 計	ホテル マイステイズ 神田	ホテル マイステイズ 浅草	ホテル マイステイズ 京都四条	マイステイズ 新浦安 コフレアレンス センター	ホテル マイステイズ 舞浜	ホテル マイステイズ プレミアム堂島	ホテル マイステイズ 名古屋栄	ホテル マイステイズ 堺筋本町	ホテル マイステイズ 横浜	ホテル マイステイズ 日暮里	ホテル マイステイズ 福岡天神南	フレック ステイイン 飯田橋	ホテル マイステイズ 上野稲荷町	
計算期間 (日数)	181	181	181	-	181	-	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181
① 賃貸事業収入合計	157,346	224,161	125,726	1,516,269	141,287	141,287	105,033	73,153	145,361	192,551	185,369	191,628	123,881	85,256	138,735	60,274	120,847	42,417	37,005	
賃料及び共益費	140,336	203,260	112,803	1,392,342	141,287	141,287	105,033	73,153	145,361	192,551	185,369	157,515	123,881	85,256	138,735	60,274	120,847	42,417	37,005	
賃料収入 (固定賃料)							36,000	37,500	89,340	66,960	66,120	106,593	65,700	44,040	41,220	30,300	28,560	26,700	21,600	
賃料収入 (変動賃料)							69,033	35,653	56,021	125,591	119,249	50,921	58,181	41,216	97,515	29,974	92,287	15,717	15,405	
その他収入	17,009	20,900	12,922	123,927	-	-	-	-	-	-	-	34,113	-	-	-	-	-	-	-	
② 賃貸事業費用合計	115,849	119,638	75,240	764,224	80,357	80,357	29,895	19,524	73,221	55,896	46,755	73,555	47,728	29,438	45,038	15,864	21,266	14,605	13,678	
維持管理費 (a)	53,371	29,679	23,156	228,869	56,124	56,124	-	-	-	-	-	23,943	17,163	-	-	-	-	-	-	
(うち修繕費)	478	1,943	752	10,736	-	-	-	-	-	-	-	230	-	-	-	-	-	-	-	
(うち水道光熱費)	1,292	-	1,414	21,966	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
公租公課 (b)	7,619	13,929	5,717	80,378	6,776	6,776	5,026	3,669	10,963	8,234	3,464	12,362	3,998	6,874	4,244	1,800	5,590	4,522	1,472	
保険料 (c)	258	499	220	2,908	242	242	73	97	194	178	83	258	244	101	182	51	87	85	38	
減価償却費 (⑦)	46,996	74,901	42,658	374,075	16,598	16,598	24,287	15,240	61,546	46,977	42,697	36,278	25,814	21,957	40,102	13,508	15,083	9,493	11,663	
その他費用 (d)	7,602	629	3,486	77,991	616	616	507	516	516	506	509	511	507	505	509	504	504	503	504	
③ 賃貸事業損益 (①-②)	41,497	104,529	50,485	752,045	60,929	60,929	75,137	53,629	72,140	136,655	138,614	118,273	76,153	55,818	93,697	44,409	99,581	27,811	23,326	
④ NOI (①-②+⑦)	88,493	179,424	93,144	1,126,120	77,528	77,528	99,425	68,869	133,686	183,632	181,311	154,552	101,967	77,775	133,800	57,918	114,665	37,305	34,990	
⑤ 資本的支出	7,633	28,319	5,051	201,354	-	-	328	3,916	6,269	18,191	10,143	11,944	17,039	2,002	1,742	126	5,438	1,958	414	
⑥ NCF (④-⑤)	80,859	151,104	88,093	924,766	77,528	77,528	99,097	64,953	127,417	165,440	171,168	142,608	84,928	75,773	132,057	57,791	109,226	35,347	34,575	

物件番号	D14	D15	D16	D17	D18	D19	D20	D21	D22	D23	D24	D25	D26	D27	D28	D29	D30	D31	D32
物件名	フレック ステイイン 品川	フレック ステイイン 常盤台	フレック ステイイン 巢鴨	ホテル マイステイズ 大手前	ホテル マイステイズ 清澄白河	フレック ステイイン 中延P1	フレック ステイイン 中延P2	アパホテル 横浜関内	ホテル マイステイズ 函館五稜郭	フレック ステイイン 白金	ホテル マイステイズ 羽田	ホテル マイステイズ 亀戸P1	ホテル マイステイズ 上野入谷口	ホテル マイステイズ 亀戸P2	ホテル マイステイズ 清水	スーパーホテル 新橋・鳥森口	フレック ステイイン 東十条	ホテル マイステイズ 宇都宮	フレック ステイイン 川崎貝塚
計算期間 (日数)	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181
① 賃貸事業収入合計	42,681	43,771	31,501	65,947	52,553	15,601	7,606	252,122	86,416	39,530	177,272	145,968	72,101	95,077	68,431	39,426	25,770	74,916	22,539
賃料及び共益費	42,681	43,771	31,501	65,947	52,553	15,601	7,606	252,122	86,416	39,530	177,272	145,968	72,101	95,077	67,877	39,426	25,770	74,916	22,539
賃料収入 (固定賃料)	19,860	24,540	22,980	19,860	16,320	8,820	4,920	212,500	36,000	27,000	91,800	89,400	57,000	57,000	36,600	39,426	22,200	37,800	18,600
賃料収入 (変動賃料)	22,821	19,231	8,521	46,087	36,233	6,781	2,686	39,622	50,416	12,530	85,472	56,568	15,101	38,077	31,277	-	3,570	37,116	3,939
その他収入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	554	-	-	-
② 賃貸事業費用合計	8,888	11,364	11,726	15,411	16,671	5,630	3,367	89,572	45,601	10,683	64,829	35,532	26,131	28,046	29,344	9,157	9,332	34,771	11,362
維持管理費 (a)	-	-	-	-	-	-	-	378	-	-	-	-	2,871	-	-	710	-	-	1,008
(うち修繕費)	-	-	-	-	-	-	-	378	-	-	-	-	-	-	-	702	-	-	-
(うち水道光熱費)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
公租公課 (b)	1,712	3,507	2,870	3,614	3,571	1,033	589	11,464	5,177	1,680	8,132	6,298	993	3,752	4,109	3,272	2,047	12,917	824
保険料 (c)	31	72	59	109	71	21	12	291	196	49	157	152	75	95	103	48	45	315	35
減価償却費 (⑦)	6,640	7,279	8,293	11,182	12,524	4,072	2,260	76,933	39,721	8,449	56,132	28,675	21,784	23,795	24,726	4,717	6,834	21,125	9,089
その他費用 (d)	503	505	503	504	504	504	503	504	506	503	406	404	406	403	404	407	404	413	404
③ 賃貸事業損益 (①-②)	33,792	32,406	19,774	50,535	35,882	9,970	4,239	162,549	40,814	28,847	112,443	110,436	45,969	67,031	39,087	30,269	16,438	40,144	11,176
④ NOI (①-②+⑦)	40,433	39,686	28,067	61,718	48,407	14,042	6,500	239,482	80,536	37,297	168,576	139,111	67,754	90,826	63,814	34,987	23,273	61,270	20,266
⑤ 資本的支出	3,000	7,904	3,206	4,701	3,937	1,143	1,340	6,688	8,327	2,494	269	10,441	8,352	5,938	2,124	-	2,527	11,965	2,320
⑥ NCF (④-⑤)	37,433	31,781	24,860	57,017	44,470	12,899	5,159	232,794	72,208	34,802	168,307	128,670	59,401	84,888	61,689	34,987	20,746	49,305	17,946

(注1) 海外ホテルの①～⑦については、取引発生時の為替レートを円貨に換算しています。

物件収支 (3/4)

(単位：千円)

物件番号	D33	D34	D35	D36	D37	D38	D39	D40	D41	D42	D43	D44	D45	D46	D47	D48	D49	D50	D51
物件名	コンフォート ホテル 富山駅前	フレック ステイン 川崎小川町	フレック ステイン 江古田	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	ホテル マイステイズ 心斎橋	コンフォート ホテル黒崎	コンフォート ホテル前橋	コンフォート ホテル蒸三条	コンフォート ホテル北見	ホテル マイステイズ 五反田駅前	ホテル エビナール 那須	ホテル マイステイズ 福岡天神	ホテル マイステイズ 浜松町	ホテル マイステイズ プレミア金沢	高松 東急 REIホテル	ホテル マイステイズ プレミア 浜松町	ホテル マイステイズ 新大阪 コンファレン スセンター	ホテル マイステイズ プレミア大森
計算期間 (日数)	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181
① 賃貸事業収入合計	35,928	22,538	94,884	31,787	27,275	53,182	35,271	44,171	34,949	26,103	476,400	613,049	203,299	128,644	195,631	101,089	267,483	256,594	282,439
賃料及び共益費	35,928	22,538	86,625	31,787	27,275	53,182	35,271	43,811	32,861	26,103	475,421	612,959	203,299	128,644	195,631	68,749	267,483	256,594	282,439
賃料収入 (固定賃料)	35,928	15,000	60,780	31,787	27,275	37,200	35,271	43,811	32,861	26,103	272,700	192,000	88,200	82,200	145,500	59,900	107,400	193,200	138,000
賃料収入 (変動賃料)	-	7,538	25,845	-	-	15,982	-	-	-	-	202,721	420,959	115,099	46,444	50,131	8,849	160,083	63,394	144,439
その他収入	-	-	8,258	-	-	-	-	360	2,088	-	978	90	-	-	-	32,339	-	-	-
② 賃貸事業費用合計	14,182	7,157	32,938	13,117	10,121	23,334	19,264	26,240	15,381	14,946	70,500	319,289	54,594	40,715	127,257	66,568	36,129	48,579	64,510
維持管理費 (a)	338	-	791	1,391	1,070	-	1,174	5,669	518	600	8,381	9,335	-	-	-	40,149	-	-	-
(うち修繕費)	338	-	791	1,091	770	-	574	-	92	-	-	-	-	-	-	1,225	-	-	-
(うち水道光熱費)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	24,195	-	-	-
公租公課 (b)	3,731	940	4,546	2,783	2,259	2,759	3,405	1,600	3,652	1,624	18,215	26,606	7,659	7,369	14,099	2,557	11,075	12,307	14,679
保険料 (c)	93	23	107	53	37	50	69	85	70	65	311	1,109	123	63	303	187	196	484	381
減価償却費 (⑦)	9,611	5,790	27,088	8,482	6,346	20,120	14,206	18,473	10,728	12,248	42,985	281,799	46,408	32,879	112,449	23,256	24,450	35,361	49,041
その他費用 (d)	408	403	405	407	407	403	409	412	412	407	606	438	403	403	405	417	406	424	406
③ 賃貸事業損益 (①-②)	21,745	15,380	61,945	18,669	17,154	29,847	16,007	17,930	19,567	11,157	405,899	293,760	148,705	87,928	68,374	34,520	231,353	208,015	217,929
④ NOI (①-②+⑦)	31,357	21,170	89,034	27,152	23,500	49,967	30,213	36,403	30,295	23,405	448,885	575,560	195,114	120,807	180,823	57,776	258,804	243,377	266,971
⑤ 資本的支出	749	650	12,656	-	-	5,017	6,391	2,542	1,686	3,060	13,140	96,347	7,189	489	2,138	12,283	12,847	12,353	24,415
⑥ NCF (④-⑤)	30,608	20,520	76,377	27,152	23,500	44,950	23,822	33,861	28,609	20,345	435,744	479,213	187,924	120,318	178,685	45,493	242,956	231,024	242,556

物件番号	D52	D53	D54	D55	D56	D57	D58	D59	D60	D61	D62	D63	D64	D65	D66	D67	D68	D69	D70
物件名	亀の井ホテル 別府	ホテル マイステイズ 札幌駅北口	ホテル マイステイズ 横浜園内	アートホテル 上越	アートホテル 弘前シティ	ホテル マイステイズ 大分	ホテル マイステイズ 五反田	ホテル マイステイズ 立川	ホテル マイステイズ プレミア赤坂	ホテル マイステイズ プレミア 札幌パーク	ホテル マイステイズ 上野イースト	ホテル マイステイズ 御堂筋本町	ホテル マイステイズ 札幌アスペン	アートホテル 石垣島	ホテル マイステイズ 富士山展望温泉	ホテルソニア 小樽	ホテル マイステイズ 金沢キャッセル	アートホテル 新潟駅前	ホテル マイステイズ 名古屋錦
計算期間 (日数)	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181
① 賃貸事業収入合計	396,271	175,489	141,550	66,070	132,281	100,911	106,029	103,627	449,831	295,736	115,499	70,672	263,767	243,155	310,461	177,448	89,987	174,400	92,665
賃料及び共益費	359,788	175,489	141,550	66,070	132,281	100,911	106,029	103,627	449,831	285,736	115,499	70,672	263,767	243,155	310,461	177,448	89,987	166,087	92,665
賃料収入 (固定賃料)	179,100	105,000	70,500	48,400	52,500	27,600	56,250	46,950	217,200	172,100	69,700	52,400	204,100	109,900	128,900	57,400	76,500	102,700	64,900
賃料収入 (変動賃料)	180,688	70,489	71,050	17,670	79,781	73,311	49,779	56,677	232,631	113,636	45,799	18,272	59,667	133,255	181,561	120,048	13,487	63,387	27,765
その他収入	36,483	-	-	-	-	-	-	-	-	10,000	-	-	-	-	-	-	-	-	8,313
② 賃貸事業費用合計	131,530	71,875	39,453	43,283	59,920	24,115	10,833	21,416	89,388	130,531	31,423	40,872	74,859	65,034	117,340	56,768	25,226	89,937	26,089
維持管理費 (a)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,692	-	100	-	-	-	-	13,036	-
(うち修繕費)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100	-	-	-	-	-	-
(うち水道光熱費)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
公租公課 (b)	11,154	6,769	8,547	6,617	14,712	1,914	4,214	6,180	24,154	14,213	4,313	9,265	10,918	9,516	6,603	4,011	4,008	5,841	4,230
保険料 (c)	701	261	147	228	573	115	67	134	277	654	149	109	555	595	190	220	206	502	186
減価償却費 (⑦)	119,267	64,434	30,353	36,028	44,135	21,675	6,147	14,694	64,553	115,256	20,861	31,093	62,877	54,515	110,142	52,131	20,604	70,152	21,267
その他費用 (d)	407	410	404	408	499	410	403	407	403	406	407	403	407	406	404	404	406	405	405
③ 賃貸事業損益 (①-②)	264,740	103,613	102,097	22,787	72,360	76,795	95,196	82,211	360,442	165,204	84,075	29,799	188,908	178,121	193,120	120,679	64,760	84,462	66,575
④ NOI (①-②+⑦)	384,007	168,048	132,450	58,815	116,496	98,471	101,343	96,905	424,995	280,460	104,937	60,893	251,786	232,636	303,263	172,811	85,364	154,615	87,842
⑤ 資本的支出	50,752	3,360	-	13,185	9,053	6,634	7,807	6,827	263	101,331	3,501	1,450	3,167	4,735	13,391	648	4,750	4,674	1,018
⑥ NCF (④-⑤)	333,255	164,687	132,450	45,630	107,442	91,836	93,536	90,078	424,732	179,129	101,435	59,443	248,619	227,901	289,871	172,162	80,614	149,941	86,824

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

物件収支 (4/4)

(単位：千円)

物件番号	D71	D72	D73	D74	D75	D76	D77	D78	D79	D80	D81	D82	D83	ホテル計	合計
物件名	ホテルノルド 小樽	ホテル マイステイズ 鹿児島天文館	アートホテル 旭川	ホテル マイステイズ 松山	ホテル マイステイズ 札幌すすきの	ホテル マイステイズ 札幌中島公園	ホテル マイステイズ 札幌中島公園 別館	フレック ステイン 桜木町	MyCUBE by MYSTAYS 浅草蔵前	ホテル マイステイズ 鹿児島天文館 2番館	ホテル マイステイズ 名寄	ホテル マイステイズ プレミア成田	アートホテル 盛岡		
計算期間 (日数)	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	-	-
① 賃貸事業収入合計	118,006	165,150	88,990	90,529	40,821	26,415	19,080	38,510	23,906	55,222	27,256	237,341	114,824	10,343,397	12,000,955
賃料及び共益費	111,858	165,150	83,837	90,529	40,821	26,415	19,080	38,510	23,906	55,222	27,256	237,341	112,372	10,196,065	11,729,696
賃料収入 (固定賃料)	50,800	57,359	42,200	56,600	31,300	25,800	18,400	20,500	19,000	18,600	16,200	151,400	102,100	5,580,738	
賃料収入 (変動賃料)	61,058	107,791	41,637	33,929	9,521	615	680	18,010	4,906	36,622	11,056	85,941	10,272	4,615,327	
その他収入	6,147	-	5,153	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,451	147,331	271,259
② 賃貸事業費用合計	36,463	27,663	77,148	42,968	16,007	20,683	13,337	8,728	9,331	8,210	15,905	152,375	106,502	3,643,759	4,488,341
維持管理費 (a)	906	-	2,100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	23,400	160,729	445,723
(うち修繕費)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,293	17,029
(うち水道光熱費)	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	24,202	46,169
公租公課 (b)	3,593	3,366	8,048	3,963	1,076	3,421	908	1,435	3,714	839	1,339	21,002	7,405	508,977	596,132
保険料 (c)	225	222	832	281	91	209	70	46	68	76	53	1,284	539	17,323	20,475
減価償却費 (⑦)	31,326	23,668	65,759	38,316	14,437	16,649	11,955	6,843	5,145	6,890	14,109	129,678	74,748	2,920,343	3,311,017
その他費用 (d)	410	405	408	407	403	403	403	404	403	403	403	410	408	36,385	114,992
③ 賃貸事業損益 (①-②)	81,543	137,486	11,841	47,561	24,813	5,732	5,743	29,781	14,574	47,012	11,350	84,965	8,322	6,699,638	7,512,613
④ NOI (①-②+⑦)	112,869	161,155	77,600	85,877	39,251	22,381	17,699	36,624	19,720	53,903	25,459	214,644	83,071	9,619,982	10,823,630
⑤ 資本的支出	9,758	4,766	23,474	4,422	-	-	300	1,140	4,050	3,108	498	22,209	4,204	694,636	895,990
⑥ NCF (④-⑤)	103,111	156,389	54,126	81,454	39,251	22,381	17,399	35,484	15,670	50,794	24,961	192,435	78,867	8,925,345	9,927,640

物件番号	D200	D201	合計
物件名	ウェスティン・ グランドケイマン・ セブマイル ビーチ・リゾート & スパ (注1)	サンシャイン ・スイーツ ・リゾート (注1)	
計算期間 (日数)	181	181	-
① 運営委託収益 合計	3,481,480	432,545	3,914,026
運営委託収益	3,481,480	432,545	3,914,026
その他収入	-	-	-
② 運営委託費用合計	510,818	138,511	649,329
維持管理費 (a)	-	-	-
(うち修繕費)	-	-	-
(うち水道光熱費)	-	-	-
公租公課 (b)	-	-	-
保険料 (c)	123,802	28,662	152,464
減価償却費 (⑦)	336,272	99,224	435,496
その他費用 (d)	50,743	10,625	61,368
③ 運営委託損益 (①-②)	2,970,662	294,033	3,264,696
④ NOI (①-②+⑦)	3,306,934	393,258	3,700,193
⑤ 資本的支出	33,528	23,456	56,984
⑥ NCF (④-⑤)	3,273,406	369,801	3,643,208

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

期末算定価額 (1/4)

(単位：千円)

物件番号	物件名称	取得価格	2022年12月末				2023年6月末				増減(注1)		鑑定評価機関(注2)
			帳簿価額	評価額	還元利回り		帳簿価額	評価額	還元利回り		評価額	還元利回り	
A26	日神バレストージ代田橋	1,251,830	1,065,943	1,260,000	4.3%	1,087,450	1,290,000	4.2%		30,000	-0.1pt	アセッツR&D	
A28	グロースメゾン五反田	888,200	813,195	1,100,000	4.0%	815,517	1,120,000	3.9%		20,000	-0.1pt	アセッツR&D	
A29	グロースメゾン亀戸	1,070,850	932,109	1,240,000	4.1%	926,588	1,280,000	4.0%		40,000	-0.1pt	アセッツR&D	
A30	エメラルドハウス	1,505,161	1,302,208	1,430,000	4.3%	1,300,199	1,480,000	4.2%		50,000	-0.1pt	アセッツR&D	
A32	サンクレスト石神井公園	1,088,979	1,044,009	1,210,000	4.4%	1,045,001	1,250,000	4.3%		40,000	-0.1pt	アセッツR&D	
A33	グロースメゾン新横浜	1,059,457	914,265	1,250,000	4.4%	925,412	1,290,000	4.3%		40,000	-0.1pt	アセッツR&D	
A34	ベルファース上野御徒町	1,023,074	901,804	1,120,000	3.9%	899,134	1,160,000	3.8%		40,000	-0.1pt	アセッツR&D	
A35	グランリール亀戸	906,121	767,296	1,070,000	4.3%	762,833	1,090,000	4.2%		20,000	-0.1pt	アセッツR&D	
A37	グロースメゾン用賀	795,986	708,965	823,000	4.0%	708,397	844,000	3.9%		21,000	-0.1pt	アセッツR&D	
A38	ルート立川	676,951	637,245	696,000	4.4%	641,649	713,000	4.3%		17,000	-0.1pt	アセッツR&D	
A39	渋谷本町マンション	651,474	713,582	706,000	4.4%	712,656	724,000	4.3%		18,000	-0.1pt	アセッツR&D	
A40	シティハイツ砧	646,337	658,939	605,000	4.4%	659,586	624,000	4.3%		19,000	-0.1pt	アセッツR&D	
A41	アクシズタワー川口並木	620,893	496,355	789,000	4.9%	490,868	810,000	4.8%		21,000	-0.1pt	アセッツR&D	
A43	カレッジスクエア町田	589,553	552,395	517,000	5.1%	550,929	526,000	5.0%		9,000	-0.1pt	アセッツR&D	
A44	ベレール目黒	589,004	543,461	630,000	3.8%	545,291	646,000	3.7%		16,000	-0.1pt	アセッツR&D	
A45	ワコーレ綱島I	572,914	549,113	550,000	4.6%	549,065	562,000	4.5%		12,000	-0.1pt	アセッツR&D	
A46	フォロス中村橋	566,980	494,689	620,000	4.2%	492,144	636,000	4.1%		16,000	-0.1pt	アセッツR&D	
A47	グロースメゾン海神	557,256	521,888	546,000	4.8%	516,567	561,000	4.7%		15,000	-0.1pt	アセッツR&D	
A48	カレッジスクエア町屋	510,721	427,076	600,000	4.2%	423,306	615,000	4.1%		15,000	-0.1pt	アセッツR&D	
A59	藤和シティコープ新大塚II	866,000	788,577	1,390,000	3.9%	784,845	1,390,000	3.9%		-	-	不動研	
A61	ビクセル武蔵関	577,000	568,270	856,000	3.9%	574,221	868,000	3.8%		12,000	-0.1pt	森井	
A63	藤和シティコープ浅間町	1,110,000	994,787	1,570,000	4.5%	997,793	1,570,000	4.5%		-	-	不動研	
A64	ロイヤルパーク大町	415,000	381,464	715,000	4.6%	377,672	717,000	4.6%		2,000	-	不動研	
A65	レキシントン・スクエア萩野町	330,000	256,132	464,000	4.7%	254,030	464,000	4.7%		-	-	不動研	
A66	ヴィスコンティ覚王山	255,000	227,756	310,000	4.4%	226,762	310,000	4.3%		-	-0.1pt	谷澤	
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	511,000	401,507	736,000	3.5%	401,624	754,000	3.4%		18,000	-0.1pt	谷澤	
A73	AMS TOWER 南6条	1,180,000	850,758	1,270,000	4.4%	840,166	1,270,000	4.3%		-	-0.1pt	谷澤	
A84	レーベスト平安	595,000	490,444	877,000	4.0%	484,086	878,000	4.0%		1,000	-	不動研	
A87	エクセレント神楽坂	543,000	487,807	859,000	3.2%	484,230	865,000	3.2%		6,000	-	不動研	
A90	クイーンズコート福住	456,000	407,905	814,000	3.3%	404,396	817,000	3.3%		3,000	-	不動研	
A92	ベレール大井町	412,000	376,581	686,000	3.3%	376,966	685,000	3.3%		-1,000	-	不動研	
A93	シエテ南塚口	374,000	329,397	571,000	4.0%	326,771	573,000	4.0%		2,000	-	不動研	
A94	プライムライフ三宮磯上公園	373,000	323,104	578,000	3.7%	320,958	578,000	3.7%		-	-	不動研	
A96	センチュリーパーク新川1番館	335,000	290,576	549,000	4.4%	288,140	549,000	4.4%		-	-	不動研	
A97	ウエストアベニュー	331,000	306,116	426,000	4.2%	304,102	429,000	4.2%		3,000	-	不動研	
A99	プライムライフ御影	297,000	257,608	434,000	4.0%	254,854	439,000	4.0%		5,000	-	不動研	
A101	リエトコート向島	1,683,000	1,586,941	2,310,000	3.6%	1,577,063	2,310,000	3.6%		-	-	不動研	

(注1) 「増減」は、期中に取得・売却した物件は除外して算出しています。

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

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

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

(注5) 「取得価格」欄には、本投資法人が、当初本海外ホテルを裏付不動産として保有していた英領ケイマン諸島の特別目的会社(以下「資産保有SPC」といいます。)から本海外ホテルに係るLeasehold等を承継した2019年5月9日(ケイマン諸島の現地時間、日本時間では2019年5月10日)時点の、資産保有SPCにおける当該資産の帳簿価額を、2018年7月26日に締結した為替予約契約(2018年9月26日付で実行済み)に基づく米ドルと日本円の為替予約レートである1米ドル=110.45円で邦貨換算した金額を記載しています。また、帳簿価額は「取得価格」欄に記載の金額に当該不動産等の取得に要した諸費用(付随費用)及び資本的支出を加算し、当期末までの減価償却累計額を差し引いた金額を記載しています。付随費用及び資本的支出については円貨で支払ったものについては当該金額、米ドルで支払ったものについては取引発生時の為替レートをを用いて円貨に換算した額を「取得価格」に加算しています。また、各期末の「評価額」欄には、各期末時点のレート、2022年6月30日時点：1米ドル=136.68円、2022年12月31日時点：1米ドル=132.70円をそれぞれ邦貨換算した金額を記載しています。

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

期末算定価額 (2/4)

(単位：千円)

物件番号	物件名称	取得価格	2022年12月末				2023年6月末				増減 (注1)		鑑定評価機関 (注2)
			帳簿価額	評価額	還元利回り		帳簿価額	評価額	還元利回り		評価額	還元利回り	
A102	リエトコート西大島	1,634,000	1,536,310	2,240,000	3.4%	1,526,136	2,240,000	3.4%		-	-	不動研	
A103	ロイヤルパークス桃坂	2,910,000	2,492,944	3,280,000	3.9%	2,453,581	3,280,000	3.8%		-	-0.1pt	森井	
A104	ロイヤルパークス新田	5,024,000	4,520,847	6,360,000	4.1%	4,474,265	6,460,000	4.0%	100,000		-0.1pt	森井	
A106	ロイヤルパークスシーサー南千住	2,683,000	2,463,111	3,300,000	4.9%	2,425,504	3,350,000	4.9%	50,000		-	不動研	
	住居計	38,465,748	34,383,500	47,357,000	-	34,210,779	48,017,000	-	660,000		-	-	
B18	イオンタウン須賀川	2,320,000	1,605,322	2,380,000	6.1%	1,588,724	2,380,000	6.1%		-	-	森井	
	オフィス・商業施設計	2,320,000	1,605,322	2,380,000	-	1,588,724	2,380,000	-		-	-	-	
D01	ホテルマイステイズ神田	2,851,000	2,803,195	4,900,000	4.2%	2,779,235	4,930,000	4.2%	30,000		-	不動研	
D02	ホテルマイステイズ浅草	2,584,000	2,454,595	4,410,000	4.4%	2,443,271	4,420,000	4.4%	10,000		-	不動研	
D03	ホテルマイステイズ京都四条	6,024,460	5,496,954	8,160,000	4.6%	5,441,677	8,250,000	4.5%	90,000		-0.1pt	不動研	
D04	マイステイズ新浦安コンファレンスセンター	4,930,200	4,382,271	7,200,000	4.9%	4,353,485	7,400,000	4.8%	200,000		-0.1pt	不動研	
D05	ホテルマイステイズ舞浜	4,870,312	4,499,682	6,820,000	4.6%	4,467,127	6,960,000	4.5%	140,000		-0.1pt	不動研	
D06	ホテルマイステイズプレミア堂島	3,845,400	3,588,747	6,420,000	4.5%	3,564,412	6,470,000	4.4%	50,000		-0.1pt	不動研	
D07	ホテルマイステイズ名古屋栄	2,958,000	2,498,353	5,520,000	5.2%	2,489,578	5,570,000	5.1%	50,000		-0.1pt	不動研	
D08	ホテルマイステイズ堺筋本町	2,514,820	2,240,493	3,210,000	4.6%	2,220,538	3,250,000	4.5%	40,000		-0.1pt	不動研	
D09	ホテルマイステイズ横浜	2,119,900	2,118,360	3,940,000	5.6%	2,080,000	4,000,000	5.5%	60,000		-0.1pt	不動研	
D10	ホテルマイステイズ日暮里	1,898,540	1,732,542	2,510,000	4.5%	1,719,160	2,510,000	4.5%		-	-	不動研	
D11	ホテルマイステイズ福岡天神南	1,570,520	1,388,196	5,560,000	4.7%	1,378,551	5,640,000	4.6%	80,000		-0.1pt	不動研	
D12	フレックステイイン飯田橋	1,381,660	1,313,727	2,090,000	4.3%	1,306,192	2,090,000	4.3%		-	-	不動研	
D13	ホテルマイステイズ上野稲荷町	1,331,960	1,179,501	2,010,000	4.3%	1,168,252	2,000,000	4.3%	-10,000		-	不動研	
D14	フレックステイイン品川	1,242,500	1,166,200	1,980,000	4.4%	1,162,559	1,990,000	4.4%	10,000		-	不動研	
D15	フレックステイイン常盤台	1,242,500	1,174,119	2,120,000	4.7%	1,174,745	2,130,000	4.7%	10,000		-	不動研	
D16	フレックステイイン巢鴨	1,192,800	1,068,788	2,200,000	4.6%	1,063,701	2,200,000	4.6%		-	-	不動研	
D17	ホテルマイステイズ大手前	1,192,800	1,107,947	2,410,000	5.1%	1,101,465	2,450,000	5.0%	40,000		-0.1pt	不動研	
D18	ホテルマイステイズ清澄白河	749,476	835,765	1,460,000	4.7%	827,177	1,470,000	4.7%	10,000		-	不動研	
D19	フレックステイイン中延P1	589,442	544,138	803,000	4.7%	541,209	817,000	4.6%	14,000		-0.1pt	不動研	
D20	フレックステイイン中延P2	283,290	277,732	387,000	4.7%	276,812	393,000	4.6%	6,000		-0.1pt	不動研	
D21	アパホテル横浜関内	8,350,000	7,228,907	9,930,000	4.2%	7,158,663	9,870,000	4.2%	-60,000		-	不動研	
D22	ホテルマイステイズ函館五稜郭	2,792,000	2,594,654	3,910,000	5.2%	2,563,260	3,920,000	5.2%	10,000		-	不動研	
D23	フレックステイイン白金	2,119,000	2,054,450	2,430,000	4.4%	2,048,495	2,420,000	4.4%	-10,000		-	不動研	
D24	ホテルマイステイズ羽田	7,801,000	6,964,218	8,320,000	4.2%	6,908,354	8,390,000	4.2%	70,000		-	不動研	
D25	ホテルマイステイズ亀戸P1	5,594,000	5,206,577	7,540,000	4.6%	5,188,343	7,550,000	4.6%	10,000		-	不動研	
D26	ホテルマイステイズ上野入谷口	3,821,000	3,568,201	5,940,000	4.5%	3,554,769	5,940,000	4.5%		-	-	不動研	
D27	ホテルマイステイズ亀戸P2	3,742,000	3,447,129	5,060,000	4.6%	3,429,271	5,060,000	4.6%		-	-	不動研	
D28	ホテルマイステイズ清水	2,198,000	2,001,071	2,460,000	5.5%	1,978,469	2,480,000	5.4%	20,000		-0.1pt	不動研	
D29	スーパーホテル新橋・烏森口	1,624,000	1,561,767	1,880,000	3.6%	1,557,049	1,870,000	3.6%	-10,000		-	不動研	
D30	フレックステイイン東十条	1,277,000	1,253,095	1,380,000	4.7%	1,248,788	1,380,000	4.7%		-	-	不動研	

(注1) 「増減」は、期中に取得・売却した物件は除外して算出しています。

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

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

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

(注5) 「取得価格」欄には、本投資法人が、当初本海外ホテルを裏付不動産として保有していた英領ケイマン諸島の特別目的会社 (以下「資産保有SPC」といいます。) から本海外ホテルに係るLeasehold等を承継した2019年5月9日 (ケイマン諸島の現地時間、日本時間では2019年5月10日) 時点の、資産保有SPCにおける当該資産の帳簿価額を、2018年7月26日に締結した為替予約契約 (2018年9月26日付で実行済み) に基づく米ドルと日本円の為替予約レートである1米ドル=110.45円で邦貨換算した金額を記載しています。また、帳簿価額は「取得価格」欄に記載の金額に当該不動産等の取得に要した諸費用 (付随費用) 及び資本的支出を加算し、当期末までの減価償却累計額を差し引いた金額を記載しています。付随費用及び資本的支出については円貨で支払ったものについては当該金額、米ドルで支払ったものについては取引発生時の為替レートをを用いて円貨に換算した金額を「取得価格」に加算しています。また、各期末の「評価額」欄には、各期末時点のレート、2022年6月30日時点：1米ドル=136.68円、2022年12月31日時点：1米ドル=132.70円をそれぞれ邦貨換算した金額を記載しています。

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

期末算定価額 (3/4)

(単位：千円)

物件番号	物件名称	取得価格	2022年12月末				2023年6月末				増減(注1)		鑑定評価機関(注2)
			帳簿価額	評価額	還元利回り		帳簿価額	評価額	還元利回り		評価額	還元利回り	
D31	ホテルマイステイズ宇都宮	1,237,000	1,164,602	2,090,000	5.3%	1,155,442	2,110,000	5.3%		20,000	-	不動研	
D32	フレックステイイン川崎貝塚	980,000	861,744	1,160,000	4.8%	854,975	1,160,000	4.8%	-	-	-	不動研	
D33	コンフォートホテル富山駅前	979,000	875,058	1,170,000	5.0%	866,195	1,170,000	5.0%	-	-	-	不動研	
D34	フレックステイイン川崎小川町	906,000	851,266	902,000	4.6%	846,126	902,000	4.6%	-	-	-	不動研	
D35	フレックステイイン江古田	5,069,000	4,715,773	4,650,000	4.7%	4,701,341	4,650,000	4.7%	-	-	-	不動研	
D36	スーパーホテル東京・JR立川北口	1,170,000	1,054,980	1,190,000	4.3%	1,046,497	1,210,000	4.3%	20,000	-	-	大和	
D37	スーパーホテルJR上野入谷口	1,130,000	1,045,528	1,180,000	3.9%	1,039,182	1,180,000	3.9%	-	-	-	大和	
D38	ホテルマイステイズ心齋橋	3,160,000	2,933,603	2,110,000	4.7%	2,918,500	2,110,000	4.7%	-	-	-	不動研	
D39	コンフォートホテル黒崎	1,148,000	992,404	1,250,000	5.1%	984,589	1,250,000	5.1%	-	-	-	大和	
D40	コンフォートホテル前橋	1,128,000	934,693	1,110,000	4.9%	918,988	1,140,000	4.7%	30,000	-0.2pt	-	大和	
D41	コンフォートホテル燕三条	1,010,000	888,656	1,080,000	5.2%	879,614	1,080,000	5.2%	-	-	-	大和	
D42	コンフォートホテル北見	851,000	736,352	907,000	5.4%	727,163	911,000	5.4%	4,000	-	-	大和	
D43	ホテルマイステイズ五反田駅前(注3)	26,523,000	26,157,326	23,800,000	4.9%	26,127,481	23,900,000	4.9%	100,000	-	-	森井	
D44	ホテルエピナール那須(注4)	21,002,640	18,421,306	22,900,000	5.9%	18,235,853	23,000,000	5.9%	100,000	-	-	森井	
D45	ホテルマイステイズ福岡天神	8,059,000	7,649,965	8,020,000	4.8%	7,610,745	8,200,000	4.8%	180,000	-	-	森井	
D46	ホテルマイステイズ浜松町	7,959,000	7,755,978	6,140,000	4.6%	7,723,588	6,190,000	4.6%	50,000	-	-	森井	
D47	ホテルマイステイズプレミア金沢	13,761,000	12,360,618	12,800,000	5.3%	12,250,307	12,800,000	5.3%	-	-	-	森井	
D48	高松 東急REIホテル	2,139,000	2,115,184	2,240,000	5.0%	2,104,211	1,720,000	5.1%	-520,000	0.1pt	-	大和	
D49	ホテルマイステイズプレミア浜松町	8,000,000	7,911,985	10,300,000	4.2%	7,900,382	10,300,000	4.2%	-	-	-	不動研	
D50	ホテルマイステイズ新大阪コンファレンスセンター	13,068,000	12,770,609	12,800,000	4.8%	12,747,600	13,100,000	4.7%	300,000	-0.1pt	-	谷澤	
D51	ホテルマイステイズプレミア大森	9,781,000	9,745,827	9,660,000	4.6%	9,721,201	10,000,000	4.4%	340,000	-0.2pt	-	谷澤	
D52	亀の井ホテル 別府	8,870,000	7,701,894	8,720,000	6.3%	7,633,379	9,050,000	6.1%	330,000	-0.2pt	-	谷澤	
D53	ホテルマイステイズ札幌駅北口	7,880,000	7,438,820	8,220,000	4.7%	7,377,746	8,480,000	4.6%	260,000	-0.1pt	-	谷澤	
D54	ホテルマイステイズ横浜区内	5,326,000	5,056,557	5,280,000	4.6%	5,026,204	5,500,000	4.4%	220,000	-0.2pt	-	谷澤	
D55	アートホテル上越	2,772,000	2,566,442	2,690,000	6.1%	2,543,599	2,760,000	6.0%	70,000	-0.1pt	-	谷澤	
D56	アートホテル弘前シティ	2,723,000	2,550,576	2,740,000	6.2%	2,515,494	2,750,000	6.1%	10,000	-0.1pt	-	谷澤	
D57	ホテルマイステイズ大分	1,604,000	1,431,410	1,600,000	5.9%	1,416,369	1,640,000	5.7%	40,000	-0.2pt	-	谷澤	
D58	ホテルマイステイズ五反田	4,068,000	4,033,065	3,960,000	4.4%	4,034,725	4,110,000	4.2%	150,000	-0.2pt	-	谷澤	
D59	ホテルマイステイズ立川	3,257,000	3,160,689	3,330,000	4.3%	3,152,822	3,390,000	4.3%	60,000	-	-	大和	
D60	ホテルマイステイズプレミア赤坂	20,691,000	20,159,156	23,100,000	3.8%	20,094,866	23,100,000	3.8%	-	-	-	不動研	
D61	ホテルマイステイズプレミア札幌パーク	16,731,000	15,857,582	15,800,000	4.9%	15,843,658	16,300,000	4.8%	500,000	-0.1pt	-	谷澤	
D62	ホテルマイステイズ上野イースト	5,286,000	5,120,541	5,120,000	4.4%	5,103,182	5,370,000	4.2%	250,000	-0.2pt	-	谷澤	
D63	ホテルマイステイズ御堂筋本町	5,039,000	4,779,212	3,130,000	4.3%	4,749,569	3,130,000	4.2%	-	-0.1pt	-	不動研	
D64	ホテルマイステイズ札幌アспен	15,543,000	15,167,285	15,000,000	4.8%	15,107,575	15,400,000	4.7%	400,000	-0.1pt	-	谷澤	
D65	アートホテル石垣島	9,731,000	9,424,285	9,330,000	5.3%	9,374,505	9,510,000	5.2%	180,000	-0.1pt	-	不動研	
D66	ホテルマイステイズ富士山展望温泉	9,405,000	8,663,355	9,770,000	5.3%	8,566,604	9,960,000	5.2%	190,000	-0.1pt	-	不動研	
D67	ホテルソニア小樽	5,930,000	5,533,360	5,780,000	5.4%	5,481,876	6,010,000	5.2%	230,000	-0.2pt	-	谷澤	

(注1) 「増減」は、期中に取得・売却した物件は除外して算出しています。

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

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

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

(注5) 「取得価格」欄には、本投資法人が、当初本海外ホテルを裏付不動産として保有していた英領ケイマン諸島の特別目的会社(以下「資産保有SPC」といいます。)から本海外ホテルに係るLeasehold等を承継した2019年5月9日(ケイマン諸島の現地時間、日本時間では2019年5月10日)時点の、資産保有SPCにおける当該資産の帳簿価額を、2018年7月26日に締結した為替予約契約(2018年9月26日付で実行済み)に基づく米ドルと日本円の為替予約レートである1米ドル=110.45円付で邦貨換算した金額を記載しています。また、帳簿価額は「取得価格」欄に記載の金額に当該不動産等の取得に要した諸費用(付随費用)及び本格的支出を加算し、当期末までの減価償却累計額を差し引いた金額を記載しています。付随費用及び本格的支出については円貨で支払ったものについては当該金額、米ドルで支払ったものについては取引発生時の為替レートを円貨に換算した額を「取得価格」欄に加算しています。また、各期末の「評価額」欄には、各期末時点のレート、2022年6月30日時点：1米ドル=136.68円、2022年12月31日時点：1米ドル=132.70円をそれぞれ邦貨換算した金額を記載しています。

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

物件 番号	物件名称	取得価格	2022年12月末				2023年6月末				増減 (注1)		鑑定評価機関 (注2)
			帳簿価額	評価額	還元利回り		帳簿価額	評価額	還元利回り		評価額	還元利回り	
D68	ホテルマイステイズ金沢キャッスル	5,682,000	5,600,135	5,440,000	5.4%	5,584,281	5,620,000	5.2%		180,000	-0.2pt	谷澤	
D69	アートホテル新潟駅前	5,524,000	5,250,357	5,350,000	5.6%	5,184,878	5,550,000	5.4%		200,000	-0.2pt	谷澤	
D70	ホテルマイステイズ名古屋錦	5,197,000	5,046,566	5,020,000	4.4%	5,026,317	5,110,000	4.4%		90,000	-	森井	
D71	ホテルノルド小樽	4,296,000	4,118,040	4,080,000	5.5%	4,096,472	4,240,000	5.3%		160,000	-0.2pt	谷澤	
D72	ホテルマイステイズ鹿児島天文館	3,445,000	3,324,879	3,420,000	5.0%	3,305,976	3,490,000	5.0%		70,000	-	大和	
D73	アートホテル旭川	3,197,000	2,883,439	3,110,000	5.6%	2,841,154	3,180,000	5.5%		70,000	-0.1pt	谷澤	
D74	ホテルマイステイズ松山	3,098,000	2,820,921	3,180,000	5.3%	2,787,028	3,190,000	5.1%		10,000	-0.2pt	大和	
D75	ホテルマイステイズ札幌すすきの	3,059,000	2,969,363	2,920,000	4.8%	2,954,925	2,920,000	4.8%		-	-	森井	
D76	ホテルマイステイズ札幌中島公園	2,118,000	2,019,298	1,980,000	4.9%	2,002,649	1,980,000	4.9%		-	-	森井	
D77	ホテルマイステイズ札幌中島公園別館	1,584,000	1,516,164	1,520,000	5.0%	1,504,509	1,560,000	4.9%		40,000	-0.1pt	谷澤	
D78	フレックスティン桜木町	1,425,000	1,386,560	1,420,000	4.4%	1,380,857	1,440,000	4.4%		20,000	-	大和	
D79	MyCUBE by MYSTAYS浅草蔵前	1,287,000	1,257,038	1,250,000	4.2%	1,255,942	1,250,000	4.2%		-	-	大和	
D80	ホテルマイステイズ鹿児島天文館2番館	1,168,000	1,144,212	1,190,000	5.0%	1,140,430	1,210,000	5.0%		20,000	-	大和	
D81	ホテルマイステイズ名寄	957,000	866,013	951,000	5.6%	852,402	958,000	5.6%		7,000	-	森井	
D82	ホテルマイステイズプレミア成田	10,593,000	9,929,024	10,200,000	4.9%	9,821,554	10,400,000	4.8%		200,000	-0.1pt	谷澤	
D83	アートホテル盛岡	5,643,000	5,285,016	5,420,000	5.3%	5,214,472	5,420,000	5.3%		-	-	森井	
D200	ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ (注5)	30,061,308	28,170,636	46,166,330	8.3%	27,867,892	66,086,442	8.3%		19,920,112	-	CBRE	
D201	サンシャイン・スイーツ・リゾート (注5)	5,842,674	5,376,213	8,227,400	8.8%	5,300,445	10,598,769	8.8%		2,371,369	-	CBRE	
	ホテル計	432,785,203	407,302,979	482,833,730	-	404,698,985	510,566,211	-		27,732,481	-	-	
	合計	473,570,951	443,291,801	532,570,730	-	440,498,489	560,963,211	-		28,392,481	-	-	

(注1) 「増減」は、期中に取得・売却した物件は除外して算出しています。

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

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

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

(注5) 「取得価格」欄には、本投資法人が、当初本海外ホテルを裏付不動産として保有していた英領ケイマン諸島の特別目的会社（以下「資産保有SPC」といいます。）から本海外ホテルに係るLeasehold等を承継した2019年5月9日（ケイマン諸島の現地時間、日本時間では2019年5月10日）時点の、資産保有SPCにおける当該資産の帳簿価額を、2018年7月26日に締結した為替予約契約（2018年9月26日付で実行済み）に基づく米ドルと日本円の為替予約レートである1米ドル=110.45円で邦貨換算した金額を記載しています。また、帳簿価額は「取得価格」欄に記載の金額に当該不動産等の取得に要した諸費用（付随費用）及び資本的支出を加算し、当期末までの減価償却累計額を差し引いた金額を記載しています。付随費用及び資本的支出については円貨で支払ったものについては当該金額、米ドルで支払ったものについては取引発生時の為替レートを円貨に換算した額を「取得価格」に加算しています。また、各期末の「評価額」欄には、各期末時点のレート、2022年6月30日時点：1米ドル=136.68円、2022年12月31日時点：1米ドル=132.70円をそれぞれ邦貨換算した金額を記載しています。

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

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得時期	築年時期	リノベーション時期 (ホテル)	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	賃貸可能 戸数 (戸) (注4)	賃貸可能 面積 (m ²) (注5)	賃貸面積 (m ²) (注5)	テナント 総数	稼働率 (%)
A26	日神バレーテッジ代田橋	東京都杉並区	2005年7月28日	1992年12月	-	1,251	0.3	98	1,771.13	1,593.11	1	89.9
A28	グロースメゾン五反田	東京都品川区	2006年1月30日	2005年7月	-	888	0.2	48	1,051.50	1,051.50	1	100.0
A29	グロースメゾン亀戸	東京都江東区	2006年3月30日	2005年10月	-	1,070	0.2	66	1,367.96	1,327.04	1	97.0
A30	エメラルドハウス	東京都板橋区	2006年8月1日	1995年2月	-	1,505	0.3	96	2,152.31	2,152.31	1	100.0
A32	サンクレスト石神井公園	東京都練馬区	2006年8月3日	1990年3月	-	1,088	0.2	29	3,029.16	3,029.16	1	100.0
A33	グロースメゾン新横浜	神奈川県横浜市	2006年8月3日	2006年3月	-	1,059	0.2	68	1,858.44	1,774.06	1	95.5
A34	ベルファース上野御徒町	東京都台東区	2006年8月1日	2006年2月	-	1,023	0.2	64	1,351.11	1,331.16	1	98.5
A35	グランリール亀戸	東京都江東区	2006年8月3日	2006年3月	-	906	0.2	72	1,562.26	1,562.26	1	100.0
A37	グロースメゾン用賀	東京都世田谷区	2006年8月3日	2006年3月	-	795	0.2	39	1,015.34	1,015.34	1	100.0
A38	ルート立川	東京都立川市	2006年8月3日	1997年3月	-	676	0.1	24	1,368.57	1,368.57	1	100.0
A39	渋谷本町マンション	東京都渋谷区	2006年8月3日	1986年12月	-	651	0.1	25	1,167.50	1,167.50	1	100.0
A40	シティハイツ砧	東京都世田谷区	2006年8月3日	1983年3月	-	646	0.1	19	1,235.93	1,235.93	1	100.0
A41	アクシーズタワー川口並木	埼玉県川口市	2006年8月3日	2006年2月	-	620	0.1	57	1,210.74	1,147.32	1	94.8
A43	カレッジスクエア町田	東京都町田市	2006年8月1日	1984年3月	-	589	0.1	62	1,047.75	1,047.75	1	100.0
A44	ペレール目黒	東京都目黒区	2006年8月1日	2005年10月	-	589	0.1	25	557.05	490.69	1	88.1
A45	ワコーレ綱島I	神奈川県横浜市	2006年8月3日	1991年2月	-	572	0.1	50	907.46	743.20	1	81.9
A46	フォロス中村橋	東京都練馬区	2006年8月3日	2001年9月	-	566	0.1	37	815.77	815.77	1	100.0
A47	グロースメゾン海神	千葉県船橋市	2006年8月1日	1993年10月	-	557	0.1	34	2,040.27	1,988.04	1	97.4
A48	カレッジスクエア町屋	東京都荒川区	2006年8月3日	2006年3月	-	510	0.1	43	871.35	871.35	1	100.0
A59	藤和シティコープ新大塚II	東京都豊島区	2010年2月1日	1993年5月	-	866	0.2	58	1,627.13	1,586.99	1	97.5
A61	ビクセル武蔵関	東京都練馬区	2010年2月1日	1992年2月	-	577	0.1	70	1,220.24	1,150.45	1	94.3
A63	藤和シティコープ浅間町	神奈川県横浜市	2010年2月1日	1992年10月	-	1,110	0.2	154	3,426.36	3,065.62	1	89.5
A64	ロイヤルパーク大町	宮城県仙台市	2010年2月1日	1993年2月	-	415	0.1	51	1,929.59	1,807.57	1	93.7
A65	レキシントン・スクエア萩野町	宮城県仙台市	2010年2月1日	2005年8月	-	330	0.1	39	1,528.58	1,372.07	1	89.8
A66	ヴィスコンティ覚王山	愛知県名古屋市	2010年2月1日	2003年9月	-	255	0.1	8	705.75	705.75	1	100.0
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	東京都墨田区	2010年2月1日	2006年10月	-	511	0.1	33	784.74	784.74	1	100.0
A73	AMS TOWER 南6条	北海道札幌市	2010年2月1日	2007年2月	-	1,180	0.2	120	4,460.56	4,142.26	1	92.9
A84	レーバスト平安	愛知県名古屋市	2012年9月28日	2006年11月	-	595	0.1	40	1,554.03	1,479.03	1	95.2
A87	エクセレント神楽坂	東京都新宿区	2012年9月28日	2007年1月	-	543	0.1	33	701.92	701.92	1	100.0
A90	クイーンズコート福住	東京都江東区	2012年9月28日	2006年9月	-	456	0.1	25	765.18	765.18	1	100.0
A92	ペレール大井町	東京都品川区	2012年9月28日	2006年4月	-	412	0.1	26	530.60	510.10	1	96.1
A93	シエタ南塚口	兵庫県尼崎市	2012年9月28日	2007年1月	-	374	0.1	40	1,020.86	1,020.86	1	100.0
A94	プライムライフ三宮磯上公園	兵庫県神戸市	2012年9月28日	2006年11月	-	373	0.1	32	789.12	616.50	1	78.1
A96	センチュリーパーク新川1番館	愛知県名古屋市	2012年9月28日	2001年9月	-	335	0.1	44	1,477.62	1,309.69	1	88.6
A97	ウエストアベニュー	東京都国立市	2012年9月28日	1991年10月	-	331	0.1	40	794.80	755.08	1	95.0
A99	プライムライフ御影	兵庫県神戸市	2012年9月28日	2007年1月	-	297	0.1	28	761.18	686.17	1	90.1
A101	リエトコート向島	東京都墨田区	2015年7月16日	2008年2月	-	1,683	0.3	82	2,940.20	2,940.20	1	100.0
A102	リエトコート西大島	東京都江東区	2015年7月16日	2008年2月	-	1,634	0.3	91	2,048.28	1,982.20	1	96.8
A103	ロイヤルパークス桃坂	大阪府大阪市	2016年1月22日	2007年6月	-	2,910	0.6	147	8,776.26	7,734.69	1	88.1
A104	ロイヤルパークス新田	東京都足立区	2016年3月31日	2007年6月	-	5,024	1.0	248	15,797.29	15,797.29	1	100.0

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

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

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

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

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

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

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得時期	築年時期	リノベーション時期 (ホテル)	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	賃貸可能 戸数 (戸) (注4)	賃貸可能 面積 (m ²) (注5)	賃貸面積 (m ²) (注5)	テナント 総数	稼働率 (%)
A106	ロイヤルパークスシーサー南千住	東京都荒川区	2017年3月14日	2006年8月	-	2,683	0.5	113	6,496.86	6,368.10	1	98.0
	住居計					38,465	7.8	2,478	86,518.75	82,994.52	41	95.9
B18	イオンタウン須賀川	福島県須賀川市	2010年2月1日	2005年10月	-	2,320	0.5	1	18,440.58	18,440.58	1	100.0
	商業施設設計					2,320	0.5	1	18,440.58	18,440.58	1	100.0
D01	ホテルマイステイズ神田	東京都千代田区	2014年5月23日	2005年12月	2016年5月～2016年8月	2,851	0.6	126	2,585.72	2,585.72	1	100.0
D02	ホテルマイステイズ浅草	東京都墨田区	2014年5月23日	1990年1月	2012年11月～2012年12月	2,584	0.5	161	3,327.38	3,327.38	1	100.0
D03	ホテルマイステイズ京都四条	京都府京都市	2014年7月17日	2008年1月	2018年5月～2018年7月	6,024	1.2	224	7,241.51	7,241.51	1	100.0
D04	マイステイズ新浦安コンファレンスセンター	千葉県浦安市	2014年7月17日	2009年3月	2018年2月～2018年3月、 2018年5月	4,930	1.0	175	6,232.30	6,232.30	1	100.0
D05	ホテルマイステイズ舞浜	千葉県浦安市	2014年7月17日	2005年6月	2018年1月～2018年4月、 2018年5月～2018年6月	4,870	1.0	90	2,456.36	2,456.36	1	100.0
D06	ホテルマイステイズプレミア堂島	大阪府大阪市	2014年7月17日	1990年8月	2018年1月～2018年3月、 2018年5月～2018年7月	3,845	0.8	153	9,445.32	9,445.32	1	100.0
D07	ホテルマイステイズ名古屋栄	愛知県名古屋	2014年7月17日	1979年11月	2013年4月～2013年6月	2,958	0.6	279	9,064.71	9,064.71	1	100.0
D08	ホテルマイステイズ堺筋本町	大阪府大阪市	2014年7月17日	2008年7月	-	2,514	0.5	191	4,188.83	4,188.83	1	100.0
D09	ホテルマイステイズ横浜	神奈川県横浜市	2014年7月17日	1974年10月	2006年6月～2006年11月、 2019年5月～2019年7月	2,119	0.4	194	7,379.43	7,379.43	1	100.0
D10	ホテルマイステイズ日暮里	東京都荒川区	2014年7月17日	1987年4月	2011年2月～2011年3月	1,898	0.4	93	1,719.29	1,719.29	1	100.0
D11	ホテルマイステイズ福岡天神南	福岡県福岡市	2014年7月17日	2008年2月	-	1,570	0.3	178	3,412.71	3,412.71	1	100.0
D12	フレックスステイイン飯田橋	東京都新宿区	2014年7月17日	1990年12月	-	1,381	0.3	62	2,953.38	2,953.38	1	100.0
D13	ホテルマイステイズ上野稲荷町	東京都台東区	2014年7月17日	1986年12月	2012年11月～2012年12月	1,331	0.3	72	1,150.76	1,150.76	1	100.0
D14	フレックスステイイン品川	東京都品川区	2014年7月17日	1986年10月	2011年11月～2011年12月	1,242	0.3	55	1,134.52	1,134.52	1	100.0
D15	フレックスステイイン常盤台	東京都板橋区	2014年7月17日	1989年12月	2013年3月	1,242	0.3	130	2,539.75	2,539.75	1	100.0
D16	フレックスステイイン巣鴨	東京都豊島区	2014年7月17日	1992年1月	2013年3月	1,192	0.2	105	2,089.86	2,089.86	1	100.0
D17	ホテルマイステイズ大手前	大阪府大阪市	2014年7月17日	1986年12月	2012年12月～2013年1月	1,192	0.2	112	4,956.66	4,956.66	1	100.0
D18	ホテルマイステイズ清澄白河	東京都江東区	2014年7月17日	1992年5月	2019年6月～2019年9月	749	0.2	58	2,673.64	2,673.64	1	100.0
D19	フレックスステイイン中延P1	東京都品川区	2014年7月17日	1986年9月	-	589	0.1	39	770.56	770.56	1	100.0
D20	フレックスステイイン中延P2	東京都品川区	2014年7月17日	1989年3月	-	283	0.1	22	391.49	391.49	1	100.0
D21	アパホテル横浜関内	神奈川県横浜市	2015年2月6日	2005年4月	2017年9月～2017年12月	8,350	1.7	452	6,568.51	6,568.51	1	100.0
D22	ホテルマイステイズ函館五稜郭	北海道函館市	2015年2月6日	2008年2月	2018年2月～2018年4月	2,792	0.6	211	7,961.26	7,961.26	1	100.0
D23	フレックスステイイン白金	東京都港区	2015年2月6日	1984年12月	2013年3月	2,119	0.4	84	1,754.06	1,754.06	1	100.0
D24	ホテルマイステイズ羽田	東京都大田区	2015年7月16日	2001年4月	2013年11月～2014年8月	7,801	1.6	174	5,400.16	5,400.16	1	100.0
D25	ホテルマイステイズ亀戸P1	東京都江東区	2015年7月16日	1991年3月	2012年1月～2012年3月	5,594	1.1	266	4,349.67	4,349.67	1	100.0
D26	ホテルマイステイズ上野入谷口	東京都台東区	2015年7月16日	1985年11月	2014年1月～2014年3月	3,821	0.8	97	2,247.92	2,247.92	1	100.0
D27	ホテルマイステイズ亀戸P2	東京都江東区	2015年7月16日	1991年3月	2013年1月～2013年3月	3,742	0.8	177	2,793.99	2,793.99	1	100.0
D28	ホテルマイステイズ清水	静岡県静岡市	2015年7月16日	2007年1月	2019年2月～2019年3月	2,198	0.4	152	3,559.81	3,559.81	1	100.0
D29	スーパーホテル新橋・烏森口	東京都港区	2015年7月16日	2008年2月	2018年10月～2018年12月	1,624	0.3	74	1,403.89	1,403.89	1	100.0
D30	フレックスステイイン東十条	東京都北区	2015年7月16日	1986年6月	2013年3月	1,277	0.3	89	1,714.53	1,714.53	1	100.0
D31	ホテルマイステイズ宇都宮	栃木県宇都宮市	2015年7月16日	1990年1月	2013年11月～2014年1月	1,237	0.3	125	11,733.23	11,733.23	1	100.0
D32	フレックスステイイン川崎貝塚	神奈川県川崎市	2015年7月16日	1990年4月	2014年1月～2014年3月	980	0.2	64	1,190.57	1,190.57	1	100.0

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

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

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

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

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

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

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得時期	築年時期	リノベーション時期 (ホテル)	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	賃貸可能 戸数 (戸) (注4)	賃貸可能 面積 (m ²) (注5)	賃貸面積 (m ²) (注5)	テナント 総数	稼働率 (%)
D33	コンフォートホテル富山駅前	富山県富山市	2015年7月16日	2007年3月	-	979	0.2	150	3,305.64	3,305.64	1	100.0
D34	フレックスステイイン川崎小川町	神奈川県川崎市	2015年7月16日	1989年4月	2014年2月～2014年3月	906	0.2	62	725.60	725.60	1	100.0
D35	フレックスステイイン江古田	東京都練馬区	2015年8月28日	1989年1月	2013年1月～2013年3月	5,069	1.0	210	3,932.93	3,932.93	1	100.0
D36	スーパーホテル東京・JR立川北口	東京都立川市	2015年8月28日	2007年11月	2018年3月	1,170	0.2	96	1,832.97	1,832.97	1	100.0
D37	スーパーホテルJR上野入谷口	東京都台東区	2015年8月28日	2006年3月	-	1,130	0.2	69	1,279.16	1,279.16	1	100.0
D38	ホテルマイステイズ心斎橋	大阪府大阪市	2016年1月22日	1984年9月	2015年1月～2015年3月	3,160	0.6	57	1,942.01	1,942.01	1	100.0
D39	コンフォートホテル黒崎	福岡県北九州市	2016年1月22日	2009年2月	-	1,148	0.2	151	3,207.60	3,207.60	1	100.0
D40	コンフォートホテル前橋	群馬県前橋市	2016年1月22日	2009年3月	-	1,128	0.2	154	3,660.96	3,660.96	2	100.0
D41	コンフォートホテル燕三条	新潟県三条市	2016年1月22日	2007年6月	-	1,010	0.2	133	3,099.90	3,099.90	2	100.0
D42	コンフォートホテル北見	北海道北見市	2016年1月22日	2008年3月	-	851	0.2	127	3,009.50	3,009.50	1	100.0
D43	ホテルマイステイズ五反田駅前	東京都品川区	2016年3月31日	1974年3月、1984年8月	2015年3月～2015年11月、 2017年6月～2017年10月 (客室増設工事)	26,523	5.4	386	10,137.88	10,137.88	1	100.0
D44	ホテルエビナール那須	栃木県那須郡	2016年3月31日	1992年2月、1995年6月	2014年4月～2014年6月、 2015年1月～2015年4月、 2017年1月～2017年7月	21,002	4.3	310	37,702.33	37,702.33	1	100.0
D45	ホテルマイステイズ福岡天神	福岡県福岡市	2016年3月31日	2008年8月	2020年1月～2020年5月	8,059	1.6	218	5,083.06	5,083.06	1	100.0
D46	ホテルマイステイズ浜松町	東京都港区	2016年3月31日	2008年10月	2020年1月～2020年3月	7,959	1.6	105	1,951.90	1,951.90	1	100.0
D47	ホテルマイステイズプレミア金沢	石川県金沢市	2016年6月15日	2014年10月	-	13,761	2.8	262	13,250.03	13,250.03	1	100.0
D48	高松 東急REIホテル	香川県高松市	2016年6月15日	1982年4月	2016年1月、2016年12月、 2017年12月～2018年1月、 2018年12月	2,139	0.4	193	7,148.17	6,847.11	2	95.8
D49	ホテルマイステイズプレミア浜松町	東京都港区	2017年5月29日	1994年6月	2016年8月～2016年11月	8,000	1.6	134	6,151.93	6,151.93	1	100.0
D50	ホテルマイステイズ新大阪コンファレンスセンター	大阪府大阪市	2017年10月13日	1974年6月	2015年11月～2016年3月	13,068	2.7	397	13,026.99	13,026.99	1	100.0
D51	ホテルマイステイズプレミア大森	東京都品川区	2017年10月13日	1995年2月	2016年8月～2016年11月	9,781	2.0	256	11,849.61	11,849.61	1	100.0
D52	亀の井ホテル 別府 (注6)	大分県別府市	2017年10月13日	1997年5月	2015年5月～2015年7月	8,870	1.8	323	19,422.08	19,422.08	1	100.0
D53	ホテルマイステイズ札幌駅北口	北海道札幌市	2017年10月13日	2007年10月	2019年10月～2019年12月、 2020年3月～2020年5月	7,880	1.6	243	7,267.88	7,267.88	1	100.0
D54	ホテルマイステイズ横浜関内	神奈川県横浜市	2018年2月7日	2016年8月	-	5,326	1.1	166	4,501.18	4,501.18	1	100.0
D55	アートホテル上越	新潟県上越市	2018年2月7日	1993年11月	-	2,772	0.6	198	7,563.60	7,563.60	1	100.0
D56	アートホテル弘前シティ	青森県弘前市	2018年2月7日	1989年8月	2008年3月	2,723	0.6	158	14,826.30	14,826.30	1	100.0
D57	ホテルマイステイズ大分	大分県大分市	2018年2月7日	2007年7月	-	1,604	0.3	145	3,254.69	3,254.69	1	100.0
D58	ホテルマイステイズ五反田	東京都品川区	2018年6月27日	1988年6月	2016年8月	4,068	0.8	110	1,839.77	1,839.77	1	100.0
D59	ホテルマイステイズ立川	東京都立川市	2018年6月27日	1991年5月	2016年4月～2016年6月	3,257	0.7	123	3,844.64	3,844.64	1	100.0
D60	ホテルマイステイズプレミア赤坂	東京都港区	2018年8月2日	2016年6月	-	20,691	4.2	328	8,620.69	8,620.69	1	100.0
D61	ホテルマイステイズプレミア札幌パーク	北海道札幌市	2018年8月2日	1998年3月	2017年11月～2018年4月	16,731	3.4	419	21,670.64	21,670.64	1	100.0
D62	ホテルマイステイズ上野イースト	東京都台東区	2018年8月2日	1991年9月	2015年12月～2016年5月	5,286	1.1	150	4,396.02	4,396.02	1	100.0
D63	ホテルマイステイズ御堂筋本町	大阪府大阪市	2018年8月2日	2017年10月	-	5,039	1.0	109	3,429.43	3,429.43	1	100.0
D64	ホテルマイステイズ札幌アспен	北海道札幌市	2019年7月19日	1995年12月	2017年3月～2017年6月	15,543	3.2	307	15,313.17	15,313.17	1	100.0
D65	アートホテル石垣島	沖縄県石垣市	2019年7月19日	1984年1月	2016年10月～2017年5月	9,731	2.0	245	17,247.54	17,247.54	1	100.0

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

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

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

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

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

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

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得時期	築年時期	リノベーション時期 (ホテル)	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	賃貸可能 戸数 (戸) (注4)	賃貸可能 面積 (m ²) (注5)	賃貸面積 (m ²) (注5)	テナント 総数	稼働率 (%)
D66	ホテルマイステイズ富士山展望温泉	山梨県富士吉田市	2019年7月19日	2016年11月	-	9,405	1.9	159	5,498.49	5,498.49	1	100.0
D67	ホテルソニア小樽	北海道小樽市	2019年7月19日	1992年4月、1998年3月、 2018年11月	2016年12月～2017年5月	5,930	1.2	149	6,509.41	6,509.41	1	100.0
D68	ホテルマイステイズ金沢キャッスル	石川県金沢市	2019年7月19日	1982年6月、1991年2月、 1997年1月	2015年11月～2016年3月	5,682	1.2	208	5,931.84	5,931.84	1	100.0
D69	アートホテル新潟駅前	新潟県新潟市	2019年7月19日	1985年4月	2007年5月～2007年8月	5,524	1.1	304	10,403.01	10,403.01	1	100.0
D70	ホテルマイステイズ名古屋錦	愛知県名古屋	2019年7月19日	1974年3月	2017年5月～2018年7月	5,197	1.1	172	6,077.99	6,077.99	1	100.0
D71	ホテルノルド小樽	北海道小樽市	2019年7月19日	1996年3月	2016年11月～2017年4月	4,296	0.9	98	6,047.43	6,047.43	1	100.0
D72	ホテルマイステイズ鹿児島天文館	鹿児島県鹿児島市	2019年7月19日	1990年9月	2018年1月～2018年4月	3,445	0.7	197	7,659.55	7,659.55	2	100.0
D73	アートホテル旭川	北海道旭川市	2019年7月19日	1987年10月	2017年12月～2018年1月	3,197	0.7	266	25,131.84	25,131.84	1	100.0
D74	ホテルマイステイズ松山	愛媛県松山市	2019年7月19日	2000年7月	2018年5月～2018年7月	3,098	0.6	163	8,274.37	8,274.37	1	100.0
D75	ホテルマイステイズ札幌すすきの	北海道札幌市	2019年7月19日	1981年5月	2018年4月～2018年7月	3,059	0.6	105	2,853.26	2,853.26	1	100.0
D76	ホテルマイステイズ札幌中島公園	北海道札幌市	2019年7月19日	1991年2月	2016年1月～2016年5月	2,118	0.4	86	5,473.41	5,473.41	1	100.0
D77	ホテルマイステイズ札幌中島公園別館	北海道札幌市	2019年7月19日	1991年9月	2017年3月～2017年6月	1,584	0.3	80	1,775.21	1,775.21	1	100.0
D78	フレックステイイン桜木町	神奈川県横浜	2019年7月19日	1991年11月	2016年7月～2016年9月	1,425	0.3	70	1,308.61	1,308.61	1	100.0
D79	MyCUBE by MYSTAYS浅草蔵前	東京都台東区	2019年7月19日	1991年9月	2015年11月～2016年5月 (注6)	1,287	0.3	162	2,156.70	2,156.70	1	100.0
D80	ホテルマイステイズ鹿児島天文館2番館	鹿児島県鹿児島市	2019年7月19日	1985年2月	2018年2月～2018年4月	1,168	0.2	74	2,047.70	2,047.70	1	100.0
D81	ホテルマイステイズ名寄	北海道名寄市	2019年7月19日	2014年11月	-	957	0.2	70	1,985.27	1,985.27	1	100.0
D82	ホテルマイステイズプレミア成田	千葉県成田市	2020年1月6日	1985年5月	2017年8月～2018年1月	10,593	2.2	713	36,519.70	36,519.70	1	100.0
D83	アートホテル盛岡	岩手県盛岡市	2020年1月6日	1981年3月	2018年12月～2019年4月	5,643	1.1	217	16,727.08	16,727.08	1	100.0
D200	ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ	英領ケイマン諸島	2019年5月9日	1994年	2016年5月～2017年10月	30,061	6.1	346	21,528.23	21,528.23	1	100.0
D201	サンシャイン・スイーツ・リゾート	英領ケイマン諸島	2019年5月9日	1999年	2016年10月	5,842	1.2	131	6,723.11	6,723.11	1	100.0
-	シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル (優先出資証券)	千葉県浦安市	2017年10月13日	1988年3月	2014年9月～2015年7月、 2021年9月～2021年11月	17,845	3.6	-	-	-	-	-
	ホテル計					450,631	91.7	14,748	572,519.79	572,218.73	89	99.9
	合計					491,416	100.0	17,227	677,479.12	673,653.83	131	99.4

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

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

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

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

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

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

借入金

名称	借入先	借入金額 (百万円)	固定/変動	金利	借入実行日	元本返済期日
ニューシンジケートローン (H)	みずほ銀行	3,565	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.70000%	2017年10月13日	2023年10月13日
	三井住友銀行 三井住友信託銀行	3,560	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.80000%	2017年10月13日	2024年10月11日
ニューシンジケートローン (J)	みずほ銀行 三菱UFJ銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行 SBI新生銀行 シティバンク、エヌ・エイ東京支店 日本政策投資銀行 りそな銀行 イオン銀行 野村信託銀行	13,119	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.50000%	2018年9月26日	2023年9月26日
ニューシンジケートローン (K)	あおぞら銀行 西日本シティ銀行 栃木銀行	2,401	固定金利 (スワップ)	0.59400% ¹	2019年3月29日	2024年3月29日
	きらぼし銀行	961	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.80000%	2019年3月29日	2029年3月29日
ニューシンジケートローン (M)	みずほ銀行 三菱UFJ銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行 シティバンク、エヌ・エイ東京支店 SBI新生銀行 りそな銀行	5,796	固定金利 (スワップ)	0.49859% ¹	2019年7月16日	2024年1月16日
	みずほ銀行 三菱UFJ銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行 シティバンク、エヌ・エイ東京支店 SBI新生銀行	5,796	固定金利 (スワップ)	0.56310% ¹	2019年7月16日	2024年7月16日

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

名称	借入先	借入金額 (百万円)	固定/変動	金利	借入実行日	元本返済期日
ニューシンジケートローン (M)	みずほ銀行 三菱UFJ銀行 三井住友銀行	5,796	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.55000%	2019年7月16日	2025年1月16日
	三井住友信託銀行 SBI新生銀行	5,795	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.70000%	2019年7月16日	2025年7月16日
ニューシンジケートローン (L)	みずほ銀行 三菱UFJ銀行 三井住友銀行	4,805	固定金利 (スワップ)	0.52473% ¹	2019年7月19日	2024年1月16日
	三井住友信託銀行	4,943	固定金利 (スワップ)	0.57984% ¹	2019年7月19日	2024年7月16日
	シティバンク、エヌ・エイ東京支店 日本政策投資銀行	4,943	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.55000%	2019年7月19日	2025年1月16日
	あおぞら銀行 野村信託銀行	4,942	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.70000%	2019年7月19日	2025年7月16日
タームローン (L)	東京スター銀行	700	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.70000%	2019年7月22日	2025年7月16日
ニューシンジケートローン (N)	みずほ銀行 三十三銀行	3,544	固定金利 (スワップ)	0.46219% ¹	2019年8月28日	2024年1月16日
ニューシンジケートローン (O)	三十三銀行	1,700	固定金利 (スワップ)	0.48590% ¹	2019年10月15日	2024年4月15日
		1,000	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.55000%	2019年10月15日	2025年4月15日
	西日本シティ銀行	1,000	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.70000%	2019年10月15日	2025年10月15日
ニューシンジケートローン (P)	三井住友信託銀行 もみじ銀行 紀陽銀行	4,491	固定金利 (スワップ)	0.64291% ¹	2020年1月6日	2025年1月6日

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

名称	借入先	借入金額 (百万円)	固定/変動	金利	借入実行日	元本返済期日
ニューシンジケートローン (Q)	みずほ銀行 日本政策投資銀行 りそな銀行 野村信託銀行 静岡銀行 福岡銀行 山口銀行	3,211	固定金利 (スワップ)	0.48700% ¹	2020年3月16日	2025年3月16日
	みずほ銀行 三菱UFJ銀行 三井住友信託銀行 SBI新生銀行 りそな銀行 あおぞら銀行 野村信託銀行 静岡銀行 山口銀行 中京銀行 香川銀行	6,921	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.50000%	2020年3月30日	2025年3月16日
タームローン (W)	東京スター銀行	1,582	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.35000%	2021年7月20日	2024年7月20日
タームローン (005)	東京スター銀行	600	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.35000%	2022年7月20日	2025年7月20日
タームローン (006)	三井住友銀行	3,000	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.25000%	2022年9月14日	2023年9月14日
ニューシンジケートローン (004)	みずほ銀行 三菱UFJ銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行 シティバンク、エヌ・エイ東京支店 SBI新生銀行 日本政策投資銀行 りそな銀行 野村信託銀行	13,209	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.25000%	2022年9月26日	2023年9月26日

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

名称	借入先	借入金額 (百万円)	固定/変動	金利	借入実行日	元本返済期日
ニューシンジケートローン (004)	みずほ銀行 三菱UFJ銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行 SBI新生銀行 日本政策投資銀行 りそな銀行	11,019	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.25000%	2022年9月27日	2023年9月26日
	みずほ銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行 シティバンク、エヌ・エイ東京支店 SBI新生銀行 日本政策投資銀行 りそな銀行 福岡銀行	4,343	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.25000%	2022年10月13日	2023年9月26日
タームローン (007)	シティバンク、エヌ・エイ東京支店	1,256	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.25000%	2022年9月27日	2023年9月26日
タームローン (008)	東京スター銀行	1,190	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.50000%	2022年10月13日	2027年10月13日
タームローン (009)	みずほ銀行	4,321	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.25000%	2022年11月29日	2023年11月29日
タームローン (010)	三井住友信託銀行	1,550	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.25000%	2023年1月6日	2024年1月24日
ニューシンジケートローン (006)	みずほ銀行 三菱UFJ銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行 シティバンク、エヌ・エイ東京支店 SBI新生銀行 日本政策投資銀行 りそな銀行 野村信託銀行	10,408	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.25000%	2023年1月16日	2024年1月16日
タームローン (011)	三菱UFJ銀行	1,700	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.25000%	2023年1月24日	2024年1月24日

名称	借入先	借入金額 (百万円)	固定/変動	金利	借入実行日	元本返済期日
タームローン (012)	三井住友信託銀行	6,800	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.25000%	2023年1月24日	2024年1月24日
ニューシンジケートローン (007)	みずほ銀行 三菱UFJ銀行 三井住友信託銀行 SBI新生銀行 日本政策投資銀行 野村信託銀行 静岡銀行 福岡銀行	4,519	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.25000%	2023年3月14日	2024年3月14日
	みずほ銀行 三菱UFJ銀行 三井住友信託銀行 日本政策投資銀行	7,521	変動金利	3ヵ月円TIBOR +0.35000%	2023年3月14日	2026年3月14日
	三菱UFJ銀行 三井住友信託銀行	194	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.25000%	2023年3月16日	2024年3月14日
	三菱UFJ銀行 三井住友信託銀行	1,746	変動金利	3ヵ月円TIBOR +0.35000%	2023年3月16日	2026年3月14日
タームローン (013)	日本政策投資銀行	1,000	変動金利	3ヵ月円TIBOR +0.30000%	2023年6月19日	2026年6月19日
タームローン (014)	三菱UFJ銀行	500	変動金利	3ヵ月円TIBOR +0.30000%	2023年6月27日	2026年6月27日
タームローン (015)	SBI新生銀行	1,000	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.25000%	2023年6月27日	2024年6月27日
ニューシンジケートローン (009)	SBI新生銀行	1,110	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.20000%	2023年7月14日	2024年7月16日
	みずほ銀行 三菱UFJ銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行	951	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.30000%	2023年7月14日	2026年7月16日
	みずほ銀行 三菱UFJ銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行	3,774	変動金利	3ヵ月円TIBOR +0.30000%	2023年7月14日	2026年7月16日
	みずほ銀行 三菱UFJ銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行	3,774	変動金利	3ヵ月円TIBOR +0.50000%	2023年7月14日	2028年7月14日
	SBI新生銀行 りそな銀行	6,848	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.20000%	2023年7月19日	2024年7月16日

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

名称	借入先	借入金額 (百万円)	固定/変動	金利	借入実行日	元本返済期日
ニューシンジケートローン (009)	みずほ銀行 三菱UFJ銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行 日本政策投資銀行	5,168	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.30000%	2023年7月19日	2026年7月16日
	みずほ銀行 三菱UFJ銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行 日本政策投資銀行	18,858	変動金利	3ヵ月円TIBOR +0.30000%	2023年7月19日	2026年7月16日
	みずほ銀行 三菱UFJ銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行 日本政策投資銀行 大垣共立銀行	18,858	変動金利	3ヵ月円TIBOR +0.50000%	2023年7月19日	2028年7月14日
	みずほ銀行 三菱UFJ銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行	3,086	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.20000%	2023年8月1日	2024年8月1日
ニューシンジケートローン (010)	みずほ銀行 三菱UFJ銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行 東京スター銀行 あおぞら銀行	9,195	変動金利	3ヵ月円TIBOR +0.30000%	2023年8月1日	2026年7月16日
	みずほ銀行 三菱UFJ銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行 日本政策投資銀行 東京スター銀行 あおぞら銀行 大垣共立銀行	17,574	変動金利	3ヵ月円TIBOR +0.50000%	2023年8月1日	2028年7月14日
	短期借入金合計	71,703				
	長期借入金合計	183,943				
	借入金合計	255,646				

■ 投資法人債

投資法人債の名称	発行日	発行総額 (百万円)	利率	発行年限	償還期限	格付
第2回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)	2018年5月25日	1,000	年率 0.800%	10年	2028年5月25日	A (JCR)
第3回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)	2018年10月12日	2,000	年率 0.550%	5年	2023年10月12日	A (JCR)
第4回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)	2019年10月28日	1,000	年率 0.480%	5年	2024年10月28日	A (JCR)
第5回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)	2019年10月28日	2,000	年率 0.900%	10年	2029年10月26日	A (JCR)
第6回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)	2020年3月13日	1,200	年率 0.850%	10年	2030年3月13日	A (JCR)
第7回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)	2023年5月25日	5,000	年率 1.000%	3年	2026年5月25日	A (JCR)
第8回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)	2023年5月25日	1,200	年率 1.200%	5年	2028年5月25日	A (JCR)
合計		13,400				

2022年12月期末時点

2023年6月期末時点

主要な投資主 (TOP10)

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	割合 (%)
1 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	1,314,270	21.55
2 株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	998,933	16.38
3 野村信託銀行株式会社 (投信口)	309,821	5.08
4 DEUTSCHE BANK AG, SINGAPORE A/C CLIENTS (TREATY)	195,692	3.20
5 STICHTING PENSIOENFONDS ZORG EN WELZIJN	153,784	2.52
6 SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	128,746	2.11
7 JP MORGAN CHASE BANK 380055	122,453	2.00
8 FJODF GP INV HOLDINGS LLC	115,931	1.90
9 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	101,124	1.65
10 STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	97,923	1.60
合計	3,538,677	58.04

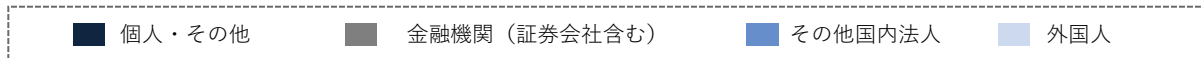
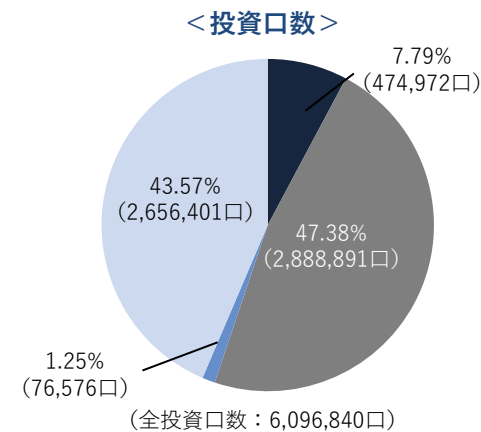
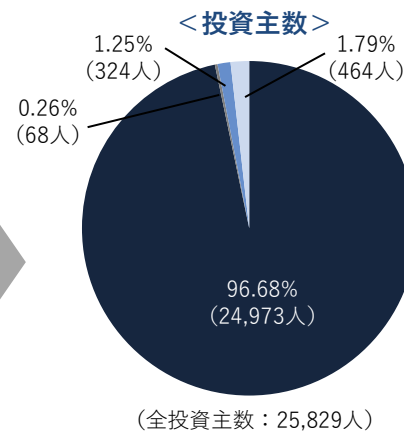
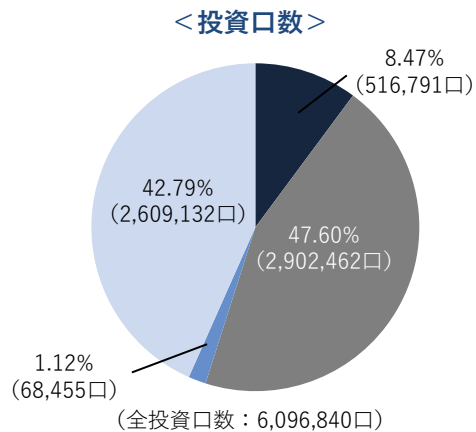
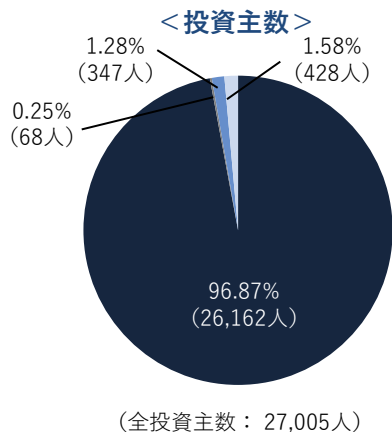
氏名又は名称	所有投資口数 (口)	割合 (%)
1 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	1,263,502	20.72
2 株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	1,003,175	16.45
3 野村信託銀行株式会社 (投信口)	310,170	5.08
4 DEUTSCHE BANK AG, SINGAPORE A/C CLIENTS (TREATY) 4600601	194,859	3.19
5 SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	148,513	2.43
6 GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	130,768	2.14
7 FJODF GP INV HOLDINGS LLC	115,931	1.90
8 STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	96,538	1.58
9 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	94,427	1.54
10 STICHTING PENSIOENFONDS ZORG EN WELZIJN	90,867	1.49
合計	3,448,750	56.56

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

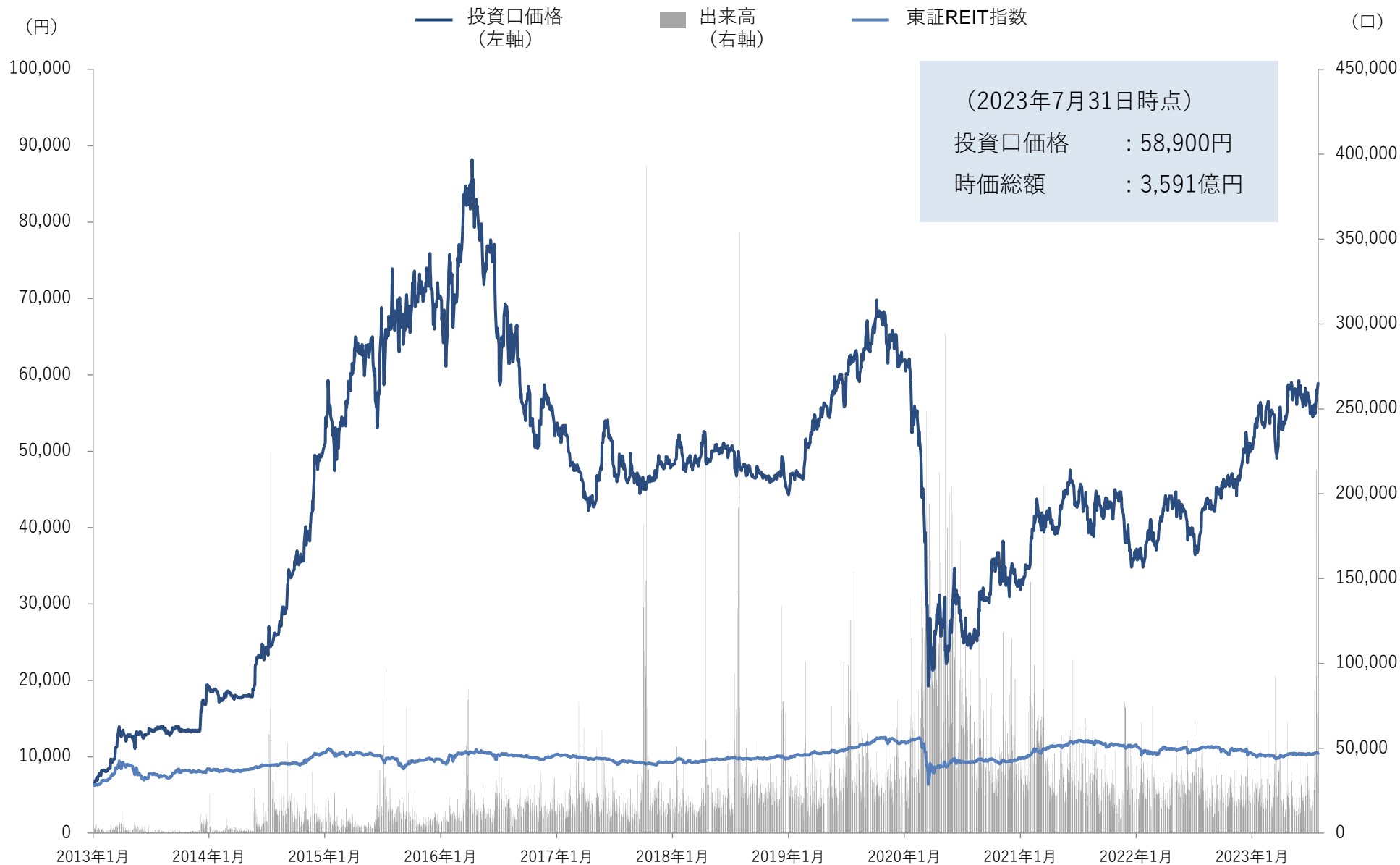
* 発行済投資口の総口数：6,096,840口

* 発行済投資口の総口数：6,096,840口

投資主の構成割合



(注1) 小数点以下第3位を切り捨てて記載しています。



出所：東京証券取引所及びBloomberg

(注1) 2013年1月4日から2023年7月31日までの推移を記載しています。

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

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

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

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

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



ご照会先

コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社

TEL. 03-5411-2731

