



インヴィンシブル投資法人 2026年6月期 決算説明資料

TSE Code : 8963

2026年8月25日

I. エグゼクティブ・サマリー	3-4
II. DPU中期目標	
II-1. 現状認識	6
II-2. DPU中期目標	7
II-3. 内部成長のドライバー	8
III. 2026年6月期決算と2026年12月期・2027年6月期業績予想	
III-1. 2026年6月期決算概要	10
III-2. 2026年12月期業績予想の概要	11
III-3. 2027年6月期業績予想の概要	12
III-4. DPUの変動要因別内訳（6月期）	13
III-5. DPUの変動要因別内訳（12月期）	14
III-6. ICN101物件の売上とGOPの推移	15
III-7. ICN101物件のKPI	16
III-8. 地区別・宿泊客国籍別の客室売上増減	17
III-9. ケイマンホテルKPI	18
III-10. 資本的支出及び減価償却費	19
III-11. 戦略的CAPEX事例：JRクレメントイン高松兵庫町、ホテルマイステイズ名古屋栄	20
IV. ホテル運営状況と市場環境	
IV-1. 日本の旅行市場動向	22
IV-2. インバウンドの動向	23
IV-3. ICNによる取組み	24-25
IV-4. ICN：今後の見通しと戦略	26
IV-5. シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルの取組み	27
IV-6. ケイマン諸島のホテル事業環境について	28
IV-7. ホテル供給環境	29
V. 住居運用状況	
V-1. 住居の業績について	31
V-2. 住居ポートフォリオの賃料改定状況	32
VI. 財務の状況	34
VII. サステナビリティに関する取組み	36-37

Appendix (1)	
1. 投資主優待	39
2. 訪日外国人の平均泊数と旅行消費単価	40
3. 訪日外国人による地方部宿泊（リピーター推移と政府目標）	41
4. 試算：ビジネス/レジャー需要の動向	42
5. 外部成長の実績	43
6. ポートフォリオの構成	44
7. 国内ポートフォリオマップ	45
8. ポートフォリオ収益構成	46
9. ホテル資産の賃料等形態	47
10. アイコニア・ホスピタリティ株式会社	48
11. スポンサーバイブライン	49
12. 1口当たり分配金の推移	50
13. 鑑定評価額と1口当たりNAVの推移	51
14. 為替変動の影響	52
15. 基準金利の実績と想定	53
Appendix (2) – 財務・運営データ	
1. 変動賃料ホテルの主要運用データ	55-57
2. 財務指標データ	58
3. 2025年12月期 損益計算書	59
4. 2025年12月期 貸借対照表	60-61
5. 2025年12月期 キャッシュ・フロー計算書／金銭の分配に係る計算書	62
6. 物件収支	63-67
7. 期末算定価額	68-72
8. ポートフォリオ一覧	73-77
9. 借入金・投資法人債	78-86
10. 投資主の状況	87
11. 投資口価格の推移	88

I . エグゼクティブ・サマリー

DPU中期目標

- 2029年までのDPU成長目標を新規設定。2026年を起点に年平均3%以上の成長を目指す
- 内部成長をDPU成長の第一のドライバーとしつつ、物件入れ替え、含み益と内部留保の戦略的な活用等により、目標の達成を図る。加えて、時宜をとらえた外部成長により、DPUの更なる成長を目指す

2026年6月期 実績

- 当期は、大阪万博の宿泊需要剥落と日中関係悪化による中国人旅行者減少という逆風の中でも、2025年8月取得物件の収益貢献と、海外ホテルの業績向上により増収増益。営業収益は、前年同期比6.7%増の26,789百万円、当期純利益は同2.5%増の14,729百万円
- 1口当たり分配金は前年同期比1.8%増の1,930円で、2025年12月17日に公表した予想値（1,895円）を1.8%上回った。6月期としては、商号をインヴィンシブル投資法人（以下「INV」）に改号した2010年2月以降最大の金額となった
- 2026年6月期の期初時点保有155物件の期末鑑定評価額は848,295百万円と、2025年12月末対比17,233百万円（2.1%）増加

国内 ポートフォリオ

- 主要テナントであるアイコニア・ホスピタリティ株式会社（以下「ICN」）及びその子会社が運営する国内ホテル101物件（以下「ICN101物件¹⁾」）の当期のKPIは全て前年同期を上回った。RevPARは前年同期比1.6%増、GOPは同0.4%増を達成。なお、大阪万博の宿泊需要剥落の影響の大きかった関西エリアを除くと、RevPARは同5.3%増、GOPは同6.6%増であった
- ICN101物件の当期の宴会・会議・レストラン等の料飲部門売上²⁾は前年同期比5.6%増。なお、関西エリア以外の物件においては、同7.2%増であった。GOP比率は、前年同期比で0.9ポイント減の33.6%だったが、関西エリア以外の物件においては、ICNによるGOPPAR（販売可能室数に対するGOP）を最大化する戦略が引き続き奏功し、様々なコストが増加する中でも、同0.2ポイント増の33.9%であった。
- 当期の住居41物件のNOIは、賃料増額と稼働率向上の取組みが奏功し、1,166百万円と、前年同期比1.8%増

(注1) 2026年6月期の期末時点で本投資法人が保有するホテルのうち、ICN及びその子会社が運営する101物件を指します。以下本書において同じです
(注2) 料飲部門売上には、宴会、会議、婚礼、レストランに係る料飲売上その他、宴会、会議、婚礼に係る室料売上、婚礼に係る委託売上等が含まれています。以下本書において同じです

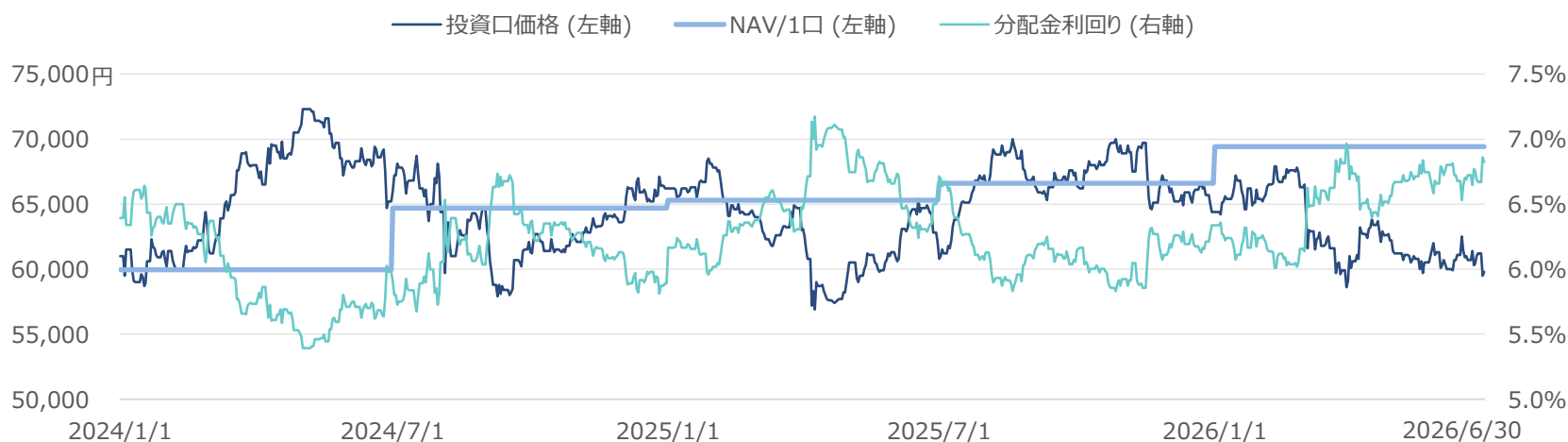
海外ホテル ポートフォリオ	■ 当期のケイマン2ホテルは、ケイマン諸島への宿泊訪問客数が過去最高を記録するなど、宿泊需要が好調だったことに加え、ザ・サンシャイン・ホテル&スイーツのリニューアル・オープンの効果もあり、RevPARは前年同期比15.5%増の481米ドルとなった ■ 米ドルベースの運営委託収益は、前年同期比18.1%の増加となった ■ 2026年12月期は団体客需要の取り込みが進まず、運営委託収益は前年同期比で減少の想定。2027年6月期はザ・サンシャイン・ホテル&スイーツでのレストラン改修（2026年6月18日営業再開）の効果などにより、運営委託収益は前年同期比で増加の想定。なお、競合ホテルの開業に起因する需給悪化に伴う業績への影響については、コロナ禍前の水準にまで回復したケイマン諸島への航空便数の増加が進めば、緩和・消失することが期待される
財務の状況	■ 当期は、株式会社日本格付研究所による格付が「AA-（安定的）」に向上。格付変更後のリファイナンスでは借入条件が良化 ■ また、金利スワップを活用し、従前からの約6割をめどとする固定金利比率の水準を維持するとともに、当期に実行した借入れのうち約7割をグリーンローンで調達し、サステナビリティ向上のための取組みを推進 ■ 今後も、有利子負債の返済期限の分散を進め、適切な平均借入期間、平均有利子負債残存年数及び固定金利比率を維持し、金利上昇リスクの低減を図っていく
スポンサー パイプライン	■ 潜在的なスポンサーパイプラインは、主としてICNが運営する約60のホテル（約7,000室）
2026年12月期 と2027年6月期 の業績予想	■ 1口当たり分配金は、2026年12月期については、中期的な分配金の安定性を維持するため利益剰余金を活用し、前年同期と同額の2,186円を予定。2027年6月期については、先述の6月期の過去最高額を更新する1,949円を予想 ■ 業績予想上、国内需要は安定的に推移することを見込むが、2025年の大阪万博により増加した需要の剥落を織り込んでいる。インバウンド需要については、日中関係悪化に伴う中国人旅行客等の減少はありながらも、総じて堅調に推移する想定 ■ 住居41物件と商業1物件は、ともに安定的な収益を見込む



II. DPU中期目標

- 投資口価格は1口あたりNAVを下回り、また分配金利回りも高止まりする状況が継続
- 運用環境としては、内部成長の継続は期待できつつも、継続的な金利上昇の利益圧迫への対処が必要な状況

投資口価格・ 1口あたりNAV・ 分配金利回り



運用環境の認識

内部成長



- ・ インバウンド需要等のマクロ要因に支えられ、今後も宿泊市場の堅調なファンダメンタルズは持続の見通し
- ・ 戦略的CAPEXにより物件の収益力は回復・向上

外部成長



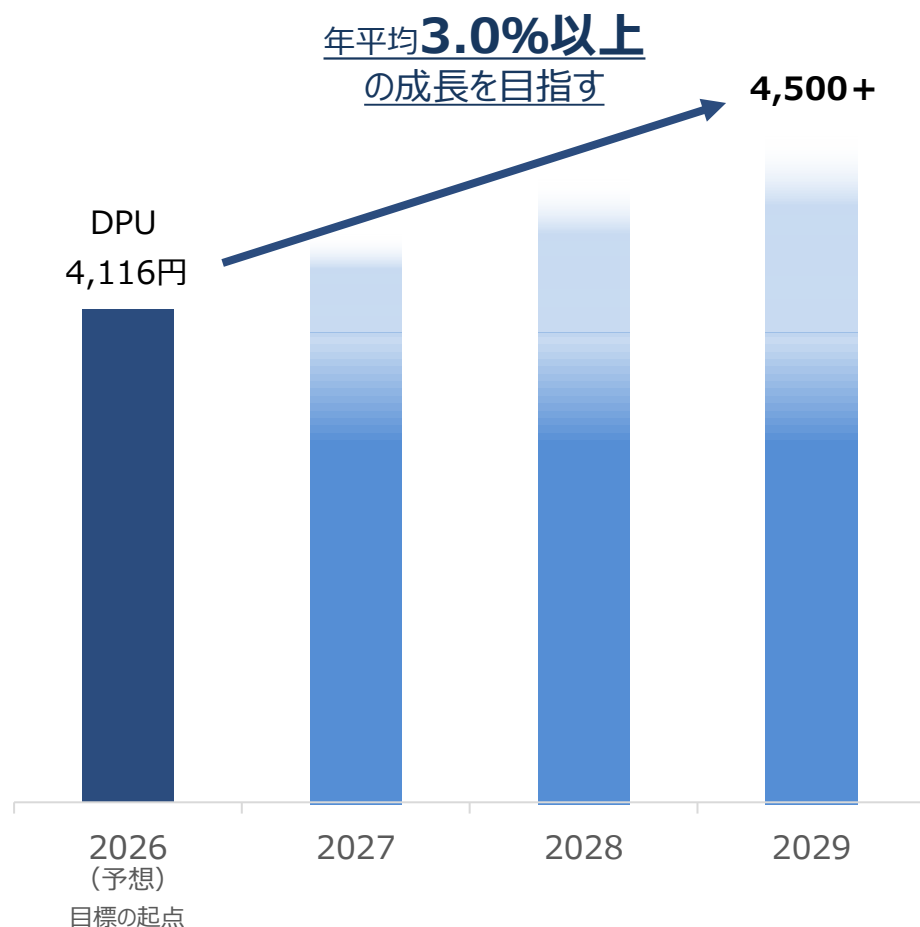
- ・ P/NAV1倍割れの状況で、増資による外部成長は容易ではない

財務



- ・ 継続的な金利上昇による、金利コストの増加が利益を圧迫

- 2026年を起点に2029年までの間、DPUの年平均3%以上の成長を目指す
- 内部成長をDPU成長の第一のドライバーとしつつ、物件入替え、含み益と内部留保の戦略的な活用により、目標の達成を図る。加えて、時宜をとらえた外部成長により、DPUの更なる成長を目指す



DPU成長のドライバー

- ① 内部成長（次スライド参照）
- ② 含み益の一部顕在化（物件売却/入替）

		物件数	含み益	1口当たり
保有10年超 の物件 〔買換特例適用の 潜在的対象〕	ホテル	48	866億円	11,335円
	住居・商業	41	157億円	2,057円
	計	89	1,024億円	13,392円

- ③ 内部留保の活用
84億円（1口あたり1,102円）¹

- ④ 外部成長

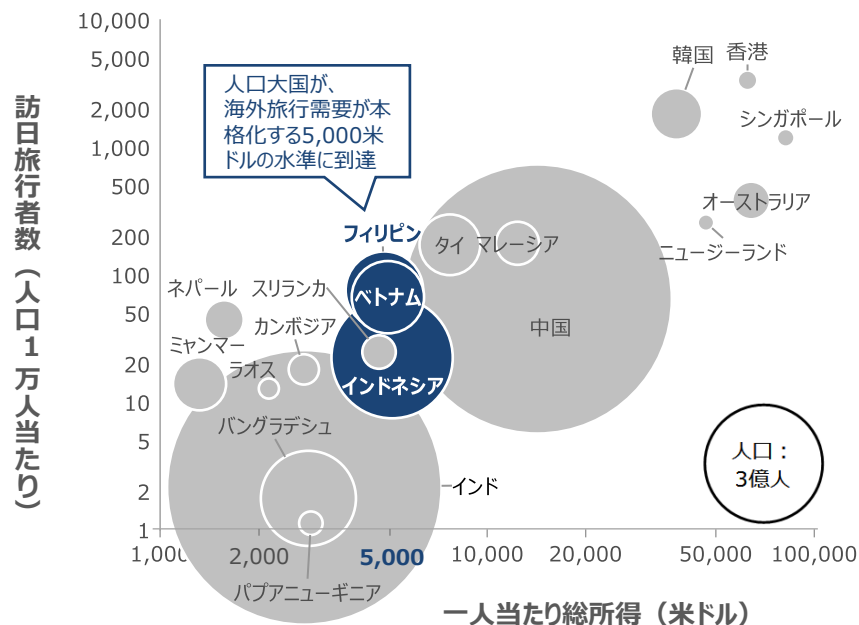
- インバウンド需要拡大やADR上昇トレンドといった良好な事業環境に加え、戦略的CAPEX等による物件収益力強化の取組みが内部成長を牽引

内部成長のドライバー

所得増に伴うインバウンド増加

- ・ 訪日客の大宗を占めるAPAC諸国では、所得と訪日客数との間に強い相関がある
- ・ 今後、発展途上国の所得増加に伴う一層の訪日客数の増加が期待される

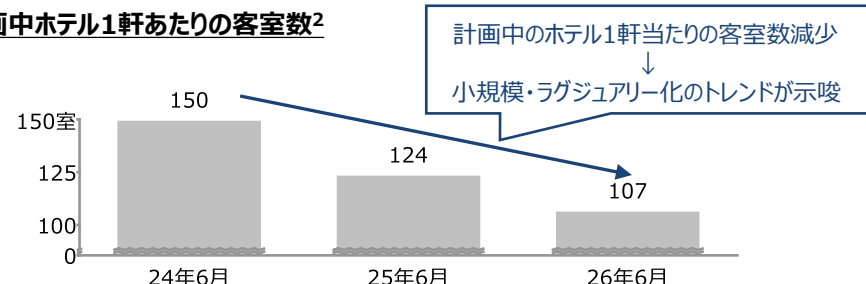
APACの所得と訪日旅行者数（2025年）¹



高価格帯ホテル増加に伴うADR上昇

- ・ 建築費高騰等により、高価格帯ホテルの供給は増加傾向にあると考えられる
- ・ 今後、高価格帯ホテルが牽引する形で、ホテル市場全体のADR上昇が期待される

計画中ホテル1軒あたりの客室数²



戦略的CAPEXによる物件収益力強化

- ・ 2027年～29年に実施する全ての戦略的CAPEX案件の増収効果が発現した際の想定DPU増加額は200円/年³

戦略的CAPEX
想定支出額
(2027～29年累計)³

220 億円

想定償却後
NOI利回り³

7.0%

想定DPU
増加額³

⇒ 200 円/年

(注1) 世界銀行、JNTOの統計データに基づき本資産運用会社が作成。人口500万人以上の統計値が取得できる国・地域を掲載
(注2) HOTERES「新・増設ホテル計画確認軒数」、「新・増設ホテル計画確認客室数」に基づき本資産運用会社が作成
(注3) 現時点の想定値であり、今後変更の可能性あります

Ⅲ. 2026年6月期決算と2026年12月期・2027年6月期業績予想

Ⅲ-1. 2026年6月期決算概要

- 当期は、大阪万博の宿泊需要剥落と日中関係悪化による中国人旅行客減少という逆風の中でも、2025年8月取得物件の収益貢献と、業績好調な海外ホテルの運営委託収益の伸長により、営業収益は前年同期比6.7%増の26,789百万円、営業利益は同3.7%増の17,564百万円となった
- 当期純利益は、支払利息増加の影響がありつつも、前年同期比2.5%増の14,729百万円、1口当たり分配金は、同1.8%増の1,930円で着地。1口当たり分配金は、2025年12月17日公表の予想値（1,895円）を1.8%上回り、また、6月期としては、現商号に改号した2010年2月以降最大の金額となった

主な差異要因 (単位：百万円)

	2025年6月期	2026年6月期	差異	
			金額	(%)
営業収益	25,107	26,789	1,681	6.7%
不動産賃貸事業収益	19,841	20,947	1,105	5.6%
うち、ホテル賃料（変動）	10,911	11,638	727	6.7%
うち、ホテル賃料（固定）	6,594	6,900	305	4.6%
うち、住居賃料	1,419	1,438	19	1.4%
運営委託収益	4,172	4,869	696	16.7%
受取配当金	1,093	973	△120	△11.0%
不動産等売却益	-	-	-	-
営業費用	8,172	9,225	1,052	12.9%
不動産賃貸事業費用	6,575	7,473	898	13.7%
うち、公租公課	766	855	89	11.7%
うち、減価償却費	4,697	5,370	673	14.3%
運営委託費用	788	830	42	5.4%
うち、減価償却費	475	522	46	9.8%
NOI	22,916	24,378	1,461	6.4%
償却後NOI	17,744	18,485	741	4.2%
営業利益	16,935	17,564	628	3.7%
営業外収益	103	171	68	66.6%
営業外費用	2,671	3,005	334	12.5%
経常利益	14,366	14,730	363	2.5%
当期純利益	14,366	14,729	363	2.5%
1口当たり分配金（円）	1,895	1,930	35	1.8%
運用日数	181	181	-	-

営業収益

- 2025年8月取得物件による収益増加：+1,131
- 2025年6月末時点保有物件の収益増加/減少：△26
 - 国内ホテル：△48/ 住居：+21
- 運営委託収益の増加：+696
 - 円ベースで+16.7%、米ドルベースでは+18.1%の増収(2026年6月期の期中平均為替レートは前年同期（150.7円）比で1.1%円高となる1米ドル149.0円)
- 受取配当金の減少：△120

営業費用

- 2025年8月取得物件の費用増加：+563
 - 減価償却費：+514
- 2025年6月末時点保有物件の費用増加：+334
 - 減価償却費：+159、公租公課：+69、保険料：+51
- 運営委託費用の増加：+42

営業外収益

- 為替差益の発生：+110
- 受取利息の増加：+23
- デリバティブ利益の減少：△67

営業外費用

- 支払利息の増加：+485
- デリバティブ損失の発生：+69
- 融資関連費用の増加：+4
- 為替差損の減少：△218
- 投資法人債利息の減少：△5

1口当たり分配金（円）

- 前期より増加：+35

Ⅲ-2. 2026年12月期業績予想の概要

- 2026年12月期は、万博需要剥落・日中関係悪化の逆風に加え、受取配当金（シェラトン）が、TMK¹の借入コスト増加により減少し、海外ホテルからの運営委託収益は、団体客需要の取り込み不調の影響で減少する見込みであることから、営業収益は前年同期比1.9%減の28,045百万円、営業利益は4.8%減の18,382百万円の想定
- 当期純利益は、支払利息の増加により、前年同期比10.2%減の14,988百万円を見込む。1口当たり分配金は中期的な分配金の安定性を維持するため利益剰余金を活用し、前年同期と同額の2,186 円を予定
- なお、2025年秋以降の日中関係悪化の影響は、今回の業績予想において初めて反映されている

	2025年12月期	2026年12月期	差異	
			金額	(%)
営業収益	28,591	28,045	△545	△1.9%
不動産賃貸事業収益	26,062	26,083	21	0.1%
うち、ホテル賃料（変動）	14,928	14,687	△241	△1.6%
うち、ホテル賃料（固定）	8,774	8,975	201	2.3%
うち、住居賃料	1,430	1,459	29	2.0%
運営委託収益	1,870	1,587	△283	△15.2%
受取配当金	658	374	△283	△43.1%
不動産等売却益	-	-	-	-
営業費用	9,281	9,663	381	4.1%
不動産賃貸事業費用	7,549	7,811	261	3.5%
うち、公租公課	1,093	1,139	46	4.3%
うち、減価償却費	5,146	5,443	296	5.8%
運営委託費用	913	910	△3	△0.4%
うち、減価償却費	525	537	11	2.2%
NOI	25,800	25,304	△495	△1.9%
償却後NOI	20,128	19,324	△804	△4.0%
営業利益	19,309	18,382	△927	△4.8%
営業外収益	157	80	△77	△49.2%
営業外費用	2,777	3,473	695	25.0%
経常利益	16,689	14,988	△1,700	△10.2%
当期純利益	16,688	14,988	△1,700	△10.2%
1口当たり分配金（円）	2,186	2,186	0	0.0%
運用日数	184	184	-	-

主な差異要因 (単位：百万円)

営業収益

- ‘25年8月取得ホテルの通期寄与による賃料（変動・固定合計）の増加：+224
- ‘25年6月末時点保有ホテル賃料（変動・固定合計）の減少：△264
- 住居賃料の増加：+29
- 運営委託収益の減少：△283
 - 米ドルベースで△10.3%の減収（為替：2025年12月期の期中平均為替レート150.2円に対して2026年12月期の想定は142.1円）
- 受取配当金の減少：△283

営業費用・営業外費用

- 不動産賃貸事業費用の増加：+261
 - ‘25年8月取得ホテルの通期寄与による増加：+239
 - ‘25年6月末時点保有物件の減価償却費の増加：+129
 - 修繕費の減少：△98
- 運営委託費用の減少：△3
 - 修繕費の増加：+76
 - 保険料等経費の増加：+42
 - 運営委託損失の減少²：△133
- 営業外費用の増加：+695
 - 支払利息の増加：+895
 - 融資関連費用の減少：△102
 - デリバティブ損失の減少：△67
 - 投資法人債利息の減少：△25

営業外収益

- 営業外収益の減少：△77
 - 受取利息の増加：+28
 - 為替差益の減少：△105

(注1) 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を指します
(注2) ザ・サンシャイン・ホテル&スイーツの2025年12月期のGOPIはマイナスであったため、これを運営委託損失として計上しています。2026年12月期に関しては、ザ・サンシャイン・ホテル&スイーツのGOPIはプラスになり、運営委託損失は発生しない見込みです

Ⅲ-3. 2027年6月期業績予想の概要

- 2027年6月期は、国内ホテル・海外ホテル双方の業績向上により、営業収益は前年同期比4.3%増の27,935百万円、営業利益は同4.9%増の18,417百万円を見込む
- 当期純利益は、支払利息の増加により、前年同期比1.0%増の14,873百万円を見込む。1口当たり分配金は、先述の6月期の過去最高額を更新する、同1.0%増の1,949円を予定

	2026年6月期	2027年6月期	差異	
			金額	(%)
営業収益	26,789	27,935	1,146	4.3%
不動産賃貸事業収益	20,947	21,897	950	4.5%
うち、ホテル賃料（変動）	11,638	12,544	905	7.8%
うち、ホテル賃料（固定）	6,900	6,958	57	0.8%
うち、住居賃料	1,438	1,440	1	0.1%
運営委託収益	4,869	5,183	314	6.5%
受取配当金	973	855	△118	△12.1%
不動産等売却益	-	-	-	-
営業費用	9,225	9,517	292	3.2%
不動産賃貸事業費用	7,473	7,733	259	3.5%
うち、公租公課	855	874	18	2.2%
うち、減価償却費	5,370	5,534	163	3.1%
運営委託費用	830	838	7	1.0%
うち、減価償却費	522	557	35	6.8%
NOI	24,378	25,456	1,078	4.4%
償却後NOI	18,485	19,364	878	4.8%
営業利益	17,564	18,417	853	4.9%
営業外収益	171	80	△91	△53.4%
営業外費用	3,005	3,623	618	20.6%
経常利益	14,730	14,873	143	1.0%
当期純利益	14,729	14,873	143	1.0%
1口当たり分配金（円）	1,930	1,949	19	1.0%
運用日数	181	181	-	-

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：+962
- 住居賃料の増加：+1
- 運営委託収益の増加：+314
 - 米ドルベースで+5.2%の増収（為替：2026年6月期の期中平均為替レート149.0円に対して2027年6月期の想定は150.8円）
- 受取配当金の減少：△118

営業費用・営業外費用

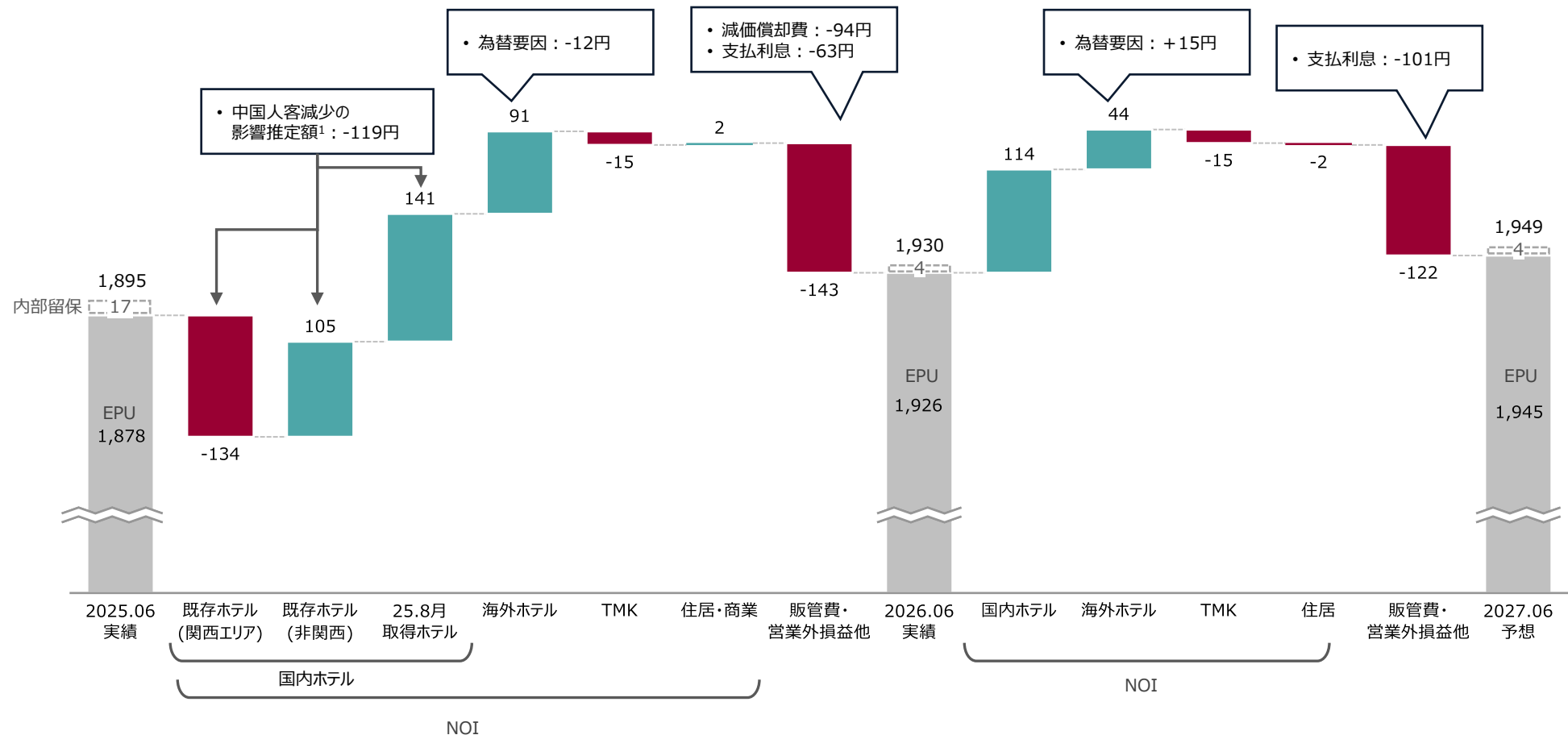
- 不動産賃貸事業費用の増加：+259
 - 減価償却費の増加：+163
 - 修繕費の増加：+87
- 運営委託費用の増加：+7
 - 減価償却費の増加：+35
 - 諸費用の減少：△27
- 営業外費用の増加：+618
 - 支払利息の増加：+773
 - デリバティブ損失の減少：△69
 - 融資関連費用の減少：△62
 - 投資法人債利息の減少：△19

営業外収益

- 営業外収益の減少：△91
 - 受取利息の増加：+24
 - 為替差益の減少：△110

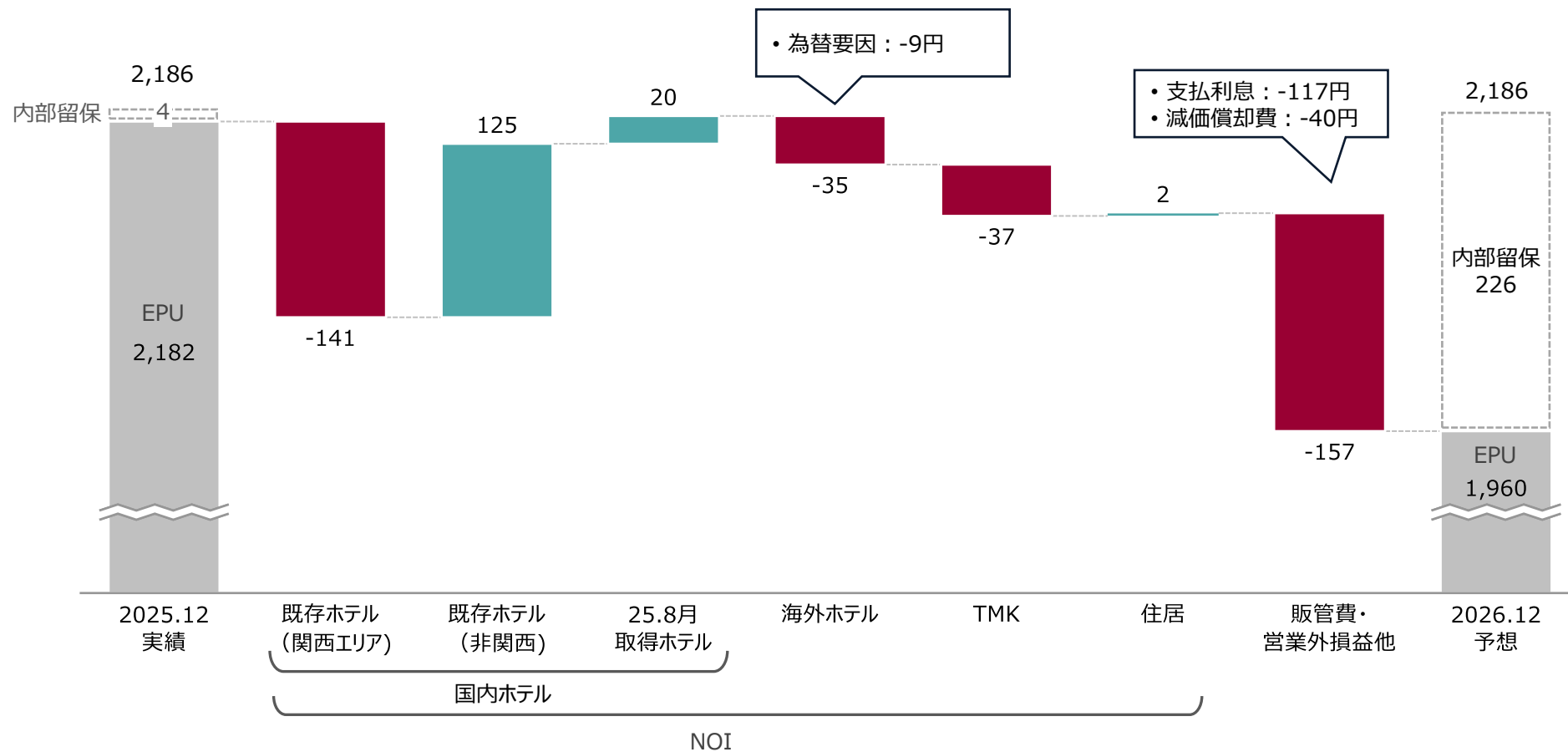
Ⅲ-4. DPUの変動要因別内訳（6月期）

6月期のDPUの変動要因別内訳（円）



Ⅲ-5. DPUの変動要因別内訳（12月期）

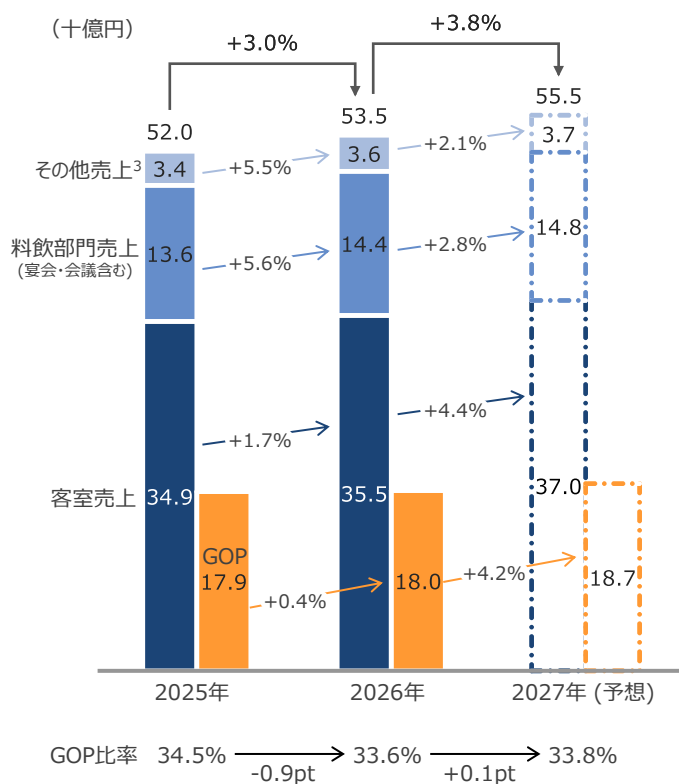
12月期のDPUの変動要因別内訳（円）



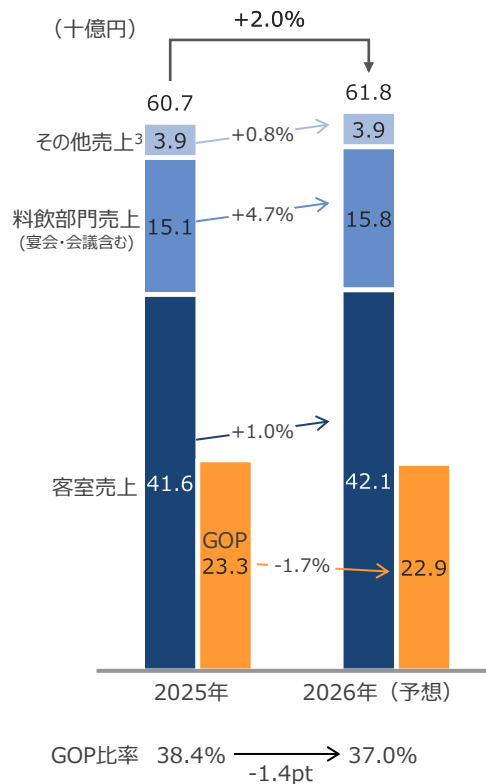
Ⅲ-6. ICN101物件¹の売上とGOPの推移²（実績と予想）

- 当期は、大阪万博の宿泊需要剥落等の各種の客室売上減少影響や、インフレ等による運営コストの上昇といった利益圧迫要因があったものの、料飲部門を中心に売上を伸ばしたことにより、前年並みのGOPを確保。12月期も同様の経過をたどる想定
- 2027年6月期に関しては、客室売上を中心に、全セグメントが堅調に伸長することにより、GOPは前年同期比で+4.2%増加する見通し

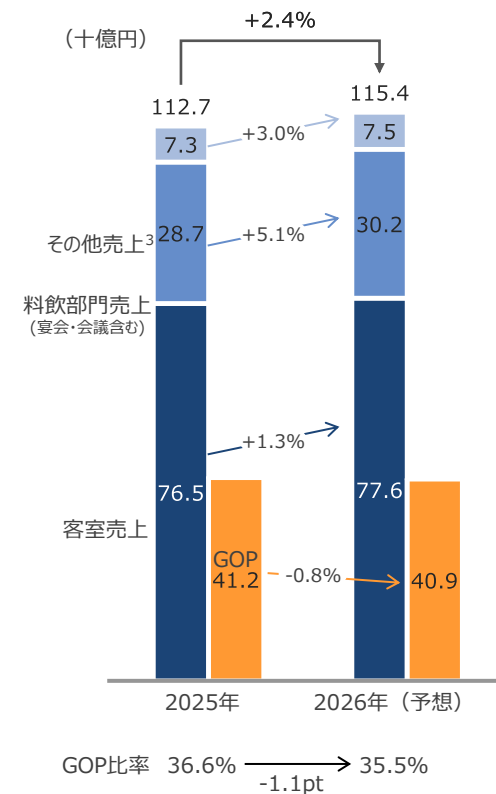
6月期



12月期



年間



(注1) 「ICN101物件」とは、2026年6月期の期末時点で本投資法人が保有するホテルのうち、ICN及びその子会社が運営する101物件を指します。以下本書において同じです

(注2) ICN101物件を2025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3) その他売上には、空庭温泉の売上、売店の売上、テナント賃料、自販機手数料などが含まれます

Ⅲ-7. ICN101物件のKPI¹（実績と予想）

- 当期は、大阪万博の宿泊需要の剥落や、日中関係悪化に起因する中国人訪日客の減少などのマイナス要素があったが、総じてインバウンド需要は堅調であり、関西エリア以外のホテルの業績は底堅かったため（次頁参照）、RevPARは前年同期比で増加。12月期も同様の傾向となる見通し
- 2027年6月期は、大阪万博の宿泊需要の剥落の影響が消失することから、RevPARは前年同期比で+4.7%と力強く伸びる見込み



(注1) 記載のKPIは、ICN101物件を2025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

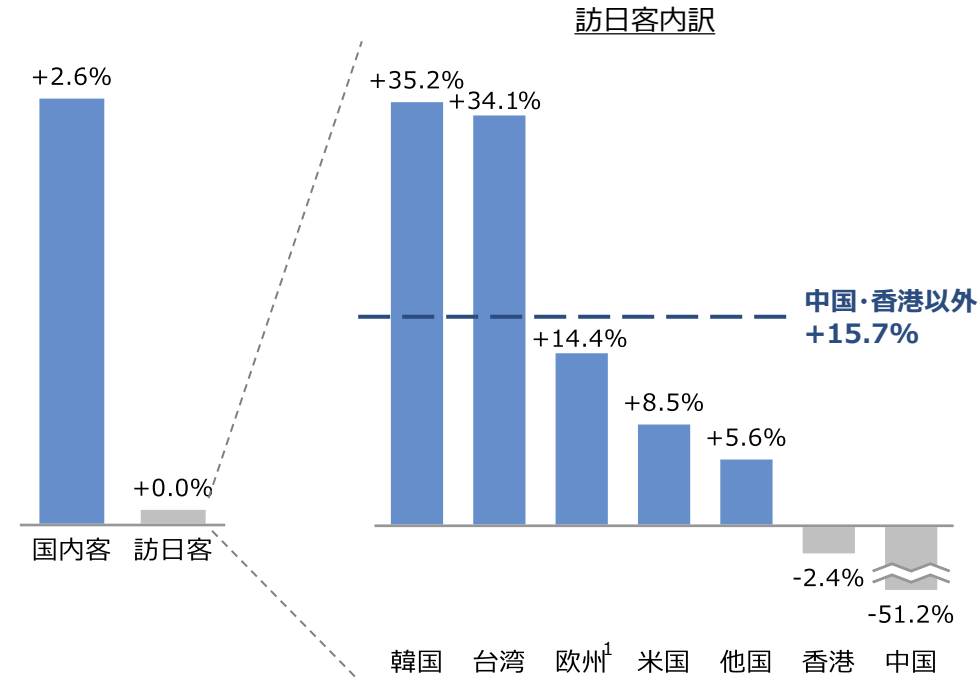
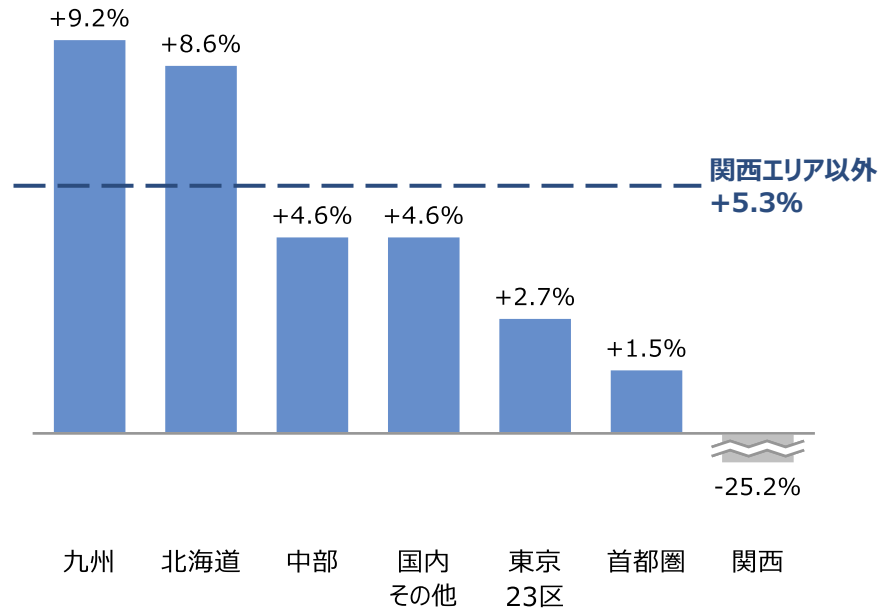
Ⅲ-8. 地区別・宿泊客国籍別の客室売上増減

- 当期のICN101物件の宿泊売上は、前年同期比1.7%増だが、大阪万博の宿泊需要の剥落影響が大きかった関西エリアを除くと、同5.3%増と順調
- また、国籍別では、国内客は同2.6%増と底固く伸び、中国・香港以外からのインバウンド客の売上は同15.7%増と力強く伸長
- 以上から、大阪万博や日中関係悪化といった特殊要因を排除した、宿泊需要のファンダメンタルズは従前通り堅調と言える

ICN101物件の当期の宿泊売上高： **+1.7%**（前年同期比）

物件所在地別

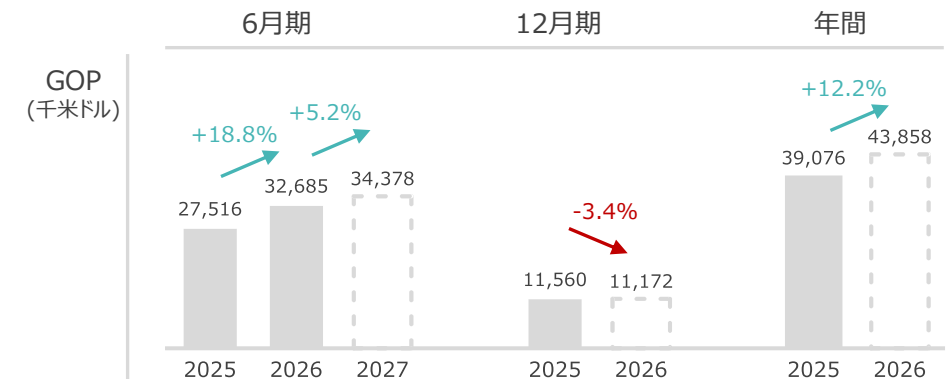
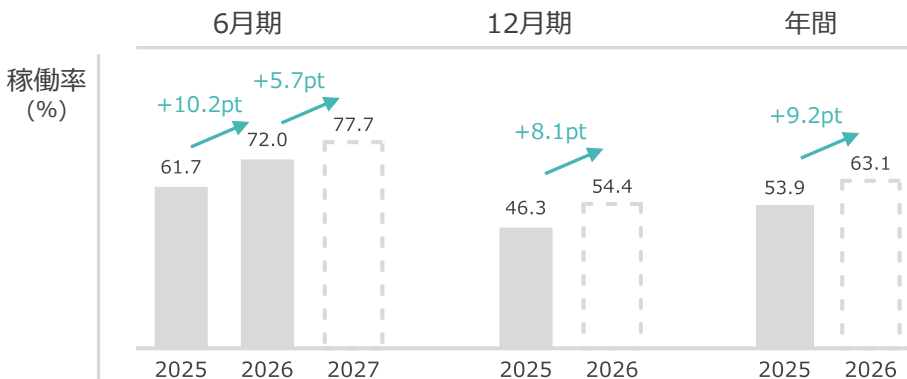
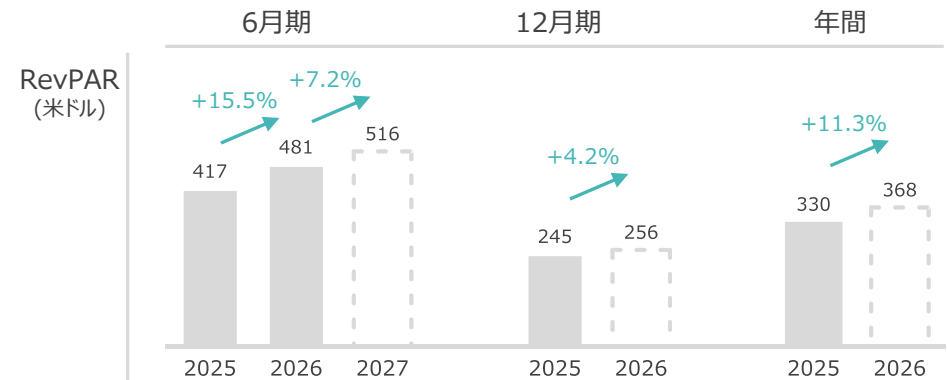
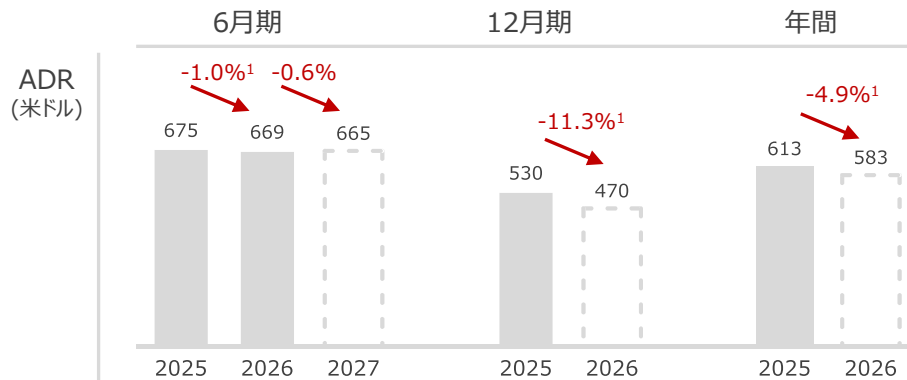
宿泊客国籍別



（注1） 英国・フランス・ドイツ・イタリア・スペイン・ロシア・スウェーデン・デンマーク・ノルウェー・フィンランドを指します

Ⅲ-9. ケイマンホテルKPI（実績と予想）

- 当期は、ケイマン諸島への宿泊訪問客数が過去最高を記録するなど、宿泊需要が好調だったことに加え、ザ・サンシャイン・ホテル&スイーツのリニューアル・オープンの効果もあり、GOPは前年同期比18.8%増加。2026年12月期は、団体客需要の取り込みが進まず、GOPは同3.4%減少の想定
- 2027年6月期は、ザ・サンシャイン・ホテル&スイーツでのレストラン改修（2026年6月18日営業再開）の効果などにより、GOPは前年同期比5.2%増加する想定



日本円換算にあたって適用される各期の加重平均為替レートは以下の通り（*は予想）

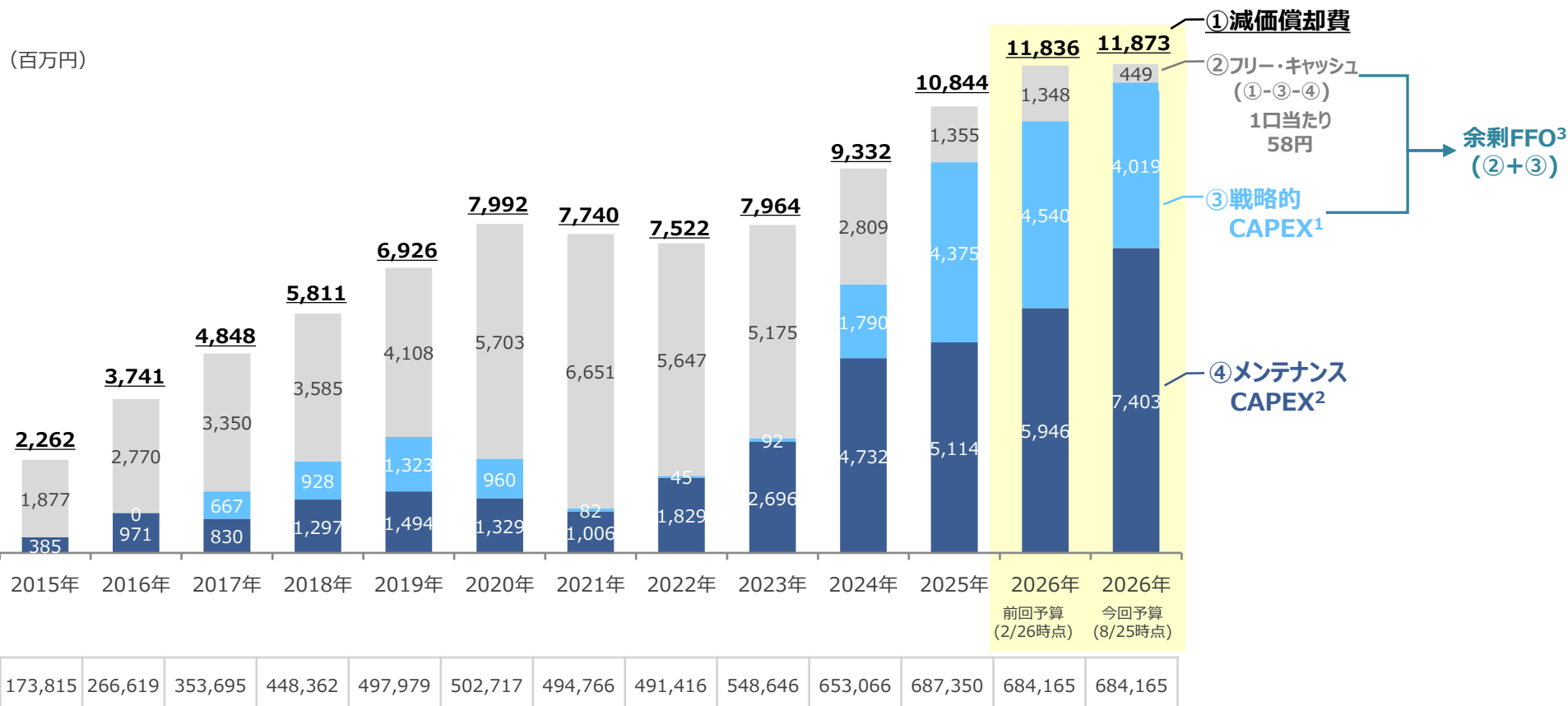
	6月期			12月期		年間	
	2025年	2026年	2027年*	2025年	2026年*	2025年	2026年*
加重平均為替レート	150.7	149.0	150.8	150.2	142.1	150.5	147.2

変化率: -1.2%, +1.2%, -5.4%, -2.2%

(注1) 2026年のADRが前年比で減少するのは、ザ・サンシャイン・ホテル&スイーツの客室棟のリニューアル・オープンにより、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&スパよりも低いザ・サンシャイン・ホテル&スイーツのADRが両ホテルの加重平均のADRを引き下げるためです

Ⅲ-10. 資本的支出及び減価償却費

- 本投資法人は、投資主価値向上を企図して、物件の収益力向上のための戦略的CAPEXの実施に取り組んでいる
- 2026年は、JRクレメントイン高松兵庫町、ホテルマイステイズ名古屋栄（次頁参照）を含む複数の物件で魅力的なリターンを見込める各種バリューアップ工事を推進
- なお、メンテナンスCAPEXが前回予算から増加している主な要因は、ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパでの、現地当局からの指摘事項への対応に伴う厨房・ランドリー等の施設改修及び設備更新工事



(注1) 「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2) 「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3) 「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4) 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・グランド・トーキーベイ・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「ザ・サンシャイン・ホテル&スイーツ」の海外資産2物件（総称して以下「本海外ホテル」といいます。）については、「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資産保有SPCの匿名組合出資持分にかかるINVの出資金額を、「2019年」以降は、資産保有SPCから本海外ホテルに係るLeasehold等を承継した2019年5月9日（ケイマン諸島の現地時間。日本時間では2019年5月10日）時点の資産保有SPCにおける本海外ホテルに係るLeasehold等の帳簿価額を、それぞれ取得価格とし、2018年7月26日に締結した為替予約契約（2018年9月26日付で実行済み）に基づく米ドルと日本円の為替予約レートである1米ドル＝110.45円で邦貨換算しています

Ⅲ-11. 戦略的CAPEX事例： JRクレメントイン高松兵庫町、ホテルマイステイズ名古屋栄

JRクレメントイン高松兵庫町

リブランドに伴う全面的なリノベーション

- ・ 客室及びレストラン等共用部の内装・家具備品の更新
- ・ 外装更新

2026年4月から2026年6月

予想ROI：44.2%

- ・ 投資金額：498百万円
- ・ 賃料収入増加額：220百万円/年 (+144.7%¹)

ホテルマイステイズ名古屋栄

2014年の本投資法人取得以降初の大規模なリノベーション

- ・ ルームミックスの変更（多人数部屋の増加）
- ・ 客室及びレストラン等共用部の内装・家具備品の更新
- ・ 全館禁煙化

2026年1月から2026年8月

予想ROI：11.8%

- ・ 投資金額：779百万円
- ・ GOP増加額：92百万円/年 (+23.0%²)

主な
工事内容

工期

投資効果

改装後
の設備

エントランス



ロビー



ロビー³



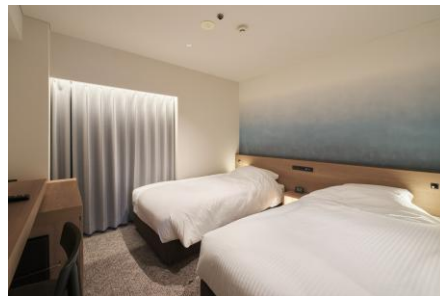
レストラン



レストラン



客室



ファミリールーム



スタンダードフォース

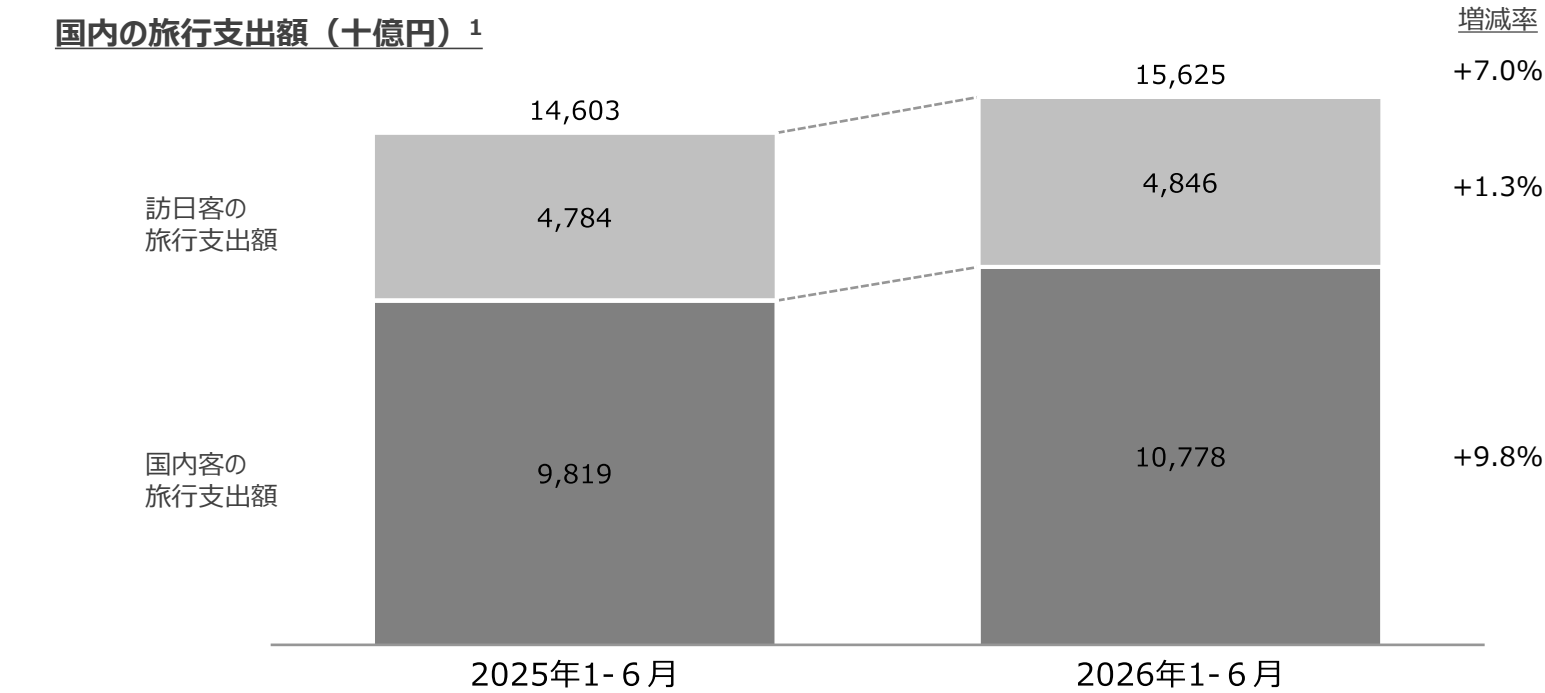


(注1) 2025年の年間賃料収入に対する増加割合です。なお、当該増加には、戦略的CAPEXによる増収効果だけでなく、オペレーター変更に伴う賃料形態変更の効果も反映されています
(注2) 2025年のGOPに対する増加割合です
(注3) 改装後のイメージです



IV.ホテル運営状況と市場環境

■ 2026年6月期の日本における旅行支出額は、国内客、訪日客ともに、前年同期比で伸長

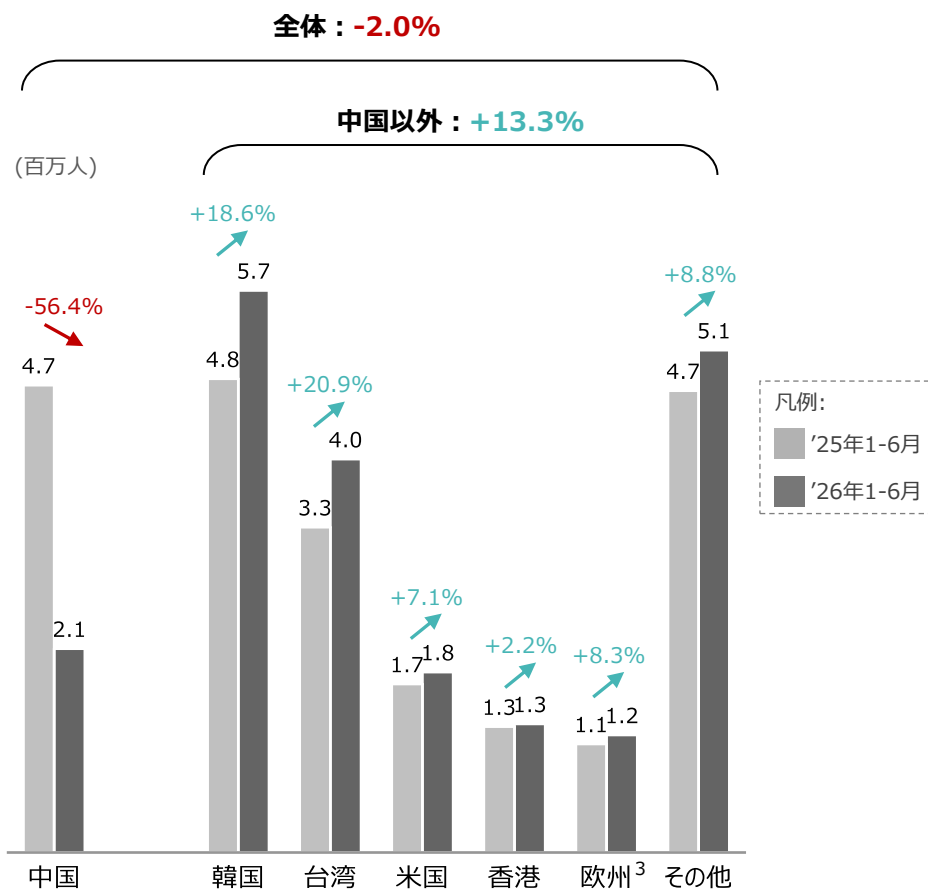


訪日客	旅行者数（百万人）	22	21	-2.0%
	旅行消費額/人（円）	222,347	229,879	+3.4%
国内客	旅行者数（百万人）	139	145	+4.0%
	旅行消費額/人（円）	70,467	74,369	+5.5%

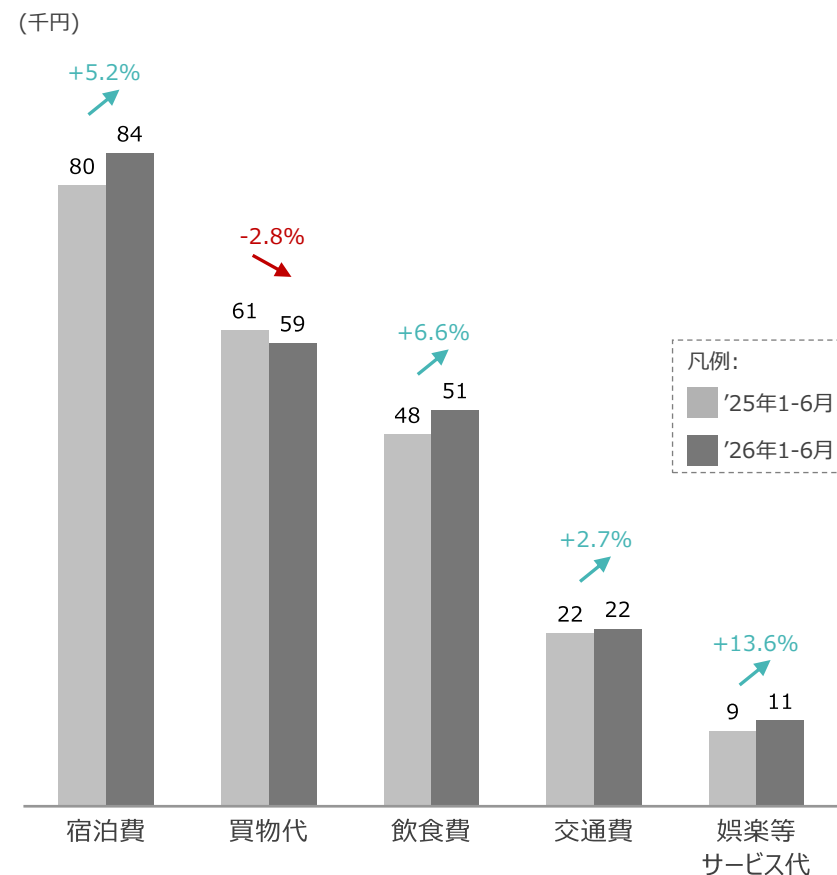
（注1）出所：国土交通省「旅行・観光消費動向調査」及び「インバウンド消費動向調査」に基づき本資産運用会社が作成。国内客のデータに関しては、宿泊を伴う旅行に限定

- 当期の訪日外国人数は、日中関係悪化の影響による中国人旅行者の大幅な減少により、前年同期比で減少したが、中国以外からの旅行者数は同13.3%増と、インバウンド需要の成長トレンドは継続している
- 当期の訪日外国人の平均宿泊費は前年同期比5.2%増と、増加トレンドは継続している

訪日外国人数¹



訪日外国人平均旅行消費額²



(注1) 出所：独立行政法人国際観光振興機構（日本政府観光局（JNTO））「訪日外客統計」に基づき本資産運用会社が作成

(注2) 出所：国土交通省「インバウンド消費動向調査」に基づき本資産運用会社が作成

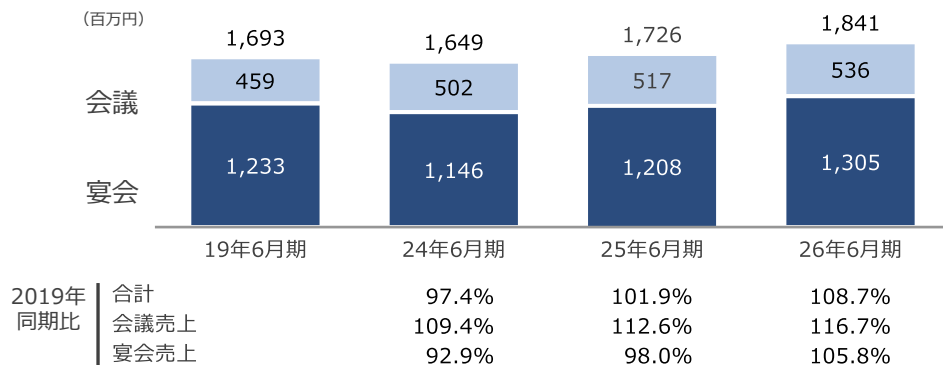
(注3) 英国・フランス・ドイツ・イタリア・スペイン・ロシア・スウェーデン・デンマーク・ノルウェー・フィンランドを指します

- 宴会・会議については、売上が前年同期比+6.7%と伸長し、非客室収入の拡大に寄与
- 個人の宿泊需要に加え、中長期的な法人契約の獲得を推進。インターン、中途採用、福利厚生等、多様な法人利用の拡大により安定的な需要基盤を強化

宴会・会議

- ・ 宴会・会議売上は、前年同期比+6.7%と伸長し、コロナ禍前の2019年6月期を8.7%上回る水準に到達
- ・ 今後は、さらなる需要の取込みに加え、コスト上昇分の適切な価格転嫁を進めることで収益性向上を図る

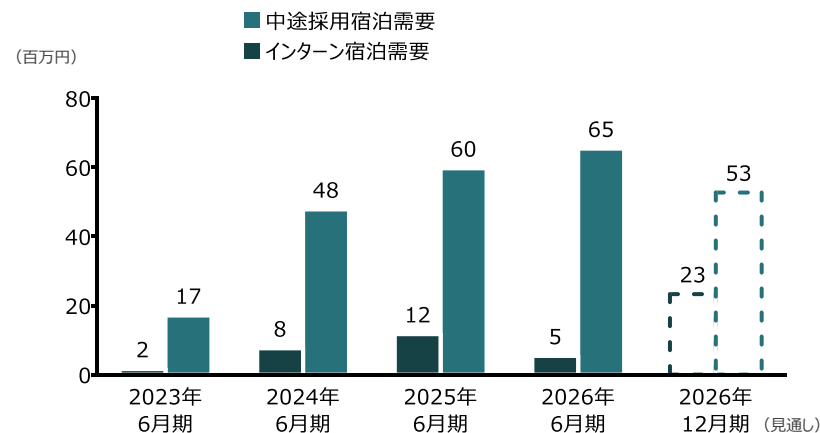
ICN18物件¹の宴会・会議の売上



(注1) 以下のホテルを指します。マイステイズ新浦安コンファレンスセンター、ホテルマイステイズ函館五稜郭、ホテルマイステイズ宇都宮、ホテルマイステイズ五反田駅前、ホテルエビナール那須、ホテルマイステイズ新大阪コンファレンスセンター、亀の井ホテル 別府、アートホテル上越、アートホテル弘前シティ、ホテルマイステイズプレミア札幌パーク、ホテルマイステイズ札幌アスペン、アートホテル石垣島、アートホテル新潟駅前、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プレミア成田、アートホテル盛岡

法人宿泊需要の獲得

- ・ インターン宿泊需要は、当期は前年同期比で減少したものの、新規法人顧客の獲得に加え、インターン実施の通年化により、2026年12月期は相当部分を補完できる見込み
- ・ 中途採用者向けの宿泊需要は、大口借上げ案件を継続受注。2026年12月期も受注継続を見込んでおり、通年でも前年並みの受注高を維持する見通し



物件数	インターン	6	17	15	10	14
	中途採用	12	15	15	17	15

- 第2種旅行業取得後初となるツアーを企画。今後は、グループの国内180棟超の施設を結ぶ周遊型旅行商品等の展開を通じ、新たな宿泊需要の獲得を推進
- GoTo Pass会員向け特別プログラムの提供や、霧島国際ホテルへの砂蒸し風呂導入など地域資源を活用した体験型コンテンツの拡充により、多様な収益基盤強化施策を実施

ICN独自のツアー企画の実施

- ・ グループホテルを結ぶツアー「世界遺産・熊野三山を巡る南紀周遊バスツアー」を初めて企画・実施
- ・ 2026年は合計4件のトライアルツアーを実施し、2027年5月に本格的にローンチ予定
- ・ 今後は、閑散期の宿泊需要の獲得に向けて、規模を拡大予定

南紀周遊バスツアーのコース



<2026年実施のツアー>

- ・ 世界遺産・熊野三山を巡る南紀周遊バスツアー
- ・ 落語家と巡るすみだ街歩きツアー
(GoTo Pass会員限定、日帰り)
- ・ ワンちゃん専用バスで行く秋の伊豆バスツアー
(GoTo Pass会員限定、予定)
- ・ 信州ワイナリーツアー (予定)

砂蒸し風呂の導入 (霧島国際ホテル)

- ・ 2026年6月1日、霧島市初となる「砂蒸し風呂」を霧島国際ホテルに導入
- ・ 冬季に向けて、認知度の拡大と宿泊利用率のさらなる上昇、日帰り利用の増加による強い需要効果を想定

<導入背景>

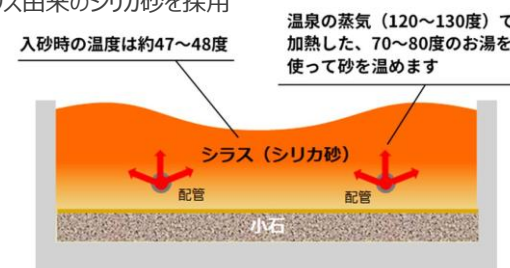
- ・ 霧島にいなが指宿ならではの砂蒸し風呂も体験でき、従来型の温泉と併せて楽しめる希少性により新たな需要の取込みが可能
- ・ 鹿児島空港から車で約30分という高い利便性により、東京・大阪など飛行機利用の遠方からの来訪者に加え九州圏内からの利用も十分に見込まれる



- ・ 再開した露天風呂「白紫の湯」との相乗効果により、施設としての魅力がさらに向上

<仕組み>

- ・ ホテルの敷地から湧き出る温泉蒸気を活用し、燃料ゼロのエコな熱交換を実現 (再生可能エネルギー)
- ・ 霧島らしいシラス由来のシリカ砂を採用



IV-4. ICN : 今後の見通しと戦略

- 中国政府の訪日旅行自粛呼びかけや航空便の減少により、中国人旅行客の需要回復は引き続き限定的と見込まれるものの、その他の国・地域からの需要は引き続き旺盛で、総じて堅調な伸びが期待される見通し
- 国内のビジネス需要は一部エリアで環境変化がみられるものの、総じて底堅く推移。レジャーについても、シルバーウィークや年末年始等、大型連休による需要の集中が期待される

	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
2026年12月期の 見通し	✓ シルバーウィークや年末年始等、大型連休による需要の集中が期待される ✓ 全国規模のイベントが国内需要を下支える見通し	✓ 対面でのビジネス機会創出の重要性が引き続き認識され、企業の出張予算も増額または維持の傾向にあることから、出張需要は緩やかな増加基調が継続すると見込む	✓ 中国人旅行客の需要回復は引き続き限定的と見込まれるものの、その他の国・地域からの需要は引き続き旺盛で、総じて堅調な需要環境が継続する見通し	✓ 会議のオンライン化や宿泊単価の上昇による需要減は想定されるものの、企業の出張予算の増額傾向を踏まえ、概ね現状と同程度の需要を見込む ✓ アジア競技大会に伴う各国関係者の訪日は、上乗せ要因となると見込む
2027年6月期 以降の見通し	✓ 年始の帰省・旅行需要、春休み及びGWの行楽需要は安定的に推移すると見込む ✓ 一方で、アウトバウンドの動向、物価高を背景とした旅行控え層、ならびに宿泊費が高額となるピーク時を回避する層の動向は引き続き注視が必要	✓ 2026年12月期からの流れが継続され、堅調に推移すると予想	✓ 中国人旅行客の需要の本格的回復には、中国系航空会社の路線復便が前提となり、現時点では見通しは不透明。仮に、同市場の需要回復が遅れた場合でも、他市場からの需要増により、全体的な需要は増加すると予想	✓ 2026年12月期からの流れが継続され、堅調に推移すると予想

今後の戦略

- ・ ダイナミックプライシングの精緻化による価格重視層の取込み、平日・閑散期の積極的な価格訴求による稼働維持と顧客離反防止を推進
- ・ GoTo Passを活用した顧客の囲い込みと、自社サイト経由予約の拡大により、自社予約比率を高め、OTA手数料の削減を通じた収益性向上を促進
- ・ 第2種旅行業を活用し、グループの強みを最大限に活かした広域観光需要に対応する事業を本格的にローンチ、新たな宿泊需要の獲得を推進

- ・ 訪日客数の多い韓国、台湾及び高単価の欧米豪を重点ターゲット市場と位置付け、東南アジア、インドは成長市場として需要開拓を促進
- ・ 中国市場への依存度を低下させ、その他の地域への分散を継続。ADR水準の高い国々の構成比を高めることで、ADRの全体的な押上げを図る
- ・ 中国市場の回復局面では、中国系の販売チャネルを機動的に再稼働

- ・ 継続する物価・人件費上昇に対応した価格転嫁を主軸とし、中期的には年率+3～+5%程度のADR上昇を目指す
- ・ 「集中購買チーム」等、スケールメリットを活用した調達力の強化や、新電力会社への電力契約の切替の順次実施等を通じてコストを抑制

IV-5. シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルの取組み

- 宿泊部門は、中国からのインバウンド団体需要減少等の影響を受けるも、国内及びインバウンド個人需要の取込みにより稼働率は高水準を維持。一方で市場環境の変化に対応した販売施策の実施によりADRが前年同期比微減となり、客室売上高は前年同期比1.7%減で着地
- 会議・宴会¹については、コロナ禍前を上回る水準が定着。当期は大型のリピーター案件の維持と新規案件の獲得により、売上高は前年同期比11.2%増加。
- ウェディングは、市場縮小を背景に婚礼件数及び売上高は前年同期を下回ったものの、オリジナルメニューや演出商品の拡充、高付加価値商品等の販売強化により平均単価は上昇し、減収幅を抑制

宿泊部門

客室売上高（前年同期比）

▲ 1.7%

稼働率は高水準を維持するも、ADRの低下により微減

非宿泊部門

宴会・会議売上高（前年同期比）

+11.2%

大型のリピーター案件を着実に確保

ウェディング売上高（前年同期比）

▲ 0.6%

高付加価値商品等の販売強化により、減収幅を抑制

今後の重点施策

国内

- ・ ディズニー需要の低迷時期は、稼働率に留意しつつ機動的な販売施策を実施。ディズニー需要のピーク時期はADRの向上に注力
- ・ 学校団体及び一部MICE案件では、付加価値を活用した販売施策で需要を確保し、平日稼働を下支え
- ・ プレミアム客室タイプの早期発売や多人数利用客の取込みを通じて、ADRの最大化を図る

インバウンド

- ・ 国慶節の連休及び秋の旅行シーズンにおいてADRの引き上げを目指す
- ・ ツアー商品の販売数量を削減し、MICE団体需要の誘致に注力

その他

- ・ マーケティングの推進とOTAとの価格調整により、直接予約を促進
- ・ 適切なレベニューマネジメントにより収益の最大化を図る

今後の重点施策

宴会・会議

- ・ 引続き大型のリピーター案件を確実に確保し、安定した基盤を構築
- ・ 海外MICE案件の獲得を継続的に強化
- ・ 複数のホテル主催ディナーショーの実施により売上を確保

ウェディング

- ・ ウェディング契約者向けセミナーや試食会を通じた追加受注の獲得や単価の向上を推進
- ・ 地元の神社との提携による和式婚礼商品の販売開始や、挙式後のアニバーサリープランを展開し、継続利用による収益拡大を推進

料飲

- ・ 調達戦略の見直しと運営効率化により、原材料費・人件費の上昇を抑制するとともに、レストラン、バー、宴会のメニュー価格改定によりマージンの確保に取り組む
- ・ 調達先の見直しや代替商品の活用により、調達コストの最適化を促進

その他

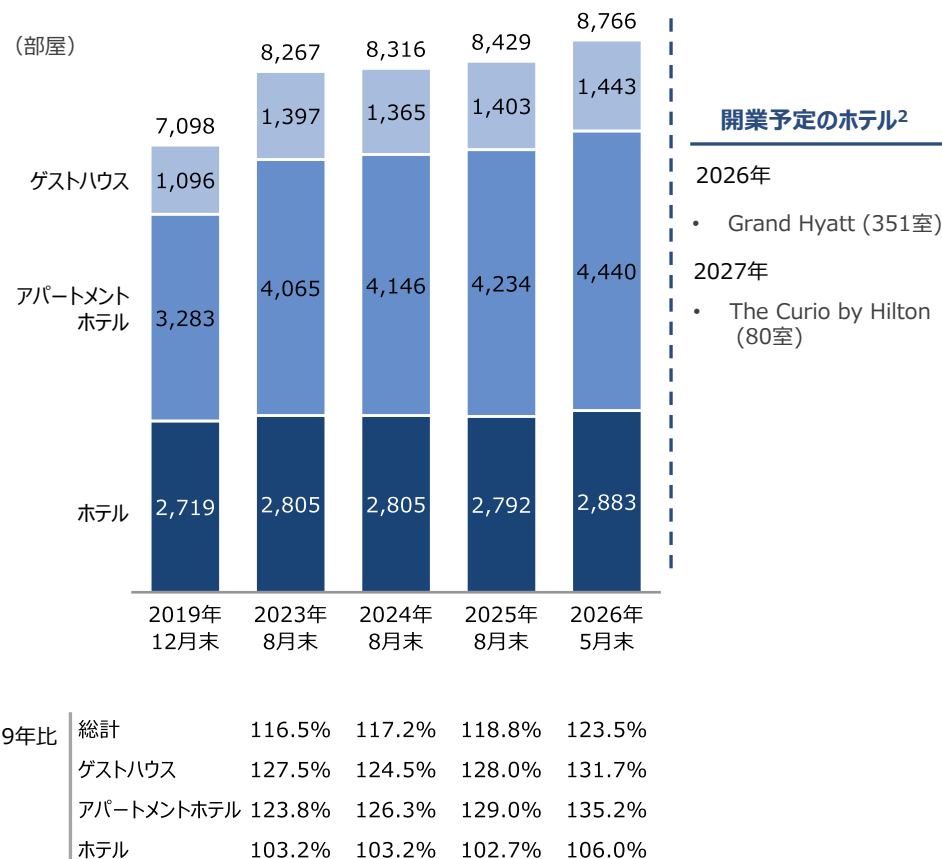
- ・ プロバレーボールチーム「千葉ドット」とのパートナーシップを7月より開始。複数の地元スポーツ団体との関係強化による需要獲得を引き続き促進

（注1）会議・宴会には、MICE・会議、修学旅行の朝夕食、ソーシャルパーティー、謝恩会、ホテルイベントを含みます。

IV-6. ケイマン諸島のホテル事業環境について

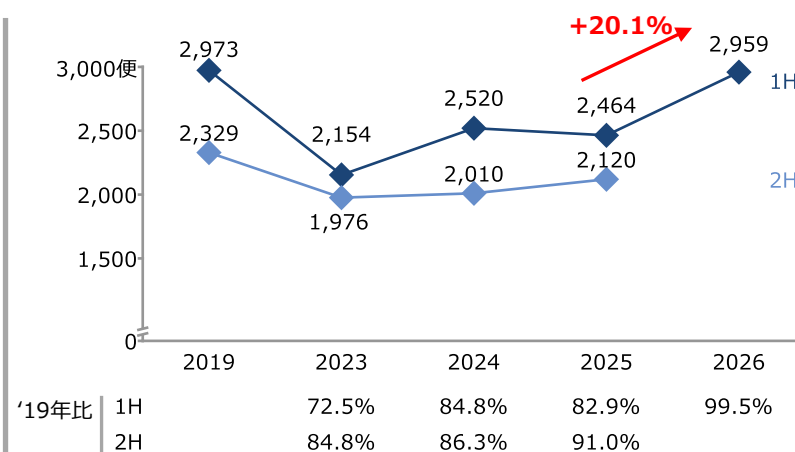
- 新規ホテル開業が複数計画されていることから、ケイマン観光局は島内における宿泊客受入れキャパシティの拡大を材料に航空会社と増便に向けて交渉。その結果、2026年6月期のケイマン諸島への航空便数は前年同期比20.1%増、宿泊訪問客数は前年同期比11.3%増の288,694人となった。ケイマン観光局は、観光需要の季節性の影響を緩和するため、欧州などの新規市場の開拓も促進しており、将来的な欧州直行便誘致も視野に、観光需要基盤の多様化を通じたより強靱な観光産業の構築に取り組んでいる
- サンシャインについては、レストランを含む全施設がフルオープン。2026年6月期のADRは、改装前の2024年6月期比で29.4%増加となった
- ウェスティンの増築計画については、都市計画・開発許可に関する不服申立裁判所（PAT）が近隣事業者の再異議申立てを認めたことから、今後は政府中央計画委員会（CPA）と協働の上、ケイマン諸島の地方裁判所（Grand Court）に審議を委ねるとともに、改めて増築の投資コスト分析と投資収益率に関する調査を実施する予定

宿泊施設の部屋数の推移¹

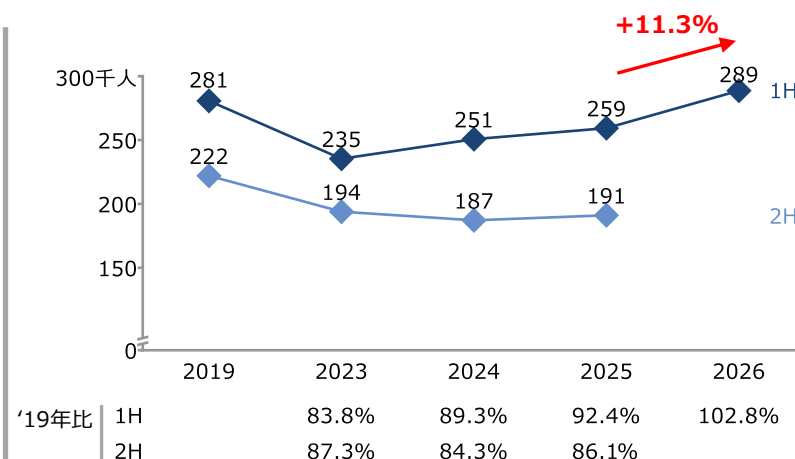


航空便数と宿泊訪問客数の推移^{1,3}

航空便数



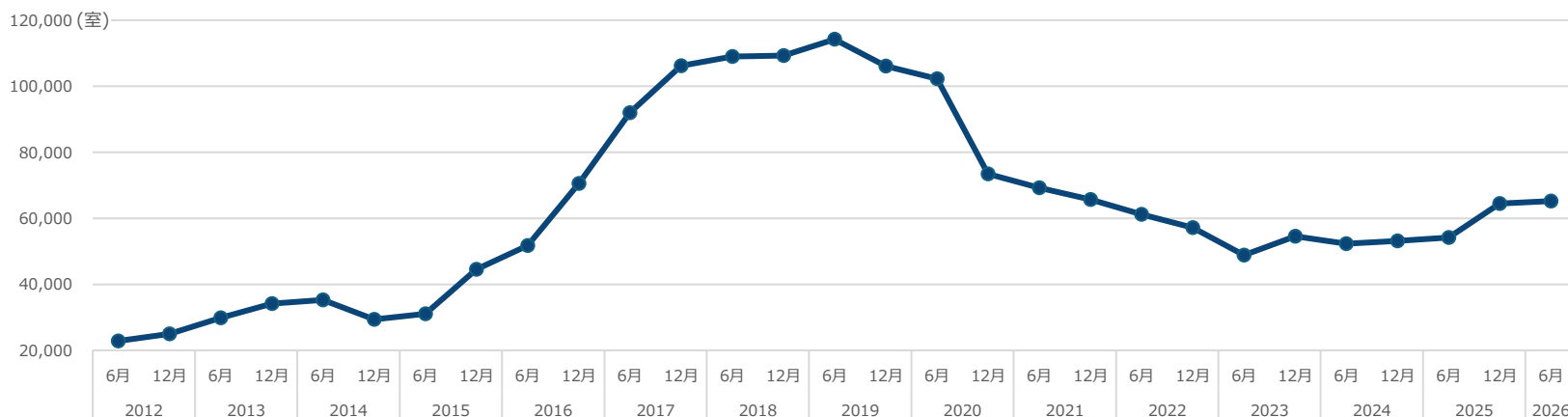
宿泊訪問客数



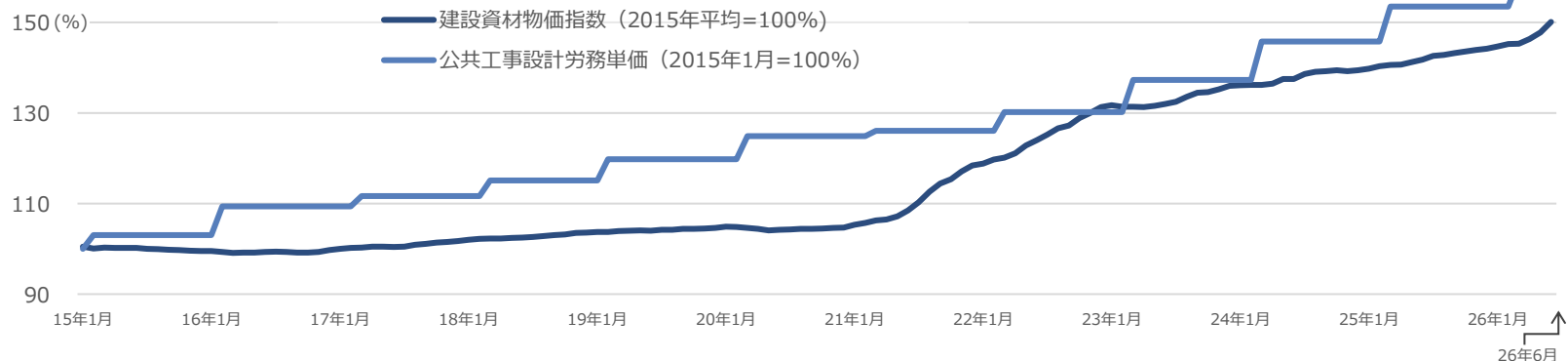
(注1) ケイマン諸島観光局のデータに基づき、本資産運用会社が作成
 (注2) 資産運用会社の調査に基づく情報であり、2026年及び2027年以降に開業するホテルを網羅しているとは限りません
 (注3) 出所：Aimbridge Hospitality。米国、カナダ、英国からの航空便数を集計

- 直近の新・増設ホテル計画確認客室数¹は、半年前と同等で、ピークであった2020年東京五輪準備期間の水準に比して依然低位な水準に留まる
- 建設資材費及び労務費はともに大きく増加傾向にあることから、ホテル供給は今後も低位な水準にとどまると考えられる。一方、宿泊需要はインバウンド需要を中心に引き続き拡大が期待されることから、宿泊市場の需給は今後もタイトな状況が続くと考えられる

新・増設ホテル 計画確認客室数 の推移¹



建築資材費 及び労務費²



(注1) 出所：HOTERESに基づき本資産運用会社が作成。2026年6月15日時点のHOTERESの調査によるデベロッパーの計画に基づき、また、計画客室数が未定・不明になっている一部ホテルは、平均値である1棟200室とみなして分析されています。本分析は、向こう数年における供給の増減のトレンドを把握するためのものであり、実際の新規供給数は当該数値と大幅に異なる可能性があります

(注2) 出所：一般社団法人建設物価調査会及び国土交通省の公表資料に基づき本資産運用会社が作成



V. 住居運用状況

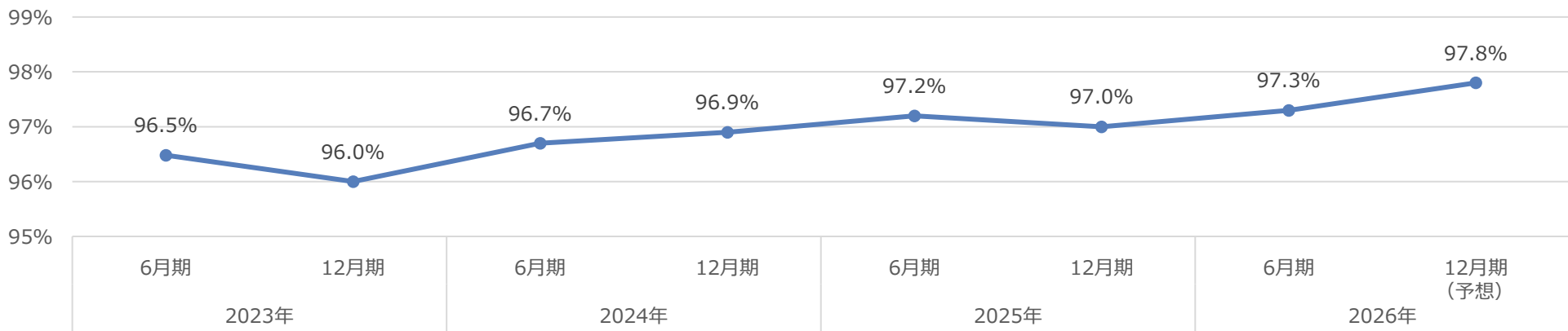
V-1. 住居の業績について

- 2026年6月期は、都心を中心とした人口流入や、価格高騰により住宅購入を手控えた層の賃貸市場流入による需要増を背景に、稼働率向上とレントアップの取組みが奏功したことにより、住居41物件のNOIは1,166百万円と、前年同期比1.8%増
- 2026年の年間NOIについては、前年比1.0%の増加となる見通し
- 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	2023年	2024年	2025年	2026年			差異	
	実績	実績	実績	当初予想 (2/26時点)	実績	今回予想 (8/25時点)	前年比	当初予想比
	〈A〉	〈B〉	〈C〉	〈D〉	〈E〉		〈E/C-1〉	〈E/D-1〉
6月期	1,126	1,140	1,145	1,148	1,166		+1.8%	+1.6%
12月期	1,120	1,140	1,160	1,155		1,161	+0.1%	+0.6%
年間	2,246	2,281	2,306	2,303		2,328	+1.0%	+1.1%

期中平均稼働率の推移¹（2023年 – 2026年：月末時点稼働率の期中平均）

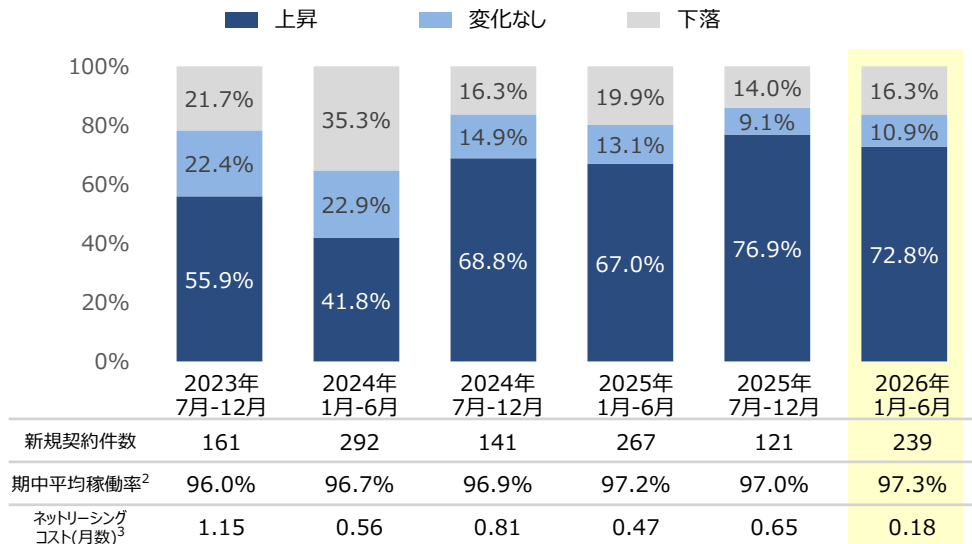


(注1) 本投資法人が2026年6月期の期末時点で保有する住居41物件のデータに基づきます。なお、NOIは一時的な保険金収入及びそれに対応する費用、信託分割に伴う一時的な信託報酬を除いた数値を記載しています

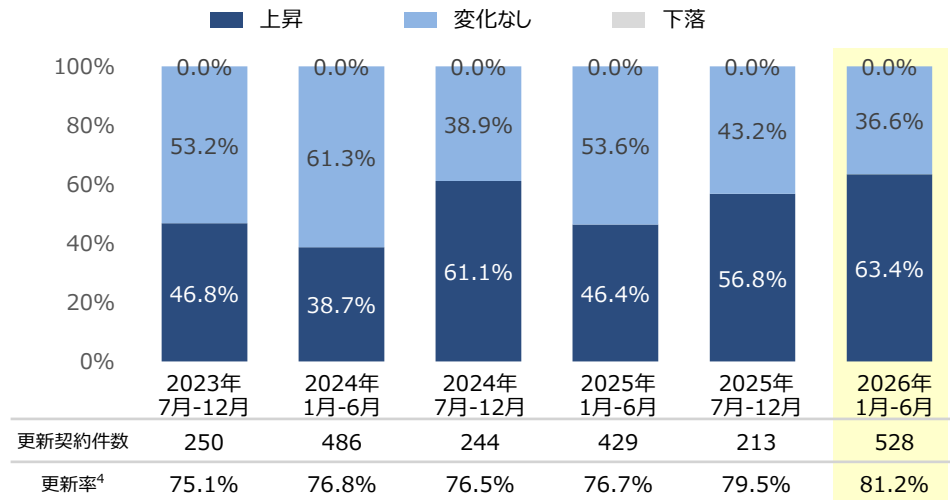
V-2. 住居ポートフォリオの賃料改定状況

- 2026年6月期も、引き続きレントアップに積極的に取り組んだ結果、新規契約及び更新契約の両方の平均賃料は増加

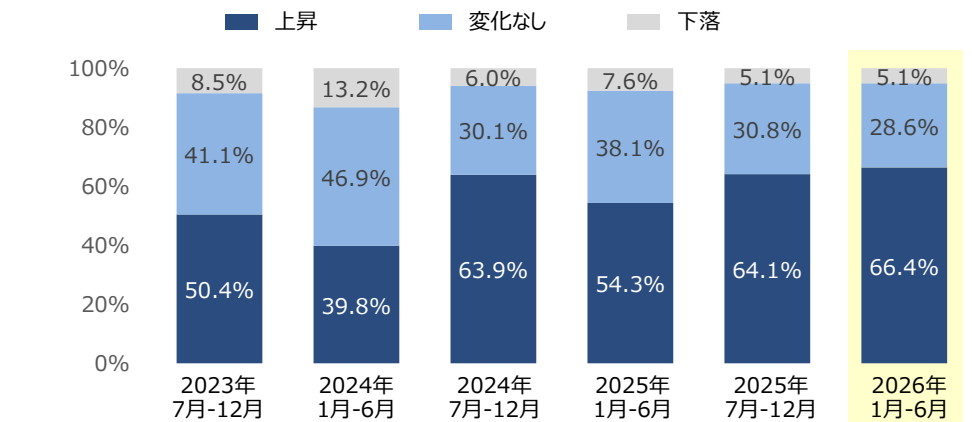
新規契約の賃料変動件数割合の推移¹



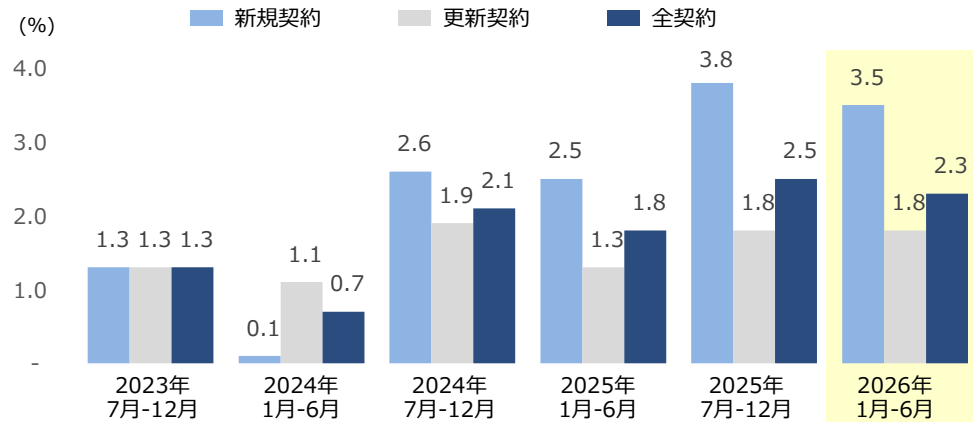
更新契約の賃料変動件数割合の推移¹



全契約(新規契約及び更新契約)の賃料変動件数割合の推移¹



平均賃料増減率⁵



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



VI. 財務の状況

- 当期は、(株)日本格付研究所（JCR）による格付が「AA-（安定的）」に向上。格付変更後のリファイナンスでは借入条件が良化
- また、金利スワップを活用し、従前からの約6割をめどとする固定金利比率の水準を維持するとともに、当期の借入れの約7割をグリーンローンで調達し、サステナビリティ向上の取組みを推進
- 今後も、有利子負債の返済期限の分散を進め、適切な平均借入期間、平均有利子負債残存年数及び固定金利比率を維持し、金利上昇リスクの低減を図っていく

格付（JCR）の変更（2026年5月13日）

変更前

A+
(ポジティブ)



変更後

AA-
(安定的)

背景

- ・ ホテルタイプ・エリアの分散化進展等による安定性の向上
- ・ 一定水準に維持されたLTV など

効果

- ・ スプレッドの低下
格付変更前比で **-5 bps**

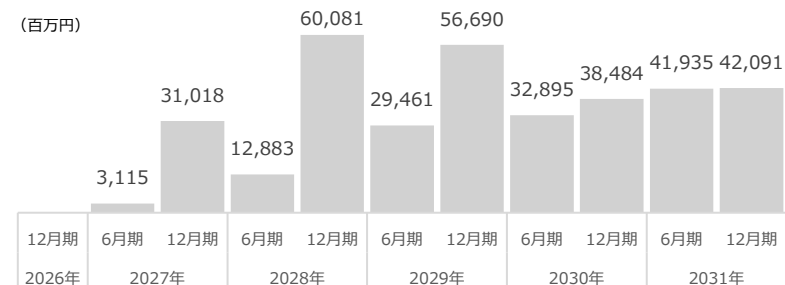
有利子負債詳細（2026年8月25日時点）

100% = 348,654百万円

みずほ銀行	22.4%	あおぞら銀行	1.5%	静岡銀行	0.8%	きらぼし銀行	0.3%
三菱UFJ銀行	18.0%	三十三銀行	1.3%	野村信託銀行	0.7%	西日本シティ銀行	0.1%
三井住友銀行	18.0%	スルガ銀行	1.1%	香川銀行	0.6%	山形銀行	0.1%
三井住友信託銀行	13.6%	山口銀行	1.1%	千葉銀行	0.6%		
日本政策投資銀行	4.6%	福岡銀行	0.9%	紀陽銀行	0.4%		
SBI新生銀行	3.8%	あいち銀行	0.8%	山陰合同銀行	0.3%		
東京スター銀行	2.3%	栃木銀行	0.8%	大垣共立銀行	0.3%	投資法人債	5.5%

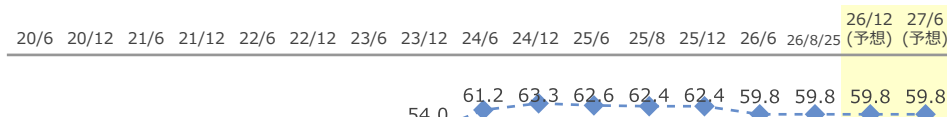
内訳

返済期限

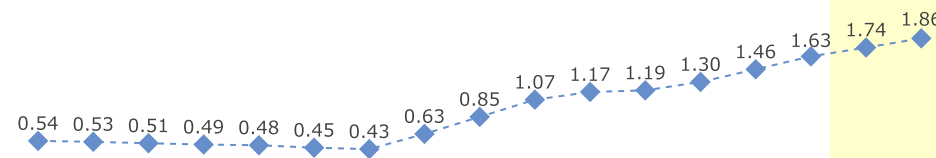


各種指標

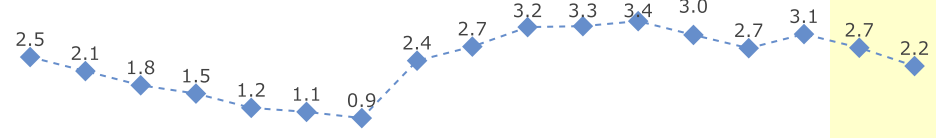
固定金利
比率 (%)



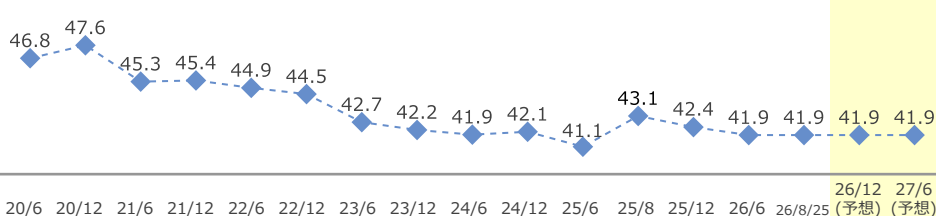
平均借入
利率¹ (%)



平均残存
年数 (年)



LTV² (%)



(注1) 平均借入利率は、各個別の借入れに係る各時点の借入残高に各時点の適用利率を乗じ、その合計を各時点の合計借入残高で除して算出しています

(注2) 期末のLTV（鑑定評価額ベース）＝期末有利子負債残高（消費税還付対応借入金を除く）÷期末鑑定評価額合計により算出しています。なお、シェラトン・グランデ・トーヨーベイ・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の出資額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、各期末鑑定評価額を、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により算出しています

VII. サステナビリティに関する取組み

- GRESBリアルエステイト評価は「3スター」、CDP気候変動プログラム評価は「B」スコアを取得、環境認証取得率（延床面積割合）は55.6%へ上昇
- グリーンファイナンス残高は56,952百万円（有利子負債総額に占める割合は16.3%）、グリーンリース締結率（延床面積割合）は82.9%へ拡大

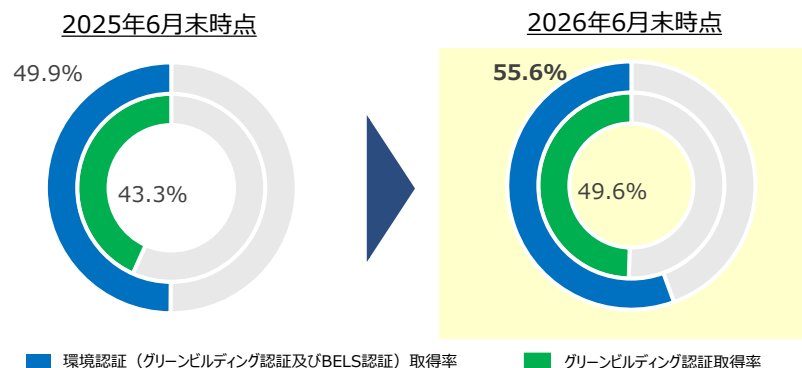
■ サステナビリティ外部評価

2025年のGRESBリアルエステイト評価で、3年連続「**3スター**」を取得
2025年に初めてCDP気候変動プログラム評価に参加し、気候変動分野において「**B**」スコアを取得



■ 環境認証取得

2026年6月末時点の環境認証取得率（延床面積割合）は、2025年6月末時点の49.9%から5.7ポイント増の**55.6%**へ上昇



■ グリーンファイナンス

2026年6月末時点のグリーンファイナンス残高合計は、2025年12月末比11,505百万円増の56,952百万円、有利子負債総額に占める割合は13.0%から3.3ポイント増の**16.3%**へ上昇

グリーンファイナンス残高

（百万円）

	2025年 12月末時点	2026年 6月末時点	増減
グリーンファイナンス残高合計	45,447	56,952	+11,505
うち、グリーンローン	41,947	53,452	+11,505
うち、グリーンボンド	3,500	3,500	0
有利子負債総額に占める割合	13.0%	16.3%	+3.3pt

■ グリーンリース

2026年6月末時点のグリーンリース締結率（延床面積割合）は、2025年12月末時点の75.2%から7.7ポイント増の**82.9%**へ向上、またグリーンリース締結物件数は140物件へ拡大（総物件数：156物件）

グリーンリース締結状況

	2025年 12月末時点	2026年 6月末時点	増減
グリーンリース締結物件数 （物件）	107 （総物件数：156）	140 （総物件数：156）	+33
グリーンリース締結率 （延床面積割合）	75.2%	82.9%	+7.7pt

- 本投資法人は、ICNと協働し、設備等の省エネ化を図り、CO₂排出量、エネルギー使用量、水使用量及び運営コストの削減を実施
- 本投資法人及びICNは、当期も様々な取組みを通じて、防災対策やインクルーシブな社会の構築に貢献

E 環境への取組み

■ 環境目標

2025年から2029年までの新5か年計画を開始

期 間	スコープ1+2	スコープ3 及び スコープ1+2+3
2025年－2029年 (基準年：2024年)	2024年比 GHG 排出量原単位 -5%	2024年比 GHG 排出量原単位 -1%

<変更点>

- ・ 基準年を2019年度から2024年（暦年）へ更新
- ・ 物件データの集計期間を暦年ベース（1月-12月）へ変更
- ・ スコープ2について、ロケーション基準に加え、マーケット基準による算定も開始

S 社会への取組み

企業版ふるさと納税

- ・ 本投資法人の保有ホテルのオペレーターであるICNは、企業版ふるさと納税制度を活用し、2026年3月に宮崎県及び宮崎市¹への寄付を実施
- ・ 寄附金は、この数年宮崎市内の海岸線で多大な被害が進んでいる松くい虫の被害対策として、美しい宮崎の海岸松林保全対策事業に活用される予定

宮崎県及び宮崎市¹

へそれぞれ1,500万円（合計3,000万円）を寄付

「美しい宮崎の海岸松林保全対策事業」に活用される予定



（注1）本投資法人は、宮崎県宮崎市に「アートホテル宮崎スカイタワー」を保有しており、ICNがオペレーターを務めています。また、ICNは同ホテル以外にも、宮崎県内において4つの宿泊施設を運営しています。

■ CO₂排出量とエネルギーコスト削減への取組み（2026年6月期）

フレックステイイン桜木町

- ・ 客室の空調設備を更新
- ・ 年間CO₂排出量を9.2t-CO₂、光熱費を73.6万円削減できる見込み

	実 績	2027年目標	想定削減効果	
CO ₂ 排出量	27.9 (t-CO ₂ /年)	18.7 (t-CO ₂ /年)	-9.2 (t-CO ₂ /年)	CO ₂ -32.8%
光熱費	2,160,000 (円/年)	1,424,000 (円/年)	-736,000 (円/年)	ROI 10.7%

函館国際ホテル

- ・ 未更新の共用部の照明器具をLED化
- ・ 年間CO₂排出量を153.6t-CO₂、光熱費を13.6百万円削減できる見込み

	実 績	2027年目標	想定削減効果	
CO ₂ 排出量	205.2 (t-CO ₂ /年)	51.5 (t-CO ₂ /年)	-153.6 (t-CO ₂ /年)	CO ₂ -74.9%
光熱費	16,600,000 (円/年) ²	3,000,000 (円/年)	-13,600,000 (円/年)	ROI 37.6%

（注2）電力消費量の低下に伴う基本料金削減見込みの約450万円を含みます。

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ICN運営のホテル²に投資主優待価格での宿泊が可能
- 投資主優待制度による2026年6月期のホテル利用実績³（売上高）は、前年同期比で約1.6倍と増加した

投資主優待制度の概要¹

対象ホテル	■ シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル ■ ICN運営のホテル ²	
対象投資主	✓基準日時点において本投資法人の投資主名簿に記載又は記録された全投資主 ✓基準日:各決算期（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	ICN運営のホテル ²
詳細	BAR ⁴ から10%オフでの宿泊	BAR ⁴ から10%オフでの宿泊
利用条件及び制限	電話またはEメールでの予約	ICN公式ウェブサイト経由の予約
利用可能期間 ⁵	1. 基準日12月31日時点の投資主：翌年4月1日から11月30日まで 2. 基準日6月30日時点の投資主：当年10月1日から翌年5月31日まで	

対象ホテル: シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル
及びICN運営のホテル²



シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル



フサビーチリゾート ホテル&ヴィラズ



アートホテル大阪ベイタワー&空庭温泉



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プレミア赤坂



函館国際ホテル



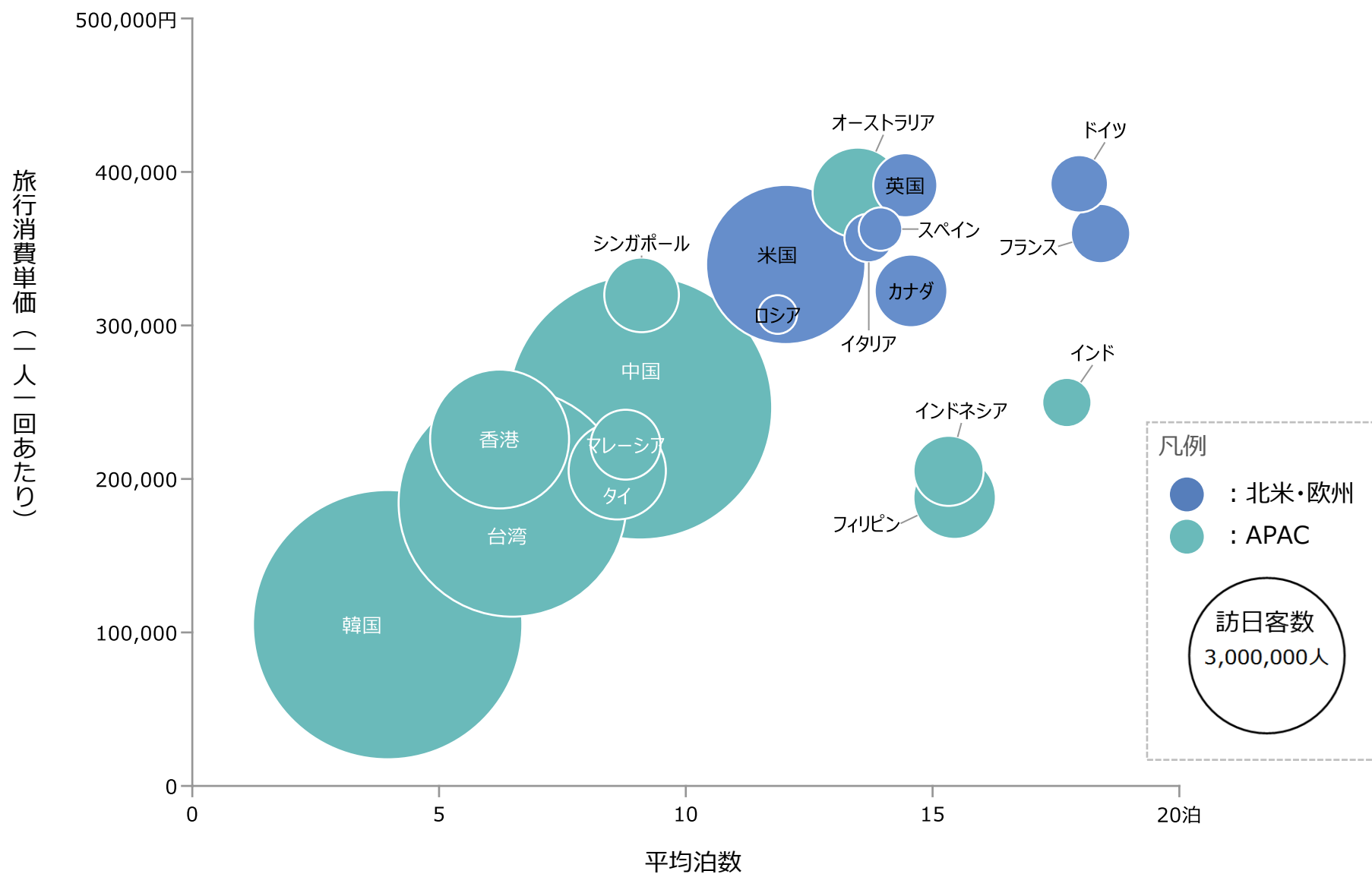
ホテルマイステイズプレミア札幌パーク



亀の井ホテル 別府

(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) ICNが運営するホテルをいいます。アイコニア・ホスピタリティ公式サイト（<https://iconia.co.jp/>）に掲載されているホテルをいいます。但し、ICNが運営を開始してから間もないホテルについては、対象外となっている場合があります。本ページにおいて以下同様
(注3) 2026年1月1日～2026年6月30日の6か月間における利用実績です
(注4) BAR(Best Available Rate)とは、各ホテルが、その宿泊時期・予約時点において最も安い値段であるとする料金のことをいいます。閑散期には値段が下がり、繁忙期には値段が上がるという変動料金です
(注5) 「利用可能期間」は、上記優待制度を利用して宿泊できる期間を意味し、実際の宿泊日が当該期間内であることが必要です

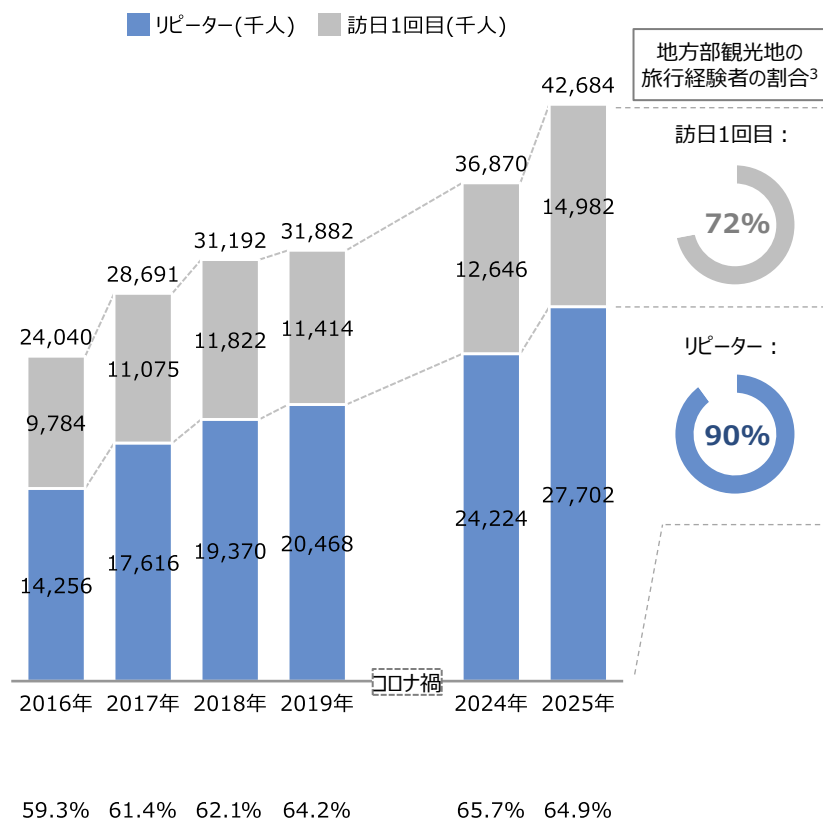
訪日外国人の平均泊数と旅行消費単価（2025年）



訪日外国人による地方部宿泊（リピーター推移と政府目標）

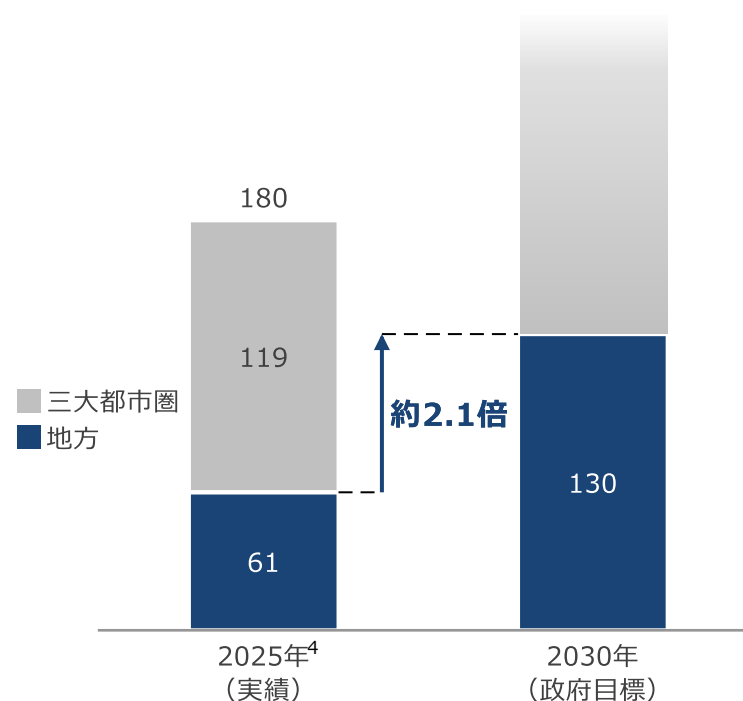
- 訪日外国人旅行者のうち訪日2回目以上のリピーターは、コロナ禍を是んで着実に増加。リピーターは、訪日1回目の外国人旅行者よりも、地方部¹の観光地を旅行する傾向が見られることから、リピーターの増加は、地方部での宿泊増につながると考えられる
- また、2026年度からの観光立国推進基本計画で、政府は、「地方の訪日外国人の延べ宿泊者数を、2030年に1.3億人泊（＝2025年の約2.1倍）にする」という目標を設定
- リピーター増加のトレンドや政府計画による訪日外国人の地方部での宿泊増は、魅力的な地方物件を保有する本投資法人の業績の追い風になると期待される

訪日外国人のリピーターの推移²



訪日外国人の延べ宿泊者数

(百万人泊)



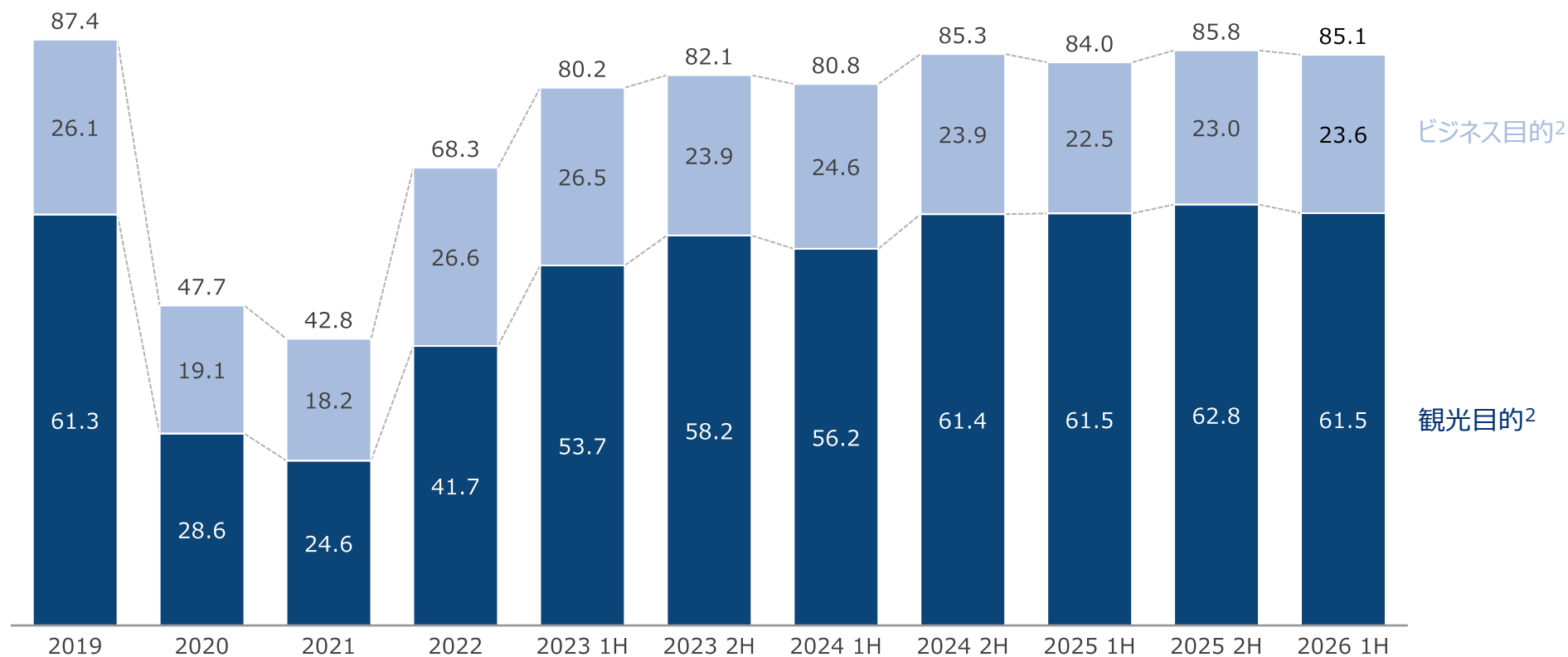
(注1) 地方は三大都市圏以外の地域。三大都市圏とは、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、愛知県、京都府、大阪府及び兵庫県

(注2) 訪日外客統計、インバウンド消費動向調査に基づき、本資産運用会社が算出

(注3) DBJ・JTBF アジア・欧米系 訪日外国人旅行者の意向調査 (2024年)にて、「日本の地方部観光地を2015年以降に旅行したことがある」と回答した訪日外国人の割合

(注4) 宿泊旅行統計調査

ICN73物件¹の目的稼働率の推移 (%)



(注1) 2023年12月期期初時点のINV保有物件の内、ICN及びICNの子会社が運営する物件

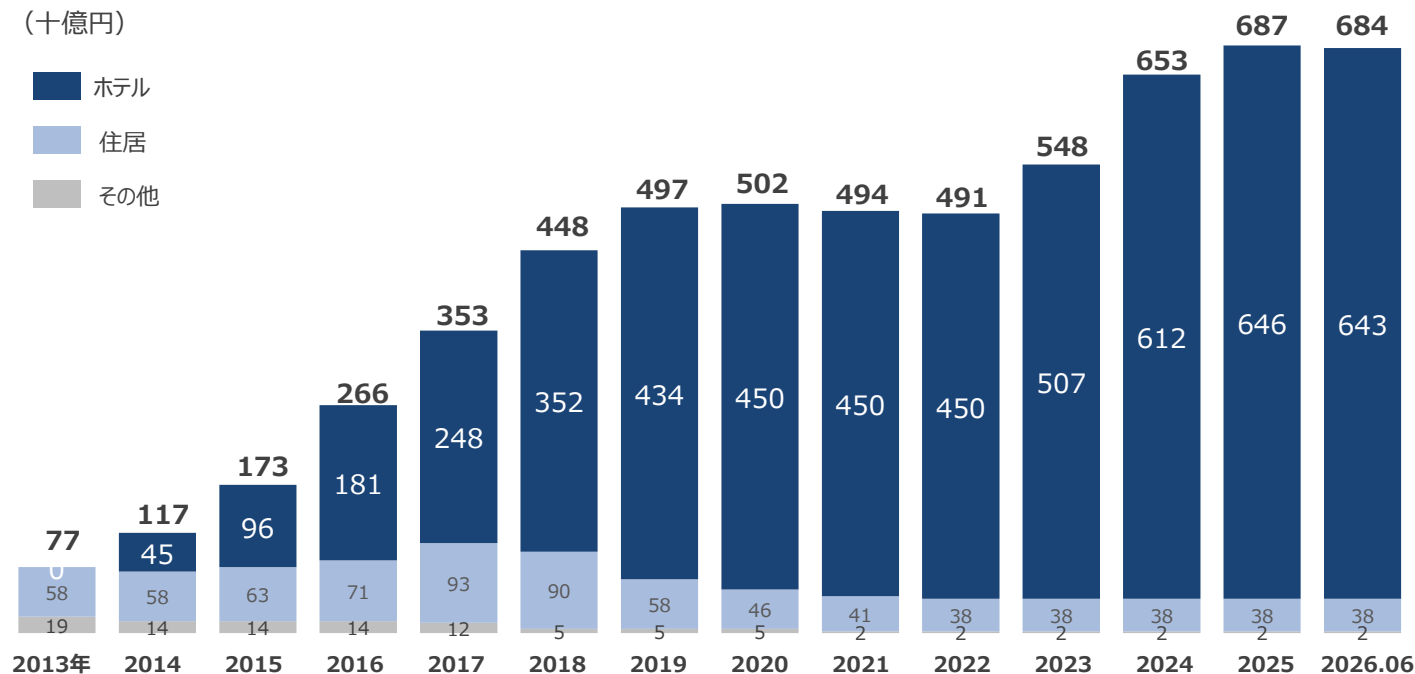
(注2) 利用客室数について、休前日は全て観光目的と仮定。平日前の場合は、DOR*が2.0より大きければ全てを観光目的、DORが2.0以下の場合は、すべての部屋が1人又は2人での利用と仮定し、利用客室数に「DOR-1.0」の係数を乗じた数を観光目的、残りをビジネス目的として算出

- 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の中でトップクラスの資産規模

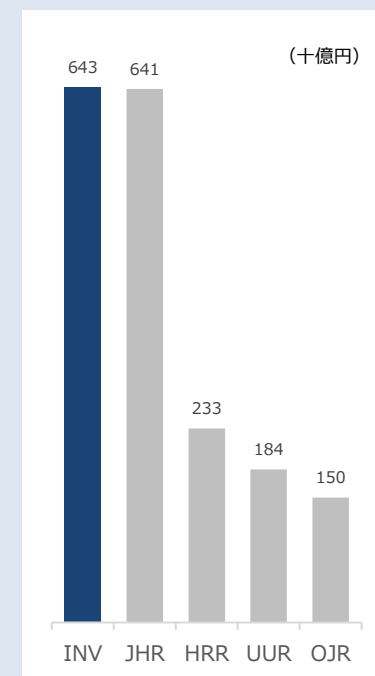
資産総額の推移¹

(十億円)

■ ホテル
■ 住居
■ その他



(参考)J-REITのホテルポートフォリオの
資産規模上位5銘柄
(2026年6月末時点)



物件数 ²	78	91	111	124	126	132	147	142	134	128	134	146	156	156
ホテル	0	20	37	48	54	66	84	86	86	86	92	104	114	114
住居	63	63	66	68	67	64	61	54	47	41	41	41	41	41
その他	15	8	8	8	5	2	2	2	1	1	1	1	1	1

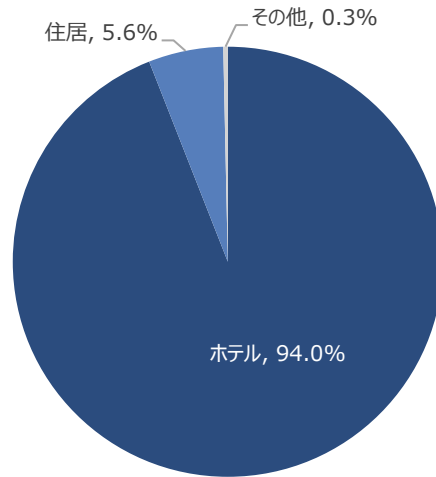
(注1) 各対象期間の末日時点における取得価格に基づきます。2017年以降は、シラトン・グランド・トーキョーベイ・ホテルに係る特定目的会社優先出資証券におけるINVの出資金額を含みます。また、ウェスティン・グランド・セイム・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ及びザ・サンシャイン・ホテル&スイーツの海外資産2物件（「本海外ホテル」）については、「2018年」は本海外ホテルに係るLeasehold等を裏付不動産として保有していた英領ケイマン諸島の特別目的会社（以下「資産保有SPC」といいます。）の匿名組合出資持分にかかるINVの出資金額を、「2019年」以降は、資産保有SPCから本海外ホテルに係るLeasehold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円を邦貨換算しています。

(注2) 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。

ポートフォリオの構成（2026年6月末時点）

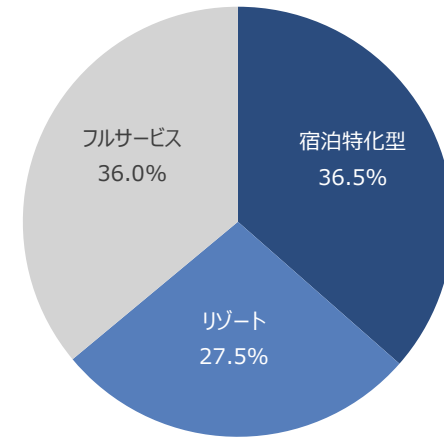
用途別
投資比率

ポートフォリオ全体
(684,165百万円)¹

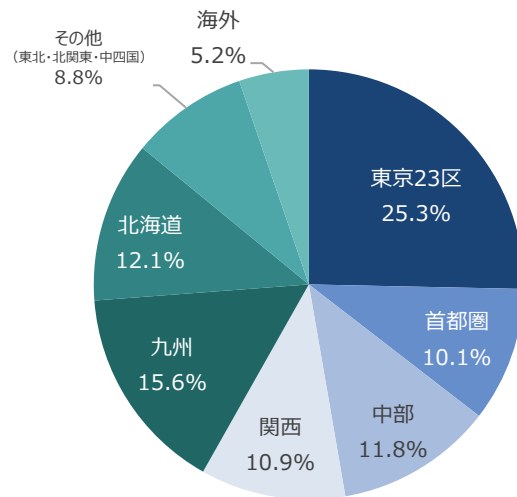


ホテルタイプ別
投資比率²

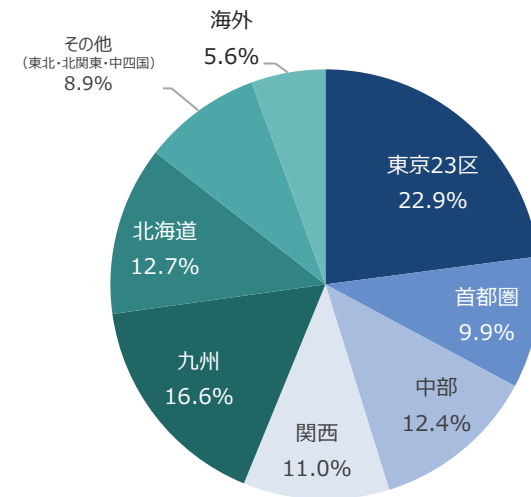
うちホテル
(643,380百万円)¹



地域別
投資比率³



地域別
投資比率³



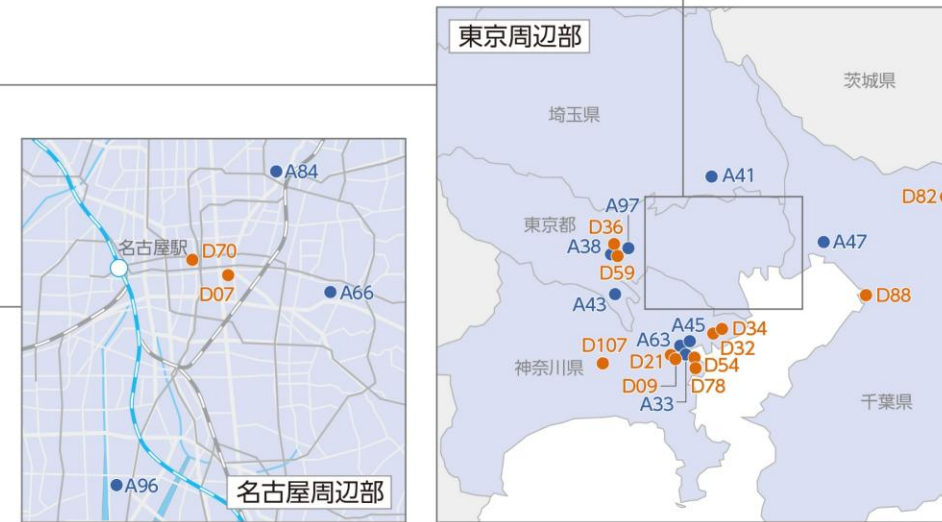
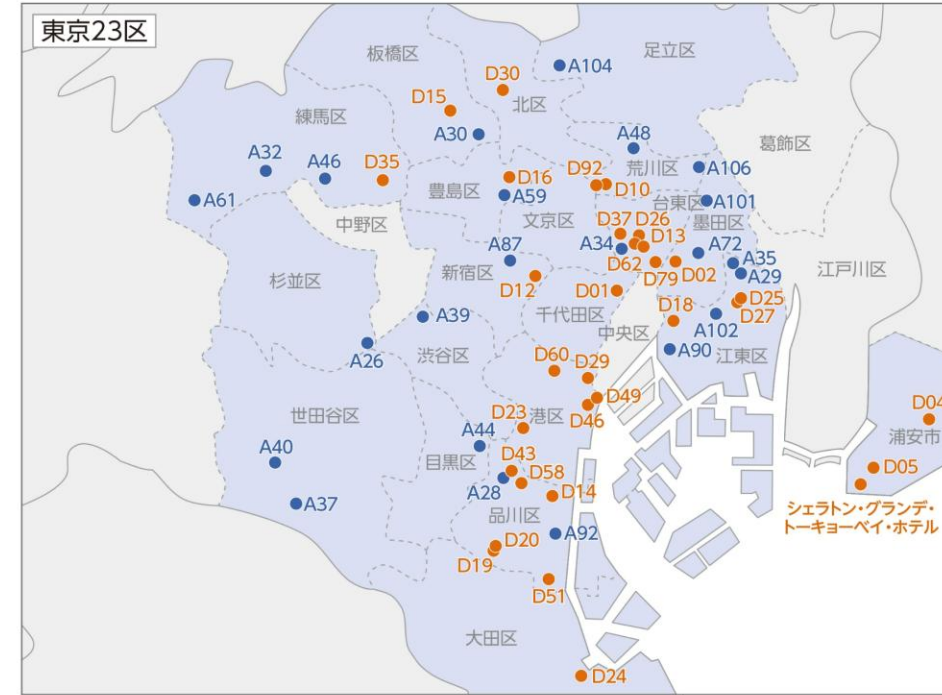
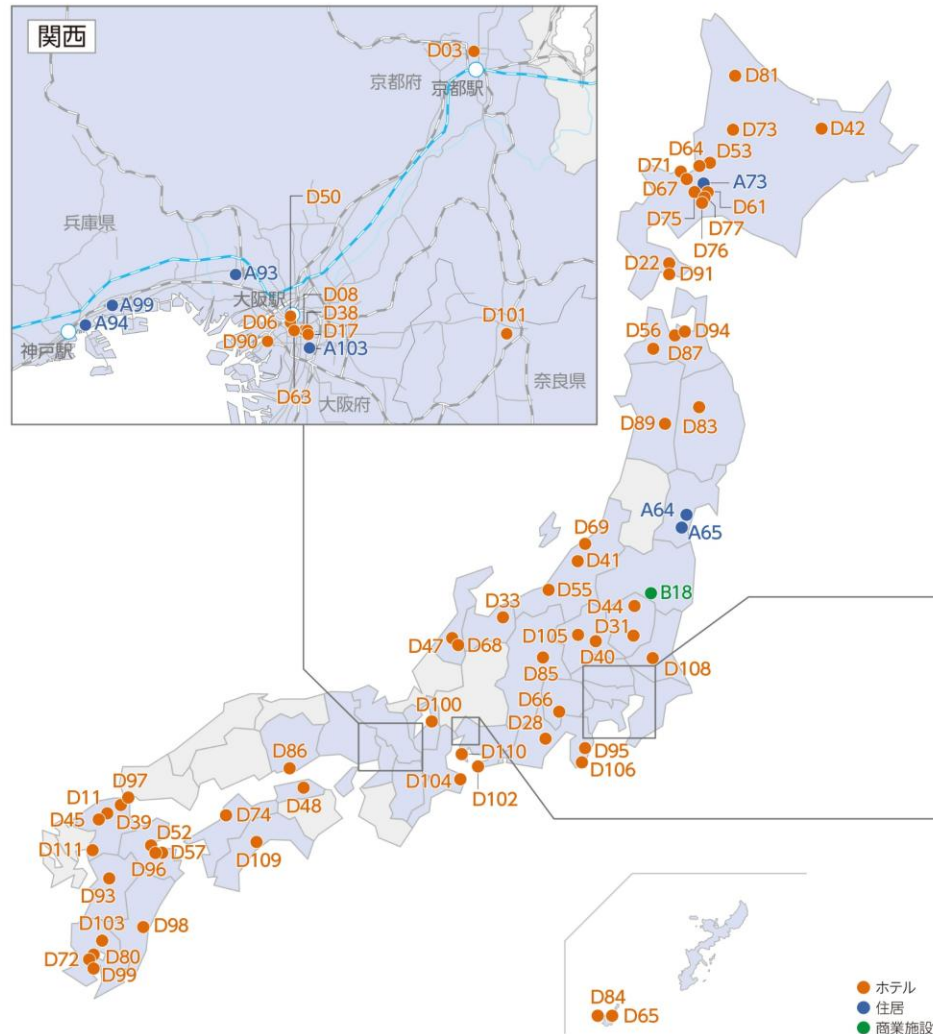
(注1) 取得価格に基づき算出しています。「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」に係る特定目的会社優先出資証券については、本投資法人の出資金額を取得価格として算出しています。「ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ」及び「ザ・サンシャイン・ホテル&スイーツ」の海外資産2物件（総称して以下「本海外ホテル」といいます。）については、本投資法人が、匿名組合契約の合意解約に伴う現物配当として、本海外ホテルに係るLeasehold等を裏付不動産として保有していた英領ケイマン諸島の特別目的会社から、本海外ホテルに係るLeasehold等を承継した2019年5月9日（ケイマン諸島の現地時間。日本時間では2019年5月10日）時点の各本海外ホテルのLeasehold等の帳簿価額を1米ドル＝110.45円で邦貨換算した金額を取得価格として算出しています。なお、優先出資証券については、裏付資産のホテルタイプ及び所在地に基づき区分しています。

(注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) 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、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／その他：青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県、茨城県、栃木県、群馬県、鳥取県、島根県、岡山県、広島県、山口県、徳島県、香川県、愛媛県及び高知県

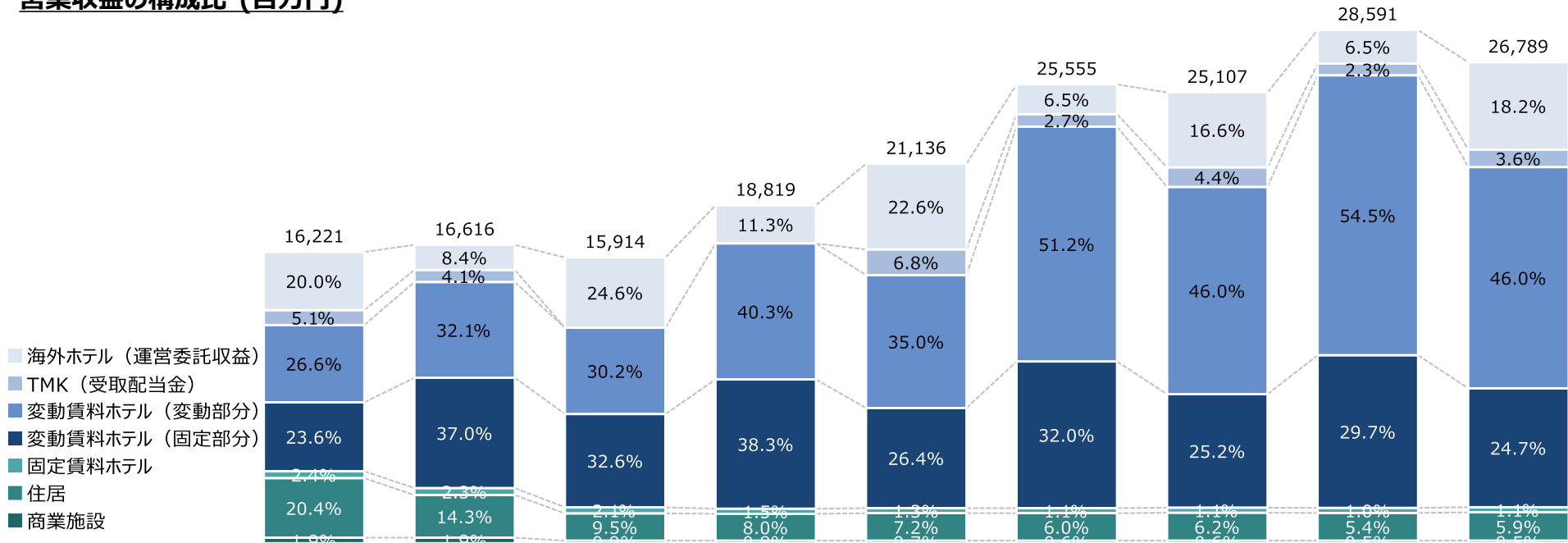
国内ポートフォリオマップ^① (2026年6月末)

物件数 ¹	ホテル ¹	住居	その他
156	114	41	1



(注1) 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&スパ及びザ・サンシャイン・ホテル&スイーツの海外資産2物件を含む物件数を記載しています

営業収益の構成比¹(百万円)



(百万円)		2019年		2023年		2024年		2025年		2026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
ホテル	海外ホテル ² (運営委託収益)	3,240	1,397	3,914	2,123	4,774	1,657	4,172	1,870	4,869
	TMK (受取配当金)	827	673	-	-	1,428	692	1,093	658	973
	変動賃料ホテル (変動部分)	4,307	5,332	4,807	7,576	7,398	13,084	11,541	15,592	12,319
	変動賃料ホテル (固定部分)	3,834	6,144	5,194	7,198	5,582	8,169	6,323	8,503	6,621
	固定賃料ホテル	388	386	341	281	281	281	281	281	290
住居		3,316	2,374	1,516	1,497	1,529	1,528	1,554	1,543	1,575
商業施設		306	307	141	141	141	141	141	141	141
合計		16,221	16,616	15,914	18,819	21,136	25,555	25,107	28,591	26,789

(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、「ウェスティン・グランドウイマ・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ」及び「ザ・サンシャイン・ホテル&スイーツ」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

資産 類型	①変動賃料ホテル	②海外ホテル	③TMK	④固定賃料ホテル
物件数	103物件	2物件	1物件	8物件
対象物件	- ICN101物件 - アパホテル横浜関内 - JRクレメントイン高松兵庫町	- 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 - ザ・サンシャイン・ホテル&スイーツ	シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル	- コンフォートホテル5物件 - スーパーホテル3物件
取得価格 ¹ (十億円)	583 (90.7%)	35 (5.6%)	14 (2.3%)	9 (1.4%)
賃料等 イメージ	賃料 固定賃料 変動賃料 ホテルGOP	運営委託収益 固定賃料 変動賃料 ホテルGOP	TMKが収受する賃料 固定賃料 変動賃料 ホテルGOP 当該賃料が、INVへの配当金の原資	賃料 固定賃料 ホテルGOP

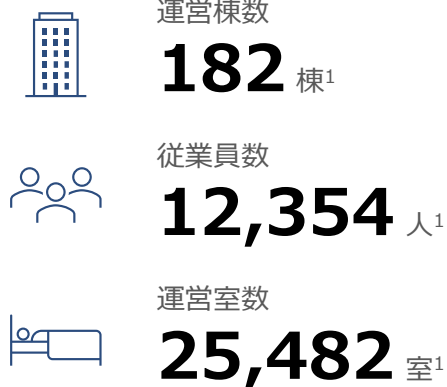


9割超のホテルで、物件収益のアップサイドを取り込める賃料等形態を採用

(注1) 取得価格に基づき算出しています。「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」に係る特定目的会社優先出資証券については、本投資法人の出資金額を取得価格として算出しています。「ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ」及び「ザ・サンシャイン・ホテル&スイーツ」の海外資産2物件（総称して以下「本海外ホテル」といいます。）については、本投資法人が、匿名組合契約の合意解約に伴う現物配当として、本海外ホテルに係るLeasehold等を裏付不動産として保有していた英領ケイマン諸島の特別目的会社から、本海外ホテルに係るLeasehold等を承継した2019年5月9日（ケイマン諸島の現地時間。日本時間では2019年5月10日）時点の各本海外ホテルのLeasehold等の帳簿価額を1米ドル＝110.45円で邦貨換算した金額を取得価格として算出しています

ICNは日本で有数の規模を誇るホテル運営会社。INV保有ホテルの9割超を運営

運営規模



ホテルチェーン国内客室数ランキング²

1位	(株)東横イン
2位	アパホテル(株)
3位	ルートインジャパン(株)
4位	ICN
5位	マリオット・インターナショナル
6位	(株)共立メンテナンス
7位	(株)西武・プリンスホテルズワールドワイド
8位	(株)スーパーホテル
9位	大和ハウスリアルティマネジメント(株)
10位	IHG・ANA・ホテルズグループジャパン

(注1) 2026年7月1日時点
(注2) 出所：国際ホテル旅館（2026年1月）

規模を背景とした強み

1. 多面的な ブランド展開

宿泊特化



フルサービス

ART HOTEL

リゾート/温泉



...他多数

2. ナレッジ マネジメント

- 運営ノウハウ・データの蓄積
 - 例) 豊富なデータに依拠したレベニューマネジメント
- ベストプラクティスの共有
 - 例) レストランメニューの水平展開
- 集中購買等、対外交渉力強化

3. タレント マネジメント

- 規模ゆえの多様なキャリアパスが可能とする能力開発
- 豊富な人材ゆえの適材適所の人材活用
- 独自の人材確保手段
(成田・ホスピタリティ・アカデミー)

成田・ホスピタリティ・アカデミー



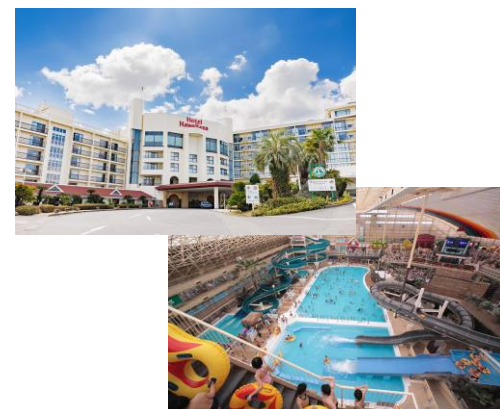
- フォートレス・インベストメント・グループ（以下「FIG」）及びその関係法人によるスポンサーパイプラインは、主にICNが運営する日本全国約60のホテル（約7,000室）¹
- 本資産運用会社及びFIGは、各ホテルの改装やリブランド、その後の運営状況等を踏まえ、本投資法人による今後の物件取得の可能性について協議を行っている

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

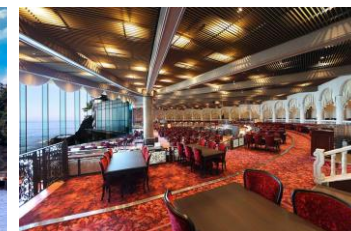
フェニックス・シーガイア・リゾート



スパリゾートハワイアンズ



ホテルニューアカオ



（注1）上図は、2026年7月31日現在において、FIG及びその関係法人が保有し、主としてICNが運営する物件をご紹介することを目的としたものです。上図に記載の物件につき、本資料の日付現在、本投資法人は、FIG及びその関係法人から当該各物件に係る優先交渉権を付与されているものではなく、したがって、本資料の日付現在物件取得の可能性について協議を行っている物件を含め、本投資法人が取得の検討機会を得られる保証はなく、また、取得の検討機会が与えられた場合に本投資法人が取得することを保証するものでもありません

1口当たり分配金の推移

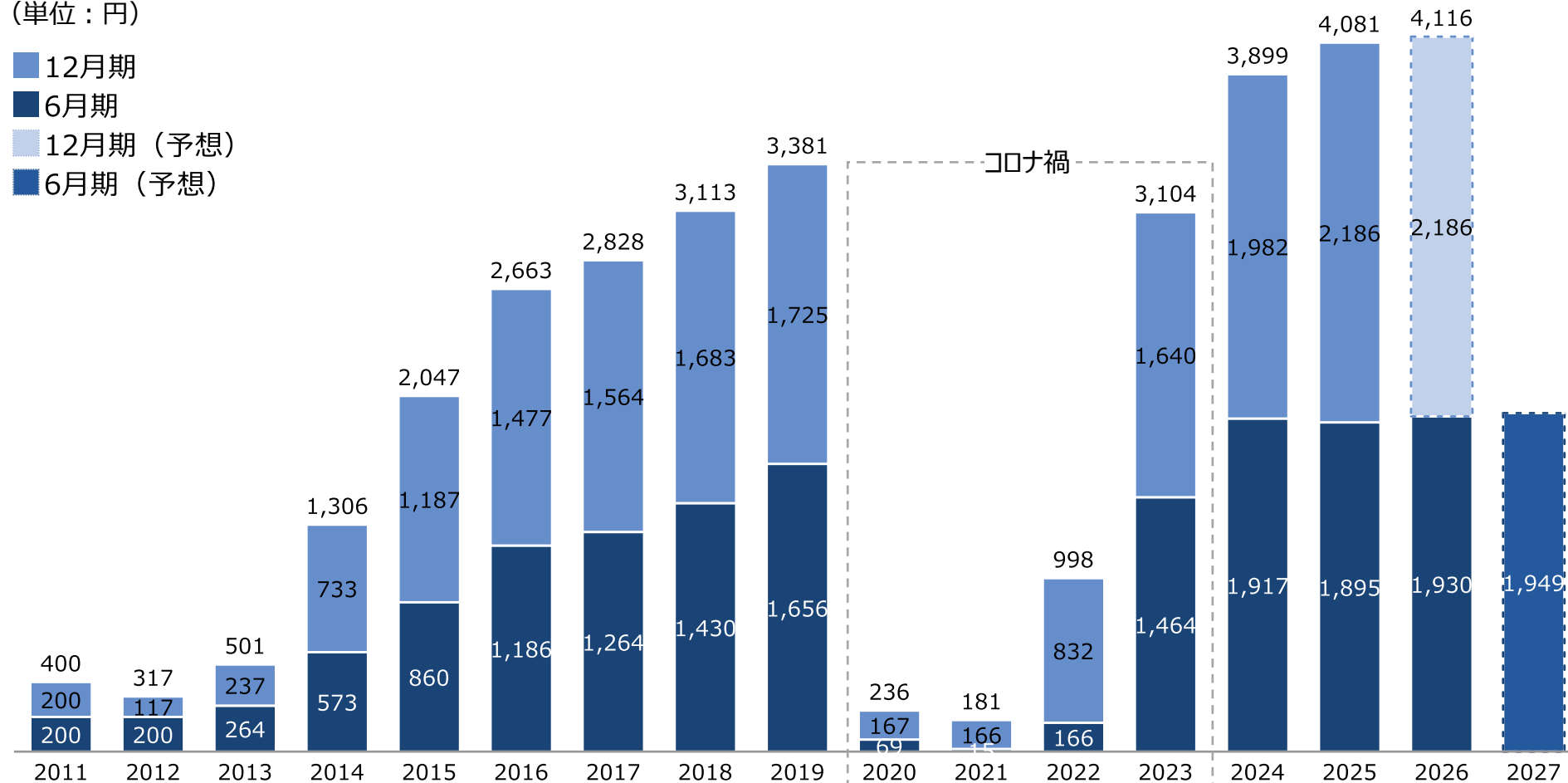
(単位：円)

■ 12月期

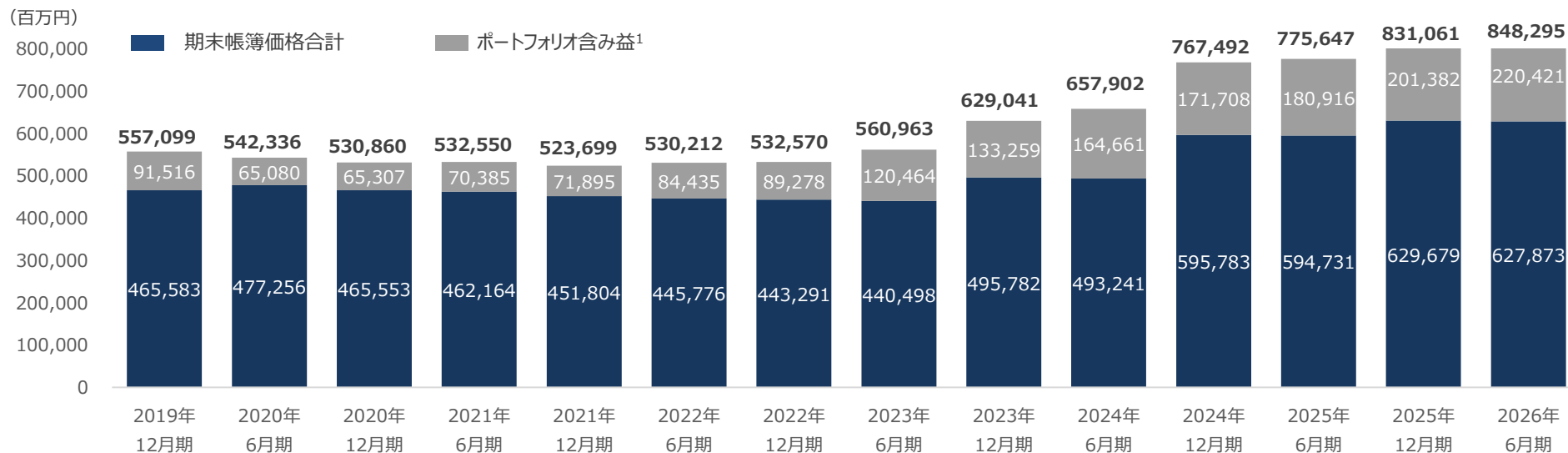
■ 6月期

■ 12月期（予想）

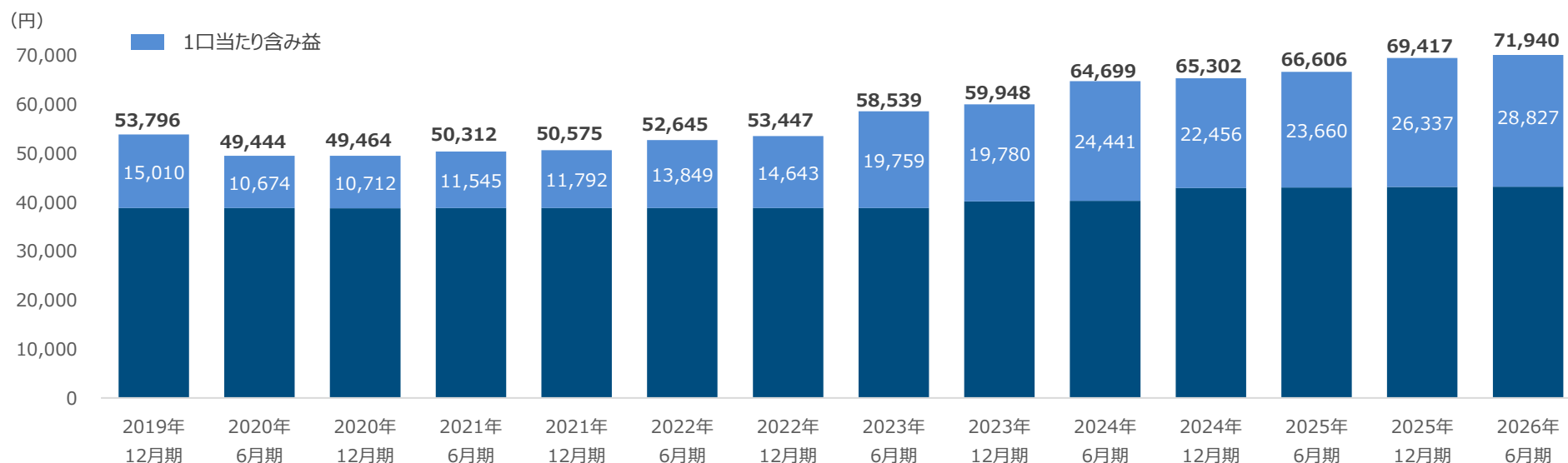
■ 6月期（予想）



鑑定評価額の推移



1口当たりNAV²の推移



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

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

為替変動の影響 (2026年12月期・2027年6月期業績予想対比)

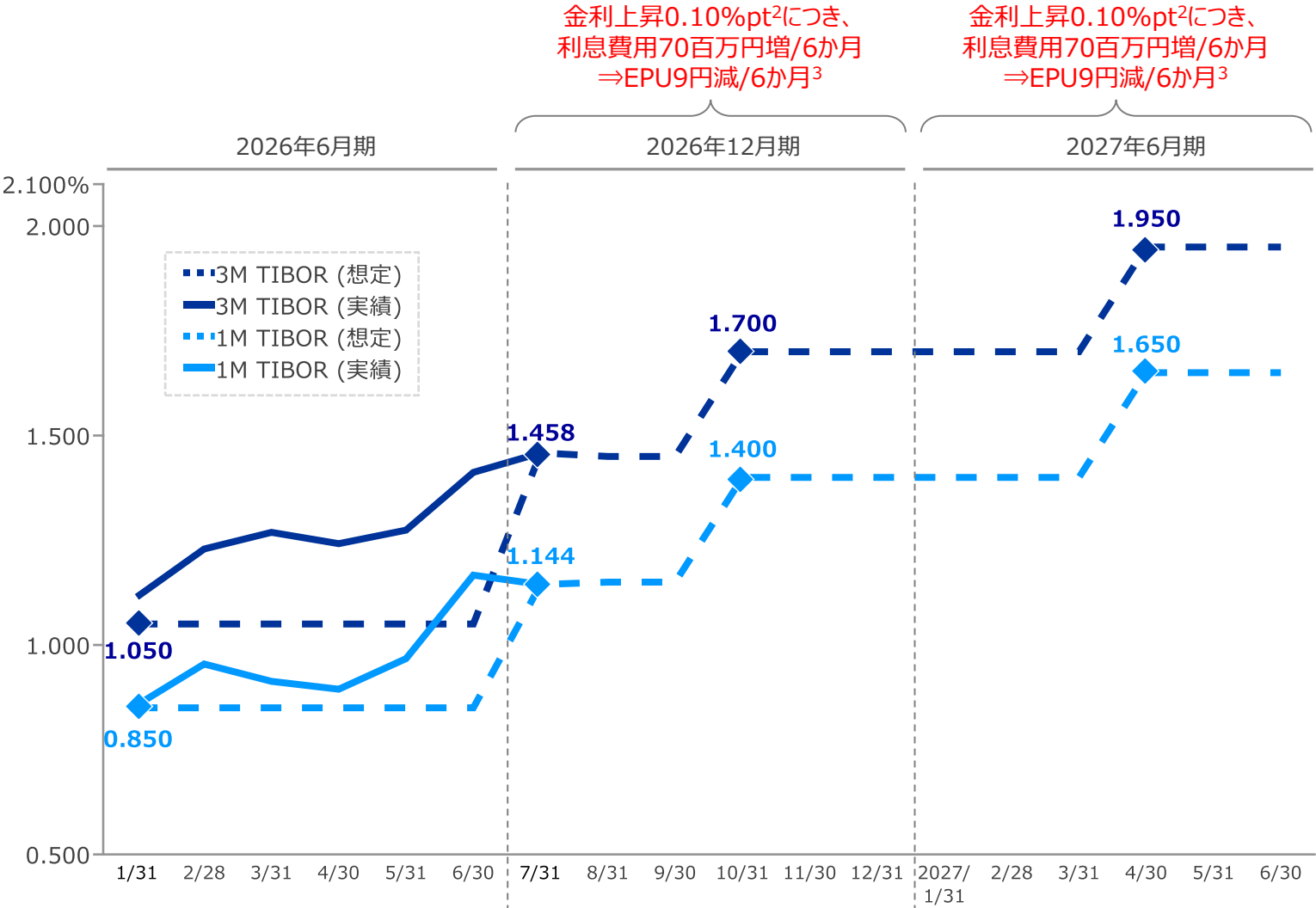
業績予想の前提

	2026年12月期	2027年6月期
想定為替レート	145円 = 1ドル	145円 = 1ドル
運営委託収益（フロー）	11.1百万ドル	34.3百万ドル
為替予約契約の対象額 ¹	7.5百万ドル	20.2百万ドル
対象外額	3.6百万ドル ²	14.1百万ドル
期初保有の米ドル建て預金及び債権（ストック）	20.4百万ドル	NA

為替変動の影響

為替変動による 影響の概要	影響が反映される科目	為替レート別の影響額（＝業績予想との乖離額）				
			125円	135円	145円 (ベースライン)	155円
為替予約契約対象外の運 営委託収益（下記）への 為替変動影響 26.12期：2.1百万ドル ² 27.6期：14.1百万ドル	運営委託収益 業績予想上の金額 26.12期：1,587百万円 27.6期：5,183百万円	26.12期	-43百万円	-21百万円	－	+21百万円
		27.6期	-283百万円	-141百万円	－	+141百万円
米ドル建て預金及び債権の 日本円時価への為替変動 影響	為替差損益 業績予想上の金額 －	為替変動の影響額は、期中のストック変動も加味した以下算式で算出 （期末残高（\$）×期末為替レート） － [（期首残高（\$）×期首為替レート） ±（期中変動額（\$）×変動時の為替レート）]				

(注1) 為替予約契約の詳細については、2025年6月18日付「為替予約契約の締結に関するお知らせ」および2026年8月7日付「為替予約契約の締結に関するお知らせ」をご参照ください
(注2) 為替予約対象外の運営委託収益3.6百万ドルのつら、7月分（1.4百万ドル）の業績は業績予想に繰り込み済みのため、8月から12月分の2.1百万ドルの円換算が業績予想からの乖離の原因となります



変動金利借入残高 (適用基準金利別) (十億円) ¹	1M TIBOR	60	60	65	65	65	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72
	3M TIBOR	70	70	69	69	69	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67
	合計	131	131	135	135	135	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140

(注1) 金利スワップ契約により金利が固定化されている借入は含まれていません
(注2) 1M TIBOR、3M TIBORがともに0.10%pt上昇した場合
(注3) 発行済投資口数が本書日付現在の7,646,453口の場合の金額です。なお当該金額は小数点以下を切り捨てた金額です

Appendix (2) – 財務・運営データ

(注1) 固定資産物件及びシェアリング・グランデ・トキヨー・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、固定資産物件は以下8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黒崎駅前」、「D36 スーパーホテル東京・J・R立川北口」、「D37 スーパーホテル・J・R上野・各口」、「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三条」、「D42 コンフォートホテル北見」。なお、「D48 高松東急REIホテル」（テナントおよびオペレーターの変更に伴い、現在の物件名称は「D48JRクレメント高松兵衛町）」については、当期中にリブランドに伴う約3か月間の休業期間が含まれることから、比較可能性の観点を踏まえ、開示対象から除外しています。

(注2) 「D21 北ホテル横浜内」のデューリ・比率及び高松売上比率については開示を受けていません。

(注3) 本投資法人による取得前の実績値は、それぞれの売主から提供を受けた実績値を基に算出しています。

(注4) 「D200 ウェスティン・グランデイマン・セールスマイルビーチ・リゾート＆スパ」及び「D201 ザ・サンシャイン・ホテル&スイーツ」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。

(注1) 固定資産物件及びジェムランド・グランデ・トキヨー・ベ・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、固定資産物件は以下8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黒崎駅前」、「D36 スーパーホテル東京・J・R立川北口」、「D37 スーパーホテル・J・R上野・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原」、「D41 コンフォートホテル燕三条」及び「D42 コンフォートホテル北見」。なお、「D48 高松東急REIホテル」（テナントおよびオペレーターの変更に伴い、現在の物件名称は「D48JRクレメントホテル黒崎町）」については、当期中にリブランドに伴う約3か月間の休業期間が含まれることから、比較可能性の観点を踏まえ、開示対象から除外しています。

(注2) 「D21 アパホテル横浜内」のデリー比率及び海外売上比率については開示を受けていません。

(注3) 本投資法人による取得前の実績値は、それぞれの売主から提供を受けた実績値を基に算出しています。

(注4) 「D200 ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ」及び「D201 ザ・サンシャイン・ホテル&スイーツ」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。

物件名称	所在地	客室数 (室)	取得年月	稼働率（％）		ADR（円）		RevPAR（円）		GOP（百万円）		デیلیー比率		海外売上比率	
				2026年1月-6月実績		2026年1月-6月実績		2026年1月-6月実績		2026年1月-6月実績		2026年1月-6月実績		2026年1月-6月実績	
				前年同期比 (ポイント)		前年 同期比		前年 同期比		前年 同期比		前年同期比 (ポイント)		前年同期比 (ポイント)	
D88	ホテルマイステイズ蘇我	千葉県千葉市	2023年8月	93.8%	3.3	10,390	-0.4%	9,747	3.2%	94	1.0%	100.0%	0.0	26.4%	1.3
D89	天然温泉田沢湖レイクリゾート	秋田県仙北市	2023年8月	74.4%	4.3	13,175	5.7%	9,803	12.2%	50	23.1%	100.0%	0.0	15.3%	3.5
D90	アートホテル大阪ベイタワー&空庭温泉	大阪府大阪市	2024年7月	75.3%	-13.6	16,880	-18.0%	12,718	-30.5%	725	-40.8%	100.0%	0.0	42.6%	10.6
D91	函館国際ホテル	北海道函館市	2024年7月	78.7%	-1.3	15,723	3.5%	12,373	1.8%	433	10.3%	100.0%	0.0	14.2%	-3.4
D92	アートホテル日暮里 ラングウッド	東京都荒川区	2024年7月	93.4%	-0.7	21,980	1.6%	20,538	0.8%	367	1.6%	100.0%	0.0	73.9%	0.7
D93	ホテルマイステイズ熊本 リバーサイド	熊本県熊本市	2024年7月	90.2%	5.5	9,877	-3.2%	8,914	3.1%	160	6.1%	100.0%	0.0	46.4%	1.3
D94	アートホテル青森	青森県青森市	2024年7月	74.0%	2.4	10,839	3.1%	8,020	6.6%	162	12.7%	100.0%	0.0	31.2%	2.7
D95	亀の井ホテル 伊豆高原	静岡県伊東市	2024年7月	88.8%	-0.2	34,039	5.8%	30,237	5.6%	128	7.7%	100.0%	0.0	17.0%	2.7
D96	アートホテル大分	大分県大分市	2024年7月	87.0%	3.6	7,666	-4.4%	6,669	-0.2%	115	-0.4%	100.0%	0.0	33.5%	9.0
D97	アートホテル小倉 ニュータガワ	福岡県北九州市	2024年7月	94.2%	2.4	11,699	2.5%	11,021	5.1%	82	180.1%	100.0%	0.0	42.8%	1.0
D98	アートホテル宮崎 スカイタワー	宮崎県宮崎市	2024年7月	86.3%	3.1	11,909	5.1%	10,273	9.1%	118	3.3%	100.0%	0.0	31.9%	2.6
D99	アートホテル鹿児島	鹿児島県鹿児島市	2024年7月	78.0%	1.1	9,074	0.0%	7,078	1.3%	22	-11.3%	100.0%	0.0	29.9%	1.9
D100	亀の井ホテル 彦根	滋賀県彦根市	2024年7月	87.5%	0.1	19,172	3.6%	16,775	3.7%	64	2.9%	100.0%	0.0	12.2%	3.6
D101	亀の井ホテル 奈良	奈良県奈良市	2024年7月	92.1%	7.0	18,594	-0.3%	17,129	7.9%	68	19.7%	100.0%	0.0	9.2%	0.1
D102	伊良湖オーシャンリゾート	愛知県田原市	2025年8月	82.1%	0.3	16,417	7.8%	13,479	8.2%	159	3.7%	100.0%	0.0	6.6%	2.3
D103	霧島国際ホテル	鹿児島県霧島市	2025年8月	87.1%	2.1	19,444	9.4%	16,932	12.1%	271	28.6%	100.0%	0.0	11.6%	0.7
D104	亀の井ホテル 鳥羽	三重県鳥羽市	2025年8月	89.2%	7.2	22,880	4.6%	20,413	13.7%	140	18.1%	100.0%	0.0	6.9%	-5.5
D105	亀の井ホテル 草津湯畑	群馬県吾妻郡	2025年8月	95.4%	-0.4	25,689	8.5%	24,509	8.0%	162	1.0%	100.0%	0.0	28.9%	8.9
D106	熱川オーシャンリゾート	静岡県賀茂郡	2025年8月	75.3%	-9.6	19,629	4.6%	14,784	-7.3%	68	-20.7%	100.0%	0.0	17.5%	-0.2
D107	ホテルマイステイズ厚木	神奈川県厚木市	2025年8月	87.2%	2.2	7,106	0.3%	6,200	2.9%	93	-0.6%	93.8%	-6.2	28.0%	6.0
D108	亀の井ホテル 筑波山	茨城県つくば市	2025年8月	88.5%	-4.9	24,338	9.5%	21,549	3.7%	102	-3.9%	100.0%	0.0	8.0%	2.5
D109	亀の井ホテル 高知	高知県香川郡	2025年8月	77.8%	2.4	13,944	6.4%	10,855	9.8%	32	50.9%	100.0%	0.0	15.7%	7.6
D110	亀の井ホテル 知多美浜	愛知県知多郡	2025年8月	88.1%	-2.9	13,963	4.3%	12,295	1.0%	8	-62.2%	100.0%	0.0	6.9%	2.1
D111	亀の井ホテル 柳川	福岡県柳川市	2025年8月	91.7%	8.0	14,247	-4.0%	13,060	5.2%	39	93.3%	100.0%	0.0	12.5%	0.6
国内ホテル合計		17,182	-	84.6%	-0.7	13,849	9.6%	11,722	8.9%	18,205	0.4%	97.6%	0.2	41.2%	3.0
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	グランドケイマン島	2018年9月	79.4%	0.5	743	5.8%	590	6.5%	30,441	9.9%	-	-	-	-
D201	ザ・サンシャイン・ホテル&スイーツ	グランドケイマン島	2018年9月	52.6%	35.8	379	9.5%	199	244.0%	2,244	1410.2%	-	-	-	-
海外ホテル合計		475	-	72.0%	10.2	669	-1.0%	481	15.5%	32,685	18.8%	-	-	-	-

(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8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士駅前」、「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」及び「D42 コンフォートホテル北見」。なお、「D48 高松東急REIホテル」（テナントおよびオペレーターの変更に伴い、現在の物件名称は「D48 JRクレメントイン高松兵庫町」）については、当期中にリブランドに伴う約3か月間の休業期間が含まれることから、比較可能性の観点を踏まえ、開示対象から除外しています。

(注2) 「D21 アパホテル横浜関内」のデیلیー比率及び海外売上比率については開示を受けていません。

(注3) 本投資法人による取得前の実績値は、それぞれの売主から提供を受けた実績値を基に算出しています。

(注4) 「D200 ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ」及び「D201 ザ・サンシャイン・ホテル&スイーツ」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。

57

項 目	2023年6月期	2023年12月期	2024年6月期	2024年12月期	2025年6月期	2025年12月期	2026年6月期
	2023年1月1日～ 2023年6月30日	2023年7月1日～ 2023年12月31日	2024年1月1日～ 2024年6月30日	2024年7月1日～ 2024年12月31日	2025年1月1日～ 2025年6月30日	2025年7月1日～ 2025年12月31日	2026年1月1日～ 2026年6月30日
総資産額（百万円）	496,819	563,393	569,016	680,004	675,146	709,095	708,154
純資産額（百万円）	254,024	290,305	292,766	351,388	351,363	354,587	352,854
自己資本比率	51.1%	51.5%	51.5%	51.7%	52.0%	50.0%	49.8%
出資総額（百万円）	235,701	270,101	270,101	326,079	326,079	326,079	326,079
期末発行済投資口総数	6,096,840	6,737,121	6,737,121	7,646,453	7,646,453	7,646,453	7,646,453
1口当たり純資産額（円）	41,665	43,090	43,455	45,954	45,951	46,372	46,146
総資産経常利益率(ROA)（年換算）	3.6%	4.0%	4.6%	4.6%	4.3%	4.7%	4.2%
純資産当期純利益率(ROE)（年換算）	7.1%	7.7%	8.9%	8.9%	8.3%	9.4%	8.5%
有利子負債額（百万円）	239,190	269,100	271,154	323,197	318,454	348,654	348,654
加重平均金利	0.5%	0.7%	0.9%	1.1%	1.2%	1.3%	1.5%
有利子負債比率（LTV 1）	50.3%	49.8%	50.0%	49.7%	49.4%	51.6%	51.6%
期末総資産有利子負債比率（LTV 2）	48.1%	47.8%	47.7%	47.5%	47.2%	49.2%	49.2%
ネットオペレーティングインカム(NOI)（百万円）	14,523	17,205	19,634	23,451	22,916	25,800	24,378
NOI利回り（年換算）	6.0%	6.3%	7.2%	7.3%	7.1%	7.6%	6.9%
当期減価償却費（百万円）	3,746	4,217	4,341	4,990	5,172	5,672	5,892
ファンズフロムオペレーション(FFO)（百万円）	12,660	15,250	17,242	20,128	19,538	22,361	20,622
NAV（百万円）	356,905	403,873	435,886	499,332	509,303	530,794	550,085
1口当たりNAV（円）	58,539	59,948	64,699	65,302	66,606	69,417	71,940
NAV倍率（倍）	1.0	1.0	1.0	1.0	0.9	0.9	0.8

(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－不動産等売却益＋不動産等売却損
- ・ NAV＝期末純資産額－未処分利益＋投資不動産の期末鑑定評価額合計－投資不動産の帳簿価額合計
- ・ NAV倍率＝期末投資口価格÷1口当たりNAV

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

項 目	2025年12月期 2025年7月1日～ 2025年12月31日		2026年6月期 2026年1月1日～ 2026年6月30日		増減	
	金額(千円)	(%)	金額(千円)	(%)	金額(千円)	(%)
営業収益(1)	28,591,573	100.0	26,789,329	100.0	△1,802,244	△ 6.3
賃貸事業収入	26,062,113		20,947,046		△5,115,066	
運営委託収益	1,870,955		4,869,052		2,998,097	
受取配当金	658,504		973,230		314,725	
営業費用	9,281,665	32.5	9,225,041	34.4	△56,624	△ 0.6
賃貸事業費用(2)	7,549,601		7,473,580		△76,020	
運営委託費用(3)	913,668		830,258		△83,410	
減価償却費(4)	5,672,219		5,892,939		220,720	
NOI (含 受取配当金) (1)-(2)-(3)+(4)	25,800,522	90.2	24,378,430	91.0	△1,422,092	△ 5.5
資産運用報酬	550,000		650,000		100,000	
役員報酬	4,800		4,800		-	
資産保管手数料	34,685		35,112		427	
一般事務委託手数料	76,619		66,263		△10,356	
その他営業費用	152,290		165,027		12,736	
営業利益	19,309,907	67.5	17,564,287	65.6	△1,745,619	△ 9.0
営業外収益	157,586	0.6	171,846	0.6	14,260	9.0
受取利息	51,753		55,035		3,282	
為替差益	105,596		110,020		4,423	
還付加算金	2		5,051		5,049	
雑収入	234		1,739		1,505	
営業外費用	2,777,891	9.7	3,005,881	11.2	227,989	8.2
支払利息	1,886,983		2,175,803		288,819	
投資法人債利息	144,753		137,187		△7,565	
投資法人債発行費償却	18,390		17,250		△1,140	
融資関連費用	659,891		606,191		△53,699	
デリバティブ損失	67,873		69,448		1,574	
経常利益	16,689,602	58.4	14,730,253	55.0	△1,959,348	△ 11.7
特別利益	-	-	90,399	-	90,399	-
補助金収入	-		90,399		90,399	
特別損失	-	-	90,399	-	90,399	-
固定資産圧縮損	-		90,399		90,399	
税引前当期純利益	16,689,602	58.4	14,730,253	55.0	△1,959,348	△ 11.7
法人税等合計	605		605		-	
当期純利益	16,688,997	58.4	14,729,648	55.0	△1,959,348	△ 11.7
前期繰越利益	8,486,431		8,460,281		△26,149	
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	25,175,428		23,189,930		△1,985,497	△ 7.9

項 目	2025年12月期 2025年12月31日		2026年6月期 2026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	24,637,567		31,570,517		6,932,949	
信託現金及び信託預金	14,762,526		13,728,677		△1,033,849	
営業未収入金	9,269,773		8,672,397		△597,376	
預け金	2,638,068		2,659,723		21,655	
前払費用	1,349,918		1,007,365		△342,552	
未収還付法人税等	7,924		8,425		501	
未収消費税等	999,948		-		△999,948	
その他	52		62		10	
流動資産合計	53,665,780	7.6	57,647,169	8.1	3,981,389	7.4
固定資産						
有形固定資産						
建物	17,610,139		18,080,913		470,773	
建物附属設備	4,115,226		4,037,140		△78,086	
構築物	19,332		149,616		130,283	
工具、器具及び備品	2,686,633		2,565,764		△120,868	
建設仮勘定	1,156,140		807,101		△349,038	
信託建物	193,582,591		191,511,601		△2,070,989	
信託建物附属設備	28,926,824		28,803,409		△123,414	
信託構築物	1,950,101		1,933,708		△16,392	
信託工具、器具及び備品	3,248,491		3,290,391		41,899	
信託土地	337,086,806		337,086,806		-	
信託建設仮勘定	207,262		926,696		719,434	
有形固定資産合計	590,589,550	83.3	589,193,151	83.2	△1,396,399	△ 0.2
無形固定資産						
借地権	10,637,811		10,637,811		-	
信託借地権	29,815,326		29,776,729		△38,597	
無形固定資産合計	40,453,138	5.7	40,414,540	5.7	△38,597	△ 0.1
投資その他の資産						
投資有価証券	17,856,387		14,669,498		△3,186,889	
差入保証金	1,431,014		1,431,014		-	
長期前払費用	2,019,532		1,670,216		△349,315	
デリバティブ債権	2,955,495		3,021,573		66,078	
その他	32,667		32,667		-	
投資その他の資産合計	24,295,097	3.4	20,824,970	2.9	△3,470,126	△ 14.3
固定資産合計	655,337,786	92.4	650,432,662	91.8	△4,905,123	△ 0.7
繰延資産						
投資法人債発行費	92,187		74,936		△17,250	
繰延資産合計	92,187	0.0	74,936	0.0	△17,250	-
資産合計	709,095,754	100.0	708,154,769	100.0	△940,984	△ 0.1

2026年6月期 貸借対照表 – 負債・純資産の部

項 目	2025年12月期 2025年12月31日		2026年6月期 2026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	1,136,347		1,595,462		459,115	
1年内償還予定の投資法人債	5,000,000		-		△5,000,000	
1年内返済予定の長期借入金	53,150,200		44,260,200		△8,890,000	
未払金	10,935		12,472		1,536	
未払費用	503,315		529,462		26,147	
未払法人税等	605		605		-	
未払消費税等	-		1,460,779		1,460,779	
前受金	1,197,081		328,512		△868,568	
預り金	29,361		29,787		425	
流動負債合計	61,027,845	8.6	48,217,282	6.8	△12,810,563	△21.0
固定負債						
投資法人債	19,100,000		19,100,000		-	
長期借入金	271,403,800		285,293,800		13,890,000	
信託預り敷金及び保証金	1,603,121		1,448,682		△154,438	
デリバティブ債務	433,342		292,493		△140,848	
資産除去債務	940,424		948,301		7,876	
固定負債合計	293,480,688	41.4	307,083,278	43.4	13,602,589	4.6
負債合計	354,508,533	50.0	355,300,560	50.2	792,026	0.2
純資産の部						
投資主資本						
出資総額	326,079,727	46.0	326,079,727	46.0	-	-
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		-	
当期末処分利益	25,175,428		23,189,930		△1,985,497	
剰余金合計	25,909,722	3.7	23,924,224	3.4	△1,985,497	△ 7.7
投資主資本合計	351,989,450	49.6	350,003,952	49.4	△1,985,497	△ 0.6
評価換算差額等						
繰延ヘッジ損益	2,597,770		2,850,256		252,486	
評価・換算差額等合計	2,597,770	0.4	2,850,256	0.4	252,486	-
純資産合計	354,587,220	50.0	352,854,208	49.8	△1,733,011	△ 0.5
負債純資産合計	709,095,754	100.0	708,154,769	100.0	△940,984	△ 0.1

2026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	2025年12月期 2025年7月1日～ 2025年12月31日	2026年6月期 2026年1月1日～ 2026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（△）	16,689,602	14,730,253
減価償却費	5,672,219	5,892,939
固定資産圧縮損	-	90,399
投資法人債発行費償却	18,390	17,250
融資関連費用	659,891	606,191
信託預り敷金及び保証金償却額	△691	△881
受取利息	△51,753	△55,035
支払利息	2,031,736	2,312,990
為替差損益（△は益）	△89	△44
デリバティブ損益（△は益）	67,873	69,448
営業未収入金の増減額（△は増加）	△1,546,793	597,376
預け金の増減額（△は増加）	△362,289	△21,655
未収還付法人税等の増減額（△は増加）	△3,120	△501
未収消費税等の増減額（△は増加）	△999,948	999,948
営業未払金の増減額（△は減少）	72,124	290,765
未払消費税等の増減額（△は減少）	△1,409,971	1,460,779
未払費用の増減額（△は減少）	17,946	41,412
前受金の増減額（△は減少）	881,901	△868,568
預り金の増減額（△は減少）	5,179	△3,139
その他	84,648	530,656
小計	21,826,856	26,690,585
利息の受取額	51,753	55,035
利息の支払額	△2,013,863	△2,329,691
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	19,864,140	24,415,325
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△1,065,534	△615,673
信託有形固定資産の取得による支出	△37,269,914	△3,756,441
信託無形固定資産の取得による支出	△129,647	-
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△27,524	△174,938
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	36,729	21,380
投資有価証券の償還による収入	-	3,185,000
その他	△3,224	△315,154
投資活動によるキャッシュ・フロー	△38,459,115	△1,655,826
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	43,237,000	17,005,000
長期借入金の返済による支出	△13,037,000	△12,005,000
投資法人債の償還による支出	-	△5,000,000
融資関連費用の支払額	△520,787	△147,495
利益分配金の支払額	△14,489,181	△16,712,947
財務活動によるキャッシュ・フロー	15,190,031	△16,860,443
現金及び現金同等物に係る換算差額	89	44
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△3,404,854	5,899,100
現金及び現金同等物の期首残高	42,804,948	39,400,094
現金及び現金同等物の期末残高	39,400,094	45,299,194

項 目		2025年12月期 2025年7月1日～ 2025年12月31日	2026年6月期 2026年1月1日～ 2026年6月30日
		(千円)	(千円)
当期末処分利益	(千円)	25,175,428	23,189,930
分配金総額	(千円)	16,715,146	14,757,654
うち利益分配金	(千円)	16,715,146	14,757,654
投資口1口当たり分配金	(円)	2,186	1,930
うち1口当たり利益分配金	(円)	2,186	1,930
次期繰越利益又は次期繰越損失（△）	(千円)	8,460,281	8,432,275

（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 パレステージ 代田橋	グロース メゾン五反田	グロース メゾン亀戸	エメラルド ハウス	サンクレスト 石神井公園	グロース メゾン新横浜	ベルファース 上野御徒町	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 砧	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	42,717	28,926	37,586	48,563	41,253	41,130	35,423	26,835	24,865	23,027	20,917	20,206	28,028	16,609	17,687	19,414	20,931	24,366	14,970
	賃料及び共益費	38,407	26,916	35,238	39,009	37,162	37,275	31,206	26,835	22,637	20,861	20,538	18,637	26,120	16,609	15,796	18,702	18,391	22,383	14,706
	賃料収入（固定賃料）																			
	賃料収入（変動賃料）																			
	その他収入（注1）	4,310	2,010	2,347	9,553	4,090	3,854	4,217	-	2,228	2,166	379	1,569	1,908	-	1,891	711	2,539	1,983	264
②	賃貸事業費用合計	21,767	9,708	15,355	23,713	18,323	17,133	17,915	10,479	11,656	10,550	8,836	6,520	11,357	3,908	8,579	10,247	10,093	15,591	5,995
	維持管理費	5,543	1,824	4,003	6,052	4,995	3,948	6,220	1,957	3,271	2,017	1,987	1,629	2,618	602	2,743	2,659	2,397	4,228	214
	（うち修繕費）	634	106	25	488	813	325	123	1,428	39	572	469	315	198	342	69	195	143	575	214
	（うち水道光熱費）	1,792	364	586	773	949	628	558	-	306	221	166	191	339	-	171	384	235	959	-
	公租公課	1,669	1,428	1,734	2,690	3,301	2,553	1,724	1,808	1,391	1,107	1,017	1,039	1,115	522	1,005	902	981	2,015	959
	保険料	151	95	135	263	299	187	130	135	103	112	94	92	101	102	66	71	83	224	72
	減価償却費（⑦）	10,166	5,817	7,397	10,805	8,015	8,224	6,245	6,041	5,244	5,987	4,068	2,910	5,505	2,144	3,026	4,993	5,324	7,821	4,214
	その他費用	4,236	542	2,083	3,902	1,711	2,219	3,594	536	1,645	1,325	1,669	848	2,016	536	1,737	1,620	1,307	1,302	536
	③ 賃貸事業損益（①－②）	20,950	19,218	22,230	24,849	22,930	23,996	17,508	16,356	13,208	12,476	12,081	13,686	16,670	12,701	9,108	9,166	10,837	8,775	8,975
	④ NOI（①－②＋⑦）	31,116	25,036	29,628	35,654	30,945	32,220	23,753	22,397	18,452	18,463	16,149	16,596	22,175	14,846	12,135	14,159	16,161	16,596	13,189
⑤	資本的支出	11,847	1,632	4,528	89,000	4,892	3,101	2,313	-	2,144	5,672	16,287	817	332	209	301	718	5,196	5,062	824
	⑥ NCF（④－⑤）	19,269	23,403	25,099	-53,346	26,053	29,119	21,440	22,397	16,308	12,791	-138	15,779	21,843	14,637	11,833	13,441	10,964	11,533	12,364

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	ビクセル 武蔵岡	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 萩野町	ヴィスコンティ 覚王山	レキシントン ・スクエア 本所吾妻橋	AMS TOWER 南6条	レーベスト 平安	エクセレンテ 神楽坂	クイーンズ コート福住	ベレール 大井町	シエタ南塚口	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	39,453	25,237	64,097	25,729	15,811	8,856	19,652	48,471	23,327	20,329	20,134	16,385	18,129	15,449	17,104	14,135	12,851	60,936	52,648
	賃料及び共益費	36,861	24,123	57,996	22,929	13,988	7,697	18,981	46,581	22,167	19,211	18,150	14,747	16,740	14,411	13,996	13,127	12,230	57,219	51,906
	賃料収入（固定賃料）																			
	賃料収入（変動賃料）																			
	その他収入（注1）	2,591	1,114	6,101	2,799	1,822	1,158	670	1,890	1,160	1,118	1,983	1,637	1,388	1,037	3,108	1,008	621	3,717	741
②	賃貸事業費用合計	14,787	9,874	29,002	12,140	8,354	6,965	6,751	23,399	13,267	9,885	7,289	8,838	8,545	8,777	10,303	5,688	7,114	27,920	21,043
	維持管理費	4,913	2,821	13,707	5,057	3,257	2,767	1,458	8,688	2,710	2,704	1,497	3,044	2,273	1,936	2,311	1,608	1,434	5,906	4,847
	（うち修繕費）	281	96	288	74	135	-	-	1,151	100	247	210	307	43	46	65	315	86	1,059	563
	（うち水道光熱費）	5	407	31	1,792	657	24	265	1,733	287	214	124	151	297	203	230	268	172	809	651
	公租公課	1,534	1,238	3,072	831	601	932	846	2,215	1,435	812	764	776	1,021	900	852	569	815	2,495	2,224
	保険料	209	114	367	175	116	84	75	293	103	70	68	53	87	62	105	54	57	216	169
	減価償却費（⑦）	5,937	3,900	7,791	4,990	2,487	1,753	3,317	10,068	6,735	4,853	3,532	3,397	4,031	4,258	5,121	2,066	3,694	17,112	13,019
	その他費用	2,192	1,798	4,064	1,085	1,891	1,428	1,053	2,132	2,282	1,444	1,427	1,566	1,131	1,618	1,912	1,388	1,111	2,189	782
	③ 賃貸事業損益（①－②）	24,666	15,363	35,094	13,588	7,457	1,891	12,900	25,072	10,060	10,444	12,844	7,546	9,583	6,671	6,801	8,447	5,737	33,015	31,604
	④ NOI（①－②＋⑦）	30,603	19,264	42,886	18,579	9,944	3,645	16,218	35,140	16,795	15,297	16,376	10,943	13,615	10,930	11,922	10,513	9,431	50,128	44,623
⑤	資本的支出	3,797	778	8,786	234	4,920	198	2,040	3,054	550	112	-	-	382	1,123	3,157	620	1,005	19,623	1,064
	⑥ NCF（④－⑤）	26,806	18,485	34,099	18,344	5,024	3,447	14,177	32,086	16,245	15,185	16,376	10,943	13,233	9,806	8,765	9,893	8,425	30,504	43,559

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

（注2） 賃貸借契約に基づき「固定賃料プラス変動賃料の合計」を本投資法人の賃貸事業収入として收受しています。

（注3） 賃貸借契約に基づき「固定賃料」を本投資法人の賃貸事業収入として收受しています。

（注4） ①～⑦については、取引発生時の為替レートをを用いて円貨に換算しています。

（単位：千円）

物件番号		A103	A104	A106	住宅計	B18	オフィス・ 商業施設計	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				ホテル マイステイズ 神田	ホテル マイステイズ 浅草	ホテル マイステイズ 京都四条	マイステイズ 新浦安 コンパレンス センター	ホテル マイステイズ 舞浜	ホテル マイステイズ プレミア堂島	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	ホテル マイステイズ 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
①	賃貸事業収入合計	163,984	225,865	133,299	1,575,354	141,251	141,251	156,099	153,065	227,019	237,001	255,107	181,803	135,444	66,512	183,283	136,933	257,648	143,372	81,480
	賃料及び共益費	147,123	203,560	117,694	1,438,884	141,251	141,251	153,297	149,922	223,052	232,952	250,958	181,803	133,143	64,830	180,766	134,379	253,140	140,893	79,602
	賃料収入（固定賃料）							36,000	37,500	89,340	66,960	66,120	108,055	65,700	44,040	41,220	30,300	28,560	26,700	21,600
	賃料収入（変動賃料）							117,297	112,422	133,712	165,992	184,838	73,747	67,443	20,790	139,546	104,079	224,580	114,193	58,002
	その他収入（注1）	16,861	22,304	15,604	136,470	-	-	2,801	3,143	3,967	4,048	4,149	-	2,301	1,682	2,517	2,554	4,508	2,478	1,877
②	賃貸事業費用合計	118,454	123,847	77,171	797,156	80,967	80,967	25,563	22,966	74,891	62,549	47,760	73,387	59,721	29,258	50,335	30,481	40,618	25,587	14,272
	維持管理費	57,240	30,779	25,892	245,774	56,124	56,124	258	2,774	1,354	-	302	9,941	22,411	-	732	-	348	-	-
	（うち修繕費）	1,092	2,068	730	16,038	-	-	258	874	1,354	-	302	755	5,248	-	732	-	348	-	-
	（うち水道光熱費）	1,389	-	1,339	19,686	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	公租公課	7,646	13,939	5,679	80,177	6,538	6,538	5,184	3,672	12,011	8,540	3,510	13,472	3,706	7,463	4,235	2,373	6,886	5,120	1,519
	保険料	820	1,382	555	7,770	550	550	244	299	565	540	296	782	695	304	600	164	299	272	117
	減価償却費（⑦）	47,958	76,957	41,624	388,563	17,087	17,087	19,335	15,653	60,392	52,912	43,110	46,761	32,348	20,937	44,224	27,389	32,530	19,640	12,080
	その他費用	4,788	788	3,419	74,870	665	665	540	567	567	555	541	2,430	558	553	542	553	555	553	554
	③ 賃貸事業損益（①－②）	45,530	102,018	56,127	778,198	60,283	60,283	130,535	130,099	152,127	174,452	207,347	108,416	75,722	37,253	132,947	106,452	217,030	117,784	67,207
	④ NOI（①－②＋⑦）	93,489	178,975	97,751	1,166,762	77,371	77,371	149,871	145,752	212,520	227,364	250,457	155,177	108,071	58,190	177,172	133,842	249,560	137,425	79,287
⑤	資本的支出	16,662	22,200	2,648	247,846	-	-	950	1,245	3,623	9,907	3,429	9,451	284,748	866	2,652	-	7,008	-	481
	⑥ NCF（④－⑤）	76,826	156,775	95,103	918,915	77,371	77,371	148,921	144,506	208,896	217,457	247,028	145,725	-176,676	57,324	174,520	133,842	242,552	137,425	78,806

物件番号		D14	D15	D16	D17	D18	D19	D20	D21	D22	D23	D24	D25	D26	D27	D28	D29	D30	D31	D32
物件名		フレック ステイイン 品川	フレック ステイイン 常盤台	フレック ステイイン 巣鴨	ホテル マイステイズ 大手前	ホテル マイステイズ 清澄白河	フレック ステイイン 中延P1	フレック ステイイン 中延P2	アパホテル 横浜関内 （注2）	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 （注3）	ホテル マイステイズ 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	64,444	56,389	49,950	69,574	93,840	22,307	11,222	238,836	123,528	58,357	205,369	237,183	153,442	153,432	78,741	39,426	79,769	103,432	36,668
	賃料及び共益費	63,677	55,383	49,595	67,979	91,757	22,128	11,105	238,836	122,145	57,375	201,913	234,747	150,015	151,487	77,499	39,426	78,771	101,674	36,332
	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	27,020	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）	43,817	30,843	26,615	48,119	75,437	13,308	6,185	26,336	86,145	30,375	110,113	145,347	93,015	94,487	40,899	-	56,571	63,874	17,732
	その他収入（注1）	766	1,005	355	1,594	2,082	178	116	-	1,382	981	3,455	2,436	3,427	1,944	1,242	-	997	1,758	336
②	賃貸事業費用合計	9,410	13,815	12,565	16,593	17,440	6,630	4,064	101,132	56,884	9,798	56,396	38,594	27,456	29,392	34,369	9,498	22,727	43,226	12,142
	維持管理費	140	-	103	554	280	792	459	-	8,500	180	270	236	3,537	142	1,195	710	515	4,120	1,032
	（うち修繕費）	140	-	103	554	280	792	459	-	8,500	180	270	236	231	142	1,195	702	515	4,120	-
	（うち水道光熱費）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	公租公課	1,857	3,729	3,045	3,840	3,478	1,089	636	11,951	5,116	1,780	12,413	6,368	890	3,831	4,001	3,515	2,116	12,745	830
	保険料	93	210	169	321	209	59	35	738	660	134	455	462	224	287	297	115	125	788	100
	減価償却費（⑦）	6,764	9,321	8,694	11,321	12,918	4,134	2,380	87,888	42,052	7,149	42,699	31,016	22,293	24,621	28,368	4,717	19,461	25,115	9,668
	その他費用	554	553	553	556	554	554	553	554	554	554	556	511	511	509	506	438	509	457	510
	③ 賃貸事業損益（①－②）	55,033	42,573	37,384	52,980	76,400	15,676	7,157	137,704	66,643	48,558	148,973	198,589	125,985	124,039	44,372	29,927	57,041	60,206	24,526
	④ NOI（①－②＋⑦）	61,798	51,895	46,079	64,301	89,318	19,811	9,538	225,592	108,695	55,708	191,672	229,605	148,279	148,661	72,741	34,645	76,503	85,322	34,194
⑤	資本的支出	206	366	6,880	-	6,483	-	-	453	420	347	2,427	7,102	-	1,450	5,355	-	-	30,022	1,140
	⑥ NCF（④－⑤）	61,592	51,529	39,199	64,301	82,835	19,811	9,538	225,139	108,275	55,361	189,245	222,503	148,279	147,211	67,386	34,645	76,503	55,299	33,054

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

（注2） 賃貸借契約に基づき「固定賃料プラス変動賃料の合計」を本投資法人の賃貸事業収入として收受しています。

（注3） 賃貸借契約に基づき「固定賃料」を本投資法人の賃貸事業収入として收受しています。

（注4） ①～⑦については、取引発生時の為替レートをを用いて円貨に換算しています。

(単位：千円)

物件番号	D33	D34	D35	D36	D37	D38	D39	D40	D41	D42	D43	D44	D45	D46	D47	D48	D49	D50	D51
物件名	コンフォート ホテル 富山駅前	フレック ステイイン 川崎小川町	フレック ステイイン 江古田	スーパーホテル 東京・JR立川 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 ホテル燕三条	コンフォート ホテル北見	ホテル マイステイズ 五反田駅前	ホテル エビナール 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	J R クレメントイン 高松兵庫町	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
	(注3)			(注3)	(注3)		(注3)	(注3)	(注3)	(注3)						(注2)			
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	33,696	132,980	31,787	35,754	55,642	37,894	44,171	34,949	30,300	675,662	575,966	354,005	197,684	245,290	55,852	439,455	286,801	385,960
賃料及び共益費	35,928	33,512	131,846	31,787	35,754	54,113	37,894	43,811	32,861	30,300	665,069	562,844	347,302	193,607	241,889	37,719	431,598	282,655	382,412
賃料収入（固定賃料）	35,928	15,000	60,780	31,787	35,754	37,200	37,894	43,811	32,861	30,300	272,700	192,000	88,200	82,200	145,500	27,824	107,400	193,200	138,000
賃料収入（変動賃料）	-	18,512	71,066	-	-	16,913	-	-	-	-	392,369	370,844	259,102	111,407	96,389	9,895	324,198	89,455	244,412
その他収入（注1）	-	183	1,133	-	-	1,529	-	360	2,088	-	10,592	13,122	6,703	4,076	3,400	18,133	7,857	4,145	3,548
② 賃貸事業費用合計	21,093	7,660	35,772	13,636	10,440	27,041	22,013	26,185	16,588	17,647	76,805	339,901	55,449	40,077	131,659	126,787	52,337	56,906	70,504
維持管理費	4,925	-	2,309	1,691	1,088	2,515	1,633	5,854	1,411	600	12,244	34,083	-	230	670	47,206	1,030	550	1,453
（うち修繕費）	3,285	-	2,309	1,091	488	2,515	1,033	-	985	-	2,677	24,748	-	230	670	11,358	1,030	550	1,453
（うち水道光熱費）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17,208	-	-	-
公租公課	3,814	940	4,521	2,809	2,390	3,126	3,445	1,552	3,537	1,620	20,399	13,081	8,688	7,866	14,969	2,347	12,491	14,063	14,698
保険料	227	67	311	126	87	167	219	215	185	170	1,011	3,197	503	206	1,257	556	584	1,303	1,064
減価償却費（⑦）	11,681	6,143	28,120	8,482	6,346	20,730	16,214	18,041	11,008	14,740	42,486	289,037	45,788	31,305	114,345	27,253	37,824	40,559	52,881
その他費用	443	508	510	527	527	501	501	521	445	515	663	501	468	468	416	49,421	406	429	407
③ 賃貸事業損益（①－②）	14,834	26,036	97,207	18,150	25,314	28,600	15,886	17,985	18,360	12,652	598,856	236,065	298,555	157,606	113,631	-70,934	387,118	229,895	315,455
④ NOI（①－②＋⑦）	26,516	32,179	125,327	26,632	31,660	49,330	32,095	36,027	29,369	27,393	641,343	525,103	344,344	188,912	227,976	-43,680	424,943	270,454	368,336
⑤ 資本的支出	100,064	-	4,824	-	-	1,650	85,112	1,450	1,764	1,620	3,576	94,882	4,819	270	2,733	613,908	7,268	2,688	13,448
⑥ NCF（④－⑤）	-73,547	32,179	120,503	26,632	31,660	47,680	-53,016	34,577	27,605	25,773	637,766	430,220	339,525	188,642	225,242	-657,589	417,675	267,766	354,888

物件番号	D52	D53	D54	D55	D56	D57	D58	D59	D60	D61	D62	D63	D64	D65	D66	D67	D68	D69	D70
物件名	亀の井ホテル 別府	ホテル マイステイズ 札幌駅北口	ホテル マイステイズ 横浜関内	アートホテル 上越	アートホテル 弘前シティ	ホテル マイステイズ 大分	ホテル マイステイズ 五反田	ホテル マイステイズ 立川	ホテル マイステイズ プレミア赤坂	ホテル マイステイズ プレミア札幌 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 金沢キャッスル	アートホテル 新潟駅前	ホテル マイステイズ 名古屋錦
計算期間（日数）	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	495,867	347,244	182,040	94,677	164,556	64,670	152,849	146,541	795,304	446,142	226,623	77,306	503,107	150,124	456,264	228,361	100,752	231,044	153,773
賃料及び共益費	486,885	341,580	179,417	92,106	162,177	63,149	150,271	145,498	777,895	437,505	221,301	75,136	492,706	150,124	446,127	224,346	98,263	226,507	151,617
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）	307,785	236,580	108,917	43,706	109,677	35,549	94,021	98,548	560,695	265,405	151,601	22,736	288,606	40,224	317,227	166,946	21,763	123,807	86,717
その他収入（注1）	8,982	5,664	2,622	2,571	2,378	1,520	2,578	1,043	17,408	8,636	5,322	2,170	10,400	-	10,137	4,014	2,489	4,536	2,155
② 賃貸事業費用合計	138,088	87,087	40,273	45,891	67,662	24,040	13,050	23,784	94,923	129,722	35,241	43,050	86,869	74,810	118,478	56,996	27,776	110,812	29,044
維持管理費	1,462	1,020	-	538	1,396	210	846	450	224	1,126	6,482	730	1,366	3,633	-	205	840	6,834	1,429
（うち修繕費）	1,462	1,020	-	538	1,396	210	846	450	224	1,126	-	730	1,366	3,633	-	205	840	-	1,429
（うち水道光熱費）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
公租公課	10,342	7,232	8,950	7,199	13,980	1,890	4,646	6,128	27,166	14,760	4,114	10,152	13,054	8,891	6,141	4,280	3,956	5,817	4,960
保険料	1,923	713	418	592	1,495	311	203	381	897	1,933	411	301	1,582	1,611	617	650	551	1,398	526
減価償却費（⑦）	123,951	77,713	30,499	37,153	50,382	21,224	6,950	16,418	66,232	111,495	23,826	31,461	70,458	60,261	111,312	51,453	22,019	96,352	21,723
その他費用	408	408	404	408	407	404	406	404	406	408	406	404	406	413	406	405	408	409	404
③ 賃貸事業損益（①－②）	357,778	260,157	141,766	48,786	96,894	40,629	139,799	122,756	700,380	316,419	191,382	34,256	416,238	75,313	337,786	171,365	72,976	120,231	124,728
④ NOI（①－②＋⑦）	481,730	337,870	172,266	85,940	147,277	61,853	146,749	139,175	766,612	427,914	215,208	65,717	486,696	135,574	449,099	222,818	94,996	216,584	146,452
⑤ 資本的支出	99,198	8,489	1,836	12,710	7,449	11,502	-	11,815	-	15,100	2,565	6,546	40,250	20,097	2,882	6,172	8,298	28,627	8,930
⑥ NCF（④－⑤）	382,531	329,381	170,429	73,229	139,827	50,351	146,749	127,360	766,612	412,814	212,643	59,171	446,446	115,477	446,216	216,645	86,697	187,957	137,522

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

(注2) 賃貸借契約に基づき「固定賃料プラス変動賃料の合計」を本投資法人の賃貸事業収入として収受しています。

(注3) 賃貸借契約に基づき「固定賃料」を本投資法人の賃貸事業収入として収受しています。

(注4) ①～⑦については、取引発生時の為替レートをを用いて円貨に換算しています。

（単位：千円）

物件番号	D71	D72	D73	D74	D75	D76	D77	D78	D79	D80	D81	D82	D83	D84	D85	D86	D87	D88	D89
物件名	ホテルノルド 小樽	ホテル マイステイズ 鹿児島天文館	アートホテル 旭川	ホテル マイステイズ 松山	ホテル マイステイズ 札幌すすきの	ホテル マイステイズ 札幌中島公園	ホテル マイステイズ 札幌中島公園 別館	フレック ステイイン 桜木町	MyCUBE by MYSTAYS 浅草蔵前	ホテル マイステイズ 鹿児島天文館 2番館	ホテル マイステイズ 名寄	ホテル マイステイズ プレミアム成田	アートホテル 盛岡	フサキビーチ リゾート ホテル & ヴィラズ	夢科グランド ホテル滝の湯	ホテル マイステイズ 岡山	ホテル マイステイズ 青森駅前	ホテル マイステイズ 蘇我	天然温泉 田沢湖 レイクリゾート
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	139,918	85,556	157,043	139,027	99,151	63,691	51,111	48,831	74,083	25,306	35,702	268,354	102,326	845,075	111,487	80,332	104,975	95,297	50,549
賃料及び共益費	136,887	84,088	148,020	135,914	97,345	62,087	50,201	48,486	71,872	24,893	35,132	257,830	102,100	845,075	111,487	78,960	102,787	94,138	50,549
賃料収入（固定賃料）	50,800	57,359	42,200	56,600	31,300	25,800	18,400	20,500	19,000	18,600	16,200	151,400	102,100	253,500	42,400	17,900	22,800	19,200	13,600
賃料収入（変動賃料）	86,087	26,729	105,820	79,314	66,045	36,287	31,801	27,986	52,872	6,293	18,932	106,430	-	591,575	69,087	61,060	79,987	74,938	36,949
その他収入（注1）	3,031	1,468	9,022	3,112	1,805	1,603	910	345	2,211	412	570	10,524	226	-	-	1,371	2,187	1,159	-
② 賃貸事業費用合計	43,087	29,031	90,342	43,729	18,468	33,128	15,793	9,831	10,803	9,354	18,202	156,104	111,094	380,352	154,596	18,834	44,447	20,650	23,277
維持管理費	2,024	593	-	1,661	264	312	-	218	680	376	487	490	23,880	5,380	5,685	1,560	2,120	-	626
（うち修繕費）	1,116	593	-	1,526	264	312	-	218	680	376	487	490	480	1,926	1,633	1,560	320	-	450
（うち水道光熱費）	8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
公租公課	3,541	3,207	7,621	3,865	1,161	3,490	923	1,397	3,963	787	1,340	18,671	6,200	42,449	3,177	1,498	1,935	3,238	1,056
保険料	638	603	2,309	767	259	592	200	134	198	206	145	3,589	1,533	2,475	1,569	263	303	311	479
減価償却費（⑦）	36,471	24,220	80,005	37,023	16,377	28,327	14,266	7,677	5,555	7,579	15,825	132,943	79,120	329,591	140,478	15,157	39,735	16,744	20,755
その他費用	410	406	406	411	406	405	403	403	405	404	403	410	359	455	3,685	354	353	354	360
③ 賃貸事業損益（①－②）	96,830	56,524	66,700	95,298	80,683	30,563	35,318	39,000	63,280	15,952	17,500	112,250	-8,767	464,722	-43,108	61,497	60,527	74,647	27,271
④ NOI（①－②＋⑦）	133,302	80,744	146,706	132,321	97,060	58,890	49,585	46,677	68,836	23,531	33,325	245,193	70,352	794,314	97,369	76,655	100,263	91,391	48,026
⑤ 資本的支出	1,839	5,893	14,978	2,723	2,316	687	-	6,850	590	33,450	1,067	57,526	18,279	26,577	10,618	927	-	8,908	5,709
⑥ NCF（④－⑤）	131,462	74,850	131,727	129,597	94,744	58,203	49,585	39,827	68,246	-9,918	32,258	187,667	52,073	767,736	86,750	75,728	100,263	82,483	42,317

物件番号	D90	D91	D92	D93	D94	D95	D96	D97	D98	D99	D100	D101	D102	D103	D104	D105	D106	D107	D108
物件名	アートホテル 大阪ベイツター & 空庭温泉	函館国際 ホテル	アートホテル 日暮里 ラングウッド	ホテル マイステイズ 熊本 リバーサイド	アートホテル 青森	亀の井ホテル 伊豆高原	アートホテル 大分	アートホテル 小倉 ニュータガワ	アートホテル 宮崎 スカイタワー	アートホテル 鹿児島	亀の井ホテル 彦根	亀の井ホテル 奈良	伊良湖 オーシャン リゾート	霧島国際 ホテル	亀の井ホテル 鳥羽	亀の井ホテル 草津湯畑	熱川 オーシャン リゾート	ホテル マイステイズ 厚木	亀の井ホテル 筑波山
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	957,583	432,046	374,309	164,269	165,199	132,938	118,686	89,544	121,497	28,892	67,168	70,772	166,405	280,391	148,232	168,888	78,437	94,854	101,186
賃料及び共益費	730,124	432,046	365,554	160,786	162,357	128,718	115,441	82,041	118,001	23,800	64,306	68,270	159,467	271,360	140,948	162,350	68,360	93,292	101,186
賃料収入（固定賃料）	291,714	94,500	87,700	26,100	37,800	26,100	43,900	27,700	37,800	23,800	20,500	19,400	49,500	74,200	34,600	44,700	26,400	26,100	29,800
賃料収入（変動賃料）	438,409	337,546	277,854	124,086	124,557	102,618	71,541	54,341	80,201	-	43,806	48,870	109,967	197,160	106,348	117,650	41,960	67,192	71,386
その他収入（注1）	227,459	-	8,755	3,482	2,841	4,219	3,244	7,503	3,495	5,092	2,862	2,502	6,938	9,031	7,283	6,537	10,076	1,562	-
② 賃貸事業費用合計	605,502	151,663	125,008	54,216	93,997	43,493	43,767	51,442	65,540	31,213	33,231	26,458	134,800	109,671	58,513	50,995	77,870	17,541	82,386
維持管理費	351,533	1,702	21,264	100	1,121	1,718	152	910	4,911	632	445	3,725	475	10,180	-	-	802	-	2,870
（うち修繕費）	2,205	1,702	1,986	100	1,121	1,718	152	910	4,911	632	445	3,725	233	10,180	-	-	802	-	2,780
（うち水道光熱費）	259,695	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
公租公課	107,654	15,315	11,389	2,532	4,767	5,618	3,569	9,973	2,685	5,971	3,892	4,862	2,007	2,345	2,089	2,091	2,460	1,891	1,060
保険料	9,586	2,921	2,034	683	850	882	749	1,210	803	1,046	539	453	1,406	2,158	669	650	808	324	608
減価償却費（⑦）	125,585	131,214	89,813	50,546	86,903	34,767	38,791	38,993	56,786	23,056	27,848	16,908	130,507	94,281	55,250	47,851	73,397	14,922	77,443
その他費用	11,142	510	506	353	354	505	503	355	354	506	506	508	403	705	503	402	402	402	404
③ 賃貸事業損益（①－②）	352,080	280,383	249,300	110,052	71,202	89,444	74,919	38,102	55,956	-2,321	33,936	44,313	31,605	170,720	89,718	117,892	566	77,313	18,799
④ NOI（①－②＋⑦）	477,666	411,598	339,114	160,599	158,105	124,212	113,710	77,095	112,742	20,735	61,785	61,222	162,112	265,002	144,969	165,744	73,963	92,235	96,242
⑤ 資本的支出	138,739	80,819	29,163	7,133	27,076	2,733	1,946	7,376	3,071	7,530	3,340	5,650	54,234	744,096	941	2,001	4,063	-	2,542
⑥ NCF（④－⑤）	338,927	330,778	309,951	153,466	131,029	121,479	111,764	69,719	109,671	13,205	58,445	55,572	107,877	-479,094	144,028	163,742	69,900	92,235	93,700

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

（注2） 賃貸借契約に基づき「固定賃料プラス変動賃料の合計」を本投資法人の賃貸事業収入として收受しています。

（注3） 賃貸借契約に基づき「固定賃料」を本投資法人の賃貸事業収入として收受しています。

（注4） ①～⑦については、取引発生時の為替レートをを用いて円貨に換算しています。

(単位：千円)

物件番号	D109	D110	D111		
物件名	亀の井ホテル 高知	亀の井ホテル 知多美浜	亀の井ホテル 柳川	ホテル計	合計
計算期間（日数）	181	181	181	-	-
① 賃貸事業収入合計	35,228	14,156	44,198	19,230,440	20,947,046
賃料及び共益費	32,801	8,847	39,848	18,633,898	20,214,034
賃料収入（固定賃料）	7,900	8,100	11,200	6,986,458	
賃料収入（変動賃料）	24,901	747	28,648	11,647,440	
その他収入（注1）	2,427	5,308	4,350	596,541	733,012
② 賃貸事業費用合計	13,682	9,227	8,451	6,595,456	7,473,580
維持管理費	1,274	-	-	659,362	961,261
（うち修繕費）	1,274	-	-	145,512	161,551
（うち水道光熱費）	-	-	-	276,911	296,597
公租公課	3,355	895	1,887	768,814	855,530
保険料	796	402	495	85,330	93,651
減価償却費（注）	7,748	7,424	5,564	4,965,254	5,370,906
その他費用	507	505	504	116,694	192,230
③ 賃貸事業損益（①－②）	21,546	4,929	35,746	12,634,984	13,473,466
④ NOI（①－②＋⑦）	29,294	12,353	41,311	17,600,238	18,844,372
⑤ 資本的支出	2,891	5,512	14,741	2,964,114	3,211,961
⑥ NCF（④－⑤）	26,403	6,841	26,569	14,636,124	15,632,411

物件番号	D200	D201	
物件名	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&スバ （注4）	ザ・サンシャイン ・ホテル &スイーツ （注4）	合計
計算期間（日数）	181	181	-
① 運営委託収益合計	4,538,326	330,726	4,869,052
運営委託収益	4,538,326	330,726	4,869,052
その他収入（注1）	-	-	-
② 運営委託費用合計	593,349	236,908	830,258
維持管理費	3,154	-	3,154
（うち修繕費）	3,154	-	3,154
（うち水道光熱費）	-	-	-
公租公課	-	-	-
保険料	146,432	38,223	184,656
減価償却費（注）	335,089	186,943	522,033
その他費用	108,672	11,741	120,414
③ 運営委託損益（①－②）	3,944,976	93,817	4,038,794
④ NOI（①－②＋⑦）	4,280,066	280,760	4,560,827
⑤ 資本的支出	54,282	903,825	958,108
⑥ NCF（④－⑤）	4,225,784	-623,065	3,602,718

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

(注2) 賃貸借契約に基づき「固定賃料プラス変動賃料の合計」を本投資法人の賃貸事業収入として收受しています。

(注3) 賃貸借契約に基づき「固定賃料」を本投資法人の賃貸事業収入として收受しています。

(注4) 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。

67

（単位：千円）

物件 番号	物件名称	取得価格	2025年12月末				2026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	1,064,907	1,460,000	3.8%		1,066,588	1,490,000	3.8%		30,000		- アセッツR&D
A28	グロースメゾン五反田	888,200	807,268	1,220,000	3.4%		803,082	1,230,000	3.4%		10,000		- アセッツR&D
A29	グロースメゾン亀戸	1,070,850	915,216	1,430,000	3.5%		912,347	1,450,000	3.5%		20,000		- アセッツR&D
A30	エメラルドハウス	1,505,161	1,298,642	1,580,000	3.7%		1,376,838	1,600,000	3.7%		20,000		- アセッツR&D
A32	サンクレスト石神井公園	1,088,979	1,025,894	1,380,000	3.8%		1,022,771	1,410,000	3.8%		30,000		- アセッツR&D
A33	グロースメゾン新横浜	1,059,457	915,081	1,460,000	3.8%		909,959	1,460,000	3.8%		-		- アセッツR&D
A34	ベルファース上野御徒町	1,023,074	874,092	1,300,000	3.3%		870,160	1,310,000	3.3%		10,000		- アセッツR&D
A35	グランリール亀戸	906,121	737,588	1,180,000	3.7%		731,546	1,200,000	3.7%		20,000		- アセッツR&D
A37	グロースメゾン用賀	795,986	708,260	953,000	3.4%		705,160	966,000	3.4%		13,000		- アセッツR&D
A38	ルート立川	676,951	684,257	810,000	3.9%		683,943	819,000	3.9%		9,000		- アセッツR&D
A39	渋谷本町マンション	651,474	743,467	850,000	3.8%		755,687	862,000	3.8%		12,000		- アセッツR&D
A40	シティハイツ砧	646,337	704,120	727,000	3.8%		702,027	728,000	3.8%		1,000		- アセッツR&D
A41	アクシーズタワー川口並木	620,893	465,108	909,000	4.4%		459,935	913,000	4.4%		4,000		- アセッツR&D
A43	カレッジスクエア町田	589,553	541,284	532,000	4.7%		539,348	533,000	4.7%		1,000		- アセッツR&D
A44	ベレール目黒	589,004	534,234	724,000	3.2%		531,509	738,000	3.2%		14,000		- アセッツR&D
A45	ワコーレ綱島Ⅰ	572,914	553,714	627,000	4.1%		549,440	632,000	4.1%		5,000		- アセッツR&D
A46	フォロス中村橋	566,980	481,872	730,000	3.6%		481,744	739,000	3.6%		9,000		- アセッツR&D
A47	グロースメゾン海神	557,256	600,891	608,000	4.3%		598,132	618,000	4.3%		10,000		- アセッツR&D
A48	カレッジスクエア町屋	510,721	427,075	686,000	3.6%		423,686	687,000	3.6%		1,000		- アセッツR&D
A59	藤和シティコープ新大塚Ⅱ	866,000	778,201	1,400,000	3.9%		776,061	1,410,000	3.9%		10,000		- 不動研
A61	ビクセル武蔵関	577,000	583,088	842,000	3.8%		579,966	851,000	3.8%		9,000		- 森井
A63	藤和シティコープ浅間町	1,110,000	982,844	1,580,000	4.5%		983,840	1,610,000	4.5%		30,000		- 不動研
A64	ロイヤルパーク大町	415,000	423,693	607,000	4.5%		418,937	612,000	4.5%		5,000		- 不動研
A65	レキシントン・スクエア萩野町	330,000	244,479	423,000	4.8%		246,912	412,000	4.8%		-11,000		- 不動研
A66	ヴィスコンティ覚王山	255,000	220,897	287,000	4.3%		219,341	289,000	4.3%		2,000		- 谷澤
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	511,000	412,369	834,000	3.3%		411,092	844,000	3.3%		10,000		- 谷澤
A73	AMS TOWER 南6条	1,180,000	834,532	1,320,000	4.2%		827,518	1,340,000	4.2%		20,000		- 谷澤
A84	レーベスト平安	595,000	452,303	854,000	4.1%		446,117	854,000	4.1%		-		- 不動研
A87	エクセレンテ神楽坂	543,000	468,728	895,000	3.2%		463,987	885,000	3.3%		-10,000	0.1pt	- 不動研
A90	クイーンズコート福住	456,000	387,620	856,000	3.4%		384,088	868,000	3.4%		12,000		- 不動研
A92	ベレール大井町	412,000	373,775	681,000	3.3%		370,377	659,000	3.4%		-22,000	0.1pt	- 不動研
A93	シエテ南塚口	374,000	322,196	586,000	4.0%		318,546	579,000	4.1%		-7,000	0.1pt	- 不動研
A94	プライムライフ三宮磯上公園	373,000	315,029	567,000	3.8%		311,894	576,000	3.8%		9,000		- 不動研
A96	センチュリーパーク新川1番館	335,000	272,720	536,000	4.5%		270,756	535,000	4.5%		-1,000		- 不動研
A97	ウエストアベニュー	331,000	296,551	446,000	4.3%		295,105	449,000	4.3%		3,000		- 不動研
A99	プライムライフ御影	297,000	246,203	438,000	4.0%		243,515	429,000	4.1%		-9,000	0.1pt	- 不動研
A101	リエトコート向島	1,683,000	1,526,379	2,430,000	3.6%		1,528,890	2,430,000	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、2025年12月31日時点：1米ドル＝156.56円、2026年6月30日時点：1米ドル＝162.39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。

（単位：千円）

物件 番号	物件名称	取得価格	2025年12月末			2026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	1,479,919	2,260,000	3.4%	1,467,964	2,270,000	3.4%	10,000	-	不動研
A103	ロイヤルパークス桃坂	2,910,000	2,270,884	3,060,000	3.8%	2,239,588	3,060,000	3.8%	-	-	森井
A104	ロイヤルパークス新田	5,024,000	4,231,575	5,990,000	4.0%	4,176,818	5,850,000	4.0%	-140,000	-	森井
A106	ロイヤルパークスシーサー南千住	2,683,000	2,254,410	3,360,000	5.0%	2,215,434	3,340,000	5.1%	-20,000	0.1pt	不動研
	住居計	38,465,748	33,461,385	49,418,000	-	33,320,668	49,537,000	-	119,000	-	-
B18	イオンタウン須賀川	2,320,000	1,528,520	2,150,000	6.1%	1,511,432	2,150,000	6.1%	-	-	森井
	オフィス・商業施設計	2,320,000	1,528,520	2,150,000	-	1,511,432	2,150,000	-	-	-	-
D01	ホテルマイステイズ神田	2,851,000	2,676,781	5,930,000	3.9%	2,658,395	6,230,000	3.9%	300,000	-	不動研
D02	ホテルマイステイズ浅草	2,584,000	2,400,069	5,310,000	4.1%	2,385,661	5,630,000	6.0%	320,000	1.9pt	不動研
D03	ホテルマイステイズ京都四条	6,024,460	5,192,662	9,660,000	4.3%	5,135,893	9,570,000	4.3%	-90,000	-	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	4,293,268	9,880,000	4.5%	4,250,263	10,700,000	4.9%	820,000	0.4pt	不動研
D05	ホテルマイステイズ舞浜	4,870,312	4,289,620	9,480,000	4.3%	4,249,938	10,000,000	4.3%	520,000	-	不動研
D06	ホテルマイステイズプレミア堂島	3,845,400	3,798,175	7,430,000	4.2%	3,760,866	7,510,000	4.2%	80,000	-	不動研
D07	ホテルマイステイズ名古屋栄	2,958,000	2,480,283	5,720,000	5.6%	2,732,682	5,740,000	5.6%	20,000	-	不動研
D08	ホテルマイステイズ堺筋本町	2,514,820	2,124,956	3,850,000	4.3%	2,104,885	4,030,000	5.4%	180,000	1.1pt	不動研
D09	ホテルマイステイズ横浜	2,119,900	1,973,160	4,740,000	5.4%	1,931,588	5,010,000	5.4%	270,000	-	不動研
D10	ホテルマイステイズ日暮里	1,898,540	2,070,037	4,480,000	4.2%	2,042,647	4,670,000	4.2%	190,000	-	不動研
D11	ホテルマイステイズ福岡天神南	1,570,520	1,730,319	7,470,000	4.6%	1,704,798	8,320,000	4.3%	850,000	-0.3pt	不動研
D12	ホテルマイステイズ飯田橋	1,381,660	1,586,747	4,710,000	4.0%	1,567,107	4,950,000	4.0%	240,000	-	不動研
D13	ホテルマイステイズ上野稲荷町	1,331,960	1,120,280	2,470,000	4.1%	1,108,681	2,600,000	4.1%	130,000	-	不動研
D14	フレックステイイン品川	1,242,500	1,150,463	2,190,000	4.2%	1,143,905	2,310,000	4.2%	120,000	-	不動研
D15	フレックステイイン常盤台	1,242,500	1,224,946	2,190,000	4.4%	1,215,991	2,190,000	4.4%	-	-	不動研
D16	フレックステイイン巣鴨	1,192,800	1,049,763	2,300,000	4.4%	1,047,948	2,330,000	4.4%	30,000	-	不動研
D17	ホテルマイステイズ大手前	1,192,800	1,067,815	2,930,000	4.7%	1,056,494	2,970,000	4.7%	40,000	-	不動研
D18	ホテルマイステイズ清澄白河	749,476	797,897	1,590,000	4.4%	791,461	1,670,000	4.4%	80,000	-	不動研
D19	フレックステイイン中延P1	589,442	531,777	958,500	4.3%	527,642	945,000	4.3%	-13,500	-	不動研
D20	フレックステイイン中延P2	283,290	274,876	461,500	4.3%	272,496	455,000	4.3%	-6,500	-	不動研
D21	アパホテル横浜関内	8,350,000	7,186,193	9,840,000	4.2%	7,098,758	9,820,000	4.2%	-20,000	-	不動研
D22	ホテルマイステイズ函館五稜郭	2,792,000	2,510,644	4,030,000	5.0%	2,469,012	4,050,000	5.0%	20,000	-	不動研
D23	フレックステイイン白金	2,119,000	2,043,977	2,530,000	4.2%	2,037,174	2,530,000	4.2%	-	-	不動研
D24	ホテルマイステイズ羽田	7,801,000	6,681,283	9,300,000	4.0%	6,641,010	9,300,000	4.0%	-	-	不動研
D25	ホテルマイステイズ亀戸P1	5,594,000	5,111,633	8,680,000	4.3%	5,087,719	9,130,000	4.3%	450,000	-	不動研
D26	ホテルマイステイズ上野入谷口	3,821,000	3,462,101	4,660,000	4.3%	3,439,807	4,880,000	4.3%	220,000	-	不動研
D27	ホテルマイステイズ亀戸P2	3,742,000	3,334,890	5,850,000	4.3%	3,311,718	6,160,000	4.3%	310,000	-	不動研
D28	ホテルマイステイズ清水	2,198,000	1,960,545	2,580,000	5.2%	1,937,531	2,690,000	5.3%	110,000	0.1pt	不動研
D29	スーパーホテル新橋・烏森口	1,624,000	1,533,459	1,930,000	3.5%	1,528,741	1,910,000	3.5%	-20,000	-	不動研
D30	ホテルマイステイズ東十条	1,277,000	1,643,892	1,790,000	4.5%	1,624,431	1,790,000	4.5%	-	-	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、2025年12月31日時点：1米ドル＝156.56円、2026年6月30日時点：1米ドル＝162.39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。

（単位：千円）

物件 番号	物件名称	取得価格	2025年12月末			2026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	1,176,140	2,490,000	5.2%	1,181,046	2,660,000	5.2%	170,000	-	不動研
D32	フレックステイイン川崎貝塚	980,000	821,741	1,150,000	4.6%	813,212	1,150,000	4.6%	-	-	不動研
D33	コンフォートホテル富山駅前	979,000	823,391	1,170,000	4.9%	911,774	1,140,000	5.0%	-30,000	0.1pt	不動研
D34	フレックステイイン川崎小川町	906,000	828,696	955,000	4.4%	822,553	1,010,000	4.4%	55,000	-	不動研
D35	フレックステイイン江古田	5,069,000	4,599,049	4,960,000	4.5%	4,575,753	4,990,000	4.5%	30,000	-	不動研
D36	スーパーホテル東京・JR立川北口	1,170,000	1,004,085	1,230,000	4.2%	995,602	1,230,000	4.2%	-	-	大和
D37	スーパーホテルJR上野入谷口	1,130,000	1,007,451	2,400,000	3.8%	1,001,105	2,420,000	3.8%	20,000	-	大和
D38	ホテルマイステイズ心斎橋	3,160,000	2,834,038	2,350,000	4.6%	2,814,958	2,250,000	4.6%	-100,000	-	不動研
D39	コンフォートホテル黒崎	1,148,000	924,855	1,200,000	5.1%	993,753	1,170,000	5.1%	-30,000	-	大和
D40	コンフォートホテル前橋	1,128,000	831,676	1,070,000	4.5%	815,319	1,060,000	4.5%	-10,000	-	大和
D41	コンフォートホテル燕三条	1,010,000	835,282	1,070,000	5.1%	826,037	1,070,000	5.1%	-	-	大和
D42	コンフォートホテル北見	851,000	759,154	885,000	5.3%	746,033	886,000	5.3%	1,000	-	大和
D43	ホテルマイステイズ五反田駅前（注3）	26,523,000	26,001,209	25,000,000	4.6%	25,962,299	24,900,000	4.6%	-100,000	-	森井
D44	ホテルエビナール那須（注4）	21,002,640	17,714,079	24,100,000	5.7%	17,519,924	24,100,000	5.7%	-	-	森井
D45	ホテルマイステイズ福岡天神	8,059,000	7,399,266	9,650,000	4.5%	7,358,296	10,500,000	4.5%	850,000	-	森井
D46	ホテルマイステイズ浜松町	7,959,000	7,607,879	6,750,000	4.3%	7,576,844	6,780,000	4.3%	30,000	-	森井
D47	ホテルマイステイズプレミア金沢	13,761,000	11,745,144	12,000,000	5.1%	11,633,533	11,900,000	5.1%	-100,000	-	森井
D48	J R クレメントイン高松兵庫町	2,139,000	2,031,163	2,930,000	5.2%	2,617,818	3,400,000	5.2%	470,000	-	大和
D49	ホテルマイステイズプレミア浜松町	8,000,000	8,090,143	12,900,000	4.1%	8,059,586	13,500,000	4.1%	600,000	-	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	12,647,125	13,500,000	4.5%	12,609,253	13,500,000	4.5%	-	-	谷澤
D51	ホテルマイステイズプレミア大森	9,781,000	9,557,646	14,000,000	4.2%	9,518,213	14,100,000	4.2%	100,000	-	谷澤
D52	亀の井ホテル 別府	8,870,000	7,224,320	10,400,000	5.7%	7,199,567	10,400,000	5.7%	-	-	谷澤
D53	ホテルマイステイズ札幌駅北口	7,880,000	7,693,191	9,460,000	4.3%	7,623,966	10,000,000	4.3%	540,000	-	谷澤
D54	ホテルマイステイズ横浜関内	5,326,000	4,878,340	6,380,000	4.2%	4,849,677	6,580,000	4.2%	200,000	-	谷澤
D55	アートホテル上越	2,772,000	2,623,934	2,880,000	5.7%	2,599,491	2,890,000	5.7%	10,000	-	谷澤
D56	アートホテル弘前シティ	2,723,000	2,473,657	2,680,000	5.7%	2,430,725	2,720,000	5.7%	40,000	-	谷澤
D57	ホテルマイステイズ大分	1,604,000	1,330,465	1,760,000	5.5%	1,320,743	1,760,000	5.5%	-	-	谷澤
D58	ホテルマイステイズ五反田	4,068,000	4,013,068	5,010,000	4.0%	4,006,117	5,290,000	4.0%	280,000	-	谷澤
D59	ホテルマイステイズ立川	3,257,000	3,117,695	3,870,000	4.3%	3,113,091	4,130,000	4.3%	260,000	-	大和
D60	ホテルマイステイズプレミア赤坂	20,691,000	19,798,687	29,800,000	3.7%	19,732,455	31,200,000	3.7%	1,400,000	-	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	15,549,503	17,200,000	4.5%	15,453,108	17,200,000	4.5%	-	-	谷澤
D62	ホテルマイステイズ上野イースト	5,286,000	5,075,158	5,860,000	4.1%	5,053,896	6,030,000	4.1%	170,000	-	谷澤
D63	ホテルマイステイズ御堂筋本町	5,039,000	4,604,027	3,530,000	4.0%	4,579,112	3,530,000	4.0%	-	-	不動研
D64	ホテルマイステイズ札幌アспен	15,543,000	14,997,210	15,900,000	4.4%	14,967,002	16,600,000	4.4%	700,000	-	谷澤
D65	アートホテル石垣島	9,731,000	9,247,136	9,570,000	5.0%	9,206,972	9,570,000	5.0%	-	-	不動研
D66	ホテルマイステイズ富士山展望温泉	9,405,000	8,033,206	13,300,000	5.1%	7,924,776	14,000,000	5.1%	700,000	-	不動研
D67	ホテルソニア小樽	5,930,000	5,252,314	7,480,000	4.9%	5,207,033	7,530,000	4.9%	50,000	-	谷澤

(注1) 「増減」は、期中に取得・売却した物件は除外して算出しています。

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

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

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

(注5) 「取得価格」欄には、本投資法人が、当初本海外ホテルを裏付不動産として保有していた英領ケイマン諸島の特別目的会社（以下「資産保有SPC」といいます。）から本海外ホテルに係るLeasehold等を承継した2019年5月9日（ケイマン諸島の現地時間。日本時間では2019年5月10日）時点の、資産保有SPCにおける当該資産の帳簿価額を、2018年7月26日に締結した為替予約契約（2018年9月26日付で実行済み）に基づく米ドルと日本円の為替予約レートである1米ドル＝110.45円で邦貨換算した金額を記載しています。また、帳簿価額は「取得価格」欄に記載の金額に当該不動産等の取得に要した諸費用（付随費用）及び資本的支出を加算し、当期末までの減価償却累計額を差し引いた金額を記載しています。付随費用及び資本的支出については円貨で支払ったものについては当該金額、米ドルで支払ったものについては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、2025年12月31日時点：1米ドル＝156.56円、2026年6月30日時点：1米ドル＝162.39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。

（単位：千円）

物件 番号	物件名称	取得価格	2025年12月末			2026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	5,509,882	5,350,000	4.9%	5,496,161	5,150,000	4.9%	-200,000	-	谷澤
D69	アートホテル新潟駅前	5,524,000	5,600,936	6,720,000	5.1%	5,533,211	6,970,000	5.1%	250,000	-	谷澤
D70	ホテルマイステイズ名古屋錦	5,197,000	4,927,973	5,330,000	4.2%	4,915,180	5,330,000	4.2%	-	-	森井
D71	ホテルノルド小樽	4,296,000	4,104,267	4,620,000	5.0%	4,069,636	4,630,000	5.0%	10,000	-	谷澤
D72	ホテルマイステイズ鹿児島天文館	3,445,000	3,212,667	3,490,000	4.9%	3,194,341	3,480,000	4.9%	-10,000	-	大和
D73	アートホテル旭川	3,197,000	2,828,924	3,330,000	5.1%	2,763,897	3,370,000	5.1%	40,000	-	谷澤
D74	ホテルマイステイズ松山	3,098,000	2,734,827	3,270,000	5.0%	2,700,527	3,380,000	5.0%	110,000	-	大和
D75	ホテルマイステイズ札幌すすきの	3,059,000	2,923,834	2,910,000	4.6%	2,909,773	2,970,000	4.6%	60,000	-	森井
D76	ホテルマイステイズ札幌中島公園	2,118,000	2,307,411	1,920,000	4.7%	2,279,771	1,940,000	4.7%	20,000	-	森井
D77	ホテルマイステイズ札幌中島公園別館	1,584,000	1,532,390	1,600,000	4.6%	1,518,124	1,600,000	4.6%	-	-	谷澤
D78	フレックスティン桜木町	1,425,000	1,359,637	1,580,000	4.4%	1,358,810	1,580,000	4.4%	-	-	大和
D79	MyCUBE by MYSTAYS浅草蔵前	1,287,000	1,235,406	1,430,000	4.1%	1,230,441	1,440,000	4.1%	10,000	-	大和
D80	ホテルマイステイズ鹿児島天文館2番館	1,168,000	1,122,684	1,170,000	5.0%	1,148,555	1,160,000	5.0%	-10,000	-	大和
D81	ホテルマイステイズ名寄	957,000	805,847	878,000	5.5%	791,089	881,000	5.5%	3,000	-	森井
D82	ホテルマイステイズプレミア成田	10,593,000	9,381,252	9,060,000	4.5%	9,305,834	8,860,000	4.5%	-200,000	-	谷澤
D83	アートホテル盛岡	5,643,000	4,993,466	4,810,000	5.2%	4,932,625	4,550,000	5.2%	-260,000	-	森井
D84	フサキビーチリゾートホテル＆ヴィラズ	40,293,000	39,275,858	42,100,000	5.0%	38,972,948	42,100,000	5.0%	-	-	不動研
D85	夢科グランドホテル滝の湯	8,365,000	7,940,595	8,790,000	5.7%	7,811,756	8,620,000	5.7%	-170,000	-	谷澤
D86	ホテルマイステイズ岡山	2,613,000	2,625,515	2,840,000	5.1%	2,611,772	2,830,000	5.1%	-10,000	-	不動研
D87	ホテルマイステイズ青森駅前	2,445,000	2,272,189	2,680,000	5.6%	2,232,453	2,770,000	5.6%	90,000	-	森井
D88	ホテルマイステイズ蘇我	2,039,000	2,026,586	2,280,000	4.6%	2,018,952	2,310,000	4.6%	30,000	-	谷澤
D89	天然温泉田沢湖レイクリゾート	1,475,000	1,450,765	1,470,000	6.1%	1,436,003	1,470,000	6.1%	-	-	大和
D90	アートホテル大阪ベイタワー＆空庭温泉	31,185,000	30,664,172	31,600,000	4.7%	30,677,458	32,000,000	4.7%	400,000	-	不動研
D91	函館国際ホテル	16,830,000	16,658,984	17,100,000	5.2%	16,608,760	17,100,000	5.2%	-	-	大和
D92	アートホテル日暮里 ラングウッド	16,335,000	16,287,350	16,500,000	4.8%	16,227,012	16,500,000	4.8%	-	-	森井
D93	ホテルマイステイズ熊本 リバーサイド	6,831,000	6,779,626	6,900,000	5.5%	6,736,647	6,900,000	5.5%	-	-	森井
D94	アートホテル青森	5,672,000	5,502,253	5,810,000	5.8%	5,442,508	5,820,000	5.8%	10,000	-	大和
D95	亀の井ホテル 伊豆高原	5,563,000	5,586,033	5,860,000	5.3%	5,554,518	5,880,000	5.3%	20,000	-	谷澤
D96	アートホテル大分	5,484,000	5,425,334	5,540,000	5.7%	5,388,546	5,390,000	5.7%	-150,000	-	森井
D97	アートホテル小倉 ニュータガワ	4,672,000	4,780,145	4,680,000	5.4%	4,711,819	4,610,000	5.4%	-70,000	-	大和
D98	アートホテル宮崎スカイタワー	3,821,000	3,713,005	3,870,000	5.9%	3,659,335	3,880,000	5.9%	10,000	-	不動研
D99	アートホテル鹿児島	3,395,000	3,429,360	3,450,000	5.3%	3,413,933	3,450,000	5.3%	-	-	谷澤
D100	亀の井ホテル 彦根	2,603,000	2,586,790	2,690,000	5.6%	2,562,470	2,700,000	5.6%	10,000	-	谷澤
D101	亀の井ホテル 奈良	2,029,000	2,057,856	2,120,000	5.1%	2,046,898	2,130,000	5.1%	10,000	-	不動研
D102	伊良湖オーシャンリゾート	6,900,000	6,967,782	6,990,000	6.0%	6,892,464	7,080,000	6.0%	90,000	-	谷澤
D103	霧島国際ホテル	6,534,000	5,835,595	6,610,000	6.0%	6,432,350	6,620,000	6.0%	10,000	-	大和
D104	亀の井ホテル 鳥羽	4,732,000	4,740,784	4,780,000	5.7%	4,686,636	4,790,000	5.7%	10,000	-	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円を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、2025年12月31日時点：1米ドル＝156.56円、2026年6月30日時点：1米ドル＝162.39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。

（単位：千円）

物件 番号	物件名称	取得価格	2025年12月末			2026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	
D105	亀の井ホテル 草津湯畑	4,682,000	4,680,290	4,750,000	5.6%	4,634,550	4,770,000	5.6%	20,000	-	大和
D106	熱川オーシャンリゾート	4,187,000	4,171,066	4,240,000	5.7%	4,101,899	4,250,000	5.7%	10,000	-	不動研
D107	ホテルマイステイズ厚木	3,177,000	3,197,307	3,210,000	4.8%	3,182,475	3,210,000	4.8%	-	-	森井
D108	亀の井ホテル 筑波山	2,999,000	2,995,178	3,030,000	5.8%	2,920,631	3,040,000	5.8%	10,000	-	森井
D109	亀の井ホテル 高知	446,000	453,308	458,000	5.9%	448,452	468,000	5.9%	10,000	-	不動研
D110	亀の井ホテル 知多美浜	372,000	408,600	385,000	5.8%	407,136	392,000	5.8%	7,000	-	谷澤
D111	亀の井ホテル 柳川	255,000	278,603	258,000	5.9%	288,060	263,000	5.9%	5,000	-	谷澤
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	26,954,998	76,041,192	8.3%	26,674,190	80,756,547	8.0%	4,715,355	-0.3pt	CBRE
D201	ザ・サンシャイン・ホテル&スイーツ（注5）	5,842,674	7,908,363	13,213,664	8.8%	8,625,246	13,981,779	8.5%	768,115	-0.3pt	CBRE
	ホテル計	628,719,213	594,689,379	779,493,856	-	593,041,792	796,608,326	-	17,114,470	-	-
	合計	669,504,961	629,679,286	831,061,856	-	627,873,893	848,295,326	-	17,233,470	-	-

(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。アセットスR&D：株式会社アセットスールアンドディー、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円を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、2025年12月31日時点：1米ドル＝156.56円、2026年6月30日時点：1米ドル＝162.39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	日神バレーステージ代田橋	東京都杉並区	2005年7月28日	1992年12月	-	1,251	0.2	98	1,771.13	1,718.65	1	97.0
A28	グロースメゾン五反田	東京都品川区	2006年1月30日	2005年7月	-	888	0.1	48	1,051.50	1,051.50	1	100.0
A29	グロースメゾン亀戸	東京都江東区	2006年3月30日	2005年10月	-	1,070	0.2	66	1,367.96	1,347.50	1	98.5
A30	エメラルドハウス	東京都板橋区	2006年8月1日	1995年2月	-	1,505	0.2	96	2,152.31	2,131.83	1	99.0
A32	サンクレスト石神井公園	東京都練馬区	2006年8月3日	1990年3月	-	1,088	0.2	29	3,029.16	2,938.63	1	97.0
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	1,802.86	1	97.0
A34	ベルファース上野御徒町	東京都台東区	2006年8月1日	2006年2月	-	1,023	0.1	64	1,351.11	1,351.11	1	100.0
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	0.1	72	1,562.26	1,562.26	1	100.0
A37	グロースメゾン用賀	東京都世田谷区	2006年8月3日	2006年3月	-	795	0.1	39	1,015.34	1,015.34	1	100.0
A38	ルート立川	東京都立川市	2006年8月3日	1997年3月	-	676	0.1	24	1,368.57	1,368.57	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	1,169.33	1	94.6
A41	アクシズタワー川口並木	埼玉県川口市	2006年8月3日	2006年2月	-	620	0.1	57	1,210.74	1,189.60	1	98.3
A43	カレッジスクエア町田	東京都町田市	2006年8月1日	1984年3月	-	589	0.1	62	1,047.75	1,047.75	1	100.0
A44	ベレール目黒	東京都目黒区	2006年8月1日	2005年10月	-	589	0.1	25	557.05	535.51	1	96.1
A45	ワコレ綱島Ⅰ	神奈川県横浜市	2006年8月3日	1991年2月	-	572	0.1	50	907.46	889.51	1	98.0
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	2,040.27	1	100.0
A48	カレッジスクエア町屋	東京都荒川区	2006年8月3日	2006年3月	-	510	0.1	43	871.35	871.35	1	100.0
A59	藤和シティコープ新大塚Ⅱ	東京都豊島区	2010年2月1日	1993年5月	-	866	0.1	58	1,627.13	1,588.37	1	97.6
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	1,220.24	1	100.0
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	3,311.23	1	96.6
A64	ロイヤルパーク大町	宮城県仙台市	2010年2月1日	1993年2月	-	415	0.1	51	1,929.59	1,748.21	1	90.6
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	0.0	39	1,528.58	1,408.75	1	92.2
A66	ヴィスコンティ覚王山	愛知県名古屋市	2010年2月1日	2003年9月	-	255	0.0	8	705.75	591.49	1	83.8
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	4,238.36	1	95.0
A84	レーベスト平安	愛知県名古屋市	2012年9月28日	2006年11月	-	595	0.1	40	1,554.03	1,529.03	1	98.4
A87	エクセレントե神楽坂	東京都新宿区	2012年9月28日	2007年1月	-	543	0.1	33	701.92	701.92	1	100.0
A90	クイーンズコート福住	東京都江東区	2012年9月28日	2006年9月	-	456	0.1	25	765.18	765.18	1	100.0
A92	ベレール大井町	東京都品川区	2012年9月28日	2006年4月	-	412	0.1	26	530.60	530.60	1	100.0
A93	シエテ南塚口	兵庫県尼崎市	2012年9月28日	2007年1月	-	374	0.1	40	1,020.86	995.58	1	97.5
A94	ブ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	764.46	1	96.9
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	0.0	44	1,477.62	1,275.81	1	86.3
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	0.0	40	794.80	774.92	1	97.5
A99	ブライムライフ御影	兵庫県神戸市	2012年9月28日	2007年1月	-	297	0.0	28	761.18	710.68	1	93.4
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	0.2	82	2,940.20	2,911.94	1	99.0
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	0.2	91	2,048.28	1,980.44	1	96.7
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	0.4	147	8,776.26	8,423.55	1	96.0
A104	ロイヤルパークス新田	東京都足立区	2016年3月31日	2007年6月	-	5,024	0.7	248	15,797.29	15,797.29	1	100.0
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	0.4	113	6,496.86	6,347.72	1	97.7
住居計						38,465	5.6	2,478	86,518.75	84,415.35	41	97.6
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	0.3	1	18,440.58	18,440.58	1	100.0
商業施設設計						2,320	0.3	1	18,440.58	18,440.58	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（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。当該優先出資証券については、2026年3月27日付の出資金の一部償還により、出資金額が当初の17,845百万円から14,660百万円に減額されたことに伴い、取得価格には当該減額後の出資金額を記載しています。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 ザ・サンシャイン・ホテル&スイーツ」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 ザ・サンシャイン・ホテル&スイーツ」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。

(注7) 「D103 霧島国際ホテル」の賃貸可能面積及び賃貸面積は、建設中であった砂蒸し風呂の竣工に伴い変更されています。

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 (㎡) (注5)	賃貸面積 (㎡) (注5)	テナント 総数	稼働率 (%)
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	0.4	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、 2026年4月～2027年2月 (予定)	2,584	0.4	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	0.9	224	7,145.53	7,145.53	1	100.0
D04	マイステイズ新浦安コンファレンスセンター	千葉県浦安市	2014年7月17日	2009年3月	2018年2月～2018年3月、 2018年5月、2026年5月～ 2026年12月 (予定)	4,930	0.7	175	6,232.30	6,232.30	1	100.0
D05	ホテルマイステイズ舞浜	千葉県浦安市	2014年7月17日	2005年6月	2018年1月～2018年4月、 2018年5月～2018年6月	4,870	0.7	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	0.6	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、 2026年1月～8月 (予定)	2,958	0.4	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	2026年5月～2026年12月 (予定)	2,514	0.4	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	0.3	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、 2024年9月～2025年3月	1,898	0.3	93	1,719.29	1,719.29	1	100.0
D11	ホテルマイステイズ福岡天神南	福岡県福岡市	2014年7月17日	2008年2月	2025年3月～2025年8月	1,570	0.2	178	3,412.71	3,412.71	1	100.0
D12	ホテルマイステイズ飯田橋	東京都新宿区	2014年7月17日	1990年12月	2024年5月～2024年9月	1,381	0.2	69	2,953.38	2,953.38	1	100.0
D13	ホテルマイステイズ上野稲荷町	東京都台東区	2014年7月17日	1986年12月	2012年11月～2012年12月	1,331	0.2	72	1,150.76	1,150.76	1	100.0
D14	フレックスステイイン品川	東京都品川区	2014年7月17日	1986年10月	2011年11月～2011年12月	1,242	0.2	55	1,134.52	1,134.52	1	100.0
D15	フレックスステイイン常盤台	東京都板橋区	2014年7月17日	1989年12月	2013年3月	1,242	0.2	130	2,539.75	2,539.75	1	100.0
D16	フレックスステイイン巢鴨	東京都豊島区	2014年7月17日	1992年1月	2013年3月	1,192	0.2	105	2,089.86	2,089.86	1	100.0
D17	ホテルマイステイズ大手前	大阪府大阪市	2014年7月17日	1986年12月	2012年12月～2013年1月	1,192	0.2	112	4,956.66	4,956.66	1	100.0
D18	ホテルマイステイズ清澄白河	東京都江東区	2014年7月17日	1992年5月	2019年6月～2019年9月	749	0.1	58	2,673.64	2,673.64	1	100.0
D19	フレックスステイイン中延P1	東京都品川区	2014年7月17日	1986年9月	-	589	0.1	39	770.56	770.56	1	100.0
D20	フレックスステイイン中延P2	東京都品川区	2014年7月17日	1989年3月	-	283	0.0	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	1.2	452	6,462.48	6,462.48	1	100.0
D22	ホテルマイステイズ函館五稜郭	北海道函館市	2015年2月6日	2008年2月	2018年2月～2018年4月	2,792	0.4	211	7,830.62	7,830.62	1	100.0
D23	フレックスステイイン白金	東京都港区	2015年2月6日	1984年12月	2013年3月	2,119	0.3	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 (注6)	7,801	1.1	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11月～2012年3月	5,594	0.8	266	4,338.47	4,338.47	1	100.0
D26	ホテルマイステイズ上野入谷口	東京都台東区	2015年7月16日	1985年11月	2014年1月～2014年3月	3,821	0.6	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	0.5	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	0.3	152	3,559.81	3,559.81	1	100.0
D29	スーパーホテル新橋・鳥森口	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	0.2	74	1,403.89	1,403.89	1	100.0
D30	ホテルマイステイズ東十条	東京都北区	2015年7月16日	1986年6月	2013年3月、2025年7月～ 2025年11月	1,277	0.2	90	1,714.53	1,714.53	1	100.0
D31	ホテルマイステイズ宇都宮	栃木県宇都宮市	2015年7月16日	1990年1月	2013年11月～2014年1月	1,237	0.2	124	11,660.10	11,660.10	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	0.1	64	1,190.57	1,190.57	1	100.0
D33	コンフォートホテル富士駅前	富山県富山市	2015年7月16日	2007年3月	2019年11月～2020年2月	979	0.1	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	0.1	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	0.7	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

(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（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。当該優先出資証券については、2026年3月27日付の出資金の一部償還により、出資金額が当初の17,845百万円から14,660百万円に減額されたことに伴い、取得価格には当該減額後の出資金額を記載しています。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 ザ・サンシャイン・ホテル&スイーツ」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 ザ・サンシャイン・ホテル&スイーツ」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。

(注7) 「D103 霧島国際ホテル」の賃貸可能面積及び賃貸面積は、建設中であった砂嵐し風呂の竣工に伴い変更されています。

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 (㎡) (注5)	賃貸面積 (㎡) (注5)	テナント 総数	稼働率 (%)
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	0.5	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	2024年1月～2024年3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	2023年1月～2023年4月	1,128	0.2	154	3,653.96	3,653.96	2	100.0
D41	コンフォートホテル燕三条	新潟県三条市	2016年1月22日	2007年6月	2016年1月～2016年2月、 2022年6月	1,010	0.1	133	3,098.07	3,098.07	2	100.0
D42	コンフォートホテル北見	北海道北見市	2016年1月22日	2008年3月	-	851	0.1	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、 2017年10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)、2019年 7月～2019年9月	26,523	3.9	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、 2022年9月9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、 2025年1月～2025年6月	21,002	3.1	310	36,788.67	36,788.67	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	1.2	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	1.2	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	2.0	262	13,121.00	13,121.00	1	100.0
D48	J R クレメントイン高松兵庫町	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、2026年4月～ 2026年6月	2,139	0.3	193	7,148.17	7,148.17	3	100.0
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、 2025年5月～2025年9月	8,000	1.2	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	1.9	397	13,026.99	13,026.99	1	100.0
D51	ホテルマイステイズプレミア大森	東京都品川区	2017年10月13日	1995年2月	2016年8月～2016年11月	9,781	1.4	256	11,849.61	11,849.61	1	100.0
D52	亀の井ホテル 別府	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	1.3	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	1.2	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	0.8	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	0.4	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	0.4	160	14,806.73	14,806.73	1	100.0
D57	ホテルマイステイズ大分	大分県大分市	2018年2月7日	2007年7月	-	1,604	0.2	145	3,216.01	3,216.01	1	100.0
D58	ホテルマイステイズ五反田	東京都品川区	2018年6月27日	1988年6月	2016年8月	4,068	0.6	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	0.5	123	3,844.64	3,844.64	1	100.0
D60	ホテルマイステイズプレミア赤坂	東京都港区	2018年8月2日	2016年6月	-	20,691	3.0	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	2.4	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	0.8	150	4,396.02	4,396.02	1	100.0
D63	ホテルマイステイズ御堂筋本町	大阪府大阪市	2018年8月2日	2017年10月	-	5,039	0.7	109	3,429.43	3,429.43	1	100.0
D64	ホテルマイステイズ札幌アспен	北海道札幌市	2019年7月19日	1995年12月	2017年3月～2017年6月	15,543	2.3	307	15,313.17	15,313.17	1	100.0
D65	アートホテル石垣島	沖縄県石垣市	2019年7月19日	1984年1月	2016年10月～2017年5月	9,731	1.4	246	17,247.54	17,247.54	1	100.0
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	1.4	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	0.9	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	0.8	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、 2025年1月～2025年7月	5,524	0.8	304	10,403.01	10,403.01	1	100.0
D70	ホテルマイステイズ名古屋錦	愛知県名古屋市	2019年7月19日	1974年3月	2017年5月～2018年7月	5,197	0.8	172	6,077.99	6,077.99	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（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。当該優先出資証券については、2026年3月27日付の出資金の一部償還により、出資金額が当初の17,845百万円に減額されたことに伴い、取得価格には当該減額後の出資金額を記載しています。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 ザ・サンシャイン・ホテル&スイーツ」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 ザ・サンシャイン・ホテル&スイーツ」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。

(注7) 「D103 霧島国際ホテル」の賃貸可能面積及び賃貸面積は、建設中であった砂蒸し風呂の竣工に伴い変更されています。

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 (㎡) (注5)	賃貸面積 (㎡) (注5)	テナント 総数	稼働率 (%)
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	0.6	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	0.5	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	0.5	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	0.5	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	0.4	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	0.3	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	0.2	80	1,775.21	1,775.21	1	100.0
D78	フレックスステイイン桜木町	神奈川県横浜市	2019年7月19日	1991年11月	2016年7月～2016年9月	1,425	0.2	70	1,308.61	1,308.61	1	100.0
D79	MyCUBE by MYSTAYS浅草蔵前	東京都台東区	2019年7月19日	1991年9月	2015年11月～2016年5月 (注6)	1,287	0.2	161	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	0.1	70	1,985.27	1,985.27	1	100.0
D82	ホテルマイステイズプレミアム成田	千葉県成田市	2020年1月6日	1985年5月	2017年8月～2018年1月	10,593	1.5	712	36,540.86	36,540.86	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	0.8	217	16,727.08	16,727.08	1	100.0
D84	フサキビーチリゾートホテル&ヴィラズ	沖縄県石垣市	2023年8月1日	1982年6月、 2019年6月、 2020年3月	2005年4月、2006年3月、 2015年5月、2018年4月、 2018年12月、2019年6月、 2020年3月、2020年7月、 2023年2月、2025年3月～ 2025年7月	40,293	5.9	398	23,595.09	23,595.09	1	100.0
D85	蓼科グランドホテル滝の湯	長野県茅野市	2023年8月1日	1966年8月、 1967年7月、 1988年7月	2020年1月～2020年4月、 2022年1月～2022年5月	8,365	1.2	160	20,577.41	20,577.41	1	100.0
D86	ホテルマイステイズ岡山	岡山県岡山市	2023年8月1日	1986年3月	2021年8月～2021年10月	2,613	0.4	145	3,023.27	3,023.27	1	100.0
D87	ホテルマイステイズ青森駅前	青森県青森市	2023年8月1日	2007年6月	2019年5月～2019年12月	2,445	0.4	133	3,963.86	3,963.86	1	100.0
D88	ホテルマイステイズ蘇我	千葉県千葉市	2023年8月1日	1994年2月	2021年11月～2022年2月	2,039	0.3	112	3,398.18	3,398.18	1	100.0
D89	天然温泉田沢湖レイクリゾート	秋田県仙北市	2023年8月1日	1981年12月、 1988年11月	2018年10月～2019年11月	1,475	0.2	80	7,289.75	7,289.75	1	100.0
D90	アートホテル大阪ベイタワー & 空庭温泉	大阪府大阪市	2024年7月31日	1990年6月	2017年9月～2018年4月、 2022年9月～2022年11月、 2023年5月～2023年7月、 2024年5月～2024年7月、 2024年10月～2024年12月	31,185	4.6	459	45,266.11	45,266.11	1	100.0
D91	函館国際ホテル	北海道函館市	2024年7月31日	1972年3月、 1994年3月、 2018年11月	2017年3月～2018年12月	16,830	2.5	436	34,511.60	34,511.60	1	100.0
D92	アートホテル日暮里 ラングウッド	東京都荒川区	2024年7月31日	1988年11月	2021年9月～2021年11月、 2024年3月～2024年7月	16,335	2.4	139	10,984.28	10,984.28	1	100.0
D93	ホテルマイステイズ熊本 リバーサイド	熊本県熊本市	2024年7月31日	1984年11月、 1995年2月	2023年3月～2023年8月、 2024年1月～2024年4月	6,831	1.0	194	6,347.65	6,347.65	1	100.0
D94	アートホテル青森	青森県青森市	2024年7月31日	1996年6月	2019年8月～2020年3月	5,672	0.8	211	9,176.79	9,176.79	1	100.0
D95	亀の井ホテル 伊豆高原	静岡県伊東市	2024年7月31日	1988年6月	2020年6月～2021年3月	5,563	0.8	55	8,891.36	8,891.36	1	100.0
D96	アートホテル大分	大分県大分市	2024年7月31日	1987年11月	2019年8月～2020年3月	5,484	0.8	231	8,782.34	8,782.34	1	100.0
D97	アートホテル小倉 ニュータガワ	福岡県北九州市	2024年7月31日	1973年4月、 1997年11月	2019年2月～2019年10月	4,672	0.7	90	14,055.23	14,055.23	1	100.0
D98	アートホテル宮崎 スカイタワー	宮崎県宮崎市	2024年7月31日	1991年9月	2021年3月～2021年7月、 2023年11月～2023年12月	3,821	0.6	135	8,766.25	8,766.25	1	100.0
D99	アートホテル鹿児島	鹿児島県鹿児島市	2024年7月31日	1981年9月	2020年1月～2020年10月、 2023年6月～2023年7月	3,395	0.5	211	14,854.67	14,854.67	1	100.0
D100	亀の井ホテル 彦根	滋賀県彦根市	2024年7月31日	1969年12月	2022年11月～2023年3月	2,603	0.4	48	6,060.87	6,060.87	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（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。当該優先出資証券については、2026年3月27日付の出資金の一部償還により、出資金額が当初の17,845百万円から14,660百万円に減額されたことに伴い、取得価格には当該減額後の出資金額を記載しています。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 ザ・サンシャイン・ホテル&スイーツ」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 ザ・サンシャイン・ホテル&スイーツ」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。

(注7) 「D103 霧島国際ホテル」の賃貸可能面積及び賃貸面積は、建設中であった砂蒸し風呂の竣工に伴い変更されています。

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 (㎡) (注5)	賃貸面積 (㎡) (注5)	テナント 総数	稼働率 (%)
D101	亀の井ホテル 奈良	奈良県奈良市	2024年7月31日	1966年9月	2015年10月～2016年3月	2,029	0.3	42	5,041.02	5,041.02	1	100.0
D102	伊良湖オーシャンリゾート	愛知県田原市	2025年8月27日	1968年5月、 1973年3月、 1977年6月、 1980年3月、 2001年11月、 2008年9月、 2014年3月	2023年2月～2023年7月、 2025年4月～2025年7月	6,900	1.0	154	17,449.59	17,449.59	1	100.0
D103	霧島国際ホテル (注7)	鹿児島県霧島市	2025年8月27日	1971年8月、 1980年5月、 1990年12月、 2026年4月	2022年1月～2023年10月、 2024年6月～7月	6,534	1.0	188	22,117.53	22,117.53	1	100.0
D104	亀の井ホテル 鳥羽	三重県鳥羽市	2025年8月27日	1987年4月、 2024年12月	2024年9月～2024年12月	4,732	0.7	68	8,183.80	8,183.80	1	100.0
D105	亀の井ホテル 草津湯畑	群馬県吾妻郡	2025年8月27日	1986年10月、 1990年8月、 1995年4月、 1997年5月	2023年5月～2023年11月	4,682	0.7	80	6,223.41	6,223.41	1	100.0
D106	熱川オーシャンリゾート	静岡県賀茂郡	2025年8月27日	1997年3月	2022年1月～2022年4月	4,187	0.6	75	8,453.14	8,453.14	1	100.0
D107	ホテルマイステイズ厚木	神奈川県厚木市	2025年8月27日	1996年7月	2023年10月～2024年3月	3,177	0.5	181	3,750.60	3,750.60	1	100.0
D108	亀の井ホテル 筑波山	茨城県つくば市	2025年8月27日	1972年8月、 1979年11月、 1984年11月、 1987年7月、 2005年1月	2024年1月～2024年7月	2,999	0.4	61	6,480.04	6,480.04	1	100.0
D109	亀の井ホテル 高知	高知県吾川郡	2025年8月27日	1997年3月	-	446	0.1	52	7,692.16	7,692.16	1	100.0
D110	亀の井ホテル 知多美浜	愛知県知多郡	2025年8月27日	1977年5月、 2016年1月	-	372	0.1	45	4,707.24	4,707.24	1	100.0
D111	亀の井ホテル 柳川	福岡県柳川市	2025年8月27日	1969年10月、 1990年8月、 2001年7月	-	255	0.0	40	6,071.61	6,071.61	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	4.4	346	21,528.23	21,528.23	1	100.0
D201	ザ・サンシャイン・ホテル&スイーツ	英領ケイマン諸島	2019年5月9日	1999年	2016年10月、2024年8月～ 2025年12月（客室棟）、 2025年3月～2026年6月 （レストラン）	5,842	0.9	132	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、 1996年5月、 2002年2月、 2016年10月	2014年9月～2015年7月、 2018年6月～2018年7月、 2021年9月～2021年11月、 2022年10月～2022年12月	14,660	2.1	-	-	-	-	-
ホテル計						643,380	94.0	18,979	896,729.05	896,729.05	118	100.0
合計						684,165	100.0	21,458	1,001,688.38	999,584.98	160	99.8

(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（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。当該優先出資証券については、2026年3月27日付の出資金の一部償還により、出資金額が当初の17,845百万円から14,660百万円に減額されたことに伴い、取得価格には当該減額後の出資金額を記載しています。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 ザ・サンシャイン・ホテル&スイーツ」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 ザ・サンシャイン・ホテル&スイーツ」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。

(注7) 「D103 霧島国際ホテル」の賃貸可能面積及び賃貸面積は、建設中であった砂蒸し風呂の竣工に伴い変更されています。

借入金（2026年8月25日時点）

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 (K)	きらぼし銀行	961	固定金利 (スワップ)	2.63130% ¹	2019年3月29日	2029年3月29日
タームローン (008)	東京スター銀行	1,190	固定金利 (スワップ)	1.97920% ¹	2022年10月13日	2027年10月13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	3,774	固定金利 (スワップ)	1.39500% ¹	2023年7月14日	2028年7月14日
	みずほ銀行 三菱UFJ銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行 日本政策投資銀行 大垣共立銀行	18,858	固定金利 (スワップ)	1.39500% ¹	2023年7月19日	2028年7月14日
ニューシンジケートローン (010)	みずほ銀行 三菱UFJ銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行 日本政策投資銀行 東京スター銀行 あおぞら銀行 大垣共立銀行	17,574	固定金利 (スワップ)	1.06900% ¹	2023年8月1日	2028年7月14日
タームローン (016)	三井住友銀行	3,000	固定金利 (スワップ)	0.87900% ¹	2023年9月14日	2027年7月16日
ニューシンジケートローン (011)	みずほ銀行 三菱UFJ銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行 日本政策投資銀行 野村信託銀行	24,333	固定金利 (スワップ)	0.89400% ¹	2023年9月26日	2027年7月16日
	みずほ銀行 三菱UFJ銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行 日本政策投資銀行	10,104	固定金利 (スワップ)	1.32700% ¹	2023年9月26日	2028年7月16日
	みずほ銀行 三井住友銀行	2,495	固定金利 (スワップ)	0.87900% ¹	2023年10月13日	2027年7月16日
	三井住友信託銀行	1,069	固定金利 (スワップ)	1.32700% ¹	2023年10月13日	2028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
タームローン (017)	東京スター銀行	1,900	固定金利 (スワップ)	1.05400% ¹	2023年9月26日	2028年7月14日
タームローン (018)	みずほ銀行	4,321	変動金利	3ヵ月円TIBOR +0.60000%	2023年11月29日	2029年11月29日
ニューシンジケートローン (012)	S B I 新生銀行	369	固定金利 (スワップ)	1.05200% ¹	2024年1月16日	2027年3月14日
	みずほ銀行 三菱UFJ銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行 あおぞら銀行 野村信託銀行	5,308	固定金利 (スワップ)	1.26500% ¹	2024年1月16日	2028年3月14日
	みずほ銀行 三菱UFJ銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行 日本政策投資銀行 野村信託銀行	5,406	固定金利 (スワップ)	1.35900% ¹	2024年1月16日	2029年3月14日
	【グリーンローン】 みずほ銀行 三菱UFJ銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行 日本政策投資銀行 三十三銀行 野村信託銀行	8,970	変動金利	3ヵ月円TIBOR +0.60000%	2024年1月16日	2030年3月14日
	三菱UFJ銀行 三井住友信託銀行	5,025	固定金利 (スワップ)	1.26500% ¹	2024年1月24日	2028年3月14日
		5,025	固定金利 (スワップ)	1.35900% ¹	2024年1月24日	2029年3月14日
	東京スター銀行	2,440	固定金利 (スワップ)	1.35900% ¹	2024年1月16日	2029年3月14日

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

名称	借入先	借入金額 (百万円)	固定/変動	金利	借入実行日	元本返済期日
ニューシンジケートローン (013)	S B I 新生銀行 静岡銀行 福岡銀行	1,746	固定金利 (スワップ)	1.05200% ¹	2024年3月14日	2027年3月14日
	野村信託銀行	350	固定金利 (スワップ)	1.21200% ¹	2024年3月14日	2028年3月14日
		350	固定金利 (スワップ)	1.35900% ¹	2024年3月14日	2029年3月14日
	【グリーンローン】 みずほ銀行 三菱UFJ銀行 三井住友信託銀行 日本政策投資銀行	1,029	変動金利	3ヵ月円TIBOR +0.60000%	2024年3月14日	2030年3月14日
	あおぞら銀行 西日本シティ銀行	1,000	固定金利 (スワップ)	1.05200% ¹	2024年3月29日	2027年3月14日
	あおぞら銀行 栃木銀行	1,401	固定金利 (スワップ)	1.35900% ¹	2024年3月29日	2029年3月14日
タームローン (020)	三十三銀行	1,700	変動金利	3ヵ月円TIBOR +0.60000%	2024年4月15日	2030年3月14日
タームローン (021)	S B I 新生銀行	1,000	固定金利 (スワップ)	1.37500% ¹	2024年6月27日	2029年7月16日
ニューシンジケートローン (014)	S B I 新生銀行 福岡銀行	3,300	固定金利 (スワップ)	1.23000% ¹	2024年7月16日	2028年7月14日
	みずほ銀行 S B I 新生銀行 三菱UFJ銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行 野村信託銀行	4,692	固定金利 (スワップ)	1.37500% ¹	2024年7月16日	2029年7月16日
	みずほ銀行 S B I 新生銀行 三菱UFJ銀行 三井住友銀行 あおぞら銀行 三井住友信託銀行	2,791	変動金利	3ヵ月円TIBOR +0.60000%	2024年7月16日	2030年7月16日
	みずほ銀行 三菱UFJ銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行 日本政策投資銀行	5,079	変動金利	3ヵ月円TIBOR +0.70000%	2024年7月16日	2031年7月16日

(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 (015)	S B I 新生銀行 福岡銀行 千葉銀行 あいち銀行 紀陽銀行 山陰合同銀行 スルガ銀行	6,500	固定金利 (スワップ)	1.37500% ¹	2024年7月31日	2029年7月16日
	三菱U F J 銀行	1,500	固定金利	1.59750%	2024年7月31日	2030年7月16日
	みずほ銀行 三菱U F J 銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行 日本政策投資銀行 三十三銀行 千葉銀行 紀陽銀行	20,733	変動金利	3ヵ月円TIBOR +0.60000%	2024年7月31日	2030年7月16日
	みずほ銀行 三菱U F J 銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行 日本政策投資銀行 山口銀行 栃木銀行 香川銀行	23,067	変動金利	3ヵ月円TIBOR +0.70000%	2024年7月31日	2031年7月16日
	【グリーンローン】 みずほ銀行	1,250	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.65000%	2024年10月11日	2031年3月14日
タームローン (022)	【グリーンローン】 みずほ銀行	1,250	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.65000%	2024年10月11日	2031年3月14日
タームローン (023)	【グリーンローン】 三井住友銀行	1,060	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.65000%	2024年10月11日	2031年3月14日
タームローン (024)	【グリーンローン】 三井住友信託銀行	1,060	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.65000%	2024年10月11日	2031年3月14日
ニューシンジケートローン (016)	野村信託銀行	100	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.50000%	2025年1月16日	2030年3月14日
	日本政策投資銀行	300	変動金利	3ヵ月円TIBOR +0.60000%	2025年1月16日	2031年3月14日
	三菱U F J 銀行	2,590	固定金利	1.65398%	2025年1月16日	2031年3月14日
	みずほ銀行 三井住友信託銀行 三井住友銀行 紀陽銀行 山口銀行 あおぞら銀行 S B I 新生銀行	3,342	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.60000%	2025年1月16日	2031年3月14日

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

名称	借入先	借入金額 (百万円)	固定/変動	金利	借入実行日	元本返済期日
ニューシンジケートローン (016)	【グリーンローン】 みずほ銀行 三井住友信託銀行 三井住友銀行 山口銀行 あおぞら銀行 S B I 新生銀行	8,897	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.60000%	2025年1月16日	2031年3月14日
ニューシンジケートローン (017)	【グリーンローン】 みずほ銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行 日本政策投資銀行 S B I 新生銀行 あおぞら銀行 野村信託銀行 福岡銀行 静岡銀行 あいち銀行 香川銀行	6,269	固定金利 (スワップ)	2.54170% ¹	2025年3月17日	2030年3月14日
	【グリーンローン】 みずほ銀行 三菱U F J 銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行 日本政策投資銀行 S B I 新生銀行 あおぞら銀行 山口銀行 福岡銀行 香川銀行	3,745	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.60000%	2025年3月17日	2031年3月14日
タームローン (025)	【グリーンローン】 三十三銀行	1,000	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.60000%	2025年4月15日	2031年3月14日
ニューシンジケートローン (018)	【グリーンローン】 みずほ銀行 三菱U F J 銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行 あおぞら銀行 野村信託銀行	7,477	固定金利 (スワップ)	2.29490% ¹	2025年7月16日	2029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（018）	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 SBI新生銀行 あおぞら銀行	3,260	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.50000%	2025年7月16日	2030年7月16日
	東京スター銀行	700	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.60000%	2025年7月16日	2031年7月16日
		600	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.60000%	2025年7月22日	2031年7月16日
ニューシンジケートローン（019）	みずほ銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行 日本政策投資銀行 静岡銀行 山形銀行 三十三銀行 福岡銀行	8,000	固定金利 (スワップ)	1.66400% ¹	2025年8月27日	2029年7月16日
	三菱UFJ銀行	2,000	固定金利	1.65400%	2025年8月27日	2029年7月16日
		2,000	固定金利	1.74900%	2025年8月27日	2030年3月14日
	みずほ銀行	2,000	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.45000%	2025年8月27日	2030年3月14日
	みずほ銀行 三井住友信託銀行 三井住友銀行 福岡銀行	6,000	固定金利 (スワップ)	1.75900% ¹	2025年8月27日	2030年3月14日
	みずほ銀行 スルガ銀行 三菱UFJ銀行 三井住友銀行 山口銀行 あいichi銀行 栃木銀行 香川銀行 日本政策投資銀行	10,200	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.50000%	2025年8月27日	2030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
タームローン (026)	【グリーンローン】 三菱ＵＦＪ銀行	500	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.45000%	2025年10月15日	2030年3月14日
タームローン (027)	【グリーンローン】 三井住友銀行	500	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.45000%	2025年10月15日	2030年3月14日
ニューシンジケートローン (020)	【グリーンローン】 みずほ銀行 三菱ＵＦＪ銀行 千葉銀行 日本政策投資銀行 静岡銀行 福岡銀行 三井住友信託銀行	5,250	固定金利 (スワップ)	2.1526% ¹	2026年3月16日	2029年3月14日
	【グリーンローン】 みずほ銀行 三井住友信託銀行	2,628	固定金利 (スワップ)	2.12245% ¹	2026年3月16日	2029年3月14日
	【グリーンローン】 みずほ銀行 三井住友信託銀行 三菱ＵＦＪ銀行	2,627	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.40000%	2026年3月16日	2030年3月14日
タームローン (028)	みずほ銀行	1,700	固定金利 (スワップ)	2.14490% ¹	2026年6月19日	2029年7月16日
タームローン (029)	三菱ＵＦＪ銀行	1,650	固定金利 (スワップ)	2.14490% ¹	2026年6月19日	2029年7月16日
タームローン (030)	三井住友銀行	1,650	固定金利 (スワップ)	2.14490% ¹	2026年6月19日	2029年7月16日
タームローン (031)	【グリーンローン】 日本政策投資銀行	1,000	固定金利 (スワップ)	2.14490% ¹	2026年6月19日	2029年7月16日
タームローン (032)	三菱ＵＦＪ銀行	500	固定金利 (スワップ)	2.14490% ¹	2026年6月29日	2029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 (021)	みずほ銀行 三菱UFJ銀行 三井住友信託銀行 三井住友銀行 あおぞら銀行 大垣共立銀行	5,997	固定金利 (スワップ)	2.14490% ¹	2026年7月16日	2029年7月16日
	【グリーンローン】 みずほ銀行 三井住友銀行 SBI新生銀行 日本政策投資銀行	4,002	固定金利 (スワップ)	2.14490% ¹	2026年7月16日	2029年7月16日
	みずほ銀行 三菱UFJ銀行 三井住友信託銀行 三井住友銀行 あおぞら銀行	11,772	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.40000%	2026年7月16日	2031年3月14日
		8,047	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.45000%	2026年7月16日	2031年7月16日
	【グリーンローン】 みずほ銀行 三井住友銀行 SBI新生銀行	6,727	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.40000%	2026年7月16日	2031年3月14日
		4,598	変動金利	1ヵ月円TIBOR +0.45000%	2026年7月16日	2031年7月16日
	短期借入金合計	0				
長期借入金合計		329,554				
借入金合計		329,554				

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

■ 投資法人債（2026年8月25日時点）

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	AA－ (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	AA－ (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	AA－ (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	AA－ (JCR)
第9回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付) (グリーンボンド)	2023年9月21日	1,700	年率 1.200%	5年	2028年9月21日	AA－ (JCR)
第10回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付) (グリーンボンド)	2023年12月14日	1,800	年率 1.297%	5年	2028年12月14日	AA－ (JCR)
第11回無担保投資法人債 (投資法人債間限定同順位特約付) (愛称「INV・ホテル・ボンド」)	2024年2月9日	6,000	年率 1.470%	5年	2029年2月9日	AA－ (JCR)
第12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)	2024年9月12日	4,200	年率 1.300%	5年	2029年9月12日	AA－ (JCR)
合計		19,100				

2025年12月期末時点

2026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）	1,315,224	17.20
2 株式会社日本カストディ銀行（信託口）	1,278,210	16.71
3 野村信託銀行株式会社（投信口）	410,417	5.36
4 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	195,688	2.55
5 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505325	172,283	2.25
6 J P モルガン証券株式会社	127,280	1.66
7 FJODF GP INV HOLDINGS LLC	115,931	1.51
8 GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	110,241	1.44
9 JP MORGAN CHASE BANK 385781	107,944	1.41
10 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	106,107	1.38
合計	3,939,325	51.51

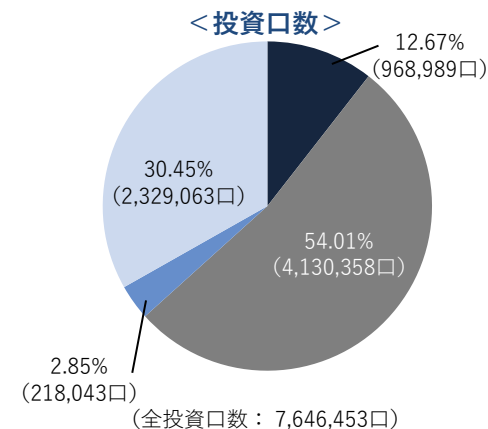
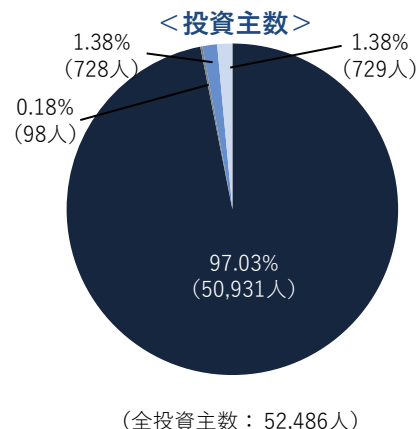
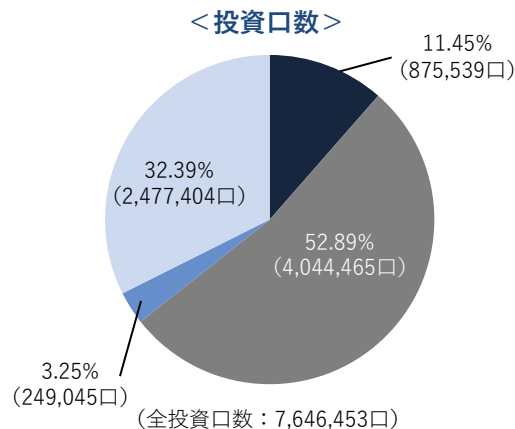
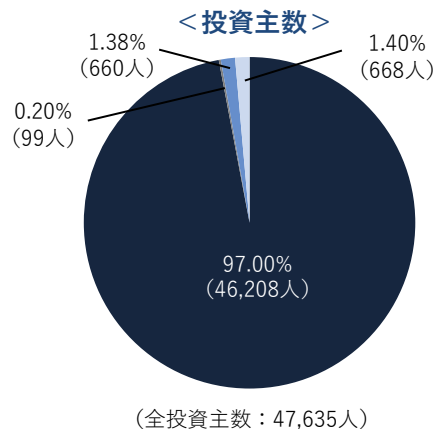
氏名又は名称	所有投資口数 (口)	割合 (%)
1 株式会社日本カストディ銀行（信託口）	1,370,727	17.92
2 日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	1,337,844	17.49
3 野村信託銀行株式会社（投信口）	421,019	5.50
4 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505325	167,880	2.19
5 J P モルガン証券株式会社	163,093	2.13
6 GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	125,568	1.64
7 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	117,102	1.53
8 FJODF GP INV HOLDINGS LLC	115,931	1.51
9 JP MORGAN CHASE BANK 385781	110,662	1.44
10 日本証券金融株式会社	100,677	1.31
合計	4,030,503	52.71

（注1） 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：7,646,453口

* 発行済投資口の総口数：7,646,453口

投資主の構成割合



■ 個人・その他

■ 金融機関（証券会社含む）

■ その他国内法人

■ 外国人

（注1） 小数点以下第3位を切り捨てて記載しています。



(注1) 2013年1月4日から2026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。本投資法人の投資口のご購入にあたっては各証券会社にお問合せください。

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、将来における本投資法人の実際の業績、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

