

2024年12月期 決算短信(REIT)

2025年2月26日

不動産投資信託証券発行者名 インヴィンシブル投資法人 上場取引所 東
コード番号 8963 URL <https://www.invincible-inv.co.jp/>
代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 福田 直樹
資産運用会社名 コンソナント・インベストメント・マネジメント
株式会社
代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 福田 直樹
問合せ先責任者 (役職名) 企画部長 (氏名) 粉生 潤
(TEL) 03-5411-2731

有価証券報告書提出予定日 2025年3月28日 分配金支払開始予定日 2025年3月25日

決算補足説明資料作成の有無 : 有

決算説明会開催の有無 : 有 (アナリスト・機関投資家向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2024年12月期の運用、資産の状況 (2024年7月1日～2024年12月31日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2024年12月期	25,555	20.9	17,751	21.3	15,138	17.3	15,138	17.3
2024年6月期	21,136	12.3	14,635	16.3	12,901	16.9	12,900	16.9

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2024年12月期	1,980	4.7	2.4	59.2
2024年6月期	1,914	4.4	2.3	61.0

(注) 1口当たり当期純利益については期中平均投資口数に基づいて算出しており、1円未満を切り捨てています。なお、期末発行済投資口数(7,646,453口)に基づいて算出し、1円未満を切り捨てた2024年12月期の1口当たり当期純利益は1,979円です。

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過分配金 総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2024年12月期	1,982	15,155	-	-	100.1	4.4
2024年6月期	1,917	12,915	-	-	100.1	4.4

(注1) 配当性向については、以下の計算式により算出したうえ、小数点以下第2位を四捨五入しています。

配当性向 = 分配金総額 (利益超過分配金は含まない) ÷ 当期純利益 × 100

(注2) 純資産配当率については、利益超過分配金を含まない数値に基づいて算出しています。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2024年12月期	680,004	351,388	51.7	45,954
2024年6月期	569,016	292,766	51.5	43,455

(注) 1口当たり純資産については期末発行済投資口数に基づいて算出しています。

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2024年12月期	17,472	△108,505	93,755	45,283
2024年6月期	20,325	△2,754	△9,902	42,560

2. 2025年6月期（2025年1月1日～2025年6月30日）及び2025年12月期（2025年7月1日～2025年12月31日）の運用状況の予想

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	1口当たり利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2025年6月期	24,570	△3.9	16,336	△8.0	13,819	△8.7	13,818	△8.7	1,895	-
2025年12月期	27,103	10.3	18,393	12.6	15,705	13.6	15,704	13.6	2,056	-

(参考) 1口当たり予想当期純利益(2025年6月期) 1,807円 (2025年12月期) 2,053円

(注) 2025年6月期の運用状況の予想は、2024年12月17日付「2024年12月期（第43期）及び2025年6月期（第44期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2025年12月期（第45期）の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」において公表した予想（以下「前回予想」といいます。）から、足元の運用状況を反映して修正していますが、分配金の予想について変更はありません。なお、2025年12月期については、運用状況及び分配金のいずれの予想についても前回予想から変更はありません。運用状況の見通しについては12ページをご覧ください。

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示に関する注記

(2) 発行済投資口の総口数

- ① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）

2024年12月期	7,646,453口	2024年6月期	6,737,121口
2024年12月期	0口	2024年6月期	0口

- ② 期末自己投資口数

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、42ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

本書に掲載されている運用状況の予想等の将来に関する記述は、現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいております。本書の日付現在で想定していない物件譲渡に伴う売却損益の発生や借入金の返済、賃料の減少等、運用状況の変化により大きく変動する可能性があります。

本書では、特に記載のない限り、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。

○目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
(2) 投資リスク	15
2. 財務諸表	16
(1) 貸借対照表	16
(2) 損益計算書	18
(3) 投資主資本等変動計算書	19
(4) 金銭の分配に係る計算書	21
(5) キャッシュ・フロー計算書	22
(6) 継続企業の前提に関する注記	24
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	24
(8) 重要な会計上の見積りに関する注記	25
(9) 財務諸表に関する注記事項	26
(10) 発行済投資口の総口数の増減	43
3. 参考情報	44
(1) 運用資産等の価格に関する情報	44
(2) 投資不動産物件等	45
(3) テナント等の概要	51

1. 運用状況

(1) 運用状況

① 当期の概況

イ 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき2002年1月に設立され、2004年5月に大阪証券取引所（2007年8月に上場廃止申請を行っています。）、2006年8月に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード：8963）。

2010年2月1日にエルシーピー投資法人と合併した後、2011年7月29日付でFortress Investment Group LLC（以下「FIG」といいます。）の関係法人であるCalliope合同会社（以下「カリオペ」といいます。）（以下、FIG及びその関係法人と併せて「フォートレス・グループ」と総称します。）を主な割当先とする第三者割当による新投資口の発行及びリファイナンスを実施し、フォートレス・グループヘスポンサー変更を行いました。

フォートレス・グループによるスポンサー参画（注1）以降、本投資法人はポートフォリオの収益力の向上及び安定的に分配を実施するための収益基盤の構築に注力するとともに、新規借入れや既存借入金のリファイナンスを通じてバンクフォーメーションの強化を図り、外部成長に向けた財務基盤を確立しました。このような基盤構築を背景に、需要拡大が見込まれるホテルセクターへの投資拡大に向けて、2014年6月に、本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社であるコンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）が本投資法人に係る運用ガイドラインを変更し、ホテルを住居と並ぶコアアセットと位置付けポートフォリオの拡大を実現しています。

2024年12月期（以下「当期」といいます。）においては、2年連続となるグローバル・オファリングによる新投資口の発行を行い、国内のホテル12物件を取得しました。その結果、当期末時点において、物件数146物件（うちホテル104物件（注2）（注3）、住居41物件、その他1物件）、取得価格の合計（注4）653,066百万円のポートフォリオとなりました。このうちホテルポートフォリオはスポンサーサポートによる継続的な物件取得により、取得価格合計612,281百万円（104物件、ホテル客室数18,871室）と、ホテル系REIT（注5）を含む全J-REIT（東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場している上場不動産投資法人をいいます。以下同じです。）のホテルポートフォリオの中で最大の資産規模（注6）になっています。

(注1) カリオペは2018年3月29日付で保有する本資産運用会社の発行済株式総数の80.0%をソフトバンクグループ株式会社（以下「ソフトバンクグループ」といいます。）の子会社であるFortress CIM Holdings L.P.に、20.0%をソフトバンクグループに譲渡しましたが、ソフトバンクグループは、2023年5月23日付でその保有する本資産運用会社の株式をFortress CIM Holdings L.P.に譲渡しており、また、2024年5月15日（米国東部標準時）付で、その保有するFortress CIM Holdings L.P.の間接親会社に対する出資持分を、アラブ首長国連邦アブダビに本店を有する政府系投資家であるムバダラ・インベストメント・カンパニーの資産運用子会社であるムバダラ・キャピタル等に売却しており、その結果、ソフトバンクグループは、本資産運用会社の特定関係法人（親会社）に該当しなくなりました。

(注2) 本投資法人が保有する優先出資証券をホテル1物件として計算しています。なお、当該優先出資証券は、本投資法人が保有する、「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」を裏付不動産としてキングダム特定目的会社（「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」に係る信託受益権を保有）が発行する優先出資証券178,458口（発行済優先出資証券の49.0%相当）であり、以下「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）」ということがあります。なお、当該資産については、裏付不動産の用途区分に基づき「ホテル」に分類し、別段の記載がない限り、優先出資証券に係る本投資法人の出資金額を取得価格として記載しています。また、「裏付不動産」とは、本投資法人が取得する又は保有する匿名組合出資持分に係る匿名組合営業者又は優先出資証券を発行する事業体が取得する又は保有する不動産関連資産又は不動産関連資産の対象となる不動産であり、本投資法人の収益の源泉となる不動産又は不動産関連資産をいいます。以下同じです。

(注3) 本投資法人は、2018年9月28日（ケイマン諸島の現地時間。日本時間では2018年9月29日）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」及び「サンシャイン・スイーツ・リゾート」（総称して以下「本海外ホテル」ということがあります。）の土地及び建物に係る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であるSeven Mile Resort Holdings Ltd.（以下「資産保有SPC」といいます。）に対する匿名組合出資持分（持分割合100.0%）（以下「本海外不動産匿名組合出資持分」といいます。）を保有していましたが、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）付の本海外ホテルに対する投資ストラクチャーの変更（以下「本ストラクチャー変更」ということがあります。）により、本投資法人は、本海外ホテルのLeasehold等を直接保有しています。本投資法人は、本ストラクチャー変更の前後を通じて、本海外不動産匿名組合出資持分も本海外ホテルも2物件と扱っています。なお、「Leasehold等」とは、Leasehold Interest（土地及び建物に係る英領ケイマン法上の長期不動産賃借権に相当する権利）並びに家具、什器、備品、装飾品及び厨房機器等、ホテル運営に必要な資産をいいます。以下同じです。

(注4) 本ストラクチャー変更の実施に伴い、本海外ホテルに係る取得価格は、本投資法人が匿名組合契約の合意解約に伴う現物配当により本海外ホテルに係るLeasehold等を資産保有SPCより承継した2019年5月9日（ケイマン諸島の現地時間。日本時間では2019年5月10日）時点の各本海外ホテルのLeasehold等の資産保有SPCにおける帳簿価額を、本投資法人の匿名組合出資に際し実行した為替予約取引（2018年7月26日付で為替予約契約締結、2018年9月26日付で実行）により固定された為替レートである1米ドル＝

110.45円を用いて邦貨換算して算出しています。以下同じです。

- (注5) 「ホテル系REIT」とは、2024年12月31日時点において、一般社団法人不動産証券化協会の定めるホテル・旅館特化型の4つの上場投資法人をいいます。以下同じです。
- (注6) 「全J-REITのホテルポートフォリオの中で最大の資産規模」との記載は、2024年12月31日現在において、本投資法人が保有するホテル104物件の取得価格の合計及び本投資法人以外の各上場投資法人が保有するホテル（旅館その他の宿泊施設を含みます。）の取得価格の合計の比較に基づくものです。

ロ 運用環境と実績

当期におけるわが国経済は、2024年7～9月期の実質GDP成長率（2次速報）が前期比+0.3%（年率換算+1.2%）となるなど、景気は引き続き緩やかに持ち直しています。

一方、訪日外国人旅行者数には顕著な回復傾向が見られました。日本政府は、2025年1月15日、2024年の訪日外国人旅行者数が2019年（3,188万人）を約500万人上回り、過去最高を更新したことを発表しました。日本政府は、2030年に年間6,000万人の訪日外国人旅行者数を目標に掲げており、当該目標の達成に向けて、高付加価値旅行層の誘客、旅行手続きの簡素化、MICE誘致の促進、持続可能な観光地の開発、地方への旅行促進の取組み、マーケティングとプロモーション、入国手続きの迅速化等の取組みを実施しています。

雇用面では、2024年12月の完全失業率は、前月比△0.1ポイントの2.4%となりました。有効求人倍率は前月と同じく1.25倍となりました。新規求人数及び有効求人倍率は横ばい圏内となっており、また、実質総雇用者所得に持ち直しの動きが見られるなど、雇用情勢は改善の動きが見られます。

不動産投資市場においては、6か月ごとに実施される一般財団法人日本不動産研究所の不動産投資家調査（2024年10月）によると、今後1年間で新規投資を積極的に行うとの回答は94%と前回調査（2024年4月）より1ポイント低下しましたが、「当面、新規投資を控える。」という回答も3ポイント低下し2%となりました。緩やかな金融環境は維持されており、不動産投資家の非常に積極的な投資姿勢が維持されています。

期待利回りに関しては、宿泊特化型ホテルについては、多くの調査地区で0.1ポイント低下しており、「東京」は4.2%で調査開始以来最も低い水準を2期連続で更新しました。一方、賃貸住宅では、「東京・城南」のワンルームタイプとファミリータイプの期待利回りはともに3.8%で横ばいとなりました。また、地方都市ではワンルームタイプで横ばいと低下が混在し、ファミリータイプでは「名古屋」以外は横ばいの結果となっています。

上記のような運用環境の中、当期の運用状況については、ポートフォリオ全体のNOI（注1）は前年同期比36.3%（6,246百万円）増の23,451百万円であり、かかるNOIの変動の内訳は、ホテルポートフォリオにおいて6,226百万円の増加、住居及びその他ポートフォリオにおいて19百万円の増加でした。新型コロナウイルス感染症の影響がなかった2019年同期との比較では、ポートフォリオ全体のNOIは54.7%（8,287百万円）増となり、かかるNOIの変動の内訳としては、ホテルポートフォリオにおいて9,057百万円の増加、住居及びその他ポートフォリオにおいて資産譲渡等による769百万円の減少でした。

ホテル及び住居ポートフォリオの実績については以下のとおりです。

国内ホテルポートフォリオについては、堅調な国内需要に加え、力強く成長を続けるインバウンド需要も相まって、当期の各ホテル指標はいずれも前年同期を上回りました。2024年12月期の期初時点で保有の国内ホテル90物件（本投資法人が保有する特定目的会社の優先出資証券の裏付資産である「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」を含みます。）から固定賃料等の9物件を除いた取得済国内ホテル81物件（注2）の当期における客室稼働率（注3）は85.6%、ADR（注4）は15,030円、RevPAR（注5）は12,863円といずれも前年同期を上回り、GOP（注6）も前年同期比で14.3%増加しました。

「ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ」及び「サンシャイン・スイーツ・リゾート」の海外ホテルの当期における客室稼働率は52.6%、ADRは438米ドル、RevPARは231米ドルとなりました。当期は需要こそ堅調であったものの、大型の「ベリル」をはじめとしたハリケーン及びストームの影響並びにサンシャイン・スイーツ・リゾートの大規模改修工事に伴う一部客室の売止めの影響等により、ADRは前年同期を上回ったものの、客室稼働率及びRevPARは前年同期を下回りました。

住居ポートフォリオについては、保有住居41物件（注7）の稼働率（注8）は前期末時点の96.9%から若干の変動を経て、当期末時点で96.9%となりました。また、期中平均稼働率（注8）は前年同期比0.9ポイント増の96.9%となりました。当期におけるNOI（注9）は同1.9%増加となりました。

当期は新規契約の68.8%（契約件数ベース）について賃料上昇を実現し、新規契約賃料は従前契約賃料比（注10）で2.6%増加しました。更新契約においては、76.5%と高い更新率（注11）を維持しながら、更新契約の61.6%（契約件数ベース）について賃料上昇を実現し、更新契約賃料は従前契約賃料比で1.9%増加しました。新規契約・更新契約合計の賃料は、従前契約賃料比で2.1%増加しました。当期の平均月額賃料坪単価（注

12) は前年同期比0.8%増の9,291円となりました。

当期末において保有する146物件のうち、鑑定評価額のない優先出資証券を除いた145物件の鑑定評価額合計は767,492百万円となり、含み益(注13)は171,708百万円、含み益率(注13)は28.8%となりました。2024年6月期末から当期末にかけて保有していた133物件の鑑定評価額合計は657,902百万円から661,382百万円へと0.5%の増加となりました。

国内ホテル81物件(注2)の主要指標

	2024年12月期	前年同期比	2019年同期比
客室稼働率(注3)	85.6%	+3.1pt	△1.9pt
ADR(円)(注4)	15,030	+10.0%	+34.7%
RevPAR(円)(注5)	12,863	+14.0%	+31.9%
GOP(百万円)(注6)	18,562	+14.3%	+33.3%

海外ホテル2物件の主要指標

	2024年12月期	前年同期比	2019年同期比
客室稼働率(注3)	52.6%	△12.2pt	△19.7pt
ADR(米ドル)(注4)	438	+4.0%	+33.8%
RevPAR(米ドル)(注5)	231	△15.6%	△2.6%
GOP(米ドル)(注6)	10,678,157	△26.9%	△19.6%

住居41物件(注7)の主要指標

	2024年12月期	前年同期比
期中平均稼働率(注8)	96.9%	+0.9pt
平均月額賃料坪単価(円)(注12)	9,291	+0.8%
NOI(百万円)(注9)	1,140	+1.9%

(注1) 「NOI」は、次の計算式により算出しています。

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

(注2) 2024年12月期の期初時点で保有の国内ホテル90物件(本投資法人が保有する特定目的会社の優先出資証券の裏付不動産である「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」を含みます。)から固定賃料等9物件を除いた81物件のデータに基づき記載しています。「D29スーパーホテル新橋・烏森口」、「D33コンフォートホテル富山駅前」、「D36スーパーホテル東京・JR立川北口」、「D37スーパーホテルJR上野入谷口」、「D39コンフォートホテル黒崎」、「D40コンフォートホテル前橋」、「D41コンフォートホテル燕三条」、「D42コンフォートホテル北見」及び「D48高松 東急REIホテル」が固定賃料等9物件に該当します(「D48高松 東急REIホテル」については2023年4月25日から変動賃料を導入していますが、開示データの連続性等に鑑み固定賃料等9物件に含めています。)。2019年1月以降に取得した物件については、2019年1月1日から本投資法人が保有していると仮定しており、本投資法人の取得前の実績値は、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。以下同じです。

(注3) 「客室稼働率」は、次の計算式により算出しています。以下同じです。 $\text{客室稼働率} = \text{対象期間中に稼働した延べ客室数} \div \text{対象期間中の総客室数} (\text{客室数} \times \text{日数})$

(注4) 「ADR」とは、平均客室単価(Average Daily Rate)をいい、一定期間の客室売上高合計(サービス料を除きます。)を同期間の販売客室数合計で除した値をいいます。以下同じです。

(注5) 「RevPAR」とは、1日当たり総客室数当たり客室収入(Revenues Per Available Room)をいい、一定期間の宿泊売上高合計を同期間の総客室数(客室数×日数)合計で除して算出され、ADRに客室稼働率を乗じた値と同値となります。以下同じです。

(注6) 「GOP」とは、売上高営業粗利益(Gross Operating Profit)をいい、テナントのホテル営業に係る売上高からホテル営業に係る費用(人件費、水道光熱費、広告費等の諸費用)及びオペレーターへの管理業務委託手数料(ある場合)を控除した額であり、本投資法人が賃料として収受する賃貸事業収入の基礎となるものです。また、「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」については、本投資法人の優先出資証券保有割合に相当する49.0%を乗じて算出しています。以下同じです。

(注7) 2024年12月末時点で保有の住居41物件のデータに基づき記載しています。以下同じです。

(注8) 「稼働率」及び「期中平均稼働率」は、対象期間における対象物件の各月末時点の賃貸面積合計を賃貸可能面積合計で除して算出しています。以下同じです。

(注9) 住居のNOIの比較に当たっては、一時的な収益である保険金収入とそれに対応する費用を除外しています。以下同じです。

(注10) 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ています。以下同じです。

(注11) 「更新率」は、当期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12) 「平均月額賃料坪単価」は、対象期間における各月の賃料収入(共益費収入を含みます)合計を各月末時点の賃貸面積合計(坪)で除して算出しています。

(注13) 「含み益」は、当期末の鑑定評価額-当期末の帳簿価額により算出しています。

「含み益率」は、含み益÷当期末の帳簿価額により算出しています。

ハ 資金調達概要

以下の取組みの結果、本投資法人の当期末時点における有利子負債残高は323,197百万円、有利子負債比率（注1）及びLTV（鑑定評価ベース）（注2）はそれぞれ47.0%及び42.1%となり、平均借入利率は1.07%（注3）となりました。

（注1）有利子負債比率の計算は、以下の計算式を用いています。

有利子負債比率＝有利子負債残高（消費税還付対応借入金を除く）÷総資産額×100

（注2）LTV（鑑定評価ベース）の計算は、以下の計算式を用いています。

LTV（鑑定評価ベース）＝有利子負債残高（消費税還付対応借入金を除く）÷鑑定評価額合計（※）×100

（※）優先出資証券については、鑑定評価額が存在しないため、本投資法人による取得価格（17,845百万円）を鑑定評価額として算出しています。また、海外不動産の鑑定評価額については、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。

（注3）平均借入利率（年率）は、借入残高に基づく加重平均により算出し、小数点以下第3位を四捨五入しています。

(i) エクイティ・ファイナンス

本投資法人は、後記「ニ 資産取得の概要」に記載の国内ホテル12物件の取得資金の一部に充当するため、2024年7月30日を払込期日とするグローバル・オフアリングによる公募増資（発行新投資口数：895,000口、発行価額の総額：55,096百万円）及びこれに伴う2024年8月27日を払込期日とする第三者割当増資（発行新投資口数：14,332口、発行価額の総額：882百万円）を実施しました。

(ii) デット・ファイナンス

(a) 資金の借入れ

本投資法人は、2024年7月16日に返済期限を迎えたニューシンジケートローン（L）のうち4,943百万円、ニューシンジケートローン（M）のうち5,796百万円、ニューシンジケートローン（009）のうち7,958百万円及びニューシンジケートローン（011）のうち1,965百万円、並びに2024年7月20日に返済期限を迎えたタームローン（W）1,582百万円の返済資金の一部に充当するため、株式会社みずほ銀行をアレンジャーとするニューシンジケートローン（014）（借入金額合計：15,862百万円、借入金利：全銀協3か月日本円TIBOR+0.70000%（期間7年）、全銀協3か月日本円TIBOR+0.60000%（期間6年）、全銀協3か月日本円TIBOR+0.50000%（期間5年。なお、金利スワップ契約の締結により、2024年10月21日以降の金利は実質的に1.37500%で固定化されています）、全銀協3か月日本円TIBOR+0.40000%（期間4年。なお、金利スワップ契約の締結により、2024年10月21日以降の金利は実質的に1.23000%で固定化されています））による借入れを2024年7月16日付で実行しました。

次に、前記(i)記載のエクイティ・ファイナンスにあわせ、後記「ニ 資産取得の概要」に記載の国内ホテル12物件の取得資金及びこれに関連する諸費用の一部に充当するため、株式会社みずほ銀行をアレンジャーとするニューシンジケートローン（015）（借入金額合計：56,725百万円、借入金利：全銀協3か月日本円TIBOR+0.70000%（期間7年）、全銀協3か月日本円TIBOR+0.60000%（期間6年）、1.59750%（期間6年）、全銀協3か月日本円TIBOR+0.50000%（期間5年。なお、金利スワップ契約の締結により、2024年10月21日以降の金利は実質的に1.37500%で固定化されています）、全銀協1か月日本円TIBOR+0.20000%（期間1年）、全銀協1か月日本円TIBOR+0.20000%（期間1年））による借入れを2024年7月31日付で実行しました。

また、2024年10月11日に返済期限を迎えたニューシンジケートローン（H）3,560百万円の返済資金に充当するため、株式会社みずほ銀行からのタームローン（022）（借入金額：1,250百万円、借入金利：全銀協1か月日本円TIBOR+0.65000%（期間6.5年））、株式会社三井住友銀行からのタームローン（023）（借入金額：1,250百万円、借入金利：全銀協1か月日本円TIBOR+0.65000%（期間6.5年））及び三井住友信託銀行株式会社からのタームローン（024）（借入金額：1,060百万円、借入金利：全銀協1か月日本円TIBOR+0.65000%（期間6.5年））による借入れを2024年10月11日付で実行しました。

(b) 借入金の期限前弁済

本投資法人は、後記「(c) 投資法人債の発行」に記載の、2024年9月12日付で発行した第12回無担保投資法人債の調達資金の一部により、ニューシンジケートローン(015)のうち借入期間1年のブリッジローン1,500百万円を2024年9月30日付で期限前弁済しました。

(c) 投資法人債の発行

本投資法人は、以下のとおり、投資法人債を発行し、既存借入金の返済資金を調達するとともに、平均有利子負債返済期間の長期化、及び有利子負債の返済期限の更なる分散化を図りました。

投資法人債の名称	発行日	発行総額 (百万円)	適用利率 (年率)	償還期限	摘要
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	1.300%	2029年 9月12日	無担保・ 無保証 債券格付： A+ (JCR)

ニ 資産取得の概要

本資産運用会社は、下表に記載の国内ホテル12物件に係る信託受益権の取得を2024年7月18日付で決定し、2024年7月31日付で取得を完了しました。

物件 番号	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	取得先
D90	アートホテル大阪ベイタワー&空庭温泉	31,185	31,500	Ganges特定目的会社
D91	函館国際ホテル	16,830	17,000	函館特定目的会社
D92	アートホテル日暮里 ラングウッド	16,335	16,500	日暮里特定目的会社
D93	ホテルマイステイズ熊本 リバーサイド	6,831	6,900	利尻特定目的会社
D94	アートホテル青森	5,672	5,730	知床特定目的会社
D95	亀の井ホテル 伊豆高原	5,563	5,620	Yakushima特定目的会社
D96	アートホテル大分	5,484	5,540	知床特定目的会社
D97	アートホテル小倉 ニュータガワ	4,672	4,720	河口湖特定目的会社
D98	アートホテル宮崎 スカイタワー	3,821	3,860	利尻特定目的会社
D99	アートホテル鹿児島	3,395	3,430	知床特定目的会社
D100	亀の井ホテル 彦根	2,603	2,630	Yakushima特定目的会社
D101	亀の井ホテル 奈良	2,029	2,050	Yakushima特定目的会社
合計		104,420	105,480	

(注1) 取得価格には、固定資産税及び都市計画税の精算分並びに消費税及び地方消費税を含みません。以下同じです。

(注2) 「鑑定評価額」は、2024年6月1日を価格時点とする一般財団法人日本不動産研究所、JLL森井鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所又は大和不動産鑑定株式会社による不動産鑑定評価書に基づく鑑定評価額を記載しています。

ホ 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、当期の実績として営業収益は前期比4,419百万円(同20.9%)増の25,555百万円、当期純利益は前期比2,237百万円(同17.3%)増の15,138百万円となり、前期繰越利益8,627百万円を加味した当期未処分利益は23,765百万円となりました。また、投資口1口当たり利益分配金(利益超過分配金は含みません。)は、利益剰余金の取り崩し(1口当たり3円)を含め、1,982円としています。

② 次期の見通し

日本経済は、緩やかに持ち直しており、先行きは内需を中心に底堅い成長が続くと予想されます。好調な企業業績や物価高への配慮、深刻な人手不足を背景に、春闘でも高めの賃上げ率が見込まれ、個人消費は、実質賃金の回復、家計の節約志向緩和から、緩やかに回復すると考えられます。また、輸入物価の上昇圧力が一巡する中で国内の物価上昇率は鈍化すると予想され、内需を中心に景気回復が続くと見込まれます。企業の設備投資についても、デジタル化・脱炭素化・サプライチェーン強靱化に向けた取り組みや人手不足対応などを背景に、拡大傾向が続くと考えられ、こうした内需の回復に加え、インバウンド需要の増加の継続等が景気に追い風となるものと考えられます。一方で、米国での第2次トランプ政権の通商政策の行方、米中貿易摩擦再燃に対する懸念、地政学リスクの高まり等、景気に対する不確定要素が多いことから、海外経済が減速し、輸出が落ち込むなどのマイナス要因が拡大すれば景気失速の懸念が高まる可能性があります。

ホテル市場では、国内・インバウンド、レジャー・ビジネス、いずれのセグメントの需要も堅調に推移することが期待されます。

賃貸住宅市場では、新型コロナウイルス感染症の影響によって生じた都心部からの人口流出傾向が、足元においては再び人口流入傾向に転じており、加えて、地価、建築費の高騰により分譲マンションの供給戸数が減少し、販売戸数も絞られていることから、賃貸マンションへの需要が増加し、今後は稼働率の向上や賃料単価の上昇につながるものと期待しています。

イ 今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、2011年7月のフォートレス・グループによるスポンサー参画以降、投資主価値の向上を実現するために、ポートフォリオの収益力向上と財務基盤の強化に注力してまいりました。

本投資法人は、フォートレス・グループが有するグローバルな不動産投資運用に関する知見に基づくサポートを活用し、「ポスト・コロナ」の環境下で新たな需要獲得への取組みを積極的に推進すると共に、お客様の安心・安全を重視した運用を継続しながら、変わりゆく外部環境の変化に柔軟に対応してまいります。今後も、更なる成長戦略及び財務基盤の強化を企図し、以下の施策を含む様々な戦略を継続的に実践していく方針です。

- ・スポンサーサポートによる更なる外部成長
- ・資産入替（物件売却による取得資金の創出とそれを活用した物件取得）
- ・ホテルオペレーターとの協働によるコスト削減、既存需要の喚起と新規需要の創出を通じたホテル物件の内部成長
- ・住居物件の更なる内部成長
- ・金利上昇リスクへの対応

今後の成長戦略の詳細は以下のとおりです。

(i) 外部成長戦略

新規物件取得について

本投資法人は、基本戦略として、ポートフォリオ収益の成長が期待されるホテル物件及び賃料上昇が見込める住居物件を中心に取得を進め、成長性と安定性のバランスのとれたポートフォリオの構築を目指してまいりました。

ホテル物件に関しては、投資検討物件の周辺エリアにおけるビジネス客・観光客の宿泊需要、賃貸借契約形態等を総合的に勘案し、GOP及び賃料収入の安定性と成長性が見込まれる物件について取得を検討していきます。

住居物件に関しては、稼働率、賃貸市場動向、競合物件の有無等を分析し、高い競争力を有し、賃料上昇が期待できる物件の取得を検討していきます。

＜フォートレス・グループの関連法人からの物件取得実績（本書の日付現在）＞

時期	取得物件	取得価格合計（百万円）
2012年	住居24物件（注1）	14,043（注1）
2014年	ホテル20物件	45,373
2015年	ホテル14物件及び住居3物件（注2）	45,238（注2）
2016年	ホテル11物件及び住居2物件	92,804
2017年	ホテル6物件及び住居2物件（注3）	90,006（注3）
2018年	ホテル12物件（注4）	104,280（注4）
2019年	ホテル18物件	82,646
2020年	ホテル2物件	16,236
2023年	ホテル6物件	57,230
2024年	ホテル12物件	104,420
合計	132物件 （うちホテル101物件／住居31物件）	652,278 （うちホテル600,640／住居51,638）

（注1） スポンサーからの取得物件のうち、住居15物件は売却済みです。

（注2） スポンサーからの取得物件のうち、住居1物件は売却済みです。

（注3） スポンサーからの取得物件のうち、住居1物件は売却済みです。また、本投資法人が優先出資証券を保有する特定目的会社が取得した「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」を1物件の取得とし、当該特定目的会社に対する本投資法人の優先出資金額を取得価格としています。

（注4） 上記では、本海外不動産匿名組合出資持分の取得を2物件の取得とし、資産保有SPCに対する匿名組合出資に係る本投資法人の出資金額を取得価格としています。なお、その後、本投資法人は本海外ホテルの投資ストラクチャーを変更し、本投資法人が本海外ホテルを直接保有しています。

物件売却について

本投資法人はポートフォリオのセクター構成やエリア分散、個別物件の競争力等を考慮した上で、ポートフォリオの最適化についても適宜検討します。

(ii) 内部成長戦略

(ホテル物件)

本投資法人が当期末で保有している国内ホテル102物件（注1）のうち94物件については、変動賃料スキームを採用しています。変動賃料スキームのもと、本投資法人は、原則として、ホテル収益からホテルオペレーターに対するマネジメントフィーを支払い、当該支払額を控除した後の売上高営業粗利益（GOP）の全てを賃料として収受します。また、94物件のうち91物件については、MHM及びMHMの子会社が、洗練されたレベニューマネジメントを実施することにより、宿泊需要の効率的な取込み等を通じ、収益の最大化を追求しています。その結果、当該変動賃料スキームにより、ホテル収益のアップサイドを本投資法人が直接取り込める仕組みとなっている点に特徴があります。

新型コロナウイルス感染症の影響下や「ポスト・コロナ」の環境下において、MHMグループはオペレーション戦略の見直しに取組み、ホテル営業費用の削減と収益の回復に努めてきましたが、今後も引き続き、人員配置、業務シフトの徹底した見直しや多様な固定費削減努力の継続と、GOPPAR（販売可能室数に対するGOP）を最大化する戦略により、人件費や水道光熱費、食材等のコスト上昇の影響を最小化するように努めます。

また、ホテルにおいて、客室の改装や什器備品の入替えは収益の維持向上、安定運営には欠かせないものであるため、本投資法人はこれらを計画的に実施します。

（注1） 「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）」を含みます。

(住居物件他)

引き続きプロパティ・マネジメント（PM）会社・仲介会社との連携を強化することで保有物件の稼働率及

び収益性をさらに高めてまいります。住居物件につきましては、保有物件毎に稼働率、新規契約及び更新契約の賃料上昇に向けた取組み並びにネットリーシングコスト削減の方針を策定し、引き続き実質賃料の最大化を図ります。

なお、適切な改修・修繕計画の実施は、物件の競争力及び市場価値の維持・向上並びにテナント満足度の向上のために重要であることから、戦略的な計画策定と機動的な実施を徹底します。

(iii)財務戦略

資金調達コストに留意し、引き続き平均借入期間及び平均有利子負債残存年数の長期化、有利子負債の返済期限の分散化並びに資金調達手段の多様化を進めるとともに、適切な固定金利比率を維持し金利上昇リスクの低減を図ってまいります。

また、これらを進めることにより、株式会社日本格付研究所（JCR）から取得している信用格付（長期発行体格付「A+」（見通し：安定的））の向上を図ってまいります。

(iv)コンプライアンス・リスクマネジメントについて

本投資法人の執行役員は、本資産運用会社の代表取締役を兼任していますが、2名の監督役員（社外の弁護士、公認会計士各1名）が本投資法人役員会を通じて、執行役員の業務執行の監督を行っています。また、本資産運用会社においては、法令等の遵守及びスポンサー関係者取引等の管理統括責任者としてコンプライアンス・オフィサーを設置し、当該コンプライアンス・オフィサーを委員長として法令等遵守及びスポンサー関係者取引等の審議を行うコンプライアンス委員会を設置しています。当該コンプライアンス委員会には、コンプライアンス委員として1名の社外専門家（弁護士）が出席し、スポンサー関係者取引等における利益相反の有無を含め厳正な審議を行い、当該社外専門家が賛成しなければ決議は採択されない仕組みとする等、法令及びコンプライアンス遵守のための厳格な審査を実施しています。

本投資法人がスポンサー関係者との間で資産取得等の一定の取引を行う際には、利益相反に関する審議の第三者性を確保するために投資法人役員会の事前承認を必要とし、資産運用会社の代表取締役を兼任している執行役員は特別利害関係人に該当するため議決に加わらず、監督役員2名による議決がなされます。

本投資法人は、引き続きコンプライアンス体制の一層の強化に取り組めます。

(v)サステナビリティへの取組みについて

本投資法人及び本資産運用会社は、経済・社会の発展、地球環境の保全への貢献といったサステナビリティの観点から、不動産の投資運用における環境・社会・ガバナンス（ESG）に関する配慮の重要性を認識し、サステナビリティの向上を重要な経営課題の一つと位置付けています。また、本投資法人及び本資産運用会社は、主たる事業である不動産投資運用業の中で、ESGへの配慮を事業全体に組み込んでいくことが、中長期的な投資主価値の最大化に不可欠であり、本投資法人の投資リターンの最大化に資するものと考えています。

こうした考えの下、本投資法人及び本資産運用会社では、サステナビリティに係る基本的な取組み方針を定め、日々の業務において実践していくための「サステナビリティ方針」を策定しています。

この方針に基づき、本資産運用会社の環境への取組みとして、不動産投資運用業務における環境負荷低減に向けた取組みについて定めた「省エネルギーポリシー」、「温室効果ガス排出削減ポリシー」、「節水ポリシー」及び「廃棄物管理ポリシー」を策定しています。また、本資産運用会社は、本投資法人が保有する不動産ポートフォリオのバリューチェーン全体におけるESG配慮の取組みを推進するための「サステナブル調達ポリシー」の策定や、LED照明等の省エネ設備の積極的な導入等の不動産の環境配慮に関する施策等にテナントと協働して取組むための「グリーンリース」を採用しています。

これらの取組みが評価され、本書の日付現在、保有するホテル5物件でCASBEE建築評価認証（既存）を、住居3物件でCASBEE不動産評価認証を取得しています。CASBEEは、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮等も含めた建物の品質を総合的に評価するシステムです。また、本書の日付現在、保有するホテル19物件について、建築物省エネルギー性能表示制度（BELS）の評価を取得しています。中でも、ホテルマイステイズプレミア赤坂、ホテルマイステイズ福岡天神、ホテルマイステイズ横浜関内、ホテルマイステイズ大分、ホテルマイステイズ羽田及びホテルマイステイズ松山は5つ星（★★★★★）と、高い省エネルギー性能が評価されました。

なお、保有物件における環境認証の取得を受け、本投資法人はサステナビリティに関する取組みをより一層推進するとともに、E S G投資に関心を持つ投資家層の拡大を通じた資金調達基盤の強化を企図し、本書の日付現在、総額3,500百万円のグリーンボンドを発行し、さらに総額22,456百万円の借換をグリーンローンにより行っています。

また、社会への取組みとして、テナントや本資産運用会社の役職員に対する各種施策に取り組んでいます。住居物件の入居者の意見・要望を物件運用に活かすための「テナント満足度調査」の実施や、本資産運用会社の全役職員へのE S G研修を少なくとも年1回実施し、実務に即したサステナビリティ配慮の知識の習得、意識啓発を図っています。この他、本資産運用会社の従業員への取組みとして、従業員の働きやすさの向上を目的とした、包摂的な組織文化の醸成及びバリューチェーンの確立を推進項目に掲げるD E I（多様性（Diversity）、公平性（Equity）、包摂性（Inclusion））推進ポリシーの策定や、3年に1度の従業員満足度調査、人間ドック受診費用の会社負担化（年齢制限なし）等を実施しています。加えて、従業員の業務に関する資格取得・維持に必要な費用を会社で負担する「資格取得支援制度」を導入し適宜拡充を図ることで、従業員のスキル向上や優秀な人材の確保・育成及び業務効率・生産性の向上等を積極的に支援しています。

その他、サステナビリティ推進活動の結果、本投資法人は不動産会社・ファンドのE S G配慮を測る国際的なベンチマーク評価であるGRESBリアルエステイト評価の2024年調査において、5段階で格付されるレーティングで2年連続「3スター」を、またGRESB開示評価においては最上位の「Aレベル」を4年連続でそれぞれ取得しています。本投資法人は、今後もホテル及び住居をコアアセットとするJ-REITとして環境や地域社会に対する社会的責任を認識し、E S Gに配慮した投資運用と資産特性を活かしたサステナビリティへの取組みによって、積極的な社会貢献活動を行っていきます。

③ 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。なお、参考情報は以下に記載のとおりです。

(参考情報)

イ 資金の借入れ

本投資法人は、2025年1月6日に返済期限を迎えたニューシンジケートローン（P）4,491百万円並びに2025年1月16日に返済期限を迎えたニューシンジケートローン（L）のうち4,943百万円及びニューシンジケートローン（M）のうち5,796百万円の返済資金に充当するため、新規借入れ（ニューシンジケートローン（016））を行うことを2024年12月25日付で決定し、2025年1月16日付で実行しました。

(i) ニューシンジケートローン（016）

借入先	借入実行日	借入金額 (百万円)	利率 (年率)	元本返済 期日	借入方法
野村信託銀行株式会社	2025年 1月16日	100	変動金利 (注1)	2030年 3月14日	無担保・ 無保証
株式会社日本政策投資銀行	2025年 1月16日	300	変動金利 (注2)	2031年 3月14日	無担保・ 無保証
株式会社三菱UFJ銀行	2025年 1月16日	2,590.8	固定金利 1.65398%	2031年 3月14日	無担保・ 無保証
株式会社みずほ銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行 株式会社紀陽銀行 株式会社山口銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社SBI新生銀行	2025年 1月16日	3,342.2	変動金利 (注3)	2031年 3月14日	無担保・ 無保証
【グリーンローン】 株式会社みずほ銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行 株式会社山口銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社SBI新生銀行	2025年 1月16日	8,897	変動金利 (注3)	2031年 3月14日	無担保・ 無保証
合計		15,230			

(注1) 全銀協1か月日本円TIBOR（基準金利）＋スプレッド（0.50000%）。

(注2) 全銀協3か月日本円TIBOR（基準金利）＋スプレッド（0.60000%）。

(注3) 全銀協1か月日本円TIBOR（基準金利）＋スプレッド（0.60000%）。

④ 運用状況の見通し

2025年6月期（2025年1月1日～2025年6月30日）及び2025年12月期（2025年7月1日～2025年12月31日）の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでいます。

	2025年6月期 (予想)	2025年12月期 (予想)
営業収益	24,570百万円	27,103百万円
営業利益	16,336百万円	18,393百万円
経常利益	13,819百万円	15,705百万円
当期純利益	13,818百万円	15,704百万円
分配金総額（利益超過分配金を含む）	14,490百万円	15,721百万円
1口当たり当期純利益	1,807円	2,053円
1口当たり分配金（利益超過分配を含まない）	1,895円	2,056円
1口当たり利益超過分配金	-	-
1口当たり分配金（利益超過分配金を含む）	1,895円	2,056円

2025年6月期及び2025年12月期の運用状況の見通しの前提条件につきましては、以下に記載の「2025年6月期及び2025年12月期の運用状況及び分配金の予想の前提条件」をご参照ください。

（将来に関する記述等についてのご注意）

本資料に掲載されている運用状況の予想等の将来に関する記述は、現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいています。本書の日付現在で想定していない物件譲渡に伴う売却損益の発生や借入金の返済、賃料の減少等、運用状況の変化により大きく変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

<2025年6月期及び2025年12月期の運用状況及び分配金の予想の前提条件>

項目	前提条件
計算期間	2025年6月期：2025年1月1日～2025年6月30日（181日） 2025年12月期：2025年7月1日～2025年12月31日（184日）
運用資産	2025年6月期末保有資産：145物件及び特定目的会社の優先出資証券1銘柄 2025年12月期末保有資産：145物件及び特定目的会社の優先出資証券1銘柄 本日現在の保有資産（145物件及び特定目的会社の優先出資証券1銘柄）につき、2025年12月期末まで運用資産に異動がないことを前提としています。
発行済投資口の総口数	2025年6月期末発行済投資口の総口数：7,646,453口 2025年12月期末発行済投資口の総口数：7,646,453口 本日現在の発行済投資口の総口数7,646,453口につき、2025年12月期末まで異動がないことを前提としています。
有利子負債	2025年6月期末有利子負債残高：319,772百万円（借入金：295,672百万円、投資法人債24,100百万円） 2025年12月期末有利子負債残高：319,772百万円（借入金：295,672百万円、投資法人債24,100百万円） 本日現在の有利子負債残高323,197百万円のうち、2025年7月31日に返済期限を迎える消費税還付対応借入金3,425百万円については、2025年6月期中に返済することを前提としています。 その他、2025年12月期末までに返済期限を迎える借入金については、同額での借換えを行うことを前提としています。上記以外には、2025年12月期末まで新規借入れ及び投資法人債の発行並びに期限前弁済は行わないことを前提としています。

項目	前提条件		
営業収益	<p>営業収益については、各期以下のとおり想定しています。</p>		
	<p>国内におけるホテル需要については、国内需要は、安定的に推移することと見込んでいます。なお、2025年の大阪エリアのホテルについては、2025年4月から始まる大阪万博による需要の増加を一定程度織り込んでいます。</p> <p>インバウンド需要に関しては、訪日外客数が2025年に3,900万人程度となることを前提に需要を想定しています。</p>		
	<p>上記の需要予測に加え、各ホテルの近隣におけるイベント等の有無、競合ホテル等の動向、物価動向等の諸要素を加味し、ホテル賃料及び運営委託による不動産運用収入を予想しています。なお、2025年1月については、足元の予約状況も考慮して予想を行っています。</p>		
		2025年6月期	2025年12月期
	・賃貸事業収入	19,438百万円	24,369百万円
	(うちホテル賃料)	(17,262百万円)	(22,211百万円)
	(うちホテル固定賃料)	(6,594百万円)	(8,543百万円)
	(うちホテル変動賃料)	(10,668百万円)	(13,668百万円)
	・運営委託収益	4,100百万円	2,003百万円
	(下段は米ドル建て)	27,783千米ドル	14,034千米ドル
・受取配当金	1,031百万円	730百万円	
営業収益合計	24,570百万円	27,103百万円	
<p>優先出資証券に係る受取配当金については、保有銘柄のキャッシュ・フローの裏付けとなる裏付不動産の稼働状況予想及び特定目的会社で発生する費用の想定値を反映して予想値を算出しています。</p>			
<p>なお、優先出資証券の裏付不動産である「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」については、売却（投資先である特定目的会社の保有する受益権の譲渡による方法を含みます。）に向けた検討を行っており、近い将来売買契約を締結する可能性があります。仮に売却が行われた場合、売却期（又は受益権の譲渡による場合は上記特定目的会社から売却益相当の利益配当を受けた期）において相当額の売却益を計上・分配することとなることを見込まれ、その翌期以降は「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」に係る収益寄与がなくなる等の影響が生じますが、本日現在において売却を決定しているものではなく、実際に売却することとなる場合の時期及び条件等も未定であり、また、売却することを保証・約束するものでもありませんので、今回の2025年12月期までの運用状況の予想においては、当該売却にかかる影響は見込んでいません。</p>			
<p>本投資法人は、海外ホテルを源泉とする収益を、海外ホテルからの運営委託収益として受け取っています。かかる運営委託収益、海外ホテルの稼働状況予想及び運営委託会社で発生する費用の想定値を反映して予想値を算出しています。</p>			
<p>なお、運営委託収益については、米ドルベースの予想額の大部分について為替予約によるヘッジを行っています。詳細については2024年5月31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。</p>			
<p>2025年6月期及び2025年12月期の運営委託収益については(i)ヘッジしている部分は前記の為替予約契約を反映したレート、(ii)ヘッジしていない部分は、2025年6月期は1米ドル=145円、2025年12月期は1米ドル=140円を前提として円貨に換算しています。</p>			
<p>また、海外ホテルのうち、サンシャイン・スイーツ・リゾートについては、リノベーション工事を実施しており、2025年6月期及び2025年12月期の一部期間において一部客室の売り止めが発生する想定です。ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパについては増改築の検討を実施していますが、具体的な内容は決定されておらず、今回の2025年12月期までの運用状況の予想においては、増改築にかかる影響は見込んでいません。</p>			
<p>2025年6月期及び2025年12月期のいずれについても、本日現在の予想値に基づき算出しています。また、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。</p>			

項目	前提条件																								
営業費用	営業費用のうち賃貸事業費用及び運営委託費用（以下「賃貸事業費用等」といいます。）については、以下のとおり想定しています。																								
	<table border="0"> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">2025年6月期</td> <td style="text-align: right;">2025年12月期</td> </tr> <tr> <td>・維持管理費</td> <td style="text-align: right;">965百万円</td> <td style="text-align: right;">908百万円</td> </tr> <tr> <td>（うち修繕費）</td> <td style="text-align: right;">(139百万円)</td> <td style="text-align: right;">(81百万円)</td> </tr> <tr> <td>・公租公課（注1）</td> <td style="text-align: right;">754百万円</td> <td style="text-align: right;">1,077百万円</td> </tr> <tr> <td>・保険料</td> <td style="text-align: right;">289百万円</td> <td style="text-align: right;">278百万円</td> </tr> <tr> <td>・減価償却費</td> <td style="text-align: right;">5,220百万円</td> <td style="text-align: right;">5,463百万円</td> </tr> <tr> <td>・その他費用</td> <td style="text-align: right;">157百万円</td> <td style="text-align: right;">141百万円</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用等合計</td> <td style="text-align: right;">7,387百万円</td> <td style="text-align: right;">7,869百万円</td> </tr> </table>		2025年6月期	2025年12月期	・維持管理費	965百万円	908百万円	（うち修繕費）	(139百万円)	(81百万円)	・公租公課（注1）	754百万円	1,077百万円	・保険料	289百万円	278百万円	・減価償却費	5,220百万円	5,463百万円	・その他費用	157百万円	141百万円	賃貸事業費用等合計	7,387百万円	7,869百万円
	2025年6月期	2025年12月期																							
・維持管理費	965百万円	908百万円																							
（うち修繕費）	(139百万円)	(81百万円)																							
・公租公課（注1）	754百万円	1,077百万円																							
・保険料	289百万円	278百万円																							
・減価償却費	5,220百万円	5,463百万円																							
・その他費用	157百万円	141百万円																							
賃貸事業費用等合計	7,387百万円	7,869百万円																							
NOI	営業費用のうち賃貸事業費用等以外については、以下のとおり想定しています。																								
	<table border="0"> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">2025年6月期</td> <td style="text-align: right;">2025年12月期</td> </tr> <tr> <td>・賃貸事業費用等以外</td> <td style="text-align: right;">846百万円</td> <td style="text-align: right;">840百万円</td> </tr> <tr> <td>（うち資産運用報酬）</td> <td style="text-align: right;">(550百万円)</td> <td style="text-align: right;">(550百万円)</td> </tr> </table>		2025年6月期	2025年12月期	・賃貸事業費用等以外	846百万円	840百万円	（うち資産運用報酬）	(550百万円)	(550百万円)															
	2025年6月期	2025年12月期																							
・賃貸事業費用等以外	846百万円	840百万円																							
（うち資産運用報酬）	(550百万円)	(550百万円)																							
	NOIについては、以下のとおり想定しています。																								
営業外費用	<table border="0"> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">2025年6月期</td> <td style="text-align: right;">2025年12月期</td> </tr> <tr> <td>・NOI</td> <td style="text-align: right;">22,402百万円</td> <td style="text-align: right;">24,697百万円</td> </tr> <tr> <td>（うち国内ホテルNOI）</td> <td style="text-align: right;">(17,366百万円)</td> <td style="text-align: right;">(21,751百万円)</td> </tr> <tr> <td>（うち海外ホテルNOI）</td> <td style="text-align: right;">(3,813百万円)</td> <td style="text-align: right;">(1,723百万円)</td> </tr> <tr> <td>（うち住居NOI）</td> <td style="text-align: right;">(1,145百万円)</td> <td style="text-align: right;">(1,145百万円)</td> </tr> </table>			2025年6月期	2025年12月期	・NOI	22,402百万円	24,697百万円	（うち国内ホテルNOI）	(17,366百万円)	(21,751百万円)	（うち海外ホテルNOI）	(3,813百万円)	(1,723百万円)	（うち住居NOI）	(1,145百万円)	(1,145百万円)	<p>「NOI」は、次の計算式により算出しています。</p> $\text{NOI} = \text{不動産賃貸事業収入} - \text{不動産賃貸事業費用} + \text{減価償却費} + \text{優先出資証券の受取配当金} + \text{海外ホテルにかかる運営委託収益} - \text{運営委託費用}$							
		2025年6月期	2025年12月期																						
・NOI	22,402百万円	24,697百万円																							
（うち国内ホテルNOI）	(17,366百万円)	(21,751百万円)																							
（うち海外ホテルNOI）	(3,813百万円)	(1,723百万円)																							
（うち住居NOI）	(1,145百万円)	(1,145百万円)																							
	営業外費用については、以下のとおり想定しています。																								
	<table border="0"> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">2025年6月期</td> <td style="text-align: right;">2025年12月期</td> </tr> <tr> <td>・支払利息</td> <td style="text-align: right;">1,750百万円</td> <td style="text-align: right;">1,925百万円</td> </tr> <tr> <td>・融資関連費用</td> <td style="text-align: right;">605百万円</td> <td style="text-align: right;">598百万円</td> </tr> <tr> <td>・投資法人債利息</td> <td style="text-align: right;">142百万円</td> <td style="text-align: right;">144百万円</td> </tr> <tr> <td>・投資法人債発行費償却</td> <td style="text-align: right;">19百万円</td> <td style="text-align: right;">19百万円</td> </tr> <tr> <td>営業外費用合計</td> <td style="text-align: right;">2,517百万円</td> <td style="text-align: right;">2,687百万円</td> </tr> </table>			2025年6月期	2025年12月期	・支払利息	1,750百万円	1,925百万円	・融資関連費用	605百万円	598百万円	・投資法人債利息	142百万円	144百万円	・投資法人債発行費償却	19百万円	19百万円	営業外費用合計	2,517百万円	2,687百万円					
		2025年6月期	2025年12月期																						
・支払利息	1,750百万円	1,925百万円																							
・融資関連費用	605百万円	598百万円																							
・投資法人債利息	142百万円	144百万円																							
・投資法人債発行費償却	19百万円	19百万円																							
営業外費用合計	2,517百万円	2,687百万円																							

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2024年6月30日)	当期 (2024年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	30,213,929	31,964,082
信託現金及び信託預金	12,346,894	13,319,608
営業未収入金	6,040,833	7,508,438
預け金	2,414,240	1,956,046
前払費用	1,428,542	1,343,561
未収還付法人税等	24	533
未収消費税等	-	2,426,309
流動資産合計	52,444,465	58,518,580
固定資産		
有形固定資産		
建物	19,487,456	19,535,441
減価償却累計額	△2,246,260	△2,465,825
建物(純額)	17,241,196	17,069,615
建物附属設備	5,311,876	5,364,450
減価償却累計額	△1,567,255	△1,721,222
建物附属設備(純額)	3,744,620	3,643,227
構築物	1,458	15,194
減価償却累計額	△282	△493
構築物(純額)	1,176	14,700
工具、器具及び備品	1,495,664	1,824,351
減価償却累計額	△622,265	△736,959
工具、器具及び備品(純額)	873,398	1,087,392
建設仮勘定	1,055,651	2,534,073
信託建物	184,336,400	216,673,380
減価償却累計額	△33,929,448	△36,957,039
信託建物(純額)	150,406,952	179,716,341
信託建物附属設備	※3 42,057,231	45,182,601
減価償却累計額	△15,555,045	△16,674,488
信託建物附属設備(純額)	26,502,186	28,508,113
信託構築物	302,742	349,920
減価償却累計額	△129,191	△137,792
信託構築物(純額)	173,551	212,128
信託工具、器具及び備品	4,049,883	4,935,442
減価償却累計額	△2,413,909	△2,682,195
信託工具、器具及び備品(純額)	1,635,974	2,253,247
信託土地	264,666,397	322,877,727
信託建設仮勘定	240,499	383,192
有形固定資産合計	466,541,605	558,299,759
無形固定資産		
借地権	10,637,811	10,637,811
信託借地権	17,357,800	29,763,513
無形固定資産合計	27,995,612	40,401,325
投資その他の資産		
投資有価証券	17,856,387	17,856,387
差入保証金	1,390,459	1,431,014
長期前払費用	2,007,275	2,338,693

デリバティブ債権	627,676	997,866
その他	32,667	32,667
投資その他の資産合計	21,914,466	22,656,629
固定資産合計	516,451,684	621,357,714
繰延資産		
投資法人債発行費	120,364	128,668
繰延資産合計	120,364	128,668
資産合計	569,016,514	680,004,964
負債の部		
流動負債		
営業未払金	709,906	1,456,179
短期借入金	8,813,000	3,425,000
1年内償還予定の投資法人債	1,000,000	-
1年内返済予定の長期借入金	44,553,000	40,599,000
未払金	8,691	10,023
未払費用	393,151	427,817
未払法人税等	605	605
未払消費税等	1,023,206	-
前受金	313,582	680,701
預り金	18,589	116,710
流動負債合計	56,833,732	46,716,036
固定負債		
投資法人債	19,900,000	24,100,000
長期借入金	196,888,000	255,073,000
信託預り敷金及び保証金	1,497,699	1,592,780
デリバティブ債務	734,860	459,389
資産除去債務	395,487	675,199
固定負債合計	219,416,047	281,900,368
負債合計	276,249,780	328,616,405
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	270,101,249	326,079,727
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	※2 △6,130	※2 △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
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	21,542,214	23,765,358
剰余金合計	22,276,509	24,499,653
投資主資本合計	292,377,758	350,579,380
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	388,975	809,178
評価・換算差額等合計	388,975	809,178
純資産合計	※1 292,766,734	※1 351,388,558
負債純資産合計	569,016,514	680,004,964

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2024年1月1日 至 2024年6月30日)	当期 (自 2024年7月1日 至 2024年12月31日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 14,933,032	※1 23,205,026
運営委託収益	※2 4,774,272	※2 1,657,420
受取配当金	1,428,702	692,711
営業収益合計	21,136,007	25,555,158
営業費用		
貸貸事業費用	※1 5,107,042	※1 6,325,294
運営委託費用	※2 736,333	※2 768,653
資産運用報酬	450,000	450,000
役員報酬	4,800	4,800
資産保管手数料	28,235	32,940
一般事務委託手数料	41,077	62,429
その他営業費用	132,787	159,373
営業費用合計	6,500,276	7,803,491
営業利益	14,635,731	17,751,667
営業外収益		
受取利息	163	3,483
為替差益	423,972	-
還付加算金	2,615	-
雑収入	891	84
営業外収益合計	427,643	3,568
営業外費用		
支払利息	893,218	1,398,268
為替差損	-	167,864
投資法人債利息	108,923	135,371
投資法人債発行費償却	15,608	18,029
融資関連費用	583,615	718,621
デリバティブ損失	560,841	8,075
投資口交付費	-	170,193
営業外費用合計	2,162,208	2,616,425
経常利益	12,901,166	15,138,810
特別利益		
補助金収入	24,991	-
特別利益合計	24,991	-
特別損失		
固定資産圧縮損	24,991	-
特別損失合計	24,991	-
税引前当期純利益	12,901,166	15,138,810
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等合計	605	605
当期純利益	12,900,561	15,138,205
前期繰越利益	8,641,653	8,627,153
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	21,542,214	23,765,358

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2024年1月1日 至 2024年6月30日)

(単位：千円)

	投資主資本					
	出資総額	剰余金				
		出資剰余金				
		出資剰余金	出資剰余金控除額			出資剰余金 (純額)
一時差異等 調整引当額	その他の 出資剰余金控除額		出資剰余金 控除額合計			
当期首残高	270,101,249	6,264,432	△6,130	△5,524,006	△5,530,137	734,294
当期変動額						
剰余金の配当						
当期純利益						
投資主資本以外の項目 の当期変動額(純額)						
当期変動額合計	—	—	—	—	—	—
当期末残高	270,101,249	6,264,432	△6,130	△5,524,006	△5,530,137	734,294

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金		投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算 差額等合計	
	当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計				
当期首残高	19,690,532	20,424,826	290,526,075	△221,054	△221,054	290,305,021
当期変動額						
剰余金の配当	△11,048,878	△11,048,878	△11,048,878			△11,048,878
当期純利益	12,900,561	12,900,561	12,900,561			12,900,561
投資主資本以外の項目 の当期変動額(純額)				610,029	610,029	610,029
当期変動額合計	1,851,682	1,851,682	1,851,682	610,029	610,029	2,461,712
当期末残高	21,542,214	22,276,509	292,377,758	388,975	388,975	292,766,734

当期 (自 2024年7月1日 至 2024年12月31日)

(単位：千円)

	投資主資本					
	出資総額	剰余金				
		出資剰余金				
		出資剰余金	出資剰余金控除額			出資剰余金 (純額)
一時差異等 調整引当額	その他の 出資剰余金控除額		出資剰余金 控除額合計			
当期首残高	270,101,249	6,264,432	△6,130	△5,524,006	△5,530,137	734,294
当期変動額						
新投資口の発行	55,978,477					
剰余金の配当						
当期純利益						
投資主資本以外の項目 の当期変動額(純額)						
当期変動額合計	55,978,477	—	—	—	—	—
当期末残高	326,079,727	6,264,432	△6,130	△5,524,006	△5,530,137	734,294

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金		投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算 差額等合計	
	当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計				
当期首残高	21,542,214	22,276,509	292,377,758	388,975	388,975	292,766,734
当期変動額						
新投資口の発行			55,978,477			55,978,477
剰余金の配当	△12,915,060	△12,915,060	△12,915,060			△12,915,060
当期純利益	15,138,205	15,138,205	15,138,205			15,138,205
投資主資本以外の項目 の当期変動額(純額)				420,202	420,202	420,202
当期変動額合計	2,223,144	2,223,144	58,201,621	420,202	420,202	58,621,824
当期末残高	23,765,358	24,499,653	350,579,380	809,178	809,178	351,388,558

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前期 自 2024年1月1日 至 2024年6月30日	当期 自 2024年7月1日 至 2024年12月31日
I 当期末処分利益	21,542,214,804円	23,765,358,874円
II 分配金額 (投資口1口当たり分配金の額)	12,915,060,957円 (1,917円)	15,155,269,846円 (1,982円)
III 次期繰越利益又は次期繰越損失 (△)	8,627,153,847円	8,610,089,028円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第17条第1号に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益」の金額の90%に相当する金額を超えないものとしております。但し税務上の欠損金が発生した場合、又は欠損金の繰越控除により税務上の所得が発生しない場合は、本投資法人が合理的に決定する額としております。</p> <p>当期においては、当期純利益12,900,561,195円に前期繰越利益のうち14,499,762円を加えた12,915,060,957円を利益分配金として分配することとしました。</p>	<p>本投資法人の規約第17条第1号に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益」の金額の90%に相当する金額を超えないものとしております。但し税務上の欠損金が発生した場合、又は欠損金の繰越控除により税務上の所得が発生しない場合は、本投資法人が合理的に決定する額としております。</p> <p>当期においては、当期純利益15,138,205,027円に前期繰越利益のうち17,064,819円を加えた15,155,269,846円を利益分配金として分配することとしました。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2024年1月1日 至 2024年6月30日)	当期 (自 2024年7月1日 至 2024年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	12,901,166	15,138,810
減価償却費	4,341,470	4,990,615
固定資産圧縮損	24,991	-
投資口交付費	-	170,193
投資法人債発行費償却	15,608	18,029
融資関連費用	583,615	718,621
信託預り敷金及び保証金償却額	-	△196
受取利息	△163	△3,483
支払利息	1,002,142	1,533,640
為替差損益 (△は益)	△142	33
デリバティブ損益 (△は益)	560,841	8,075
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△1,206,749	△1,467,605
預け金の増減額 (△は増加)	△438,055	458,193
未収還付法人税等の増減額 (△は増加)	△3	△508
未収消費税等の増減額 (△は増加)	2,615,543	△2,426,309
営業未払金の増減額 (△は減少)	△4,478	251,458
未払消費税等の増減額 (△は減少)	1,023,206	△1,023,206
未払費用の増減額 (△は減少)	85,639	13,369
前受金の増減額 (△は減少)	7,905	367,118
預り金の増減額 (△は減少)	△36,518	98,120
その他	△176,618	139,577
小計	21,299,400	18,984,548
利息の受取額	163	3,483
利息の支払額	△973,357	△1,514,581
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	20,325,601	17,472,845
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	△434,456	△1,907,226
信託有形固定資産の取得による支出	△1,818,446	△93,993,128
信託無形固定資産の取得による支出	-	△12,444,949
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△22,016	△21,799
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	28,659	117,075
敷金及び保証金の差入による支出	△8,100	△40,555
その他	△500,120	△215,250
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,754,478	△108,505,833

(単位：千円)

	前期 (自 2024年1月1日 至 2024年6月30日)	当期 (自 2024年7月1日 至 2024年12月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	-	4,925,000
短期借入金の返済による支出	△27,707,000	△10,313,000
長期借入れによる収入	43,557,000	71,222,000
長期借入金の返済による支出	△19,796,000	△16,991,000
投資法人債の発行による収入	5,950,508	4,173,666
投資法人債の償還による支出	-	△1,000,000
融資関連費用の支払額	△861,343	△1,156,070
利益分配金の支払額	△11,046,120	△12,913,644
投資口の発行による収入	-	55,808,936
財務活動によるキャッシュ・フロー	△9,902,955	93,755,887
現金及び現金同等物に係る換算差額	142	△33
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	7,668,309	2,722,866
現金及び現金同等物の期首残高	34,892,514	42,560,824
現金及び現金同等物の期末残高	※1 42,560,824	※1 45,283,691

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

1. 資産の評価基準及び評価方法

(1) 関連会社株式

移動平均法による原価法を採用しております。

(2) デリバティブ取引により生ずる債権及び債務

時価法を採用しております。

2. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産（信託財産を含む）

定額法を採用しております。

なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。

建物	16～50年
建物附属設備	6～29年
構築物	20年
工具、器具及び備品	2～18年
信託建物	5～67年
信託建物附属設備	3～33年
信託構築物	7～55年
信託工具、器具及び備品	2～20年

(2) 無形固定資産

国内の事業用定期借地権については、契約期間に基づく定額法を採用しております。

(3) 長期前払費用

定額法を採用しております。

3. 繰延資産の処理方法

投資法人債発行費

投資法人債償還までの期間にわたり定額法により償却しています。

4. 引当金の計上基準

貸倒引当金

債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

5. 外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準

外貨建金銭債権債務は、決算期末日の直物為替相場により円貨により換算し、換算差額は損益として処理しています。

6. 収益及び費用の計上基準

(1) 固定資産税等の処理方法

保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。

なお、不動産等の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は180,676千円です。

(2) 収益に関する計上基準

本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。

不動産等の売却

不動産等売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。

7. ヘッジ会計の方法

(1) ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理によっています。

(2) ヘッジ手段とヘッジ対象

(借入金)

ヘッジ手段：金利スワップ取引

ヘッジ対象：借入金金利

(外貨建予定取引)

ヘッジ手段：為替予約取引

ヘッジ対象：外貨建予定取引

(3) ヘッジ方針

本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。

(4) ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。

8. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

9. その他財務諸表作成のための基礎となる事項

(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針

保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。

①信託現金及び信託預金

②信託建物

信託建物附属設備

信託構築物

信託工具、器具及び備品

信託土地

信託建設仮勘定

③信託借地権

④信託預り敷金及び保証金

(2) 控除対象外消費税等の処理方法

資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。

(8) 重要な会計上の見積りに関する注記

該当事項はありません。

(9) 財務諸表に関する注記事項

(貸借対照表に関する注記)

※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

(単位：千円)

前期	当期
2024年6月30日	2024年12月31日
50,000	50,000

※2. 一時差異等調整引当額

前期 (自 2024年1月1日 至 2024年6月30日)

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	引当ての事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高
信託借地権	借地権償却額の発生	△131,332	△6,130	-	-	△6,130
合計		△131,332	△6,130	-	-	△6,130

2. 戻入の具体的な方法

(1) 信託借地権

該当物件の売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。

当期 (自 2024年7月1日 至 2024年12月31日)

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	引当ての事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高
信託借地権	借地権償却額の発生	△131,332	△6,130	-	-	△6,130
合計		△131,332	△6,130	-	-	△6,130

2. 戻入の具体的な方法

(1) 信託借地権

該当物件の売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。

※3. 国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額

(単位：千円)

	前期	当期
	2024年6月30日	2024年12月31日
信託建物附属設備	24,991	-

(損益計算書に関する注記)

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

	前期		当期	
	自	2024年1月1日	自	2024年7月1日
	至	2024年6月30日	至	2024年12月31日
(単位：千円)				
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料・共益費(注)		14,560,812		22,622,304
その他収入		372,220		582,722
合計		14,933,032		23,205,026
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
維持管理費		435,871		816,183
公租公課		623,898		830,226
損害保険料		24,541		31,466
減価償却費		3,889,859		4,529,111
その他費用		132,870		118,307
合計		5,107,042		6,325,294
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)		9,825,990		16,879,731
(注) うち、ホテル変動賃料収入		7,074,645		12,525,783

※2. 運営委託損益の内訳

	前期		当期	
	自	2024年1月1日	自	2024年7月1日
	至	2024年6月30日	至	2024年12月31日
(単位：千円)				
A. ホテル運営収益		10,383,590		5,545,434
B. ホテル運営費用		5,609,317		3,888,014
C. 運営委託収益(A-B)		4,774,272		1,657,420
D. 運営委託費用				
損害保険料		213,122		220,994
減価償却費		451,610		461,503
その他		71,600		86,155
合計		736,333		768,653
E. 運営委託損益(C-D)		4,037,939		888,767

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

発行可能投資口総口数及び発行済投資口数

	前期		当期	
	自	2024年1月1日	自	2024年7月1日
	至	2024年6月30日	至	2024年12月31日
発行可能投資口総口数		10,000,000口		20,000,000口
発行済投資口の総口数		6,737,121口		7,646,453口

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

※ 1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	2024年1月1日 至 2024年6月30日	自	2024年7月1日 至 2024年12月31日
現金及び預金		30,213,929		31,964,082
信託現金及び信託預金		12,346,894		13,319,608
現金及び現金同等物		42,560,824		45,283,691

(リース取引に関する注記)

オペレーティング・リース取引 (借主側)

未経過リース料

(単位：千円)

	前期		当期	
	2024年6月30日		2024年12月31日	
1年内		353,638		392,195
1年超		8,239,457		8,849,950
合計		8,593,095		9,242,145

オペレーティング・リース取引 (貸主側)

未経過リース料

(単位：千円)

	前期		当期	
	2024年6月30日		2024年12月31日	
1年内		12,817,922		14,911,689
1年超		37,036,319		56,187,554
合計		49,854,242		71,099,244

(金融商品に関する注記)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保を目指して、主として不動産等の特定資産に投資して運用を行います。

資金調達については、主に投資口及び投資法人債等の発行、借入れを行う方針です。

デリバティブ取引は将来の金利の変動及び為替の変動等によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。

余資の運用は安全性、換金性を考慮し金利環境及び資金繰りを十分に考慮した上で慎重に行っております。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金及び投資法人債の資金用途は、不動産及び不動産信託受益権の購入資金（購入に伴う付随費用も含まれます。）若しくは、既存の借入金のリファイナンス資金です。借入先は流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では資産運用会社の財務部が資金繰表の作成・更新を行うほか、金銭消費貸借契約において設けられている財務制限条項についてモニタリングを行うことによって流動性リスクを管理しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については以下のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

前期 (2024年6月30日)

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 投資有価証券	17,856,387	24,420,215	6,563,828
資産計	17,856,387	24,420,215	6,563,828
(2) 1年内償還予定の投資法人債	(1,000,000)	(997,500)	2,500
(3) 1年内返済予定の長期借入金	(44,553,000)	(44,553,000)	-
(4) 投資法人債	(19,900,000)	(19,415,660)	484,340
(5) 長期借入金	(196,888,000)	(196,888,000)	-
負債計	(262,341,000)	(261,854,160)	486,840
(6) デリバティブ取引	(107,184)	(107,184)	-

当期 (2024年12月31日)

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 投資有価証券	17,856,387	30,167,614	12,311,226
資産計	17,856,387	30,167,614	12,311,226
(2) 1年内償還予定の投資法人債	-	-	-
(3) 1年内返済予定の長期借入金	(40,599,000)	(40,599,000)	-
(4) 投資法人債	(24,100,000)	(23,594,450)	505,550
(5) 長期借入金	(255,073,000)	(255,073,000)	-
負債計	(319,772,000)	(319,266,450)	505,550
(6) デリバティブ取引	538,477	538,477	-

(注1) 負債に計上されている項目については、()で示しています。

(注2) デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、()で示しています。

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 投資有価証券

優先出資証券については、出資先の資産及び負債を時価評価し、得られた時価純資産の持分相当額を優先出資証券の時価としています。

(2) 1年内償還予定の投資法人債 (4) 投資法人債

投資法人債の時価については、市場価格に基づき算定する方法によっています。

(3) 1年内返済予定の長期借入金 (5) 長期借入金

変動金利による長期借入金については、金利が一定期間毎に更改される条件で借入れを行っているため時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(6) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

(注2) 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

前期 (2024年6月30日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内償還予定の投資法人債	1,000,000	-	-	-	-	-
1年内返済予定の長期借入金	44,553,000	-	-	-	-	-
投資法人債	-	5,000,000	-	2,200,000	9,500,000	3,200,000
長期借入金	-	25,042,000	44,260,200	41,701,750	68,864,050	17,020,000
合計	45,553,000	30,042,000	44,260,200	43,901,750	78,364,050	20,220,000

当期 (2024年12月31日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内償還予定の投資法人債	-	-	-	-	-	-
1年内返済予定の長期借入金	40,599,000	-	-	-	-	-
投資法人債	-	5,000,000	-	5,700,000	12,200,000	1,200,000
長期借入金	-	53,150,200	34,133,750	67,264,050	32,096,000	68,429,000
合計	40,599,000	58,150,200	34,133,750	72,964,050	44,296,000	69,629,000

(有価証券に関する注記)

前期 (自 2024年1月1日 至 2024年6月30日)

子会社株式及び関連会社株式

(単位:千円)

区分	貸借対照表計上額	時価	差額
関連会社株式	17,856,387	24,420,215	6,563,828
計	17,856,387	24,420,215	6,563,828

当期 (自 2024年7月1日 至 2024年12月31日)

子会社株式及び関連会社株式

(単位:千円)

区分	貸借対照表計上額	時価	差額
関連会社株式	17,856,387	30,167,614	12,311,226
計	17,856,387	30,167,614	12,311,226

(デリバティブ取引に関する注記)

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期 (2024年6月30日)

ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引について、決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

(単位：千円)

区分	デリバティブ取引の種類等	契約額等		時価 (注)	評価損益
			うち1年超		
市場取引以外の取引	為替予約取引 売建 米ドル	758,400	-	△204,039	△204,039

(注) 時価の算定方法

為替予約取引 取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しております。

当期 (2024年12月31日)

ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引について、決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

(単位：千円)

区分	デリバティブ取引の種類等	契約額等		時価 (注)	評価損益
			うち1年超		
市場取引以外の取引	為替予約取引 売建 米ドル	989,200	-	△270,700	△270,700

(注) 時価の算定方法

為替予約取引 取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しております。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期 (2024年6月30日)

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等 (注1)		時価 (注2)
				うち1年超	
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	借入金	145,001,750	126,560,750	526,904
	為替予約取引 売建 米ドル	外貨建 予定取引	5,243,108 (注3)	2,336,588	△430,048 (注3)

(注1) 金利スワップ取引に係る契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

(注2) 時価の算定方法

金利スワップ取引 取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しております。

為替予約取引 取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しております。

(注3) うち、契約額等1,114,200千円については、部分的にヘッジ会計を適用しており、時価△292,119千円の一部を繰延の対象としております。

当期 (2024年12月31日)

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等 (注1)		時価 (注2)
				うち1年超	
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	借入金	179,016,000	171,314,000	997,866
	為替予約取引 売建 米ドル	外貨建 予定取引	4,128,908	952,248	△188,688

(注1) 金利スワップ取引に係る契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

(注2) 時価の算定方法

金利スワップ取引 取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しております。

為替予約取引 取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しております。

(退職給付に関する注記)

該当事項はありません。

(資産除去債務に関する注記)

1. 当該資産除去債務の概要

本投資法人の資産の一部は、定期借地権契約に基づく原状回復義務及びアスベスト除去費用の契約上・法令上の義務に関し資産除去債務を計上しています。

2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を、定期借地権契約満了までの期間(43年)及びアスベストを含有する建物の耐用年数(7～37年)、割引率はそれぞれ1.342%及び0.783～2.330%を使用して資産除去債務の金額を算定しております。

3. 当該資産除去債務の総額の増減

(単位：千円)

	前期	当期
	自 2024年1月1日 至 2024年6月30日	自 2024年7月1日 至 2024年12月31日
期首残高	393,202	395,487
有形固定資産の取得に伴う増加額	-	275,342
時の経過による調整額	2,285	4,369
期末残高	395,487	675,199

(収益認識に関する注記)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前期 (自 2024年1月1日 至 2024年6月30日)

(単位：千円)

	顧客との契約から生じる収益 (注1)	外部顧客への売上高
不動産等の売却	-	-
その他	26,509	21,136,007
合計	26,509	21,136,007

(注1) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等、企業会計基準第10号「金融商品に関する会計基準」の対象となる受取配当金及び日本公認会計士協会会計制度委員会報告第15号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は、収益認識基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めておりません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入です。

当期 (自 2024年7月1日 至 2024年12月31日)

(単位：千円)

	顧客との契約から生じる収益 (注1)	外部顧客への売上高
不動産等の売却	-	-
その他	238,962	25,555,158
合計	238,962	25,555,158

(注1) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等、企業会計基準第10号「金融商品に関する会計基準」の対象となる受取配当金及び日本公認会計士協会会計制度委員会報告第15号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は、収益認識基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めておりません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入です。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当計算期間末において存在する顧客との契約から翌計算期間以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

(単位：千円)

	前期 自 2024年1月1日 至 2024年6月30日	当期 自 2024年7月1日 至 2024年12月31日
顧客との契約から生じた債権 (期首残高)	2,876	3,113
顧客との契約から生じた債権 (期末残高)	3,113	42,289
契約資産 (期首残高)	-	-
契約資産 (期末残高)	-	-
契約負債 (期首残高)	-	-
契約負債 (期末残高)	-	-

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

該当事項はありません。

(セグメント情報等に関する注記)

I. セグメント情報

本投資法人は、不動産投資事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。

II. 関連情報

前期 (自 2024年1月1日 至 2024年6月30日)

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

(単位：千円)

日本	英領ケイマン諸島	合計
16,361,734	4,774,272	21,136,007

(注) 売上高は、顧客の所在地を基礎とし、国または地域に分類しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称または氏名	営業収益	関連するセグメント
株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント	10,584,789	不動産投資事業

当期 (自 2024年7月1日 至 2024年12月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

(単位：千円)

日本	英領ケイマン諸島	合計
23,897,738	1,657,420	25,555,158

(注) 売上高は、顧客の所在地を基礎とし、国または地域に分類しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称または氏名	営業収益	関連するセグメント
株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント	14,428,921	不動産投資事業

(賃貸等不動産に関する注記)

本投資法人は、主として首都圏及び地方主要都市部において、安定性の向上及び成長余地の双方に重点を置いたポートフォリオ構築を目指し、住居及びホテルをコアアセットとして保有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、増減額及び時価は次のとおりです。

(単位：千円)

			前期	当期
			自 2024年1月1日 至 2024年6月30日	自 2024年7月1日 至 2024年12月31日
住居	貸借対照表 計上額	期首残高	34,086,080	33,897,885
		期中増減額	△ 188,194	△ 220,507
		期末残高	33,897,885	33,677,378
	期末時価		48,546,000	49,089,000
商業施設	貸借対照表 計上額	期首残高	1,592,723	1,575,668
		期中増減額	△ 17,055	△ 17,055
		期末残高	1,575,668	1,558,613
	期末時価		2,380,000	2,380,000
ホテル	貸借対照表 計上額	期首残高	460,103,406	457,767,512
		期中増減額	△ 2,335,894	102,780,314
		期末残高	457,767,512	560,547,827
	期末時価		606,976,797	716,023,756
合計	貸借対照表 計上額	期首残高	495,782,211	493,241,067
		期中増減額	△ 2,541,143	102,542,751
		期末残高	493,241,067	595,783,818
	期末時価		657,902,797	767,492,756

(注1) 貸借対照表計上額は取得価額(取得に伴う付随費用を含みます。)から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 前期における期中増減額のうち、主な増加は資本的支出に該当する工事によるものであり、主な減少は減価償却費の計上によるものです。当期における期中増減額のうち、主な増加はホテルの取得及び資本的支出に該当する工事によるものであり、主な減少は減価償却費の計上によるものです。

(注3) 期末時価は、株式会社アセツアールアンドディー、一般財団法人日本不動産研究所、JLL森井鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社及びCBRE, Inc.による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する損益につきましては、前記「損益計算書に関する注記」をご覧ください。

(税効果会計に関する注記)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

(単位：千円)

	前期 2024年6月30日	当期 2024年12月31日
(繰延税金資産)		
未払事業所税	615	615
建物等(合併)	178,783	175,672
土地(合併)	116,724	116,724
繰越欠損金(注1)	1,277,967	1,271,430
資産除去債務	124,420	212,417
借地権償却額	198,750	211,094
取得価格調整(海外物件)	437,750	433,810
減価償却超過額	3,496	3,490
預り金	1,753	6,806
繰延税金資産小計	2,340,262	2,432,063
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額	△1,277,967	△1,271,430
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	△1,062,295	△1,160,633
評価性引当額小計	△2,340,262	△2,432,063
繰延税金資産合計	-	-

(注1) 税務上の繰越欠損金及びその繰延税金資産の繰越期限別の金額

前期(2024年6月30日)

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超	合計
税務上の繰越欠損金(a)	-	-	-	-	-	1,277,967	1,277,967
評価性引当額	-	-	-	-	-	△1,277,967	△1,277,967
繰延税金資産	-	-	-	-	-	-	-

(a) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

当期(2024年12月31日)

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超	合計
税務上の繰越欠損金(a)	-	-	-	-	-	1,271,430	1,271,430
評価性引当額	-	-	-	-	-	△1,271,430	△1,271,430
繰延税金資産	-	-	-	-	-	-	-

(a) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳

(単位：%)

	前期	当期
	2024年6月30日	2024年12月31日
法定実効税率	31.46	31.46
支払分配金の損金算入額	△31.44	△31.49
評価性引当額の増減	△0.02	0.61
その他	0.00	△0.57
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.00	0.00

(持分法損益等に関する注記)

前期 (自 2024年1月1日 至 2024年6月30日)

関連会社に対する投資の金額	17,856,387千円
持分法を適用した場合の投資の金額	17,856,387千円
持分法を適用した場合の投資利益の金額	1,053,822千円

当期 (自 2024年7月1日 至 2024年12月31日)

関連会社に対する投資の金額	17,856,387千円
持分法を適用した場合の投資の金額	17,856,387千円
持分法を適用した場合の投資利益の金額	692,711千円

(関連当事者との取引に関する注記)

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期 (自 2024年1月1日 至 2024年6月30日)

属性	名称	所在地	資本金 (百万円)	事業の 内容又 は職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合 (%)	関係内容		取引の 内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円) (注1)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
資産運用会 社の利害関 係人等	株式会社ナク アホテル&リ ゾーツマネジ メント (注2)	東京都 港区	10	ホテル 業	-	-	ホテル 賃借人 兼オペ レーター	賃貸事業収 入	614,990	営業未 収入金	265,387
	アイランド株 式会社 (注2)	東京都 港区	50	ホテル 業	-	-	ホテル 賃借人 兼オペ レーター	賃貸事業収 入	627,322	営業未 収入金	265,933
	株式会社マ イステイ ズ・ホテ ル・マネジ メント (注2)	東京都 港区	100	ホテル 業	-	-	ホテル 賃借人 兼オペ レーター	賃貸事業収 入	10,584,789	営業未 収入金	3,952,343

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

(注2) 株式会社ナクアホテル&リゾートマネジメント、アイランド株式会社及び株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメントと資産運用会社との間には記載すべき資本関係はありませんが、当該目的会社又はテナント兼オペレーターは、F I G (2024年5月15日(米国東部標準時)までは、本資産運用会社の発行株式の100%を直接・間接的に保有する親会社であるソフトバンクグループ会社の子会社、2024年5月15日(米国東部標準時)以降は本資産運用会社の発行済株式の100%を間接的に保有する親会社の子会社)の関係法人が運用するファンド等を通じ匿名組合出資又は出資を受けております。したがって本投資法人では、株式会社ナクアホテル&リゾートマネジメント、アイランド株式会社及び株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメントを利害関係人に準ずるものとして取り扱っております。

当期（自 2024年7月1日 至 2024年12月31日）

属性	名称	所在地	資本金 (百万円)	事業の 内容又 は職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合 (%)	関係内容		取引の 内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円) (注1)
						役員 の 兼任等	事業上 の 関係				
資産運用会社 の利害関係 人等	Ganges特定目的会社(注3)	東京都港区	0.1	投資運用業	-	-	不動産信託受益権の売主	不動産信託受益権の購入(注2)(注4)	31,185,000	-	-
	函館特定目的会社(注3)	東京都港区	0.1	投資運用業	-	-	不動産信託受益権の売主	不動産信託受益権の購入(注2)(注4)	16,830,000	-	-
	日暮里特定目的会社(注3)	東京都港区	0.1	投資運用業	-	-	不動産信託受益権の売主	不動産信託受益権の購入(注2)(注4)	16,335,000	-	-
	知床特定目的会社(注3)	東京都港区	0.1	投資運用業	-	-	不動産信託受益権の売主	不動産信託受益権の購入(注2)(注4)	14,551,000	-	-
	利尻特定目的会社(注3)	東京都港区	0.1	投資運用業	-	-	不動産信託受益権の売主	不動産信託受益権の購入(注2)(注4)	10,652,000	-	-
	Yakushima特定目的会社(注3)	東京都港区	0.1	投資運用業	-	-	不動産信託受益権の売主	不動産信託受益権の購入(注2)(注4)	10,195,000	-	-
	河口湖特定目的会社(注3)	東京都港区	0.1	投資運用業	-	-	不動産信託受益権の売主	不動産信託受益権の購入(注2)(注4)	4,672,000	-	-
	株式会社ナクアホテル&リゾートマネジメント(注3)	東京都港区	10	ホテル業	-	-	ホテル賃借人兼オペレーター	賃貸事業収入	1,196,591	営業未収入金	163,651
	アイランド株式会社(注3)	東京都港区	50	ホテル業	-	-	ホテル賃借人	賃貸事業収入	1,527,152	営業未収入金	33,880
	大阪ベイトワ合同会社(注3)	大阪府大阪市	0.1	ホテル業	-	-	ホテル賃借人	賃貸事業収入	1,247,707	営業未収入金	585,355
株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント(注3)	東京都港区	100	ホテル業	-	-	ホテル賃借人兼オペレーター	賃貸事業収入	14,428,921	営業未収入金	5,923,325	

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

(注2) 取引条件については、資産運用会社の社内規程であるスポンサー関係者取引規程及びスポンサー関係者関連取引管理マニュアルに基づき、決定しております。

(注3) Ganges特定目的会社、函館特定目的会社、日暮里特定目的会社、知床特定目的会社、利尻特定目的会社、Yakushima特定目的会社、河口湖特定目的会社、株式会社ナクアホテル&リゾートマネジメント、アイランド株式会社、大阪ベイトワ合同会社及び株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメントと資産運用会社との間には記載すべき資本関係はありませんが、当該目的会社又はテナント兼オペレーターは、F I G（2024年5月15日（米国東部標準時）までは、本資産運用会社の発行株式の100%を直接・間接的に

保有する親会社であるソフトバンクグループ会社の子会社、2024年5月15日（米国東部標準時）以降は本資産運用会社の発行済株式の100%を間接的に保有する親会社の子会社）の関係法人が運用するファンド等を通じ匿名組合出資又は出資を受けております。したがって本投資法人では、Ganges特定目的会社、函館特定目的会社、日暮里特定目的会社、知床特定目的会社、利尻特定目的会社、Yakushima特定目的会社、河口湖特定目的会社、株式会社ナクアホテル&リゾートマネジメント、アイランド株式会社、大阪ベイトワー合同会社及び株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメントを利害関係人に準ずるものとして取り扱っております。

(注4) 当該受益権の購入は下記物件に係るものです。なお、取引金額は、信託受益権売買契約書に記載された売買価格を記載しており、その他の取得に係る諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税等を含んでおりません。

物件番号	不動産等の名称	相手先	売買価格（千円）
D90	アートホテル大阪ベイトワー&空庭温泉	Ganges特定目的会社	31,185,000
D91	函館国際ホテル	函館特定目的会社	16,830,000
D92	アートホテル日暮里 ラングウッド	日暮里特定目的会社	16,335,000
D93	ホテルマイステイズ熊本 リバーサイド	利尻特定目的会社	6,831,000
D94	アートホテル青森	知床特定目的会社	5,672,000
D95	亀の井ホテル 伊豆高原	Yakushima特定目的会社	5,563,000
D96	アートホテル大分	知床特定目的会社	5,484,000
D97	アートホテル小倉 ニュータガワ	河口湖特定目的会社	4,672,000
D98	アートホテル宮崎 スカイトワー	利尻特定目的会社	3,821,000
D99	アートホテル鹿児島	知床特定目的会社	3,395,000
D100	亀の井ホテル 彦根	Yakushima特定目的会社	2,603,000
D101	亀の井ホテル 奈良	Yakushima特定目的会社	2,029,000
合計			104,420,000

2. 関連会社等

前期及び当期において、該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期及び当期において、該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期(自 2024年1月1日 至 2024年6月30日)

属性	氏名	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合(%)	取引内容	取引金額(千円)(注3)	科目	期末残高(千円)(注3)
役員及びその近親者	福田直樹	本投資法人執行役員兼コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社代表取締役社長	—	コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社への資産運用報酬の支払(注1)	450,000	未払費用	247,500
同上	同上	同上	—	コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社への機関運営委託報酬の支払(注2)	600	未払費用	330

(注1) 福田直樹が第三者(資産運用会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっております。

(注2) 福田直樹が第三者(資産運用会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人と資産運用会社との間で締結した「機関運営事務委託契約書」に定められています。

(注3) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

当期(自 2024年7月1日 至 2024年12月31日)

属性	氏名	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合(%)	取引内容	取引金額(千円)(注3)	科目	期末残高(千円)(注3)
役員及びその近親者	福田直樹	本投資法人執行役員兼コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社代表取締役社長	—	コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社への資産運用報酬の支払(注1)	972,100	未払費用	247,500
同上	同上	同上	—	コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社への機関運営委託報酬の支払(注2)	1,100	未払費用	880

(注1) 福田直樹が第三者(資産運用会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっております。

(注2) 福田直樹が第三者(資産運用会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人と資産運用会社との間で締結した「機関運営事務委託契約書」に定められています。

(注3) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

(親会社又は重要な関連会社に関する注記)

1. 親会社情報

該当事項はありません。

2. 重要な関連会社の要約財務情報

当期において、重要な関連会社はキングダム特定目的会社であり、その要約財務情報は以下のとおりであります。

(単位：千円)

	キングダム特定目的会社	
	2023年10月1日～ 2024年3月31日	2024年4月1日～ 2024年9月30日
特定資産合計	99,778,965	99,687,573
その他の資産合計	6,099,989	4,264,412
流動負債合計	65,567,969	65,158,021
固定負債合計	975,166	960,166
純資産合計	39,335,818	37,833,797
営業収益	2,868,509	2,258,450
税引前当期純利益	2,153,976	1,414,474
当期純利益	2,150,657	1,413,697

(1口当たり情報に関する注記)

	前期	当期
	自 2024年1月1日 至 2024年6月30日	自 2024年7月1日 至 2024年12月31日
1口当たり純資産額	43,455円	45,954円
1口当たり当期純利益	1,914円	1,980円

1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算出しています。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は以下のとおりです。

	前期	当期
	自 2024年1月1日 至 2024年6月30日	自 2024年7月1日 至 2024年12月31日
当期純利益(千円)	12,900,561	15,138,205
普通投資主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通投資口に係る当期純利益(千円)	12,900,561	15,138,205
期中平均投資口数(口)	6,737,121	7,644,064

(重要な後発事象に関する注記)

該当事項はありません。

(10) 発行済投資口の総口数の増減

当期末までの過去5年間における増資等の状況は以下のとおりです。

年月日	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(円)		備考
	増減	残高	増減	残高	
2023年7月31日	609,792	6,706,632	32,761,684,992	268,463,197,161	(注1)
2023年8月28日	30,489	6,737,121	1,638,052,014	270,101,249,175	(注2)
2024年7月30日	895,000	7,632,121	55,096,200,000	325,197,449,175	(注3)
2024年8月27日	14,332	7,646,453	882,277,920	326,079,727,095	(注4)

(注1) 1口当たり発行価格55,566円(引受価額53,726円)にて、特定資産の取得資金の一部に充当することを目的として公募新投資口の発行を行いました。

(注2) 1口当たり発行価額53,726円にて、特定資産の取得資金の一部に充当することを目的として、第三者割当増資による新投資口の発行を行いました。

(注3) 1口当たり発行価格63,602円(引受価額61,560円)にて、特定資産の取得資金の一部に充当することを目的として公募新投資口の発行を行いました。

(注4) 1口当たり発行価額61,560円にて、特定資産の取得資金の一部又は保有物件の資産価値の維持・向上のための修繕及び資本的支出に充当することを目的として、第三者割当増資による新投資口の発行を行いました。

3. 参考情報

(1) 運用資産等の価格に関する情報

資産の種類	用途区分	地域区分 (注1)	前期 (2024年6月30日)		当期 (2024年12月31日)	
			保有総額 (百万円)(注2)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円)(注2)	対総資産比率 (%)
不動産等	ホテル	首都圏(注3)	1	0.0	1	0.0
		地方主要都市部	-	-	-	-
		海外(注4)	32,496	5.7	32,248	4.7
		小計	32,498	5.7	32,249	4.7
不動産等合計			32,498	5.7	32,249	4.7
信託 不動産等	住居	首都圏	28,164	4.9	28,007	4.1
		地方主要都市部	5,733	1.0	5,670	0.8
		小計	33,897	6.0	33,677	5.0
	オフィスビル・ 商業施設	首都圏	-	-	-	-
		地方主要都市部	1,575	0.3	1,558	0.2
		小計	1,575	0.3	1,558	0.2
	ホテル	首都圏	167,379	29.4	183,595	27.0
		地方主要都市部	257,890	45.3	344,702	50.7
		小計	425,269	74.7	528,297	77.7
	信託不動産等合計			460,742	81.0	563,533
優先出資証券(注5)			17,856	3.1	17,856	2.6
預金・その他の資産			57,919	10.2	66,364	9.8
資産総額計(注6)			569,016 (493,241)	100.0 (86.7)	680,004 (595,783)	100.0 (87.6)

(注1) 首都圏とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を表しています。

(注2) 「保有総額」は、期末日時点の貸借対照表計上額（不動産、Leasehold及び信託不動産については、償却後の帳簿価額）です。なお、ホテルの保有総額には原則として付随するFF&Eの帳簿価額を含めて算出しています。

(注3) 「ホテルマイステイズ羽田」は信託受益権の形で保有していますが、付随するFF&Eの一部を現物で保有しており、その部分が該当します。

(注4) 「海外」の「不動産等」には、本海外ホテルのLeasehold等が該当します。なお、Leaseholdは、建物及び土地に係る英領ケイマン法上の長期不動産賃借権に相当する権利（期間：99年、年間賃借料：1米ドル又は1ケイマン諸島ドル）です。本投資法人は、2019年5月9日（ケイマン諸島の現地時間）付で、「ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ」及び「サンシャイン・スイーツ・リゾート」に対する投資ストラクチャーを、匿名組合契約に基づく出資からその裏付不動産である本海外ホテルのLeasehold等を直接保有する形態へ変更しました。

(注5) 「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（キングダム特定目的会社が取得する信託受益権の信託財産であり、キングダム特定目的会社の収益の源泉となる不動産）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です。

(注6) 「資産総額計」の（ ）内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産等の保有に相当する部分（優先出資証券の保有額は含まれません。）を記載しています。

	前期 (2024年6月30日)		当期 (2024年12月31日)	
	金額(百万円)	対総資産比率(%)	金額(百万円)	対総資産比率(%)
負債総額	276,249	48.5	328,616	48.3
純資産総額	292,766	51.5	351,388	51.7
資産総額	569,016	100.0	680,004	100.0

(2) 投資不動産物件等

当期末現在の本投資法人の保有不動産等（不動産又は不動産を主な信託財産とする信託受益権）及び保有優先出資証券の明細は以下のとおりです。

① 価格及び投資比率

物件番号 (注1)	不動産等の名称	所在地 (注2)	所有形態	取得価格 (百万円) (注3)	貸借対照表 計上額 (百万円)	投資比率 (%) (注4)	期末算定 価額 (百万円) (注5)	鑑定評価 機関 (注7)
A26	日神パレステージ代田橋	東京都杉並区和泉一丁目31番2号	信託受益権 (注8)	1,251	1,070	0.2	1,400	A
A28	グロースメゾン五反田	東京都品川区西五反田二丁目26番6号	信託受益権	888	809	0.1	1,210	A
A29	グロースメゾン亀戸	東京都江東区亀戸六丁目58番16号	信託受益権	1,070	917	0.2	1,400	A
A30	エメラルドハウス	東京都板橋区板橋三丁目27番18号	信託受益権	1,505	1,306	0.2	1,590	A
A32	サンクレスト石神井公園	東京都練馬区高野台三丁目15番35号	信託受益権 (注8)	1,088	1,038	0.2	1,370	A
A33	グロースメゾン新横浜	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目16番2号	信託受益権 (注8)	1,059	912	0.2	1,390	A
A34	ベルファース上野御徒町	東京都台東区東上野一丁目27番10号	信託受益権 (注8)	1,023	883	0.2	1,250	A
A35	グランリール亀戸	東京都江東区亀戸三丁目39番12号	信託受益権 (注8)	906	746	0.1	1,170	A
A37	グロースメゾン用賀	東京都世田谷区岡本一丁目15番15号	信託受益権 (注8)	795	705	0.1	918	A
A38	ルート立川	東京都立川市錦町三丁目7番6号	信託受益権	676	688	0.1	772	A
A39	渋谷本町マンション	東京都渋谷区本町二丁目35番2号	信託受益権 (注8)	651	718	0.1	788	A
A40	シティハイツ砧	東京都世田谷区砧四丁目13番15号	信託受益権	646	657	0.1	674	A
A41	アクシーズタワー 川口並木	埼玉県川口市並木二丁目5番13号	信託受益権 (注8)	620	475	0.1	877	A
A43	カレッジスクエア町田	東京都町田市巾着町三丁目4番4号	信託受益権 (注8)	589	545	0.1	551	A
A44	ベレール目黒	東京都目黒区目黒一丁目2番15号	信託受益権 (注8)	589	539	0.1	710	A
A45	ワークレ網島I	神奈川県横浜市港北区樽町二丁目7番47号	信託受益権 (注8)	572	555	0.1	603	A
A46	フォロス中村橋	東京都練馬区向山一丁目6番6号	信託受益権 (注8)	566	488	0.1	696	A
A47	グロースメゾン海神	千葉県船橋市海神五丁目29番51号	信託受益権 (注8)	557	511	0.1	612	A
A48	カレッジスクエア町屋	東京都荒川区荒川七丁目3番1号	信託受益権 (注8)	510	435	0.1	660	A
A59	藤和シティコープ 新大塚II	東京都豊島区東池袋五丁目49番7号	信託受益権	866	787	0.1	1,400	B
A61	ピクセル武蔵関	東京都練馬区関町北一丁目22番7号	信託受益権	577	576	0.1	866	C
A63	藤和シティコープ浅間町	神奈川県横浜市西区浅間町四丁目338番2号	信託受益権	1,110	988	0.2	1,560	B
A64	ロイヤルパーク大町	宮城県仙台市青葉区大町二丁目11番10号	信託受益権	415	366	0.1	716	B
A65	レキシントン・スクエア 萩野町	宮城県仙台市宮城野区萩野町一丁目15番18号	信託受益権	330	248	0.1	464	B
A66	ヴィスコンティ覚王山	愛知県名古屋市中千種区御棚町二丁目44番	信託受益権	255	224	0.0	298	D
A72	レキシントン・スクエア 本所吾妻橋	東京都墨田区東駒形四丁目20番6号	信託受益権	511	406	0.1	812	D
A73	AMS TOWER 南6条	北海道札幌市中央区南六条西二丁目5番15号	信託受益権	1,180	848	0.2	1,360	D
A84	レーバスト平安	愛知県名古屋市中北区平安二丁目13番17号	信託受益権	595	464	0.1	877	B
A87	エクセレンテ神楽坂	東京都新宿区山吹町128番1ほか1筆	信託受益権	543	476	0.1	878	B
A90	クイーンズコート福住	東京都江東区福住一丁目3番10号	信託受益権	456	394	0.1	838	B
A92	ベレール大井町	東京都品川区東大井五丁目14番17号	信託受益権	412	371	0.1	679	B

物件番号 (注1)	不動産等の名称	所在地 (注2)	所有形態	取得価格 (百万円) (注3)	貸借対照表 計上額 (百万円)	投資比率 (%) (注4)	期末算定 価額 (百万円) (注5)	鑑定評価 機関 (注7)
A93	シエテ南塚口	兵庫県尼崎市南塚口町三丁目18番29号	信託受益権	374	327	0.1	585	B
A94	ブライムライフ 三宮磯上公園	兵庫県神戸市中央区磯上通四丁目3番23号	信託受益権	373	320	0.1	581	B
A96	センチュリーパーク 新川1番館	愛知県名古屋市港区新川町四丁目1番2	信託受益権	335	278	0.1	551	B
A97	ウエストアベニュー	東京都国立市西一丁目5番17号	信託受益権	331	299	0.1	433	B
A99	ブライムライフ御影	兵庫県神戸市東灘区御影塚町二丁目25番11号	信託受益権	297	252	0.0	440	B
A101	リエトコート向島	東京都墨田区向島五丁目45番10号	信託受益権	1,683	1,549	0.3	2,340	B
A102	リエトコート西大島	東京都江東区大島二丁目41番14号	信託受益権	1,634	1,492	0.3	2,240	B
A103	ロイヤルパークス桃坂	大阪府大阪市天王寺区筆ヶ崎町5番38号	信託受益権	2,910	2,337	0.4	3,160	C
A104	ロイヤルパークス新田	東京都足立区新田三丁目35番20号	信託受益権	5,024	4,331	0.8	6,080	C
A106	ロイヤルパークス シーサー南千住	東京都荒川区南千住三丁目41番7号	信託受益権	2,683	2,325	0.4	3,290	B
小計(計41物件)				38,465	33,677	5.9	49,089	
B18	イオンタウン須賀川	福島県須賀川市古河105番	信託受益権	2,320	1,558	0.4	2,380	C
小計(計1物件)				2,320	1,558	0.4	2,380	
D01	ホテルマイステイズ神田	東京都千代田区岩本町一丁目2番2号	信託受益権	2,851	2,714	0.4	5,200	B
D02	ホテルマイステイズ浅草	東京都墨田区本所一丁目21番11号	信託受益権	2,584	2,417	0.4	4,730	B
D03	ホテルマイステイズ 京都四条	京都府京都市下京区四条通油小路東入ル傘鉾町52	信託受益権	6,024	5,286	0.9	8,630	B
D04	マイステイズ新浦安 コンファレンスセンター	千葉県浦安市明海二丁目1番4号	信託受益権	4,930	4,306	0.8	8,850	B
D05	ホテルマイステイズ舞浜	千葉県浦安市鉄鋼通り三丁目5番1号	信託受益権	4,870	4,363	0.7	8,580	B
D06	ホテルマイステイズ プレミア堂島	大阪府大阪市北区曽根崎新地二丁目4番1号	信託受益権	3,845	3,650	0.6	6,990	B
D07	ホテルマイステイズ 名古屋栄	愛知県名古屋市中区東桜二丁目23番22号	信託受益権	2,958	2,503	0.5	5,650	B
D08	ホテルマイステイズ 堺筋本町	大阪府大阪市中央区淡路町一丁目4番8号	信託受益権	2,514	2,166	0.4	3,420	B
D09	ホテルマイステイズ横浜	神奈川県横浜市中区末吉町四丁目81番	信託受益権	2,119	2,029	0.3	4,510	B
D10	ホテルマイステイズ 日暮里	東京都荒川区東日暮里五丁目43番7号	信託受益権	1,898	1,700	0.3	2,690	B
D11	ホテルマイステイズ 福岡天神南	福岡県福岡市中央区春吉三丁目14番20号	信託受益権	1,570	1,346	0.2	6,370	B
D12	ホテルマイステイズ 飯田橋(注9)	東京都新宿区新小川町3番26号	信託受益権	1,381	1,619	0.2	3,760	B
D13	ホテルマイステイズ 上野稲荷町	東京都台東区松が谷一丁目5番7号	信託受益権	1,331	1,140	0.2	2,260	B
D14	フレックスステイイン品川	東京都品川区北品川一丁目22番19号	信託受益権	1,242	1,154	0.2	2,060	B
D15	フレックスステイイン 常盤台	東京都板橋区常盤台一丁目52番5号	信託受益権	1,242	1,172	0.2	2,200	B
D16	フレックスステイイン巢鴨	東京都豊島区巢鴨三丁目6番16号	信託受益権	1,192	1,057	0.2	2,290	B
D17	ホテルマイステイズ 大手前	大阪府大阪市中央区徳井町一丁目3番2号	信託受益権	1,192	1,078	0.2	2,730	B
D18	ホテルマイステイズ 清澄白河	東京都江東区常盤一丁目12番16号	信託受益権	749	809	0.1	1,390	B
D19	フレックスステイイン 中延P1	東京都品川区二葉四丁目27番12号	信託受益権	589	537	0.1	891	B
D20	フレックスステイイン 中延P2	東京都品川区二葉四丁目27番8号	信託受益権	283	276	0.0	429	B
D21	アパホテル横浜関内	神奈川県横浜市中区住吉町三丁目37番2号	信託受益権	8,350	7,332	1.3	10,000	B

物件番号 (注1)	不動産等の名称	所在地 (注2)	所有形態	取得価格 (百万円) (注3)	貸借対照表 計上額 (百万円)	投資比率 (%) (注4)	期末算定 価額 (百万円) (注5)	鑑定評価 機関 (注7)
D22	ホテルマイステイズ 函館五稜郭	北海道函館市本町26番17号	信託受益権	2,792	2,585	0.4	4,160	B
D23	フレックスステイイン白金	東京都港区白金五丁目10番15号	信託受益権	2,119	2,044	0.3	2,530	B
D24	ホテルマイステイズ羽田	東京都大田区羽田五丁目1番13号	信託受益権	7,801	6,765	1.2	8,820	B
D25	ホテルマイステイズ 亀戸P1	東京都江東区亀戸六丁目32番1号	信託受益権	5,594	5,132	0.9	8,090	B
D26	ホテルマイステイズ 上野入谷口	東京都台東区東上野五丁目5番13号	信託受益権	3,821	3,495	0.6	4,290	B
D27	ホテルマイステイズ 亀戸P2	東京都江東区亀戸六丁目7番8号	信託受益権	3,742	3,375	0.6	5,410	B
D28	ホテルマイステイズ清水	静岡県静岡市清水区真砂町1番23号	信託受益権	2,198	1,912	0.3	2,580	B
D29	スーパーホテル 新橋・鳥森口	東京都港区新橋五丁目16番4号	信託受益権	1,624	1,542	0.2	1,930	B
D30	フレックスステイイン 東十条	東京都北区中十条二丁目10番2号	信託受益権	1,277	1,242	0.2	1,440	B
D31	ホテルマイステイズ 宇都宮	栃木県宇都宮市東宿郷二丁目4番1号	信託受益権	1,237	1,173	0.2	2,170	B
D32	フレックスステイイン 川崎貝塚	神奈川県川崎市川崎区貝塚一丁目13番2号	信託受益権	980	836	0.2	1,210	B
D33	コンフォートホテル 富山駅前	富山県富山市宝町一丁目3番2号	信託受益権	979	838	0.1	1,200	B
D34	フレックスステイイン 川崎小川町	神奈川県川崎市川崎区小川町15番9号	信託受益権	906	837	0.1	952	B
D35	フレックスステイイン 江古田	東京都練馬区栄町8番6号	信託受益権	5,069	4,644	0.8	4,880	B
D36	スーパーホテル 東京・JR立川北口	東京都立川市曙町二丁目21番9号	信託受益権	1,170	1,021	0.2	1,240	E
D37	スーパーホテル JR上野入谷口	東京都台東区上野七丁目9番14号	信託受益権	1,130	1,020	0.2	1,240	E
D38	ホテルマイステイズ 心齋橋	大阪府大阪市中央区西心齋橋一丁目9番30号	信託受益権	3,160	2,872	0.5	2,180	B
D39	コンフォートホテル黒崎	福岡県北九州市八幡西区黒崎三丁目13番13号	信託受益権	1,148	953	0.2	1,200	E
D40	コンフォートホテル前橋	群馬県前橋市表町二丁目18番14号	信託受益権	1,128	865	0.2	1,090	E
D41	コンフォートホテル 燕三条	新潟県三条市須頃二丁目115号	信託受益権	1,010	855	0.2	1,070	E
D42	コンフォートホテル北見	北海道北見市大通西三丁目4番	信託受益権	851	692	0.1	884	E
D43	ホテルマイステイズ 五反田駅前 (注10)	東京都品川区西五反田二丁目6番8号	信託受益権	26,523	26,078	4.1	25,000	C
D44	ホテルエピナール那須 (注11)	栃木県那須郡那須町大字高久丙海道上1番10他59筆	信託受益権	21,002	17,700	3.2	24,100	C
D45	ホテルマイステイズ 福岡天神	福岡県福岡市中央区天神三丁目5番7号	信託受益権	8,059	7,477	1.2	8,860	C
D46	ホテルマイステイズ 浜松町	東京都港区浜松町一丁目18番14号	信託受益権	7,959	7,670	1.2	6,530	C
D47	ホテルマイステイズ プレミア金沢	石川県金沢市広岡二丁目13番5号	信託受益権	13,761	11,938	2.1	12,500	C
D48	高松 東急REIホテル	香川県高松市兵庫町9番地9	信託受益権	2,139	2,060	0.3	1,750	E
D49	ホテルマイステイズ プレミア浜松町	東京都港区浜松町一丁目8番5号	信託受益権	8,000	7,859	1.2	11,600	B
D50	ホテルマイステイズ 新大阪コンファレンス センター	大阪府大阪市淀川区西中島六丁目2番19号	信託受益権	13,068	12,709	2.0	13,500	D
D51	ホテルマイステイズ プレミア大森	東京都品川区南大井六丁目19番3号	信託受益権	9,781	9,631	1.5	12,400	D
D52	亀の井ホテル 別府	大分県別府市中央町5番17号	信託受益権	8,870	7,382	1.4	10,100	D
D53	ホテルマイステイズ 札幌駅北口	北海道札幌市北区北八条西四丁目15番	信託受益権	7,880	7,455	1.2	9,210	D
D54	ホテルマイステイズ 横浜関内	神奈川県横浜市中央区尾上町五丁目65番他3筆	信託受益権	5,326	4,936	0.8	5,990	D

物件番号 (注1)	不動産等の名称	所在地 (注2)	所有形態	取得価格 (百万円) (注3)	貸借対照表 計上額 (百万円)	投資比率 (%) (注4)	期末算定 価額 (百万円) (注5)	鑑定評価 機関 (注7)
D55	アートホテル上越	新潟県上越市本町五丁目1番11号	信託受益権	2,772	2,668	0.4	2,820	D
D56	アートホテル弘前シティ	青森県弘前市大字大町一丁目1番2、1番6、1番7、2番1	信託受益権	2,723	2,545	0.4	2,630	D
D57	ホテルマイステイズ大分	大分県大分市荷揚町一丁目32番	信託受益権	1,604	1,363	0.2	1,750	D
D58	ホテルマイステイズ五反田	東京都品川区東五反田二丁目5番4号	信託受益権	4,068	4,024	0.6	4,720	D
D59	ホテルマイステイズ立川	東京都立川市錦町一丁目8番14号	信託受益権	3,257	3,135	0.5	3,420	E
D60	ホテルマイステイズプレミア赤坂	東京都港区赤坂二丁目17番54号	信託受益権	20,691	19,922	3.2	27,400	B
D61	ホテルマイステイズプレミア札幌パーク	北海道札幌市中央区南九条西二丁目2番10号	信託受益権	16,731	15,644	2.6	17,100	D
D62	ホテルマイステイズ上野イースト	東京都台東区東上野五丁目5番6号	信託受益権	5,286	5,134	0.8	5,550	D
D63	ホテルマイステイズ御堂筋本町	大阪府大阪市中央区本町三丁目2番10号	信託受益権	5,039	4,663	0.8	3,240	B
D64	ホテルマイステイズ札幌アスペン	北海道札幌市北区北八条西四丁目5番1他7筆	信託受益権	15,543	15,089	2.4	15,500	D
D65	アートホテル石垣島	沖縄県石垣市字大川西真地554番2他4筆	信託受益権	9,731	9,294	1.5	9,570	B
D66	ホテルマイステイズ富士山 展望温泉	山梨県富士吉田市新倉字出口2654番他15筆	信託受益権	9,405	8,241	1.4	12,000	B
D67	ホテルソニア小樽	北海道小樽市色内一丁目4番20号	信託受益権	5,930	5,348	0.9	7,290	D
D68	ホテルマイステイズ金沢キャッスル	石川県金沢市此花町10番17号	信託受益権	5,682	5,541	0.9	5,740	D
D69	アートホテル新潟駅前	新潟県新潟市中央区笹口一丁目1番	信託受益権	5,524	5,059	0.8	5,990	D
D70	ホテルマイステイズ名古屋錦	愛知県名古屋市中区錦三丁目8番21号	信託受益権	5,197	4,967	0.8	5,300	C
D71	ホテルノルド小樽	北海道小樽市色内一丁目4番16号	信託受益権	4,296	4,169	0.7	4,570	D
D72	ホテルマイステイズ鹿児島天文館	鹿児島県鹿児島市山之口町2番7号	信託受益権	3,445	3,255	0.5	3,550	E
D73	アートホテル旭川	北海道旭川市七条通六丁目29番2	信託受益権	3,197	2,832	0.5	3,280	D
D74	ホテルマイステイズ松山	愛媛県松山市大手町一丁目10番10	信託受益権	3,098	2,779	0.5	3,230	E
D75	ホテルマイステイズ札幌すすきの	北海道札幌市中央区南七条西五丁目1番6他1筆	信託受益権	3,059	2,924	0.5	2,840	C
D76	ホテルマイステイズ札幌中島公園	北海道札幌市中央区南十四条西一丁目1番20号	信託受益権	2,118	2,231	0.3	1,890	C
D77	ホテルマイステイズ札幌中島公園別館	北海道札幌市中央区南十一条西一丁目4番3号	信託受益権	1,584	1,559	0.2	1,590	D
D78	フレックスステイイン桜木町	神奈川県横浜市中区花咲町二丁目72番2他4筆	信託受益権	1,425	1,367	0.2	1,510	E
D79	MyCUBE by MYSTAYS 浅草蔵前	東京都台東区蔵前一丁目6番7号	信託受益権	1,287	1,242	0.2	1,290	E
D80	ホテルマイステイズ鹿児島天文館2番館	鹿児島県鹿児島市呉服町1番20号	信託受益権	1,168	1,131	0.2	1,190	E
D81	ホテルマイステイズ名寄	北海道名寄市西三条南五丁目11番他1筆	信託受益権	957	824	0.1	878	C
D82	ホテルマイステイズプレミア成田	千葉県成田市大山字横峯40番他14筆	信託受益権	10,593	9,554	1.6	10,700	D
D83	アートホテル盛岡	岩手県盛岡市大通三丁目3番18号	信託受益権	5,643	5,109	0.9	5,380	C
D84	フサキビーチリゾートホテル&ヴィラズ	沖縄県石垣市宇新川富崎1625番6他60筆	信託受益権	40,293	39,544	6.2	42,000	B
D85	蓼科グランドホテル 滝の湯	長野県茅野市北山字南山栗平ヨリ三室大萱迄4035番187他16筆	信託受益権	8,365	8,207	1.3	8,780	D
D86	ホテルマイステイズ岡山	岡山県岡山市北区本町9番16号	信託受益権	2,613	2,651	0.4	2,740	B

物件番号 (注1)	不動産等の名称	所在地 (注2)	所有形態	取得価格 (百万円) (注3)	貸借対照表 計上額 (百万円)	投資比率 (%) (注4)	期末算定 価額 (百万円) (注5)	鑑定評価 機関 (注7)
D87	ホテルマイステイズ 青森駅前	青森県青森市新町一丁目8 番6号	信託受益権	2,445	2,345	0.4	2,510	C
D88	ホテルマイステイズ蘇我	千葉県千葉市中央区南町二 丁目7番13号	信託受益権	2,039	2,047	0.3	2,240	D
D89	天然温泉田沢湖レイクリ ゾート	秋田県仙北市田沢湖生保内 字下高野82番117他41筆	信託受益権	1,475	1,477	0.2	1,490	E
D90	アートホテル大阪ベイト ワー&空庭温泉	大阪府大阪市港区弁天一丁 目2番1号(ホテル) 大阪府大阪市港区弁天一丁 目2番3号(空庭温泉)	信託受益権	31,185	30,545	4.8	31,600	B
D91	函館国際ホテル	北海道函館市大手町5番10 号	信託受益権	16,830	16,874	2.6	17,100	E
D92	アートホテル日暮里 ラン グウッド	東京都荒川区東日暮里五丁 目50番5号	信託受益権	16,335	16,399	2.5	16,500	C
D93	ホテルマイステイズ熊本 リバーサイド	熊本県熊本市中央区紺屋今 町4番12号	信託受益権	6,831	6,876	1.0	6,900	C
D94	アートホテル青森	青森県青森市本町二丁目1 番26号	信託受益権	5,672	5,651	0.9	5,750	E
D95	亀の井ホテル 伊豆高原	静岡県伊東市八幡野字ニタ 塚1104番5他2筆	信託受益権	5,563	5,622	0.9	5,860	D
D96	アートホテル大分	大分県大分市都町二丁目7 番1他2筆	信託受益権	5,484	5,499	0.8	5,540	C
D97	アートホテル小倉 ニュー タガワ	福岡県北九州市小倉北区古 船場町3番46号	信託受益権	4,672	4,701	0.7	4,750	E
D98	アートホテル宮崎 スカイ タワー	宮崎県宮崎市高千穂通二丁 目1番26号	信託受益権	3,821	3,810	0.6	3,870	B
D99	アートホテル鹿児島	鹿児島県鹿児島市鴨池新町 22番1号	信託受益権	3,395	3,427	0.5	3,500	D
D100	亀の井ホテル 彦根	滋賀県彦根市松原町字大黒 3759番	信託受益権	2,603	2,631	0.4	2,680	D
D101	亀の井ホテル 奈良	奈良県奈良市二条町三丁目 9番1号	信託受益権	2,029	2,082	0.3	2,060	B
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 グランド ケイマン島セブンマイルビ ーチロード 30620	Leasehold等 (注12)	30,061 (272,171 千米ドル)	27,221	4.6	73,205 (462,800 千米ドル) (注13)	F
D201	サンシャイン・スイー ツ・リゾート	英領ケイマン諸島グランド ケイマン島 エスタリーチ ベッツハイウェイ1465	Leasehold等 (注12)	5,842 (52,898千 米ドル)	5,026	0.9	11,294 (71,400 千米ドル) (注13)	F
小計(計103物件)				594,435	560,547	91.0	716,023	-
中計(計145物件)				635,220	595,783	97.3	767,492	-
-	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) (注14)	-	特定目的会社 優先出資証券 (注15)	17,845	17,856	2.7	- (注5)	
特定目的会社優先出資証券小計(計1物件)				17,845	17,856	2.7	-	-
合計(計146物件)				653,066	613,640	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) 「所在地」は原則として住居表示を記載していますが、住居表示が未実施の物件については地番を記載しています。

(注3) 「取得価格」は、「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)」、「ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ」及び「サンシャイン・スイーツ・リゾート」を除き、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います。「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)」については、優先出資証券に係る本投資法人の出資金額を記載し、キングダム特定目的会社の特定出資及びマスターリース会社である合同会社の社員持分の取得価格は含みません。「ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ」及び「サンシャイン・スイーツ・リゾート」については、本投資法人が匿名組合契約の合意解約に伴う現物配当によりLeasehold等を資産保有SPCより承継した2019年5月9日(ケイマン諸島の現地時間。日本時間では2019年5月10日)時点の各本海外ホテルのLeasehold等の資産保有SPCにおける帳簿価額を記載し、円建ての金額は、ドル建ての金額を邦貨換算して記載しています。なお、価格に消費税等は含まれず、百万円未満を切り捨てています。

(注4) 「投資比率」とは、本投資法人の全取得資産の取得価格の総額に対する取得価格の比率をいい、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。

(注5) 「期末算定価額」は、本投資法人の規約及び一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、決算日を価格時点とする鑑定評価額又は調査価額を記載しています。「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「サンシャ

イン・スイーツ・リゾート」の鑑定評価においては、現地鑑定検証方式(注6)を採用しています。なお、「サンシャイン・スイーツ・リゾート」は、当該ホテル隣接の未使用地部分を含めた鑑定評価額を記載しています。委託先は、後記(注7)に記載のとおりです。なお、「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)」については優先出資証券であるため、期末算定価額はありませぬ。但し、決算日時点における裏付不動産に係る鑑定評価額は以下のとおりです。

不動産等の名称	鑑定評価額	鑑定評価機関 (注7)
シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル	121,000百万円	D

- (注6) 「現地鑑定検証方式」とは、日本の不動産鑑定士が、現地鑑定人の行う鑑定評価の手法、鑑定評価の作業に活用される海外現地の取引事例、市場動向等鑑定評価を行うために必要となる現地基礎資料等を理解・分析し、不動産鑑定士として、現地鑑定人による鑑定評価に係る報告書における判断の妥当性及び鑑定評価額の適正性を検証することにより、鑑定評価を行う方式をいいます。本投資法人は、ケイマン諸島において専門職業家として認定・公認された資格・称号を有するCBRE, Inc.を現地鑑定人に選任し、鑑定評価を行わせ、現地鑑定評価書を取得した上で、日本における不動産鑑定士として選任したシービーアールイー株式会社に当該現地鑑定評価書を検証させ、鑑定評価検証報告書を取得しています。

- (注7) 「鑑定評価機関」は、上表においては略号により記載しています。各略号が示す鑑定評価機関は以下のとおりです。

鑑定評価機関
A：株式会社アセツアールアンドディー
B：一般財団法人日本不動産研究所
C：JLL森井鑑定株式会社
D：株式会社谷澤総合鑑定所
E：大和不動産鑑定株式会社
F：シービーアールイー株式会社

「ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ」及び「サンシャイン・スイーツ・リゾート」の鑑定評価については、現地鑑定検証方式を採用し、シービーアールイー株式会社が鑑定評価をCBRE, Inc.に委託しています。また、「サンシャイン・スイーツ・リゾート」の鑑定評価額には、当該ホテル隣接の未使用地の取得価格を含みます。

- (注8) 本信託受益権は、本投資法人が2011年7月に信託内借入を実施した際に、他の信託受益権とともに3つのグループに併合されました。当期末時点において、各グループに属する信託受益権は以下のとおりです。

第一グループ

「日神パレステージ代田橋」、「グロースメゾン新横浜」、「パルファース上野御徒町」、「グロースメゾン用賀」、「渋谷本町マンション」、「フォロス中村橋」

第二グループ

「カレッジスクエア町田」、「ベレール目黒」、「ワコーレ綱島I」

第三グループ

「サンクレスト石神井公園」、「グランリール亀戸」、「アクシーズタワー川口並木」、「グロースメゾン海神」、「カレッジスクエア町屋」

- (注9) ホテルの名称変更に伴い、2024年9月24日付で物件名称を「ホテルマイステイズ飯田橋」にしています。以下同じです。
- (注10) 取得価格には増床部分を含みます。期末算定価額については既保有部分と増床部分を一体として算定した鑑定評価額を記載しています。
- (注11) 取得価格には近接地追加取得分を含みます。期末算定価額については既保有部分と近接地追加取得分を一体として算定した鑑定評価額を記載しています。
- (注12) Leaseholdは、建物及び土地に係る英領ケイマン法上の長期不動産賃借権に相当する権利(期間：99年、年間賃借料：1米ドル又は1ケイマン諸島ドル)です。本投資法人は、2019年5月9日(ケイマン諸島の現地時間)付で、「ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ」及び「サンシャイン・スイーツ・リゾート」に対する投資ストラクチャーを、匿名組合契約に基づく出資からその裏付不動産である本海外ホテルのLeasehold及びFF&Eなどの動産(Leasehold等)を直接保有する形態へ変更しました。
- (注13) 期末算定価額については、決算日(2024年12月31日)の為替レートである1米ドル=158.18円を用いて邦貨換算しています。
- (注14) 「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」については、売却(投資先である特定目的会社の保有する受益権の譲渡による方法を含みます。)に向けた検討を行っており、近い将来売買契約を締結する可能性があります。仮に売却が行われた場合、売却期(又は受益権の譲渡による場合は上記特定目的会社から売却益相当の利益配当を受けた期)において相当額の売却益を計上・分配することとなることを見込まれ、その翌期以降は「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」に係る収益寄与がなくなる等の影響が生じますが、本書の日付現在において売却を決定しているものではなく、実際に売却することとなる場合の時期及び条件等も未定であり、また、売却することを保証・約束するものでもありません。
- (注15) 「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キングダム特定目的会社が発行する優先出資証券178,458口(当該発行後の発行済優先出資証券の49.0%相当)であり、1物件として計上しています。

② 運用資産の資本的支出

イ 資本的支出の予定

保有不動産関連資産に関し、当期末現在計画している改修工事等に伴う資本的支出のうち主なものは以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地	目的	実施予定期間	工事予定金額（千円）		
				総額	当期支払額	既支払額
D201	サンシャイン・スイーツ・リゾート 英領ケイマン諸島	リノベーション工事	自2024年8月 至2025年10月	4,031,149	1,392,883	322,085
D69	アートホテル新潟駅前 新潟県新潟市	改装工事	自2025年1月 至2025年7月	651,342	-	-
D10	ホテルマイステイズ日暮里 東京都荒川区	改装工事	自2024年9月 至2025年2月	419,913	179,601	-
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	チラー更新他	自2025年6月 至2025年6月	354,005	-	-
D11	ホテルマイステイズ福岡天神南 福岡県福岡市	改装工事	自2025年3月 至2025年6月	339,473	-	-

ロ 当期中に行った資本的支出

保有不動産等において、当期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は2,920,218千円であり、当期費用に区分された修繕費30,300千円と合わせ、2,950,518千円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	実施期間	工事金額（千円）
D12	ホテルマイステイズ飯田橋 東京都新宿区	リノベーション工事	自2024年5月 至2024年9月	342,903
D53	ホテルマイステイズ札幌駅北口 北海道札幌市	GHP更新EHP化工事	自2024年9月 至2024年12月	167,744
D55	アートホテル上越 新潟県上越市	外壁改修工事	自2024年5月 至2024年11月	147,250
D07	ホテルマイステイズ名古屋栄 愛知県名古屋市	給湯設備省エネルギー工事	自2024年10月 至2024年11月	84,403
D76	ホテルマイステイズ札幌中島公園 北海道札幌市	立体駐車場機器更新	自2024年10月 至2024年11月	77,463
その他の工事				2,100,453
合計				2,920,218

(3) テナント等の概要

① 個別不動産に関する賃貸状況の概要

本日付で公表の「2024年12月期（第43期）決算説明資料」に記載をしているため、記載を省略します。

② 稼働率の推移

本日付で公表の「2024年12月期（第43期）決算説明資料」に記載をしているため、記載を省略します。