

Invincible
Investment Corporation





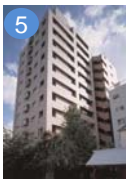

**インヴィンシブル投資法人
資産入れ替え説明資料**

TSE Code : 8963

2018年2月5日

- 9物件（住居6物件、オフィス3物件）をNOI利回り4.2%⁽¹⁾となる価格で売却した代金を原資にスポンサーパイプラインからホテル4物件を鑑定NOI利回り6.2%⁽²⁾で取得する資産入れ替えを実施
- 9物件の売却価格は、帳簿価格及び鑑定評価額をそれぞれ、2,048百万円（+26.6%）、1,275百万円（+15.1%）上回る⁽³⁾
- 本入れ替えは、増資及び新規借入れを実施せず、ポートフォリオ利回りを改善し投資主価値を高める、これまでに続く取り組み

取得	ホテル 4物件 合計		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
	取得予定価格	12,425百万円				
	鑑定評価額	12,550百万円	(取得予定日：2018年2月7日)			
	鑑定NOI ⁽²⁾ (利回り)	767百万円 (6.2%)				
	償却後鑑定NOI ⁽²⁾ (利回り)	497百万円 (4.0%)				

譲渡	住居 6物件・オフィス 3物件 合計		住居6物件			オフィス3物件				
	売却価格	9,746百万円								
	帳簿価格 ⁽³⁾⁽⁴⁾	7,697百万円	(住居6物件)			(オフィス3物件)				
	売却益 ⁽⁴⁾	1,871百万円								
	NOI ⁽¹⁾ (利回り)	411百万円 (4.2%)								
償却後NOI ⁽¹⁾ (利回り)	307百万円 (3.2%)	1. アルモニー御茶ノ水（文京区）	2. グロースメゾン池袋（豊島区）	3. キャピタルハイツ神楽坂（新宿区）	4. カーザエルミタツジョ（目黒区）	5. レクセルマンション上野松が谷（台東区）	6. サンテラス南池袋（豊島区）	1. 新宿アイランド（新宿区）	2. クロス・スクエアNAKANO（中野区）	3. 大木青葉ビル（仙台市）

資産
入れ替え後

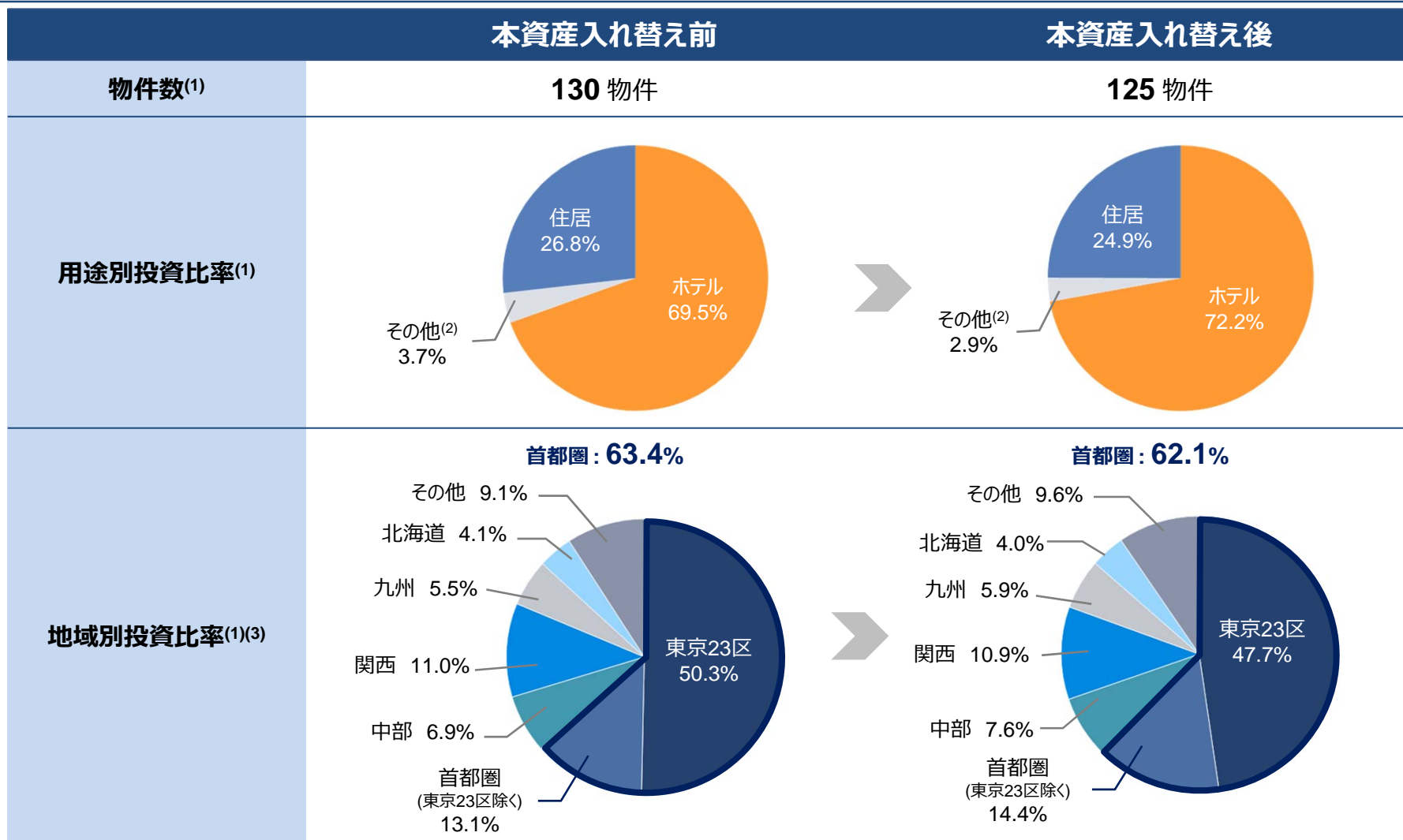
想定償却後NOI増加額(年換算)⁽⁵⁾

：

+190百万円
(1口当たり+38円)⁽⁶⁾

(注1) 譲渡資産におけるNOIは、2016年7月1日から2017年6月30日までの実績値を記載しています。償却後NOIは、NOIから同期間の減価償却費を控除して算出しています。また各利回りは、売却価格で除して算出しています。
 (注2) 取得予定資産における鑑定NOIは、2018年1月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書における直接還元法で採用された運営純収益をいいます。償却後鑑定NOIは、鑑定NOIから同期間の減価償却費を控除して算出しています。なお、減価償却費は本資産運用会社による試算値を採用しています。また各利回りは、取得予定価格で除して算出しています。
 (注3) 帳簿価格は、2017年6月30日時点での帳簿価格に基づきます。また、譲渡価格と帳簿価格との差額は、当該帳簿価格を用いて算出した参考値であり、不動産等売却益とは異なります。鑑定評価額は、2017年12月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に基づきます。
 (注4) 帳簿価格、売却益は、本書の日付現在の予定であり、今後変更される可能性があります。
 (注5) 取得予定資産における償却後鑑定NOIと譲渡資産における償却後NOIとの差額を記載しています。
 (注6) 上記の差額を、本書の日付現在の発行済投資口の総数（4,793,181口）で除した試算値であり、本投資法人の投資口1口当たりの分配金の増減に与える影響を示したものではありません。

新規取得ホテル4物件は、前回取得したホテル同様、全てオペレーターをマイステイズ・ホテル・マネジメントとし、ポートフォリオの更なる地域分散に寄与している



(注1) 取得(予定)価格に基づき記載しています。但し、シエラトン・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、裏付け資産である同ホテルを1物件とし、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、裏付け資産の用途、所在地に基づき区分しています。

(注2) 「その他」は、オフィスビル、商業施設及び駐車場で構成されています。

(注3) 各エリアは以下のように定義しています。

首都圏：東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県／首都圏（除く東京23区）：東京都（除く東京23区）、神奈川県、千葉県及び埼玉県／関西：大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、和歌山県及び奈良県／中部：愛知県、岐阜県、三重県、静岡県、長野県、山梨県、新潟県、富山県、石川県及び福井県

特徴

- 2016年10月に新規開業したスタイリッシュなホテル。「関内」駅まで徒歩1分、同駅より「横浜」駅まで電車で5分
- 国内外の旅行客に人気の観光スポットである横浜スタジアム及び横浜中華街まで徒歩圏内
- 関内は横浜の行政と商業の中心地に位置し、馬車道の旧市街及び山下公園に近接

所在地	神奈川県横浜市中区尾上町5-67-1
交通	横浜市営地下鉄ブルーライン「関内」駅 徒歩1分 JR京浜東北線「関内」駅 徒歩4分 みなとみらい線「馬車道」駅 徒歩5分
建築時期	2016年8月
客室数	165 室
賃貸可能面積	4,501.18 m ²
地積	519.32 m ²

地図



ホテル指標（2017年実績値）

客室稼働率	ADR	RevPAR	NOI
93.6%	9,069円	8,485円	251百万円

特徴

- 198の客室を有し、会議室や宴会場、チャペル、ビア・ガーデン、2つのレストラン、コンシェルジュ、マッサージサービスを備え、ビジネス・レジャーの様々なニーズに対応
- 日本三大夜桜で知られる高田城、林泉寺、上越市立水族博物館といった文化的観光スポットへも至近

所在地	新潟県上越市本町5-1-11
交通	えちごトキめき鉄道妙高はねうまライン「高田」駅 徒歩4分 上信越自動車道「上越高田」I.C.より車で15分
建築時期	1993年11月
客室数	198室
賃貸可能面積	7,563.60 m ²
地積 ⁽¹⁾	3,321.81 m ²

地図



ホテル指標（2017年実績値）

客室稼働率	ADR	RevPAR	NOI
74.8%	7,552円	5,646円	217百万円

(注1) その他駐車場用地（6筆、合計591.7m²）の借地権を取得します。なお、本投資法人の負担する地代（年間約6百万円）はオペレーターが支払うため、テナントにおけるホテル営業のG O Pは当該地代相当額が控除された金額となります。

特徴

- 日本北部の美しい弘前市に位置する本物件は、家族旅行でも十分な空間のある幅広い客室タイプを提供
- 本物件はJR「弘前」駅の正面に位置し、「青森」駅及び「東京」駅へ新幹線でアクセス可能な「新青森」駅の両方から交通至便
- 宿泊客は弘前公園の花見、弘前ねぶたまつり、弘前城、十和田湖、ユネスコ世界遺産の白神山地を楽しむことができる

所在地	青森県弘前市大町1-1-2
交通	JR奥羽本線・弘南鉄道弘南線「弘前」駅より徒歩1分 東北自動車道 大鱈・弘前I.C.より車で約15分
建築時期	1989年8月
リノベーション時期	2008年3月
客室数	134 室
賃貸可能面積	14,826.30 m ²
地積 ⁽¹⁾	3,195.86 m ²

地図



ホテル指標 (2017年実績値)

客室稼働率	ADR	RevPAR	NOI
77.6%	8,993円	6,980円	197百万円

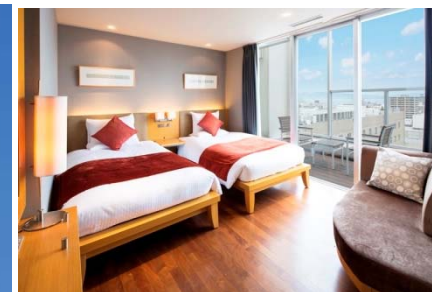
(注1) 登記上の敷地面積の合計を記載しています。本投資法人はこのうちの1筆について、所有権の持分割合を取得します。

特徴

- 「大分」駅から徒歩8分に位置し、利便性に優れた立地
- 本物件の特徴である高い天井と大きな窓により快適性を確保
- 別府八湯を堪能しながらリラックスできる有名な別府温泉エリアまでは電車で僅か11分の好アクセス
- 高崎山自然動物園及び大分マリンパレス水族館「うみたまご」はあらゆる年代に人気の観光スポット

所在地	大分県大分市荷揚町1-32
交通	JR日豊本線・久大本線・豊肥本線「大分」駅 徒歩8分 大分自動車道「大分」I.C.より車で15分
建築時期	2007年7月
客室数	145 室
賃貸可能面積 ⁽¹⁾	3,254.69 m ²
地積	537.96 m ²

地図



ホテル指標（2017年実績値）

客室稼働率	ADR	RevPAR	NOI
86.4%	5,898円	5,097円	108百万円

(注1) このほか、付属建物として駐車場棟（38.68m²）があります。

新規取得資産取得後も、引き続き26物件のスポンサー・パイプラインにより、安定的な成長機会を確保

覚書⁽¹⁾対象物件一覧⁽²⁾

■ ホテル * 今回の新規取得予定物件

No.	物件名称	所在地	ホテルタイプ ³⁾	客室数	状態	リノベーション完了年月
*	ホテルマイステイズ横浜関内	神奈川県横浜市	宿泊特化型	165	稼働中	-
*	アートホテル上越	新潟県上越市	フルサービス型	198	稼働中	-
*	アートホテル弘前シティ	青森県弘前市	フルサービス型	134	稼働中	-
*	ホテルマイステイズ大分	大分県大分市	宿泊特化型	145	稼働中	-
1	ホテルマイステイズプレミア赤坂	東京都港区	宿泊特化型	327	稼働中	-
2	リーガロイヤルホテル京都	京都府京都市	フルサービス型	489	稼働中	-
3	ホテルマイステイズプレミア成田	千葉県成田市	フルサービス型	706	稼働中	平成30年1月
4	ホテルマイステイズプレミア札幌パーク	北海道札幌市	フルサービス型	418	稼働中	-
5	フサキリゾートヴィレッジ	沖縄県石垣市	リゾートタイプ	195	稼働中	-
6	アートホテル旭川	北海道旭川市	フルサービス型	265	稼働中	-
7	ホテルマイステイズ金沢キャッスル	石川県金沢市	宿泊特化型	206	稼働中	-
8	ホテルマイステイズ松山	愛媛県松山市	フルサービス型	161	稼働中	平成29年11月
9	ホテルマイステイズ上野イースト	東京都台東区	宿泊特化型	150	稼働中	-
10	ホテルマイステイズ御堂筋本町	大阪府大阪市	宿泊特化型	120	稼働中	平成29年11月
11	ホテルマイステイズ札幌中島公園	北海道札幌市	宿泊特化型	86	稼働中	-
12	フレックスティン桜木町	神奈川県横浜市	宿泊特化型	70	稼働中	-
13	MyCUBE by MYSTAYS 浅草蔵前	東京都台東区	宿泊特化型	161	稼働中	-
14	ホテルマイステイズ富士山	山梨県富士吉田市	リゾートタイプ	159	稼働中	-
15	ホテルノルド小樽	北海道小樽市	宿泊特化型	98	稼働中	-
16	ホテルソニア小樽	北海道小樽市	宿泊特化型	94	稼働中	-
17	アートホテル新潟駅前	新潟県新潟市	フルサービス型	304	稼働中	-

■ 住居

No.	物件名称	所在地	賃貸可能戸数
18	グランシャルム広尾	東京都渋谷区	121
19	プレスティウィン錦糸町	東京都墨田区	92
20	グランシャルム吉祥寺	東京都武蔵野市	28
21	グリーンパティオ野田	千葉県野田市	240
22	ダイニチ館F45番館	千葉県浦安市	54
23	グランシャルム浦安	千葉県浦安市	54
24	グランシャルム浦安5	千葉県浦安市	54
25	グランシャルム南行徳I	千葉県市川市	52
26	グランシャルム南行徳II	千葉県市川市	48

ホテル客室数

4,009室⁽⁴⁾

住居賃貸可能戸数

743戸

(注1) 本投資法人が優先交渉権を有する物件に関する覚書。対象物件が売却される場合に、第三者に先立ち、本投資法人が取得を検討する機会の提供を受けることとされています。
(注2) 本書の日付現在、取得予定資産の取得を除き、本投資法人による取得の予定はありません。また、今後これらの物件を取得できる保証もありません。

(注3) タイプについては以下の分類に従っています。

- 「宿泊特化型」ホテルとは、客室収入をより重視し、料飲、宴会、スパ又はジム施設等については限定的なサービスの提供にとどめるホテルをいいます。
- 「フルサービス型」ホテルとは、宿泊・料飲・宴会部門を有するホテルをいいます。
- 「リゾートタイプ」ホテルとは、観光地や保養地に立地し、宿泊・料飲部門及び付帯施設を有するホテルをいいます。

(注4) 取得予定資産取得後のスポンサー・パイプラインに基づきます。

外国人宿泊客ニーズに応えるMHMの運営



MYSTAYS HOTEL MANAGEMENT CO.,LTD.

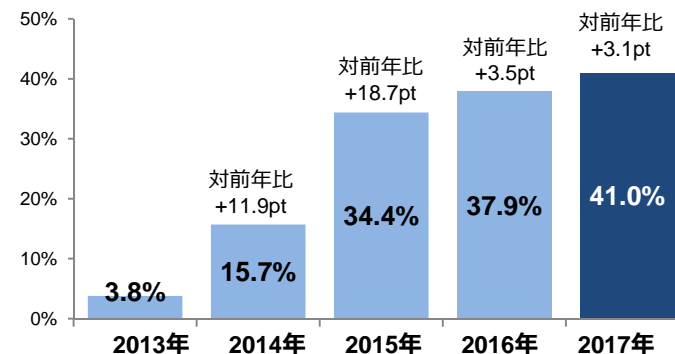
外国人宿泊客への配慮

- MHMのウェブサイトやコンシェルジュサービスは5か国語対応：日本語、英語、中国語(簡体字)、中国語(繁体字)、韓国語
- フロントデスクでは多言語対応スタッフの対応

ウェブサイトの刷新

- 予約案内の使いやすさ、合理化された情報の掲載等のウェブサイトの改善
- 新たな予約システムの導入を予定

海外売上比率⁽¹⁾の推移



宿泊客の選好に合わせた対応と業界トレンドを捉えた最近の取組み

禁煙ルームへの変更

- 650室の喫煙ルームを禁煙ルームに変更済み
- 禁煙ルームのRevPARは、喫煙ルームよりも平均5.4%高い傾向⁽²⁾



ホテルマイステイズ浜松町

レベニュー・マネジメント

- 客室稼働率の高水準維持と直前キャンセルに備えることを目的とした、オーバーブッキングの拡大とモニタリング
- 2017年に客室稼働率99%超を達成した日数は延べ1,658日となり、前年における日数の延べ1,171日より増加⁽³⁾
- 新たなレベニュー・マネジメントのソフトウェアの導入

オンライン・マーケティングの強化

- CTBC Bank Co., Ltd.(台湾最大のクレジットカード会社)との共同オンライン・マーケティングプログラムの実施
- 香港航空、ANA、銀聯カードとの共同オンライン・マーケティングの実施



CTBC キャンペーン

Pepperによるコンシェルジュサービス導入

- ソフトバンクグループとの協業の取り組みとして、2017年7月よりホテルマイステイズ3物件にてPepperを導入し、多言語によるコンシェルジュサービスを提供



“Pepper”の導入

(注1) 海外売上比率は、2017年12月末時点で本投資法人のポートフォリオにおいてマイステイズ・ホテル・マネジメントが運営する41物件のうち、リブランド等により2013年からの比較データが無い以下12物件を除く29物件について、客室収入のうち海外のオンライン旅行代理店を通じて予約された割合を記載しています。(除外物件：ホテルマイステイズ名古屋栄、ホテルマイステイズ羽田、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金沢、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堂島、ホテルマイステイズ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、別府亀の井ホテル、ホテルマイステイズ札幌駅北口)

(注2) 本投資法人が2017年12月末時点で保有する資産のうち、2017年12月未だに当該変更が完了し、かつ、変更後も喫煙ルームが一部残されているホテルにおいて、2017年3月から12月までの各ホテルの喫煙ルーム、禁煙ルームそれぞれの平均RevPARに対し、変更した部屋数を乗じて合計した金額を比較して算出しています。

(注3) 本投資法人が2017年12月末日時点で保有する資産におけるMHMが運営するホテル41物件のうち、2016年及び2017年中にリノベーションを実施したホテルを除いた35物件の実績値に基づきます。

- ソフトバンクグループ会社全体で先端通信技術、インターネットサービス、AI(人工知能)、スマートロボット、IoT及びクリーンエネルギープロバイダーといった、多様な通信・テクノロジー領域に注力。ソフトバンクグループは68,402人（連結ベース）⁽¹⁾の従業員を擁する
- MHMとソフトバンクグループは、すでにソフトバンクグループが開発した人型ロボットのPepperの導入を通じた協業を実現。Pepperの導入により、①マイステイズホテル会員への申込数の増加、②多言語によるコンシェルジュサービスの提供(近隣レストラン情報、観光スポット情報、ホテル情報の提供)を企図
- マイステイズ・ホテル・マネジメントとソフトバンクグループは、AI、ロボティクス、マーケティングといった他分野における協業についても協議を実施

MHMによるリモートコンシェルジュとしてのPepper導入

- 2017年7月よりホテルマイステイズ3物件(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浜松町及びホテルマイステイズ五反田駅前)にてPepperを導入
- Pepperはリモートコンシェルジュとしてゲストをおもてなし



(注1) 2017年3月31日時点

ソフトバンクグループの主要各社

SoftBank Group

ソフトバンク株式会社

Sprint Corporation

ヤフー株式会社

Brightstar Corp.

ソフトバンクコマース&サービス株式会社

Arm Holdings plc

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