

**Invincible**  
Investment Corporation

**インヴィンシブル投資法人  
物件追加取得説明資料**

TSE Code : 8963

2017年5月25日

## 「ホテルマイステイズプレミア浜松町」 - 都心立地のグレードの高い宿泊特化型ホテル

- 取得価格80億円で、鑑定NOI利回り4.7%の物件を新規借入と自己資金により取得
- 全室28.5㎡、定員3~5名の広い客室で構成されるホテル。上層階には14室のサービスアパートメントを併設
- JR線、東京モノレール「浜松町」駅から徒歩約5分の立地。東京モノレールで羽田空港まで乗り換えなしでアクセス可能
- 2017年の予想1口当たり分配金（DPU）は従前予想比49円増(+1.8%)、前年比4.0%増の2,770円となる見込み

## ホテル・住居ポートフォリオの業績は2017年6月期の後半に力強く伸長する見込み

- 株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント（「MHM」）による一連のオペレーション向上策も寄与し、2017年4月~6月のNOIは前年同期比3.4%<sup>(1)</sup>の成長を見込む。足元における夏季の予約状況に鑑みて、この傾向は当面持続する見通し
- 2014年から住居ポートフォリオで実践してきた賃料上昇プログラムは、2016年12月に実施した16物件のPM会社変更を機に更に加速
- 2017年4月~6月における住居ポートフォリオNOIは前年同期比4.4%<sup>(2)</sup>成長の見込み
- 「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」「リーガロイヤルホテル京都」「ホテルマイステイズプレミア札幌パーク」を含む21ホテル(合計5,996室)<sup>(3)</sup>の強力なスポンサー・パイプラインにより更なる外部成長を目指す

## 内部成長をドライブするMHMの取り組み

- プロモーションキャンペーン、ウェブサイトの改良、レベニューマネジメント分析の深化により、直接予約比率の増加、高需要日における収益最大化を目指す
- 261室の喫煙ルームを禁煙ルームに変更。本年7月末までにさらに314室を変更予定。変更後の該当物件における禁煙ルームのRevPARは、喫煙ルームよりも7.8%高い<sup>(4)</sup>
- リネン類の資材変更等により、年間45百万円のコスト削減を達成する見込み<sup>(5)</sup>
- 中国、香港、台湾及び韓国の旅行代理店、航空会社及びOTA（オンライン旅行代理店）計12社と新たに契約を結び、販売チャネルの分散・強化を推進

## ソフトバンクグループとのシナジーの追求

- 2017年2月、Fortress Investment Group LLC（「FIG」）はソフトバンクグループ株式会社（「ソフトバンク」）と合併契約を締結し、ソフトバンクがFIGの株式を100%取得する旨を発表。当該合併は規制当局の承認を前提として平成29年後半に手続きが完了する予定であり、合併が成就した場合、本投資法人は、金融機関との関係の強化、テクノロジーやロボットの分野での協働、日本企業との関係強化を含むさまざまなメリットが得られるものと期待

(注1) 2017年4月末日時点の保有ホテル48物件のうち、固定賃料の9物件のほか、2016年に改装した「ホテルマイステイズ神田」を除く38物件の実績及び予想値に基づき算出しています。

(注2) 2015年12月末日時点で取得済みの住居66物件の実績及び予想値に基づき算出しています。また、一時的な保険金収入及びそれに対応する費用を除きます。

(注3) 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。

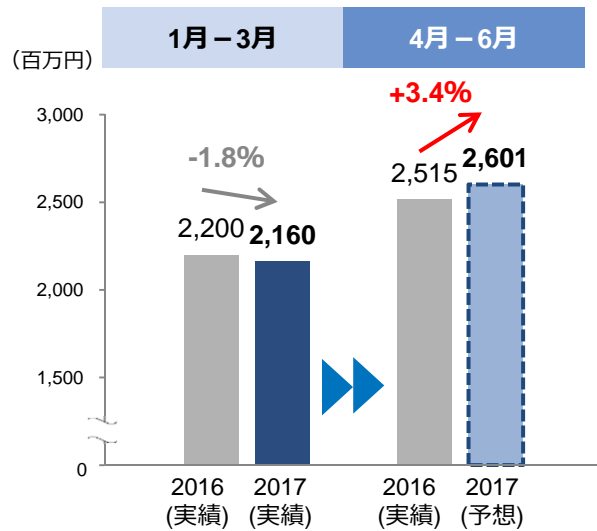
(注4) INVが2017年4月末日時点で保有する資産のうち、2017年2月末までに当該変更が完了し、かつ、変更後も喫煙ルームが一部残されているホテルにおいて、2017年3月から4月までの各ホテルの喫煙ルーム、禁煙ルームそれぞれの平均RevPARに対し、変更した部屋数を乗じて合計した金額を比較して算出しています。

(注5) 本投資法人が2016年12月末日時点で保有する資産のうち対象となったホテル21物件における2016年年間コストの実績値と比較した金額を記載しています。なお、2016年に取得した物件の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。

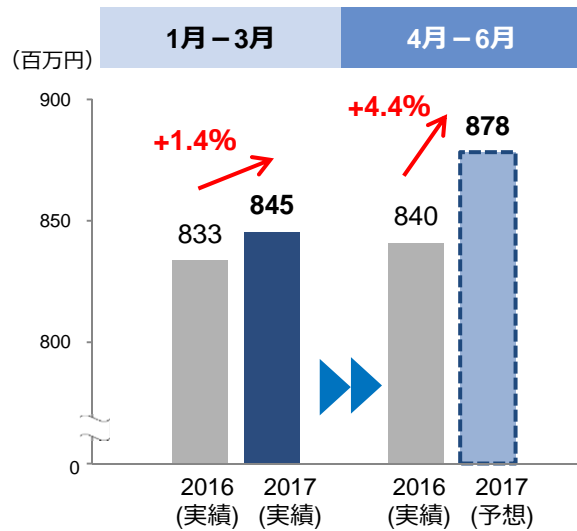
# 既存物件の業績（実績及び予想値）

2017年は4月から6月にかけて、ホテル、住居ともにNOIは大きく伸長する予想であり、それぞれ前年同期比+3.4%、+4.4%の増加を見込む。

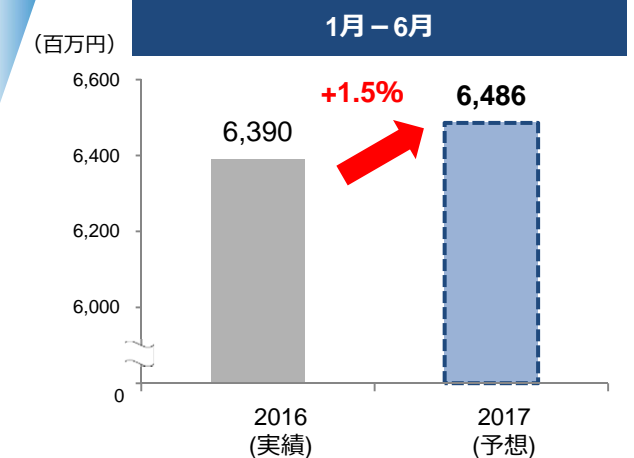
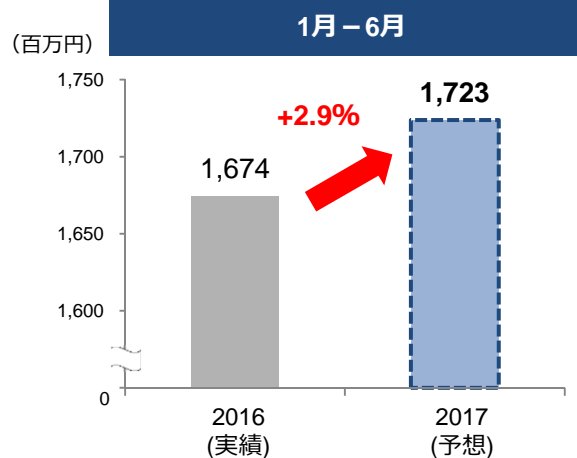
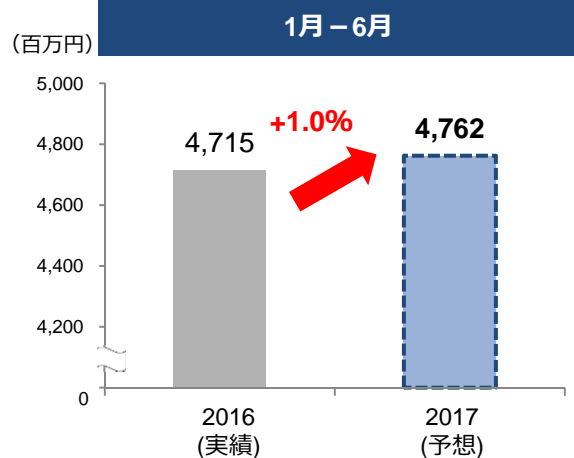
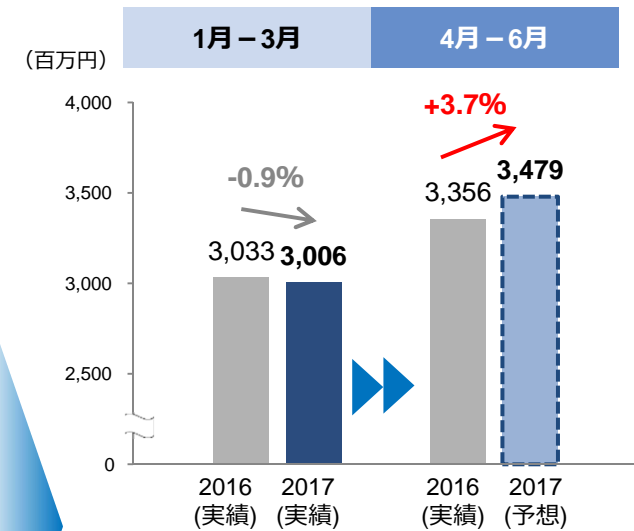
NOI（ホテル）(1)



NOI（住居）(2)



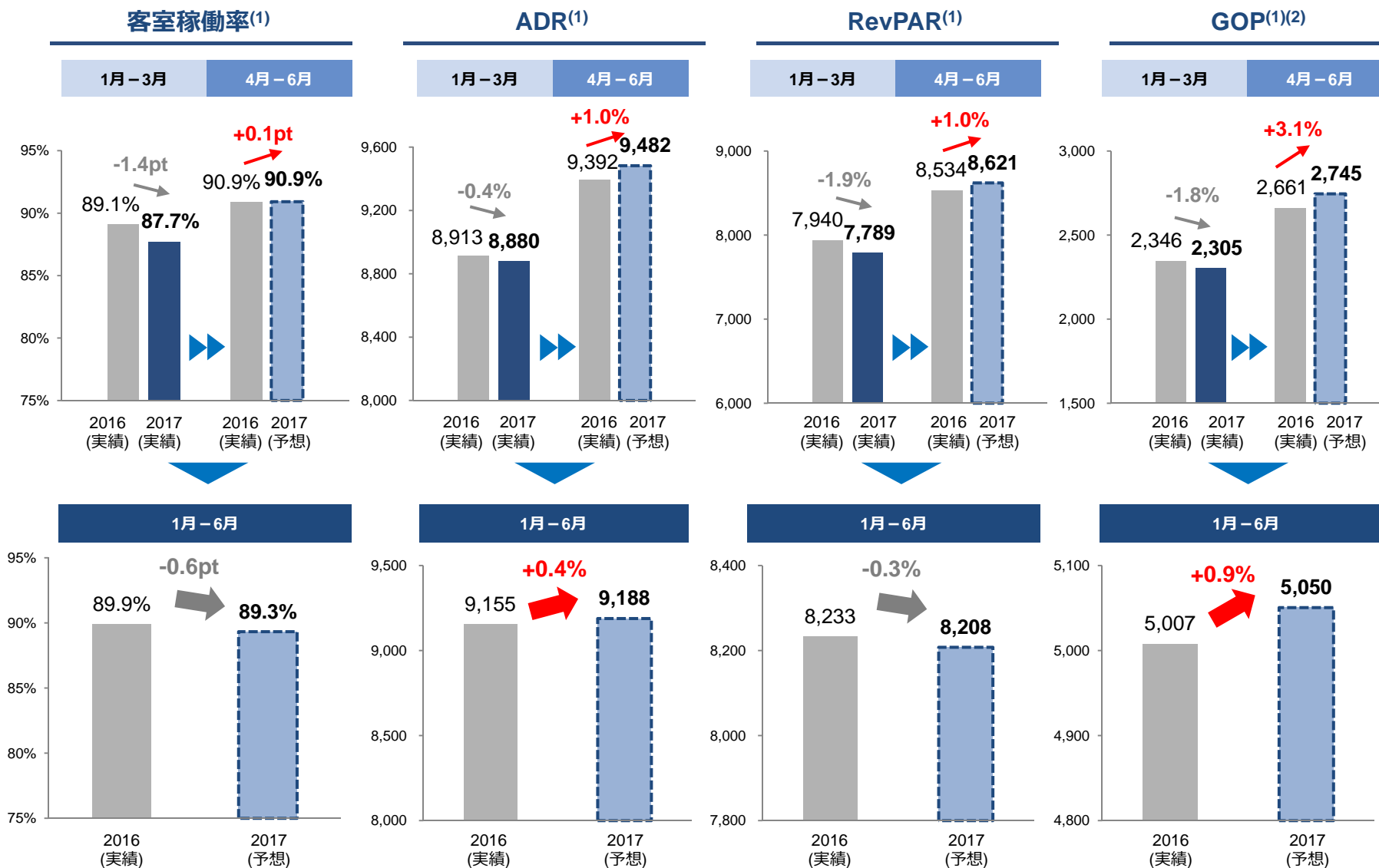
NOI（合計）(1)(2)



(注1) 2017年4月末日時点の保有ホテル48物件のうち、固定賃料の9物件のほか、2016年に改装した「ホテルマイステイズ神田」を除く38物件の実績及び予想値に基づき算出しています。  
(注2) 2015年12月末日時点で取得済みの住居66物件の実績及び予想値に基づき算出しています。また、一時的な保険金収入及びそれに対応する費用を除きます。

# ホテル指標（実績及び予想値）

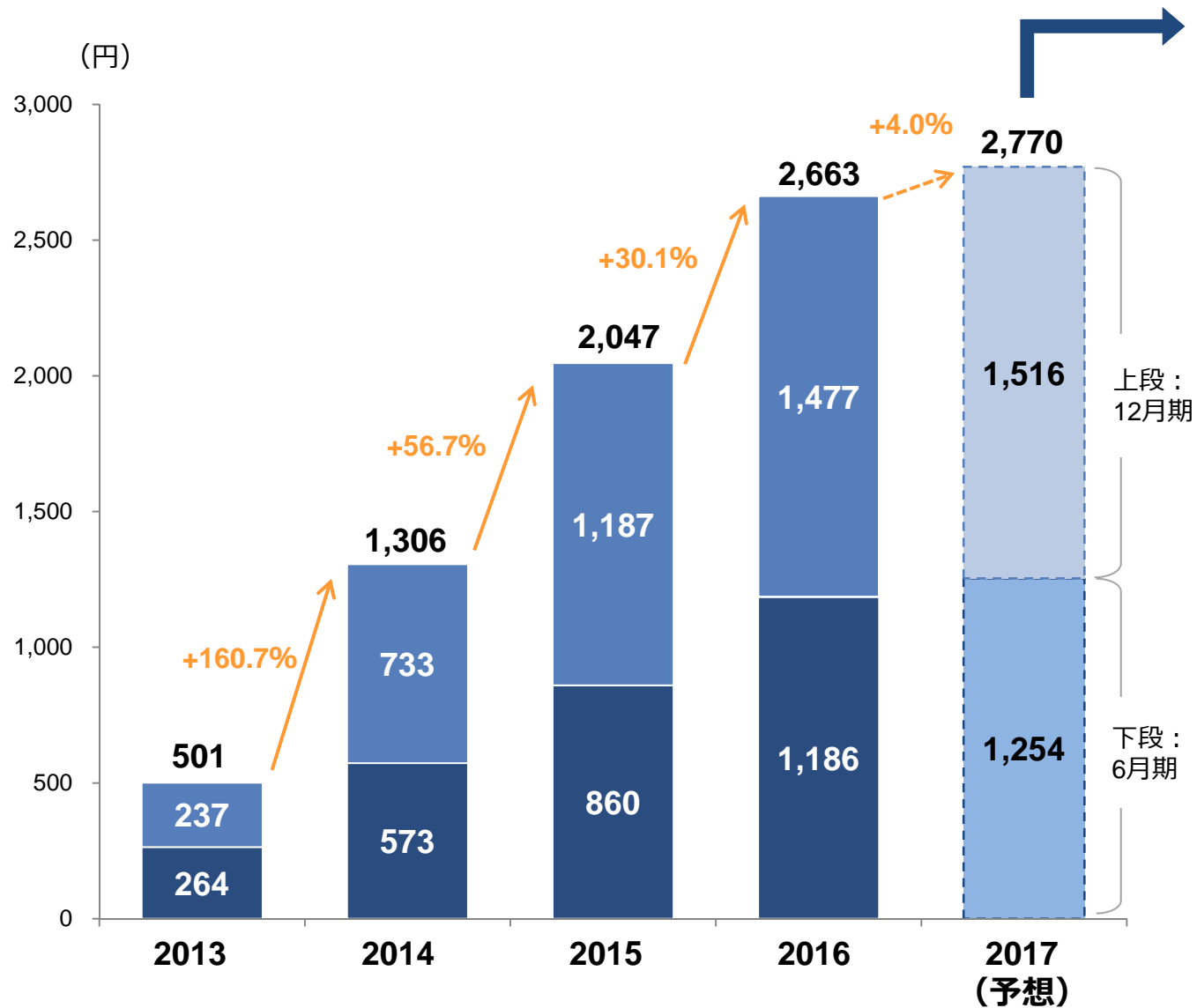
2017年6月期においては、4月-6月の伸びが予想されることにより、ADRが前年同期比+0.4%増加の見込み。客室稼働率の影響でRevPARは微減となるが、GOPは前年同期比+0.9%となる見込み。



(注1) 2017年4月末日時点の保有ホテル48物件のうち、固定賃料の9物件のほか、2016年に改装した「ホテルマイステイズ神田」を除く38物件の実績及び予想値に基づき算出しています。  
 (注2) GOP算出にあたり、「アパホテル横浜関内」については、ホテルオペレーターよりGOPの開示を受けていないため、本投資法人が受領する賃料をGOPとして計算しています。

# 1口当たり分配金 (DPU) の推移

2017年の予想1口当たり分配金 (DPU) は従前予想比49円増(+1.8%)、前年比4.0%増の2,770円となる見込み



## 2017年DPU予想値の修正



## 2017年のDPUに与える影響

物件取得等により、2017年のDPUは49円の増加を見込む

	当初予想			取得後予想					
	6月期	12月期	年間	6月期	(差異)	12月期	(差異)	年間	(差異)
営業収益 (百万円)	9,285	10,498	19,783	9,282	-2	10,687	189	19,969	186
営業利益 (百万円)	5,268	6,245	11,513	5,311	42	6,402	157	11,714	200
経常利益 (百万円)	4,590	5,652	10,242	4,653	62	5,776	123	10,429	186
当期純利益 (百万円)	4,589	5,651	10,241	4,652	62	5,775	123	10,428	186
1口当たり分配金 (円) (利益超過分配金を含まない)	1,185	1,460	2,645	1,205	20	1,495	35	2,700	55
1口当たり利益超過分配金 (円)	55	21	76	49	-6	21	-	70	-6
1口当たり分配金 (円)	<b>1,240</b>	<b>1,481</b>	<b>2,721</b>	<b>1,254</b>	<b>14</b>	<b>1,516</b>	<b>35</b>	<b>2,770</b>	<b>49</b>

MHMは、オペレーションの徹底した分析とTrustYou(トラスト・ユー)<sup>(1)</sup>による顧客からのフィードバックをベースに、以下の取り組みを実践

## ホテルレベル

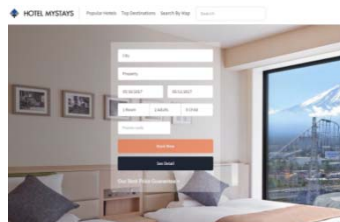
- 宿泊客の選好にあわせ、575室の喫煙ルームを禁煙ルームに変更（2017年7月完了予定）
- 禁煙ルームのRevPARは、喫煙ルームよりも平均7.8%高い傾向<sup>(2)</sup>
- リネン類の資材変更等により、費用の削減を実施（年間45百万円の削減見込み）<sup>(2)</sup>



ホテルマイステイズ浜松町

## ウェブサイト

- ウェブサイト上の宿泊予約の操作性を更に高めるとともに、TrustYou（トラスト・ユー）による評価を掲載
- ユーザー視点での情報提供、SEO対策<sup>(3)</sup>のためにウェブサイトの構造の簡素化を図るとともに各種情報を整理、刷新
- 2017年後半、マイステイズは新型予約エンジン、ウェブサイトのデザイン改良に着手予定。CRMシステム<sup>(4)</sup>を導入し、国内のビジネス客・レジャー客を対象としたロイヤリティプログラム<sup>(5)</sup>の導入を目指す



MyStays ウェブサイト

## オフライン・マーケティング

- マイステイズの法人営業チームは、リゾート及びカンファレンスセンターにおける団体需要の喚起に注力



## レベニューマネジメント

- 客室稼働率の高稼働維持と直前キャンセルに備えた、オーバーブッキングの拡大とモニタリング  
例：2017年1月～4月は延べ607日<sup>(6)</sup>で客室稼働率99%超を達成（前年同期においては延べ252日<sup>(6)</sup>）
- 新しいレベニューマネジメントソフトウェアの導入検討



## オンライン・マーケティング

- メンバーシップによる5%オフ・キャンペーンの推進により、直接予約の増加、手数料の削減、リピート顧客の獲得を目指す
- 中国信託商業銀行（台湾最大のクレジットカード発行会社）と提携したマーケティングプログラムを2016年第4四半期に開始
- 直近では香港航空、ANA、銀聯カードと提携したマーケティングプログラムを開始
- 広告連動型検索、電子メール、バナー広告、フェイスブック広告におけるオンライン・マーケティングを拡大



the CBTC campaign

## ソフトバンク・シナジー

- ソフトバンクによるFIGの買収の意向を受け、MHMはソフトバンクが有するAI（人工知能）、ウェブサイトデザイン及びロボット分野における知見を活用できるかを検討中



(注1) 「TrustYou(トラスト・ユー)」は、クチコミを分析する世界最大のプラットフォームで、インターネット上に存在する多数の旅行者のクチコミを分析しています。

(注2) 詳細は、1ページの注記をご参照ください。

(注3) SEO（Search Engine Optimization）対策とは、インターネットでの検索時にウェブサイトが検索結果の上位に表示されるようコンテンツの最適化を図る取組みをいいます。

(注4) CRMとはCustomer Relationship Managementの略で、CRMシステムは、そのために活用する顧客情報含む顧客との接点を管理するシステムをいいます。

(注5) ホテルの会員プログラムで、会員になった顧客は、ホテルに予約や宿泊をすることにより、ポイントをためたり、特典を得られたりします。

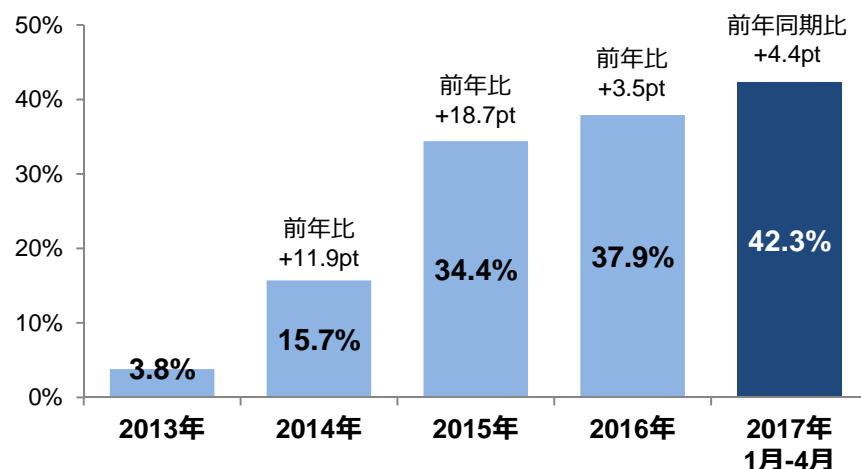
(注6) 本投資法人が2017年4月末日時点で保有する資産のうち、「ホテルエビネール那須」を除きMHMが運営するホテル34物件において、各ホテルで当該期間中に稼働率が99%超を記録した日数の総和を意味します。

## インバウンド旅行者に対する独自の取り組み

- 過去6ヶ月間、中国、香港、台湾及び韓国の旅行代理店、航空会社及びOTA（オンライン旅行代理店）計12社と新たに契約を結び、販売チャネルの強化を推進
- ウェブサイトとゲストリレーション部門は5ヶ国語で宿泊客に対応（日本語、英語、中国語（繁体字及び簡体字）、韓国語）
- ホテルのフロントスタッフは概ねマルチリンガル。このほか、本部のゲストリレーション部が後方から支援
- 宿泊客はウェブサイト、オンラインチャット、電子メール、電話の各手段でホテルとの連絡が可能
- 無料Wi-fiサービスを提供

## MHMの海外顧客基盤の拡大

### 海外売上比率<sup>(1)</sup>の推移



## 中華圏からの宿泊客に対するサービスの強化

- 中国語を話すスタッフの増員
- オンラインチャット、ホットライン電話による中国語での24時間体制での相談・サポートの提供
- C-trip（※）でのプレゼンスの拡大
  - 「銀メダル」掲載：6ホテル
  - 「フレンドリーマーク」掲載：30ホテル
- 全ホテルにて「銀聯カード」の利用が可能
- 館内に中国語の案内を表示

※C-tripは中国最大のオンライン旅行サイトであり、中国人旅行者に優しいホテルに対して認定マークを提供している。

	掲載条件	
フレンドリーマーク	電気ケトル、無料Wi-fi、銀聯カード、中華朝食、ティーバッグ、ホテル設備の中国語表記、クチコミ3.8以上、全日フロント中国語対応	
金メダル	最安値、他のOTAよりC-tripに価格優位性あり	1日2部屋以上をC-tripに提供（もしくは一元管理ソフトを使用）、クチコミ4点以上
銀メダル	全てのOTAで料金・提供室数が一致、C-trip用特典付	



MHMの中華朝食



銀聯カード

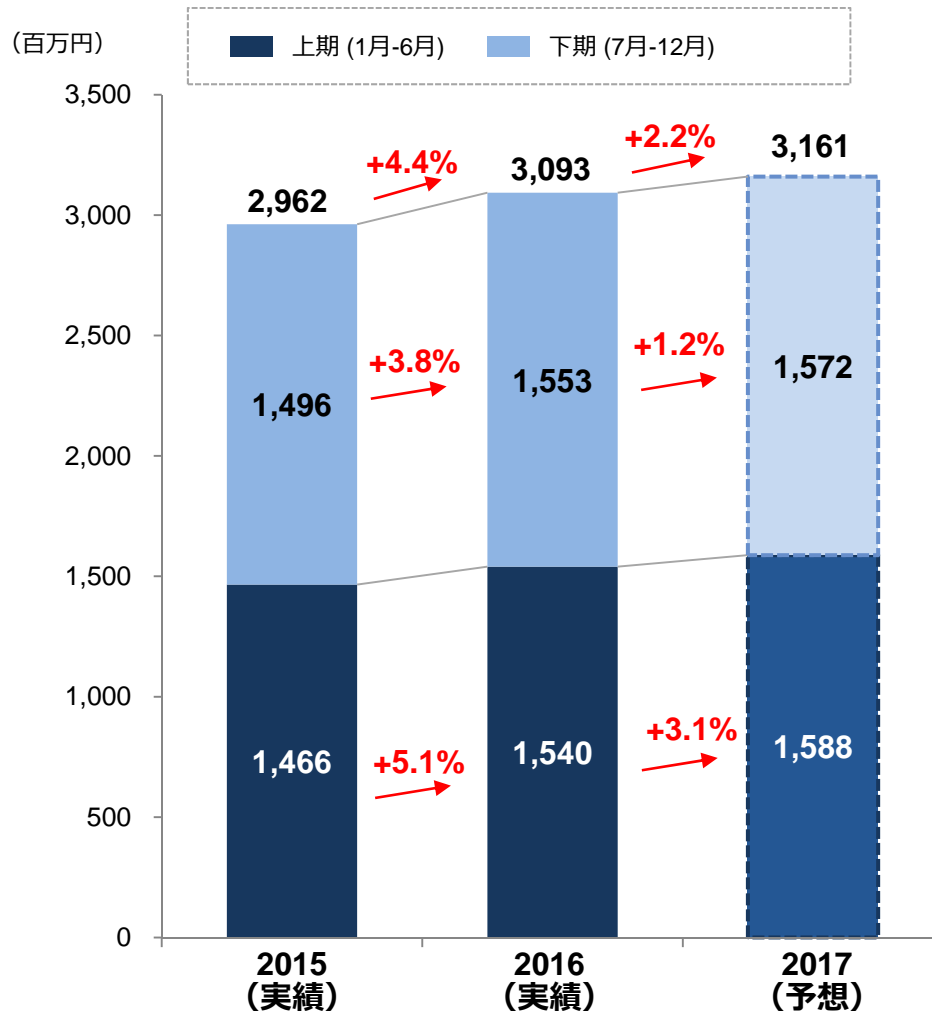
(注1)「海外売上比率」とは、客室収入に対する海外ウェブエージェント経由の売上高の比率をいい、本投資法人が2016年12月末日時点で保有する資産においてMHMが運営するホテル35物件のうち、29物件（2013年から2016年までの期間を通じたデータがない「ホテルマイステイズ宇都宮」、「ホテルマイステイズ名古屋栄」、「ホテルマイステイズ五反田駅前」、「ホテルマイステイズ羽田」、「ホテルマイステイズプレミア金沢」及び「ホテルエビナール那須」の計6物件を除きます。）の実績に基づき算出しています。



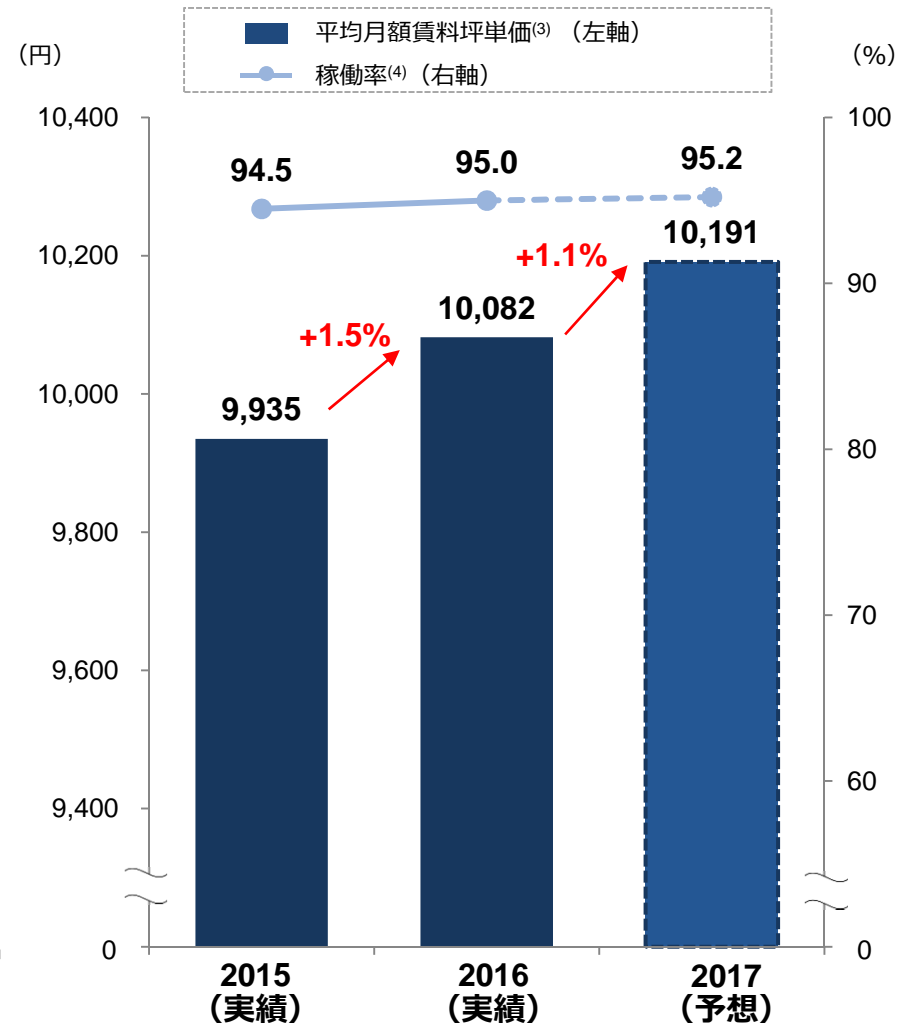
# 住居ポートフォリオの賃料上昇への取り組み

2014年より実施している賃料上昇プログラムにより、住居のNOIは継続的に成長

NOI<sup>(1)(2)</sup>



稼働率及び平均月額賃料坪単価<sup>(1)</sup>



(注1) 2014年12月末日時点で取得済みの住居63物件の実績値及び予想値に基づき、それぞれ算出しています。

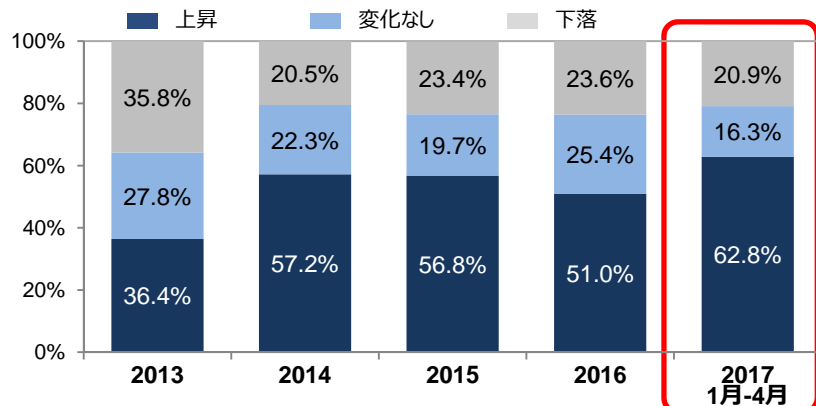
(注2) 一時的な保険金収入及びそれに対応する費用を除きます。

(注3) 「平均月額賃料坪単価」は、対象期間における各月末日時点の月額賃料の合計を賃貸面積の合計で除して算出しており、対象期間を通じて賃貸面積により加重平均して算出した月額賃料の坪単価を意味します。

(注4) 「稼働率」は、対象期間における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ています。

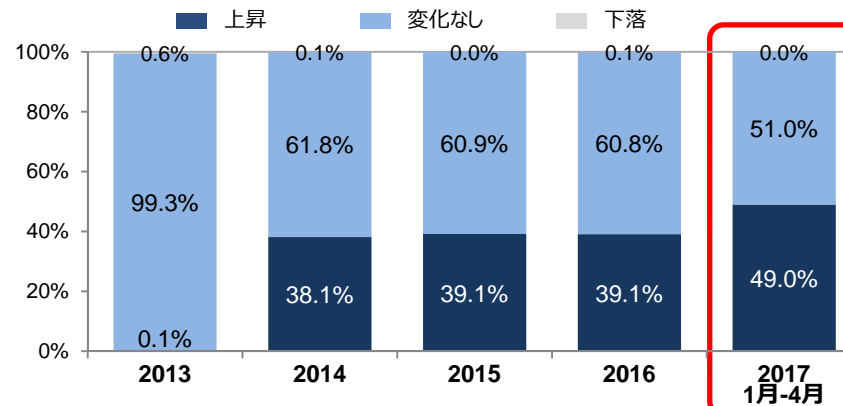
- 2016年12月に住居16物件のML・PM会社を変更し、上記プログラムの成果が向上
- 住居ポートフォリオの更なるNOIの成長を企図し、上記住居物件以外におけるML・PM会社の追加変更を検討中

### 新規契約の賃料変動件数割合の推移<sup>(1)</sup>



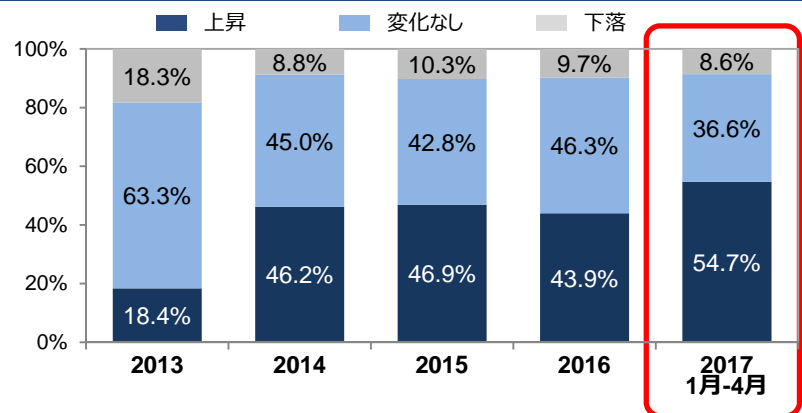
新規契約件数	827	649	943	783	417
稼働率 <sup>(2)</sup> (%)	95.5	94.0	94.7	95.9	95.4
ネットリーシングコスト(月数) <sup>(3)</sup>	1.15	1.01	1.23	1.15	0.93

### 更新契約の賃料変動件数割合の推移<sup>(1)</sup>

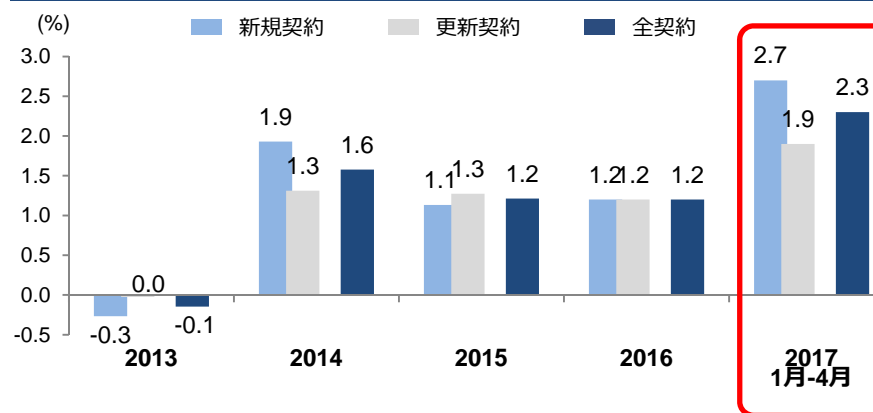


更新契約数	818	872	1,209	1,126	590
更新率 <sup>(4)</sup> (%)	81.2	84.7	85.4	83.7	81.9

### 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<sup>(1)</sup>



### 平均賃料増減率<sup>(5)</sup>



(注1) 対象期間における本投資法人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本投資法人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。なお、各年の12月末日時点での物件数は、2013年及び2014年は63物件、2015年は66物件、2016年は68物件、2017年4月末日時点での物件数は70物件です。  
 (注2) 「稼働率」は、対象期間における対象物件(対象期間中に取得した物件については本投資法人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ています。  
 (注3) 「ネットリーシングコスト(月数)」は、「広告宣伝費(月数)」+「フリーレント(月数)」-「礼金収入(月数)」により算出しています。なお、それぞれの月数は、対象となる賃貸借契約の月額賃料に基づき月数に換算しており、小数点以下第3位を四捨五入しています。  
 (注4) 「更新率」は、各対象期間における期中更新件数を期中更新対象件数で除して算出しています。  
 (注5) 「平均賃料増減率」は、新規契約若しくは更新契約の対象となった契約又はそれらを含めた全契約において、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。

## ホテルマイステイズプレミア浜松町



- 東京のホテルとしては広い全室28.5㎡の快適な滞在空間
- 羽田空港直結のモノレール浜松町駅近傍に所在。空港へのアクセスに優れる。また、夕留のビジネス街に近く、銀座も徒歩圏
- 2016年11月に全館リノベーション完了
- 上層階では、ホテルサービスを利用できるサービスアパートメント（50㎡～75㎡）を運営。
- 2017年4月にレストランを改装。運営委託により朝食、ランチ、ディナーに全て対応。
- 宿泊売上の約半分近くが海外OTA経由の売上であり、DOR<sup>(3)</sup>も高い。

### 基本情報

所在地	東京都港区浜松町一丁目8番5号
交通	JR線、東京モノレール「浜松町」駅 徒歩5分 都営地下鉄「大門」駅 徒歩5分
建築時期	1994年
客室数	ホテル：120室 サービスアパートメント：14戸
賃貸可能面積	6,151.93㎡
地積	1,070.53㎡
NOI (想定) <sup>(1)</sup>	368百万円

### 主なホテル指標<sup>(2)</sup>

客室稼働率	90.4%
ADR	16,184円
RevPAR	14,629円
DOR <sup>(3)</sup>	2.62
海外売上比率 <sup>(4)</sup>	57.2%

(注1) 「NOI (想定)」とは、2017年1-4月の実績に資産運用会社による2017年5-12月の予想値を足し合わせた2017年（通年）NOIを意味します。  
 (注2) 客室稼働率、ADR、RevPAR、DORは2017年4月の数値を、海外売上比率は改装が完了した2016年11月から2017年4月までの割合を記載しています。  
 (注3) 「DOR」は「Double Occupancy Ratio」の略で、1室あたりの平均宿泊人数を意味し、宿泊人数を同期間の販売済み客室数で除して算出しています。  
 (注4) 「海外売上比率」とは、客室収入に対する海外ウェブエージェント経由の売上高の比率をいいます。

### 客室：全120室（全室28.5㎡ / 全室禁煙）

デラックスキング（定員3名） 75室	デラックスツイン（定員5名） 18室	スーペリアツイン（定員3名） 24室	スーペリアクイーン（定員3名） 3室

東京の玄関口である羽田空港までのアクセスに優れ、名所にも囲まれた観光資源豊かな立地

虎の門ヒルズ (1.0km)



東京タワー・芝公園 (950m)



銀座界限 (1.5km)



汐留ビジネス街 (770m)



浜松町駅 (500m)



羽田空港



浜離宮恩賜庭園 (320m)



\* カッコ内はホテルからの直線距離

- 本取得予定資産はスポンサー・パイプラインからの取得
- 取得予定資産取得後も引き続き30物件を有する強力なスポンサー・パイプラインにより、安定的な成長機会を確保

## 覚書<sup>(1)</sup>対象物件一覧<sup>(2)</sup>

### ■ ホテル

No.	物件名称	所在地	ホテルタイプ <sup>(3)</sup>	客室数	状態	リノベーション完了(予定)年月
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	2016年7月
2	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	166	稼働中	2016年10月
3	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	2016年9月
4	成田エクセルホテル東急	千葉県成田市	フルサービス型	706	稼働中	-
5	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	2015年7月
6	ホテルマイステイズ札幌駅北口	北海道札幌市	宿泊特化型	242	稼働中	-
7	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	-
8	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	-
9	別府亀の井ホテル	大分県別府市	リゾートタイプ	322	稼働中	2015年10月
10	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	2015年6月
11	シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル	千葉県浦安市	フルサービス型	1,016	稼働中	2016年12月
12	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	宿泊特化型	397	稼働中	2016年6月
13	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	-
14	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	2016年3月
15	ホテルJALシティ松山	愛媛県松山市	フルサービス型	161	稼働中	-
16	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	2016年3月
17	(仮称) ホテルマイステイズ本町三丁目	大阪府大阪市	宿泊特化型	120	開発中	2017年11月
18	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	2016年5月
19	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	2016年9月
20	MyCUBE by MYSTAYS 浅草蔵前	東京都台東区	宿泊特化型	161	稼働中	2016年6月
21	ホテルマイステイズプレミア大森	東京都品川区	宿泊特化型	220	稼働中	2016年11月

### ■ 住居

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

ホテル客室数  
**5,996室**

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。(なお、取得予定資産を除きます。)
- (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とあ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。

# 主要パイプライン物件

ホテルマイステイズプレミア赤坂 (327室)



シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル (1,016室)



ホテルマイステイズプレミア札幌パーク (418室)

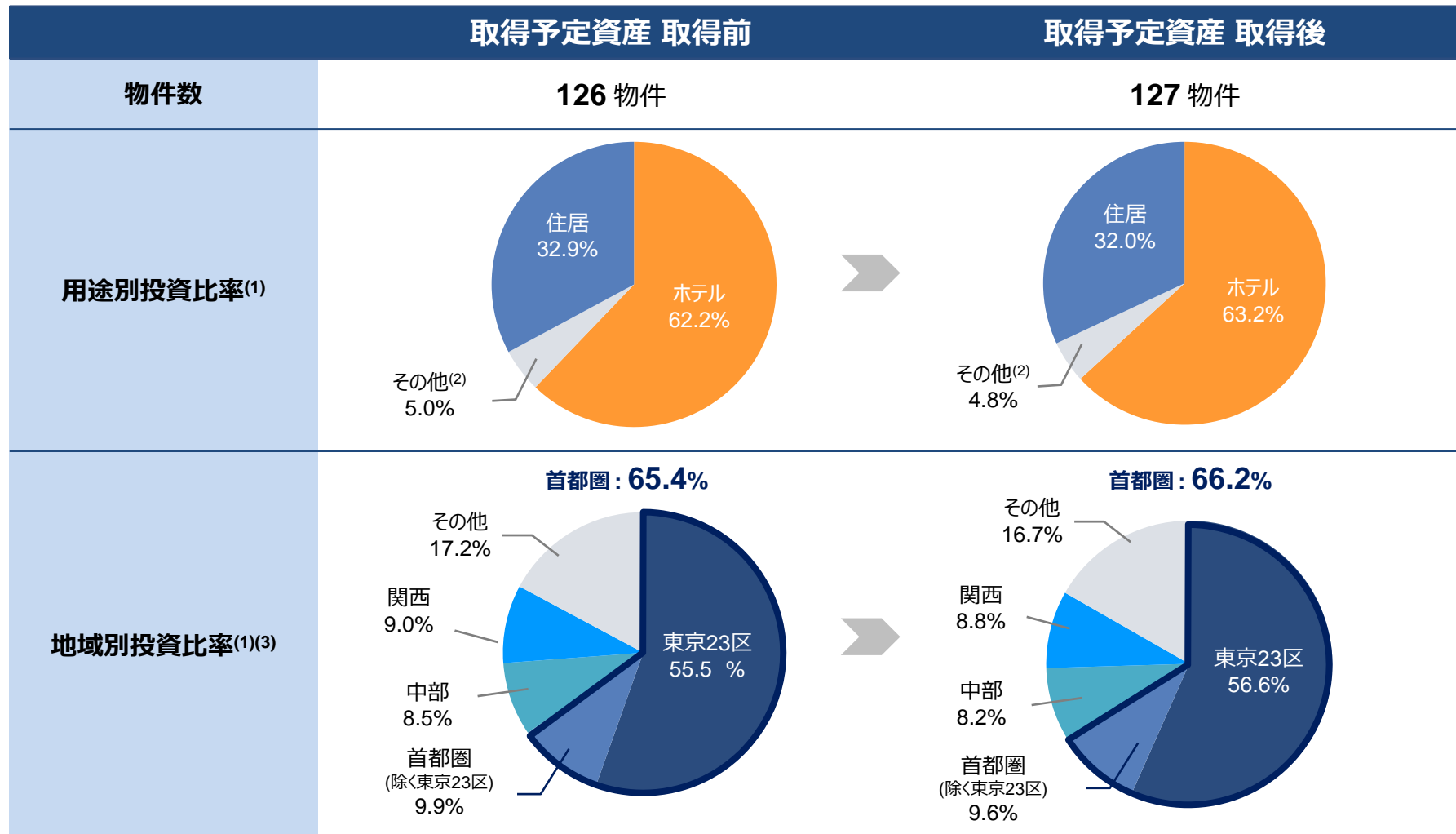


リーガロイヤルホテル京都 (489室)



(注1) 本書の日付現在、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。

資産規模の拡大により、分散の効いた安定的なポートフォリオの構築と個別物件の収益変動リスク軽減を図っている



(注1) 取得(予定)価格に基づき記載しています。

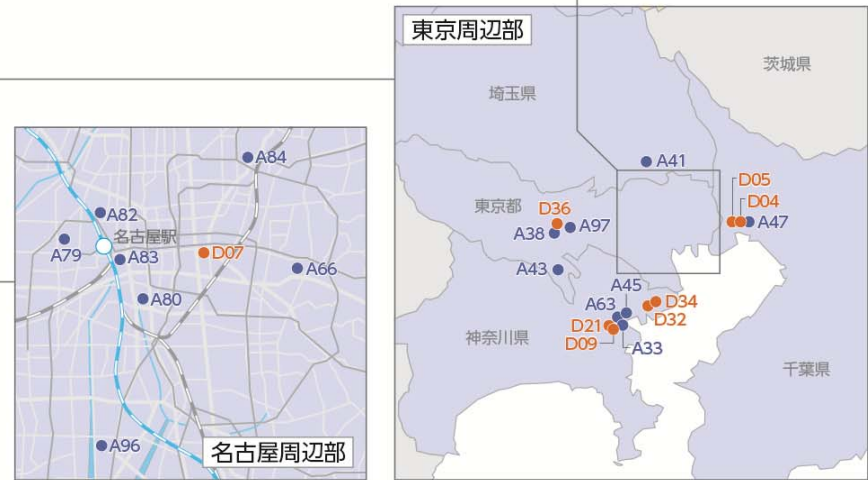
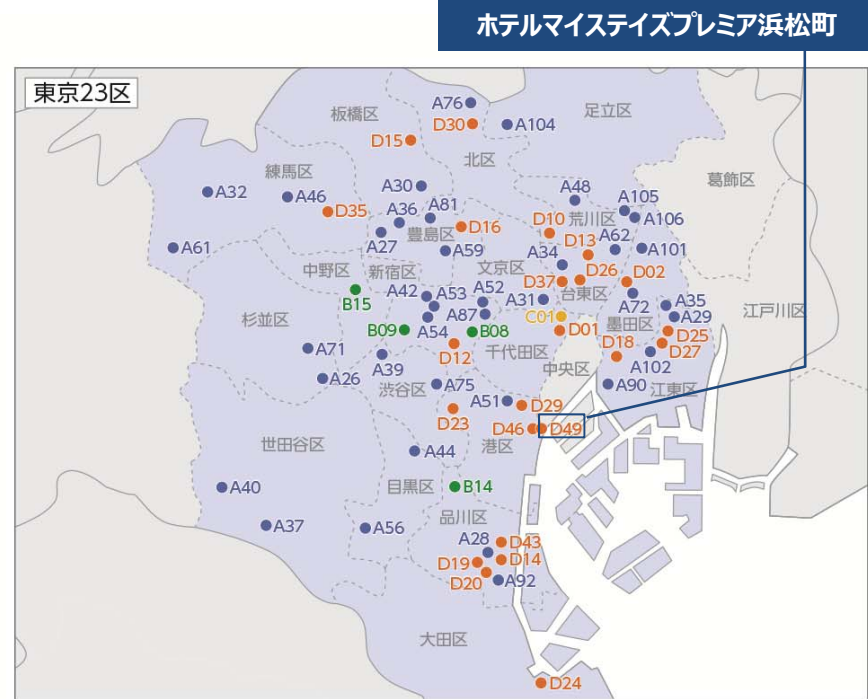
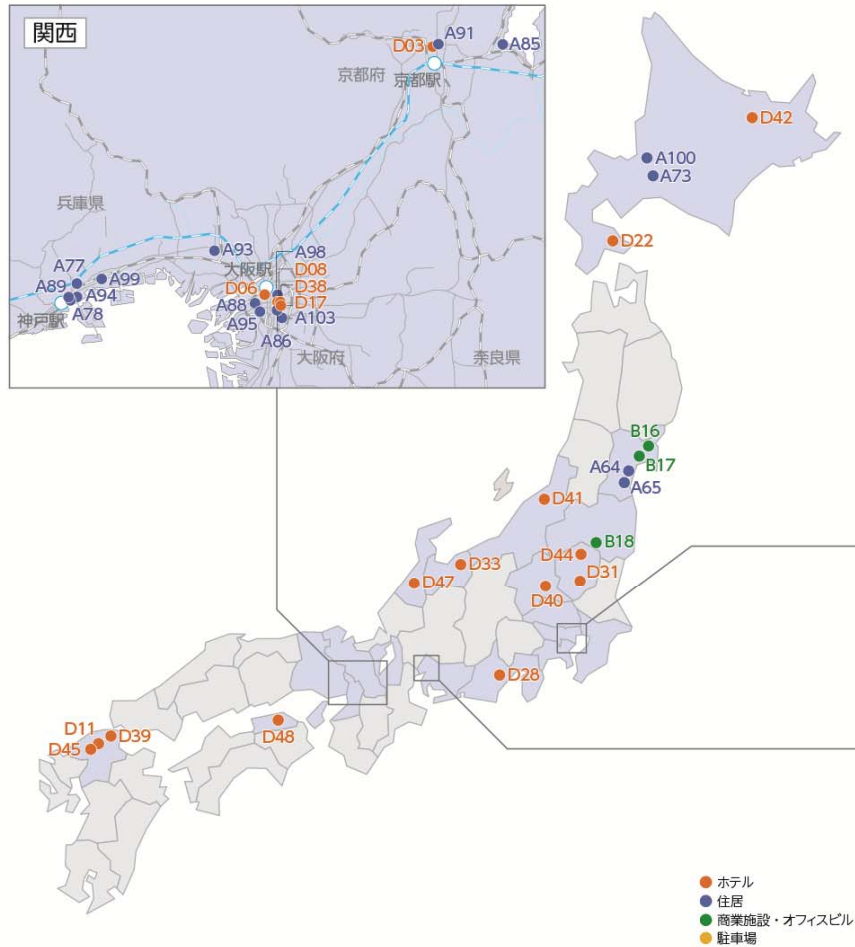
(注2) 「その他」は、オフィスビル、商業施設及び駐車場で構成されています。

(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

# ポートフォリオマップ（取得予定資産取得後）

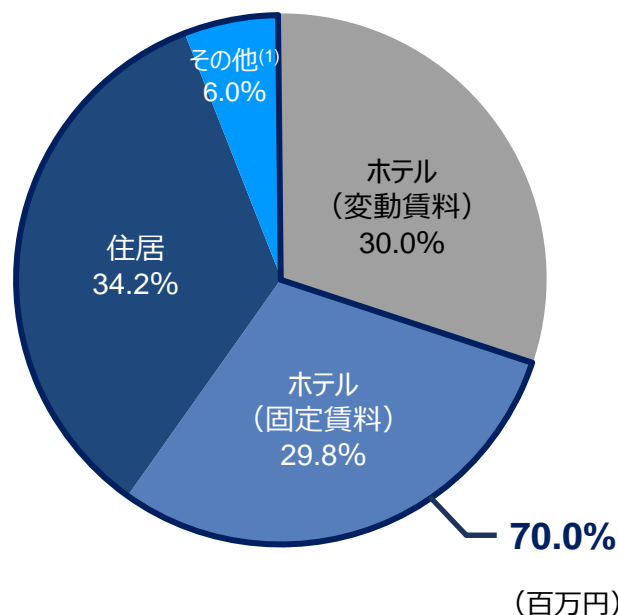
物件数	住居	ホテル	その他
<b>127</b>	<b>70</b>	<b>49</b>	<b>8</b>





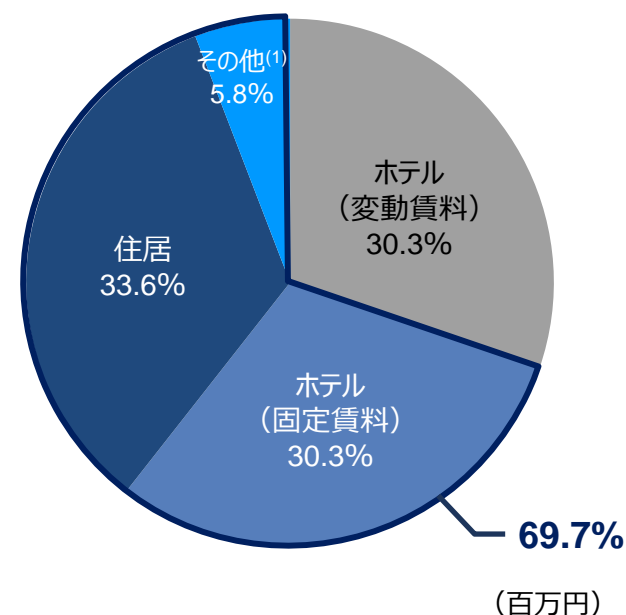
取得予定資産取得後も、ポートフォリオ収益の構成はホテル(固定賃料)、住居及びその他<sup>(1)</sup>の用途物件の合計約70%を維持<sup>(2)</sup>

### 取得予定資産取得前



賃貸事業収入 <sup>(2)</sup>			
ホテル	(変動賃料)	5,912	30.0%
	(固定賃料)	5,872	29.8%
<b>住居</b>		<b>6,746</b>	<b>34.2%</b>
その他 <sup>(1)</sup>		1,174	6.0%
合計		19,704	100.0%

### 取得予定資産取得後



賃貸事業収入 <sup>(2)</sup>			
ホテル	(変動賃料)	6,090	30.3%
	(固定賃料)	6,087	30.3%
<b>住居</b>		<b>6,746</b>	<b>33.6%</b>
その他 <sup>(1)</sup>		1,174	5.8%
合計		20,097	100.0%

(注1) 「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2) 「取得予定資産取得前」については、本投資法人が保有する全ての物件について、2016年年度の営業収益（賃貸事業収入）に基づき、構成比を算出しています。なお、2016年及び2017年3月に取得した物件については、2016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。また、「取得予定資産取得後」については、「取得予定資産取得前」の数値に、資産運用会社が算定した取得予定資産の2017年の営業収益の予想値（1～4月は実績、5～12月は予想）を加算して算出しています。

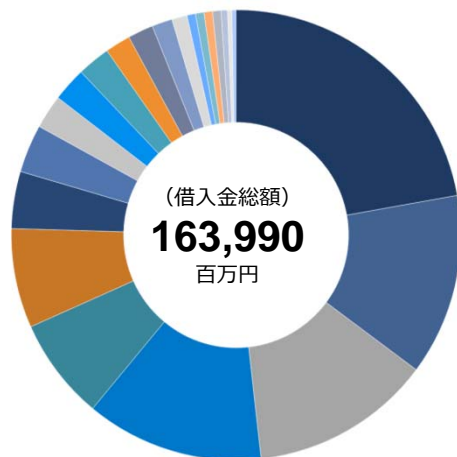
(注3) 比率は小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。

メインバンクの1つであるみずほ銀行からの借入れによりレンダーフォーメーションの更なる強化を実現

## 本借入れの概要

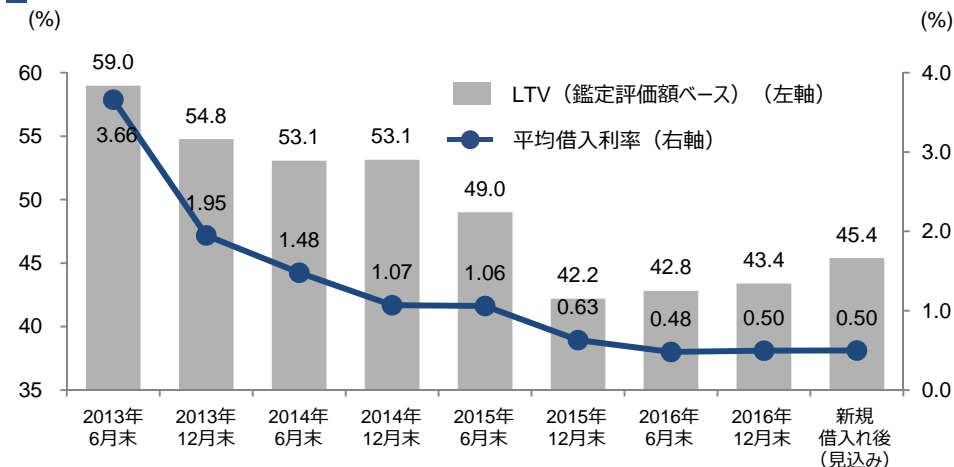
借入名称	借入期間	借入残高 (百万円)	借入利率条件(年率)
タームローン(G)	4.5年	7,321	変動 (1か月円TIBOR+0.55%)

## バンクフォーメーション(本借入れ後)

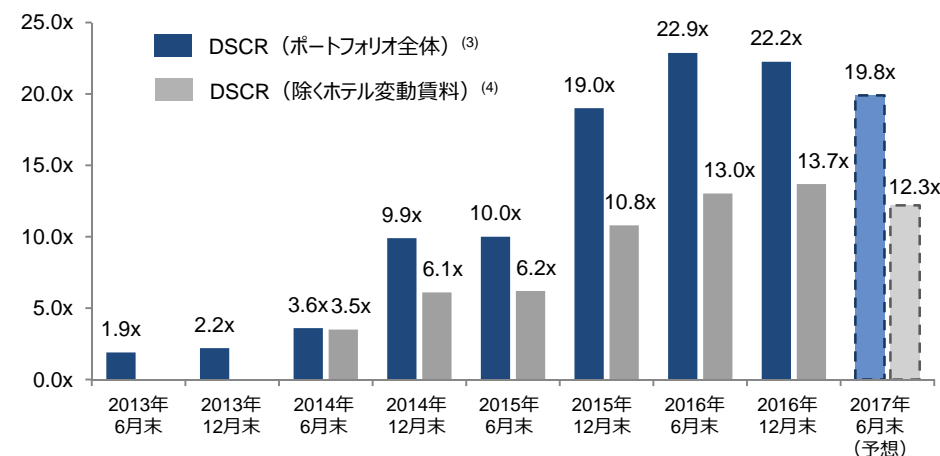


みずほ銀行	22.2%
三菱東京UFJ銀行	13.0%
三井住友信託銀行	13.0%
三井住友銀行	12.8%
シティバンク	7.3%
新生銀行	7.1%
りそな銀行	4.1%
三菱UFJ信託銀行	3.4%
東京スター銀行	2.4%
ゆうちょ銀行	2.4%
イオン銀行	2.4%
日本政策投資銀行	1.8%
福岡銀行	1.8%
静岡銀行	1.5%
野村信託銀行	1.1%
香川銀行	0.6%
第四銀行	0.6%
百五銀行	0.6%
広島銀行	0.6%
東和銀行	0.5%
第一生命保険	0.3%
群馬銀行	0.3%

## LTV(鑑定評価額ベース)<sup>(1)</sup>と平均借入利率<sup>(2)</sup>



## DSCR



(注1) 期末のLTV(鑑定評価額ベース) = 期末負債残高 ÷ 期末鑑定評価額合計により算出しています。なお、「新規借入れ後(見込み)」については、(2017年3月14日時点の有利子負債残高 + 本借入れに係る借入予定額) ÷ 取得済資産及び取得予定資産の鑑定評価額の総額により算出しています。

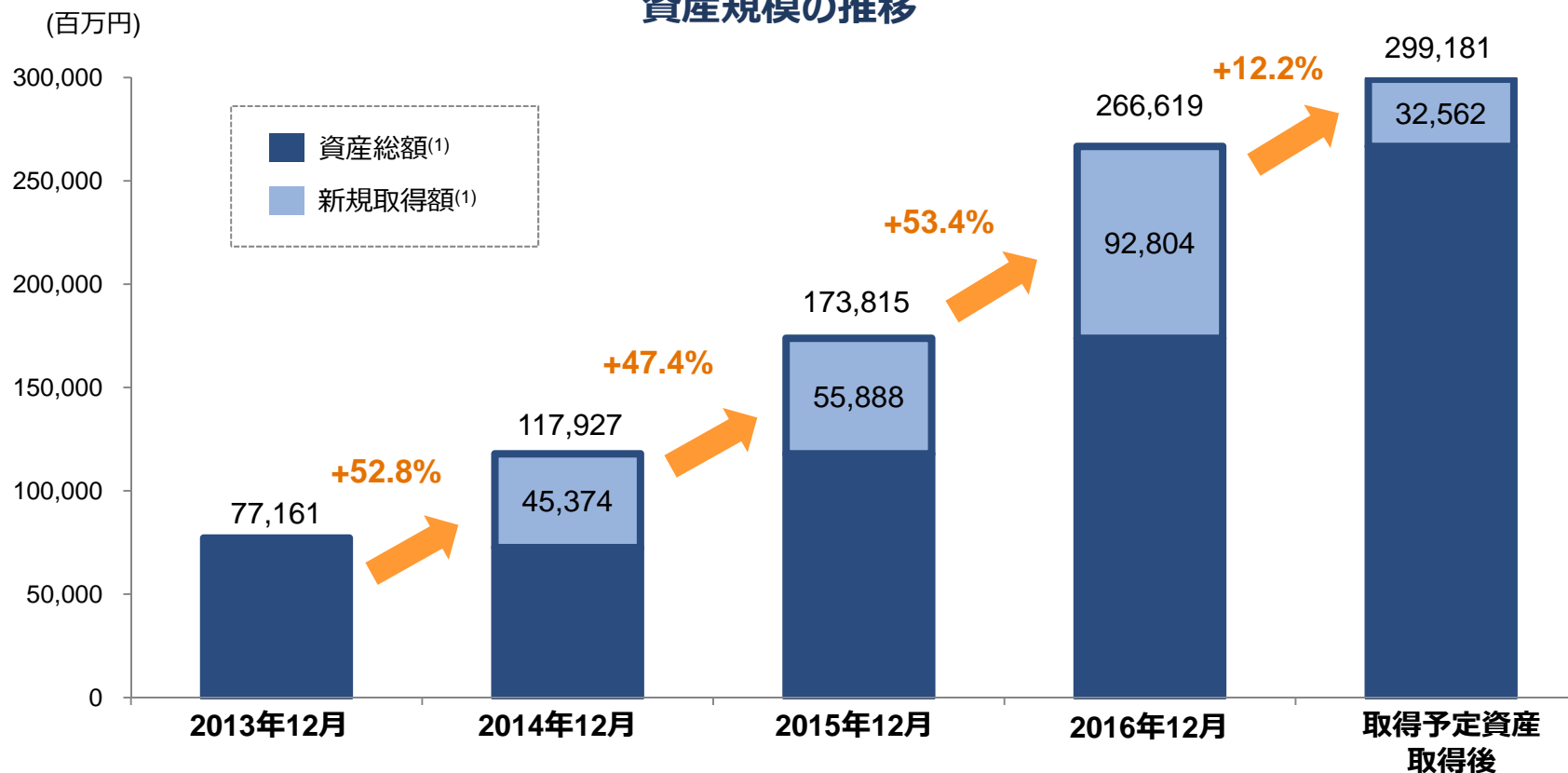
(注2) 平均借入利率は、各個別の借入れに係る期末時点又は新規借入れ後の借入残高に当該各時点の適用利率(但し、金利を固定化した後の利率に基づき、また、新規借入れ後については2017年4月26日現在の全銀協1か月日本円TIBORが適用されるものと仮定した利率)を乗じたものの合計を当該各時点の合計借入残高で除して算出しています。

(注3) 「DSCR(ポートフォリオ全体)」は、(営業利益 + 減価償却費) ÷ (約定弁済額 + 支払利息)を基に算出しています。

(注4) 「DSCR(除くホテル変動賃料)」は、(営業利益 - ホテル変動賃料 + 減価償却費) ÷ (約定弁済額 + 支払利息)を基に算出しています。

- コアアセット（住居及びホテル）の取得による強固な外部成長実績
- 強力なスポンサー・パイプラインはポートフォリオの成長と安定に貢献する資産を取得する機会を提供

## 資産規模の推移

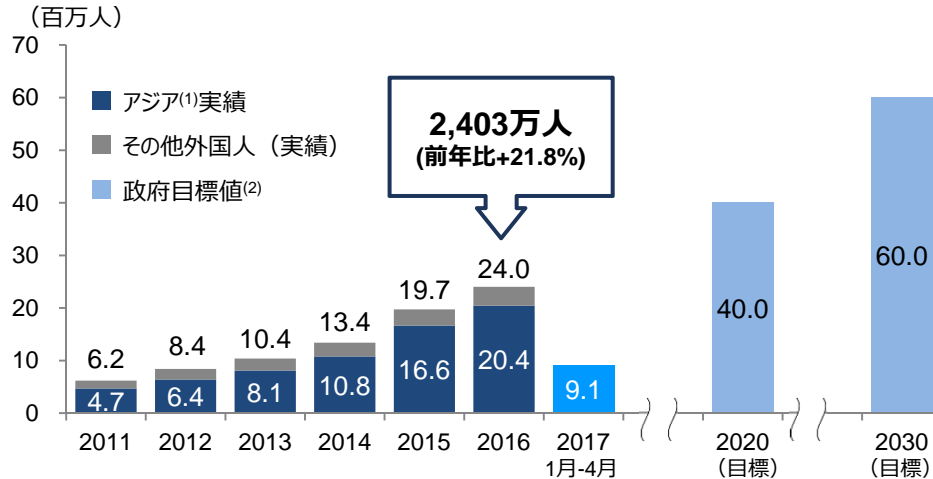


物件数	71	91	111	124	127
うち、ホテル	0	20	37	48	49
うち、住居	63	63	66	68	70

(注1) 「資産総額」は、各年の末日時点における保有資産の取得価格の合計を、「新規取得額」は、資産総額のうち各年において新規に取得した物件の取得価格の合計を、それぞれ記載しています。但し、「取得予定資産取得後」については、2017年4月末日時点における保有資産の取得価格及び取得予定資産の取得予定価格の合計を「資産総額」とし、2017年中に取得した資産の取得価格及び取得予定資産の取得予定価格の合計を「新規取得額」として、それぞれ記載しています。

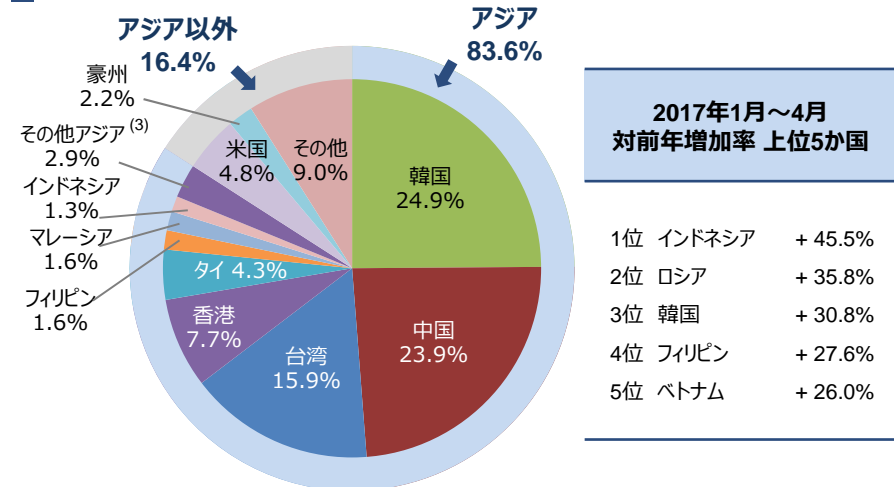
- 2016年訪日外国人旅行者数は、2,403万人（前年比+21.8%）と過去最高を記録。直近の2017年4月においては単月で過去最高。
- 日本の多数の魅力的な都市、観光資源、食文化等により、アジア諸国等からのリピーターが大きく増加

## 訪日外国人旅行者数の推移



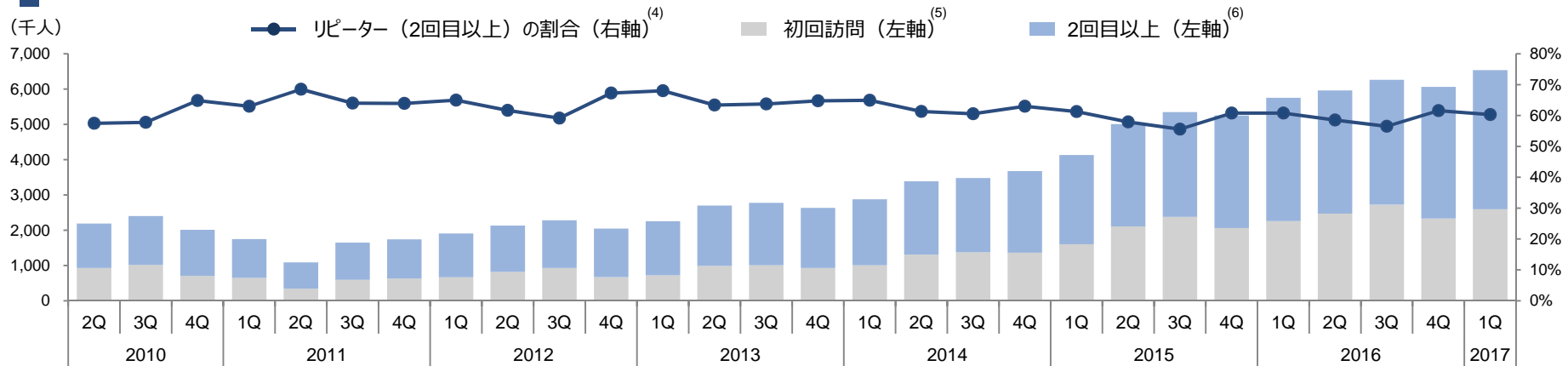
出所: 日本政府観光局及び首相官邸のデータに基づき本資産運用会社が作成

## 地域別訪日外国人旅行者数の構成 (2017年1月～4月)



出所: 日本政府観光局のデータに基づき本資産運用会社が作成

## 訪日外国人旅行者数とリピーターの割合



出所: 日本政府観光局及び国土交通省のデータに基づき本資産運用会社が作成

(注1) 「アジア」とは、中国、韓国、台湾、香港、タイ、シンガポール、マレーシア、インドネシア、フィリピン、ベトナム及びインドをいいます。  
 (注2) 日本政府の目標値であり、達成が保証されるものではありません。  
 (注3) 「その他アジア」は、インドネシア、ベトナム及びインドを含みます。  
 (注4) 「リピーター（2回目以上）の割合」（以下「リピーター率」といいます。）は、観光庁が各期間において実施した訪日外国人消費動向調査において「2回目以上の訪日である」と回答した人の割合を示しています。  
 (注5) 「初回訪問」は、日本政府観光局公表の各期間における訪日外国人総数に、（1－当該期間におけるリピーター率）を乗じて算出した人数を記載しています。  
 (注6) 「2回目以上」は、日本政府観光局公表の各期間における訪日外国人総数に、当該期間におけるリピーター率を乗じて算出した人数を記載しています。

- 観光立国を目指す政府の取組みが実を結び、訪日外国人旅行者数は過去5年間にわたり前年比20%以上のペースで増加
- アジア諸国からの訪日旅行者数が高成長を継続するとともに、欧米・豪州からの訪日客も堅調に推移
- 2017年も各地域合計では二桁増加で推移。特に東南アジアの伸び率に勢いがみられる

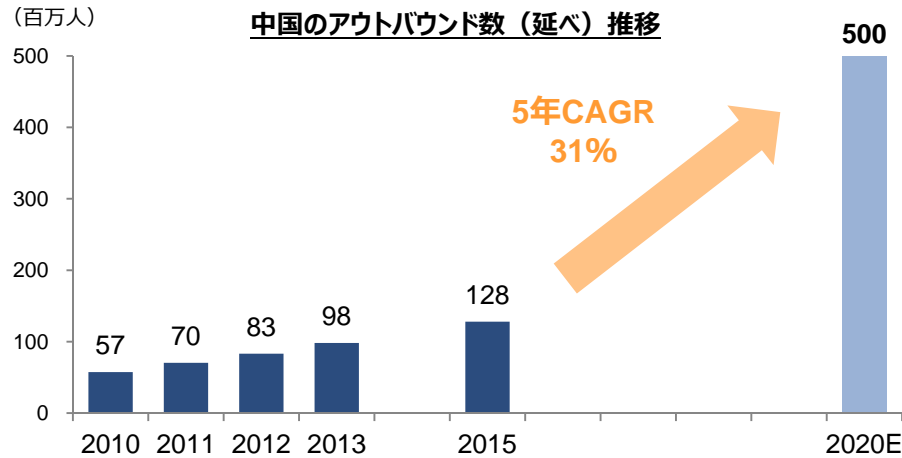
## 主な地域別訪日外国人旅行者数の推移

(千人)

	2012年		2013年		2014年		2015年		2016年		2017年 1月-4月 累計	
		(前期比)		(前期比)		(前期比)		(前期比)		(前期比)		(前年同期比)
中国	1,425	+36.6%	1,314	-7.8%	2,409	+83.3%	4,994	+107.3%	6,373	+27.6%	2,178	+9.6%
韓国	2,043	+23.2%	2,456	+20.2%	2,755	+12.2%	4,002	+45.3%	5,090	+27.2%	2,268	+30.8%
台湾	1,466	+47.5%	2,211	+50.8%	2,830	+28.0%	3,677	+29.9%	4,167	+13.3%	1,447	+4.7%
香港	482	+32.0%	746	+54.9%	926	+24.1%	1,524	+64.6%	1,839	+20.7%	700	+23.9%
タイ	261	+79.8%	454	+74.0%	658	+45.0%	797	+21.2%	901	+13.1%	390	+10.6%
マレーシア	130	+59.7%	177	+35.6%	250	+41.4%	305	+22.4%	394	+29.1%	148	+17.5%
インドネシア	101	+63.9%	137	+34.8%	159	+16.0%	205	+29.2%	271	+32.1%	122	+45.5%
フィリピン	85	+34.8%	108	+27.4%	184	+70.0%	268	+45.7%	348	+29.6%	149	+27.6%
ベトナム	55	+34.4%	84	+53.1%	124	+47.1%	185	+49.2%	234	+26.1%	113	+26.0%
米国	717	+26.7%	799	+11.5%	892	+11.6%	1,033	+15.9%	1,243	+20.3%	434	+16.0%
英国	174	+24.2%	192	+10.2%	220	+14.7%	258	+17.5%	293	+13.2%	109	+7.5%
フランス	130	+36.6%	155	+18.8%	179	+15.3%	214	+20.0%	253	+18.3%	89	+8.0%
カナダ	135	+33.6%	153	+12.9%	183	+19.7%	231	+26.5%	273	+18.0%	105	+23.8%
オーストラリア	206	+27.0%	245	+18.5%	303	+23.8%	376	+24.3%	445	+18.4%	198	+14.2%
その他	947	+35.2%	1,134	+19.6%	1,343	+18.5%	1,666	+24.0%	1,914	+14.9%	666	+14.6%
<b>合計</b>	<b>8,358</b>	<b>+34.4%</b>	<b>10,364</b>	<b>+24.0%</b>	<b>13,413</b>	<b>+29.4%</b>	<b>19,737</b>	<b>+47.1%</b>	<b>24,039</b>	<b>+21.8%</b>	<b>9,116</b>	<b>+16.4%</b>

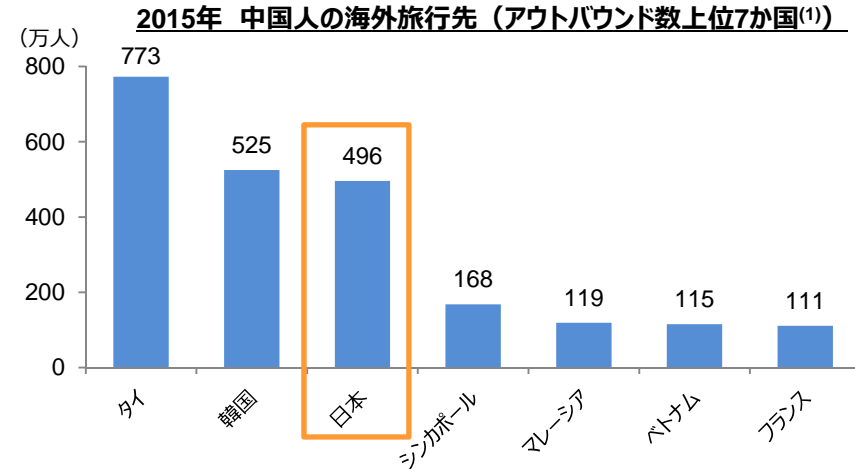
出所：日本政府観光局のデータに基づき本資産運用会社が作成

## 1 中国のアウトバウンドは2020年までに年率31%の増加予測



出所：中国国家観光局及び世界観光機関のデータに基づき資産運用会社が作成

## 2 日本は、タイ、韓国に次いで中国のアウトバウンドに人気の地域



出所：中国国家旅行局旅行業統計公報2015のデータに基づき資産運用会社が作成  
(注1) 香港、台湾及びマカオは除いています。

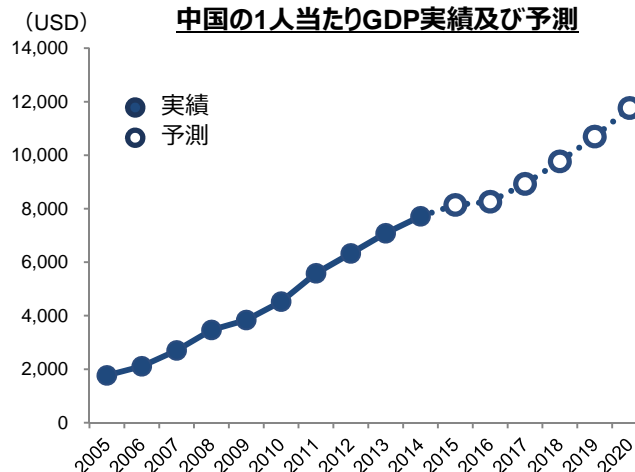
## 3 日本は中国に対し様々な要件で順次ビザ緩和を拡大してきたが、今後も拡大余地あり

### 中国に対する最近のビザ緩和措置

開始年月	緩和措置
2016年 10月	① 商用目的、文化人・知識人数次ビザの緩和 ② 一部大学生・卒業生等の個人観光一次ビザ申請手続き簡素化
2017年 5月	③ 十分な経済力を有する方の数次ビザ導入 ④ 東北数次ビザを三県から六県に拡大 ⑤ 相当の高所得者用数次ビザの緩和 ⑥ 個人観光一次ビザの申請手続簡素化

出所：外務省

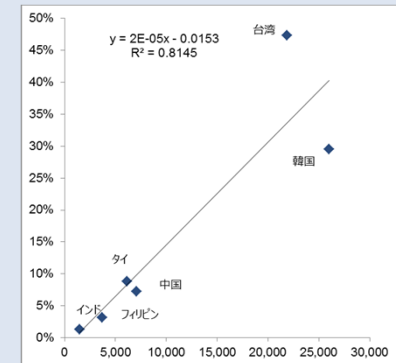
## 4 中国の1人当たりGDPは年々増加見込みであり、2014年実績値から2020年までに約1.5倍になる見通し



出所：IMF及びCEICのデータに基づき資産運用会社が作成

※アジア各国では、1人当たりGDPと出国者比率には相関関係がみられる。  
(1人当たりGDPが高いほど人口あたりのアウトバウンド数が多い)

### 2013年 1人当たりGDP（横軸）と出国者比率（対人口）（縦軸）の関係



出所：IMF、World Bank及びUNWTOのデータに基づき資産運用会社が作成

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**