

# インヴィンシブル投資法人 新規3物件取得説明資料

2015年2月4日



**Invincible** Investment  
Corporation

TSE Code: 8963



<http://www.invincible-inv.co.jp/>

# 目次

---

▪ エグゼクティブ・サマリー	P.3
▪ 取得予定物件の概要	P.5
▪ 取得済ホテル20物件の業績	P.7
▪ 取得済ホテルの好業績と新規物件取得によるEPS・DPUの大幅な上昇	P.8
▪ 財務面のさらなる改善	P.10
▪ スポンサーサポートによる外部成長	P.11
▪ ホテルセクターの強固なファンダメンタルズ	P.12
▪ 取得予定物件の概要	P.13
▪ ホテル23物件の概要	P.14
	P.17

# エグゼクティブ・サマリー

## ■ 賃料の安定性と成長性双方を兼ね備えたホテル3物件取得によるポートフォリオの強化

- ✓ 新規取得ホテル3物件のうち、1物件を第三者から、2物件をスポンサーより取得。ホテル物件のポートフォリオに占める投資比率が38.5%から44.7%に上昇
- ✓ ホテル3物件の取得価格合計は132.61億円、平均NOI利回りは5.2%<sup>(1)</sup>
- ✓ 3物件中、最大規模の「アパホテル横浜関内」は稼働率 94.5%<sup>(2)</sup>、GOP比率65.5%<sup>(3)</sup>、固定賃料比率 91.1%<sup>(4)</sup>、賃料カバレッジ1.7倍<sup>(5)</sup>の高稼働・高収益物件
- ✓ 「ホテルネッツ函館」及び「フレックスティン白金」は、投資法人がホテル収益の更なる向上を享受できる変動賃料方式を採用  
当該ホテル2物件の2014年7月～12月GOPは前年同期比13.7%増加
- ✓ スポンサーパイプラインの更なる活用および第三者取得の積極化により運用資産の拡大を目指す
- ✓ 本取引後もスポンサーとの優先交渉権対象物件は20ホテル、3,326室に上る

## ■ ホスピタリティセクターの良好なファンダメンタルズ

- ✓ 2014年の訪日外国人旅行者数は、過去最高の1,341万人(前年比29.4%増)を達成
- ✓ 本資料12ページ記載の日本政府の観光立国政策継続等によりホスピタリティ・セクターのファンダメンタルズは引き続き堅調に推移し、継続的な成長が見込まれる

(注1) 「NOI利回り」は、2015年1月～12月予算ベースの数値を使用し、次の計算式により算出しています。NOI利回り(%)=(賃貸事業収入-賃貸事業費用+減価償却費)÷取得予定価格

(注2) 「客室稼働率」は、2014年1月～12月実績ベースの数値を使用し、次の計算式により算出しています。客室稼働率=対象期間中に稼働した延べ客室数÷(対象期間中の全客室数×対象期間の営業日数)

(注3) 「GOP比率」は、2014年1月～12月実績ベースの数値を使用し、次の計算式により算出しています。GOP比率=営業粗利益(GOP:Gross Operating Profit)÷ホテル営業の売上高

(注4) 「固定賃料比率」とは、投資法人が賃料として受け取る賃貸事業収入に対して一定の固定賃料として収受する賃料の割合をいいます。

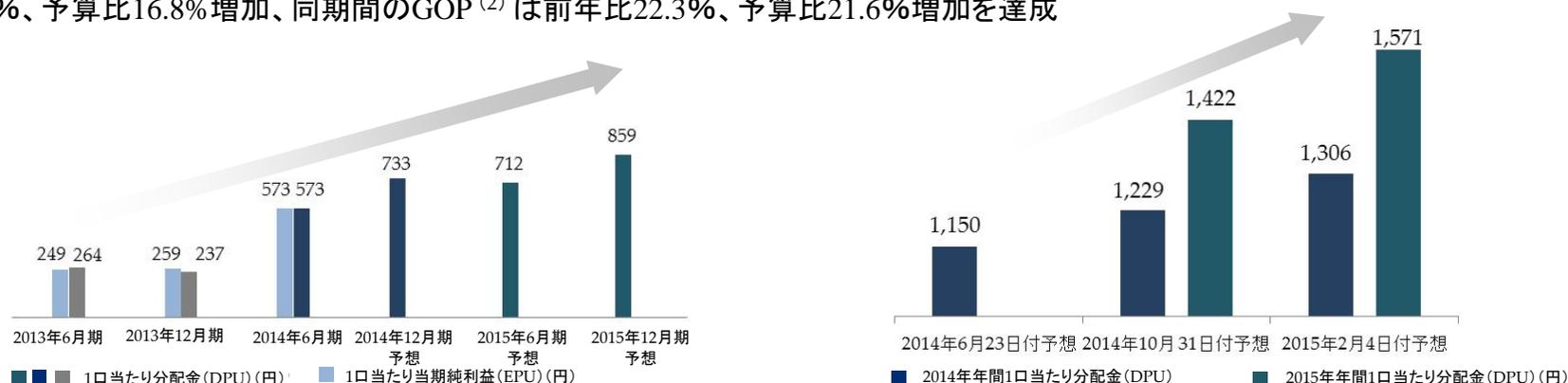
なお、新規3物件のうち「ホテルネッツ函館」及び「フレックスティン白金」における「GOP」とは、ホテルの売上高からホテル営業に係る人件費、水道光熱費、広告費等の費用及び業務委託手数料を控除した額をいい、本投資法人が賃料として受け取る賃貸事業収入をいい、2014年1月～12月実績ベースの数値を使用し算出しています。

(注5) 「賃料カバレッジ」とは、2014年1月～12月実績ベースの数値を使用し、次の計算式により算出しており、賃料支払能力を表す指標です。賃料カバレッジ=GOP÷賃料

## エグゼクティブ・サマリー – 継続的な利益・分配金成長への取組み

### ■ 投資口の追加発行を伴わない新規物件取得及び取得済みホテル20物件の極めて良好なパフォーマンスにより1口当たり分配金(DPU)の大幅上昇を見込む

- ✓ 2015年の年間DPUは、2014年10月31日付予想(1,422円)比10.5%増、2014年6月23日付2014年年間DPU予想(1,150円)比36.6%増の1,571円に達する見込み
- ✓ 2014年12月期DPUは2014年10月31日付予想(656円)比11.7%増(2014年8月27日付予想(600円)比22.2%増)の733円に増加  
2014年年間DPUは1,306円となる見込み
- ✓ 2014年5月及び7月に取得したホテル20物件は引き続き極めて良好な実績を示しており、2014年7月～12月のRevPAR<sup>(1)</sup>は前年同期比17.9%、予算比16.8%増加、同期間のGOP<sup>(2)</sup>は前年比22.3%、予算比21.6%増加を達成



### ■ 財務面での更なる改善

- ✓ 投資法人LTV(鑑定評価額ベース)<sup>(3)</sup>を下回るローンLTVによる新規物件の取得及び既存保有物件の鑑定評価額の上昇により、投資法人LTV(鑑定評価額ベース)は、2014年7月17日時点の56.2%<sup>(4)</sup>から、本取引実施(2015年2月6日予定)後に51.4%<sup>(5)</sup>に低下見込み
- ✓ DSCRは、取得済みホテル20物件の収益大幅上昇等により、2014年6月期の3.6倍から2014年12月期の9.9倍に上昇見込み

(注1)「RevPAR」とは1日当たり総客室数当たり客室売上高(Revenue 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、客室稼働率にADRを乗じた値と同値となります。  
 (注2)「GOP」とは、ホテルの売上高からホテル営業に係る人件費、水道光熱費、広告費等の費用及び業務委託手数料を控除した額をいい、本投資法人が賃料として受け取る賃貸事業収入をいいます。  
 (注3)投資法人LTV(鑑定評価額ベース)は次の計算式により算出しています。鑑定評価額ベースLTV=有利子負債額÷鑑定評価額×100  
 (注4)2014年7月17日付取得済みホテル18物件については2014年4月末時点鑑定評価額、残りの既存保有73物件については2014年6月末時点鑑定評価額に基づき算出しています。  
 また、当該LTV(56.2%)はニューシンジケートローン(C)にかかる消費税対応借入(12億円)を返済する前提で算出しています。  
 (注5)本件実施後の鑑定評価額ベースLTVは、既存保有91物件については2014年12月末時点鑑定評価額、新規取得ホテル3物件については2014年12月1日時点鑑定評価額の数値に基づき算出しています。  
 また、当該LTV(51.4%)は、ニューシンジケートローン(C)及び新規借入れにかかる消費税対応借入分(合計15.21億円)を返済する前提で算出しています。

# 取得予定物件の概要

- 手元余剰資金及び新規借入れによりホテル3物件を平均NOI利回り5.2%<sup>(1)</sup>、合計132.61億円で取得
- 3物件中、最大の「アパホテル横浜関内」は、第三者より83.5億円で取得予定。同ホテルは賃料カバレッジ1.7倍、過去12カ月の賃料収入の91.1%が固定賃料、アパホテルとの賃貸借契約は2028年までの定期借家契約となっており、安定性の高い物件

## ■ 取得予定物件の概要

ホテルタイプ	• 宿泊特化型
取得物件数	• 3件
平均客室稼働率 <sup>(1)(3)</sup>	• 88.8%
ADR <sup>(1)(3)</sup>	• 6,821円
RevPAR <sup>(1)(3)</sup>	• 6,059円

## ■ 個別物件の概要等

物件名	所在地	客室数	竣工年	総賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	取得価格(百万円)	鑑定価格(百万円)	NOI利回り		稼働率 <sup>(1)(3)</sup>	ADR(円) <sup>(1)(3)</sup>	RevPAR(円) <sup>(1)(3)</sup>
							2014年 <sup>(1)</sup>	2015年 <sup>(2)</sup>			
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	451	2005	6,568.51	8,350	8,500	5.3%	5.3%	94.5%	7,151	6,758
ホテルネッツ函館	北海道函館市本町26番17号	202	2008	7,961.26	2,792	2,820	5.0%	5.5%	77.1%	6,355	4,897
フレックスティン白金	東京都港区白金五丁目10番15号	84	1984	1,754.06	2,119	2,140	4.3%	4.6%	86.7%	5,883	5,099
総計		737	-	16,283.83	13,261	13,460	5.1%	5.2%	88.8%	6,821	6,059

(注1) 2014年のNOI利回りについては、2014年1月1日から2014年12月31日までの実績値に基づき算出しています。

(注2) 2015年のNOI利回りについては、2015年1月1日から2015年12月31日の予算値に基づき算出しています。

(注3) 「客室稼働率」は、次の計算式により算出しています。客室稼働率=対象期間中に稼働した延べ客室数÷(対象期間中の全客室数×対象期間の営業日数)

「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。

「RevPAR」とは1日当たり総客室数当たり客室売上高(Revenue 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、客室稼働率にADRを乗じた値と同値となります。

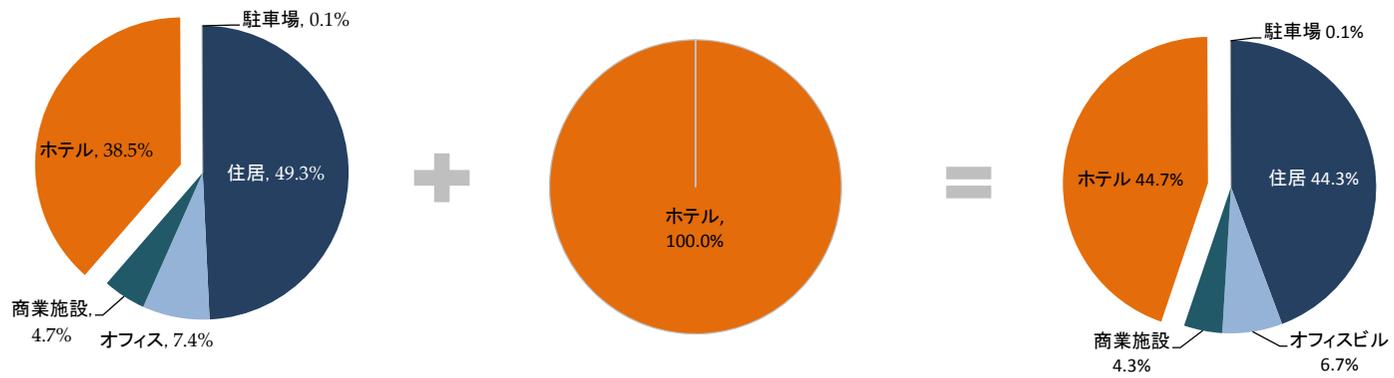
### 3物件取得後のポートフォリオ概要

- 今回のホテル3物件取得(取得価格:132.61億円)により、物件数は94物件、取得価格ベースでの資産規模は1,311億円に拡大  
また、ポートフォリオに占めるホテルセクター比率が38.5%から44.7%に上昇(住居比率:44.3%)
- 新規取得ホテル3物件の予想NOI利回り<sup>(2)</sup>は5.2%、取得後のポートフォリオ全体の予想NOI利回りは6.0%と高水準を維持

	既存物件 (2015年1月時点)		新規取得ホテル物件		新規ホテル物件取得後 (2015年2月時点)
物件数	91	+	3	=	94
取得価格	117,927 百万円	+	13,261 百万円	=	131,188 百万円
鑑定評価額	126,558 百万円	+	13,460 百万円	=	140,018 百万円
NOI 利回り <sup>(1)</sup>	6.1 %	+	5.2 %	=	6.0%
減価償却費控除後NOI 利回り <sup>(1)</sup>	4.6 %	+	3.4%	=	4.5%

(参考) Implied NOI Cap Rate <sup>(2)</sup>  
償却前NOIベース: 3.6%/償却後NOIベース: 2.7%

#### <ポートフォリオに占めるホテル物件の割合 <sup>(3)</sup>>



(注1) 「NOI 利回り」および「減価償却費控除後NOI 利回り」は、2015年1月～12月予算ベースのNOIを使用し算出しています。  
(注2) 2015年1月5日～2015年1月30日の平均投資口価格及び2015年NOI予算(本件取得前)を使用して計算しています。  
(注3) 比率は取得価格に基づき算出しています。

# 取得済ホテル20物件の業績

- 稼働率、ADR、RevPARの高い成長により、取得済ホテル20物件の2014年7～12月GOPは、前年同期(2013年7～12月)比22.3%増加
- 取得済ホテル20物件の2014年7～12月ADR実績は、前年同期(2013年7～12月)比14.9%増加
  - スポンサーから取得予定の2物件は、同期間比8.9%増
  - 当該2物件は、取得済ホテル20物件と同様の特長を有することから、継続的な成長が見込まれる

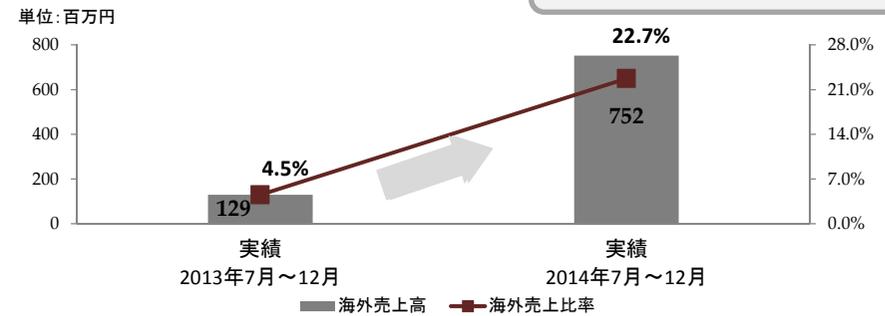
## 稼働率/ADR/RevPAR 実績 (各年7月～12月 実績比較)

客室稼働率 +2.3ポイント  
ADR +14.9%  
RevPAR +17.9%



## 海外売上高<sup>(1)</sup>と海外売上高比率 実績 (各年7月～12月 実績比較)

売上高 +482.9%  
海外売上比率 +18.2ポイント



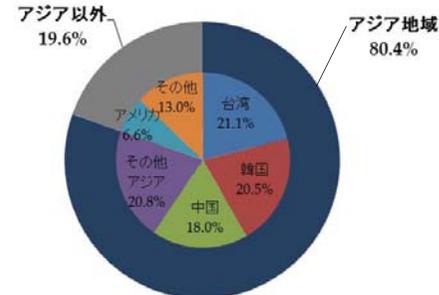
(注1) 海外売上高は、海外Webエージェント経由の売上高を示します。

## GOP 実績 (各年7月～12月の実績比較)

GOP +22.3%  
GOP比率 +2.6ポイント



## 地域別訪日外国人 実績 (2014年1月～12月)<sup>(2)</sup>



### 増加率上位5カ国

- 1位 中国 +83.3%
- 2位 フィリピン +70.0%
- 3位 ベトナム +47.1%
- 4位 タイ +45.0%
- 5位 マレーシア +41.4%

総計13.41百万人(対前年同期比 +29.4%)

(注2) 2014年1月から10月は暫定値、2014年11月から12月はJNTOによる推定値を使用

## 取得済ホテルの好業績と新規物件取得によるEPU・DPUの大幅な上昇

- 取得済ホテル20物件の好業績を背景として、2014年12月期のDPUは、2014年10月31日付予想の656円から733円に11.7%増加見込み（2014年8月27日付 当初予想600円比22.2%増加）
- 取得済ホテル20物件の持続的な内部成長および手元キャッシュと借入金を活用した新投資口発行を伴わない新規3物件取得により、2015年年間DPUは2014年10月31日予想の1,422円から1,571円に10.5%増加見込み。また、2014年年間予想 1,306円から20.3%増加見込み

### 今回予想 (2015年2月4日付)

	実績		予想	
	第22期 2014年6月期	第23期 2014年12月期	第24期 2015年6月期	第25期 2015年12月期
営業収益(百万円)	3,775	4,610	4,631	5,034
NOI(百万円)	2,018	3,861	3,762	4,150
営業利益(百万円)	2,234	2,769	2,439	2,812
当期純利益(百万円)	901	1,958	1,902	2,293
DPU・EPU(円)	573	733	712	859
DPU・EPU(年間)(円)	<u>1,306</u>		<u>1,571</u>	

### 前回予想 (2014年10月31日付)

	実績		予想	
	第22期 2014年6月期	第23期 2014年12月期	第24期 2015年6月期	第25期 2015年12月期
営業収益(百万円)	3,775	4,474	4,343	4,631
NOI(百万円)	2,018	3,694	3,476	3,748
営業利益(百万円)	2,234	2,580	2,241	2,514
当期純利益(百万円)	901	1,752	1,760	2,036
DPU・EPU(円)	573	656	659	763
DPU・EPU(年間)(円)	<u>1,229</u>		<u>1,422</u>	

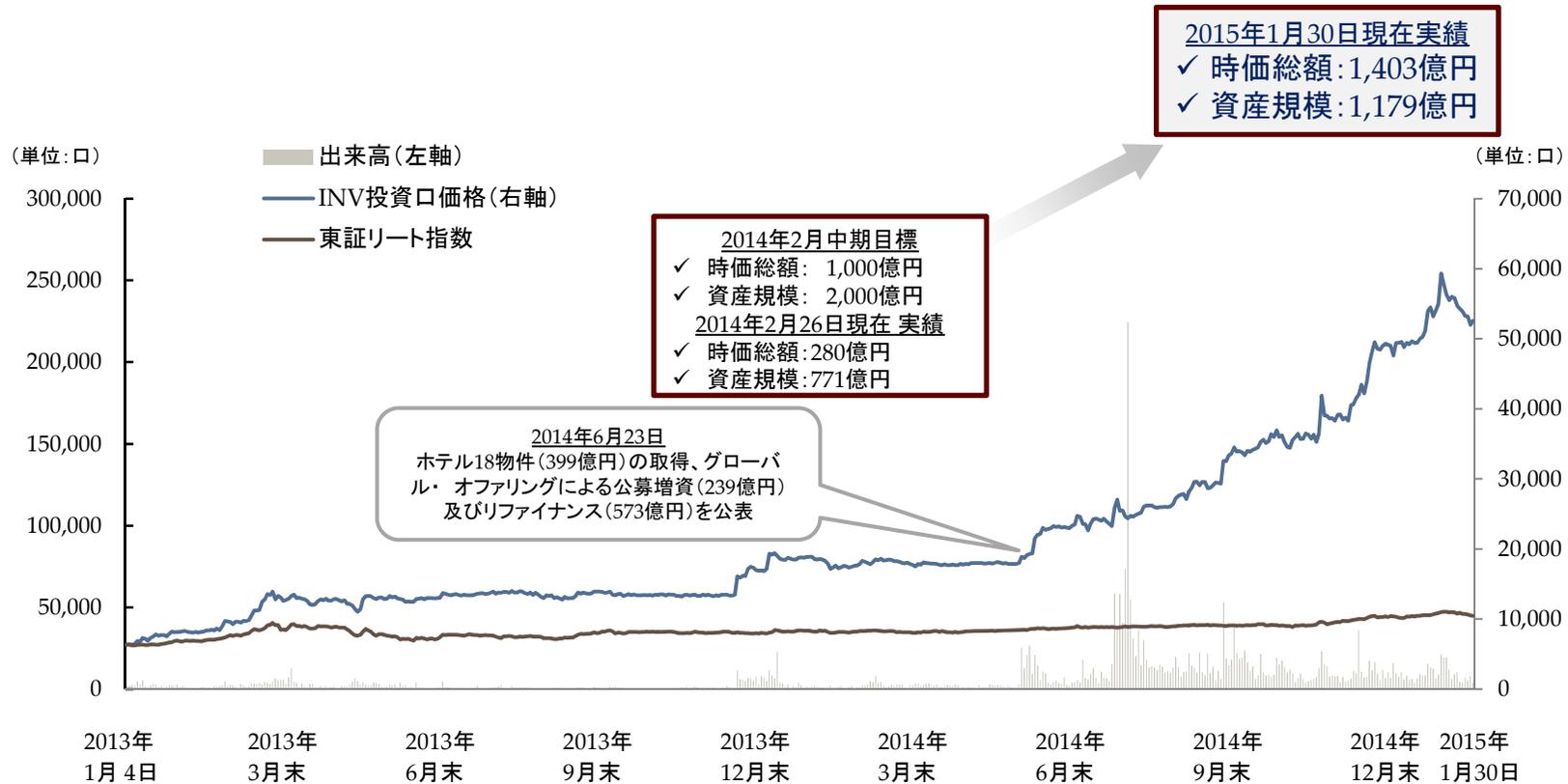
### 前回予想からのEPU・DPU増加

DPU・EPU(円)	0	77	53	96
DPU・EPU(年間)(円)	<u>77</u>		<u>149</u>	

(注) 「1口当たり当期純利益(EPU)、1口当たり分配金(DPU)」は、各期末における投資口数で算出しており、小数第1位以下を切り捨てて記載しています。

# 投資口価格の推移 – 着実な時価総額・資産規模の拡大

- リファイナンスによる借入金利の低減、賃料・RevPARの引上げ、DPUを増加させる物件取得・エクイティ・オフリングを通じ、投資主価値の向上に注力
- 2014年2月に発表した時価総額中期目標(1,000億円)を1年以内で達成



(注) 投資口価格については、東京証券取引所の終値を表しています。東証REIT指数は、2013年1月4日の東証REIT指数終値を同日の本投資法人価格終値と同数値と仮定して同日以降の推移を記載しています。

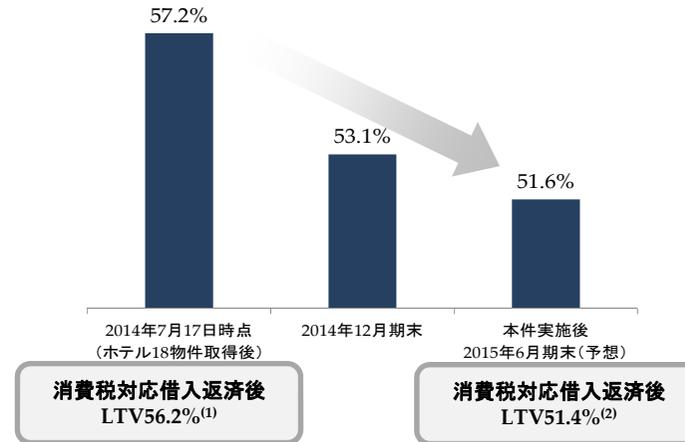
# 財務面の更なる改善

- 現行水準より低いローンLTVでのホテル3物件取得及び、既存ポートフォリオの鑑定評価額上昇により、投資法人LTV(鑑定評価ベース)は、既存ホテル20物件取得後(2014年7月17日時点)の56.2%<sup>(1)</sup>から、51.4%<sup>(2)</sup>に低下
- 既存ホテル20物件の収益大幅上昇等により2014年12月期のDSCRは前期の3.6倍から9.9倍に大きく向上する見込み

## 借入概要

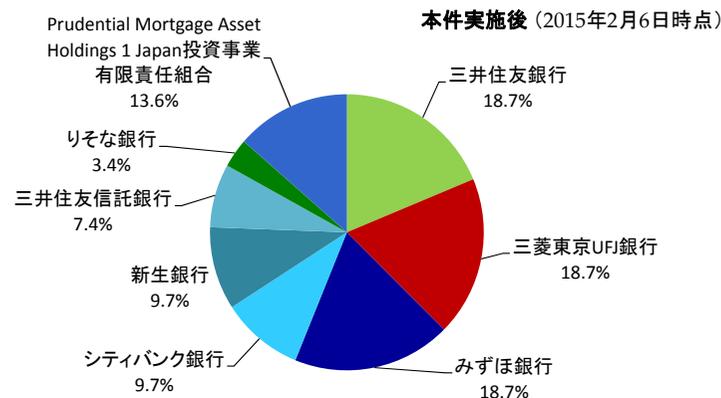
項目	借入条件	
借入金額	株式会社三井住友銀行	1,357百万円
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,357百万円
	株式会社みずほ銀行	1,357百万円
	シティバンク銀行株式会社	650百万円
	株式会社新生銀行	650百万円
	三井住友信託銀行株式会社	470百万円
	株式会社りそな銀行	400百万円
	合計	6,241百万円
利率等	全銀協1か月日本円TIBOR+スプレッド(0.8%)	
ローンLTV	46.4%* (*消費税込借入返済後44.0%)	
借入方法	有担保・無保証	
借入契約締結日	2015年2月4日	
借入実行予定日	2015年2月6日	
元本返済期日	2018年2月6日	

## 鑑定評価ベースLTV



(注1) 2014年7月17日付取得済みホテル18物件については2014年4月末時点鑑定評価額、残りの既存保有73物件については2014年6月末時点鑑定評価額に基づき算出しています。また、当該LTV(56.2%)はニューシグマローン(C)にかかる消費税対応借入(12億円)を返済する前提で算出しています。  
 (注2) 本件実施後の鑑定評価ベースLTVは、既存保有91物件については2014年12月末時点鑑定評価額、新規取得ホテル3物件については2014年12月1日時点鑑定評価額の数値に基づき算出しています。また、当該LTV(51.4%)は、ニューシグマローン(C)及び新規借入れにかかる消費税対応借入分(合計15.21億円)を返済する前提で算出しています。

## バンクフォーメーション



## 財務データ

(金額単位:百万円)

	2013年6月末	2013年12月末	2014年6月末	2014年12月末	2015年6月末 (予想)	2015年12月末 (予想)
有利子負債残高	43,851	41,310	41,000	67,260	72,301	71,962
鑑定評価額	74,347	75,429	77,268	126,558	140,018 <sup>(5)</sup>	--
平均借入金利 <sup>(3)</sup>	3.66%	1.95%	1.48%	1.07%	1.06%	1.06%
DSCR <sup>(4)</sup>	1.9x	2.2x	3.6x	9.9x	8.8x	9.2x

(注3) 平均借入金利は各個別の借入に係る期末時点の借入残高に期末時点の適用金利を乗じたものの合計を合計借入残高で除して算出しています。  
 (注4) DSCR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5) 2015年6月末の鑑定評価額は、既存91物件については2014年12月末時点鑑定評価額、新規取得ホテル3物件については2014年12月1日時点鑑定評価額の数値をそれぞれ使用し算出しています。

# スポンサーサポートによるホテル物件取得

- 2014年6月23日付覚書の締結により、本投資法人はスポンサーから更にホテル計22物件を取得することに関する優先交渉権によるパイプラインを確保
- 当該22物件のうちホテルネッツ函館、フレックスティン白金を2015年1月16日付にて取得予定 (残り20物件、3,326室)

物件名称	所在地	客室数
ホテルマイステイズ赤坂 <sup>(1)</sup>	東京都港区赤坂二丁目17番54号	319
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	265
ホテルマイステイズ金沢	石川県金沢市広岡二丁目13番5号	244
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	175
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	174
ホテルマイステイズ横浜関内(仮称) <sup>(1)</sup>	神奈川県横浜市中区尾上町5番65号	166
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	116
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	97
フレックスティン江古田	東京都練馬区栄町8番6号	210
フレックスティン東十条	東京都北区中十条二丁目10番2号	88
<b>フレックスティン白金</b>	<b>東京都港区白金五丁目10番15号</b>	<b>84</b>
フレックスティン川崎貝塚	神奈川県川崎市川崎区貝塚一丁目13番2号	64
フレックスティン川崎小川町	神奈川県川崎市川崎区小川町15番9号	62
フレックスティン心齋橋	大阪府大阪市中央区西心齋橋一丁目9番30号	54
東興ホテル	東京都品川区西五反田二丁目6番8号	338
ベストウェスタンホテルフィノ札幌	北海道札幌市北区北8条西四丁目15番	242
<b>ホテルネッツ函館</b>	<b>北海道函館市本町26番17号</b>	<b>202</b>
高松東急イン	香川県高松市兵庫町9番9号	191
ホテルビスタ清水	静岡県静岡市清水区真砂町1番23号	152
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	150
ベストウェスタンホテルフィノ大分	大分県大分市荷揚町1番32号	145
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	74
合計		3,612
	(うち取得2物件)	(286)
	<b>2物件取得後、MOU20物件</b>	<b>3,326</b>



ホテルマイステイズ亀戸P2



ホテルマイステイズ亀戸P1



ホテルマイステイズ赤坂(完成予想図)



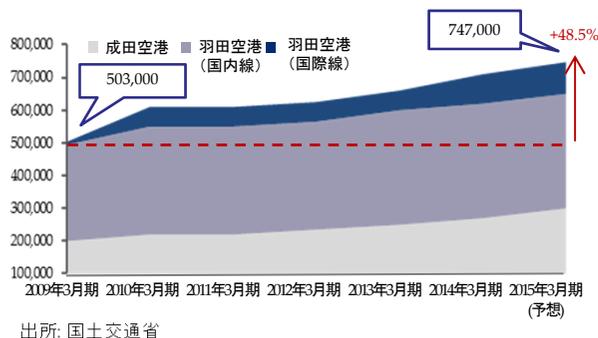
ホテルマイステイズ羽田



(注1) ホテルマイステイズ横浜関内(仮称)は建設中です。  
ホテルマイステイズ赤坂は建て替え工事中です。  
(注2) 上記22物件は新覚書の対象となる物件であり、本書の日付現在、取得する具体的な予定はなく、今後取得できる保証はありません。  
(注3) 完成予想図は、設計図面等に基づく予想図であり、実際の完成した建物とは異なる場合があります。

- 政府による空港発着枠拡大、格安航空会社(LCC)の参入促進、滞在ビザ発給要件の緩和等の対日観光促進策の更なる推進
- 上記、政策効果およびアジア諸国の経済成長に伴う中間層の増加によるビジネス・旅行需要の増加を背景として、2013年に1,000万人を突破した訪日外国人は、2014年通年では、過去最高の1,341万人となり、今後も中長期的な増加が見込まれる
- 外国人延べ宿泊者数でみた訪問都市では、東京・大阪・京都以外の地方都市(北海道、愛知、福岡等)においても2ケタ超の伸びを記録

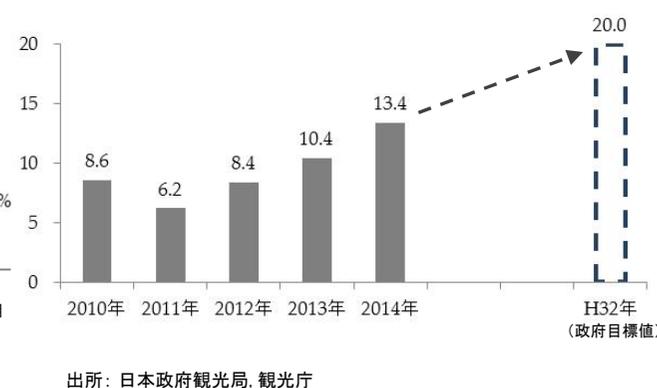
## 発着枠数の拡大



## 日本におけるLCC市場シェア (座席数ベース)



## 訪日外国人旅行者数



## 観光立国実現に向けたアクション・プログラム 2014

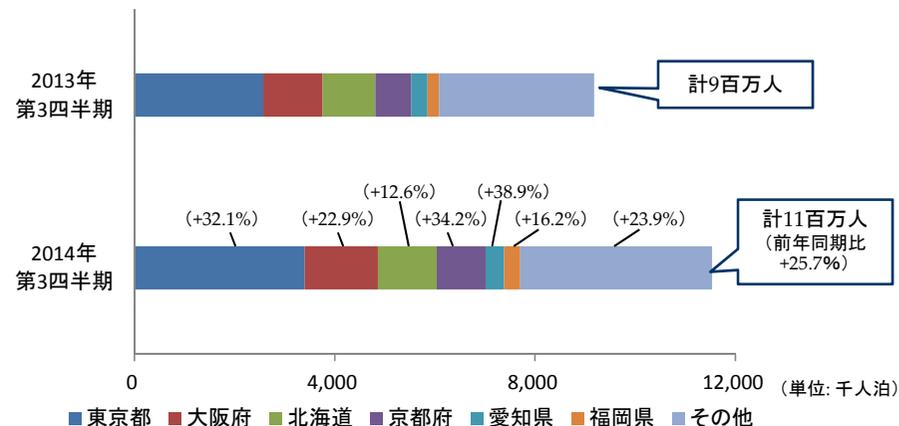
- 「2020年オリンピック・パラリンピック」を見据えた観光振興
- インバウンドの飛躍的拡大に向けた取組
- ビザ要件の緩和など訪日旅行容易化
- 世界に通用する魅力ある観光地域作り
- 外国人旅行者の受入環境整備
- MICEの誘致・開催促進と外国人ビジネス客の取り込み

### < 直近のビザ要件緩和の取組み >

- インドネシア国民に対する事前登録制によるビザ免除(2014年12月)
- インドネシア・フィリピン・ベトナム国民に対する滞在ビザ発給要件の大幅緩和(2014年9月)
- インド国民に対する短期滞在数次ビザの発給(2014年7月)

出所: 観光庁、観光立国推進閣僚会議(2014年6月17日)、外務省

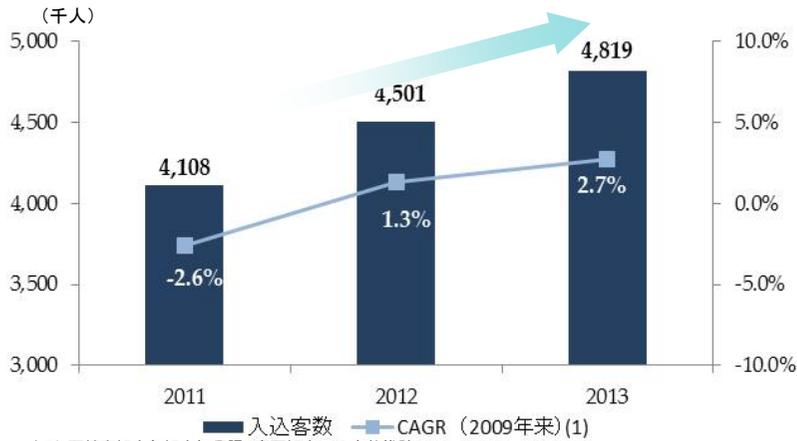
## 都道府県別訪日外国人の延べ宿泊者数 (注)



# 函館の主要なインフラ整備とそれに伴う観光需要の増加

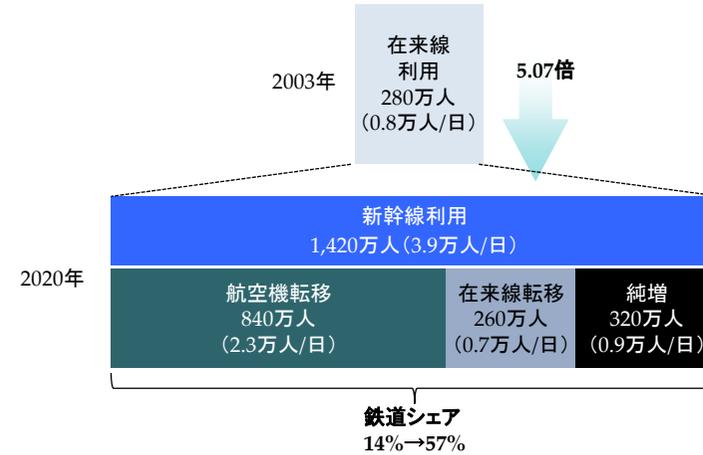
## 来函観光入込客数推移

- 函館への観光客数は2011年以降、増加傾向にあり、今後も成長が見込まれる



出所: 函館市観光部観光振興課 来函観光入込客数推計  
 (注1) 2009年の函館への観光客数は、4,321千人

## 北海道新幹線の開業効果 (2016年3月開業予定)



出所: 北海道 新幹線・交通企画局新幹線推進室ホームページ

## 過去10年におけるインフラの整備

- 2005年から2012年にかけて国内外と函館を結ぶ交通網は整備され、今後も更なるアクセス向上が見込まれる

AIRDO 東京函館間就航	(2005年)	<ul style="list-style-type: none"> <li>東京函館間を1日2往復就航</li> </ul>
函館ソウル間定期航空路線開通	(2006年)	<ul style="list-style-type: none"> <li>函館ソウル間を週3往復の運航を開始</li> </ul>
東北新幹線新青森開業	(2010年)	<ul style="list-style-type: none"> <li>東京駅と新青森駅間が最速3時間20分で結ばれる</li> <li>特急「スーパー白鳥」「白鳥」は函館新青森間での運行となり、全列車が新幹線に接続</li> <li>東京・函館間は最速5時間44分となり、14分短縮される</li> </ul>
函館台北間航空路線開通	(2012年)	<ul style="list-style-type: none"> <li>エバー航空: 週2往復で開始、現行週4往復→<b>2015年3月より1日1往復に増便予定</b>、トランスアジア航空: 週2往復で開始、現行週3往復</li> </ul>
北海道新幹線開通	(2016年)	<ul style="list-style-type: none"> <li>東京・新函館間が最速4時間10分となり、1時間34分短縮される</li> </ul>

出所: 平成25年3月函館市観光基本計画策定調査

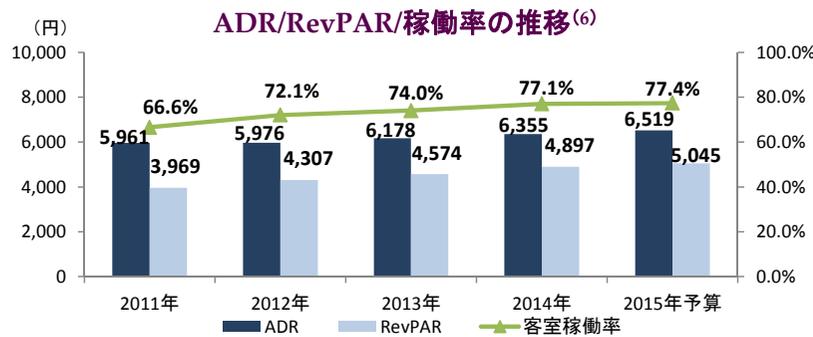


# 取得予定物件の概要 (2/3) — ホテルネット函館



物件名	ホテルネット函館
所在地	北海道函館市本町26番17号
アクセス	「五稜郭公園前」駅徒歩1分
建設時期	2008年2月
客室数	202
賃貸可能面積	7,961.26m <sup>2</sup>
地積	1,843.03m <sup>2</sup>
デイリー / ウィークリー / マンスリー % <sup>(1)(5)</sup>	-
(2014年)	
ADR (2014年) <sup>(2)(5)</sup>	6,355円
客室稼働率 (2014年) <sup>(3)(5)</sup>	77.1%
RevPAR (2014年) <sup>(4)(5)</sup>	4,897円
総収入 (2014年) <sup>(5)</sup>	406百万円
GOP / GOP比率 (2014年) <sup>(5)</sup>	162百万円 / 39.9%
NOI (2014年) <sup>(5)</sup>	139百万円

- 対象不動産は、市電「五稜郭公園前」駅から徒歩1分、JR「函館」駅から車10分、函館空港より車15分にある函館中心部五稜郭地区に位置するビジネスホテルです。
- 平成28年3月には北海道新幹線が函館まで開通する予定であり、道南の拠点として、レジャー及びビジネスに最適な立地です。
- 宿泊客からは、清潔で快適な客室や充実したアメニティ等のハード面に加え、スタッフの対応の良さといったソフト面においても、高い評価を得ています。レストランにおいては、新鮮な魚介類や北海道産の野菜など、地元食材をふんだんに使った食事が好評です。
- 北海道新幹線開通により東京・函館間が4時間10分で結ばれることになるため、首都圏や東北方面から函館へのアクセスが大幅に向上し、当該ホテルへの一層の需要増が見込まれます。



(出所) 株式会社ネットマネジメント



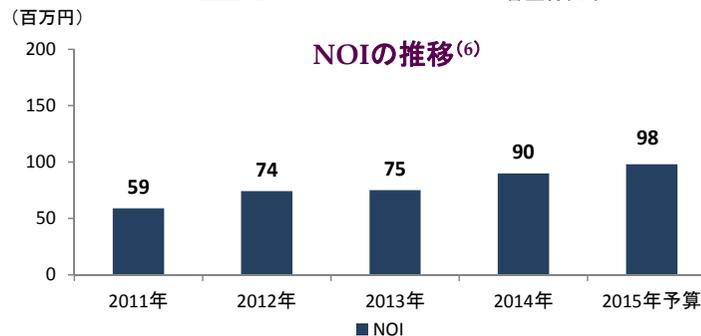
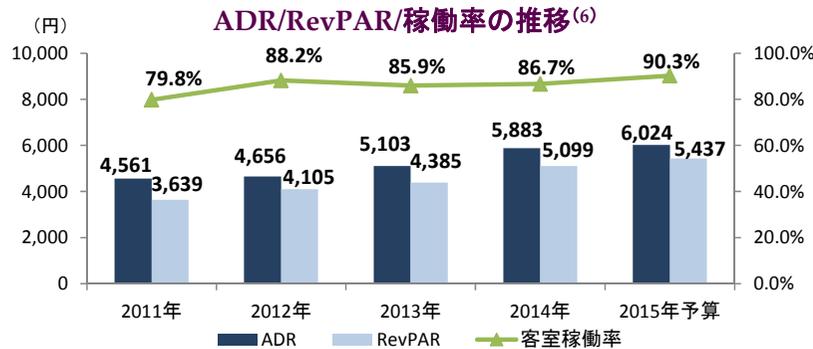
- (注1) 宿泊形態の内訳は2014年1月1日から2014年12月31日における売上高に基づきます。  
 デイリー=1~6泊、ウィークリー=7~29泊、マンスリー=30泊～。
- (注2) 「ADR」とは、平均客室単価 (Average Daily Rate) をいい、一定期間の客室売上高合計 (サービス料を除きます。) を同期間の販売客室数合計で除した値をいいます。
- (注3) 客室稼働率=対象期間中に稼働した延べ客室数÷(対象期間中の全客室数×対象期間の営業日数)を用いて算出しています。
- (注4) 「RevPAR」とは1日当たり総客室数当たり客室売上高 (Revenue Per Available 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、客室稼働率にADRを乗じた値と同値となります。
- (注5) 2014年は1月1日から12月31日までの実績に基づき算出しています。
- (注6) 2011年から2014年までは実績値、2015年は予想値に基づき算出しています。
- なお、平成23年1月1日から平成26年12月31日までのNOIは売主から提供を受けた実績値をもとに、本投資法人が保有する場合の信託報酬及び保険料の調整後の数値を用いています。

# 取得予定物件の概要 (3/3) - フレックスステイン白金



物件名	フレックスステイン白金
所在地	東京都港区白金五丁目10番15号
アクセス	「広尾」駅徒歩12分
建設時期	1984年12月
客室数	84
賃貸可能面積	1,754.06m <sup>2</sup>
地積	528.73m <sup>2</sup>
デイリー / ウィークリー / マンスリー % <sup>(1)(5)</sup>	48.7% / 23.4% / 28.0%
(2014年)	
ADR (2014年) <sup>(2)(5)</sup>	5,883円
客室稼働率 (2014年) <sup>(3)(5)</sup>	86.7%
RevPAR (2014年) <sup>(4)(5)</sup>	5,099円
総収入 (2014年) <sup>(5)</sup>	163百万円
GOP / GOP比率 (2014年) <sup>(5)</sup>	95百万円 / 58.2%
NOI (2014年) <sup>(5)</sup>	90百万円

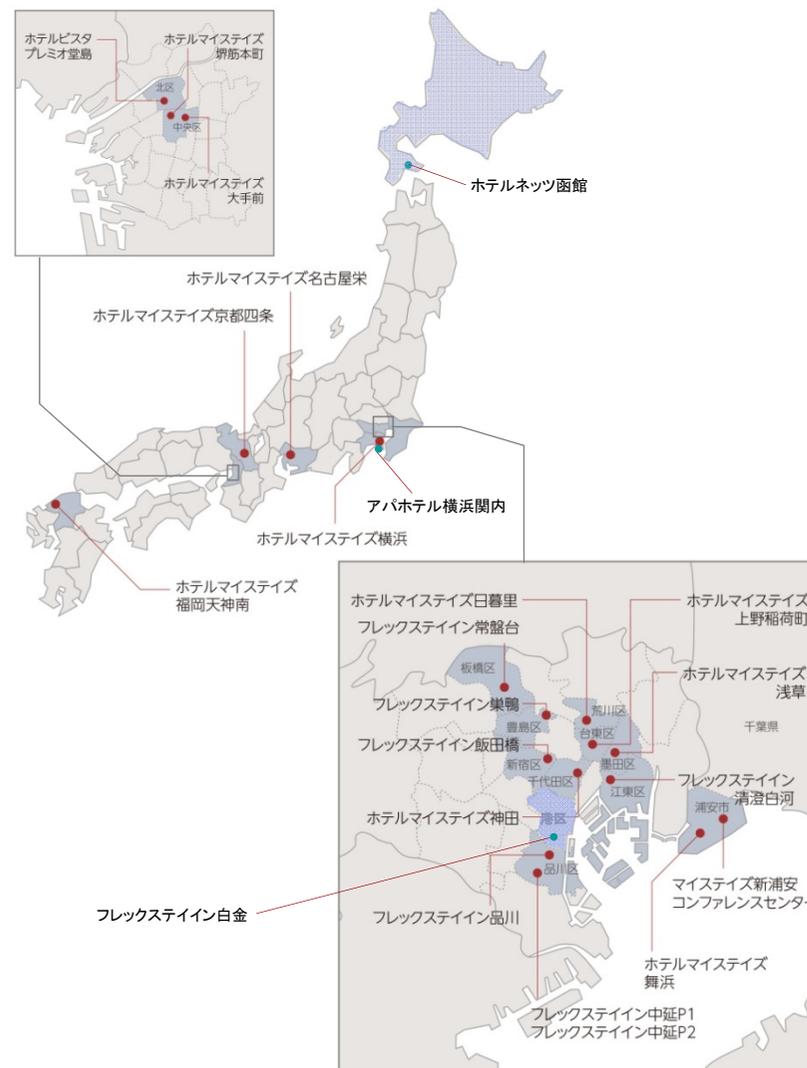
- 対象不動産は、東京メトロ日比谷線「広尾駅」徒歩約12分の場所に位置するビジネスホテルです。
- 都営バス利用によりJR田町駅、恵比寿駅及び渋谷駅にもアクセス可能であり、渋谷や六本木といった人気スポットにも極めて近い距離に位置しているため、ビジネスのみならずレジャーにおいても需要があります。
- 客室構成・仕様は、ミニキッチン、冷蔵庫、電子レンジ等備えており、短期だけでなく中長期の利用者まで幅広く対応しています。
- 付近にはスーパーマーケットや金融機関、広尾病院、北里大学北里研究所病院等の総合病院があり、生活環境が整っているため、ウィークリー・マンスリーの長期宿泊者から好評を得ており、同割合が50%超となっています。法人契約比率は32.5%と高く、年間を通じて安定した需要が見込まれます。



- (注1) 宿泊形態の内訳は2014年1月1日から2014年12月31日における売上高に基づきます。  
 デイリー=1-6泊、ウィークリー=7-29泊、マンスリー=30泊～。
- (注2) 「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。
- (注3) 客室稼働率=対象期間中に稼働した延べ客室数÷(対象期間中の全客室数×対象期間の営業日数)を用いて算出しています。
- (注4) 「RevPAR」とは1日当たり総客室数当たり客室売上高 (Revenue 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、客室稼働率にADRを乗じた値と同値となります。
- (注5) 2014年は1月1日から12月31日までの実績に基づき算出しています。
- (注6) 2011年から2014年までは実績値、2015年は予想値に基づき算出しています。  
 なお、平成23年1月1日から平成26年12月31日までのNOIは売主から提供を受けた実績値をもとに、本投資法人が保有する場合の信託報酬及び保険料の調整後の数値を用いています。

# ホテル23物件の概要

取得年月	物件名	所在地	客室数	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)(注)
2014年 5月	ホテルマイステイズ神田	東京都千代田区	126	2,851	2,880
	ホテルマイステイズ浅草	東京都墨田区	160	2,584	2,610
2014年 7月	ホテルマイステイズ京都四条	京都府京都市	224	6,024	6,110
	マイステイズ新浦安 コンファレンスセンター	千葉県浦安市	175	4,930	4,980
	ホテルマイステイズ舞浜	千葉県浦安市	90	4,870	4,920
	ホテルビスタプレミアオ堂島	大阪府大阪市	141	3,845	3,900
	ホテルマイステイズ名古屋栄	愛知県名古屋市	270	2,958	3,000
	ホテルマイステイズ堺筋本町	大阪府大阪市	190	2,514	2,530
	ホテルマイステイズ横浜	神奈川県横浜市	190	2,119	2,150
	ホテルマイステイズ日暮里	東京都荒川区	93	1,898	1,910
	ホテルマイステイズ福岡天神南	福岡県福岡市	177	1,570	1,580
	フレックスティン飯田橋	東京都新宿区	59	1,381	1,390
	ホテルマイステイズ上野稲荷町	東京都台東区	72	1,331	1,340
	フレックスティン品川	東京都品川区	55	1,242	1,250
	フレックスティン常盤台	東京都板橋区	129	1,242	1,250
	フレックスティン巣鴨	東京都豊島区	104	1,192	1,200
	ホテルマイステイズ大手前	大阪府大阪市	110	1,192	1,200
	フレックスティン清澄白河	東京都江東区	55	749	754
	フレックスティン中延P1	東京都品川区	39	589	593
フレックスティン中延P2	東京都品川区	22	283	285	
2015年 2月	アパホテル横浜関内	神奈川県横浜市	451	8,350	8,500
	ホテルネット函館	北海道函館市	202	2,792	2,820
	フレックスティン白金	東京都港区	84	2,119	2,140
合計	マイステイズ (12件)		1,877	34,846	35,210
	フレックスティン (8件)		547	8,800	8,862
	その他 (3件)		794	14,987	15,220



(注) 取得済ホテル20物件は2014年12月末の鑑定評価額、新規取得予定3物件は、2014年12月1日の鑑定評価額に基づいています。