

Invincible
Investment Corporation

インヴィンシブル投資法人のご紹介

TSE Code : 8963

2019年3月

高い分配金利回り	<ul style="list-style-type: none"> ■ 投資口価格50,400円⁽¹⁾から計算される分配金利回り6.5%は、J-REITの中でも最も高い水準
継続的DPU成長	<ul style="list-style-type: none"> ■ DPUは過去6年間継続して成長し、2019年（予想）を含む4年間では12.3%⁽²⁾の年平均成長率を達成する見通し
成長するポートフォリオ	<ul style="list-style-type: none"> ■ 2018年年間NOIの69.7%⁽³⁾は国内ホテルポートフォリオが生み出し、多発した自然災害にもかかわらず、前年比2.1%の成長を達成 ■ 2018年年間NOIの18.7%⁽³⁾は住居ポートフォリオ（主に東京都）が生み出し、前年比4.0%のNOI成長率を達成 ■ ホテルポートフォリオは、都心部（23.5%⁽³⁾）、首都圏（13.1%⁽³⁾、主にディズニーランド周辺）、北海道（5.4%⁽³⁾）、九州（6.1%⁽³⁾）等、主要な観光エリアに戦略的に立地
ポートフォリオ分散	<ul style="list-style-type: none"> ■ ポートフォリオは132物件で構成され、地域別では首都圏地域がポートフォリオNOIの36.6%⁽³⁾を、次いで海外が10.2%⁽⁴⁾を生み出しており、分散が効いている ■ ポートフォリオの分散により、北海道と関西における自然災害の影響を軽減
2018年12月期実績	<ul style="list-style-type: none"> ■ 国内ホテルと住居ポートフォリオのNOI合計は、前年同期比+2.5%増加⁽⁵⁾ ■ 2018年12月期のRevPARは前年同期比+2.6%増加⁽⁶⁾ ■ 2018年12月期のDPUは前年同期比+7.6%増加 ■ ケイマンのホテル業績は取得公表時の予想を上回って推移
2019年予想	<ul style="list-style-type: none"> ■ 通年予想DPUは3,258円、前年比+4.7%の増加を見込む ■ ラグビーワールドカップによる好影響及び東京所在のホテルポートフォリオにおける業績の好調な推移が期待される ■ 賃料上昇プログラムにより住居ポートフォリオのNOIは力強い成長を継続
Vision 2022	<ul style="list-style-type: none"> ■ 2022年の年間DPU目標値：3,700円⁽⁷⁾ ■ 拡大したポートフォリオは、首都圏の堅調なホテルマーケット、2020年の東京オリンピック及びインバウンドのさらなる増加、ホテル新規供給のファンダメンタルズの改善、住居アセットにおける賃料上昇等の恩恵を享受 ■ 年間72億円の減価償却費⁽⁸⁾から同32億円の資本的支出⁽⁸⁾を差し引いたフリーキャッシュフローにより、増築やリノベーション及び自己投資口取得を検討 ■ 資産の入れ替えにより、目標達成を早める可能性がある

(注1) 本投資法人の分配金利回りは、本投資法人の2019年通年の1口当たり予想分配金3,258円を、Bloombergが公表している2019年2月22日から同年3月12日までの本投資法人の投資口価格のVWAP値50,400円（百円未満切り捨てで記載しています。）で除して算出しています。

(注2) 2019年DPU予想値に基づき2015年から2019年にかけてのCAGR（年平均成長率）を記載しています。

(注3) 2018年の標準化ベースのNOIの比率を記載しています。詳細については後記4ページをご参照ください。

(注4) 詳細については後記4ページをご参照ください。

(注5) 2018年12月末日時点において本投資法人が保有する国内物件について、2017年年初から保有していたと仮定した2018年NOI想定値に基づき算出しています。なお、ホテルマイステイズ都立本町は2017年12月に開業のため、含めていません。また、シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル（SGTB）に係る特定目的会社優先出資証券にかかる配当収入については、2017年より通期寄与した場合の想定値をNOIに含めています。なお、本投資法人による取得前の実績値は、それぞれの売主から提供を受けた実績値を基に算出しています。

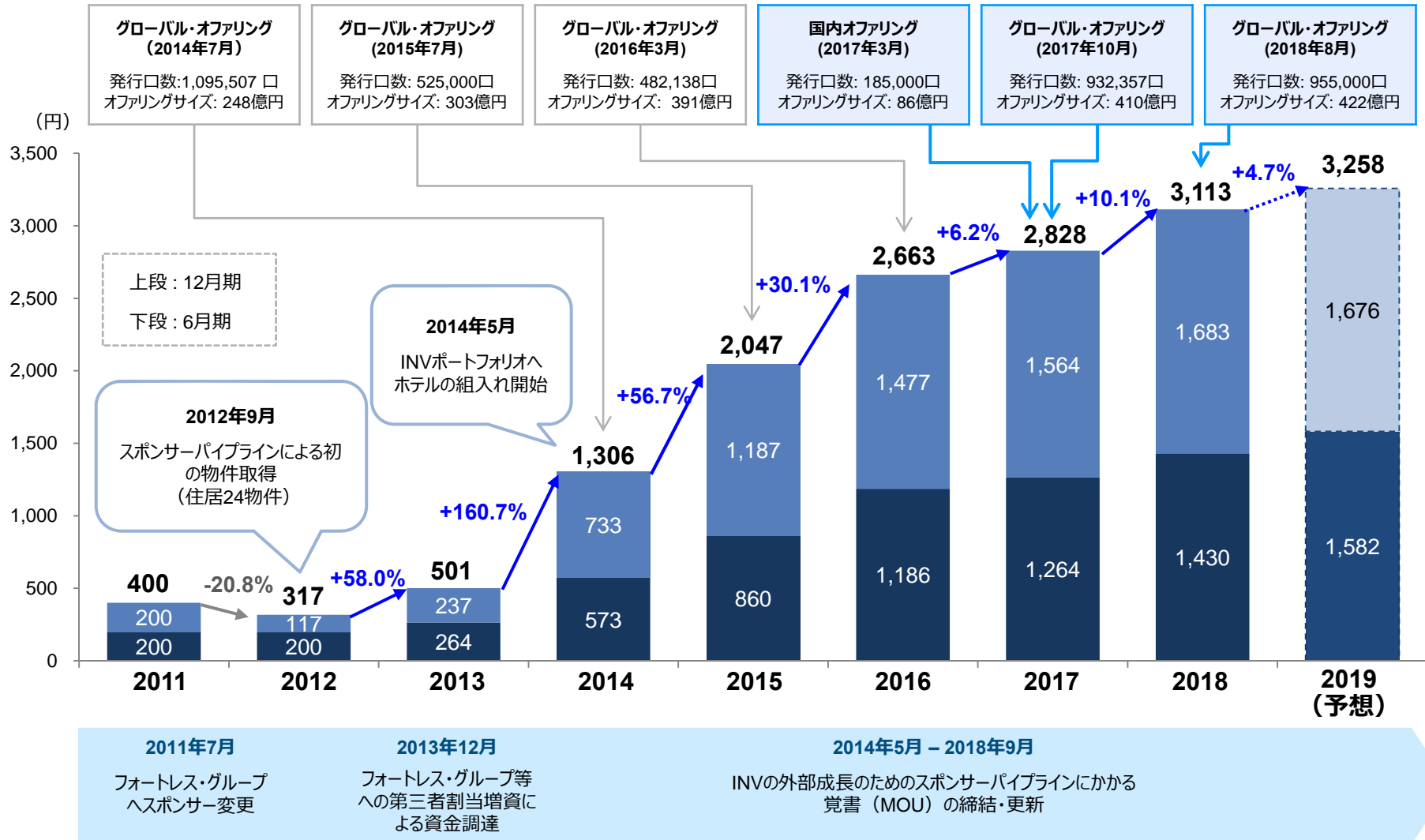
(注6) 2018年12月期初時点の保有ホテル60物件（優先出資の裏付資産であるシェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルを含みます。）のうち、固定資産の9物件を除く51物件に基づき、2017年年初から保有していたと仮定して算出しています。本投資法人による取得前の実績値は、それぞれの売主から提供を受けた実績値を基に算出しています。

(注7) 2019年2月現在における、様々な仮定及びシミュレーションに基づく目標値であり、2022年またはそれ以降に目標を達成できることを保証するものではありません。

(注8) 2018年12月末日時点において本投資法人が保有する物件（海外資産を含み、SGTBは除く）の2019年予想に基づきます。

1口当たり分配金 (DPU) の推移

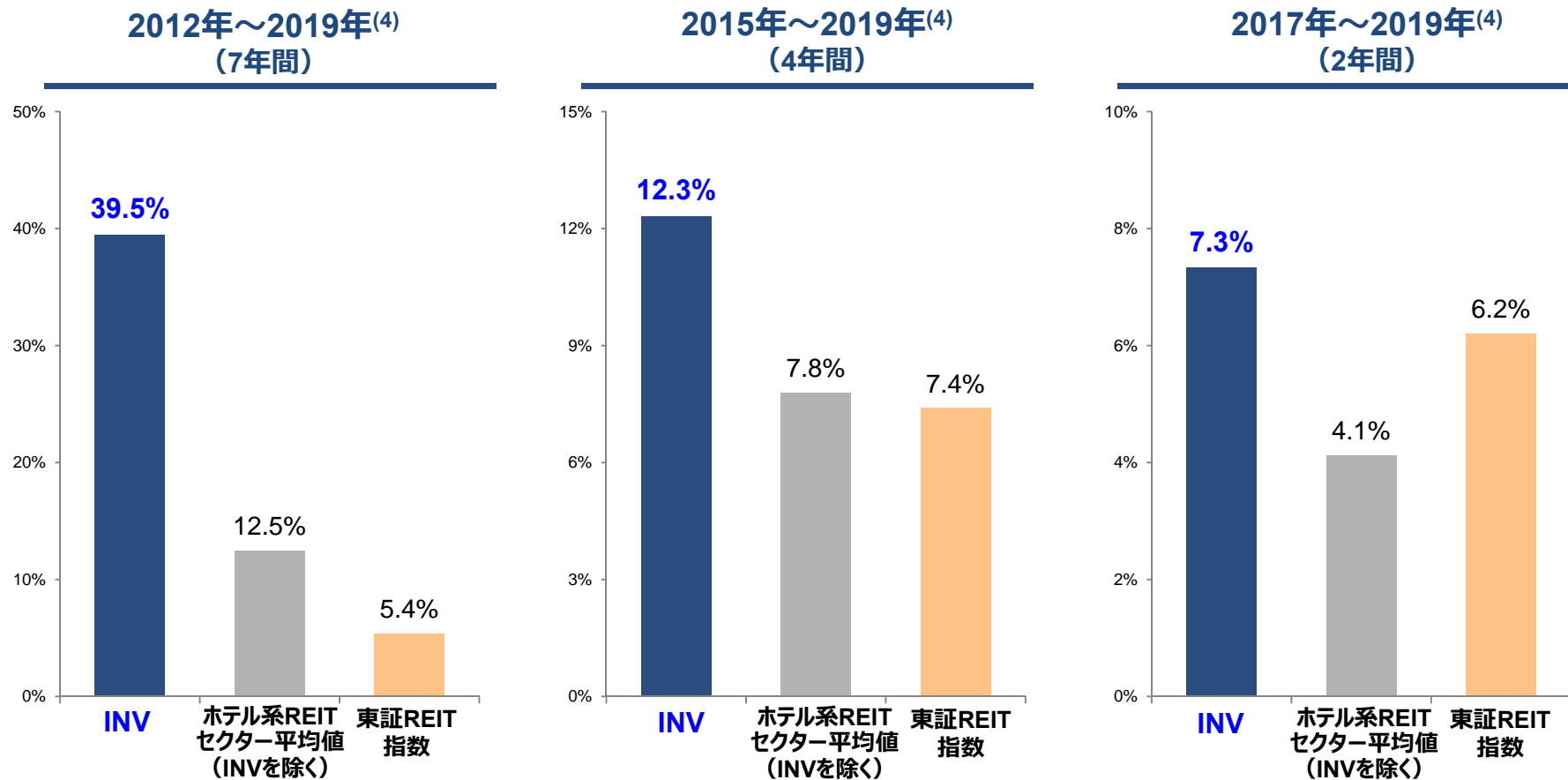
- フォートレス・グループによるスポンサー参画以降、DPUは年平均+34.1%の増加率で推移し、7.8倍に増加
- 本投資法人における6.5%⁽¹⁾の分配金利回りは、ホテル系REITセクターの平均分配金利回り4.5%⁽²⁾、東証リート指数にかかる分配金利回り3.8%⁽³⁾に対して高く、本投資法人の投資口価格は大幅な割安水準にあるものと考えられる



(注1) 本投資法人の分配金利回りは、本投資法人の2019年通年の1口当たり予想分配金3,258円を、Bloombergが公表している2019年2月22日から同年3月12日までの本投資法人の投資口価格のVWAP (出来高加重平均) 値50,400円 (百円未満切り捨てて記載しています。) で除して算出しています。
 (注2) ホテル系REITセクターの配当利回りは、同セクターにおける5つのREITについて、時価総額で加重平均した配当利回りを示しています。算出にあたっては、各REITの2019年2月22日から2019年3月12日までの投資口価格におけるVWAP値及び各REITにおける通年のDPU予想値 (未公表の場合は6ヶ月予想の年換算値) を用いています。なお、ホテル系REITセクターとは以下を意味します:
 ジャパン・ホテル・リート投資法人、星野リゾート投資法人、いちごホテルリート投資法人、森トラストホテルリート投資法人、大江戸温泉リゾート投資法人
 (注3) プルム・バークの情報に基づきます。
 (注4) 「発行口数」は、一般募集と同日付で決議された第三者割当による新投資口発行を含みます。
 (注5) 「オファリングサイズ」は、一般募集及び第三者割当増資における払込金額の総額を記載しています。

INVのDPU成長率は、ホテル系REITセクター⁽¹⁾及び東証REIT指数⁽²⁾を上回り、7年間で年平均39.5%、4年間で同12.3%、2年間で同7.3%の年平均成長率を記録

DPUの年平均成長率（%/年）⁽³⁾

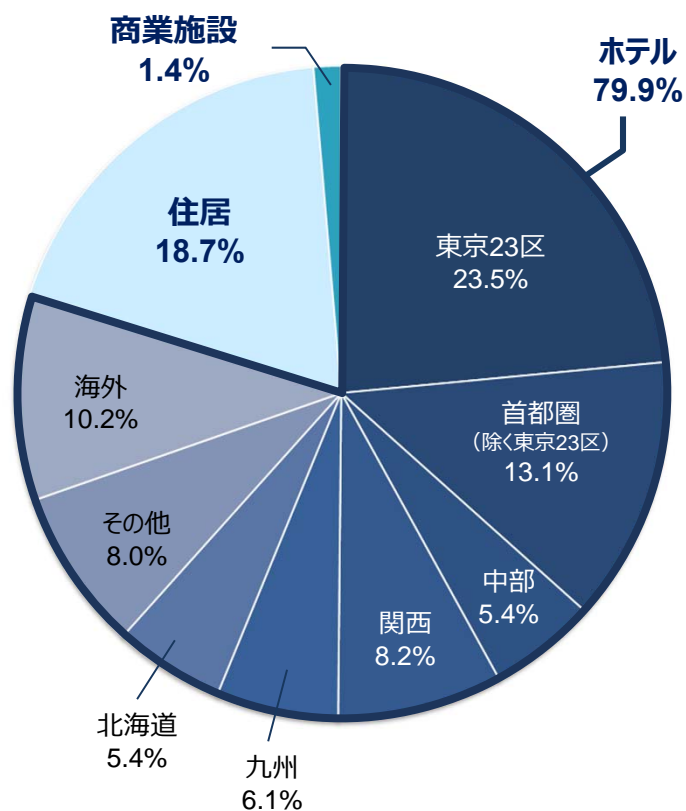


出所：各社ウェブサイト及びBloombergのデータに基づき本資産運用会社が作成

(注1) 本投資法人を除くホテル系REITセクターとは、それぞれ次の通りです。7年間：ジャパン・ホテル・リート投資法人／4年間：ジャパン・ホテル・リート投資法人、星野リゾートリート投資法人／2年間：ジャパン・ホテル・リート投資法人、星野リゾートリート投資法人、いちごホテルリート投資法人、森トラストホテルリート投資法人、大江戸温泉リート投資法人
 (注2) Bloombergにより集計された、該当期間にかかる全REITのDPU加重平均値により算出しています。
 (注3) フォートレス・グループがINVのスポンサーとして参画した最初の通年である2012年からの比較としています。本投資法人以外の情報は、本書の日付現在において入手可能な情報に基づいています。
 (注4) 本投資法人の2019年DPUは、本日現在本投資法人によって開示された予想値に基づいており、その他のすべてのREITの予想値は、各REITにより開示された最新の予想値に基づいています。当該予想値は様々な推定及び前提に基づいているため、上記のCAGRの数値は変更される可能性があり、上記他REITとのCAGRの比較は、本投資法人及び他REITにかかるDPUの増加の傾向を的確に示しているものではありません。

- 地域分散されたホテルポートフォリオと、賃料とNOIの増加が見込まれる安定的な住宅ポートフォリオとの組み合わせにより、関西及び北海道における自然災害による影響を緩和
- 東京、舞浜（東京ディズニーランド周辺エリア）、北海道、九州、ケイマン諸島等、過去2年間の物件取得によるポートフォリオの多様化により、関西の新規供給による影響を軽減
- 2017年以降に取得した首都圏9ホテルにかかる2018年のRevPARは平均14,731円となり、2017年以前に取得した首都圏に所在するホテルのRevPARの約2倍を記録

用途別・地域別の2018年平準化NOI⁽¹⁾ 比率



	物件数	2018平準化NOI ⁽¹⁾		
		(百万円)	(%)	
ホテル	東京23区	27	6,388	23.5%
	首都圏 (除く東京23区)	10	3,568	13.1%
	首都圏 小計	37	9,957	36.6%
	中部	6	1,456	5.4%
	関西	7	2,227	8.2%
	九州	5	1,649	6.1%
	北海道	4	1,479	5.4%
	その他国内	5	2,181	8.0%
	海外	2	2,782	10.2%
ホテル 小計	66	21,733	79.9%	
住居	64	5,098	18.7%	
商業施設	2	368	1.4%	
合計	132	27,200	100.0%	

(注1) 2018年12月末日時点において本投資法人が保有する全ての物件について、2018年年初から保有していたと仮定した2018年NOI想定値に基づき算出しています。シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルに係る特定目的会社優先出資証券にかかる配当収入、及び、海外資産に対する匿名組合出資持分に係る配当収入については、それぞれが、2018年に通期寄与した場合の想定値をNOIに含めています。なお、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、海外資産に対する匿名組合出資持分に係る配当収入は1米ドル=110円で円換算しています。

スポンサーシップ：物件取得によるポートフォリオの規模・質の向上

2017年よりこれまでに、スポンサーサポートにより、ホテル19物件、住居2物件、合計21物件（取得価格合計2,208億円）を取得⁽¹⁾

物件名称	ロイヤルパークス タワー南千住	ロイヤルパークス シーサー南千住	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 五反田駅前 ⁽⁶⁾	シェラトン・グランデ・ トーキョーベイ・ホテル (49%保有)	別府亀の井ホテル	ホテルマイステイズ プレミア大森	ホテルマイステイズ 新大阪CC.	ホテルマイステイズ 札幌駅北口
取得日	2017年3月	2017年3月	2017年5月	2017年10月	2017年10月	2017年10月	2017年10月	2017年10月	2017年10月
取得価格 ⁽¹⁾ (百万円)	21,879	2,683	8,000	26,523	17,845	8,870	9,781	13,068	7,880
2018年年間 平準化NOI全体 ⁽²⁾ に 占める割合	4.3%	0.6%	1.7%	3.4%	6.0%	2.7%	2.0%	2.8%	1.7%
2018年年間平準化 NOI増加率(前年比) ⁽³⁾	+4.6%	+13.5%	+11.8%	+14.8%	+5.3% ³	+14.2%	+10.8%	-7.5%	+8.2%

ホテルマイステイズ 横浜関内	アートホテル 上越	アートホテル 弘前シティ	ホテルマイステイズ 大分	ホテルマイステイズ 五反田	ホテルマイステイズ 立川	ホテルマイステイズ プレミア赤坂	ホテルマイステイズ プレミア札幌パーク	ホテルマイステイズ 上野イースト	ホテルマイステイズ 御堂筋本町	海外2ホテル
2018年2月	2018年2月	2018年2月	2018年2月	2018年6月	2018年6月	2018年8月	2018年8月	2018年8月	2018年8月	2018年9月
5,326	2,772	2,723	1,604	4,068	3,257	20,691	16,731	5,286	5,039	36,783
1.0%	0.8%	0.7%	0.4%	0.8%	0.6%	3.3%	2.8%	1.0%	0.7%	10.2%
+4.5%	-1.3%	+2.7%	+5.8%	+8.2%	+11.0%	+13.6%	-6.6%	+4.5%	-	+112.0% ⁽⁴⁾

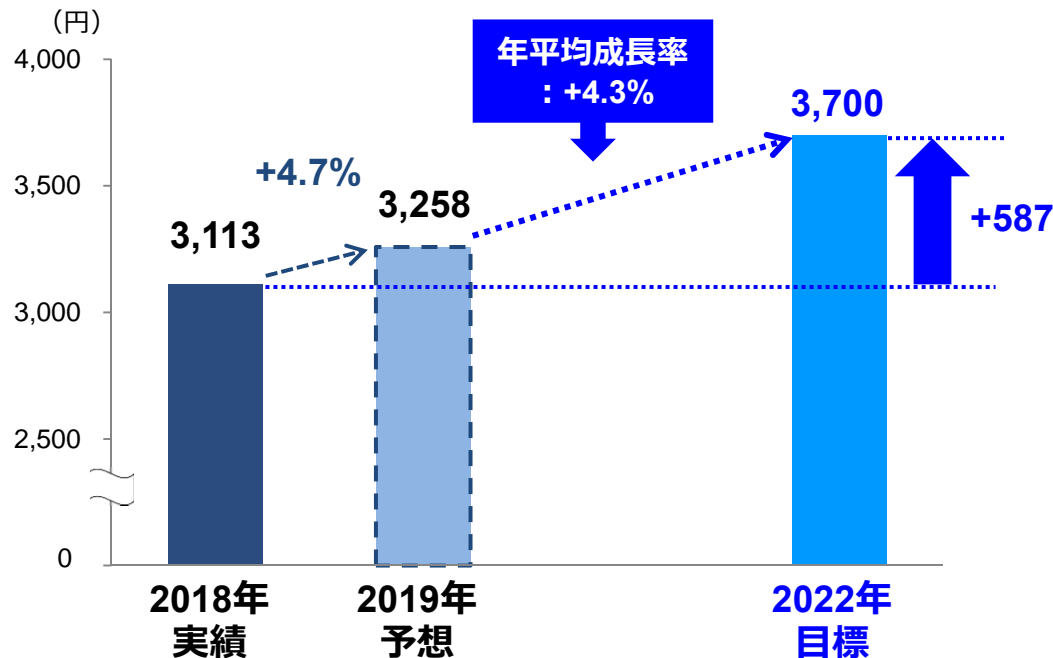
合計

2018年年間平準化NOI増加率(前年比) **+20.6%⁽⁴⁾⁽⁵⁾** 2018年年間平準化NOI全体に占める割合 **47.5%**
(国内ホテルNOI増加率 **+7.8%⁽⁵⁾**)

(注1) 物件数及び取得価格は、シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル（SGTB）に係る特定目的会社優先出資証券及び海外資産2物件に係る匿名組合出資については、専付資産であるホテルの数を物件数として勘案し、優先出資証券及び匿名組合出資に係る本投資法人の出資金額（2018年7月26日付為替予約に基づく金額。なお、2018年12月10日付の出資金の一部払戻しにより、出資金額は変動しております。）を取得価格としています。なお、匿名組合出資については、2018年12月10日付で匿名組合出資持分に係る出資金の一部払戻しを受け、出資金額が当初より変更されています。
(注2) 本投資法人が2018年12月31日時点で保有する物件における、2018年年間想定NOIの合計値です。SGTBに係る特定目的会社優先出資証券にかかる配当収入、及び海外資産に対する匿名組合出資持分に係る配当収入については、それぞれが通期寄与した場合の想定値をNOIに含めています。なお、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、海外資産に対する匿名組合出資持分に係る配当収入は1米ドル＝110円で円換算しています。
(注3) 各物件について、2017年年初から保有していたと仮定し、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SGTB及び海外資産については、SGTBを保有する特定目的会社優先出資証券にかかる配当収入、及び、海外資産に対する匿名組合出資持分に係る配当収入については、それぞれが通期寄与した場合の想定値をNOIとしています。
(注4) 海外資産のうち、ウエスタン・グランデ・セイプンマイルビーチ・リゾート&スパについては、2017年5月から2017年11月まで改装を実施しているため、2017年の平準化NOIが通常より低下しており、NOI増減率の算定値に影響しています。
(注5) ホテルマイステイズ御堂筋本町は2017年12月より開業しているため除いています。
(注6) 2016年3月に取得した既存保有部分に加えて、2017年10月に増床部分を追加取得しています。2018年年間想定NOIは既存保有部分・増床部分の両方にかかる金額に基づきます。また、増床部分にかかるNOIは、竣工前の期間については勘案していません。

- DPU目標値の基礎となるのは物件収益の成長
- 本投資法人は当該DPU目標値の達成に向けて最大限の努力をするとともに、目標達成を早めることも検討

DPU (予想値及び目標値⁽¹⁾)



主な前提条件 (4年間)

- ✓ 国内ホテルのNOI年平均成長率: +1.4%
- ✓ 住居資産のNOI年平均成長率: +2.8%
- ✓ 海外資産のNOI年平均成長率: +2.5%

DPU目標値3,700円達成の原動力

- ホテルの新規供給数は2019年をピークに、2020年には大きく落ち込む見込み
- 民泊への規制による実質的な供給数の激減
- 2019年のラグビーワールドカップや2020年の東京オリンピック等による観光産業の継続的成長
- ケイマンのホテルは引き続き好調を維持
- 住居資産における賃料上昇プログラムによる堅調な業績
- ウェスティンにおけるアネックス棟開発を計画中
- 資産の入れ替えにより目標達成を早める可能性もあり

(注1) 2019年2月現在の本投資法人における本目標値は、さまざまな想定やシミュレーションに基づいており、2022年以降にINVがこの目標値を達成できるという保証はありません。これらの想定および前提は不確実性を内在しており、本投資法人の管理の及ばない多数の事業、産業、市場およびその他のリスクの影響を受けます。特に、具体的には、2022年のDPU目標は上記の原動力及び主な前提条件に基づくものであり、また、DPUの増加の主な要因はケイマンのホテルからのNOIの増加であり、現時点において決定されていない検討中のストラクチャー変更と17ページに記載の構想中の拡張計画に左右されます。

Vision 2022 達成のための地域別NOI目標値

- 月次開示では、各物件にかかるパフォーマンスの詳細及び9つの主要セグメントごとの集計データについて、引き続き提供
- 地域別や月次での業績変動は予想されるが、ポートフォリオの多様化によりそれらの影響を緩和していく
- ホテル市場に関しては、関西地区の成長率を厳しく見ているが、首都圏や北海道地区及び海外での成長が全体を牽引する見込み

		2018年平準化NOI ⁽¹⁾		NOI成長率			NOI目標値 (百万円)
		(百万円)	NOI比率	2018年平準化 ⁽¹⁾⁽²⁾ (実績)	2019年平準化 ⁽¹⁾ (予想)	4年間の 年平均成長率 ⁽³⁾ (2018-2022)	
国内 ホテル	東京23区	6,388	23.5%	+8.1%	+2.5%	+3.3%	7,276
	首都圏 (除く東京23区)	3,568	13.1%	+4.1%	-0.4%	+2.3%	3,909
	首都圏 小計	9,957	36.6%	+6.6%	+1.5%	+2.9%	11,185
	中部	1,456	5.4%	-1.6%	-0.4%	-0.5%	1,427
	関西	2,227	8.2%	-13.0%	-4.8%	-5.0%	1,814
	九州	1,649	6.1%	+7.9%	+0.5%	+1.0%	1,716
	北海道	1,479	5.4%	-3.2%	+7.4%	+3.5%	1,697
	その他国内	2,181	8.0%	+2.6%	-0.7%	+0.5%	2,226
国内ホテル 小計		18,951	69.7%	+2.1%	+0.7%	+1.4%	20,066
住居		5,098	18.7%	+4.0%	+1.9%	+2.8%	5,704
商業施設		368	1.4%	-	-	-	368
国内資産 小計		24,417	89.8%	+2.5%	+1.0%	+1.7%	26,139
海外資産		2,782	10.2%	+112.0% ⁽⁴⁾	+4.8%	+2.5%	3,072
海外資産 (増築) ⁽⁵⁾		-	-	-	-	-	1,140
合計		27,200	100.0%	+8.2% ⁽⁴⁾	+1.4%	+2.8%	30,351
DPU (円)		3,113		3,113	3,258	3,700	3,700

(注1) 2018年12月末日時点において本投資法人が保有する全ての物件について、2017年年初から保有していたと仮定した2018年NOI想定値に基づき算出しています。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かかる配当収入、及び、海外資産に対する匿名組合出資持分に係る配当収入については、それぞれが通期寄与した場合の想定値をNOIに含めています。なお、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、海外資産に対する匿名組合出資持分に係る配当収入は1米ドル=110円で円換算しています。

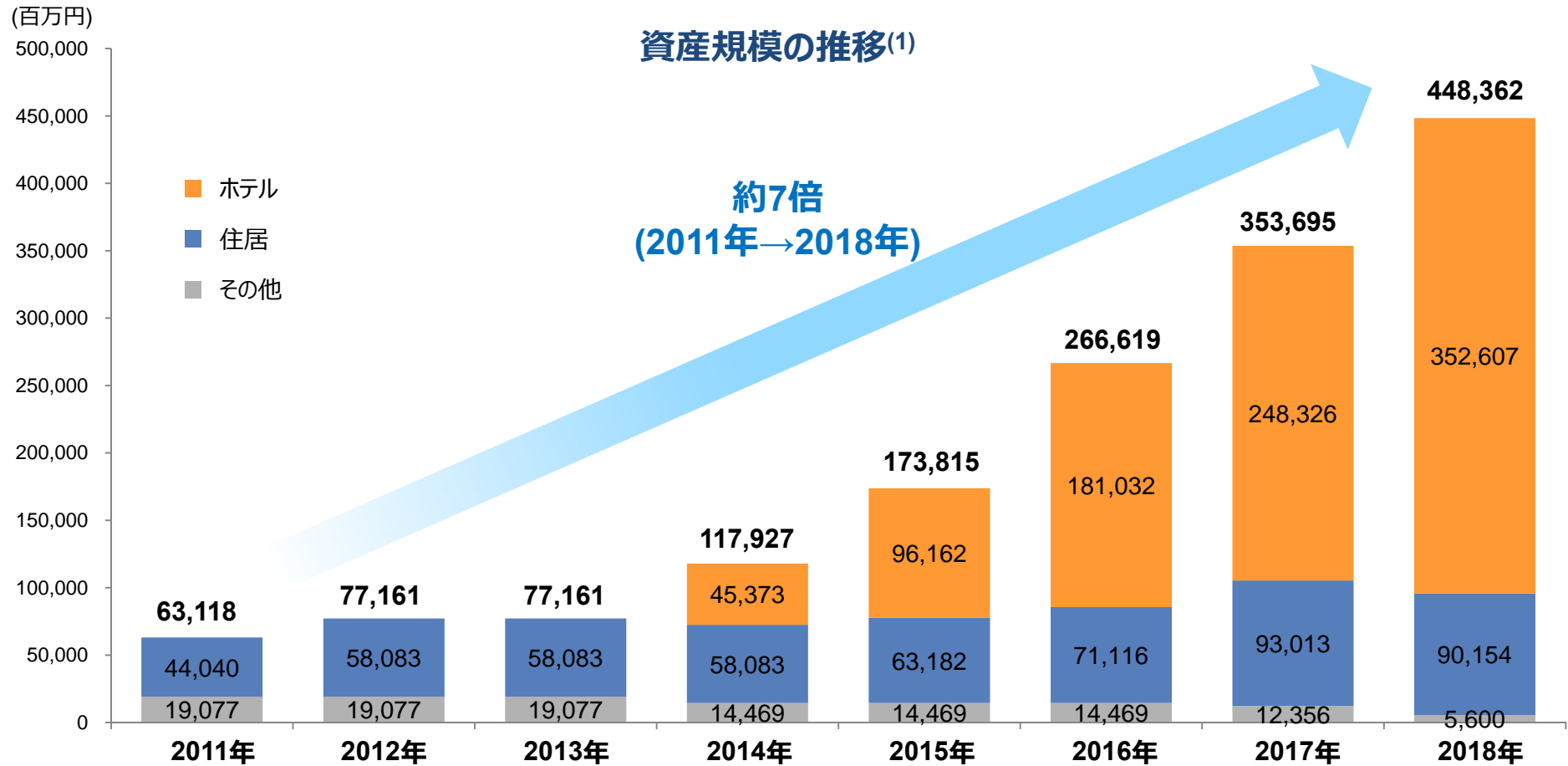
(注2) ホテルマスティズ御堂筋本町については、NOI比率には含めていますが、2017年12月に開業したため、NOI成長率には含めていません。

(注3) 4年間の年平均成長率は、各グループの物件における2022年のNOI目標値に達するまでの年平均成長率を示すために算定した参考値であり、かかる成長率が達成される保証はありません。

(注4) 海外資産の1つ、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 (ウェスティン) については、2017年5月から2017年11月まで改装を実施しているため、2017年の平準化NOIが通常より低下しており、NOI増減率の算定値に影響しています。

(注5) ウェスティンにおいて計画されている開発物件です。詳細については18ページをご参照ください。

過去7年にわたり、本投資法人は、ホテルと住居を中心に全国的に分散したポートフォリオを構築し、この間、両アセットはともに安定した成長を実現

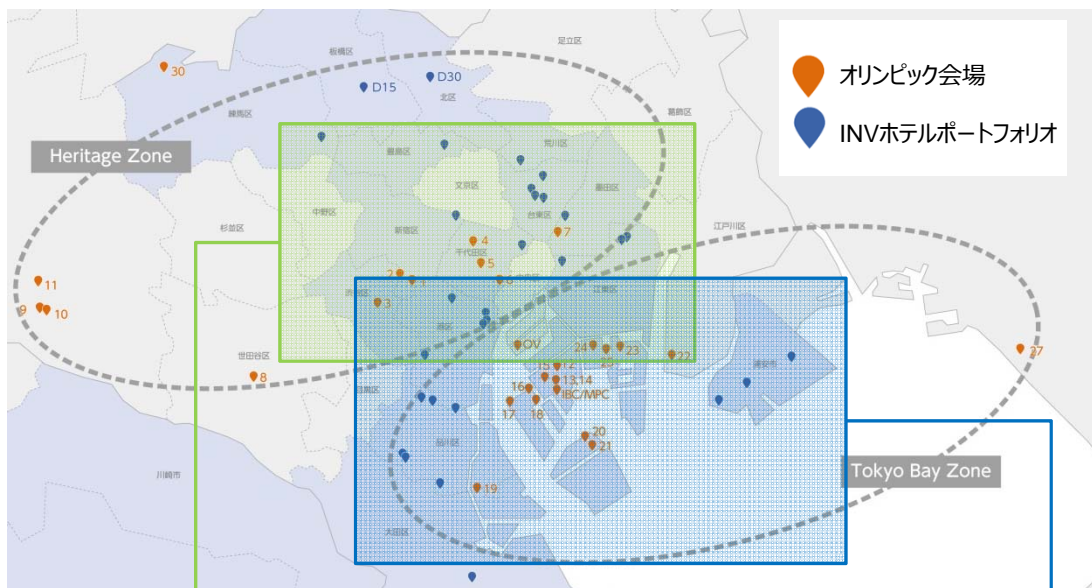


物件数 ⁽¹⁾	54	78	78	91	111	124	126	132
ホテル	0	0	0	20	37	48	54	66
住居	39	63	63	63	66	68	67	64
その他	15	15	15	8	8	8	5	2

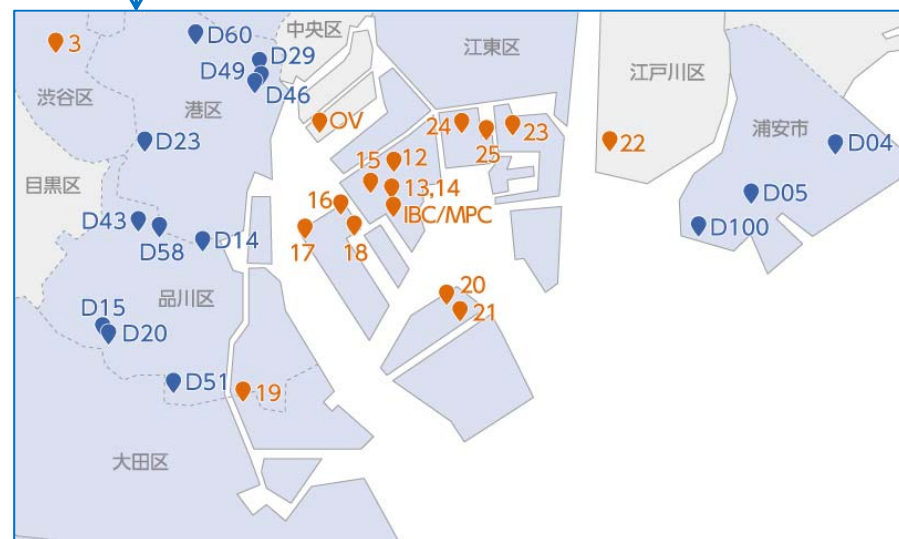
(注1) 資産規模は取得価格に基づきます。なお、シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルに係る特定目的会社優先出資証券及び海外ホテル2物件に係る匿名組合出資持分については、裏付資産であるホテルの数を物件数として勘案し、優先出資証券及び匿名組合出資に係る本投資法人の出資金額（2018年7月26日付為替予約に基づく金額。なお、2018年12月10日付の出資金の一部払戻しにより、出資金額は変動しています。）を取得価格としています。

2020年東京オリンピック・パラリンピック会場とINVホテルポートフォリオ

2020年東京オリンピック・パラリンピックの主要会場周辺には、INVの国内ホテルポートフォリオ64物件のうち27物件（3,577室）が立地





1	オリンピックスタジアム	15	有明テニスの森
2	東京体育館	16	お台場海浜公園
3	国立代々木競技場	17	潮風公園
4	日本武道館	18	青海アーバンスポーツパーク
5	皇居外苑	19	大井ホッケー競技場
6	東京国際フォーラム	20	海の森クロスカンツリーコース
7	国技館	21	海の森水上競技場
8	馬事公苑	22	カヌー・スラロームセンター
9	武蔵野の森総合スポーツプラザ	23	夢の島公園アーチェリー場
10	東京スタジアム	24	東京アクアティクスセンター
11	武蔵野の森公園	25	東京辰巳国際水泳場
12	有明アリーナ	30	陸上自衛隊朝霞訓練場
13	有明体操競技場	OV	選手村
14	有明アーバンスポーツパーク	-	IBC/MPC (東京ビッグサイト)



ラグビーワールドカップ2019試合会場とINVホテルポートフォリオ

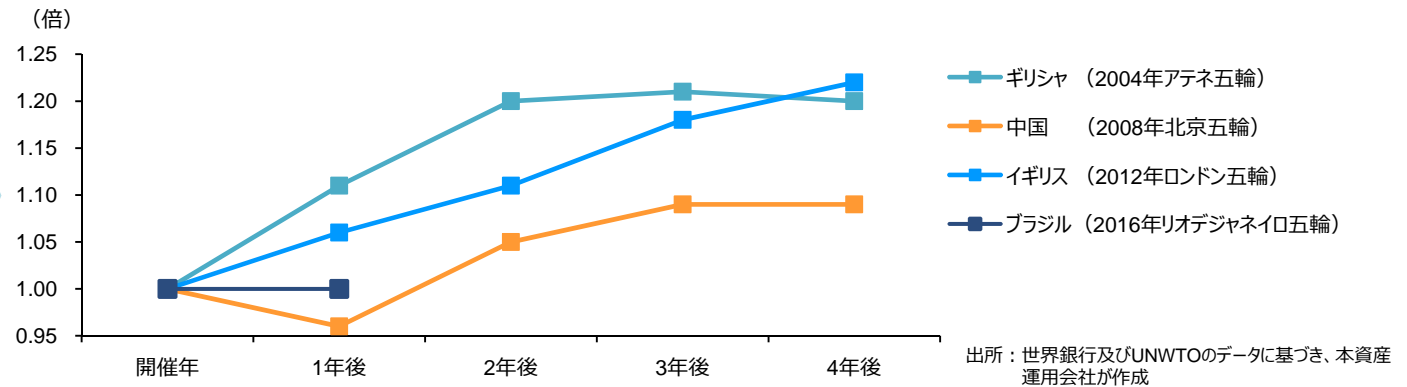
該当INVポートフォリオ
51 ホテル
(8,156 室)

-  ラグビーワールドカップ2019試合会場
 -  主要空港
 - INVホテルポートフォリオ
 - INVホテルポートフォリオ (複数)
- *括弧内：同じ都道府県内に所在するINV保有ホテル数及び部屋数



- 2020年の東京オリンピック後も、高い観光需要が期待できる
- 継続的なインバウンド需要を促すための強力なプラットフォームとなる、戦略的な長期インフラ整備が予定されている

オリンピック・パラリンピック後の開催国における国際観光到着数の推移



	イベント ⁽¹⁾	インフラ整備等 ⁽¹⁾
2019年	<ul style="list-style-type: none"> 新天皇即位により10連休 (5月) 2019年 G20 大阪サミット首脳会議 (6月) 東京ディズニーシー：大型アトラクション「ソアリン：ファンタスティック・フライト」オープン予定 (7月) 第7回アフリカ開発会議 (横浜) (8月) ラグビーワールドカップ2019 (9月-11月) 	<ul style="list-style-type: none"> 新千歳空港国際旅客ターミナル拡張 新港地区客船ターミナル供用
2020年	<ul style="list-style-type: none"> 東京ディズニーランド：大規模開発 (春) ユニバーサル・スタジオ・ジャパン：新規アトラクションオープン予定 東京オリンピック・パラリンピック2020 (7月-9月) 	<ul style="list-style-type: none"> 羽田空港国際線発着枠拡大 (年間+43.5%となる129,000便) 那覇空港第2滑走路増設 東京国際クルーズターミナル開業
2021年	<ul style="list-style-type: none"> ワールドマスターズゲーム2021関西 (5月) 第19回FINA世界水泳選手権2021福岡大会 (7月-8月) 	
2022年	<ul style="list-style-type: none"> 東京ディズニーシー：大規模拡張プロジェクト 	<ul style="list-style-type: none"> 九州新幹線開業 (武雄温泉～長崎間) 北陸新幹線開業 (金沢～敦賀間)
2024年		<ul style="list-style-type: none"> 福岡空港第2滑走路増設
2025年	<ul style="list-style-type: none"> 2025年万国博覧会 (大阪) (5月-11月) 	
2027年		<ul style="list-style-type: none"> リニア中央新幹線開通
2028年		<ul style="list-style-type: none"> 成田国際空港第3滑走路完成

(注1) 各種イベント、インフラ整備等は2019年1月31日時点で予定されているものであり、今後変更される可能性があります。

ホテル指標

(米ドル)	年間 (2018年)		4Q (2018年10月~12月)	
	実績	増加率 (予算比 ⁽¹⁾)	実績	増加率 (予算比 ⁽¹⁾)
客室稼働率	83.2%	+7.7%	80.9%	+13.9%
ADR	326	+3.2%	343	+10.9%
RevPAR	272	+11.2%	277	+26.3%
GOP	37,494,126	+10.0%	8,512,639	+20.8%
NOI-SPCコスト	34,037,597	+8.7%	7,689,548	+21.1%



海外投資の概要

- 2018年9月に取得⁽²⁾
- カリブ海におけるトップクラスのビーチの1つであるセブンマイルビーチの正面に位置
- 容積率に余地のある7.2エーカーの土地及び700フィートのビーチフロント
- 2017年12月に約4,200万米ドルのフルリノベーションを実施し、ADRのポテンシャルが向上
- 取得後の堅調な業績により、2018年のNOIで10.2%の取得利回りを達成
- ケイマン諸島への航空機による訪問者数は、2018年において前年比+10.7%増加⁽³⁾。グランドケイマン島のオーウェン・ロバーツ空港の拡張は2019年3月までに完了予定⁽⁴⁾
- ケイマン諸島においてはインカムゲイン、キャピタルゲインともに課税されず、ケイマン諸島ドルは米ドルとの固定相場制を採用
- ケイマン諸島は英国コモンローに基づく安定した法制度を有し、ムーディーズ格付レーティングでAa3を取得
- ケイマン諸島は、海外銀行資産において世界第8位の位置づけにあり⁽⁵⁾、1万超の投資信託会社が所在⁽⁶⁾

(注1) 予算は以下の数値を用いて算出しています。2018年1月~5月：実績、2018年6月~12月：予想（物件取得決定時の見込み値）

(注2) ケイマン2ホテルを裏付不動産とする特別目的会社の匿名組合出資持分を取得しています。なお、本投資法人の出資金額は、当初339百万米ドル（37,534百万円）でしたが、2018年12月10日付で出資金の一部払戻しが実施されたため、333百万米ドル（36,783百万円）に変更されています。

(注3) 出所：Government of the Cayman Islands Economics and Statistics Office, Cayman Islands Department of Tourism

(注4) 2019年1月時点のOffice of the Auditor Generalにより公表された情報に基づいていますが、当該計画については変更になっている可能性又は今後計画が変更になる可能性があります。

(注5) 出所：Cayman Islands Monetary Authority

(注6) 2017年9月末時点。本社及び支社を含む。（出所：The Economics and Statistics Offices, Cayman Islands Government）

(米ドル)	2018年 (実績)	2019年 (予想)	前年比
客室稼働率	83.2%	78.9%	-4.4pt
ADR	326	337	+3.2%
RevPAR	272	266	-2.2%
GOP	37,494,126	37,602,216	+0.3%
NOI-SPCコスト ⁽¹⁾	34,037,597	34,149,884	+0.3%

コメント

- ✓ 2018年7月の公募増資発表時における本資産運用会社想定との2018年想定NOIは31.3百万米ドル（取得価格に対する利回り9.2%）であったところ、取得後の好調なパフォーマンスにより、実績値は34.0百万円（同10.2%）で着地
- ✓ 2019年はオフシーズンにおけるグループ客の減少とピークシーズンにおける室料の上昇が見込まれる点を除き、2018年と概ね似た傾向となる見通し



(注1) 本投資法人は、2019年6月期中に匿名組合出資による間接保有から直接保有へのスキーム変更を予定しているため、2019年を通して「NOI-SPCコスト」を計上することは想定されませんが、過去数値との整合性を図るため、便宜的に「NOI-SPCコスト」を記載しています。

- ウェスティンにおける容積率の余力分を用いて、海辺に面するロケーションの価値最大化を図る
- 客室174室（純増分）、会議スペース、新しいジム/スパエリアを有する7階建ての別館を建設する可能性
- サンシャインスイートに隣接する空き地は、区画要件を満たすため、駐車場として使用可能
- ウェスティンとサンシャインのバックオフィス機能が統合され、コスト効率向上が見込まれる
- 新設のジム、スパ、ビーチフロントのレストラン、会議スペースにより、ウェスティンの既存部分及びサンシャインスイーツのリゾート・フィーにおける価値向上が期待できる



ウェスティン増築計画概要

- ✓ **開発期間**
 - 2019年～2022年
- ✓ **開発の概要**
 - 7階建ての別館の建設
 - 駐車場の設置
 - ペDESTリアンデッキの設置
- ✓ **投資額**
 - 125億円⁽²⁾
- ✓ **巡航NOI想定値**
 - 4年目で19億円⁽²⁾
- ✓ **巡航NOI利回り**
 - 15.2%

(注1) 上記のアネックス棟開発計画は、本投資法人の内部シミュレーションに過ぎず、本書の日付現在において未定です。当該計画は、関連当事者との様々な協議および規制当局の承認が必要であり、投資額、予想NOI、投資収益を含む数値、開発期間及び上図は、第三者の評価または合意に基づくものではありません。上記の情報はあくまで参考値であり、開発計画の実績や影響を示す信頼できる指標ではなく、当該計画が計画どおりに達成される保証もありません。

(注2) 1米ドル = 110円で円換算しています。

省エネルギー推進のためのリノベーション

■ 補助金⁽¹⁾を活用した大規模な省エネ設備の導入 (ホテルエビナール那須)



ホテル棟の冷温水発生機、温水ヒーターについて、省エネ効果に優れた機器に交換



エネルギー使用量削減見込み
約-17% (交換前比較)

■ プール排水の再利用による節水 (シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル)



1日約40tを排水するプール用水をトイレ洗浄水として再利用する装置を導入し、ホテル全体の水の使用量を削減



水使用量削減見込み
-4.3% (装置導入前比較)



■ その他、省エネやCO2削減を目的としたリノベーションの実施

- ✓ LED照明の全館または一部導入 (保有国内物件のうち約7割)
- ✓ 節水型トイレの全館または一部導入 (10物件)
- ✓ 節水シャワーの設置 (保有国内ホテルの約8割)
- ✓ ガスコージェネレーション⁽²⁾、インバーター等設置 (14ホテル)



省エネルギーに向けた取り組み

■ ホテルにおけるエコロジーを目的とした宿泊プラン (ECOプラン) (マイステイズホテル)

連泊時にリネン交換不要とするプランの単価を下げ、宿泊客の利用を促進



■ 省エネ診断の実施 (マイステイズホテル9物件)



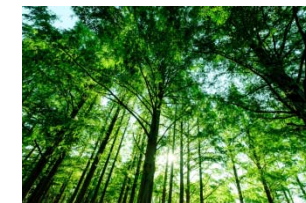
社会貢献に関する取り組み

■ 津波避難ビル⁽³⁾として指定 (ホテルビスタ清水、高松東急REIホテル)



■ ホテルオペレーターによるボランティア参加 (コンフォートホテル)

- ✓ 森林保全活動
- ✓ 被災地の学校訪問



(注1) エネルギー使用合理化等事業者支援補助金：既設の工場・事業場等における先端的な省エネ及び電力ピーク対策設備・システム等の導入であって、「省エネルギー効果・電力ピーク対策効果」、「費用対効果」及び「技術の先端性」等を踏まえて政策的意義の高いものと認められる設備導入費に対して国庫補助金の交付を行う。

(注2) クリーンな都市ガスをエネルギー源として、電気と熱を同時に取り出せるシステム。発電と同時に発生する排熱を給湯や暖房に利用することにより、従来廃棄されていたエネルギーを有効利用できるため、エネルギー効率を高め、省エネやCO2削減への大きな貢献が期待できる。

(注3) 津波が押し寄せたとき、地域住民が一時的に避難するための緊急避難場所として市町村によって指定されたビル（建物）を言う。地震発生から津波到達までの時間的猶予や地理的条件等の理由で、近くの安全な高台等への避難が困難と想定される地域において、ビルの高さや構造、耐震性などの要件を満たすものを選定し、市町村があらかじめ指定する。

物件名称	シェラトン・グランデ・トキョーベイ・ホテル	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	ホテルマイステイズ プレミア札幌パーク	別府亀の井ホテル
ホテルタイプ ⁽¹⁾	フルサービス型	宿泊特化型	宿泊特化型	フルサービス型	リゾートタイプ
外観					
所在地	千葉県浦安市	東京都港区	東京都港区	北海道札幌市	大分県別府市
建築時期	1988年3月 / 2016年10月 (別館)	2016年6月	1994年6月	1998年3月	1997年5月
リノベーション時期	2014年9月 - 2015年7月	-	2016年8月 - 2016年11月	2017年11月 - 2018年4月	2015年5月 - 2015年7月
ホテル客室数	1,016室	327室	ホテル：120室 サービスアパートメント：14室	419室	322室
地図					

(注1) 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。

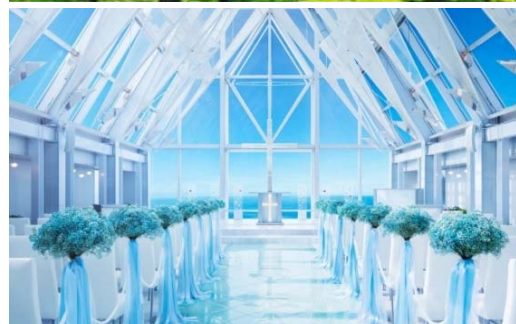
個別事例：シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル

取得日	取得価格 ⁽¹⁾ (優先出資証券)
2017年10月	17,845百万円

(注1) シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルに係る特定目的会社優先出資証券に係る本投資法人の出資金額を取得価格としています。

コメント

- ✓ 東京ディズニーリゾートの長期的な拡張計画により来場者数の増加が見込まれる。株式会社オリエンタルランドによれば、2019年3月期における来場者数は31百万人であり、そのうち外国からの来場者数は約10%と予想されている
- ✓ 週末の旺盛なレジャー需要を取り込んでADRの上昇につなげる一方、平日においてはマリオットの営業部門によりMICE需要を取り込み、稼働率の上昇を目論む
- ✓ クリスタルチャペルは2018年に改修が完了し、オーシャンビューの中での挙式を希望するカップルから人気。婚礼コンサルタントの導入により、さらなる需要の喚起を企図



個別事例：ホテルマイステイズプレミア赤坂

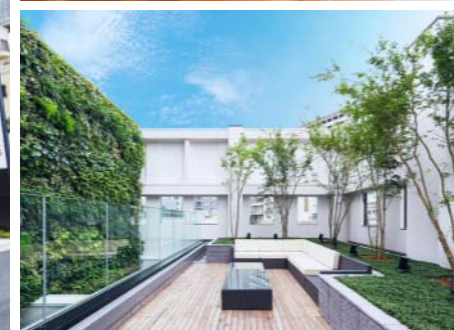
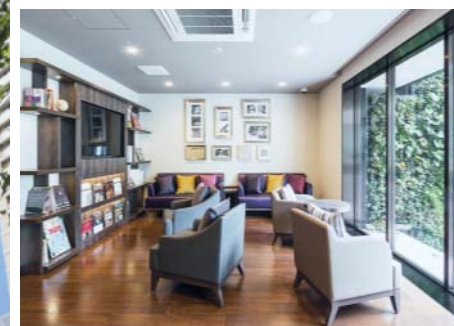
取得日	取得価格
2018年8月	20,691百万円

	2017年 (実績*)	2018年 (実績*) (前年比)	2019年 (予想*) (前年比)
客室稼働率	94.0%	94.2% +0.2pt	94.3% +0.1pt
ADR (円)	11,917	12,785 +7.3%	13,276 +3.8%
RevPAR (円)	11,204	12,049 +7.5%	12,525 +3.9%
NOI (百万円)	781	887 +13.6%	928 +4.6%

*2017年年初から保有していたと仮定して算出しています。なお、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。

コメント

- ✓ 2016年7月に新規開業。都内主要駅の一つである東京メトロ千代田線「赤坂」駅より徒歩4分のスタイリッシュな宿泊特化型ホテル
- ✓ 競争優位性のある比較的広い客室により、レベニュー・マネジメントを推進し、平日・週末双方のビジネス需要を獲得
- ✓ 企業やインバウンドを取り扱う旅行代理店への積極的直販により国内外市場におけるブランド認知強化を促進し、ビジネス、レジャー双方の需要を喚起



個別事例：ホテルマイステイズプレミア浜松町

取得日	取得価格
2017年5月	8,000百万円

	2017年 (実績*)	2018年 (実績*) (前年比)	2019年 (予想*) (前年比)
客室稼働率	89.2%	93.8% +4.6pt	94.2% +0.4pt
ADR (円)	17,652	18,370 +4.1%	18,887 +2.8%
RevPAR (円)	15,748	17,232 +9.4%	17,792 +3.2%
NOI (百万円)	405	458 +13.1%	469 +2.4%

*2017年年初から保有していたと仮定して算出しています。なお、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。

コメント

- ✓ 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、汐留のビジネス街に近く、銀座も徒歩圏
- ✓ インバウンドの個人旅行需要獲得に成功し、DOR⁽¹⁾が更に上昇



(注1) 「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。

個別事例：ホテルマイステイズプレミア札幌パーク

取得日	取得価格
2018年8月	16,731百万円

	2017年 (実績*)	2018年 (実績*) (前年比)	2019年 (予想*) (前年比)
客室稼働率	82.7%	82.5% -0.2pt	83.9% +1.4pt
ADR (円)	11,890	11,561 -2.8%	11,936 +3.2%
RevPAR (円)	9,831	9,536 -3.0%	10,010 +5.0%
NOI (百万円)	805	752 -6.6%	809 +7.6%

*2017年年初から保有していたと仮定して算出しています。なお、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。

コメント

- ✓ 種類が豊富な客室タイプと天然温泉大浴場等の充実した施設を完備するフルサービスホテル
- ✓ 27㎡の広いツインルームは個人旅行、グループ旅行双方のレジャー需要に最適
- ✓ 2018年9月に震災の影響あるも、11月以降パフォーマンスは直ちに回復
- ✓ 殆どの客室とレストランについて、2017年から2018年にかけて改装済み



個別事例：別府亀の井ホテル

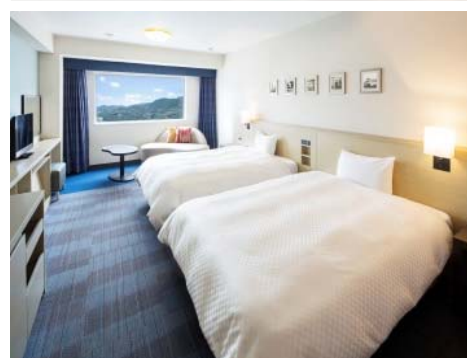
取得日	取得価格
2017年10月	8,870百万円

	2017年 (実績*)	2018年 (実績*)		2019年 (予想*)	
			(前年比)		(前年比)
客室稼働率	90.1%	88.5%	-1.7pt	89.4%	+1.0pt
ADR (円)	9,846	11,170	+13.5%	11,384	+1.9%
RevPAR (円)	8,875	9,884	+11.4%	10,182	+3.0%
NOI (百万円)	648	740	+14.2%	776	+4.9%

*2017年年初から保有していたと仮定して算出しています。なお、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。

コメント

- ✓ 様々な温泉が堪能できる日本有数の温泉地である別府に所在する宴会施設と温泉施設を備えるリゾートホテル
- ✓ インバウンドの個人旅行、グループ旅行双方の需要を獲得し、毎月80%以上の稼働率を維持
- ✓ 6人まで宿泊できるゆとりのある客室を備え、家族連れにも最適
- ✓ 「ラグビーワールドカップ2019」は、ホテルが立地する大分県において10月に5試合が予定され、観戦に訪れるインバウンド旅行客の需要も追加的に獲得できることが期待される



2018年7月17日付で覚書を更新し、26物件（ホテル18物件、住居8物件）のスポンサー・パイプラインにより引き続き安定的な成長機会を確保

覚書対象物件一覧⁽¹⁾⁽²⁾

ホテル

No.	物件名称	所在地	ホテルタイプ ⁽³⁾	客室数
1	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
2	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	711
3	フサキビーチリゾート ホテル&ヴィラズ	沖縄県石垣市	リゾートタイプ	188
4	アートホテル旭川	北海道旭川市	フルサービス型	265
5	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
6	ホテルマイステイズ松山	愛媛県松山市	フルサービス型	162
7	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
8	フレックスティン桜木町	神奈川県横浜市	宿泊特化型	70
9	MyCUBE by MYSTAYS 浅草蔵前	東京都台東区	宿泊特化型	161
10	ホテルマイステイズ富士山 展望温泉	山梨県富士吉田市	リゾートタイプ	159
11	ホテルノルド小樽	北海道小樽市	宿泊特化型	98
12	ホテルソニア小樽	北海道小樽市	宿泊特化型	149
13	アートホテル新潟駅前	新潟県新潟市	フルサービス型	304
14	アートホテル石垣島	沖縄県石垣市	リゾートタイプ	245
15	ホテルマイステイズ札幌アспен	北海道札幌市	宿泊特化型	305
16	ホテルマイステイズ札幌中島公園別館	北海道札幌市	宿泊特化型	80
17	ホテルマイステイズ札幌すすきの	北海道札幌市	宿泊特化型	104
18	ホテルマイステイズ名寄	北海道名寄市	宿泊特化型	70
合計				3,852

住居

No.	物件名称	所在地	賃貸可能戸数
19	グランシャルム広尾	東京都渋谷区	121
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	ダイニ子館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

3,852 室

賃貸可能戸数

651 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、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。

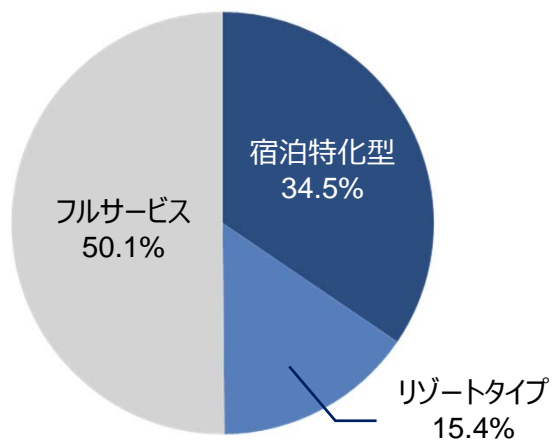
(注3) タイプについては以下の分類に従っています。

- ・「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。

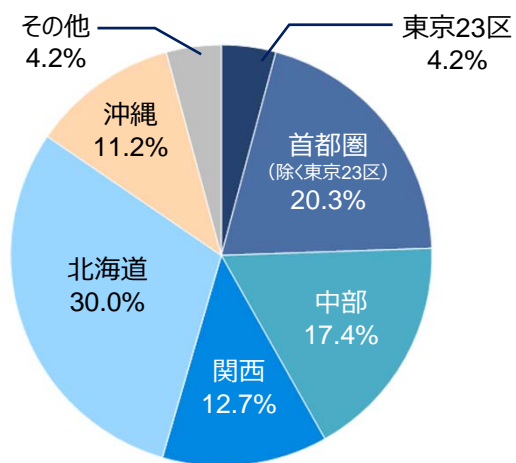
スポンサーパイプラインにおけるホテル物件はホテルタイプ及び地域分散が図られている

■ パイプラインホテルの分散状況 (客室数ベース)

ホテルタイプ別



地域別



2018年12月期の前期比差異分析

(単位：記載のあるもの以外、百万円)

	2018年6月期	2018年12月期	差異		主な差異要因
			金額	%	
営業収益	13,104	14,451	+1,346	+10.3%	新規取得物件による収益増加：+1,346 前期売却物件による収益減少：-88 既存物件の収益増加/減少：+1,223 (うち、ホテル：+1,205/住居：+14) TMK配当金増加：+114 前期に計上された売却益分の剥落（6物件分）：-1,249
不動産賃貸事業収益	11,122	13,604	+2,481	+22.3%	
うち、ホテル賃料	7,378	9,930	+2,552	+34.6%	
うち、住居賃料	3,363	3,364	+0	+0.0%	
受取配当金	732	846	+114	+15.6%	
受取分配金	0	0	-	-	
不動産等売却益	1,249	0	-1,249	-100.0%	
営業費用	4,671	4,936	+264	+5.7%	新規取得物件による費用増加：+9 前期売却物件による費用減少：-44 既存物件の公租公課増加/減少：+98 既存物件の減価償却費増加/減少：+38 新規取得物件による減価償却費増加：+236
不動産賃貸事業費用	4,136	4,450	+314	+7.6%	
うち、公租公課	470	547	+76	+16.3%	
うち、減価償却費	2,772	2,920	+148	+5.4%	
NOI	10,491	13,039	+2,548	+24.3%	
償却後NOI	7,718	10,118	+2,399	+31.1%	
営業利益	8,433	9,514	+1,081	+12.8%	
営業外収益	4	35	+31	+717.2%	
営業外費用	715	1,165	+450	+63.0%	新投資口発行費：+186 融資関連費用：+173
経常利益	7,722	8,384	+662	+8.6%	
当期純利益	7,721	8,384	+662	+8.6%	
1口当たり分配金（円）	1,430	1,683	+253	+17.7%	
うち、利益超過分配金（円）	0	51	+51	-	一時差異等調整引当金：15円 出資の払い戻し：36円
運用日数	181	184	-	-	

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

2018年12月期 損益計算書

項目	2018年6月期 2018年1月1日～ 2018年6月30日		2018年12月期 2018年7月1日～ 2018年12月31日		増減	
	金額(千円)	%	金額(千円)	%	金額(千円)	%
営業収益	13,104,841	100.0	14,451,005	100.0	1,346,163	10.3
貸貸事業収入(1)	11,122,481		13,604,224		2,481,742	
不動産等売却益	1,249,645		-		△1,249,645	
受取配当金(2)	732,714		846,780		114,065	
営業費用	4,671,320	35.6	4,936,248	34.2	264,927	5.7
貸貸事業費用(3)	4,136,619		4,450,676		314,057	
減価償却費(4)	2,772,510		3,039,033		266,522	
NOI (含 受取配当金) (1)+(2)-(3)+(4)	10,491,088	80.1	13,039,362	90.2	2,548,273	24.3
資産運用報酬	275,000		275,000		-	
役員報酬	4,800		5,200		400	
資産保管手数料	18,162		18,645		482	
一般事務委託手数料	39,697		52,607		12,910	
貸倒引当金繰入額	2		86		83	
その他営業費用	197,039		134,032		△63,006	
営業利益	8,433,520	64.4	9,514,756	65.8	1,081,235	12.8
営業外収益	4,347	0.0	35,528	0.2	31,181	717.3
受取利息	78		82		3	
為替差益	-		34,468		34,468	
還付加算金	3,086		72		△3,014	
雑収入	1,181		906		△275	
営業外費用	715,314	5.5	1,165,608	8.1	450,294	63.0
支払利息	479,456		555,811		76,355	
投資法人債利息	1,216		8,490		7,273	
投資法人債発行費償却	379		2,625		2,245	
融資関連費用	234,197		407,683		173,485	
投資口交付費	-		186,997		186,997	
その他	64		3,999		3,935	
経常利益	7,722,553	58.9	8,384,676	58.0	662,123	8.6
税引前当期純利益	7,722,553	58.9	8,384,676	58.0	662,123	8.6
法人税等合計	605		605		-	
当期純利益	7,721,948	58.9	8,384,071	58.0	662,123	8.6
前期繰越利益又は前期繰越損失(△)	△111,399		756,300		867,699	
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	7,610,548		9,140,372		1,529,823	

2018年12月期 貸借対照表 – 資産の部

項目	2018年6月期 2018年 6月 30日		2018年12月期 2018年 12月 31日		増減	
	金額(千円)	%	金額(千円)	%	金額(千円)	%
資産の部						
流動資産						
現金及び預金	8,505,792		3,985,335		△4,520,456	
信託現金及び信託預金	6,566,761		7,079,268		512,506	
未収入金	6,483		583,012		576,528	
営業未収入金	1,826,596		2,591,368		764,772	
前払費用	428,536		539,442		110,905	
未収還付法人税等	149,632		172,912		23,280	
未収消費税等	-		434,326		434,326	
その他	0		0		-	
貸倒引当金	△89		△86		3	
流動資産合計	17,483,714	4.7	15,385,582	3.4	△2,098,132	△ 12.0
固定資産						
有形固定資産						
工具、器具及び備品	2,748		2,522		△225	
信託建物	123,099,357		132,119,910		9,020,553	
信託建物附属設備	22,680,292		25,308,172		2,627,879	
信託構築物	138,854		136,377		△2,476	
信託工具、器具及び備品	1,002,969		1,185,781		182,812	
信託土地	173,298,062		203,881,464		30,583,402	
有形固定資産合計	320,222,285	85.5	362,634,229	79.6	42,411,944	13.2
無形固定資産						
信託借地権	16,712,637		20,015,700		3,303,062	
無形固定資産合計	16,712,637	4.5	20,015,700	4.4	3,303,062	19.8
投資その他の資産						
投資有価証券	17,856,387		54,640,213		36,783,826	
差入保証金	1,681,565		1,700,670		19,105	
長期前払費用	426,222		708,191		281,969	
デリバティブ債権	92,561		216,555		123,993	
その他	12,667		22,667		10,000	
投資その他の資産合計	20,069,404	5.4	57,288,298	12.6	37,218,894	185.5
固定資産合計	357,004,327	95.3	439,938,228	96.6	82,933,901	23.2
繰延資産						
投資法人債発行費	24,945		38,985		14,039	
繰延資産合計	24,945	0.0	38,985	0.0	14,039	-
資産合計	374,512,988	100.0	455,362,796	100.0	80,849,807	21.6

2018年12月期 貸借対照表 – 負債・純資産の部

項目	2018年6月期 2018年6月30日		2018年12月期 2018年12月31日		増減	
	金額(千円)	%	金額(千円)	%	金額(千円)	%
負債の部						
流動負債						
営業未払金	598,870		431,891		△166,978	
短期借入金	2,000,000		1,099,000		△901,000	
1年内返済予定の長期借入金	46,663,000		54,745,000		8,082,000	
未払金	131,783		651,992		520,208	
未払費用	195,481		200,203		4,722	
未払法人税等	605		605		-	
未払消費税等	14,902		-		△14,902	
前受金	551,506		571,668		20,161	
預り金	21,697		134,085		112,388	
流動負債合計	50,177,846	13.4	57,834,445	12.7	7,656,599	15.3
固定負債						
投資法人債	2,000,000		4,000,000		2,000,000	
長期借入金	138,752,000		170,029,000		31,277,000	
信託預り敷金及び保証金	2,026,400		2,009,816		△16,584	
デリバティブ債務	1,586		92,525		90,939	
資産除去債務	31,891		32,107		215	
固定負債合計	142,811,878	38.1	176,163,449	38.7	33,351,571	23
負債合計	192,989,724	51.5	233,997,895	51.4	41,008,170	21.2
純資産の部						
投資主資本						
出資総額	168,798,455	45.1	211,092,540	46.4	42,294,085	25.1
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	△46,329		△46,329		-	
その他の出資剰余金控除額	△1,194,818		△5,194,798		△3,999,980	
出資剰余金控除額合計	△1,241,148		△5,241,128		△3,999,980	
出資剰余金(純額)	5,023,283		1,023,303		△3,999,980	
当期未処分利益	7,610,548		9,140,372		1,529,823	
剰余金合計	12,633,832	3.4	10,163,675	2.2	△2,470,157	△19.6
投資主資本合計	181,432,288	48.4	221,256,215	48.6	39,823,927	21.9
評価換算差額等						
繰延ヘッジ損益	90,975		108,684		17,709	
評価・換算差額等合計	90,975	0.0	108,684	0.0	17,709	19.5
純資産合計	181,523,263	48.5	221,364,900	48.6	39,841,636	21.9
負債純資産合計	374,512,988	100.0	455,362,796	100.0	80,849,807	21.6

2018年12月期 キャッシュ・フロー計算書／金銭の分配に係る計算書

項目	2018年6月期 2018年1月1日～ 2018年6月30日	2018年12月期 2018年7月1日～ 2018年12月31日
	金額 (千円)	金額 (千円)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	7,722,553	8,384,676
減価償却費	2,772,510	3,039,033
投資口交付費	-	186,997
投資法人債発行費償却	379	2,625
融資関連費用	234,197	407,683
受取利息	△78	△82
支払利息	480,672	564,302
為替差損益 (△は益)	-	△7,261
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	0	△3
営業未収入金の増減額 (△は増加)	158,132	△764,772
未収還付法人税等の増減額 (△は増加)	△149,624	△23,292
未収消費税等の増減額 (△は増加)	661,287	△434,326
営業未払金の増減額 (△は減少)	39,752	△32,970
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△32,819	△14,902
未払金の増減額 (△は減少)	49,627	△49,755
未払費用の増減額 (△は減少)	△75,177	△2,611
前受金の増減額 (△は減少)	△49,246	20,161
預り金の増減額 (△は減少)	△47,348	△75,818
信託有形固定資産の売却による減少額	9,181,866	-
その他	20,177	9,283
小計	20,966,865	11,208,966
利息の受取額	78	82
利息の支払額	△483,261	△553,985
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	20,483,077	10,654,458
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△20,847,991	△45,485,560
信託無形固定資産の取得による支出	-	△3,421,194
投資有価証券の取得による支出	△1,927	-
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△320,542	△64,862
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	132,593	49,032
敷金及び保証金の差入による支出	△30,000	△19,105
匿名組合出資金の払込による支出	-	△37,534,886
匿名組合出資金の払戻による収入	-	751,060
その他	47,201	△12,784
投資活動によるキャッシュ・フロー	△21,020,665	△85,738,300
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	-	1,099,000
短期借入金の返済による支出	△1,068,000	△2,000,000
長期借入れによる収入	1,500,000	68,338,000
長期借入金の返済による支出	-	△28,979,000
投資法人債の発行による収入	1,977,436	1,980,352
融資関連費用の支払額	△40,494	△804,736
自己投資口の取得による支出	-	△3,999,980
利益分配金の支払額	△7,280,040	△6,664,830
利益超過分配金の支払額	△172,554	-
投資口の発行による収入	-	42,107,087
財務活動によるキャッシュ・フロー	△5,083,652	71,075,892
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△5,621,240	△4,007,949
現金及び現金同等物の期首残高	20,693,794	15,072,553
現金及び現金同等物の期末残高	15,072,553	11,064,604

項目		2018年6月期 2018年1月1日～ 2018年6月30日	2018年12月期 2018年7月1日～ 2018年12月31日
		(千円)	(千円)
当期未処分利益	(千円)	7,610,548	9,140,372
利益超過分配金加算額	(千円)	-	289,008
一時差異等調整引当額	(千円)	-	85,002
その他の出資剰余金控除額	(千円)	-	204,006
分配金総額	(千円)	6,854,248	9,537,291
うち利益分配金	(千円)	6,854,248	9,248,282
うち一時差異等調整引当額	(千円)	-	85,002
うちその他の利益超過分配金	(千円)	-	204,006
投資口1口当たり分配金	(円)	1,430	1,683
うち1口当たり利益分配金	(円)	1,430	1,632
うち1口当たり利益超過分配金 (一時差異等調整引当額に係るもの)	(円)	-	15
うち1口当たり利益超過分配金 (その他の利益超過分配金に係るもの)	(円)	-	36
次期繰越利益又は次期繰越損失 (△)	(千円)	756,300	△107,910

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