

2019年12月17日

各位

不動産投資信託証券発行者名

東京都港区六本木六丁目10番1号 六本木ヒルズ森タワー  
インヴィンシブル投資法人

代表者名 執行役員 福田 直樹

(コード番号：8963)

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

代表者名 代表取締役社長 福田 直樹

問合せ先 企画部長 粉生 潤

(TEL 03-5411-2731)

2020年6月期（第34期）及び2020年12月期（第35期）の  
運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ

インヴィンシブル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、2020年6月期（第34期：2020年1月1日～2020年6月30日）及び2020年12月期（第35期：2020年7月1日～2020年12月31日）の運用状況及び分配金の予想について、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 2020年6月期（2020年1月1日～2020年6月30日）及び2020年12月期（2020年7月1日～2020年12月31日）の運用状況及び分配金の予想

【2020年6月期】

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	分配金総額
今回予想	百万円 18,510	百万円 12,342	百万円 11,259	百万円 11,258	百万円 11,047

	1口当たり 当期純利益 (注1) (注2)	1口当たり 分配金 (利益超 過分配金は含ま ない) (注1) (注2)	1口当たり 利益超過 分配金 (注1)	1口当たり 分配金 (利益超過分配 金を含む) (注1)
今回予想	円 1,846	円 1,812	円 -	円 1,812

(注1) 期末発行済投資口の総口数：6,096,840口

(注2) 1口当たり当期純利益と1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）の差額は、内部留保によるものです。詳細については、別紙1「2020年6月期及び2020年12月期の運用状況及び分配金の予想に関する前提条件」の「1口当たり分配金」をご参照ください。

【2020年12月期】

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	分配金総額
今回予想	百万円 17,441	百万円 11,112	百万円 10,047	百万円 10,047	百万円 10,041

	1口当たり 当期純利益 (注1)	1口当たり 分配金(利益超 過分配金は含ま ない) (注1)	1口当たり 利益超過 分配金 (注1)	1口当たり 分配金 (利益超過分配 金を含む)(注1)
今回予想	円 1,647	円 1,647	円 -	円 1,647

(注1) 期末発行済投資口の総口数：6,096,840口

(ご参考)

2020年6月期及び2020年12月期の運用状況の予想に関する前提条件は、別紙1に記載のとおりです。

## 2. 公表の理由

2020年6月期及び2020年12月期の運用状況及び分配金の予想については、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き、足元の運用状況を反映し検討を重ねた結果、概ね見込みが判明しましたので、2019年12月9日付「国内不動産信託受益権の取得及び譲渡に関するお知らせ」で公表した資産の取得及び譲渡(注1)の影響も踏まえて公表することといたしました。

国内ホテルポートフォリオについては、2019年夏頃から顕在化してきた、日韓関係悪化の長期化による韓国人旅行者の大幅な減少が2020年に入っても当面の間は継続するものと思われまます。また、2019年には10連休であったゴールデンウィークが2020年においては5連休に留まることに加え、東京ディズニーリゾートの開業35周年イベントが2019年3月25日まで、2018年9月の北海道胆振沖地震後の「復興割」が2019年3月末までそれぞれ実施されていたものの、これらが終了することの反動などを受け、2020年6月期の国内ホテルポートフォリオ(注2)のRevPARは前年比▲5.5%となる見通しです。

一方、東京2020オリンピック・パラリンピック(以下「東京五輪」といいます。)が開催される2020年12月期は、海外から多くの観客及び大会関係者が来日する予定であり、主要な競技会場の所在する東京及び札幌に多くのホテルを保有する本投資法人のポートフォリオは好調な業績が期待され、2020年12月期の国内ホテルポートフォリオ(注2)のRevPARは前年同期比+5.2%、そのうち東京23区内に所在する26物件ベースでは同+10.8%、札幌に所在する6物件ベースでは同+6.3%の成長を見込んでいます。

この結果、2020年通年では国内ホテルポートフォリオのRevPARは前年比+0.1%の微増となる見通しです。

国内ホテル市場を取り巻くインバウンドの状況としては、ラグビーワールドカップ2019日本大会を機にヨーロッパ・アメリカ・オセアニアを中心に訪日外国人旅行者(インバウンド)が増加しており、それらの国々からの訪日機運が高まっていることに加え、足元では東南アジア市場からのインバウンドが堅調に推移するなど着実な成長及びその兆しがみられることから、ホテル市場全体としては次第に回復に向かうものと考えています。

なお、東京五輪後のホテル市場を不安視する声は一部で聞かれるものの、実際には別紙2のグラフが示すように過去4回の夏季オリンピック・パラリンピック開催国において、開催後のインバウンド数は堅調に推移しています。東京五輪の開催は、それ自体が世界に向けた「日本」の大規模な広告宣伝効果

を有するものと考えており、東京五輪により「日本」の名が世界中に広がり、人々の関心を集め、訪日意欲をかき立てることにつながり、その結果、東京五輪後は日本各地において初回訪問者、リピーターを問わず旅行者数の堅調な伸びが見られるものと期待しています。

また、東京五輪の開催に向けて空港機能の強化も図られており、羽田国際空港では2020年春から昼間時間帯の国際線発着枠が現在の65%増となる年間39,000回へと増枠される予定です。増枠分は日系の航空会社と外国の航空会社とに半分ずつ配分され、また行先については増枠分の48%がアメリカ便、16%が中国便に割り当てられることなどが決定しています。

次に、グランドケイマンに所在する海外ホテル2物件については、2018年9月に投資を開始して以来、順調に運営がなされており、2019年のRevPARは前年比11.2%成長する見通しです。2019年3月に完了した現地の国際空港拡張の効果も手伝い、ケイマン諸島における2019年1月-10月の宿泊者数は前年同期比10.0%増加しています。

グランドケイマン島はホテルの新規供給が極めて限定的なうえ、「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」と同クラスのホテルの新規供給もないことから、将来的な観光需要のさらなる増加を取り込むべく、本物件のセブンマイルビーチにおける特に高い立地の優位性を活用し、容積率の有効活用を企図した客室の増設を検討しています。具体的には、「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」を中心に建物の一部建替え及び増築等（以下「本増改築」といいます。）を検討しています。本増改築には、行政当局の承認等が必要であり、本投資法人としてその実施を決定したものではありませんが、今後、2022年末頃の完成を目標として2020年夏頃に本増改築に着手した場合、2020年12月期においては一部客室の売り止めやスパの閉鎖による若干の減収が発生するため、現時点からその影響を2020年12月期の減益要因として業績予想に保守的に織り込んでいます。これに加えて、既存建物の一部取り壊しに伴う解体費用及び除却損（非現金支出費用）等の一過性の費用が発生することが想定されますが、現時点ではプロジェクトの詳細を精査・検討している段階であるため、その影響額は判明していません。しかしながら、本投資法人は本日現在100億円を超える潤沢な利益剰余金を有しており、この一部を取り崩して減益相当額について分配することが可能なため、一過性の費用の金額の如何によらず1口当たり分配金への影響は生じない予定です。本増改築を実施した場合、その完工後、本投資法人の1口当たり分配金に寄与するものと期待しています。

なお、本投資法人のホテルポートフォリオは分散が進展しており、供給過剰による業績の低下が見られる大阪エリアの影響を吸収しています。業績が好調に推移しているのは北海道及び九州エリア並びにケイマン諸島のホテルです。

住居ポートフォリオ（注3）については、2020年も引き続き安定した成長が実現できるものと考えており、NOIは前年比+0.4%の成長を見込んでいます。また不動産市場における投資家の住居への投資意欲は高いものがあります。

2020年6月期は、2019年12月9日付「国内不動産信託受益権の取得及び譲渡に関するお知らせ」で公表した資産の譲渡のうち2020年1月15日に予定されている「シティハウス東京新橋」の譲渡により、譲渡益2,038百万円を計上する見込みであり、当期純利益については11,258百万円となる見込みですが、そのうちの一部211百万円については将来の分配金の安定化のために内部留保（注4）し、1口当たり分配金は1,812円（前年同期比9.4%増）とする予定です。

また、2020年12月期は、当期純利益については10,047百万円となり、1口当たり分配金は1,647円（前年同期比4.5%減）とする予定です。

これらの結果、2020年6月期と2020年12月期とを合算した2020年通年の1口当たり分配金は3,459円（前年比2.3%増）となる予定です。

（注1）資産の取得及び譲渡の詳細については、別紙1<2020年6月期及び2020年12月期の運用状況及び分配金の予想に関する前提条件>の「運用資産」をご参照ください。

（注2）国内ホテル75物件ベース。国内ホテル75物件ベースの指標の算出方法については、以下の（参考）ホテルポートフォリオ指

# Invincible Investment Corporation

標（国内ホテル 75 物件ベース）の（注 1）をご参照ください。

（注 3）住居 60 物件ベース。住居 60 物件ベースの指標の算出方法については、以下の（参考）住居ポートフォリオ指標（国内ホテル 60 物件ベース）の（注 1）をご参照ください。

（注 4）投資法人は、投資法人と投資主との間の二重課税回避のため、導管性要件と呼ばれる諸条件を充足する場合に投資法人の税務上の所得金額計算において、利益の配当（金銭の分配）の額を損金に算入することが認められていますが、配当に充てられない部分については法人税等が課せられるところ、本投資法人は既存の税務上の繰越欠損金による控除を利用すること等により、法人税等の課税を生じさせずに内部留保することが可能です。

（参考）

ホテルポートフォリオ指標（国内ホテル 75 物件ベース）（注 1）

	2020 年		
	6 月期 (今回予想)	12 月期 (今回予想)	年間合計 (今回予想)
客室稼働率（注 2）	86.6%	89.6%	88.1%
ADR（円）（注 3）	9,577	11,074	10,343
RevPAR（円）（注 4）	8,293	9,924	9,113
GOP（百万円）（注 6）	10,494	13,835	24,330

同 前年同期比

	2020 年		
	6 月期 (今回予想)	12 月期 (今回予想)	年間合計 (今回予想)
客室稼働率	-0.2pt	+1.0pt	+0.4pt
ADR	-5.3%	+3.9%	-0.4%
RevPAR	-5.5%	+5.2%	+0.1%
GOP	-10.0%	+7.0%	-1.0%

（注 1） 本日時点の保有国内ホテル 82 物件（「シエラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」を裏付不動産とする特定目的会社優先出資証券を含みます。）に 2020 年 1 月 6 日付で取得予定の「D82 ホテルマイステイズプレミア成田」及び「D83 アートホテル盛岡」の 2 物件を加えたホテル 84 物件から、固定賃料の 9 物件除くホテル 75 物件の予想値に基づき算出しています。2019 年に取得した物件及び 2020 年に取得予定の物件の取得前の実績値については当該物件の売主から提供を受けた実績に基づいています。また、「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」が固定賃料の 9 物件に該当します。

（注 2） 「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÷対象期間中の総客室数（客室数×日数）  
以下同じです。

（注 3） 「ADR」とは、平均客室単価（Average Daily Rate）をいい、一定期間の客室収入合計（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 4） 「RevPAR」とは、1 日当たり総客室数当たり客室収入（Revenue Per Available Room）をいい、一定期間の客室収入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。以下同じです。

（注 5） 「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をいいます。以下同じです。

（注 6） GOP算出にあたり、「アパホテル横浜関内」については、本投資法人が受領する賃料をGOPとして計算しています。

## ホテルポートフォリオ指標（海外ホテル2物件（注）ベース）

	2020年		
	6月期 (今回予想)	12月期 (今回予想)	年間合計 (今回予想)
客室稼働率	87.9%	68.4%	78.1%
ADR（米ドル）	428	302	373
RevPAR（米ドル）	377	207	291
GOP（米ドル）	26,935,103	12,033,358	38,968,460

## 前年同期比

	2020年		
	6月期 (今回予想)	12月期 (今回予想)	年間合計 (今回予想)
客室稼働率	-1.4pt	-3.6pt	-2.5pt
ADR	+3.0%	-6.9%	-0.5%
RevPAR	+1.4%	-11.6%	-3.6%
GOP	+1.0%	-12.4%	-3.6%

(注) 「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」をいいます。

## 住居ポートフォリオ指標（住居60物件ベース）（注1）

	2020年		
	6月期 (今回予想)	12月期 (今回予想)	年間合計 (今回予想)
稼働率（注2）	96.9%	96.6%	96.8%
平均賃料坪単価（円） （注3）	9,118	9,140	9,129
NOI（百万円）（注4）	1,635	1,659	3,294

## 同 前年同期比

	2020年		
	6月期 (今回予想)	12月期 (今回予想)	年間合計 (今回予想)
稼働率	+0.9pt	+0.1pt	+0.5pt
平均賃料坪単価	+0.8%	+0.4%	+0.6%
NOI	+0.6%	+0.2%	+0.4%

(注1) 2019年11月末日時点の保有住居62物件から、2019年12月17日付で譲渡予定の「ウィンベル神楽坂」及び2020年1月15日付で譲渡予定の「シティハウス東京新橋」の2物件を除いた住居60物件の予想値に基づき算出しています。

(注2) 「稼働率」は、対象期間における対象物件の各月末日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3) 「平均賃料坪単価」は、対象期間における対象物件の各月の月額賃料の合計を各月末日時点の賃貸面積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ています。以下同じです。

(注4) 単位未満を切り捨てて記載しています。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。以下同じです。

\* 本投資法人のホームページアドレス：<https://www.invincible-inv.co.jp/>

(別紙1)

<2020年6月期及び2020年12月期の運用状況及び分配金の予想に関する前提条件>

項目	前提条件
計算期間	2020年6月期：2020年1月1日～2020年6月30日（182日間） 2020年12月期：2020年7月1日～2020年12月31日（184日間）
運用資産	2020年6月期末保有資産：147物件及び特定目的会社の優先出資証券1銘柄 2020年12月期末保有資産：147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（147物件及び特定目的会社の優先出資証券1銘柄）をもとに、2019年12月17日付で住居1物件を譲渡すること、2020年1月6日付でホテル2物件を取得すること及び2020年1月15日付で住居1物件を譲渡することを前提としており、その後2020年12月期末まで運用資産に変動がないことを前提としています。 (注) 取得及び譲渡の詳細については、2019年12月9日付「国内信託受益権の取得及び譲渡に関するお知らせ」をご参照ください。
発行済投資口の総口数	2020年6月期末発行済投資口の総口数：6,096,840口 2020年12月期末発行済投資口の総口数：6,096,840口  本日現在の発行済投資口の総口数6,096,840口につき、2020年12月期末まで変動がないことを前提としています。
有利子負債	2020年6月期末有利子負債残高：263,468百万円（借入金：256,468百万円、投資法人債7,000百万円） 2020年12月期末有利子負債残高：263,468百万円（借入金：256,468百万円、投資法人債7,000百万円）  2020年6月期において2020年1月6日付で6,980百万円の新規借入れを実行することを前提としています（詳細は、2019年12月9日付「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。）。また、本日現在の有利子負債残高259,174百万円のうち、2020年7月18日に返済期限を迎える消費税還付対応借入金2,686百万円については、2020年6月期中に返済することを想定しています。その他、2020年6月期中及び2020年12月期中に返済期限を迎える借入金については、2020年6月期中及び2020年12月期中に同条件での借換えを行うことを前提としています。また、上記以外には、2020年12月期末まで新規借入れ及び期限前弁済は行わないことを前提としています。

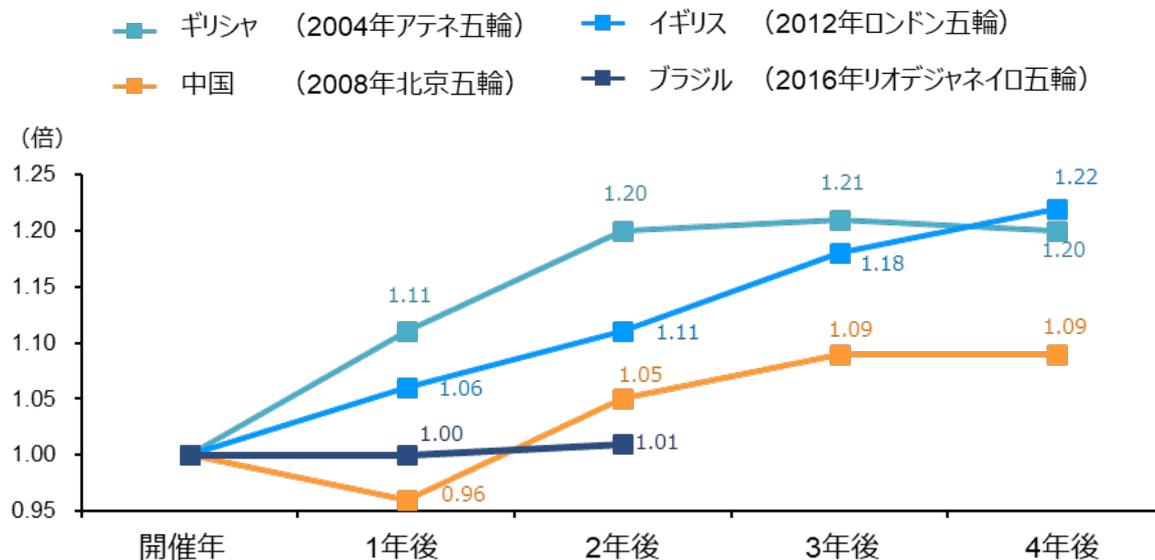
項目	前提条件		
営業収益	営業収益については、各期以下のとおり想定しています。		
		2020年6月期	2020年12月期
	・貸貸事業収入	12,741百万円	15,306百万円
	(うちホテル賃料)	(10,172百万円)	(12,767百万円)
	(うちホテル固定賃料)	(5,514百万円)	(7,015百万円)
	(うちホテル変動賃料)	(4,658百万円)	(5,752百万円)
	・運営委託収益	2,963百万円	1,324百万円
	・受取配当金	768百万円	811百万円
	・不動産等譲渡益	2,038百万円	-
	営業収益合計	18,510百万円	17,441百万円
	不動産等譲渡益については、2020年6月期に2020年1月15日付で譲渡を予定している「シティハウス東京新橋」の譲渡に伴う不動産等譲渡益2,038百万円を見込んでいます。		
	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。		
	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による不動産運用収入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。また、かかる運営委託収益については、想定ネットキャッシュフローの85%程度の額を対象に為替オプション取引により1米ドル=110.00円で為替レートを固定することを前提としているため、当該為替レートを前提としています。なお、海外ホテル2物件については、2022年末頃の完成を目標として2020年夏頃に本増改築に着手した場合、2020年12月期においては一部客室の売り止めやスパの閉鎖による若干の減収が発生するため、現時点からその影響を2020年12月期の減益要因として業績予想に保守的に織り込んでいます。これに加えて、既存建物の一部取り壊しに伴う解体費用及び除却損（非現金支出費用）等の一過性の費用が発生することが想定されますが、現時点ではプロジェクトの詳細を精査・検討している段階であるため、その影響額は判明しておらず、業績予想にも織り込んでおりません。		
	2020年6月期及び2020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。		

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、各期以下のとおり想定しています。																					
		<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2020年6月期</th> <th>2020年12月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>・維持管理費 (うち修繕費)</td> <td>561百万円 (37百万円)</td> <td>518百万円 (21百万円)</td> </tr> <tr> <td>・公租公課(注)</td> <td>599百万円</td> <td>773百万円</td> </tr> <tr> <td>・保険料</td> <td>147百万円</td> <td>152百万円</td> </tr> <tr> <td>・減価償却費</td> <td>4,088百万円</td> <td>4,159百万円</td> </tr> <tr> <td>・その他費用</td> <td>205百万円</td> <td>173百万円</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用等合計</td> <td>5,602百万円</td> <td>5,776百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 取得する物件の固定資産税及び都市計画税等については、前所有者との間で期間按分による計算を行い取得時に精算することとしており、当該精算金相当分が取得原価に算入されるため取得年の12月期までは費用計上されず、取得翌年の6月期から費用計上されます。 なお、2020年1月に取得予定のホテル2物件について、取得原価に算入する固定資産税及び都市計画税等の総額は41百万円、2021年6月期以降においては年間42百万円を費用計上することを見込んでいます。</p>		2020年6月期	2020年12月期	・維持管理費 (うち修繕費)	561百万円 (37百万円)	518百万円 (21百万円)	・公租公課(注)	599百万円	773百万円	・保険料	147百万円	152百万円	・減価償却費	4,088百万円	4,159百万円	・その他費用	205百万円	173百万円	賃貸事業費用等合計	5,602百万円
	2020年6月期	2020年12月期																				
・維持管理費 (うち修繕費)	561百万円 (37百万円)	518百万円 (21百万円)																				
・公租公課(注)	599百万円	773百万円																				
・保険料	147百万円	152百万円																				
・減価償却費	4,088百万円	4,159百万円																				
・その他費用	205百万円	173百万円																				
賃貸事業費用等合計	5,602百万円	5,776百万円																				
	営業費用のうち賃貸事業費用等以外については、各期以下のとおり想定しています。																					
		<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2020年6月期</th> <th>2020年12月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>・賃貸事業費用等以外 (うち資産運用報酬)</td> <td>565百万円 (300百万円)</td> <td>553百万円 (300百万円)</td> </tr> </tbody> </table>		2020年6月期	2020年12月期	・賃貸事業費用等以外 (うち資産運用報酬)	565百万円 (300百万円)	553百万円 (300百万円)														
	2020年6月期	2020年12月期																				
・賃貸事業費用等以外 (うち資産運用報酬)	565百万円 (300百万円)	553百万円 (300百万円)																				
NO I	NO Iについては、各期以下のとおり想定しています。																					
		<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2020年6月期</th> <th>2020年12月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>・NO I</td> <td>14,958百万円</td> <td>15,824百万円</td> </tr> <tr> <td>(うち国内ホテルNO I)</td> <td>(10,344百万円)</td> <td>(12,834百万円)</td> </tr> <tr> <td>(うち海外ホテルNO I)</td> <td>(2,791百万円)</td> <td>(1,147百万円)</td> </tr> <tr> <td>(うち住居NO I)</td> <td>(1,641百万円)</td> <td>(1,659百万円)</td> </tr> </tbody> </table> <p>「NO I」は、次の計算式により算出しています。  <math display="block">\text{NO I} = \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}</math></p>		2020年6月期	2020年12月期	・NO I	14,958百万円	15,824百万円	(うち国内ホテルNO I)	(10,344百万円)	(12,834百万円)	(うち海外ホテルNO I)	(2,791百万円)	(1,147百万円)	(うち住居NO I)	(1,641百万円)	(1,659百万円)					
	2020年6月期	2020年12月期																				
・NO I	14,958百万円	15,824百万円																				
(うち国内ホテルNO I)	(10,344百万円)	(12,834百万円)																				
(うち海外ホテルNO I)	(2,791百万円)	(1,147百万円)																				
(うち住居NO I)	(1,641百万円)	(1,659百万円)																				
営業外費用	営業外費用については、各期以下のとおり想定しています。																					
		<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2020年6月期</th> <th>2020年12月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>・支払利息</td> <td>711百万円</td> <td>711百万円</td> </tr> <tr> <td>・融資関連費用</td> <td>342百万円</td> <td>323百万円</td> </tr> <tr> <td>・投資法人債利息</td> <td>22百万円</td> <td>23百万円</td> </tr> <tr> <td>・投資法人債発行費償却</td> <td>6百万円</td> <td>6百万円</td> </tr> <tr> <td>営業外費用合計</td> <td>1,082百万円</td> <td>1,064百万円</td> </tr> </tbody> </table>		2020年6月期	2020年12月期	・支払利息	711百万円	711百万円	・融資関連費用	342百万円	323百万円	・投資法人債利息	22百万円	23百万円	・投資法人債発行費償却	6百万円	6百万円	営業外費用合計	1,082百万円	1,064百万円		
	2020年6月期	2020年12月期																				
・支払利息	711百万円	711百万円																				
・融資関連費用	342百万円	323百万円																				
・投資法人債利息	22百万円	23百万円																				
・投資法人債発行費償却	6百万円	6百万円																				
営業外費用合計	1,082百万円	1,064百万円																				

項目	前提条件						
1口当たり分配金	<p>1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。</p> <p>2020年6月期の分配金については、当期純利益（11,258百万円）のうち、2020年1月6日付のホテル2物件の取得にかかる一時収益等211百万円を内部留保した残額である11,047百万円（1口当たり分配金1,812円）を利益配当として分配する予定です。</p> <p>2020年12月期の分配金については、当期純利益（10,047百万円）より支払うことを前提としており、分配金総額10,041百万円（1口当たり分配金1,647円）を利益配当として分配する予定です。</p> <p>2020年6月期及び2020年12月期における評価・換算差額等については、金利スワップ及び通貨オプションの繰延ヘッジ利益を2019年6月期と同額の87百万円と見込んでおり、金利スワップ及び通貨オプションの時価の変動が1口当たり分配金に影響しない前提で算出しています。</p> <p>運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。</p>						
1口当たり利益超過分配金	<p>本投資法人は、分配金の額を決定するに際し、中期的な分配金の安定性を維持することが最も重要な要素のひとつであると考えており、資産の取得や資金調達等に関連して、投資口の希薄化又は多額の費用を計上することにより、1口当たり分配金が一時的に減少することが見込まれる場合に、当該資産の取得や資金調達等の効果が通期で寄与したものと仮定した場合の1口当たり分配金額を基準として分配金を平準化するために利益超過分配を実施する方針を採用することとしています。</p> <p>また、定期借地権償却、その他資産除去債務の償却など税務上と会計上の処理の差異は、法人税等の課税を生じさせる要因となりますが、そのような場合には、当該課税の軽減を目的として、利益超過分配の実施を検討する方針です。</p> <p>2020年6月期及び2020年12月期は、いずれも利益超過分配は実施しない予定です。また、「税務上と会計上の処理の差異から生じる差額の利益超過分配」も実施しない予定です。</p> <table data-bbox="478 1321 1197 1411" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">2020年6月期</th> <th style="text-align: center;">2020年12月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>・1口当たり利益超過分配金</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> </tbody> </table>		2020年6月期	2020年12月期	・1口当たり利益超過分配金	-	-
	2020年6月期	2020年12月期					
・1口当たり利益超過分配金	-	-					
その他	<p>法令、税制、会計基準等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</p> <p>また、一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</p>						

(別紙2)

＜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＞



出所：世界銀行及びUNWTOのデータに基づき、本資産運用会社が作成