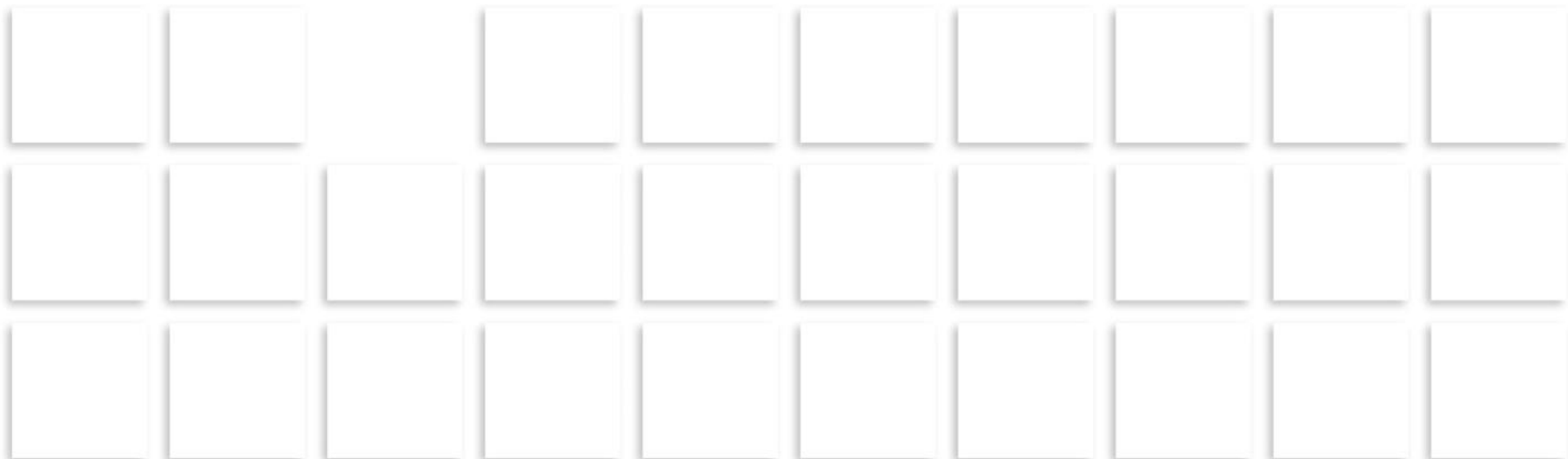


インヴィンシブル投資法人
ホテル2物件追加取得説明資料

2016年6月13日



Invincible Investment
Corporation
TSE Code: 8963



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

投資口発行を伴わないホテル2物件の追加取得

外部成長

- ✓ 2016年3月公募増資で得た余剰資金を活用し、スポンサーパイプラインからホテル2物件を追加取得
- ✓ 2物件、取得価格合計159億円による2017年想定償却後NOI(通年)は587百万円(償却前NOI利回り5.2%)、
投資口1口当たり換算160円(通年)の収益寄与を想定¹
- ✓ 本2物件取得後、INVのホテルポートフォリオの客室数は7,027室。スポンサーパイプラインは6,019室

内部成長

- ✓ 年初来²、訪日外国人客は前年同期比32.9%増加。「2020年に4,000万人」の政府目標に向かい順調に推移
- ✓ INVのホテルポートフォリオ³の2016年1-4月の稼働率は89.1%と引き続き堅調。レベニューマネジメントによるADRの成長が見込める状況
 - ・ 年初来²、ADRは11.0%増加。2016年(通年)予想は10.3%の増加³
 - ・ 年初来²、NOIは17.0%増加。2016年(通年)予想は11.7%の増加³
- ✓ ホームページの強化、予約・マーケティング方法の見直しにより、直接予約の比率が9.3%から20.5%に上昇。2015年の外国人宿泊者の割合は30.4%⁴
- ✓ INVの住宅ポートフォリオは2016年、対前年比で、稼働率1.5ポイント上昇及び賃料単価1.4%上昇による、NOIの2.2%増加を想定⁵

(注1) 2017年想定償却後NOIは資産運用会社による想定値。投資口1口当たりの収益寄与額は、想定償却後NOIを本日現在の発行済投資口数(3,675,824口)で除したものであり、本2物件取得にかかる借入金の金利、その他費用は考慮していません。

(注2) 2016年1~4月。成長率は前年同期比。

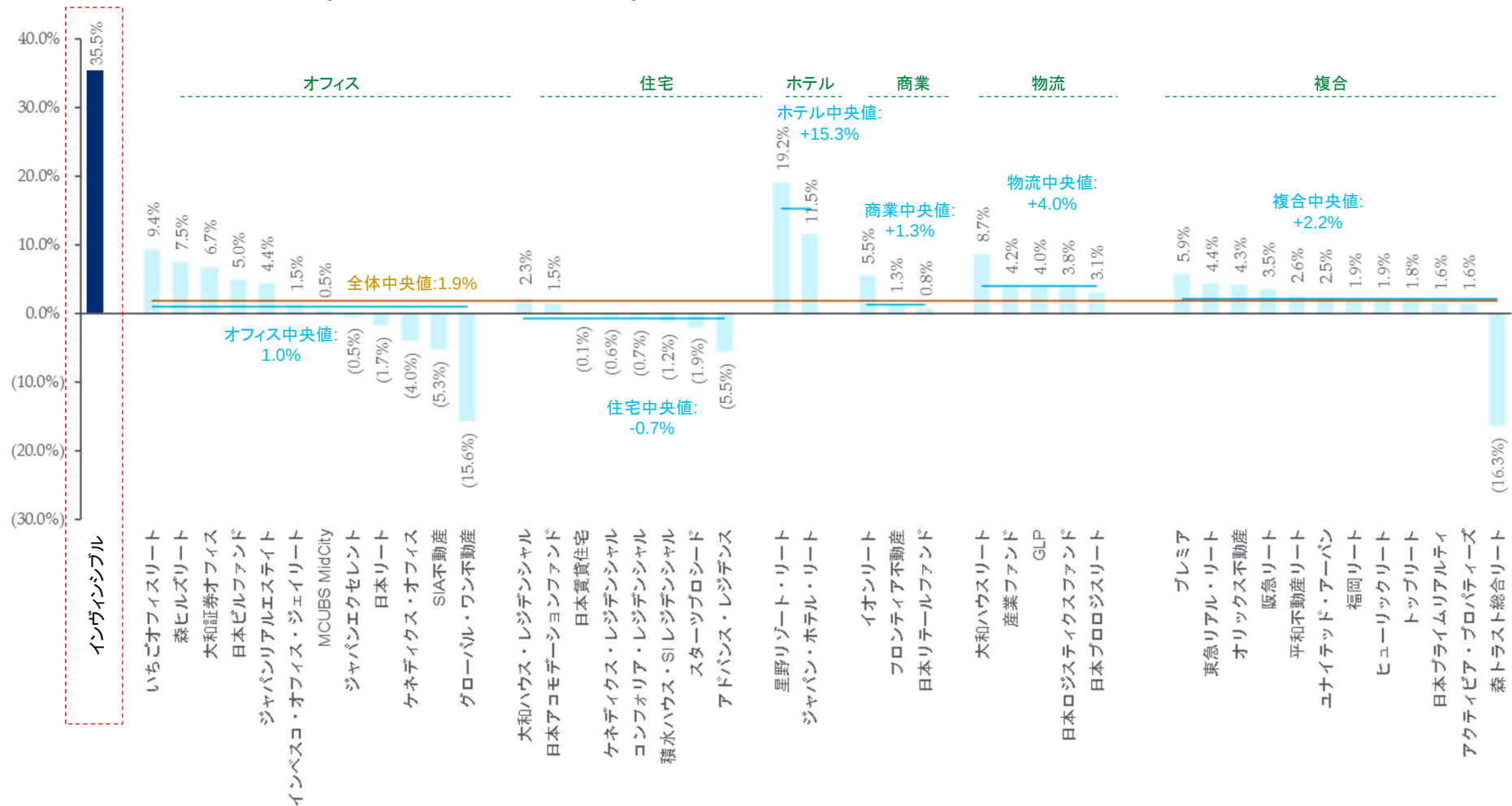
(注3) 2016年4月末時点保有の変動賃料採用38物件から、ホテルマイステイズ羽田、ホテルマイステイズ心斎橋、ホテルマイステイズ五反田駅前の3物件を除いた35物件での比較

(注4) 直接予約比率は、2015年2月19日と2016年1月4日の比較。外国人宿泊者の割合は2015年通年の売上実績に占める割合。

(注5) 2014年12月末時点保有の63物件での比較

全リートで最大の一口当たり分配金成長率

一口当たり分配金成長率 (2015年実績vs2016年予想)



出典: Japan REIT.com

注: 決算が2期分以下のJ-REIT は対象から外しています。また、平成28年予想は各リートが平成28年6月10日時点で公表している直近の業績予想に基づいています。

取得物件の概要

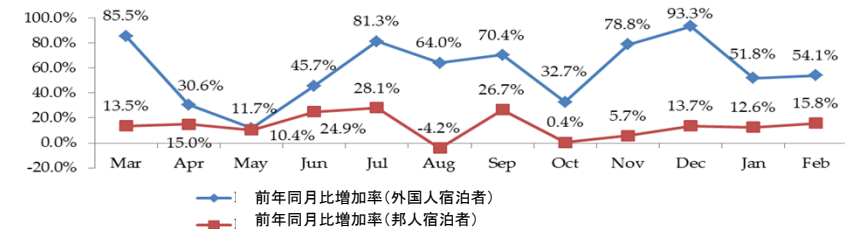
ホテルマイステイズ金沢

ハイライト

- ✓ 2014年10月竣工、32-35m²の広い客室面積が特徴の宿泊特化型ホテル
- ✓ 旅行サイト「トリップアドバイザー」で金沢のホテル・旅館ランキング第1位(全98軒)
- ✓ JR金沢駅から徒歩5分の立地。金沢は新幹線開業により東京からのアクセスが大幅に改善し、観光客が大幅に増加
- ✓ 金沢市は北陸地方の経済の中心地、かつ人気の観光地
- ✓ 中部地方を縦断する観光ルート「ドラゴンルート(昇龍道)」の認知度向上にともない外国人観光客の増加も見込まれる
- ✓ 本物件における外国人宿泊客の割合は2015年実績では宿泊売上の16.5%。2016年1-4月累計では26.0%であり、今後も更なる増加が見込まれる
- ✓ 年初来¹ADRは¥9,417と、前年同時期の¥8,895を5.9%上回り、稼働率は67.1%から94.4%へと27.3ポイント増加。NOIは150百万円と、前年同時期の91百万円を65.1%上回る水準



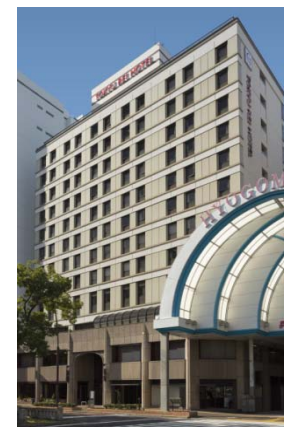
石川県への訪問客の推移 (2015年3月-2016年2月)



高松東急REIホテル

ハイライト

- ✓ 高松市は香川県最大の都市。人口は約42万人
- ✓ JR高松駅から徒歩7分の場所に立地
- ✓ ビジネス客、観光客の両方からの安定的な宿泊需要
- ✓ 東急電鉄(格付:JCR AA-, R&IA)の子会社、東急ホテルズとの間で固定賃料の賃貸借契約を締結
- ✓ 運営状況は非開示ながら、資産運用会社の試算ではGOP/賃料比率は1.48倍²



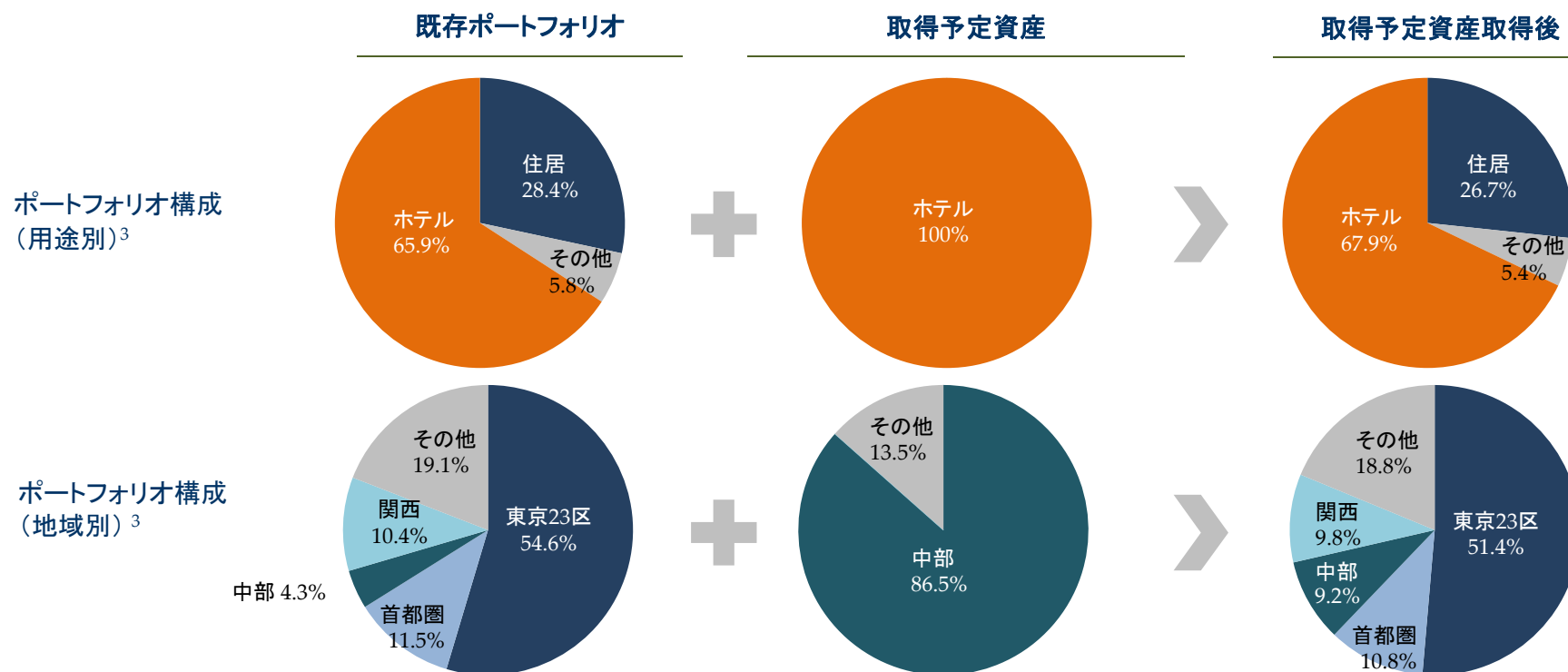
(注1) 2016年1月から4月の累計。伸び率は前年同期比を記載。

(注2) 株式会社日本ホテルアブレイザルから取得したマーケットレポートに基づき、資産運用会社において試算

新規物件取得後のポートフォリオの概要

- 2004年以降、25回にわたる物件取得¹を行い、現在のポートフォリオは124物件で構成される
- 他投資法人に類を見ないポートフォリオ構成
 - 首都圏比率は62.2%、ホテル比率は67.9%
 - 稼働率は住居が96.1%、ホテルが91.1%²
 - 変動賃料を採用しているホテルの割合は全体の93.8%³

物件数: 124	ホテル物件数: 48	ホテル客室数 7,027	住居物件数: 68	住居賃貸可能戸数: 4,108
----------	------------	--------------	-----------	-----------------



(注1) 2004年の東京グロースリート投資法人IPO以降の異なる時期に決定された取得取引の回数。2010年のエルシービー投資法人との合併に伴う物件取得は1取引として計上しています。

(注2) 新規取得物件を除く2016年4月末時点の保有物件ベース。住居稼働率は、賃貸面積の賃貸可能面積に対する比率。ホテル稼働率は、2016年4月における販売客室数を同期間中の総客室数(客室数×日数)で除して計算しています(ただし、2016年4月末保有ホテル46物件のうち固定賃料の8物件除外した38物件のデータに基づきます)。

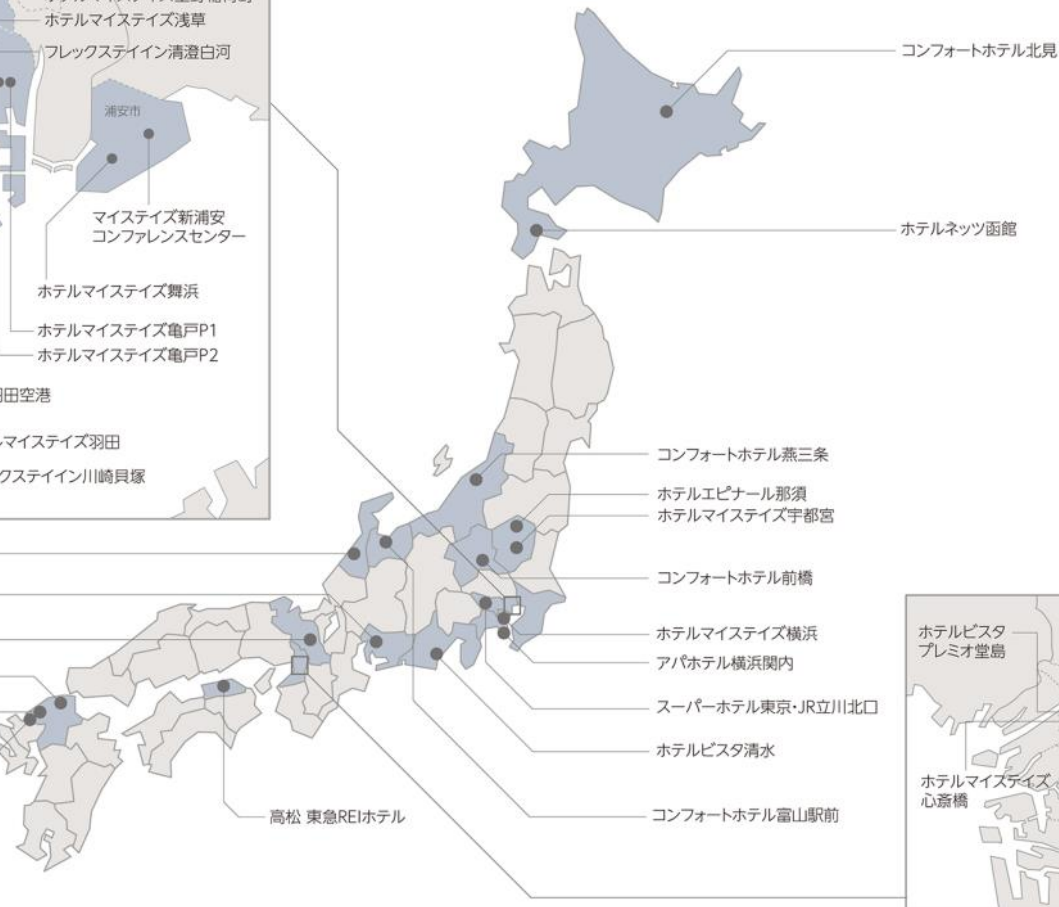
(注3) 新規取得物件も含めた取得価格ベース

ホテルポートフォリオ（48物件、7,027室）



東京23区内:22物件、2,588室

ホテルマイステイズ金沢
ホテルマイステイズ名古屋栄
ホテルマイステイズ京都四条
コンフォートホテル黒崎
ホテルマイステイズ福岡天神南
ホテルマイステイズ福岡天神



ホテル系 J-REITとの比較における競争優位性

- 訪日外国人が多く、主要国際空港を有する都市部に立地するホテルに重点投資。これらの都市は地価が高く、新規ホテル供給が限定的
- 立地面の優位性により、年間を通して安定的で力強いレジャー及びビジネス需要を捕捉

2015年訪日外国人延べ宿泊数及び各リートのポートフォリオにおける都道府県別投資比率(取得価格ベース)

	2015年 訪日外国人延べ宿泊数 (百万人泊)	INV インヴィンシブル 投資法人 ^{1,2}	JHR ジャパン・ホテルリート 投資法人 ^{1,2}	HRR 星野リゾート・リート 投資法人 ^{1,2}	IHR いちごホテルリート 投資法人 ^{1,2}
1. 東京	17.8	44.9%	20.9%	-	-
2. 大阪	9.3	5.9%	8.8%	-	8.0%
3. 北海道	5.5	2.0%	5.3%	7.0%	17.7%
4. 京都	4.8	3.3%	2.8%	3.0%	39.6%
5. 沖縄	3.9	-	18.6%	-	-
5位までの小計		56.2%	56.3%	10.0%	65.3%
6. 千葉	3.5	5.4%	20.5%	0.9%	-
7. 福岡	2.4	6.0%	5.5%	8.7%	6.8%
8. 愛知	2.2	1.6%	-	1.3%	13.1%
9. 神奈川	2.2	6.8%	2.4%	1.0%	-
10. 静岡	1.8	1.2%	-	4.7%	7.6%
10位までの合計		77.2%	84.7%	26.6%	92.7%

出所:観光庁のデータ及び各ホテル系J-REITの公表データに基づき本資産運用会社が作成

(注1) 各リートのデータ時点は次の通りです。INV:資産取得後、JHR・HRR・IHR:2016年5月31日現在

(注2) ホテルポートフォリオの都道府県別投資比率は、示されたエリアにおけるホテルの取得(予定)価格合計を、全ホテルの取得(予定)価格で除したものです。

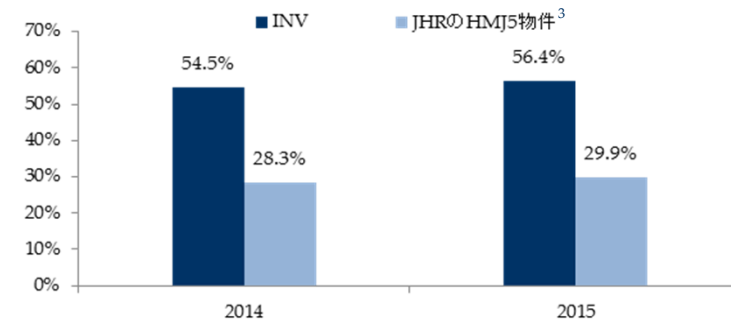
(注3) JHRのHMJ5物件は、JHRが開示しているJHRの主要物件であり、HMJはそれらの物件のオペレータ(株式会社ホテルマネジメントジャパン)の略称。当該5物件のデータは、「固定賃料+変動賃料」を採用している以下のホテル5物件の加重平均(神戸メリケンパークオリエンタルホテル、オリエンタルホテル東京ベイ、なんばオリエンタルホテル、ホテル日航アリビラ、オリエンタルホテル広島)。星野リゾート・リート投資法人及びいちごホテルリート投資法人はGOPの開示を行っていません。

本投資法人のデータはホテル35物件の数値です

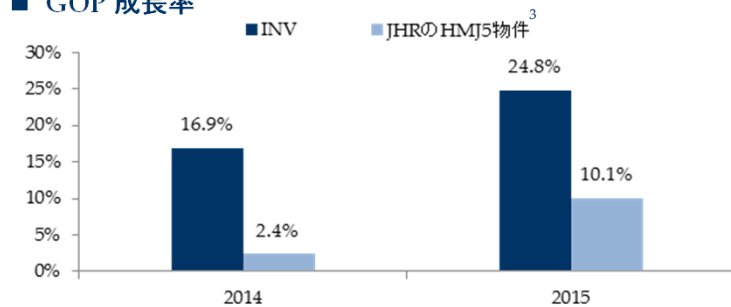
(注4) 「GOP比率」とは、運営収益からマネジメントフィーを控除し、売上高で除したものです。ホテルエビナール那須はGOP比率の計算に含まれていません。

GOP 成長率/GOP 比率比較³

■ GOP 比率⁴



■ GOP 成長率



出所:ジャパン・ホテルリート投資法人

更なる外部成長のドライバーとなる豊富なスポンサーパイプライン

- 本投資法人はこれまで計74物件(取得価格1,974億円)をスポンサーより取得
- 本書の日付現在におけるスポンサー・パイプラインは、シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルを含め、ホテル6,019室、住居743戸

■ MOU^{1,2}に含まれるホテル22物件

物件番号	物件名	タイプ	所在地	客室数	訪日外国人 延べ宿泊者数 上位10都道府県 ³
1	ホテルマイステイズ赤坂	宿泊特化型	東京都港区	327 ⁴	✓
2	ホテルマイステイズ横浜関内	宿泊特化型	神奈川県横浜市	166 ⁴	✓
3	リーガロイヤルホテル京都	フルサービス型	京都府京都市	489 ⁴	✓
4	成田エクセルホテル東急	フルサービス型	千葉県成田市	706	✓
5	アートホテルズ札幌	フルサービス型	北海道札幌市	418	✓
6	ベストウェスタンホテルフィノ札幌	宿泊特化型	北海道札幌市	242	✓
7	ベストウェスタンホテルフィノ大分	宿泊特化型	大分県大分市	145	
8	ホテルナカアシティ弘前	フルサービス型	青森県弘前市	134	
9	別府亀の井ホテル	リゾートタイプ	大分県別府市	322	
10	フサキリゾートヴィレッジリゾート	リゾートタイプ	沖縄県石垣市	195	✓
11	シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル	フルサービス型	千葉県浦安市	1,016 ⁴	✓
12	ホテルマイステイズ新大阪コンファレンスセンター ⁵	宿泊特化型	大阪府大阪市	397	✓
13	アートホテルズ旭川	フルサービス型	北海道旭川市	265	✓
14	ホテルマイステイズ金沢キャッスル ⁶	宿泊特化型	石川県金沢市	206	
15	ホテルJALシティ松山	フルサービス型	愛媛県松山市	161	
16	ホテルマイステイズ上野イースト ⁷	宿泊特化型	東京都台東区	150	✓
17	(仮称) ⁸ ホテルマイステイズ本町三丁目(大阪)	宿泊特化型	大阪府大阪市	120 ⁴	✓
18	ホテルマイステイズ札幌中島公園 ⁹	宿泊特化型	北海道札幌市	86	✓
19	フレックスティン桜木町	宿泊特化型	神奈川県横浜市	70	✓
20	MyCUBE by MYSTAYS 浅草蔵前	宿泊特化型	東京都台東区	64 ⁴	✓
21	アートホテルズ浜松町	宿泊特化型	東京都港区	120	✓
22	アートホテルズ大森	宿泊特化型	東京都品川区	220	✓
合計				6,019	

(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。

(注2) 一覧表に記載の物件については、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) 国土交通省データによる、訪日外国人の延べ宿泊者数上位10都道府県に所在するホテル物件についてチェックしています。

(注4) リノベーション完了後の客室数です。

(注5) 2016年6月1日付で「ホテル新大阪コンファレンスセンター」より名称変更しています。

シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル (別棟増設中)



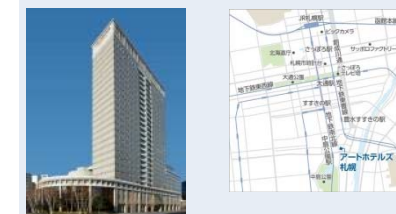
ホテルマイステイズ赤坂 (再開発)



リーガロイヤルホテル京都 (リノベーション)



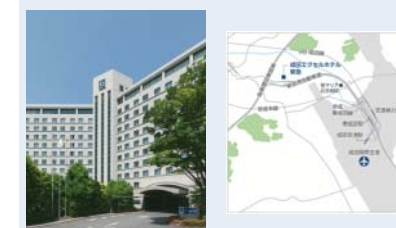
アートホテルズ札幌



ホテルマイステイズ新大阪コンファレンスセンター (リノベーション、リブランド)



成田エクセルホテル東急



(注6) 2016年4月1日付で「キャッスルイン金沢」より名称変更しています。

(注7) 2016年4月1日付で「ホテル上野イースト」より名称変更しています。

(注8) 本物件は開発中であり、物件名称は変更される可能性があります。

(注9) 2016年4月27日付で「キタホテル」より名称変更しています。

財務面の継続的改善

- LTVは鑑定評価額ベースで43.6%
(注:本取得にかかる売買代金の支払に伴い、本投資法人は今後追加で借入を行う可能性があり、その場合にはLTVは上昇します。)
- 借入先金融機関の拡充に鋭意取組中

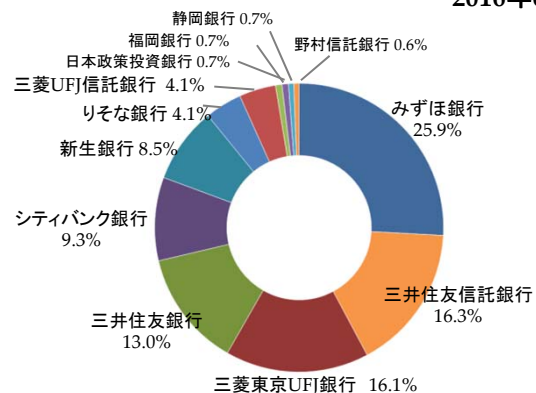
借入金

借入金	借入期間	借入残高 (百万円)	固定化前利率 (年率)	借入コスト 低減	固定化後利率 (年率)
ニューシンジケート ローン(E) ²	3年	28,979	1ヵ月TIBOR+0.4%	-0.0596p	0.375%
	4年	28,979	1ヵ月TIBOR+0.5%	-0.0546p	0.480%
	5年	28,979	1ヵ月TIBOR+0.6%	-0.0446p	0.590%
タームローン(A) ²	4年	3,682	1ヵ月TIBOR+0.5%	-0.0546p	0.480%
タームローン(B) ²	3年	4,250	1ヵ月TIBOR+0.4%	-0.0916p	0.343%
	5年	4,250	1ヵ月TIBOR+0.6%	-0.0346p	0.600%
ニューシンジケート ローン(F)	3年	11,434	1ヵ月TIBOR+0.4%	-	0.43455%
	4年	10,433	1ヵ月TIBOR+0.5%	-	0.53455%
	5年	10,433	1ヵ月TIBOR+0.6%	-	0.63455%
タームローン(C) ³	3年	1,000	1ヵ月TIBOR+0.4%	-	0.43455%
	4年	1,000	1ヵ月TIBOR+0.5%	-	0.53455%
	5年	1,000	1ヵ月TIBOR+0.6%	-	0.63455%
加重平均 (借入残高は合計)	4 yrs	134,419	0.534%	-0.040 p	0.49%⁴

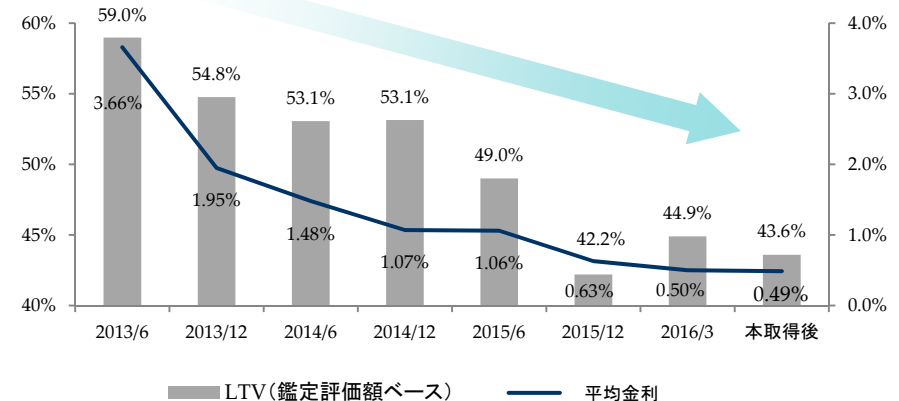
(注1) 2016年5月27日時点の1ヵ月TIBOR (0.03455%)を基に算出しています。
(注2) ニューシンジケートローン(E)、タームローン(A)及びタームローン(B)については、2016年3月4日付の金利スワップ契約により実質的に固定化した後の利率を記載しています。
(注3) タームローン(C)の初回計算期間のみ2ヵ月TIBOR+変動金利が適用となります。
(注4) 平均借入期間の計算には消費税還付対応借入金は含まれておりません。平均金利は小数点以下第3位を四捨五入しています。

バンクフォーメーション

2016年6月15日(予定)



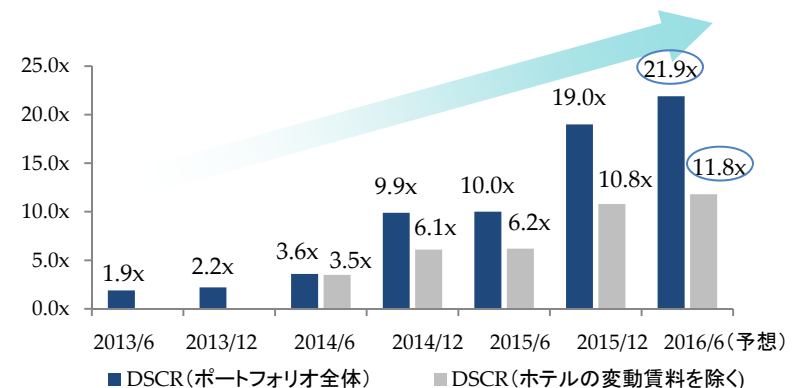
LTV⁵(鑑定評価額ベース)と平均借入利率⁶



(*) 本取得にかかる売買代金の支払に伴い、本投資法人は今後追加で借入を行うことを予定しており、その結果LTVが上昇する見込みです。

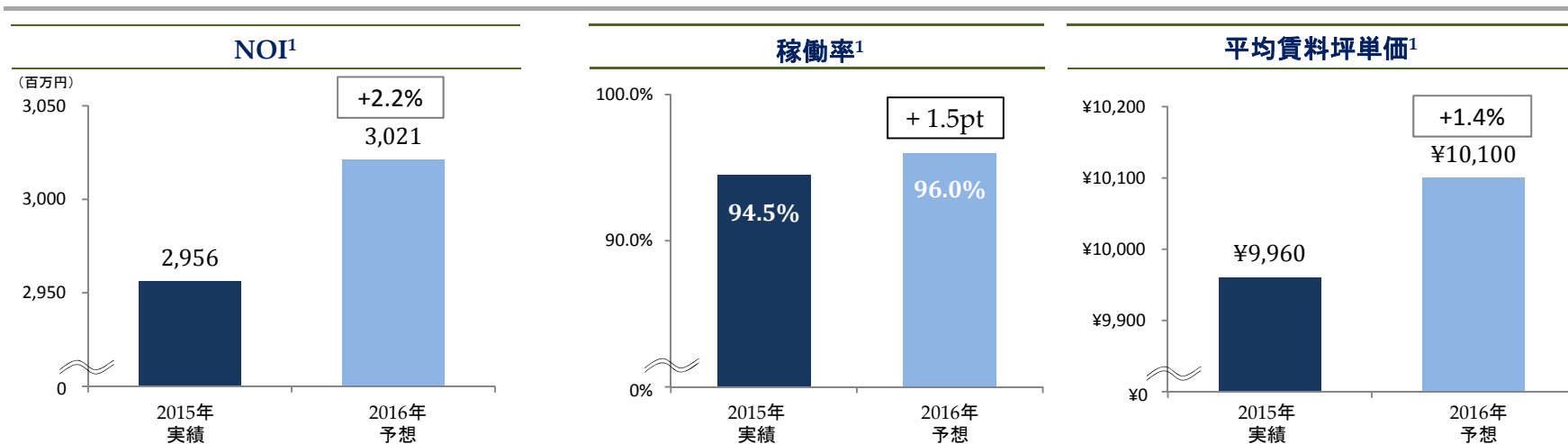
(注5) 有利子負債については、消費税還付対応借入金を除いて算出しています。LTV算出方法=有利子負債÷鑑定評価額。
(注6) 平均借入利率は、各個別の借入に係る期末時点の借入残高に期末時点の適用利率を乗じたものの合計を期末時点の合計借入残高で除して算出しています。

DSCR(ポートフォリオ全体)⁷/ホテル変動賃料を除くDSCR⁸

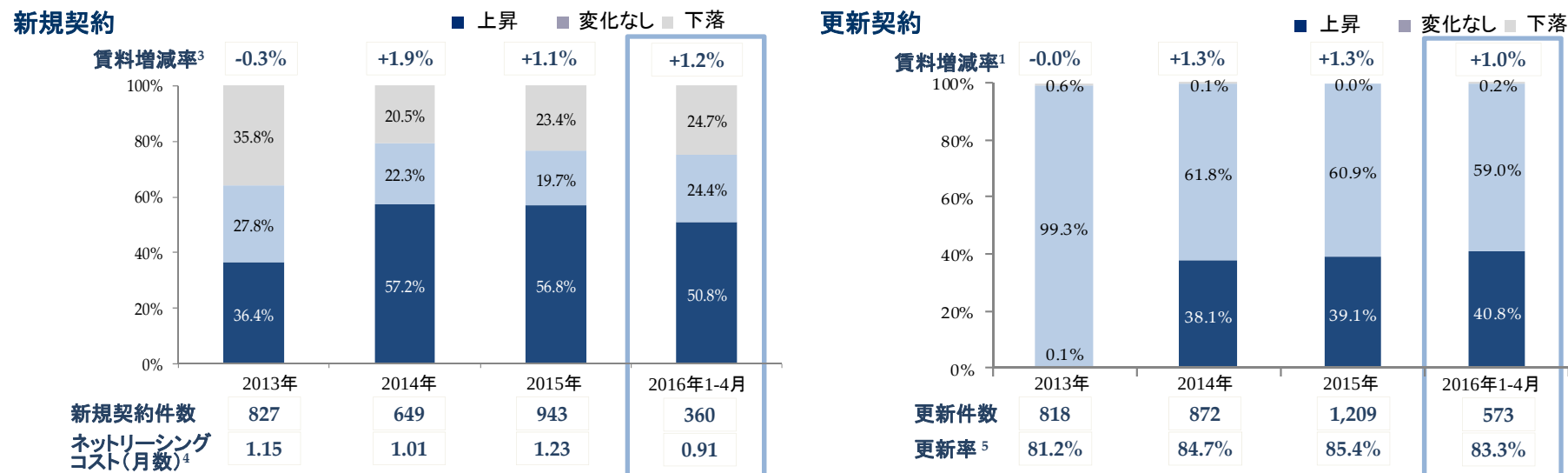


(注7) DSCR(ポートフォリオ全体)は、(営業利益+減価償却費-売却益+売却損)÷(約定弁済額+支払利息)を基に算出しています。
(注8) DSCR(除くホテル変動賃料)は、(営業利益-ホテル変動賃料+減価償却費-売却益+売却損)÷(約定弁済額+支払利息)を基に算出しています。

安定的な住居ポートフォリオ



住居物件の賃料増額状況(新規及び更新契約)²



(注1) 2014年末時点保有63物件ベース
 (注2) 本投資法人が各年に属する各月末時点で保有していた住居物件の月次データを各年を通じて累積してデータを算出しています。
 (注3) 新規契約及び契約更新に際して、従前契約と比較した月額賃料の増加・減少を表します。
 (注4) ネットリーシングコスト(月数) = 広告宣伝費(月数) + フリーレント(月数) - 礼金(月数)
 (注5) 更新率は、期中更新件数を期中更新対象件数で除して計算しています。

2016年6月取得物件

ホテルマイステイズ金沢

本物件の特徴

- 2014年竣工。32-35m²の広い客室が特徴の宿泊特化型ホテル
- 「トリップアドバイザー」で金沢のホテル・旅館ランキング第1位
- 2015年3月に新幹線が開業したJR金沢駅から徒歩5分の立地
- 年初来¹、ADR（平均客室単価）は8,895円から9,417円へ前年同期比5.9%増加、稼働率は67.1%から94.4%へと27.3ポイント増加し、NOIは91百万円から150百万円へ65.1%増加
- 外国人客の割合は2015年実績では客室売上の16.5%。2015年1-4月は26.0%へ増加し、今後更なる増加が期待される

住所	石川県金沢市 広岡二丁目13番1号	
交通	JR北陸新幹線「金沢」駅 徒歩5分	
建築時期 (リノベーション時期)	2014年10月	
客室数	244室	
賃貸可能面積	13,250.03 m ²	
地積	2,191.67 m ²	
鑑定評価額	13,900百万円	

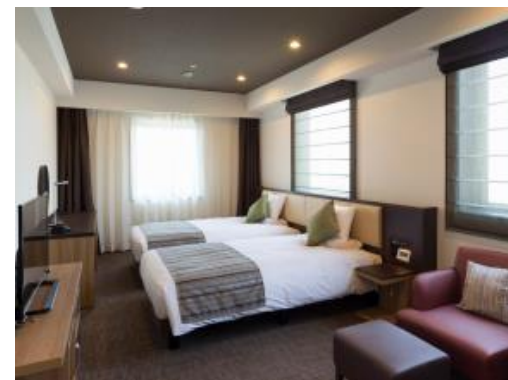
運営指標 (2014-2015年は実績値, 2016年は予想を含む)

	2014	2015	2016 (予想)
ADR (¥) ²	6,422	11,190	12,942
客室稼働率 ²	45.6%	80.3%	88.2%

(注1) 年初来とは2016年1月から4月を意味します。

(注2) 本物件は2014年11月23日に開業したため、2014年の実績は2014年12月単月の実績を記載しています。
2016年の数値は、1月から4月の実績値と、5月から12月の予想値を元に算出して記載しています。

(注3) NOIは売主から提供を受けた実績値を基に本投資法人が保有する場合の信託報酬等の調整を行っています。



高松東急REIホテル

本物件の特徴

- 高松市は人口は約42万人、香川県内最大、四国で二番目に大きい都市
- ビジネス客、観光客の両方からの安定的な宿泊需要
- 東急電鉄(格付:JCR AA-, R&I A) の子会社、東急ホテルズとの間で固定賃料の普通賃貸借契約を締結
- 運営状況は非開示ながら、資産運用会社の試算ではGOP／賃料比率は1.48倍
- 2016年1月にオペレーターが19室のリノベーションを実施
- JR高松駅から徒歩7分の場所に立地

住所	香川県高松市兵庫町9番地9	
交通	JR「高松」駅徒歩7分	
建築時期 (リノベーション時期)	1982年4月	
客室数	191室	
賃貸可能面積	7,251.64 m ²	
地積	1,178.28 m ²	
鑑定評価額	2,160百万円	



2016年3月取得物件

ホテルマイステイズ五反田駅前

物件特性

- 平成27年11月に全館リノベーション
- JR山手線・都営浅草線・東急池上線「五反田」駅至近（駅徒歩1分）の好立地
- リノベーション完了後、平成27年12月に94.5%の高稼働を記録
- 新幹線停車駅・主要ターミナルである品川駅から2駅の好アクセス

所在地	東京都品川区西五反田2-6-8
交通	JR山手線・都営浅草線・東急池上線「五反田」駅徒歩1分
建築時期 (リノベーション時期)	昭和49年／昭和59年 (平成27年11月)
客室数	333室
賃貸可能面積	8,752.42㎡
地積	1,630.40㎡
鑑定評価額	24,800百万円



運営指標(実績値)					
	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年 (予想)
ADR (円)	7,205	7,650	8,057	9,465	11,660
客室稼働率	94.6%	94.3%	93.6%	68.5% ¹	93.0%

(注1) 改装に伴う閉館期間(平成27年3月1日～同11月24日)による影響により、客室稼働率が一時的に低下しています。



ホテルマイステイズ浜松町

物件特性

- 平成20年竣工の築浅ホテル
- 都心立地のホテルであり、汐留等のオフィスエリア(全日空、電通、富士通やソフトバンク等の大手企業本社)に近接
- 東京モノレール「モノレール浜松町」駅(羽田空港に直結)まで徒歩6分、都営浅草線・大江戸線「大門」駅まで徒歩2分の好立地
- 新幹線停車駅・主要ターミナルである品川駅及び東京駅まで好アクセス
- 東京モノレールの東京駅への延伸計画が検討されている他、「浜松町」駅の再開発及び近隣オフィス開発プロジェクトが進行中

所在地	東京都港区浜松町1-18-14
交通	都営浅草線・大江戸線 「大門」駅徒歩2分
建築時期	平成20年10月
客室数	105室
賃貸可能面積	1,951.90㎡
地積	273.86㎡
鑑定評価額	8,000百万円



運営指標(実績値)					
	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年(予想)
ADR (円)	8,835	9,315	10,584	12,426	13,668
客室稼働率	88.9%	91.5%	92.7%	95.6%	95.6%



ホテルマイステイズ福岡天神

物件特性

- 平成20年竣工の築浅ホテル
- 地下鉄空港線「天神」駅まで徒歩3分、福岡空港へのアクセスも良好な立地であり、国内外旅行者の需要が見込まれる
- 福岡空港は、外国人旅行者の入国者数では第4位の規模¹
- 平成27年における福岡県への外国人旅行者数は対前年比46.3%増加
- 福岡空港の滑走路増設計画が予算化。今後の発着枠の大幅な増加が見込まれる

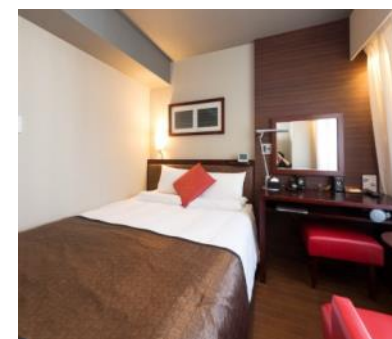
所在地	福岡県福岡市中央区天神3-5-7
交通	地下鉄空港線「天神」駅徒歩3分
建築時期	平成20年8月
客室数	217室
賃貸可能面積	5,083.06㎡
地積	1,243.44㎡
鑑定評価額	8,100百万円



運営指標(実績値)

	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年 (予想)
ADR (円)	6,021	6,067	6,481	7,274	8,142
客室稼働率	74.5%	78.2%	81.0%	96.4%	96.1%

(注1) 法務省のデータに基づきます。

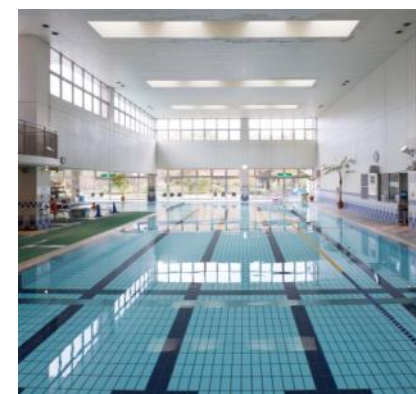
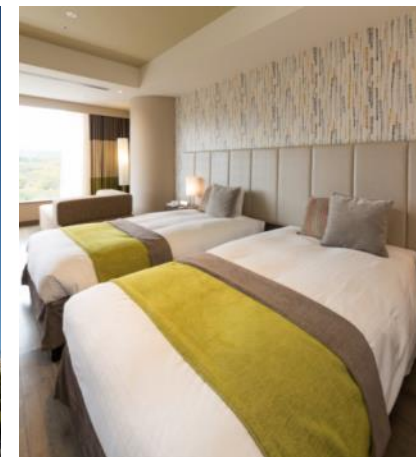


ホテルエピナール那須

物件特性

- 東京都内から2時間圏内に所在し、310の客室数を有するリゾートホテル
- 東京都内をはじめとする国内旅行者の需要は強く、直近3年間の年平均客室稼働率は80%超を維持
- 安定して増加するシニア層¹が、主要な宿泊客の基盤。
平成27年年間販売客室数に占めるシニア層の割合は26.0%²
- 株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント(MHM)は
株式会社ナクアホテル&リゾーツマネジメントの100%株式を
平成28年3月に取得。レベニューマネジメント及びインバウンド宿泊者数の
増加に資するウェブマーケティング施策を実施する予定
- 家族で一年中いつでも楽しめるレジャー施設やアクティビティが充実
(ゴルフ、テニス、カヤック、乗馬、トレッキング、スキー等)
- 「トリップアドバイザー」より「エクセレンス認証」³を受賞するなど、
高い人気を誇る

所在地	栃木県那須郡那須町高久丙 1
交通	JR東北新幹線「那須塩原」駅 より車で30分
建築時期 (リノベーション時期)	平成4年2月／平成7年6月 (平成27年2月)
客室数	310室
賃貸可能面積	37,702.33㎡
地積	126,403.51㎡
鑑定評価額	21,300百万円



運営指標(実績値)

	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年 (予想)
ADR (円)	18,019	18,897	19,834	21,207	22,500
客室稼働率	77.5%	83.6%	86.0%	87.0%	88.0%

(注1) シニア層は、ホテルエピナール那須により提供されたデータを基に算出された、60歳以上の宿泊客数を指します。

(注2) 60～80歳の年齢層の宿泊客に対する販売客室数の割合

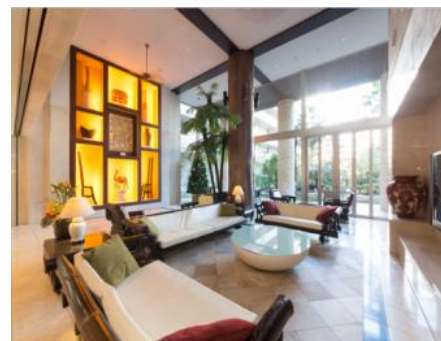
(注3) トリップアドバイザーのロコミで継続して5段階中4以上の総合評価を得ていることなどの一定の条件を満たす宿泊施設に与えられる認証です。

ロイヤルパークス新田

物件特性

- 平成19年竣工。総住戸数243戸は、様々なルームタイプを備え、ファミリーからシングルまで幅広い層のニーズに対応
- JR東京駅まで25分でアクセス可能な人気のある住宅街
- スーパー、コンビニ及びドラッグストアが徒歩5分圏内に所在し、生活利便性に優れた立地
- 大和ハウス工業株式会社の子会社である大和リビング株式会社へサブリース
- 足立区の世帯数は平成24年から平成27年まで連続して増加

所在地	東京都足立区新田3-35-20
交通	東京メトロ南北線 「王子神谷」駅徒歩17分
建築時期	平成19年6月
賃貸可能戸数	248戸（住戸243戸、店舗5戸）
賃貸可能面積	15,797.29㎡
地積	9,905.57㎡
鑑定評価額	5,100百万円



添付資料

日本において高まるMHMのプレゼンス

MHMは、日本において最も洗練された運営能力を有するホテル運営会社の一社へと成長

- 米国では、ホテルの約70%がホテルチェーンによる経営であり、個人経営の占める割合は30%¹
- 日本では、国内ホテルチェーンによる経営が48%、海外ホテルチェーンは5%²
- 日本における海外ホテルチェーンの市場占有率は低い(100棟(33,662室)³)
- MHM運営物件数 : 69棟⁴
- 設立 : 1999年(2012年:フォートレス・グループが買収)
- 従業員数 : 888名(2016年3月現在)

(注1)ホテルアナリスト「GLOBAL HOTEL PERSPECTIVES 2015」のデータに基づきます。

(注2)文部科学省のデータに基づきます。

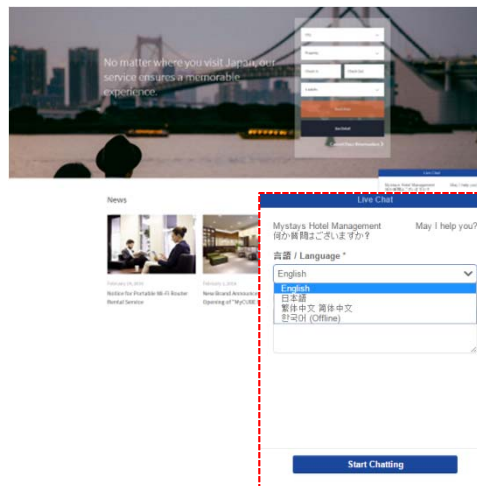
(注3)2015年10月31日時点

(注4)MHMの子会社である株式会社ナクアホテル&リゾートマネジメントが運営するホテル物件を含みます。2016年6月1日時点

東京におけるホテルチェーン上位10社(運営棟数ベース)

順位	ホテルチェーン名	ホテル数(棟)
1位	アパホテルズ&リゾート	55
2位	マイステイズ・ホテル・マネジメント	31
3位	スーパーホテル	19
4位	東急ステイ ホテル	16
5位	ホテルリブマックス	13
6位	相鉄フレッスイン	10
7位	阪急阪神第一ホテル	10
8位	イシン・ホテルズ・グループ	8
9位	リッチモンドホテル	7
10位	三井ガーデンホテルズ	6

出所:各社ウェブサイト(2016年3月9日時点)

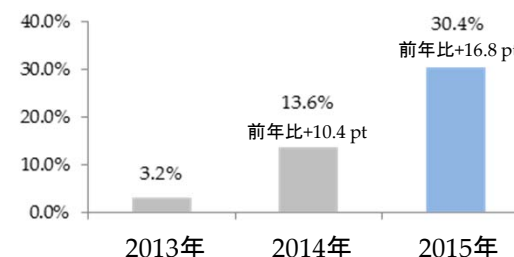


Q&Aチャット機能

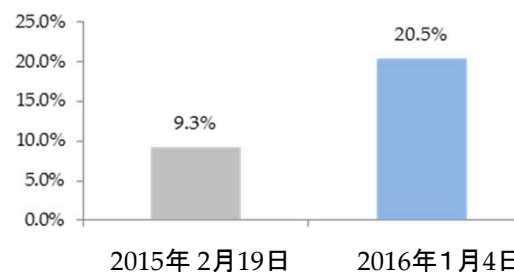
MHMにおける運営実績⁵

■ 広範な海外顧客基盤の拡大

外国人宿泊客による売上比率⁶



■ 直接予約比率の増加



ウェブサイトの改良

- 携帯端末及びデスクトップパソコンにおける4カ国語対応
- 3クリック予約システムでの簡単な予約
- 4カ国語でのライブチャットが利用可能
- クラウドサーバへの移行により、ウェブサイトの表示速度を世界平均で2.6秒まで軽減

(注5)MHMの子会社である株式会社ナクアホテル&リゾートマネジメントが運営するホテル物件は含まれていません。

(注6)MHMが運営する「マイステイズ」及び「フレックスステイン」各ブランドのデータに基づきます。

(注7)各対象期間(記載の各日を末日とする一週間)における予約売上全体に占めるインターネット経由の予約売上の割合です。

(注8)トリップアドバイザーとは旅行サイトの1つです。

(注9)トリップアドバイザーのロコミで12か月以上継続して5段階中4以上の総合評価を得ていることなどの一定の条件を満たす宿泊施設に与えられる認証です。

ソーシャルメディアにおけるプレゼンス拡大

- トリップアドバイザー⁸に掲載されるコメントをモニタリングする専属チームを設置
- マイステイズホテル4物件が「トリップアドバイザー」より「エクセレンス認証」⁹を受賞

本資料に関する注意事項

- ◆ 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い合わせください。
- ◆ 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、このようなリスク、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