

インヴィンシブル投資法人 運用状況報告会

2017.12.21

Invincible
Investment Corporation



<h2>1口当たり 分配金</h2>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 2017年6月期のDPUは1,264円（前年同期比+6.6%） ■ 2017年年間合計DPU見込みは2,828円（前年比+6.2%） / 予想分配金利回り：5.7%⁽¹⁾
<h2>外部成長</h2>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 3月：公募増資により旗艦物件を含む住居2物件を取得。 ■ 5月：ホテルマイステイズプレミア浜松町を、追加の投資口発行を伴わない形で取得 ■ 7月：ホテルマイステイズ五反田駅前の増床部分をNOI利回り7.4%で取得し、コアアセット以外の2物件をNOI利回り3.8%で売却する資産入れ替えを決定（10月末までに実施済み） ■ 10月：本投資法人4度目のグローバル・オファリングを実施。これにより、シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルを保有する特定目的会社の優先出資証券及び優良ホテル4物件を取得 ■ 上記の結果、現ポートフォリオは130物件、資産規模357,705百万円、首都圏比率は63.4%⁽²⁾に
<h2>内部成長</h2>	<ul style="list-style-type: none"> ■ マイステイズ・ホテル・マネジメントによる、ホテルのNOI最大化のための取組み： 喫煙ルームの禁煙ルームへの変更、オーバーブッキングの拡大とモニタリング、ウェブサイトの刷新等 ■ ロイヤルパークスシリーズ4物件においてML/PMを変更。パフォーマンスの高いPM会社に業務を集約 ■ ホテルポートフォリオ：稼働率、ADR、RevPAR、GOPはそれぞれ、+1.9pt、+1.4%、+3.6%、+6.4%の見込み⁽³⁾ ■ 住居ポートフォリオ：2014年から開始した賃料上昇プログラムがパフォーマンス向上に貢献し、2017年NOIは前年比+2.0%の見込み⁽³⁾
<h2>財務</h2>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 2017年3月に実行した新規借入れにおいて新規レンダー3社を招聘し、レンダーフォーメーションの更なる強化を実現
<h2>スポンサーシップ</h2>	<ul style="list-style-type: none"> ■ フォートレス・グループによるスポンサー・パイプライン：30物件⁽⁴⁾ ■ フォートレス・グループのソフトバンクグループとの協業可能性

(注1) 2017年12月18日時点の投資口価格を基準として算出しています。

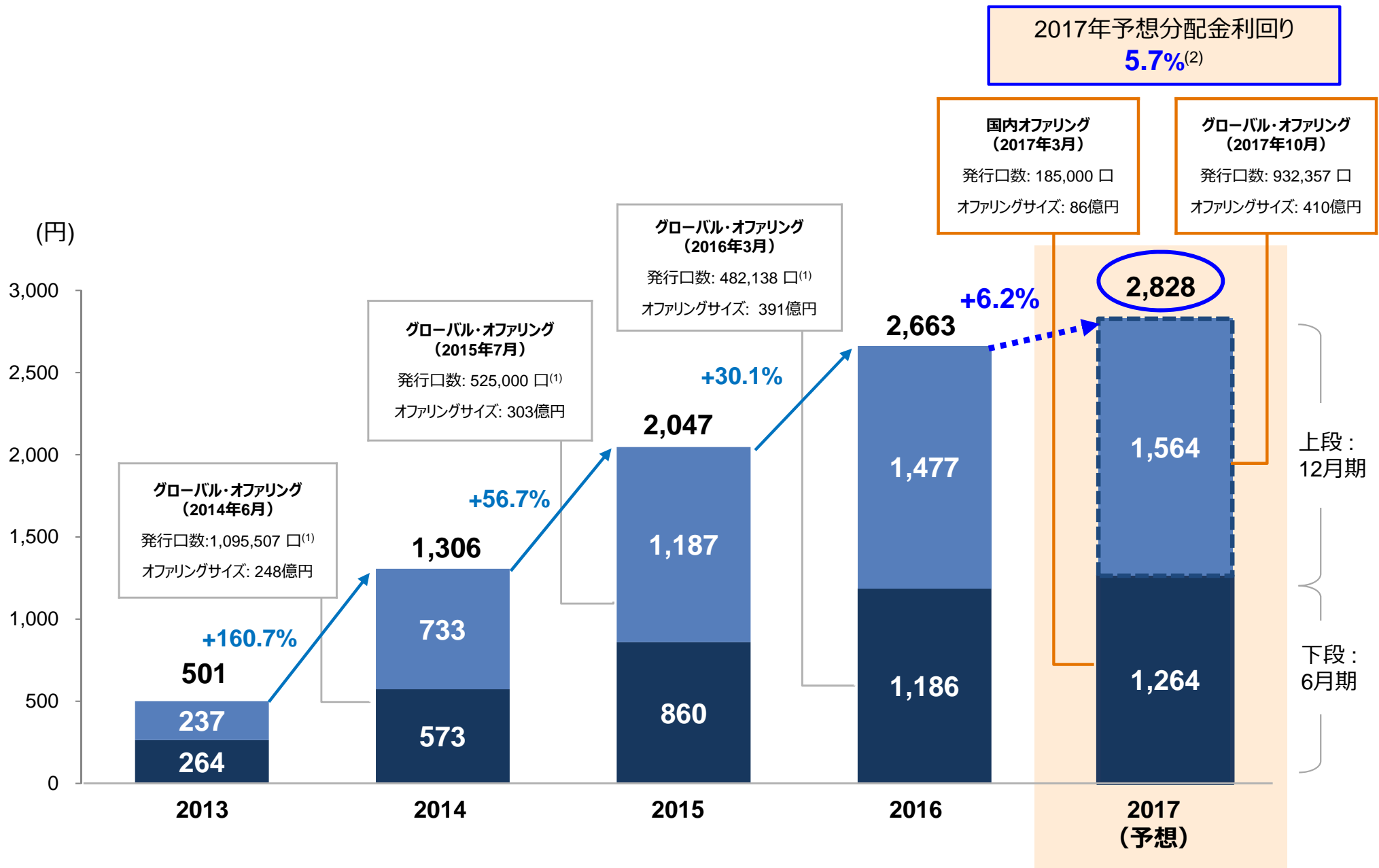
(注2) 「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル(優先出資証券)」の取得をホテル1物件の取得とし、優先出資証券に係る本投資法人の出資金額を取得価格としています。

(注3) ホテルについては、2017年6月末日時点の保有ホテル49物件のうち、固定賃料の9物件を除く40物件の実績及び予想値に基づき算出しています。住居については、2017年6月末日時点で取得済みの住居70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。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。なお、2016年1月から2017年6月末日時点まで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。

(注4) 本書の日付現在、本投資法人が取得する予定はなく、今後取得できる保証もありません。

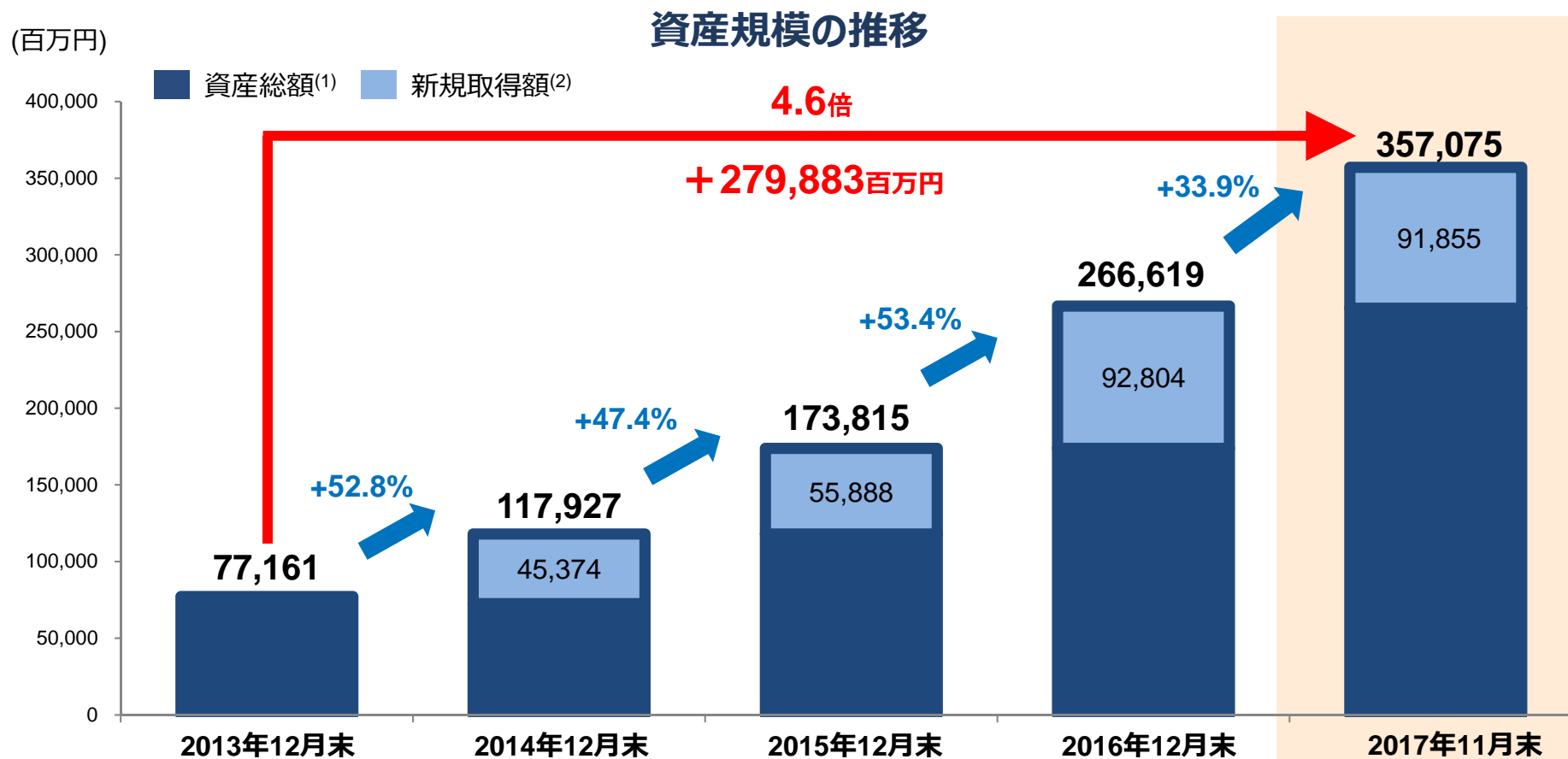
1口あたり分配金 (DPU) 実績

2017年年間1口当たり分配金 (DPU) は前年比6.2%増となる見込み



(注1) 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2) 2017年12月18日時点の投資口価格を基準として算出しています。

- 4年間で約2,800億円の資産増加となり、資産規模は4.6倍に
- 資産総額（取得価格ベース）はJ-REIT59社中15位、ホテル系REITとしては最大規模（本日現在）

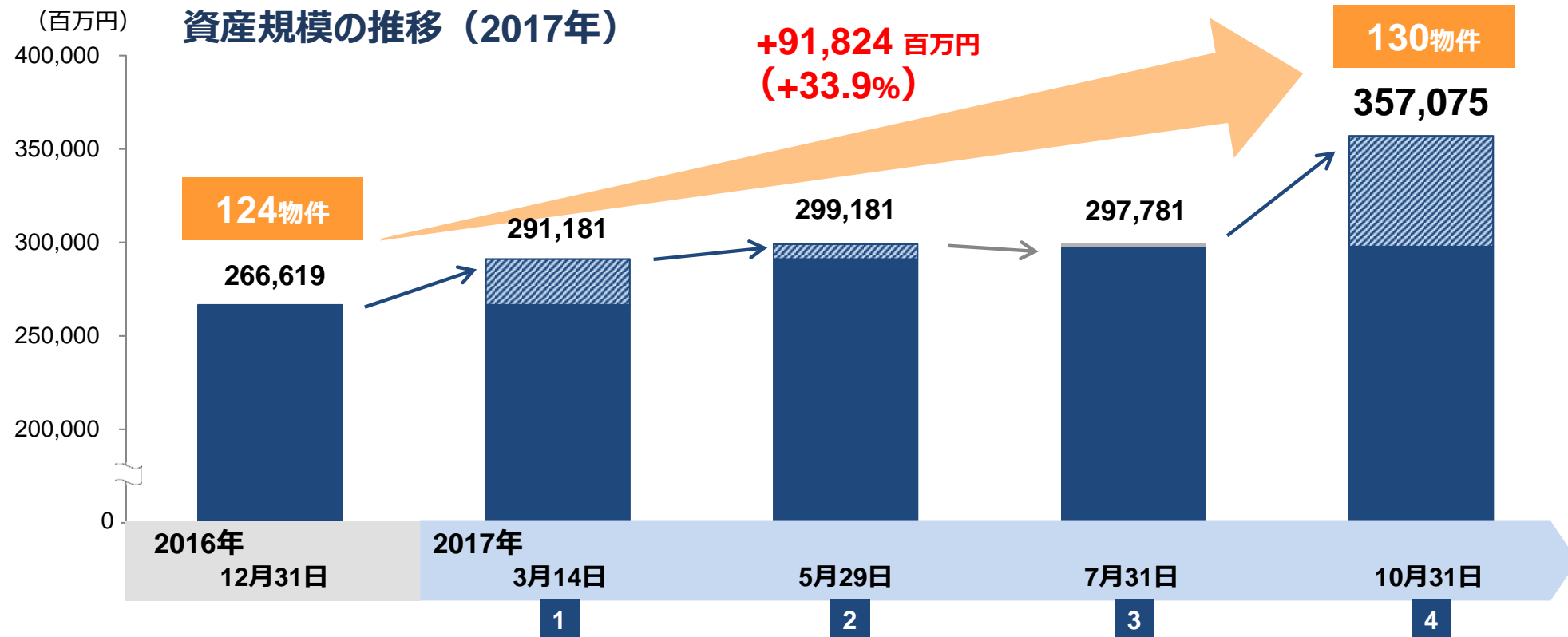


物件数 ⁽³⁾	2013年12月末	2014年12月末	2015年12月末	2016年12月末	2017年11月末
うち、ホテル	0	20	37	48	54
うち、住居	63	63	66	68	70
うち、その他	15	8	8	8	6

(注1)「資産総額」は、各時点における保有資産の取得価格の合計但し、シェラトン・グランデ・トーヨーベイ・ホテルに係る特定目的会社優先出資証券については、優先出資証券に係る本投資法人の出資予定金額を取得予定価格としています。以下同じです。を、それぞれ記載しています。

(注2)「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。

(注3)「シェラトン・グランデ・トーヨーベイ・ホテル(優先出資証券)」の取得をホテル1物件の取得としています。



旗艦物件を含む
優良住居2物件の取得

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

マイステイズにおける
プレミアブランドのホテル取得

ホテルマイステイズ
プレミア浜松町

資産入れ替えとしての
ノンコア資産の売却

近代科学社ビル

タイムズ神田須田町第4

ホテルマイステイズ
五反田駅前
(増床部分)

国際ホテルブランド
のトロフィーアセット取得

シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル

地方優良ホテル
の取得

ホテルマイステイズ
プレミア大森

別府亀の井ホテル

ホテルマイステイズ
札幌駅北口

ホテルマイステイズ
大阪CC

- 3月の公募増資による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の取得により、本投資法人は旗艦物件をポートフォリオに組み入れ、収益の安定性を高めるとともに、借入余力を確保
- ロイヤルパークスタワー南千住は、2017年3月の取得以降、高い内部成長を実現。取得後、69件の賃貸借契約（既存テナントによる再契約を含む）を締結し、従前賃料と比較した平均賃料上昇率は11.4%と当初予想（7.7%）を大きく上回る

ロイヤルパークスタワー南千住



取得価格	21,879 百万円
鑑定評価額	22,100 百万円
NOI利回り ⁽¹⁾	5.1%
所在地	東京都荒川区南千住四丁目
賃貸可能戸数	557戸（住戸555戸、老人ホーム1戸、店舗1戸） ⁽²⁾

ロイヤルパークスシーサー南千住



取得価格	2,683 百万円
鑑定評価額	2,710 百万円
NOI利回り ⁽¹⁾	5.4%
所在地	東京都荒川区南千住三丁目
賃貸可能戸数	113戸

ロイヤルパークスタワー南千住におけるINV取得後の賃料上昇実績

(2017年3月14日～11月30日)

		新規契約(A)	更新契約(B)	全契約(A)+(B)
該当契約件数		104	21	125
契約賃料 改定状況	上昇	92.3%	85.7%	91.2%
	変化なし	5.8%	14.3%	7.2%
	下落	1.9%	0.0%	1.6%
平均賃料増加率		+11.6%	+10.1%	+11.4%

当初賃料と想定入居賃料との差異⁽³⁾ : 7.7%

ロイヤルパークスタワー南千住の想定NOI（2017年）

	取得時	2017年8月22日時点
2017年想定NOI (NOI利回り)	1,072百万円 (4.9%)	1,116百万円 (5.1%)

住居2物件の想定NOI⁽⁴⁾

想定年間NOI（償却後） ⁽⁴⁾	571 百万円
-----------------------------	---------

(注1) 2017年1-6月の実績に資産運用会社による2017年7-12月の予想値を足し合わせた2017年（通年）NOIを取得価格で除した値です。

(注2) 老人ホーム及び店舗の区画については、便宜上、それぞれ1戸とみなして記載しています。

(注3) ロイヤルパークスタワー南千住の取得時に計算された平均館内賃料と鑑定評価に基づく平均賃料との差異を指します。

(注4) 当該住居2物件を2017年の初めから保有していたと仮定した場合の2017年のNOI想定値を記載しています。

ホテルマイステイズプレミア浜松町は、2016年11月に全館リノベーションを完了。高いインバウンド需要を取り込み、INVポートフォリオの成長に寄与

ホテルマイステイズプレミア浜松町



■ リノベーション前後のホテル指標比較

	リノベーション前 ⁽²⁾		リノベーション後 ⁽²⁾	
客室稼働率	90.9%		89.8%	-1.2pt
ADR	16,278円	➔	18,342円	+12.7%
RevPAR	14,798円		16,462円	+11.2%
DOR ⁽³⁾	N/A		2.67	-
海外売上比率 ⁽⁴⁾	N/A		67.4%	-

想定年間NOI（償却後）⁽⁵⁾

332 百万円

(注2) リノベーション前：2016年4月～6月の平均値 / リノベーション後：2017年4月～6月の平均値

(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。

(注5) 当該ホテルを2017年の初めから保有していたと仮定した場合の2017年のNOI想定値を記載しています。

取得価格	8,000百万円
鑑定評価額	8,090百万円
NOI利回り ⁽¹⁾	4.6%
所在地	東京都港区浜松町一丁目8番5号
賃貸可能戸数	ホテル：120室 サービスアパートメント：14戸

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	スーベリアツイン （定員3名） 24室	スーベリアクイーン （定員3名） 3室

(注1) 2017年1-6月の実績に資産運用会社による2017年7-12月の予想値を足し合わせた2017年（通年）NOIを取得価格で除した値です。

ホテルマイステイズ五反田駅前の増床部分をNOI利回り7.4%⁽¹⁾で取得し、ノンコア2物件をNOI利回り3.8%⁽²⁾で売却する資産入れ替えにより、ポートフォリオのNOI利回りを改善

取得

追加取得部分

取得日	2017年10月31日
取得価格 ⁽³⁾	1,849百万円
鑑定評価額	2,600百万円
想定NOI増加額（2018年予想）	136百万円
NOI利回り ⁽¹⁾	7.4%



ホテルマイステイズ五反田駅前

- ✓ 北側の新館の1～3階部分を追加取得（2016年3月に本館及び新館の一部を取得済み）
- ✓ 49室（客室面積：15㎡～43㎡）

譲渡

2物件合計

売却日	2017年7月31日
売却価格	1,491百万円
帳簿価格（2017年7月31日時点） ⁽³⁾	1,301百万円
売却益 ⁽³⁾	120百万円
NOI（2016年実績）	56百万円
NOI利回り ⁽²⁾	3.8%



近代科学社ビル



タイムズ神田須田町第4

資産入れ替え効果

想定償却後NOI増加額(年換算)⁽⁴⁾ : +82百万円

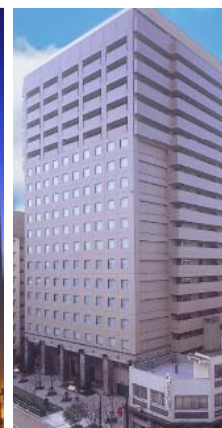
(注1) 今回の取得による想定 NOI増加額（年換算）を取得予定価格で除して算出した試算値です。

(注2) 2016年のNOI実績値を売却価格で除して、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 取得予定価格、帳簿価格、売却益は、本書の日付現在の予定であり、今後変更される可能性があります。

(注4) 取得による想定償却後NOI増加額（年換算）から、譲渡予定資産の2016年の実績償却後NOI合計を差し引いた、償却後NOIの年間純増額を記載しています。

物件名	所在地	客室数	取得価格 ⁽¹⁾ (百万円)	鑑定評価額 ⁽²⁾ (百万円)	想定配当収入 ⁽³⁾⁽⁴⁾ /鑑定NOI ⁽³⁾⁽⁵⁾ (百万円)	想定配当利回り ⁽³⁾⁽⁴⁾ /鑑定NOI利回り ⁽³⁾⁽⁵⁾
特定目的会社優先出資証券						
シエラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル(優先出資証券)	千葉県浦安市	1,016	17,845	-	1,562	8.8%
不動産信託受益権						
ホテルマイステイズ札幌駅北口	北海道札幌市	242	7,880	7,960	419	5.3%
別府亀の井ホテル	大分県別府市	322	8,870	8,960	642	7.2%
ホテルマイステイズプレミア大森	東京都品川区	232 / 24 ⁽⁶⁾	9,781	9,880	483	4.9%
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	397	13,068	13,200	685	5.2%
ホテルマイステイズ五反田駅前(追加取得)	東京都品川区	49	1,849	2,600	136	7.4%
小計 / 平均(シエラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル(優先出資証券)を除く。)			41,448	42,600	2,366	5.7%
合計(シエラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル(優先出資証券)を含む。)			59,293	-	-	-

シエラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル
(優先出資証券)ホテルマイステイズ
札幌駅北口別府
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
新大阪コンファレンスセンターホテルマイステイズ
五反田駅前
(追加取得)

(注1)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ついては、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算定しています。以下同じです。

(注2)「鑑定評価額」は、「ホテルマイステイズ五反田駅前(追加取得)」以外の取得資産については、2017年7月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に基づき鑑定評価額を記載しています。「ホテルマイステイズ五反田駅前(追加取得)」については、2017年6月30日を価格時点とする調査報告書に基づく、既保有分を対象とした調査価格と客室増設工事の完成を前提とした既保有部分及び増床部分を対象とした調査価格の差額を記載しています。なお、「ホテルマイステイズ五反田駅前」は相互に隣接する二棟の建物(本館及び新館)により構成されているところ、「既保有部分」とは、本投資法人が現在保有する本館の全部及び新館の一部をいい、そのうち、ホテル営業が行われている本館の一部及び新館の一部を「既存ホテル部分」といいます。また、「増床部分」とは、本投資法人が追加取得を行う新館の1階、2階及び3階の一部に該当する専有部分をいい、増床部分において現在実施されているホテル客室の増設を目的としたコンバージョン(用途転換)工事を「客室増設工事」といいます。以下同じです。

(注3)「シエラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル(優先出資証券)」は、想定配当収入及び想定配当利回りを記載し、それ以外の取得資産は鑑定NOI及び鑑定NOI利回りを記載しています。

(注4)「想定配当収入」は、上記(注2)に記載の鑑定評価書に記載された運営純収益(NOI)から、キングダム特定目的会社自体の運営管理、借入利息の各種費用の想定額を差し引いて算出した想定配当額に、本投資法人の優先出資証券保有割合に相当する49.0%を乗じた金額であり、「想定配当利回り」は、「想定配当収入」を取得価格で除して算出しています。いずれも、各種費用の想定額について本資産運用会社が算定する数値を用いた参考値であり、実際の配当額はかかる参考値と大きく乖離する、又は配当が全く行われない可能性があります。

(注5)「鑑定NOI」は、「ホテルマイステイズ五反田駅前(追加取得)」以外の新規取得資産については、上記(注2)に記載の鑑定評価書に記載された運営純収益(NOI)を、「ホテルマイステイズ五反田駅前(追加取得)」については、上記(注2)に記載の不動産調査報告書における既保有部分を対象とした調査と客室増設工事の完成を前提とした既保有部分及び増床部分を対象とした調査における運営純収益(NOI)の差額をいいます。「鑑定NOI利回り」は、「鑑定NOI」を取得価格で除して算出しています。「小計/平均(シエラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル(優先出資証券)を除く。)」に記載の平均鑑定NOI利回りは、「シエラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル(優先出資証券)」を除く取得資産に係る上記の運営純収益(NOI)の合計を取得価格の合計で除して算出しています。

(注6)ホテル客室数及びサービス/パルメントの戸数を示しています。

特徴

- 平成28年12月オープンのアネックス棟(175室)を含め、平成29年8月31日時点においてディズニーホテル⁽¹⁾及び東京ディズニーリゾート・オフィシャルホテル⁽¹⁾中、最多の1,016室を有するホテル
- ホテルオペレーターはスターウッドホテル&リゾート(現在はマリオット・インターナショナル傘下)
- 年間約3,000万人の来園者数を誇る東京ディズニーリゾート⁽¹⁾における高水準かつ安定した来園者の宿泊需要

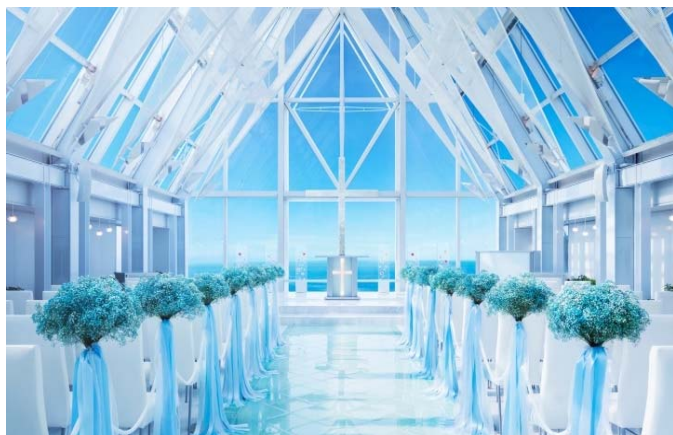


所在地	千葉県浦安市舞浜1番9号
交通条件	ディズニーリゾートライン 「ベイサイド・ステーション」駅より徒歩1分 JR京葉線「舞浜」駅より2,600m
建築時期	1988年3月/1996年5月/2002年2月/ 2016年10月(アネックス棟)
リノベーション時期	2014年9月～2015年7月
客室数	1,016 室
賃貸可能面積	118,186.86 m ²
地積	51,263.00 m ²



(注1)「東京ディズニーリゾート」(以下「TDR」ということがあります。)とは、東京ディズニーランド(以下「TDL」ということがあります。)及び東京ディズニーシー(以下「TDS」ということがあります。)をいいます。また、「ディズニーホテル」は、東京ディズニーリゾートを運営する株式会社オリエンタルランドグループ直営のディズニーブランドを使用したホテル(4軒)、「東京ディズニーリゾート・オフィシャルホテル」又は「オフィシャルホテル」は、東京ディズニーリゾートエリア内にある提携ホテル(6軒)、「パートナーホテル」は、東京ディズニーリゾート周辺(JR京葉線舞浜駅及び新浦安駅周辺の臨海エリア)にある提携ホテル(4軒)で構成されており、東京ディズニーリゾートのホテル提携プログラムに基づく名称です。以下同じです。

レジャー需要とMICE需要の両方を満たす様々な施設を完備



クリスタルチャペル

- ✓ 海に囲まれたオーシャンビューの挙式場
- ✓ 海と空のパノラマと、白と青のコントラストが映えるインテリア
- ✓ 海へとつながっているような白い回廊
- ✓ 青い海と眩い日差しに囲まれたチャペル



会議室 / イベントホール

- ✓ 大人数の国際会議から少人数の社内会議や披露宴等まで様々な用途に対応可能
- ✓ 高速インターネットアクセスや備え付けの Projektor から複合音響照明システムまでをそろえる



ダイニング(グランカフェ)

- ✓ 活気があり楽しい雰囲気のあるオールデイダイニング
- ✓ 折り紙やロipopを題材とした開放的な空間が特徴
- ✓ 目の前でピザやパスタを調理するライブクッキングステーション
- ✓ 月毎のフードフェアやバラエティー豊かなビュッフェ



大浴場

- ✓ ディズニーのオフィシャルホテル・パートナーホテルのうち、4ホテルのみが日本式大浴場を備えており、そのうちの1つ
- ✓ 大理石の浴槽とサウナが特徴
- ✓ 2017年10月に新スパ施設を開設予定



ガーデンプール

- ✓ 緑と岩肌で囲まれてリフレッシュに最適
- ✓ 大きな岩組みから湧き出る滝がプールに流れ込み、涼しい霧と共に和やかな雰囲気を創出



室内温水プール

- ✓ 舞浜エリア随一のスケールの室内温水プール
- ✓ 宿泊客は1年を通じて温水プール・ジャグジーの利用可能
- ✓ カラーボールいっぱいの子供プールも併設
- ✓ 洗練された設備でリゾート気分を満喫



子供向け施設

- ✓ シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルのオリジナルキャラクターのペンとその仲間たちが待つトレジャーズ！アイランドでは子供たちが天候に関わらず安全に楽しく遊べる

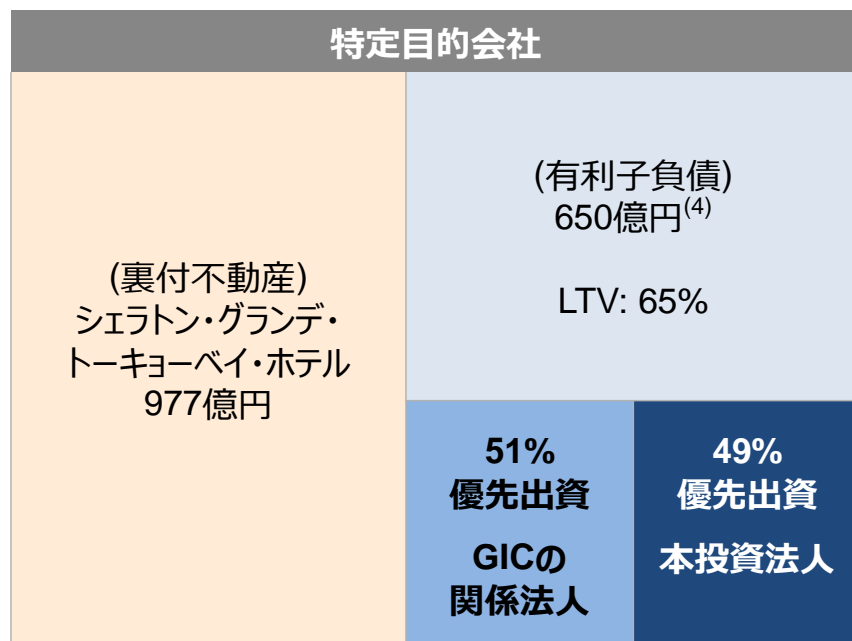
- 本投資法人が保有する49%の優先出資証券の、想定配当利回りは8.8%⁽¹⁾、シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルの2017年における予想NOI利回りは4.7%⁽²⁾

GICとの共同投資スキーム

GICの概要(平成29年8月31日時点)

- 本投資法人はシェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルをGIC(シンガポール政府投資公社)との共同投資スキームにより取得 (GICの関係法人 51%/ 本投資法人 49%)⁽³⁾
- GICとの共同投資スキームにより、シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルに対して長期安定的に投資する予定

- 昭和56年にシンガポール政府により外貨準備運用のために設立されたソブリンウェルスファンド
- 40か国以上において不動産、プライベート・エクイティ、株式、債券と幅広く投資を行っている
- 世界中の金融拠点に10の事務所を構え、1,400人超の従業員を擁している
- 日本における不動産投資は平成9年より開始しており、豊富な投資実績を有する



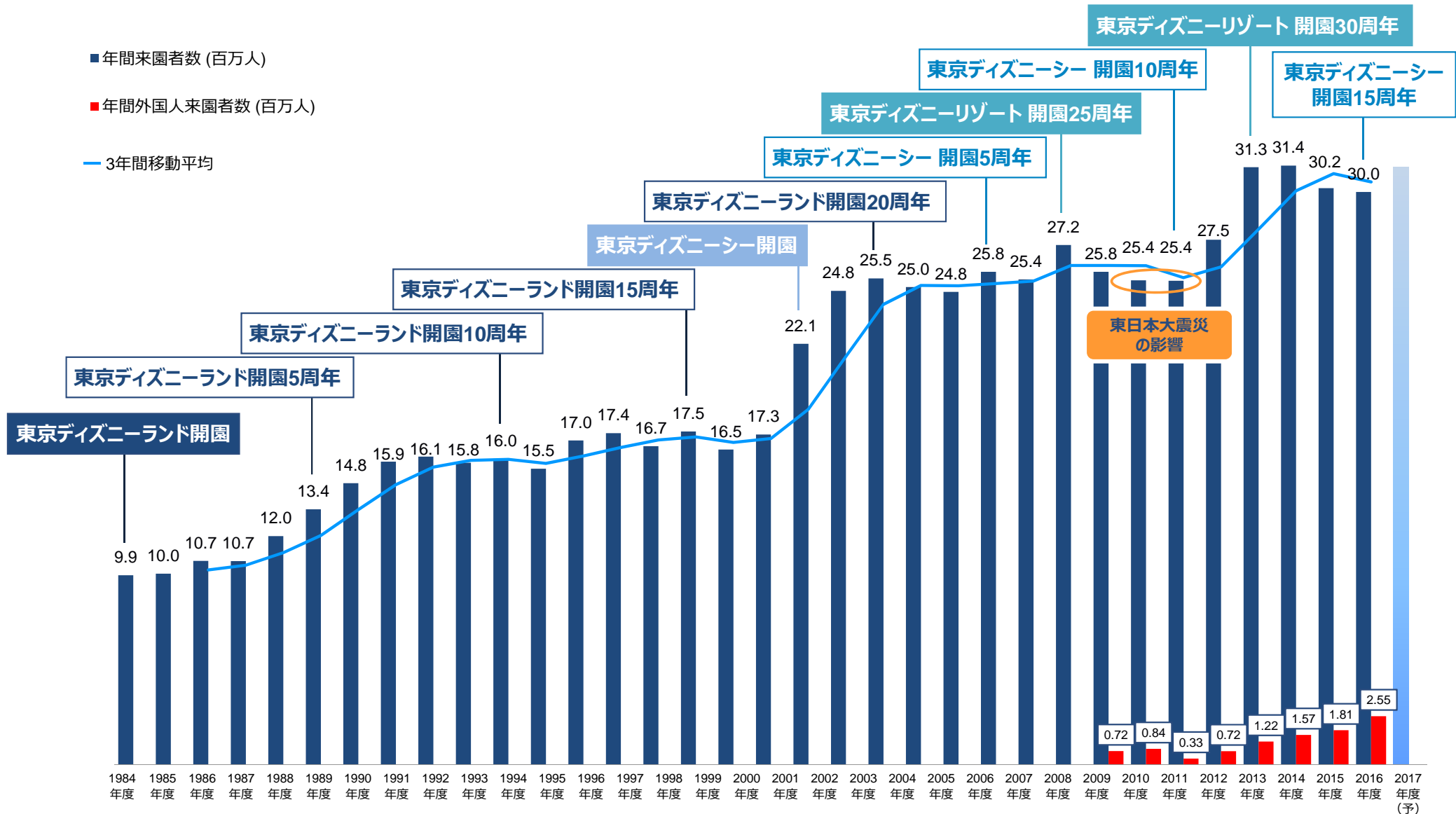
(注1) 優先出資証券の想定配当利回りは、平成29年7月1日を価格時点とする裏付不動産に係る不動産鑑定評価書に記載された運営純収益(NOI)から、特定目的会社自体の運営管理、借入利息の各種費用の想定額を差し引いて算出した想定配当額に本投資法人の優先出資証券保有割合に相当する49%を乗じた想定配当収入を、優先出資証券に係る本投資法人の出資予定金額で除して算出しています。かかる想定配当利回りは、各種費用の想定額について本資産運用会社が算定する数値を用いた参考値であり、実際の配当利回りはかかる参考値と大きく乖離する、又は配当が全く行われない可能性があります。

(注2) 2017年1月から7月までの実績及び8月から12月までの本投資法人による予想値を合算した2017年年間予想NOIを、特定目的会社によるシェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルの取得価格で除した割合を記載しています。

(注3) 優先出資に加えて、本投資法人は特定目的会社の特定出資(24%)と、マスターリース会社の親会社である合同会社の社員持分(49%)を取得予定です。

(注4) 消費税還付対応借入金を除いた金額を記載しています。

■ 1983年の東京ディズニーランド開園以来、安定的な成長の実績を誇り、特に近年は成長が著しく、東京ディズニーリゾートにおける大規模投資により年間来園者数は更なる増加が見込まれる



出所:株式会社オリエンタルランドの公表資料に基づき本資産運用会社が作成

- 大規模な拡張(2023年を目途に3,000億円超を投資し総面積を約3割拡張)⁽¹⁾により、来園者の更なる増加及び訪日外国人旅行者の増加が見込まれる
- オリエンタルランドの公表計画によれば、映画「美女と野獣」をテーマにした新テーマポートを含み、TDRのエリアは更に拡張される見込み

TDRの直近の主な新規プロジェクト

ニモ&フレンズ・シーライダー
2017年5月12日オープン (投資額: 約50億円)

タートル・トーク リニューアル
2017年5月12日リニューアルオープン

東京ディズニーランド・エレクトリカルパレード・ドリームライツ リニューアル
2017年7月11日スタート

イツ・ア・スモールワールド リニューアル
2018年度リニューアルオープン

新規ディパレード
2018年度スタート (投資額: 約24億円)

ソアリン (仮称)
2019年度スタート

大規模開発
2020年春スタート

2018年度
東京ディズニーリゾート
35周年

東京
ディズニーランド

東京
ディズニーシー

TDRの大規模開発計画

パーク	内容	導入時期 / 投資額
東京 ディズニーランド	・「美女と野獣エリア(仮称)」 - 大型アトラクション	2020年春
	・ライブエンターテインメントシアター	750億円レベル
	・「ベイマックス」をテーマにした新アトラクション ・新キャラクターグリーティング施設	
東京 ディズニーシー	大型アトラクション 「ソアリン (仮称)」	2019年度 ----- 約180億円



出所:株式会社オリエンタルランドの公表資料に基づき本資産運用会社が作成

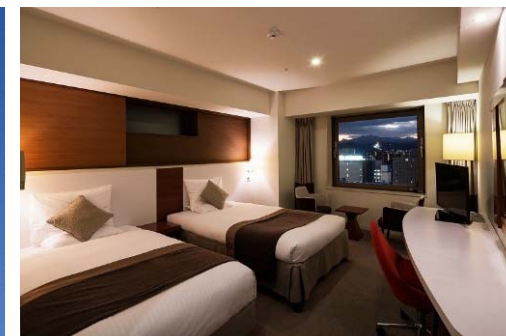
(注1) 2017年11月30日付日経新聞記事に基づきます。

特徴

- J R 函館本線他「札幌」駅北口から徒歩4分の札幌市の中心に位置
- サッポロビール園、すすきのエリア、札幌市時計台、大通公園など、国内外からの旅行客に人気の観光スポットへのアクセスに優れる
- ポプラ並木が有名な北海道大学キャンパスまで徒歩1分

所在地	北海道札幌市北区北八条西四丁目15番
交通条件	J R 函館本線「札幌」駅より徒歩4分
建築時期	平成19年10月
客室数	242室
賃貸可能面積	7,267.88 m ²
地積	1,043.24 m ²

地図



ホテル指標(実績値)

客室稼働率(1)	ADR(1)	RevPAR(1)	NOI(1)
86.7%	9,719円	8,425円	291百万円

(注1)NOIは、平成28年11月以前の数値がないため、平成28年11月から平成29年7月までの平成29年7月末日を基準とした直近9か月の実績値(NOI)を記載し、客室稼働率、ADR及びRevPARは、平成29年7月末日を基準とした直近12か月の平均値を記載しています。

特徴

- 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
- J R 日豊本線「別府」駅より徒歩4分に位置し、市内やその他のエリアへのアクセスに優れる
- 6人まで宿泊できるゆとりのある客室を備える
- ホテル内には、3軒のレストランを有し、そのうち1軒では別府の郷土料理を提供
- 別府エリアで観光地としてトップの人気を誇る高崎山自然動物園へのアクセスに優れる

所在地	大分県別府市中央町5番17号
交通条件	J R 日豊本線「別府」駅より徒歩 4 分 大分自動車道 別府 I Cより車で12分
建築時期	平成9年5月
リノベーション時期	平成27年5月～平成27年7月
客室数	322室
賃貸可能面積	19,422.08 m ²
地積	5,709.02 m ²

地図



ホテル指標(実績値)

客室稼働率(1)	ADR(1)	RevPAR(1)	NOI(1)
88.5%	9,584円	8,485円	655百万円

(注1)平成29年7月末日を基準とした直近12か月の実績値(NOI)又は平均値を記載しています。

特徴

- 232室中152室が28.5㎡超(平均26.4㎡)の快適な滞在空間
- J R 京浜東北線「大森」駅徒歩7分に位置し、「品川」駅、羽田空港、「横浜」駅へのアクセスに優れる
- 羽田空港へは無料の直通シャトルバスを利用し約20分でアクセス
- 平成28年11月に全館リノベーション完了
- サービスアパートメント(全24戸)を併設しており、ビジネスでの長期滞在者の需要にも対応可能
- レストランでは朝食及びランチを提供

所在地	東京都品川区南大井六丁目19番3号
交通条件	J R 京浜東北線「大森」駅より徒歩7分 京浜急行本線「大森海岸」駅より徒歩8分
建築時期	平成7年2月
リノベーション時期	平成28年8月～平成28年11月
客室数	ホテル：232室 / サービスアパートメント：24戸
賃貸可能面積	11,849.61 m ²
地積	1,775.19 m ²

地図



ホテル指標(実績値)

客室稼働率(1)	ADR(1)	RevPAR(1)	NOI(1)
73.8%	12,835円	9,469円	333百万円

(注1)平成29年7月末日を基準とした直近12か月の実績値(NOI)又は平均値を記載しています。なお、当該期間にはリノベーション期間(平成28年8月9日～平成28年11月30日)を含みます。

特徴

- 関西圏の玄関口であるJR東海道・山陽新幹線「新大阪」駅より徒歩7分。大阪市内全域に好アクセス。東海道新幹線で「京都」駅へは約15分、「東京」駅へは約2時間半でアクセス可能
- 全館改装工事により洗練されたデザインを実現。多様な客層に適した客室の提供が可能
- 海遊館や大阪城、ユニバーサル・スタジオ・ジャパン®等の観光スポットへのアクセスに優れる。京都への日帰り旅行も可能
- 会議・研修・講習会・総会等に使用できる会議室を有しており、ビジネス需要の取り込みも期待可能

所在地	大阪府大阪市淀川区西中島六丁目2番19号
交通条件	JR東海道新幹線・山陽新幹線・東海道本線「新大阪」駅より徒歩7分 大阪市営地下鉄御堂筋線「新大阪」駅より徒歩4分
建築時期	昭和49年6月
リノベーション時期	平成27年11月～平成28年3月
客室数	397室
賃貸可能面積	13,026.99 m ²
地積	2,935.97 m ²

地図



ホテル指標(実績値)

客室稼働率(1)	ADR(1)	RevPAR(1)	NOI(1)
92.5%	8,837円	8,171円	770百万円

(注1)平成29年7月末日を基準とした直近12か月の実績値(NOI)又は平均値を記載しています。

ホテル物件の主要運用データ (変動賃料40物件)

物件名	所在地	客室数 (室)	取得年月	稼働率 (%)		ADR (円)		RevPAR (円)		GOP (百万円)		GOPシェア	デューリ-比率		海外サイト売上比率		
				2017年1-6月実績		2017年1-6月実績		2017年1-6月実績		2017年1-6月実績		2017年	2017年1-6月実績		2017年1-6月実績		
				前年同期比 (ポイント)	前年同期比 (%)	前年同期比 (%)	前年同期比 (%)	前年同期比 (%)	前年同期比 (%)	1-6月実績	前年同期比 (%)	前年同期比 (%)	前年同期比 (%)				
D1	ホテルマイステイズ神田	東京都千代田区	126	2014年5月	94.1%	10.8	9,190	4.6%	8,647	18.3%	105	18.6%	1.9%	97.6%	-2.4	41.4%	2.6
D2	ホテルマイステイズ浅草	東京都墨田区	160	2014年5月	94.5%	1.2	7,539	-6.8%	7,124	-5.6%	116	-9.0%	2.1%	92.7%	-7.3	65.8%	8.0
D3	ホテルマイステイズ京都四条	京都府京都市	224	2014年7月	85.8%	-6.7	14,646	-1.9%	12,559	-9.0%	321	-10.1%	5.8%	100.0%	0.0	68.5%	3.4
D4	マイステイズ新浦安コンパレンスセンター	千葉県浦安市	175	2014年7月	91.1%	-3.9	9,888	2.7%	9,010	-1.5%	175	-1.8%	3.1%	100.0%	0.0	17.8%	5.2
D5	ホテルマイステイズ舞浜	千葉県浦安市	90	2014年7月	90.5%	-4.7	15,894	-1.6%	14,385	-6.5%	134	-9.3%	2.4%	100.0%	0.0	31.6%	5.3
D7	ホテルマイステイズ名古屋栄	愛知県名古屋	270	2014年7月	94.7%	-2.7	7,309	2.3%	6,919	-0.4%	188	4.6%	3.4%	100.0%	0.8	33.2%	1.1
D8	ホテルマイステイズ堺筋本町	大阪府大阪市	190	2014年7月	89.4%	-2.3	9,345	-8.3%	8,358	-10.7%	161	-16.8%	2.9%	100.0%	0.1	49.2%	-0.7
D9	ホテルマイステイズ横浜	神奈川県横浜市	190	2014年7月	84.2%	-5.2	7,709	3.2%	6,492	-2.8%	108	-2.9%	1.9%	100.0%	0.0	21.4%	9.8
D10	ホテルマイステイズ日暮里	東京都荒川区	93	2014年7月	88.6%	-5.0	7,386	-9.2%	6,542	-14.1%	59	-17.3%	1.1%	93.3%	-6.7	51.1%	-0.3
D11	ホテルマイステイズ福岡天神南	福岡県福岡市	177	2014年7月	95.5%	2.2	8,283	11.5%	7,910	14.1%	133	20.7%	2.4%	100.0%	0.0	41.7%	16.6
D13	ホテルマイステイズ上野稲荷町	東京都台東区	72	2014年7月	92.1%	-0.2	8,036	-5.6%	7,398	-5.8%	55	2.2%	1.0%	87.0%	-11.0	68.9%	-3.7
D17	ホテルマイステイズ大手前	大阪府大阪市	110	2014年7月	92.8%	-2.0	11,391	-3.3%	10,573	-5.3%	124	-9.7%	2.2%	100.0%	0.5	61.7%	-2.8
D24	ホテルマイステイズ羽田	東京都大田区	174	2015年7月	96.0%	1.6	11,205	-0.3%	10,759	1.3%	182	2.7%	3.3%	100.0%	0.0	39.7%	9.3
D25	ホテルマイステイズ亀戸P1	東京都江東区	265	2015年7月	85.8%	0.6	6,243	-2.7%	5,359	-2.0%	174	-0.9%	3.1%	49.7%	-9.1	16.2%	3.1
D26	ホテルマイステイズ上野入谷口	東京都台東区	97	2015年7月	94.1%	0.0	10,293	-4.6%	9,690	-4.6%	95	-10.3%	1.7%	100.0%	0.0	67.1%	17.8
D27	ホテルマイステイズ亀戸P2	東京都江東区	175	2015年7月	89.3%	0.2	6,367	-1.4%	5,687	-1.2%	118	-4.4%	2.1%	67.2%	-2.8	25.6%	7.5
D31	ホテルマイステイズ宇都宮	栃木県宇都宮市	116	2015年7月	97.2%	4.3	7,148	6.0%	6,947	10.9%	89	11.4%	1.6%	100.0%	0.0	15.2%	6.6
D38	ホテルマイステイズ心斎橋	大阪府大阪市	54	2016年1月	96.5%	5.0	13,845	-8.6%	13,357	-3.6%	82	2.1%	1.5%	100.0%	0.0	73.1%	14.0
D43	ホテルマイステイズ五反田駅前	東京都品川区	333	2016年3月	95.3%	-0.2	10,603	1.5%	10,109	1.2%	407	-0.8%	7.3%	100.0%	0.0	22.2%	5.7
D45	ホテルマイステイズ福岡天神	福岡県福岡市	217	2016年3月	96.6%	1.9	8,403	11.4%	8,114	13.6%	192	21.0%	3.4%	100.0%	0.0	46.9%	7.9
D46	ホテルマイステイズ浜松町	東京都港区	105	2016年3月	94.3%	-0.4	11,138	-5.7%	10,508	-6.2%	114	-7.2%	2.0%	100.0%	0.0	52.8%	1.6
D47	ホテルマイステイズプレミア金沢	石川県金沢市	244	2016年6月	89.0%	-5.9	10,896	9.7%	9,697	2.9%	285	9.4%	5.1%	100.0%	0.0	30.1%	5.7
D49	ホテルマイステイズプレミア浜松町	東京都港区	120	2017年5月	87.9%	-4.1	17,240	9.6%	15,155	4.7%	203	11.6%	3.6%	100.0%	-	63.3%	38.9
D12	フレックスステイン飯田橋	東京都新宿区	59	2014年7月	91.1%	0.0	9,559	-2.0%	8,709	-2.0%	50	-4.0%	0.9%	99.0%	-0.7	32.1%	1.0
D14	フレックスステイン品川	東京都品川区	55	2014年7月	94.2%	0.6	9,330	-1.5%	8,791	-0.9%	47	-1.4%	0.8%	100.0%	0.2	36.3%	2.3
D15	フレックスステイン常盤台	東京都板橋区	129	2014年7月	78.1%	-3.3	5,295	0.5%	4,136	-3.5%	59	-8.7%	1.1%	46.1%	11.5	18.6%	-2.9
D16	フレックスステイン巢鴨	東京都豊島区	104	2014年7月	76.5%	0.5	6,228	-0.8%	4,765	-0.2%	56	1.8%	1.0%	45.4%	-5.7	10.3%	3.7
D18	フレックスステイン清澄白河	東京都江東区	55	2014年7月	90.1%	2.0	7,449	-2.5%	6,713	-0.3%	40	1.5%	0.7%	81.5%	-16.9	38.8%	3.1
D19	フレックスステイン中延P1	東京都品川区	39	2014年7月	87.7%	1.5	6,011	-8.6%	5,272	-7.0%	20	-9.2%	0.4%	65.7%	-12.6	11.8%	-1.3
D20	フレックスステイン中延P2	東京都品川区	22	2014年7月	87.7%	-1.1	5,684	-6.3%	4,983	-7.5%	11	-8.1%	0.2%	68.5%	-20.0	17.0%	1.5
D23	フレックスステイン白金	東京都港区	84	2015年2月	87.7%	3.9	7,076	-2.9%	6,206	1.6%	59	2.8%	1.1%	42.9%	-17.8	14.3%	2.4
D30	フレックスステイン東十条	東京都北区	88	2015年7月	87.9%	3.8	5,763	-2.7%	5,065	1.7%	40	0.9%	0.7%	100.0%	0.0	53.2%	5.6
D32	フレックスステイン川崎貝塚	神奈川県川崎市	64	2015年7月	86.6%	6.0	5,406	-3.7%	4,680	3.6%	32	0.3%	0.6%	32.5%	4.0	7.7%	5.5
D34	フレックスステイン川崎小川町	神奈川県川崎市	62	2015年7月	81.4%	-0.6	4,983	-2.2%	4,059	-2.9%	25	-11.2%	0.4%	39.0%	14.4	9.4%	-0.2
D35	フレックスステイン江古田	東京都練馬区	210	2015年8月	85.6%	-0.3	5,307	1.0%	4,544	0.7%	115	2.2%	2.1%	37.9%	-7.7	8.4%	3.9
D44	ホテルエビナール那須	栃木県那須郡	310	2016年3月	76.5%	-3.3	20,262	6.6%	15,504	2.2%	549	22.4%	9.9%	-	-	0.5%	0.1
D6	ホテルピスタレオ堂島	大阪府大阪市	141	2014年7月	91.1%	2.3	12,099	-2.5%	11,016	0.1%	202	-1.5%	3.6%	-	-	23.4%	-4.8
D21	アパホテル横浜関内	神奈川県横浜市	451	2015年2月	92.2%	-0.9	7,037	0.2%	6,490	-0.8%	230	-0.4%	4.1%	-	-	-	-
D22	ホテルネット函館	北海道函館市	202	2015年2月	74.2%	-5.5	7,988	11.4%	5,925	3.8%	112	2.6%	2.0%	-	-	3.5%	1.1
D28	ホテルピスタ清水	静岡県静岡市	152	2015年7月	81.7%	3.5	6,691	3.0%	5,466	7.5%	75	12.1%	1.3%	-	-	11.3%	1.7
合計 (38物件) (注2)	-	-	5,758	-	88.9%	-1.0	9,185	0.3%	8,170	-0.8%	5,055	1.0%	90.8%	91.0%	-1.5	31.8%	3.5
合計 (40物件) (注3)	-	-	6,004	-	89.0%	-0.8	9,345	0.7%	8,320	-0.2%	5,365	1.6%	96.4%	91.2%	-1.5	33.3%	4.9

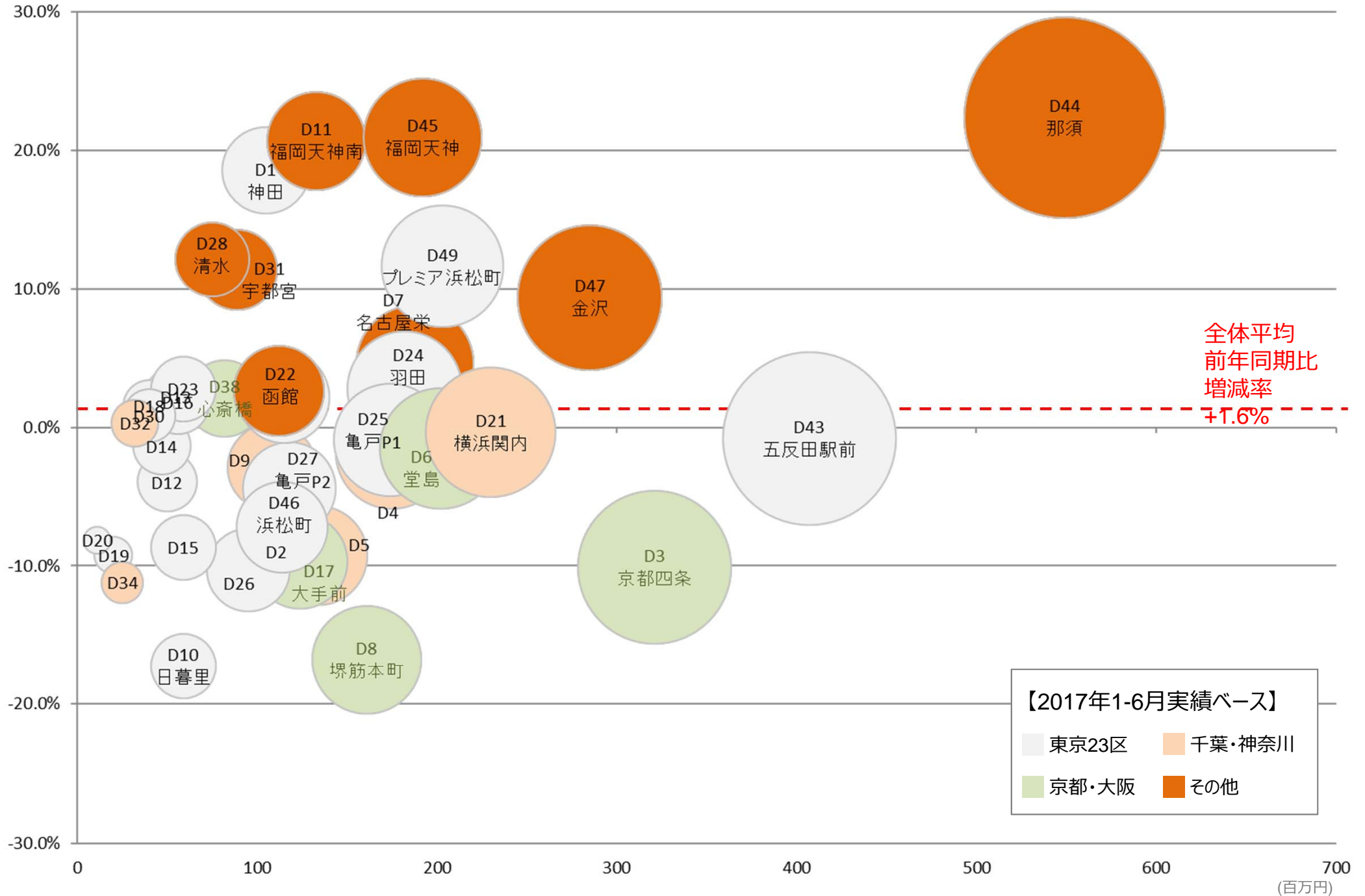
※1 デューリ-比率については、2016年実績のないホテルマイステイズプレミア浜松町を除く22物件

※2 M S 神田、M S P 浜松町を除く38物件。デューリ-比率については、38物件から数値のない那須、堂島、アパ横浜関内、函館、清水を除く33物件。海外サイト売上比率は、38物件から数値開示を受けていないアパホテル横浜関内を除く37物件

※3 デューリ-比率については、40物件から前年数値のないM S P 浜松町、数値のない那須、堂島、アパ横浜関内、函館、清水を除く34物件。海外サイト売上比率は、40物件から数値開示を受けていないアパホテル横浜関内を除く39物件。

※4 GOPシェアは、ホテル合計GOPに対する比率。

各ホテルのGOP規模（横軸）とGOPの前年同期比増減率（縦軸）



2017年10月の公募増資完了後も、引き続き30物件のスポンサー・パイプラインにより、安定的な成長機会を確保

覚書対象物件一覧(1)

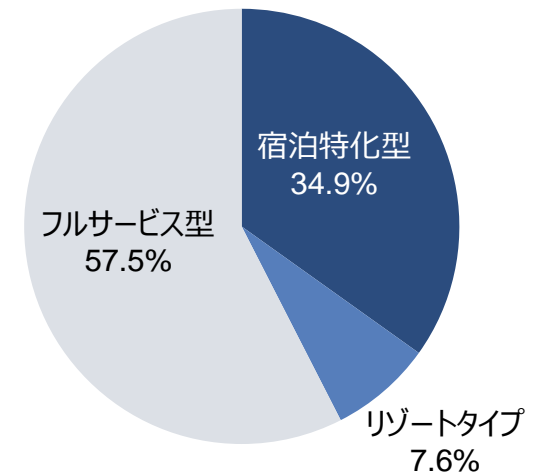
■ ホテル

No.	物件名称	所在地	ホテルタイプ [※]	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	-
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	165	稼働中	-
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	-
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	平成30年1月
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	-
6	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	-
7	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	-
8	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	-
9	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	-
10	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	-
11	ホテルマイステイズ松山	愛媛県松山市	フルサービス型	161	稼働中	平成29年11月
12	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	-
13	ホテルマイステイズ御堂筋本町 ⁽²⁾	大阪府大阪市	宿泊特化型	120	開発中	平成29年11月
14	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	-
15	フレックステイイン桜木町	神奈川県横浜市	宿泊特化型	70	稼働中	-
16	MyCUBE by MYSTAYS 浅草蔵前	東京都台東区	宿泊特化型	161	稼働中	-
17	ホテルマイステイズ富士山	山梨県富士吉田市	リゾートタイプ	159	稼働中	-
18	ホテルノルド小樽	北海道小樽市	宿泊特化型	98	稼働中	-
19	ホテルソニア小樽	北海道小樽市	宿泊特化型	94	稼働中	-
20	アートホテル上越	新潟県上越市	フルサービス型	198	稼働中	-
21	アートホテル新潟駅前	新潟県新潟市	フルサービス型	304	稼働中	-

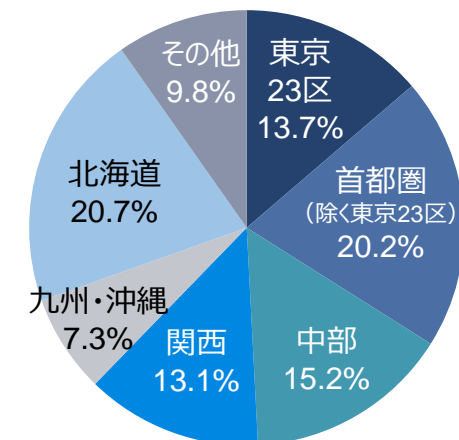
→ 2017年9月21日付で新たに追加された物件

■ パイプラインホテルの分散状況 (客室数ベース)

タイプ別



地域別



ホテルマイステイズプレミア赤坂 (327室)



リーガロイヤルホテル京都 (489室)



ホテルマイステイズプレミア札幌パーク (418室)



ホテルマイステイズ横浜関内 (165室)

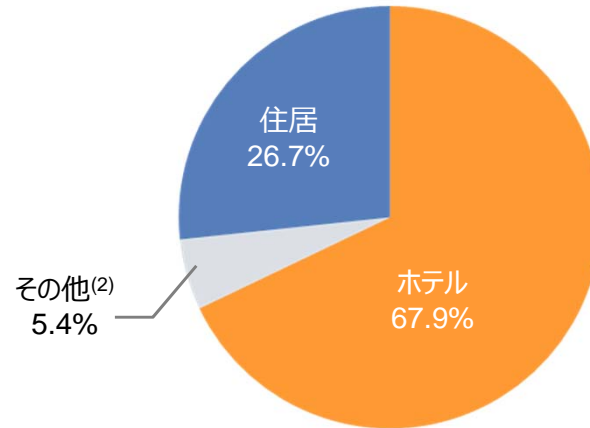


(注1) 本書の日付現在、本投資法人による取得の予定はありません。また、今後これらの物件を取得できる保証もありません。

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を構築。個別物件の収益変動によるポートフォリオ全体の変動リスクが低下。

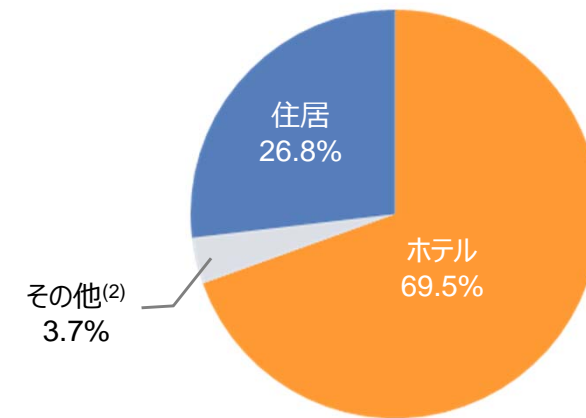
2016年12月30日時点

124物件



2017年10月31日時点⁽⁴⁾

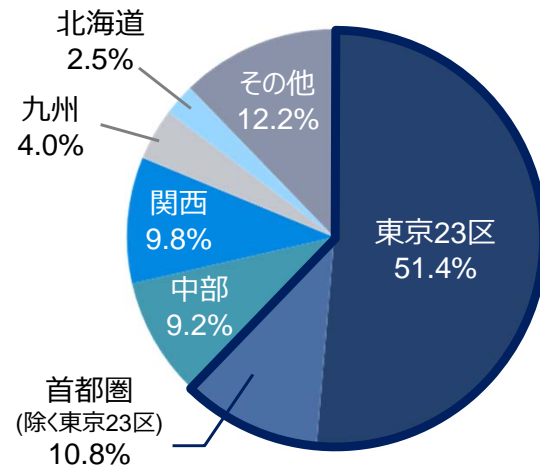
130物件



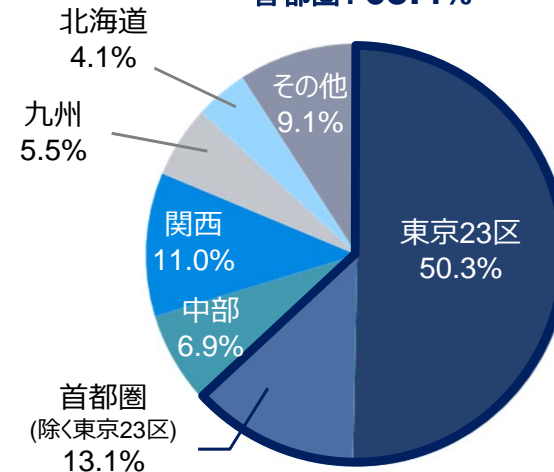
用途別投資比率⁽¹⁾

地域別投資比率⁽¹⁾⁽³⁾

首都圏: 62.2%



首都圏: 63.4%



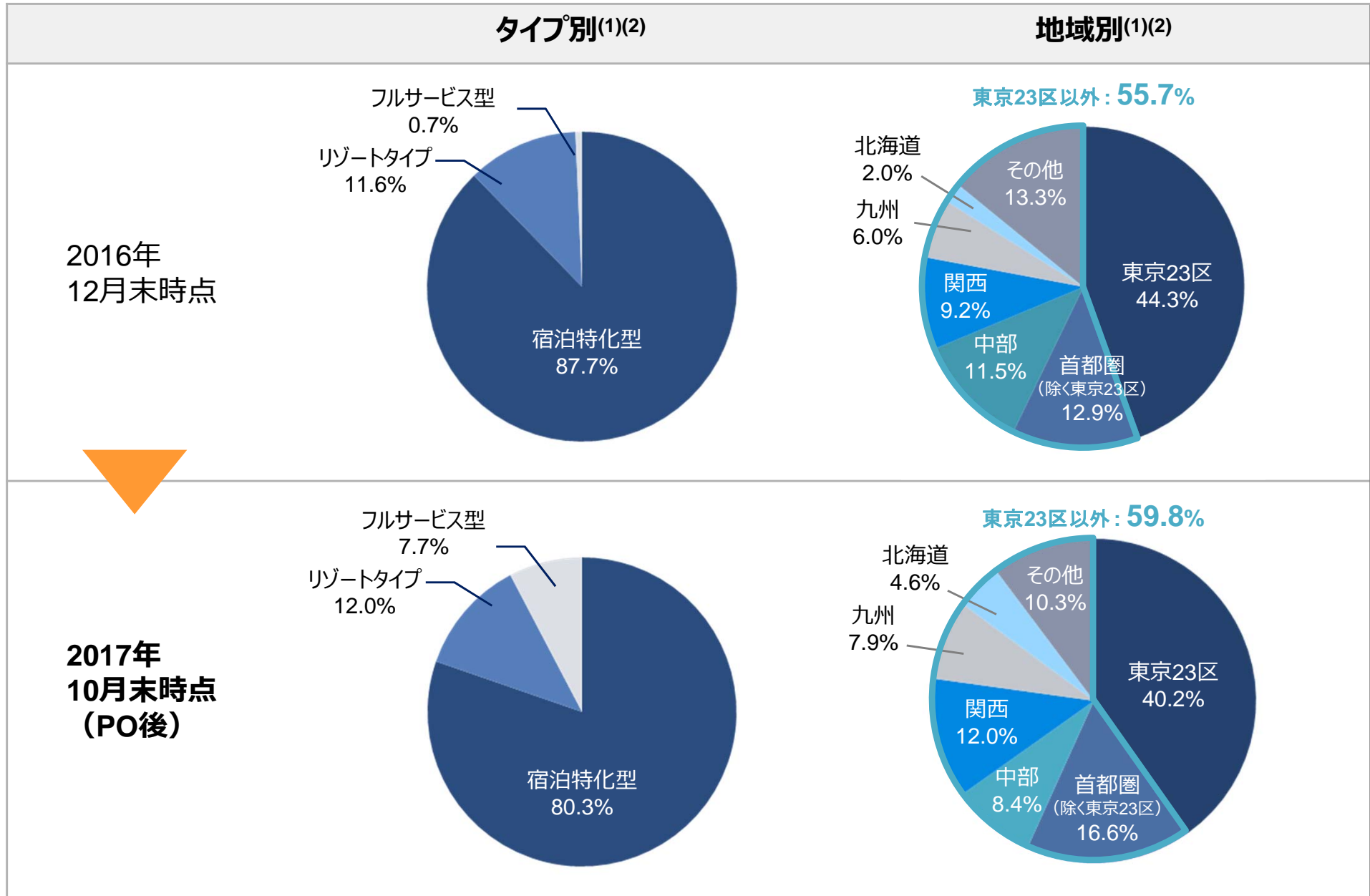
(注1)取得価格に基づき算出しています。

(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(東京23区を除く)、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

(注4)「シエラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル(優先出資証券)」は1つの物件として取り扱い、同ホテルを取得する特定目的会社の優先出資証券に係る本投資法人の出資金額をもって算出しています。

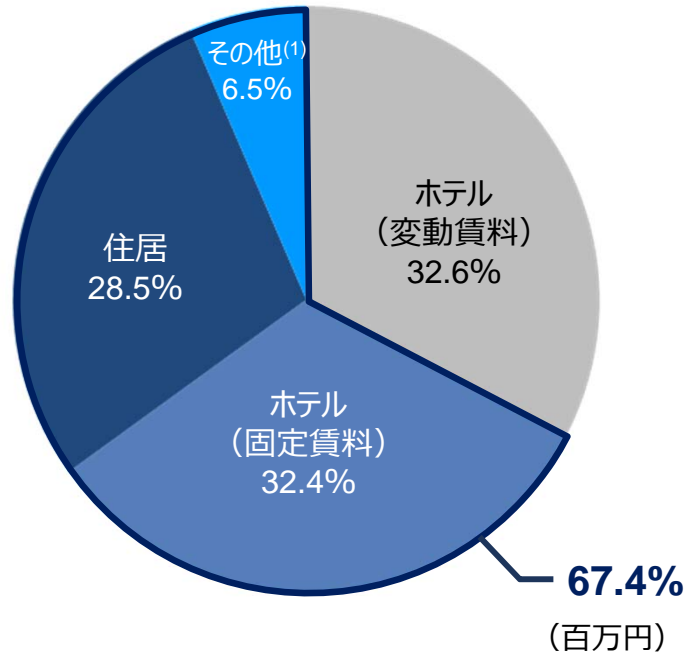


(注1) 取得価格に基づき算出しています。

(注2) 「シエラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル(優先出資証券)」については、同ホテルを取得する特定目的会社の優先出資証券に係る本投資法人の出資金額をもって算出しています。

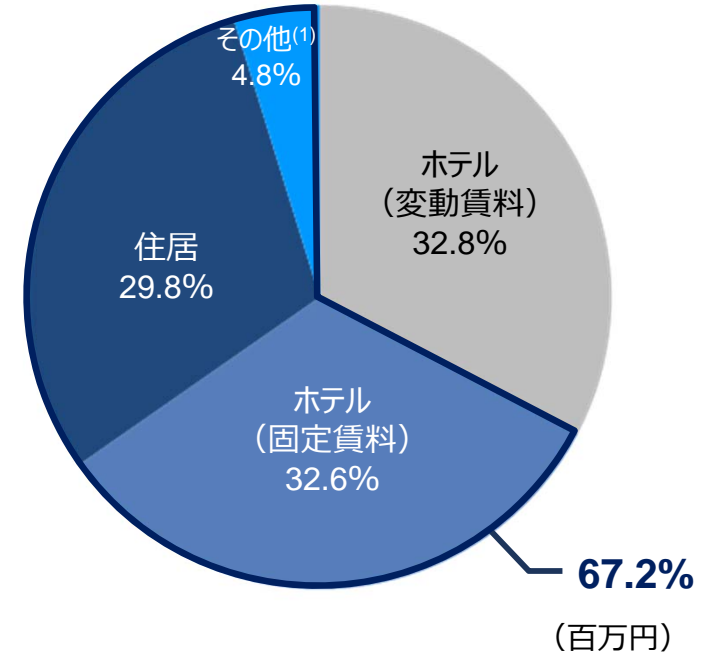
ポートフォリオ収益の構成はホテル(固定賃料)、住居及びその他⁽¹⁾の用途物件の合計は67.2%となり、引き続き安定的

2016年12月末時点



賃貸事業収入 ⁽²⁾			
ホテル	(変動賃料)	5,912	32.6%
	(固定賃料)	5,872	32.4%
住居		5,165	28.5%
その他 ⁽¹⁾		1,174	6.5%
合計		18,124	100.0%

2017年10月末時点



賃貸事業収入 ⁽³⁾			
ホテル	(変動賃料)	7,543	32.8%
	(固定賃料)	7,481	32.6%
住居		6,856	29.8%
その他 ⁽¹⁾		1,099	4.8%
合計		22,981	100.0%
シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル (優先出資証券) ⁽⁴⁾		1,562	-

(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) 2016年12月末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、2016年1月1日から保有していると仮定し、各物件の2016年実績値に基づき算出した年間の営業収益（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。

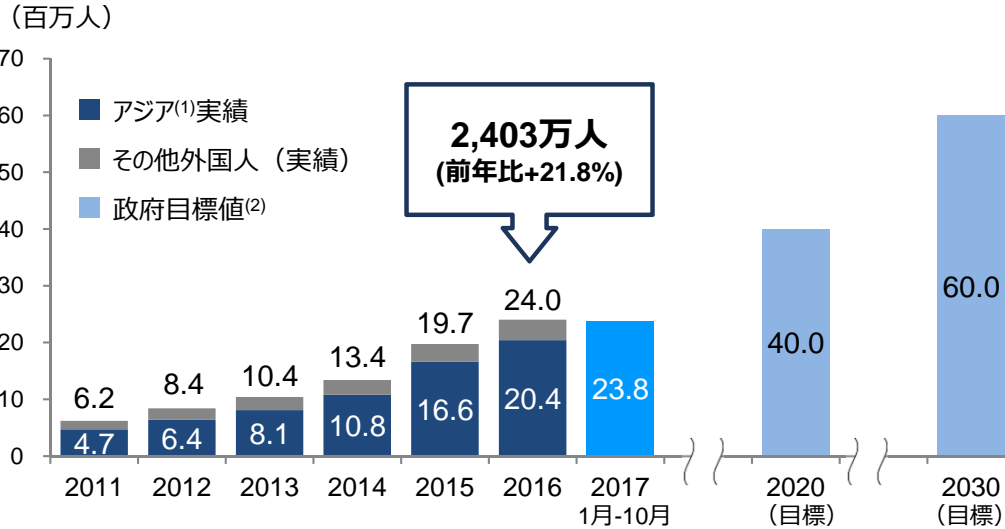
(注3) 2017年10月末時点において本投資法人が保有する全ての物件について、2017年1月1日から保有していると仮定し、各物件の2017年1月から7月までの実績値及び8月から12月までの予想値に基づき算出した年間の営業収益（賃貸事業収入）に基づき、構成比を算出しています。なお、2016年及び2017年に取得した物件の本投資法人による取得前の実績値は、それぞれの売主から提供を受けた実績値を基に算出しています。

(注4) シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルを保有するTMKにおける、本投資法人の優先株式持分に対する年間配当額の想定値

(注5) 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。

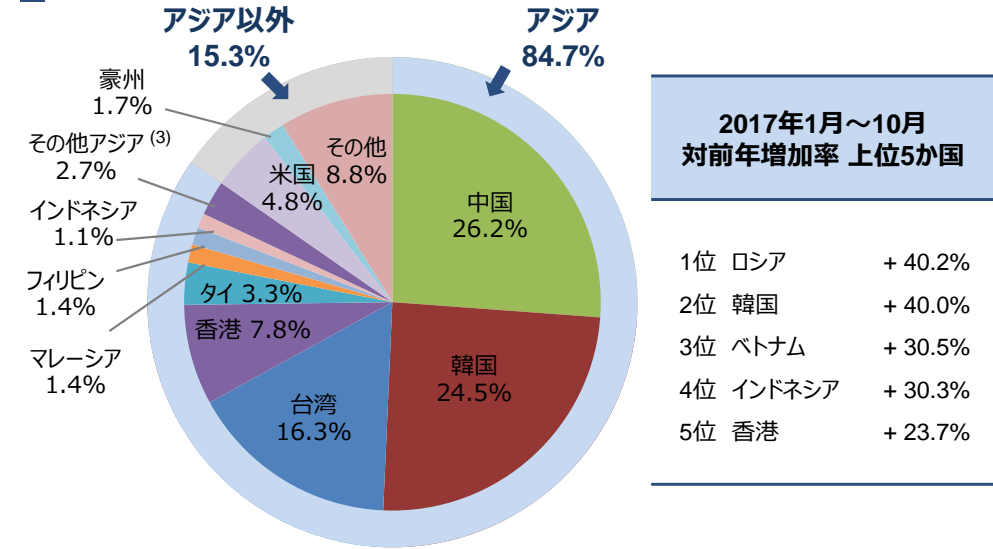
- 2016年訪日外国人旅行者数は、2,403万人（前年比+21.8%）と過去最高を記録
- 2017年は、1～10月累計で前年同期比+18.3%となる 2,379万人を記録し、10ヶ月間で2016年の年間水準を達成
- わが国の多数の魅力的な都市、観光資源、食文化等により、アジア諸国等からのリピーターが大きく増加

訪日外国人旅行者数の推移



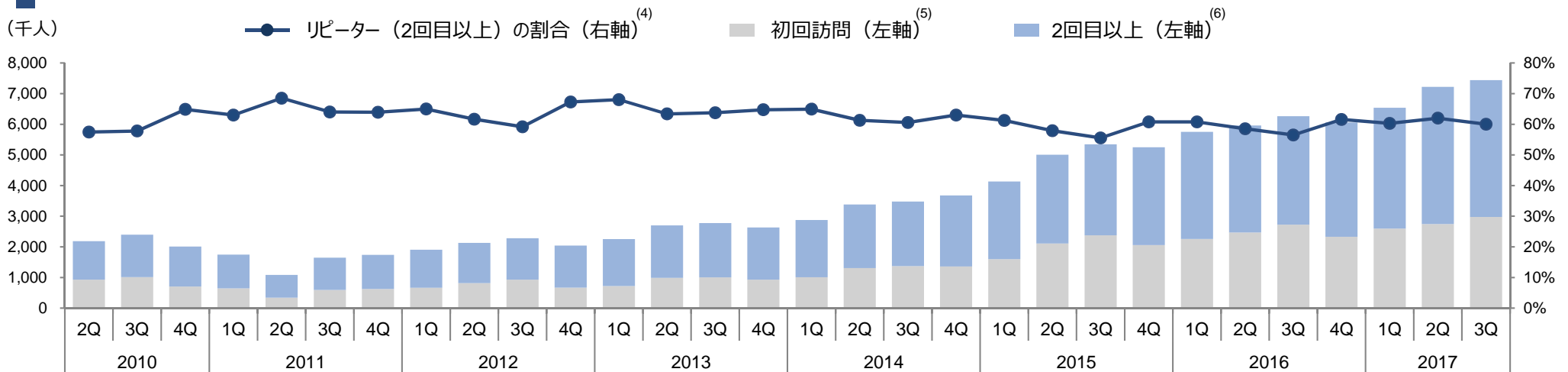
出所: 日本政府観光局及び首相官邸のデータに基づき本資産運用会社が作成

地域別訪日外国人旅行者数の構成 (2017年1月～10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

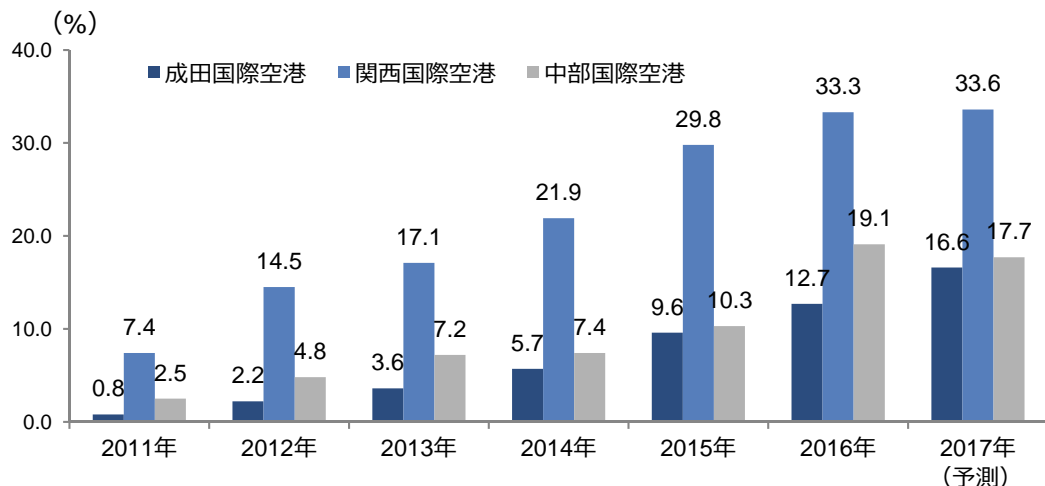
主な地域別訪日外国人旅行者数の推移

(千人)

	2012年		2013年		2014年		2015年		2016年		2017年 1月-10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%	6,224	+12.9%
韓国	2,043	+23.2%	2,456	+20.2%	2,755	+12.2%	4,002	+45.3%	5,090	+27.2%	5,839	+40.0%
台湾	1,466	+47.5%	2,211	+50.8%	2,830	+28.0%	3,677	+29.9%	4,167	+13.3%	3,881	+8.2%
香港	482	+32.0%	746	+54.9%	926	+24.1%	1,524	+64.6%	1,839	+20.7%	1,851	+23.7%
タイ	261	+79.8%	454	+74.0%	658	+45.0%	797	+21.2%	901	+13.1%	777	+7.2%
マレーシア	130	+59.7%	177	+35.6%	250	+41.4%	305	+22.4%	394	+29.1%	323	+12.6%
インドネシア	101	+63.9%	137	+34.8%	159	+16.0%	205	+29.2%	271	+32.1%	271	+30.3%
フィリピン	85	+34.8%	108	+27.4%	184	+70.0%	268	+45.7%	348	+29.6%	335	+21.1%
ベトナム	55	+34.4%	84	+53.1%	124	+47.1%	185	+49.2%	234	+26.1%	264	+30.5%
米国	717	+26.7%	799	+11.5%	892	+11.6%	1,033	+15.9%	1,243	+20.3%	1,144	+10.6%
英国	174	+24.2%	192	+10.2%	220	+14.7%	258	+17.5%	293	+13.2%	263	+5.8%
フランス	130	+36.6%	155	+18.8%	179	+15.3%	214	+20.0%	253	+18.3%	233	+5.4%
カナダ	135	+33.6%	153	+12.9%	183	+19.7%	231	+26.5%	273	+18.0%	254	+12.9%
オーストラリア	206	+27.0%	245	+18.5%	303	+23.8%	376	+24.3%	445	+18.4%	398	+10.4%
その他	947	+35.2%	1,134	+19.6%	1,343	+18.5%	1,666	+24.0%	1,914	+14.9%	1,735	+11.2%
合計	8,358	+34.4%	10,364	+24.0%	13,413	+29.4%	19,737	+47.1%	24,039	+21.8%	23,792	+18.3%

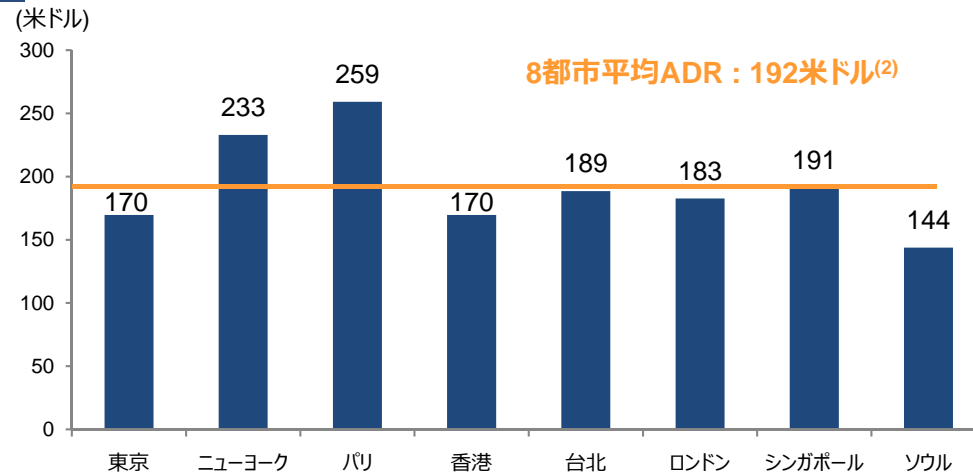
- 格安航空会社(LCC)の就航拡大に伴い、訪日外国人数の増加とともにその効果は地方都市にも波及し、日本各地に所在する本投資法人のホテルへの好影響が期待される
- 日本のホテルのADRは世界の主要8都市の平均値を下回る
- 日本は人口に対する外国人旅行者数の割合が依然低く、インバウンド数⁽³⁾の成長余地が大きい

国内の主要空港におけるLCCの市場シェア



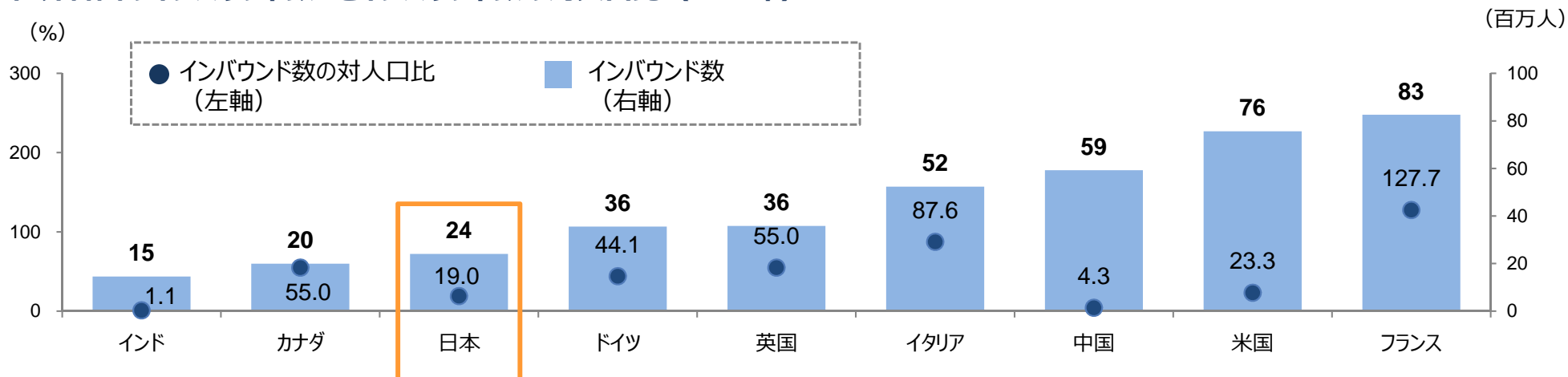
出所：成田国際空港、関西国際空港及び中部国際空港のデータに基づき本資産運用会社が作成

ADRの国際比較⁽¹⁾



出所：STR Global Limited (2017年6月:Asia Pacific Hotel Industry Performance)のデータに基づき本資産運用会社が作成

世界各国のインバウンド数⁽³⁾とインバウンド数の対人口比 (2016年)



出所：国連世界観光機関及び世界人口白書2016のデータに基づき本資産運用会社が作成

(注1) 2017年1月1日から2017年6月30日までの平均値です。

(注2) 上記8都市のADRの単純平均値を記載しています。

(注3) 2016年時点の名目GDP (米ドル換算) が世界上位10位以内かつインバウンド数が世界上位40位以内に該当する国を抽出しています。「インバウンド数」とは、各国における各国外から訪れる人の数を意味します。

外国人宿泊客ニーズに応えるマイステイズ・ホテル・マネジメントの運営

MHMの概要

- MHM運営物件数：77棟(12,072室) (2017年2月1日時点) (1)
- 設立：1999年(2012年：フォートレス・グループ傘下に)
- 従業員数：2,095名(2016年12月31日時点) (1)

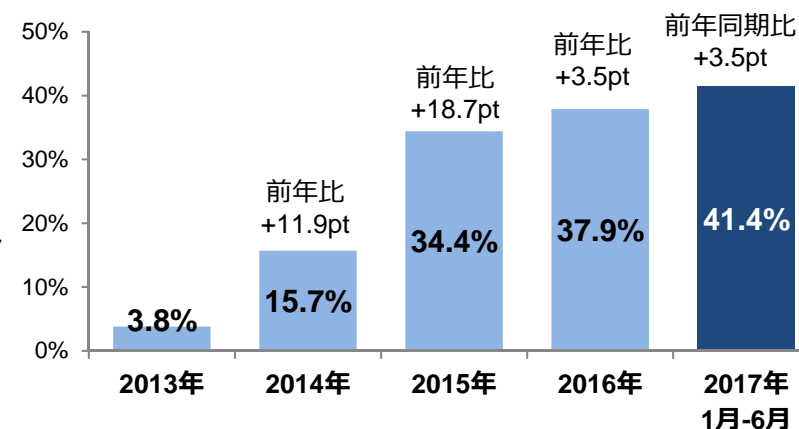
外国人宿泊客への配慮

- マイステイズ・ホテルのウェブサイトやコンシェルジュサービスは5か国語対応：日本語、英語、中国語(簡体字)、中国語(繁体字)、韓国語
- フロントデスクでは多言語対応スタッフの対応

レベニュー・マネジメントにおける専門性

- 客室稼働率の高水準維持と直前キャンセルに備えることを目的とした、オーバーブッキングの拡大とモニタリング
- 新たなレベニュー・マネジメントのソフトウェアの導入

海外売上比率(2)の推移

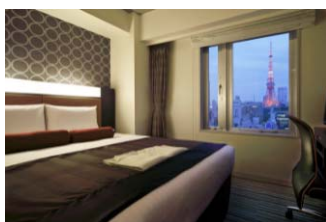


宿泊客の選好に合わせた対応と業界トレンドを捉えた最近の取組み

マイステイズ・ホテル・マネジメントは TrustYou(トラスト・ユー)⁽³⁾を通じた宿泊客からのフィードバックや広範なホテル運営分析を基に下記の取組みを実施

禁煙ルームへの変更

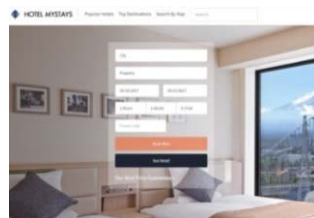
- 575室⁽⁴⁾の喫煙ルームの禁煙ルームへの変更



ホテルマイステイズ浜松町

ウェブサイトの刷新

- 予約案内の使いやすさ、合理化された情報の掲載等のウェブサイトの改善
- 新たな予約システムの導入を予定



刷新されたウェブサイト

オンライン・マーケティングの強化

- CTBC Bank Co., Ltd.(台湾最大のクレジットカード会社)との共同オンライン・マーケティングプログラムの実施
- 香港航空、ANA、銀聯カードとの共同オンライン・マーケティングの実施



CTBC キャンペーン

Pepperによるコンシェルジュサービスの導入

- 2017年7月よりホテルマイステイズ3物件にてPepperを導入し、多言語によるコンシェルジュサービスを提供(詳細は31頁参照)



“Pepper”の導入

(注1) MHMの子会社である株式会社ナカアホテル&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。

(注2) 海外売上比率は、2017年6月末時点で本投資法人のポートフォリオにおいてマイステイズ・ホテル・マネジメントが運営する36物件のうち、2013年～2016年までのデータの無いホテルマイステイズ名古屋栄、ホテルマイステイズ羽田、ホテルマイステイズ宇都宮、ホテルマイステイズ五反田駅前、ホテルエピナール那須、ホテルマイステイズ金沢及びホテルマイステイズプレミア浜松町の7物件を除く29物件における客室収入合計のうち、海外のオンライン旅行代理店を通じて予約された割合を算出しています。

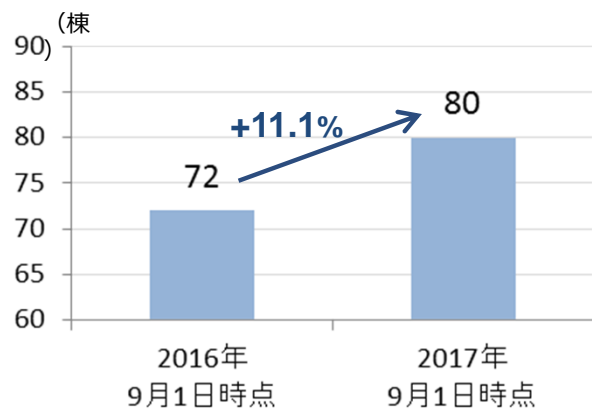
(注3) 「TrustYou(トラスト・ユー)」は、クチコミを分析する世界最大のプラットフォームで、インターネット上に存在する多数の旅行者のクチコミを分析しています。

(注4) 2016年12月より順次着手しており、2017年12月末日までに全ての変更を完了する予定です。

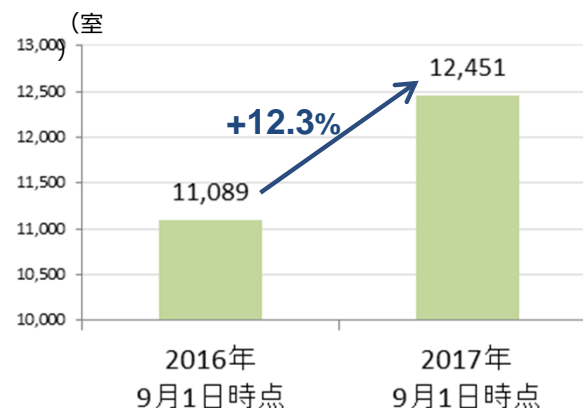
- MHM系列ホテル数は、1年前の72棟11,089室から80棟12,451室に増加。2016年12月期決算における売上高は前年比約1.5倍に成長
- 系列ホテル数の増加、エリア分散等の進展により、会員サービスの拡充を図る意向

MHMの資産規模拡大

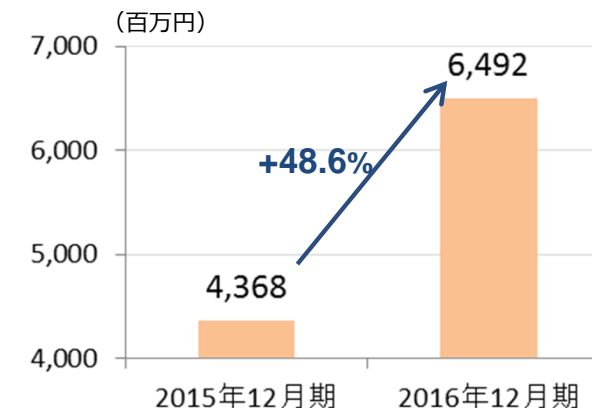
■ MHM系列ホテル数の推移



■ MHM系列ホテル室数の推移



■ MHM売上高の推移



マイステイズが展開するメンバーズスタンプカード

系列ホテル数の増加、地域分散の進展で、メンバーズサービスも質的に更に拡充

マイステイズ・ホテルチェーン

メンバーズ スタンプカード

Member's Stamp Card

スタンプ20個で、
3,000円割引または3,000円quocard

MYSTAYS
Member's Stamp Card

マイステイズ系列ホテルの地域分散



- 投資主の満足度の向上及び投資主のすそ野の拡大を企図して、新たに投資主優待制度を導入予定
- 投資主はシェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル及びすべてのホテルマイステイズに最安値宿泊料金から10%安く宿泊可能

投資主優待制度の概要⁽¹⁾

対象ホテル	<ul style="list-style-type: none"> ■ シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル ■ MHMが運営するマイステイズブランド・ホテル⁽²⁾ 	
対象投資主	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 基準日時点において10口以上を保有する本投資法人の投資主名簿に記載又は記録された投資主 ✓ 基準日:各決算期末日(初回基準日 2017年12月31日) 	
優待内容	①	②
対象施設	シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル	MHMが運営するマイステイズブランド・ホテル ⁽²⁾
詳細	BAR ⁽³⁾ (最安値宿泊料金) から10%オフでの宿泊	BAR ⁽³⁾ (最安値宿泊料金)から10%オフでの宿泊
利用条件及び制限	シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルのウェブサイト経由の予約に限る	ホテルマイステイズのウェブサイト経由の予約に限る
利用可能期間 ⁽⁴⁾	<ol style="list-style-type: none"> 1. 基準日12月31日時点の投資主：翌年4月1日から9月30日まで 2. 基準日6月30日時点の投資主：当年10月1日から翌年3月31日まで 	

対象ホテル: シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル 及びマイステイズブランド・ホテル



HOTEL MYSTAYS



ホテルエピナール那須



ホテルマイステイズ
プレミア赤坂



ホテルマイステイズ
プレミア金沢



フサキリゾート
ヴィレヅ

(注1)上記の投資主優待制度は、2017年12月31日以降の基準日時点の投資主を対象として予定しているものであり、本募集により投資口を取得した投資主を対象とするものではありません。また、上記の投資主優待制度は、本書の日付現在において予定しているものであり、今後内容が変更される可能性があり、また、導入された場合にもその後廃止される可能性があります。

(注2)本書の日付現在、MHMが運営するマイステイズブランド・ホテルは80物件です。

(注3)BAR(Best Available Rate)とは、各ホテルが、その宿泊時期・予約時点において最も安い値段であるとする料金のことをいいます。閑散期には値段が下がり、繁忙期には値段が上がるという変動料金です。

(注4)「利用可能期間」は、上記優待制度を利用して宿泊できる期間を意味し、実際の宿泊日が当該期間内であることが必要です。

- ソフトバンクグループは9.8兆円(2017年8月31日時点)の時価総額を誇り、グループ会社全体で先端通信技術、インターネットサービス、AI(人工知能)、スマートロボット、IoT及びクリーンエネルギープロバイダーといった、多様な通信・テクノロジー領域に注力。ソフトバンクグループは68,402人(連結ベース)(2017年3月31日時点)の従業員を擁する
- マイステイズ・ホテル・マネジメントとソフトバンクグループは、すでにソフトバンクグループが開発した人型ロボットのPepperの導入を通じた協業を実現。Pepperの導入により、①マイステイズホテル会員への申込数の増加、②多言語によるコンシェルジュサービスの提供(近隣レストラン情報、観光スポット情報、ホテル情報の提供)を企図
- マイステイズ・ホテル・マネジメントとソフトバンクグループは、AI、ロボティクス、マーケティングといった他分野における協業についても協議を実施

マイステイズ・ホテル・マネジメントによる リモートコンシェルジュとしてのPepper導入

- 2017年7月よりホテルマイステイズ3物件(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及びホテルマイステイズ五反田駅前)にてPepperを導入
- Pepperはリモートコンシェルジュとしてゲストをおもてなし



ソフトバンクグループの主要各社

SoftBank
Group

ソフトバンク株式会社

Sprint Corporation

ヤフー株式会社

Brightstar Corp.

ソフトバンクコマース&サービス株式会社

Arm Holdings plc

(注1)ソフトバンクグループと本投資法人のスポンサーであるFortress Investment Group LLC(FIG)は2017年2月15日付でソフトバンクグループによるFIGの買収について公表しています。なお、当該買収については、特定の規制当局の承認及びその他の取引条件を満たすことを前提として、2017年12月末日までに効力が生じる予定です。

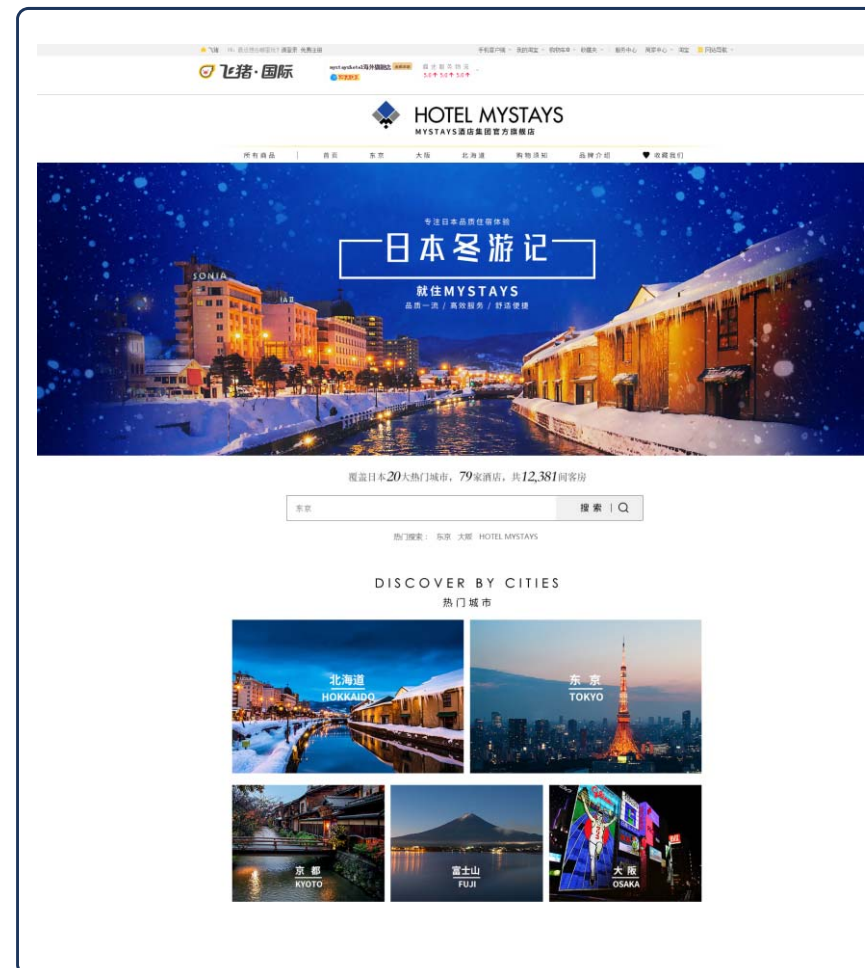
MHMは2017年秋よりフリギーでの販売を開始し、11月11日開催の中国最大のセール（W11）で「Most Popular Store of W11 2017」を受賞

フリギーの概要

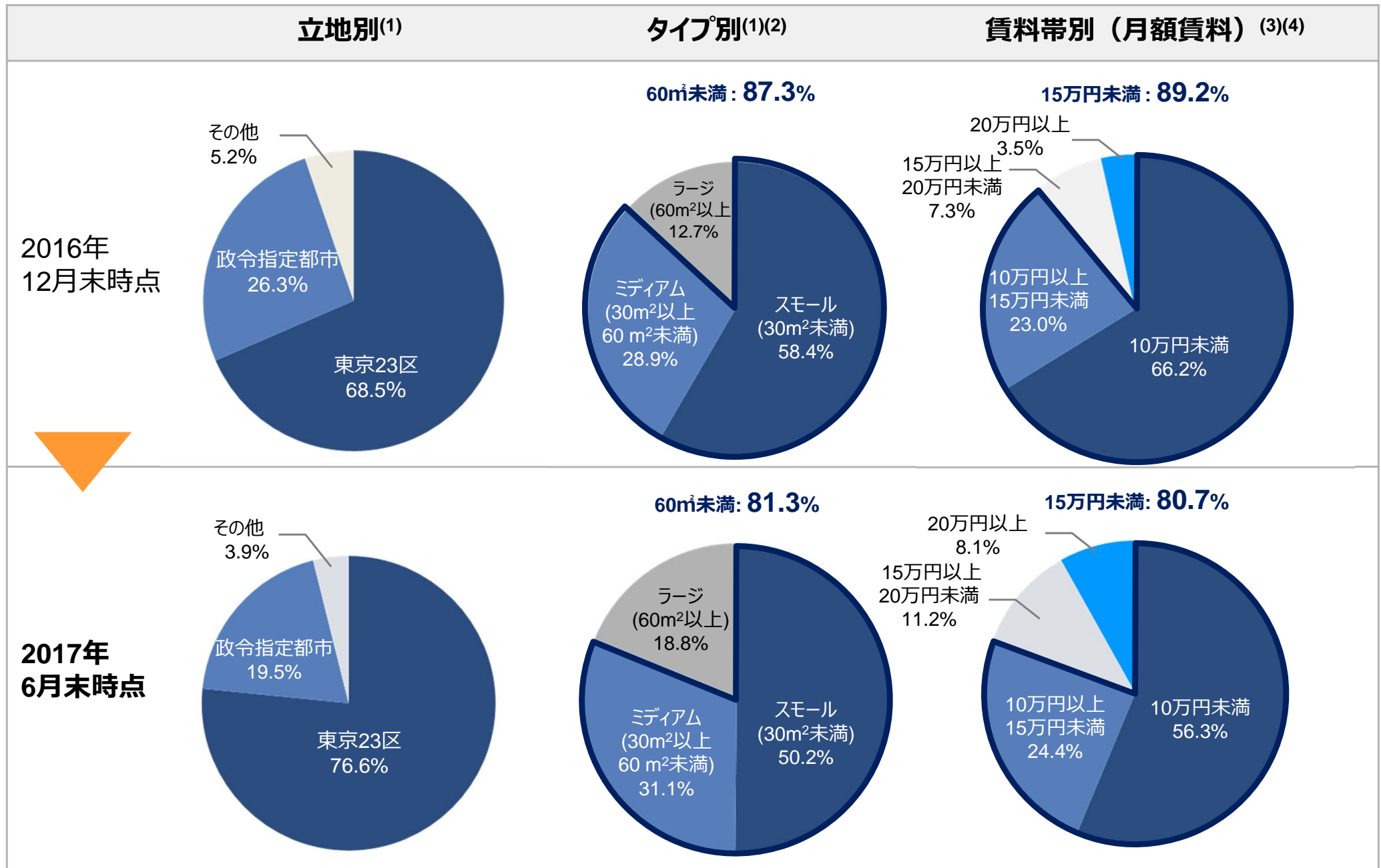
- ソフトバンクグループの持分法適用会社であり、世界最大の電子商取引企業であるアリババ集団が提供する旅行サービスプラットフォーム
- 国内外の航空券、電車・バスの乗車券、ホテル予約、旅行パッケージ、観光サイトの入場券など、旅行に関するあらゆる商品・サービスを提供
- ユーザー数は2億人以上（2016年末時点）

フリギーにおけるMHMの販売

- MHMが運営する40物件の客室を販売。うち、26物件が本投資法人の保有物件
- W11で「Most Popular Store of W11 2017」を受賞した日本企業は、MHMを含む2社（ホテルチェーンでは唯一）
- あわせて、「Most Popular Hotel Group Brand Award」も日本のホテルチェーンとしては唯一受賞



<https://mystays.fliggy.hk/>



(注1) 取得価格に基づき算出しています。

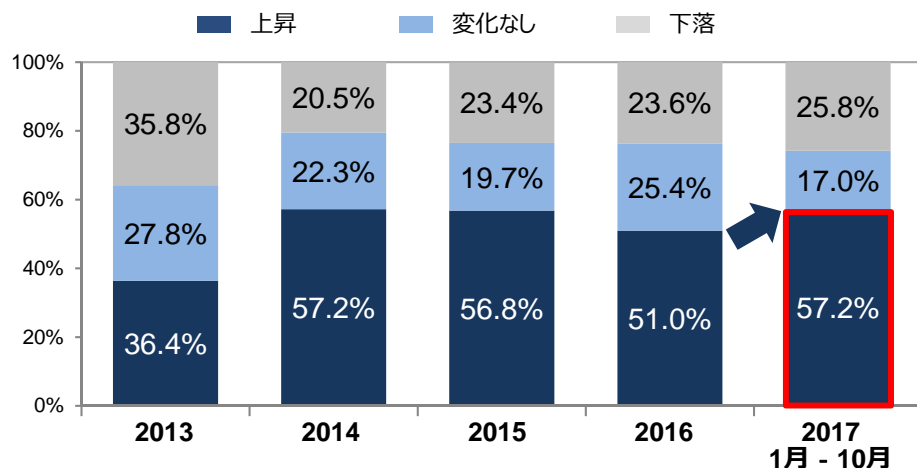
(注2) 「タイプ」については、「スモール」は30㎡未満、「ミディアム」は30㎡以上60㎡未満、「ラージ」は60㎡以上の広さの賃貸可能面積の住戸をいいます。

(注3) 各時点における、店舗、オフィス及び老人ホーム区画を除く賃貸可能戸数に基づき算出しています。

(注4) 「賃料帯」は、各時点における月額賃料に基づき分類しています。

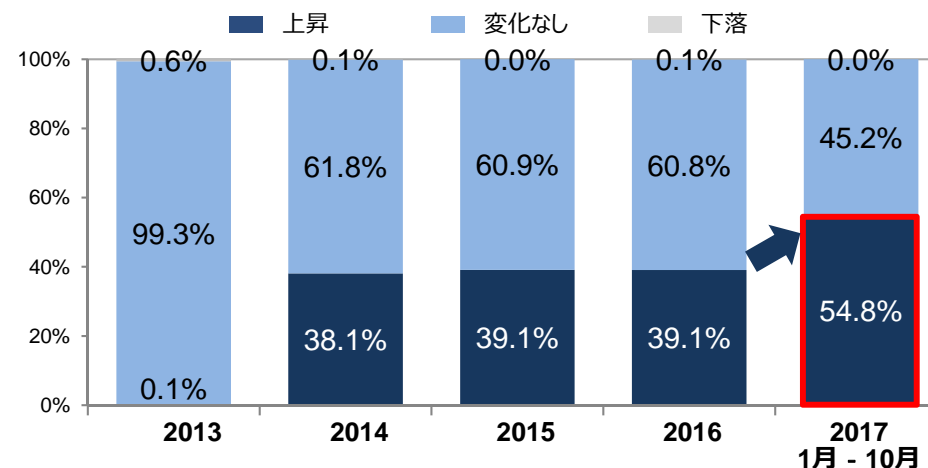
- 新規契約及び更新契約時の賃料上昇を実現するため、2014年から賃料上昇プログラムを開始
- パフォーマンスの高いPM会社への業務の集約化を図るため、住居物件のML・PM会社を、2016年12月に16物件、2017年1月、5月、7月、8月にそれぞれ1物件について変更済み、12月に2物件について変更予定

新規契約の賃料変動件数割合の推移⁽¹⁾



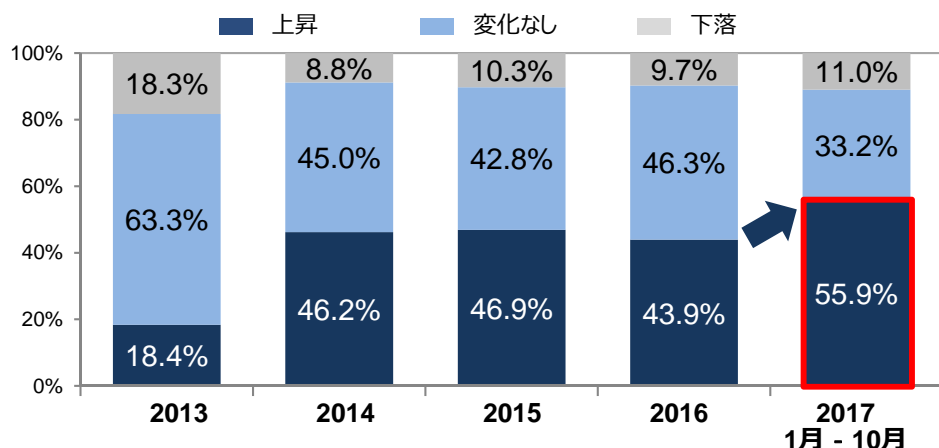
新規契約件数	827	649	943	783	877
稼働率 ⁽²⁾ (%)	95.5	94.0	94.7	95.9	94.9
ネットリーシングコスト (月数) ⁽³⁾	1.15	1.01	1.23	1.15	1.02

更新契約の賃料変動件数割合の推移⁽¹⁾

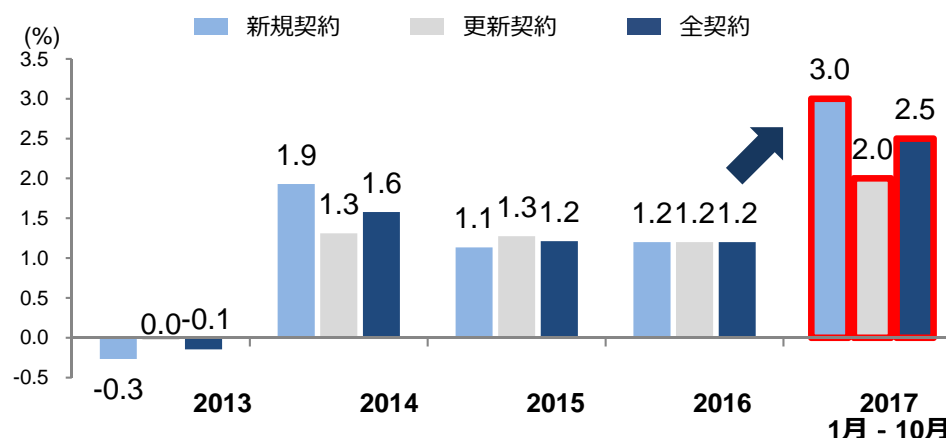


更新契約件数	818	872	1,209	1,126	1,180
更新率 ⁽⁴⁾ (%)	81.2	84.7	85.4	83.7	83.2

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⁽¹⁾



平均賃料増減率⁽⁵⁾

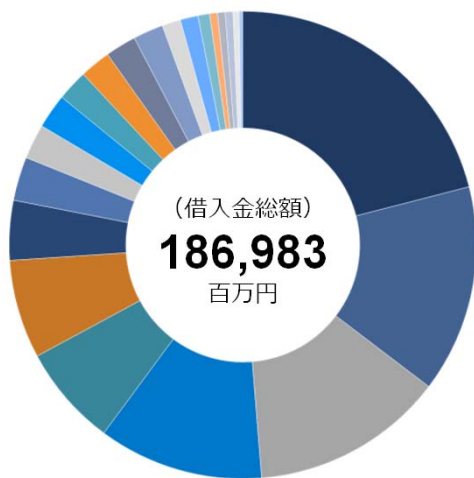


(注1) 対象期間における本投資法人が保有している住居物件の実績値(対象期間中に取得した物件については本投資法人による取得後に限ります。)に基づきデータを作成しています。なお、各年の12月末日時点での物件数は、2013年及び2014年は63物件、2015年は66物件、2016年は68物件、2017年10月末日時点での物件数は70物件です。
 (注2) 「稼働率」は、対象期間における対象物件(対象期間中に取得した物件については本投資法人による取得後に限ります。)の各月末日時点の賃貸面積の合計を賃貸可能面積の合計で算出しています。
 (注3) 「ネットリーシングコスト(月数)」は、「広告宣伝費(月数)」「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合わせた全契約において、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。

直近の新規借入れの概要

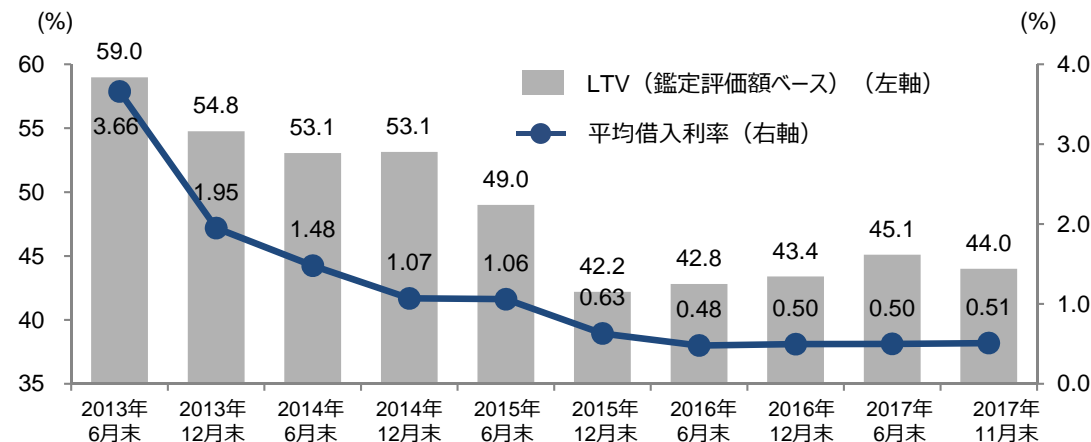
借入名称	借入期間	借入残高 (百万円)	借入利率条件(年率)
ニューシジケートローン (H)	1.0年	1,068	変動 (1か月円TIBOR+0.20%)
	1.0年	2,000	変動 (1か月円TIBOR+0.20%)
	2.0年	3,700	変動 (1か月円TIBOR+0.25%)
	3.0年	1,868	変動 (1か月円TIBOR+0.30%)
	4.0年	1,867	変動 (1か月円TIBOR+0.40%)
	5.0年	5,365	変動 (1か月円TIBOR+0.60%)
	6.0年	3,565	変動 (1か月円TIBOR+0.70%)
7.0年	3,560	変動 (1か月円TIBOR+0.80%)	
平均借入期間 ⁽¹⁾ /合計	4.2年	22,993	

バンクフォーメーション (2017年11月末時点) (2)

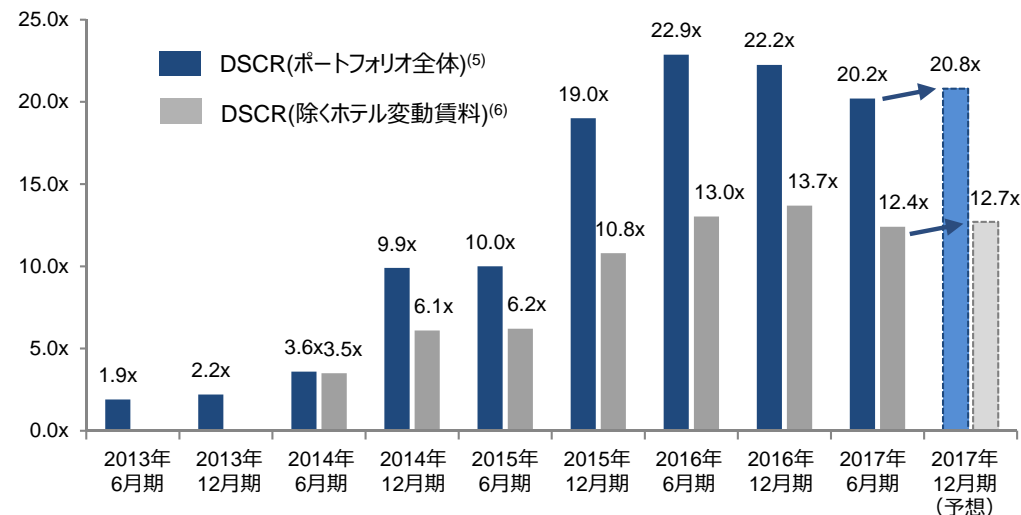


みずほ銀行	21.0%
三井住友銀行	14.4%
三井住友信託銀行	13.4%
三菱東京UFJ銀行	11.4%
シティバンク	7.0%
新生銀行	6.8%
りそな銀行	4.1%
三菱UFJ信託銀行	3.0%
日本政策投資銀行	2.4%
イオン銀行	2.4%
ゆうちょ銀行	2.1%
東京スター銀行	2.1%
第一生命	2.1%
福岡銀行	2.1%
静岡銀行	1.3%
野村信託銀行	1.2%
広島銀行	0.8%
香川銀行	0.5%
第四銀行	0.5%
百五銀行	0.5%
東和銀行	0.4%
群馬銀行	0.3%

LTV(鑑定評価額ベース)⁽³⁾と平均借入利率⁽⁴⁾



DSCR



格付 (2017年12月15日取得)

格付機関	格付対象	格付	見通し
株式会社 日本格付研究所 (JCR)	長期発行体格付	A	ポジティブ

(注1) 「平均借入期間」は、借入残高に基づく加重平均により算出しています。

(注2) 消費税還付対応借入金 (1,068百万円) を含みます。

(注3) 期末のLTV (鑑定評価額ベース) = 期末有利子負債残高 ÷ 期末鑑定評価額合計により算出しています。鑑定評価額の総額には、シェラトン・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の優先出資証券に係る本投資法人の出資金額を含みます。

(注4) 平均借入利率は、各個別の借入れに係る期末時点又は本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す。) 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5) 「DSCR (ポートフォリオ全体)」は、(営業利益 + 減価償却費 ± 不動産等売却損益) ÷ (約定弁済額 + 支払利息) を基に算出しています。

(注6) 「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 ± 不動産等売却損益) ÷ (約定弁済額 + 支払利息) を基に算出しています。

ADR

(Average Daily Rate)

「平均客室単価」をいい、一定期間の客室売上高合計（サービス料除く）を同期間の販売客室数合計で除した値をいいます。

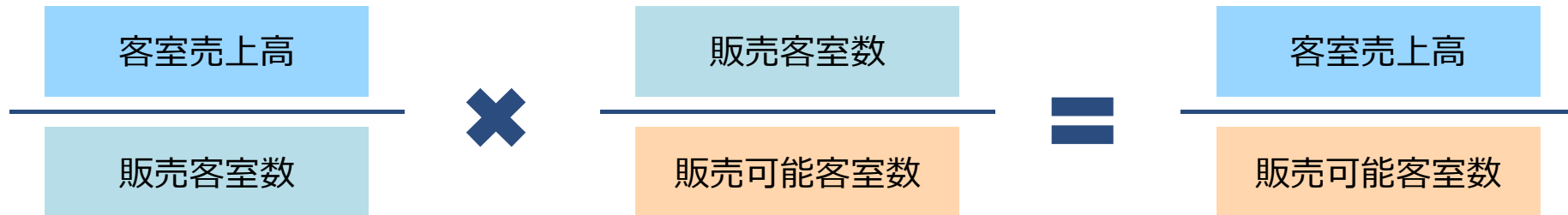
客室稼働率

販売可能な全客室のうち、実際に利用された客室の割合をいいます。

RevPAR

(Revenue Per Available Room)

「販売可能客室あたり客室売上」をいい、客室売上を販売可能客室数で除した値をいいます。ADRを客室稼働率で乗じた値と等しくなります。



GOP	売上高営業粗利益（Gross Operating Profit）をいい、ホテルの売上高からホテル営業にかかる諸費用（人件費、清掃費・外注委託費、エージェント手数料、水道光熱費等運営費用の合計）及びホテル・オペレーターへのマネジメントフィーを控除した額をいいます。
NOI	不動産賃貸事業等における営業純利益（Net Operating Income）をいい、以下の計算式で求められます。 NOI = 賃貸事業収入 - 賃貸事業費用 + 当期減価償却費
LTV	Loan To Valueの略で、以下の計算式で求められます。 LTV = 有利子負債額 ÷ 鑑定評価額（鑑定評価額ベースの場合）
DSCR	デットサービスカバレッジレシオ（Debt Service Coverage Ratio）のことをいい、債務返済能力を示す指標の一つで、以下の計算式で求められます。 DSCR = 借入元利金返済前キャッシュフロー ÷ 借入元利金返済額

- ◆ 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いますが、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

