

インヴィンシブル投資法人 運用状況報告会



Hotel Sonia Otaru & Hotel Nord Otaru

Invincible

Investment Corporation

TSE Code : 8963

2019年12月18日

コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社

◆ 2019年の主な成果

- 1

2019年の年間1口当たり分配金は前年比8.6%増の3,381円(予想)を見込む (→P2)

➔

7年連続の分配金成長

- 2

7月の公募増資を通じて、プライムツーリズムエリア(*)に所在する物件を中心に国内18ホテル(取得価格合計826億円)を取得 (→P3~8)

(*)「プライム・ツーリズム・エリア」とは、周辺に集客力を有する観光資源が所在しており、訪日外国人旅行者（インバウンド）を中心に宿泊需要が期待できると本投資法人が判断したエリアを指します。

➔

高度に分散されたJ-REIT最大の
ホテルポートフォリオを構築

- 3

上記取得に先立ち、6月に住居2物件を3.9%のNOIキャップレート(加重平均)となる売却価格総額399億円で売却 (→P3)

➔

売却益111億円

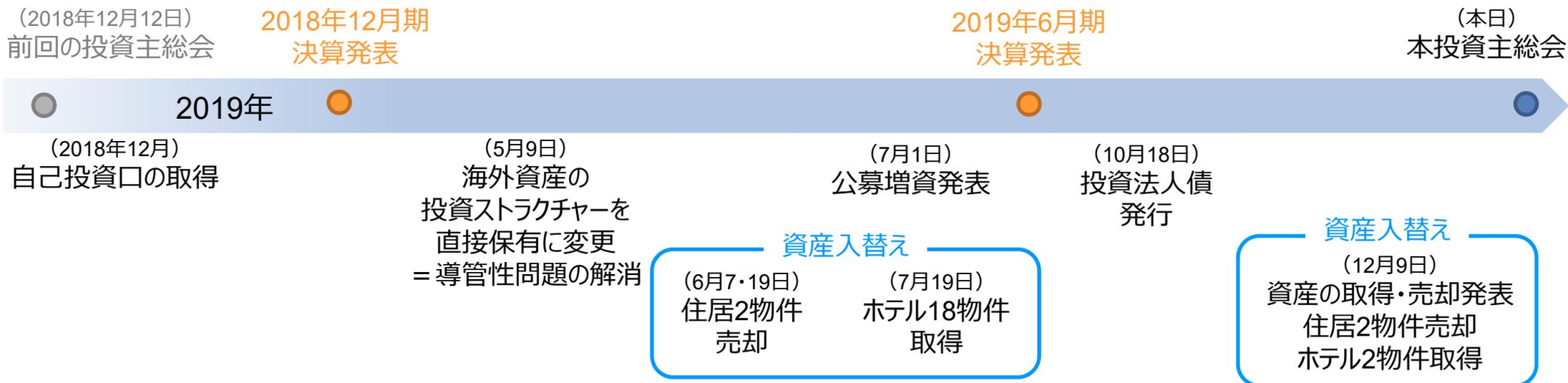
- 4

上記売却益を含めた、合計118億円(1口当たり1,945円)の内部留保を6月期に計上 (→P12)

➔

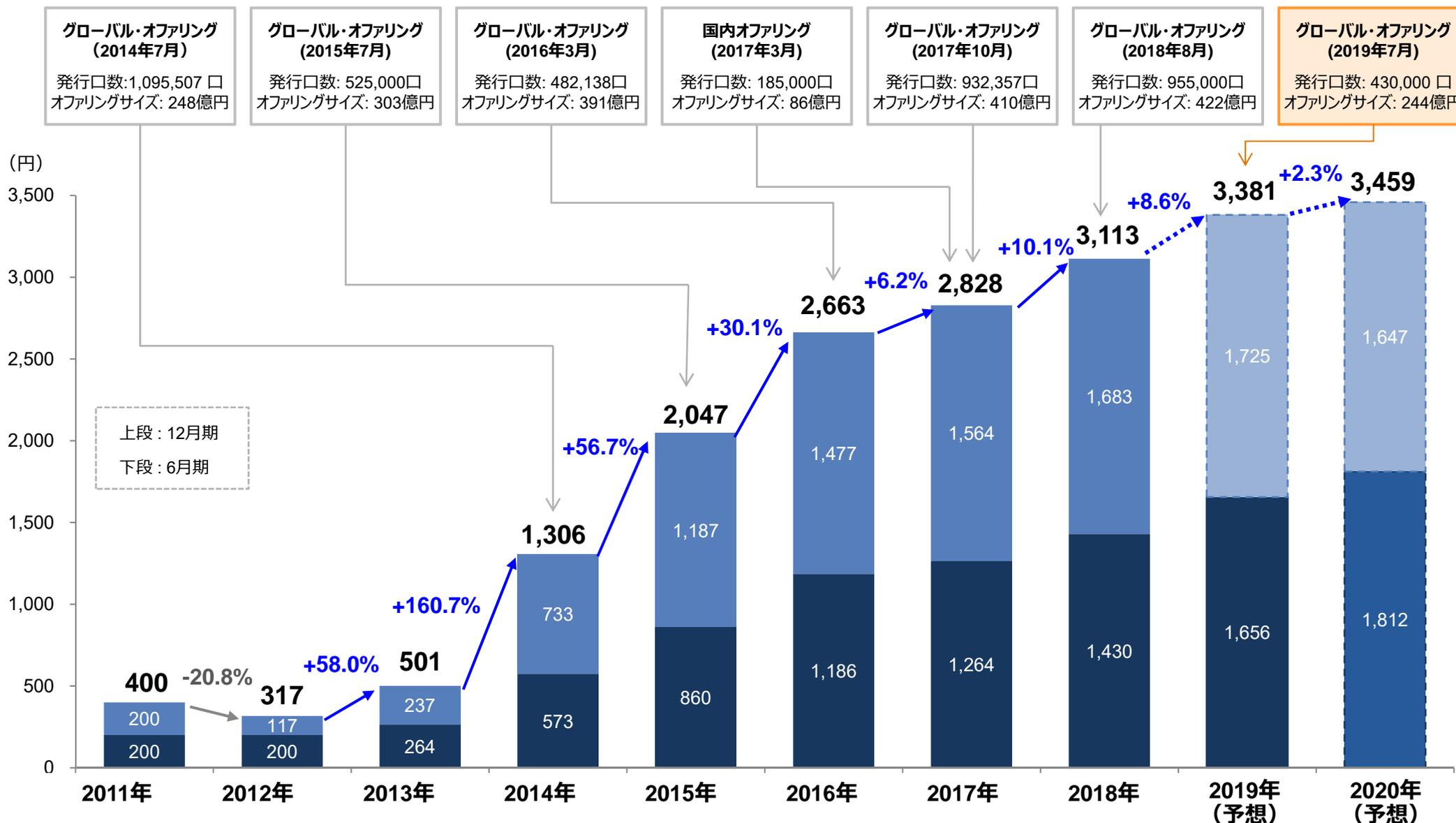
必要に応じて活用し、2020年から
2027年の年間分配金は3,400円
を下回らないことを目標として設定

◆ 主なイベント（前回の投資主総会～本投資主総会）



1口当たり分配金の推移

- 2019年6月期分配金は1,656円（前年同期比+15.8%）を達成、2019年12月期分配金は1,725円（前年同期比+2.5%）を予想
- 2019年年間分配金は3,381円（前年比+8.6%）の着地見込みであり、7年連続での年間分配金の成長を見込む
- 2020年年間分配金は3,459円（前年比+2.3%）を予想



(注1) 「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2) 「オファリングサイズ」は、一般募集及び第三者割当増資による売出しにおける払込金額の総額を記載しています。

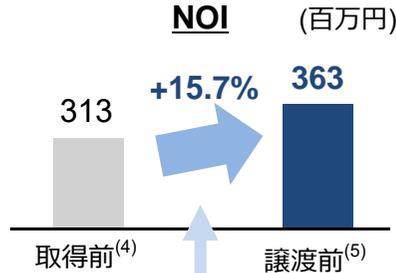
- 住居2物件を399億円で売却し、売却益111億円を実現。これにより、1口当たりの内部留保は1,823円増加⁽¹⁾
- 「スペース恵比寿」及び「ロイヤルパークスタワー南千住」の年間実績NOIは、本投資法人取得前12か月のNOIと比べてそれぞれ、15.7%及び12.2%増加⁽²⁾
- 「ロイヤルパークスタワー南千住」は、2017年に218億円で取得し、2019年に277億円で売却した結果、IRRは20.5%と試算される⁽³⁾

物件譲渡

住居2物件



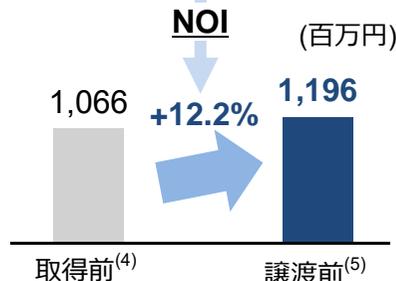
スペース恵比寿



- バリューアップの取り組み
- PM業者の変更
 - 賃料上昇プログラム



ロイヤルパークスタワー南千住



内部成長の結果
好条件での売却を実現

資産入替え

39,900百万円 (売却価格合計)	売却価格/ 取得価格	82,646百万円 (取得価格合計)
3.9% ⁽⁶⁾ (売却価格ベース)	NOI利回り	5.8% ⁽⁷⁾ (平準化NOI利回り)
2.2% ⁽⁶⁾ (売却価格ベース)	償却後 NOI利回り	4.2% ⁽⁷⁾ (平準化NOI利回り)

- 売却益：111億円
- 1口当たり内部留保：1,823円の増加⁽¹⁾
- 内部留保の活用により、2020年から2027年の年間分配金は3,400円以上を見込む

物件取得

プライム・ツーリズム・エリアに所在する以下のホテルを含む、ホテル18物件



ホテルマイステイズ
札幌アспен



アートホテル石垣島



ホテルマイステイズ
富士山 展望温泉



ホテルソニア小樽



ホテルノルド小樽



ホテルマイステイズ
松山

中長期的成長への寄与が
期待される

(注1) 発行済み投資口数6,096,840口に基づきます。

(注2) 各物件取得前の12ヶ月間における実績NOIを、譲渡前の2018年年間実績NOIと比較して算出しています。「ロイヤルパークスタワー南千住」にかかる取得前の期間の実績は、売主から提供を受けた実績を基に、本投資法人が保有していたと仮定して信託報酬及び保険料の調整を加えた数値を用いて算出しています。

(注3) レバレッジ後の内部収益率（IRR）については、本譲渡物件の保有期間（2017年3月14日～2019年6月7日）を対象とし、当該保有期間中に本物件から得られたネット・キャッシュフローに基づき、本物件に係る初期投資費用に対するレバレッジ考慮後の内部収益率（複利運用利回り）として、本資産運用会社が試算した数値を記載しています。なお、レバレッジ（借入れ）については、本物件の取得時鑑定評価額に保有期間における本投資法人の平均鑑定LTVを乗じた金額を借入金額と仮定して初期投資費用から控除し、想定借入金利（当該借入金額に対する平均金利をいいます。）を用いてネット・キャッシュフローを算出することにより考慮しています。

(注4) スペース恵比寿：取得前12ヶ月（2009年2月から2010年1月まで）の実績NOI / ロイヤルパークスタワー南千住：取得前12ヶ月（2016年4月から2017年3月まで）について、売主から提供を受けた実績を基に、本投資法人が保有していたと仮定して信託報酬及び保険料の調整を加えた数値を用いて算出した平準化NOI

(注5) 2018年年間実績NOI

(注6) 売却2物件における2018年5月から2019年4月までの実績NOI（償却前及び償却後）の合計を売却価格の合計で除して算出しています。

(注7) 新規取得物件における平準化NOI（2019年1月-6月：実績 / 2019年7月-12月：予想）の合計を取得価格の合計で除して算出しています。

国内ホテル18物件を平準化NOI利回り5.8%で取得

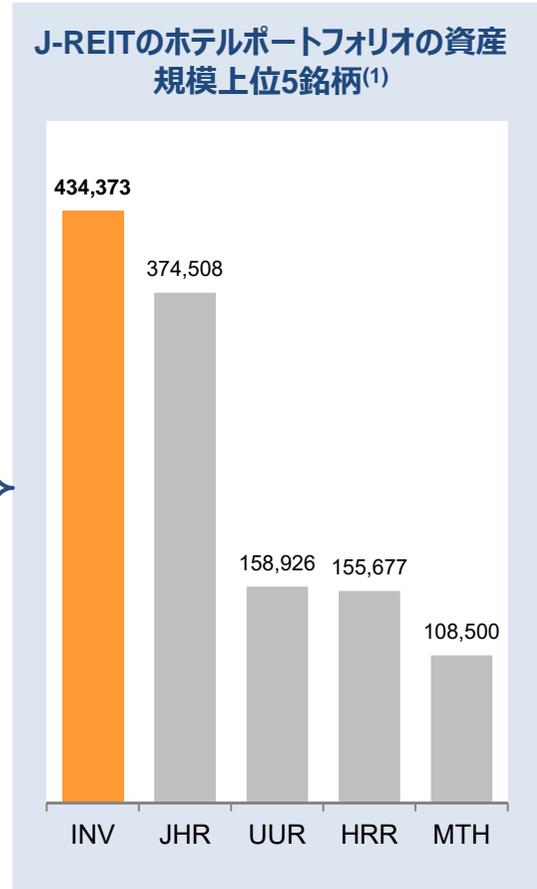
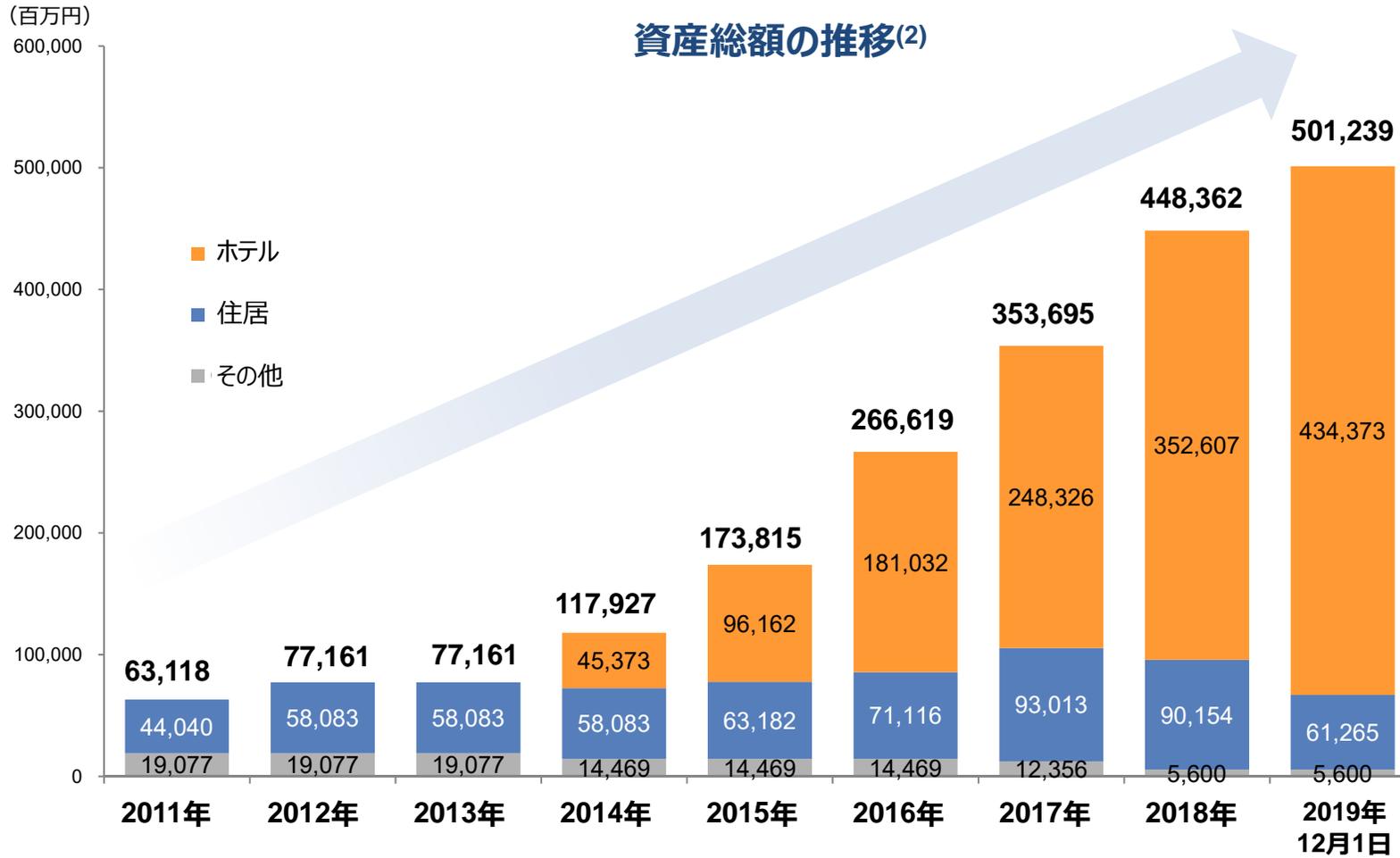
物件名称	所在地	客室数	取得価格 ⁽¹⁾ (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	2019年平準化NOI ⁽²⁾ (百万円)	2019年平準化NOI 利回り ⁽²⁾
1 ホテルマイステイズ札幌アспен	北海道札幌市	305	15,543	15,700	805	5.2%
2 アートホテル石垣島	沖縄県石垣市	245	9,731	9,830	592	6.1%
3 ホテルマイステイズ富士山 展望温泉	山梨県富士吉田市	159	9,405	9,500	556	5.9%
4 ホテルソニア小樽	北海道小樽市	149	5,930	5,990	312	5.3%
5 ホテルマイステイズ金沢キャッスル	石川県金沢市	206	5,682	5,740	334	5.9%
6 アートホテル新潟駅前	新潟県新潟市	304	5,524	5,580	397	7.2%
7 ホテルマイステイズ名古屋錦	愛知県名古屋	169	5,197	5,250	249	4.8%
8 ホテルノルド小樽	北海道小樽市	98	4,296	4,340	260	6.1%
9 ホテルマイステイズ鹿児島天文館	鹿児島県鹿児島市	196	3,445	3,480	202	5.9%
10 アートホテル旭川	北海道旭川市	265	3,197	3,230	244	7.7%
11 ホテルマイステイズ松山	愛媛県松山市	162	3,098	3,130	212	6.9%
12 ホテルマイステイズ札幌すすきの	北海道札幌市	104	3,059	3,090	154	5.1%
13 ホテルマイステイズ札幌中島公園	北海道札幌市	86	2,118	2,140	118	5.6%
14 ホテルマイステイズ札幌中島公園別館	北海道札幌市	80	1,584	1,600	89	5.6%
15 フレックステイン桜木町	神奈川県横浜市	70	1,425	1,440	73	5.2%
16 MyCUBE by MYSTAYS 浅草蔵前	東京都台東区	161	1,287	1,300	62	4.9%
17 ホテルマイステイズ鹿児島天文館 2 番館	鹿児島県鹿児島市	73	1,168	1,180	68	5.8%
18 ホテルマイステイズ名寄	北海道名寄市	70	957	967	60	6.3%
計/平均		2,902	82,646	83,487	4,796	5.8%



(注1) 「取得価格」は各物件の売買契約に記載された資産の売買価格を記載しており、消費税等を含んでおりません。なお、単位未満は切り捨てて記載しています。

(注2) 2019年平準化NOI利回りは、2019年の平準化NOI（2019年1月～6月：実績値/2019年7月～12月：予想値）を取得価格で除して算出しています。なお、本投資法人による取得前の期間の実績は、売主から提供を受けた実績を基に、本投資法人が保有していたと仮定して信託報酬及び保険料の調整を加えた数値を用いて算出しています。

- 過去7年間に亘り、ホテルと住居を中心とした安定的成長により全国に広がる高度に分散されたポートフォリオを実現
- 本投資法人はJ-REIT最大のホテルポートフォリオを構築⁽¹⁾



物件数 ⁽²⁾	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年 12月1日
ホテル	0	0	0	20	37	48	54	66	84
住居	39	63	63	63	66	68	67	64	62
その他	15	15	15	8	8	8	5	2	2

(注1) 2019年12月1日時点

(注2) 各対象期間の末日時点及び2019年12月1日時点における取得価格に基づきます。2017年以降は、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おける本投資法人の出資金額を含みます。また、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・リゾートの海外資産2物件（「本海外ホテル」）については、「2018年」は本海外ホテルに係るLeasehold等を裏付不動産として保有していた英領ケイマン諸島の特別目的会社（以下「資産保有SPC」といいます。）の匿名組合出資持分にかかる本投資法人の出資金額を、「2019年（予想）」は資産保有SPCから本海外ホテルに係るLeasehold等を承継した2019年5月9日（ケイマン諸島の現地時間。日本時間では2019年5月10日）時点の資産保有SPCにおける本海外ホテルに係るLeasehold等の帳簿価額を、それぞれ取得価格とし、2018年7月26日に締結した為替予約契約（2018年9月26日付で実行済み）に基づく米ドルと日本円の為替予約レートである1米ドル=110.45円で邦貨換算しています。また、優先出資証券及び匿名組合出資については、各裏付資産をそれぞれ1物件とし、当該資産の用途に基づき分類しています。

2019年7月における新規物件取得により、ホテルタイプ及び地域配分が強化され、バランスの良いホテルポートフォリオを実現

- 宿泊特化型ホテル⁽¹⁾
- リゾートタイプホテル⁽¹⁾
- フルサービスホテル⁽¹⁾
- 本投資法人が所有するホテルが所在する都道府県（2019年12月1日現在）



(注1) フルサービス型ホテルとは、原則として朝・昼・晩の三食を提供する（予約による提供を含みます。）レストランと宴会等に使用できる会議室の両方を保有するホテルをいいます。「宿泊特化型ホテル」とは、「フルサービス型ホテル」に該当しないホテルをいいます。「リゾートタイプホテル」とは、主として観光や保養などを目的とした宿泊客が多い立地にあるホテルをいい、フルサービス型と宿泊特化型の両方が含まれます。なお、「リゾートタイプホテル」に該当する「フルサービス型ホテル」のうち、会議・宴会・結婚式・飲食などへの需要が非宿泊客を含めて相当に見込まれるホテルは「フルサービス型ホテル」に分類し、それ以外のホテルは「リゾートタイプホテル」に分類しています。また、「リゾートタイプホテル」に該当する「宿泊特化型ホテル」は「リゾートタイプホテル」に分類しています。

ホテルマイステイズ札幌アспен



ホテルタイプ	フルサービス型
住所	北海道札幌市北区北8条西7丁目5番地
交通条件	JR函館本線「札幌」駅徒歩4分
建築時期	1995年12月
リノベーション時期	2017年3月～2017年6月
客室数	305室
賃貸可能面積	15,317.17 m ² (1)
地積	2,551.69 m ²

(注1) このほか、附属建物として駐車場棟 (43.55m²) があります。

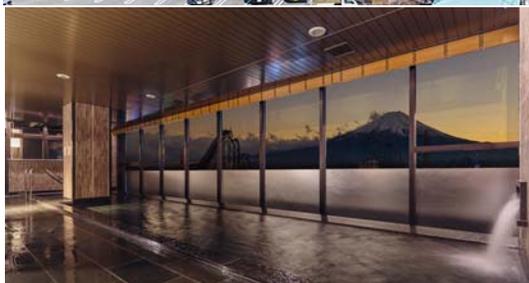
アートホテル石垣島



ホテルタイプ	フルサービス型
住所	沖縄県石垣市大川1559
交通条件	「南ぬ島石垣空港」から車で約25分
建築時期	1984年1月
リノベーション時期	2016年10月～2017年5月
客室数	245室
賃貸可能面積	17,247.54 m ² (1)
地積	16,670.32 m ²

(注1) このほか、附属建物として倉庫・事務所・機械室 (247.83m²) があります。

ホテルマイステイズ富士山 展望温泉



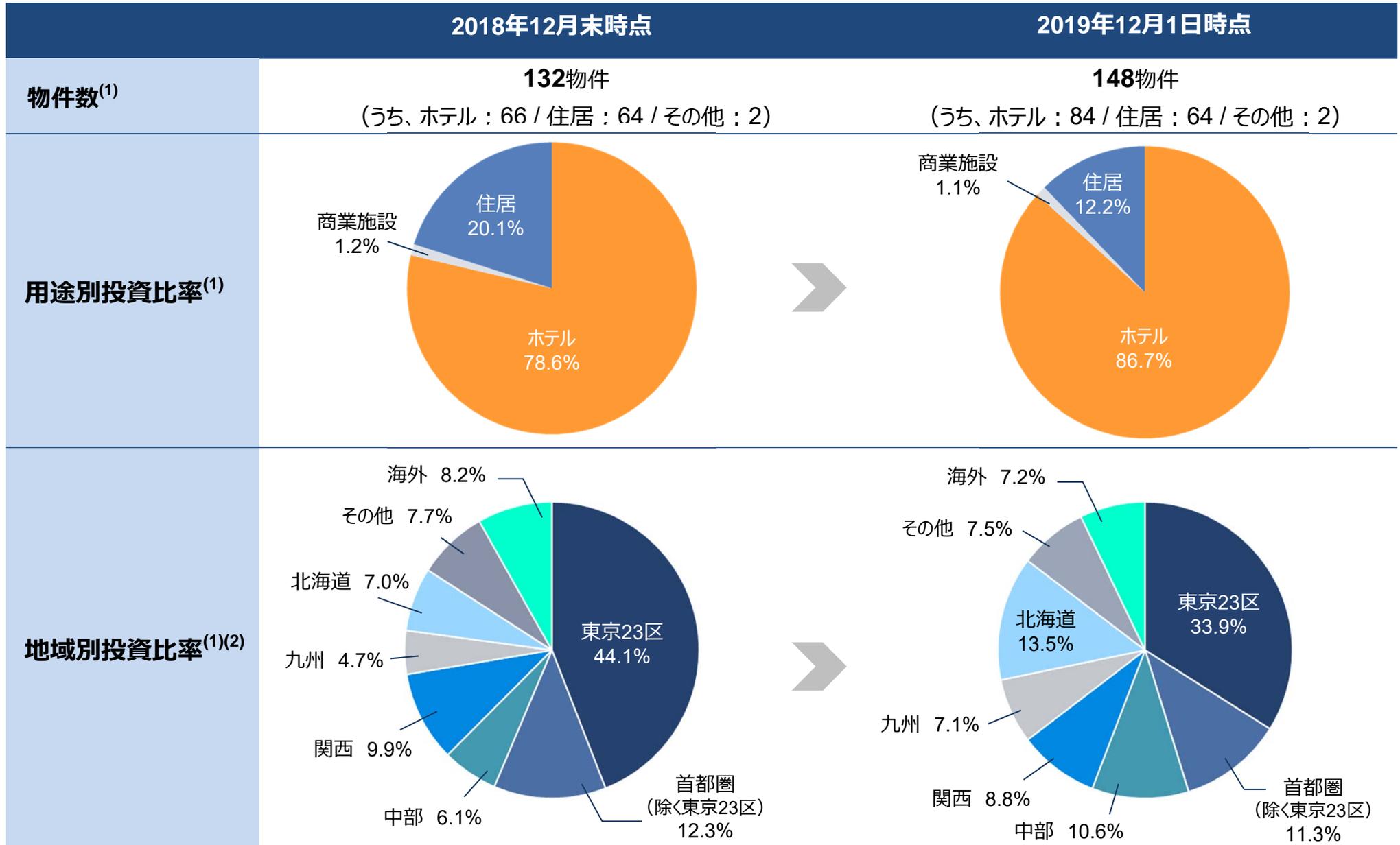
ホテルタイプ	リゾートタイプ
住所	山梨県富士吉田市新倉2654番地
交通条件	富士急行「富士急ハイランド」駅 徒歩5分 中央高速河口湖ICから車で10分
建築時期	2016年11月
リノベーション時期	-
客室数	159室
賃貸可能面積	5,498.49 m ²
地積	4,281.05 m ²

ホテルソニア小樽



ホテルタイプ	リゾートタイプ
住所	北海道小樽市色内1丁目4-20
交通条件	JR函館本線「小樽」駅徒歩9分
建築時期	1992年4月、2018年11月
リノベーション時期	2016年12月～2017年5月/ 2017年12月～2018年12月
客室数	149室
賃貸可能面積	6,752.37 m ²
地積	2,604.45m ²

2019年7月の公募増資に伴う新規物件取得により、本投資法人のポートフォリオは、ホテルの割合が高まり、所在地の多様化が進んでいる



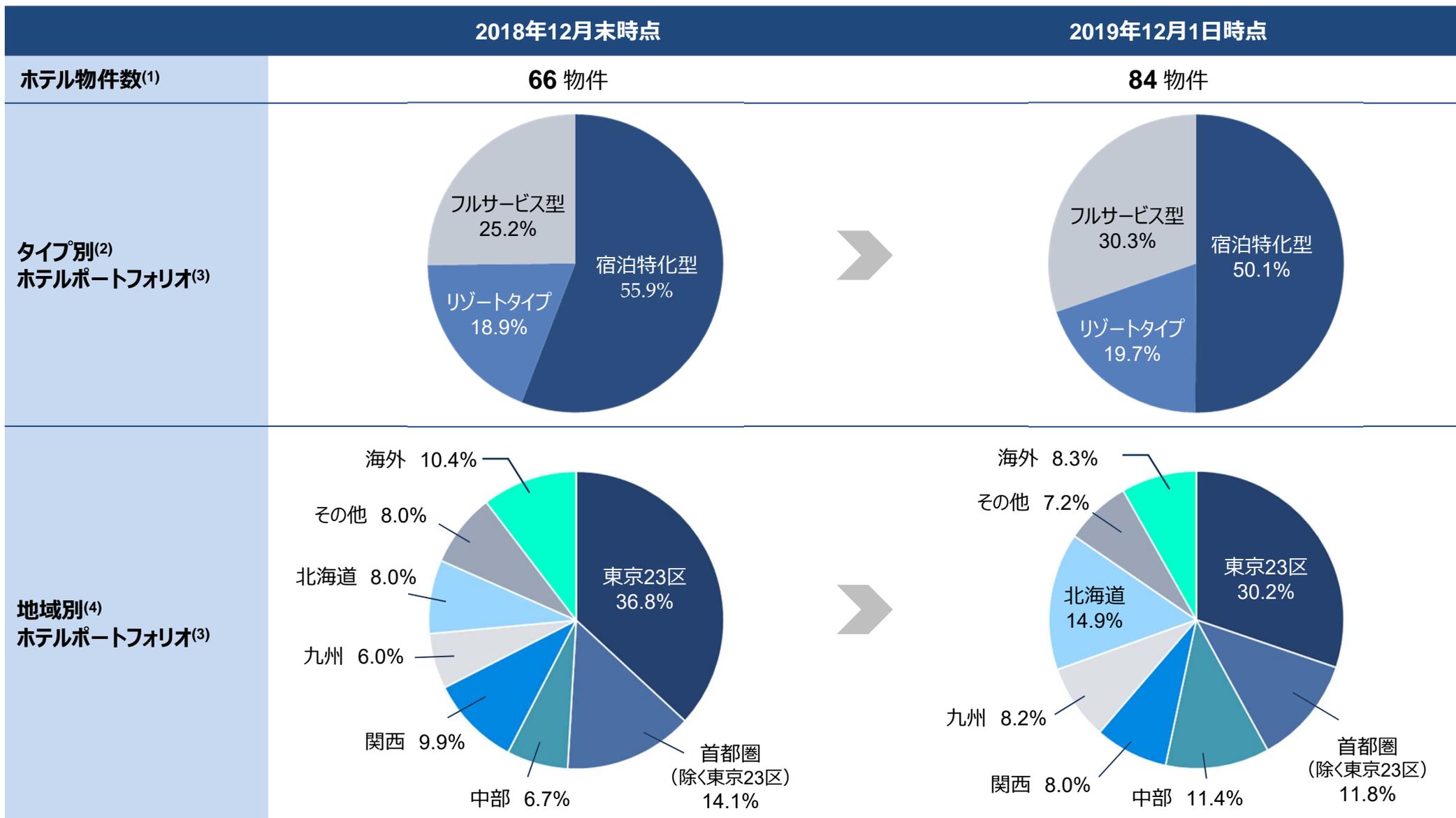
(注1) 優先出資証券及び匿名組合出資については、各裏付資産をそれぞれ1物件としています。

(注2) 取得価格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ついては、本投資法人の出資金額を取得価格として算出しています。本海外ホテルについては、「2018年12月末」においては、本投資法人の資産保有SPCへの出資金額(333,036千円)を、「2019年12月1日時点」においては、本投資法人が匿名組合契約の合意解約に伴う現物配当により本海外ホテルに係るLeasehold等を資産保有SPCより承継した2019年5月9日(ケイマン諸島の現地時間。日本時間では2019年5月10日)時点の各本海外ホテルのLeasehold等の資産保有SPCにおける帳簿価額を、それぞれ資産保有SPCへの出資に際し実行した為替予約取引(2018年7月26日付で為替予約契約締結、2018年9月26日付で実行)により固定された為替レートである1米ドル=110.45円を邦貨換算した金額を取得価格として算出しています。なお、優先出資証券及び匿名組合出資については、各裏付資産のホテルタイプ及び所在地に基づき区分しています。

(注3) 各エリアは以下のように定義しています。

首都圏(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/九州：福岡県、熊本県、鹿児島県、長崎県、大分県、宮崎県、佐賀県及び沖縄県

2019年7月の公募増資に伴う新規物件取得により、本投資法人のホテルポートフォリオは、ホテルタイプ及び所在地の多様化が進んでいる



(注1) 優先出資証券及び匿名組合出資については、各裏付資産をそれぞれ1物件としています。

(注2) フルサービス型ホテルとは、原則として朝・昼・晩の三食を提供する（予約による提供を含みます。）レストランと宴会等に使用できる会議室の両方を保有するホテルをいいます。「宿泊特化型ホテル」とは、「フルサービス型ホテル」に該当しないホテルをいいます。「リゾートタイプホテル」とは、主として観光や保養などを目的とした宿泊客が多い立地にあるホテルをいい、フルサービス型と宿泊特化型の両方が含まれます。なお、「リゾートタイプホテル」に該当する「フルサービス型ホテル」のうち、会議・宴会・結婚式・飲食などへの需要が非宿泊客を含めて相当に見込まれるホテルは「フルサービス型ホテル」に分類し、それ以外のホテルは「リゾートタイプホテル」に分類しています。また、「リゾートタイプホテル」に該当する「宿泊特化型ホテル」は「リゾートタイプホテル」に分類しています。

(注3) 取得価格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ついては、本投資法人の出資金額を取得価格として算出しています。本海外ホテルについては、「2018年12月末」においては、本投資法人の資産保有SPCへの出資金額（333,036千円）を、「2019年12月1日時点」においては、本投資法人が匿名組合契約の合意解約に伴う現物配当により本海外ホテルに係るLeasehold等を資産保有SPCより承継した2019年5月9日（ケイマン諸島の現地時間。日本時間では2019年5月10日）時点の各本海外ホテルのLeasehold等の資産保有SPCにおける帳簿価額を、それぞれ資産保有SPCへの出資に際し実行した為替予約取引（2018年7月26日付で為替予約契約締結、2018年9月26日付で実行）により固定された為替レートである1米ドル＝110.45円で邦貨換算した金額を取得価格として算出しています。なお、優先出資証券及び匿名組合出資については、各裏付資産のホテルタイプ及び所在地に基づき区分しています。

(注4) 各エリアは以下のように定義しています。

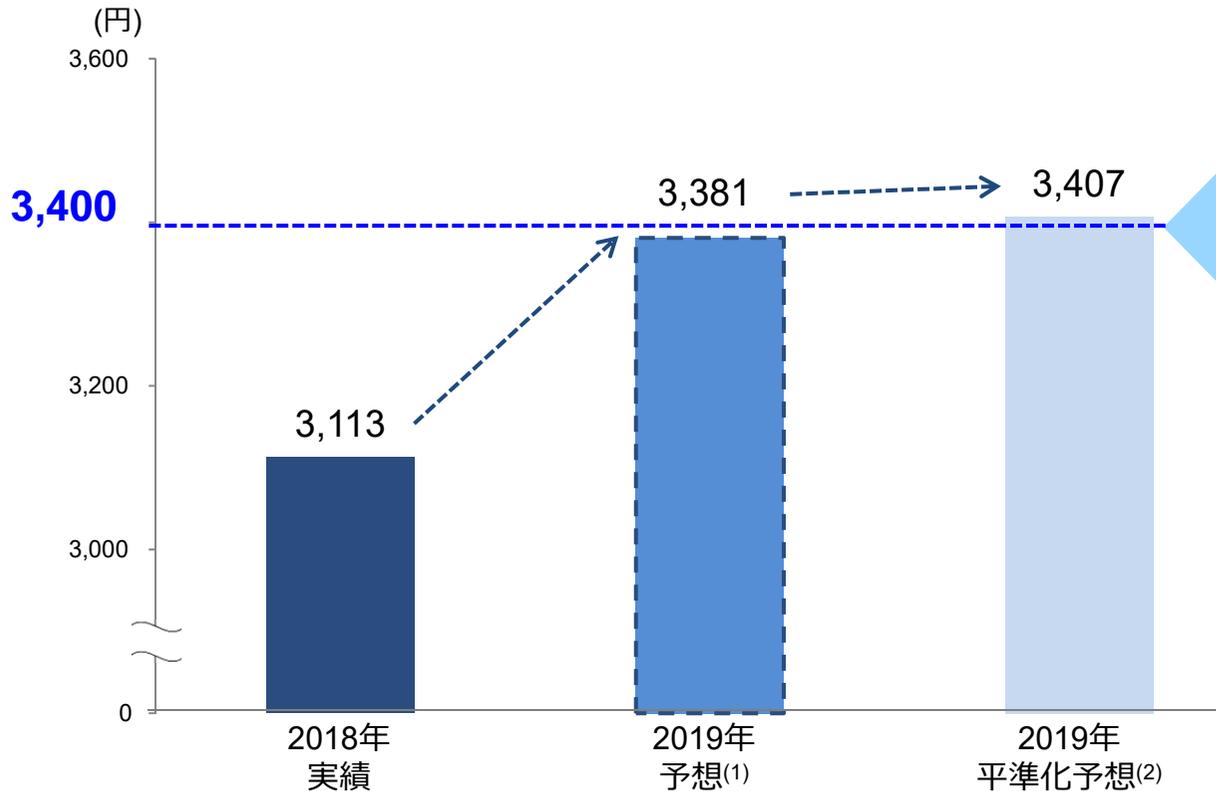
首都圏（除く東京23区）：東京都（東京23区を除く）、神奈川県、千葉県及び埼玉県／関西：大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、和歌山県及び奈良県／中部：愛知県、岐阜県、三重県、静岡県、長野県、山梨県、新潟県、富山県、石川県及び福井県／九州：福岡県、熊本県、鹿児島県、長崎県、大分県、宮崎県、佐賀県及び沖縄県

2020年から2027年までの年間分配金下限目標

- 主として住居2物件の譲渡による売却益111億円により、本投資法人の有する内部留保額は118億円（投資口1口当たり換算1,945円）
- 必要に応じて内部留保を活用し、2020年から2027年までの分配金は年間3,400円を下回らないことを目標と定める
- フリーキャッシュフロー及び内部留保により、年間3,400円以上の分配金目標は達成の蓋然性が高いと見込む

当期純利益からの 内部留保額	内部留保額の構成			発行済投資口の 総口数	1口当たりの 内部留保額
	スペースシア恵比寿の譲渡	ロイヤルパークスター 南千住の譲渡	その他		
118億円	56億円	54億円	8億円	6,096,840口	1,945円

年間1口当たり分配金: 2018年実績、2019年予想及び2019年平準化予想



- 2020年から2027年にかけては少なくとも3,400円の年間分配金を維持
- 分配金の安定性を確保

(注1) 2019年12月9日付予想値
 (注2) 2019年平準化予想分配金は、2019年予想分配金に対して、主として以下の調整を行うことにより算定しています。(i) 現時点で保有する148物件を2019年の年初より保有していたと仮定した調整、(ii) 海外ホテル2物件を2019年の年初より直接保有していたと仮定した調整、(iii) 現時点の発行済投資口の総口数6,096,840口が2019年の年初より発行されていたと仮定した調整、(iv) 2019年7月に実施した公募増資及び新規借入が2018年12月末時点で完了していたと仮定した調整、(v) 2019年6月期及び2019年12月期に生じた一時収益／一時費用の除外、(vi) 2019年に譲渡した物件が2019年の年初からポートフォリオの中に存在していなかったものとし、譲渡益についても除外、(vii) 海外ホテルの収益は1ドル=110円の為替レートをを用いて算定。

- 近年リピーター数は着実に増加し、2019年第3四半期までの累計でインバウンド数全体の64.1%を占める
- 訪日外国人旅行者の消費額は訪問者数よりも速いペースでの増加が予想され、為替リスクの影響を受けやすい買い物代とは異なり、宿泊費と娯楽サービス費は着実に増加している

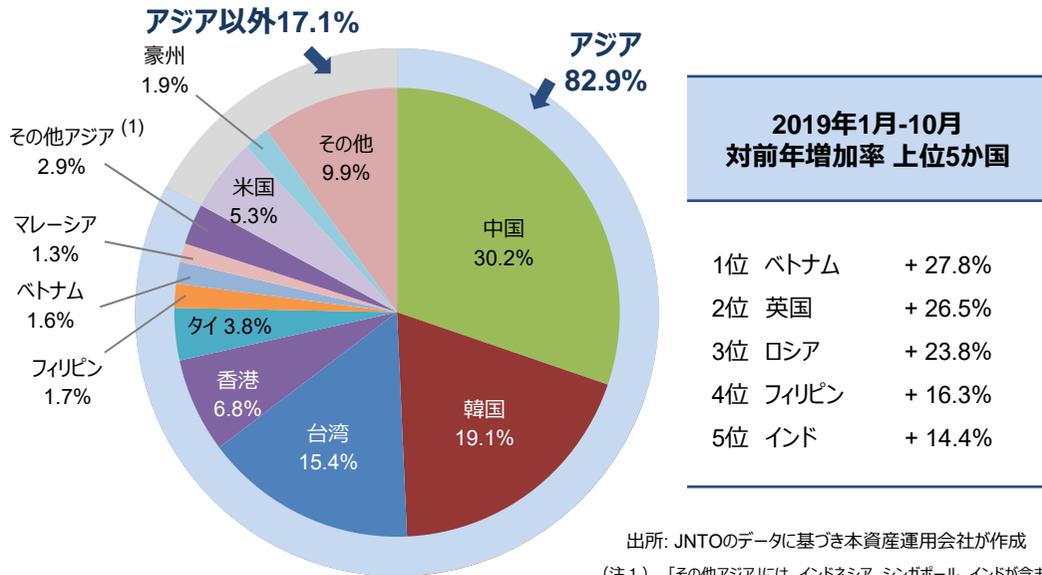
訪日外国人旅行者数の推移



出所：観光庁、日本政府観光局（JNTO）及び首相官邸のデータに基づき本資産運用会社が作成

(注1) 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2) 「リピーター旅行者」とは、日本に一度以上対日したことがある旅行者を指します。

地域別訪日外国人旅行者数の構成（2019年1月-10月）



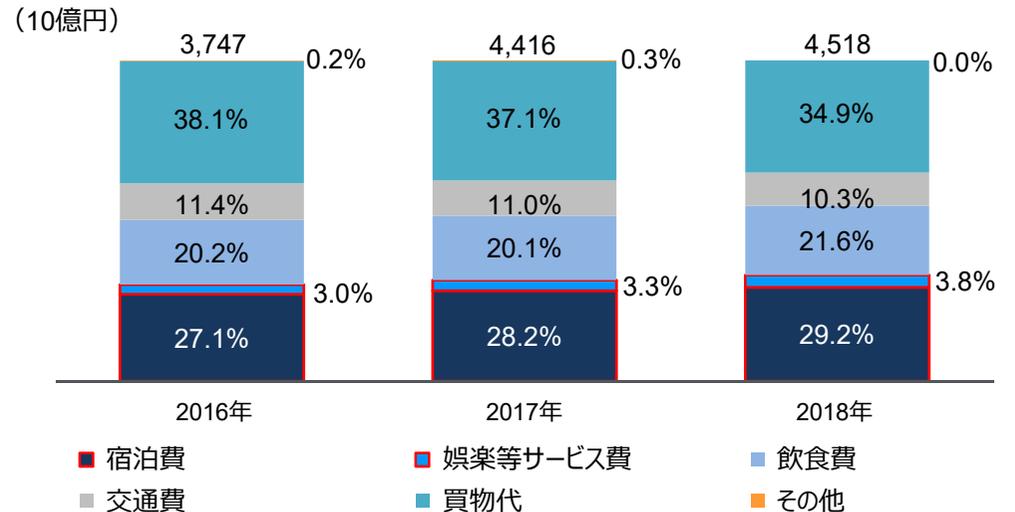
訪日外国人旅行者の消費額推移



出所：観光庁及び首相官邸のデータに基づき本資産運用会社が作成

(注1) 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。

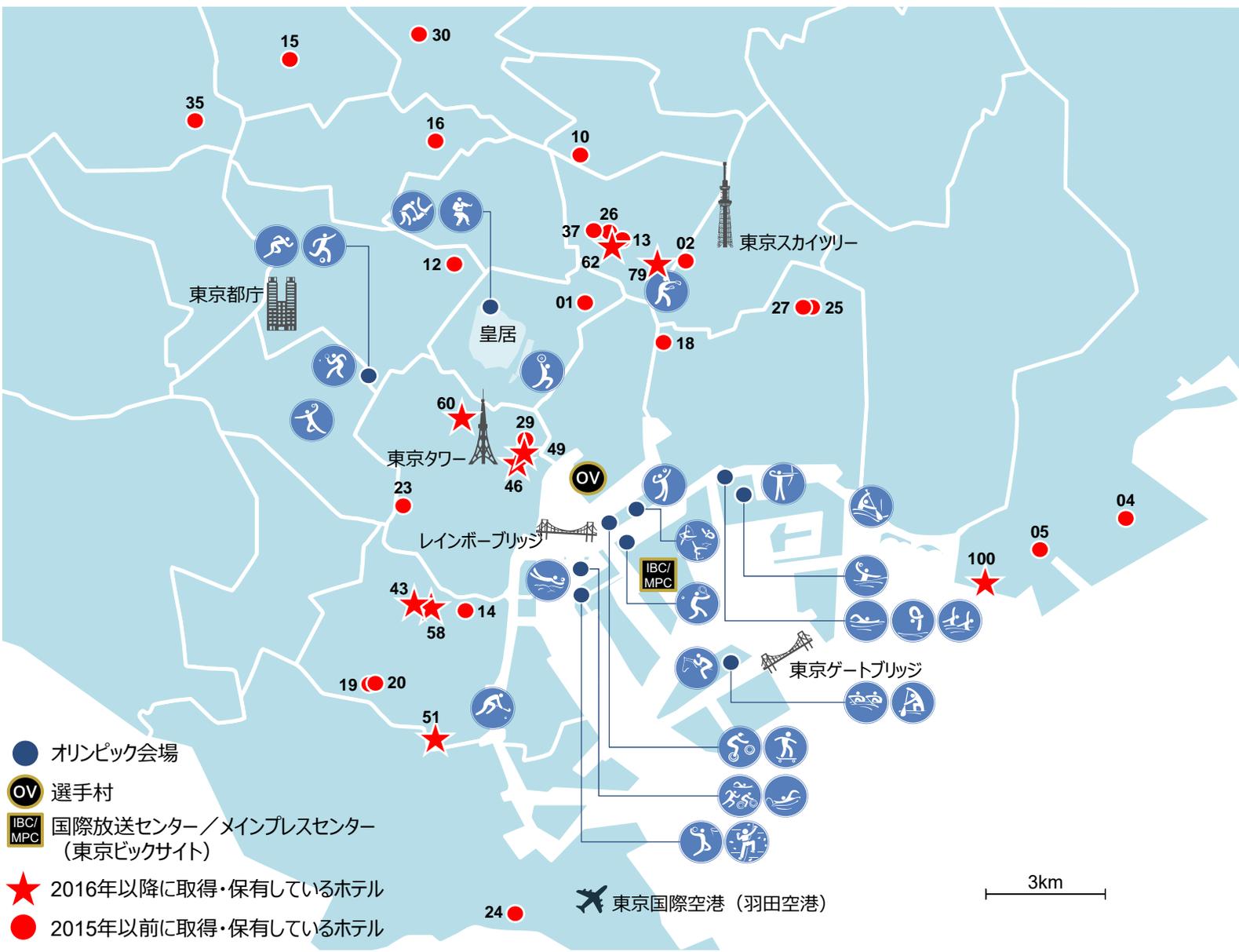
費用別にみる訪日外国人旅行者の消費額



出所：観光庁及び首相官邸のデータに基づき本資産運用会社が作成

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のうち33物件（5,236室）⁽¹⁾が立地
- 上記のうち、10ホテル（2,725室）は2016年以降に取得
- 更に、マラソンと競歩が行われる札幌市には6ホテル（1,236室）を保有

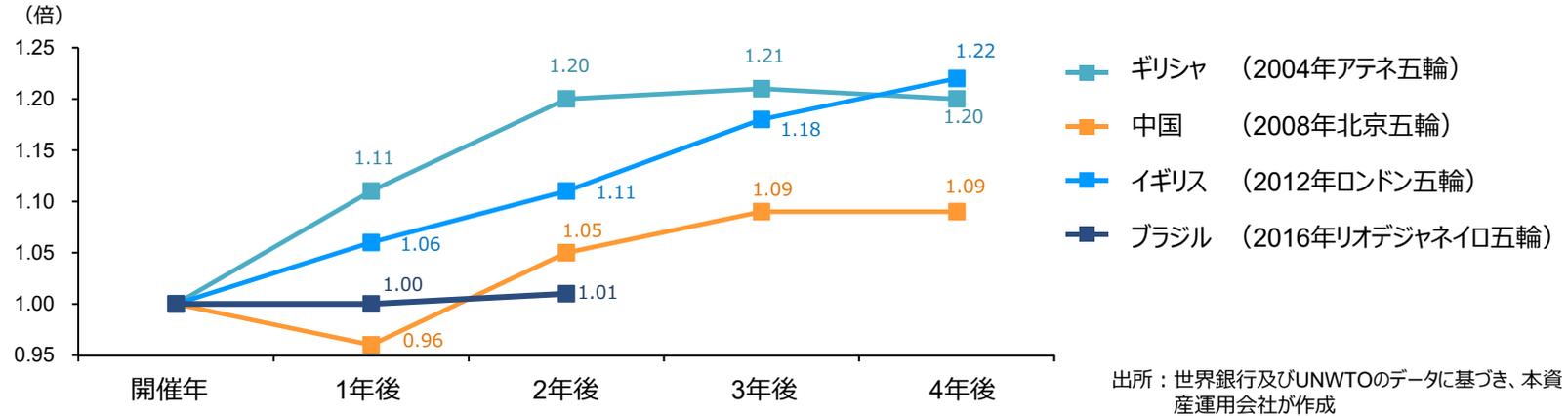


ホテル	部屋数
01 ホテルマイステイズ神田	126
02 ホテルマイステイズ浅草	160
04 マイステイズ新浦安コンファレンスセンター	175
05 ホテルマイステイズ舞浜	90
10 ホテルマイステイズ日暮里	93
12 フレックスステイン飯田橋	59
13 ホテルマイステイズ上野稲荷町	72
14 フレックスステイン品川	55
15 フレックスステイン常盤台	129
16 フレックスステイン巢鴨	104
18 フレックスステイン清澄白河	55
19 フレックスステイン中延P1	39
20 フレックスステイン中延P2	22
23 フレックスステイン白金	84
24 ホテルマイステイズ羽田	174
25 ホテルマイステイズ亀戸P1	265
26 ホテルマイステイズ上野入谷口	97
27 ホテルマイステイズ亀戸P2	175
29 スーパーホテル新橋・烏森口	74
30 フレックスステイン東十条	88
35 フレックスステイン江古田	210
37 スーパーホテルJR上野入谷口	69
43 ホテルマイステイズ五反田駅前	★ 383
46 ホテルマイステイズ浜松町	★ 105
49 ホテルマイステイズプレミア浜松町	★ 120
51 ホテルマイステイズプレミア大森	★ 232
58 ホテルマイステイズ五反田	★ 110
60 ホテルマイステイズプレミア赤坂	★ 327
62 ホテルマイステイズ上野イースト	★ 150
79 MyCUBE by MYSTAYS浅草蔵前	★ 161
100 シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル	★ 1,016

(注1) 東京オリンピックの会場周辺に位置する33ホテルとは、東京都及び千葉県に所在するホテルをいいますが、掲載面の関係で、スーパーホテル東京・JR立川北口及びホテルマイステイズ立川については地図上に表示されていません。
 (注2) 出所：東京オリンピック・パラリンピック競技大会組織委員会公式サイト

- 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、オリンピック後も大型イベントが続く

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

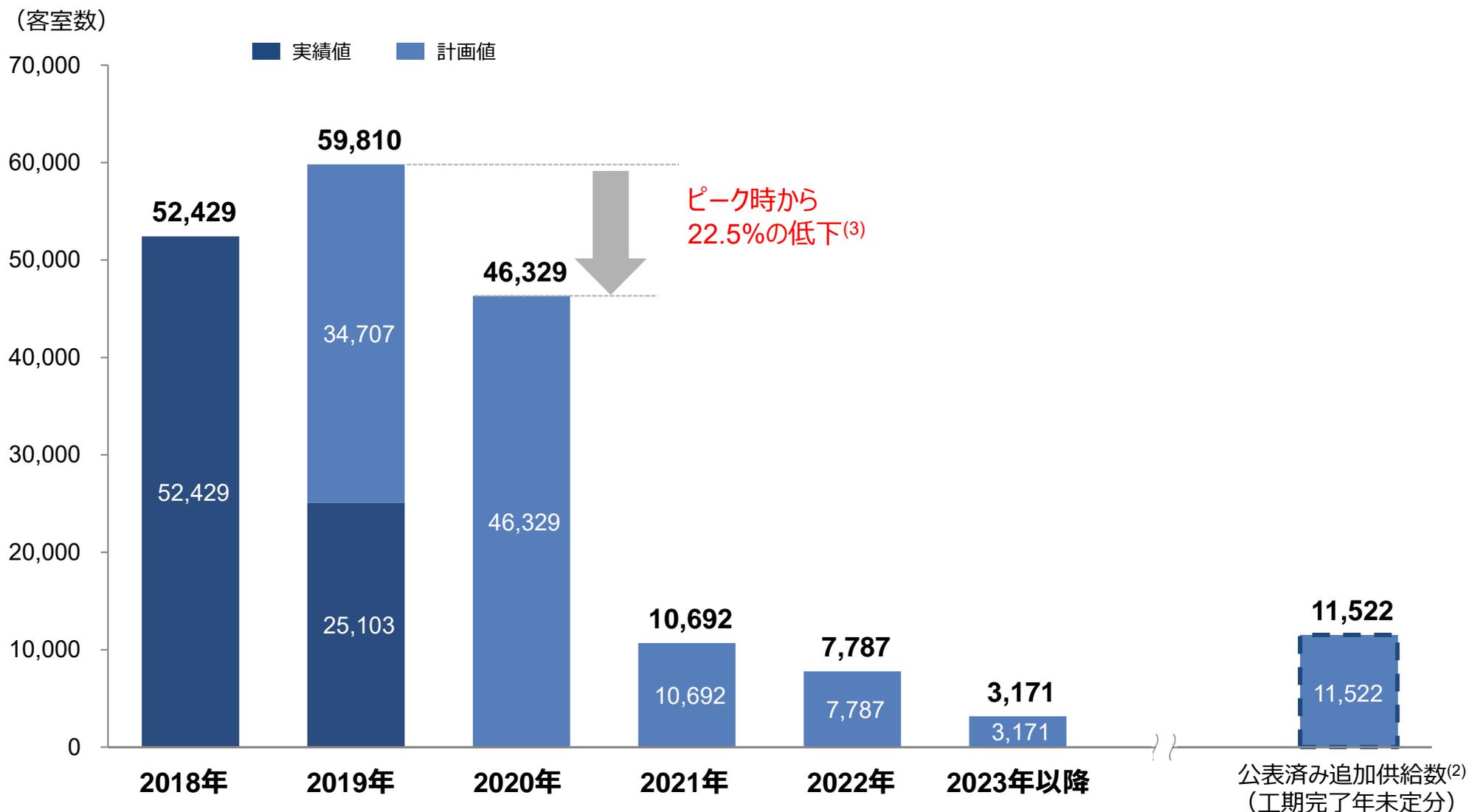


	イベント ⁽¹⁾	インフラ整備等 ⁽¹⁾
2019年	<ul style="list-style-type: none"> 東京ディズニーシー：大型アトラクション「ソアリン：ファンタスティック・フライト」オープン（7月） 第7回アフリカ開発会議（横浜）（8月） ラグビーワールドカップ2019（9月-11月） 	<ul style="list-style-type: none"> 新千歳空港国際旅客ターミナル拡張 新港地区客船ターミナル供用
2020年	<ul style="list-style-type: none"> 東京ディズニーランド：大規模開発（春） ユニバーサル・スタジオ・ジャパン：世界初のテーマパーク「SUPER NINTENDO WORLD」オープン 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"> 東京国際（羽田）空港国際線発着枠拡大（2020年までに国際線の発着回数（深夜・早朝時間帯以外）を年間約9.9万回に拡大（2015年対比約65%増）） 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） 	
2023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（2022年度） 	<ul style="list-style-type: none"> 九州新幹線（武雄温泉～長崎間）開業 北陸新幹線（金沢～敦賀間）開業
2025年	<ul style="list-style-type: none"> 2025年日本国際博覧会（大阪・関西万博）（大阪）（5月-11月） 	<ul style="list-style-type: none"> 福岡空港第2滑走路増設
2027年		<ul style="list-style-type: none"> リニア中央新幹線開通
2028年以降		<ul style="list-style-type: none"> 成田国際空港第3滑走路増設・第2滑走路延伸（2028年度） JR羽田空港アクセス線開業（時期未定）

(注1) 各種イベント、インフラ整備等は2019年7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。

- ホテルの開発計画の増加は2019年にピークを迎えると思込まれる
- 2020年のホテル新規供給客室数は、2019年と比較して22.5%の低下が予想される

ホテル新規供給客室数の推移（実績及び計画）⁽¹⁾



出所：HOTERESのデータに基づき本資産運用会社が作成

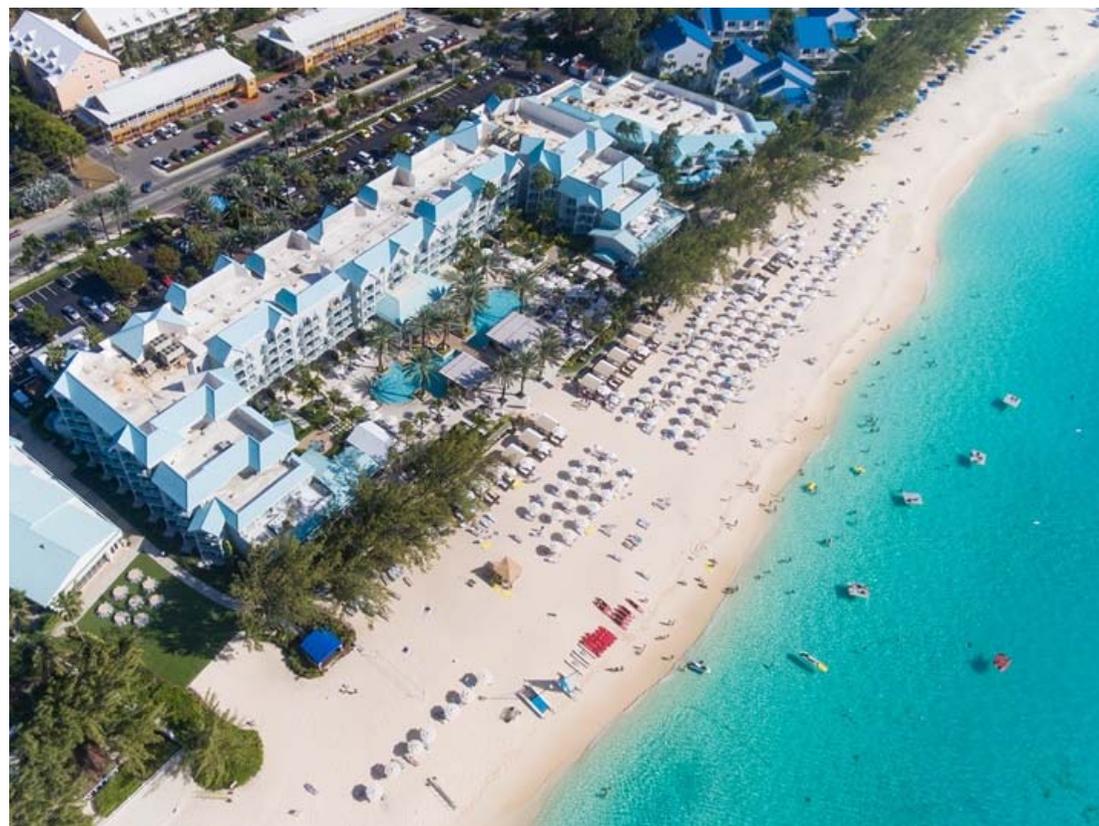
(注1) 2019年6月時点において公表済みの情報に基づきます。また、基本的に、40室以上で「ホテル」申請の新規案件を集計の対象としています。
 (注2) 公表されているホテル新規供給計画のうち、2019年6月時点で工期完了年が未定である計画の客室数を指します。
 (注3) 上記に示す新規供給計画は、2019年6月時点の調査によるデベロッパーの計画に基づき、実際の新規供給数は当該数値と大幅に異なる可能性があります。

特徴

- グランドケイマン島の最高のロケーションに位置する5つ星ホテル。正面に700フィート（約213m）に及ぶビーチがあり、広々とした会議室、大きなスパ、ファミリーレクリエーション施設、レストラン・バー6店等を備える
- ウェスティン（現在はマリオットインターナショナルの一部）としてフランチャイズ運営
- 本投資法人取得前に、スポンサーにより4,000万米ドル以上をかけたフルリノベーションを実施

所在地	ケイマン諸島 グランドケイマン島 セブンマイルビーチ 30620
権利形態	不動産賃借権 (Leasehold) (期間：99年、2115年満了)
建築時期	1995年
リノベーション時期	2016年／2017年
客室数	343室（うち、スイートルーム18室）
地積	7.25 エーカー（29,339.71㎡）

レストラン・バー	6店舗
会議室・宴会場	屋内：9,600平方フィート（861㎡） 屋外：73,000平方フィート（6,781㎡） レセプションテント：1,200平方フィート（111㎡）
売店（賃貸）	ダイビングショップ、宝飾店、 ギフトショップ、レンタカーショップ
スパ	ハイビスカススパ（施術スペース：13室）
駐車場	220台
その他施設	フィットネスジム、 ウォータースポーツ・アクティビティセンター、 特大屋外プール、カバナビーチ、タオル・コンシェルジュ
リゾート・フィー ⁽¹⁾	65米ドル



(注1) ホテルの宿泊料とは別に支払う、1泊1人当たりの追加料金をいいます。

特徴

- ウェスティンの姉妹リゾートホテルとして運営。ウェスティンよりも廉価ながらプライベートビーチが利用でき、島内でトップクラスと評判のレストランを有する
- プライベートビーチを含む、ウェスティンの全ての施設・サービスを利用できる
- 全室に大型冷蔵庫、二口コンロ、電子レンジ、トースター、コーヒーメーカー、調理器具一式を備えたキッチンを完備

所在地	ケイマン諸島 グランドケイマン島 エスタリー・チベッツ・ハイウェイ 1465
権利形態	不動産賃借権 (Leasehold) (期間：99年、2115年満了)
建築時期	1995年
リノベーション時期	2011年
客室数	131 室 (うち、スイートルーム60室)
地積	6.29エーカー (25,454.73㎡)

レストラン・バー	サンシャイン グリル、サンシャイン カフェ
会議室	1室：356 平方フィート (33㎡)
駐車場	84 台
その他施設	無料の朝食、プール、ビジネスセンター、 軽食、キッチン付客室
リゾート・フィー ⁽¹⁾	35米ドル (ウェスティンの施設が利用可能)



(注1) ホテルの宿泊料とは別に支払う、1泊1人当たりの追加料金をいいます。

- 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&スパの増築棟の開発に向け、建築・設計事務所とデザイン・仕様を検討中
- 現時点における計画案では、投資額約150百万米ドル（概算）に対し完成後巡航で15-20%程度のNOI利回りを想定
- 現計画案では、2022年中の完工、客室185室の純増を想定

現在の開発計画案ハイライト

- レストランを複数階に増床／拡張するとともにミーティングスペース、バックオフィスを拡張
- プレミアムルームの設置及びスイートルームの追加
- 既存レストランのコンセプトを刷新するとともに、屋外座席を追加導入
- 屋上にインフィニティ・プール及びバーを新設
- ジムを移転しウェルネスセンターとして開設。
旧ジム区画を利用し隣接店舗を約2,000平方フィート（186㎡）拡張
- 約10,000平方フィート（929㎡）のミーティングスペースを追加
- 既存のスパを改修し、館内売上の増加を目指す



■ INVでは、戦略的CAPEXによるホテル内スペースのコンバージョン及び改装を実施し、バリューアップを図っている

- ホテルマイステイズ清澄白河：主にルームミックスの多様化及び室数・収容人数の増加を図った。投資利回りは17.9%を見込む。工事後の直近単月10月実績において、ADR、GOPはともに前年同月比30%超の増加を達成。DOR⁽¹⁾も1.55から2.06へ増加
- ホテルマイステイズ五反田駅前：使用頻度の低い会議室（47㎡）をフォースルールの客室に変更。投資利回りは39.4%を見込む。工事後の直近単月10月実績において、当該スペースの総売上は12.6倍に大きく改善

ホテルマイステイズ清澄白河の工事概要と直近実績

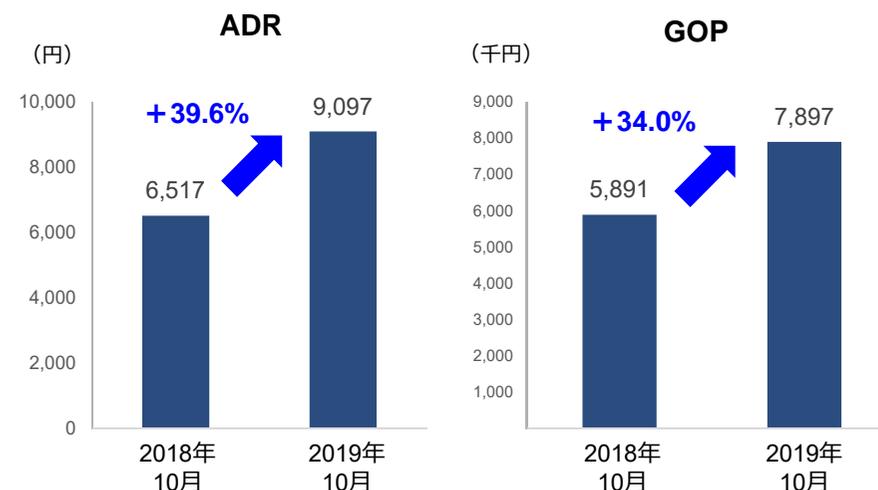
■ 工事概要

工事期間	2019年6月23日～2019年9月8日
工事金額	201百万円
主な工事内容	①大浴場を改修し、デラックスツイン2室へ変更 <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>改装前</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>改装後</p>  </div> </div>
	②全客室55室について、内装・FFFEの一部更新、ユニットバス等のグレードアップ工事を実施 <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>改装前</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>改装後</p>  </div> </div>

■ 室数・部屋タイプ・収容人数比較

部屋タイプ	面積 (㎡)	改装前	改装後	増減
ダブル	16.5 - 17.4	5	5	-
	22.3 - 25.6	33	22	-11
ツイン	24.2 - 42.0	13	20	+7
トリプル	24.1 - 26.7	4	9	+5
ファミリー	42.8	0	1	+1
室数合計		55	57	+2
収容人数		114	125	+11

■ 工事後の実績（10月単月における前年同月比較）



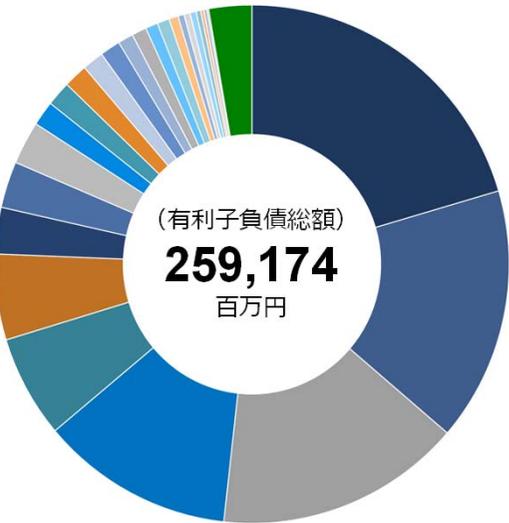
(注1) 「DOR」は「Double Occupancy Ratio」の略で、1室あたりの平均宿泊人数を意味し、宿泊人数を同期間の販売済み客室数で除して算出しています。

資金調達手段の多様化を目的として、2019年のリファイナンス時に新規レンダーを招聘し、取引先金融機関数は26社に増加

投資法人債

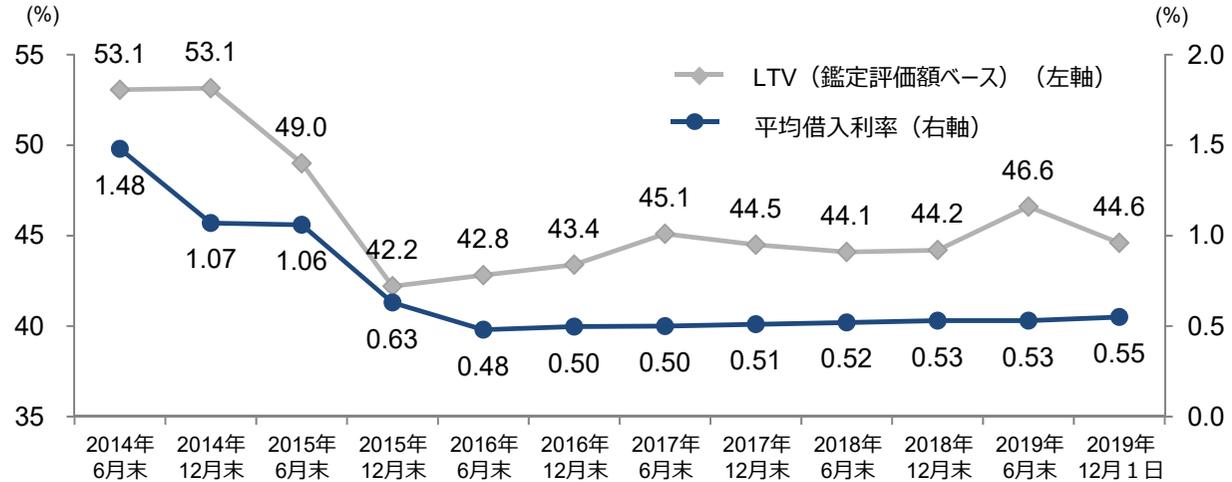
投資法人債の名称	発行日	期間	発行総額 (百万円)	年率	格付
第1回無担保投資法人債	2018年5月25日	5年	1,000	0.40%	A (JCR)
第2回無担保投資法人債	2018年5月25日	10年	1,000	0.80%	A (JCR)
第3回無担保投資法人債	2018年10月12日	5年	2,000	0.55%	A (JCR)
第4回無担保投資法人債	2019年10月28日	5年	1,000	0.48%	A (JCR)
第5回無担保投資法人債	2019年10月28日	10年	2,000	0.90%	A (JCR)
合計			7,000		

レンダーフォーメーション (2019年12月1日時点)

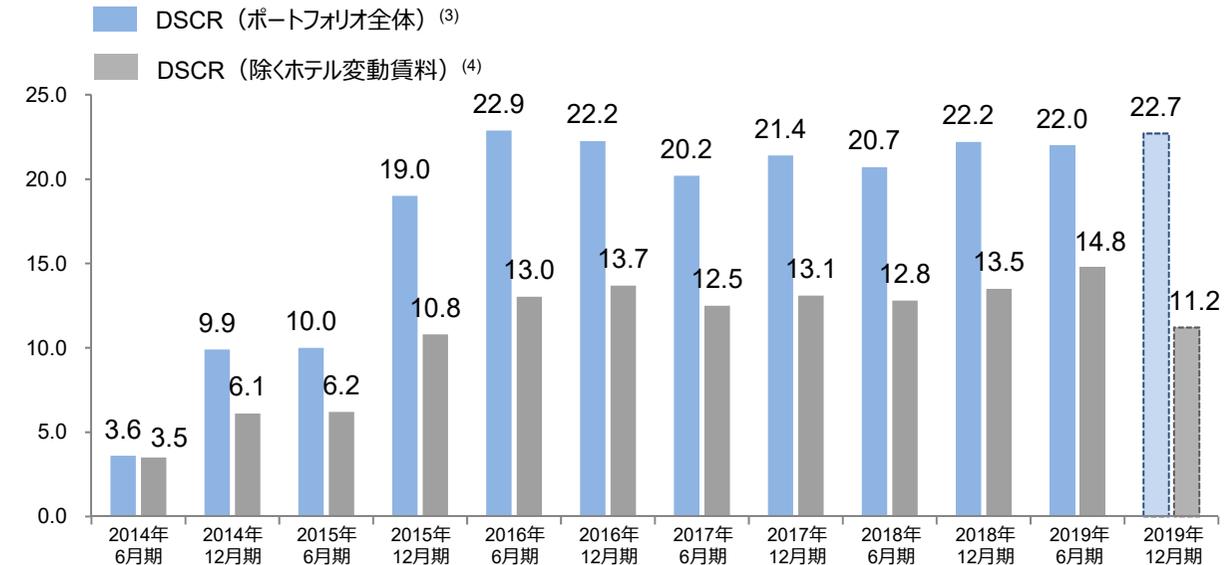


みずほ銀行	20.4%
三菱UFJ銀行	15.8%
三井住友銀行	15.5%
三井住友信託銀行	12.1%
シティバンク	6.4%
新生銀行	5.3%
りそな銀行	2.9%
日本政策投資銀行	2.9%
イオン銀行	2.7%
東京スター銀行	1.5%
第一生命	1.5%
福岡銀行	1.5%
第三銀行	1.4%
野村信託銀行	1.3%
あおぞら銀行	1.0%
静岡銀行	0.9%
ゆうちょ銀行	0.8%
西日本シティ銀行	0.8%
広島銀行	0.6%
香川銀行	0.4%
百五銀行	0.4%
きらぼし銀行	0.4%
東和銀行	0.3%
栃木銀行	0.2%
群馬銀行	0.2%
池田泉州銀行	0.1%
投資法人債	2.7%

LTV (鑑定評価額ベース) (1) と平均借入利率(2)



DSCR



(注1) 期末のLTV(鑑定評価額ベース) = 期末有利子負債残高(消費税還付対応借入金を除く) ÷ 期末鑑定評価額合計により算出しています。なお、シエラ・グランド・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ついては、鑑定評価額が存在しないため、取得後の期間に係るLTVは、当該優先出資証券に係る本投資法人の取得価格を鑑定評価額として算出しています。また、海外不動産については、本海外不動産名組合出資持分を保有していた2018年12月末においては、鑑定評価額が存在しないため、本投資法人による当該持分の取得にかかる取得価格(2018年12月10日付資金の一部払戻し後の金額)を、2019年6月末及び2019年12月1日においては2019年6月期における期末鑑定評価額を、それぞれ、2018年7月26日に締結した為替予約契約(2018年9月26日付で実行済み)に基づく米ドルと日本円の為替予約レートである1米ドル=110.45円で邦貨換算した金額により算出しています。

(注2) 平均借入利率は、各個別の借入れ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。

(注3) 「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 + 投資法人債償還額 + 投資法人債利息) を基に算出しています。なお、2019年6月期は、海外資産にかかるストラクチャー変更に伴う一時的な営業利益の増加分を控除して算出しています。

(注4) 「DSCR(除くホテル変動賃料)」は、(営業利益 - ホテル変動賃料 - 運営委託収益 + 減価償却費 ± 不動産等売却損益) ÷ (約定弁済額 + 支払利息 + 投資法人債償還額 + 投資法人債利息) を基に算出しています。

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 (ホテルエピナール那須)



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 (保有物件のうち76%)
- ✓ 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83%)
- ✓ ガスコージェネレーション⁽²⁾、インバーター等設置 (28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 (ホテルマイステイズ清水、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。

- 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、投資主優待制度を導入⁽¹⁾
- 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
※次回の「ご利用方法」に関しては10口以上の投資主様に3月下旬頃郵送いたします。

投資主優待制度の概要⁽¹⁾

対象ホテル

- シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル
- マイステイズブランド・ホテル⁽²⁾

対象投資主

- ✓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（6月30日／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

マイステイズ ブランド・ホテル

詳細

BAR⁽³⁾(最安値宿泊料金) から
10%オフでの宿泊

BAR⁽²⁾(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⁽³⁾

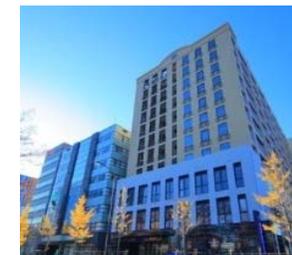
1. 基準日12月31日時点の投資主：
翌年4月1日から9月30日まで
2. 基準日6月30日時点の投資主：
当年10月1日から翌年3月31日まで

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

シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル



HOTEL MYSTAYS



ホテルマイステイズプレミア金沢



フサキビーチリゾート ホテル&ヴィラズ



ホテルエピキュール那須



ホテルマイステイズ
プレミア赤坂



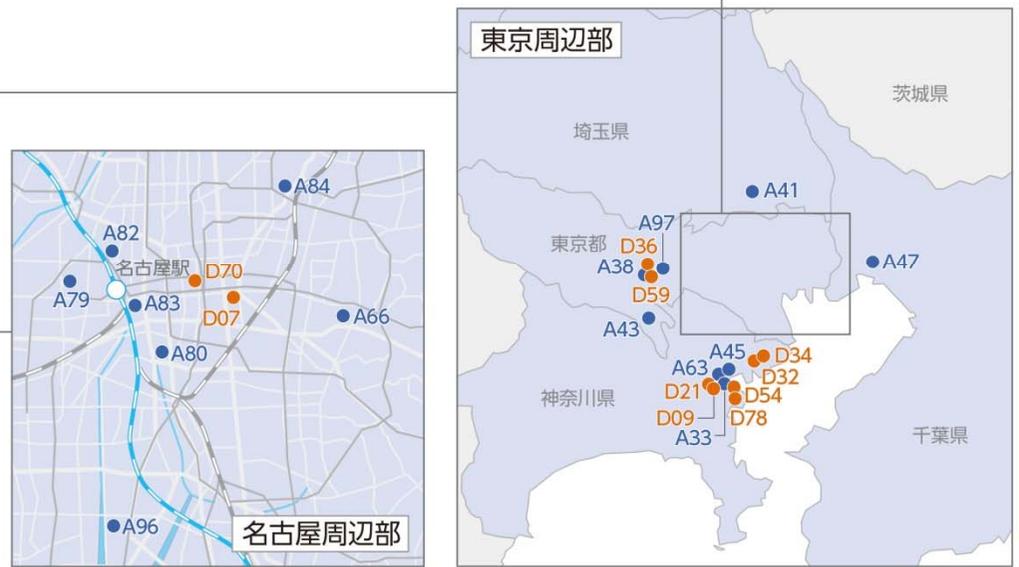
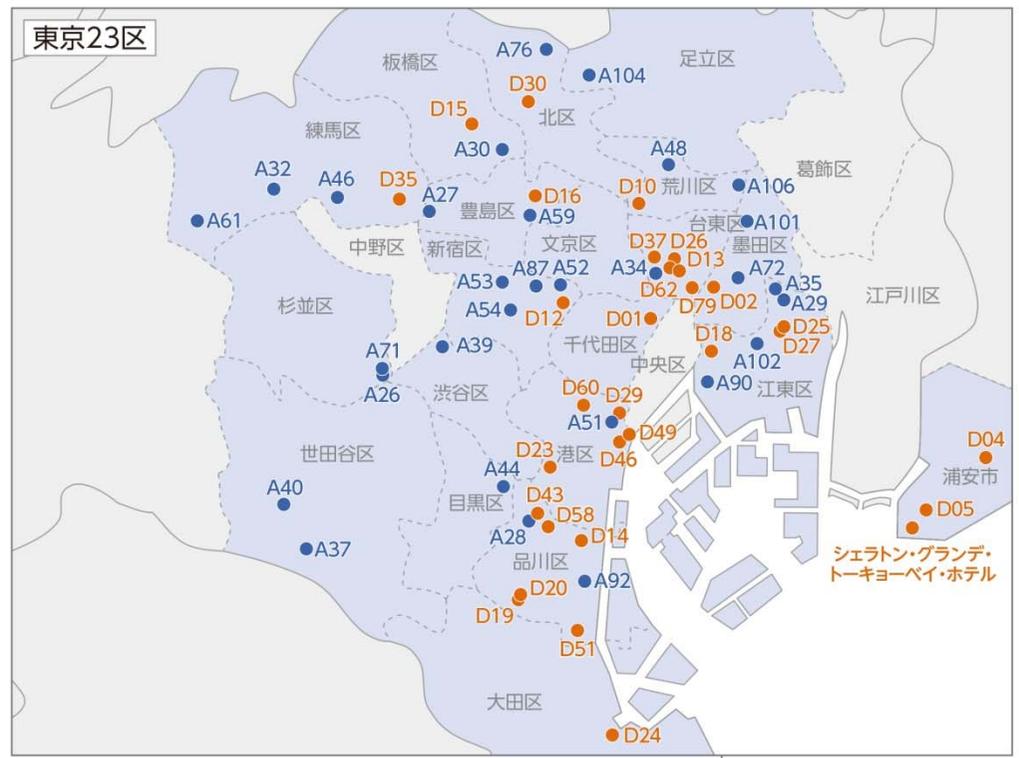
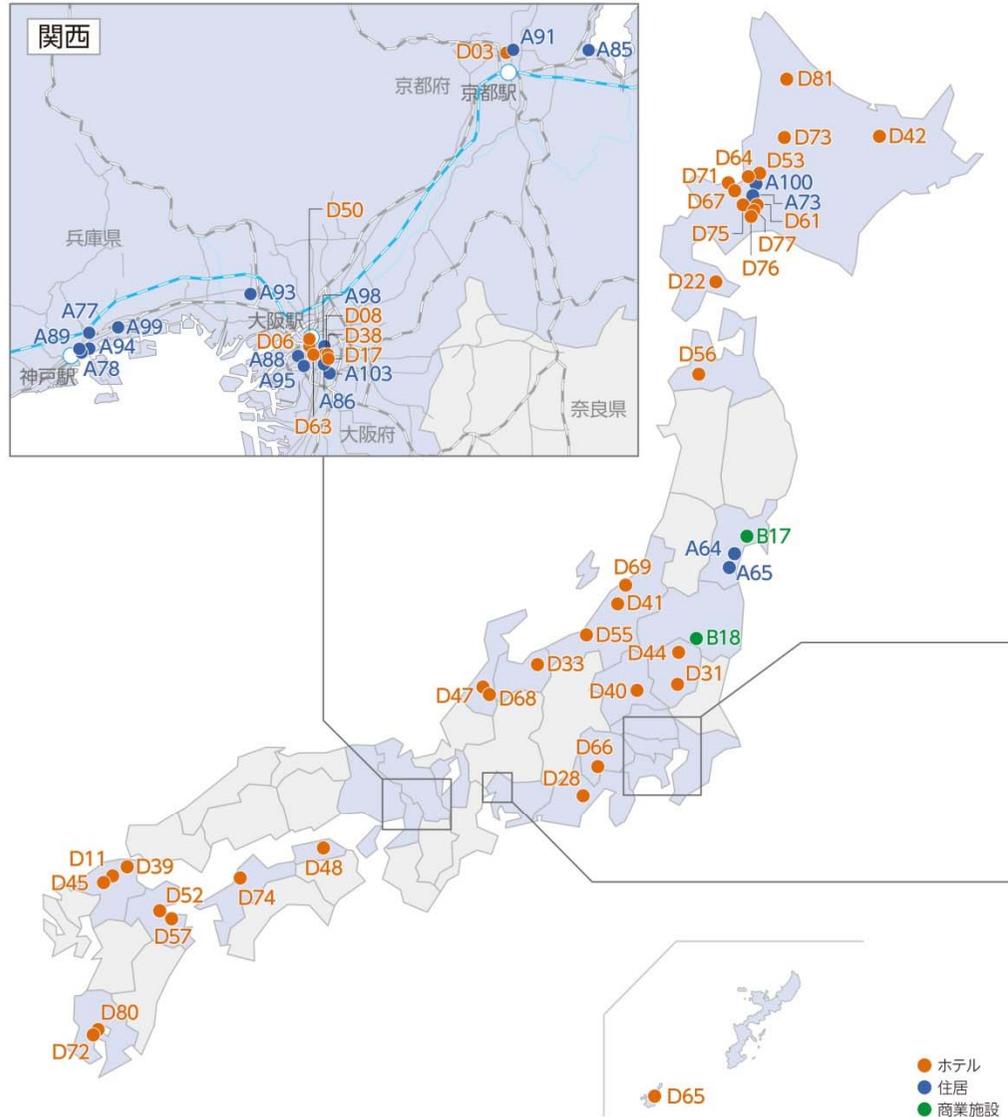
別府亀の井ホテル

(注1) 上記の投資主優待制度は、本書の日付現在において実施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す。
 (注2) 株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメントが運営するマイステイズブランドの全てのホテルをいい、マイステイズホテルグループ公式サイト (<https://www.mystays.com/>) に掲載されているホテルをいいます。本ページにおいて以下同様。
 (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。

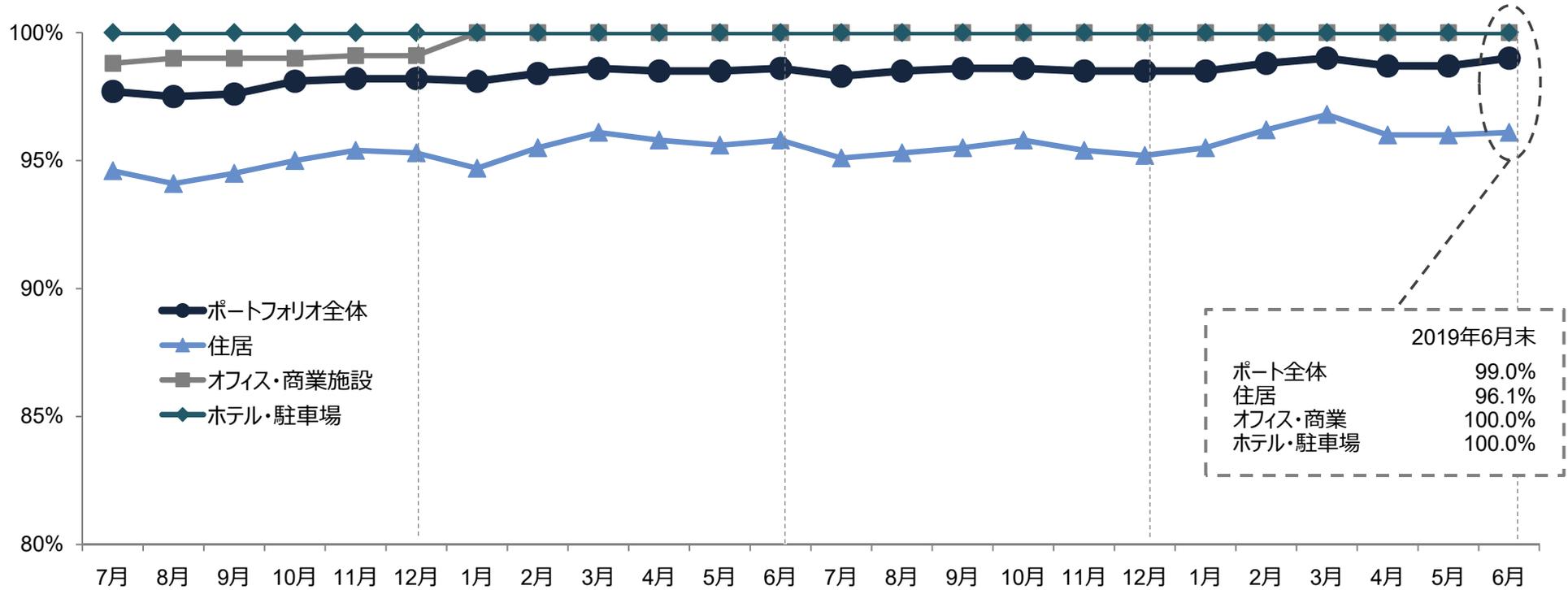


Appendix

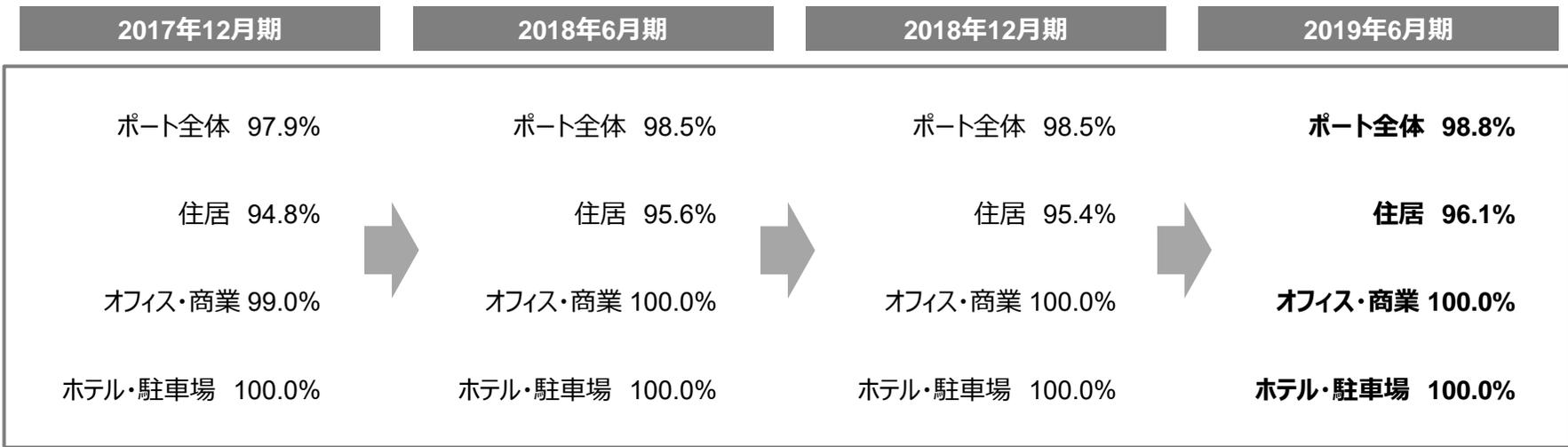
物件数	ホテル	住居	その他
146	82	62	2



月次稼働率の推移

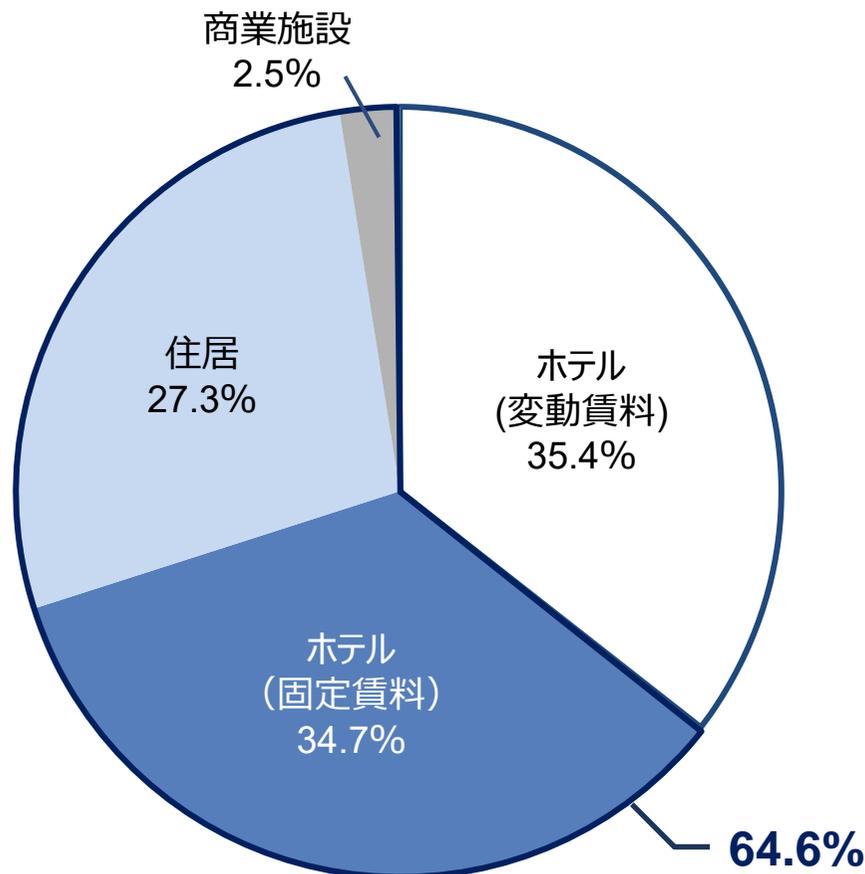


期中平均稼働率



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⁾の用途物件の合計が64.6%となり、引き続き安定的

賃貸事業収入の構成比 (2019年6月期 実績)

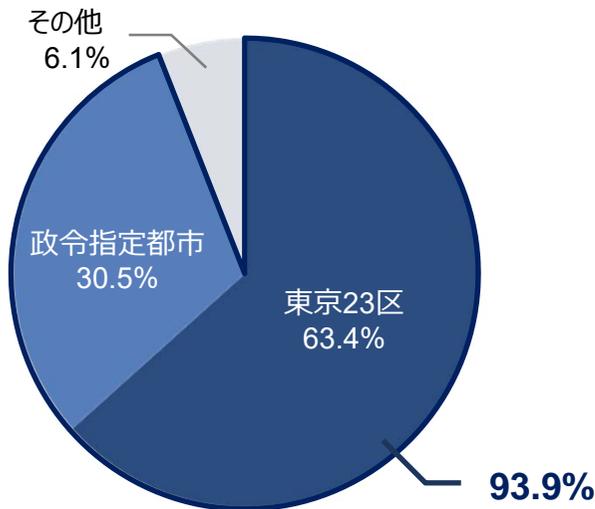


(百万円)

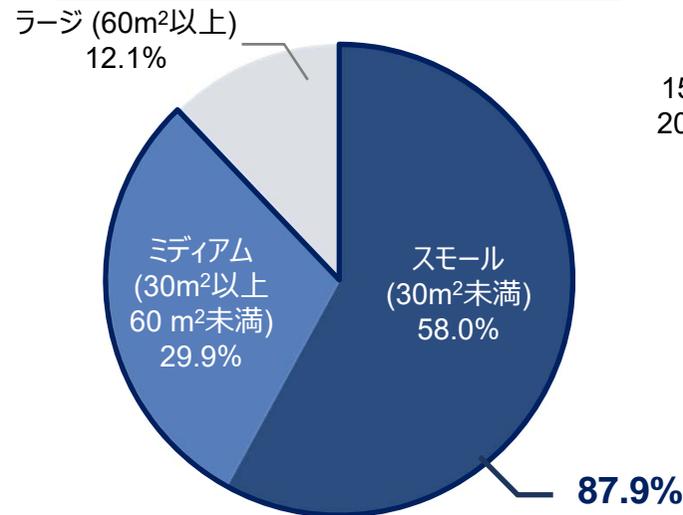
賃貸事業収入			
ホテル	変動賃料	4,307	35.4%
	固定賃料	4,222	34.7%
住居		3,316	27.3%
商業施設		306	2.5%
合計		12,153	100.0%

- 2019年6月30日現在、住居ポートフォリオは、物件数：62、賃貸可能戸数：3,895戸⁽¹⁾
 - ・ 93.9%⁽²⁾が東京23区及び政令指定都市に所在
 - ・ 87.9%⁽⁴⁾が60㎡未満であり、単身・少人数ファミリー層のニーズに合致
 - ・ 88.4%⁽⁴⁾が月額賃料15万円未満⁽⁵⁾

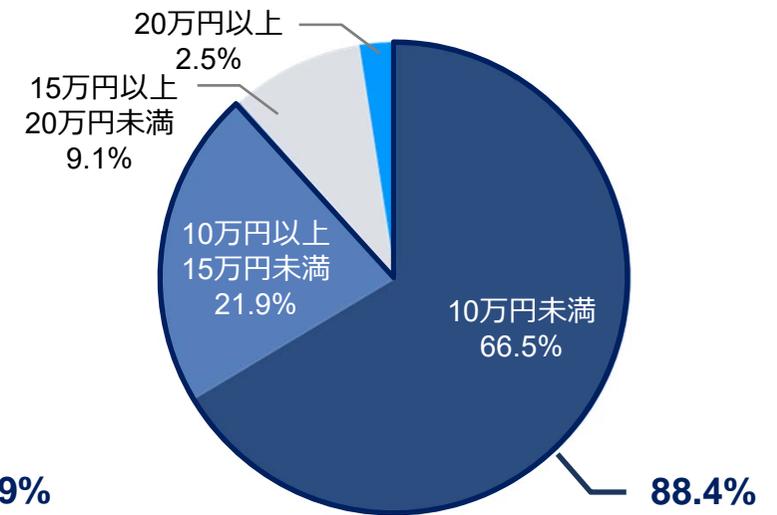
立地別⁽²⁾



タイプ別⁽³⁾⁽⁴⁾



賃料帯別 (月額賃料) ⁽⁴⁾⁽⁵⁾



サンクレスト石神井公園



レキシントン・スクエア代田橋



ロイヤルパークス桃坂



ロイヤルパークス新田



ロイヤルパークスシーサー南千住

(注1) 店舗・オフィス・老人ホーム区画を含み、1区画につき1戸とみなして計算しています。

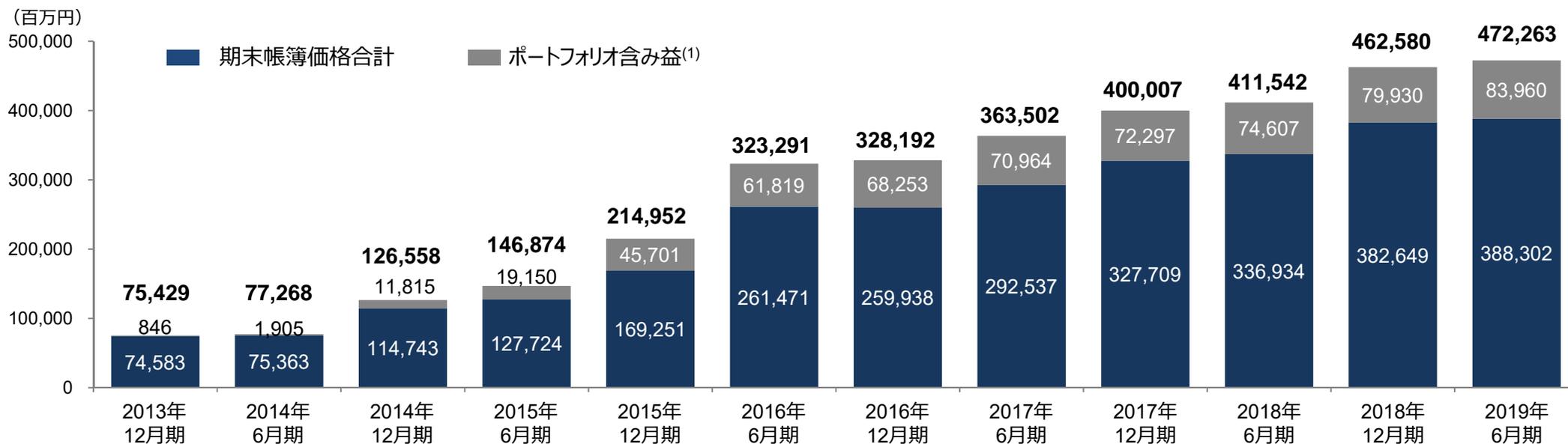
(注2) 取得価格に基づき算出しています。

(注3) 「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。

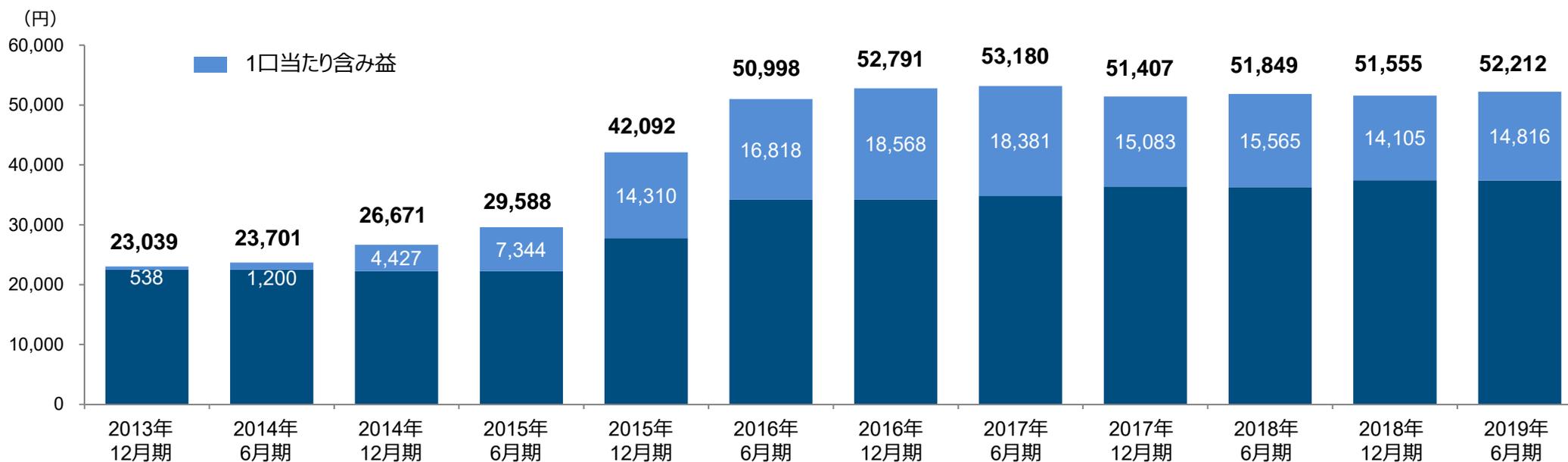
(注4) 2019年6月30日時点の店舗、オフィス及び老人ホーム区画を除く賃貸可能戸数に基づき算出しています。

(注5) 「賃料帯」は、2019年6月30日時点の月額賃料に基づき分類しています。

■ 鑑定評価額の推移



■ 1口当たりNAV⁽²⁾の推移



(注1) 「ポートフォリオ含み益」は、(期末鑑定評価額合計－期末帳簿価格合計)により算出しています。

(注2) 「1口当たりNAV」は、(期末純資産額－未処分利益＋期末鑑定評価額合計－有形固定資産(信託借地権を含みます。))÷期末発行済投資口総口数により算出しています。

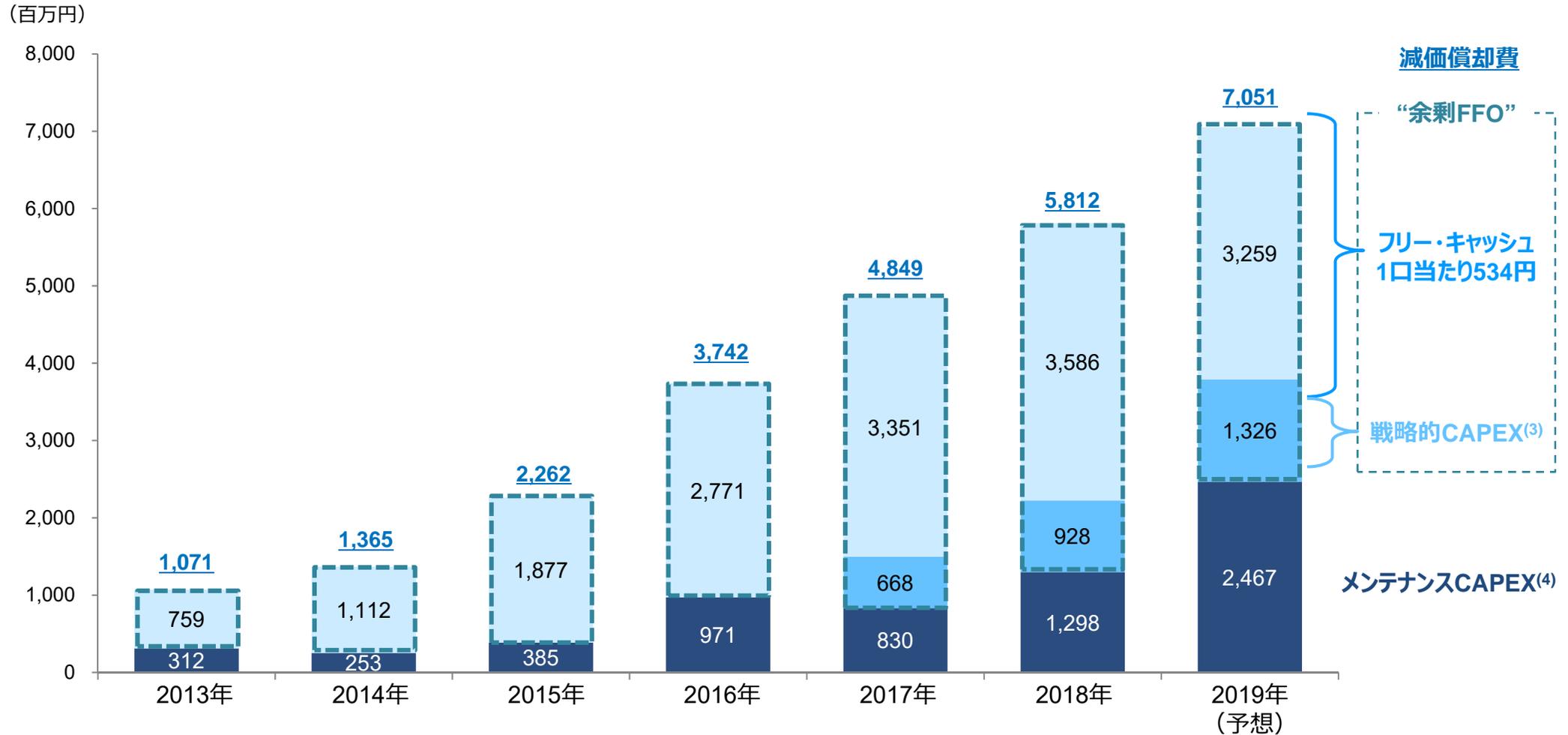
- 観光立国を目指す政府の取組みが実を結び、訪日外国人旅行者数は2012年より増加し続けている
- 中国、ベトナム、フィリピン、タイ等、アジア諸国からの訪日旅行者数が高成長を継続するとともに、最近では、アジア諸国以外からのインバウンド数が大きく伸びてきている

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		2018年		2019年 1月-10月	
		(前年比)		(前年比)		(前年比)		(前年比)		(前年比)		(前年比)		(前年比)		(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%	7,356	+15.4%	8,380	+13.9%	8,133	+13.5%
韓国	2,043	+23.2%	2,456	+20.2%	2,755	+12.2%	4,002	+45.3%	5,090	+27.2%	7,140	+40.3%	7,538	+5.6%	5,132	-18.1%
台湾	1,466	+47.5%	2,211	+50.8%	2,830	+28.0%	3,677	+29.9%	4,167	+13.3%	4,564	+9.5%	4,757	+4.2%	4,150	+2.0%
香港	482	+32.0%	746	+54.9%	926	+24.1%	1,524	+64.6%	1,839	+20.7%	2,232	+21.3%	2,207	-1.1%	1,842	+0.6%
タイ	261	+79.8%	454	+74.0%	658	+45.0%	797	+21.2%	901	+13.1%	987	+9.5%	1,132	+14.7%	1,014	+12.5%
マレーシア	130	+59.7%	177	+35.6%	250	+41.4%	305	+22.4%	394	+29.1%	440	+11.5%	468	+6.6%	358	+3.8%
インドネシア	101	+63.9%	137	+34.8%	159	+16.0%	205	+29.2%	271	+32.1%	352	+30.0%	396	+12.6%	316	+1.8%
フィリピン	85	+34.8%	108	+27.4%	184	+70.0%	268	+45.7%	348	+29.6%	424	+21.9%	503	+18.8%	467	+16.3%
ベトナム	55	+34.4%	84	+53.1%	124	+47.1%	185	+49.2%	234	+26.1%	309	+32.1%	389	+25.9%	423	+27.8%
米国	717	+26.7%	799	+11.5%	892	+11.6%	1,033	+15.9%	1,243	+20.3%	1,375	+10.6%	1,526	+11.0%	1,430	+12.4%
英国	174	+24.2%	192	+10.2%	220	+14.7%	258	+17.5%	293	+13.2%	311	+6.2%	333	+7.6%	359	+26.5%
フランス	130	+36.6%	155	+18.8%	179	+15.3%	214	+20.0%	253	+18.3%	269	+5.9%	304	+13.5%	292	+10.1%
カナダ	135	+33.6%	153	+12.9%	183	+19.7%	231	+26.5%	273	+18.0%	306	+11.9%	330	+8.2%	307	+11.6%
オーストラリア	206	+27.0%	245	+18.5%	303	+23.8%	376	+24.3%	445	+18.4%	495	+11.2%	552	+11.6%	501	+11.5%
その他	947	+35.2%	1,134	+19.6%	1,343	+18.5%	1,666	+24.0%	1,914	+14.9%	2,133	+11.4%	2,369	+11.1%	2,191	+12.9%
合計	8,358	+34.4%	10,364	+24.0%	13,413	+29.4%	19,737	+47.1%	24,039	+21.8%	28,691	+19.3%	31,191	+8.7%	26,914	+3.1%

- 2019年のAFFOに対する配当性向⁽¹⁾は82.6%と低い水準に留まる予定
- 「余剰FFO⁽²⁾」は、ホテルの付加価値向上を企図したリノベーション、増築、投資主価値向上のための自己投資口取得等に活用
- 「余剰FFO」及び内部留保の活用により、2020年から2027年までの年間配当金は少なくとも3,400円を維持する想定



資産総額 ⁽⁵⁾ (百万円)	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年(予想)
	72,553	117,927	173,815	266,619	353,695	448,362	501,239

(注1) 配当性向は2019年の予想値に基づき、配当総額をAFFOで除して算出しています。(AFFO=純利益-売却益+減価償却費-CAPEX)

(注2) 「余剰FFO」とは、減価償却費から「メンテナンスCAPEX」を控除した金額をいいます。以下同じです。

(注3) 「戦略的CAPEX」とは、ホテルの競争力の維持・向上を目的とした客室、宴会場、レストラン等のリニューアルに係る戦略的な資本的支出をいいます。

(注4) 「メンテナンスCAPEX」とは、建物の資産価値を維持する上で必要な建物設備・施設の更新工事に係る資本的支出及び運営上必要な什器・備品・設備に係る資本的支出をいいます。

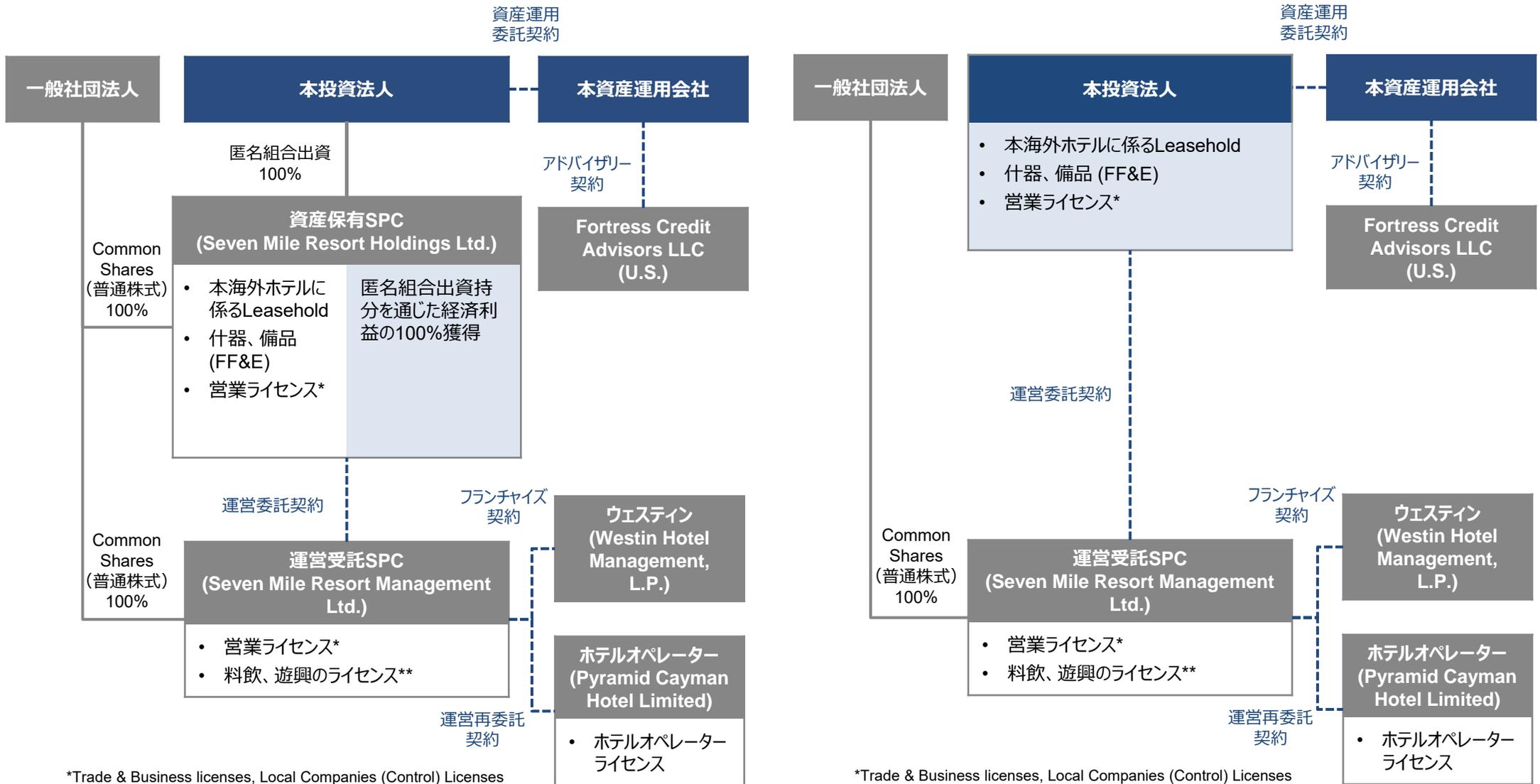
(注5) 各対象期間の末日時点における取得価格に基づきます。2017年以降は、シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルに係る特定目的会社優先出資証券にかかる本投資法人の出資金額を含みます。「2019年(予想)」においては2019年7月31日時点の取得価格を記載しています。また、ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スPA及びサンシャイン・スイーツ・リゾートの海外資産2物件(「本海外ホテル」)については、「2018年」は本海外ホテルに係るLeasehold等を裏付不動産として保有していた英領ケイマン諸島の特別目的会社(以下「資産保有SPC」といいます。)の匿名組合出資持分にかかる本投資法人の出資金額を、「2019年(予想)」は資産保有SPCから本海外ホテルに係るLeasehold等を承継した2019年5月9日(ケイマン諸島の現地時間。日本時間では2019年5月10日)時点の資産保有SPCにおける本海外ホテルに係るLeasehold等の帳簿価額を、それぞれ取得価格とし、2018年7月26日に締結した為替予約契約(2018年9月26日付で実行済み)に基づき米ドルと日本円の為替予約レートである1米ドル=110.45円で邦貨換算しています。

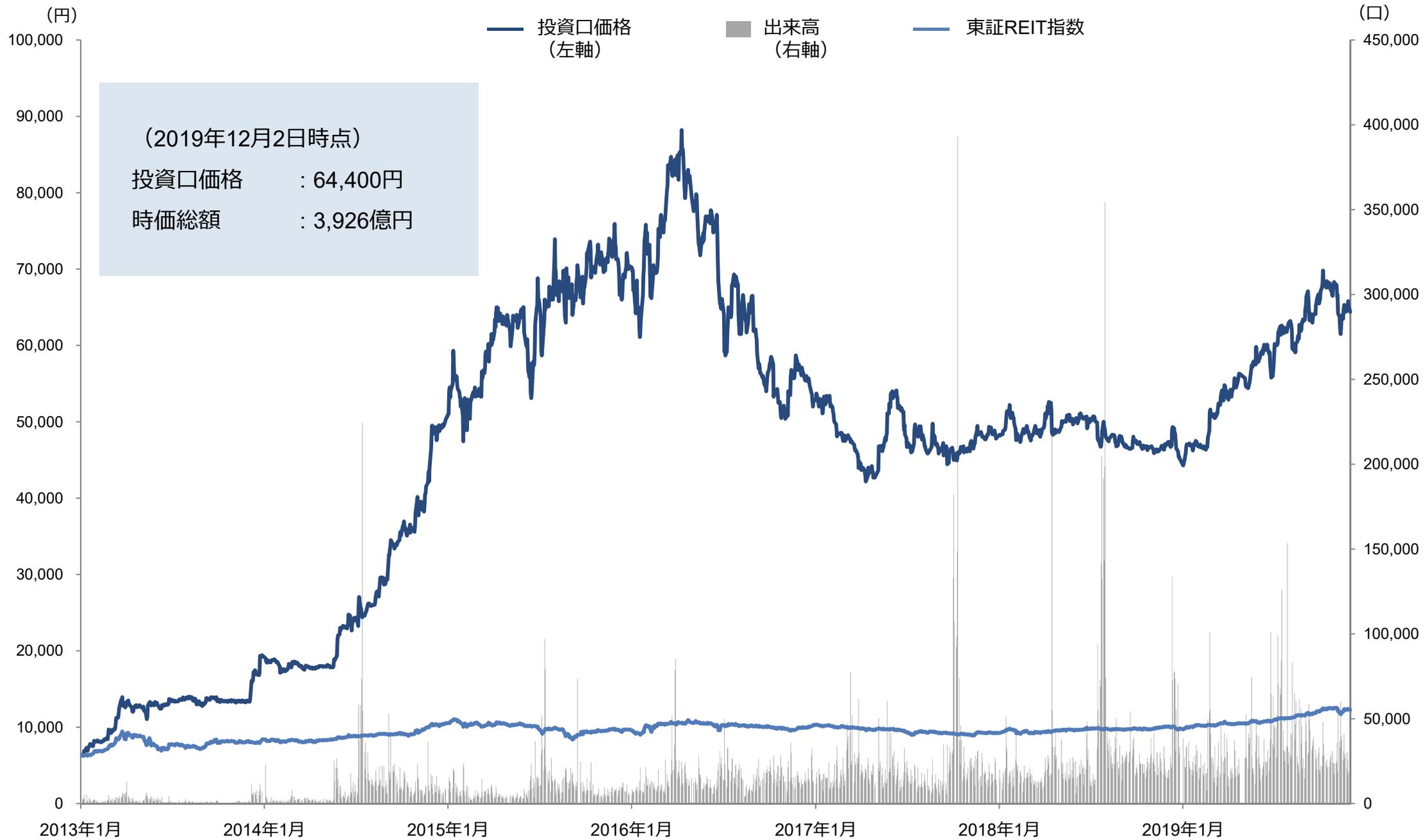
海外資産にかかる投資ストラクチャーの変更について

海外資産について、2019年5月9日付で匿名組合出資から直接保有へと投資ストラクチャーを変更し、導管性要件に関する問題について解消済み

変更前

変更後





出所：東京証券取引所及びBloomberg

(注1) 2013年1月4日から2019年12月2日までの推移を記載しています。

(注2) 投資口価格は、東京証券取引所での終値を表しています。東証REIT指数は、2013年1月4日の終値を同日のINV投資口価格終値と同数値と仮定して同日以降の推移を指数化して表示しています。

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市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

