

Invincible
Investment Corporation

インヴェンシブル投資法人
運用状況報告

TSE Code : 8963

2020年12月22日

2020年の 主要イベントの概要

- 新型コロナウイルスの影響により、2020年2月下旬以降、国内外の旅行客による宿泊需要が大幅に減少
- 国内ホテル需要は5月を底に回復の兆し。ただし、主要テナントである株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント及びその関連会社（以下「MHM」）が原契約の固定賃料を支払うことができる水準にまでは回復していない
- 未曾有の環境下、MHMとの間で、MLPM契約改定の覚書を締結
 1. MHMとの協業による中長期的な成長機会の確保を選択
 2. 需要の回復、徹底したコスト削減、及び新規需要の創出努力により、MHMが運営する国内73物件合計のGOPは、6月に入り黒字に転じた
 3. 2020年6月期において、本投資法人はMHMよりネットで808百万円の賃料を受領（当初契約固定賃料の16.3%相当）
 4. 2020年6月期の1口当たり分配金（DPU）は69円で着地
 5. 2020年7月～9月のMHMに対する固定賃料は8億円（当初契約固定賃料の約21%）、10月～12月は8.06億円（当初契約固定賃料の約30%）に改定したが、これらに変動賃料を加え、2020年12月期には、MHMから合計27.2億円の賃料を受領する見込み。これは、同期間の当初契約固定賃料の約42%に相当する
 6. 11月27日に、住居6物件を111億円で第三者に譲渡する事を決定し、12月18日に引き渡し・決済を行い、26億円の譲渡益を計上
- 2020年12月期の当期純利益は404百万円（1口当たり66円）となる予定。これにほぼ同額の利益剰余金の取り崩し396百万円（1口当たり65円）を加え、分配金総額798百万円（1口当たり131円）を分配し、2020年6月期の1口当たり分配金69円と合わせ、年間の1口当たり分配金を200円とする予定
- 上記分配金は、今後の新型コロナウイルスの影響が不透明な中、一定の手元資金を確保しながらLTVを減少させることによる財務的健全性の強化を図り、また厳しい環境下で長期に保有して頂いている投資家の方々に少しでも報いたいと考えた上で策定
- 7月に305億円、9月に30億円、10月に18億円の借入金を適正コストで借り換え、財務上の懸念を払拭。次に期限が到来する借入金（2021年1月22日に42億円）についても問題なく借換えられる見込み
- 手元資金は11月末時点で86億円あり、利払いに十分な額を保有。直近の経済およびホテル需要の不確実性を考慮し、資本的支出の計画水準を引き下げ、現金を確保するとともに柔軟に対応できるように努めている

国内ホテル ポートフォリオ

- 3月以降、ピーク時には13物件が一時的に休館していた。11月1日時点で全物件営業再開したが、新型コロナウイルス感染再拡大により、札幌の2物件は12月1日～15日まで再度休館し、内1物件は来年1月11日まで休館を延長する予定
- 客室稼働率は、5月の25.9%を底に10月には56.8%まで上昇。11月・12月は、季節要因と新型コロナウイルス感染再拡大により若干低下するが、50%以上の稼働率を見込む
- 「Go To トラベル」事業の効果により、特に地方において業績が大きく改善。更に10月以降は対象地域に東京が含まれ、特に交通の利便性が高いホテルで客室稼働率が上昇傾向にある
- 12月14日に日本政府はGo Toトラベルを12月28日から来年1月11日まで全国一斉に一時停止する事を決定するなど、新型コロナウイルス終息の時期は不透明で、今後のホテルの業績予想は非常に困難な状況である一方、米国では同日に新型コロナウイルスのワクチン接種が始まったという明るいニュースもある
- MHMは、新型コロナウイルス感染症環境での徹底したコストダウンに取り組んでおり、新たな収益機会を模索し続けている
 1. 3密¹対策を講じた新しい会議・宴会プランを提案、また朝食サービスも徐々に再開
 2. 徹底したコスト削減（雇用調整助成金の活用を含む人件費の抑制、ホテルの一部閉館、業務委託費の見直し等）
 3. 失った需要の掘り起こし（キャンセル／延期案件のフォローアップ、プロスポーツチーム、試験会場の需要獲得等）
 4. 新たな収益機会の確保（テレワーク支援、テイクアウト／デリバリー、多様な自主隔離需要の取り込み等）
- 菅首相と小池都知事は、国際オリンピック委員会（IOC）とともに、2021年の東京オリンピックの観客を含む開催について実現する方針を確認
- 10月1日より、ビジネス上必要な人材等に加え、新たに、留学生、家族滞在者等のその他の在留資格保持者も対象とし、原則として全ての国・地域からの新規入国が許可された（ただし、防疫措置を確約できる受入企業・団体がいることを条件とし、入国者数は限定的な範囲に留めることとされている）
- 2020年以降の新・増設ホテル計画確認客室数は、新型コロナウイルス感染症の影響による市況悪化を受けた計画の中止等により、増加ペースに明らかな鈍化がみられる

(注1) 新型コロナウイルス感染症感染防止のため総理大臣官邸・厚生労働省が掲げた標語。感染拡大を出来るだけ防ぐため密閉・密集・密接を避けるよう日本全国に要請している。

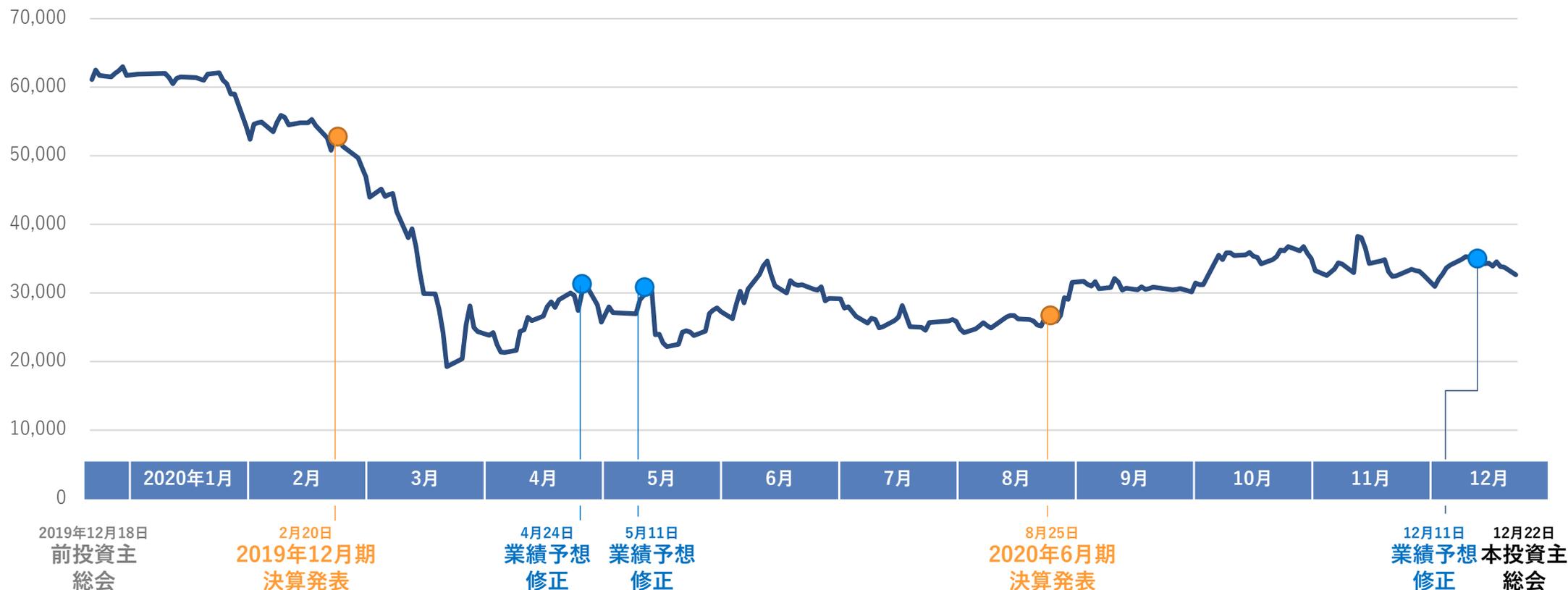
海外ホテル ポートフォリオ

- ケイマン2物件は、政府による空港閉鎖のため3月下旬から閉館
- ケイマン2物件における2箇所のレストランは、3密対策を整え、ケイマン政府の許可を得て現地顧客向けに6月19日より営業を再開
- 10月1日よりケイマン諸島の国際空港が再開され、長期滞在者や住居者に限り外国人の受入れ開始
- サンシャインは、新規雇用者の入国後隔離用にケイマン政府が選定した4つの施設のうちの1つに選定されており、10月以降営業を再開
- ウェスティンはレストラン1店舗を除き閉館が続く見通し。最近発表された新型コロナウイルス感染症に対するワクチンの開発進展を踏まえ、2021年第2四半期中に本格的な営業再開を目指す
- 増築計画については、新型コロナウイルス感染症の状況を踏まえ保留中。回復の道筋がより明確になった段階で判断する

住居／商業施設 ポートフォリオ

- 住居及び商業セクターに対する新型コロナウイルス感染症の影響は軽微。住居NOIは、2020年6月期に当初予想の対前年同期比+0.6%を上回る+1.9%の増加を達成
- 2020年6月期における住居ポートフォリオの新規契約・更新契約合計の賃料は、従前賃料比で1.3%上昇
- 住居ポートフォリオは引き続き安定成長が見込まれる

主なイベント及びINV投資口価格（前回の投資主総会～本投資主総会）



取得/売却	資産管理	財務
<ul style="list-style-type: none"> 1月6日 ホテル 2物件取得 1月15日 住居1物件売却 12月18日 住居6物件売却 	<ul style="list-style-type: none"> 5月11日 MHMとの覚書締結(1) <3月~6月分> 9月10日 MHMとの覚書締結(2) <7月~9月分> 12月11日 MHMとの覚書締結(3) <10月~12月分> 	<ul style="list-style-type: none"> 1月6日 新規借入 1,868百万円 3月13日 投資法人債発行 1,200百万円 3月16日 借換え 3,250百万円 3月30日 借換え 10,433百万円 6月15日 借換え 1,000百万円 7月14日 借換え 28,979百万円 7月16日 借換え 1,600百万円 9月10日 借換え 3,000百万円 10月13日 借換え 1,868百万円

1口当たり分配金（DPU）の推移

- DPUは、2019年まで7年連続で成長を達成するも、2020年は新型コロナウイルス感染症の影響により大幅に低下
- 2020年6月期は69円で着地。2020年12月期は内部留保を活用の上予想値を131円とし、2020年年間DPUは200円を見込む

(単位：円)

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
6月期	200	200	264	573	860	1,186	1,264	1,430	1,656	69
12月期	200	117	237	733	1,187	1,477	1,564	1,683	1,725	131 (予想 ¹)
年間合計	400	317	501	1,306	2,047	2,663	2,828	3,113	3,381	200 (予想 ¹)
※実施した公募増資				①7月 ②グローバル ③1,095,507 ④248億円	①7月 ②グローバル ③525,000 ④303億円	①3月 ②グローバル ③482,138 ④391億円	①3月 ②国内 ③185,000 ④86億円	①8月 ②グローバル ③955,000 ④422億円	①7月 ②グローバル ③430,000 ④244億円	
① 実施月							①10月			
② グローバル/国内							②グローバル			
③ 発行口数 ² (口)							③932,357			
④ オファリングサイズ ³							④410億円			

(注1) 2020年12月11日時点の予想値です。

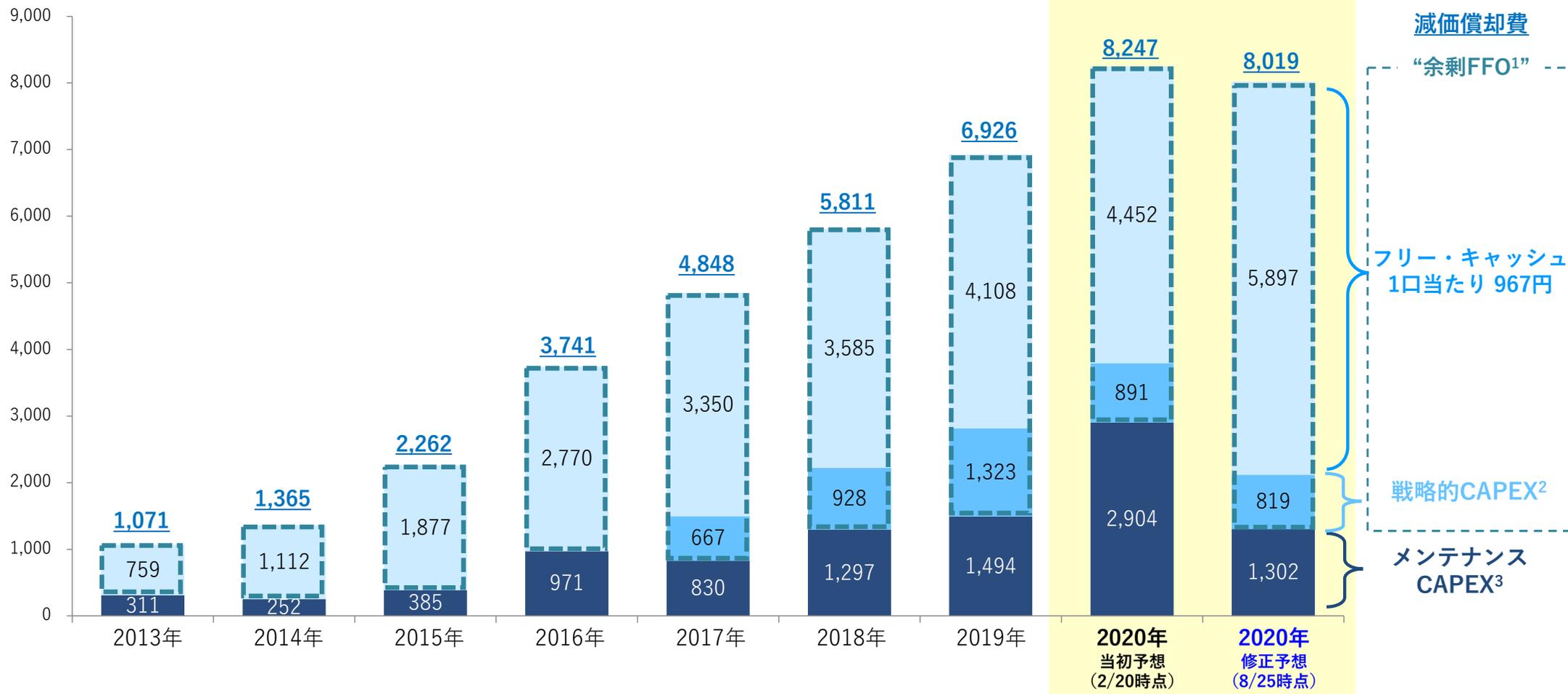
(注2) 「発行口数」は、一般募集と同日付で決議された第三者割当による新投資口発行を含みます。

(注3) 「オファリングサイズ」は、一般募集及びオーバーアロットメント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。

資本的支出及び減価償却費

- 現在の経済及び観光等の環境における不確実性を考慮し、柔軟な対応を可能にするため、資本的支出の削減も行い、手元資金を86億円（11月末時点）に積み増し
- 物件ごとに予算を精査し、必要なメンテナンスを実施する一方で、不急の計画を先送りすることにより支出を抑制

(百万円)



資産総額 ⁴ (百万円)	72,553	117,927	173,815	266,619	353,695	448,362	497,979	511,695
-------------------------	--------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

(注1) 「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。以下本書において同じです。
 (注2) 「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3) 「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4) 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INVの出資金額を含みます。「2020年（当初予想）」「2020年（修正予想）」においては2020年6月30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INVの出資金額を、「2019年」及び「2020年」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。

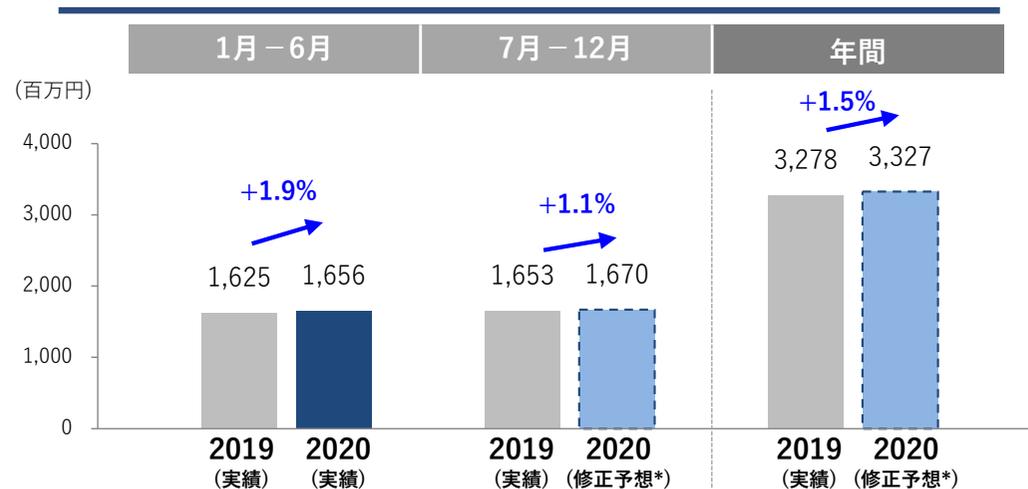
- ホテルKPIは新型コロナウイルス感染症の影響により急激に悪化
- 住居ポートフォリオのNOIは、2020年6月期において前期比+1.9%と期初予想の+0.6%を上回り、2020年12月期においても安定成長が見込まれる

ホテルKPI

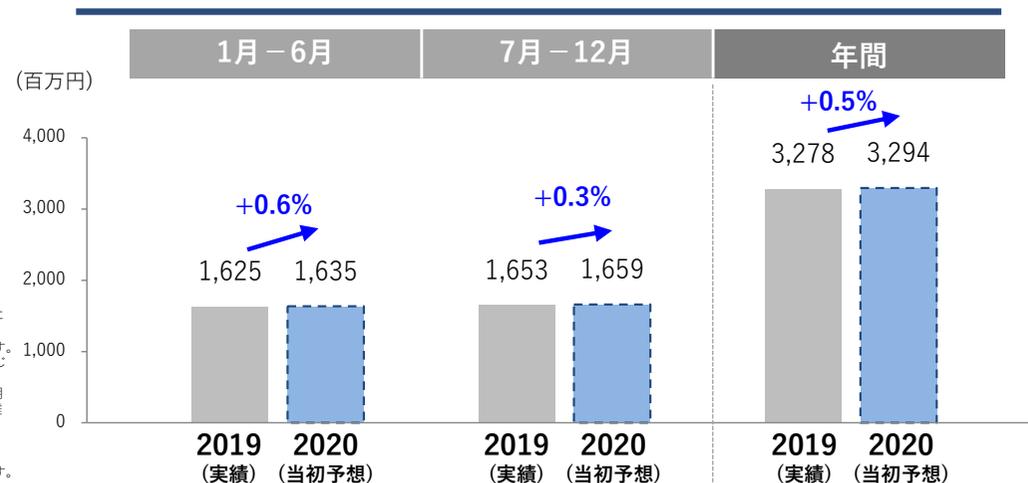
ホテル エリア	KPI	2019年 6月期			2020年 6月期			差異	
		実績	当初予想 (2/20時点)	修正予想 (5/11時点)	実績	vs 前年 同期比	vs 当初 予想		
		<A>		<C>	<D>	<D/A-1>	<D/B-1>		
国内 ホテル ¹	ADR (円)	10,109	9,577	7,647	7,229	-28.5%	-24.5%		
	客室稼働率 (%)	86.8	86.6	50.2	48.1	-44.6%	-44.5%		
	RevPAR (円)	8,772	8,293	3,835	3,478	-60.4%	-58.1%		
	GOP (百万円)	11,572	10,494	192	413	-96.4%	-96.1%		
海外 ホテル ²	ADR (円)	45,725	47,098	53,613	53,598	+17.2%	+13.8%		
	客室稼働率 (%)	89.3	87.9	37.5	37.5	-58.0%	-57.3%		
	RevPAR (円)	40,831	41,418	20,100	20,124	-50.7%	-51.4%		
	GOP (百万円)	2,934	2,962	877	935	-68.1%	-68.4%		
NOI ^{3,5} (百万円)		13,619	12,520	1,197	1,588	-88.3%	-87.3%		

住居NOI^{4,5}

2019年(実績) vs 2020年(実績及び修正予想*) *8/25時点



2019年(実績) vs 2020年(当初予想)



(注1) 2020年6月30日時点で保有する国内ホテル84物件(優先出資の裏付資産であるシェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルを含みます。)のうち、固定賃料の9物件を除く75物件に基づき、すべての物件を2019年年初から保有していたと仮定して算出しています。また、INV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値を基に、INVが保有していたと仮定した調整を加えて算出していますが、会計上の取扱いの差異に基づく調整など算出時期によっては把握困難な場合があります。また、当該調整に伴い実績値に差異が生じる場合があります。

(注2) 2020年6月30日時点で保有する海外ホテル2物件に基づき、いずれも2019年年初から保有していたと仮定し、1米ドル=110円で円換算して算出しています。また、INV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値を基に、INVが保有していたと仮定した調整を加えて算出していますが、会計上の取扱いの差異に基づく調整など算出時期によっては把握困難な場合があります。また、当該調整に伴い実績値に差異が生じる場合があります。

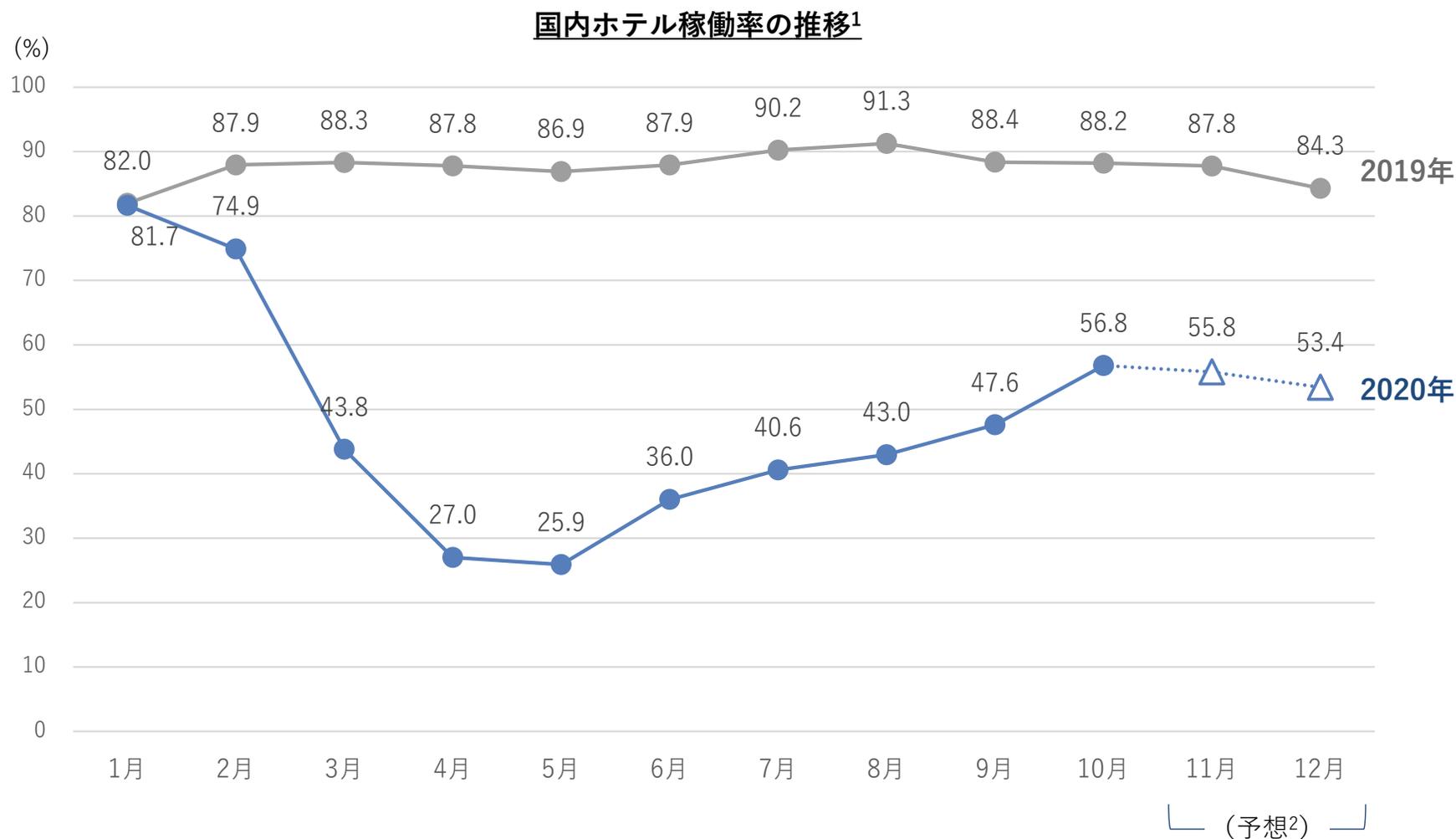
(注3) 2020年6月30日時点で保有する国内及び海外ホテル86物件(優先出資の裏付資産であるシェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルを含みます。)のうち、固定賃料の9物件を除く77物件に基づき、海外ホテルを含むすべての物件を2019年年初から保有していたと仮定して算出しています。シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルについては、同ホテルに係る特定目的会社優先出資証券にかかる配当収入が2019年に通期寄与したと仮定した場合の想定値をNOIに含めています。また、海外ホテルのNOIは1米ドル=110円で円換算しています。

(注4) 2020年6月30日時点で保有する住居60物件に基づきます。また、一時的な保険金収入及びそれに対応する費用、信託分割に関する費用を除きます。

(注5) 全ての物件について、INV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、INV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。なお、会計上の取扱いの差異に基づく調整など算出時期によっては把握困難な場合があります。また、当該調整に伴い実績値に差異が生じる場合があります。

INVホテルポートフォリオの2020年稼働率予想（暫定）

- 6月以降、7月に開始されたGo Toトラベル事業の効果もあり、レジャー需要を中心に取り込み、稼働率は回復傾向
- 11月・12月に関しては、いわゆる「第3波」の感染拡大により、大阪市及び札幌市がGoToトラベル適用対象から一時的に除外されるなど、感染状況や政策動向について注視が必要であり、稼働率は、季節要因もあり微減で推移する見通し



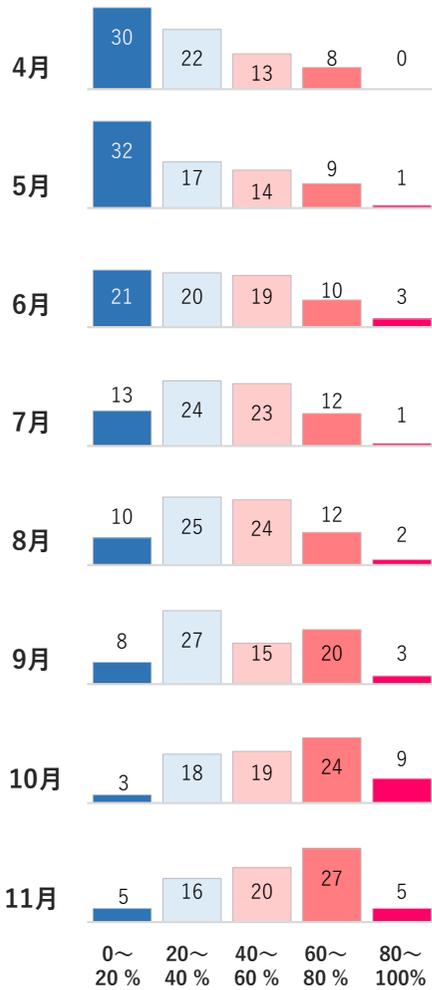
(注1) 2020年6月30日時点で保有する国内ホテル84物件（優先出資の裏付資産であるシェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルを含みます。）のうち、固定賃料の9物件を除く75物件に基づき、すべての物件を2019年年初から保有していたと仮定して算出しています。また、INVによる取得前の期間の実績は、売主から提供を受けた実績値を基に、INVが保有していたと仮定した調整を加えて算出していますが、会計上の取扱いの差異に基づく調整など算出時期によっては把握困難な場合があるため、当該調整に伴い実績値に差異が生じる場合があります。

(注2) 2020年11月及び12月の稼働率は2020年12月3日時点の予想値です。

MHMホテル：個別ホテルの客室稼働率の推移 (2020年4月～)

- 緊急事態宣言が発令された4～5月においては、4割以上のホテルが稼働率20%を下回るなど大きく低迷したが、6月以降、多くの物件で回復傾向に転じた
- Go To トラベル事業に伴う、主としてレジャー需要の高まりとともに、ビジネス関連需要にも徐々に回復が見られ、特に、人が密集しない地方に所在するホテル、都市部における交通の利便性が高いホテルにおいて、稼働が好調に推移
- 10月1日の入国制限緩和により、10月以降、都市部の宿泊特化型ホテルを中心に、技能実習生及び留学生の入国再開に伴う自主隔離需要を獲得。インバウンド需要消失の影響を大きく受けていた城東地区（上野、亀戸等）のホテルにおける稼働率も大きく回復

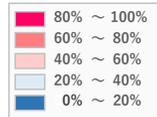
稼働率のレンジ別で見た物件数¹



個別物件の月次稼働率¹

物件名	タイプ	都道府県	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月
D25 MS亀戸P1	宿泊特化型	東京都	36%	28%	25%	23%	24%	25%	27%	81%
D20 FSI中延P2	宿泊特化型	東京都	79%	66%	73%	64%	72%	58%	73%	76%
D51 MSP大森	宿泊特化型	東京都	44%	31%	33%	27%	22%	22%	41%	74%
D14 FSI品川	宿泊特化型	東京都	69%	51%	52%	56%	53%	60%	80%	73%
D58 MS五反田	宿泊特化型	東京都	48%	41%	52%	52%	63%	64%	86%	70%
D27 MS亀戸P2	宿泊特化型	東京都	36%	21%	25%	26%	23%	24%	36%	69%
D13 MS上野稲荷町	宿泊特化型	東京都	16%	13%	8%	10%	9%	9%	19%	68%
D46 MS浜松町	宿泊特化型	東京都	56%	51%	82%	62%	42%	60%	77%	65%
D24 MS羽田	宿泊特化型	東京都	62%	65%	76%	70%	61%	66%	62%	62%
D62 MS上野イースト	宿泊特化型	東京都	7%	14%	7%	12%	10%	9%	36%	61%
D43 MS五反田駅前	フルサービス	東京都	38%	32%	49%	50%	44%	47%	62%	58%
D10 MS日暮里	宿泊特化型	東京都	22%	17%	18%	17%	19%	20%	32%	56%
D12 FSI飯田橋	宿泊特化型	東京都	53%	65%	46%	53%	60%	42%	58%	56%
D26 MS上野入谷口	宿泊特化型	東京都	9%	10%	9%	10%	10%	12%	44%	56%
D1 MS神田	宿泊特化型	東京都	38%	29%	32%	30%	32%	28%	49%	45%
D19 FSI中延P1	宿泊特化型	東京都	77%	78%	63%	59%	52%	58%	46%	45%
D49 MSP浜松町	宿泊特化型	東京都	47%	51%	57%	55%	37%	36%	73%	45%
D2 MS浅草	宿泊特化型	東京都	18%	8%	6%	9%	11%	9%	17%	42%
D18 MS清澄白河	宿泊特化型	東京都	42%	43%	28%	31%	35%	35%	38%	38%
D35 FSI江古田	宿泊特化型	東京都	50%	43%	40%	43%	38%	28%	23%	33%
D16 FSI巣鴨	宿泊特化型	東京都	18%	14%	12%	17%	18%	15%	20%	30%
D30 FSI東十条	宿泊特化型	東京都	43%	21%	15%	12%	10%	12%	24%	25%
D15 FSI常盤台	宿泊特化型	東京都	72%	59%	60%	43%	28%	23%	23%	23%
D60 MSP赤坂	宿泊特化型	東京都	36%	37%	48%	48%	27%	30%	40%	23%
D23 FSI白金	宿泊特化型	東京都	43%	39%	44%	27%	17%	22%	25%	23%
D79 MyCUBE浅草蔵前	宿泊特化型	東京都	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	8%
東京23区 小計			38%	33%	36%	35%	29%	30%	41%	50%
D82 MSP成田	フルサービス	千葉県	58%	42%	52%	52%	58%	60%	65%	92%
D59 MS立川	宿泊特化型	東京都	75%	74%	77%	66%	81%	79%	86%	84%
D54 MS横浜関内	宿泊特化型	神奈川県	39%	75%	81%	80%	76%	75%	75%	69%
D9 MS横浜	宿泊特化型	神奈川県	34%	63%	59%	58%	68%	72%	76%	67%
D5 MS舞浜	宿泊特化型	千葉県	3%	1%	5%	3%	55%	59%	74%	66%
D34 FSI川崎小川町	宿泊特化型	神奈川県	60%	75%	86%	75%	63%	58%	51%	65%
D32 FSI川崎貝塚	宿泊特化型	神奈川県	74%	86%	56%	55%	50%	47%	54%	62%
D78 FSI桜木町	宿泊特化型	神奈川県	64%	66%	65%	56%	54%	80%	74%	54%
D4 MS新浦安CC	フルサービス	千葉県	26%	23%	24%	29%	28%	34%	46%	46%
首都圏 小計			49%	50%	54%	55%	59%	62%	67%	76%
D28 MS清水	宿泊特化型	静岡県	49%	46%	65%	69%	69%	70%	64%	68%
D47 MSP金沢	宿泊特化型	石川県	18%	17%	32%	38%	41%	50%	57%	66%
D66 MS富士山 展望温泉	リゾート	山梨県	11%	0%	17%	27%	55%	51%	57%	63%
D55 AH上越	フルサービス	新潟県	18%	10%	32%	50%	46%	62%	73%	62%
D69 AH新潟駅前	フルサービス	新潟県	18%	14%	31%	52%	45%	62%	68%	57%
D68 MS金沢キャッスル	宿泊特化型	石川県	10%	0%	0%	29%	32%	39%	43%	50%
D7 MS名古屋栄	フルサービス	愛知県	31%	27%	47%	53%	40%	38%	53%	44%
D70 MS名古屋錦	宿泊特化型	愛知県	23%	13%	27%	33%	26%	36%	40%	26%
中部 小計			22%	16%	31%	44%	43%	51%	57%	54%
D6 MSP堂島	宿泊特化型	大阪府	25%	51%	68%	61%	51%	62%	84%	59%
D17 MS大手前	宿泊特化型	大阪府	30%	32%	31%	27%	29%	41%	46%	44%
D38 MS心斎橋	宿泊特化型	大阪府	14%	43%	53%	44%	39%	35%	38%	37%
D3 MS京都四草	宿泊特化型	京都府	9%	0%	0%	16%	23%	31%	35%	33%
D50 MS新大阪CC	フルサービス	大阪府	16%	15%	27%	27%	22%	32%	39%	29%
D63 MS御堂筋本町	宿泊特化型	大阪府	21%	26%	32%	26%	19%	29%	67%	27%
D8 MS堺筋本町	宿泊特化型	大阪府	22%	26%	32%	24%	20%	19%	28%	18%
関西 小計			18%	22%	30%	29%	26%	34%	45%	33%
D65 AH石垣島	フルサービス	沖縄県	9%	0%	16%	34%	42%	35%	77%	89%
D57 MS大分	宿泊特化型	大分県	34%	35%	57%	67%	58%	64%	72%	78%
D80 MS鹿児島天文館2番館	宿泊特化型	鹿児島県	59%	57%	70%	54%	60%	68%	67%	71%
D52 別府亀の井ホテル	リゾート	大分県	23%	27%	44%	55%	48%	61%	64%	67%
D72 MS鹿児島天文館	フルサービス	鹿児島県	33%	36%	53%	40%	47%	52%	54%	62%
D11 MS福岡天神南	宿泊特化型	福岡県	17%	12%	25%	38%	23%	32%	39%	47%
D45 MS福岡天神	宿泊特化型	福岡県	17%	18%	33%	48%	33%	37%	41%	45%
九州 小計			23%	23%	39%	47%	43%	48%	59%	65%
D81 MS名寄	宿泊特化型	北海道	27%	41%	63%	77%	75%	85%	85%	69%
D67 ホテルソニア小樽	リゾート	北海道	10%	12%	19%	32%	56%	66%	77%	61%
D22 MS函館五稜郭	宿泊特化型	北海道	20%	15%	38%	51%	48%	66%	76%	58%
D71 ホテルノルド小樽	リゾート	北海道	0%	0%	0%	30%	49%	70%	78%	49%
D61 MSP札幌パーク	フルサービス	北海道	7%	10%	18%	28%	39%	49%	66%	69%
D73 AH旭川	フルサービス	北海道	9%	13%	45%	66%	72%	77%	84%	38%
D64 MS札幌アスペン	フルサービス	北海道	10%	8%	18%	24%	33%	39%	57%	35%
D53 MS札幌駅北口	宿泊特化型	北海道	0%	0%	0%	12%	35%	32%	41%	25%
D76 MS札幌中島公園	フルサービス	北海道	0%	0%	0%	15%	39%	26%	31%	13%
D75 MS札幌すすきの	宿泊特化型	北海道	0%	0%	0%	15%	36%	32%	36%	12%
D77 MS札幌中島公園別館	宿泊特化型	北海道	0%	0%	0%	15%	33%	27%	28%	8%
北海道 小計			8%	9%	20%	33%	45%	52%	63%	38%
D44 エピナール那須	リゾート	栃木県	11%	0%	29%	50%	64%	86%	96%	97%
D83 AH盛岡	フルサービス	岩手県	26%	42%	74%	78%	81%	87%	88%	72%
D31 MS宇都宮	フルサービス	栃木県	30%	36%	46%	60%	62%	67%	77%	71%
D74 MS松山	フルサービス	愛媛県	23%	14%	28%	40%	48%	53%	61%	66%
D56 AH弘前シティ	フルサービス	青森県	15%	18%	40%	51%	62%	78%	81%	59%
その他 小計			19%	19%	43%	56%	65%	77%	84%	78%
73物件 合計			27%	26%	35%	41%	42%	46%	56%	54%

MS：ホテルマイステイズ
MSP：ホテルマイステイズプレミア
FSI：フレックスティン
AH：アートホテル



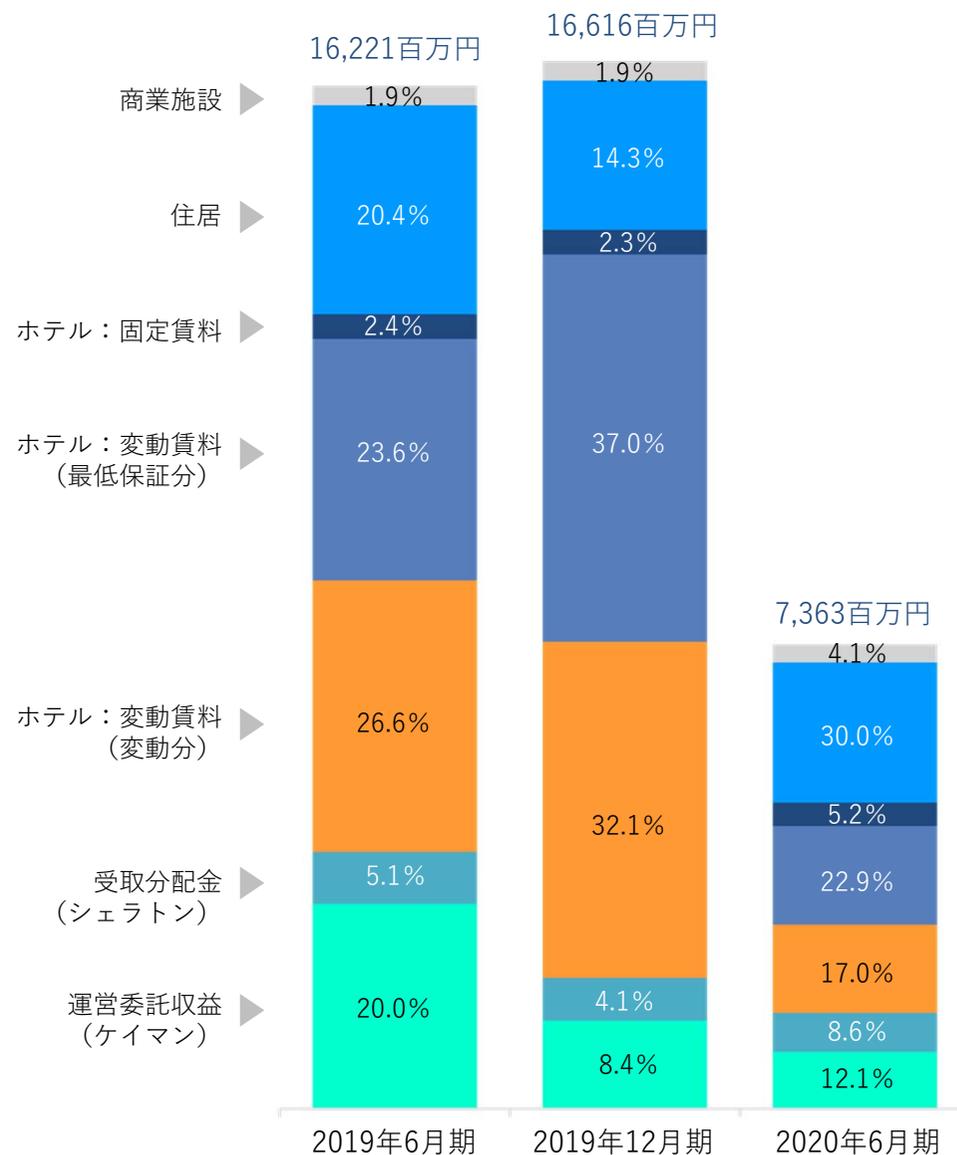
(注1) 2020年10月までは実績値、11月は2020年12月3日時点の予想値を記載しています。

2020年6月期は、ホテルの営業収益が新型コロナウイルス感染症の影響で大幅に減少したため、住居・商業施設ポートフォリオの営業収益が全体の34.1%を占める

営業収益の構成比¹

(百万円)

	2019年6月期		2019年12月期		2020年6月期		
運営委託収益 ² (ケイマン)	3,240	20.0%	1,397	8.4%	890	12.1%	
受取分配金 (シェラトン)	827	5.1%	673	4.1%	634	8.6%	
ホテル	変動賃料 (変動分)	4,307	26.6%	5,332	32.1%	1,255	17.0%
	変動賃料 (最低保証分)	3,834	23.6%	6,144	37.0%	1,689	22.9%
	固定賃料	388	2.4%	386	2.3%	381	5.2%
住居	3,316	20.4%	2,374	14.3%	2,211	30.0%	
商業施設	306	1.9%	307	1.9%	301	4.1%	
合計	16,221	100.0%	16,616	100.0%	7,363	100.0%	



(注1) 各期中にINVが保有していた物件に基づきます。また、売却益は含みません。
(注2) 2019年6月期の数値は、海外物件を直接保有する以前の匿名組合出資に基づく配当金を含みます。

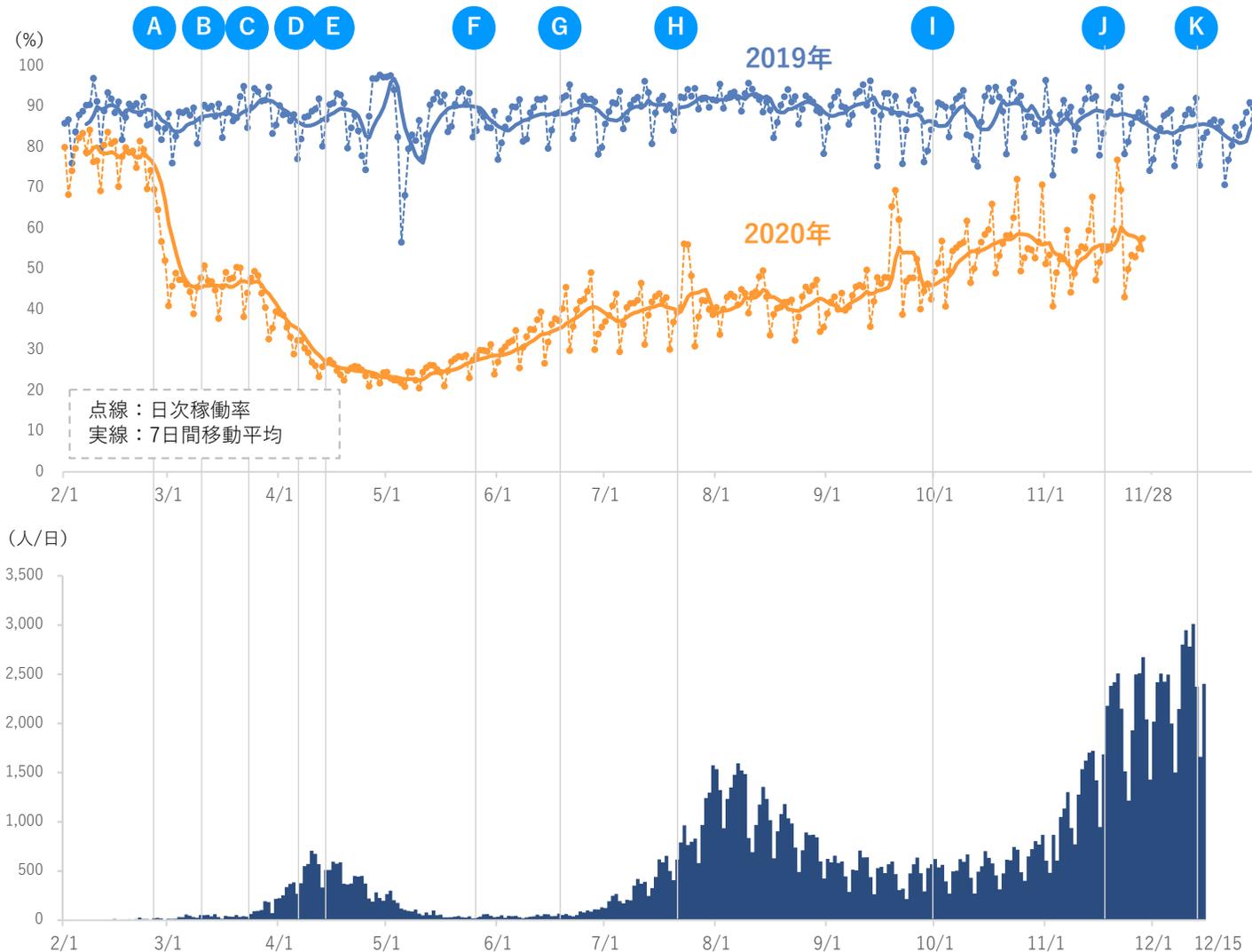
日本における新型コロナウイルス感染症に関する主な経過とホテル稼働率の推移

- ホテル稼働率は2月下旬に大幅な低下が始まり、5月に底を打った模様
- 10月1日より、ビジネス上必要な人材等に加え、新たに、留学生、家族滞在者等のその他の在留資格保持者も対象とし、原則として全ての国・地域からの新規入国が許可された
- 11月半ばより新規感染者数が増加し、大阪市・札幌市が「Go Toトラベル」事業から一時的に除外されるなど、「第3波」への警戒が高まっている

1月16日	日本で初の新型コロナウイルス感染者を確認
1月27日	中国政府が国外への団体ツアーを凍結
A 2月26日	首相による全国的な自粛要請
B 3月11日	WHOによるパンデミック宣言
C 3月24日	東京五輪延期決定
D 4月7日	7都府県に緊急事態宣言発令
E 4月16日	緊急事態宣言対象地域を全国に拡大
5月14日	39都道府県の緊急事態宣言を解除
F 5月25日	緊急事態宣言の全面解除
G 6月19日	都道府県を越えた移動の全面解禁
H 7月22日	「Go To トラベル」事業開始（東京は対象外）
7月29日～	レジデンスラック ³ 開始（タイ、ベトナムを始めてとして徐々に対象国追加）
7月31日～	沖縄県等、都道府県単位で独自に自粛等を促す宣言の発動が広がる（全て9/5までに解除）
I 10月1日	・「Go To トラベル」事業の対象に東京追加 ・海外からの新規入国について対象地域・在留資格が大幅に拡大。全ての地域を受入れ対象とし、留学生や家族なども受入れ開始
J 11月18日	・1日当たりの全国の新規感染者が初の2000人超え ・米ファイザーが米食品薬品局（FDA）にワクチンの緊急使用許可を申請
11月24日	「Go Toトラベル」事業の対象から大阪市と札幌市の一時除外決定（期間：11/24～12/15）
11月30日	米バイオ製薬モデルナが、米食品医薬品局（FDA）に開発中ワクチンの緊急使用許可を申請
12月2日	英政府が米製薬大手ファイザーなどが開発する新型コロナウイルスのワクチンの使用を承認
12月4日	国交省大臣が「Go Toトラベル」事業の期限を2021年6月まで延長する旨を表明
12月8日	英国でワクチン接種開始
K 12月14日	・政府が「Go To トラベル」事業について12月28日から1月11日まで全国一斉に利用を一時停止する方針を決定 ・米国でワクチン接種開始

* 上記は政府、地方自治体、マスコミ等各機関による報道発表に基づきます。

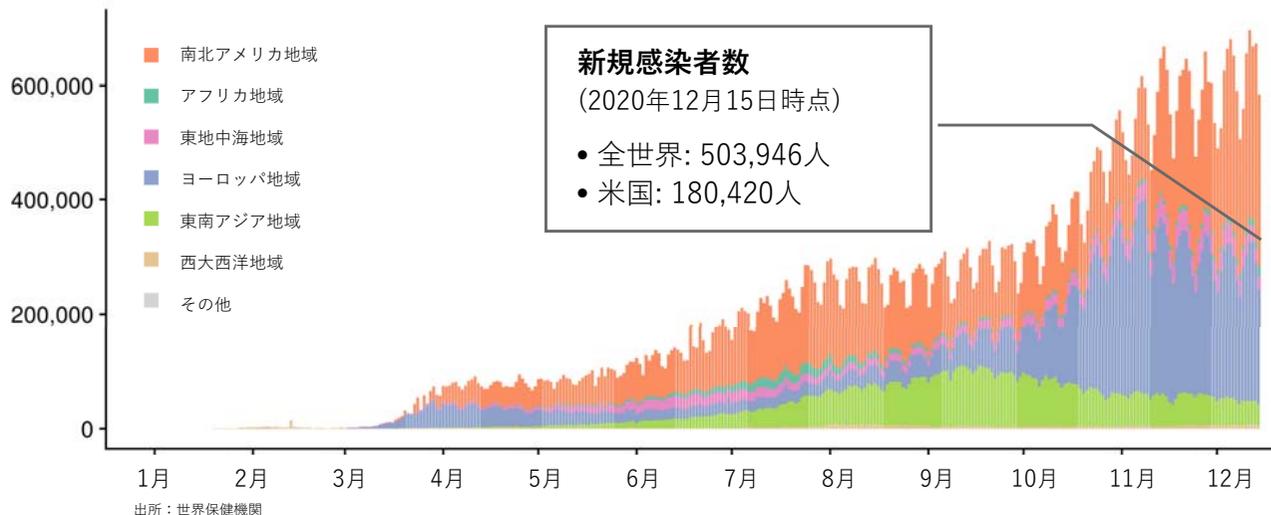
ホテル稼働率の推移¹（上段） / 国内の新規感染者数の推移²（下段）



(注1) 2020年12月1日時点でINVが保有するMHM運営ホテル73物件の平均稼働率
 (注2) 出所：厚生労働省
 (注3) 一般の国際的な往来とは別に、ビジネス上必要な人材等の出入国について例外的な枠を設置し、現行の水際措置を維持した上で、追加的な防疫措置を条件とする仕組み。空港での新型コロナウイルス感染症の検査（入国拒否対象国・地域からの渡航者）、14日間の公共交通機関不使用および自宅等（検査所長が指定する場所）待機のほか、入国前の検査証明、入国後14日間の位置情報の保存等が求められる。

- 新型コロナウイルス感染症のパンデミック（世界的大流行）収束の兆しは見え、2021年6月期以降の業績予想作成は、重大な不確定要素が多く、現時点においては困難
- INV国内ホテルポートフォリオの内、73物件を運営する主要オペレーターのMHMとは、2020年12月11日付で、暫定的措置として、2020年10月～12月の賃貸借契約改訂の覚書を締結
- MHMとの2021年における賃貸借契約の条件については、今後の状況を踏まえて改めて協議する予定

世界の新型コロナウイルス新規感染者数推移



米国及びケイマンにおける新型コロナウイルス感染症に関する主な経過

1月21日	ワシントン州で米国初感染者を確認	3月23日	ケイマン諸島での国際線運航停止開始
3月7日	ニューヨーク州知事「非常事態宣言」発令	4月17日	以降順次、米国各州で経済活動再開へ
3月12日	この時点までに16の米国内州政府から新型コロナウイルス感染症への対応のための非常事態宣言等発出	6月1日	全米40都市で夜間外出禁止令
3月12日	ケイマンで最初の新型肺炎患者が確認される(3/14に死亡)	6月7日	ニューヨーク、シカゴ、フィラデルフィア等で外出禁止令解除
3月13日	トランプ大統領「国家非常事態宣言」発令	7月30日	新型コロナウイルス感染症による死者が15万人を超える(米国)
3月14日	欧州26か国から米国への入国制限開始	10月1日	制限付きでORIAの国際線運行再開
3月16日	米国で15日間の行動制限指針発表(その後4月30日まで延長)	10月25日	以降、米国各州など自治体が市民の経済活動を制限する独自の措置を相次いで導入
3月16日	ケイマン政府、オーウェンロバーツ国際空港(ORIA)の国際線運航停止を決定	11月13日	以降、感染者数急増で、米各州で制限強化
3月22日	ニューヨークで外出制限令、都市封鎖	12月9日	米国の1日当たり死者数が初の3000人超
		12月14日	米国でワクチン接種開始

*上記は米国及びケイマン政府、マスコミ等各機関による報道発表に基づきます。

不確定要素の事例

国内マーケット

- ✓ 新型コロナウイルス感染症第3波の収束時期、第4波以降の可能性
- ✓ 新型コロナウイルス感染症のワクチンが実用化され旅行意欲が回復する時期
- ✓ 「Go To トラベル」事業の対象期間と政府の予算、対象地域の変更可能性
- ✓ 国内レジャー客の行動パターンの変化（当面自家用車で行ける範囲に需要が集中するのか、新幹線、飛行機の安全性はどうか消費者に認識されているのか、またその認識がどう変化していくのか）
- ✓ 延期されたイベントやスポーツ大会実施の有無と実施条件
- ✓ 航空会社が便数を通常稼働に戻す時期

世界マーケット

- ✓ 海外からのレジャー客受入れ再開の時期・規模・具体的な運用方法
- ✓ グランドケイマン島のオーウェン・ロバーツ国際空港の観光客向けフライトが通常稼働に戻る時期（同空港は10月1日から再開されているが、乗客の属性や便数等は極めて限定的）

新型コロナウイルスの影響は当面続く見通しであり、コロナ禍を考慮に入れたホテル需要の獲得を図る必要がある。INVポートフォリオの主要オペレーターであるMHMは、新型コロナウイルスの感染拡大収束が見通せない中で、急激に減少したホテル需要の回復を図るための様々な取り組みを行っている

ホテル需要の回復のための取り組み

利用者の安全確保の取り組み（3密回避）

ビュッフェの安全な運用

- 政府の自粛要請により、ホテルでのビュッフェ提供を取りやめ、定食での提供等に切り替えていたが、7月より順次、徹底した感染予防策のもと再開。10月末時点で、半数以上のレストランで朝食ビュッフェを対応中。
- 安全にサービスを提供できるよう、ビュッフェ再開時におけるマニュアルを策定。グループとして統一的に対策を講じている

（以前の様子）



消毒を強化し、食器・カトラリーはあらかじめ設置



従業員は必ずマスクとゴム手袋を着用し、トング類は15分おきに交換



ソーシャルディスタンスを考慮した上で店内はこまめに換気（30分に1回以上）



大皿を減らし、個々盛りでの料理提供

3密回避会議・宴会プランの提供

- コロナ禍において実施する会議・宴会への対応として、3密回避のレイアウトプランを提供し、会議・宴会需要の獲得を図っている
- 毎日新聞や複数の地元紙でも取り上げられ、予約獲得につながっている

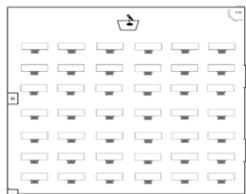
（例）ホテルマイステイズ新大阪コンファレンスセンター：通常スクール形式で最大322名収容可能な大会議室において、机1本（1.5m）につき1名着席の特別レイアウトとし、ソーシャルディスタンスを確保



通常レイアウト例



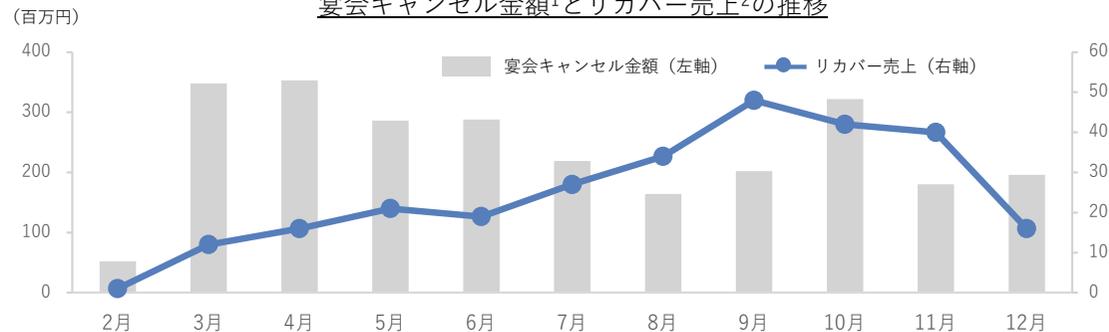
3密回避レイアウト例



キャンセル・延期案件のフォローアップ

- 宴会や研修等についてはキャンセルが3月から急増したが、3密回避プランや実施時期の変更を積極的に提案することにより、マイナス分のリカバーに努めている
- 顧客への丁寧なヒアリングを行うことで顧客の要望を満たすアレンジに努めるとともに、試験会場やWeb講演会場等、新たな宴会場ニーズも獲得している

宴会キャンセル金額¹とリカバー売上²の推移



（注1） INVが保有する17ホテルを含むMHM運営ホテル26ホテルの合計件数です。
（注2） 各月の、キャンセル後に再実施が確定したまたは仮予約を獲得した宴会売上を示しています。

国内需要の喚起

- フルサービス型、リゾート型を含む幅広い業態のホテルを運営するMHMならではの特徴を最大限に活用し、豊富な法人・個人顧客基盤に対して、「MHM利用券³付プラン」の販促を実施。例えば、平日ビジネス利用をした宿泊者が、宿泊時に取得できる割引利用券を休日に利用して、グループ内のリゾートホテル、レストラン、温泉を楽しむ等、MHMホテルの多様な利用を提案することにより、既存顧客の需要喚起を図っている
- 春季にキャンセルされた修学旅行等の教育旅行について、旅行代理店とも連携し、秋季以降の再実施に向け既存顧客に加え新規需要の掘り起こしを図っている
- 1部屋1名での宿泊が可能であるホテルは、和室・大部屋中心に1部屋5~7名での宿泊となる旅館等の施設に比して、3密回避のメリットがあり、その強みを活かした営業により、当初予定していた宿泊先から乗り換える新規顧客の獲得にも成功。2020年2月以降10月末までに、年内に56件⁴（売上68百万円分）、2021年に144件⁴（売上2億43百万円分）の新規予約を受注

（注3） 宿泊日・宿泊先ホテルに限定されず、グループホテルのいずれでも利用可能なプレミアム付金券。これにより、例えば、MS札幌すすきので宿泊、夕食はMSP札幌パークを利用し、残った利用券は後日MS五反田駅前でランチ利用できるなど、夕食営業のない宿泊主体型ホテルと近隣姉妹ホテルでのセット利用を促すことができる。
（注4） MHM運営ホテルのうち8ホテル（うち、INV保有ホテルは5ホテル）における合計予約件数です。

新型コロナウイルスの影響が続く中で、これまでになかった需要も生じている。MHMでは、「ウィズ・コロナ」の環境下におけるニーズに対応する新しい取り組みにより、新規需要獲得にも努めている

新たな需要獲得のための取り組み

テレワーク環境の提供

- コロナ禍によりテレワークの必要性が高まる中、仕事に集中できる場所がない等、自宅での快適なテレワーク環境確保が難しいケースが想定される
- この問題に対応するため、無制限Wi-Fi等を備えたホテルの客室を、日中(7:00-22:00)または連泊で提供するプランを企画。2020年6月末まで全国で67ホテル（うちINV保有ホテルは52ホテル）にて実施、更に同10月末まで全国で62ホテル（うちINV保有ホテルは51ホテル）にてプランを継続
- レンタルオフィスのような快適・安全な個室環境として、「ウィズ・コロナ」における新たな需要獲得を達成

※利用実績

実施期間	4月15日～6月30日	7月1日～10月31日
総利用室数	22,721室 (7.8% ¹)	38,075室 (7.8% ¹)
総売上	91,351千円 (6.4% ¹)	160,966千円 (5.6% ¹)
ADR	4,021円	4,228円

(注1) プランを実施したホテルの、各実施期間におけるテレワークプラン以外も含む全体実績合計に占める割合

デリバリーサービス及びテイクアウトの実施

- コロナ禍により自宅での食事機会が増加。また、オフィス街においては、店舗への営業自粛要請等により、昼食をとる場所が減っている
- この状況を踏まえ、ホテル内直営レストランによる、近隣へのデリバリーサービス及びテイクアウトメニューの提供を実施（14ホテルで実施。うち、10ホテルがINVポートフォリオで、4月時点の4ホテルから増加）
- 上記14ホテルで、2020年4月以降10月末までに、10,664件／33,818千円の実績
- 継続的な需要を見越し、新たな事業の柱の一つとして対象ホテルを拡大していく方針

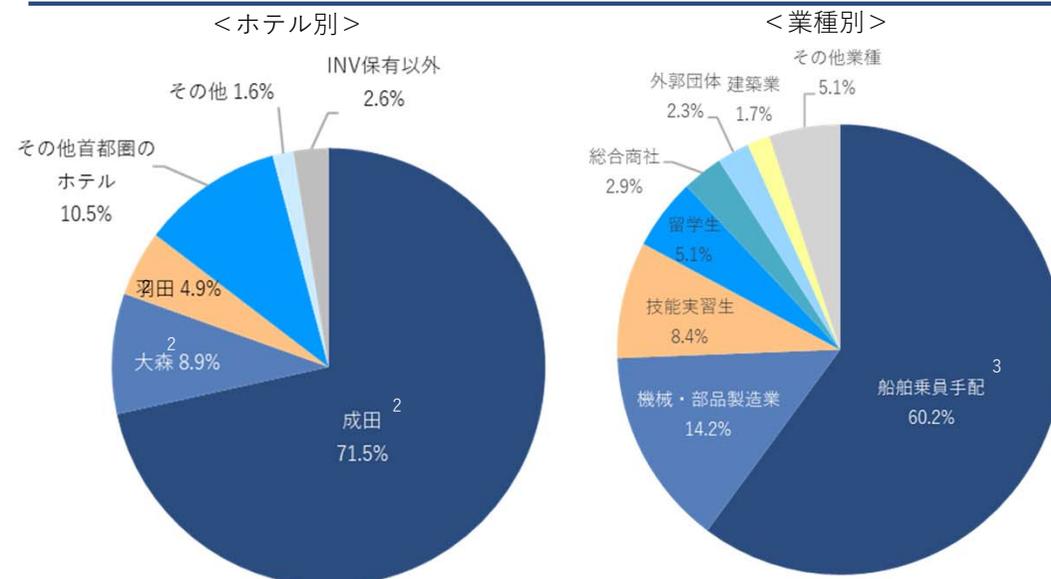


(ホテルマイステイズプレミア札幌パークパンフレット)

自主隔離客の受入れ

- 政府による水際対策が強化された2020年3月以降、海外拠点の多い法人に対して積極的に営業し、海外駐在員帰国後14日間の自主隔離に伴う宿泊需要の獲得に努めた
- 約3,000社の法人にアプローチし、空港周辺ホテルの他、都内や横浜等の首都圏ホテルにおける需要も獲得（合計25ホテル、うち21ホテルがINV保有）
- 業種別では船舶乗務員手配会社が最も多く、次いで機械・部品製造業、総合商社。企業の海外駐在員一時帰国は4月に需要のピークを迎えたが、5月以降も船舶乗務員の受入れ需要は継続的に発生している
- 10月1日より外国人留学生及び技能実習生の入国受入れが再開されたことを受け、空港からのアクセスに優れたホテルを中心に、城東地区のホテルでも入国後の自主隔離のための宿泊需要を獲得
- 2020年3月以降10月末までに、64,859泊 / 486,827千円の実績を達成

受入れの内訳（100% = 486,827千円）



(注2) 成田：ホテルマイステイズプレミア成田、大森：ホテルマイステイズプレミア大森、羽田：ホテルマイステイズ羽田

(注3) 大型貨物船等へ乗船する外国籍船員手配を生業とする会社を意味します。船員は航空機にて来日し、乗船するまでの調整期間において宿泊ニーズが発生します。

MHMは、全てのオペレーションを抜本的に見直し、臨時閉館を含む営業形態の見直しや不急の工事案件の延期、外部委託業務費用の低減、マーケティング費や光熱費等の大幅削減等により、ホテル運営費用の徹底的な削減に努めている

ホテル営業費用の削減

1	人件費	残業代を最小化することに加えて、一時帰休及び雇用調整助成金を最大限活用することにより、運営ホテルにおいて大幅な人件費削減を実現
2	客室清掃費	稼働率の大幅な低下を踏まえて、客室清掃契約の最低稼働保証について、各清掃業者の協力のもと契約内容の見直しや客室清掃業務の内製化を進めることにより大きな削減を実現
3	その他固定費用	上記に加え、保守管理費用、共用部清掃費用、水光熱費の基本料金、通信費、広告宣伝費、その他外部委託契約等の固定費についても、各取引先の協力のもと契約内容の一時的な見直しを含め、大幅な固定費の削減を実現
4	幹部社員給与	幹部社員の給与は、5月から20%以上減額

INVポートフォリオにおけるMHMホテルの営業休止状況

物件名	休館開始日	休館終了日 ¹	休館時の営業集約先	
MyCUBE by MYSTAYS 浅草蔵前	3月8日	10月31日	-	
ホテルマイステイズ 京都四条	5月1日	6月30日		
ホテルエピナール那須	4月28日	5月31日	-	
ホテルマイステイズ 札幌駅北口	3月18日	7月17日		ホテルマイステイズ 札幌アспен
アートホテル石垣島	4月20日	5月31日		
ホテルマイステイズ 富士山 展望温泉	5月1日	6月11日	-	
ホテルマイステイズ 金沢キャッスル	4月13日	6月30日		ホテルマイステイズ プレミア金沢
ホテルノルド小樽	3月18日	6月30日	ホテルソニア小樽	
ホテルマイステイズ 札幌すすきの	3月18日 12月1日	7月17日 12月15日	ホテルマイステイズ プレミア札幌パーク	
ホテルマイステイズ 札幌中島公園	3月18日	7月17日		
ホテルマイステイズ 札幌中島公園別館	3月6日 12月1日	7月17日 2021年1月11日 (予定)		

(注1) 2020年12月15日時点の情報に基づきます。

- マリオット・インターナショナルは、新型コロナウイルス感染症の流行による新たな安全・衛生上の課題に対応するため、世界中の傘下ホテルの衛生水準とホスピタリティを高める基準となる「Commitment to Clean」を策定
- INVポートフォリオのうち、ケイマン2ホテル¹及びシェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル（SGTB）はマリオットブランド傘下のホテルであり、マリオットの厳格な安全・衛生基準を順守

「Commitment to Clean」概要

- ✓ 食品と飲料の安全、衛生、感染予防に関する社外の専門家と社員からなる**協議会（Marriott Cleanliness Council）**を組織し、清掃と安全に関する厳格な基準を策定
- ✓ チェックインからチェックアウトまでの宿泊客の動線やホテル内のすべての空間にわたって、**200以上の清掃手順を作成**

◆ テクノロジーを利用したタッチレスへの移行

- モバイルチェックイン、モバイルキー及びMarriott Bonvoy アプリによるモバイルチャットとゲストリクエスト対応

◆ 徹底した衛生管理

- 人の出入りの多い場所には特に注意を払い、より頻繁かつ徹底した清掃を実施
- 人が触れる頻度が高い所は頻繁に消毒
- ゲスト用衛生キットを用意

◆ ソーシャルディスタンスへの配慮

- ソーシャルディスタンスの維持を宿泊客に促す標識を設置
- 各地域の法律及び政府規則に従い、収容人数を削減
- 特定のイベント用に確保したスペースに食事・スナック等をセッティング
- グループの人数に合わせた衛生的な料理とドリンクのオプションを幅広く提供
- 適切な距離を確保するため、料理&ドリンク・ステーションの配置を再設計



- ▶ ケイマン2ホテル：「Tortuga Beach Grill & Bar」及び「Sunshine Grill」の2つのレストランについて、新型コロナウイルス感染予防のための政府の指針・ガイドラインをすべて遵守し、6月19日より地元客を対象に営業を再開



ホテルロゴ入りマスク



QRコードメニュー



フロアステッカー



ソーシャルディスタンスを促す化粧室の表示

- ▶ SGTB：2020年8月よりバーチャルウェディングの対応を開始。2020年中に20組の実施/予約獲得済み（2020年11月15日時点）

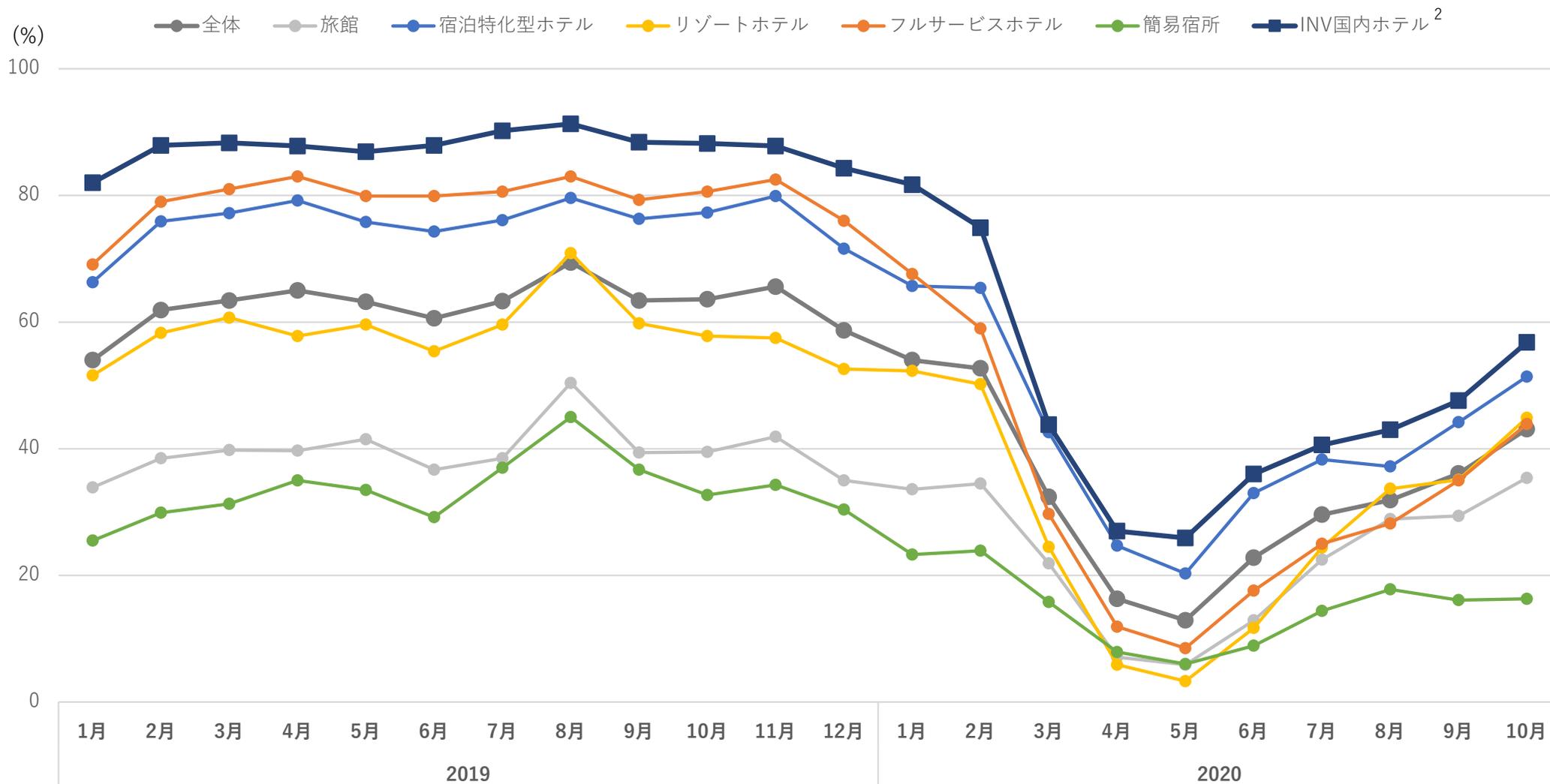


(注1) 「ケイマン2ホテル」とは、INVがグランドケイマン島に保有する「ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ」及び「サンシャイン・スイーツ・リゾート」の2物件を指します。以下本資料において同じです。

- グランドケイマン島のオーウェンロバーツ国際空港は、ケイマン政府により2020年3月23日から閉鎖となっていたが、10月1日より長期居住者を対象に、制限付きで再開
 - サンシャインは、ケイマン諸島での新規採用者（金融機関による採用者が中心）に対する入国後自主隔離用ホテルの一つに指定され、10月より営業を再開、10月の稼働率は26.9%となった。ウェスティンについては、最近発表された新型コロナウイルス感染症に対するワクチンの開発進展を踏まえ、順調にいけば2021年6月までの営業再開を目指す
 - 増築計画はいったん延期とする一方、新型コロナウイルス問題の収束後にスムーズに再開できるよう、デザイン・設計図面までを準備
-
- ケイマン政府は2020年7月に、初の公的な復旧計画となる新たな観光促進計画「RB5 (The Road Back to 500,000 Air Arrivals)」を策定し、パンデミック収束後の観光産業、復旧への段階的道筋を示した
 - 現在、ケイマン島への訪問者に対して、出発前にPCR検査が陰性であることの証明に加え、到着後14日間の隔離、島内滞在中における体調監視装置の装着を義務付けている等、ケイマン政府により感染予防策が実施されており、この制限下での業績回復は困難。また、ケイマンへの観光客の80%以上が米国からであるが、米国においては11月頃より新型コロナウイルス感染者が再び急増し、各地で制限措置が広がる中、12月中旬にワクチンの緊急使用許可が承認され、ワクチン接種が開始されている
 - ケイマン政府は、新型コロナウイルスに対するワクチン接種を2021年1月から開始する予定で、第一段階として、60歳以上の高齢者、病院やヘルスケア施設の従業員と彼らの患者、海外からの渡航者と近距離で接触する空港職員等に優先的に接種し、第二段階で、教員、学校職員等の「エッセンシャルワーカー」及び第一段階でワクチンを接種した人の同居者に接種、第三段階で残る全ての人を対象とすると発表。第二段階終了後、島民の40~50%が接種済みになる事が商業ベースの航空便再開の目途としている
 - ウェスティンは宿泊客や従業員の安全を確保するため、マリオットの衛生基準である「Commitment to Clean」に沿った広範囲に及ぶ新たな取り組みのもと、営業再開に向けて準備を進めている。サンシャインは上記の衛生基準を満たした上で10月より営業再開済み
 - ケイマン2ホテルの2つのレストラン（「Tortuga」及び「Sunshine Grill」）については、6月19日より、ケイマン政府のガイドラインに従い、地元客を対象として営業を再開。7月から11月の5か月間の売上実績は、「Tortuga」が678千米ドル（ビーチサイドの付帯収入を含む）、「Sunshine Grill」が317千米ドル
 - 増築計画は、2020年9月に予定されていた当局（the Central Planning Authority）からのヒアリングが、新型コロナウイルス感染拡大の影響により数回延期されたのちに、直近では11月11日に実施された。現在も当局との協議を継続中。承認された時点での観光市場の状況等を勘案の上、予算を見直し、工事着手時期等を判断する

ホテルタイプに関わらず、日本のホテル全般で稼働率が5月を底に回復傾向にあるが、簡易宿所は回復が遅れている。INVのホテルは、どのタイプのホテルの全国平均よりも高い稼働率を維持

ホテルタイプ別客室稼働率の推移¹



出所：観光庁の資料に基づき、本資産運用会社が作成

(注1) 2019年の数値は確定値、2020年1月～9月の数値は第2次速報値、2020年10月の数値は第1次速報値です。速報値については今後変更される可能性があります。

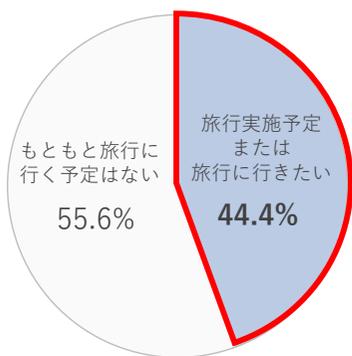
(注2) 2020年12月1日時点で保有する国内ホテル84物件（優先出資の裏付資産であるシェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルを含みます。）のうち、固定資産の9物件を除く75物件に基づき、すべての物件を2019年年初から保有していたと仮定して算出しています。また、INVによる取得前の期間の実績は、売主から提供を受けた実績値を基に、INVが保有していたと仮定した調整を加えて算出していますが、会計上の取扱いの差異に基づく調整など算出時期によっては把握困難な場合があるため、当該調整に伴い実績値に差異が生じる場合があります。

- 日本交通公社の7月の旅行者意識調査¹によれば「この先3ヶ月に旅行実施予定・旅行に行きたい」と答えた割合は、前回5月調査から10ポイント増加の54.3%
- また、既に国内旅行を予定・決定している人の割合は9%（前回調査2%）と回復傾向にある一方、「旅行に行きたいが、まだ予定を決めていない」状態に留まっている人も30%程度（前回調査18%）存在することから、まだ旅行需要は上昇・回復の余地を残しているものと推測される
- ウィズコロナ期においては海外旅行から国内旅行へのシフトが起こり、国内観光市場を下支えしているが、コロナ収束後も当面は海外旅行より国内旅行が選好される可能性も想定され、コロナを機とした国内旅行需要へのポジティブな変化も期待される

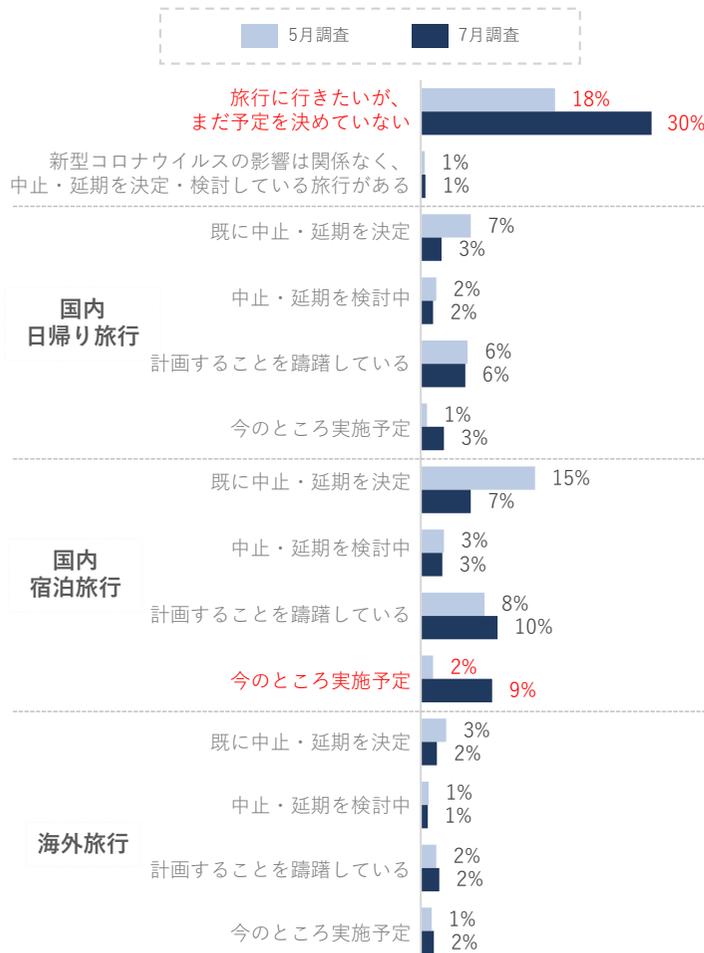
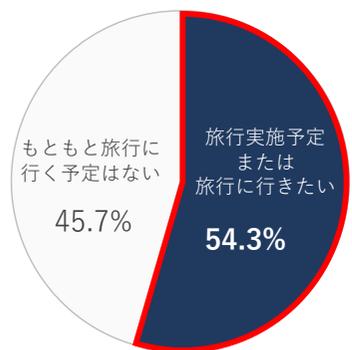
ウィズコロナ期の旅行意向¹

Q.この先の3ヶ月間の観光・レクリエーション旅行の予定についてお答えください。

2020年5月調査 (n=5,000)
(4~6月の旅行予定)

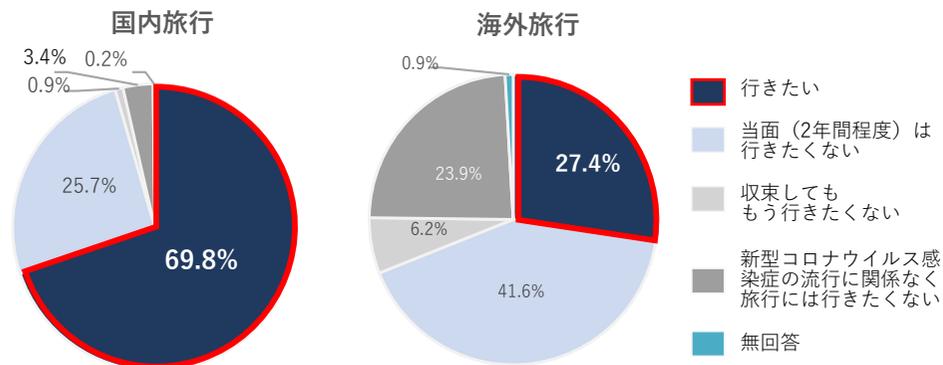


2020年7月調査 (n=5,000)
(7~9月の旅行予定)



新型コロナウイルス感染症収束後の旅行以降¹

Q.新型コロナウイルスの流行が収束した後、国内/海外の観光レクリエーション旅行へ行きたいと思いますか。(n=1,472)



日本の観光市場規模

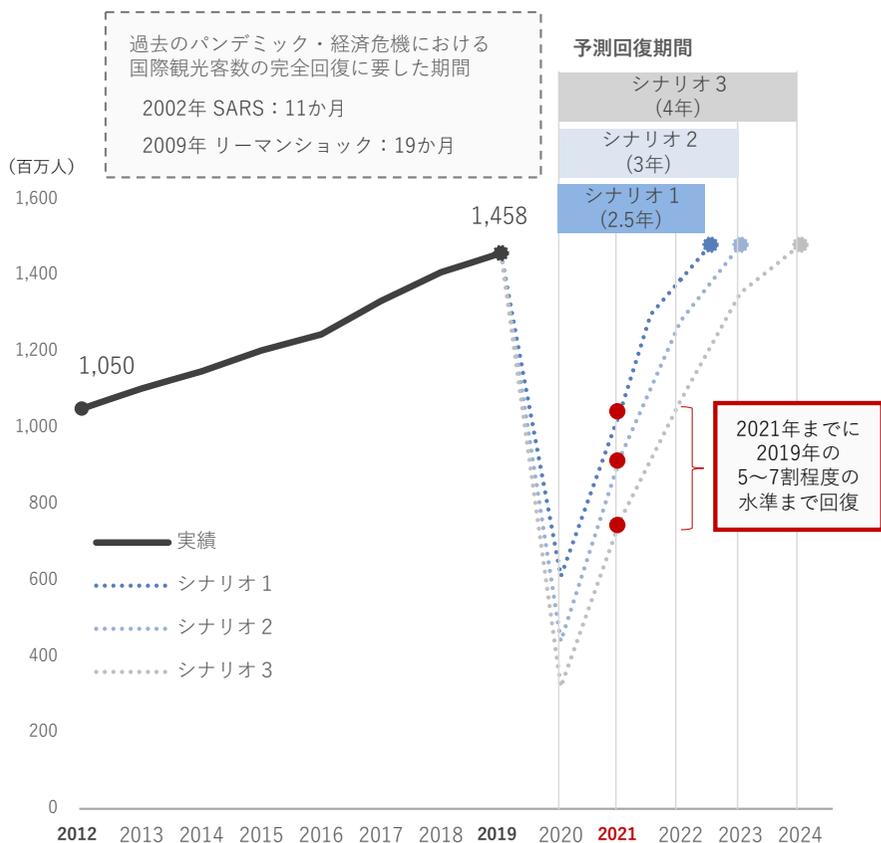


(注1) 公益財団法人日本交通公社「旅行者意識調査」に基づき、本資産運用会社が作成
(注2) 観光庁「訪日外国人消費動向」、「旅行・観光消費動向調査」に基づき、本資産運用会社が作成

- グローバルな観光客数の回復には一定の期間を要するものと考えられるが、国連世界観光機関（UNWTO）は、2021年には2019年の5～7割程度の水準まで回復すると予測している
- DBJ・JTBFによる外国人を対象とした調査では「コロナ終息後に訪問したい国」として日本の順位は極めて高いという結果が出ており、理由として「観光地・観光施設や食事が魅力であること」、「清潔であること」を挙げる回答者が多かった
- 訪日外国人旅行者のボリューム層である中国人、韓国人、台湾人の回答に注目すると、上記理由の他、「リピート訪問したい」、「買い物がしたい」、「魅力的なリゾート地である」、「物理的距離が近い」等の回答も多く見られた

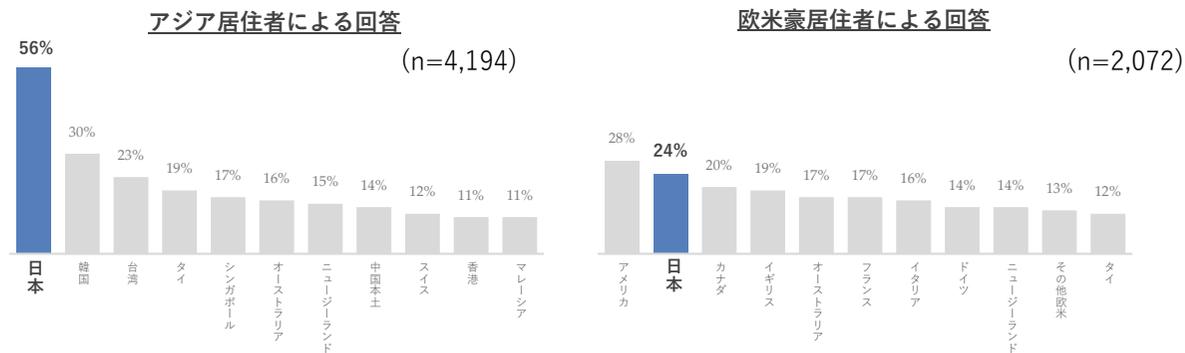
UNWTOによる国際観光客数の予測¹

■ 国際観光客到着数の推移（実績と予測シナリオ）



コロナ終息後の海外観光旅行の意向²

■ 新型コロナウイルス感染症終息後に観光旅行したい国・地域



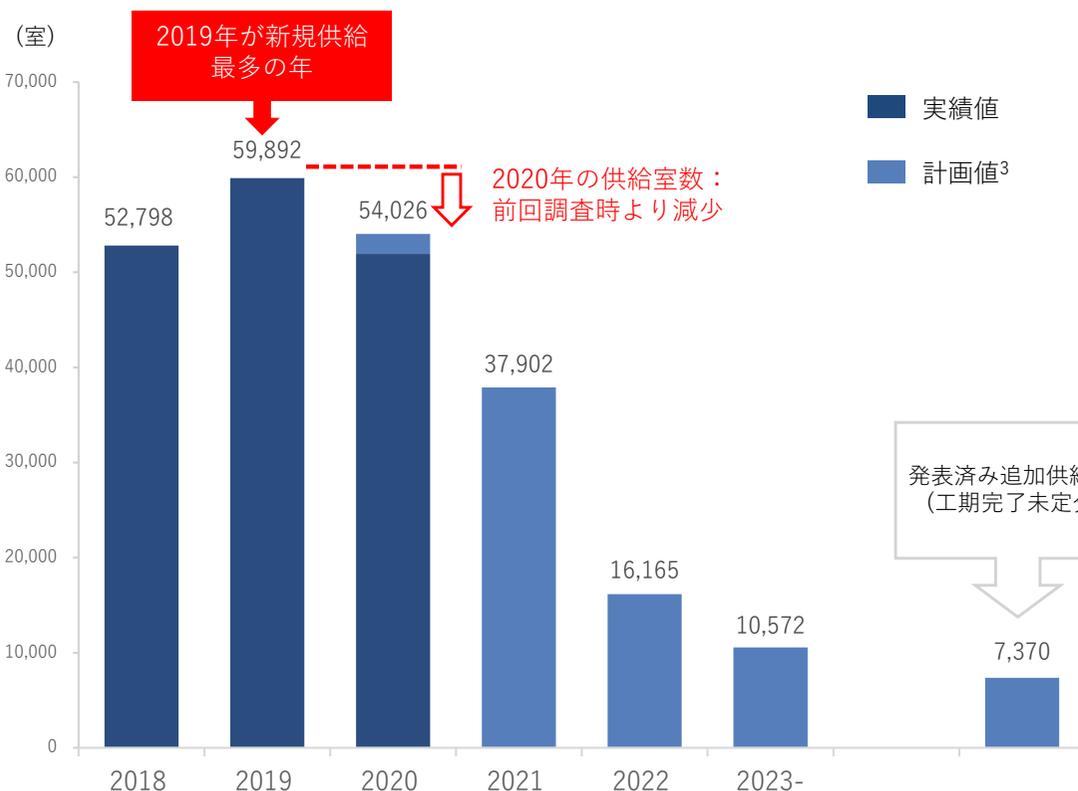
■ 新型コロナ終息後に観光のために日本を訪問したい理由

	アジア居住者	中国人	韓国人	台湾人	欧米豪居住者
行きたい観光地や観光施設があるから	48%	29%	33%	53%	38%
食事が美味しいから	45%	31%	31%	45%	37%
以前も旅行したことがあり気に入ったから	40%	30%	39%	55%	21%
清潔だから	37%	21%	22%	33%	32%
買い物がしたいから	37%	30%	28%	38%	17%
治安が良いから	34%	21%	21%	37%	28%
体験したいアクティビティやツアーがあるから	32%	26%	5%	39%	39%
リラックスできるリゾート地だから	32%	34%	8%	46%	18%
渡航時間が短いから（近いから）	22%	19%	35%	46%	20%
予算が合うから	22%	17%	19%	35%	10%

(注1) 国連世界観光機関 (UNWTO) の資料に基づき、本資産運用会社が作成
(注2) 日本政策投資銀行 (DBJ)、日本交通公社 (JTBF) の資料に基づき、本資産運用会社が作成

- 「週刊ホテルレストラン」の調査¹によると、2020年12月4日時点で判明した今後の新・増設ホテル開発計画合計は73,478室（512軒）。前々回調査からみられた減少傾向が更に加速している
- ホテル開発のピークが見込まれていた2020年のホテル供給室数が前回調査比で減少。結果として、2019年がホテル新規供給の最も多い年となっている
- 計画の減少について、上記調査元では、新型コロナウイルス感染症による市況悪化を受け、長らく塩漬けだった案件や異業種参入案件などが白紙撤回されたことが影響したとみており、新規ホテル供給の増加ペースに明らかな鈍化がみられる

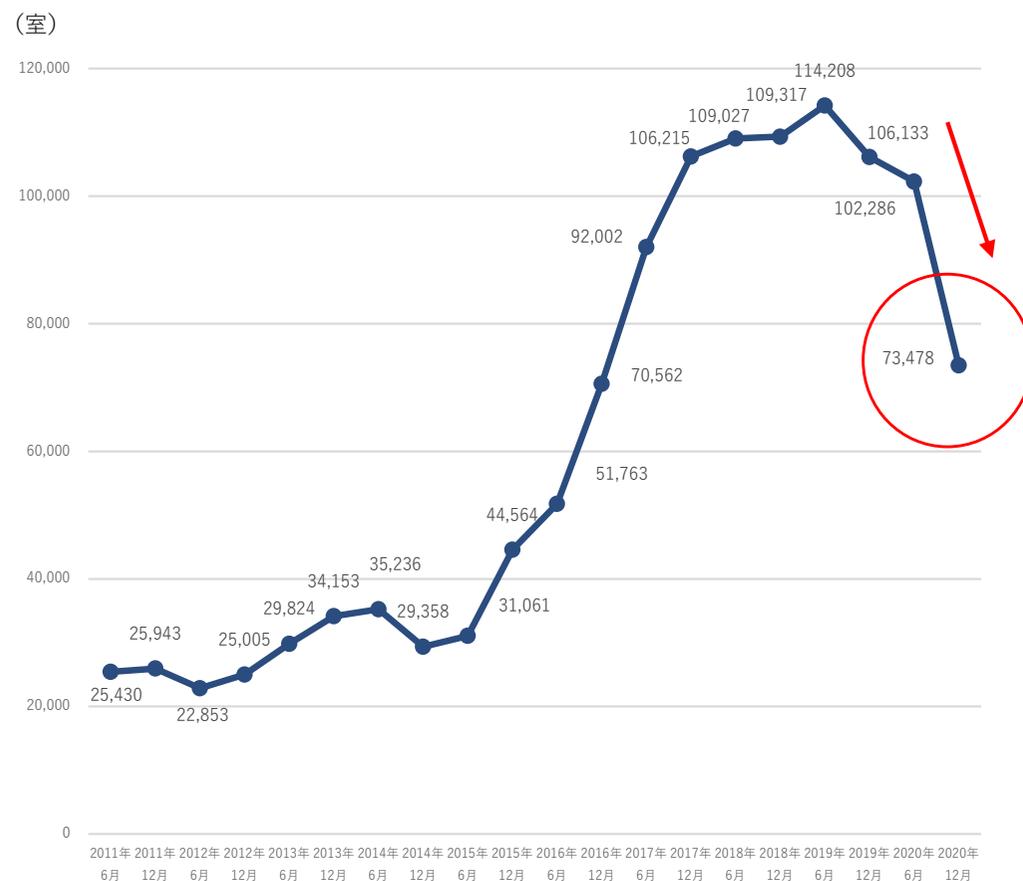
新・増設ホテル計画数（客室数）



前回調査時 ²	59,876	60,309	27,342	11,315	8,106	10,610
--------------------	--------	--------	--------	--------	-------	--------

出所：週刊ホテルレストランの公表資料及び各ホテルの公式HPに基づき、本資産運用会社が作成

新・増設ホテル計画確認客室数の推移⁵



出所：週刊ホテルレストランの公表資料に基づき、本資産運用会社が作成

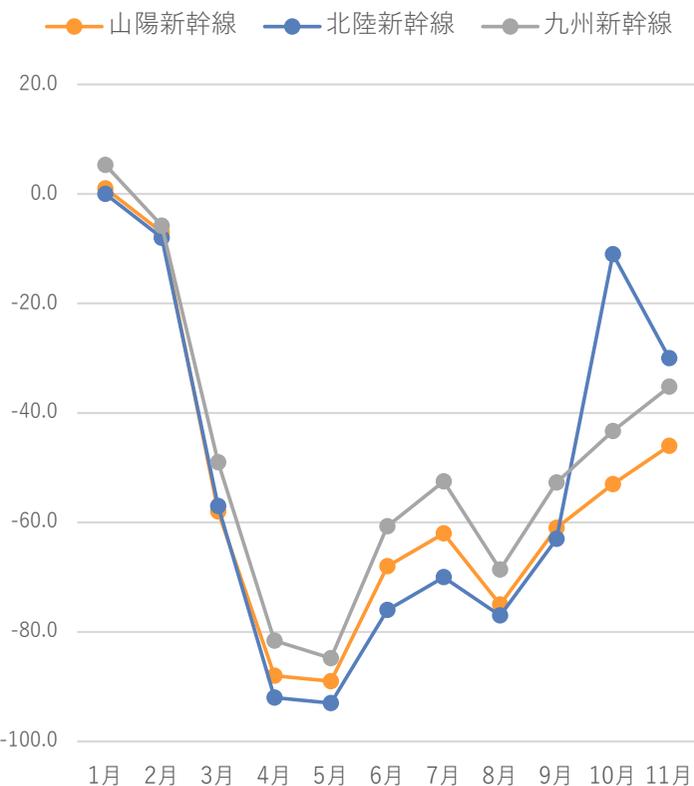
(注1) 「週刊ホテルレストラン」が毎年2回（6月と12月）実施し公表している調査です。
 (注2) 2020年5月1日時点において公表済みであった情報に基づきます。
 (注3) 2020年12月4日時点において公表済みの情報に基づきます。また、基本的に、40室以上で「ホテル」申請の新規案件を集計の対象としています。
 (注4) 公表されているホテル新規供給計画のうち、2020年12月4日時点で工期完了年が未定である計画の客室数を指します。
 (注5) 各調査時点で把握・確認された計画に基づきます。
 (注6) 上記に示す新規供給計画は、2020年12月4日時点の調査によるデベロッパーの計画に基づき、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。

国内旅行にかかる輸送需要の推移

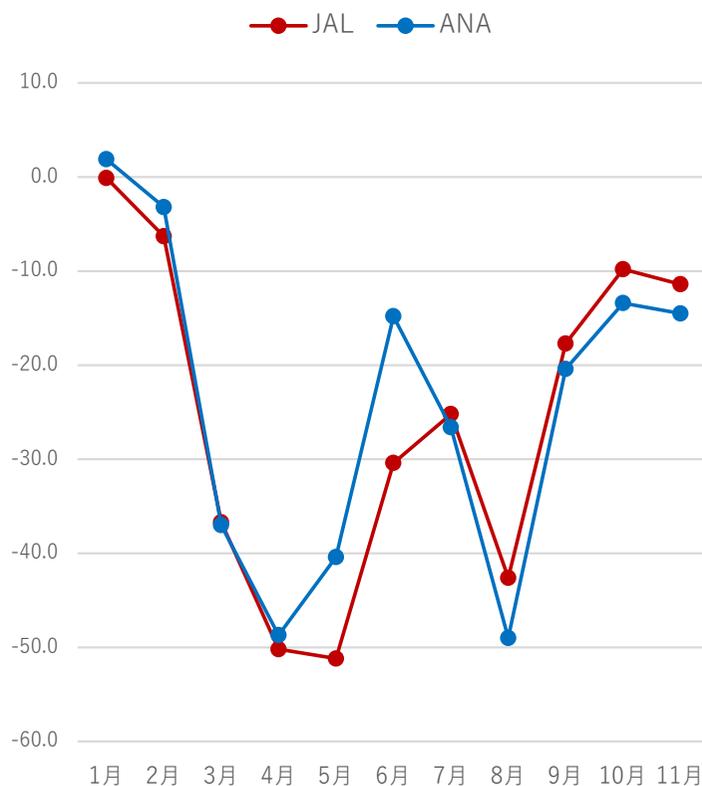
- 主要新幹線の乗客数、及び、国内主要4空港の利用者数は、5月を底に増加傾向
- 日本航空、全日空ともに利用率が回復傾向
- ただし、新型コロナウイルス感染症の「第3波」が懸念され始めた11月は若干鈍化も見られる

2020年の各輸送手段の利用率の推移（対前年比）

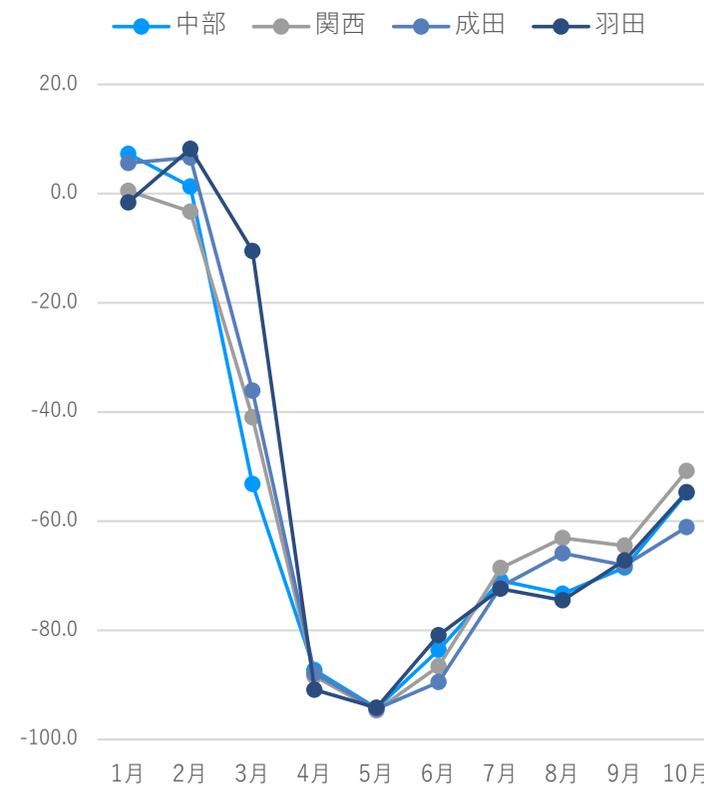
主要新幹線の輸送量率¹



国内線の座席利用率



各空港における国内線の月次利用率



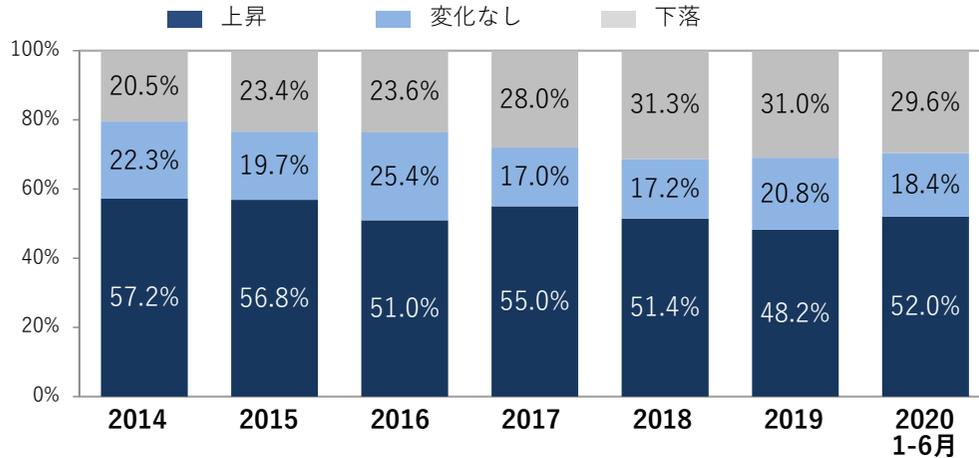
出所：みずほ証券エクイティ調査部の資料に基づき、本資産運用会社が作成

（注1）断面輸送量の前年比を示しています。

住居ポートフォリオの賃料増額改定状況

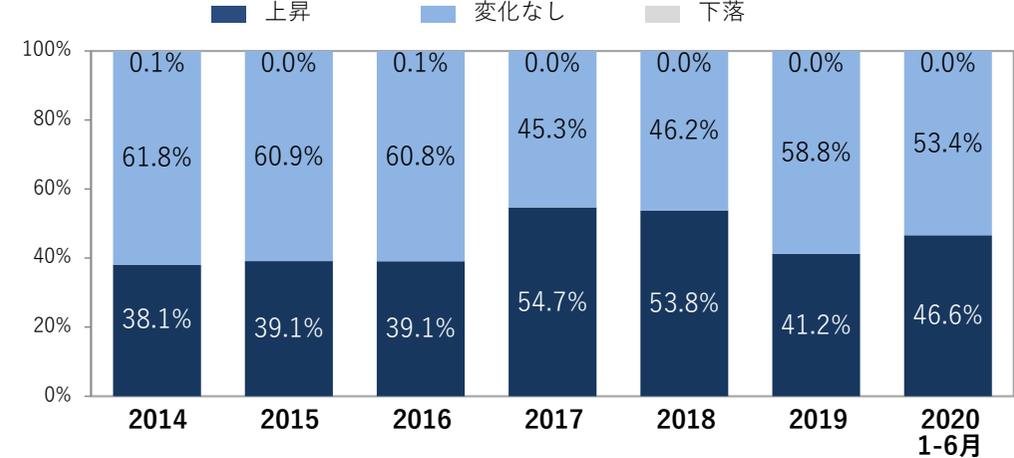
INVは、住居ポートフォリオにおける積極的なアセットマネジメントを推進。賃料上昇に意欲的なPM会社を起用し、可能な限りの賃料上昇の実現を目指している

新規契約の賃料変動件数割合の推移¹



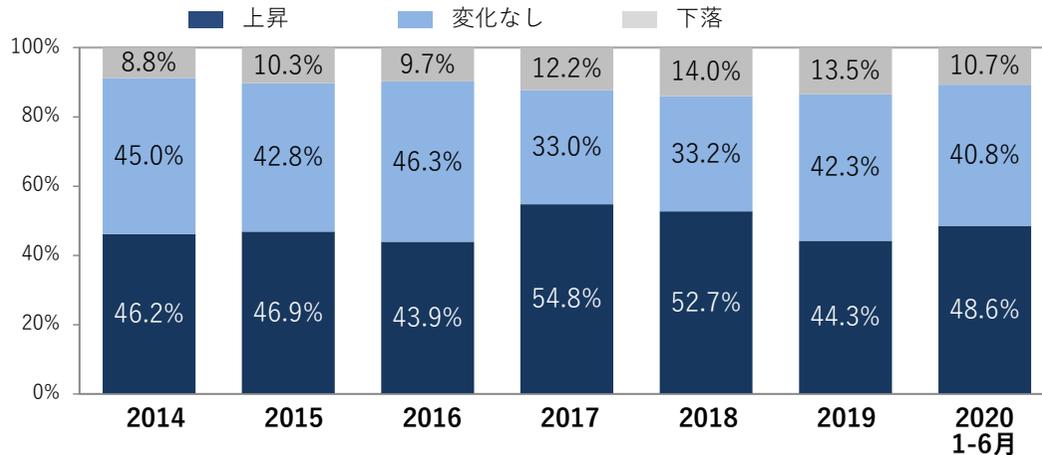
新規契約件数	649	943	783	1,030	1,015	898	402
稼働率 ²	94.0%	94.7%	95.9%	95.0%	95.5%	96.2%	96.2%
ネットリーシングコスト(月数) ³	1.01	1.23	1.15	1.02	0.74	0.64	0.47

更新契約の賃料変動件数割合の推移¹

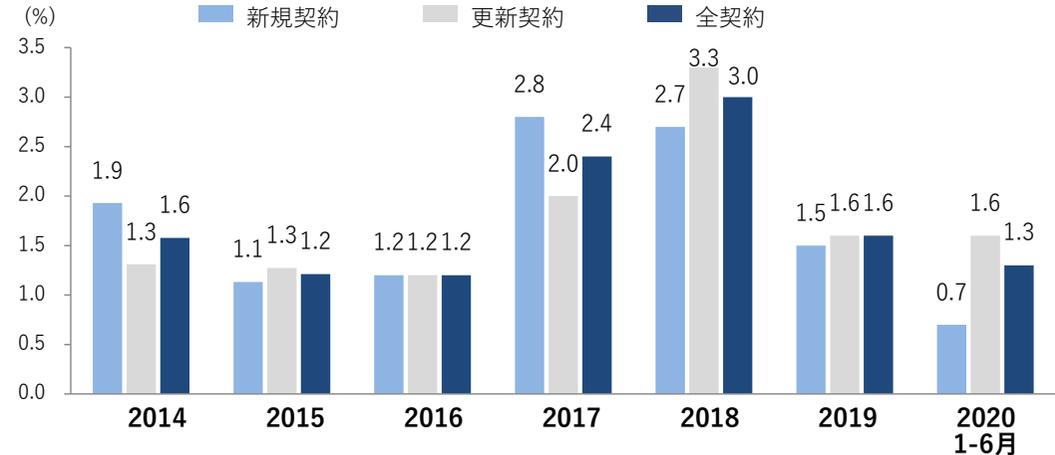


更新契約件数	872	1,209	1,126	1,337	1,253	1,167	712
更新率 ⁴	84.7%	85.4%	83.7%	82.8%	82.5%	78.9%	80.7%

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



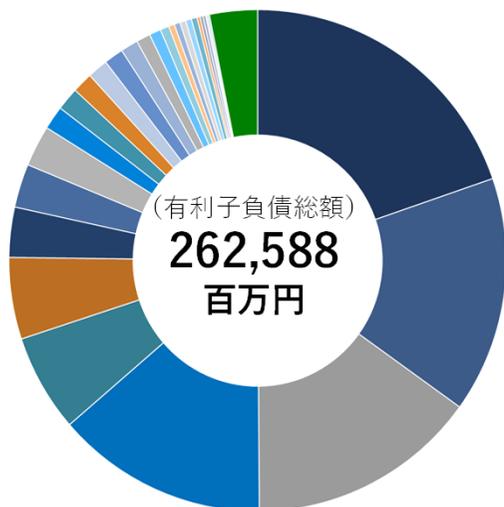
平均賃料増減率⁵



(注1) 対象期間においてINV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INV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。
 (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INVによる取得後に限ります。)の各月末時点の賃貸面積の合計を賃貸可能面積の合計で除して算出しています。
 (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。

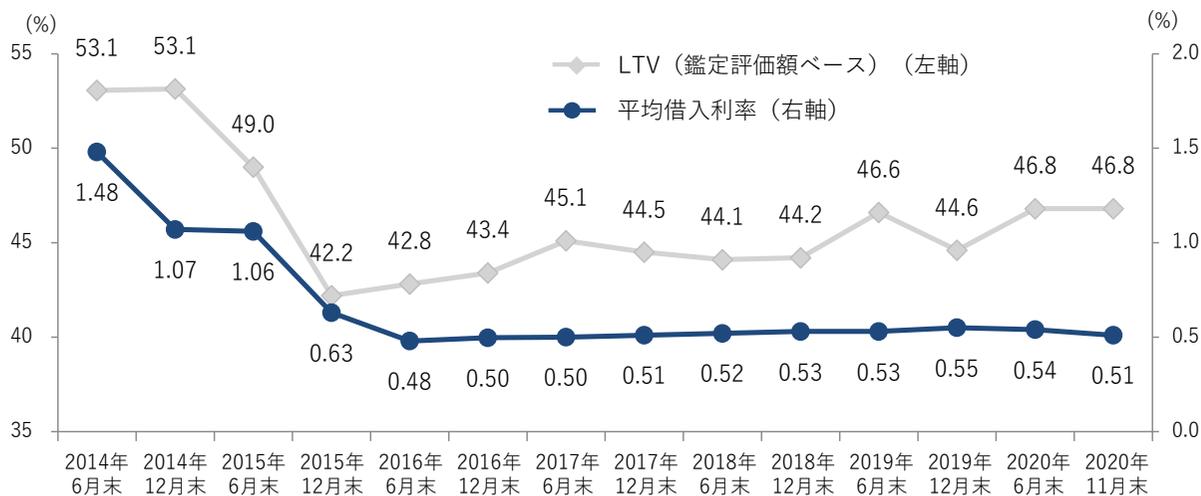
- 新型コロナウイルス感染症の早期終息は期待できないことから、当面は既存借入金の借換えに際して、支払金利の上昇を抑えながら確実に借換えを行うことを優先課題として取り組む
- 中長期的には、借入コストの削減、有利子負債の平均借入期間の長期化、返済期日の分散、資金調達手段の多様化などの財務戦略を実行していく

■ レンダーフォーメーション (2020年11月30日時点)

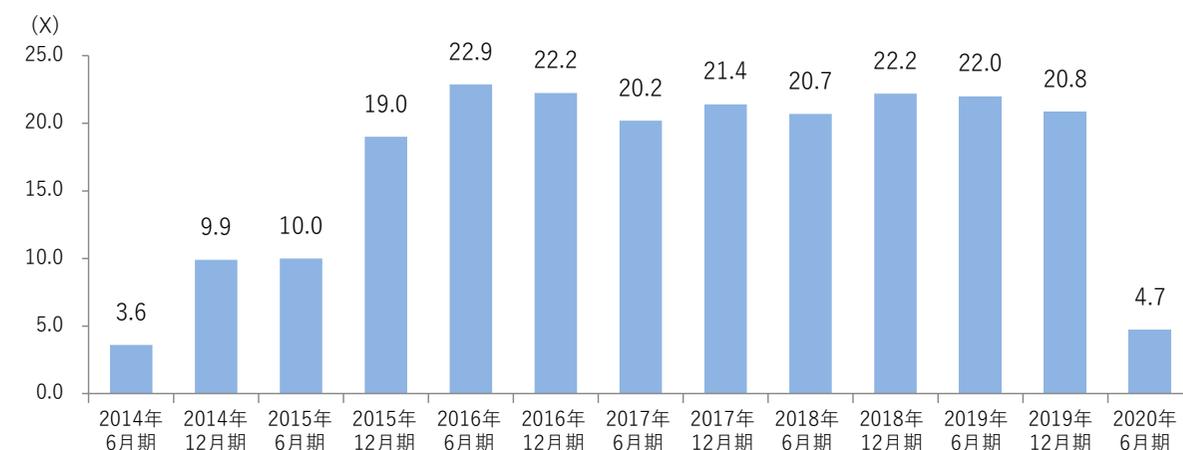


みずほ銀行	19.9%	静岡銀行	0.9%
三菱UFJ銀行	15.3%	西日本シティ銀行	0.8%
三井住友銀行	15.0%	広島銀行	0.5%
三井住友信託銀行	13.6%	香川銀行	0.4%
シティバンク	6.3%	きらぼし銀行	0.4%
新生銀行	5.3%	もみじ銀行	0.4%
日本政策投資銀行	3.2%	山口銀行	0.4%
りそな銀行	2.8%	中京銀行	0.4%
イオン銀行	2.6%	東和銀行	0.2%
第一生命保険	1.5%	栃木銀行	0.2%
福岡銀行	1.4%	紀陽銀行	0.2%
第三銀行	1.3%	群馬銀行	0.1%
あおぞら銀行	1.3%	池田泉州銀行	0.1%
野村信託銀行	1.3%	投資法人債	3.1%
東京スター銀行	1.1%		

■ LTV (鑑定評価額ベース)¹ と平均借入利率²



■ DSCR³



(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INV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、INVによる当該持分の取得にかかる取得価格(2018年12月10日出資金の一部払戻し後の金額)を、直接保有となる2019年6月末以降は各期末鑑定評価額を、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は、(営業利益 + 減価償却費 ± 不動産等売却損益) ÷ (約定返済額 + 支払利息) 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。

環境への取り組み

■ 省エネやCO2削減を目的とした各種リノベーションの進捗状況

（括弧内は前期末比）

- ✓ LED照明の全館または一部導入：保有物件のうち80%（+0pt）
- ✓ 節水型トイレの全館または一部導入：10物件（+1物件）
- ✓ 節水シャワーの設置：保有国内ホテルの91%（+5pt）
- ✓ ガスコージェネレーション¹、インバーター等設置：31ホテル（+2ホテル）

■ ホテル食材輸送に伴うCO2排出量削減

（ホテルエピナール那須）

栃木県内の農家や酪農家と提携し新鮮な食材を仕入れることによりCO2の削減に貢献

■ プラスチックごみの削減

（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）

プラスチックストローの使用を撤廃

ホテルの取り組み（MHM）

MHMは、新型コロナウイルス感染症の発生後、多くの拠点で地域貢献を図るための様々な取り組みを実施

- ✓ 旭川市などの商工会議所と連携し、ソーシャルディスタンスに配慮した懇親会の実施を支援
- ✓ 別府市の観光を盛り上げる企画(安全安心な温泉、旅館)に参画
- ✓ 新型コロナウイルス感染症関連の自治体への相談場所として、大分県内の自治体に、ホテル宴会場を無償提供

資産運用会社による従業員への取り組み

■ 適正な人事評価

すべての従業員は上司と面談したうえで年度目標を設定し、期末には振返りの対話のための面談を行ったうえで人事評価を行い、その考課結果を本人にフィードバックしています。また、人事評価の結果は社員の給与及び賞与に反映されます。定期的な考課測定とフィードバックにより透明性のある人事評価体制を構築しています。

■ 人権の尊重とダイバーシティの推進

多様な能力・価値観を受け入れ、良質な異質性を尊重することにより、それぞれの人材の能力を最大化し、新たな価値の創出を図ります。

※女性の活躍を推進し、能力を最大限に発揮できる環境づくりに努めています。

	2019年末	
	人数（うち、女性）	女性比率
役員	5 (0)	0.0%
従業員	20 (14)	70.0%
うち、部長職 ²	7 (3)	42.9%

■ 従業員の健康と快適性に関する取り組み

以下の通り、全従業員を対象とした各種福利厚生制度を整え、従業員のライフスタイルに合わせた就業を支援しています。

- 育児休職制度（育児のための短時間勤務を含む）
- 介護休職制度（介護のための短時間勤務を含む）
- 子の看護休暇制度
- 慶弔見舞金制度
- 福利厚生サービス提供会社との提携
- プレミアムフライデー制度
- ノー残業デー
- 感染症流行等の非常時オフピーク通勤・在宅勤務

(注1) 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2) 部長及び担当部長

- 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マイステイズホテルに最安値宿泊料金から10%安く宿泊可能
- 投資主の要望に配慮するとともに、INVホテルポートフォリオの稼働率向上を図るため、2020年6月期以降、対象投資主について「10口以上を保有する」との条件を撤廃し全投資主に変更

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本投資法人の投資主名簿に記載又は記録された全投資主
- ✓ 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

BAR³から10%オフでの宿泊

BAR³から10%オフでの宿泊

利用条件及び制限

電話またはEメールでの予約

ホテルマイステイズの
ウェブサイト経由の予約

利用可能期間⁴

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⁵
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



ホテルエピナール那須

ホテルマイステイズ
プレミア赤坂

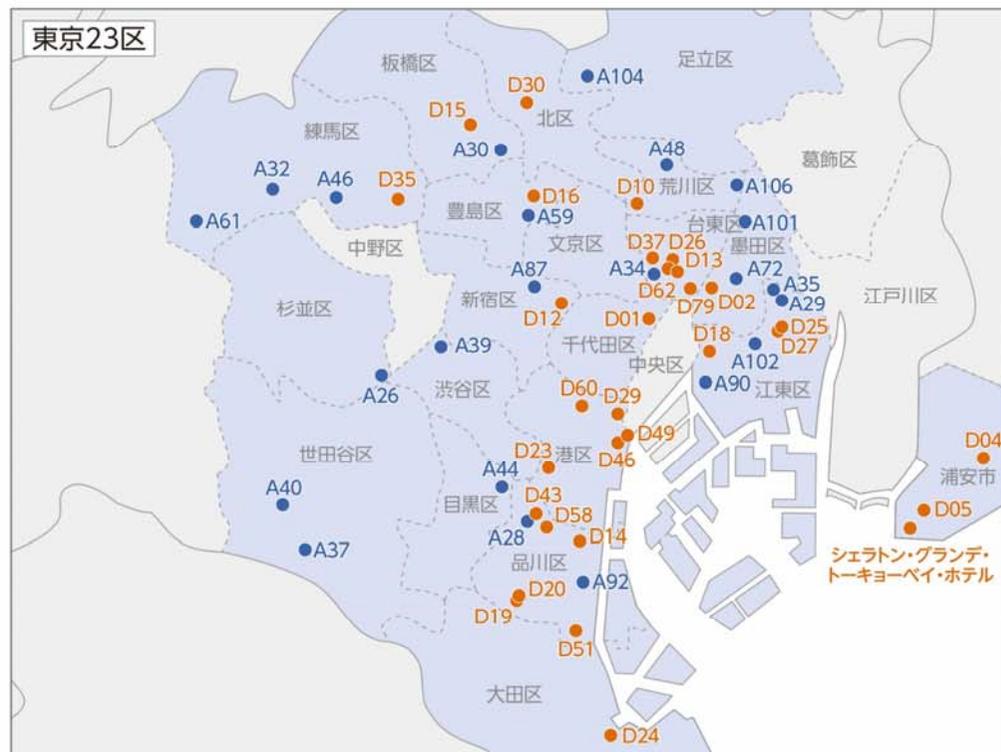
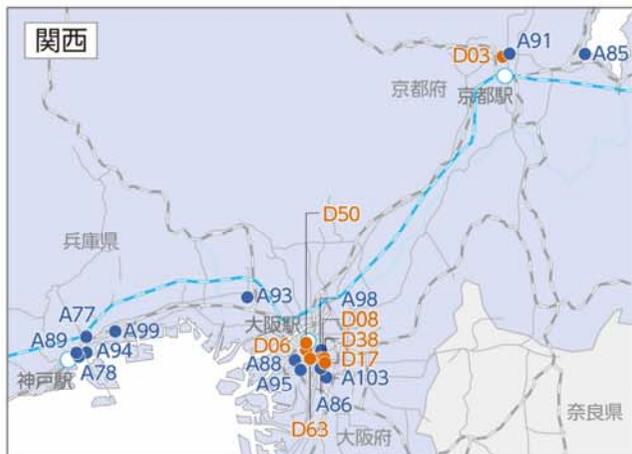
別府亀の井ホテル

(注1) 上記の投資主優待制度は、2020年12月22日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ふ変動料金です。
 (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。
 (注5) 2019年12月期末を基準日とする対象投資主については、新型コロナウイルスの感染拡大に伴う緊急事態宣言の発令等による外出自粛要請等により、本優待制度を十分に利用できないことが見込まれる状況を鑑み、利用可能期間を3か月延長し、2020年12月末までとしています。

国内ポートフォリオマップ

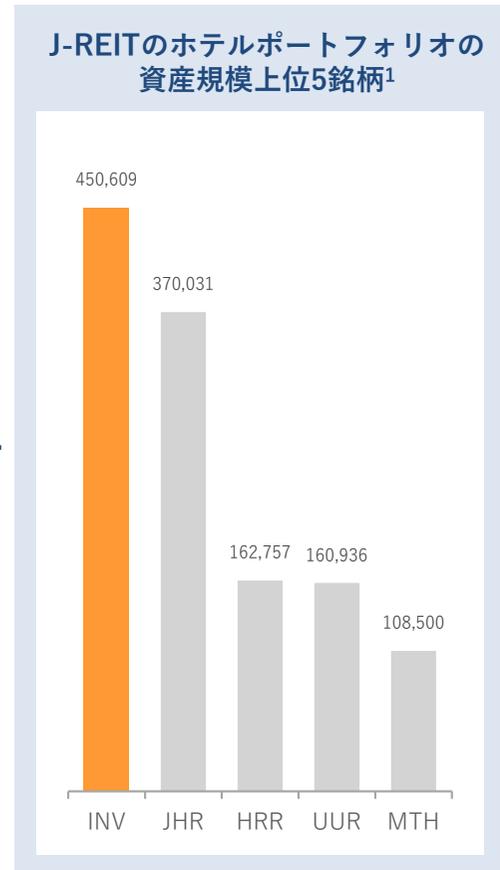
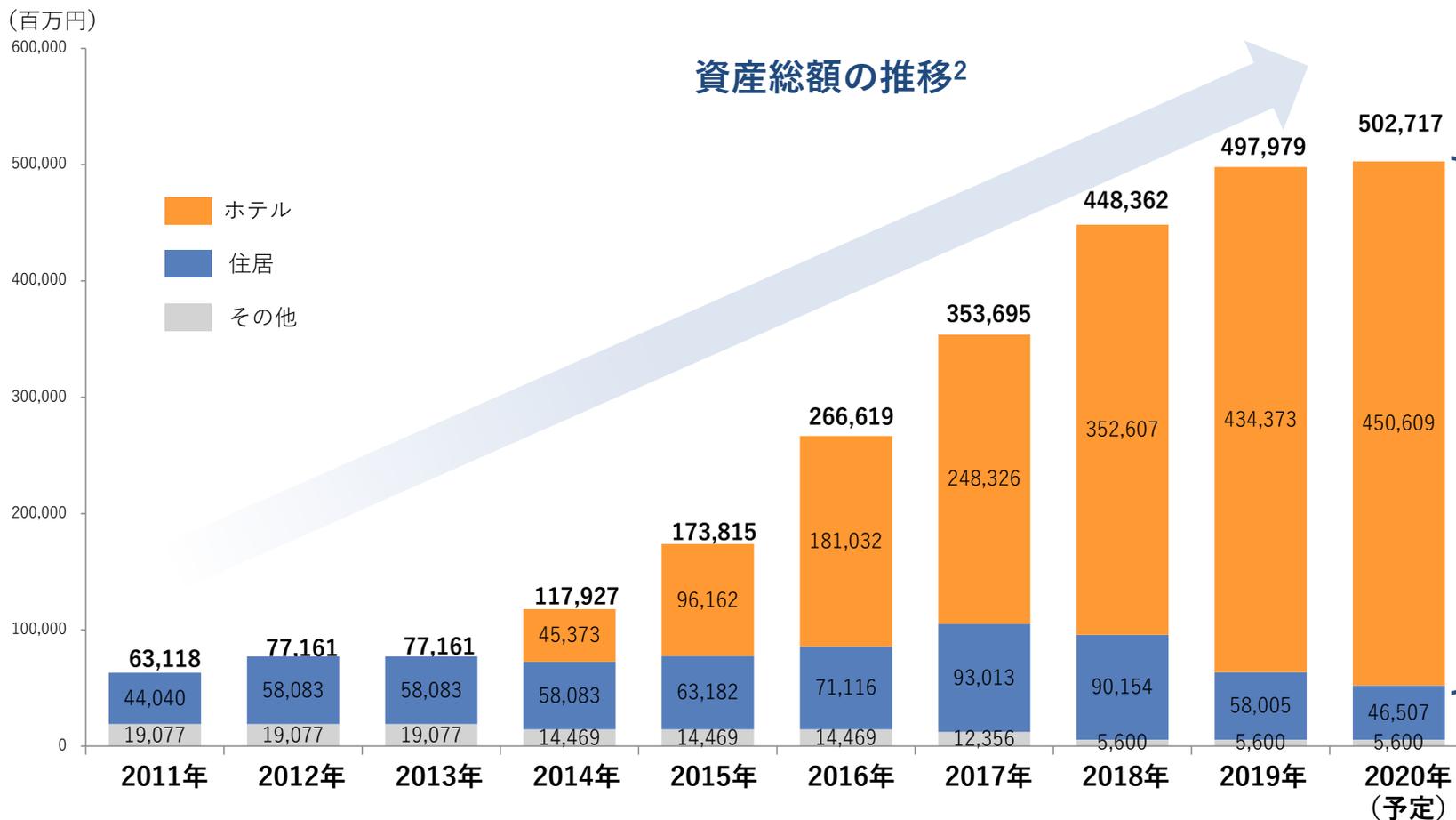
*2020年12月31日時点（予定）

物件数	ホテル	住居	その他
140	84	54	2



● ホテル
● 住居
● 商業施設

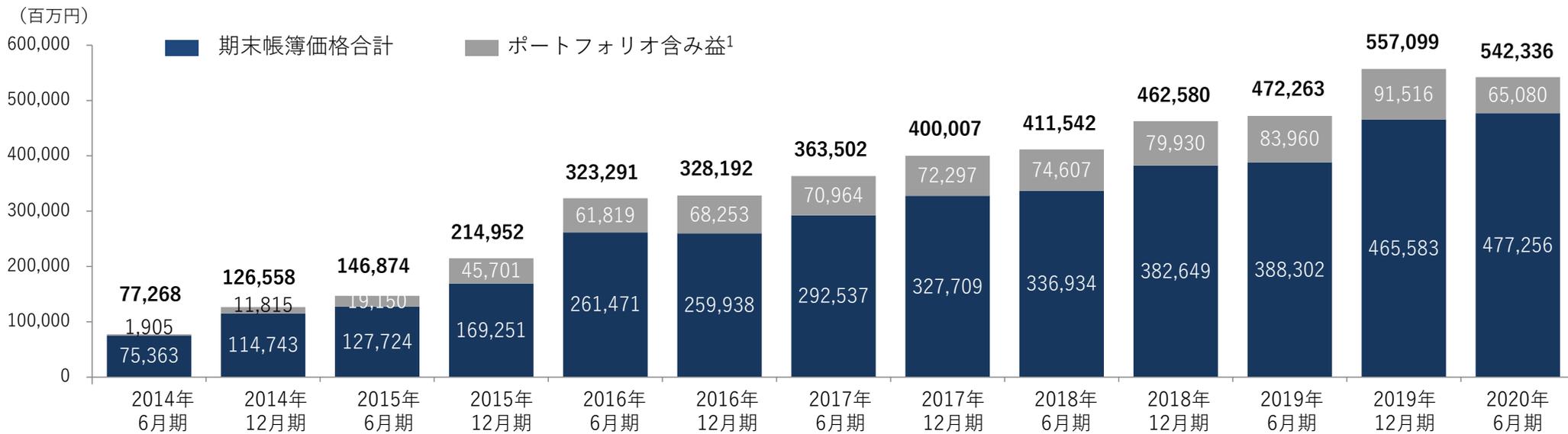
- 過去6年間に亘り、ホテルと住居を中心とした安定的成長により国内外の様々な地域に広がる高度に分散されたポートフォリオを構築
- INVのホテルポートフォリオは全J-REITの中で最大の資産規模に成長¹



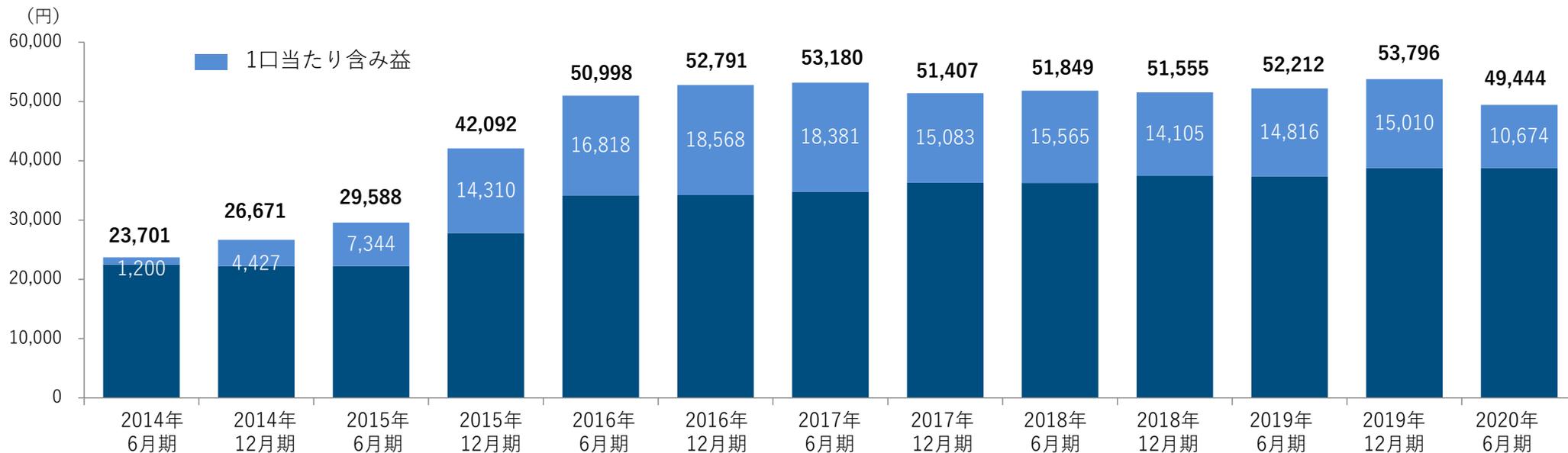
物件数 ³	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年(予定)
ホテル	0	0	0	20	37	48	54	66	84	86
住居	39	63	63	63	66	68	67	64	61	54
その他	15	15	15	8	8	8	5	2	2	2

(注1) 2020年12月1日時点
 (注2) 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おけるINV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INVの出資金額を、「2019年」以降は、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。
 (注3) 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。

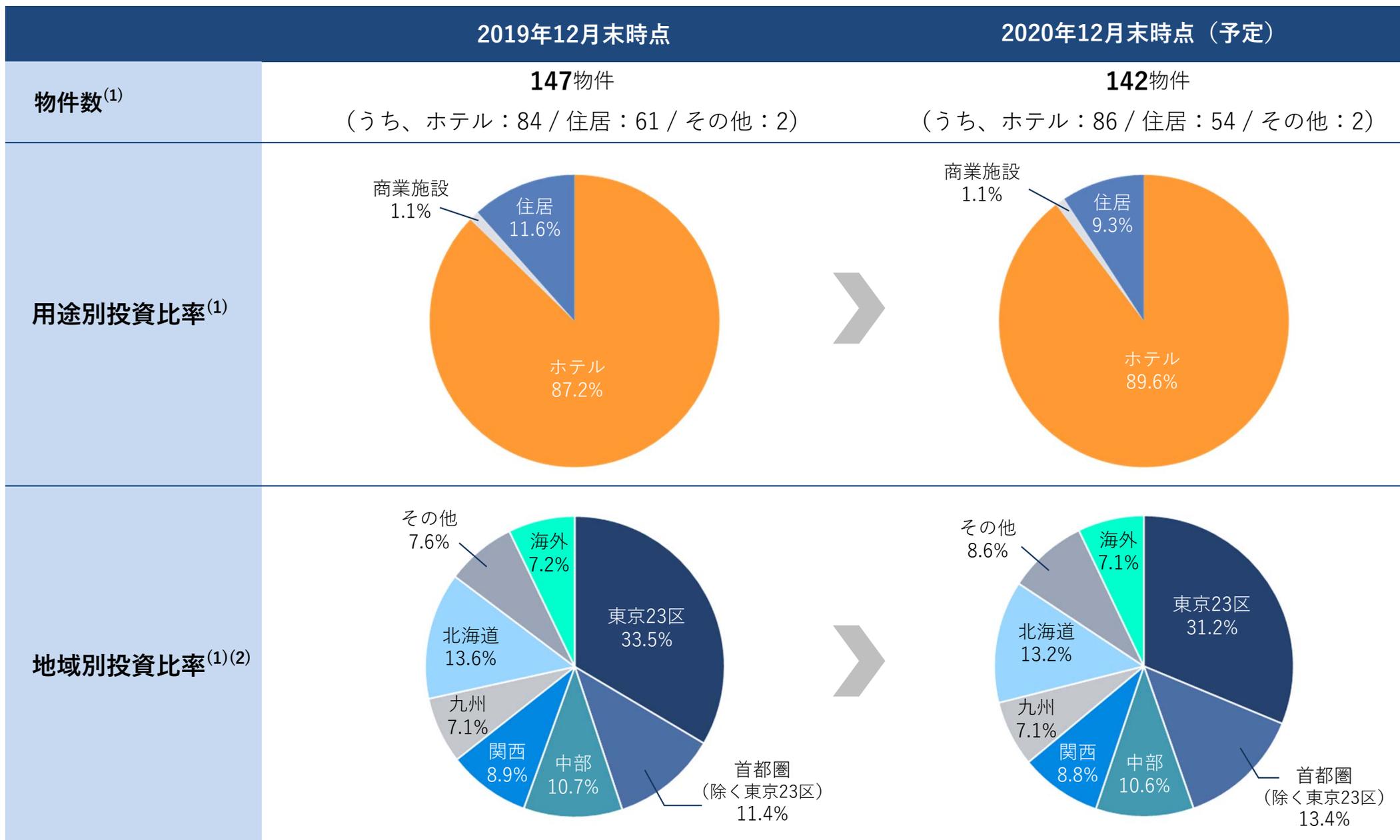
鑑定評価額の推移



1口当たりNAV²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。



(注1) 優先出資証券については1物件としています。

(注2) 各時点でINVが保有しているホテルの取得価格に基づき記載しています。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、裏付資産を物件数として勘案し、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、裏付資産の用途、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

- 訪日外国人旅行者数は2019年までは一貫して増加
- しかし、新型コロナウイルス感染症の世界的流行により、2020年3月以降、訪日外国人旅行者数はほぼゼロとなり、現在も多くの国が入国拒否の対象となっており、回復の時期や水準を予測することは困難な状況にある

■ 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		2020年 1月-11月	
		(前年比)		(前年比)		(前年比)		(前年比)		(前年比)		(前年比)		(前年比)		(前年比)		(前年比)
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%	9,594	+14.5%	1,051	-88.2%
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%	5,585	-25.9%	485	-90.9%
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%	4,891	+2.8%	694	-84.7%
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%	2,291	+3.8%	346	-83.1%
タイ	261	+79.8%	454	+74.0%	658	+45.0%	797	+21.2%	901	+13.1%	987	+9.5%	1,132	+14.7%	1,319	+16.5%	219	-81.0%
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%	502	+7.1%	76	-82.0%
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%	413	+4.0%	74	-79.0%
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%	613	+21.7%	107	-79.9%
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%	495	+27.3%	137	-70.5%
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%	1,724	+12.9%	218	-86.2%
英国	174	+24.2%	192	+10.2%	220	+14.7%	258	+17.5%	293	+13.2%	311	+6.2%	333	+7.6%	424	+27.0%	51	-87.2%
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%	336	+10.3%	43	-86.5%
カナダ	135	+33.6%	153	+12.9%	183	+19.7%	231	+26.5%	273	+18.0%	306	+11.9%	330	+8.2%	375	+13.5%	53	-84.4%
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%	622	+12.6%	143	-73.9%
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%	2,699	+13.9%	361	-85.2%
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%	31,882	+2.2%	4,057	-86.2%

出所：日本政府観光局（JNTO）のデータに基づき本資産運用会社が作成

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。INV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INV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