

平成 28 年 12 月 22 日

各位

不動産投資信託証券発行者名

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

代表者名 執 行 役 員 福田 直樹

(コード番号 : 8963)

資産運用会社名

コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社

代表者名 代表取締役社長 福田 直樹

問合せ先 企 画 部 長 粉生 潤

(T E L 03-5411-2731)

平成 28 年 12 月期 (第 27 期) の運用状況及び分配金の予想の修正
並びに平成 29 年 6 月期 (第 28 期) 及び平成 29 年 12 月期 (第 29 期) の運用状況及び分配金の予想
に関するお知らせ

インヴィンシブル投資法人 (以下「本投資法人」といいます。) は、平成 28 年 8 月 23 日付「決算短信」において公表しました平成 28 年 12 月期 (第 27 期 : 平成 28 年 7 月 1 日～平成 28 年 12 月 31 日) の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成 29 年 6 月期 (第 28 期 : 平成 29 年 1 月 1 日～平成 29 年 6 月 30 日) 及び平成 29 年 12 月期 (第 29 期 : 平成 29 年 7 月 1 日～平成 29 年 12 月 31 日) の運用状況及び分配金の予想について、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 平成 28 年 12 月期 (平成 28 年 7 月 1 日～平成 28 年 12 月 31 日) の運用状況及び分配金の予想の修正

【平成 28 年 12 月期】

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	分配金総額
前回発表予想 (A) (平成 28 年 8 月 23 日付)	百万円 10,015	百万円 6,417	百万円 5,872	百万円 5,872	百万円 5,870
今回修正予想 (B)	百万円 9,501	百万円 5,877	百万円 5,338	百万円 5,337	百万円 5,337
増減額 (B) - (A)	百万円 ▲513	百万円 ▲539	百万円 ▲534	百万円 ▲534	百万円 ▲532
増減率 ((B) - (A)) / (A)	% ▲5.1	% ▲8.4	% ▲9.1	% ▲9.1	% ▲9.1

	1口当たり 当期純利益 (注)	1口当たり 分配金(利益超過 分配金は含まない) (注)	1口当たり 利益超過 分配金 (注)	1口当たり 分配金 (利益超過分配金 を含む) (注)
前回発表予想 (A) (平成28年8月23日付)	円 1,597	円 1,597	円 -	円 1,597
今回修正予想 (B)	円 1,452	円 1,452	円 -	円 1,452
増減額 (B) - (A)	円 ▲145	円 ▲145	円 -	円 ▲145
増減率 ((B) - (A)) / (A)	% ▲9.1	% ▲9.1	% -	% ▲9.1

(注) 期末発行済投資口数 : 3,675,824口

2. 平成29年6月期(平成29年1月1日～平成29年6月30日)及び平成29年12月期(平成29年7月1日～平成29年12月31日)の運用状況及び分配金の予想

【平成29年6月期】

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	分配金総額
平成29年6月期 予想	百万円 8,796	百万円 5,090	百万円 4,559	百万円 4,558	百万円 4,558

	1口当たり 当期純利益 (注)	1口当たり 分配金 (利益超過分配金 は含まない) (注)	1口当たり 利益超過 分配金 (注)	1口当たり 分配金 (利益超過分配金 を含む) (注)
平成29年6月期 予想	円 1,240	円 1,240	円 -	円 1,240

(注) 期末発行済投資口数 : 3,675,824口

【平成29年12月期】

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	分配金総額
平成29年12月期 予想	百万円 9,666	百万円 5,912	百万円 5,377	百万円 5,376	百万円 5,374

	1口当たり 当期純利益 (注)	1口当たり 分配金 (利益超過分配金 は含まない) (注)	1口当たり 利益超過 分配金 (注)	1口当たり 分配金 (利益超過分配金 を含む) (注)
平成29年12月期 予想	円 1,462	円 1,462	円 -	円 1,462

(注) 期末発行済投資口数 : 3,675,824口

平成28年12月期、平成29年6月期及び平成29年12月期の運用状況及び分配金の予想に関する前提条件は、別紙1に記載のとおりです。

3. 修正及び開示の理由

【平成 28 年 12 月期】

平成 28 年 12 月期の運用状況が概ね判明したことから、予想の修正を行うものです。

平成 28 年 12 月期業績予想につき、ホテル運用実績が想定を下回る見込みとなったことから、下方修正することといたしました。直近の状況を勘案した平成 28 年 12 月期のホテルポートフォリオ（注 1）の運用実績につきましては、ADR（注 2）は前年同期比で 0.4%上回るものの、客室稼働率（注 3）は 90.5%と同 1.2pt 下回るため、RevPAR（注 4）は同 0.9%下回る見込みとなりました。これにより、ADR、客室稼働率及び RevPAR の成長率は、平成 28 年 8 月 23 日付「決算説明会資料」で公表した業績予想の前提である 5.5%、0.6pt 及び 6.3%を下回る見込みです。その結果、平成 28 年 12 月期の 1 口当たり予想分配金は 1,452 円となり、平成 28 年 8 月 23 日付「決算短信」において公表しました 1,597 円を 9.1%下回る見込みです。しかしながら、かかる下方修正後も前年同期比では依然として 22.3%の増加となります。

後述の通り、過去数ヶ月に亘りホテル運営実績は減速したものの、足元では緩やかな回復の兆しをみせています。平成 28 年を通しての年間のホテル運営実績は ADR が前年比で 4.0%上回り、客室稼働率は同 1.3pt 下回るものの、RevPAR は同 2.6%上回る見込みであり、ゼロ・インフレ的环境下で前年実績を上回って推移しています。その結果、平成 28 年年間の 1 口当たり予想分配金は 2,638 円となり、前年比成長率は 28.9%と、全リート平均を上回る水準となる見込みです。

日本のホテルマーケットは、交通インフラの整備、格安航空会社(LCC)の普及、国・地方レベルでの観光立国推進策によって、訪日外国人旅行者数が過去最多を更新するなど、構造変化の恩恵を引き続き享受しています。しかしながら、平成 28 年 12 月期は、度重なる台風の上陸等の天候不良、9 月のシルバーウィークの日並び、東京における宿泊特化型ホテルの新規供給増加、オンライン旅行サイトへの登録ホテル数の増加、及び予約キャンセルの増加等の影響を受ける結果となりました。

なお、このような状況下、本投資法人は目下の課題を先行的に解決するために、マイステイズ・ホテル・マネジメント（以下「MHM」といいます。）をはじめとする各ホテルのオペレーターと緊密に協働しています。とりわけ、MHM は自社ウェブサイトのコンテンツを強化するとともに操作性向上を継続的に進めており、これによりブランド認知度を高めるだけでなく、チャット機能を通じた集客により自社サイト経由での直接予約の増加を目指しています。MHM は客室稼働率を高めるため、重点エリアにおいてオーバーブッキングの比率を最適化し、予約キャンセルの増加による機会損失の軽減を図っています。また、近年喫煙ルームより禁煙ルームを希望する宿泊客の割合が高くなっており、禁煙ルームの方がより高い RevPAR を実現している点を踏まえ、今後、多数の喫煙ルームを禁煙ルームに変更する予定です。

一方、住居ポートフォリオについては、全 68 物件の平成 28 年 11 月末時点の稼働率は 95.6%となっています。前年比較が可能な住居 63 物件（注 5）については、平成 28 年 11 月末時点の稼働率が 94.5%、平成 28 年 7 月～同年 11 月までの平均では 94.6%となっています。継続的に実施している賃料上昇プログラムにより、平成 28 年 7 月から同年 11 月までの期間において、新規契約の 54.6%について賃料が上昇し、新規契約賃料が従前契約賃料比 1.5%上昇しました。他方、更新契約の 30.5%について賃料が上昇し、更新契約賃料が更新前契約賃料比 0.9%上昇しました。同期間において更新期日を迎えた既存テナントの更新割合は 84.1%となっています。また、新規契約賃料及び更新契約賃料の合計は、従前契約賃料及び更新前契約賃料の合計と比較し 1.2%上昇しました。なお、平成 28 年 1 月から同年 11 月までの期間の賃料上昇プログラムにつきましては、別紙 2 に記載のとおりです。これにより、平成 28 年 12 月期の住居ポートフォリオの NOI は前年同期比で 2.2%、平成 28 年年間では前年比で 3.6%それぞれ上回る見込みです。

本投資法人は、ホテル及び住居をコアアセットとし、収益の成長性と安定性の双方を重視しながら投資主価値の最大化を目指します。本投資法人の足元におけるポートフォリオの収益構成は、別紙 3 に記載の通りホテルの固定賃料と住居及びその他の用途物件の合計が 67.4%、ホテルの変動賃料が 32.6%となっており、今後もポートフォリオの収益バランスに配慮した運営を行ってまいります。

- (注1) 本日時点で取得済のホテル48物件のうち、固定賃料の9物件並びに改装等により平成27年の年間実績のない「D24 ホテルマイステイズ心齋橋」、「D43 ホテルマイステイズ五反田駅前」及び平成26年に開業した「D24 ホテルマイステイズ羽田」、「D43 ホテルマイステイズプレミア金沢」を除く35物件（以下「ホテル35物件」といいます。）のデータに基づき記載しています。なお、「D29 スーパーホテル新橋・鳥森口」、「D33 コンフォートホテル富山駅前」、「D36 スーパーホテル東京・JR立川北口」、「D37 スーパーホテルJR上野入谷口」、「D39 コンフォートホテル黒崎」、「D40 コンフォートホテル前橋」、「D41 コンフォートホテル燕三条」、「D42 コンフォートホテル北見」及び「D48 高松 東急REI ホテル」が固定賃料の9物件に該当します。
- (注2) 「ADR」とは、平均客室単価（Average Daily Rate）をいい、一定期間の客室収入合計（サービス料を除きます。）を同期間の販売客室数合計で除した値をいいます。
- (注3) 「客室稼働率」は、次の計算式により算出しています。
客室稼働率＝対象期間中に稼働した延べ客室数÷対象期間中の総客室数（客室数×日数）
- (注4) 「RevPAR」とは1日当たり販売可能客室数当たり客室売上高（Revenues Per Available Room）をいい、一定期間の客室売上高合計を同期間の総客室数（客室数×日数）合計で除して算出され、ADRに客室稼働率を乗じた値と同値となります。
- (注5) 平成27年6月末時点で取得済の住居63物件のデータに基づき記載しています。

(参考)

ホテルポートフォリオ指標（ホテル35物件ベース）（注）

	平成28年				
	6月期 (実績)	12月期 (前回予想)	12月期 (今回予想)	年間合計 (前回予想)	年間合計 (今回予想)
客室稼働率	89.0%	92.3%	90.5%	90.7%	89.7%
ADR（円）	8,874	10,233	9,738	9,570	9,312
RevPAR（円）	7,896	9,445	8,812	8,675	8,357
GOP（百万円）	4,166	5,340	4,965	9,507	9,131

前年同期比

	平成28年				
	6月期 (実績)	12月期 (前回予想)	12月期 (今回予想)	年間合計 (前回予想)	年間合計 (今回予想)
客室稼働率	-1.3pt	+0.6pt	-1.2pt	-0.3pt	-1.3pt
ADR（円）	+8.5%	+5.5%	+0.4%	+6.9%	+4.0%
RevPAR（円）	+6.9%	+6.3%	-0.9%	+6.5%	+2.6%
GOP（百万円）	+10.4%	+4.3%	-3.0%	+6.9%	+2.7%

(注) ホテル35物件の定義については前記「注1」をご参照ください。

住居ポートフォリオ指標（住居 63 物件ベース）（注 1）

	平成 28 年				
	6 月期 (実績)	12 月期 (前回予想)	12 月期 (今回予想)	年間合計 (前回予想)	年間合計 (今回予想)
稼働率	95.5%	96.4%	94.5%	96.0%	95.0%
平均賃料坪単価 (円)	10,040	10,108	10,128	10,074	10,085
NOI (百万円) (注 2)	1,540	1,545	1,529	3,085	3,069

前年同期比

	平成 28 年				
	6 月期 (実績)	12 月期 (前回予想)	12 月期 (今回予想)	年間合計 (前回予想)	年間合計 (今回予想)
稼働率	+1.8pt	+1.1pt	-0.8pt	+1.5pt	+0.5pt
平均賃料坪単価 (円)	+1.3%	+1.5%	+1.7%	+1.4%	+1.5%
NOI (百万円) (注 2)	+5.1%	+3.3%	+2.2%	+4.2%	+3.6%

(注 1) 住居 63 物件の定義については前記「注 5」をご参照ください。

(注 2) 保険関連収支を除きます。

【平成 29 年 6 月期及び平成 29 年 12 月期】

平成 29 年 6 月期及び平成 29 年 12 月期の運用状況及び分配金の予想については、現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づき、足元の運営状況を反映し検討を重ねた結果、概ね見込みが判明しましたので、公表することといたしました。

住居ポートフォリオにつきましては、積極的なアセットマネジメントの実施により継続的に内部成長を実現し、前年比較が可能な物件（注 1）につき、NOI は前年比で 1.2%増加するものと見込んでいます。稼働率は 95.0%から 95.4%へ上昇し、坪当たり賃料単価は 10,085 円から 10,167 円へ前年比で 0.8%上昇することを見込んでいます。

ホテルポートフォリオ（注 2）につきましては、NOI は前年比で 1.8%成長する見込みであり、その 0.2%が既存物件、1.6%が平成 28 年に取得した 6 物件によるものです。平成 29 年 6 月期においては、ADR は前年同期比横ばい、稼働率及び RevPAR はそれぞれ同 0.6pt 及び 0.6%増加する見込みです。平成 29 年 12 月期においては ADR、稼働率及び RevPAR は前年同期比でそれぞれ 0.1%、0.8pt 及び 1.0%増加することを見込んでいます。平成 29 年年間では ADR は前年同期比横ばい、稼働率及び RevPAR はそれぞれ同 0.7pt 及び 0.8%増加する見込みです。

その結果、平成 29 年 6 月期の 1 口当たり予想分配金は 1,240 円（前年同期比 4.6%増）、平成 29 年 12 月期の 1 口当たり予想分配金は 1,462 円（同 0.7%増）、6 月期と 12 月期とを合計した平成 29 年年間の 1 口当たり予想分配金は 2,702 円（前年比 2.4%増）となり、平成 29 年においても緩やかな成長を見込んでいます。

(注 1) 平成 27 年 6 月末時点で取得済の住居 63 物件のデータに基づき記載しています。

(注 2) 今回、平成 29 年の業績予想を新規に開示するにあたり、新たに平成 28 年の実績と比較が可能なホテル 38 物件ベースでのホテル指標の開示を行います。ホテル 38 物件とは、本日時点で取得済のホテル 48 物件のうち、固定賃料の 9 物件及び平成 28 年に改装を実施した「D01 ホテルマイステイズ神田」を除く 38 物件を指します。なお、「D29 スーパーホテル新橋・烏森口」、「D33 コンフォートホテル富山駅前」、「D36 スーパーホテル東京・JR 立川北口」、「D37 スーパーホテル JR 上野入谷口」、「D39 コンフォートホテル黒崎」、「D40 コンフォートホテル前橋」、「D41 コンフォートホテル燕三条」、「D42 コンフォートホテル北見」及び「D48 高松 東急 REI ホテル」が固定賃料の 9 物件に該当します。

(参考)

ホテルポートフォリオ指標 (ホテル 38 物件ベース) (注)

	平成 28 年		
	6 月期 (実績)	12 月期 (今回予想)	年間合計 (今回予想)
客室稼働率	89.9%	91.3%	90.6%
ADR (円)	9,155	9,969	9,567
RevPAR (円)	8,233	9,102	8,670
GOP (百万円)	5,007	5,857	10,865

	平成 29 年		
	6 月期 (今回予想)	12 月期 (今回予想)	年間合計 (今回予想)
客室稼働率	90.5%	92.1%	91.3%
ADR (円)	9,153	9,975	9,571
RevPAR (円)	8,286	9,192	8,743
GOP (百万円)	5,085	5,963	11,048

前年同期比

	平成 29 年		
	6 月期 (今回予想)	12 月期 (今回予想)	年間合計 (今回予想)
客室稼働率	+0.6pt	+0.8pt	+0.7pt
ADR (円)	-0.0%	+0.1%	+0.0%
RevPAR (円)	+0.6%	+1.0%	+0.8%
GOP (百万円)	+1.6%	+1.8%	+1.7%

(注) ホテル 38 物件の定義については前記「【平成 29 年 6 月期及び平成 29 年 12 月期】注 2」をご参照ください。

住居ポートフォリオ指標（住居 63 物件ベース）（注 1）

	平成 28 年		
	6 月期 (実績)	12 月期 (今回予想)	年間合計 (今回予想)
稼働率	95.5%	94.5%	95.0%
平均賃料坪単価（円）	10,040	10,128	10,085
NOI（百万円）（注 2）	1,540	1,529	3,069

	平成 29 年		
	6 月期 (今回予想)	12 月期 (今回予想)	年間合計 (今回予想)
稼働率	95.7%	95.2%	95.4%
平均賃料坪単価（円）	10,142	10,192	10,167
NOI（百万円）（注 2）	1,547	1,558	3,106

前年同期比

	平成 29 年		
	6 月期 (今回予想)	12 月期 (今回予想)	年間合計 (今回予想)
稼働率	+0.2pt	+0.7pt	+0.4pt
平均賃料坪単価（円）	+1.0%	+0.6%	+0.8%
NOI（百万円）（注 2）	+0.5%	+1.9%	+1.2%

（注 1）住居 63 物件の定義については前記「【平成 28 年 12 月期】注 5」をご参照ください。

（注 2）保険関連収支を除きます。

これらを前提とした平成 28 年年間及び平成 29 年年間の 1 口当たり当期純利益及び 1 口当たり分配金の予想は以下のとおりです。

【平成 28 年年間】（平成 28 年 6 月期及び平成 28 年 12 月期の合算）

	1 口当たり 当期純利益 (注)	1 口当たり 分配金 (利益超過 分配金は含まない) (注)	1 口当たり 利益超過 分配金 (注)	1 口当たり 分配金 (利益超過 分配金を含む) (注)
前回発表予想 (A) (平成 28 年 8 月 23 日付)	円 2,784	円 2,722	円 61	円 2,783
今回修正予想 (B)	円 2,639	円 2,577	円 61	円 2,638
増減額 (B) - (A)	円 ▲145	円 ▲145	円 -	円 ▲145
増減率 (B) - (A) / (A)	% ▲5.2	% ▲5.3	% -	% ▲5.2

（注）期末発行済投資口数：3,675,824 口

【平成 29 年年間】（平成 29 年 6 月期及び平成 29 年 12 月期の合算）

	1 口当たり 当期純利益 (注)	1 口当たり 分配金 (利益超過 分配金は含まない) (注)	1 口当たり 利益超過 分配金 (注)	1 口当たり 分配金 (利益超過 分配金を含む) (注)
平成 29 年 6 月期及び 12 月期合算予想	円 2,702	円 2,702	円 -	円 2,702

(注) 期末発行済投資口数 : 3,675,824 口

(参考)

平成 28 年年間と平成 29 年年間の業績予想の主な差異は別紙 4 に記載の通りです。また、平成 29 年年間の業績の前提条件としているホテル指標は前記に記載の通りですが、このうち RevPAR 成長率の変動が 1 口当たり分配金に及ぼす影響は別紙 5 に記載の通りです。

なお、1 口当たり分配金の増減を計算するに際しては、下表に記載の平成 29 年年間にかかる平準化 1 口当たり分配金（本日時点で本投資法人が保有する全ての物件について、固定資産税及び都市計画税の影響を排除するため、平成 28 年 1 月 1 日以前から保有していると仮定した場合の年換算の分配金）を算出しています。但し、参考としての平準化 1 口当たり分配金は、あくまで RevPAR 成長率の変動が 1 口当たり分配金に及ぼす影響を説明するためのシミュレーションであり、本投資法人の特定の営業期間の純利益や 1 口当たり分配金の予想や見込みを示すものではありません。

	1 口当たり 当期純利益	1 口当たり 利益超過 分配金	1 口当たり 分配金 (利益超過分配金 を含む)	平準化 1 口当たり 分配金
平成 29 年 6 月期 予想	円 1,240	円 -	円 -	円 1,227
平成 29 年 12 月期 予想	円 1,462	円 -	円 -	円 1,462
平成 29 年年間予想	円 2,702	円 -	円 -	円 2,689

(注 1) 平成 29 年 6 月期及び平成 29 年 12 月期の期末発行済投資口数 3,675,824 口を前提としています。

(注 2) 上表における金額（1 口当たり当期純利益及び 1 口当たり利益超過分配金を含む）は単位未満切り捨てています。

以上

* 本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

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

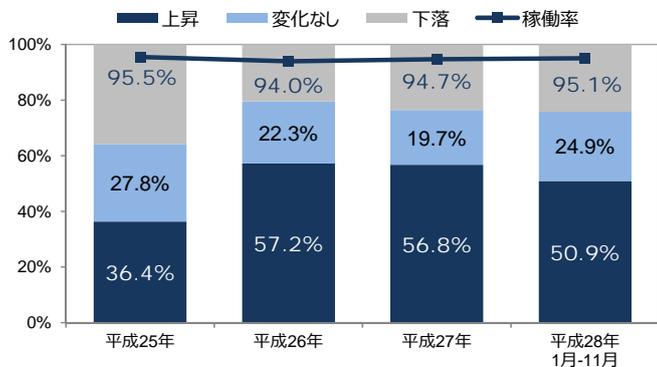
＜平成28年12月期、平成29年6月期及び平成29年12月期の
各運用状況及び分配金の予想に関する前提条件＞

項目	前提条件																																															
計算期間	平成28年12月期：平成28年7月1日～平成28年12月31日（184日間） 平成29年6月期：平成29年1月1日～平成29年6月30日（181日間） 平成29年12月期：平成29年7月1日～平成29年12月31日（184日間）																																															
運用資産	平成28年12月期末保有物件数：124物件 平成29年6月期末保有物件数：124物件 平成29年12月期末保有物件数：124物件 本日現在保有している124物件につき、平成29年12月期末まで変動がないことを前提としています。																																															
発行済投資口の総口数	平成28年12月期末発行済投資口の総口数：3,675,824口 平成29年6月期末発行済投資口の総口数：3,675,824口 平成29年12月期末発行済投資口の総口数：3,675,824口 本日現在の発行済投資口の総口数3,675,824口につき、平成29年12月期末まで変動がないことを前提としています。																																															
有利子負債	平成28年12月期末借入金残高：142,419百万円 平成29年6月期末借入金残高：142,419百万円 平成29年12月期末借入金残高：142,419百万円 本日現在の借入金残高142,419百万円につき、平成29年12月期末まで変動がないことを前提としています。																																															
営業収益	<p>営業収益のうち賃貸事業収入については、各期以下のとおり想定しています。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>平成28年12月期</th> <th>平成29年6月期</th> <th>平成29年12月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>・賃貸事業収入</td> <td>9,501百万円</td> <td>8,796百万円</td> <td>9,666百万円</td> </tr> <tr> <td>（うちホテル賃料）</td> <td>(6,317百万円)</td> <td>(5,539百万円)</td> <td>(6,425百万円)</td> </tr> <tr> <td>（うちホテル固定賃料）</td> <td>(3,232百万円)</td> <td>(2,644百万円)</td> <td>(3,232百万円)</td> </tr> <tr> <td>（うちホテル変動賃料）</td> <td>(3,084百万円)</td> <td>(2,895百万円)</td> <td>(3,192百万円)</td> </tr> </tbody> </table> <p>平成28年12月期、平成29年6月期及び平成29年12月期については、本日時点の予想値に基づき算出しています。また、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。</p>					平成28年12月期	平成29年6月期	平成29年12月期	・賃貸事業収入	9,501百万円	8,796百万円	9,666百万円	（うちホテル賃料）	(6,317百万円)	(5,539百万円)	(6,425百万円)	（うちホテル固定賃料）	(3,232百万円)	(2,644百万円)	(3,232百万円)	（うちホテル変動賃料）	(3,084百万円)	(2,895百万円)	(3,192百万円)																								
	平成28年12月期	平成29年6月期	平成29年12月期																																													
・賃貸事業収入	9,501百万円	8,796百万円	9,666百万円																																													
（うちホテル賃料）	(6,317百万円)	(5,539百万円)	(6,425百万円)																																													
（うちホテル固定賃料）	(3,232百万円)	(2,644百万円)	(3,232百万円)																																													
（うちホテル変動賃料）	(3,084百万円)	(2,895百万円)	(3,192百万円)																																													
営業費用	<p>営業費用のうち賃貸事業費用については、各期以下のとおり想定しています。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>平成28年12月期</th> <th>平成29年6月期</th> <th>平成29年12月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>・維持管理費</td> <td>438百万円</td> <td>459百万円</td> <td>462百万円</td> </tr> <tr> <td>（うち修繕費）</td> <td>(27百万円)</td> <td>(35百万円)</td> <td>(40百万円)</td> </tr> <tr> <td>・公租公課</td> <td>347百万円</td> <td>386百万円</td> <td>470百万円</td> </tr> <tr> <td>・保険料</td> <td>11百万円</td> <td>10百万円</td> <td>8百万円</td> </tr> <tr> <td>・減価償却費</td> <td>2,080百万円</td> <td>2,068百万円</td> <td>2,062百万円</td> </tr> <tr> <td>・その他費用</td> <td>316百万円</td> <td>361百万円</td> <td>316百万円</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用合計</td> <td>3,194百万円</td> <td>3,286百万円</td> <td>3,319百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>営業費用のうち賃貸事業費用以外については、各期以下のとおり想定しています。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>平成28年12月期</th> <th>平成29年6月期</th> <th>平成29年12月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>・賃貸事業費用以外</td> <td>429百万円</td> <td>418百万円</td> <td>434百万円</td> </tr> <tr> <td>（うち資産運用報酬）</td> <td>(250百万円)</td> <td>(250百万円)</td> <td>(250百万円)</td> </tr> </tbody> </table>					平成28年12月期	平成29年6月期	平成29年12月期	・維持管理費	438百万円	459百万円	462百万円	（うち修繕費）	(27百万円)	(35百万円)	(40百万円)	・公租公課	347百万円	386百万円	470百万円	・保険料	11百万円	10百万円	8百万円	・減価償却費	2,080百万円	2,068百万円	2,062百万円	・その他費用	316百万円	361百万円	316百万円	賃貸事業費用合計	3,194百万円	3,286百万円	3,319百万円		平成28年12月期	平成29年6月期	平成29年12月期	・賃貸事業費用以外	429百万円	418百万円	434百万円	（うち資産運用報酬）	(250百万円)	(250百万円)	(250百万円)
	平成28年12月期	平成29年6月期	平成29年12月期																																													
・維持管理費	438百万円	459百万円	462百万円																																													
（うち修繕費）	(27百万円)	(35百万円)	(40百万円)																																													
・公租公課	347百万円	386百万円	470百万円																																													
・保険料	11百万円	10百万円	8百万円																																													
・減価償却費	2,080百万円	2,068百万円	2,062百万円																																													
・その他費用	316百万円	361百万円	316百万円																																													
賃貸事業費用合計	3,194百万円	3,286百万円	3,319百万円																																													
	平成28年12月期	平成29年6月期	平成29年12月期																																													
・賃貸事業費用以外	429百万円	418百万円	434百万円																																													
（うち資産運用報酬）	(250百万円)	(250百万円)	(250百万円)																																													

項目	前提条件			
NOI	NOIについては、各期以下のとおり想定しています。			
		平成28年12月期	平成29年6月期	平成29年12月期
	・ NOI	8,387百万円	7,577百万円	8,410百万円
	(うちホテルNOI)	(6,076百万円)	(5,256百万円)	(6,084百万円)
営業外費用	営業外費用については、各期以下のとおり想定しています。			
		平成28年12月期	平成29年6月期	平成29年12月期
	・ 支払利息	361百万円	355百万円	361百万円
	・ 融資関連費用	184百万円	175百万円	174百万円
	営業外費用合計	546百万円	531百万円	535百万円
1口当たり分配金	<p>1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。</p> <p>平成28年12月期の分配金については、平成28年12月期の当期純利益(5,337百万円)より支払うことを前提としており、分配金総額5,337百万円を分配(1口当たり分配金1,452円)する予定です。</p> <p>平成29年6月期の分配金については、平成29年6月期の当期純利益(4,558百万円)より支払うことを前提としており、分配金総額4,558百万円を分配(1口当たり分配金1,240円)する予定です。</p> <p>平成29年12月期の分配金については、平成29年12月期の当期純利益(5,376百万円)より支払うことを前提としており、分配金総額5,374百万円を分配(1口当たり分配金1,462円)する予定です。</p>			
1口当たり利益超過分配金	平成28年12月期、平成29年6月期及び平成29年12月期における利益超過分配(一時差異等調整引当額)は、金利スワップの時価に変動が無い前提で算出しているため見込んでいません。			
その他	法令、税制、会計基準等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 また、一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。			

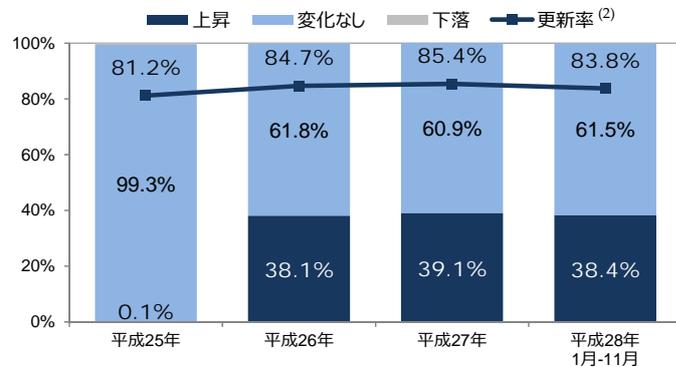
<賃料上昇プログラムの進展>

新規契約の賃料変動⁽¹⁾



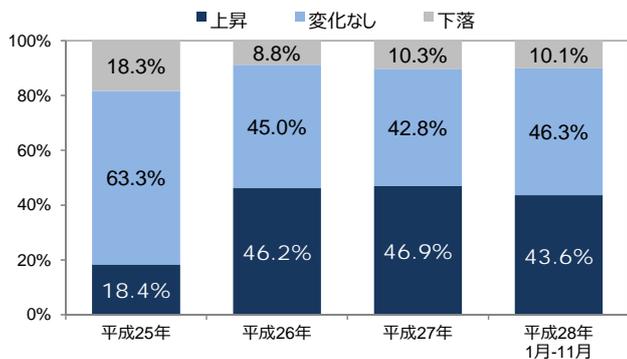
新規契約件数	827	649	943	746
ネットリーシングコスト (月数) ⁽³⁾	1.15	1.01	1.23	1.13

更新契約の賃料変動⁽¹⁾

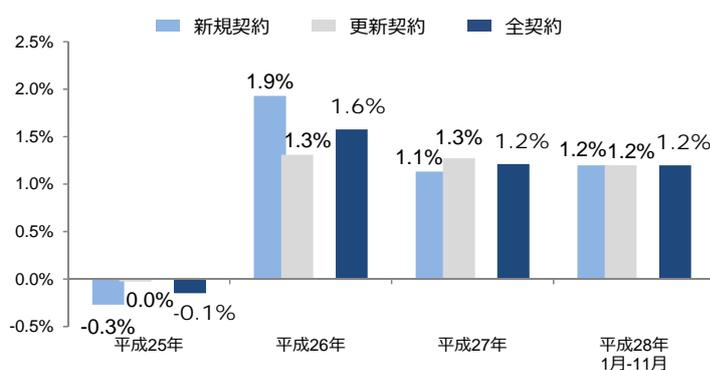


更新契約件数	818	872	1,209	1,054
--------	-----	-----	-------	-------

全契約の賃料変動⁽¹⁾



平均賃料増減率⁽⁴⁾



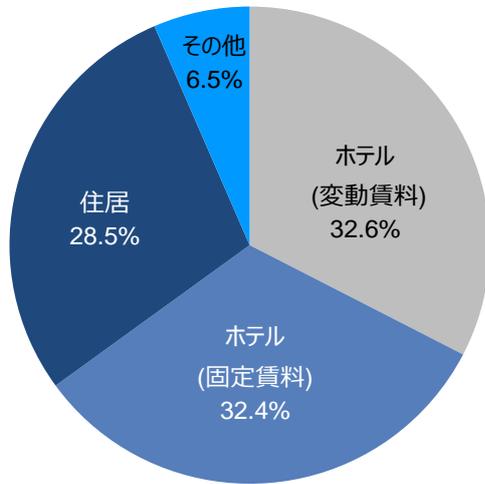
(注1) 対象期間の末日時点保有物件ベース。平成25年及び平成26年は63物件、平成27年は66物件、平成28年1月から同年11月までの期間は68物件。

(注2) 更新率は、期中更新契約件数を期中更新対象契約件数で除して計算しています。

(注3) ネットリーシングコスト(月数) = 広告宣伝費(月数) + フリーレント(月数) - 礼金(月数)

(注4) 対象期間中の新規契約又は更新契約の月額賃料につき、従前契約と比較した増加・減少率を加重平均で計算の上記載しています。

< 営業収益の構成比 (平準化・見込みベース) >

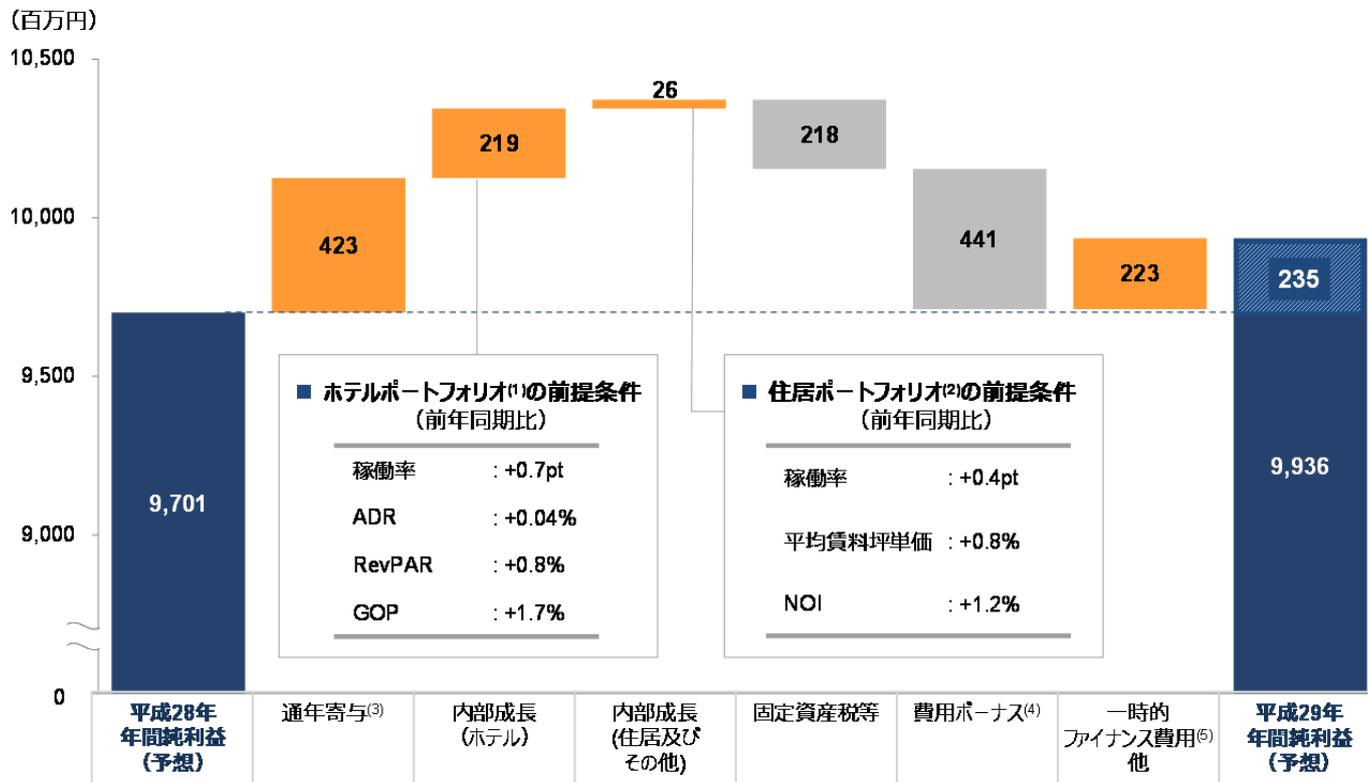


(百万円)

営業収益 (注)			
ホテル	(変動賃料)	5,910	32.6%
	(固定賃料)	5,873	32.4%
住居		5,167	28.5%
その他		1,175	6.5%
合計		18,124	100.0%

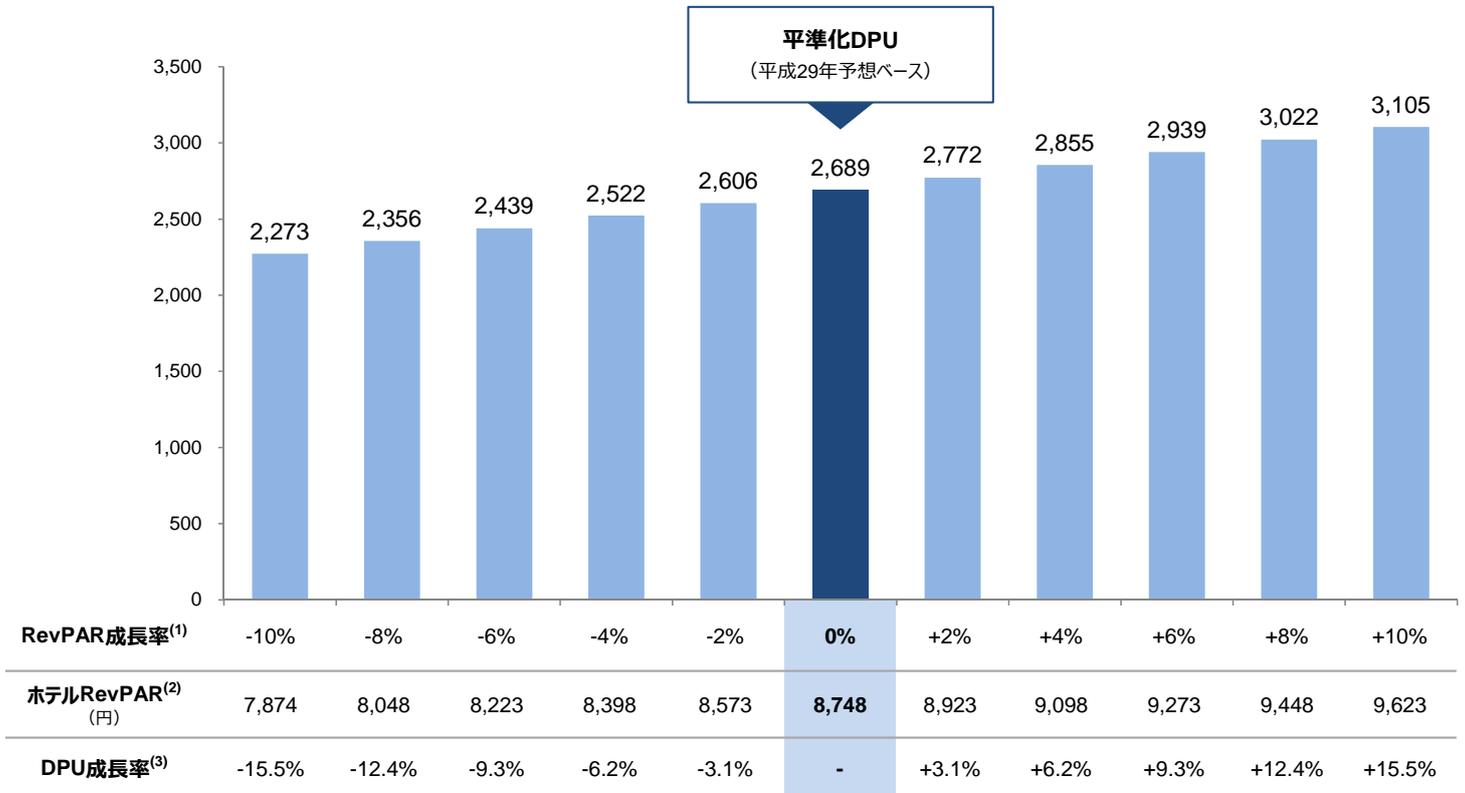
(注) 本日時点で本投資法人が保有する全ての物件について平成 28 年 1 月 1 日から保有していると仮定し、平成 28 年 12 月期の業績予想の前提に基づき算出した場合の、平成 28 年年間の営業収益の構成比を記載しています。

＜平成 28 年及び平成 29 年年間純利益の差異分析＞



- (注1) ホテル 38 物件ベース。ホテル 38 物件の定義については前記「【平成 29 年 6 月期及び平成 29 年 12 月期】注 2」をご参照ください
- (注2) 住居 63 物件ベース。住居 63 物件の定義については前記「【平成 28 年 12 月期】注 5」をご参照ください。
- (注3) 平成 28 年中に取得した物件にかかる賃料及び費用（ファイナンスコストを含みます）が通年寄与することによる利益の増加分を指します。
- (注4) ホテル費用は、賃貸借契約上、現金主義に基づき費用発生月の翌月に費用計上されることから、ホテル物件についてはその取得後 1 か月間についてホテル費用を控除せずに GOP が算出される期間が発生することとなります。その後はホテル費用を控除せずに GOP が算出される期間が発生しないため、利益が減少します。
- (注5) 平成 28 年 3 月の公募増資にかかる費用及び平成 28 年中の新規借入にかかる一時的ファイナンスコストが発生しないことによる利益の増加分を指します。

<平成 29 年の年間 DPU 感応度分析 (対 RevPAR 成長率) >



(注1) RevPAR成長率は、本日時点で本投資法人が保有する変動賃料スキームのホテル39物件にかかる、平成29年の業績予想の前提としているRevPAR予想値からの変化率を表しています。

(注2) ホテルRevPARは、上記ホテル39物件におけるRevPARの平均値です。

(注3) DPU成長率は、本日時点で本投資法人が保有する全ての物件について平成28年1月から保有していると仮定し、RevPARを除く平成29年の業績予想の前提条件に変更がないことを前提とした場合の、年換算の平準化DPUをベースとするDPU成長率のシミュレーションを記載しています。