

平成 29 年 5 月 25 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

(TEL 03-5411-2731)

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の修正に関するお知らせ

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 29 年 2 月 22 日付「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の修正に関するお知らせ」において公表しました平成 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の修正について、下記のとおりお知らせいたします。

記

- 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の修正

【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
前回発表予想 (A) (平成 29 年 2 月 22 日付)	百万円 9,285	百万円 5,268	百万円 4,590	百万円 4,589	百万円 4,798
今回修正予想 (B)	百万円 9,282	百万円 5,311	百万円 4,653	百万円 4,652	百万円 4,841
増減額 (B) - (A)	百万円 ▲2	百万円 42	百万円 62	百万円 62	百万円 42
増減率 ((B) - (A)) / (A)	% ▲0.0	% 0.8	% 1.4	% 1.4	% 0.9

	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29年2月22日付)	円 1,185	円 1,185	円 55	円 1,240
今回修正予想 (B)	円 1,205	円 1,205	円 49	円 1,254
増減額 (B) - (A)	円 20	円 20	円 ▲6	円 14
増減率 ((B) - (A)) / (A)	% 1.7	% 1.7	% ▲10.9	% 1.1

(注) (前回発表) 期末発行済投資口数 : 3,870,074 口 / (今回修正) 期末発行済投資口数 : 3,860,824 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
前回発表予想 (A) (平成29年2月22日付)	百万円 10,498	百万円 6,245	百万円 5,652	百万円 5,651	百万円 5,731
今回修正予想 (B)	百万円 10,687	百万円 6,402	百万円 5,776	百万円 5,775	百万円 5,853
増減額 (B) - (A)	百万円 189	百万円 157	百万円 123	百万円 123	百万円 121
増減率 ((B) - (A)) / (A)	% 1.8	% 2.5	% 2.2	% 2.2	% 2.1

	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29年2月22日付)	円 1,460	円 1,460	円 21	円 1,481
今回修正予想 (B)	円 1,495	円 1,495	円 21	円 1,516
増減額 (B) - (A)	円 35	円 35	円 -	円 35
増減率 ((B) - (A)) / (A)	% 2.4	% 2.4	% -	% 2.4

(注) (前回発表) 期末発行済投資口数 : 3,870,074 口 / (今回修正) 期末発行済投資口数 : 3,860,824 口

2. 修正及び開示の理由

本日付「資産の取得及び貸借に関するお知らせ」及び「資金の借入れに関するお知らせ」で公表しましたとおり、本投資法人は平成29年5月29日付で借入金及び手元資金によりホテル1物件を取得する予定です。

平成29年6月期及び平成29年12月期の運用状況の修正及び分配金の予想の修正は、当該取得予定資産の収益寄与等によるものです。

3. 利益超過分配に関する方針について

本投資法人は、分配金の額を決定するに際し、中期的な分配金の安定性を維持することが最も重要な要素のひとつであると考えており、資産の取得や資金調達等に関連して、投資口の希薄化又は多額の費用を計上することにより、1口当たり分配金が一時的に減少することが見込まれる場合に、当該資産の取得や資金調達等の効果が通期で寄与したものと仮定した場合の1口当たり分配金額を基準として分配金を平準化するために利益超過分配を実施する方針を採用することとしています。

また、定期借地権償却、その他資産除去債務の償却など税務上と会計上の処理の差異は、法人税等の課税を生じさせる要因となりますが、そのような場合には、当該課税の軽減を目的として、利益超過分配の実施を検討する方針です。

平成29年5月29日付で予定している「ホテルマイステイズプレミア浜松町」の取得に際しては、投資口の希薄化及び多額の費用の計上による1口当たり分配金の一時的な減少は見込まれないため、当該物件取得の影響による分配金を平準化するための利益超過分配は実施しない方針としています。

なお、平成29年6月期及び12月期においては、平成29年3月に実施した公募増資及び借入れの影響による分配金を平準化するための利益超過分配、また、これに加え税務上と会計上の処理の差異から生じる差額の利益超過分配を実施する予定ですが、かかる利益超過分配の詳細については、平成29年2月22日付「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の修正に関するお知らせ」のほか、別紙1＜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＞をご参照ください。

4. 修正理由の背景

平成29年6月期の1口当たり予想分配金は1,254円（前年同期比5.7%増）、平成29年12月期の1口当たり予想分配金は1,516円（同2.6%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2,770円（前年比4.0%増）を見込んでいます。（別紙2）

本投資法人のコアアセットであるホテル及び住居の平成29年6月期におけるNOIは、1～3月において前年同期比0.9%減となったものの、4～6月においては同3.7%増を見込んでおり、平成29年6月期通期では同1.5%増となる見通しです。（別紙3）

平成29年6月期のホテルポートフォリオ（注1）のNOIについては、1～3月においては前年同期比1.8%減となったものの、4～6月においては同3.4%増となり、通期では同1.0%増となる見込みです。また、平成29年12月期については、夏季の予約状況等から判断して、好調に推移している現在の状況がしばらく持続するものと判断しています。

本投資法人は、ホテルポートフォリオの内部成長に向けて各ホテルのオペレーターと協働しており、特に株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント（以下「MHM」といいます。）とは緊密に連携してさまざまな取り組みを進めております。MHMは、オペレーションの徹底した分析と、TrustYou（トラスト・ユー）（注2）による顧客からのフィードバックを基にしたさまざまな取り組みを通じて顧客満足の向上を図っています。MHMは、プロモーションキャンペーンの実施、ウェブサイトの改良、レベニューマネジメント手法の強化等を通じて（外部チャネルを経由しない）直接予約比率の増加や、高需要日における収益最大化を目指しています。

その他、直前キャンセルの発生に備えたオーバーブッキングの戦略的拡大、禁煙ルームのADRが喫煙ルームより高い傾向を踏まえた喫煙ルームの禁煙ルームへの転換、リネン・クリーニングに係るコス

ト削減、中国人宿泊客への対応強化、中国、香港及び韓国の旅行代理店、航空会社及びOTA（オンライン旅行代理店）との関係強化による販売チャネルの分散・強化を推進しています。これらの取組みの詳細につきましては、本日付「インヴィンシブル投資法人 物件追加取得説明資料」も併せてご参照ください。

一方、住居ポートフォリオについても内部成長を実現しています。本投資法人の賃料上昇プログラムは着実に成果を上げています。特に平成28年12月に実施した住居16物件のマスターレシー兼プロパティ・マネジメント会社の変更を機にその傾向はさらに加速していると考えており、別紙4に記載のとおり、ポートフォリオの平均賃料増減率は平成29年1月～4月において2.3%増となっています（平成28年実績は1.2%増）。また、以下（参考）に記載のとおり、本投資法人は、前年比較が可能な住居66物件（注3）につき、平成29年年間のNOIは前年比で2.1%増加するものと見込んでおり、また、稼働率は95.2%から95.3%へ、平均賃料坪単価は9,969円から10,051円へ前年比で0.8%上昇することを見込んでいます。

（注1）本書の日付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）「TrustYou(トラスト・ユー)」は、クチコミを分析する世界最大のプラットフォームで、インターネット上に存在する多数の旅行者のクチコミを分析しています。

（注3）平成27年12月末日時点で取得済の住居66物件のデータに基づき記載しています。NOIについては、一時的な保険金収入及びそれに対応する費用を除きます。

(参考) ホテルポートフォリオ指標 (ホテル 38 物件ベース) (注 1)

	平成 29 年		
	6 月期 (予想)	12 月期 (予想)	年間合計 (予想)
客室稼働率 (注 2)	89.3%	92.1%	90.8%
ADR (円) (注 3)	9,188	9,975	9,591
RevPAR (円) (注 4)	8,208	9,192	8,704
GOP (百万円) (注 5)	5,050	5,963	11,013

同 前年同期比

	平成 29 年		
	6 月期 (予想)	12 月期 (予想)	年間合計 (予想)
客室稼働率 (注 2)	-0.6pt	+0.9pt	+0.2pt
ADR (注 3)	+0.4%	+0.2%	+0.3%
RevPAR (注 4)	-0.3%	+1.2%	+0.5%
GOP (注 5)	+0.9%	+1.8%	+1.3%

(注 1) 前記「4. 修正理由の背景」(注 1)記載の 38 物件のデータに基づき記載しています。

(注 2) 「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 3) 「ADR」とは、平均客室単価 (Average Daily Rate) をいい、一定期間の客室売上高合計 (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 4) 「RevPAR」とは、1 日当たり総客室数当たり客室売上高 (Revenue Per Available Room) をいい、一定期間の宿泊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、客室稼働率に ADR を乗じた値と同値となります。

(注 5) 「GOP」とは、売上高営業粗利益 (Gross Operating Profit) をいい、テナントのホテル売上高からホテル営業に係る費用 (人件費、水道光熱費、広告費等の諸費用) 及びオペレーターへの管理業務委託手数料 (ある場合) を控除した額であり、本投資法人が賃料として収受する賃貸事業収入をいいます。

住居ポートフォリオ指標（住居 66 物件ベース）（注 1）

	平成 29 年		
	6 月期 (予想)	12 月期 (予想)	年間合計 (予想)
稼働率（注 2）	95.3%	95.4%	95.3%
平均賃料坪単価（円）（注 3）	10,024	10,079	10,051
NOI（百万円）（注 4）	1,723	1,704	3,428

同 前年同期比

	平成 29 年		
	6 月期 (予想)	12 月期 (予想)	年間合計 (予想)
稼働率（注 2）	-0.4pt	+0.7pt	+0.2pt
平均賃料坪単価（注 3）	+1.0%	+0.7%	+0.8%
NOI（注 4）	+2.9%	+1.3%	+2.1%

（注 1） 前記「4. 修正理由の背景」（注 3）記載の 66 物件のデータに基づき記載しています。

（注 2） 「稼働率」は、対象期間における対象物件の各月末日時点の賃貸面積合計を賃貸可能面積合計で除して算出しています。

（注 3） 「平均賃料坪単価」は、対象期間における対象物件の各月の月額賃料の合計を各月末日時点の賃貸面積合計で除して算出しており、対象期間を通じて賃貸面積により加重平均して算出しています。

（注 4） 単位未満切り捨てで記載しています。また、一時的な保険金収入及びそれに対応する費用を除きます。

これらを前提とした平成 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 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)
前回発表予想 (A) (平成 29 年 2 月 22 日付)	円 2,645	円 2,645	円 76	円 2,721
今回修正予想 (B)	円 2,700	円 2,700	円 70	円 2,770
増減額 (B) - (A)	円 55	円 55	円 ▲6	円 49
増減率 ((B) - (A)) / (A)	% 2.1	% 2.1	% ▲7.9	% 1.8

(注) (前回発表) 期末発行済投資口数：3,870,074 口 / (今回修正) 期末発行済投資口数：3,860,824 口

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＞

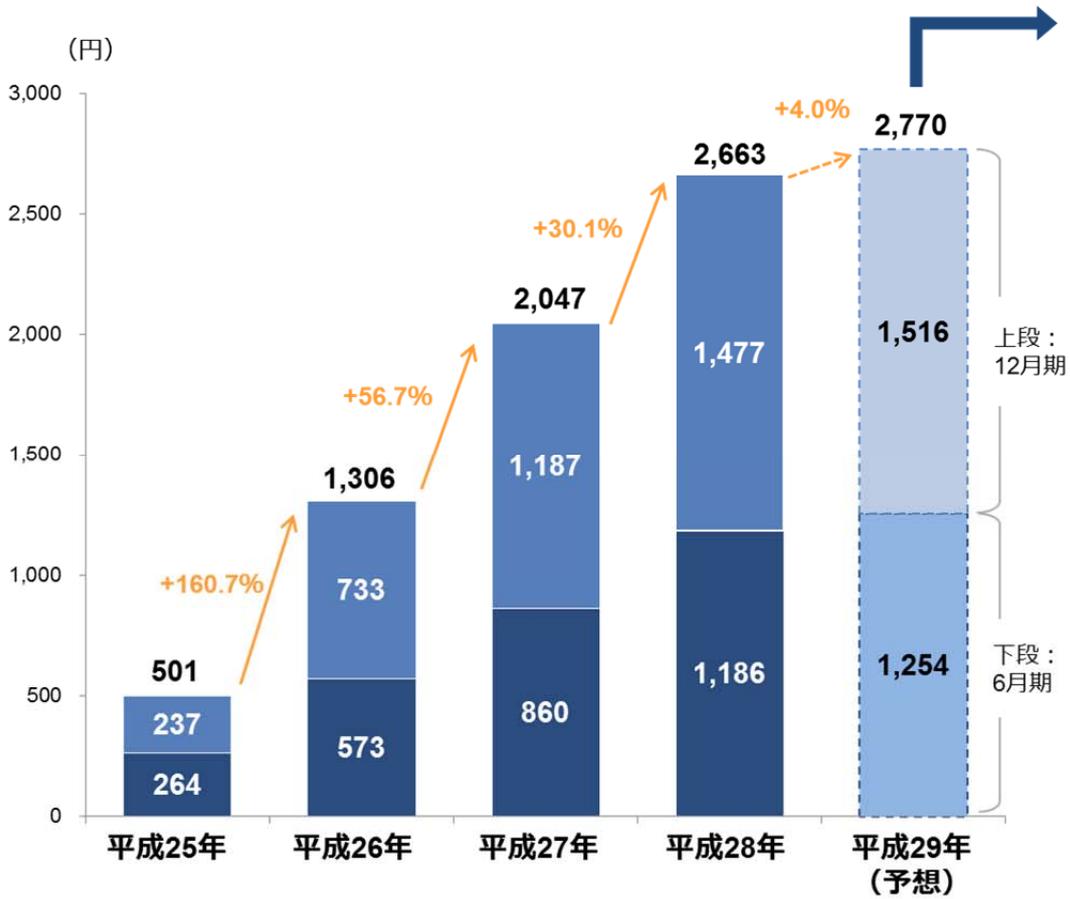
項目	前提条件															
計算期間	平成29年6月期：平成29年1月1日～平成29年6月30日（181日間） 平成29年12月期：平成29年7月1日～平成29年12月31日（184日間）															
運用資産	平成29年6月期末保有物件数：127物件 平成29年12月期末保有物件数：127物件 本日現在保有している126物件に加えて平成29年5月29日付でホテル1物件を新規取得すること（注）、その後平成29年12月期末まで変動がないことを前提としています。 （注）平成29年5月29日付物件取得については、本日付「資産の取得及び貸借に関するお知らせ」をご参照ください。															
発行済投資口の総口数	平成29年6月期末発行済投資口の総口数：3,860,824口 平成29年12月期末発行済投資口の総口数：3,860,824口 平成29年4月7日付「第三者割当による新投資口発行の結果に関するお知らせ」で公表のとおり、第三者割当による新投資口の発行がなされなかったため、平成29年2月22日付「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の修正に関するお知らせ」（以下「前回公表」といいます。）における前提より9,250口少ない3,860,824口を前提としており、その後、平成29年12月期末まで投資口の追加発行がないことを前提としています。															
有利子負債	平成29年6月期末借入金残高：163,990百万円 平成29年12月期末借入金残高：163,990百万円 平成29年6月期において平成29年5月29日付でタームローン（G）の借入れを実行することを前提としています（詳細は、本日付「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。）。また、上記以外には新規借入れ及び期限前弁済は行わないことを前提としています。															
営業収益	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。 <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th></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>9,282百万円</td> <td>10,687百万円</td> </tr> <tr> <td>（うちホテル賃料）</td> <td>(5,544百万円)</td> <td>(6,614百万円)</td> </tr> <tr> <td>（うちホテル固定賃料）</td> <td>(2,663百万円)</td> <td>(3,340百万円)</td> </tr> <tr> <td>（うちホテル変動賃料）</td> <td>(2,881百万円)</td> <td>(3,274百万円)</td> </tr> </tbody> </table> 平成29年6月期及び平成29年12月期については、平成29年1月から平成29年12月までの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。 なお、本投資法人は保有するホテルの大半について、賃料収入がホテルの業績に連動する変動賃料スキームを導入しています。ホテルの宿泊需要には季節性があり、本投資法人の決算期に照らした場合、夏季休暇期間、秋の行楽シーズンを含む12月期（7月～12月）の宿泊需要は総じて6月期（1月～6月）よりも高いことから、本投資法人の賃料収入も毎年12月期が6月期よりも高くなる傾向にあります。		平成29年6月期	平成29年12月期	・賃貸事業収入	9,282百万円	10,687百万円	（うちホテル賃料）	(5,544百万円)	(6,614百万円)	（うちホテル固定賃料）	(2,663百万円)	(3,340百万円)	（うちホテル変動賃料）	(2,881百万円)	(3,274百万円)
	平成29年6月期	平成29年12月期														
・賃貸事業収入	9,282百万円	10,687百万円														
（うちホテル賃料）	(5,544百万円)	(6,614百万円)														
（うちホテル固定賃料）	(2,663百万円)	(3,340百万円)														
（うちホテル変動賃料）	(2,881百万円)	(3,274百万円)														

項目	前提条件																					
営業費用	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。																					
		<table border="1"> <thead> <tr> <th></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 (うち修繕費)</td> <td>485百万円 (28百万円)</td> <td>537百万円 (36百万円)</td> </tr> <tr> <td>・公租公課</td> <td>386百万円</td> <td>470百万円</td> </tr> <tr> <td>・保険料</td> <td>9百万円</td> <td>10百万円</td> </tr> <tr> <td>・減価償却費</td> <td>2,282百万円</td> <td>2,434百万円</td> </tr> <tr> <td>・その他費用</td> <td>373百万円</td> <td>383百万円</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用合計</td> <td>3,538百万円</td> <td>3,835百万円</td> </tr> </tbody> </table>		平成29年6月期	平成29年12月期	・維持管理費 (うち修繕費)	485百万円 (28百万円)	537百万円 (36百万円)	・公租公課	386百万円	470百万円	・保険料	9百万円	10百万円	・減価償却費	2,282百万円	2,434百万円	・その他費用	373百万円	383百万円	賃貸事業費用合計	3,538百万円
	平成29年6月期	平成29年12月期																				
・維持管理費 (うち修繕費)	485百万円 (28百万円)	537百万円 (36百万円)																				
・公租公課	386百万円	470百万円																				
・保険料	9百万円	10百万円																				
・減価償却費	2,282百万円	2,434百万円																				
・その他費用	373百万円	383百万円																				
賃貸事業費用合計	3,538百万円	3,835百万円																				
	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。																					
		<table border="1"> <thead> <tr> <th></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 (うち資産運用報酬)</td> <td>432百万円 (250百万円)</td> <td>448百万円 (250百万円)</td> </tr> </tbody> </table>		平成29年6月期	平成29年12月期	・賃貸事業費用以外 (うち資産運用報酬)	432百万円 (250百万円)	448百万円 (250百万円)														
	平成29年6月期	平成29年12月期																				
・賃貸事業費用以外 (うち資産運用報酬)	432百万円 (250百万円)	448百万円 (250百万円)																				
NOI	NOIについては、各期以下のとおり想定しています。																					
		<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>平成29年6月期</th> <th>平成29年12月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>・NOI</td> <td>8,026百万円</td> <td>9,286百万円</td> </tr> <tr> <td>(うちホテルNOI)</td> <td>(5,264百万円)</td> <td>(6,271百万円)</td> </tr> <tr> <td>(うち住居NOI)</td> <td>(2,387百万円)</td> <td>(2,630百万円)</td> </tr> </tbody> </table> <p>「NOI」は、次の計算式により算出しています。 $NOI = \text{不動産賃貸事業収入} - \text{不動産賃貸事業費用} + \text{減価償却費}$</p>		平成29年6月期	平成29年12月期	・NOI	8,026百万円	9,286百万円	(うちホテルNOI)	(5,264百万円)	(6,271百万円)	(うち住居NOI)	(2,387百万円)	(2,630百万円)								
	平成29年6月期	平成29年12月期																				
・NOI	8,026百万円	9,286百万円																				
(うちホテルNOI)	(5,264百万円)	(6,271百万円)																				
(うち住居NOI)	(2,387百万円)	(2,630百万円)																				
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。																					
		<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>平成29年6月期</th> <th>平成29年12月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>・支払利息</td> <td>382百万円</td> <td>422百万円</td> </tr> <tr> <td>・融資関連費用</td> <td>224百万円</td> <td>203百万円</td> </tr> <tr> <td>・その他費用 (公募増資にかかる新 投資口発行費用)</td> <td>51百万円 (51百万円)</td> <td>- (-)</td> </tr> <tr> <td>営業外費用合計</td> <td>658百万円</td> <td>626百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>平成29年6月期における「その他費用（公募増資にかかる新投資口発行費用）」（以下、「増資費用」といいます。）については、前回公表では80百万円を見込んでいたところ、実績値が概ね51百万円と判明したため、修正しています。なお、本投資法人は、資金調達等にかかる一時的な費用については、分配金を平準化する観点から費用相当額を利益超過分配する方針を採用しているため、増資費用の減額に伴い利益超過分配も減額する予定ですが、増資費用の減少により当期純利益の水準が増加することから、増資費用の想定額の修正が利益分配と利益超過分配とを合算した分配金の総額に与える影響はありません。</p>		平成29年6月期	平成29年12月期	・支払利息	382百万円	422百万円	・融資関連費用	224百万円	203百万円	・その他費用 (公募増資にかかる新 投資口発行費用)	51百万円 (51百万円)	- (-)	営業外費用合計	658百万円	626百万円					
	平成29年6月期	平成29年12月期																				
・支払利息	382百万円	422百万円																				
・融資関連費用	224百万円	203百万円																				
・その他費用 (公募増資にかかる新 投資口発行費用)	51百万円 (51百万円)	- (-)																				
営業外費用合計	658百万円	626百万円																				
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（4,652百万円）に加えて利益超過分配を実施（189百万円）することにより支払うことを前提としており、分配金総額4,841百万円を分配（1口当たり分配金1,254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（5,775百万円）に加えて利益超過分配を実施（77百万円）することにより支払うことを前提としており、分配金総額5,853百万円を分配（1口当たり分配金1,516円）する予定です。</p> <p>なお、平成29年6月期及び平成29年12月期における評価・換算差額等として、金利スワップの繰延ヘッジ利益を平成28年12月期と同額の151百万円と見込んでおり、金利スワップの時価の変動が1口当たり分配金に影響しない前提で算出しています。</p> <p>運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。</p>																					

項目	前提条件						
<p>1口当たり 利益超過分配金</p>	<p>本投資法人は、分配金の額を決定するに際し、中期的な分配金の安定性を維持することが最も重要な要素のひとつであると考えており、資産の取得や資金調達等に関連して、投資口の希薄化又は多額の費用を計上することにより、1口当たり分配金が一時的に減少することが見込まれる場合に、当該資産の取得や資金調達等の効果が通期で寄与したものと仮定した場合の1口当たり分配金額を基準として分配金を平準化するために利益超過分配を実施する方針を採用することとしています。</p> <p>また、定期借地権償却、その他資産除去債務の償却など税務上と会計上の処理の差異は、法人税等の課税を生じさせる要因となりますが、そのような場合には、当該課税の軽減を目的として、利益超過分配の実施を検討する方針です。</p> <p>かかる方針に則り、前回公表時においては、平成29年6月期について、公募増資及び借入れの実施による住居2物件の取得によって一時費用を計上し、1口当たり当期純利益が一時的に減少することが見込まれることから、分配金を平準化する観点から1口当たり43円の利益超過分配を実施する見込みでしたが、前記「営業外費用」の欄に記載のとおり、増資費用の想定額が減少したことにより、利益超過分配の額を修正しています。</p> <p>一方、前記「3. 利益超過分配に関する方針について」に記載のとおり、平成29年5月29日付の「ホテルマイステイズプレミア浜松町」の取得に際しては、投資口の希薄化及び多額の費用の計上による1口当たり分配金の一時的な減少は見込まれないため、当該物件取得の影響による分配金を平準化するための利益超過分配は実施しない方針としています。</p> <p>また、前記「発行済投資口の総口数」の欄に記載のとおり、前回公表時から、前提とする発行済投資口の総口数に変更が生じています。</p> <p>以上を踏まえ、平成29年6月期においては、分配金を平準化する観点から1口当たり37円の利益超過分配を実施する予定です。</p> <p>その他、平成29年6月期及び平成29年12月期のいずれについても、「税務上と会計上の処理の差異から生じる差額の利益超過分配」（平成29年6月期：1口当たり12円、平成29年12月期：1口当たり21円）を実施する予定です。</p> <table border="0" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td></td> <td>平成29年6月期</td> <td>平成29年12月期</td> </tr> <tr> <td>・ 1口当たり利益超過分配金</td> <td>49円</td> <td>21円</td> </tr> </table>		平成29年6月期	平成29年12月期	・ 1口当たり利益超過分配金	49円	21円
	平成29年6月期	平成29年12月期					
・ 1口当たり利益超過分配金	49円	21円					
<p>その他</p>	<p>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。</p> <p>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。</p>						

(別紙 2)

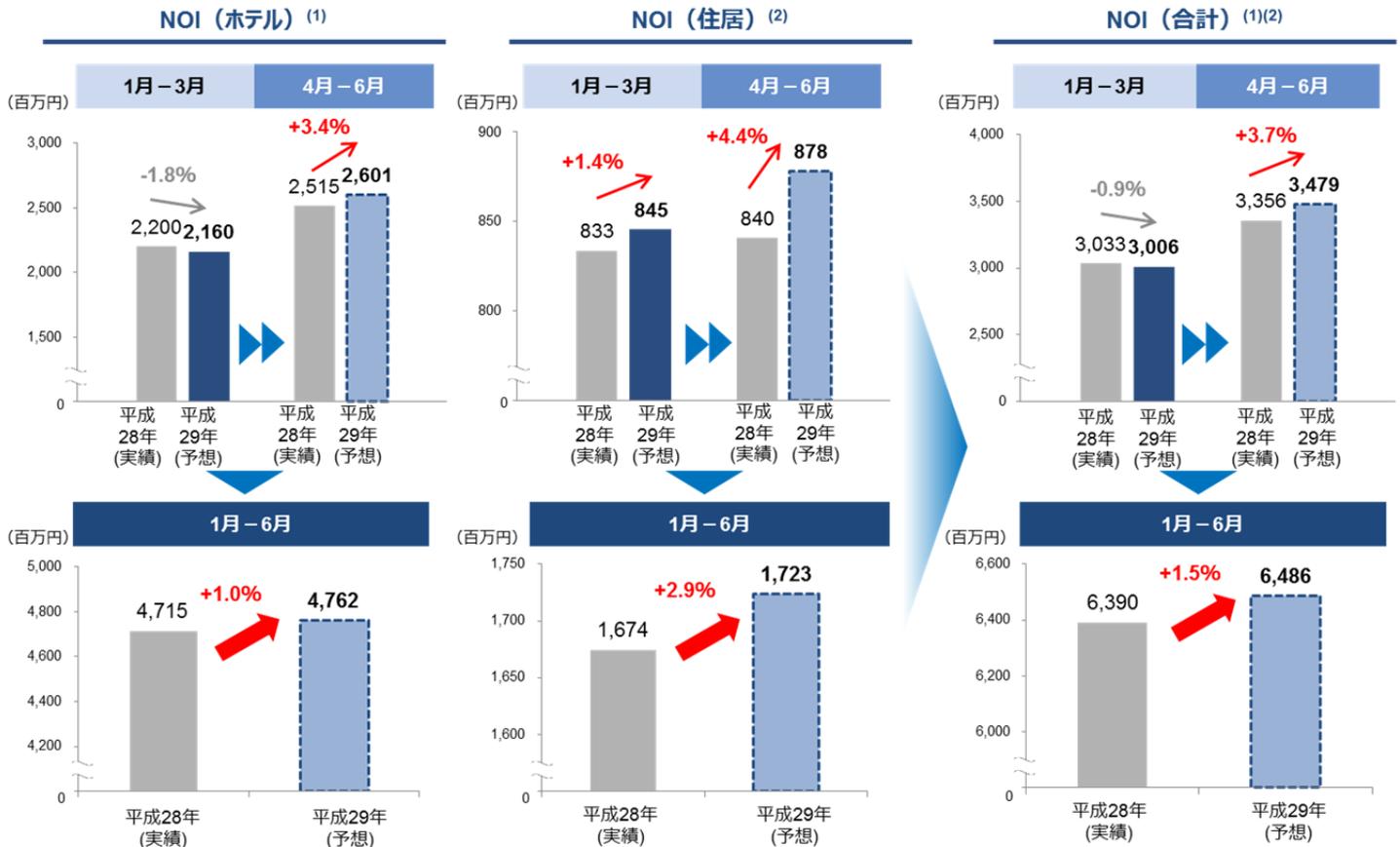
< 1口当たり分配金 (DPU) の推移 >



平成29年DPU予想値の修正



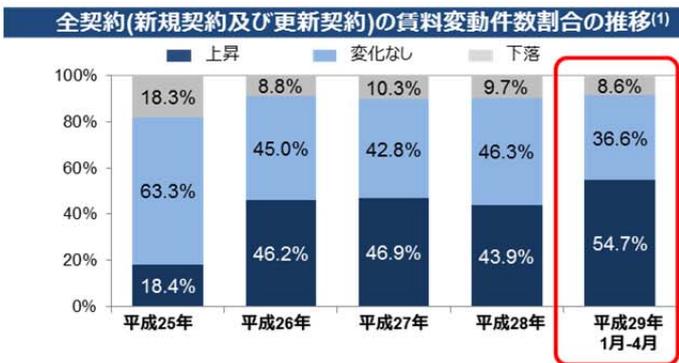
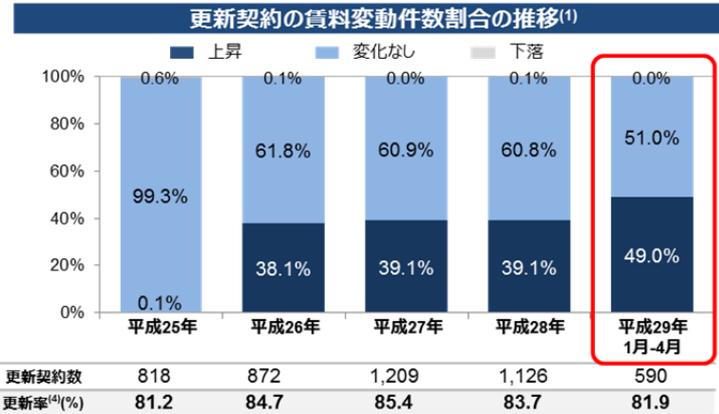
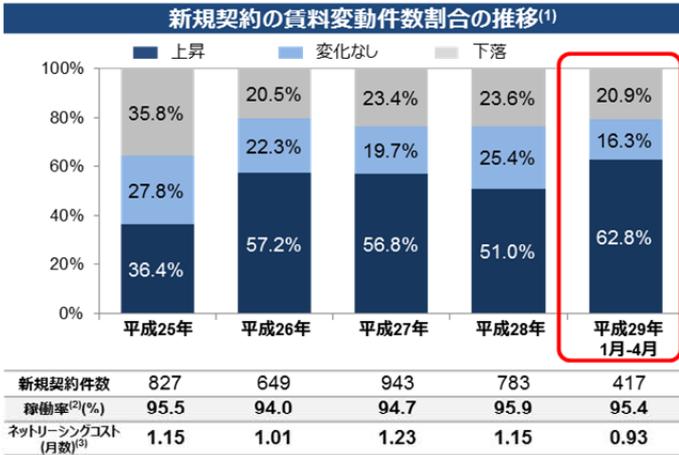
< 既存物件の業績 (実績及び予想値) >



(注1) 平成29年4月末日時点の保有ホテル48物件のうち、固定賃料の9物件のほか、平成28年に改装した「ホテルマイステイズ神田」を除く38物件の実績値及び予想値に基づき算出しています。

(注2) 平成27年12月末日時点で取得済みの住居66物件の実績値及び予想値に基づき算出しています。一時的な保険金収入及びそれに対応する費用を除きます。

<住居物件の賃料増額改定状況>



- (注1) 対象期間における本投資法人が保有している住居物件の実績値(対象期間中に取得した物件については本投資法人による取得後に限ります。)に基づきデータを作成しています。なお、各年の12月末日時点での物件数は、平成25年年及び平成26年は63物件、平成27年は66物件、平成28年は68物件、平成29年4月末日時点での物件数は70物件です。
- (注2) 「稼働率」は、対象期間における対象物件(対象期間中に取得した物件については本投資法人による取得後に限ります。)の各月末日時点の賃貸面積の合計を賃貸可能面積の合計で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。