

平成 30 年 2 月 14 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 29 年 12 月期 (第 29 期) の運用状況の予想の修正並びに平成 30 年 6 月期 (第 30 期) 及び平成 30 年 12 月期 (第 31 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 29 年 12 月 26 日付「平成 29 年 12 月期 (第 29 期) の運用状況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 12 月期 (第 29 期 : 平成 29 年 7 月 1 日～平成 29 年 12 月 31 日) の運用状況の予想の修正並びに平成 30 年 6 月期 (第 30 期 : 平成 30 年 1 月 1 日～平成 30 年 6 月 30 日) 及び平成 30 年 12 月期 (第 31 期 : 平成 30 年 7 月 1 日～平成 30 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 29 年 12 月期 (平成 29 年 7 月 1 日～平成 29 年 12 月 31 日) の運用状況の予想の修正

	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12月26日付)	百万円 12,589	百万円 8,117	百万円 7,111	百万円 7,093	百万円 7,496
今回修正予想 (B)	百万円 12,647	百万円 8,223	百万円 7,303	百万円 7,303	百万円 7,496
増減額 (B) - (A)	百万円 57	百万円 105	百万円 192	百万円 209	百万円 -
増減率 ((B) - (A)) / (A)	% 0.5	% 1.3	% 2.7	% 3.0	% -

	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12月26日付)	円 1,479	円 1,479	円 85	円 1,564
今回修正予想(B)	円 1,523	円 1,528	円 36	円 1,564
増減額(B) - (A)	円 44	円 49	円 ▲49	円 -
増減率((B) - (A)) / (A)	% 3.0	% 3.3	% ▲57.6	% -

(注) 期末発行済投資口の総口数：4,793,181口

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

【平成30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30年6月期 予想	百万円 12,784	百万円 8,081	百万円 7,370	百万円 7,369	百万円 6,628

	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30年6月期 予想	円 1,537	円 1,383	円 -	円 1,383

(注) 期末発行済投資口の総口数：4,793,181口

【平成30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30年12月期 予想	百万円 12,884	百万円 8,129	百万円 7,410	百万円 7,409	百万円 7,486

	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30年12月期 予想	円 1,545	円 1,562	円 -	円 1,562

(注) 期末発行済投資口の総口数：4,793,181口

平成29年12月期、平成30年6月期及び平成30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 29 年 12 月期の運用状況の予想については、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。また、平成 30 年 6 月期及び平成 30 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。各期の概況については、以下のとおりです。

#### 【平成 29 年 12 月期】

平成 29 年 12 月 26 日付「平成 29 年 12 月期（第 29 期）の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」において公表した平成 29 年 12 月期の運用状況の予想（以下「前回予想」といいます。）と比較し、ホテル及び住居ポートフォリオの業績が堅調に推移したこと、並びに費用が想定を下回ったこと等を受け、営業収益は前回公表比+57 百万円（同+0.5%）、営業利益は同+105 百万円（同+1.3%）、経常利益は同+192 百万円（同+2.7%）、当期純利益は同+209 百万円（同+3.0%）となる見込みです。また、1 口当たり分配金については、利益超過分配金を前回予想から減額することにより、前回予想のとおりの 1 口当たり 1,564 円、前年同期（平成 28 年 12 月期）比 5.9%の増加となる見通しです。この結果、平成 29 年通年で分配金は 1 口当たり 2,828 円と前年対比+6.2%となる見通しです。

本投資法人は、平成 29 年 12 月 26 日にオフィスビル 1 物件、平成 29 年 12 月 28 日に住居 3 物件を譲渡（以下「12 月物件譲渡」と総称します。）しました。この 12 月物件譲渡により、1,102 百万円の売却益が計上され、当期純利益の水準を押し上げる結果となりました。平成 29 年 12 月期は、平成 29 年 10 月に実施した公募増資及び借入れの実施に伴う一時費用の計上により 1 口当たり当期純利益が一時的に減少することから、分配金を平準化するための利益超過分配を予定していましたが、前記のとおり 12 月物件譲渡等によって当期純利益が増加したことから、分配金を平準化するための利益超過分配を減額することとし、1 口当たり分配金は当初公表どおりの 1,564 円とすることとしました。

平成 29 年 12 月期におけるホテル及び住居ポートフォリオ（注 1）のNOIは前年同期比 2.8%増加しました。ホテルポートフォリオ（注 2）は、客室稼働率（注 3）、ADR（注 4）、RevPAR（注 5）がそれぞれ前年同期比 0.1pt、同 0.8%、同 0.9%と着実に伸長し、NOIについても同 3.6%と大きく成長しました。住居ポートフォリオ（注 6）は、平成 26 年に開始した賃料上昇に向けた取り組みが着実に成果を上げており、新規契約賃料は従前賃料比 2.4%、更新契約賃料は従前賃料比で 2.0%、それぞれ上昇し、新規契約・更新契約合計の賃料は、従前賃料比で 2.2%上昇しました。その結果、NOI（注 7）については前年同期比 1.0%上回りました。

（注 1） ホテル 40 物件及び住居 70 物件。それぞれの定義については、以下の「注 2」及び「注 6」をご参照ください。

（注 2） 平成 29 年 12 月期の期初時点における取得済ホテル 49 物件のうち、固定賃料型である「スーパーホテル新橋・鳥森口」、「コンフォートホテル富山駅前」、「スーパーホテル東京・JR立川北口」、「スーパーホテルJR上野入谷口」、「コンフォートホテル黒崎」、「コンフォートホテル前橋」、「コンフォートホテル燕三条」、「コンフォートホテル北見」及び「高松 東急REI ホテル」の 9 物件を除いています。なお、前年同期比については、平成 28 年以降に取得した物件につき平成 28 年 1 月 1 日から本投資法人が保有していると仮定しており、本投資法人による取得前の実績値は、それぞれの売主から提供を受けた実績値を基に算出しています。

（注 3） 「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） 「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 5） 「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6) 平成29年12月期の期初時点で取得済の住居70物件のデータに基づき記載しています。なお、当該70物件のうち「カーザエルミタッジオ」「レクセルマンション上野松が谷」及び「サンテラス南池袋」の3物件は平成29年12月28日付で譲渡したため、当該3物件については、平成29年7月1日から譲渡日である平成29年12月28日までの運用実績を当期の運用実績とみなし、また平成29年12月28日時点の賃貸面積及び賃貸可能面積を当期末の賃貸面積及び賃貸可能面積とみなして各数値を算出しています。以下同じです。なお、前年同期比については、平成28年以降に取得した物件について平成28年1月1日から本投資法人が保有していると仮定しており、本投資法人による取得前の実績値は、それぞれの売主から提供を受けた実績値を基に算出しています。
- (注7) NOIは一時的な保険金収入及びそれに対応する費用を除いています。なお、NOIは速報値であり、決算確定時に変動する可能性があります。以下同じです。

(参考)

ホテルポートフォリオ指標（ホテル40物件ベース）（注）

	平成29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%	92.2%	90.6%	90.6%	89.8%
ADR（円）	9,345	10,076	10,083	9,720	9,720
RevPAR（円）	8,320	9,291	9,131	8,809	8,729
GOP（百万円）	5,365	6,269	6,232	11,634	11,597

前年同期比

	平成29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	-0.8pt	+1.8pt	+0.1pt	+0.5pt	-0.3pt
ADR（円）	+0.7%	+0.7%	+0.8%	+0.7%	+0.8%
RevPAR（円）	-0.2%	+2.7%	+0.9%	+1.3%	+0.4%
GOP（百万円）	+1.6%	+3.9%	+3.3%	+2.8%	+2.5%

(注) ホテル40物件の定義については前記「注2」をご参照ください。

## 住居ポートフォリオ指標（住居 70 物件ベース）（注 1）

	平成 29 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	95.2%	95.9%	94.8%	95.5%	95.0%
平均賃料坪単価（円）	9,595	9,775	9,714	9,685	9,652
NOI（百万円）（注 2）	2,597	2,594	2,574	5,191	5,172

## 前年同期比

	平成 29 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	-0.9pt	+0.6pt	-0.5pt	-0.2pt	-0.7pt
平均賃料坪単価（円）	+1.6%	+2.5%	+1.9%	+2.1%	+1.7%
NOI（百万円）（注 2）	+2.4%	+1.7%	+1.0%	+2.0%	+1.7%

（注 1）住居 70 物件の定義については前記「注 6」をご参照ください。

（注 2）NOI の比較に当たっては、一時的な収益である保険金収入とそれに対応する修繕費等の費用を除外しています。

## 【平成 30 年 6 月期及び平成 30 年 12 月期】

平成 30 年 6 月期の 1 口当たり分配金は前年同期比 9.4%増の 1,383 円、平成 30 年 12 月期の 1 口当たり分配金は前年同期比 0.1%減の 1,562 円と予想しています。なお、本投資法人は、平成 30 年 6 月期の当期純利益の一部（740 百万円、投資口 1 口当たり 154 円）について、内部留保を行う予定です（注 1）。当該内部留保は、収益の低下時や突発的な費用の発生時等において分配金への補填が可能となることから、今後の本投資法人の分配金水準の安定化に寄与するものと考えています。6 月期と 12 月期とを通算した平成 30 年年間の 1 口当たり分配金 2,945 円は、前年比 4.1%増となる予定です。また、平成 30 年年間の営業収益は前年比+3,760 百万円（同+17.2%）、営業利益は同+2,2,642 百万円（同+19.5%）、経常利益は同+2,773 百万円（同+23.1%）、当期純利益は同+2,773 百万円（同+23.1%）となる見通しです。

平成 30 年 2 月 5 日付「資産の取得に関するお知らせ」で公表のとおり、本投資法人は平成 29 年 12 月及び平成 30 年 1 月に実施した 9 物件（以下「本譲渡 9 物件」といいます。）の譲渡の譲渡資金を原資に、スポンサーである Fortress Investment Group LLC の関係法人から、平成 30 年 2 月 7 日付でホテル 4 物件（以下「本ホテル 4 物件」といいます。）を鑑定 NOI 利回り（注 2）6.2%となる取得価格総額 12,425 百万円で取得しました。一方、本譲渡 9 物件及び平成 30 年 2 月 13 日付「資産の譲渡に関するお知らせ」で公表したレキシントン・プラザ西五反田（以下、本譲渡 9 物件と総称して「本譲渡 10 物件」といいます。）の譲渡は、実績 NOI 利回り（注 3）4.2%、実績償却後 NOI 利回り（注 4）3.1%となる譲渡（予定）価格総額 14,906 百万円での譲渡となります。

本投資法人はレキシントン・プラザ西五反田の譲渡による譲渡資金のうち帳簿価格（注 5）に相当する約 47 億円についてもスポンサー・パイプラインを活用したホテル物件の取得資金に充当することにより、投資主価値の更なる向上に努めます。なお、本投資法人の資産運用会社はホテル物件の追加的な取得を早期に実現すべく、現在具体的な検討を進めています（注 6）。

本譲渡 10 物件の譲渡における譲渡（予定）価格合計は帳簿価格（注 5）合計を 21.2%上回っており、譲渡（予定）価格と帳簿価格の差額（注 5）は 2,606 百万円となります。また、鑑定評価額（注 7）合計を 17.2%上回っており、譲渡（予定）価格合計と鑑定評価額（注 7）合計の差額は 2,185 百万円とな

ります。また、本ホテル4物件は、各物件におけるサブマーケットにおいて好立地の物件であり、全てスポンサー・グループ傘下のホテルオペレーターである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。）により運営されています。本取得は、首都圏をはじめとした訪日外国人宿泊者の需要を取り込むことが期待できる物件を中心に、立地やスペック面において競争力が高く、高い利回りが見込め、収益の成長性と安定性を実現することが期待できる物件を取得する点で、本投資法人の外部成長戦略に沿ったものであると考えています。また、本ホテル4物件の取得は、投資口の追加発行や新規借入れを伴わずに実施されました。

MHMは、継続して運営ホテルの経営効率化に取り組んでおり、最近の取り組みとして、ウェブサイトのリニューアルを実施しており、リニューアル直後からウェブサイトを通じた宿泊予約の獲得率は増加しています。現在は新しい予約システムの導入に取り組んでおり、宿泊客による直接予約の比率を高めることで代理店への支払手数料を削減することを図っています。また、直近において、オーバーブッキングにより予約キャンセルの影響を最小化し、収益向上を図るべく、オーバーブッキングの最適なアルゴリズムを自己学習する機能を備えた新しいレベニューマネジメントシステムを導入しました。

また、MHMは拡大する訪日外国人旅行客の需要の取り込みを図っており、平成29年においてMHMが運営する本投資法人の保有物件の海外サイト売上比率は42%に達しました。複数言語対応のチャットの導入やマルチリンガル・スタッフの配置はもとより、中国からの宿泊客の取り込みを企図し、MHMは日本のホテル運営会社の中で初めて Fliggy（以下「フリギー」といいます。）での客室の販売を開始しました。フリギーは、中国アリババ集団の傘下で、オンライン旅行代理店や旅行会社を通じてホテル、旅行ツアー及びその他の旅行関連サービスを提供するプラットフォームであり、MHMは「W11」（11月11日の「独身の日」に中国で開催される世界最大規模のセール）で中国国外のホテルチェーンとしてトップレベルの売上を記録し、フリギーから賞を授かりました。

- (注1) 投資法人は、投資法人与投資主との間の二重課税回避のため、導管性要件と呼ばれる諸条件を充足する場合に投資法人の税務上の所得金額計算において、利益の配当（金銭の分配）の額を損金に算入することが認められていますが、配当に充てられない部分については法人税等が課せられるところ、本投資法人は、過去の合併時に発生した税務上の繰越欠損金による控除を利用すること等により、法人税等の課税を生じさせずに内部留保することが可能です。
- (注2) 本ホテル4物件の鑑定NOI利回りは、平成30年1月1日を価格時点とする株式会社谷澤総合鑑定所による不動産鑑定評価書における直接還元法で採用された運営純収益（NOI）の合計額を取得価格合計で除して算出しています。
- (注3) 譲渡（予定）資産の平成29年1月1日～平成29年12月31日の実績NOIの合計額を譲渡（予定）価格合計で除して算出しています。
- (注4) 譲渡（予定）資産の平成29年1月1日～平成29年12月31日の実績NOIの合計額から同期間の減価償却費合計額を控除した金額を、譲渡（予定）価格合計で除して算出しています。
- (注5) 帳簿価格は、平成29年中に売却した物件は売却時点の帳簿価格を、平成30年に売却又は売却予定の物件は平成29年12月31日時点での帳簿価格を用いて算出しています。また、譲渡（予定）価格と帳簿価格との差額は、当該帳簿価格を用いて算出した参考値であり、不動産等売却益とは異なります。
- (注6) 当該物件取得については、今後決定された時点で改めてお知らせします。なお、本日現在では取得が検討されているにすぎず、実際に取得を決定及び実行しない可能性もあり、また決定及び実行できる保証もありません。
- (注7) 鑑定評価額は、レキシントン・プラザ西五反田については平成29年12月31日、その他の9物件については平成29年12月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に基づきます。

これらを前提とした平成29年及び平成30年の年間の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 12 月 26 日付)	円 2,696	円 2,722	円 106	円 2,828
今回修正予想 (B)	円 2,740	円 2,771	円 57	円 2,828
増減額 (B) - (A)	円 44	円 49	円 ▲49	円 -
増減率 ((B)-(A)) / (A)	% 1.6	% 1.8	% ▲46.2	% -

(注) 期末発行済投資口の総口数 : 3,860,824 口 (平成 29 年 6 月期)、4,793,181 口 (平成 29 年 12 月期)

【平成 30 年年間】（平成 30 年 6 月期及び平成 30 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 30 年 6 月期及び 12 月期合算予想	円 3,082	円 2,945	円 -	円 2,945

(注) 期末発行済投資口の総口数 : 4,793,181 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12月期、平成30年6月期及び平成30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12月期：平成29年7月1日～平成29年12月31日（184日間） 平成30年6月期：平成30年1月1日～平成30年6月30日（181日間） 平成30年12月期：平成30年7月1日～平成30年12月31日（184日間）
運用資産	平成29年12月期末保有資産：125物件及び特定目的会社の優先出資証券1銘柄 平成30年6月期末保有資産：123物件及び特定目的会社の優先出資証券1銘柄 平成30年12月期末保有資産：123物件及び特定目的会社の優先出資証券1銘柄  平成30年6月期は、平成30年1月31日付のオフィス2物件及び住居3物件譲渡、平成30年2月7日付のホテル4物件の取得、並びに平成30年3月9日付のオフィスビル1物件の譲渡を前提としており、その後平成30年12月期末まで変動がないことを前提としています。但し、本投資法人は、平成30年3月9日付のオフィスビル1物件の譲渡代金を原資とした資産の取得を平成30年6月期中に実行することを検討しています。
発行済投資口の総口数	平成29年12月期末発行済投資口の総口数：4,793,181口 平成30年6月期末発行済投資口の総口数：4,793,181口 平成30年12月期末発行済投資口の総口数：4,793,181口  本日現在の発行済投資口の総口数4,793,181口につき、平成30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29年12月期末借入金残高：186,983百万円 平成30年6月期末借入金残高：186,983百万円 平成30年12月期末借入金残高：185,915百万円  本日現在の借入金残高186,983百万円のうち、消費税還付対応借入金1,068百万円については平成30年12月期中に返済することを想定しています。また、短期借入金2,000百万円については、平成30年12月期中に同条件での借換えを前提としています。それ以外は、平成30年12月期末まで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。

項目	前提条件			
営業収益	営業収益については、各期以下のとおり想定しています。			
		平成29年12月期	平成30年6月期	平成30年12月期
	・貸貸事業収入	11,403百万円	11,592百万円	12,884百万円
	(うちホテル賃料)	(7,364百万円)	(7,020百万円)	(8,316百万円)
	(うちホテル固定賃料)	(3,623百万円)	(3,553百万円)	(4,320百万円)
	(うちホテル変動賃料)	(3,741百万円)	(3,467百万円)	(3,995百万円)
	・受取配当金	—	763百万円	876百万円
	・不動産等売却益	1,244百万円	1,191百万円	—
	<p>平成29年12月期の不動産等売却益の内訳として、平成29年7月31日付で完了した「近代科学社ビル」及び「タイムズ神田須田町第4」の譲渡に伴う不動産等売却益141百万円に加え、平成29年12月26日付で完了した「新宿アイランド」の譲渡、平成29年12月28日付で完了した「カーザエルミタツジオ」「レクセルマンション上野松が谷」及び「サンテラス南池袋」の譲渡に伴う不動産等売却益1,102百万円を見込んでいます。また、平成30年6月期の不動産等売却益として、平成30年1月31日付で完了した「アルモニー御茶ノ水」「グロースメゾン池袋」「キャピタルハイツ神楽坂」「クロス・スクエアNAKANO」の譲渡に伴う不動産等売却益796百万円及び平成30年3月9日付で完了予定の「レキシントン・プラザ西五反田」の譲渡に伴う不動産等売却益395百万円を見込んでいます。</p>			
	<p>また、優先出資証券による受取配当金については、取得銘柄のキャッシュ・フローの裏付けとなる裏付不動産の稼働状況予想及び特定目的会社で発生する費用の想定値を反映して予想値を算出しています。但し、特定目的会社からの初回配当は平成30年1月1日以降に実施されるため、平成29年12月期において受取配当金は発生しません。</p>			
<p>平成29年12月期、平成30年6月期及び平成30年12月期のいずれについても、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>				
<p>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。</p>				

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。			
		平成29年12月期	平成30年6月期	平成30年12月期
	・維持管理費 (うち修繕費)	510百万円 (21百万円)	503百万円 (36百万円)	463百万円 (28百万円)
	・公租公課	470百万円	459百万円	538百万円
営業費用	・保険料	11百万円	11百万円	14百万円
	・減価償却費	2,567百万円	2,842百万円	2,871百万円
	・その他費用	402百万円	403百万円	387百万円
	賃貸事業費用合計	3,962百万円	4,221百万円	4,274百万円
(注) 取得した物件の固定資産税及び都市計画税等については、前所有者との間で期間按分による計算を行い取得時に精算することとしており、当該精算金相当分が取得原価に算入されるため取得年の12月期までは費用計上されず、取得翌年の6月期から費用計上されます。				
営業費用	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。			
		平成29年12月期	平成30年6月期	平成30年12月期
	・賃貸事業費用以外 (うち資産運用報酬)	461百万円 (250百万円)	481百万円 (275百万円)	479百万円 (275百万円)
	(うち減損損失)	(15百万円)	—	—
大木青葉ビルの譲渡については、引渡し及び資金決済が平成30年6月期(第30期)中の平成30年1月31日付で実施されましたが、譲渡損が見込まれる譲渡が平成29年12月期中に決定されたため、平成29年12月期の減損損失として15百万円を計上する予定です。				
NOI	NOIについては、各期以下のとおり想定しています。			
		平成29年12月期	平成30年6月期	平成30年12月期
	・NOI	10,008百万円	10,213百万円	11,480百万円
	(うちホテルNOI)	(7,027百万円)	(6,668百万円)	(7,898百万円)
NOI	(うち住居NOI)	(2,616百万円)	(2,549百万円)	(2,522百万円)
	(うち受取配当金)	—	763百万円	876百万円
	「NOI」は、次の計算式により算出しています。			
	NOI = 不動産賃貸事業収入(優先出資証券の受取配当金を加算) - 不動産賃貸事業費用 + 減価償却費			
但し、上記のとおり、優先出資証券に係る初回配当は平成30年1月1日以降に実施されるため、平成29年12月期において受取配当金は発生しません。				
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29年12月期	平成30年6月期	平成30年12月期
	・支払利息	445百万円	478百万円	484百万円
	・融資関連費用	304百万円	233百万円	234百万円
営業外費用	・その他費用			
	(うち公募増資にかかる新投資口発行費用)	170百万円 (170百万円)	— (-)	— (-)
	営業外費用合計	920百万円	711百万円	719百万円
	特別損失	該当ありません。		
なお、平成29年12月26日付「平成29年12月期(第29期)の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」において、大木青葉ビルの譲渡に関する減損損失を平成29年12月期の特別損失として計上する予定である旨を公表しましたが、平成29年12月期の決算作業の過程において、当該減損損失は特別損失ではなく営業費用として計上することとなりました。				

項目	前提条件								
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（7,303百万円）に前期繰越損失及び繰延ヘッジ損益を加味した配当可能利益（7,326百万円）のうち、7,323百万円を利益分配として分配することを前提とします。これに加えて利益超過分配を実施（172百万円）することにより、分配金総額7,496百万円を分配（1口当たり分配金1,564円）する予定です。</p> <p>平成30年6月期の分配金については、平成30年6月期の当期純利益（7,369百万円）から740百万円を内部留保した残額である6,628百万円より支払うことを前提としており、分配金総額6,628百万円を分配（1口当たり分配金1,383円）する予定です。</p> <p>平成30年12月期の分配金については、平成30年12月期の当期純利益（7,409百万円）のうち、7,405百万円を利益配当として分配することを前提とします。これに加えて前期繰越利益のうち81百万円を加えた分配金総額7,486百万円を分配（1口当たり分配金1,562円）する予定です。</p> <p>なお、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として、113百万円を見込んでおります。また、平成30年6月期及び平成30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29年12月期予想額と同額の113百万円と見込んでおり、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>								
1口当たり利益超過分配金	<p>平成29年12月期、平成30年6月期及び平成30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ない前提で算出しているため見込んでいません。</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>平成29年12月期においては、公募増資及び借入れの実施による一時費用を計上することにより、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ます。このため、分配金を平準化する観点から、1口当たり当期純利益が前記の取組み実施後の平準化1口当たり当期純利益の水準に達しないと見込まれる額を基準として、その範囲内で、利益超過分配172百万円（1口当たり36円）を実施する予定です。</p> <p>その他、平成30年6月期は、当期純利益の一部について内部留保を行う予定であるため、利益超過分配は行わない予定です。平成30年12月期は、前期繰越利益（内部留保）があるため、一時差異等調整引当額による「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」については行いませんが、その相当額を前期繰越利益から分配する予定です。</p> <table border="0" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td></td> <td>平成29年12月期</td> <td>平成30年6月期</td> <td>平成30年12月期</td> </tr> <tr> <td>・1口当たり利益超過分配金</td> <td>36円</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </table>		平成29年12月期	平成30年6月期	平成30年12月期	・1口当たり利益超過分配金	36円	-	-
	平成29年12月期	平成30年6月期	平成30年12月期						
・1口当たり利益超過分配金	36円	-	-						
その他	<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>								