

2019年12月9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)

2019年12月期（第33期）の運用状況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、2019年8月22日付「2019年6月期決算短信（REIT）」において公表しました2019年12月期（第33期：2019年7月1日～2019年12月31日）の運用状況の予想（分配金の予想を含み、以下「前回公表値」といいます。）の修正について、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 2019年12月期（2019年7月1日～2019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） （2019年8月22日付）	百万円 18,043	百万円 12,107	百万円 10,701	百万円 10,700	百万円 10,517
今回修正予想（B）	百万円 18,753	百万円 12,941	百万円 11,685	百万円 11,685	百万円 10,517
増減額 （B）－（A）	百万円 710	百万円 834	百万円 984	百万円 984	百万円 -
増減率 （（B）－（A））/ （A）	% 3.9	% 6.9	% 9.2	% 9.2	% -

	1口当たり 当期純利益 （注1）（注2）	1口当たり 分配金（利益超 過分配金は含ま ない） （注1）（注2）	1口当たり 利益超過 分配金 （注1）	1口当たり 分配金 （利益超過分配金 を含む）（注1）
前回発表予想（A） （2019年8月22日付）	円 1,755	円 1,725	円 -	円 1,725
今回修正予想（B）	円 1,916	円 1,725	円 -	円 1,725

増減額 (B) - (A)	円 161	円 -	円 -	円 -
増減率 ((B) - (A)) / (A)	% 9.2	% -	% -	% -

(注1) 期末発行済投資口の総口数：6,096,840口

(注2) 1口当たり当期純利益と1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)の差額は、内部留保によるものです。詳細については、別紙1<2019年12月期の運用状況の予想に関する前提条件>の「1口当たり分配金」をご参照ください。

(ご参考)

2019年12月期の運用状況の予想に関する前提条件は、別紙1に記載のとおりです。

2. 修正の理由

本日付「国内不動産信託受益権の取得及び譲渡に関するお知らせ」で公表した資産の譲渡のうち「ウィンベル神楽坂」の譲渡により、2019年12月期に譲渡益1,963百万円を計上する見込みとなったことを受け、足元の運営状況を反映して予想の修正を行うものです。「ホテルマイステイズプレミア成田」及び「アートホテル盛岡」の取得並びに「シティハウス東京新橋」の譲渡は2020年6月期に実行することを予定しているため、2019年12月期の運用状況の予想には影響がありません。

なお、当期の概況については、以下のとおりです。

2019年12月期は、インバウンド客が引き続き増加したことやラグビーワールドカップ2019日本大会の開催などの世界的なスポーツイベントに伴うプラス要因はあったものの、度重なる大型の台風の襲来が国内レジャー需要の減退を招きました。また、日韓関係悪化の長期化による韓国人旅行者の大幅な減少により、韓国人旅行者への依存度の高いホテルを中心に価格競争が起きるなど、ホテル市場全体に悪影響が生じているものと思われ、国内ホテルの業績が予想を下回る結果となりました。その結果、運用状況の予想の前提条件としてのポートフォリオNOIは、2019年8月22日付の前回公表値の前提条件における16,609百万円に対し、15,374百万円(▲7.4%)に見直しています。一方、「ウィンベル神楽坂」の譲渡に伴う譲渡益1,963百万円の計上により営業収益及び当期純利益はそれぞれ前回公表値を3.9%及び9.2%上回る見込みです。但し、当期純利益の一部1,168百万円については内部留保を行う予定(注)のため、1口当たり分配金の予想1,725円については前回公表値から変更はありません。

なお、ホテル市場を取り巻くマクロ環境が厳しい中、本投資法人のポートフォリオはその分散効果もあり、国内ホテルと海外ホテルとを合わせたホテルポートフォリオの2019年通年のRevPARは前年比+0.5%の成長を達成できる見通しです。

(注) 投資法人は、投資法人と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。

(参考)

ホテルポートフォリオ指標 (ホテル 73 物件ベース) (注 1)

	2019 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 (注 2)	87.5%	89.9%	88.1%	88.7%	87.8%
ADR (円) (注 3)	11,617	11,888	11,613	11,755	11,615
RevPAR (円) (注 4)	10,168	10,687	10,233	10,429	10,201
GOP (百万円) (注 5) (注 6)	13,987	15,111	13,729	29,099	27,717

同 前年同期比

	2019 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	+0.9pt	+0.8pt	-1.0pt	+0.8pt	-0.0pt
ADR	+4.4%	-0.5%	-2.8%	+1.8%	+0.6%
RevPAR	+5.4%	+0.4%	-3.8%	+2.8%	+0.5%
GOP	+3.9%	+2.0%	-7.4%	+2.9%	-2.0%

(注 1) 本日時点の保有ホテル 84 物件 (「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を含みます。)のうち、固定賃料の 9 物件並びに比較可能な前年実績のない「D70 ホテルマイステイズ名古屋錦」及び「D75 ホテルマイステイズ札幌すすきの」を除く 73 物件の実績値及び予想値に基づき算出しています。なお、2018 年及び 2019 年に取得した物件の取得前の実績については当該物件の売主から提供を受けた実績に基づいています。また、「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。

(注 2) 「客室稼働率」は、次の計算式により算出しています。

$$\text{客室稼働率} = \text{対象期間中に稼働した延べ客室数} \div \text{対象期間中の総客室数 (客室数} \times \text{日数)}$$
 以下同じです。

(注 3) 「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。以下同じです。

(注 4) 「RevPAR」とは、1 日当たり総客室数当たり客室収入 (Revenue Per Available Room) をいい、一定期間の客室収入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。以下同じです。

(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。以下同じです。

(注 6) GOP 算出にあたり、「アパホテル横浜関内」については、本投資法人が受領する賃料を GOP として計算しています。

住居ポートフォリオ指標（住居 62 物件ベース）（注 1）

	2019 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 (注 2)	96.1%	97.1%	96.6%	96.6%	96.4%
平均賃料坪単価 (円) (注 3)	9,351	9,381	9,396	9,366	9,374
NOI (百万円) (注 4)	1,786	1,810	1,809	3,596	3,596

同 前年同期比

	2019 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	-0.1pt	+1.1p	+0.6pt	+0.5pt	+0.3pt
平均賃料坪単価	+0.5%	+0.3%	+0.5%	+0.4%	+0.5%
NOI	+1.0%	+1.1%	+1.1%	+1.0%	+1.0%

(注 1) 2019 年 6 月末日時点の保有住居 62 物件の実績値及び予想値に基づき算出しています。なお、当該 62 物件のうち「ウィンベル神楽坂」は 2019 年 12 月 17 日付で譲渡する予定のため、2019 年 12 月期予想については、当該物件について、2019 年 7 月 1 日から譲渡予定日の前日である 2019 年 12 月 16 日までの予想値に基づき、また 2019 年 12 月 16 日時点の予想賃貸面積及び賃貸可能面積を 2019 年 12 月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。

(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。以下同じです。

(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。以下同じです。

(注 4) 単位未満を切り捨てて記載しています。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。以下同じです。

以上

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

(別紙1)

<2019年12月期の運用状況の予想に関する前提条件>

項目	前提条件																		
計算期間	2019年12月期：2019年7月1日～2019年12月31日（184日間）																		
運用資産	2019年12月期末保有資産：146物件及び特定目的会社の優先出資証券1銘柄 本日現在の保有資産（147物件及び特定目的会社の優先出資証券1銘柄）をもとに、2019年12月17日付で住居1物件を譲渡（注）することを前提としており、その後2019年12月期末まで運用資産に変動がないことを前提としています。 （注）譲渡の詳細については、本日付「国内信託受益権の取得及び譲渡に関するお知らせ」をご参照ください。																		
発行済投資口の総口数	2019年12月期末発行済投資口の総口数：6,096,840口 本日現在の発行済投資口の総口数6,096,840口につき、2019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	2019年12月期末有利子負債残高：259,174百万円（借入金：252,174百万円、投資法人債7,000百万円） 2019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。																		
営業収益	<p>営業収益については、以下のとおり想定しています。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2019年12月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>・賃貸事業収入</td> <td>14,681百万円</td> </tr> <tr> <td>（うちホテル賃料）</td> <td>(11,956百万円)</td> </tr> <tr> <td>（うちホテル固定賃料）</td> <td>(6,466百万円)</td> </tr> <tr> <td>（うちホテル変動賃料）</td> <td>(5,489百万円)</td> </tr> <tr> <td>・運営委託収益</td> <td>1,447百万円</td> </tr> <tr> <td>・受取配当金</td> <td>661百万円</td> </tr> <tr> <td>・不動産等譲渡益</td> <td>1,963百万円</td> </tr> <tr> <td>営業収益合計</td> <td>18,753百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>不動産等譲渡益については、2019年12月17日付で譲渡を予定している「ウィンベル神楽坂」の譲渡に伴う不動産等譲渡益1,963百万円を見込んでいます。</p> <p>優先出資証券に係る受取配当金については、保有銘柄のキャッシュ・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。</p> <p>本投資法人は、海外ホテルを源泉とする収益を、海外ホテルからの運営委託による不動産運用収入として受け取っています。かかる運営委託収益、海外ホテルの稼働状況予想及び運営委託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。また、かかる運営委託収益については、想定ネットキャッシュフローの85%程度の額を対象に為替オプション取引により1米ドル=110.00円で為替レートを固定することを前提としているため、当該為替レートを前提としています。</p> <p>本日現在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>		2019年12月期	・賃貸事業収入	14,681百万円	（うちホテル賃料）	(11,956百万円)	（うちホテル固定賃料）	(6,466百万円)	（うちホテル変動賃料）	(5,489百万円)	・運営委託収益	1,447百万円	・受取配当金	661百万円	・不動産等譲渡益	1,963百万円	営業収益合計	18,753百万円
	2019年12月期																		
・賃貸事業収入	14,681百万円																		
（うちホテル賃料）	(11,956百万円)																		
（うちホテル固定賃料）	(6,466百万円)																		
（うちホテル変動賃料）	(5,489百万円)																		
・運営委託収益	1,447百万円																		
・受取配当金	661百万円																		
・不動産等譲渡益	1,963百万円																		
営業収益合計	18,753百万円																		

項目	前提条件																								
営業費用	<p>営業費用のうち賃貸事業費用及び運営委託費用（以下「賃貸事業費用等」といいます。）については、以下のとおり想定しています。</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">2019年12月期</td> </tr> <tr> <td>・維持管理費</td> <td style="text-align: right;">516百万円</td> </tr> <tr> <td>（うち修繕費）</td> <td style="text-align: right;">(22百万円)</td> </tr> <tr> <td>・公租公課（注）</td> <td style="text-align: right;">621百万円</td> </tr> <tr> <td>・保険料</td> <td style="text-align: right;">145百万円</td> </tr> <tr> <td>・減価償却費</td> <td style="text-align: right;">3,804百万円</td> </tr> <tr> <td>・その他費用</td> <td style="text-align: right;">131百万円</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><hr/></td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用等合計</td> <td style="text-align: right;">5,219百万円</td> </tr> </table> <p>（注）取得する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。</p> <p>営業費用のうち賃貸事業費用等以外については、以下のとおり想定しています。</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">2019年12月期</td> </tr> <tr> <td>・賃貸事業費用等以外</td> <td style="text-align: right;">592百万円</td> </tr> <tr> <td>（うち資産運用報酬）</td> <td style="text-align: right;">(300百万円)</td> </tr> </table>		2019年12月期	・維持管理費	516百万円	（うち修繕費）	(22百万円)	・公租公課（注）	621百万円	・保険料	145百万円	・減価償却費	3,804百万円	・その他費用	131百万円	<hr/>		賃貸事業費用等合計	5,219百万円		2019年12月期	・賃貸事業費用等以外	592百万円	（うち資産運用報酬）	(300百万円)
	2019年12月期																								
・維持管理費	516百万円																								
（うち修繕費）	(22百万円)																								
・公租公課（注）	621百万円																								
・保険料	145百万円																								
・減価償却費	3,804百万円																								
・その他費用	131百万円																								
<hr/>																									
賃貸事業費用等合計	5,219百万円																								
	2019年12月期																								
・賃貸事業費用等以外	592百万円																								
（うち資産運用報酬）	(300百万円)																								
NOI	<p>NOIについては、以下のとおり想定しています。</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">2019年12月期</td> </tr> <tr> <td>・NOI</td> <td style="text-align: right;">15,374百万円</td> </tr> <tr> <td>（うち国内ホテルNOI）</td> <td style="text-align: right;">(12,060百万円)</td> </tr> <tr> <td>（うち海外ホテルNOI）</td> <td style="text-align: right;">(1,317百万円)</td> </tr> <tr> <td>（うち住居NOI）</td> <td style="text-align: right;">(1,811百万円)</td> </tr> </table> <p>「NOI」は、次の計算式により算出しています。 $\text{NOI} = \text{不動産賃貸事業収入} - \text{不動産賃貸事業費用} + \text{減価償却費} + \text{優先出資証券の受取配当金} + \text{海外ホテルにかかる運営委託収益} - \text{運営委託費用}$</p>		2019年12月期	・NOI	15,374百万円	（うち国内ホテルNOI）	(12,060百万円)	（うち海外ホテルNOI）	(1,317百万円)	（うち住居NOI）	(1,811百万円)														
	2019年12月期																								
・NOI	15,374百万円																								
（うち国内ホテルNOI）	(12,060百万円)																								
（うち海外ホテルNOI）	(1,317百万円)																								
（うち住居NOI）	(1,811百万円)																								
営業外費用	<p>営業外費用については、以下のとおり想定しています。</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">2019年12月期</td> </tr> <tr> <td>・支払利息</td> <td style="text-align: right;">692百万円</td> </tr> <tr> <td>・融資関連費用</td> <td style="text-align: right;">399百万円</td> </tr> <tr> <td>・投資法人債利息</td> <td style="text-align: right;">15百万円</td> </tr> <tr> <td>・投資法人債発行費償却</td> <td style="text-align: right;">4百万円</td> </tr> <tr> <td>・その他費用（公募増資にか かかる新投資口発行費用）</td> <td style="text-align: right;">144百万円</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><hr/></td> </tr> <tr> <td>営業外費用合計</td> <td style="text-align: right;">1,256百万円</td> </tr> </table>		2019年12月期	・支払利息	692百万円	・融資関連費用	399百万円	・投資法人債利息	15百万円	・投資法人債発行費償却	4百万円	・その他費用（公募増資にか かかる新投資口発行費用）	144百万円	<hr/>		営業外費用合計	1,256百万円								
	2019年12月期																								
・支払利息	692百万円																								
・融資関連費用	399百万円																								
・投資法人債利息	15百万円																								
・投資法人債発行費償却	4百万円																								
・その他費用（公募増資にか かかる新投資口発行費用）	144百万円																								
<hr/>																									
営業外費用合計	1,256百万円																								

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>分配金については、2019年12月期の当期純利益（11,685百万円）のうち、1,168百万円を内部留保した残額である10,517百万円（1口当たり分配金1,725円）を利益配当として分配する予定です。</p> <p>評価・換算差額等については、金利スワップ及び通貨オプションの繰延ヘッジ利益を2019年6月期と同額の87百万円と見込んでおり、金利スワップ及び通貨オプションの時価の変動が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>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>2019年12月期は、公募増資及び借入れの実施による一時費用を計上しますが、新規取得資産の収益への寄与により、1口当たり分配金への影響は限定的と見込まれるため、利益超過分配は実施しない予定です。また、「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」も実施しない予定です。</p> <p style="text-align: right;">2019年12月期</p> <p style="text-align: center;">・ 1口当たり利益超過分配金 -</p>
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>