

平成 29 年 9 月 21 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)

ホテル及び住居ポートフォリオの運用実績（平成 29 年 8 月）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。）の当月（平成 29 年 8 月）、平成 29 年 12 月期累計（平成 29 年 7 月～同年 8 月）のホテル及び住居ポートフォリオの運用実績につき、下記のとおりお知らせします。

記

1. ホテル及び住居

ホテル及び住居ポートフォリオ（注）合計の平成 29 年 12 月期累計 NOI は前年同期比 +3.3% となりました。

（注） 後記「4. 運用実績（1）ホテル 40 物件 及び（2）住居 70 物件」記載のホテル 40 物件及び住居 70 物件のデータに基づいています。

2. ホテル

ホテルポートフォリオ（注）の当月の運用実績については、客室稼働率は前年同月比 +1.0 ポイント、ADR は同 +2.9%、RevPAR は同 +4.2% となりました。当月は特に名古屋・福岡・金沢・那須・宇都宮の地方物件においてレジジャー需要が好調に推移したこと等により、客室稼働率、ADR、RevPAR が前年を上回りました。

平成 29 年 12 月期累計の運用実績は、客室稼働率は前年同期比 +0.1 ポイント、ADR は同 +1.2%、RevPAR は同 +1.4% となりました。

（注） 後記「4. 運用実績（1）ホテル 40 物件」記載のホテル 40 物件のデータに基づいています。

3. 住居

住居ポートフォリオ（注 1）の運用実績については、ロイヤルパークス桃坂において平成 29 年 8 月 1 日付で契約形態を賃料保証型からパス・スルー型へ変更したこと等により、稼働率は当月末 94.1% と前年同月末比 1.4 ポイント下回りましたが、継続的に実施している賃料上昇に向けた取組みにより、当月末の平均賃料坪単価は、前年同月末比 1.9% 上回りました。

平成 29 年 12 月期における新規契約賃料は従前賃料比で 3.7%、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 2.8% 上昇しました。同期間の更新

ご注意：本報道発表文は、ホテル及び住居ポートフォリオの運用実績（平成 29 年 8 月）に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行人又は売出人から入手することができ、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

契約における賃料上昇契約の割合は61.7%と、前年年間の39.1%から22.6ポイントの大幅上昇となりました。なお、同期間で更新期を迎えた既存テナントの更新割合は83.1%と、引き続き高水準を維持しています。

賃料上昇に向けた取り組みにより、当月の賃料収入は前年同月比で0.3%増加しましたが、新規契約件数の増加によりリーシング費用が先行的に増加したこと等を受け、当月のNOI（注2）は前年同月比0.3%下回りました。しかしながら、平成29年12月期累計のNOIは前年同期比0.4%上回っています。

（注1）後記「4. 運用実績（2）住居70物件」記載の住居70物件のデータに基づいています。

（注2）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。

4. 運用実績

（1）ホテル40物件（注1）

	平成29年8月 (A)	前年同月 (B)	増減 (A-B)	増減率
客室稼働率（注2）	92.7%	91.6%	+1.0pt	+1.1%
ADR（円）（注3）	11,266	10,946	+319	+2.9%
RevPAR（円）（注4）	10,441	10,024	+417	+4.2%
売上高（百万円）	2,443	2,332	+111	+4.8%
物件数	40	40	—	—

	平成29年12月期 累計（注5） (C)	前年同期累計（注6） (D)	増減 (C-D)	増減率
客室稼働率（注2）	91.9%	91.7%	+0.1pt	+0.2%
ADR（円）（注3）	10,530	10,405	+125	+1.2%
RevPAR（円）（注4）	9,674	9,544	+130	+1.4%
売上高（百万円）	4,575	4,472	+103	+2.3%
物件数	40	40	—	—

（2）住居70物件（注7）

	平成29年8月末 (A)	前年同月 (B)	増減 (A-B)	増減率
稼働率	94.1%	95.5%	-1.4pt	-1.5%
平均賃料坪単価（円）	9,716	9,539	+177	+1.9%
物件数	70	70	—	—

	平成29年12月期 累計（注5） (C)	前年同期累計（注6） (D)	増減 (C-D)	増減率
稼働率	94.3%	95.6%	-1.3pt	-1.3%
平均賃料坪単価（円）	9,703	9,503	+199	+2.1%
物件数	70	70	—	—

ご注意：本報道発表文は、ホテル及び住居ポートフォリオの運用実績（平成29年8月）に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行人又は売出人から入手することができ、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

- (注1) 当月末時点で取得済のホテル49物件のうち、固定賃料9物件を除く40物件のデータに基づき記載しています。固定賃料9物件は、「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」となります。また、平成28年以降に取得した物件については、本投資法人の取得前の運用実績は前所有者等から入手したデータを使用しています。
- (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4) 「RevPAR」とは1日当たり総客室数当たり客室収入（Revenues 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、客室稼働率をADRで乗じた値と同値となります。
- (注5) 平成29年7月から8月までの累計の値を記載しています。
- (注6) 平成28年7月から8月までの累計の値を記載しています。
- (注7) 当月末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。
- (注8) 客室稼働率及び増減率は小数点以下第2位を四捨五入、ADR及びRevPARは単位未満を四捨五入、売上高は単位未満を切り捨てて記載しています。
- (注9) 各ホテルの個別の運用実績につきましては、以下をご参照ください。
<http://www.invincible-inv.co.jp/cms/review.html>
- (注10) 累計の稼働率は、対象期間における各月末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、小数点以下第2位を四捨五入して記載しており、累計の平均賃料坪単価は、対象期間における各月の賃料収入（共益費収入を含みます。）合計を各月末時点の賃貸面積合計（坪）で除して算出しています。

以上

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

ご注意：本報道発表文は、ホテル及び住居ポートフォリオの運用実績（平成29年8月）に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行人又は売出人から入手することができ、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。