

平成 30 年 1 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)

ホテル及び住居ポートフォリオの運用実績（平成 29 年 12 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 12 月）、平成 29 年 12 月期累計（平成 29 年 7 月～同年 12 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 NO I は前年同期比 +2.8% 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 +0.2 ポイント、ADR は同 -1.7%、RevPAR は同 -1.5% となりました。名古屋、福岡及び金沢の地方物件は堅調に推移したものの、前年にはあった天皇誕生日から土日に連なる三連休が当年にはなく、ホテルポートフォリオの ADR、RevPAR は前年を下回りました。また、前月の費用が一部当月に計上されたことを受け、当月のホテルポートフォリオの NO I は前年同月比 -4.7% となりました。

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 +0.8%、RevPAR は同 +0.9% となり、NO I については同 +3.6% 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、稼働率は当月末 95.3% と前年同月末比 +0.9 ポイントとなりました。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 +1.7% となりました。

平成 29 年 12 月期における新規契約賃料は従前賃料比で 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。同期間の更新契約における賃料上昇契約の割合は 59.2% となり、前年年間の 39.1% から +20.1 ポイントと大幅に上回りました。なお、同期間で更新期日を迎えた既存テナントの更新割合は 85.3% と、引き続き高水準を維持しています。

当月の NO I（注 2）は前年同月比 3.9% 上回りました。また、平成 29 年 12 月期累計の NO I は前年同期比 1.0% 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 12 月 (A)	前年同月 (B)	増減 (A - B)	増減率
客室稼働率 (注2)	88.0%	87.9%	+0.2pt	+0.2%
A D R (円) (注3)	9,728	9,893	-165	-1.7%
RevPAR (円) (注4)	8,563	8,692	-129	-1.5%
売上高 (百万円)	2,021	2,028	-6	-0.3%
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)	90.6%	90.5%	+0.1pt	+0.1%
A D R (円) (注3)	10,083	10,002	+82	+0.8%
RevPAR (円) (注4)	9,131	9,048	+83	+0.9%
売上高 (百万円)	13,022	12,767	+255	+2.0%
物件数	40	40	—	—

(2) 住居 70 物件 (注7)

	平成 29 年 12 月末 (A)	前年同月 (B)	増減 (A - B)	増減率
稼働率	95.3%	94.5%	+0.9pt	+0.9%
平均賃料坪単価 (円)	9,753	9,590	+163	+1.7%
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	94.8%	95.3%	-0.5pt	-0.5%
平均賃料坪単価 (円)	9,709	9,535	+174	+1.8%
物件数	70	70	—	—

(注1) 当月末時点で取得済のホテル 53 物件 (本投資法人が保有する特定目的会社の優先出資証券の裏付資産である「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」は含んでいません。)のうち、平成 29 年 6 月末時点で取得済のホテル 49 物件から固定賃料 9 物件を除いた 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・J R 立川北口」、「D37 スーパーホテル J R 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。なお、本投資法人は、平成 29 年 6 月末日から当月末までの期間に、平成 29 年 10 月 13 日付で「D50 ホテルマイステイズ新大阪コンファレンスセンター」、「D51 ホテルマイステイズプレミア大森」、「D52 別府亀の井ホテル」及び「D53 ホテルマイステイズ札幌駅北口」を、平成 29 年 10 月 31 日付で「D43 ホテルマイステイズ五反田駅前 (追加取得)」を取得しています。

(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12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12月までの累計の値を記載しています。平成28年7月1日から平成29年6月末日までに取得した物件については、平成28年7月1日から本投資法人が保有していると仮定しており、本投資法人の取得前の運用実績はそれぞれの売主から入手したデータを使用しています。
- (注7) 平成29年6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。なお、当該70物件のうち「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12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月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/>