

2019年7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)

ポートフォリオの運用実績(2019年6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(2019年6月)の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. ポートフォリオ運用実績

ポートフォリオ(注1)合計の2019年6月期累計のNOI(注2)は、前年同期比+2.9%となりました。当月においては「ロイヤルパークスタワー南千住」及び「スペーシア恵比寿」を6月7日付及び6月19日付で譲渡したため、当該2物件の当月における収益寄与はそれぞれ6日分及び18日分です。

なお、当該2物件を6月末日まで継続して保有していたと仮定(資産運用会社による推定)した場合、2019年6月期累計のNOI(注2)は、前年同期比+3.8%であったと試算されます。

本投資法人は、当該2物件の譲渡により2019年6月期において111億円の譲渡益を計上する予定であり、当該2物件の譲渡によるNOIの減少は譲渡益によって補填されるため、2019年6月期の運用状況及び分配金の予想に変更はありません。

各セグメント別の状況は以下のとおりです。

2. ホテル

(1) 国内ホテル

国内ホテルポートフォリオ(注3)の当月の運用実績は、客室稼働率は前年同月比-0.9ポイント、ADRは同-2.0%、RevPARは同-3.0%となりました。また、当月のNOIは前年同月比-5.0%となり、2019年6月期累計のNOIは前年同期比+1.0%となりました。

なお、国内ホテルポートフォリオ(注3)の地域別の実績については、下表のとおりです。

地域	客室稼働率(注7)	ADR(円)(注8)	RevPAR(円)(注9)
東京23区	92.9%	8,067	7,490
首都圏(東京23区除く)	85.4%	12,178	10,403
中部	80.2%	7,412	5,944
関西	85.6%	8,186	7,007
九州	91.3%	8,166	7,454
北海道	87.4%	12,468	10,900
その他	84.9%	14,297	12,133

合計	88.4%	9,478	8,377
----	-------	-------	-------

(2) 海外ホテル

海外ホテル（注4）については、「ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ」及び「サンシャイン・スイーツ・リゾート」のケイマン2物件の当月のNOI（配当ベース）（注4）は、前年同月比+6.8%となり、2019年6月期累計のNOI（配当ベース）は前年同期比+17.7%となりました。なお、当月のNOI（配当ベース）は、3か月前にあたる月（2019年3月）の業績をベースに算出した想定配当額です。

ケイマン2物件の当月の客室稼働率は前年同月比-0.7ポイントと減少したものの、ADRは同+13.2%、RevPARは同+12.3%と大幅な成長を記録しました。また、宴会等を中心とする非客室売上が伸長したことも受けて、当月のNOI（直接保有ベース）（注4）は同+13.1%となりました。なお、業績の動向を分かりやすくお示しする観点から、当月のNOI（直接保有ベース）については、「1. ポートフォリオ運用実績」のポートフォリオ合計の2019年6月期累計のNOIの計算には含めていません。

3. 住居

住居ポートフォリオ（注5）の運用実績については、稼働率は当月末96.3%と前年同月末比+0.5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+1.6%となりました。また、当月のNOI（注6）は、前述の通り6月7日付及び6月19日付で「ロイヤルパークスタワー南千住」及び「スぺーシア恵比寿」を譲渡したことから前年同月比-22.7%となり、2019年6月期累計のNOI（注6）は前年同期比-1.3%となりました。当該2物件を6月末日まで継続して保有していたと仮定（資産運用会社による推定）した場合、住居ポートフォリオ（注5）の当月NOIは前年同月比+4.3%、2019年6月期累計のNOI（注2）は、前年同期比+3.2%であったと試算されます。

なお、譲渡済の2物件を除いた住居62物件の当月NOIは前年同月比+1.2%、2019年6月期の累計NOIは+1.0%となりました。

2019年6月期における新規契約賃料は従前賃料比で2.0%、更新契約賃料は従前賃料比で1.8%、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1.9%上昇しました。また、更新契約における賃料上昇契約の割合は、2019年6月期においては39.7%となった一方、同期間で更新期日を迎えた既存テナントの更新割合は76.2%と引き続き高水準で推移しています。

4. 運用実績

(1) 国内ホテル 55 物件（注3）

	当月 (A)	前年同月 (B)	増減 (A-B)	増減率
客室稼働率（注7）	88.4%	89.3%	-0.9pt	-1.0%
ADR（円）（注8）	9,478	9,671	-193	-2.0%
RevPAR（円）（注9）	8,377	8,632	-255	-3.0%
売上高（百万円）（注10）	4,074	4,173	-99	-2.4%
物件数	55	55	—	—

	2019年6月期 累計（注11） (C)	前年同期累計 (注12) (D)	増減 (C-D)	増減率
客室稼働率（注7）	88.5%	88.1%	+0.4pt	+0.4%
ADR（円）（注8）	10,388	10,182	+206	+2.0%

RevPAR (円) (注9)	9,190	8,970	+221	+2.5%
売上高 (百万円) (注10)	25,714	25,184	+530	+2.1%
物件数	55	55	—	—

(2) ケイマン2物件 (注4)

	当月 (A)	前年同月 (B)	増減 (A - B)	増減率
客室稼働率 (注7)	85.5%	86.2%	-0.7pt	-0.8%
ADR (米ドル) (注8)	303	267	+35	+13.2%
RevPAR (米ドル) (注9)	259	230	+28	+12.3%
売上高 (米ドル)	7,248,012	6,481,388	+766,624	+11.8%
物件数	2	2	—	—

	2019年6月期 累計 (注11) (C)	前年同期累計 (注12) (D)	増減 (C - D)	増減率
客室稼働率 (注7)	89.3%	89.4%	-0.1pt	-0.2%
ADR (米ドル) (注8)	416	356	+60	+16.9%
RevPAR (米ドル) (注9)	371	318	+53	+16.7%
売上高 (米ドル)	56,050,053	50,290,319	5,759,734	+11.5%
物件数	2	2	—	—

(3) 住居64物件 (注5)

	当月末 (A)	前年同月末 (B)	増減 (A - B)	増減率
稼働率	96.3%	95.8%	+0.5pt	+0.5%
平均賃料坪単価 (円)	9,924	9,772	+152	+1.6%
物件数	64	64	—	—

	2019年6月期 累計 (注11) (C)	前年同期累計 (注12) (D)	増減 (C - D)	増減率
稼働率 (注13)	96.1%	95.6%	+0.6pt	+0.6%
平均賃料坪単価 (円) (注13)	9,890	9,737	+153	+1.6%
物件数	64	64	—	—

5. ポートフォリオNOI

地域区分		2018年平準化NOI (注14)		NOI (百万円) (注1)(注2)		
		(百万円)	比率	当月	前年同月	増減率
国内ホテル	東京23区	6,388	23.5%	437	481	-9.2%
	首都圏(東京23区除く)	3,568	13.1%	267	255	+4.8%
	首都圏(小計)	9,957	36.6%	705	737	-4.4%
	中部	1,456	5.4%	78	90	-12.5%
	関西	2,227	8.2%	129	122	+5.3%
	九州	1,649	6.1%	86	98	-12.1%
	北海道	1,479	5.4%	177	184	-3.8%
	その他	2,181	8.0%	120	132	-9.1%
国内ホテル(小計)		18,951	69.7%	1,297	1,365	-5.0%
住居		5,098	18.7%	326	422	-22.7%
商業施設		368	1.4%	31	30	+0.9%
国内資産(小計)		24,417	89.8%	1,655	1,818	-9.0%
海外ホテル		2,782	10.2%	560	525	+6.8%
合計		27,200	100.0%	2,216	2,343	-5.4%

地域区分		2018年平準化NOI (注14)		NOI (百万円) (注1)(注2)		
		(百万円)	比率	2019年6月期 累計	前年同期 累計	増減率
国内ホテル	東京23区	6,388	23.5%	3,080	3,093	-0.4%
	首都圏(東京23区除く)	3,568	13.1%	1,627	1,571	+3.6%
	首都圏(小計)	9,957	36.6%	4,707	4,664	+0.9%
	中部	1,456	5.4%	561	621	-9.6%
	関西	2,227	8.2%	985	1,095	-10.1%
	九州	1,649	6.1%	788	744	+5.9%
	北海道	1,479	5.4%	713	592	+20.4%
	その他	2,181	8.0%	751	701	+7.2%
国内ホテル(小計)		18,951	69.7%	8,507	8,420	+1.0%
住居		5,098	18.7%	2,498	2,531	-1.3%
商業施設		368	1.4%	184	184	+0.1%
国内資産(小計)		24,417	89.8%	11,190	11,136	+0.5%
海外ホテル		2,782	10.2%	2,126	1,807	+17.7%
合計		27,200	100.0%	13,317	12,943	+2.9%

(注1) 「5. ポートフォリオNOI」に記載の本投資法人が2019年6月期の期初時点で保有する物件(2019年6月7日付及び2019年6月19日付でそれぞれ譲渡済みの「ロイヤルパークスタワー南千住」及び「スペースア恵比寿」を含みます。)のデータに基づいています。但し、国内ホテルに固定賃料9物件は含みません。固定賃料9物件については下記(注3)をご参照ください。なお、NOIには、「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」を裏付資産とするキングダム特定目的会社(以下「本TMK」といいます。)の優先出資証券からの想定配当額を含めています。但し、本TMKの事業年度は、毎年4月1日から9月30日まで及び10月1日から翌年3月31日までであり、本投資法人

は各事業年度終了後3か月以内に優先出資証券に係る配当金を受領することになっており本TMKから月次で配当を受領するわけではないため、各月に係る想定配当額は、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」の各月の3か月前にあたる月の業績をベースに、当該3か月前の月の本TMK自体の運営管理、借入利息の各種費用の想定額（当該3か月前の月が属する事業年度における本TMKの予算を月次換算した金額）を差し引いて算出した想定配当額に、本投資法人の優先出資証券保有割合に相当する49.0%を乗じて算出した参考値です。また、NOIには、「ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ」及び「サンシャイン・スイーツ・リゾート」を裏付資産とするSeven Mile Resort Holdings Ltd.（以下「資産保有SPC」といいます。）への匿名組合出資からの想定配当額を含めています。但し、資産保有SPCの事業年度は、毎年4月1日から9月30日まで及び10月1日から翌年3月31日までであり、本投資法人は各事業年度終了後3か月以内に匿名組合出資に係る配当金を受領することになっており資産保有SPCから月次で配当を受領するわけではないため、各月に係る想定配当額は、裏付資産である「ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ」及び「サンシャイン・スイーツ・リゾート」の各月の3か月前にあたる月の業績をベースに、当該3か月前の月の資産保有SPC自体の運営管理の各種費用の想定額（当該3か月前の月が属する事業年度における資産保有SPCの予算を月次換算した金額）を差し引いて算出した想定配当額です。なお、匿名組合出資持分に係る配当収入は1米ドル=110円（2020年12月31日までの期間、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で固定化している為替レート）で円換算しています。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。また、下記（注4）に記載のNOI（直接保有ベース）は含めていません。以下同じです。

- （注2） 本投資法人による取得前のNOIについては、当該物件の売主等から受領した情報に基づいています。以下同じです。
- （注3） 本投資法人が2019年6月期の期初時点で保有する国内ホテル64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」を含みます。）から固定賃料9物件を除いた55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。なお、「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」については、NOIについては前記のとおり、優先出資証券に係る配当受領が各事業年度終了後3か月遅れることから、各月の3か月前にあたる月の想定数値に基づいていますが、その他の各指標との関係では、ホテル業績の季節性等を適切に反映するため、「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」の当月のデータに基づき記載しています。また、本投資法人が2018年9月に取得した海外不動産匿名組合出資持分の裏付資産である「ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ」及び「サンシャイン・スイーツ・リゾート」は含みません。
- （注4） 本投資法人が2019年6月期の期初時点で保有する海外不動産匿名組合出資持分の裏付資産である「ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ」及び「サンシャイン・スイーツ・リゾート」の2物件のデータに基づき記載しています。なお、当該2物件については、NOIについては前記のとおり、匿名組合出資持分に係る配当受領が各事業年度終了後3か月遅れることから、各月の3か月前にあたる月の想定数値に基づいています（かかるNOIを「NOI（配当ベース）」と表記しています。）が、その他の各指標との関係では、ホテル業績の季節性等を適切に反映するため、当該2物件の当月のデータに基づき記載しています。なお、かかる配当を経ることによる3か月間の収益計上の遅れは、2019年5月9日付「海外資産にかかる投資ストラクチャー変更に関するお知らせ」にてお知らせした当該2物件に対する投資ストラクチャーの変更により、2019年5月10日以降は生じないこととなります。本プレスリリースにおいて、ストラクチャー変更後の直接保有に基づくNOIを「NOI（直接保有ベース）」と表記しています。各NOIは、次の考え方により算出しています。
- NOI（配当ベース）：本海外不動産匿名組合出資持分の想定受取分配金
 NOI（直接保有ベース）：本海外ホテルにかかる運営委託による不動産運用収入－運営委託費用
- （注5） 2019年6月期の期初時点で保有の住居64物件（2019年6月7日付及び2019年6月19日付でそれぞれ譲渡済みの「ロイヤルパークスタワー南千住」及び「スペースシア恵比寿」を含みます。）のデータに基づき記載しています。
- （注6） 住居の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。また、2019年6月7日付及び2019年6月19日付でそれぞれ譲渡済みの「ロイヤルパークスタワー南千住」及び「スペースシア恵比寿」については、譲渡前日までのNOIデータに基づき記載しています。
- （注7） 「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8） 「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9） 「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 10) 「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」の売上高については、本投資法人の優先出資証券保有割合に拠らず当該ホテルの売上高を用いています。
- (注 11) 2019年1月から2019年6月までの累計の値を記載しています。
- (注 12) 2018年1月から2018年6月までの累計の値を記載しています。2018年1月1日から2018年12月末日までに取得した物件については、2018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、本投資法人の取得前の運用実績及び想定配当額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。以下、同じです。
- (注 13) 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。
- (注 14) 2019年6月期の期初時点において本投資法人が保有する全ての物件について、2018年6月期の期初から保有していたと仮定した2018年通年のNOI想定値に基づき算出しています。シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルに係る特定目的会社優先出資証券にかかる配当収入及び海外資産に対する匿名組合出資持分に係る配当収入については、それぞれが2018年6月期及び2018年12月期に通り寄与した場合の想定値をNOIに含めています。なお、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。また、海外資産に対する匿名組合出資持分に係る配当収入は1米ドル=110円（2020年12月31日までの期間、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で固定化している為替レート）で円換算しています。
- (注 15) 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 16) 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>

以上

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