

2019年3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2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2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-0.5%となりました。当月の運用状況は一過性の要因の影響を受けているものの、概ね想定どおりに推移しており、2019年6月期の運用状況の予想 (注3) に変更はありません。なお、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4) の当月の運用実績は、客室稼働率は前年同月比-0.6ポイント、ADRは同-1.0%、RevPARは同-1.6%となりました。

また、当月のNOIは前年同月比-10.4%となり、2019年6月期累計のNOIは前年同期比-5.8%となりました。

当月は、主として国内の3連休 (2月9日~11日) と中国の春節 (2月4日~10日) とが重なったことにより宿泊需要のピークが集中したため、3連休 (2月10日~12日) と中国の春節 (2月15日~21日) とが重ならなかった前年と比較して需要を取りきれなかったこと等により、RevPARは前年実績を下回りました。また、業績が好調であった前月 (2019年1月) の経費が当月に計上されたことに加え、「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」、「アートホテル上越」及び「ホテルエピナール那須」における非宿泊売上が前年を下回ったこと等を受け、NOIはRevPAR以上に前年実績を下回る結果となりました。当月は主として一過性の要因で例年よりも弱含む結果となりましたが、今後数ヶ月においては主要指標、NOIともに堅調な成長軌道に戻るものと考えています。

なお、国内ホテルポートフォリオ (注4) 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8)	ADR (円) (注9)	RevPAR (円) (注10)
東京23区	92.4%	9,024	8,334
首都圏 (東京23区除く)	91.6%	11,855	10,861
中部	81.5%	7,887	6,426

関西	89.5%	8,192	7,328
九州	90.7%	10,528	9,554
北海道	88.9%	13,570	12,068
その他	76.2%	12,920	9,850
合計	89.5%	10,073	9,014

(2) 海外ホテル

海外ホテル（注5）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ADRは前年同月比+25.9%、客室稼働率は同-0.2ポイント、RevPARは同+25.6%を記録しました。「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」は、ケイマン諸島における宿泊需要の増加に加え、マリオットのロイヤルティプログラムの恩恵を大きく受けており、当該ロイヤルティプログラムを利用した宿泊が当月は前年同期比97.7%増加したことに伴い、当月の売上及びADRは大きく上昇しました。なお、当月のNOI（注5）については、同+53.0%となりましたが、これは前年実績の計算期間に「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」における大規模改修期間が含まれていることによりますが、当月のNOI（注5）は業績予想（注3）対比でも18.0%上回って推移しています

3. 住居

住居ポートフォリオ（注6）の運用実績については、稼働率は当月末96.2%と前年同月末比+0.8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+1.5%となりました。また、当月のNOI（注7）は前年同月比+3.1%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2.3%、更新契約賃料は従前賃料比で2.1%、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。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42.7%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74.3%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4）

	当月 (A)	前年同月 (B)	増減 (A-B)	増減率
客室稼働率（注8）	89.5%	90.1%	-0.6pt	-0.7%
ADR（円）（注9）	10,073	10,172	-99	-1.0%
RevPAR（円）（注10）	9,014	9,164	-150	-1.6%
売上高（百万円）（注11）	3,831	3,863	-32	-0.8%
物件数	55	55	—	—

	2019年6月期 累計（注12） (C)	前年同期累計 (注13） (D)	増減 (C-D)	増減率
客室稼働率（注8）	86.7%	86.9%	-0.3pt	-0.3%
ADR（円）（注9）	9,572	9,445	+127	+1.3%
RevPAR（円）（注10）	8,295	8,212	+83	+1.0%
売上高（百万円）（注11）	7,519	7,397	+122	+1.7%
物件数	55	55	—	—

(2) ケイマン2物件 (注5)

	当月 (A)	前年同月 (B)	増減 (A - B)	増減率
客室稼働率 (注8)	92.9%	93.1%	-0.2pt	-0.2%
ADR (米ドル) (注9)	519	412	+107	+25.9%
RevPAR (米ドル) (注10)	482	384	+98	+25.6%
売上高 (米ドル)	10,592,515	8,872,109	+1,720,406	+19.4%
物件数	2	2	—	—

	2019年6月期 累計 (注12) (C)	前年同期累計 (注13) (D)	増減 (C - D)	増減率
客室稼働率 (注8)	90.6%	90.4%	+0.2pt	+0.2%
ADR (米ドル) (注9)	482	387	+95	+24.5%
RevPAR (米ドル) (注10)	437	350	+86	+24.7%
売上高 (米ドル)	20,081,143	17,843,274	+2,237,869	+12.5%
物件数	2	2	—	—

(3) 住居64物件 (注6)

	当月末 (A)	前年同月末 (B)	増減 (A - B)	増減率
稼働率	96.2%	95.5%	+0.8pt	+0.8%
平均賃料坪単価 (円)	9,818	9,676	+142	+1.5%
物件数	64	64	—	—

	2019年6月期 累計 (注12) (C)	前年同期累計 (注13) (D)	増減 (C - D)	増減率
稼働率 (注14)	95.9%	95.1%	+0.8pt	+0.8%
平均賃料坪単価 (円) (注14)	9,839	9,711	+128	+1.3%
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15)		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%	408	449	-9.0%
	首都圏(東京23区除く)	3,568	13.1%	273	296	-7.7%
	首都圏(小計)	9,957	36.6%	682	745	-8.5%
	中部	1,456	5.4%	56	82	-30.9%
	関西	2,227	8.2%	116	166	-29.8%
	九州	1,649	6.1%	123	130	-5.4%
	北海道	1,479	5.4%	168	158	+6.2%
	その他	2,181	8.0%	56	60	-7.3%
国内ホテル(小計)		18,951	69.7%	1,203	1,343	-10.4%
住居		5,098	18.7%	424	411	+3.1%
商業施設		368	1.4%	31	31	+0.1%
国内資産(小計)		24,417	89.8%	1,658	1,786	-7.1%
海外ホテル		2,782	10.2%	190	124	+53.0%
合計		27,200	100.0%	1,849	1,910	-3.2%

地域区分		2018年平準化NOI (注15)		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%	796	817	-2.5%
	首都圏(東京23区除く)	3,568	13.1%	557	575	-3.2%
	首都圏(小計)	9,957	36.6%	1,353	1,392	-2.8%
	中部	1,456	5.4%	93	133	-30.0%
	関西	2,227	8.2%	216	289	-25.2%
	九州	1,649	6.1%	232	228	+1.6%
	北海道	1,479	5.4%	236	224	+5.2%
	その他	2,181	8.0%	41	39	+4.1%
国内ホテル(小計)		18,951	69.7%	2,173	2,308	-5.8%
住居		5,098	18.7%	857	832	+3.0%
商業施設		368	1.4%	61	61	-0.2%
国内資産(小計)		24,417	89.8%	3,091	3,202	-3.4%
海外ホテル		2,782	10.2%	196	103	+90.1%
合計		27,200	100.0%	3,287	3,305	-0.5%

(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4)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カ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。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) 2019年2月21日付「第31期（2018年12月期）決算短信」で公表した運用状況の予想に基づきます。
- (注4) 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。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。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。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」の2物件のデータに基づき記載しています。
- (注5) 2019年6月期の期初時点で保有する住居64物件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。
- (注7) 「客室稼働率」は、次の計算式により算出しています。

$$\text{客室稼働率} = \text{対象期間中に稼働した延べ客室数} \div \text{対象期間中の総客室数} (\text{客室数} \times \text{日数})$$
- (注9) 「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10) 「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11) 「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抛らず当該ホテルの売上高を用いています。
- (注12) 2019年1月から2019年2月までの累計の値を記載しています。
- (注13) 2018年1月から2018年2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14) 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15) 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円で円換算しています。

(注16) 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17) 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/>