

2018年12月26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(2018年11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(2018年11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1)合計の2018年12月期累計NOIは前年同期比+2.3%となりました。

2. ホテル

ホテルポートフォリオ(注2)の当月の運用実績は、客室稼働率は前年同月比+1.0ポイント、ADRは同+5.4%、RevPARは同+6.6%となりました。

2018年9月に自然災害の影響を受けた北海道のホテルは回復傾向が鮮明であり、当月のRevPARは同+12.6%(注3)と前年同月を上回る水準で推移しました。

また、首都圏に所在する37ホテルのうち、固定賃料3物件を除く34ホテルについては、客室稼働率は前年同月比+2.6ポイント、ADRは同+9.5%、RevPARは同+12.7%となり、2018年6月の住宅宿泊事業法(民泊法)の施行後、堅調に推移しています。なお、首都圏に所在する37ホテルのNOI(注4)が、本投資法人のポートフォリオ全体のNOIに占める割合は36.5%です(2018年予想の平準化ベース)。

これらの結果、当月のホテルポートフォリオのNOIは前年同月比+6.7%、2018年12月期累計のNOIは前年同期比+1.5%となりました。

なお、上記のホテルポートフォリオの運用状況には、本投資法人が2018年9月に取得したウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ及びサンシャイン・スイーツ・リゾートを含めていませんが、これらの2物件合計の当月の客室稼働率は前年同月比+4.5ポイント、ADRは同+17.0%、RevPARは同+23.5%と、順調に推移しております。

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95.4%と前年同月末比+0.1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+2.7%となりました。

2018年12月期における新規契約賃料は従前賃料比で3.1%、更新契約賃料は従前賃料比で4.8%、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4.1%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、2018年12月期においては54.8%となり、前年年間の54.2%を0.6ポイント上回りました。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78.8%と引き続き高水準で推移しています。

上記の賃料上昇に向けた取り組みにより、当月のNOI（注6）は前年同月比+5.3%、2018年12月期累計のNOI（注6）は前年同期比+5.6%となりました。なお、住居64物件のNOIが、本投資法人のポートフォリオ全体のNOIに占める割合は18.9%です（2018年予想の平準化ベース）。

4. 運用実績

(1) ホテル54物件（注2）

	2018年11月 (A)	前年同月 (B)	増減 (A-B)	増減率
客室稼働率（注7）	91.1%	90.1%	+1.0pt	+1.1%
ADR（円）（注8）	11,466	10,875	+591	+5.4%
RevPAR（円）（注9）	10,440	9,797	+642	+6.6%
売上高（百万円）（注10）	4,950	4,814	+135	+2.8%
物件数	54	54	—	—

	2018年12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）	91.1%	91.1%	-0.0pt	-0.0%
ADR（円）（注8）	11,286	11,024	+262	+2.4%
RevPAR（円）（注9）	10,276	10,039	+236	+2.4%
売上高（百万円）（注10）	24,232	23,577	+655	+2.8%
物件数	54	54	—	—

(2) 住居64物件（注5）

	2018年11月末 (A)	前年同月末 (B)	増減 (A-B)	増減率
稼働率	95.4%	95.3%	+0.1pt	+0.1%
平均賃料坪単価（円）	9,901	9,643	+258	+2.7%
物件数	64	64	—	—

	2018年12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15）	95.4%	94.6%	+0.8pt	+0.8%
平均賃料坪単価（円） （注15）	9,819	9,609	+210	+2.2%
物件数	64	64	—	—

(3) ホテル 45 物件 (注16)

	2018年11月 (A)	前年同月 (B)	増減 (A-B)	増減率
客室稼働率(注7)	91.4%	90.9%	+0.5pt	+0.6%
A D R (円)(注8)	11,747	11,208	+539	+4.8%
RevPAR (円)(注9)	10,733	10,184	+548	+5.4%
売上高(百万円)(注10)	4,272	4,209	+63	+1.5%
物件数	45	45	—	—

	2018年12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)	91.3%	91.1%	+0.2pt	+0.3%
A D R (円)(注8)	11,432	11,190	+243	+2.2%
RevPAR (円)(注9)	10,443	10,195	+247	+2.4%
売上高(百万円)(注10)	20,702	20,161	+541	+2.7%
物件数	45	45	—	—

(4) ケイマン 2 物件

	2018年11月 (A)	前年同月 (B)	増減 (A-B)	増減率
客室稼働率(注7)	86.2%	81.7%	+4.5pt	+5.5%
A D R (米ドル)(注8)	286	245	+42	+17.0%
RevPAR (米ドル)(注9)	247	200	+47	+23.5%
売上高(米ドル)	6,334,541	5,363,395	+971,146	+18.1%
物件数	2	2	—	—

	2018年12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)	74.8%	57.1%	+17.7pt	+31.0%
A D R (米ドル)(注8)	243	210	+34	+16.1%
RevPAR (米ドル)(注9)	182	120	+62	+52.1%
売上高(米ドル)	25,588,500	17,071,202	+8,517,298	+49.9%
物件数	2	2	—	—

(注1) 下記(注2)及び(注5)に記載のホテル54物件及び住居64物件のデータに基づいています。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、本投資法人が 2018 年 9 月に取得したウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ及びサンシャイン・スイーツ・リゾートを裏付資産とする海外不動産匿名組合出資持分からの想定配当額は含みません。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) 本投資法人が 2018 年 11 月末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 物件及び 2017 年 12 月開業のため前年実績のない「D63 ホテルマイステイズ御堂筋本町」を除いた 54 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 カ月遅れることから、各月の 3 カ月前にあたる月の想定数値に基づいていますが、上記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 3) 北海道に所在する変動賃料 3 物件(「D22 ホテルマイステイズ函館五稜郭」、「D53 ホテルマイステイズ札幌駅北口」及び「D61 ホテルマイステイズプレミアム札幌パーク」)の実績値に基づいています。
- (注 4) NOI のうち、「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」の NOI には、優先出資証券からの想定配当額を含めています。当月の「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」NOI の取り扱いについては、前記(注 1)をご参照ください。なお、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 5) 2018 年 12 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。
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) 2018 年 7 月から 2018 年 11 月までの累計の値を記載しています。
- (注 12) 2017 年 7 月から 2017 年 11 月までの累計の値を記載しています。2017 年 7 月 1 日から 2017 年 12 月末日までに取得した物件については、2017 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) 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 14) 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 15) 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 16) 前記(注 2)に記載のホテル 54 物件から、2018 年 1 月から 2018 年 8 月までに取得した「D54 ホテルマイステイズ横浜内」、「D55 アートホテル上越」、「D56 アートホテル弘前シティ」、「D57 ホテルマイステイズ大分」、「D58 ホテルマイステイズ五反田」、「D59 ホテルマイステイズ立川」、「D60 ホテルマイステイズプレミアム赤坂」、「D61 ホテルマイステイズプレミアム札幌パーク」及び「D62 ホテルマイステイズ上野イースト」の 9 物件を除いています。

以上

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