

2019年9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(2019年8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12月期累計(2019年7月から2019年8月)のNOI(注2)は、前年同期比-4.7%となりました。

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(71物件ベース)(注3)の当月の運用実績は、客室稼働率は前年同月比-2.1ポイント、ADRは同-1.2%、RevPARは同-3.3%となりました。また、当月のNOIは前年同月比-4.7%となり、2019年12月期累計のNOI(注2)は、前年同期比-6.1%となりました。当月のNOIが減少した主な要因としては、日韓関係の悪化の長期化による韓国からの旅行客の減少及びお盆期間に発生した台風10号をはじめとする複数の台風による国内レジャー需要へ影響が考えられます。なお、本投資法人の国内ホテル客室売上に対する韓国からの宿泊客の割合(注4)は、2019年1月-6月の実績値で3.3%と限定的ですが、当月においては1.4%へと低下しました。これは、日本政府観光局(JNTO)が発表した当月における韓国からの訪日客数の前年同月比48%減と概ね同じ傾向ですが、日本のホテル市場全体としては、韓国人宿泊客への依存度の高いホテルが客室単価を切り下げたことによる無視出来ない影響があったと思われます。

なお、国内ホテルポートフォリオの地域別の実績については、下表のとおりです。

地域	国内ホテル 55 物件 (注5) (増資前保有物件ベース)			国内ホテル 71 物件 (注3) (増資後保有物件ベース)		
	客室稼働率 (注8)	ADR (円) (注9)	RevPAR (円) (注10)	客室稼働率 (注8)	ADR (円) (注9)	RevPAR (円) (注10)
東京 23 区	90.0%	8,533	7,682	90.2%	8,291	7,477
首都圏(東京 23 区除く)	93.9%	15,364	14,429	94.0%	15,028	14,129
中部	89.4%	9,870	8,828	90.9%	12,019	10,921
関西	90.3%	8,718	7,876	90.3%	8,718	7,876

九州	91.5%	10,281	9,410	90.3%	13,314	12,026
北海道	91.8%	15,125	13,892	91.9%	16,461	15,127
その他	96.2%	34,790	33,466	94.0%	29,752	27,971
合計	91.4%	12,360	11,298	91.4%	13,009	11,889

(2) 海外ホテル

海外ホテルについては、「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物件の当月の客室稼働率は前年同月比4.0ポイント減少したものの、ADRは同+9.5%、RevPARは同+3.8%と増加しました。当月のNOI（直接保有ベース）は非客室売上の減少などにより前年同月比-2.4%となり、2019年12月期累計のNOI（注2）は、前年同期比2.7%の増加となりました。なお、当月のNOI（直接保有ベース）を「1. ポートフォリオ運用実績」のポートフォリオ合計のNOIの計算に含めています。

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96.5%と前年同月末比+0.4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+0.2%となりました。また、当月のNOI（注7）は前年同月比+0.5%となりました。

2019年12月期における新規契約賃料は従前賃料比で0.8%、更新契約賃料は従前賃料比で1.2%、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1.0%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12月期においては33.6%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82.7%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5）（増資前保有物件ベース）

	当月	前年同月	増減	増減率	当期累計	前年同期累計	増減	増減率
客室稼働率（注8）	91.4%	93.5%	-2.1pt	-2.3%	91.1%	92.5%	-1.4pt	-1.5%
ADR（円）（注9）	12,360	12,596	-236	-1.9%	11,402	11,753	-351	-3.0%
RevPAR（円）（注10）	11,298	11,783	-485	-4.1%	10,386	10,868	-482	-4.4%
売上高（百万円）（注11）	5,184	5,387	-202	-3.8%	9,610	10,076	466	-4.6%

(2) 国内ホテル 71 物件（注3）（増資後保有物件ベース）

	当月	前年同月	増減	増減率	当期累計	前年同期累計	増減	増減率
客室稼働率（注8）	91.4%	93.5%	-2.1pt	-2.2%	91.0%	92.3%	-1.3pt	-1.4%
ADR（円）（注9）	13,009	13,161	-152	-1.2%	12,022	12,275	-253	-2.1%
RevPAR（円）（注10）	11,889	12,300	-410	-3.3%	10,935	11,326	-391	-3.4%
売上高（百万円）（注11）	6,685	6,844	-159	-2.3%	12,422	12,828	-386	-3.0%

(3) ケイマン2物件

	当月	前年同月	増減	増減率	当期累計	前年同期累計	増減	増減率
客室稼働率（注8）	73.5%	77.5%	-4.0pt	-5.2%	80.2%	83.5%	-3.3pt	-3.9%
ADR（米ドル）（注9）	252	230	+22	+9.5%	280	251	+29	+11.6%

RevPAR (米ドル) (注10)	185	178	+7	+3.8%	225	210	+15	+7.2%
売上高 (千米ドル)	5,176	5,401	-225	-4.2%	12,366	12,108	+257	+2.1%

(4) 住居 62 物件 (注6)

	当月末	前年 同月末	増減	増減率	当期累計	前年同期 累計	増減	増減率
稼働率	96.5%	96.1%	+0.4pt	+0.4%	96.5%	96.0%	+0.5pt	+0.5%
平均賃料坪単価 (円)	9,367	9,345	+22	+0.2%	9,374	9,356	+18	+0.2%

5. ポートフォリオNOI

(1) 130 物件 (増資前保有物件ベース)

地域区分	2018年平準化NOI (注15)		NOI (百万円) (注16) (注2)					
	(百万円)	比率	当月	前年同月	増減率	当期累計	前年同期 累計	増減率
東京23区	6,388	23.5%	449	517	-13.1%	904	1,041	-13.2%
首都圏 (東京23区除く)	3,568	13.1%	310	327	-5.4%	572	598	-4.4%
首都圏 (小計)	9,957	36.6%	759	844	-10.1%	1,476	1,639	-10.0%
中部	1,456	5.4%	150	153	-1.7%	241	257	-6.3%
関西	2,227	8.2%	161	194	-16.8%	290	367	-20.9%
九州	1,649	6.1%	157	174	-9.8%	252	282	-10.5%
北海道	1,479	5.4%	243	257	-5.5%	463	485	-4.6%
その他	2,181	8.0%	518	456	+13.7%	718	656	+9.4%
国内ホテル (小計)	18,951	69.7%	1,990	2,079	-4.3%	3,442	3,688	-6.7%
住居	5,098	18.7%	300	299	+0.5%	598	595	+0.5%
商業施設	368	1.4%	31	30	+1.5%	62	61	+0.8%
国内資産 (小計)	24,417	89.8%	2,322	2,410	-3.6%	4,103	4,346	-5.6%
海外ホテル	2,782	10.2%	148	151	-2.4%	450	438	+2.7%
合計	27,200	100.0%	2,470	2,561	-3.6%	4,553	4,785	-4.8%

(2) 148 物件 (増資後保有物件ベース)

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	当期累計	前年同期 累計	増減率
東京23区	6,450	21.6%	452	522	-13.4%	911	1,051	-13.3%
首都圏 (東京23区除く)	3,635	12.2%	318	335	-5.1%	586	611	-4.0%
首都圏 (小計)	10,086	33.8%	770	857	-10.1%	1,498	1,662	-9.9%
中部	2,857	9.6%	333	338	-1.6%	525	546	-3.9%
関西	2,227	7.5%	161	194	-16.8%	290	367	-20.9%
九州	2,406	8.1%	299	360	-16.9%	501	586	-14.4%
北海道	3,179	10.7%	565	577	-2.1%	1,098	1,116	-1.7%

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	当期累計	前年同期 累計	増減率
その他	2,363	7.9%	544	479	+13.6%	758	693	+9.3%
国内ホテル (小計)	23,119	77.5%	2,675	2,808	-4.7%	4,672	4,974	-6.1%
住居	3,555	11.9%	300	299	+0.5%	598	595	+0.5%
商業施設	368	1.2%	31	30	+1.5%	62	61	+0.8%
国内資産 (小計)	27,043	90.7%	3,007	3,138	-4.2%	5,334	5,632	-5.3%
海外ホテル	2,782	9.3%	148	151	-2.4%	450	438	+2.7%
合計	29,826	100.0%	3,155	3,290	-4.1%	5,784	6,071	-4.7%

- (注1) 本投資法人が2019年8月末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(i)固定賃料9物件並びに(ii)比較可能な前年実績のない「D70 ホテルマイステイズ名古屋錦」及び「D75 ホテルマイステイズ札幌すすきの」は含まれません。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、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。なお、海外資産に係る収入は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。また、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) 本投資法人が2019年8月末時点で保有する国内ホテル82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(i)固定賃料9物件並びに(ii)比較可能な前年実績のない「D70 ホテルマイステイズ名古屋錦」及び「D75 ホテルマイステイズ札幌すすきの」を除いた71物件のデータに基づき記載しています。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。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。以下同じです。
- (注4) 本投資法人が2019年8月末時点で保有する国内ホテル82物件のうち、株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント又はその子会社が運営する71物件のデータに基づいています。
- (注5) 本投資法人が2019年12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。
- (注6) 2019年12月期の期初時点で保有する住居62物件のデータに基づき記載しています。
- (注7) 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8) 「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) 「当期累計」には2019年7月から2019年8月までの累計の値を記載しています。
- (注 13) 「前年同期累計」には2018年7月から2018年8月までの累計の値を記載しています。2018年7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 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) (i) 2019年12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（130物件）、又は(ii) 2019年7月末時点において本投資法人が保有する全ての物件（148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、海外資産に係る収入は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 16) 本投資法人が2019年12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。
- (注 17) 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 18) 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/>