

2019年11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र्टフォリオの運用実績(2019年10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10月)のポर्ट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र्टフォリオ(注1)合計の当月のNOI(注2)は前年同月比-10.5%、2019年12月期累計(2019年7月から2019年10月)のNOIは前年同期比-5.5%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र्ट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1.6ポイント減少し、ADRは同-2.8%、RevPARは同-4.6%となりました。また、当月のNOIは前年同月比-12.9%となり、2019年12月期累計のNOI(注2)は、前年同期比-7.2%となりました。当月のNOIが前年同月比で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三連休に日本列島を通過した台風19号による国内レジャー需要への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、当月においては前月同様0.9%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65.5%減と概ね同じ傾向です。一方、ラグビーワールドカップによる高い宿泊需要により、開催地の一つであった大分県に所在する2ホテルのGOPが大幅に増加したことから、九州地域のNOIは前年比39.0%増加しました。

なお、国内ホテルポर्ट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	92.1%	9,300	8,569	92.0%	9,048	8,323
首都圏 (東京 23 区除く)	91.2%	13,579	12,384	91.4%	13,280	12,135

中部	82.6%	8,450	6,980	84.4%	9,152	7,729
関西	83.9%	8,411	7,056	83.9%	8,411	7,056
九州	91.8%	11,496	10,551	90.1%	11,027	9,938
北海道	80.7%	9,279	7,486	82.7%	9,339	7,728
その他	91.4%	16,524	15,104	90.0%	14,876	13,389
合計	88.9%	10,584	9,414	88.4%	10,293	9,096

(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4.5ポイント減少したものの、ADRは同14.2%、RevPARは同6.5%増加しました。当月のNOI（直接保有ベース）は前年同月比2.8%の増加となり、2019年12月期累計のNOI（注2）は、前年同期比8.3%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96.1%と前年同月末比-0.2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+0.8%となりました。また、当月のNOI（注7）は前年同月比+0.9%となり、2019年12月期累計では+1.0%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+0.5%、更新契約賃料は従前賃料比で+1.3%、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41.3%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81.2%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）	88.9%	90.9%	-2.0pt	-2.2%	89.9%	91.0%	-1.1pt	-1.2%
ADR（円）（注9）	10,584	10,861	-277	-2.6%	10,839	11,228	-390	-3.5%
RevPAR（円）（注10）	9,414	9,877	-463	-4.7%	9,743	10,218	-475	-4.6%
売上高（百万円）（注11）	4,615	4,943	-328	-6.6%	18,468	19,401	-932	-4.8%

(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）	88.4%	90.0%	-1.6pt	-1.8%	89.7%	90.3%	-0.6pt	-0.7%
ADR（円）（注9）	10,293	10,594	-301	-2.8%	11,124	11,442	-318	-2.8%
RevPAR（円）（注10）	9,096	9,534	-438	-4.6%	9,975	10,331	-356	-3.4%
売上高（百万円）（注11）	5,589	5,908	-318	-5.4%	23,326	24,032	-706	-2.9%

(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)	63.1%	67.7%	-4.5pt	-6.7%	66.6%	72.0%	-5.4pt	-7.5%
ADR(米ドル)(注9)	240	210	+30	+14.2%	258	231	+27	+11.6%
RevPAR(米ドル)(注10)	151	142	+9	+6.5%	172	166	+5	+3.3%
売上高(千米ドル)	4,228	4,136	+92	+2.2%	19,122	19,253	-131	-0.7%

(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	96.1%	96.3%	-0.2pt	-0.2%	96.4%	96.1%	+0.3pt	+0.3%
平均賃料坪単価(円)	9,401	9,325	+76	+0.8%	9,385	9,339	+46	+0.5%

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%	553	589	-6.1%	1,839	2,107	-12.7%
首都圏(東京23区除く)	3,568	13.1%	254	304	-16.6%	1,062	1,159	-8.4%
首都圏(小計)	9,957	36.6%	807	894	-9.7%	2,902	3,266	-11.2%
中部	1,456	5.4%	101	128	-21.0%	428	505	-15.2%
関西	2,227	8.2%	151	212	-28.9%	537	713	-24.6%
九州	1,649	6.1%	177	127	+39.0%	497	524	-5.1%
北海道	1,479	5.4%	74	110	-32.3%	666	635	+4.9%
その他	2,181	8.0%	172	220	-21.8%	1,104	1,084	+1.8%
国内ホテル(小計)	18,951	69.7%	1,484	1,693	-12.3%	6,136	6,729	-8.8%
住居	5,098	18.7%	301	299	+0.9%	1,201	1,190	+1.0%
商業施設	368	1.4%	30	30	+1.1%	123	123	+0.4%
国内資産(小計)	24,417	89.8%	1,817	2,023	-10.2%	7,461	8,043	-7.2%
海外ホテル	2,782	10.2%	78	76	+2.8%	506	467	+8.3%
合計	27,200	100.0%	1,895	2,099	-9.7%	7,968	8,510	-6.4%

(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%	557	594	-6.2%	1,854	2,128	-12.9%
首都圏(東京23区除く)	3,635	12.2%	261	311	-16.1%	1,089	1,184	-8.0%

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
首都圏 (小計)	10,086	33.8%	819	906	-9.6%	2,943	3,312	-11.1%
中部	2,857	9.6%	197	245	-19.8%	907	1,013	-10.5%
関西	2,227	7.5%	151	212	-28.9%	537	713	-24.6%
九州	2,406	8.1%	236	179	+31.4%	840	936	-10.3%
北海道	3,179	10.7%	160	232	-31.2%	1,522	1,409	+8.0%
その他	2,363	7.9%	188	234	-19.5%	1,170	1,150	+1.8%
国内ホテル (小計)	23,119	77.5%	1,752	2,012	-12.9%	7,922	8,536	-7.2%
住居	3,555	11.9%	301	299	+0.9%	1,201	1,190	+1.0%
商業施設	368	1.2%	30	30	+1.1%	123	123	+0.4%
国内資産 (小計)	27,043	90.7%	2,085	2,341	-10.9%	9,247	9,849	-6.1%
海外ホテル	2,782	9.3%	78	76	+2.8%	506	467	+8.3%
合計	29,826	100.0%	2,164	2,418	-10.5%	9,754	10,317	-5.5%

(注1) 本投資法人が2019年10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」は含みません。固定賃料9物件は、「D29 スーパーホテル新橋・烏森口」、「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10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10月末日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拠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10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10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。
<https://www.invincible-inv.co.jp/portfolio/hotel.html>

以上

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