

2019年1月24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12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12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+3.2%となりました。分散されたポートフォリオの力強い内部成長により、ホテル及び住居ポートフォリオ(注1)の当月のNOIは前年同月比+8.3%となりました。

2018年12月期は、2018年9月に関西地方や北海道において自然災害が発生し、その影響は翌月にも及びましたが、関西地方及び北海道のホテル(注2)を除外した2018年12月期累計NOIは前年同期比+6.9%でした。

2. ホテル

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+0.1ポイント、ADRは同+3.4%、RevPARは同+3.6%となりました。その結果、2018年12月期累計では、客室稼働率は前年同月比+0.0ポイント、ADRは同+2.5%、RevPARは同+2.6%となりました。

当月のホテルポートフォリオのNOI(注4)は前年同月比+10.5%、2018年12月期累計では前年同期比+2.7%となりました。なお、自然災害の影響のあった関西地方及び北海道のホテルを除外した2018年12月期累計のNOIは前年同期比+7.5%でした。

本投資法人が首都圏に保有する37ホテルのNOI(注4)は、本投資法人のポートフォリオ全体のNOIの37.5%(注5)を占め、これらの首都圏に所在するホテルのNOIは当月において前年同月比+16.9%となり、2018年12月期累計では前年同期比+11.2%となりました。また、当該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+2.7ポイント、ADRは同+5.5%、RevPARは同+8.8%となり、2018年12月期累計では客室稼働率は前年同期比+2.4ポイント、ADRは同+5.8%、RevPARは同+8.6%となりました。首都圏に所在するホテルは、2018年6月の住宅宿泊事業法(民泊法)の施行後の違法民泊の半減やインバウンド旅行客の継続的な増加を受け、堅調に推移しています。

本投資法人は、過去2年にわたり公募増資による調達資金等を活用しながら、ホテルポートフォリオの質の改善を図り、首都圏においては8物件(東京ディズニーリゾートに近接する「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」のほか、「ホテルマイステイズプレミア赤坂」「ホテルマイステイズプレミア浜松町」、「ホテルマイステイズプレミア大森」、「ホテルマイステイズ横浜関内」、「ホテルマイス

テイズ五反田」、「ホテルマイステイズ立川」及び「ホテルマイステイズ上野イースト」)を取得しました。当該8物件は2018年12月期のNOIの16.8%を占め、当該8物件の2018年における加重平均RevPAR 14,731円は、当該8物件の取得以前から保有する他の26物件の2018年における加重平均RevPAR 7,472円の約2倍の水準であり、当該8物件のグレードの高さを示しています。当該8物件のNOIは当月において前年同月比+25.1%、2018年12月期累計では前年同期比+13.7%となりました。

他の地域については、関西地方のホテル(2018年12月期におけるポートフォリオNOIに占める比率は8.1%)は、2018年9月における台風被害のほか、継続的なホテルの新規供給の影響を受け、客室単価が低下しており、当月のNOIは前年同月比20.4%減少し、2018年12月期累計でも前年同期比19.4%減少しました。本年開催されるラグビーワールドカップや、今春ユニバーサル・スタジオ・ジャパンで導入される新アトラクションが宿泊需要を高めることが期待されます。

九州地方のホテル(2018年12月期におけるポートフォリオNOIに占める比率は6.3%)は、インバウンド旅行者からの高い人気を受け、当月のNOIは前年同月比4.4%増加し、2018年12月期累計では前年同期比6.4%増加しました。2017年10月の公募増資で取得した、九州地方で最大の保有物件である「別府亀の井ホテル」のNOIは、2018年12月期において前年同期比20.2%増加しました。当ホテルは、有名な温泉地を背景に、「湯〜園地計画」をはじめとする別府市によるユニークで巧みなプロモーション活動による観光客の増加の恩恵を受けました。

北海道のホテル(2018年12月期におけるポートフォリオNOIに占める比率は6.1%)は2018年9月に自然災害の影響を受け、当月のNOIは前年同月比+25.0%と大きく回復していますが、2018年12月期累計では前年同期比5.4%減少する結果となりました。

その他の地方のホテル(2018年12月期におけるポートフォリオNOIに占める比率は15.4%)は直近において力強い成長を示し、当月のNOIは前年同月比15.5%増加しましたが、2018年12月期においては前年同期比0.5%減少しました。

海外においては、「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(2018年12月期平準化ベースのポートフォリオNOIに占める比率は6.9%)は取得決定時の想定を上回るパフォーマンスを達成しており、2018年7月の公募増資の際に想定した2018年のNOI 31.3百万米ドル(取得価格に対する利回り9.2%)に対して、34.0百万米ドル(同10.2%)の実績を残しています。ケイマン2物件の当月の客室稼働率は前年同月比+0.9ポイント、ADRは同+18.6%、RevPARは同+19.7%を記録し、2018年12月期累計では客室稼働率は前年同期比+14.9ポイント、ADRは同+12.7%、RevPARは同+39.6%となりました。特に、「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」においては、2018年12月23日から2018年12月29日にかけての1週間におけるADRが過去最高の1,055米ドルを記録し、昨年改装が完了した当ホテルは世界有数のビーチに面したプライムな立地の高級リゾートに相応しい高水準の客室単価を実現しました。

ケイマン2物件の好調な業績は、ケイマン諸島がリゾート地化を推進し、航空機による訪問者数を増加させていることの証左であり、ケイマン諸島への航空機による訪問者数は直近1年間(注6)で前年比12.9%増加しており、グランドケイマン島における空港再整備は2019年3月の完工を目標に進められています。かかる状況下、本投資法人はウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパについて、その7.2エーカーの土地と200メートル超のプライベートビーチを最大限活用すべく、ホテルオペレーターとの間で将来的な拡張計画を構想しています。なお、上記のホテルポートフォリオの運用状況には、ケイマン2物件を含めていませんが、これは、シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルと同様、特別目的会社を経由して保有しているためであり、ケイマン2物件については、2018年9月下旬の取得から2019年3月末までの期間にかけて収益が特別目的会社の決算を経て2019年6月期の収益に寄与してきます。なお、ケイマン2物件に係る余剰資金の一部は、2018年12月に本投資法人が実施した自己投資口の取得に活用されました。

3. 住居

住居ポートフォリオ（注7）の運用実績については、稼働率は当月末95.2%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+2.2%となりました。

当月のNOI（注8）は前年同月比+2.1%、2018年12月期累計のNOI（注8）は前年同期比+5.0%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18.4%です。

2018年12月期における新規契約賃料は従前賃料比で2.9%、更新契約賃料は従前賃料比で4.6%、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3.8%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52.8%となり、前年年間の54.2%を1.4ポイント下回りました。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79.1%と引き続き高水準で推移しています。

住居ポートフォリオの中で最も高い賃料増加率を記録したのはロイヤルパークスタワー南千住であり、2018年12月期においては従前賃料比9.8%の増加を記録しました。当該物件は、当該物件に次いで2番目に高い従前賃料比5.5%の増加を記録した近隣のロイヤルパークスシーサー南千住とともに、2017年3月に実施した公募増資による取得物件です。

4. 運用実績

(1) ホテル54物件（注3）

	2018年12月 (A)	前年同月 (B)	増減 (A-B)	増減率
客室稼働率（注9）	88.7%	88.5%	+0.1pt	+0.1%
ADR（円）（注10）	11,129	10,761	+367	+3.4%
RevPAR（円）（注11）	9,867	9,528	+339	+3.6%
売上高（百万円）（注12）	4,734	4,649	+85	+1.8%
物件数	54	54	—	—

	2018年12月期 累計（注13） (C)	前年同期累計 (注14) (D)	増減 (C-D)	増減率
客室稼働率（注9）	90.6%	90.6%	+0.0pt	+0.0%
ADR（円）（注10）	11,260	10,980	+279	+2.5%
RevPAR（円）（注11）	10,207	9,953	+254	+2.6%
売上高（百万円）（注12）	28,937	28,186	+751	+2.7%
物件数	54	54	—	—

(2) 住居64物件（注7）

	2018年12月末 (A)	前年同月末 (B)	増減 (A-B)	増減率
稼働率	95.2%	95.3%	-0.1pt	-0.1%
平均賃料坪単価（円）	9,897	9,689	+208	+2.2%
物件数	64	64	—	—

	2018年12月期 累計(注13) (C)	前年同期累計 (注14) (D)	増減 (C-D)	増減率
稼働率(注17)	95.4%	94.8%	+0.6pt	+0.7%
平均賃料坪単価(円) (注17)	9,832	9,622	+210	+2.2%
物件数	64	64	—	—

(3) ホテル 45 物件 (注18)

	2018年12月 (A)	前年同月 (B)	増減 (A-B)	増減率
客室稼働率(注9)	89.1%	89.0%	+0.1pt	+0.2%
ADR(円)(注10)	11,362	11,060	+302	+2.7%
RevPAR(円)(注11)	10,127	9,841	+286	+2.9%
売上高(百万円)(注12)	4,040	3,967	+72	+1.8%
物件数	45	45	—	—

	2018年12月期 累計(注13) (C)	前年同期累計 (注14) (D)	増減 (C-D)	増減率
客室稼働率(注9)	91.0%	90.8%	+0.2pt	+0.2%
ADR(円)(注10)	11,421	11,168	+253	+2.3%
RevPAR(円)(注11)	10,389	10,135	+254	+2.5%
売上高(百万円)(注12)	24,743	24,128	+614	+2.5%
物件数	45	45	—	—

(4) ケイマン 2 物件

	2018年12月 (A)	前年同月 (B)	増減 (A-B)	増減率
客室稼働率(注9)	88.9%	88.0%	+0.9pt	+1.0%
ADR(米ドル)(注10)	497	419	+78	+18.6%
RevPAR(米ドル)(注11)	442	369	+73	+19.7%
売上高(米ドル)	10,021,750	8,720,012	+1,301,737	+14.9%
物件数	2	2	—	—

	2018年12月期 累計(注13) (C)	前年同期累計 (注14) (D)	増減 (C-D)	増減率
客室稼働率(注9)	77.1%	62.3%	+14.9pt	+23.9%
ADR(米ドル)(注10)	293	260	+33	+12.7%
RevPAR(米ドル)(注11)	226	162	+64	+39.6%
売上高(米ドル)	35,610,250	25,791,215	+9,819,035	+38.1%
物件数	2	2	—	—

- (注1) 下記(注3)及び(注7)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) 下記(注3)に記載のホテル54物件のうち、北海道に所在する3物件及び関西地方に所在する6物件を指します。
- (注3) 本投資法人が2018年12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か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月末日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12月期の期初から保有していたと仮定した2018年12月期の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6) 2018年11月までの直近12ヶ月間のデータによります。
- (注7) 2018年12月期の期初時点で保有の住居64物件のデータに基づき記載しています。
- (注8) 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、信託分割費用を除いています。
- (注9) 「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10) 「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11) 「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12) 「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13) 2018年7月から2018年12月までの累計の値を記載しています。
- (注14) 2017年7月から2017年12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>
- (注 17) 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 18) 前記（注3）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関内」、「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赤坂」、「D61 ホテルマイステイズプレミア札幌パーク」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/>