

平成 29 年 1 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)

ホテル及び住居ポートフォリオの運用実績（平成 28 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（平成 28 年 12 月）、平成 28 年 12 月期累計（平成 28 年 7 月～同年 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

ホテルポートフォリオ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+3.6%、RevPARは同+2.4%となりました。

平成 28 年 12 月期累計の運用実績は、客室稼働率は前年同期比▲0.7 ポイント、ADRは同横ばい、RevPARは同▲0.8%となりました。

(注) 後記「4. 運用実績」記載のホテル 36 物件のデータに基づいています。

2. 住居

住居ポートフォリオの運用実績は、稼働率は当月末 93.4%、平成 28 年 12 月期平均 94.4%と、前年同月末比及び前年同期比で各々 2.4 ポイント、0.9 ポイント下回りましたが、継続的に実施している賃料上昇に向けた取組みにより、当月末及び平成 28 年 12 月期累計の平均賃料坪単価は、前年同月末比及び前年同期比で各々 1.2%、1.7%上回りました。平成 28 年 12 月期における新規契約賃料は従前契約賃料比で 1.5%、更新契約賃料は更新前契約賃料比で 1.0%、それぞれ上昇、新規契約・更新契約合計の賃料は、従前賃料比で 1.2%上昇しました。同期間において更新期日を迎えた既存テナントの更新割合は 83.7%と、引き続き高水準を維持しています。

これらの取組みの結果、当月のNOIは前年同月比 1.5%、平成 28 年 12 月期累計のNOIは前年同期比 3.8%上回りました。

(注) 後記「4. 運用実績」記載の住居 63 物件のデータに基づいています。但し、賃料上昇率及び更新割合については、当月末時点で取得済の住居 68 物件のデータに基づいています。

3. ホテル及び住居

ホテル及び住居ポートフォリオの合計の平成 28 年 12 月期累計NOIは前年同期比で▲1.0%となりました。

(注) 後記「4. 運用実績」記載のホテル 36 物件及び住居 63 物件のデータに基づいています。

4. 運用実績

(1) ホテル (注1)

	平成28年12月 (A)	平成27年12月 (B)	増減 (A-B)	増減率
客室稼働率 (注2)	87.4%	88.4%	-1.0pt	-1.2%
A D R (円) (注3)	9,650	9,316	+334	+3.6%
RevPAR (円) (注4)	8,432	8,237	+195	+2.4%
売上高 (百万円)	1,792	1,739	+53	+3.0%
物件数	36	36	—	—

	平成28年12月期 累計 (注5) (C)	平成27年12月期 累計 (注6) (D)	増減 (C-D)	増減率
客室稼働率 (注2)	90.8%	91.6%	-0.7pt	-0.8%
A D R (円) (注3)	9,877	9,880	-3	-0.0%
RevPAR (円) (注4)	8,973	9,049	-76	-0.8%
売上高 (百万円)	11,530	11,555	-25	-0.2%
物件数	36	36	—	—

(2) 住居 (注7)

	平成28年12月末 (A)	平成27年12月末 (B)	増減 (A-B)	増減率
稼働率	93.4%	95.8%	-2.4pt	-2.5%
平均賃料坪単価 (円)	10,138	10,022	+116	+1.2%
物件数	63	63	—	—

	平成28年12月期 累計 (注5) (C)	平成27年12月期 累計 (注6) (D)	増減 (C-D)	増減率
稼働率	94.4%	95.3%	-0.9pt	-0.9%
平均賃料坪単価 (円)	10,123	9,957	+165	+1.7%
物件数	63	63	—	—

- (注1) 当月末時点で取得済のホテル48物件のうち、固定賃料の9物件及び平成27年1月から平成28年12月の間に改装が実施された3物件を除く36物件のデータに基づき記載しています。除いた固定賃料の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。また、改装が実施された3物件は、「D38 ホテルマイステイズ心齋橋」(改装期間:平成27年1月25日から同3月31日)、「D43 ホテルマイステイズ五反田駅前」(改装による閉館期間:平成27年3月1日から同11月24日)及び「D01 ホテルマイステイズ神田」(改装期間:平成28年5月20日から同8月22日)となります。また、平成27年以降に取得した物件については、本投資法人の取得前の運用実績は前所有者等から入手したデータを使用しています。
- (注2) 「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3) 「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4) 「RevPAR」とは1日当たり販売可能客室数当たり客室売上高(Revenues Per Available Room)をいい、一定期間の客室売上高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、ADRに客室稼働率を乗じた値と同値となります。
- (注5) 平成28年7月から同年12月までの累計の値を記載しています。
- (注6) 平成27年7月から同年12月までの累計の値を記載しています。
- (注7) 平成27年7月月初で取得済の住居63物件のデータに基づき記載しています。なお、NOIは保険関連収支を除いています。NOIは決算確定前の速報値であり、決算確定後変動する可能性があります。当月末時点で取得済の住居68物件に基づく当月末の稼働率は94.7%となります。
- (注8) 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、売上高は百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注9) 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10) 累計の稼働率は、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、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。

以上

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