

平成 29 年 3 月 23 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 29 年 2 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 29 年 2 月）、平成 29 年 6 月期累計（平成 29 年 1 月～同年 2 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（注）の当月の運用実績については、ホテルエピナール那須において本年 1 月より実施している客室リニューアル工事の影響により、客室稼働率は前年同月比▲1.1 ポイント、ADR は同+0.9%、RevPAR は同▲0.3%となりました。なお、改装による影響を排し、同条件で比較するためホテルエピナール那須を除きホテルマイステイズ神田を加えたホテル 38 物件の運用実績は、客室稼働率は前年同月比▲0.8 ポイント、ADR は同+1.2%、RevPAR は同+0.3%となります。

平成 29 年 6 月期累計の運用実績は、客室稼働率は前年同期比▲1.9 ポイント、ADR は同+1.8%、RevPAR は同▲0.4%となりました。なお、改装による影響を排し、同条件で比較するためホテルエピナール那須を除きホテルマイステイズ神田を加えたホテル 38 物件の運用実績は、客室稼働率は前年同期比▲1.6 ポイント、ADR は同+2.0%、RevPAR は同+0.1%となります。

（注） 後記「4. 運用実績（1）ホテル 38 物件」記載のホテル 38 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（注 1）の運用実績については、稼働率は当月末 94.3%、平成 29 年 6 月期平均 93.8%と、前年同月末比及び前年同期比で各々 1.5 ポイント、1.9 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 29 年 6 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 0.7%、1.0%上回りました。平成 29 年 6 月期における新規契約賃料は従前賃料比で 1.7%、更新契約賃料は従前賃料比で 2.5%、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 2.1%上昇しました。同期間の更新契約における賃料上昇契約の割合は 61.2%と、前年年間の 39.1%から 22.1 ポイント上昇し、更新期目を迎えた既存テナントの更新割合は 89.9%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（注 2）は前年同月比 1.2%、平成 29 年 6 月期累計のNOIは前年同期比 2.0%増加しました。

（注 1）後記「4. 運用実績（2）住居 66 物件」記載の住居 66 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。

(注2) NO I 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。なお、NO I 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。

### 3. ホテル及び住居

ホテル及び住居ポートフォリオ(注) 合計の平成29年6月期累計NO I は、当月の営業日数が閏年の影響で前年同月と比べて1日少なかったこと等により前年同期比▲3.6%となりました。なお、改装による影響を排し、同条件で比較するためホテルエピナール那須を除きホテルマイステイズ神田を加えた38物件及び住居ポートフォリオの合計の同期間のNO I は前年同期比で▲1.6%となりました。

(注) 後記「4. 運用実績(1) ホテル38物件 及び(2) 住居66物件」記載のホテル38物件及び住居66物件のデータに基づいています。

### 4. 運用実績

#### (1) ホテル38物件(注1)

	平成29年2月 (A)	前年同月 (B)	増減 (A-B)	増減率
客室稼働率(注2)	89.2%	90.3%	-1.1pt	-1.3%
A D R (円)(注3)	8,637	8,558	+79	+0.9%
RevPAR (円)(注4)	7,702	7,729	-26	-0.3%
売上高(百万円)	1,568	1,591	-23	-1.4%
物件数	38	38	—	—

	平成29年6月期 累計(注5) (C)	前年同期累計(注6) (D)	増減 (C-D)	増減率
客室稼働率(注2)	86.1%	88.0%	-1.9pt	-2.2%
A D R (円)(注3)	8,383	8,234	149	+1.8%
RevPAR (円)(注4)	7,215	7,244	-29	-0.4%
売上高(百万円)	3,118	3,125	-7	-0.2%
物件数	38	38	—	—

#### (2) 住居66物件(注7)

	平成29年2月末 (A)	前年同月 (B)	増減 (A-B)	増減率
稼働率	94.3%	95.8%	-1.5pt	-1.6%
平均賃料坪単価(円)	9,967	9,898	+69	+0.7%
物件数	66	66	—	—

	平成29年6月期 累計(注5) (C)	前年同期累計(注6) (D)	増減 (C-D)	増減率
稼働率	93.8%	95.7%	-1.9pt	-1.9%
平均賃料坪単価(円)	10,002	9,903	+99	+1.0%
物件数	66	66	—	—

- (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9物件及び平成28年5月20日から同8月22日の間に改装を実施した「D01 ホテルマイステイズ神田」を除く38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・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、平成28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29年1月から同年2月までの累計の値を記載しています。
- (注6) 平成28年1月から同年2月までの累計の値を記載しています。
- (注7) 平成28年1月月初時点で取得済の住居66物件のデータに基づき記載しています。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95.2%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、売上高は単位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、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。

以上

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