

平成 29 年 5 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 29 年 4 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 4 月）、平成 29 年 6 月期累計（平成 29 年 1 月～同年 4 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 1）の当月の運用実績については、日並びによるマイナス要因（前年は「昭和の日」による 3 連休があったこと）があったものの、桜の開花時期が全国的に前年よりも遅く当月に見頃を迎えたこと、前年は 3 月末にあった海外のイースター休暇が本年は当月にあったこと等によりレジャー需要が全般的に当月にずれ込んだことを受け、客室稼働率は前年同月比 +1.3 ポイント、ADR は同 +0.3%、RevPAR は同 +1.7% となりました。当月の訪日外国人旅行者数は単月として過去最高の 257 万人（前年同月比 +23.9%）（注 2）に達し、記録を更新し続けています。

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 ▲0.7 ポイント、ADR は同 ▲0.1%、RevPAR は同 ▲0.8% となりました。

（注 1）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。

（注 2）出所：日本政府観光局

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 95.0% と前年同月末 0.3 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、当月末の平均賃料坪単価は、前年同月末比 0.8% 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 2.7%、更新契約賃料は従前賃料比で 1.9%、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 2.3% 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 49.0% と、前年年間の 39.1% から 9.9 ポイント上昇しました。なお、更新期日を迎えた既存テナントの更新割合は 81.9% と、引き続き高水準を維持しています。

賃料上昇に向けた取組みにより、当月の賃料収入は前年同月比で 0.5% 増加しましたが、新規契約件数の増加によりリーシング費用が先行的に増加したこと等を受け、NOI（注 2）は前年同月を 1.8% 下回りました。しかしながら、平成 29 年 6 月期累計の NOI は前年同期比 0.6% 上回っています。

（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 70 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、前年同期比+1.0%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4月 (A)	前年同月 (B)	増減 (A-B)	増減率
客室稼働率(注2)	92.5%	91.2%	+1.3pt	+1.4%
ADR(円)(注3)	10,414	10,385	+30	+0.3%
RevPAR(円)(注4)	9,635	9,472	+163	+1.7%
売上高(百万円)	2,100	2,052	+48	+2.4%
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)	88.9%	89.6%	-0.7pt	-0.8%
ADR(円)(注3)	9,279	9,284	-5	-0.1%
RevPAR(円)(注4)	8,251	8,320	-70	-0.8%
売上高(百万円)	7,278	7,263	+15	+0.2%
物件数	38	38	—	—

(2) 住居66物件(注7)

	平成29年4月末 (A)	前年同月 (B)	増減 (A-B)	増減率
稼働率	95.0%	95.3%	-0.3pt	-0.3%
平均賃料坪単価(円)	10,102	10,023	+79	+0.8%
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	94.6%	95.9%	-1.3pt	-1.4%
平均賃料坪単価(円)	10,003	9,913	+90	+0.9%
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5) 平成29年1月から同年4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4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70物件に基づく当月末の稼働率は95.6%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/>