

平成 28 年 12 月 22 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 11 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 11 月）、平成 28 年 12 月期累計（平成 28 年 7 月～同年 11 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、日並びの影響（前年は 3 連休があったこと）及び東京における宿泊特化型ホテルの新規供給の影響並びに天候不良を受けたこと等により、当月の客室稼働率は前年同月比で 0.6 ポイント、ADR は同 5.6%、RevPAR は同 6.2%それぞれ下回りました。

平成 28 年 12 月期累計につきましては、前年同期比で客室稼働率が同 0.7 ポイント、ADR は 0.7%、RevPAR は同 1.4%下回りました。

(注) 後記「4. 運用実績（注 1）」記載の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につきましては、稼働率が当月末は 94.5%、平成 28 年 12 月期平均は 94.6%となっています。継続的に実施している賃料上昇プログラムにより、平成 28 年 7 月から同年 11 月までの期間において、新規契約賃料が従前契約賃料比 1.5%、更新契約賃料が更新前契約賃料比 0.9%、それぞれ上昇しました。また、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 84.1%となっております。また、新規契約賃料及び更新契約賃料の合計は、従前契約賃料及び更新前契約賃料の合計と比較し 1.2%上昇しました。

当月及び平成 28 年 12 月期累計の NOI は前年同月比及び前年同期比でそれぞれ 3.8%及び 4.5%上回りました。

(注) 後記「4. 運用実績（注 7）」記載の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 0.6%下回りました。

(注) 後記「4. 運用実績（注 1）」及び「(注 7)」記載の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月期 累計 (注2) (A)	平成27年12月期 累計 (注3) (B)	増減 (A-B)	増減率
客室稼働率 (注4)	91.6%	92.2%	-0.7pt	-0.7%
ADR (円) (注5)	9,921	9,989	-68	-0.7%
RevPAR (円) (注6)	9,083	9,214	-131	-1.4%
売上高 (百万円)	9,747	9,816	-69	-0.7%
物件数	36	36	—	—

	平成28年11月 (C)	平成27年11月 (D)	増減 (C-D)	増減率
客室稼働率 (注4)	90.2%	90.8%	-0.6pt	-0.7%
ADR (円) (注5)	9,877	10,460	-583	-5.6%
RevPAR (円) (注6)	8,907	9,499	-592	-6.2%
売上高 (百万円)	1,895	1,979	-84	-4.3%
物件数	36	36	—	—

(2) 住居 (注7)

	平成28年12月期 累計 (注2) (A)	平成27年12月期 累計 (注3) (B)	増減 (A-B)	増減率
稼働率	94.6%	95.2%	-0.6pt	-0.6%
平均賃料坪単価 (円)	10,143	9,945	198	+2.0%
物件数	63	63	—	—

	平成28年11月末 (C)	平成27年11月末 (D)	増減 (C-D)	増減率
稼働率	94.5%	95.9%	-1.4pt	-1.5%
平均賃料坪単価 (円)	10,232	9,996	237	+2.4%
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 10 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、「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）、「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）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) 平成 28 年 7 月から同年 11 月までの累計の値を記載しています。
- (注3) 平成 27 年 7 月から同年 11 月までの累計の値を記載しています。
- (注4) 「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5) 「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6) 「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、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 95.6%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/>