

平成 29 年 2 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 29 年 1 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 1 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当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▲2.5 ポイント、ADRは同+2.8%、RevPARは同▲0.2%となりました。ホテルエピナール那須を除いたホテル 37 物件の運用実績は、客室稼働率は前年同月比▲2.3 ポイント、ADRは同+2.9%、RevPARは同+0.2%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、当月末の稼働率は 93.3%と前年同月末を 2.2 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、前年同月末を 1.3%上回りました。当月における新規契約賃料は従前賃料比で 2.6%、更新契約賃料は従前賃料比で 2.1%、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。

本投資法人が昨年 12 月及び本年 1 月に実施したプロパティ・マネジメント会社の変更（注 2）を含む積極的なアセット・マネジメントが奏功し、当月の更新契約における賃料上昇契約の割合は 55.9%と、前年年間の 39.1%から 16.8 ポイント上昇しました。なお、当月に更新期日を迎えた既存テナントの更新割合は 95.8%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 3）は前年同月比で 2.8%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）プロパティ・マネジメント会社の変更につきましては、平成 28 年 11 月 21 日付で公表の「マスターリース会社及びプロパティ・マネジメント会社の変更に関するお知らせ」をご参照ください。

（注 3）NOI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、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。

3. ホテル及び住居

ホテル及び住居ポートフォリオ（注）合計の当月のNOIは前年同月比▲0.6%となりました。ホテルエピナール那須を除いたホテル37物件及び住居ポートフォリオの合計の当月のNOIは前年同月比で+1.7%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1月 (A)	前年同月 (B)	増減 (A-B)	増減率
客室稼働率（注2）	83.2%	85.8%	-2.5pt	-3.0%
ADR（円）（注3）	8,136	7,914	+222	+2.8%
RevPAR（円）（注4）	6,773	6,789	-16	-0.2%
売上高（百万円）	1,549	1,534	+15	+1.0%
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）	83.2%	85.8%	-2.5pt	-3.0%
ADR（円）（注3）	8,136	7,914	+222	+2.8%
RevPAR（円）（注4）	6,773	6,789	-16	-0.2%
売上高（百万円）	1,549	1,534	+15	+1.0%
物件数	38	38	—	—

（2）住居66物件（注7）

	平成29年1月末 (A)	前年同月 (B)	増減 (A-B)	増減率
稼働率	93.3%	95.6%	-2.2pt	-2.3%
平均賃料坪単価（円）	10,037	9,908	+129	+1.3%
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	93.3%	95.6%	-2.2pt	-2.3%
平均賃料坪単価（円）	10,037	9,908	+129	+1.3%
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・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。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 月の値を記載しています。

(注 6) 平成 28 年 1 月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 94.5%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/>