

2018年7月20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(2018年6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(2018年6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. ホテル及び住居

ホテル及び住居ポートフォリオ(注)合計の2018年6月期累計NOIは前年同期比+0.2%となりました。

当期においては、約11億円を投じ、ホテルマイステイズ京都四条、マイステイズ新浦安コンファレンスセンター、ホテルマイステイズ舞浜、ホテルマイステイズプレミア堂島及びホテルマイステイズ函館五稜郭のホテル5物件の改装を実施しており、これらホテル5物件を除く、ホテル及び住居ポートフォリオ合計の2018年6月期累計NOIは、前年同期比2.8%上昇しました。

(注) 後記「4. 運用実績(1)ホテル45物件」及び「同(2)住居64物件」記載のホテル45物件及び住居64物件のデータに基づいています。なお、NOIには、シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルを裏付資産とするキングダム特定目的会社(以下「本TMK」といいます。)の優先出資証券からの想定配当額を含めています。但し、本TMKの事業年度は、毎年4月1日から9月30日まで及び10月1日から翌年3月31日までであり、本投資法人は各事業年度終了後3か月以内に優先出資証券に係る配当金を受領することになっており本TMKから月次で配当を受領するわけではないため、各月に係る想定配当額は、裏付資産であるシェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルの各月の3か月前にあたる月の業績をベースに、当該3か月前の月の本TMK自体の運営管理、借入利息の各種費用の想定額(当該3か月前の月が属する事業年度における本TMKの予算を月次換算した金額)を差し引いて算出した想定配当額に、本投資法人の優先出資証券保有割合に相当する49.0%を乗じて算出した参考値です。

2. ホテル

ホテルポートフォリオ(注1)の当月の運用実績は、客室稼働率は前年同月比+0.2ポイント、ADRは同+3.6%、RevPARは同+3.8%となりました。

札幌、福岡、那須等、地方圏に所在するホテルが引き続き高いRevPARの成長を記録していることに加え、2018年6月15日に施行された住宅宿泊事業法(民泊法)により、無許可又は無届出で宿泊事業を営業する「ヤミ民泊」が抑制され、民泊の主要仲介会社のウェブサイトにおける登録物件数が大幅に減少したことが、主として東京圏に所在するホテルの業績の改善に寄与しているものと考えられます。

ホテルポートフォリオのうち、東京23区内に所在する22ホテルの客室稼働率は前年同月比+3.7ポイント、ADRは同+3.9%、RevPARは同+8.2%と大幅に改善しました。

当月のホテルポートフォリオのNOIは、同月に実施中のホテルの改装等の影響により、前年同月比

-0.0%、2018年6月期累計では前年同期比-0.8%となりましたが、これら改装中のホテルを除く当月のホテルポートフォリオのNOIは、前年同月比+3.2%（注2）、2018年6月期累計のNOIは前年同期比+2.7%（注3）、各々上昇しました。

（注1）後記「4. 運用実績（1）ホテル45物件」に記載のホテル45物件の実績値に基づいています。

（注2）後記「4. 運用実績（1）ホテル45物件」に記載の45物件から2018年6月中に改装工事を実施したホテル3物件を除く42物件のデータに基づき記載しています。なお、改装工事を実施したホテル及び改装期間の詳細につきましては、以下（注3）をご参照ください。

（注3）後記「4. 運用実績（1）ホテル45物件」に記載の45物件から2018年6月期中に改装工事を実施したホテル5物件を除く40物件のデータに基づき記載しています。なお、改装工事を実施したホテル及び改装期間は、それぞれ以下の通りです。

ホテルマイステイズ京都四条：2018年5月7日～2018年7月12日

マイステイズ新浦安コンファレンスセンター：2018年2月18日～2018年3月13日、2018年5月7日～2018年5月30日

ホテルマイステイズ舞浜：2018年1月12日～2018年3月16日、2018年4月9日～2018年4月26日、2018年5月7日～2018年6月29日

ホテルマイステイズプレミア堂島：2018年1月17日～2018年3月9日、2018年5月6日～2018年7月9日

ホテルマイステイズ函館五稜郭：2018年2月14日～2018年4月30日

3. 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95.8%と前年同月末比+1.1ポイントとなりました。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+1.7%となりました。

2018年6月期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2.3%、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2.4%上昇しました。また、更新契約における賃料上昇契約の割合は、2018年6月期においては54.4%となり、前年年間の54.2%を0.2ポイント上回りました。なお、同期間で更新期日を迎えた既存テナントの更新割合は84.9%と引き続き高水準で推移しています。

上記の賃料上昇に向けた取組みにより、当月のNOI（注2）は前年同月比+1.0%、2018年6月期累計のNOI（注2）は前年同期比+3.2%となりました。

（注1）後記「4. 運用実績（2）住居64物件」に記載の住居64物件の実績値に基づいています。

（注2）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。

4. 運用実績

（1）ホテル45物件（注1）

	2018年6月 (A)	前年同月 (B)	増減 (A - B)	増減率
客室稼働率（注2）	89.0%	88.7%	+0.2pt	+0.2%
ADR（円）（注3）	9,584	9,251	+333	+3.6%
RevPAR（円）（注4）	8,526	8,210	+315	+3.8%
売上高（百万円）（注5）	3,495	3,352	142	+4.3%
物件数	45	45	—	—

	2018年6月期 累計(注6) (C)	前年同期累計 (注7) (D)	増減 (C-D)	増減率
客室稼働率(注2)	88.4%	88.6%	-0.2pt	-0.2%
ADR(円)(注3)	10,279	10,352	-73	-0.7%
RevPAR(円)(注4)	9,087	9,174	-87	-0.9%
売上高(百万円)(注5)	21,348	21,523	-175	-0.8%
物件数	45	45	—	—

(2) 住居 64 物件 (注8)

	2018年6月末 (A)	前年同月末 (B)	増減 (A-B)	増減率
稼働率	95.8%	94.7%	+1.1pt	+1.2%
平均賃料坪単価(円)	9,773	9,609	+164	+1.7%
物件数	64	64	—	—

	2018年6月期 累計(注6) (C)	前年同期累計 (注7) (D)	増減 (C-D)	増減率
稼働率 (注11)	95.6%	95.1%	+0.5pt	+0.5%
平均賃料坪単価(円) (注11)	9,737	9,464	+243	+2.6%
物件数	64	64	—	—

(注1) 2018年6月期の期初時点で保有のホテル54物件(本投資法人が保有する特定目的会社の優先出資証券の裏付資産である「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」を含みます。)から固定賃料9物件を除いた45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。なお、「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」については、NOIについては前記のとおり、優先出資証券に係る配当受領が各事業年度終了後3カ月遅れることから、各月の3カ月前にあたる月の想定数値に基づいていますが、上記の各指標との関係では、ホテル業績の季節性等を適切に反映するため、「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」の当月のデータに基づき記載しています。

(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) 「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」の売上高については、本投資法人の優先出資証券保有割合に拠らず当該ホテルの売上高を用いています。

(注6) 2018年1月から2018年6月までの累計の値を記載しています。

- (注7) 2017年1月から2017年6月までの累計の値を記載しています。2017年1月1日から2017年12月末日までに取得した物件については、2017年1月1日から本投資法人が保有していると仮定しており、本投資法人の取得前の運用実績及び想定配当額はそれぞれの売主から入手したデータを使用しています。以下、同じです。
- (注8) 2018年6月期の期初時点で保有の住居67物件から2018年1月中に売却した3物件を除いた64物件のデータに基づき記載しています。
- (注9) 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10) 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11) 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/>