

2018年10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(2018年9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9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1)合計の2018年12月期累計NOIは前年同期比+1.5%となりました。

ポートフォリオの分散効果及び力強いNOIの成長により、当月関西地方を襲った台風21号や北海道で発生した地震(以下、総称して「本災害」といいます。)の影響は緩和され、当月のポートフォリオNOI(注1)は前年同月比2.1%増加しました。

なお、本投資法人が2018年8月22日付「決算短信(REIT)」で公表した2018年12月期の運用状況の予想(注2)につき、本災害に伴う変更はありません。

(注1) 後記「5. 運用実績(1)ホテル54物件」及び「同(2)住居64物件」記載のホテル54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カ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。また、本投資法人が2018年9月に取得したウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ及びサンシャイン・スイーツ・リゾートを裏付資産とする海外不動産匿名組合出資持分からの想定配当額は含みません。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。

(注2) 本予想は分配金の額を保証するものではなく、実際の分配金は変動する可能性があります。

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-1.9ポイントと減少したものの、ADRは同+4.1%と増加し、RevPARは同+1.8%となりました。

当月は、本災害の悪影響があったものの、ポートフォリオの分散効果もあり、ホテルポートフォリオのRevPARは前述のとおり前年同期比+1.8%の成長を記録しました。なお、当月末現在、本投資法人は関

西地方に7ホテル、北海道に4ホテルを保有しており、地域別投資比率(注2)はそれぞれ9.9%、8.0%となっています。

なお、関西地方・北海道のホテルを除くホテルポートフォリオ(注3)の当月のRevPARは前年同月比+10.7%(うち、客室稼働率は同+2.4ポイント、ADRは同+7.9%)と高い伸びを記録しました。また、関西地方・北海道については、関西国際空港及び新千歳空港はいずれも2018年10月に入って全面的に運営を再開しています。本投資法人の保有ホテルの主要オペレーターであるマイステイズ・ホテル・マネジメント株式会社からの報告によれば、関西地方・北海道の運営ホテルについて2018年10月は本災害の影響が若干残っているものの、2018年11月分の宿泊予約は平年並みに戻っています。

また、首都圏に所在する37ホテルのうち、固定賃料3物件を除く34ホテルについては、客室稼働率は前年同月比+3.9ポイント、ADRは同+8.5%、RevPARは同+13.2%となりました。2018年6月の住宅宿泊事業法(民泊法)の施行や2018年にホテルの新規供給がピークを越すと見込まれることから、首都圏のホテルは今後も堅調に推移することが期待されます。2019年のラグビーワールドカップ、2020年の東京オリンピックに向けて、首都圏への訪問者数は増加することが見込まれます。なお、本投資法人のホテルの首都圏における地域別投資比率(注2)は50.8%です。

本投資法人は、過去2年にわたり首都圏におけるポートフォリオの規模と質の改善を企図した物件取得戦略を遂行しており、2017年5月に「ホテルマイステイズプレミア浜松町」を取得したほか、2017年10月のグローバルオフリングによる調達資金の一部を活用し、特定目定会社の優先出資証券取得を通じて「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」に投資するとともに、「ホテルマイステイズプレミア大森」を取得しました。その後、2018年2月に「ホテルマイステイズ横浜関内」を、2018年6月には「ホテルマイステイズ五反田」及び「ホテルマイステイズ立川」を取得したほか、2018年7月に実施したグローバルオフリングによる調達資金の一部を活用して「ホテルマイステイズプレミア赤坂」及び「ホテルマイステイズ上野イースト」を取得しました。首都圏に所在するこれらのホテル8物件(投資比率21.0%)の当月のNOI(注4)は前年同月比+25.3%の成長を記録しています。

これらの結果、当月のホテルポートフォリオのNOIは前年同月比+0.9%、2018年12月期累計のNOIは前年同期比+0.6%となりました。なお、関西地方・北海道のホテルを除いた当月のホテルポートフォリオ(注3)のNOIは前年同期比+18.5%でした。

(注1) 後記「5. 運用実績(1) ホテル54物件」に記載のホテル54物件の実績値に基づいています。

(注2) 投資比率は2018年9月末時点において保有する全ホテルの取得価格に基づきます。なお、「シェラトン・グランデ・トーキョー・ベイ・ホテル」を裏付不動産とする優先出資証券(以下「優先出資証券」といいます。)並びに「ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ」及び「サンシャイン・スイーツ・リゾート」を裏付不動産とする海外不動産匿名組合出資持分(以下「匿名組合出資持分」といいます。)については、裏付不動産の地域区分に基づき、優先出資証券及び匿名組合出資持分に係る本投資法人の出資金額を取得価格としており、このうち匿名組合出資持分に係る本投資法人の出資金額については、2018年7月26日に締結した為替予約契約(2018年9月26日付で実行済み)に基づく米ドルと日本円の為替予約レートである1米ドル=110.45円で邦貨換算して算出しています。

(注3) 後記「5. 運用実績(1) ホテル54物件」に記載のホテル54物件のうち、関西地方及び北海道に所在する10物件を除く44物件の実績値に基づいています。

(注4) 8物件のNOIのうち、「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」のNOIには、優先出資証券からの想定配当額を含めています。当月の「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」NOIの取り扱いについては、前記「1. ホテル及び住居」の(注1)をご参照ください。なお、本投資法人による取得前のNOIについては、当該物件の売主等から受領した情報に基づいています。以下同じです。

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95.5%と前年同月末比+1.1ポイントとなりました。2014年2月以降、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+1.8%となりました。

本投資法人は、新規契約・更新契約の両方において賃料上昇に向けた取組みを積極的に実施しており、平均賃料坪単価の上昇を通じた継続的な内部成長の実現を目指しています。また、契約更新時における賃料上昇は、テナント入替に伴うダウンタイムやリーシング費用の発生を伴わず、収益の増加を

もたらすことからとりわけ重視しており、80%程度の更新割合を維持しつつ取り組みを進めています。

2018年12月期における新規契約賃料は従前賃料比で3.4%、更新契約賃料は従前賃料比で5.7%、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4.6%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12月期においては58.5%となり、前年年間の54.2%を4.3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80.4%と引き続き高水準で推移しています。

この中で最も高い賃料増加率を記録したのはロイヤルパークスタワー南千住（前年同月比+7.2%）であり、当該物件は近傍のロイヤルパークスシーサー南千住とともに、2017年3月に実際した公募増資の調達資金を活用して取得しました。

64物件で構成される住居ポートフォリオは取得価格ベースで本投資法人のポートフォリオの20.1%を占め、ポートフォリオに安定性と成長性をもたらしています。

上記の賃料上昇に向けた取り組みにより、当月のNOI（注2）は前年同月比+5.8%、2018年12月期累計のNOI（注2）は前年同期比+5.1%となりました。

（注1）後記「5. 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）住居の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。

4. ケイマンホテル物件

2018年10月1日付「資産の取得完了に関するお知らせ」（以下「10月1日付プレスリリース」といいます。）でお知らせのとおり、2018年9月28日（ケイマン諸島の現地時間）付で、本投資法人は匿名組合出資持分の取得を通じて「ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ」及び「サンシャイン・スイーツ・リゾート」（以下、総称して「本裏付資産」といいます。）への投資を行いました。本裏付不動産のオペレーターである Pyramid Cayman Hotel Limited によれば、本裏付不動産の業績は好調に推移しており、2018年8月末までの実績を反映し、2018年末までの予想を更新した2018年の想定NOIは、2018年7月17日付「海外不動産を裏付資産とする匿名組合出資持分の取得に関するお知らせ」（以下「7月17日付プレスリリース」といいます。）公表時の想定値を5.8%上回る見通しであり、これに基づく想定NOI利回りは7月17日付プレスリリースにおいて公表した9.2%から9.8%へと上昇する見通しです。これは、主として第2・第3四半期における客室稼働率が伸長したことによります。想定NOI等の算定方法の詳細は、7月17日付プレスリリース及び10月1日付プレスリリースをご参照ください。

（参考）本裏付資産の所在するグランドケイマン島のセブンマイルビーチは、トリップアドバイザーのユーザー投票により、世界のビーチリゾートランキングの第5位にランクインしています。

5. 運用実績

（1）ホテル54物件（注1）

	2018年9月 (A)	前年同月 (B)	増減 (A-B)	増減率
客室稼働率（注2）	88.2%	90.1%	-1.9pt	-2.2%
ADR（円）（注3）	10,495	10,085	+410	+4.1%
RevPAR（円）（注4）	9,257	9,091	+166	+1.8%
売上高（百万円）（注5）	4,358	4,190	+167	+4.0%
物件数	54	54	—	—

	2018年12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)	91.1%	91.3%	-0.3pt	-0.3%
ADR (円) (注3)	11,367	11,146	+222	+2.0%
RevPAR (円) (注4)	10,352	10,179	+174	+1.7%
売上高(百万円) (注5)	14,368	13,865	+503	+3.6%
物件数	54	54	—	—

(2) 住居 64 物件 (注8)

	2018年9月末 (A)	前年同月末 (B)	増減 (A-B)	増減率
稼働率	95.5%	94.4%	+1.1pt	+1.2%
平均賃料坪単価 (円)	9,758	9,583	+175	+1.8%
物件数	64	64	—	—

	2018年12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)	95.3%	94.4%	+0.9pt	+1.0%
平均賃料坪単価 (円) (注11)	9,794	9,602	+192	+2.0%
物件数	64	64	—	—

(3) ホテル 45 物件 (注12)

	2018年9月 (A)	前年同月 (B)	増減 (A-B)	増減率
客室稼働率 (注2)	89.3%	89.7%	-0.4pt	-0.4%
ADR (円) (注3)	10,638	10,128	+511	+5.0%
RevPAR (円) (注4)	9,505	9,089	+416	+4.6%
売上高(百万円) (注5)	3,747	3,533	+214	+6.1%
物件数	45	45	—	—

	2018年12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)	91.3%	91.1%	+0.2pt	+0.3%
ADR (円) (注3)	11,469	11,249	+220	+2.0%

RevPAR (円) (注4)	10,477	10,250	+227	+2.2%
売上高(百万円) (注5)	12,207	11,725	+482	+4.1%
物件数	45	45	—	—

- (注1) 本投資法人が2018年9月末時点で保有する国内ホテル64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物件及び2017年12月開業のため前年実績のない「D63 ホテルマイステイズ御堂筋本町」を除いた54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。また、本投資法人が2018年9月に取得した海外不動産匿名組合出資持分の裏付資産である「ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ」及び「サンシャイン・スイーツ・リゾート」は含みません。
- (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7月から2018年9月までの累計の値を記載しています。
- (注7) 2017年7月から2017年9月までの累計の値を記載しています。2017年7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7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12月期の期初時点で保有の住居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。
- (注12) 前記(注1)に記載のホテル54物件から、2018年1月から2018年8月までに取得した「D54 ホテルマイステイズ横浜内」、「D55 アートホテル上越」、「D56 アートホテル弘前シティ」、「D57 ホテルマイステイズ大分」、「D58 ホテルマイステイズ五反田」、「D59 ホテルマイステイズ立川」、「D60 ホテルマイステイズプレミア赤坂」、「D61 ホテルマイステイズプレミア札幌パーク」及び「D62 ホテルマイステイズ上野イースト」の9物件を除いています。

以上

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