

平成 28 年 11 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 28 年 10 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 10 月）、平成 28 年 12 月期累計（平成 28 年 7 月～同年 10 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、概ね前年同月比でほぼ横ばいに推移したものの、一部エリアにおいて新規供給の影響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 0.5 ポイント上回りましたが、ADR は同 2.0%、RevPAR は同 1.4%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、ADR が前年同期比で 0.4%上回ったものの、客室稼働率が同 0.6 ポイント下回ったため、RevPAR は同 0.2%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 94.7%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 10 月までの期間において、新規契約賃料が従前契約賃料比 1.6%、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 84.7%となっております。

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 3.5%及び 4.7%上回りました。

(注) 後記「4. 運用実績（注 9）」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 1.0%上回りました。

(注) 後記「4. 運用実績（注 1）」及び「(注 9)」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)	92.0%	92.6%	-0.6pt	-0.7%
ADR (円) (注5)	9,919	9,876	+43	+0.4%
RevPAR (円) (注6)	9,122	9,144	-22	-0.2%
売上高 (百万円)	7,851	7,836	+15	+0.2%
物件数	36	36	—	—

	平成28年10月 (C)	平成27年10月 (D)	増減 (C-D)	増減率
客室稼働率 (注4)	92.1%	91.6%	+0.5pt	+0.5%
ADR (円) (注5)	9,831	10,030	-199	-2.0%
RevPAR (円) (注6)	9,057	9,189	-132	-1.4%
売上高 (百万円)	2,016	2,035	-18	-0.9%
物件数	36	36	—	—

(2) 住居 (注9)

	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	94.7%	95.1%	-0.4pt	-0.4%
平均賃料坪単価 (円)	10,120	9,932	+188	+1.9%
物件数	63	63	—	—

	平成28年10月末 (C)	平成27年10月末 (D)	増減 (C-D)	増減率
稼働率	94.5%	96.1%	-1.6pt	-1.6%
平均賃料坪単価 (円)	10,142	9,939	+203	+2.0%
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 10 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 10 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) 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8) 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9) 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 95.7%となります。
- (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/>