

平成 28 年 9 月 27 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 8 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 8 月）、平成 28 年 12 月期累計（平成 28 年 7 月～同年 8 月）のホテル運用実績及び住居の運用状況につき、今月から参考情報として毎月開示することといたしましたので、下記のとおりお知らせします。

### 記

#### 1. ホテル

インバウンドの継続的な増加、レベニューマネジメント等の効果により、前年同月比で当月の客室稼働率は 1.5 ポイント下回ったものの、ADR は 2.6%、RevPAR は 1.0%それぞれ上回りました。

一方、平成 28 年 12 月期累計のホテル運用実績は、前年同期比で客室稼働率が 1.1 ポイント下回ったものの、ADR は 4.3%、RevPAR は 3.2%それぞれ上回り、堅調に推移しています。

(注) 後記「3. 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 94.8%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 8 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 0.7%、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 87.8%となっております。一方、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 3.2%及び 4.6%上回りました。

(注) 後記「3. 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、平成 28 年 7 月月初にて取得済の住居 68 物件のデータに基づいています。

## 3. 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)	92.5%	93.6%	-1.1pt	-1.1%
ADR (円) (注5)	10,319	9,890	+430	+4.3%
RevPAR (円) (注6)	9,549	9,256	+293	+3.2%
売上高 (百万円)	4,066	3,958	+107	+2.7%
物件数	36	36	—	—

	平成28年8月 (C)	平成27年8月 (D)	増減 (C-D)	増減率
客室稼働率 (注4)	92.6%	94.1%	-1.5pt	-1.6%
ADR (円) (注5)	10,979	10,700	+279	+2.6%
RevPAR (円) (注6)	10,168	10,066	+102	+1.0%
売上高 (百万円)	2,144	2,130	+13	+0.7%
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	94.8%	94.3%	+0.5pt	+0.6%
平均賃料坪単価 (円)	10,110	9,931	+179	+1.8%
物件数	63	63	—	—

	平成28年8月 (C)	平成27年8月 (D)	増減 (C-D)	増減率
稼働率	94.5%	94.7%	-0.2pt	-0.3%
平均賃料坪単価 (円)	10,143	9,928	+215	+2.2%
物件数	63	63	—	—

- (注1) 平成28年8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8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斎橋」（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8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8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、平成28年8月時点で取得済の住居68物件に基づく平成28年8月の稼働率は95.6%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/>