

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<br>累計 (注2)<br>(A) | 平成27年12月期<br>累計 (注3)<br>(B) | 増減<br>(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<br>(C) | 平成27年10月<br>(D) | 増減<br>(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<br>累計 (注2)<br>(A) | 平成27年12月期<br>累計 (注3)<br>(B) | 増減<br>(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<br>(C) | 平成27年10月末<br>(D) | 増減<br>(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/>