

平成 30 年 6 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)

平成 30 年 6 月期 (第 30 期) 及び平成 30 年 12 月期 (第 31 期) の運用状況  
及び分配金の予想の修正に関するお知らせ

インヴィンシブル投資法人 (以下「本投資法人」といいます。) は、平成 30 年 2 月 20 日付「平成 29 年 12 月期 (第 29 期) 決算短信 (REIT)」において公表しました平成 30 年 6 月期 (第 30 期 : 平成 30 年 1 月 1 日～平成 30 年 6 月 30 日) 及び平成 30 年 12 月期 (第 31 期 : 平成 30 年 7 月 1 日～平成 30 年 12 月 31 日) の運用状況及び分配金の予想の修正について、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 平成 30 年 6 月期 (平成 30 年 1 月 1 日～平成 30 年 6 月 30 日) 及び平成 30 年 12 月期 (平成 30 年 7 月 1 日～平成 30 年 12 月 31 日) の運用状況及び分配金の予想の修正

【平成 30 年 6 月期】

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	分配金総額
前回発表予想 (A) (平成 30 年 2 月 20 日付)	百万円 12,784	百万円 8,081	百万円 7,370	百万円 7,369	百万円 6,628
今回修正予想 (B)	百万円 12,983	百万円 8,274	百万円 7,560	百万円 7,559	百万円 6,806
増減額 (B) - (A)	百万円 198	百万円 192	百万円 190	百万円 190	百万円 177
増減率 ((B) - (A)) / (A)	% 1.6	% 2.4	% 2.6	% 2.6	% 2.7

	1口当たり 当期純利益 (注)	1口当たり 分配金(利益超過 分配金は含まない) (注)	1口当たり 利益超過 分配金 (注)	1口当たり 分配金 (利益超過分配金 を含む) (注)
前回発表予想 (A) (平成30年2月20日付)	円 1,537	円 1,383	円 -	円 1,383
今回修正予想 (B)	円 1,577	円 1,420	円 -	円 1,420
増減額 (B) - (A)	円 40	円 37	円 -	円 37
増減率 ((B) - (A)) / (A)	% 2.6	% 2.7	% -	% 2.7

(注) 期末発行済投資口の総口数：4,793,181口

## 【平成30年12月期】

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	分配金総額
前回発表予想 (A) (平成30年2月20日付)	百万円 12,884	百万円 8,129	百万円 7,410	百万円 7,409	百万円 7,486
今回修正予想 (B)	百万円 13,091	百万円 8,310	百万円 7,565	百万円 7,565	百万円 7,645
増減額 (B) - (A)	百万円 206	百万円 180	百万円 155	百万円 155	百万円 158
増減率 ((B) - (A)) / (A)	% 1.6	% 2.2	% 2.1	% 2.1	% 2.1

	1口当たり 当期純利益 (注)	1口当たり 分配金(利益超過 分配金は含まない) (注)	1口当たり 利益超過 分配金 (注)	1口当たり 分配金 (利益超過分配金 を含む) (注)
前回発表予想 (A) (平成30年2月20日付)	円 1,545	円 1,562	円 -	円 1,562
今回修正予想 (B)	円 1,578	円 1,595	円 -	円 1,595
増減額 (B) - (A)	円 33	円 33	円 -	円 33
増減率 ((B) - (A)) / (A)	% 2.1	% 2.1	% -	% 2.1

(注) 期末発行済投資口の総口数：4,793,181口

平成30年6月期及び平成30年12月期の運用状況及び分配金の予想に関する前提条件は、別紙1に記載のとおりです。

また、これらの予想を前提とした平成30年の年間の1口当たり当期純利益及び1口当たり分配金の予想は以下のとおりです。

## 【平成30年年間】(平成30年6月期及び平成30年12月期の合算)

	1口当たり 当期純利益 (注)	1口当たり 分配金(利益超過 分配金は含まない) (注)	1口当たり 利益超過 分配金 (注)	1口当たり 分配金(利益超過 分配金を含む)(注)
前回発表予想(A) (平成30年2月20日付)	円 3,082	円 2,945	円 -	円 2,945
今回修正予想(B)	円 3,155	円 3,015	円 -	円 3,015
増減額(B)-(A)	円 73	円 70	円 -	円 70
増減率((B)-(A))/(A)	% 2.4	% 2.4	% -	% 2.4

(注) 平成30年末の発行済投資口の総口数：4,793,181口

## 2. 修正及び開示の理由

本日付「資産の取得に関するお知らせ」及び「資金の借入れに関するお知らせ」で公表のとおり、本投資法人は、自己資金、借入金及び投資法人債の手取金を活用し、平成30年6月27日付でホテル2物件（以下「取得予定資産」といいます。）を取得する予定です。

取得予定資産の収益寄与による増収に加え、平成30年6月期について本日時点までに判明しているポートフォリオの運用状況並びにそれを踏まえた平成30年6月期及び平成30年12月期におけるポートフォリオの運用状況の予想（別紙2参照）を反映し、平成30年6月期及び平成30年12月期の運用状況の修正及び分配金予想の修正を行うものです。

その結果、前回発表予想と比較し、営業収益は平成30年6月期で198百万円（+1.6%）、平成30年12月期で206百万円（+1.6%）増加する見通しです。また、1口当たり分配金は平成30年6月期で2.7%、平成30年12月期で2.1%増加する見通しです。

平成30年6月期の営業収益の上方修正の主たる要因は、既存ポートフォリオ全体のNOIが期初時点での予想を255百万円（2.5%）上回る見込みであることによるものであり、中でもホテルポートフォリオ全体のNOIについては、本投資法人が平成29年10月以降に取得した地方のホテル（ホテルマイステイズ札幌駅北口、別府亀の井ホテル、アートホテル弘前シティ及びアートホテル上越）及び東京におけるマイステイズブランドホテルの中でグレードの高いホテルとして位置づけられる「マイステイズプレミア」を冠するホテル（ホテルマイステイズプレミア浜松町及びホテルマイステイズプレミア大森）の収益増加により、期初時点での予想を242百万円（3.3%）上回る見通しです。

また、本日付「ホテル及び住居ポートフォリオの運用実績（平成30年5月）に関するお知らせ」に記載のとおり、住居ポートフォリオにおける賃料上昇に向けた取組みにより、平成30年6月期の1月から5月までにおける新規契約賃料は従前賃料比で2.5%、更新契約賃料は従前賃料比で2.2%、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%上昇しています。

一方、平成30年12月期の営業収益の上方修正は、取得予定資産の収益寄与によるものです。

以上

\* 本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

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

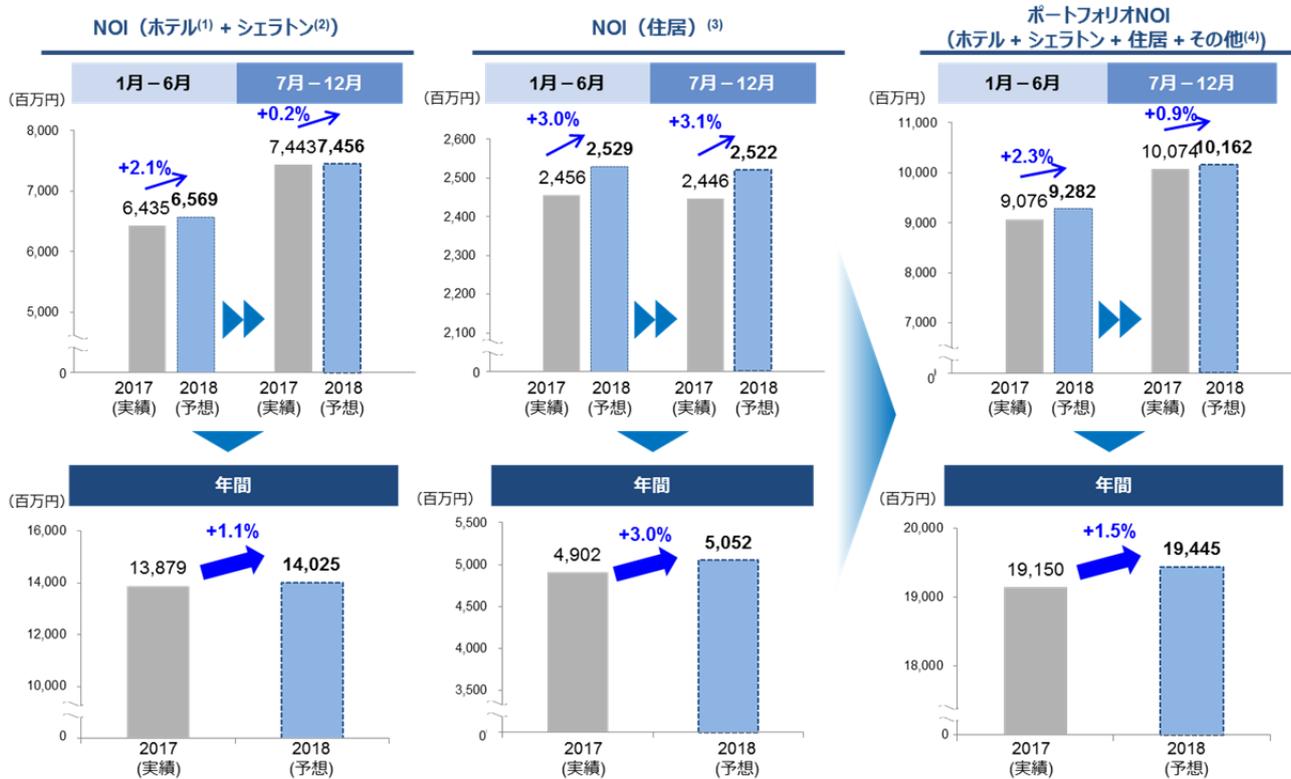
<平成30年6月期及び平成30年12月期の各運用状況及び分配金の予想に関する前提条件>

項目	前提条件
計算期間	平成30年6月期：平成30年1月1日～平成30年6月30日（181日間） 平成30年12月期：平成30年7月1日～平成30年12月31日（184日間）
運用資産	平成30年6月期末保有資産：125物件及び特定目的会社の優先出資証券1銘柄 平成30年12月期末保有資産：125物件及び特定目的会社の優先出資証券1銘柄  平成30年6月期は、平成30年6月27日付でホテル2物件を取得することを前提としており、その後平成30年12月期末まで変動がないことを前提としています。
発行済投資口の総口数	平成30年6月期末発行済投資口の総口数：4,793,181口 平成30年12月期末発行済投資口の総口数：4,793,181口  本日現在の発行済投資口の総口数4,793,181口につき、平成30年12月期末まで変動がないことを前提としています。
有利子負債	平成30年6月期末有利子負債残高：189,415百万円（借入金：187,415百万円、投資法人債2,000百万円） 平成30年12月期末有利子負債残高：189,415百万円（借入金：187,415百万円、投資法人債2,000百万円）  平成30年6月期において平成29年6月27日付で1,500百万円の新規借入れを実行することを前提としており（詳細は、本日付「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。）、当該借入れ実行後の有利子負債残高189,415百万円のうち、平成30年7月16日に返済期限を迎える長期借入金28,979百万円及び平成30年10月13日に返済期限を迎える短期借入金2,000百万円については、平成30年12月期中に同条件での借換えを行うことを前提としています。それ以外は、平成30年12月期末まで新規借入れ及び期限前弁済は行わないことを前提としています。

項目	前提条件																																	
営業収益	<p>営業収益については、各期以下のとおり想定しています。</p>																																	
	<table border="0" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 60%;"></th> <th style="width: 20%; text-align: center;">平成30年6月期</th> <th style="width: 20%; text-align: center;">平成30年12月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>・貸貸事業収入</td> <td style="text-align: right;">11,059百万円</td> <td style="text-align: right;">12,214百万円</td> </tr> <tr> <td>（うちホテル賃料）</td> <td style="text-align: right;">(7,294百万円)</td> <td style="text-align: right;">(8,523百万円)</td> </tr> <tr> <td>（うちホテル固定賃料）</td> <td style="text-align: right;">(3,556百万円)</td> <td style="text-align: right;">(4,423百万円)</td> </tr> <tr> <td>（うちホテル変動賃料）</td> <td style="text-align: right;">(3,738百万円)</td> <td style="text-align: right;">(4,099百万円)</td> </tr> <tr> <td>・受取配当金</td> <td style="text-align: right;">732百万円</td> <td style="text-align: right;">876百万円</td> </tr> <tr> <td>・不動産等売却益</td> <td style="text-align: right;">1,191百万円</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> </tbody> </table> <p>平成30年6月期の不動産等売却益として、平成30年1月31日付で完了した「アルモニー御茶ノ水」「グロースメゾン池袋」「キャピタルハイツ神楽坂」「クロス・スクエアNAKANO」の譲渡に伴う不動産等売却益796百万円及び平成30年3月9日付で完了した「レキシントン・プラザ西五反田」の譲渡に伴う不動産等売却益395百万円を見込んでいます。</p> <p>また、優先出資証券による受取配当金については、取得銘柄のキャッシュ・フローの裏付けとなる裏付不動産の稼働状況予想及び特定目的会社で発生する費用の想定値を反映して予想値を算出しています。</p> <p>平成30年6月期及び平成30年12月期のいずれについても本日時点の予想値に基づき算出しています。また、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。</p> <p>なお、本投資法人は保有するホテルの大半について、賃料収入がホテルの業績に連動する変動賃料スキームを導入しています。ホテルの宿泊需要には季節性があり、本投資法人の決算期に照らした場合、夏季休暇期間、秋の行楽シーズンを含む12月期（7月～12月）の宿泊需要は総じて6月期（1月～6月）よりも高いことから、本投資法人の賃料収入も毎年12月期が6月期よりも高くなる傾向にあります。</p>			平成30年6月期	平成30年12月期	・貸貸事業収入	11,059百万円	12,214百万円	（うちホテル賃料）	(7,294百万円)	(8,523百万円)	（うちホテル固定賃料）	(3,556百万円)	(4,423百万円)	（うちホテル変動賃料）	(3,738百万円)	(4,099百万円)	・受取配当金	732百万円	876百万円	・不動産等売却益	1,191百万円	-											
	平成30年6月期	平成30年12月期																																
・貸貸事業収入	11,059百万円	12,214百万円																																
（うちホテル賃料）	(7,294百万円)	(8,523百万円)																																
（うちホテル固定賃料）	(3,556百万円)	(4,423百万円)																																
（うちホテル変動賃料）	(3,738百万円)	(4,099百万円)																																
・受取配当金	732百万円	876百万円																																
・不動産等売却益	1,191百万円	-																																
営業費用	<p>営業費用のうち貸貸事業費用については、各期以下のとおり想定しています。</p>																																	
	<table border="0" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 60%;"></th> <th style="width: 20%; text-align: center;">平成30年6月期</th> <th style="width: 20%; text-align: center;">平成30年12月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>・維持管理費（注1）</td> <td style="text-align: right;">651百万円</td> <td style="text-align: right;">666百万円</td> </tr> <tr> <td>（うち修繕費）</td> <td style="text-align: right;">(27百万円)</td> <td style="text-align: right;">(28百万円)</td> </tr> <tr> <td>・公租公課（注2）</td> <td style="text-align: right;">458百万円</td> <td style="text-align: right;">538百万円</td> </tr> <tr> <td>・保険料</td> <td style="text-align: right;">12百万円</td> <td style="text-align: right;">14百万円</td> </tr> <tr> <td>・減価償却費</td> <td style="text-align: right;">2,842百万円</td> <td style="text-align: right;">2,891百万円</td> </tr> <tr> <td>・その他費用（注1）</td> <td style="text-align: right;">198百万円</td> <td style="text-align: right;">185百万円</td> </tr> <tr> <td><b>貸貸事業費用合計</b></td> <td style="text-align: right;"><b>4,164百万円</b></td> <td style="text-align: right;"><b>4,295百万円</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>（注1） 前回発表予想において「その他費用」に区分していた借地料（平成30年6月期：201百万円、平成30年12月期：203百万円）を、今回修正予想では「維持管理費」に区分しています。そのため、前回発表予想と比較して「維持管理費」が増加し、「その他費用」が減少していますが、これは主としてかかる借地料の計上区分の変更によるものであり、当該借地料の金額について前回発表予想値からの変更はありません。</p> <p>（注2） 取得した物件の固定資産税及び都市計画税等については、前所有者との間で期間按分による計算を行い取得時に精算することとしており、当該精算金相当分が取得原価に算入されるため取得年の12月期までは費用計上されず、取得翌年の6月期から費用計上されます。</p> <p>営業費用のうち貸貸事業費用以外については、各期以下のとおり想定しています。</p> <table border="0" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 60%;"></th> <th style="width: 20%; text-align: center;">平成30年6月期</th> <th style="width: 20%; text-align: center;">平成30年12月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>・貸貸事業費用以外</td> <td style="text-align: right;">544百万円</td> <td style="text-align: right;">484百万円</td> </tr> <tr> <td>（うち資産運用報酬）</td> <td style="text-align: right;">(275百万円)</td> <td style="text-align: right;">(275百万円)</td> </tr> </tbody> </table>			平成30年6月期	平成30年12月期	・維持管理費（注1）	651百万円	666百万円	（うち修繕費）	(27百万円)	(28百万円)	・公租公課（注2）	458百万円	538百万円	・保険料	12百万円	14百万円	・減価償却費	2,842百万円	2,891百万円	・その他費用（注1）	198百万円	185百万円	<b>貸貸事業費用合計</b>	<b>4,164百万円</b>	<b>4,295百万円</b>		平成30年6月期	平成30年12月期	・貸貸事業費用以外	544百万円	484百万円	（うち資産運用報酬）	(275百万円)
	平成30年6月期	平成30年12月期																																
・維持管理費（注1）	651百万円	666百万円																																
（うち修繕費）	(27百万円)	(28百万円)																																
・公租公課（注2）	458百万円	538百万円																																
・保険料	12百万円	14百万円																																
・減価償却費	2,842百万円	2,891百万円																																
・その他費用（注1）	198百万円	185百万円																																
<b>貸貸事業費用合計</b>	<b>4,164百万円</b>	<b>4,295百万円</b>																																
	平成30年6月期	平成30年12月期																																
・貸貸事業費用以外	544百万円	484百万円																																
（うち資産運用報酬）	(275百万円)	(275百万円)																																

項目	前提条件																		
NOI	<p>NOIについては、各期以下のとおり想定しています。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>平成30年6月期</th> <th>平成30年12月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>・NOI</td> <td>10,469百万円</td> <td>11,686百万円</td> </tr> <tr> <td>(うちホテルNOI)</td> <td>(6,941百万円)</td> <td>(8,104百万円)</td> </tr> <tr> <td>(うち住居NOI)</td> <td>(2,561百万円)</td> <td>(2,522百万円)</td> </tr> <tr> <td>(うち受取配当金)</td> <td>(732百万円)</td> <td>(876百万円)</td> </tr> </tbody> </table> <p>「NOI」は、次の計算式により算出しています。  <math>NOI = \text{不動産賃貸事業収入} - \text{不動産賃貸事業費用} + \text{減価償却費} + \text{優先出資証券の受取配当金}</math></p>		平成30年6月期	平成30年12月期	・NOI	10,469百万円	11,686百万円	(うちホテルNOI)	(6,941百万円)	(8,104百万円)	(うち住居NOI)	(2,561百万円)	(2,522百万円)	(うち受取配当金)	(732百万円)	(876百万円)			
	平成30年6月期	平成30年12月期																	
・NOI	10,469百万円	11,686百万円																	
(うちホテルNOI)	(6,941百万円)	(8,104百万円)																	
(うち住居NOI)	(2,561百万円)	(2,522百万円)																	
(うち受取配当金)	(732百万円)	(876百万円)																	
営業外費用	<p>営業外費用については、各期以下のとおり想定しています。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>平成30年6月期</th> <th>平成30年12月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>・支払利息</td> <td>478百万円</td> <td>501百万円</td> </tr> <tr> <td>・融資関連費用</td> <td>233百万円</td> <td>235百万円</td> </tr> <tr> <td>・投資法人債利息</td> <td>1百万円</td> <td>6百万円</td> </tr> <tr> <td>・投資法人債発行費償却</td> <td>0百万円</td> <td>1百万円</td> </tr> <tr> <td>営業外費用合計</td> <td>713百万円</td> <td>744百万円</td> </tr> </tbody> </table>		平成30年6月期	平成30年12月期	・支払利息	478百万円	501百万円	・融資関連費用	233百万円	235百万円	・投資法人債利息	1百万円	6百万円	・投資法人債発行費償却	0百万円	1百万円	営業外費用合計	713百万円	744百万円
	平成30年6月期	平成30年12月期																	
・支払利息	478百万円	501百万円																	
・融資関連費用	233百万円	235百万円																	
・投資法人債利息	1百万円	6百万円																	
・投資法人債発行費償却	0百万円	1百万円																	
営業外費用合計	713百万円	744百万円																	
1口当たり分配金	<p>1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。</p> <p>平成30年6月期の分配金については、平成30年6月期の当期純利益(7,559百万円)から753百万円を内部留保した残額である6,806百万円より支払うことを前提としており、分配金総額6,806百万円を分配(1口当たり分配金1,420円)する予定です。</p> <p>平成30年12月期の分配金については、平成30年12月期の当期純利益(7,565百万円)のうち、7,563百万円を利益配当として分配することを前提とします。これに加えて前期繰越利益のうち81百万円を加えた分配金総額7,645百万円を分配(1口当たり分配金1,595円)する予定です。</p> <p>平成30年6月期及び平成30年12月期における評価・換算差額等として、金利スワップの繰延ヘッジ利益を平成29年12月期と同額の113百万円と見込んでおり、金利スワップの時価の変動が1口当たり分配金に影響しない前提で算出しています。</p> <p>運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。</p>																		
1口当たり利益超過分配金	<p>平成30年6月期及び平成30年12月期における利益超過分配(一時差異等調整引当額)は、金利スワップの時価に変動がない前提で算出しているため見込んでいません。</p> <p>本投資法人は、分配金の額を決定するに際し、中期的な分配金の安定性を維持することが最も重要な要素のひとつであると考えており、資産の取得や資金調達等に関連して、投資口の希薄化又は多額の費用を計上することにより、1口当たり分配金が一時的に減少することが見込まれる場合に、当該資産の取得や資金調達等の効果が通期で寄与したものと仮定した場合の1口当たり分配金額を基準として分配金を平準化するために利益超過分配を実施する方針を採用することとしています。</p> <p>また、定期借地権償却、その他資産除去債務の償却など税務上と会計上の処理の差異は、法人税等の課税を生じさせる要因となりますが、そのような場合には、当該課税の軽減を目的として、利益超過分配の実施を検討する方針です。</p> <p>平成30年6月期は、当期純利益の一部について内部留保を行う予定であるため、利益超過分配は行わない予定です。また、平成30年12月期は、前期繰越利益(内部留保)があるため、一時差異等調整引当額による「税務上と会計上の処理の差異から生じる差額の利益超過分配」については行いませんが、その相当額を前期繰越利益から分配する予定です。</p>																		

項目	前提条件
その他	法令、税制、会計基準等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 また、一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。



- (注 1) 本日時点の保有ホテル 58 物件のうち、固定賃料の 9 物件及び平成 30 年中に改装を実施する 5 物件（「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ム堂島」及び「ホテルマイステイズ函館五稜郭」）を除く 44 物件に基づき算出しています。
- (注 2) 「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特定目的会社優先出資証券を平成 29 年の年初から保有していたと仮定した場合の当該優先出資証券に係る配当収入の想定値を NOI に含めています。
- (注 3) 本日時点で保有している住居 64 物件に基づきます。また、一時的な保険金収入及びそれに対応する費用を除きます。
- (注 4) 本日時点で保有する商業施設 2 物件に基づきます。
- (注 5) 全ての物件について、本投資法人による取得前の実績値は、それぞれの売主から提供を受けた実績値を基に算出しています。