

2019年2月21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（2019年1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（2019年1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. 国内ホテル及び住居

国内ホテル及び住居ポートフォリオ（注1）合計の当月のNOIは、前年同月比+1.2%となりました。

2. ホテル

(1) 国内ホテル

ホテルポートフォリオ（注3）の当月の運用実績は、客室稼働率は前年同月比-0.0ポイント、ADRは同+4.0%、RevPARは同+4.0%となりました。

当月のホテルポートフォリオのNOI（注3）は前年同月比+0.5%となりました。

国内のホテルについて、本投資法人が首都圏に保有する37ホテルのNOI（注3）は、本投資法人のポートフォリオ全体の2018年平準化ベースNOIの36.6%（注4）を占めます。当該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+2.2ポイント、ADRは同+4.8%、RevPARは同+7.4%となりました。首都圏に所在するホテルは、2018年6月の住宅宿泊事業法（民泊法）の施行後の違法民泊の半減やインバウンド旅行客の継続的な増加を受け、堅調に推移しています。

なお、国内ホテルの地域別の実績については、下表のとおりです。

地域	客室稼働率（注8）	ADR（円）（注9）	RevPAR（円）（注10）
東京23区	87.2%	8,251	7,193
首都圏（東京23区除く）	86.4%	11,794	10,191
中部	74.2%	7,117	5,281
関西	81.8%	7,488	6,125
九州	89.7%	9,005	8,078
北海道	85.4%	8,153	6,963
その他	67.1%	15,163	10,175
合計	84.1%	9,091	7,645

(2) 海外ホテル

海外においては、「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」のケイマン2物件（2018年平準化ベースのポートフォリオNOIに占める比率は10.2%）の当月の客室稼働率は前年同月比+0.5ポイント、ADRは同+23.0%、RevPARは同+23.7%を記録しました。なお、当月のNOI（注5）については、同+129.2%となりましたが、これは前年実績の計算期間に「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」における大規模改修期間が含まれていることによります。

3. 住居

住居ポートフォリオ（注6）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+0.8ポイントとなりました。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+1.2%となりました。

当月のNOI（注7）は前年同月比+2.8%となりました。なお、住居64物件のNOIが、本投資法人のポートフォリオ全体のNOIに占める割合は18.7%です。

2019年6月期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1.9%、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2.2%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、2019年6月期においては43.4%となり、前年年間の53.8%を10.4ポイント下回りました。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79.2%と引き続き高水準で推移しています。

4. 運用実績

(1) 国内ホテル 55 物件（注2）

	2019年1月 (A)	前年同月 (B)	増減 (A-B)	増減率
客室稼働率（注8）	84.1%	84.1%	-0.0pt	-0.0%
ADR（円）（注9）	9,091	8,742	+350	+4.0%
RevPAR（円）（注10）	7,645	7,352	+294	+4.0%
売上高（百万円）（注11）	3,687	3,533	+154	+4.4%
物件数	55	55	—	—

	2019年6月期 累計（注12） (C)	前年同期累計 (注13） (D)	増減 (C-D)	増減率
客室稼働率（注8）	84.1%	84.1%	-0.0pt	-0.0%
ADR（円）（注9）	9,091	8,742	+350	+4.0%
RevPAR（円）（注10）	7,645	7,352	+294	+4.0%
売上高（百万円）（注11）	3,687	3,533	+154	+4.4%
物件数	55	55	—	—

(2) 住居 64 物件 (注6)

	2019年1月末 (A)	前年同月末 (B)	増減 (A-B)	増減率
稼働率	95.5%	94.7%	+0.8pt	+0.8%
平均賃料坪単価 (円)	9,861	9,746	+115	+1.2%
物件数	64	64	—	—

	2019年6月期 累計 (注12) (C)	前年同期累計 (注13) (D)	増減 (C-D)	増減率
稼働率 (注14)	95.5%	94.7%	+0.8pt	+0.8%
平均賃料坪単価 (円) (注14)	9,861	9,746	+115	+1.2%
物件数	64	64	—	—

(3) ケイマン 2 物件

	2019年1月 (A)	前年同月 (B)	増減 (A-B)	増減率
客室稼働率 (注8)	88.5%	88.0%	0.5pt	+0.5%
ADR (米ドル) (注9)	447	364	84	+23.0%
RevPAR (米ドル) (注10)	396	320	76	+23.7%
売上高 (米ドル)	9,488,628	8,971,165	517,463	+5.8%
物件数	2	2	—	—

	2019年6月期 累計 (注12) (C)	前年同期累計 (注13) (D)	増減 (C-D)	増減率
客室稼働率 (注8)	88.5%	88.0%	0.5pt	+0.5%
ADR (米ドル) (注9)	447	364	84	+23.0%
RevPAR (米ドル) (注10)	396	320	76	+23.7%
売上高 (米ドル)	9,488,628	8,971,165	517,463	+5.8%
物件数	2	2	—	—

5. ポートフォリオNOI

地域区分		2018年平準化NOI (注4)		NOI (百万円) (注3) (注5)		
		(百万円)	比率	2019年1月	2018年1月	増減率
国内ホテル	東京23区	6,388	23.5%	387	367	5.4%
	首都圏(東京23区除く)	3,568	13.1%	283	279	1.6%
	首都圏(小計)	9,957	36.6%	671	647	3.8%
	中部	1,456	5.4%	36	50	-28.7%
	関西	2,227	8.2%	99	123	-19.1%
	九州	1,649	6.1%	109	98	10.7%
	北海道	1,479	5.4%	68	66	2.7%
	その他	2,181	8.0%	-15	-21	28.6%
国内ホテル(小計)		18,951	69.7%	969	965	0.5%
住居		5,098	18.7%	432	420	2.8%
商業施設		368	1.4%	30	30	-0.5%
国内資産(小計)		24,417	89.8%	1,432	1,416	1.2%
海外ホテル		2,782	10.2%	5	-20	129.2%
合計		27,200	100.0%	1,438	1,395	3.1%

- (注1) 下記(注2)及び(注5)に記載の国内ホテル55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となり本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) 本投資法人が2018年12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物件を除いた55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・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・J R立川北口」、「D37 スーパーホテルJ R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か月前にあたる月の想定数値に基づいています。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3) 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(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。
- (注4) 2019年1月末日時点において本投資法人が保有する全ての物件について、2018年12月期の期初から保有していたと仮定した2018年通年のNOI想定値に基づき算出しています。シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルに係る特定目的会社優先出資証券にかかる配当収入、及び、海外資産に対する匿名組合出資持分に係る配当収入については、それぞれが、2018年6月期及び2018年12月期に通り寄与した場合の想定値をNOIに含めています。

なお、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。また、海外資産に対する匿名組合出資持分に係る配当収入は1米ドル=110円で円換算しています。

- (注5) NO Iには、「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 Seven Mile Resort Holdings Ltd. (以下「資産保有 SPC」といいます。)への匿名組合出資からの想定配当額を含めています。但し、資産保有 SPC 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カ月以内に匿名組合出資に係る配当金を受領することになっており資産保有 SPC 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か月前の月の資産保有 SPC 自体の運営管理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資産保有 SPC 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です。なお、匿名組合出資持分に係る配当収入は1米ドル=110円で円換算しています。
- (注6) 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7) 住居のNO I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。
- (注8) 「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9) 「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10) 「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11) 「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12) 2019年1月の値を記載しています。
- (注13) 2018年1月の値を記載しています。2018年1月1日から2018年12月末日までに取得した物件については、2018年1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14) 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15) 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16) 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>

以上

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