

# インヴィンシブル投資法人

略称(INV)

ホームページURL : <https://www.invincible-inv.co.jp/>

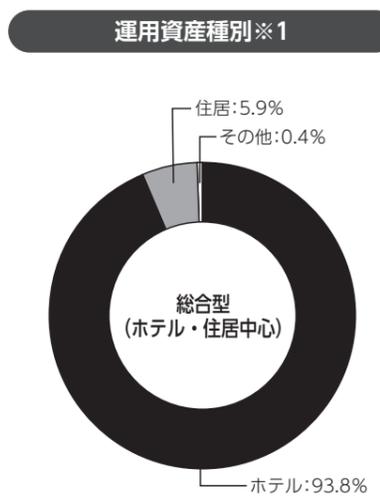
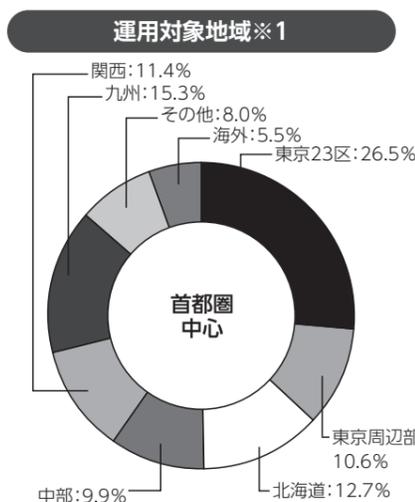


## 才 住 ホ 物 商 へ 他

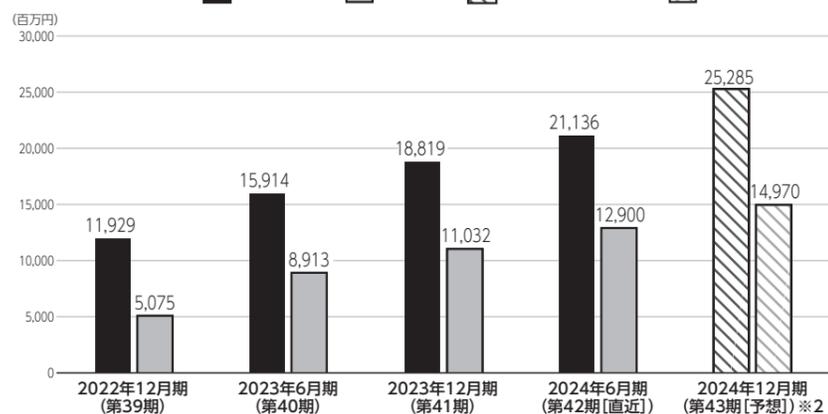
インヴィンシブル投資法人は、ホテル及び住居をコアアセットとする総合型リートです。訪日外国人旅行者の大幅な増加を背景に、2014年5月以降、宿泊需要の拡大が見込まれるホテルセクターを中心にポートフォリオの拡大を進め、2018年9月にはJ-REIT初の海外ホテル物件への投資も実施する等、積極的な外部成長戦略を推進してまいりました。その結果、2024年11月末時点の運用資産総額は取得価格ベースで6,530億円となり、収益性と安定性の向上に資するポートフォリオのエリア・タイプの更なる分散を実現しています。今後も、スポンサーであるフォートレス・グループのパイプラインを活用した新規物件の取得、及び、積極的なアセットマネジメントによる賃料収入の安定・拡大に努め、投資主価値最大化のための取組みを実施してまいります。



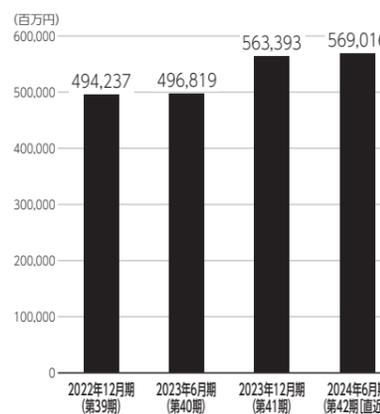
ホテルミスティズプレミア赤坂



### 営業収益・純利益※2



### 総資産



### 資産運用会社・その他業務委託先

資産運用会社	名称	コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社	資本金	190百万円
	役員	【代表取締役社長】福田 直樹【取締役】市来 直人、クリストファー・リード(非常勤)	従業員数※3	28名
	株主	Fortress CIM Holdings L.P.		
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	会計監査人	EY新日本有限責任監査法人	
会計事務受託者	三井住友信託銀行株式会社	投資主名簿等管理人	三井住友信託銀行株式会社	
納税事務受託者	三井住友信託銀行株式会社	投資法人債事務受託者	株式会社みずほ銀行	

2024年11月29日時点の投資口価格	63,600円/口	2024年6月期 (第42期) 分配金	1,917円/口		
決算月	1月、2月、3月、4月、5月、6月、7月、8月、9月、10月、11月、12月				
直近の決算期	第42期 (2024年1月1日~2024年6月30日)				
所在地	〒106-6141	TEL	03-5411-2731		
	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	URL	<a href="https://www.invincible-inv.co.jp/">https://www.invincible-inv.co.jp/</a>		
役員	【執行役員】福田 直樹【監督役員】田村 佳弘、長澤 まりか				
設立年月日	2002年1月18日	登録年月日	2002年2月26日		
上場年月日		上場年月日	2004年5月17日		
運用資産種別※1	〔総合型 (ホテル・住居中心)〕 ホテル: 93.8% 住居: 5.9% その他: 0.4%				
運用対象地域※1	〔首都圏中心〕 東京23区: 26.5% 東京周辺部: 10.6% 北海道: 12.7% 中部: 9.9% 関西: 11.4% 九州: 15.3% その他: 8.0% 海外: 5.5%				
運用方針	ホテル及び住居をコアアセットとして重点的に投資し、中長期的な観点から、着実な成長と安定的な収益確保を目指して運用を行います。				
財務方針	資金調達コストの低減、平均有利子負債返済期間の長期化、有利子負債の返済期限の更なる分散化及び資金調達方法の多様化、これらによる信用格付けの向上を目指し、財務面からの投資主価値の最大化を図ります。				
上場時発行	9,000口	395,000円/口	主幹事		
出資総額	326,079百万円	発行済投資口数	7,646,453口		
	2022年12月期 (第39期)	2023年6月期 (第40期)	2023年12月期 (第41期)	2024年6月期 (第42期 [直近])	2024年12月期 (第43期 [予想])※2
営業収益	11,929百万円	15,914百万円	18,819百万円	21,136百万円	25,285百万円
営業利益	6,257百万円	10,356百万円	12,588百万円	14,635百万円	17,658百万円
経常利益	5,075百万円	8,914百万円	11,033百万円	12,901百万円	14,971百万円
当期純利益	5,075百万円	8,913百万円	11,032百万円	12,900百万円	14,970百万円
短期借入金※4	159,920百万円	159,592百万円	74,307百万円	54,366百万円	
長期借入金	75,677百万円	68,198百万円	180,893百万円	196,888百万円	
投資法人債	5,200百万円	11,400百万円	13,900百万円	19,900百万円	
総資産額	494,237百万円	496,819百万円	563,393百万円	569,016百万円	
純資産額	250,321百万円	254,024百万円	290,305百万円	292,766百万円	
分配金	832円/口	1,464円/口	1,640円/口	1,917円/口	1,960円/口
保有物件数	146	テナント数	150	総賃貸面積※5	908,319.30㎡
主要テナント	株式会社ミスティズ・ホテル・マネジメント				
主要物件 投資額上位3物件	物件名称	所在地	取得価格	投資比率※1※6	
	フサキビーチリゾートホテル&ヴィラズ	沖縄県石垣市	40,293百万円	6.2%	
	アートホテル大阪ベイタワー&空庭温泉	大阪府大阪市	31,185百万円	4.8%	
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	英領ケイマン諸島 グランドケイマン島	30,061百万円	4.6%		
格付	【JCR】長期発行体格付: A+ 格付け方向性: 安定的				

※1 比率は小数点以下第2位を四捨五入しています。運用資産種別及び運用対象地域の割合は取得価格に基づき算定しています。  
 ※2 2024年12月17日付「2024年12月期 (第43期) 及び2025年6月期 (第44期) の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2025年12月期 (第45期) の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」の数値を記載しています。  
 ※3 資産運用会社従業員総数には、役員は含まれていません。また、契約社員を含み、出向社員及び派遣社員は含みません。  
 ※4 短期借入金には1年内償還予定の投資法人債、1年内返済予定の長期借入金を含みます。  
 ※5 総賃貸面積には運営委託面積を含みます。  
 ※6 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不動産「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」を含みます。