

2020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)

ポートフォリオの運用実績(2020年5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(2020年5月)の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. ポートフォリオ運用実績

当月の国内外ホテルポートフォリオは先月に引き続き、経済や観光における新型コロナウイルス感染症(COVID-19)の影響により甚大な悪影響を受けております。住居ポートフォリオはCOVID-19の影響を受けておらず、堅調に推移しています。

ポートフォリオ(注1)合計の当月及び2020年6月期累計(2020年1月から2020年5月)のNOI(注2)は未定(注3)としております。

各セグメント別の状況は以下のとおりです。

2. ホテル

(1) 国内ホテル

国内ホテルポートフォリオ(75物件ベース)(注4)の当月の運用実績は、客室稼働率は前年同月比-61.0ポイント、ADRは同-53.0%、RevPARは同-86.0%となりました。

昨年5月は10連休でホテル需要が高水準であったのに対し、当月は新型コロナウイルス感染症(COVID-19)の世界的な流行拡大に伴う訪日外客数の大幅な減少(日本政府観光局推計値:前年同月比99.9%減)、政府の「緊急事態宣言」(4月16日発令、5月25日全面解除)による出張・旅行等の全面的な自粛の影響により、ホテル需要は大幅に低下しました。

このような大幅な需要の低下を受け、本投資法人の主なホテルオペレーターである株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメントは、臨時閉館を含む営業形態の見直しや不急の工事案件の延期、外部委託業務費用の低減、マーケティング費や光熱費等の大幅削減等により、ホテル運営費用の徹底的な削減に努めています。また、帰国する従業員の隔離を支援する企業ニーズや個人帰国者の自己隔離ニーズ、テレワークスペースとしての日中利用ニーズの取り込み等を通じて、ホテル運営収益の向上にも鋭意取り組んでいます。

なお、現時点における本投資法人保有物件におけるホテルの営業休止等の状況については別紙1に記載のとおりです。

政府による「緊急事態宣言」が解除され、経済活動再開に向けて休業要請や自粛緩和の動きが見られるものの、本格的なホテル需要の回復には至っていないと考えられます。このため、本日現在、2020年6月の国内ホテルポートフォリオ(75物件ベース)(注3)のRevPARは前年同月比-80%近くになることを見込んでいます。

国内ホテルポートフォリオの地域別の実績については、下表のとおりです。

国内ホテル 75 物件 (注4)

地域	客室稼働率 (注5)	ADR (円) (注6)	RevPAR (円) (注7)
東京 23 区	32.6%	5,278	1,723
首都圏 (東京 23 区除く)	43.0%	5,240	2,251
中部	15.7%	4,656	733
関西	21.9%	4,197	918
九州	22.5%	4,263	961
北海道	8.7%	5,548	483
その他	19.0%	4,664	886
合計	25.9%	5,027	1,304

(2) 海外ホテル

海外ホテルについては、新型コロナウイルス感染症の世界的流行を受け、ケイマン諸島政府は 2020 年 3 月 23 日からグランドケイマン島のオーウェンロバーツ国際空港を閉鎖しており、「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 物件は 3 月下旬より閉鎖しており、営業再開は早くても 10 月 1 日以降と見込まれています。

2020 年 6 月期累計の NO I (注2) は、前年同期比 62.2%の減少となりました。

3. 住居

住居ポートフォリオ (注8) の運用実績については、稼働率は当月末 95.6%と前年同月末比+0.1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+0.4%となりました。また、当月の NO I (注9) は前年同月比+0.0%となり、2020 年 6 月期累計の NO I は、前年同期比+2.4%となりました。

2020 年 6 月期における新規契約賃料は従前賃料比で 0.6%、更新契約賃料は従前賃料比で 1.6%、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 1.2%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、2020 年 6 月期においては 46.7%となり、同期間で更新期日を迎えた既存テナントの更新割合は 81.4%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 75 物件 (注4)

	当月	前年同月	増減	増減率	当期累計	前年同期累計	増減	増減率
客室稼働率 (注5)	25.9%	86.9%	-61.0pt	-70.2%	50.5%	86.5%	-36.0pt	-41.7%
ADR (円) (注6)	5,027	10,704	-5,676	-53.0%	7,515	10,239	-2,724	-26.6%
RevPAR (円) (注7)	1,304	9,301	-7,997	-86.0%	3,795	8,861	-5,066	-57.2%
売上高 (百万円) (注10)	733	6,060	-5,327	-87.9%	12,526	28,316	-15,789	-55.8%

(2) ケイマン 2 物件

	当月	前年同月	増減	増減率	当期累計	前年同期累計	増減	増減率
客室稼働率 (注5)	0.0%	85.4%	-85.4pt	-100.0%	45.0%	90.0%	-45.1pt	-50.1%
ADR (米ドル) (注6)	0	308	-308	-100.0%	487	437	+50	+11.5%
RevPAR (米ドル) (注7)	-1	263	-	-	219	394	-174	-44.3%
売上高 (千米ドル)	-21	7,991	-	-	26,616	48,802	-22,185	-45.5%

(3) 住居 60 物件 (注8)

	当月末	前年 同月末	増減	増減率	当期累計	前年同期 累計	増減	増減率
稼働率	95.6%	95.5%	+0.1pt	+0.1%	96.3%	96.0%	+0.3pt	+0.3%
平均賃料坪単価 (円)	9,124	9,092	+32	+0.4%	9,093	9,044	+49	+0.5%

5. ポートフォリオNOI

	2019年平準化NOI (注11)		NOI (百万円) (注1)(注2)					
	(百万円)	比率	当月	前年同月	増減率	当期累計	前年同期 累計	増減率
東京23区	5,980	19.4%	-	-	-	-	-	-
首都圏 (東京23区除く)	4,094	13.3%	-	-	-	-	-	-
首都圏 (小計)	10,075	32.7%	-	-	-	-	-	-
中部	2,791	9.1%	-	-	-	-	-	-
関西	1,775	5.8%	-	-	-	-	-	-
九州	2,315	7.5%	-	-	-	-	-	-
北海道	3,442	11.2%	-	-	-	-	-	-
その他	2,700	8.8%	-	-	-	-	-	-
国内ホテル (小計)	23,100	75.0%	-	-	-	-	-	-
住居	3,281	10.6%	277	277	+0.0%	1,383	1,351	+2.4%
商業施設	368	1.2%	30	31	-1.8%	152	153	-0.8%
国内資産 (小計)	26,750	86.8%	-	-	-	-	-	-
海外ホテル	4,070	13.2%	-170	345	-	937	2,481	-62.2%
合計	30,820	100.0%	-	-	-	-	-	-

(注1) 本投資法人が2020年5月末時点で保有する物件のデータに基づいています。但し、国内ホテルに固定賃料9物件は含みません。固定賃料9物件は、「D29 スーパーホテル新橋・鳥森口」、「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。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か月以内に優先出資証券に係る配当金を受領することになっており本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。なお、海外資産に係る収入は1米ドル=110円(2020年12月31日までの期間、想定ネットキャッシュフローの85%程度の額を対象に為替オプション取引で固定化している為替レート)で円換算しています。また、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。なお、会計上の取扱いの差異に基づく調整など算出時期によっては把握困難な場合があるため、当該調整に伴い実績値に差異が生じる場合があります。

(注3) 2020年5月11日付「主要テナントとの定期建物賃貸借兼管理業務委託契約変更覚書締結に関するお知らせ」にてお知らせしましたとおり、本投資法人は主要テナントである株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント及びその関連会社(以下「MHMグループ」といいます。)との間で、MHMグループが運営する本投資法人保有国内ホテルに係る各定期建物賃貸借兼管理業務委託契約の変更覚書(以下「本覚書」といいます。)を締結しました。

本覚書に基づき、本投資法人は2020年3月から同年6月にかけての物件管理費を追加負担することやMHMグループに対して支払う管理業務受託手数料の増額を予定していますが、現時点において本投資法人の負担する金額が具体的に合意されていないため、MHMグループが運営する国内ホテルの当月のNOIは確定していません。そのため、ポートフォリオ（注1）合計の2020年6月期累計（2020年1月から2020年5月）のNOIも現時点においては未確定のため、開示を省略します。なお、本覚書の詳細につきましては、上記プレスリリースをご参照ください。

- (注4) 本投資法人が2020年5月末時点で保有する国内ホテル84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75物件のデータに基づき記載しています。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か月遅れることから、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が、その他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。以下同じです。
- (注5) 「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6) 「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7) 「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。なお当月のケイマン2物件においては、3月下旬のホテル閉館による顧客への宿泊料の払い戻しが生じたため、RevPARがマイナスになっています。
- (注8) 本投資法人が2020年5月末時点で保有する住居60物件のデータに基づき記載しています。
- (注9) 住居のNOI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10) 「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（49.0%）に抛らず当該ホテルの売上高を用いています。
- (注11) 2020年5月末時点において本投資法人が保有する全ての物件（148物件）について、2019年6月期の期初から保有していたと仮定した2019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については、2019年6月期及び2019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、海外資産に係る収入は1米ドル＝110円（2020年12月31日までの期間、想定ネットキャッシュフローの85%程度の額を対象に為替オプション取引で固定化している為替レート）で円換算しています。
- (注12) 客室稼働率、稼働率及び増減率は小数点以下第2位を四捨五入、ADR、RevPAR及び平均賃料坪単価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13) 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14) 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。

<https://www.invincible-inv.co.jp/portfolio/hotel.html>

以上

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

(別紙1)

＜ホテルの営業休止状況＞

物件番号	物件名	所在地	休館開始日	休館終了予定日(注)	備考(運用状況)
D53	ホテルマイステイズ 札幌駅北口	北海道札幌市	3月18日	7月17日	ホテルマイステイズ札幌アスペンに営業を集約
D68	ホテルマイステイズ 金沢キャッスル	石川県金沢市	4月13日	6月30日	ホテルマイステイズプレミア金沢に営業を集約
D71	ホテルノルド小樽	北海道小樽市	3月18日	6月30日	ホテルソニア小樽に営業を集約
D75	ホテルマイステイズ 札幌すすきの	北海道札幌市	3月18日	7月17日	ホテルマイステイズプレミア札幌パークに営業を集約
D76	ホテルマイステイズ 札幌中島公園	北海道札幌市	3月18日	7月17日	
D77	ホテルマイステイズ 札幌中島公園別館	北海道札幌市	3月6日	7月17日	
D3	ホテルマイステイズ 京都四条	京都府京都市	5月1日	6月30日	営業休止
D79	MyCUBE by MYSTAYS 浅草蔵前	東京都台東区	3月8日	7月15日	
-	シェラトン・グランデ・ トーキョーベイ・ホテル	千葉県浦安市	4月28日	6月29日	
D200	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	ケイマン諸島	3月22日	9月30日	
D201	サンシャイン・スイーツ・ リゾート	ケイマン諸島	3月22日	9月30日	

(注) 本日現在の予定であり、今後の状況により変更される可能性があります。