

2020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)

ポートフォリオの運用実績(2020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(2020年10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、新型コロナウイルス感染症(COVID-19)の甚大な悪影響を受けておりますが、後述のとおり、徐々に回復の兆しを見せております。一方、住居ポートフォリオは前年同期比での賃料上昇を続けています。

また、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。)が運営する73物件について、本日現在、当月分の雇用調整助成金の金額が確定していないため、当月のGOP(注1)が確定していません。そのため、当月のNOI(注2)(注3)についても未定としています。

なお、2020年9月11日付「主要テナントとの2020年7月～9月末までの賃料等に関する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MHMグループとの間で、2020年7月1日から同年9月末日までの賃料等につき、MHMグループが運営する73物件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、当該3ヵ月間の賃料の支払条件を一部変更して、固定賃料の支払金額と変動賃料の計算方法を変更しておりましたが、当該3ヵ月間のMHMグループからの支払賃料は、固定賃料800百万円、変動賃料391百万円、合計1,191百万円となりました。結果として、当該3ヵ月間のMHMグループが運営する73物件のNOI合計は826百万円となりました。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。

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△31.4ポイント、ADRは同△20.2%、RevPARは同△48.6%となりました。当月のNOI(注3)は上記のとおり未定としています。

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98.9%減)が続いているものの、地方所在のホテルにおいては、GoToトラベルキャンペーン効果も引き続き寄与したものとみられ、週末を中心に観光需要の高いエリアで相対的に高稼働が見られました。また、出張等によるビジネスでの宿泊需要は一部のホテルで戻りはじめ、

さらに外国人の入国制限緩和に伴う自主待機のための団体宿泊需要で稼働率が改善したホテルもありますが、東京、大阪等、都市部の一部ホテルでは、インバウンド需要の消失を埋め合わせるほど国内における観光・レジャー関連の宿泊需要は戻っておらず、エリアによって明暗が分かれる結果となっています。

なお、本投資法人の保有する国内ホテルは、別紙1に記載の通り、全てが営業しています。また、8月4日からアパホテル横浜関内が COVID-19 軽症者向けの宿泊療養施設として利用されています（2021年3月までを予定）。

この先、ホテル物件の稼働が本格的に回復するまでには一定の期間を要するものと想定されますが、11月も GoTo トラベルキャンペーン等により、国内宿泊需要の一層の回復が期待されます。本日現在、2020年11月の国内ホテルポートフォリオ（75物件ベース）（注4）の RevPAR は前年同月比△40%程度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	41.0%	5,319	2,179
首都圏（東京 23 区除く）	68.4%	10,145	6,937
中部	57.5%	6,997	4,022
関西	44.7%	4,603	2,056
九州	59.4%	7,380	4,380
北海道	62.6%	6,700	4,192
その他	83.8%	15,472	12,961
合計	56.8%	8,095	4,597

（2）海外ホテル

グランドケイマン島のオーウェンロバーツ国際空港が 10 月 1 日付で入国者の受け入れを限定的に再開したことで、「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」（ウェスティン）及び「サンシャイン・スイーツ・リゾート」（サンシャイン）のケイマン 2 物件のうち、サンシャインは入国者による一時隔離のための宿泊需要を獲得して当月より営業を再開、当月の稼働率は 26.9% となりました。しかしながら、ケイマン政府が観光目的の旅行者への入国解禁時期を明らかにしておらず、ウェスティンは、すでに営業再開しているレストラン 1 店舗を除き、当面の間休館が続く見通しです。

このような状況の中、当月の NO I（注3）及び 2020 年 12 月期累計の NO I（注2）は対前年比で大幅な減少となりました。

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 94.6%と前年同月末比△1.5 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+0.3%となりました。また、当月の NO I（注9）は前年同月比+0.3%となり、2020 年 12 月期累計の NO I（注2）は、前年同期比+0.5%となりました。

2020 年 12 月期における新規契約賃料は従前賃料比で 0.5%、更新契約賃料は従前賃料比で 1.1%、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 0.8%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 12 月期においては 36.0%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 84.7%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)	56.8%	88.2%	△31.4pt	△35.6%	47.0%	89.5%	△42.5pt	△47.5%
ADR (円) (注6)	8,095	10,139	△2,043	△20.2%	8,104	10,920	△2,816	△25.8%
RevPAR (円) (注7)	4,597	8,942	△4,345	△48.6%	3,807	9,775	△5,968	△61.1%
売上高 (百万円) (注10)	3,365	6,007	△2,642	△44.0%	10,988	25,044	△14,055	△56.1%

(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)	7.4%	63.1%	△55.7pt	△88.2%	1.9%	66.6%	△64.7pt	△97.2%
ADR (米ドル) (注6)	184	240	△56	△23.3%	181	258	△77	△29.8%
RevPAR (米ドル) (注7)	14	151	△138	△91.0%	3	172	△168	△98.0%
売上高 (千米ドル)	454	4,228	△3,773	△89.2%	1,002	19,122	△18,120	△94.8%

(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	94.6%	96.1%	△1.5pt	△1.6%	94.7%	96.4%	△1.7pt	△1.8%
平均賃料坪単価 (円)	9,139	9,108	+31	+0.3%	9,134	9,082	+52	+0.6%

5. ポートフォリオNOI

	2019年平準化NOI (注11)		NOI (百万円) (注2)(注3)					
	(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%	276	276	+0.3%	1,100	1,096	+0.5%
商業施設	368	1.2%	30	30	△1.4%	122	123	△0.9%
国内資産 (小計)	26,750	86.8%	-	-	-	-	-	-
海外ホテル	4,070	13.2%	△114	76	-	△516	504	-
合計	30,820	100.0%	-	-	-	-	-	-

- (注1) 「GOP」とは、売上高営業粗利益（Gross Operating Profit）をいい、テナントのホテル売上高からホテル営業に係る費用（人件費、水道光熱費、広告費等の諸費用）及びオペレーターへの管理業務委託手数料（ある場合）を控除した額であり、本投資法人が賃料として収受する賃貸事業収入をいいます。以下同じです。
- (注2) 本投資法人が2020年10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物件は含まれません。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・JR上野北口」、「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3) 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4) 本投資法人が2020年10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。
- (注8) 本投資法人が2020年10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、信託分割に伴う一時的な信託報酬を除いています。
- (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10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	休館終了日	休館時の営業集約先
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	(未定)	-
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	
D44	ホテルエピナール那須	栃木県那須郡	4月28日	5月31日	
D48	高松東急 REI ホテル	香川県高松市	4月25日	5月31日	
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спен
D65	アートホテル石垣島	沖縄県石垣市	4月20日	5月31日	-
D66	ホテルマイステイズ 富士山 展望温泉	山梨県 富士吉田市	5月1日	6月11日	
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
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
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
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	
D79	MyCUBE by MYSTAYS 浅草蔵前	東京都台東区	3月8日	10月31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	
-	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	