

2021年3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 (2021年2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(2021年2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

2021年3月11日付「主要テナントとの2021年1月～6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、2021年1月1日から同年6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、賃料計算期間を2021年1月1日から同年6月末日までの6ヵ月間に変更し、当該6ヵ月間の固定賃料を10億円としたうえで変動賃料の計算方法も変更しました。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。

なお、本覚書の締結により、MHMグループが運営する73物件の雇用調整助成金を加味した2021年1月～6月末のGOP(注1)は2021年7月まで確定しないため、NOI(注2)(注3)についても当面の間は未確定となります。

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、新型コロナウイルス感染症の影響が限定的であった前年同月と比較して、客室稼働率は△44.6ポイントの30.2%、ADRは同△20.5%の6,722円、RevPARは同△67.9%の2,033円となりました。前々年同月との比較は、「4. 運用実績」をご参照ください。

当月は、新型コロナウイルス感染症の全国的な感染拡大の第三波や政府の緊急事態宣言の期間延長等により、ホテル需要は大幅に低下しました。そのような中、MHMグループの営業努力による団体宿泊需要や大学受験関連の宿泊需要を獲得した首都圏所在のホテルの稼働率は、相対的に堅調に推移しました。

2021年3月においても、依然として新型コロナウイルス感染症への警戒感は強く、緊急事態宣言は3月21日に全面解除されたものの、出張・旅行の自粛の影響等により稼働率が引き続き低下しています。国内でのワクチン接種は進行しており、今後ホテル需要が徐々に回復することが期待されるものの、本日現在、国内ホテルポートフォリオ(75物件ベース)(注4)のRevPARは前年同月と同程度、前々年同

月比△70%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	30.0%	5,367	1,608
首都圏 (東京 23 区除く)	46.8%	8,280	3,876
中部	28.6%	6,295	1,798
関西	18.0%	4,803	863
九州	24.2%	5,711	1,380
北海道	21.0%	7,263	1,528
その他	33.4%	7,682	2,562
合計	30.2%	6,722	2,033

(2) 海外ホテル

「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、オーウェンロバーツ国際空港での入国者受け入れの限定的な再開により、入国者による一時隔離のための宿泊需要を獲得し、2020年10月より営業を再開しており、当月の稼働率は39.4%となりました。

ケイマン諸島においては2021年1月初旬よりワクチン接種が開始され、現地時間の3月19日時点で、人口の約41%が1回目の接種を受け、その約半数は2回目の接種も終わっています。ケイマン政府は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が、2021年第2四半期の終わり頃の営業再開を想定しており、徹底した衛生基準のもとで宿泊客や従業員の安全を確保し営業する準備を整えています。

このような状況の中、当月のNOI(注3)は△54百万円と、前年同月の598百万円から大幅に減少しました。

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95.0%と前年同月末比で△1.5ポイントとなりましたが、前月比では+0.4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NOI(注9)は前年同月比+0.2%となりました。

2021年6月期における新規契約賃料は従前賃料比で△0.4%となりましたが、更新契約賃料は従前賃料比で+1.1%と上昇し、新規契約・更新契約合計の賃料は、従前賃料比で0.4%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、2021年6月期においては34.9%となり、同期間に更新期日を迎えた既存テナントの更新割合は82.9%と引き続き高水準で推移しています。

4. 運用実績

※増減は、当月又は当期累計の値の、2020年又は2019年の応当する値に対する増減を示しています。以下、同じです。

(1) 国内ホテル 75 物件 (注4)

	当月	2020年 同月	増減	2019年 同月	増減	当期累計	2020年 同期累計	増減	2019年 同期累計	増減
客室稼働率 (注5)	30.2%	74.9%	△44.6pt	87.9%	△57.7pt	31.1%	78.4%	△47.3pt	84.8%	△53.7pt
ADR (円) (注6)	6,722	8,455	△20.5%	10,021	△32.9%	6,590	8,448	△22.0%	9,414	△30.0%
RevPAR (円) (注7)	2,033	6,331	△67.9%	8,811	△76.9%	2,051	6,622	△69.0%	7,982	△74.3%
売上高 (百万円) (注10)	1,266	4,076	△68.9%	5,125	△75.3%	2,829	8,791	△67.8%	9,962	△71.6%

(2) ケイマン 2 物件

	当月	2020年 同月	増減	2019年 同月	増減	当期累計	2020年 同期累計	増減	2019年 同期累計	増減
客室稼働率 (注5)	10.9%	93.8%	△82.9pt	92.9%	△82.0pt	8.6%	90.9%	△82.2pt	90.6%	△81.9pt
ADR (米ドル) (注6)	171	504	△66.1%	519	△67.1%	173	489	△64.7%	482	△64.2%
RevPAR (米ドル) (注7)	19	473	△96.1%	482	△96.1%	15	444	△96.6%	437	△96.6%
売上高 (千米ドル)	749	11,011	△93.2%	10,592	△92.9%	1,258	20,880	△94.0%	20,081	△93.7%

(3) 住居 54 物件 (注8)

	当月末	2020年 同月末	増減	当期累計	2020年 同期累計	増減
稼働率	95.0%	96.5%	△1.5pt	94.8%	96.2%	△1.4pt
平均賃料坪単価 (円)	9,049	9,018	+0.3%	9,048	9,032	+0.2%

5. ポートフォリオNOI (注2) (注3) (注9)

(百万円)	当月	2020年 同月	増減	2019年 同月	増減	当期累計	2020年 同期累計	増減	2019年 同期累計	増減
東京 23 区	-	257	-	400	-	-	598	-	778	-
首都圏 (東京 23 区除く)	-	299	-	331	-	-	615	-	621	-
首都圏 (小計)	-	557	-	732	-	-	1,214	-	1,400	-
中部	-	101	-	130	-	-	205	-	224	-
関西	-	68	-	116	-	-	146	-	216	-
九州	-	92	-	156	-	-	199	-	292	-
北海道	-	199	-	385	-	-	340	-	544	-
その他	-	72	-	70	-	-	84	-	47	-

国内ホテル (小計)	-	1,092	-	1,593	-	-	2,189	-	2,725	-
住居	228	227	+0.2%	221	+3.1%	454	459	△0.9%	445	+2.1%
商業施設	30	31	△1.8%	31	△1.8%	60	60	△0.5%	61	△1.2%
国内資産 (小計)	-	1,351	-	1,845	-	-	2,709	-	3,232	-
海外ホテル	△54	598	-	565	-	△135	1,086	-	1,046	-
合計	-	1,950	-	2,411	-	-	3,795	-	4,278	-

- (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2021年2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2021年2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。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2021年2月末時点で保有する住居54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きます。
- (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%) に拠らず当該ホテルの売上高を用いています。
- (注11) 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12) 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13) 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> (注1)

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	2020年3月22日	(未定)	-
D44	ホテルエピナール那須	栃木県那須郡	2021年1月24日	2021年2月26日	
D68	ホテルマイステイズ 金沢キャッスル	石川県金沢市	2021年1月24日	2021年2月28日	ホテルマイステイズ プレミア金沢
D75	ホテルマイステイズ 札幌すすきの	北海道札幌市	2021年2月1日	2021年3月21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	2021年1月12日	2021年3月21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	2020年12月1日	2021年3月21日	

(注1) 2021年3月22日時点の予定であり、今後の状況により変更される可能性があります。

(注2) 上記の他、アパホテル横浜関内は COVID-19 軽症者向けの宿泊療養施設として 2020年8月4日から利用されています (2021年7月までを予定)