

2021年8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7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7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

国内外ホテルポートフォリオは当月も新型コロナウイルス感染症(COVID-19)の甚大な悪影響を受けましたが、当月の国内ホテルの稼働率は49.0%と、前年同月比8.4ポイント改善しました。住居ポートフォリオは、当月末の稼働率は95.2%と前月末比で△0.2ポイントとなりました。

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、当該73物件の当月のGOP合計は現行の定期建物賃貸借兼管理業務委託契約(以下「本MLPM契約」といいます。)に定める当月の固定賃料総額1,275百万円の概ね4割程度の水準であると予想され、MHMグループが当月の固定賃料を全額支払うことは困難な状況であることから、MHMグループとの間で、2021年7月以降の本MLPM契約の見直しを含めた賃料支払いについて協議をしています。

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、前年同月との比較では、客室稼働率は+8.4ポイント、ADRは+16.0%、RevPARは+40.0%となりました。新型コロナウイルス感染症の影響がなかった前々年同月との比較では、客室稼働率は△41.2ポイント、ADRは△25.7%、RevPARは△59.7%となりました。

当月は、政府の緊急事態宣言及びまん延防止等重点措置が各地で実施される中、新型コロナウイルス感染症の感染が急拡大する状況にありましたが、首都圏のホテルを中心に客室稼働率、ADR及びRevPARはいずれもGo Toトラベルキャンペーンが実施されていた前年対比で改善しました。これは、MHMグループの法人顧客基盤と営業努力により、一部ホテルでスポーツ団体や各種教育機関等からの団体宿泊需要や多様な業種にわたる事業者からのビジネス需要を獲得できたことに加え、夏休みに入り一部のホテルではレジャー需要を取り込むことができたことによります。

なお、東京オリンピックは大半が無観客での開催となったため、本投資法人が首都圏や北海道に多数保有するホテルの宿泊需要への波及効果は限定的でした。

2021年8月においては、新型コロナウイルスによる新規感染者数や重症者数の全国的な増加を受け、緊急事態宣言及びまん延防止等重点措置の適用、対象地域拡大及び期間延長が行われました。その結果、本日現在、緊急事態宣言は13都道府県、まん延防止等重点措置は16道県を対象に適用されており、その期限はいずれも9月12日までとされています。全都道府県の6割がいずれかの対象となっていることからホテル需要に対しては一定の悪影響が懸念されます。本日現在、国内ホテルポートフォリオ（75物件ベース）（注3）の8月のRevPARは、前年同月を上回る一方、前々年同月比では△60%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	45.6%	6,130	2,794
首都圏（東京 23 区除く）	64.3%	8,631	5,545
中部	50.7%	7,104	3,599
関西	34.2%	4,126	1,410
九州	48.0%	7,305	3,507
北海道	36.5%	8,769	3,200
その他	64.4%	15,598	10,038
合計	49.0%	8,043	3,939

（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物件の当月のNOI（注2）は△54百万円と、2物件とも休業していた前年同月の△137百万円から改善しました。

サンシャインは、居住者のステイケーション需要及び入国者による一時隔離のための宿泊需要を獲得しており、当月の稼働率は33.8%となりました。

ウェスティンは、主として、居住者を対象とした夏休み時期のステイケーション需要に応えるために限定的に営業を再開しており、当月の稼働率は5.6%となりました。ケイマン諸島においてはワクチン接種が着実に進展しており、ケイマン諸島政府は人口の80%がワクチン接種を完了する事を条件に、9月9日から段階的に観光客の受け入れを再開する計画を公表しました。また、同政府は観光需要が高まる感謝祭からクリスマスにかけての繁忙期には、ワクチン接種済の観光客受け入れを全面的に再開することを目指しています。現地時間の8月20日時点で、人口の約72%が1回目の接種を受け、約69%は2回目の接種も終わっています。

3. 住居

住居ポートフォリオ（注8）の運用実績については、当月末の稼働率は95.2%と前月末比では△0.2ポイント、前年同月末比で+0.2ポイントとなりました。

当月末の平均賃料坪単価は、前年同月末比△0.2%となりました。また、当月のNOI（注9）は前年同月比△1.1%となりました。

2021年12月期における新規契約賃料は従前賃料比で0.9%、更新契約賃料は従前賃料比で1.2%、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1.1%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12月期においては31.5%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84.4%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
客室稼働率 (注5)	49.0%	40.6%	+8.4pt	90.2%	△41.2pt
ADR (円) (注6)	8,043	6,932	+16.0%	10,827	△25.7%
RevPAR (円) (注7)	3,939	2,813	+40.0%	9,768	△59.7%
売上高 (百万円) (注10)	2,730	2,037	+34.0%	6,197	△55.9%

(2) ケイマン 2 物件

	当月	2020年 同月	増減	2019年 同月	増減
客室稼働率 (注5)	13.4%	0.0%	+13.4pt	86.9%	△73.5pt
ADR (米ドル) (注6)	185	0	-	304	△39.1%
RevPAR (米ドル) (注7)	25	0	+15,114.2%	264	△90.6%
売上高 (千米ドル)	999	212	+370.4%	7,190	△86.1%

(3) 住居 54 物件 (注8)

	当月末	2020年 同月末	増減
稼働率	95.2%	95.0%	+0.2pt
平均賃料坪単価 (円)	9,071	9,086	△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
東京 23 区	-	△11	-	459	-
首都圏 (東京 23 区除く)	-	5	-	340	-
首都圏 (小計)	-	△6	-	799	-
中部	-	19	-	218	-
関西	-	△5	-	128	-
九州	-	0	-	210	-
北海道	-	11	-	568	-
その他	-	98	-	242	-
国内ホテル (小計)	-	119	-	2,168	-
住居	226	228	△1.1%	228	△1.0%
商業施設	12	12	+0.2%	12	△0.1%
国内資産 (小計)	-	360	-	2,409	-
海外ホテル	△54	△137	-	300	-
合計	-	223	-	2,709	-

- (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收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7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・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。以下同じです。
- (注4) 本投資法人が2021年7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7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) 売上高にはホテルオペレーターが受給する雇用調整助成金が含まれており、雇用調整助成金の受給額の確定には一定の時間を要するため、今後、雇用調整助成金の受給額確定に伴い売上高が遡って修正されることがあります。また、「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/>