

2021年9月27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8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8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46.1%と、前年同月比3.1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94.7%と前月末比で△0.5ポイントとなりました。

2021年9月10日付「主要テナントとの2021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、当該3ヵ月間の賃料の支払条件を一部変更して、固定賃料の支払い金額と変動賃料の計算方法を変更しております。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。

また、MHMグループが運営する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。

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+3.1ポイント、ADRは△4.8%、RevPARは+2.1%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△45.2ポイント、ADRは△30.7%、RevPARは△65.0%となりました。

当月は、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、月末時点では全都道府県の約7割がいずれかの対象地域となる状況にありましたが、客室稼働率及びRevPARは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公益法人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、一部

のホテルでは夏休みのレジャー需要を取り込むことができましたことによります。

2021年9月は、新型コロナウイルスによる新規感染者数及び重症者数は減少傾向に転じていますが、依然として高水準が続いています。緊急事態宣言及びまん延防止等重点措置は多くの地域で9月30日まで延長（一部のまん延防止等重点措置の対象地域は9月12日に解除）となり、本日時点において全都道府県の約6割が依然としていずれかの対象地域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。一方、国内におけるワクチンの完全接種率は50%を超えており、今後、旅行や出張、イベントに係る行動制限の緩和が進み、ホテル需要が回復していくことが期待されます。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9月のRevPARは、前年同月比では△25%程度、前々年同月比では△65%程度になることを見込んでいます。

なお、ホテルマイステイズ大分は8月30日から10月末までの予定でCOVID-19軽症者向けの宿泊療養施設として利用が開始されました。また、アパホテル横浜関内は2020年8月4日から同目的で利用されていますが、利用期限は2021年12月末まで延長されています。

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	44.1%	5,617	2,475
首都圏（東京23区除く）	60.9%	9,017	5,495
中部	46.3%	7,462	3,453
関西	31.8%	4,365	1,386
九州	40.0%	8,804	3,517
北海道	37.8%	9,137	3,455
その他	57.6%	22,288	12,830
合計	46.1%	8,808	4,057

（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△61百万円と、2物件とも休業していた前年同月の△148百万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31.7%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7.3%となりました。

ケイマン諸島政府は、島内のワクチン接種率が人口の80%を超えることを観光客受入れ再開の条件としていましたが、ワクチン接種率が目標に満たない中、予定通り9月9日から入国後5日間又は10日間の自己隔離を義務付ける形で、ワクチン接種が完了した観光客の受入れを再開しました。しかしながら、9月中旬に市中で新型コロナウイルスによる複数の感染事例が報告されたことを受け、10月14日以降はワクチン接種証明書を有する観光客は入国後の自己隔離を課さずに受入れるとしていた方針を変更し、少なくとも年内は入国後7日間又は10日間の自己隔離を引き続き義務付けるとしています。そのため、ケイマン2物件の全面的な営業再開には今しばらく時間を要する見込みです。

なお、ケイマン諸島では、現地時間の9月22日時点で、人口の約77%が1回目の接種を受け、約72%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94.7%と前月末比では△0.5ポイント、前年同月末比で+0.4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△0.8%となりました。また、当月のNOI（注9）は前年同月比+0.3%、2021年12月期累計（2021年7月から2021年12月）のNOIは前年同期比△0.4%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△1.3%、更新契約賃料は従前賃料比で0.9%となり、新規契約・更新契約合計の賃料は、従前賃料比で0.0%となりました。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25.3%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75.6%となりました。

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)	46.1%	43.0%	+3.1pt	91.3%	△45.2pt	47.5%	41.8%	+5.8pt	90.7%	△43.2pt
ADR (円) (注6)	8,808	9,247	△4.8%	12,708	△30.7%	8,413	8,122	+3.6%	11,773	△28.5%
RevPAR (円) (注7)	4,057	3,972	+2.1%	11,597	△65.0%	3,998	3,392	+17.9%	10,682	△62.6%
売上高 (百万円) (注10)	2,759	2,785	△0.9%	7,142	△61.4%	5,571	4,823	+15.5%	13,340	△58.2%

（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)	14.1%	0.0%	+14.1pt	73.5%	△59.5pt	13.7%	0.0%	+13.7pt	80.2%	△66.5pt
ADR (米ドル) (注6)	181	0	-	252	△28.1%	183	0	-	280	△34.7%
RevPAR (米ドル) (注7)	25	0	-	185	△86.3%	25	0	-	225	△88.8%
売上高 (千米ドル)	1,004	158	+535.0%	5,176	△80.6%	2,004	370	+440.6%	12,366	△83.8%

（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	94.7%	94.3%	+0.4pt	95.0%	94.6%	+0.4pt
平均賃料坪単価 (円)	9,064	9,135	△0.8%	9,067	9,110	△0.5%

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	-	4	-	452	-	-	△6	-	912	-
首都圏 (東京23区除く)	-	38	-	396	-	-	44	-	737	-
首都圏(小計)	-	43	-	849	-	-	37	-	1,649	-
中部	-	55	-	353	-	-	75	-	571	-
関西	-	△2	-	160	-	-	△8	-	289	-
九州	-	9	-	296	-	-	10	-	506	-
北海道	-	51	-	581	-	-	63	-	1,150	-
その他	-	207	-	571	-	-	306	-	813	-
国内ホテル(小計)	-	365	-	2,813	-	-	484	-	4,981	-
住居	230	230	+0.3%	229	+0.7%	456	458	△0.4%	457	△0.1%
商業施設	12	12	+0.1%	12	△0.2%	25	25	△3.1%	25	△3.4%
国内資産(小計)	-	608	-	3,055	-	-	968	-	5,465	-
海外ホテル	△61	△148	-	145	-	△115	△286	-	446	-
合計	-	459	-	3,201	-	-	682	-	5,911	-

(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8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となり本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8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8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/>