

2021年12月23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11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11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客室稼働率は60.5%と、前年同月比+5.2ポイントとなりました。住居ポートフォリオは、当月末の稼働率は94.5%と前月末比で△0.2ポイントとなりました。

2021年12月8日付「主要テナントとの2021年10月～12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10月1日から同年12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+5.2ポイント、ADRは△21.0%、RevPARは△13.5%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△27.3ポイント、ADRは△27.6%、RevPARは△50.1%となりました。

当月は、ADR及びRevPARは前年同月を下回りましたが、客室稼働率はGoToトラベルキャンペーンが実施されていた前年同月を上回りました。これは、主として市場での様々なイベントの増加や自治体独自の宿泊割引施策を背景としたレジャー需要の他、団体宿泊需要やビジネス需要を獲得することができたことによります。

2021年12月は、世界各地における新変異株(オミクロン株)による感染報告を受け、非居住者の新規

入国が2021年11月30日から原則停止されたことにより、入国者による宿泊需要は減少する見込みであるものの、国内における旅行や出張への影響は出ておらず、ホテル需要は徐々に回復へと向かっています。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12月のRevPARは、前年同月比では+25%程度、前々年同月比では△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	49.3%	5,156	2,542
首都圏（東京23区除く）	76.1%	8,479	6,450
中部	66.1%	6,742	4,459
関西	54.8%	4,711	2,581
九州	62.2%	8,029	4,994
北海道	49.7%	6,559	3,258
その他	79.0%	14,166	11,193
合計	60.5%	7,438	4,503

（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」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△93百万円となり、サンシャインのみが営業していた前年同月の△100百万円から改善しました。

当月は、ワクチン接種が完了した観光客に対して義務付けられていた入国後の自己隔離措置が11月20日付で解除されましたが、ワクチン接種が完了していない子供は引き続き14日間の自己隔離が必要とされていることからファミリー層からの需要は弱く、商業便の運航も限定的で、客室稼働率は前年同月とほぼ同水準の12.5%となりました。

例年は年末休暇で高稼働率を記録する12月の客室稼働率も現時点では17.8%と予想され、回復軌道に乗るのは米国からの商業便が本格的に再開する2022年春以降と見込まれます。

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94.5%と前月末比では△0.2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△0.1%となりました。また、当月のNOI（注9）は前年同月比△0.9%、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△0.7%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△1.6%、更新契約賃料は従前賃料比で+1.5%となり、新規契約・更新契約合計の賃料は、従前賃料比で+0.3%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33.3%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79.4%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)	60.5%	55.3%	+5.2pt	87.8%	△27.3pt	50.6%	48.6%	+2.0pt	89.2%	△38.6pt
ADR (円) (注6)	7,438	9,411	△21.0%	10,268	△27.6%	7,533	8,396	△10.3%	10,794	△30.2%
RevPAR (円) (注7)	4,503	5,206	△13.5%	9,020	△50.1%	3,809	4,081	△6.7%	9,627	△60.4%
売上高 (百万円) (注10)	3,399	3,758	△9.5%	6,163	△44.8%	14,086	14,802	△4.8%	31,208	△54.9%

(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)	12.5%	10.8%	+1.7pt	82.6%	△70.1pt	14.2%	3.6%	+10.5pt	69.7%	△55.6pt
ADR (米ドル) (注6)	166	175	△5.1%	301	△44.8%	168	178	△5.5%	268	△37.3%
RevPAR (米ドル) (注7)	21	19	+10.3%	249	△91.6%	24	6	+269.8%	187	△87.3%
売上高 (千米ドル)	762	504	+51.2%	6,466	△88.2%	4,508	1,506	+199.2%	25,588	△82.4%

(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	94.5%	94.9%	△0.4pt	94.8%	94.7%	+0.1pt
平均賃料坪単価 (円)	9,049	9,054	△0.1%	9,052	9,088	△0.4%

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	-	62	-	526	-	-	130	-	2,381	-
首都圏 (東京 23 区除く)	-	126	-	389	-	-	309	-	1,743	-
首都圏 (小計)	-	189	-	916	-	-	440	-	4,124	-
中部	-	97	-	276	-	-	332	-	1,265	-
関西	-	0	-	172	-	-	△12	-	708	-
九州	-	74	-	187	-	-	178	-	1,027	-
北海道	-	△5	-	117	-	-	98	-	1,701	-
その他	-	194	-	257	-	-	903	-	1,532	-
国内ホテル (小計)	-	549	-	1,926	-	-	1,940	-	10,360	-
住居	227	229	△0.9%	236	△3.9%	1,141	1,149	△0.7%	1,151	△0.9%
商業施設	12	12	+0.1%	12	△0.2%	64	64	+0.1%	64	△0.2%
国内資産 (小計)	-	791	-	2,175	-	-	3,155	-	11,577	-

海外ホテル	△93	△100	-	252	-	△351	△617	-	756	-
合計	-	690	-	2,428	-	-	2,538	-	12,334	-

- (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11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。具体的には、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。但し、2021年12月8日付「2021年12月期（第37期）の運用状況及び配当金の予想の修正に関するお知らせ」にてお知らせしましたとおり、本TMKは収益低下により累積損失を有して配当を支払えない状況にあり、費用抑制のために本投資法人の2021年12月期においては決算を行わず、会計期間を一時的に6か月から12か月に延長しています。本TMKの累積損失が解消され、配当を再開できる見通しが立ち次第、本来の6か月決算に戻す予定です。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11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11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/>