

2022年1月25日

各位

不動産投資信託証券発行者名

東京都港区六本木七丁目12番2号 R7ビルディング

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12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12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61.6%と、前年同月比+14.8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94.1%と前月末比で△0.4ポイントとなりました。また、ポートフォリオ(注1)合計の当月のNOI(注2)は前年同月比+281.0%、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+37.1%となりました。

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3)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+14.8ポイント、ADRは△0.7%、RevPARは+30.6%となり、当月のNOI(注2)はマイナスだった前年同月から大幅に増加しました。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+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△22.6ポイント、ADRは△15.2%、RevPARは△38.0%となりました。当月のNOI(注2)は△41.4%、2021年12月期累計(2021年7月から2021年12月)のNOIは前々年同期比△76.7%となりました。

当月は、新変異株(オミクロン株)による感染の影響は特に見られず、主として市場での様々なイベント開催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ホテルを中心に高稼働率を記録し、客室稼働率が90%を超えたホテルも複数見られました。

2022年1月は、オミクロン株による感染が急拡大しており、まん延防止等重点措置適用エリアが次々と追加され、ホテル需要への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1月のRevPARは、前年同月比では+75%程度、2019年同月比では△50%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3)

地域	客室稼働率 (注4)	ADR (円) (注5)	RevPAR (円) (注6)
東京 23 区	55.7%	5,769	3,211
首都圏 (東京 23 区除く)	70.9%	10,607	7,525
中部	66.2%	6,674	4,418
関西	61.8%	5,083	3,140
九州	64.1%	8,817	5,652
北海道	48.3%	7,668	3,707
その他	75.6%	14,613	11,047
合計	61.6%	8,207	5,059

## (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73百万円となり、前年同月の45百万円を上回りました。

当月の客室稼働率は、サンシャインのみが営業していた前年同月との比較で+9.9ポイントの18.6%となりました。当月に運航再開した一部の商業便が、2022年1月下旬に再び休止する等、オミクロン株による感染の急拡大の影響も生じており、ホテル需要の本格的な回復は本年春以降と見込まれます。

## 3. 住居

住居ポートフォリオ(注7)の運用実績については、当月末の稼働率は94.1%と前月末比では△0.4ポイント、前年同月末比で△0.1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8)は前年同月比△7.5%、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△1.8%となりました。これは主として2021年12月22日付の住居7物件の売却によるものであり、売却物件を除く47物件の当月のNOIは前年同月比△2.3%で、2021年12月期累計のNOIは前年同期比△0.8%でした。

2021年12月期における新規契約賃料は従前賃料比で△1.5%、更新契約賃料は従前賃料比で+1.4%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33.5%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79.6%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3)

	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4)	61.6%	46.9%	+14.8pt	84.3%	△22.6pt	52.4%	48.3%	+4.1pt	88.4%	△35.9pt
ADR (円) (注5)	8,207	8,264	△0.7%	9,677	△15.2%	7,667	8,374	△8.5%	10,615	△27.8%
RevPAR (円) (注6)	5,059	3,874	+30.6%	8,157	△38.0%	4,020	4,046	△0.7%	9,380	△57.1%
売上高 (百万円) (注9)	3,802	3,122	+21.8%	5,729	△33.6%	17,931	17,925	+0.0%	36,937	△51.5%

## (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4)	18.6%	8.7%	+9.9pt	85.1%	△66.5pt	14.9%	4.5%	+10.4pt	72.3%	△57.4pt
ADR (米ドル) (注5)	286	164	+74.3%	569	△49.7%	193	173	+11.3%	327	△41.1%
RevPAR (米ドル) (注6)	53	14	+273.1%	484	△89.0%	29	8	+270.8%	237	△87.9%
売上高 (千米ドル)	2,782	1,589	+75.1%	10,711	△74.0%	7,291	3,096	+135.5%	36,299	△79.9%

## (3) 住居54物件(注7)

	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	94.1%	94.2%	△0.1pt	94.7%	94.6%	+0.1pt
平均賃料坪単価 (円)	9,086	9,108	△0.2%	9,004	9,091	△1.0%

## 5. ポートフォリオNOI (注1)(注2)(注8)

(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	81	△17	-	456	△82.2%	360	113	+217.2%	2,837	△87.3%
首都圏 (東京23区除く)	131	38	+241.1%	293	△55.2%	624	347	+79.5%	2,036	△69.4%
首都圏(小計)	212	21	+898.5%	749	△71.6%	984	461	+113.4%	4,874	△79.8%
中部	97	△4	-	154	△36.8%	364	328	+11.1%	1,420	△74.3%
関西	31	△6	-	81	△61.2%	66	△19	-	790	△91.6%
九州	104	1	+6,590.2%	111	△6.2%	310	180	+72.4%	1,138	△72.7%
北海道	97	△28	-	151	△35.7%	155	70	+121.9%	1,852	△91.6%
その他	207	10	+1,923.9%	33	+519.6%	826	913	△9.5%	1,565	△47.2%
国内ホテル(小計)	751	△5	-	1,281	△41.4%	2,709	1,935	+40.0%	11,642	△76.7%
住居	204	221	△7.5%	231	△11.4%	1,346	1,371	△1.8%	1,382	△2.6%
商業施設	12	12	+0.1%	12	△0.2%	77	77	+0.1%	77	△0.2%
国内資産(小計)	968	228	+324.2%	1,525	△36.5%	4,133	3,383	+22.2%	13,102	△68.5%
海外ホテル	73	45	+63.3%	541	△86.3%	△277	△571	-	1,297	-
合計	1,042	273	+281.0%	2,066	△49.6%	3,855	2,811	+37.1%	14,400	△73.2%

(注1) 本投資法人が2021年12月に運用した物件(2021年12月22日付で譲渡済みの「インボイス新神戸レジデンス」、「コスモコート元町」、「ヴァンデュール浜大津駅前」、「サルボサーラ」、「ウィンテージ神戸元町」、「コーポ東洞院」、「HERMITAGE NANBA WEST」の7物件を含みます。)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。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。但し、2021年12月8日付「2021年12月期（第37期）の運用状況及び分配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2) 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3) 本投資法人が2021年12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4) 「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5) 「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6) 「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7) 本投資法人が2021年12月期の期初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。なお、当該54物件のうち「インボイス新神戸レジデンス」、「コスモコート元町」、「ヴァンデュール浜大津駅前」、「サルボサーラ」、「ウィンテージ神戸元町」、「コーポ東洞院」、「HERMITAGE NANBA WEST」の7物件は2021年12月22日付で譲渡したため、当該7物件について、期初から譲渡日の前日である2021年12月21日までの実績値に基づいており、2021年12月21日時点の賃貸面積及び賃貸可能面積を2021年12月末の賃貸面積及び賃貸可能面積とみなして各数値を算出しています。以下同じです。
- (注8) 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。また、2021年12月22日付で譲渡済みの「インボイス新神戸レジデンス」、「コスモコート元町」、「ヴァンデュール浜大津駅前」、「サルボサーラ」、「ウィンテージ神戸元町」、「コーポ東洞院」、「HERMITAGE NANBA WEST」の7物件については、譲渡前日までのNOIデータに基づき記載しています。以下同じです。
- (注9) 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10) 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11) 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12) 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/>