

2022年11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)

2022年12月期(第39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

インヴィンシブル投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、2022年8月25日付「2022年6月期決算短信(REIT)」において未定としておりました2022年12月期(第39期:2022年7月1日~2022年12月31日)の運用状況及び分配金の予想の修正について、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 2022年12月期(2022年7月1日~2022年12月31日)の運用状況及び分配金の予想の修正

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	分配金総額
前回発表予想(A) (2022年8月25日付)	百万円 (未定)	百万円 (未定)	百万円 (未定)	百万円 (未定)	百万円 (未定)
今回修正予想(B)	百万円 10,882	百万円 5,122	百万円 3,995	百万円 3,994	百万円 3,993
増減額 (B) - (A)	百万円 -	百万円 -	百万円 -	百万円 -	百万円 -
増減率 ((B) - (A)) / (A)	% -	% -	% -	% -	% -
(参考) 前年同期実績 (2021年12月期)	百万円 8,406	百万円 2,292	百万円 1,014	百万円 1,014	百万円 1,012

	1口当たり 当期純利益 (注1)	1口当たり 分配金(利益超 過分配金は含ま ない) (注1)	1口当たり 利益超過 分配金 (注1)	1口当たり 分配金 (利益超過分配金 を含む)(注1)
前回発表予想(A) (2022年8月25日付)	円 (未定)	円 (未定)	円 (未定)	円 (未定)
今回修正予想(B)	円 655	円 655	円 -	円 655

増減額 (B) - (A)	円	円	円	円
	-	-	-	-
増減率 ((B) - (A)) / (A)	%	%	%	%
	-	-	-	-
(参考) 前年同期実績 (2021年12月期)	円	円	円	円
	166	166	-	166

(注1) 期末発行済投資口の総口数：6,096,840口

(ご参考)

2022年12月期の運用状況及び分配金の予想に関する前提条件は、別紙1に記載のとおりです。

2. 修正の理由

(1) 公表の理由

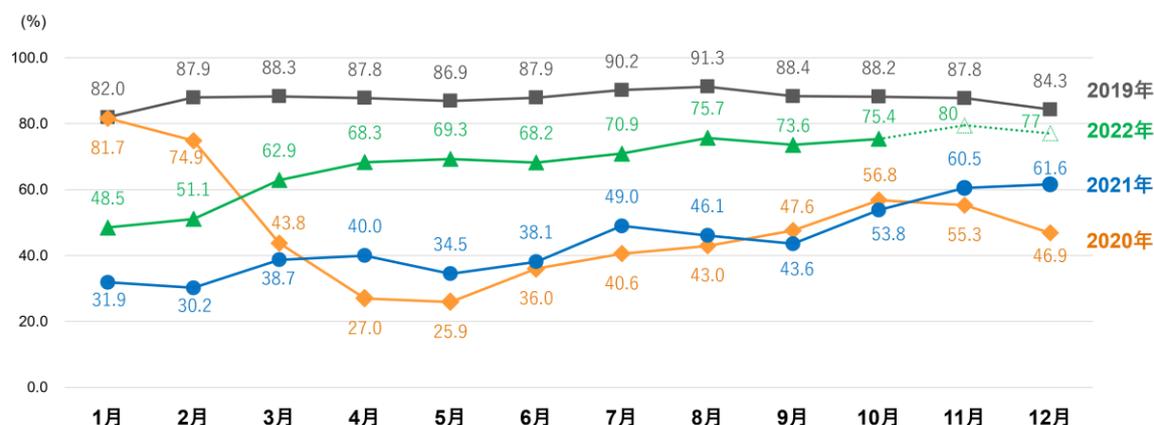
新型コロナウイルスの世界的な感染拡大により、2022年8月25日付「2022年6月期 決算短信 (REIT)」の公表時点においては業績予想の策定が困難であったため、2022年12月期(2022年7月1日～2022年12月31日)の運用状況及び分配金の予想につきましては未定としていましたが、本日付「ポートフォリオの運用実績(2022年10月)に関するお知らせ」で公表のとおり、2022年10月までの各物件の運営状況が概ね判明したことを踏まえ、現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づき、2022年12月期の業績予想を公表することといたしました。

(2) 最近の運用状況

2022年12月期は、夏から秋口にかけて新型コロナウイルス感染症(COVID-19)の感染拡大第7波に見舞われましたが、特段の行動制限は行われず、各地で3年ぶりとなる花火大会や夏祭りなどのイベントが開催され、ホテル需要は底堅く推移しました。10月からは観光促進策「全国旅行支援」も開始され、ホテル需要の回復を後押しするかたちとなっています。一方、インバウンド需要については、10月に水際対策が大幅に緩和されたことを受け、足元における大幅な円安もあり、今後徐々に回復に向かうことが期待されます。

国内ホテルポートフォリオの客室稼働率の実績と予想は以下のとおりです。

国内ホテルポートフォリオ(注1)の客室稼働率(注2)の推移



(注1) 本投資法人が本日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。以下同じです。

(注2) 「客室稼働率」は、次の計算式により算出しています。

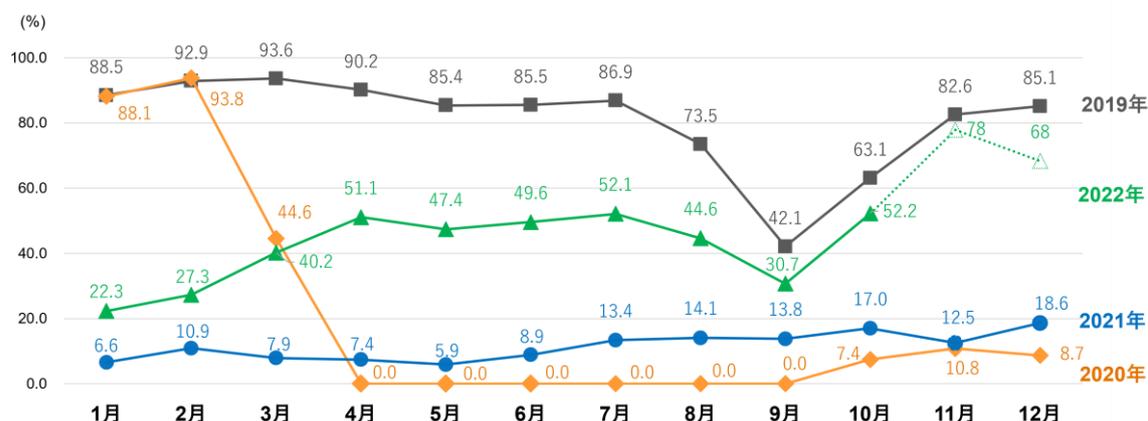
客室稼働率=対象期間中に稼働した延べ客室数÷対象期間中の総客室数(客室数×日数)
以下同じです。

(注3) 2022年11月以降の客室稼働率は本日時点における予想値であり、新型コロナウイルス感染症の今後の拡大・収束、新変異株の発生やその影響等を正確に見積もることが困難であるため、各月の実績値は上記の予想値から乖離する可能性があります。

一方、ケイマン諸島の海外ホテルについては、現地における旅行関連の規制が撤廃され、大手航空会社による米国との商業便も再開していることから、需要は回復基調にあります。稼働率は依然として2019年の水準には及ばないものの、長期間にわたって旅行が制限されてきた反動等から、旅行客は宿泊料金が高くても宿泊する傾向にあり、ADR(平均客室単価)は2022年5月以降、2019年の同時期の水準を毎月10%以上上回っています。

ケイマンホテル2物件の客室稼働率の実績と予想は以下のとおりです。

ケイマンホテル2物件の客室稼働率の推移



(注4) 2022年11月以降の客室稼働率は本日時点における予想値であり、新型コロナウイルス感染症の今後の拡大・収束、新変異株の発生やその影響等を正確に見積もることが困難であるため、各月の実績値は上記の予想値から乖離する可能性があります。

以上の状況を受け、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(以下「MHM」といいます。)及びその関連会社(以下、MHMと併せて「MHMグループ」といいます。)が原賃貸条件における固定賃料の全額を支払うことは依然として不可能であったことから、2022年9月9日付「主要テナントとの2022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」で公表しましたとおり、本投資法人は、MHMグループとの間で、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(以下「原契約」といいます。)の変更覚書(以下「2022年9月覚書」といいます。)を締結し、2022年7月～9月末まで賃料等につき、固定賃料の一部引き下げ等の原賃貸条件の変更を行いました。他方、2022年10月～12月末までの賃料等については、ホテル需要の回復に伴い、MHMグループが運営するホテル73物件の現時点におけるGOPの見込み額は原契約に定める固定賃料の総額を超過することが予想される状況ですが、個別物件ベースでは依然としてGOPが原契約に定める固定賃料を下回っているホテルが存すること、及び足元において拡大が見られる新型コロナウイルス感染症の第8波による悪影響の懸念が排除できないことから、2022年10月～12月末の賃料等については、本日現在、固定賃料の一部引き下げの可否等についてMHMグループと協議を行っており、本年12月上旬を目途に合意することを想定しています。

以上を踏まえ、本日現在、本投資法人がMHMグループから受領する賃料は、下表のとおり、2022年7月～9月末分が36.0億円（固定賃料21億円、変動賃料15億円。原契約の固定賃料37.8億円の約95%）、2022年10月～12月末分が34.5億円（固定賃料、変動賃料の内訳は未定。原契約の固定賃料26.8億円の約128%）、2022年12月期通期では70.6億円（固定賃料、変動賃料の内訳は未定。原契約の固定賃料64.6億円の約109%）と予想しており、前年同期実績の29.6億円（固定賃料19.5億円、変動賃料10.1億円）から大幅に回復する見通しです。

（単位：億円）

期間	原契約の 固定賃料 (a)	MHMグループからの賃料			
		固定賃料 (b)	変動賃料 (c)	賃料合計 (d=b+c)	比率 (d/a)
2022年7月～9月末	37.8	21.0	15.0	36.0	95%
2022年10月～12月末	26.8	-	-	34.5	128%
2022年12月期通期	64.6	-	-	70.6	109%
(参考) 2021年12月期通期	64.6	19.5	10.1	29.6	45%

また、シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルを裏付不動産とする優先出資証券に係る2022年12月期の受取配当金には、当該優先出資証券を発行する特定目的会社の計算期間の関係で同ホテルの2022年4月1日から2022年9月30日までの業績が本来的には反映される（注5）ところ、同期間における同ホテルの稼働率の回復が限定的だった影響等により、2022年12月期の受取配当金による収入はありません。

（注5）優先出資証券の発行者であり、裏付不動産を保有するキングダム特定目的会社（以下「TMK」といいます。）は、新型コロナウイルスの感染拡大に起因する裏付不動産の収益低下により累積損失を有しており、決算を実施しても配当を支払えない状況にあります。このような状況の中、TMKは決算にかかる費用を抑制するため、定款を変更し、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。そのため、本投資法人の2022年12月期においては、TMKの決算自体が行われていません。なお、かかる措置は一時的なものであり、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。

その結果、国内ホテルの2022年12月期におけるNOIは、前年同期比125.6%増（コロナ禍前の2019年同期比では38.4%減）の6,916百万円となる見通しです。

海外ホテルの2022年12月期におけるNOIは1,356百万円となり、前年同期の△280百万円から大幅に改善する見通しです。

住居ポートフォリオについては、安定的に推移しています。2022年12月期におけるNOIは前年同期と同水準の1,123百万円となる見込みです。

以上の結果、2022年12月期は当期純利益3,994百万円となる予定です。分配金については当期純利益の概ね全額3,993百万円（1口当たり655円）を分配することを予定しています。

コロナ禍の発生から間もなく3年を迎えようとしている中、本投資法人はようやく物件売却なしで決算の黒字化が見通せる段階まで回復してきました。インバウンド需要は回復し始めており、本投資法人及び資産運用会社においては、いち早く2019年以前の利益水準に近づけることを目標に、全力で努力を続けてまいります。

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)

<2022年12月期の運用状況及び分配金の予想の前提条件>

項目	前提条件														
計算期間	2022年12月期：2022年7月1日～2022年12月31日（184日）														
運用資産	2022年12月期末保有資産：127物件及び特定目的会社の優先出資証券1銘柄 本日現在の保有資産（127物件、特定目的会社の優先出資証券1銘柄）につき、2022年12月期末まで運用資産に異動がないことを前提としています。														
発行済投資口の総口数	2022年12月期末発行済投資口の総口数：6,096,840口 本日現在の発行済投資口の総口数6,096,840口につき、2022年12月期末まで異動がないことを前提としています。														
有利子負債	2022年12月期末有利子負債残高：240,797百万円（借入金：232,597百万円、投資法人債8,200百万円） 本日現在の有利子負債残高240,797百万円につき、2022年12月期において2022年11月29日付で4,321百万円の借入れ（借換え）を実行することを前提としています（詳細は、本日付「資金の借入れ（借換え）に関するお知らせ」をご参照ください）。また、上記以外には2022年12月期末まで新規借入れ及び期限前弁済は行わないことを前提としています。														
営業収益	<p>営業収益については、以下のとおり想定しています。</p> <table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">2022年12月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>・貸貸事業収入</td> <td style="text-align: right;">9,367百万円</td> </tr> <tr> <td>（うちホテル賃料）※</td> <td style="text-align: right;">(7,699百万円)</td> </tr> <tr> <td>・運営委託収益</td> <td style="text-align: right;">1,515百万円</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">(11,174千円)</td> </tr> <tr> <td>・受取配当金</td> <td style="text-align: right;">-</td> </tr> <tr> <td>営業収益合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">10,882百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>※本文に記載のとおり、ホテル賃料の固定賃料・変動賃料の内訳は未定です。</p> <p>優先出資証券に係る受取配当金については、保有銘柄のキャッシュ・フローの裏付けとなる裏付不動産の稼働状況予想及び特定目的会社で発生する費用の想定値を反映して予想値を算出しています。なお、本文に記載のとおり、2022年12月期においては優先出資証券に係る受取配当金はありません。</p> <p>本投資法人は、海外ホテルを源泉とする収益を、海外ホテルからの運営委託による不動産運用収入として受け取っています。かかる運営委託収益、海外ホテルの稼働状況予想及び運営委託会社で発生する費用の想定値を反映して予想値を算出しています。また、本年7月から10月の運営委託収益については各月の月中平均為替レートをを用いて円貨に換算し、本年11月から12月の運営委託収益については1米ドル=140円を前提として円貨に換算しております。なお、海外ホテル2物件については、2023年夏の完成を目標として2020年夏頃に増改築に着手することを想定していましたが、新型コロナウイルス感染症の影響による海外ホテル2物件の営業状況に鑑みて、増改築プロジェクトにかかる検討も留保を余儀なくされています。今後、市場環境等を踏まえ増改築の検討を再開することを想定していますが、今回の2022年12月期の運用状況の予想においては、増改築にかかる特段の影響は見込んでいません。</p> <p>本日現在の予想値に基づき算出しています。また、2022年9月覚書の締結に伴う固定賃料の一部免除及び変動賃料の変更、並びに本日現在想定されているMHMグループからの2022年10月～同年12月末までの賃料に関する一定の賃貸条件の変更を考慮し、その他のテナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。</p>	2022年12月期		・貸貸事業収入	9,367百万円	（うちホテル賃料）※	(7,699百万円)	・運営委託収益	1,515百万円		(11,174千円)	・受取配当金	-	営業収益合計	10,882百万円
2022年12月期															
・貸貸事業収入	9,367百万円														
（うちホテル賃料）※	(7,699百万円)														
・運営委託収益	1,515百万円														
	(11,174千円)														
・受取配当金	-														
営業収益合計	10,882百万円														

項目	前提条件																				
営業費用	<p>営業費用のうち賃貸事業費用及び運営委託費用（以下「賃貸事業費用等」といいます。）については、以下のとおり想定しています。</p> <p style="text-align: right;">2022年12月期</p> <table border="0"> <tr> <td>・維持管理費</td> <td style="text-align: right;">404百万円</td> </tr> <tr> <td>（うち修繕費）</td> <td style="text-align: right;">（18百万円）</td> </tr> <tr> <td>・公租公課</td> <td style="text-align: right;">740百万円</td> </tr> <tr> <td>・保険料</td> <td style="text-align: right;">139百万円</td> </tr> <tr> <td>・減価償却費</td> <td style="text-align: right;">3,780百万円</td> </tr> <tr> <td>・その他費用</td> <td style="text-align: right;">123百万円</td> </tr> <tr> <td><hr/></td> <td></td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用等合計</td> <td style="text-align: right;">5,188百万円</td> </tr> </table> <p>営業費用のうち賃貸事業費用等以外については、以下のとおり想定しています。</p> <p style="text-align: right;">2022年12月期</p> <table border="0"> <tr> <td>・賃貸事業費用等以外</td> <td style="text-align: right;">571百万円</td> </tr> <tr> <td>（うち資産運用報酬）</td> <td style="text-align: right;">（300百万円）</td> </tr> </table>	・維持管理費	404百万円	（うち修繕費）	（18百万円）	・公租公課	740百万円	・保険料	139百万円	・減価償却費	3,780百万円	・その他費用	123百万円	<hr/>		賃貸事業費用等合計	5,188百万円	・賃貸事業費用等以外	571百万円	（うち資産運用報酬）	（300百万円）
・維持管理費	404百万円																				
（うち修繕費）	（18百万円）																				
・公租公課	740百万円																				
・保険料	139百万円																				
・減価償却費	3,780百万円																				
・その他費用	123百万円																				
<hr/>																					
賃貸事業費用等合計	5,188百万円																				
・賃貸事業費用等以外	571百万円																				
（うち資産運用報酬）	（300百万円）																				
NOI	<p>NOIについては、以下のとおり想定しています。</p> <p style="text-align: right;">2022年12月期</p> <table border="0"> <tr> <td>・NOI</td> <td style="text-align: right;">9,474百万円</td> </tr> <tr> <td>（うち国内ホテルNOI）</td> <td style="text-align: right;">（6,916百万円）</td> </tr> <tr> <td>（うち海外ホテルNOI）</td> <td style="text-align: right;">（1,356百万円）</td> </tr> <tr> <td>（うち住居NOI）</td> <td style="text-align: right;">（1,123百万円）</td> </tr> </table> <p>「NOI」は、次の計算式により算出しています。 $NOI = \text{不動産賃貸事業収入} - \text{不動産賃貸事業費用} + \text{減価償却費} + \text{優先出資証券の受取配当金} + \text{海外ホテルにかかる運営委託収益} - \text{運営委託費用}$</p> <p>2022年12月期のNOIは、2022年9月覚書の締結に伴う固定賃料の一部免除及び変動賃料の変更、並びに本日現在想定されているMHMグループからの2022年10月～同年12月末までの賃料に関する一定の賃貸条件の変更等を考慮して算出しています。</p>	・NOI	9,474百万円	（うち国内ホテルNOI）	（6,916百万円）	（うち海外ホテルNOI）	（1,356百万円）	（うち住居NOI）	（1,123百万円）												
・NOI	9,474百万円																				
（うち国内ホテルNOI）	（6,916百万円）																				
（うち海外ホテルNOI）	（1,356百万円）																				
（うち住居NOI）	（1,123百万円）																				
営業外費用	<p>営業外費用については、以下のとおり想定しています。</p> <p style="text-align: right;">2022年12月期</p> <table border="0"> <tr> <td>・支払利息</td> <td style="text-align: right;">562百万円</td> </tr> <tr> <td>・融資関連費用</td> <td style="text-align: right;">546百万円</td> </tr> <tr> <td>・投資法人債利息</td> <td style="text-align: right;">28百万円</td> </tr> <tr> <td>・投資法人債発行費償却</td> <td style="text-align: right;">6百万円</td> </tr> <tr> <td><hr/></td> <td></td> </tr> <tr> <td>営業外費用合計</td> <td style="text-align: right;">1,144百万円</td> </tr> </table>	・支払利息	562百万円	・融資関連費用	546百万円	・投資法人債利息	28百万円	・投資法人債発行費償却	6百万円	<hr/>		営業外費用合計	1,144百万円								
・支払利息	562百万円																				
・融資関連費用	546百万円																				
・投資法人債利息	28百万円																				
・投資法人債発行費償却	6百万円																				
<hr/>																					
営業外費用合計	1,144百万円																				

