

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)

ポートフォリオの運用実績(2022年10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(2022年10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

国内ホテルの実績は、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。)が運営する国内ホテル73物件について、2022年7月～9月までの支払賃料が原契約の固定賃料の95%に達する水準までGOP(注1)が回復しております。当月の73物件のGOP1,293百万円は原契約の固定賃料962百万円を超える水準にありますが、個別物件ベースでは依然としてGOPが原契約の固定賃料を下回っているホテルがあること等から、本日現在、当月を含む2022年10月～12月末の固定賃料の一部引き下げの要否等についてMHMグループと協議を行っており、本年12月上旬に合意することを目途としています。こうした状況を踏まえ、ポートフォリオ(注2)合計の当月及び2022年12月期累計(2022年7月から2022年10月)のNOI(注3)については未定としています。

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+21.6ポイント、ADRは+43.0%、RevPARは+100.5%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2019年同月との比較では、客室稼働率は△12.8ポイント、ADRは△4.1%、RevPARは△17.9%となりました。

当月は、政府の観光促進策「全国旅行支援」の開始によって国内宿泊需要が増加したことや水際対策の緩和によってインバウンド需要が回復し始めたことにより、平均稼働率は75%を超え、ADRは2019年同月の95.9%まで回復しました。

2022年11月の国内ホテルポートフォリオ(75物件ベース)(注3)のRevPARは、本日現在、前年同月比+85%程度、2019年同月比△10%程度になることを見込んでいます。上記の「全国旅行支援」や水際対策緩和の効果に加え、秋の行楽シーズンでのレジャー需要等により、平均稼働率は80%に迫る水準となる見込みです。

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	73.3%	6,320	4,634
首都圏 (東京 23 区除く)	78.4%	12,686	9,951
中部	77.3%	8,864	6,851
関西	73.8%	6,672	4,922
九州	76.6%	11,033	8,448
北海道	69.3%	9,307	6,449
その他	85.7%	17,266	14,804
合計	75.4%	9,726	7,338

(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」のケイマン 2 物件の当月の客室稼働率は、前年同月比+35.2 ポイントの 52.2% (2019 年比△10.9 ポイント)、ADR は \$ 298 (2019 年比+24.1%)、RevPAR は \$ 155 (2019 年比+2.7%) となり、RevPAR は 2019 年並みの水準となりました。当月の NO I (注3) は 77 百万円と、前年同月の△64 百万円を大きく上回りました。

ケイマン諸島観光協会によれば、ケイマン諸島における 2022 年 10-12 月期の宿泊来訪者数は、過去最多を記録した 2019 年の同時期を上回ることが見込まれるとのことです。また、長期間にわたって旅行が制限されてきた反動から、旅行者は宿泊料金が高くても宿泊する傾向にあることから、現地における主要ホテルの ADR は 2019 年比 15~20% 高く推移しているとのことです。ケイマン 2 物件の 2022 年 11 月は、本日現在、客室稼働率は 77.9% 程度 (2019 年比△4.6 ポイント) の予想ですが、ADR は \$ 394 程度 (2019 年比+30.9%)、RevPAR は \$ 307 程度 (2019 年比+23.6%) と、いずれも 2019 年の水準を大きく上回ることを見込んでいます。

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 96.5% と前月末比では +0.1 ポイント、前年同月末比で +0.8 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 +0.4% となりました。また、当月の NO I (注9) は前年同月比で +0.9%、2022 年 12 月期累計の NO I は前年同期比 +0.3% となりました。

2022 年 12 月期における新規契約賃料は従前賃料比で △1.4%、更新契約賃料は従前賃料比で +1.7% となり、新規契約・更新契約合計の賃料は、従前賃料比で +0.5% 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、2022 年 12 月期においては 48.4% 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 80.5% 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、前年又は 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	前年 同月	増減	2019 年 同月	増減	当期累計	前年 同期累計	増減	2019 年 同期累計	増減
客室稼働率 (注5)	75.4%	53.8%	+21.6pt	88.2%	△12.8pt	73.9%	48.1%	+25.8pt	89.5%	△15.6pt
ADR (円) (注6)	9,726	6,803	+43.0%	10,139	△4.1%	9,740	7,562	+28.8%	10,920	△10.8%
RevPAR (円) (注7)	7,338	3,660	+100.5%	8,942	△17.9%	7,201	3,640	+97.8%	9,775	△26.3%

売上高 (百万円) (注10)	5,103	2,880	+77.2%	6,007	△15.0%	18,723	10,760	+74.0%	25,044	△25.2%
--------------------	-------	-------	--------	-------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

(2) ケイマン2物件

	当月	前年 同月	増減	2019年 同月	増減	当期累計	前年 同期累計	増減	2019年 同期累計	増減
客室稼働率 (注5)	52.2%	17.0%	+35.2pt	63.1%	△10.9pt	45.0%	14.6%	+30.5pt	66.6%	△21.6pt
ADR (米ドル) (注6)	298	155	+92.4%	240	+24.1%	301	168	+79.1%	258	+16.9%
RevPAR (米ドル) (注7)	155	26	+490.2%	151	+2.7%	136	24	+453.9%	172	△21.0%
売上高 (千米ドル)	4,585	889	+415.7%	4,228	+8.4%	16,988	3,746	+353.5%	19,122	△11.2%

(3) 住居41物件 (注8)

	当月末	前年 同月末	増減	当期累計	前年 同期累計	増減
稼働率	96.5%	95.7%	+0.8pt	96.3%	95.9%	+0.4pt
平均賃料坪単価 (円)	9,170	9,132	+0.4%	9,172	9,149	+0.3%

5. ポートフォリオNOI (注2) (注3) (注9)

(百万円)	当月	前年 同月	増減	2019年 同月	増減	当期累計	前年 同期累計	増減	2019年 同期累計	増減
東京23区	-	63	-	556	-	-	206	-	1,854	-
首都圏 (東京23区除く)	-	129	-	322	-	-	357	-	1,354	-
首都圏 (小計)	-	193	-	878	-	-	563	-	3,208	-
中部	-	80	-	215	-	-	181	-	989	-
関西	-	17	-	151	-	-	17	-	536	-
九州	-	89	-	233	-	-	115	-	840	-
北海道	-	25	-	161	-	-	30	-	1,584	-
その他	-	169	-	217	-	-	441	-	1,274	-
国内ホテル (小計)	-	576	-	1,858	-	-	1,349	-	8,434	-
住居	186	185	+0.9%	186	+0.1%	748	746	+0.3%	738	+1.4%
商業施設	12	12	△0.0%	12	△0.3%	51	51	△0.1%	51	△0.3%
国内資産 (小計)	-	774	-	2,058	-	-	2,147	-	9,224	-
海外ホテル	77	△64	-	76	+1.6%	343	△257	-	504	△31.9%
合計	-	709	-	2,134	-	-	1,889	-	9,729	-

(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2022年10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・鳥森口」、「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、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、費用抑制のために会計期間を一時的に6か月から12か月に延長しており、本投資法人の2022年12月期においては決算を行わない見通しです。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。また、本TMKの累積損失が解消されるまでは受取配当金が計上されないため、当該累積損失の解消過程で想定配当額と同期間の受取配当金との間に乖離が生じる可能性があります。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2022年10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2022年10月末時点で保有する住居41物件のデータに基づき記載しています。以下同じです。
- (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。以下同じです。
- (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/>