

2023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 (2022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の運用実績は、多くの経営指標においてコロナ禍以前の水準を上回る動きが見られます。当月の国内ホテルの客室稼働率は80.5%と、前年同月比18.9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96.4%と前月末比で横ばいとなりました。また、重要な経営指標の一つであるポートフォリオ (注1) 合計の当月のNOI (注2) は前年同月比+115.3%、2019年同月比+7.9%の2,183百万円となり、2019年同月を上回りました。2022年12月期累計 (2022年7月から2022年12月) のNOIは前年同期比+171.9%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+18.9ポイント、ADRは+40.2%、RevPARは+83.1%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2019年同月との比較では、客室稼働率は△3.8ポイント、ADRは+18.9%、RevPARは+13.6%となりました。NOIは2019年同月比+7.5%の1,377百万円となり、2019年同月を上回りました。

政府の観光促進策「全国旅行支援」の効果やインバウンド需要の回復等により、客室稼働率は2020年2月以降最高の80.5%に達し、RevPARは2020年以降では初めて2019年同月の水準を上回りました。

2023年1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+95%、2019年同月比△9%、さらにコロナ禍直前の2020年同月比では△5%程度と予想しており、インバウンド需要が回復途上にある中であって順調な回復を見込んでいます。

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	82.4%	9,562	7,884
首都圏 (東京23区除く)	85.7%	15,756	13,507
中部	75.1%	9,264	6,953

関西	81.7%	9,715	7,933
九州	82.2%	11,970	9,841
北海道	73.5%	9,889	7,267
その他	79.9%	15,245	12,188
合計	80.5%	11,503	9,263

## (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物件の当月の客室稼働率は、前年同月比+60.7ポイントの79.3%(2019年比△5.8ポイント)、ADRは\$630(2019年比+10.7%)、RevPARは\$500(2019年比+3.2%)と、年末休暇シーズンの旺盛な宿泊需要を獲得してADR及びRevPARは2019年の水準を上回りました。特に12月29日のADRはウェスティンが\$1,609、サンシャインが\$508と、いずれも過去最高を記録しました。当月のNOI(注1)は606百万円と、前年同月の73百万円を大きく上回り、また、2019年同月を12.2%上回りました。

2023年1月のケイマン2物件は、本日現在、客室稼働率は76.0%程度(2019年比△12.5ポイント)、ADRは\$578程度(2019年比+29.3%)、RevPARは\$440程度(2019年比+11.1%)の予想で、RevPARは引き続き2019年同月の水準を上回る見込みです。

## 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96.4%と前月末比で横ばい、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+0.7%となりました。また、当月のNOI(注8)は前年同月比で+3.3%、2022年12月期累計のNOIは前年同期比+0.8%、2019年同期比+0.2%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△1.3%、更新契約賃料は従前賃料比で+1.6%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49.8%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79.7%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年の相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	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4)	80.5%	61.6%	+18.9pt	84.3%	△3.8pt	75.9%	52.4%	+23.5pt	88.4%	△12.4pt
ADR(円) (注5)	11,503	8,207	+40.2%	9,677	+18.9%	10,199	7,667	+33.0%	10,615	△3.9%
RevPAR(円) (注6)	9,263	5,059	+83.1%	8,157	+13.6%	7,744	4,020	+92.6%	9,380	△17.4%
売上高(百万円) (注9)	5,963	3,734	+59.7%	5,729	+4.1%	30,187	17,947	+68.2%	36,937	△18.3%

## (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4)	79.3%	18.6%	+60.7pt	85.1%	△5.8pt	56.2%	14.9%	+41.3pt	72.3%	△16.1pt
ADR (米ドル) (注5)	630	286	+119.9%	569	+10.7%	403	193	+108.9%	327	+22.9%
RevPAR (米ドル) (注6)	500	53	+837.7%	484	+3.2%	226	29	+687.6%	237	△4.5%
売上高 (千米ドル)	11,741	2,782	+321.9%	10,711	+9.6%	36,645	7,291	+402.6%	36,299	+1.0%

## (3) 住居41物件(注7)

	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	96.4%	95.6%	+0.8pt	96.3%	95.8%	+0.5pt
平均賃料坪単価 (円)	9,203	9,142	+0.7%	9,174	9,146	+0.3%

## 5. ポートフォリオNOI(注1)(注2)(注8)

(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	354	81	+336.2%	456	△22.3%	1,390	360	+285.6%	2,837	△51.0%
首都圏(東京23区除く)	225	131	+71.8%	293	△23.1%	1,070	624	+71.4%	2,036	△47.5%
首都圏(小計)	579	212	+172.9%	749	△22.6%	2,460	984	+149.8%	4,874	△49.5%
中部	177	97	+81.8%	154	+14.6%	897	364	+146.1%	1,420	△36.8%
関西	132	30	+331.0%	81	+62.6%	465	65	+608.2%	790	△41.0%
九州	218	104	+109.4%	111	+96.2%	1,090	310	+251.1%	1,138	△4.2%
北海道	97	94	+3.1%	151	△35.4%	1,039	153	+578.8%	1,852	△43.9%
その他	171	207	△17.3%	33	+412.0%	1,398	826	+69.2%	1,565	△10.7%
国内ホテル(小計)	1,377	747	+84.4%	1,281	+7.5%	7,353	2,705	+171.8%	11,642	△36.8%
住居	185	179	+3.3%	187	△0.9%	1,118	1,110	+0.8%	1,117	+0.2%
商業施設	12	12	△0.0%	12	△0.3%	77	77	△0.1%	77	△0.3%
国内資産(小計)	1,576	939	+67.7%	1,482	+6.4%	8,549	3,893	119.6%	12,837	△33.4%
海外ホテル	606	73	+720.7%	541	+12.2%	1,283	△277	-	1,297	△1.1%
合計	2,183	1,013	+115.3%	2,023	+7.9%	9,833	3,616	171.9%	14,135	△30.4%

(注1) 本投資法人が2022年12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。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月期において本TMKの決算は行われませんでした。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2022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2022年12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。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/>