

2023年12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 (2023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 (2023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

ホテルポートフォリオは回復基調が継続し、国内ホテル、海外ホテルともにADR及びRevPARが2019年同月を上回り、コストの上昇を吸収している状況が続いています。ポートフォリオ (注1) 合計の当月のNOI (注2) は前年同月比+28.1%、新型コロナウイルス感染症の影響がなかった2019年同月比+5.2%の2,507百万円、当期累計 (2023年7月~11月) のNOIは2019年同期比△0.9%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+2.7ポイント、ADRは+19.9%、RevPARは+24.0%となりました。2019年同月との比較では、客室稼働率は△5.8ポイント、ADRは+23.6%、RevPARは+15.4%となりました。当月のNOIは前年同月比+35.6%、2019年同月比+0.4%となりました。

当月は、インバウンド需要の増加に国内の行楽需要も加わり、全エリアにおいてADR、RevPARが前年を上回りました。中でも東京23区エリアは足元の旺盛なインバウンド需要により、RevPARが前年を60%超上回りました。

日本政府観光局 (JNTO) によれば、当月の訪日外客数 (推計値) の総数は244万人となり、前月に続いて2019年同月並みの水準となりました。

2023年12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+9.1%程度、2019年同月比+23.8%程度と予想しています。

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	88.7%	11,470	10,172
首都圏 (東京 23 区除く)	87.3%	15,745	13,750
中部	82.5%	12,226	10,082
関西	76.5%	12,034	9,204
九州	84.5%	12,634	10,676
北海道	64.2%	9,277	5,956
その他	82.9%	16,281	13,504
合計	82.0%	12,696	10,412

(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+3.5 ポイントの 81.8% (2019 年同月比△0.8 ポイント)、ADR は \$ 440 (2019 年同月比+46.0%)、RevPAR は \$ 359 (2019 年同月比+44.6%) と、引き続き ADR 及び RevPAR は 2019 年の水準を上回りました。当月の NOI (注1) は 375 百万円と、前年同月比+12.5%、2019 年同月比+48.6%となりました。2023 年 12 月のケイマン 2 物件は、本日現在、客室稼働率は 74.2% (2019 年同月比-11.0 ポイント)、ADR は \$ 677 (2019 年同月比+19.0%)、RevPAR は \$ 502 (2019 年同月比+3.7%) の予想です。

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 96.0%と前月末比で横ばい、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+0.8%となりました。また、当月の NOI (注8) は前年同月比で+0.7%となりました。

当月における新規契約賃料は従前賃料比で+1.2%、更新契約賃料は従前賃料比で+1.3%となり、新規契約・更新契約合計の賃料は、従前賃料比で+1.3%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、当月においては 48.6%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 75.1%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)	82.0%	79.3%	+2.7pt	87.8%	△5.8pt	83.4%	75.0%	+8.4pt	89.2%	△5.8pt
ADR (円) (注5)	12,696	10,585	+19.9%	10,268	+23.6%	12,610	9,916	+27.2%	10,794	+16.8%
RevPAR (円) (注6)	10,412	8,399	+24.0%	9,020	+15.4%	10,520	7,436	+41.5%	9,627	+9.3%
売上高 (百万円) (注9)	6,708	5,500	+22.0%	6,163	+8.8%	33,256	24,228	+37.3%	31,208	+6.6%

(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)	81.8%	78.3%	+3.5pt	82.6%	△0.8pt	62.2%	51.5%	+10.7pt	69.7%	△7.5pt
ADR (米ドル) (注5)	440	404	+8.9%	301	+46.0%	357	332	+7.7%	268	+33.5%
RevPAR (米ドル) (注6)	359	316	+13.7%	249	+44.6%	222	171	+30.1%	187	+19.1%
売上高 (千米ドル)	9,204	7,914	+16.3%	6,466	+42.3%	31,211	24,903	+25.3%	25,588	+22.0%

(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	96.0%	96.4%	△0.4pt	96.0%	96.3%	△0.3pt
平均賃料坪単価 (円)	9,227	9,153	+0.8%	9,213	9,166	+0.5%

5. ポートフォリオNOI(注1)(注2)(注8)

(※) 国内ホテル75物件のうち、主要テナントが運営する73物件についてはコロナ禍において73物件全体を一つの単位として変動賃料を計算する等、2023年とは変動賃料の計算方法が異なっていたため、個別物件・エリアのレベルにおけるNOIの前年比(2022年対2023年)にはコロナ禍からの回復の状況を必ずしも正確に反映していないケースが含まれます。

(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	633	367	+72.6%	526	+20.3%	2,667	1,035	+157.6%	2,381	+12.0%
首都圏(東京23区除く)	276	232	+18.8%	389	△29.1%	1,145	844	+35.6%	1,743	△34.3%
首都圏(小計)	909	599	+51.7%	916	△0.7%	3,812	1,880	+102.8%	4,124	△7.6%
中部	296	183	+61.5%	276	+7.3%	1,264	720	+75.6%	1,265	△0.1%
関西	202	136	+48.4%	172	+17.8%	719	333	+115.8%	708	+1.5%
九州	232	226	+2.9%	187	+24.5%	1,138	871	+30.6%	1,027	+10.9%
北海道	51	101	△49.6%	117	△56.2%	1,794	942	+90.4%	1,701	+5.4%
その他	239	177	+35.1%	257	△6.7%	1,445	1,227	+17.8%	1,532	△5.7%
国内ホテル(小計)	1,933	1,425	+35.6%	1,926	+0.4%	10,175	5,975	+70.3%	10,360	△1.8%
住居	186	184	+0.7%	191	△2.8%	932	932	△0.1%	929	+0.3%
商業施設	12	12	△0.0%	12	△0.3%	64	64	△0.1%	64	△0.5%
国内資産(小計)	2,132	1,623	+31.3%	2,130	+0.1%	11,172	6,973	+60.2%	11,355	△1.6%
海外ホテル	375	333	+12.5%	252	+48.6%	829	676	+22.6%	756	+9.6%
合計	2,507	1,957	+28.1%	2,383	+5.2%	12,002	7,650	+56.9%	12,112	△0.9%

(注1) 本投資法人が2023年12月期の期初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等の9物件は含みません。固定賃料等の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、除外している9物件のうち、「D48 高松 東急REIホテル」については2023年4月25日より主要テナントである株式会社東急ホテルズとの契約を「固定賃料プラス変動賃料型」に変更していますが、開示データの連

続性等に鑑み、本ホテルについては当面の間、これまでどおり固定賃料ホテルの扱いとし、引き続き除外する方針です。また、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、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2023年12月期の期初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。）から固定賃料等の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2023年12月期の期初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) 「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) 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/>