

2024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(2023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(2023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

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+48.9%、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+60.7%の3,251百万円、当期累計(2023年7月~12月)のNOIは2019年同期比+7.9%となり、アフターコロナの観光需要回復を感じさせる結果となりました。

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△1.3ポイント、ADRは+11.7%、RevPARは+9.9%となりました。2019年同月との比較では、客室稼働率は△5.1ポイント、ADRは+32.8%、RevPARは+24.8%となりました。当月のNOIは前年同月比+81.4%、2019年同月比+95.2%、当期累計のNOIは前年同期比+72.4%、2019年同期比+8.9%となりました。

当月は、足元の旺盛なインバウンド需要により、特に東京23区エリアではRevPARが前年を30%程上回りました。

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273万人となり、2019年同月を超える水準となりました。

2024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+18.2%程度、2019年同月比+8.6%程度と予想しています。2024年1月1日に発生した令和6年能登半島地震の影響は軽微です。

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3)

地域	客室稼働率 (注4)	ADR (円) (注5)	RevPAR (円) (注6)
東京 23 区	86.0%	12,088	10,395
首都圏 (東京 23 区除く)	85.5%	16,977	14,517
中部	75.4%	10,355	7,808
関西	68.3%	10,253	7,000
九州	77.1%	12,107	9,332
北海道	71.6%	11,265	8,060
その他	76.4%	15,160	11,587
合計	79.2%	12,852	10,178

(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△1.7 ポイントの 77.6% (2019 年同月比△7.5 ポイント)、ADR は \$ 674 (2019 年同月比+18.5%)、RevPAR は \$ 523 (2019 年同月比+8.1%) 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 550 百万円と、前年同月比△9.3%、2019 年同月比+1.7%、当期累計の NOI は前年同期比+7.5%、2019 年同期比+6.3%となりました。2024 年 1 月のケイマン 2 物件は、本日現在、客室稼働率は 84.7% (2019 年同月比-3.8 ポイント)、ADR は \$ 593 (2019 年同月比+32.7%)、RevPAR は \$ 502 (2019 年同月比+26.9%) の予想です。当月に関しては、コロナ禍前同様にクリスマス休暇をビーチリゾートで過ごす観光客の需要に、インフレの影響や「リベンジトラベル」といった要素も合わさり、ADR・RevPAR ともに 2019 年同月を大きく上回りました。2024 年 1 月についても、引き続きアフターコロナの旅行需要が販売レートを押し上げ、ADR・RevPAR ともに上昇する予想となっております。

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 95.9%と前月末比で△0.1 ポイント、前年同月末比で△0.5 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) は前年同月比で+0.9%、当期累計の NOI は前年同期比で+0.1%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+1.3%、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 46.8%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 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)	79.2%	80.5%	△1.3pt	84.3%	△5.1pt	82.7%	75.9%	+6.8pt	88.4%	△5.7pt
ADR (円) (注5)	12,852	11,503	+11.7%	9,677	+32.8%	12,649	10,199	+24.0%	10,615	+19.2%
RevPAR (円) (注6)	10,178	9,263	+9.9%	8,157	+24.8%	10,462	7,744	+35.1%	9,380	+11.5%
売上高 (百万円) (注9)	6,831	5,963	+14.6%	5,729	+19.2%	40,088	30,192	+32.8%	36,937	+8.5%

(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)	77.6%	79.3%	△1.7pt	85.1%	△7.5pt	64.8%	56.2%	+8.6pt	72.3%	△7.5pt
ADR (米ドル) (注5)	674	630	+7.0%	569	+18.5%	421	403	+4.6%	327	+28.6%
RevPAR (米ドル) (注6)	523	500	+4.7%	484	+8.1%	273	226	+20.7%	237	+15.3%
売上高 (千米ドル)	12,046	11,741	+2.6%	10,711	+12.5%	43,257	36,645	+18.0%	36,299	+19.2%

(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	95.9%	96.4%	△0.5pt	96.0%	96.3%	△0.3pt
平均賃料坪単価 (円)	9,224	9,203	+0.2%	9,214	9,172	+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	628	354	+77.4%	456	+37.8%	3,295	1,390	+137.1%	2,837	+16.2%
首都圏(東京23区除く)	1,178	225	+423.0%	293	+302.2%	2,323	1,070	+117.2%	2,036	+14.1%
首都圏(小計)	1,807	579	+211.7%	749	+141.1%	5,619	2,460	+128.4%	4,874	+15.3%
中部	178	177	+0.6%	154	+15.3%	1,443	897	+60.8%	1,420	+1.6%
関西	99	134	△26.1%	81	+21.6%	818	467	+75.0%	790	+3.6%
九州	173	218	△20.8%	111	+55.4%	1,312	1,090	+20.3%	1,138	+15.2%
北海道	218	97	+123.9%	151	+44.5%	2,012	1,039	+93.5%	1,852	+8.6%
その他	25	171	△85.1%	33	△23.7%	1,471	1,398	+5.2%	1,565	△6.0%
国内ホテル(小計)	2,501	1,378	+81.4%	1,281	+95.2%	12,677	7,354	+72.4%	11,642	+8.9%
住居	186	185	+0.9%	187	△0.4%	1,119	1,118	+0.1%	1,117	+0.2%
商業施設	12	12	△0.0%	12	△0.3%	77	77	△0.1%	77	△0.4%
国内資産(小計)	2,701	1,576	+71.3%	1,482	+82.3%	13,873	8,550	+62.3%	12,837	+8.1%
海外ホテル	550	606	△9.3%	541	+1.7%	1,379	1,283	+7.5%	1,297	+6.3%
合計	3,251	2,183	+48.9%	2,023	+60.7%	15,253	9,834	+55.1%	14,135	+7.9%

(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/>