

2021年7月26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 (2021年6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(2021年6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

ポートフォリオ(注1)合計の当月のNOI(注2)は前年同月比+140.4%、2021年6月期累計(2021年1月から2021年6月)のNOI(注2)は前年同期比△51.9%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前々年との比較では、当月のNOI(注2)は前々年同月比△90.0%、2021年6月期累計のNOI(注2)は前々年同期比△90.0%となりました。

なお、2021年3月11日付「主要テナントとの2021年1月～6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」にてお知らせしましたとおり、本投資法人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。)との間で、2021年1月1日から同年6月末日までの賃料等につき、MHMグループが運営する73物件に係る各定期建物賃貸借兼管理業務委託契約の変更覚書(以下「本覚書」といいます。)を締結しました。本覚書に基づき、当該6ヵ月間の賃料の支払条件を一部変更して、固定賃料の支払金額と変動賃料の計算方法を変更しておりましたが、当該6ヵ月間のMHMグループからの支払賃料は、固定賃料の10億円のみとなりました。これは、原契約における当該期間の固定賃料の約20%に相当します。また、当該6ヵ月間のMHMグループが運営する73物件のNOI合計は386百万円となりました。本覚書の詳細につきましては、上記プレスリリースをご参照ください。

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+2.1ポイント、ADRは+21.5%、RevPARは+28.5%となりました。前々年同月との比較では、客室稼働率は△49.8ポイント、ADRは△33.2%、RevPARは△71.1%となりました。

政府の緊急事態宣言及びまん延防止等重点措置の影響により、ホテル需要は当月も引き続き低迷しました。個人客の需要が依然として伸び悩む中、主要テナントである株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメントの法人顧客基盤と営業努力により、スポーツ団体等からの団体宿泊需要や多様な業種にわたる事業者からのビジネス需要を獲得した一部ホテルの稼働率は、相対的に堅調に推移しました。

2021年7月においては、新規感染者数拡大傾向を受け、東京都に対し8月22日を期限とする4度目の緊急事態宣言が発令され、沖縄県への緊急事態宣言及び首都圏3県・大阪府へのまん延防止等重点措

置も同期限まで延長されました。また、7月23日から東京オリンピックが開幕しましたが、本投資法人が多数のホテルを所有する首都圏や北海道では無観客開催となり、オリンピック関連の宿泊需要は限定的となります。さらに、感染拡大抑制が期待されているワクチンの供給に停滞が生じています。一方、連休や夏休み期間の開始等により、一部のホテルでレジャー需要が高まっています。本日現在、国内ホテルポートフォリオ（75物件ベース）（注3）の7月のRevPARは、前年同月を大きく上回る一方、前々年同月比では△60%程度になることを見込んでいます。

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	36.0%	4,903	1,765
首都圏（東京 23 区除く）	58.7%	7,225	4,244
中部	36.2%	5,851	2,118
関西	26.1%	4,111	1,072
九州	31.5%	5,739	1,807
北海道	21.6%	6,185	1,333
その他	53.2%	9,846	5,241
合計	38.1%	6,320	2,406

（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NOI（注2）は△74百万円と、2物件とも休業していた前年同月の△165百万円から改善した一方、2021年6月期累計のNOI（注2）は△463百万円と、前年同期の771百万円から減少しました。これは、前年3月の空港閉鎖までは、ピークシーズンを迎えていたケイマン2物件が順調に稼働していたことによります。

サンシャインは、居住者のステイケーション需要及び入国者による一時隔離のための宿泊需要を獲得しており、当月の稼働率は21.3%となりました。

ウェスティンは、主として、居住者を対象とした夏休み時期のステイケーション需要に応えるため、当月から限定的に営業を再開し、当月の稼働率は4.1%となりました。ケイマン諸島においてはワクチン接種が着実に進展しており、ケイマン諸島政府は人口の80%がワクチン接種を完了する事を条件に、9月9日から一定の制限措置付きで商業便を再開するプランを公表しました。現地時間の7月19日時点で、人口の約69%が1回目の接種を受け、約66%は2回目の接種も終わっています。

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95.4%と前月末比では+0.3ポイント、前年同月末比で△0.1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NOI（注8）は前年同月比+2.6%となり、2021年6月期累計のNOI（注8）は前年同期比△0.0%となりました。

2021年6月期における新規契約賃料は従前賃料比で△1.5%となりましたが、更新契約賃料は従前賃料比で+0.7%となりました。新規契約・更新契約合計の賃料は、従前賃料比で△0.2%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、2021年6月期においては23.1%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%と引き続き高水準で推移しています。

4. 運用実績

※増減は、当月又は当期累計の値の、2020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	2020年 同月	増減	2019年 同月	増減	当期累計	2020年 同期累計	増減	2019年 同期累計	増減
客室稼働率 (注4)	38.1%	36.0%	+2.1pt	87.9%	△49.8pt	35.6%	48.1%	△12.5pt	86.8%	△51.2pt
ADR (円) (注5)	6,320	5,200	+21.5%	9,468	△33.2%	6,940	7,229	△4.0%	10,109	△31.4%
RevPAR (円) (注6)	2,406	1,873	+28.5%	8,323	△71.1%	2,472	3,478	△28.9%	8,772	△71.8%
売上高 (百万円) (注9)	2,199	1,267	+73.6%	5,492	△60.0%	12,587	14,205	△11.4%	33,809	△62.8%

(2) ケイマン 2 物件

	当月	2020年 同月	増減	2019年 同月	増減	当期累計	2020年 同期累計	増減	2019年 同期累計	増減
客室稼働率 (注4)	8.9%	0.0%	+8.9pt	85.5%	△76.7pt	7.9%	37.5%	△29.7pt	89.3%	△81.4pt
ADR (米ドル) (注5)	187	0	-	303	△38.1%	162	487	△66.8%	416	△61.1%
RevPAR (米ドル) (注6)	17	0	-	259	△93.6%	13	183	△93.0%	371	△96.6%
売上高 (千米ドル)	768	50	+1436.7%	7,248	△89.4%	3,602	26,666	△86.5%	56,050	△93.6%

(3) 住居 54 物件 (注7)

	当月末	2020年 同月末	増減	当期累計	2020年 同期累計	増減
稼働率	95.4%	95.5%	△0.1pt	95.3%	96.0%	△0.7pt
平均賃料坪単価 (円)	9,025	9,063	△0.4%	9,037	9,058	△0.2%

5. ポートフォリオ NOI (注1) (注2) (注8)

(百万円)	当月	2020年 同月	増減	2019年 同月	増減	当期累計	2020年 同期累計	増減	2019年 同期累計	増減
東京 23 区	25	8	+211.2%	429	△94.1%	154	607	△74.5%	3,025	△94.9%
首都圏 (東京 23 区除く)	△39	25	-	312	-	83	976	△91.4%	2,003	△95.8%
首都圏 (小計)	△13	33	-	742	-	238	1,584	△85.0%	5,029	△95.3%
中部	9	△9	-	168	△94.5%	43	△21	-	1,247	△96.5%
関西	1	△11	-	129	△99.0%	3	△0	-	984	△99.7%
九州	9	4	+87.4%	118	△92.1%	55	△53	-	1,109	△95.0%
北海道	36	△81	-	418	△91.3%	93	△322	-	1,537	△93.9%
その他	△2	68	-	158	-	△11	△359	-	937	-

国内ホテル (小計)	39	4	+720.0%	1,736	△97.7%	423	827	△48.8%	10,846	△96.1%
住居	233	227	+2.6%	229	+1.8%	1,377	1,377	△0.0%	1,356	+1.5%
商業施設	28	28	+2.4%	30	△3.5%	180	180	+0.0%	183	△1.6%
国内資産 (小計)	301	260	+15.9%	1,995	△84.9%	1,981	2,386	△17.0%	12,387	△84.0%
海外ホテル	△74	△165	-	291	-	△463	771	-	2,772	-
合計	227	94	+140.4%	2,286	△90.0%	1,517	3,157	△51.9%	15,160	△90.0%

- (注1) 本投資法人が2021年6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。但し、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。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。
- (注3) 本投資法人が2021年6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。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2021年6月末時点で保有する住居54物件のデータに基づき記載しています。
- (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。
- (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/>