

2020年3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 (2020年2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 (2020年2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-23.8%、2020年6月期累計 (2020年1月から2020年2月) のNOIは前年同期比-14.6%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、客室稼働率は前年同月比-13.0ポイント、ADRは同-15.6%、RevPARは同-28.2%となりました。また、当月のNOIは前年同月比-39.4%となり、2020年6月期累計のNOI (注2) は、前年同期比-25.3%となりました。当月は、前月までの日韓関係の悪化の長期化による韓国からの旅行客の減少に加え、中国における新型コロナウイルス感染症 (COVID-19) の流行に端を発する中国人旅行客のキャンセルが発生しました。また、日本国内における新型コロナウイルス感染症の感染増加の報道を受け、出張、旅行、会議、スポーツイベント及び宴会等を自主的に取りやめる動きが拡大しました。

なお、世界的な旅行需要の低下と共に、政府による大規模イベントの自粛要請によって臨時休校・スポーツイベント中止・在宅勤務への移行が生じているため、2020年3月の国内におけるホテル需要の低下は継続するものと考えています。また、本投資法人の主なホテルオペレーターである株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメントは、政府の雇用調整助成金を活用した雇用調整を含めたホテル運営費用の削減に取り組んでおります。

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 | 79.9% | 7,237 | 5,780 |
| 首都圏 (東京23区除く) | 74.2% | 9,001 | 6,681 |
| 中部 | 76.0% | 7,670 | 5,833 |
| 関西 | 63.6% | 6,179 | 3,930 |
| 九州 | 84.1% | 8,180 | 6,882 |

| | | | |
|-----|-------|--------|-------|
| 北海道 | 66.3% | 11,227 | 7,448 |
| その他 | 75.1% | 11,049 | 8,294 |
| 合計 | 74.9% | 8,455 | 6,331 |

(2) 海外ホテル

海外ホテルについては、「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0.9ポイント増加、ADRは同-2.9%、RevPARは同-2.0%減少しました。2020年6月期累計（2020年1月から2020年2月）では客室稼働率は前年同期比+0.3ポイント、ADRは同+1.3%、RevPARは同+1.6%増加しています。当月のNOIは前年同月比+5.8%となり、2020年6月期累計のNOI（注2）は、前年同期比3.8%の増加となりました。なお、当月においてケイマン諸島では新型コロナウイルス感染症による重大な影響は見られませんでした。しかしながら、新型コロナウイルス感染症の流行が世界的に拡大していることを受け、ケイマン諸島政府は2020年3月23日から4月12日までの3週間（暫定）、グランドケイマン島のオーウェンロバーツ国際空港を一時的に閉鎖することを決定しました。これに伴い、ケイマン2物件についても同期間の営業を停止することになりました。営業停止に伴う本投資法人の収益への影響については精査中です。

3. 住居

住居ポートフォリオ（注7）の運用実績については、稼働率は当月末96.7%と前年同月末比+0.7ポイントとなりました。継続的に実施している賃料上昇に向けた取組みにより、当月末の平均賃料坪単価は、前年同月末比+0.5%となりました。また、当月のNOI（注8）は前年同月比+2.9%となり、2020年6月期累計のNOIは、前年同期比+2.8%となりました。

2020年6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1.4%、それぞれ上昇し、新規契約・更新契約合計の賃料は、従前賃料比で1.4%上昇しました。また、更新契約における賃料上昇契約の割合は、2020年6月期においては44.1%となった一方、同期間で更新期日を迎えた既存テナントの更新割合は87.2%と引き続き高水準で推移しています。

4. 運用実績

(1) 国内ホテル75物件（注3）

| | 当月 | 前年同月 | 増減 | 増減率 | 当期累計 | 前年同期累計 | 増減 | 増減率 |
|---------------|-------|--------|---------|--------|-------|--------|--------|--------|
| 客室稼働率（注4） | 74.9% | 87.9% | -13.0pt | -14.8% | 78.4% | 84.8% | -6.4pt | -7.6% |
| ADR（円）（注5） | 8,455 | 10,021 | -1,567 | -15.6% | 8,448 | 9,414 | -965 | -10.3% |
| RevPAR（円）（注6） | 6,331 | 8,811 | -2,481 | -28.2% | 6,622 | 7,982 | -1,360 | -17.0% |
| 売上高（百万円）（注9） | 4,076 | 5,125 | 1,049 | -20.5% | 8,790 | 9,962 | -1,171 | -11.8% |

(2) ケイマン2物件

| | 当月 | 前年同月 | 増減 | 増減率 | 当期累計 | 前年同期累計 | 増減 | 増減率 |
|-----------------|--------|--------|--------|-------|--------|--------|--------|-------|
| 客室稼働率（注4） | 93.8% | 92.9% | +0.9pt | +1.0% | 90.9% | 90.6% | +0.3pt | +0.3% |
| ADR（米ドル）（注5） | 504 | 519 | -15 | -2.9% | 489 | 482 | +6 | +1.3% |
| RevPAR（米ドル）（注6） | 473 | 482 | -10 | -2.0% | 444 | 437 | +7 | +1.6% |
| 売上高（千米ドル） | 11,011 | 10,592 | +418 | +4.0% | 20,880 | 20,081 | +799 | +4.0% |

(3) 住居 60 物件 (注7)

| | 当月末 | 前年 同月末 | 増減 | 増減率 | 当期累計 | 前年同期 累計 | 増減 | 増減率 |
|-------------|-------|-----------|--------|-------|-------|------------|--------|-------|
| 稼働率 | 96.7% | 96.0% | +0.7pt | +0.7% | 96.4% | 95.9% | +0.5pt | +0.5% |
| 平均賃料坪単価 (円) | 9,054 | 9,007 | +47 | +0.5% | 9,064 | 9,019 | +45 | +0.5% |

5. ポートフォリオNOI

| | 2019年平準化NOI (注10) | | NOI (百万円) (注1)(注2) | | | | | |
|---------------|----------------------|--------|-----------------------|-------|--------|-------|------------|--------|
| | (百万円) | 比率 | 当月 | 前年同月 | 増減率 | 当期累計 | 前年同期 累計 | 増減率 |
| | | | | | | | | |
| 東京23区 | 5,980 | 19.4% | 246 | 400 | -38.4% | 587 | 778 | -24.6% |
| 首都圏 (東京23区除く) | 4,094 | 13.3% | 296 | 311 | -4.9% | 611 | 632 | -3.2% |
| 首都圏 (小計) | 10,075 | 32.6% | 543 | 712 | -23.7% | 1,199 | 1,411 | -15.0% |
| 中部 | 2,798 | 9.1% | 75 | 131 | -43.0% | 178 | 226 | -21.1% |
| 関西 | 1,775 | 5.7% | 67 | 116 | -42.3% | 143 | 216 | -33.8% |
| 九州 | 2,339 | 7.6% | 69 | 158 | -56.0% | 176 | 296 | -40.5% |
| 北海道 | 3,479 | 11.3% | 180 | 389 | -53.8% | 321 | 552 | -41.9% |
| その他 | 2,700 | 8.7% | 22 | 70 | -68.0% | 35 | 47 | -24.7% |
| 国内ホテル (小計) | 23,168 | 75.0% | 958 | 1,580 | -39.4% | 2,054 | 2,751 | -25.3% |
| 住居 | 3,281 | 10.6% | 273 | 265 | 2.9% | 551 | 536 | 2.8% |
| 商業施設 | 368 | 1.2% | 31 | 31 | 0.0% | 60 | 61 | -0.7% |
| 国内資産 (小計) | 26,818 | 86.8% | 1,262 | 1,877 | -32.7% | 2,667 | 3,348 | -20.4% |
| 海外ホテル | 4,070 | 13.2% | 598 | 565 | 5.8% | 1,086 | 1,046 | 3.8% |
| 合計 | 30,889 | 100.0% | 1,861 | 2,443 | -23.8% | 3,753 | 4,395 | -14.6% |

(注1) 本投資法人が2020年2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(2020年12月31日までの期間、想定ネットキャッシュフローの85%程度の額を対象に為替オプション取引で固定化している為替レート)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。以下同じです。

(注3) 本投資法人が2020年2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2020年2月末時点で保有する住居60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いています。
- (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%)に抛らず当該ホテルの売上高を用いています。
- (注10) 2020年2月末時点において本投資法人が保有する全ての物件(148物件)について、2019年6月期の期初から保有していたと仮定した2019年通年のNOI想定値に基づき算出しています。シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルに係る特定目的会社優先出資証券にかかる配当収入については、2019年6月期及び2019年12月期に通り寄与した場合の想定値をNOIに含めています。なお、本投資法人による取得前の実績値は、それぞれの売主から提供を受けた実績値を基に算出しています。また、海外資産に係る収入は1米ドル=110円(2020年12月31日までの期間、想定ネットキャッシュフローの85%程度の額を対象に為替オプション取引で固定化している為替レート)で円換算しています。
- (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/>