

2021年6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 (2021年5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5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は当月も新型コロナウイルス感染症 (COVID-19) の甚大な悪影響を受けました。住居ポートフォリオの当月末の稼働率は95.1%と前月末比で△0.8ポイント、前年同月末比では△0.3ポイントとなりました。

なお、2021年3月25日付「ポートフォリオの運用実績 (2021年2月) に関するお知らせ」でお知らせしましたとおり、国内ホテルの2021年1月～6月までの各月のGOP (注1) 及びNOI (注2) (注3) は当面の間、未確定となります。

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4) 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+8.5ポイント、ADRは+50.5%、RevPARは+99.9%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同月との比較では、客室稼働率は△52.4ポイント、ADRは△29.3%、RevPARは△72.0%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。自治体要請による各種施設や飲食店の営業時間短縮・休業、イベントの開催制限等を背景に、個人客の需要が伸び悩む中、主要テナントである株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメントの営業努力により、団体宿泊需要や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6月においては、6月20日を期限とする緊急事態宣言が、沖縄県を除く9都道府県で解除されましたが、このうち7都道府県は7月11日を期限としてまん延防止等重点措置の対象地域に移行し、その他、首都圏3県のまん延防止等重点措置も同期限まで延長される等、新型コロナウイルス感染症への警戒感は続いており、収束する見通しは明らかではありません。一方、ワクチン接種は全国的に加速し始め、6月23日時点で人口の約19%が1回目の接種を受けるなど進展していますが、出張・旅行の自粛の影響等による稼働率の低迷は依然として続いています。本日現在、国内ホテルポートフォリオ (75物件ベース) (注4) の6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△70%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4)

地域	客室稼働率 (注5)	ADR (円) (注6)	RevPAR (円) (注7)
東京 23 区	32.4%	5,134	1,666
首都圏 (東京 23 区除く)	53.6%	7,837	4,203
中部	31.3%	7,743	2,425
関西	22.8%	4,099	935
九州	30.9%	8,415	2,599
北海道	19.8%	7,875	1,557
その他	46.8%	14,083	6,590
合計	34.5%	7,567	2,607

(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物件のうち、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21.5%となりました。ケイマン2物件の当月のNOI(注3)は△99百万円と、前年同月の△170百万円から改善しました。なお、前年は2物件とも休業していました。

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、現地時間の6月23日時点で、人口の約67%が1回目の接種を受け、約60%は2回目の接種も終えています。

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、2021年6月9日から限定的に営業を再開しました。また、米国の主要エアラインがケイマン諸島との商業便再開に向けた準備を進める中、ウェスティンも海外からの観光客の受入れ再開に向けて、運営体制の整備に取り組んでいます。

3. 住居

住居ポートフォリオ(注8)の運用実績については、当月末の稼働率は95.1%と前月末比では△0.8ポイント、前年同月末比で△0.3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+0.3%となりました。また、当月のNOI(注9)は前年同月比+1.7%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22.2%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4)

	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5)	34.5%	25.9%	+8.5pt	86.9%	△52.4pt	35.1%	50.5%	△15.4pt	86.5%	△51.3pt
ADR (円) (注6)	7,567	5,027	+50.5%	10,704	△29.3%	7,073	7,515	△5.9%	10,118	△30.1%
RevPAR (円) (注7)	2,607	1,304	+99.9%	9,301	△72.0%	2,485	3,795	△34.5%	8,747	△71.6%
売上高 (百万円) (注10)	2,146	957	+124.2%	6,060	△64.6%	9,863	12,937	△23.8%	22,255	△55.7%

(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5)	5.9%	0.0%	+5.9pt	85.4%	△79.4pt	7.7%	45.0%	△37.3pt	90.0%	△82.4pt
ADR (米ドル) (注6)	136	0	-	308	△55.8%	156	487	△68.1%	437	△64.4%
RevPAR (米ドル) (注7)	8	△1	-	263	△96.9%	12	219	△94.5%	394	△97.0%
売上高 (千米ドル)	409	△21	-	7,991	△94.9%	2,834	26,616	△89.4%	48,802	△94.2%

(3) 住居 54 物件 (注8)

	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	95.1%	95.4%	△0.3pt	95.3%	96.1%	△0.8pt
平均賃料坪単価 (円)	9,093	9,062	+0.3%	9,040	9,057	△0.2%

5. ポートフォリオ NOI (注2) (注3) (注9)

(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	-	△6	-	495	-	-	599	-	2,595	-
首都圏 (東京 23 区除く)	-	38	-	265	-	-	950	-	1,690	-
首都圏 (小計)	-	32	-	761	-	-	1,550	-	4,286	-
中部	-	△76	-	267	-	-	△11	-	1,078	-
関西	-	△28	-	164	-	-	10	-	855	-
九州	-	△80	-	226	-	-	△58	-	990	-
北海道	-	△133	-	294	-	-	△241	-	1,119	-
その他	-	△146	-	241	-	-	△427	-	779	-

国内ホテル (小計)	-	△433	-	1,955	-	-	822	-	9,110	-
住居	232	228	+1.7%	232	+0.2%	1,143	1,150	△0.6%	1,127	+1.4%
商業施設	30	30	△0.8%	31	△2.6%	151	152	△0.4%	153	△1.3%
国内資産 (小計)	-	△174	-	2,219	-	-	2,125	-	10,392	-
海外ホテル	△99	△170	-	345	-	△389	937	-	2,481	-
合計	-	△345	-	2,564	-	-	3,063	-	12,873	-

- (注1) 「GOP」とは、売上高営業粗利益 (Gross Operating Profit) をいい、テナントのホテル売上高からホテル営業に係る費用 (人件費、水道光熱費、広告費等の諸費用) 及びオペレーターへの管理業務委託手数料 (ある場合) を控除した額であり、本投資法人が賃料として収受する賃貸事業収入をいいます。以下同じです。
- (注2) 本投資法人が2021年5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。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3) 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4) 本投資法人が2021年5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5) 「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6) 「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7) 「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8) 本投資法人が2021年5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9) 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10) 「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/>