

2024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 (2024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(2024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

ホテルポートフォリオについては、堅調な旅行需要を背景に国内ホテルのRevPARはコロナ禍の影響が残る前年同月を上回った一方、海外ホテルのRevPARは荒天の影響を受け前年同月を下回りました。ポートフォリオ(注1)合計の当月のNOI(注2)は前年同月比+36.9%の2,862百万円、当期累計(2024年1月~2月)のNOIは前年同期比+37.7%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(81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+0.1ポイント、ADRは+19.3%、RevPARは+19.4%となりました。当月のNOIは前年同月比+60.1%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、東京23区エリアおよび北海道エリアでは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)の総数は前年同月比+89.0%の278万人でした。

2024年3月の国内ホテルポートフォリオ(81物件ベース)(注3)のRevPARは、本日現在、前年同月比+6.9%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 81 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	87.6%	11,084	9,711
首都圏 (東京 23 区除く)	81.5%	13,954	11,376
中部	77.2%	11,253	8,692
関西	74.8%	9,484	7,091
九州	80.1%	13,852	11,093
北海道	83.5%	15,765	13,160
その他	79.0%	11,749	9,277
合計	81.8%	12,574	10,283

(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物件の当月の業績は、上旬の荒天の影響により、客室稼働率は83.5% (前年同月比△1.4ポイント)、ADRは\$602 (前年同月比△0.2%)、RevPARは\$503 (前年同月比△1.8%)となりました。当月のNOI (注1)は593百万円と、前年同月比△1.4%となりました。2024年3月については、堅調な旅行需要を背景に、本日現在、客室稼働率は87.1% (前年同月比+1.1ポイント)、ADRは\$666 (前年同月比+7.6%)、RevPARは\$581 (前年同月比+8.9%)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96.1%と前月末比で+0.5ポイント、前年同月末比で△0.2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+0.5%となりました。また、当月のNOI (注8)は前年同月比で+2.2%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+1.6%、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+1.4%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42.9%となり、同期間に更新期を迎えた既存テナントの更新割合は80.5%となりました。

4. 運用実績

(1) 国内ホテル 81 物件 (注3)

	当月	前年同月	増減	当期累計	前年同期累計	増減
客室稼働率 (注4)	81.8%	81.7%	+0.1pt	78.0%	76.0%	+2.0pt
ADR (円) (注5)	12,574	10,543	+19.3%	11,717	10,166	+15.3%
RevPAR (円) (注6)	10,283	8,612	+19.4%	9,138	7,728	+18.3%
売上高 (百万円) (注9)	6,517	5,304	+22.9%	12,268	10,161	+20.7%

(2) ケイマン2物件

	当月	前年 同月	増減	当期累計	前年 同期累計	増減
客室稼働率 (注4)	83.5%	84.9%	△1.4pt	82.1%	80.1%	+2.0pt
ADR (米ドル) (注5)	602	603	△0.2%	611	587	+4.1%
RevPAR (米ドル) (注6)	503	512	△1.8%	502	470	+6.7%
売上高 (千米ドル)	11,766	11,282	+4.3%	24,585	21,802	+12.8%

(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	96.1%	96.3%	△0.2pt	95.9%	96.3%	△0.4pt
平均賃料坪単価 (円)	9,208	9,158	+0.5%	9,226	9,170	+0.6%

5. ポートフォリオNOI (注1)(注2)(注8)

(百万円)	当月	前年 同月	増減	当期累計	前年 同期累計	増減
東京23区	526	320	+64.1%	945	592	+59.5%
首都圏(東京23区除く)	423	157	+168.5%	779	295	+164.2%
首都圏(小計)	950	478	+98.5%	1,725	887	+94.3%
中部	220	100	+118.9%	358	152	+134.9%
関西	118	112	+5.6%	174	190	△8.5%
九州	221	233	△5.1%	365	336	+8.7%
北海道	436	287	+51.8%	573	400	+43.2%
その他	121	79	+52.8%	135	96	+40.7%
国内ホテル(小計)	2,068	1,291	+60.1%	3,332	2,064	+61.4%
住居	187	183	+2.2%	376	369	+1.9%
商業施設	12	12	△0.0%	25	25	△0.0%
国内資産(小計)	2,268	1,487	+52.5%	3,734	2,459	+51.9%
海外ホテル	593	602	△1.4%	1,231	1,147	+7.3%
合計	2,862	2,090	+36.9%	4,966	3,606	+37.7%

(注1) 本投資法人が2024年6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2024年6月期の期初時点で保有する国内ホテル90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81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2024年6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/>