

2020年2月21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1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1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-3.1%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-0.3ポイント、ADRは同-4.3%、RevPARは同-4.7%となりました。また、当月のNOIは前年同月比-6.4%となりました。当月のNOIが減少した要因としては、前月までに引き続き、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よる影響が考えられます。なお、本投資法人の国内ホテル客室売上に対する韓国からの宿泊客の割合(注4)は、2019年1月-6月の実績値で3.3%と限定的でしたが、当月においては1.6%と低水準で推移しました。上記以外では、2019年1月に導入されていた北海道ふっこう割が、当月には終了していたことによる反動の影響が想定されます。

なお、中国からの宿泊客による売り上げは、対前年同月比微増で、当月においては新型コロナウイルスの影響は顕在化していませんが、今後の影響については注視しています。

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75物件(注3)

地域	客室稼働率(注5)	ADR(円)(注6)	RevPAR(円)(注7)
東京23区	86.1%	7,589	6,533
首都圏(東京23区除く)	83.8%	10,344	8,668
中部	78.9%	7,383	5,824
関西	78.4%	6,584	5,163
九州	84.1%	8,047	6,764
北海道	78.2%	8,264	6,462
その他	72.0%	12,077	8,698
合計	81.7%	8,443	6,895

(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0.4ポイント減少したものの、ADRは同+5.8%、RevPARは同+5.4%と大幅な成長を記録しました。当月のNOIは同+1.4%となりました。

3. 住居

住居ポートフォリオ（注8）の運用実績については、稼働率は当月末96.1%と前年同月末比+0.3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9）は前年同月比+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1.1%、更新契約賃料は従前賃料比で1.3%、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1.2%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44.3%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88.4%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 (A)	前年同月 (B)	増減 (A-B)	増減率
客室稼働率（注5）	81.7%	82.0%	-0.3pt	-0.4%
ADR（円）（注6）	8,443	8,825	-382	-4.3%
RevPAR（円）（注7）	6,895	7,233	-338	-4.7%
売上高（百万円）（注10）	4,714	4,837	-122	-2.5%

(2) ケイマン2物件

	当月 (A)	前年同月 (B)	増減 (A-B)	増減率
客室稼働率（注5）	88.1%	88.5%	-0.4pt	-0.4%
ADR（米ドル）（注6）	473	447	+26	+5.8%
RevPAR（米ドル）（注7）	417	396	+21	+5.4%
売上高（米ドル）	9,869,794	9,488,628	+381,166	+4.0%

(3) 住居60物件（注8）

	当月末 (A)	前年同月末 (B)	増減 (A-B)	増減率
稼働率	96.1%	95.8%	+0.3pt	+0.3%
平均賃料坪単価（円）	9,075	9,031	+44	+0.5%

5. ポートフォリオNOI

	2019年平準化NOI (注11)		NOI (百万円) (注1)(注2)		
	(百万円)	比率	当月	前年同月	増減率
東京23区	5,980	19.4%	340	378	-9.9%
首都圏(東京23区除く)	4,094	13.3%	315	320	-1.7%
首都圏(小計)	10,075	32.6%	656	698	-6.1%
中部	2,798	9.1%	103	94	9.4%
関西	1,775	5.7%	75	99	-23.9%
九州	2,339	7.6%	106	137	-22.6%
北海道	3,479	11.3%	141	163	-13.6%
その他	2,700	8.7%	13	-23	157.3%
国内ホテル(小計)	23,168	75.0%	1,096	1,170	-6.4%
住居	3,281	10.6%	278	270	2.8%
商業施設	368	1.2%	29	30	-1.4%
国内資産(小計)	26,818	86.8%	1,404	1,471	-4.6%
海外ホテル	4,070	13.2%	487	480	1.4%
合計	30,889	100.0%	1,891	1,952	-3.1%

(注1) 本投資法人が2020年1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(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1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4) 本投資法人が2020年1月末時点で保有する国内ホテル84物件のうち、株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント又はその子会社が運営する73物件のデータに基づいています。

(注5) 「客室稼働率」は、次の計算式により算出しています。

$$\text{客室稼働率} = \text{対象期間中に稼働した延べ客室数} \div \text{対象期間中の総客室数 (客室数} \times \text{日数)}$$

(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2020年1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 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いています。
- (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) 2020年1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月期に通期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 12) 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 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/>