

2020年1月24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(2019年12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(2019年12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-17.2%、2019年12月期累計(2019年7月から2019年12月)のNOIは前年同期比-7.6%となりました。2019年12月期は、海外ホテルは引き続き堅調に推移したものの、国内ホテルは度重なる大型台風の影響および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等の影響を受けました。

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(71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2.2ポイント減少し、ADRは同-8.7%、RevPARは同-11.0%となりました。また、当月のNOIは前年同月比-26.8%となり、2019年12月期累計のNOI(注2)は、前年同期比-10.2%となりました。当月のNOIが前年同月比で減少した主な要因としては、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、当月においては前月同様、1.1%と低水準で推移しました。これは、日本政府観光局(JNTO)が発表した当月における韓国からの訪日客数の前年同月比63.6%減と概ね同じ傾向です。上記以外では、2018年12月に導入されていた北海道ふっこう割が、2019年12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、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。

地域	国内ホテル 55 物件 (注5) (増資前保有物件ベース)			国内ホテル 71 物件 (注3) (増資後保有物件ベース)		
	客室稼働率 (注6)	ADR (円) (注7)	RevPAR (円) (注8)	客室稼働率 (注6)	ADR (円) (注7)	RevPAR (円) (注8)
東京 23 区	90.4%	9,090	8,215	90.3%	8,850	7,989
首都圏 (東京 23 区除く)	89.8%	14,313	12,855	89.9%	13,989	12,578
中部	81.0%	7,443	6,032	81.1%	8,219	6,669
関西	81.3%	7,530	6,119	81.3%	7,530	6,119
九州	91.2%	8,793	8,016	84.0%	8,795	7,387
北海道	73.5%	8,873	6,518	77.8%	9,201	7,161
その他	76.8%	16,710	12,831	75.7%	14,826	11,217
合計	86.0%	10,144	8,727	84.8%	11,453	9,715

(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 3.8 ポイント減少したものの、ADRは同 14.5%、RevPARは同 9.6%増加しました。2019年12月期累計(2019年7月から2019年12月)では客室稼働率は前年同期比 4.8ポイント減少したものの、ADRは同 11.9%、RevPARは同 4.9%増加しています。当月のNOI(直接保有ベース)は前年同月比 3.4%の増加となり、2019年12月期累計のNOI(注2)は、前年同期比 5.4%の増加となりました。なお、当月のNOI(直接保有ベース)を「1. ポートフォリオ運用実績」のポートフォリオ合計のNOIの計算に含めていません。

3. 住居

住居ポートフォリオ(注9)の運用実績については、稼働率は当月末 96.2%と前年同月末比+0.6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+0.6%となりました。また、当月のNOI(注10)は当月中に1物件を譲渡したため前年同月比-1.1%となりましたが、2019年12月期累計では+0.8%となりました。当該物件を12月末日まで継続して保有していたと仮定(資産運用会社による推定)した場合、住居ポートフォリオの当月NOIは前年同月比+1.9%、2019年12月期累計のNOIは、前年同期比+1.4%であったと試算されます。

2019年12月期における新規契約賃料は従前賃料比で+0.3%、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+1.0%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、2019年12月期においては 43.2%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 83.2%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 55 物件 (注5) (増資前保有物件ベース)

	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6)	86.0%	88.7%	-2.6pt	-3.0%	89.2%	90.6%	-1.4pt	-1.5%
ADR(円)(注7)	10,144	11,122	-978	-8.8%	10,705	11,250	-544	-4.8%
RevPAR(円)(注8)	8,727	9,862	-1,136	-11.5%	9,550	10,193	-643	-6.3%
売上高(百万円)(注11)	4,414	4,737	-322	-6.8%	27,699	29,122	-1,422	-4.9%

(2) 国内ホテル 71 物件 (注3) (増資後保有物件ベース)

	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6)	84.7%	86.9%	-2.2pt	-2.5%	88.6%	89.5%	-1.0pt	-1.1%
ADR (円) (注7)	9,848	10,787	-940	-8.7%	10,808	11,271	-462	-4.1%
RevPAR (円) (注8)	8,337	9,370	-1,033	-11.0%	9,574	10,091	-517	-5.1%
売上高 (百万円) (注11)	5,333	5,682	-349	-6.1%	34,419	35,572	-1,153	-3.2%

(3) 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6)	85.1%	88.9%	-3.8pt	-4.3%	72.3%	77.1%	-4.8pt	-6.3%
ADR (米ドル) (注7)	569	497	+72	+14.5%	327	293	+35	+11.9%
RevPAR (米ドル) (注8)	484	442	+42	+9.6%	237	226	+11	+4.9%
売上高 (千米ドル)	10,711	10,021	+689	+6.9%	36,299	35,610	+689	+1.9%

(4) 住居 62 物件 (注9)

	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	96.2%	95.5%	+0.6pt	+0.7%	96.3%	96.0%	+0.3pt	+0.3%
平均賃料坪単価 (円)	9,386	9,335	+51	+0.6%	9,386	9,353	+33	+0.4%

5. ポートフォリオ NO I

(1) 130 物件 (増資前保有物件ベース)

地域区分	2018年平準化NO I (注12)		NO I (百万円) (注2) (注13)					
	(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	6,388	23.5%	454	546	-16.9%	2,817	3,271	-13.9%
首都圏 (東京 23 区除く)	3,568	13.1%	231	303	-23.6%	1,653	1,864	-11.3%
首都圏 (小計)	9,957	36.6%	686	850	-19.3%	4,471	5,136	-12.9%
中部	1,456	5.4%	59	69	-14.1%	615	711	-13.4%
関西	2,227	8.2%	82	164	-49.8%	790	1,130	-30.0%
九州	1,649	6.1%	95	140	-31.7%	732	837	-12.5%
北海道	1,479	5.4%	55	115	-51.7%	783	823	-4.9%
その他	2,181	8.0%	8	50	-83.1%	1,312	1,279	2.6%
国内ホテル (小計)	18,951	69.7%	987	1,388	-28.9%	8,706	9,918	-12.2%
住居	5,098	18.7%	294	297	-1.1%	1,804	1,789	0.8%
商業施設	368	1.4%	30	30	-0.3%	184	184	0.0%
国内資産 (小計)	24,417	89.8%	1,311	1,716	-23.6%	10,695	11,892	-10.1%
海外ホテル	2,782	10.2%	541	523	3.4%	1,297	1,231	5.4%
合計	27,200	100.0%	1,852	2,239	-17.2%	11,993	13,123	-8.6%

(2) 148 物件 (増資後保有物件ベース)

地域区分	2018 年平準化 NO I (注 12)		NO I (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	6,450	21.6%	456	551	-17.3%	2,837	3,304	-14.1%
首都圏 (東京 23 区除く)	3,635	12.2%	237	309	-23.1%	1,692	1,901	-11.0%
首都圏 (小計)	10,086	33.8%	693	860	-19.4%	4,530	5,205	-13.0%
中部	2,857	9.6%	139	147	-5.7%	1,295	1,417	-8.6%
関西	2,227	7.5%	82	164	-49.8%	790	1,130	-30.0%
九州	2,406	8.1%	128	169	-23.9%	1,151	1,320	-12.8%
北海道	3,179	10.7%	165	260	-36.4%	1,799	1,770	1.6%
その他	2,363	7.9%	14	70	-78.8%	1,411	1,385	1.9%
国内ホテル (小計)	23,119	77.5%	1,224	1,672	-26.8%	10,978	12,229	-10.2%
住居	3,555	11.9%	294	297	-1.1%	1,804	1,789	0.8%
商業施設	368	1.2%	30	30	-0.3%	184	184	0.0%
国内資産 (小計)	27,043	90.7%	1,549	2,000	-22.5%	12,968	14,203	-8.7%
海外ホテル	2,782	9.3%	541	523	3.4%	1,297	1,231	5.4%
合計	29,826	100.0%	2,090	2,523	-17.2%	14,266	15,435	-7.6%

- (注 1) 本投資法人が 2019 年 12 月末時点で保有する物件 (2019 年 12 月 17 日付で譲渡済みの「ウィンベル神楽坂」を含みます。) のデータに基づいています。但し、国内ホテルに (i) 固定賃料 9 物件並びに (ii) 比較可能な前年実績のない「D70 ホテルマイステイズ名古屋錦」及び「D75 ホテルマイステイズ札幌すすきの」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、NO I 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、NO I 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 NO I 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 2019 年 12 月末時点で保有する国内ホテル 82 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 (i) 固定賃料 9 物件並びに (ii) 比較可能な前年実績のない「D70 ホテルマイステイズ名古屋錦」及び「D75 ホテルマイステイズ札幌すすきの」を除いた 71 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、NO I 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 2019 年 12 月末日時点で保有する国内ホテル 82 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 71 物件のデータに基づいています。
- (注 5) 本投資法人が 2019 年 12 月期の期初時点で保有する国内ホテル 64 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55物件のデータに基づき記載しています。

- (注6) 「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7) 「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8) 「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9) 2019年12月期の期初時点で保有の住居62物件のデータに基づき記載しています。なお、当該62物件のうち「ウィンベル神楽坂」は2019年12月17日付で譲渡したため、当該物件について、期初から譲渡日の前日である2019年12月16日までの実績値に基づいており、2019年12月16日時点の賃貸面積及び賃貸可能面積を2019年12月末の賃貸面積及び賃貸可能面積とみなして各数値を算出しています。以下同じです。
- (注10) 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。また、2019年12月17日付で譲渡済みの「ウィンベル神楽坂」については、譲渡前日までのNOIデータに基づき記載しています。以下同じです。
- (注11) 「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12) (i) 2019年12月期の期初時点において本投資法人が保有する全ての物件(130物件)、又は(ii) 2019年7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、2018年6月期の期初から保有していたと仮定した2018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及び海外資産に対する匿名組合出資持分に係る配当収入については、それぞれが2018年6月期及び2018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13) 本投資法人が2019年12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9物件は含みません。
- (注14) 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15) 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16) 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/>