

2021年4月23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3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3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も新型コロナウイルスの軽微な影響が認められ、当月の稼働率は前年同月を0.9ポイント下回りましたが、前月対比では+1.0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、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△49.6ポイントの38.7%、ADRは△26.7%の7,362円、RevPARは△67.9%の2,849円となりました。前年同月との比較は、「4. 運用実績」に記載のとおりで、RevPARは概ね同水準でした。

当月は、政府の緊急事態宣言の1都3県での期間延長等の影響により、ホテル需要は引き続き低迷しました。そのような中、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、団体宿泊需要を獲得した首都圏所在のホテルや、ビジネス需要を獲得した地方所在の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4月においては、宮城県、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、愛知県、京都府、大阪府、兵庫県、沖縄県の10都府県で「まん延防止等重点措置」が適用され、また、2021年4月22日現在、複数の都府県を対象に新たな緊急事態宣言の発出が議論される等、新型コロナウイルス感染症が収束する兆しは見られず、出張・旅行の自粛の影響等により稼働率は依然として低迷しています。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4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	34.0%	5,340	1,815
首都圏 (東京 23 区除く)	52.6%	8,673	4,560
中部	39.3%	6,880	2,703
関西	27.6%	5,260	1,453
九州	35.2%	6,823	2,400
北海道	28.0%	6,359	1,779
その他	60.0%	11,885	7,135
合計	38.7%	7,362	2,849

(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、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28.7%となりました。ケイマン2物件の当月のNOI(注3)は△73百万円と、前年同月の180百万円から大幅に減少しました。

ケイマン諸島においては2021年1月初旬よりワクチン接種が開始され、現地時間の4月21日時点で、人口の約54%が1回目の接種を受け、さらに人口の約45%は2回目の接種も終わっています。また、ケイマン諸島を訪れる観光客数の国別割合で80%以上を占める米国においても、ワクチン接種の進展と共に、旅行需要の回復の兆しが見られます。商業再開の時期は、本日現在未確定ですが、レストラン1店舗を除き休館しているウェスティンについても、主としてステイケーションを目的とする居住者向けに2021年6月1日から限定的に営業を再開し、その後の海外からの観光客の受入れ再開に備える予定です。

3. 住居

住居ポートフォリオ(注8)の運用実績については、稼働率は当月末96.0%と前年同月末比で△0.9ポイントとなりましたが、前月比では+1.0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△0.8%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。

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0.8%と上昇しました。新規契約・更新契約合計の賃料は、従前賃料比で△0.1%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25.4%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83.2%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)	38.7%	43.8%	△5.1pt	88.3%	△49.6pt	33.7%	66.6%	△32.9pt	86.0%	△52.3pt
ADR(円) (注6)	7,362	6,539	+12.6%	10,044	△26.7%	6,895	8,021	△14.0%	9,637	△28.4%
RevPAR(円) (注7)	2,849	2,864	△0.5%	8,869	△67.9%	2,326	5,342	△56.5%	8,288	△71.9%
売上高(百万円) (注10)	2,443	2,027	+20.5%	6,047	△59.6%	5,409	10,818	△50.0%	16,009	△66.2%

(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)	7.9%	44.6%	△36.6pt	93.6%	△85.7pt	8.4%	75.1%	△66.7pt	91.6%	△83.2pt
ADR(米ドル) (注6)	154	482	△68.0%	478	△67.7%	167	487	△65.8%	481	△65.3%
RevPAR(米ドル) (注7)	12	215	△94.3%	447	△97.3%	14	366	△96.2%	440	△96.8%
売上高(千米ドル)	585	5,633	△89.6%	11,039	△94.7%	1,844	26,514	△93.0%	31,121	△94.1%

(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	96.0%	96.9%	△0.9pt	95.2%	96.4%	△1.2pt
平均賃料坪単価(円)	8,967	9,039	△0.8%	9,020	9,034	△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	-	34	-	611	-	-	633	-	1,389	-
首都圏 (東京23区除く)	-	144	-	444	-	-	759	-	1,077	-
首都圏(小計)	-	178	-	1,055	-	-	1,392	-	2,467	-
中部	-	△23	-	247	-	-	181	-	471	-
関西	-	△42	-	213	-	-	103	-	429	-
九州	-	△30	-	255	-	-	168	-	547	-
北海道	-	△261	-	154	-	-	78	-	698	-
その他	-	△93	-	283	-	-	△8	-	331	-

国内ホテル (小計)	-	△272	-	2,209	-	-	1,917	-	4,946	-
住居	227	233	△2.8%	221	+2.8%	682	692	△1.6%	666	+2.3%
商業施設	30	30	+0.1%	30	△1.4%	90	90	△0.3%	91	△1.2%
国内資産 (小計)	-	△8	-	2,461	-	-	2,701	-	5,704	-
海外ホテル	△73	180	-	612	-	△209	1,266	-	1,658	-
合計	-	171	-	3,073	-	-	3,967	-	7,363	-

- (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3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物件は含まれません。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3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3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/>

(別紙1)

<ホテルの営業休止状況> (注1)

物件番号	物件名	所在地	休館開始日	休館終了日	休館時の営業集約先
D200	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	ケイマン諸島	2020年3月22日	2021年5月31日	-
D44	ホテルエピナール那須	栃木県那須郡	2021年1月24日	2021年2月26日	
D68	ホテルマイステイズ 金沢キャッスル	石川県金沢市	2021年1月24日	2021年2月28日	ホテルマイステイズ プレミア金沢
D75	ホテルマイステイズ 札幌すすきの	北海道札幌市	2021年2月1日	2021年3月21日	ホテルマイステイズ プレミア札幌パーク
D76	ホテルマイステイズ 札幌中島公園	北海道札幌市	2021年1月12日	2021年3月21日	
D77	ホテルマイステイズ 札幌中島公園別館	北海道札幌市	2020年12月1日	2021年3月21日	

(注1) 2021年4月22日時点の予定であり、今後の状況により変更される可能性があります。

(注2) 上記の他、アパホテル横浜関内は COVID-19 軽症者向けの宿泊療養施設として 2020年8月4日から利用されています (2021年7月までを予定)