

2022年5月25日

各位

不動産投資信託証券発行者名

東京都港区六本木七丁目12番2号 R7ビルディング  
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)

## 2022年6月期（第38期）の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ

インヴィンシブル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、2022年2月24日付「2021年12月期決算短信（REIT）」において未定としておりました2022年6月期（第38期：2022年1月1日～2022年6月30日）の運用状況及び分配金の予想の修正について、下記のとおりお知らせいたします。

### 記

#### 1. 2022年6月期（2022年1月1日～2022年6月30日）の運用状況及び分配金の予想の修正

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	分配金総額
前回発表予想（A） （2022年2月24日付）	百万円 （未定）	百万円 （未定）	百万円 （未定）	百万円 （未定）	百万円 （未定）
今回修正予想（B）	百万円 7,291	百万円 1,614	百万円 480	百万円 480	百万円 475
増減額 （B）－（A）	百万円 －	百万円 －	百万円 －	百万円 －	百万円 －
増減率 （（B）－（A））/ （A）	% －	% －	% －	% －	% －
（参考）前年同期実績 （2021年6月期）	百万円 3,806	百万円 △2,341	百万円 △3,599	百万円 △3,599	百万円 91

	1口当たり 当期純利益 （注1）	1口当たり 分配金（利益超過 過分配金は含まない） （注1）	1口当たり 利益超過 分配金 （注1）	1口当たり 分配金 （利益超過分配金 を含む）（注1）
前回発表予想（A） （2022年2月24日付）	円 （未定）	円 （未定）	円 （未定）	円 （未定）
今回修正予想（B）	円 78	円 78	円 －	円 78

増減額 (B) - (A)	円 -	円 -	円 -	円 -
増減率 ( (B) - (A) ) / (A)	% -	% -	% -	% -
(参考) 前年同期実績 (2021年6月期)	円 △590	円 15	円 -	円 15

(注1) 期末発行済投資口の総口数：6,096,840口

(注2) 2021年6月期の分配金総額91百万円は、全額、利益剰余金の取り崩しによる分配です。

(ご参考)

2022年6月期の運用状況及び分配金の予想に関する前提条件は、別紙1に記載のとおりです。

## 2. 修正の理由

### (1) 公表の理由

新型コロナウイルスの世界的な感染拡大により、2022年2月24日付「2021年12月期 決算短信 (REIT)」の公表時点においては業績予想の策定が困難であったため、2022年6月期(2022年1月1日～2022年6月30日)の運用状況及び分配金の予想につきましては未定としていましたが、本日付「ポートフォリオの運用実績(2022年4月)に関するお知らせ」で公表のとおり、2022年4月までの各物件の運営状況が概ね判明したことを踏まえ、現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づき、2022年6月期の業績予想を公表することといたしました。

### (2) 最近の運用状況

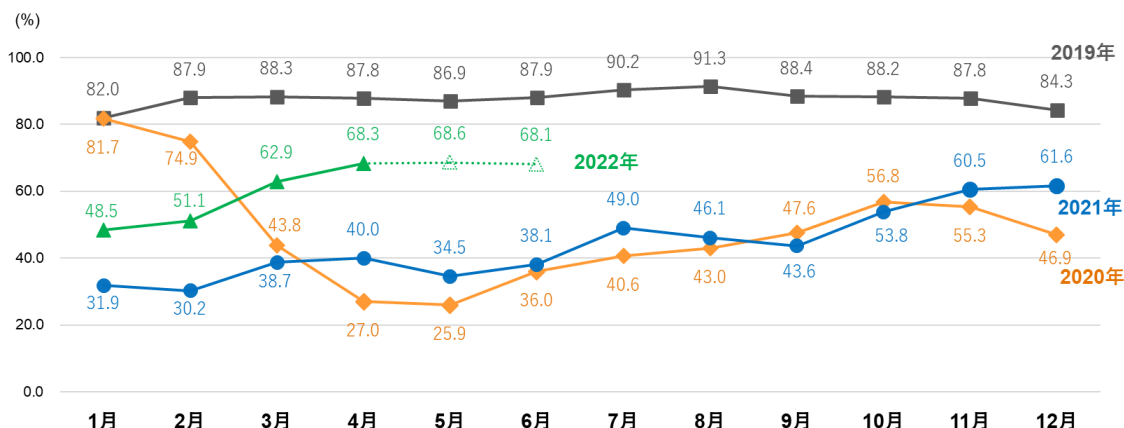
新型コロナウイルス感染症(COVID-19)の感染拡大第6波により、日本においては2022年1月以降、広範囲にまん延防止等重点措置(以下「重点措置」といいます。)が適用され、ホテル需要は伸び悩みました。その後、2022年3月下旬に重点措置が全面解除されて以来、旅行需要には一定の回復が見られ、本年のゴールデンウィークは、3年ぶりに行動制限がなかったこともあり、エリアによる濃淡はあったものの旺盛なレジャー需要が見られました。しかしながら、ゴールデンウィーク後に新規感染者数が再度増加傾向を示している地域もあり、この先の見通しは依然として不透明です。

インバウンド需要は2020年春以降低迷が続いています。観光目的以外の往来の面では、2022年春以降、米欧を中心に多くの国からの入国者については、ワクチン接種(3回)が完了していること、出国前72時間以内の検査(陰性)証明書を提出すること、及び日本国内に受け入れ責任者が存在すること等を条件に入国時の隔離義務が原則撤廃されるなど、水際対策が徐々に緩和されつつあります。一方、観光客については、受け入れ再開に向けた検討がようやく開始されたものの、短期的には2019年と同程度の外国人旅行客が来日する状況は期待できないものと考えております。

このような環境の中、本投資法人が保有する国内ホテル物件の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(以下「MHM」といいます。)は、技能実習生や留学生などの待機案件の受入強化に加え、コロナ禍で多様化する顧客ニーズに沿ったプランの策定等、新たな需要の獲得に努め、稼働率、GOPの向上に注力しています。

国内ホテルポートフォリオの客室稼働率の実績と予想は以下のとおりです。

国内ホテルポートフォリオ（注1）の客室稼働率（注2）の推移



（注1）本投資法人が本日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。以下同じです。

（注2）「客室稼働率」は、次の計算式により算出しています。

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

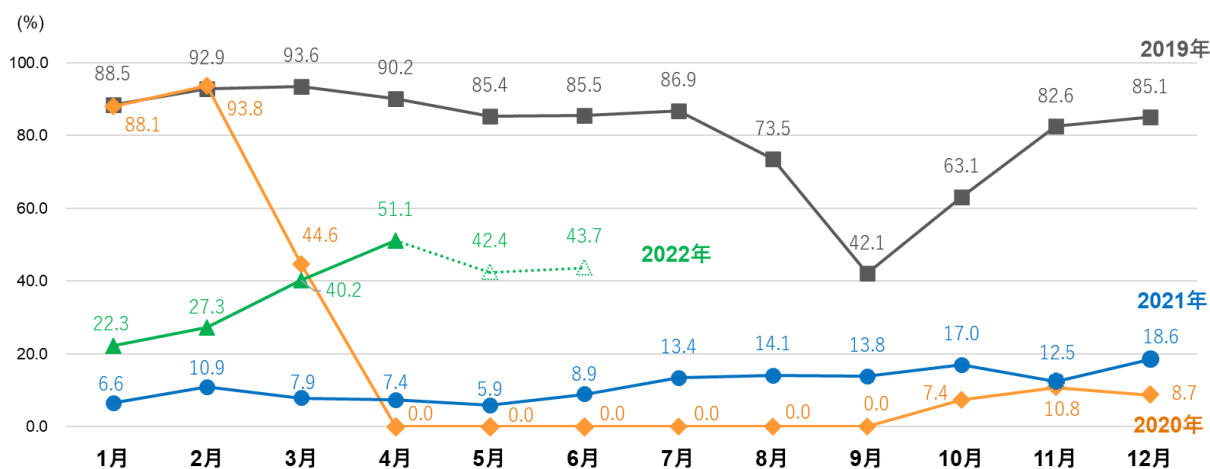
以下同じです。

（注3）2022年5月以降の客室稼働率は本日時点における予想値であり、新型コロナウイルス感染症の今後の拡大・収束、新変異株の発生やその影響等を正確に見積もることが困難であるため、各月の実績値は上記の予想値から乖離する可能性があります。

一方、海外ホテルについては、ケイマン諸島では 2022 年に入り観光客に対する防疫措置が大幅に緩和され、2022 年 2 月中旬にユナイテッド航空やアメリカン航空などの米国の大手エアラインが約 2 年ぶりにケイマン諸島への運航を再開したこともあり、ホテル需要は回復基調にあります。「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」における 2022 年 5 月 5 日の客室稼働率は 73.5%に達し、営業再開後の最高値を記録しました。また、コロナ禍の中、「サンシャイン・スイーツ・リゾート」はケイマン諸島政府との契約に基づき、その一部を入国者の自己隔離施設として使用してきましたが、2022 年 4 月末をもって当該契約は終了し、現在は全館において通常のホテル営業を行っています。

ケイマンホテル 2 物件の客室稼働率の実績と予想は以下のとおりです。

ケイマンホテル 2 物件の客室稼働率の推移



（注4）2022年5月以降の客室稼働率は本日時点における予想値であり、新型コロナウイルス感染症の今後の拡大・収束、新変異株の発生やその影響等を正確に見積もることが困難であるため、各月の実績値は上記の予想値から乖離する可能性があります。

以上の状況を受け、2022年3月11日付「主要テナントとの2022年1月～6月末までの賃料等に関する定期建物賃貸借兼管理業務委託契約変更覚書締結に関するお知らせ」で公表しましたとおり、本投資法人は、主要テナントであるMHM及びその関連会社（以下、MHMと併せて「MHMグループ」といいます。）との間で、MHMグループが運営する本投資法人保有国内ホテルに係る各定期建物賃貸借兼管理業務委託契約の変更覚書（以下「2022年3月覚書」といいます。）を締結していますが、MHMグループが運営するホテル73物件の現時点におけるGOPの見込み額に照らすと、2022年6月期に本投資法人がMHMグループから受領する賃料は26億円（固定賃料9億円、変動賃料17億円）となり、前年同期実績の10億円（固定賃料10億円、変動賃料なし）から大幅に回復する見通しです。

また、シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルを裏付不動産とする優先出資証券に係る2022年6月期の受取配当金には、当該優先出資証券を発行する特定目的会社の計算期間の関係で同ホテルの2021年4月1日から2022年3月31日までの業績が変則的に反映される（注5）ところ、同期間における同ホテルの稼働率が大幅に減少した影響等により、2022年6月期の受取配当金による収入はありません。

（注5）優先出資証券の発行者であり、裏付不動産を保有するキングダム特定目的会社（以下「TMK」といいます。）は、新型コロナウイルスの感染拡大に起因する裏付不動産の収益低下により累積損失を有しており、決算を実施しても配当を支払えない状況にあります。このような状況の中、TMKは決算にかかる費用を抑制するため、定款を変更し、会計期間を一時的に6か月から12か月に延長しています。そのため、本投資法人の2021年12月期においては、TMKの決算自体が行われておらず、本投資法人の2022年6月期決算の受取配当金は、TMKの2021年4月1日から2022年3月31日までの12か月分の決算が反映されますが、TMKが赤字決算のため受取配当金は発生しない見通しです。なお、かかる措置は一時的なものであり、TMKの累積損失が解消され、配当を再開できる見通しが立ち次第、本来の6か月決算に戻す予定です。

その結果、国内ホテルの2022年6月期におけるNOIは、前年同期比166.8%増（コロナ禍前の2019年同期比では67.2%減）の2,633百万円となる見通しです。

海外ホテルの2022年6月期におけるNOIは727百万円となり、前年同期の△455百万円から大幅に改善する見通しです。

住居ポートフォリオについては、コロナ禍の中で稼働率が伸び悩む時期が続きましたが、2021年に入ってから復調し、現在も堅調に推移しています。本日時点で保有する住居41物件の2022年4月末の稼働率は前年同月末と同水準まで回復しており、2022年6月期におけるNOIは前年同期と同水準の1,120百万円となる見込みです。

これらに加え、本投資法人は2022年1月12日付で完了した住居6物件の譲渡により、当期において譲渡益1,460百万円を計上する予定です。

以上の結果、2022年6月期は当期純利益480百万円となる予定です。分配金については当期純利益の概ね全額475百万円（1口当たり78円）を分配することを予定しています。

コロナ禍の発生から2年が経過し、日本国内でも一定の場合には屋外でのマスク着用が不要との政府見解が発表され、外国人観光客の受入れ再開が議論される等、新たなステージに入りました。一方で、今後もさらなる変異株の発生やその影響が予想できず、またウクライナ情勢による地政学的なリスクもあり、先行きが不透明な状況は継続しています。しかしながら、各ホテルにおいては需要回復に向けた兆候が徐々に見られ、本投資法人及び資産運用会社においては、さらなる業績の回復に向け、全力で努力を続けてまいります。

なお、2022年12月期以降の運用状況及び分配金の予想につきましては、今後見通しが立ち次第公表いたします。

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)

<2022年6月期の運用状況及び分配金の予想の前提条件>

項目	前提条件																				
計算期間	2022年6月期：2022年1月1日～2022年6月30日（181日）																				
運用資産	2022年6月期末保有資産：127物件及び特定目的会社の優先出資証券1銘柄 本日現在の保有資産（127物件、特定目的会社の優先出資証券1銘柄）につき、2022年6月期末まで運用資産に異動がないことを前提としています。																				
発行済投資口の総口数	2022年6月期末発行済投資口の総口数：6,096,840口 本日現在の発行済投資口の総口数6,096,840口につき、2022年6月期末まで異動がないことを前提としています。																				
有利子負債	2022年6月期末有利子負債残高：241,372百万円（借入金：233,172百万円、投資法人債8,200百万円） 本日現在の有利子負債残高241,372百万円につき、2022年6月期末まで新規借入れ及び期限前弁済は行わないことを前提としています。																				
営業収益	<p>営業収益については、以下のとおり想定しています。</p> <table border="0" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">2022年6月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>・ 賃貸事業収入</td> <td style="text-align: right;">4,951百万円</td> </tr> <tr> <td>（うちホテル賃料）</td> <td style="text-align: right;">(3,269百万円)</td> </tr> <tr> <td>（うちホテル固定賃料）</td> <td style="text-align: right;">(1,446百万円)</td> </tr> <tr> <td>（うちホテル変動賃料）</td> <td style="text-align: right;">(1,822百万円)</td> </tr> <tr> <td>・ 運営委託収益</td> <td style="text-align: right;">879百万円</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">(7,260千円)</td> </tr> <tr> <td>・ 受取配当金</td> <td style="text-align: right;">-</td> </tr> <tr> <td>・ 不動産等譲渡益</td> <td style="text-align: right;">1,460百万円</td> </tr> <tr> <td>営業収益合計</td> <td style="text-align: right;">7,291百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>不動産等譲渡益については、2022年1月12日付で完了した住居6物件の譲渡に伴う不動産等譲渡益1,460百万円を見込んでいます。</p> <p>優先出資証券に係る受取配当金については、保有銘柄のキャッシュ・フローの裏付けとなる裏付不動産の稼働状況予想及び特定目的会社で発生する費用の想定値を反映して予想値を算出しています。なお、本文に記載のとおり、2022年6月期においては優先出資証券に係る受取配当金はありません。</p> <p>本投資法人は、海外ホテルを源泉とする収益を、海外ホテルからの運営委託による不動産運用収入として受け取っています。かかる運営委託収益、海外ホテルの稼働状況予想及び運営委託会社で発生する費用の想定値を反映して予想値を算出しています。また、本年1月から4月の運営委託収益については各月の月中平均為替レートを用いて円貨に換算し、本年5月から6月の運営委託収益については1米ドル=128円を前提として円貨に換算しております。なお、海外ホテル2物件については、2023年夏の完成を目標として2020年夏頃に増改築に着手することを想定していましたが、新型コロナウイルス感染症の影響による海外ホテル2物件の営業状況に鑑みて、増改築プロジェクトにかかる検討も留保を余儀なくされています。今後、市場環境等を踏まえ増改築の検討を再開することを想定していますが、今回の2022年6月期の運用状況の予想においては、増改築にかかる特段の影響は見込んでいません。</p> <p>本日現在の予想値に基づき算出しています。また、2022年3月覚書の締結に伴う固定賃料の一部免除、変動賃料の変更を考慮し、その他のテナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。</p>	2022年6月期		・ 賃貸事業収入	4,951百万円	（うちホテル賃料）	(3,269百万円)	（うちホテル固定賃料）	(1,446百万円)	（うちホテル変動賃料）	(1,822百万円)	・ 運営委託収益	879百万円		(7,260千円)	・ 受取配当金	-	・ 不動産等譲渡益	1,460百万円	営業収益合計	7,291百万円
2022年6月期																					
・ 賃貸事業収入	4,951百万円																				
（うちホテル賃料）	(3,269百万円)																				
（うちホテル固定賃料）	(1,446百万円)																				
（うちホテル変動賃料）	(1,822百万円)																				
・ 運営委託収益	879百万円																				
	(7,260千円)																				
・ 受取配当金	-																				
・ 不動産等譲渡益	1,460百万円																				
営業収益合計	7,291百万円																				

項目	前提条件																				
営業費用	<p>営業費用のうち賃貸事業費用及び運営委託費用（以下「賃貸事業費用等」といいます。）については、以下のとおり想定しています。</p> <p style="text-align: right;">2022年6月期</p> <table border="0"> <tr> <td>・維持管理費</td> <td style="text-align: right;">428百万円</td> </tr> <tr> <td>（うち修繕費）</td> <td style="text-align: right;">(34百万円)</td> </tr> <tr> <td>・公租公課</td> <td style="text-align: right;">577百万円</td> </tr> <tr> <td>・保険料</td> <td style="text-align: right;">138百万円</td> </tr> <tr> <td>・減価償却費</td> <td style="text-align: right;">3,788百万円</td> </tr> <tr> <td>・その他費用</td> <td style="text-align: right;">142百万円</td> </tr> <tr> <td><hr/></td> <td></td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用等合計</td> <td style="text-align: right;">5,075百万円</td> </tr> </table> <p>営業費用のうち賃貸事業費用等以外については、以下のとおり想定しています。</p> <p style="text-align: right;">2022年6月期</p> <table border="0"> <tr> <td>・賃貸事業費用等以外</td> <td style="text-align: right;">601百万円</td> </tr> <tr> <td>（うち資産運用報酬）</td> <td style="text-align: right;">(300百万円)</td> </tr> </table>	・維持管理費	428百万円	（うち修繕費）	(34百万円)	・公租公課	577百万円	・保険料	138百万円	・減価償却費	3,788百万円	・その他費用	142百万円	<hr/>		賃貸事業費用等合計	5,075百万円	・賃貸事業費用等以外	601百万円	（うち資産運用報酬）	(300百万円)
・維持管理費	428百万円																				
（うち修繕費）	(34百万円)																				
・公租公課	577百万円																				
・保険料	138百万円																				
・減価償却費	3,788百万円																				
・その他費用	142百万円																				
<hr/>																					
賃貸事業費用等合計	5,075百万円																				
・賃貸事業費用等以外	601百万円																				
（うち資産運用報酬）	(300百万円)																				
NOI	<p>NOIについては、以下のとおり想定しています。</p> <p style="text-align: right;">2022年6月期</p> <table border="0"> <tr> <td>・NOI</td> <td style="text-align: right;">4,542百万円</td> </tr> <tr> <td>（うち国内ホテルNOI）</td> <td style="text-align: right;">(2,633百万円)</td> </tr> <tr> <td>（うち海外ホテルNOI）</td> <td style="text-align: right;">(727百万円)</td> </tr> <tr> <td>（うち住居NOI）</td> <td style="text-align: right;">(1,120百万円)</td> </tr> </table> <p>「NOI」は、次の計算式により算出しています。  <math display="block">\text{NOI} = \text{不動産賃貸事業収入} - \text{不動産賃貸事業費用} + \text{減価償却費} + \text{優先出資証券の受取配当金} + \text{海外ホテルにかかる運営委託収益} - \text{運営委託費用}</math></p> <p>2022年6月期のNOIは2022年3月覚書の締結に伴う固定賃料の一部免除、変動賃料の変更等を考慮して算出しています。</p>	・NOI	4,542百万円	（うち国内ホテルNOI）	(2,633百万円)	（うち海外ホテルNOI）	(727百万円)	（うち住居NOI）	(1,120百万円)												
・NOI	4,542百万円																				
（うち国内ホテルNOI）	(2,633百万円)																				
（うち海外ホテルNOI）	(727百万円)																				
（うち住居NOI）	(1,120百万円)																				
営業外費用	<p>営業外費用については、以下のとおり想定しています。</p> <p style="text-align: right;">2022年6月期</p> <table border="0"> <tr> <td>・支払利息</td> <td style="text-align: right;">579百万円</td> </tr> <tr> <td>・融資関連費用</td> <td style="text-align: right;">497百万円</td> </tr> <tr> <td>・投資法人債利息</td> <td style="text-align: right;">27百万円</td> </tr> <tr> <td>・投資法人債発行費償却</td> <td style="text-align: right;">6百万円</td> </tr> <tr> <td>・為替差損</td> <td style="text-align: right;">22百万円</td> </tr> <tr> <td><hr/></td> <td></td> </tr> <tr> <td>営業外費用合計</td> <td style="text-align: right;">1,133百万円</td> </tr> </table>	・支払利息	579百万円	・融資関連費用	497百万円	・投資法人債利息	27百万円	・投資法人債発行費償却	6百万円	・為替差損	22百万円	<hr/>		営業外費用合計	1,133百万円						
・支払利息	579百万円																				
・融資関連費用	497百万円																				
・投資法人債利息	27百万円																				
・投資法人債発行費償却	6百万円																				
・為替差損	22百万円																				
<hr/>																					
営業外費用合計	1,133百万円																				

項目	前提条件
1口当たり分配金	<p>1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。</p> <p>2022年6月期の分配金については、当期純利益（480百万円）より支払うことを前提としており、分配金総額475百万円（1口当たり分配金78円）を利益配当として分配する予定です。</p> <p>2022年6月期における評価・換算差額等については、金利スワップの繰延ヘッジ利益を2021年12月期と同額の18百万円と見込んでおり、金利スワップの時価の変動が1口当たり分配金（1口当たり当期純利益）に影響しない前提で算出しています。</p> <p>運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金（1口当たり当期純利益）は変動する可能性があります。</p>
1口当たり利益超過分配金	<p>本投資法人は、分配金の額を決定するに際し、中期的な分配金の安定性を維持することが最も重要な要素のひとつであると考えており、資産の取得や資金調達等に関連して、投資口の希薄化又は多額の費用を計上することにより、1口当たり分配金が一時的に減少することが見込まれる場合に、当該資産の取得や資金調達等の効果が通期で寄与したものと仮定した場合の1口当たり分配金額を基準として分配金を平準化するために利益超過分配を実施する方針を採用することとしています。</p> <p>また、定期借地権償却、その他資産除去債務の償却など税務上と会計上の処理の差異は、法人税等の課税を生じさせる要因となりますが、そのような場合には、当該課税の軽減を目的として、利益超過分配の実施を検討する方針です。</p> <p>2022年6月期においては利益超過分配を実施しない予定です。また、「税務上と会計上の処理の差異から生じる差額の利益超過分配」も実施しない予定です。</p> <p style="text-align: center;">2022年6月期</p> <p style="text-align: center;">・ 1口当たり利益超過分配金                      -</p>
その他	<p>法令、税制、会計基準等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</p> <p>また、一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</p>