

2023年4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)

2023年6月期（第40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、2023年2月22日付「2022年12月期決算短信（REIT）」において公表しました2023年6月期（第40期：2023年1月1日～2023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. 2023年6月期（2023年1月1日～2023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） （2023年2月22日付）	百万円 11,690	百万円 5,964	百万円 4,657	百万円 4,656	百万円 4,651
今回修正予想（B）	百万円 15,328	百万円 9,555	百万円 8,309	百万円 8,309	百万円 8,303
増減額 （B）－（A）	百万円 3,638	百万円 3,590	百万円 3,652	百万円 3,652	百万円 3,652
増減率 （（B）－（A））/ （A）	% 31.1	% 60.2	% 78.4	% 78.4	% 78.5

	1口当たり 当期純利益 （注1）	1口当たり 分配金（利益超 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） （2023年2月22日付）	円 763	円 763	円 -	円 763
今回修正予想（B）	円 1,362	円 1,362	円 -	円 1,362
増減額（B）－（A）	円 599	円 599	円 -	円 599

増減率 ((B) - (A)) / (A)	% 78.5	% 78.5	% -	% 78.5
-------------------------------	-----------	-----------	--------	-----------

(注1) 期末発行済投資口の総口数：6,096,840口

(ご参考)

2023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. 修正及び公表の理由

2023年6月期の運用状況の予想については、本日付「ポートフォリオの運用実績(2023年3月)に関するお知らせ」で公表のとおり、2023年3月までの各物件の運営状況が概ね判明した結果、営業収益が前回公表値を10%以上(31.1%)、1口当たり分配金が前回公表値を5%以上(78.5%)上回る見通しとなったことから、予想の修正を行うものです。

3. ポートフォリオの概況

ポートフォリオの主なセグメントの概況及び見通しについては、以下のとおりです。

(1) 国内ホテル

政府の観光促進策「全国旅行支援」に後押しされた国内レジャー需要の回復やインバウンド需要の増加により、本投資法人の保有する国内ホテルの業績は底堅く推移しており、各ホテル指標はコロナ禍前の2019年のレベルに近い水準で推移しています。観光庁が発表した宿泊旅行統計調査によると、2023年1~2月の日本人の延べ宿泊者数平均は、2019年同期比では0.3%増の3395万人泊(2023年1月は第2次速報値、2023年2月は第1次速報値)と、コロナ禍前とほぼ同水準となりました。なお、株式会社JTBが本年4月6日付で公表した推計によれば本年のゴールデンウィーク中の国内旅行者数は2,450万人と2019年比102%まで回復するものと予想されており、「全国旅行支援」がない中(本年4月29日~5月7日は対象外)にあっても旺盛な宿泊需要が見込まれています。

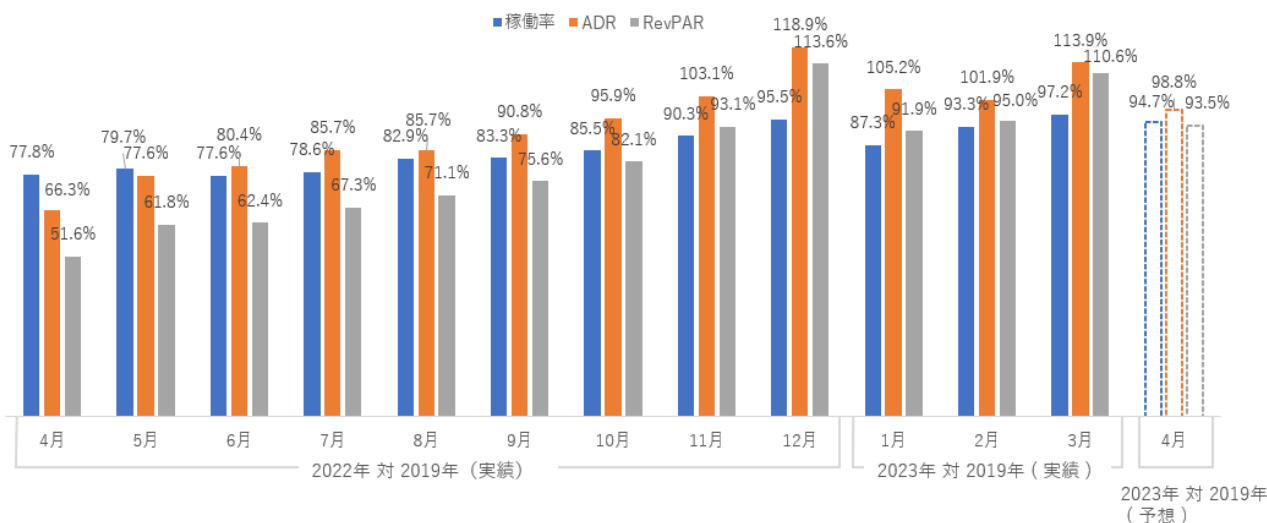
また、日本政府観光局(JNTO)の発表による本年1月~3月の各月における訪日外客数(推計値)の総数は、2019年同月比で概ね55%~65%で推移しており、本年4月5日には中国人旅行者への水際対策が緩和され、本年5月8日には全世界からの入国者への水際対策を終了するとの政府発表を受け、今後の更なる回復が期待されます。

一方、世界的な物価上昇によるコスト増加が課題となっている中、本投資法人保有ホテルの主要オペレーター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。)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。)は、さまざまな効率化・コスト削減策を講じ、GOPPAR(販売可能客室あたりのGOP)の最大化に取り組んでいます。なお、2023年3月10日付「主要テナントとの定期建物賃貸借兼管理業務委託契約に関するお知らせ」で公表しましたとおり、2023年1月以降はMHMグループに対する賃料減額等の措置は行わないこととしており、当期においては原賃貸条件に基づく固定賃料・変動賃料の支払が行われることを想定しています。

国内ホテルポートフォリオの指標は以下のとおりです。

2022年4月～2023年4月のKPI回復状況：(1) 国内75ホテル

2019年同月のKPIに対する割合（100%＝2019）



(参考)

ホテルポートフォリオ指標（国内75ホテル）（注1）

	2023年		
	6月期 (前回予想)	6月期 (今回予想)	差異
客室稼働率（注2）	78.9%	81.4%	+2.5pt
ADR（円）（注3）	9,337	10,586	+1,249
RevPAR（円）（注4）	7,368	8,614	+1,246
GOP（百万円）（注5）	7,549	10,003	+2,454
NOI（百万円）（注6）	6,421	8,843	+2,422

(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。）から固定賃料等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、除外している固定賃料等9物件のうち、「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、国内75ホテルにかかる開示データの連続性等に鑑み、同ホテルについては当面の間、国内75ホテルには含めず、引き続き除外する方針です。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。
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）
以下同じです。

(注3) 「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。以下同じです。

(注4) 「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。以下同じです。

(注5) 「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の基礎となるものです。また、「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」については、本投資法人の優先出資証券保有割合に相当する49.0%を乗じて算出しています。以下同じです。

(注6) 「NOI」は、次の計算式により算出しています。

NOI = 不動産賃貸事業収入 - 不動産賃貸事業費用 + 減価償却費 + 優先出資証券の受取配当金 + 本海外ホテルにかかる運営委託収益 - 運営委託費用
以下同じです。

(注7) 客室稼働率は小数点以下第2位を四捨五入、ADR及びRevPARは単位未満を四捨五入、GOPは単位未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。

(注8) 2023年4月以降の数値は本日時点における予想値であり、実績値は上記の予想値から乖離する可能性があります。

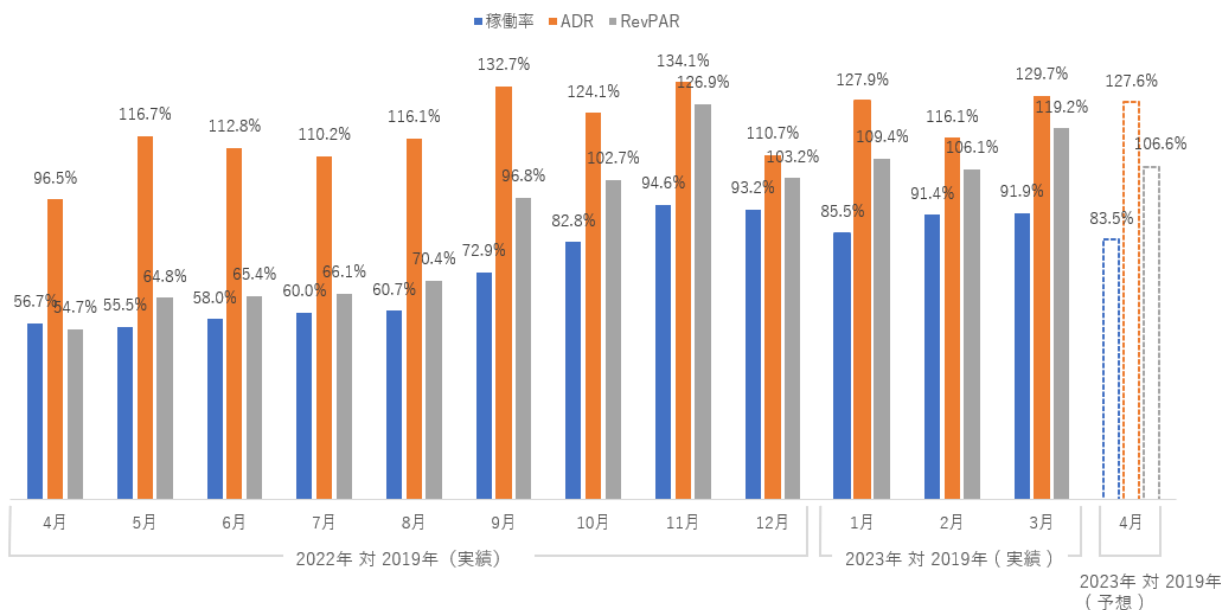
(2) 海外ホテル

ケイマン諸島の海外ホテルについては、2022年8月に現地における旅行関連の規制が撤廃され、現在需要は回復しています。航空各社の人員不足により、商業便の座席総数が2019年レベルに戻っていないことから、ケイマン2ホテルは客室稼働率が2019年の水準に届かない状況です。一方、長期間にわたって旅行が制限されてきた反動等から、旅行者は宿泊料金が高くても宿泊する傾向にあり、ADRは2019年の水準を大きく上回り、RevPARも2019年の水準を上回る状況が続いています。その結果、売上の増加がコストの上昇を吸収し、米ドルベースのNOIは2019年同月を上回る状況となっており、当面はこのような状況が継続するものと見込んでいます。

ケイマンホテル2物件の指標は以下のとおりです。

2022年4月～2023年4月のKPI回復状況：(2) ケイマン2ホテル

2019年同月のKPIに対する割合（100% = 2019）



(参考)

ホテルポートフォリオ指標（ケイマンホテル2物件ベース）

	2023年		
	6月期 (前予想)	6月期 (今回予想)	差異
客室稼働率	68.5%	75.3%	+6.8pt
ADR (米ドル)	478	535	+56
RevPAR (米ドル)	328	402	+75
GOP (米ドル)	21,745,141	28,098,636	+6,353,495

NOI (米ドル)	20,298,358	26,681,995	+6,383,637
-----------	------------	------------	------------

(注9) 2023年4月以降の数値は本日時点における予想値であり、実績値は上記の予想値から乖離する可能性があります。

(注10) 「2022年4月～2023年4月のKPI回復状況：(2)ケイマン2ホテル」のグラフにおけるADRとRevPARは、米ドルベースでの比較です。

(3) 住居

住居セクターは、2020年のコロナ禍発生直後から一時的な稼働率の低下が見られましたが、その後は安定的に推移しており、今後も安定した収益が期待されます。

(参考)

住居ポートフォリオ指標 (住居41物件ベース) (注11)

	2023年		
	6月期 (前回予想)	6月期 (今回予想)	差異
稼働率 (注12)	96.6%	96.8%	+0.2pt
平均賃料坪単価 (円) (注13)	9,184	9,175	-9
NOI (百万円) (注14)	1,115	1,116	+1

(注11) 本日時点において保有する住居41物件のデータに基づき算出しています。なお、数値は本日時点における予想値であり、実績値は上記の予想値から乖離する可能性があります。

(注12) 「稼働率」は、対象期間における対象物件の各月末日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ています。以下同じです。

(注13) 「平均賃料坪単価」は、対象期間における対象物件の各月の月額賃料の合計を各月末日時点の賃貸面積合計で除して算出しており、対象期間を通じて賃貸面積により加重平均して算出しています。以下同じです。

(注14) 単位未満を切り捨てて記載しています。また、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。

以上

* 本投資法人のホームページアドレス：<https://www.invincible-inv.co.jp/>

<2023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	2023年6月期：2023年1月1日～2023年6月30日（181日）																		
運用資産	2023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、2023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	2023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、2023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	2023年6月期末有利子負債残高：240,017百万円（借入金：231,817百万円、投資法人債8,200百万円） 2023年3月に返済期限が到来した借入金について総額17,019百万円の借入れ（借換え）を実行した結果、本日現在の有利子負債残高240,017百万円となっています（詳細は2023年3月10日付の「資金の借入れ（借換え）に関するお知らせ」をご参照ください）。また、本日以降2023年6月期中に返済期限を迎える借入金（総額4,849百万円）については、同条件での借換えを行うことを前提としています。さらに、2023年5月に償還期限を迎える投資法人債（1,000百万円）については、同額の投資法人債の発行又は借入れによる償還を行う予定です。なお、上記以外には2023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;">2023年6月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>・貸貸事業収入</td> <td style="text-align: right;">11,590百万円</td> </tr> <tr> <td>（うちホテル賃料）</td> <td style="text-align: right;">(9,760百万円)</td> </tr> <tr> <td>（うちホテル固定賃料）</td> <td style="text-align: right;">(5,510百万円)</td> </tr> <tr> <td>（うちホテル変動賃料）</td> <td style="text-align: right;">(4,250百万円)</td> </tr> <tr> <td>・運営委託収益</td> <td style="text-align: right;">3,738百万円</td> </tr> <tr> <td>（下段は米ドル建て）</td> <td style="text-align: right;">28,098千米ドル</td> </tr> <tr> <td>・受取配当金</td> <td style="text-align: right;">-</td> </tr> <tr> <td>営業収益合計</td> <td style="text-align: right;">15,328百万円</td> </tr> </tbody> </table> <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。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いるため、2023年6月期は本投資法人に対する配当金の支払は行われません。現時点においては、TMKの累積損失が一扫され、受取配当金が計上されるのは、本投資法人の2024年6月期からと見込んでいます。</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。本年1月から3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4月から6月の運営委託収益については1米ドル=134円を前提として円貨に換算しています。</p> <p>このうちの一部については、為替予約によるヘッジを行っています。詳細については2023年1月25日付「為替予約契約の締結に関するお知らせ」をご参照ください。上記に加え、本投資法人は2023年7月以降、2024年12月までの運営委託収入についても為替予約によるヘッジを行っています。詳細については、2023年3月10日付「為替予約契約の締結に関するお知らせ」をご参照ください。</p> <p>なお、海外ホテルのうち、ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リ</p>	2023年6月期		・貸貸事業収入	11,590百万円	（うちホテル賃料）	(9,760百万円)	（うちホテル固定賃料）	(5,510百万円)	（うちホテル変動賃料）	(4,250百万円)	・運営委託収益	3,738百万円	（下段は米ドル建て）	28,098千米ドル	・受取配当金	-	営業収益合計	15,328百万円
2023年6月期																			
・貸貸事業収入	11,590百万円																		
（うちホテル賃料）	(9,760百万円)																		
（うちホテル固定賃料）	(5,510百万円)																		
（うちホテル変動賃料）	(4,250百万円)																		
・運営委託収益	3,738百万円																		
（下段は米ドル建て）	28,098千米ドル																		
・受取配当金	-																		
営業収益合計	15,328百万円																		

項目	前提条件																						
	<p>ゾート&スパについては増改築の検討を実施していますが、具体的な内容は決定されておらず、今回の2023年6月期までの運用状況の予想においては、増改築にかかる影響は見込んでいません。</p> <p>上記は、本日現在の予想値に基づき算出しています。また、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>																						
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> <table border="0"> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">2023年6月期</td> </tr> <tr> <td>・維持管理費</td> <td style="text-align: right;">504百万円</td> </tr> <tr> <td>（うち修繕費）</td> <td style="text-align: right;">（18百万円）</td> </tr> <tr> <td>・公租公課</td> <td style="text-align: right;">591百万円</td> </tr> <tr> <td>・保険料</td> <td style="text-align: right;">171百万円</td> </tr> <tr> <td>・減価償却費</td> <td style="text-align: right;">3,807百万円</td> </tr> <tr> <td>・その他費用</td> <td style="text-align: right;">114百万円</td> </tr> <tr> <td><u>賃貸事業費用等合計</u></td> <td style="text-align: right;"><u>5,190百万円</u></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> <table border="0"> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">2023年6月期</td> </tr> <tr> <td>・賃貸事業費用等以外</td> <td style="text-align: right;">583百万円</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>		2023年6月期	・維持管理費	504百万円	（うち修繕費）	（18百万円）	・公租公課	591百万円	・保険料	171百万円	・減価償却費	3,807百万円	・その他費用	114百万円	<u>賃貸事業費用等合計</u>	<u>5,190百万円</u>		2023年6月期	・賃貸事業費用等以外	583百万円	（うち資産運用報酬）	（300百万円）
	2023年6月期																						
・維持管理費	504百万円																						
（うち修繕費）	（18百万円）																						
・公租公課	591百万円																						
・保険料	171百万円																						
・減価償却費	3,807百万円																						
・その他費用	114百万円																						
<u>賃貸事業費用等合計</u>	<u>5,190百万円</u>																						
	2023年6月期																						
・賃貸事業費用等以外	583百万円																						
（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> <table border="0"> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">2023年6月期</td> </tr> <tr> <td>・NOI</td> <td style="text-align: right;">13,946百万円</td> </tr> <tr> <td>（うち国内ホテルNOI）</td> <td style="text-align: right;">（9,165百万円）</td> </tr> <tr> <td>（うち海外ホテルNOI）</td> <td style="text-align: right;">（3,586百万円）</td> </tr> <tr> <td>（うち住居NOI）</td> <td style="text-align: right;">（1,116百万円）</td> </tr> </table> <p>「NOI」は、次の計算式により算出しています。 $NOI = \text{不動産賃貸事業収入} - \text{不動産賃貸事業費用} + \text{減価償却費} + \text{優先出資証券の受取配当金} + \text{海外ホテルにかかる運営委託収益} - \text{運営委託費用}$</p>		2023年6月期	・NOI	13,946百万円	（うち国内ホテルNOI）	（9,165百万円）	（うち海外ホテルNOI）	（3,586百万円）	（うち住居NOI）	（1,116百万円）												
	2023年6月期																						
・NOI	13,946百万円																						
（うち国内ホテルNOI）	（9,165百万円）																						
（うち海外ホテルNOI）	（3,586百万円）																						
（うち住居NOI）	（1,116百万円）																						
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> <table border="0"> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">2023年6月期</td> </tr> <tr> <td>・支払利息</td> <td style="text-align: right;">528百万円</td> </tr> <tr> <td>・融資関連費用</td> <td style="text-align: right;">521百万円</td> </tr> <tr> <td>・投資法人債利息</td> <td style="text-align: right;">28百万円</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（注1）</td> <td style="text-align: right;">159百万円</td> </tr> <tr> <td><u>営業外費用合計</u></td> <td style="text-align: right;"><u>1,245百万円</u></td> </tr> </table> <p>（注1）主として海外ホテルの収益に対する為替予約の影響によるものです。ただし、当該金額は現時点の為替相場に基づく見積りであり、今後の為替相場の動向によっては大きく変動する可能性があります。また、その結果として、為替差益が計上される可能性もあります。</p>		2023年6月期	・支払利息	528百万円	・融資関連費用	521百万円	・投資法人債利息	28百万円	・投資法人債発行費償却	6百万円	・為替差損（注1）	159百万円	<u>営業外費用合計</u>	<u>1,245百万円</u>								
	2023年6月期																						
・支払利息	528百万円																						
・融資関連費用	521百万円																						
・投資法人債利息	28百万円																						
・投資法人債発行費償却	6百万円																						
・為替差損（注1）	159百万円																						
<u>営業外費用合計</u>	<u>1,245百万円</u>																						
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>2023年6月期の分配金については、当期純利益（8,309百万円）より支払うことを前提としており、分配金総額8,303百万円（1口当たり分配金1,362円）を利益配当として分配する予定です。</p> <p>2023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2022年12月期と同額の142百万円と見込んでおり、金利スワップの時価の変動が1口</p>																						

