

2022年10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)

ポートフォリオの運用実績 (2022年9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(2022年9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新型コロナウイルス感染症(COVID-19)によるショックから徐々に立ち直りつつあります。当月の国内ホテルの稼働率は73.6%と、前年同月比30.1ポイント改善しました。住居ポートフォリオは、当月末の稼働率は96.4%と前月末比で+0.2ポイントとなりました。

なお、MHMグループが運営する73物件の一部について、本日現在、当月分の雇用調整助成金の金額が確定していないため、当月のGOP(注1)が確定していません。そのため、当月のNOI(注2)(注3)についても未定としています。

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、前年同月との比較では、客室稼働率は+30.1ポイント、ADRは+36.1%、RevPARは+130.1%となりました。新型コロナウイルス感染症の影響がなかった2019年同月との比較では、客室稼働率は△14.7ポイント、ADRは△9.2%、RevPARは△24.4%となりました。

当月は、新型コロナウイルス感染症の新規感染者数が減少傾向に転じ、安定したビジネス需要とブロック割を活用した週末・連休のレジャー需要により、平均稼働率は70%を超えました。

2022年10月の国内ホテルポートフォリオ(75物件ベース)(注3)のRevPARは、本日現在、前年同月比+95%程度、2019年同月比△20%程度になることを見込んでいます。政府の観光促進策「全国旅行支援」が10月11日(東京都は20日)より開始され、国内宿泊需要の底上げが期待されます。10月11日には水際対策も緩和され、短期滞在者のビザ免除、海外からの個人旅行の解禁、及び入国者数の上限撤廃により、インバウンド需要は今後回復に向かうことが期待されます。

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	69.0%	5,662	3,909
首都圏（東京 23 区除く）	76.9%	11,157	8,585
中部	74.5%	7,990	5,956
関西	64.6%	5,420	3,500
九州	73.9%	9,302	6,877
北海道	77.8%	10,230	7,962
その他	82.8%	16,542	13,695
合計	73.6%	9,000	6,628

（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」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+17.0ポイントの30.7%（2019年比△11.4ポイント）となりました。また、割引を極力行わない戦略により、ADRは\$261（2019年比+32.7%）、RevPARは\$80（2019年比△3.2%）となり、ハリケーン「Ian」の影響を受けつつも、RevPARは2019年並みの水準となりました。当月のNOI（注3）は△25百万円と、前年同月の△77百万円を上回りました。

2022年10月は、本日現在、客室稼働率は50.8%程度（2019年比△12.3ポイント）の予想ですが、RevPARは\$153程度（2019年比+1.1%）と、2019年水準を若干上回ることを見込んでいます。

3. 住居

住居ポートフォリオ（注8）の運用実績については、当月末の稼働率は96.4%と前月末比では+0.2ポイント、前年同月末比で+0.6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+0.3%となりました。また、当月のNOI（注9）は前年同月比で+0.1%、2022年12月期累計（2022年7月から2022年12月）のNOIは前年同期比+0.2%となりました。

2022年12月期における新規契約賃料は従前賃料比で△1.8%、更新契約賃料は従前賃料比で+1.5%となり、新規契約・更新契約合計の賃料は、従前賃料比で+0.2%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、2022年12月期においては52.2%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78.8%となりました。

4. 運用実績

※増減は、当月又は当期累計の値の、前年又は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	前年 同月	増減	2019年 同月	増減	当期累計	前年 同期累計	増減	2019年 同期累計	増減
客室稼働率 （注5）	73.6%	43.6%	+30.1pt	88.4%	△14.7pt	73.4%	46.2%	+27.2pt	90.0%	△16.5pt
ADR（円） （注6）	9,000	6,613	+36.1%	9,917	△9.2%	9,745	7,860	+24.0%	11,178	△12.8%
RevPAR（円） （注7）	6,628	2,881	+130.1%	8,762	△24.4%	7,155	3,634	+96.9%	10,056	△28.9%
売上高（百万円） （注10）	5,092	2,177	+133.8%	5,696	△10.6%	14,413	7,879	+82.9%	19,036	△24.3%

(2) ケイマン2物件

	当月	前年 同月	増減	2019年 同月	増減	当期累計	前年 同期累計	増減	2019年 同期累計	増減
客室稼働率 (注5)	30.7%	13.8%	+17.0pt	42.1%	△11.4pt	42.6%	13.7%	+28.9pt	67.8%	△25.2pt
ADR (米ドル) (注6)	261	154	+68.8%	196	+32.7%	303	174	+74.2%	263	+14.9%
RevPAR (米ドル) (注7)	80	21	+276.9%	83	△3.2%	129	24	+440.4%	178	△27.8%
売上高 (千米ドル)	2,746	852	+222.0%	2,527	+8.6%	12,403	2,857	+334.1%	14,894	△16.7%

(3) 住居41物件(注8)

	当月末	前年 同月末	増減	当期累計	前年 同期累計	増減
稼働率	96.4%	95.8%	+0.6pt	96.3%	95.9%	+0.4pt
平均賃料坪単価 (円)	9,165	9,141	+0.3%	9,172	9,154	+0.2%

5. ポートフォリオNOI(注2)(注3)(注9)

(百万円)	当月	前年 同月	増減	2019年 同月	増減	当期累計	前年 同期累計	増減	2019年 同期累計	増減
東京23区	-	△23	-	385	-	-	143	-	1,297	-
首都圏(東京23区除く)	-	21	-	294	-	-	227	-	1,032	-
首都圏(小計)	-	△2	-	680	-	-	370	-	2,329	-
中部	-	△10	-	202	-	-	100	-	773	-
関西	-	△7	-	95	-	-	0	-	385	-
九州	-	△7	-	99	-	-	25	-	606	-
北海道	-	△26	-	272	-	-	5	-	1,423	-
その他	-	△11	-	244	-	-	271	-	1,057	-
国内ホテル(小計)	-	△65	-	1,594	-	-	773	-	6,576	-
住居	188	188	+0.1%	183	+2.6%	561	560	+0.2%	551	+1.8%
商業施設	12	12	△0.0%	12	△0.3%	38	38	△0.1%	38	△0.3%
国内資産(小計)	-	135	-	1,791	-	-	1,373	-	7,166	-
海外ホテル	△25	△77	-	△17	-	266	△193	-	428	△37.8%
合計	-	58	-	1,773	-	-	1,180	-	7,595	-

(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2022年9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・鳥森口」、「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。具体的には、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。但し、本TMKは収益低下により累積損失を有して配当を支払えない状況にあり、費用抑制のために会計期間を一時的に6か月から12か月に延長しており、本投資法人の2022年12月期においては決算を行わない見通しです。本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。また、本TMKの累積損失が解消されるまでは受取配当金が計上されないため、当該累積損失の解消過程で想定配当額と同期間の受取配当金との間に乖離が生じる可能性があります。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。以下同じです。
- (注4) 本投資法人が2022年9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2022年9月末時点で保有する住居41物件のデータに基づき記載しています。以下同じです。
- (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。以下同じです。
- (注10) 売上高にはホテルオペレーターが受給する雇用調整助成金が含まれており、雇用調整助成金の受給額の確定には一定の時間を要するため、今後、雇用調整助成金の受給額確定に伴い売上高が遡って修正されることがあります。また、「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/>