

2023年8月31日

インヴィンシブル投資法人

2023年6月期 決算説明にかかる主な質疑応答

Q：本投資法人（「INV」）のホテルは人材確保に問題がなく、客室を売り止めしているような状況にならないので、今後中国からの団体旅行などが戻ってくれば稼働率の上積みにつながると考えていいか。

A：ホテル側における人材不足は問題となっていないため、需要の増加によって稼働率が向上する余地があると考えている。INVの主要テナント・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（「マイステイズ」）には約7,400人の社員がおり、各ホテル／地域の繁忙期において従業員を融通するなど、柔軟な対応が可能となっている。加えて、「成田ホスピタリティ・アカデミー」で自ら多様性のある人材の育成にも取り組んでいる。人材不足によって稼働率を高められないということは考えにくい。

Q：今後のホテルのオペレーションについて、GOPの最大化を目指す中で、客室稼働率よりもADRを重視していくという方針に代わりはないか。

A：ご理解のとおりであり、客室稼働率最大化より、ADRを上げていくという方針を各ホテルにおいて実践していく。足元の円安を考慮したとしても、日本のホテルのADRは世界的に見て安過ぎる状況にあり、これが業界として再認識され始めており、日本においても給与が上がり始めたことを考えると、この先ADRを引き続き上げていく余地はあるものと考えている。

Q：シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル（「SGTB」）に関する受取配当金は2024年6月期においても回復を見込んでいないとのことだが、2024年中に配当が回復する可能性はあるか。

A：SGTBを裏付資産として保有するTMKがコロナ禍の影響で累損を抱えていることに加え、今後コロナ期間中に抑制していた設備等の更新投資に一定の資金を要すること、TMKのノンリコースローンのリファイナンスが2024年に控えていること、等の不確定要素があることから、具体的な復配のタイミングについては現時点では明言できない状況にある。但し、SGTB自体の業績は回復しており、2023年1-6月期の実績GOPは2019年同期の83%、2023年7-12月期には同98%とほぼコロナ前の水準まで改善することを見込んでいる。これらの課題を解決し、早期に配当を実現できるように取り組んでいきたい。

Q：2023年8月取得の「フサキビーチリゾートホテル&ヴィラズ」（「フサキ」）のコロナ禍前のインバウンド比率は3%程度と聞いているが、今後インバウンド需要は取り込める見通しか。一方で、今後、日本人のアウトバウンド（海外旅行）が増えると、当ホテルの需要が伸び悩むことにつながら

ないか。

A：フサキではこれまで積極的にインバウンド需要の取込みは行ってこなかった。足元において新石垣空港の国際線ターミナルは保安要員等の人員不足で稼働していないが、台湾や香港との直行便が再開すれば、地理的な近さも手伝ってアジアからのインバウンド需要は自然と増えるものと考えている。日本人の海外旅行が増加することで、当ホテルの需要が減少するリスクは考えられるが、特にコロナ感染症分類 5 類以降後、当ホテルへの需要は大きく伸びており、海外旅行との競合について特段の懸念はない。

Q：今後の外部成長は引き続きスポンサーパイプラインからの取得が中心か。スポンサーパイプラインの物件数や規模は。また、スポンサー以外の第三者からの物件取得も目指していくのか。

A：外部成長は今後もスポンサーパイプラインからの取得が中心になると考えている。スポンサーパイプラインには、取得が検討可能なホテル 20 物件程度がある。なお、INV の直近の公募増資が成功裏に終わり、想定以上に資金調達ができたと、コロナ中に留保していた手元資金を増資時の物件取得に充当せず温存できたこと、また、コロナの収束に伴い国内・海外ホテルを中心に 2023 年 6 月期末の鑑定評価額が上昇したこと等の要因により、新たな増資を伴わない物件取得余力は最大 400 億円程度まで増加している。

Q：今後ホテルの ADR を維持・向上させるために改装工事が増加し、減価償却費に占める資本的支出が増加する見通しか。

A：減価償却費に占める資本的支出の割合は巡航水準で 4 割程度と見込んでおり、対競合優位性を保つために改装工事を増加させたとしても、この 4 割の水準を大きく上回ることはあまり考えにくい。

以上