

2020年5月21日

インヴィンシブル投資法人

2020年5月11日公表の以下プレスリリースに関する主な質疑応答

- 2020年6月期（第34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
- 主要テナントとの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

Q：マイステイズにおける、軽度感染者向けホテル供給や助成金などの対応状況は。

A：軽度感染者受け入れについては、東京都、大阪府に対し候補となるホテルを提示し、大阪府に関しては先方の連絡待ちの状態である。その他、大手企業の海外赴任者帰国時の14日間滞在需要を受け入れている。助成金については、雇用調整助成金、休業補償金、各種奨励金等可能なものは全て申請している。

Q：マイステイズ運営ホテルで所有者がINV以外であるホテルの件数と所有者の内訳は。これらの所有者も覚書にある②③を負担するのか。

A：フォートレスのファンドが19件、それ以外の第三者が9件。売上・費用等の規模は不明だが、INVの措置と同等の負担をしていることを確認している。

Q：今回の措置後のマイステイズの事業継続に関する見通しは。

A：マイステイズは、雇用調整助成金申請等の他、派遣社員の大幅な削減、幹部社員の給与の20%以上削減、広告宣伝費や清掃委託契約条件の大幅な見直しなどを実施中で、更に従業員のスポンサー関連会社への出向・転籍の具体的詳細を検討するなど、思い切ったコストカットに取り組んでいる。その一方で、テレワーク等によるデユース需要、研修者受け入れ需要等の取り込みによる収益増加を図り、両輪で財務体質改善に努めている。

Q：内部留保活用の判断基準は。

A：プレスリリースにも記載した通り、今は予測不可能な非常事態にあるため、資金を手元に残す

ことが投資主の利益に資すると判断した。今後については状況に応じて慎重に検討していく。

Q：今回の措置に対するレンダーの反応は。7月にリファイナンスも控えているようだが。

A：丁寧に説明し、議論を重ねた結果、今回の措置なくしては投資法人に甚大な影響を与える結果となることをご理解いただいた。リファイナンスについても対応して頂けると認識している。

Q：変動賃料が生じる分岐点は。

A：2月に発表した RevPAR 予想の 30%減程度だが、マイステイズは費用削減に取り組んでおり、これよりも下がる可能性はある。

Q：今回の措置は6月までとしているが、7月以降はどうなるか。

A：夏場にかけての状況によるが、現時点では3~6月の限定措置であり、それ以上の取り決めはしていない。今後の状況を見ながら、マイステイズに対し自助努力を求めていく。

Q：賃料免除や手数料引き上げは業界として一般的な措置なのか。

A：一般的かどうかはわからないが、最近のファーストキャビンやWBFの事例等にもあるように、物件所有者の支援がなければオペレーターが危機的状況に陥る可能性は大きいと考えられる。グローバルには運営委託契約が主流で、GOPがマイナスになった場合は、物件所有者が負担するのが通常である。

Q：今回の措置が鑑定評価額に与える影響は。

A：鑑定会社へのヒアリングによると、暫定的な方針として、キャッシュ・フローの見方については、COVID-19による影響は一時的なものとして変更しないものの、投資家によるホテル投資に対するリスク認識が高まる事により、キャップ・レートについて調整される可能性があるとの事である。ただし、キャップ・レートに変更があった場合でも、ポートフォリオ全体の鑑定評価に与える影響は大きくはなく、鑑定 LTV への影響も数%程度にとどまると試算している。