

2025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)

ポートフォリオの運用実績 (2025年3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(2025年3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. 国内ホテル

国内ホテルポートフォリオ(91物件ベース)(注1)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+2.3ポイント、ADRは+5.1%、RevPARは+8.0%となりました。

当月も、旺盛なインバウンド需要は継続し、北海道エリアでRevPARが前年同月比+38.3%と引き続き好調を維持しております。

日本政府観光局(JNTO)によれば、当月の訪日外客数(推計値)の総数は前年同月比+13.5%の349万人となり、3月としては過去最高の記録となりました。

2025年4月の国内ホテルポートフォリオ(91物件ベース)(注1)のRevPARは、本日現在、前年同月比+17.6%程度と予想しています。

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物件の当月の業績は、サンシャイン・スイーツ・リゾートの大規模改修工事に伴う一部客室の売止めの影響、また、イースター休暇が本年は4月(昨年は3月)であることを背景とした旅行需要の変動により、客室稼働率は66.1%(前年同月比△23.6ポイント)、ADRは\$817(前年同月比+23.3%)、RevPARは\$540(前年同月比△9.2%)となりました。2025年4月については、上記のイースター休暇の要因により、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&スパにおいては順調な業績を見込んでいますが、サンシャイン・スイーツ・リゾートの大規模改修工事に伴う全客室の売止め及びレストラン休業の影響により、本日現在、客室稼働率は55.7%(前年同月比△24.4ポイント)、ADRは\$781(前年同月比+32.4%)、RevPARは\$435(前年同月比△7.9%)の予想です。なお、サンシャイン・スイーツ・リゾートの宿泊棟(A棟・B棟)の営業再開の時期に関しましては、B棟については6月1日から、A棟については前回お知らせしましたとおり(注7)、本年秋頃からの営業再開を予定しています。

3. 運用実績

(1) 国内ホテル 91 物件 (注1)

	当月	前年 同月	増減	当期累計	前年 同期累計	増減
客室稼働率 (注2)	85.1%	82.8%	+2.3pt	83.3%	79.2%	+4.2pt
ADR (円) (注3)	13,702	13,042	+5.1%	13,021	11,954	+8.9%
RevPAR (円) (注4)	11,666	10,800	+8.0%	10,849	9,462	+14.7%
売上高 (百万円)	8,279	7,717	+7.3%	22,395	20,185	+10.9%
客室売上高 (百万円)	5,710	5,277	+8.2%	15,417	13,572	+13.6%
非客室売上高 (百万円)	2,569	2,440	+5.3%	6,977	6,612	+5.5%

(地域別実績)

地域	客室稼働率 (注2)	ADR (円) (注3)	RevPAR (円) (注4)
東京 23 区	89.4%	15,093	13,495
首都圏 (東京 23 区除く)	85.3%	12,520	10,681
中部	81.7%	12,936	10,564
関西	88.8%	13,920	12,354
九州	86.0%	15,352	13,201
北海道	79.4%	11,367	9,025
その他	82.4%	12,742	10,499
合計	85.1%	13,702	11,666

(2) ケイマン 2 物件

	当月	前年 同月	増減	当期累計	前年 同期累計	増減
客室稼働率 (注2)	66.1%	89.7%	△23.6pt	70.9%	84.7%	△13.8pt
ADR (米ドル) (注3)	817	662	+23.3%	752	630	+19.4%
RevPAR (米ドル) (注4)	540	594	△9.2%	533	533	△0.1%
売上高 (千米ドル)	13,324	15,517	△14.1%	37,835	40,103	△5.7%
客室売上高 (千米ドル)	7,927	8,727	△9.2%	22,733	23,003	△1.2%
非客室売上高 (千米ドル)	5,396	6,790	△20.5%	15,101	17,100	△11.7%

(注1) 本投資法人が 2025 年 6 月期の期初時点で保有する国内ホテル 102 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。)のうち、株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント及びその子会社が運営する 91 物件を指します。

(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)

- (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。
- (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。
- (注5) 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及びRevPAR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6) 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>
- (注7) 2025年3月25日付「ポートフォリオの運用実績 (2025年2月) に関するお知らせ」をご参照ください。

以上

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