

2025年7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6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6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+1.2 ポイント、ADRは+7.5%、RevPAR は+9.2%となりました。当期累計 (2025年1月~6月) のRevPAR は前年同期比+15.2%となりました。

当月も、旺盛なインバウンド需要は継続し、関西エリアでは大阪・関西万博の影響もあり、RevPAR が前年同月比+70.5%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+7.6%の337万人となり、6月としては過去最高の記録となりました。

2025年7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+6.0%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、大規模改修工事中のサンシャイン・スイーツ・リゾートの2棟ある宿泊棟 (A棟・B棟) のうちB棟が同月初旬から営業を再開しましたが、A棟の客室の売止め及びレストラン休業の影響が残ることから、客室稼働率は52.6% (前年同月比△14.9ポイント)、ADRは\$447 (前年同月比+6.7%)、RevPARは\$235 (前年同月比△16.9%) となりました。当期累計 (2025年1月~6月) のRevPARは前年同期比△6.5%となりました。

2025年7月については、前述のサンシャイン・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及びレストラン休業の影響がある一方で、前年同月は大型ハリケーンの影響で業績が大きく落ち込んだことから、本日現在、客室稼働率は54.9% (前年同月比+3.8ポイント)、ADRは\$426 (前年同月比+10.2%)、RevPARは\$234 (前年同月比+18.5%) の予想です。

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)	83.0%	81.7%	+1.2pt	83.8%	80.0%	+3.8pt
ADR (円) (注3)	12,950	12,042	+7.5%	13,616	12,379	+10.0%
RevPAR (円) (注4)	10,745	9,843	+9.2%	11,406	9,901	+15.2%
売上高 (百万円)	7,565	7,012	+7.9%	47,019	42,042	+11.8%
客室売上高 (百万円)	5,090	4,658	+9.3%	32,599	28,415	+14.7%
非客室売上高 (百万円)	2,475	2,353	+5.2%	14,420	13,626	+5.8%

(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	87.6%	11,951	10,472
首都圏 (東京 23 区除く)	80.2%	10,839	8,692
中部	73.8%	10,732	7,916
関西	91.4%	15,238	13,932
九州	79.3%	13,828	10,966
北海道	83.7%	14,935	12,503
その他	81.7%	12,757	10,422
合計	83.0%	12,950	10,745

(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)	52.6%	67.5%	△14.9pt	61.7%	79.0%	△17.3pt
ADR (米ドル) (注3)	447	419	+6.7%	675	564	+19.7%
RevPAR (米ドル) (注4)	235	283	△16.9%	417	446	△6.5%
売上高 (千米ドル)	6,191	7,530	△17.8%	61,296	68,538	△10.6%
客室売上高 (千米ドル)	3,342	4,020	△16.9%	35,772	38,456	△7.0%
非客室売上高 (千米ドル)	2,848	3,509	△18.8%	25,523	30,081	△15.2%

(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 (2025 年 7 月 1 日付で「アイコニア・ホスピタリティ株式会社」に名称変更しています。)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>

以上

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