

2025 年 9 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 8 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 8 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+1.7 ポイント、ADRは+3.2%、RevPARは+5.3%となりました。

当月は、7 月に日本で災害が発生するという風説の影響が尾を引き、香港をはじめとする一部の国・地域からのインバウンド需要に引き続き影響が見られましたが、改善傾向にあります。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+52.6%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+16.9%の 342 万人となり、8 月としては過去最高の記録となりました。

2025 年 9 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+10.3%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売止め及び悪天候の日が多かったことが影響し、客室稼働率は 39.5% (前年同月比△14.2 ポイント)、ADRは \$ 360 (前年同月比+3.3%)、RevPARは \$ 142 (前年同月比△24.1%) となりました。

2025 年 9 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売止め等の影響により、本日現在、客室稼働率は 19.9% (前年同月比△12.1 ポイント)、ADRは \$ 287 (前年同月比+16.8%)、RevPARは \$ 57 (前年同月比△27.3%) 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)	87.7%	86.0%	+1.7pt	86.2%	85.5%	+0.8pt
ADR (円) (注3)	18,099	17,532	+3.2%	16,684	16,032	+4.1%
RevPAR (円) (注4)	15,875	15,075	+5.3%	14,386	13,702	+5.0%
売上高 (百万円)	10,635	10,085	+5.5%	19,572	18,642	+5.0%
客室売上高 (百万円)	7,770	7,373	+5.4%	14,083	13,402	+5.1%
非客室売上高 (百万円)	2,865	2,711	+5.6%	5,488	5,239	+4.8%

(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	86.0%	10,924	9,392
首都圏 (東京 23 区除く)	83.7%	11,146	9,330
中部	87.6%	17,501	15,329
関西	89.0%	17,852	15,891
九州	88.7%	24,504	21,730
北海道	89.3%	20,853	18,631
その他	90.9%	28,147	25,598
合計	87.7%	18,099	15,875

(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)	39.5%	53.7%	△14.2pt	48.1%	52.4%	△4.3pt
ADR (米ドル) (注3)	360	349	+3.3%	391	367	+6.5%
RevPAR (米ドル) (注4)	142	187	△24.1%	188	192	△2.2%
売上高 (千米ドル)	4,344	5,205	△16.5%	11,276	10,577	+6.6%
客室売上高 (千米ドル)	2,087	2,749	△24.1%	5,521	5,647	△2.2%
非客室売上高 (千米ドル)	2,256	2,456	△8.1%	5,754	4,929	+16.7%

(注1) 本投資法人が 2025 年 12 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、アイコニア・ホスピタリティ株式会社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/>