

2025年12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11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11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+0.5ポイント、ADRは+8.6%、RevPARは+9.3%となりました。

当月は、国会答弁に端を発する日中関係の悪化を背景とした、中国政府による自国民への訪日旅行の自粛要請が中旬に発出されましたが、本投資法人の保有するホテルへの影響はほとんど見られず、総じて旺盛なインバウンド需要を背景に、東京23区でRevPARが前年比+15.6%となるなど、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+10.4%の351万人となり、11月としては過去最高の記録となりました。

2025年12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+7.4%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「ザ・サンシャイン・ホテル&スイーツ(注7)」のケイマン2物件の当月の業績は、ザ・サンシャイン・ホテル&スイーツの大規模改修工事に伴う売止めがあった一方で、前年同月は大型ハリケーン「ラファエル」の影響で業績が落ち込んだことから、客室稼働率は54.6%(前年同月比△5.1ポイント)、ADRは\$482(前年同月比+14.2%)、RevPARは\$263(前年同月比+4.4%)となりました。なお、ザ・サンシャイン・ホテル&スイーツの大規模改修工事は概ね完了し、客室棟は当月末から段階的に営業再開しています。

2025年12月については、ザ・サンシャイン・ホテル&スイーツの売止めが一部残るものの、クリスマスホリデーの旺盛な旅行需要により、本日現在、客室稼働率は63.3%(前年同月比△5.0ポイント)、ADRは\$911(前年同月比+22.3%)、RevPARは\$577(前年同月比+13.2%)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)	85.6%	85.1%	+0.5pt	86.5%	85.5%	+1.0pt
ADR (円) (注3)	15,609	14,374	+8.6%	15,834	14,756	+7.3%
RevPAR (円) (注4)	13,362	12,229	+9.3%	13,697	12,614	+8.6%
売上高 (百万円)	9,082	8,356	+8.7%	46,605	43,120	+8.1%
客室売上高 (百万円)	6,330	5,791	+9.3%	33,090	30,456	+8.6%
非客室売上高 (百万円)	2,751	2,565	+7.3%	13,515	12,664	+6.7%

(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	90.4%	17,374	15,699
首都圏 (東京 23 区除く)	87.6%	14,177	12,423
中部	87.6%	15,845	13,880
関西	84.3%	16,322	13,759
九州	85.1%	15,646	13,314
北海道	77.5%	12,213	9,462
その他	84.6%	16,536	13,987
合計	85.6%	15,609	13,362

(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)	54.6%	59.7%	△5.1pt	42.1%	49.5%	△7.3pt
ADR (米ドル) (注3)	482	422	+14.2%	393	352	+11.7%
RevPAR (米ドル) (注4)	263	252	+4.4%	166	174	△4.8%
売上高 (千米ドル)	6,983	6,915	+1.0%	24,818	24,766	+0.2%
客室売上高 (千米ドル)	3,740	3,584	+4.4%	12,018	12,631	△4.8%
非客室売上高 (千米ドル)	3,243	3,330	△2.6%	12,799	12,135	+5.5%

(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>
- (注7) 2025年12月10日付で「サンシャイン・スイーツ・リゾート」は「ザ・サンシャイン・ホテル&スイーツ」に名称変更しています。

以上

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