

2026年4月24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 (2026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(2026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(101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+2.1ポイント、ADRは+4.8%、RevPARは+7.4%となりました。

当月の業績は、日中関係の悪化に起因する中国からの訪日客の減少の影響を受けたものの、他国からの訪日客需要は引き続き堅調であることに加え、「春分の日」とイースター休暇の日並びの関係により(※)、前年同月比でプラスの結果となりました(※「春分の日」:前年は木曜日でしたが、今年は金曜日だったため、三連休となりました。イースター休暇:前年は4月下旬でしたが、今年は4月上旬だったため、イースター休暇に伴う旅行需要が3月にも見られました)。なお、中東情勢の悪化による業績への影響はほとんど見られませんでした。

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+3.5%の361万人となり、3月としては過去最高の記録となりました。

2026年4月の国内ホテルポートフォリオ(101物件ベース)(注1)のRevPARは、本日現在、大阪万博(前年4月13日開幕)に伴う需要の剥落の影響と上述のイースター休暇の日並びによる一部の旅行需要の3月への前倒しの影響もあり、前年同月比△0.6%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「ザ・サンシャイン・ホテル&スイーツ」のケイマン2物件の当月の業績は、前年同月において「ザ・サンシャイン・ホテル&スイーツ」の客室棟が改装中だったこともあり、客室稼働率は87.4%(前年同月比+21.3ポイント)、ADRは\$790(前年同月比△3.2%(注7))、RevPARは\$691(前年同月比+28.0%)となりました。

2026年4月については、上述の理由と同様の理由により、本日現在、客室稼働率は68.8%(前年同月比+11.5ポイント)、ADRは\$715(前年同月比△5.9%(注7))、RevPARは\$492(前年同月比+12.9%)の予想です。

3. 運用実績

(1) 国内ホテル 101 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)	87.6%	85.5%	+2.1pt	84.6%	83.5%	+1.1pt
ADR (円) (注3)	14,648	13,981	+4.8%	13,541	13,256	+2.1%
RevPAR (円) (注4)	12,839	11,954	+7.4%	11,460	11,072	+3.5%
売上高 (百万円)	9,938	9,288	+7.0%	26,181	25,024	+4.6%
客室売上高 (百万円)	6,659	6,198	+7.4%	17,260	16,667	+3.6%
非客室売上高 (百万円)	3,278	3,089	+6.1%	8,921	8,356	+6.8%

(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	91.2%	15,979	14,567
首都圏 (東京 23 区除く)	88.2%	12,038	10,615
中部	86.1%	14,845	12,777
関西	83.9%	13,811	11,584
九州	90.9%	16,236	14,764
北海道	85.0%	12,725	10,817
その他	83.6%	15,139	12,654
合計	87.6%	14,648	12,839

(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)	87.4%	66.1%	+21.3pt	80.2%	70.9%	+9.3pt
ADR (米ドル) (注3)	790	817	△3.2%	752	752	+0.1%
RevPAR (米ドル) (注4)	691	540	+28.0%	603	533	+13.2%
売上高 (千米ドル)	16,200	13,324	+21.6%	41,332	37,835	+9.2%
客室売上高 (千米ドル)	10,172	7,927	+28.3%	25,779	22,733	+13.4%
非客室売上高 (千米ドル)	6,027	5,396	+11.7%	15,552	15,101	+3.0%

(注1) 本投資法人が 2026 年 6 月期の期初時点で保有する国内ホテル 112 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 101 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) 2024年8月より大規模改修工事のために営業休止していたザ・サンシャイン・ホテル&スイーツの客室棟が2025年12月にリニューアル・オープンしたことにより、2026年のケイマン2ホテルのADRは前年同月比で減少することがあります。これは、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&スパよりも低いザ・サンシャイン・ホテル&スイーツのADRがケイマン2ホテルの加重平均のADRを引き下げるためです。

以上

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