

2026年5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 (2026年4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4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+0.8ポイント、ADRは△2.5%、RevPARは△1.6%となりました。

当月の業績は、大阪万博(前年4月13日開幕)に伴う需要の剥落や日中関係の悪化に起因する中国からの訪日客の減少、また、イースター休暇の期ずれにより、欧米を中心に一部のインバウンド需要が3月へ前倒しされた影響を受けました。なお、前述の日中関係悪化の影響を除くと、インバウンド需要は総じて堅調であり、また、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△5.5%の369万人となりました。

2026年5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、前年同月比+4.0%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「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71.6%(前年同月比+14.2ポイント)、ADRは\$718(前年同月比△5.5%(注7))、RevPARは\$514(前年同月比+17.9%)となりました。

2026年5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56.5%(前年同月比+8.4ポイント)、ADRは\$485(前年同月比△2.0%(注7))、RevPARは\$274(前年同月比+15.1%)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)	85.8%	84.9%	+0.8pt	84.9%	83.9%	+1.0pt
ADR (円) (注3)	14,666	15,047	△2.5%	13,825	13,709	+0.8%
RevPAR (円) (注4)	12,579	12,783	△1.6%	11,740	11,500	+2.1%
売上高 (百万円)	9,276	9,287	△0.1%	35,457	34,311	+3.3%
客室売上高 (百万円)	6,314	6,414	△1.6%	23,574	23,082	+2.1%
非客室売上高 (百万円)	2,961	2,872	+3.1%	11,883	11,228	+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	92.0%	17,572	16,168
首都圏 (東京 23 区除く)	88.2%	12,161	10,731
中部	84.3%	14,116	11,898
関西	83.3%	14,391	11,991
九州	89.0%	14,818	13,191
北海道	75.9%	10,525	7,991
その他	82.5%	16,881	13,919
合計	85.8%	14,666	12,579

(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)	71.6%	57.4%	+14.2pt	78.0%	67.5%	+10.5pt
ADR (米ドル) (注3)	718	760	△5.5%	744	753	△1.2%
RevPAR (米ドル) (注4)	514	436	+17.9%	581	509	+14.2%
売上高 (千米ドル)	12,363	10,618	+16.4%	53,695	48,454	+10.8%
客室売上高 (千米ドル)	7,324	6,200	+18.1%	33,104	28,934	+14.4%
非客室売上高 (千米ドル)	5,038	4,418	+14.0%	20,591	19,520	+5.5%

(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/>