

2025年11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10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10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+12.4%、RevPARは+14.5%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+44.6%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+17.6%の389万人となり、10月としては過去最高の記録となりました。

2025年11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+8.5%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と、カリブ海周辺で発生した大型ハリケーン「メリッサ」に起因する宿泊予約のキャンセルの影響により、客室稼働率は38.1%(前年同月比△12.6ポイント)、ADRは\$337(前年同月比+10.1%)、RevPARは\$129(前年同月比△17.2%)となりました。

2025年11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がある一方で、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、本日現在、客室稼働率は57.3%(前年同月比△2.5ポイント)、ADRは\$485(前年同月比+14.8%)、RevPARは\$277(前年同月比+10.1%)の予想です。

なお、サンシャイン・スイーツ・リゾートの客室棟(A棟・B棟)については、12月初旬から段階的に営業を再開し、年末には全面再開する予定です。

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)	88.4%	86.8%	+1.7pt	86.7%	85.6%	+1.1pt
ADR (円) (注3)	15,760	14,025	+12.4%	15,888	14,848	+7.0%
RevPAR (円) (注4)	13,937	12,171	+14.5%	13,778	12,708	+8.4%
売上高 (百万円)	9,581	8,512	+12.6%	37,523	34,763	+7.9%
客室売上高 (百万円)	6,821	5,956	+14.5%	26,759	24,664	+8.5%
非客室売上高 (百万円)	2,759	2,556	+7.9%	10,763	10,098	+6.6%

(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	89.8%	16,342	14,682
首都圏 (東京 23 区除く)	86.6%	12,148	10,519
中部	89.2%	14,406	12,843
関西	89.0%	20,319	18,094
九州	88.2%	16,594	14,640
北海道	85.4%	13,227	11,293
その他	90.8%	17,269	15,684
合計	88.4%	15,760	13,937

(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)	38.1%	50.7%	△12.6pt	39.1%	47.0%	△7.9pt
ADR (米ドル) (注3)	337	306	+10.1%	363	330	+9.9%
RevPAR (米ドル) (注4)	129	155	△17.2%	142	155	△8.5%
売上高 (千米ドル)	4,384	4,601	△4.7%	17,834	17,851	△0.1%
客室売上高 (千米ドル)	1,890	2,282	△17.2%	8,278	9,046	△8.5%
非客室売上高 (千米ドル)	2,493	2,318	+7.6%	9,556	8,804	+8.5%

(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>

以上

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