

2026年2月26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1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1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+0.1ポイント、ADRは△0.2%、RevPARは△0.1%となりました。

当月の業績は、昨年11月の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や中国発日本向けの航空便の減便、そして春節期間のずれ(2025年:1月28日~2月4日、2026年:2月15日~2月23日)に起因する中国・香港からの訪日客の減少の影響を受けました。なお、中国・香港以外からの訪日客及び国内客の需要は引き続き堅調で、当該セグメントの客室売上高は前年同月比+9.4%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-4.9%の359万人となりました。

2026年2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+2.0%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、堅調な旅行需要が続いたものの、1月下旬に起きたアメリカ本土の寒波到来による航空便キャンセルの影響を受け、客室稼働率は71.5%(前年同月比+0.2ポイント)にとどまり、ADRは\$720(前年同月比+1.6%)、RevPARは\$515(前年同月比+1.9%)となりました。

2026年2月については、本日現在、客室稼働率は80.4%(前年同月比+4.6ポイント)、ADRは\$733(前年同月比-0.0%)、RevPARは\$590(前年同月比+6.0%)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
客室稼働率 (注2)	80.1%	80.0%	+0.1pt
ADR (円) (注3)	12,240	12,267	△0.2%
RevPAR (円) (注4)	9,802	9,814	△0.1%
売上高 (百万円)	8,007	7,812	+2.5%
客室売上高 (百万円)	5,085	5,088	△0.1%
非客室売上高 (百万円)	2,922	2,724	+7.3%

### (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	86.6%	12,055	10,439
首都圏 (東京 23 区除く)	83.4%	10,070	8,395
中部	74.1%	12,588	9,330
関西	70.1%	11,321	7,933
九州	81.7%	12,656	10,339
北海道	83.4%	13,199	11,005
その他	72.9%	13,646	9,946
合計	80.1%	12,240	9,802

### (2) ケイマン 2 物件

	当月	前年 同月	増減
客室稼働率 (注2)	71.5%	71.3%	+0.2pt
ADR (米ドル) (注3)	720	709	+1.6%
RevPAR (米ドル) (注4)	515	505	+1.9%
売上高 (千米ドル)	11,941	12,642	△5.5%
客室売上高 (千米ドル)	7,577	7,423	+2.1%
非客室売上高 (千米ドル)	4,363	5,219	△16.4%

(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)

# Invincible Investment Corporation

- (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/>