

2025年5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 (2025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(2025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(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+4.1ポイント、ADRは+12.3%、RevPARは+18.1%となりました。

当月も、旺盛なインバウンド需要は継続し、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+43.1%、東京23区では前年同月比+30.1%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+28.5%の390万人となり、単月として過去最高の記録となりました。

2025年5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+18.7%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、イースター休暇が本年は4月(昨年3月)であることを背景とした旅行需要の増加があったものの、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全客室の売止めの影響及びレストラン休業の影響があったことから、客室稼働率は57.4%(前年同月比△22.7ポイント)、ADRは\$760(前年同月比+28.8%)、RevPARは\$436(前年同月比△7.7%)となりました。2025年5月については、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全客室の売止め及びレストラン休業の影響により、本日現在、客室稼働率は48.6%(前年同月比△23.7ポイント)、ADRは\$493(前年同月比+11.1%)、RevPARは\$239(前年同月比△25.4%)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)	84.8%	80.7%	+4.1pt	83.7%	79.5%	+4.2pt
ADR (円) (注3)	15,070	13,419	+12.3%	13,540	12,323	+9.9%
RevPAR (円) (注4)	12,783	10,828	+18.1%	11,333	9,801	+15.6%
売上高 (百万円)	8,484	7,402	+14.6%	30,879	27,587	+11.9%
客室売上高 (百万円)	6,055	5,122	+18.2%	21,473	18,695	+14.9%
非客室売上高 (百万円)	2,429	2,279	+6.6%	9,406	8,892	+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	92.1%	17,611	16,226
首都圏 (東京 23 区除く)	88.3%	12,594	11,115
中部	82.5%	14,504	11,965
関西	94.6%	16,970	16,059
九州	85.0%	14,336	12,189
北海道	67.0%	10,761	7,210
その他	82.8%	16,321	13,519
合計	84.8%	15,070	12,783

### (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)	57.4%	80.1%	△22.7pt	67.5%	83.5%	△16.0pt
ADR (米ドル) (注3)	760	590	+28.8%	753	620	+21.4%
RevPAR (米ドル) (注4)	436	473	△7.7%	509	518	△1.8%
売上高 (千米ドル)	10,618	12,133	△12.5%	48,454	52,237	△7.2%
客室売上高 (千米ドル)	6,200	6,720	△7.7%	28,934	29,723	△2.7%
非客室売上高 (千米ドル)	4,418	5,413	△18.4%	19,520	22,514	△13.3%

(注1) 本投資法人が 2025 年 6 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、株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント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)

# 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/>