

2026年1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12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12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+0.9ポイント、ADRは+5.1%、RevPARは+6.2%となりました。当期累計 (2025年7月~12月) のRevPARは前年同期比+8.2%となりました。

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が実施されている影響により、当月の中国人客の客室売上高は前年同月比-45.3%となりましたが、インバウンド全体では同+3.5%、国内客も含めた全体の客室売上高は同+6.2%と、需要は総じて堅調です。地域別では、中部エリアでRevPARが前年同月比+11.5%、首都圏エリアでは+10.9%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+3.7%の361万人となり、12月としては過去最高の記録となりました。また、2025年の年間訪日外客数は、前年比+15.8%の4,268万人となり、年間過去最高を更新しました。

2026年1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、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) 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、ザ・サンシャイン・ホテル&スイーツの大規模改修工事に伴う売止めが一部あったものの、クリスマスホリデーの旺盛な旅行需要により、客室稼働率は66.7% (前年同月比△1.7ポイント)、ADRは\$957 (前年同月比+28.3%)、RevPARは\$638 (前年同月比+25.2%) となりました。当期累計 (2025年7月~12月) のRevPARは前年同期比+6.3%となりました。

2026年1月については、本日現在、客室稼働率は74.6% (前年同月比+3.3ポイント)、ADRは\$679 (前年同月比△4.1%)、RevPARは\$507 (前年同月比+0.3%) の予想です。なお、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&スイーツの客室棟のリニューアル・オープンにより、当面の間、ケイマン2ホテルのADRは前年同月比で減少する見通しです。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。また、ザ・サンシャイン・ホテル&スイーツのレストランは引き続き改装工事を実施しており、2026年6月より営業を再開する予定です。

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)	82.7%	81.9%	+0.9pt	85.9%	84.9%	+1.0pt
ADR (円) (注3)	14,465	13,768	+5.1%	15,612	14,595	+7.0%
RevPAR (円) (注4)	11,969	11,270	+6.2%	13,406	12,387	+8.2%
売上高 (百万円)	8,542	8,057	+6.0%	55,147	51,177	+7.8%
客室売上高 (百万円)	5,859	5,515	+6.2%	38,949	35,971	+8.3%
非客室売上高 (百万円)	2,683	2,541	+5.6%	16,198	15,205	+6.5%

(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	89.3%	15,738	14,060
首都圏 (東京 23 区除く)	85.3%	13,313	11,350
中部	79.5%	13,576	10,788
関西	80.7%	13,922	11,228
九州	80.8%	14,498	11,715
北海道	82.7%	14,543	12,033
その他	73.4%	13,897	10,206
合計	82.7%	14,465	11,969

(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)	66.7%	68.3%	△1.7pt	46.3%	52.6%	△6.4pt
ADR (米ドル) (注3)	957	745	+28.3%	530	438	+21.0%
RevPAR (米ドル) (注4)	638	509	+25.2%	245	231	+6.3%
売上高 (千米ドル)	14,290	11,619	+23.0%	39,109	36,386	+7.5%
客室売上高 (千米ドル)	9,370	7,483	+25.2%	21,388	20,114	+6.3%
非客室売上高 (千米ドル)	4,920	4,136	+19.0%	17,720	16,272	+8.9%

- (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/>