

2025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 (2025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(2025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。

なお、当月より開示内容を以下の通り変更します。

- (1) これまでの外部成長の結果、本投資法人のホテルポートフォリオにおいて、フルサービス型及びリゾートタイプのホテルの割合が高まっていることを受け、当月よりホテル売上高を客室売上高と非客室売上高とに分けて開示することとします。また、国内ホテルポートフォリオについては、変動賃料を採用し、かつ主要オペレーターである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(注1)を開示対象物件とします。
- (2) 2019年2月に発表しました、2022年の1口当たり年間分配金の目標を3,700円とする「Vision 2022(中期計画)」の達成に向けた業績のトラッキングの関係上、配当原資との関連性が高いNOIを、これまで月次単位で開示してきましたが、コロナ禍をはさみ2024年に当該目標を達成したことから、月次のNOIの開示は終了し、当月からは開示を行いません。
- (3) 外部成長の結果、住居ポートフォリオの比率が相対的に小さくなっていることを踏まえ、月次での住居の運用実績の開示は終了し、当月からは開示を行いません。

ポートフォリオの運用状況については、今後も決算説明資料等において必要な説明を行ってまいります。

### 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+6.5ポイント、ADRは+14.8%、RevPARは+25.0%となりました。

当月も、旺盛なインバウンド需要は継続し、北海道エリアでRevPARが前年同月比+54.8%、関西エリアでは+40.4%、東京23区では+30.6%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+40.6%の378万人となり、単月過去最高の記録となりました。特に中国からの訪日外客数は、春節や地方路線を含む増便等の影響もあり、前年同月比+135.6%の98万人と、1月としては過去最高の記録になりました。

2025年2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+13.0%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「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

修工事に伴う一部客室の売止めの影響があったものの、年始の旺盛な旅行需要を反映して、客室稼働率は71.3%（前年同月△9.5ポイント）、ADRは\$709（前年同月比+14.1%）、RevPARは\$505（前年同月比+0.8%）となりました。2025年2月については、引き続きサンシャイン・スイーツ・リゾートの大規模改修工事に伴う一部客室の売止めの影響はあるものの、米国の祝日（プレジデントデー）に伴う旅行需要を背景とし、本日現在、客室稼働率は75.0%（前年同月比△8.5ポイント）、ADRは\$731（前年同月比+21.5%）、RevPARは\$549（前年同月比+9.2%）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
客室稼働率 （注2）	80.1%	73.5%	+6.5pt
ADR（円） （注3）	11,971	10,431	+14.8%
RevPAR（円） （注4）	9,584	7,669	+25.0%
売上高（百万円）	6,982	5,861	+19.1%
客室売上高（百万円）	4,691	3,747	+25.2%
非客室売上高（百万円）	2,291	2,114	+8.4%

#### （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	85.6%	12,268	10,502
首都圏（東京23区除く）	81.0%	10,368	8,398
中部	69.0%	12,533	8,652
関西	79.1%	11,628	9,197
九州	79.2%	11,835	9,369
北海道	87.4%	12,491	10,917
その他	69.9%	12,199	8,526
合計	80.1%	11,971	9,584

(2) ケイマン 2 物件

	当月	前年 同月	増減
客室稼働率 (注2)	71.3%	80.8%	△9.5pt
ADR (米ドル) (注3)	709	621	+14.1%
RevPAR (米ドル) (注4)	505	501	+0.8%
売上高 (千米ドル)	12,642	12,819	△1.4%
客室売上高 (千米ドル)	7,423	7,367	+0.8%
非客室売上高 (千米ドル)	5,219	5,451	△4.3%

(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)

(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/>