

2026 年 10 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 9 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 9 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 $\Delta 0.6$ ポイント、ADRは+7.6%、RevPARは+6.8%となりました。(関西以外の物件については、客室稼働率は+0.7ポイント、ADRは+16.2%、RevPARは+17.2%)

当月の業績は、大阪万博に伴う需要の剥落、日中関係の悪化に起因する中国からの訪日客の減少の影響がありましたが、シルバーウィークの日並びが前年よりも良かったことから、前年同月比でプラスの結果となりました。なお、中国以外からのインバウンド需要は総じて堅調であり、中東情勢の悪化による業績への影響はほとんど見られませんでした。

日本政府観光局 (J N T O) によれば、当月の訪日外客数 (推計値) の総数は前年同月比-5.0%の 310 万人となりました。

2026 年 10 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+5.3%程度と予想しています。(関西以外の物件については、+11.2%程度)

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、「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」にて、団体客予約が前年同月比で増加した影響と、「ザ・サンシャイン・ホテル&スイーツ」の客室棟が前年同月は改装中だった影響で、客室稼働率は 36.0% (前年同月比+14.4ポイント)、ADRは\$ 304 (前年同月比+7.4% (注 7))、RevPARは\$ 109 (前年同月比+79.4%) となりました。

2026 年 10 月については、前年同月は、「ザ・サンシャイン・ホテル&スイーツ」の客室棟が改装中であり、また、大型ハリケーン「メリッサ」による宿泊予約のキャンセルの影響があったため、本日現在、客室稼働率は 47.2% (前年同月比+9.1ポイント)、ADRは\$ 318 (前年同月比-5.8% (注 7))、RevPARは\$ 150 (前年同月比+16.6%) 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	当期累計	前年 同期累計	増減
客室稼働率 (注2)	85.2%	85.9%	△0.6pt	86.3%	86.0%	+0.2pt
ADR (円) (注3)	15,461	14,371	+7.6%	16,166	16,078	+0.5%
RevPAR (円) (注4)	13,178	12,342	+6.8%	13,950	13,835	+0.8%
売上高 (百万円)	9,713	9,128	+6.4%	31,361	30,718	+2.1%
客室売上高 (百万円)	6,607	6,195	+6.7%	21,458	21,295	+0.8%
非客室売上高 (百万円)	3,106	2,933	+5.9%	9,902	9,423	+5.1%

地域別実績 (括弧内は前年同月比)

地域	客室稼働率 (注2)	ADR (円) (注3)	RevPAR (円) (注4)
東京 23 区	86.6% (△1.2pt)	12,365 (+2.6%)	10,709 (+1.2%)
首都圏 (東京 23 区除く)	79.7% (△0.1 pt)	11,510 (+8.3%)	9,174 (+8.2%)
中部	88.0% (+2.7 pt)	17,303 (+28.8%)	15,223 (+32.8%)
関西	75.0% (△12.4 pt)	11,629 (△43.0%)	8,718 (△51.1%)
九州	85.7% (+1.2 pt)	18,607 (+21.3%)	15,940 (+23.1%)
北海道	89.2% (+1.8 pt)	17,380 (+13.9%)	15,499 (+16.2%)
その他	89.2% (+1.1 pt)	19,202 (+24.1%)	17,123 (+25.7%)
合計	85.2% (△0.6 pt)	15,461 (+7.6%)	13,178 (+6.8%)
参考：合計 (関西除く)	86.5% (+0.7 pt)	15,854 (+16.2%)	13,706 (+17.2%)

(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)	36.0%	21.5%	+14.4pt	48.6%	39.4%	+9.2pt
ADR (米ドル) (注3)	304	283	+7.4%	357	372	△4.0%
RevPAR (米ドル) (注4)	109	61	+79.4%	173	146	+18.4%
売上高 (千米ドル)	3,374	2,174	+55.2%	15,013	13,450	+11.6%
客室売上高 (千米ドル)	1,558	866	+79.8%	7,578	6,388	+18.6%
非客室売上高 (千米ドル)	1,815	1,307	+38.9%	7,434	7,062	+5.3%

(注1) 本投資法人が 2026 年 12 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）

(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>

(注 7) 2024 年 8 月より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&スイーツの客室棟が 2025 年 12 月にリニューアル・オープンしたことにより、2026 年のケイマン 2 ホテルの ADR は前年同月比で減少することがあります。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。

以上

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