Invincible Investment Corporation

2026年11月25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10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10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+0.3ポイント、ＡＤＲは+5.0%、RevPARは+5.3%となりました。（関西以外の物件については、客室稼働率は+0.4ポイント、ＡＤＲは+10.6%、RevPARは+11.1%）

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、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（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+0.4%の391万人となりました。

2026年11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、11月初旬の祝日の日並びが前年よりも悪いため、本日現在、前年同月比+0.4%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、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、客室稼働率は49.2%（前年同月比+11.1ポイント）、ＡＤＲは＄327（前年同月比△3.2%（注７））、RevPARは＄161（前年同月比+24.9%）となりました。

2026年11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」の客室棟が改装中だった影響がある一方、本年は例年開催されているスポーツ大会の中止に伴う団体予約のキャンセルの影響もあり、本日現在、客室稼働率は 57.6%（前年同月比+3.0 ポイント）、ＡＤＲは＄484（前年同月比+0.5%（注７））、RevPARは＄279（前年同月比+6.0%）の予想です。

Invincible Investment Corporation

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）	88.5%	88.2%	+0.3pt	86.9%	86.6%	+0.3pt
ＡＤＲ（円）（注３）	16,554	15,770	+5.0%	16,266	15,999	+1.7%
RevPAR（円）（注４）	14,658	13,914	+5.3%	14,128	13,855	+2.0%
売上高（百万円）	10,958	10,428	+5.1%	42,319	41,147	+2.9%
客室売上高（百万円）	7,594	7,217	+5.2%	29,053	28,512	+1.9%
非客室売上高（百万円）	3,364	3,210	+4.8%	13,266	12,634	+5.0%

地域別実績（括弧内は前年同月比）

地域（物件数）	客室稼働率（注２）	ＡＤＲ（円）（注３）	RevPAR（円）（注４）
東京 23 区（27）	90.1%（+0.3pt）	17,502（+7.1%）	15,777（+7.5%）
首都圏（東京 23 区除く）（11）	86.5%（△0.6pt）	12,171（+4.5%）	10,534（+3.8%）
中部（14）	89.8%（+1.3pt）	16,386（+11.4%）	14,711（+13.1%）
関西（10）	88.3%（△0.8pt）	14,157（△30.3%）	12,499（△30.9%）
九州（15）	87.0%（△0.1pt）	18,517（+11.7%）	16,102（+11.5%）
北海道（12）	87.3%（+1.9pt）	14,963（+13.1%）	13,065（+15.7%）
その他（12）	90.4%（△0.5pt）	20,993（+17.1%）	18,976（+16.4%）
合計（101）	88.5%（+0.3pt）	16,554（+5.0%）	14,658（+5.3%）
参考：合計（関西除く）（91）	88.6%（+0.4 pt）	16,837（+10.6%）	14,913（+11.1%）

（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）	49.2%	38.1%	+11.1pt	48.8%	39.1%	+9.7pt
ＡＤＲ（米ドル）（注３）	327	337	△3.2%	349	363	△3.9%
RevPAR（米ドル）（注４）	161	129	+24.9%	170	142	+19.9%
売上高（千米ドル）	5,019	4,384	+14.5%	20,033	17,834	+12.3%
客室売上高（千米ドル）	2,366	1,890	+25.2%	9,945	8,278	+20.1%
非客室売上高（千米ドル）	2,652	2,493	+6.4%	10,087	9,556	+5.6%

（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/