

No.11 インヴィンシブル投資法人

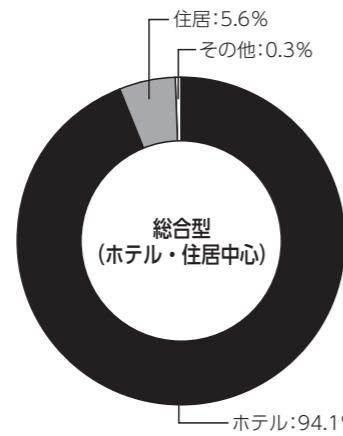
略称(INV)

インヴィンシブル投資法人は、ホテル及び住居をコアアセットとする総合型リートです。訪日外国人旅行者の大幅な増加を背景に、2014年5月以降、宿泊需要の拡大が見込まれるホテルセクターを中心にポートフォリオの拡大を進め、2018年9月にはJ-REIT初の海外ホテル物件への投資も実施する等、積極的な外部成長戦略を推進してまいりました。その結果、2025年9月末時点の運用資産総額は取得価格ベースで6,873億円となり、収益性と安定性の向上に資するポートフォリオのエリア・タイプの更なる分散を実現しています。今後も、スポンサーであるフォートレス・グループのパイプラインを活用した新規物件の取得、及び、積極的なアセットマネジメントによる賃料収入の安定・拡大に努め、投資主価値最大化のための取組みを実施してまいります。

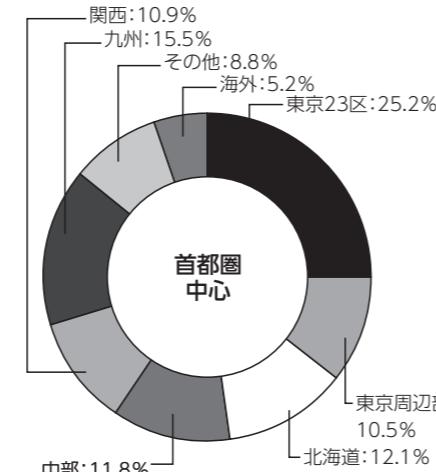


ホテルマイステイズプレミア赤坂

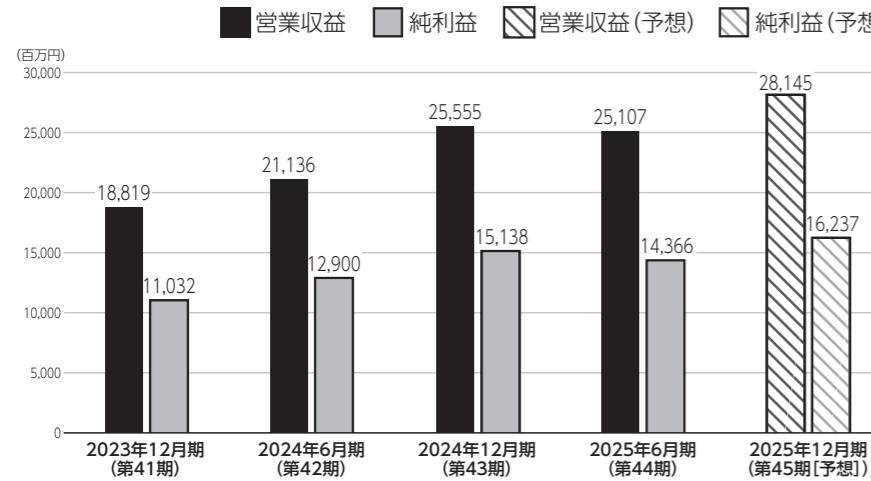
運用資産種別※1



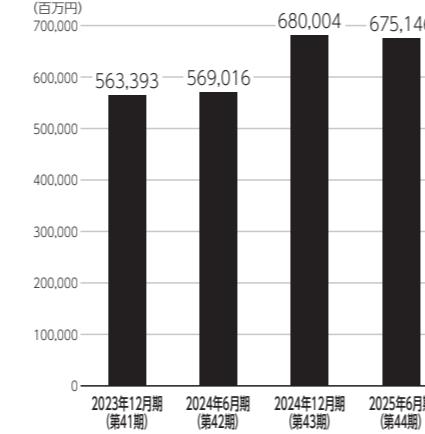
運用対象地域※1



営業収益・純利益



総資産



資産運用会社・その他業務委託先

資産運用会社	名称	コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社	資本金	190百万円
	代表取締役	【代表取締役社長】福田 直樹	従業員数※2	33名
	株主	Fortress CIM Holdings L.P.		
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	会計監査人	EY新日本有限責任監査法人	
会計事務受託者	三井住友信託銀行株式会社	投資主名簿等管理人	三井住友信託銀行株式会社	
納税事務受託者	三井住友信託銀行株式会社	投資法人債事務受託者	株式会社みずほ銀行	

URL : <https://www.invincible-inv.co.jp/>

才 住 商 物 木 へ 他

2025年9月30日時点の投資口価格	67,400円／口	2025年6月期(第44期)分配金	1,895円／口
決算月	6月、12月	分配金支払開始月	9月、3月
直近の決算期	第44期(2025年1月1日～2025年6月30日)		
所在地	〒106-6141 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	TEL	03-5411-2731
役員	【執行役員】福田 直樹 【監督役員】田村 佳弘、長澤 まりか	URL	https://www.invincible-inv.co.jp/
設立年月日	2002年1月18日	上場年月日	2004年5月17日
運用資産種別※1	【総合型(ホテル・住居中心)】ホテル: 94.1% 住居: 5.6% その他: 0.3%		
運用対象地域※1	【首都圏中心】東京23区: 25.2% 東京周辺部: 10.5% 北海道: 12.1% 中部: 11.8% 関西: 10.9% 九州: 15.5% その他: 8.8% 海外: 5.2%		
運用方針	ホテル及び住居をコアアセットとして重点的に投資し、中長期的な観点から、着実な成長と安定的な収益確保を目指して運用を行います。		
財務方針	資金調達コストの低減、平均有利子負債返済期間の長期化、有利子負債の返済期限の更なる分散化及び資金調達方法の多様化、これらによる信用格付けの向上を目指し、財務面からの投資主価値の最大化を図ります。		
上場時発行	9,000口	主幹事	みずほ証券株式会社 SMBC日興証券株式会社 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社 モルガン・スタンレーMUFJ証券株式会社 野村證券株式会社
出資総額	326,079百万円	発行済投資口数	7,646,453口

	2023年12月期(第41期)	2024年6月期(第42期)	2024年12月期(第43期)	2025年6月期(第44期)	2025年12月期(第45期)【予想】
営業収益	18,819百万円	21,136百万円	25,555百万円	25,107百万円	28,145百万円
営業利益	12,588百万円	14,635百万円	17,751百万円	16,935百万円	19,051百万円
経常利益	11,033百万円	12,901百万円	15,138百万円	14,366百万円	16,238百万円
当期純利益	11,032百万円	12,900百万円	15,138百万円	14,366百万円	16,237百万円
短期借入金※3	74,307百万円	54,366百万円	44,024百万円	30,042百万円	
長期借入金	180,893百万円	196,888百万円	255,073百万円	269,312百万円	
投資法人債	13,900百万円	19,900百万円	24,100百万円	19,100百万円	
総資産額	563,393百万円	569,016百万円	680,004百万円	675,146百万円	
純資産額	290,305百万円	292,766百万円	351,388百万円	351,363百万円	
分配金	1,640円／口	1,917円／口	1,982円／口	1,895円／口	2,127円／口
保有物件数	156	テナント数	160	総賃貸面積※4	999,227.48m ²
主要テナント	アイコニア・ホスピタリティ株式会社(旧株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント)				
主要物件	フサキビーチリゾートホテル&ヴィラズ アートホテル大阪ベイタワー&空庭温泉 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	所在地	沖縄県石垣市 大阪府大阪市 英領ケイマン諸島 グランドケイマン島	取得価格	5.9% 4.5% 4.4%
格付	JCR	長期発行体格付: A+ 格付け方向性: ポジティブ			

※1 比率は小数点以下第2位を四捨五入しています。運用資産種別及び運用対象地域の割合は取得価格に基づき算定しています。

※2 資産運用会社従業員総数には、役員は含まれていません。また、契約社員を含み、出向社員及び派遣社員は含みません。

※3 短期借入金には1年内償還予定の投資法人債、1年内返済予定の長期借入金を含みます。

※4 総賃貸面積には運営委託面積を含みます。

※5 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不動産「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」を含みます。