

Invincible Investment Corporation

2025年12月17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)

2025年12月期（第45期）及び2026年6月期（第46期）の運用状況及び分配金の予想の修正

並びに2026年12月期（第47期）の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ

インヴィンシブル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、2025年8月25日付「2025年6月期決算短信（REIT）」及び「2025年12月期（第45期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2026年6月期（第46期）の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」において公表しました2025年12月期（第45期：2025年7月1日～2025年12月31日）及び2026年6月期（第46期：2026年1月1日～2026年6月30日）の運用状況及び分配金の予想について、下記のとおりお知らせするとともに、2026年12月期（第47期：2026年7月1日～2026年12月31日）の運用状況及び分配金の予想について、下記のとおりお知らせいたします。

記

- 2025年12月期（2025年7月1日～2025年12月31日）及び2026年6月期（2026年1月1日～2026年6月30日）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2026年12月期（2026年7月1日～2026年12月31日）の運用状況及び分配金の予想

【2025年12月期】

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	分配金総額
前回発表予想（A） (2025年8月25日付)	百万円 28,145	百万円 19,051	百万円 16,238	百万円 16,237	百万円 16,264
今回修正予想（B）	百万円 28,257	百万円 19,037	百万円 16,358	百万円 16,357	百万円 16,386
増減額 (B) - (A)	百万円 112	百万円 △13	百万円 120	百万円 120	百万円 122
増減率 ((B) - (A)) / (A)	% 0.4	% △0.1	% 0.7	% 0.7	% 0.8

Invincible Investment Corporation

	1口当たり 当期純利益 (注1) (注2)	1口当たり 分配金 (利益超過分配金 は含まない) (注1) (注2)	1口当たり 利益超過 分配金 (注1)	1口当たり 分配金 (利益超過分配金 を含む) (注1)
前回発表予想 (A) (2025年8月25日付)	円 2,123	円 2,127	円 -	円 2,127
今回修正予想 (B)	円 2,139	円 2,143	円 -	円 2,143
増減額 (B) - (A)	円 16	円 16	円 -	円 16
増減率 ((B) - (A)) / (A)	% 0.8	% 0.8	% -	% 0.8

(注1) 期末発行済投資口の総口数： 7,646,453 口

(注2) 1口当たり当期純利益と1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）の差額は、利益剰余金の取り崩しによるものです。

詳細については、別紙1<2025年12月期（第45期）、2026年6月期（第46期）及び2026年12月期（第47期）の運用状況
及び分配金の予想に関する前提条件>の「1口当たり分配金」及び「1口当たり利益超過分配金」をご参照ください。

【2026年6月期】

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	分配金総額
前回発表予想 (A) (2025年8月25日付)	百万円 26,315	百万円 17,192	百万円 14,315	百万円 14,314	百万円 14,490
今回修正予想 (B)	百万円 26,581	百万円 17,212	百万円 14,355	百万円 14,354	百万円 14,490
増減額 (B) - (A)	百万円 265	百万円 19	百万円 40	百万円 40	百万円 -
増減率 ((B) - (A)) / (A)	% 1.0	% 0.1	% 0.3	% 0.3	% -

	1口当たり 当期純利益 (注1) (注2)	1口当たり 分配金 (利益超過分配金 は含まない) (注1) (注2)	1口当たり 利益超過 分配金 (注1)	1口当たり 分配金 (利益超過分配金 を含む) (注1)
前回発表予想 (A) (2025年8月25日付)	円 1,872	円 1,895	円 -	円 1,895
今回修正予想 (B)	円 1,877	円 1,895	円 -	円 1,895
増減額 (B) - (A)	円 5	円 -	円 -	円 -
増減率 ((B) - (A)) / (A)	% 0.3	% -	% -	% -

(注1) 期末発行済投資口の総口数： 7,646,453 口

(注2) 1口当たり当期純利益と1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）の差額は、利益剰余金の取り崩しによるものです。

Invincible Investment Corporation

詳細については、別紙1<2025年12月期（第45期）、2026年6月期（第46期）及び2026年12月期（第47期）の運用状況及び分配金の予想に関する前提条件>の「1口当たり分配金」及び「1口当たり利益超過分配金」をご参照ください。

【2026年12月期】

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	分配金総額
今回予想	百万円 29,077	百万円 19,476	百万円 16,370	百万円 16,369	百万円 16,393

	1口当たり 当期純利益 (注1) (注2)	1口当たり 分配金 (利益超過分配金 は含まない) (注1) (注2)	1口当たり 利益超過 分配金 (注1)	1口当たり 分配金 (利益超過分配金 を含む) (注1)
今回予想	円 2,140	円 2,144	円 -	円 2,144

(注1) 期末発行済投資口の総口数：7,646,453 口

(注2) 1口当たり当期純利益と1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）の差額は、利益剰余金の取り崩しによるものです。

詳細については、別紙1<2025年12月期（第45期）、2026年6月期（第46期）及び2026年12月期（第47期）の運用状況及び分配金の予想に関する前提条件>の「1口当たり分配金」及び「1口当たり利益超過分配金」をご参照ください。

（ご参考）

2025年12月期（第45期）及び2026年6月期（第46期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2026年12月期（第47期）の運用状況及び分配金の予想に関する前提条件は、別紙1に記載のとおりです。

2. 修正及び公表の理由

2025年12月期の運用状況の予想については、2025年12月半ばまでのポートフォリオの運営状況が概ね判明したことから、予想の修正を行うものです。

また2026年6月期の運用状況の予想についても、本日時点までに判明しているポートフォリオの運用状況を反映して修正を行うとともに、2026年12月期の運用状況及び分配金の予想についても、現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づき、足元の運営状況を反映し検討を重ねた結果、公表することといたしました。

なお、本年11月中旬の国会答弁に端を発する日中関係の悪化を背景として、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ますが、本日現在、これらによる本投資法人の保有するホテルの業績への影響は明らかではないため、当該影響は今回公表する2026年12月期までの運用状況の予想には織り込んでいません。ただし、本日現在、本投資法人の保有するホテルの業績への影響はほとんど見られません。

後記「3. ポートフォリオの概況（1）国内ホテル」にも記載のとおり、本投資法人の保有ホテルは顧客基盤が広く分散化されており、中国人旅行客に過度に依存している状況ではなく、また、足元における日本への旺盛なインバウンド需要等を踏まえると、中国人旅行客の減少分については中国以外の国からの旅行客や日本人の宿泊需要により一定程度補完され、本投資法人の業績に与える影響は過大なものにはならないことを期待しています。なお、中国人旅行客の減少によりホテルの変動賃料が減少し、本投資法人の利益水準が予想値を下回ることが見込まれる場合においても、利益剰余金の分配を行うことにより、1口当たり分配金の水準の維持・安定を図る予定です。本投資法人は本日現在8,486百万円の利益剰余金（投資口1口当たり1,109円）を有しており、仮に日中関係の悪化に伴う影響が一定程度

Invincible Investment Corporation

継続する等して本投資法人の業績に影響が生じても分配金水準の維持・安定を図る財務基盤を有しているものと考えております。

3. ポートフォリオの概況

ポートフォリオの主なセグメントの概況及び見通しについては、以下のとおりです。

(1) 国内ホテル

国内ホテルについては、2025 年において、安定した国内需要及び成長するインバウンド需要により、東京 23 区や関西エリアを中心に RevPAR が前年同期比で大きく成長しています。特に関西エリアのホテルは、4 月から 10 月にかけて開催された「EXP02025 大阪・関西万博」(以下「大阪万博」といいます。)の効果により業績が大きく伸長しました。一方で、2026 年においては、関西エリアについては大阪万博終了後の一定の反動減を想定していますが、ポートフォリオ全体としては引き続き緩やかな成長を見込んでいます。

インバウンド需要は、「2025 年 7 月 5 日に日本で大地震が発生する」という科学的根拠のない風説により、本年春以降、特に香港からの訪日客を中心の一時的な需要の落ち込みが観測されましたが、本日現在、当該影響は概ね鎮静化したものと考えております。

他方、本年 11 月の国会答弁に端を発する日中関係の悪化に伴い、足元においては中国からのインバウンド客の減少が一部のホテルで観測されており、当該影響は短期的には終息しないことも想定されます。

本投資法人の保有ホテルの主要オペレーターであるアイコニア・ホスピタリティ株式会社はインバウンド需要の取り込みに注力していますが、同社が運営する本投資法人保有 101 ホテルの宿泊売上高に占める中国人宿泊客のシェアは直近 1 年間（2024 年 11 月～2025 年 10 月）において 6.9% であったことから、本投資法人の保有するホテルの収益は中国人宿泊客に過度に依存する構造にはないと考えています。また、今般の日中関係の悪化は、香港からの旅行客にも影響を及ぼす可能性がありますが、宿泊売上高に占める香港人旅行客のシェアは同期間において 1.6% で、中国・香港を合算した旅行客のシェアは 8.5% と、宿泊売上高の 1 割未満にとどまっています。

また、市場全体に目を転じると、足元において、中国・香港を除く国からのインバウンド需要は引き続き堅調であることから、今後中国及び香港からの訪日旅行客が減少し又はそれが一定期間継続する場合であっても、他の国・地域からのインバウンド需要や国内需要により一定程度補完されるものと期待しています。そのため、日中関係の悪化に伴う影響は、2026 年 12 月期までの運用状況の予想には織り込んでいません。

以上の前提に基づく、国内ホテルの指標は以下のとおりです。

(参考)

ホテルポートフォリオ指標（国内ホテル 91 物件ベース）（注 1）

	2025 年			2026 年		
	6 月期 (実績)	12 月期 (予想)	年間合計 (予想)	6 月期 (予想)	12 月期 (予想)	年間合計 (予想)
客室稼働率（注 2）	83.8%	86.0%	84.9%	84.6%	86.9%	85.8%
ADR（円）（注 3）	13,616	15,623	14,641	13,894	15,859	14,897
RevPAR（円）（注 4）	11,406	13,435	12,429	11,754	13,781	12,775
総売上高（百万円）	47,019	55,162	102,181	48,861	56,924	105,786
宿泊売上高（百万円）	32,599	39,037	71,636	33,599	39,956	73,555
非客室売上高（百万円）	14,420	16,124	30,544	15,261	16,968	32,230
GOP（百万円）（注 5）	16,941	21,610	38,552	17,386	22,053	39,439

Invincible Investment Corporation

同 前年同期比

	2025 年			2026 年		
	6 月期 (実績)	12 月期 (予想)	年間合計 (予想)	6 月期 (予想)	12 月期 (予想)	年間合計 (予想)
客室稼働率（注 2）	+3.8pt	+1.1pt	+2.4pt	+0.8pt	+0.9pt	+0.9pt
ADR（円）（注 3）	+10.0%	+7.0%	+8.2%	+2.0%	+1.5%	+1.7%
RevPAR（円）（注 4）	+15.2%	+8.5%	+11.5%	+3.0%	+2.6%	+2.8%
総売上高（百万円）	+11.8%	+7.8%	+9.6%	+3.9%	+3.2%	+3.5%
宿泊売上高（百万円）	+14.7%	+8.5%	+11.3%	+3.1%	+2.4%	+2.7%
非客室売上高（百万円）	+5.8%	+6.0%	+5.9%	+5.8%	+5.2%	+5.5%
GOP（百万円）（注 5）	+15.3%	+8.5%	+11.4%	+2.6%	+2.0%	+2.3%

(注1) 従来公表していた国内ホテルポートフォリオ指標との比較の観点から、本投資法人が2025年12月期の期初時点で保有している国内ホテル102物件（「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」を裏付不動産とする優先出資証券を含みます。）のうち、主要オペレーターであるアイコニア・ホスピタリティ株式会社（2025年7月1日付で「株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント」より名称変更しています。）及びその子会社が運営する国内ホテル91物件の実績値及び予想値に基づき算出しています。以下同じです。

(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）

以下同じです。

(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。以下同じです。

(注4) 「RevPAR」とは、1日当たり総客室数当たり客室収入合計（Revenue 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、客室稼働率にADRを乗じた値と同値となります。以下同じです。

(注5) 「GOP」とは、売上高営業粗利益（Gross Operating Profit）をいい、テナントのホテル売上高からホテル営業に係る費用（人件費、水道光熱費、広告費等の諸費用）及びオペレーターへの管理業務委託手数料（ある場合）を控除した額であり、本投資法人が賃料として收受する賃貸事業収入をいいます。以下同じです。

上表に記載のとおり、国内ホテル91物件ベースの2026年（通年）のRevPAR及びGOPの前年比はそれぞれ+2.8%、+2.3%と予想していますが、このうち大阪府所在の7ホテル（注6）については大阪万博の特需の剥落によりRevPAR及びGOPの前年比はそれぞれ▲17.4%、▲18.7%を見込む一方、その他84ホテルのRevPAR及びGOPの前年比はそれぞれ+5.2%、+5.6%を見込んでおり、ポートフォリオ全体としては引き続き堅調な成長を見込んでいます。

(注6) 「ホテルマイステイズプレミア堂島」、「ホテルマイステイズ堺筋本町」、「ホテルマイステイズ大手前」、「ホテルマイステイズ心斎橋」、「ホテルマイステイズ新大阪コンファレンスセンター」、「ホテルマイステイズ御堂筋本町」及び「アートホテル大阪ベイタワー&空庭温泉」が該当します。

（2）海外ホテル（注1）

昨年より実施しているザ・サンシャイン・ホテル＆スイーツ（注1）の大規模改修工事は大幅に遅延したものの、本日現在、工事は概ね完了し、客室は11月29日以降段階的に稼働を再開しつつあり、近日中にはレストランも含めて全面的に営業を再開する予定です。営業再開後の2025年12月のADRは、本日現在、前年同月比35%程度高く推移しており、改装による効果が発現しています。

グランドケイマン島においては、今後3軒のホテルの開業が予定されており、競合施設の増加に伴い既存のホテルへの一定の影響が懸念されます。他方、ケイマン諸島政府は、グランドケイマン島における宿泊キャパシティの拡大を背景に、コロナ禍以降減便が続いている各航空会社に増便を要請しており、実現すれば需給環境は引き締まり、ホテルの業績の向上が期待されます。

Invincible Investment Corporation

海外ホテルの指標は以下のとおりです。

(参考)

ホテルポートフォリオ指標（海外ホテル2物件ベース）

	2025年			2026年		
	6月期 (実績)	12月期 (予想)	年間合計 (予想)	6月期 (予想)	12月期 (予想)	年間合計 (予想)
客室稼働率	61.7%	45.7%	53.6%	75.8%	59.5%	67.6%
ADR（米ドル）	675	515	607	597	430	523
RevPAR（米ドル）	417	235	325	453	256	354
総売上高（米ドル）	61,296,121	38,709,819	100,005,940	66,843,770	42,565,411	109,409,182
宿泊売上高（米ドル）	35,772,633	20,511,543	56,284,176	38,925,577	22,395,378	61,320,956
非客室売上高（米ドル）	25,523,488	18,198,276	43,721,764	27,918,193	20,170,032	48,088,225
GOP（米ドル）	27,516,306	11,470,510	38,986,816	29,283,402	12,966,159	42,249,562

同 前年同期比

	2025年			2026年		
	6月期 (実績)	12月期 (予想)	年間合計 (予想)	6月期 (予想)	12月期 (予想)	年間合計 (予想)
客室稼働率	△17.3pt	△7.0pt	△12.1pt	+14.1pt	+13.9pt	+14.0pt
ADR（米ドル）	+19.7%	+17.5%	+18.1%	△11.6%	△16.4%	△13.8%
RevPAR（米ドル）	△6.5%	+2.0%	△3.6%	+8.6%	+9.0%	+8.7%
総売上高（米ドル）	△10.6%	+6.4%	△4.7%	+9.1%	+10.0%	+9.4%
宿泊売上高（米ドル）	△7.0%	+2.0%	△3.9%	+8.8%	+9.2%	+8.9%
非客室売上高（米ドル）	△15.2%	+11.8%	△5.7%	+9.4%	+10.8%	+10.0%
GOP（米ドル）	△12.9%	+7.4%	△7.8%	+6.4%	+13.0%	+8.4%

(注1) 海外ホテルとは、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&スパ及びザ・サンシャイン・ホテル&スイーツをいいます。なお、サンシャイン・スイーツ・リゾートは2025年12月10日付で「ザ・サンシャイン・ホテル&スイーツ」に名称変更しています。以下同じです。

(3) 住居

近時における人口の都心回帰の動きもあり、本投資法人の住居ポートフォリオの稼働率は過去最高の水準で推移しており、それに伴い賃料増額は新規契約・更新契約のいずれにおいても継続しています。このようにリーシング環境は良好に推移している一方、足元においては保険料の大幅な値上がりの影響もあり、NOIのレベルでは前年同期比で微増となる見込みです。

Invincible Investment Corporation

(参考)

住居ポートフォリオ指標（住居 41 物件ベース）

	2025 年			2026 年		
	6 月期 (実績)	12 月期 (予想)	年間合計 (予想)	6 月期 (予想)	12 月期 (予想)	年間合計 (予想)
稼働率（注 1）	97.2%	97.3%	97.2%	97.8%	97.5%	97.7%
平均賃料坪単価（円）（注 2）	9,302	9,385	9,344	9,375	9,440	9,407
NOI（百万円）（注 3）	1,145	1,154	2,300	1,148	1,155	2,303

(注1) 「稼働率」は、対象期間における対象物件の各月末日時点の賃貸面積合計を賃貸可能面積合計で除して算出しています。以下同じです。

(注2) 「平均賃料坪単価」は、対象期間における対象物件の各月の月額賃料の合計を各月末日時点の賃貸面積合計で除して算出しており、対象期間を通じて賃貸面積により加重平均して算出しています。以下同じです。

(注3) 単位未満を切り捨てて記載しています。また、一時的な保険金収入及びそれに対応する費用を除きます。以下同じです。

(注4) 本日時点において保有する住居 41 物件のデータに基づき算出しています。なお、2025 年 11 月以降の数値は本日時点における予想値であり、実績値は上記の予想値から乖離する可能性があります。

これらの結果、2025 年 12 月期の 1 口当たり分配金は 2,143 円（予想）となり、2025 年 6 月期実績（1,895 円）と併せた 2025 年通年での 1 口当たり分配金は前年比 3.6% 増の 4,038 円と、4,000 円を上回ることを見込んでいます。また、2026 年の 1 口当たり分配金は、2026 年通年では 4,039 円（予想）となり、2025 年と概ね同水準を見込んでいます。本日現在、日中関係の悪化に伴う影響は不透明ですが、当該影響が一定程度継続するなどにより本投資法人の業績に悪影響が生じる場合には、利益剰余金の取り崩しにより分配金水準の安定化を図ることを予定しています。

以上

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

Invincible Investment Corporation

(別紙1)

<2025年12月期（第45期）、2026年6月期（第46期）及び2026年12月期（第47期）の運用状況及び分配金の予想に関する前提条件>

項目	前提条件
計算期間	2025年12月期：2025年7月1日～2025年12月31日（184日間） 2026年6月期：2026年1月1日～2026年6月30日（181日間） 2026年12月期：2026年7月1日～2026年12月31日（184日間）
運用資産	2025年12月末保有資産：155物件及び特定目的会社の優先出資証券1銘柄 2026年6月末保有資産：155物件及び特定目的会社の優先出資証券1銘柄 2026年12月末保有資産：155物件及び特定目的会社の優先出資証券1銘柄 本日現在の保有資産（155物件及び特定目的会社の優先出資証券1銘柄）につき、2026年12月期末まで運用資産に異動がないことを前提としています。
発行済投資口の総口数	2025年12月末発行済投資口の総口数：7,646,453口 2026年6月末発行済投資口の総口数：7,646,453口 2026年12月末発行済投資口の総口数：7,646,453口 本日現在の発行済投資口の総口数が7,646,453口につき、2026年12月期末まで異動がないことを前提としています。
有利子負債	2025年12月末有利子負債残高：348,654百万円（借入金：324,554百万円、投資法人債24,100百万円） 2026年6月末有利子負債残高：348,654百万円（借入金：324,554百万円、投資法人債24,100百万円） 2026年12月末有利子負債残高：348,654百万円（借入金：324,554百万円、投資法人債24,100百万円） 2026年12月期末までに返済期限を迎える借入金及び償還期限を迎える投資法人債については、同額での借換え又は投資法人債の発行を行うことを前提としています。上記以外には、2026年12月期末まで新規借り入れ及び投資法人債の発行並びに期限前弁済は行わないことを前提としています。

Invincible Investment Corporation

項目	前提条件																																						
	<p>営業収益については、各期以下のとおり想定しています。</p> <p>国内におけるホテル需要については、国内需要は、安定的に推移することと見込んでいます。なお、大阪エリアのホテルについては、2025年については大阪万博による需要の増加を、2026年についてはその剥落を織り込んでいます。</p> <p>インバウンド需要に関しては、訪日外客数が2025年に42百万人、2026年に47万人程度となることを前提に需要を想定しています。ただし、この想定には、本年11月中旬以降の日中関係の悪化に伴う影響は織り込んでいません。</p> <p>上記の需要予測に加え、各ホテルの近隣におけるイベント等の有無、競合ホテル等の動向、物価動向等の諸要素を加味し、2025年12月期以降におけるホテル賃料及び運営委託による不動産運用収入を予想しています。なお、2025年12月～2026年1月については、足元の予約状況も考慮して予想を行っています。</p>																																						
	<table> <thead> <tr> <th></th><th>2025年12月期</th><th>2026年6月期</th><th>2026年12月期</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>・賃貸事業収入</td><td>25,953百万円</td><td>21,477百万円</td><td>26,733百万円</td></tr> <tr> <td>(うちホテル賃料)</td><td>(23,732百万円)</td><td>(19,137百万円)</td><td>(24,437百万円)</td></tr> <tr> <td>(うちホテル固定賃料)</td><td>(8,774百万円)</td><td>(6,892百万円)</td><td>(8,952百万円)</td></tr> <tr> <td>(うちホテル変動賃料)</td><td>(14,958百万円)</td><td>(12,245百万円)</td><td>(15,484百万円)</td></tr> <tr> <td>・運営委託収益</td><td>1,645百万円</td><td>4,157百万円</td><td>1,821百万円</td></tr> <tr> <td>(下段は米ドル建て)</td><td>11,470千米ドル</td><td>29,283千米ドル</td><td>12,966千米ドル</td></tr> <tr> <td>・受取配当金</td><td>658百万円</td><td>946百万円</td><td>522百万円</td></tr> <tr> <td>営業収益合計</td><td>28,257百万円</td><td>26,581百万円</td><td>29,077百万円</td></tr> </tbody> </table>				2025年12月期	2026年6月期	2026年12月期	・賃貸事業収入	25,953百万円	21,477百万円	26,733百万円	(うちホテル賃料)	(23,732百万円)	(19,137百万円)	(24,437百万円)	(うちホテル固定賃料)	(8,774百万円)	(6,892百万円)	(8,952百万円)	(うちホテル変動賃料)	(14,958百万円)	(12,245百万円)	(15,484百万円)	・運営委託収益	1,645百万円	4,157百万円	1,821百万円	(下段は米ドル建て)	11,470千米ドル	29,283千米ドル	12,966千米ドル	・受取配当金	658百万円	946百万円	522百万円	営業収益合計	28,257百万円	26,581百万円	29,077百万円
	2025年12月期	2026年6月期	2026年12月期																																				
・賃貸事業収入	25,953百万円	21,477百万円	26,733百万円																																				
(うちホテル賃料)	(23,732百万円)	(19,137百万円)	(24,437百万円)																																				
(うちホテル固定賃料)	(8,774百万円)	(6,892百万円)	(8,952百万円)																																				
(うちホテル変動賃料)	(14,958百万円)	(12,245百万円)	(15,484百万円)																																				
・運営委託収益	1,645百万円	4,157百万円	1,821百万円																																				
(下段は米ドル建て)	11,470千米ドル	29,283千米ドル	12,966千米ドル																																				
・受取配当金	658百万円	946百万円	522百万円																																				
営業収益合計	28,257百万円	26,581百万円	29,077百万円																																				
営業収益	<p>優先出資証券に係る受取配当金については、保有銘柄のキャッシュ・フローの裏付けとなる裏付不動産の稼働状況予想及び特定目的会社で発生する費用の想定値を反映して予想値を算出しています。</p> <p>本投資法人は、海外ホテルを源泉とする収益を、海外ホテルからの運営委託収益として受け取っています。かかる運営委託収益、海外ホテルの稼働状況予想及び運営委託会社で発生する費用の想定値を反映して予想値を算出しています。</p> <p>なお、運営委託収益については、米ドルベースの予想額の大部分について為替予約によるヘッジを行っています。詳細については2024年5月31日及び2025年6月18日付の各「為替予約契約の締結に関するお知らせ」をご参照ください。</p> <p>2025年12月期の運営委託収益については(i)ヘッジしている部分は前記の為替予約契約を反映したレート、(ii)ヘッジしていない部分は各月の月中平均為替レートを用いて円貨に換算し、足元の2025年12月については1米ドル=145円を前提として円貨に換算しています。2026年6月期及び2026年12月期の運営委託収益については(i)ヘッジしている部分は前記の為替予約契約を反映したレート、(ii)ヘッジしていない部分は1米ドル=145円を前提として円貨に換算しています。</p> <p>なお、海外ホテルのうち、ザ・サンシャイン・ホテル&スイーツのリノベーション工事は2025年11月末以降、順次完了しており、2026年6月期からは客室の売り止めは発生しない想定です。また、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&スパについては増改築の検討を実施していますが、具体的な内容は決定されておらず、今回の2026年12月期までの運用状況の予想においては、増改築にかかる影響は見込んでいません。</p> <p>2025年12月期、2026年6月期及び2026年12月期のいずれについても、本日現在の予想値に基づき算出しています。また、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。</p>																																						

Invincible Investment Corporation

項目	前提条件																																						
	<p>営業費用のうち賃貸事業費用及び運営委託費用（以下「賃貸事業費用等」といいます。）については、各期以下のとおり想定しています。</p> <p>なお、2025年11月18日付「規約変更及び役員選任に関するお知らせ」において公表のとおり、本投資法人は2025年12月19日開催予定の第23回投資主総会において、2026年1月から適用予定の運用報酬の変更を含む規約一部変更案を上程することを予定しています。このため、2026年6月期及び2026年12月期の運用報酬については、当該変更案が第23回投資主総会において承認可決されることを前提としています。</p>																																						
営業費用	<table> <thead> <tr> <th></th><th>2025年12月期</th><th>2026年6月期</th><th>2026年12月期</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>・維持管理費 (うち修繕費)</td><td>1,136百万円 (228百万円)</td><td>1,239百万円 (248百万円)</td><td>1,161百万円 (227百万円)</td></tr> <tr> <td>・公租公課（注1）</td><td>1,076百万円</td><td>850百万円</td><td>1,137百万円</td></tr> <tr> <td>・保険料</td><td>337百万円</td><td>315百万円</td><td>317百万円</td></tr> <tr> <td>・減価償却費</td><td>5,699百万円</td><td>5,893百万円</td><td>5,942百万円</td></tr> <tr> <td>・その他費用</td><td>111百万円</td><td>140百万円</td><td>114百万円</td></tr> <tr> <td>賃貸事業費用等合計</td><td>8,360百万円</td><td>8,440百万円</td><td>8,673百万円</td></tr> </tbody> </table> <p>(注1) 取得する物件の固定資産税及び都市計画税等については、前所有者との間で期間按分による計算を行い取得時に精算することとしており、当該精算金相当分が取得原価に算入されるため取得年の12月期までは費用計上されず、取得翌年の6月期から費用計上されます。</p> <p>なお、2025年8月27日付で取得したホテル10物件について、取得原価に算入する固定資産税及び都市計画税等の総額は28百万円であり、2026年6月期以降においては年間82百万円を費用計上することを見込んでいます。</p> <p>営業費用のうち賃貸事業費用等以外については、各期以下のとおり想定しています。</p> <table> <thead> <tr> <th></th><th>2025年12月期</th><th>2026年6月期</th><th>2026年12月期</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>・賃貸事業費用等以外 (うち運用報酬)</td><td>859百万円 (550百万円)</td><td>928百万円 (650百万円)</td><td>926百万円 (650百万円)</td></tr> </tbody> </table>				2025年12月期	2026年6月期	2026年12月期	・維持管理費 (うち修繕費)	1,136百万円 (228百万円)	1,239百万円 (248百万円)	1,161百万円 (227百万円)	・公租公課（注1）	1,076百万円	850百万円	1,137百万円	・保険料	337百万円	315百万円	317百万円	・減価償却費	5,699百万円	5,893百万円	5,942百万円	・その他費用	111百万円	140百万円	114百万円	賃貸事業費用等合計	8,360百万円	8,440百万円	8,673百万円		2025年12月期	2026年6月期	2026年12月期	・賃貸事業費用等以外 (うち運用報酬)	859百万円 (550百万円)	928百万円 (650百万円)	926百万円 (650百万円)
	2025年12月期	2026年6月期	2026年12月期																																				
・維持管理費 (うち修繕費)	1,136百万円 (228百万円)	1,239百万円 (248百万円)	1,161百万円 (227百万円)																																				
・公租公課（注1）	1,076百万円	850百万円	1,137百万円																																				
・保険料	337百万円	315百万円	317百万円																																				
・減価償却費	5,699百万円	5,893百万円	5,942百万円																																				
・その他費用	111百万円	140百万円	114百万円																																				
賃貸事業費用等合計	8,360百万円	8,440百万円	8,673百万円																																				
	2025年12月期	2026年6月期	2026年12月期																																				
・賃貸事業費用等以外 (うち運用報酬)	859百万円 (550百万円)	928百万円 (650百万円)	926百万円 (650百万円)																																				
NO I	<p>NO Iについては、各期以下のとおり想定しています。</p> <table> <thead> <tr> <th></th><th>2025年12月期</th><th>2026年6月期</th><th>2026年12月期</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>・NO I (うち国内ホテルNO I) (うち海外ホテルNO I) (うち住居NO I)</td><td>25,596百万円 (23,050百万円) (1,314百万円) (1,154百万円)</td><td>24,035百万円 (18,923百万円) (3,885百万円) (1,148百万円)</td><td>26,345百万円 (23,569百万円) (1,543百万円) (1,155百万円)</td></tr> </tbody> </table> <p>「NO I」は、次の計算式により算出しています。</p> <p>NO I = 不動産賃貸事業収入 - 不動産賃貸事業費用 + 減価償却費 + 優先出資証券の受取配当金 + 海外ホテルにかかる運営委託収益 - 運営委託費用</p>				2025年12月期	2026年6月期	2026年12月期	・NO I (うち国内ホテルNO I) (うち海外ホテルNO I) (うち住居NO I)	25,596百万円 (23,050百万円) (1,314百万円) (1,154百万円)	24,035百万円 (18,923百万円) (3,885百万円) (1,148百万円)	26,345百万円 (23,569百万円) (1,543百万円) (1,155百万円)																												
	2025年12月期	2026年6月期	2026年12月期																																				
・NO I (うち国内ホテルNO I) (うち海外ホテルNO I) (うち住居NO I)	25,596百万円 (23,050百万円) (1,314百万円) (1,154百万円)	24,035百万円 (18,923百万円) (3,885百万円) (1,148百万円)	26,345百万円 (23,569百万円) (1,543百万円) (1,155百万円)																																				
営業外費用	<p>営業外費用については、各期以下のとおり想定しています。</p> <p>なお、足元の金利動向に鑑み、2026年6月期及び2026年12月期の借入金の支払利息については、ベースレートである全銀協1か月日本円TIBORを0.85%、全銀協3か月日本円TIBORを1.05%程度として各期の支払利息を計算しています。</p> <table> <thead> <tr> <th></th><th>2025年12月期</th><th>2026年6月期</th><th>2026年12月期</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>・支払利息 ・融資関連費用 ・投資法人債利息 ・投資法人債発行費償却</td><td>1,893百万円 673百万円 144百万円 19百万円</td><td>2,118百万円 611百万円 147百万円 19百万円</td><td>2,392百万円 559百万円 174百万円 19百万円</td></tr> <tr> <td>営業外費用合計</td><td>2,730百万円</td><td>2,897百万円</td><td>3,146百万円</td></tr> </tbody> </table>				2025年12月期	2026年6月期	2026年12月期	・支払利息 ・融資関連費用 ・投資法人債利息 ・投資法人債発行費償却	1,893百万円 673百万円 144百万円 19百万円	2,118百万円 611百万円 147百万円 19百万円	2,392百万円 559百万円 174百万円 19百万円	営業外費用合計	2,730百万円	2,897百万円	3,146百万円																								
	2025年12月期	2026年6月期	2026年12月期																																				
・支払利息 ・融資関連費用 ・投資法人債利息 ・投資法人債発行費償却	1,893百万円 673百万円 144百万円 19百万円	2,118百万円 611百万円 147百万円 19百万円	2,392百万円 559百万円 174百万円 19百万円																																				
営業外費用合計	2,730百万円	2,897百万円	3,146百万円																																				

Invincible Investment Corporation

項目	前提条件
1口当たり分配金	<p>1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。</p> <p>2025年12月期の分配金については、2025年12月期の当期純利益（16,357百万円）より支払うことを前提としていますが、これに加えて利益剰余金（内部留保）のうち28百万円を加えた分配金総額16,386百万円（1口当たり分配金2,143円）を利益配当として分配する予定です。</p> <p>2026年6月期の分配金については、2026年6月期の当期純利益（14,354百万円）より支払うことを前提としていますが、これに加えて、分配金水準の安定化を図り、1口当たり分配金が2025年6月期と同額となることを目的として利益剰余金（内部留保）のうち135百万円を加えた分配金総額14,490百万円（1口当たり分配金1,895円）を利益配当として分配する予定です。</p> <p>2026年12月期の分配金については、2026年12月期の当期純利益（16,369百万円）より支払うことを前提としていますが、これに加えて利益剰余金（内部留保）のうち24百万円を加えた分配金総額16,393百万円（1口当たり分配金2,144円）を利益配当として分配する予定です。</p> <p>運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。</p> <p>なお、2025年11月中旬以降の日中関係の悪化に伴い、中国人旅行客の減少によりホテルの変動賃料の減少し、本投資法人の利益水準が予想値を下回ることが想定される場合には、利益剰余金の分配を行い、1口当たり分配金の水準の維持・安定を図る予定です。</p>
1口当たり利益超過分配金	<p>本投資法人は、分配金の額を決定するに際し、中期的な分配金の安定性を維持することが最も重要な要素のひとつであると考えており、経済環境、不動産市場、賃貸市場、不動産投資信託証券市場等の動向もしくは本投資法人による資産の取得や資金調達が1口当たり分配金に及ぼす影響等を勘案し、本投資法人が適切と判断する場合、分配金を平準化するために利益超過分配又は内部留保を取り崩して行う利益分配（利益超過分配と併せて以下「利益超過分配等」といいます。）を実施する方針を採用することとしています。</p> <p>また、定期借地権償却、その他資産除去債務の償却など税務上と会計上の処理の差異は、法人税等の課税を生じさせる要因となります。そのような場合には、当該課税の軽減を目的として、利益超過分配等の実施を検討する方針です。</p> <p>2025年12月期は、利益剰余金（内部留保）の取り崩しにより、「税務上と会計上の処理の差異から生じる差額の利益超過分配等」（1口当たり4円）を行う予定です。</p> <p>2026年6月期は、前項「1口当たり分配金」に記載の通り、1口当たり分配金を2025年6月期と同額とすることを目的に、利益剰余金（内部留保）の取り崩しにより、「分配金を平準化するための利益超過分配等」（1口当たり19円）を行う予定です。</p> <p>2026年12月期は、利益剰余金（内部留保）の取り崩しにより、「税務上と会計上の処理の差異から生じる差額の利益超過分配等」（1口当たり4円）を行う予定です。</p> <p>前項「1口当たり分配金」に記載の通り、日中関係の悪化に伴い、本投資法人の利益水準が予想値を下回る場合には、利益超過分配等を実施する予定です。</p>
その他	<p>法令、税制、会計基準等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</p> <p>また、一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</p>