

2026年6月期 決算短信(REIT)

2026年8月25日

不動産投資信託証券発行者名 インヴィンシブル投資法人 上場取引所 東  
コード番号 8963 URL https://www.invincible-inv.co.jp/  
代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 福田 直樹  
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 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 福田 直樹  
問合せ先責任者 (役職名) 企画部長 (氏名) 粉生 潤  
(TEL) 03-5411-2731

有価証券報告書提出予定日 2026年9月28日 分配金支払開始予定日 2026年9月25日  
決算補足説明資料作成の有無 : 有  
決算説明会開催の有無 : 有 (アナリスト・機関投資家向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2026年6月期の運用、資産の状況 (2026年1月1日～2026年6月30日)  
(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

|           | 営業収益   |      | 営業利益   |      | 経常利益   |       | 当期純利益  |       |
|-----------|--------|------|--------|------|--------|-------|--------|-------|
|           | 百万円    | %    | 百万円    | %    | 百万円    | %     | 百万円    | %     |
| 2026年6月期  | 26,789 | △6.3 | 17,564 | △9.0 | 14,730 | △11.7 | 14,729 | △11.7 |
| 2025年12月期 | 28,591 | 13.9 | 19,309 | 14.0 | 16,689 | 16.2  | 16,688 | 16.2  |

|           | 1口当たり<br>当期純利益 | 自己資本<br>当期純利益率 | 総資産<br>経常利益率 | 営業収益<br>経常利益率 |
|-----------|----------------|----------------|--------------|---------------|
|           | 円              | %              | %            | %             |
| 2026年6月期  | 1,926          | 4.2            | 2.1          | 55.0          |
| 2025年12月期 | 2,182          | 4.7            | 2.4          | 58.4          |

(2) 分配状況

|           | 1口当たり分配金<br>(利益超過分配金は含まない) | 分配金総額<br>(利益超過分配金は含まない) | 1口当たり<br>利益超過分配金 | 利益超過分配金<br>総額 | 配当性向  | 純資産配当率 |
|-----------|----------------------------|-------------------------|------------------|---------------|-------|--------|
|           | 円                          | 百万円                     | 円                | 百万円           | %     | %      |
| 2026年6月期  | 1,930                      | 14,757                  | -                | -             | 100.2 | 4.2    |
| 2025年12月期 | 2,186                      | 16,715                  | -                | -             | 100.2 | 4.7    |

(注1) 配当性向については、以下の計算式により算出したうえ、小数点以下第2位を四捨五入しています。  
配当性向＝分配金総額（利益超過分配金は含まない）÷当期純利益×100  
(注2) 純資産配当率については、利益超過分配金を含まない数値に基づいて算出しています。

(3) 財政状態

|           | 総資産     | 純資産     | 自己資本比率 | 1口当たり純資産 |
|-----------|---------|---------|--------|----------|
|           | 百万円     | 百万円     | %      | 円        |
| 2026年6月期  | 708,154 | 352,854 | 49.8   | 46,146   |
| 2025年12月期 | 709,095 | 354,587 | 50.0   | 46,372   |

(注) 1口当たり純資産については期末発行済投資口数に基づいて算出しています。

(4) キャッシュ・フローの状況

|           | 営業活動による<br>キャッシュ・フロー | 投資活動による<br>キャッシュ・フロー | 財務活動による<br>キャッシュ・フロー | 現金及び現金同等物<br>期末残高 |
|-----------|----------------------|----------------------|----------------------|-------------------|
|           | 百万円                  | 百万円                  | 百万円                  | 百万円               |
| 2026年6月期  | 24,415               | △1,655               | △16,860              | 45,299            |
| 2025年12月期 | 19,864               | △38,459              | 15,190               | 39,400            |

2. 2026年12月期（2026年7月1日～2026年12月31日）及び2027年6月期（2027年1月1日～2027年6月30日）の運用状況の予想

(%表示は対前期増減率)

|           | 営業収益   |      | 営業利益   |     | 経常利益   |      | 当期純利益  |      | 1口当たり分配金<br>(利益超過分配金は含まない) | 1口当たり<br>利益超過分配金 |
|-----------|--------|------|--------|-----|--------|------|--------|------|----------------------------|------------------|
|           | 百万円    | %    | 百万円    | %   | 百万円    | %    | 百万円    | %    | 円                          | 円                |
| 2026年12月期 | 28,045 | 4.7  | 18,382 | 4.7 | 14,988 | 1.8  | 14,988 | 1.8  | 2,186                      | -                |
| 2027年6月期  | 27,935 | △0.4 | 18,417 | 0.2 | 14,873 | △0.8 | 14,873 | △0.8 | 1,949                      | -                |

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (2026年12月期) 1,960円 (2027年6月期) 1,945円

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示に関する注記

(2) 発行済投資口の総口数

- ① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）
- ② 期末自己投資口数

|          |             |           |             |
|----------|-------------|-----------|-------------|
| 2026年6月期 | 7,646,453 口 | 2025年12月期 | 7,646,453 口 |
| 2026年6月期 | 0 口         | 2025年12月期 | 0 口         |

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、41ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

本書に掲載されている運用状況の予想等の将来に関する記述は、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いております。本書の日付現在で想定していない物件譲渡に伴う売却損益の発生や借入金の返済、賃料の減少等、運用状況の変化により大きく変動する可能性があります。  
本書では、特に記載のない限り、単位未満の端数について、金額は切捨て、比率は小数点以下第2位を四捨五入して表示しています。