

2026年2月18日

各 位

不動産投資信託証券発行者名

東京都港区新橋一丁目18番1号
日本リート投資法人
代表者名 執行役員 岩佐 泰志
(コード番号: 3296)

資産運用会社名

SBIリートアドバイザーズ株式会社
代表者名 代表取締役社長 岩佐 泰志
問合せ先 財務企画本部
キャピタルマーケット部長 松本 美由紀
(TEL: 03-5501-0088)

2026年6月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2026年12月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ

日本リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、2025年8月15日付「2025年6月期 決算短信（REIT）」において公表した、2026年6月期（2026年1月1日～2026年6月30日）における運用状況及び分配金の予想（以下「前回発表予想（2026年6月期）」といいます。）を修正するとともに、新たに2026年12月期（2026年7月1日～2026年12月31日）における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

1. 2026年6月期の運用状況及び分配金の予想の修正

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1口当たり 分配金 (円) (利益超過分配 金は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金 (円)
前回発表予想(A)	9,834	5,758	4,870	4,869	2,250	—
今回修正予想(B)	10,077	5,866	4,902	4,901	2,423	—
増減額(B-A)	243	107	32	32	173	—
増減率	2.5%	1.9%	0.7%	0.7%	7.7%	—

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2026年6月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2026年12月期の運用状況及び分配金の予想について一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

(参考)

前回発表予想： 予想期末発行済投資口数 1,768,380 口

1 口当たり予想当期純利益 2,753 円 (予想当期純利益 ÷ 予想期末発行済投資口数)

今回修正予想： 予想期末発行済投資口数 1,830,330 口

1 口当たり予想当期純利益 2,678 円 (予想当期純利益 ÷ 予想期末発行済投資口数)

(注) 2026 年 6 月期における 1 口当たり分配金は、当期末処分利益に買換特例圧縮積立金取崩額 14 百万円を

加算し、圧縮積立金繰入額 480 百万円を控除した残額を分配することを想定して計算しています。なお、

圧縮積立金繰入額は、運用状況により変更となる可能性があります。

2. 2026 年 12 月期の運用状況及び分配金の予想

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1 口当たり 分配金 (円) (利益超過分配 金は含まな い)	1 口当たり 利益超過 分配金 (円)
2026 年 12 月期予想	9,049	4,836	3,736	3,735	2,250	—

(参考) 予想期末発行済投資口数 1,830,330 口

1 口当たり予想当期純利益 2,040 円 (予想当期純利益 ÷ 予想期末発行済投資口数)

(注) 2026 年 12 月期における 1 口当たり分配金は、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額 369 百万円及び買換

特例圧縮積立金取崩額 14 百万円を加算して分配することを想定して計算しています。

3. 修正及び公表の理由

本投資法人は本日開催の役員会にて、特定資産の取得等に充当するための資金調達を目的として新投資口発行及び投資口売出しを決議いたしました。これに伴い、前回発表予想 (2026 年 6 月期) の前提条件に変更が生じることから、2026 年 6 月期の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び (利益超過分配金は含まない) 1 口当たり分配金の各予想の修正を行うとともに、2026 年 12 月期について、同様の前提条件に基づいた新たな運用状況及び分配金の予想をお知らせするものです。

(注1) 2026年6月期及び2026年12月期における運用状況及び分配金の予想については、別紙「2026年6月期及び2026年12月期における運用状況及び分配金の予想の前提条件」に記載した前提条件に基づき算出しています。したがって、今後の不動産等の追加取得若しくは売却、賃借人の異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生等運用環境の変化、金利の変動、実際に決定される新投資口の発行数・発行価格、又は今後の更なる新投資口の発行等により、前提条件との間に差異が生じ、その結果、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない) 及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。本予想は分配金の額を保証するものではありません。

(注2) 上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。

(注3) 単位未満の数値は切り捨てて、比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

以上

※本投資法人のホームページアドレス：<https://www.nippon-reit.com/>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の 2026 年 6 月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに 2026 年 12 月期の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願ひいたします。

【別紙】

2026年6月期及び2026年12月期における運用状況及び分配金の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 2026年6月期（第28期）（2026年1月1日～2026年6月30日）（181日） 2026年12月期（第29期）（2026年7月1日～2026年12月31日）（184日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在保有している不動産及び不動産信託受益権（合計103物件）（以下「取得済資産」といいます。）並びに合同会社Sumu ファンド1号に対するメザニンローン債権（以下「メザニンローン債権」といいます。）に加え、以下の本取得と本譲渡をそれぞれ以下の日程で予定しています。本取得と本譲渡を除き、2026年12月期末までの間に変動（新規物件の取得、保有物件の処分等）が生じないことを前提としています。 <本取得> 2026年3月6日付でプライムガーデン赤塚、ホテルリソル秋葉原、THE BASEMENT HOTEL Osaka Honmachi 及びケーユー川越インター店底地、2026年3月30日付でCIRCLES 日本橋浜町（以下「取得予定資産」といいます。） <本譲渡> 2026年3月30日付で九段北325ビル（以下「譲渡予定資産」といいます。） 実際には取得予定資産以外の新規物件の取得又は譲渡予定資産以外の保有物件の処分等により変動が生ずる可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収益については、取得済資産に関しては過去の実績値をもとに、取得予定資産に関しては各物件の現所有者又は現信託受益者より提供を受けた情報をもとに、それぞれ市場動向や物件の競争力等を勘案して算出しており、2026年6月期は8,769百万円、2026年12月期は9,033百万円を見込んでいます。 2026年1月に譲渡したFORECAST 桜橋の不動産等売却益として2026年6月期に1,290百万円を見込んでいます。 受取配当金については、2026年6月期は1百万円を見込んでおり、2026年12月期においては見込んでいません。 メザニンローン債権に関する受取利息については、本日現在効力を有する金銭消費貸借契約をもとに、2026年6月期は15百万円、2026年12月期は16百万円を見込んでいます。 賃貸事業収益については、賃借人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。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 減価償却費以外の賃貸事業費用は、取得済資産に関しては過去の実績値をもとに、取得予定資産に関しては各物件の現所有者又は現信託受益者より提供を受けた情報をもとに、それぞれ費用の変動要素を反映して算出しており、2026年6月期は2,047百万円、2026年12月期は2,064百万円を見込んでいます。 減価償却費については、取得（予定）価格に付随費用等を含めて定額法により算出しており、2026年6月期は1,171百万円、2026年12月期は1,220百万円を見込んでいます。 固定資産税及び都市計画税については、2026年6月期は637百万円、2026年12月期は632百万円を見込んでいます。 一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税については売主と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、当該精算金相当額は取得原価に算入されるため、費用計上されません。したがって、2026年1月に取得した2物件及び取得予定資産に関する2026年度の固定資産税及び都市計画税は、2026年6月期及び2026年12月期においては費用計上されません。なお、2026年1月に取得した2物件及び取得予定資産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の総額は2026年6月期相当分として30百万円、2026年12月期相当分として42百万円を見込んでいます。 修繕費については、物件毎に取得したエンジニアリング・レポートを参考に、資産

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2026年6月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2026年12月期の運用状況及び分配金の予想について一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

	<p>運用会社（SBI リートアドバイザーズ株式会社）が策定した修繕計画をもとに、必要と見込まれる額を計上しています。ただし、予想し難い要因による修繕が発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。</p> <ul style="list-style-type: none"> 譲渡予定資産を交換取引により売却することに伴う不動産等交換差損として 2026 年 6 月期に 21 百万円を見込んでいます。 資産運用報酬については、2026 年 6 月期は 653 百万円を、2026 年 12 月期は 691 百万円を見込んでいます。なお、資産運用報酬のうち、取得報酬は取得原価に算入されるため、上記金額には含めていません。
営業外収益	<ul style="list-style-type: none"> 営業外収益については、2026 年 6 月期は 18 百万円、2026 年 12 月期は 20 百万円を見込んでいます。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 本日開催の役員会で決議した新投資口の発行に係る費用の支払総額は 33 百万円を見込んでおり、2026 年 6 月期に一括費用計上することを見込んでいます。 支払利息等（融資関連費用、投資法人債利息等を含みます。）として、2026 年 6 月期に 948 百万円、2026 年 12 月期に 1,120 百万円を見込んでいます。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在において、本投資法人の有利子負債残高は 135,430 百万円となっています。 2026 年 12 月期末までに返済期限が到来する借入金（23,210 百万円）については、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。 取得予定資産のうちプライムガーデン赤塚、ホテルリソル秋葉原及び THE BASEMENT HOTEL Osaka Honmachi に係る不動産信託受益権の取得資金及びこれらの関連費用の支払いの一部に充当するため、2026 年 3 月 6 日付で、金融商品取引法第 2 条第 3 項第 1 号に規定する適格機関投資家（ただし、租税特別措置法第 67 条の 15 に定める機関投資家に該当する者に限ります。）より 5,820 百万円の借入れを行う予定です。その結果、2026 年 6 月期末及び 2026 年 12 月期末時点において、有利子負債残高は、141,250 百万円となる見込みです。
投資口	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在発行済みである 1,768,380 口に、本日開催の役員会で決議した一般募集による新投資口の発行 59,000 口及び第三者割当による新投資口の発行上限 2,950 口を加えた 1,830,330 口を前提としています。 上記を除き、2026 年 12 月期末まで新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。
1 口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 1 口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金額の分配の方針に従い利益の全額を分配することを前提として算出しています。内部留保については、今後の運用において、一時的な又は見込みと異なる収入の減少や費用発生時に負の影響を緩和し、1 口当たり分配金水準の安定性を確保することに活用します。 2026 年 6 月期は、期末未処分利益に買換特例圧縮積立金取崩額 14 百万円を加算し、2026 年 1 月の FORECAST 桜橋の譲渡による譲渡益の一部について「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」の制度を適用して内部留保する前提で圧縮積立金繰入額 480 百万円を控除した残額を分配することを想定しています。 2026 年 12 月期は、期末未処分利益に圧縮積立金取崩額 369 百万円及び買換特例圧縮積立金取崩額 14 百万円を加算して分配することを想定しています。 なお、圧縮積立金の実際の繰入額及び取崩額並びに買換特例圧縮積立金の実際の取崩額は、運用状況により変更となる可能性があります。 1 口当たり分配金は、今後の不動産等の追加取得若しくは売却、賃借人の異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生等運用環境の変化、金利の変動、実際に決定される新投資口の発行数・発行価格、又は今後の更なる新投資口の発行等を含む種々の要因により大きく変動する可能性があります。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の 2026 年 6 月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに 2026 年 12 月期の運用状況及び分配金の予想について一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

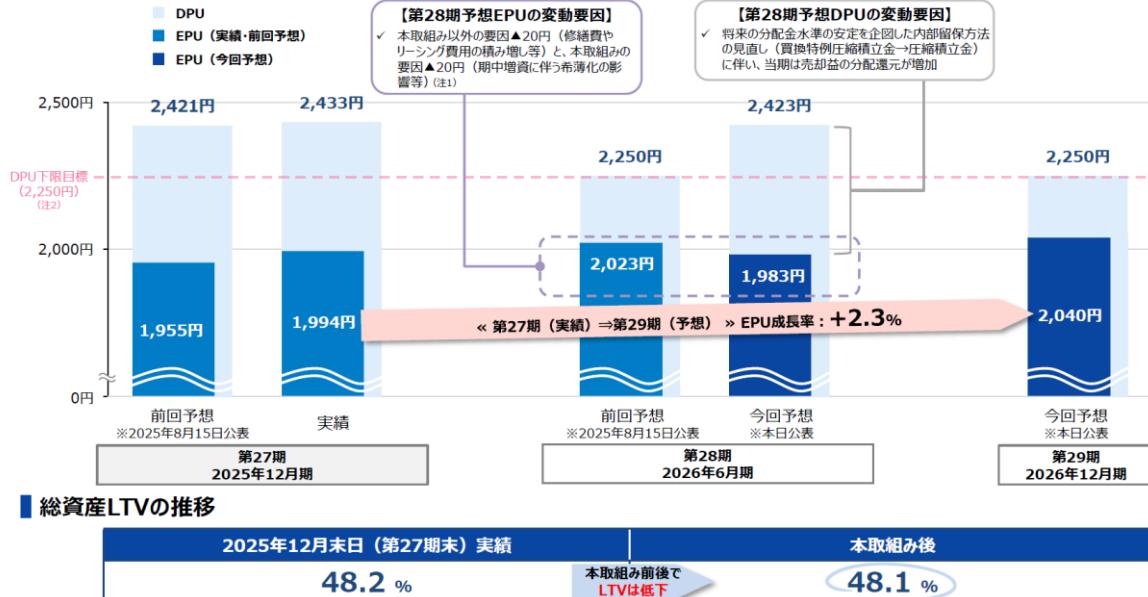
1 口当たり 利益超過 分配金	<ul style="list-style-type: none">利益を超えた金銭の分配については、現時点で行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none">法令、税制、会計基準、株式会社東京証券取引所の上場規則、一般社団法人投資信託協会の規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2026年6月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2026年12月期の運用状況及び分配金の予想について一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

【ご参考】

<DPU 予想及び EPU 予想の比較 (図示) >

内部成長及び本取組みによる外部成長により、第29期の予想EPUは、第27期実績との対比で +2.3%



上記の前回予想に記載の「DPU」(後記(注7)にて定義します。)の数値は、決算短信(2025年8月15日公表)において公表した当該期の1口当たり分配金の予想金額を指し、「EPU」(後記(注8)にて定義します。)の数値は、決算短信(2025年8月15日公表)に記載した前提条件に基づき算出した数値です。今回予想は、別紙「2026年6月期及び2026年12月期における運用状況及び分配金の予想の前提条件」に記載した前提条件に基づき算出した数値です。今回予想の数値は、本日現在における本投資法人の予想値であり、その実現を保証又は約束するものではありません。

- (注1) 「第28期予想EPUの変動要因」は、本取組み(後記(注3)にて定義します。)前から保有している資産について、一部の物件で修繕費やリーシング費用を積み増したこと等による影響が▲20円、期中増資に伴い、取得予定資産の収益寄与が期初から発生せず、発行費用や希薄化の影響が上回ったことに伴う影響等が▲20円となっています。
- (注2) 「DPU下限目標(2,250円)」は、本日現在における本投資法人のDPU下限値の目標値です。なお、ステークホルダーへの情報提供を図る目的で「DPU下限目標(2,250円)」を公表していますが、本日現在の運用上の目標に過ぎず、将来にわたってその実現を保証又は約束するものではありません。
- (注3) 「本取組み」とは、2025年12月10日決定のメザニンローン債権(以下「取得資産(メザニンローン債権)」といいます。)の取得及び2025年12月19日決定の資産入替並びに2026年2月18日決定の本募集等(後記(注4)にて定義します。)、本借入れ(後記(注5)にて定義します。)及びそれに伴う資産取得を合わせていいます。以下同じです。
- (注4) 「本募集等」とは、本募集(2026年2月18日開催の本投資法人役員会決議に基づく、公募による新投資口発行をいいます。以下同じです。)及び2026年2月18日開催の本投資法人の役員会決議に基づく、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社を割当先とする第三者割当による新投資口発行(以下「本件第三者割当」といいます。)をいいます。以下同じです。
- (注5) 「本借入れ」とは、本募集等と並行して実施予定の新規借入れをいいます。以下同じです。

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の2026年6月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2026年12月期の運用状況及び分配金の予想について一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

(注6) 「取得予定資産」とは、2025年12月19日決定の資産入替を通じて取得予定の1物件並びに本募集に伴い取得予定の4物件とを合わせた5物件をいいます。

(注7) 「DPU」とは、1口当たり分配金をいいます。

(注8) 「EPU」とは、1口当たり分配金から、不動産譲渡損益、交換差損益及び圧縮積立金（又は買換特例圧縮積立金）の繰入／取崩の影響を控除して算出した1口当たりの利益をいい、以下の計算式により算出した数値をいいます。以下同じです。

$$EPU = 1\text{口当たり分配金} - (\text{不動産等売却益} + \text{不動産等交換差益} - \text{不動産等売却損} - \text{不動産等交換差損} - \text{圧縮積立金} (\text{又は買換特例圧縮積立金}) \text{ 繰入額} + \text{圧縮積立金} (\text{又は買換特例圧縮積立金}) \text{ 取崩額}) \div \text{期末発行済投資口数}$$

(注9) 「EPU成長率」は、以下の計算式に基づき計算しています。

$$\text{EPU成長率} = (\text{本日公表の第29期 (2026年12月期) の予想EPU} \div \text{第27期 (2025年12月期) の実績EPU} - 1) \times 100$$
 (小数第2位を四捨五入した数値を記載しています。)

(注10) 「将来の分配金水準の安定を企図した内部留保方法の見直し（買換特例圧縮積立金→圧縮積立金）」とは、第28期（2026年6月期）における譲渡益の内部留保方法を、買換特例圧縮積立金から、任意に取り崩し可能な圧縮積立金へ見直したことを指します。今回予想では、当該見直しに伴い、第28期（2026年6月期）に内部留保として積み立てる金額は前回予想時のものを下回り、譲渡益に係る投資主還元が増加することを前提としています。

(注11) 「本取組み後」とは、本取組みに含まれる資産入替、資産取得、本募集等及び本借入れが全て完了した時点（本日現在、2026年3月30日を予定しています。）をいいます。以下同じです。

(注12) 2025年12月末日（第27期末）現在の「総資産LTV」及び本取組み後における「総資産LTV」は、各時点の本投資法人の総資産額のうち、借入金及び投資法人債発行残高が占める割合をいい、以下の計算式により算出しています。本取組み後における「総資産LTV」の数値は、本日現在の見込額に基づき算出した数値であり、実際の本募集等における発行価額の総額に応じて変動します。また、本取組み以外の事象については考慮していません。このため、本取組み後における「総資産LTV」の数値は、実際の指標と一致するとは限りません。以下同じです。

2025年12月末日（第27期末）現在の総資産LTV

$$= (2025年12月末日 (第27期末) 現在の (短期借入金 + 長期借入金 + 投資法人債) \text{ (以下「2025年12月末日 (第27期末) 現在の有利子負債」といいます。)}) \div 2025年12月末日 (第27期末) 現在の総資産額$$

本取組み後の総資産LTV

$$= \text{本取組み後の有利子負債 (*)} \div \text{本取組み後の総資産 (**)}$$

(*) 「本取組み後の有利子負債」とは、以下の計算式により算出した数値をいいます。以下同じです。

本取組み後の有利子負債 = 2025年12月末日（第27期末）現在の有利子負債 + 本募集等と並行して実施予定の新規借入れ（以下「本借入れ」（****）といいます。）の金額

(**) 「本取組み後の総資産」とは、以下の計算式により算出した数値をいいます。以下同じです。

本取組み後の総資産 = 2025年12月末日（第27期末）現在の総資産額 + 本取組み後の有利子負債 - 2025年12月末日（第27期末）現在の有利子負債 + 本募集等における発行価額の総額 (***) + FORECAST四日市及びinnoba大田及び取得予定資産に係る預り敷金及び保証金 - FORECAST桜橋及び九段北325ビルに係る敷金及び保証金 + FORECAST桜橋の譲渡による譲渡益のうち「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」の制度を適用して内部留保する予定の圧縮積立金繰入額

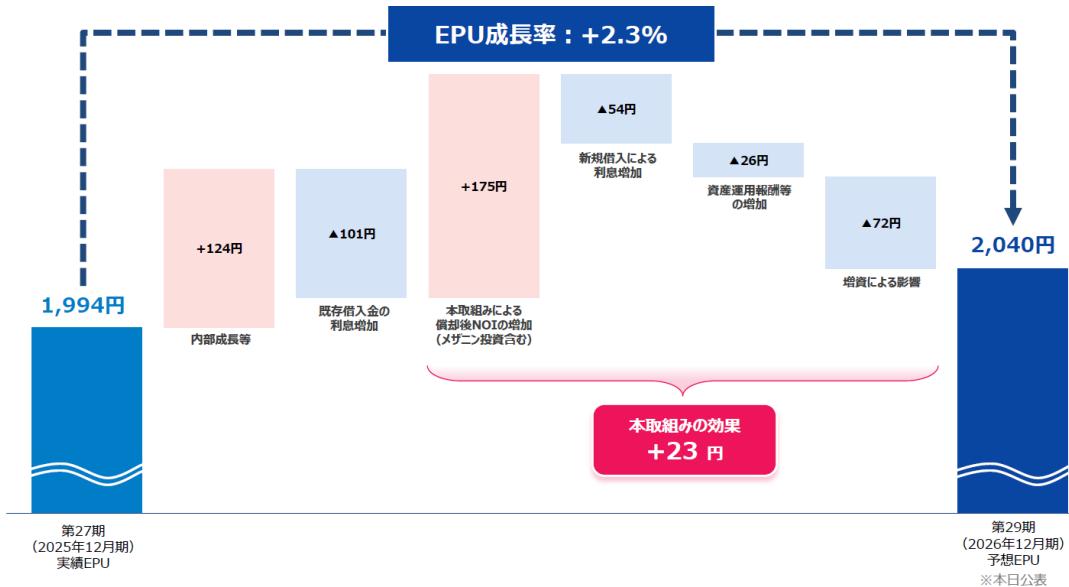
(***) 「本募集等における発行価額の総額」は、2026年2月9日現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した、本募集等において発行が予定されている投資口数の全てが発行された場合の本日現在の見込額であり、実際の本募集等における発行価額の総額と一致するとは限りません。また、本件第三者割当における募集投資口数の全部又は一部について申込みが行われず、発行が行われなかった場合には、本募集等における発行価額の総額も減少することとなります。このため、本取組み後のLTVも、実際の指標と一致するとは限りません。

(****) 「本借入れ」の金額は、本日現在の見込額であり、本取組み後のLTV及び本取組み後の有利子負債も、実際の指標と一致するとは限りません。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2026年6月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2026年12月期の運用状況及び分配金の予想について一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願ひいたします。

<EPU 変動の内訳（第 27 期～第 29 期）>

ポートフォリオ強靭化を通じた外部成長及び内部成長の着実な進展により、持続的なEPU成長を目指す



上記の第 29 期予想に係る「EPU」の数値は、別紙「2026 年 6 月期及び 2026 年 12 月期における運用状況及び分配金の予想の前提条件」に記載した前提条件に基づき算出した数値です。本日現在における本投資法人の予想値であり、その実現を保証又は約束するものではありません。

- (注1) 「ポートフォリオ強靭化」とは、ポートフォリオの質的向上を目指した資産入替戦略をいいます。具体的には、築年数が経過する等、今後の収益性の成長余地が限定的な物件の売却と、相対的にインフレ耐性があり、今後の収益成長が見込まれる築浅物件の取得を段階的に進めています。築浅物件は、設備等を含めた物件全体の減価償却費が大きく計上される一方で、資本的支出が比較的抑えられる傾向があるため、手元に残る資金が増える構造であると考えており、こうして創出される資金を、保有物件の戦略的バリューアップ投資に充てることで内部成長を加速させ、ポートフォリオ全体のNOI（後記（注2）にて定義します。）の向上を目指していく方針です。
- (注2) 「NOI」とは、本投資法人の不動産賃貸事業収益の合計から不動産賃貸事業費用（減価償却費及び固定資産除却損を除きます。）を控除した金額をいいます。以下同じです。また、「償却後NOI」とは、「NOI」から減価償却費及び固定資産除却損を控除した金額をいいます。以下同じです。
- (注3) 「内部成長等」とは、「FORECAST桜橋」及び「九段北325ビル」を除く第27期初から保有している第27期末（2025年12月期末）の保有資産の賃料・共益費の増加及び管理運用費等の減少によるEPUへの影響額、「本取組み前の公表済みの資産入替による償却後NOIの増加」（後記（注4）にて定義します。）によるEPUへの影響額並びに租税公課等によるEPUへの影響額を合算した数値をいいます。
- (注4) 「本取組み前の公表済みの資産入替による償却後NOIの増加」とは、第27期（2025年12月期）に取得した「浦和ガーデンビル（準共有持分 80%）」、「NW SQUARE」、「ホテルリソルステイ秋葉原」及び「スマイルホテルプレミアム函館五稜郭」の償却後NOIの増加によるEPUへの影響額、第28期（2026年6月期）に取得した「FORECAST四日市」及び「innoba大田」の償却後NOIの増加によるEPUへの影響額、第27期（2025年12月期）に譲渡を行った「FORECAST 新宿SOUTH（準共有持分50%）」他9物件の償却後NOIの減少によるEPUへの影響額、並びに第28期（2026年6月期）に譲渡を行った「FORECAST桜橋」の譲渡による償却後NOIの減少によるEPUへの影響額を合算し

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の 2026 年 6 月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに 2026 年 12 月期の運用状況及び分配金の予想について一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

た数値をいいます。

- (注5) 「既存借入金の利息増加」とは、2025年12月末日（第27期末）現在の借入金に係る金利コスト（支払利息等）について、今後予定しているリファイナンスにおいてベース金利の上昇が見込まれることに加え、既存の変動金利借入についても市場金利の上昇が利息負担に反映されることから、金利コストが増加することをいいます。
- (注6) 「本取組みによる償却後NOIの増加（メザニン投資含む）」とは、本取組みにおける取得（予定）資産（取得予定資産と取得資産（メザニンローン債権）をいいます。）及び「九段北325ビル」に関する償却後NOI増加・減少によるEPUへの影響額をいいます。
- (注7) 「新規借入による利息増加」とは、本借入れによる金利コスト（支払利息等）の増加によるEPUへの影響額をいいます。
- (注8) 「資産運用報酬等の増加」とは、資産運用会社であるSBIリートアドバイザーズ株式会社に支払う運用報酬のうち、主に総資産額に連動する報酬体系となっている運用報酬が、物件取得に伴い増加することによるEPUへの影響額等をいいます。
- (注9) 「増資による影響」とは、本募集等に伴う1口当たり利益の希薄化によるEPUへの影響額を言います（なお、新投資口発行に係る費用は第28期（2026年6月期）に計上する前提のため、「増資による影響」には含まれていません。）。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2026年6月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2026年12月期の運用状況及び分配金の予想について一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。