



日本リート投資法人（証券コード：3296）

本日公表の
「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するお知らせ」
等に関する補足説明資料

2026年2月18日



日本リート投資法人

資産運用会社

SBIリートアドバイザーズ

本資料は、2026年2月18日付「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」にて公表した内容並びにそれに付随する情報を追加した上で整理したものです。詳細については、上記プレスリリースをご参照ください。

本資料は、情報提供を目的として、作成・提供するものであり、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、必ず日本リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が作成する「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書」及びその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。なお、本資料を掲載している本投資法人のウェブサイト（以下「本ウェブサイト」といいます。）上のいかなる情報及び本ウェブサイト又はその掲載資料のリンク先に掲載されているいかなる情報についても、本投資法人の投資口の取得その他金融商品取引契約の締結の勧誘を目的とするものではありません。

本資料で提供している情報に関しては、万全を期していますが、本投資法人はその内容の正確性及び確実性並びに十分性を保証するものではありません。また、予告なく訂正、修正又は変更する可能性がありますので、予めご了承ください。

本資料には、本投資法人及びS B Iリートアドバイザーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）の現時点での分析、判断、その他の見解が含まれています。これらについて異なる見解が存在し、又は本投資法人及び本資産運用会社が将来その見解を変更する可能性があります。

本資料には、本投資法人の業績、財務状況及び事業に関する一定の予想並びに現在の目標及び戦略等が記載されています。このような将来に関する記述には、既知又は未知のリスク、不確実性等、実際の結果又は本投資法人の業績が、明示的又は默示的に記述された将来予想又は目標若しくは計画等と大きく異なるものとなる要因が内在することにご留意ください。これらの将来に関する記述は、本投資法人の現在と将来の経営戦略及び将来において本投資法人の事業を取り巻く政治的、経済的環境に関するさまざまな前提に基づいて、2026年2月18日現在において判断されたものです。本投資法人は、これらの将来に関する記述が達成されることを保証するものではありません。

本投資法人及び本資産運用会社の事前の承諾なしに本資料に記載されている内容の複製・転用などを行うことを禁止します。

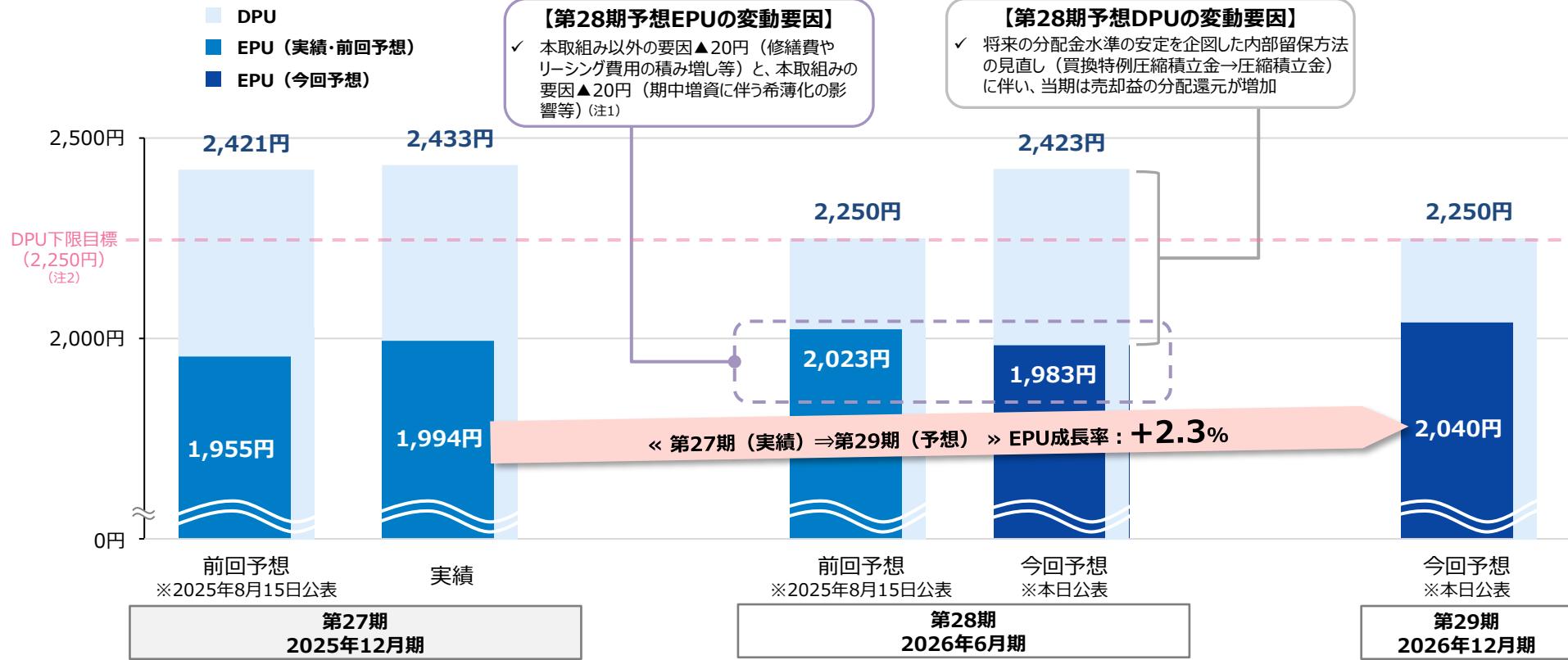
不動産投資信託証券発行者 日本リート投資法人（証券コード：3296）

資産運用会社 S B Iリートアドバイザーズ株式会社（金融商品取引業者関東財務局長（金商）第1632号、一般社団法人投資信託協会会員）

本取組みによる投資主価値向上の効果

DPU及びEPUの推移

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%



総資産LTVの推移



(注1)「第28期予想EPUの変動要因」は、本取組み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。

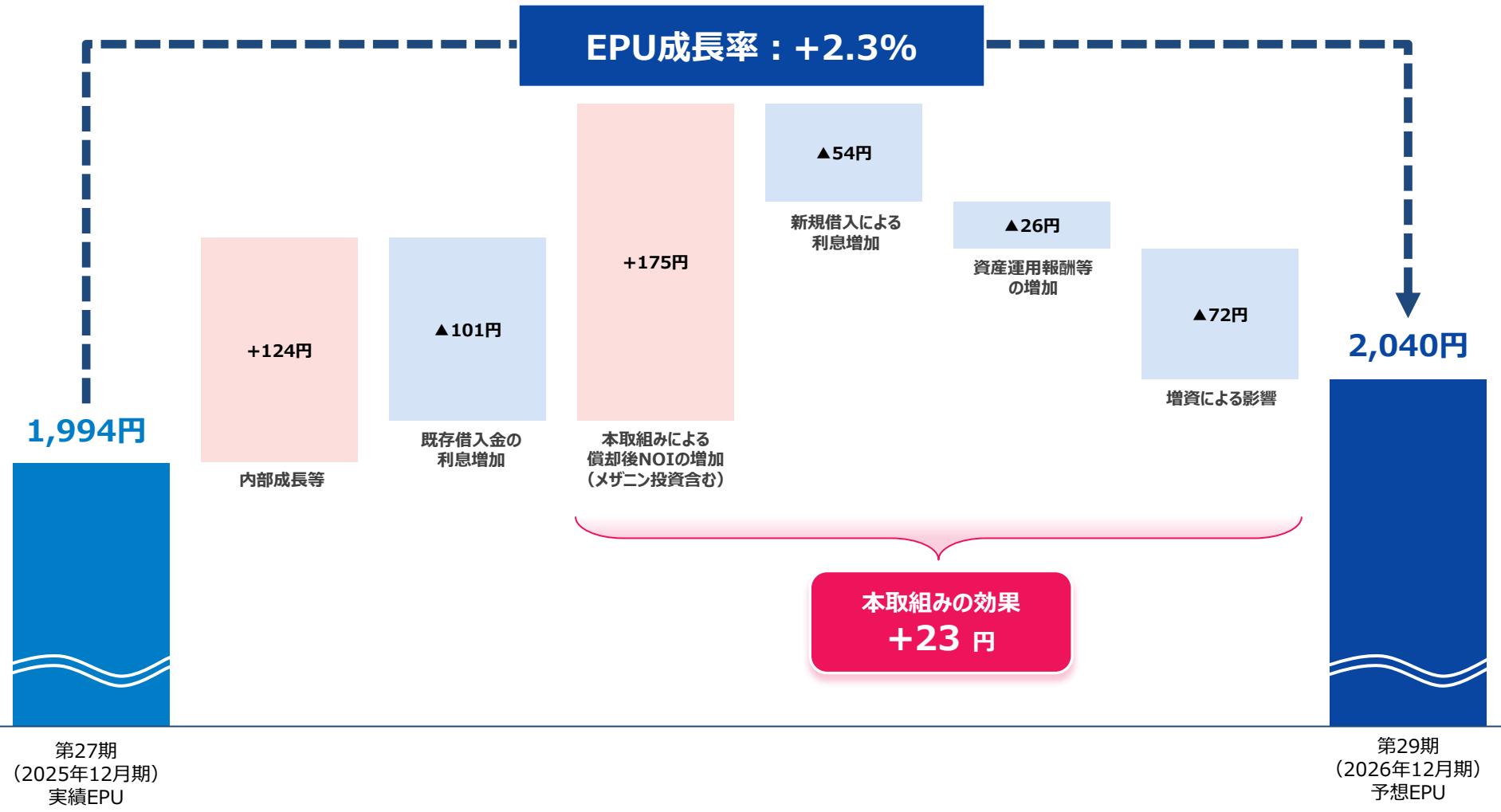
(注2)「DPU下限目標（2,250円）」は、本資料の日付現在における本投資法人のDPU下限値の目標値です。なお、ステークホルダーへの情報提供を図る目的で「DPU下限目標（2,250円）」を公表していますが、本資料の日付現在の運用上の目標に過ぎず、将来にわたってその実現を保証又は約束するものではありません。

(注3) 上記の第28期予想及び第29期予想に係る「DPU」及び「EPU」の数値は、本資料の日付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。当該数値の算出の前提条件の詳細等については、後記「注記」並びに2026年2月18日公表の「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するお知らせ」をご参照ください。

EPU成長率及び変動の内訳

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



(注) 上記の第29期予想に係る「EPU」の数値は、本資料の日付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。当該数値の算出の前提条件の詳細等については、後記「注記」並びに2026年2月18日公表の「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するお知らせ」をご参照ください。

- P.2**
- (注1) 「今回予想」の第28期（2026年6月期）及び第29期（2026年12月期）のDPU（後記P.2（注6）にて定義します。）の予想値は、2026年2月18日付「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」で公表した第28期（2026年6月期）及び第29期（2026年12月期）の1口当たり分配金の予想値を記載しています。
 - (注2) 「本取組み」とは、2025年12月10日決定のメザニローン債権（以下「取得資産（メザニローン債権）」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P.2（注3）にて定義します。）・本借入れ（後記P.2（注4）にて定義します。）及びそれに伴う資産取得を合わせています。以下同じです。
 - (注3) 「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4) 「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。
 - (注5) 「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6) 「DPU」とは、1口当たり分配金をいいます。
 - (注7) 「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。

$$EPU = \frac{\text{1口当たり分配金} - (\text{不動産等売却益} + \text{不動産等交換差益} - \text{不動産等売却損} - \text{不動産等交換差損} - \text{圧縮積立金（又は買換特例圧縮積立金）繰入額} + \text{圧縮積立金（又は買換特例圧縮積立金）})}{\text{期末発行済投資口数}}$$
 - (注8) 「EPU成長率」は、以下の計算式に基づき計算しています。以下同じです。

$$\text{EPU成長率} = (\text{本日公表の第29期（2026年12月期）の予想EPU} \div \text{第27期（2025年12月期）の実績EPU} - 1) \times 100$$
（小数第2位を四捨五入した数値を記載しています。）
 - (注9) 「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10) 「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（本資料の日付現在、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11) 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、本資料の日付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

$$= \frac{\{2025年12月末日（第27期末）現在の（短期借入金 + 長期借入金 + 投資法人債）\} \div 2025年12月末日（第27期末）現在の総資産額}{2025年12月末日（第27期末）現在の総資産額}$$
 - 本取組み後の総資産LTV

$$= \frac{\text{本取組み後の有利子負債} (*) \div \text{本取組み後の総資産} (**)}{(*) \quad \text{「本取組み後の有利子負債」とは、以下の計算式により算出した数値をいいます。以下同じです。}$$

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

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

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

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

$$****) \quad \text{「本借入れ」の金額は、本資料の日付現在の見込額であり、本取組み後のLTV及び本取組み後の有利子負債も、実際の指標と一致するとは限りません。}$$
- P.3**
- (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P.3（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月末期）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P.3（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。

- P.3 (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。）。