

2026 年 10 月 27 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 財務企画本部副本部長
 兼 キャピタルマーケット部長 松本 美由紀
 (TEL：03-5501-0088)

2026 年 12 月期及び 2027 年 6 月期の 運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ

日本リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、2026 年 8 月 20 日付「2026 年 6 月期 決算短信（REIT）」において公表した、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）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 12 月期及び 2027 年 6 月期）」といいます。）の修正について、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 2026 年 12 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)	9,600	5,201	4,136	4,135	2,300	—
今回修正予想 (B)	9,906	5,496	4,407	4,406	2,415	—
増減額 (B-A)	306	294	270	270	115	—
増減率	3.2%	5.7%	6.5%	6.5%	5.0%	—

(参考)

前回発表予想： 1 口当たり予想当期純利益 2,259 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： 1 口当たり予想当期純利益 2,407 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。なお、圧縮積立金繰入額及び買換特例圧縮積立金取崩額は、運用状況により変更となる可能性があります。

2. 2027 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)	9,377	4,977	3,745	3,743	2,300	—
今回修正予想 (B)	9,681	5,311	4,041	4,040	2,300	—
増減額 (B-A)	304	333	296	296	—	—
増減率	3.2%	6.7%	7.9%	7.9%	—	—

(参考)

前回発表予想： 1 口当たり予想当期純利益 2,045 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： 1 口当たり予想当期純利益 2,207 円 (予想当期純利益 ÷ 予想期末発行済投資口数)

(注) 2027 年 6 月期における 1 口当たり分配金は、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額 154 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。なお、圧縮積立金繰入額及び買換特例圧縮積立金取崩額は、運用状況により変更となる可能性があります。

3. 修正の理由

本日付「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ (FORECAST 人形町、虎ノ門桜ビル)」で公表した資産の譲渡に伴う不動産等売却益の発生及び賃貸事業収益の減少等に加え、足元の金利動向等を踏まえた支払利息等の見直しその他の前提条件の変更を反映した結果、前回発表予想 (2026 年 12 月期及び 2027 年 6 月期) の前提条件に変更が生じることから、2026 年 12 月期及び 2027 年 6 月期の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び 1 口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない) の各予想の修正を行うものです。

(注1) 2026年12月期及び2027年6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12月期及び2027年6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、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化などにより、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

【別紙】

2026 年 12 月期及び 2027 年 6 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	2026 年 12 月期（第 29 期）（2026 年 7 月 1 日～2026 年 12 月 31 日）（184 日） 2027 年 6 月期（第 30 期）（2027 年 1 月 1 日～2027 年 6 月 30 日）（181 日）
運用資産	2026 年 10 月 27 日時点で保有している不動産及び不動産信託受益権（合計 107 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、以下の本取得及び本譲渡を以下の日程で予定しています。本取得及び本譲渡を除き、2027 年 6 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＞ 2027 年 1 月 15 日付で WORK VILLA MYJ kanda（以下「取得予定資産」といいます。） ＜本譲渡＞ 2026 年 12 月 15 日付で FORECAST 人形町、2027 年 1 月 13 日付で虎ノ門桜ビル（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	- 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 12 月期は 9,226 百万円、2027 年 6 月期は 9,209 百万円を見込んでいます。 2026 年 7 月に譲渡した築地フロントおよび 2026 年 12 月に譲渡予定の FORECAST 人形町の不動産等売却益として、2026 年 12 月期に 662 百万円を見込んでいます。 2027 年 1 月に譲渡予定の虎ノ門桜ビルの不動産等売却益として、2027 年 6 月期に 454 百万円を見込んでいます。 - 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 12 月期は 17 百万円、2027 年 6 月期は 17 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	- 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 12 月期は 2,194 百万円、2027 年 6 月期は 2,135 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 12 月期は 1,246 百万円、2027 年 6 月期は 1,271 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 12 月期は 631 百万円、2027 年 6 月期は 680 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。なお、2026 年 7 月に取得した 1 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 12 月期相当分として 1 百万円、2027 年 6 月期相当分として 5 百万円を見込んでいます。 - 修繕費に関しては、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。 - 資産運用報酬については、2026 年 12 月期は 694 百万円を、2027 年 6 月期は 688 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	営業外収益については、2026 年 12 月期は 31 百万円、2027 年 6 月期は 30 百万円を見込んでいます。
営業外費用	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 12 月期に 1,120 百万円、2027 年 6 月期に 1,300 百万円を見込んでいます。
借入金	- 本日現在において、本投資法人の有利子負債残高は 142,585 百万円となっています。 2027 年 6 月期末までに返済期限が到来する借入金（12,000 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、2027 年 1 月 15 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 2,550 百万円の借入れを行う予定です。また、当該支払いの一部に充当するため、さらに追加的な借入れを行うことを検討しており、当該追加的な借入れも含めると、有利子負債残高は、2026 年 12 月期末時点において 142,585 百万円、2027 年 6 月期末時点において 147,885 百万円となる見込みです。
投資口	本書の日付現在発行済みである 1,830,330 口を前提とし、2027 年 6 月期末までに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	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 12 月期は、期末未処分利益に買換特例圧縮積立金取崩額 14 百万円を加算して分配することを想定しています。 2027 年 6 月期は、期末未処分利益に圧縮積立金取崩額 154 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、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化などにより、大きく変動する可能性があります。
1 口当たり 利益超過 分配金	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	- 法令、税制、会計基準、東京証券取引所の上場規則、一般社団法人資産運用業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。