



2025年11月28日付で公表した以下のプレスリリース等に関する補足説明資料

「新投資口の発行及び投資口の売出しに関するお知らせ」

「資産の取得及び譲渡（契約締結）に関するお知らせ（「グランフロント大阪」、「FUNDES蒲田」及び「ホテルグレイスリー浅草」の取得並びに「JPR横浜日本大通ビル」及び「南麻布ビル」の譲渡）」

「資産の譲渡（契約締結）に関するお知らせ（ハウジング・デザイン・センター神戸）」

「2025年12月期及び2026年6月期の運用状況の予想の修正並びに2026年12月期の運用状況の予想に関するお知らせ」

日本プライムリアルティ投資法人



本資料は、2025年11月28日付「新投資口の発行及び投資口の売出しに関するお知らせ」、「資産の取得及び譲渡（契約締結）に関するお知らせ（「グランフロント大阪」、「FUNDES蒲田」及び「ホテルグレイスリー浅草」の取得並びに「JPR横浜日本大通ビル」及び「南麻布ビル」の譲渡）」、「2025年12月期及び2026年6月期の運用状況の予想の修正並びに2026年12月期の運用状況の予想に関するお知らせ」及び2025年11月18日付「資産の譲渡（契約締結）に関するお知らせ（ハウジング・デザイン・センター神戸）」にて公表した内容並びにそれらに付随する情報を追加し整理したものです。

本資料は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、これらに付随する政令、内閣府令及び規則に基づく開示書類又は資産運用報告書ではありません。また、本資料は、情報提供を目的としたものであり、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、必ず日本プライムリアルティ投資法人（以下「本投資法人」又は「JPR」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投資されるようお願いいたします。また、本資料を掲載している本投資法人のホームページ（以下「本ホームページ」といいます。）上のいかなる情報及び本ホームページ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、本投資法人による特定の商品の募集、勧誘、売買の推奨等を目的とするものではありません。

本資料の内容には、本投資法人の戦略、目標、将来予想及びその業績に関するその他の将来の見通し並びにこれらに関する試算値に関する記述が含まれています。このような将来に関する記述は、本投資法人及び資産運用会社である株式会社東京建物リアルティ・インベストメント・マネジメント（以下「本資産運用会社」といいます。）において本資料作成日時点において入手可能な情報に基づきなされた一定の仮定、前提及び判断によるものであり、かかる記述にはリスク及び不確実性が内在しており、かかるリスク、不確実性、仮定及びその他の要因による影響を受けます。したがって、かかる将来の見通し及び試算値は将来における本投資法人の業績、経営成績、財務内容等を保証するものでなく、実際の結果は、かかる将来の見通し及び試算値に関する記述の存在により明示的又は黙示的に示される将来における業績、経営成績、財務内容等と大きく異なるおそれがあります。また、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又は約束するものではありません。なお、かかる将来に関する記述に関する仮定及び前提については、後記「注記」の内容をご参照ください。

本資料には、本投資法人及び本資産運用会社が第三者から提供された情報又は第三者が公表する情報等を基に本資産運用会社が作成した図表・データ等が含まれており、また、本投資法人及び本資産運用会社の現時点での分析、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った見解が存在し、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。

本資料の内容に関しては、万全を期していますが、本投資法人はその内容の正確性、確実性、妥当性及び公正性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がありますので、予めご了承ください。

本投資法人の事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。

本資料は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申込みの勧誘を構成するものではありません。本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）は1933年米国証券法に従って登録がなされたものでも、また今後登録がなされるものでもなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国における証券の勧誘又は売付けを行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

本資料は日本の居住者が利用するために作成されたものであり、その他の国の居住者を対象とするものではありません。

Intentionally Blank

グランフロント大阪を中心とする優良物件の取得に際して、約4年ぶりとなる公募増資を実施
 DPU年率3%（2024年6月期起点）、EPU平均年率2.4%（2025年6月期起点）の中期成長目標^{*}の達成及び
 更なる投資口価格向上を目指し、持続的な外部成長に向けた基盤強化を図る


 環境
 認識

- ① 旺盛なオフィス需要を背景に東京ビジネス地区の空室率は2.59%まで低下。平均賃料は21か月連続で上昇
- ② 賃料増額期待や好調なインバウンド需要等により、オフィス・ホテル銘柄中心にJ-REITマーケットは回復基調
- ③ インフレ、金利ある世界が定着


 JPRの
 状況

- ① 各種成長目標の開示と目標達成に向けたプロセスの着実な遂行により、投資口価格はいち早く回復軌道に
- ② より力強い成長を実現するためには、賃料増額+α（外部成長・キャピタルゲイン）が不可欠
- ③ スポンサーパイプラインは潤沢にあり、優良物件を取得する好機

分配金と投資口価格の持続的成長により投資主のトータルリターン向上を目指す

本取組みの狙い



- ① エクイティ調達による資金調達面の持続性・柔軟性の向上
- ② 賃料増額 + 外部成長 + キャピタルゲインを柱とした高水準かつ持続的なDPU・EPU成長
- ③ 期待成長率の引き上げによる更なる投資口価格の向上

* 「DPU年率3%」及び「EPU平均年率2.4%」は、本投資法人が設定し公表する中期成長目標であり、それぞれDPU年率は2024年6月期、EPU平均年率は2025年6月期を起点としています。本資産運用会社は、ステークホルダーへの情報提供を図る目的で、本投資法人の中期成長目標を決定し公表していますが、本資料の日付現在の運用上の目標に過ぎず、その実現を保証又は約束するものではありません。なお、将来の業績に影響を与えうるリスクや不確実な要素については、「新投資口発行及び投資口売出席出目論見書」及びその参照書類に記載された投資リスクその他をご覧ください。

外部成長



スポンサーの東京建物から、グランフロント大阪を始めとした築浅・駅近・好立地の3物件を、インプライドキャップレートを上回る利回りで取得

合計取得予定価格 **319億円**、平均NOI利回り **4.0%**、資産規模 **5,520億円**に拡大

資産入替 (キャピタルゲイン)



今後、収益性の向上が限定的な築古3物件（2物件はシングルテナント）を売却
ポートフォリオクオリティ・収益性の向上を図るとともに譲渡益を創出

取得予定資産平均 譲渡予定資産平均 取得予定資産平均 譲渡予定資産平均
想定譲渡益 **36.9億円**、築年数 **8.9年** vs **33.0年**、償却後利回り **3.4%** vs **2.6%**

財務戦略



本取組みにより低位なLTV水準を維持し、持続的な外部成長のポテンシャルを向上

本取組み後のLTV 簿価ベース **43.3%** 時価ベース **34.9%**、デットによる取得余力 **約600億円**
25年6月期末比 -0.3pt 25年6月期末比 -0.2pt 25年6月期末比 約+50億円

内部成長



マーケット賃料の上昇により増額交渉の対象は拡大
テナントの応諾率も上昇しており、賃料増額は順調に進捗

予想賃料成長率 **+2.1%***
※25年12月期今回予想値～26年12月期今回予想値

EPU・DPU



賃料増額、外部成長、キャピタルゲインによりEPU・DPUの持続的成長を図る
25年12月期、26年6月期は予想分配金を上方修正

予想EPU成長率 **+2.4%***、予想DPU成長率 **年率+4.2%***
※25年12月期公表済み予想値～26年12月期今回予想値 ※24年6月期実績値～26年12月期今回予想値

* 上記予想賃料成長率、予想EPU成長率及び予想DPU成長率に関する数値は、本投資法人が株式会社東京証券取引所の規則により開示した業績予想プレスリリース（その内容及び予想の根拠、前提条件並びに分配金の調整方法等については別紙「2025年12月期、2026年6月期及び2026年12月期の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。）に記載された業績予想数値に基づき算定しています。これらの数値は将来の予想数値であり、実際の数値と一致する保証はありません。なお、将来の業績に影響を与えるリスクや不確実な要素については、「新投資口発行及び投資口売却届出目論見書」及びその参照書類に記載された投資リスクその他をご確認ください。

グランフロント大阪（共有持分4.6%）

地方

オフィス

スポンサー物件

グランフロント大阪を追加取得。取得後のJPR共有持分は9.5%に上昇
 周辺エリアの再開発効果等によりマーケット賃料は大幅に上昇しており、今後継続的な賃料増額が期待される

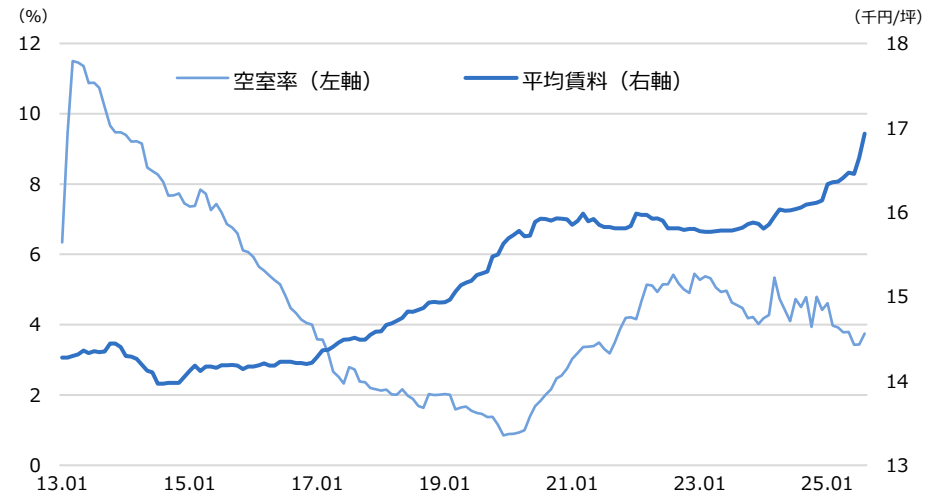


物件ハイライト

- JR「大阪」駅直結かつ全7駅12路線利用可能な非常に高い交通利便性
- オフィスを主体とし、商業施設及びホテル等で構成される大阪を代表する大規模複合施設。ホテル区画には高品質なサービスを提供する「インターコンチネンタルホテル大阪」が入居
- グラングリーン大阪の開業等により、梅田エリア全体の競争力が更に向上

	うめきた広場・南館	北館
取得予定日	2025年12月19日	
取得予定価格	9,200百万円	8,000百万円
鑑定評価額	11,300百万円	9,480百万円
総賃貸可能面積	4,962.31㎡	7,972.98㎡
NOI利回り	4.0%	4.1%
償却後利回り	3.4%	3.5%
稼働率	97.4%	99.5%
竣工	うめきた広場：2013年2月 南館：2013年3月	2013年2月
取得先	東京建物	

■ 梅田エリアのオフィス空室率及び平均賃料の推移*



*出所：三鬼商事公表データより本資産運用会社作成

FUNDES蒲田

東京周辺部

商業施設等

スポンサー物件

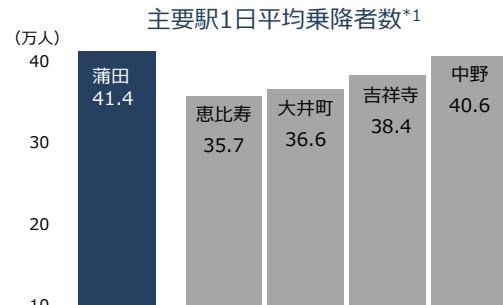
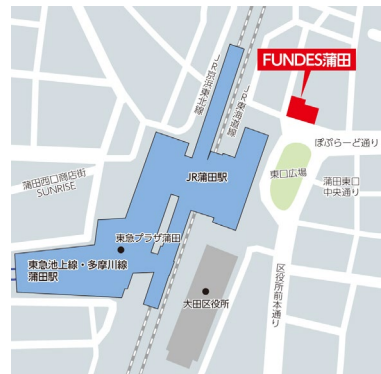
蒲田駅徒歩1分かつ駅前ロータリーに面し、高い視認性を有する商業施設



物件ハイライト

- JR京浜東北線「蒲田」駅東口に隣接し、視認性・利便性ともに優れた都市型商業施設
- 24時間営業のファストフードをはじめとする飲食店、サービス店舗、クリニックなどが入居
- 「蒲田」駅周辺は、駅利用者に加え、昼夜を問わず賑わいあるエリアであることから、安定した商業需要が見込まれる

取得予定日	2025年12月19日
取得予定価格	8,010百万円
鑑定評価額	8,570百万円
総賃貸可能面積	3,320.26㎡
NOI利回り	3.8%
償却後利回り	3.3%
稼働率	94.1%
竣工	2024年2月
取得先	東京建物



ホテルグレイスリー浅草

東京周辺部

商業施設等

スポンサー物件

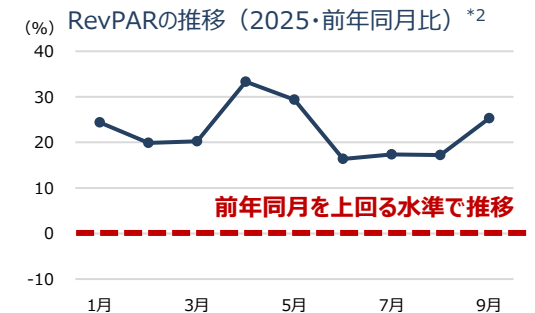
インバウンド観光の代表的スポットである浅草雷門至近の宿泊特化型ホテル



物件ハイライト

- 都営浅草線「浅草」駅から徒歩2分、雷門から徒歩3分に位置する宿泊特化型ホテル
- 全室2名利用が可能な客室タイプであり、インバウンドによる観光需要を取り込む
- 固定+変動賃料による収益のアップサイドを狙う
- ホテル運営は、国内外に60拠点のホテル事業を展開する藤田観光株式会社

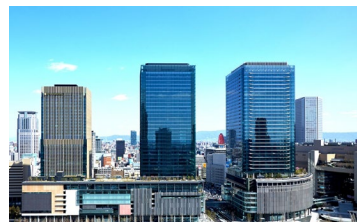
取得予定日	2025年12月19日
取得予定価格	6,700百万円
鑑定評価額	7,390百万円
総賃貸可能面積	3,663.23㎡
NOI利回り	4.1%
償却後利回り	3.5%
稼働率	100%
竣工	2018年8月
取得先	東京建物



*1 出所: 東日本旅客鉄道株式会社HP、東京地下鉄株式会社HP、東京臨海高速鉄道株式会社HP、関東交通広告協議会開示資料より本資産運用会社作成
*2 出所: 藤田観光株式会社提供データより本資産運用会社作成

築浅・駅近・好立地の優良物件（取得予定価格合計319億円）を取得するとともに、築年数の経過等により収益性の向上が限定的な3物件（譲渡予定価格合計167億円）を譲渡し、譲渡益36.9億円を創出

取得予定資産（3物件・319億円）



物件名	グランフロント大阪 (共有持分4.6%)	FUNDES蒲田	ホテルグレイスリー 浅草
取得 予定価格	172億円	80億円	67億円
取得予定日	2025年12月19日	2025年12月19日	2025年12月19日
取得予定先	東京建物	東京建物	東京建物

譲渡予定資産（3物件・167億円）



物件名	ハウジング・デザイン・ センター神戸	JPR横浜 日本大通ビル	南麻布ビル
譲渡 予定価格	72億円	44億円	51億円
譲渡予定日	2025年11月28日	①2025年12月18日 (65%) ②2026年1月23日 (35%)	2026年1月9日
譲渡予定先	第三者	第三者	東京建物

■ 取得予定資産と譲渡予定資産の比較

	取得予定3資産平均	譲渡予定3資産平均
NOI利回り	4.0%	4.1%
償却後利回り	3.4%	2.6%
築年数	8.9年	33.0年

■ 本取組み後のポートフォリオ

資産規模	償却後NOI	平均築年数
5,520億円 (+180億円)	+6.4億円	24.5年 (-1.2年)

■ 譲渡益の創出

	ハウジング・ デザイン・センター神戸	JPR横浜 日本大通ビル	南麻布ビル	合計
想定譲渡益	7.8億円	17.0億円	12.0億円	36.9億円
譲渡予定価格	72.4億円	44.3億円	51.0億円	167.7億円
鑑定評価額	68.1億円	24.8億円	34.2億円	127.1億円
帳簿価額	61.4億円	23.5億円	37.2億円	122.2億円

売買マーケットの動向を的確に捉え、鑑定評価額対比31.9%高い価格で譲渡
2025年12月期から2026年6月期にかけて譲渡益36.9億円を創出し、
高水準のDPU成長の実現を目指す

スポンサーの東京建物の潤沢なパイプラインを活用し、資産規模6,000億円超の早期達成を目指す^{*1}

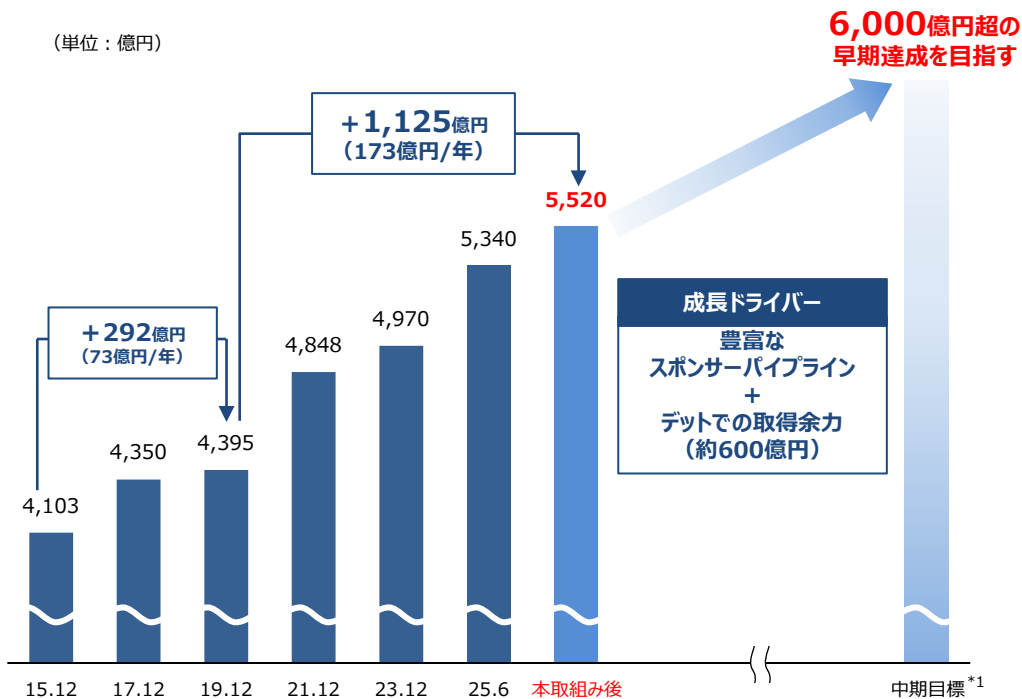
資産規模目標

本取組みと同様、取得方針に沿った物件取得を継続

取得方針

- 駅近・好立地等の競争優位性を備えた物件
- 中長期的なアップサイドが期待でき、ポートフォリオ利回りに資する物件
- インプライドキャップレートを踏まえた投資判断

(単位：億円)

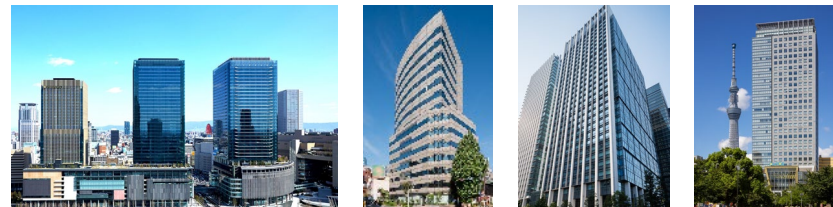


東京建物の潤沢なパイプライン

固定資産

固定資産の戦略的売却：政策保有株式と合わせて**1,300億円**
(東京建物の中期経営計画より抜粋) (売却価格ベース)

■ JPRの取得実績



グランフロント大阪 385億円

東京建物東渋谷ビル 113億円

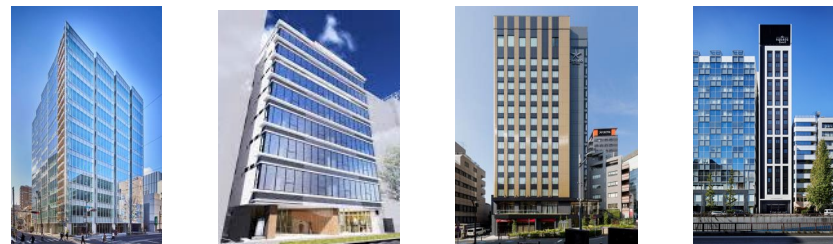
大手町フィナンシャルシティ ノースタワー 114億円

オリナタワー 313億円

売却を前提として開発した販売用不動産

販売用不動産の売却：約**2,500億円** (総投資額ベース、2025年9月末時点)
(東京建物の2025年12月期第3四半期決算説明資料より抜粋)

■ 主な販売用不動産^{*2}



T-PLUS仙台

T-PLUS博多駅前

カンデオホテルズ 東京六本木

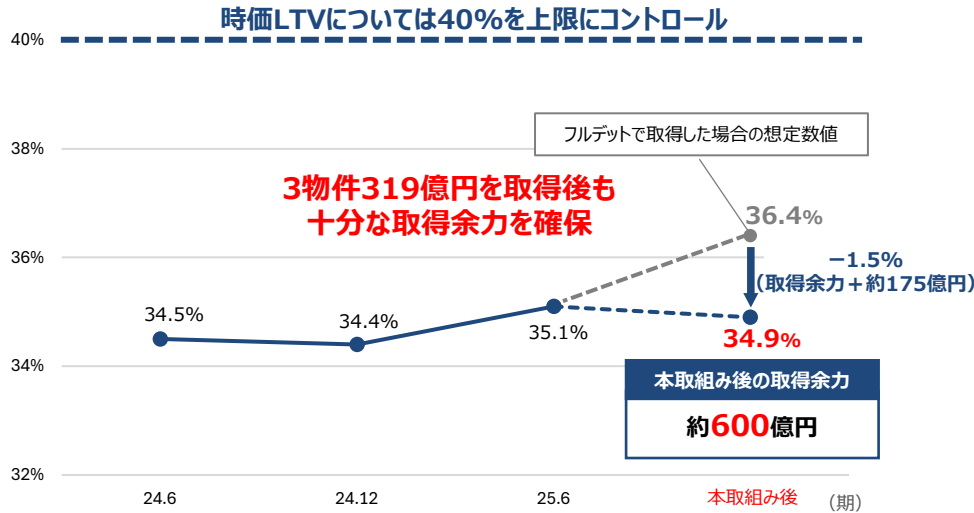
ザ・スクエアホテル 銀座

*1 かかる目標は、本資料の日付現在の運用上の目標に過ぎず、その実現や時期を保証又は約束するものではありません。本投資法人の資産規模の拡大については、資金調達環境や、候補物件の取得機会やその売主との交渉等によることとなるため、資産規模目標を達成できない結果となる可能性があります。

*2 本資料の日付現在、東京建物との間でこれらの物件について具体的な交渉を行っており、今後取得できる保証はありません。

本取組みにより、デットによる物件取得余力を約600億円に拡大（2025年6月期末比+約50億円）
 デットの機動的な活用により持続的な外部成長を図る

時価LTVの推移と取得余力



財務方針

1 取得余力を活用した機動的な資金調達

- 取得余力約600億円を活用し、物件取得資金等を機動的に調達することで、持続的な外部成長を図る

2 規律あるLTVコントロール

- 簿価ベースと時価ベースを並行して管理
- 適切なタイミングでの公募増資の実施によるLTVのコントロール

3 コストの抑制と健全性の両立

- 長期固定金利を中心に、中期年限や長期変動金利も活用しコストの抑制と健全性の両立を目指す

本取組み後の財務指標

有利子負債総額
2,440億円

時価LTV
34.9%

簿価LTV
43.3%

長期固定比率
86.7%

格付
JCR : AA (安定的) R&I : AA- (安定的)

ESGファイナンス
960億円 (有利子負債の39.3%)

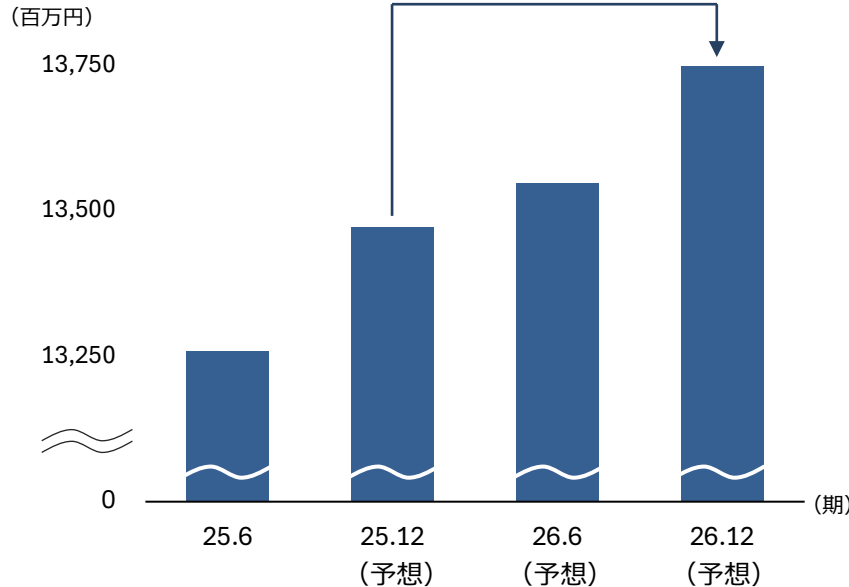
マーケット賃料の上昇により増額交渉の対象が拡大 今後1年間の予想賃料成長率は中期の賃料成長目標の水準を上回る見込み

既存物件の賃料収入の推移

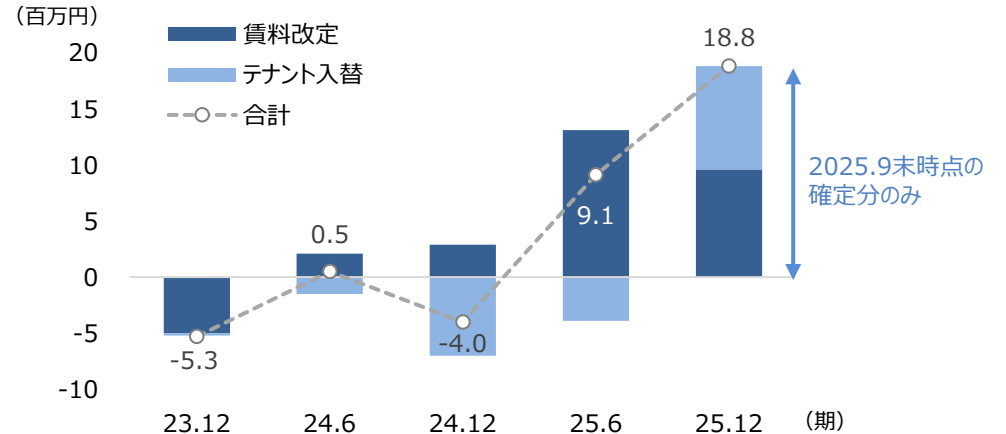
賃料成長目標 *1

ポートフォリオ全体：年率1.8%
(オフィスのみ：年率2.0%)

予想賃料成長率 +2.1%



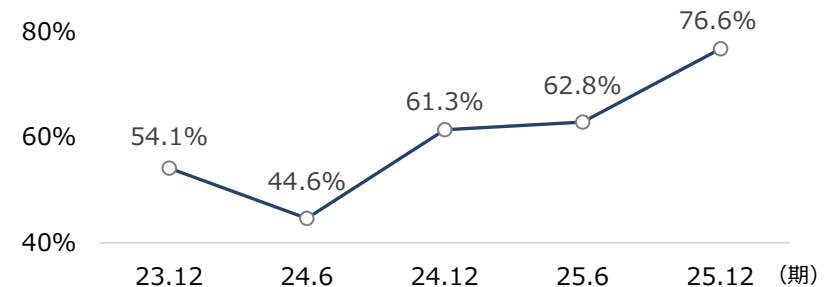
月額賃料の増減 (地代を除く)



* 「月額賃料の増減」は、本投資法人の保有する物件のうち、当該期において賃料改定又はテナント入替が行われた物件における、当該賃料改定又はテナント入替の前後での月額賃料増減額を合計して算出しています。

目標賃料未滿のテナントの割合 (各期の更新対象における割合、面積ベース)

マーケット賃料の上昇により、増額交渉の対象となる目標賃料未滿のテナント割合が拡大



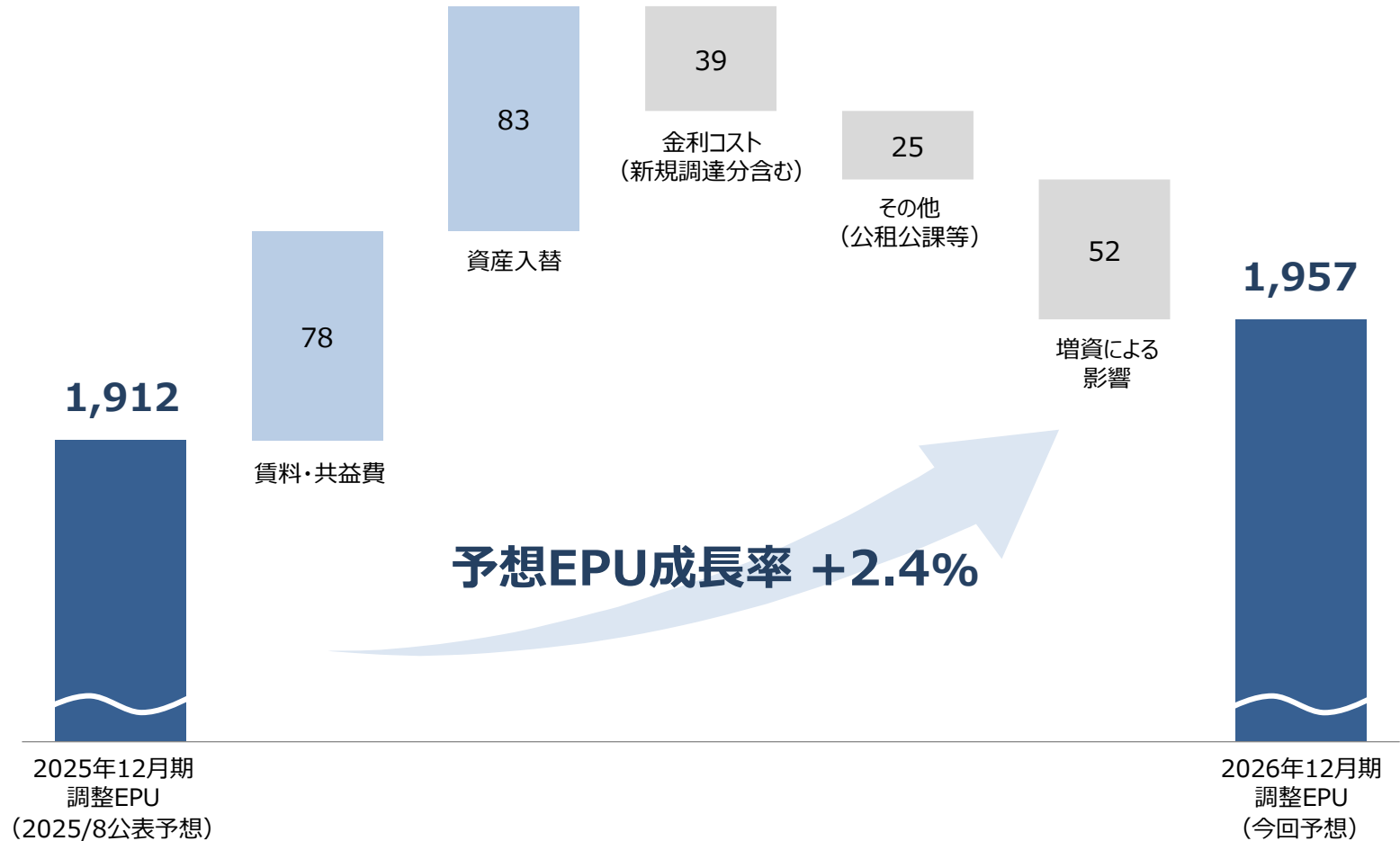
*1 「賃料成長目標」は、本投資法人が設定し公表する成長目標であり、2024年6月期を起点としています。本投資法人は、ステークホルダーへの情報提供等を図る目的で、成長目標を決定し公表していますが、本資料の日付現在の運用上の目標に過ぎず、その実現を保証又は約束するものではありません。なお、将来の業績に影響を与えるリスクや不確実な要素については、「新投資口発行及び投資口売却届出目論見書」及びその参照書類に記載された投資リスクその他をご覧ください。

*2 上記既存物件の賃料収入及び賃料成長率の予想は、本投資法人が株式会社東京証券取引所の規則により開示した業績予想プレスリリース（その内容及び予想の根拠、前提条件並びに分配金の調整方法等については別紙「2025年12月期、2026年6月期及び2026年12月期の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。）に記載された業績予想数値に基づき算定しています。これらの数値は将来の予想数値であり、実際の数値と一致する保証はありません。なお、将来の業績に影響を与えるリスクや不確実な要素については、「新投資口発行及び投資口売却届出目論見書」及びその参照書類に記載された投資リスクその他をご覧ください。

金利等の諸コストの増加を上回る賃料増額と外部成長により、高水準かつ持続的なEPU成長を図る

EPU成長率と成長の内訳

(単位：円)



*1 「調整EPU」は、1口当たり当期純利益から売却損益等を控除した金額を記載しています。以下同じです。

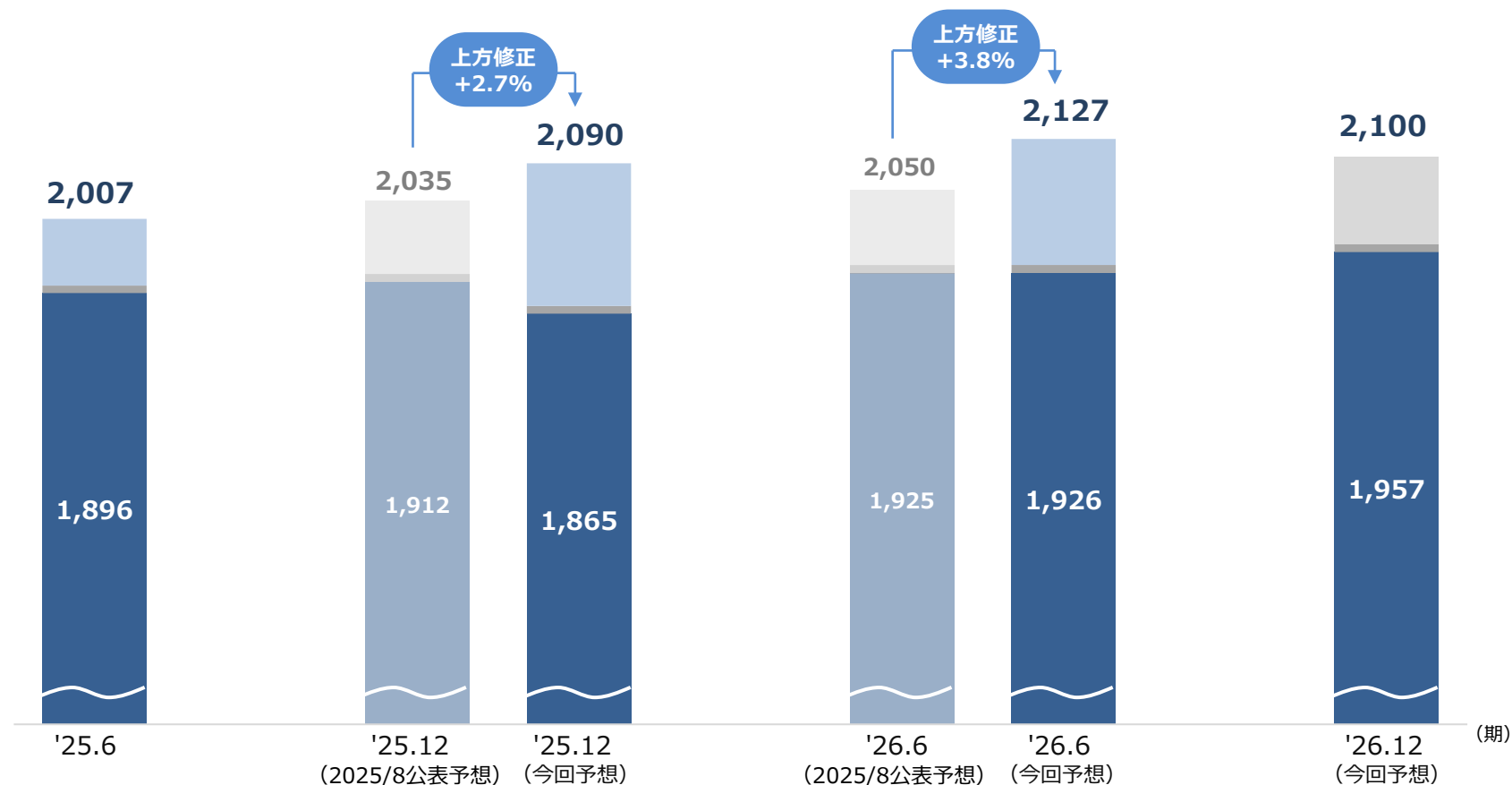
*2 上記予想調整EPUその他の数値は、本投資法人が株式会社東京証券取引所の規則により開示した業績予想プレスリリース（その内容及び予想の根拠、前提条件並びに分配金の調整方法等については別紙「2025年12月期、2026年6月期及び2026年12月期の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。）に記載された業績予想数値に基づき算定しています。これらの数値は将来の予想数値であり、実際の数値と一致する保証はありません。なお、将来の業績に影響を与えうるリスクや不確実な要素については、「新投資口発行及び投資口売届出目論見書」及びその参照書類に記載された投資リスクその他をご確認ください。

25年12月期、26年6月期の予想DPUを上方修正 賃料増額と外部成長が寄与し、EPUは継続的な成長を見込む

予想DPUと内訳の推移

(単位：円)

■ 調整EPU ■ 譲渡益の還元 ■ 圧縮積立金の取崩し ■ 買換特例圧縮積立金の取崩し



* 上記予想調整EPU及び予想DPUその他の数値は、本投資法人が株式会社東京証券取引所の規則により開示した業績予想プレスリリース（その内容及び予想の根拠、前提条件並びに分配金の調整方法等については別紙「2025年12月期、2026年6月期及び2026年12月期の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。）に記載された業績予想数値に基づき算定しています。これらの数値は将来の予想数値であり、実際の数値と一致する保証はありません。なお、将来の業績に影響を与えるリスクや不確実な要素については、「新投資口発行及び投資口売却届出目論見書」及びその参照書類に記載された投資リスクその他をご覧ください。

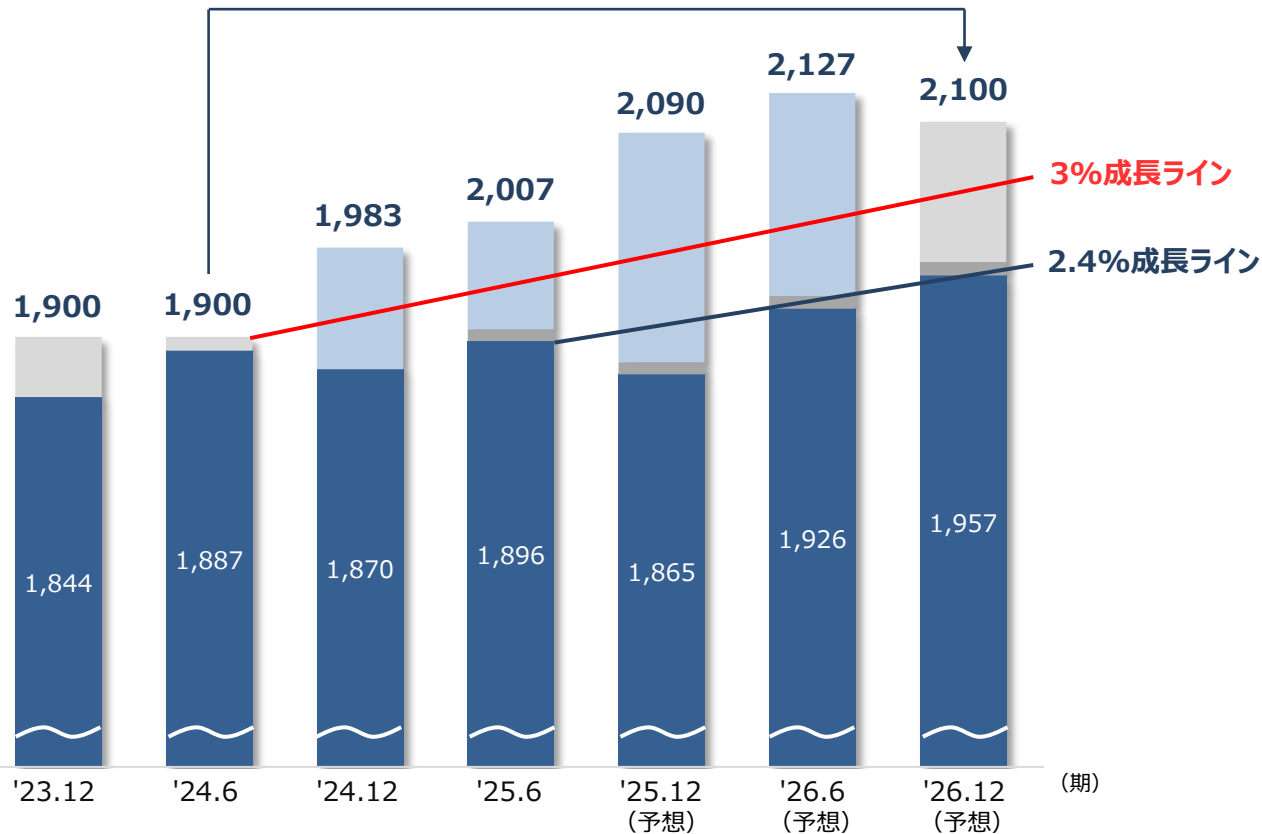
DPUは成長目標ラインを大きく上回って推移

EPUの継続的な成長と、キャピタルゲイン活用により持続的な分配金成長を図る

予想DPU・EPUの推移*1

■ 調整EPU ■ 譲渡益の還元 ■ 圧縮積立金の取崩し ■ 買換特例圧縮積立金の取崩し (単位：円)

予想DPU成長率 年率+4.2%



DPU成長目標*2

年率3%を上回る成長

※2024年6月期を起点とした中期目標

EPU成長目標*2

賃料増額と外部成長をドライバーに
平均で年率2.4%の成長

※2025年6月期を起点とした中期目標

*1 上記予想DPU及び予想調整EPUは、本投資法人が株式会社東京証券取引所の規則により開示した業績予想プレスリリース（その内容及び予想の根拠、前提条件並びに分配金の調整方法等については別紙「2025年12月期、2026年6月期及び2026年12月期の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。）に記載された業績予想数値に基づき算定しています。これらの数値は将来の予想数値であり、実際の数値と一致する保証はありません。なお、将来の業績に影響を与えるリスクや不確実な要素については、「新投資口発行及び投資口売却届出目論見書」及びその参照書類に記載された投資リスクその他をご覧ください。

*2 「DPU成長目標」及び「EPU成長目標」は、本投資法人が設定し公表する中期成長目標です。本資産運用会社は、ステークホルダーへの情報提供を図る目的で、本投資法人の中期成長目標を決定し公表していますが、本資料の日付現在の運用上の目標に過ぎず、その実現を保証又は約束するものではありません。なお、将来の業績に影響を与えるリスクや不確実な要素については、「新投資口発行及び投資口売却届出目論見書」及びその参照書類に記載された投資リスクその他をご覧ください。

本資料において記載する数値は、別途注記する場合を除き、金額及び面積については記載未満の桁数は切捨てて記載し、比率その他の数値については記載未満の桁数で四捨五入して記載しています。したがって、各項目別の数値の合計が全体の合計と一致しない場合があります。

- 1頁
1. 本資料において、2025年11月28日（金）開催の本投資法人役員会において決議した本投資法人の投資口の一般募集及び第三者割当を合わせて「本募集」といい、「本資産入替」とは、「取得予定資産」(「グランフロント大阪(うめきた広場・南館) (追加取得分)」及び「グランフロント大阪(北館) (追加取得分)」(以下総称して「グランフロント大阪」といいます。)、FUNDES蒲田並びにホテルグレイスリー浅草を合わせています。以下同じです。)の取得、及び「譲渡予定資産」(「ハウジング・デザイン・センター神戸」、「J P R 横浜日本大通ビル」及び「南麻布ビル」を合わせています。以下同じです。)の譲渡を総称しています。また、本資料において、「本取組み」とは、本募集、本資産入替及びこれら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。）を合わせたものをいい、本資産入替が完了する2026年1月23日の時点「本取組み後」といいます。本取組み後の各数値には、本募集、本資産入替及び本借入れ以外の今後生じうる事情は反映しておらず、また、本募集、本資産入替及び本借入れも一定の仮定に基づいています。このように本取組み後の各数値は、一定の仮定に基づく本資料の日付現在の見込額又は見込数値であり、実際の金額又は数値と一致するとは限りません。
 2. 「DPU」とは1口当たり分配金をいい、「EPU」とは1口当たり当期純利益から売却損益等を控除した金額をいい、以下「調整EPU」といいます。以下同じです。
 3. 「東京ビジネス地区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区の都心5区を総称しています。
 4. 「東京ビジネス地区の空室率」は、三鬼商事株式会社（以下「三鬼商事」といいます。）の提供する2025年10月における平均空室率、「東京ビジネス地区の平均賃料」は、同社の提供する2024年1月から2025年10月までの平均賃料に基づきます。
 5. 「金利ある世界」とは、政策金利が持続的にプラス圏で推移している状況を指しています。
 6. 「スポンサー」とは、本資産運用会社に出資している東京建物株式会社(以下「東京建物」といいます。))をいい、スポンサーの完全子会社を含めて「スポンサー」といいます。
 7. 本投資法人は、市場が評価する本投資法人の今後の分配金の長期的な成長率（期待成長率）が高まることにより、投資家の分配金要求利回りが低下し、その結果、本投資口の市場価格の上昇に寄与するという関係にあると考えています。
- 2頁
1. 「インプライドキャップレート」とは、投資口価格をベースに算出される投資家の不動産要求利回りをいい、本投資法人においては以下の計算式より求めています。以下同じです。

$$\text{年換算償却後NOI} \div (\text{時価総額} + \text{有利子負債} - \text{現預金} + \text{預かり敷金})$$
 なお、「年換算償却後NOI」は、直近の決算期の次期の予想NOIに2を乗じて求めています。
 2. 「取得(予定)価格」又は「取得価格」は、不動産売買契約書又は信託受益権譲渡契約書に記載された譲渡金額を記載しており、当該不動産等の取得に要する諸経費及び消費税等は含みません。また、「譲渡予定価格」は、不動産売買契約書又は信託受益権譲渡契約書に記載された譲渡金額を記載しており、当該不動産等の譲渡に要する諸経費及び消費税等は含みません。以下同じです。
 3. 取得予定資産又は譲渡予定資産の平均NOI利回りは、以下の計算式により算出しています。以下同じです。

$$\text{平均NOI利回り} = \text{NOIの合計} \div \text{合計取得予定価格又は合計譲渡予定価格}$$
 NOIは、取得予定資産については、鑑定評価書に基づく鑑定NOI（直接還元法における運営純収益）を、譲渡予定資産については、2025年6月期末の実績NOIを年換算した金額を用いています。
 4. 「資産規模」とは、保有物件の取得(予定)価格の総額をいいます。以下同じです。
 5. 「想定譲渡益」は、譲渡関連費用等控除後の不動産譲渡益をいい、当該譲渡時点での簿価見込額（2025年6月期末時点の簿価を用い、本資産運用会社にて算定した資本金支出及び減価償却費相当額を控除し試算した見込額）に基づく試算値です。以下同じです。
 6. 「平均築年数」は、保有物件に係る各物件の竣工日（グランフロント大阪（うめきた広場・南館）については、うめきた広場の竣工日を用いています。）から2025年11月28日までの期間を、各物件の取得(予定)価格に基づき加重平均しています。以下同じです。
 7. 「償却後利回り」は、以下の計算式により算出しています。以下同じです。

$$\text{償却後利回り} = (\text{不動産賃貸事業収入} - \text{不動産賃貸事業費用}) \text{の合計} \div \text{譲渡予定価格の合計又は取得予定価格の合計}$$
 不動産賃貸事業収入及び不動産賃貸事業費用は、譲渡予定資産については、2025年6月期の実績値を年換算した金額を用いています。取得予定資産については、鑑定評価書に基づく鑑定NOI(直接還元法における運営純収益)から建物比率に基づき本資産運用会社にて算定した減価償却費相当額を控除した金額を年間日数で除し、当該期の営業日数を乗じることにより算定した金額を用いています。

- 2頁
続き
8. 「LTV」は、有利子負債比率をいい、本取組み後の簿価ベースのLTV及び時価ベースのLTVは、以下の計算式により計算しています。
- 本取組み後の簿価ベースのLTV

$$= \text{本取組み後における有利子負債総額} 2,440 \text{ 億円} \div \text{本取組み後における総資産見込額} 5,631 \text{ 億円}$$
 本取組み後における有利子負債総額

$$= \text{本資料の日付現在における有利子負債残高} 2,375 \text{ 億円} + \text{本借入れの借入予定額} 65 \text{ 億円}$$
 本取組み後における総資産見込額

$$= \text{2025年6月期末における総資産額} 5,440 \text{ 億円} + \text{2025年12月期の期初から本資料の日付までの期間の有利子負債増加額} 1 \text{ 億円} + \text{一般募集による発行価額の総額} 100 \text{ 億円} + \text{本件第三者割当に}$$

$$\text{おける発行価額の総額} 5 \text{ 億円} + \text{本借入れの借入予定額} 65 \text{ 億円} + \text{2025年12月期及び2026年6月期の内部留保増加見込額} 19 \text{ 億円}$$
 本取組み後の時価ベースのLTV

$$= \text{本取組み後における有利子負債見込総額} 2,440 \text{ 億円} \div (\text{本取組み後における総資産見込額} 5,631 \text{ 億円} + (\text{本取組み後の見込鑑定評価額} 6,631 \text{ 億円} - \text{本取組み後の見込帳簿価額} 5,267 \text{ 億円}))$$
 「本取組み後の見込鑑定評価額」は、譲渡予定資産を除いた本投資法人の保有資産の2025年6月期の鑑定評価と、取得予定資産の鑑定評価額（価格時点については、後記3頁及び4頁に関する注記をご参照ください。）の合計です。
 「本取組み後の見込帳簿価額」は、譲渡予定資産を除いた本投資法人の保有資産の2025年6月期の帳簿価額と、取得予定資産の取得予定価格の合計です。
 本投資法人は2019年7月5日付で株式会社みずほ銀行との間で当座貸越契約書（極度貸付用）を締結しており、同行は、本投資法人に対し同契約上規定された条件に従い、極度額まで貸付けができるものとされていますが、本借入れについては、本資料の日付現在、金銭消費貸借契約は締結していません。したがって、実際に借入れが行われることは保証されているわけではありません。本借入れの借入予定額は変動する可能性があります。
- 本募集による発行価額の総額（見込額）の算出については、一般募集における発行価額の総額及び本件第三者割当における発行価額の総額として、それぞれ100億円及び5億円（2025年11月14日（金）現在の東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額）を前提として算定しています。本件第三者割当については、募集投資口数の全部についてみずほ証券株式会社により申し込み、払込みがなされることを前提としています。
- 実際の一般募集における発行価額の総額が前記見込額と異なる場合又は本件第三者割当の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、実際の本募集による発行価額の総額（見込額）も、変動することがあり、これに伴い本借入金返済の額も変動することがあります。
- 実際の発行価額の総額が前記見込額よりも少額となった場合又は本件第三者割当の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、その分、表記載の数値よりも実際のLTVが高くなり、取得余力が低くなる場合があります。また、実際の発行価額の総額が、前記見込額よりも多額となった場合には、その分、表記載の数値よりも実際のLTVが低くなり、取得余力が高くなる場合があります。以下同じです。
9. 「デットによる取得余力」及び「取得余力」は、増資を行うことなくデットによる資金調達のみにより新規物件取得を行う場合における新規物件取得可能額の合計金額をいいます。すなわち、LTV40%を上限の目処とする場合の取得余力は、LTVが40%となるまでのデットの調達余力（増加可能額）を試算した数値となります。「本取組み後のデットによる取得余力」及び「本取組み後の取得余力」は、時価LTV40%を上限の目処とする場合の取得余力であり、時価LTVが40%となるまでのデットの調達余力（増加可能額）を試算した数値となります。ただし、取得余力は当該金額のデットによる資金調達又は当該資金による新規物件の取得の実現を保証するものではなく、本資料の日付現在において、取得余力を活用し取得を予定している物件はありません。以下同じです。
- 3頁
1. 「グランフロント大阪」の「鑑定評価額」、「NOI利回り」及び「償却後利回り」は、2025年9月30日時点の数値をそれぞれ記載しています。取得予定資産の「NOI利回り」及び「償却後利回り」は、以下の計算式により算出しています。以下同じです。
- ・NOI利回り = $\text{NOI} \div \text{取得(予定)価格}$
 - NOIは、鑑定評価書に基づく鑑定NOI(直接還元法における運営純収益)を用いています。
 - ・償却後利回り = $\text{償却後NOI} \div \text{取得(予定)価格}$
 - 償却後NOIは、鑑定評価書に基づく鑑定NOI(直接還元法における運営純収益)から、本資産運用会社にて算出した減価償却費を控除した金額を用いています。
2. 本物件の一部はパス・スルー型マスターリース方式及び固定型マスターリース方式により一括賃貸しており、「稼働率」については、2025年9月30日時点において、エンドテナントに対し賃貸可能な面積に占める賃貸面積の割合を記載しています。
- 4頁
1. 「FUNDES蒲田」及び「ホテルグレイスリー浅草」に係る「鑑定評価額」、「NOI利回り」及び「償却後利回り」は2025年10月1日時点の数値を、それぞれ記載しています。
2. 「稼働率」は、以下の計算式により算出しています。
- ・稼働率 = $\text{総賃貸面積} \div \text{総賃貸可能面積}$
3. 「最寄駅からの徒歩分数」は、不動産マーケットレポート及び鑑定評価書等の専門家作成資料に記載された最寄駅からの徒歩分数又は道路距離80メートルにつき1分間を要するものとして算出した最寄駅からの徒歩分数をいいます。以下同じです。
4. FUNDES蒲田の主要駅1日平均乗降者数の算出において、東日本旅客鉄道株式会社及び東京臨海高速鉄道株式会社については、HPにおいて乗車人数のみ公表されているため、乗車人数に2を乗じた数を用いています。

- 5頁 1. 「譲渡益の創出」における「鑑定評価額」は、ハウジング・デザイン・センター神戸は2025年6月30日時点の数値を、J P R横浜日本大通ビル及び南麻布ビルは2025年11月1日時点の数値を、それぞれ記載しています。
2. 「譲渡益の創出」における「帳簿価額」は、当該譲渡時点での簿価見込額（2025年6月期末時点の簿価を用い、本資産運用会社にて算定した資本的支出及び減価償却費相当額を控除し試算した見込額）に基づく試算値を記載しています。
3. 「本取組み後のポートフォリオ」の「資産規模」及び「平均築年数」の括弧書きには、本取組み前の各数値との差異を記載しています。
- 6頁 1. 「東京建物の中期経営計画」とは、東京建物が2025年1月に発表した中期経営計画のことをいいます。
2. 東京建物が公表する固定資産の戦略的売却の目標金額は、同社の2025年度から2027年度の中期経営計画に掲げる目標に過ぎず、その実現や時期を保証又は約束するものではありません。
3. 「J P Rの取得実績」には、本投資法人が東京建物から取得した物件を記載しています。物件名の下には、本投資法人による取得価格を記載していますが、グランフロント大阪については、追加取得分の取得予定価格を含んだ金額を記載しています。
4. 「販売用不動産（総投資額ベースで約2,500億円、2025年9月末時点）」は、物流施設を除く東京建物の販売用不動産について、各物件の取得時の簿価に加えて、取得後発生する建築費等も加味した総投資額を算出した金額として、東京建物が2025年12月期第3四半期決算説明資料において公表している情報に基づきます。
5. 本資料の日付現在、本投資法人は、東京建物等との間で「主な販売用不動産」として掲載されている物件について具体的な交渉を行っておらず、現時点において取得する予定はなく、今後取得できる保証はありません。
6. T - P L U S博多駅前については、完成予想図を掲載しています。
- 7頁 1. 本取組み後の「長期固定比率」は、以下計算式により計算しています。
- 本取組み後の長期固定比率

$$= \text{本取組み後における有利子負債総額のうち、固定金利の長期有利子負債であるもの及び本借入れのうち、固定金利の長期有利子負債となる予定のもの} \div \text{本取組み後における有利子負債総額}$$
2. 本取組み後の「ESGファイナンス」の金額は、本資料の日付現在におけるESGファイナンスの金額と、本借入れのうち、ESGファイナンスとなる予定の金額の合計です。ESGファイナンスとは、本投資法人が策定したサステナビリティファイナンス・フレームワークに従ったグリーンローン、グリーンボンド、サステナビリティローン及びサステナビリティボンドを総称しています。
3. 「格付」とは、本資料の日付現在、本投資法人が株式会社日本格付研究所(JCR)から取得している長期発行体格付及び株式会社格付投資情報センター(R&I)から取得している発行体格付であり、本募集の対象である本投資法人の投資口に付された格付ではありません。
- 8頁 1. 「既存物件」とは、本投資法人の2024年12月期末時点の保有物件をいいます。なお、中野セントラルパークイーストについては、2024年3月に準共有持分53.0%を取得していますが、2025年2月に追加取得した準共有持分47.0%と切り分けることが困難なため、「既存物件」からは除いています。以下同じです。
2. 「既存物件の賃料収入の推移」は、2025年6月期の賃料収入実績並びに2025年12月期、2026年6月期及び2026年12月期の運用状況の予想の前提となっている賃料収入のうち、既存物件に関するものの合計金額を記載しています。
3. 「予想賃料成長率」は、2025年12月期の運用状況の予想の前提となっている賃料収入のうち、既存物件に関するものと、2026年12月期の運用状況の予想の前提となっている賃料収入のうち、既存物件に関するものを比較して算出しています。
4. 地代（底地物件の賃料）は借地契約に基づき自動で改定されることなどから、足許のオフィス賃貸マーケットの動向を適切に表現するために、月額賃料から地代を除いています。
5. 「目標賃料」とは、マーケット賃料の上限を目安に、各保有物件において本資産運用会社が定める賃料水準をいいます。
- 9頁 1. 表内の用語はそれぞれ以下の意味を有します。
- 「賃料・共益費」：本資産入替の対象ではない既存物件の賃料・共益費の増加による調整EPUへの影響額
「資産入替」：本資産入替に伴う償却後利益の増加による調整EPUへの影響額
「金利コスト（新規調達分含む）」：本資産入替に伴い新規に調達するローンを含む金利コストの増加による調整EPUへの影響額
「その他（公租公課等）」：賃料・共益費、資産入替及び金利コスト（新規調達分含む）以外の要因（公租公課の増加等）に伴う利益の増減による調整EPUへの影響額
「増資による影響」：2025年11月28日開催の本投資法人役員会で決議した新投資口の発行に伴う利益の希薄化に伴う調整EPUへの影響額（なお、新投資口発行に係る費用は「増資による影響」には含まれていません。）
2. 「予想EPU成長率」は、2025年8月15日に公表した2025年12月期調整EPUの予想と、2025年11月28日に公表した2026年12月期調整EPUの予想を比較して算出しています。
- 10頁 1. 2025年8月15日に公表した2025年12月期及び2026年6月期の予想DPUのグラフの内訳（調整EPU、譲渡益の還元（物件の譲渡益のDPUへの影響額をいいます。）、圧縮積立金の取崩し、買換特例圧縮積立金の取崩し）は、2025年11月28日に公表した予想（今回予想）のグラフの内訳のそれぞれよりも色を薄くして表示しています。

2025年12月期、2026年6月期及び2026年12月期の運用状況の予想の前提条件

「今回予想」又は「予想」は、2025年11月28日付「2025年12月期及び2026年6月期の運用状況の予想の修正並びに2026年12月期の運用状況の予想に関するお知らせ」で公表した、当該時点における2025年12月期、2026年6月期及び2026年12月期の運用状況の予想を記載しています。

「2025/8公表予想」は、2025年8月15日付「2025年6月期 決算短信（REIT）」で公表した、当該時点における2025年12月期及び2026年6月期の運用状況の予想を記載しています。

1. 「今回予想」及び「予想」

「今回予想」又は「予想」は、2025年11月28日付「2025年12月期及び2026年6月期の運用状況の予想の修正並びに2026年12月期の運用状況の予想に関するお知らせ」で公表した、当該時点における2025年12月期、2026年6月期及び2026年12月期の運用状況の予想を記載しており、当該時点における運用状況の予想及び前提条件は以下のとおりです。

	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)	1口当たり 利益超過 分配金
2025年12月 期	百万円 20,321	百万円 10,470	百万円 9,400	百万円 9,400	円 2,090	-
2026年6月 期	百万円 20,663	百万円 10,705	百万円 9,566	百万円 9,566	円 2,127	-
2026年12月 期	百万円 19,242	百万円 9,161	百万円 7,925	百万円 7,925	円 2,100	-

(参考) 2025年12月期：1口当たり予想当期純利益 2,322円

2026年6月期：1口当たり予想当期純利益 2,363円

2026年12月期：1口当たり予想当期純利益 1,957円

2025年12月期、2026年6月期及び2026年12月期の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
営業期間	2025年12月期：2025年7月1日～2025年12月31日（184日） 2026年6月期：2026年1月1日～2026年6月30日（181日） 2026年12月期：2026年7月1日～2026年12月31日（184日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 2025年11月28日現在保有している66物件をベースに、以下の物件取得及び譲渡が実施されることを前提としています。 「グランフロント大阪（うめきた広場・南館）」及び「グランフロント大阪（北館）」から構成される「グランフロント大阪」の追加取得（2025年12月19日予定） 「FUNDES 蒲田」の取得（2025年12月19日予定） 「ホテルグレイスリー浅草」の取得（2025年12月19日予定） 「ハウジング・デザイン・センター神戸」の譲渡（2025年11月28日予定） 「J」PR横浜日本大通ビル」の分割譲渡（①2025年12月18日予定（65.0%）、②2026年1月23日予定（35.0%）） 「南麻布ビル」の譲渡（2026年1月9日予定） 実際に上記以外の物件の取得又は譲渡等により変動する可能性があります。

営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収入は、2025年9月末時点において有効な賃貸借契約を基に市場環境及びテナントとの交渉状況等を勘案の上、一定の入退去影響や予想される契約改定時の賃料単価の変動等を考慮して算出しています。また、テナントによる賃料等の滞納又は不払いがないことを前提としています。 不動産等売却益は、2025年12月期に1,892百万円、2026年6月期に1,798百万円を想定しています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主な営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の外注委託費等の費用は、過去の実績等をベースに費用の変動要素を反映して算出しています。外注委託費は2025年12月期に818百万円、2026年6月期に871百万円、2026年12月期に875百万円を想定しています。 固定資産税、都市計画税等の公租公課は、2025年12月期に2,722百万円、2026年6月期に2,862百万円、2026年12月期に2,854百万円を想定しています。なお、資産を取得した場合、固定資産税及び都市計画税等については、前保有者と期間按分により精算することが一般的であり、本投資法人においては当該精算金相当分を取得原価に算入しています。 建物の修繕費は、各営業期間に必要と予想される額を費用として計上しています。しかしながら、予想し難い要因による建物の毀損等によって修繕費が発生する可能性があり、また、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、各営業期間の修繕費は予想金額と大きく異なる可能性があります。 減価償却費は、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しており、2025年12月期に2,188百万円、2026年6月期に2,197百万円、2026年12月期に2,223百万円を想定しています。 賃貸事業費用以外の営業費用（資産運用報酬、一般事務委託及び資産保管手数料等）は、2025年12月期に1,082百万円、2026年6月期に1,082百万円、2026年12月期に1,063百万円を想定しています。
営業外収益	<ul style="list-style-type: none"> 主な営業外収益である管理組合費精算金収入として、2025年12月期に4百万円、2026年6月期に47百万円、2026年12月期に4百万円を想定しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 主な営業外費用である支払利息、融資手数料、投資法人債利息及び投資法人債発行費償却等として、2025年12月期に1,120百万円、2026年6月期に1,215百万円、2026年12月期に1,289百万円を想定しています。 新投資口の発行に係る費用として50百万円を見込んでおり、3年間で定額法により償却することを想定しています。
有利子負債及び総資産有利子負債比率	<ul style="list-style-type: none"> 2025年11月28日現在、237,500百万円（長期借入金209,600百万円、投資法人債27,900百万円）の有利子負債を有しており、総資産有利子負債比率は43.7%となっています。また、2025年12月19日付で短期借入金6,500百万円の借入れを実施することを前提としています。 各営業期間に返済期限（償還期限）が到来する有利子負債については、全額借換えを行うことを前提としています。 上記により、各営業期間末日の総資産有利子負債比率は、2025年12月期末に43.4%、2026年6月期末に43.3%、2026年12月期末43.3%を想定しています。 本表における総資産有利子負債比率の算出にあたっては、次の算式を使用しています。 総資産有利子負債比率 = 有利子負債見込総額 ÷ 総資産見込総額 × 100 新投資口の発行口数及び発行価額等により、総資産有利子負債比率は変動する可能性があります。
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> 各期末の発行済投資口の総口数は、本日現在発行済みの3,943,256口に、新投資口の発行による追加発行口数105,000口（公募100,000口及び第三者割当5,000口（上限））を加えた4,048,256口を前提としています。 上記のほか、2026年12月期末までに投資口の追加発行等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銭の分配の方針に基づき分配することを前提としています。 各期に計上を見込んでいる不動産等売却益（2025年12月期：1,892百万円、2026年6月期：1,798百万円）については、分配金の持続的な成長を目的とし、租税特別措置法第65条の7に規定される「特定の資産の買換えの場合の特例」を適用し、一部を圧縮積立金として内部留保（2025年12月期：986百万円、2026年6月期：1,005百万円）することを想定しています。 2025年12月期の分配金は、買換特例圧縮積立金の一部（46百万円）を取り崩して分配することを想定しています。 2026年6月期の分配金は、買換特例圧縮積立金の一部（48百万円）を取り崩して分配することを想定しています。 2026年12月期の分配金は、圧縮積立金の一部（525百万円）及び買換特例圧縮積立金の一部（50百万円）を取り崩して分配することを想定しています。 運用資産の買動、テナントの買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。

1口当たり利益超過分配金	・利益を超える金銭の分配は、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、上場規則、投資信託協会規則等において、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。

2. 「2025/8 公表予想」

「2025/8 公表予想」は、2025年8月15日付「2025年6月期 決算短信 (REIT)」で公表した、当該時点における2025年12月期及び2026年6月期の運用状況の予想を記載しており、当該時点における運用状況の予想及び前提条件は以下のとおりです。

	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)	1口当たり利益超過分配金
2025年12月期	百万円 18,402	百万円 8,614	百万円 7,542	百万円 7,541	円 2,035	-
2026年6月期	百万円 18,375	百万円 8,686	百万円 7,591	百万円 7,591	円 2,050	-

(参考) 2025年12月期：1口当たり予想当期純利益 1,912円

2026年6月期：1口当たり予想当期純利益 1,925円

2025年12月期及び2026年6月期の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
営業期間	2025年12月期：2025年7月1日～2025年12月31日(184日) 2026年6月期：2026年1月1日～2026年6月30日(181日)
運用資産	・2025年8月15日現在保有している66物件をベースに、新規の物件取得又は譲渡が実施されないことを前提としています。 ・実際には物件取得又は譲渡等により変動する可能性があります。
営業収益	・賃貸事業収入は、2025年6月期末時点で有効な賃貸借契約をもとに市場環境及びテナントとの交渉状況等を勘案の上、一定の入退去影響等を考慮して算出しています。また、テナントによる賃料等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	・主な営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の外注委託費等の費用は、過去の実績等をベースに費用の変動要素を反映して算出しています。外注委託費は、2025年12月期に813百万円、2026年6月期に815百万円を想定しています。 ・固定資産税、都市計画税等の公租公課は、2025年12月期に2,729百万円、2026年6月期に2,809百万円を想定しています。なお、一般的に、取得する資産の固定資産税及び都市計画税等については、前所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、本投資法人においては当該精算金相当分を取得原価に算入しています。 ・建物の修繕費は、各営業期間に必要と予想される額を費用として計上しています。しかしながら、予想し難い要因による建物の毀損等によって修繕費が発生する可能性があり、また、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、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる可能性があります。 ・減価償却費は、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しており、2025年12月期に2,183百万円、2026年6月期に2,213百万円を想定しています。 ・賃貸事業費用以外の営業費用(資産運用報酬、一般事務委託及び資産保管手数料等)は、2025年12月期に1,043百万円、2026年6月期に1,024百万円を想定しています。
営業外収益	・主な営業外収益である管理組合費精算金収入として、2025年12月期に2百万円、2026年6月期に

営業外費用	45百万円を想定しています。 ・主な営業外費用である支払利息、融資手数料、投資法人債利息及び投資法人債発行費償却等として、2025年12月期に1,126百万円、2026年6月期に1,180百万円を想定しています。
有利子負債及び総資産有利子負債比率	・2025年8月15日現在、236,500百万円(短期借入金2,000百万円、長期借入金206,600百万円、投資法人債27,900百万円)の有利子負債を有しており、総資産有利子負債比率は43.5%となっています。 ・2025年8月15日以降、各営業期間に返済期限(償還期限)が到来する有利子負債については、全額借換えを行うことを前提としています。 ・各営業期間末日の総資産有利子負債比率は、2025年12月期末に43.6%、2026年6月期末に43.6%を想定しています。 ・本表における総資産有利子負債比率の算出に当たっては、次の算式を使用しています。 総資産有利子負債比率 = 有利子負債見込総額 ÷ 総資産見込総額 × 100
発行済投資口の総口数	・2025年8月15日現在の発行済投資口の総口数は3,943,256口であり、新投資口の追加発行等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基づき分配することを前提としています。 ・2025年12月期の分配金は、圧縮積立金の一部(436百万円)及び買換特例圧縮積立金の一部(46百万円)を取り崩して分配することを想定しています。 ・2026年6月期の分配金は、圧縮積立金の一部(443百万円)及び買換特例圧縮積立金の一部(48百万円)を取り崩して分配することを想定しています。 ・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。
1口当たり利益超過分配金	・利益を超える金銭の分配は、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、上場規則、投資信託協会規則等において、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。