

平成 28 年 8 月 26 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都港区虎ノ門一丁目 1 番 21 号
マリモ地方創生リート投資法人
代表者名 執行役員 北方 隆士
(コード番号 3470)

資産運用会社名
マリモ・アセットマネジメント株式会社
代表者名 代表取締役社長 北方 隆士
問合せ先 取締役兼財務管理部長 北川 博彰
TEL:03-6205-4755

平成28年12月期及び平成29年6月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ

マリモ地方創生リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、平成 28 年 7 月 29 日付「平成 28 年 12 月期及び平成 29 年 6 月期の運用状況の予想に関するお知らせ」において公表した平成 28 年 12 月期（平成 28 年 2 月 5 日～平成 28 年 12 月 31 日）及び平成 29 年 6 月期（平成 29 年 1 月 1 日～平成 29 年 6 月 30 日）の運用状況の予想について、下記のとおり修正しましたのでお知らせいたします。

記

1. 平成 28 年 12 月期の運用状況の予想の修正

	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 金を含む)	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
前回発表予想 (A)	603 百万円	304 百万円	11 百万円	11 百万円	528 円	115 円	413 円
今回修正予想 (B)	603 百万円	304 百万円	11 百万円	11 百万円	576 円	125 円	451 円
増減額 (B-A)	— 百万円	— 百万円	— 百万円	— 百万円	48 円	10 円	38 円
増減率	— %	— %	— %	— %	9.0 %	8.6 %	9.2 %

(参考) 平成 28 年 12 月期 : 予想期末発行済投資口数 90,968 口、1口当たり予想当期純利益 125 円

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の平成 28 年 12 月期及び平成 29 年 6 月期の運用状況の予想の修正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。

2. 平成 29 年 6 月期の運用状況の予想の修正

	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 金を含む)	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
前回発表予想 (A)	724 百万円	297 百万円	243 百万円	243 百万円	2,947 円	2,451 円	496 円
今回修正予想 (B)	724 百万円	295 百万円	237 百万円	237 百万円	3,148 円	2,607 円	541 円
増減額 (B-A)	— 百万円	▲2 百万円	▲6 百万円	▲6 百万円	201 円	156 円	45 円
増減率	— %	▲0.6 %	▲2.4 %	▲2.4 %	6.8 %	6.3 %	9.0 %

(参考) 平成 29 年 6 月期 : 予想期末発行済投資口数 90,968 口、1口当たり予想当期純利益 2,607 円

- (注1) 本投資法人の営業期間は、毎年 1 月 1 日から 6 月末日まで及び 7 月 1 日から 12 月末日までですが、第 1 期営業期間は本投資法人の設立日である平成 28 年 2 月 5 日から平成 28 年 12 月 31 日までの 331 日間です。なお、第 1 期の実質的な営業期間は、物件取得日である平成 28 年 8 月 1 日から平成 28 年 12 月 31 日までの 153 日間となります。
- (注2) 平成 28 年 12 月期及び平成 29 年 6 月期の運用状況の予想については、別紙「平成 28 年 12 月期及び平成 29 年 6 月期における運用状況の予想の前提条件」に記載された前提条件に基づき算出した本日現在の予想です。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、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。また、本予想は分配金及び利益超過分配金の額を保証するものではありません。
- (注3) 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4) 単位未満の数値は切り捨てて表示しています。

3. 修正の理由

本日付「第三者割当による新投資口発行の結果に関するお知らせ」において公表しました第三者割当による新投資口発行に伴い、前回発表予想において前提条件とした、当該第三者割当による新投資口の発行による手取金及び手元資金を原資とした平成 28 年 12 月期中の借入金の一部期限前返済額が減少すること及び予想期末発行済投資口数に変動が生じることから、運用状況の予想の修正を行うことといたしました。

以上

*本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

*本投資法人のホームページアドレス：<http://www.marimo-reit.co.jp>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 28 年 12 月期及び平成 29 年 6 月期の運用状況の予想の修正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。

【別紙】

平成 28 年 12 月期及び平成 29 年 6 月期における運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件																																	
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 平成 28 年 12 月期 (第 1 期) (平成 28 年 2 月 5 日～平成 28 年 12 月 31 日) (331 日) ▶ 平成 29 年 6 月期 (第 2 期) (平成 29 年 1 月 1 日～平成 29 年 6 月 30 日) (181 日) 																																	
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 本日現在保有している不動産信託受益権 (合計 17 物件) (以下「取得済資産」といいます。) を平成 29 年 6 月期末まで保有し続けること、並びにそれ以外に新規物件の取得及び保有物件の処分等が行われないことを前提としています。 ▶ 実際には新規物件の取得又は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"> ▶ 取得済資産の賃貸事業収益については、前受益者等より提供を受けた賃貸借契約の内容、過去のテナント及び市場の動向等及び締結済みの賃貸借契約の内容をベースに、テナントの入退去及び賃料水準の予測に基づく想定稼働率や賃料変動予測等を勘案して算出しています。 ▶ テナント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"> ▶ 営業費用のうち主たる項目は以下の通りです。 <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th></th> <th>平成 28 年 12 月期</th> <th>平成 29 年 6 月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸事業費用計</td> <td>206 百万円</td> <td>307 百万円</td> </tr> <tr> <td>管理委託費</td> <td>30 百万円</td> <td>36 百万円</td> </tr> <tr> <td>(内維持管理費)</td> <td>12 百万円</td> <td>15 百万円</td> </tr> <tr> <td>(内プロパティ・</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>マネジメント費用)</td> <td>17 百万円</td> <td>21 百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td>8 百万円</td> <td>10 百万円</td> </tr> <tr> <td>公租公課</td> <td>0 百万円</td> <td>59 百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td>136 百万円</td> <td>164 百万円</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用以外計</td> <td>92 百万円</td> <td>121 百万円</td> </tr> <tr> <td>運用報酬</td> <td>28 百万円</td> <td>57 百万円</td> </tr> </tbody> </table> ▶ 主たる営業費用である取得済資産の賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、前受益者等より提供を受けた過去の実績値に基づき、費用の変動要素を反映して算出しています。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等については前受益者等と期間按分による計算を行い取得時に精算しましたが、本投資法人においては当該精算金相当分が取得原価に算入されるため平成 28 年 12 月期については費用計上されません。取得済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等の総額は 43 百万円を想定しています。したがって、取得済資産については、平成 29 年度の固定資産税及び都市計画税等が平成 29 年 6 月期から費用計上されることとなります。なお、通期で固定資産税及び都市計画税等が費用化された場合の影響額は、平成 29 年 6 月期に 59 百万円、平成 29 年 12 月期に 59 百万円を見込んでいます。 ▶ 建物の修繕費は、資産運用会社が策定する中長期の修繕計画を基に、平成 28 年 12 月期に 8 百万円、平成 29 年 6 月期に 10 百万円をそれぞれ見込んでいます。なお、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に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、各計算期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 ▶ 減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、平成 28 年 12 月期に 136 百万円を、平成 29 年 6 月期に 164 百万円を、それぞれ見込んでいます。 		平成 28 年 12 月期	平成 29 年 6 月期	賃貸事業費用計	206 百万円	307 百万円	管理委託費	30 百万円	36 百万円	(内維持管理費)	12 百万円	15 百万円	(内プロパティ・			マネジメント費用)	17 百万円	21 百万円	修繕費	8 百万円	10 百万円	公租公課	0 百万円	59 百万円	減価償却費	136 百万円	164 百万円	賃貸事業費用以外計	92 百万円	121 百万円	運用報酬	28 百万円	57 百万円
	平成 28 年 12 月期	平成 29 年 6 月期																																
賃貸事業費用計	206 百万円	307 百万円																																
管理委託費	30 百万円	36 百万円																																
(内維持管理費)	12 百万円	15 百万円																																
(内プロパティ・																																		
マネジメント費用)	17 百万円	21 百万円																																
修繕費	8 百万円	10 百万円																																
公租公課	0 百万円	59 百万円																																
減価償却費	136 百万円	164 百万円																																
賃貸事業費用以外計	92 百万円	121 百万円																																
運用報酬	28 百万円	57 百万円																																

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 28 年 12 月期及び平成 29 年 6 月期の運用状況の予想の修正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。

営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 平成 28 年 12 月期は、292 百万円を想定しており、うち、支払利息及びその他融資関連費用として 142 百万円、本投資法人創立費として 58 百万円、新投資口の発行及び投資口の上場に係る費用として 92 百万円を見込んでいます。これらの費用のうち、会計上及び税務上一括費用計上が認められているものにつきましては、平成 28 年 12 月期に一括費用計上することを前提としています。 ➤ 支払利息及びその他融資関連費用として、平成 29 年 6 月期に 58 百万円を見込んでいます。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 有利子負債総額は、平成 28 年 12 月末 9,545 百万円、平成 29 年 6 月末 9,080 百万円を前提としています。 ➤ 平成 29 年 6 月期中に取得済資産の取得、その他各種費用支払いに伴う消費税の還付が見込まれることから、当該還付金を原資として、平成 29 年 6 月期に借入金 450 百万円を返済することを前提としています。 ➤ 上記に加え、減価償却費の一部から生じる内部留保を原資として、毎期 15 百万円の元本返済を行うことを前提としています。
投資口	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 本日現在発行済みである投資口 90,500 口に加えて、平成 28 年 6 月 27 日及び平成 28 年 7 月 21 日開催の本投資法人役員会で決議した第三者割当による新投資口の発行（上限 8,850 口）によって新規に発行される予定の投資口数 468 口が発行されることを前提としています。 ➤ 平成 29 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（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、上記の新規に発行予定の投資口数 468 口を含む平成 28 年 12 月期及び平成 29 年 6 月期の予想期末発行済投資口数 90,968 口により算出しています。
1 口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 1 口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い分配することを前提として算出しています。 ➤ 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（利益超過分配金は含まない）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 ※	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 1 口当たり利益超過分配金は、本投資法人の規約及び資産運用会社の社内規程である運用ガイドラインに定める方針に従い算出しています。 ➤ 本日現在、本投資法人は、外部経済環境、不動産市況、本投資法人の財務状況について、大幅に悪化する具体的なおそれは生じていないものと判断しています。 ➤ 平成 28 年 12 月期及び平成 29 年 6 月期に関しては、ポートフォリオの収益力向上に資する投資としての新規物件の取得機会等が生じた場合にそれに対応するための一定の資金留保の必要性は高い一方で、本投資法人の財務状況や本日現在借り入れている借入金にかかるリファイナンスの可能性の見込等に鑑みると、当該 2 計算期間においては有利子負債削減等に優先的に資金充当を行うべき状況にはないものと考えています。 ➤ 取得済資産に係る減価償却費として、平成 28 年 12 月期に 136 百万円、平成 29 年 6 月期に 164 百万円を見込む中、取得済資産に係る建物状況調査報告書に記載の緊急修繕費用の見積額、短期修繕費用の見積額及び長期修繕費用の見積額（いずれも更新費（資本的支出）に該当するもの）を合計した額の 6 か月平均額は、56 百万円であり、また、本投資法人が現在想定している修繕予定額（資本的支出に該当するもの）は平成 28 年 12 月期において 15 百万円、平成 29 年 6 月期において 29 百万円に留まるため、各計算期間の末日において減価償却費相当額の手元現預金から建物等の機能維持のための将来の資本的支出を目的とした積み立てや運転資金等として見込まれる資金相当額並びに上記のポートフォリオ収益力向上に資する投資に備えた一定の資金留保を行っても、さらにフリーキャッシュフローの残余が生じることを見込んでいます。 ➤ 以上を勘案し、本日現在、平成 28 年 12 月期及び平成 29 年 6 月期については利益超過分配を実施することが相当であると判断し、利益超過分配金総額として、それ

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 28 年 12 月期及び平成 29 年 6 月期の運用状況の予想の修正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。

	<p>ぞれ、41 百万円、49 百万円を見込んでいます（注 1）。この場合、当該利益超過分配金総額は、それぞれ当該計算期間に発生すると見込まれる減価償却費の 30.0%、30.0%に相当する金額となり、ペイアウトレシオ（注 2）は、それぞれ 35.4%、71.4%となる見込みです。</p> <p>（注 1）利益超過分配は、計算期間の期末時点において保有する不動産等の鑑定評価額（本投資法人が保有する不動産等について計算期間の期末を価格時点として取得する不動産鑑定評価書における鑑定評価額をいいます。）の合計が、当該計算期間の不動産等の帳簿価格合計と当該計算期間の次期の資本的支出予定額（資本的支出のための積立金の総額をいいます。）の合計を上回る場合に限り、修繕費や資本的支出への活用、借入金の返済、新規物件の取得資金への充当などの他の選択肢についても検討の上、実施されるものとします（後記＜（ご参考）本投資法人の利益超過分配に関する基本方針及び実施方法＞の「B.実施方法」をご参照下さい。）。そのため、かかる条件を満たさない場合には、上記の予想にかかわらず、第 1 期（平成 28 年 12 月期）及び第 2 期（平成 29 年 6 月期）においても利益超過分配を実施しません。</p> <p>また、本投資法人は、後記＜利益超過分配の実施について＞に記載するとおり、本日現在、平成 28 年 12 月期及び平成 29 年 6 月期に関しては、各計算期間について、一般社団法人投資信託協会（以下「投信協会」といいます。）の諸規則に定める額を上限として、当該計算期間の減価償却費の 30%に相当する金額を限度として、ペイアウトレシオが 75%を上回らない範囲において、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として、分配する方針としていますので、これらの限度に抵触する場合には利益超過分配を行わないか利益超過分配金額が減少する可能性があります。</p> <p>さらに、外部経済環境、不動産市況、本投資法人の財務状況等の著しい悪化等が今後新たに生じた場合には、平成 28 年 12 月期及び平成 29 年 6 月期においてキャッシュマネジメントの一環として利益超過分配を実施するとの本日現在における方針が変更され、平成 28 年 12 月期及び平成 29 年 6 月期においても利益超過分配が実施されない場合や利益超過分配金額が減少する場合があります。例えば、かかる計算期間に係る利益超過分配が最終的に実施されるまでの間に、新規資産の大規模な追加組入れ等によるポートフォリオの収支構造の大きな変動等が新たに生じた場合、金融環境や不動産投資信託市場の状況等の重要な変動が生じた場合等においては、各計算期間における上記のような利益超過分配金額に関する限度が見直される可能性があります。</p> <p>（注 2）「ペイアウトレシオ」とは、当期純利益に減価償却費を加算した額に対する利益超過分配を含む分配金総額の割合をいいます。以下同じです。</p>
<p>その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 法令、税制、会計基準、上場規則、投信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。

※本投資法人は、次の＜利益超過分配に関するキャッシュマネジメントの基本方針＞及び＜現状認識＞等に基づいて1口当たり利益超過分配金に係る前提条件を公表しております。

＜利益超過分配に関するキャッシュマネジメントの基本方針＞

本投資法人の主な投資対象となる地方に所在する不動産は、東京圏に所在する不動産と比較して土地の価格が相対的に安価であるため、資産全体に占める建物割合が相対的に高くなり、結果として高い減価償却費を計上できる傾向があります。他方で、本投資法人の取得済資産の現状等に鑑みて、計算期間毎に見込まれる減価償却費として計上される金額に対して、実際に必要となる資本的支出は低額にとどまることが予想され、また、将来の資本的支出の金額の予測可能性は高く、実際の金額との差異も大きくはならないものと考えています。また、資産全体に占める建物割合が高いため、建物を取得する取引に課される消費税の割合も高くなる傾向にありますが、本投資法人のポートフォリオは総合型としており、消費税還付の対象となる商業施設、オフィス及びホテルが取得済資産のうち約 5 割（取得価格ベース）を占めています。当面は、この割合が大きく変動する予定もなく、物件を取得するごとに内部留保が蓄積されることを想定しています。

このように、地方に所在する不動産を中心としつつ、商業施設、オフィス及びホテルを含む本投資法人のポートフォリオの特性等を考慮し、修繕費や資本的支出の計画に影響を及ぼさず、資産の競争力の維持・向

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 28 年 12 月期及び平成 29 年 6 月期の運用状況の予想の修正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。

上に向けた適切な対応が可能であり、かつ、資金需要（資産の新規取得、保有資産の維持・向上に向けて必要となる資本的支出等、本投資法人の運転資金、債務の返済及び分配金の支払等）に対応するため、融資枠等の設定状況を勘案の上、本投資法人が妥当と考える現預金を留保していることを前提として、資金効率の向上を実現するキャッシュマネジメントの手段の一つとして、その実施が最適と考えられる場合には利益超過分配を実施することが、投資主価値を最大化するものと考えています。

<現状認識>

本日現在、本投資法人は、外部経済環境、不動産市況、本投資法人の財務状況について、大幅に悪化する具体的なおそれは生じていないものと判断しています。

平成28年12月期及び平成29年6月期に関しては、ポートフォリオの収益力向上に資する投資としての新規物件の取得機会等が生じた場合にそれに対応するための一定の資金留保の必要性は高い一方で、本投資法人の財務状況や本日現在借り入れている借入金にかかるリファイナンスの可能性の見込等に鑑みると、当該2計算期間においては有利子負債削減等に優先的に資金充当を行うべき状況にはないものと考えています。

取得済資産に係る減価償却費として、平成28年12月期に136百万円、平成29年6月期に164百万円を見込む中、取得済資産に係る建物状況調査報告書に記載の緊急修繕費用の見積額、短期修繕費用の見積額及び当該期間に対応する長期修繕費用の見積額（いずれも更新費（資本的支出）に該当するもの）を合計した額の6か月平均額は、56百万円であり、また、本投資法人が現在想定している修繕予定額（資本的支出に該当するもの）は平成28年12月期において15百万円、平成29年6月期において29百万円に留まるため、各計算期間の末日において減価償却費相当額の手元現預金から建物等の機能維持のための将来の資本的支出を目的とした積み立てや運転資金等として見込まれる資金相当額並びに上記のポートフォリオ収益力向上に資する投資に備えた一定の資金留保を行っても、さらにフリーキャッシュフローの残余が生じることを見込んでいます。

<利益超過分配の実施について>

本日現在、平成28年12月期及び平成29年6月期に関しては、各計算期間の末日において、保有する不動産等の鑑定評価額の合計が、当該計算期間の不動産等の帳簿価格合計と次期の資本的支出予定額の合計を上回る見込みであり、かつ、減価償却費相当額の手元現預金から建物等の機能維持のための資本的支出を目的とした積み立てや運転資金等として見込まれる資金相当額並びにポートフォリオ収益力向上に資する投資に備えた一定の資金留保を行っても、さらにフリーキャッシュフローの残余が生じることを見込んでいることから、各計算期間において、投信協会の諸規則に定める金額を上限とし、かつ、減価償却費の30%に相当する金額について、利益超過分配を行うことが相当であると考えています。加えて、利益超過分配の額は、ペイアウトレシオが75%を上回らない金額を上限としています。

以上の判断及び方針に基づき、本日現在、平成28年12月期及び平成29年6月期については利益超過分配を実施することが相当であると判断し、総額で、それぞれ、41百万円、49百万円の利益超過分配を見込んでおります。この場合、当該利益超過分配金総額は、それぞれ当該計算期間に発生すると見込まれる減価償却費の30.0%、30.0%に相当する金額となり、ペイアウトレシオは、それぞれ35.4%、71.4%となる見込みです。

<（ご参考）本投資法人の利益超過分配に関する基本方針及び実施方法>

A. 利益超過分配に関する基本方針

本投資法人は、利益の範囲内で行う金銭の分配に加え、キャッシュマネジメント方針の一環として、利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）を行う場合があります。

利益超過分配は、前記<利益超過分配に関するキャッシュマネジメントの基本方針>に記載のとおり、本投資法人の計算期間毎にその時点における諸般の事情を総合的に考慮した上で実施の是非を判断するものであることから、每期又は数期にわたって継続的に実施することを予定するものではありませんが、結果的に一定の期間、複数期にわたり連続して実施される可能性があります。また、利益超過分配を実施した場合、当該金額は、出資の払戻しとして、出資総額又は出資剰余金の額から控除されることとなります。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成28年12月期及び平成29年6月期の運用状況の予想の修正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。

(注) 利益超過分配は、全ての投資主に対して、利益の範囲内で行う金銭の分配に加えて本投資法人の判断により行う分配であり、オープン・エンド型の投資法人の投資口の場合に各投資主からの請求により行われる投資口の払戻しとは異なります。なお、本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

B. 実施方法

本投資法人がキャッシュマネジメントの一環として利益超過分配を実施する場合には、具体的には、以下のとおり実施の可否及び金額を決定します。

本投資法人は、計算期間の期末時点において保有する不動産等の鑑定評価額（本投資法人が保有する不動産等について計算期間の期末を価格時点として取得する不動産鑑定評価書における鑑定評価額をいいます。）の合計が、当該計算期間の不動産等の帳簿価格合計と当該計算期間の次期の資本的支出予定額（資本的支出のための積立金の総額をいいます。）の合計を上回る場合に限り、利益超過分配を行います。ただし、経済環境、不動産市況、本投資法人の財務状況等を勘案し、利益超過分配を行わない場合もあります。

利益超過分配を行う場合には、投信協会の諸規則に定める金額を上限とし、かつ、減価償却費の30%に相当する金額を限度とします。

当該計算期間における実際の利益超過分配金の額は、修繕費や資本的支出への活用、借入金の返済、新規物件の取得資金への充当などの他の選択肢についても検討し、修繕費や資本的支出の計画に影響を及ぼさず、かつ、資金需要（資産の新規取得、保有資産の維持・向上に向けて必要となる資本的支出等、本投資法人の運転資金、債務の返済及び分配金の支払等）に対応するため、融資枠等の設定状況を勘案の上、本投資法人が妥当と考える現預金を留保し、財務状態に悪影響を及ぼさない範囲で、本投資法人が計算期間毎に決定する額とします（注）。実際の分配金額については、金融環境や不動産投資信託市場の状況等も勘案して決定することになりますが、ペイアウトレシオを参考指標とし、ペイアウトレシオが75%を上回ることをしない範囲の金額とします。

(注) 投信協会の規則においては、クローズド・エンド型の投資法人は、計算期間の末日に計上する減価償却費の100分の60に相当する金額を限度として、利益超過分配を行うことが可能とされています。