

2025 年 8 月 25 日

各位

不動産投資信託証券発行者名

東京都港区六本木六丁目 10 番 1 号 六本木ヒルズ森タワー

インヴィンシブル投資法人

代表者名 執 行 役 員 福田 直樹

(コード番号：8963)

資産運用会社名

コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社

代表者名 代 表 取 締 役 社 長 福田 直樹

問合せ先 企 画 部 長 粉生 潤

(T E L 03-5411-2731)

2025 年 12 月期（第 45 期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに
2026 年 6 月期（第 46 期）の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ

インヴィンシブル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、2025 年 2 月 26 日付「2024 年 12 月期決算短信（REIT）」において公表しました 2025 年 12 月期（第 45 期：2025 年 7 月 1 日～2025 年 12 月 31 日）の運用状況及び分配金の予想の修正について、下記のとおりお知らせするとともに、2026 年 6 月期（第 46 期：2026 年 1 月 1 日～2026 年 6 月 30 日）の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. 2025 年 12 月期（2025 年 7 月 1 日～2025 年 12 月 31 日）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに 2026 年 6 月期（2026 年 1 月 1 日～2026 年 6 月 30 日）の運用状況及び分配金の予想

【2025 年 12 月期】

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	分配金総額
前回発表予想（A） （2025 年 2 月 26 日付）	百万円 27,103	百万円 18,393	百万円 15,705	百万円 15,704	百万円 15,721
今回修正予想（B）	百万円 28,145	百万円 19,051	百万円 16,238	百万円 16,237	百万円 16,264
増減額 （B）－（A）	百万円 1,041	百万円 658	百万円 533	百万円 533	百万円 542
増減率 （（B）－（A）） / （A）	% 3.8	% 3.6	% 3.4	% 3.4	% 3.5

	1口当たり 当期純利益 (注1) (注2)	1口当たり 分配金 (利益超過分配金 は含まない) (注1) (注2)	1口当たり 利益超過 分配金 (注1)	1口当たり 分配金 (利益超過分配金 を含む) (注1)
前回発表予想 (A) (2025年2月26日付)	円 2,053	円 2,056	円 -	円 2,056
今回修正予想 (B)	円 2,123	円 2,127	円 -	円 2,127
増減額 (B) - (A)	円 70	円 71	円 -	円 71
増減率 ((B) - (A)) / (A)	% 3.4	% 3.5	% -	% 3.5

(注1) 期末発行済投資口の総口数：7,646,453口

(注2) 1口当たり当期純利益と1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)の差額は、利益剰余金の取り崩しによるものです。
詳細については、別紙1<2025年12月期(第45期)及び2026年6月期(第46期)の運用状況及び分配金の予想に関する前提条件>の「1口当たり分配金」及び「1口当たり利益超過分配金」をご参照ください。

【2026年6月期】

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	分配金総額
今回予想	百万円 26,315	百万円 17,192	百万円 14,315	百万円 14,314	百万円 14,490

	1口当たり 当期純利益 (注1) (注2)	1口当たり 分配金 (利益超過分配金 は含まない) (注1) (注2)	1口当たり 利益超過 分配金 (注1)	1口当たり 分配金 (利益超過分配金 を含む) (注1)
今回予想	円 1,872	円 1,895	円 -	円 1,895

(注1) 期末発行済投資口の総口数：7,646,453口

(注2) 1口当たり当期純利益と1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)の差額は、利益剰余金の取り崩しによるものです。
詳細については、別紙1<2025年12月期(第45期)及び2026年6月期(第46期)の運用状況及び分配金の予想に関する前提条件>の「1口当たり分配金」及び「1口当たり利益超過分配金」をご参照ください。

(ご参考)

2025年12月期(第45期)の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2026年6月期(第46期)の運用状況及び分配金の予想に関する前提条件は、別紙1に記載のとおりです。

2. 修正及び公表の理由

本日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ」及び「資金の借入れ及び金利スワップ締結に関するお知らせ」で公表しましたとおり、本投資法人は、2025年8月27日付で借入金及び手元資金によりホテル10物件(以下「取得予定資産」といいます。)を取得する予定です。その結果、運用状況の予想の前提に変更が生じることから、2025年12月期の運用状況及び分配金の予想の修正を行うものです。また2026年6月期の運用状況及び分配金の予想についても、現在入手している情報及び合理的で

あると判断する一定の前提に基づき、足元の運営状況を反映し検討を重ねた結果、公表することといたしました。

3. ポートフォリオの概況

ポートフォリオの主なセグメントの概況及び見通しについては、以下のとおりです。

(1) 国内ホテル

国内ホテルは、安定した国内需要及びインバウンド需要に牽引されるかたちで、東京 23 区や関西エリアを中心に RevPAR は前年同期比で大きく成長しています。特に関西エリアのホテルについては、本年 4 月より開催されている「EXP02025 大阪・関西万博」(以下「大阪万博」といいます。)の効果により業績が大きく伸長しており、この効果は大阪万博が終了する本年 10 月まで継続するものと見込んでいます。その一方で、大阪万博の終了後には一定の反動減が生じることを想定していますが、ポートフォリオ全体としては引き続き緩やかな成長を見込んでいます。

なお、インバウンド需要については、「2025 年 7 月 5 日に日本で大地震が発生する」という科学的根拠のない風説により、本年春以降、特に香港からの訪日客を中心に需要の落ち込みが観測されています。その結果、足元では香港発日本行きの国際便が減便されるなどの事象が生じていますが、本投資法人は 10 月の国慶節(中国)を契機に秋以降、日本への旅行マインドが回復することを期待しており、今後の動向を注視してまいります。国内ホテルの指標は以下のとおりです。

(参考)

ホテルポートフォリオ指標(国内ホテル 91 物件ベース)(注 1)

	2025 年			2026 年
	6 月期 (実績)	12 月期 (予想)	年間合計 (予想)	6 月期 (予想)
客室稼働率(注 2)	83.8%	86.1%	84.9%	84.4%
A D R (円)(注 3)	13,616	15,414	14,535	14,139
RevPAR (円)(注 4)	11,406	13,273	12,347	11,934
総売上高(百万円)	47,019	54,576	101,595	48,761
宿泊売上高(百万円)	32,599	38,571	71,171	34,121
非客室売上高(百万円)	14,420	16,004	30,424	14,640
G O P (百万円)(注 5)	16,941	21,253	38,194	17,620

同 前年同期比

	2025 年			2026 年
	6 月期 (実績)	12 月期 (予想)	年間合計 (予想)	6 月期 (予想)
客室稼働率	+3.8pt	+1.2pt	+2.5pt	+0.6pt
A D R	+10.0%	+5.6%	+7.5%	+3.8%
RevPAR	+15.2%	+7.1%	+10.7%	+4.6%
総売上高	+11.8%	+6.6%	+9.0%	+3.7%
宿泊売上高	+14.7%	+7.2%	+10.5%	+4.7%
非客室売上高	+5.8%	+5.3%	+5.5%	+1.5%
G O P	+15.3%	+6.7%	+10.3%	+4.0%

- (注1) 従来公表していた国内ホテルポートフォリオ指標との比較の観点から、取得予定資産取得前の保有国内ホテル102物件(「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」を裏付不動産とする優先出資証券を含みます。)のうち、主要オペレーターであるアイコニア・ホスピタリティ株式会社(2025年7月1日付で「株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント」より名称変更しています。)及びその子会社が運営する国内ホテル91物件の実績値及び予想値に基づき算出しています。以下同じです。
- (注2) 「客室稼働率」は、次の計算式により算出しています。

$$\text{客室稼働率} = \text{対象期間中に稼働した延べ客室数} \div \text{対象期間中の総客室数 (客室数} \times \text{日数)}$$
 以下同じです。
- (注3) 「ADR」とは、平均客室単価(Average Daily Rate)をいい、一定期間の客室収入合計(サービス料を除きます。)を同期間の販売客室数合計で除した値をいいます。以下同じです。
- (注4) 「RevPAR」とは、1日当たり総客室数当たり客室収入合計(Revenue Per Available Room)をいい、一定期間の客室収入合計を同期間の総客室数(客室数×日数)合計で除して算出され、客室稼働率にADRを乗じた値と同値となります。以下同じです。
- (注5) 「GOP」とは、売上高営業粗利益(Gross Operating Profit)をいい、テナントのホテル売上高からホテル営業に係る費用(人件費、水道光熱費、広告費等の諸費用)及びオペレーターへの管理業務委託手数料(ある場合)を控除した額であり、本投資法人が賃料として収受する賃貸事業収入をいいます。以下同じです。

(2) 海外ホテル(注1)

昨年より実施しているサンシャイン・スイーツ・リゾートの大規模改修工事は大幅に遅延しているものの、足元は閑散期であるため、その影響は限定的です。改修工事は秋頃に完了し、年末の繁忙期に先立って全面的に営業を再開する予定です。

グランドケイマン島においては、今後3軒のホテルの開業が予定されており、競合施設の増加に伴い既存のホテルへの一定の影響が懸念されます。他方、ケイマン諸島政府は、グランドケイマン島における宿泊キャパシティの拡大を背景に、コロナ禍以降減便が続いている各航空会社に増便を要請しており、実現すれば需給環境は引き締まり、ホテルの業績の向上が期待されます。海外ホテルの指標は以下のとおりです。

(参考)

ホテルポートフォリオ指標(海外ホテル2物件ベース)

	2025 年			2026 年
	6 月期 (実績)	12 月期 (予想)	年間合計 (予想)	6 月期 (予想)
客室稼働率	61.7%	52.8%	57.2%	74.3%
ADR (米ドル)	675	474	582	612
RevPAR (米ドル)	417	250	333	455
総売上高 (米ドル)	61,296,121	43,552,524	104,848,645	66,376,964
宿泊売上高 (米ドル)	35,772,633	21,842,837	57,615,470	39,117,593
非客室売上高 (米ドル)	25,523,488	21,709,687	47,233,175	27,259,371
GOP (米ドル)	27,516,306	13,862,328	41,378,635	28,200,340

同 前年同期比

	2025 年			2026 年
	6 月期 (実績)	12 月期 (予想)	年間合計 (予想)	6 月期 (予想)
客室稼働率	△17.3pt	+0.2pt	△8.5pt	+12.6pt
ADR	+19.7%	+8.2%	+13.3%	△9.3%
RevPAR	△6.5%	+8.5%	△1.4%	+9.1%
総売上高	△10.6%	+19.7%	△0.1%	+8.3%

宿泊売上高	△7.0%	+8.6%	△1.6%	+9.4%
非客室売上高	△15.2%	+33.4%	+1.9%	+6.8%
G O P	△12.9%	+29.8%	△2.1%	+2.5%

(注1) 海外ホテルとは、ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ及びサンシャイン・スイーツ・リゾートをいいます。以下同じです。

(3) 住居

近時における人口の都心回帰の動きもあり、本投資法人の住居ポートフォリオの稼働率は過去最高水準で推移しており、それに伴い賃料増額は新規契約・更新契約のいずれにおいても継続しています。このようにリーシング環境は良好に推移している一方、足元においては保険料の大幅な値上がりの影響もあり、NOIのレベルでは前年同期比で概ね横ばい（微増～微減）となる見込みです。

(参考)

住居ポートフォリオ指標（住居 41 物件ベース）

	2025 年			2026 年
	6 月期 (実績)	12 月期 (予想)	年間合計 (予想)	6 月期 (予想)
稼働率（注1）	97.2%	97.1%	97.2%	97.4%
平均賃料坪単価（円）（注2）	9,302	9,416	9,359	9,390
NOI（百万円）（注3）	1,145	1,138	2,283	1,148

同 前年同期比

	2025 年			2026 年
	6 月期 (実績)	12 月期 (予想)	年間合計 (予想)	6 月期 (予想)
稼働率	+0.5 p t	+0.3 p t	+0.4 p t	+0.2 p t
平均賃料坪単価	+0.7%	+1.3%	+1.0%	+0.9%
NOI	+0.5%	△0.2%	+0.1%	+0.2%

(注1) 「稼働率」は、対象期間における対象物件の各月末日時点の賃貸面積合計を賃貸可能面積合計で除して算出しています。以下同じです。

(注2) 「平均賃料坪単価」は、対象期間における対象物件の各月の月額賃料の合計を各月末日時点の賃貸面積合計で除して算出しており、対象期間を通じて賃貸面積により加重平均して算出しています。以下同じです。

(注3) 単位未満を切り捨てて記載しています。また、一時的な保険金収入及びそれに対応する費用を除きます。以下同じです。

これらの結果、2025 年 12 月期の 1 口当たり分配金は 2,127 円（予想）となり、2025 年 6 月期実績（1,895 円）と併せた 2025 年通年で 1 口当たり分配金は 4,022 円（予想）と、2024 年通年の実績（3,899 円）を 3.2 % 上回ることを見込んでいます。

また、2026 年 6 月期は、取得予定資産の寄与もある一方、金利の上昇、円高等の要因により 1 口当たり当期純利益は前年同期の実績を下回ることが見込まれることから、本投資法人は分配金水準の安定化を図るため利益剰余金を一部取り崩すこととし、1 口当たり分配金は 2025 年 6 月期と同額の 1,895 円（予想）としています。

以上

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

(別紙 1)

＜2025年12月期（第45期）及び2026年6月期（第46期）の
運用状況及び分配金の予想に関する前提条件＞

項目	前提条件
計算期間	2025年12月期：2025年7月1日～2025年12月31日（184日間） 2026年6月期：2026年1月1日～2026年6月30日（181日間）
運用資産	2025年12月期末保有資産：155物件及び特定目的会社の優先出資証券1銘柄 2026年6月期末保有資産：155物件及び特定目的会社の優先出資証券1銘柄 本日現在の保有資産（145物件及び特定目的会社の優先出資証券1銘柄）に加え、2025年8月27日付で取得予定資産10物件を取得すること（注1）、その後2026年6月期末まで運用資産に異動がないことを前提としています。 （注1）取得予定資産の取得の詳細については、本日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ」をご参照ください。
発行済投資口の総口数	2025年12月期末発行済投資口の総口数：7,646,453口 2026年6月期末発行済投資口の総口数：7,646,453口 本日現在の発行済投資口の総口数7,646,453口につき、2026年6月期末まで異動がないことを前提としています。
有利子負債	2025年12月期末有利子負債残高：348,654百万円（借入金：324,554百万円、投資法人債24,100百万円） 2026年6月期末有利子負債残高：348,654百万円（借入金：324,554百万円、投資法人債24,100百万円） 2025年8月27日付で30,200百万円の借入れを実行すること（詳細は、本日付「資金の借入れ及び金利スワップ締結に関するお知らせ」をご参照ください。）を前提としています。また、2026年6月期末までに返済期限を迎える借入金及び償還期限を迎える投資法人債については、同額での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。上記以外には、2026年6月期末まで新規借入れ及び投資法人債の発行並びに期限前弁済は行わないことを前提としています。

項目	前提条件																											
営業収益	営業収益については、各期以下のとおり想定しています。 国内におけるホテル需要については、大阪万博による需要の増加は会期の終了とともに剥落することを見込んでいますが、国内需要は概ね堅調に推移することを見込んでいます。 また、インバウンド需要に関しては、足元において主として香港からの訪日客数の減少が一時的な特殊要因として挙げられますが、全体としてはこの先も堅調に推移することを見込んでいます。																											
	上記の需要予想に加え、各ホテルの近隣におけるイベント等の有無、競合ホテル等の動向、物価動向等の諸要素を加味し、2025年12月期以降におけるホテル賃料及び運営委託による不動産運用収入を予想しています。なお、2025年8月～10月については、足元の予約状況も考慮して予想を行っています。																											
	<table><thead><tr><th></th><th>2025年12月期</th><th>2026年6月期</th></tr></thead><tbody><tr><td>・ 賃貸事業収入</td><td>25,488百万円</td><td>21,522百万円</td></tr><tr><td>（うちホテル賃料）</td><td>(23,267百万円)</td><td>(19,280百万円)</td></tr><tr><td>（うちホテル固定賃料）</td><td>(8,774百万円)</td><td>(6,892百万円)</td></tr><tr><td>（うちホテル変動賃料）</td><td>(14,493百万円)</td><td>(12,387百万円)</td></tr><tr><td>・ 運営委託収益</td><td>1,984百万円</td><td>3,946百万円</td></tr><tr><td>（下段は米ドル建て）</td><td>13,862千円ドル</td><td>28,200千円ドル</td></tr><tr><td>・ 受取配当金</td><td>671百万円</td><td>847百万円</td></tr><tr><td>営業収益合計</td><td>28,145百万円</td><td>26,315百万円</td></tr></tbody></table>		2025年12月期	2026年6月期	・ 賃貸事業収入	25,488百万円	21,522百万円	（うちホテル賃料）	(23,267百万円)	(19,280百万円)	（うちホテル固定賃料）	(8,774百万円)	(6,892百万円)	（うちホテル変動賃料）	(14,493百万円)	(12,387百万円)	・ 運営委託収益	1,984百万円	3,946百万円	（下段は米ドル建て）	13,862千円ドル	28,200千円ドル	・ 受取配当金	671百万円	847百万円	営業収益合計	28,145百万円	26,315百万円
	2025年12月期	2026年6月期																										
・ 賃貸事業収入	25,488百万円	21,522百万円																										
（うちホテル賃料）	(23,267百万円)	(19,280百万円)																										
（うちホテル固定賃料）	(8,774百万円)	(6,892百万円)																										
（うちホテル変動賃料）	(14,493百万円)	(12,387百万円)																										
・ 運営委託収益	1,984百万円	3,946百万円																										
（下段は米ドル建て）	13,862千円ドル	28,200千円ドル																										
・ 受取配当金	671百万円	847百万円																										
営業収益合計	28,145百万円	26,315百万円																										
	このうち、取得予定資産（10物件）の賃貸事業収入への収益寄与として、2025年12月期はホテル賃料1,289百万円（うちホテル固定賃料231百万円、ホテル変動賃料1,058百万円）、2026年6月期はホテル賃料1,057百万円（うちホテル固定賃料312百万円、ホテル変動賃料744百万円）を見込んでいます。																											
	優先出資証券に係る受取配当金については、保有銘柄のキャッシュ・フローの裏付けとなる裏付不動産の稼働状況予想及び特定目的会社で発生する費用の想定値を反映して予想値を算出しています。 なお、優先出資証券の裏付不動産である「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」については、2024年夏頃から売却（投資先である特定目的会社の保有する受益権の譲渡による方法を含みます。）に向けた検討を行っていましたが、現在は売却に向けた活動は行っておらず、今回の運用状況の予想においては2026年6月期末まで継続して保有することを前提としています。																											
	本投資法人は、海外ホテルを源泉とする収益を、海外ホテルからの運営委託収益として受け取っています。かかる運営委託収益、海外ホテルの稼働状況予想及び運営委託会社で発生する費用の想定値を反映して予想値を算出しています。 なお、運営委託収益については、米ドルベースの予想額の大部分について為替予約によるヘッジを行っています。詳細については2024年5月31日付及び2025年6月18日付の各「為替予約契約の締結に関するお知らせ」をご参照ください。 2025年12月期及び2026年6月期の運営委託収益については（i）ヘッジしている部分は前記の為替予約契約を反映したレート、（ii）ヘッジしていない部分は1米ドル＝140円を前提として円貨に換算しています。 海外ホテルのうち、サンシャイン・スイーツ・リゾートについては、2024年夏より実施しているリノベーション工事の影響により2025年秋頃まで一部客室の売り止めが発生する想定です。また、ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパについては増改築の検討を実施していますが、具体的な内容は決定されておらず、今回の2026年6月期までの運用状況の予想においては、増改築にかかる影響は見込んでいません。その一方で、グランドケイマン島における新規ホテルの開業による需給の悪化を保守的に、一定程度織り込んでいます。																											
	2025年12月期及び2026年6月期のいずれについても、本日現在の予想値に基づき算出しています。また、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。																											

項目	前提条件		
営業費用	営業費用のうち賃貸事業費用及び運営委託費用（以下「賃貸事業費用等」といいます。）については、各期以下のとおり想定しています。		
	2025年12月期	2026年 6 月期	
	・維持管理費 （うち修繕費）	914百万円 (45百万円)	927百万円 (79百万円)
	・公租公課（注1）	1,077百万円	862百万円
	・保険料	344百万円	359百万円
	・減価償却費	5,756百万円	5,955百万円
	・その他費用	113百万円	165百万円
	賃貸事業費用等合計	8,206百万円	8,270百万円
	(注1) 取得する物件の固定資産税及び都市計画税等については、前所有者との間で期間按分による計算を行い取得時に精算することとしており、当該精算金相当分が取得原価に算入されるため取得年の12月期までは費用計上されず、取得翌年の6月期から費用計上されます。 なお、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等の総額は28百万円であり、2026年6月期以降においては年間82百万円を費用計上することを見込んでいます。		
	営業費用のうち賃貸事業費用等以外については、各期以下のとおり想定しています。		
2025年12月期	2026年 6 月期		
・賃貸事業費用等以外 （うち資産運用報酬）	887百万円 (550百万円)	852百万円 (550百万円)	
NOI	NOIについては、各期以下のとおり想定しています。		
	2025年12月期	2026年 6 月期	
	・NOI	25,695百万円	24,001百万円
	（うち国内ホテルNOI）	(22,787百万円)	(19,128百万円)
	（うち海外ホテルNOI）	(1,692百万円)	(3,647百万円)
	（うち住居NOI）	(1,138百万円)	(1,148百万円)
	「NOI」は、次の計算式により算出しています。 NOI＝不動産賃貸事業収入－不動産賃貸事業費用＋減価償却費＋優先出資証券の受取配当金＋海外ホテルにかかる運営委託収益－運営委託費用		
営業外費用	営業外費用については、各期以下のとおり想定しています。		
	2025年12月期	2026年 6 月期	
	・支払利息	1,976百万円	2,100百万円
	・融資関連費用	672百万円	611百万円
	・投資法人債利息	144百万円	145百万円
	・投資法人債発行費償却	19百万円	19百万円
	営業外費用合計	2,813百万円	2,877百万円

項目	前提条件
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を前提として算出しています。 2025年12月期の分配金については、2025年12月期の当期純利益（16,237百万円）より支払うことを前提としています。これに加えて利益剰余金（内部留保）のうち26百万円を加えた分配金総額16,264百万円（1口当たり分配金2,127円）を利益配当として分配する予定です。 2026年6月期の分配金については、2026年6月期の当期純利益（14,314百万円）より支払うことを前提としていますが、これに加えて、分配金水準の安定化を図り、1口当たり分配金が2025年6月期と同額となることを目的として利益剰余金（内部留保）のうち175百万円を加えた分配金総額14,490百万円（1口当たり分配金1,895円）を利益配当として分配する予定です。 2025年12月期及び2026年6月期における評価・換算差額等については、金利スワップ及び為替予約の繰延ヘッジ損益を2025年6月期と同額の1,573百万円と見込んでおり、金利スワップ及び為替予約の時価の変動が1口当たり分配金に影響しない前提で算出しています。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	本投資法人は、分配金の額を決定するに際し、中期的な分配金の安定性を維持することが最も重要な要素のひとつであると考えており、資産の取得や資金調達等に関連して、投資口の希薄化又は多額の費用を計上することにより、1口当たり分配金が一時的に減少することが見込まれる場合に、当該資産の取得や資金調達等の効果が通期で寄与したものと仮定した場合の1口当たり分配金額を基準として分配金を平準化するために利益超過分配又は内部留保を取り崩して行う利益分配（利益超過分配と併せて以下「利益超過分配等」といいます。）を実施する方針を採用することとしています。 また、定期借地権償却、その他資産除去債務の償却など税務上と会計上の処理の差異は、法人税等の課税を生じさせる要因となりますが、そのような場合には、当該課税の軽減を目的として、利益超過分配等の実施を検討する方針です。 2025年12月期は、利益剰余金（内部留保）の取り崩しにより、「税務上と会計上の処理の差異から生じる差額の利益超過分配等」（1口当たり4円）を行う予定です。 2026年6月期は、前項「1口当たり分配金」に記載の通り、1口当たり分配金を2025年6月期と同額とすることを目的に、利益剰余金（内部留保）の取り崩しにより、「分配金を平準化するための利益超過分配等」（1口当たり23円）を行う予定です。
その他	法令、税制、会計基準等において、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。 また、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。