

分配金の実績と見通し（1）主要な前期比差異要因

2025年11月期 実績分配金

2,478円

(前期比+465円/+23.1%)

(1口当たり、円)

2026年5月期 予想分配金

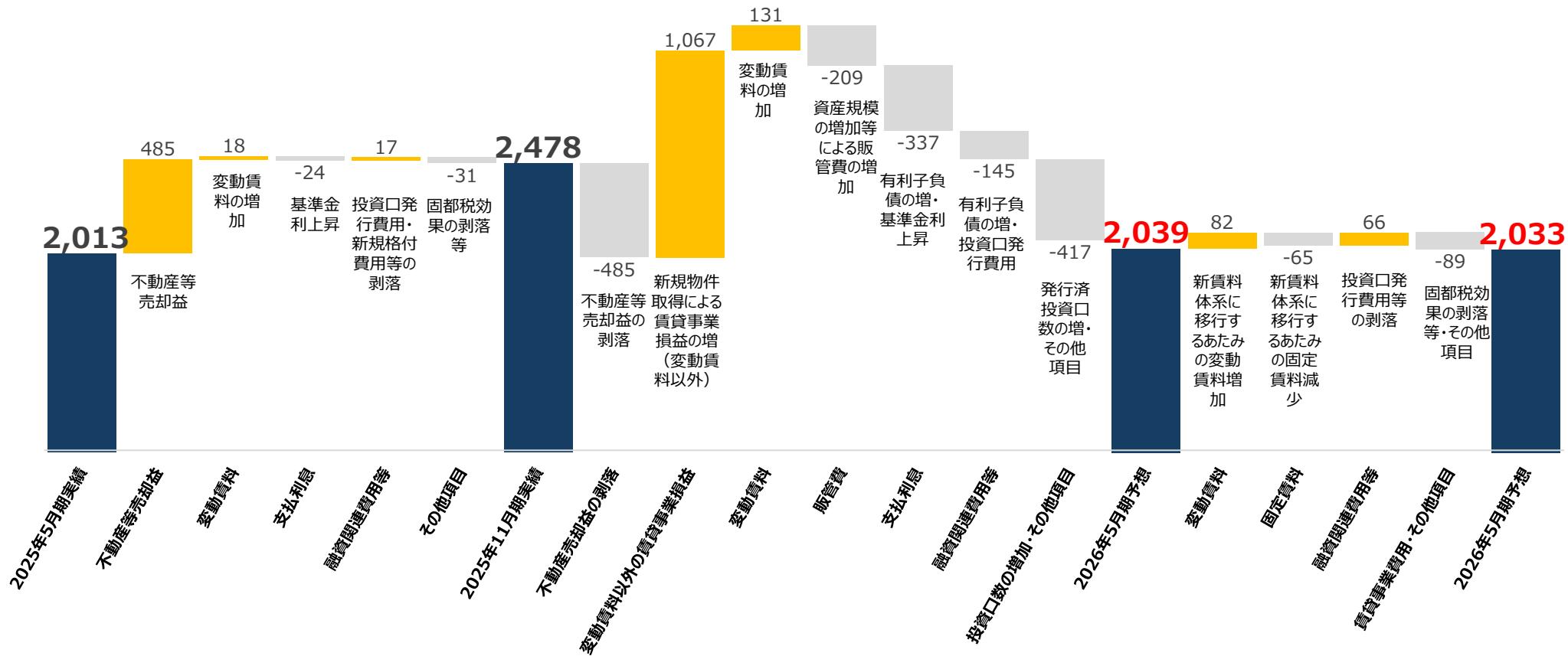
2,039円

(前期比 △439円/△17.7%)

2026年11月期 予想分配金

2,033円

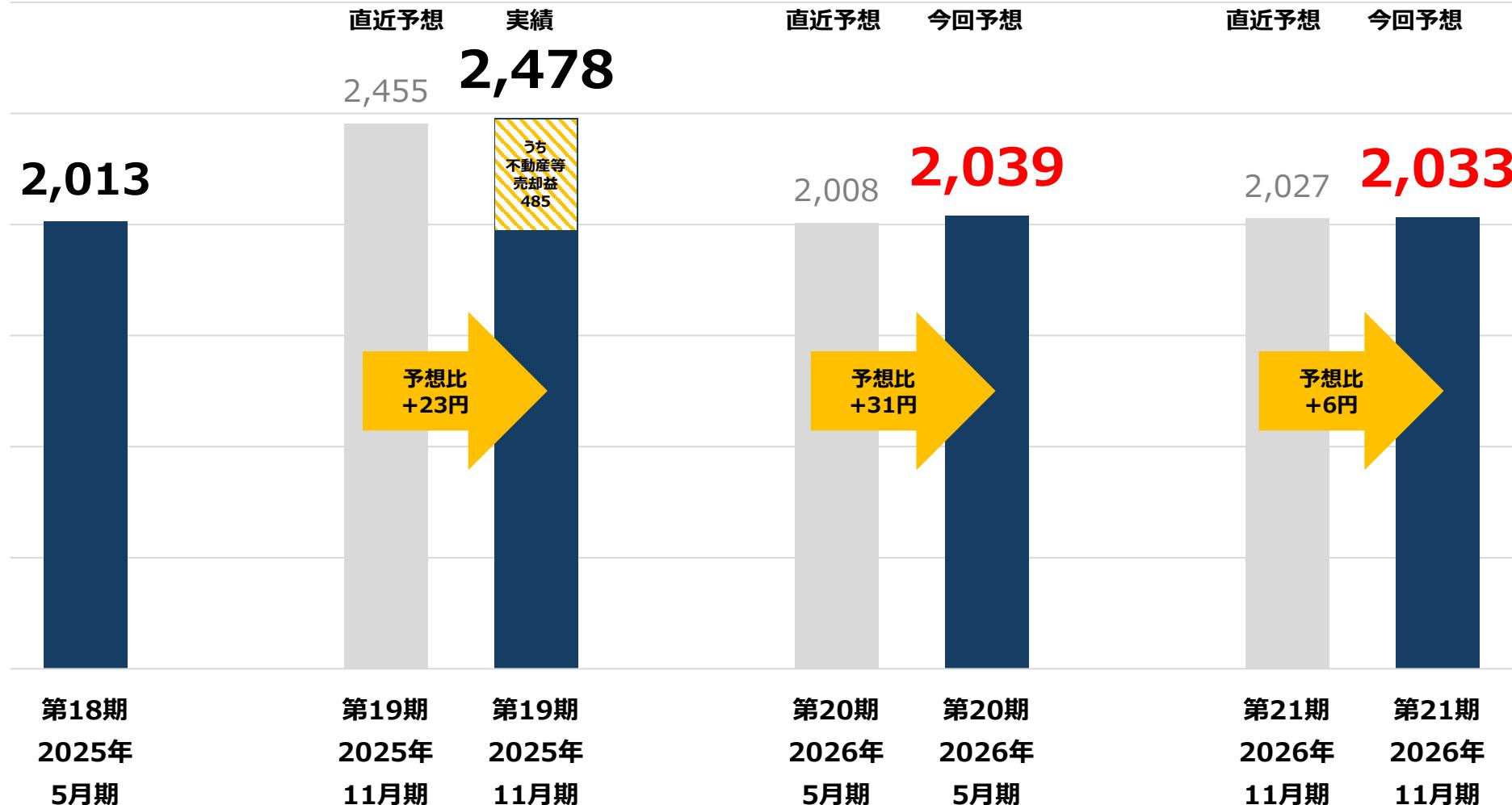
(前期比 △6円/△0.3%)



分配金の実績と見通し（2）直近予想との差異

- ◆ 2026年5月期・2026年11月期の予想分配金については、政策金利上昇の影響を受けるものの、（1）保有資産の内部成長、（2）返済期限が到来する既存借入金のリファイナンスにおけるデットコスト圧縮により、直近予想値を上回る見通し

（1口当たり、円）



2025年11月期決算概要

	2025年5月期	2025年11月期		2025年11月期	
	第18期実績	第19期実績	前期比	第19期予想	予想比
	(A)	(B)	増減額(B-A)	(C)	増減額(C-B)
営業収益	1,714	1,877	+163	1,877	+0
ホテル等	1,349	1,332	△16	1,332	+0
固定賃料	1,161	1,143	△17	1,143	+0
変動賃料	99	105	+5	105	+0
その他収入(第2賃料含む)	88	83	△4	83	+0
賃貸住宅等	365	394	+28	393	+0
賃料	351	375	+23	376	△1
その他収入(水光熱費等)	14	18	+4	17	+1
不動産等売却益	-	151	+151	151	△0
営業費用	849	881	+31	887	△6
賃貸事業費用	194	219	+24	220	△1
減価償却費	461	454	△7	454	△0
販売費・一般管理費	193	207	+14	212	△4
営業利益	865	996	+131	990	6
営業外収益	1	3	+1	3	△0
営業外費用	242	231	△11	232	△0
支払利息	140	148	+7	149	△0
融資関連費用等	102	83	△19	82	+0
経常利益	623	768	+144	761	+7
当期純利益	623	767	+144	760	+7
1口当たり分配金(円)	2,013	2,478	+465	2,455	+23
うち利益超過分配(円)	10	10	-	10	-
NOI	1,520	1,507	△12	1,506	+1
賃貸事業損益	1,058	1,053	△4	1,051	+1
資本的支出	164	141	△23	169	△28
期末発行済総投資口数(口)	311,023	311,023	-	311,023	-
1口当たり簿価純資産(円)	83,436	83,891	+454	-	-
1口当たりNAV(円)	107,372	109,107	+1,735	-	-

主要な差異要因 (単位：百万円)	
2025年11月期 実績	(前期比)
営業収益	+163
不動産等売却益(大江戸2物件売却)	+151
賃貸住宅等 賃料の増(幕張の取得+20、18期末保有物件+3)	+23
ホテル等 変動賃料の増	+5
ホテル等 固定賃料の減(大江戸2物件売却△34、岐阜羽島の取得+15、浅草橋・大国町の通期稼働+1)	△17
営業利益	+131
賃貸事業費用の増(新規取得物件の固都税効果の剥落等)	△24
販管費の増(資産入替による運用報酬・委託報酬の増加等)	△14
当期純利益	+144
支払利息の増(基準金利上昇)	△7
融資関連費用等の減(投資口発行費用・格付費用の剥落等)	+19
(2025年11月12日公表予想対比)	(予想比)
営業利益	+6
販管費の減	+4

2026年5月期・2026年11月期業績予想

	2025年11月期 第19期実績 (A)	2026年5月期		2026年11月期	
		第20期予想 (B)	前期比 増減額(B-A)	第21期予想 (C)	前期比 増減額(C-B)
営業収益	1,877	2,295	+417	2,306	+11
ホテル等	1,332	1,640	+307	1,646	+6
固定賃料	1,143	1,411	+268	1,383	△28
変動賃料	105	146	+40	181	+35
その他収入(第2賃料含む)	83	81	△2	81	+0
賃貸住宅等	394	655	+261	660	+4
賃料	375	636	+261	641	+4
その他収入(水光熱費等)	18	18	+0	19	+0
不動産等売却益	151	-	△151	-	-
営業費用	881	1,034	+153	1,073	+38
賃貸事業費用	219	275	+56	297	+22
減価償却費	454	483	+29	491	+8
販売費・一般管理費	207	275	+68	283	+8
営業利益	996	1,260	+263	1,233	△27
営業外収益	3	1	△1	1	-
営業外費用	231	382	+151	357	△24
支払利息	148	253	+105	257	+4
融資関連費用等	83	129	+46	100	△29
経常利益	768	879	+111	876	△2
当期純利益	767	878	+111	875	△2
1口当たり分配金(円)	2,478	2,039	△439	2,033	△6
うち利益超過分配(円)	10	7	△3	7	-
NOI	1,507	2,019	+512	2,008	△11
賃貸事業損益	1,053	1,536	+482	1,517	△19
資本的支出	141	182	+41	203	+21
期末発行済総投資口数(口)	311,023	432,307	+121,284	432,307	-

主要な差異要因		(単位：百万円)
2026年5月期 予想		(前期比)
営業収益		+417
ホテル等 固定賃料の増(新規物件取得)		+268
賃貸住宅等 賃料の増(新規物件取得+236、第19期末保有物件+24)		+261
ホテル等 変動賃料の増(新規物件取得+29、第19期末保有物件+10)		+40
不動産等売却益の剥落		△151
営業利益		+263
販売費・一般管理費の増(新規物件取得)		△68
賃貸事業費用の増(新規物件取得)		△56
減価償却費の増(新規物件取得)		△29
当期純利益		+111
支払利息の増(有利子負債の増加△84、基準金利の上昇△20)		△105
融資関連費用等の減(新投資口発行費用・新規借入費用の発生)		△46
2026年11月期 予想		(前期比)
営業収益		+11
ホテル等 変動賃料の増(あたみで新賃料体系への移行により変動賃料が増加)		+36
ホテル等 固定賃料の減(あたみで新賃料体系への移行により固定賃料が減少(決算期当たり31百万円減少))		△28
営業利益		△27
賃貸事業費用の増(新規取得物件の固都税効果の剥落等)		△22
当期純利益		△2
融資関連費用等の減(新投資口発行費用・新規借入費用等の剥落等)		+29
支払利息の増(基準金利の上昇)		△4