



日本リート投資法人

<https://www.nippon-reit.com/>

日本リート投資法人 (証券コード : 3296)

第28期決算説明資料

(2026年6月期)

2026年8月20日

01

成長戦略

エグゼクティブ・サマリー	3
内部成長／賃料増額（オフィス）	4
ポートフォリオ強靱化の進展によるポートフォリオ・クオリティの向上①	5
取得資産の概要 - ナインアワーズ博多駅 -	6
取得予定資産の概要 - WORK VILLA MYJ kanda -	7
ポートフォリオ強靱化の進展によるポートフォリオ・クオリティの向上②	8
エンジニアリング・マネジメントの概要と効果	9
金利上昇局面を見据えた財務戦略	11
資産入替による譲渡益の継続的な創出	12
譲渡資金の活用方針（キャピタルアロケーション）	13

04

Appendix

第28期（2026年6月期）決算の概要	31
第29期（2026年12月期）及び	
第30期（2027年6月期）業績予想の概要	32
第29期（2026年12月期）業績予想の概要	33
営業成績及び財産状況の推移	34
資産規模の推移	35
ポートフォリオ概要（第28期末時点）	36
リスク分散の状況（第28期末時点）	37
テナント属性（第28期末時点）	38
住宅テナントデータ（第28期末時点）	39
ティアリングプロジェクト	40
ポートフォリオ一覧	41
鑑定価格比較表	46
中規模オフィスの特性	51
サステナビリティに関する取組み	52
日本リート投資法人のコンセプト	56
S B I グループ・バリューチェーン	57
資産運用会社の概要	58
投資主価値の推移	59
ポートフォリオ写真一覧	60
投資口価格の推移と投資主の状況	64
注記集	65

02

第28期（2026年6月期）の決算概要及び予想

第28期（2026年6月期）決算の概要	15
第29期（2026年12月期）及び	
第30期（2027年6月期）業績予想の概要	17
DPU実績の推移とEPU成長	18

03

第28期（2026年6月期）の運用状況

ポートフォリオ及びオフィスの稼働率	20
テナント入退去状況（オフィス）	21
テナント契約更新状況（オフィス）	22
賃料増減額とレントギャップ（オフィス）	23
テナント入退去状況及び稼働率（住宅）	24
賃料増減額（住宅）	25
ホテルの運用状況	26
財務運営	27
サステナビリティに関する取組み（サマリー）	29

01 | 成長戦略

第28期は、DPU・EPUとも予想を上回る着地
「ポートフォリオ強靱化」により、金利コスト上昇に打ち勝つ持続的成長の基盤を構築

内部成長

賃料増額トレンドが一段と加速

- 上昇するマーケット賃料の着実な取り込み

<入替・更新時賃料増減額>

オフィス：月額賃料 **11.9**百万円UP

住宅：月額賃料 **3.9**百万円UP

- 継続保有物件の賃料増額加速
増額改定時のインセンティブ報酬の効果発揮

6期連続上昇、直近1年で加速(オフィス)

財務運営

市況を踏まえた機動的な財務運営

- あらゆる金利コスト抑制策の検討・実施
- 新規レンダー開拓、相対借入へのシフト、
変動金利借入の活用

新規レンダー：**3行**(注)

相対借入残高：**186**億円(注)

固定金利比率：**78.9%**(第28期末)

(注) 2026/8/20時点の借入決定分を含む

第28期実績

DPU **2,516**円
(前期+83円)

EPU **2,066**円
(前期+72円)

外部成長

戦略的な資産入替の継続

- スポンサーサポートや多様な取得戦略を
駆使し、資産入替を実施
- 築年数の若返り、インフレ耐性強化

第28期実績と第29・30期予定(合計額)

取得**360**億円、譲渡**116**億円

キャピタルアロケーション

継続的な譲渡益の創出

- 戦略的資産入替により、譲渡益の創出、
内部留保の積み増し
- 創出されたフリーキャッシュは、投資主価値最大
化に資する施策へ活用

譲渡益

第28期実績 **13.0**億円

第29期予定 **3.4**億円

- ・テナント入替／契約更新に伴う賃料増減率は目標の5%を達成
- ・継続保有物件全体で見ても、賃料上昇トレンドが一段と加速

賃料増減の推移

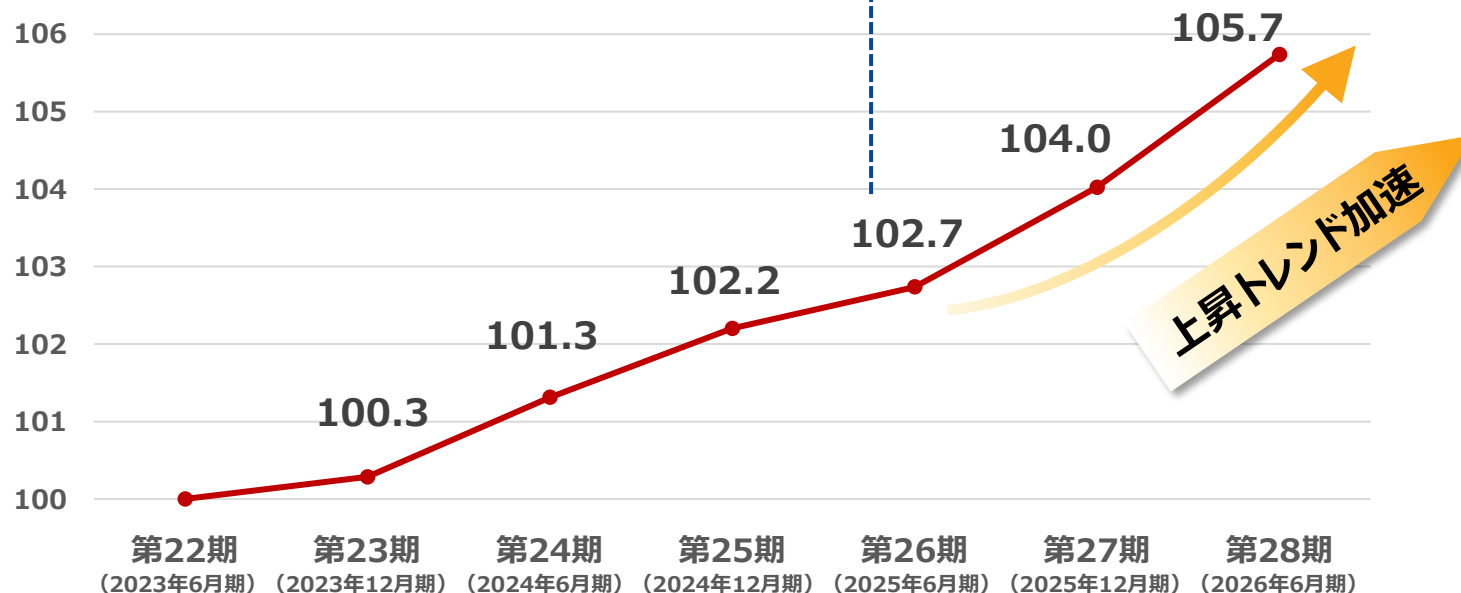
	第22期 (2023年6月期)	第23期 (2023年12月期)	第24期 (2024年6月期)	第25期 (2024年12月期)	第26期 (2025年6月期)	第27期 (2025年12月期)	第28期 (2026年6月期)
入替・更新時 賃料増減額	930	4,064	5,287	6,042	6,581	10,553	11,971 (千円/月)
入替・更新時 賃料増減率	0.3%	1.7%	2.6%	2.8%	2.7%	5.9%	5.1%

目標の
5%を達成

継続保有物件の契約賃料単価の推移

- ・第22期から第28期まで継続保有のオフィス48物件が対象
(取得価格ベースで第28期末保有オフィス全体の85.3%)
- ・各期末時点における契約賃料単価を第22期末を100として指数化

2025年4月より賃料増額インセンティブ
報酬を導入、収益向上施策の強化



内部成長余地を有する優良資産の厳選取得と、戦略的な資産譲渡・入替を通じ、ポートフォリオの競争力を向上

取得資産								譲渡資産	
第28期 (2026年6月期)								第28期 (2026年6月期)	
オフィス	オフィス	住宅	ホテル	ホテル	R&D	底地	ホテル	オフィス	
									
FORECAST 四日市 (2026/1/14取得)	CIRCLES 日本橋浜町 (2026/3/30取得)	プライムガーデン 赤塚 ——	ホテルリソル 秋葉原 (2026/3/6取得)	THE BASEMENT HOTEL Osaka Honmachi ——	innoba大田 (2026/1/14取得)	ケユー川越 インター店底地 (2026/3/6取得)	ナインアワーズ 博多駅 (2026/7/31取得)	WORK VILLA MYJ kanda (2027/1/15取得)	
築年数 (注1)	3.4年	1.8年	1.3年	7.1年	7.2年	2.5年	-	6.0年	2.0年
含み益率 (注2)	8.0%	41.0%	28.1%	29.2%	12.0%	3.9%	8.7%	65.0%	9.3%
NOI利回り (注3)	5.1%	3.8% (圧縮前) 4.6% (圧縮後)	4.4%	4.6%	4.3%	4.1%	4.0%	8.9%	3.9%

取得資産	譲渡資産	資産入替によるポートフォリオへの効果
内部成長が期待できるものを中心に物件取得	成長余力が限定的な物件を譲渡	築年数の若返り
取得物件数 9物件	譲渡物件数 3物件	平均築年数 26.8年 / 22.9年 (2022年12月期末) (2027年1月15日見込)
取得価格合計 360億円	譲渡価格合計 116億円	インフレ耐性の強化
平均築年数 4.1年	平均築年数 39.7年	ホテル比率 8.0% (2027年1月15日見込)
平均NOI利回り (注3) 4.5%/4.6% (圧縮前) (圧縮後)	平均NOI利回り (注3) 4.1%	譲渡益の継続的な創出 → P.12参照

(注1) 取得資産は取得時点、譲渡資産は譲渡時点の築年数を小数第二位を四捨五入して示しています。

(注2) 第28期取得済資産は、(第28期末鑑定価格÷第28期末帳簿価額-1)×100(%)、第29期・第30期の取得予定資産は、(取得時の鑑定価格÷取得価格-1)×100(%)で計算しています。

(注3) 取得資産のNOI利回りは、取得時点の鑑定評価に基づく年間NOIを取得価格で除した数値の加重平均です。ただし、CIRCLES日本橋浜町については、取得価格ではなく圧縮後取得時帳簿価額で除した数値を「圧縮後」としています。譲渡資産のNOI利回りは、譲渡期の前期におけるNOI実績を2倍にしたものを譲渡価格で除した数値の加重平均です。

宿泊需要の高い博多駅前に立地し、インフレ局面において今後の収益性向上が期待できる変動賃料体系ホテル

ナインアワーズ博多駅

ホテル

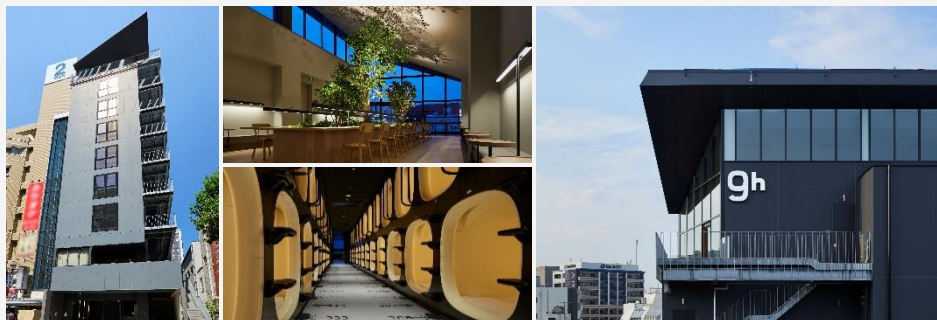


Photo by Nacasa & Partners

概要

- JR「博多」駅から徒歩約3分に位置し、福岡空港へのアクセスにも優れた立地
- 208室のカプセルを備え、直近2年間の稼働率は90%を超える高い水準で推移
- 最上階にラウンジ・ワークスペースを備え、国内外の宿泊者の多様なニーズに対応

Pick up!!

博多駅前の希少な立地と安定した宿泊需要に着目。鑑定評価額対比割安な価格で取得、高い収益性を確保

MAP

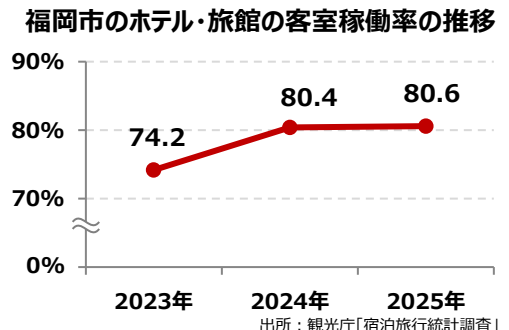
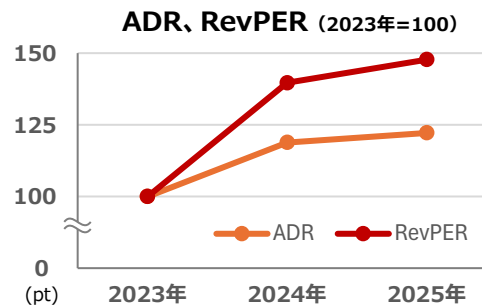
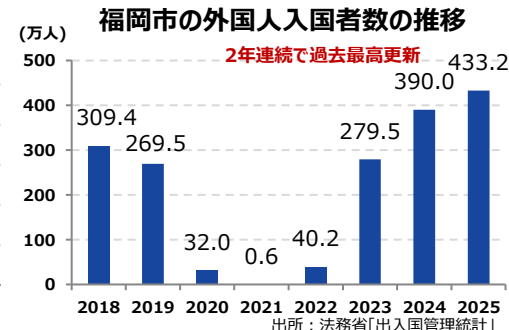
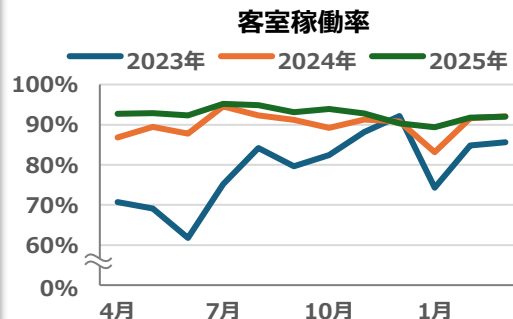


所在地（住居表示）	福岡県福岡市博多区博多駅前三丁目22番2号		
取得価格	2,060百万円	鑑定評価額	3,400百万円
NOI利回り	8.9%	用途	ホテル・店舗
竣工年月	2020年8月	取得年月日	2026年7月31日
賃料形態	変動賃料（注）	所有形態	（土地）事業用定期転借借地権 （建物）所有権

（注）ホテル部分のみ。月額GOPから月額売上および月額GOPIに一定料率を乗じた額を控除した額です。

稼働状況及びマーケット環境（博多）

福岡市では観光客数、外国人入国者数ともに過去最高水準を更新しており、宿泊需要は引き続き堅調に推移。高い客室稼働率を背景に、ホテル収益環境は良好な状況が継続



株式会社ナインアワーズ及びカプセルホテルについて

カプセルホテル運営数
業界No.1



※9h以外の業態を含みます

SBIグループとの
資本業務提携



高い運営効率と
収益の成長性



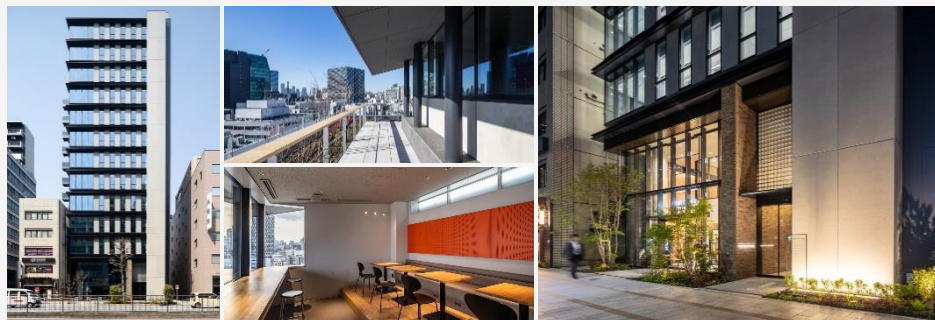
GOP
CAGR +28.8%
(2023→2025)

※ナインアワーズ博多駅の運営実績

日本リート投資法人

インフレ局面において今後の収益性向上が期待できる都心6区の築浅セットアップオフィス

WORK VILLA MYJ kanda オフィス

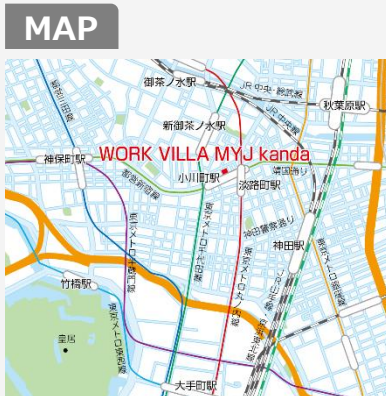


概要

- 3駅3路線利用可能な駅近立地で高い利便性、「靖国通り」沿いの視認性
- 2025/2竣工の築浅オフィスビルとしての希少性
- ハーフセットアップ仕様により、建築費上昇・工期長期化局面においてリーシングにおける競争力

Pick up!!

- ①千代田区アドレスの築浅オフィスを鑑定評価額対比8.5%割安な価格で取得
- ②全テナント定期借家契約により、契約満了時の再契約においてマーケット賃料を反映した条件設定が可能

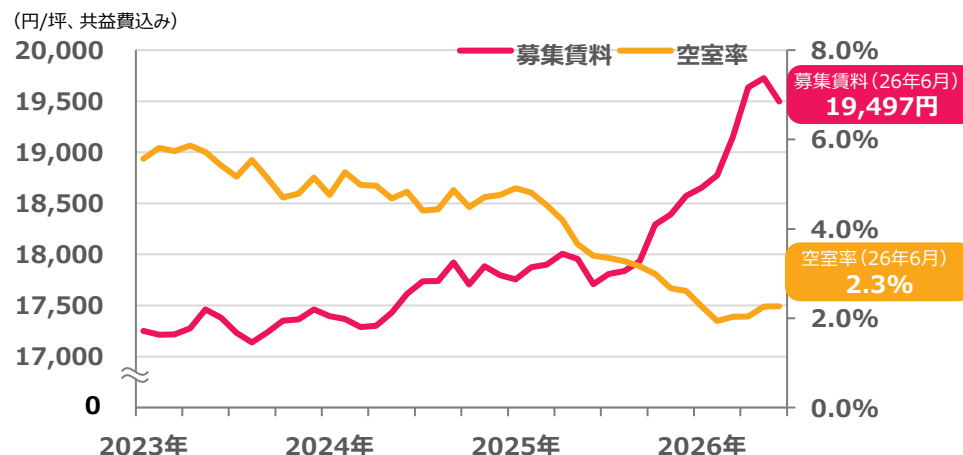


所在地	東京都千代田区神田小川町一丁目4番3		
取得予定価格	8,400百万円	鑑定評価額	9,180百万円
鑑定NOI/取得予定価格	3.9%	延床面積（一棟）	4,063.91㎡
竣工年月	2025年2月	取得予定年月日	2027年1月15日
稼働率	100.0% (2026年8月20日時点)	所有形態（注）	（土地）敷地権（賃借権） （建物）区分所有権

（注）本件土地については、土地賃貸借契約に基づく賃借権に敷地権が設定されており、その持分割合は913/1,000です。
また、本物件の3階から13階までのオフィス専有部分に係る区分所有権に対応する敷地及び共用部分等の共有持分割合並びに議決権割合は、いずれも913/1,000です。

マーケット環境（千代田区）

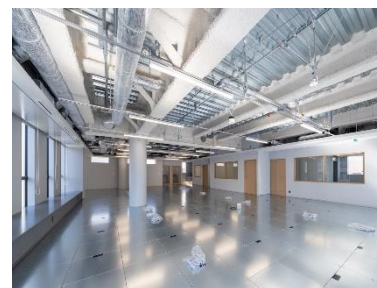
千代田区の募集賃料と空室率の推移（中型ビル・2023年1月～2026年6月）



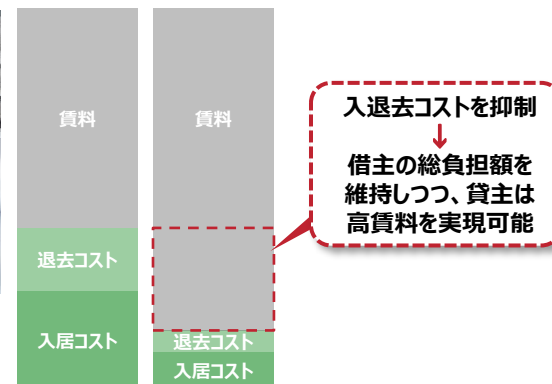
出所：三幸エースト株式会社「相場データ：東京エリア エリア別時系列データ」

ハーフセットアップオフィスの優位性

（イメージ図）



- ▶ 貸主はテナント入替時の什器入替が不要
- ▶ 借主はセットアップ同様に入退去コストの削減が可能
- ▶ デザイン・レイアウトの自由度あり



通常オフィス ハーフセットアップ

ポートフォリオ強靱化の進展によるポートフォリオ・クオリティの向上②

直近取得物件において、多数の賃料増額事例や収益指標向上が見られ、将来の内部成長に向けた取組みが着実に進展

FORESTA戸越銀座

(2025/5/27取得)



- ▶ 高い交通利便性と生活利便性から需要が大幅に増加しレントギャップが拡大
- ▶ 市場ニーズに合わせた間取り変更等を実施し、更なる高単価を追求予定

レントギャップ
(2025/3/28時点)

▲6.2%

テナント入替
(2026/6期末までの実績)

14件
賃料増減率
+17.7%

FORESTA西船橋

(2025/5/27取得)



- ▶ 企業の福利厚生UPをターゲットにした法人営業強化
- ▶ 適切な設備更新による商品力向上施策の実施

レントギャップ
(2025/3/28時点)

▲16.4%

テナント入替
(2026/6期末までの実績)

12件
賃料増減率
+23.5%

ホテルリソルスステイ秋葉原

(2025/9/26取得)



- ▶ インバウンド比率約80%
- ▶ アジアが約43%と力強い需要を牽引

収益指標

(26/1~26/6実績の前年比)

客室稼働率 ADR RevPAR
+0.5pt +4.6% +3.9%

今後の資産入替（外部成長）の方針

取得



運用会社のネットワークを活かしたソーシング

- ▶ インフレ耐性があり、内部成長が見込める物件
- ▶ 築浅で当面の修繕費が少なく、減価償却費と資本的支出の差が大きい物件

譲渡



ティアリングに基づく売却候補物件の選定

- ▶ 築古で、今後の支出が大きく、費用対効果が悪い物件
- ▶ 立地や物件特性から賃料の成長余地が少ない物件

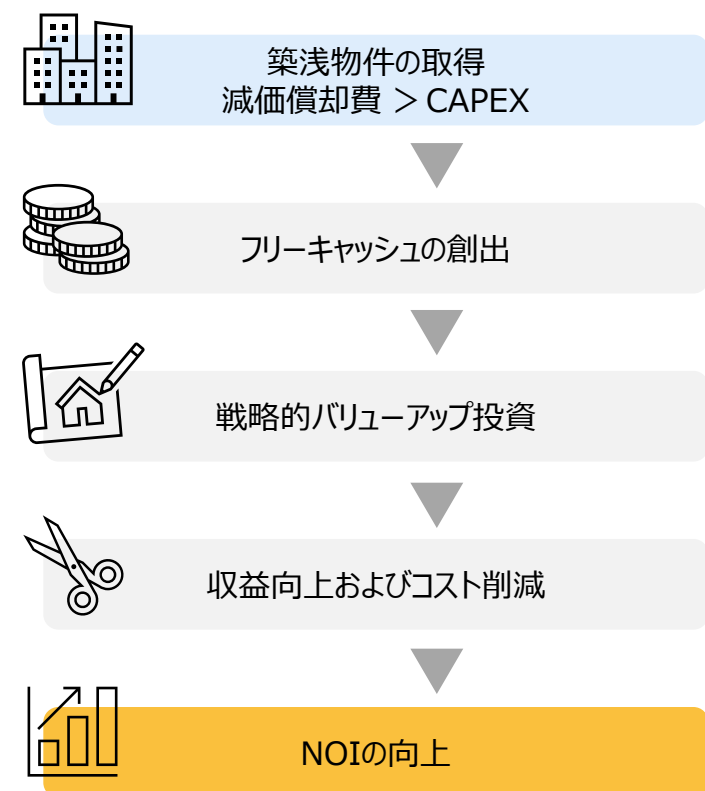
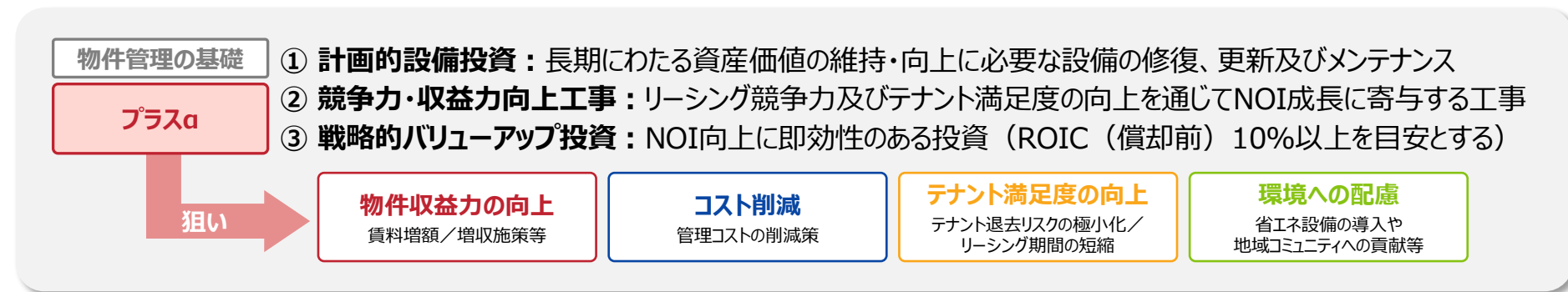
スポンサーサポート



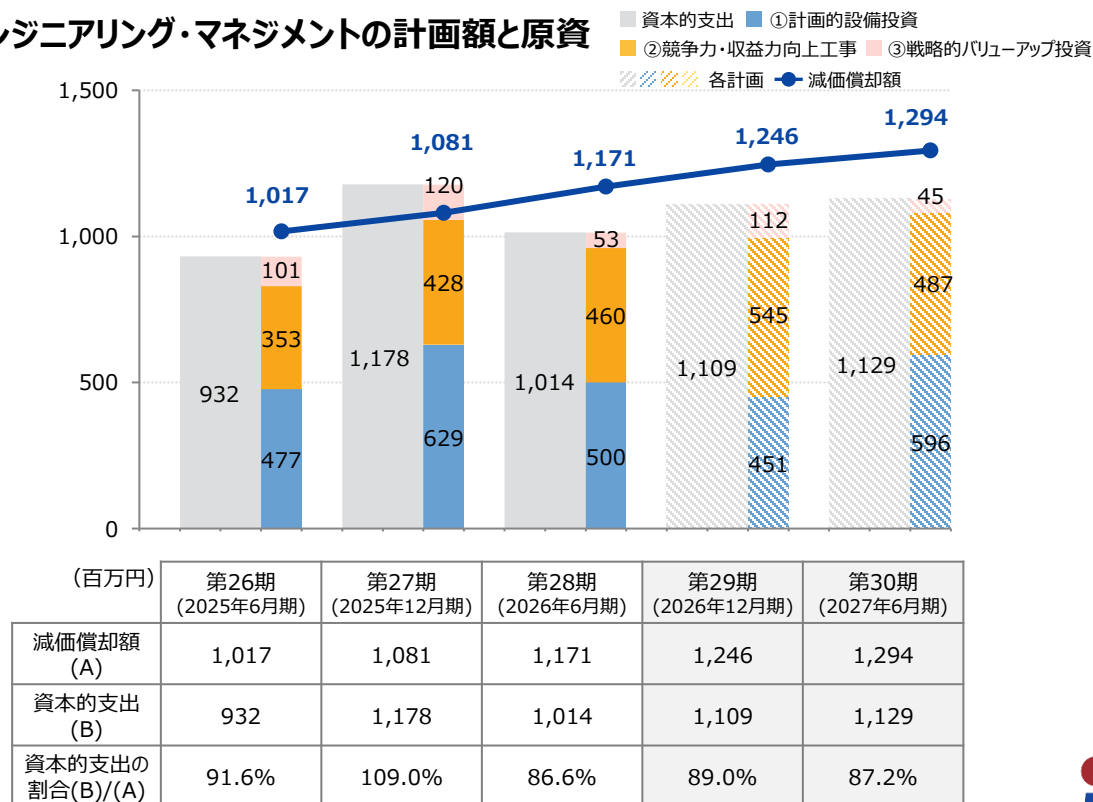
SBIグループによる不動産/金融サポート

- ▶ ブリッジファンドの資金提供
- ▶ ネットワークを活かした物件情報の提供

内部成長のもう一つのドライバーであるエンジニアリング・マネジメントは計画的に実施



エンジニアリング・マネジメントの計画額と原資



収益力強化に向けた戦略的投資によりNOI向上に貢献

バリューアップ工事事例

FORECAST四谷

ハーフセットアップオフィス設置



工事完了時期：2026年2月

賃料増額率

52.9%

賃料増加額
(年ベース)

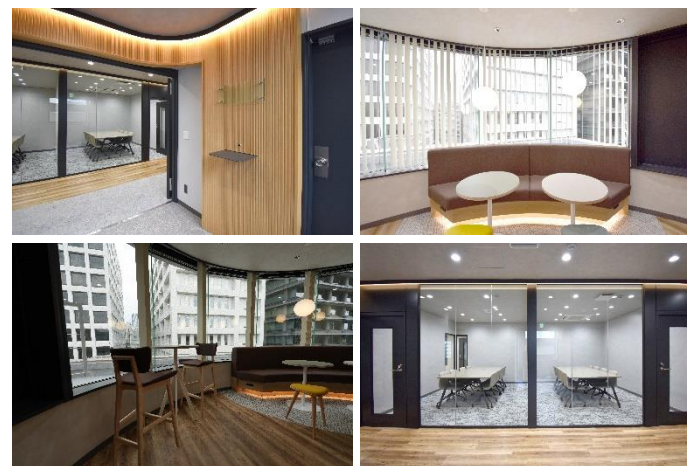
+5.6
百万円

ROIC
(償却前)

32.7%

ラ・ベリテAKASAKA

セットアップオフィス設置



工事完了時期：2026年3月

賃料増額率

64.5%

賃料増加額
(年ベース)

+7.7
百万円

ROIC
(償却前)

38.4%

金利上昇局面を見据えた財務戦略

借入先、借入手法、金利タイプの各側面から最適化を進めることで、金利上昇による資金調達コストの増加を抑制しつつ、財務柔軟性の向上とEPU成長を支える財務基盤の強化を推進

借入先の多様化と調達条件の改善



施策

- 従来取引のなかった地方銀行との取引を開始し、借入先の多様化を推進

新規レンダー：3行（注）



効果

- 調達基盤の強化によるリファイナンス対応力の向上
- 借入条件交渉力の向上により、**前期比でのAll-inスプレッド低減**を実現

借入手法の最適化



施策

- シンジケートローンへの依存度を抑制し、相対借入中心へシフト

相対借入残高：186億円（注）



効果

- 借入条件設定の柔軟性向上
- 調達実行の迅速化及び**アレンジメントフィー削減による調達コストの低減**

借入構成の最適化



施策

- 固定金利比率70%程度を下限としつつ、市場環境に応じて固定・変動金利の構成を見直し
- 返済期限の分散を意識した調達期間の設定

固定金利比率：78.9%（第28期末）



効果

- 金利リスクを適切にコントロールしながら、**調達コストの上昇を抑制**

（注）2026/8/20時点の借入決定分を含む

資金調達コスト増加に打ち勝つEPU成長を目指す

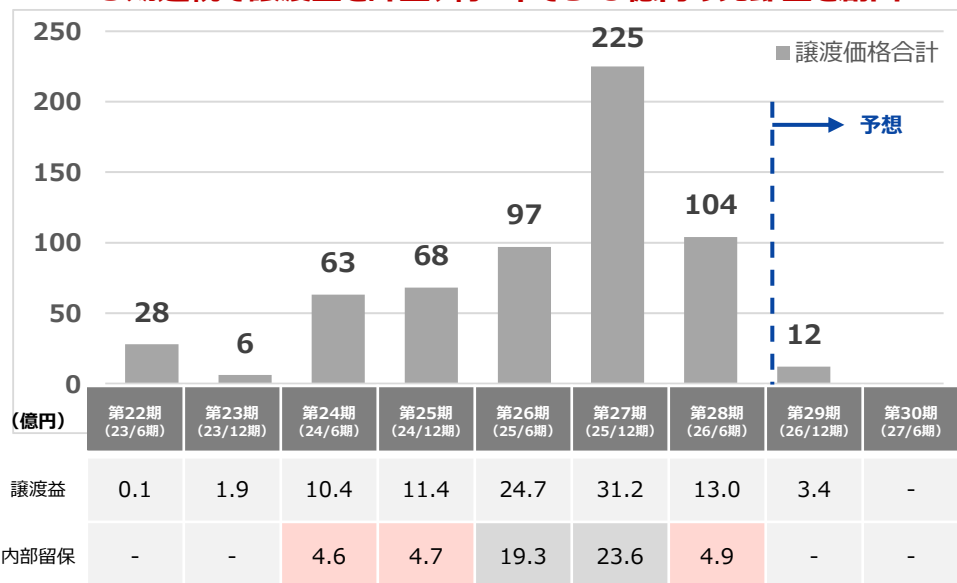
戦略的な資産入替により、継続的に譲渡益を創出、一部は内部留保
譲渡資金は、市場環境と資本コストを意識しつつ、安定的な分配を企図した運営を継続

売却益及び内部留保の実績

	第28期実績	第29期予定
譲渡物件数	オフィス 2物件	オフィス 1物件
譲渡価格	10,440百万円	1,250百万円
譲渡損益 (注) (うち、内部留保)	1,306百万円 (498百万円)	345百万円

(注) 譲渡損益には、交換の場合の交換損益が含まれています。

8期連続で譲渡益を計上、約4年で96億円の売却益を創出



(注) 第28期末残高5,223百万円から買換特例圧縮積立金取崩額14百万円を控除し、圧縮積立金繰入額498百万円を加算した金額です。

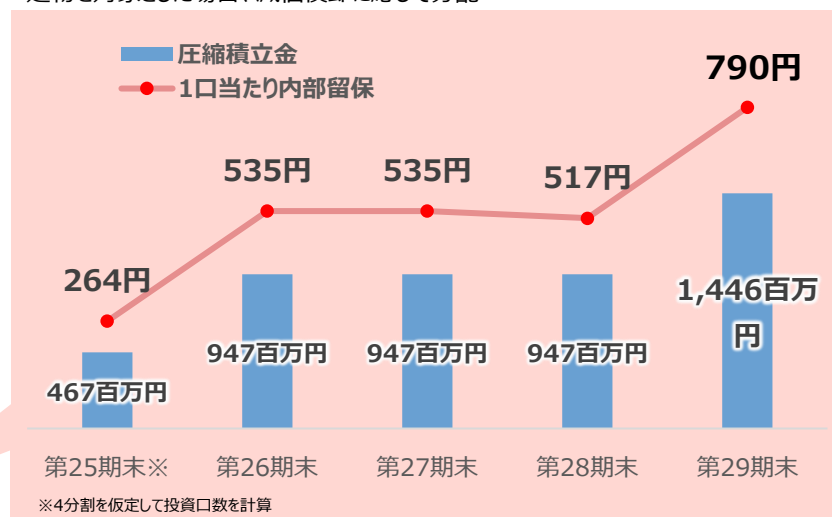
2026年6月期末時点の含み益及び内部留保額

含み益	799億円
検討中の売却パイプライン	100億円以上
内部留保(注)	57億円



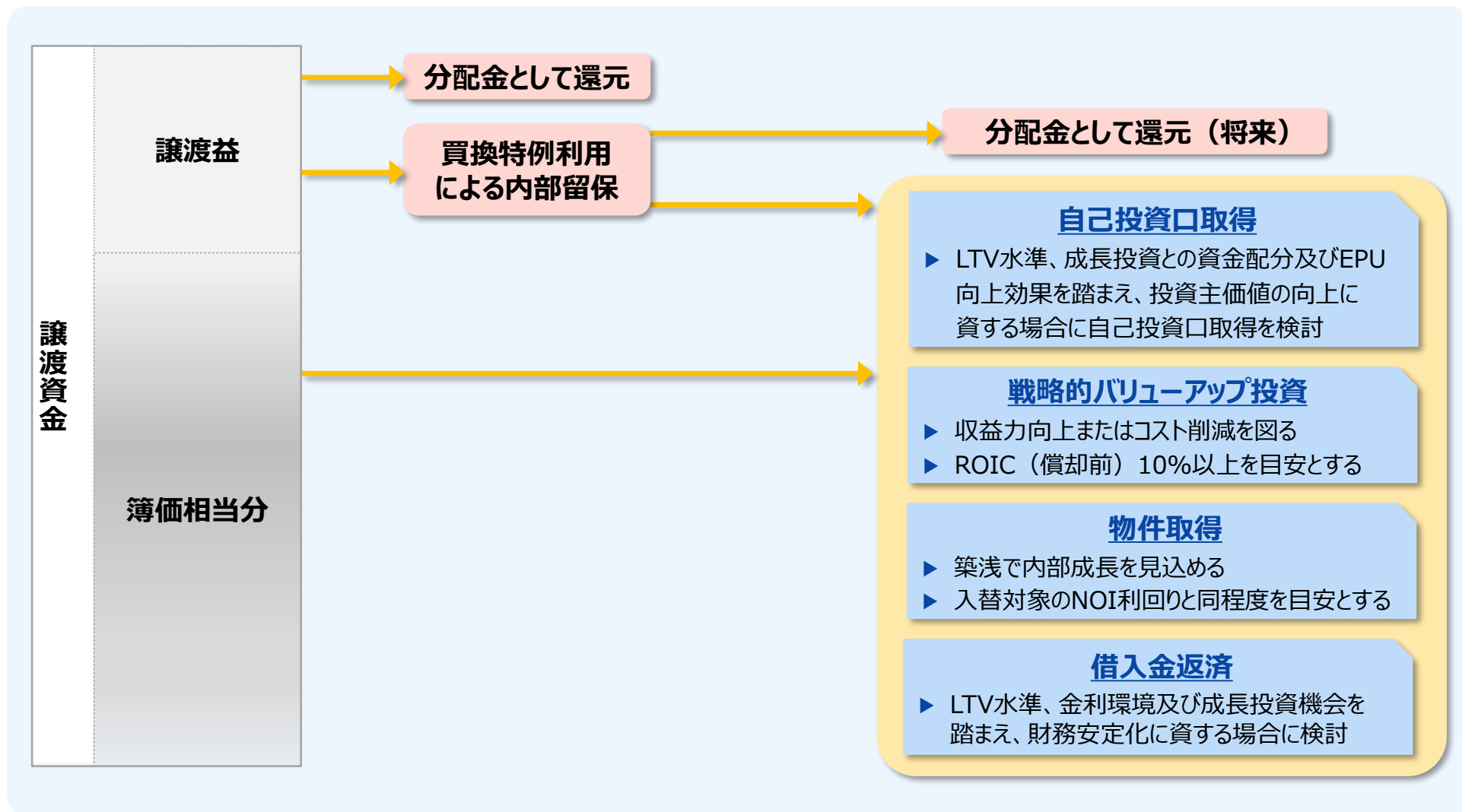
原則として取り崩し不可。
建物を対象とした場合、減価償却に応じて分配

将来の分配金安定化に活用可能



※4分割を仮定して投資口数を計算

譲渡資金については、自己投資口取得の効果、物件取得機会、バリューアップ投資の収益性、財務健全性等を総合的に勘案し、その時々々の市場環境に応じて投資主価値最大化に資する資本配分を柔軟に検討



02 第28期（2026年6月期）の決算概要及び予想

- ・ 売却益減少により減益となるも、賃貸事業損益は増加、内部留保方針の見直しによりDPUは大幅増加
- ・ 内部成長に加え、公募増資により取得した物件の収益寄与を背景に、EPUも大幅増加

（単位：百万円）

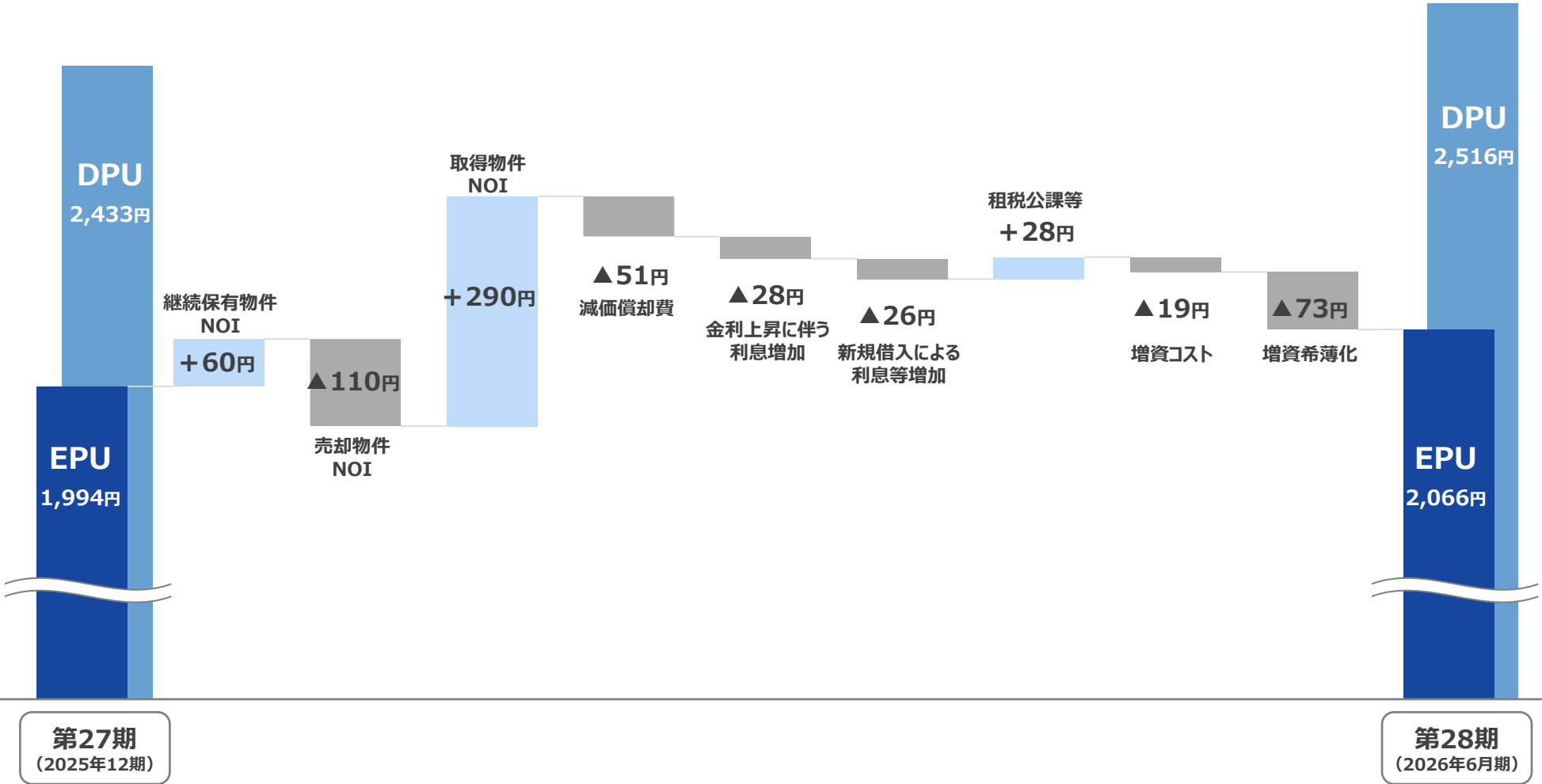
	第27期 (2025年12月期) 実績 A	第28期 (2026年6月期) 実績 B	増減 (B-A)		第28期 (2026年6月期) 予想 A	第28期 (2026年6月期) 実績 B	増減 (B-A)
営業収益 (内、不動産売却損益) (注1)	11,654 (3,121)	10,190 (1,306)	▲1,463 (▲1,814)	営業収益 (内、不動産売却損益) (注1)	10,077 (1,269)	10,190 (1,306)	+113 (+36)
賃貸事業収益	8,529	8,847	+317	賃貸事業収益	8,769	8,847	+78
賃貸事業費用	▲3,194	▲3,177	+17	賃貸事業費用	▲3,218	▲3,177	+40
営業利益	7,471	6,032	▲1,438	営業利益	5,866	6,032	+165
当期純利益	6,650	5,090	▲1,559	当期純利益	4,901	5,090	+188
DPU (注2) (1口当たり分配金)	2,433円	2,516円	+83円	DPU (注2) (1口当たり分配金)	2,423円	2,516円	+93円
EPU (注2)	1,994円	2,066円	+72円	EPU (注2)	1,983円	2,066円	+83円

(注1) 不動産売却損益には、交換取引の場合の交換差損が含まれています。

(注2) 2026年3月に実施した公募増資（59,000口）及び第三者割当増資（2,950口）により、発行済投資口数は第27期末の1,768,380口から第28期末には1,830,330口となっています。

DPU,EPUの推移

継続保有物件NOI増加が金利コスト増を打ち返し、取得物件NOI寄与もあって、EPUは72円（3.6%）増加



第27期
(2025年12期)

第28期
(2026年6月期)

(注) EPUは物件売却損益を除くベースです。

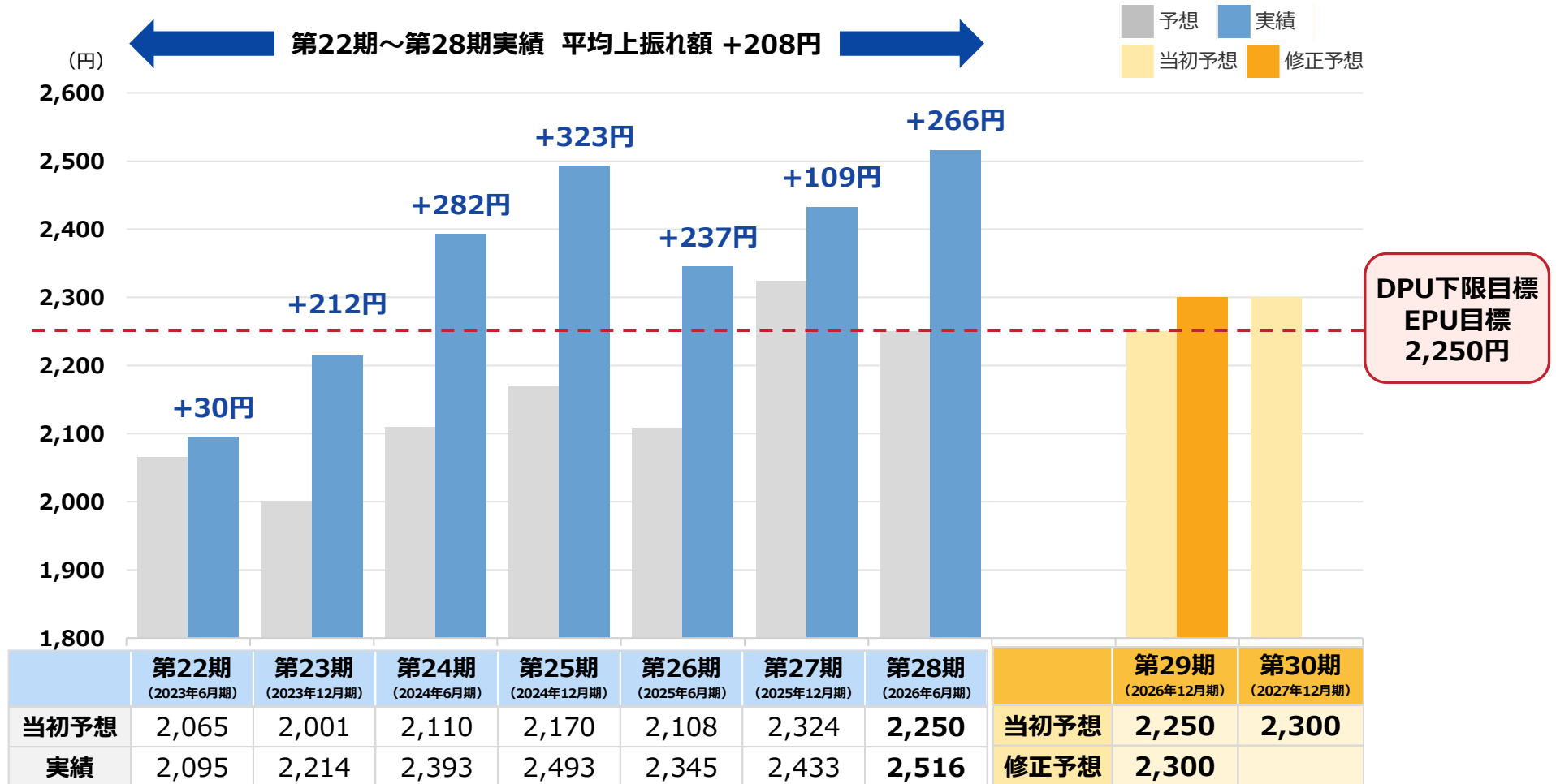
- ・ 第29期は、公募増資により取得した物件の通期寄与により、EPUは増加
- ・ 第30期は、金利上昇に伴う利息増加の影響もあり、EPUは減少

（単位：百万円）

	第28期 (2026年6月期) 実績	第29期 (2026年12月期) 予想	第30期 (2027年6月期) 予想	第29期予想 第28期実績 比較 (増減金額)	第30期予想 第29期予想 比較 (増減金額)
営業収益 (内、不動産売却損益) (注)	10,190 (1,306)	9,600 (345)	9,377 (-)	▲590 (▲961)	▲222 (▲345)
賃貸事業収益	8,847	9,237	9,360	+389	+122
賃貸事業費用	▲3,177	▲3,411	▲3,467	▲233	▲55
営業利益	6,032	5,201	4,977	▲830	▲223
当期純利益	5,090	4,135	3,745	▲954	▲389
DPU (1口当たり分配金)	2,516円	2,300円	2,300円	▲216円	0円
EPU	2,066円	2,070円	2,045円	+4円	▲25円
NOI	6,847	7,080	7,192	+232	+111

（注）不動産売却損益には、交換取引の場合の交換差損が含まれています。

- ・ポートフォリオ強靱化を通じて、資産入替を含む外部成長と内部成長を着実に推進
- ・足元及び今後の金利上昇に対応しつつ、賃料増額を中心とした内部成長によりEPU成長を目指す
- ・継続的な資産入替で創出した売却益を、投資主還元と将来成長に向けた戦略的投資に活用



DPUは内部成長や売却益等により継続的に業績予想を上回って推移

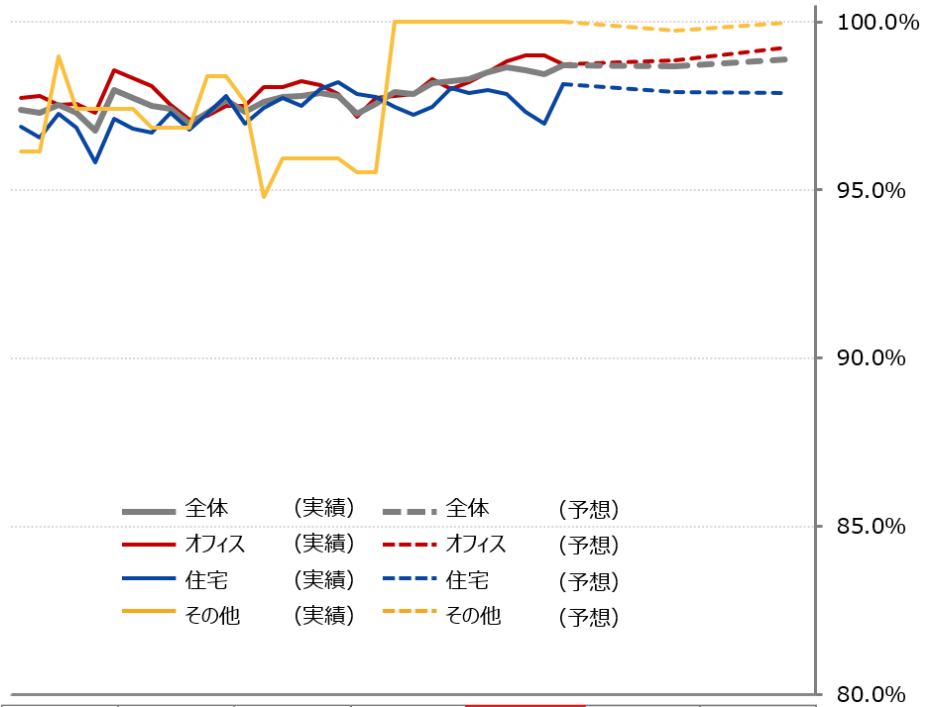
(注) 第26期期初に行われた投資口4分割が、過去の各期にも行われていたものと仮定して算出しています。

03 第28期（2026年6月期）の運用状況

契約稼働率、賃料稼働率共に概ね堅調に推移

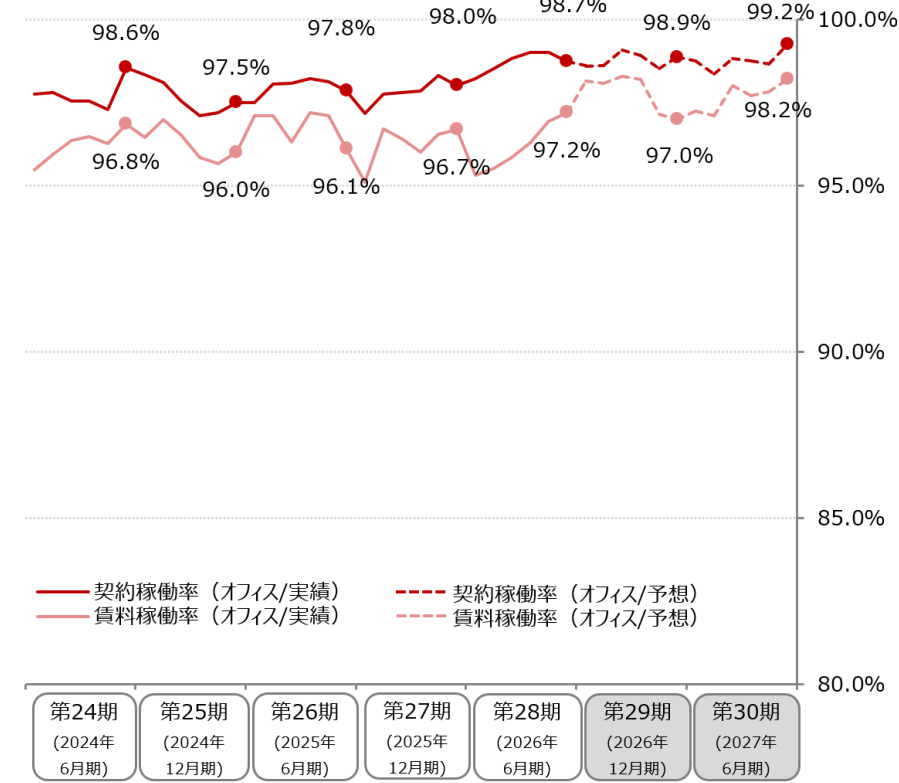
ポートフォリオの稼働率は98%台で安定的に推移。第29期及び第30期も引き続き高稼働率が続く見込み

稼働率の推移



第24期	第25期	第26期	第27期	第28期	第29期	第30期	
98.0%	97.7%	97.8%	98.2%	98.7%	98.7%	98.9%	全体
98.6%	97.5%	97.8%	98.0%	98.7%	98.9%	99.2%	オフィス
97.1%	97.8%	98.2%	98.0%	98.1%	97.9%	97.9%	住宅
97.4%	98.4%	95.9%	100.0%	100.0%	99.7%	100.0%	その他

契約/賃料稼働率（オフィス）の推移

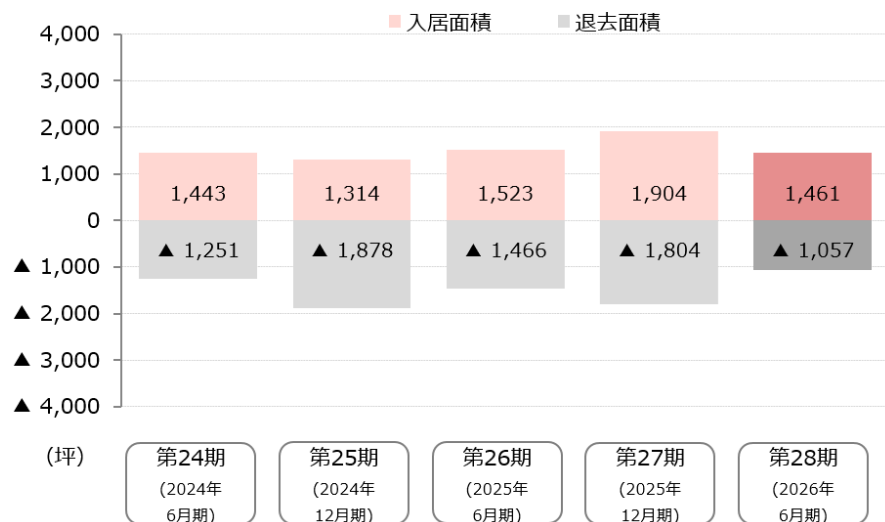


テナント入替時の賃料増減率が+13.8%と高水準を維持

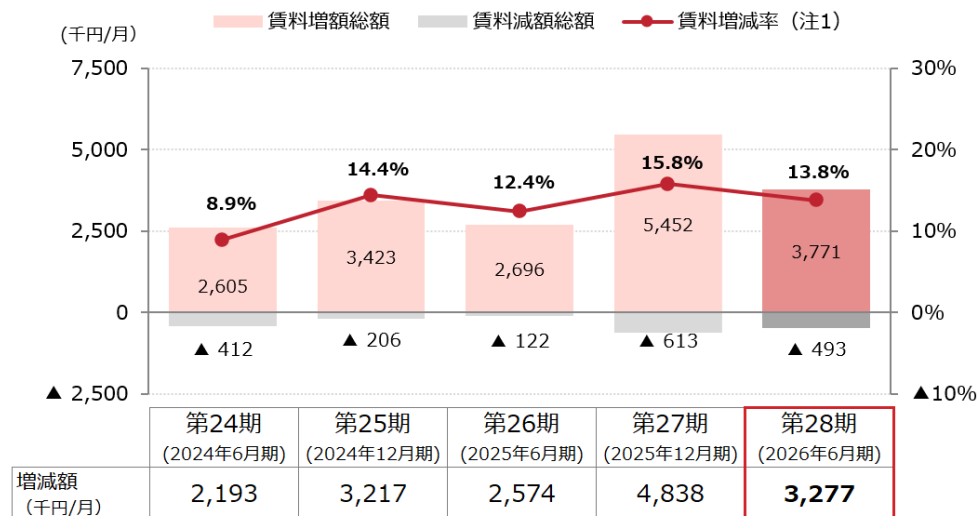
第28期の退去率は2.0%と低水準

テナント入退去の推移

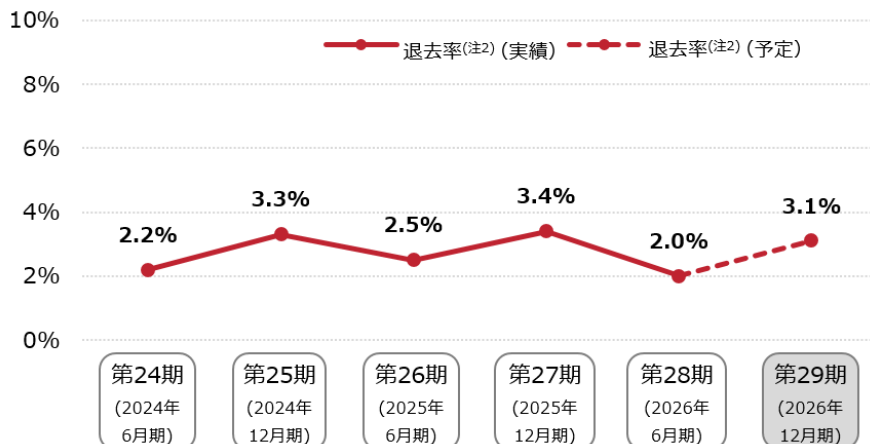
第28期末 総賃貸可能面積（オフィス物件）：51,659坪



テナント入替時の月額賃料増減額の推移



退去率の推移



入退去理由（件数）

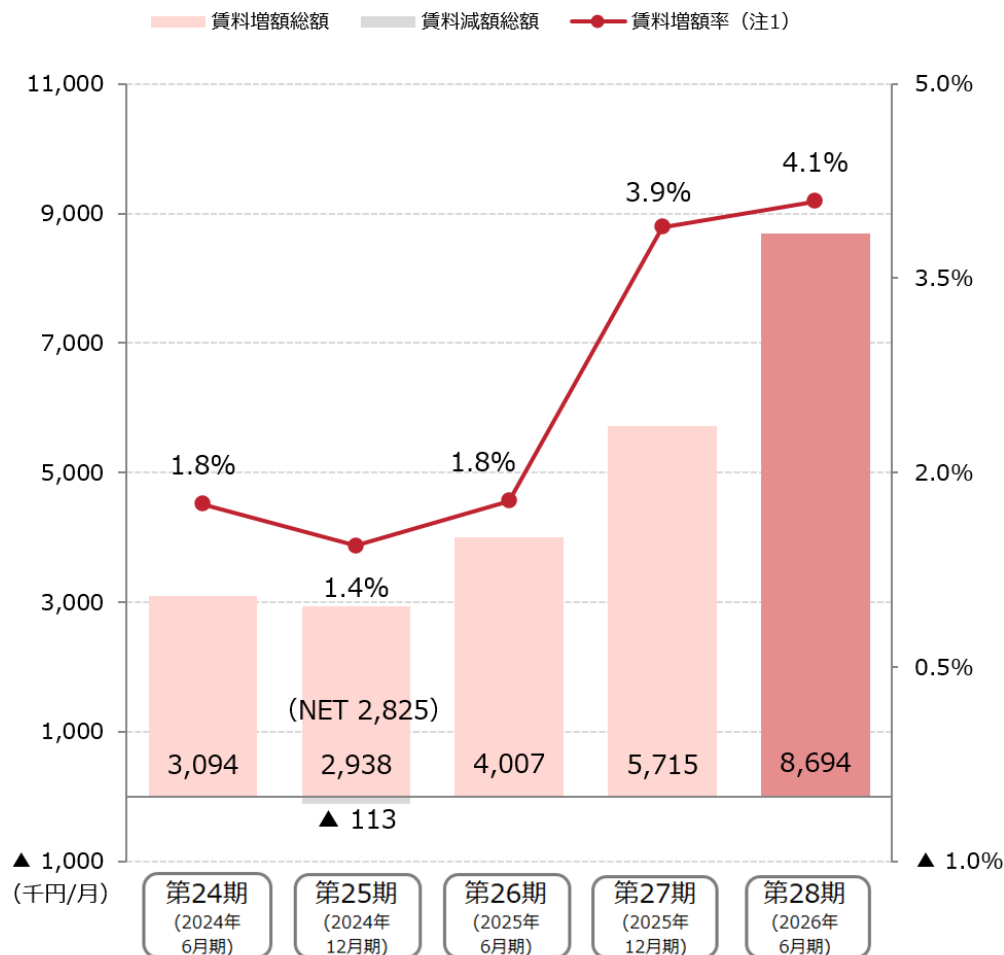
		立地改善	経費削減	新規開設	閉鎖	館内増床/減床	拡張移転	縮小移転	その他
第28期 (2026年6月期)	入居	-	-	7	-	-	12	1	5
	退去	1	3	-	2	2	4	2	3
第27期 (2025年12月期)	入居	2	2	5	-	5	8	-	3
	退去	-	1	-	6	1	7	6	5

契約更新時の賃料増額改定率は上昇傾向

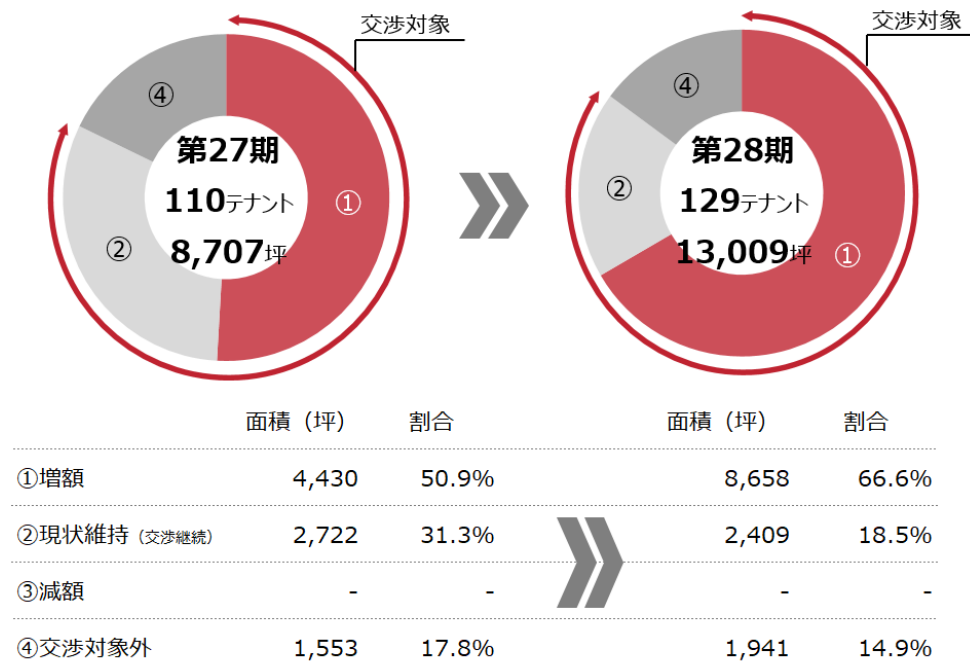
対象面積13,009坪（129テナント）中、66.6%にあたる8,658坪で賃料増額

賃料改定対象テナント全体での増減率は4.1%、月額賃料は869万円の増額で、増額率は上昇傾向

賃料改定による月額賃料増減額の状況

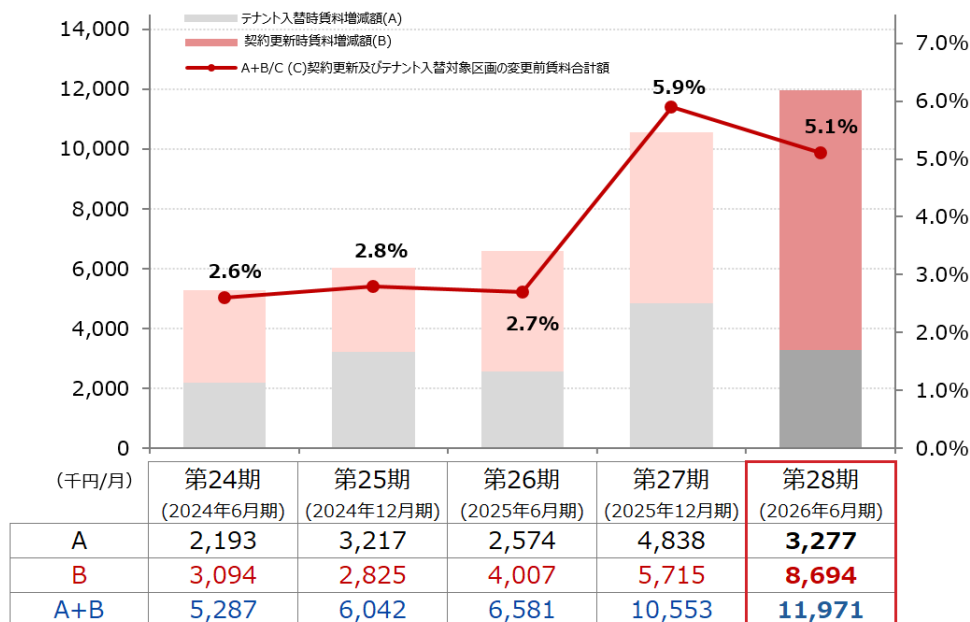


賃料増額交渉の実績（面積）（注2）

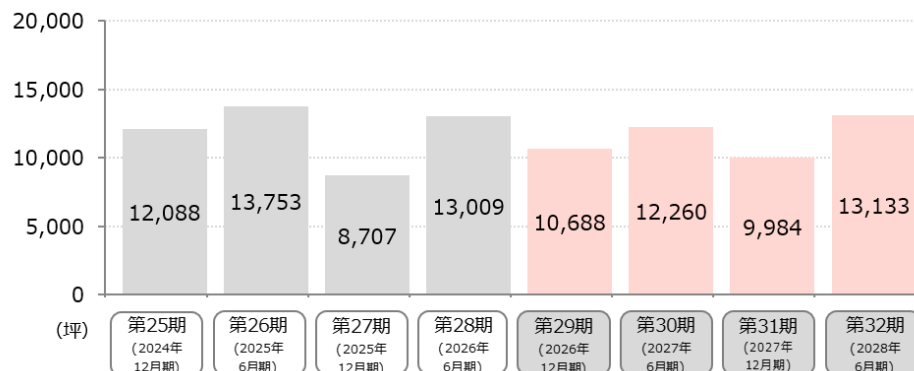


賃料増減率（入替+契約更新時）は引き続き高水準を維持。月額賃料増額1,197万円と前期対比約141万円の増額を達成
マーケットの空室率が低下し、マーケット賃料が上昇、レントギャップは▲9.7%と拡大へ

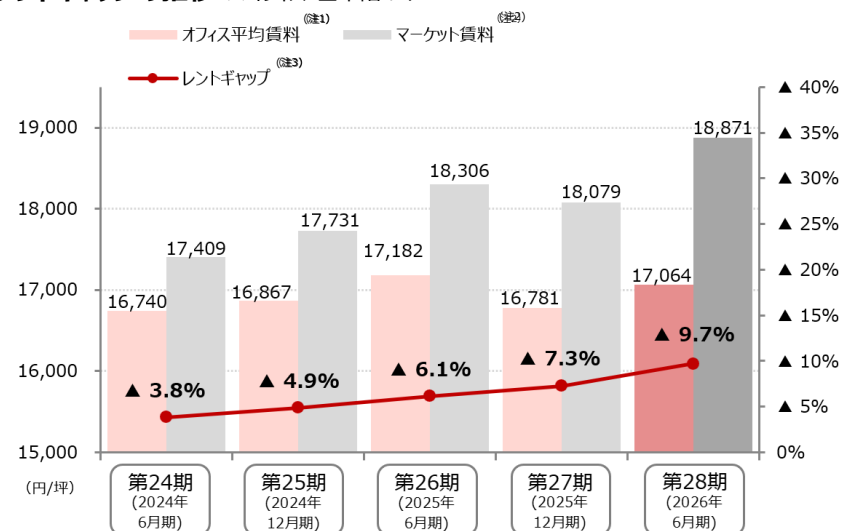
賃料増減率の推移



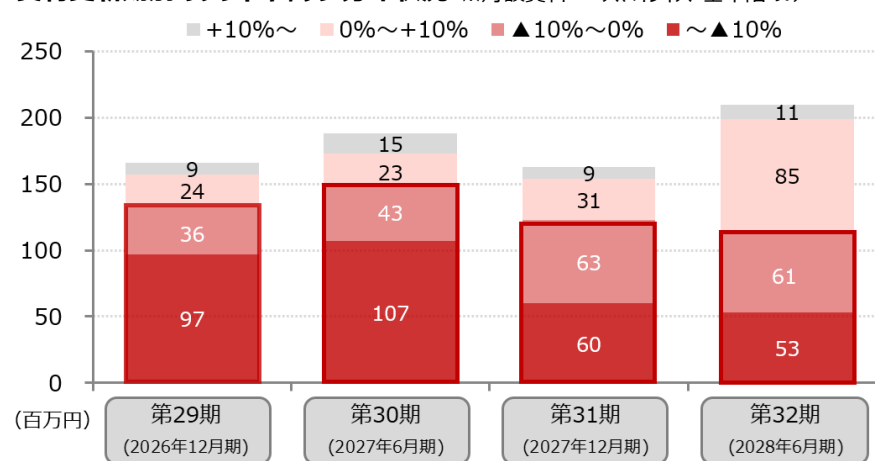
賃料改定対象面積の推移



レントギャップの推移 ※オフィス・基準階のみ



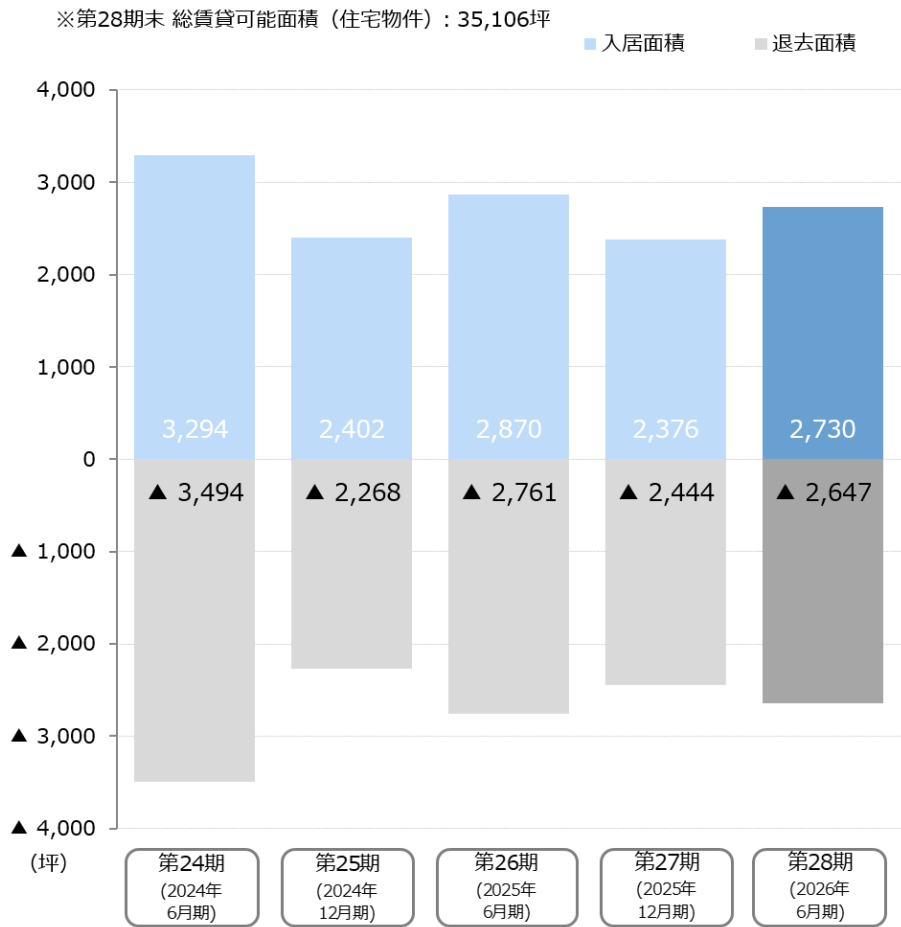
契約更新期別のレントギャップ分布状況 ※月額賃料ベース、オフィス・基準階のみ



期末稼働率は98.1%と高稼働を継続中

すべてのエリアで97%以上の達成継続
ルームタイプ別稼働率ではいずれのタイプも高稼働を実現

テナント入退去の推移



エリア別稼働率推移

	第28期末 物件数/賃貸 可能面積割合	第24期 (2024年 6月期末)	第25期 (2024年 12月期末)	第26期 (2025年 6月期末)	第27期 (2025年 12月期末)	第28期 (2026年 6月期末)
都心6区	10件 30.7%	98.0%	98.4%	98.8%	98.1%	97.4%
東京経済圏	10件 13.1%	98.5%	99.0%	98.9%	99.1%	97.1%
名古屋	9件 18.1%	92.8%	93.6%	96.6%	95.0%	98.2%
大阪	13件 29.5%	98.2%	98.6%	98.0%	99.0%	98.9%
その他	2件 8.7%	97.9%	100.0%	99.2%	99.3%	99.7%
全体/合計	44件 100.0%	97.1%	97.8%	98.2%	98.0%	98.1%

ルームタイプ別稼働率（事務所・店舗区画除く）

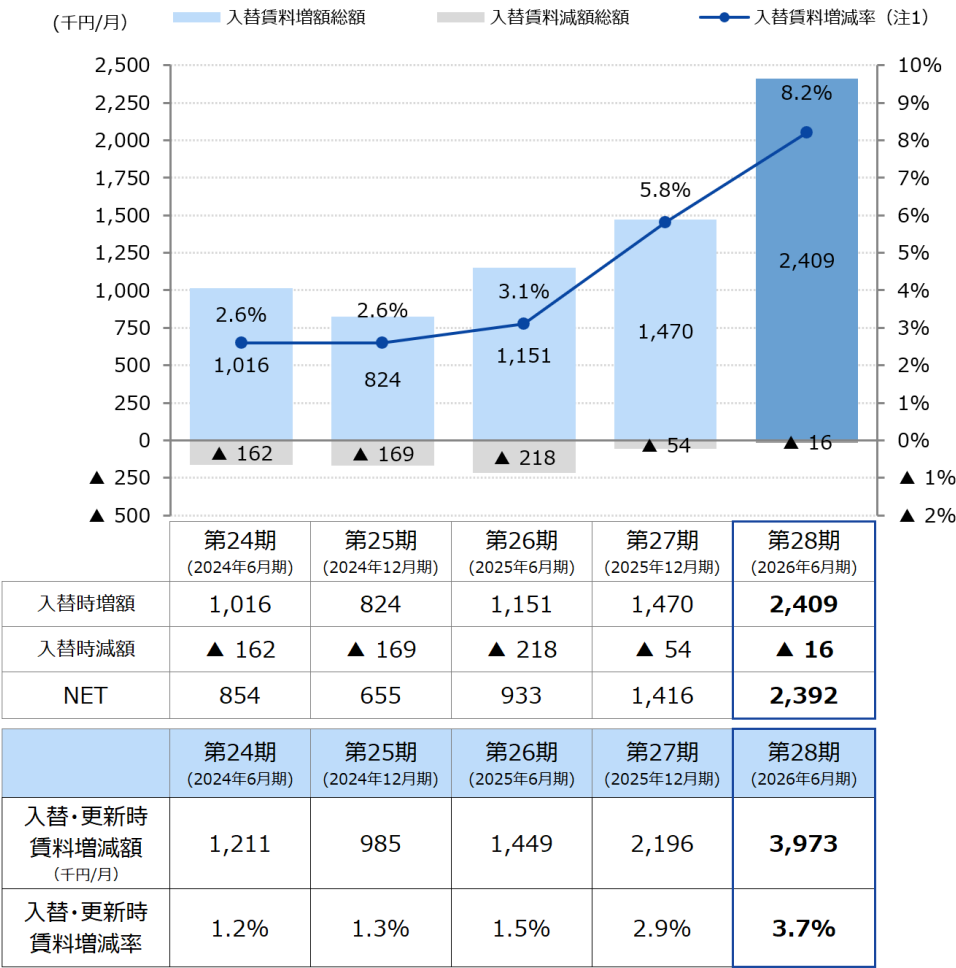
	第28期末 保有割合 (面積ベース)	第24期 (2024年 6月期末)	第25期 (2024年 12月期末)	第26期 (2025年 6月期末)	第27期 (2025年 12月期末)	第28期 (2026年 6月期末)
シングルタイプ (40㎡未満)	42.9%	96.6%	97.2%	98.5%	97.7%	97.8%
コンパクトタイプ (40㎡以上)	9.0%	92.6%	94.5%	95.0%	97.2%	97.3%
ファミリータイプ (50㎡以上)	48.1%	98.6%	98.7%	98.6%	98.6%	98.7%

テナント入替時、契約更新時の賃料増額改定の取組みを継続し、増額を実現

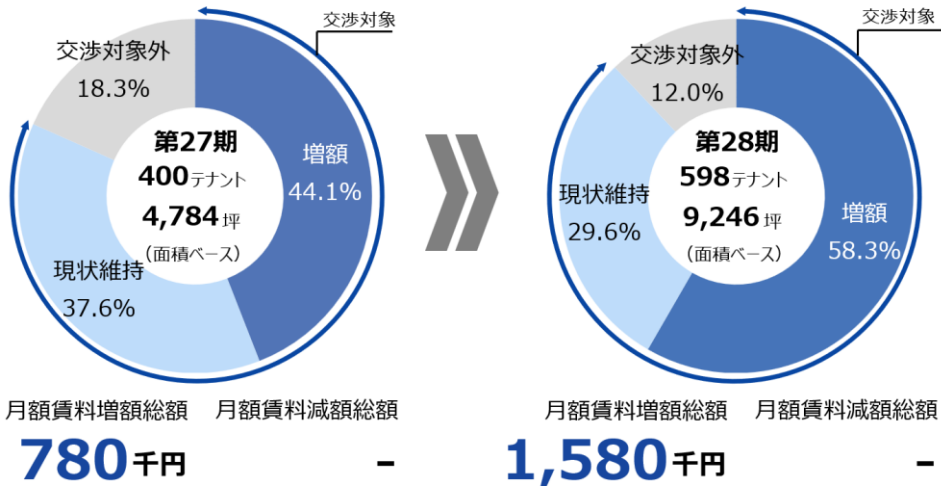
テナント入替時の賃料増減率は+8.2%。月額239万円増額

契約更新時の賃料増減率は+2.0%。月額158万円増額

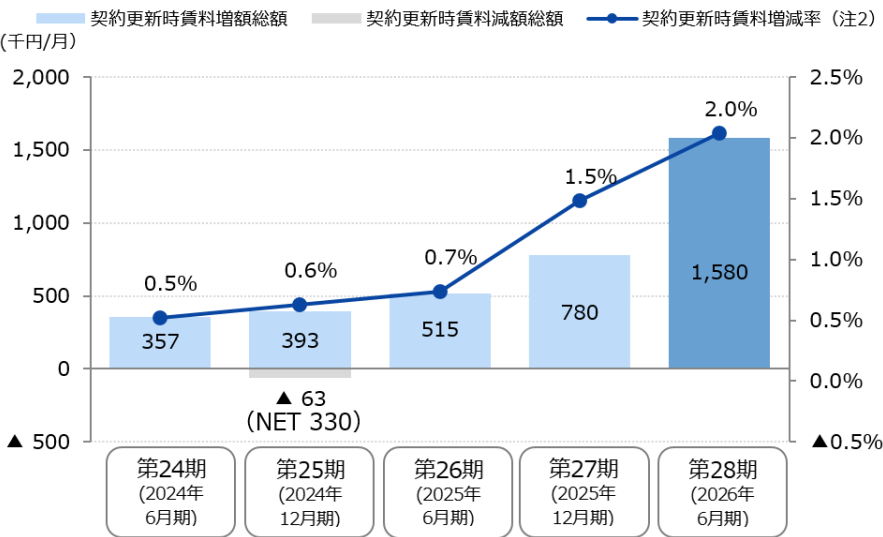
テナント入替時 月額賃料増減額の推移



賃料増額交渉の実績（面積）



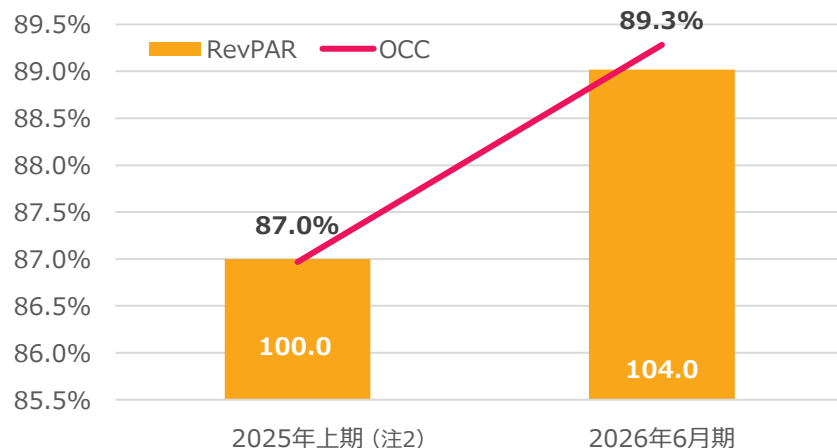
賃料改定による月額賃料増減額の推移



国内外の好調な宿泊需要を受け、都内所在ホテルを中心に稼働率・ADRは好調に推移

ホテル3物件のOCC（客室稼働率）およびRevPAR（注1）

（注1）RevPARは、比較対象時期を100として指数化しています。以下同じです。



ホテル物件取得実績

ポートフォリオに
占めるホテル物件 (注3)

4物件

20,675百万円
(比率7.5%)

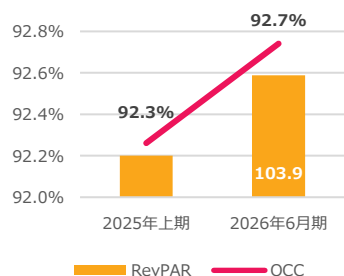
ホテル物件の
変動賃料割合

約57%

（注3）2025年9月取得のスマイルホテルプレミアム函館五稜郭（固定賃料型）を含みます。

ホテルリソルステイ秋葉原

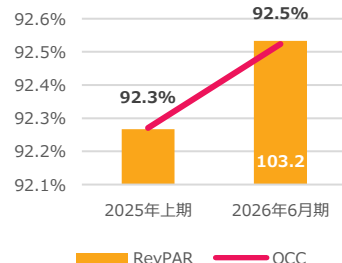
変動賃料



- ▶ 中国以外のアジア圏からの需要が伸張したことで、インバウンド比率は概ね8割を超える水準で推移
- ▶ 売上連動の賃料形態により、好調なマーケットの恩恵をダイレクトに享受することが可能

ホテルリソル秋葉原

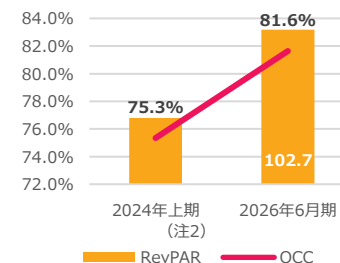
変動賃料



- ▶ 先行取得したホテルリソルステイ秋葉原と同様に、インバウンドの需要を中心に好調なパフォーマンス
- ▶ 同エリア・同オペレーターでの展開により、集客戦略の更なる効率化を図る

THE BASEMENT HOTEL Osaka Honmachi

固定+変動



- ▶ 万博効果の反動及び中国人観光客の減少を受け、26年上期はやや足踏みも、万博前の24年上期比ではKPIが向上
- ▶ 固定賃料を中心とした契約形態により、ダウンサイド時の耐性を確保しつつ、将来的なアップサイドを狙う

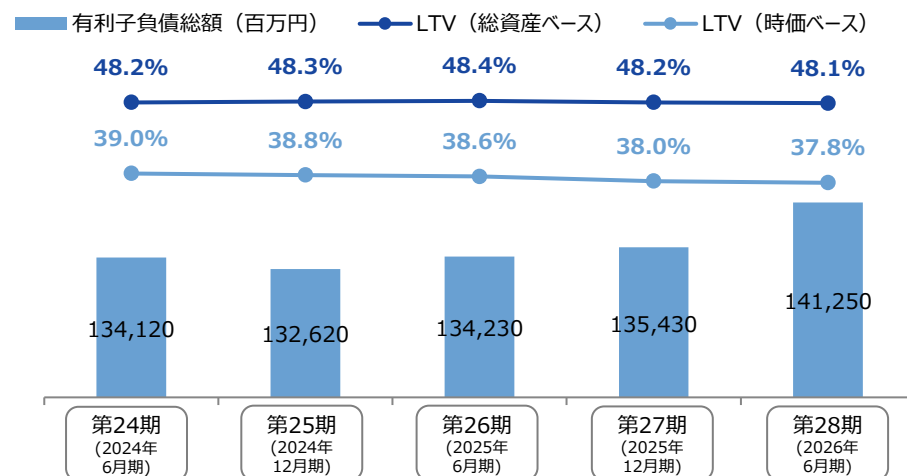
（注2）THE BASEMENT HOTEL Osaka Honmachiは2025年1-3月にリニューアル工事を実施したことから、2025年上期の実績はありません。そのため、比較対象は2024年上期の実績としています。

強固な財務基盤を維持

コストを勘案しつつ借入期間の短期化及び変動金利借入を組み入れ、最適なバランスを図る

当面、時価LTV40%前半を上限、固定金利比率70%程度を下限とし、経済金融環境、金利コストおよびリスク耐性を考慮しながら最適な財務運営を推進

有利子負債総額と期末LTVの実績（注1）

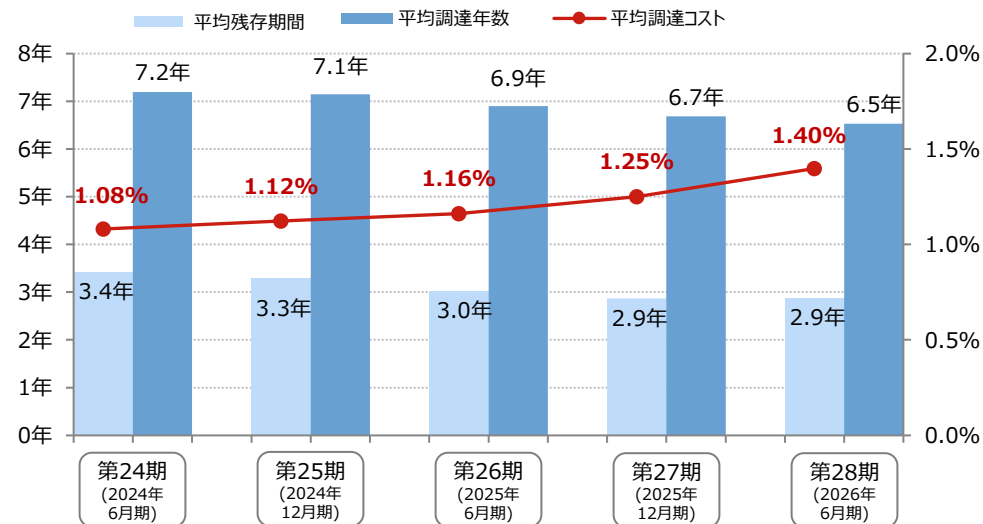


（注1）LTVは以下の方法により算定しています。

総資産ベースLTV = 有利子負債総額 ÷ 総資産額

時価ベースLTV = 有利子負債総額 ÷ (総資産額 - 帳簿価格 + 鑑定評価額)

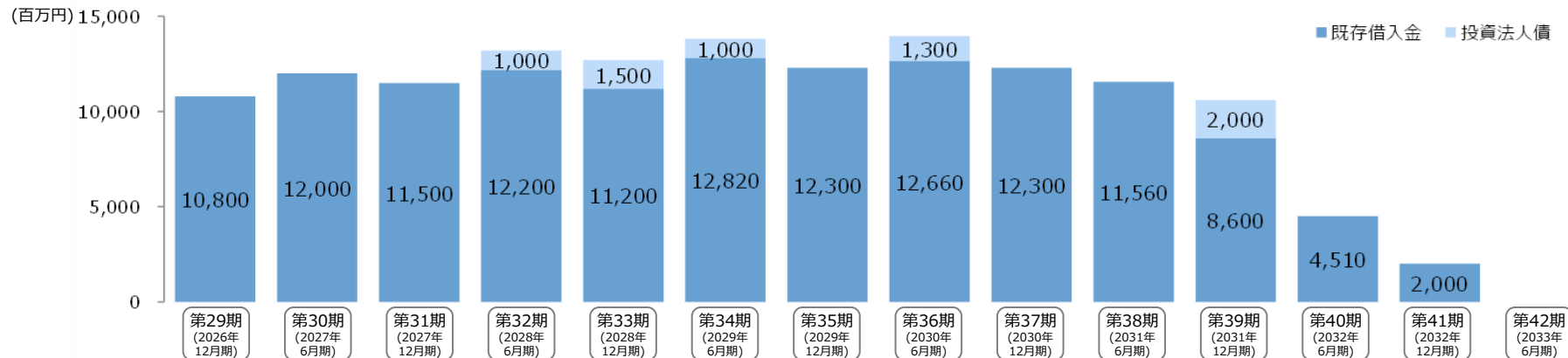
有利子負債の残存期間（注2）、平均調達年数（注2）、平均調達コスト（注3）の推移



（注2）平均残存期間及び平均調達年数は、表示未満単位を四捨五入にて記載しています

（注3）アップフロントフィー、エーエージェントフィー及び投資法人債発行費用を含みます

有利子負債返済期限の分散状況（第28期末時点）



有利子負債の状況

（百万円）

	第28期
有利子負債総額	141,250
借入金	134,450
投資法人債	6,800
長期有利子負債比率	100%
固定金利比率	78.9%
コミットメントライン	3,000

借入先一覧

借入先	金額 （百万円）	割合	借入先	金額 （百万円）	割合
三菱UFJ銀行	55,290	39.1%	日本政策投資銀行	2,650	1.9%
みずほ銀行	21,450	15.2%	あおぞら銀行	2,000	1.4%
三井住友銀行	16,110	11.4%	千葉銀行	800	0.6%
りそな銀行	10,300	7.3%	福岡銀行	500	0.4%
SBI新生銀行	10,150	7.2%	野村信託銀行	250	0.2%
三井住友信託銀行	8,100	5.7%	投資法人債	6,800	4.8%
みずほ信託銀行	6,850	4.8%	合計	141,250	100.0%

格付けの状況

株式会社日本格付研究所（JCR）
長期発行体格付

AA-（安定的）

株式会社格付投資情報センター（R&I）
発行体格付

A+（安定的）

投資法人債一覧

銘柄	発行年月	年限	金額 （百万円）	利率
第2回投資法人債	2018年4月	10年	1,000	0.700%
第3回投資法人債	2018年11月	10年	1,500	0.880%
第4回投資法人債	2019年4月	10年	1,000	0.900%
第5回投資法人債 （グリーンボンド）	2021年8月	10年	2,000	0.670%
第6回投資法人債 （グリーンボンド）	2025年4月	5年	1,300	1.346%
合計			6,800	

ESGへの取組みを非常に重要な経営課題の一つと位置づけ、環境負荷の低減やステークホルダーとの連携・協働に努める

■ マテリアリティ（重要課題）と行動計画

環境

- 気候変動への対応
- エネルギー効率の向上
- 水資源への対応
- 廃棄物管理
- サステナビリティに関する外部認証への対応



社会

- テナントの安心・安全の確保/快適性の向上
- コミュニティへの貢献
- ステークホルダーエンゲージメントと適時適切な情報開示
- 人財育成・働きがいのある職場づくり



ガバナンス

- 役員の第三者や多様性を重視したガバナンス体制の構築
- コンプライアンス意識の向上を通じた法令遵守の徹底
- 利害関係人等との取引に関する利益相反排除等の適切なリスク管理
- 内部監査を通じた内部統制プロセスの実効性確保



■ CDP気候変動プログラムへの参加

- ・2025年評価で「B」スコアを取得
- ※CDPIは、企業の環境情報開示を促進・評価する国際的な非営利組織であり、約2万社を対象にA～D-の8段階でスコアリングを行っています。



■ GRESBリアルエステイト評価への継続的な参加

- ・2025年「GRESB レーティング」で「3スター」取得
- ・9年連続「Green Star」取得
- ・GRESB開示評価において最上位の「Aレベル」取得



■ 保有物件の環境認証取得の促進

環境認証名	物件名称	評価ランク	評価取得日
BELS	FORECAST博多呉服町	★★★★★	2026年4月30日
CASBEE不動産評価	NORE伏見	Sランク	2026年5月29日
	グリーンオーク九段	Aランク	
	グリーンオーク高輪台	Aランク	

■ 環境認証取得の状況



合計 32件 **52.24%**（延床面積ベース）
※複数認証取得物件は1件として算出しています。

環境認証：延床面積ベースで**50%以上**を達成

04 | Appendix

第28期（2026年6月期）決算の概要

(百万円)	第27期 (2025年12月期) 実績	第28期 (2026年6月期) 予想	第28期 (2026年6月期) 実績	第28期実績 第27期実績 比較 (増減金額)	第28期実績 第28期予想 比較 (増減金額)
	a	b	c	c-a	c-b
営業収益	11,654	10,077	10,190	▲1,463	+113
賃貸事業収入	7,786	8,102	8,190	+404	+87
その他賃貸事業収入	743	666	657	▲86	▲9
不動産等売却益	3,121	1,290	1,327	▲1,794	+36
受取配当金・貸付金利息	2	17	16	+13	▲1
営業費用	▲4,183	▲4,210	▲4,158	+24	+52
営業利益	7,471	5,866	6,032	▲1,438	+165
営業外収益	24	18	31	+6	+12
営業外費用	▲844	▲982	▲972	▲127	+10
経常利益	6,651	4,902	5,091	▲1,559	+188
当期純利益	6,650	4,901	5,090	▲1,559	+188
1口当たり分配金	2,433円	2,423円	2,516円	83円	93円
NOI	6,423	6,724	6,847	+424	+123
1口当たりFFO	2,613円	2,628円	2,713円	100円	85円
運用日数	184日	181日	181日	-	-

第27期（2025年12月期）実績との比較（c-a）

変動要因	(百万円)	備考
営業収益の減少	▲1,463	
賃貸事業収入の増加	+404	(既存物件(+150)新規取得物件(+557)売却物件(▲303))
不動産等売却益の減少	▲1,794	(第27期と第28期の物件売却益の差額)
水道光熱費収入の減少	▲81	(季節要因)
雑収入の減少	▲22	(保険料収入、違約金収入等)
貸付金利息の増加	+13	(メガシンローン債権取得)
営業費用の減少	+24	
不動産等交換差損の増加	▲20	(交換取引の建物交換差損)
修繕費の減少	+78	(物件売却の影響)
水道光熱費の減少	+47	(季節要因)
固定資産税の増加	▲50	(前期取得物件の影響)
支払手数料の減少	+24	(リーシング費用の減少)
減価償却費の増加	▲90	(新規物件取得の影響)
資産運用報酬の増加	▲15	(NOI連動分の増加)
控除対象外消費税の減少	+34	(課税売上割合の上昇)
営業外損益の増減	▲120	
受取利息の増加	+7	(預金利息金利の上昇)
借入利息の増加	▲84	(新規借入と金利上昇のため)
融資関連手数料の増加	▲9	(新規借入のため)
投資口交付費の発生	▲33	(増資のため)

第28期（2026年6月期）予想との比較（c-b）

変動要因	(百万円)	備考
営業収益の増加	+113	
賃貸事業収入の増加	+87	(賃料増額改定による収入の増加)
不動産等売却益の増加	+36	(売却付随費用の減少)
水道光熱費収入の減少	▲14	(テナント使用量の減少)
営業費用の減少	+52	
修繕費の減少	+17	(原状回復費用の減少)
支払手数料の減少	+10	(リーシング費用の減少)
水道光熱費費用の減少	+22	(テナント使用量の減少)
控除対象外消費税の減少	+4	(課税売上対応の仮払消費税の増加)
営業外損益の増減	+22	
営業外収益の増加	+12	(受取預金利息の増加、未払分配金戻入の予算未計上)
営業外費用の減少	+10	(融資関連費用の減少等)

(注1) 2025年12月期決算短信にて公表の予想数値と比較しています。

第29期（2026年12月期）及び第30期（2027年6月期）業績予想の概要

(百万円)	第28期 (2026年6月期) 実績	第29期 (2026年12月期) 予想	第30期 (2027年6月期) 予想	第29期予想 第28期実績 比較 (増減金額)	第30期予想 第29期予想 比較 (増減金額)
	a	b	c	b-a	c-b
営業収益	10,190	9,600	9,377	▲590	▲222
賃貸事業収入	8,190	8,509	8,697	+319	+187
その他賃貸事業収入	657	727	663	+70	▲64
不動産等売却益	1,327	345	-	▲981	▲345
受取配当金・貸付金利息	16	17	17	+1	▲0
営業費用	▲4,158	▲4,398	▲4,399	▲240	▲0
営業利益	6,032	5,201	4,977	▲830	▲223
営業外収益	31	25	25	▲5	-
営業外費用	▲972	▲1,090	▲1,258	▲118	▲167
経常利益	5,091	4,136	3,745	▲954	▲391
当期純利益	5,090	4,135	3,743	▲954	▲391
1口当たり分配金	2,516円	2,300円	2,300円	▲216円	+0円
NOI	6,847	7,080	7,192	+232	+111
1口当たりFFO	2,713円	2,758円	2,757円	+45円	▲1円
運用日数	181日	184日	181日	-	-

第28期（2026年6月期）実績と第29期（2026年12月期）予想との比較（b-a）

変動要因	(百万円)	備考
営業収益の減少	▲590	
賃貸事業収入の増加	+319	(新規物件取得による賃料収入の増加)
不動産等売却益の減少	▲981	(第28期と第29期の売却物件益の差額)
水道光熱費収入の増加	+56	(季節要因)
地代収入の増加	+10	(新規取得物件による増加)
雑収入の増加	+4	(原状回復収入の増加)
営業費用の増加	▲240	
修繕費の増加	▲84	(大規模修繕の増加)
物件管理費の増加	▲8	(新規取得物件による増加)
租税公課の減少	+12	(物件売却による減少)
減価償却費の増加	▲74	(新規取得物件による増加)
支払地代の増加	▲12	(新規取得物件による増加)
水道光熱費費用の増加	▲44	(季節要因)
不動産等交換差損の減少	+20	(交換取引がないため)
資産運用報酬の増加	▲31	(総資産金額およびNOIの増加)
控除対象外消費税の減少	+57	(物件売却額の減少により課税売上割合が上昇)
営業外損益の増減	▲123	
営業外収益の減少	▲5	(未払分配金戻入の減少)
支払利息の増加	▲164	(借入金の増加・リファイナンスによる金利上昇)
融資関連費用の減少	+13	(融資手数料の減少)
投資口交付費の減少	+33	(公募増資を想定しないため)

第29期（2026年12月期）予想と第30期（2027年6月期）予想との比較（c-b）

変動要因	(百万円)	備考
営業収益の減少	▲222	
賃貸事業収入の増加	+187	(新規取得物件による賃料収入の増加)
不動産売却益の減少	▲345	(第29期と第30期の物件売却益の差額)
水道光熱費収入の減少	▲40	(季節要因)
雑収入の減少	▲24	(原状回復収入の減少)
営業費用の増加	▲0	
水道光熱費費用の減少	+29	(季節要因)
物件管理費の増加	▲20	(新規物件取得による増加)
修繕費の減少	+54	(大規模修繕の減少)
租税公課の増加	▲66	(前期取得物件の固都税の発生)
支払地代の増加	▲27	(新規物件取得による増加)
減価償却費の増加	▲48	(新規物件取得による増加)
資産運用報酬の減少	+4	(総資産運動分の減少)
控除対象外消費税の減少	+11	(物件売却を想定せず課税売上割合が上昇)
営業外損益の増減	▲167	
支払利息の増加	▲176	(借入金の増加・リファイナンスによる金利上昇)
融資関連費用の減少	+8	(融資手数料の減少)

(百万円)	第29期 (2026年12月期) 当初予想 (2026/2/18時点) a	第29期 (2026年12月期) 予想 (2026/8/20時点) b	第29期予想 第29期当初予想 比較 (増減金額) b-a
営業収益	9,049	9,600	+550
賃貸事業収入	8,312	8,509	+197
その他賃貸事業収入	720	727	+7
不動産等売却益	-	345	+345
貸付金利息	16	17	+1
営業費用	▲4,213	▲4,398	▲185
営業利益	4,836	5,201	+364
営業外収益	20	25	+5
営業外費用	▲1,120	▲1,090	+30
経常利益	3,736	4,136	+400
当期純利益	3,735	4,135	+400
1口当たり分配金	2,250円	2,300円	+50円
NOI	6,972	7,080	108
1口当たりFFO	2,712円	2,758円	+46円
運用日数（日）	184日	184日	-

第29期（2026年12月期）の予想（2026年2月18日時点）との比較（b-a）

変動要因	(百万円)	備考
営業収益の増加	+550	
賃貸事業収入の増加	+197	(新規取得物件の収益寄与、既存物件の増額改定)
不動産売却益の増加	+345	(不動産売却益の増加)
水道光熱費収入の減少	▲20	(各物件の見積使用量の見直し)
雑収入の増加	+26	(原状回復収入の増加)
営業費用の増加	▲185	
修繕費の増加	▲41	(修繕工事の一部前倒し)
PM・BM費用の増加	▲5	(新規取得物件等による影響)
水道光熱費費用の減少	+6	(各物件の見積使用量の見直し)
減価償却費の増加	▲25	(新規取得物件による影響)
固定資産除却損の増加	▲4	(工事の増加による影響)
支払手数料の増加	▲28	(リーシング費用の増加)
支払地代の増加	▲12	(新規取得物件による影響)
運用報酬の増加	▲3	(総資産及びNOIの増加)
控除対象外消費税の増加	▲12	(物件の売却による課税売上割合の低下)
営業外損益の増減	+35	
受取利息の増加	+5	(預金利息を計上)
支払利息の増加	▲1	(新規借入による金利上昇)
融資関連手数料の減少	+31	(アレンジメントフィー等の減少)

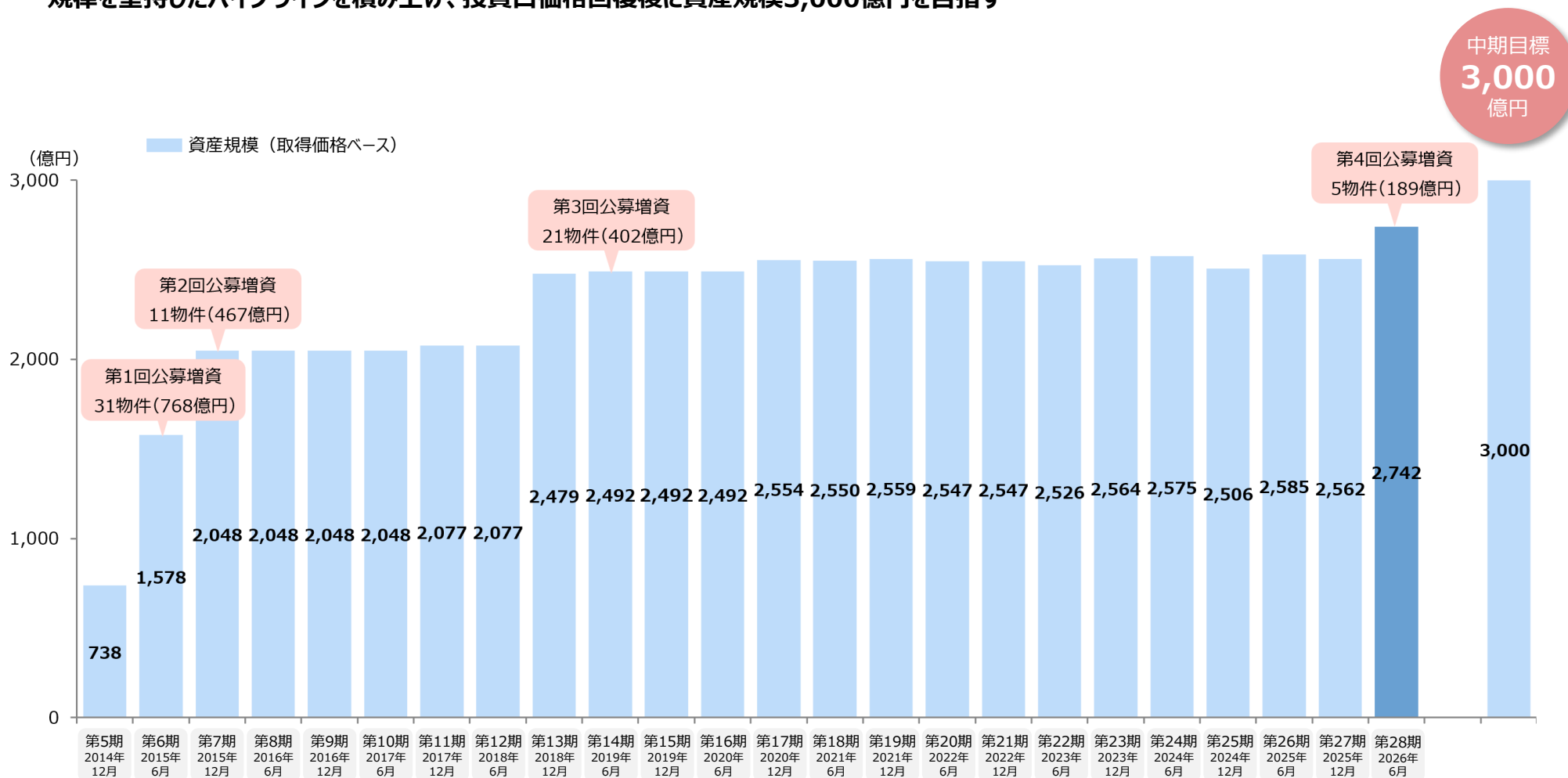
営業成績及び財産状況の推移

		第24期 (2024年6月期)	第25期 (2024年12月期)	第26期 (2025年6月期)	第27期 (2025年12月期)	第28期 (2026年6月期)
営業収益	(百万円)	9,865	9,963	11,013	11,654	10,190
（うち不動産賃貸事業収益）	(百万円)	(8,651)	(8,699)	(8,539)	(8,529)	(8,847)
営業費用	(百万円)	4,366	4,309	4,177	4,183	4,158
（うち不動産賃貸事業費用）	(百万円)	(3,285)	(3,277)	(3,242)	(3,194)	(3,177)
営業利益	(百万円)	5,499	5,653	6,835	7,471	6,032
経常利益	(百万円)	4,774	4,889	6,079	6,651	5,091
当期純利益	(百万円)	4,773	4,887	6,077	6,650	5,090
総資産額 (a)	(百万円)	278,161	274,659	277,294	281,136	293,765
純資産額 (b)	(百万円)	131,395	129,478	131,147	133,650	139,967
有利子負債額 (c)	(百万円)	134,120	132,620	134,230	135,430	141,250
期末総資産有利子負債比率 (c) / (a) （資産総額ベース）	(%)	48.2	48.3	48.4	48.2	48.1
期末総資産有利子負債比率（時価ベース） ^(注3)	(%)	39.0	38.8	38.6	38.0	37.8
総資産経常利益率 ^(注3)	(%)	1.7	1.8	2.2	2.4	1.8
自己資本当期純利益率 ^(注3)	(%)	3.6	3.7	4.7	5.0	3.7
期末自己資本比率 (b) / (a)	(%)	47.2	47.1	47.3	47.5	47.6
NOI利回り（取得価格ベース） ^(注4)	(%)	4.9	5.0	5.0	5.1	5.1
NOI利回り（簿価ベース） ^(注4)	(%)	4.9	5.0	5.0	5.1	5.1
NOI利回り（鑑定価格ベース） ^(注4)	(%)	3.9	3.8	3.9	3.9	4.0
償却後利回り（取得価格ベース） ^(注4)	(%)	4.2	4.2	4.1	4.2	4.2
償却後利回り（簿価ベース） ^(注4)	(%)	4.2	4.2	4.1	4.2	4.2
償却後利回り（鑑定価格ベース） ^(注4)	(%)	3.3	3.2	3.3	3.3	3.3
インプライド・キャップレート（NOI利回り） ^{(注3) (注4)}	(%)	4.8	4.8	4.4	4.7	5.0
インプライド・キャップレート（償却後利回り） ^(注4)	(%)	4.0	4.0	3.6	3.9	4.1
出資総額(純額)	(百万円)	126,515	124,015	124,015	124,015	129,544
発行済投資口の総口数 (d)	(口)	449,930	442,095	1,768,380	1,768,380	1,830,330
1口当たり純資産額 (b) / (d)	(円)	292,036	292,874	74,162	75,577	76,471
分配金総額 (e)	(百万円)	4,305	4,408	4,146	4,302	4,605
1口当たり分配金 (e) / (d)	(円)	9,570	9,972	2,345	2,433	2,516
FFO ^(注3) (f)	(百万円)	4,738	4,751	4,646	4,621	4,966
AFFO ^(注3) (g)	(百万円)	3,737	3,759	3,714	3,443	3,951
ペイアウトレシオ（FFO） ^(注3)	(%)	78.7	78.8	77.6	76.3	76.2
ペイアウトレシオ（AFFO） ^(注3)	(%)	99.8	99.5	97.1	102.5	95.7
1口当たりFFO ^(注3)	(円)	10,532	10,747	2,627	2,613	2,713
1口当たりNAV ^(注3)	(円)	428,968	434,669	111,510	115,607	117,635

資産の入替によるポートフォリオ強靱化を推進

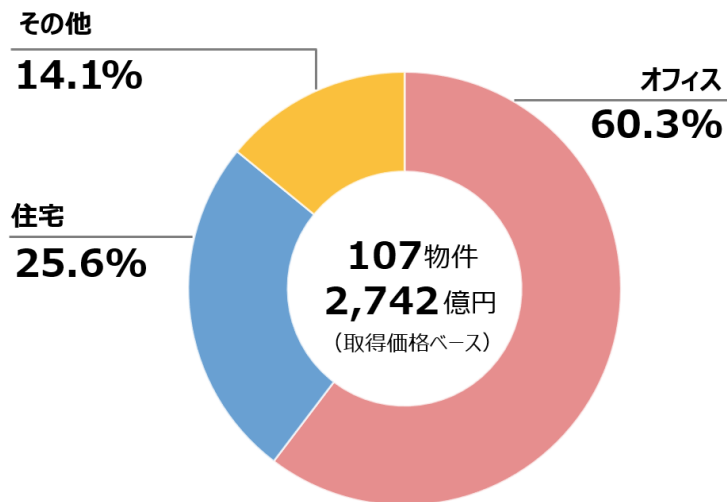
資産の入替を実施することで、マーケット環境の変化に対応した磐石なポートフォリオを構築する

規律を堅持したパイプラインを積み上げ、投資口価格回復後に資産規模3,000億円を目指す

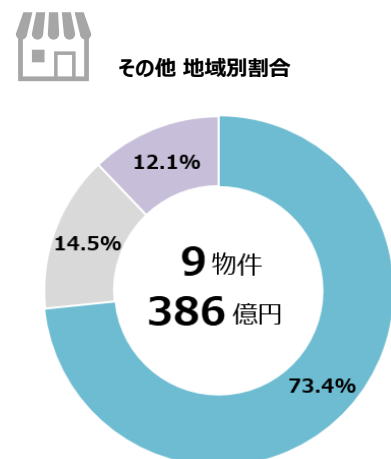
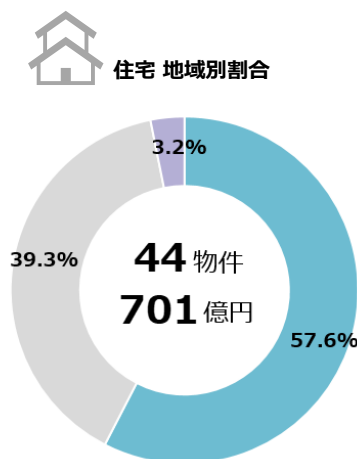
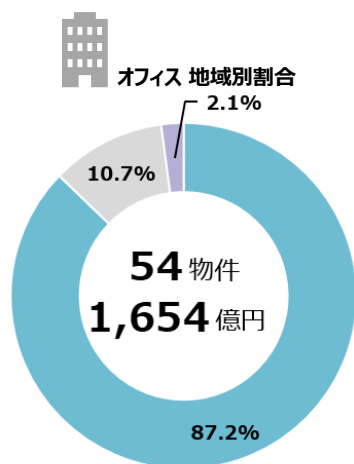
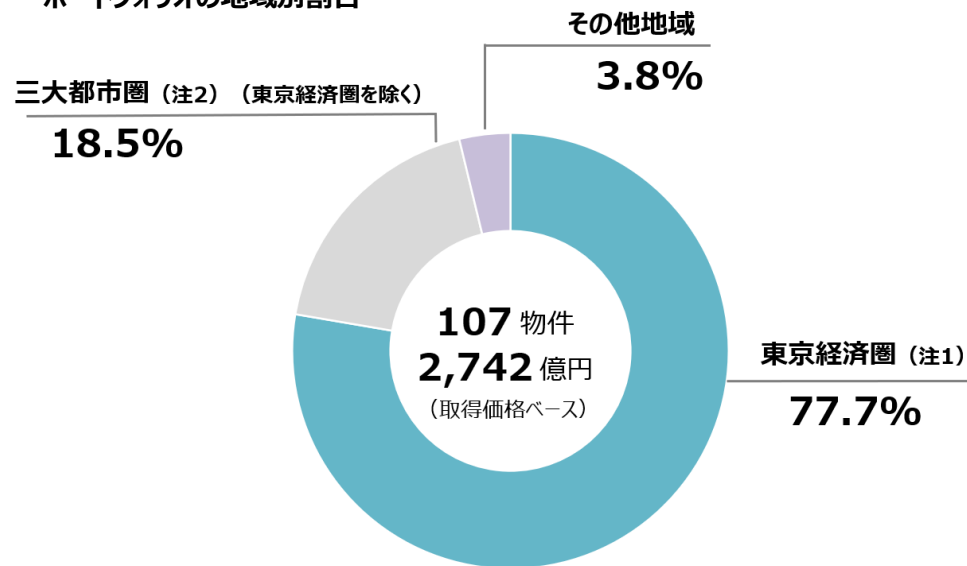


東京経済圏の中規模オフィスと三大都市圏の住宅を中心とした磐石なポートフォリオ

ポートフォリオの用途別割合



ポートフォリオの地域別割合



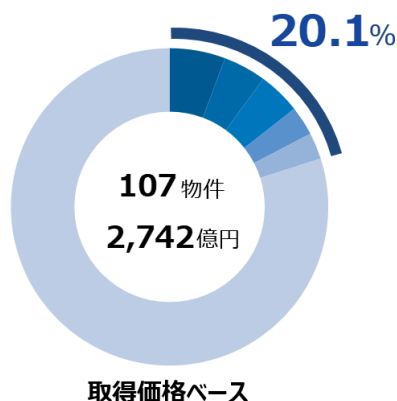
■ 東京経済圏
■ 三大都市圏 (東京経済圏を除く)
■ その他地域

(注1) 「東京経済圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。

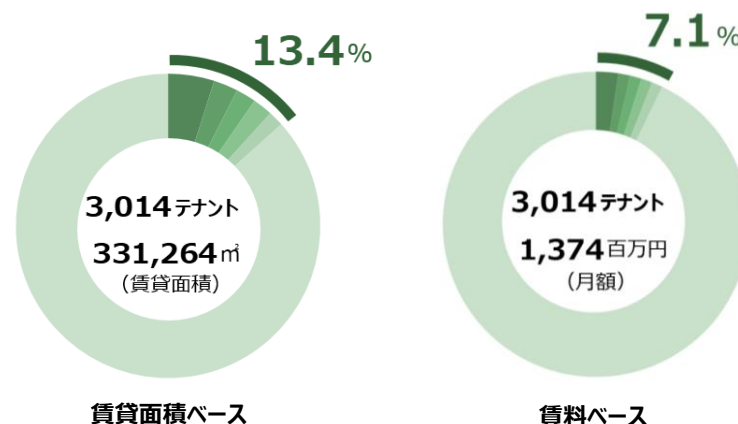
(注2) 「三大都市圏」とは、東京経済圏、大阪経済圏（大阪府、京都府、兵庫県）及び名古屋経済圏（愛知県、岐阜県、三重県）をいいます。

分散の効いた高いリスク耐性-物件分散及びテナント分散

全用途 物件分散の状況（上位5物件の割合）



全用途 テナント分散の状況（上位5テナントの割合（注））



上位5物件の状況（取得価格ベース）

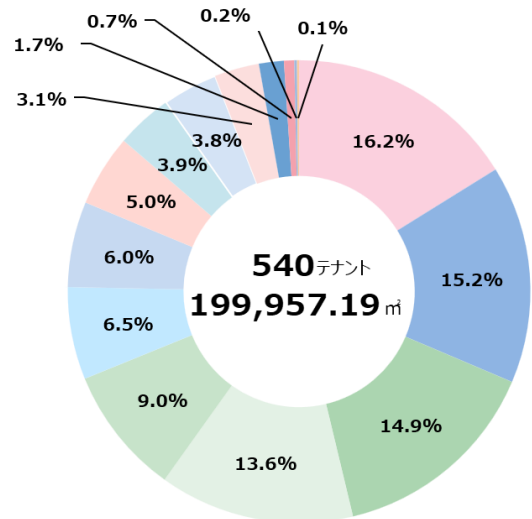
	物件名称	取得価格 (百万円)	割合
1	大宮センタービル	15,585	5.7%
2	浦和ガーデンビル	12,000	4.4%
3	タワーコート北品川	11,880	4.3%
4	FORECAST品川@LABO	8,200	3.0%
5	芝公園三丁目ビル	7,396	2.7%

上位5テナントの状況（賃貸面積ベース）

	物件名称	業種	賃貸面積 (㎡)	割合
1	ストリートライフ本社底地	卸売・小売業	16,258	4.9%
2	スカイビルズN11	不動産業・物品賃貸業	8,567	2.6%
3	ホテルリソルスステイ秋葉原 ホテルリソルス秋葉原	宿泊業、飲食サービス業	7,068	2.1%
4	浦和ガーデンビル FORECAST品川@LABO innoba大田	宿泊業、飲食サービス業	6,985	2.1%
5	マイアトリア栄 マックヴィラージュ平安	不動産業、物品賃貸業	5,371	1.6%

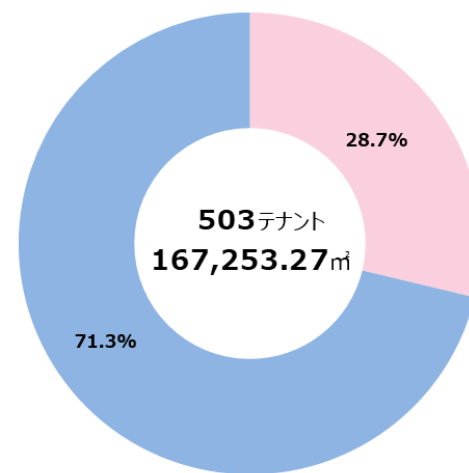
（注）「上位5テナントの状況（賃貸面積ベース）」は、第28期末時点におけるエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。賃料ベースは第28期末時点における各テナントの賃料（共益費を含む）の合計値に対する割合を記載しています。

業種別テナント割合（注1）



業種	賃貸面積 (m²)	テナント数	割合
1 情報通信業	32,294.00	95	16.2%
2 製造業	30,474.00	81	15.2%
3 サービス業（他に分類されないもの）	29,717.00	75	14.9%
4 宿泊業、飲食サービス業	27,239.00	28	13.6%
5 卸売業、小売業	17,945.00	61	9.0%
6 金融業、保険業	12,911.00	23	6.5%
7 不動産業、物品賃貸業	11,951.00	38	6.0%
8 学術研究、専門・技術サービス業	10,033.00	45	5.0%
9 生活関連サービス業、娯楽業	7,884.00	24	3.9%
10 医療、福祉	7,668.00	27	3.8%
11 教育、学習支援業	6,268.00	17	3.1%
12 建設業	3,471.00	16	1.7%
13 運輸業、郵便業	1,432.00	7	0.7%
14 複合サービス事業	371.00	1	0.2%
15 電気・ガス・熱供給・水道業	292.00	2	0.1%

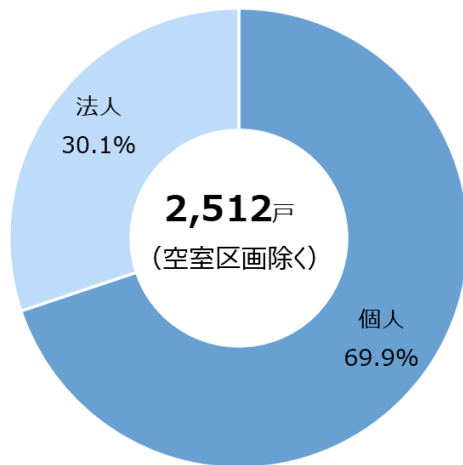
企業規模別（注2）



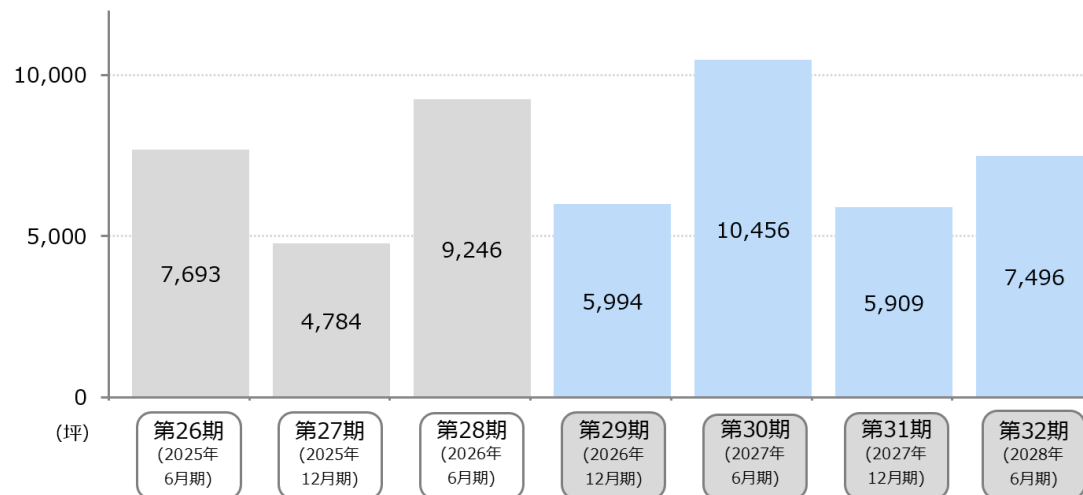
種別	賃貸面積 (m²)	テナント数	割合
1 東証プライム上場企業及びその子会社	48,080.34	96	28.7%
2 その他	119,172.93	407	71.3%

（注1）オフィス及びその他物件（ストリートライフ本社底地除く）における事務所・店舗区画（オフィス、商業施設の付帯住戸を除く）に入居中のテナントを対象に集計しています。
 （注2）オフィス物件における事務所・店舗区画（オフィスの付帯住戸を除く）に入居中のテナントを対象に集計しています。

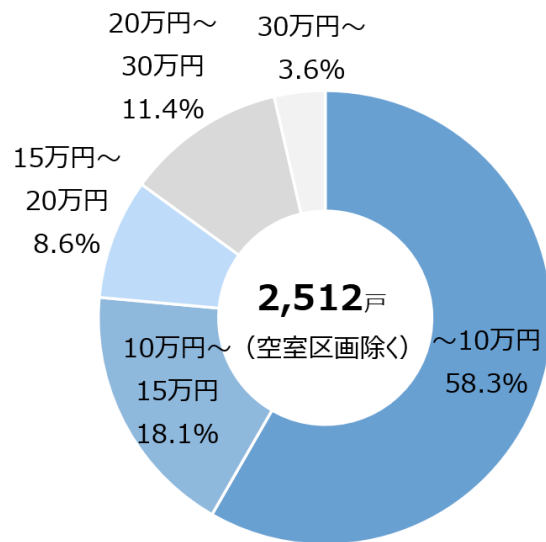
契約区分（戸数）



賃料改定対象面積の推移



月額賃料別分散状況（戸数）

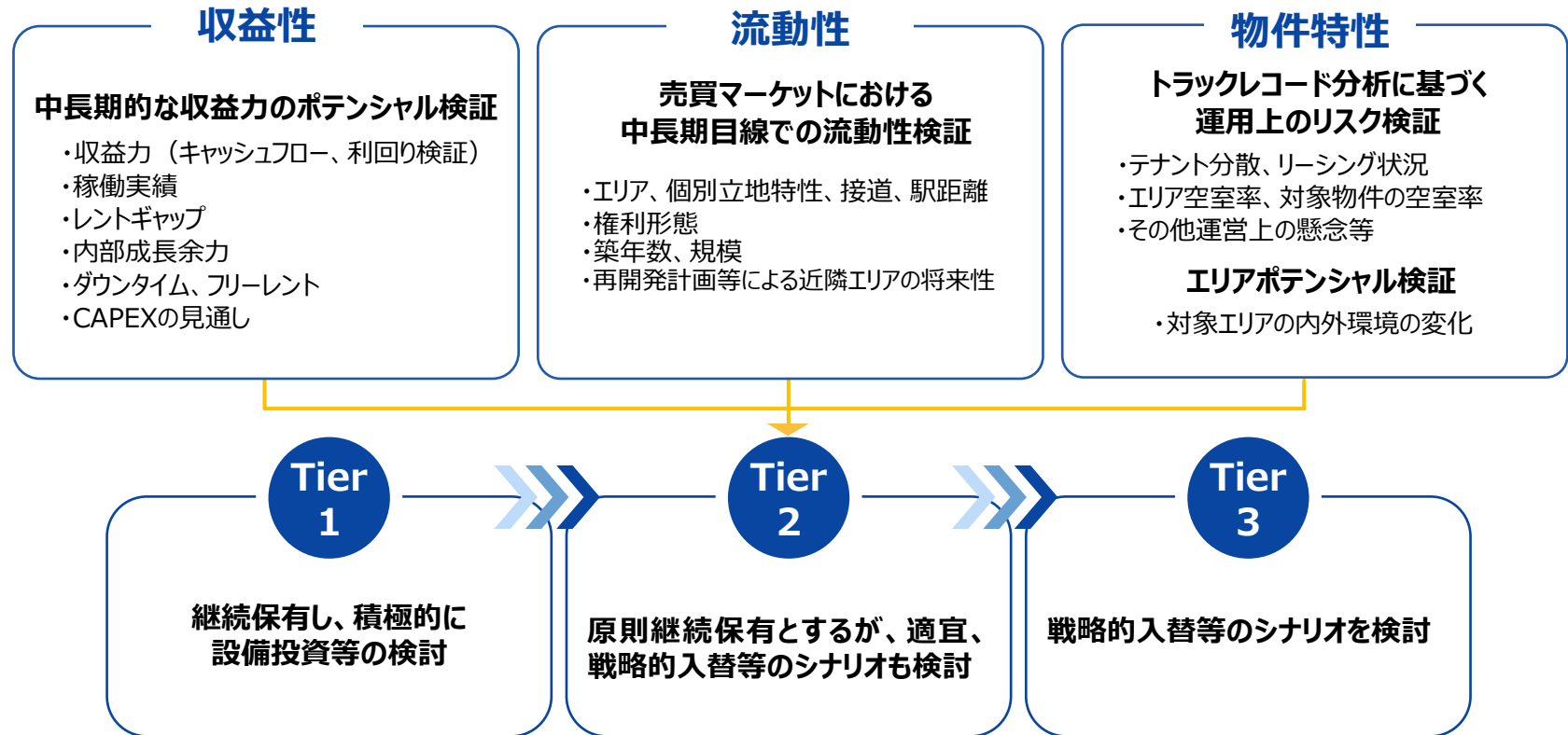


礼金・更新料の推移

		第24期 (2024年6月期)	第25期 (2024年12月期)	第26期 (2025年6月期)	第27期 (2025年12月期)	第28期 (2026年6月期)
礼金	対象戸数	323	223	271	216	266
	礼金取得率	42.7%	44.4%	49.8%	56.5%	53.4%
	礼金取得額（千円）	17,828	13,898	17,365	15,607	17,685
更新料	対象戸数	576	363	549	385	571
	更新料取得率	31.8%	37.5%	30.8%	42.1%	35.2%
	更新料取得額（千円）	23,910	18,082	23,677	22,708	27,047

※ 事務所・店舗区画は除いています。

1 年に1度、3つの評価軸でTier1 から Tier3 に分類



2 各分類に応じた運用戦略（3～5年間）を策定

- ▶ 効率的な設備投資計画の立案、実行
- ▶ 最適なタイミングでの資産入替の実行

3 マーケット環境・物件のコンディションの変化への対応

- ▶ 年1回の再検証による分類の見直し

物件番号	物件名	所在地	建築時期	取得価格 (百万円)	投資比率	総賃貸可能面積 (㎡)	テナント数	期末稼働率	PML
オフィス									
A-1	FORECAST西新宿	東京都新宿区	2009年2月	2,260	0.8%	1,945.68	14	100.0%	2.7%
A-3	FORECAST四谷	東京都新宿区	2009年1月	1,430	0.5%	1,678.15	10	92.4%	3.6%
A-4	FORECAST新宿AVENUE	東京都新宿区	2008年9月	6,500	2.4%	4,348.57	7	100.0%	2.1%
A-5	FORECAST市ヶ谷	東京都新宿区	2009年8月	4,800	1.8%	3,844.66	22	100.0%	2.9%
A-6	FORECAST三田	東京都港区	2009年9月	1,800	0.7%	1,786.81	5	100.0%	2.9%
A-9	グリーンオーク茅場町	東京都中央区	1990年3月	2,860	1.0%	2,995.35	8	100.0%	2.6%
A-10	グリーンオーク九段	東京都千代田区	1987年12月	2,780	1.0%	2,595.04	6	100.0%	5.1%
A-11	グリーンオーク高輪台	東京都港区	2010年1月	2,260	0.8%	2,621.74	11	100.0%	3.6%
A-16	広尾リープレックス・ビズ	東京都港区	1987年5月	2,827	1.0%	1,500.85	7	100.0%	4.4%
A-17	芝公園三丁目ビル	東京都港区	1981年6月	7,396	2.7%	7,882.60	3	92.5%	11.3%
A-21	イトーピア岩本町二丁目ビル	東京都千代田区	1991年2月	2,810	1.0%	3,447.16	8	100.0%	4.1%
A-22	イトーピア岩本町一丁目ビル	東京都千代田区	1991年1月	2,640	1.0%	3,118.30	10	100.0%	9.0%
A-23	イトーピア岩本町ANNEXビル	東京都千代田区	1991年11月	2,100	0.8%	3,064.20	7	100.0%	4.1%
A-24	ビジョンビル	東京都中央区	1989年8月	2,837	1.0%	3,022.25	1	100.0%	5.6%
A-25	FORECAST人形町	東京都中央区	1990年11月	2,070	0.8%	2,277.62	6	100.0%	11.1%
A-26	FORECAST人形町PLACE	東京都中央区	1984年2月	1,650	0.6%	1,867.95	8	100.0%	7.1%
A-28	西新宿三晃ビル	東京都新宿区	1987年9月	2,207	0.8%	2,479.80	7	100.0%	12.7%
A-29	飯田橋リープレックス・ビズ	東京都新宿区	1992年6月	1,249	0.5%	1,401.68	7	100.0%	4.4%
A-31	西五反田8丁目ビル	東京都品川区	1993年12月	2,210	0.8%	3,052.31	9	100.0%	3.9%
A-32	藤和東五反田ビル	東京都品川区	1985年9月	2,033	0.7%	2,939.16	6	100.0%	5.1%
A-33	FORECAST高田馬場	東京都豊島区	1986年1月	5,550	2.0%	5,661.49	6	100.0%	12.4%
A-39	イトーピア清洲橋通ビル	東京都台東区	1988年3月	1,550	0.6%	2,651.27	7	100.0%	3.6%
A-41	I・S南森町ビル	大阪府大阪市	1993年8月	2,258	0.8%	4,164.82	16	100.0%	9.6%
A-45	虎ノ門桜ビル	東京都港区	1983年7月	4,120	1.5%	3,049.79	12	100.0%	8.2%
A-46	ラ・ペリテ AKASAKA	東京都港区	1986年12月	2,000	0.7%	1,725.07	5	86.7%	4.5%
A-47	神田オーシャンビル	東京都千代田区	1990年1月	1,440	0.5%	1,484.53	22	100.0%	9.3%
A-49	FORECAST茅場町	東京都中央区	1990年1月	3,000	1.1%	3,882.59	13	100.0%	5.2%

物件番号	物件名	所在地	建築時期	取得価格 (百万円)	投資比率	総賃貸可能面積 (㎡)	テナント数	期末稼働率	PML
A-50	FORECAST早稲田FIRST	東京都新宿区	1986年7月	4,775	1.7%	4,380.28	7	100.0%	3.5%
A-51	FORECAST五反田WEST	東京都品川区	1989年9月	6,520	2.4%	8,967.07	14	100.0%	2.3%
A-52	大宮センタービル	埼玉県さいたま市	1993年3月	15,585	5.7%	14,571.36	32	100.0%	2.0%
A-53	三井住友銀行高麗橋ビル	大阪府大阪市	1994年3月	2,850	1.0%	5,106.77	27	100.0%	7.6%
A-54	NORE伏見	愛知県名古屋市中区	2006年11月	2,840	1.0%	3,890.74	10	100.0%	4.5%
A-55	NORE名駅	愛知県名古屋市中区	2007年1月	2,520	0.9%	4,279.74	17	89.8%	4.2%
A-56	ホームマートホライゾンビル	東京都千代田区	1987年8月	6,705	2.4%	6,077.01	8	100.0%	7.2%
A-58	藤和神田錦町ビル	東京都千代田区	1992年8月	960	0.4%	1,324.07	6	100.0%	5.6%
A-59	友泉東日本橋駅前ビル	東京都中央区	2001年2月	1,152	0.4%	1,631.09	8	100.0%	9.0%
A-60	広尾ONビル	東京都渋谷区	1995年3月	2,392	0.9%	2,248.59	7	100.0%	3.1%
A-61	TK五反田ビル	東京都品川区	1989年6月	4,130	1.5%	3,716.38	10	100.0%	3.7%
A-62	五反田さくらビル	東京都品川区	1993年11月	1,460	0.5%	1,502.61	10	100.0%	4.8%
A-64	アルテビル肥後橋	大阪府大阪市	1993年6月	1,453	0.5%	3,482.92	9	94.3%	7.2%
A-65	ダイアビル名駅	愛知県名古屋市中区	1991年12月	1,167	0.4%	1,781.72	10	100.0%	3.4%
A-66	天翔御茶ノ水ビル	東京都千代田区	2018年11月	1,800	0.7%	1,252.89	1	100.0%	4.6%
A-67	FORECAST亀戸	東京都江東区	2010年9月	2,580	0.9%	3,091.51	7	86.9%	3.3%
A-68	NRT 神田須田町ビル	東京都千代田区	1993年3月	1,311	0.5%	1,154.16	10	100.0%	4.4%
A-69	リードシー目黒不動前	東京都品川区	1996年10月	1,220	0.4%	921.29	5	100.0%	3.5%
A-70	ザ・スクエア	愛知県名古屋市中区	2003年6月	1,080	0.4%	1,520.69	18	100.0%	3.5%
A-71	築地フロント	東京都中央区	1991年8月	825	0.3%	689.53	7	100.0%	5.7%
A-73	天翔新橋 5 丁目ビル	東京都港区	2018年9月	1,200	0.4%	828.19	1	100.0%	3.5%
A-76	30山京ビル	東京都新宿区	1991年1月	1,840	0.7%	1,631.67	6	100.0%	2.7%
A-77	FORECAST博多呉服町	福岡県福岡市	2021年7月	1,750	0.6%	1,501.83	11	88.4%	2.8%
A-78	浦和ガーデンビル	埼玉県さいたま市	2024年2月	12,000	4.4%	7,104.82	24	100.0%	3.8%
A-79	NW SQUARE	北海道札幌市	2022年12月	1,700	0.6%	1,819.80	5	100.0%	1.5%
A-80	FORECAST四日市	三重県四日市市	2022年9月	3,522	1.3%	4,008.81	9	100.0%	6.4%
A-81	CIRCLES日本橋浜町	東京都中央区	2024年6月	3,492	1.3%	1,806.72	7	100.0%	2.8%
	オフィス小計			165,471	60.3%	170,781.70	529	98.7%	

物件番号	物件名	所在地	建築時期	取得価格 (百万円)	投資比率	総賃貸可能面積 (㎡)	テナント数	期末稼働率	PML
住宅									
B-1	タワーコート北品川	東京都品川区	2009年2月	11,880	4.3%	16,913.29	274	98.3%	2.6%
B-2	スカイヒルズN11	北海道札幌市	2001年3月	1,570	0.6%	8,567.50	1	100.0%	1.3%
B-4	マイアトリア栄	愛知県名古屋市中区	2007年3月	1,110	0.4%	3,121.60	1	100.0%	4.1%
B-5	マックヴィラージュ平安	愛知県名古屋市中区	2006年9月	785	0.3%	2,250.00	1	100.0%	3.2%
B-7	シエル薬院	福岡県福岡市	2005年3月	640	0.2%	1,544.87	41	97.7%	5.4%
B-8	神田リーフレックス・リズ	東京都千代田区	2006年1月	1,813	0.7%	2,180.93	41	100.0%	4.4%
B-9	スプラディット難波	大阪府大阪市	2015年1月	3,502	1.3%	6,212.36	251	99.7%	6.2%
B-10	レジデンス広尾	東京都港区	2004年2月	2,590	0.9%	1,983.15	53	98.3%	3.0%
B-11	レジデンス日本橋箱崎	東京都中央区	2002年3月	1,300	0.5%	1,449.00	1	100.0%	7.8%
B-12	Primegate 飯田橋	東京都新宿区	1994年3月	5,200	1.9%	6,043.28	65	94.7%	2.8%
B-13	レジデンス江戸川橋	東京都新宿区	2000年3月	1,230	0.4%	1,246.56	34	93.0%	3.5%
B-16	ドミール北赤羽	東京都北区	2001年3月	785	0.3%	1,697.11	1	100.0%	6.7%
B-17	ドミー北赤羽	東京都北区	1997年3月	986	0.4%	2,471.42	1	100.0%	6.5%
B-18	スプラディット新大阪Ⅲ	大阪府大阪市	2015年2月	2,428	0.9%	4,299.12	153	99.4%	6.0%
B-19	ゼフェロス南堀江	大阪府大阪市	2002年3月	1,608	0.6%	2,826.73	72	100.0%	13.3%
B-20	シャルマンフジ大阪城南	大阪府大阪市	2004年4月	905	0.3%	1,512.00	63	100.0%	9.4%
B-21	ピアチェーレ文の里	大阪府大阪市	1999年2月	571	0.2%	1,374.08	43	98.0%	11.9%
B-22	ヴァルトパーク南大井	東京都品川区	2005年2月	715	0.3%	750.12	29	100.0%	3.5%
B-23	ラピュタ九条	大阪府大阪市	1998年3月	1,480	0.5%	3,359.38	62	100.0%	11.3%
B-25	ラルデ中津	大阪府大阪市	2006年5月	565	0.2%	916.86	28	100.0%	9.4%
B-26	シティヒルズ安堂寺	大阪府大阪市	2008年3月	1,750	0.6%	2,754.00	66	95.3%	7.6%
B-27	エルミタージュ新栄	愛知県名古屋市中区	2008年4月	1,150	0.4%	2,638.61	53	98.0%	3.4%
B-28	サン・名駅南ビル	愛知県名古屋市中区	2014年1月	950	0.3%	1,747.10	70	100.0%	5.0%
B-30	DeLCCS KASAI	東京都江戸川区	1998年7月	1,320	0.5%	2,308.59	30	100.0%	5.1%
B-31	セレニテ新大阪	大阪府大阪市	2007年3月	1,148	0.4%	1,854.02	66	97.2%	6.1%
B-33	レジデンス錦糸町	東京都墨田区	2006年10月	700	0.3%	813.51	25	96.9%	6.9%
B-34	マイスターハウス川崎	神奈川県川崎市	2004年2月	709	0.3%	891.60	35	100.0%	6.3%

物件番号	物件名	所在地	建築時期	取得価格 (百万円)	投資比率	総賃貸可能面積 (㎡)	テナント数	期末稼働率	PML
B-35	リエス鶴舞	愛知県名古屋市中区	2006年3月	1,082	0.4%	2,192.91	84	96.7%	①4.5% ②4.4% (注)
B-38	シルフィード東品川	東京都品川区	2003年6月	961	0.4%	1,174.19	42	97.7%	8.9%
B-39	ロイヤルブルーム	埼玉県さいたま市	2018年3月	1,100	0.4%	1,236.61	34	97.9%	5.0%
B-40	エバースクエア同心	大阪府大阪市	2001年10月	609	0.2%	910.07	41	100.0%	7.7%
B-42	キャニスコート上新庄	大阪府大阪市	2002年2月	1,359	0.5%	2,804.02	56	98.5%	5.6%
B-43	インパリアル鳳	大阪府堺市	2007年10月	845	0.3%	2,363.88	29	96.9%	14.7%
B-44	メゾン西馬込	東京都大田区	2006年10月	791	0.3%	928.71	39	100.0%	8.7%
B-45	ミューズ両国 II	東京都墨田区	2002年11月	630	0.2%	850.51	33	96.8%	7.3%
B-49	ブラウランド堀田	愛知県名古屋市中区	2008年8月	1,375	0.5%	3,564.00	104	96.3%	5.5%
B-50	Nasic望が丘	愛知県名古屋市中区	2006年2月	695	0.3%	1,745.56	72	98.6%	2.9%
B-51	セントレイクセブ代官町	愛知県名古屋市中区	2008年2月	962	0.4%	1,835.34	65	98.7%	3.6%
B-52	ヘルファース川原通	愛知県名古屋市中区	2006年5月	860	0.3%	1,874.89	67	96.1%	3.0%
B-53	FORESTA茨木	大阪府茨木市	2024年2月	1,800	0.7%	3,054.15	1	100.0%	6.5%
B-54	FORESTA湊町	東京都中央区	2019年2月	1,750	0.6%	1,183.81	33	94.3%	2.5%
B-55	FORESTA戸越銀座	東京都品川区	2006年5月	2,700	1.0%	2,682.22	77	96.3%	4.6%
B-56	FORESTA西船橋	千葉県船橋市	2006年2月	805	0.3%	1,417.50	49	98.0%	5.5%
B-57	プライムガーデン赤塚	東京都板橋区	2024年12月	2,420	0.9%	2,542.80	62	86.7%	8.7%
	住宅小計			70,135	25.6%	116,087.96	2,448	98.1%	
その他									
C-1	小滝橋パシフィカビル	東京都新宿区	2008年10月	3,350	1.2%	1,383.31	10	100.0%	4.6%
C-4	ストリートライフ本社底地	宮城県仙台市	-	1,990	0.7%	16,258.65	1	100.0%	-
C-5	FORECAST品川@LABO	東京都港区	2024年12月	8,200	3.0%	6,435.43	1	100.0%	3.4%
C-6	ホテルリソルスステイ秋葉原	東京都千代田区	2021年8月	6,250	2.3%	3,627.86	1	100.0%	1.9%
C-7	スマイルホテルプレミアム函館五稜郭	北海道函館市	2020年4月	2,700	1.0%	5,357.45	1	100.0%	3.1%
C-8	innoba大田	東京都大田区	2023年8月	3,158	1.2%	3,721.85	20	100.0%	9.1%
C-9	ホテルリソルス秋葉原	東京都中央区	2019年2月	6,125	2.2%	3,440.95	1	100.0%	2.5%

(注) B-35 リエス鶴舞については2棟の建物が存在することから、それぞれの建築時期とPMLの数値を記載しています。
 なお、①は鉄筋コンクリート造陸屋根8階建、②は鉄筋コンクリート造陸屋根10階建の建物となります。

物件番号	物件名	所在地	建築時期	取得価格 (百万円)	投資比率	総賃貸可能面積 (㎡)	テナント数	期末稼働率	PML
C-10	The Basement Hotel Osaka Honmachi	大阪府大阪市	2019年1月	5,600	2.0%	3,300.64	1	100.0%	6.0%
C-11	ケーユー川越インター店底地	埼玉県川越市	-	1,273	0.5%	5,196.00	1	100.0%	-
	その他小計			38,646	14.1%	48,722.14	37	0.0%	
	合計			274,253	100.0%	335,591.80	3,014	98.7%	2.8%

鑑定価格比較表（1/5）

物件 番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第28期末 帳簿価格 (a) (百万円)	第28期末 含み損益 (b-a) (百万円)	鑑定評価額			直接還元法	DCF法		鑑定評価額の 主な差異要因 (注1)		
					第27期末 (百万円)	第28期末 (b) (百万円)	差異 (百万円)	還元利回り	割引率	最終還元 利回り			
								第28期末					
オフィス													
A-1	FORECAST西新宿	2,260	2,022	1,487	3,470	3,510	40	3.6%	3.2%	3.8%	○		
A-3	FORECAST四谷	1,430	1,420	899	2,170	2,320	150	3.6%	3.4%	3.7%	○		
A-4	FORECAST新宿AVENUE	6,500	6,094	2,635	8,730	8,730	0	3.3%	3.1%	3.4%			
A-5	FORECAST市ヶ谷	4,800	4,203	2,596	6,800	6,800	0	3.3%	3.1%	3.4%			
A-6	FORECAST三田	1,800	1,664	1,085	2,750	2,750	0	3.5%	3.3%	3.6%			
A-9	グリーンオーク茅場町	2,860	3,017	992	3,920	4,010	90	3.5%	3.3%	3.6%	○		
A-10	グリーンオーク九段	2,780	2,951	918	3,860	3,870	10	3.5%	3.3%	3.6%	○		
A-11	グリーンオーク高輪台	2,260	2,024	1,005	3,020	3,030	10	3.8%	3.6%	3.9%	○		
A-16	広尾リープレックス・ビズ	2,827	2,846	743	3,590	3,590	0	3.6%	3.4%	3.7%			
A-17	芝公園三丁目ビル	7,396	7,258	3,041	10,400	10,300	▲100	3.5%	3.3%	3.7%	○		
A-21	イトーピア岩本町二丁目ビル	2,810	2,835	1,214	4,040	4,050	10	3.7%	3.5%	3.8%	○		
A-22	イトーピア岩本町一丁目ビル	2,640	2,703	736	3,420	3,440	20	3.7%	3.5%	3.8%	○		
A-23	イトーピア岩本町ANNEXビル	2,100	2,158	1,151	3,290	3,310	20	3.7%	3.5%	3.8%	○		
A-24	ビジョンビル	2,837	2,904	635	3,540	3,540	0	3.8%	3.6%	3.9%			
A-25	FORECAST人形町	2,070	2,210	289	2,500	2,500	0	3.6%	3.4%	3.7%			
A-26	FORECAST人形町PLACE	1,650	1,664	505	2,170	2,170	0	3.7%	3.5%	3.8%			
A-28	西新宿三晃ビル	2,207	2,328	611	2,940	2,940	0	3.8%	3.6%	3.9%			
A-29	飯田橋リープレックス・ビズ	1,249	1,306	393	1,680	1,700	20	3.4%	3.2%	3.5%	○		
A-31	西五反田8丁目ビル	2,210	2,269	610	2,840	2,880	40	3.8%	3.6%	3.9%	○		
A-32	藤和東五反田ビル	2,033	2,019	590	2,610	2,610	0	3.8%	3.6%	3.9%			
A-33	FORECAST高田馬場	5,550	5,757	1,152	6,860	6,910	50	4.0%	3.8%	4.1%	○		
A-39	イトーピア清洲橋通ビル	1,550	1,675	554	2,230	2,230	0	4.1%	3.9%	4.3%			
A-41	I・S南森町ビル	2,258	2,231	778	3,010	3,010	0	3.9%	3.7%	4.0%			
A-45	虎ノ門桜ビル	4,120	4,341	518	4,860	4,860	0	3.1%	2.9%	3.2%			
A-46	ラ・パリエAKASAKA	2,000	2,126	663	2,590	2,790	200	3.4%	3.2%	3.5%	○		

鑑定価格比較表（2/5）

物件 番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第28期末 帳簿価格 (a) (百万円)	第28期末 含み損益 (b-a) (百万円)	鑑定評価額			直接還元法	DCF法		鑑定評価額の 主な差異要因 (注1)		
					第27期末 (百万円)	第28期末 (b) (百万円)	差異 (百万円)	還元利回り	割引率	最終還元 利回り			
								第28期末					
A-47	神田オーシャンビル	1,440	1,460	609	2,070	2,070	0	3.6%	3.4%	3.7%			
A-49	FORECAST茅場町	3,000	3,115	834	3,840	3,950	110	3.7%	3.5%	3.8%	○		
A-50	FORECAST早稲田FIRST	4,775	4,854	635	5,480	5,490	10	3.6%	3.4%	3.7%			○
A-51	FORECAST五反田WEST	6,520	7,657	2,012	9,830	9,670	▲160	3.8%	3.6%	4.0%			○
A-52	大宮センタービル	15,585	15,448	12,251	27,300	27,700	400	3.7%	3.5%	3.8%	○		
A-53	三井住友銀行高麗橋ビル	2,850	2,870	1,139	4,000	4,010	10	3.8%	3.6%	4.0%	○		
A-54	NORE伏見	2,840	2,720	1,609	4,370	4,330	▲40	3.9%	3.7%	4.0%	○		
A-55	NORE名駅	2,520	2,398	1,861	4,310	4,260	▲50	3.9%	3.7%	4.0%			○
A-56	ホームマートホライゾンビル	6,705	6,589	2,100	8,670	8,690	20	3.3%	3.1%	3.4%	○		
A-58	藤和神田錦町ビル	960	1,002	77	1,080	1,080	0	4.1%	3.3%	4.3%			
A-59	友泉東日本橋駅前ビル	1,152	1,189	260	1,430	1,450	20	3.9%	3.7%	4.0%	○		
A-60	広尾ONビル	2,392	2,524	575	3,070	3,100	30	3.8%	3.6%	3.9%	○		
A-61	TK五反田ビル	4,130	4,407	292	4,630	4,700	70	3.5%	3.3%	3.6%	○		
A-62	五反田さくらビル	1,460	1,481	138	1,620	1,620	0	4.0%	3.4%	4.1%			
A-64	アルテビル肥後橋	1,453	1,577	602	2,170	2,180	10	4.3%	4.1%	4.5%	○		
A-65	ダイヤビル名駅	1,167	1,231	▲1	1,260	1,230	▲30	4.4%	4.2%	4.6%			○
A-66	天翔御茶ノ水ビル	1,800	1,806	73	1,900	1,880	▲20	3.5%	3.3%	3.6%			○
A-67	FORECAST亀戸	2,580	2,532	727	3,150	3,260	110	3.9%	3.7%	4.0%	○		
A-68	NRT神田須田町ビル	1,311	1,400	109	1,510	1,510	0	3.4%	3.2%	3.5%			
A-69	リードシー目黒不動前	1,220	1,225	▲45	1,180	1,180	0	4.1%	3.9%	4.2%			
A-70	ザ・スクエア	1,080	1,115	▲45	1,130	1,070	▲60	4.4%	4.2%	4.6%			○
A-71	築地フロント	825	854	255	1,110	1,110	0	3.9%	3.6%	3.9%			
A-73	天翔新橋5丁目ビル	1,200	1,182	57	1,270	1,240	▲30	3.5%	3.3%	3.6%			○
A-76	30山京ビル	1,840	1,890	89	1,990	1,980	▲10	3.5%	3.3%	3.6%			○
A-77	FORECAST博多呉服町	1,750	1,717	42	1,780	1,760	▲20	3.7%	3.5%	3.8%			○
A-78	浦和ガーデンビル	12,000	12,085	1,214	13,300	13,300	0	3.7%	3.5%	3.8%			

鑑定価格比較表 (3/5)

物件 番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第28期末 帳簿価格 (a) (百万円)	第28期末 含み損益 (b-a) (百万円)	鑑定評価額			直接還元法	DCF法		鑑定評価額の 主な差異要因 (注1)		
					第27期末 (百万円)	第28期末 (b) (百万円)	差異 (百万円)	還元利回り	割引率	最終還元 利回り			
								第28期末					
CR	収入	費用											
A-79	NWSQUARE	1,700	1,759	280	2,040	2,040	0	3.7%	3.5%	3.8%			
A-80	FORECAST四日市	3,522	3,610	289	3,880	3,900	20	4.5%	4.3%	4.7%			○
A-81	CIRCLES日本橋浜町	3,492	2,828	1,161	3,960	3,990	30	3.2%	3.0%	3.3%	○		
オフィス小計		165,471	166,577	55,022	220,620	221,600	980						
住宅													
B-1	タワーコート北品川	11,880	10,348	8,651	18,700	19,000	300	3.5%	3.3%	3.6%			○
B-2	スカイビルズN11	1,570	1,487	482	1,970	1,970	0	4.7%	4.5%	4.8%			
B-4	マイアトリア栄	1,110	905	364	1,300	1,270	▲30	4.1%	3.9%	4.2%			○
B-5	マックヴィラー・ジュ平安	785	680	302	1,010	983	▲27	4.3%	4.1%	4.4%			○
B-7	シエル薬院	640	614	240	835	855	20	3.9%	3.7%	4.0%			○
B-8	神田リープレックス・リズ	1,813	1,718	791	2,500	2,510	10	3.5%	3.2%	3.6%			○
B-9	スプランディット難波	3,502	2,905	1,284	4,150	4,190	40	4.1%	3.9%	4.3%			○
B-10	レジデンス広尾	2,590	2,667	442	3,110	3,110	0	3.2%	3.0%	3.4%			
B-11	レジデンス日本橋箱崎	1,300	1,392	397	1,800	1,790	▲10	3.7%	3.2%	3.5%			○
B-12	Primegate飯田橋	5,200	5,307	1,742	6,820	7,050	230	3.3%	3.0%	3.4%			○
B-13	レジデンス江戸川橋	1,230	1,219	160	1,380	1,380	0	3.7%	3.5%	3.9%			
B-16	ドミール北赤羽	785	780	78	862	859	▲3	3.8%	3.6%	3.9%			○
B-17	ドーミー北赤羽	986	976	113	1,090	1,090	0	3.9%	3.7%	4.0%			
B-18	スプランディット新大阪Ⅲ	2,428	2,255	654	2,900	2,910	10	3.9%	3.7%	4.1%			○
B-19	ゼフェロス南堀江	1,608	1,615	364	1,960	1,980	20	3.7%	3.5%	3.9%			○
B-20	シャルマンフジ大阪城南	905	887	93	981	981	0	3.8%	3.6%	4.0%			
B-21	ピアチェーレ文の里	571	549	75	624	625	1	4.0%	3.8%	4.2%			○
B-22	ヴァルトパーク南大井	715	749	2	751	752	1	3.5%	3.3%	3.7%			○
B-23	ラピュタ九条	1,480	1,620	4	1,620	1,625	5	3.9%	3.7%	4.1%			○
B-25	ラルデ中津	565	595	15	641	611	▲30	3.9%	3.7%	4.1%			○

鑑定価格比較表（4/5）

物件 番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第28期末 帳簿価格 (a) (百万円)	第28期末 含み損益 (b-a) (百万円)	鑑定評価額			直接還元法	DCF法		鑑定評価額の 主な差異要因 (注1)		
					第27期末 (百万円)	第28期末 (b) (百万円)	差異 (百万円)	還元利回り	割引率	最終還元 利回り			
								第28期末			CR	収入	費用
B-26	シティヒルズ安堂寺	1,750	1,817	132	1,940	1,950	10	3.7%	3.5%	3.9%		○	
B-27	エルミタージュ新栄	1,150	1,197	102	1,310	1,300	▲10	3.9%	3.7%	4.1%			○
B-28	サン・名駅南ビル	950	944	95	1,060	1,040	▲20	3.9%	3.7%	4.1%			○
B-30	DeLCCS KASAI	1,320	1,443	86	1,530	1,530	0	3.7%	3.5%	3.9%			
B-31	セレニテ新大阪	1,148	1,183	16	1,200	1,200	0	3.7%	3.5%	3.9%	○		
B-33	レジデンス錦糸町	700	726	46	770	773	3	3.6%	3.4%	3.8%	○		
B-34	マイスターハウス川崎	709	734	80	815	815	0	3.7%	3.5%	3.9%			
B-35	リエス鶴舞	1,082	1,109	110	1,280	1,220	▲60	4.1%	3.9%	4.3%	○		
B-38	シルフィード東品川	961	987	92	1,050	1,080	30	3.5%	3.3%	3.6%	○		
B-39	ロイヤルブルーム	1,100	1,081	218	1,290	1,300	10	3.9%	3.7%	4.0%	○		
B-40	エバースクエア同心	609	629	▲1	627	628	1	3.9%	3.7%	4.1%	○		
B-42	キャニスコート上新庄	1,359	1,386	13	1,380	1,400	20	4.1%	3.9%	4.3%	○		
B-43	インベリアル鳳	845	921	▲41	878	880	2	3.9%	3.7%	4.1%			○
B-44	メゾン西馬込	791	814	55	870	870	0	3.7%	3.5%	3.9%			
B-45	ミューズ両国Ⅱ	630	654	95	737	750	13	3.7%	3.5%	3.9%	○		
B-49	ブラウラント堀田	1,375	1,430	109	1,520	1,540	20	4.2%	4.0%	4.4%	○		
B-50	Nasic望が丘	695	722	31	760	754	▲6	4.3%	4.1%	4.5%	○		
B-51	セントレイクセブ代官町	962	1,000	39	1,040	1,040	0	3.9%	3.7%	4.1%			
B-52	ベルファース川原通	860	897	2	908	900	▲8	4.3%	4.1%	4.5%	○		
B-53	FORESTA茨木	1,800	1,907	92	2,000	2,000	0	3.8%	3.6%	4.0%			
B-54	FORESTA湊町	1,750	1,791	528	2,320	2,320	0	2.9%	2.7%	3.0%			
B-55	FORESTA戸越銀座	2,700	2,207	1,232	3,430	3,440	10	3.1%	2.9%	3.3%	○		
B-56	FORESTA西船橋	805	867	25	893	893	0	3.8%	3.6%	4.0%			
B-57	プライムガーデン赤塚	2,420	2,506	703	3,200	3,210	10	3.2%	3.0%	3.3%	○		
住宅小計		70,135	68,244	20,129	87,812	88,374	562						

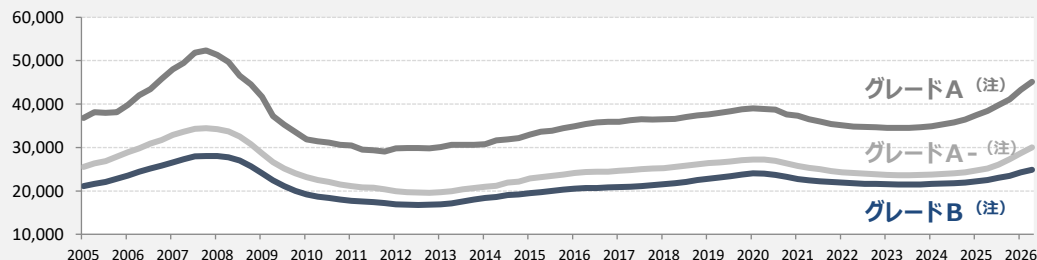
鑑定価格比較表（5/5）

物件 番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第28期末 帳簿価格 (a) (百万円)	第28期末 含み損益 (b-a) (百万円)	鑑定評価額			直接還元法	DCF法		鑑定評価額の 主な差異要因 (注1)		
					第27期末 (百万円)	第28期末 (b) (百万円)	差異 (百万円)	還元利回り	割引率	最終還元 利回り			
								第28期末					
その他													
C-1	小滝橋パシフィカビル	3,350	3,303	346	3,650	3,650	0	3.5%	3.3%	3.6%			
C-4	ストリートライフ本社底地	1,990	2,029	40	2,050	2,070	20	0.0%	4.2%	0.0%	○		
C-5	FORECAST品川@LABO	8,200	8,222	217	8,440	8,440	0	3.5%	3.3%	3.7%			
C-6	ホテルリソルスステイ秋葉原	6,250	6,294	1,395	7,640	7,690	50	3.5%	3.3%	3.6%	○		
C-7	スマイルホテルプレミアム函館五稜郭	2,700	2,718	71	2,810	2,790	▲20	4.8%	4.6%	5.0%		○	
C-8	innoba大田	3,158	3,194	125	3,320	3,320	0	3.8%	3.6%	4.0%			
C-9	ホテルリソル秋葉原	6,125	6,175	1,804	7,940	7,980	40	3.5%	3.3%	3.6%	○		
C-10	THE BASEMENT HOTEL Osaka Honmachi	5,600	5,660	679	6,350	6,340	▲10	3.7%	3.5%	3.8%		○	
C-11	ケーユー川越インター店底地	1,273	1,342	117	1,460	1,460	0	3.5%	3.5%	3.5%			
その他小計		38,646	38,942	4,797	43,660	43,740	80						
全体合計		274,253	273,764	79,949	352,092	353,714	1,622						

中規模オフィスビルの特性 1) 賃料の安定性

《東京23区オフィス賃料のグレード別推移》

平均想定成約賃料（円/坪）

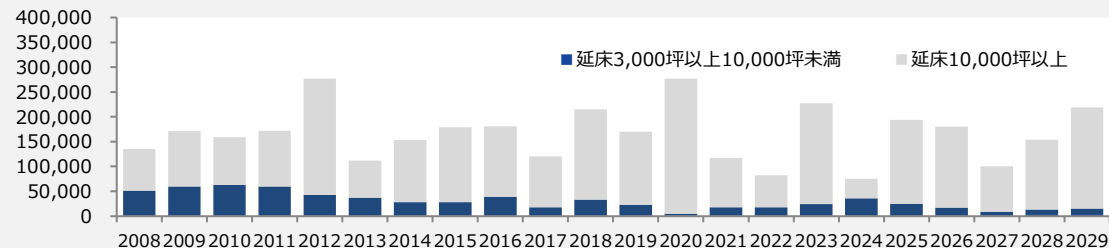


出典：シービーアールイー株式会社

中規模オフィスビルの特性 2) 限定的な供給（良好な需給バランス）

《東京23区供給量》

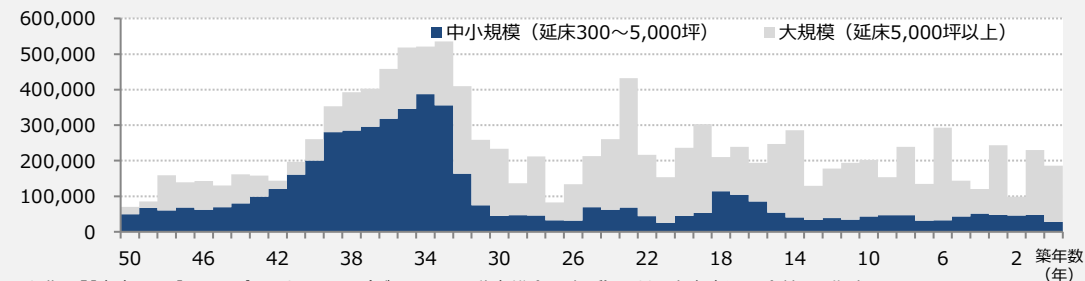
賃貸面積（坪）



出典：「『東京23区』オフィス新規供給量2026」（ザイマックス不動産総合研究所）を基に本資産運用会社にて作成

《東京23区規模別・築年別オフィスストック》

賃貸面積（坪）



出典：「『東京23区』オフィスビルストック2025」（ザイマックス不動産総合研究所）を基に本資産運用会社にて作成

Aクラスオフィス
＝大規模オフィス



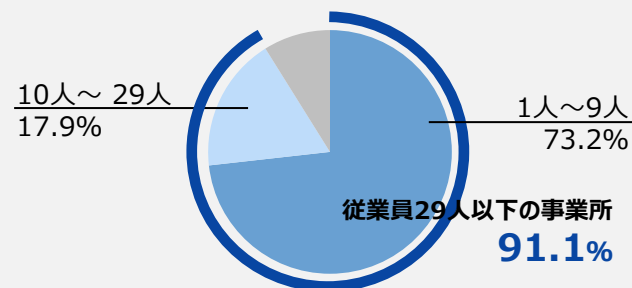
Bクラス以下オフィス
＝中規模オフィス



日本リート投資法人の保有オフィス
＝Bクラス以下オフィス比率100%

中規模オフィスビルの特性 3) 豊富な需要（リーシングターゲット）

《東京23区従業員規模別事業所の割合》



出典：総務省統計局「令和3年経済センサス活動調査 事業所に関する集計」を基に本資産運用会社にて作成

(注) 「グレードA」は、東京都主要5区（千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区）におけるシービーアールイー株式会社が設定したオフィスエリアに所在する貸付総面積6,500坪以上、延床面積10,000坪以上、基準階床面積500坪以上かつ築11年未満のビルを指します。「グレードA マイナス」は、東京23区におけるシービーアールイー株式会社が設定したオフィスエリアに所在する基準階床面積250坪以上、貸付総面積4,500坪以上、延床面積7,000坪以上かつ新耐震基準に準拠したビルを指します。「グレードB」は、東京23区におけるシービーアールイー株式会社が設定したオフィスエリアに所在する基準階床面積200坪以上、延床面積2,000坪以上7,000坪未満、かつ新耐震基準に準拠したビルを指します。

■ GRESBリアルエステイト評価への参加



G R E S B
REAL ESTATE
★★★★☆ 2025

本投資法人は2025年GRESBリアルエステイト評価において、総合スコアのグローバル順位により5段階で格付けされるGRESBレーティングで「3スター」を取得しました。また、マネジメント・コンポーネント、パフォーマンス・コンポーネント、共に優れていることを表す「Green Star」を9年連続で取得しています。さらに、ESG情報開示の充実度を測るGRESB開示評価においても、最上位の「Aレベル」の評価を6年連続で取得しました。



GRESBとは、不動産会社・ファンドの環境・社会・ガバナンス（ESG）配慮を測る年次のベンチマーク評価及びそれを運営する組織の名称であり、責任投資原則（PRI）を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設されました。

■ 21世紀金融行動原則への署名



本資産運用会社は、環境省が事務局となり、持続可能な社会の形成のために必要な責任と役割を果たしたいと考える金融機関への行動指針として、2011年10月に策定された「21世紀金融行動原則」に、2020年12月に署名しました。

■ SMBC環境配慮評価の取得



「環境配慮推進分析融資」は、融資の実行、条件の設定に当たって、SMBCグループのシンクタンクである株式会社日本総合研究所が作成した独自の環境配慮評価基準に基づき企業の環境配慮状況を評価するものです。

本投資法人は、「環境配慮推進分析融資」において、資産運用における良好な環境配慮を実施している点が評価され、「A」の環境配慮評価を取得しました。

■ 気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD）(注) 提言への賛同



本資産運用会社は、2022年12月にTCFD提言への賛同を行い、2023年1月に国内賛同企業による組織であるTCFDコンソーシアム（現在は後継の枠組みに移行）へ加入いたしました。

(注) 2024年より、国際サステナビリティ基準審議会（ISSB）が、TCFDの役割を引き継ぎ、企業の気候関連情報開示の状況をモニタリングしています。

TCFD提言（ガバナンス・戦略・リスク管理・指標と目標）に基づく開示の実施

指標と目標

 目標	1.2050年までのネットゼロ達成 (scope1,2,3)
	2.GHG排出量を2030年までに50%削減 (2016年比、原単位ベース)

■ CDP気候変動プログラムへの参加



本投資法人は、2025年評価において初めてCDPに参加し、リーダーシップレベル（A、A-）、マネジメントレベル（B、B-）、認識レベル（C、C-）、情報開示レベル（D、D-）の8段階評価で「B」スコアを取得しました。

CDPは、世界で唯一の独立した環境情報開示システムを運営する国際的な非営利団体です。2025年は、22,100社を超える企業がCDPのプラットフォームを通じて情報を開示し、そのうち約20,000社がスコアを付与されています。

■ サステナビリティ目標

（1）エネルギー消費原単位の削減目標設定

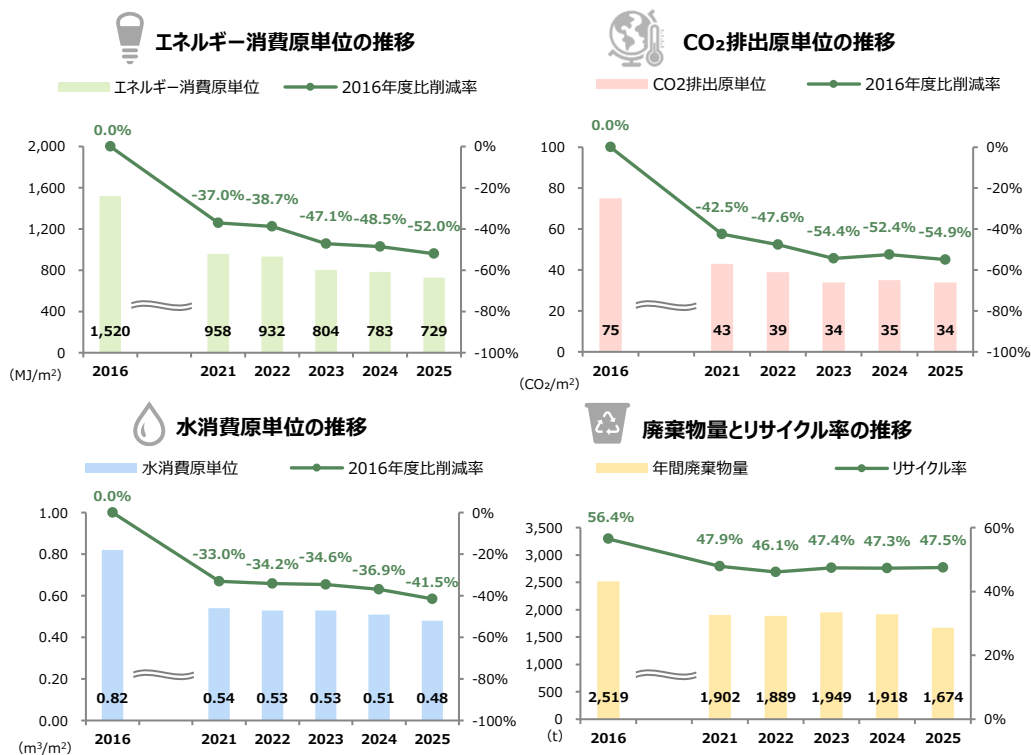
- ・ポートフォリオ全体において、省エネ法に則り、毎年1%の原単位の低減を目標とする。
- ・温暖化対策関連の地方条例等で別に目標が必要な場合は、個別に目標値を設定する。

（2）目標管理

- ・サステナビリティ推進会議において、原則四半期毎に予実管理（実績値の目標に対する達成度の把握、前年度との比較・分析等）を行う。

■ 環境データの測定

- ・本投資法人は、エネルギー使用量、CO₂排出量等の環境データを定期的に測定し、環境負荷の低減に取り組んでいます。
- ・GHG排出量の削減目標として、2030年度末までにCO₂排出量を原単位ベースで2016年度比50%削減と設定し、取り組んでいます。



■ 環境認証取得の状況



合計 32件 **52.24%** (延床面積ベース)
※複数認証取得物件は1件として算出しています。

■ 第28期：環境認証取得物件 NEW



■ 照明LED化実施状況

用途	実施面積	延床面積	専有部	
			専有部	共用部
全体 (実施率)	232,573㎡ (58.2%)	399,787㎡	312,383㎡	87,403㎡
オフィス・その他 (実施率)	191,657㎡ (73.3%)	261,586㎡	197,446㎡	64,140㎡
住宅 (実施率)	40,916㎡ (29.6%)	138,200㎡	114,936㎡	23,263㎡

(注1) ストリートライフ本社底地及びケーユー川越インター店底地を除いています。

105物件(注1)中 **92** 物件でLED化を実施済

■ 「再生可能エネルギー」由来電力への切り替え

再生可能エネルギー由来電力の使用により、3物件における使用電力由来のCO₂排出量を実質ゼロにしております。

「再生可能エネルギー」由来電力への切り替え物件



大宮センタービル



ビジョンビル



ラ・ペリテ AKASAKA

■ 印刷物に「環境にやさしい素材」を採用

本投資法人が投資主様向けに送付しております資産運用報告には、植物油インキ等の環境に配慮した素材を採用しております。また、印刷物の製造工程全てを環境配慮しているグリーンプリンティング認定工場にて、廃液のない水なし印刷機が使用されているとともに、封筒の窓部分にはそのまま紙ヘリサイクルできるグラシン紙を使用しています。



■ テナント及び地域コミュニティに向けた取組み

本投資法人は、保有する物件のテナントの満足度及び物件が所在する地域の発展への貢献に向けた様々な取組みを行っています。

テナント向けの取組み

保有するR&D施設でテナント向けの取組みとして定期的に入居者向けのイベントを開催しております。物件が所在する区の担当者による補助金説明会や他R&D施設の見学、入居者同士のビジネスマッチング交流等、テナント満足度向上に資する取組みを行っています。



innoba大田



サイクルポートの設置

オフィスの敷地内の土地を一部提供し、自転車のサイクルポートとして運営しています。また、電動キックボードのシェアリングサービス「LUUP」のポート設置場所も提供し、回遊性の高まりによる街の魅力向上や地域・観光の活性化等、幅広い効果が期待されます。



イトーピア岩本町一丁目ビル



FORECAST 五反田WEST

■ 働きやすい職場環境

本資産運用会社では、従業員が安心安全に働ける環境づくりを目指し、ワークライフバランス、健康・労務管理、安全衛生面等での取組みや働きがいのある会社づくりを目指した各種取組みを行っています。

各種取組み

- ・ スーパーフレックス制度の導入
- ・ 出産・育児休暇制度
- ・ 研修支援
- ・ 資格取得支援
- ・ オフィスBGMの導入
- ・ リモートワークの導入
- ・ 衛生委員会の導入、産業医の選任 等

資格所有者状況

資産運用会社	
宅地建物取引士	34名
不動産証券化マスター	12名
証券アナリスト	6名
一級建築士	3名
不動産鑑定士	1名
公認会計士	1名
税理士	1名
米国証券アナリスト（CFA）	1名



(注2) 2026年6月末時点（重複及び試験合格者を含む）

サステナビリティに関する取組み（ガバナンス）

《投資主価値の最大化を図る投資主との利害一致手法》

1口当たり分配金に連動した運用報酬体系		
●運用報酬1及び運用報酬2		算定方法
運用報酬1 (AUM連動)	直前の決算期の総資産額 ×年率0.35% (上限料率)	第28期 487,945千円
運用報酬2 (DPU連動)	NOI×DPU変動率 (注1) ×2.5% (上限料率)	第28期 175,615千円
●取得報酬及び処分報酬		算定方法
取得報酬	取得価額×1.0% (上限料率) ※利害関係者からの取得：取得価額×0.5% (上限料率)	第28期 193,577千円
処分報酬	譲渡価額×1.0% (上限料率) ※利害関係者への譲渡：譲渡価額×0.5% (上限料率)	第28期 104,400千円
合併報酬	合併先の投資法人が保有していた不動産等評価額 ×1.0% (上限料率)	

スポンサーによるセイムポート出資

メインスポンサーの SBIホールディングス	本投資法人の投資口64,200口を保有 (第28期末時点)
--------------------------	-------------------------------

資産運用会社役員及び従業員によるセイムポート

役員DPU報酬	DPU連動報酬の導入
従業員運用報酬2 連動インセンティブ賞与	DPU連動報酬である運用報酬2に連動した インセンティブ賞与を導入
従業員持投資口会制度	名称: SBIリードアドバイザーズ株式会社 従業員持投資口会 入会資格: 本資産運用会社の従業員 (使用人兼務役員を除く) 制度導入時期: 2019年6月

《第三者による監視機能を確保した意思決定プロセス》

利害関係者との間での運用資産に関する取引に係る意思決定フロー

担当部署による起案

上申

コンプライアンス・オフィサーによる審査

上申

コンプライアンス委員会による審議・決議

コンプライアンス委員会の決議に社外委員の実質的拒否権付与

可決

投資委員会による審議・決議

投資委員会の決議に社外委員の実質的拒否権付与

可決

取締役会による審議・決議

可決

本投資法人役員会の承認及び本投資法人の同意 (注2)

利害関係者取引につき本投資法人役員会における事前承認制を採用

《お客さま本位の業務運営実現に向けた取組について》

本資産運用会社は、2017年3月30日に金融庁が公表した「顧客本位の業務運営に関する原則」を採択しました。

本投資法人とその投資主をお客様と位置づけ、不動産関連資産の管理・運用に携わる金融業者として、お客様本位の運営を実現するための方針を策定・公表するとともに、その取組み状況を年に1回開示しています。

詳細は[こちら](#)をご確認下さい。

(注1) DPU変動率 = (当該営業期間に係る調整後1口当たり分配金額 - 前営業期間に係る調整後1口当たり分配金額) ÷ 前営業期間に係る調整後1口当たり分配金額 + 1

(注2) 投信法第201条の2第1項に定める取引以外の取引及び、投信法施行規則第245条の2に定める取引については、投資法人役員会の承認は必要ですが、本投資法人の同意は不要です。

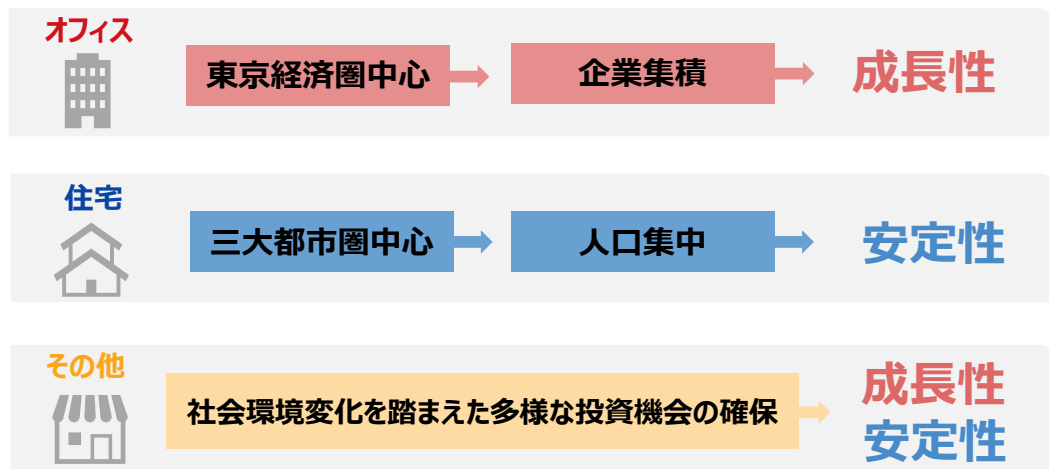
《投資基準》

総合型リートの特徴を活かし、収益の「成長性」と「安定性」をより重視したポートフォリオの構築を目指す

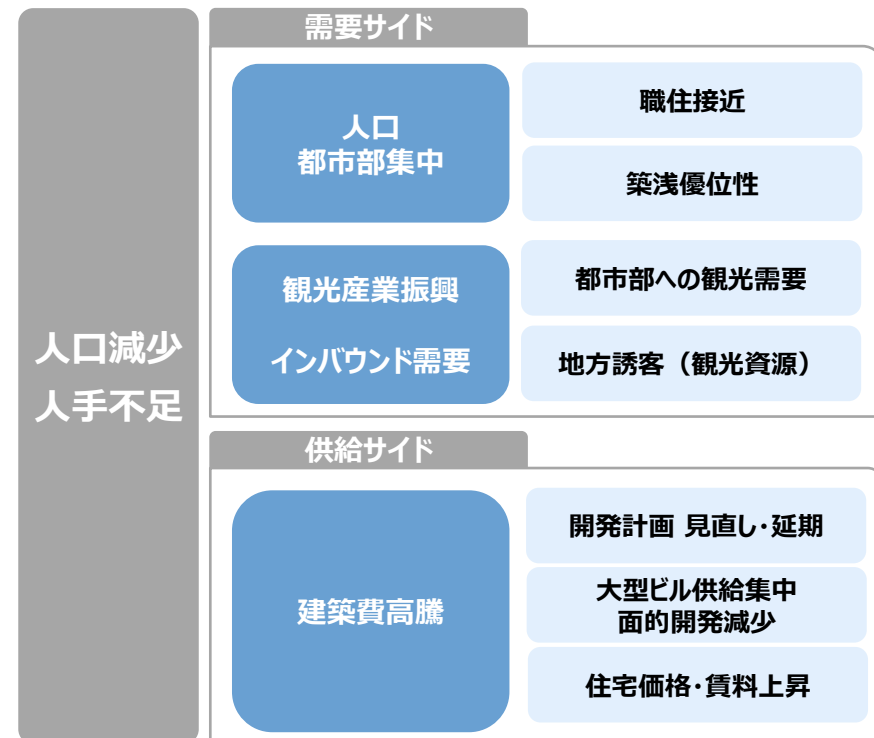
	全体での 用途別投資比率	各用途における地域別投資比率
オフィス	50%以上	東京経済圏60%以上 (東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいう)
住宅	50%以下	三大都市圏60%以上(注)
その他	50%以下	地域別投資比率の定めなし

(注) 「三大都市圏」とは、東京経済圏、大阪経済圏（大阪府、京都府、兵庫県）及び名古屋経済圏（愛知県、岐阜県、三重県）をいいます。

《各用途の投資特性》



日本リートの環境認識



人口減少
人手不足



- ▶ 建築費高騰により、既存物件の競争力は向上
 - ▶ 働きやすさや採用強化の観点から、築浅物件に優位性
 - ▶ 面的開発減少により、サブエリアに需要が染み出し
- ➡ 三大都市圏を中心としたエリアの中規模築浅オフィスに優位性あり

SBIグループの多岐にわたるサポートをテコに、投資主価値向上を追求

SBIグループのサポート



セイムポート出資

SBI Holdings

- 保有投資口数 64,200口
出資比率 3.5%
(第28期末時点)

レンディング

SBI 新生銀行

SBI新生銀行は、本投資法人と以下の融資、取引をしています。

- 借入残高シェア5位
(第28期末時点)
- シンジケート・ローン
- パイラテラル・ローン
(2025年9月 本投資法人への
取組みとしては同行初)
- 金利スワップ取引

ウェアハウジング機能の提供

SBI証券 **SBI 東西リアルティ** **NCS RE Capital**

FORESTA 西船橋	ホテルリソル ステイ秋葉原	スマイルホテル プレミアム 函館五稜郭	innoba大田	ケーユー川越 インター店底地	ホテルリソル 秋葉原

物件・案件情報の提供

SBI証券 **SBI 東西リアルティ** **昭和リース**

FORECAST 博多呉服町	プライム ガーデン赤塚	THE BASEMENT HOTEL Osaka Honmachi	メザンローン 債権 (注2)

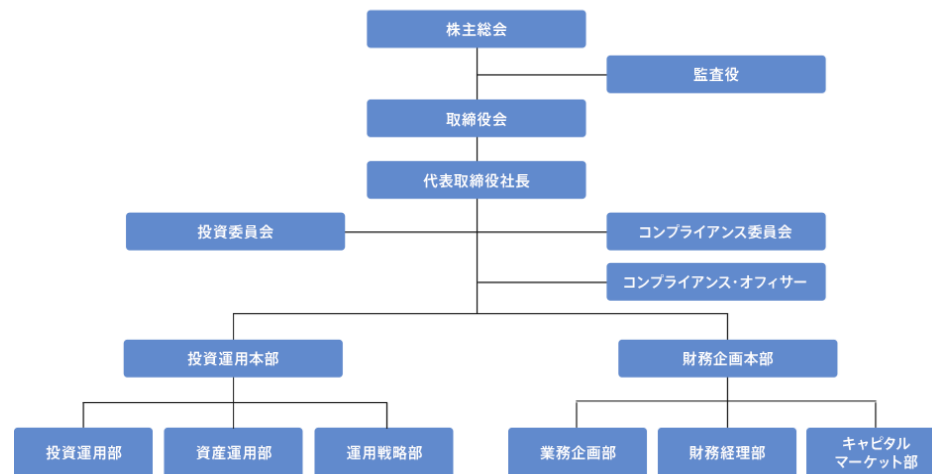
(注1) NCSアールイーキャピタル株式会社は、アセットソリューション事業及び再生可能エネルギー事業を行うNECキャピタルソリューション株式会社の100%連結子会社であり、NECキャピタルソリューション株式会社は、株式会社SBI新生銀行が株式の43.47%を保有しています。

(注2) (仮称) Hotel Sumu Shinjuku East powered by Airbnb Partnersを裏付け資産とするものであり、本投資法人は、SBIグループによる情報提供を活かして取得しましたが、日本リート投資法人
本資料の日付現在、裏付け資産としての(仮称) Hotel Sumu Shinjuku East powered by Airbnb Partnersを取得する予定はありません。

《資産運用会社の概要》

商号	S B I リートアドバイザーズ株式会社
設立年月日	2006年11月2日
資本金	1億5,000万円
登録・免許等	◆ 金融商品取引業に係る登録： 関東財務局長（金商）第1632号 ◆ 宅地建物取引業の免許： 東京都知事（4）第86984号 ◆ 宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可： 国土交通大臣認可第56号

《組織図》



《スポンサーサポート体制》

スポンサー各社のサポート体制の活用



出資比率
67.0%



出資比率
18.0%



アジリティ・ホールディングス
株式会社

出資比率
15.0%

- **投資案件ソーシングにおけるスポンサー各社のネットワークの活用**
物件情報の提供及び優先購入交渉権の付与（スポンサー各社から）
取引先が保有している適格不動産等（※）売却情報の提供（S B I から）
- **スポンサー各社が組成に関与するブリッジファンドの活用**
スポンサー各社が組成に関与するブリッジファンドを活用することで、機動的な物件取得を可能にし、外部成長の機会損失を回避

- **リーシングマネジメント・テナントレップで定評のある賃貸仲介機能の活用**
オフィスのリーシングサポート・賃貸仲介（クッシュマンから）
ホテル投資運営体制のサポート（アジリティから）
- **S B I グループとの連携等による不動産テックの活用**
従来の磐石な管理運営体制に加えて業務の効率化を目的に、「物件情報登録システム」、「VRを活用した販促ソリューション」、「空きスペースマッチングプラットフォーム」を導入済み。今後は「IoT/スマートホーム化」や「仲介・管理業務支援サービス」等の先端テクノロジーの活用も検討

その他のサポート内容

● 人財提供・育成

人財確保への協力（スポンサー各社から）
役職員に対する研修の提供（S B I 及びアジリティから）

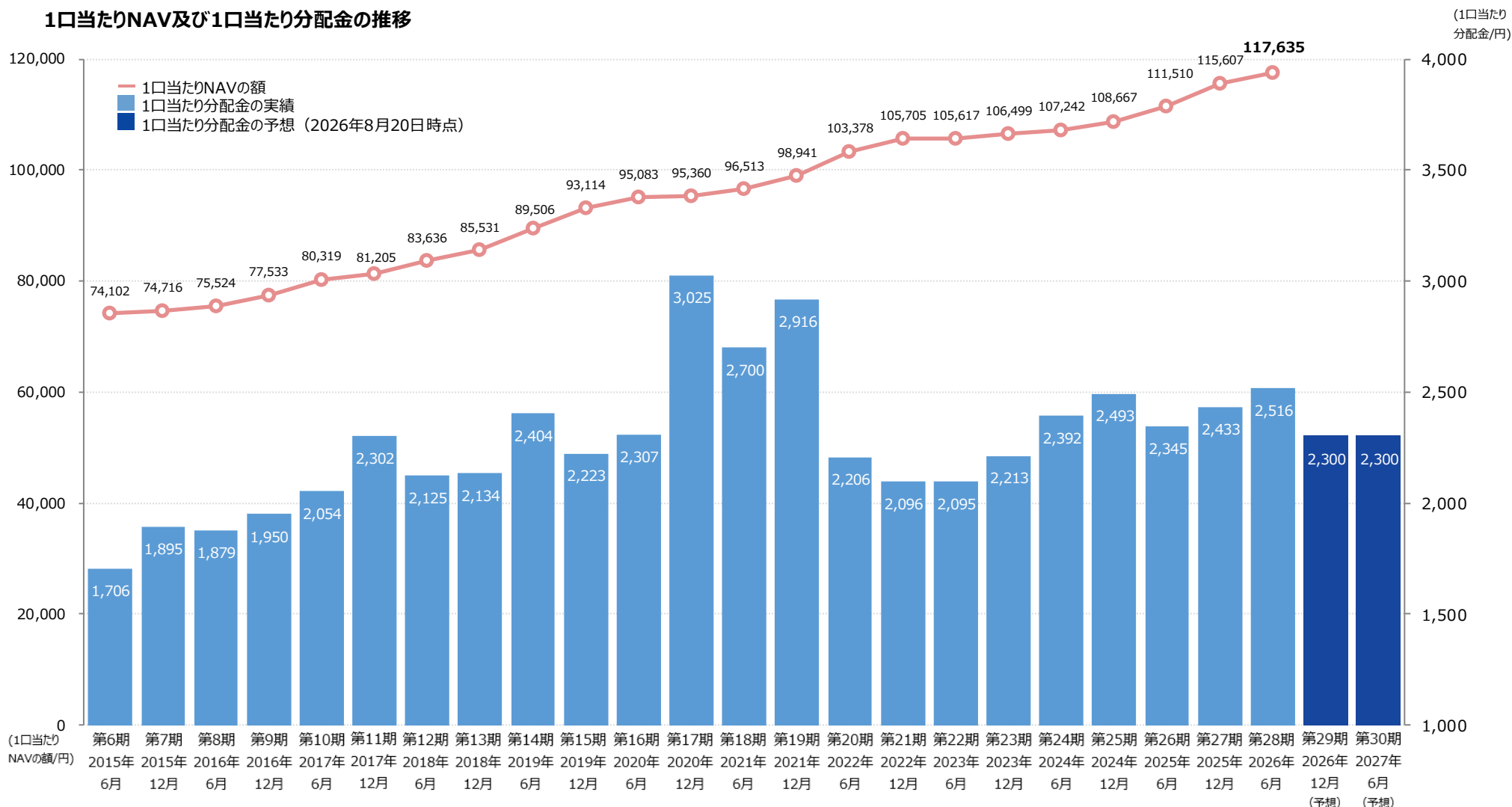
● 不動産・市場動向調査

適格不動産等又は賃貸借取引市場の動向等の情報の調査及び提供（クッシュマンから）

第28期1口当たり分配金は2,516円

1口当たりNAVは117,635円、前期比2,028円（1.7%）の増加

1口当たりNAV及び1口当たり分配金の推移



(注) 2025年1月1日付で投資口1口につき4口の割合で投資口分割をしています。第25期（2024年12月期）以前の各数値については比較を容易にするために、分割後の発行済投資口数に換算して記載をしています。



A-1
FORECAST西新宿



A-3
FORECAST四谷



A-4
FORECAST新宿AVENUE



A-5
FORECAST市ヶ谷



A-6
FORECAST三田



A-9
グリーンオーク茅場町



A-10
グリーンオーク九段



A-11
グリーンオーク高輪台



A-16
広尾リープレックス・ビズ



A-17
芝公園三丁目ビル



A-21
イトーピア岩本町二丁目ビル



A-22
イトーピア岩本町一丁目ビル



A-23
イトーピア岩本町ANNEXビル



A-24
ビジョンビル



A-25
FORECAST人形町



A-26
FORECAST人形町PLACE



A-28
西新宿三晃ビル



A-29
飯田橋リープレックス・ビズ



A-31
西五反田8丁目ビル



A-32
藤和東五反田ビル



A-33
FORECAST高田馬場



A-39
イトーピア清洲橋通ビル



A-41
I・S 南森町ビル



A-45
虎ノ門桜ビル



A-46
ラ・パリエ AKASAKA



A-47
神田オーシャンビル



A-49
FORECAST茅場町



A-50
FORECAST
早稲田FIRST



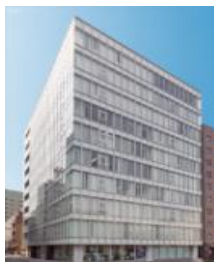
A-51
FORECAST
五反田WEST



A-52
大宮センタービル



A-53
三井住友銀行高麗橋ビル



A-54
NORE伏見



A-55
NORE名駅



A-56
ホームートホライゾンビル



A-58
藤和神田錦町ビル



A-59
友泉東日本橋駅前ビル



A-60
広尾ONビル



A-61
TK五反田ビル



A-62
五反田さくらビル



A-64
アルテビル肥後橋



A-65
ダイヤビル名駅



A-66
天翔御茶ノ水ビル



A-67
FORECAST亀戸



A-68
NRT神田須田町ビル



A-69
リードシー目黒不動産前



A-70
ザ・スクエア



A-71
築地フロント



A-73
天翔新橋5丁目ビル



A-76
30山京ビル



A-77
FORECAST博多呉服町



A-78
浦和ガーデンビル



A-79
NW SQUARE



A-80
FORECAST四日市



A-81
CIRCLES日本橋浜町



B-1
タワーコート北品川



B-2
スカイヒルズN11



B-4
マイアトリア栄



B-5
マックヴィラージュ平安



B-7
シエル薬院



B-8
神田リープレックス・リズ



B-9
スプランディッド難波



B-10
レジデンス広尾



B-11
レジデンス日本橋箱崎



B-12
Primegate 飯田橋



B-13
レジデンス江戸川橋



B-16
ドミール北赤羽



B-17
ドミール北赤羽



B-18
スプランディッド新大阪Ⅲ



B-19
ゼフェロス南堀江



B-20
シャルマンフジ大阪城南



B-21
ピアチャーレ文の里



B-22
ヴァルトパーク南大井



B-23
リュウタ九条



B-25
ラルテ中津



B-26
シティヒルズ安堂寺



B-27
エルミタージュ新栄



B-28
サン・名駅南ビル



B-30
DeLCCS KASAI



B-31
セレニテ新大阪



B-33
レジデンス錦糸町



B-34
マイスターハウス川崎



B-35
リエス鶴舞



B-38
シルフィード東品川



B-39
ロイヤルブルーム



B-40
エビススクエア同心 日本リート投資法人



B-42
キャニコート上新庄



B-43
インベリアル鳳



B-44
メゾン西馬込



B-45
ミューズ両国II



B-49
プラウランド堀田



B-50
Nasic望が丘



B-51
セントレイクセブ代官町



B-52
ベルファース川原通



B-53
FORESTA茨木



B-54
FORESTA湊町



B-55
FORESTA戸越銀座



B-56
FORESTA西船橋



B-57
プライムガーデン赤塚



C-1
小滝橋パシフィカビル



C-4
ストリートライフ本社底地



C-5
FORECAST品川@LABO



C-6
ホテルリソルステイ秋葉原



C-7
スマイルホテルプレミアム
函館五稜郭



C-8
innoba大田



C-9
ホテルリソル秋葉原



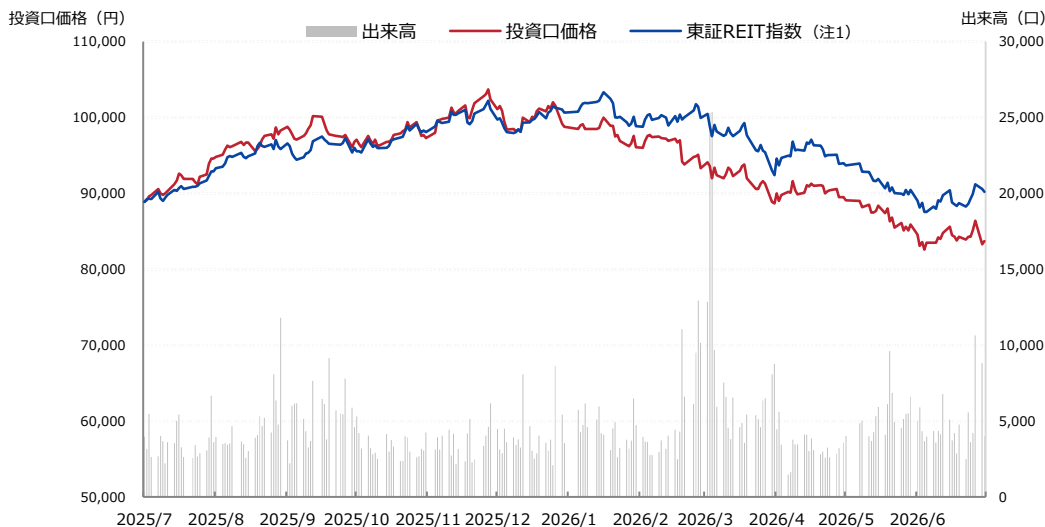
C-10
THE BASEMENT HOTEL
Osaka Honmachi



C-11
ケーユー川越
インター店底地

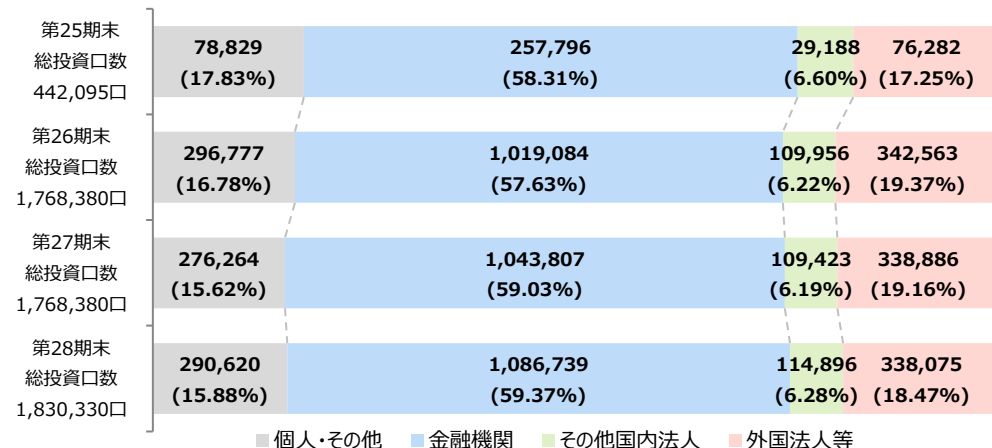
投資口価格の推移と投資主の状況

投資口価格の推移 2025年7月1日～2026年6月30日



(注1) 東証REIT指数は2025年7月1日時点の本投資法人投資口価格 (88,900円) を基準として指数化しています。

所有者属性別の投資口の割合推移



(注2) 2024年12月31日を基準日とし、2025年1月1日を効力発生日として、投資口1口につき4口の割合による投資口分割を行いました。

第28期末 (2026年6月期) 大口投資主の状況 (上位10投資主)

	名称	投資口数	割合
1	株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	423,966	23.16%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	320,255	17.50%
3	野村信託銀行株式会社 (投信口)	106,566	5.82%
4	S B I ホールディングス株式会社	64,200	3.51%
5	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	28,027	1.53%
6	JP MORGAN CHASE BANK 385781	24,470	1.34%
7	日本証券金融株式会社	24,163	1.32%
8	JPモルガン証券株式会社	20,801	1.14%
9	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	20,187	1.10%
10	株式会社日本カストディ銀行 (信託口4)	17,893	0.98%
	合計	1,050,528	57.40%

所有者属性別の投資主数の割合

第28期末 (2026年6月期)				
	投資主数	割合	投資口数	割合
個人・その他	18,362	96.12%	290,620	15.88%
金融機関	103	0.54%	1,086,739	59.37%
その他国内法人	367	1.92%	114,896	6.28%
外国法人等	272	1.42%	338,075	18.47%
合計	19,104	100%	1,830,330	100%

特に記載のない場合、本書において数字は単位未満切捨て、比率は四捨五入にて記載しています。

- P21** 1 「賃料増減率」は（（テナント入替後の賃料総額－テナント入替前の賃料総額）÷テナント入替前の賃料総額）として各期計算した数値の小数第2位を四捨五入して記載しています。
- 2 「退去率」は、「当該期間の退去面積÷当該期間の最終日時点の総賃貸可能面積」として計算しています。
- P22** 1 「賃料増額率」は（（賃料改定対象テナントの賃料改定後の賃料総額－賃料改定対象テナントの増額前の賃料総額）÷賃料改定対象テナントの増額前の賃料総額）として各期計算した数値の小数第2位を四捨五入して記載しています。
- 2 各期に「現状維持」としたテナントが、当該期の翌期以降に「増額」となった場合、当該テナントの賃料改定対象面積は、当該期とその翌期以降の期の賃料増額対象面積に含まれています。以下、同じです。
- P23** 1 「オフィス平均賃料」は、各期末時点で保有するオフィスの契約ベースでの賃料を、基準階稼働床面積をベースに加重平均した値を記載しています。なお、いずれも解約予告を受領済みのテナント及び2階から地下1階までの店舗等の区画は計算の対象から外しています。
- 2 「マーケット賃料」は、各期末時点で保有するオフィスの基準階成約賃料を、基準階稼働床面積をベースに加重平均した値を記載しています。なお、各期末時点の実勢賃料として参照できる時期の成約賃料がない場合は、仲介会社にヒアリングした成約見込み賃料を代用しています。
- 3 「レントギャップ」は、「オフィス平均賃料÷マーケット賃料-1」として計算しています。以下、同じです。
- P25** 1 「入替賃料増減率」は（（テナント入替後の賃料総額－テナント入替前の賃料総額）÷テナント入替前の賃料総額）として各期計算しています。
- 2 「契約更新時賃料増減率」は（（賃料改定後の賃料総額－賃料改定前の賃料総額）÷賃料改定前の賃料総額）（※賃料据置も含む）として各期計算しています。
- P34** 1 本投資法人の営業期間は、毎年1月1日から6月30日まで及び7月1日から12月31日までの各6か月間です。
- 2 営業収益等には消費税等は含まれていません。
- 3 記載した指標は以下の方法により算定しています。
- ・ 期末総資産有利子負債比率（時価ベース）
有利子負債額÷総資産額（時価ベース）
 - ・ 総資産経常利益率
経常利益÷平均総資産額×100
 - ・ 自己資本当期純利益率
当期純利益÷平均純資産額×100
 - ・ インプライド・キャップレート（NOI利回り）
NOI（（翌期予想＋翌々期予想）÷（時価総額＋有利子負債－現預金＋預り敷金及び保証金※）※信託預り敷金及び保証金を含む
 - ・ FFO
当期純利益＋減価償却費＋固定資産除却損＋繰延資産償却費－不動産等売却損益
 - ・ AFFO
FFO－資本的支出
 - ・ ペイアウトレシオ（FFO）
（分配金総額－不動産等売却損益＋圧縮積立金等）÷FFO
 - ・ ペイアウトレシオ（AFFO）
（分配金総額－不動産等売却損益＋圧縮積立金等）÷AFFO
 - ・ 1口当たりFFO
（当期純利益＋減価償却費＋固定資産除却損＋繰延資産償却費－不動産等売却損益）÷発行済投資口の総口数
 - ・ 1口当たりNAV
（（純資産額＋鑑定評価額合計－帳簿価格合計）÷発行済投資口の総口数）－1口当たり分配金
- 4 NOI及び償却後NOIは、売却物件を除いた全物件のNOIとしております。
- P46** 1 キャップレートに変動があった場合はCRに、キャップレートに変動がない目づ主要因が収入項目の場合は収入に、キャップレートに変動がない目づ主要因が費用項目の場合は費用にチェックをいれております。キャップレートの変動及び収入または費用のいずれかに主要因がある場合は、キャップレートと該当する項目にチェックを入れております。以下、同じです。

本資料には、将来的な業績、計画、経営目標・戦略などが記載されている場合があります。これらの将来に関する記述は、将来の出来事や事業環境の傾向に関する現時点での仮定・前提によるものですが、これらの仮定・前提は正しいとは限りません。実際の結果は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

本資料は、本投資法人の説明等に関する資料であって、本投資法人の投資口の取得その他金融商品取引契約の締結の勧誘を目的として作成されたものではありません。

本資料は、その内容の正確性及び確実性並びに十分性を保証するものではありません。

本資料は、予告なく訂正、修正又は変更する可能性があります。

お問合せ先

 **リートアドバイザーズ**

キャピタルマーケット部

TEL:03-5501-0088

E-mail:cmd@sbi-sra.co.jp

<https://www.sbi-sra.co.jp>