

本資料は、2026 年 8 月 21 日（金）開催の決算説明会における発言に基づいて作成されたものです。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。また、本資料は、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等を目的として作成されたものではありません。また、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。なお、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。

日本リート投資法人（NRT）

2026 年 6 月期（第 28 期）決算説明会における主な Q & A（要旨）

日 時： 2026 年 8 月 21 日（水） 15 時 30 分～16 時 10 分

発表者：SBI リートアドバイザーズ株式会社 代表取締役社長 岩佐 泰志

*質問順に掲載しています。

Q1: WORK VILLA MYJ kanda のオフィス取得と自己投資口取得ではどのような兼ね合いでの判断となったのか。

（回答）

WORK VILLA MYJ kanda 取得は今後の NRT のポートフォリオの中で内部成長を牽引していく重要な資産になる位置づけとの判断。本物件は一旦レバレッジでの購入を計画しているが、検討中の売却案件が決まれば、その売却代金を自己投資口取得に使うか、神田取得で上がったレバを下げていくことに使うか等は、その時のマーケット環境やポートフォリオへの影響、投資口価格等を総合的にみて判断する。本物件の取得と今後の自己投資口取得の可能性や考え方には直接的な関係はない。今回本物件はレバで買ったが、取得後のレバレッジ水準は依然としてコントロールレンジの中に入っている。

Q2: 物件売却については 100 億円以上の計画中のパイプラインがあるとのことだが、売却のペースはどれくらいなのか。

（回答）

100 億円の内訳は確度が高まっているもののみなので、それほど長い期間をかけての売却にはならない認識。ティアリングプロジェクトで検討している将来的な売却候補を含めると 100 億円以上のものが残っている。ポートフォリオ強化計画を打ち出した時点で 500 億円、現在 290 億円の処分が済んでいる。残り 210 億円程度の内の 100 億円の売却はそれほど長い期間での売却にはならない見込み。

Q3: 金利の前提、利上げの想定の見立ては。

(回答)

第 29、30 期の業績予想を立てる上での政策金利の前提。今年の 12 月末に 1 回、来年の 6 月に 1 回 25bps ずつ上がっていく想定。業績予想を作成した 7 月末の金利環境から、そこから我々が想定した 12 月の利上げに向けて線形で上がっていく見立てで、変動金利は毎月織り込んでいる。来年 1 月～6 月末の半年間は同じく 25bps が線形で毎月織り込んでいく。4 月にあるリファイナンスもその金利上昇の前提で想定している。

Q4: ナインアワーズ博多駅ほどの利回りではないが、WORK VILLA MYJ kanda のポテンシャルはどのようにみているか。周辺の賃料も資料に掲載されているが、P10 に掲載されている FORECAST 四谷やラ・ベリテ AKASAKA のようなセットアップと比較しても賃料が上がる余地があるのか。

(回答)

満室稼働で全テナント定期借家契約である。加重平均すると残存契約期間は 2.4～2.5 年である。NRT は普通借家契約が多く、更改時にマーケット賃料水準に一気に上げることができないことが多い中、WORK VILLA MYJ kanda は契約満了時のマーケット賃料に入れ替えることができる。現在の賃料とスタビライズで見立てている賃料で既に 10% 弱の乖離がある。2.4～2.5 年後にはかなり内部成長が期待できると考えている。

Q5: ナインアワーズ博多駅は高めの利回りで取得できたが、今後のホテルの取得についても条件が良ければ買っていく余地があるのか。例えば THE BASEMENT HOTEL Osaka Honmachi はリブランドを経て、取得後オペレーターチェンジすることで利回りがぐっと上がった実例。そのような案件も含めて、今は利回りが低い取得後に利回りが上がるような成長余地のある案件はありそうか。

(回答)

大阪は万博効果の反動減からの回復途上との認識。今後もオペレーターチェンジでパフォーマンスが上がるような物件に関しては、新たなオペレーターと協議しながら、取得を検討していくこともあり得る。2 物件取得した秋葉原のホテルの運用実績をみても、セレクトティブに取得していくことで、まだまだインバウンドを含めた観光需要を取り込んでアップサイドが見込める物件はあると考えている。ホテルはその他カテゴリーでの取得になるが、現行の運用ガイドラインでの上限の内で、インフレを享受できるアセットタイプとして検討していきたい。

Q6: 取得物件のパイプラインの規模についてアップデートして欲しい。

(回答)

買うかどうか未定のものも含めて 460 億円。これらを取得していくタイミングに関しては慎重に判断していく。物件の売却代金を何に使うべきか、パイプラインからの物件取得の前に自己投資口取得の妥当性を検討していく。

Q7: ナインアワーズ博多駅の敷地が転々借地権であることについて権利関係を説明して欲しい。今後どういうリスクがあり得るのか。取得価格にどう反映されているのか。

(回答)

個人が底地権者で、その個人の資産管理会社が事業用定期借地、本物件を開発したデベロッパーが事業用定期転借地、そこから NRT が事業用定期転々借地している。この借地のストラクチャーは底地権者が個人であることに配慮してデベロッパーが講じたもの。なお、間に入っている借地や転借地の契約が解除・解約になるような場合は、停止条件付で NRT と個人底地権者との間の普通借地になる契約になっている。

Q8: WORK VILLA MYJ kanda の敷地が借地権であるが、取得価格にどう反映されているのか。

(回答)

敷地の権利は普通借地で、それに対する鑑定評価のキャップレート上のリスクプレミアムは 0.1% 程度。鑑定 NOI 利回りが 3.9% と高いが、これは敷地が普通借地であることと、建物が区分所有であることのリスクプレミアムがのっていると考えている。借地契約の内容及び底地権者、区分所有者の属性等について問題ないことを確認して取得した。

Q9: 売却益を見込んだ業績予想を出すことの是非についてどう考えているか。

(回答)

売却先が親会社やグループ会社であれば、契約未締結でも取引の確実性に鑑みて売却益を見込んだ業績予想を出すことも比較的やり易いが、売却先が外部の第三者の場合は契約締結するまでは何が起こるかわからないので、予め業績予想に織り込むという判断には至っていない。

Q10: ナインアワーズは SBI グループと資本業務提携しているとのことだが、今後もナインアワーズ物件の取得の可能性はあるのか。

(回答)

資本業務提携したからといって取得がどんどん増えるということもないが、逆にこれ以上買わないということでもなく、ナインアワーズがオペレーションする優良物件があれば、それは是々非々で検討していく。

Q11: 9 月と 12 月の年内 2 回の利上げになった場合、業績予想上の支払い利息への影響はどのようなものか。

(回答)

今回の業績予想は 7 月末時点の金利水準からスタートして本年 12 月と来年 6 月の二回、25bps ずつ政策金利上昇を考慮している。したがって、7 月末時点で市場が 9 月利上げをどの程度織り込んでいたかによって、業績予想への影響は異なってくると思われる。

以上