

日本リート投資法人（証券コード：3296）

**本日公表の「新投資口発行及び
投資口売出しに関するお知らせ」
等に関する補足説明資料**

2026年2月18日



資産運用会社
SBIリートアドバイザーズ

ディスクレーマー

本資料は、2026年2月18日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」、「2026年6月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2026年12月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」、「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ」及び「資金の借入れに関するお知らせ」にて公表した内容並びにそれらに付随する情報を追加した上で整理したものです。詳細については、上記各プレスリリースをご参照ください。

本資料は、情報提供を目的として、作成・提供するものであり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず日本リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が作成する「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書」及びその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。なお、本資料を掲載している本投資法人のウェブサイト（以下「本ウェブサイト」といいます。）上のいかなる情報及び本ウェブサイト又はその掲載資料のリンク先に掲載されているいかなる情報についても、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するものではありません。

本資料で提供している情報に関しては、万全を期していますが、本投資法人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。また、予告なく訂正、修正又は変更する可能性がありますので、予めご了承ください。

本資料には、本投資法人及びSBIリートアドバイザーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）が第三者から提供された情報又は第三者が公表する情報等をもとに本資産運用会社が作成した図表・データ等が含まれており、また、本投資法人及び本資産運用会社の現時点での分析、判断、その他の見解が含まれています。これらについて異なった見解が存在し、又は本投資法人及び本資産運用会社が将来その見解を変更する可能性があります。

本資料には、本投資法人の業績、財務状況及び事業に関する一定の予想並びに現在の目標及び戦略等が記載されています。このような将来に関する記述には、既知又は未知のリスク、不確実性等、実際の結果又は本投資法人の業績が、明示的又は默示的に記述された将来予想又は目標若しくは計画等と大きく異なるものとなる要因が内在することにご留意ください。これらの将来に関する記述は、本投資法人の現在と将来の経営戦略及び将来において本投資法人の事業を取り巻く政治的、経済的環境に関するさまざま前提に基づいて、2026年2月18日現在において判断されたものです。本投資法人は、これらの将来に関する記述が達成されることを保証するものではありません。

本資料に掲載されている物件写真には、2026年2月18日現在の本投資法人の保有資産及び取得予定資産の一部の物件写真が含まれています。ただし、本投資法人は、今後、保有資産及び取得予定資産を第三者に対する売却その他の方法により処分することがあり、これらを保有し続けるとは限りません。また、本投資法人は必ずしも取得予定資産を購入できるとは限りません。

本投資法人及び本資産運用会社の事前の承諾なしに本資料に記載されている内容の複製・転用などを行うことを禁止します。

不動産投資信託証券発行者 日本リート投資法人（証券コード：3296）

資産運用会社 SBIリートアドバイザーズ株式会社（金融商品取引業者関東財務局長（金商）第1632号、一般社団法人投資信託協会会員）

メインスポンサーの変更によりSBIグループが参画して以降、初の公募増資を実行
本取組みにより、「ポートフォリオ強靭化」をさらに加速し、EPUの持続的成長力を高める

1 インフレ局面での成長機会を享受できる築浅のホテル・オフィス・住宅等を取得

- ・インフレの追い風を享受するために、①変動賃料形態を含むホテル、②都心6区の築浅オフィス、③東京23区の築浅住宅を取得
- ・2025年9月に組入れを開始したホテルの投資比率は、本取組み後で7.5%に上昇（現時点の目標レンジは10～15%）
- ・築浅物件への集中投資で「ポートフォリオ強靭化」を加速し、将来の賃料成長力の強化と修繕費の軽減を実現

2 多様な取得戦略を駆使し、ポートフォリオのクオリティ向上と高い収益性を両立

- ・「SBIグループのウェアハウジング機能及びブリッジファンド」の活用により、高い収益性のホテル等を好機を逃さず機動的に取得
- ・「交換取引による圧縮記帳」を活用し、大手デベロッパーが開発した、都心6区所在の、築浅かつ高い収益性のオフィスを取得
- ・ICR4.4%^(注1)を上回る平均NOI利回り4.5%（圧縮後）^(注2)の利回りを確保しつつ、鑑定評価額対比▲17.5%で割安に取得

3 内部成長を加速させる資産入替と「戦略的バリューアップ投資」を継続

- ・2024年12月期以降、インフレ局面を見据えたポートフォリオ強靭化戦略を推進し、資産入替を継続
- ・築浅物件の取得により創出されるフリーキャッシュを「戦略的バリューアップ投資」に活用し、継続保有物件のNOI向上をドライブ

(注1) 「ICR（インプライド・キャップレート）」は、2026年2月9日時点の本投資法人の投資口価格（終値）に基づく時価総額を用いて算出しています。

(注2) 平均NOI利回りは、CIRCLES日本橋浜町について、取得予定価格ではなく想定圧縮後帳簿価額を用いた数値を「圧縮後」として記載しています。なお、NOIを取得予定価格で除した数値は4.3%となります。

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



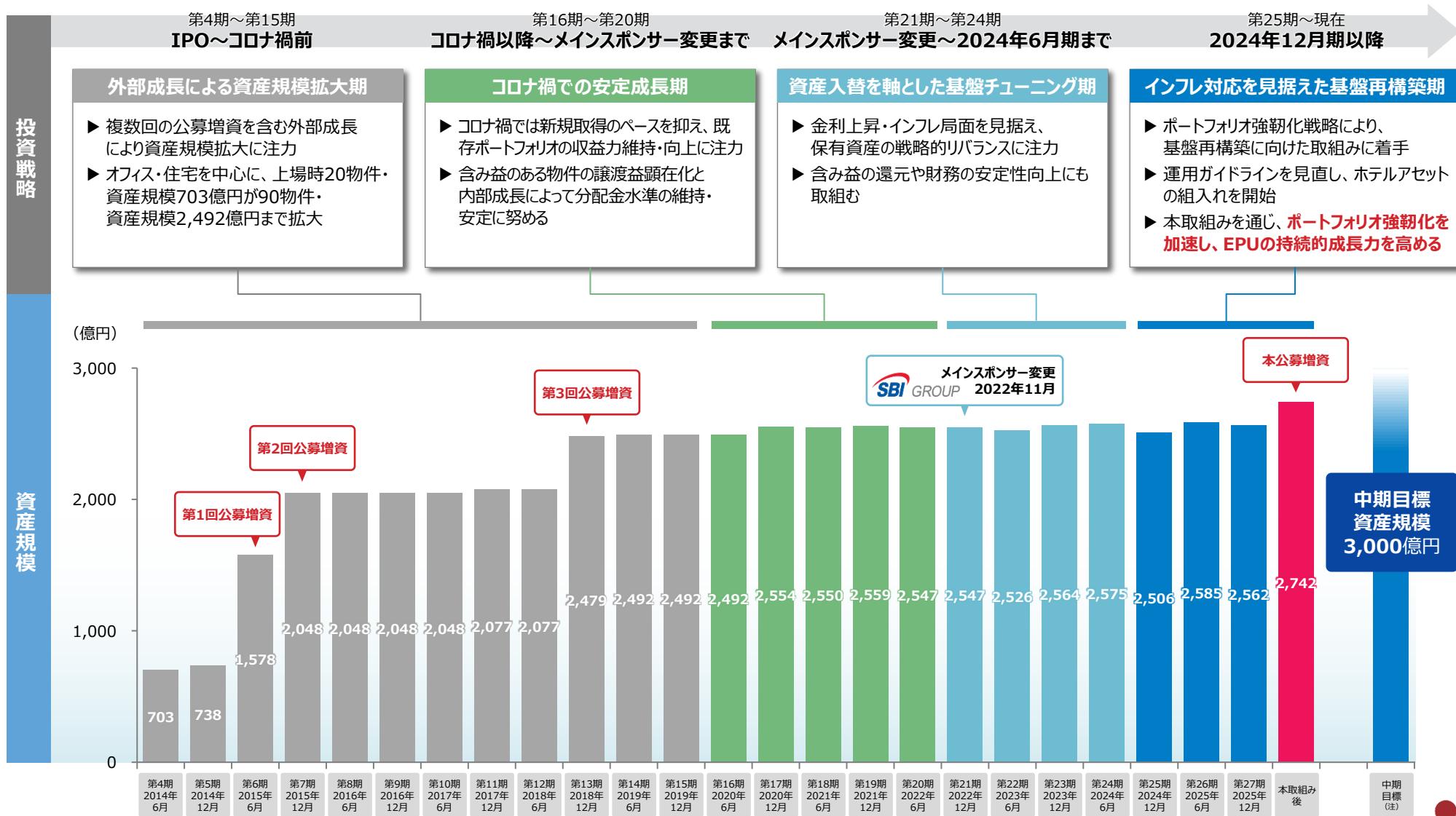
(注1) 上記の図は、SBIグループに属する各社と本投資法人とのシナジーのイメージを説明しています。上記の図に記載されている各社からこれらの機能の提供を受けられることを保証するものではありません。

(注2) 地方銀行と資本業務提携をしているのは、本投資法人ではなくSBIグループとなります。

(注3) (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、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。

本投資法人の軌跡

メインスポンサーの変更によりSBIグループが参画して以降、初の公募増資を実行し、インフレの恩恵を享受できるポートフォリオへ



(注) 資産規模に関する中期目標は、あくまでも本資料の日付現在の目標であり、その実現を保証するものではなく、また実現の時期を示唆するものではありません。

本取組みの概要

戦略的な資産入替の継続とともに、インフレ局面での成長機会を享受できるホテル・オフィス・住宅等を取得

本取組み



	第27期末 (2025年12月期末)	本取組み前 (注1)	本取組み (取得)	本取組み (譲渡)	本取組み後 (注2)
資産規模 (注3)	2,562 億円	2,572 億円	189 億円	18 億円	2,742 億円
物件数 (注3)	102 物件	103 物件	5 物件	1 物件	107 物件
平均NOI利回り (注3) (償却前/償却後)	5.1% / 4.3%	5.1% / 4.2%	4.5% / 3.8% (注4) (圧縮後)	3.8% / 3.5%	5.0% / 4.2% (注4) (圧縮後)
平均築年数 (注3) (2026年2月18日時点)	25.1 年	24.2 年	5.2 年	38.6 年	22.8 年
LTV (総資産/時価)	48.2% / 38.0%				48.1% / 38.0%
1口当たりNAV	115,607円				117,380円

2026年2月9日時点のインプライド・キャップレート

4.4%

(注1)「本取組み前」には、第27期末（2025年12月期末）の各数値に、本投資法人が2025年7月9日付で決定したFORECAST桜橋の譲渡並びに2025年8月15日付で決定したFORECAST四日市及びinnoba大田の取得に関する各数値を単純に合算又は控除した数値を記載しています。なお、2026年1月に取得したFORECAST四日市及びinnoba大田を「第28期取得済資産」といいます。以下同じです。

(注2) 本取組み後の各指標は一定の仮定の下で算出したものであり、本取組み以外の事象については考慮していません。従って、本取組み後の実際の指標と一致するとは限りません。以下同じです。

(注3)「資産規模」、「物件数」、「平均NOI利回り」及び「平均築年数」の各指標については、本投資法人が保有する匿名組合出資持分及びローン債権を除外して算出しています。

(注4) 本取組み（取得）及び本取組み後の平均NOI利回り（償却前/償却後）は、CIRCLES日本橋浜町について、取得予定価格ではなく想定圧縮後帳簿額を用いた数値を「圧縮後」として記載しています。

本取組みにおける取得（予定）資産及び譲渡予定資産一覧

SBIグループのサポートの下、鑑定評価額対比▲17.5%の割安な価格で取得予定

本取組みにおける取得（予定）資産

用途	物件名	所在地	取得予定日	築年数	① 取得 予定価格 (百万円)	② 鑑定 評価額 (百万円)	③ 差異 ① - ② (百万円)	比率 ③ / ②	NOI 利回り (%)	償却後 NOI 利回り (%)
ホテル	ホテルリソル秋葉原	東京都千代田区	2026/3/6	7.0年	6,125	7,940	▲1,814	▲22.8%	4.6%	4.0%
ホテル	THE BASEMENT HOTEL Osaka Honmachi	大阪府大阪市	2026/3/6	7.1年	5,600	6,350	▲750	▲11.8%	4.3%	3.5%
オフィス	CIRCLES日本橋浜町	東京都中央区	2026/3/30	1.7年	3,492	3,960	▲468	▲11.8%	(圧縮前) 3.8% (注) (圧縮後) 4.6%	(圧縮前) 3.1% (注) (圧縮後) 3.8%
住宅	プライムガーデン赤塚	東京都板橋区	2026/3/6	1.2年	2,420	3,200	▲780	▲24.4%	4.4%	3.5%
底地	ケーユー川越インター店底地	埼玉県川越市	2026/3/6	-	1,273	1,460	▲187	▲12.8%	4.0%	4.0%
			合計 / 平均	5.2年	18,910	22,910	▲3,999	▲17.5%	(圧縮前) 4.3% (注) (圧縮後) 4.5%	(圧縮前) 3.6% (注) (圧縮後) 3.8%

メザニンローン債権への投資

取得日	金利	取得価格 (百万円)	裏付け資産
2026/1/7	3か月日本円TIBOR +550bps	510	(仮称) Hotel Sumu Shinjuku East powered by Airbnb Partners

本取組みにおける譲渡予定資産

用途	物件名	所在地	譲渡予定日	築年数	① 譲渡 予定価格 (百万円)	② 鑑定 評価額 (百万円)	③ 差異 ① - ② (百万円)	比率 ③ / ②	NOI 利回り (%)	償却後 NOI 利回り (%)
オフィス	九段北325ビル	東京都千代田区	2026/3/30	38.6年	2,740	2,410	330	13.7%	3.8%	3.5%

(注) CIRCLES日本橋浜町については、参考としてNOI又は償却後NOIを取得予定価格ではなく想定圧縮後帳簿価額（2,845百万円）により除した数値も「圧縮後」として記載しています。
 「合計／平均」欄についても、CIRCLES日本橋浜町の想定圧縮後帳簿価額を用いて算出した数値を「圧縮後」として記載しています。

取得予定資産の概要① - インフレ局面での成長機会を享受できる築浅のホテル・オフィス・住宅等の取得

ブリッジ期間中に変動賃料形態への変更がなされ、今後のアップサイドが期待できるホテルを取得

ブリッジ資金サポート

ホテルリソル秋葉原



ホテル



概要

- JR「秋葉原」駅より徒歩約3分、都営地下鉄「岩本町」駅より徒歩約2分
- インバウンド人気エリアで、周辺に大型オフィスも多くビジネス需要も見込める
- 全143室すべてシングル（ダブル利用可能）又はツインの構成で、レジャー需要に加え長期出張などビジネス需要にも対応

MAP



Pick up!!

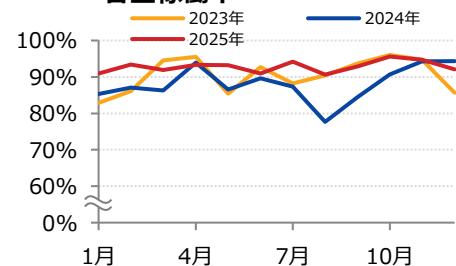
ブリッジ期間中に変動賃料形態へ変更
(2025年8月)

所在地（住居表示）	東京都千代田区神田須田町二丁目25番12		
取得予定価格	6,125百万円	鑑定評価額	7,940百万円
NOI利回り	4.6%	総客室数	143室
竣工年月	2019年2月	取得予定年月日	2026年3月6日
賃料形態	変動賃料		

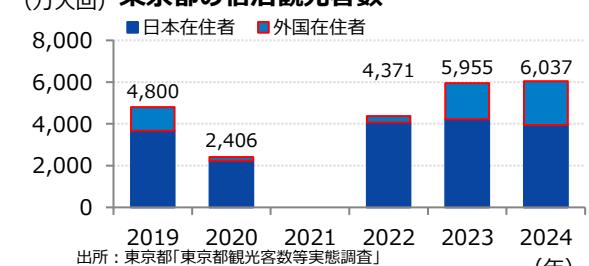
稼働状況及びマーケット環境（東京）

東京都の宿泊観光客数は増加が続いている一方で、客室数の増加は緩やかであり、需給バランスは良好
加えて、本投資法人が取得するホテルが所在する秋葉原は外国人観光客にも人気のエリア

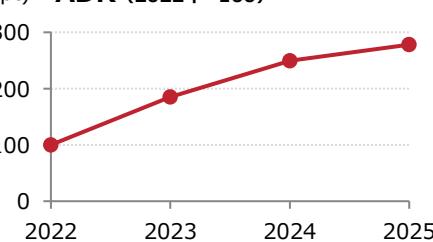
客室稼働率



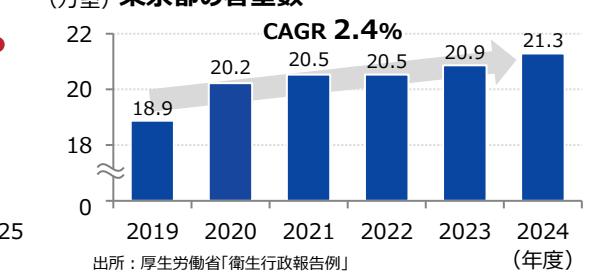
東京都の宿泊観光客数



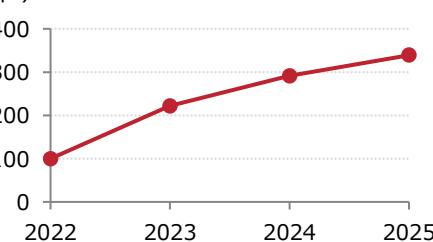
ADR (2022年=100)



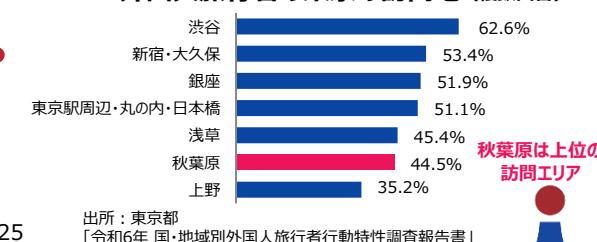
東京都の客室数



RevPAR (2022年=100)



外国人旅行者の東京の訪問地（複数回答）



取得予定資産の概要② - インフレ局面での成長機会を享受できる築浅のホテル・オフィス・住宅等の取得

2025年にオペレーターチェンジ及びリニューアルオープンがなされ、今後のアップサイドが期待できるホテルを取得

SBIグループルート

THE BASEMENT HOTEL Osaka Honmachi



ホテル

概要

- 大阪メトロ「本町」駅から徒歩約2分に位置し、心斎橋等の主要エリアへ乗り換えなしで移動できるため観光、ビジネスともに利便性の高い立地
- 全119室すべてダブル又はツインの構成で、観光・ビジネス双方のニーズを取り込める客室構成。また大阪の街を一望できるラウンジも利用可能

MAP



Pick up!!

スポンサーGループ主導でオペレーターチェンジ及びリニューアルオープン（2025年4月）

所在地（住居表示） 大阪府大阪市西区西本町一丁目11番8号

取得予定価格 5,600百万円 鑑定評価額 6,350百万円

NOI利回り 4.3% 総客室数 119室

竣工年月 2019年1月 取得予定年月日 2026年3月6日

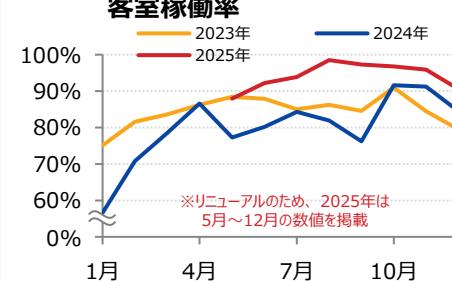
賃料形態 固定賃料+変動賃料

(注) 2025年のADR及びRevPARは、5月から12までの期間で算出した参考値であり、他の年と単純に比較することはできません。

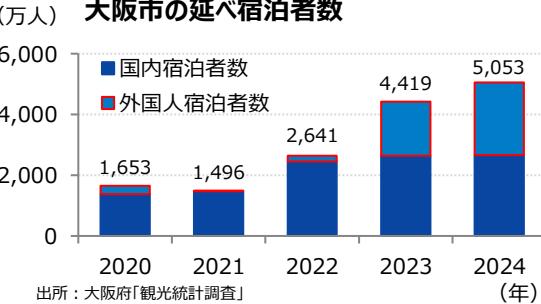
稼働状況及びマーケット環境（大阪）

コロナ禍から宿泊者数は順調に回復し、外国人の宿泊者数も大幅に増加
2025年に大阪・関西万博は終了したものの、将来的には大阪IR（統合型リゾート）の開業が控えており、今後も宿泊需要の伸張が期待可能

客室稼働率



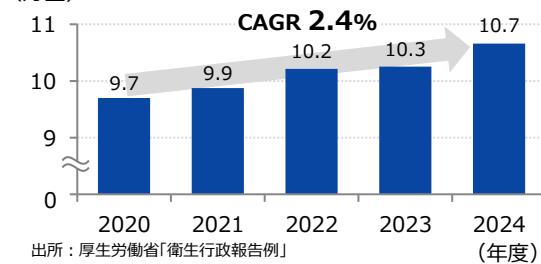
大阪市の延べ宿泊者数



ADR (2022年=100)



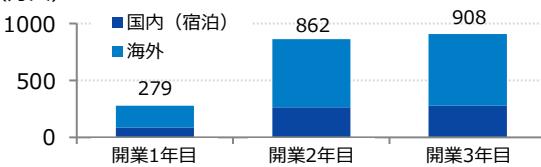
大阪市の客室数



RevPAR (2022年=100)



IR区域への来訪者数見込み（国内（日帰り）を除く）



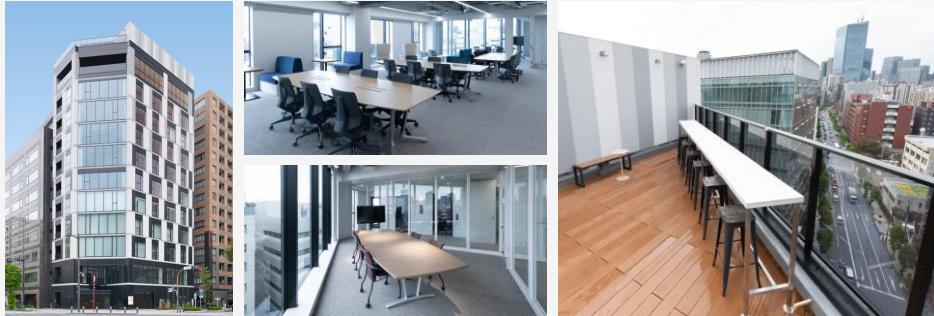
出所：大阪府、大阪市、MGM大阪株式会社
「大阪・夢洲地区特定複合観光施設区域の整備に関する計画」
(注1) 大阪IRの開業は2030年秋頃を予定しています。
(注2) 2025年5月9日時点での予測値であり、実現する保証はありません。

取得予定資産の概要③ - インフレ局面での成長機会を享受できる築浅のホテル・オフィス・住宅等の取得

第三者との交換取引を活用した都心6区の築浅オフィスを取得

交換取引

CIRCLES日本橋浜町



概要

- 都営新宿線・都営浅草線・JR総武線等の5線、5駅利用可能であり、「浜町」駅から徒歩約2分など、好立地の地上11階建の都市型オフィスビル
- 1フロア約54坪で、レイアウトの自由度が高く、入居者のワークスタイルに合わせたセットアッププランの用意があるため幅広い顧客ニーズに応える仕様
- 屋上にはテラスがあり、東京スカイツリーを眺めながら休憩や食事、作業ができるスペースも利用可能

Pick up!!

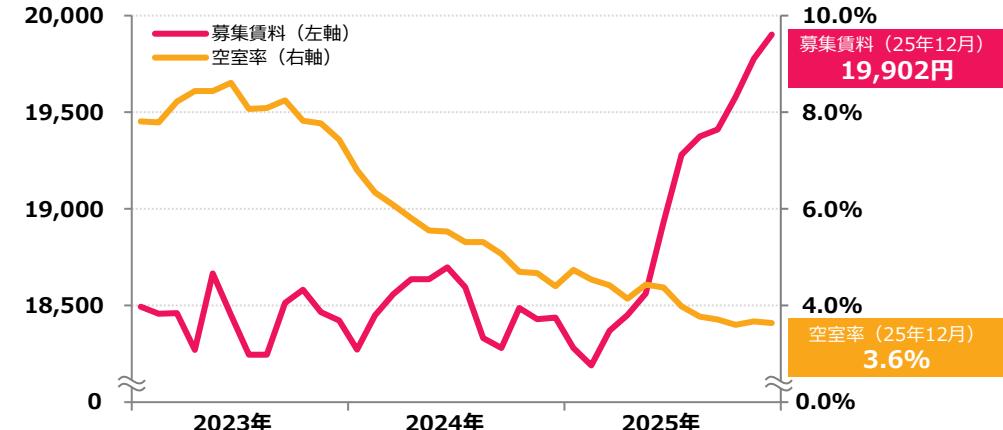
第三者との交換取引による圧縮記帳を活用

MAP



マーケット環境（中央区）

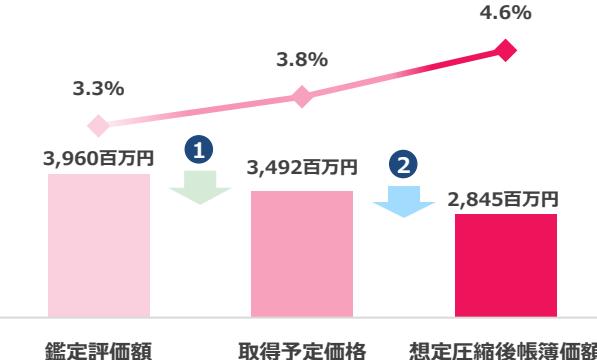
中央区の募集賃料と空室率の推移（中型ビル・2023年1月～2025年12月）
(円/坪、共益費込み)



出所:三幸エステート株式会社「相場データ：東京エリア エリア別時系列データ」

交換取引・圧縮記帳の効果

◆ 鑑定NOI ÷ (鑑定評価額/取得予定価格/想定圧縮後帳簿価額)



所在地（住居表示）	東京都中央区日本橋浜町二丁目35番2号		
取得予定価格	3,492百万円	鑑定評価額	3,960百万円
鑑定NOI/ 想定圧縮後帳簿価額	4.6%	延床面積	2,106.79m ²
竣工年月	2024年6月	取得予定年月日	2026年3月30日
稼働率	71.3% (2025年12月末時点) 100.0% (2026年2月18日時点)		

取得予定資産の概要④ - インフレ局面での成長機会を享受できる築浅のホテル・オフィス・住宅等の取得

鑑定評価額対比割安のスポンサー拠出の23区築浅住宅及び周辺の公示地価が上昇傾向にある好立地の底地を取得

SBIグループルート

プライムガーデン赤塚

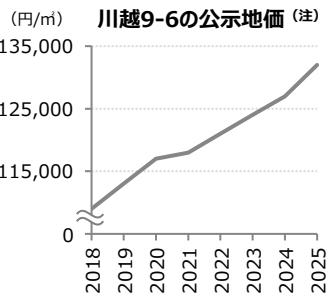


住宅

ブリッジ資金サポート

ケーユー川越インター店底地

底地



概要

- 東武東上線「下赤塚」駅より徒歩約3分、東京メトロ「地下鉄赤塚」駅より徒歩約5分の駅近立地。駅前商店街の赤塚銀座に近接。前面道路沿い徒歩約2分（約140m）に大手スーパー・マーケット店舗あり
- 各住戸には浴室乾燥機等、快適な生活を支える設備を備えている

Pick up!!

スポンサー拠出の築浅住宅を鑑定評価額対比割安に取得

MAP



所在地（住居表示） 東京都板橋区赤塚一丁目6番6

取得予定価格	2,420百万円	鑑定評価額	3,200百万円
NOI利回り	4.4%	総戸数	71戸
竣工年月	2024年12月	取得予定年月日	2026年3月6日
稼働率	91.5%		

(注) グラフ内の数値は、本物件所在エリアの地価動向を反映する「地価公示標準地（標準地番号：川越9-6）」の公示価格に基づき作成しています。

標準地の所在地（川越市大塚1-14-21）は、ケーユー川越インター店の底地（川越市大塚1-32-2）に近接しており、同一の地価形成要因を持つ地点として選定しています。

概要

- 国道16号に面し、関越自動車道川越ICに隣接。関越自動車道は、東京外環自動車道や北関東自動車道を介して東名高速道路、中央/東北自動車道など主要高速道路と接続し、首都圏各所へのアクセスに優れる
- 新車・中古車販売事業及び輸入車ディーラー事業を展開する事業者に賃貸

Pick up!!

インターチェンジに隣接し、周辺の公示地価が上昇傾向にある好立地の底地を取得

MAP



所在地（住居表示） 埼玉県川越市大塚一丁目32番2号

取得予定価格	1,273百万円	鑑定評価額	1,460百万円
NOI利回り	4.0%	敷地面積	5,196.00m ²
稼働率	100.0%	取得予定年月日	2026年3月6日
アクセス			

交換取引の概要と効果

交換取引により、大手デベロッパー開発の都心6区の築浅オフィスを取得するとともに、圧縮記帳の効果を活用



本交換取引の効果



差額を戦略的バリューアップ投資に充当可能

(注1) CIRCLES日本橋浜町については、参考としてNOI又は償却後NOIを取得予定価格ではなく想定圧縮後帳簿価額（2,845百万円）により除した数値も「圧縮後」として記載しています。

(注2) CIRCLES日本橋浜町のレントギャップは（取得予定日時点の想定基準階平均坪単価賃料（坪単価）÷鑑定評価書における新規想定約賃料（坪単価）-1）×100により算出した 日本リート投資法人 数値をいいます。

投資戦略の変化と資産入替によるポートフォリオへの効果

24年12月期以降、インフレ局面を見据えたポートフォリオ強靭化戦略を推進し、資産入替を継続

投資戦略の変化

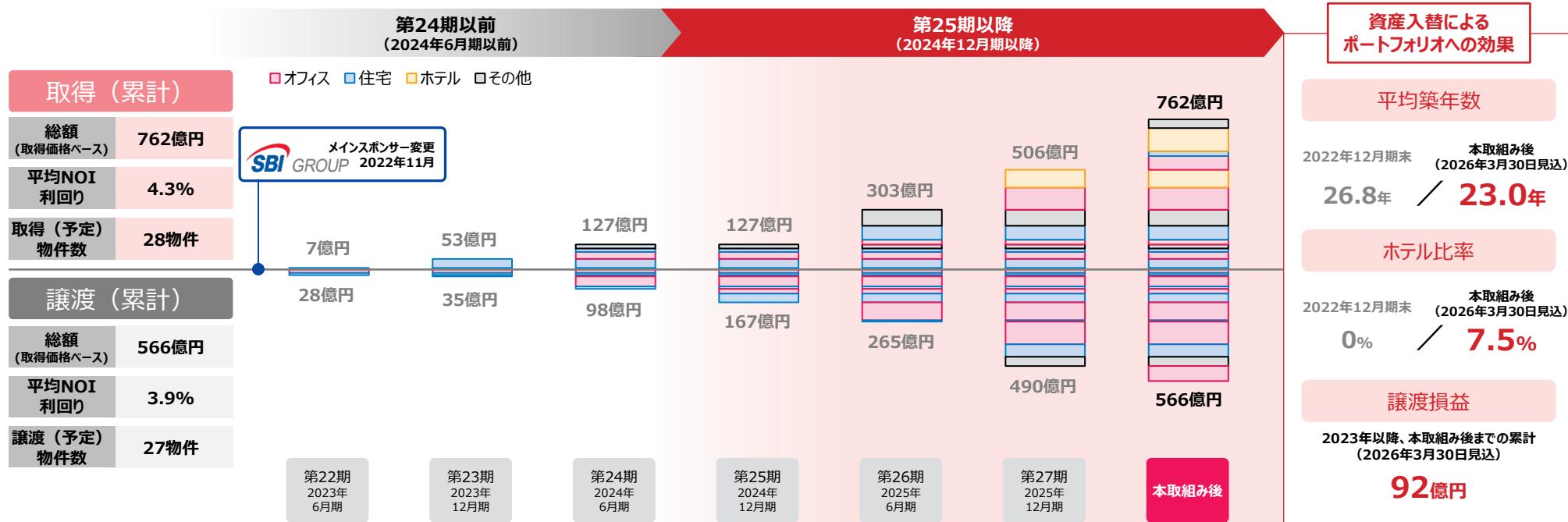
資産入替を軸とした基盤チューニング期
(2022年12月期～2024年6月期)

- ・ポートフォリオの質的向上と投資主還元を目的とし、収益性の向上が限定的な物件の譲渡を優先するポートフォリオ・リファイニング戦略を遂行
- ・「オフィス、住宅、商業施設その他」という日本社会に根差した3用途に投資する方針

インフレ対応を見据えた基盤再構築期
2024年12月期以降～

- ・ポートフォリオ強靭化戦略を掲げ、インフレ局面を見据えてポートフォリオを再構築する方針を公表
- ・運用ガイドラインを一部変更し、インフレに強く、今後の賃料成長余地が見込めるホテルセクターへの投資を積極化

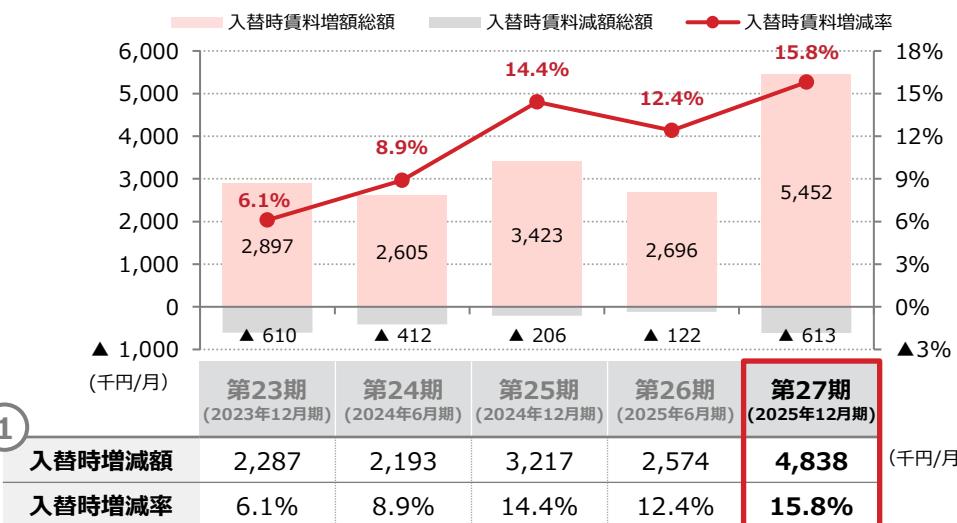
メインスポンサー変更後の資産入替の実績と効果



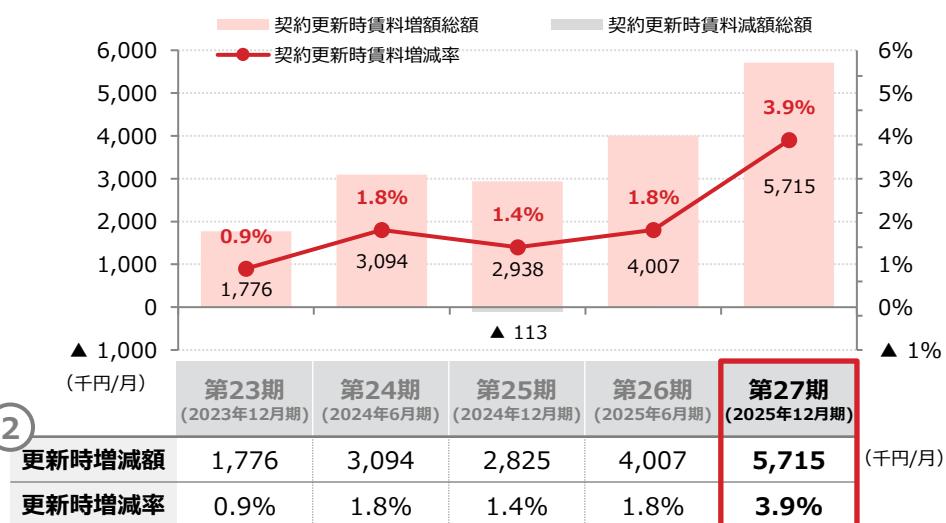
オフィス賃料は、入替時の積極的なリーシング活動と更新時の積極的な増額交渉によって上昇トレンド

- マーケット賃料が上昇傾向にあるオフィスのテナント入替時賃料増減率は、第27期において+15.8%と前期より上昇
- 継続的な交渉により、契約更新時の賃料増額応諾率も上昇しており、第27期において契約更新時賃料増減率も+3.9%と前期より加速

① テナント入替時 月額賃料増減額・率の推移



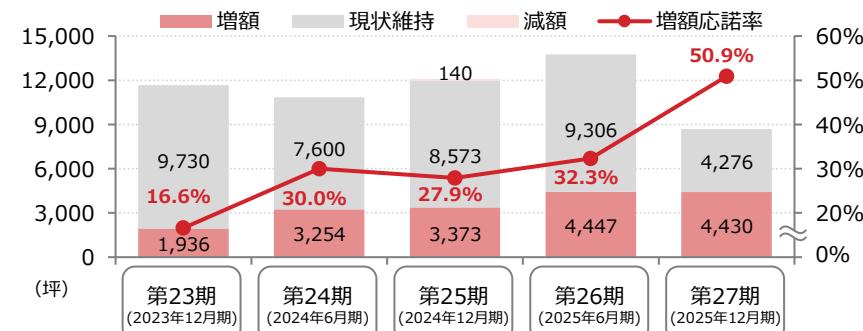
② 契約更新時 月額賃料増減額・率の推移



テナント入替時 + 契約更新時

	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)
①+②					
入替・更新時 賃料増減額	4,064	5,287	6,042	6,581	10,553
入替・更新時 賃料増減率	1.7%	2.6%	2.8%	2.7%	5.9%

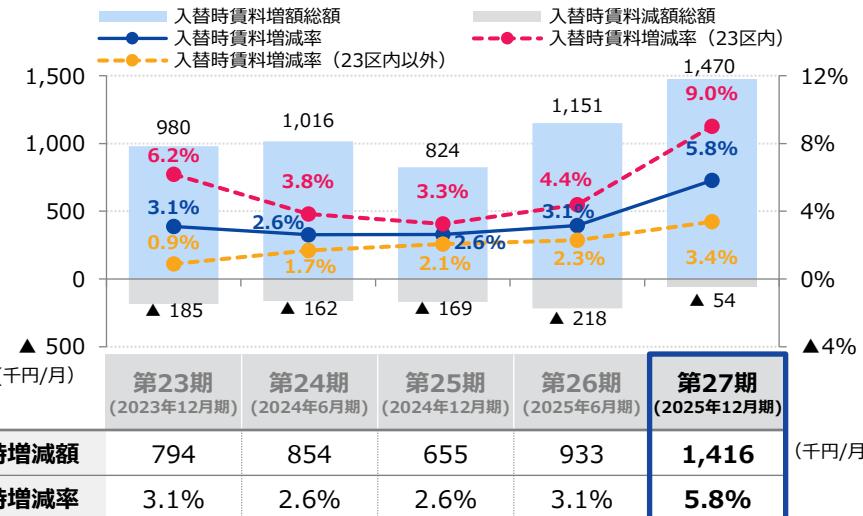
賃料増額交渉・改定の実績



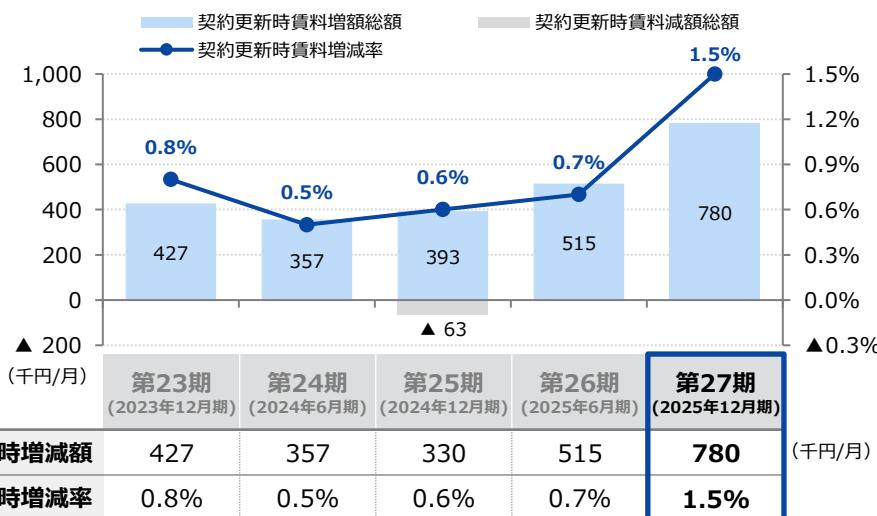
住宅の賃料増減率は、PM会社との連携強化により、入替時・更新時とも前期より高い上昇を実現

- ▶ 第27期におけるテナント入替時の賃料増減率は+5.8%。月額141.6万円増額
- ▶ 第27期における契約更新時の賃料増減率は+1.5%。月額78.0万円増額

① テナント入替時 月額賃料増減額・率の推移



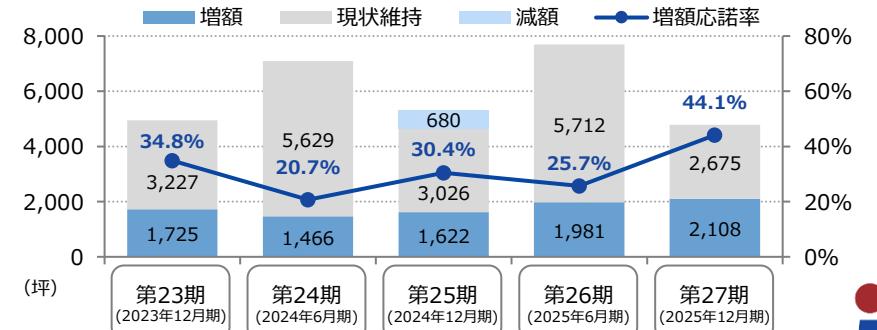
② 契約更新時 月額賃料増減額・率の推移



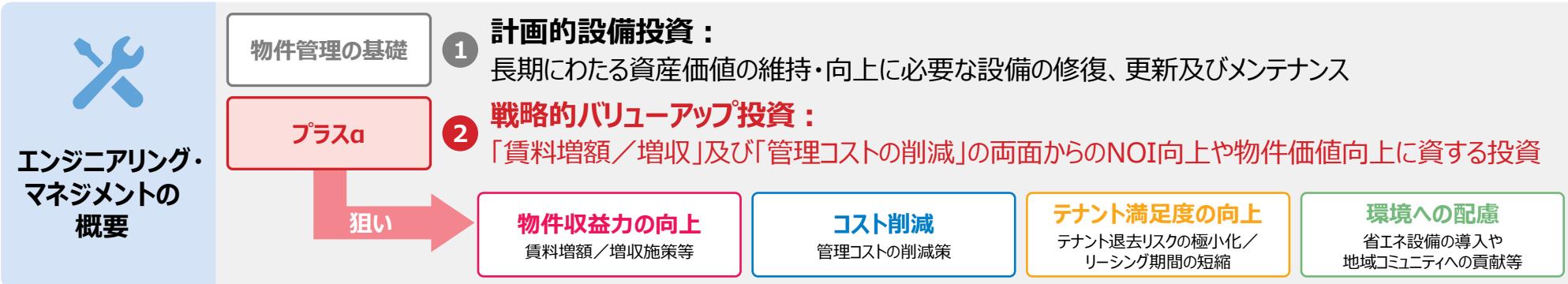
テナント入替時 + 契約更新時

①+②	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)
入替・更新時 賃料増減額	1,222	1,211	985	1,449	2,196
入替・更新時 賃料増減率	1.6%	1.2%	1.3%	1.5%	2.9%

③ 賃料増額交渉・改定の実績



エンジニアリング・マネジメントの実施によってNOI向上をドライブ



戦略的バリューアップ投資事例

	物件名	工事完了時期	工事内容	賃料増額率	賃料増加額 (年ベース)	ROI (償却前)
オフィス	FORECAST新宿AVENUE	2025年10月	セットアップオフィス設置	56.1%	+19.9百万円	24.9%
	藤和東五反田ビル	2025年11月	ハーフセットアップオフィス設置	21.4%	+2.6百万円	23.2%
住宅	神田リープレックス・リズ	2025年10月	専用部リニューアル工事	30.3%	+0.9百万円	52.7%
	DeLCCS KASAI	2025年10月	専用部リニューアル工事	37.8%	+0.5百万円	14.4%

FORECAST新宿AVENUE



藤和東五反田ビル



神田リープレックス・リズ

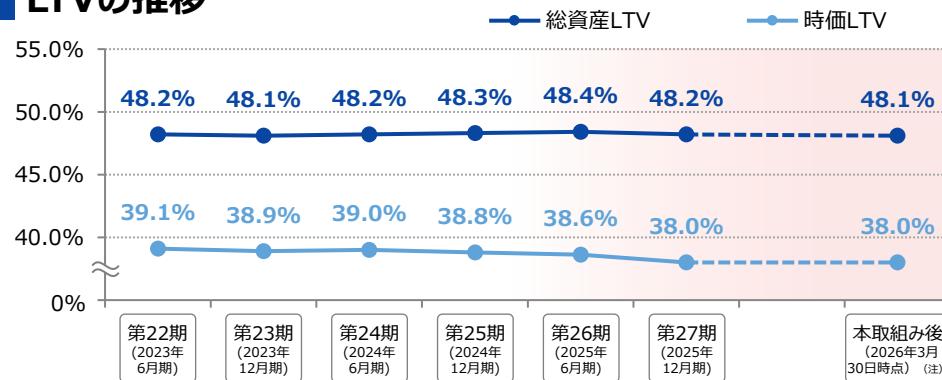


財務運営状況（2025年12月期末時点）

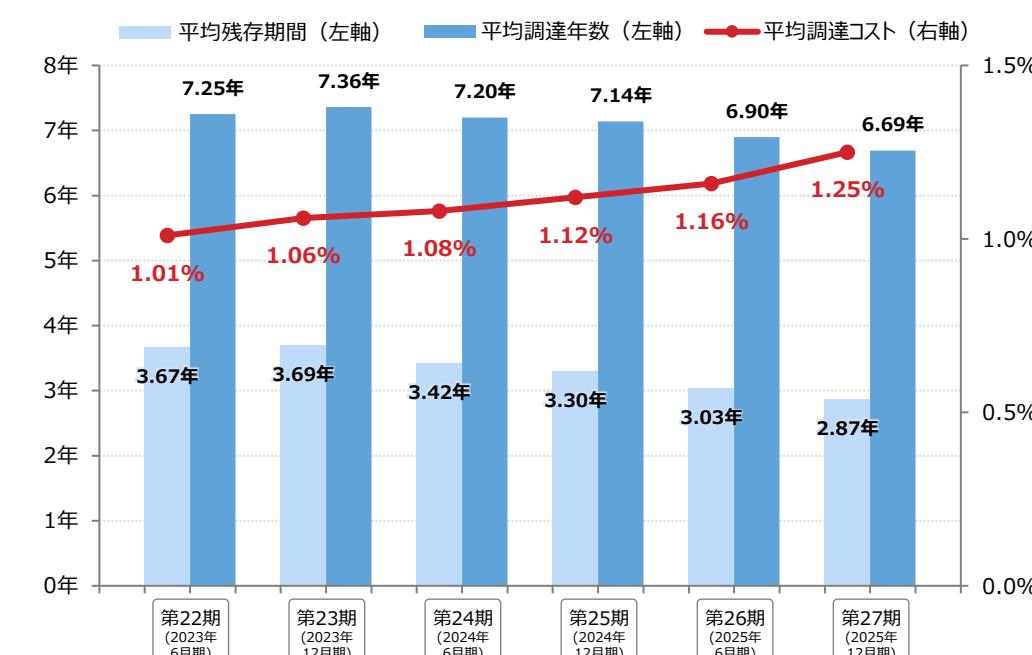
主要財務指標（LTVは本取組み後）

有利子負債総額	総資産LTV（本取組み後）（注）	平均残存期間
1,354億円	48.1%	2.87年
長期比率	固定比率	長期発行体格付
100.0%	87.0%	JCR : AA-（安定的） R&I : A+（安定的）

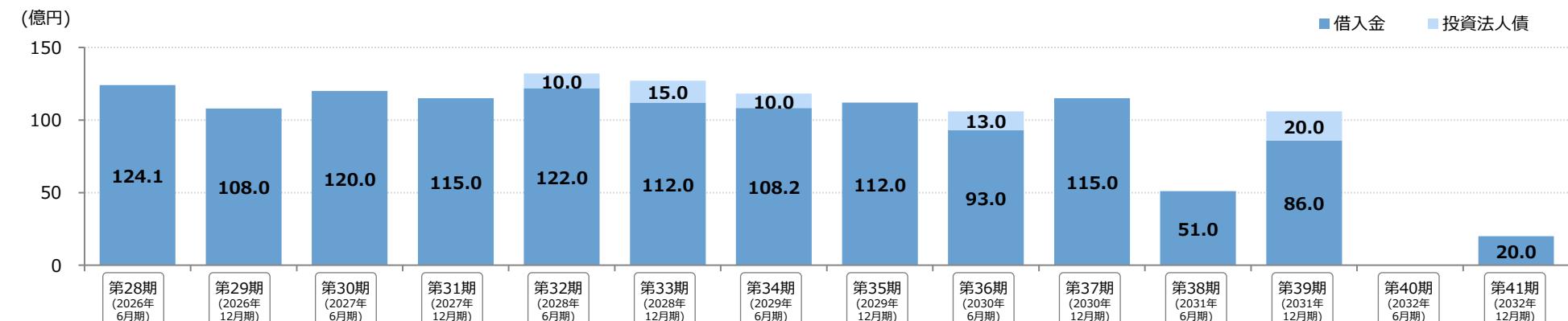
LTVの推移



有利子負債の平均残存期間、平均調達年数、平均調達コストの推移



有利子負債返済期限の分散状況（2025年12月期末時点）



(注) 本取組み後の総資産LTVは、一定の仮定の下で算出したものであり、本取組み以外の事象については考慮していません。従って、本取組み後の実際の指標と一致するとは限りません。

- P.2**
- (注1) 「メインスポンサー」とは、投資法人の資産の運用を受託する資産運用会社の持株比率が最も大きい株主及び共にサポートを提供することが想定される当該会社の子会社をいいます。以下同じです。
 - (注2) 「SBIグループ」とは、SBIホールディングス株式会社並びにその子会社及び関連会社をいいます。以下同じです。
 - (注3) 「本取組み」とは、2025年12月10日決定のメザニンローン債権（以下「取得資産（メザニンローン債権）」といいます。）の取得及び2025年12月19日決定の資産入替並びに2026年2月18日決定の本募集等（後記P.2（注4）にて定義します。）、本借入れ（後記P.2（注5）にて定義します。）及びそれに伴う資産取得を合わせていいます。以下同じです。
 - (注4) 「本募集等」とは、本募集（2026年2月18日開催の本投資法人役員会決議に基づく、公募による新投資口発行をいいます。以下同じです。）及び2026年2月18日開催の本投資法人の役員会決議に基づく、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社を割当先とする第三者割当による新投資口発行（以下「本件第三者割当」といいます。）をいいます。以下同じです。
 - (注5) 「本借入れ」とは、本募集等と並行して実施予定の新規借入れをいいます。以下同じです。
 - (注6) 「ポートフォリオ強靭化」とは、ポートフォリオの質的向上を目指した資産入替戦略をいいます。具体的には、築年数が経過する等、今後の収益性の成長余地が限定的な物件の売却と、相対的にインフレ耐性があり、今後の収益成長が見込まれる築浅物件の取得を段階的に進めています。築浅物件は、設備等を含めた物件全体の減価償却費が大きく計上される一方で、資本的支出が比較的抑えられる傾向があるため、手元に残る資金が増える構造であると考えており、こうして創出される資金を、保有物件の戦略的バリューアップ（後記P.2（注23）にて定義します。）投資に充てることで内部成長を加速させ、ポートフォリオ全体のNOIの向上を目指していく方針です。以下同じであり、「ポートフォリオ強靭化戦略」ということがあります。
 - (注7) 「EPU」とは、1口当たり分配金から、不動産譲渡損益、交換差損益及び圧縮積立金（又は買換特例圧縮積立金）の繰入／取崩の影響を控除して算出した1口当たりの利益をいい、以下の計算式により算出した数値をいいます。以下同じです。

$$\text{EPU} = \frac{\text{1口当たり分配金} - (\text{不動産等売却益} + \text{不動産等交換差益} - \text{不動産等売却損} - \text{不動産等交換差損} - \text{圧縮積立金} (\text{又は買換特例圧縮積立金}) \text{ 繰入額} + \text{圧縮積立金} (\text{又は買換特例圧縮積立金}) \text{ 取崩額})}{\text{期末発行済投資口数}}$$
 - (注8) 本資料において、築10年以下の物件を「築浅」であるとしています。以下同じです。
 - (注9) 「ホテル」とは、主たる用途が宿泊施設（後記P.2（注10）にて定義します。）である不動産をいいます。なお、宿泊施設については、宿泊特化型ホテル（後記P.2（注10）にて定義します。）を重点投資対象タイプとし、宿泊特化型ホテル以外については、不動産及び事業収益構造等の特性を考慮して、中長期的に安定した運用が可能であると判断できるものに限ります。
 - (注10) 「宿泊施設」とは、宿泊特化型ホテル、フルサービス型ホテル、リゾート型ホテル、その他宿泊施設をいいます。宿泊特化型ホテルとは、宴会施設等の付帯設備を最小限とした宿泊に特化したホテルをいいます。フルサービス型ホテルとは、複数のレストラン、宴会場、チャペル等の付帯設備を備えたホテルをいいます。リゾート型ホテルとは、フルサービス型ホテルの特徴に加え、リゾートエリアに位置するホテルをいいます。その他宿泊施設とは、旅館業法に定める旅館業を営むための宿泊施設で、宿泊特化型ホテル、フルサービス型ホテル及びリゾート型ホテル以外の宿泊施設並びにホテル型SA（建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。以下「建築基準法」といいます。）に定める主たる用途がホテル・旅館等であるサービスアパートメントをいいます。）等をいいます。以下同じです。
 - (注11) 「オフィス」とは、主たる用途が事務所であるオフィスビルをいいます。以下同じです。
 - (注12) 「住宅」とは、主たる用途が住居である賃貸住宅（運営者がその全部又は重要な部分を一括賃借する寮、社宅及びサービスアパートメント（ただし、建築基準法に定める主たる用途が共同住宅であるサービスアパートメントに限ります。）を含みます。）をいいます。以下同じです。
 - (注13) 「都心6区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区及び品川区をいいます。以下同じです。
 - (注14) 「投資比率」とは、取得（予定）価格（後記P.2（注15）にて定義します。）の合計に対する各物件の取得（予定）価格の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。また、「現時点の目標レンジ」とは、投資法人が現時点において目標として掲げるホテルの投資比率を指します。本資産運用会社は、ステークホルダーへの情報提供を図る目的で、「現時点の目標レンジ」を決定し公表していますが、本資料の日付現在の運用上の目標に過ぎず、その実現を保証又は約束するものではありません。
 - (注15) 「取得（予定）価格」とは、各取得済資産に関しては各資産の取得価格（後記P.2（注24）にて定義します。）を、各取得予定資産（後記P.2（注16）にて定義します。）に関しては取得予定価格（後記P.2（注24）にて定義します。）をいいます。
 - (注16) 「取得予定資産」とは、2025年12月19日決定の資産入替を通じて取得予定の1物件と本募集に伴い取得予定の4物件とを合わせた5物件をいいます。以下同じです。
 - (注17) 「ウェアハウジング」又は「ウェアハウジング機能」とは、将来における本投資法人による物件の取得を目的として、SBIグループ又はSBIグループが出資若しくは貸付する特別目的会社が、第三者により保有されている物件の取得及び一時的な保有を行い、その後当該物件を本投資法人に売却する機能をいいます。また、「ブリッジファンド」とは、第三者により保有されている物件の取得及び一時的な保有を行い、その後当該物件を本投資法人に売却することを目的にSBIグループが組成した特別目的会社等をいいます。
 - (注18) 「交換取引による圧縮記帳」とは、法人税法（昭和40年法律第34号。その後の改正を含みます。）第50条に基づき、資産を交換した際に発生する譲渡益を、取得資産の簿価に直接減額することで課税を繰り延べる仕組みです。同種資産・用途・保有期間等の要件を満たす必要があります。
 - (注19) 「インプライド・キャップレート（ICR）」とは、投資口価格をベースに算出される投資家の不動産要求利回りをいい、以下の計算式により算出しています。原則として2025年12月末時点の数値を用いて計算していますが、時価総額は2026年2月9日時点の数値を用いて計算している点ご留意ください。

$$\text{2026年2月9日時点インプライド・キャップレート} = 2025年12月末時点の年換算NOI \div \{ 2026年2月9日時点の時価総額 + 2025年12月末時点の(有利子負債 - (信託)現預金 + (信託)預かり敷金) \}$$
 - なお、「年換算NOI」は、2025年8月15日付で公表した2025年12月期及び2026年6月期の業績予想に用いた予想NOIを合算して求めています。
 - (注20) 「NOI」とは、本投資法人の不動産賃貸事業収益の合計から不動産賃貸事業費用（減価償却費及び固定資産除却損を除きます。）を控除した金額をいいます。以下同じです。
 - (注21) 「平均NOI利回り（圧縮後）」とは、以下の計算式により算出した数値をいいます。以下同じです。

平均NOI利回り（圧縮後） = 取得予定資産の鑑定NOI（*）の合計 ÷ 取得予定資産の取得予定価格合計 (**)

(*) 「鑑定NOI」とは、第28期取得済資産及び取得予定資産の取得に際して取得した鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益（Net Operating Income）をいい、減価償却費を控除する前の収益であって、NOIに敷金等の運用益を加算し、資本的支出を控除したNCF（純収益、Net Cash Flow）とは異なります。ケーユー川越インター店底地以外の上記鑑定NOIは、直接還元法によるNOIです。ケーユー川越インター店底地の鑑定NOIは、有期還元法によるNOIです。以下同じです。

(**) 平均NOI利回り及び償却後平均NOI利回りの算出においては、取得予定資産のうちCIRCLES日本橋浜町の取得予定価格は、交換取引に伴う圧縮記帳の影響を考慮し、想定圧縮後帳簿価額（後記P.2（注22）にて定義します。）を用いています。以下同じです。

- P.2**
- (注22) 「想定圧縮後帳簿価額」とは、取得予定価格に対して取得にかかる費用見込額を加算し、交換にかかる圧縮限度額の見込相当額を控除した価格をいいます。以下同じです。
 - (注23) 「戦略的バリューアップ投資」とは、ポートフォリオの収益力向上のための「物件収益力の向上施策」及び「コスト削減施策」、テナント退去リスクの極小化とリーシング期間の短縮に向けた「テナント満足度の向上施策」、並びに省エネルギー設備の導入や地域コミュニティへの貢献を狙った「環境配慮施策」の4つの施策から成る投資をいいます。以下同じです。
 - (注24) 「取得価格」及び「取得予定価格」とは、各資産に係る売買契約書に記載された売買代金又は記載される売買代金額をいいます。なお、売買代金額には、消費税及び地方消費税並びに取得に要した又は要する諸費用は含まず、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、FORECAST四日市の取得価格は同物件に係る信託受益権譲渡契約書の規定に従い変更される可能性があります。以下同じです。
- P.3**
- (注1) 「バリューチェーン」とは、SBIグループが提供する多様な機能をテコに、本投資法人の成長と投資主価値向上を追求する仕組みです。不動産関連領域と金融関連領域の2つの領域で構成され、具体的には、不動産関連領域として、本投資法人に対する物件情報の提供、開発・建替機能及びウェアハウジングのためのプリッジ機能（プリッジ資金サポートを含みます。）があり、金融関連領域として、本投資法人との共同投資、本投資法人に対するローン貸付、さらにセイムポート出資としての投資口保有などが含まれます。
なお、「開発・建替機能」とは、SBIグループによる不動産の新規開発、既存建物の建替え、再開発その他の価値向上施策を通じて、本投資法人に対して優先的に物件供給を行うための機能をいいます。
また、「プリッジ機能」とは、SBIグループ各社自身がウェアハウジングのためのプリッジ機能を果たすことに加え、SBIグループのサポートの一環として、SBIグループ各社がプリッジファンドに対する出資又は貸付を行うことをいいます。「プリッジ資金サポート」とは、開発・取得の各段階における一時的な資金需要に対し、SBIグループが資金供給（プリッジファイナンス）を行うことで、物件取得機会を確保するための機能をいいます。
 - (注2) SBIグループに属する各社についてはロゴを掲載していますが、会社の名称はそれぞれSBIホールディングス株式会社、株式会社SBI証券、SBI東西リアルティ株式会社、株式会社THEグローバル社、NCSアーリーキャピタル株式会社、昭和リース株式会社、株式会社SBI新生銀行です。
 - (注3) 「ウェアハウジング機能の提供」の欄に記載されている各物件は、SBIグループによるウェアハウジング機能を利用して本投資法人が取得し又は取得する予定のものです。「物件・案件情報の提供」の欄に記載されている物件・案件のうち、メザニンローン債権以外のものは、SBIグループからの売却提案を受け又はSBIグループによる情報提供を活かして本投資法人が取得し又は取得する予定のものです。
 - (注4) 「プリッジAM機能」とは、SBI東西リアルティ株式会社が、SBIグループのサポートの一環として、SBIグループ各社が組成に関与するプリッジファンドに対してアセットマネジメント業務を提供することをいいます。
 - (注5) 「ファイナンシャルアドバイス」とは、昭和リース株式会社が、SBIグループのサポートの一環として、法令上可能な範囲で、本資産運用会社に対して行う資金調達に関する助言をいいます。
 - (注6) 「各種案件情報」の提供とは、株式会社SBI証券が、SBIグループのサポートの一環として、不動産及び不動産信託受益権の物件情報や、不動産に関連する資産の取得等の案件情報の提供等を行っています。
 - (注7) 「レンディング」の欄において、「借入残高シェア5位」とは、本資料の日付現在の本投資法人の借入金融機関のうち、株式会社SBI新生銀行からの借入残高が5番目に高額であることをいいます。「バイラテラル・ローン」とは、本投資法人が単一の金融機関との間で締結する1対1の貸付契約のことです。
 - (注8) NCSアーリ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。
- P.5**
- (注1) 「SBIグループルート」とは、本投資法人が物件情報を収集するにあたり、SBIグループから売却提案を受け又は物件情報の提供のサポートを受けた場合をいいます。
 - (注2) 「本取組み後」とは、本取組みに含まれる資産入替、資産取得、本募集等及び本借入れが全て完了した時点（本資料の日付現在、2026年3月30日を予定しています。）をいいます。以下同じです。
 - (注3) 「平均NOI利回り（償却前）」とは、以下の計算式により算出した数値をいいます。
 第27期末の平均NOI利回り

$$= (\text{第27期継続保有資産} (*) \times \text{第27期の実績NOIの合計} \times 2 + \text{第27期中に取得した各保有資産の第27期実績NOI} \div \text{第27期中の各運用日数} \times 365 \text{の合計}) \div \text{第27期末における保有資産の帳簿価額合計}$$

 「本取組み（取得）」欄記載の本取組みにおける取得予定資産の平均NOI利回り（圧縮後）

$$= \text{取得予定資産の鑑定NOIの合計} \div \text{取得予定資産の取得予定価格合計}$$

 「本取組み（譲渡）」欄記載の本取組みにおける譲渡予定資産の平均NOI利回り

$$= \text{譲渡予定資産} (2025年12月19日決定の資産入替を通じて譲渡予定の1物件をいいます。以下同じです。) の第27期の実績NOI \times 2 \div \text{譲渡予定資産の譲渡予定価格}$$

 本取組み前の平均NOI利回り = (第28期譲渡済資産（FORECAST桜橋をいいます。以下同じです。）を除く第27期継続保有資産の第27期の実績NOIの合計 \times 2 + 第27期中に取得した第27期末の各保有資産の第27期実績NOI \div 第27期中の各運用日数 \times 365 の合計 + 第28期取得済資産の鑑定NOIの合計) \div (第28期譲渡済資産を除く第27期末の各保有資産の帳簿価額合計 + 第28期取得済資産の取得価格合計)
 本取組み後の平均NOI利回り（圧縮後）

$$= (\text{第28期譲渡済資産を除く第27期継続保有資産の第27期の実績NOIの合計} \times 2 + \text{第27期中に取得した第27期末の各保有資産の第27期実績NOI} \div \text{第27期中の各運用日数} \times 365 \text{の合計} + \text{第28期取得済資産及び取得予定資産の鑑定NOIの合計} - \text{譲渡予定資産の第27期の実績NOI} \times 2) \div (\text{第28期譲渡済資産を除く第27期末の各保有資産の帳簿価額合計} + \text{第28期取得済資産の取得価格} + \text{取得予定資産の取得予定価格合計} - \text{譲渡予定資産の第27期末における帳簿価額})$$

 (*) 第27期初から保有している第27期末の保有資産を「第27期継続保有資産」といいます。

- P.5 (注4) 「平均NOI利回り（償却後）」とは、以下の計算式により算出した数値をいいます。
 第27期末の平均償却後NOI利回り
 $= (\text{第27期継続保有資産の第27期の実績償却後NOIの合計} \times 2 + \text{第27期中に取得した各保有資産の第27期実績償却後NOI} \div \text{第27期中の各運用日数} \times 365 \text{の合計}) \div \text{第27期末における保有資産の帳簿価額合計}$
 「本取組み（取得）」欄記載の本取組みにおける取得予定資産の平均償却後NOI利回り（圧縮後）
 $= \text{取得予定資産の鑑定償却後NOI} (*) \text{の合計} \div \text{取得予定資産の取得予定価格の合計}$
 「本取組み（譲渡）」欄記載の本取組みにおける譲渡予定資産の平均償却後NOI利回り
 $= \text{譲渡予定資産の第27期実績償却後NOI} \times 2 - \text{譲渡予定資産の譲渡予定価格}$
 本取組み前の平均償却後NOI利回り
 $= (\text{第28期譲渡済資産を除く第27期継続保有資産の第27期の実績償却後NOIの合計} \times 2 + \text{第27期中に取得した各保有資産の第27期実績償却後NOI} \div \text{第27期中の各運用日数} \times 365 \text{の合計} + \text{第28期取得済資産の鑑定償却後NOIの合計}) \div (\text{第28期譲渡済資産を除く第27期末の各保有資産の帳簿価額合計} + \text{第28期取得済資産の取得価格合計})$
 本取組み後の平均償却後NOI利回り（圧縮後）
 $= (\text{第28期譲渡済資産を除く第27期継続保有資産の第27期の実績償却後NOIの合計} \times 2 + \text{第27期中に取得した第27期末の各保有資産の第27期実績償却後NOI} \div \text{第27期中の各運用日数} \times 365 \text{の合計} + \text{第28期取得済資産及び取得予定資産の鑑定償却後NOIの合計} - \text{譲渡予定資産の第27期の実績償却後NOI} \times 2) \div (\text{第28期譲渡済資産を除く第27期末の各保有資産の帳簿価額合計} + \text{第28期取得済資産の取得価格合計} + \text{取得予定資産の取得予定価格合計} - \text{譲渡予定資産の第27期末における帳簿価額})$
 (*) 鑑定償却後NOIの算出において、第28期取得済資産及び取得予定資産の「減価償却費」は、本投資法人が、取得予定価格及び取得費用の見込金額を基に本投資法人の会計方針に従って試算した減価償却費の本資料の日付現在における取得初月の減価償却費の本資料の日付現在における見込金額を12倍した金額をいいます。当該「減価償却費」の額は本資料の日付現在において試算した見込金額であり、実際の金額と異なる場合があります。以下同じです。
- (注5) 「平均築年数」とは、不動産登記上の新築年月日の属する月の初日から2026年2月18日までの日数を、各物件（ただし、底地は除きます。）の取得（予定）価格で加重平均して記載しています。特段の記載がない限り以下同じです。
- (注6) 2025年12月末日（第27期末）現在の「総資産LTV」及び本取組み後における「総資産LTV」は、各時点の本投資法人の総資産額のうち、借入金及び投資法人債発行残高が占める割合をいい、以下の計算式により算出しています。本取組み後における「総資産LTV」の数値は、本資料の日付現在の見込額に基づき算出した数値であり、実際の本募集等における発行価額の総額に応じて変動します。また、本取組み以外の事象については考慮していません。このため、本取組み後における「総資産LTV」の数値は、実際の指標と一致するとは限りません。以下同じです。
 2025年12月末日（第27期末）現在の総資産LTV
 $= \{\text{2025年12月末日（第27期末）現在の（短期借入金} + \text{長期借入金} + \text{投資法人債}\} \text{（以下「2025年12月末日（第27期末）現在の有利子負債」といいます。）} \div \text{2025年12月末日（第27期末）現在の総資産額}$
 本取組み後の総資産LTV
 $= \text{本取組み後の有利子負債} (*) \div \text{本取組み後の総資産} (**)$
 (*) 「本取組み後の有利子負債」とは、以下の計算式により算出した数値をいいます。以下同じです。
 $\text{本取組み後の有利子負債} = \text{2025年12月末日（第27期末）現在の有利子負債} + \text{本借り入れ} (****) \text{の金額}$
 (**) 「本取組み後の総資産」とは、以下の計算式により算出した数値をいいます。以下同じです。
 $\text{本取組み後の総資産} = \text{2025年12月末日（第27期末）現在の総資産額} + \text{本取組み後の有利子負債} - \text{2025年12月末日（第27期末）現在の有利子負債} + \text{本募集等における発行価額の総額} (***)$
 $+ \text{第28期取得済資産及び取得予定資産に係る預り敷金及び保証金} - \text{第28期譲渡済資産及び譲渡予定資産に係る敷金及び保証金} + \text{第28期譲渡済資産の譲渡による譲渡益のうち「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」の制度を適用して内部留保する予定の圧縮積立金繰入額}$
 (***) 「本募集等における発行価額の総額」は、2026年2月9日現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した、本募集等において発行が予定されている投資口数の全てが発行された場合の本資料の日付現在の見込額であり、実際の本募集等における発行価額の総額と一致するとは限りません。また、本件第三者割当における募集投資口数の全部又は一部について申込みが行われず、発行が行われなかった場合には、本募集等における発行価額の総額も減少することとなります。このため、本取組み後のLTVも、実際の指標と一致するとは限りません。以下同じです。
 (****) 「本借り入れ」の金額は、本資料の日付現在の見込額であり、本取組み後のLTV及び本取組み後の有利子負債も、実際の指標と一致するとは限りません。
- (注7) 2025年12月末日（第27期末）現在の「時価LTV」及び本取組み後における「時価LTV」は、以下の計算式により算出しています。本取組み後における「時価LTV」の数値は、本取組み以外の事象については考慮していません。このため、本取組み後における「時価LTV」の数値は、実際の指標と一致するとは限りません。以下同じです。
 2025年12月末日（第27期末）現在の時価LTV
 $= \text{2025年12月末日（第27期末）現在の有利子負債} \div \{\text{2025年12月末日（第27期末）現在の総資産額} + \text{2025年12月末日（第27期末）現在の保有資産の鑑定評価額の合計} - \text{2025年12月末日（第27期末）現在の保有資産の帳簿価額合計}\}$
 本取組み後の時価LTV
 $= \text{本取組み後の有利子負債} \div (\text{本取組み後の総資産} + \text{第28期譲渡済資産及び譲渡予定資産を除く第27期末の保有資産の鑑定評価額の合計} + \text{第28期取得済資産並びに取得予定資産の取得に際して取得した鑑定評価書に記載された鑑定評価額の合計} - \text{2025年12月末日（第27期末）現在の保有資産の帳簿価額合計} - \text{第28期取得済資産及び取得予定資産の取得時想定帳簿価額} (*))$
 (*) 取得時想定帳簿価額とは、取得（予定）価格と取得にかかる費用の見込額の合計（CIRCLES日本橋浜町については想定圧縮後帳簿価額）をいいます。以下同じです。

- P.5**
- (注8) 本取組み後のポートフォリオに係る各数値は、一定の仮定の下、保有資産に係る2025年12月末日（第27期末）現在の数値と本取組み前に譲渡又は取得が行われた3物件（FORECAST桜橋、FORECAST四日市及びinnoba大田）、取得予定資産及び譲渡予定資産に係る数値を単純に合算又は控除した数値です。また、本取組み後の財務に係る各数値は、一定の仮定の下、2025年12月末日（第27期末）現在の数値及び本借入れ等に係る数値を単純に合算又は控除した数値です。これらの数値の算出においては、2026年1月1日から本資料の日付までの期間に生じた事象及び本取組み以外の事象（FORECAST四日市の取得価格が同物件に係る信託受益権譲渡契約書の規定に従い変更される可能性を含みます。）については考慮していません。したがって、本取組み後の実際の指標と一致するとは限りません。
 - (注9) 2025年12月末時点の1口当たりNAVは、以下の計算式により算出しています。

$$\text{1口当たりNAV (2025年12月末時点)} = \text{NAV (2025年12月末時点)} (*) \div \text{発行済投資口の総口数 (2025年12月末時点)}$$

(*) 「NAV (2025年12月末時点)」は、以下の計算式により算出した数値をいいます。

$$\text{NAV (2025年12月末時点)} = \text{当該期の貸借対照表上の純資産額} + \text{当該期の末日を価格時点とする鑑定評価額の合計} - \text{当該期の末日現在における帳簿価額の合計} - \text{当該期の分配金総額}$$
 - (注10) 本取組み後の「1口当たりNAV」は、以下の計算式により算出しています。

$$\text{1口当たりNAV (2025年12月末時点)} = \text{本取組み後のNAV (*)} \div \text{本募集等後の発行済投資口数 (**)}$$

(*) 本取組み後のNAV

$$= \text{NAV (2025年12月末時点)} - (\text{第28期譲渡済資産及び譲渡予定資産の2025年12月末を価格時点とする鑑定評価額の合計} - \text{第28期譲渡済資産及び譲渡予定資産の2025年12月末時点における帳簿価額の合計額}) + (\text{第28期譲渡済資産の譲渡益 (見込)} + \text{譲渡予定資産の交換差損 (***) (見込)} + \text{本募集等における発行価額の総額} + \text{第28期取得済資産及び取得予定資産の鑑定評価額の合計} - \text{第28期取得済資産及び取得予定資産の取得時想定帳簿価額の合計} + \text{第28期取得済資産及び取得予定資産に係る預り敷金及び保証金} - \text{第28期譲渡済資産及び譲渡予定資産に係る敷金及び保証金})$$

(**) 本募集等後の発行済投資口数は、本第三者割当における発行口数の全部について、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社により申込みがなされることを前提としています。

(***) 「交換差損」とは、以下の計算式により算出した金額が負である場合の当該金額をいいます。当該金額が正の場合には「交換差益」といいます。以下同じです。

$$(\text{交換契約に記載された価額} - \text{譲渡時点に計上された又はされる予定の帳簿価格} - \text{売却費用}) - \text{固定資産圧縮額}$$
- P.6**
- (注1) 「鑑定評価額」は、取得予定資産のうち、CIRCLES日本橋浜町及びプライムガーデン赤塚については2025年12月1日を、ホテルリソル秋葉原、THE BASEMENT HOTEL Osaka Honmachiについては2025年12月30日を、ケーユー川越インター店底地については2026年2月2日を、それぞれ価格時点とする鑑定評価額を記載しています。
 - (注2) 「NOI利回り」及び「償却後NOI利回り」とは、以下の計算式により算出した数値をいいます。以下同じです。

$$\text{取得予定資産のNOI利回り} = \text{取得予定資産の鑑定NOI} \div \text{取得予定価格}$$

$$\text{取得予定資産の償却後NOI利回り} = (\text{取得予定資産の鑑定NOI} - \text{取得予定資産に係る減価償却費}) \div \text{取得予定価格}$$

$$\text{譲渡予定資産のNOI利回り} = \text{譲渡予定資産の第27期の実績NOIの合計} \times 2 \div \text{譲渡予定価格}$$

$$\text{譲渡予定資産の償却後NOI利回り} = \text{譲渡予定資産の第27期の実績償却後NOIの合計} \times 2 \div \text{譲渡予定価格}$$
 - (注3) 「築年数」は、各物件の不動産登記上の新築年月日の属する月の初日から2026年2月18日までの日数に基づき記載しています。
- P.7**
- (注1) 「概要」欄には、鑑定評価書並びにオフィスにおいてシービーアールイー株式会社、住宅においてリーシング・マネジメント・コンサルティング株式会社、その他の用に供される不動産においてシービーアールイー株式会社、株式会社日本ホテルアプレイザル作成のマーケットレポートの記載等及び本資産運用会社の分析に基づき、各取得予定資産の基本的性格、特徴、その所在する地域の特性等を記載しています。当該報告書等は、これらを作成した外部の専門家の一定時点における判断と意見に留まり、その内容の妥当性及び正確性等を保証するものではありません。なお、当該報告書等の作成の時点後の環境変化等は反映されていません。以下同じです。
 - (注2) 「所在地（住居表示）」は、各不動産又は各信託不動産の住居表示を記載しています。また、住居表示未実施の場合には、登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地とし、建物が未竣工で登記が未了の場合には土地の地番の一とします。）を記載しています。ただし、いずれの場合も都道府県を含めて記載しています。なお、底地物件については、登記簿上の土地所在地（土地が複数ある場合にはそのうちの一筆の所在地）を記載しています。以下同じです。
 - (注3) 「竣工年月」は、主たる建物の登記簿上の新築年月を記載しています。また、増改築等があればその時点を併せて記載しています。以下同じです。
 - (注4) 「取得予定年月日」は、各資産に關し、売買契約書に記載される取得予定年月日を記載しています。以下同じです。
 - (注5) ホテルリソル秋葉原の「変動賃料」とは、月額売上に一定比率を乗じた額であり、月額売上は、ホテルの宿泊部分の室料及び予約キャンセル料の月額売上、転借人賃料の月額売上、その他売上並びに駐車代金（消費税及び地方消費税を除きます。）を指します。比率に關しては、エンドテナントからの承諾が得られていないため、非開示としています。
 - (注6) 「客室稼働率」とは、以下の計算式により求められる数値をいいます。以下同じです。

$$\text{客室稼働率} = \text{販売客室数} \div \text{販売可能客室数} \times 100$$
 - (注7) 「ADR」とは、平均客室販売単価（Average Daily Rate）をいい、一定期間の宿泊売上高合計を同期間の販売客室数（稼働した延べ客室数）合計で除した値をいいます。以下同じです。
 - (注8) 「RevPAR」とは、1日当たり販売可能客室数当たり宿泊売上高合計（Revenue Per Available Room）をいい、一定期間の宿泊売上高合計を同期間の販売可能客室数合計で除した値をいいます。以下同じです。
 - (注9) 「CAGR」とは、年平均成長率のことをいい、2024年度の客室数を2019年度の客室数で除した比率を、2019年度から起算して2024年度までの年度数である5の逆数でべき乗することで得られた値から1を差し引くことで算出した数値です。

- P.8** (注1) THE BASEMENT HOTEL Osaka Honmachiの「固定賃料+変動賃料」とは、月額GOPに一定比率を乗じた額の賃料であり、月額GOPは、ホテルの営業収入から所定の費用を控除して得られる数値（消費税及び地方消費税を除く。）を指します。比率に関しては、エンドテナントからの承諾が得られていないため、非開示とされています。
- (注2) 「CAGR」とは、年平均成長率のことをい、2024年度の客室数を2020年度の客室数で除した比率を、2020年度から起算して2024年度までの年度数である4の逆数でべき乗することで得られた値から1を差し引くことで算出した数値です。
- P.9** (注1) 「延床面積」とは、建物の延床面積を指し、登記簿上の記載に基づいており、附属建物がある場合には別途記載しています。
- (注2) 「稼働率」とは、各時点（プライムガーデン赤塚及びケーユー川越インター店底地については2025年12月末日時点）における各資産に係る総賃貸面積を総賃貸可能面積で除して得られた数値であり、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注3) 「募集賃料」とは、三幸エステート株式会社が入手した募集賃料の平均値であり、共益費を含みます。
- (注4) 「空室率」とは、貸付総面積に対する現空面積の割合をいいます。「貸付総面積」とは、第三者（関連子会社を含みます。）への賃貸対象となるオフィス床面積（自社使用、店舗及び住宅スペースを除きます。）をいい、「現空面積」とは、現在テナントが入居しておらず、契約後に、即入居可能な面積の合計をいいます。
- (注5) 「中型ビル」とは、基準階1フロアの面積が50坪以上100坪未満の物件を指します。
- P.10** (注1) 「アクセス」は、鑑定評価書及びマーケットレポートの記載等に基づき記載しています。
- (注2) 土地の「敷地面積」は、登記簿上の記載に基づいています。
- P.11** (注1) 「収益性の向上」及び「財務健全性の向上」においては、CIRCLES日本橋浜町の取得予定価格ではなく想定圧縮後帳簿価額に基づく数値を用いて比較している点につき、ご留意ください。
- (注2) 「含み益率」とは、九段北325ビルの第27期末の帳簿価額又はCIRCLES日本橋浜町の想定圧縮後帳簿価額に対する含み益額の比率をいいます。なお、九段北325ビルの「含み益額」とは、九段北325ビルの第27期末の鑑定評価額と第27期末の帳簿価額の差額が正である場合の当該金額をいいます。CIRCLES日本橋浜町の含み益は、同物件の想定圧縮後帳簿価額に対する、同物件の取得に際して取得した鑑定評価書に記載された鑑定評価額の差額が正である場合の当該金額をいいます。
- (注3) 「フリーキャッシュの創出」に記載の減価償却費（第28期～第33期）については、本投資法人が定額法に基づいて試算した、第28期～第33期の減価償却費の本資料の日付現在における見込金額の合計を記載しています。資本的支出（第28期～第33期）については、本資産運用会社作成の第28期（2026年6月期）から第33期（2028年12月期）までの修繕計画に基づく資本的支出の見積額の合計をそれぞれ記載しています。
- (注4) 「想定基準階平均坪単価賃料（坪単価）」とは、物件のオフィスフロア（基準階）の坪単価賃料（直近の成約に基づく金額）を基礎として本資産運用会社が算出した1坪当たりの月額の賃料水準です。「想定基準階平均坪単価賃料（坪単価）」は、2026年2月18日時点のものです。なお、店舗等の非オフィス用途区画は算定の基礎に含まれていません。「鑑定評価書における新規想定成約賃料（坪単価）」とは、取得予定資産の取得に際して取得した鑑定評価書に係る直接還元法における新規賃料等の査定の項目に「新規賃料等（事務所）」として記載された坪単価あたりの月額賃料をいいます。
- P.12** (注1) 「譲渡益」とは、各譲渡（予定）資産につき、売買の場合の譲渡（予定）価格と譲渡時点に計上された又はされる予定の簿価に売却費用を加えた金額の差額が正である場合の当該金額及び交換の場合の交換差益をいい、「譲渡損」とは、売買の場合の各譲渡（予定）資産につき、譲渡（予定）価格と譲渡時点に計上された又はされる予定の簿価に売却費用を加えた金額の差額が負である場合の当該金額及び交換の場合の交換差損をいいます。両者を合わせて「譲渡損益」といいます。
- (注2) 各期において完了した物件取得及び物件譲渡を、各物件の取得（予定）価格をベースに累計してグラフにしています。
- (注3) 取得（累計）の総額（取得価格ベース）及び取得（予定）物件数並びに総額（取得価格ベース）及び譲渡（予定）物件数の計算には、匿名組合出資持分及びローン債権は含まれません。
- (注4) 取得（累計）に記載のNOI利回りは、物件の取得に際して取得した鑑定評価書に記載された鑑定NOIの合計を、取得（予定）価格の合計で除した数値を記載しています。また、譲渡（累計）に記載のNOI利回りは、譲渡日が属する期の前期の実績NOI（但し、複数回に分けて譲渡した物件につき、日本橋プラヤビルは第23期実績NOI、FORECAST新宿SOUTHは第25期実績NOI）の合計×2を、譲渡（予定）価格で除した数値を記載しています。
- (注5) 2022年12月末の平均築年数は、2022年12月末時点での築年数を取得価格で加重平均して記載しています。また、本取組み後（2026年3月30日見込み）の平均築年数は、本取組み後に保有している物件（ただし、底地は除きます。）の不動産登記上の新築年月日の属する月の初日から2026年3月30日までの日数を取得（予定）価格で加重平均して記載しています。
- P.13** (注1) 「入替時増減額」とは、各期について、テナント入替えがあった区画における、テナント入替え後の賃料総額からテナント入替え前の賃料総額を控除した金額をいいます。なお、入替え後の賃料として段階賃料を採用した区画については、最終的な賃料を当該区画のテナント入替え後の賃料としています。以下同じです。
- (注2) 「入替時増減率」とは、各期について、テナント入替えがあった区画における、入替時増減額をテナント入替え前の賃料総額で除した数値をいいます。以下同じです。
- (注3) 「契約更新時賃料増減額」とは、各期について、契約更新対象テナントの契約更新後の賃料総額から契約更新対象テナントの増減前の賃料総額を控除した金額をいい、「更新時増減額」ということがあります。以下同じです。なお、契約更新対象テナントとは、普通賃貸借契約及び定期賃貸借契約の賃貸期間が満了したテナントをいいます。以下同じです。また、賃料の増減について翌期以降に交渉を持ち越す場合は、当該期における当該テナントの更新時増減額は0円としています。さらに、前期以前から交渉を持ち越されて当該期に賃料の増減が発生した場合は、当該期に当該テナントの増減額を更新時増減額に計上しています。さらに、自動賃料改定条項等により契約更新時とは関係なく賃料の増減が発生した場合も、当該期に当該テナントの増減額を更新時増減額に計上しています。
- (注4) 「契約更新時賃料増減率」とは、各期について、契約更新時賃料増減額を契約更新対象テナントの増減前の賃料総額で除した数値をいいます。「更新時増減率」ということがあります。なお、契約更新対象テナントの増減前の賃料総額には、前期以前から交渉を持ち越されて当該期に増減が発生したテナント及び自動賃料改定条項等により契約更新時とは関係なく賃料の増減が発生したテナントの増減額前の賃料を含みます。以下同じです。

- P.13** (注5) 「テナント入替時 + 契約更新時」における「入替・更新時賃料増減額」は、入替時増減額と更新時増減額の合計を記載しています。「入替・更新時賃料増減率」は、入替・更新時賃料増減額を、テナント入替前の賃料総額と契約更新対象テナントの増減前の賃料総額の合計で除した数値を記載しています。以下同じです。
- (注6) 「賃料増額交渉・更新の実績」は、賃貸面積ベースで記載しています。
 「増額応諾率」 = 当該期に賃料の増額改定及び賃料増額の上再契約し、賃料増額が発生したテナントの賃貸面積の合計 ÷ (当該期に普通賃貸借契約及び定期賃貸借契約の賃貸期間が満了したテナントの賃貸面積の合計 + それ以外で賃料改定及び賃料増額の上再契約し、賃料増額が発生したテナントの賃貸面積の合計) × 100
 また、各期に「交渉継続」としたテナントが、当該期の翌期以降に「増額又は減額」となった場合、当該テナントの賃料改定対象面積は、当該期においては上記計算式の分子は0m²を、分母には賃貸面積を計上し、「増額又は減額」となった期において分子、分母ともに賃貸面積を計上しています。以下同じです。
- (注7) オフィス物件のほか、オフィス物件の付帯住戸も計算の対象となります。
- P.14** (注1) 「入替時賃料増減率（23区内）」とは、23区内に所在する物件に関する入替時賃料増減率をいい、「入替時賃料増減率（23区内以外）」は、23区内以外に所在する物件に関する入替時賃料増減率をいいです。
- (注2) 住宅物件のほか、住宅に付帯するオフィス・店舗も計算の対象となります。
- P.15** (注1) 「エンジニアリング・マネジメント」とは、本資産運用会社において行う「ポートフォリオの資産価値の維持・向上」及び「マーケットにおける競争力の維持・向上」に向けた各種施策をいいます。以下同じです。なお、エンジニアリング・マネジメントは、①資産を適法かつ適切に、長期修繕計画に則って維持管理するための投資に加え、②「戦略的バリューアップ投資」の2つの要素から構成されています。
- (注2) 「賃料増額率」とは、以下の計算式により求められる数値をいいます。なお、算定にあたりフリーレント及びレンタルホリデーについては考慮されていません。

$$\text{賃料増額率} = (\text{賃料増額後の月額賃料} - \text{賃料増額前の月額賃料}) \times 100$$
- (注3) 「賃料増額（年ベース）」とは、以下の計算式により求められる数値をいいます。以下同じです。

$$\text{賃料増額（年ベース）} = (\text{賃料増額後の月額賃料} - \text{賃料増額前の月額賃料}) \times 12$$
- (注4) 「ROI（償却前）」とは、以下の計算式により求められる数値をいいます。

$$\text{ROI（償却前）} = \text{賃料増額（年ベース）} \div \text{バリューアップ工事費用}$$
- (注5) 「ハーフセットアップオフィス」とは、共用部の内装・什器が設置され、執務室エリアは内装のみで什器は未設置（又は一部のみ設置）の状態であるオフィス等、オフィスとしての利用開始までに設備の一部の設置が必要となるオフィスをいいます。
- P.16** (注1) 「平均残存期間」とは、各有利子負債の返済期日・償還期日までの年数を各有利子負債の残高に応じて加重平均して算出しています。「長期比率」は、有利子負債に占める長期借入金（1年内に返済期限が到来するものを含みます。）及び投資法人債（短期投資法人債を除きます。）の割合をいいます。「固定比率」は、有利子負債に占める固定金利の有利子負債（金利スワップ契約に基づき金利が実質的に固定化されているものを含みます。）の割合をいいます。いずれも、2025年12月末時点の数値を記載しています。
- (注2) 「長期発行体格付」とは、株式会社日本格付研究所（JCR）及び株式会社格付投資情報センター（R&I）により本投資法人に付された長期発行体格付を記載しています。かかる格付は、本投資口に対する格付ではありません。また、本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。
- (注3) 各期の総資産LTV及び時価LTVは、以下の計算式により算出しています。

$$\text{各期の総資産LTV} = \text{各期末の有利子負債} \div \text{各期末の総資産額}$$
- 各期の時価LTV = 各期末現在の（短期借入金 + 長期借入金 + 投資法人債） ÷ （各期末時点の総資産額 + 各期末時点の保有資産の鑑定評価額の合計 - 各期末時点の保有資産の帳簿価額の合計）
- (注4) 「平均調達年数」とは、各有利子負債の調達時点における返済期日・償還期日までの年数を各有利子負債の残高に応じて加重平均して算出しています。
- (注5) 「平均調達コスト」については、アップフロントフィー、エージェントフィー及び投資法人債発行費用を含む調達コストを各有利子負債の残高で除した比率を、各有利子負債の残高に応じて加重平均して算出しています。