

日本リート投資法人（証券コード：3296）

第21期決算説明資料

（2022年12月期）

2023年2月16日

NIPPON VISION

真面目に、地道に、堅実に。



日本リート投資法人

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

目次

1. 第21期（2022年12月期）の決算概要

- メインスポンサー変更について 3
- 決算ハイライト 4
- 第21期（2022年12月期）決算の概要 5
- 第22期（2023年6月期）及び第23期（2023年12月期）業績予想の概要 6
- 投資主価値の推移 7

2. ポートフォリオ概要

- ポートフォリオ概要（第21期（2022年12月期）末時点） 9
- リスク分散の状況（第21期（2022年12月期）末時点） 10

3. 第21期（2022年12月期）の運用状況

- 環境認識と運用戦略 12
- 資産規模の推移 13
- 資産入替え方針 14
- 稼働率とフリーレント期間の推移 15
- テナント入退去状況 及び テナント入替え時の月額賃料増減と入退去理由（オフィス） 16
- 賃料増額改定の実績 及び月額賃料増減額/率の推移（オフィス） 17
- 賃料増減額/率の合計とレントギャップの推移（オフィス） 18
- テナント入退去状況 及び 月額賃料増減とエリア別稼働率の推移（住宅） 19
- エンジニアリング・マネジメント 20
- 財務運営 23
- サステナビリティに関する取組み（サマリー） 25

4. 第21期（2022年12月期）の決算関連データ

- 第21期（2022年12月期）決算の概要 27
- 第22期（2023年6月期）及び第23期（2023年12月期）業績予想の概要 28
- 第22期（2023年6月期）業績予想の概要 29
- 貸借対照表 30
- 営業成績及び財産状況の推移 31
- 物件別利回り 32
- 鑑定評価サマリー 36
- 鑑定価格比較表 37
- 第21期末時点ポートフォリオ概要 41
- 注記集 45

Appendix

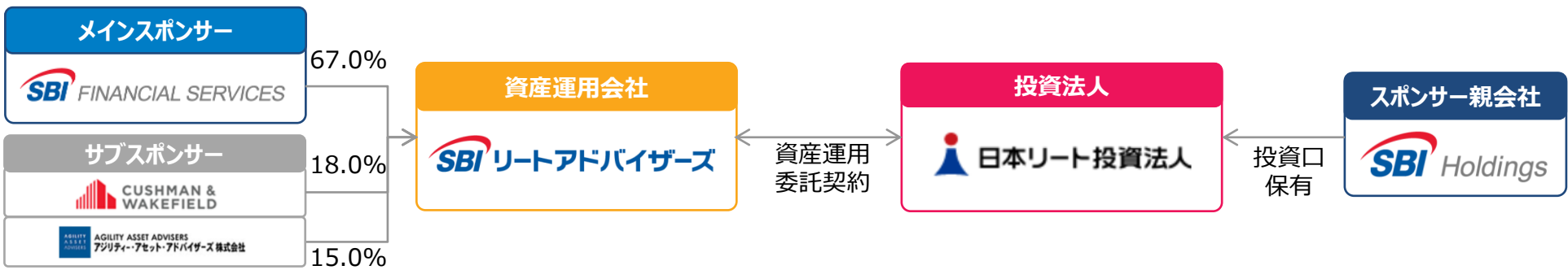
- 日本リート投資法人のコンセプトと資産運用会社の概要 47
- 日本リート投資法人の特徴 48
- ポートフォリオ・物件分散・テナント分散の推移 49
- 中規模オフィスの特性 50
- テナント割合（賃貸面積ベース）（第21期末時点） 51
- 住宅テナントデータ（第21期末時点） 52
- ティアリングプロジェクトに基づく資産入替えのトラックレコード 54
- 主な解約予告（オフィス・商業施設） 55
- 独自のリーシングサービス 58
- サステナビリティに関する取組み 59
- スポンサーサポート 63
- 投資主の状況 65
- 投資口価格の推移（上場～第21期末（2022年12月31日）） 66



1. 第21期（2022年12月期）の決算概要

- ◆ SBIグループが、双日株式会社の保有していた資産運用会社の株式67%を取得し、新たなメインスポンサーへ
- ◆ 運用方針を維持しながら、SBIグループのサポートを受けて投資主価値向上に向けた運用を継続

新メインスポンサー： SBIグループ	- SBIホールディングス株式会社の100%子会社であるSBIファイナンシャルサービシーズ株式会社が資産運用会社株式（2,010株＝67%）を取得し、SBIリートアドバイザーズ株式会社へ商号変更 - SBIホールディングス株式会社が、双日が保有していた本投資法人の投資口（15,500口）を取得 - SBIグループは、オンライン証券・銀行・保険などの金融サービス事業を中心に、金融を核に金融を超え、事業を拡大させる総合金融グループ
運用方針は維持	- 本投資法人の運用方針は維持 - 引き続き都心中規模オフィスを中心とした磐石なポートフォリオの構築を目指し、投資規律についても堅持 - 三位一体マネジメントによる不動産価値向上を引き続き追求していく方針
SBIグループならではの スポンサーサポート	- 東西アセット・マネジメントによる物件取得の協働ならびにブリッジファンド組成、SBIグループ・ネットワーク活用による物件情報の提供 - デベロッパーであるTHEグローバル社及びアスコットによるパイプラインの供給ならびに物件情報の提供 - SBI新生銀行及び親密先である複数の地方銀行によるレンディング支援 - SBI証券のネットリテール投資家基盤の活用（2023年3月に同社主催「個人投資家向けオンラインIR」への参加を予定）



第21期 1口当たり分配金 8,387円（予想対比+128円）

営業収益	8,547百万円	営業利益	4,442百万円	経常利益	3,774百万円	当期純利益	3,773百万円
------	----------	------	----------	------	----------	-------	----------

内部成長実績	外部成長実績				
◎稼働率 総合 98.2%（前期末比+0.2%） 高稼働を維持 ◎月額賃料増減額（オフィス・住宅） 契約更新時+テナント入替え時 140万円（月額）（前期比+57万円） 1口当たり分配金 +18円/期の効果 ◎エンジニアリング・マネジメントによるNOI向上見込み額 （第21期中実施分） 4,510万円（年間） 1口当たり分配金 +50円/期の効果	◎資産規模 106物件 2,547億円 ◎パイプライン合計 10物件 91億円 ブリッジファンド2本+ウエアハウジング <tr><th colspan="2">ESG実績</th></tr> <tr><td> ◎第21期取得の環境認証 CASBEE不動産評価認証（1物件） 東京都中小低炭素モデルビルへの適合（2物件） DBJ Green Building認証の再取得（1物件） ◎TCFD提言への賛同（2022年12月）及びTCFDコンソーシアムへの加入 ◎省エネ大賞「省エネルギーセンター会長賞」の受賞（西新宿三晃ビル） </td><td> ◎環境認証延床面積割合 （第21期末時点） 44.1% （前期末比+8.4%） </td></tr>	ESG実績		◎第21期取得の環境認証 CASBEE不動産評価認証（1物件） 東京都中小低炭素モデルビルへの適合（2物件） DBJ Green Building認証の再取得（1物件） ◎TCFD提言への賛同（2022年12月）及びTCFDコンソーシアムへの加入 ◎省エネ大賞「省エネルギーセンター会長賞」の受賞（西新宿三晃ビル）	◎環境認証延床面積割合 （第21期末時点） 44.1% （前期末比+8.4%）
ESG実績					
◎第21期取得の環境認証 CASBEE不動産評価認証（1物件） 東京都中小低炭素モデルビルへの適合（2物件） DBJ Green Building認証の再取得（1物件） ◎TCFD提言への賛同（2022年12月）及びTCFDコンソーシアムへの加入 ◎省エネ大賞「省エネルギーセンター会長賞」の受賞（西新宿三晃ビル）	◎環境認証延床面積割合 （第21期末時点） 44.1% （前期末比+8.4%）				

第22期

1口当たり予想分配金 8,269円

営業収益	8,674百万円	営業利益	4,410百万円
経常利益	3,721百万円	当期純利益	3,720百万円

第23期

1口当たり予想分配金 8,005円

営業収益	8,740百万円	営業利益	4,353百万円
経常利益	3,602百万円	当期純利益	3,601百万円

第21期（2022年12月期）決算の概要

(百万円)	第20期 (2022年6月期) 実績	第21期 (2022年12月期) 予想	第21期 (2022年12月期) 実績	第21期実績 第20期実績 比較 (増減金額)	第21期実績 第21期予想 比較 (増減金額)
	a	b	c	c-a	c-b
営業収益	8,534	8,434	8,547	+13	+113
営業費用	▲3,935	▲4,042	▲4,105	▲169	▲62
営業利益	4,599	4,392	4,442	▲156	+50
経常利益	3,971	3,716	3,774	▲196	+57
当期純利益	3,970	3,716	3,773	▲197	+57
1口当たり 分配金	8,825円	8,259円	8,387円	▲438円	+128円
NOI	6,330	6,240	6,288	▲41	+47
運用日数	181日	184日	184日	-	-

◆ 第20期（2022年6月期）実績との比較(c-a)

《主な変動要因》	(百万円)
営業収益の増加	+13
賃貸事業収入の増加	+5
水道光熱費収入の増加	+128
不動産等売却益の減少	▲125
営業費用の増加	▲169
水道光熱費の増加	▲146
修繕費の増加	▲34
リーシング費用の減少	+10
控除対象外消費税の減少	+10
営業外費用の増加	▲36
営業日数が多いこと等による借入費用の増加	

◆ 第21期（2022年12月期）予想との比較(c-b)

《主な変動要因》	(百万円)
営業収益の増加	+113
賃貸事業収入の増加	+2
水道光熱費収入の増加	+106
雑収入の増加	+4
営業費用の増加	▲62
水道光熱費の増加	▲53
修繕費の増加	▲7
その他手数料の減少	+5
営業外収益の増加	+7
未払分配金戻入等の増加等	

(百万円)

内部留保残高

106

第22期（2023年6月期）及び第23期（2023年12月期）業績予想の概要

(百万円)	第21期 (2022年12月期) 実績	第22期 (2023年6月期) 予想	第23期 (2023年12月期) 予想	第22期予想 第21期実績 比較 (増減金額)	第23期予想 第22期予想 比較 (増減金額)
	a	b	c	b-a	c-b
営業収益	8,547	8,674	8,740	+126	+65
営業費用	▲4,105	▲4,264	▲4,387	▲159	▲122
営業利益	4,442	4,410	4,353	▲32	▲56
経常利益	3,774	3,721	3,602	▲53	▲118
当期純利益	3,773	3,720	3,601	▲53	▲118
1口当たり 分配金	8,387円	8,269円	8,005円	▲118円	▲264円
NOI	6,288	6,284	6,239	▲4	▲44
運用日数	184日	181日	184日	-	-

◆ 第21期（2022年12月期）実績と第22期（2023年6月期）予想の比較(b-a)

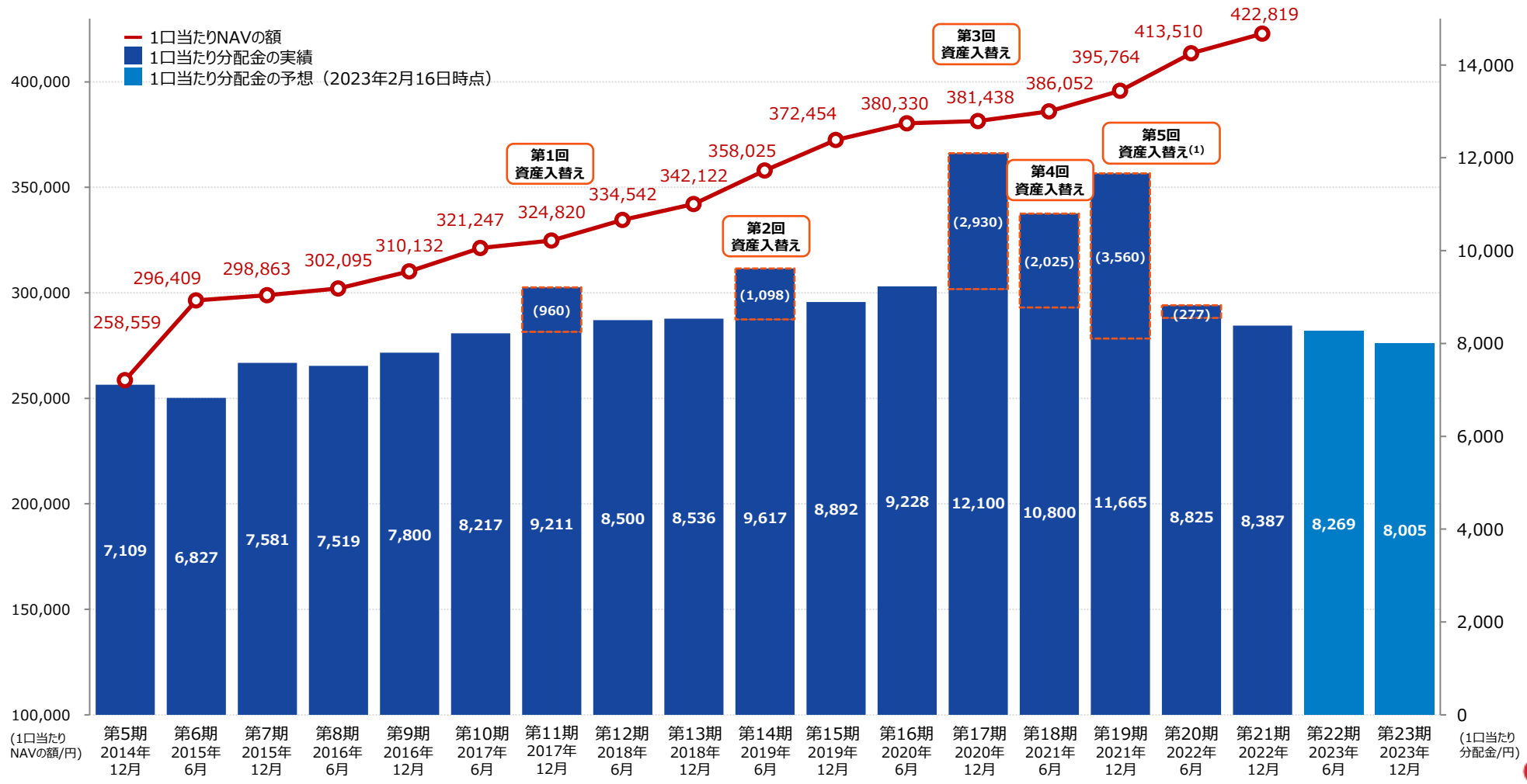
《主な変動要因》	(百万円)
営業収益の増加	+126
賃貸事業収入の増加	+79
水道光熱費収入の増加	電気料金上昇等 +45
営業費用の増加	▲159
水道光熱費の増加	電気料金上昇 ▲68
修繕費の増加	▲15
租税公課の増加	▲18
減価償却費の増加	▲8
リーシング費用の増加	▲19
その他手数料の増加	ER費用の増加等 ▲17
控除対象外消費税の増加	▲6
営業外収益の減少	▲7
営業外費用の増加	リファイナンスによる金利の上昇等 ▲13

◆ 第22期（2023年6月期）予想と第23期（2023年12月期）予想の比較(c-b)

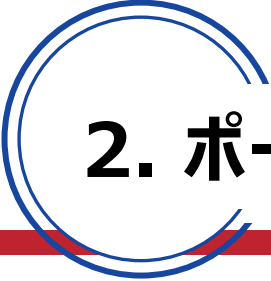
《主な変動要因》	(百万円)
営業収益の増加	+65
賃貸事業収入の減少	▲36
水道光熱費収入の増加	電気料金上昇、季節要因等 +122
雑収入の減少	▲18
営業費用の増加	▲122
水道光熱費の増加	電気料金上昇、季節要因等 ▲119
修繕費の増加	▲26
リーシング費用の減少	+21
その他支出の減少	+11
その他手数料の減少	ER費用の減少等 +14
広告宣伝費の増加	▲10
営業外費用の増加	リファイナンスによる金利の上昇等 ▲61

- ◆ 第21期1口当たり分配金は8,387円
- ◆ 1口当たりNAVは422,819円、前期比9,309円（2.3％）の増加
- ◆ 賃料稼働率の向上を目指すと共に、ポートフォリオクオリティの向上に繋がる資産入替の機会を追求し、含み益の具現化を狙う

《1口当たりNAV及び1口当たり分配金の推移》



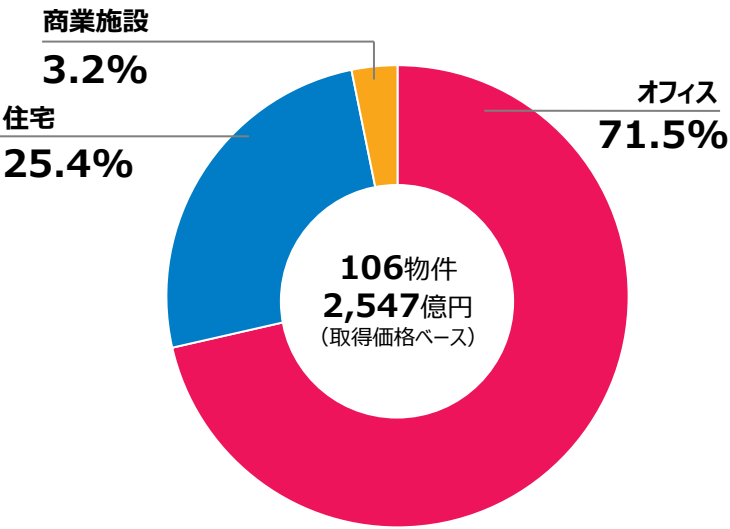
※カッコ内の数値は内数で、不動産等売却益または不動産等交換差益による1口当たり分配金の増加額を表します。



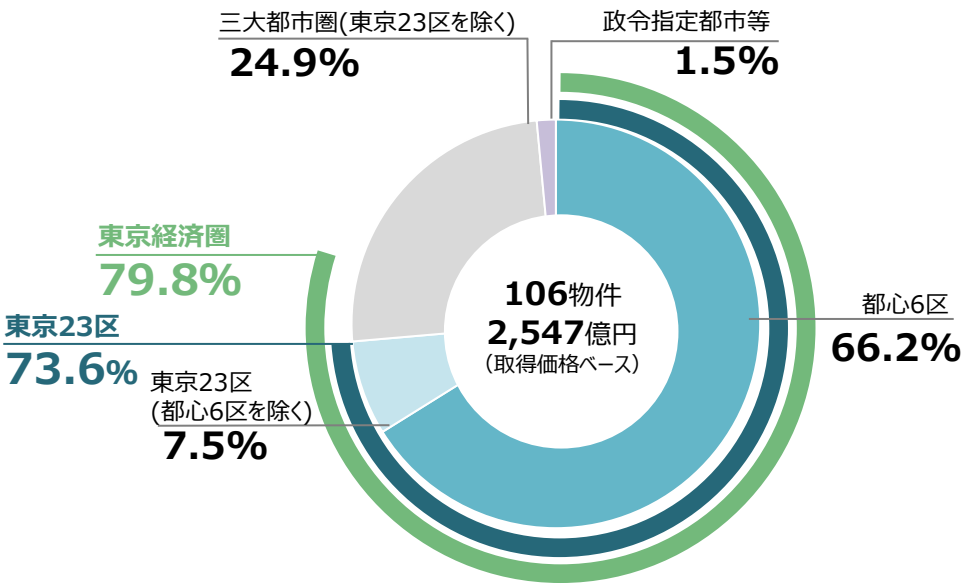
2. ポートフォリオ概要

◆ 都心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

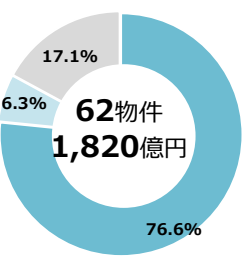
《ポートフォリオの用途別割合》



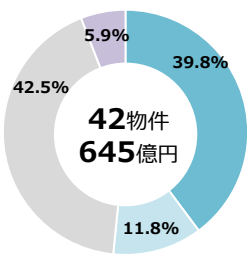
《ポートフォリオの地域別割合⁽¹⁾》



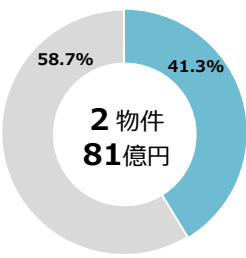
《オフィス地域別割合》



《住宅地域別割合》



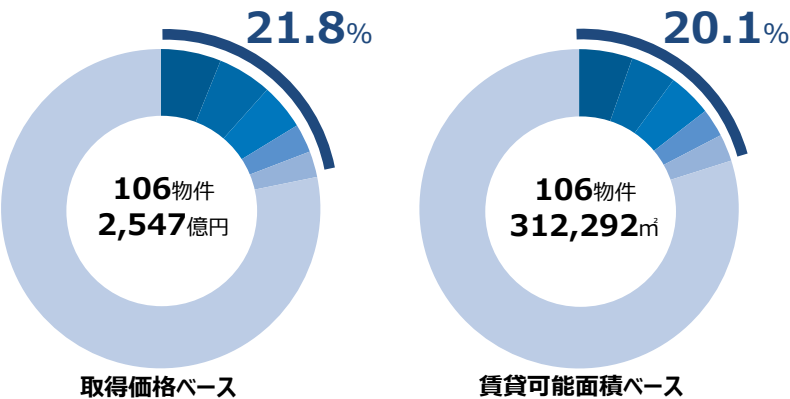
《商業施設地域別割合》



- 都心6区
- 東京23区 (都心6区を除く)
- 三大都市圏 (東京23区を除く)
- 政令指定都市等

◆ J-REITトップクラスのリスク耐性

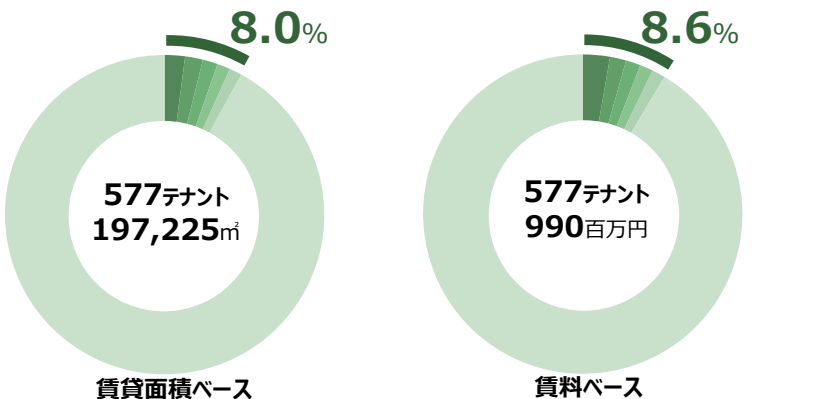
《物件分散の状況（上位5物件の割合）》



《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	6.1%
2	FORECAST新宿SOUTH	13,990	5.5%
3	タワーコート北品川	11,880	4.7%
4	芝公園三丁目ビル	7,396	2.9%
5	ホームットホライゾンビル	6,705	2.6%

《テナント分散の状況（上位5テナントの比率⁽¹⁾）》



《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	FORECAST新宿AVENUE FORECAST新宿SOUTH	情報通信業	4,047.88	2.1%
2	芝公園三丁目ビル	情報通信業	3,559.85	1.8%
3	ビジョンビル	製造業	3,022.25	1.5%
4	芝公園三丁目ビル	卸売・小売業	2,579.22	1.3%
5	ホームットホライゾンビル	サービス業	2,497.88	1.3%



3. 第21期（2022年12月期）の運用状況

環境認識と運用戦略

環境認識

売買マーケット

- 欧米を中心に金融引締めが進む一方で本邦不動産の安定した利回りと良好な資金調達環境を背景に、国内外の投資家の取得意欲は旺盛
- 相対的に高利回りの不動産市場に資金が流入し、引き続き市場の過熱感継続しており、不動産取引価格も依然として高値圏で推移。将来的な不動産価格の調整局面到来の可能性にも注視が必要

賃貸マーケット

● オフィス

足許ではコロナウイルス感染者数の減少は継続しており、コロナウイルス収束に向けた経済活動正常化による需要は回復傾向。東京オフィスエリアの新規供給による需給緩和により、空室率の上昇は継続し賃料指数の緩やかな下落傾向は継続。中規模オフィスにおいてはテナント企業の業績悪化による退去率上昇はピークアウトし、埋戻しは堅調に推移。オフィス回帰を志向する企業が増加傾向にあり、リモートワークの浸透や働き方の多様化による今後の動向を注視していく。また、エネルギー価格高騰に伴う電力コストの上昇は継続

● 住宅

東京経済圏の2022年以降、人口動態は転入超過が継続し法人需要、ワンルーム需要は回復傾向。水際対策の緩和により外国人需要の回復が今後期待される

● 商業施設

各種制限の解除により消費者動向は回復傾向、入国制限緩和によるインバウンド需要回復が今後期待できる。回復需要を背景に商業テナントのサービス系業種を中心に埋戻しは堅調に推移

財務・ESG

■ 財務関連

欧米通貨の金利上昇や日銀のイールドカーブ・コントロール（YCC）変動幅の拡大などにより、国内外の株価及び東証REIT指数は下落するも徐々に持ち直し傾向。YCCの運用見直しにより長期金利は上昇基調だが、資金調達環境に著変はない

■ ESG

ステークホルダーのESGへの関心の高まりにより、不断のESG対応とESG情報の開示の強化が求められている

運用戦略

◆ 外部成長戦略

■ 資産入替によるポートフォリオ競争力の向上

ポートフォリオ・リファイニング戦略を継続。タイムリーな含み益の具現化とポートフォリオの質的改良を目指す

■ 規律を順守したパイプラインの拡充（安定性を重視）

従来の投資規律を堅持し、スポンサーウエアハウジングとブリッジファンドの組成の両輪によるパイプライン積み上げにより、公募増資を視野に入れた投資主価値向上に資する外部成長を目指す

◆ 内部成長戦略

■ リーシング戦略

オフィス市況の動向を注視しつつ、各種施策により高稼働率を維持し、需要回復を見据えたダウンタイム・フリーレントのミニマイズ化による賃料稼働率向上を目指す

■ バリューアップ推進

投資効率の高い戦略的バリューアップやオフィス及び住宅の更改時の賃料増額を主軸としたNOIの向上

■ エネルギー価格高騰による収益圧迫リスクの低減、電力需給逼迫に対する節電対応

収支を検証のうえテナント請求単価の見直しを早期に実施済み、更なるコスト上昇分についてもテナントへの転嫁を予定、収益圧迫リスクの低減を図る。共用部の節電対策及びLED化の推進

■ テナント満足度の向上

マーケットの変化や多様化するテナントニーズに即したサービスや快適なオフィス環境を提供することによる「テナント満足度」向上を追求した収益性の維持、向上及びテナント退去のミニマイズ化を図る

◆ 財務戦略・ESG

■ コストを抑えつつ借入の長期固定化と調達手法の多様化

- ・ LTVのコントロール（45～50%）
- ・ 直近の長期金利上昇を含め、資金調達全体としての平均調達コスト1%程度の維持
- ・ グリーンボンドの発行を含めた調達手法の多様化

■ 持続可能な社会の実現に向けた貢献

- ・ 効率的なエネルギー使用や環境への配慮を推進し、グリーンビル認証・省エネルギー格付の追加取得、ESG情報開示に努める
- ・ GRESB Green Star評価の維持・向上を志向
- ・ TCFD賛同後の取り組みの継続

資産規模の推移

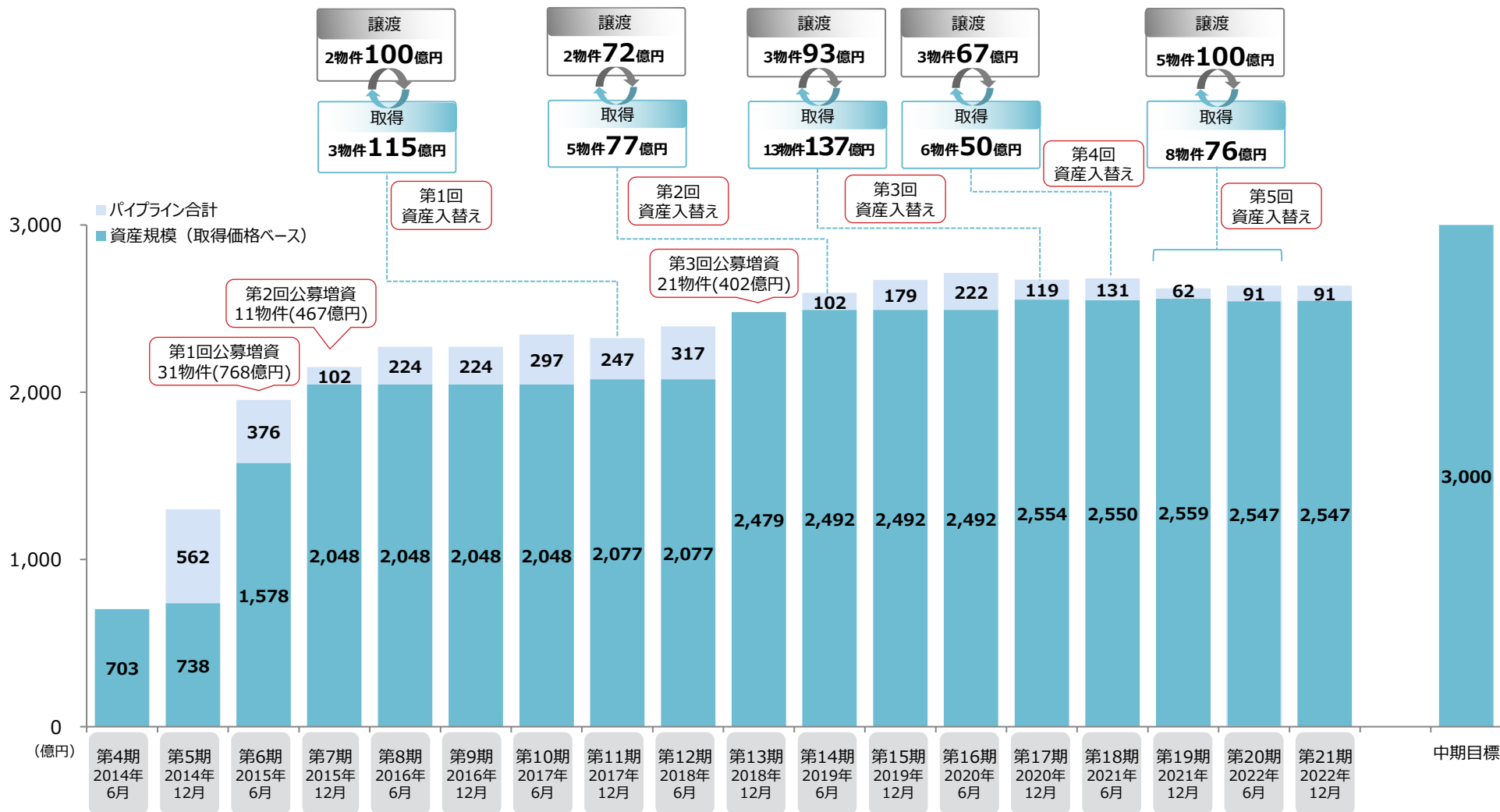
◆ 資産の入替えを優先するポートフォリオ・リファイニング戦略の遂行

・ティアリングプロジェクトの結果に基づき、パイプライン等も活用の上、資産の入替えを実施することで、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重ね、機を見定めた公募増資により資産規模3,000億円を目指す

《資産規模とパイプラインの推移及び中期目標》

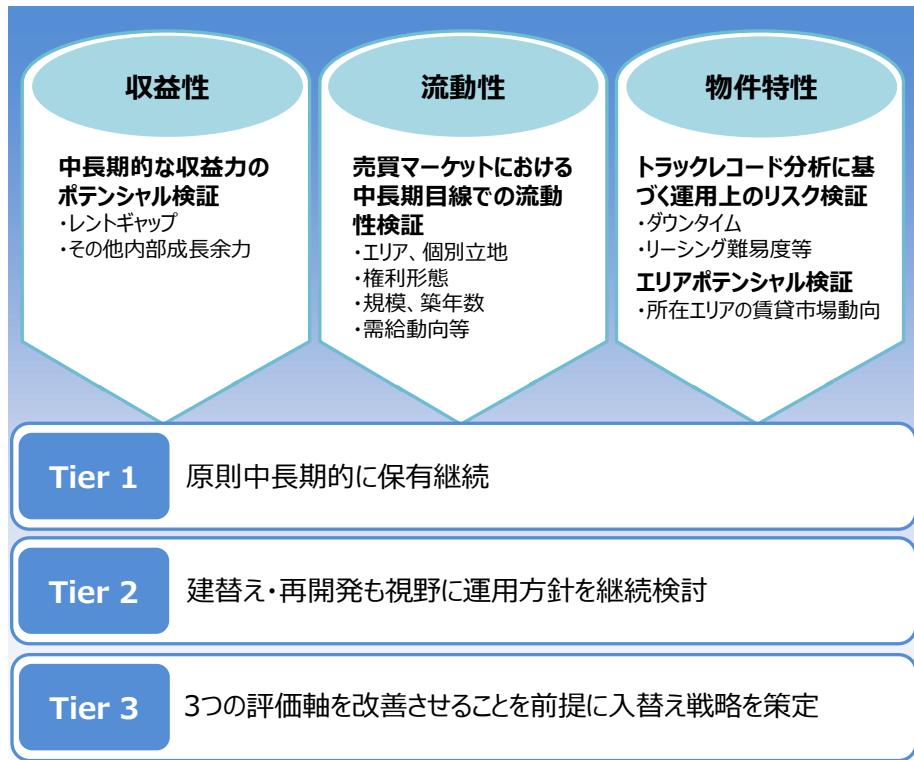
● 税法上の交換スキームを活用 ● 譲渡物件再開発後の優先交渉権取得 ● ティ어링結果に基づく着実なポートフォリオ強化を継続的に実施



資産入替え方針

《ティアリングプロジェクトの概要》

1 年に1度、3つの評価軸でスコアリングし、Tier 1からTier 3に分類



2 分類に即した運用戦略を3年から5年の時間軸を念頭に策定

- ◆ 効率的な設備投資計画の立案、実行
- ◆ 「売り時」と「買い時」のタイミングと、賃貸市場のトレンドを見据えた的確なタイミングでの資産入替えの検討

3 効率的な運用戦略の遂行

- ◆ 定期的な再検証による分類の見直し

《取得パイプライン（第21期末時点）》

■ブリッジファンド「NRTグロース17」



6物件46億円

■ブリッジファンド「NRTグロース18」



3物件36億円

■ウエアハウジング



1物件7億円

パイプライン合計
10物件91億円

● オフィス（都心6区）

● 住宅（都心6区）

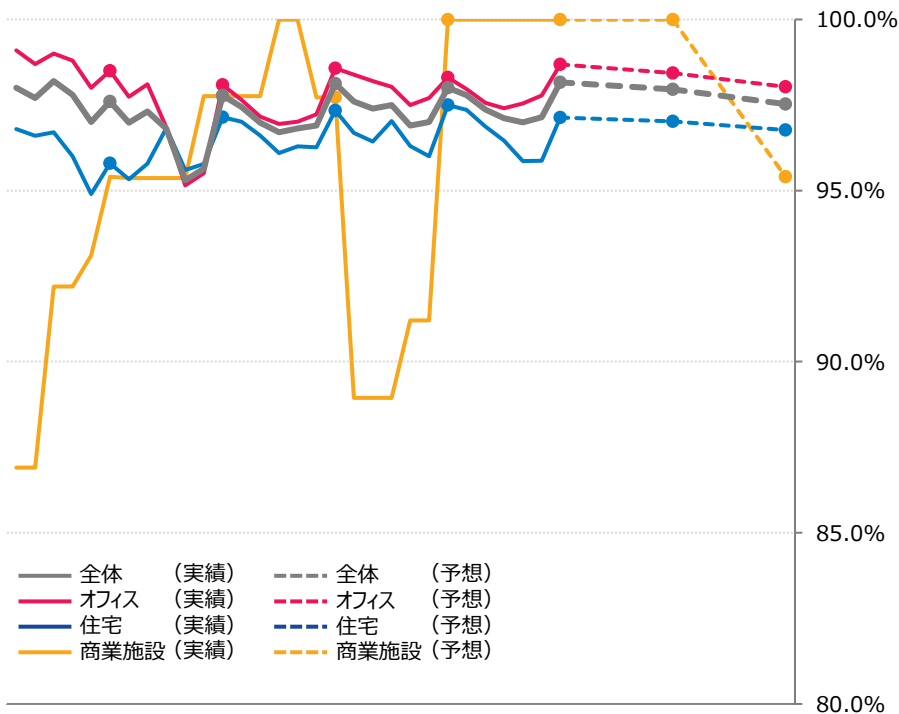
● 住宅（三大都市圏）

稼働率とフリーレント期間の推移

◆ 契約稼働率、賃料稼働率共に概ね堅調に推移

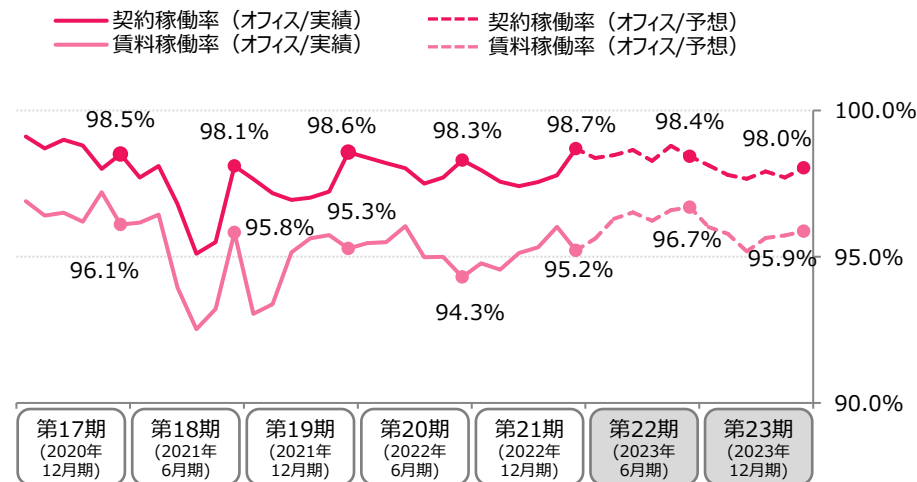
- ・ポートフォリオの稼働率は安定的に推移（第23期の商業施設の稼働率は、解約予告の受領ではなく、解約想定モデルに準ずるものです）
- ・平均フリーレント期間は第19-20期にピークを迎え縮小し、賃料稼働率と契約稼働率の差も縮小傾向

《稼働率の推移》

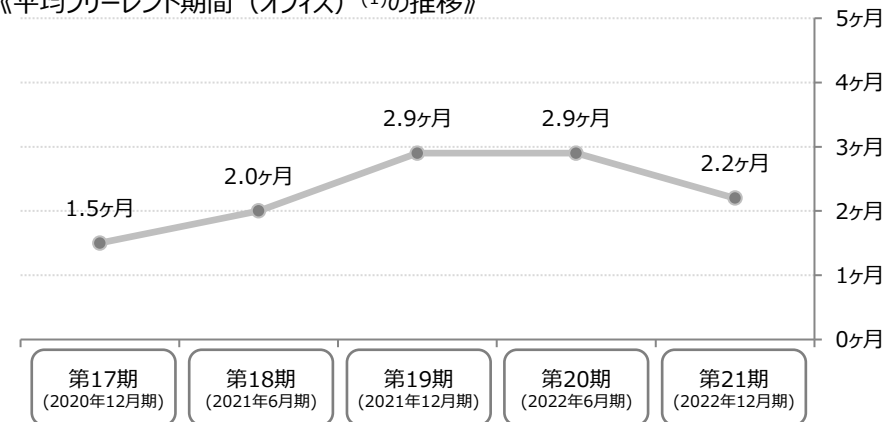


第17期	第18期	第19期	第20期	第21期	第22期	第23期	
97.6%	97.8%	98.1%	98.0%	98.2%	98.0%	97.5%	全体
98.5%	98.1%	98.6%	98.3%	98.7%	98.4%	98.0%	オフィス
95.8%	97.1%	97.3%	97.5%	97.1%	97.0%	96.8%	住宅
95.4%	97.8%	97.7%	100.0%	100.0%	100.0%	95.4%	商業施設

《賃料稼働率（オフィス）の推移》



《平均フリーレント期間（オフィス）⁽¹⁾の推移》

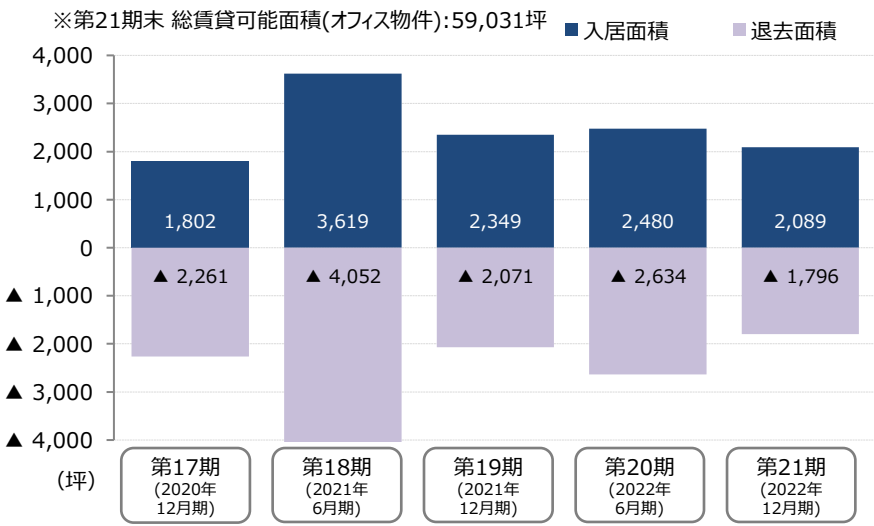


テナント入退去状況 及び テナント入替え時の月額賃料増減と入退去理由（オフィス）

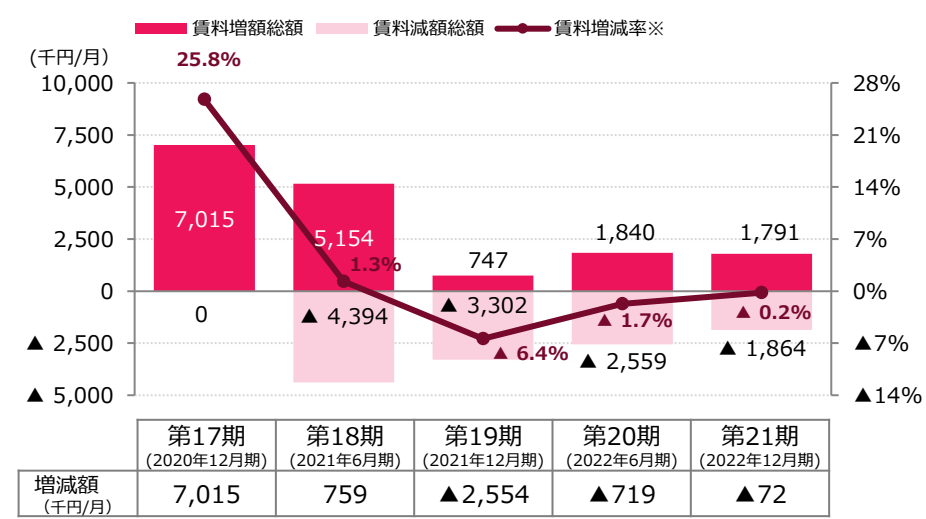
◆ テナント入替え時の賃料増減率は新型コロナウイルス感染拡大の影響続くもマイナス幅は縮小

- ・テナント入替時の賃料増減率のマイナス幅は19期で底打ちし縮小傾向
- ・第21期の退去率は3.0%に低減するも、第22期は比較的大きな区画の解約予告の受領が集中したこともあり退去率がやや上昇

《テナント入退去の推移》



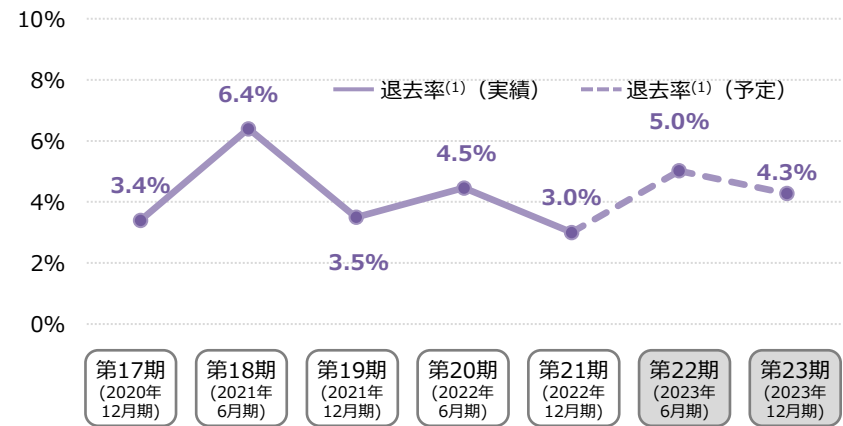
《テナント入替え時の月額賃料増減額の推移》



《入退去理由（件数）》

		拡張移転/ 立地改善	縮小移転/ 経費削減	新規開設	閉鎖	その他	合計
第20期 (2022年6月期)	入居	14	3	11	0	12	40
	退去	10	20	0	3	4	37
第21期 (2022年12月期)	入居	11	3	8	0	13	35
	退去	14	13	0	2	4	33

《退去率の推移》

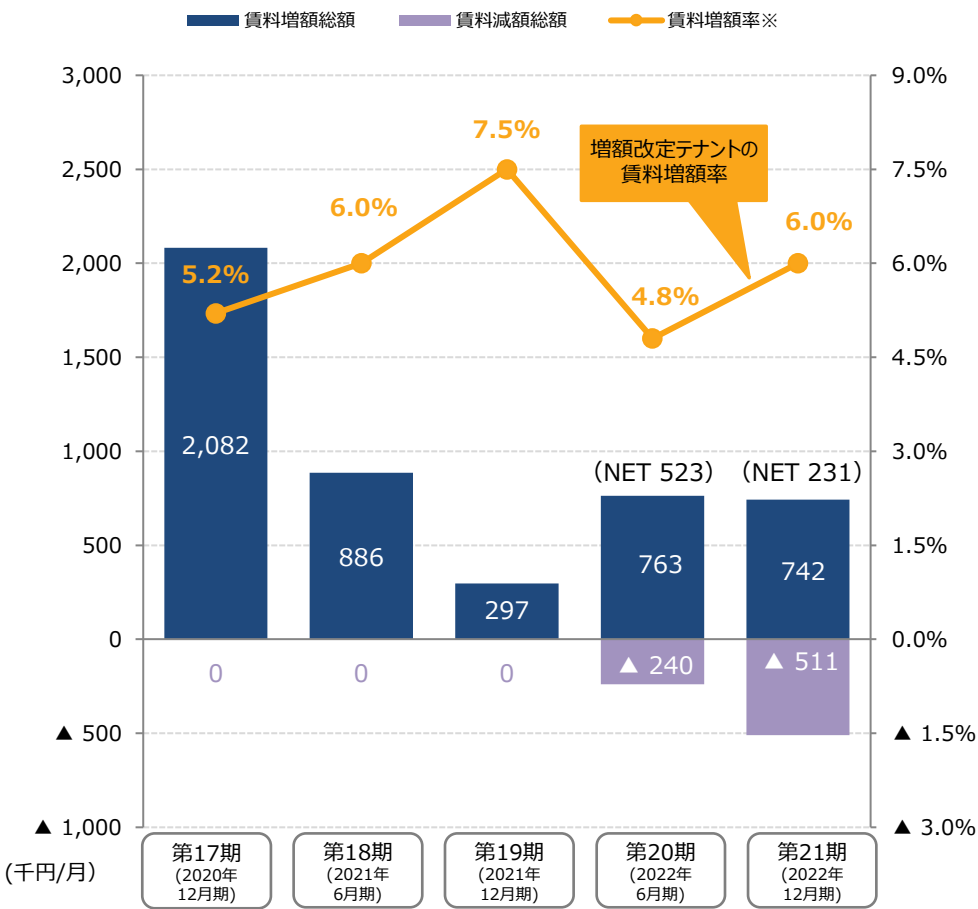


※「賃料増減率」は（（テナント入替え後の賃料総額－テナント入替え前の賃料総額）÷テナント入替え前の賃料総額）として各期計算しています。

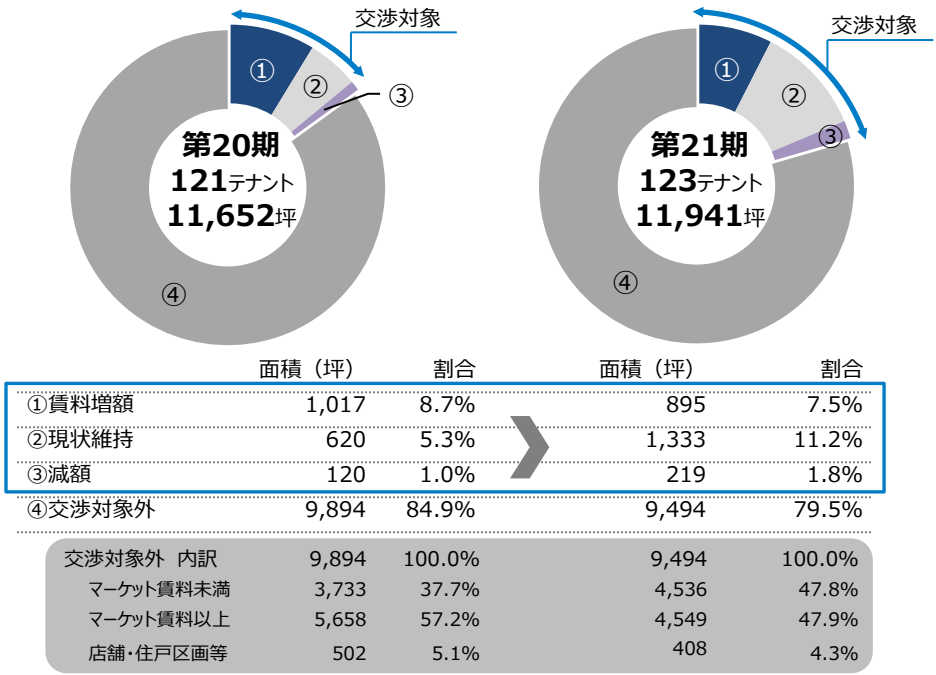
◆ 契約更新時の賃料増額改定交渉を継続

- ・第21期は、対象面積11,941坪（123テナント）中、7.5%にあたる895坪（15テナント）で賃料増額を実施
- ・新型コロナウイルス感染継続中にてテナント対応を慎重に進めており、79.5%にあたる9,494坪（95テナント）で交渉を見送った（内、47.9%はマーケット賃料以上）

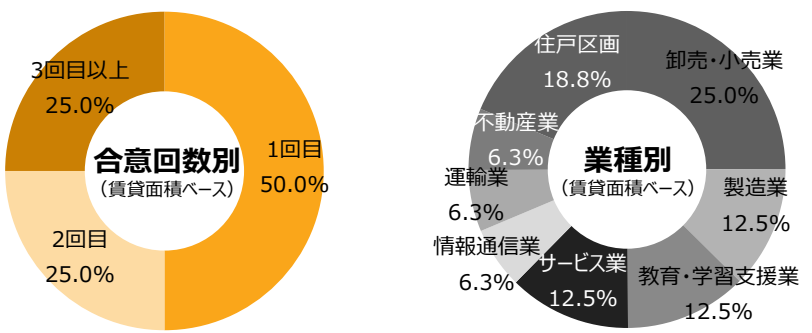
《賃料改定による月額賃料増減額の状況》



《賃料増額改定の実績（面積）（1）》



《第21期中に賃料増額を合意したテナントの概要》

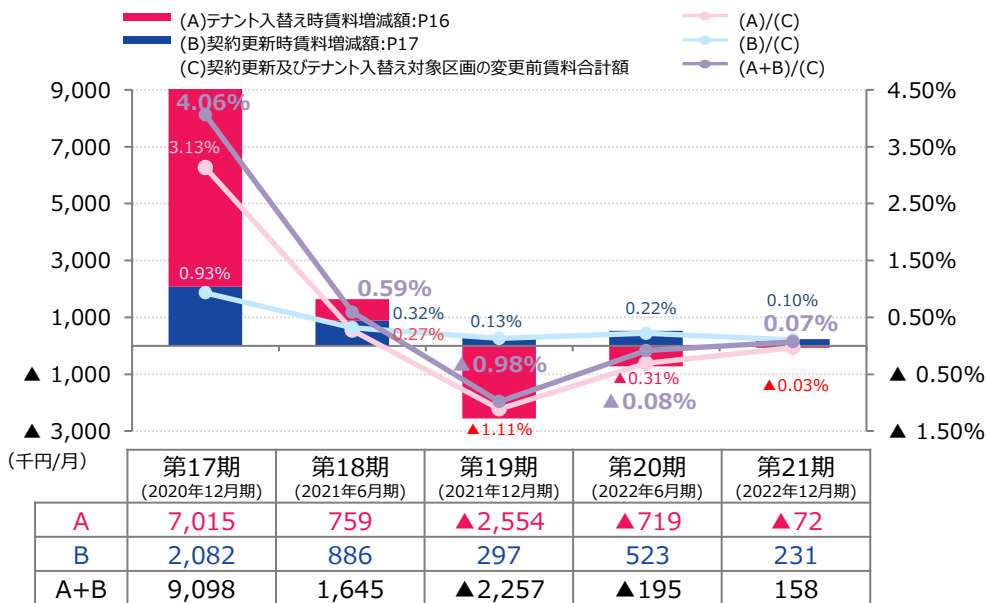


※「賃料増額率」は（（賃料増額改定をしたテナントの増額後の賃料総額－賃料増額改定をしたテナントの増額前の賃料総額）÷賃料増額改定をしたテナントの増額前の賃料総額）として各期計算した数値の小数第2位を四捨五入して記載しています。

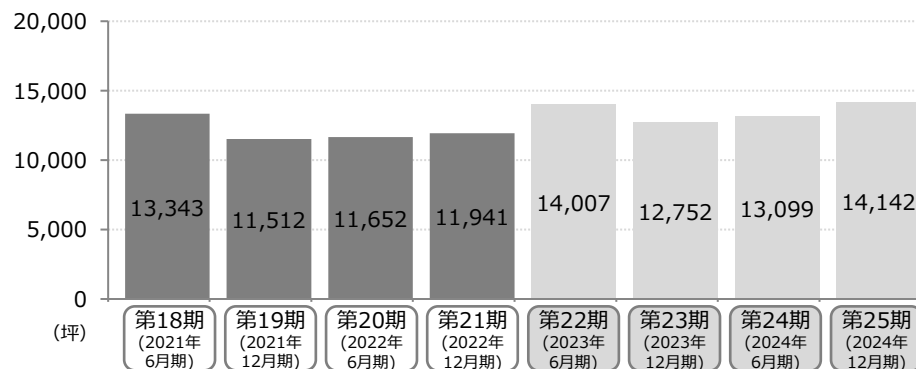
賃料増減額/率の合計とレントギャップの推移（オフィス）

- ◆ 賃料増減率（入替え+契約更新時）がプラスに好転
- ◆ マーケット賃料の調整と平均契約賃料の増額によりレントギャップはプラスへ

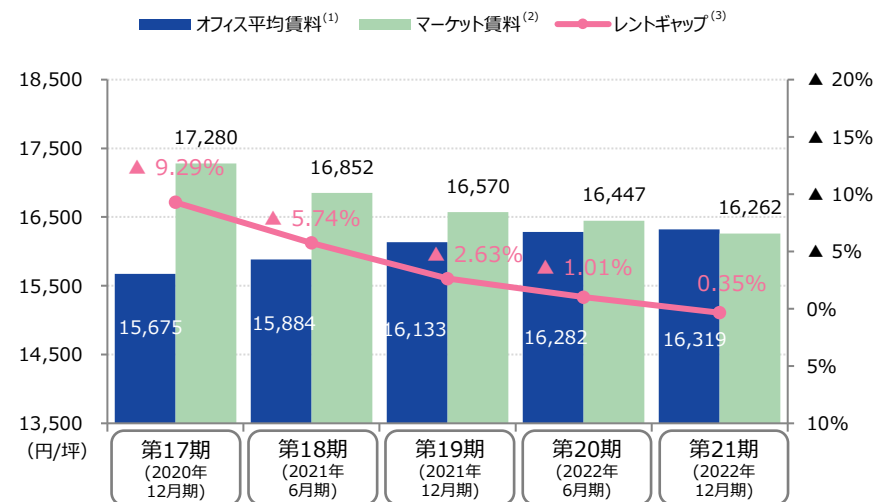
《賃料増減率の推移（オフィス）》



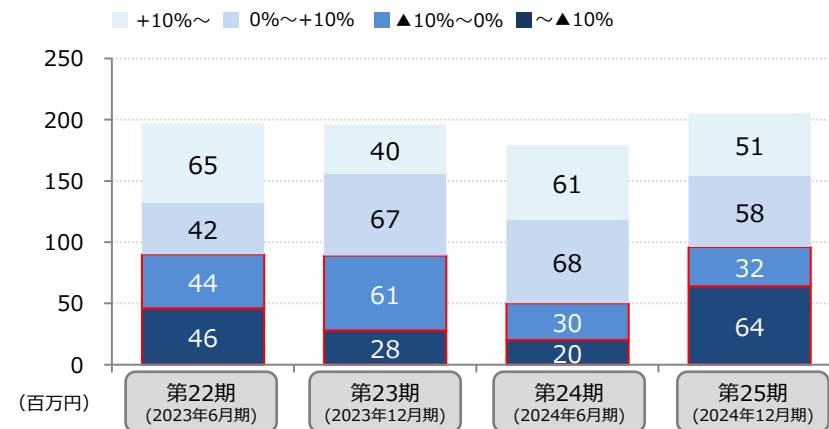
《賃料改定対象面積の推移（オフィス）》



《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

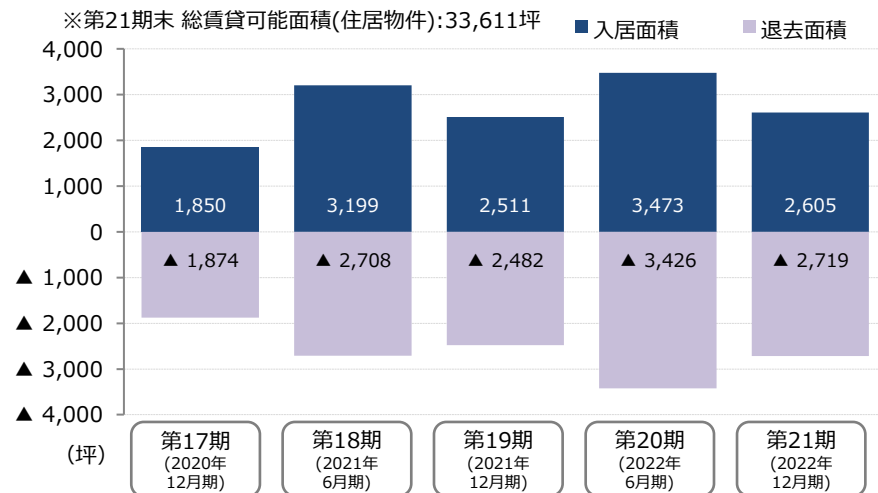


テナント入退去状況 及び 月額賃料増減とエリア別稼働率の推移（住宅）

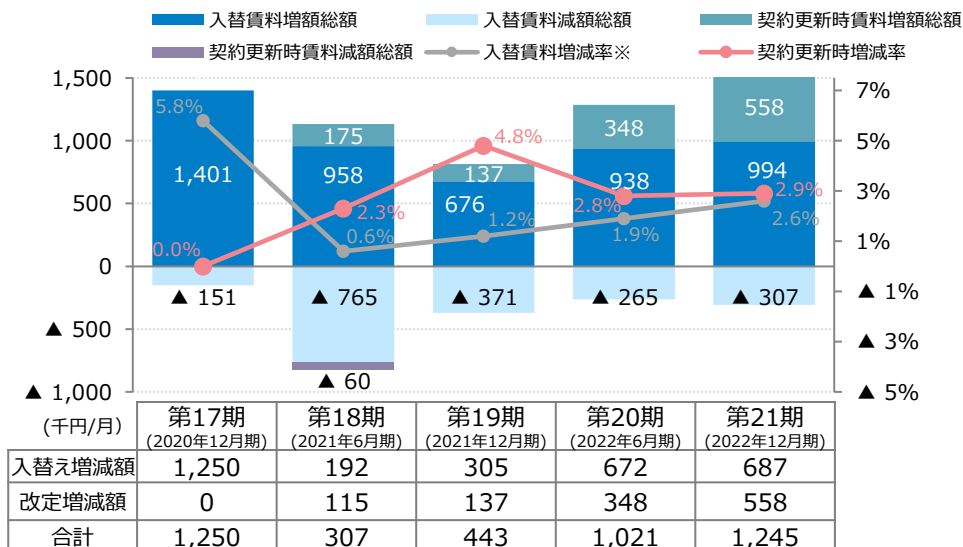
◆ 契約更新時の賃料増額改定の取り組みを継続し、増額を実現

- ・第21期中は賃料増額改定により月額55万円増額
- ・稼働率は全てのエリアで安定的に推移

《テナント入退去の推移》



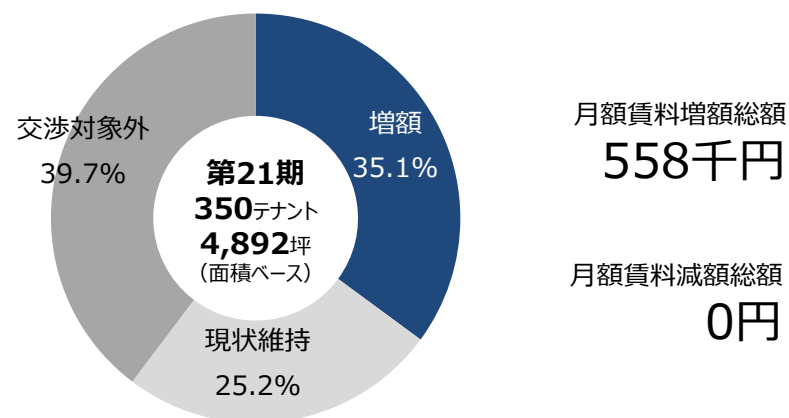
《テナント入替え時および賃料改定による月額賃料増減額の推移》



《エリア別稼働率推移》

エリア	第21期末 物件数/賃貸可能 面積割合	第17期 (2020年 12月期末)	第18期 (2021年 6月期末)	第19期 (2021年 12月期末)	第20期 (2022年 6月期末)	第21期 (2022年 12月期末)
都心6区	8件 28.6%	96.3%	95.5%	97.2%	98.1%	98.3%
東京経済圏	8件 12.0%	99.0%	97.5%	99.0%	98.2%	96.5%
名古屋	8件 14.8%	92.2%	96.9%	97.5%	97.4%	97.4%
大阪	14件 31.4%	94.3%	95.1%	97.0%	96.6%	95.6%
その他	4件 13.2%	98.8%	97.4%	96.9%	97.7%	98.5%

《賃料増額改定の実績》



※「賃料増減率」は（（テナント入替え後の賃料総額－テナント入替え前の賃料総額）÷テナント入替え前の賃料総額）として各期計算しています。

◆ 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
・資金余力を残しながら減価償却相当額を最大限有効活用

エンジニアリング・マネジメントの概要

◆ 計画的設備投資：長期にわたる資産価値の維持・向上に必要な設備の修復、更新及びメンテナンス

◆ 戦略的バリューアップ投資：下記の目的にてNOI極大化に有効な投資を行う

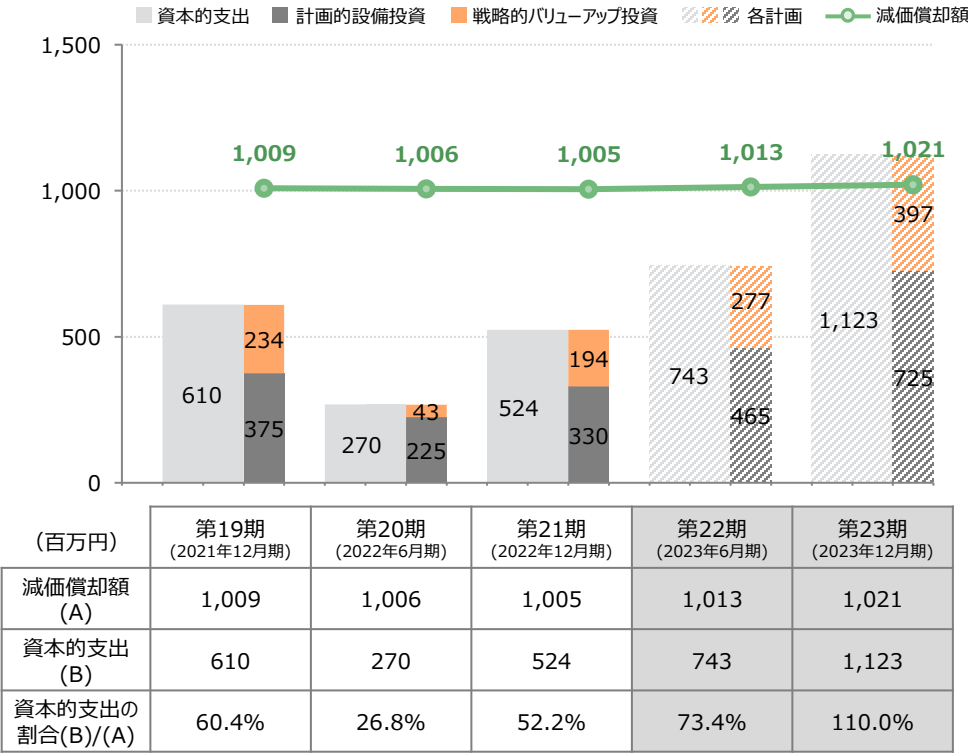
物件収益力の向上 賃料増額/増収施策等

コスト削減 マネジメントコストの削減策

テナント満足度の向上
テナント退去リスクの極小化/リーシング期間の短縮

環境への配慮（省エネ関連補助金の活用）
省エネ設備の導入や地域コミュニティへの貢献等

《エンジニアリング・マネジメントの計画額と原資》



《戦略的バリューアップ投資の主な施策とその効果》

● 第21期（2022年12月期）の実績

新たな収入源の創出/物件収益力の向上		コスト削減	
主な施策	年間効果 (コスト)	主な施策	年間効果 (コスト)
(大宮センタービル) 共用部（貸し会議室）の貸室化	約1,699万円 (約108万円)	(対象3物件) 共用部LED化	約85万円 (約1,042万円)
(グリーンオーク九段) 博物館誘致・用途変更工事	約1,170万円 (約1,810万円)	(対象2物件) 空調換気設備及びLED化改修	約538万円 (約11,440万円)
(対象2物件) 駐車場サブリース契約の見直し	約565万円 (0円)		
(対象5物件) 携帯基地局の設置・増設	約238万円 (0円)		
合計	約3,886万円 (約6,638万円)	合計	約623万円 (約12,482万円)

主な施策の年間効果合計額 約4,510万円

主な施策の1口当たり分配金への寄与 合計 **+約50円/期**

● 第22期以降に予定している主な施策

(Primegate 飯田橋)
1階退去に伴う専有部の大規模リニューアルによる収入増



(対象3物件)
駐車場サブリース契約見直し及び増車による収入増

(FORECAST三田)
コインパーキング設置による収入増

(対象2物件)
共用部LED化による費用減

(対象2物件)
携帯基地局の増設による収入増

◆ 戦略的バリューアップ投資の実績
・バリューアップ投資による収益向上、リーシング促進

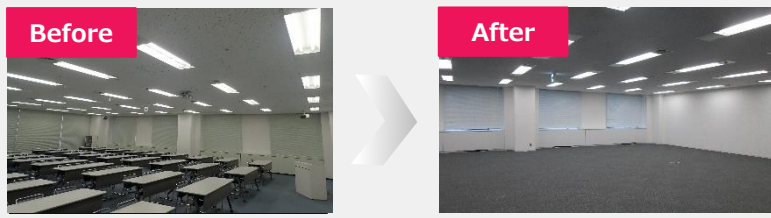
大宮センタービル



- ・「大宮西口」ゾーンはJR駅「大宮」駅西側に広がるオフィスエリア
- ・当該ゾーンは北関東及び上信越の広範囲のエリアを管轄する拠点
- ・当ビルは、立地・グレード面でエリア内競争力が高いが、コロナ禍でマーケット賃料は下落傾向であり、需給環境により競合ビルも多く、リーシングに苦戦するビルも散見される状況
- ・2022年8月時点にて3区画(223.59坪)の空室、1テナント(60.74坪)の解約予告を受領
- ・大宮駅西口では、再開発事業が進行中

◆ 戦略的バリューアップ投資①

- ・コロナ禍にて利用頻度が低下した貸会議室(2F)の貸室化による物件収益力の向上を図る
- ・貸室化に向けた**オフィス化**工事にて約**108万円**の投資を実行



・ ROI : 1,573.1%
・ 年間効果 : 約1,699万円の収益増

◆ 戦略的バリューアップ投資②

- ・経年劣化の進んだ共用部、水廻りのイメージを一新すべく意匠性の向上を目的としたリニューアル工事を実施し、物件競争力を強化
- ・エリア内にて優位性有る規模やグレード感を訴求し、早期リースアップを図る
- ・『品格と居心地の両立』をテーマにしたデザイン

共用部リニューアル工事



- ・リニューアル効果も奏功し2テナント(223.59坪)契約締結済み、1テナント(60.74坪)申込受領済み
- ・2023年2月時点にて稼働率 : 100%に回復の見込み



《これまで実施した主な施策》

【施策種別】 ● 収益力の向上 ● コスト削減 ● テナント満足度向上 ● 環境への配慮

	施策種別	施策	年間効果額		施策種別	施策	年間効果額		施策種別	施策	年間効果額
第7期実績	●	(広尾リープレックス・ビズ 等) 余剰スペースを利用した看板設置	約440万円 収入増	第12期実績	●	(東池袋センタービル) 用途変更に伴う賃料増	約1,195万円 収入増	第17期実績	●	(セントラル代官山) 用途変更に伴う賃料増	約254万円 収入増
	●	(目白NTビル) 余剰スペースを利用した駐車場増設	約250万円 収入増		●	(対象25物件) 電気事業者の変更	約1,242万円 コスト減		●	(対象3物件) リニューアルによる成約賃料単価増額	約104万円 収入増
		年間効果合計額 (第7期実施分)	約890万円			年間効果合計額 (第12期実施分)	約3,128万円			年間効果合計額 (第17期実施分)	約550万円
第8期実績	●	(Shinto GINZA EAST 等) 共用部グロス貸し	約118万円 収入増	第13期実績	●	(グリーンオーク九段) エレベーター仕様変更による賃料増	約1,174万円 収入増	第18期実績	●	(対象5物件) 電気事業者の変更	約1,042万円 コスト減
	●	(対象40物件) 電気事業者の変更	約6,083万円 コスト減		●	(FORECAST桜橋 等) 共用部LED化工事	約345万円 コスト減		●	(対象3物件) 携帯基地局の設置・増設	約195万円 収入増
		年間効果合計額 (第8期実施分)	約6,382万円			年間効果合計額 (第13期実施分)	約1,990万円			年間効果合計額 (第18期実施分)	約1,733万円
第9期実績	●	(対象20物件) 駐車場のサブリース会社切り替え	約2,719万円 収入増	第14期実績	●	(FORECAST高田馬場) 駐車場のサブリース会社切り替え	約188万円 収入増	第19期実績	●	(対象3物件) 空車区画の駐車場サブリース貸出	約458万円 収入増
	●	(対象16物件) 仕様見直しによる建物管理コストの削減	約946万円 コスト減		●	(対象25物件) 電気事業者の変更	約5,414万円 コスト減		●	(対象25物件) 電気事業者の変更	約412万円 コスト減
		年間効果合計額 (第9期実施分)	約4,688万円			年間効果合計額 (第14期実施分)	約5,781万円			年間効果合計額 (第19期実施分)	約1,724万円
第10期実績	●	(FORECAST新宿SOUTH 等) 駐車場のサブリース条件変更	約326万円 コスト減	第15期実績	●	(対象12物件) 屋上アンテナの設置	約810万円 収入増	第20期実績	●	(対象8物件) 屋上アンテナの設置・増額交渉	約709万円 収入増
	●	(対象13物件) 電気事業者の変更	約2,967万円 コスト減		●	(対象4物件) 照明のLED化	約323万円 コスト減		●	(FORECAST新宿SOUTH) コインパーキング業者切替	約621万円 収入増
		年間効果合計額 (第10期実施分)	約4,797万円			年間効果合計額 (第15期実施分)	約1,734万円			年間効果合計額 (第20期実施分)	約2,125万円
第11期実績	●	(FORECAST品川 等) 余剰スペースを活用した賃貸区画増設	約264万円 収入増	第16期実績	●	(対象2物件) リニューアルによる成約賃料単価増額	約204万円 収入増	第21期実績	●	(大宮センタービル) 共用部（貸会議室）の貸室化	約1,699万円 収入増
	●	(対象21物件) 電気事業者の変更	約1,794万円 コスト減		●	(対象12物件) 電気事業者の変更	約2,229万円 コスト減		●	(対象2物件) 駐車場サブリース契約の見直し	約565万円 収入増
	●	(目白NTビル 他) 仕様見直しによる建物管理コストの削減	約363万円 コスト減		●	(対象4物件) 建物管理委託先の変更	約972万円 コスト減		●	(対象6物件) 携帯基地局の設置・増設	約238万円 収入増
		年間効果合計額 (第11期実施分)	約2,634万円			年間効果合計額 (第16期実施分)	約3,738万円			年間効果合計額 (第21期実施分)	約4,510万円

◆ 財務基盤の更なる強化

- ・コストを勘案しつつ借入の長期固定化を行う
- ・LTV水準を堅持しつつ、グリーンボンドを含め調達方法の多様化を図る

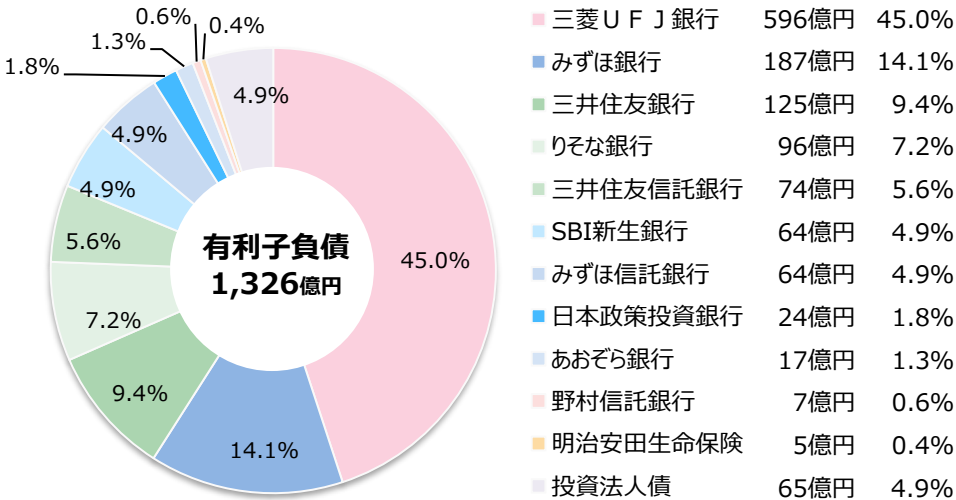
◆ 格付けの継続的な向上を目指す

《有利子負債の状況》

(百万円)

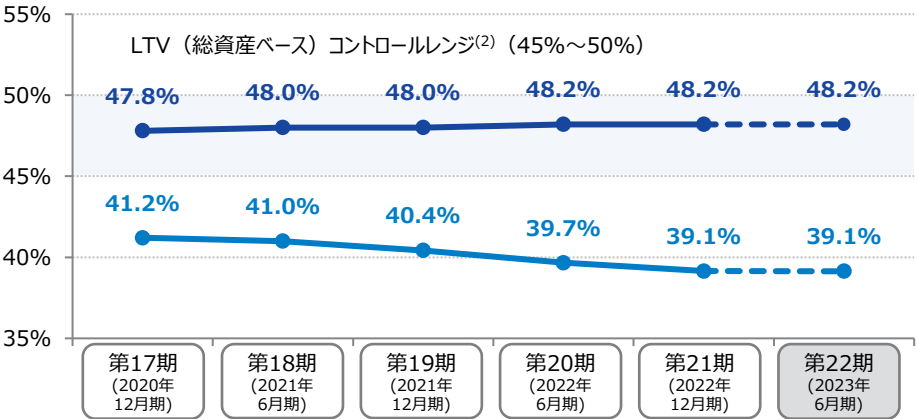
	第19期	第20期	第21期
有利子負債総額	132,620	132,620	132,620
借入金	126,120	126,120	126,120
投資法人債	6,500	6,500	6,500
長期有利子負債比率	100%	100%	100%
固定金利比率	97.2%	96.9%	96.9%
格付け	A + (安定的)		
コミットメントライン	3,000		

《借入先一覧》



《LTVの実績と予想⁽¹⁾》

—●— LTV (総資産ベース) —●— LTV (時価ベース)



銘柄	発行年月	年限	金額	利率
第1回投資法人債	2018年4月	7年	10億円	0.54%
第2回投資法人債	2018年4月	10年	10億円	0.70%
第3回投資法人債	2018年11月	10年	15億円	0.88%
第4回投資法人債	2019年4月	10年	10億円	0.90%
第5回投資法人債 (グリーンボンド)	2021年8月	10年	20億円	0.67%
合計			65億円	

《第21期中実行のファイナンスの概要》

金額 (百万円)	借入 期間	利率	金額 (百万円)	借入 期間	利率
7,000	4年 1ヶ月	0.4118% (金利スワップによる固定)	2,450	4年	0.5030% (金利スワップによる固定)
			2,550	7年 8ヶ月	0.8180% (金利スワップによる固定)
			2,000	10年	1.0920% (金利スワップによる固定)

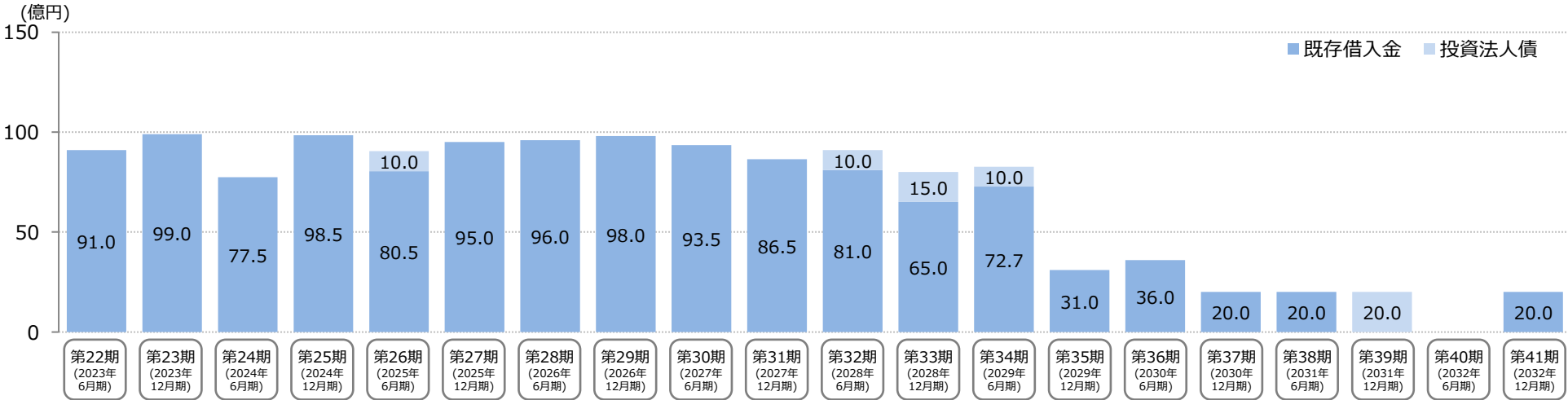
《格付けの状況》

株式会社日本格付研究所（JCR）
長期発行体格付
A+（安定的）（2022年7月）

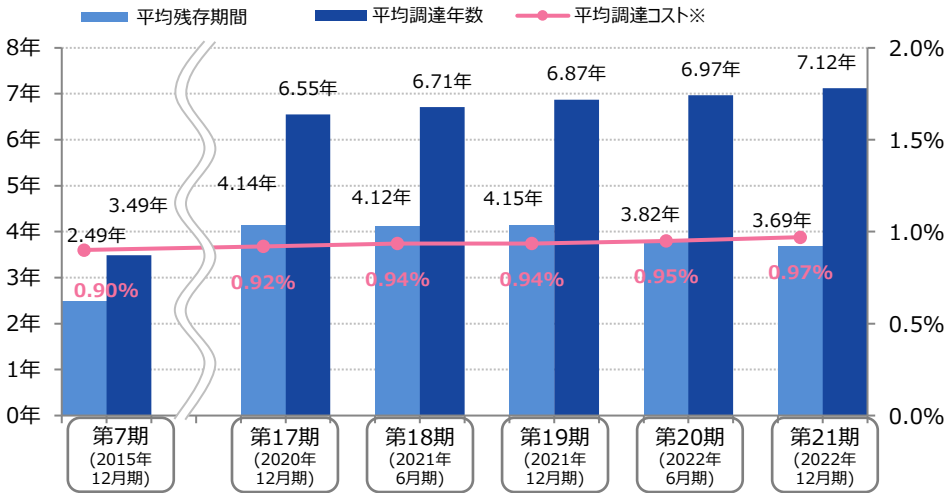
《グリーンファイナンスフレームワーク》

株式会社日本格付研究所（JCR）
最上位 Green 1(F)

《有利子負債返済期限の分散状況》



《有利子負債の残存期間、平均調達年数、平均調達コストの推移》



※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

サステナビリティに関する取組み（サマリー）

◆ 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）の策定と実行

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
- 人材育成・働きがいのある職場づくり



ガバナンス

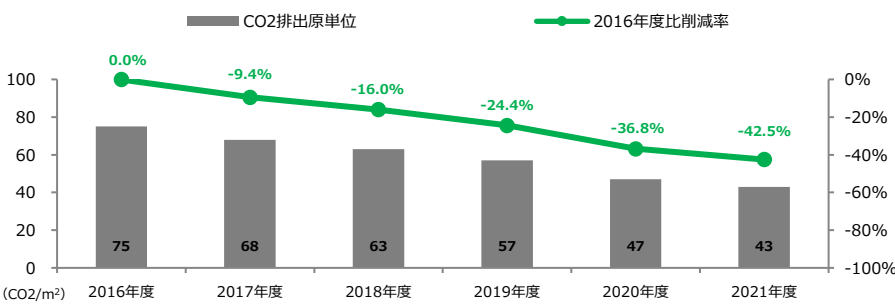
- 役員の第三者や多様性を重視したガバナンス体制の構築
- コンプライアンス意識の向上を通じた法令遵守の徹底
- 利害関係人等との取引に関する利益相反排除等の適切なリスク管理
- 内部監査を通じた内部統制プロセスの実効性確保



■ 環境負荷の低減

- 2030年度末までのCO2排出量削減目標を、原単位ベースで2016年度比50%削減と設定

【CO2排出原単位の推移】



■ GRESBリアルエステイト評価への継続的な参加

- 2022「GRESB レーティング」で「3スター」取得
- 6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

- 2022年11月に、CASBEE不動産評価認証を「大宮センタービル」、東京都中小低炭素モデルビル適合を「ホームットホライゾンビル」及び「FORECAST人形町」で取得 **NEW**
- 2022年12月にDBJ Green Building認証を「タワーコート北品川」で再取得 **NEW**

■ 環境認証取得の状況

DBJ Green Building認証
(2件・6.96%)

NEW
CASBEE
不動産評価
(3件・8.88%)

BELS評価
ZEB Ready 2件
(21件・28.50%)

NEW
中小低炭素
モデルビル
(5件・5.36%)

合計 27件 44.09% (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。

前期比+8.37%

■ TCFD提言への賛同 **NEW**

- 2022年12月に資産運用会社がTCFD提言へ賛同し、2023年1月に国内賛同企業による組織であるTCFDコンソーシアムに加入



■ 省エネ大賞「省エネルギーセンター会長賞」受賞（西新宿三晃ビル） **NEW**

- 西新宿三晃ビルが、都市型テナントビルにおけるZEB改修モデルケースを確立した点において評価され、2022年度の省エネ大賞「省エネルギーセンター会長賞」を受賞





4.第21期（2022年12月期）の決算関連データ

第21期（2022年12月期）決算の概要

(百万円)	第20期 (2022年6月期) 実績	第21期 (2022年12月期) 予想 (2022/8/16時点)	第21期 (2022年12月期) 実績	第21期実績 第20期実績 比較 (増減金額)	第21期実績 第21期予想 比較 (増減金額)
	a	b	c	c-a	c-b
営業収益	8,534	8,434	8,547	+13	+113
賃貸事業収入	7,801	7,807	7,809	+8	+2
その他賃貸事業収入	604	623	734	+130	+111
不動産等売却益	125	-	-	▲125	-
受取配当金	3	3	3	+0	▲0
営業費用	▲3,935	▲4,042	▲4,105	▲169	▲62
営業利益	4,599	4,392	4,442	▲156	+50
営業外収益	10	-	7	▲3	+7
営業外費用	▲638	▲675	▲675	▲36	+0
経常利益	3,971	3,716	3,774	▲196	+57
当期純利益	3,970	3,716	3,773	▲197	+57
1口当たり分配金	8,825円	8,259円	8,387円	▲438円	+128円
NOI	6,330	6,240	6,288	▲41	+47
1口当たりFFO ⁽¹⁾	10,792円	10,502円	10,633円	+228円	+131円
運用日数	181日	184日	184日	-	-

◆ 第20期（2022年6月期）実績との比較（c-a）

変動要因（百万円）	備考
◆ 営業収益の増加	+13
・賃貸事業収入の増加	+8（賃料稼働率上昇による収入増）
・水道光熱費収入の増加	+128（電気料上昇に伴うテナント請求方式見直し等）
・不動産等売却益の減少	▲125（サンワールドビルの売却益の剥落）
・その他	+1
◆ 営業費用の増加	▲169
・水道光熱費の増加	▲146（季節要因・電気料調整単価上昇）
・修繕費の増加	▲34
・リース費用の減少	+10
・控除対象外消費税の減少	+10
・その他	▲9
◆ 営業外収益の減少	▲3
・未払分配金戻入の増加	+5
・その他営業外収益の減少	▲8（BELS補助金等）
・その他	+0
◆ 営業外費用の増加	▲36
・借入関連費用の増加	▲36（営業日数が多いことによる、借入費用の増加等）
・その他	▲0

◆ 第21期（2022年12月期）（2022/8/16時点）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	+2
・水光熱収入の増加	+106（想定を上回る電気料テナント請求方式変更達成）
・雑収入の増加	+4
・その他	▲0
◆ 営業費用の増加	▲62
・水道光熱費の増加	▲53（電気料調整単価上昇）
・修繕費の増加	▲7（神田リープレックス・リズの大規模修繕等）
・その他手数料の減少	+5（BELS環境認証の不発生等）
・その他	▲6
◆ 営業外収益の増加	+7
・未払分配金戻入の増加	+7
・その他	+0

第22期（2023年6月期）及び第23期（2023年12月期）業績予想の概要

（百万円）	第21期 （2022年12月期） 実績	第22期 （2023年6月期） 予想	第23期 （2023年12月期） 予想	第22期予想 第21期実績 比較 （増減金額）	第23期予想 第22期予想 比較 （増減金額）
	a	b	c	b-a	c-b
営業収益	8,547	8,674	8,740	+126	+65
賃貸事業収入	7,809	7,889	7,852	+79	▲36
その他賃貸事業収入	734	781	885	+46	+104
受取配当金	3	4	2	+0	▲1
営業費用	▲4,105	▲4,264	▲4,387	▲159	▲122
営業利益	4,442	4,410	4,353	▲32	▲56
営業外収益	7	-	-	▲7	-
営業外費用	▲675	▲688	▲750	▲13	▲61
経常利益	3,774	3,721	3,602	▲53	▲118
当期純利益	3,773	3,720	3,601	▲53	▲118
1口当たり分配金	8,387円	8,269円	8,005円	▲118円	▲264円
NOI	6,288	6,284	6,239	▲4	▲44
1口当たりFFO	10,792円	10,530円	10,293円	▲262円	▲237円
運用日数	184日	181日	184日	-	-

◆ 第21期（2022年12月期）実績と第22期（2023年6月期）予想との比較（b-a）

変動要因（百万円）	備考
◆ 営業収益の増加	+126
・賃貸事業収入の増加	+79
・水道光熱費収入の増加	+45
・その他	+1
◆ 営業費用の増加	▲159
・水道光熱費の増加	▲68
・修繕費の増加	▲15
・租税公課の増加	▲18
・減価償却費の増加	▲8
・リース費用の増加	▲19
・その他支出の増加	▲7
・その他手数料の増加	▲17
・その他	▲4
◆ 営業外収益の減少	▲7
・未払分配金戻入の減少	▲7
・その他	▲0
◆ 営業外費用の増加	▲13
・借入関連費用の増加	▲14
・投資法人債関連費用の減少	+0
・その他	+0

◆ 第22期（2023年6月期）予想と第23期（2023年12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	+65
・賃貸事業収入の減少	▲36
・水道光熱費収入の増加	+122
・雑収入の減少	▲18
・その他	▲1
◆ 営業費用の増加	▲122
・水道光熱費の増加	▲119
・修繕費の増加	▲26
・減価償却費の増加	▲7
・リース費用の減少	+21
・その他支出の減少	+11
・その他手数料の減少	+14
・広告宣伝費の増加	▲10
・その他	▲6
◆ 営業外費用の増加	▲61
・借入関連費用の増加	▲61
・投資法人債関連費用の増加	▲0

第22期（2023年6月期）業績予想の概要

(百万円)	第22期 (2023年6月期) 当初予想 (2022/8/16時点)	第22期 (2023年6月期) 予想 (2023/2/16時点)	第22期予想 第22期当初予想 比較 (増減金額)
	a	b	b-a
営業収益	8,538	8,674	+136
賃貸事業収入	7,868	7,889	+20
その他賃貸事業収入	666	781	+115
受取配当金	3	4	+0
営業費用	▲4,146	▲4,264	▲118
営業利益	4,392	4,410	+17
営業外収益	5	-	▲5
営業外費用	▲680	▲688	▲8
経常利益	3,717	3,721	+4
当期純利益	3,716	3,720	+4
1口当たり分配金	8,260円	8,269円	+9円
NOI	6,263	6,284	+21
1口当たりFFO	10,522円	10,530円	+8円
運用日数（日）	181日	181日	-

◆ 第22期（2023年6月期）の当初予想（2022年8月16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	+136
・賃貸事業収入の増加	+20
・水道光熱費収入の増加	+112（電気料金上昇）
・雑収入の増加	+2（原状回復収入等）
・受取配当金の増加	+0
・その他	+0
◆ 営業費用の増加	▲118
・水道光熱費の増加	▲88（電気料金上昇）
・修繕費の増加	▲30
・租税公課の減少	+10
・リーシング費用の減少	+8
・その他支出の増加	▲11（リーシングキャンペーン費用等）
・控除対象外消費税の増加	▲3
・その他	▲2
◆ 営業外収益の減少	▲5
・その他営業外収益の減少	▲5（補助金収入の剥落）
◆ 営業外費用の増加	▲8
・借入関連費用の増加	▲8（リファイナンスによる金利の上昇等）

貸借対照表

単位（千円）	第20期 (2022年6月期)	第21期 (2022年12月期)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	10,469,331	11,179,214
信託現金及び信託預金	6,072,091	6,141,943
営業未収入金	86,770	122,283
前払費用	479,550	463,531
未収還付法人税等	20	-
その他	9,280	10,549
流動資産合計	17,117,045	17,917,521
固定資産		
有形固定資産		
建物	271,200	273,355
減価償却累計額	▲ 30,032	▲ 34,333
建物（純額）	241,167	239,021
工具、器具及び備品	184	184
減価償却累計額	▲ 3	▲ 12
工具、器具及び備品（純額）	180	171
信託建物	61,736,926	62,227,779
減価償却累計額	▲ 12,223,056	▲ 13,168,131
信託建物（純額）	49,513,869	49,059,647
信託構築物	229,760	230,133
減価償却累計額	▲ 77,997	▲ 84,317
信託構築物（純額）	151,763	145,815
信託機械及び装置	511,155	518,575
減価償却累計額	▲ 167,549	▲ 193,333
信託機械及び装置（純額）	343,605	325,242
信託工具、器具及び備品	300,300	329,740
減価償却累計額	▲ 123,727	▲ 146,498
信託工具、器具及び備品（純額）	176,572	183,242
信託土地	188,518,790	188,518,790
有形固定資産合計	238,945,950	238,471,932
無形固定資産		
借地権	1,256,792	1,256,792
信託借地権	16,099,139	16,099,139
その他	3,981	3,788
無形固定資産合計	17,359,913	17,359,720
投資その他の資産		
投資有価証券	82,973	82,973
敷金及び保証金	10,197	10,197
長期前払費用	1,288,643	1,243,411
繰延税金資産	-	21
その他	42,810	8,167
投資その他の資産合計	1,424,625	1,344,771
固定資産合計	257,730,489	257,176,424
繰延資産		
投資法人債発行費	48,004	44,294
繰延資産合計	48,004	44,294
資産合計	274,895,539	275,138,240

単位（千円）	第20期 (2022年6月期)	第21期 (2022年12月期)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	667,511	907,771
1年内返済予定の長期借入金	16,100,000	19,000,000
未払費用	293,271	299,322
未払法人税等	-	378
未払消費税等	101,169	79,125
前受金	1,448,087	1,459,320
その他	223,147	212,826
流動負債合計	18,833,187	21,958,745
固定負債		
投資法人債	6,500,000	6,500,000
長期借入金	110,020,000	107,120,000
預り敷金及び保証金	71,222	62,921
信託預り敷金及び保証金	8,877,274	9,100,062
その他	1,695	1,186
固定負債合計	125,470,192	122,784,171
負債合計	144,303,379	144,742,916
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	126,515,601	126,515,601
剰余金		
当期末処分利益 又は当期末処理損失（▲）	4,076,557	3,879,722
剰余金合計	4,076,557	3,879,722
投資主資本合計	130,592,159	130,395,324
純資産合計	130,592,159	130,395,324
負債純資産合計	274,895,539	275,138,240

第21期（2022年12月期）の動き

■ 第20期末（2022年6月期）時点LTV：48.2% → 第21期末（2022年12月期）時点LTV：48.2%

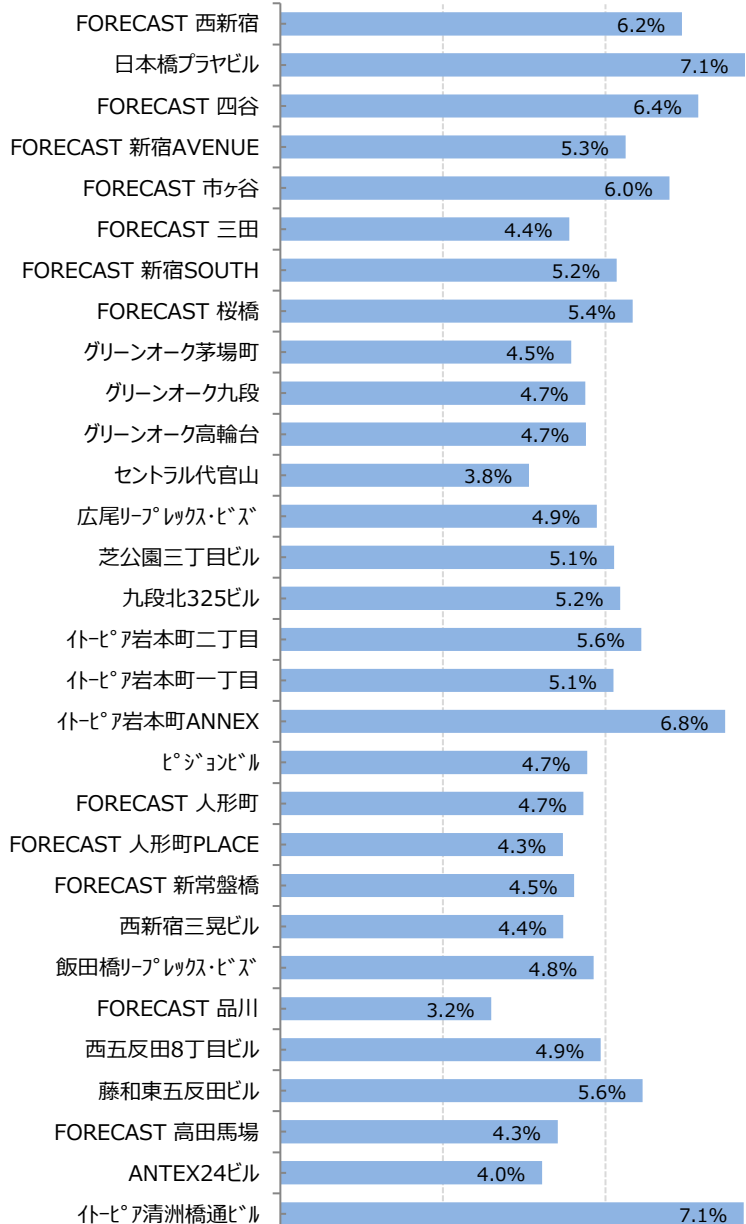
営業成績及び財産状況の推移

		第17期 (2020年12月期)	第18期 (2021年6月期)	第19期 (2021年12月期)	第20期 (2022年6月期)	第21期 (2022年12月期)
営業収益	(百万円)	10,127	9,410	10,041	8,534	8,547
（うち不動産賃貸事業収益）	(百万円)	(8,804)	(8,495)	(8,434)	(8,406)	(8,544)
営業費用	(百万円)	4,038	3,910	3,997	3,935	4,105
（うち不動産賃貸事業費用）	(百万円)	(3,159)	(3,048)	(3,095)	(3,083)	(3,263)
営業利益	(百万円)	6,088	5,499	6,043	4,599	4,442
経常利益	(百万円)	5,444	4,859	5,390	3,971	3,774
当期純利益	(百万円)	5,443	4,858	5,335	3,970	3,773
総資産額 (a)	(百万円)	277,192	276,120	276,577	274,895	275,138
純資産額 (b)	(百万円)	131,978	131,393	131,869	130,592	130,395
有利子負債額 (c)	(百万円)	132,620	132,620	132,620	132,620	132,620
期末総資産有利子負債比率 (c) / (a) （資産総額ベース）	(%)	47.8	48.0	48.0	48.2	48.2
期末総資産有利子負債比率 （時価ベース） ⁽³⁾	(%)	41.2	41.0	40.4	39.7	39.1
総資産経常利益率 ⁽³⁾	(%)	2.0	1.8	2.0	1.4	1.4
自己資本当期純利益率 ⁽³⁾	(%)	4.1	3.7	4.1	3.0	2.9
期末自己資本比率 (b) / (a)	(%)	47.6	47.6	47.7	47.5	47.4
NOI利回り（取得価格ベース） ⁽⁴⁾	(%)	5.2	5.1	4.9	5.0	4.9
NOI利回り（簿価ベース） ⁽⁴⁾	(%)	5.1	5.0	4.9	5.0	4.9
NOI利回り（鑑定価格ベース） ⁽⁴⁾	(%)	4.4	4.3	4.1	4.0	3.9
償却後利回り（取得価格ベース） ⁽⁴⁾	(%)	4.4	4.3	4.1	4.2	4.1
償却後利回り（簿価ベース） ⁽⁴⁾	(%)	4.3	4.3	4.1	4.2	4.1
償却後利回り（鑑定価格ベース） ⁽⁴⁾	(%)	3.7	3.6	3.4	3.4	3.3
インプライド・キャップレート（NOI利回り） ^{(3) (4)}	(%)	4.2	3.9	4.1	4.3	4.6
インプライド・キャップレート（償却後利回り） ⁽⁴⁾	(%)	3.5	3.3	3.5	3.6	3.8
出資総額	(百万円)	126,515	126,515	126,515	126,515	126,515
発行済投資口の総口数 (d)	(口)	449,930	449,930	449,930	449,930	449,930
1口当たり純資産額 (b) / (d)	(円)	293,331	292,029	293,089	290,249	289,812
分配金総額 (e)	(百万円)	5,444	4,859	5,248	3,970	3,773
1口当たり分配金 (e) / (d)	(円)	12,100	10,800	11,665	8,825	8,387
FFO ⁽³⁾ (f)	(百万円)	5,146	4,960	4,753	4,855	4,784
AFFO ⁽³⁾ (g)	(百万円)	4,748	4,622	4,142	4,585	4,259
ペイアウトレシオ（FFO）(e) / (f)	(%)	105.8	98.0	110.4	81.8	78.9
ペイアウトレシオ（AFFO）(e) / (g)	(%)	114.7	105.1	126.7	86.6	88.6
1口当たりFFO ⁽³⁾	(円)	11,439	11,025	10,564	10,792	10,633
1口当たりNAV ⁽³⁾	(円)	381,438	386,052	395,764	413,510	422,819

物件別利回り（1／4）

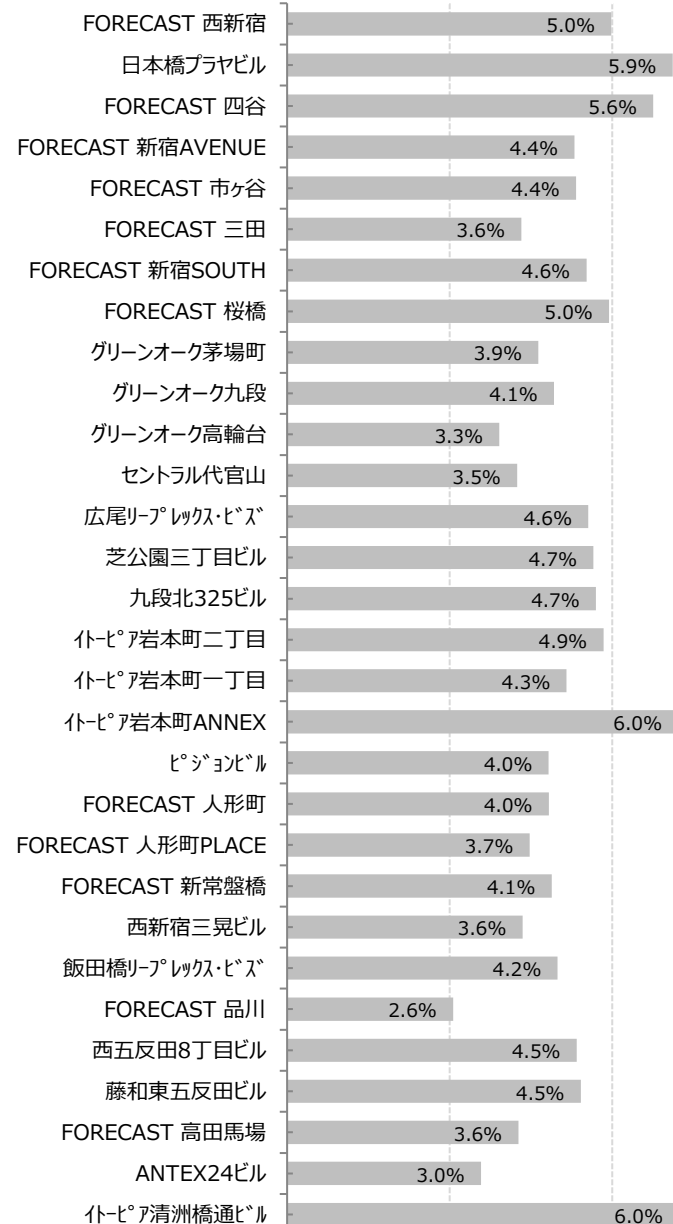
■NOI利回り（年換算NOI÷第21期末時点帳簿価格）

0.0% 2.5% 5.0% 7.5% 10.0%



■償却後利回り（年換算償却後NOI÷第21期末時点帳簿価格）

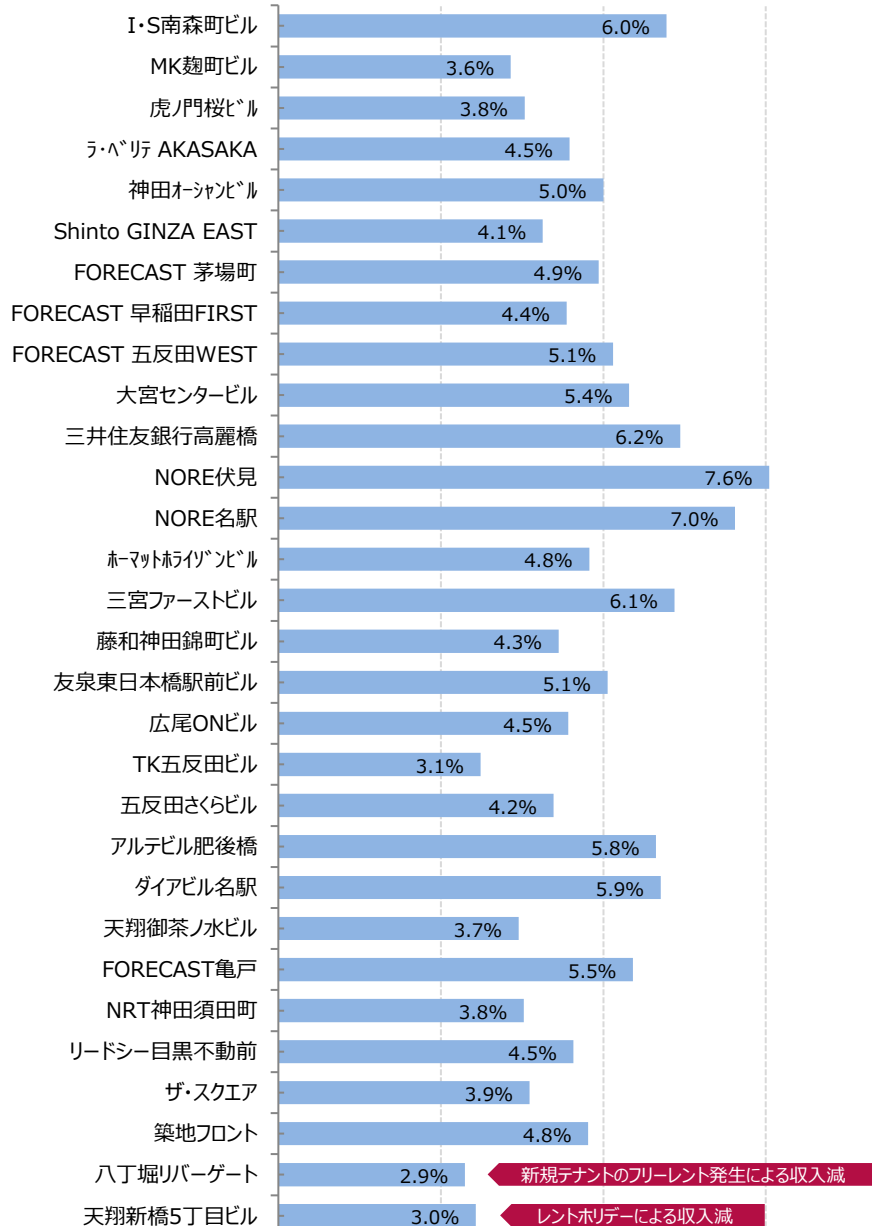
0.0% 2.5% 5.0% 7.5% 10.0%



物件別利回り（2 / 4）

■ NOI利回り（年換算NOI÷第21期末時点帳簿価格）

0.0% 2.5% 5.0% 7.5% 10.0%

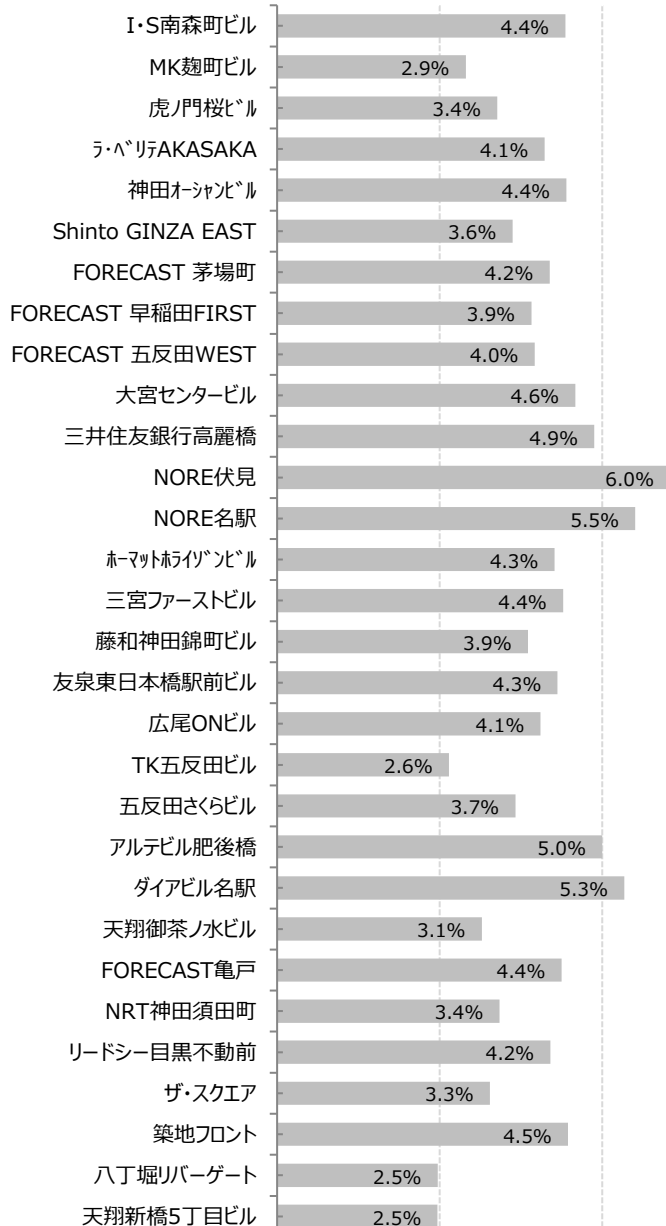


新規テナントのフリーレント発生による収入減

レントホリデーによる収入減

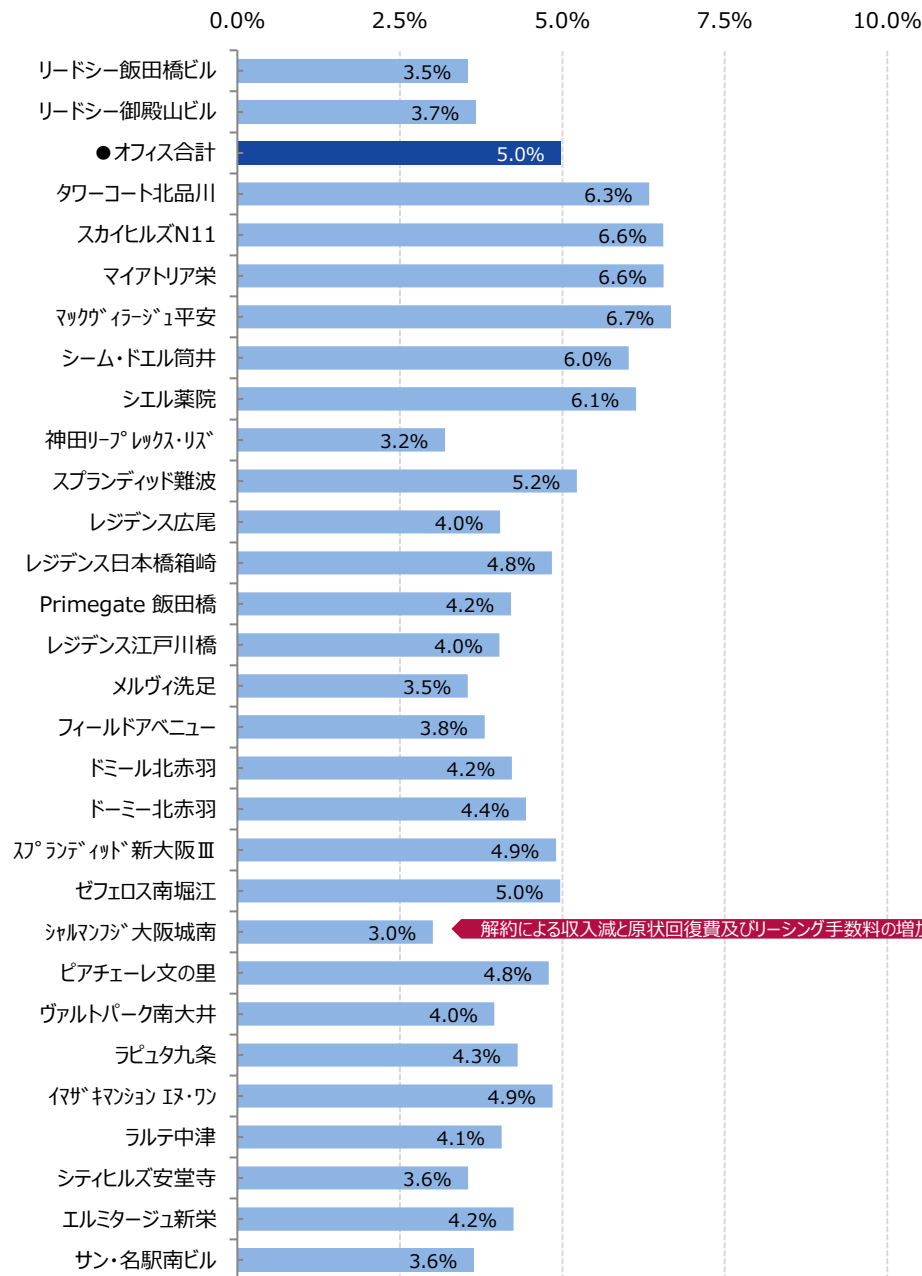
■ 償却後利回り（年換算償却後NOI÷第21期末時点帳簿価格）

0.0% 2.5% 5.0% 7.5% 10.0%

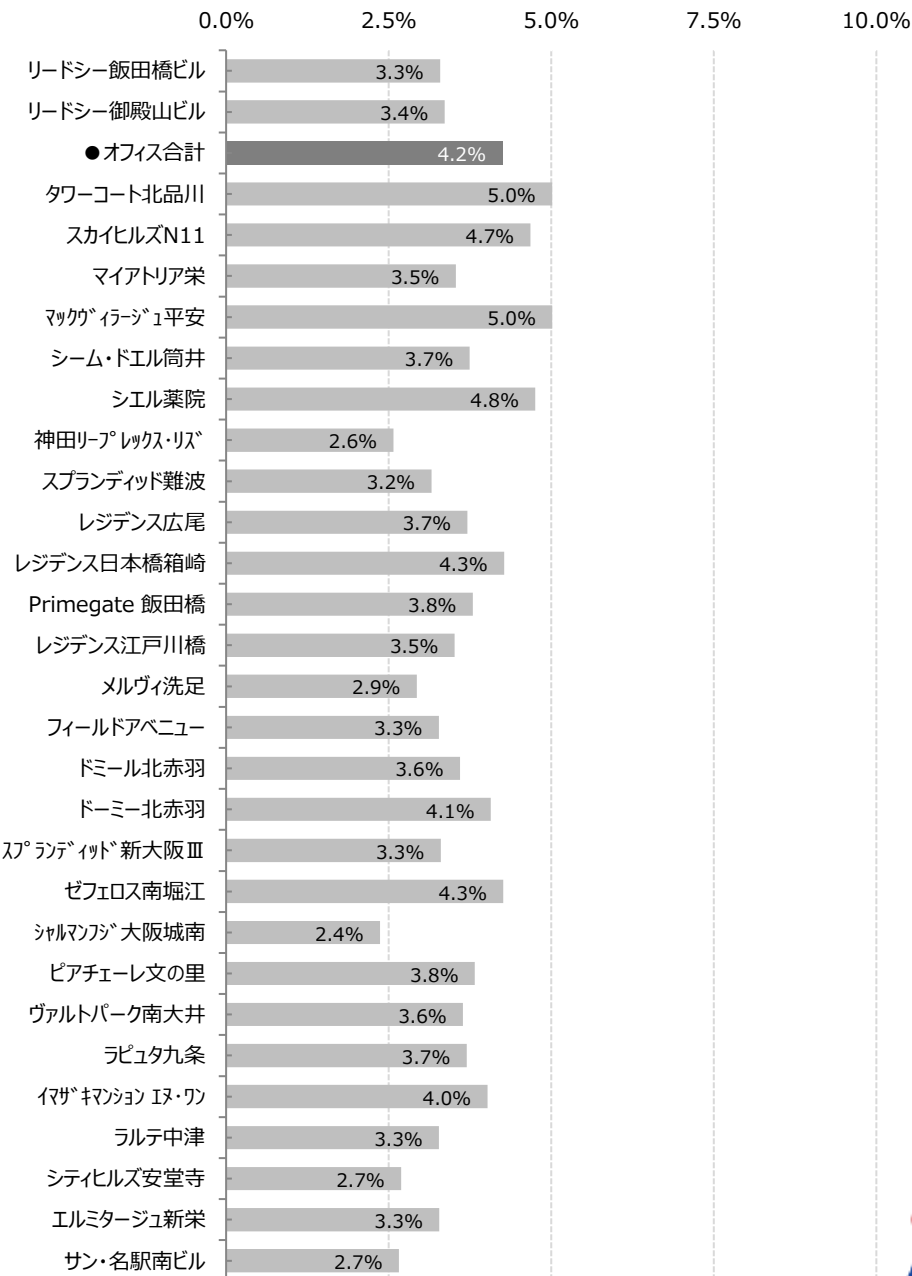


物件別利回り（3／4）

■ NOI利回り（年換算NOI÷第21期末時点帳簿価格）



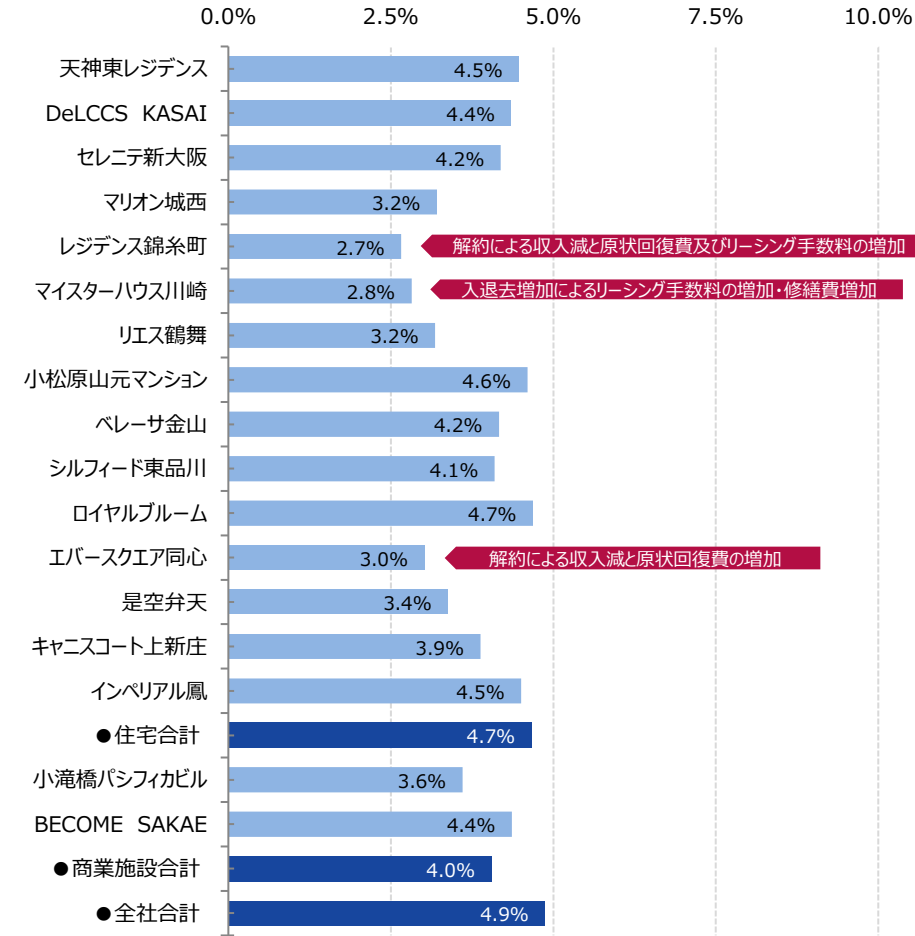
■ 償却後利回り（年換算償却後NOI÷第21期末時点帳簿価格）



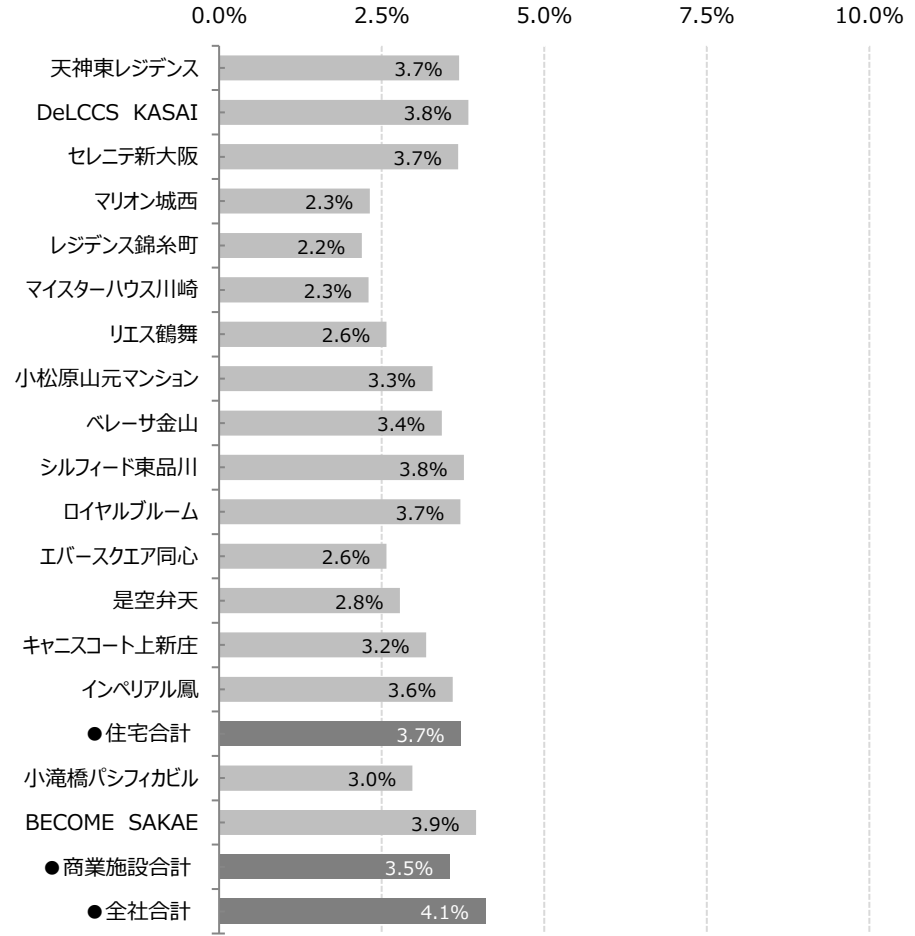
解約による収入減と原状回復費及びリーシング手数料の増加

物件別利回り（4 / 4）

■ **NOI利回り**（年換算NOI÷第21期末時点帳簿価格）



■ **償却後利回り**（年換算償却後NOI÷第21期末時点帳簿価格）



鑑定評価サマリー

◆用途別鑑定評価額の状況

	第20期末 (2022年6月)			第21期末 (2022年12月)		
	物件数	鑑定評価額 (百万円)	含み損益 (百万円)	物件数	鑑定評価額 (百万円)	含み損益 (百万円)
オフィス	62	231,900	47,180	62	232,860	48,431
住宅	42	75,615	12,093	42	78,319	14,963
商業	2	8,220	154	2	8,270	223
合計	106	315,735	59,429	106	319,449	63,617

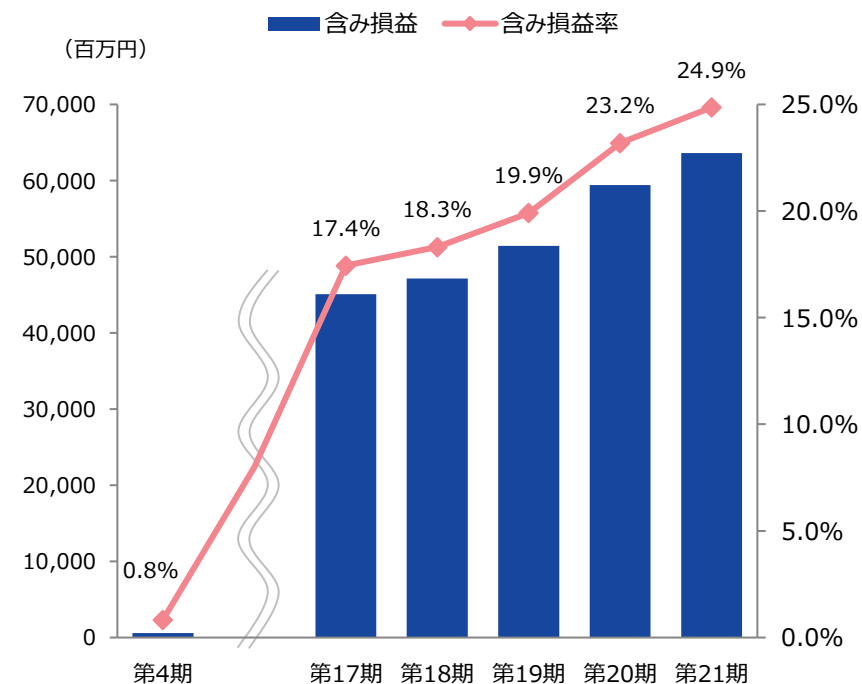
◆鑑定評価（前期比）⁽¹⁾

鑑定CAP※	第20期末		第21期末	
低下	66	物件	53	物件
維持	39	物件	53	物件
上昇	1	物件	0	物件

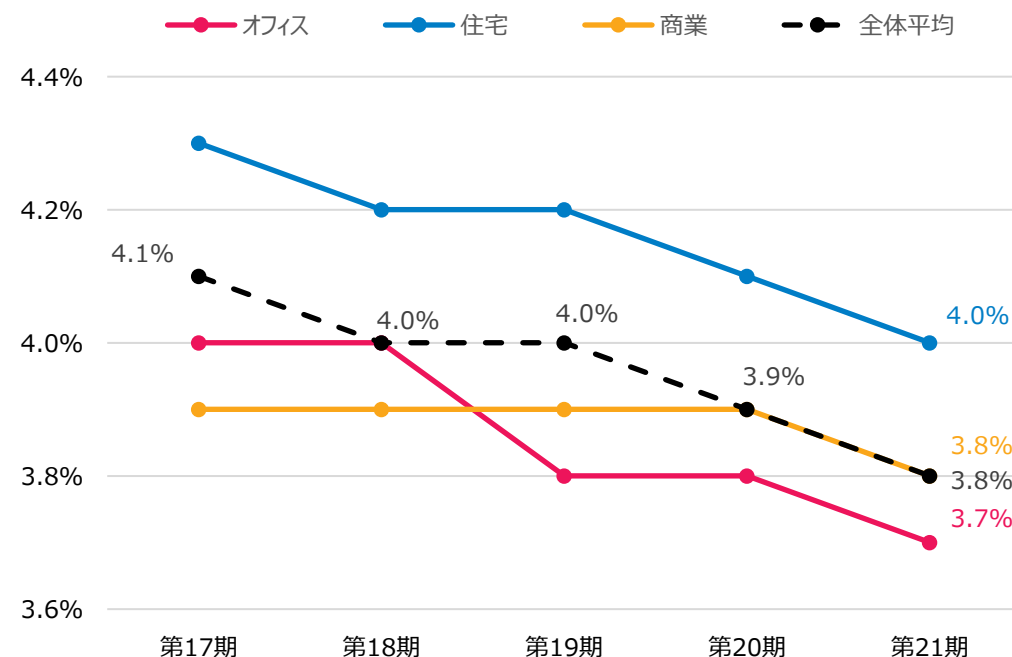
鑑定評価	第20期末		第21期末	
上昇	89	物件	68	物件
維持	14	物件	28	物件
下落	3	物件	10	物件

※「鑑定CAP」は、直接還元法による還元利回りを指します。

◆含み損益額・率の推移



◆用途別の平均鑑定CAPの推移



鑑定価格比較表（1／4）

物件 番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第21期末 帳簿価格 (a) (百万円)	第21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NOI 利回り ⁽¹⁾	鑑定評価額の 主な差異要因 ⁽²⁾		
					第20期末 (百万円)	第21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		CR	収入	費用
								第21期末						
オフィス														
A-1	FORECAST西新宿	2,260	2,068	1,281	3,330	3,350	20	3.6%	3.2%	3.8%	5.5%			○
A-2	日本橋プラヤビル	2,130	1,939	660	2,600	2,600	0	4.2%	4.0%	4.3%	5.3%			
A-3	FORECAST四谷	1,430	1,338	761	2,090	2,100	10	3.6%	3.4%	3.7%	5.5%			○
A-4	FORECAST新宿AVENUE	6,500	6,052	2,587	8,630	8,640	10	3.2%	3.0%	3.3%	4.4%	○		
A-5	FORECAST市ヶ谷	4,800	4,303	2,556	6,850	6,860	10	3.3%	3.1%	3.4%	4.9%	○		
A-6	FORECAST三田	1,800	1,692	847	2,520	2,540	20	3.5%	3.3%	3.6%	5.1%	○		
A-7	FORECAST新宿SOUTH	13,990	14,543	4,256	18,800	18,800	0	3.3%	3.0%	3.5%	4.6%			
A-8	FORECAST桜橋	5,760	5,947	1,112	7,060	7,060	0	3.9%	3.7%	4.0%	5.1%			
A-9	グリーンオーク茅場町	2,860	2,961	738	3,700	3,700	0	3.6%	3.4%	3.7%	4.9%			
A-10	グリーンオーク九段	2,780	2,903	856	3,680	3,760	80	3.5%	3.3%	3.6%	5.0%	○		
A-11	グリーンオーク高輪台	2,260	2,106	873	3,040	2,980	▲ 60	3.8%	3.6%	3.9%	5.2%	○		
A-14	セントラル代官山	3,510	3,677	222	3,900	3,900	0	3.4%	3.2%	3.5%	3.9%			
A-16	広尾リープレックス・ビズ	2,827	2,843	766	3,610	3,610	0	3.6%	3.4%	3.7%	4.7%			
A-17	芝公園三丁目ビル	7,396	7,311	2,788	10,200	10,100	▲ 100	3.5%	3.3%	3.7%	5.0%			○
A-19	九段北325ビル	1,850	1,975	424	2,390	2,400	10	3.4%	3.2%	3.5%	4.6%	○		
A-21	イトーピア岩本町二丁目ビル	2,810	2,866	723	3,510	3,590	80	3.8%	3.6%	3.9%	5.0%	○		
A-22	イトーピア岩本町一丁目ビル	2,640	2,730	509	3,160	3,240	80	3.8%	3.6%	3.9%	4.9%	○		
A-23	イトーピア岩本町ANNEXビル	2,100	2,200	599	2,800	2,800	0	3.8%	3.6%	3.9%	5.2%			
A-24	ビジョンビル	2,837	2,920	239	3,160	3,160	0	4.0%	3.8%	4.1%	4.8%			
A-25	FORECAST人形町	2,070	2,141	148	2,290	2,290	0	3.7%	3.5%	3.8%	4.3%			
A-26	FORECAST人形町PLACE	1,650	1,690	489	2,180	2,180	0	3.8%	3.6%	3.9%	5.3%			
A-27	FORECAST新常盤橋	2,030	2,109	330	2,430	2,440	10	3.8%	3.6%	3.9%	4.7%	○		
A-28	西新宿三晃ビル	2,207	2,315	504	2,810	2,820	10	3.8%	3.6%	3.9%	5.1%			○
A-29	飯田橋リープレックス・ビズ	1,249	1,273	366	1,600	1,640	40	3.4%	3.2%	3.5%	4.6%	○		
A-30	FORECAST品川	2,300	2,371	8	2,470	2,380	▲ 90	3.7%	3.5%	3.8%	4.1%	○		
A-31	西五反田8丁目ビル	2,210	2,252	497	2,770	2,750	▲ 20	3.8%	3.6%	3.9%	5.0%	○		
A-32	藤和東五反田ビル	2,033	2,058	511	2,570	2,570	0	3.7%	3.5%	3.8%	5.1%			
A-33	FORECAST高田馬場	5,550	5,810	919	6,730	6,730	0	4.0%	3.8%	4.1%	4.9%			

鑑定価格比較表（2／4）

物件 番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第21期末 帳簿価格 (a) (百万円)	第21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NOI 利回り ⁽¹⁾	鑑定評価額の 主な差異要因 ⁽²⁾		
					第20期末 (百万円)	第21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21期末				CR	収入	費用
A-38	ANTEX24ビル	1,691	1,737	302	2,040	2,040	0	4.0%	3.8%	4.1%	5.0%			
A-39	イトーピア清洲橋通ビル	1,550	1,679	460	2,140	2,140	0	4.1%	3.9%	4.3%	6.0%			
A-41	I・S南森町ビル	2,258	2,334	615	2,900	2,950	50	4.1%	3.9%	4.2%	5.7%	○		
A-44	M K 麴町ビル	1,781	2,001	108	2,160	2,110	▲ 50	3.2%	3.0%	3.3%	4.0%		○	
A-45	虎ノ門桜ビル	4,120	4,298	501	4,900	4,800	▲ 100	3.1%	2.9%	3.2%	3.8%		○	
A-46	ラ・ペリテ AKASAKA	2,000	2,121	508	2,630	2,630	0	3.3%	3.1%	3.4%	4.5%			
A-47	神田オーシャンビル	1,440	1,466	463	1,930	1,930	0	3.6%	3.4%	3.7%	5.2%			
A-48	Shinto GINZA EAST	1,352	1,342	127	1,500	1,470	▲ 30	3.5%	3.3%	3.6%	4.0%		○	
A-49	FORECAST茅場町	3,000	3,155	264	3,430	3,420	▲ 10	3.8%	3.6%	3.9%	4.6%		○	
A-50	FORECAST早稲田FIRST	4,775	4,770	479	5,250	5,250	0	3.6%	3.4%	3.7%	4.2%			
A-51	FORECAST五反田WEST	6,520	7,401	928	8,270	8,330	60	3.8%	3.6%	4.0%	5.2%	○		
A-52	大宮センタービル	15,585	15,231	8,368	22,900	23,600	700	3.8%	3.6%	3.9%	5.8%	○		
A-53	三井住友銀行高麗橋ビル	2,850	2,917	762	3,670	3,680	10	4.0%	3.8%	4.2%	5.5%	○		
A-54	NORE伏見	2,840	2,613	1,836	4,330	4,450	120	3.9%	3.7%	4.0%	6.3%	○		
A-55	NORE名駅	2,520	2,322	1,847	4,070	4,170	100	4.0%	3.8%	4.1%	6.8%	○		
A-56	ホームットホライゾンビル	6,705	6,657	1,632	8,290	8,290	0	3.3%	3.1%	3.4%	4.3%			
A-57	三宮ファーストビル	1,390	1,446	143	1,660	1,590	▲ 70	4.7%	4.5%	4.8%	6.2%	○		
A-58	藤和神田錦町ビル	960	980	89	1,070	1,070	0	4.1%	3.3%	4.2%	4.7%			
A-59	友泉東日本橋駅前ビル	1,152	1,198	161	1,340	1,360	20	3.9%	3.7%	4.0%	4.8%		○	
A-60	広尾ONビル	2,392	2,409	470	2,840	2,880	40	3.7%	3.5%	3.8%	4.6%		○	
A-61	TK五反田ビル	4,130	4,415	64	4,470	4,480	10	3.5%	3.3%	3.6%	3.9%			○
A-62	五反田さくらビル	1,460	1,495	224	1,710	1,720	10	4.0%	3.4%	4.1%	4.9%			○
A-64	アルテビル肥後橋	1,453	1,466	353	1,810	1,820	10	4.2%	4.0%	4.4%	6.2%	○		
A-65	ダイヤビル名駅	1,167	1,178	111	1,260	1,290	30	4.4%	4.2%	4.6%	5.5%	○		
A-66	天翔御茶ノ水ビル	1,800	1,842	77	1,910	1,920	10	3.5%	3.3%	3.6%	3.8%			○
A-67	FORECAST亀戸	2,580	2,607	312	3,020	2,920	▲ 100	4.0%	3.8%	4.1%	4.7%		○	
A-68	NRT 神田須田町ビル	1,311	1,393	16	1,410	1,410	0	3.4%	3.2%	3.5%	3.8%			
A-69	リードシー目黒不動前	1,220	1,233	76	1,310	1,310	0	4.1%	3.9%	4.2%	4.6%			
A-70	ザ・スクエア	1,080	1,143	16	1,140	1,160	20	4.3%	4.1%	4.5%	5.0%	○		

鑑定価格比較表（3／4）

物件 番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第21期末 帳簿価格 (a) (百万円)	第21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NOI 利回り ⁽¹⁾	鑑定評価額の 主な差異要因 ⁽²⁾		
					第20期末 (百万円)	第21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21期末						
A-71	築地フロント	825	836	193	1,030	1,030	0	3.8%	3.5%	3.8%	4.8%			
A-72	八丁堀リバーゲート	835	842	197	1,040	1,040	0	3.6%	3.4%	3.7%	4.6%			
A-73	天翔新橋 5 丁目ビル	1,200	1,206	73	1,260	1,280	20	3.5%	3.3%	3.6%	3.8%	○		
A-74	リードシー飯田橋ビル	1,195	1,210	49	1,260	1,260	0	3.5%	3.3%	3.6%	3.9%			
A-75	リードシー御殿山ビル	1,040	1,058	11	1,070	1,070	0	3.8%	3.5%	3.8%	4.3%			
	オフィス小計	182,022	184,428	48,431	231,900	232,860	960				4.9%			
住宅														
B-01	タワーコート北品川	11,880	10,454	7,645	17,100	18,100	1,000	3.4%	3.2%	3.5%	5.3%	○		
B-02	スカイヒルズN11	1,570	1,566	473	1,950	2,040	90	4.6%	4.4%	4.7%	6.6%	○		
B-04	マイアトリア栄	1,110	941	478	1,350	1,420	70	4.2%	4.0%	4.3%	5.6%	○		
B-05	マックヴィラージュ平安	785	682	377	1,010	1,060	50	4.2%	4.0%	4.3%	6.0%	○		
B-06	シーム・ドエル筒井	695	637	220	837	858	21	4.2%	4.0%	4.3%	5.5%	○		
B-07	シエル薬院	640	597	231	793	829	36	3.8%	3.6%	3.9%	5.3%	○		
B-08	神田リープレックス・リズ	1,813	1,729	670	2,260	2,400	140	3.4%	3.1%	3.5%	4.7%	○		
B-09	スプランディッド難波	3,502	3,123	936	4,060	4,060	0	4.2%	4.0%	4.4%	5.1%			
B-10	レジデンス広尾	2,590	2,597	352	2,910	2,950	40	3.4%	3.2%	3.6%	4.0%	○		
B-11	レジデンス日本橋箱崎	1,300	1,413	416	1,730	1,830	100	3.7%	3.2%	3.5%	5.3%	○		
B-12	Primegate 飯田橋	5,200	5,233	1,246	6,130	6,480	350	3.3%	3.0%	3.4%	4.2%	○		
B-13	レジデンス江戸川橋	1,230	1,239	80	1,290	1,320	30	3.9%	3.7%	4.1%	4.4%	○		
B-14	メルヴィ洗足	740	748	28	772	777	5	3.9%	3.7%	4.1%	4.3%		○	
B-15	フィールドアベニュー	3,110	3,111	458	3,380	3,570	190	3.4%	3.2%	3.5%	4.0%	○		
B-16	ドミール北赤羽	785	795	109	859	905	46	3.8%	3.6%	3.9%	4.5%	○		
B-17	ドミー北赤羽	986	988	151	1,080	1,140	60	3.9%	3.7%	4.0%	4.7%	○		
B-18	スプランディッド新大阪Ⅲ	2,428	2,306	473	2,700	2,780	80	4.1%	3.9%	4.3%	4.9%	○		
B-19	ゼフェロス南堀江	1,608	1,603	216	1,790	1,820	30	4.0%	3.8%	4.2%	4.8%	○		
B-20	シャルマンフジ大阪城南	905	899	60	938	960	22	4.0%	3.8%	4.2%	4.4%	○		
B-21	ピアチーレ文の里	571	560	56	607	617	10	4.3%	4.1%	4.5%	4.9%	○		
B-22	ヴァルトパーク南大井	715	750	▲ 14	735	736	1	3.7%	3.5%	3.9%	4.0%	○		
B-23	ラピュタ丸条	1,480	1,637	▲ 77	1,538	1,560	22	4.1%	3.9%	4.3%	4.7%	○		

鑑定価格比較表（4／4）

物件 番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第21期末 帳簿価格 (a) (百万円)	第21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NOI 利回り ⁽¹⁾	鑑定評価額の 主な差異要因 ⁽²⁾		
					第20期末 (百万円)	第21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21期末						
B-24	イマザキマンション エヌ・ワン	1,180	1,247	▲ 17	1,220	1,230	10	4.4%	4.2%	4.6%	5.2%	○		
B-25	ラルデ中津	565	602	▲ 2	580	600	20	4.0%	3.8%	4.2%	4.5%	○		
B-26	シティヒルズ安堂寺	1,750	1,838	▲ 8	1,830	1,830	0	3.9%	3.7%	4.1%	4.3%			
B-27	エルミタージュ新栄	1,150	1,211	48	1,240	1,260	20	4.1%	3.9%	4.3%	4.9%	○		
B-28	サン・名駅南ビル	950	968	91	1,040	1,060	20	4.0%	3.8%	4.2%	4.7%	○		
B-29	天神東レジデンス	913	970	▲ 13	941	957	16	4.1%	3.9%	4.3%	4.7%	○		
B-30	DeLCCS KASAI	1,320	1,406	3	1,370	1,410	40	3.9%	3.7%	4.1%	4.5%	○		
B-31	セレニテ新大阪	1,148	1,171	▲ 1	1,160	1,170	10	3.9%	3.7%	4.1%	4.2%	○		
B-32	マリオン城西	729	748	▲ 30	717	718	1	4.2%	4.0%	4.4%	4.3%	○		
B-33	レジデンス錦糸町	700	720	24	733	745	12	3.8%	3.6%	4.0%	4.3%	○		
B-34	マイスターハウス川崎	709	728	19	740	748	8	3.8%	3.6%	4.0%	4.2%	○		
B-35	リエス鶴舞	1,082	1,116	113	1,210	1,230	20	4.2%	4.0%	4.4%	5.0%	○		
B-36	小松原山元マンション	670	725	▲ 27	695	698	3	5.2%	5.0%	5.4%	5.9%	○		
B-37	ベレーサ金山	702	746	25	762	772	10	4.1%	3.9%	4.3%	4.8%	○		
B-38	シルフィード東品川	961	986	53	1,020	1,040	20	3.5%	3.3%	3.6%	3.9%	○		
B-39	ロイヤルブルーム	1,100	1,119	140	1,200	1,260	60	3.9%	3.7%	4.0%	4.6%	○		
B-40	エパースクエア同心	609	631	▲ 15	602	616	14	4.1%	3.9%	4.3%	4.4%	○		
B-41	是空弁天	506	524	1	524	526	2	4.1%	3.9%	4.3%	4.6%	○		
B-42	キャニスコート上新庄	1,359	1,402	▲ 32	1,350	1,370	20	4.3%	4.1%	4.5%	4.8%	○		
B-43	インベリアル鳳	845	869	▲ 2	862	867	5	4.1%	3.9%	4.3%	4.6%	○		
住宅小計		64,592	63,355	14,963	75,615	78,319	2,704					4.8%		
商業施設														
C-01	小滝橋パシフィカビル	3,350	3,347	62	3,360	3,410	50	3.6%	3.4%	3.7%	3.7%	○		
C-03	BECOME SAKAE	4,770	4,699	160	4,860	4,860	0	4.0%	3.8%	4.2%	4.2%			
商業施設小計		8,120	8,046	223	8,220	8,270	50					4.0%		
全体合計		254,735	255,831	63,617	315,735	319,449	3,714					4.8%		

第21期末時点ポートフォリオ概要（1／4）

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	0.9%	1,945.68	17	100.0%	2.7%
A-2	日本橋プラザビル	東京都中央区	2009年2月	2,130	0.8%	2,490.08	2	100.0%	3.7%
A-3	FORECAST四谷	東京都新宿区	2009年1月	1,430	0.6%	1,678.15	13	100.0%	3.6%
A-4	FORECAST新宿AVENUE	東京都新宿区	2008年9月	6,500	2.6%	4,337.15	7	100.0%	2.1%
A-5	FORECAST市ヶ谷	東京都新宿区	2009年8月	4,800	1.9%	3,844.66	23	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-7	FORECAST新宿SOUTH	東京都新宿区	1980年11月	13,990	5.5%	13,875.01	18	100.0%	7.0%
A-8	FORECAST桜橋	東京都中央区	1985年4月	5,760	2.3%	6,566.76	5	100.0%	4.2%
A-9	グリーンオーク茅場町	東京都中央区	1990年3月	2,860	1.1%	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	1.1%	2,594.50	4	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	0.9%	2,621.74	9	93.4%	3.6%
A-14	セントラル代官山	東京都渋谷区	1991年8月	3,510	1.4%	1,899.30	7	100.0%	7.1%
A-16	広尾リープレックス・ビズ	東京都港区	1987年5月	2,827	1.1%	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	2.9%	7,882.60	4	100.0%	11.3%
A-19	九段北325ビル	東京都千代田区	1987年8月	1,850	0.7%	2,003.60	8	100.0%	4.5%
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	1.1%	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%	3,056.56	9	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	6	100.0%	4.1%
A-24	ピジョンビル	東京都中央区	1989年8月	2,837	1.1%	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-27	FORECAST新常盤橋	東京都中央区	1991年8月	2,030	0.8%	1,822.33	9	100.0%	4.1%
A-28	西新宿三晃ビル	東京都新宿区	1987年9月	2,207	0.9%	2,479.80	8	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-30	FORECAST品川	東京都品川区	1989年2月	2,300	0.9%	2,276.36	5	89.8%	11.6%
A-31	西五反田8丁目ビル	東京都品川区	1993年12月	2,210	0.9%	2,999.72	8	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	0.8%	2,939.16	7	100.0%	5.1%
A-33	FORECAST高田馬場	東京都豊島区	1986年1月	5,550	2.2%	5,661.49	6	83.8%	12.4%
A-38	ANTEX24ビル	東京都台東区	1988年2月	1,691	0.7%	2,267.59	6	86.7%	3.7%
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	0.9%	4,164.82	16	100.0%	9.6%
A-44	M K 麹町ビル	東京都千代田区	1997年3月	1,781	0.7%	1,761.60	11	100.0%	4.3%

第21期末時点ポートフォリオ概要（2／4）

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-45	虎ノ門桜ビル	東京都港区	1983年7月	4,120	1.6%	3,049.79	11	90.8%	8.2%
A-46	ラ・ペリテ AKASAKA	東京都港区	1986年12月	2,000	0.8%	1,719.75	7	100.0%	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	0.6%	1,484.53	21	90.2%	9.3%
A-48	Shinto GINZA EAST	東京都中央区	1990年9月	1,352	0.5%	1,214.32	6	74.8%	5.3%
A-49	FORECAST茅場町	東京都中央区	1990年1月	3,000	1.2%	3,882.59	16	100.0%	5.2%
A-50	FORECAST早稲田FIRST	東京都新宿区	1986年7月	4,775	1.9%	4,340.66	7	100.0%	3.5%
A-51	FORECAST五反田WEST	東京都品川区	1989年9月	6,520	2.6%	8,944.03	12	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	6.1%	14,524.63	29	98.6%	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	1.1%	5,106.77	26	100.0%	7.6%
A-54	NORE伏見	愛知県名古屋市	2006年11月	2,840	1.1%	3,890.74	9	100.0%	4.5%
A-55	NORE名駅	愛知県名古屋市	2007年1月	2,520	1.0%	4,280.75	18	100.0%	4.2%
A-56	ホームットホライゾンビル	東京都千代田区	1987年8月	6,705	2.6%	6,077.01	9	100.0%	7.2%
A-57	三宮ファーストビル	兵庫県神戸市	1993年11月	1,390	0.5%	3,633.16	24	100.0%	5.4%
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	0.5%	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	4	100.0%	3.1%
A-61	TK五反田ビル	東京都品川区	1989年6月	4,130	1.6%	3,716.38	8	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	0.6%	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	0.6%	3,482.92	11	100.0%	7.2%
A-65	ダイヤビル名駅	愛知県名古屋市	1991年12月	1,167	0.5%	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	1.0%	3,091.51	7	100.0%	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	9	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	0.5%	921.32	5	100.0%	3.5%
A-70	ザ・スクエア	愛知県名古屋市	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%	687.97	8	100.0%	5.7%
A-72	八丁堀リバーゲート	東京都中央区	1989年8月	835	0.3%	760.31	8	100.0%	3.0%
A-73	天翔新橋 5 丁目ビル	東京都港区	2018年9月	1,200	0.5%	828.19	1	100.0%	3.5%
A-74	リードシー飯田橋ビル	東京都千代田区	1988年4月	1,195	0.5%	827.74	8	100.0%	3.6%
A-75	リードシー御殿山ビル	東京都品川区	1989年1月	1,040	0.4%	1,086.11	4	100.0%	11.4%
	オフィス小計			182,022	71.5%	195,150.80	586	98.7%	

第21期末時点ポートフォリオ概要（3／4）

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	4.7%	16,913.29	276	99.1%	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	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	2006年9月	785	0.3%	2,250.00	1	100.0%	3.2%
B-6	シーム・ドエル筒井	愛知県名古屋	2007年2月	695	0.3%	1,800.00	1	100.0%	5.0%
B-7	シエル薬院	福岡県福岡市	2005年3月	640	0.3%	1,544.87	40	95.5%	5.4%
B-8	神田リープレックス・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	スブランドィッド難波	大阪府大阪市	2015年1月	3,502	1.4%	6,212.36	232	93.2%	6.2%
B-10	レジデンス広尾	東京都港区	2004年2月	2,590	1.0%	1,983.15	54	100.0%	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	2.0%	6,044.17	65	95.2%	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	0.5%	1,246.42	36	97.8%	3.5%
B-14	メルヴィ洗足	東京都大田区	2002年9月	740	0.3%	834.72	26	92.7%	5.3%
B-15	フィールドアベニュー	東京都大田区	①2000年8月 ②2016年7月	3,110	1.2%	3,092.63	51	93.2%	①3.1% ②6.8% ⁽¹⁾
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	スブランドィッド新大阪Ⅲ	大阪府大阪市	2015年2月	2,428	1.0%	4,299.12	145	94.4%	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	0.4%	1,512.00	59	93.7%	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	44	100.0%	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	0.6%	3,359.38	62	100.0%	11.3%
B-24	イマザキマンション エヌ・ワン	大阪府東大阪市	1999年3月	1,180	0.5%	2,641.13	125	92.5%	9.6%
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	0.7%	2,754.00	65	93.2%	7.6%
B-27	エルミタージュ新栄	愛知県名古屋	2008年4月	1,150	0.5%	2,638.61	51	94.8%	3.4%
B-28	サン・名駅南ビル	愛知県名古屋	2014年1月	950	0.4%	1,747.10	68	97.1%	5.0%
B-29	天神東レジデンス	福岡県福岡市	2005年8月	913	0.4%	1,909.60	74	96.1%	3.7%
B-30	DeLCCS KASAI	東京都江戸川区	1998年7月	1,320	0.5%	2,308.59	28	94.1%	5.1%
B-31	セレニテ新大阪	大阪府大阪市	2007年3月	1,148	0.5%	1,854.02	65	96.2%	6.1%
B-32	マリオン城西	愛知県名古屋	2007年1月	729	0.3%	1,431.00	46	94.8%	5.0%

第21期末時点ポートフォリオ概要（4／4）

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-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	95.6%	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%
B-35	リエス鶴舞	愛知県名古屋市	2006年3月	1,082	0.4%	2,192.91	83	94.8%	①4.5% ②4.4% ⁽¹⁾
B-36	小松原山元マンション	鹿児島県鹿児島市	2004年1月	670	0.3%	2,671.99	97	97.1%	8.5%
B-37	ベレーサ金山	愛知県名古屋市	2006年9月	702	0.3%	1,258.97	47	96.2%	7.1%
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	41	95.4%	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	37	90.7%	7.7%
B-41	是空弁天	大阪府大阪市	2006年4月	506	0.2%	1,093.21	30	89.5%	14.2%
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	インベリアル鳳	大阪府堺市	2007年10月	845	0.3%	2,363.88	29	96.8%	14.7%
	住宅小計			64,592	25.4%	111,142.47	2,303	97.1%	
商業施設									
C-1	小滝橋パシフィカビル	東京都新宿区	2008年10月	3,350	1.3%	1,383.31	10	100.0%	4.6%
C-3	BECOME SAKAE	愛知県名古屋市	2005年8月	4,770	1.9%	4,615.66	11	100.0%	2.7%
	商業施設小計			8,120	3.2%	5,998.97	21	100.0%	
	合計			254,735	100.0%	312,292.24	2,910	98.2%	3.2%

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。

P4	1 各実績値に対する1口当たり分配金の効果額は、各実績値と第21期末時点での発行済投資口数449,930口を基に算出しています。以下、同じです。	P31	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 ・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、売却物件を含めた全物件のNOIとしております。
P7	1 「第5回資産入替え」とは、第19期に譲渡した4物件（東信東池袋ビル、板橋本町ビル、イーストサイドビル、エスプリ亀戸）と取得した8物件（リードシー飯田橋ビル、リードシー御殿山ビル、シルフィード東品川、ロイヤルブルーム、エバースクエア同心、是空弁天、キャニスコート上新庄、インペリアル鳳）及び第20期に譲渡した1物件（サンワールドビル）の一連の取引を指します。以下、同じです。	P36	1 期中に取得もしくは売却した物件は除いております。
P9	1 「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。「三大都市圏」とは、東京経済圏（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県）、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、「政令指定都市等」とは、三大都市圏以外に所在する、政令指定都市（札幌市、仙台市、新潟市、静岡市、浜松市、岡山市、広島市、福岡市、北九州市及び熊本市）及び県庁所在地である都市をいいます。以下、同じです。	P37	1 「鑑定NOI」とは、鑑定評価書に記載された直接還元法によるNOIで、「鑑定NOI利回り」は鑑定NOI÷取得価格 の式により算出しています。以下、同じです。 2 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且つ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且つ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。以下、同じです。
P10	1 「上位5テナントの比率」は、オフィス（付帯住宅を除きます）及び商業施設のエンドテナントのみを対象に、賃貸面積ベースは第21期末時点における各テナントの賃貸面積の賃貸可能面積における割合、賃料ベースは21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。以下、同じです。	P43	1 B-15 フィールドアベニューについては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は鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建、②は別棟であり鉄骨造垂鉛メッキ銅板ぶき2階建の建物となります。
P15	1 「平均フリーレント期間」は、当該期間に契約開始したオフィスの新規契約を対象として、区画ごとに以下の計算式で計算した値を平均したものです。 フリーレント期間 = (フリーレント等による賃料・共益費の減免額) ÷ (通常時の月額賃料・共益費の合計額)	P44	1 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。
P16	1 「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。以下、同じです。		
P17	1 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。		
P18	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、前述と同様の賃貸区画を対象とした、三幸エステート株式会社又はシーピーアールイー株式会社作成のマーケットレポートにおける各時点の賃料レンジの上限値と下限値の平均値であり、オフィスの各個別物件の値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。 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。		
P19	1 賃料固定マスターリースを除く住宅物件が対象です。		
P20	1 P20、P22に記載のバリュアアップ投資の年間効果額は、各項目に関する契約・見取り・提案等をベースに本資産運用会社が独自に算出したものであり、また、その1口当たり分配金への影響は年間効果額を第21期末時点での発行済投資口数449,930口で除した数値であるため、本投資法人の将来の決算における実際の結果を保証するものではありません。		
P23	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) 2 「LTVコントロールレンジ」は、2023年2月16日公表の「2022年12月期決算短信(REIT)」に記載の当面のLTV水準に関する方針(45%から55%)の範囲内で、今後本投資法人が維持する予定のLTVの水準をいいます。		



Appendix

● 日本リート投資法人のコンセプトと資産運用会社の概要	47
● 日本リート投資法人の特徴	48
● ポートフォリオ・物件分散・テナント分散の推移	49
● 中規模オフィスの特性	50
● テナント割合（賃貸面積ベース）（第21期末時点）	51
● 住宅テナントデータ（第21期末時点）	52
● ティアリングプロジェクトに基づく資産入替えのトラックレコード	54
● 主な解約予告（オフィス・商業施設）	55
● 独自のリーシングサービス	58
● サステナビリティに関する取組み	59
● スポンサーサポート	63
● 投資主の状況	65
● 投資口価格の推移（上場～第21期末（2022年12月31日））	66

《投資法人のコンセプト》

- 機動的かつタイムリーな投資
- 成長性とリスク分散を追求したポートフォリオ
- スポンサーネットワークを活かした成長戦略

《スポンサーサポート体制》

SBIグループをメインスポンサーとする投資法人



《投資基準 (1)》

用途及び地域双方においてリスク分散を図ることが可能となる総合型のポートフォリオを構築

	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		
		三大都市圏		政令指定都市等
		都心6区		
オフィス	50%以上	60%以上	40%以下	20%以下
住宅	50%以下	60%以上		40%以下
商業施設	20%以下	地域別投資比率は定めていません		

《資産運用会社の概要》

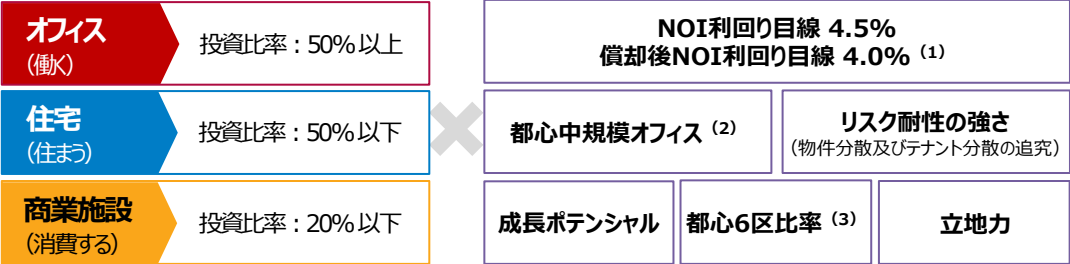
スポンサー各社が各分野のエキスパート人材を派遣

商号	SBI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		

注
1. 「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、「三大都市圏」とは、東京経済圏（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県）、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、「政令指定都市等」とは、三大都市圏以外に所在する、政令指定都市（札幌市、仙台市、新潟市、静岡市、浜松市、岡山市、広島市、福岡市、北九州市及び熊本市）及び県庁所在地である都市をいいます。

堅持する投資規律

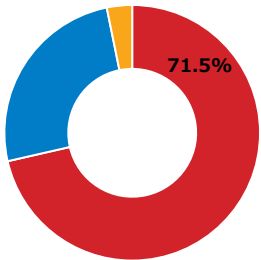
- ◎ 日本の社会に深く根付いた3つのアセットタイプを対象とし投資
- ◎ 投資規律を堅持したタイムリーな投資



需給バランスと分散に着眼した
磐石なポートフォリオの追究

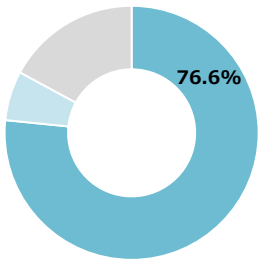
- ◎ 需給バランスに着目し、都心中規模オフィスへ重点投資
 - ポートフォリオのオフィス比率： 71.5%
 - オフィスの都心6区比率： 76.6%
- ◎ 分散による高いリスク耐性を実現
 - 上位5テナント比率 (4)： 8.0%
 - 上位5物件比率： 20.1%

《ポートフォリオの用途別割合》



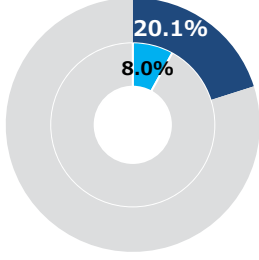
■ オフィス ■ 住宅 ■ 商業施設

《オフィスの地域別割合》



■ 都心6区 ■ 東京23区 ■ 三大都市圏等

《物件分散・テナント分散の状況（面積ベース）》



■ 上位5テナント ■ 上位5物件

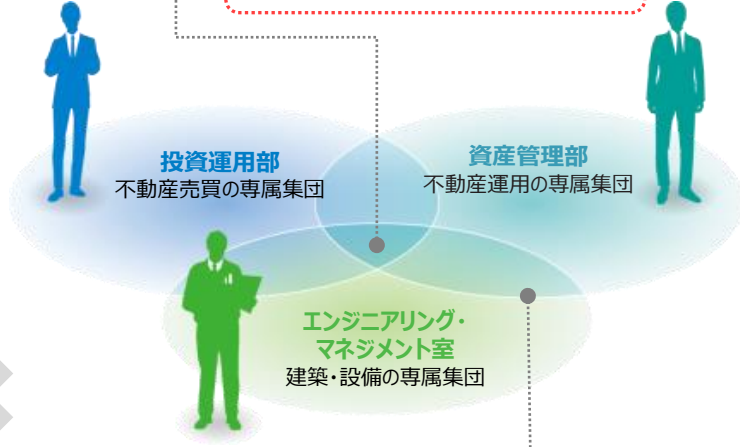
注

- 「利回り」は、物件取得時に本投資法人が想定するキャッシュフローに基づくNOIの取得価格に対する利回りをいいます。
- 「中規模オフィス」とは、延床面積7,000坪未満のオフィスビルを指します。以下、同じです。
- 「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。
- 「上位5テナントの比率」は、オフィス（付帯住宅を除きます）及び商業施設のエンドテナントのみを対象に、賃貸面積ベースは第21期末時点における各テナントの賃貸面積の賃貸可能面積における割合を記載しています。

ポートフォリオの
強みを活かす運用体制

- ◎ 三位一体マネジメント
 - 3つの機能の相乗効果と牽制機能を活かし
中長期目線での最適なポートフォリオ・マネジメントの遂行を目指す

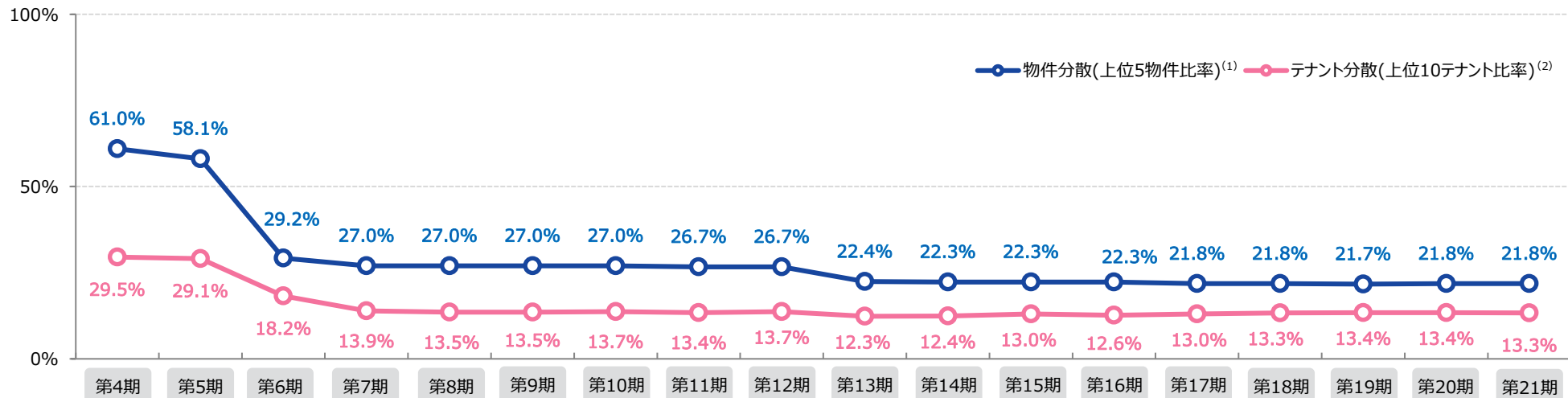
- 投資判断のトリプルチェック
: 成長余力と磐石さを追究しつつポートフォリオを構成
- 中長期運用戦略の策定（ティアリングプロジェクト）
: 的確なタイミングでの資産の入替え実施を目指す
 - ▶▶ 2017年から2022年までに5回の資産入替えを実施、ポートフォリオの質を向上
→本資料 P13/54ご参照



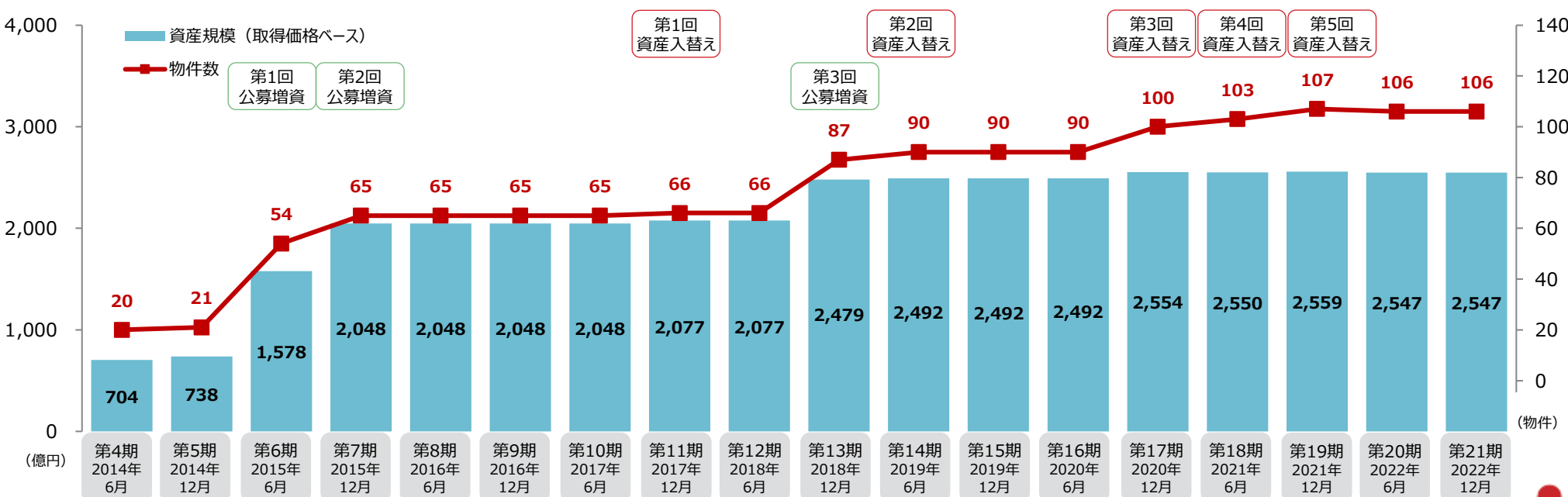
- 効果的なエンジニアリング・マネジメントの実施
: 確実な内部成長の実現を目指す
 - ▶▶ 15期累計バリューアップ実績
→本資料 P20/22ご参照

ポートフォリオ・物件分散・テナント分散の推移

《物件分散・テナント分散の推移》



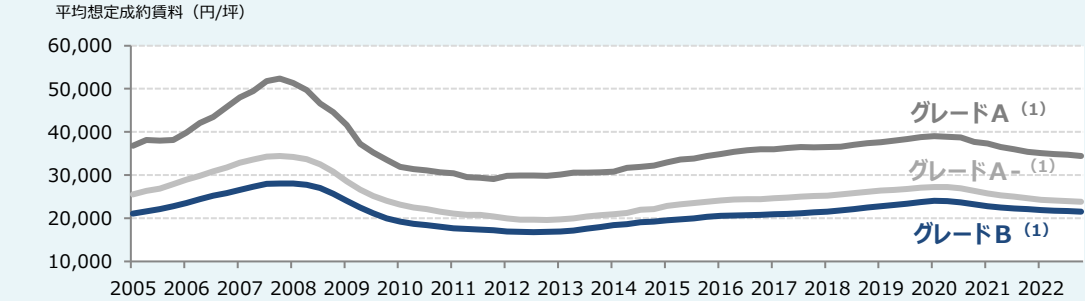
《資産規模の推移》



注
1. 取得価格に基づき算出しています。
2. オフィス及び商業施設における事務所又は店舗区画のエンドテナントのみを対象に、各期末時点における賃貸面積及びエンドテナント数に基づき算出しています。

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》



出典：シービーアールイー株式会社

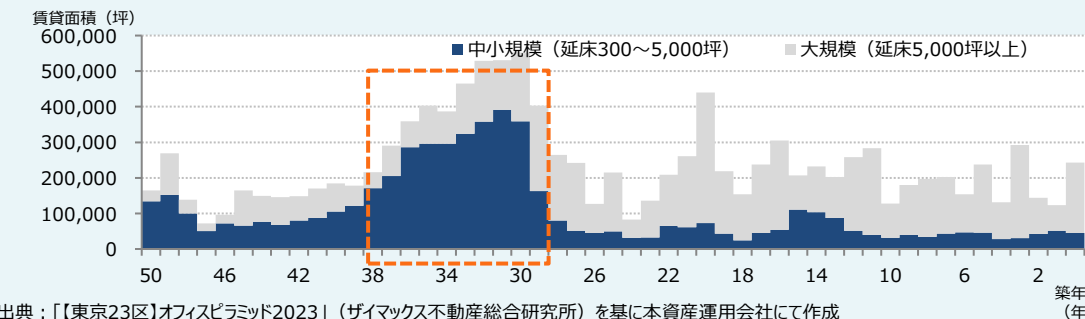
中規模オフィスビルの特性 2) 限定的な供給 (良好な需給バランス)

《東京23区供給量》



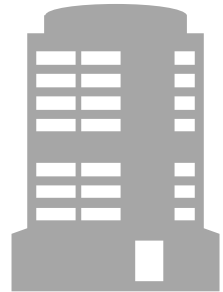
出典：「【東京23区】オフィス新規供給量2023」(ザイマックス不動産総合研究所) を基に本資産運用会社にて作成

《東京23区規模別・築年別オフィスストック》



出典：「【東京23区】オフィスピラミッド2023」(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



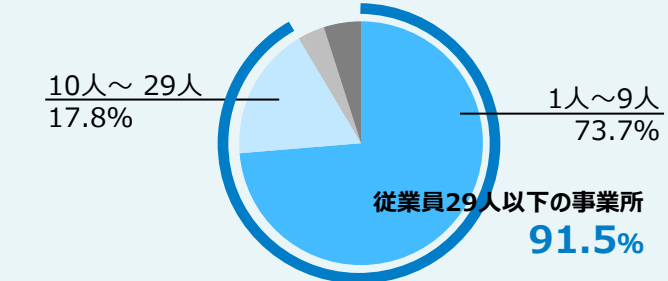
Bクラスオフィス
= 中規模オフィス



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区従業者規模別事業所の割合》

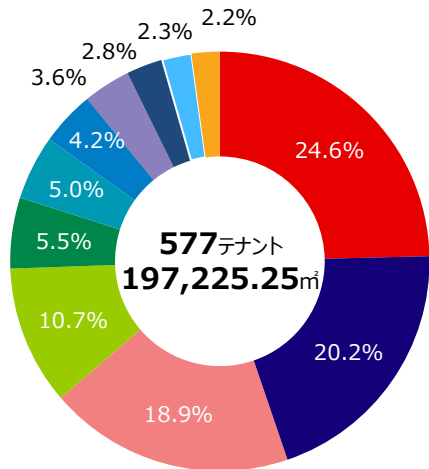


出典：総務省統計局「平成28年経済センサス活動調査 事業所に関する集計」を基に本資産運用会社にて作成

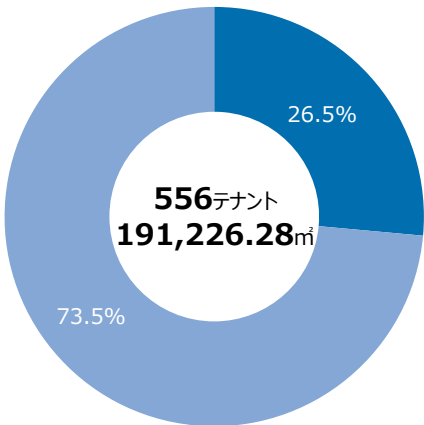
- 「グレードA」は、東京都主要5区（千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区）におけるシービーアールイー株式会社が設定したオフィスエリアに所在する貸付総面積6,500坪以上、延床面積10,000坪以上、基準階床面積500坪以上かつ築11年未満のビルを指します。「グレードAマイナス」は、東京23区におけるシービーアールイー株式会社が設定したオフィスエリアに所在する基準階床面積250坪以上、貸付総面積4,500坪以上、延床面積7,000坪以上かつ新耐震基準に準拠したビルを指します。「グレードB」は、東京23区におけるシービーアールイー株式会社が設定したオフィスエリアに所在する基準階床面積200坪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

テナント割合（賃貸面積ベース）（第21期末時点）

《業種別テナント割合（1）》



《企業規模別（2）》

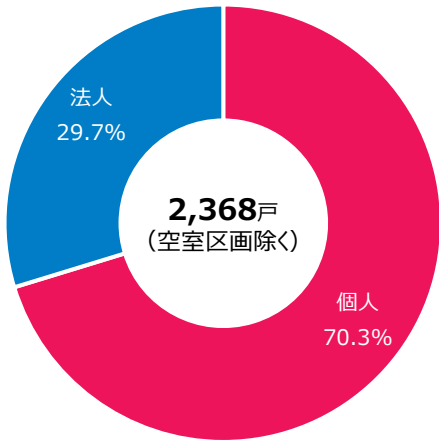


業種	賃貸面積 (㎡)	テナント数	割合
1 情報通信業	48,545.97	117	24.6%
2 サービス業(他に分類されないもの)	39,744.14	139	20.2%
3 製造業	37,351.40	93	18.9%
4 卸売・小売業	21,180.49	68	10.7%
5 金融・保険業	10,765.10	21	5.5%
6 不動産業	9,824.30	32	5.0%
7 建設業	8,292.78	29	4.2%
8 教育、学習支援業	7,191.49	21	3.6%
9 医療、福祉	5,574.95	20	2.8%
10 飲食店、宿泊業	4,469.45	26	2.3%
11 その他	4,285.18	11	2.2%

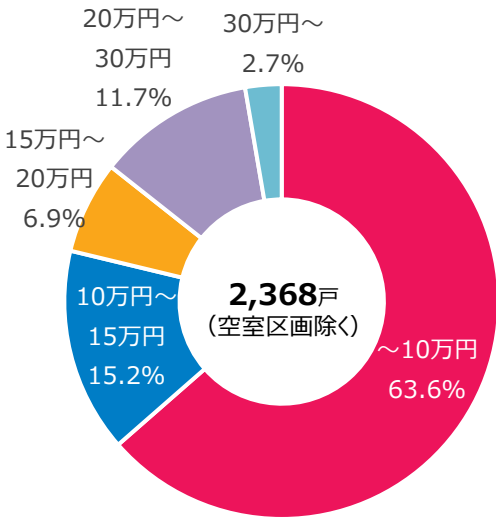
種別	賃貸面積 (㎡)	テナント数	割合
1 東証プライム上場企業及びその子会社	50,582.01	98	26.5%
2 その他	140,644.27	458	73.5%

注
 1. オフィス及び商業施設物件における事務所・店舗区画（オフィス、商業施設の付帯住戸を除く）に入居中のエンドテナントを対象に集計しています。
 2. 用途「オフィス」物件の事務所・店舗区画（オフィスの付帯住戸を除く）の当期末時点における契約中テナントを対象に集計しています。

《契約区分（戸数）》



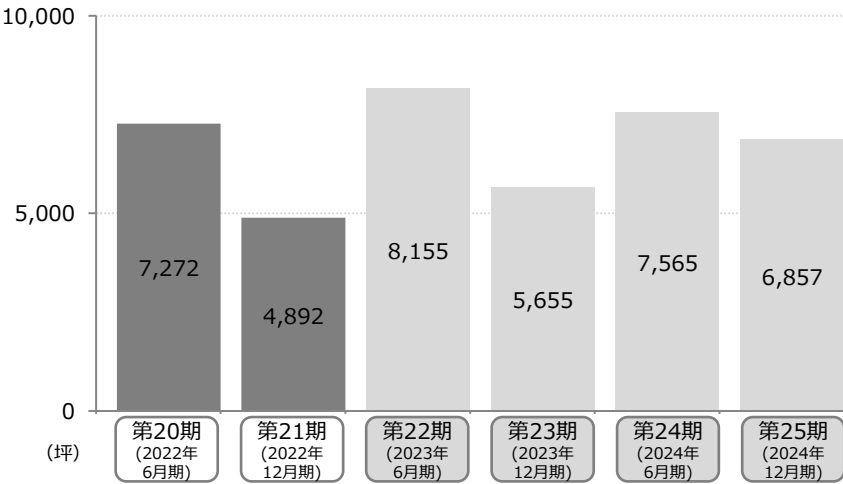
《月額賃料別分散状況（戸数）》



《ルームタイプ別稼働率（事務所・店舗区画除く）》

	保有割合 (面積ベース) 第21期末 (2022年12月期)	稼働率			
		第18期末 (2021年6月期)	第19期末 (2021年12月期)	第20期末 (2022年6月期)	第21期末 (2022年12月期)
シングルタイプ (単身世帯、40㎡未満)	42.6%	98.3%	95.2%	96.1%	95.3%
コンパクトタイプ (2人程度の世帯、40㎡以上)	7.7%	94.9%	98.4%	95.2%	95.6%
ファミリータイプ (3人以上の家族世帯、50㎡以上)	49.7%	98.9%	98.8%	98.7%	98.4%

《賃料改定対象面積の推移》

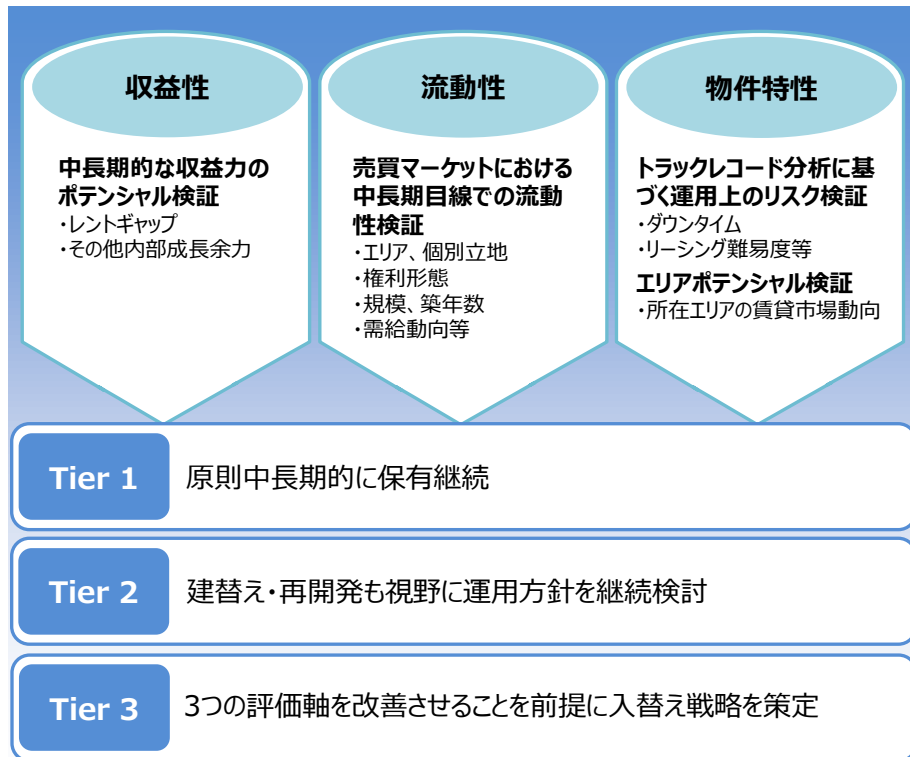


[illegible]

ティアリングプロジェクトに基づく資産入替えのトラックレコード

《ティアリングプロジェクトの概要》

1 年に1度、3つの評価軸でスコアリングし、Tier 1からTier 3に分類



2 分類に即した運用戦略を3年から5年の時間軸を念頭に策定

- ◆ 効率的な設備投資計画の立案、実行
- ◆ 「売り時」と「買い時」のタイミングと、賃貸マーケットのトレンドを見据えた的確なタイミングでの資産入替えの検討

3 効率的な運用戦略の遂行

- ◆ 定期的な再検証による分類の見直し

《資産入替え実績》

第1回資産入替え

第11期（2017年12月期）実施

（譲渡）2物件 100億円 ⇔ （取得）3物件 115億円
売却益 7.8億円
簿価の圧縮 4.0億円

第2回資産入替え

第14期（2019年6月期）実施

（譲渡）2物件 72億円 ⇔ （取得）5物件 77億円
売却益 4.9億円

第3回資産入替え

第17期（2020年12月期）実施

（譲渡）3物件 93億円 ⇔ （取得）13物件 137億円
売却益 13.1億円

第4回資産入替え

第18期（2021年6月期）実施

（譲渡）3物件 67億円 ⇔ （取得）6物件 50億円
売却益 11.7億円

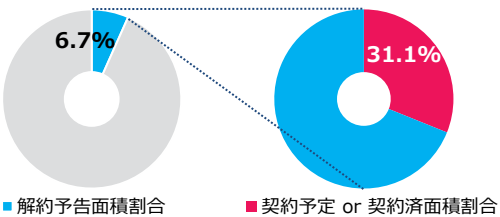
第5回資産入替え

第19期（2021年12月期）以降実施

（譲渡）5物件 100億円 ⇔ （取得）8物件 76億円
売却益 17.3億円

主な解約予告（オフィス・商業施設）（1 / 2）

《解約予告、契約予定・契約済割合（面積ベース）》



①：ポートフォリオ 総賃貸可能面積（オフィス・商業施設）		201,149.77㎡（60,845坪）	
②：解約予告面積	13,418㎡（4,059坪）	③：②の内、契約予定 or 契約済面積	4,171㎡（1,261坪）
解約予告面積割合	6.7%	契約予定 or 契約済面積割合	31.1%

物件名称	第21期末稼働率	解約予告の状況		リーシング状況	想定稼働率 ⁽¹⁾
FORECAST四谷	89.7%	1フロア（52坪）	空室	新規テナント契約締結済み	100.0%（2023年2月末時点）
FORECAST亀戸	94.7%	1区画（49坪）	空室	新規テナント契約締結済み	100.0%（2023年2月末時点）
大宮センタービル	98.6%	1区画（60坪） 1区画（73坪）	空室 解約予定	新規テナント契約締結予定	100.0%（2023年6月末時点）
グリーンオーク高輪台	82.1%	1フロア（52坪） 2フロア（116坪） 1フロア（89坪）	空室 解約予定 空室	新規テナント契約締結予定 新規テナント契約締結予定 新規テナント契約締結済み	100.0%（2023年6月末時点）
FORECAST茅場町	100.0%	1区画（15坪） 1フロア（149坪）	解約予定	リーシング活動中 新規テナント契約締結予定	98.7%（2023年6月末時点）
神田オーシャンビル	90.2%	1フロア（43坪） 1区画（9坪）	空室 解約予定	新規テナント契約締結済み リーシング活動中	97.9%（2023年3月末時点）
I・S南森町ビル	100.0%	1区画（33坪）	解約予定	リーシング活動中	97.3%（2023年8月末時点）
FORECAST新宿SOUTH	100.0%	1区画（164坪）	解約予定	リーシング活動中	96.1%（2023年4月末時点）
ザ・スクエア	100.0%	1区画（23坪）	解約予定	リーシング活動中	94.9%（2023年4月末時点）
FORECAST五反田WEST	100.0%	1区画（141坪） 1フロア（212坪）	解約予定	リーシング活動中 新規テナント契約締結済み	94.8%（2023年9月末時点）
FORECAST市ヶ谷	100.0%	1区画（61坪）	解約予定	リーシング活動中	94.7%（2023年8月末時点）
FORECAST桜橋	100.0%	1区画（118坪）	解約予定	リーシング活動中	94.1%（2023年3月末時点）

注
1. 想定稼働率は、2023年1月末時点で入居申込みを受領しているテナントが全て入居し、解約予告を受領しているテナントが全て退去した場合の稼働率を記載しています。

物件名称	第21期末稼働率	解約予告の状況		リーシング状況	想定稼働率 ⁽¹⁾
ダイビル名駅	100.0%	2区画（38坪）	解約予定	リーシング活動中	92.8%（2023年8月末時点）
虎ノ門桜ビル	90.8%	1区画（84坪） 1フロア（184坪）	空室 解約予定	リーシング活動中 新規テナント契約締結予定	90.8%（2023年4月末時点）
MK麹町ビル	90.7%	1フロア（50坪）	空室	リーシング活動中	90.7%（2023年1月末時点）
NRT神田須田町ビル	100.0%	1フロア（33坪）	解約予定	リーシング活動中	90.5%（2023年3月末時点）
アルテビル肥後橋	100.0%	1フロア（110坪）	解約予定	リーシング活動中	89.5%（2023年7月末時点）
築地フロント	100.0%	1フロア（25坪）	解約予定	リーシング活動中	88.0%（2023年2月末時点）
ANTEX24ビル	86.7%	1フロア（90坪）	空室	リーシング活動中	86.7%（2023年1月末時点）
ラ・ペリテ AKASAKA	100.0%	1フロア（69坪） 1フロア（69坪）	解約予定	新規テナント契約締結予定 リーシング活動中	86.7%（2023年7月末時点）
イトーピア岩本町二丁目ビル	100.0%	2区画（146坪）	解約予定	リーシング活動中	86.0%（2023年6月末時点）
FORECAST高田馬場	83.8%	1フロア（277坪）	空室	リーシング活動中	83.8%（2023年1月末時点）
藤和東五反田ビル	100.0%	1フロア（158坪）	解約予定	リーシング活動中	82.1%（2023年6月末時点）
西五反田8丁目ビル	100.0%	2フロア（202坪） 1フロア（109坪）	解約予定	リーシング活動中 新規テナント契約締結済み	77.7%（2023年8月末時点）
Shinto GINZA EAST	74.1%	2フロア（95坪）	空室	リーシング活動中	74.1%（2023年1月末時点）
イトーピア岩本町ANNEXビル	100.0%	2フロア（249坪）	解約予定	リーシング活動中	73.1%（2023年8月末時点）
セントラル代官山	100.0%	2フロア・ 1区画（175坪）	解約予定	リーシング活動中	69.5%（2023年8月末時点）
広尾ONビル	100.0%	5フロア（421坪）	解約予定	リーシング活動中	37.7%（2023年11月末時点）

注
1. 想定稼働率は、2023年1月末時点で入居申込みを受領しているテナントが全て入居し、解約予告を受領しているテナントが全て退去した場合の稼働率を記載しています。

This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

独自のリーシングサービス

本投資法人のメインテナントである中小企業やベンチャー企業の入居を積極的に支援すべく、様々なリーシングサービスを活用しています。

	セレクトオフィス	移得-ittoku-	敷得-shikittoku-	敷金つなげ得？
概要	テナントが複数のオフィスレイアウト・デザイン等を自由に選択でき、且つその内装費用を本投資法人が負担するサービス 	テナントのオフィス移転費用について大幅削減を可能とする株式会社日商保（日商保）との共同開発サービス 	当初賃貸借契約期間経過後、テナントの財務状況次第でテナントの敷金の半額を返還する、日商保との共同開発サービス 	賃貸借契約締結時、敷金の預託を最大9ヶ月猶予することで、スムーズなオフィス移転を促進する日商保との共同開発サービス 
サービスの特徴	・自由なレイアウト ・VR内覧 ・省コスト	・敷金1ヶ月分に減額 ・保証委託料不要 ・原状回復費不要 ・連帯保証人不要	・敷金の半分以上を返還 ・保証委託料不要 ・連帯保証人不要	・預託敷金の猶予 ・保証委託料不要
テナントニーズ	・使いやすいオフィスにし、職場環境の改善を図りたい ・初期費用を抑え、投資資金を確保したい	・敷金等の初期費用を抑えたい ・オフィス移転時の連帯保証人の調整を避けたい	・敷金を有効活用したい ・オフィス移転時の連帯保証人の調整を避けたい	・二重敷金を回避したい ・移転や引っ越し期間の自由度を増やしたい ・手許資金を有効活用したい
本投資法人のメリット	・物件収益力の向上 ・リーシング活動の促進 ・テナント満足度向上	・物件収益力の向上 ・リーシング対象の拡大 ・日商保による与信管理の強化	・物件収益力の向上 ・リーシング対象の拡大 ・日商保による与信管理の強化	・空室期間やFRの減少 ・リーシング対象の拡大 ・日商保による与信管理の強化

サステナビリティに関する取組み（環境）

《GRESBリアルエステイート評価への参加》



本投資法人は2022年GRESBリアルエステイート評価において、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、マネジメント側面、パフォーマンス側面、共に優れていることを表す「Green Star」を6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環境配慮評価融資》の取得



「SMBC 環境配慮評価融資」は、融資の実行、条件の設定に当たって、株式会社三井住友銀行と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、「SMBC 環境配慮評価」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。

各認証の詳細は、各認証名に付属のリンク先に記載されております。

《気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD）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コンソーシアムへ加入致しました。

TCFD（Task Force on Climate-related Financial Disclosures、気候関連財務情報開示タスクフォース）は、G20 の要請を受け、金融安定理事会（FSB）により、気候関連の情報開示及び金融機関の対応を検討する目的で設立された組織です。TCFD は、企業等に対し、気候変動関連リスク及び機会に関する「ガバナンス」、「戦略」、「リスク管理」、「指標と目標」について把握・開示することを推奨する提言を公表しています。

●環境認証取得の状況



サステナビリティに関する取組み（環境）

《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および個別物件において、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。

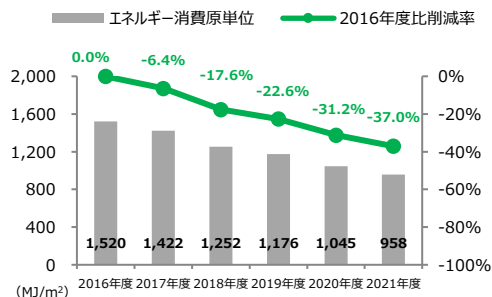
（2）目標管理

- ・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合いの把握、前年度との比較・分析等）を行う。

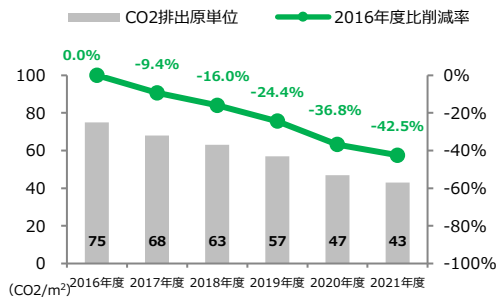
《環境データの測定》

- ・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。
- ・CO2排出量の削減目標として、2030年度末までに原単位ベースで2016年度比50%削減と設定し、取り組んでまいります。

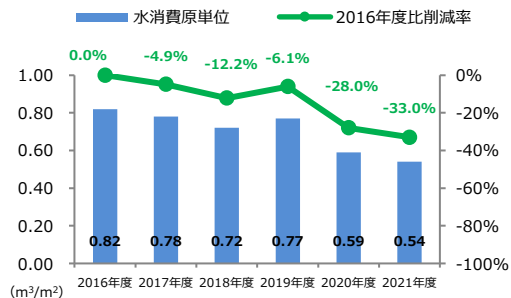
【エネルギー消費原単位の推移】



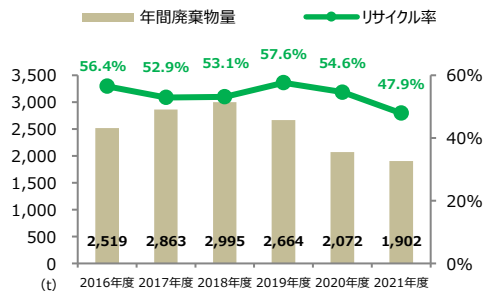
【CO2排出原単位の推移】



【水消費原単位の推移】



【廃棄物量とリサイクル率の推移】



《ZEB化の促進》

ZEBとは、Net Zero Energy Building（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）の略称で、快適な室内環境を実現しながら建物で消費する年間の一次エネルギーの収支をゼロにすることを目指した建物のことです。

- ・「ZEB Ready※」及び「BELS★5」の認証を取得

※ZEBを見据えた先進建築物として、外皮の高断熱化及び高効率な省エネルギー設備を備えた建築物

「ZEB Ready」「BELS★5」認証取得物件



西新宿三晃ビル



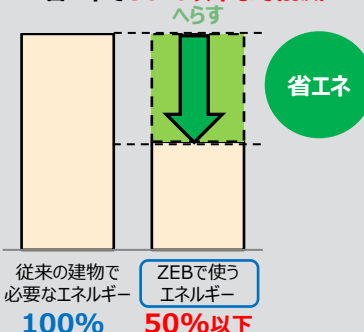
ラ・ペリテ AKASAKA

NEW

- ・西新宿三晃ビルにおいて、都市型テナントビルにおけるZEB改修モデルケースを確立した点において評価され、**2022年度 省エネ大賞「省エネルギーセンター会長賞」**を受賞

ZEB Ready（ゼブレディ）

省エネで**50%以下**まで削減



《計画的な補助金の有効活用》

- ・投資効率の更なる向上のため、補助金制度を有効活用
- ・採択基準の変更や競争激化に鑑み、最大限、積極的に申請

《東京都中小低炭素モデルビルへの適合取得》

- ・東京都は「低炭素ビルの評価指標（低炭素ビルベンチマーク）」においてA1以上に分類された積極的に省エネに取り組む中小テナントビルを中小低炭素モデルビルとして公表しております。
- ・ホームートホライゾンビルでは、全熱交換機、節水機器の導入、高効率照明器具の採用、テナントへのエネルギー使用量提供、空調フィルターの清掃・点検、その他機器の定期的な保守点検等の取組みにより、新たに適合取得しました。
- ・FORECAST人形町では、全熱交換機の導入、LED照明機器の採用、エネルギー使用量の計測把握、テナントへの温暖化対策の協力促進の取組み等により、新たに適合取得しました。

東京都中小低炭素モデルビルへの適合取得物件



イトーピア岩本町 ANNEXビル



Shinto GINZA EAST



FORECAST 茅場町ビル



ホームートホライゾンビル



FORECAST 人形町ビル

サステナビリティに関する取組み（環境/社会）

《「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



ラ・ペリテ AKASAKA



ビジョンビル



大宮センタービル

《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。

＜PCR検査センターの設置＞

NEW

新型コロナウイルス感染防止を図り、安心して日常生活や経済活動を送れるよう地域コミュニティに貢献することを目指し、大宮センタービルの広場にPCR検査センターを設置しました。



大宮センタービル

＜デジタルサイネージ等設置＞

オフィス49物件、住宅8物件の1階エレベータホール等にデジタルサイネージ・エレシネマを設置しました。各種ニュースやブランド広告等を放映することにより、エレベータ待機時間の環境改善が期待されます。



タワーコート北品川



＜フードトラックの設置＞

入居者ニーズに応えるべく、敷地の一部をフードトラック（移動型店舗）に提供しています。近隣に飲食店が不足しており、限られた昼休み時間内に外で昼食をとることが難しい、等様々な事情を抱えるオフィスワーカーに日替わりで食のサービスを提供しています。

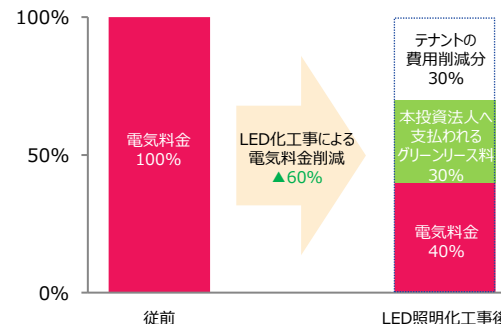


芝公園三丁目ビル

《グリーンリースを活用した省エネへの取組》

- 国の補助金制度を利用し、LED照明の導入や、省エネタイプの空調機へ更新することで、エネルギー削減に努めています。
- 同時に、テナントとグリーンリース契約を締結することにより、専有部の省エネの一定額を本投資法人の収入とすることができます。

グリーンリース契約の仕組み（例）



【グリーンリース契約 取組物件】

- ・ラ・ペリテ AKASAKA
- ・イトーピア岩本町一丁目ビル
- ・FORECAST五反田WEST
- ・ビジョンビル
- ・FORECAST高田馬場
- ・藤和東五反田ビル
- ・イトーピア清洲橋通ビル
- ・西新宿三晃ビル

《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書には、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GP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へリサイクルできるグラシン紙を使用しています。



《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
- ・従業員満足度調査の実施
- ・オフィスBGMの導入
- ・テレワークの導入
- ・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	21名
不動産証券化マスター	6名
公認不動産コンサルティングマスター	2名
ビル経営管理士	1名
証券アナリスト	2名

2022年12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)
運用報酬2 (DPU連動)	NOI×DPU変動率 ⁽¹⁾ × 2.5% (上限料率)
● 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)
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)
スポンサーによるセიმボート出資	
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15,500口を保有
資産運用会社役員及び従業員によるセიმボート	
役員DPU報酬	DPU連動報酬を導入
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リート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》

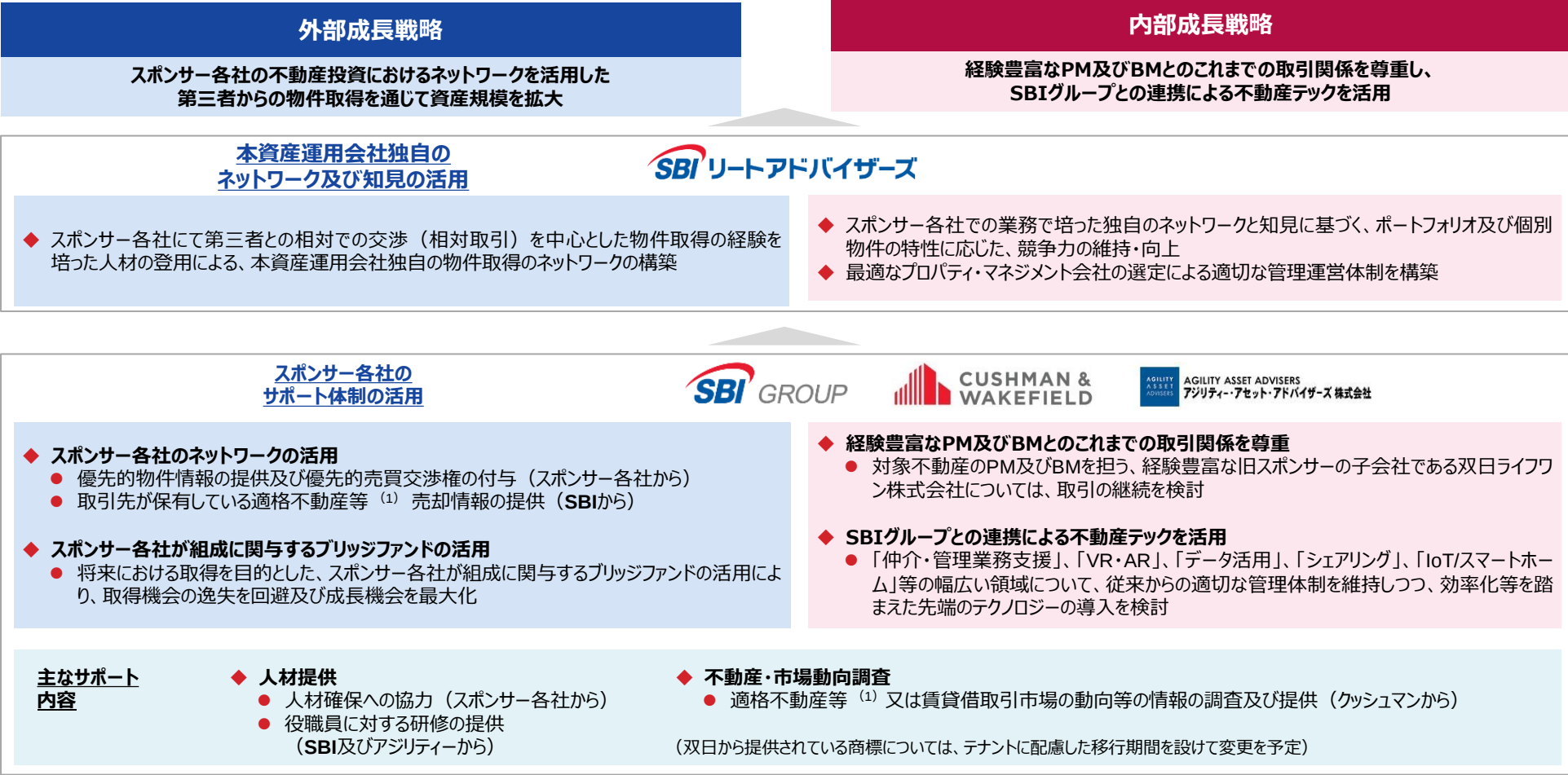


《お客さま本位の業務運営実現に向けた取組について》

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、その取り組み状況を年に1回開示しています。
 詳細は[こちら](#)をご確認下さい。

注
 1. $DPU\text{変動率} = (\text{当該営業期間に係る調整後1口当たり分配金額} - \text{前営業期間に係る調整後1口当たり分配金額}) \div \text{前営業期間に係る調整後1口当たり分配金額} + 1$
 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。
 3. 取締役会は、各手続きが適切に完了していることを確認の上決裁を行います。

◆ スポンサーサポートを活用しつつ、外部からの物件取得により成長を目指す



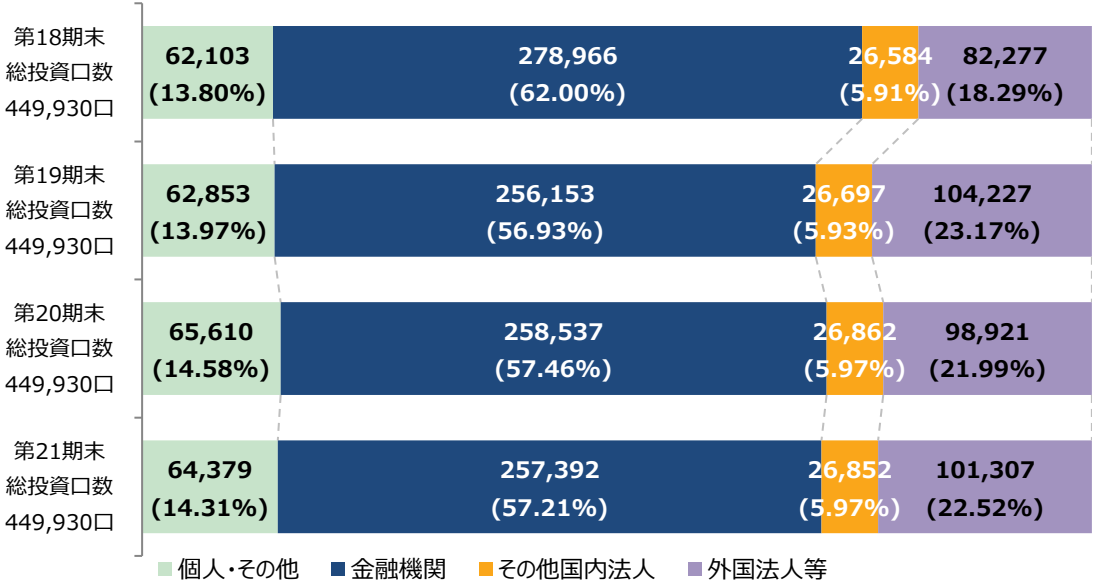
※「適格不動産等」とは、本投資法人及び本資産運用会社の定める投資方針に合致する不動産、不動産信託受益権、不動産対応証券又は不動産を裏付けとする匿名組合出資持分等（開発段階の不動産を含みます）をいいます。

[illegible]

《所有者属性別の投資主数の割合》

第21期末（2022年12月期）				
	投資主数	割合	投資口数	割合
個人・その他	13,118	95.54%	64,379	14.31%
金融機関	109	0.79%	257,392	57.21%
その他国内法人	265	1.93%	26,852	5.97%
外国法人等	239	1.74%	101,307	22.52%
合計	13,731	100.00%	449,930	100.00%

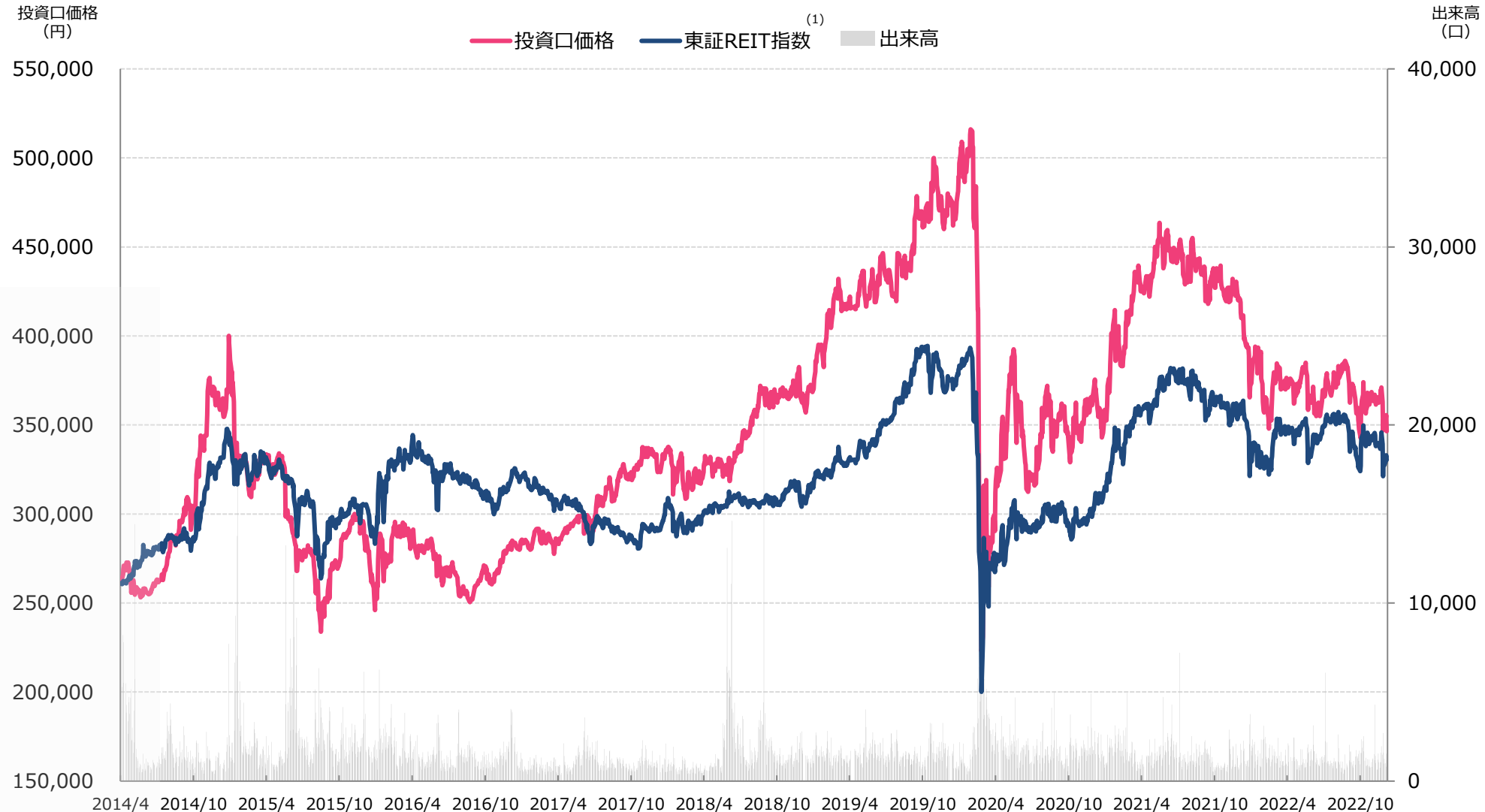
《所有者属性別の投資口の割合推移》



《大口投資主の状況（上位10投資主）》

第21期末（2022年12月期）			
	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）	107,809	23.96%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 （信託口）	66,808	14.85%
3	野村信託銀行株式会社 （投信口）	20,947	4.66%
4	SBIホールディングス株式会社	15,500	3.44%
5	BNYM AS AGT／CLTS NON TREATY JASDEC	7,852	1.75%
6	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	7,369	1.64%
7	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	6,225	1.38%
8	JP MORGAN CHASE BANK 385781	5,400	1.20%
9	日本証券金融株式会社	5,281	1.17%
10	JP MORGAN CHASE BANK 385771	5,217	1.16%
合計		248,408	55.21%

投資口価格の推移(上場～第21期末(2022年12月31日))



注
1. 東証REIT指数は2014年4月24日時点の本投資法人投資口価格(261,100円)を基準として指数化しています。

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**

TEL:03-5501-0080

<https://www.sbi-sra.com/>