

日本リート投資法人 (証券コード：3296)

第25期決算説明資料

(2024年12月期)

2025年2月19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/>

1. 成長戦略

● 第25期から着手した成長戦略 ～ NOI成長と投資主還元	3
● バランスシートマネジメント	4
● 今後の分配方針	5

2. 第25期（2024年12月期）の決算概要

● 決算ハイライト	7
● 第25期（2024年12月期）決算の概要	8
● 第26期（2025年6月期）及び第27期（2025年12月期）業績予想の概要	9
● 投資主価値の推移	10
● 資産規模の推移	11

3. ポートフォリオ概要

● ポートフォリオ概要（第25期（2024年12月期）末時点）	13
● リスク分散の状況（第25期（2024年12月期）末時点）	14

4. 第25期（2024年12月期）の運用状況

● 資産入替の概要（第25期（2024年12月期））	16
● ポートフォリオ再構築への取組み	17
● 稼働率とフリーレント期間	18
● テナント入退去状況（オフィス）	19
● 賃料改定の実績（オフィス）	20
● 賃料増減額とレントギャップ（オフィス）	21
● テナント入退去状況及び稼働率（住宅）	22
● 賃料増額改定の実績（住宅）	23
● エンジニアリング・マネジメント	24
● 財務運営	25
● サステナビリティに関する取組み（サマリー）	27

5. 第25期（2024年12月期）の決算関連データ

● 第25期（2024年12月期）決算の概要	29
● 第26期（2025年6月期）及び第27期（2025年12月期）業績予想の概要	30
● 第26期（2025年6月期）業績予想の概要	31
● 営業成績及び財産状況の推移	32
● 物件別利回り	33
● 鑑定評価サマリー	37
● 鑑定価格比較表	38
● ポートフォリオ概要	42
● 注記集	46

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	48
● SBIグループ・バリューチェーン	49
● 日本リート投資法人の特徴	50
● 中規模オフィスの特性	51
● テナント属性（第25期末時点）	52
● 住宅テナントデータ（第25期末時点）	53
● ティアリングプロジェクト	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	57
● サステナビリティに関する取組み	58
● スポンサーサポート	62
● 投資口価格の推移と投資主の状況	63



1. 成長戦略

第25期から着手した成長戦略 ～ NOI成長と投資主還元

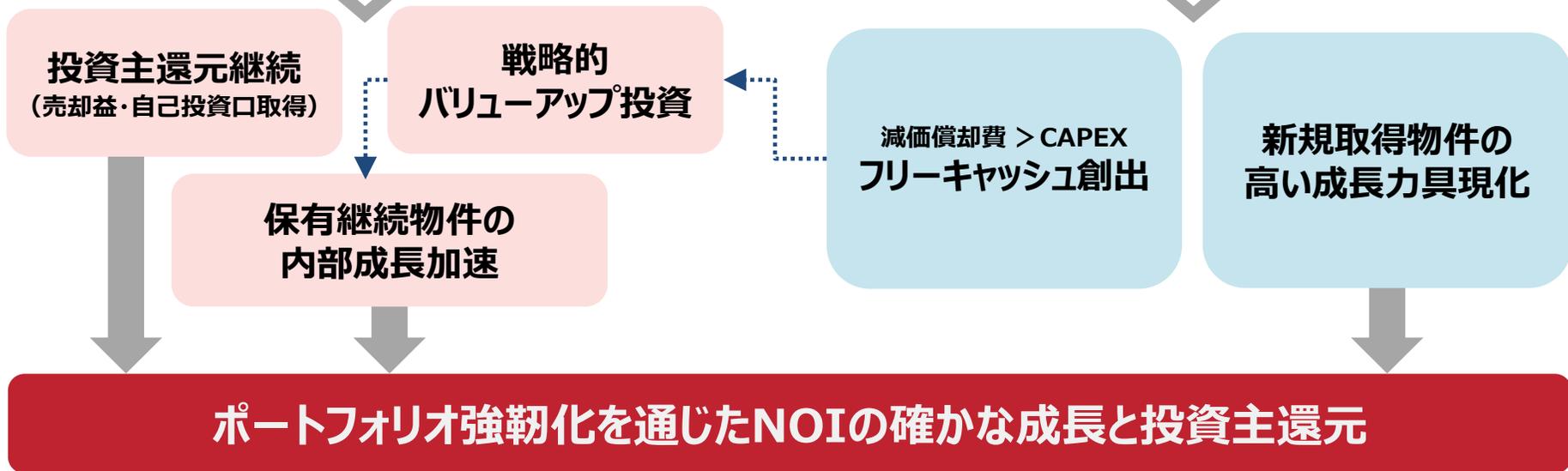
ポートフォリオ 強靱化

売却（築古・低成長物件）	
25～27期（公表済）	26期以降
オフィス/住宅 6物件 299億円 売却益59億円 （内、投資主還元：16億円）	+ 500億円（※）
平均築年数 38.0 年	
保有継続ポートフォリオのクオリティ向上	

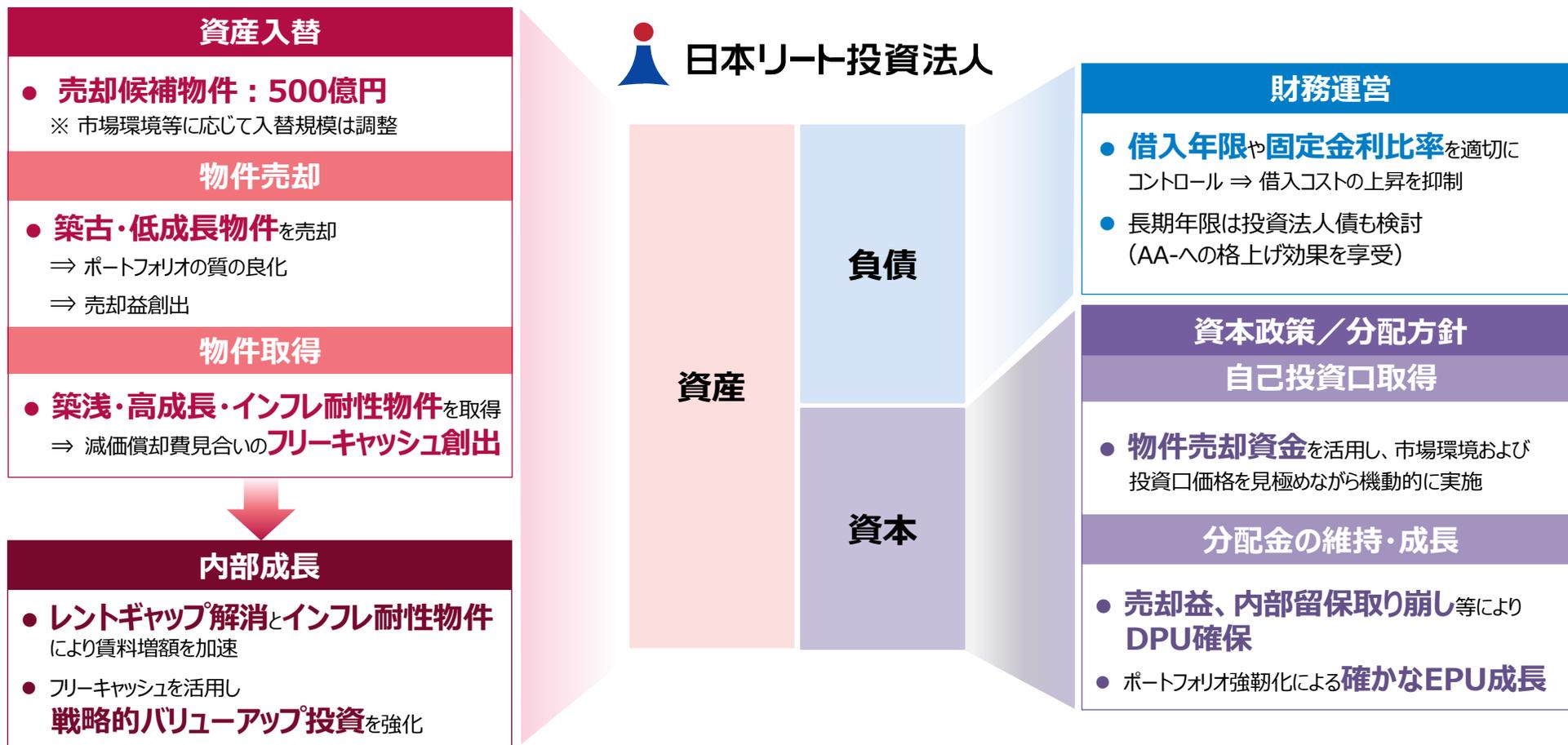


取得（築浅・高成長物件）	
25～27期（公表済）	26期以降
オフィス/R&D 2物件 ホテル TK出資1件 203億円	+ オフィス 住宅 ホテル R&D
平均築年数 1.1 年	
ポートフォリオの若返りとインフレ耐性強化	

※ 市場環境等に応じて入替規模は調整



- ◆ バランスシートマネジメントを通じて、積極的な投資主還元により一定のDPUを確保し、EPUの堅固な成長軌道をつくることで持続的な投資主価値向上を図る

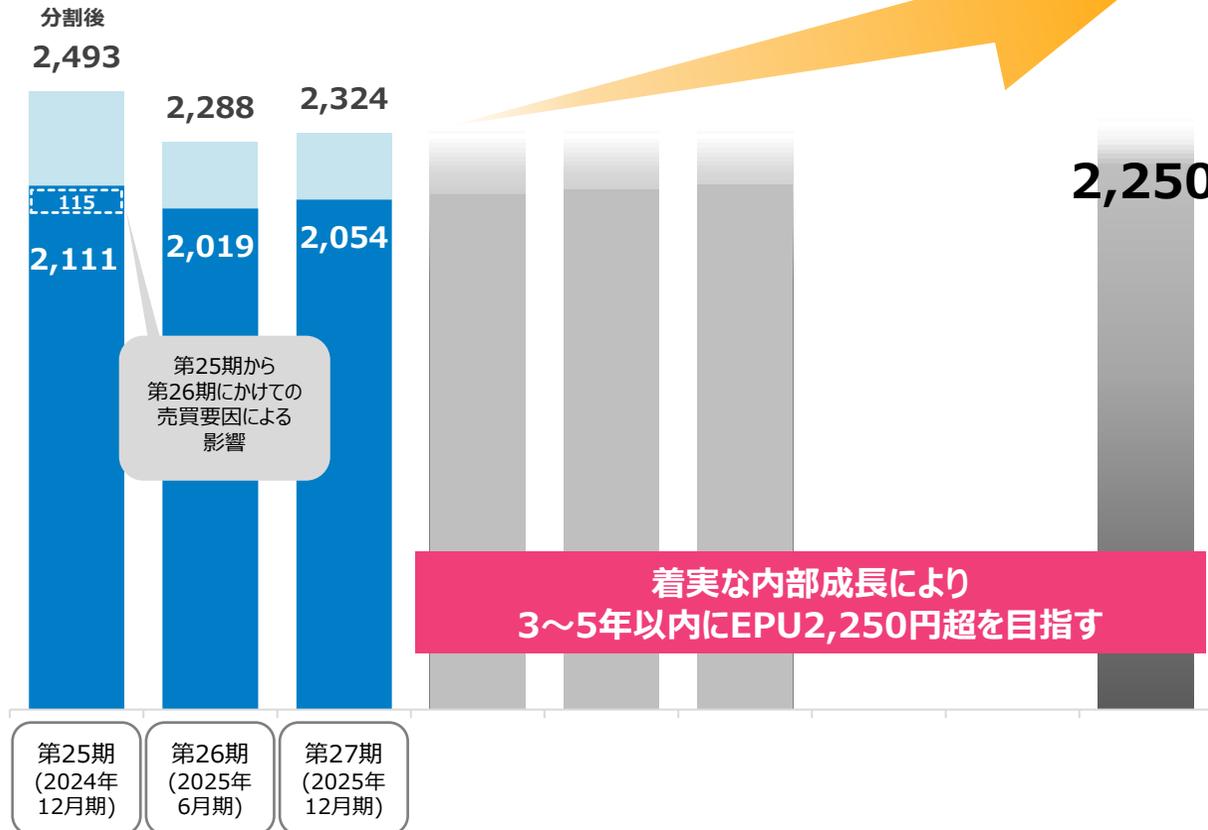


今後の分配方針

- ◆ 積極的な投資主還元 → 売却益等の一時的効果を使い2,250円超のDPUを継続的に創出
- ◆ ポートフォリオ強靱化によって収益力を向上させ、3～5年以内に EPU2,250円超を目指す

売却益等の還元によりDPU創出

■ DPU ■ EPU(物件売却損益除く)



目標達成のための重点施策

NOI向上

テナント入替/賃料改定時
賃料増減率 +5%/期
→ 第25期末オフィスレントギャップ ▲4.87%

戦略的バリューアップ投資効果
NOI 5,000万円/年UP
→ エンジニアリング・マネジメント強化

インフレ耐性アセットの取得

投資主還元策

売却益等の還元
→ 第25期末含み益率26.7%

自己投資口取得
→ 市場環境と投資口価格を見極めながら機動的に実施



2. 第25期（2024年12月期）の決算概要

第25期 1口当たり分配金 9,972円 (予想※1対比+1,007円)

分割後：2,493円

営業収益 9,963百万円

営業利益 5,653百万円

経常利益 4,889百万円

当期純利益 4,887百万円

内部成長実績

◎ 稼働率

総合	オフィス	住宅
97.7% (前期末比▲0.3%)	97.5%	97.8%

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

702万円 (月額) (前期比+52万円)

1口当たり分配金 +23円/期の効果 (分割後)

◎ 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25期中実施分)

1,596万円 (年間)

1口当たり分配金 +4円/期の効果 (分割後)

外部成長実績

◎ 資産規模

105物件 2,506億円 (前期対比▲68億円)

◎ 資産入替 (第25期)

 第25期 売却 **5物件** 82億円 売却益 **11億円** (うち、分配金 6.6億円)

 第26期以降 売却 **1物件** 200億円 取得 **2物件** 202億円

財務・ESG実績

◎ 格付の変更 JCR A+ (ポジティブ) から AA- (安定的) へ変更

◎ 自己投資口の取得

25億円 7,835口の消却 (発行済投資口総口数の1.7%)

分配金 169円 (1.8%) 増配

◎ 投資口の分割 1口につき4口の割合で分割 (効力発生日：2025年1月1日)

◎ 環境認証延床面積割合 (第25期末時点) **52.1%** (全期末比+1.4%)

第26期

 1口当たり予想分配金 **2,288円** (予想※2対比+18円)

営業収益 10,834百万円

営業利益 6,731百万円

経常利益 5,947百万円

当期純利益 5,946百万円

第27期

 1口当たり予想分配金 **2,324円**

営業収益 10,828百万円

営業利益 6,830百万円

経常利益 6,004百万円

当期純利益 6,003百万円

※1 2024年6月期決算短信にて公表の予想数値と比較しています。

※2 2024年11月26日付公表の予想数値と比較しています。第26期の1口当たり予想分配金の予想対比は投資口分割後の数値で比較しています。

第25期（2024年12月期）決算の概要

(百万円)	第24期	第25期	第25期	第25期実績	第25期実績
	(2024年6月期) 実績	(2024年12月期) 予想※	(2024年12月期) 実績	第24期実績 比較 (増減金額)	第25期予想 比較 (増減金額)
	a	b	c	c-a	c-b
営業収益	9,865	9,462	9,963	+97	+500
営業費用	▲4,366	▲4,209	▲4,309	+56	▲100
営業利益	5,499	5,253	5,653	+154	+400
経常利益	4,774	4,472	4,889	+114	+416
当期純利益	4,773	4,472	4,887	+114	+415
1口当たり 分配金	9,570円	8,965円	9,972円	+402円	+1,007円
NOI	6,371	6,419	6,426	+54	+7
運用日数	182日	184日	184日	-	-

◆ 第24期（2024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		+97
賃貸事業収入の減少 (受入地代を含む)	物件売却による賃料収入の減少	▲56
不動産等売却益の増加	第24期と第25期の物件売却益の差額	+49
水道光熱費収入の増加	季節要因、燃料調整費の見直し等	+88
雑収入の増加	解約違約金の増加	+16
営業費用の減少		+56
不動産等売却損の減少	第24期と第25期の物件売却損の差額	+50
修繕費の減少	大規模修繕（外壁改修工事）の減少	+40
水道光熱費費用の増加	季節要因、燃料調整費の見直し等	▲63
支払手数料の減少	リース費用の減少	+15
営業外費用の増加		▲39
支払利息の増加	リファイナンスによる金利上昇	▲32

◆ 第25期（2024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		+500
賃貸事業収入の減少	物件売却による賃料収入の減少	▲34
不動産等売却益の増加	フィールドアベニュー・Shinto GINZA EASTの売却益	+542
営業費用の増加		▲100
不動産等売却損の増加	小松原山元マンション・ベレーサ金山の売却損	▲118
修繕費の減少	実施時期の変更、科目の修正等	+12
支払手数料の減少	リース費用の減少	+36
固定資産除去損の増加		▲12
控除対象外消費税の増加	課税売上割合の低下	▲21

第25期末
内部留保残高

1,053百万円
(前期末比+479百万円)

※ 2024年6月期決算短信にて公表の予想数値と比較しています。

第26期（2025年6月期）及び第27期（2025年12月期）業績予想の概要

(百万円)	第25期 (2024年12月期) 実績	第26期 (2025年6月期) 予想	第27期 (2025年12月期) 予想	第26期予想 第25期実績 比較 (増減金額)	第27期予想 第26期予想 比較 (増減金額)
	a	b	c	b-a	c-b
営業収益	9,963	10,834	10,828	+871	▲5
営業費用	▲4,309	▲4,102	▲3,998	+206	+104
営業利益	5,653	6,731	6,830	+1,077	+99
経常利益	4,889	5,947	6,004	+1,058	+57
当期純利益	4,887	5,946	6,003	+1,058	+57
1口当たり 分配金	2,493円	2,288円	2,324円	▲205円 ^(注)	+36円
NOI	6,426	6,295	6,449	▲130	+153
運用日数	184日	181日	184日	-	-

◆ 第25期（2024年12月期）実績と第26期（2025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		+871
賃貸事業収入の減少	物件売却による賃料収入の減少	▲151
水道光熱費収入の減少	季節要因、売却物件分の減少	▲97
不動産等売却益の増加	第25期と第26期の物件売却益の差額	+1,117
営業費用の減少		+206
不動産等売却損の減少	小松原山元マンション・ベレーサ金山の売却損の剥落	+118
水道光熱費費用の減少	季節要因、売却物件分の減少	+80
支払地代の減少	FORECAST新宿SOUTHの売却（準共有持分50%）	+37
控除対象外消費税の増加	課税売上割合の低下	▲30
営業外費用の増加		▲10
支払利息の増加	リファイナンスによる金利上昇	▲13

◆ 第26期（2025年6月期）予想と第27期（2026年12月期）予想の比較(c-b)

《主な変動要因》		(百万円)
営業収益の減少		▲5
水道光熱費収入の増加	季節要因	+34
雑収入の減少	解約違約金の減少	▲44
不動産等売却益の増加	第26期と第27期の物件売却益の差額	+7
営業費用の減少		+104
修繕費の減少	修繕工事の減少、科目の修正等	+50
支払地代の減少	FORECAST新宿SOUTHの売却（準共有持分50%）	+108
減価償却費の増加	新規物件取得による増加	▲46
水道光熱費費用の増加	季節要因	▲32
営業外費用の増加		▲41
支払利息の増加	リファイナンスによる金利上昇	▲37

 第27期末
内部留保残高
(見込額)

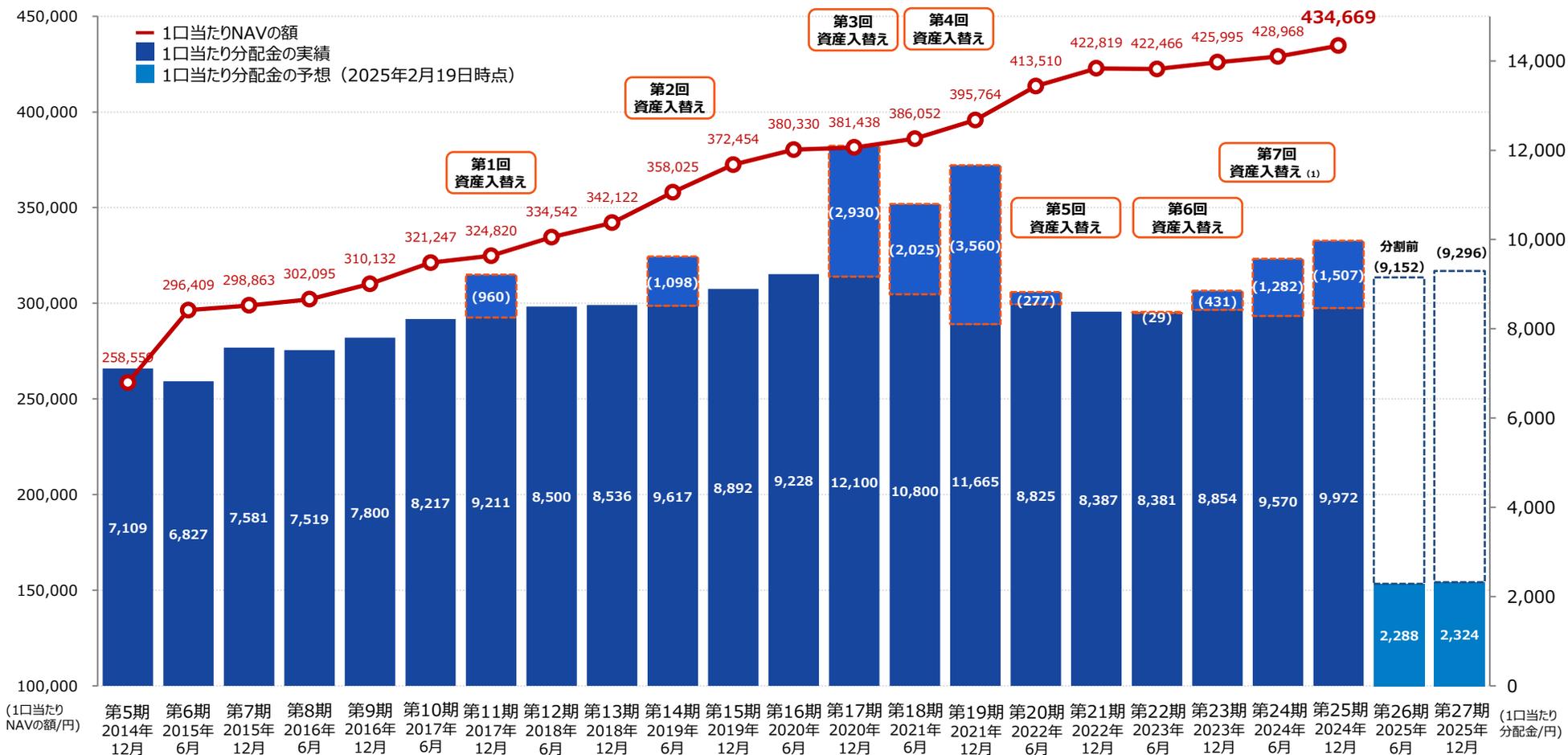
 4,847百万円
(第25期末比+3,794百万円)

(注) 2025年1月1日付で投資口1口につき4口の割合で投資口分割をしています。第26期の分配金比較については、比較を容易にするため第25期分配金の分割後（2,493円）と比較しています。

投資主価値の推移

- ◆ 第25期1口当たり分配金は9,972円
- ◆ 1口当たりNAVは434,669円、前期比5,701円（1.33%）の増加

1口当たりNAV及び1口当たり分配金の推移



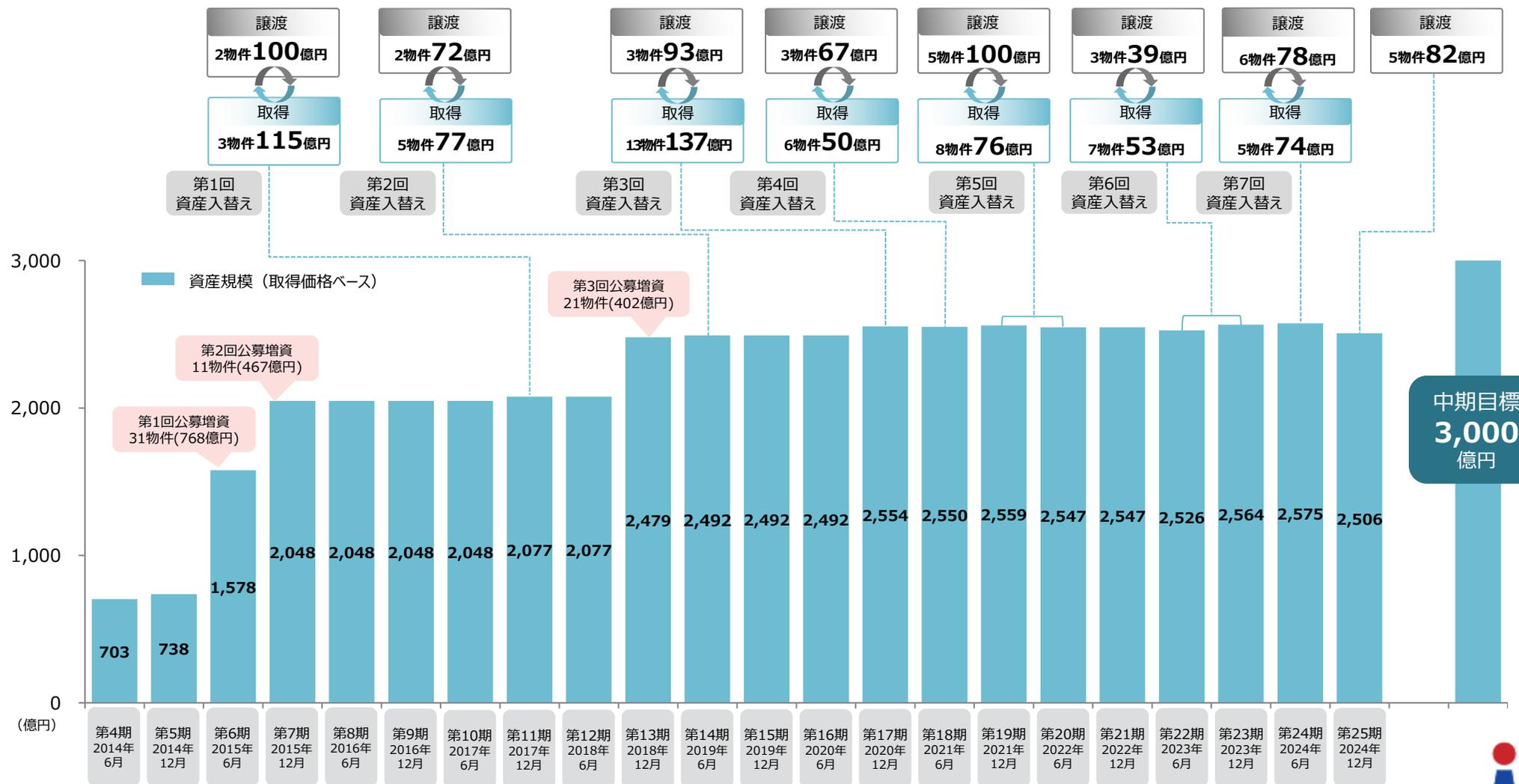
※1口当たり分配金の実績に記載のカッコ内の数値は内数で、不動産等売却益または不動産等交換差益による1口当たり分配金の増加額を表します。
 ※第24期及び第25期のカッコ内の数値は、不動産売却益から圧縮積立金繰入額を除いています。
 ※2025年1月1日付で投資口1口につき4口の割合で投資口分割をしています。第26期及び第27期の分配金については、比較を容易にするため分割前の値に変換しています。

資産規模の推移

◆ 資産の入替えによるポートフォリオ強靱化を推進

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上げ、投資口価格回復後に資産規模3,000億円を目指す



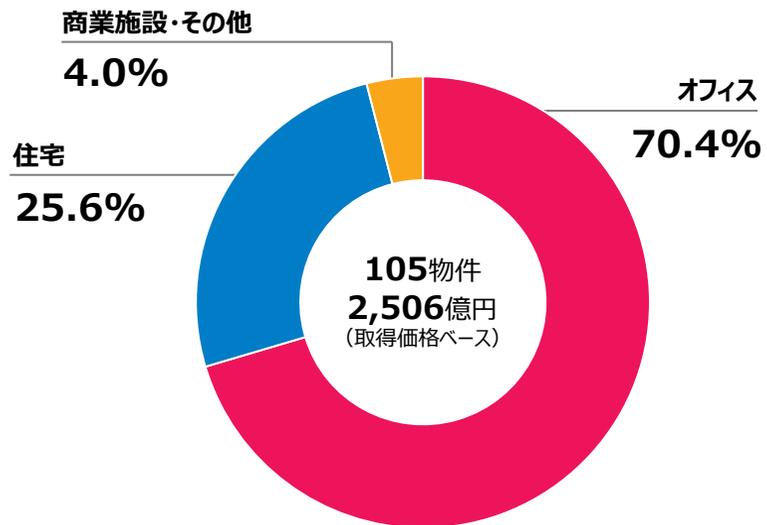


3. ポートフォリオ概要

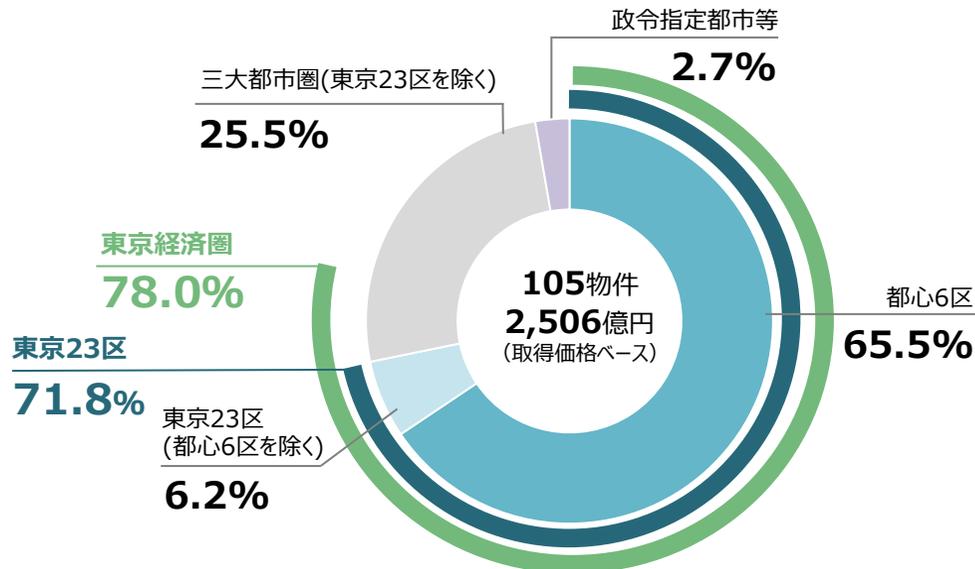
ポートフォリオ概要 (第25期 (2024年12月期) 末時点)

◆ 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

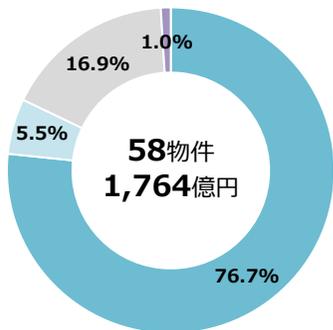
ポートフォリオの用途別割合



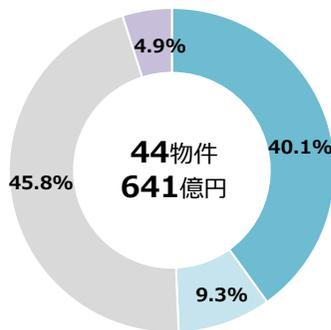
ポートフォリオの地域別割合⁽¹⁾



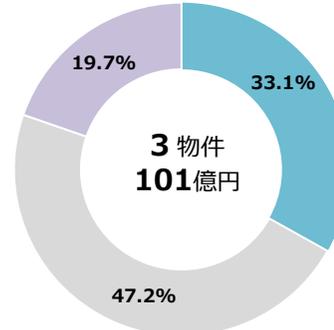
オフィス 地域別割合



住宅 地域別割合



商業施設・その他 地域別割合

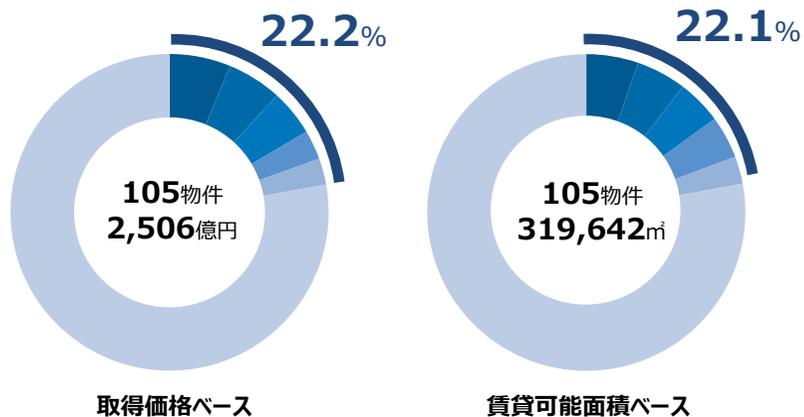


- 都心6区
- 東京23区 (都心6区を除く)
- 三大都市圏 (東京23区を除く)
- 政令指定都市等

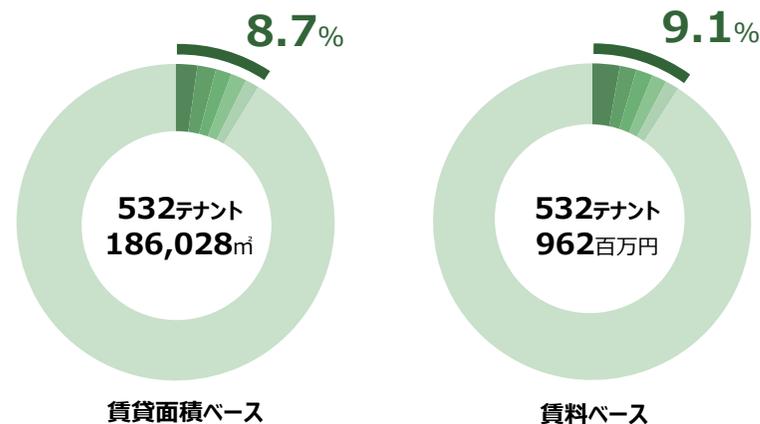
リスク分散の状況（第25期（2024年12月期）末時点）

◆ 高いリスク耐性を維持 - 物件分散及びテナント分散

全用途 物件分散の状況（上位5物件の割合）



オフィス・商業用途 テナント分散の状況（上位5テナントの割合⁽¹⁾）



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	6.2%
2	FORECAST新宿SOUTH	13,990	5.6%
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	3.0%
5	ホームマットホライズンビル	6,705	2.7%

上位5テナントの状況（賃貸面積ベース）

	物件名称	業種	賃貸面積 (㎡)	割合
1	FORECAST新宿AVENUE FORECAST新宿SOUTH	不動産業	4,047.88	2.2%
2	芝公園三丁目ビル	情報通信業	3,559.85	1.9%
3	ビジョンビル	製造業	3,022.25	1.6%
4	FORECAST高田馬場	金融・保険業	2,935.59	1.6%
5	FORECAST桜橋	情報通信業	2,609.10	1.4%



4. 第25期（2024年12月期）の運用状況

資産入替の概要 (第25期(2024年12月期))

譲渡資産



取得資産



物件名	日本橋プラザビル	Shinto GINZA EAST	小松原山元マンション	ペレーサ金山	フィールドアベニュー	FORECAST 新宿SOUTH
地域	都心6区	都心6区	政令指定都市等	三大都市圏	三大都市圏	都心6区
所在地	東京都中央区	東京都中央区	鹿児島県鹿児島市	愛知県名古屋市中	東京都大田区	東京都新宿区
所有形態	土地建物所有権	土地建物所有権	土地建物所有権	土地建物所有権	土地建物所有権	地上権付区分所有権
竣工年月	2009年2月	1990年9月 2009年2月増築	2004年1月	2006年9月	2000年8月	1980年11月
譲渡(予定)価格	1,700百万円 (準共有持分50%)	1,690百万円	658百万円	730百万円	3,485百万円	20,000百万円
(想定)帳簿価格	953百万円	1,344百万円	721百万円	740百万円	3,085百万円	14,391百万円
鑑定評価額	2,520百万円	1,450百万円	682百万円	780百万円	3,420百万円	17,900百万円
鑑定NOI利回り	3.2%	3.2%	5.8%	4.5%	3.6%	3.1%

物件名	浦和ガーデンビル	FORECAST品川@LABO
地域	三大都市圏	都心6区
所在地	埼玉県さいたま市	東京都港区
所有形態	土地建物所有権	土地建物所有権
竣工年月	2024年2月	2024年12月
取得予定価格	12,000百万円	8,200百万円
鑑定評価額	13,000百万円	8,290百万円
鑑定NOI利回り	4.0%	3.7%

資産入替の狙い

ポートフォリオの平均築年数の若返り

28.8年 (第24期初) → 25.9年 (入替後)
(比較時点: 2025年7月1日)

投資主還元

第25期(2024/12) 一口当たり分配金^(注2)
9,972円 (内、売却益 1,507円)
 第26期(2025/6) 一口当たり分配金^(注2)
2,288円 (内、売却益 272円)
 第27期(2025/12) 一口当たり分配金^(注2)
2,324円 (内、売却益 280円)

自己投資口の取得
 約**25**億円 7,835口の消却
分配金1.8% UP

(注1) 入替後の平均築年数は、FORECAST新宿SOUTHの売却及び浦和ガーデンビル、FORECAST品川@LABOの取得に加えて、公表済みのパイプラインを全て取得した場合の想定値です。
 (注2) 2025年1月1日付で投資口1口につき4口の割合で投資口分割を実施しています。

ポートフォリオ再構築への取り組み

◆ 環境認識を踏まえたうえで、当面の間、オフィス、住宅及びその他アセットについてはホテル、R&D施設に注力する

日本リートの環境認識



今後注力するアセット

オフィス

- 建築費高騰により、既存物件の競争力は向上
- 働きやすさや採用強化の観点から、築浅物件に優位性
- 面的開発減少により、サブエリアに需要が染み出し

⇒ 三大都市圏を中心としたエリアの中規模築浅オフィス

住宅

- 住宅価格上昇により、若者を中心に賃貸が有力な選択肢に
- 職住近接志向の高まりから、都市部における需要は安定的
- 賃料上昇トレンドはサブエリアにも波及

⇒ 三大都市圏を中心としたエリアの築浅住宅

ホテル

- インバウンド需要の伸張に牽引され、ホテルの収益性は向上
- 宿泊単価は都市部で顕著な上昇も、今後は地方に波及が期待される
- インフレ局面において、最も物価感応度が高いアセットタイプ

⇒ インフレ耐性の高いホテル

R&D

- 既存施設が老朽化する一方で、建築費は高騰
- 採用強化の観点から、R&D施設の立地は都心回帰傾向
- アセットライフ志向や研究サイクルの短期化から、賃貸R&D需要は増加

⇒ 通勤利便性の高いエリアの賃貸R&D施設

パイプライン(注1)
(2025/2/19時点)

約430億円

平均築年数
5.7年

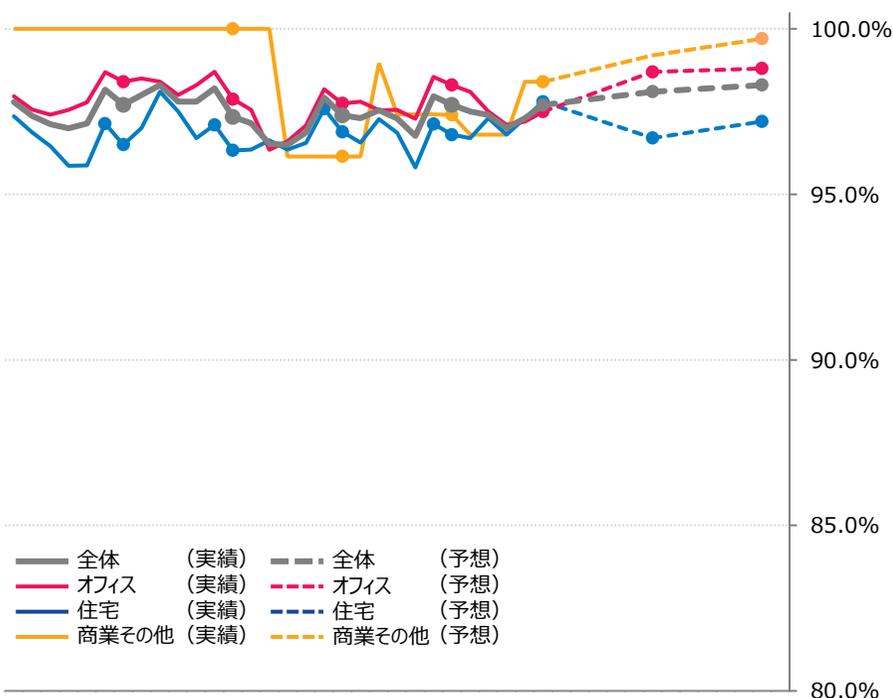
(注1) 作成日時点において本投資法人が優先交渉権を有する物件及び優先交渉権を取得予定の物件（ブリッジファンドにおいて取得予定の物件）の合計額を記載しております。

稼働率とフリーレント期間

◆ 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97%台で安定的に推移。第26期及び第27期は98%超の稼働率見込み
 フリーレント期間の短縮等、良好なリーシング環境に伴い、契約/賃料稼働率は来期以降上昇見込み（第25期対比）

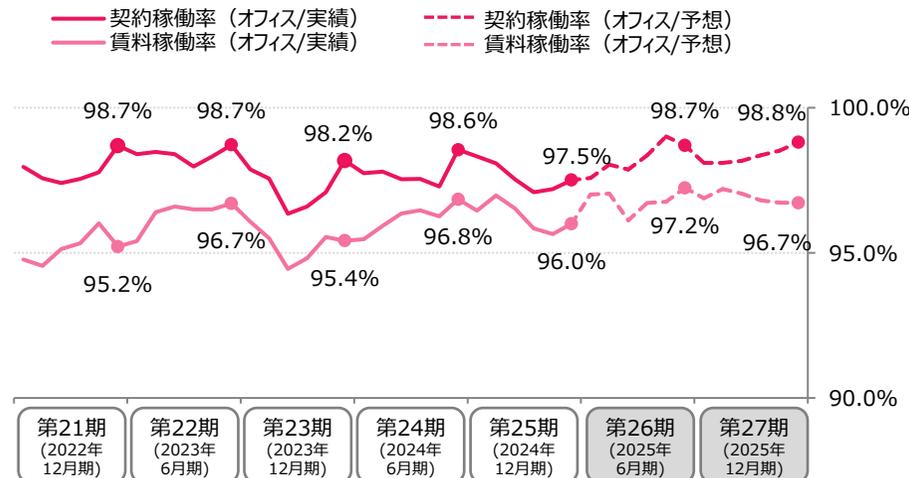
稼働率の推移



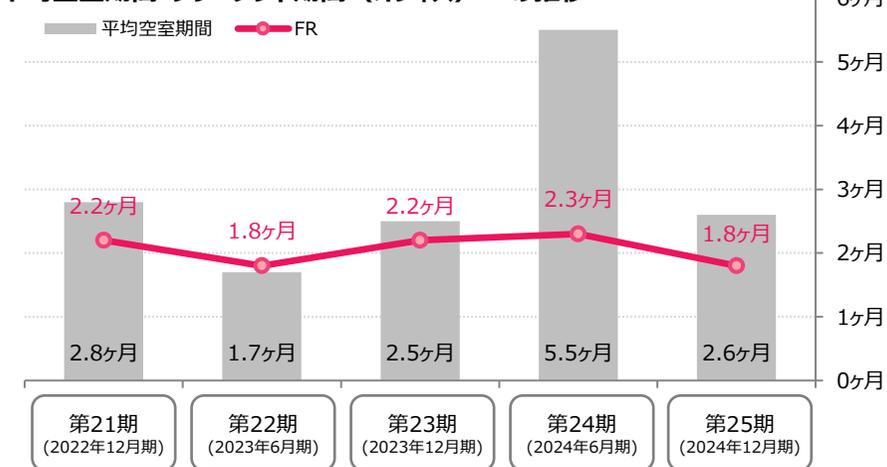
第21期	第22期	第23期	第24期	第25期	第26期	第27期	
98.2%	98.2%	97.9%	98.0% (97.9%)	97.7% (97.5%)	98.1% (98.0%)	98.3% (98.2%)	全体※
98.7%	98.7%	98.2%	98.6%	97.5%	98.7%	98.8%	オフィス
97.1%	97.1%	97.6%	97.1%	97.8%	96.7%	97.2%	住宅
100.0%	100.0%	96.1%	97.4% (90.4%)	98.4% (94.0%)	99.2% (98.1%)	99.7% (99.2%)	商業その他※

※ 全体・商業施設の第24期以降の括弧内の数値は、ストリートライフ本社底地（16,258.65㎡）を除いた稼働率を記載しています。

契約/賃料稼働率（オフィス）の推移



平均空室期間・フリーレント期間（オフィス）⁽¹⁾の推移

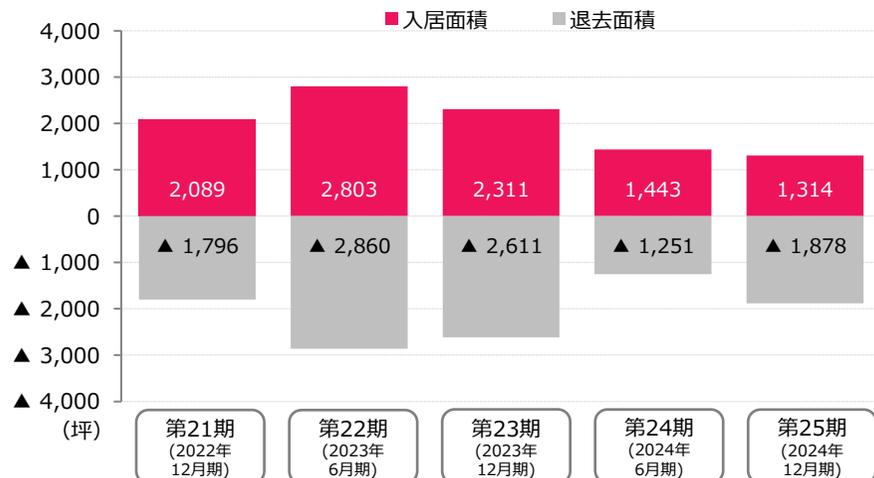


◆ テナント入替え時の賃料増減率が+14.4%と改善

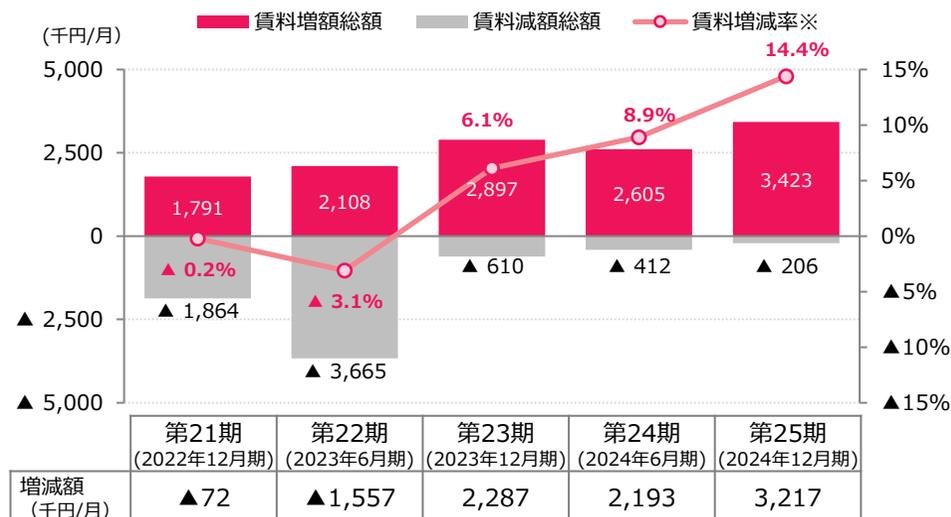
第25期の退去率は3.3%と過去5期の平均水準。第26期は2.3%の見込みであり、稼働率は上昇する見込み
テナント入替え時の賃料改定が3期連続プラス。月額321万円の増額を実現

テナント入退去の推移

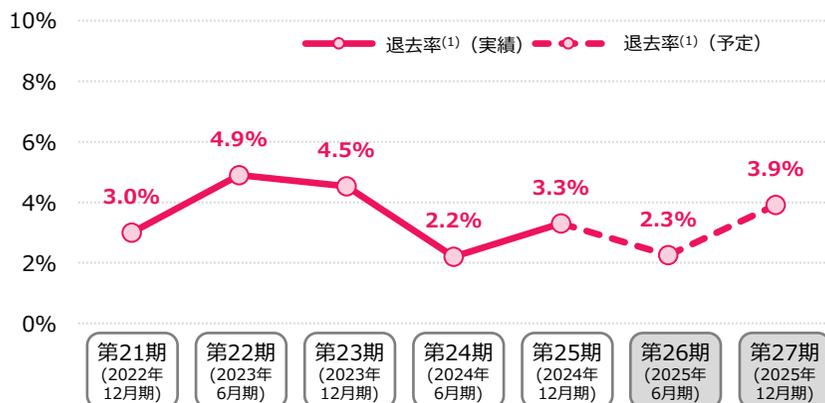
第25期末 総賃貸可能面積(オフィス物件):56,351坪



テナント入替え時の月額賃料増減額の推移



退去率の推移



入退去理由（件数）

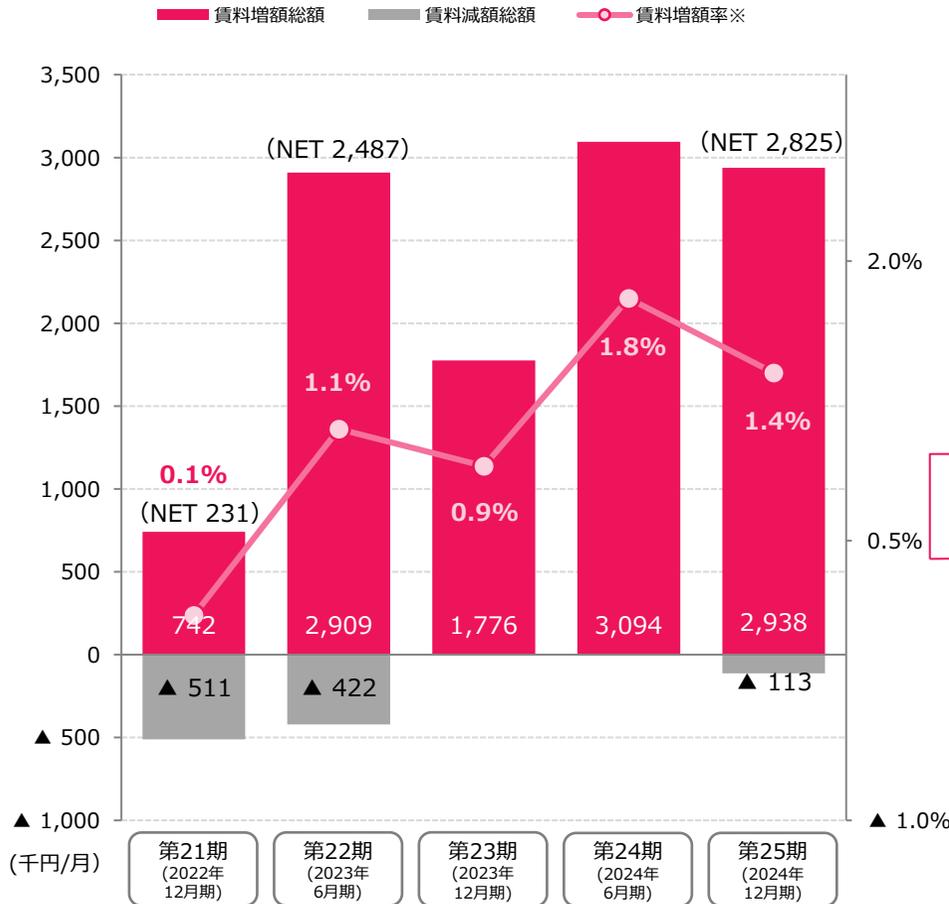
期	入居	退去	立地改善	経費削減	新規開設	閉鎖	館内増床/減床	拡張移転	縮小移転	その他	合計
第24期 (2024年6月期)	23	19	-	-	8	-	3	8	1	3	23

※「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た数値の小数第2位を四捨五入して記載しています。

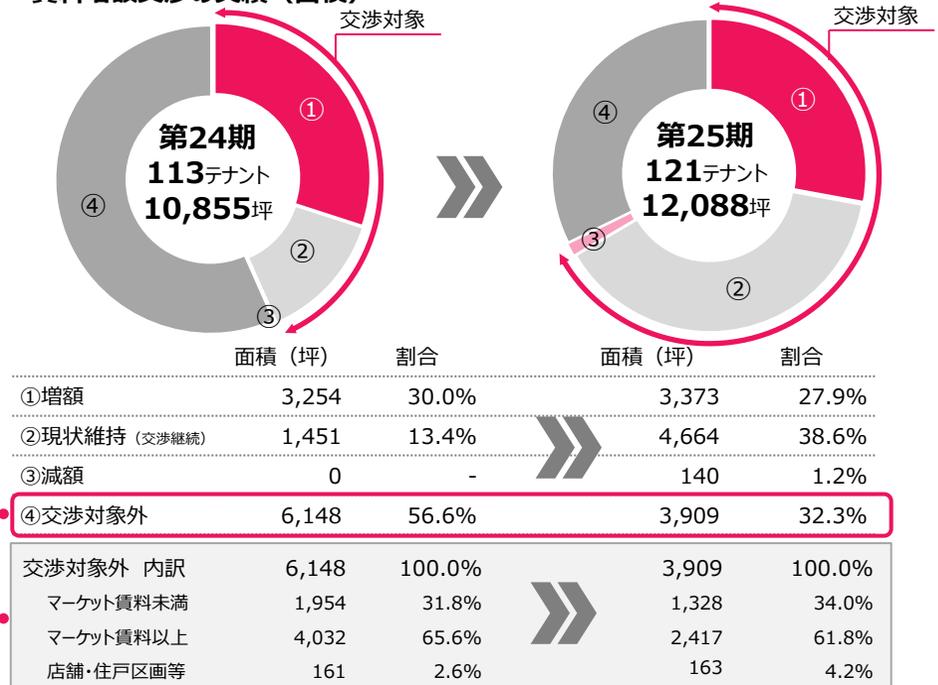
◆ 契約更新時の賃料増額改定交渉を加速

第25期は、対象面積12,088坪（121テナント）中、27.9%にあたる3,373坪（39テナント）で賃料増額に成功
賃料改定対象テナント全体での増減率は1.4%、月額賃料は282万円の増額

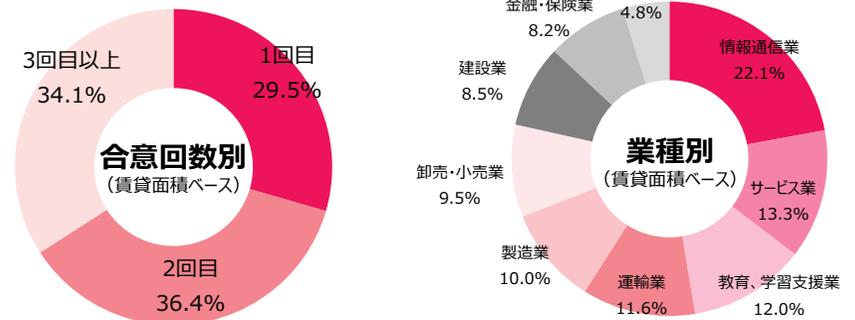
賃料改定による月額賃料増減額の状況



賃料増額交渉の実績（面積）(1)



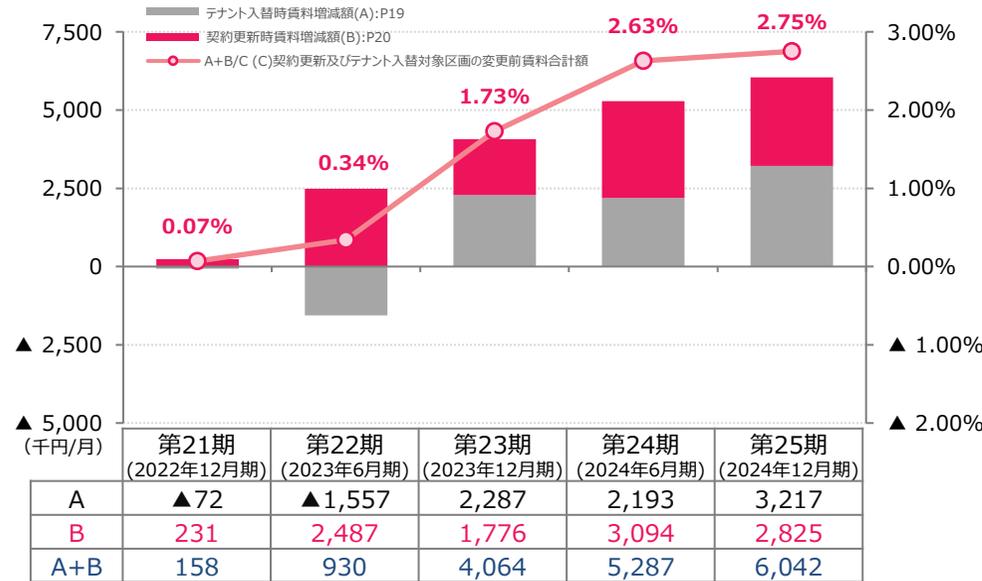
第25期中に賃料増額を合意したテナントの概要



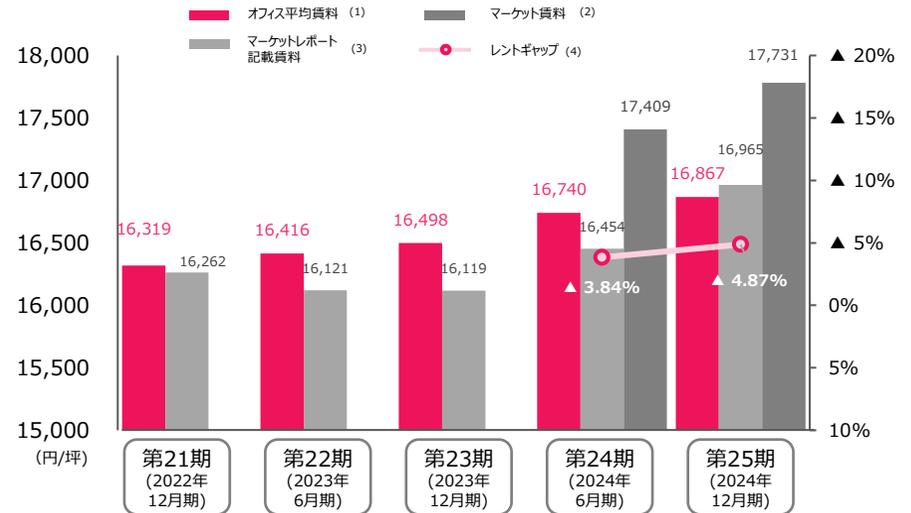
※「賃料増額率」は（（賃料改定対象テナントの賃料改定後の賃料総額－賃料改定対象テナントの増額前の賃料総額）÷賃料改定対象テナントの増額前の賃料総額）として各期計算した数値の小数第2位を四捨五入して記載しています。

- ◆ 賃料増減率（入替え+契約更新時）が5期連続プラス。月額賃料増額604万円を達成
- ◆ レントギャップは▲4.87%。前期（▲3.84%）対比でギャップが拡大

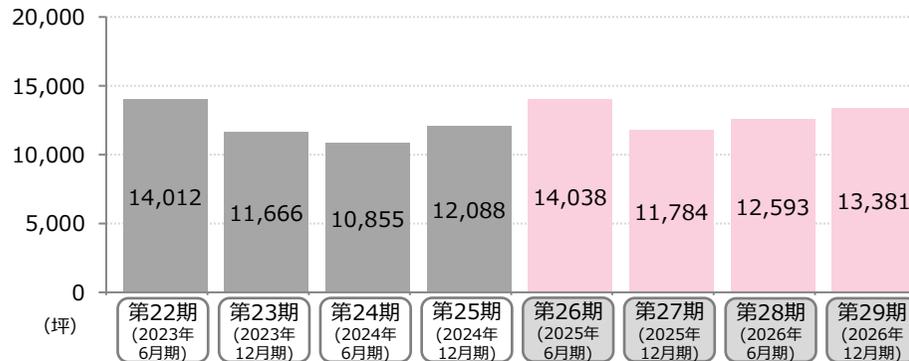
賃料増減率の推移（オフィス）



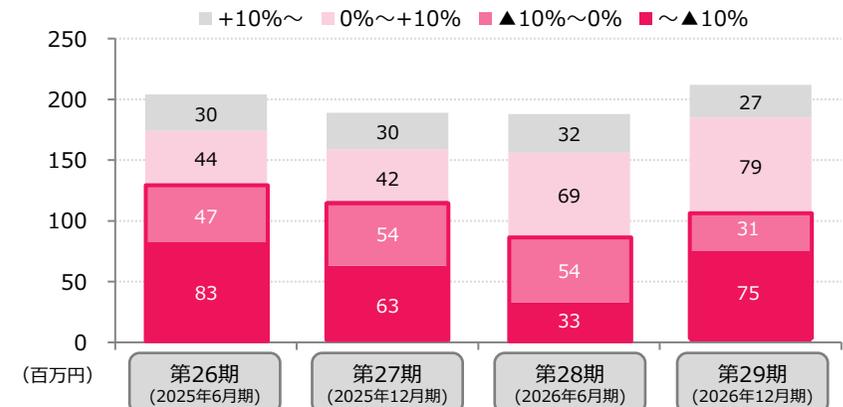
レントギャップの推移 ※オフィス・基準階のみ



賃料改定対象面積の推移（オフィス）



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



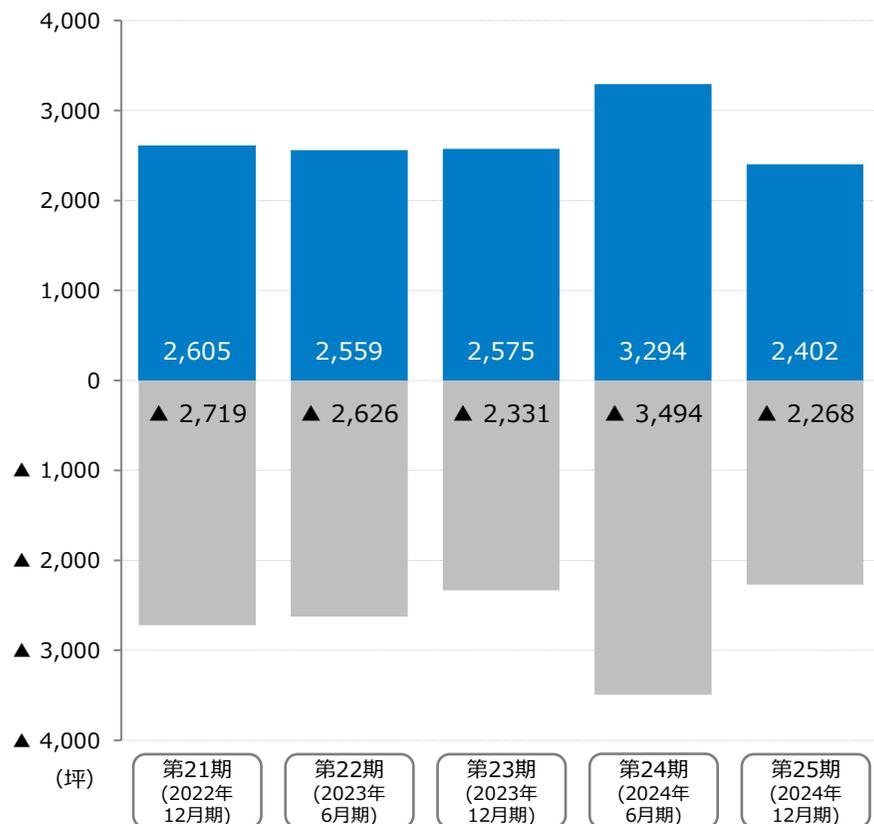
◆ 期末稼働率は97.8%と高稼働

エリア別稼働率では都心6区・東京経済圏・大阪で98%以上、その他地域で100%の高稼働を実現
 ルームタイプ別稼働率ではファミリータイプが前期に引き続き高稼働を実現。シングルタイプ及びコンパクトタイプも前期対比で稼働率向上

テナント入退去の推移

※第25期末 総賃貸可能面積(住居物件):33,596坪

■ 入居面積 ■ 退去面積



エリア別稼働率推移

エリア	第25期末 物件数/賃貸 可能面積割合	第21期 (2022年 12月期末)	第22期 (2023年 6月期末)	第23期 (2023年 12月期末)	第24期 (2024年 6月期末)	第25期 (2024年 12月期末)
都心6区	9件 29.3%	98.3%	98.3%	99.1%	98.0%	98.4%
東京経済圏	8件 10.1%	96.5%	98.1%	98.4%	98.5%	99.0%
名古屋	9件 18.9%	97.4%	93.8%	94.1%	92.8%	93.6%
大阪	15件 30.9%	95.6%	96.6%	97.5%	98.2%	98.6%
その他	3件 10.8%	98.5%	98.2%	98.2%	97.9%	100.0%
全体/合計	44件 100%	97.1%	97.1%	97.6%	97.1%	97.8%

ルームタイプ別稼働率（事務所・店舗区画除く）

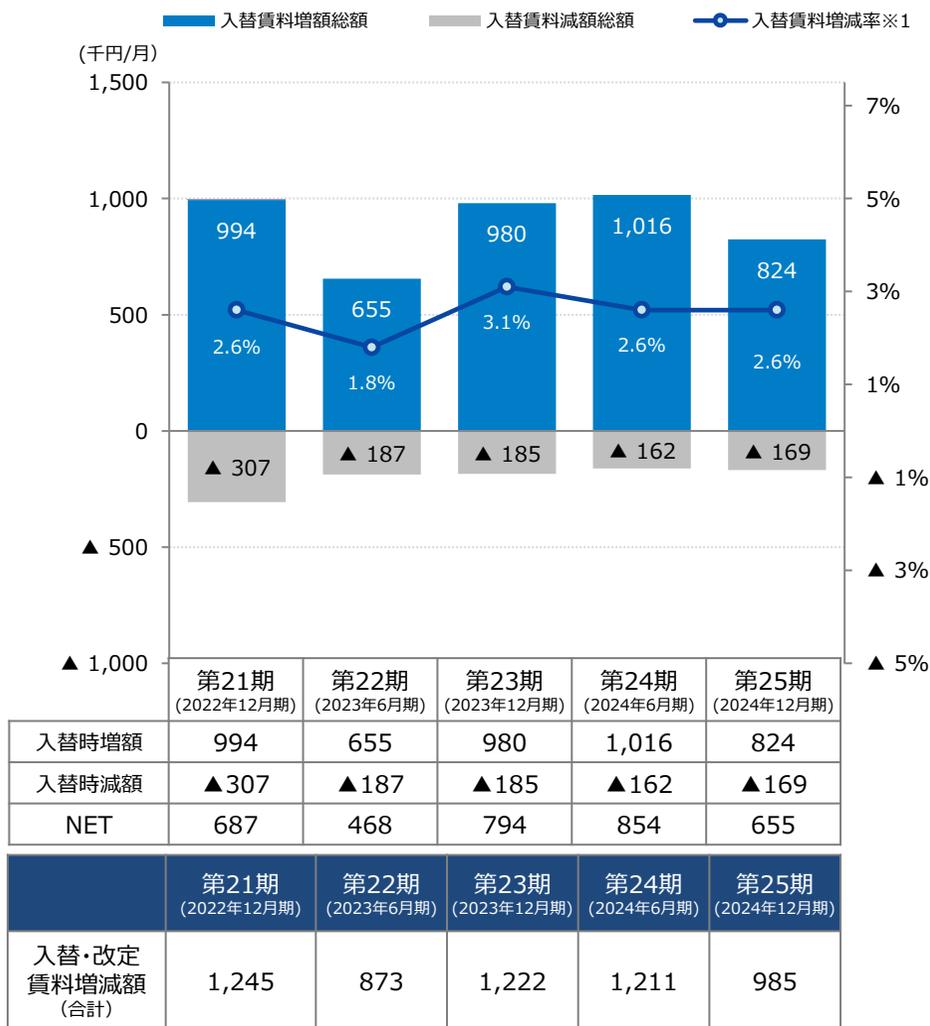
	保有割合 (面積ベース) 第25期末 (2024年12月期)	第21期 (2022年 12月期末)	第22期 (2023年 6月期末)	第23期 (2023年 12月期末)	第24期 (2024年 6月期末)	第25期 (2024年 12月期末)
シングルタイプ (40㎡未満)	45.1%	95.3%	95.4%	95.6%	96.6%	97.2%
コンパクトタイプ (40㎡以上)	7.9%	95.6%	96.9%	97.0%	92.6%	94.5%
ファミリータイプ (50㎡以上)	47.0%	98.4%	98.3%	99.5%	98.6%	98.7%



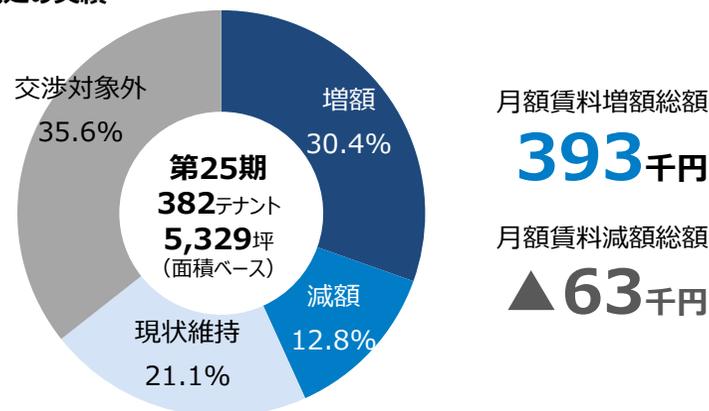
◆ テナント入替え時、契約更新時の賃料増額改定の取組みを継続し、増額を実現

テナント入替え時の賃料増減率は2.6%。月額65万円増額
 契約更新時の賃料増減率は+0.6%。月額33万円増額

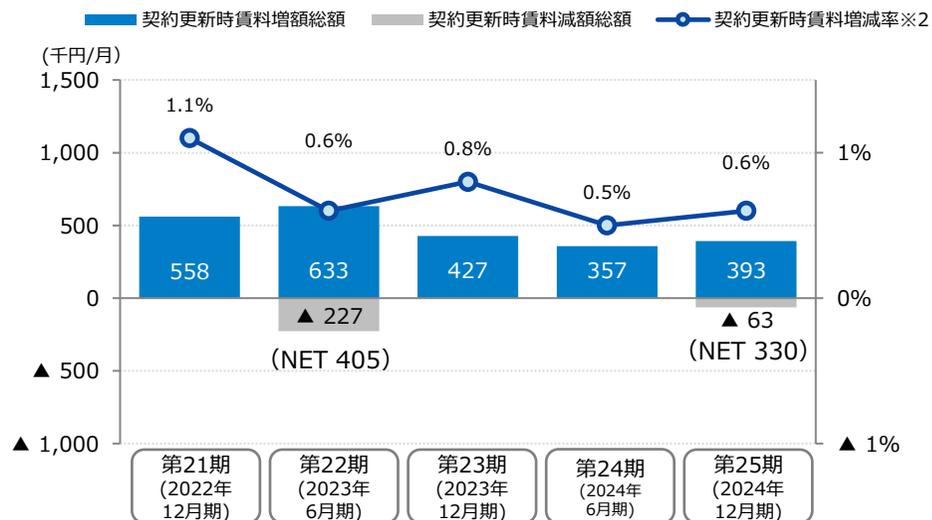
テナント入替え時 月額賃料増減額の推移



賃料増額改定の実績



賃料改定による月額賃料増減額の推移



※1 「入替賃料増減率」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。

※2 「契約更新時賃料増減率」は（賃料改定後の賃料総額－賃料改定前の賃料総額）÷賃料改定前の賃料総額（※賃料据置も含む）として各期計算しています。

エンジニアリング・マネジメント

◆ 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
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

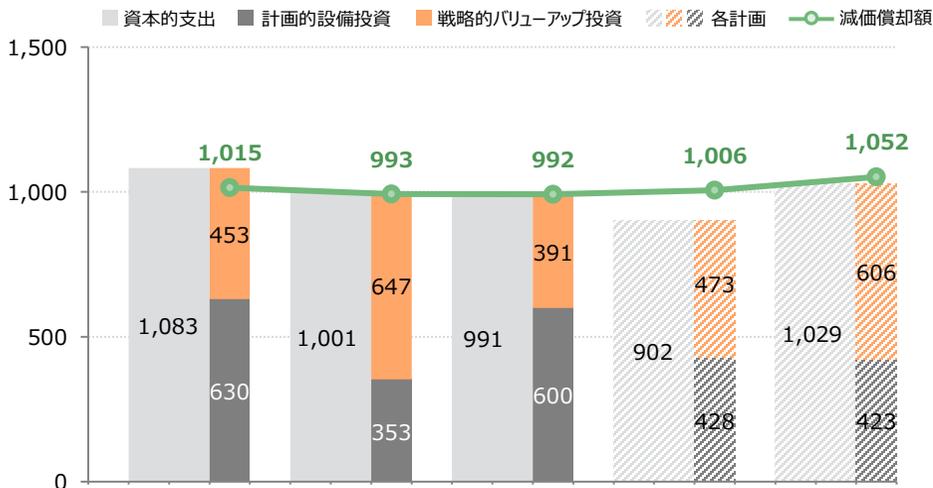
コスト削減 マネジメントコストの削減策

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



(百万円)	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)
減価償却額 (A)	1,015	993	992	1,006	1,052
資本的支出 (B)	1,083	1,001	991	902	1,029
資本的支出の割合(B)/(A)	106.7%	100.7%	100.0%	89.7%	97.8%

戦略的バリューアップ投資の主な施策とその効果

● 第25期 (2024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)
(対象6物件) 駐車場サブリース契約見直し・増額	約479万円 (0万円)	(対象8物件) 共用部・専有部LED改修	約397万円 (約3,272万円)
(対象5物件) 住宅専有部リニューアル工事	約153万円 (約1,153万円)	(対象6物件) トイレ・水廻りリニューアル工事	約225万円 (約5,305万円)
(マイアトリア栄) 外部駐車場の解約-附置義務の法令改正	約294万円 (約0万円)	(FORECAST早稲田FIRST) 給水方式変更工事	約42万円 (約1,210万円)
		(築地フロント) EV制御リニューアル工事	約3.6万円 (約805万円)
合計	約927万円 (約1,153万円)	合計	約668万円 (約10,593万円)

主な施策の年間効果合計額 約1,596万円

1口当たり分配金 (分割後) への寄与

+ 約 4円/期 (1)



第26期以降に予定している主な施策

- ・対象2物件
駐車場サブリース契約の見直し 【物件収益力の向上】
- ・対象7物件
共用部・専有部照明LED化工事 【コスト削減・環境配慮】
- ・FORECAST人形町
専有部照明LED化工事 【テナント満足度向上・環境配慮】
- ・対象5物件
トイレリニューアル工事 【テナント満足度向上・環境配慮】
- ・Nasic望が丘
専有部リニューアル工事 【物件収益力の向上】
- ・FORECAST五反田WEST
共用部リニューアル工事 【テナント満足度向上】

◆ 財務基盤の更なる強化

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

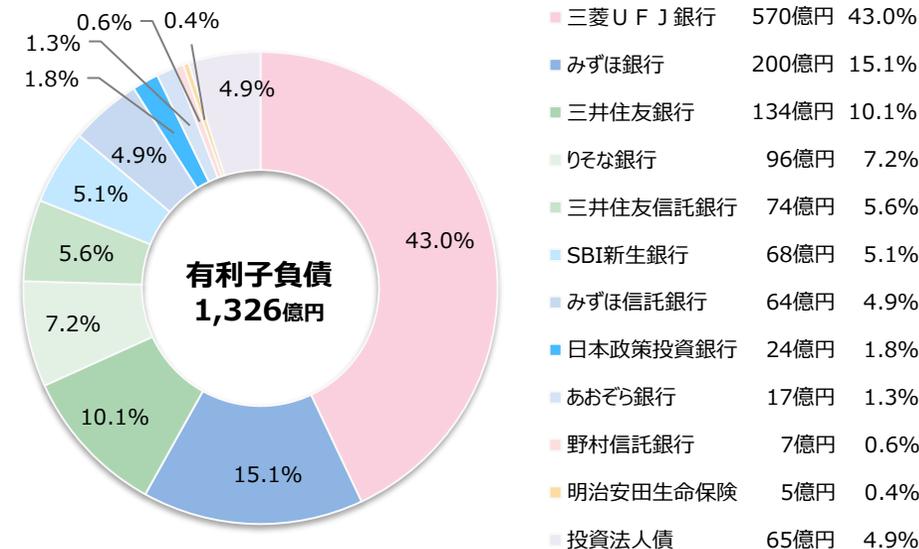
◆ 2024年11月にJCRの格付がAA-（安定的）に上昇、今後も継続的な向上を目指す

有利子負債の状況

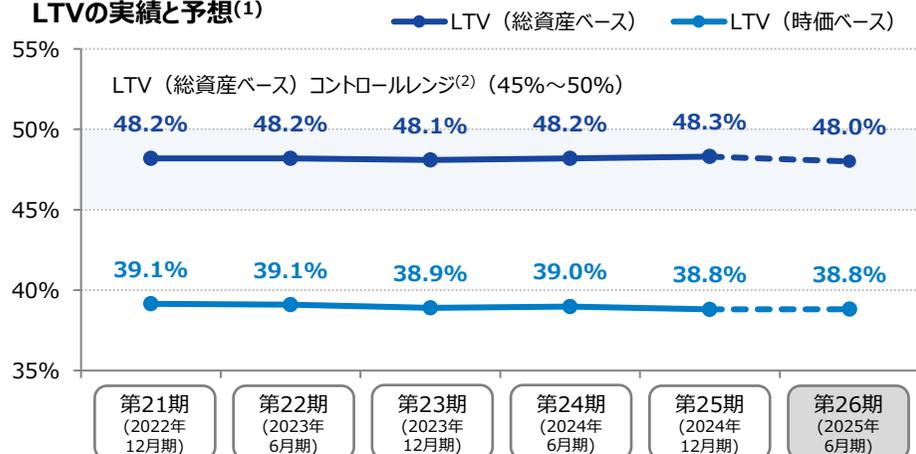
(百万円)

	第23期	第24期	第25期
有利子負債総額	132,620	134,120	132,620
借入金	126,120	127,620	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	96.8%	94.8%	93.9%
格付け	NEW JCR : AA-（安定的） R&I : 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)



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	

財務運営

第25期中実行のリファイナンスの概要

金額 (百万円)	借入 期間	利率
3,500	7年	0.5820% (金利スワップによる固定)
2,000	6年 1か月	0.5384% (金利スワップによる固定)
4,350	6年	0.5720% (金利スワップによる固定)



金額 (百万円)	借入 期間	借入 実行日	利率
1,600	3年	2024年 8月20日	基準金利 +0.2450%
1,000	4年		基準金利 +0.2900%
5,600	5年		1.0240% (金利スワップによる固定)
1,650	6年		1.1040% (金利スワップによる固定)

格付けの状況

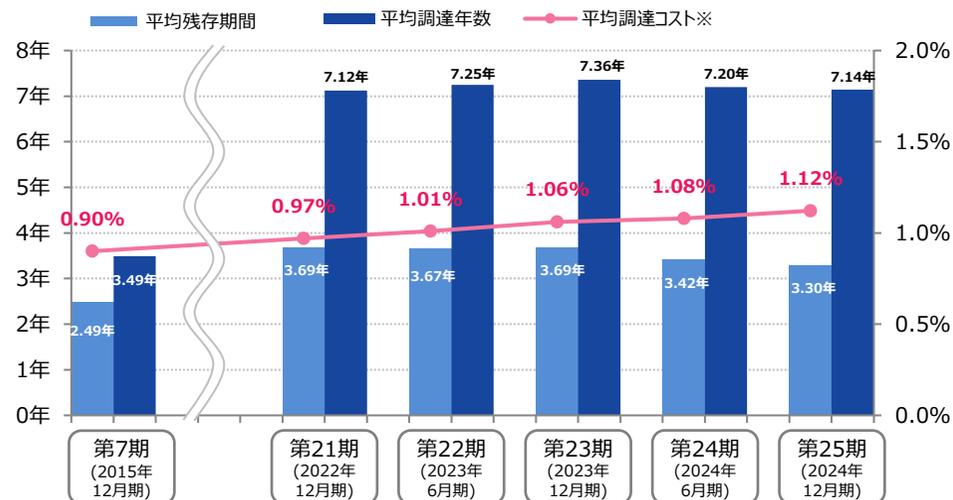
株式会社日本格付研究所 (JCR)
長期発行体格付

AA- (安定的) (2024年11月)

株式会社格付投資情報センター (R&I)
発行体格付

A+ (安定的) (2024年9月)

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

有利子負債返済期限の分散状況



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
- 人財育成・働きがいのある職場づくり



ガバナンス

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



■ DEI（多様性・公平性・包摂性）推進ポリシーの制定 NEW

- ・性別や年齢にとらわれない多様な人材を確保すること及びその人材が働きやすく離職しにくい環境を整備することを目的にDEIポリシーを制定

■ 環境管理システム（EMS）運用マニュアルの改定 NEW

- ・環境省が策定した「エコアクション21」の要求事項に準拠した内容にEMS運用マニュアルを改定
- EMS管理・改善、環境法令を遵守した業務の追行を実施

■ GRESBリアルエステイト評価への継続的な参加

- ・2024年「GRESB レーティング」で「3スター」取得
- ・8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 NEW

環境認証名	物件名称	評価ランク	評価取得日
中小低炭素モデルビル	FORECAST品川	A2-	2024年11月13日
CASBEE不動産評価	I・S南森町ビル	Sランク	2024年11月29日
	ホームマツホライゾンビル	Sランク	2024年11月29日
	FORECAST新宿AVENUE	Aランク	2024年11月29日
	FORECAST早稲田FIRST	Aランク	2024年11月29日

■ 環境認証取得の状況

DBJ Green Building認証 (2件・7.17%) 	CASBEE NEW 不動産評価 (12件・30.67%) 	BELS評価 ZEB Ready 2件 (20件・28.33%) 	中小低炭素 NEW モデルビル (5件・6.06%)
合計 28件 52.10%（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 +1.4%			

環境認証：延床面積ベースで **50%以上** を維持



5. 第25期（2024年12月期）の決算関連データ

第25期（2024年12月期）決算の概要

(百万円)	第24期 (2024年6月期) 実績	第25期 (2024年12月期) 予想※	第25期 (2024年12月期) 実績	第25期実績 第24期実績 比較 (増減金額)	第25期実績 第25期予想 比較 (増減金額)
	a	b	c	c-a	c-b
営業収益	9,865	9,462	9,963	+97	+500
賃貸事業収入	8,005	7,983	7,948	▲56	▲34
その他賃貸事業収入	646	758	750	+104	▲7
不動産等売却益	1,214	721	1,264	+49	+542
受取配当金	+0	-	-	▲0	-
営業費用	▲4,366	▲4,209	▲4,309	+56	▲100
営業利益	5,499	5,253	5,653	+154	+400
営業外収益	9	-	9	▲0	+9
営業外費用	▲734	▲781	▲774	▲39	+7
経常利益	4,774	4,472	4,889	+114	+416
当期純利益	4,773	4,472	4,887	+114	+415
1口当たり分配金	9,570円	8,965円	9,972円	+402円	+1,007円
NOI	6,371	6,419	6,426	+54	+7
1口当たりFFO ⁽¹⁾	10,532円	10,558円	10,747円	+215円	+189円
運用日数	182日	184日	184日	-	-

※ 第25期予想については2024年6月期決算短信にて公表の予想数値を記載しています。

◆ 第24期（2024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	+97
・賃貸事業収入の減少	▲56 (物件売却による賃料収入の減少)
・水道光熱費収入の増加	+88 (季節要因、燃料調整費の見直し等)
・雑収入の増加	+16 (解約違約金の増加)
・不動産等売却益の増加	+49 (第24期と第25期の物件売却益の差額)
・その他	▲1
◆ 営業費用の減少	+56
・水道光熱費の増加	▲63 (季節要因、燃料調整費の見直し等)
・修繕費の減少	+40 (大規模修繕（外壁改修工事）の減少)
・不動産等売却損の減少	+50 (第24期と第25期の物件売却損の差額)
・支払手数料の減少	+15 (リーシング費用の減少)
・資産運用報酬の増加	▲16
・公租公課の減少	+12 (物件売却に伴う固都税の減少)
・その他	+18
◆ 営業外費用の増加	▲39 (リファイナンス及び金利上昇による増加)

◆ 第25期（2024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	+500
・賃貸事業収入の減少	▲34 (物件売却による賃料収入の減少)
・水道光熱費収入の減少	▲18 (補助金による燃料調整費の減少)
・不動産等売却益の増加	+542 (フィールドアベニュー・Shinto GINZA EASTの売却益)
・雑収入の増加	+12
・その他	▲1
◆ 営業費用の増加	▲100
・不動産売却損の増加	▲118 (小松原山元マンション・ベレーサ金山の売却損)
・控除対象外消費税の増加	▲21 (課税売上割合の低下)
・修繕費の減少	+12 (実施時期の変更、科目の修正等)
・支払手数料の減少	+36 (リーシング費用の減少)
・固定資産除去損の増加	▲12
・その他	+3
◆ 営業外収益の増加	+9
・未払分配金戻入の増加	+8
◆ 営業外費用の減少	+7 (支払利息想定額と実績との差額)

第26期（2025年6月期）及び第27期（2025年12月期）業績予想の概要

(百万円)	第25期 (2024年12月期) 実績	第26期 (2025年6月期) 予想	第27期 (2025年12月期) 予想	第26期予想 第25期実績 比較 (増減金額)	第27期予想 第26期予想 比較 (増減金額)
	a	b	c	b-a	c-b
営業収益	9,963	10,834	10,828	+871	▲5
賃貸事業収入	7,903	7,751	7,754	▲151	+2
その他賃貸事業収入	795	698	682	▲97	▲15
不動産等売却益	1,264	2,381	2,389	+1,117	+7
受取配当金	-	2	2	+2	-
営業費用	▲4,309	▲4,102	▲3,998	+206	+104
営業利益	5,653	6,731	6,830	+1,077	+99
営業外収益	9	-	-	▲9	-
営業外費用	▲774	▲784	▲826	▲10	▲41
経常利益	4,889	5,947	6,004	+1,058	+57
当期純利益	4,887	5,946	6,003	+1,058	+57
1口当たり分配金	(注) 2,493円	2,288円	2,324円	▲205円	+36円
NOI	6,426	6,295	6,449	▲130	+153
1口当たりFFO	(注) 2,686円	2,596円	2,643円	▲90円	+47円
運用日数	184日	181日	184日	-	-

◆ 第25期（2024年12月期）実績と第26期（2025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	+871	
・賃貸事業収入の減少	▲151	(物件売却による賃料収入の減少)
・水道光熱費収入の減少	▲97	(季節要因、売却物件分の減少)
・不動産等売却益の増加	+1,117	(第25期と第26期の売却物件益の差額)
・その他	+2	
◆ 営業費用の減少	+206	
・不動産等売却損の減少	+118	(小松原山元マンション・ベレーサ金山の売却損の剥落)
・水道光熱費費用の減少	+80	(季節要因、売却物件分の減少)
・支払地代の減少	+37	(FORECAST新宿SOUTHの売却)
・支払手数料の増加	▲27	(リーシング費用の増加)
・資産運用報酬の減少	+27	(物件売却に伴う総資産・NOIの減少)
・控除対象消費税の増加	▲30	(課税売上割合の上昇)
・その他	+1	
◆ 営業外収益の減少	▲9	
・未払分配金戻入の減少	▲9	
◆ 営業外費用の増加	▲10	
・支払利息の増加	▲13	(リファイナンス及び金利上昇による増加)
・その他	+3	

◆ 第26期（2025年6月期）予想と第27期（2025年12月期）予想との比較（c-b）

変動要因（百万円）		備考
◆ 営業収益の減少	▲5	
・水道光熱費収入の増加	+34	(季節要因)
・雑収入の減少	▲44	(解約違約金の減少)
・不動産売却益の増加	+7	(第26期と第27期の売却物件益の差額)
・その他	▲4	
◆ 営業費用の減少	+104	
・修繕費の減少	+50	(修繕工事の減少、科目の修正等)
・水道光熱費費用の増加	▲32	(季節要因)
・減価償却費の増加	▲46	(新規物件取得による増加)
・支払地代の減少	+108	(FORECAST新宿SOUTHの売却)
・資産運用報酬の増加	▲23	(物件取得に伴う総資産・NOIの増加)
・公租公課の減少	+11	(FORECAST新宿SOUTHの売却)
・支払手数料の減少	+13	(リーシング費用の減少)
・その他	+22	
◆ 営業外費用の増加	▲41	
・支払利息の増加	▲37	(リファイナンス及び金利上昇による増加)
・その他	▲4	

(注) 2025年1月1日付で投資口1口につき4口の割合で投資口分割をしています。第25期の1口当たり分配金・1口当たりFFO比較については、比較を容易にするため分割後の数値を記載しています。

第26期（2025年6月期）業績予想の概要

(百万円)	第26期 (2025年6月期) 当初予想 (2024/11/26時点)	第26期 (2025年6月期) 予想 (2025/2/19時点)	第26期予想 第26期当初予想 比較 (増減金額)
	a	b	b-a
営業収益	10,766	10,834	+68
賃貸事業収入	7,734	7,751	+17
その他賃貸事業収入	652	698	+45
不動産等売却益	2,377	2,381	+4
受取配当金	2	2	-
営業費用	▲4,062	▲4,102	▲40
営業利益	6,704	6,731	+27
営業外収益	-	-	-
営業外費用	▲787	▲784	+3
経常利益	5,916	5,947	+30
当期純利益	5,916	5,946	+30
1口当たり分配金	2,270円	2,288円	+18円
NOI	6,285	6,295	+10
1口当たりFFO	2,525円	2,596円	+70円
運用日数（日）	181日	181日	

◆ 第26期（2025年6月期）の予想（2024年11月26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	+68
・賃貸事業収入の増加	+17（稼働率の上昇）
・不動産売却益の増加	+4（FORECAST新宿SOUTH準共有持分50%の譲渡）
・水道光熱費収入の増加	+11（各物件の実績使用量の見直し）
・雑収入の増加	+35（解約違約金の増加）
・その他	▲1
◆ 営業費用の増加	▲40
・修繕費の増加	▲39（修繕工事の一部前倒し）
・支払手数料の増加	▲30（リーシング費用の増加）
・水道光熱費費用の増加	▲10（各物件の実績使用量の見直し）
・信託報酬の減少	+15（信託報酬の計上期の変更）
・固定資産除去損の増加	▲15（物件売却に伴う費用の発生）
・公租公課の減少	+13（固都税の見直し）
・広告宣伝費の減少	+16（HPリニューアルの実施時期の見直し）
・資産運用報酬の減少	+17（物件譲渡に伴う総資産・NOIの減少）
・その他	▲7
◆ 営業外費用の減少	+3 （金利想定差による支払利息等の減少）

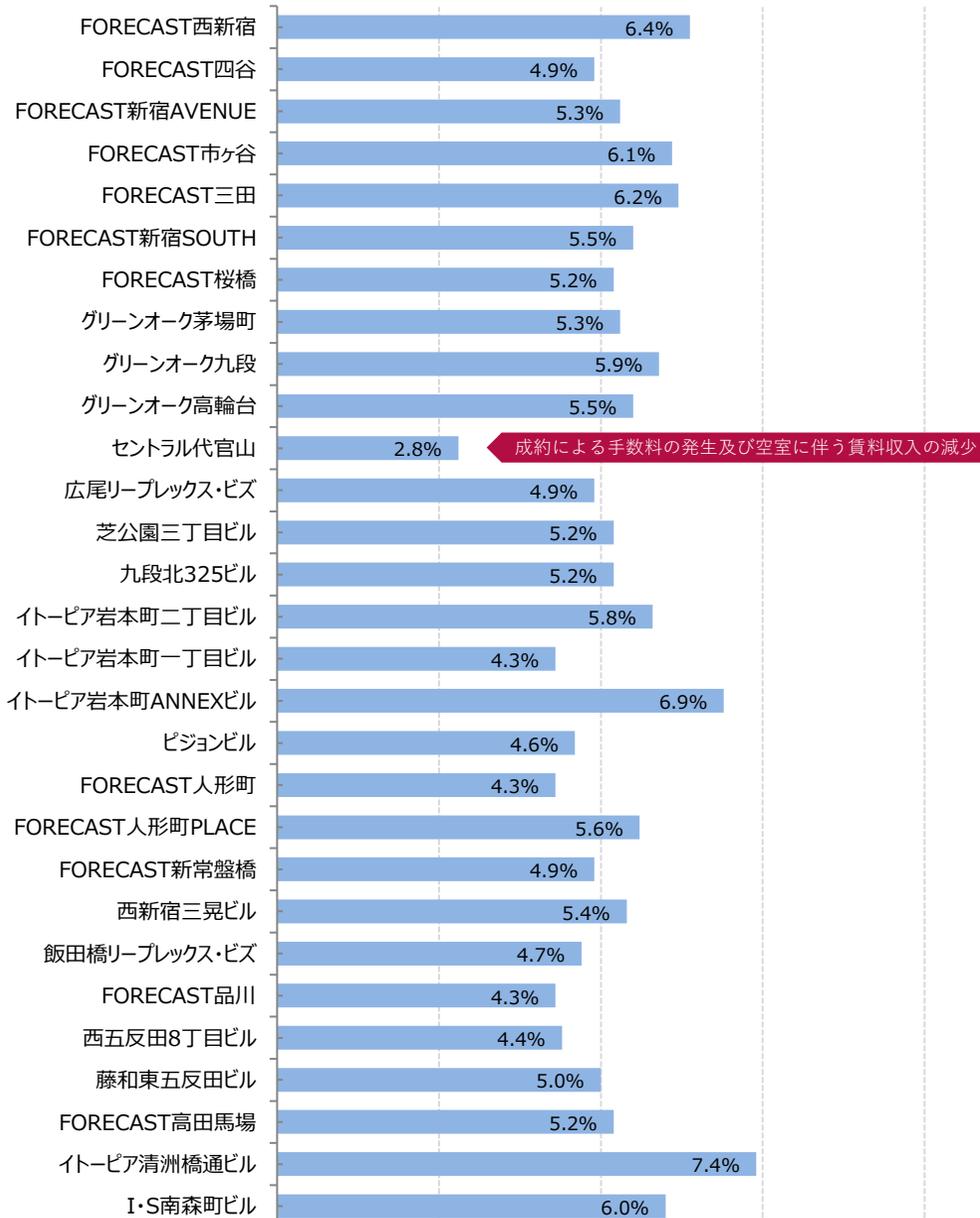
営業成績及び財産状況の推移

		第21期 (2022年12月期)	第22期 (2023年6月期)	第23期 (2023年12月期)	第24期 (2024年6月期)	第25期 (2024年12月期)
営業収益	(百万円)	8,547	8,865	8,828	9,865	9,963
(うち不動産賃貸事業収益)	(百万円)	(8,544)	(8,610)	(8,632)	(8,651)	(8,699)
営業費用	(百万円)	4,105	4,424	4,122	4,366	4,309
(うち不動産賃貸事業費用)	(百万円)	(3,263)	(3,313)	(3,249)	(3,285)	(3,277)
営業利益	(百万円)	4,442	4,440	4,705	5,499	5,653
経常利益	(百万円)	3,774	3,772	3,984	4,774	4,889
当期純利益	(百万円)	3,773	3,771	3,983	4,773	4,887
総資産額 (a)	(百万円)	275,138	275,414	275,462	278,161	274,659
純資産額 (b)	(百万円)	130,395	130,392	130,605	131,395	129,478
有利子負債額 (c)	(百万円)	132,620	132,620	132,620	134,120	132,620
期末総資産有利子負債比率 (c) / (a) (資産総額ベース)	(%)	48.2	48.2	48.1	48.2	48.3
期末総資産有利子負債比率 (時価ベース) ⁽³⁾	(%)	39.1	39.1	38.9	39.0	38.8
総資産経常利益率 ⁽³⁾	(%)	1.4	1.4	1.4	1.7	1.8
自己資本当期純利益率 ⁽³⁾	(%)	2.9	2.9	3.1	3.6	3.7
期末自己資本比率 (b) / (a)	(%)	47.4	47.3	47.4	47.2	47.1
NOI利回り (取得価格ベース) ⁽⁴⁾	(%)	4.9	5.0	4.9	4.9	5.0
NOI利回り (簿価ベース) ⁽⁴⁾	(%)	4.9	5.0	4.9	4.9	5.0
NOI利回り (鑑定価格ベース) ⁽⁴⁾	(%)	3.9	4.0	3.9	3.9	3.8
償却後利回り (取得価格ベース) ⁽⁴⁾	(%)	4.1	4.2	4.1	4.2	4.2
償却後利回り (簿価ベース) ⁽⁴⁾	(%)	4.1	4.2	4.1	4.2	4.2
償却後利回り (鑑定価格ベース) ⁽⁴⁾	(%)	3.3	3.4	3.3	3.3	3.2
インプライド・キャップレート (NOI利回り) ^{(3) (4)}	(%)	4.6	4.7	4.7	4.8	4.8
インプライド・キャップレート (償却後利回り) ⁽⁴⁾	(%)	3.8	3.9	3.9	4.0	4.0
出資総額	(百万円)	126,515	126,515	126,515	126,515	124,015
発行済投資口の総口数 (d)	(口)	449,930	449,930	449,930	449,930	442,095
1口当たり純資産額 (b) / (d)	(円)	289,812	289,807	290,280	292,036	292,874
分配金総額 (e)	(百万円)	3,773	3,770	3,983	4,305	4,408
1口当たり分配金 (e) / (d)	(円)	8,387	8,381	8,854	9,570	9,972
FFO ⁽³⁾ (f)	(百万円)	4,784	4,776	4,815	4,738	4,751
AFFO ⁽³⁾ (g)	(百万円)	4,259	4,136	3,729	3,737	3,759
ペイアウトレシオ (FFO) ⁽³⁾	(%)	78.9	78.7	78.7	78.7	78.8
ペイアウトレシオ (AFFO) ⁽³⁾	(%)	88.6	90.9	101.5	99.8	99.5
1口当たりFFO ⁽³⁾	(円)	10,633	10,616	10,703	10,532	10,747
1口当たりNAV ⁽³⁾	(円)	422,819	422,466	425,995	428,968	434,669

物件別利回り (1 / 4)

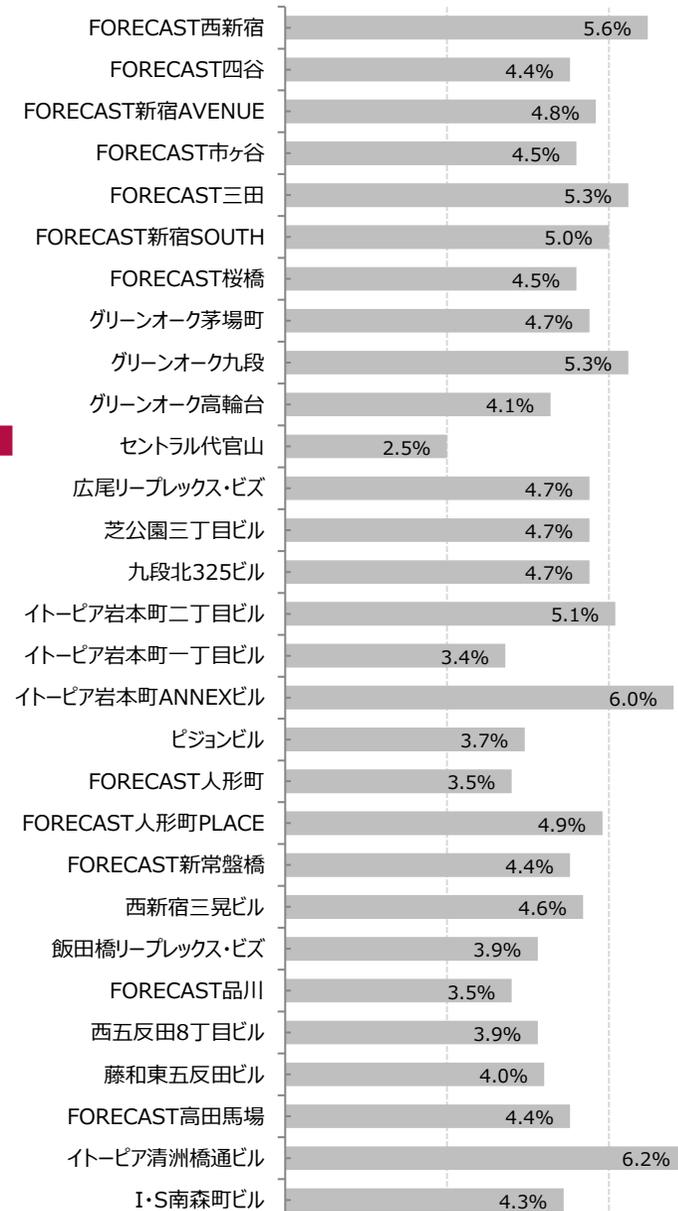
■ **NOI利回り** (年換算NOI ÷ 第25期末時点帳簿価格)

0.0% 2.5% 5.0% 7.5% 10.0%



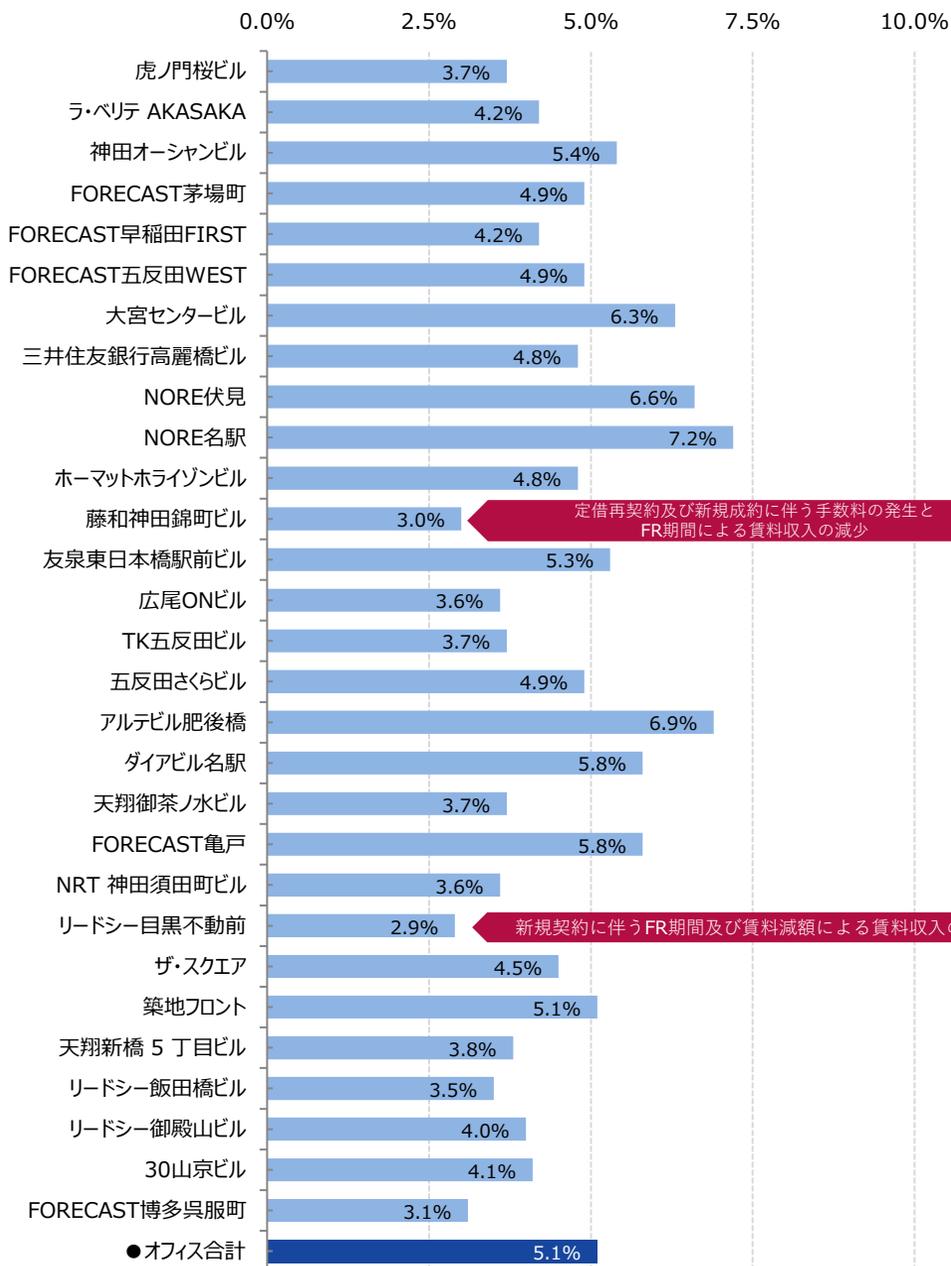
■ **償却後利回り** (年換算償却後NOI ÷ 第25期末時点帳簿価格)

0.0% 2.5% 5.0% 7.5% 10.0%

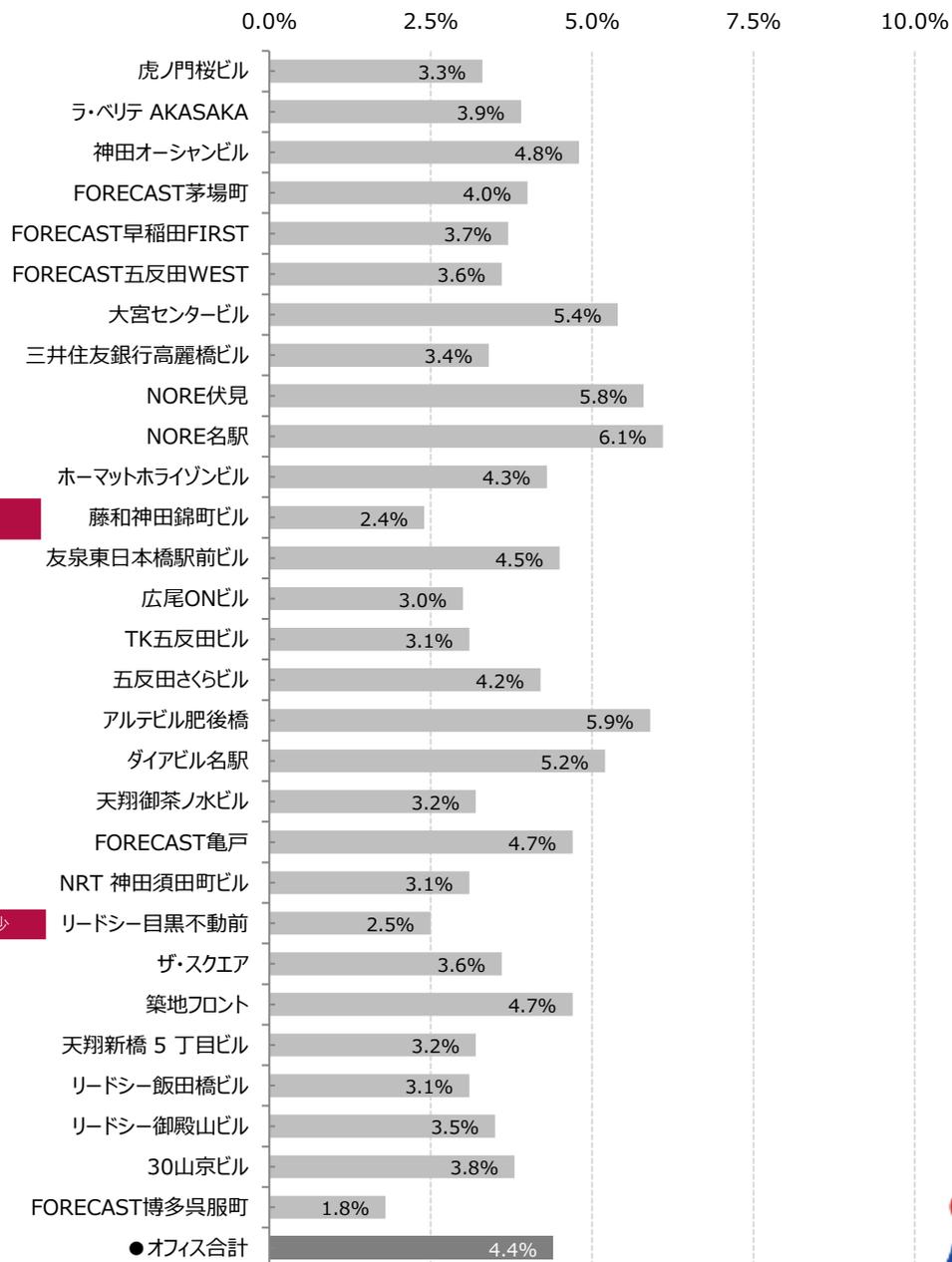


物件別利回り (2 / 4)

■ **NOI利回り** (年換算NOI ÷ 第25期末時点帳簿価格)

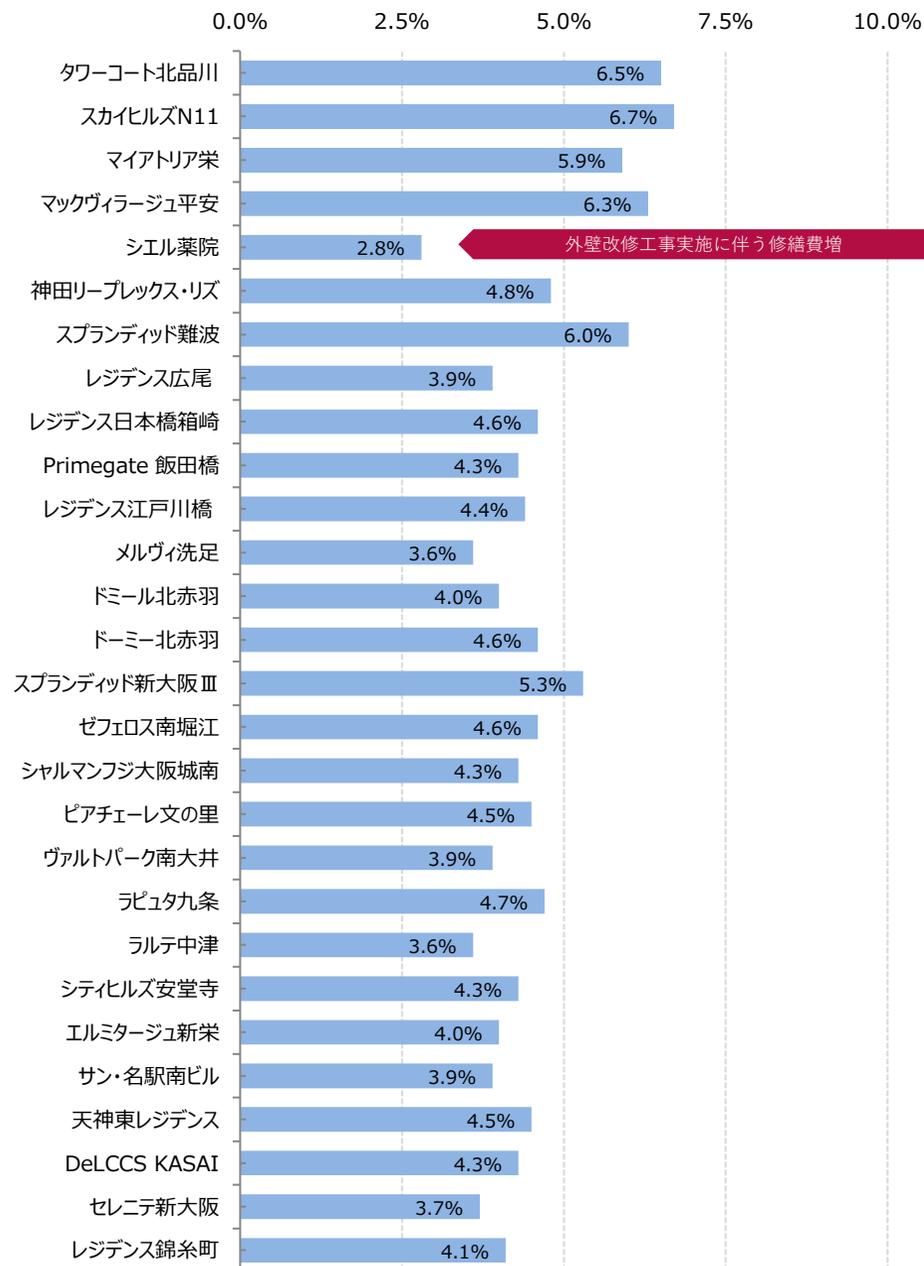


■ **償却後利回り** (年換算償却後NOI ÷ 第25期末時点帳簿価格)

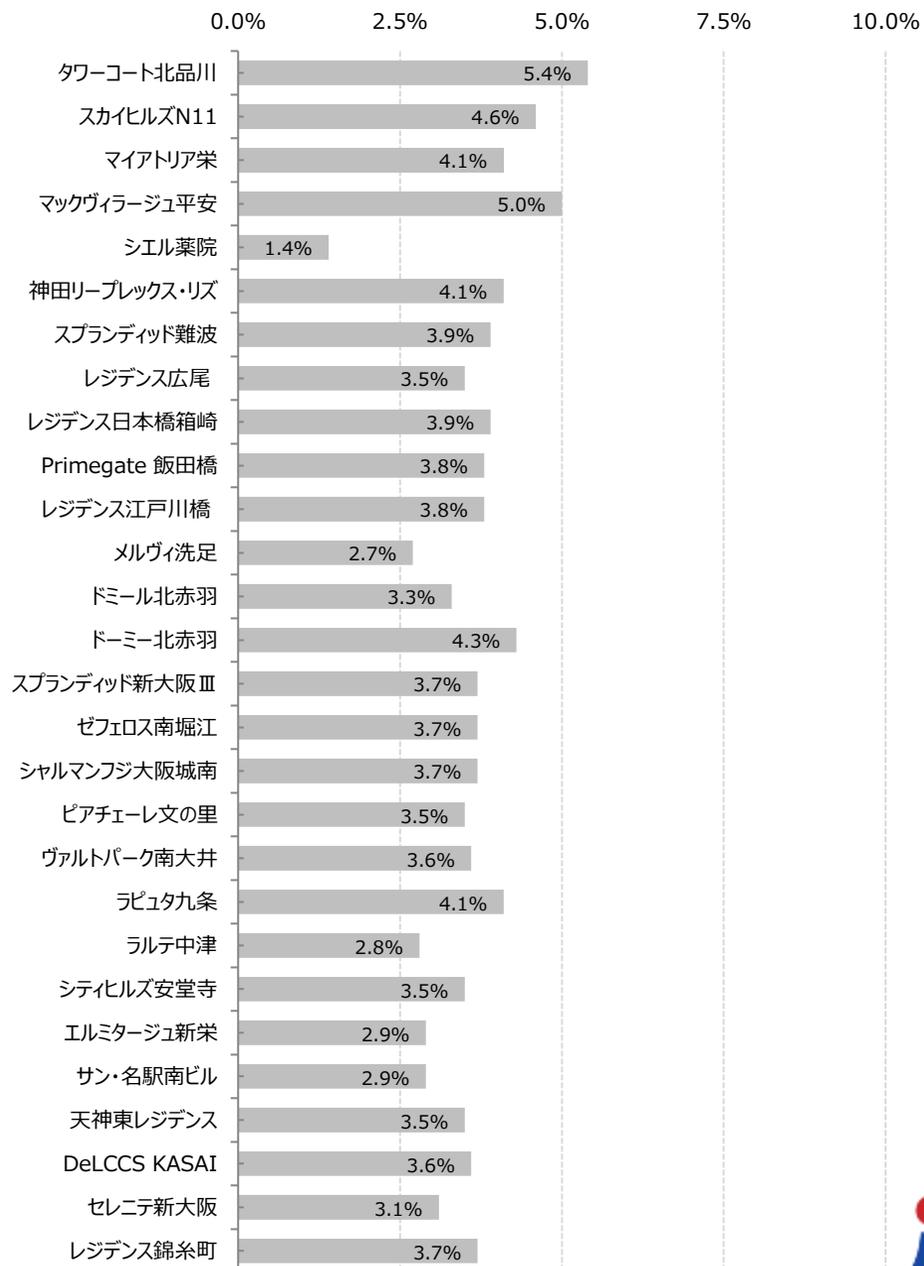


物件別利回り (3 / 4)

■ **NOI利回り** (年換算NOI ÷ 第25期末時点帳簿価格)

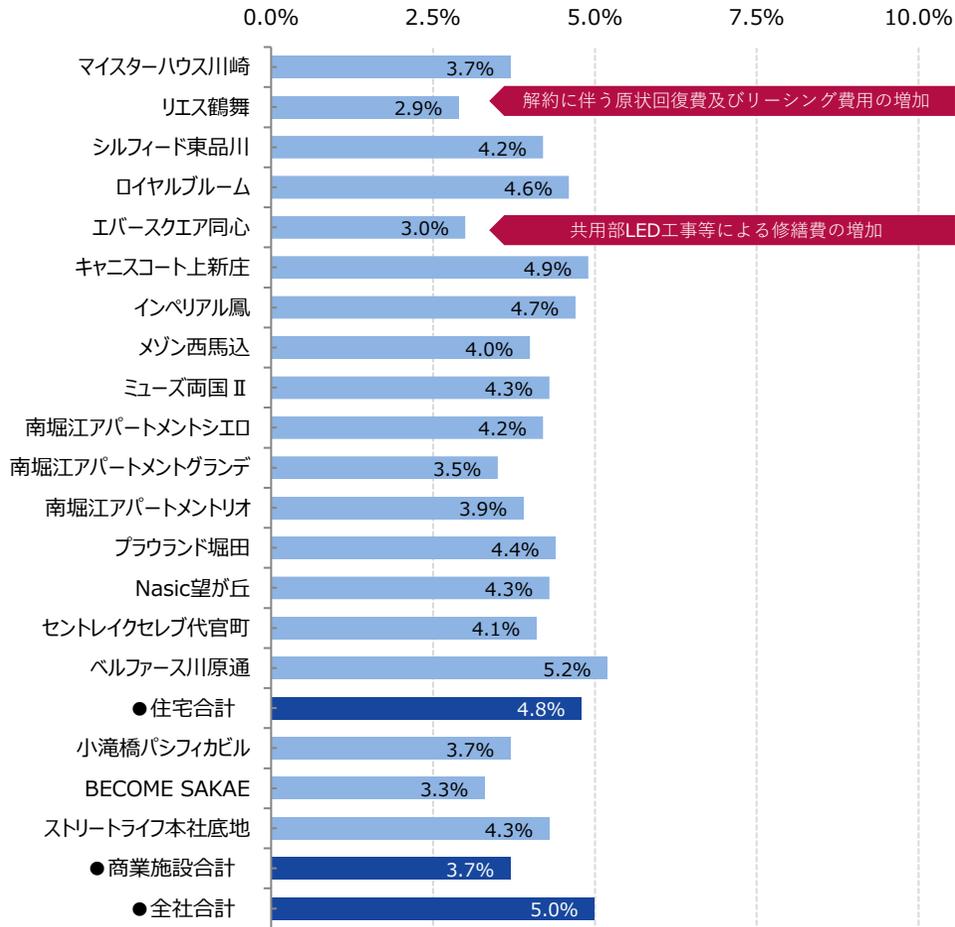


■ **償却後利回り** (年換算償却後NOI ÷ 第25期末時点帳簿価格)

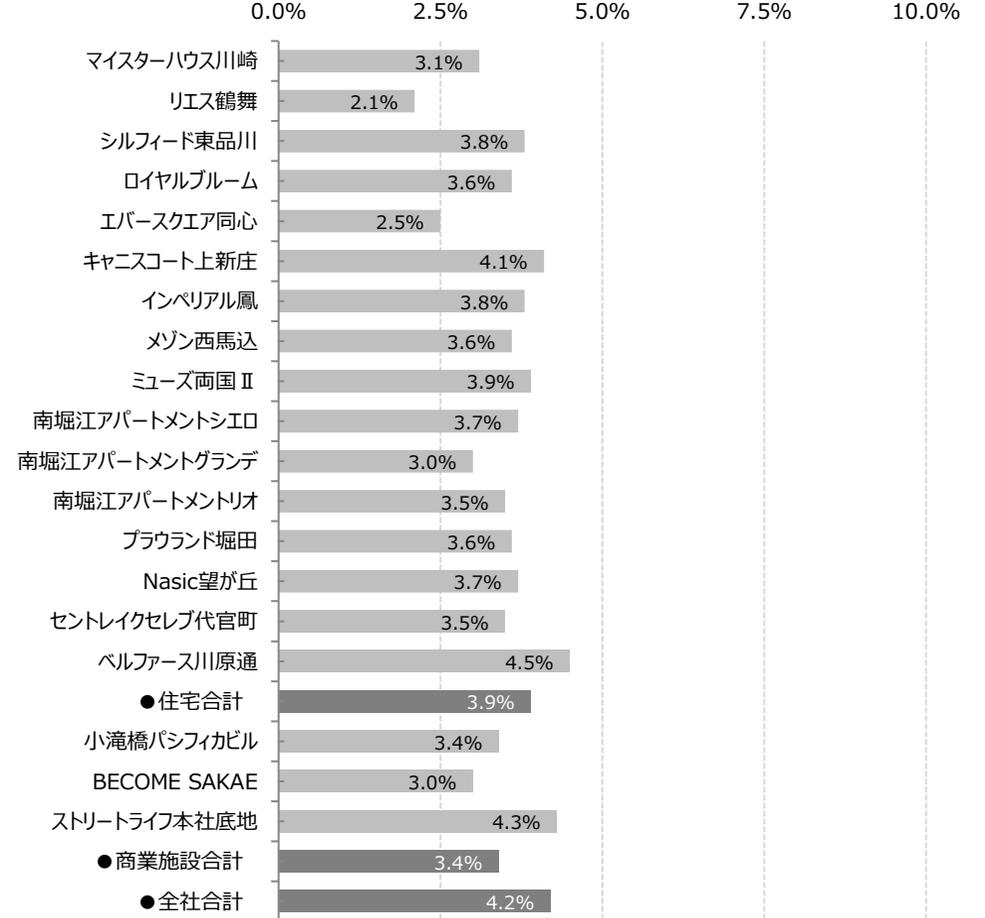


物件別利回り (4 / 4)

■ **NOI利回り** (年換算NOI ÷ 第25期末時点帳簿価格)



■ **償却後利回り** (年換算償却後NOI ÷ 第25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24期末 (2024年6月)			第25期末 (2024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	60	230,760	49,466	58	229,950	51,055
住宅	47	83,294	16,059	44	78,573	15,802
商業	3	10,370	344	3	10,250	238
合計	110	324,424	65,915	105	318,773	67,095

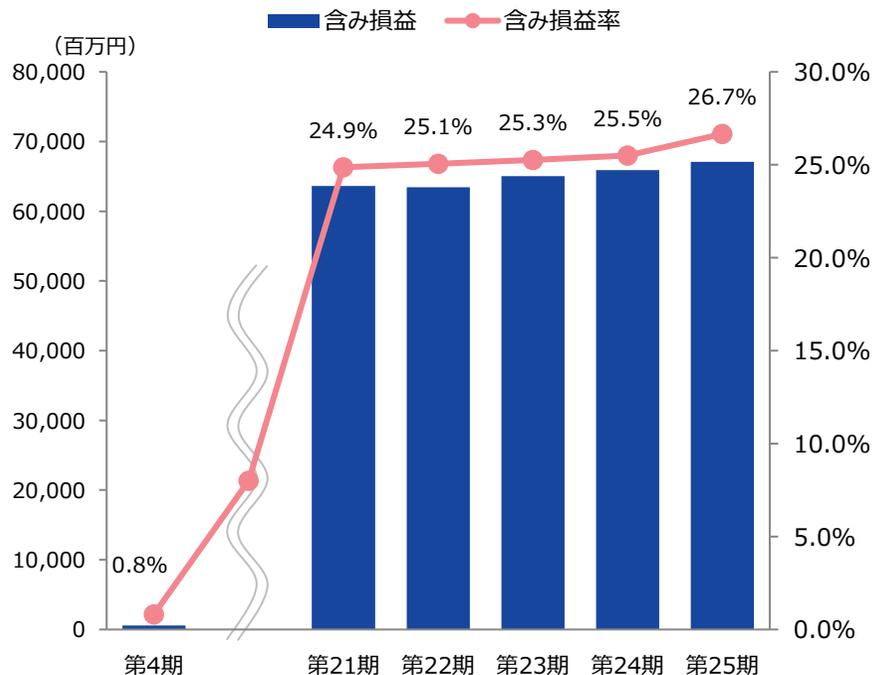
◆鑑定評価（前期比）⁽¹⁾

鑑定CAP※	第24期末	第25期末
低下	35 物件	2 物件
維持	69 物件	98 物件
上昇	5 物件	4 物件

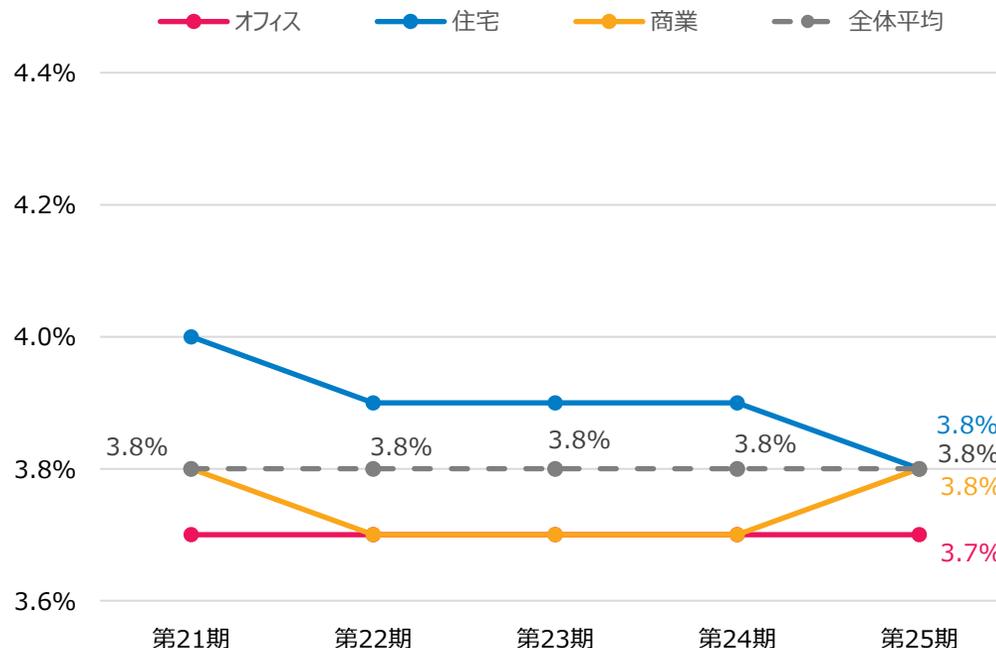
鑑定評価額	第24期末	第25期末
上昇	49 物件	43 物件
維持	38 物件	48 物件
下落	23 物件	14 物件

※「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25期末 帳簿価格 (a) (百万円)	第25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24期末 (百万円)	第25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25期末						
オフィス														
A-1	FORECAST西新宿	2,260	2,035	1,334	3,290	3,370	80	3.6%	3.2%	3.8%	5.6%		○	
A-3	FORECAST四谷	1,430	1,385	714	2,060	2,100	40	3.6%	3.4%	3.7%	5.5%		○	
A-4	FORECAST新宿AVENUE	6,500	6,031	2,498	8,530	8,530	0	3.2%	3.0%	3.3%	4.4%			
A-5	FORECAST市ヶ谷	4,800	4,184	2,615	6,800	6,800	0	3.3%	3.1%	3.4%	4.9%			
A-6	FORECAST三田	1,800	1,674	865	2,530	2,540	10	3.5%	3.3%	3.6%	5.2%		○	
A-7	FORECAST新宿SOUTH	13,990	14,398	3,501	17,800	17,900	100	3.3%	3.0%	3.5%	4.4%		○	
A-8	FORECAST桜橋	5,760	6,140	1,129	7,220	7,270	50	3.8%	3.6%	3.9%	5.1%		○	
A-9	グリーンオーク茅場町	2,860	2,931	918	3,790	3,850	60	3.5%	3.3%	3.6%	5.0%		○	
A-10	グリーンオーク九段	2,780	2,901	838	3,740	3,740	0	3.5%	3.3%	3.6%	5.0%			
A-11	グリーンオーク高輪台	2,260	2,044	945	2,990	2,990	0	3.8%	3.6%	3.9%	5.2%			
A-14	セントラル代官山	3,510	3,671	38	3,770	3,710	▲60	3.4%	3.2%	3.5%	3.7%		○	
A-16	広尾リープレックス・ビズ	2,827	2,846	713	3,550	3,560	10	3.6%	3.4%	3.7%	4.6%		○	
A-17	芝公園三丁目ビル	7,396	7,293	3,006	10,300	10,300	0	3.4%	3.2%	3.6%	5.0%			
A-19	九段北325ビル	1,850	1,958	451	2,410	2,410	0	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	2,856	1,043	3,830	3,900	70	3.7%	3.5%	3.8%	5.3%		○	
A-22	イトーピア岩本町一丁目ビル	2,640	2,738	581	3,290	3,320	30	3.7%	3.5%	3.8%	4.8%		○	
A-23	イトーピア岩本町ANNEXビル	2,100	2,171	1,018	3,060	3,190	130	3.7%	3.5%	3.8%	5.8%		○	
A-24	ビジョンビル	2,837	2,928	381	3,310	3,310	0	3.9%	3.7%	4.0%	4.8%			
A-25	FORECAST人形町	2,070	2,163	256	2,380	2,420	40	3.6%	3.4%	3.7%	4.4%		○	
A-26	FORECAST人形町PLACE	1,650	1,682	457	2,200	2,140	▲60	3.7%	3.5%	3.8%	5.0%		○	
A-27	FORECAST新常盤橋	2,030	2,096	323	2,420	2,420	0	3.8%	3.6%	3.9%	4.7%			
A-28	西新宿三晃ビル	2,207	2,358	451	2,800	2,810	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	1,317	332	1,650	1,650	0	3.4%	3.2%	3.5%	4.7%			
A-30	FORECAST品川	2,300	2,376	▲36	2,320	2,340	20	3.7%	3.5%	3.8%	4.1%		○	
A-31	西五反田8丁目ビル	2,210	2,250	449	2,620	2,700	80	3.8%	3.6%	3.9%	5.0%		○	
A-32	藤和東五反田ビル	2,033	2,025	464	2,490	2,490	0	3.7%	3.5%	3.8%	5.0%			
A-33	FORECAST高田馬場	5,550	5,793	996	6,770	6,790	20	4.0%	3.8%	4.1%	5.0%		○	

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25期末 帳簿価格 (a) (百万円)	第25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24期末 (百万円)	第25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
A-39	イトーピア清洲橋通ビル	1,550	1,648	531	2,150	2,180	30	4.1%	3.9%	4.3%	6.2%		○	
A-41	I・S南森町ビル	2,258	2,284	725	2,960	3,010	50	3.9%	3.7%	4.0%	5.6%	○		
A-45	虎ノ門桜ビル	4,120	4,274	365	4,610	4,640	30	3.1%	2.9%	3.2%	3.6%		○	
A-46	ラ・ペリテ AKASAKA	2,000	2,107	472	2,630	2,580	▲50	3.3%	3.1%	3.4%	4.5%			○
A-47	神田オーシャンビル	1,440	1,464	555	1,930	2,020	90	3.6%	3.4%	3.7%	5.3%			○
A-49	FORECAST茅場町	3,000	3,142	387	3,530	3,530	0	3.7%	3.5%	3.8%	4.7%			
A-50	FORECAST早稲田FIRST	4,775	4,764	705	5,460	5,470	10	3.5%	3.3%	3.6%	4.3%		○	
A-51	FORECAST五反田WEST	6,520	7,562	777	8,320	8,340	20	3.8%	3.6%	4.0%	5.2%			○
A-52	大宮センタービル	15,585	15,485	11,514	26,000	27,000	1,000	3.7%	3.5%	3.8%	6.5%		○	
A-53	三井住友銀行高麗橋ビル	2,850	2,878	1,021	3,760	3,900	140	3.8%	3.6%	4.0%	5.6%	○		
A-54	NORE伏見	2,840	2,571	1,798	4,520	4,370	▲150	3.8%	3.6%	3.9%	6.2%			○
A-55	NORE名駅	2,520	2,391	1,888	4,240	4,280	40	3.9%	3.7%	4.0%	6.8%			○
A-56	ホームートホライゾンビル	6,705	6,622	1,787	8,410	8,410	0	3.3%	3.1%	3.4%	4.3%			
A-58	藤和神田錦町ビル	960	1,007	22	1,020	1,030	10	4.3%	3.5%	4.5%	4.9%	○	○	
A-59	友泉東日本橋駅前ビル	1,152	1,200	199	1,400	1,400	0	3.9%	3.7%	4.0%	5.0%	○		
A-60	広尾ONビル	2,392	2,443	486	2,910	2,930	20	3.8%	3.6%	3.9%	5.0%		○	
A-61	TK五反田ビル	4,130	4,422	57	4,320	4,480	160	3.5%	3.3%	3.6%	4.0%		○	
A-62	五反田さくらビル	1,460	1,492	97	1,590	1,590	0	4.0%	3.4%	4.1%	4.6%			
A-64	アルテビル肥後橋	1,453	1,573	476	2,050	2,050	0	4.3%	4.1%	4.5%	7.2%			
A-65	ダイヤビル名駅	1,167	1,173	86	1,260	1,260	0	4.4%	4.2%	4.6%	5.5%			
A-66	天翔御茶ノ水ビル	1,800	1,821	78	1,900	1,900	0	3.5%	3.3%	3.6%	3.8%			
A-67	FORECAST亀戸	2,580	2,555	424	2,950	2,980	30	3.9%	3.7%	4.0%	4.7%		○	
A-68	NRT神田須田町ビル	1,311	1,408	31	1,410	1,440	30	3.4%	3.2%	3.5%	3.9%		○	
A-69	リードシー目黒不動前	1,220	1,228	▲28	1,270	1,200	▲70	4.1%	3.9%	4.2%	4.2%		○	
A-70	ザ・スクエア	1,080	1,128	11	1,140	1,140	0	4.4%	4.2%	4.6%	5.1%			
A-71	築地フロント	825	856	243	1,100	1,100	0	3.8%	3.5%	3.8%	5.1%			
A-73	天翔新橋5丁目ビル	1,200	1,192	77	1,270	1,270	0	3.5%	3.3%	3.6%	3.8%			
A-74	リードシー飯田橋ビル	1,195	1,227	▲67	1,200	1,160	▲40	3.5%	3.3%	3.6%	3.6%			○
A-75	リードシー御殿山ビル	1,040	1,083	▲43	1,070	1,040	▲30	3.7%	3.5%	3.8%	4.2%		○	

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25期末 帳簿価格 (a) (百万円)	第25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24期末 (百万円)	第25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
A-76	30山京ビル	1,840	1,872	37	1,910	1,910	0	3.5%	3.3%	3.6%	3.8%			
A-77	FORECAST博多呉服町	1,750	1,750	39	1,820	1,790	▲30	3.7%	3.5%	3.8%	4.0%		○	
オフィス小計		176,431	178,894	51,055	228,030	229,950	1,920				4.9%			
住宅														
B-1	タワーコート北品川	11,880	10,356	7,843	18,200	18,200	0	3.5%	3.3%	3.6%	5.6%			
B-2	スカイヒルズN11	1,570	1,533	426	1,960	1,960	0	4.6%	4.4%	4.7%	6.5%			
B-4	マイアトリア栄	1,110	920	369	1,210	1,290	80	4.1%	3.9%	4.2%	5.1%			○
B-5	マックヴィラージュ平安	785	670	323	995	994	▲1	4.2%	4.0%	4.3%	5.8%		○	
B-7	シエル薬院	640	620	181	800	802	2	3.9%	3.7%	4.0%	5.3%	○	○	
B-8	神田リープレックス・リズ	1,813	1,726	703	2,410	2,430	20	3.4%	3.1%	3.5%	4.7%		○	
B-09	スプラントディッド難波	3,502	3,001	1,188	4,180	4,190	10	4.0%	3.8%	4.2%	5.0%			○
B-10	レジデンス広尾	2,590	2,602	397	3,000	3,000	0	3.3%	3.1%	3.5%	4.0%			
B-11	レジデンス日本橋箱崎	1,300	1,405	394	1,800	1,800	0	3.7%	3.2%	3.5%	5.3%			
B-12	Primegate飯田橋	5,200	5,242	1,197	6,420	6,440	20	3.3%	3.0%	3.4%	4.3%		○	
B-13	レジデンス江戸川橋	1,230	1,228	151	1,380	1,380	0	3.7%	3.5%	3.9%	4.4%			
B-14	メルヴィ洗足	740	770	32	802	803	1	3.7%	3.5%	3.9%	4.3%			○
B-16	ドミール北赤羽	785	787	74	870	862	▲8	3.8%	3.6%	3.9%	4.4%			○
B-17	ドミー北赤羽	986	981	108	1,100	1,090	▲10	3.9%	3.7%	4.0%	4.6%		○	
B-18	スプラントディッド新大阪Ⅲ	2,428	2,310	589	2,900	2,900	0	3.9%	3.7%	4.1%	4.8%			
B-19	ゼフェロス南堀江	1,608	1,622	257	1,880	1,880	0	3.8%	3.6%	4.0%	4.8%			
B-20	シャルマンフジ大阪城南	905	892	60	948	953	5	3.9%	3.7%	4.1%	4.4%		○	
B-21	ピアチャーレ文の里	571	550	68	619	619	0	4.1%	3.9%	4.3%	5.0%			
B-22	ヴァルトパーク南大井	715	751	▲0	750	751	1	3.5%	3.3%	3.7%	4.0%			○
B-23	ラピュタ丸条	1,480	1,634	▲33	1,601	1,601	0	3.9%	3.7%	4.1%	4.7%			
B-25	ラルテ中津	565	600	40	641	641	0	3.8%	3.6%	4.0%	4.6%			
B-26	シティヒルズ安堂寺	1,750	1,822	107	1,930	1,930	0	3.7%	3.5%	3.9%	4.3%			
B-27	エルミタージュ新栄	1,150	1,209	100	1,310	1,310	0	3.9%	3.7%	4.1%	4.9%			
B-28	サン・名駅南ビル	950	954	105	1,060	1,060	0	3.9%	3.7%	4.1%	4.6%			

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25期末 帳簿価格 (a) (百万円)	第25期末 含み益 (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24期末 (百万円)	第25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
B-29	天神東レジデンス	913	965	33	999	999	0	3.9%	3.7%	4.1%	4.6%			
B-30	DeLCCS KASAI	1,320	1,435	74	1,490	1,510	20	3.7%	3.5%	3.9%	4.6%		○	
B-31	セレニテ新大阪	1,148	1,176	23	1,200	1,200	0	3.7%	3.5%	3.9%	4.1%			
B-33	レジデンス錦糸町	700	727	63	787	791	4	3.6%	3.4%	3.8%	4.3%		○	
B-34	マイスターハウス川崎	709	740	61	795	802	7	3.7%	3.5%	3.9%	4.4%		○	
B-35	リエス鶴舞	1,082	1,119	160	1,280	1,280	0	4.0%	3.8%	4.2%	5.0%			
B-38	シルフィード東品川	961	989	60	1,050	1,050	0	3.5%	3.3%	3.6%	4.0%			
B-39	ロイヤルブルーム	1,100	1,098	181	1,280	1,280	0	3.9%	3.7%	4.0%	4.6%			
B-40	エバースクエア同心	609	633	▲9	624	624	0	3.9%	3.7%	4.1%	4.2%			
B-42	キャニスコート上新庄	1,359	1,396	43	1,430	1,440	10	4.1%	3.9%	4.3%	4.8%		○	
B-43	インペリアル鳳	845	865	12	878	878	0	3.9%	3.7%	4.1%	4.4%			
B-44	メゾン西馬込	791	815	45	864	861	▲3	3.7%	3.5%	3.9%	4.4%		○	
B-45	ミューズ両国 II	630	657	68	726	726	0	3.7%	3.5%	3.9%	4.5%			
B-46	南堀江アパートメントシエロ	805	830	86	917	917	0	3.8%	3.6%	4.0%	4.6%			
B-47	南堀江アパートメントグランデ	770	797	28	825	826	1	3.8%	3.6%	4.0%	4.3%		○	
B-48	南堀江アパートメントリオ	250	259	22	279	282	3	3.8%	3.6%	4.0%	4.6%		○	
B-49	ブラウランド堀田	1,375	1,441	48	1,490	1,490	0	4.2%	4.0%	4.4%	5.0%			
B-50	Nasic望が丘	695	721	43	766	765	▲1	4.2%	4.0%	4.4%	5.1%		○	
B-51	セントレイクセレブ代官町	962	1,001	58	1,060	1,060	0	3.9%	3.7%	4.1%	4.6%			
B-52	ヘルファース川原通	860	899	6	906	906	0	4.2%	4.0%	4.4%	4.8%			
住宅小計		64,138	62,770	15,802	78,412	78,573	161				4.8%			
商業施設														
C-01	小滝橋パシフィカビル	3,350	3,315	114	3,430	3,430	0	3.5%	3.3%	3.6%	3.7%			
C-03	BECOME SAKAE	4,770	4,666	103	4,890	4,770	▲120	4.0%	3.8%	4.2%	4.1%		○	
C-04	ストリートライフ本社底地	1,990	2,029	20	2,050	2,050	0	-	4.2%	-	-			
商業施設小計		10,110	10,011	238	10,370	10,250	▲120				3.9%			
全体合計		250,680	251,677	67,095	316,812	318,773	1,961				4.9%			

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	15	100.0%	2.7%
A-3	FORECAST四谷	東京都新宿区	2009年1月	1,430	0.6%	1,678.15	11	89.7%	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	22	100.0%	2.9%
A-6	FORECAST三田	東京都港区	2009年9月	1,800	0.7%	1,786.81	5	100.0%	2.9%
A-7	FORECAST新宿SOUTH	東京都新宿区	1980年11月	13,990	5.6%	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%	2,595.04	6	100.0%	5.1%
A-11	グリーンオーク高輪台	東京都港区	2010年1月	2,260	0.9%	2,621.74	10	92.7%	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	8	92.6%	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	3.0%	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	7	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	1.1%	3,089.04	10	100.0%	9.0%
A-23	イトーピア岩本町ANNEXビル	東京都千代田区	1991年11月	2,100	0.8%	3,064.20	7	100.0%	4.1%
A-24	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	0.7%	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	7	100.0%	12.7%
A-29	飯田橋リープレックス・ビズ	東京都新宿区	1992年6月	1,249	0.5%	1,401.68	7	100.0%	4.4%
A-30	FORECAST品川	東京都品川区	1989年2月	2,300	0.9%	2,276.36	6	100.0%	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%	3,052.31	8	88.2%	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	6	82.1%	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	100.0%	12.4%
A-39	イトーピア清洲橋通ビル	東京都台東区	1988年3月	1,550	0.6%	2,651.27	7	100.0%	3.6%
A-41	I・S南森町ビル	大阪府大阪市	1993年8月	2,258	0.9%	4,164.82	16	100.0%	9.6%
A-45	虎ノ門桜ビル	東京都港区	1983年7月	4,120	1.6%	3,049.79	13	100.0%	8.2%

物件番号	物件名	所在地	建築時期	取得価格 (百万円)	投資比率	総賃貸可能面積 (㎡)	テナント数	期末稼働率	PML
A-46	ラ・ペリテ AKASAKA	東京都港区	1986年12月	2,000	0.8%	1,719.75	6	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	22	100.0%	9.3%
A-49	FORECAST茅場町	東京都中央区	1990年1月	3,000	1.2%	3,882.59	14	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	6	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%	8,967.07	10	89.0%	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	6.2%	14,563.36	33	100.0%	2.0%
A-53	三井住友銀行高麗橋ビル	大阪府大阪市	1994年3月	2,850	1.1%	5,106.77	25	78.7%	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	7	86.7%	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	16	96.3%	4.2%
A-56	ホームートホライゾンビル	東京都千代田区	1987年8月	6,705	2.7%	6,077.01	9	100.0%	7.2%
A-58	藤和神田錦町ビル	東京都千代田区	1992年8月	960	0.4%	1,324.07	6	100.0%	5.6%
A-59	友泉東日本橋駅前ビル	東京都中央区	2001年2月	1,152	0.5%	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	1.0%	2,248.59	7	100.0%	3.1%
A-61	TK五反田ビル	東京都品川区	1989年6月	4,130	1.6%	3,716.38	10	100.0%	3.7%
A-62	五反田さくらビル	東京都品川区	1993年11月	1,460	0.6%	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	10	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%	689.53	7	100.0%	5.7%
A-73	天翔新橋 5 丁目ビル	東京都港区	2018年9月	1,200	0.5%	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%	811.46	8	90.2%	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%
A-76	30山京ビル	東京都新宿区	1991年1月	1,840	0.7%	1,631.67	6	100.0%	2.7%
A-77	FORECAST博多呉服町	福岡県福岡市	2021年7月	1,750	0.7%	1,501.83	8	71.2%	2.8%
	オフィス小計			176,431	70.4%	186,289.90	541	97.5%	

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	272	97.8%	2.6%
B-2	スカイヒルズN11	北海道札幌市	2001年3月	1,570	0.6%	8,567.50	1	100.0%	1.3%
B-4	マイアトリア栄	愛知県名古屋市	2007年3月	1,110	0.4%	3,121.60	1	100.0%	4.1%
B-5	マックヴィラージュ平安	愛知県名古屋市	2006年9月	785	0.3%	2,250.00	1	100.0%	3.2%
B-7	シエル薬院	福岡県福岡市	2005年3月	640	0.3%	1,544.87	42	100.0%	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	スプラディッド難波	大阪府大阪市	2015年1月	3,502	1.4%	6,212.36	251	99.7%	6.2%
B-10	レジデンス広尾	東京都港区	2004年2月	2,590	1.0%	1,983.15	52	96.7%	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	2.1%	6,042.78	67	99.0%	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	37	100.0%	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	27	96.4%	5.3%
B-16	ドミール北赤羽	東京都北区	2001年3月	785	0.3%	1,697.11	1	100.0%	6.7%
B-17	ドミー北赤羽	東京都北区	1997年3月	986	0.4%	2,471.42	1	100.0%	6.5%
B-18	スプラディッド新大阪Ⅲ	大阪府大阪市	2015年2月	2,428	1.0%	4,299.12	152	98.6%	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	71	98.9%	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	61	96.8%	9.4%
B-21	ピアチーレ文の里	大阪府大阪市	1999年2月	571	0.2%	1,374.08	42	96.0%	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-25	ラルテ中津	大阪府大阪市	2006年5月	565	0.2%	916.86	27	96.6%	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	69	98.8%	7.6%
B-27	エルミターージュ新栄	愛知県名古屋市	2008年4月	1,150	0.5%	2,638.61	44	80.3%	3.4%
B-28	サン・名駅南ビル	愛知県名古屋市	2014年1月	950	0.4%	1,747.10	66	94.3%	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	77	100.0%	3.7%
B-30	DeLCCS KASAI	東京都江戸川区	1998年7月	1,320	0.5%	2,308.59	31	97.7%	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	67	98.6%	6.1%
B-33	レジデンス錦糸町	東京都墨田区	2006年10月	700	0.3%	813.51	26	100.0%	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	84	96.6%	①4.5% ⁽¹⁾ ②4.4%

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-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	43	100.0%	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	40	97.7%	7.7%
B-42	キャニスコート上新庄	大阪府大阪市	2002年2月	1,359	0.5%	2,804.02	57	100.0%	5.6%
B-43	インペリアル鳳	大阪府堺市	2007年10月	845	0.3%	2,363.88	30	100.0%	14.7%
B-44	メゾン西馬込	東京都大田区	2006年10月	791	0.3%	928.71	39	100.0%	8.7%
B-45	ミューズ両国 II	東京都墨田区	2002年11月	630	0.3%	850.51	33	96.8%	7.3%
B-46	南堀江アパートメントシエロ	大阪府大阪市	2008年2月	805	0.3%	1,420.12	37	94.8%	8.0%
B-47	南堀江アパートメントグランデ	大阪府大阪市	2008年2月	770	0.3%	1,248.70	28	93.0%	10.7%
B-48	南堀江アパートメントリオ	大阪府大阪市	2008年2月	250	0.1%	474.60	10	100.0%	13.5%
B-49	プラウランド堀田	愛知県名古屋市	2008年8月	1,375	0.5%	3,564.00	102	94.4%	5.5%
B-50	Nasic望が丘	愛知県名古屋市	2006年2月	695	0.3%	1,745.56	63	86.3%	2.9%
B-51	セントレイクセレブ代官町	愛知県名古屋市	2008年2月	962	0.4%	1,835.34	61	92.3%	3.6%
B-52	ベルファース川原通	愛知県名古屋市	2006年5月	860	0.3%	1,874.89	67	96.1%	3.0%
	住宅小計			64,138	25.6%	111,094.58	2,380	97.8%	
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	9	90.8%	4.6%
C-3	BECOME SAKAE	愛知県名古屋市	2005年8月	4,770	1.9%	4,615.66	10	95.0%	2.7%
C-4	ストリートライフ本社底地	宮城県仙台市	-	1,990	0.8%	16,258.65	1	100.0%	-
	商業施設小計			10,110	4.0%	22,257.62	20	98.4%	
	合計			250,680	100.0%	319,642.10	2,941	97.7%	3.3%

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。

- P7** 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25期末時点での発行済投資口数442,095口を基に算出しています。以下、同じです。
- P10** 1 「第7回資産入替え」とは、第24期に譲渡した6物件（三宮ファーストビル、八丁堀リバーゲート、MK麴町ビル、マリオン城西、星空弁天、日本橋プラザビル（準共有持分50%））と取得した5物件（30山京ビル、FORECAST博多呉服町、セントレイクセブ代官町、ベルファース川原通、ストリートライフ本社底地）の取引を指します。以下、同じです。
- P13** 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。
- P14** 1 「上位5テナントの割合」は、オフィス（付帯住宅を除きます）及び商業施設（ストリートライフ本社底地を除きます）のエンドテナントのみを対象に、賃貸面積ベースは第25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25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。
- P18** 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。
空室期間は第24期までは、成約した日が属する期に該当期間を遡って全て計上、第25期は空室期間を該当期に属する期間のみ計上しています。
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)
- P19** 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。
- P20** 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。
- P21** 1 「オフィス平均賃料」は、各期末時点で保有するオフィスの契約ベースでの賃料を、基準階稼働床面積をベースに加重平均した値を記載しています。なお、いずれも解約予告を受領済みのテナント及び2階から地下1階までの店舗等の区画は計算の対象から外しています。
2 「マーケット賃料」は、各期末時点で保有するオフィスの2024年以降に成約した賃料を、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。
3 「マーケットレポート記載賃料」は、前述と同様の賃貸区画を対象とした、シービ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。
4 「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。
- P24** 1 バリューストック投資の年間効果額は、各項目に関する契約・見積り・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2025年1月1日時点の発行済投資口数1,768,380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。

- P25** 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、2025年2月19日公表の「2024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。
- P32** 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
・ ベイアウトレシオ (FFO)
(分配金総額 - 不動産等売却損益 + 圧縮積立金等) ÷ FFO
・ ベイアウトレシオ (AFFO)
(分配金総額 - 不動産等売却損益 + 圧縮積立金等) ÷ AFFO
4 NOI及び償却後NOIは、売却物件を除いた全物件のNOIとしております。
- P37** 1 期中に取得もしくは売却した物件は除いております。
- P38** 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目付主要因が収入項目の場合は収入に、キャップレートに変動がない目付主要因が費用項目の場合は費用にチェックをいれております。キャップレートの変動及び収入または費用のいずれかに主要因がある場合は、キャップレートと該当する項目にチェックを入れております。以下、同じです。
- 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。



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	48
● SBIグループ・バリューチェーン	49
● 日本リート投資法人の特徴	50
● 中規模オフィスの特徴	51
● テナント属性（第25期末時点）	52
● 住宅テナントデータ（第25期末時点）	53
● ティアリングプロジェクト	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	57
● サステナビリティに関する取組み	58
● スポンサーサポート	62
● 投資口価格の推移と投資主の状況	63

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

《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



資産運用会社：



メインスポンサー：



SBIグループの総合力を生かして本投資法人の成長戦略の実現をサポート

- ・ブリッジファンドの組成により本投資法人の機動的な物件取得をサポート
- ・不動産テックを通じたリーシング活動及びエンジニアリング・マネジメントの推進
- ・物件開発を通じたパイプラインの供給、物件情報の提供
- ・グループ企業・親密先からのレンディング支援
- ・人財の提供

AM事業の知見を持つサブスポンサー：



- ・物件情報の提供
- ・保有物件のリーシングサポート
- ・ブリッジファンド等のAM機能の提供
- ・人財の提供

● 《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 その他	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	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 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。

不動産/Sourcing **SBI GROUP** 金融/Finance



SBI証券

デベロッパー
global
The Global Ltd.
THEグローバル社

物件情報
開発機能
建て替え機能

各種案件情報
ブリッジ機能
共同投資

投資口・
投資法人債
の販売

レンディング

SBI 新生銀行

アセットマネージャー
SBI 東西リアルティ

物件情報
ブリッジAM機能

投資法人

日本リート投資法人

レンディング

資本業務提携
地方銀行（複数）

ブリッジ機能

リース会社
昭和リース

資産運用委託契約

資産運用会社
SBI リートアドバイザーズ

投資口保有

サブスポンサー

CUSHMAN & WAKEFIELD 18.0%

AGILITY HOLDINGS INC. 15.0%

メインスポンサー

SBI FINANCIAL SERVICES 67.0%

メインスポンサー親会社

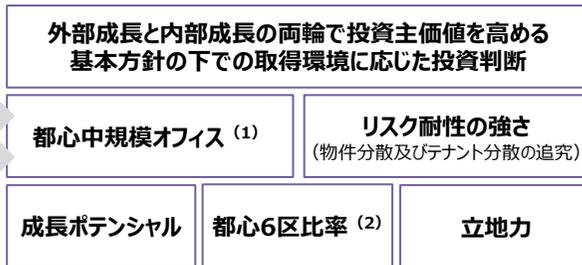
SBI Holdings

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中心に、「その他」を加えることで、社会環境の変化に対応

オフィス	投資比率：50%以上
住宅	投資比率：50%以下
商業施設 その他	投資比率：20%以下

◎ 投資規律を堅持したタイムリーな投資



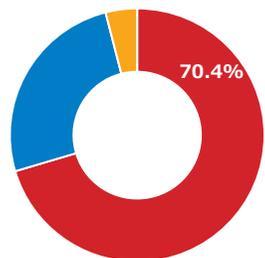
需給バランスと分散に着眼した 磐石なポートフォリオの追求

◎ 需給バランスに着目し、都心中規模オフィスへ重点投資

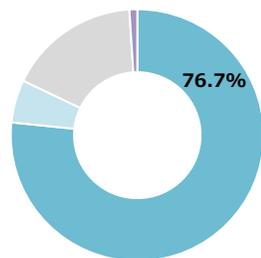
中規模オフィスビルは、底堅い需要により高稼働率を維持しており、安定した収益が見込めるとともに、本資産運用会社の知見・経験を十分に発揮できるアセットとして重点投資対象として位置づけております。

- ポートフォリオのオフィス比率：70.4%
- オフィスの都心6区比率：76.7%

《ポートフォリオの用途別割合》



《オフィスの地域別割合》

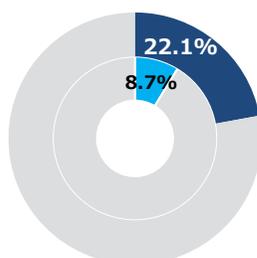


◎ 分散による高いリスク耐性を実現

収益の安定性を確保するため、物件分散、テナント分散、用途等の幅広い観点からポートフォリオによるリスク体制強化を図る。

- 上位5テナント比率⁽³⁾：8.7%
- 上位5物件比率：22.2%

《物件分散・テナント分散の状況（面積ベース）》



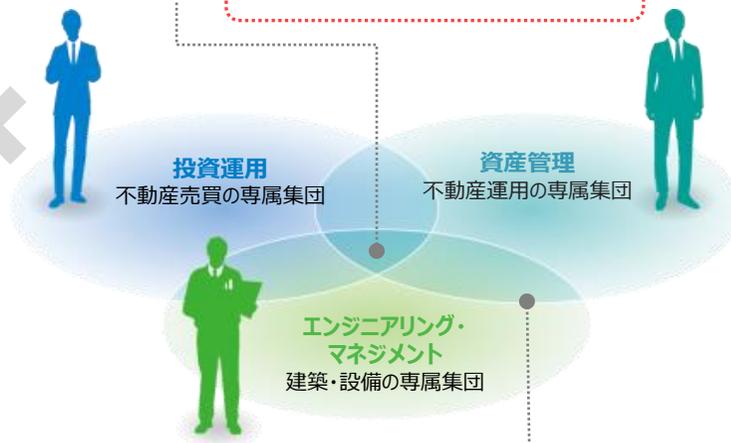
ポートフォリオの 強みを活かす運用体制

◎ 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2024年までに資産入替えを実施、ポートフォリオの質を向上
→本資料 P11/P16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

▶▶ 第25期バリューアップの実績
→本資料 P24ご参照

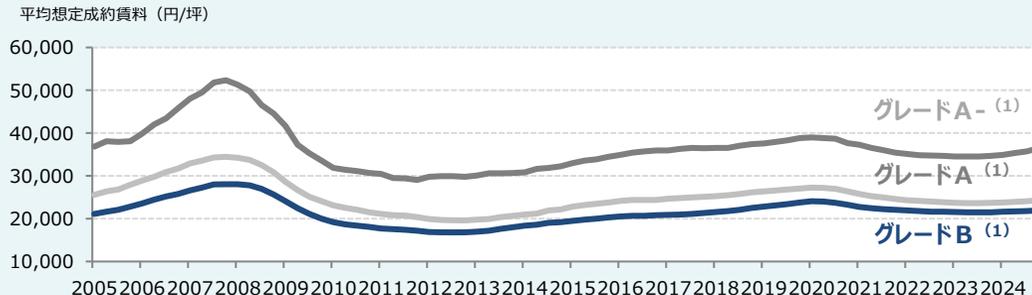
注

1. 「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。
2. 「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。
3. 「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25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。

中規模オフィスの特性

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

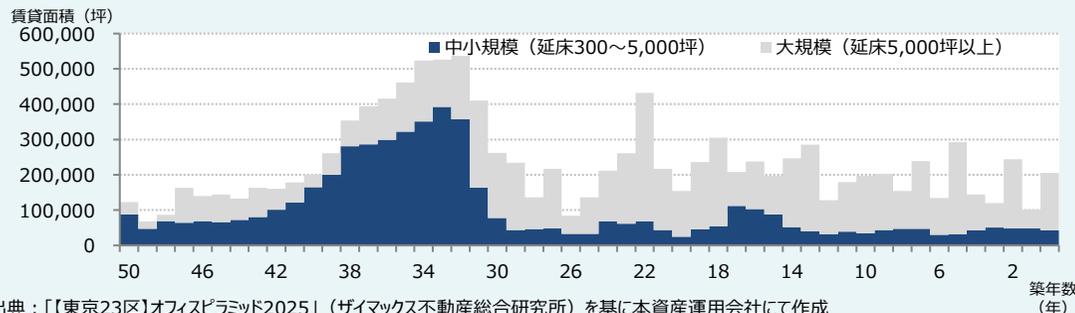
中規模オフィスビルの特性 2) 限定的な供給 (良好な需給バランス)

《東京23区供給量》



出典：【「東京23区」オフィス新規供給量2025】(ザイマックス不動産総合研究所) を基に本資産運用会社にて作成

《東京23区規模別・築年別オフィスストック》

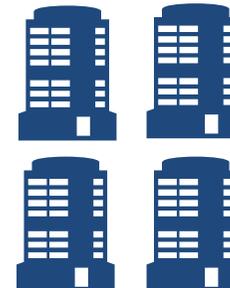


出典：【「東京23区」オフィスピラミッド2025】(ザイマックス不動産総合研究所) を基に本資産運用会社にて作成

Aクラスオフィス
= 大規模オフィス



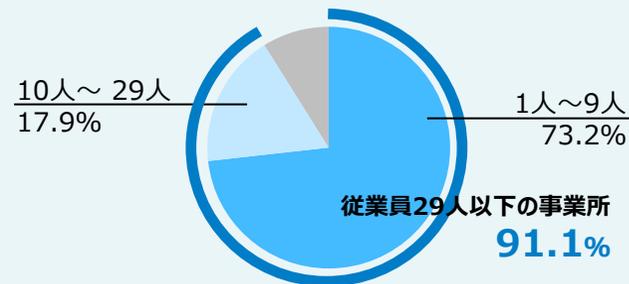
Bクラス以下オフィス
= 中規模オフィス



日本リート投資法人の保有オフィス
= Bクラス以下オフィス比率100%

中規模オフィスビルの特性 3) 豊富な需要 (リーシングターゲット)

《東京23区従業者規模別事業所の割合》

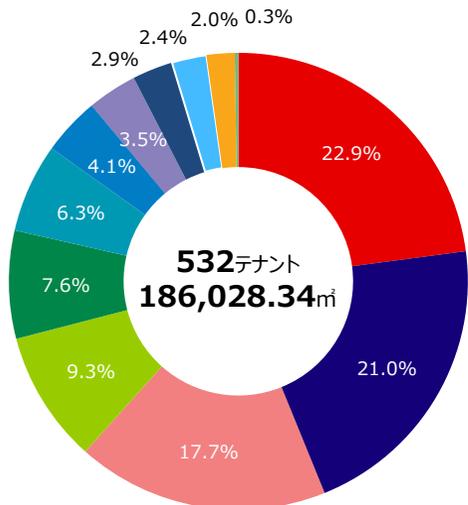


出典：総務省統計局「令和3年経済センサス活動調査 事業所に関する集計」を基に本資産運用会社にて作成

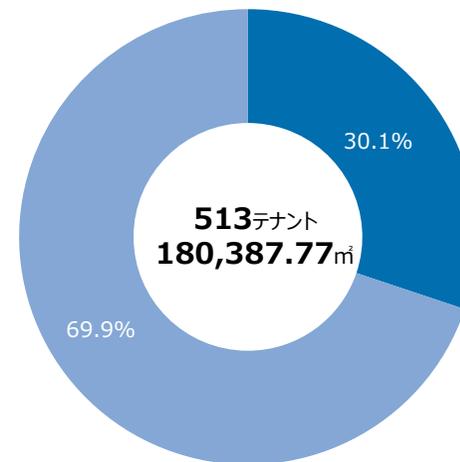
注
1. 「グレードA」は、東京都主要5区(千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区)におけるシービーアールイー株式会社が設定したオフィスエリアに所在する貸付総面積6,500坪以上、延床面積10,000坪以上、基準階床面積500坪以上かつ築11年未満のビルを指します。「グレードA マイナス」は、東京23区におけるシービーアールイー株式会社が設定したオフィスエリアに所在する基準階面積250坪以上、貸付総面積4,500坪以上、延床面積7,000坪以上かつ新耐震基準に準拠したビルを指します。「グレードB」は、東京23区におけるシービーアールイー株式会社が設定したオフィスエリアに所在する基準階面積200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

テナント属性 (第25期末時点)

業種別テナント割合 (1)



企業規模別 (2)



業種	業種	賃貸面積 (㎡)	テナント数	割合
■ 1	サービス業(他に分類されないもの)	42,599.74	139	22.9%
■ 2	情報通信業	38,999.78	94	21.0%
■ 3	製造業	33,017.52	86	17.7%
■ 4	卸売・小売業	17,365.41	59	9.3%
■ 5	不動産業	14,202.65	30	7.6%
■ 6	金融・保険業	11,720.97	24	6.3%
■ 7	建設業	7,588.33	26	4.1%
■ 8	教育、学習支援業	6,525.36	18	3.5%
■ 9	医療、福祉	5,317.33	19	2.9%
■ 10	飲食店、宿泊業	4,548.45	26	2.4%
■ 11	運輸業	3,677.12	8	2.0%
■ 12	電気・ガス・熱供給・水道業	465.68	3	0.3%

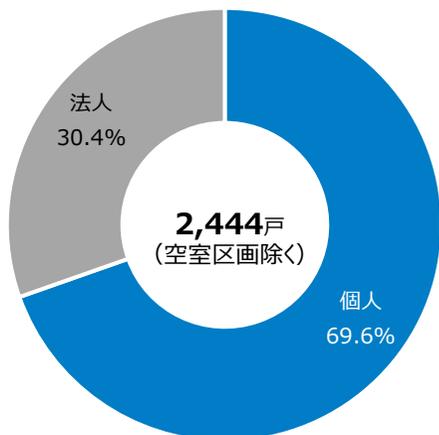
種別	賃貸面積 (㎡)	テナント数	割合
■ 1 東証プライム上場企業及びその子会社	54,384.14	97	30.1%
■ 2 その他	126,003.63	416	69.9%

注

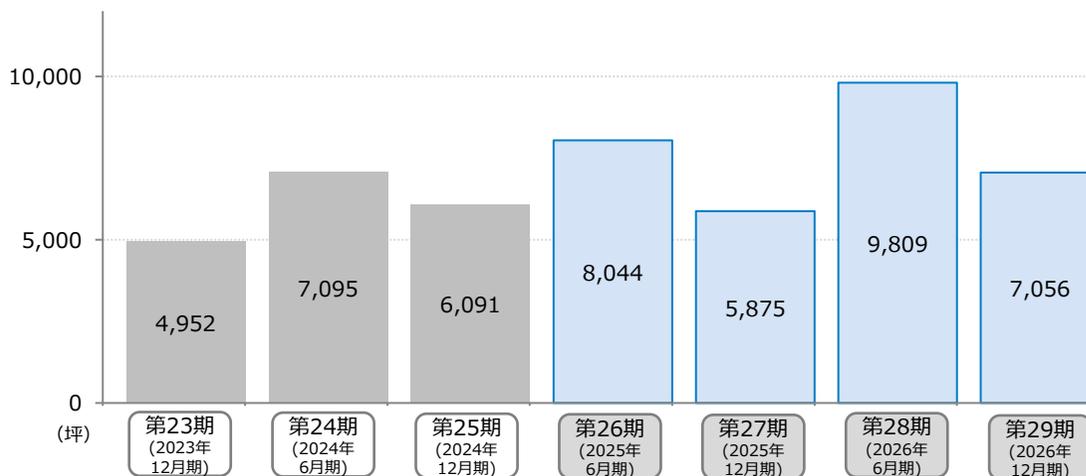
1. オフィス及び商業施設物件（ストリートライフ本社底地除く）における事務所・店舗区画（オフィス、商業施設の付帯住戸を除く）に入居中のテナントを対象に集計しています。
2. オフィス物件における事務所・店舗区画（オフィスの付帯住戸を除く）に入居中のテナントを対象に集計しています。

住宅テナントデータ（第25期末時点）

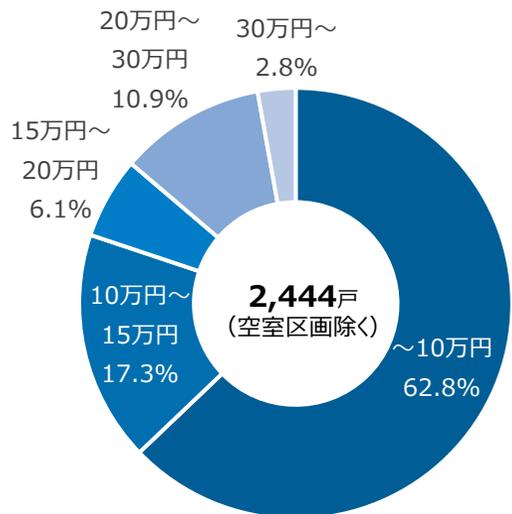
契約区分（戸数）



賃料改定対象面積の推移



月額賃料別分散状況（戸数）



礼金・更新料の推移

		第21期 (22/12)	第22期 (23/6)	第23期 (23/12)	第24期 (24/6)	第25期 (24/12)
礼金	対象戸数	234	248	242	323	223
	礼金取得率	35.0%	41.9%	41.3%	42.7%	44.4%
	礼金取得額 (千円)	12,261	13,956	13,463	17,829	13,898
更新料	対象戸数	345	491	384	576	363
	更新料取得率	31.9%	28.1%	34.6%	31.8%	37.5%
	更新料取得額 (千円)	16,218	21,795	17,563	23,910	18,083

※ 事務所・店舗区画は除いています。

《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、Tier1 から Tier3 に分類

収益性	流動性	物件特性
<p>中長期的な収益力のポテンシャル検証</p> <ul style="list-style-type: none"> ・収益力（CF、利回り検証） ・稼働率実績 ・レントギャップ ・内部成長余力 ・ダウンタイム フリーレント ・CAPEXの見通し 	<p>売買マーケットにおける中長期目線での流動性検証</p> <ul style="list-style-type: none"> ・エリア、個別立地特性、接道、駅距離 ・権利形態 ・規模、築年数 ・需給動向等 ・再開発計画等による近隣エリアの将来性 	<p>トラックレコード分析に基づく運用上のリスク検証</p> <ul style="list-style-type: none"> ・テナント分散、リーシング状況 ・エリア空室率、対象物件の空室率 ・競合物件とのスペック比較 ・その他運営上の懸念等 <p>エリアポテンシャル検証</p> <ul style="list-style-type: none"> ・対象エリアの内外環境の変化

- Tier 1** 継続保有
- Tier 2** 原則継続保有とするが、評価・課題・最有効利用（再開発含む）の観点から戦略的入替シナリオも検討
- Tier 3** 運用ポートフォリオの「物件特性・流動性・収益性」改善を前提に入替シナリオ検討対象

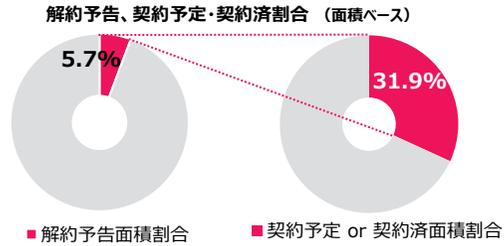
2 各分類に応じた運用戦略（3～5年間）を策定

- ◆ 効率的な設備投資計画の立案、実行
- ◆ 「売り時」を逃さず、賃貸マーケットのトレンドを見据えた最適なタイミングでの資産入替えの実現

3 マーケット環境・物件のコンディションの変化への対応

- ◆ 年1回の再検証による分類の見直し

主な解約予告（オフィス・商業施設）（1/2）



①：ポートフォリオ 総賃貸可能面積（オフィス・商業施設）		208,547.52㎡（63,083坪）	
②：空室・解約予告面積	11,905㎡（3,601坪）	③：②の内、 契約予定 or 契約済面積	3,792㎡（1,147坪）
解約予告面積割合	5.7%	契約予定 or 契約済面積割合	31.9%

物件名称	第25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⁾
グリーンオーク高輪台	92.7%	1フロア（58坪）	空室	新規テナント契約締結済み	100.0%（2025年2月末時点）
藤和神田錦町ビル	100.0%	1フロア（60坪）	解約予定	新規テナント契約締結済み	100.0%（2025年2月末時点）
リードシー飯田橋ビル	90.2%	1フロア（27坪） 1フロア（23坪）	解約予定 空室	新規テナント契約締結済み 新規テナント契約締結予定	100.0%（2025年2月末時点）
FORECAST人形町	100.0%	1フロア（112坪）	解約予定	新規テナント契約締結済み	100.0%（2025年3月末時点）
FORECAST亀戸	100.0%	1区画（66坪）	解約予定	新規テナント契約締結済み	100.0%（2025年5月末時点）
神田オーシャンビル	100.0%	1区画（9坪）	解約予定	リーシング活動中	97.9%（2025年6月末時点）
大宮センタービル	100.0%	1区画（34坪） 1区画（160坪） 1区画（73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 リーシング活動中	97.6%（2025年8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%（2025年7月末時点）
ダイヤビル名駅	100.0%	1区画（19坪）	解約予定	リーシング活動中	96.4%（2025年3月末時点）
三井住友銀行高麗橋ビル	78.7%	1区画（70坪） 1区画（25坪） 1フロア（232坪）	空室	リーシング活動中 リーシング活動中 新規テナント契約締結済み	95.4%（2025年3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%（2025年5月末時点）
NORE名駅	96.3%	1区画（39坪） 1区画（15坪） 1区画（47坪）	解約予定 解約予定 空室	リーシング活動中	92.0%（2025年5月末時点）
FORECAST五反田WEST	89.0%	1フロア（219坪） 1区画（77坪） 1フロア（219坪）	解約予定 空室 空室	リーシング活動中 新規テナント契約締結済み 新規テナント契約締結予定	91.9%（2025年7月末時点）

注 1. 想定稼働率は、2025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。

主な解約予告（オフィス・商業施設）（2/2）

物件名称	第25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⁾	
虎ノ門桜ビル	100.0%	1区画 (76坪)	解約予定	リーシング活動中	91.7%	(2025年11月末時点)
BECOME SAKAE	95.0%	1区画 (51坪) 1区画 (70坪) 1区画 (70坪)	空室 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 リーシング活動中	91.3%	(2025年6月末時点)
小滝橋パシフィカビル	90.8%	1フロア (38坪) 1フロア (40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	90.3%	(2025年12月末時点)
FORECAST新宿AVENUE	100.0%	1フロア (140坪)	解約予定	リーシング活動中	89.3%	(2025年4月末時点)
FORECAST茅場町	100.0%	1フロア (116坪) 1区画 (15坪)	解約予定	リーシング活動中	88.8%	(2025年10月末時点)
西五反田8丁目ビル	88.2%	1フロア (109坪)	空室	リーシング活動中	88.0%	(2025年1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	87.8%	(2025年7月末時点)
TK五反田ビル	100.0%	1フロア (139坪)	解約予定	リーシング活動中	87.6%	(2025年6月末時点)
広尾ONビル	100.0%	1フロア (86坪)	解約予定	リーシング活動中	87.3%	(2025年6月末時点)
FORECAST人形町PLACE	100.0%	1フロア (72坪)	解約予定	リーシング活動中	87.1%	(2025年2月末時点)
NORE伏見	86.7%	1区画 (36坪) 1フロア (120坪)	空室	リーシング活動中	86.7%	(2025年1月末時点)
藤和東五反田ビル	82.1%	1フロア (158坪)	空室	リーシング活動中	82.1%	(2025年1月末時点)
FORECAST四谷	89.7%	1フロア (52坪) 1フロア (52坪)	解約予定 空室	リーシング活動中	79.4%	(2025年6月末時点)
セントラル代官山	92.6%	1フロア (42坪) 1フロア (86坪)	空室 解約予定	リーシング活動中	77.6%	(2025年3月末時点)
FORECAST博多呉服町	71.2%	1フロア (52坪) 1区画 (25坪) 1フロア (52坪)	空室	リーシング活動中	71.2%	(2025年1月末時点)
FORECAST品川	100.0%	1フロア (108坪) 1フロア (108坪)	解約予定	リーシング活動中	68.4%	(2025年7月末時点)

注 1. 想定稼働率は、2025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。

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	<p>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</p> 	<p>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</p> 	<p>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</p> 	<p>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</p> 
サービスの特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・自由なレイアウト ・VR内覧 ・省コスト 	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・敷金の半分を返還 ・保証委託料不要 ・連帯保証人不要 	<ul style="list-style-type: none"> ・預託敷金の猶予 ・保証委託料不要
テナントニーズ	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・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リアルエステイト評価への参加



本投資法人は2024年GRESBリアルエステイト評価において、総合スコアのグローバル順位により5段階で格付される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8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5年連続で取得しました。



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

● 21世紀金融行動原則への署名



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

● SMBC環境配慮評価融資の取得



「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提言（ガバナンス・戦略・リスク管理・指標と目標）に基づく開示の実施

・戦略<シナリオ分析>

	1.5℃シナリオ	4℃シナリオ
移行リスク	IEA（国際エネルギー機関） World Energy Outlook2022 NZE2050	IEA World Energy Outlook 2022 STEPS
物理リスク	IPCC（国連気候変動に関する政府間パネル） 第6次報告書 SSP1-2.6	IPCC 第6次報告書 SSP5-8.5

・リスク管理（一部抜粋。詳細は投資法人HPにて開示）

分類	主なリスク・機会	本投資法人への財務的影響	財務的影響			
			4℃シナリオ		1.5℃シナリオ	
			中期 2030	長期 2050	中期 2030	長期 2050
移行リスク	政策と法	・炭素税の導入によるGHG排出に対する課税の強化 ・炭素税の導入に伴い、物件のGHG排出量に対する税負担が増加する	小	小	中	大
		・建築物のエネルギー効率評価、認証、表示制度の厳格化 ・既存物件の環境認証費用の増加による費用負担の増加 ・表示制度対応するための外部業者への支払等、（オペレーション）費用の増加	小	小	大	大

・指標と目標

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

●サステナビリティ目標

(1) エネルギー消費原単位の削減目標設定

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

(2) 目標管理

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

●環境データの測定

- ・本投資法人は、エネルギー使用量、CO2排出量等の環境データを定期的に測定し、環境負荷の低減に取り組んでいます。
- ・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。

●環境認証取得の状況

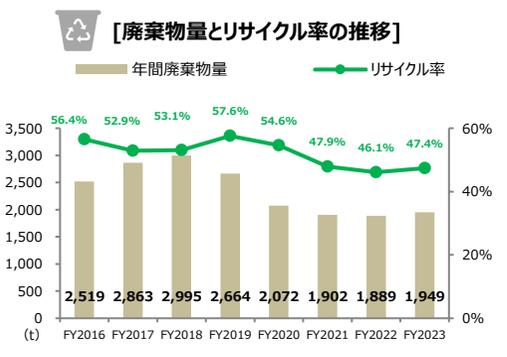
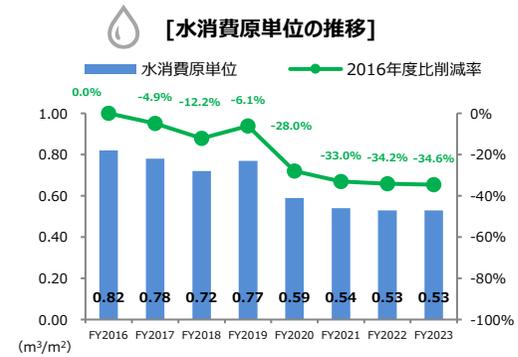
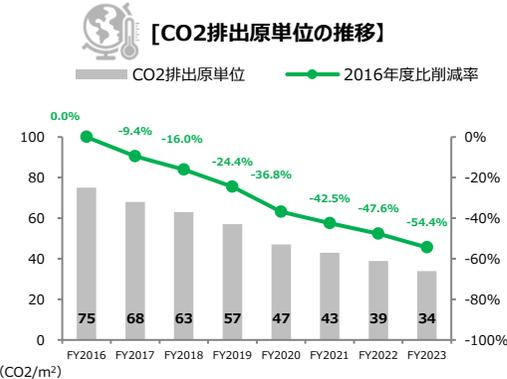
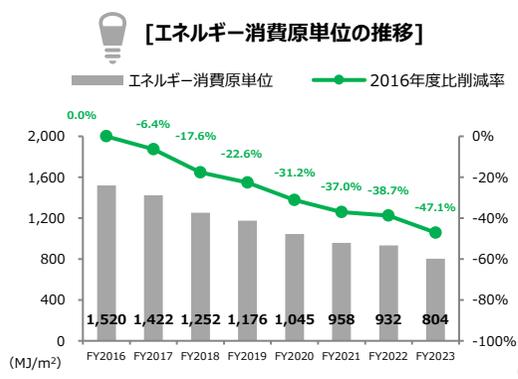
DBJ Green Building 認証 (2件・7.17%) 	CASBEE 不動産評価 (12件・30.67%) 	BELS評価 ZEB Ready 2件 (20件・28.33%) 	中小低炭素モデルビル (5件・6.06%)
---	----------------------------------	---	------------------------------

合計 28件 **52.10%** (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 **+1.4%**

●第25期：環境認証取得物件 **NEW**

 I・S南森町ビル	 ホームネットホライゾンビル	 FORECAST品川
 FORECAST新宿 AVENUE	 FORECAST早稲田 FIRST	



● 照明LED化実施状況

	延床面積	専有部	共用部	実施面積
全体 (実施率)	391,822㎡	302,178㎡	89,643㎡	146,087㎡ (37.3%)
オフィス・商業 (実施率)	258,658㎡	192,233㎡	66,424㎡	127,916㎡ (49.5%)
レジデンス (実施率)	133,163㎡	109,944㎡	23,219㎡	18,171㎡ (13.6%)

105物件※中66物件でLED化を実施済み

※ストリートライフ本社底地を除いています。

● 「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・パレテ AKASAKA



ビジョンビル



大宮センタービル

● 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るとともに、封筒の窓部分にはそのまま紙ヘリサイクルできるグラン紙を使用しています。



● テナント及び地域コミュニティに向けた取組み

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

スマート置き配サービスの導入

株式会社Linoughが提供するスマート置き配サービスを第25期末（2024/12）時点で住宅44物件中27物件で導入済みです。また第26期以降も2物件で導入予定です。
スマート置き配サービスはオートロックの共用エントランスをもつマンションにデバイスを接続し、連携した配送業者に対し開錠権限を管理し、玄関前の置き配を管理するサービスです。



緑の募金

保有する物件に設置しているサイネージ（放送端末）の運営費の一部を、サイネージの運営会社を通じて「緑の募金」に寄付をしています。「緑の募金」では森林づくりと森林を守り、育てる人づくりに寄付金が活かされており、本投資法人のマテリアリティとも合致しています。

放送端末の運営費の一部を
緑の募金に寄付することで
SDGsを推進しています



● 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
- ・ オフィスBGMの導入
- ・ リモートワークの導入
- ・ 衛生委員会の導入、産業医の選任 等

■ 資格所有者状況

資産運用会社	
宅地建物取引士	26名
不動産証券化マスター	8名
証券アナリスト	6名
ビル経営管理士	2名
米国公認会計士	2名
一級建築士	2名
不動産鑑定士	1名

2024年12月末時点（重複及び試験合格者を含む）

《投資主価値の最大化を図る投資主との利害一致手法》

1口当たり分配金に連動した運用報酬体系	
● 運用報酬1及び運用報酬2 算定方法	
運用報酬1 (AUM連動)	直前の決算期の総資産額 ×年率0.35% (上限料率) 第25期 490,783千円
運用報酬2 (DPU連動)	NOI×DPU変動率 ⁽¹⁾ ×2.5% (上限料率) 第25期 164,185千円
● 取得報酬及び処分報酬 算定方法	
取得報酬	取得価額×1.0% (上限料率) ※利害関係者からの取得：取得価額×0.5% (上限料率) 第25期 1,190千円
処分報酬	譲渡価額×1.0% (上限料率) ※利害関係者への譲渡：譲渡価額×0.5% (上限料率) 第25期 68,750千円

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 (第25期末時点)
--------------------------	-------------------------------

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連動報酬の導入
従業員運用報酬2 連動インセンティブ賞与	DPU連動報酬である運用報酬2に連動した インセンティブ賞与を導入
従業員持投資口会制度	名称: SBIリー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、その取組み状況を年に1回開示しています。詳細は[こちら](#)をご確認下さい。

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

◆ スポンサーサポートを活用し、外部成長と内部成長の両輪で投資主価値の向上を実現します



外部成長戦略

スポンサー各社の不動産マーケットにおける豊富なネットワークも活用し、本資産運用会社内に培われた確かな目利き力を発揮して優良物件を選別・取得

内部成長戦略

経験豊富なPM及びBMと築いてきた磐石な運用体制に加え、SBIグループとの連携による不動産テックを活用

 本資産運用会社独自の
ネットワーク及び知見の活用


- ◆ 物件取得の知見が深いスポンサー各社からの人財と本資産運用会社プロパーの人財の融合から生まれた多様性をもった独自の物件取得ネットワークを構築

- ◆ 本資産運用会社プロパーの人財を中心に、スポンサー各社との人事交流による相乗効果も加えて、独自のネットワークと知見を活かしたAMとしての高い競争力を維持

 スポンサー各社の
サポート体制の活用


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

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

その他のサポート内容

◆ 人財提供・育成

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

◆ 不動産・市場動向調査

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

※「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。

投資口価格の推移と投資主の状況

投資口価格の推移 2024年1月1日～2024年12月31日

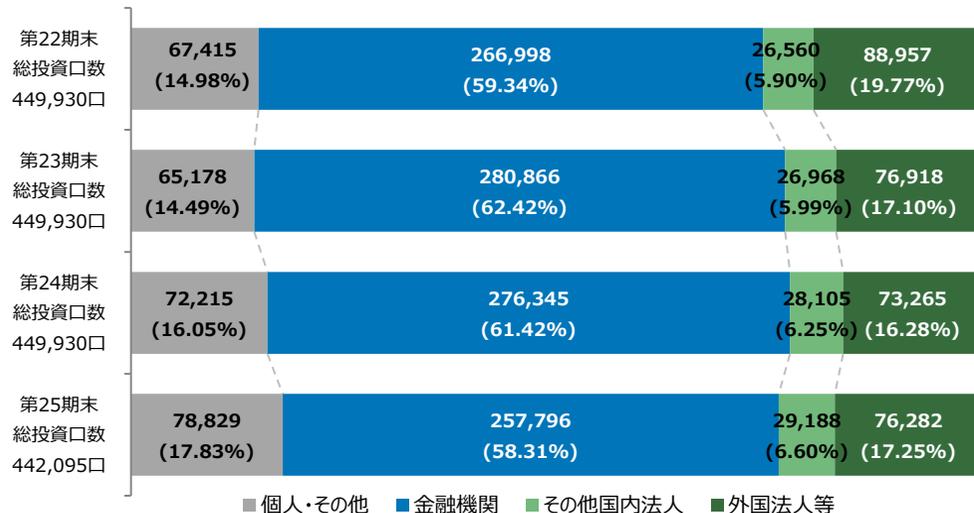


注 1. 東証REIT指数は2024年1月4日時点の本投資法人投資口価格(84,250円)を基準として指数化しています。

第25期末 (2024年12月期) 大口投資主の状況 (上位10投資主)

名称	投資口数	割合
1 株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	104,803	23.71%
2 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	75,583	17.10%
3 野村信託銀行株式会社 (投信口)	23,201	5.25%
4 SBIホールディングス株式会社	15,500	3.51%
5 STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	7,242	1.64%
6 日本証券金融株式会社	5,863	1.33%
7 THE NOMURA TRUST AND BANKING CO.,LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AG FUND 2024-09 (LIMITED OT FINANC IN RESALE RSTRCT)	5,451	1.23%
8 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	5,422	1.23%
9 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	4,550	1.03%
10 株式会社日本カストディ銀行 (信託口4)	3,639	0.82%
合計	251,254	56.83%

所有者属性別の投資口の割合推移



所有者属性別の投資主数の割合

第25期末 (2024年12月期)				
	投資主数	割合	投資口数	割合
個人・その他	15,705	95.92%	78,829	17.83%
金融機関	101	0.62%	257,796	58.31%
その他国内法人	328	2.00%	29,188	6.60%
外国法人等	239	1.46%	76,282	17.25%
合計	16,373	100%	442,095	100%

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

 **SBI リートアドバイザーズ**

TEL:03-5501-0080

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