

日本リート投資法人（証券コード：3296）

第23期決算説明資料

（2023年12月期）

2024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. 第23期（2023年12月期）の決算概要

- 決算ハイライト 3
- 第23期（2023年12月期）決算の概要 4
- 第24期（2024年6月期）及び第25期（2024年12月期）業績予想の概要 5
- 投資主価値の推移 6

2. ポートフォリオ概要

- ポートフォリオ概要（第23期（2023年12月期）末時点） 8
- リスク分散の状況（第23期（2023年12月期）末時点） 9

3. 第23期（2023年12月期）の運用状況

- 運用戦略 11
- 資産規模の推移 12
- 第23期（2023年12月期）及び第24期（2024年6月期）資産入替え 13
- メインスポンサーの主な保有物件・開発物件 14
- 稼働率とフリーレント期間 15
- テナント入退去状況（オフィス） 16
- 賃料増額改定の実績（オフィス） 17
- 賃料増減額とレントギャップ（オフィス） 18
- テナント入退去状況及び稼働率（住宅） 19
- 賃料増額改定の実績（住宅） 20
- エンジニアリング・マネジメント 21
- 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23期（2023年12月期）の決算関連データ

- 第23期（2023年12月期）決算の概要 27
- 第24期（2024年6月期）及び第25期（2024年12月期）業績予想の概要 28
- 第24期（2024年6月期）業績予想の概要 29
- 営業成績及び財産状況の推移 30
- 物件別利回り 31
- 鑑定評価サマリー 35
- 鑑定価格比較表 36
- ポートフォリオ概要 40
- 注記集 44

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 46
- SBIグループ・バリューチェーン 47
- 日本リート投資法人の特徴 48
- 中規模オフィスの特性 49
- テナント属性（第23期末時点） 50
- 住宅テナントデータ（第23期末時点） 51
- ティアリングプロジェクト 52
- 主な解約予告（オフィス・商業施設） 53
- 独自のリーシングサービス 55
- サステナビリティに関する取組み 56
- スポンサーサポート 60
- 投資主の状況 61
- 投資口価格の推移（上場～第23期末（2023年12月31日）） 62



1. 第23期（2023年12月期）の決算概要

第23期 1口当たり分配金 8,854円 (予想※対比+688円)

営業収益	8,828百万円	営業利益	4,705百万円	経常利益	3,984百万円	当期純利益	3,983百万円
------	----------	------	----------	------	----------	-------	----------

内部成長実績	外部成長実績
稼働率 総合 97.9% (前期末比▲0.3%) 高稼働を維持 オフィス 98.2% (前期末比▲0.5%) 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 528万円 (月額) (前期比+348万円) 1口当たり分配金 +70円/期の効果(1) 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23期中実施分) 2,160万円 (年間) 1口当たり分配金 +24円/期の効果	資産規模 110物件 2,564億円 (前期対比+38億円) 資産入替え (第23期) 売却 1物件 8億円 取得 6物件 45億円 売却益 194百万円 資産入替え・パイプライン (第24期) 2024年2月19日時点 売却 1物件 17億円 取得 5物件 74億円
財務・ESG実績	
新規格付の取得・格付見通しの変更 R&Iより、A+ (安定的) の格付を取得 JCR A+ (安定的) から A+ (ポジティブ) へ変更 第23期取得の環境認証 CASBEE不動産評価認証 Sランク (FORECAST新宿SOUTH) 環境認証延床面積割合 (第23期末時点) 48.3% (前期末比+3.6%)	

第24期

1口当たり予想分配金 8,810円 (予想※対比+370円)

営業収益	8,894百万円	営業利益	4,700百万円
経常利益	3,964百万円	当期純利益	3,964百万円

第25期

1口当たり予想分配金 8,678円

営業収益	8,781百万円	営業利益	4,669百万円
経常利益	3,905百万円	当期純利益	3,904百万円

※ 2023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23期（2023年12月期）決算の概要

(百万円)	第22期 (2023年6月期) 実績	第23期 (2023年12月期) 予想※	第23期 (2023年12月期) 実績	第23期実績 第22期実績 比較 (増減金額)	第23期実績 第23期予想 比較 (増減金額)
	a	b	c	c-a	c-b
営業収益	8,865	8,579	8,828	▲36	+249
営業費用	▲4,424	▲4,175	▲4,122	+302	+53
営業利益	4,440	4,403	4,705	+265	+302
経常利益	3,772	3,674	3,984	+212	+309
当期純利益	3,771	3,674	3,983	+212	+309
1口当たり 分配金	8,381円	8,166円	8,854円	+473円	+688円
NOI	6,311	6,293	6,405	+94	+112
運用日数	181日	184日	184日	-	-

※ 2023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22期（2023年6月期）実績との比較(c-a)

《主な変動要因》	(百万円)
営業収益の減少	▲36
賃貸事業収入の増加	新規取得物件の収益寄与 +23
不動産等売却益の減少	ANTEX24ビル（22期）とシーム・ドエル筒井（23期）の売却益の差 ▲57
水道光熱費収入の減少	燃料費調整額の変動 ▲33
雑収入の増加	解約違約金等 +30
営業費用の減少	+302
水道光熱費の減少	燃料費調整額の変動 +48
修繕費の減少	大規模修繕（外壁改修工事）の減少 +51
支払手数料の増加	リーシング費用等の増加 ▲10
不動産等売却損の減少	イマザキマンション エヌ・ワンの売却損の剥落 +238
営業外費用の増加	金利上昇及び借入コストの増加 ▲53

◆ 第23期（2023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	+249
賃貸事業収入の増加	住宅の稼働率上昇による収入増等 +17
雑収入の増加	解約違約金等 +31
不動産等売却益の増加	シーム・ドエル筒井の売却益の発生 +194
営業費用の減少	+53
修繕費の減少	外壁改修工事のCAPEX計上 +15
支払手数料の減少	リーシング費用の減少 +28
その他支出の減少	リーシングキャンペーン費用の減少 +17

内部留保残高	106百万円
--------	--------

第24期（2024年6月期）及び第25期（2024年12月期）業績予想の概要

(百万円)	第23期 (2023年12月期) 実績	第24期 (2024年6月期) 予想	第25期 (2024年12月期) 予想	第24期予想 第23期実績 比較 (増減金額)	第25期予想 第24期予想 比較 (増減金額)
	a	b	c	b-a	c-b
営業収益	8,828	8,894	8,781	+66	▲113
営業費用	▲4,122	▲4,194	▲4,111	▲71	+82
営業利益	4,705	4,700	4,669	▲5	▲31
経常利益	3,984	3,964	3,905	▲20	▲59
当期純利益	3,983	3,964	3,904	▲19	▲59
1口当たり 分配金	8,854円	8,810円	8,678円	▲44円	▲132円
NOI	6,405	6,364	6,560	▲41	+195
運用日数	184日	182日	184日	-	-

◆ 第23期（2023年12月期）実績と第24期（2024年6月期）予想の比較(b-a)

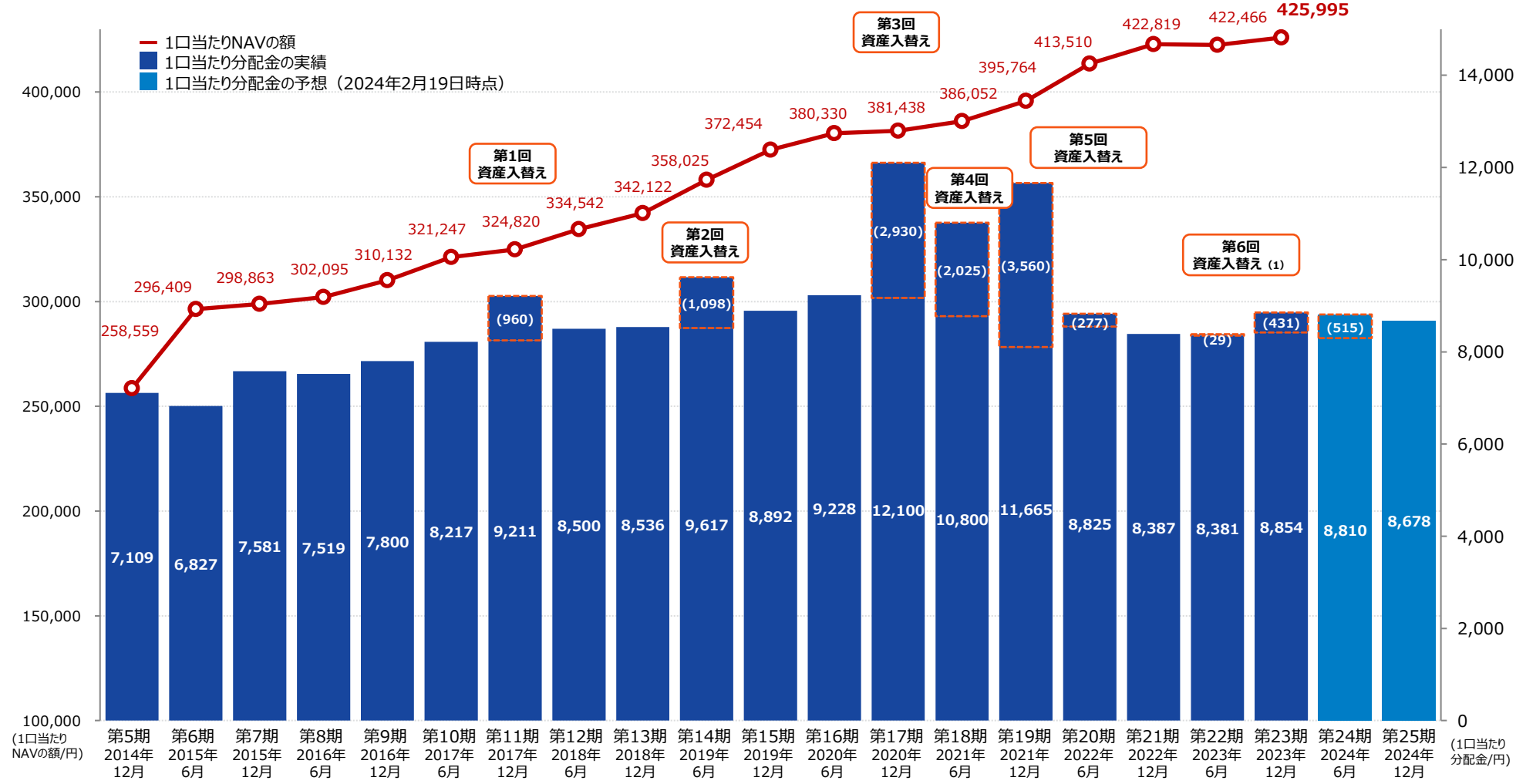
《主な変動要因》	(百万円)
営業収益の増加	+66
賃貸事業収入の増加	新規取得物件の収益寄与 賃料稼働率の上昇 +92
水道光熱費収入の減少	燃料費調整額の変動、季節要因 ▲35
不動産等売却益の増加	シーム・ドエル筒井（23期）と三宮ファーストビル（24期）の売却益の差 +38
雑収入の減少	解約違約金収入の剥落 ▲50
営業費用の増加	▲71
水道光熱費の減少	燃料費調整額の変動、季節要因 +35
修繕費の増加	大規模修繕（外壁改修工事）の増加 ▲48
支払手数料の増加	リーシング費用の増加 ▲19
その他支出の増加	リーシングキャンペーン費用の増加 ▲10

◆ 第24期（2024年6月期）予想と第25期（2024年12月期）予想の比較(c-b)

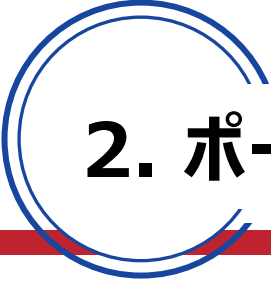
《主な変動要因》	(百万円)
営業収益の減少	▲113
賃貸事業収入の増加	新規取得物件の収益寄与 賃料稼働率の上昇 +47
水道光熱費収入の増加	季節要因 +52
不動産等売却益の減少	三宮ファーストビル売却益の剥落 ▲232
営業費用の減少	+82
水道光熱費の増加	季節要因 ▲44
修繕費の減少	大規模修繕（外壁改修工事）の減少 +86
資産運用報酬の増加	AUM及びNOIの増加 ▲25
支払手数料の減少	リーシング費用の減少 +11
その他支出の減少	リーシングキャンペーン費用の減少 +18
営業外費用の増加	金利上昇による支払利息等の増加 ▲27

- ◆ 第23期1口当たり分配金は8,854円
- ◆ 1口当たりNAVは425,995円、前期比3,529円（0.84%）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》



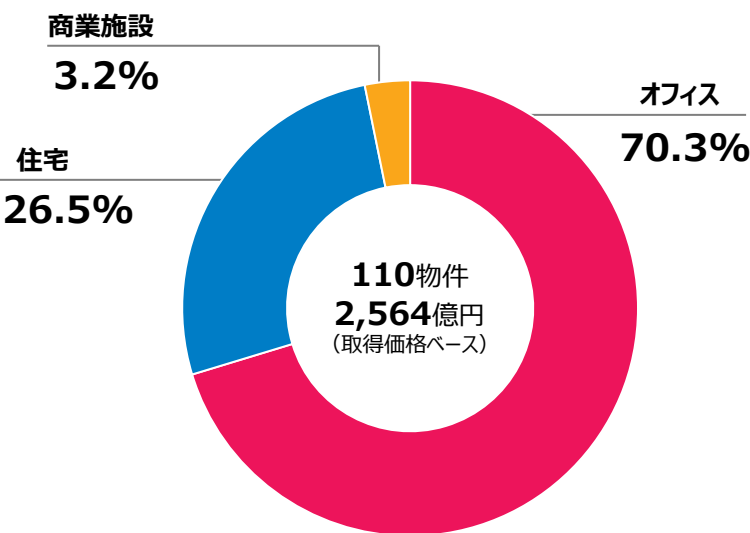
※カッコ内の数値は内数で、不動産等売却益または不動産等交換差益による1口当たり分配金の増加額を表します。



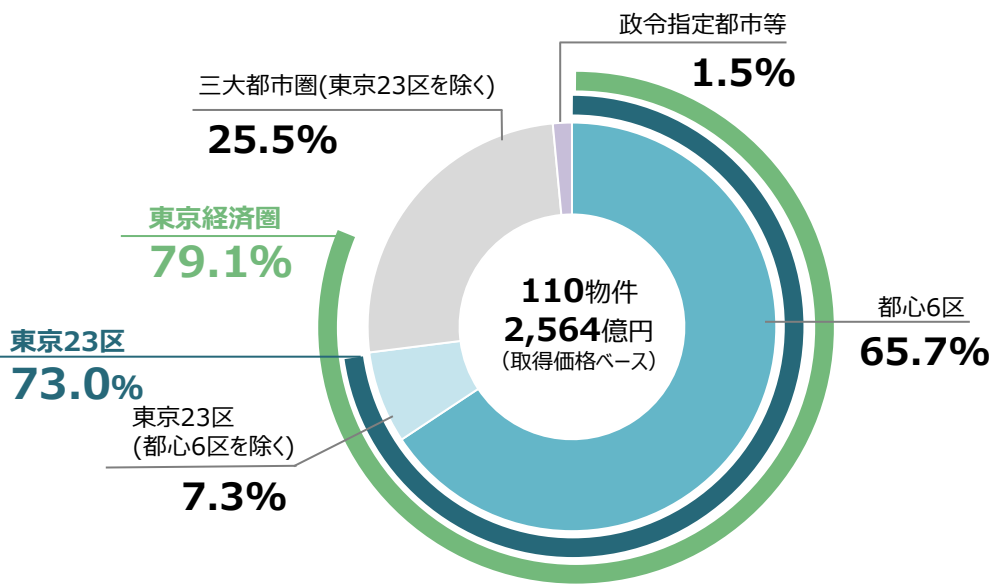
2. ポートフォリオ概要

◆ 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

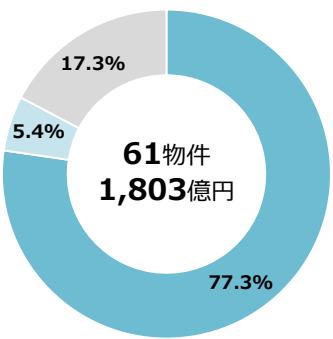
《ポートフォリオの用途別割合》



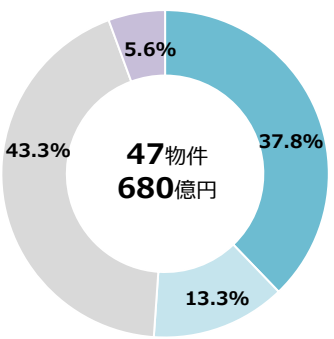
《ポートフォリオの地域別割合⁽¹⁾》



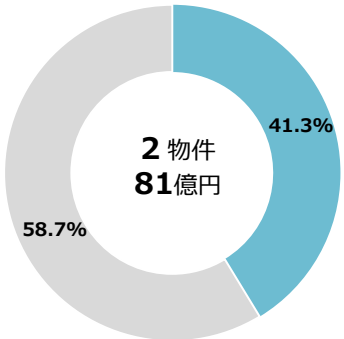
《オフィス地域別割合》



《住宅地域別割合》



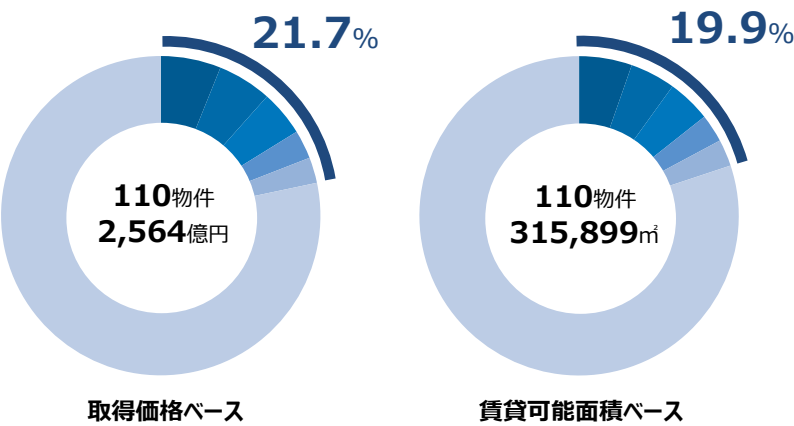
《商業施設地域別割合》



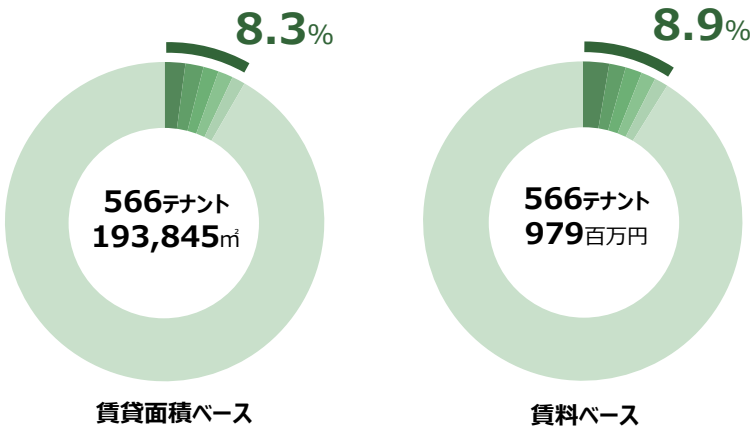
- 都心6区
- 東京23区（都心6区を除く）
- 三大都市圏（東京23区を除く）
- 政令指定都市等

◆ J-REITトップクラスのリスク耐性

《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	6.1%
2	FORECAST新宿SOUTH	13,990	5.5%
3	タワーコート北品川	11,880	4.6%
4	芝公園三丁目ビル	7,396	2.9%
5	ホームマットホライゾンビル	6,705	2.6%

《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	2.1%
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	1.6%
4	FORECAST高田馬場	金融・保険業	2,935.59	1.5%
5	FORECAST桜橋	情報通信業	2,609.10	1.3%



3. 第23期（2023年12月期）の運用状況

外部成長戦略

■ 規律を堅持したパイプラインの拡充

スポンサーウエアハウジングとブリッジファンド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

■ 資産入替え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は継続。ティアリングプロジェクトを軸にポートフォリオの質的良化とタイムリーな含み益の具現化を目指す

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、ダウンタイム・フリーレントを最小限に抑えることで賃料稼働率向上を目指す

■ バリューアップ推進

オフィス及び住宅の契約更新時の賃料増額や投資効率の高い戦略的バリューアップを主軸としたNOIの向上

■ 管理コストの削減

照明LED化の推進により電気料金の削減を図る。また、管理仕様の見直しや効率化によりコスト削減を目指す

■ 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」向上を追求しつつ、収益性の維持・向上及びテナント退去率の低下を図る

財務戦略・ESG

■ コストを抑えつつ借入の長期固定化とコスト抑制の両立及び調達手法の多様化

LTVのコントロール（45～50%）

長期固定化を基本線としつつも金利環境の変化に応じて変動金利比率の引き上げや調達年限の短期化により、資金調達全体として平均調達コスト1%程度を維持

グリーンボンドの発行を含めた調達手法の多様化

■ 自己資金の活用

物件の売却代金等を活用し、新規の物件取得のほか、借入金の期限前返済または自己投資口の取得も検討

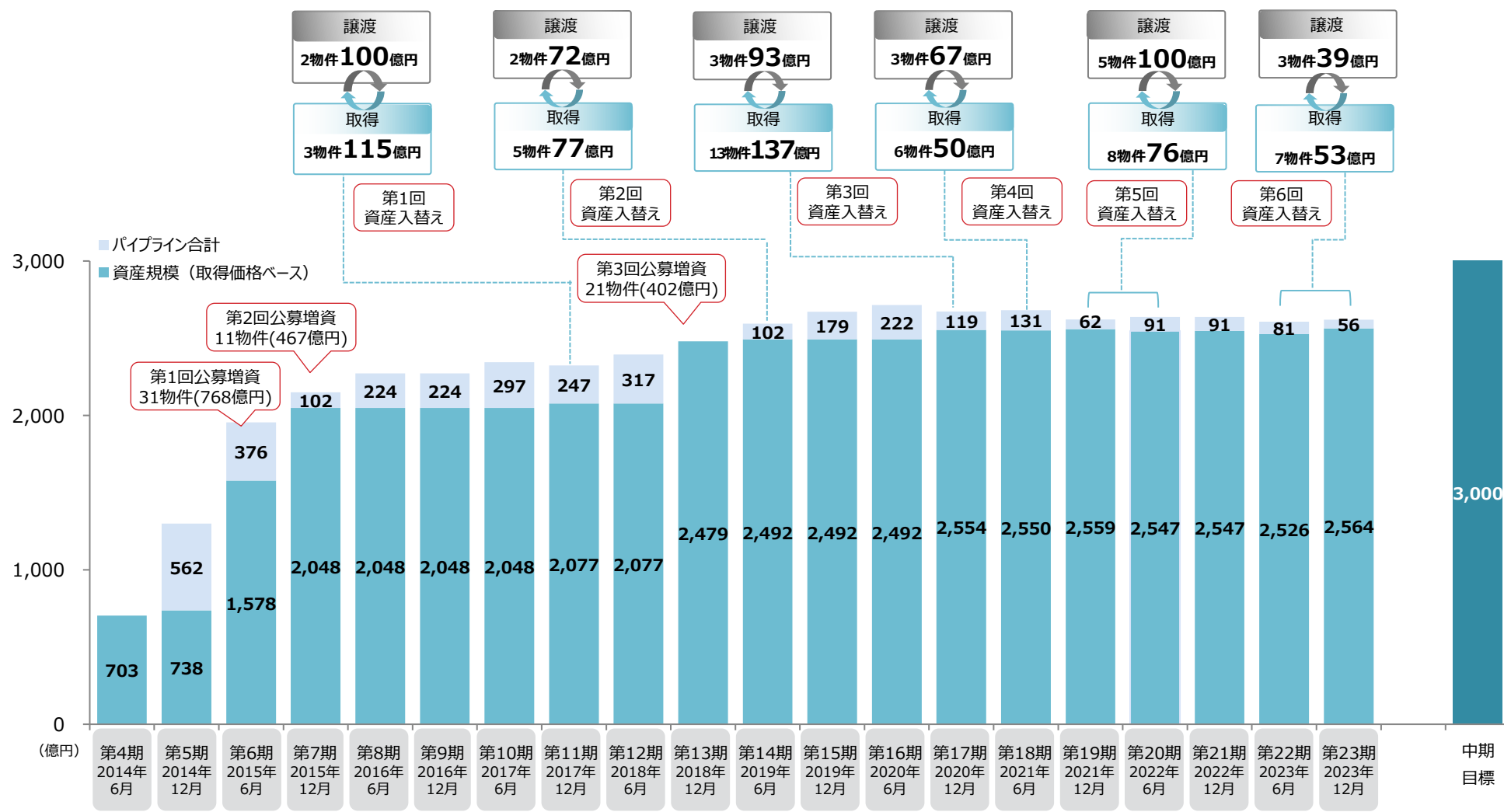
■ 持続可能な社会の実現に向けた貢献

環境への配慮のもと、効率的なエネルギー使用に係る諸施策を推進し、2030年度末までのCO2排出量削減目標を着実に達成するTCFD賛同後の取組みの継続

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上げ、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》



第23期
資産入替

譲渡資産		取得資産						
		     						
物件名	シーム・ドエル筒井	物件名	ミューズ両国II	南堀江アパートメント シエロ	南堀江アパートメント グランデ	南堀江アパートメント リオ	プラウランド堀田	Nasic望が丘
所在地	愛知県名古屋市	所在地	東京都墨田区	大阪府大阪市	大阪府大阪市	大阪府大阪市	愛知県名古屋市	愛知県名古屋市
種別	住宅	種別	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅
譲渡日	2023年12月	取得日	2023年7月	2023年7月	2023年7月	2023年7月	2023年7月	2023年7月
竣工年月	2007年2月	竣工年月	2002年11月	2008年2月	2008年2月	2008年2月	2008年8月	2006年2月
譲渡価格	835百万円	取得価格	630百万円	805百万円	770百万円	250百万円	1,375百万円	695百万円
譲渡損益	194百万円	鑑定評価額 (2023/12末)	707百万円	902百万円	809百万円	276百万円	1,450百万円	761百万円

第24期
資産入替

譲渡資産		取得（予定）資産				
		   				
物件名	三宮ファーストビル	物件名	30山京ビル	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
所在地	兵庫県神戸市	所在地	東京都新宿区	愛知県名古屋市	愛知県名古屋市	宮城県仙台市
種別	オフィス	種別	オフィス	住宅	住宅	商業
譲渡日	2024年1月	取得（予定）日	2024年1月	2024年1月	2024年1月	2024年3月
竣工年月	1993年11月	竣工年月	1991年1月	2008年2月	2006年5月	-
譲渡価格	1,730百万円	取得（予定）価格	1,840百万円	962百万円	860百万円	1,990百万円
譲渡損益 (概算)	232百万円	鑑定評価額 (売買時)	1,850百万円	1,020百万円	895百万円	2,030百万円

第22期（2023年6月期）
譲渡2物件 **3,120**百万円
●ANTEX24
●イマザキマンション エヌ・ワン
取得1物件 **791**百万円
●メゾン西馬込

第23期（2023年12月期）
譲渡1物件 **835**百万円
取得6物件 **4,525**百万円

第24期（2024年6月期）
譲渡1物件 **1,730**百万円
取得4物件 **5,652**百万円

スポンサー保有・開発案件

SBIグループによるソーシングカ

				
用途	オフィス	オフィス	住宅	住宅
所在	東京都大田区	福岡市博多区	東京都港区	東京都世田谷区
延床	約8,000㎡	約2,200㎡	約2,400㎡	約1,900㎡
竣工年	2010年	2021年	2019年	2010年

SBIグループのディベロッパー機能の活用

					
用途	住宅	住宅	住宅	住宅	その他
所在	東京都台東区	東京都板橋区	東京都中央区	東京都大田区	宮城県仙台市
延床	約1,400㎡	約3,000㎡	約3,000㎡	約2,700㎡	-
竣工年	2024年 (予定)	2025年 (予定)	2025年 (予定)	2025年 (予定)	-

本投資法人へのメインスポンサーによるサポート

本投資法人のパイプライン拡充に向けたサポート体制

役割	主なサポート先 ⁽²⁾
物件のソーシング・物件情報の提供	   
開発・建て替え機能の提供	   
ブリッジファンドへのレンディング	 資本業務提携 地方銀行(複数)
ブリッジファンドへのエクイティ出資	 

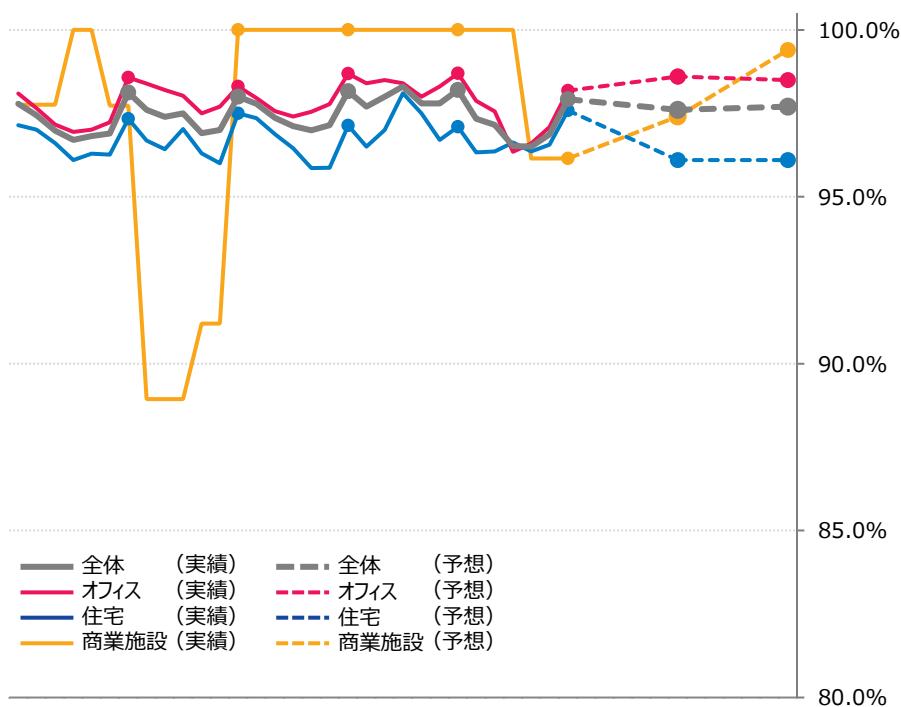
(1) 本項の物件は宮城県仙台市の物件を除きSBIグループがブリッジファンドもしくは開発SPCで保有している物件を示しています。
(2) メインスポンサーであるSBIファイナンスサービスとの間のスポンサーサポート契約に明記されていない会社も含まれますが、各社との間で協業に向けて協議中です。

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安定的に推移、オフィスについては高稼働率を維持
- ・平均空室期間及び平均フリーレント期間は前期対比で延びたものの、早期リーシングを実現

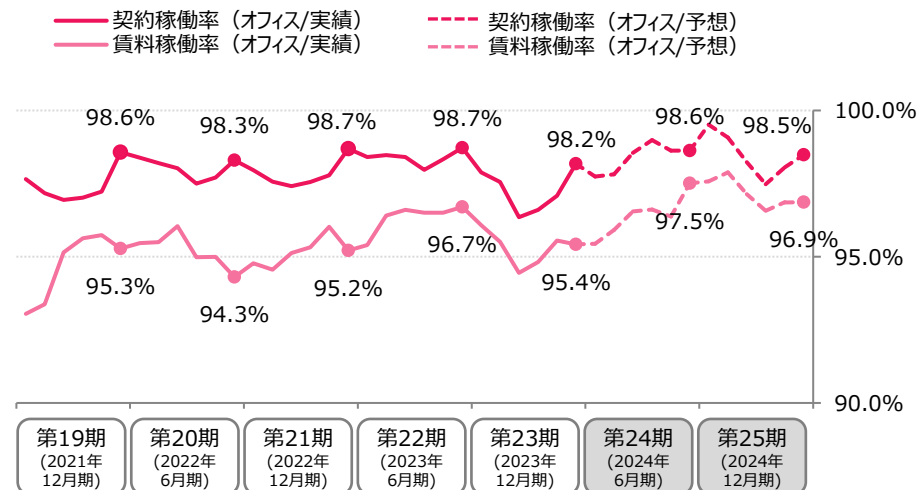
《稼働率の推移》



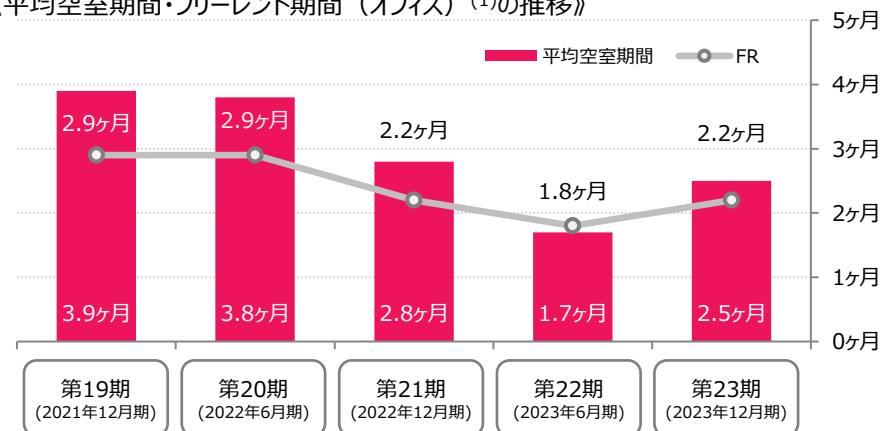
第19期	第20期	第21期	第22期	第23期	第24期	第25期	
98.1%	98.0%	98.2%	98.2%	97.9%	97.6%	97.7%	全体
98.6%	98.3%	98.7%	98.7%	98.2%	98.6%	98.5%	オフィス
97.3%	97.5%	97.1%	97.1%	97.6%	96.1%	96.1%	住宅
97.7%	100.0%	100.0%	100.0%	96.1%	97.4%	99.4%	商業施設※

※ 商業施設の第24期・第25期の稼働率予想については、ストリートライフ仙台底地（16,258.65㎡）の稼働が含まれています。

《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》

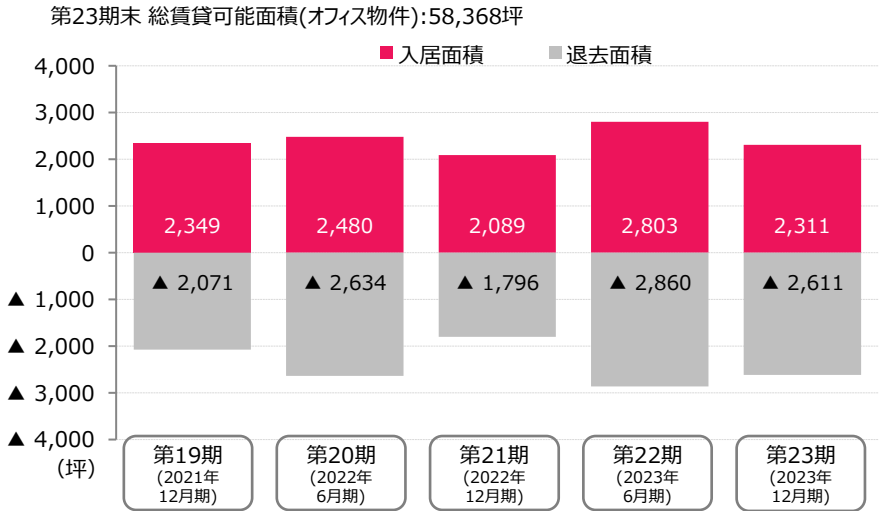


テナント入退去状況（オフィス）

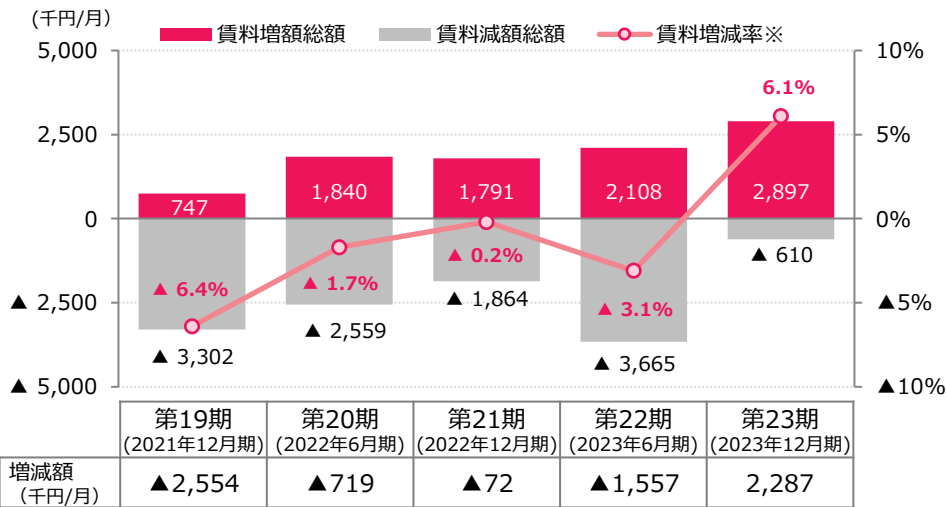
◆ テナント入替え時の賃料増減率が+6.1%と改善

- ・第22期に一時的に賃料減額が大きくなったものの、今期は月額289万円の増額改定を実現
- ・第22期及び第23期の退去率は、比較的大きな区画の解約予告が集中したこともあり上昇したものの、第24期以降は低下見込み

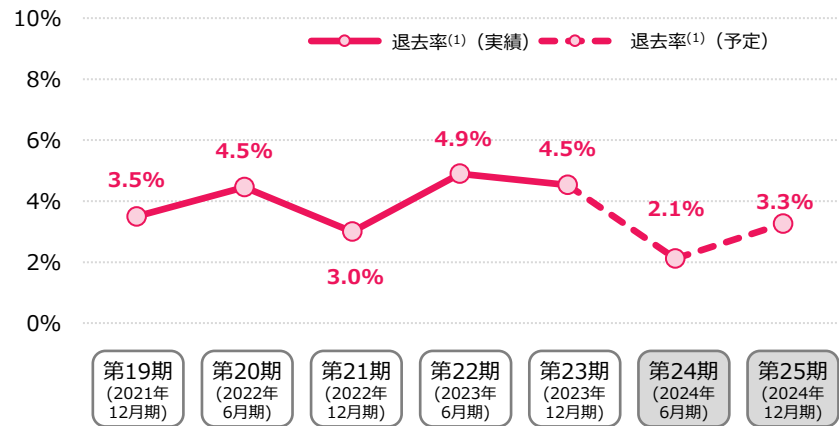
《テナント入退去の推移》



《テナント入替え時の月額賃料増減額の推移》



《退去率の推移》



《入退去理由（件数）》

		立地改善	経費削減	新規開設	閉鎖	館内増床/減床	拡張移転	縮小移転	その他	合計
第22期 (2023年6月期)	入居	5	-	7	-	6	9	1	5	33
	退去	2	6	-	2	3	10	2	10	35
第23期 (2023年12月期)	入居	7	-	3	-	9	15	-	6	40
	退去	4	2	-	2	3	16	9	6	42

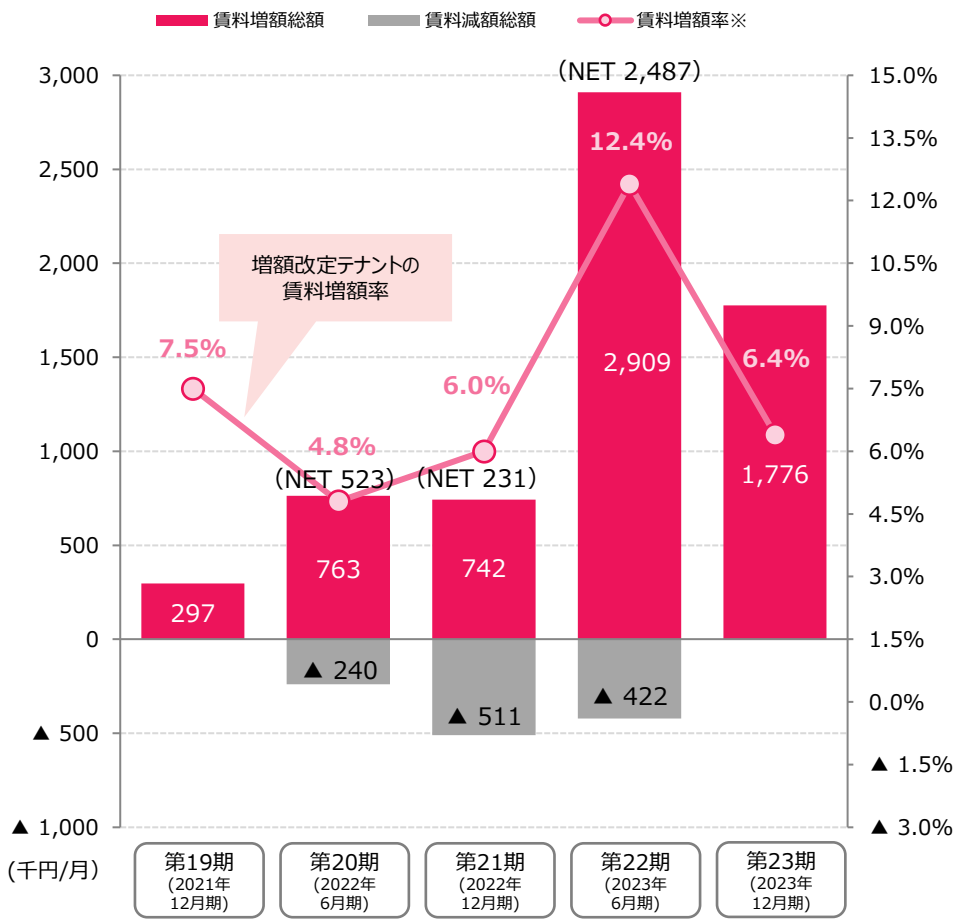
※「賃料増減率」は（（テナント入替え後の賃料総額－テナント入替え前の賃料総額）÷テナント入替え前の賃料総額）として各期計算した数値の小数第2位を四捨五入して記載しています。

賃料増額改定の実績（オフィス）

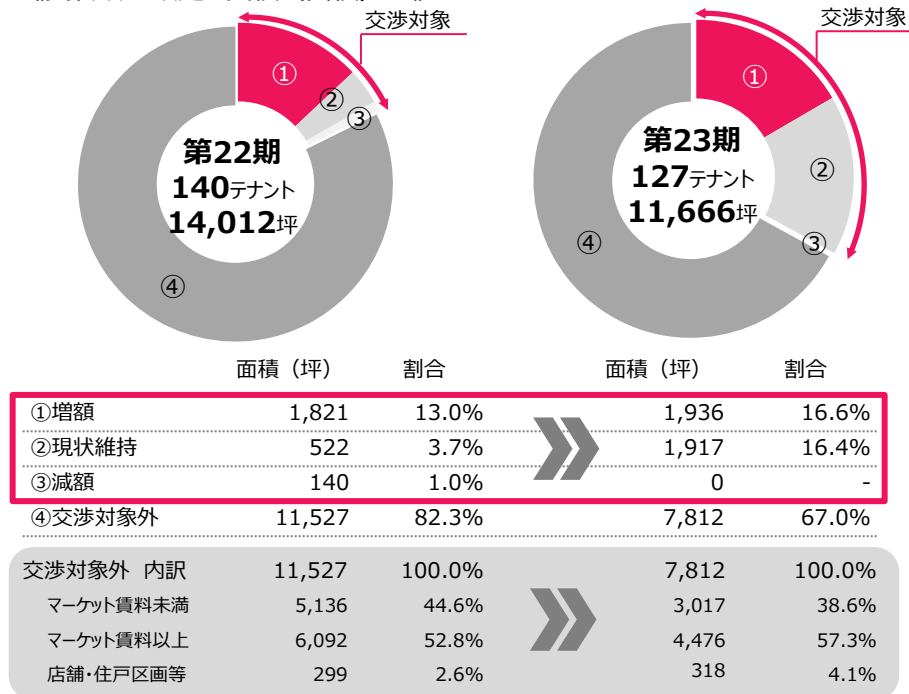
◆ 契約更新時の賃料増額改定交渉を継続

- ・第23期は、対象面積11,666坪（127テナント）中、16.6%にあたる1,936坪（22テナント）で賃料増額に成功
- ・増額率は6.4%、月額賃料は177万円の増額となり、マーケット賃料未滿のテナントを中心に増額改定が進展

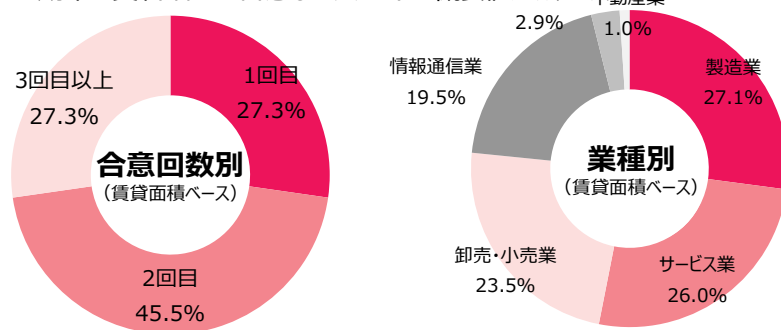
《賃料改定による月額賃料増減額の状況》



《賃料増額改定の実績（面積）（1）》



《第23期中に賃料増額を合意したテナントの概要》

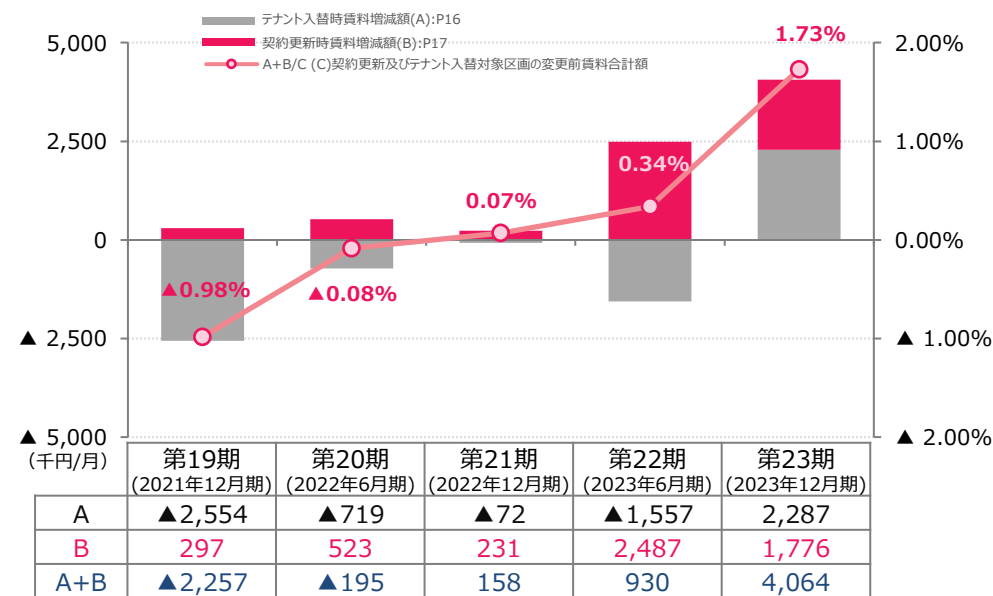


※「賃料増額率」は（（賃料増額改定をしたテナントの増額後の賃料総額－賃料増額改定をしたテナントの増額前の賃料総額）÷賃料増額改定をしたテナントの増額前の賃料総額）として各期計算した数値の小数第2位を四捨五入して記載しています。

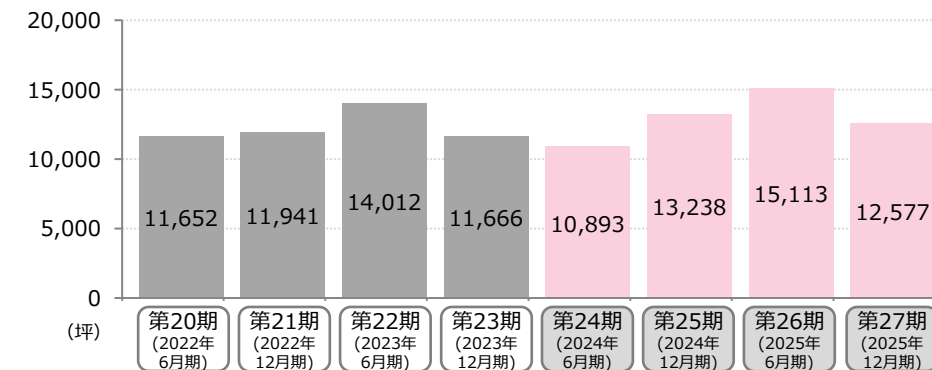
賃料増減額とレントギャップ（オフィス）

- ◆ 賃料増減率（入替え+契約更新時）が3期連続プラス。第23期はテナント入替え時も賃料増額を達成
- ◆ 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圏で推移

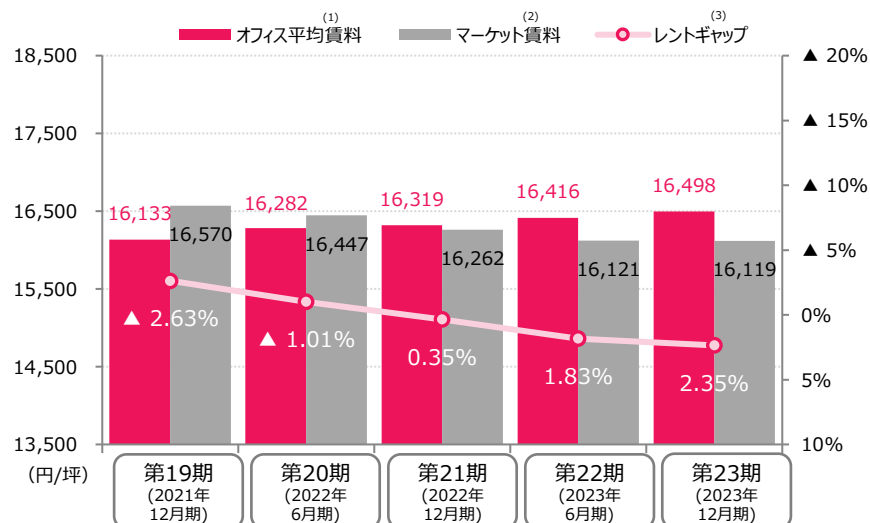
《賃料増減率の推移（オフィス）》



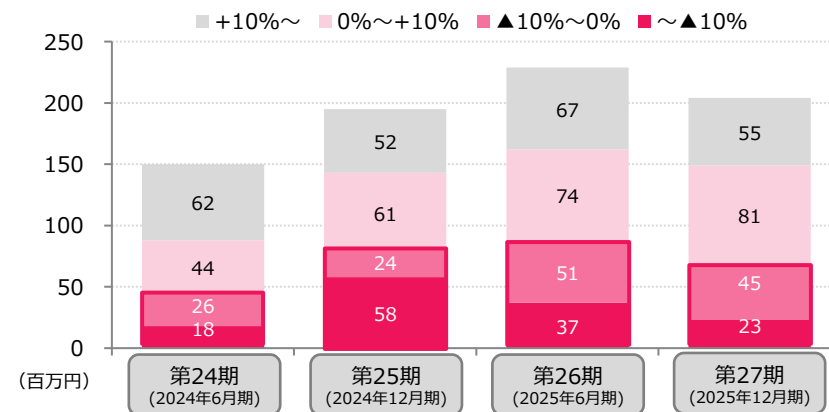
《賃料改定対象面積の推移（オフィス）》



《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稼働率（住宅）

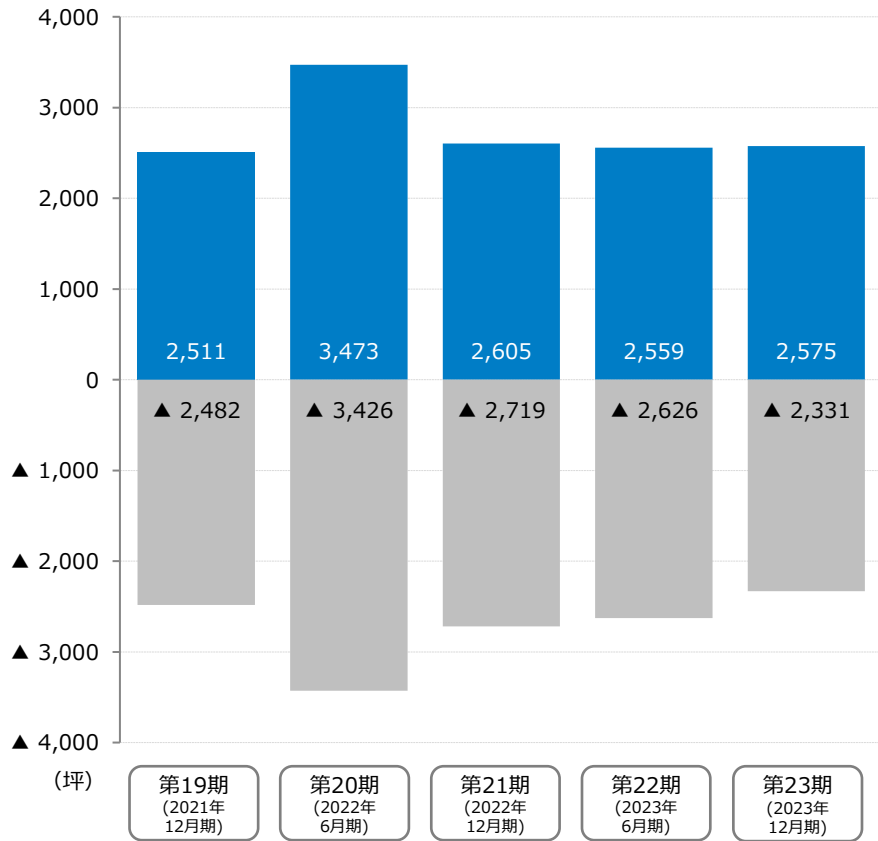
◆ 期末稼働率は97.6%と高稼働を維持

- ・エリア別稼働率では都心6区が99.1%と高稼働を実現。都心6区以外の地域も稼働率上昇
- ・ルームタイプ別稼働率ではファミリータイプが99.5%の高稼働を実現

《テナント入退去の推移》

※第23期末 総賃貸可能面積(住居物件):35,364坪

■ 入居面積 ■ 退去面積



《エリア別稼働率推移》

エリア	第23期末 物件数/賃貸 可能面積割合	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)	第22期 (2023年 6月期末)	第23期 (2023年 12月期末)
都心6区	9件 27.9%	97.2%	98.1%	98.3%	98.3%	99.1%
東京経済圏	9件 12.2%	99.0%	98.2%	96.5%	98.1%	98.4%
名古屋	9件 17.1%	97.5%	97.4%	97.4%	93.8%	94.1%
大阪	16件 30.3%	97.0%	96.6%	95.6%	96.6%	97.5%
その他	4件 12.6%	96.9%	97.7%	98.5%	98.2%	98.2%

《ルームタイプ別稼働率（事務所・店舗区画除く）》

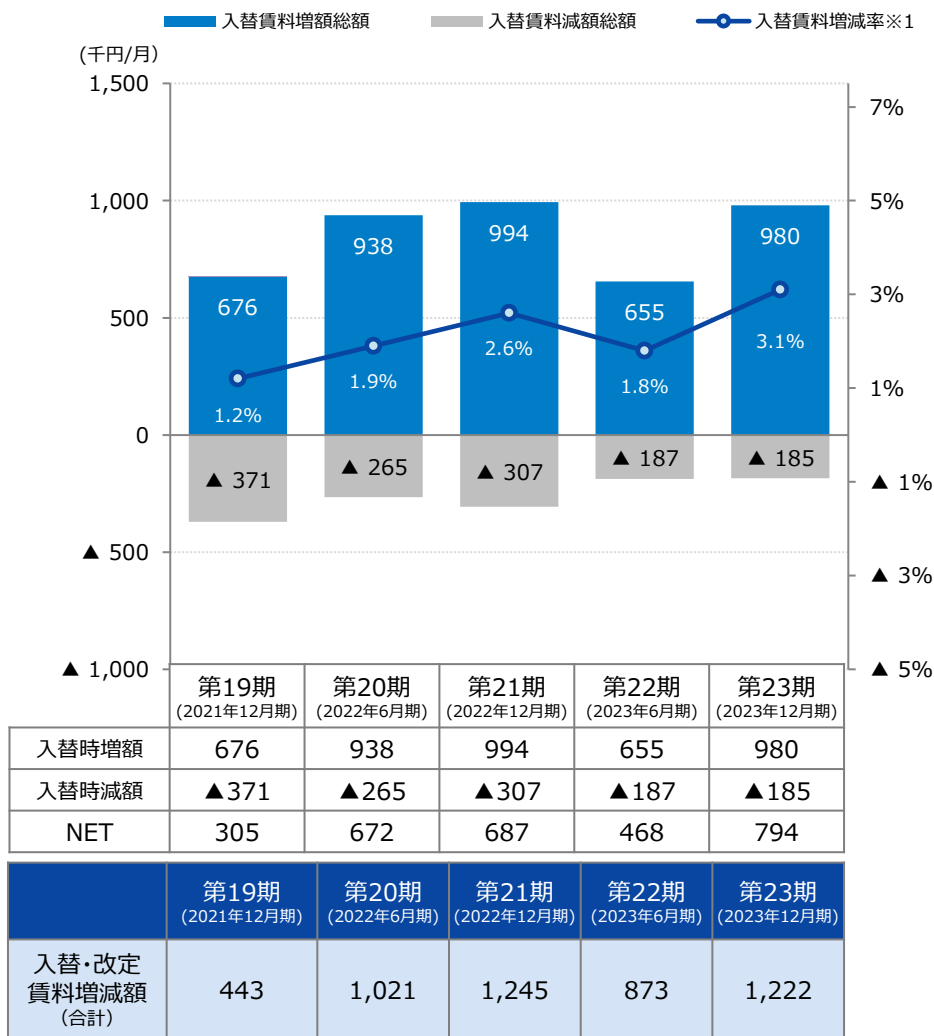
	保有割合 (面積ベース) 第23期末 (2023年12月期)	第19期 (2021年 12月期末)	第20期 (2022年 6月期末)	第21期 (2022年 12月期末)	第22期 (2023年 6月期末)	第23期 (2023年 12月期末)
シングルタイプ (40㎡未満)	46.4%	95.2%	96.1%	95.3%	95.4%	95.6%
コンパクトタイプ (40㎡以上)	7.6%	98.4%	95.2%	95.6%	96.9%	97.0%
ファミリータイプ (50㎡以上)	46.0%	98.8%	98.7%	98.4%	98.3%	99.5%

賃料増額改定の実績（住宅）

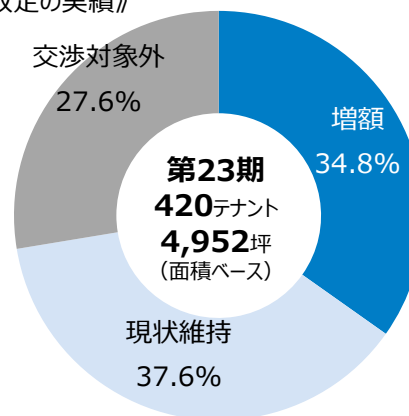
◆ テナント入替え時、契約更新時の賃料増額改定の取組みを継続し、増額を実現

- ・テナント入替え時の賃料増減率が3.1%と前期対比で増加し、月額79万円増額
- ・契約更新時の賃料増減率も2.0%と前期対比で増加し、月額42万円増額

《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》



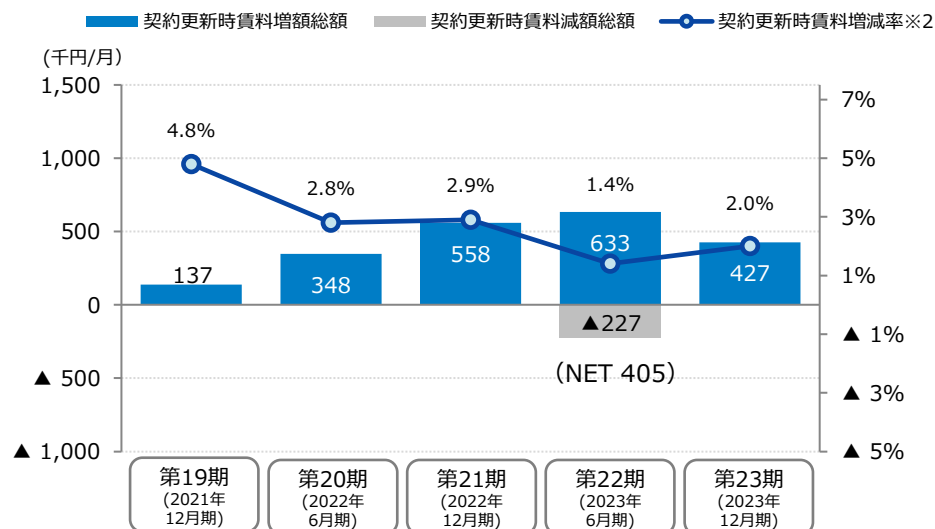
月額賃料増額総額

427千円

月額賃料減額総額

0円

《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）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
・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

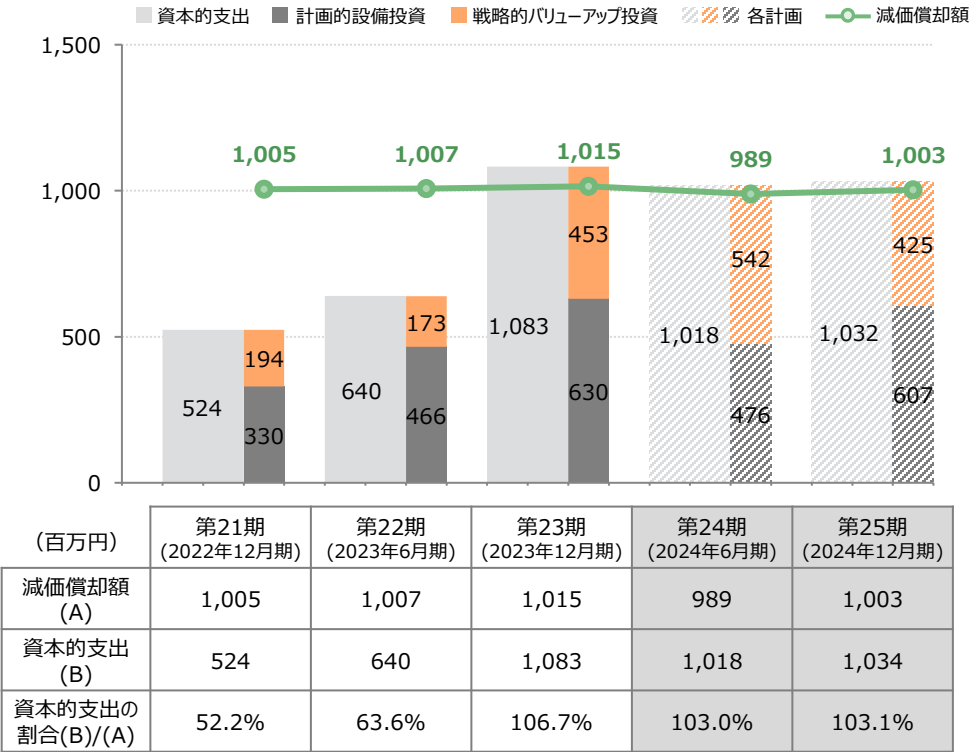
物件収益力の向上 賃料増額/増収施策等

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23期（2023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333万円 (0万円)	(対象12物件) 共用部・専有部LED改修	約1,334万円 (約9,995万円)
(Primegate飯田橋) 専有部リニューアル工事	約293万円 (約1,652万円)		
(DeLCCS KASAI) 専有部リニューアル工事	約69万円 (約579万円)		
(ラルテ中津) 携帯基地局の増設	約72万円 (0万円)		
合計	約826万円 (約2,231万円)	合計	約1,334万円 (約9,995万円)

主な施策の年間効果合計額 約2,160万円
1口当たり分配金への寄与 **+約24円/期** (1)

●第24期以降に予定している主な施策

- ・対象3物件
駐車場サブリース契約の見直し及び増車

【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】
- ・FORECAST高田馬場
3・4・5階共用部水廻りリニューアル

【テナント満足度向上】
- ・ラピュタ九条・メルヴィ洗足
専有部リニューアル工事

【物件収益力の向上】
- ・Primegate飯田橋
駐車場区画増設

【物件収益力の向上】
- ・タワーコート北品川・スプラディッド難波
顔認証システム導入

【テナント満足度向上】

◆ 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

Primegate飯田橋



- ・ 本物件は「目白通り」沿いに面し、視認性に優れ、複数路線が乗り入れる「飯田橋」駅から徒歩約8分の距離に位置する物件で、都心各方面へのアクセスが良好
- ・ 本物件は高層の店舗事務所付賃貸マンションで、エントランスや内部廊下等の内装は周辺類似マンションと比較してグレード感あり
- ・ 旧オーナー住戸（148㎡）が空室となり、周辺エリアでも競合が少なく差別化が図れることからリニューアルを実施

【リニューアルのコンセプト・狙い】
148㎡の広さは競合が少ないため、バリューアップにより賃料単価の上昇を目指す
外国人居住者が多いエリアであることから和室を活かしたリニューアル工事(4LDK→3LDK)を実施

Before	After

総投資額：1,652万円
月額賃料の増額率：前契約賃料対比 62%UP

西新宿三見ビル



- ・ 本物件は西武新宿線「西武新宿」駅から徒歩5分、J R「新宿」駅から徒歩11分に位置し、徒歩圏で7路線4駅が利用可能
- ・ 本物件は竣工から36年経過しており、共用部の老朽化が目立つ状況のため、イメージ刷新を図る
- ・ 水廻り・廊下・エントランスのリニューアルにより競争力の強化を図り、賃料のアップサイドを目指す

【リニューアルのコンセプト・狙い】
新築時からリニューアル工事を実施しておらずリーシングにおける優位性が損なわれているため、共用部リニューアルにより新規募集における競争力を強化

Before	After

2023年12月末時点：解約または解約申し込み受領(3区画 217.81坪)
2024年1月末時点：新規テナント契約締結済み(2区画) 又は締結予定(1区画)

財務運営

◆ 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
- ・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

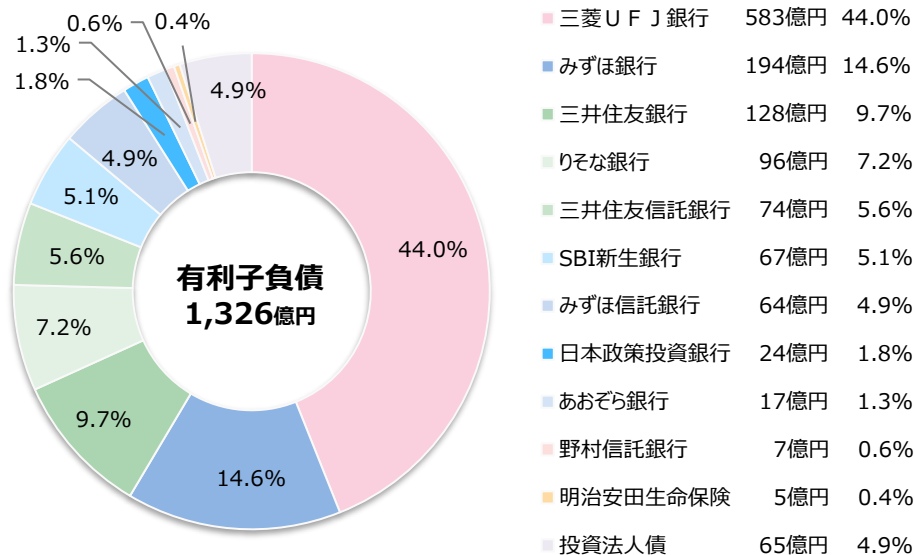
- ・2023年11月にJCRの格付見通しが安定的からポジティブへ変更。AAの格付取得を目指す

《有利子負債の状況》

(百万円)

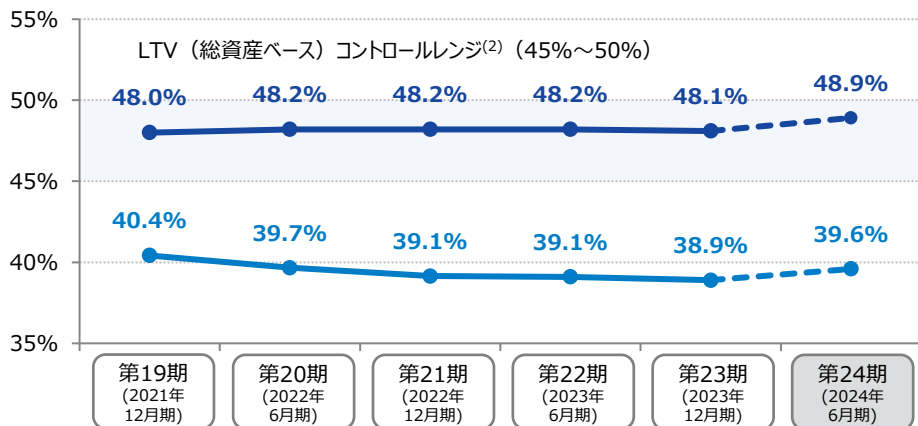
	第21期	第22期	第23期
有利子負債総額	132,620	132,620	132,620
借入金	126,120	126,120	126,120
投資法人債	6,500	6,500	6,500
長期有利子負債比率	100%	100%	100%
固定金利比率	96.9%	97.8%	96.8%
格付け	JCR : A+ (ポジティブ) NEW R&I : A+ (安定的)		
コミットメントライン	3,000		

《借入先一覧》



《LTVの実績と予想⁽¹⁾》

— 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23期中実行のファイナンスの概要》

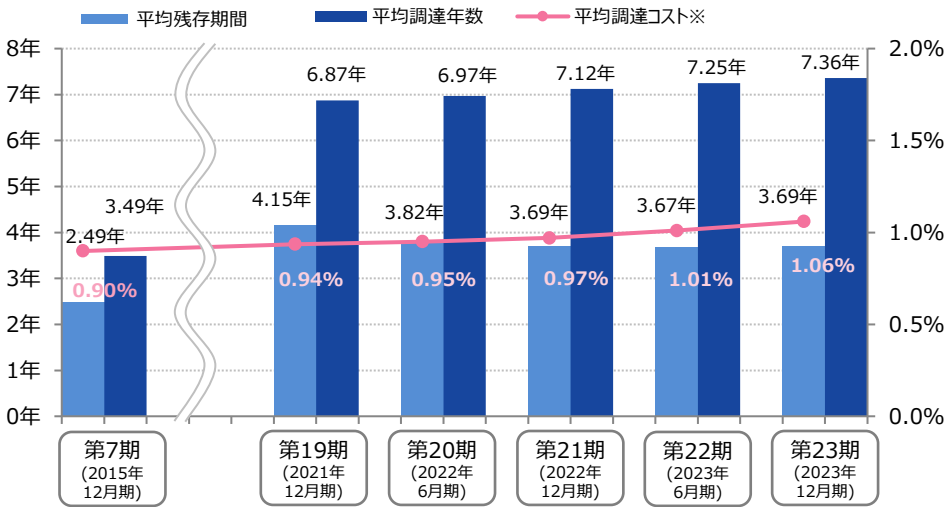
金額 (百万円)	借入 期間	利率	金額 (百万円)	借入 期間	借入 実行日	利率
3,900	6年	0.5000% (金利スワップによる固定)	1,250	4年		基準金利 +0.2900%
6,000	5年 1.4か月	0.4770% (金利スワップによる固定)	5,150	7年	2023年 8月21日	1.1500% (金利スワップによる固定)
			3,500	8年		1.3426% (金利スワップによる固定)

《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+ (ポジティブ) (2023年11月)

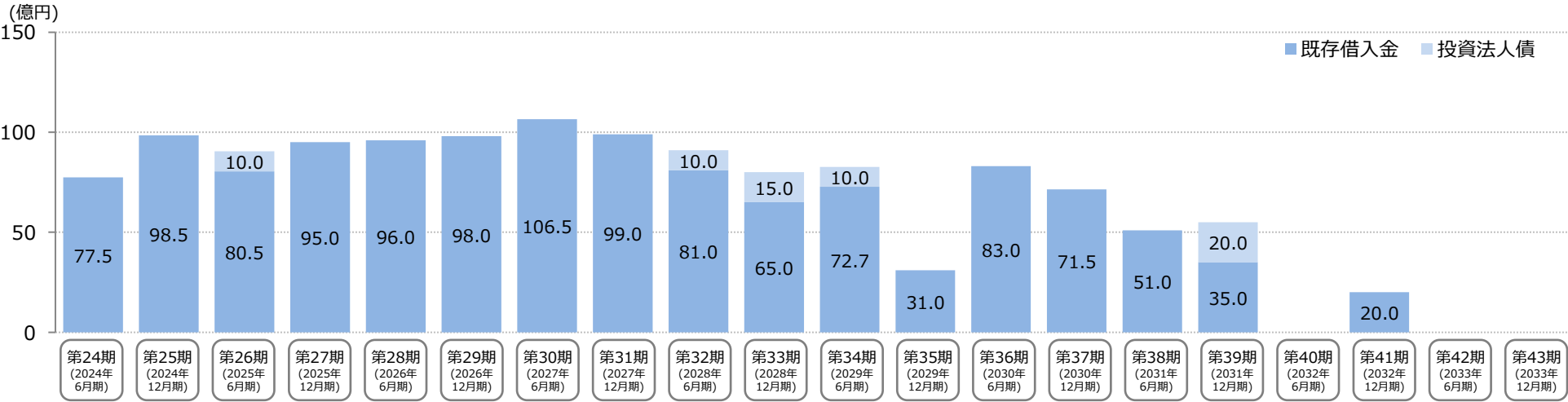
株式会社格付投資情報センター (R&I)
発行体格付
A+ (安定的) (2023年8月)

《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гент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



■ GRESBリアルエステイト評価への継続的な参加

- 2023「GRESB レーティング」で「3スター」取得
- 7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

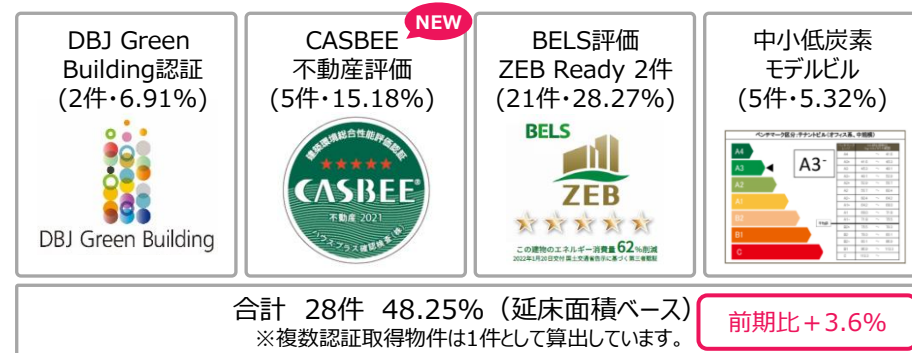


■ 保有物件の環境認証取得の促進

- 2023年11月
CASBEE不動産評価認証を「FORECAST新宿SOUTH」で取得

NEW

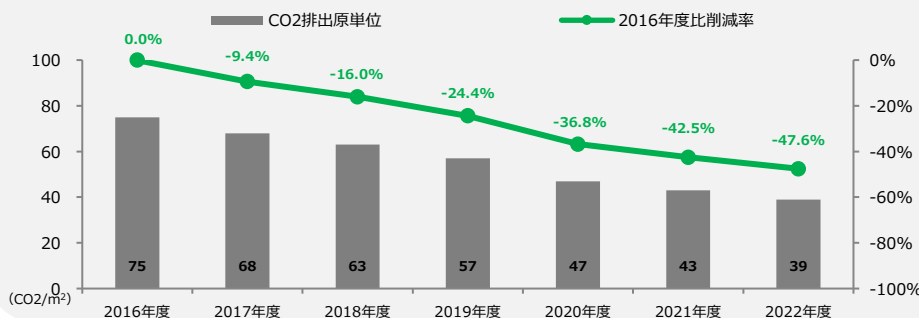
■ 環境認証取得の状況



環境認証：延床面積ベースで50%以上を目指す

■ 環境負荷の低減

【CO2排出原単位の推移】



《 温室効果ガス（GHG）削減目標の設定 》

NEW

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)



4.第23期（2023年12月期）の決算関連データ

第23期（2023年12月期）決算の概要

（百万円）	第22期 (2023年6月期) 実績	第23期 (2023年12月期) 予想※	第23期 (2023年12月期) 実績	第23期実績 第22期実績 比較 (増減金額)	第23期実績 第23期予想 比較 (増減金額)
	a	b	c	c-a	c-b
営業収益	8,865	8,579	8,828	▲36	+249
賃貸事業収入	7,884	7,891	7,908	+23	+17
その他賃貸事業収入	725	685	723	▲1	+37
不動産等売却益	251	-	194	▲57	+194
受取配当金	3	2	1	▲2	▲0
営業費用	▲4,424	▲4,175	▲4,122	+302	+53
営業利益	4,440	4,403	4,705	+265	+302
営業外収益	6	-	7	+1	+7
営業外費用	▲674	▲728	▲728	▲53	+0
経常利益	3,772	3,674	3,984	+212	+309
当期純利益	3,771	3,674	3,983	+212	+309
1口当たり分配金	8,381円	8,166円	8,854円	+473円	+688円
NOI	6,311	6,293	6,405	+94	+112
1口当たりFFO ⁽¹⁾	10,616円	10,530円	10,703円	+87円	+173円
運用日数	181日	184日	184日	-	-

◆ 第22期（2023年6月期）実績との比較（c-a）

変動要因（百万円）	備考
◆ 営業収益の減少 ▲36	
・賃貸事業収入の増加 +23	（新規取得物件の収益寄与）
・水道光熱費収入の減少 ▲33	（燃料費調整額の変動）
・雑収入の増加 +30	（解約違約金等）
・不動産等売却益の減少 ▲57	（ANTEX24ビルとシーム・ドエル筒井の売却益の差）
・その他 ▲0	
◆ 営業費用の減少 +302	
・水道光熱費の減少 +48	（燃料費調整額の変動）
・修繕費の減少 +51	（大規模修繕（外壁改修工事）の減少）
・支払手数料の増加 ▲10	（リーシング費用の増加）
・不動産等売却損の減少 +238	（イマザキマンション エヌ・ワンの売却損の剥落）
・その他手数料の減少 +11	（ER費用の減少）
・資産運用報酬の増加 ▲11	
・その他 ▲25	
◆ 営業外収益の増加 +1	
◆ 営業外費用の増加 ▲53	（金利上昇及び借入コストの増加）

◆ 第23期（2023年12月期）（2023/8/17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 +249	
・賃貸事業収入の増加 +17	（住宅の稼働率改善による収入増等）
・雑収入の増加 +31	（解約違約金等）
・不動産等売却益の増加 +194	（シーム・ドエル筒井の売却益の発生）
・その他 +6	
◆ 営業費用の減少 +53	
・修繕費の減少 +15	（外壁改修工事の科目替え）
・支払手数料の減少 +28	（リーシング費用の減少）
・その他支出の減少 +17	（リーシングキャンペーン費用の減少）
・その他 ▲8	
◆ 営業外収益の増加 +7	
・未払分配金戻入の増加 +7	
◆ 営業外費用の減少 +0	

※ 第23期予想については2023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）及び第25期（2024年12月期）業績予想の概要

(百万円)	第23期 (2023年12月期) 実績	第24期 (2024年6月期) 予想	第25期 (2024年12月期) 予想	第24期予想 第23期実績 比較 (増減金額)	第25期予想 第24期予想 比較 (増減金額)
	a	b	c	b-a	c-b
営業収益	8,828	8,894	8,781	+66	▲113
賃貸事業収入	7,908	8,001	8,049	+92	+47
その他賃貸事業収入	723	661	731	▲62	+70
不動産等売却益	194	232	-	+38	▲232
受取配当金	1	-	-	▲1	-
営業費用	▲4,122	▲4,194	▲4,111	▲71	+82
営業利益	4,705	4,700	4,669	▲5	▲31
営業外収益	7	-	-	▲7	-
営業外費用	▲728	▲735	▲763	▲7	▲27
経常利益	3,984	3,964	3,905	▲20	▲59
当期純利益	3,983	3,964	3,904	▲19	▲59
1口当たり分配金	8,854円	8,810円	8,678円	▲44円	▲132円
NOI	6,405	6,364	6,560	▲41	+195
1口当たりFFO	10,703円	10,526円	10,917円	▲177円	+391円
運用日数	184日	182日	184日	-	-

◆ 第23期（2023年12月期）実績と第24期（2024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	+66
・賃貸事業収入の増加	+92（新規取得物件の収益寄与、賃料稼働率の上昇）
・水道光熱費収入の減少	▲35（燃料費調整額の変動、季節要因）
・受入地代の増加	+23（ストリートライフ仙台北地の地代収入）
・雑収入の減少	▲50（解約違約金収入の剥落）
・不動産等売却益の増加	+38（シーム・ドエル筒井と三宮ファーストビルの差額）
・その他	▲2
◆ 営業費用の増加	▲71
・水道光熱費の減少	+35（燃料費調整額の変動、季節要因）
・修繕費の増加	▲48（大規模修繕（外壁改修工事）の増加）
・減価償却費の減少	+26（設備等償却期間の終了）
・固都税の増加	▲12
・支払手数料の増加	▲19（リーシング費用の増加）
・その他支出の増加	▲10（リーシングキャンペーン費用の増加）
・その他手数料の増加	▲17（ER費用の増加）
・控除対象消費税の増加	▲11
・その他	▲11
◆ 営業外収益の減少	▲7
・未払分配金戻入の減少	▲7
◆ 営業外費用の増加	▲7
・借入関連費用の増加	▲7（借入金残高の増加）

◆ 第24期（2024年6月期）予想と第25期（2024年12月期）予想との比較（c-b）

変動要因（百万円）	備考
◆ 営業収益の減少	▲113
・賃貸事業収入の増加	+47（新規取得物件の収益寄与、賃料稼働率の上昇）
・水道光熱費収入の増加	+52（季節要因）
・受入地代の増加	+21（ストリートライフ仙台北地の地代収入）
・不動産売却益の減少	▲232（三宮ファーストビルの売却益の剥落）
・その他	▲3
◆ 営業費用の減少	+82
・水道光熱費の増加	▲44（季節要因）
・修繕費の減少	+86（大規模修繕等の減少）
・減価償却費の増加	▲13
・固定資産除去損の減少	+10
・信託報酬の減少	+11
・支払手数料の減少	+11（リーシング費用の減少）
・その他支出の減少	+18（リーシングキャンペーン費用の減少）
・資産運用報酬の増加	▲25
・その他手数料の減少	+17
・控除対象外消費税の減少	+17
・その他	▲7
◆ 営業外費用の増加	▲27
・借入関連費用の増加	▲27

第24期（2024年6月期）業績予想の概要

(百万円)	第24期 (2024年6月期) 当初予想 (2023/8/17時点)	第24期 (2024年6月期) 予想 (2024/2/19時点)	第24期予想 第24期当初予想 比較 (増減金額)
	a	b	b-a
営業収益	8,621	8,894	+273
賃貸事業収入	7,987	8,001	+13
その他賃貸事業収入	633	661	+27
不動産等売却益	-	232	+232
営業費用	▲4,088	▲4,194	▲105
営業利益	4,533	4,700	+167
営業外収益	-	-	-
営業外費用	▲735	▲735	▲0
経常利益	3,798	3,964	+166
当期純利益	3,797	3,964	+166
1口当たり分配金	8,440円	8,810円	+370円
NOI	6,411	6,364	▲46
1口当たりFFO	10,526円	10,917円	+391円
運用日数（日）	182日	182日	-

◆ 第24期（2024年6月期）の当初予想（2023年8月17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	+273
・賃貸事業収入の増加	+13（新規取得物件の収益寄与、リースアップ）
・受入地代の増加	+23（ストリートライフ本社底地の取得）
・不動産売却益の増加	+232（三宮ファーストビルの売却益）
・その他	+3
◆ 営業費用の増加	▲105
・修繕費の増加	▲69（外壁改修工事）
・支払手数料の増加	▲23（リーシングキャンペーン費用の増加）
・その他支出の増加	▲11
・資産運用報酬の減少	+8
・その他	▲10
◆ 営業外費用の増加	▲0

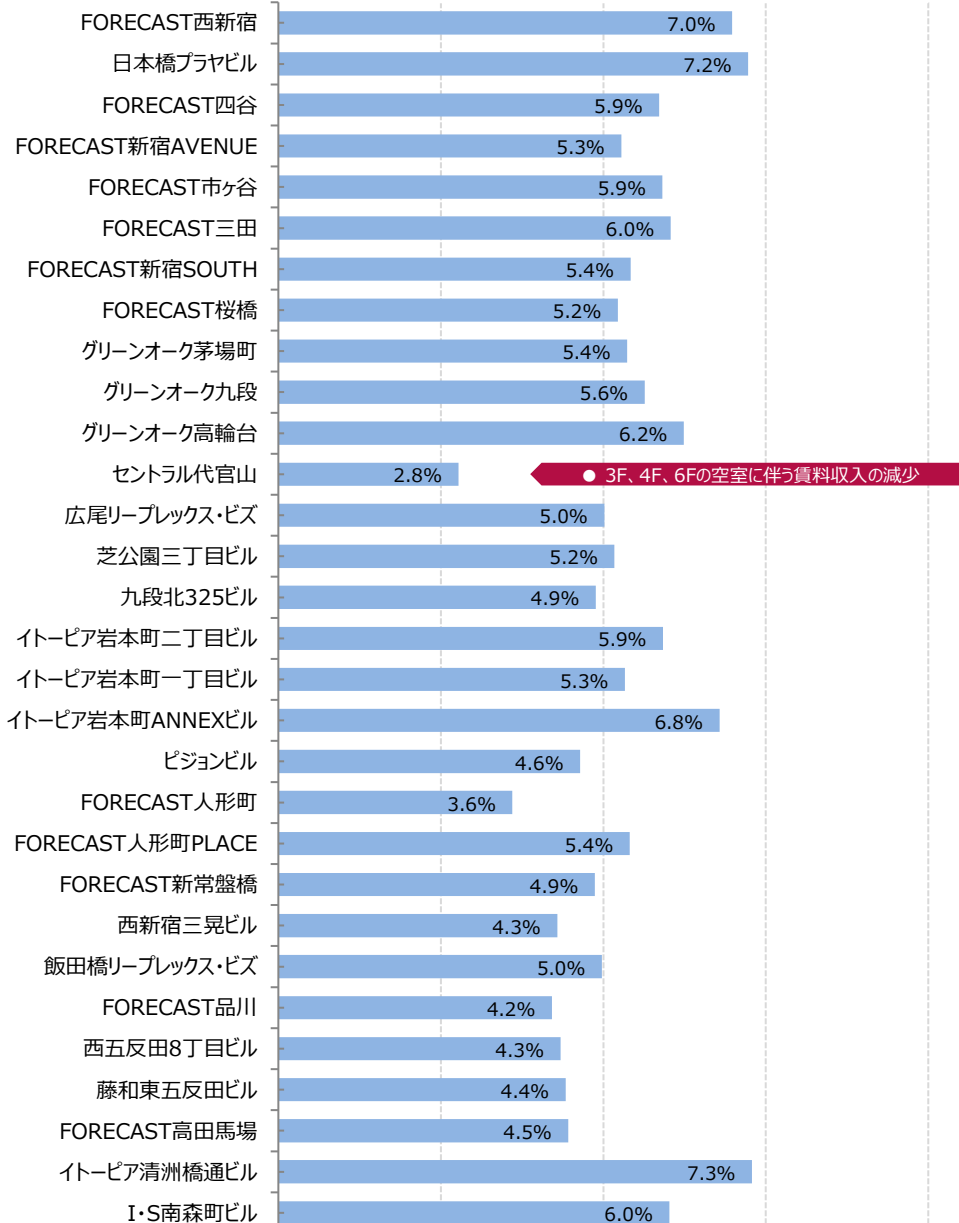
営業成績及び財産状況の推移

		第19期 (2021年12月期)	第20期 (2022年6月期)	第21期 (2022年12月期)	第22期 (2023年6月期)	第23期 (2023年12月期)
営業収益	(百万円)	10,041	8,534	8,547	8,865	8,828
（うち不動産賃貸事業収益）	(百万円)	(8,434)	(8,406)	(8,544)	(8,610)	(8,632)
営業費用	(百万円)	3,997	3,935	4,105	4,424	4,122
（うち不動産賃貸事業費用）	(百万円)	(3,095)	(3,083)	(3,263)	(3,313)	(3,249)
営業利益	(百万円)	6,043	4,599	4,442	4,440	4,705
経常利益	(百万円)	5,390	3,971	3,774	3,772	3,984
当期純利益	(百万円)	5,335	3,970	3,773	3,771	3,983
総資産額 (a)	(百万円)	276,577	274,895	275,138	275,414	275,462
純資産額 (b)	(百万円)	131,869	130,592	130,395	130,392	130,605
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）	(%)	48.0	48.2	48.2	48.2	48.1
期末総資産有利子負債比率 （時価ベース） ⁽³⁾	(%)	40.4	39.7	39.1	39.1	38.9
総資産経常利益率 ⁽³⁾	(%)	2.0	1.4	1.4	1.4	1.4
自己資本当期純利益率 ⁽³⁾	(%)	4.1	3.0	2.9	2.9	3.1
期末自己資本比率 (b) / (a)	(%)	47.7	47.5	47.4	47.3	47.4
NOI利回り（取得価格ベース） ⁽⁴⁾	(%)	4.9	5.0	4.9	5.0	4.9
NOI利回り（簿価ベース） ⁽⁴⁾	(%)	4.9	5.0	4.9	5.0	4.9
NOI利回り（鑑定価格ベース） ⁽⁴⁾	(%)	4.1	4.0	3.9	4.0	3.9
償却後利回り（取得価格ベース） ⁽⁴⁾	(%)	4.1	4.2	4.1	4.2	4.1
償却後利回り（簿価ベース） ⁽⁴⁾	(%)	4.1	4.2	4.1	4.2	4.1
償却後利回り（鑑定価格ベース） ⁽⁴⁾	(%)	3.4	3.4	3.3	3.4	3.3
インプライド・キャップレート（NOI利回り） ^{(3) (4)}	(%)	4.1	4.3	4.6	4.7	4.7
インプライド・キャップレート（償却後利回り） ⁽⁴⁾	(%)	3.5	3.6	3.8	3.9	3.9
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)	293,089	290,249	289,812	289,807	290,280
分配金総額 (e)	(百万円)	5,248	3,970	3,773	3,770	3,983
1口当たり分配金 (e) / (d)	(円)	11,665	8,825	8,387	8,381	8,854
FFO ⁽³⁾ (f)	(百万円)	4,753	4,855	4,784	4,776	4,815
AFFO ⁽³⁾ (g)	(百万円)	4,142	4,585	4,259	4,136	3,729
ペイアウトレシオ（FFO）(e) / (f)	(%)	110.4	81.8	78.9	78.9	82.7
ペイアウトレシオ（AFFO）(e) / (g)	(%)	126.7	86.6	88.6	91.2	106.8
1口当たりFFO ⁽³⁾	(円)	10,564	10,792	10,633	10,616	10,703
1口当たりNAV ⁽³⁾	(円)	395,764	413,510	422,819	422,466	425,995

物件別利回り（1／4）

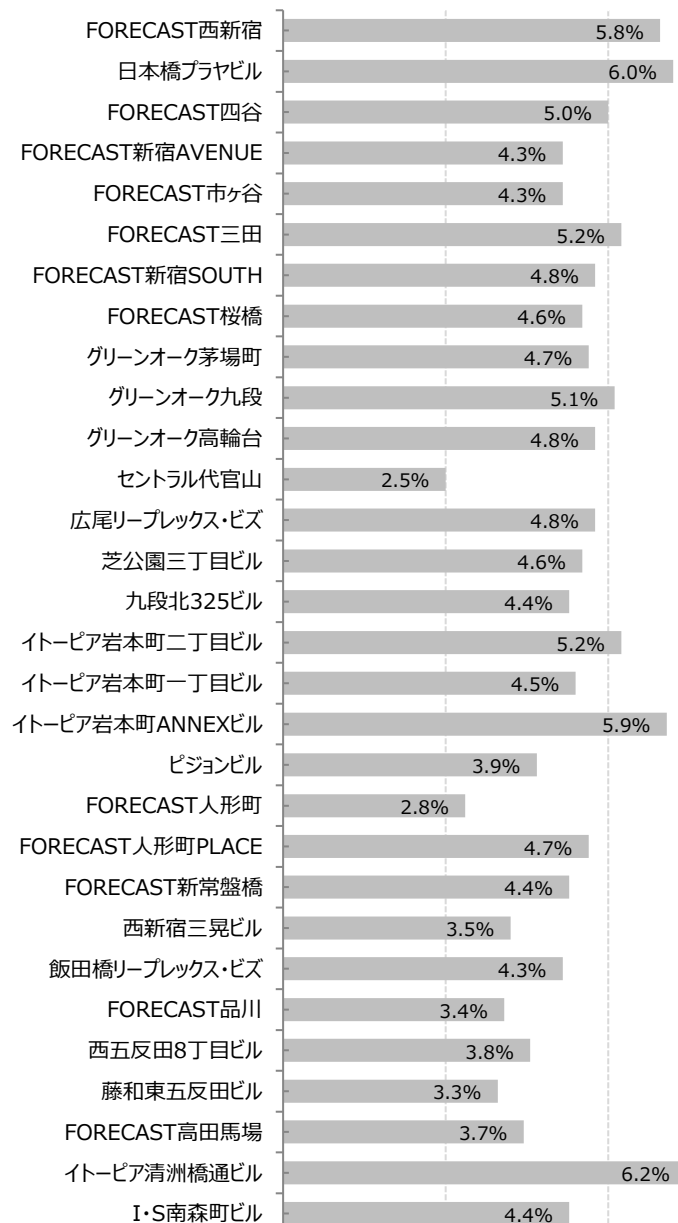
■NOI利回り（年換算NOI÷第23期末時点帳簿価格）

0.0% 2.5% 5.0% 7.5% 10.0%



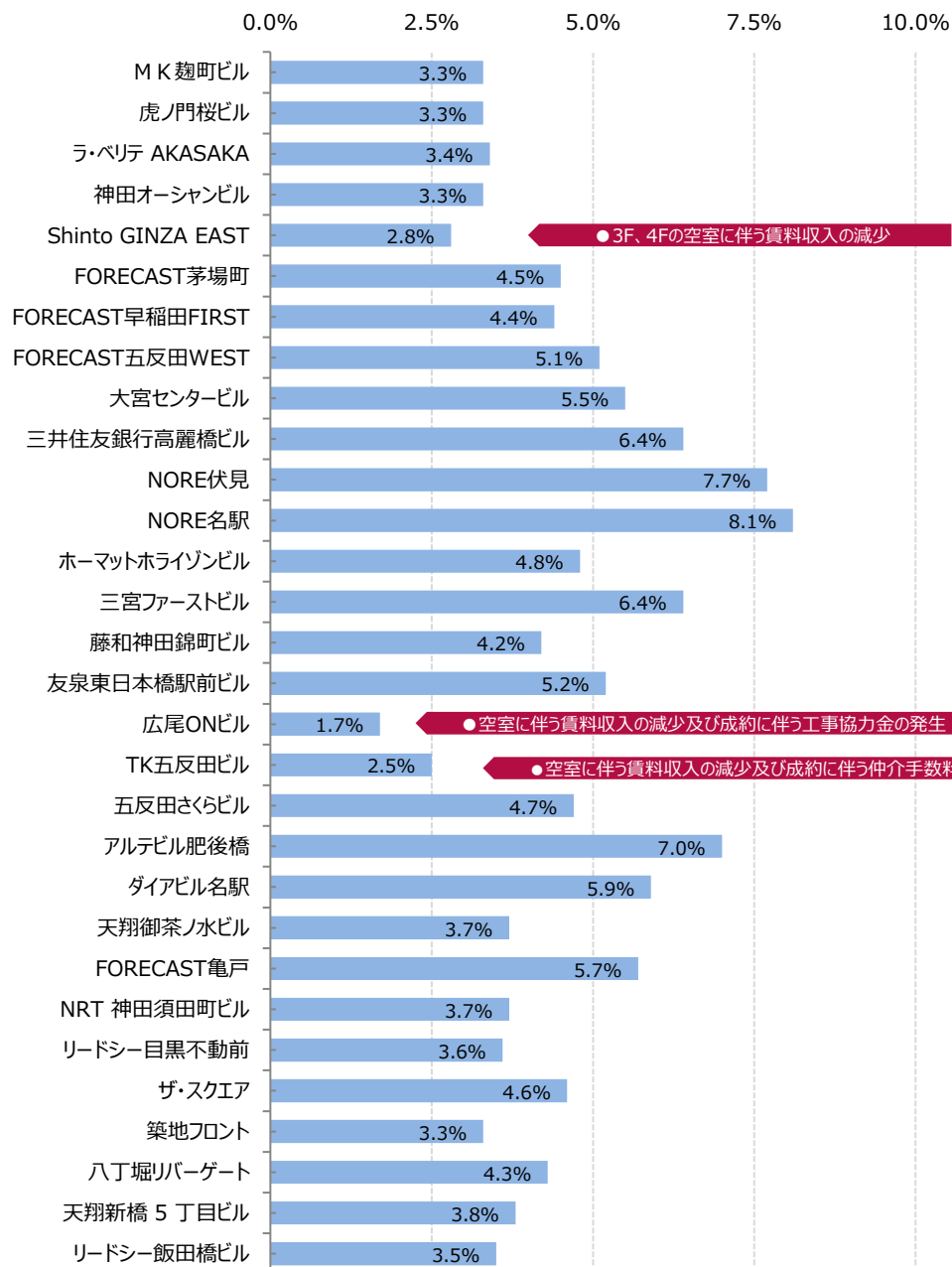
■償却後利回り（年換算償却後NOI÷第23期末時点帳簿価格）

0.0% 2.5% 5.0% 7.5% 10.0%

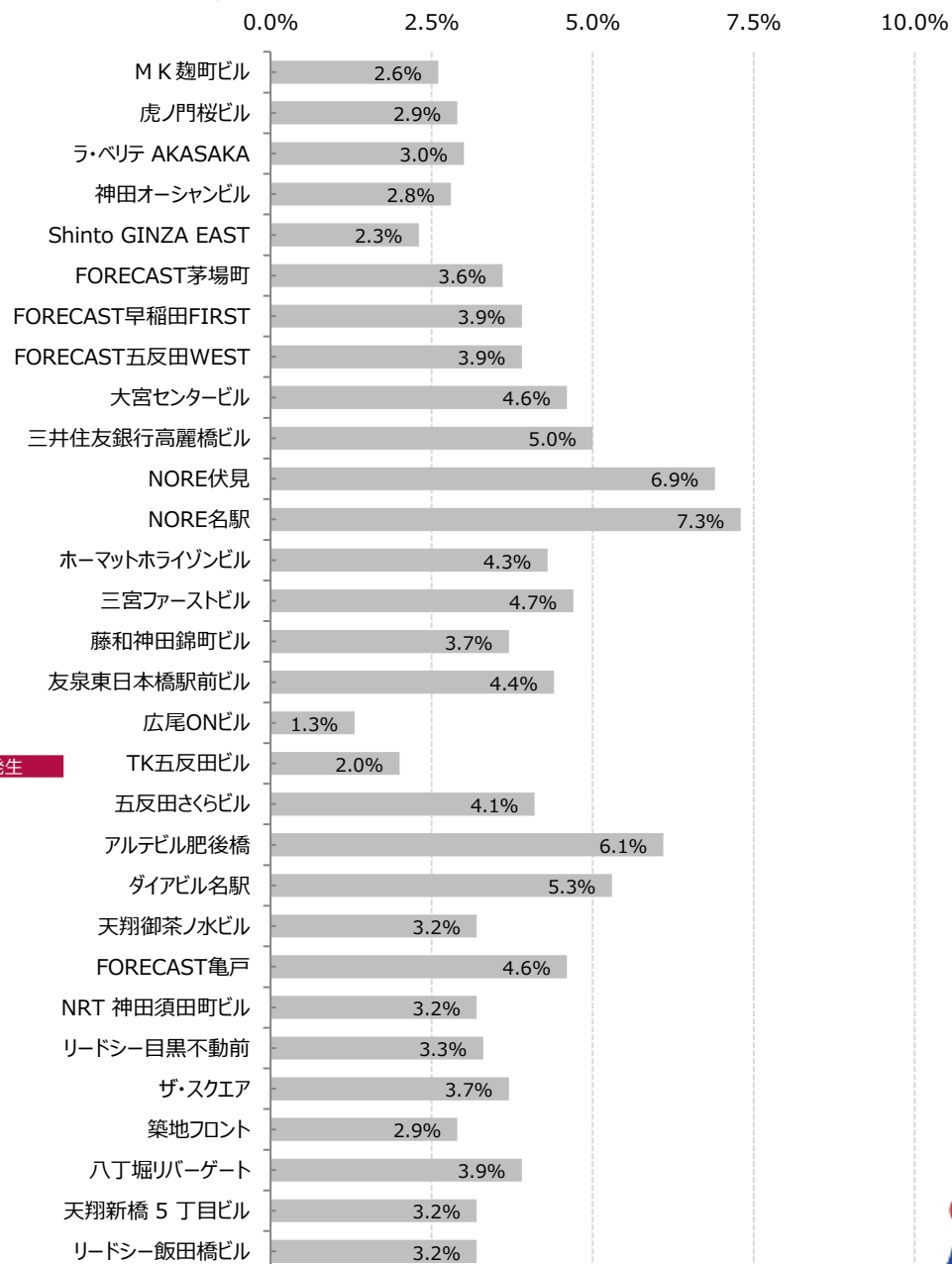


物件別利回り（2 / 4）

■ NOI利回り（年換算NOI÷第23期末時点帳簿価格）

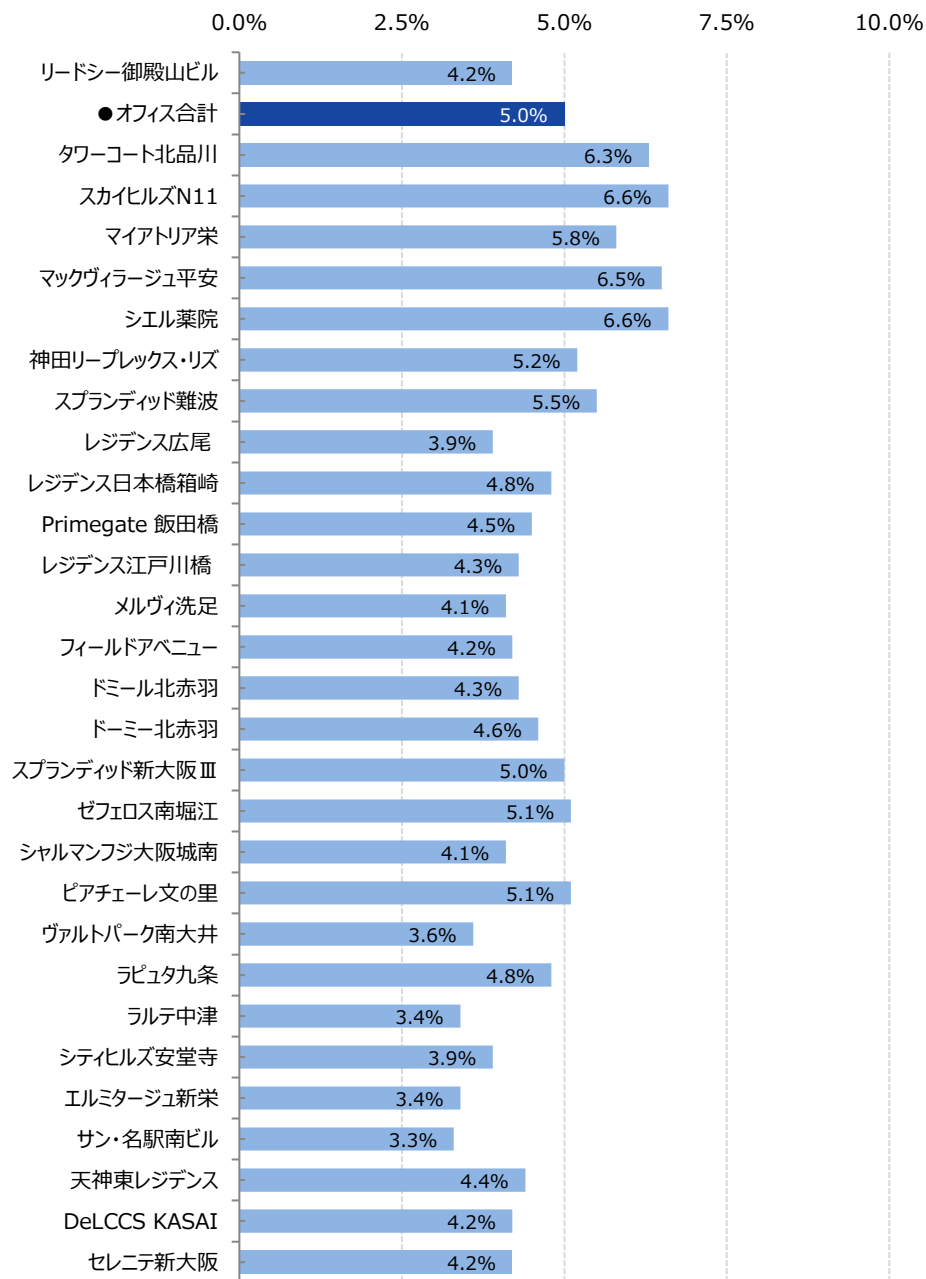


■ 償却後利回り（年換算償却後NOI÷第23期末時点帳簿価格）

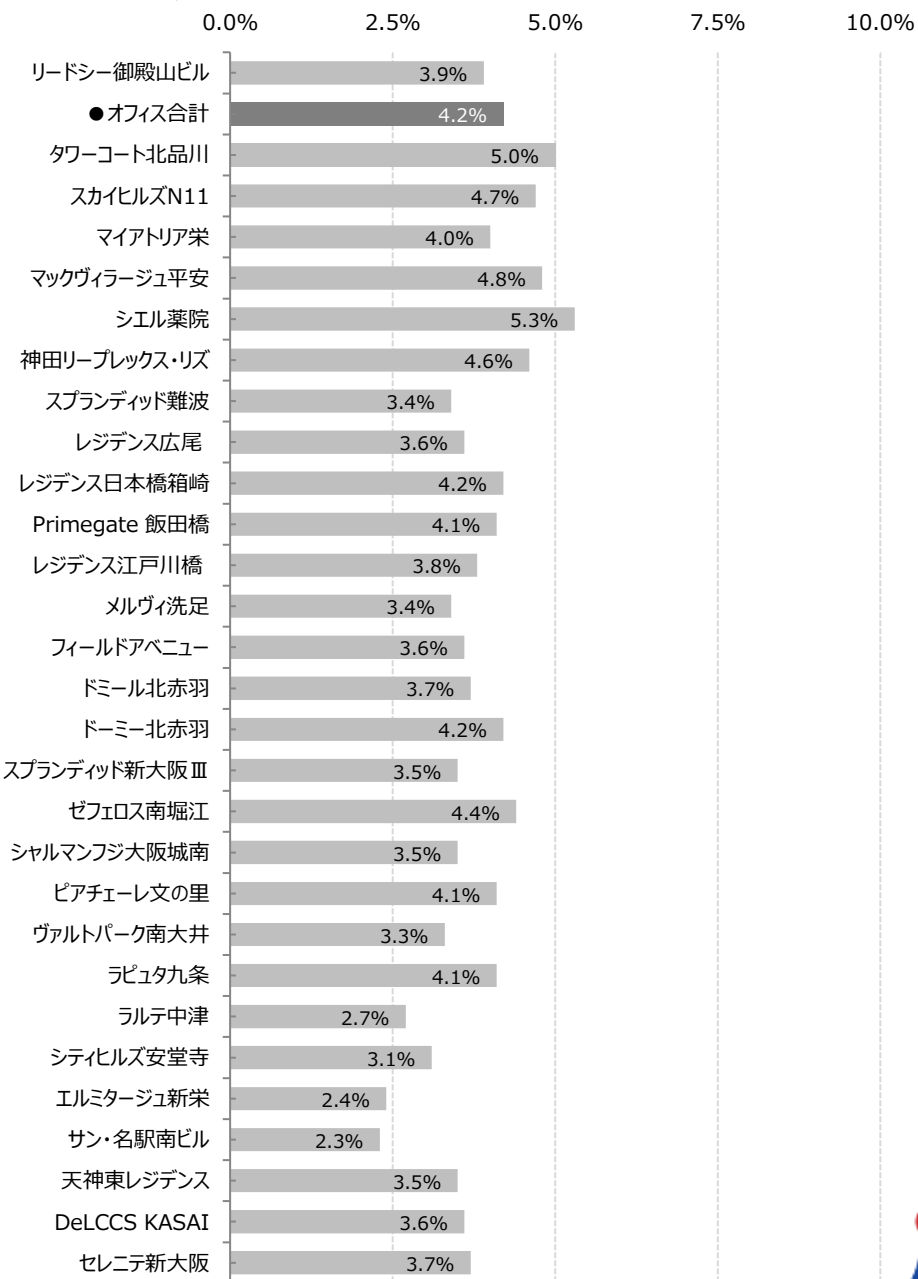


物件別利回り（3／4）

■ NOI利回り（年換算NOI÷第23期末時点帳簿価格）

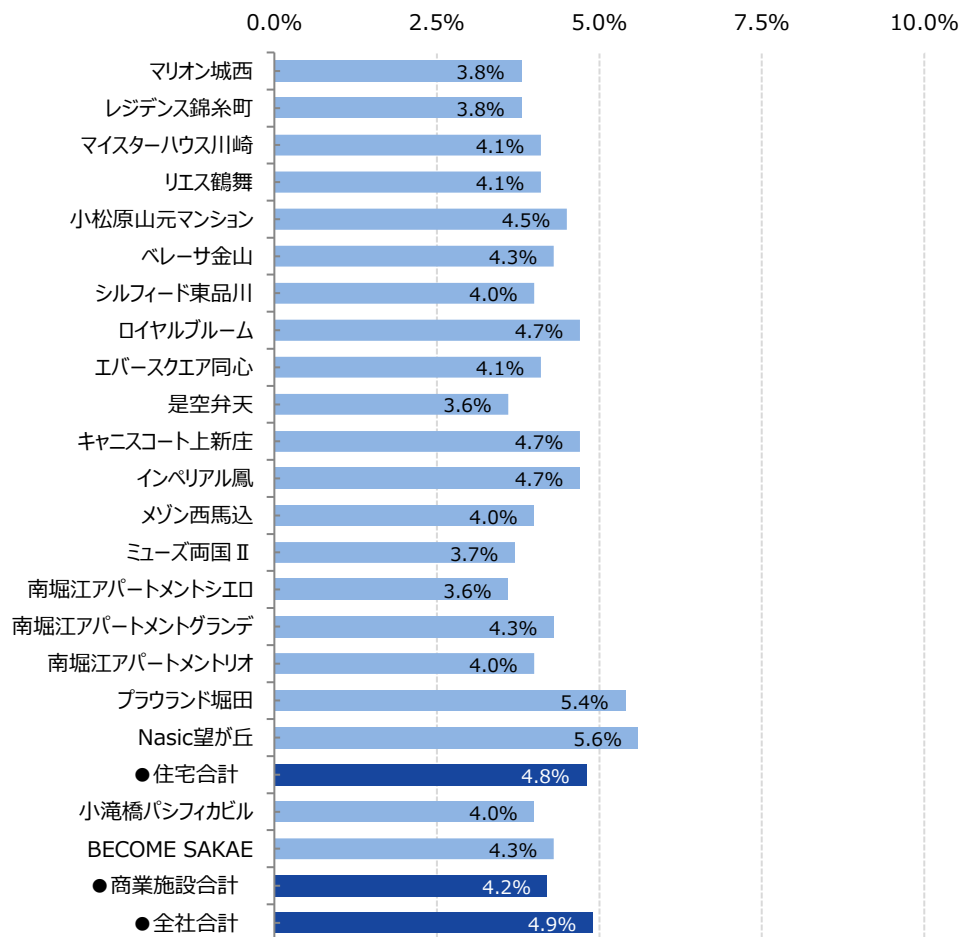


■ 償却後利回り（年換算償却後NOI÷第23期末時点帳簿価格）

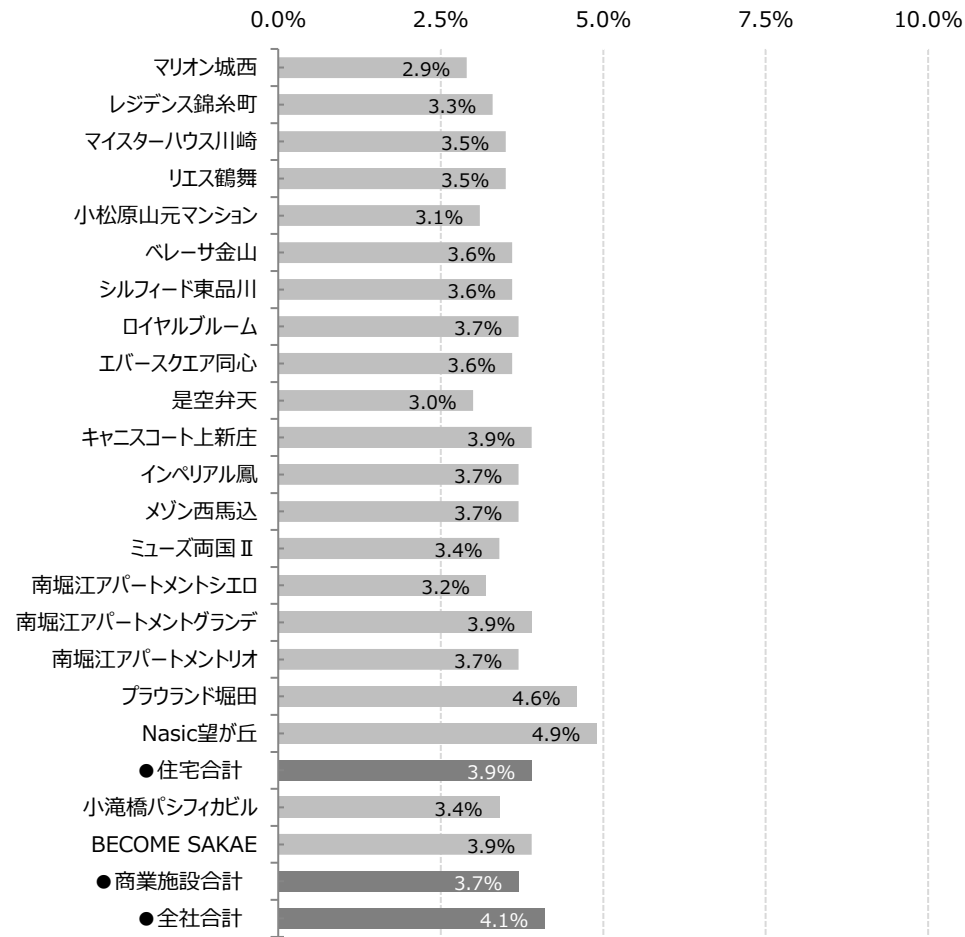


物件別利回り（4／4）

■ **NOI利回り**（年換算NOI÷第23期末時点帳簿価格）



■ **償却後利回り**（年換算償却後NOI÷第23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22期末 (2023年6月)			第23期末 (2023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	61	230,700	48,150	61	231,710	48,981
住宅	42	77,701	14,984	47	82,424	15,725
商業	2	8,350	323	2	8,350	339
合計	105	316,751	63,458	110	322,484	65,045

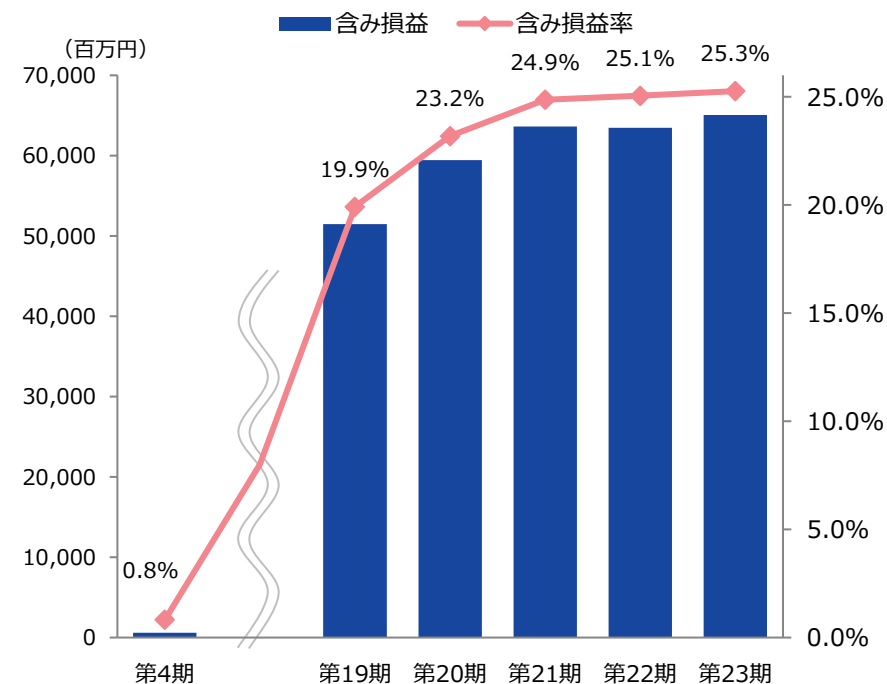
◆鑑定評価（前期比）⁽¹⁾

鑑定CAP※	第22期末		第23期末	
低下	23	物件	28	物件
維持	80	物件	76	物件
上昇	2	物件	0	物件

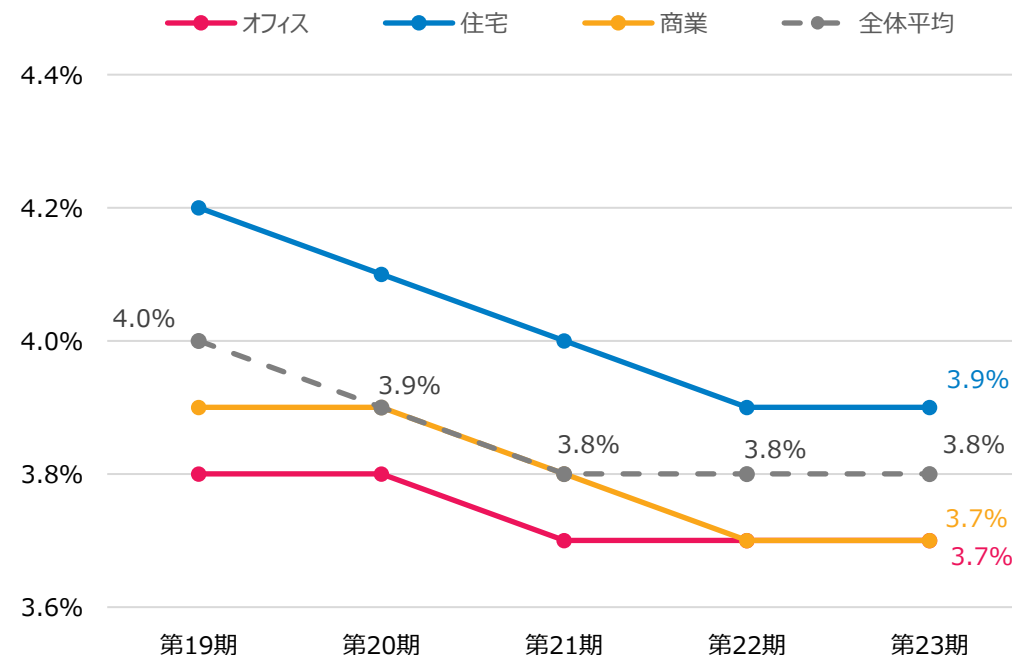
鑑定評価額	第22期末		第23期末	
上昇	34	物件	37	物件
維持	27	物件	59	物件
下落	44	物件	8	物件

※「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23期末 帳簿価格 (a) (百万円)	第23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22期末 (百万円)	第23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23期末						
オフィス														
A-1	FORECAST西新宿	2,260	2,046	1,263	3,310	3,310	0	3.6%	3.2%	3.8%	5.5%			
A-2	日本橋プラヤビル	2,130	1,916	603	2,520	2,520	0	4.2%	4.0%	4.3%	5.2%			
A-3	FORECAST四谷	1,430	1,380	679	2,060	2,060	0	3.6%	3.4%	3.7%	5.4%			
A-4	FORECAST新宿AVENUE	6,500	6,065	2,464	8,530	8,530	0	3.2%	3.0%	3.3%	4.4%			
A-5	FORECAST市ヶ谷	4,800	4,242	2,557	6,800	6,800	0	3.3%	3.1%	3.4%	4.9%			
A-6	FORECAST三田	1,800	1,678	851	2,530	2,530	0	3.5%	3.3%	3.6%	5.1%			
A-7	FORECAST新宿SOUTH	13,990	14,466	3,933	18,400	18,400	0	3.3%	3.0%	3.5%	4.5%			
A-8	FORECAST桜橋	5,760	6,020	1,019	7,050	7,040	▲ 10	3.9%	3.7%	4.0%	5.1%			○
A-9	グリーンオーク茅場町	2,860	2,946	733	3,680	3,680	0	3.6%	3.4%	3.7%	5.0%			
A-10	グリーンオーク九段	2,780	2,907	822	3,730	3,730	0	3.5%	3.3%	3.6%	5.0%			
A-11	グリーンオーク高輪台	2,260	2,074	915	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	3,680	99	3,780	3,780	0	3.4%	3.2%	3.5%	3.8%			
A-16	広尾リープレックス・ビズ	2,827	2,840	719	3,560	3,560	0	3.6%	3.4%	3.7%	4.6%			
A-17	芝公園三丁目ビル	7,396	7,317	2,982	10,100	10,300	200	3.4%	3.2%	3.6%	4.9%	○		
A-19	九段北325ビル	1,850	1,966	443	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	2,876	743	3,590	3,620	30	3.8%	3.6%	3.9%	5.1%		○	
A-22	イトーピア岩本町一丁目ビル	2,640	2,712	527	3,240	3,240	0	3.8%	3.6%	3.9%	4.9%			
A-23	イトーピア岩本町ANNEXビル	2,100	2,189	620	2,800	2,810	10	3.8%	3.6%	3.9%	5.3%		○	
A-24	ビジョンビル	2,837	2,903	236	3,140	3,140	0	4.0%	3.8%	4.1%	4.8%			
A-25	FORECAST人形町	2,070	2,176	103	2,280	2,280	0	3.7%	3.5%	3.8%	4.3%			
A-26	FORECAST人形町PLACE	1,650	1,688	471	2,160	2,160	0	3.8%	3.6%	3.9%	5.2%			
A-27	FORECAST新常盤橋	2,030	2,102	337	2,440	2,440	0	3.8%	3.6%	3.9%	4.7%			
A-28	西新宿三晃ビル	2,207	2,333	486	2,820	2,820	0	3.8%	3.6%	3.9%	5.1%			
A-29	飯田橋リープレックス・ビズ	1,249	1,266	373	1,640	1,640	0	3.4%	3.2%	3.5%	4.6%			
A-30	FORECAST品川	2,300	2,392	▲52	2,340	2,340	0	3.7%	3.5%	3.8%	4.0%			
A-31	西五反田8丁目ビル	2,210	2,248	461	2,710	2,710	0	3.8%	3.6%	3.9%	4.9%			
A-32	藤和東五反田ビル	2,033	2,041	488	2,530	2,530	0	3.7%	3.5%	3.8%	5.0%			
A-33	FORECAST高田馬場	5,550	5,769	990	6,760	6,760	0	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23期末 帳簿価格 (a) (百万円)	第23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22期末 (百万円)	第23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23期末						
A-39	イトーピア清洲橋通ビル	1,550	1,663	496	2,160	2,160	0	4.1%	3.9%	4.3%	6.1%			
A-41	I・S南森町ビル	2,258	2,312	697	3,010	3,010	0	4.0%	3.8%	4.1%	5.6%			
A-44	MK麴町ビル	1,781	1,988	121	2,120	2,110	▲ 10	3.2%	3.0%	3.3%	4.0%		○	
A-45	虎ノ門桜ビル	4,120	4,290	269	4,560	4,560	0	3.1%	2.9%	3.2%	3.6%			
A-46	ラ・ペリテ AKASAKA	2,000	2,114	515	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	1,472	457	1,930	1,930	0	3.6%	3.4%	3.7%	5.2%			
A-48	Shinto GINZA EAST	1,352	1,351	98	1,450	1,450	0	3.5%	3.3%	3.6%	4.0%			
A-49	FORECAST茅場町	3,000	3,166	263	3,430	3,430	0	3.8%	3.6%	3.9%	4.6%			
A-50	FORECAST早稲田FIRST	4,775	4,750	559	5,250	5,310	60	3.6%	3.4%	3.7%	4.2%		○	
A-51	FORECAST五反田WEST	6,520	7,528	831	8,340	8,360	20	3.8%	3.6%	4.0%	5.1%		○	
A-52	大宮センタービル	15,585	15,379	9,920	24,700	25,300	600	3.7%	3.5%	3.8%	6.1%		○	
A-53	三井住友銀行高麗橋ビル	2,850	2,889	840	3,730	3,730	0	3.9%	3.7%	4.1%	5.4%			
A-54	NORE伏見	2,840	2,584	1,935	4,450	4,520	70	3.8%	3.6%	3.9%	6.2%		○	
A-55	NORE名駅	2,520	2,296	1,933	4,170	4,230	60	3.9%	3.7%	4.0%	6.8%		○	
A-56	ホームットホライゾンビル	6,705	6,652	1,757	8,410	8,410	0	3.3%	3.1%	3.4%	4.3%			
A-57	三宮ファーストビル	1,390	1,422	187	1,610	1,610	0	4.6%	4.4%	4.7%	6.2%			
A-58	藤和神田錦町ビル	960	988	31	1,020	1,020	0	4.1%	3.3%	4.2%	4.6%			
A-59	友泉東日本橋駅前ビル	1,152	1,207	192	1,400	1,400	0	3.9%	3.7%	4.0%	5.0%			
A-60	広尾ONビル	2,392	2,429	420	2,830	2,850	20	3.7%	3.5%	3.8%	4.7%		○	
A-61	TK五反田ビル	4,130	4,443	▲123	4,320	4,320	0	3.5%	3.3%	3.6%	3.8%			
A-62	五反田さくらビル	1,460	1,501	138	1,640	1,640	0	4.0%	3.4%	4.1%	4.7%			
A-64	アルテビル肥後橋	1,453	1,478	571	2,050	2,050	0	4.3%	4.1%	4.5%	7.3%			
A-65	ダイアビル名駅	1,167	1,178	91	1,270	1,270	0	4.4%	4.2%	4.6%	5.5%			
A-66	天翔御茶ノ水ビル	1,800	1,831	68	1,910	1,900	▲ 10	3.5%	3.3%	3.6%	3.8%		○	
A-67	FORECAST亀戸	2,580	2,580	289	2,920	2,870	▲ 50	4.0%	3.8%	4.1%	4.6%		○	
A-68	NRT神田須田町ビル	1,311	1,410	▲0	1,410	1,410	0	3.4%	3.2%	3.5%	3.8%			
A-69	リードシー目黒不動産前	1,220	1,232	37	1,270	1,270	0	4.1%	3.9%	4.2%	4.4%			
A-70	ザ・スクエア	1,080	1,136	3	1,150	1,140	▲ 10	4.4%	4.2%	4.6%	5.1%		○	
A-71	築地フロント	825	845	224	1,040	1,070	30	3.8%	3.5%	3.8%	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23期末 帳簿価格 (a) (百万円)	第23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22期末 (百万円)	第23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23期末						
A-72	八丁堀リバーゲート	835	839	200	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	1,199	70	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	1,228	11	1,240	1,240	0	3.5%	3.3%	3.6%	3.8%			
A-75	リードシー御殿山ビル	1,040	1,074	▲4	1,070	1,070	0	3.8%	3.5%	3.8%	4.3%			
	オフィス小計	180,330	182,728	48,981	230,700	231,710	1,010				4.9%			
住宅														
B-1	タワーコート北品川	11,880	10,350	7,949	18,200	18,300	100	3.4%	3.2%	3.5%	5.4%		○	
B-2	スカイヒルズN11	1,570	1,539	420	1,970	1,960	▲10	4.6%	4.4%	4.7%	6.5%			○
B-4	マイアトリア栄	1,110	925	354	1,280	1,280	0	4.1%	3.9%	4.2%	5.1%			
B-5	マックヴィラージュ平安	785	673	321	996	995	▲1	4.2%	4.0%	4.3%	5.8%			○
B-7	シエル葉院	640	596	203	800	800	0	3.8%	3.6%	3.9%	5.2%			
B-8	神田リープレックス・リズ	1,813	1,727	682	2,400	2,410	10	3.4%	3.1%	3.5%	4.7%		○	
B-09	スブランディッド難波	3,502	3,060	1,059	4,080	4,120	40	4.1%	3.9%	4.3%	5.0%	○		
B-10	レジデンス広尾	2,590	2,591	488	2,990	3,080	90	3.2%	3.0%	3.4%	4.0%	○		
B-11	レジデンス日本橋箱崎	1,300	1,414	385	1,800	1,800	0	3.7%	3.2%	3.5%	5.3%			
B-12	Primegate飯田橋	5,200	5,228	1,151	6,370	6,380	10	3.3%	3.0%	3.4%	4.3%		○	
B-13	レジデンス江戸川橋	1,230	1,234	115	1,320	1,350	30	3.8%	3.6%	4.0%	4.4%	○		
B-14	メルヴィ洗足	740	755	25	767	781	14	3.8%	3.6%	4.0%	4.3%	○		
B-15	フィールドアベニュー	3,110	3,098	411	3,510	3,510	0	3.4%	3.2%	3.5%	4.0%			
B-16	ドミール北赤羽	785	790	79	871	870	▲1	3.8%	3.6%	3.9%	4.5%			○
B-17	ドーミー北赤羽	986	984	115	1,100	1,100	0	3.9%	3.7%	4.0%	4.6%			
B-18	スブランディッド新大阪Ⅲ	2,428	2,274	615	2,840	2,890	50	3.9%	3.7%	4.1%	4.8%	○		
B-19	ゼフェロス南堀江	1,608	1,615	264	1,830	1,880	50	3.8%	3.6%	4.0%	4.8%	○		
B-20	シャルマンフジ大阪城南	905	893	73	960	967	7	3.8%	3.6%	4.0%	4.4%	○		
B-21	ピアチャーレ文の里	571	555	63	608	619	11	4.1%	3.9%	4.3%	5.0%	○		
B-22	ヴァルトパーク南大井	715	749	0	749	750	1	3.5%	3.3%	3.7%	4.0%		○	
B-23	ラピュタ丸条	1,480	1,638	▲37	1,601	1,601	0	3.9%	3.7%	4.1%	4.7%			
B-25	ラルテ中津	565	600	30	600	631	31	3.9%	3.7%	4.1%	4.6%	○		
B-26	シティヒルズ安堂寺	1,750	1,824	45	1,830	1,870	40	3.8%	3.6%	4.0%	4.3%	○		
B-27	エルミタージュ新栄	1,150	1,207	72	1,260	1,280	20	4.0%	3.8%	4.2%	4.9%	○		

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23期末 帳簿価格 (a) (百万円)	第23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22期末 (百万円)	第23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23期末						
B-28	サン・名駅南ビル	950	960	89	1,050	1,050	0	3.9%	3.7%	4.1%	4.6%			
B-29	天神東レジデンス	913	974	▲1	958	973	15	4.0%	3.8%	4.2%	4.6%	○		
B-30	DeLCCS KASAI	1,320	1,421	48	1,440	1,470	30	3.7%	3.5%	3.9%	4.5%	○		
B-31	セレニテ新大阪	1,148	1,169	30	1,190	1,200	10	3.7%	3.5%	3.9%	4.1%			○
B-32	マリオン城西	729	781	▲63	718	718	0	4.1%	3.9%	4.3%	4.2%			
B-33	レジデンス錦糸町	700	721	44	747	766	19	3.7%	3.5%	3.9%	4.3%	○		
B-34	マイスターハウス川崎	709	733	59	772	793	21	3.6%	3.4%	3.8%	4.3%	○		
B-35	リエス鶴舞	1,082	1,111	138	1,230	1,250	20	4.1%	3.9%	4.3%	4.9%	○		
B-36	小松原山元マンション	670	721	▲15	696	706	10	5.1%	4.9%	5.3%	5.9%	○		
B-37	ベレーサ金山	702	741	38	772	780	8	4.0%	3.8%	4.2%	4.8%	○		
B-38	シルフィード東品川	961	991	58	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	1,109	160	1,270	1,270	0	3.9%	3.7%	4.0%	4.6%			
B-40	エバースクエア同心	609	629	▲14	615	615	0	4.0%	3.8%	4.2%	4.3%			
B-41	是空弁天	506	523	15	538	539	1	3.9%	3.7%	4.1%	4.5%		○	
B-42	キャニスコート上新庄	1,359	1,405	▲5	1,370	1,400	30	4.2%	4.0%	4.4%	4.8%	○		
B-43	インベリアル鳳	845	869	5	869	875	6	3.9%	3.7%	4.1%	4.4%	○		
B-44	メゾン西馬込	791	814	25	824	840	16	3.8%	3.6%	4.0%	4.4%	○		
B-45	ミューズ両国 II	630	649	57	-	707	707	3.8%	3.6%	4.0%	4.5%			
B-46	南堀江アパートメントシエロ	805	830	71	-	902	902	3.9%	3.7%	4.1%	4.6%			
B-47	南堀江アパートメントグランデ	770	794	14	-	809	809	3.9%	3.7%	4.1%	4.3%			
B-48	南堀江アパートメントリオ	250	259	16	-	276	276	3.9%	3.7%	4.1%	4.6%			
B-49	ブラウランド堀田	1,375	1,432	17	-	1,450	1,450	4.3%	4.1%	4.5%	5.0%			
B-50	Nasic望が丘	695	722	38	-	761	761	4.3%	4.1%	4.5%	5.2%			
	住宅小計	68,033	66,698	15,725	76,841	82,424	5,583				4.8%			
商業施設														
C-01	小滝橋パシフィカビル	3,350	3,325	134	3,460	3,460	0	3.5%	3.3%	3.6%	3.7%			
C-03	BECOME SAKAE	4,770	4,684	205	4,890	4,890	0	3.9%	3.7%	4.1%	4.1%			
	商業施設小計	8,120	8,010	339	8,350	8,350	0				3.9%			
	全体合計	256,484	257,438	65,045	315,891	322,484	6,593				4.8%			

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	16	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	12	100.0%	3.6%
A-4	FORECAST新宿AVENUE	東京都新宿区	2008年9月	6,500	2.5%	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	5.5%	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	2.2%	6,566.76	4	94.1%	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	100.0%	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	6	69.5%	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	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	1.0%	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	7	100.0%	4.1%
A-24	ビジョンビル	東京都中央区	1989年8月	2,837	1.1%	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	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	9	100.0%	3.9%
A-32	藤和東五反田ビル	東京都品川区	1985年9月	2,033	0.8%	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	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-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	10	90.6%	4.3%

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	12	97.6%	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	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-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	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	7	100.0%	3.5%
A-51	FORECAST五反田WEST	東京都品川区	1989年9月	6,520	2.5%	8,967.07	11	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	30	96.3%	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	愛知県名古屋市中区	2006年11月	2,840	1.1%	3,890.74	9	100.0%	4.5%
A-55	NORE名駅	愛知県名古屋市中区	2007年1月	2,520	1.0%	4,280.75	18	100.0%	4.2%
A-56	ホームネ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	5	84.8%	5.6%
A-59	友泉東日本橋駅前ビル	東京都中央区	2001年2月	1,152	0.4%	1,631.09	8	100.0%	9.0%
A-60	広尾ONビル	東京都渋谷区	1995年3月	2,392	0.9%	2,248.59	5	75.0%	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	9	87.6%	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	愛知県名古屋市中区	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	4	85.7%	3.5%
A-70	ザ・スクエア	愛知県名古屋市中区	2003年6月	1,080	0.4%	1,520.69	18	100.0%	3.5%
A-71	築地フロント	東京都中央区	1991年8月	825	0.3%	689.53	7	100.0%	5.7%
A-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	7	87.2%	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%
	オフィス小計			180,330	70.3%	192,960.94	575	98.2%	

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	4.6%	16,913.29	276	99.3%	2.6%
B-2	スカイヒルズN11	北海道札幌市	2001年3月	1,570	0.6%	8,567.50	1	100.0%	1.3%
B-4	マイアトリア栄	愛知県名古屋	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-7	シエル薬院	福岡県福岡市	2005年3月	640	0.2%	1,544.87	41	98.1%	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	スブランディッド難波	大阪府大阪市	2015年1月	3,502	1.4%	6,212.36	248	98.5%	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	68	98.7%	2.8%
B-13	レジデンス江戸川橋	東京都新宿区	2000年3月	1,230	0.5%	1,246.42	36	97.3%	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	24	85.5%	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	57	100.0%	①3.1% ⁽¹⁾ ②6.8%
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	スブランディッド新大阪Ⅲ	大阪府大阪市	2015年2月	2,428	0.9%	4,299.12	150	97.5%	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	57	90.5%	9.4%
B-21	ピアチャーレ文の里	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	28	96.3%	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	61	98.5%	11.3%
B-25	ラルテ中津	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	70	100.0%	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	0.4%	2,638.61	50	93.6%	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	62	88.6%	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	73	94.8%	3.7%
B-30	DeLCCS KASAI	東京都江戸川区	1998年7月	1,320	0.5%	2,308.59	32	100.0%	5.1%
B-31	セレニテ新大阪	大阪府大阪市	2007年3月	1,148	0.4%	1,854.02	66	97.2%	6.1%
B-32	マリオン城西	愛知県名古屋	2007年1月	729	0.3%	1,433.40	44	91.4%	5.0%
B-33	レジデンス錦糸町	東京都墨田区	2006年10月	700	0.3%	813.51	25	96.9%	6.9%

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-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	2006年3月	1,082	0.4%	2,192.91	83	95.5%	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	95	95.2%	8.5%
B-37	ベレーサ金山	愛知県名古屋	2006年9月	702	0.3%	1,262.61	46	94.3%	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	42	97.7%	8.9%
B-39	ロイヤルブルーム	埼玉県さいたま市	2018年3月	1,100	0.4%	1,236.61	35	100.0%	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	39	95.1%	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	90.1%	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%
B-44	メゾン西馬込	東京都大田区	2006年10月	791	0.3%	928.71	36	90.9%	8.7%
B-45	ミューズ両国 II	東京都墨田区	2002年11月	630	0.2%	850.51	34	100.0%	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	36	92.6%	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	30	100.0%	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	2008年8月	1,375	0.5%	3,564.00	94	87.0%	5.5%
B-50	Nasic望が丘	愛知県名古屋	2006年2月	695	0.3%	1,745.56	71	97.3%	2.9%
	住宅小計			68,033	26.5%	116,939.58	2,512	97.6%	
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	2005年8月	4,770	1.9%	4,615.66	10	95.0%	2.7%
	商業施設小計			8,120	3.2%	5,998.97	20	96.1%	
	合計			256,484	100.0%	315,899.49	3,107	97.9%	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。

- P3** 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23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。
- P6** 1 「第6回資産入替え」とは、第22期に譲渡した2物件（ANTEX24ビル、イマザキマンション エヌ・ワン）と取得した1物件（メゾン西馬込）、第23期に譲渡した1物件（シーム・ドエル筒井）と取得した6物件（ミューズ両国Ⅱ、南堀江アパートメントシエロ、南堀江アパートメントグランデ、南堀江アパートメントリオ、ブラウンド堀田、Nasic望が丘）の一連の取引を指します。以下、同じです。
- P8** 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。
- P9** 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）及び商業施設のエンドテナントのみを対象に、賃貸面積ベースは第23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23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。
- 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）
- 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、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。
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。
- P21** 1 バリューアップ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第23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、2024年2月19日公表の「2023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。

- P30** 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、売却物件を除いた全物件のNOIとしております。
- P35** 1 期中に取得もしくは売却した物件は除いております。
- P36** 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。
- P42** 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亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建の建物となります。
- P43** 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	46
● SBIグループ・バリューチェーン	47
● 日本リート投資法人の特徴	48
● 中規模オフィスの特徴	49
● テナント属性（第23期末時点）	50
● 住宅テナントデータ（第23期末時点）	51
● ティアリングプロジェクト	52
● 主な解約予告（オフィス・商業施設）	53
● 独自のリーシングサービス	55
● サステナビリティに関する取組み	56
● スポンサーサポート	60
● 投資主の状況	61
● 投資口価格の推移（上場～第23期末（2023年12月31日））	62

《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



日本リート投資法人

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	◆ 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

外部成長と内部成長の両輪で投資主価値を高める 基本方針の下での取得環境に応じた投資判断		
都心中規模オフィス ⁽¹⁾	リスク耐性の強さ (物件分散及びテナント分散の追求)	
成長ポテンシャル	都心6区比率 ⁽²⁾	立地力

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。

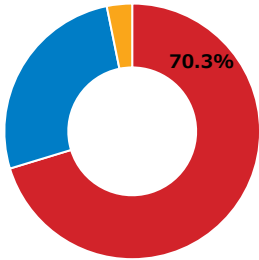
- ポートフォリオのオフィス比率： 70.3%
- オフィスの都心6区比率： 77.3%

◎ 分散による高いリスク耐性を実現

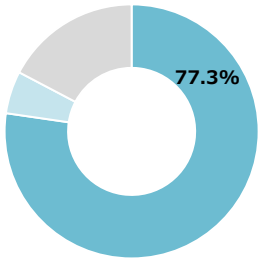
収益の安定性を確保するため、物件分散、テナント分散、用途等の幅広い観点からポートフォリオによるリスク体制強化を図る。

- 上位5テナント比率⁽³⁾： 8.3%
- 上位5物件比率： 21.7%

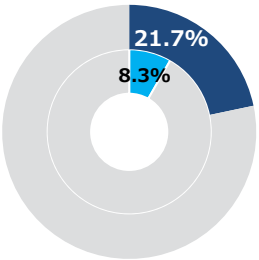
《ポートフォリオの用途別割合》



《オフィスの地域別割合》



《物件分散・テナント分散の状況（面積ベース）》



■ オフィス ■ 住宅 ■ 商業施設 ■ 都心6区 ■ 東京23区 ■ 三大都市圏 ■ 上位5テナント ■ 上位5物件

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2023年までに6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 P12/13 参照



投資運用部
不動産売買の専属集団



資産管理部
不動産運用の専属集団



エンジニアリング・
マネジメント室
建築・設備の専属集団

● 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23期バリュアップの実績
→ 本資料 P21/22 参照

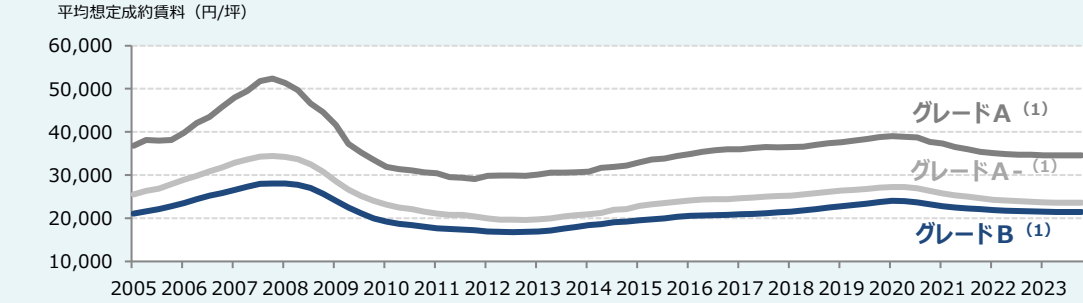
注

- 「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23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

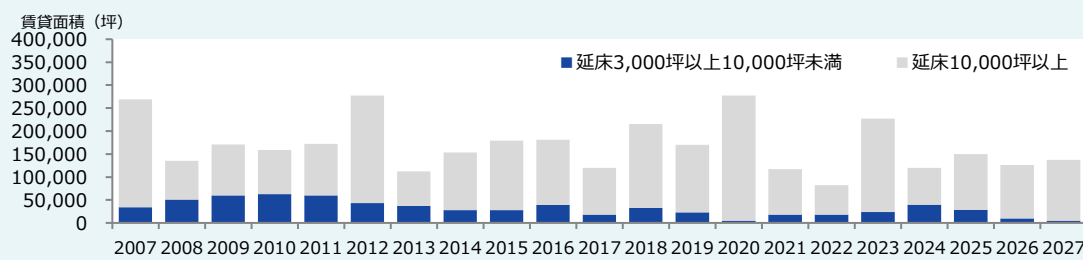
《東京23区オフィス賃料のグレード別推移》



出典：シービーアールイー株式会社

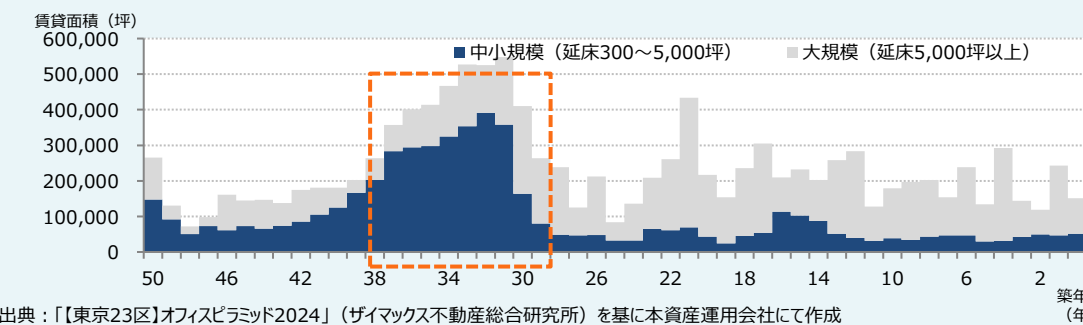
中規模オフィスビルの特性 2) 限定的な供給 (良好な需給バランス)

《東京23区供給量》



出典：「【東京23区】オフィス新規供給量2024」(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・築年別オフィーストック》



出典：「【東京23区】オフィスピラミッド2024」(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



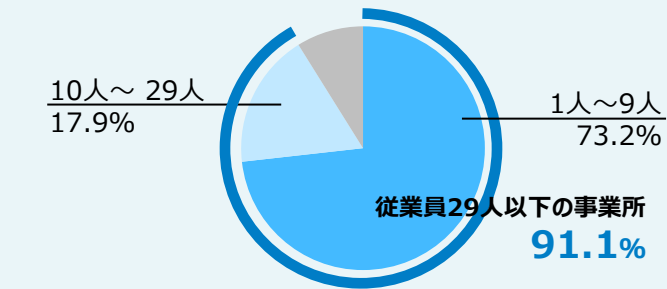
Bクラス以下オフィス
= 中規模オフィス



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》

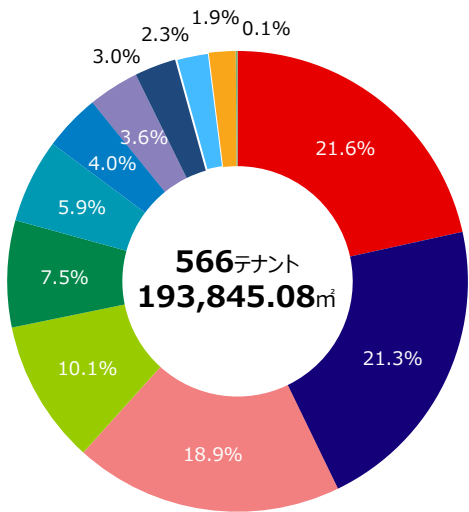


出典：総務省統計局「令和3年経済センサス活動調査 事業所に関する集計」を基に本資産運用会社にて作成

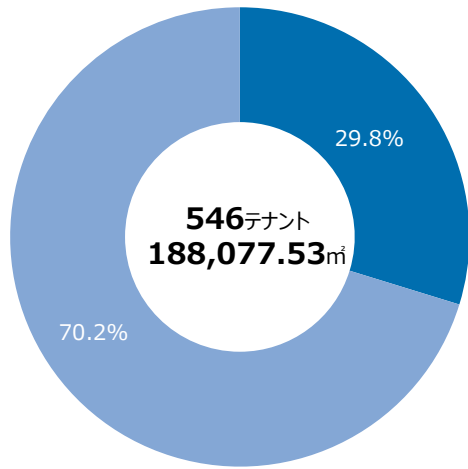
- 「グレードA」は、東京都主要5区（千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区）におけるシービーアールイー株式会社が設定したオフィスエリアに所在する貸付総面積6,500坪以上、延床面積10,000坪以上、基準階床面積500坪以上かつ築11年未満のビルを指します。「グレードAマイナス」は、東京23区におけるシービーアールイー株式会社が設定したオフィスエリアに所在する基準階床面積250坪以上、貸付総面積4,500坪以上、延床面積7,000坪以上かつ新耐震基準に準拠したビルを指します。「グレードB」は、東京23区におけるシービーアールイー株式会社が設定したオフィスエリアに所在する基準階床面積200坪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

テナント属性（第23期末時点）

《業種別テナント割合（1）》



《企業規模別（2）》

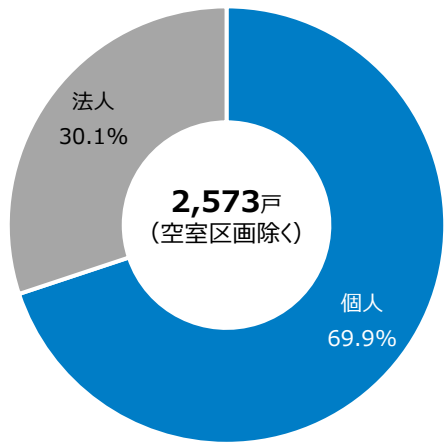


業種		賃貸面積 (㎡)	テナント数	割合
1	サービス業(他に分類されないもの)	41,774.88	142	21.6%
2	情報通信業	41,229.32	107	21.3%
3	製造業	36,546.76	94	18.9%
4	卸売・小売業	19,599.16	61	10.1%
5	不動産業	14,515.50	35	7.5%
6	金融・保険業	11,445.69	22	5.9%
7	建設業	7,709.01	28	4.0%
8	教育、学習支援業	6,908.84	19	3.6%
9	医療、福祉	5,775.72	21	3.0%
10	飲食店、宿泊業	4,469.45	26	2.3%
11	運輸業	3,630.32	10	1.9%
12	電気・ガス・熱供給・水道業	240.43	1	0.1%

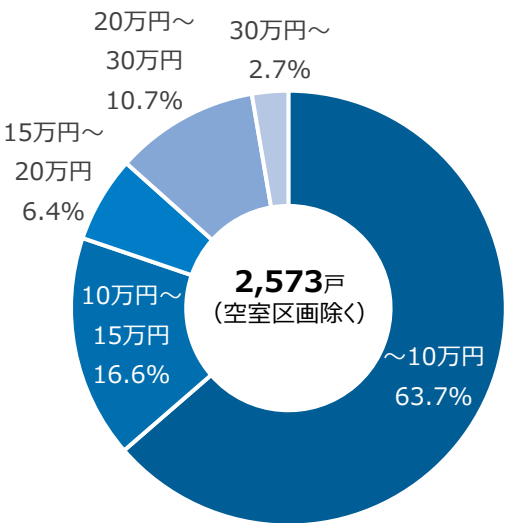
種別		賃貸面積 (㎡)	テナント数	割合
1	東証プライム上場企業及びその子会社	55,958.71	102	29.8%
2	その他	132,118.82	444	70.2%

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。

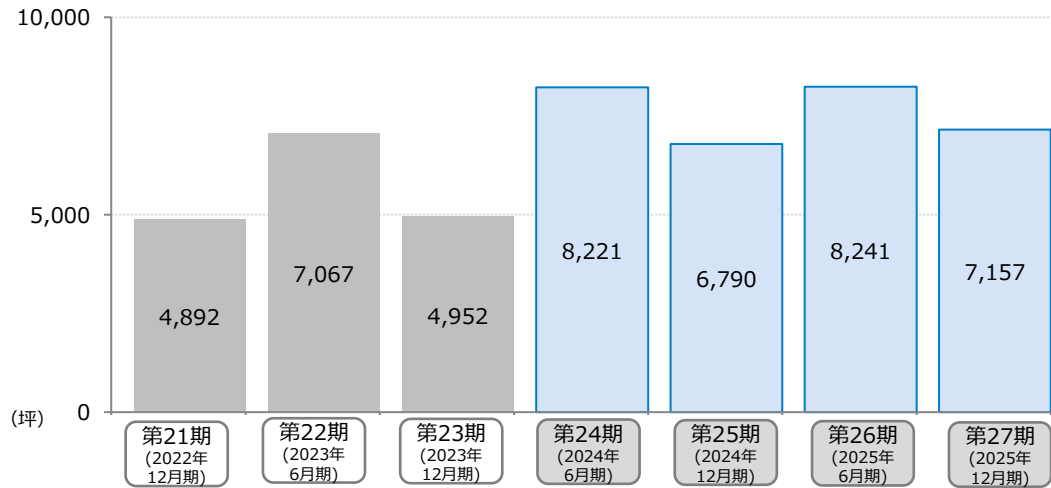
《契約区分（戸数）》



《月額賃料別分散状況（戸数）》



《賃料改定対象面積の推移》



《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

収益性	流動性	物件特性
<u>中長期的な収益力のポテンシャル検証</u> ・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	<u>売買マーケットにおける中長期目線での流動性検証</u> ・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	<u>トラックレコード分析に基づく運用上のリスク検証</u> ・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 <u>エリアポテンシャル検証</u> ・対象エリアの内外環境の変化

Tier 1 中長期的に保有継続（原則）

Tier 2 建替え・再開発も視野に運用方針を継続検討

Tier 3 資産入替えにおける売却候補

2 各分類に応じた運用戦略（3～5年間）を策定

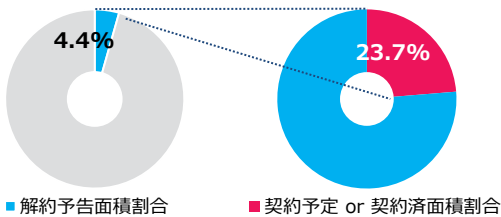
- ◆ 効率的な設備投資計画の立案、実行
- ◆ 「売り時」を逃さず、賃貸マーケットのトレンドを見据えた最適なタイミングでの資産入替えの実現

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）

《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）		198,959.91㎡（60,183坪）	
②：空室・解約予告面積	8,668㎡（2,622坪）	③：②の内、契約予定 or 契約済面積	2,051㎡（620坪）
解約予告面積割合	4.4%	契約予定 or 契約済面積割合	23.7%

物件名称	第23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⁾	
イトーピア岩本町ANNEXビル	100.0%	1フロア（124坪）	解約予定	新規テナント契約締結済み	100.0%	（2024年2月末時点）
虎ノ門桜ビル	97.6%	1区画（21坪）	空室	新規テナント契約締結予定	100.0%	（2024年2月末時点）
ザ・スクエア	100.0%	1区画（15坪）	解約予定	新規テナント契約締結予定	100.0%	（2024年2月末時点）
八丁堀リバーゲート	100.0%	1フロア（38坪）	空室	新規テナント契約締結予定	100.0%	（2024年3月末時点）
イトーピア岩本町一丁目ビル	100.0%	1フロア（130坪）	空室	新規テナント契約締結予定	100.0%	（2024年4月末時点）
西新宿三晃ビル	100.0%	1フロア（125坪） 1区画（17坪）	解約予定	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%	（2024年5月末時点）
大宮センタービル	96.3%	1区画（60坪） 1区画（102坪） 1区画（77坪）	空室 空室 解約予定	新規テナント契約締結予定 リーシング活動中 リーシング活動中	95.9%	（2024年5月末時点）
NORE名駅	100.0%	2区画（72坪）	解約予定	リーシング活動中	94.4%	（2024年5月末時点）
FORECAST桜橋	94.1%	1区画（118坪）	空室	リーシング活動中	94.1%	（2024年1月末時点）
FORECAST四谷	100.0%	1フロア（52坪）	解約予定	リーシング活動中	89.7%	（2024年5月末時点）
リードシー飯田橋ビル	87.2%	1フロア（32坪）	空室	リーシング活動中	87.2%	（2024年1月末時点）
西五反田8丁目ビル	100.0%	1フロア（109坪）	空室	リーシング活動中	88.0%	（2024年1月末時点）

注
1. 想定稼働率は、2024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23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⁾	
TK五反田ビル	87.6%	1フロア（139坪）	空室	リーシング活動中	87.6%	（2024年1月末時点）
BECOME SAKAE	95.0%	1区画（70坪） 1区画（104坪）	空室 解約予定	リーシング活動中	87.6%	（2024年4月末時点）
FORECAST高田馬場	100.0%	1区画（215坪）	解約予定	リーシング活動中	87.4%	（2024年8月末時点）
Shinto GINZA EAST	74.8%	1フロア（46坪） 1フロア（46坪）	空室	新規テナント契約締結済み リーシング活動中	87.4%	（2024年2月末時点）
NORE伏見	100.0%	1フロア（120坪） 1区画（36坪）	解約予定	リーシング活動中	86.7%	（2024年7月末時点）
リードシー目黒不動前	85.7%	1フロア（39坪） 1フロア（39坪）	解約予定 空室	新規テナント契約締結予定 リーシング活動中	85.7%	（2024年3月末時点）
藤和神田錦町ビル	84.8%	1区画（60坪）	空室	リーシング活動中	84.8%	（2024年1月末時点）
三井住友銀行高麗橋ビル	100.0%	1フロア（232坪） 1区画（26坪）	解約予定	リーシング活動中	83.2%	（2024年5月末時点）
広尾ONビル	75.0%	2フロア（170坪）	空室	リーシング活動中	75.0%	（2024年1月末時点）
セントラル代官山	69.5%	2フロア（142坪） 1区画（33坪）	空室	リーシング活動中	69.5%	（2024年1月末時点）

注
1. 想定稼働率は、2024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	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

《GRESBリアルエステイト評価への参加》



本投資法人は2023年GRESBリアルエステイト評価において、総合スコアのグローバル順位により5段階で格付けされるGRESBレーティングで「3スター」を取得しました。また、マネジメント側面、パフォーマンス側面、共に優れていることを表す「Green Star」を7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4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な影響	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。

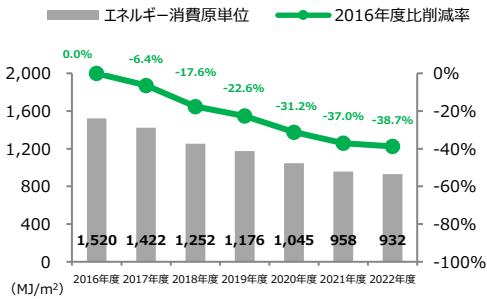
(2) 目標管理

- ・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。

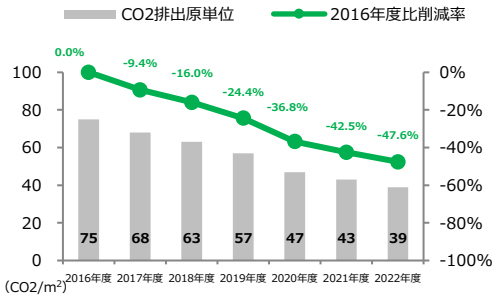
《環境データの測定》

- ・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。

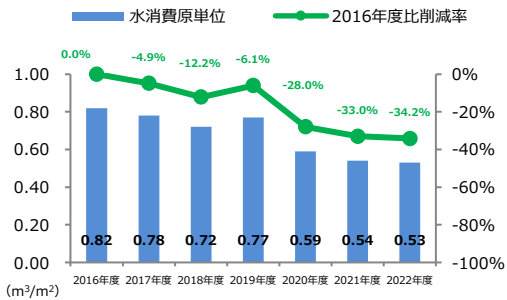
【エネルギー消費原単位の推移】



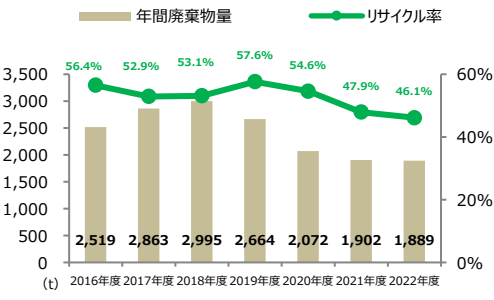
【CO2排出原単位の推移】



【水消費原単位の推移】



【廃棄物量とリサイクル率の推移】



●環境認証取得の状況

DBJ Green Building認証
(2件・6.91%)

CASBEE 不動産評価
(5件・15.18%)

BELS評価
ZEB Ready 2件
(21件・28.27%)

中小低炭素
モデルビル
(5件・5.32%)

合計 28件 48.25% (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 +3.6%

2物件	5物件	21物件	5物件
★5 FORECAST 亀戸	Sランク FORECAST 市ヶ谷	★5 ラ・パリエ AKASAKA	A3- イトーピア岩本町ANNEXビル
★3 タワーコート北品川	Sランク 大宮センタービル	★5 西新宿三晃ビル	A3- Shinto GINZA EAST
	Sランク FORECAST 高田馬場	★4 FORECAST 茅場町	A3- ホームートホライゾンビル
	Sランク FORECAST 新宿SOUTH	★4 藤和東五反田ビル	A2+ FORECAST 茅場町
	Aランク FORECAST 桜橋	★4 FORECAST 高田馬場	A2 FORECAST 人形町
		★3 ピジョンビル	
		その他15件	

CASBEE不動産評価

(A-7)FORECAST新宿SOUTH
2023年11月30日取得
Sランク ★★★★★



NEW

サステナビリティに関する取組み（環境/社会）

《 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)	406,890㎡	315,843㎡	91,465㎡	132,462㎡ (32.6%)
オフィス・商業 (実施率)	266,849㎡	198,905㎡	67,944㎡	116,643㎡ (43.7%)
レジデンス (実施率)	140,040㎡	116,938㎡	23,521㎡	15,819㎡ (11.3%)

110物件中52物件でLED化を実施済み

《「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

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



《テナント及び地域コミュニティに向けた取組み》

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

＜デジタルサイネージ等設置＞

オフィス50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。



大宮センタービル

《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
- ・ 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	24名
不動産証券化マスター	7名
証券アナリスト	5名
ビル経営管理士	3名
公認不動産コンサルティングマスター	1名
一級建築士	2名
不動産鑑定士	1名

2023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. 投資法第201条の2第1項に定める取引以外の取引及び、投資法施行規則第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、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

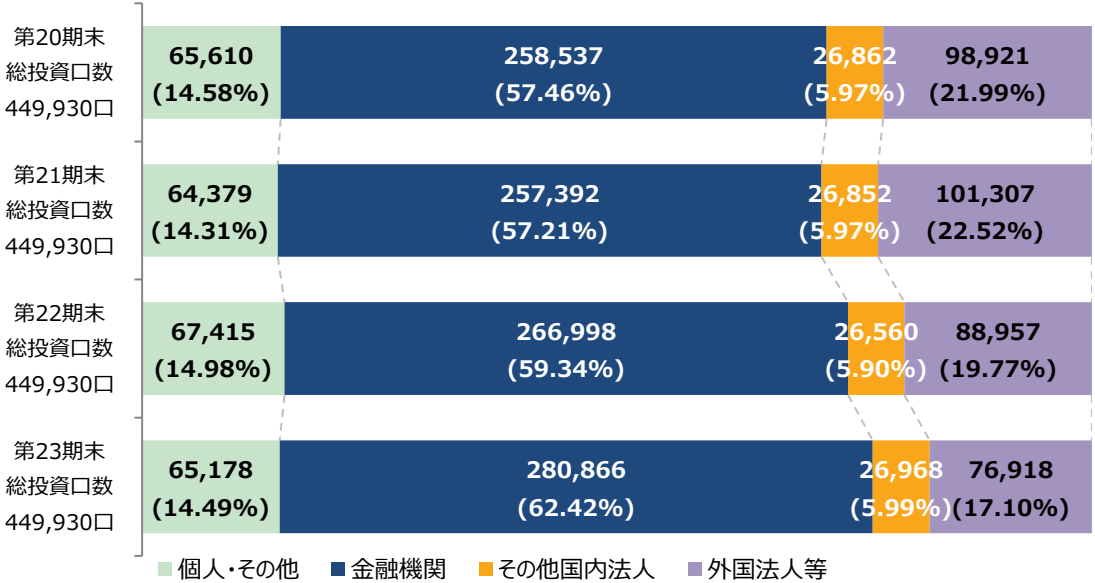


※「適格不動産等」とは、本投資法人及び本資産運用会社の定める投資方針に合致する不動産、不動産信託受益権、不動産対応証券又は不動産を裏付けとする匿名組合出資持分等（開発段階の不動産を含みます）をいいます。

《所有者属性別の投資主数の割合》

第23期末（2023年12月期）				
	投資主数	割合	投資口数	割合
個人・その他	13,250	95.71%	65,178	14.49%
金融機関	103	0.74%	280,866	62.42%
その他国内法人	266	1.92%	26,968	5.99%
外国法人等	225	1.63%	76,918	17.10%
合計	13,844	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23期末（2023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）	121,909	27.10%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 （信託口）	78,421	17.43%
3	野村信託銀行株式会社 （投信口）	22,716	5.05%
4	SBIホールディングス株式会社	15,500	3.44%
5	STATE STREET BANK WEST CLIENT- TREATY 505234	8,254	1.83%
6	JP MORGAN CHASE BANK 385771	5,956	1.32%
7	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	5,702	1.27%
8	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	5,048	1.12%
9	日本証券金融株式会社	4,429	0.98%
10	JP MORGAN CHASE BANK 385781	4,202	0.93%
合計		272,137	60.48%

投資口価格の推移(上場～第23期末(2023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/>