



日本リート投資法人

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

日本リート投資法人 (証券コード : 3296)

第27期決算説明資料

(2025年12月期)

2026年3月10日

01

成長戦略

エグゼクティブ・サマリー	3
公募増資の概要	5
公募増資における取得（予定）資産及び譲渡予定資産一覧	6
SBIグループ・バリューチェーン	7
取得資産の概要	8
投資戦略の変化と資産入替によるポートフォリオへの効果	12
戦略的な資産入替の継続	13
内部成長／賃料増額（オフィス）	14
ホテルの運用状況（ホテルリソルスティ秋葉原）	15
エンジニアリング・マネジメントの概要と効果	16
継続的な譲渡益の創出	17
譲渡益の内部留保と還元	18

04

Appendix

第27期（2025年12月期）決算の概要	35
第28期（2026年6月期）及び	
第29期（2026年12月期）業績予想の概要	36
第28期（2026年6月期）業績予想の概要	37
営業成績及び財産状況の推移	38
資産規模の推移	39
ポートフォリオ概要（第27期末時点）	40
リスク分散の状況（第27期末時点）	41
テナント属性（第27期末時点）	42
住宅テナントデータ（第27期末時点）	43
ティアリングプロジェクト	44
ポートフォリオ一覧	45
鑑定価格比較表	49
中規模オフィスの特性	53
サステナビリティに関する取組み	54
日本リート投資法人のコンセプト	58
資産運用会社の概要	59
投資主価値の推移	60
ポートフォリオ一覧（取得予定資産取得後）	61
投資口価格の推移と投資主の状況	65
注記集	66

02

第27期（2025年12月期）の決算概要及び予想

第27期（2025年12月期）決算の概要	20
第28期（2026年6月期）及び	
第29期（2026年12月期）業績予想の概要	22
今後のEPU成長に向けて	23

03

第27期（2025年12月期）の運用状況

稼働率とフリーレント期間	25
テナント入退去状況（オフィス）	26
テナント契約更新状況（オフィス）	27
賃料増減額とレントギャップ（オフィス）	28
テナント入退去状況及び稼働率（住宅）	29
賃料増減額（住宅）	30
財務運営	31
サステナビリティに関する取組み（サマリー）	33

01 | 成長戦略

戦略的な資産入替を継続的に推進、「ポートフォリオ強靱化」をさらに加速し、持続的なEPU成長を目指す

資産入替
(外部成長)

SBIがメインスポンサーとなって以降、初の公募増資を実施（第28期）

- ▶ インフレ局面で成長機会を享受できる築浅のホテル・オフィス・住宅等を取得
- ▶ 多様な取得戦略を駆使し、ポートフォリオのクオリティ向上と高い収益性を両立
- ▶ 内部成長を加速する資産入替と「戦略的バリューアップ投資」を継続

<本取組みのポイント>

- ・ 築浅物件（平均5.2年）の取得により、ポートフォリオの平均築年数は若返り
- ・ 鑑定評価額対比▲17.5%、インプライドキャップレートを上回る利回りで取得
- ・ 本取組み前後で総資産LTVは▲0.1%、1口当たりNAVは+1.5%となる見込み

【第27期以降の物件売買合計】

譲
渡

計**12**物件 **378**億円
平均築年数 **35.8**年



取
得

計**11**物件 **458**億円
平均築年数 **3.8**年

内部成長

オフィス：積極的かつ戦略的なテナントとの交渉により、契約更新時の賃料増額応諾率も上昇
住宅：PM会社との連携強化により、入替時・契約更新時とも前期より高い上昇を実現
ホテル：第27期取得のホテルリソルスステイ秋葉原（変動賃料）の2025年RevPARは前年比+16%

オフィス

入替・更新時

賃料増減額 **10,553**千円/月
賃料増減率 **5.9%**

住宅

入替・更新時

賃料増減額 **2,196**千円/月
賃料増減率 **2.9%**

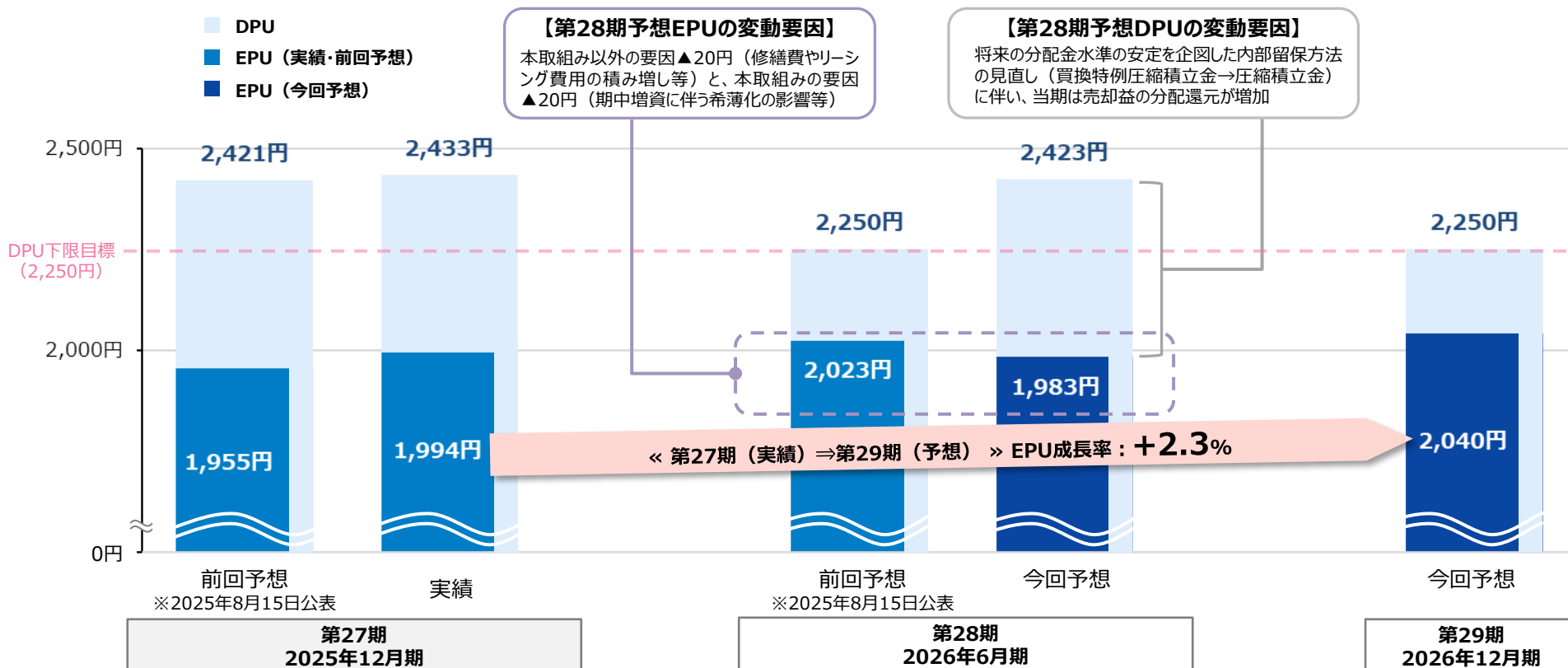
投資主還元

継続的な売却益の創出、一部を内部留保し、物件取得や戦略的バリューアップ投資などの施策に活用

▶ 売却益 第27期実績**31**億円、第28期予想**12**億円

DPU及びEPUの推移

内部成長及び公募増資による外部成長により、第29期の予想EPUは、第27期実績との対比で+2.3%



（注） EPUは物件売却損益を除くベースです。

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

本取組み

取得資産（不動産等）

ブリッジ資金サポート

ホテル



ホテルリソル
秋葉原

取得年月：2026年3月

SBIグループルート

ホテル



THE BASEMENT
HOTEL
Osaka Honmachi

取得年月：2026年3月

SBIグループルート

住宅



プライムガーデン
赤塚

取得年月：2026年3月

ブリッジ資金サポート

底地



ケーユー
川越インター店
底地

取得年月：2026年3月

資産入替

取得予定資産

オフィス



CIRCLES
日本橋浜町

取得予定年月：2026年3月

譲渡予定資産

オフィス



九段北
325ビル

譲渡予定年月：2026年3月

交換取引

本募集等

56億円（注2）

本借入れ

58億円

取得資産（メザニンローン債権）

合同会社Sumuファンド1号メザニンローン債権

	第27期末 （2025年12月期末）	本取組み前（注1）	本取組み （取得）	本取組み （譲渡）	本取組み後（注2）
資産規模（注3）	2,562 億円	2,572 億円	189 億円	18 億円	2,742 億円
物件数（注3）	102 物件	103 物件	5 物件	1 物件	107 物件
平均NOI利回り（注3） （償却前/償却後）	5.1% / 4.3%	5.1% / 4.2%	4.5% / 3.8%（注4） （圧縮後）（圧縮後）	3.8% / 3.5%	5.0% / 4.2%（注4） （圧縮後）（圧縮後）
平均築年数（注3） （2026年2月18日時点）	25.1 年	24.2 年	5.2 年	38.6 年	22.8 年
LTV（総資産/時価）	48.2% / 38.0%				48.1% / 38.0%
1口当たりNAV	115,607円				117,380円
2026年2月9日時点のインプライド・キャップレート			4.4%		

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

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

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

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

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

本取組みにおける取得（予定）資産

用途	物件名	所在地	取得 (予定)日	築年数	① 取得 (予定) 価格 (百万円)	② 鑑定 評価額 (百万円)	③ 差異 ① - ② (百万円)	比率 ③ / ②	NOI 利回り (%)	償却後 NOI 利回り (%)
ホテル	ホテルリソル秋葉原	東京都 千代田区	2026/3/6	7.0年	6,125	7,940	▲1,814	▲22.8%	4.6%	4.0%
ホテル	THE BASEMENT HOTEL Osaka Honmachi	大阪府 大阪市	2026/3/6	7.1年	5,600	6,350	▲750	▲11.8%	4.3%	3.5%
オフィス	CIRCLES日本橋浜町	東京都 中央区	2026/3/30	1.7年	3,492	3,960	▲468	▲11.8%	(注) (圧縮前) 3.8% (注) (圧縮後) 4.6%	(注) (圧縮前) 3.1% (注) (圧縮後) 3.8%
住宅	プライムガーデン赤塚	東京都 板橋区	2026/3/6	1.2年	2,420	3,200	▲780	▲24.4%	4.4%	3.5%
底地	ケーユー川越インター店底地	埼玉県 川越市	2026/3/6	-	1,273	1,460	▲187	▲12.8%	4.0%	4.0%
			合計 / 平均	5.2年	18,910	22,910	▲3,999	▲17.5%	(注) (圧縮前) 4.3% (注) (圧縮後) 4.5%	(注) (圧縮前) 3.6% (注) (圧縮後) 3.8%
メザニンローン債権への投資			取得日	金利		取得価格 (百万円)		裏付け資産		
合同会社Sumuファンド1号メザニンローン債権			2026/1/7	3か月日本円TIBOR +550bps		510		(仮称) Hotel Sumu Shinjuku East powered by Airbnb Partners		

本取組みにおける譲渡予定資産

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

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

SBIグループの多岐にわたるサポートをテコに、投資主価値向上を追求

SBIグループのサポート



セイムポート出資



- 保有投資口数 62,000口
出資比率 3.5%
(第27期末時点)
- 今回増資親引け 2,200口

レンディング



SBI 新生銀行は、本投資法人と以下の融資、取引をしています。

- 借入残高シェア5位
(本資料の日付現在)
- ・ シンジケート・ローン
- ・ バイラテラル・ローン
(2025年9月 本投資法人への取組みとしては同行初)
- 金利スワップ取引

ウェアハウジング機能の提供



アンビックス・ブリア	ホテルリソル スタイ秋葉原	スマイルホテル プレミアム 函館五稜郭	innoba大田	ケーユー川越 インター店底地	ホテルリソル 秋葉原

物件・案件情報の提供



FORECAST 博多呉服町	プライム ガーデン赤塚	THE BASEMENT HOTEL Osaka Honmachi	メザンエローン 債権 (注2)

(注1) NCSアーリーキャピタル株式会社は、アセットソリューション事業及び再生可能エネルギー事業を行うNECキャピタルソリューション株式会社の100%連結子会社であり、NECキャピタルソリューション株式会社は、株式会社SBI 新生銀行が株式の43.47%を保有しています。

(注2) (仮称) Hotel Sumu Shinjuku East powered by Airbnb Partnersを裏付け資産とするものであり、本投資法人は、SBIグループによる情報提供を活かして取得しましたが、日本リート投資法人本資料の日付現在、裏付け資産としての(仮称) Hotel Sumu Shinjuku East powered by Airbnb Partnersを取得する予定はありません。

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

ブリッジ資金サポート

ホテルリソル秋葉原

ホテル



概要

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

MAP



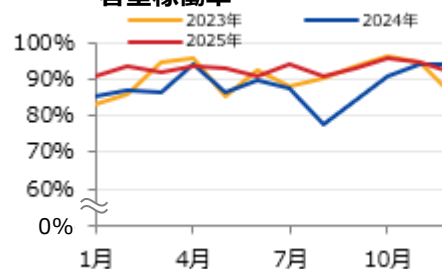
Pick up!!
ブリッジ期間中に変動賃料形態へ変更
(2025年8月)

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

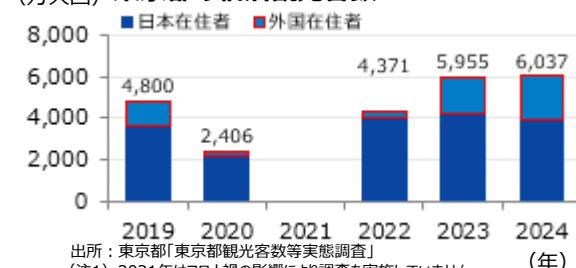
稼働状況及びマーケット環境（東京）

東京都の宿泊観光客数は増加が続いており、コロナ禍前の2019年を上回る水準一方で、客室数の増加は緩やかであり、需給バランスは良好
加えて、本投資法人が取得するホテルが所在する秋葉原は外国人観光客にも人気のエリア

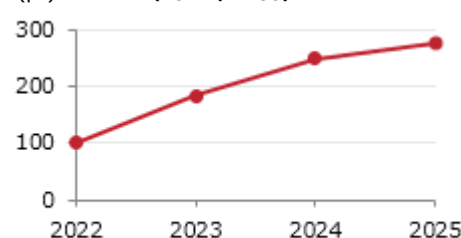
客室稼働率



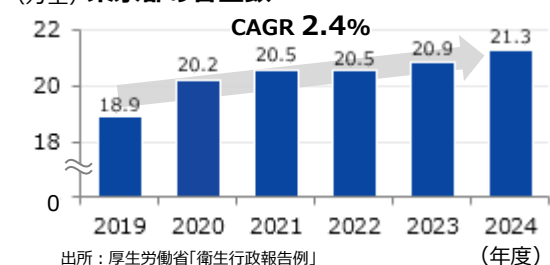
東京都の宿泊観光客数



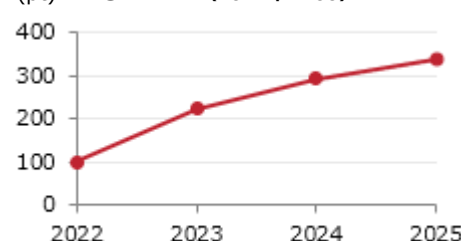
ADR (2022年=100)



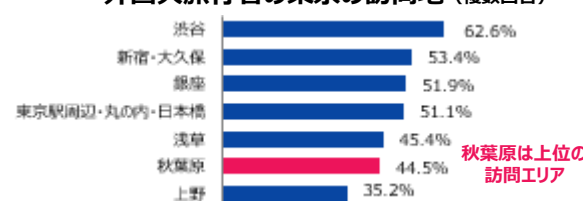
東京都の客室数



RevPAR (2022年=100)



外国人旅行者の東京の訪問地（複数回答）



出所：東京都「令和6年 国・地域別外国人旅行者行動特性調査報告書」

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

SBIグループルート

THE BASEMENT HOTEL Osaka Honmachi

ホテル



概要

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

MAP



Pick up!!

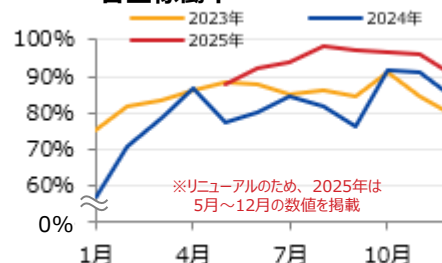
スポンサーグループ主導でオペレーターチェンジ及びリニューアルオープン（2025年4月）

所在地（住居表示）	大阪府大阪市西区西本町一丁目11番8号		
取得価格	5,600百万円	鑑定評価額	6,350百万円
NOI利回り	4.3%	総客室数	119室
竣工年月	2019年1月	取得年月日	2026年3月6日
賃料形態	固定賃料+変動賃料		

稼働状況及びマーケット環境（大阪）

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

客室稼働率



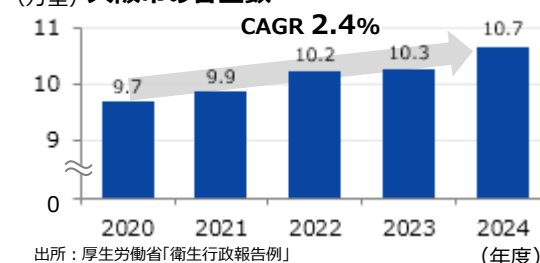
（万人） 大阪市の延べ宿泊者数



（pt） ADR（2022年=100）



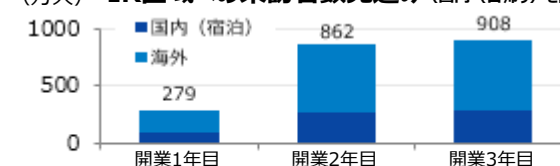
（万室） 大阪市の客室数



（pt） RevPAR（2022年=100）



（万人） IR区域への来訪者数見込み（国内（日帰り）を除く）



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

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

SBIグループルート

プライムガーデン赤塚

住宅



概要

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

MAP



Pick up!!

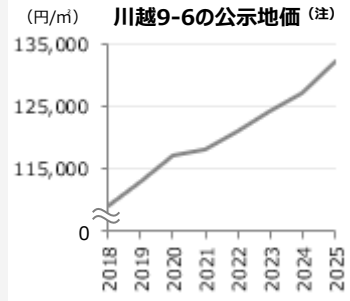
スポンサー抛出の築浅住宅を鑑定評価額対比割安に取得

所在地（住居表示）	東京都板橋区赤塚一丁目6番6		
取得価格	2,420百万円	鑑定評価額	3,200百万円
NOI利回り	4.4%	総戸数	71戸
竣工年月	2024年12月	取得年月日	2026年3月6日
稼働率（2025年12月末時点）	91.5%		

ブリッジ資金サポート

ケーユー川越インター店底地

底地



概要

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

Pick up!!

インターチェンジに隣接し、周辺の公示地価が上昇傾向にある好立地の底地を取得

MAP



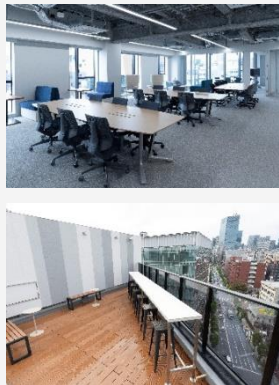
所在地（住居表示）	埼玉県川越市大塚一丁目32番2号		
取得価格	1,273百万円	鑑定評価額	1,460百万円
NOI利回り	4.0%	敷地面積	5,196.00㎡
稼働率（2025年12月末時点）	100.0%	取得年月日	2026年3月6日
アクセス	西武新宿線「南大塚」駅 徒歩約13分 関越自動車道川越インターチェンジ隣接		

(注) グラフ内の数値は、本物件所在エリアの地価動向を反映する「地価公示標準地（標準地番号：川越9-6）」の公示価格に基づき作成しています。
標準地の所在地（川越市大塚1-14-21）は、ケーユー川越インター店の底地（川越市大塚1-32-2）に近接しており、同一の地価形成要因を持つ地点として選定しています。

交換取引により、都心6区の築浅オフィスを取得するとともに、圧縮記帳の効果を活用

CIRCLES日本橋浜町

オフィス



所在地（住居表示）	東京都中央区日本橋浜町二丁目35番2号		
取得予定価格	3,492百万円	鑑定評価額	3,960百万円
鑑定NOI/ 想定圧縮後帳簿価額	4.6%	延床面積	2,106.79㎡
竣工年月	2024年6月	取得予定年月日	2026年3月30日
稼働率	71.3%（2025年12月末時点） 100.0%（2026年2月18日時点）		

九段北325ビル

オフィス



帳簿価格	1,946百万円（売却時想定）
鑑定評価額	2,410百万円（2025年12月末時点）
譲渡予定価格	2,740百万円
NOI利回り（注）	3.8%
竣工年月日	1987年8月29日
譲渡予定日	2026年3月30日
譲渡理由	立地条件に優れるが、築年が経過し、今後の資本的支出増加が見込まれるうえ、収益成長余地も限定的

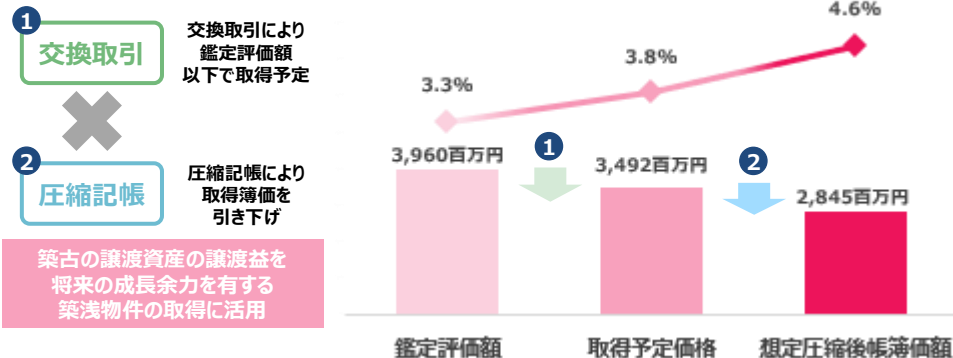
（注）（第27期の実績NOI×2）÷ 譲渡予定価格を記載しています。

本交換取引の効果

	譲渡資産	取得資産
築年数（注1）	38.6 年	1.7 年
含み損益率（注2）	23.7 %	39.1 % （想定圧縮後帳簿価格ベース）
レントギャップ ^o （注3）	2.6 %	▲7.5 %
減価償却費（注4） 第28期～第33期（3年合計）	33 百万円	63 百万円
資本的支出（注5） 第28期～第33期（3年合計）	72 百万円	5 百万円

交換取引・圧縮記帳の効果

◆（注）鑑定NOI ÷（鑑定評価額/取得予定価格/想定圧縮後帳簿価格）



差額を戦略的バリューアップ投資に充当可能

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

投資戦略の変化

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

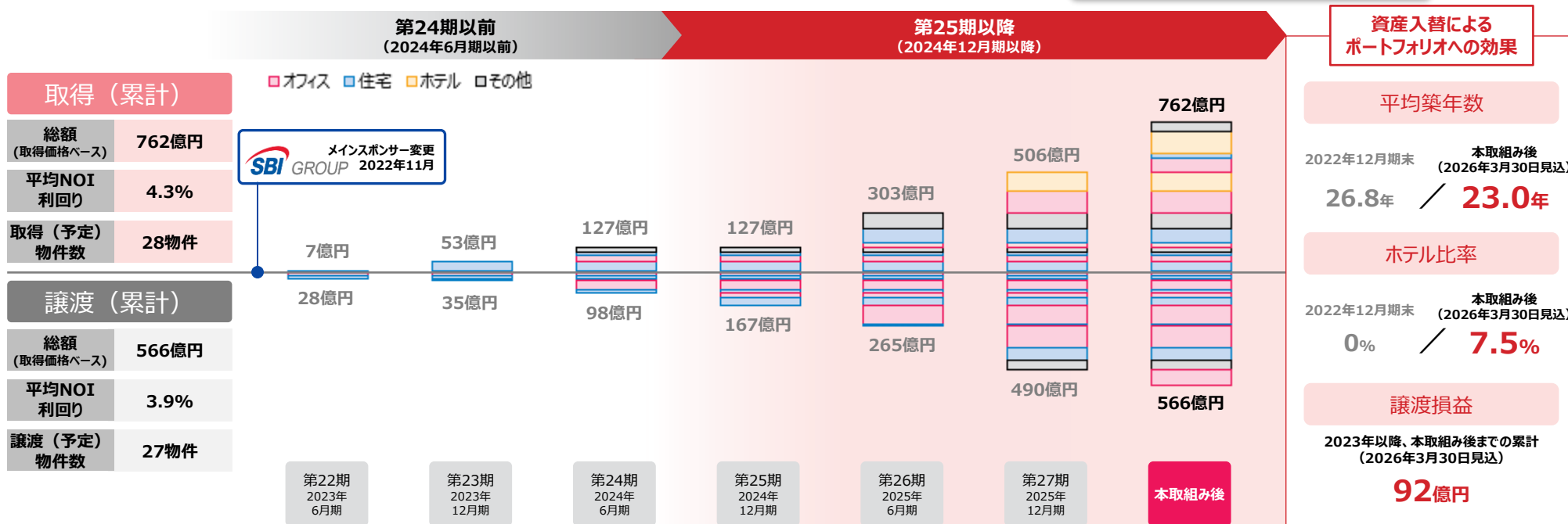
- ポートフォリオの質的向上と投資主還元を目的とし、収益性の向上が限定的な物件の譲渡を優先するポートフォリオ・リファイニング戦略を遂行
- 「オフィス、住宅、商業施設その他」という日本社会に根差した3用途に投資する方針

インフレ対応を見据えた基盤再構築期
2024年12月期以降～

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

ホテル比率 10～15% を目指す

メインスポンサー変更後の資産入替の実績と効果



築年数若返りの継続。ポートフォリオのクオリティ向上によりインフレ耐性が進展

譲渡資産	第27期			第28期	
	オフィス	住宅	商業	オフィス	
	FORECAST新宿SOUTH (2025/7/1譲渡) ※準共有持分50% セントラル代官山 (2025/8/7譲渡) FORECAST品川 (2025/8/27譲渡) リードシー飯田橋ビル リードシー御殿山ビル (2025/8/29譲渡)	天神東レジデンス 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 (2025/8/27譲渡)	BECOME SAKAE (2025/9/30譲渡)	FORECAST桜橋 (2026/1/13譲渡)	九段北325ビル (2026/3/30譲渡)
12 物件 譲渡価格 378 億円 平均築年数 35.8 年 NOI利回り 3.8 % (注)					

築年数が経過し、今後の資本的支出の増加が見込まれる等、成長余力が限定的なものを中心に物件売却



築年数が浅いもの、インフレ耐性があり、今後の内部成長が期待できるものを中心に物件取得

取得資産	第27期				第28期						
	オフィス	ホテル			オフィス	住宅	ホテル	R&D	底地		
	 浦和ガーデンビル ※準共有持分80% (2025/7/1取得)	 NW SQUARE (2025/8/29取得)	 ホテルリソル ステイ秋葉原 (2025/9/26取得)	 スマイルホテル プレミアム 函館五稜郭 (2025/9/26取得)	 FORECAST 四日市 (2026/1/14取得)	 CIRCLES 日本橋浜町 (2026/3/30取得)	 プライムガーデン 赤塚 (2026/3/6取得)	 ホテルリソル 秋葉原 (2026/3/6取得)	 THE BASEMENT HOTEL Osaka Honmachi (2026/1/14取得)	 innoba大田 (2026/1/14取得)	 ケーユー川越 インター店底地 (2026/3/6取得)
11 物件 取得価格 458 億円 平均築年数 3.8 年 NOI利回り 4.4 % (注)											

(注) 譲渡資産のNOI利回りは、譲渡期の前期におけるNOI実績を2倍にしたものを譲渡価格で除した数値の加重平均です。ただし、FORECAST新宿SOUTHについては、第25期実績NOIを2倍にしたものを譲渡価格で除した数値で計算しています。
 取得資産のNOI利回りは、取得時点の鑑定評価に基づく年間NOIを、取得価格で除した数値の加重平均です。

- ・テナント入替／契約更新に伴う賃料増減率は+5.9%
- ・契約更新対象テナントの5割超が増額改定に応諾

賃料増減の推移

	第23期 (2023年12月期)	第24期 (2024年6月期)	第25期 (2024年12月期)	第26期 (2025年6月期)	第27期 (2025年12月期)
入替・更新時 賃料増減額 (千円/月)	4,064	5,287	6,042	6,581	10,553
入替・更新時 賃料増減率	1.7%	2.6%	2.8%	2.7%	5.9%

🚩 目標の
5%を達成

主な増額事例

	FORECAST新宿 AVENUE	芝公園三丁目ビル	NORE名駅	神田オーシャンビル
				
種別	新規入居	新規入居	賃料改定	賃料改定
従前賃料に対する増加率	56% ↗	27% ↗	25% ↗	15% ↗
背景・経緯	セットアップ オフィス設置	マーケット賃料との乖離を埋めるべく、戦略的に交渉		

変動賃料であるホテルリソルスステイ秋葉原は国内外からの宿泊需要を受け、稼働率・ADRは好調に推移

ホテルリソルスステイ秋葉原 ホテル



概要

立地

JR「秋葉原」駅から徒歩3分、東京・上野・浅草などの人気観光地へ好アクセス。

観光・ビジネス需要に対応

インバウンド人気エリアで、周辺に大型オフィスも多くビジネス宿泊需要も見込める。

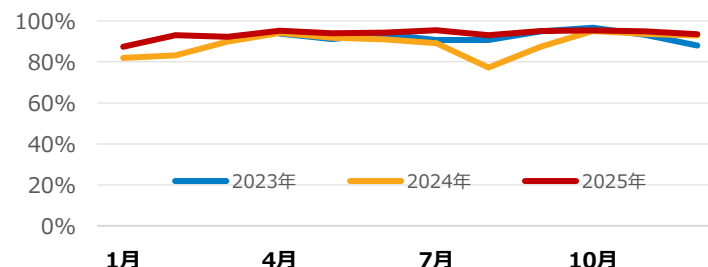
客室構成

全132室でダブル・ツイン比率が高く、広めの客室でレジャー需要にも対応。テレワークスペース等もあり、ビジネス・観光の双方に対応可能。

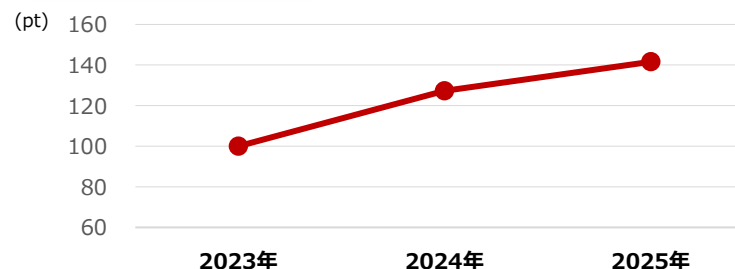


所在地	東京都千代田区神田須田町2-17-10		
取得価格	6,250百万円		
総客室数	132室		
竣工年月日	2021年8月31日	取得日	2025年9月26日
賃貸形態	変動賃料		

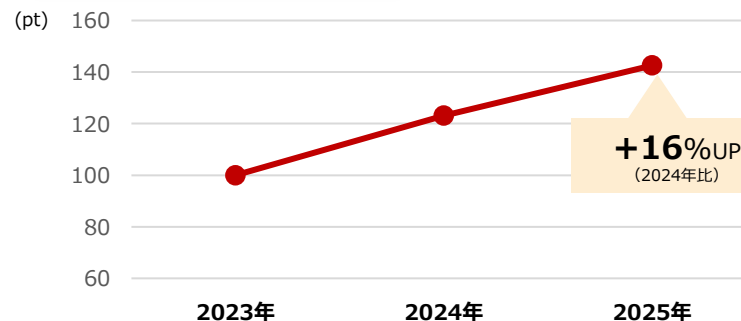
客室稼働率



ADR（2023年 = 100）

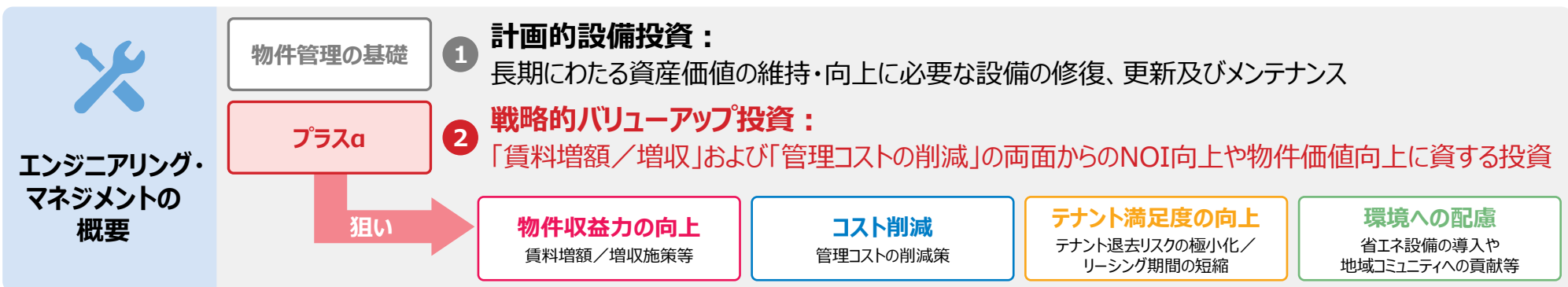


RevPAR（2023年 = 100）



(注) 2023年4月開業のため、2023年は4～12月、2024年以降は1～12月を対象としています。ADR、RevPARの指標は、対象期間の合計値を稼働月数で割って平均値を算出しています。

内部成長につながる継続的な修繕の実施によりNOI向上に貢献



バリューアップ工事事例

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

FORECAST新宿AVENUE



藤和東五反田ビル



神田リープレックス・リズ



戦略的な資産入替により、継続的に譲渡益を創出、一部は内部留保
譲渡資金は、市場環境と資本コストを意識しつつ、安定的な分配を企図した運営を継続

	第27期実績	第28期予定
譲渡物件数	オフィス 5物件 住宅 4物件 その他 1物件	オフィス 2物件
譲渡価格 (注)	37,840百万円	
譲渡益 (うち、内部留保)	3,121百万円 (2,361百万円)	1,269百万円 (480百万円)

(参考) 譲渡益創出の過去実績

第23期	194百万円
第24期	1,044百万円
第25期	1,145百万円
第26期	2,470百万円

(注) 譲渡先より、譲渡価格開示に関する承諾を一部得られていないことから、第27期と第28期の内訳を非開示としています。

今後の資産入替（外部成長）の方針

ティアリングに基づく 売却候補物件の選定

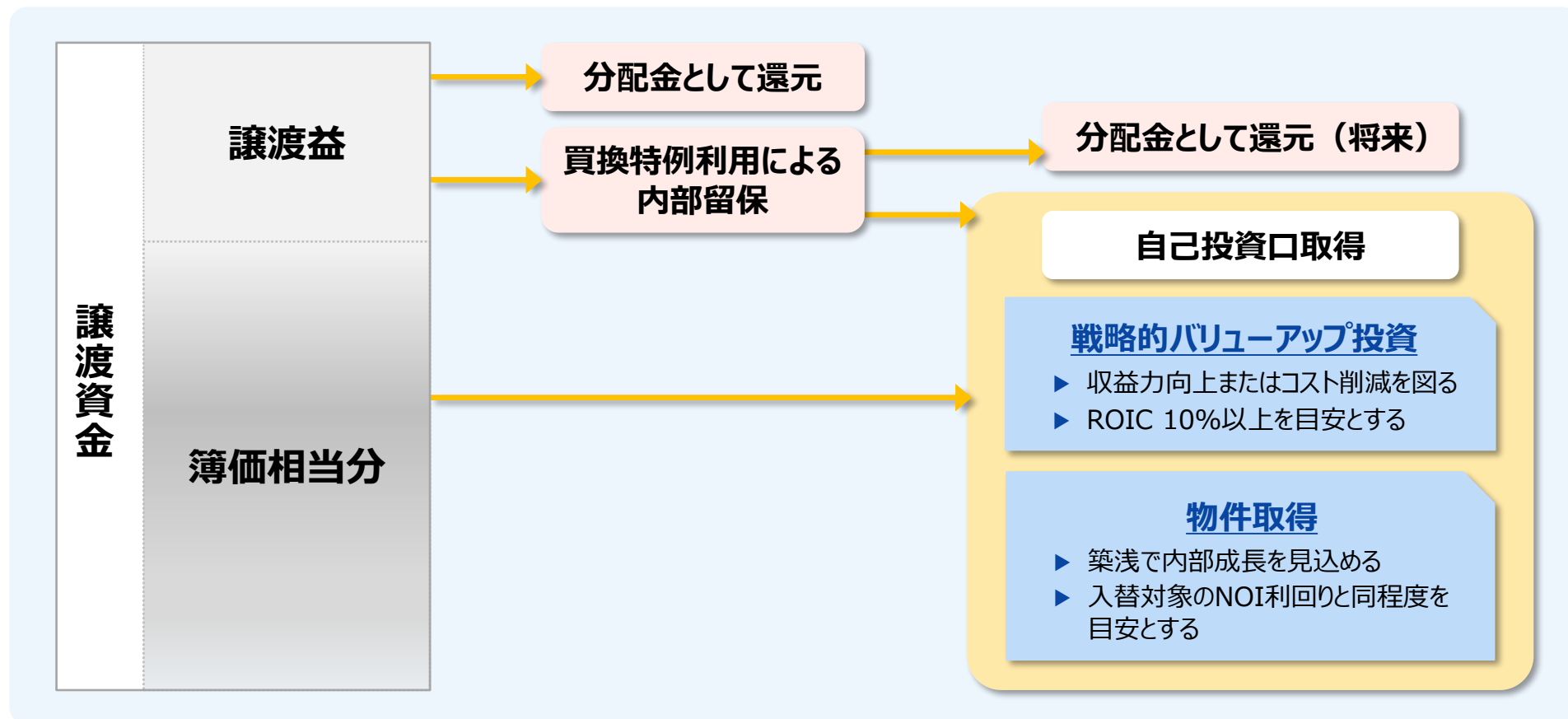
- ▶ 築古で、今後の支出が大きく、成長余地が少ない物件
- ▶ 含み益が大きい、今後の成長余地が少ない物件

取得パイプライン

- ▶ インフレ耐性があり、内部成長が見込める物件
- ▶ 築浅で当面の修繕費が少なく、減価償却費と資本的支出の差が大きい物件

スポンサーサポート

- ▶ ブリッジファンドの資金提供
- ▶ ネットワークを活かした物件情報の提供



第27期 任意積立金(注)	5,223 百万円	買換特例圧縮積立金
		圧縮積立金

(注) 第27期末残高2,876百万円から買換特例圧縮積立金取崩額14百万円を控除し、同繰入額2,361百万円を加算した金額です。

※買換特例圧縮積立金は、原則として取り崩しは不可とされ、建物が対象となる場合はその減価償却に応じて分配されます。

※圧縮積立金は、安定配当等を目的とした取り崩しが可能な積立金です。

02 第27期（2025年12月期）の決算概要及び予想

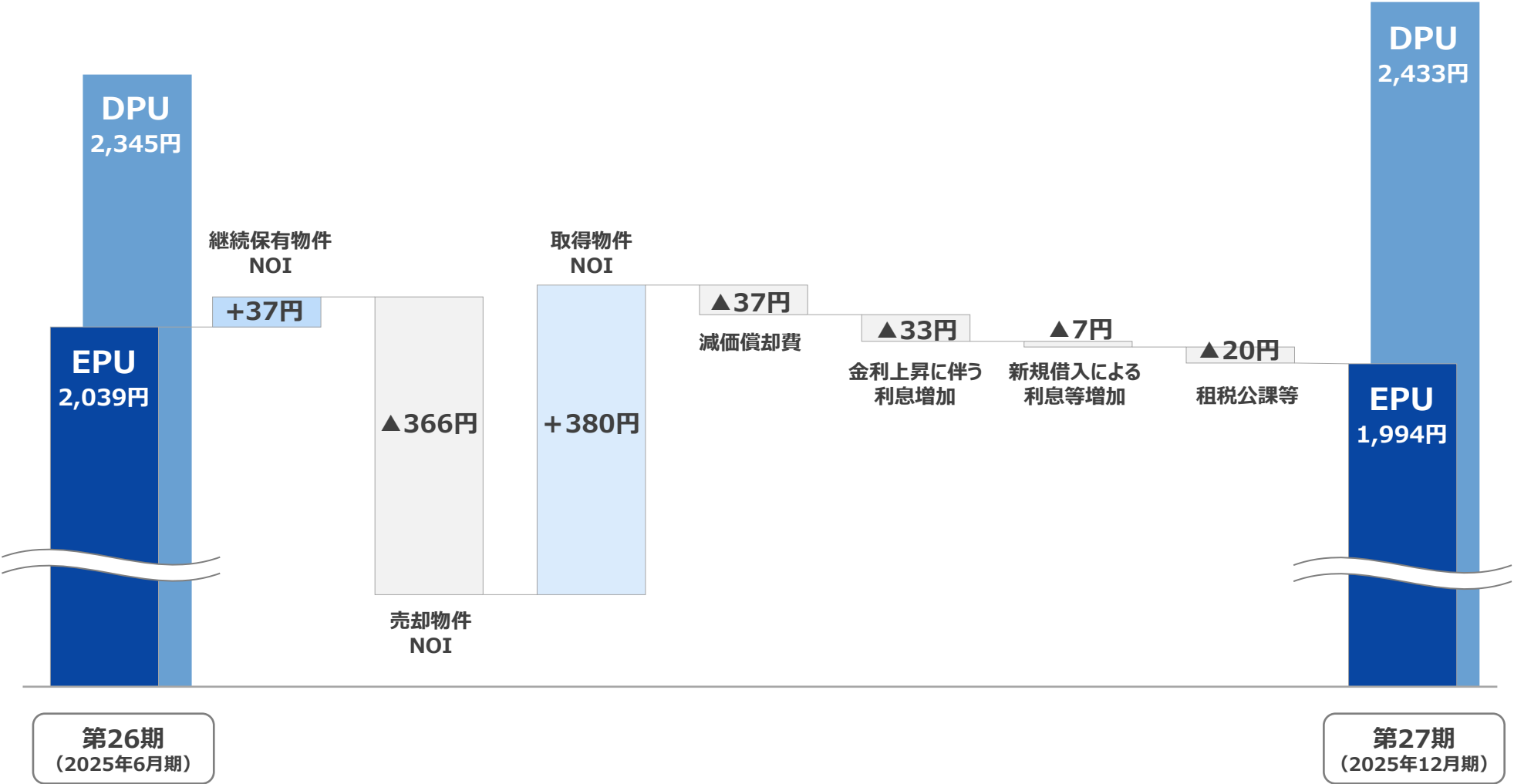
- ・ 資産入替による売却益の創出で、第27期の当期純利益は第26期に比べて大幅増加
- ・ 9月に取得したホテルの好調な運営等により、第27期の賃貸事業収入は予想比で増加

(単位：百万円)

	第26期 (2025年6月期) 実績 A	第27期 (2025年12月期) 実績 B	増減 (B-A)		第27期 (2025年12月期) 予想 A	第27期 (2025年12月期) 実績 B	増減 (B-A)
営業収益 (内、不動産売却益)	11,013 (2,470)	11,654 (3,121)	+640 (650)	営業収益 (内、不動産売却益)	11,528 (3,037)	11,654 (3,121)	+125 (84)
賃貸事業収益	8,539	8,529	▲9	賃貸事業収益	8,488	8,529	+41
賃貸事業費用	▲3,242	▲3,194	+47	賃貸事業費用	▲3,170	▲3,194	▲24
営業利益	6,835	7,471	+635	営業利益	7,345	7,471	+125
当期純利益	6,077	6,650	+572	当期純利益	6,496	6,650	+153
DPU (1口当たり分配金)	2,345円	2,433円	+88円	DPU (1口当たり分配金)	2,421円	2,433円	+12円
EPU	2,039円	1,994円	▲45円	EPU	1,955円	1,994円	+39円

DPU,EPUの推移

物件NOI増加が金利上昇に伴う利息増加を上回るが、築浅化による減価償却費増加等により、EPUは減少



(注) EPUは物件売却損益を除くベースです。

- 第29期は前期までの売却益の反動減があるものの、EPUは増加
- 資産入替を含む外部成長及び内部成長により、引き続きNOI及びEPUの成長を目指す

（単位：百万円）

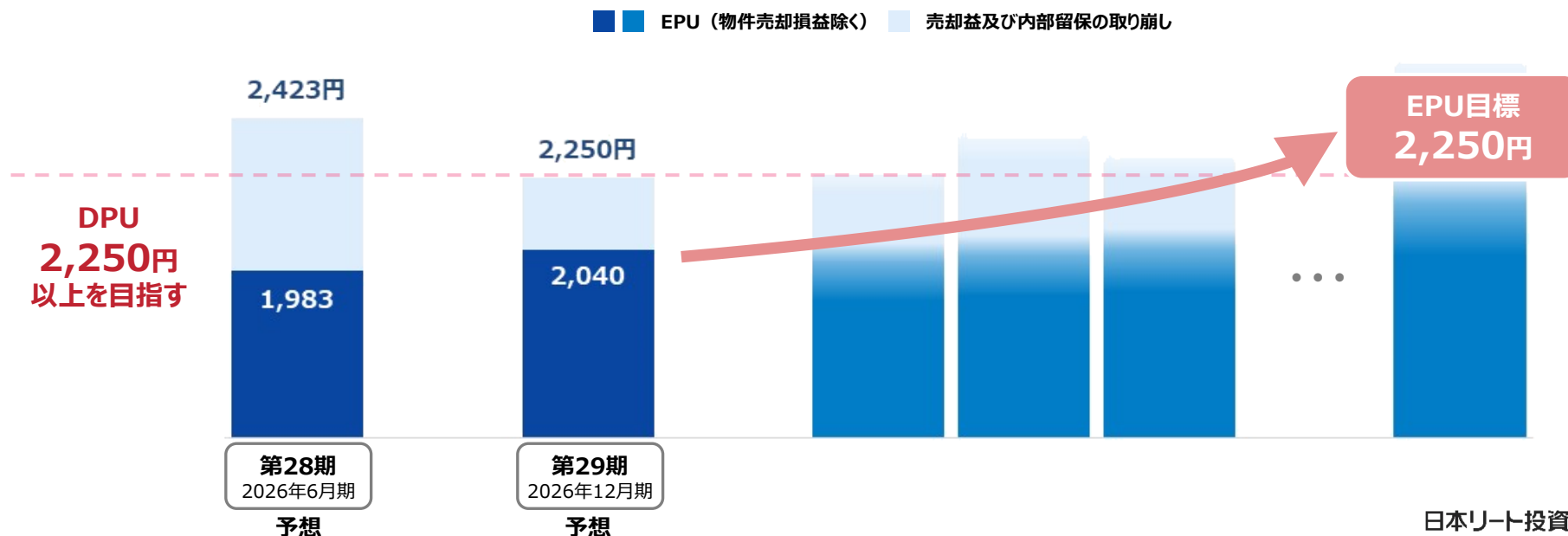
	第27期 (2025年12月期) 実績	第28期 (2026年6月期) 予想	第29期 (2026年12月期) 予想	第28期予想 第27期実績 比較 (増減金額)	第29期予想 第28期予想 比較 (増減金額)
営業収益 (内、不動産売却益)	11,654 (3,121)	10,077 (1,290)	9,049 (-)	▲1,576 (▲1,830)	▲1,027 (▲1,290)
賃貸事業収益	8,529	8,769	9,033	+239	+264
賃貸事業費用	▲3,194	▲3,218	▲3,285	▲23	▲66
営業利益	7,471	5,866	4,836	▲1,604	▲1,029
当期純利益	6,650	4,901	3,735	▲1,748	▲1,166
DPU (1口当たり分配金) (注)	2,433円	2,423円	2,250円	▲10円	▲173円
EPU (注)	1,994円	1,983円	2,040円	▲11円	+57円
NOI	6,423	6,724	6,972	+300	+248

（注）第28期及び第29期のDPU、EPUは第27期末時点で発行済みである1,768,380口に、新投資口の発行59,000口及び第三者割当による新投資口の発行上限2,950口を加えた1,830,330口を前提としています。

- ・ポートフォリオ強靱化を通じて、資産入替を含む外部成長と内部成長の着実な進展を図る
- ・足元及び今後の金利上昇に対応しつつ、さらなる賃料増額とEPU成長を目指す

賃料増額	▶ 入替・更新時賃料増減率(注)について、オフィス5%以上、レジ2%以上を目指す ▶ 変動賃料形態ホテルの組入れでインフレ局面での成長機会を享受 ▶ フリーキャッシュを活用した「戦略的バリューアップ投資」により賃料のアップサイドを追求
資産入替・外部成長	▶ 手厚いスポンサーサポートや多様な取得戦略を駆使した戦略的資産入替の継続 ▶ 借入による取得余力200億円（時価LTV41%程度とした場合）
コスト削減	▶ 築古物件から築浅物件への入替で修繕費を抑制 ▶ 借入期間と固定/変動金利を組み合わせた柔軟な金利コストのコントロール
譲渡益/内部留保の活用	▶ 内部成長余地の限られた物件の売却による譲渡益の創出 ▶ 譲渡益や内部留保の活用でDPU2,250円以上を目指す

(注) 入替・更新時賃料増減率は、入替・更新時賃料増減額をテナント入替前の賃料総額と契約更新対象テナントの増減前の賃料総額の合計で除した数値をいいます。

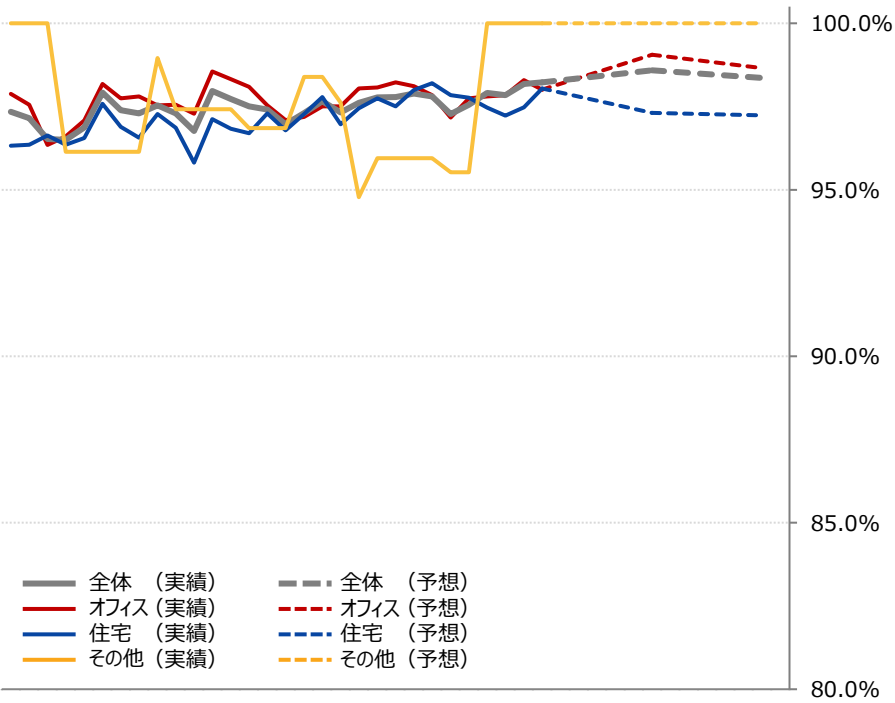


03 第27期（2025年月期）の運用状況

契約稼働率、賃料稼働率共に概ね堅調に推移

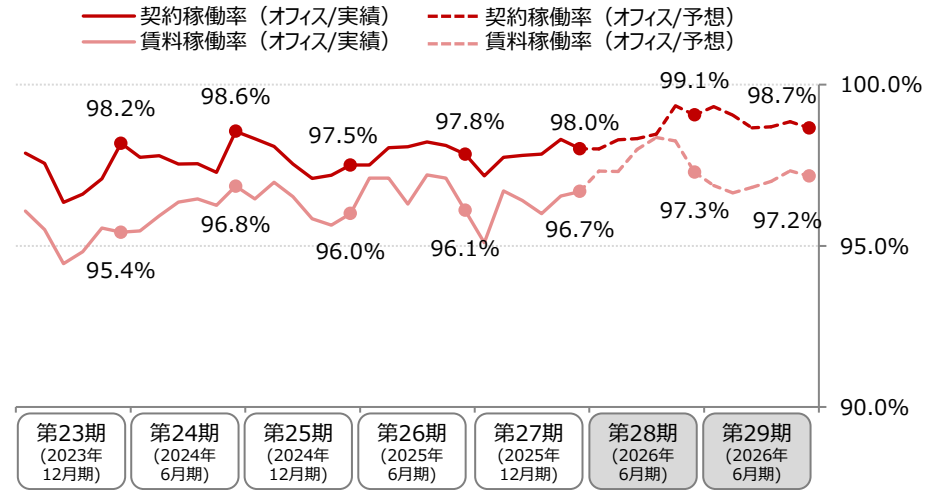
ポートフォリオの稼働率は98%台で安定的に推移。第28期及び第29期も引き続き高稼働率が続く見込み
良好なリーシング環境に伴い、契約/賃料稼働率は上昇見込み（第26期対比）

稼働率の推移

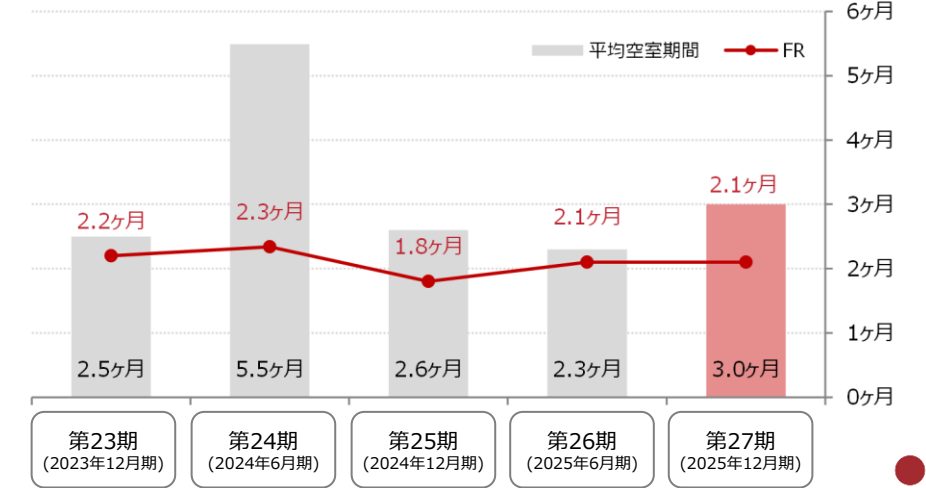


第23期	第24期	第25期	第26期	第27期	第28期	第29期	
97.9%	98.0%	97.7%	97.8%	98.2%	98.6%	98.4%	全体
98.2%	98.6%	97.5%	97.8%	98.0%	99.1%	98.7%	オフィス
97.6%	97.1%	97.8%	98.2%	98.0%	97.3%	97.2%	住宅
96.1%	97.4%	98.4%	95.9%	100.0%	100.0%	100.0%	その他

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）（注1）の推移



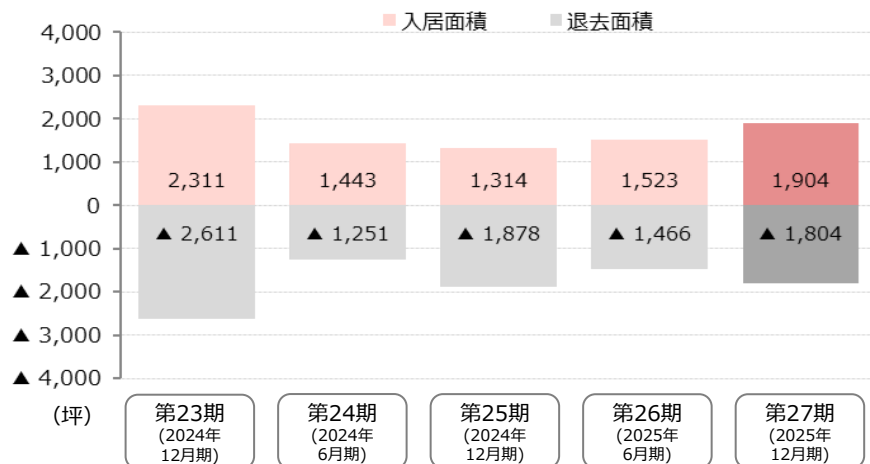
テナント入替時の賃料増減率が+15.8%と5期連続でプラス改定を継続

第27期の退去率は3.4%

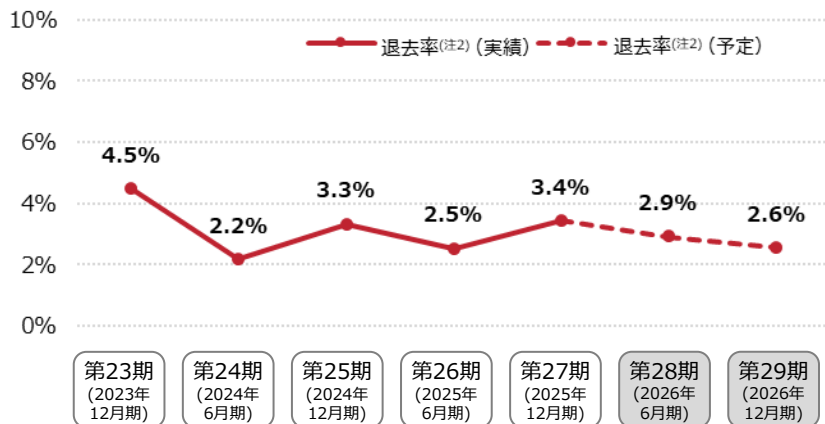
空室率の低下の影響も受けつつ、テナント入替時の賃料増額率は上昇傾向

テナント入退去の推移

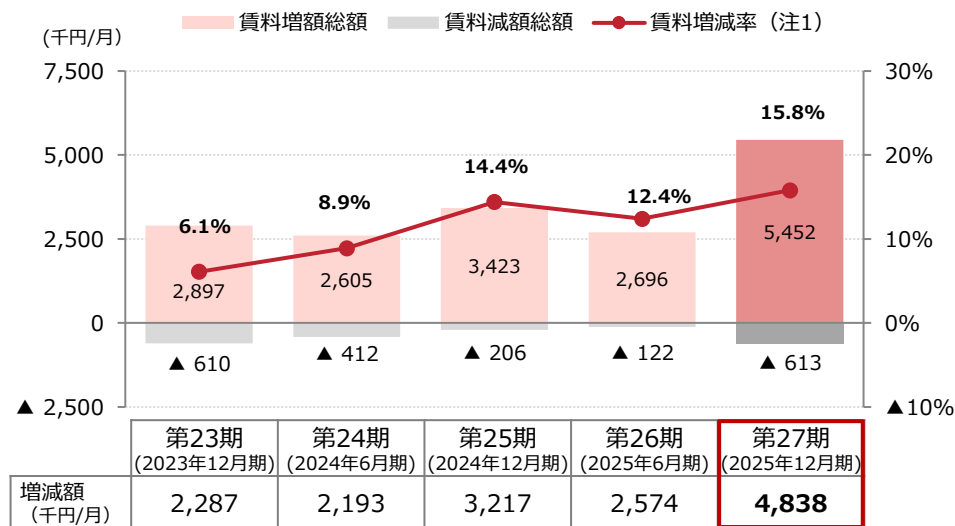
第27期末 総賃貸可能面積（オフィス物件）：52,479坪



退去率の推移



テナント入替時の月額賃料増減額の推移



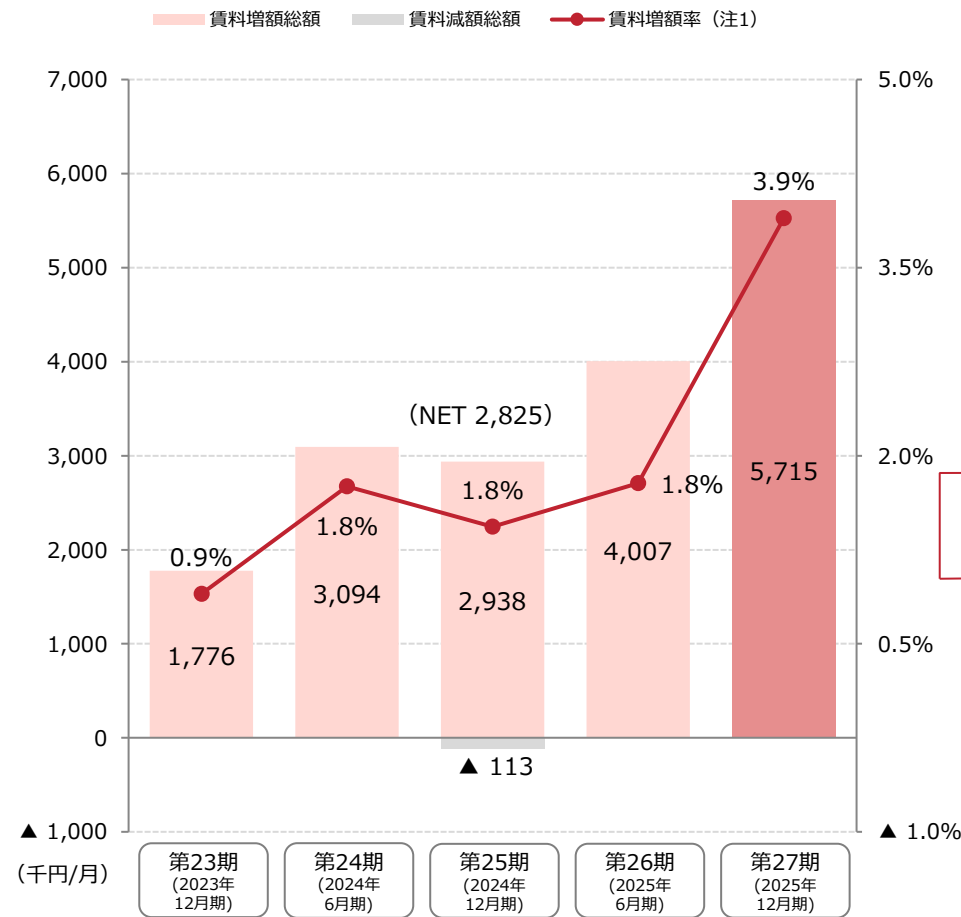
入退去理由（件数）

		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
第27期 (2025年12月期)	入居	2	2	5	-	5	8	-	3
	退去	-	1	-	6	1	7	6	5
第26期 (2025年6月期)	入居	2	1	5	-	4	8	-	1
	退去	-	1	-	4	2	5	7	4

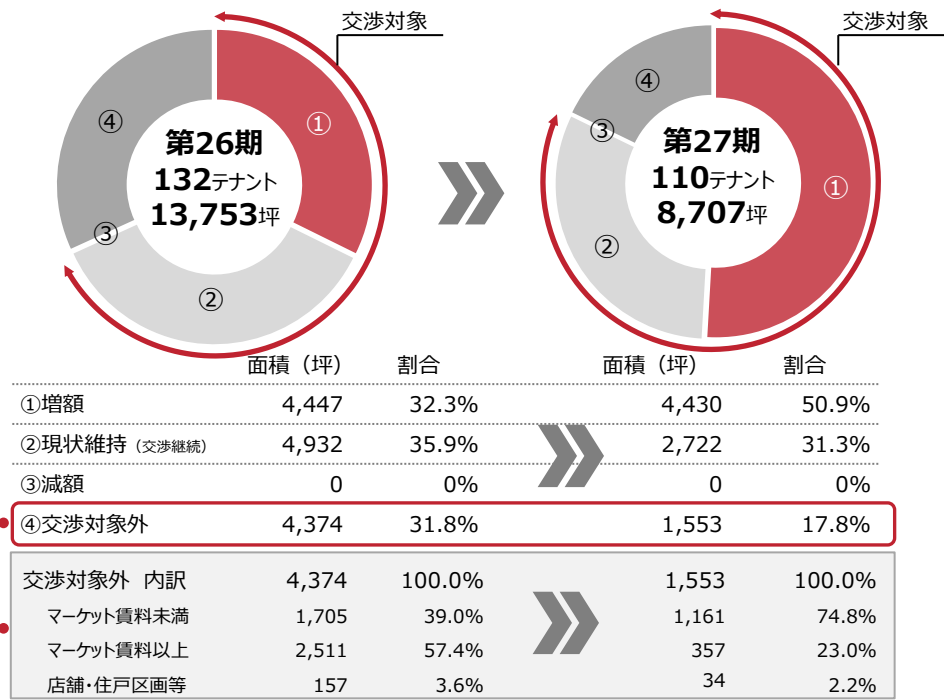
契約更新時の賃料増額改定率は上昇傾向

対象面積8,707坪（110テナント）中、50.9%にあたる4,430坪で賃料増額
賃料改定対象テナント全体での増減率は3.9%、月額賃料は571万円の増額で、増額率は上昇傾向

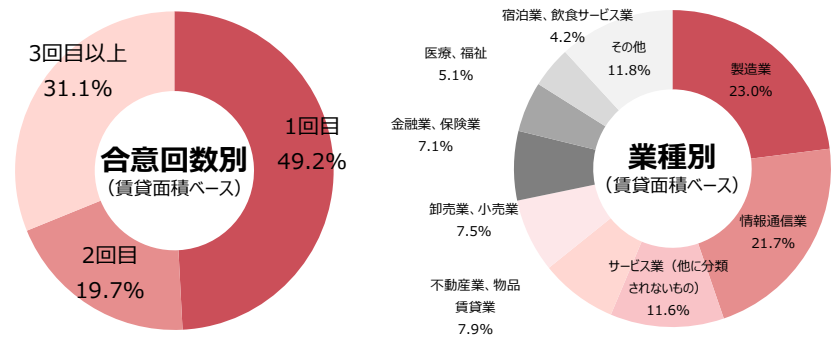
賃料改定による月額賃料増減額の状況



賃料増額交渉の実績（面積）（注2）

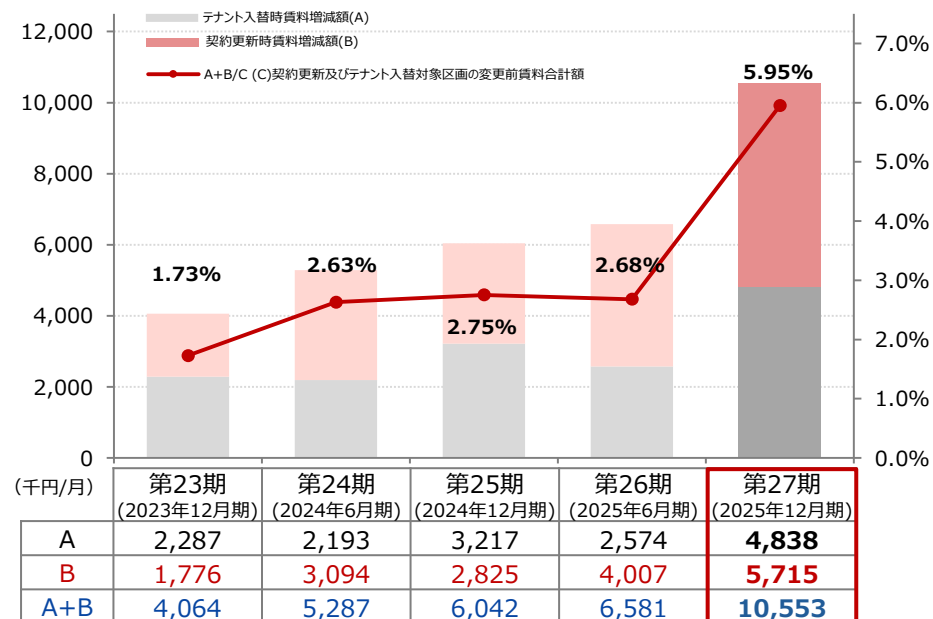


第27期中に賃料増額を合意したテナントの概要

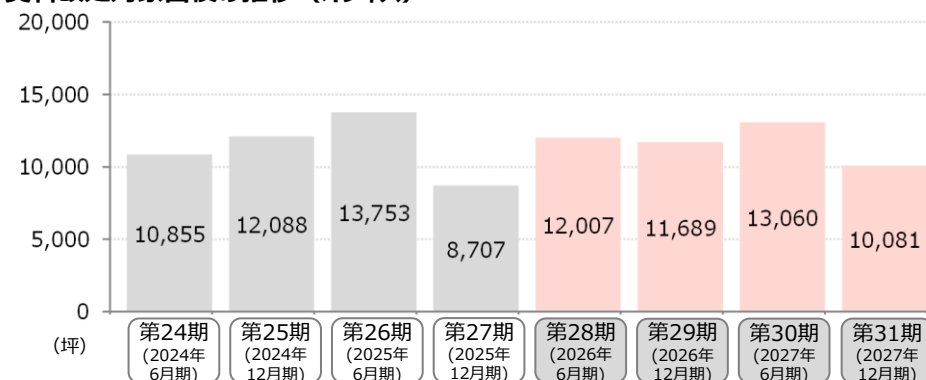


賃料増減率（入替+契約更新時）が7期連続プラス。月額賃料増額1,055万円と前期対比約400万円の増額を達成
マーケットの空室率が低下し、マーケット賃料が上昇、レントギャップは▲7.3%と拡大へ

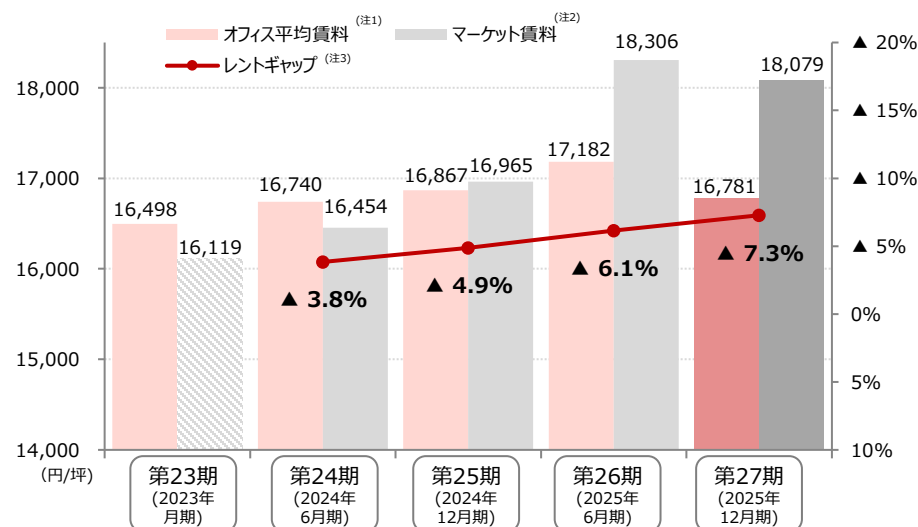
賃料増減率の推移（オフィス）



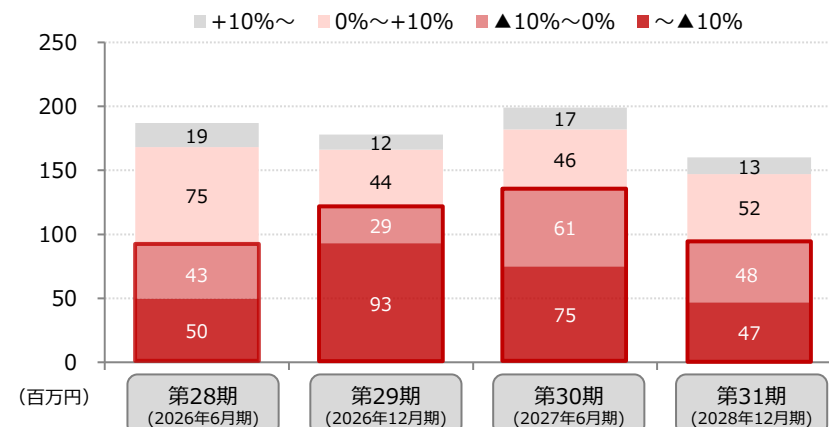
賃料改定対象面積の推移（オフィス）



レントギャップの推移 ※オフィス・基準階のみ



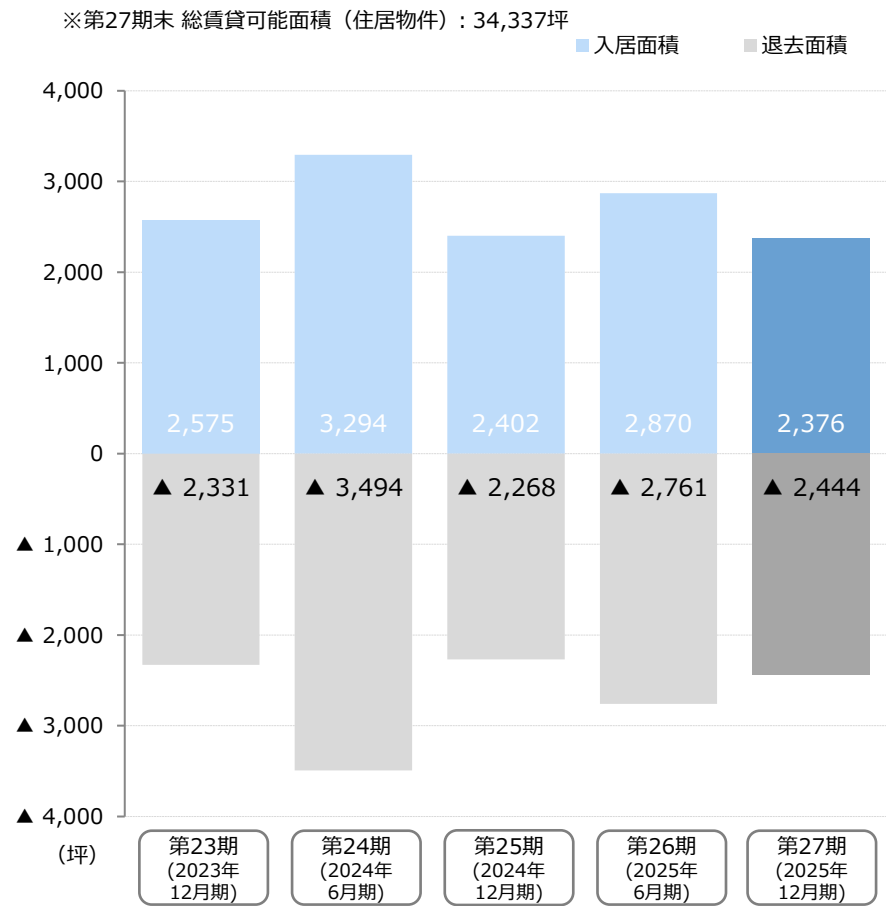
契約更新期別のレントギャップ分布状況 ※月額賃料ベース、オフィス・基準階のみ



期末稼働率は98.0%と高稼働を継続中

エリア別稼働率では都心6区・東京経済圏・大阪・その他地域で98%以上の達成を継続
ルームタイプ別稼働率ではいずれのタイプも高稼働を実現

テナント入退去の推移



エリア別稼働率推移

エリア	第27期末 物件数/賃貸 可能面積割合	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)	第26期 (2025年 6月期末)	第27期 (2025年 12月期末)
都心6区	10件 31.4%	99.1%	98.0%	98.4%	98.8%	98.1%
東京経済圏	9件 11.1%	98.4%	98.5%	99.0%	98.9%	99.1%
名古屋	9件 17.7%	94.1%	92.8%	93.6%	96.6%	95.0%
大阪	13件 30.2%	97.5%	98.2%	98.6%	98.0%	99.0%
その他	2件 8.9%	98.2%	97.9%	100.0%	99.2%	99.3%
全体/合計	43件 100.0%	97.6%	97.1%	97.8%	98.2%	98.0%

ルームタイプ別稼働率（事務所・店舗区画除く）

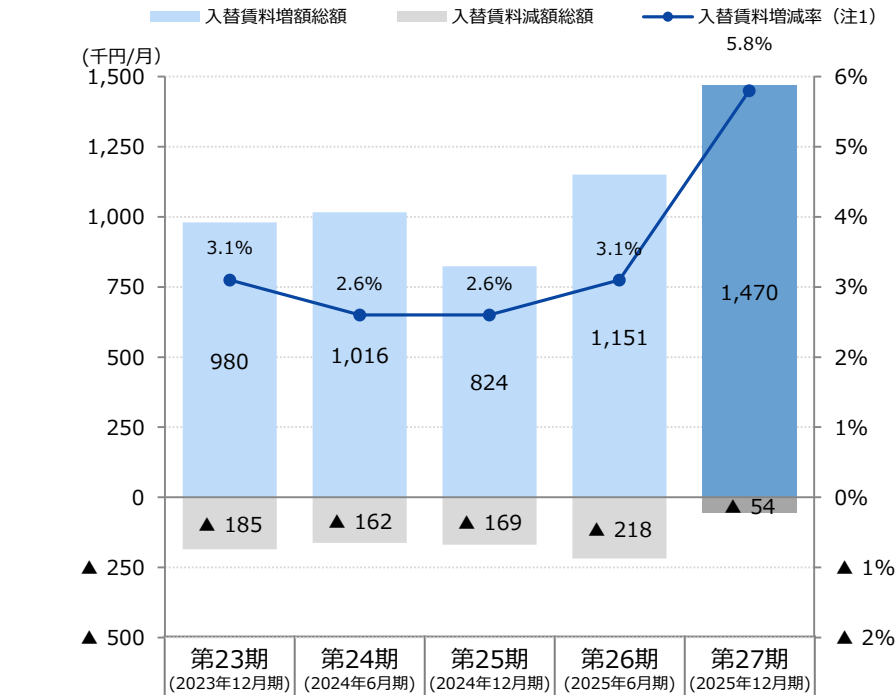
	保有割合 (面積ベース) 第27期末 (2025年12月期)	第23期 (2023年 12月期末)	第24期 (2024年 6月期末)	第25期 (2024年 12月期末)	第26期 (2025年 6月期末)	第27期 (2025年 12月期末)
シングルタイプ (40㎡未満)	46.4%	95.6%	96.6%	97.2%	98.5%	97.7%
コンパクトタイプ (40㎡以上)	9.8%	97.0%	92.6%	94.5%	95.0%	97.2%
ファミリータイプ (50㎡以上)	43.9%	99.5%	98.6%	98.7%	98.6%	98.6%

テナント入替時、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

テナント入替時の賃料増減率は+5.8%。月額141万円増額

契約更新時の賃料増減率は+1.5%。月額78万円増額

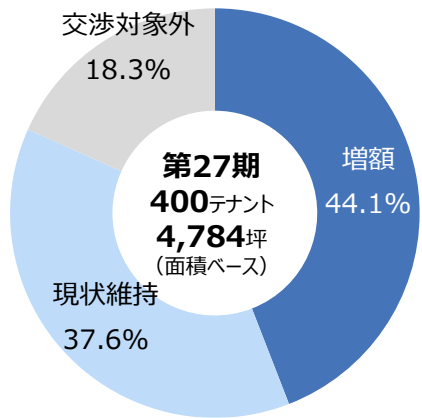
テナント入替時 月額賃料増減額の推移



	第23期 (2023年12月期)	第24期 (2024年6月期)	第25期 (2024年12月期)	第26期 (2025年6月期)	第27期 (2025年12月期)
入替時増額	980	1,016	824	1,151	1,470
入替時減額	▲185	▲162	▲169	▲218	▲54
NET	794	854	655	933	1,416

	第23期 (2023年12月期)	第24期 (2024年6月期)	第25期 (2024年12月期)	第26期 (2025年6月期)	第27期 (2025年12月期)
入替・更新時 賃料増減額 (千円/月)	1,222	1,211	985	1,449	2,196
入替・更新時 賃料増減率	1.6%	1.2%	1.3%	1.5%	2.9%

賃料増額改定の実績



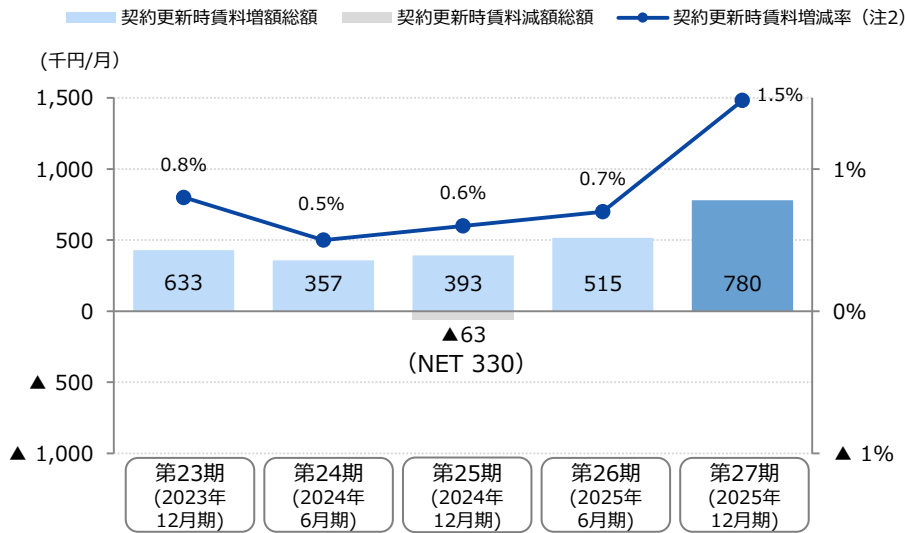
月額賃料増額総額

780千円

月額賃料減額総額

—

賃料改定による月額賃料増減額の推移



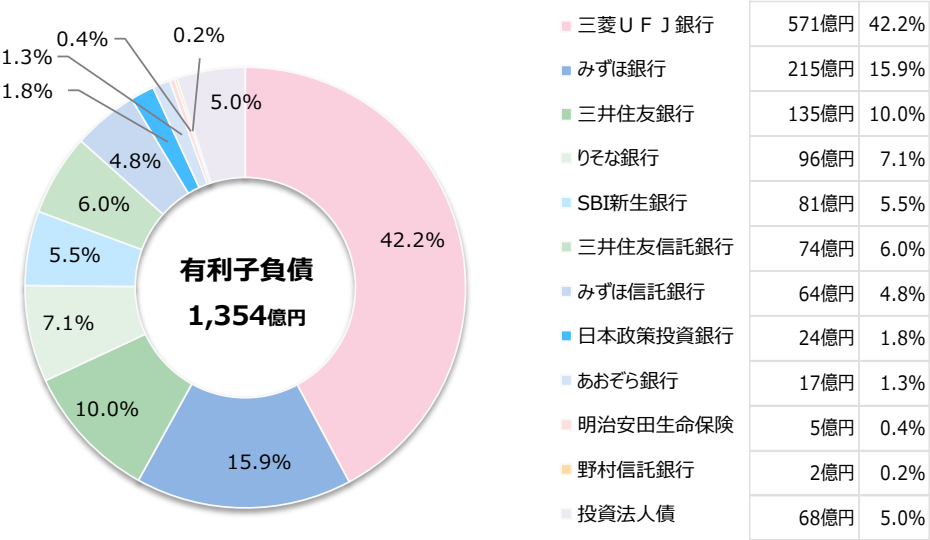
強固な財務基盤を維持

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
当面、時価LTV40%前半を上限、固定金利比率70%程度を下限とし、経済金融環境、金利コストおよびリスク耐性を考慮しながら最適な財務運営を推進

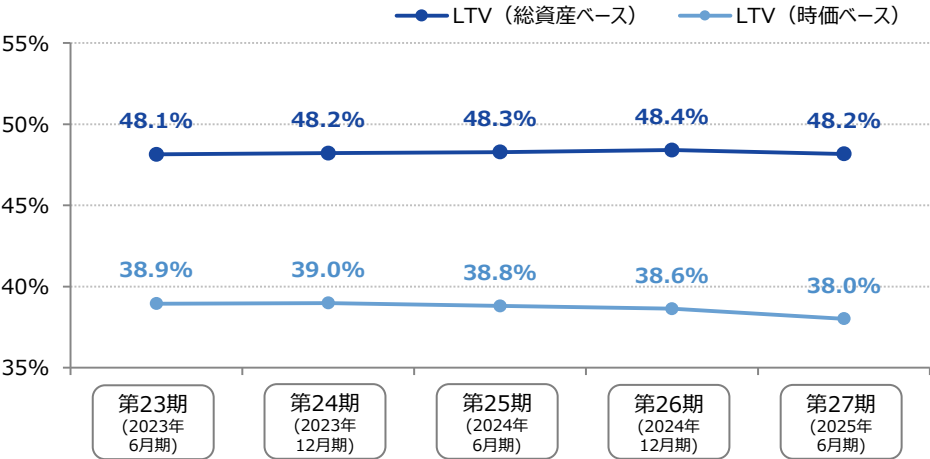
有利子負債の状況

	(百万円)		
	第25期	第26期	第27期
有利子負債総額	132,620	134,230	135,430
借入金	126,120	127,430	128,630
投資法人債	6,500	6,800	6,800
長期有利子負債比率	100%	100%	100%
固定金利比率	93.9%	89.1%	87.0%
コミットメントライン	3,000		

借入先一覧



期末LTVの実績（注1）



銘柄	発行年月	年限	金額	利率
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%
第6回投資法人債 （グリーンボンド）	2025年4月	5年	13億円	1.346%
合計			68億円	

第27期中のデット・ファイナンスの概要

【償還】

金額 (百万円)	調達 期間	利率
2,800	8年	0.7125% (金利スワップによる固定)
4,200	7年	0.6780% (金利スワップによる固定)
2,500	7年 1か月	0.6336% (金利スワップによる固定)
合計/平均	7年 4か月	0.6765%
9,500		

【調達】

金額 (百万円)	調達 期間	実行日	利率
1,000	1年	2025年 8月20日	基準金利 +0.2000%
1,900	3年		基準金利 +0.2450%
1,300	4年		1.5727% (金利スワップによる固定)
1,400	5年		1.6743% (金利スワップによる固定)
3,900	6年		1.7620% (金利スワップによる固定)
合計/平均	4年 5か月		1.5135%
9,500			
1,200※	6年	2025年 9月25日	1.8835% (金利スワップによる固定)

※ 新規物件取得にかかる新規借入

格付けの状況

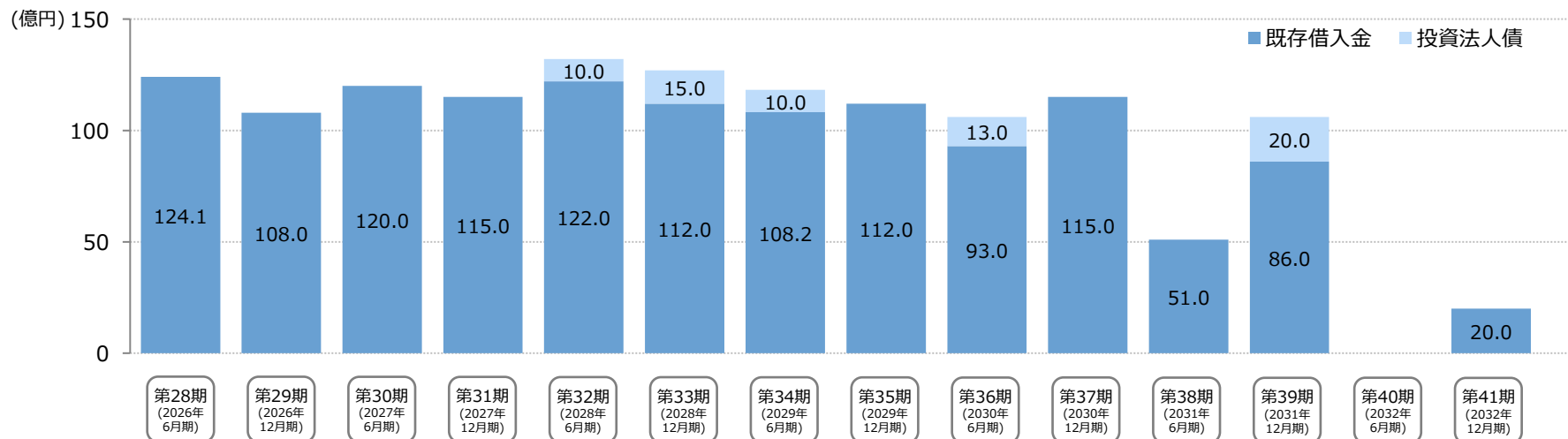
株式会社日本格付研究所（J C R）
長期発行体格付

AA-（安定的）（2024年11月）

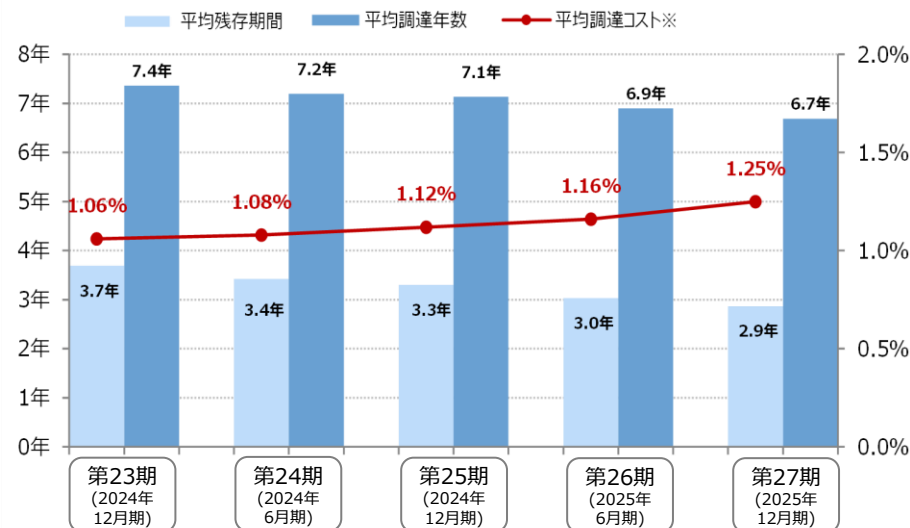
株式会社格付投資情報センター（R & I）
発行体格付

A+（安定的）（2024年9月）

有利子負債返済期限の分散状況（第27期末時点）



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
※ 平均残存期間及び平均調達年数は、年限を四捨五入して表示しています

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）と行動計画

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



■ CDP気候変動プログラムへの参加

- ・ 2025年評価で「B」スコアを取得
- ※CDPIは、企業の環境情報開示を促進・評価する国際的な非営利組織であり、約2万社を対象にA～D-の8段階でスコアリングを行っています。



■ GRESBリアルエステイト評価への継続的な参加

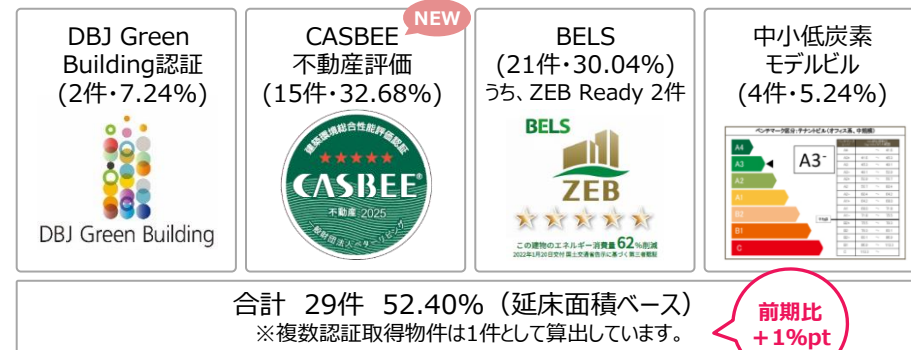
- ・ 2025年「GRESB レーティング」で「3スター」取得
- ・ 9年連続「Green Star」取得
- ・ GRESB開示評価において最上位の「Aレベル」取得



■ 保有物件の環境認証取得の促進

環境認証名	物件名称	評価ランク	評価取得日
DBJ Green Building 認証（再認証）	タワーコート北品川	★★★★★ (5つ星)	2025年12月9日
CASBEE不動産評価	浦和ガーデンビル	Sランク	2025年11月28日

■ 環境認証取得の状況



環境認証：延床面積ベースで50%以上を達成

04 | Appendix

（百万円）	第26期 （2025年6月期） 実績	第27期 （2025年12月期） 予想 （注1）	第27期 （2025年12月期） 実績	第27期実績 第26期実績 比較 （増減金額）	第27期実績 第27期予想 比較 （増減金額）
	a	b	c	c-a	c-b
営業収益	11,013	11,528	11,654	+640	+125
賃貸事業収入	7,809	7,772	7,786	▲23	+13
その他賃貸事業収入	730	715	743	+13	+28
不動産等売却益	2,470	3,037	3,121	+650	+84
受取配当金	3	2	2	▲0	▲0
営業費用	▲4,177	▲4,183	▲4,183	▲5	+0
営業利益	6,835	7,345	7,471	+635	+125
営業外収益	17	-	24	+6	+24
営業外費用	▲774	▲847	▲844	▲70	+3
経常利益	6,079	6,497	6,651	+572	+153
当期純利益	6,077	6,496	6,650	+572	+153
1口当たり分配金	2,345円	2,421円	2,433円	88円	12円
NOI	6,332	6,407	6,423	+91	+15
1口当たりFFO	2,627円	2,575円	2,613円	▲14円	+38円
運用日数	181日	184日	184日	-	-

第26期（2025年6月期）実績との比較（c-a）

変動要因（百万円）	（百万円）	備考
営業収益の増加	+640	
賃貸事業収入の減少	▲23	（既存物件（+33）新規取得物件（+708）売却物件（▲746）駐車場収入▲19）
不動産等売却益の増加	+650	（第26期と第27期の物件売却益の差額）
水道光熱費収入の増加	+27	（季節要因、再エネ賦課金の変更）
その他	▲14	（物件売却による施設使用料・雑収入の減少）
営業費用の増加	▲5	
租税公課の減少	+40	（物件売却による減少）
減価償却費の増加	▲64	（既存物件（▲16）新規取得物件（▲111）売却物件（+63））
支払地代の減少	+107	（FORECAST新宿SOUTHの売却）
資産運用報酬の増加	▲17	（総資産・NOIの増加）
控除対象外消費税の増加	▲30	（課税売上割合の低下）
修繕費の増加	▲39	（原状回復費の増加）
その他	▲1	
営業外損益の増減	▲63	
受取利息等の増加	+6	（預金利息金利の上昇）
借入・投資法人債利息の増加	▲63	（リファイナンス時の金利上昇のため）
融資関連手数料の増加	▲6	（新規借入に伴うアレンジメントフィー等の増加）

第27期（2025年12月期）予想との比較（c-b）

変動要因（百万円）	（百万円）	備考
営業収益の増加	+125	
賃貸事業収入の増加	+13	（オフィス▲4、住宅+8、その他+10）
不動産等売却益の増加	+84	（売却コストの減少）
雑収入の増加	+30	（違約金及び保険金収入の増加）
その他	▲2	
営業費用の増加	+0	
支払手数料の増加	▲29	（リーシング費用の増加）
水道光熱費費用の減少	+29	（燃料調整費の減少）
その他賃借料の増加	▲12	（代替駐車場費用の増加）
控除対象外消費税の減少	+23	（非課税対応の仮払消費税の減少）
その他	▲10	
営業外損益の増減	+27	
営業外収益の増加	+24	（受取利息、未払分配金戻入の予算未計上）
営業外費用の減少	+3	（金利想定差による減少等）

（注1） 2025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28期（2026年6月期）及び第29期（2026年12月期）業績予想の概要

Appendix

（百万円）	第27期 （2025年12月期） 実績	第28期 （2026年6月期） 予想	第29期 （2026年12月期） 予想	第28期予想 第27期実績 比較 （増減金額）	第29期予想 第28期予想 比較 （増減金額）
	a	b	c	b-a	c-b
営業収益	11,654	10,077	9,049	▲1,576	▲1,027
賃貸事業収入	7,786	8,102	8,312	+316	+209
その他賃貸事業収入	743	666	720	▲77	+54
不動産等売却益	3,121	1,290	-	▲1,830	▲1,290
受取配当金・受取利息	2	17	16	+14	▲1
営業費用	▲4,183	▲4,210	▲4,213	▲27	▲2
営業利益	7,471	5,866	4,836	▲1,604	▲1,029
営業外収益	24	18	20	▲5	+1
営業外費用	▲844	▲982	▲1,120	▲137	▲138
経常利益	6,651	4,902	3,736	▲1,748	▲1,166
当期純利益	6,650	4,901	3,735	▲1,748	▲1,166
1口当たり分配金	2,433円	2,423円	2,250円	▲10円	▲173円
NOI	6,423	6,724	6,972	+300	+248
1口当たりFFO	2,613円	2,628円	2,712円	+15円	+84円
運用日数	184日	181日	184日	-	-

第27期（2025年12月期）実績と第28期（2026年6月期）予想との比較（b-a）

変動要因（百万円）	（百万円）	備考
営業収益の減少	▲1,576	
賃貸事業収入の増加	+334	（既存物件（+83）新規取得物件（+554）売却物件（▲299）駐車場収入▲3）（第27期と第28期の物件売却益の差額）
不動産等売却益の減少	▲1,830	
水道光熱費収入の減少	▲67	（季節要因、物件売却による減少）
雑収入の減少	▲26	（第27期計上の違約金・保険金収入の剥落）
受取利息の増加	+14	（メザンローン債権の受取利息）
その他	▲1	
営業費用の増加	▲27	
修繕費の減少	+61	（第27期に発生したの原状回復費の減少）
租税公課の増加	▲43	（第26期・第27期取得物件の固都税の発生）
減価償却費の増加	▲89	（既存物件（▲29）新規取得物件（▲98）売却物件（+37））（季節要因）
水道光熱費費用の減少	+25	
不動産等交換差損の計上	▲21	（九段北325ビルの交換圧縮後の差損）
控除対象外消費税の減少	+30	（課税売上割合の上昇）
その他	+9	
営業外損益の増減	▲143	
受取利息等の減少	▲5	（受取利息・未払分配金戻入の減少）
支払利息の増加	▲84	（新規借入、リファイナンスによる金利上昇）
投資口交付費の増加	▲33	（公募増資による増加）
融資関連手数料の増加	▲19	（新規借入に伴うアレンジメントフィー等の増加）

第28期（2026年6月期）予想と第29期（2026年12月期）予想との比較（c-b）

変動要因（百万円）	（百万円）	備考
営業収益の減少	▲1,027	
賃貸事業収入の増加	+220	（既存物件（+81）新規取得物件（+177）売却物件（▲40））
不動産売却益の減少	▲1,290	（第28期と第29期の物件売却益の差額）
水道光熱費収入の増加	+62	（季節要因）
雑収入の減少	▲18	（解約違約金、礼金・更新料の減少）
その他	▲1	
営業費用の増加	▲2	
減価償却費の増加	▲49	（既存物件（▲34）新規取得物件（▲20）売却物件（+6））
控除対象外消費税の減少	+74	（物件売却がないため、課税売上割合が回復）
支払手数料の減少	+37	（リーシング費用の減少）
資産運用報酬の増加	▲37	（総資産及びNOIの増加）
その他	▲26	
営業外損益の増減	▲136	
支払利息の増加	▲163	（リファイナンスによる金利上昇）
投資口交付費の減少	+33	
その他	▲7	

(百万円)	第28期 (2026年6月期) 当初予想 (2025/8/15時点)	第28期 (2026年6月期) 予想 (2026/2/18時点)	第28期予想 第28期当初予想 比較 (増減金額)
	a	b	b-a
営業収益	9,834	10,077	+243
賃貸事業収入	7,893	8,102	+209
その他賃貸事業収入	647	666	+18
不動産等売却益	1,289	1,290	+1
受取配当金・受取利息	2	17	+14
営業費用	▲4,075	▲4,210	▲135
営業利益	5,758	5,866	+107
営業外収益	-	18	+18
営業外費用	▲888	▲982	▲93
経常利益	4,870	4,902	+32
当期純利益	4,869	4,901	+32
1口当たり分配金	2,250円	2,423円	173円
NOI	6,546	6,724	177
1口当たりFFO	2,673円	2,628円	▲45円
運用日数	181日	181日	-

第28期（2026年6月期）の予想（2025年8月15日時点）との比較（b-a）

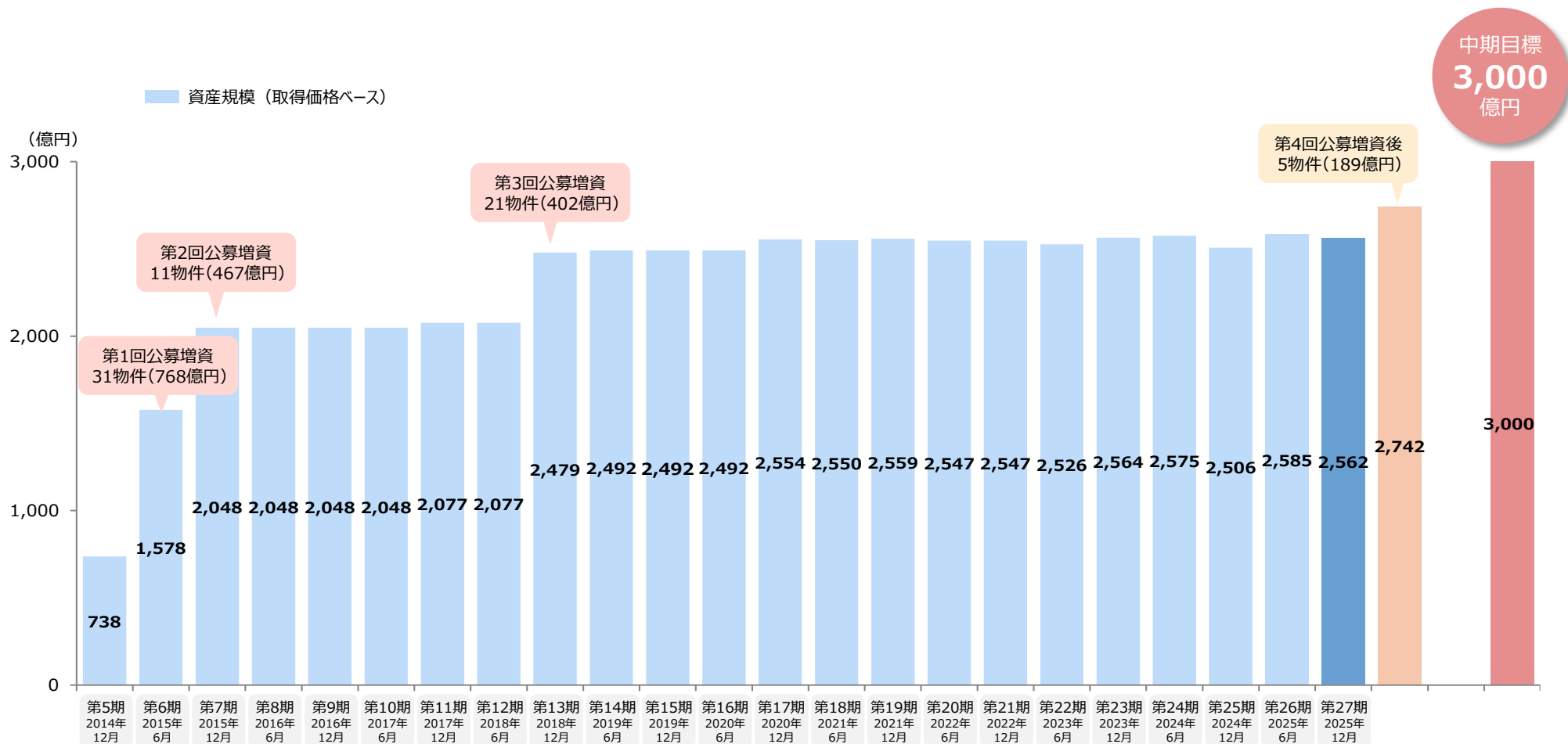
変動要因（百万円）	(百万円) 備考
営業収益の増加	+243
賃貸事業収入の増加	+227 (既存物件 (▲4) 新規取得物件 (+263) 売却物件 (▲32))
水道光熱費収入の減少	▲7 (物件売却による減少)
雑収入の増加	+7
受取利息の増加	+14 (メガニンローン債権の受取利息)
その他	+2
営業費用の増加	▲135
修繕費の増加	▲30 (原状回復工事費の増加)
減価償却費の増加	▲31 (新規取得物件による影響)
支払手数料の増加	▲19 (リーシング費用の増加)
不動産等交換差損の計上	▲21 (九段北325ビルの交換圧縮後の差損)
控除対象外消費税の増加	▲22 (九段北325ビルの売却に伴う課税売上割合の低下)
その他	▲10
営業外損益の増減	▲75
受取利息の増加	+18 (預金利息を計上)
支払利息の増加	▲37 (新規借入、リファイナンスによる金利上昇)
投資口交付費の増加	▲33 (公募増資による増加)
融資関連手数料の増加	▲21 (新規借入に伴うアレンジメントフィー等の増加)

		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)
営業収益	(百万円)	8,828	9,865	9,963	11,013	11,654
(うち不動産賃貸事業収益)	(百万円)	(8,632)	(8,651)	(8,699)	(8,539)	(8,529)
営業費用	(百万円)	4,122	4,366	4,309	4,177	4,183
(うち不動産賃貸事業費用)	(百万円)	(3,249)	(3,285)	(3,277)	(3,242)	(3,194)
営業利益	(百万円)	4,705	5,499	5,653	6,835	7,471
経常利益	(百万円)	3,984	4,774	4,889	6,079	6,651
当期純利益	(百万円)	3,983	4,773	4,887	6,077	6,650
総資産額 (a)	(百万円)	275,462	278,161	274,659	277,294	281,136
純資産額 (b)	(百万円)	130,605	131,395	129,478	131,147	133,650
有利子負債額 (c)	(百万円)	132,620	134,120	132,620	134,230	135,430
期末総資産有利子負債比率 (c) / (a) (資産総額ベース)	(%)	48.1	48.2	48.3	48.4	48.2
期末総資産有利子負債比率 (時価ベース) (注3)	(%)	38.9	39.0	38.8	38.6	38.0
総資産経常利益率 (注3)	(%)	1.4	1.7	1.8	2.2	2.4
自己資本当期純利益率 (注3)	(%)	3.1	3.6	3.7	4.7	5.0
期末自己資本比率 (b) / (a)	(%)	47.4	47.2	47.1	47.3	47.5
NOI利回り (取得価格ベース) (注4)	(%)	4.9	4.9	5.0	5.0	5.1
NOI利回り (簿価ベース) (注4)	(%)	4.9	4.9	5.0	5.0	5.1
NOI利回り (鑑定価格ベース) (注4)	(%)	3.9	3.9	3.8	3.9	3.9
償却後利回り (取得価格ベース) (注4)	(%)	4.1	4.2	4.2	4.1	4.2
償却後利回り (簿価ベース) (注4)	(%)	4.1	4.2	4.2	4.1	4.2
償却後利回り (鑑定価格ベース) (注4)	(%)	3.3	3.3	3.2	3.3	3.3
インプライド・キャップレート (NOI利回り) (注3) (注4)	(%)	4.7	4.8	4.8	4.4	4.7
インプライド・キャップレート (償却後利回り) (注4)	(%)	3.9	4.0	4.0	3.6	3.9
出資総額	(百万円)	126,515	126,515	124,015	124,015	124,015
発行済投資口の総口数 (d)	(口)	449,930	449,930	442,095	1,768,380	1,768,380
1口当たり純資産額 (b) / (d)	(円)	290,280	292,036	292,874	74,162	75,577
分配金総額 (e)	(百万円)	3,983	4,305	4,408	4,146	4,302
1口当たり分配金 (e) / (d)	(円)	8,854	9,570	9,972	2,345	2,433
FFO (注3) (f)	(百万円)	4,815	4,738	4,751	4,646	4,621
AFFO (注3) (g)	(百万円)	3,729	3,737	3,759	3,714	3,443
ペイアウトレシオ (FFO) (注3)	(%)	78.7	78.7	78.8	77.6	76.3
ペイアウトレシオ (AFFO) (注3)	(%)	101.5	99.8	99.5	97.1	102.5
1口当たりFFO (注3)	(円)	10,703	10,532	10,747	2,627	2,613
1口当たりNAV (注3)	(円)	425,995	428,968	434,669	111,510	115,607

資産の入替によるポートフォリオ強靱化を推進

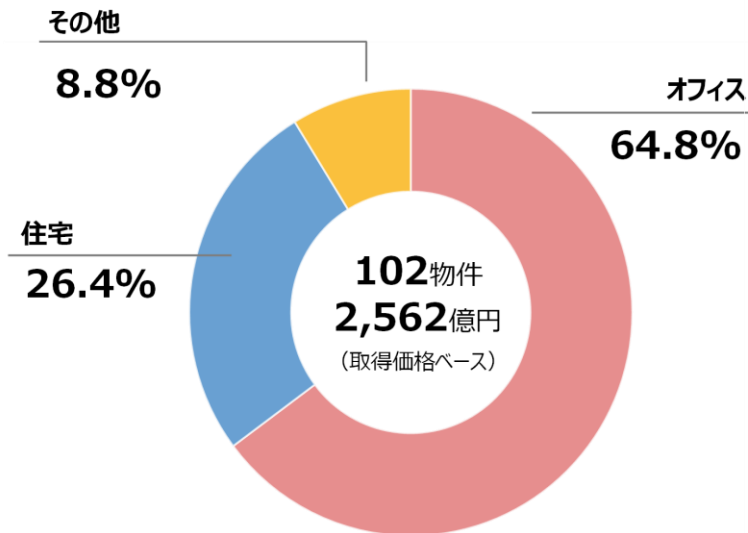
資産の入替を実施することで、マーケット環境の変化に対応した磐石なポートフォリオを構築する

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

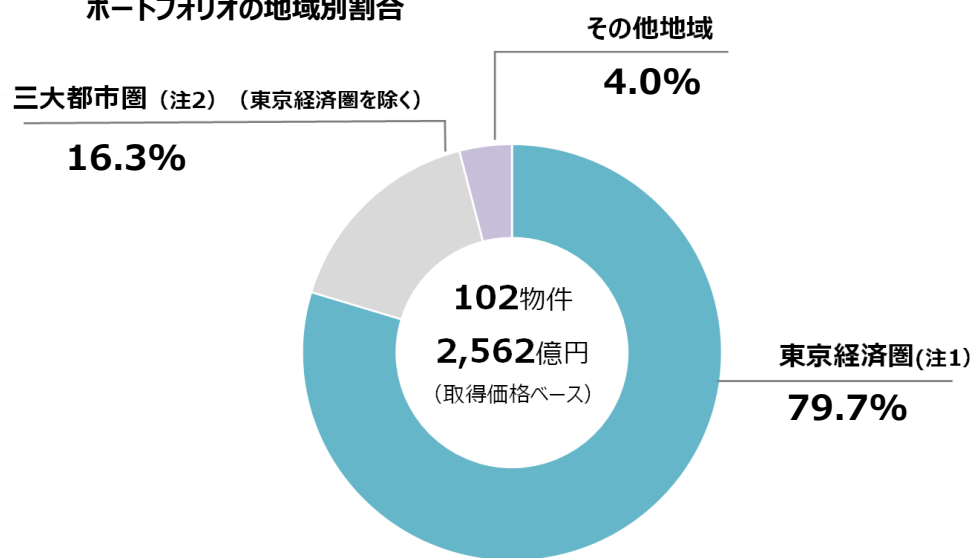


都心の中規模オフィスと三大都市圏の住宅を中心とした磐石なポートフォリオ

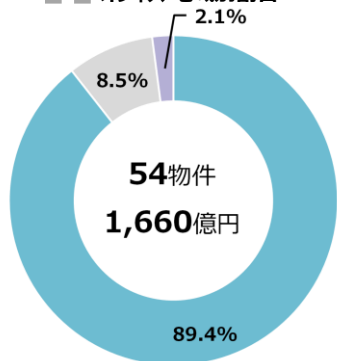
ポートフォリオの用途別割合



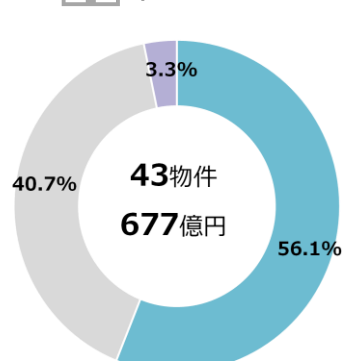
ポートフォリオの地域別割合



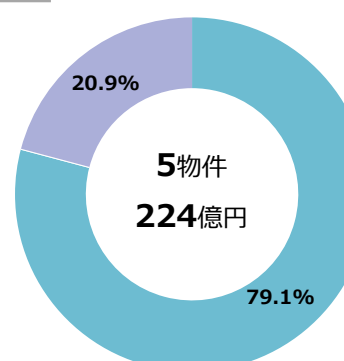
オフィス 地域別割合



住宅 地域別割合



その他 地域別割合



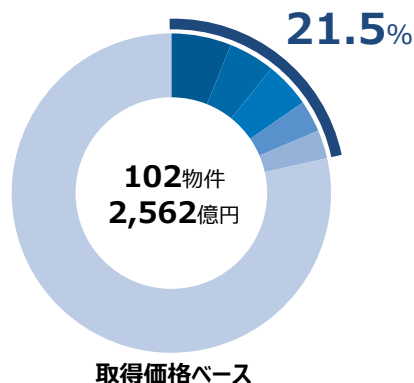
■ 東京経済圏
■ 三大都市圏 (東京経済圏を除く)
■ その他地域

(注1) 「東京経済圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。

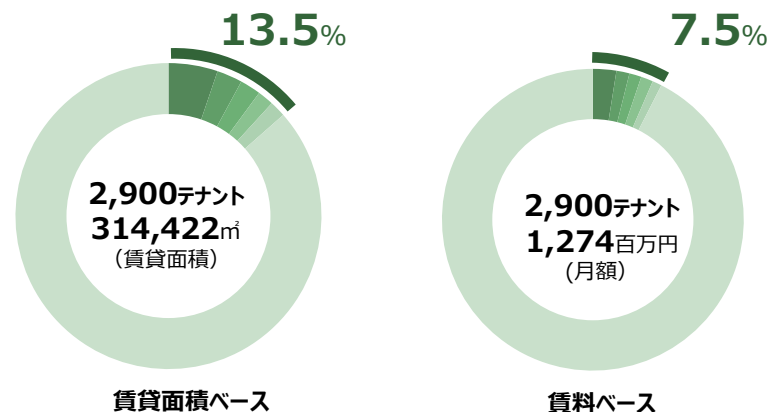
(注2) 「三大都市圏」とは、東京経済圏、大阪経済圏（大阪府、京都府、兵庫県）及び名古屋経済圏（愛知県、岐阜県、三重県）をいいます。

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）



全用途 テナント分散の状況（上位5テナントの割合^{（注1）}）



上位5物件の状況（取得価格ベース）

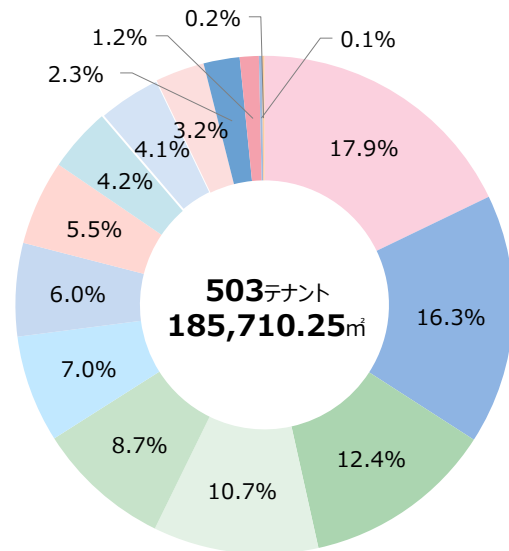
	物件名称	取得価格 (百万円)	割合
1	大宮センタービル	15,585	6.1%
2	浦和ガーデンビル	12,000	4.7%
3	タワーコート北品川	11,880	4.6%
4	FORECAST品川@LABO	8,200	3.2%
5	芝公園三丁目ビル	7,396	2.9%

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	ストリートライフ本社底地	卸売業 小売業	16,258.65	5.2%
2	スカイヒルズN11	不動産業 物品賃貸業	8,567.50	2.7%
3	浦和ガーデンビル FORECAST品川@LABO	宿泊業 飲食サービス業	6,820.05	2.2%
4	マイアトリア栄 マックヴィラージュ平安	不動産業 物品賃貸業	5,371.60	1.7%
5	スマイルホテルプレミアム 函館五稜郭	宿泊業 飲食サービス業	5,357.45	1.7%

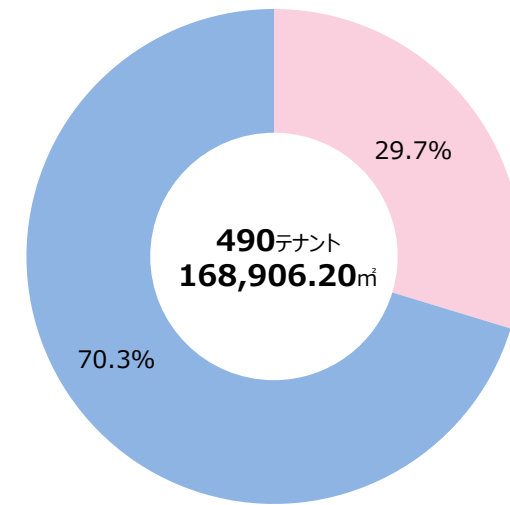
（注）「上位5テナントの状況（賃貸面積ベース）」は、第27期末時点におけるエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。賃料ベースは27期末時点における各テナントの賃料（共益費を含む）の合計値に対する割合を記載しています。

業種別テナント割合（注1）



業種	賃貸面積（㎡）	テナント数	割合
1 情報通信業	33,152.90	84	17.9%
2 製造業	30,182.39	82	16.3%
3 サービス業（他に分類されないもの）	23,054.90	71	12.4%
4 宿泊業、飲食サービス業	19,935.15	24	10.7%
5 卸売業、小売業	16,232.40	49	8.7%
6 金融業、保険業	12,937.44	23	7.0%
7 不動産業、物品賃貸業	11,232.89	35	6.0%
8 学術研究、専門・技術サービス業	10,235.53	44	5.5%
9 生活関連サービス業、娯楽業	7,836.82	24	4.2%
10 医療、福祉	7,668.47	27	4.1%
11 教育、学習支援業	5,935.48	15	3.2%
12 建設業	4,348.42	15	2.3%
13 運輸業、郵便業	2,293.93	7	1.2%
14 複合サービス事業	371.36	1	0.2%
15 電気・ガス・熱供給・水道業	292.17	2	0.2%

企業規模別（注2）

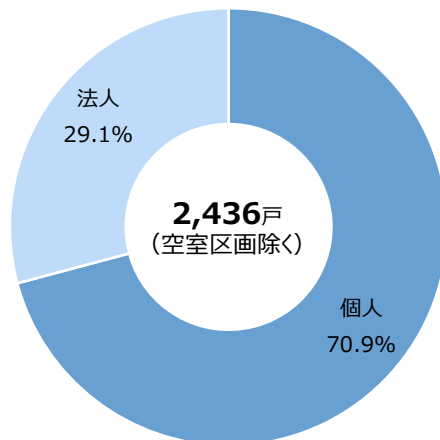


種別	賃貸面積（㎡）	テナント数	割合
1 東証プライム上場企業 及びその子会社	50,172.64	91	29.7%
2 その他	118,733.56	399	70.3%

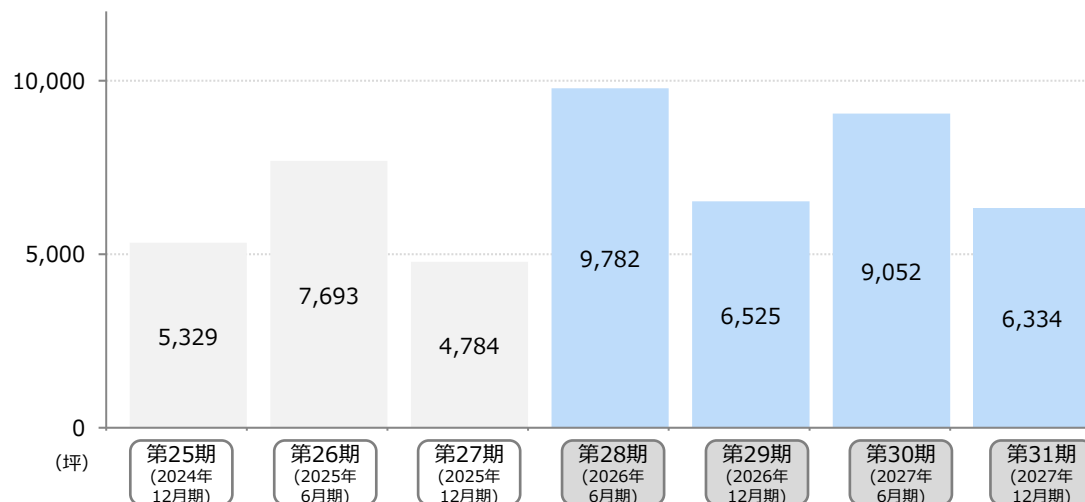
（注1）オフィス及びその他物件（ストリートライフ本社底地除く）における事務所・店舗区画（オフィス、商業施設の付帯住戸を除く）に入居中のテナントを対象に集計しています。

（注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。

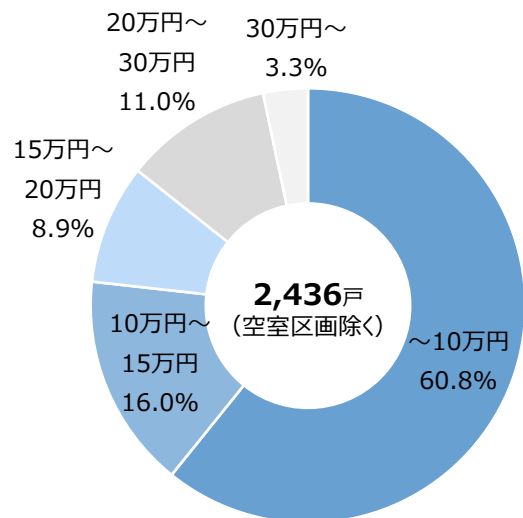
契約区分（戸数）



賃料改定対象面積の推移



月額賃料別分散状況（戸数）

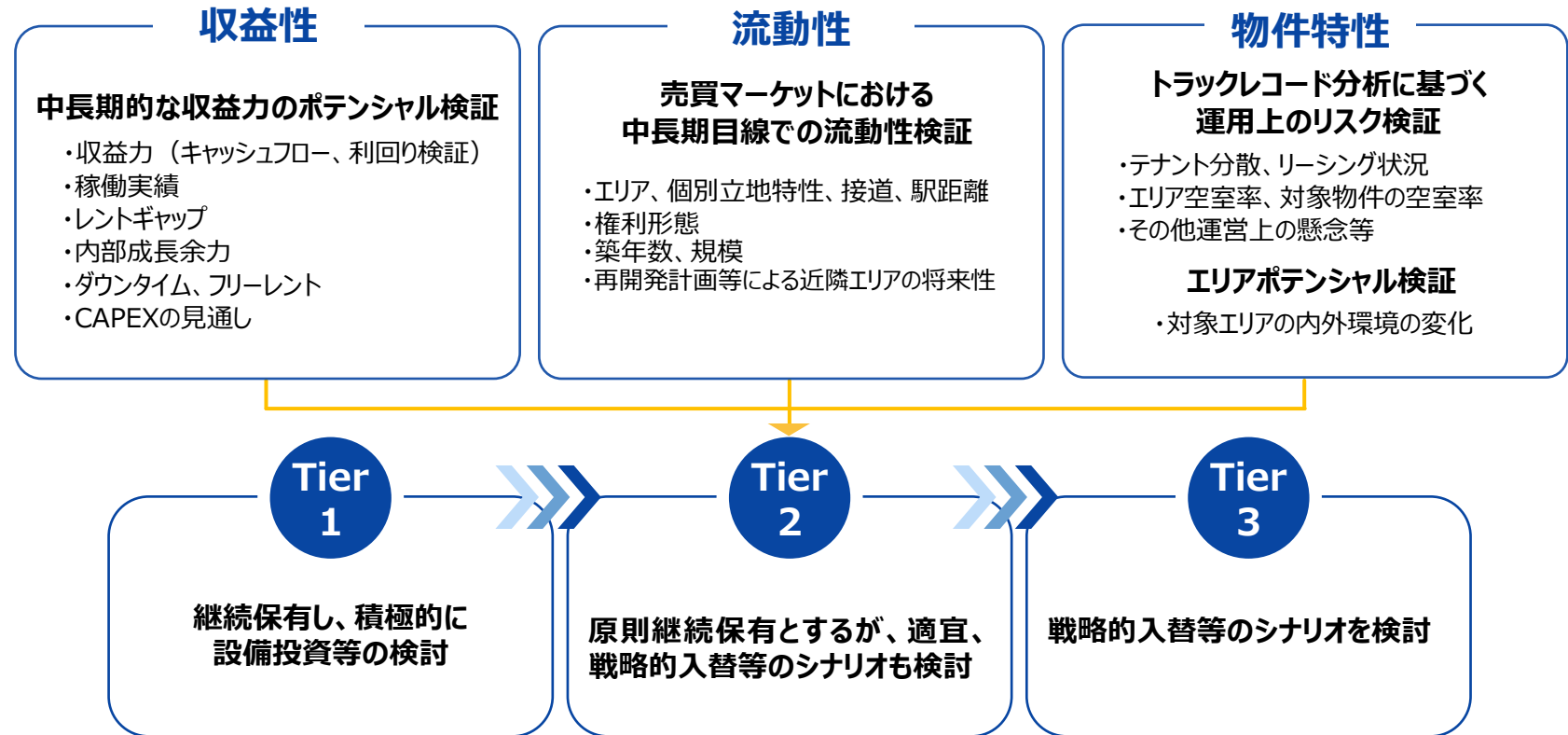


礼金・更新料の推移

		第23期 (23/12)	第24期 (24/6)	第25期 (24/12)	第26期 (25/6)	第27期 (25/12)
礼金	対象戸数	242	323	223	271	216
	礼金取得率	41.3%	42.7%	44.4%	49.8%	56.5%
	礼金取得額（千円）	13,463	17,828	13,898	17,365	15,607
更新料	対象戸数	384	576	363	549	385
	更新料取得率	34.6%	31.8%	37.5%	30.8%	42.1%
	更新料取得額（千円）	17,563	23,910	18,082	23,677	22,708

※ 事務所・店舗区画は除いています。

1 年に1度、3つの評価軸でTier1 から Tier3 に分類



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
- ▶ 最適なタイミングでの資産入替の実行

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

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	14	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	2.5%	4,348.57	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	19	96.8%	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-8	FORECAST桜橋	東京都中央区	1985年4月	5,760	2.2%	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	11	100.0%	3.6%
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	3	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%	3,118.30	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	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-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-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	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	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-45	虎ノ門桜ビル	東京都港区	1983年7月	4,120	1.6%	3,049.79	12	100.0%	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%

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-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	12	98.7%	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	5	84.4%	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	13	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%	14,571.36	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	26	98.8%	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	8	79.6%	4.5%
A-55	NORE名駅	愛知県名古屋市	2007年1月	2,520	1.0%	4,279.74	17	95.1%	4.2%
A-56	ホームマートホライゾンビル	東京都千代田区	1987年8月	6,705	2.6%	6,077.01	9	100.0%	7.2%
A-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	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	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	ダイアビル名駅	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	88.1%	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	85.8%	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-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	9	71.0%	2.8%
A-78	浦和ガーデンビル	埼玉県さいたま市	2024年2月	12,000	4.7%	7,104.82	24	100.0%	3.8%
A-79	NW SQUARE	北海道札幌市	2022年12月	1,700	0.7%	1,819.80	5	100.0%	1.5%
	オフィス小計			166,066	64.8%	173,491.62	514	98.0%	

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	273	98.2%	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	0.2%	1,544.87	40	95.3%	5.4%
B-8	神田リーブルクス・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	53	98.2%	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%	6,043.28	67	97.1%	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%	1,246.56	37	100.0%	3.5%
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	0.9%	4,299.12	152	98.8%	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	70	97.3%	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	62	98.4%	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	44	100.0%	11.9%
B-22	ヴァルトパーク南大井	東京都品川区	2005年2月	715	0.3%	750.12	29	100.0%	3.5%
B-23	ラピュタ九条	大阪府大阪市	1998年3月	1,480	0.6%	3,359.38	62	100.0%	11.3%
B-25	ラルデ中津	大阪府大阪市	2006年5月	565	0.2%	916.86	28	100.0%	9.4%
B-26	シティヒルズ安堂寺	大阪府大阪市	2008年3月	1,750	0.7%	2,754.00	69	98.8%	7.6%
B-27	エルミタージュ新栄	愛知県名古屋市	2008年4月	1,150	0.4%	2,638.61	49	88.3%	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	64	91.4%	5.0%
B-30	DeLCCS KASAI	東京都江戸川区	1998年7月	1,320	0.5%	2,308.59	30	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	67	96.6%	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	34	97.3%	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	80	92.2%	①4.5% ②4.4% (注)

(注) 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。

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	41	95.2%	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	41	100.0%	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	56	97.9%	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	0.2%	850.51	34	100.0%	7.3%
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	105	97.2%	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	72	98.6%	2.9%
B-51	セントレイクセブ代官町	愛知県名古屋市	2008年2月	962	0.4%	1,835.34	62	94.9%	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	63	89.7%	3.0%
B-53	アーバス茨木	大阪府茨木市	2024年2月	1,800	0.7%	3,054.15	1	100.0%	6.5%
B-54	アーバネックス銀座東 II	東京都中央区	2019年2月	1,750	0.7%	1,183.81	35	100.0%	2.5%
B-55	アーバネックス戸越銀座	東京都品川区	2006年5月	2,700	1.1%	2,682.22	77	96.3%	4.6%
B-56	アンビックス・プリア	千葉県船橋市	2006年2月	805	0.3%	1,417.50	47	94.0%	5.5%
	住宅小計			67,715	26.4%	113,545.16	2,372	98.0%	
その他									
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-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%	-
C-5	FORECAST品川@LABO	東京都港区	2024年12月	8,200	3.2%	6,435.43	1	100.0%	3.4%
C-6	ホテルリソルスステイ秋葉原	東京都千代田区	2023年4月	6,250	2.4%	3,627.86	1	100.0%	1.9%
C-7	スマイルホテルプレミアム 函館五稜郭	北海道函館市	2021年4月	2,700	1.1%	5,357.45	1	100.0%	3.1%
	その他小計			22,490	8.8%	33,062.70	14	100.0%	
	合計			256,272	100%	320,099.48	2,900	98.2%	2.9%

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27期末 帳簿価格 (a) (百万円)	第27期末 含み損益 (b-a) (百万円)	鑑定評価額			直接還元法	DCF法		鑑定評価額の 主な差異要因 (注1)		
					第26期末 (百万円)	第27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27期末					
オフィス													
A-1	FORECAST西新宿	2,260	2,022	1,447	3,410	3,470	60	3.6%	3.2%	3.8%	○		
A-3	FORECAST四谷	1,430	1,407	762	2,140	2,170	30	3.6%	3.4%	3.7%	○		
A-4	FORECAST新宿AVENUE	6,500	6,103	2,626	8,660	8,730	70	3.3%	3.1%	3.4%	○		
A-5	FORECAST市ヶ谷	4,800	4,213	2,586	6,800	6,800	0	3.3%	3.1%	3.4%			
A-6	FORECAST三田	1,800	1,668	1,081	2,640	2,750	110	3.5%	3.3%	3.6%	○		
A-8	FORECAST桜橋	5,760	6,118	1,141	7,260	7,260	0	3.8%	3.6%	3.9%			
A-9	グリーンオーク茅場町	2,860	2,957	962	3,850	3,920	70	3.5%	3.3%	3.6%	○		
A-10	グリーンオーク九段	2,780	2,957	902	3,860	3,860	0	3.5%	3.3%	3.6%			
A-11	グリーンオーク高輪台	2,260	2,032	987	2,990	3,020	30	3.8%	3.6%	3.9%	○		
A-16	広尾リープレックス・ビズ	2,827	2,847	742	3,560	3,590	30	3.6%	3.4%	3.7%	○		
A-17	芝公園三丁目ビル	7,396	7,271	3,128	10,400	10,400	0	3.4%	3.2%	3.6%			
A-19	九段北325ビル	1,850	1,948	461	2,410	2,410	0	3.4%	3.2%	3.5%			
A-21	イトーピア岩本町二丁目ビル	2,810	2,845	1,194	3,940	4,040	100	3.7%	3.5%	3.8%	○		
A-22	イトーピア岩本町一丁目ビル	2,640	2,717	702	3,330	3,420	90	3.7%	3.5%	3.8%	○		
A-23	イトーピア岩本町ANNEXビル	2,100	2,165	1,124	3,210	3,290	80	3.7%	3.5%	3.8%	○		
A-24	ビジョンビル	2,837	2,914	625	3,310	3,540	230	3.9%	3.7%	4.0%	○		
A-25	FORECAST人形町	2,070	2,223	276	2,430	2,500	70	3.6%	3.4%	3.7%	○		
A-26	FORECAST人形町PLACE	1,650	1,670	499	2,140	2,170	30	3.7%	3.5%	3.8%	○		
A-28	西新宿三晃ビル	2,207	2,338	601	2,830	2,940	110	3.8%	3.6%	3.9%	○		
A-29	飯田橋リープレックス・ビズ	1,249	1,310	369	1,680	1,680	0	3.4%	3.2%	3.5%			
A-31	西五反田8丁目ビル	2,210	2,265	574	2,740	2,840	100	3.8%	3.6%	3.9%	○		
A-32	藤和東五反田ビル	2,033	2,029	580	2,490	2,610	120	3.8%	3.6%	3.9%	○		
A-33	FORECAST高田馬場	5,550	5,751	1,108	6,850	6,860	10	4.0%	3.8%	4.1%	○		
A-39	イトーピア清洲橋通ビル	1,550	1,675	554	2,230	2,230	0	4.1%	3.9%	4.3%			
A-41	I・S南森町ビル	2,258	2,247	762	3,010	3,010	0	3.9%	3.7%	4.0%			

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27期末 帳簿価格 (a) (百万円)	第27期末 含み損益 (b-a) (百万円)	鑑定評価額			直接還元法	DCF法		鑑定評価額の 主な差異要因 (注1)		
					第26期末 (百万円)	第27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27期末			CR	収入	費用
A-45	虎ノ門桜ビル	4,120	4,261	598	4,720	4,860	140	3.1%	2.9%	3.2%	○		
A-46	ラ・ペリテAKASAKA	2,000	2,100	489	2,590	2,590	0	3.4%	3.2%	3.5%			
A-47	神田オーシャンビル	1,440	1,465	604	2,070	2,070	0	3.6%	3.4%	3.7%			
A-49	FORECAST茅場町	3,000	3,125	714	3,700	3,840	140	3.7%	3.5%	3.8%	○		
A-50	FORECAST早稲田FIRST	4,775	4,843	636	5,480	5,480	0	3.6%	3.4%	3.7%			
A-51	FORECAST五反田WEST	6,520	7,599	2,230	9,150	9,830	680	3.8%	3.6%	4.0%	○		
A-52	大宮センタービル	15,585	15,426	11,873	27,000	27,300	300	3.7%	3.5%	3.8%	○		
A-53	三井住友銀行高麗橋ビル	2,850	2,892	1,107	4,000	4,000	0	3.8%	3.6%	4.0%			
A-54	NORE伏見	2,840	2,653	1,716	4,370	4,370	0	3.8%	3.6%	3.9%			
A-55	NORE名駅	2,520	2,373	1,936	4,280	4,310	30	3.9%	3.7%	4.0%	○		
A-56	ホームットホライゾンビル	6,705	6,588	2,081	8,410	8,670	260	3.3%	3.1%	3.4%	○		
A-58	藤和神田錦町ビル	960	1,000	79	1,030	1,080	50	4.1%	3.3%	4.3%	○		
A-59	友泉東日本橋駅前ビル	1,152	1,193	236	1,400	1,430	30	3.9%	3.7%	4.0%	○		
A-60	広尾ONビル	2,392	2,447	622	2,970	3,070	100	3.8%	3.6%	3.9%	○		
A-61	TK五反田ビル	4,130	4,418	211	4,580	4,630	50	3.5%	3.3%	3.6%	○		
A-62	五反田さくらビル	1,460	1,485	134	1,590	1,620	30	4.0%	3.4%	4.1%	○		
A-64	アルテビル肥後橋	1,453	1,584	585	2,110	2,170	60	4.3%	4.1%	4.5%	○		
A-65	ダイアビル名駅	1,167	1,237	22	1,260	1,260	0	4.4%	4.2%	4.6%			
A-66	天翔御茶ノ水ビル	1,800	1,811	88	1,900	1,900	0	3.5%	3.3%	3.6%			
A-67	FORECAST亀戸	2,580	2,539	610	3,020	3,150	130	3.9%	3.7%	4.0%	○		
A-68	NRT神田須田町ビル	1,311	1,403	106	1,460	1,510	50	3.4%	3.2%	3.5%	○		
A-69	リードシー目黒不動前	1,220	1,224	▲44	1,190	1,180	▲10	4.1%	3.9%	4.2%	○		
A-70	ザ・スクエア	1,080	1,120	9	1,130	1,130	0	4.4%	4.2%	4.6%			
A-71	築地フロント	825	854	255	1,100	1,110	10	3.7%	3.5%	3.8%	○		
A-73	天翔新橋5丁目ビル	1,200	1,185	84	1,270	1,270	0	3.5%	3.3%	3.6%			
A-76	30山京ビル	1,840	1,868	121	1,920	1,990	70	3.5%	3.3%	3.6%	○		
A-77	FORECAST博多呉服町	1,750	1,729	50	1,740	1,780	40	3.7%	3.5%	3.8%	○		

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27期末 帳簿価格 (a) (百万円)	第27期末 含み損益 (b-a) (百万円)	鑑定評価額			直接還元法	DCF法		鑑定評価額の 主な差異要因 (注1)		
					第26期末 (百万円)	第27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27期末					
A-78	浦和ガーデンビル	12,000	12,138	1,161	-	13,300	-	3.7%	3.5%	3.8%	○		
A-79	NWSQUARE	1,700	1,768	271	-	2,040	-	3.7%	3.5%	3.8%			
オフィス小計		166,066	168,047	54,402	203,610	222,450	3,500						
住宅													
B-1	タワーコート北品川	11,880	10,370	8,329	18,600	18,700	100	3.5%	3.3%	3.6%	○		
B-2	スカイヒルズN11	1,570	1,502	467	1,960	1,970	10	4.6%	4.4%	4.7%	○		
B-4	マイアトリア栄	1,110	912	387	1,290	1,300	10	4.1%	3.9%	4.2%	○		
B-5	マックヴィラージュ平安	785	665	344	1,000	1,010	10	4.2%	4.0%	4.3%	○		
B-7	シエル薬院	640	615	219	823	835	12	3.9%	3.7%	4.0%	○		
B-8	神田リープレックス・リズ	1,813	1,721	778	2,480	2,500	20	3.4%	3.1%	3.5%	○		
B-9	スブランドィッド難波	3,502	2,937	1,212	4,140	4,150	10	4.1%	3.9%	4.3%	○		
B-10	レジデンス広尾	2,590	2,670	439	3,090	3,110	20	3.2%	3.0%	3.4%	○		
B-11	レジデンス日本橋箱崎	1,300	1,395	404	1,800	1,800	0	3.7%	3.2%	3.5%			
B-12	Primegate飯田橋	5,200	5,285	1,534	6,620	6,820	200	3.3%	3.0%	3.4%	○		
B-13	レジデンス江戸川橋	1,230	1,222	157	1,380	1,380	0	3.7%	3.5%	3.9%			
B-16	ドミール北赤羽	785	782	79	862	862	0	3.8%	3.6%	3.9%			
B-17	ドミー北赤羽	986	977	112	1,090	1,090	0	3.9%	3.7%	4.0%			
B-18	スブランドィッド新大阪Ⅲ	2,428	2,273	626	2,900	2,900	0	3.9%	3.7%	4.1%			
B-19	ゼフェロス南堀江	1,608	1,622	337	1,910	1,960	50	3.7%	3.5%	3.9%	○		
B-20	シャルマンフジ大阪城南	905	887	93	978	981	3	3.8%	3.6%	4.0%	○		
B-21	ピアチェーレ文の里	571	552	71	624	624	0	4.0%	3.8%	4.2%			
B-22	ヴァルトパーク南大井	715	749	1	751	751	0	3.5%	3.3%	3.7%			
B-23	ラピュタ九条	1,480	1,625	▲5	1,610	1,620	10	3.9%	3.7%	4.1%	○		
B-25	ラルテ中津	565	597	43	641	641	0	3.8%	3.6%	4.0%			
B-26	シティヒルズ安堂寺	1,750	1,822	117	1,930	1,940	10	3.7%	3.5%	3.9%	○		
B-27	エルミタージュ新栄	1,150	1,200	109	1,310	1,310	0	3.9%	3.7%	4.1%			
B-28	サン・名駅南ビル	950	948	111	1,060	1,060	0	3.9%	3.7%	4.1%			
B-30	DeLCCS KASAI	1,320	1,444	85	1,520	1,530	10	3.7%	3.5%	3.9%	○		

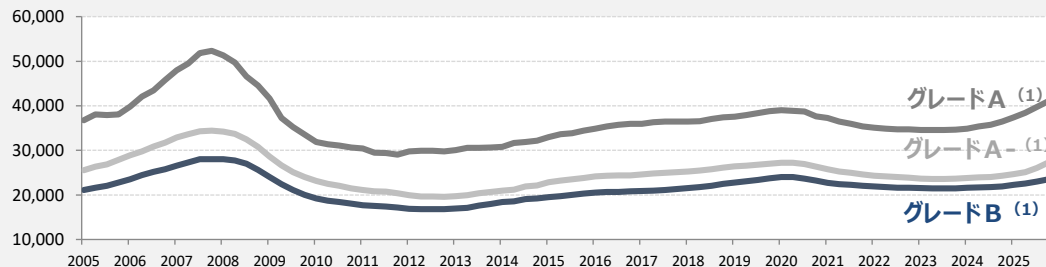
鑑定価格比較表 (4/4)

物件 番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第27期末 帳簿価格 (a) (百万円)	第27期末 含み損益 (b-a) (百万円)	鑑定評価額			直接還元法	DCF法		鑑定評価額の 主な差異要因 (注1)		
					第26期末 (百万円)	第27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27期末			CR	収入	費用
B-31	セレニテ新大阪	1,148	1,180	19	1,200	1,200	0	3.7%	3.5%	3.9%			
B-33	レジデンス錦糸町	700	728	41	791	770	▲21	3.6%	3.4%	3.8%			○
B-34	マイスターハウス川崎	709	737	77	810	815	5	3.7%	3.5%	3.9%		○	
B-35	リエス鶴舞	1,082	1,113	166	1,280	1,280	0	4.0%	3.8%	4.2%			
B-38	シルフィード東品川	961	988	61	1,050	1,050	0	3.5%	3.3%	3.6%			
B-39	ロイヤルブルーム	1,100	1,087	202	1,290	1,290	0	3.9%	3.7%	4.0%			
B-40	エバースクエア同心	609	630	▲3	624	627	3	3.9%	3.7%	4.1%		○	
B-42	キャニスコート上新庄	1,359	1,391	▲11	1,380	1,380	0	4.1%	3.9%	4.3%			
B-43	インベリアル鳳	845	916	▲38	878	878	0	3.9%	3.7%	4.1%			
B-44	メゾン西馬込	791	815	54	862	870	8	3.7%	3.5%	3.9%		○	
B-45	ミュージアムⅡ	630	655	81	727	737	10	3.7%	3.5%	3.9%		○	
B-49	プラウランド堀田	1,375	1,434	85	1,490	1,520	30	4.2%	4.0%	4.4%		○	
B-50	Nasic望が丘	695	720	39	760	760	0	4.2%	4.0%	4.4%			
B-51	セントレイクセブ代官町	962	1,002	37	1,060	1,040	▲20	3.9%	3.7%	4.1%		○	
B-52	ベルファース川原通	860	897	10	906	908	2	4.2%	4.0%	4.4%		○	
B-53	アーバス茨木	1,800	1,918	81	1,990	2,000	10	3.8%	3.6%	4.0%			○
B-54	アーバネックス銀座東Ⅱ	1,750	1,795	524	2,280	2,320	40	2.9%	2.7%	3.0%	○		
B-55	アーバネックス戸越銀座	2,700	2,209	1,220	3,430	3,430	0	3.1%	2.9%	3.3%			
B-56	アンビックス・ブリア	805	860	32	892	893	1	3.7%	3.5%	3.9%		○	
住宅小計		67,715	65,870	18,741	84,069	84,612	543						
その他													
	小滝橋パシフィカビル	3,350	3,306	343	3,560	3,650	90	3.5%	3.3%	3.6%		○	
C-4	ストリートライフ本社底地	1,990	2,029	20	2,050	2,050	0	-	4.2%	-			
C-5	FORECAST品川@LABO	8,200	8,245	194	8,390	8,440	50	3.5%	3.3%	3.7%			○
C-6	ホテルリソルスステイ秋葉原	6,250	6,316	1,323	-	7,640	-	3.5%	3.3%	3.6%		○	
C-7	スマイルホテルプレミアム函館五稜郭	2,700	2,746	63	-	2,810	-	4.8%	4.6%	5.0%			○
その他小計		22,490	22,644	1,945	14,000	24,590	140						
全体合計		256,272	256,562	75,089	301,679	331,652	4,183						

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》

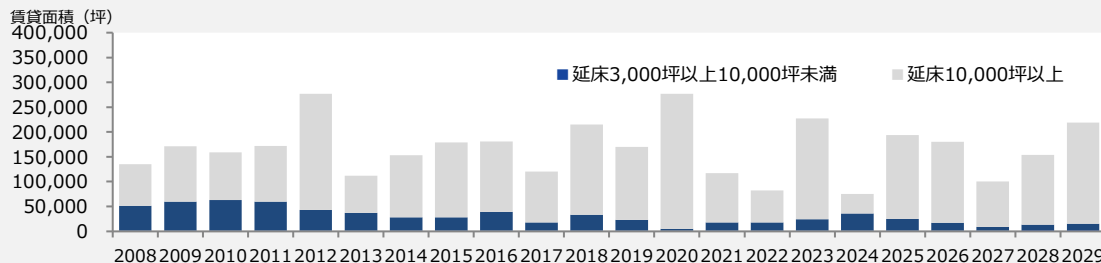
平均想定成約賃料（円/坪）



出典：シービーアールイー株式会社

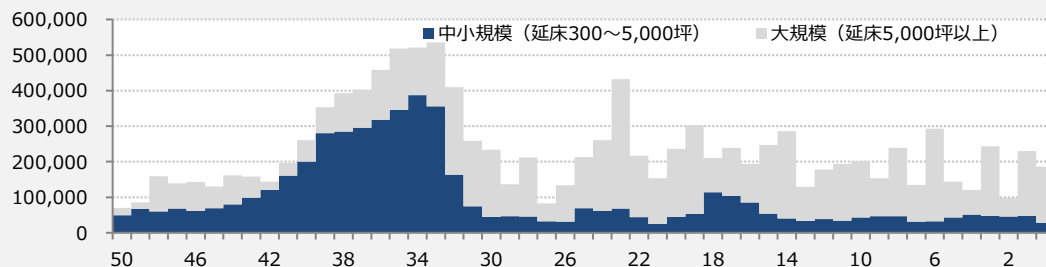
中規模オフィスビルの特性 2) 限定的な供給（良好な需給バランス）

《東京23区供給量》



出典：「【東京23区】オフィス新規供給量2026」（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】オフィスビルミッド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



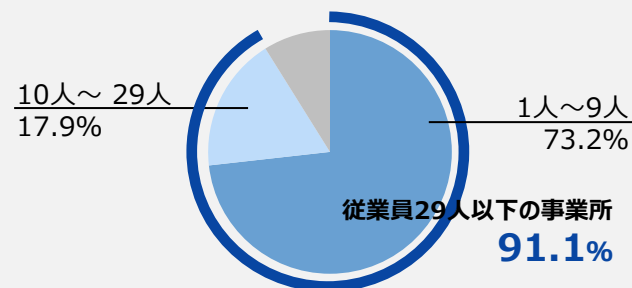
Bクラス以下オフィス
＝中規模オフィス



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区従業員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。

■ GRESBリアルエステイト評価への参加



G R E S B
REAL ESTATE
★★★★☆ 2025

本投資法人は2025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・コンポーネント、パフォーマンス・コンポーネント、共に優れていることを表す「Green Star」を9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6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。

■ 気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD）（注1）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。

（注1）2024年より、国際サステナビリティ基準審議会（ISSB）が、TCFDの役割を引き継ぎ、企業の気候関連情報開示の状況をモニタリングしています。

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

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）

■ CDP気候変動プログラムへの参加

NEW



本投資法人は、2025年評価において初めてCDPに参加し、リーダーシップレベル（A、A-）、マネジメントレベル（B、B-）、認識レベル（C、C-）、情報開示レベル（D、D-）の8段階評価で「B」スコアを取得しました。

CDPは、世界で唯一の独立した環境情報開示システムを運営する国際的な非営利団体です。2025年は、22,100社を超える企業がCDPのプラットフォームを通じて情報を開示し、そのうち20,000社がスコアを付与されています。

サステナビリティに関する取組み（環境）

■ サステナビリティ目標

（1） エネルギー消費原単位の削減目標設定

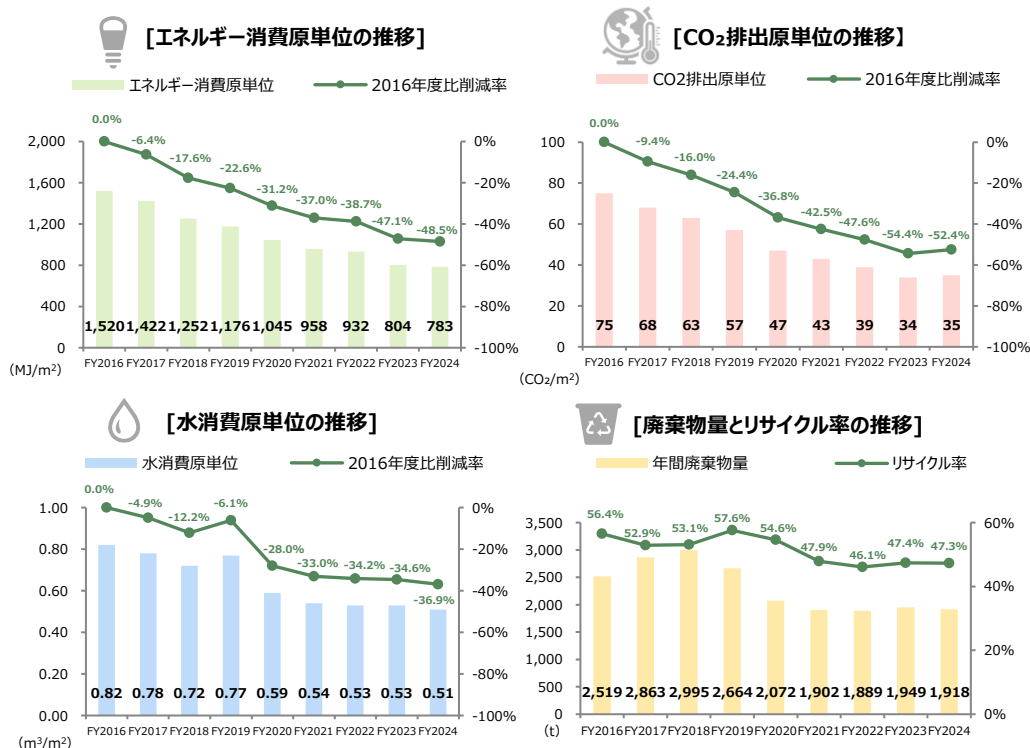
- ・ポートフォリオ全体において、省エネ法に則り、毎年1%の原単位の低減を目標とする。
- ・温暖化対策関連の地方条例等で別に目標が必要な場合は、個別に目標値を設定する。

（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。
- ・GHG排出量の削減目標として、2030年度末までにCO₂排出量を原単位ベースで2016年度比50%削減と設定し、取り組んでいます。



■ 環境認証取得の状況



合計 29件 **52.40%** (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%pt

■ 第27期：環境認証取得物件 NEW

浦和ガーデンビル



タワーコート北品川



■ 照明LED化実施状況

用途	実施面積	延床面積	専有部	
			専有部	共用部
全体 (実施率)	202,502㎡ (52.2%)	388,290㎡	302,268㎡	86,021㎡
オフィス・その他 (実施率)	166,155㎡ (65.7%)	252,907㎡	189,874㎡	63,033㎡
レジデンス (実施率)	36,346㎡ (26.8%)	135,382㎡	112,393㎡	22,988㎡

102物件※中84物件でLED化を実施済

※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・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の設置

保有するオフィス・住宅の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。また、本投資法人のESGへの取り組みも掲示しております。



NORE伏見



ロイヤルブルーム

サイクルポートの設置

オフィスビルの敷地内の土地を一部提供し、自転車のサイクルポートとして運営しています。また、電動キックボードのシェアリングサービス「LUUP」のポート設置も提供し、回遊性の高まりによる街の魅力向上や地域・観光の活性化等、幅広い効果が期待されます。



イトーピア岩本町一丁目ビル



FORECAST 五反田WEST

■ 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	28名
不動産証券化マスター	10名
証券アナリスト	5名
一級建築士	4名
不動産鑑定士	1名
公認会計士	1名
税理士	1名
米国証券アナリスト（CFA）	1名

2025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)	第27期 489,254千円
運用報酬2 (DPU連動)	NOI×DPU変動率 (注1) ×2.5% (上限料率)	第27期 158,762千円
●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27期 202,500千円
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27期 274,000千円

スポンサーによるセイムポート出資

メインスポンサーの S B I ホールディングス	本投資法人の投資口62,000口を保有 (第27期末時点)
-----------------------------	-------------------------------

資産運用会社役員及び従業員によるセイムポート

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: S B I 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》

利害関係者との間での運用資産に関する取引に係る意思決定フロー

担当部署による起案

上申

コンプライアンス・オフィサーによる審査

上申

コンプライアンス委員会による審議・決議

コンプライアンス委員会の決議に社外委員の実質的拒否権付与

可決

投資委員会による審議・決議

投資委員会の決議に社外委員の実質的拒否権付与

可決

取締役会による審議・決議

可決

本投資法人役員会の承認及び本投資法人の同意 (注2)

利害関係者取引につき本投資法人役員会における事前承認制を採用

《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

(注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。

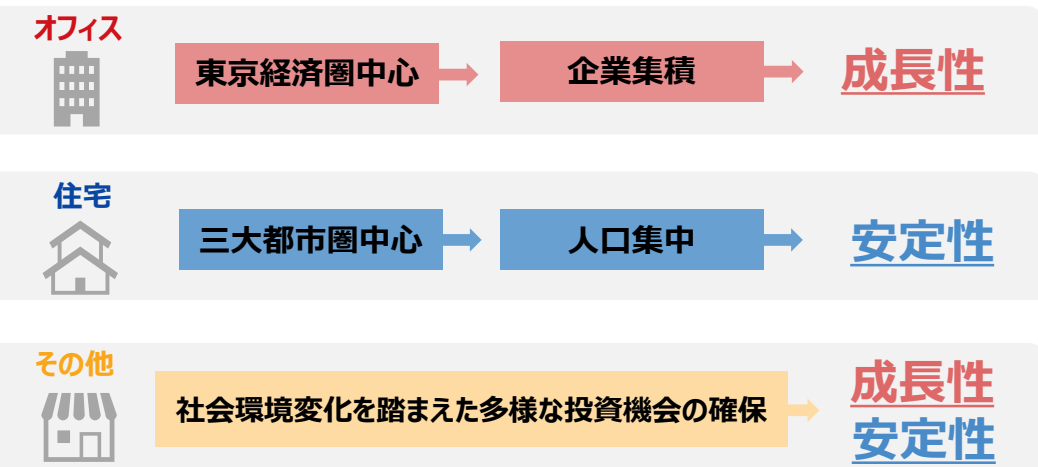
《投資基準》

総合型リートの特徴を活かし、収益の「成長性」と「安定性」をより重視したポートフォリオの構築を目指す

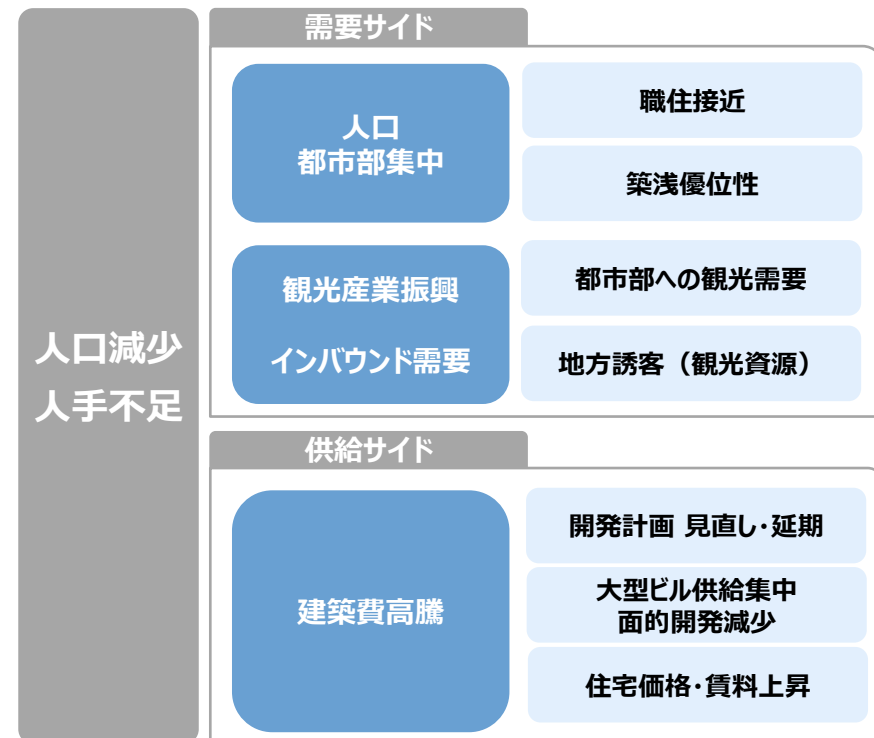
	全体での 用途別投資比率	各用途における地域別投資比率
オフィス	50%以上	東京経済圏60% (東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいう)
住宅	50%以下	三大都市圏60%以上(注)
その他	50%以下	地域別投資比率の定めなし

(注1)「三大都市圏」とは、東京経済圏、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）をいいます。

《各用途の投資特性》



日本リートの環境認識



人口減少
人手不足

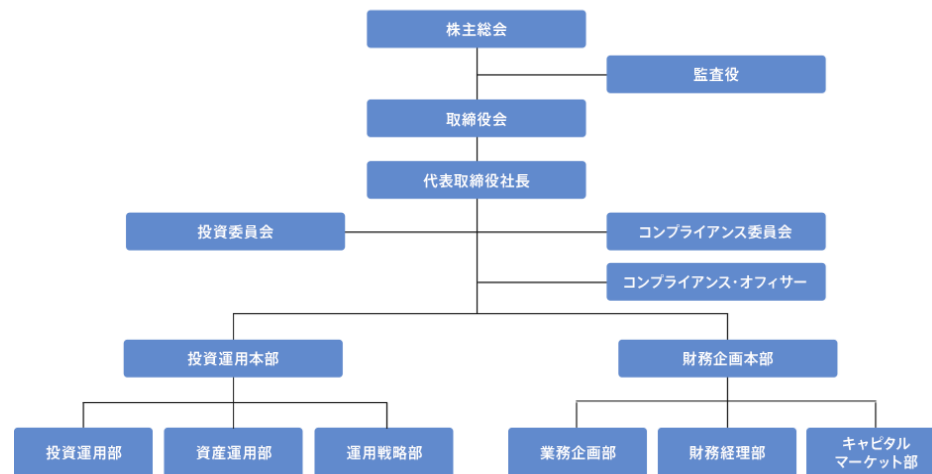


- ▶ 建築費高騰により、既存物件の競争力は向上
 - ▶ 働きやすさや採用強化の観点から、築浅物件に優位性
 - ▶ 面的開発減少により、サブエリアに需要が染み出し
- ➡ 三大都市圏を中心としたエリアの中規模築浅オフィスに優位性あり

《資産運用会社の概要》

商号	S B I 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

《組織図》



《スポンサーサポート体制》

スポンサー各社のサポート体制の活用



出資比率
67.0%



出資比率
18.0%



アジリティ・ホールディングス
株式会社

出資比率
15.0%

- **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（S B I 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）
ホテル投資運営体制のサポート（アジリティから）
- **S B I 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（S B I 及びアジリティから）

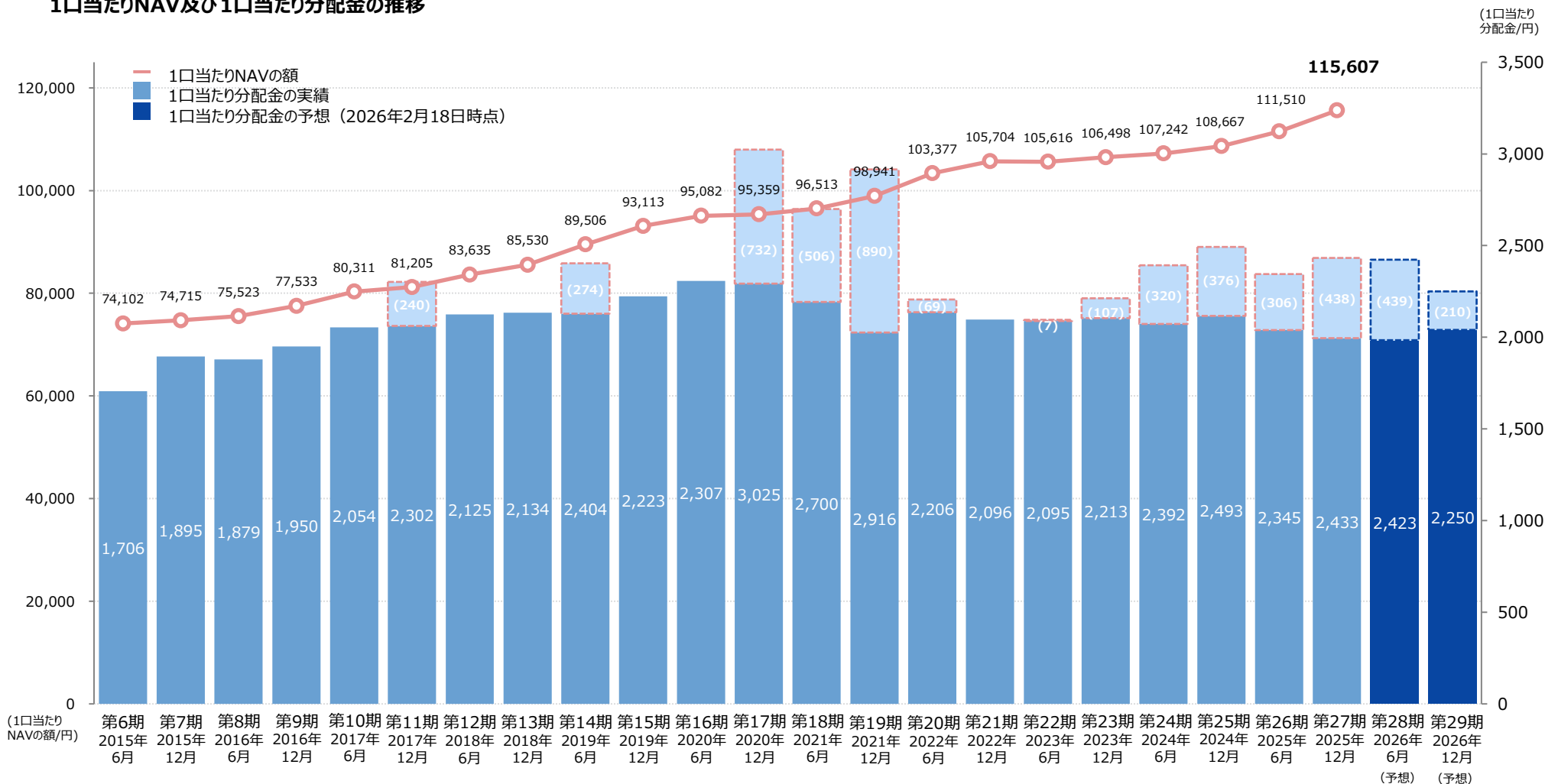
● 不動産・市場動向調査

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）

第27期1口当たり分配金は2,433円

1口当たりNAVは115,607円、前期比4,097円（3.5%）の増加

1口当たりNAV及び1口当たり分配金の推移



(注1) 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、不動産売却益、不動産等交換差益または内部留保の取崩しによる1口当たり分配金の増加額を表します。

(注2) 第24期～第28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。

(注3) 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（2024年12月期）以前の各数値については比較を容易にするために、分割後の発行済投資口数に換算して記載をしています。



A-1
FORECAST西新宿



A-3
FORECAST四谷



A-4
FORECAST新宿AVENUE



A-5
FORECAST市ヶ谷



A-6
FORECAST三田



A-9
グリーンオーク茅場町



A-10
グリーンオーク九段



A-11
グリーンオーク高輪台



A-16
広尾リープレックス・ビズ



A-17
芝公園三丁目ビル



A-21
イトーピア岩本町二丁目ビル



A-22
イトーピア岩本町一丁目ビル



A-23
イトーピア岩本町ANNEXビル



A-24
ビジョンビル



A-25
FORECAST人形町



A-26
FORECAST人形町PLACE



A-28
西新宿三晃ビル



A-29
飯田橋リープレックス・ビズ



A-31
西五反田8丁目ビル



A-32
藤和東五反田ビル



A-33
FORECAST高田馬場



A-39
イトーピア清洲橋通ビル



A-41
I・S 南森町ビル



A-45
虎ノ門桜ビル



A-46
ラ・パリエ AKASAKA



A-47
神田オーシャンビル



A-49
FORECAST茅場町



A-50
FORECAST
早稲田FIRST



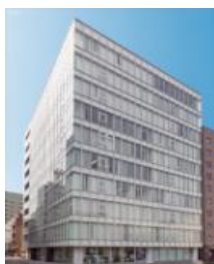
A-51
FORECAST
五反田WEST



A-52
大宮センタービル



A-53
三井住友銀行高麗橋ビル



A-54
NORE伏見



A-55
NORE名駅



A-56
ホームートホライゾンビル



A-58
藤和神田錦町ビル



A-59
友泉東日本橋駅前ビル



A-60
広尾ONビル



A-61
TK五反田ビル



A-62
五反田さくらビル



A-64
アルテビル肥後橋



A-65
ダイヤビル名駅



A-66
天翔御茶ノ水ビル



A-67
FORECAST亀戸



A-68
NRT神田須田町ビル



A-69
リードシー目黒不動産前



A-70
ザ・スクエア



A-71
築地フロント



A-73
天翔新橋5丁目ビル



A-76
30山京ビル



A-77
FORECAST博多呉服町



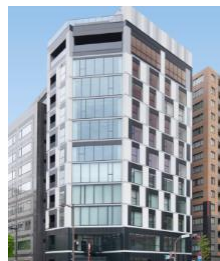
A-78
浦和ガーデンビル



A-79
NW SQUARE



A-80
FORECAST四日市



A-81
CIRCLES日本橋浜町

ポートフォリオ一覧 (3/4) 取得予定資産取得後



B-1
タワーコート北品川



B-2
スカイヒルズN11



B-4
マイアトリア栄



B-5
マックヴィアージュ平安



B-7
シエル薬院



B-8
神田リープレックス・リズ



B-9
スブランドイッド難波



B-10
レジデンス広尾



B-11
レジデンス日本橋箱崎



B-12
Primegate 飯田橋



B-13
レジデンス江戸川橋



B-16
ドミール北赤羽



B-17
ドミール北赤羽



B-18
スブランドイッド新大阪Ⅲ



B-19
ゼフェロス南堀江



B-20
シャルマンフジ大阪城南



B-21
ピアチエーレ文の里



B-22
ヴァルトパーク南大井



B-23
リュウキュウ九条



B-25
ラルテ中津



B-26
シティヒルズ安堂寺



B-27
エルミタージュ新栄



B-28
サン・名駅南ビル



B-30
DeLCCS KASAI



B-31
セレンテ新大阪



B-33
レジデンス錦糸町



B-34
マイスターハウス川崎



B-35
リエス鶴舞



B-38
シルフィード東品川



B-39
ロイヤルブルーム



B-40
エバースクエア同心

ポートフォリオ一覧 (4/4) 取得予定資産取得後

Appendix



B-42
キャニスコート上新庄



B-43
インベリアル鳳



B-44
メゾン西馬込



B-45
ミューズ両国II



B-49
プラウランド堀田



B-50
Nasic望が丘



B-51
セントレイクセブ代官町



B-52
ベルファース川原通



B-53
アーバス茨木



B-54
アーバネックス銀座東Ⅱ



B-55
アーバネックス戸越銀座



B-56
アンビックス・プリア



B-57
プライムガーデン赤塚



C-1
小滝橋パシフィカビル



C-4
ストリートライフ本社底地



C-5
FORECAST品川@LABO



C-6
ホテルリソルステイ秋葉原



C-7
スマイルホテルプレミアム
函館五稜郭



C-8
innoba大田



C-7
ホテルリソル秋葉原



C-8
THE BASEMENT HOTEL
Osaka Honmachi



C-9
ケーユー川越
インター店底地

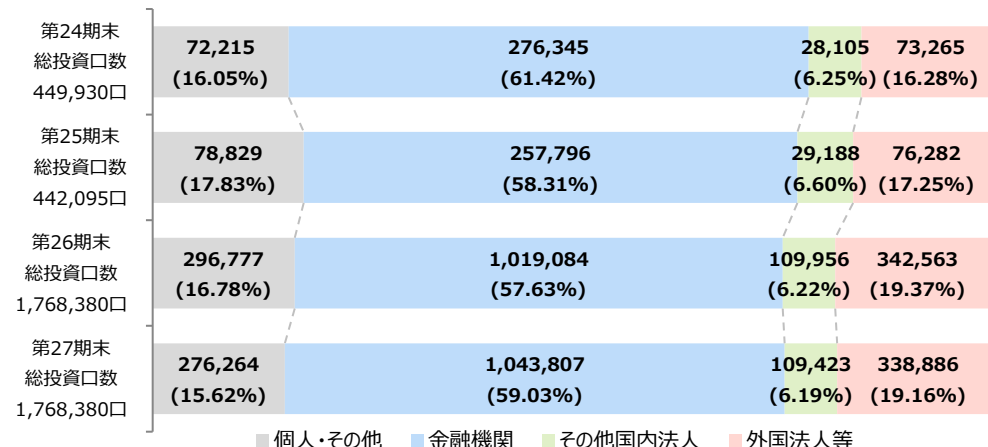
投資口価格の推移と投資主の状況

投資口価格の推移 2025年1月6日～2025年12月30日



(注1) 東証REIT指数は2025年1月6日時点の本投資法人投資口価格(77,550円)を基準として指数化しています。

所有者属性別の投資口の割合推移



(注2) 2024年12月31日を基準日とし、2025年1月1日を効力発生日として、投資口1口につき4口の割合による投資口分割を行いました。

第27期末（2025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）	403,671	22.83%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	284,777	16.10%
3	野村信託銀行株式会社（投信口）	95,851	5.42%
4	S B I ホールディングス株式会社	62,000	3.51%
5	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	26,425	1.49%
6	JPMorgan証券株式会社	24,831	1.40%
7	JP MORGAN CHASE BANK 385781	24,470	1.38%
8	日本証券金融株式会社	23,758	1.34%
9	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	21,772	1.23%
10	株式会社日本カストディ銀行（信託口4）	15,480	0.88%
合計		983,035	55.59%

所有者属性別の投資主数の割合

第27期末（2025年12月期）				
	投資主数	割合	投資口数	割合
個人・その他	16,572	95.83%	276,087	15.61%
金融機関	99	0.57%	1,043,807	59.03%
その他国内法人	328	1.90%	109,423	6.19%
外国法人等	294	1.70%	339,063	19.17%
合計	17,294	100%	1,768,380	100%

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。

- P11**
- 2026年2月18日時点の築年数を記載しています。
 - 譲渡資産の含み損益率は、「(第27期(2025年12月期) 鑑定評価額÷第27期末帳簿価額-1) ×100」を記載しています。
取得資産の含み損益率は、「(取得時の鑑定評価額÷想定圧縮後帳簿価格-1) ×100」を記載しています。
 - 譲渡資産のレントギャップは「(2025年12月末現在の基準階平均坪単価賃料÷第27期(2025年12月期) 末時点の当社査定による新規想定成約賃料(坪単価)-1) ×100」を記載しています。
取得資産のレントギャップは「(取得予定日時点の想定基準階平均坪単価賃料÷鑑定評価書における新規想定成約賃料(坪単価)-1) ×100」を記載しています。
 - 取得資産及び譲渡資産の減価償却費は、本投資法人が定額法に基づいて試算した、第28期(2026年6月期)～第33期(2028年12月期)の2025年12月19日時点の見込数値の合計額をそれぞれ記載しています。
 - 当社作成の修繕計画に基づく第28期(2026年6月期)～第33期(2028年12月期)の見込数値の合計額をそれぞれ記載しています。
- P25**
- 「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ビル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選べて全て計上、第25期以降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)
- P26**
- 「賃料増減率」は、(テナント入替後の賃料総額-テナント入替前の賃料総額) ÷ テナント入替前の賃料総額) 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。
 - 「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。
- P27**
- 「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。
 - 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。
- P28**
- 「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。
 - 「マーケット賃料」は、第22期及び第23期の数値は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、第24期以降の数値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。
 - 「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。
- P30**
- 「入替賃料増減率」は、(テナント入替後の賃料総額-テナント入替前の賃料総額) ÷ テナント入替前の賃料総額) として各期計算しています。
 - 「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。

- P31**
- 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)
- P38**
- 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。
 - 営業収益等には消費税等は含まれていません。
 - 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
 - ・ベアアウトレシオ (FFO)
(分配金総額 - 不動産等売却損益 + 圧縮積立金等) ÷ FFO
 - ・ベアアウトレシオ (AFFO)
(分配金総額 - 不動産等売却損益 + 圧縮積立金等) ÷ AFFO
 - ・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
 - 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。
- P49**
- キャプレートに変動があった場合はCRに、キャ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。キャ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。

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**

キャピタルマーケット部

TEL:03-5501-0088

E-mail:cmd@sbi-sra.co.jp

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