

本資料は、2026年3月11日（水）開催の決算説明会における発言に基づいて作成されたものです。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。また、本資料は、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等を目的として作成されたものではありません。また、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。なお、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。

日本リート投資法人（NRT）

2025年12月期(第27期)決算説明会における主なQ&A（要旨）

日時：2026年3月11日（水） 16時00分～16時20分

発表者：SBIリートアドバイザーズ株式会社 代表取締役社長 岩佐 泰志

*質問順に掲載しています。

Q1: オフィスおよび住宅の需要が強く、賃料増額交渉も順調に進んでいるように見受けられるが、現時点での2026年6月期および2026年12月期の見通しについて伺いたい。特に住宅は繁忙期を迎え、テナント入替も多い時期だと思うが状況はどうか。

（回答）

2026年6月期のオフィスの入替・更新時賃料増減額は、2025年12月期実績に対し、すでに約8割の進捗となっている。運用期間としては残り3か月を有しており、最終的に前期実績に匹敵する水準の賃料増額を確保できると見込んでいる。

住宅については、2025年12月期に月額78万円の賃料増額を実現したが、現時点でその約半分の進捗となっている。現在繁忙期に入っており、今後3か月のリーシング活動を通じて、引き続き賃料増額を積み上げられると考えている。

住宅は繁忙期を迎えているが、従前より契約更新されるテナントの割合が高くなっている印象である。テナント退去があった住戸については、順調にリーシングが進んでいる。

Q2: 今回の公募増資に対する投資家の反応はどうか。また、資産入替は継続されるのか。加えて、今後の取得は大都市圏のオフィスあるいはホテルが中心となるのか。

（回答）

今回の公募増資については、P/NAV倍率が1倍を下回る局面での実施であったことから、発行タイミングについては一部投資家より厳しい意見も寄せられた。一方で、取得物件は割安に取得できており、インプライドキャップレートを上回る収益性が確保されている点、さ

らにレバレッジの低下や EPU の押し上げにつながるという案件の作り込みについては、一定の評価をいただいたと考えている。

今回の増資は、当社にとって資産入替の一環という位置づけであり、今後もポートフォリオの質的向上を目的に、適切な入替を継続する方針である。

取得パイプラインについては、今後の内部成長が期待できる大都市圏のオフィスおよびホテルが中心となっている。オフィスやホテル以外でも、今回スポンサーから取得した「プライムガーデン赤塚」のように、条件面で魅力的な案件がある場合には、総合型リートの強みを活かしてアセットタイプに拘らず柔軟に取得を検討していく。

Q3: DPU 下限目標 2,250 円について、金利の上昇要因もあるとはいえ、足元では良い物件の取得も進んでおり、やや保守的な水準のようにも見える。どのように考えればよいか。

(回答)

2026 年 12 月期の DPU 下限目標である 2,250 円については、物件売却益を除いた EPU ベースでは、現時点では十分に到達していない状況。賃料増額は引き続き好調に推移しており、EPU の向上に向けた取り組みは継続していく。

一方で、DPU と EPU の差額にあたる部分については、物件売却の譲渡益又は内部留保の取崩しによって確保する計画だが、2026 年 12 月期の物件売却は決議済みのものがまだないため、現時点では DPU は内部留保の取崩しを前提に下限目標である 2,250 円に設定している。

保守的とのご指摘については、NRT として、現時点で裏付けの十分でない要素を DPU に織り込むことなく、実現可能性の高い水準を下限目標として設定していることによるものとご理解いただきたい。

以上