

日本リート投資法人 (証券コード : 3296)

第26期決算説明資料

(2025年6月期)

2025年8月15日



NIPPON VISION

真面目に、地道に、堅実に。

01

成長戦略

エグゼクティブ・サマリー	3
戦略的な資産入替の継続	4
運用ガイドラインの一部変更	5
ホテル投資へのスポンサーサポート	6
取得予定物件	7
オフィスの重点投資エリア変更	9
内部成長／賃料増額（オフィス）	10
エンジニアリング・マネジメント	11
戦略的バリューアップ投資	12
継続的な譲渡益の創出	13
投資主価値向上に向けたキャピタルアロケーション	14

04

Appendix

第26期（2025年6月期）決算の概要	31
第27期（2025年12月期）及び	32
第28期（2026年6月期）業績予想の概要	
第27期（2025年12月期）業績予想の概要	33
営業成績及び財産状況の推移	34
資産規模の推移	35
ポートフォリオ概要（第26期末時点）	36
リスク分散の状況（第26期末時点）	37
テナント属性（第26期末時点）	38
住宅テナントデータ（第26期末時点）	39
ティアリングプロジェクト	40
ポートフォリオ一覧	41
物件別利回り	45
鑑定評価サマリー	49
鑑定価格比較表	50
主な解約予告（オフィス・商業施設）	54
独自のリーシングサービス	56
サステナビリティに関する取組み	57
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	61
スポンサーサポート	62
SBIグループ・バリューチェーン	63
中規模オフィスの特性	64
投資主価値の推移	65
投資口価格の推移と投資主の状況	66
注記集	67

※Section03以降の注記については、Appendix内P.67の注記集に記載しています。

02

第26期（2025年6月期）の決算概要及び予想

決算ハイライト	16
第26期（2025年6月期）決算の概要	17
第27期（2025年12月期）及び	18
第28期（2026年6月期）業績予想の概要	
EPU成長に向けて	19

03

第26期（2025年6月期）の運用状況

稼働率とフリーレント期間	21
テナント入退去状況（オフィス）	22
テナント契約更新状況（オフィス）	23
賃料増減額とレントギャップ（オフィス）	24
テナント入退去状況及び稼働率（住宅）	25
賃料増減額（住宅）	26
財務運営	27
サステナビリティに関する取組み（サマリー）	29

01 | 成長戦略

前期に発表した成長戦略のもと、ポートフォリオ強靱化に向けた取組みを着実に推進

資産入替 (外部成長)	ポートフォリオのクオリティ向上に資する戦略的入替の実施	
	<譲渡資産> 計12物件 286億円 平均築年数 32.0年 NOI利回り 3.8%	<取得資産> 計9物件 244億円 平均築年数 5.9年 NOI利回り 4.5%
	マーケット環境の変化に柔軟に対応した運用ガイドラインの一部見直し ▶ インフレ耐性のあるホテルへの投資開始とアセット区分別投資比率の変更 ▶ オフィス投資重点エリアの拡張	
内部成長	オフィステナント入替／契約更新に伴う賃料増額は、入替が少なく、目標の+5%/期に及ばずも、第27期の賃料増減率（売却予定物件控除後）は、+ 4.8 %/期を見込む	
	戦略的バリューアップ投資効果見込 NOI+ 84 百万円／年 ▶ うち、第26期実施済分 +22百万円／年、第27期以降実施予定分 +61百万円／年	
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26期実績24億円、第27期予想30億円、第28期予想12億円 (うち、内部留保) 第26期実績19億円、第27期予想22億円、第28期予想9億円	
	市場環境と資本コストを意識した投資主価値向上に資する最適なアロケーション実施	

築年数若返りによるポートフォリオのクオリティ向上とホテルへの投資開始でインフレ耐性強化を図る

譲渡資産	第26期	第27期	第28期
	オフィス FORECAST新常盤橋 (2025/5/27譲渡) 住宅 メルヴィ洗足 (2025/6/30譲渡)	オフィス 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) 住宅 天神東レジデンス 南堀江シエロ 南堀江グランデ 南堀江リオ (2025/8/27譲渡) 商業 BECOME SAKAE (2025/9/30譲渡)	オフィス FORECAST桜橋 (2026/1/13譲渡)
	12物件 譲渡価格 286億円 平均築年数 32.0年 NOI利回り 3.8%		

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26期		第27期		第28期
	住宅		オフィス	ホテル	オフィス R&D
	 アーバス茨木 (2025/3/31取得)  アンビックス・プリア  アーバネックス 戸越銀座 (2025/5/27取得)  アーバネックス 銀座東Ⅱ		 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)  innoba大田 (2026/1/14取得)
	本投資法人 初のホテル投資				
9物件 取得価格 244億円 平均築年数 5.9年 NOI利回り 4.5%					

(注1) 前期の決算発表日(2025/2/19)以降に取得・譲渡を決定した物件についてのみ記載しています。

(注2) 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。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。なお、「FORECAST桜橋」については、第26期のNOI実績を基に算出しています。

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し、市場環境に応じて、成長を見込める物件を機動的に取得することができるよう、投資基準を一部変更

- ▶ 「オフィス」がメインのポートフォリオであることは不変だが、インフレ耐性がありアップサイドが見込めるホテルへの投資を開始
- ▶ 「オフィス」の重点投資エリアを「都心6区」から「東京経済圏」へ拡大、底堅い需要・賃料上昇余地が見込めるエリアにも投資
- ▶ 「商業施設その他」を「その他」へ変更、「その他」は特定の用途に限定せず、「成長性」と「安定性」を見込める用途に投資

現状

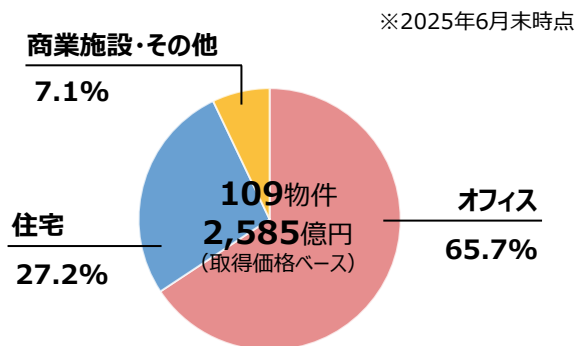
	全体での用途別投資比率	各用途における地域別投資比率		
		三大都市圏(注2)		政令指定都市等
		都心6区(注1)		
オフィス	50%以上	60%以上	40%以下	20%以下
住宅	50%以下	60%以上		40%以下
商業施設 その他	20%以下	地域別投資比率の定めなし		

→

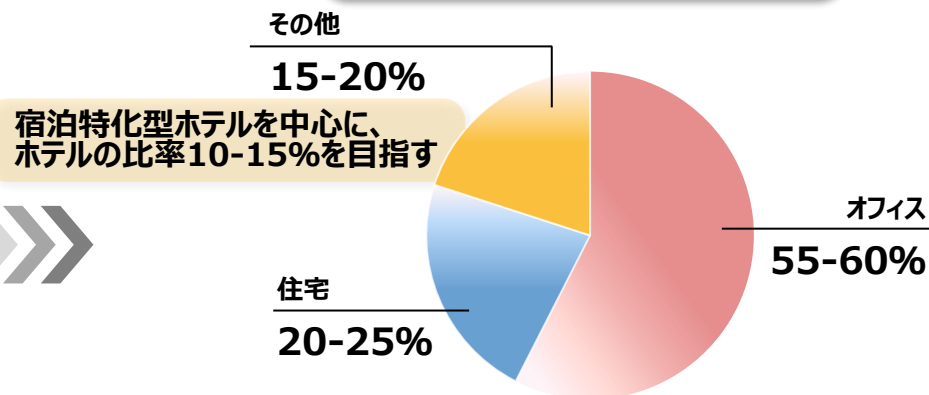
変更後(注3)

	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
その他	50%以下	地域別投資比率の定めなし

ポートフォリオの用途別割合



今後のポートフォリオのイメージ



(注1) 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。

(注2) 三大都市圏とは東京経済圏（大阪府、京都府及び兵庫県）及び名古屋経済圏（愛知県、岐阜県及び三重県）をいいます。

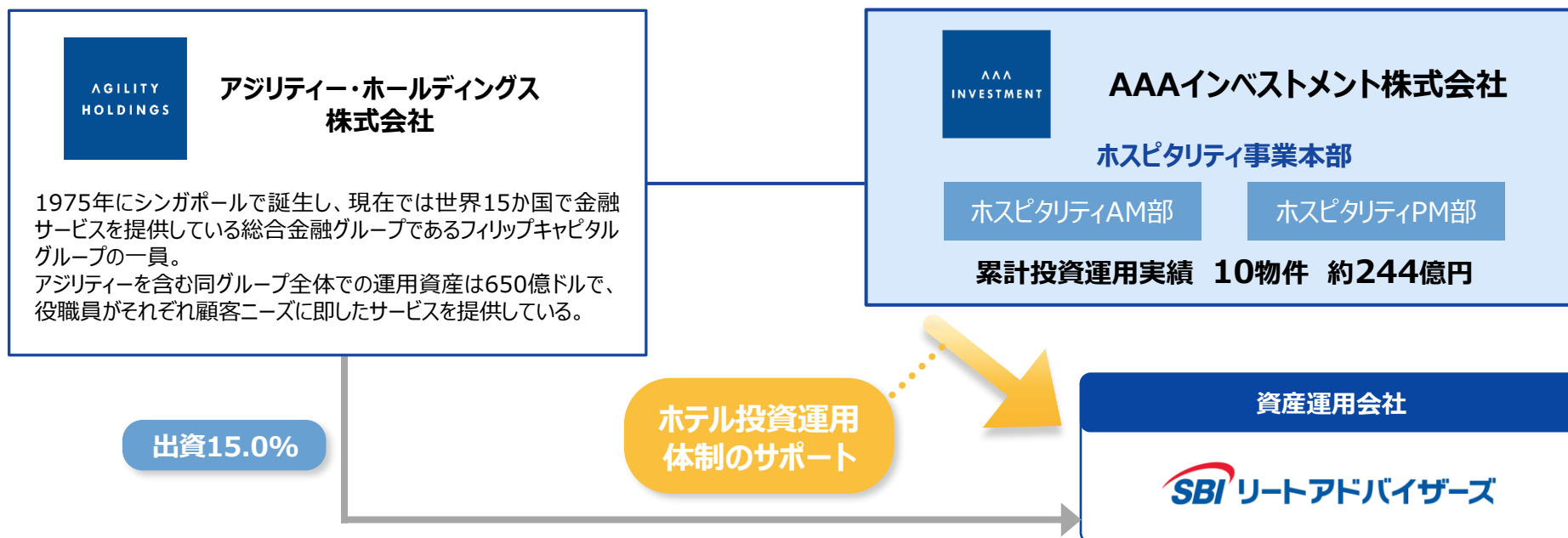
(注3) 2025年9月19日に開催予定の本投資法人の投資主総会において規約の一部変更に係る議案が承認されることを停止条件として、本資産運用会社における社内規程（運用ガイドライン）を一部改正する予定です。

豊富なホテル投資運用実績を有するメインスポンサーグループのサポートに加えて、国内外のホテル投資運用で知見を有するAAAインベストメント（サブスポンサーグループ）によるサポート体制を整備

■メインスポンサーグループの投資運用実績

SBIグループ 累計投資運用実績 38物件 約1,474億円	 	THE BASEMENT HOTEL Osaka Honmachi（大阪本町PJ）  
---	---	---

■サブスポンサーグループからのサポート



本投資法人初のアセットタイプであるホテルの取得
アップサイドが見込める変動賃料型ホテルを中心に、市況を見ながら固定賃料型とバランスよく投資していく

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		
取得予定価格	6,250百万円	鑑定評価額	7,630百万円
鑑定NOI利回り	4.3%	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		

スマイルホテルプレミアム函館五稜郭 ホテル



概要

立地

函館市電「五稜郭公園前」駅徒歩3分、観光名所「五稜郭公園」近接で利便性・集客力が高い。

観光・商業環境

周辺に商業施設や飲食店が充実し、観光客にとって魅力的なエリア。

客室構成

全190室でダブル比率が高く、コスト重視の宿泊客からレジャーにも対応。



所在地	北海道函館市本町8-15		
取得予定価格	2,700百万円	鑑定評価額	2,800百万円
鑑定NOI利回り	5.0%	総客室数	190室
竣工年月日	2020年4月30日	取得日	2025年9月26日
賃貸形態	固定賃料		

NW SQUARE オフィス



概要

交通至便な立地

地下鉄「北12条」駅徒歩3分、JR「札幌」駅徒歩8分。
北海道大学など教育機関が周辺に集積。

柔軟に需要に対応する中規模オフィス

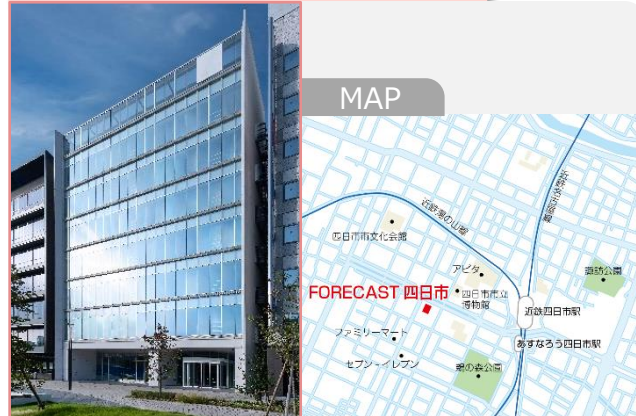
延床約655坪、無柱・整形フロアでレイアウト自由。
中規模オフィス需要に対応。

充実設備で競争力あり

天井高2,650mm、OAフロア、個別空調、LED照明、
ロードヒーティング完備。

所在地	北海道札幌市北区北11条
取得予定価格	1,700百万円
鑑定評価額	2,040百万円
鑑定NOI利回り	4.8%
竣工年月日	2022年12月27日
取得日	2025年8月29日

FORECAST四日市(注1) オフィス



概要

鉄道・道路アクセスに優れた立地

「近鉄四日市」駅、「あすなろう四日市」駅から徒歩5分、
中央通り沿いで視認性も高い。

産業集積地としての高い需要

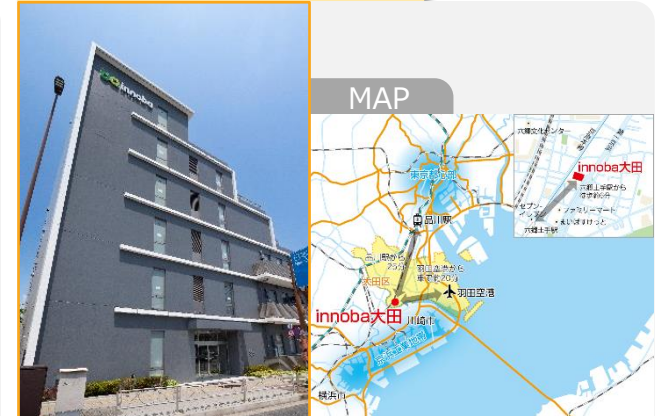
四日市市は多様な産業が集まる都市で、営業拠点としての
ニーズが見込まれる。

希少性の高い大型オフィス物件

延床約1,576坪・天井高2,800mm・基準階182坪の無
柱・整形フロアで、BCP対応も充実。

所在地	三重県四日市市市鵜の森
取得予定価格	3,531百万円
鑑定評価額	3,870百万円
鑑定NOI利回り	5.0%
竣工年月日	2022年9月29日
取得日	2026年1月14日

innoba大田(注2) R&D



概要

交通利便性と視認性の高い立地

京急「六郷土手」駅徒歩5分、「第一京浜」沿いで視認
性良好。品川・横浜・羽田空港・新幹線へのアクセスも
優れている。

研究開発拠点としての高い需要

駅近で人材確保に有利。全国展開を行う製造業や輸出
企業のR&D拠点として適した立地。

高スペックのシェア型施設

床荷重最大1.5t/㎡、給排水設備の引込が可能で多
様な研究・製造ニーズに対応。

所在地	東京都大田区仲六郷
取得予定価格	3,158百万円
鑑定評価額	3,300百万円
鑑定NOI利回り	4.1%
竣工年月日	2023年8月31日
取得日	2026年1月14日

(注1) 本書日付現在、本物件の名称は「d_II YOKKAICHI」ですが、2025年10月1日付で「FORECAST四日市」に変更予定であるため、変更後の名称を記載しています。

(注2) 本物件の準共有持分90%を取得する予定です。

底堅い需要を背景に今後の賃料上昇が見込める、東京経済圏のサテライト都市や地方主要都市への投資も拡大

日本リートの環境認識



今後注力するアセット

オフィス

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

⇒ 三大都市圏を中心としたエリアの中規模築浅オフィス

東京経済圏

さいたま市

大宮センタービル



大宮駅から徒歩3分。
大宮は3つの新幹線と在来線の結節点であり、北関東および上信越の広範囲エリアを管轄する拠点として、支店などのニーズあり。直近1年間は、ほぼ満室状態であり、新規成約は30%を超える賃料UPでの入替実績あり。

さいたま市

浦和ガーデンビル



浦和エリアでは約35年ぶりの供給となる大規模オフィス。
築浅オフィス志向や好調な大宮のオフィスマーケットの波及効果もあり、竣工後約1年で満室に。本投資法人が取得を決定した後、1年で新規賃料は約10%上昇。

地方主要都市

札幌市

NW SQUARE



底堅い需要により、全国的にも低位の空室率。
大規模再開発が複数控える状況であるものの、建築費高騰により新規賃料は上昇の一途を辿っており、割安な賃料水準で供給された既存物件には希少性あり。
取得時点のレントギャップは▲12%と、賃料上昇が期待される。

オフィステナント入替／契約更新に伴う賃料増額は、入替自体が少なく、目標の+5%/期には及ばずも、契約更新時の増減率は過去5期では最高。第27期の賃料増減率(売却予定物件控除後)^(注1)は、+4.8%/期を見込む

賃料増減の推移

A：テナント入替時賃料増減額

B：契約更新時賃料増減額

C：テナント入替及び契約更新対象区画の変更新前賃料合計額

	第22期	第23期	第24期	第25期	第26期
A/C	-0.57%	0.97%	1.09%	1.47%	1.05%
B/C	0.92%	0.76%	1.54%	1.29%	1.63%
(A+B)/C	0.34%	1.73%	2.63%	2.75%	2.68%



第26期 (売却予定物件 控除後)
1.21%
1.72%
2.93%



第27期見込 ^(注2) (売却予定物件 控除後)
2.3%
2.5%
4.8%

🚩 目標の
5%まで
あと一歩

主な増額事例

大宮センタービル



種別

新規入居

TK五反田ビル



賃料改定

大宮センタービル



賃料改定

30山京ビル



賃料改定

従前賃料に対する増加率

35% ↗

27% ↗

13% ↗

12% ↗

背景・経緯

好調なマーケットが背景

マーケット賃料との乖離を埋めるべく、戦略的に交渉

(注1) 賃料増減率(売却予定物件控除後)は、本書日付現在、譲渡決定を公表している物件を除いています。

(注2) 本書日付現在、テナントとの間で賃貸借契約締結前の区画も含みます。

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



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**：NOI向上に寄与する投資

物件収益力の向上
賃料増額/増収施策等

コスト削減
管理コストの削減策

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
省エネ設備の導入や地域コミュニティへの貢献等



築浅物件の取得
減価償却費 > CAPEX



フリーキャッシュの創出



戦略的バリューアップ投資

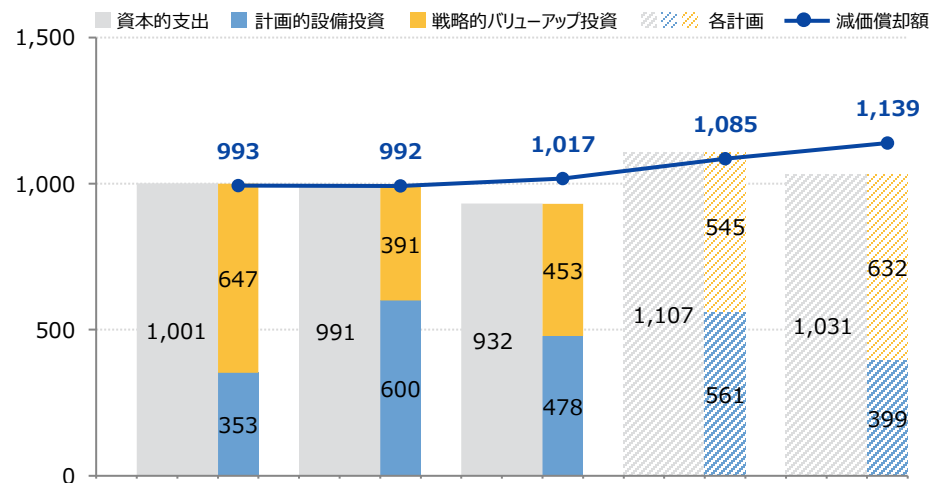


収益向上およびコスト削減



NOIの向上

エンジニアリング・マネジメントの計画額と原資



(百万円)	第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)	第28期 (2026年6月期)
減価償却額 (A)	993	992	1,017	1,085	1,139
資本的支出 (B)	1,001	991	932	1,107	1,031
資本的支出の 割合(B)/(A)	100.7%	100.0%	91.6%	102.0%	90.5%

ポートフォリオ強靱化に向けた取組みを着実に推進

戦略的バリューアップ投資の施策とその効果

第26期（2025年6月期）の実績

物件名	施策
神田オーシャンビル 他2物件	LED改修工事
FORECAST高田馬場 他2物件	駐車場サブリース契約・増額改定
FORECAST五反田WEST	共用部リニューアル工事
FORECAST三田 他2物件	トイレリニューアル工事 衛生陶器更新工事

第27期（2025年12月期）以降の予定

物件名	施策
FORECAST新宿AVENUE 他1物件 藤和東五反田ビル	セットアップ工事 ハーフセットアップ工事
FORECAST市ヶ谷 他4物件	LED改修工事
ゼフェロス南堀江 他1物件	駐車場サブリース契約・増額改定
西五反田8丁目ビル 他3物件	トイレリニューアル工事
NORE伏見	空調照明更新
FORECAST早稲田FIRST	管理人の非常駐化
FORECAST高田馬場	共用廊下美装工事
築地フロント	什器設置

合計

支出額
101
百万円

合計

NOI
+22
百万円／年

FORECAST五反田WEST

共用部リニューアル工事

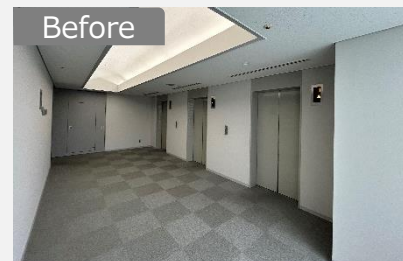
Before



After



Before



After



合計

支出額
414
百万円

合計

NOI
+61
百万円／年

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ながら、投資主価値向上に資する最適なアロケーションを実施

	第26期実績	第27期予定	第28期予定
譲渡物件数	オフィス 2物件 (注1) 住宅 1物件	オフィス 5物件 (注1) 住宅 4物件 商業 1物件	オフィス 1物件
譲渡価格 (注2)	13,520百万円	35,100百万円	
譲渡益 (うち、内部留保)	2,470百万円 (1,934百万円)	3,037百万円 (2,228百万円)	1,289百万円 (902百万円)

(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

(注1) 2024年9月26日公表のとおり、FORECAST新宿SOUTHは2回の分割譲渡となっており、便宜上、第26期と第27期に各1物件としてカウントしています。

(注2) 譲渡先より、個々の物件の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

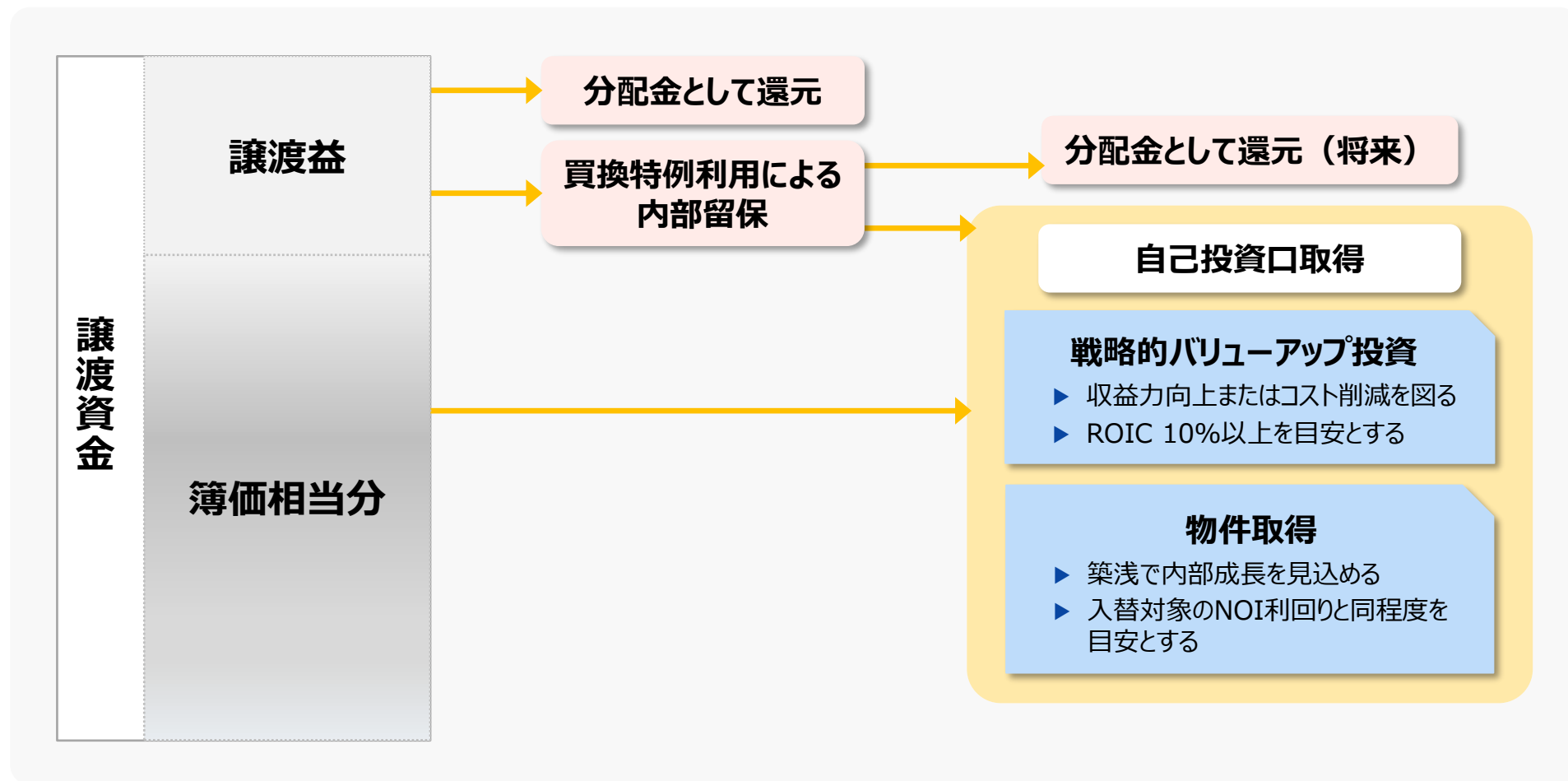
- ▶ インフレ耐性があり、内部成長が見込める物件
- ▶ 築浅で当面の修繕費が少なく、減価償却費と資本的支出の差が大きい物件

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

譲渡資金は、市場環境と資本コストを意識しながら、投資主価値向上に資する最適なアロケーションを実施

アロケーションの考え方



02 第26期（2025年6月期）の決算概要及び予想

第26期 1口当たり分配金 2,345円（予想^(注3)対比+57円）

内部成長

- ▶ 稼働率
総合 97.8%（前期末比▲0.1%）
高稼働を維持
オフィス 97.8% 住宅 98.2%
- ▶ 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
803万円（月額）（前期比+100万円）
投資口1口当たり換算 +27円／期（注1）
- ▶ エンジニアリング・マネジメントによるNOI向上
22百万円（第26期実施分、年換算額）
- ▶ 1口当たりNAV（第26期末時点）
111,510円（前期比+ 2,843円）
含み益の更なる増加 前期比+30億円

外部成長

- ▶ 資産規模（第26期末現在）
109物件 2,585億円（前期対比+78億円）
- ▶ 資産入替^(注2)
第26期実績
売却 3物件 135億円 取得 6物件 176億円
第27期以降（予定）
売却 11物件 351億円 取得 6物件 270億円

財務・ESG

- ▶ 格付AA－（JCR）に変更後、初の投資法人債発行
5年債グリーンボンド 13億円 利率1.346%
- ▶ 環境認証延床面積割合（第26期末時点）
51.4%（前期末比▲0.7%）

第27期

1口当たり予想分配金 2,421円

（予想^(注3)対比+97円）

第28期

1口当たり予想分配金 2,250円

（注1）月額賃料増減額の6か月分を第26期末時点の発行済投資口数1,768,380口で除して算出しています。

（注2）2024年9月26日公表のとおり、FORECAST新宿SOUTHは2回の分割譲渡となっており、便宜上、第26期と第27期に各1物件としてカウントしています。

（注3）2024年12月期決算短信にて公表の予想数値と比較しています。

(百万円)	第25期 (2024年12月期) 実績	第26期 (2025年6月期) 予想 (注1)	第26期 (2025年6月期) 実績	第26期実績 第25期実績 比較 (増減金額)	第26期実績 第26期予想 比較 (増減金額)
	a	b	c	c-a	c-b
営業収益	9,963	10,834	11,013	+1,050	+179
営業費用	▲4,309	▲4,102	▲4,177	+131	▲75
営業利益	5,653	6,731	6,835	+1,181	+103
経常利益	4,889	5,947	6,079	+1,189	+131
当期純利益	4,887	5,946	6,077	+1,189	+131
1口当たり 分配金	2,493円 (注2)	2,288円	2,345円	▲148円	+57円
NOI	6,426	6,295	6,332	▲94	+36
運用日数	184日	181日	181日	-	-

第25期（2024年12月期）実績との比較(c-a)

《主な変動要因》		(百万円)
営業収益の増加		+1,050
賃貸事業収入の減少	既存物件（+86）新規取得物件（+108） 売却物件（▲288）	▲93
不動産等売却益の増加	第25期と第26期の物件売却益の差額	+1,206
水道光熱費収入の減少	季節要因、物件売却の影響	▲77
営業費用の減少		+131
不動産等売却損の減少	第25期物件売却損の剥落	+118
水道光熱費費用の減少	季節要因、物件売却の影響	+56
減価償却費の増加	新規物件取得の影響	▲25
支払地代の減少	FORECAST新宿SOUTH売却（準共有持分50%）	+37
控除対象外消費税の増加	物件売却に伴う課税売上割合の低下	▲42
営業外損益の増減		+8
支払利息の増加	借入・投資法人債利息の増加	▲14

第26期（2025年6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		+179
賃貸事業収入の増加	物件取得による賃料収入の増加	+57
不動産等売却益の増加	FORECAST新常盤橋、メルヴィ洗足の売却益	+89
営業費用の増加		▲75
修繕費の増加	計画外修繕、住宅テナント入替時設備リニューアル等	▲20
減価償却費の増加	新規物件取得の影響	▲11
支払手数料の減少	リーシング費用の減少	+12
控除対象外消費税の増加	物件売却に伴う課税売上割合の低下	▲11
営業外損益の増減		+27
支払利息・融資関連費用の減少	リファイナンス金額の減少等	+10

第26期
内部留保残高

2,984百万円
(前期比+1,930百万円)

(注1) 2024年12月期決算短信にて公表の予想数値と比較しています。
(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25期の1口あたり分配金は、実際の分配金金額を4で除した金額で表示しています。

第27期（2025年12月期）及び第28期（2026年6月期）業績予想の概要

第26期（2025年6月期）の決算概要及び予想

(百万円)	第26期 (2025年6月期) 実績	第27期 (2025年12月期) 予想	第28期 (2026年6月期) 予想	第27期予想 第26期実績 比較 (増減金額)	第28期予想 第27期予想 比較 (増減金額)
	a	b	c	b-a	c-b
営業収益	11,013	11,528	9,834	+514	▲1,694
営業費用	▲4,177	▲4,183	▲4,075	▲5	+108
営業利益	6,835	7,345	5,758	+509	▲1,586
経常利益	6,079	6,497	4,870	+418	▲1,627
当期純利益	6,077	6,496	4,869	+419	▲1,627
1口当たり 分配金	2,345円	2,421円	2,250円	+76円	▲171円
NOI	6,332	6,407	6,546	+75	+138
運用日数	181日	184日	181日	-	-

第26期（2025年6月期）実績と第27期（2025年12月期）予想の比較(b-a)

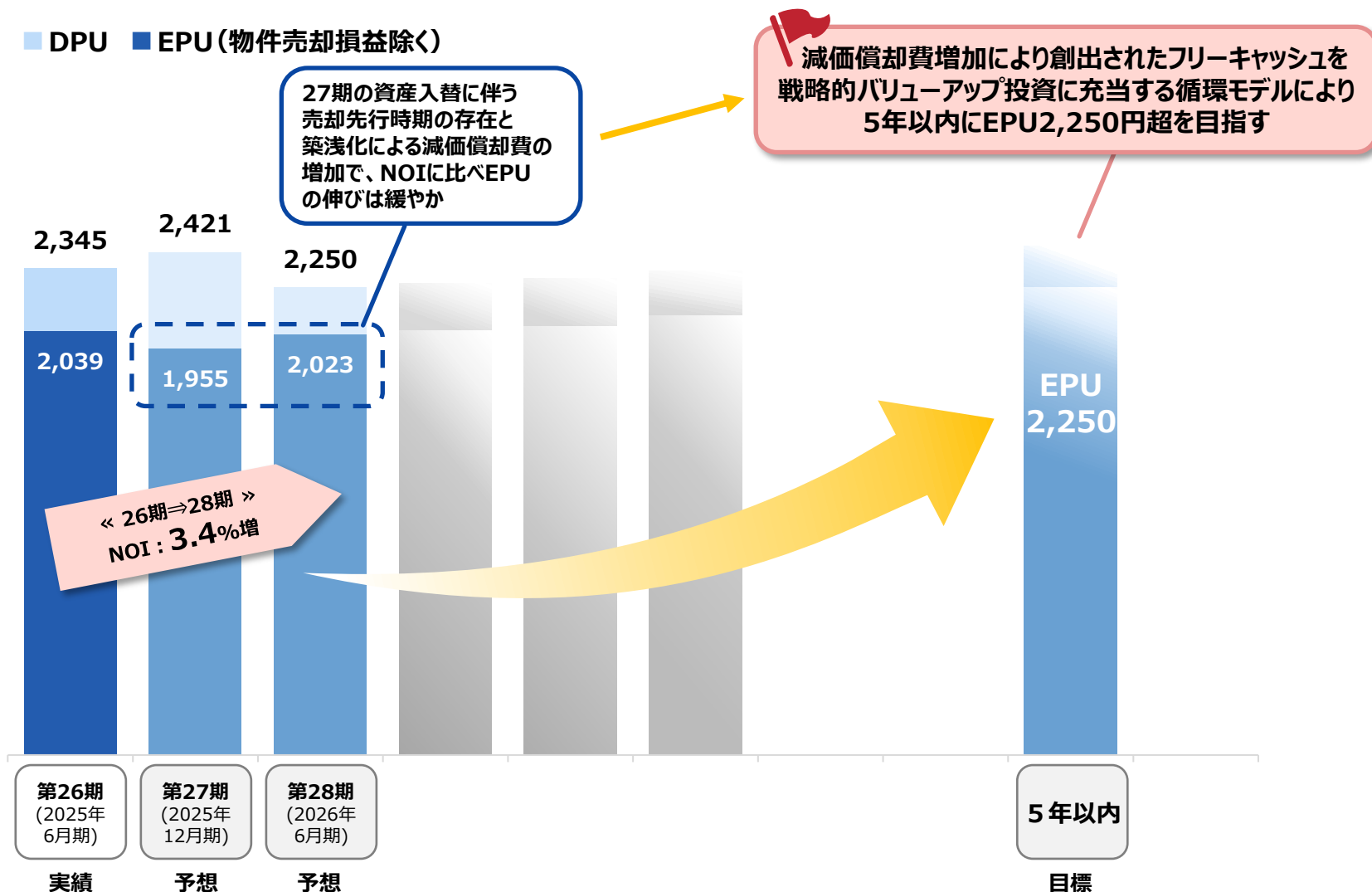
《主な変動要因》	(百万円)
営業収益の増加	+514
賃貸事業収入の減少	▲36
不動産等売却益の増加	+566
物件売却に伴う賃料収入の減少	
第26期と第27期の物件売却益の差額	
営業費用の増加	▲5
修繕費の増加	▲33
大規模修繕の増加	
租税公課の減少	+41
物件売却による減少	
減価償却費の増加	▲67
新規取得物件による増加	
支払地代の減少	+107
FORECAST新宿SOUTHの売却（準共有持分50%）	
控除対象外消費税の増加	▲54
物件売却に伴う課税売上割合の低下	
営業外損益の増減	▲90
支払利息の増加	▲67
借入金の増加・リファイナンスによる金利上昇	

第27期（2025年12月期）予想と第28期（2026年6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	▲1,694
賃貸事業収入の増加	+121
不動産等売却益の減少	▲1,747
水道光熱費収入の減少	▲63
新規取得物件による賃料収入の増加	
第27期と第28期の物件売却益の差額	
季節要因、売却物件分の減少	
営業費用の減少	+108
水道光熱費費用の減少	+54
季節要因、売却物件分の減少	
修繕費の減少	+85
大規模修繕の減少	
租税公課の増加	▲47
前年取得物件の固都税の費用化	
減価償却費の増加	▲54
新規物件取得による増加	
控除対象外消費税の減少	+76
課税売上割合の増加	
営業外損益の増減	▲41
支払利息の増加	▲42
リファイナンスによる金利上昇	

第27期 内部留保残高 (見込額)	5,200百万円 (第26期末比+2,215百万円)
-------------------------	-------------------------------

ポートフォリオ強靱化（築浅化）を進める過程で、売却先行時期の存在や減価償却費増加により、一時的に成長スピードが緩む時期は売却益でDPUを支え、5年以内にEPU2,250円超を目指す

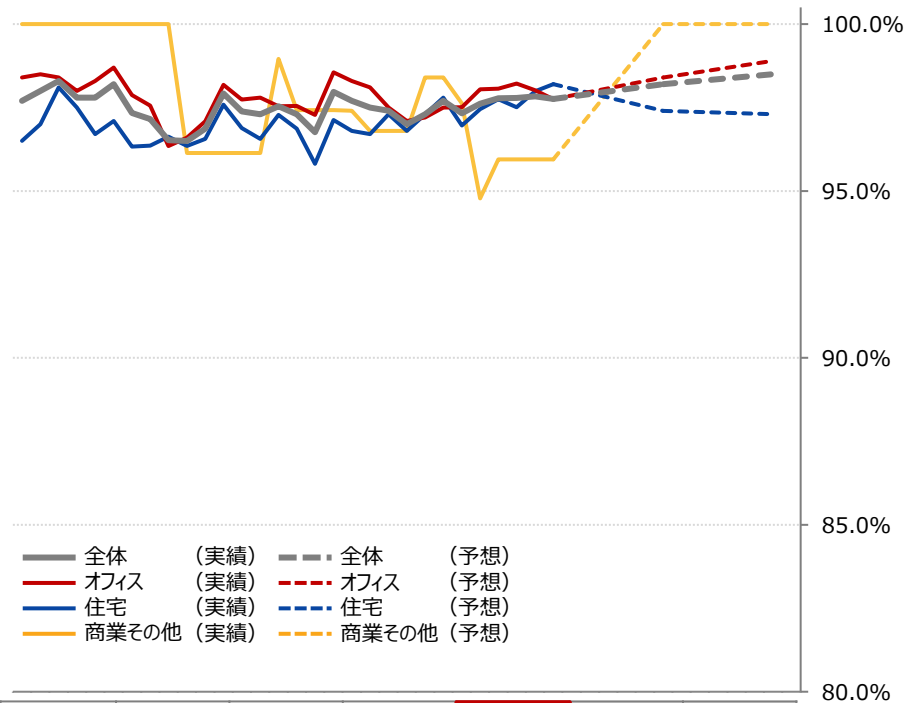


03 第26期（2025年6月期）の運用状況

契約稼働率、賃料稼働率共に概ね堅調に推移

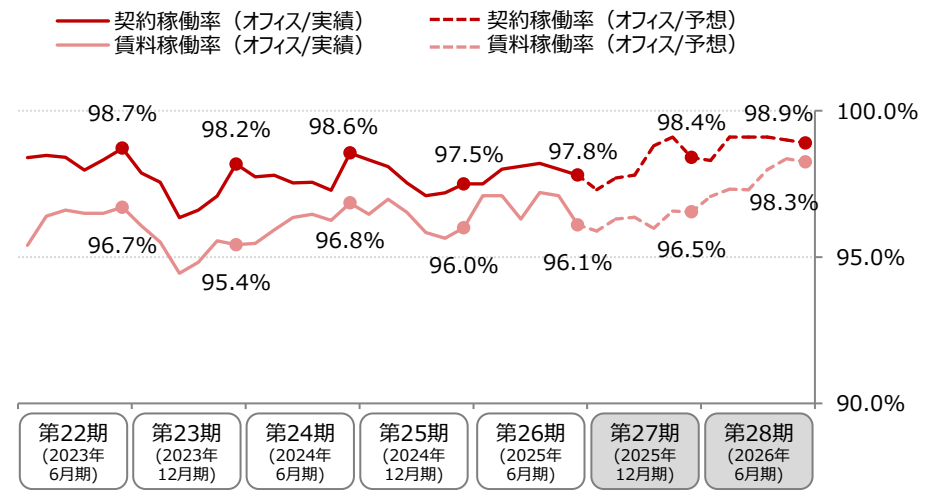
ポートフォリオの稼働率は97%台で安定的に推移。第27期及び第28期も引き続き高稼働率が続く見込み
良好なリーシング環境に伴い、契約/賃料稼働率は上昇見込み（第26期対比）

稼働率の推移

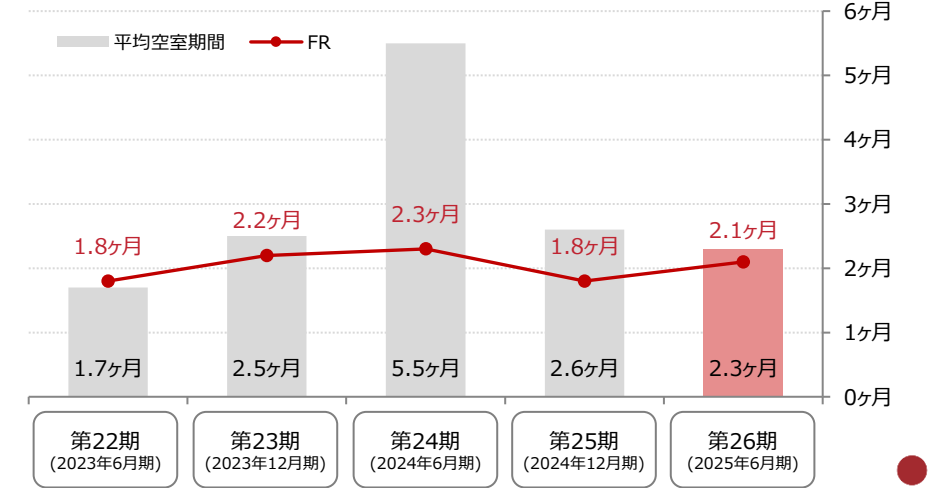


第22期	第23期	第24期	第25期	第26期	第27期	第28期	
98.2%	97.9%	98.0%	97.7%	97.8%	98.2%	98.5%	全体 (注1)
98.7%	98.2%	98.6%	97.5%	97.8%	98.4%	98.9%	オフィス
97.1%	97.6%	97.1%	97.8%	98.2%	97.4%	97.3%	住宅
100.0%	96.1%	97.4%	98.4%	95.9%	100.0%	100.0%	商業 その他 (注1)

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2) の推移



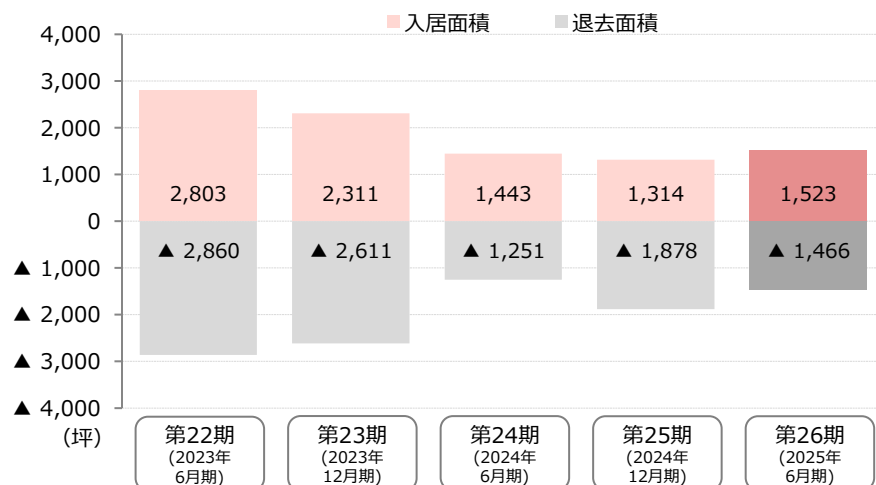
テナント入替え時の賃料増減率が+10.8%と4期連続でプラス改定を継続

第26期の退去率は2.5%

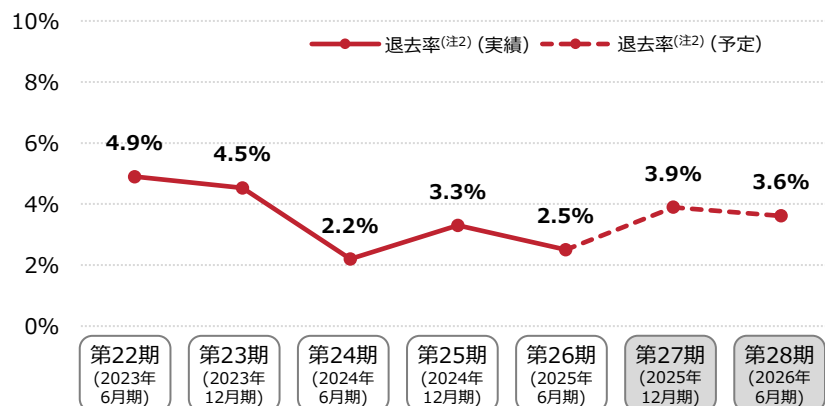
空室率の低下による賃料上昇を背景に、テナント入替時の賃料増額改定を達成

テナント入退去の推移

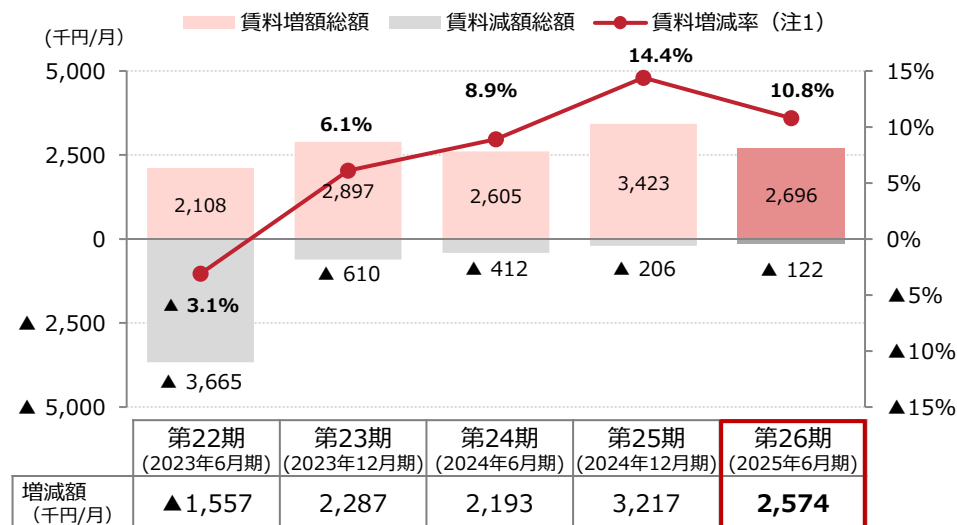
第26期末 総賃貸可能面積（オフィス物件）：57,951坪



退去率の推移



テナント入替え時の月額賃料増減額の推移



入退去理由（件数）

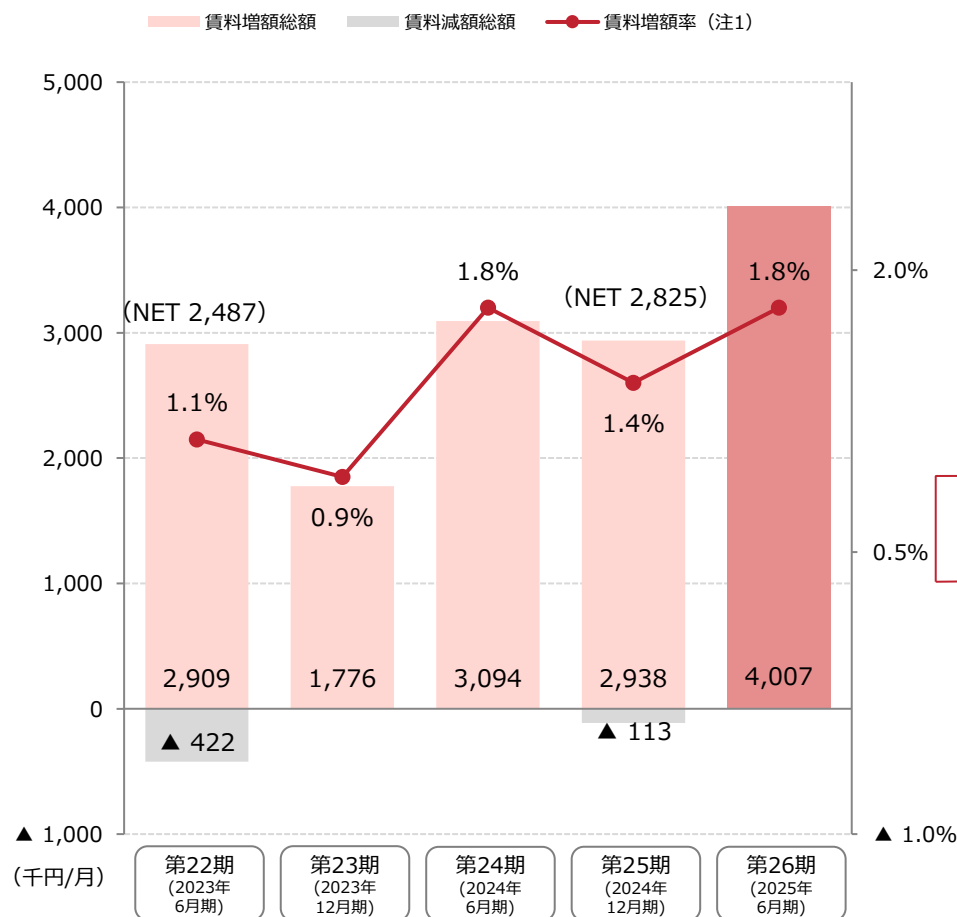
		立地改善	経費削減	新規開設	閉鎖	館内増床/減床	拡張移転	縮小移転	その他
第26期 (2025年6月期)	入居	2	1	5	—	4	8	—	1
	退去	—	1	—	4	2	5	7	4
第25期 (2024年12月期)	入居	—	—	7	—	2	8	—	5
	退去	1	—	—	7	2	3	6	6

契約更新時の賃料増額改定が実現

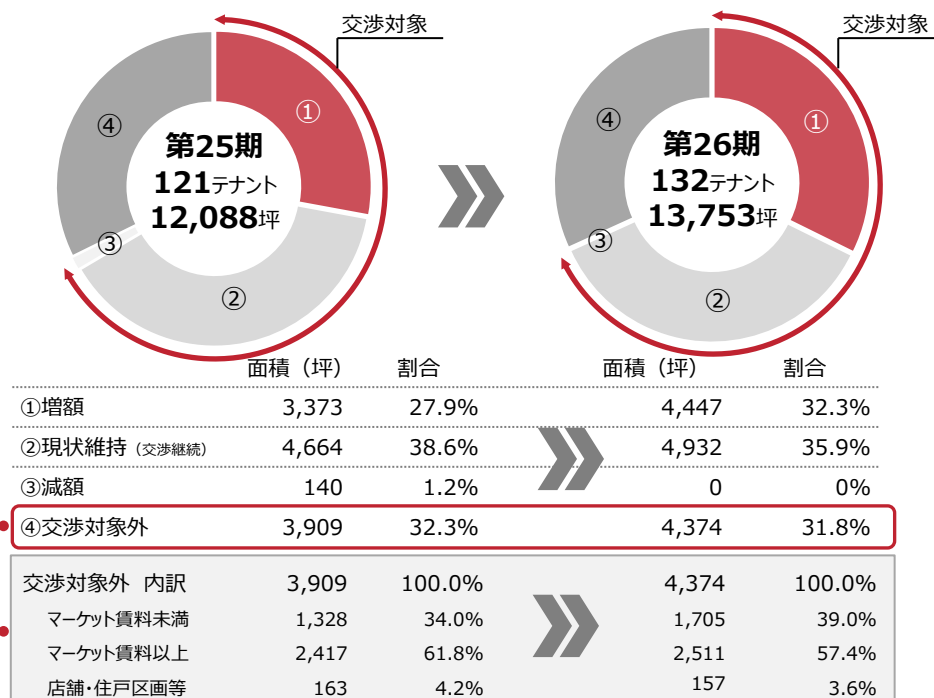
対象面積13,753坪（132テナント）中、32.3%にあたる4,447坪（45テナント）で賃料増額

賃料改定対象テナント全体での増減率は1.8%、月額賃料は400万円の増額

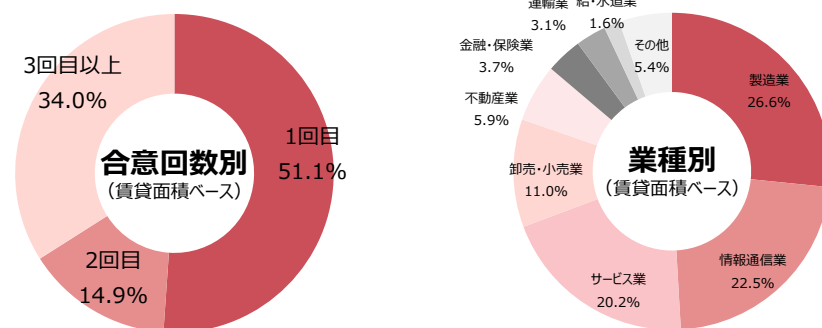
賃料改定による月額賃料増減額の状況



賃料増額交渉の実績（面積）（注2）

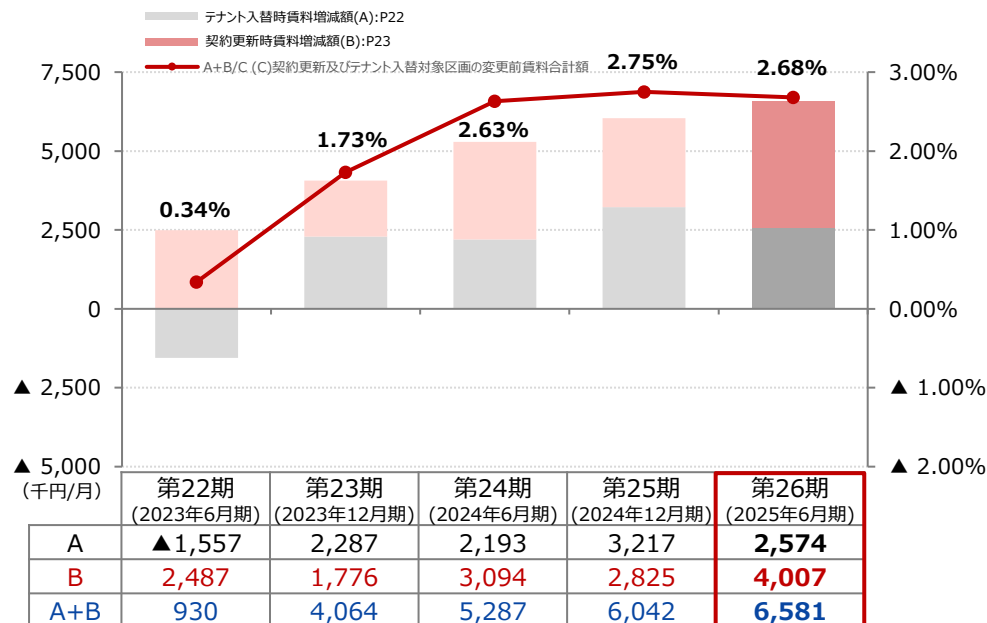


第26期中に賃料増額を合意したテナントの概要

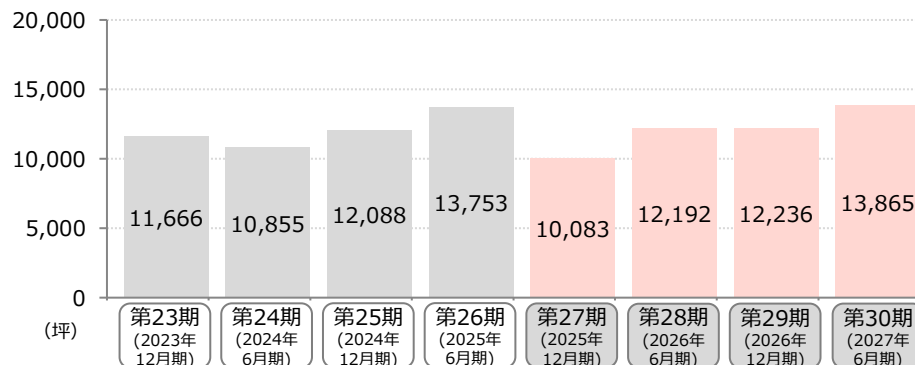


賃料増減率（入替え+契約更新時）が6期連続プラス。月額賃料増額658万円と前期対比+53.9万円/月を達成
マーケットの空室率が低下し、マーケット賃料が上昇、レントギャップは▲6.14%と拡大

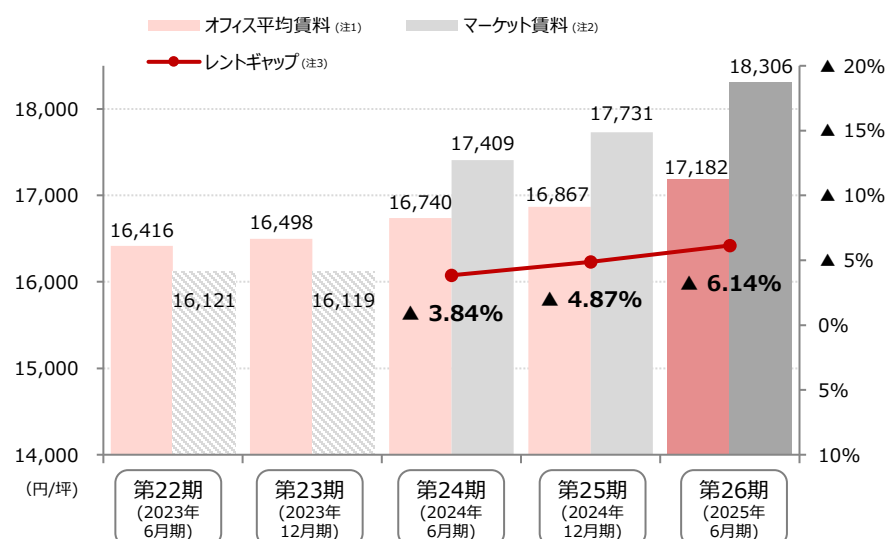
賃料増減率の推移（オフィス）



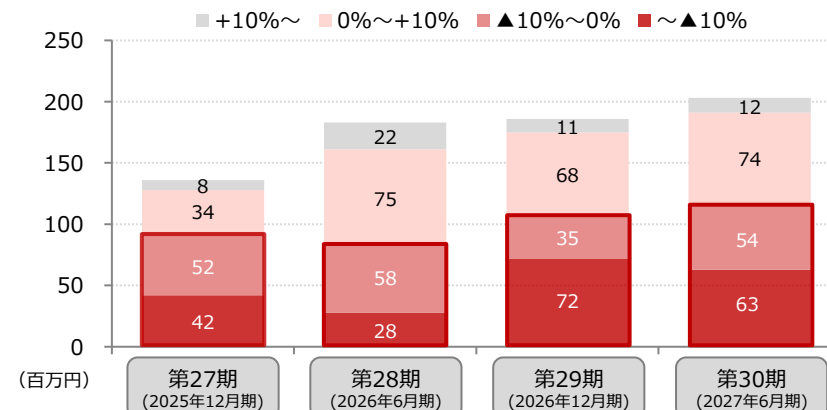
賃料改定対象面積の推移（オフィス）



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



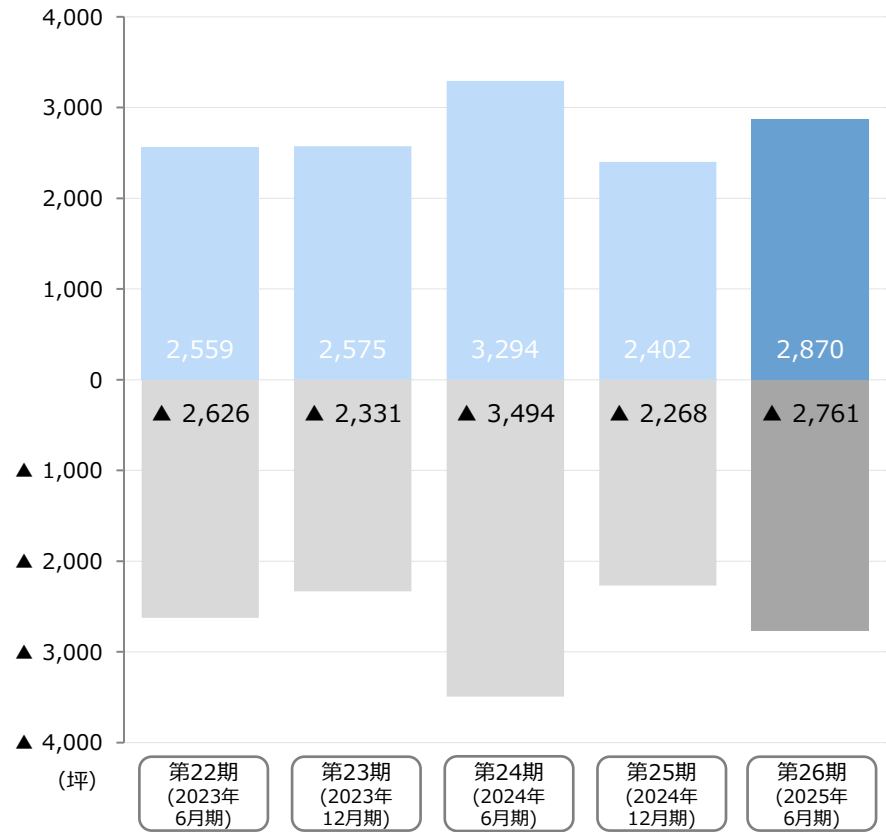
期末稼働率は98.2%と高稼働

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%以上を達成
ルームタイプ別稼働率ではシングルタイプ及びファミリータイプで高稼働を実現

テナント入退去の推移

※第26期末 総賃貸可能面積（住居物件）：35,865坪

■ 入居面積 ■ 退去面積



エリア別稼働率推移

エリア	第26期末 物件数/賃貸 可能面積割合	第22期 (2023年 6月期末)	第23期 (2023年 12月期末)	第24期 (2024年 6月期末)	第25期 (2024年 12月期末)	第26期 (2025年 6月期末)
都心6区	11件 30.7%	98.3%	99.1%	98.0%	98.4%	98.8%
東京経済圏	8件 9.9%	98.1%	98.4%	98.5%	99.0%	98.9%
名古屋	9件 17.7%	93.8%	94.1%	92.8%	93.6%	96.6%
大阪	16件 31.5%	96.6%	97.5%	98.2%	98.6%	98.0%
その他	3件 10.1%	98.2%	98.2%	97.9%	100.0%	99.2%
全体/合計	47件 100.0%	97.1%	97.6%	97.1%	97.8%	98.2%

ルームタイプ別稼働率（事務所・店舗区画除く）

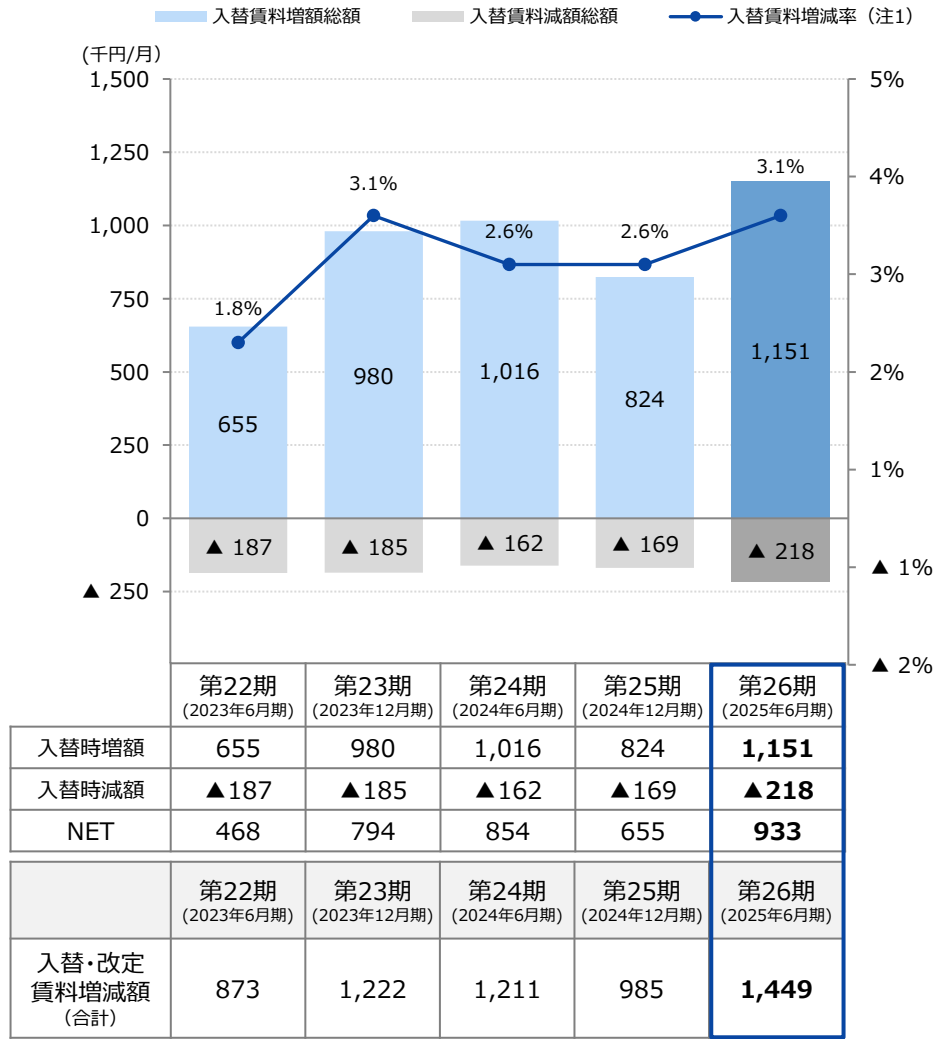
	保有割合 (面積ベース) 第26期末 (2025年6月期)	第22期 (2023年 6月期末)	第23期 (2023年 12月期末)	第24期 (2024年 6月期末)	第25期 (2024年 12月期末)	第26期 (2025年 6月期末)
シングルタイプ (40㎡未満)	44.4%	95.4%	95.6%	96.6%	97.2%	98.5%
コンパクトタイプ (40㎡以上)	8.9%	96.9%	97.0%	92.6%	94.5%	95.0%
ファミリータイプ (50㎡以上)	46.7%	98.3%	99.5%	98.6%	98.7%	98.6%

テナント入替え時、契約更新時の賃料増額改定の取組みを継続し、増額を実現

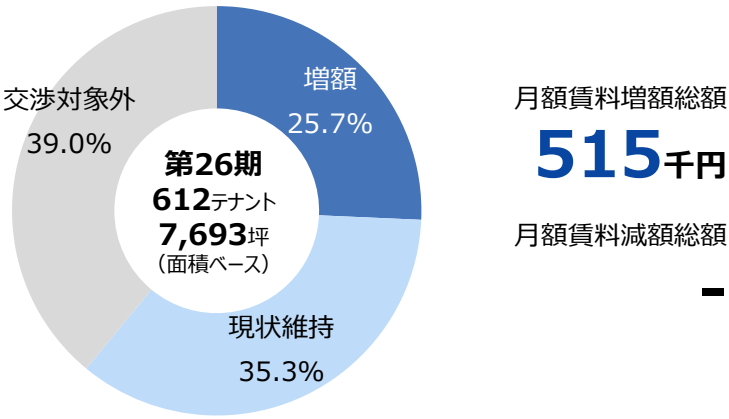
テナント入替え時の賃料増減率は3.1%。月額93万円増額

契約更新時の賃料増減率は+0.7%。月額51万円増額

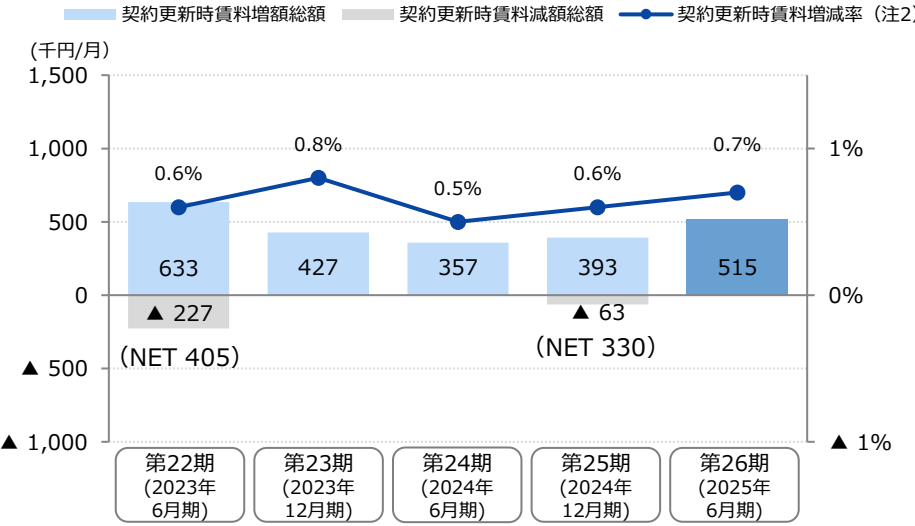
テナント入替え時 月額賃料増減額の推移



賃料増額改定の実績



賃料改定による月額賃料増減額の推移



強固な財務基盤を維持

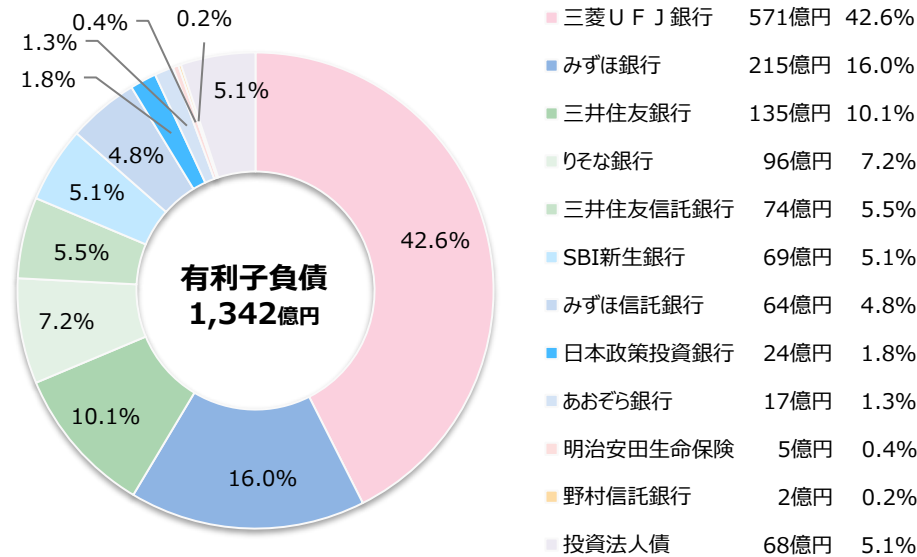
コストを勘案しつつ借入期間の短期化及び変動金利借入を組み入れ、最適なバランスを図る
当面、時価LTV40%前半を上限、固定金利比率80%程度を下限とし、経済金融環境、金利コストおよびリスク耐性を考慮しながら最適な財務運営を推進

有利子負債の状況

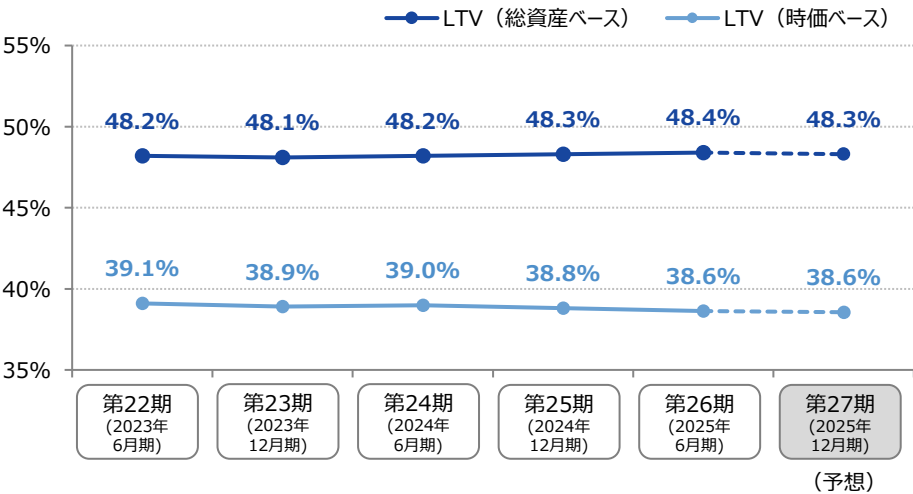
2025年4月に第6回投資法人債（グリーンボンド）13億円を発行

	第24期	第25期	第26期
有利子負債総額	134,120	132,620	134,230
借入金	127,620	126,120	127,430
投資法人債	6,500	6,500	6,800
長期有利子負債比率	100%	100%	100%
固定金利比率	94.8%	93.9%	89.1%
コミットメントライン	3,000		

借入先一覧



期末LTVの実績と予想（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26期中のデット・ファイナンスの概要

【償還】

調達方法	金額 (百万円)	調達期間	利率
ローン	1,000	6年 6か月	0.5806% (金利スワップによる固定)
ローン	2,600	8年	0.7023% (金利スワップによる固定)
ローン	2,000	7年	0.6131% (金利スワップによる固定)
ローン	1,950	3年 8か月	0.2985% (金利スワップによる固定)
ローン	500	3年	基準金利 +0.2450%
投資法人債	1,000	7年	0.54%
合計	9,050		

【調達】

調達方法	金額 (百万円)	調達期間	実行日	利率
ローン(*)	1,000	5年	2025年 1月20日	1.3594% (金利スワップによる固定)
ローン(*)	3,000	3年		基準金利 +0.2450%
ローン(*)	1,250	4年	2025年 4月21日	基準金利 +0.2900%
ローン(*)	1,300	5年 4か月		1.4360% (金利スワップによる固定)
投資法人債(*)	1,300	5年	2025年 4月23日	1.346%
合計	7,850			
コミットメント ライン貸付	2,810	1年	2025年 5月27日	基準金利 +0.4500%

※ 満期償還を迎えたローン、投資法人債のファイナンス

格付けの状況

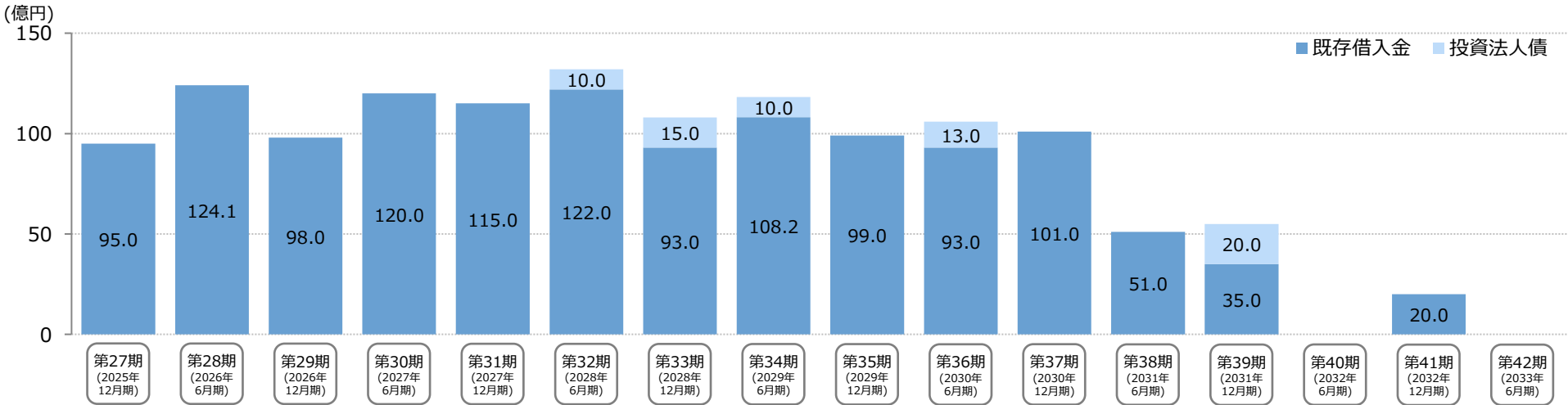
株式会社日本格付研究所（J C R）
長期発行体格付

AA-（安定的）（2024年11月）

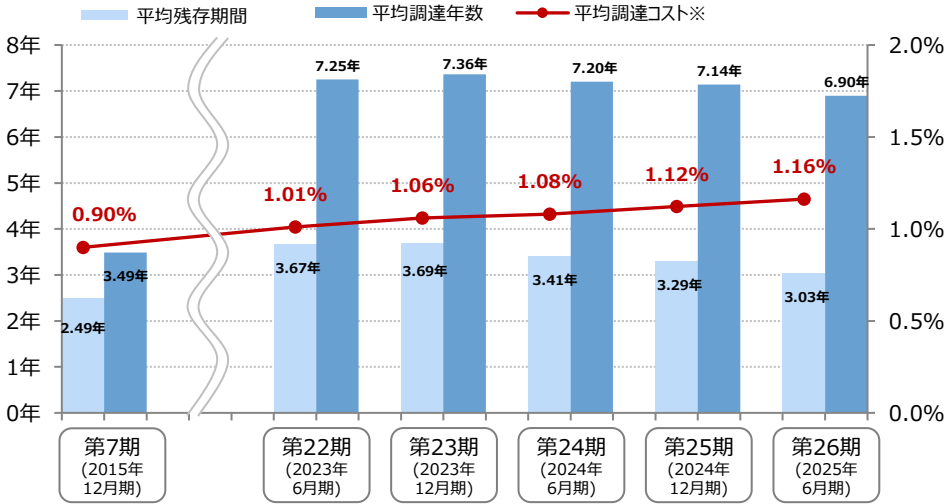
株式会社格付投資情報センター（R & I）
発行体格付

A+（安定的）（2024年9月）

有利子負債返済期限の分散状況



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、エーエージェントフィー及び投資法人債発行費用を含む

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



■ ESGレポートの発行

2025年6月にESGレポートの最新版を公開



■ GRESBリアルエステイト評価への継続的な参加

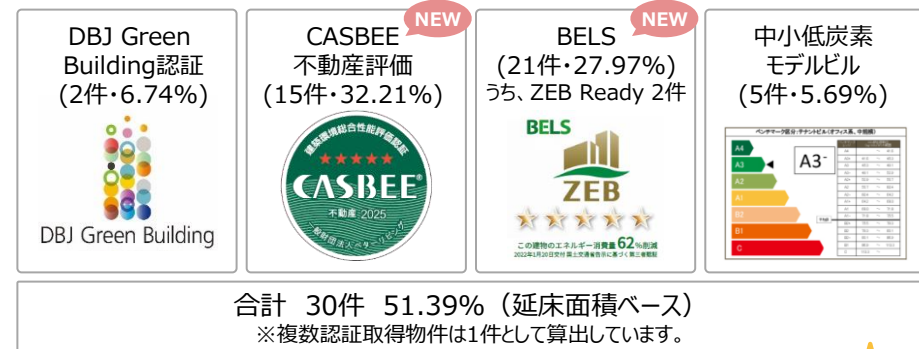
- 2024年「GRESB レーティング」で「3スター」取得
- 8年連続「Green Star」取得
- GRESB開示評価において最上位の「Aレベル」取得



■ 保有物件の環境認証取得の促進

環境認証名	物件名称	評価ランク	評価取得日
BELS	NORE名駅	★	2025年5月30日
CASBEE不動産評価	ビジョンビル	Sランク	2025年6月30日
	イトーピア岩本町二丁目ビル	Aランク	2025年6月30日
	FORECAST茅場町	Aランク	2025年6月30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**を維持

04 | Appendix

(百万円)	第25期 (2024年12月期) 実績	第26期 (2025年6月期) 予想 (注1)	第26期 (2025年6月期) 実績	第26期実績 第25期実績 比較 (増減金額)	第26期実績 第26期予想 比較 (増減金額)
	a	b	c	c-a	c-b
営業収益	9,963	10,834	11,013	+1,050	+179
賃貸事業収入	7,903	7,751	7,809	▲93	+57
その他賃貸事業収入	795	698	730	▲65	+32
不動産等売却益	1,264	2,381	2,470	+1,206	+89
受取配当金	-	2	3	+3	+0
営業費用	▲4,309	▲4,102	▲4,177	+131	▲75
営業利益	5,653	6,731	6,835	+1,181	+103
営業外収益	9	-	17	+8	+17
営業外費用	▲774	▲784	▲774	▲0	+10
経常利益	4,889	5,947	6,079	+1,189	+131
当期純利益	4,887	5,946	6,077	+1,189	+131
1口当たり分配金	2,493円 (注2)	2,288円	2,345円	▲148円	+57円
NOI	6,426	6,295	6,332	▲94	+36
1口当たりFFO	2,686円 (注2)	2,596円	2,627円	▲59円	+31円
運用日数	184日	181日	181日	-	-

第25期（2024年12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	+1,050	
賃貸事業収入の減少	▲93	(既存物件(+86)新規取得物件(+108)売却物件(▲288))
不動産等売却益の増加	+1,206	(第25期と第26期の物件売却益の差額)
水道光熱費収入の減少	▲77	(季節要因、売却物件の影響)
雑収入の増加	+14	(原状回復収入、更新料収入等)
その他	▲0	
営業費用の減少	+131	
不動産売却損の減少	+118	(第25期物件売却損の剥落)
水道光熱費の減少	+56	(季節要因、売却物件の影響)
減価償却費の増加	▲25	(新規物件取得の影響)
支払地代の減少	+37	(FORECAST新宿SOUTHの売却)
資産運用報酬の減少	+24	(資産運動分の減少)
控除対象外消費税の増加	▲42	(課税売上割合の低下)
その他	▲37	
営業外損益の増減	+8	
受取利息の増加	+7	(預金利息金利の上昇)
借入・投資法人債利息の増加	▲14	(リファイナンス時の金利上昇のため)
融資関連手数料の減少	+12	(リファイナンス金額の減少、借入期間の短縮化)

第26期（2025年6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	+179	
賃貸事業収入の増加	+57	(新規取得物件、賃料増額改定による収入の増加)
不動産等売却益の増加	+89	(メルヴィ洗足、FORECAST新常盤橋の売却益)
水道光熱費収入の増加	+20	(補助金による燃料調整費の減少)
雑収入の増加	+12	
その他	+0	
営業費用の増加	▲75	
修繕費の増加	▲20	(計画外修繕、住居テナント入替設備リニューアル等)
減価償却費の増加	▲11	(新規物件取得による影響)
支払手数料の減少	+12	(リーシング費用の減少)
水道光熱費費用の増加	▲24	(燃料調整費の増減、電力会社による単価見直し)
控除対象外消費税の増加	▲11	(課税売上割合の低下)
その他	▲20	
営業外損益の増減	+27	
営業外収益の増加	+17	(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	+10	(リファイナンス金額の減少等)

(注1) 2024年12月期決算短信にて公表の予想数値と比較しています。
(注2) 2025年1月1日付で投資口1口につき4口の割合で投資口分割をしています。第25期の1口当たり分配金・1口当たりFFOは、比較を容易にするために分割後の数値を記載しています。

第27期（2025年12月期）及び第28期（2026年6月期）業績予想の概要

Appendix

（百万円）	第26期 （2025年6月期） 実績	第27期 （2025年12月期） 予想	第28期 （2026年6月期） 予想	第27期予想 第26期実績 比較 （増減金額）	第28期予想 第27期予想 比較 （増減金額）
	a	b	c	b-a	c-b
営業収益	11,013	11,528	9,834	+514	▲1,694
賃貸事業収入	7,809	7,772	7,893	▲36	+121
その他賃貸事業収入	730	715	647	▲14	▲67
不動産等売却益	2,470	3,037	1,289	+566	▲1,747
受取配当金	3	2	2	▲0	▲0
営業費用	▲4,177	▲4,183	▲4,075	▲5	+108
営業利益	6,835	7,345	5,758	+509	▲1,586
営業外収益	17	-	-	▲17	-
営業外費用	▲774	▲847	▲888	▲73	▲41
経常利益	6,079	6,497	4,870	+418	▲1,627
当期純利益	6,077	6,496	4,869	+419	▲1,627
1口当たり分配金	2,345円	2,421円	2,250円	+76円	▲171円
NOI	6,332	6,407	6,546	+75	+138
1口当たりFFO	2,627円	2,575円	2,673円	▲52円	+98円
運用日数	181日	184日	181日	-	-

第26期（2025年6月期）実績と第27期（2025年12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	+514	
賃貸事業収入の減少	▲36	（物件売却による賃料収入の減少）
不動産等売却益の増加	+566	（第26期と第27期の売却物件益の差額）
雑収入の減少	▲36	（物件売却による影響、保険金収入の剥落）
水道光熱費収入の増加	+31	（季節要因、新規取得物件分の増加）
その他	▲9	
営業費用の増加	▲5	
修繕費の増加	▲33	（大規模修繕の増加）
租税公課の減少	+41	（物件売却による減少）
減価償却費の増加	▲67	（新規取得物件による増加）
支払地代の減少	+107	（FORECAST新宿SOUTHの売却 準共有持分50%）
水道光熱費費用の増加	▲39	（季節要因）
信託報酬の減少	+20	（物件売却による減少）
控除対象外消費税の増加	▲54	（課税売上割合の低下）
その他	+21	
営業外損益の増減	▲90	
営業外収益の減少	▲17	（受取利息・未払分配金戻入の減少）
借入・投資法人債利息の増加	▲67	（借入金の増加・ リファイナンスによる金利上昇）
融資関連費用の増加	▲5	

第27期（2025年12月期）予想と第28期（2026年6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	▲1,694	
賃貸事業収入の増加	+121	（新規取得物件による賃料収入の増加）
不動産売却益の減少	▲1,747	（第27期と第28期の物件売却益の差額）
水道光熱費収入の減少	▲63	（季節要因、売却物件分の減少）
その他	▲4	
営業費用の減少	+108	
水道光熱費費用の減少	+54	（季節要因、売却物件分の減少）
修繕費の減少	+85	（大規模修繕の減少）
租税公課の増加	▲47	（物件取得に伴う固都税の費用化）
減価償却費の増加	▲54	（新規物件取得による増加）
控除対象外消費税の減少	+76	（課税売上割合の増加）
その他	▲6	
営業外損益の増減	▲41	
支払利息の増加	▲42	（借入金の増加・ リファイナンスによる金利上昇）
その他	+1	

(百万円)	第27期 (2025年12月期) 当初予想 (2025/2/19時点)	第27期 (2025年12月期) 予想 (2025/8/15時点)	第27期予想 第27期当初予想 比較 (増減金額)
	a	b	b-a
営業収益	10,828	11,528	+699
賃貸事業収入	7,754	7,772	+18
その他賃貸事業収入	682	715	+33
不動産等売却益	2,389	3,037	+647
受取配当金	2	2	-
営業費用	▲3,998	▲4,183	▲185
営業利益	6,830	7,345	+514
営業外収益	-	-	-
営業外費用	▲826	▲847	▲21
経常利益	6,004	6,497	+493
当期純利益	6,003	6,496	+493
1口当たり分配金	2,324円	2,421円	+97円
NOI	6,449	6,407	▲41
1口当たりFFO	2,643円	2,575円	▲68円
運用日数（日）	184日	184日	

第27期（2025年12月期）の予想（2025年2月19日時点）との比較（b-a）

変動要因

営業収益の増加

賃貸事業収入の増加	+18	（新規取得物件の収益寄与、既存物件の増額改定）
不動産売却益の増加	+647	（不動産売却益の増加）
水道光熱費収入の増加	+16	（稼働率の上昇による増加）
雑収入の増加	+19	（保険金・解約違約金の増加）
その他	▲2	

営業費用の増加

修繕費の増加	▲105	（修繕工事の一部前倒し）
水道光熱費費用の増加	▲31	（稼働率の上昇による増加）
減価償却費の増加	▲32	（新規取得物件による影響）
租税公課の減少	+18	（物件売却による減少）
控除対象外消費税の増加	▲64	（課税売上割合の低下）
その他	+29	

営業外費用の増加

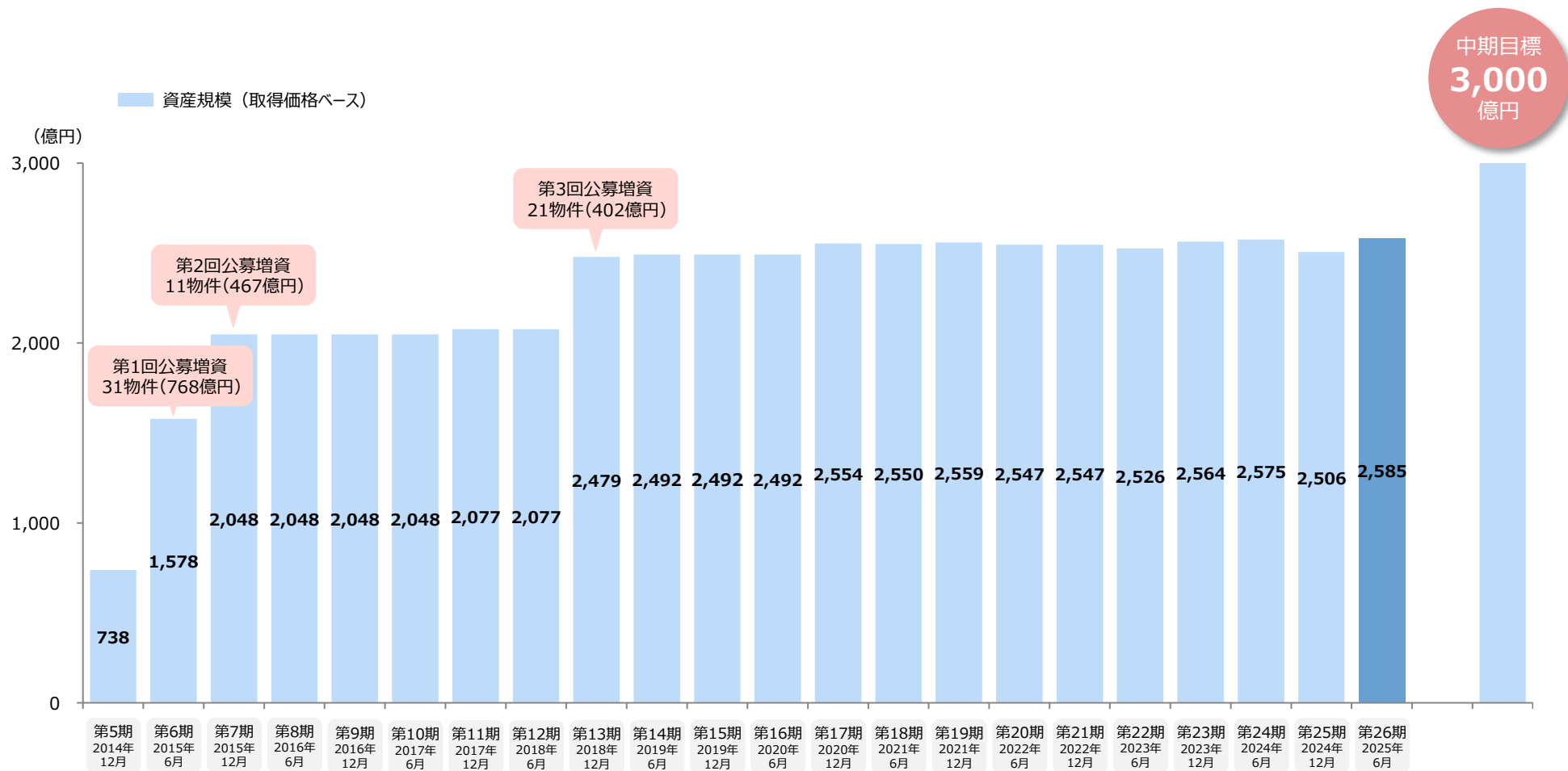
▲21	（金利想定差による支払利息の増加）
-----	-------------------

		第22期 (2023年6月期)	第23期 (2023年12月期)	第24期 (2024年6月期)	第25期 (2024年12月期)	第26期 (2025年6月期)
営業収益	(百万円)	8,865	8,828	9,865	9,963	11,013
(うち不動産賃貸事業収益)	(百万円)	(8,610)	(8,632)	(8,651)	(8,699)	(8,539)
営業費用	(百万円)	4,424	4,122	4,366	4,309	4,177
(うち不動産賃貸事業費用)	(百万円)	(3,313)	(3,249)	(3,285)	(3,277)	(3,242)
営業利益	(百万円)	4,440	4,705	5,499	5,653	6,835
経常利益	(百万円)	3,772	3,984	4,774	4,889	6,079
当期純利益	(百万円)	3,771	3,983	4,773	4,887	6,077
総資産額 (a)	(百万円)	275,414	275,462	278,161	274,659	277,294
純資産額 (b)	(百万円)	130,392	130,605	131,395	129,478	131,147
有利子負債額 (c)	(百万円)	132,620	132,620	134,120	132,620	134,230
期末総資産有利子負債比率 (c) / (a) (資産総額ベース)	(%)	48.2	48.1	48.2	48.3	48.4
期末総資産有利子負債比率 (時価ベース) (注3)	(%)	39.1	38.9	39.0	38.8	38.6
総資産経常利益率 (注3)	(%)	1.4	1.4	1.7	1.8	2.2
自己資本当期純利益率 (注3)	(%)	2.9	3.1	3.6	3.7	4.7
期末自己資本比率 (b) / (a)	(%)	47.3	47.4	47.2	47.1	47.3
NOI利回り (取得価格ベース) (注4)	(%)	5.0	4.9	4.9	5.0	5.0
NOI利回り (簿価ベース) (注4)	(%)	5.0	4.9	4.9	5.0	5.0
NOI利回り (鑑定価格ベース) (注4)	(%)	4.0	3.9	3.9	3.8	3.9
償却後利回り (取得価格ベース) (注4)	(%)	4.2	4.1	4.2	4.2	4.1
償却後利回り (簿価ベース) (注4)	(%)	4.2	4.1	4.2	4.2	4.1
償却後利回り (鑑定価格ベース) (注4)	(%)	3.4	3.3	3.3	3.2	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	4.7	4.8	4.8	4.4
インプライド・キャップレート (償却後利回り) (注4)	(%)	3.9	3.9	4.0	4.0	3.6
出資総額	(百万円)	126,515	126,515	126,515	124,015	124,015
発行済投資口の総口数 (d)	(口)	449,930	449,930	449,930	442,095	1,768,380
1口当たり純資産額 (b) / (d)	(円)	289,807	290,280	292,036	292,874	74,162
分配金総額 (e)	(百万円)	3,770	3,983	4,305	4,408	4,146
1口当たり分配金 (e) / (d)	(円)	8,381	8,854	9,570	9,972	2,345
FFO (注3) (f)	(百万円)	4,776	4,815	4,738	4,751	4,646
AFFO (注3) (g)	(百万円)	4,136	3,729	3,737	3,759	3,714
ペイアウトレシオ (FFO) (注3)	(%)	78.7	78.7	78.7	78.8	77.6
ペイアウトレシオ (AFFO) (注3)	(%)	90.9	101.5	99.8	99.5	97.1
1口当たりFFO (注3)	(円)	10,616	10,703	10,532	10,747	2,627
1口当たりNAV (注3)	(円)	422,466	425,995	428,968	434,669	111,510

資産の入替えによるポートフォリオ強靱化を推進

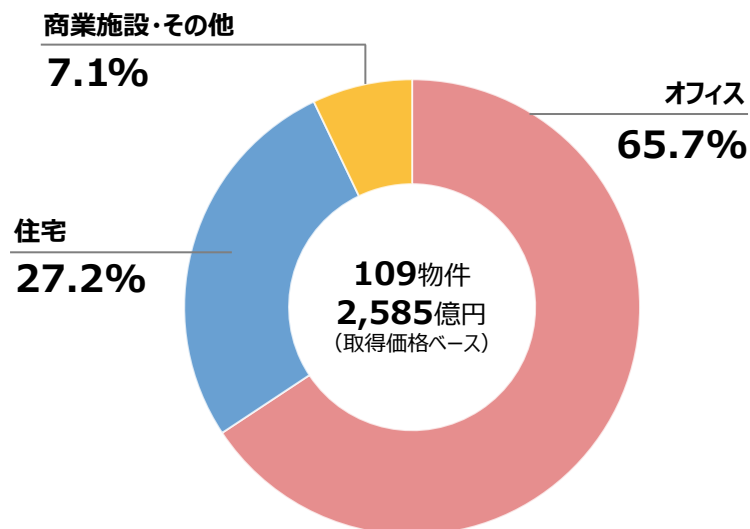
資産の入替えを実施することで、マーケット環境の変化に対応した磐石なポートフォリオを構築する

規律を堅持したパイプラインを積み上げ、投資口価格回復後に資産規模3,000億円を目指す

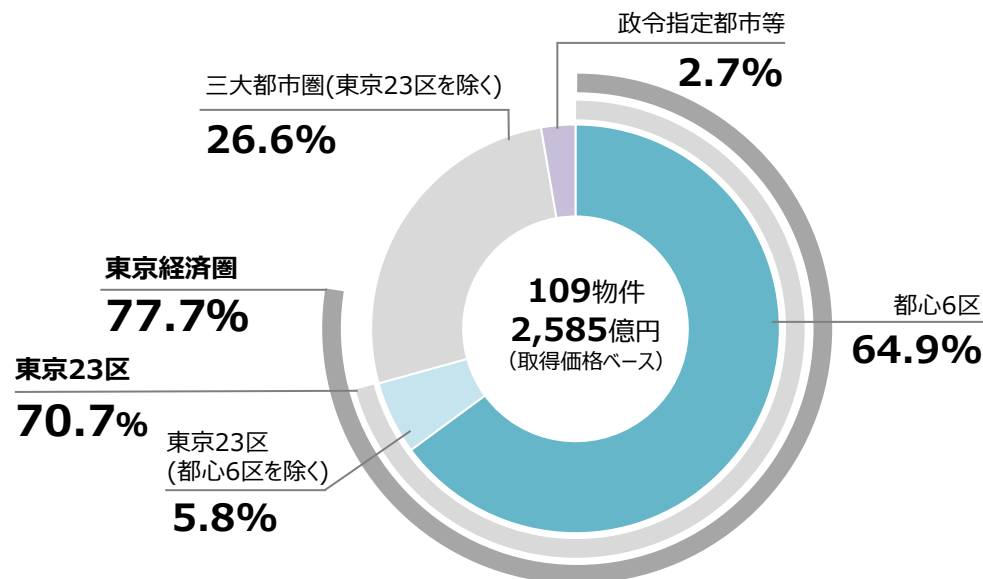


都心の中規模オフィスと三大都市圏の住宅を中心とした磐石なポートフォリオ

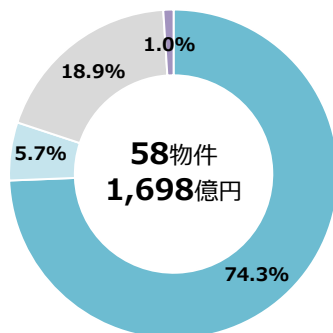
ポートフォリオの用途別割合



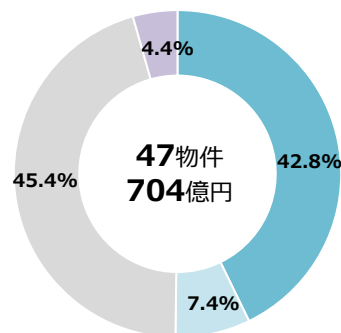
ポートフォリオの地域別割合(注1)



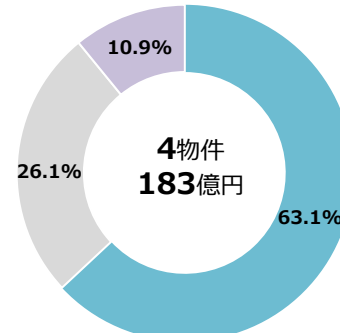
オフィス 地域別割合



住宅 地域別割合



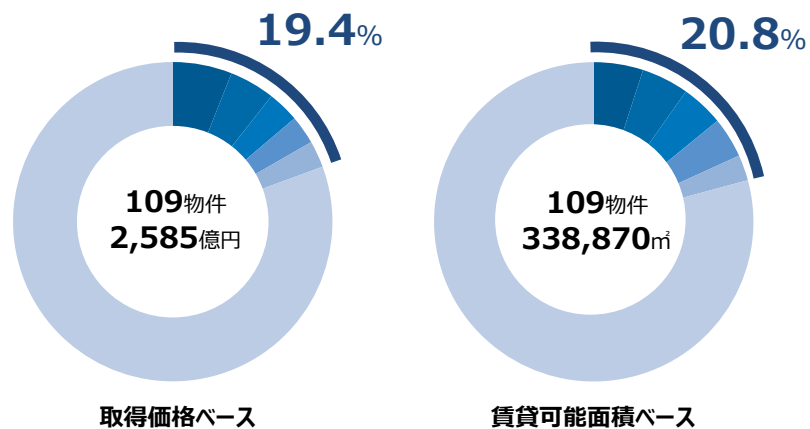
商業施設・その他 地域別割合



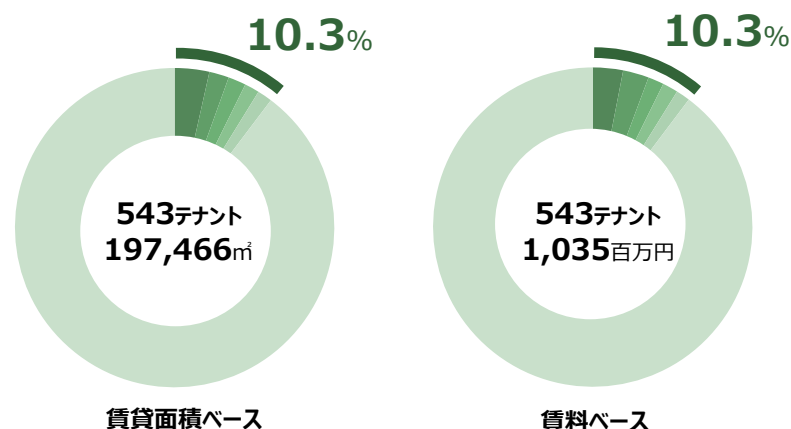
- 都心6区
- 東京23区(都心6区を除く)
- 三大都市圏(東京23区を除く)
- 政令指定都市等

高いリスク耐性を維持 -物件分散及びテナント分散

全用途 物件分散の状況（上位5物件の割合）



オフィス・商業用途 テナント分散の状況（上位5テナントの割合^{（注1）}）



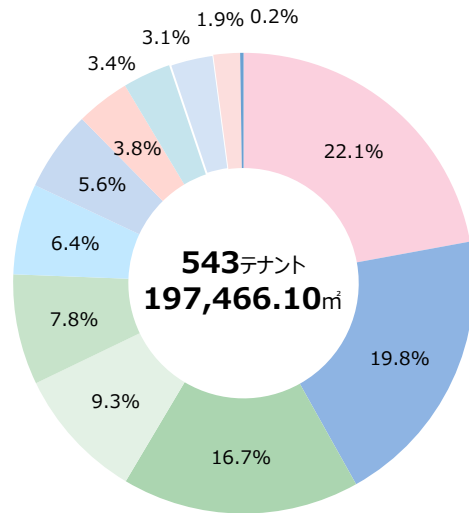
上位5物件の状況（取得価格ベース）

	物件名称	取得価格 (百万円)	割合
1	大宮センタービル	15,585	6.0%
2	タワーコート北品川	11,880	4.6%
3	FORECAST品川@LABO	8,200	3.2%
4	芝公園三丁目ビル	7,396	2.9%
5	FORECAST新宿SOUTH (準共有持分50%)	6,995	2.7%

上位5テナントの状況（賃貸面積ベース）

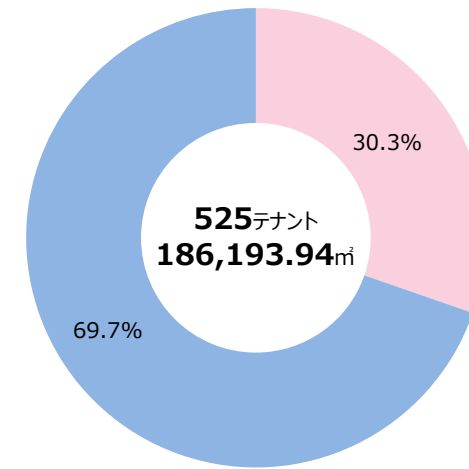
	物件名称	業種	賃貸面積 (㎡)	割合
1	浦和ガーデンビル FORECAST品川@LABO	飲食店 宿泊業	6,820.05	3.5%
2	FORECAST新宿AVENUE FORECAST新宿SOUTH	不動産業	4,047.88	2.0%
3	芝公園三丁目ビル	情報通信業	3,559.85	1.8%
4	ピジョンビル	製造業	3,022.25	1.5%
5	FORECAST高田馬場	金融・保険業	2,935.59	1.5%

業種別テナント割合（注1）



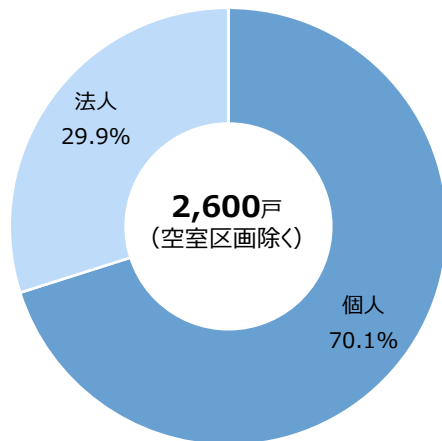
業種	賃貸面積 (㎡)	テナント数	割合
1 サービス業(他に分類されないもの)	43,653.32	143	22.1%
2 情報通信業	39,034.16	92	19.8%
3 製造業	32,909.85	86	16.7%
4 卸売・小売業	18,393.49	61	9.3%
5 不動産業	15,324.66	32	7.8%
6 金融・保険業	12,593.12	25	6.4%
7 建設業	11,137.08	27	5.6%
8 教育、学習支援業	7,435.42	25	3.8%
9 医療、福祉	6,779.13	19	3.4%
10 飲食店、宿泊業	6,063.07	22	3.1%
11 運輸業	3,677.12	8	1.9%
12 電気・ガス・熱供給・水道業	465.68	3	0.2%

企業規模別（注2）

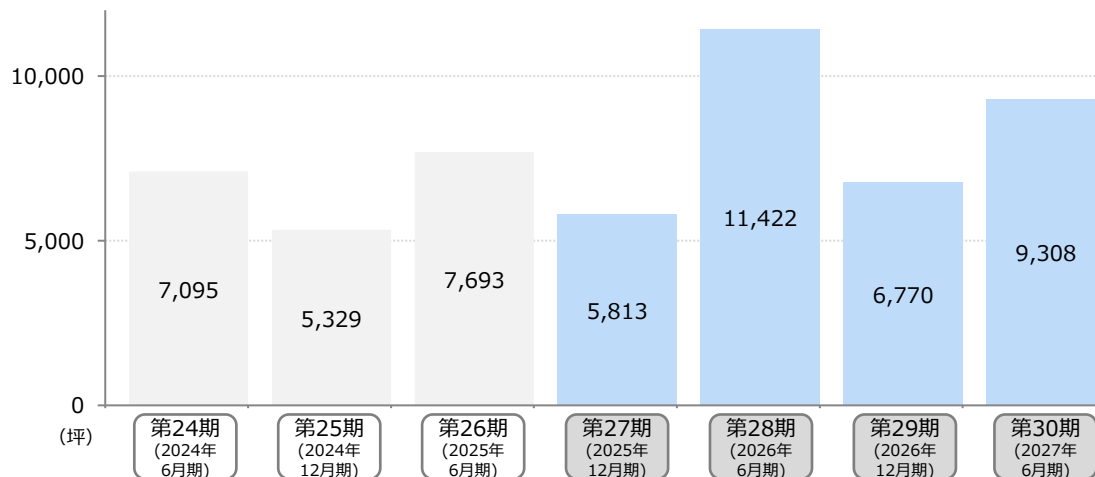


種別	賃貸面積 (㎡)	テナント数	割合
1 東証プライム上場企業及びその子会社	56,437.81	100	30.3%
2 その他	129,756.13	425	69.7%

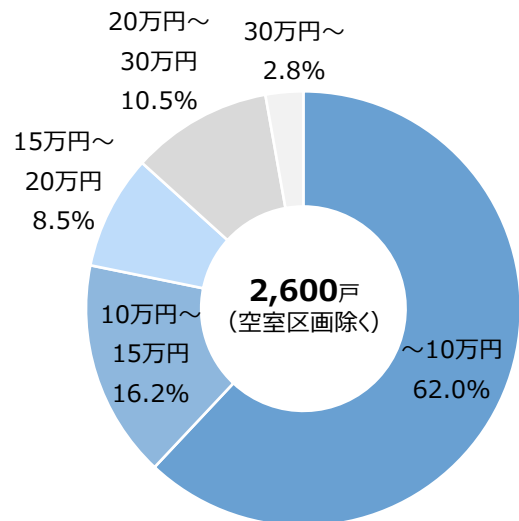
契約区分（戸数）



賃料改定対象面積の推移



月額賃料別分散状況（戸数）

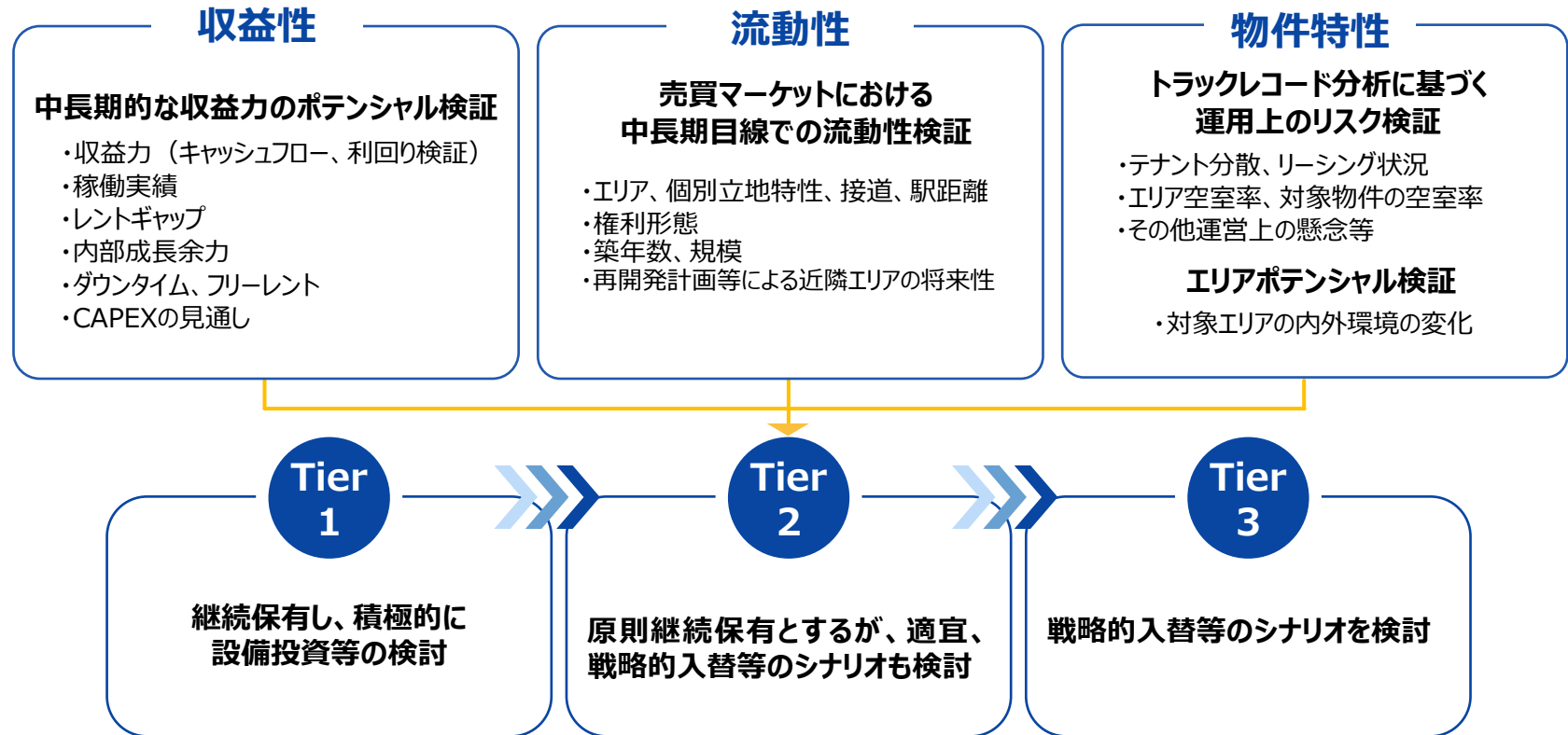


礼金・更新料の推移

		第22期 (23/6)	第23期 (23/12)	第24期 (24/6)	第25期 (24/12)	第26期 (25/6)
礼金	対象戸数	248	242	323	223	271
	礼金取得率	41.9%	41.3%	42.7%	44.4%	49.8%
	礼金取得額（千円）	13,956	13,463	17,829	13,898	17,365
更新料	対象戸数	491	384	576	363	549
	更新料取得率	28.1%	34.6%	31.8%	37.5%	30.8%
	更新料取得額（千円）	21,795	17,563	23,910	18,083	23,677

※ 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%	4,337.15	6	89.3%	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	6,995	2.7%	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	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-14	セントラル代官山	東京都渋谷区	1991年8月	3,510	1.4%	1,899.30	7	77.6%	7.1%
A-16	広尾リープレックス・ビズ	東京都港区	1987年5月	2,827	1.1%	1,500.85	7	100.0%	4.4%
A-17	芝公園三丁目ビル	東京都港区	1981年6月	7,396	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%	3,089.04	10	100.0%	9.0%
A-23	イトーピア岩本町ANNEXビル	東京都千代田区	1991年11月	2,100	0.8%	3,064.20	7	100.0%	4.1%
A-24	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	7	87.1%	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-30	FORECAST品川	東京都品川区	1989年2月	2,300	0.9%	2,276.36	6	100.0%	11.6%
A-31	西五反田8丁目ビル	東京都品川区	1993年12月	2,210	0.9%	3,052.31	8	88.2%	3.9%
A-32	藤和東五反田ビル	東京都品川区	1985年9月	2,033	0.8%	2,939.16	6	82.1%	5.1%
A-33	FORECAST高田馬場	東京都豊島区	1986年1月	5,550	2.1%	5,661.49	6	100.0%	12.4%
A-39	イトーピア清洲橋通ビル	東京都台東区	1988年3月	1,550	0.6%	2,651.27	7	100.0%	3.6%
A-41	I・S南森町ビル	大阪府大阪市	1993年8月	2,258	0.9%	4,164.82	16	100.0%	9.6%
A-45	虎ノ門桜ビル	東京都港区	1983年7月	4,120	1.6%	3,049.79	13	100.0%	8.2%
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	14	100.0%	5.2%
A-50	FORECAST早稲田FIRST	東京都新宿区	1986年7月	4,775	1.8%	4,340.66	6	100.0%	3.5%
A-51	FORECAST五反田WEST	東京都品川区	1989年9月	6,520	2.5%	8,967.07	12	100.0%	2.3%
A-52	大宮センタービル	埼玉県さいたま市	1993年3月	15,585	6.0%	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	27	100.0%	7.6%
A-54	NORE伏見	愛知県名古屋市	2006年11月	2,840	1.1%	3,890.74	7	86.7%	4.5%
A-55	NORE名駅	愛知県名古屋市	2007年1月	2,520	1.0%	4,279.74	15	92.1%	4.2%
A-56	ホームットホライゾンビル	東京都千代田区	1987年8月	6,705	2.6%	6,077.01	9	100.0%	7.2%
A-58	藤和神田錦町ビル	東京都千代田区	1992年8月	960	0.4%	1,324.07	6	100.0%	5.6%
A-59	友泉東日本橋駅前ビル	東京都中央区	2001年2月	1,152	0.4%	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	6	87.3%	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	1991年12月	1,167	0.5%	1,781.72	10	100.0%	3.4%
A-66	天翔御茶ノ水ビル	東京都千代田区	2018年11月	1,800	0.7%	1,252.89	1	100.0%	4.6%
A-67	FORECAST亀戸	東京都江東区	2010年9月	2,580	1.0%	3,091.51	7	100.0%	3.3%
A-68	NRT 神田須田町ビル	東京都千代田区	1993年3月	1,311	0.5%	1,154.16	9	100.0%	4.4%
A-69	リードシー目黒不動前	東京都品川区	1996年10月	1,220	0.5%	921.32	5	100.0%	3.5%
A-70	ザ・スクエア	愛知県名古屋市	2003年6月	1,080	0.4%	1,520.69	17	94.9%	3.5%
A-71	築地フロント	東京都中央区	1991年8月	825	0.3%	689.53	7	100.0%	5.7%
A-73	天翔新橋 5 丁目ビル	東京都港区	2018年9月	1,200	0.5%	828.19	1	100.0%	3.5%
A-74	リードシー飯田橋ビル	東京都千代田区	1988年4月	1,195	0.5%	811.46	8	100.0%	3.6%
A-75	リードシー御殿山ビル	東京都品川区	1989年1月	1,040	0.4%	1,086.11	4	100.0%	11.4%
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	82.8%	2.8%
A-78	浦和ガーデンビル	埼玉県さいたま市	2024年2月	2,400	0.9%	7,104.82	22	100.0%	3.8%
	オフィス小計			169,806	65.7%	191,579.38	552	97.8%	

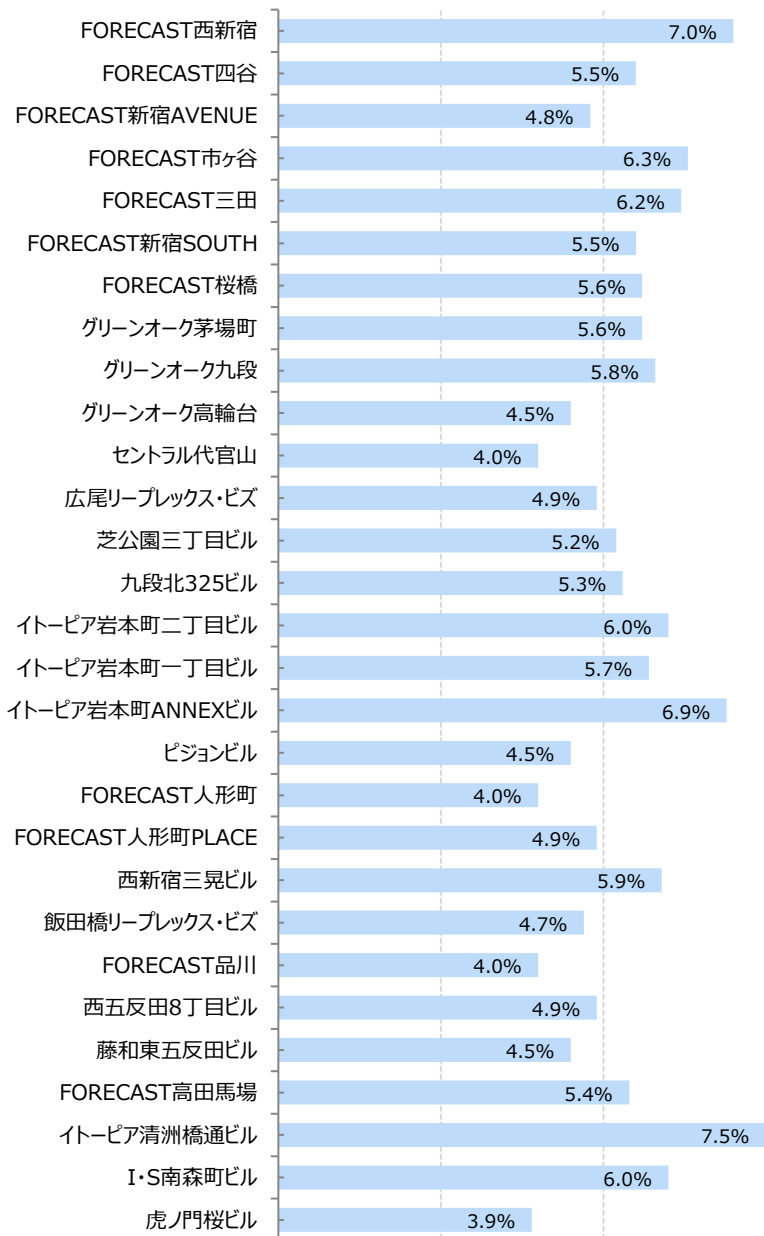
物件番号	物件名	所在地	建築時期	取得価格 (百万円)	投資比率	総賃貸可能面積 (㎡)	テナント数	期末稼働率	PML
住宅									
B-1	タワーコート北品川	東京都品川区	2009年2月	11,880	4.6%	16,913.29	275	98.9%	2.6%
B-2	スカイヒルズN11	北海道札幌市	2001年3月	1,570	0.6%	8,567.50	1	100.0%	1.3%
B-4	マイアトリア栄	愛知県名古屋市	2007年3月	1,110	0.4%	3,121.60	1	100.0%	4.1%
B-5	マックヴィラージュ平安	愛知県名古屋市	2006年9月	785	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	42	100.0%	5.4%
B-8	神田リープレックス・リズ	東京都千代田区	2006年1月	1,813	0.7%	2,180.93	40	97.2%	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	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%	6,043.28	68	100.0%	2.8%
B-13	レジデンス江戸川橋	東京都新宿区	2000年3月	1,230	0.5%	1,246.42	36	87.9%	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	153	99.4%	6.0%
B-19	ゼフェロス南堀江	大阪府大阪市	2002年3月	1,608	0.6%	2,826.73	71	98.4%	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	63	100.0%	9.4%
B-21	ピアチーレ文の里	大阪府大阪市	1999年2月	571	0.2%	1,374.08	43	98.0%	11.9%
B-22	ヴァルトパーク南大井	東京都品川区	2005年2月	715	0.3%	750.12	29	100.0%	3.5%
B-23	ラピュタ九条	大阪府大阪市	1998年3月	1,480	0.6%	3,359.38	62	100.0%	11.3%
B-25	ラルテ中津	大阪府大阪市	2006年5月	565	0.2%	916.86	27	96.3%	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	67	95.0%	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	90.6%	3.4%
B-28	サン・名駅南ビル	愛知県名古屋市	2014年1月	950	0.4%	1,747.10	66	94.3%	5.0%
B-29	天神東レジデンス	福岡県福岡市	2005年8月	913	0.4%	1,909.60	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	29	97.3%	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	98.4%	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	25	95.6%	6.9%
B-34	マイスターハウス川崎	神奈川県川崎市	2004年2月	709	0.3%	891.60	35	100.0%	6.3%
B-35	リエス鶴舞	愛知県名古屋市	2006年3月	1,082	0.4%	2,192.91	82	93.7%	①4.5% (注1) ②4.4%

物件番号	物件名	所在地	建築時期	取得価格 (百万円)	投資比率	総賃貸可能面積 (㎡)	テナント数	期末稼働率	PML
B-38	シルフィード東品川	東京都品川区	2003年6月	961	0.4%	1,174.19	43	100.0%	8.9%
B-39	ロイヤルブルーム	埼玉県さいたま市	2018年3月	1,100	0.4%	1,236.61	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	55	96.9%	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	26	86.8%	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	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	33	97.0%	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	39	100.0%	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	29	97.0%	10.7%
B-48	南堀江アパートメントリオ	大阪府大阪市	2008年2月	250	0.1%	474.60	10	100.0%	13.5%
B-49	プラウランド堀田	愛知県名古屋市中区	2008年8月	1,375	0.5%	3,564.00	107	99.1%	5.5%
B-50	Nasic望が丘	愛知県名古屋市中区	2006年2月	695	0.3%	1,745.56	73	100.0%	2.9%
B-51	セントレイクセレブ代官町	愛知県名古屋市中区	2008年2月	962	0.4%	1,835.34	63	96.2%	3.6%
B-52	ベルファース川原通	愛知県名古屋市中区	2006年5月	860	0.3%	1,874.89	66	93.6%	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	1.0%	2,682.22	79	99.3%	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	49	98.0%	5.5%
住宅小計				70,453	27.2%	118,598.04	2,536	98.2%	
商業施設									
C-1	小滝橋パシフィカビル	東京都新宿区	2008年10月	3,350	1.3%	1,383.31	10	100.0%	4.6%
C-3	BECOME SAKAE	愛知県名古屋市中区	2005年8月	4,770	1.8%	4,615.66	7	74.8%	2.7%
C-4	ストリートライフ本社底地	宮城県仙台市	-	1,990	0.8%	16,258.65	1	100.0%	-
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%
商業施設小計				18,310	7.1%	28,693.05	19	95.9%	
合計				258,570	100.0%	338,870.47	3,107	97.8%	3.1%

物件別利回り（1/4）

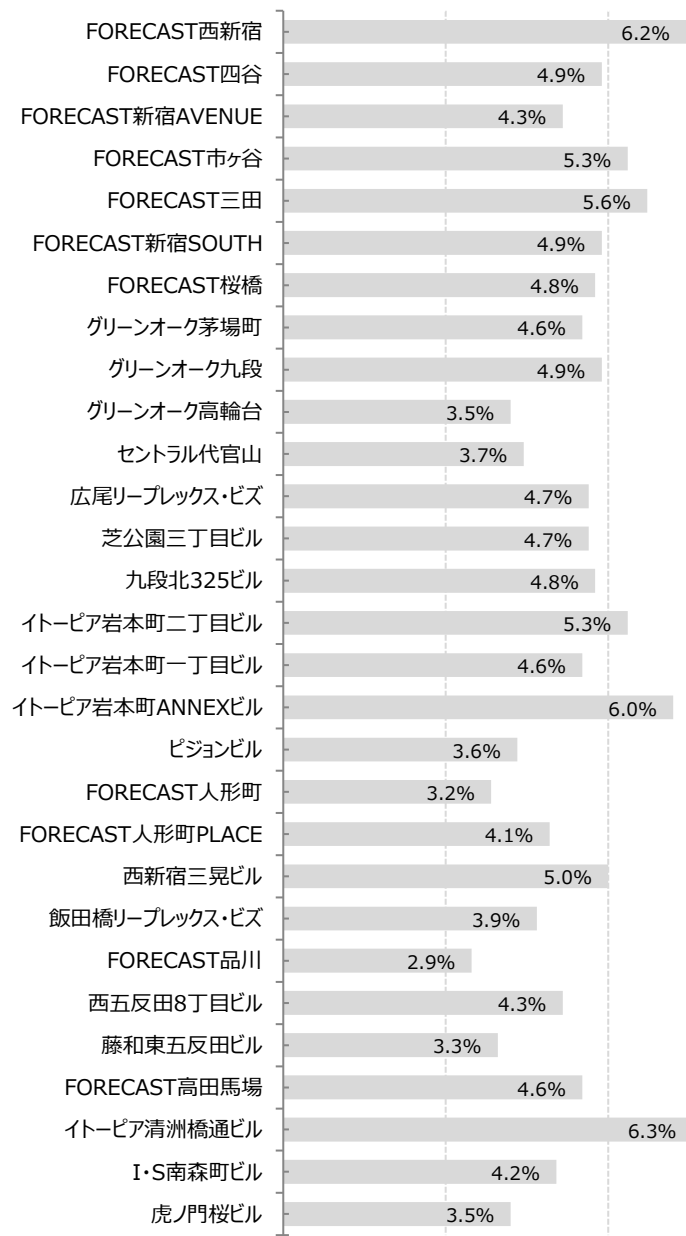
■ **NOI利回り**（年換算NOI÷第26期末時点帳簿価格）

0.0% 2.5% 5.0% 7.5% 10.0%



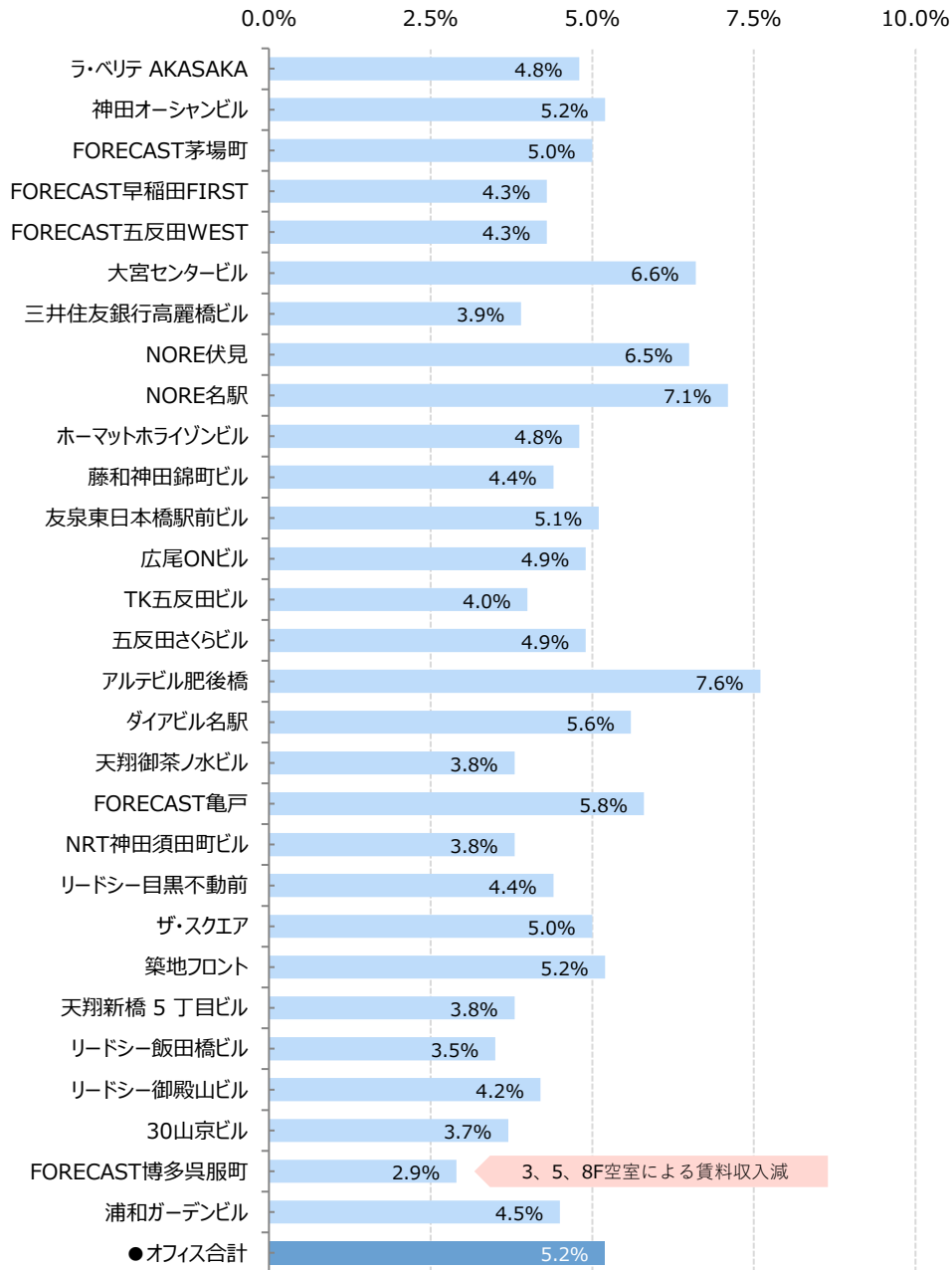
■ **償却後利回り**（年換算償却後NOI÷第26期末時点帳簿価格）

0.0% 2.5% 5.0% 7.5% 10.0%

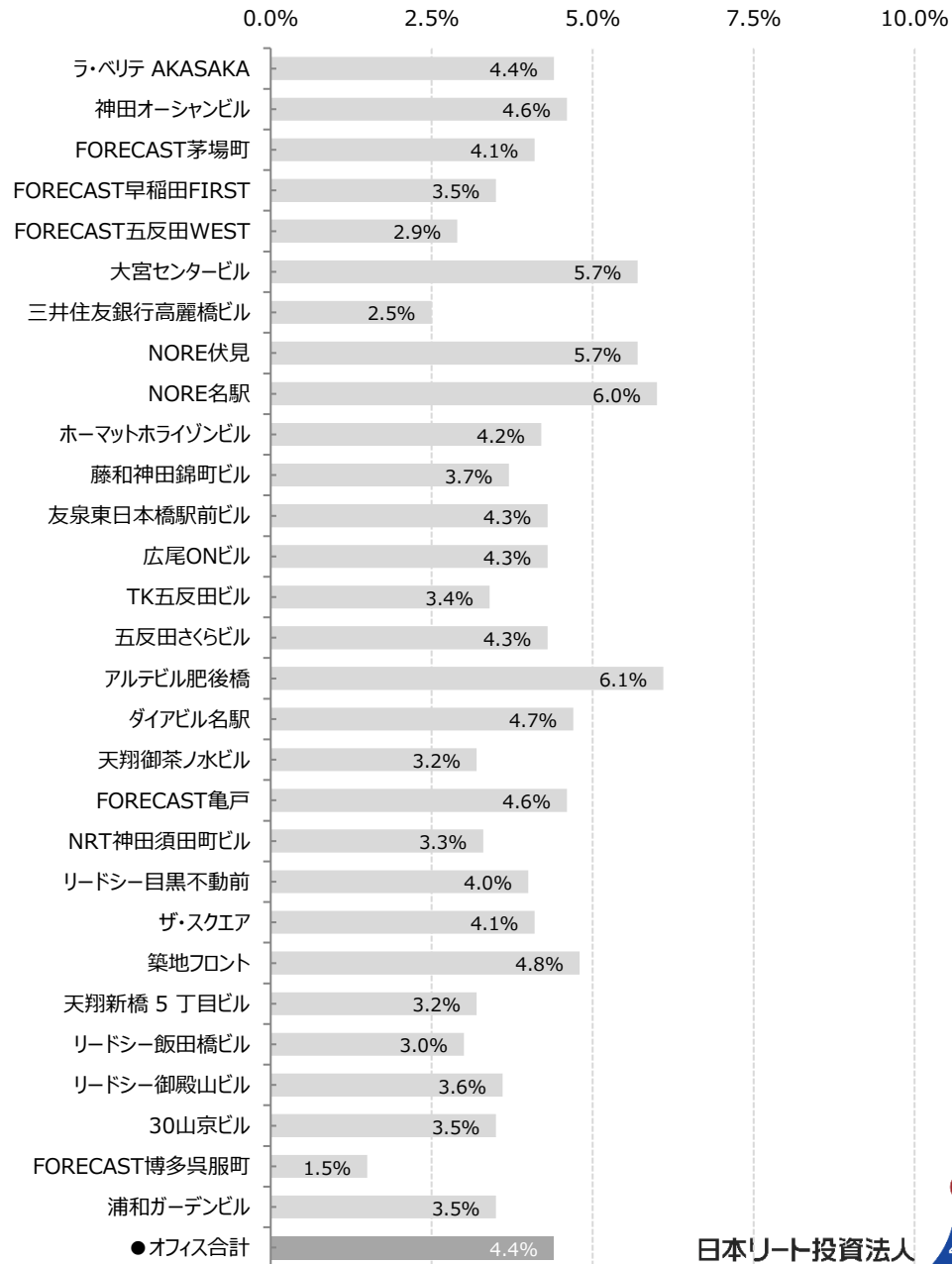


物件別利回り（2/4）

■ NOI利回り（年換算NOI÷第26期末時点帳簿価格）

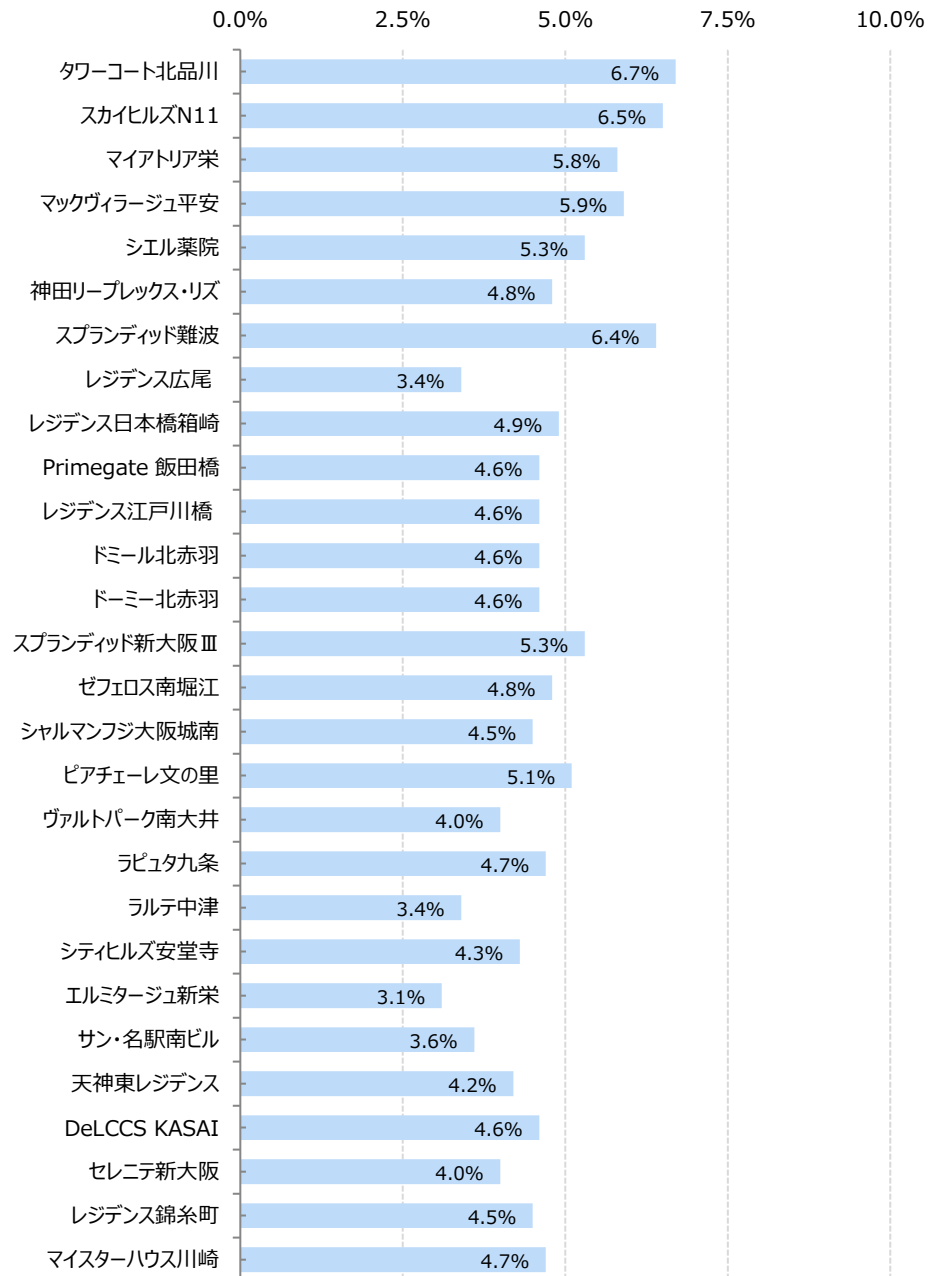


■ 償却後利回り（年換算償却後NOI÷第26期末時点帳簿価格）

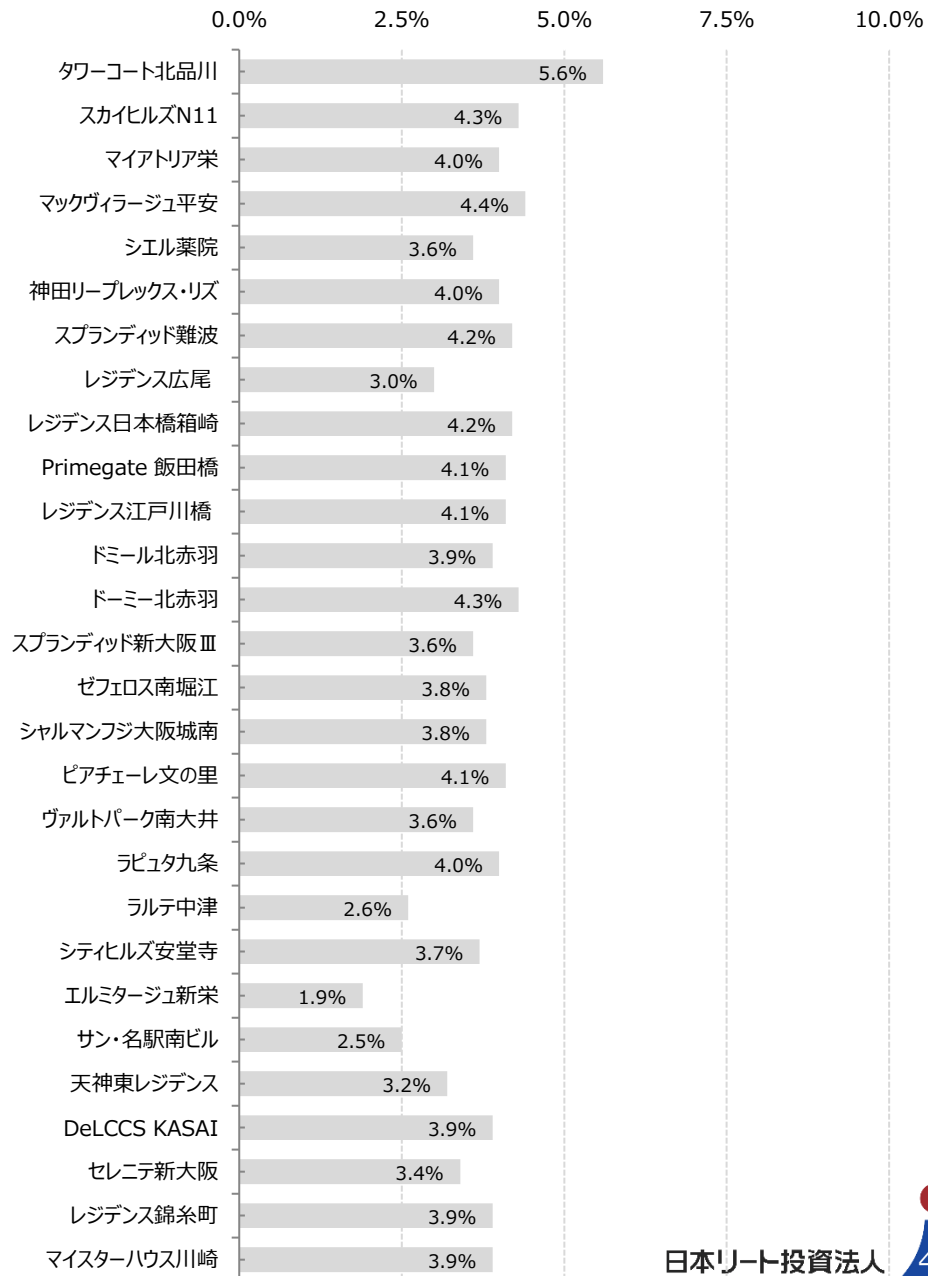


物件別利回り (3/4)

■ **NOI利回り** (年換算NOI÷第26期末時点帳簿価格)

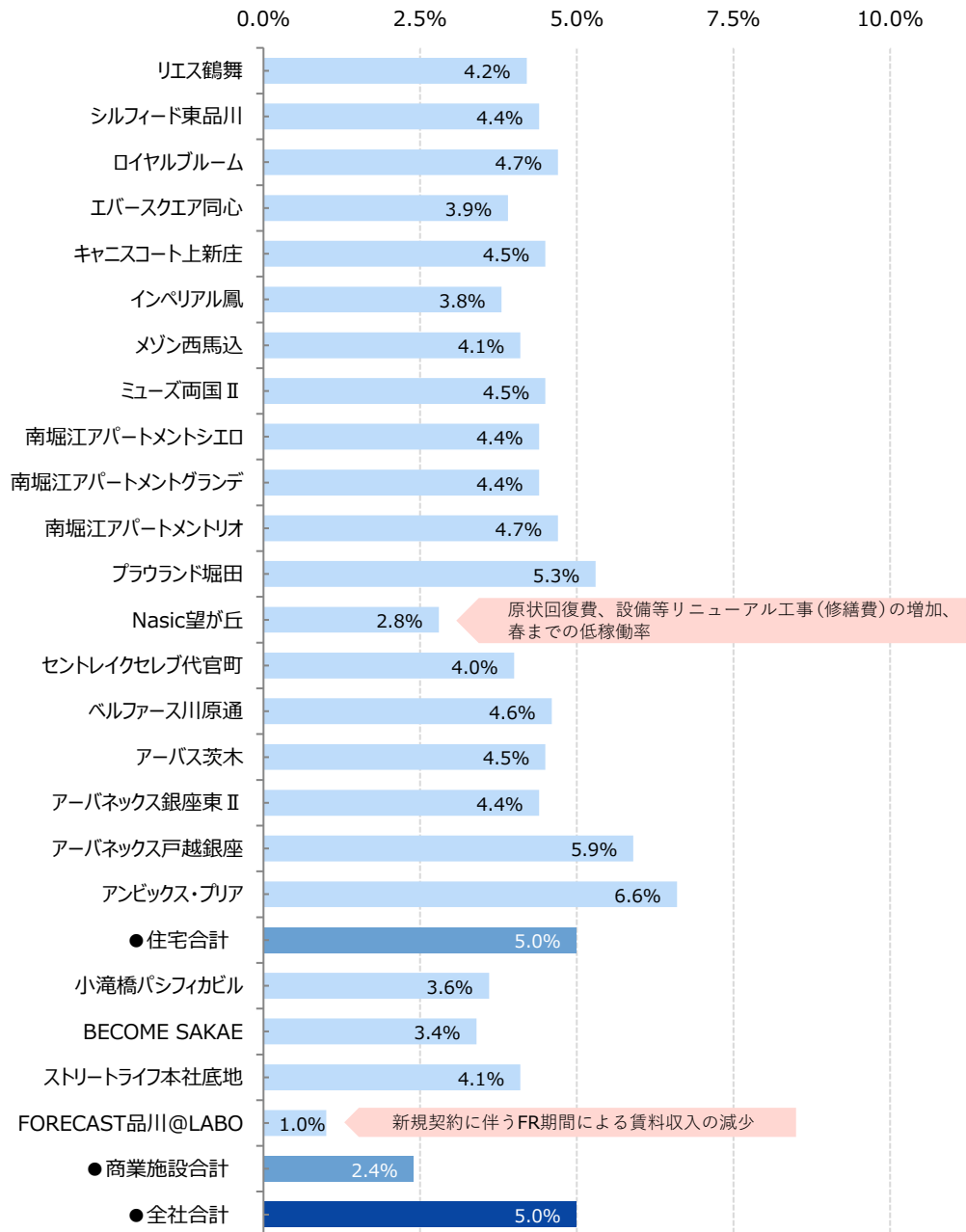


■ **償却後利回り** (年換算償却後NOI÷第26期末時点帳簿価格)

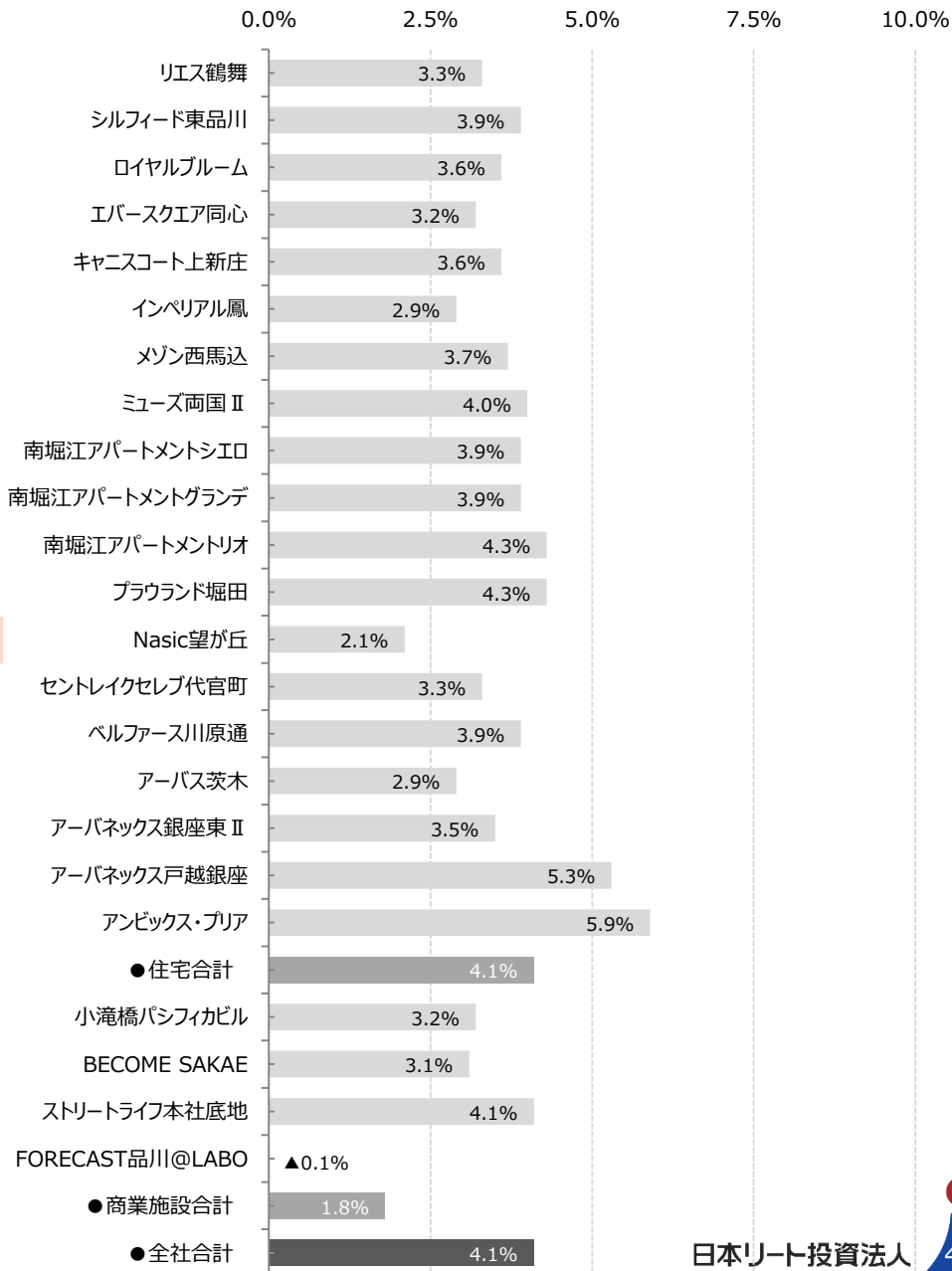


物件別利回り（4/4）

■ NOI利回り（年換算NOI÷第26期末時点帳簿価格）



■ 償却後利回り（年換算償却後NOI÷第26期末時点帳簿価格）



用途別鑑定評価額の状況

	第25期末 (2024年12月)			第26期末 (2025年6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	58	229,950	51,055	58	223,430	51,416
住宅	44	78,573	15,802	47	87,093	18,323
商業・その他	3	10,250	238	4	18,770	451
合計	105	318,773	67,095	109	329,293	70,192

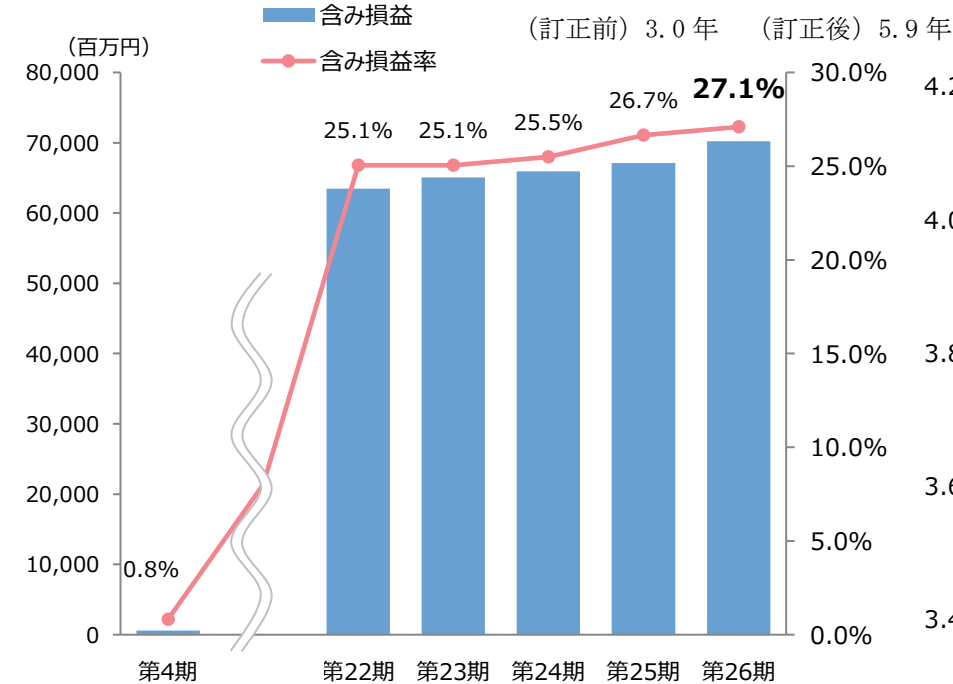
鑑定評価（前期比）（注1）

鑑定CAP※	第25期末		第26期末	
低下	2	物件	6	物件
維持	98	物件	93	物件
上昇	4	物件	3	物件

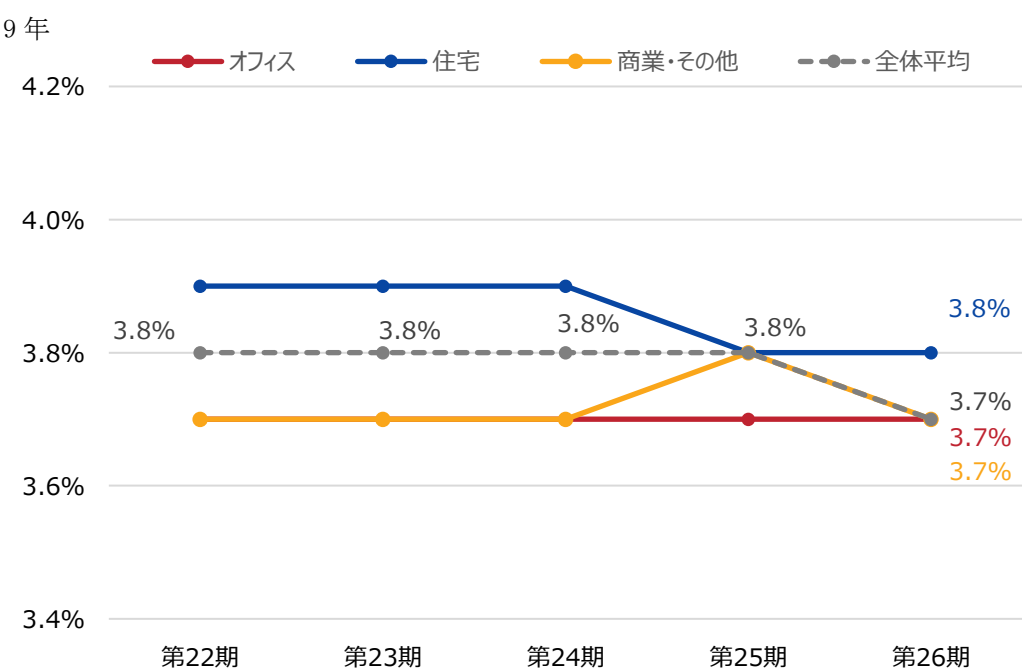
鑑定評価額	第25期末		第26期末	
上昇	43	物件	44	物件
維持	48	物件	50	物件
下落	14	物件	8	物件

※「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26期末 帳簿価格 (a) (百万円)	第26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 ^(注1)	鑑定評価額の 主な差異要因 ^(注2)		
					第25期末 (百万円)	第26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26期末						
オフィス														
A-1	FORECAST西新宿	2,260	2,027	1,382	3,370	3,410	40	3.6%	3.2%	3.8%	5.7%	○		
A-3	FORECAST四谷	1,430	1,381	758	2,100	2,140	40	3.6%	3.4%	3.7%	5.6%	○		
A-4	FORECAST新宿AVENUE	6,500	6,018	2,641	8,530	8,660	130	3.2%	3.0%	3.3%	4.5%	○		
A-5	FORECAST市ヶ谷	4,800	4,162	2,637	6,800	6,800	0	3.3%	3.1%	3.4%	4.9%			
A-6	FORECAST三田	1,800	1,672	967	2,540	2,640	100	3.5%	3.3%	3.6%	5.4%	○		
A-7	FORECAST新宿SOUTH ^(注3)	6,995	7,180	1,769	17,900	8,950	-	3.3%	3.0%	3.5%	4.4%			
A-8	FORECAST桜橋	5,760	6,120	1,139	7,270	7,260	▲10	3.8%	3.6%	3.9%	5.1%	○		
A-9	グリーンオーク茅場町	2,860	2,962	887	3,850	3,850	0	3.5%	3.3%	3.6%	5.0%			
A-10	グリーンオーク九段	2,780	2,948	911	3,740	3,860	120	3.5%	3.3%	3.6%	5.1%	○		
A-11	グリーンオーク高輪台	2,260	2,040	949	2,990	2,990	0	3.8%	3.6%	3.9%	5.2%			
A-14	セントラル代官山	3,510	3,671	38	3,710	3,710	0	3.4%	3.2%	3.5%	3.7%			
A-16	広尾リープレックス・ビズ	2,827	2,851	708	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	7,288	3,111	10,300	10,400	100	3.4%	3.2%	3.6%	5.0%	○		
A-19	九段北325ビル	1,850	1,953	456	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	2,845	1,094	3,900	3,940	40	3.7%	3.5%	3.8%	5.4%	○		
A-22	イトーピア岩本町一丁目ビル	2,640	2,727	602	3,320	3,330	10	3.7%	3.5%	3.8%	4.9%	○		
A-23	イトーピア岩本町ANNEXビル	2,100	2,171	1,038	3,190	3,210	20	3.7%	3.5%	3.8%	5.9%	○		
A-24	ピジョンビル	2,837	2,915	394	3,310	3,310	0	3.9%	3.7%	4.0%	4.8%			
A-25	FORECAST人形町	2,070	2,159	270	2,420	2,430	10	3.6%	3.4%	3.7%	4.4%	○		
A-26	FORECAST人形町PLACE	1,650	1,675	464	2,140	2,140	0	3.7%	3.5%	3.8%	5.0%			
A-28	西新宿三晃ビル	2,207	2,347	482	2,810	2,830	20	3.8%	3.6%	3.9%	5.2%	○		
A-29	飯田橋リープレックス・ビズ	1,249	1,315	364	1,650	1,680	30	3.4%	3.2%	3.5%	4.8%	○		
A-30	FORECAST品川	2,300	2,454	▲114	2,340	2,340	0	3.7%	3.5%	3.8%	4.1%			
A-31	西五反田8丁目ビル	2,210	2,245	494	2,700	2,740	40	3.8%	3.6%	3.9%	5.1%	○		
A-32	藤和東五反田ビル	2,033	2,014	475	2,490	2,490	0	3.7%	3.5%	3.8%	5.0%			
A-33	FORECAST高田馬場	5,550	5,772	1,077	6,790	6,850	60	4.0%	3.8%	4.1%	5.0%	○		
A-39	イトーピア清洲橋通ビル	1,550	1,638	591	2,180	2,230	50	4.1%	3.9%	4.3%	6.3%	○		
A-41	I・S南森町ビル	2,258	2,265	744	3,010	3,010	0	3.9%	3.7%	4.0%	5.6%			

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26期末 帳簿価格 (a) (百万円)	第26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 (注1)	鑑定評価額の 主な差異要因 (注2)		
					第25期末 (百万円)	第26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26期末						
A-45	虎ノ門桜ビル	4,120	4,270	449	4,640	4,720	80	3.1%	2.9%	3.2%	3.7%			○
A-46	ラ・ペリテ AKASAKA	2,000	2,103	486	2,580	2,590	10	3.3%	3.1%	3.4%	4.5%			○
A-47	神田オーシャンビル	1,440	1,469	600	2,020	2,070	50	3.6%	3.4%	3.7%	5.4%			○
A-49	FORECAST茅場町	3,000	3,132	567	3,530	3,700	170	3.7%	3.5%	3.8%	4.9%			○
A-50	FORECAST早稲田FIRST	4,775	4,858	621	5,470	5,480	10	3.6%	3.4%	3.7%	4.4%			○
A-51	FORECAST五反田WEST	6,520	7,592	1,557	8,340	9,150	810	3.8%	3.6%	4.0%	5.6%			○
A-52	大宮センタービル	15,585	15,434	11,565	27,000	27,000	0	3.7%	3.5%	3.8%	6.6%			
A-53	三井住友銀行高麗橋ビル	2,850	2,877	1,122	3,900	4,000	100	3.8%	3.6%	4.0%	5.7%			○
A-54	NORE伏見	2,840	2,563	1,806	4,370	4,370	0	3.8%	3.6%	3.9%	6.2%			
A-55	NORE名駅	2,520	2,382	1,897	4,280	4,280	0	3.9%	3.7%	4.0%	6.8%			
A-56	ホームポートライオンビル	6,705	6,606	1,803	8,410	8,410	0	3.3%	3.1%	3.4%	4.3%			
A-58	藤和神田錦町ビル	960	1,004	25	1,030	1,030	0	4.1%	3.3%	4.3%	4.7%			
A-59	友泉東日本橋駅前ビル	1,152	1,196	203	1,400	1,400	0	3.9%	3.7%	4.0%	5.0%			
A-60	広尾ONビル	2,392	2,450	519	2,930	2,970	40	3.8%	3.6%	3.9%	5.0%			○
A-61	TK五反田ビル	4,130	4,428	151	4,480	4,580	100	3.5%	3.3%	3.6%	4.0%			○
A-62	五反田さくらビル	1,460	1,487	102	1,590	1,590	0	4.0%	3.4%	4.1%	4.6%			
A-64	アルテビル肥後橋	1,453	1,595	514	2,050	2,110	60	4.3%	4.1%	4.5%	7.3%			○
A-65	ダイヤビル名駅	1,167	1,216	43	1,260	1,260	0	4.4%	4.2%	4.6%	5.4%			
A-66	天翔御茶ノ水ビル	1,800	1,816	83	1,900	1,900	0	3.5%	3.3%	3.6%	3.8%			
A-67	FORECAST亀戸	2,580	2,542	477	2,980	3,020	40	3.9%	3.7%	4.0%	4.8%			○
A-68	NRT神田須田町ビル	1,311	1,406	53	1,440	1,460	20	3.4%	3.2%	3.5%	3.9%			○
A-69	リードシー目黒不動前	1,220	1,226	▲36	1,200	1,190	▲10	4.1%	3.9%	4.2%	4.2%			○
A-70	ザ・スクエア	1,080	1,125	4	1,140	1,130	▲10	4.4%	4.2%	4.6%	5.1%			○
A-71	築地フロント	825	854	245	1,100	1,100	0	3.7%	3.5%	3.8%	5.1%			
A-73	天翔新橋5丁目ビル	1,200	1,189	80	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	1,229	▲69	1,160	1,160	0	3.5%	3.3%	3.6%	3.6%			
A-75	リードシー御殿山ビル	1,040	1,081	▲61	1,040	1,020	▲20	3.7%	3.5%	3.8%	4.1%			○
A-76	30山京ビル	1,840	1,870	49	1,910	1,920	10	3.5%	3.3%	3.6%	3.8%			○
A-77	FORECAST博多呉服町	1,750	1,738	1	1,790	1,740	▲50	3.7%	3.5%	3.8%	3.9%			○

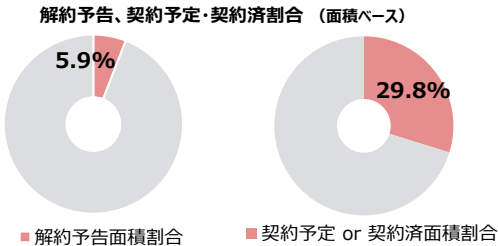
鑑定価格比較表 (3/4)

物件 番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第26期末 帳簿価格 (a) (百万円)	第26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 (注1)	鑑定評価額の 主な差異要因 (注2)		
					第25期末 (百万円)	第26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26期末						
A-78	浦和ガーデンビル	2,400	2,428	211	-	2,640	-	3.7%	3.5%	3.8%	4.1%			
オフィス小計		169,806	172,013	51,416	227,530	223,430	2,210				5.0%			
住宅														
B-1	タワーコート北品川	11,880	10,338	8,261	18,200	18,600	400	3.5%	3.3%	3.6%	5.7%		○	
B-2	スカイヒルズN11	1,570	1,518	441	1,960	1,960	0	4.6%	4.4%	4.7%	6.5%			
B-4	マイアトリア栄	1,110	918	371	1,290	1,290	0	4.1%	3.9%	4.2%	5.1%			
B-5	マックヴィラージュ平安	785	668	331	994	1,000	6	4.2%	4.0%	4.3%	5.8%			○
B-7	シエル薬院	640	617	205	802	823	21	3.9%	3.7%	4.0%	5.5%		○	
B-8	神田リープレックス・リズ	1,813	1,720	759	2,430	2,480	50	3.4%	3.1%	3.5%	4.8%		○	
B-9	スプランディッド難波	3,502	2,969	1,170	4,190	4,140	▲50	4.1%	3.9%	4.3%	5.1%	○		
B-10	レジデンス広尾	2,590	2,675	414	3,000	3,090	90	3.2%	3.0%	3.4%	4.0%	○		
B-11	レジデンス日本橋箱崎	1,300	1,400	399	1,800	1,800	0	3.7%	3.2%	3.5%	5.3%			
B-12	Primegate飯田橋	5,200	5,285	1,334	6,440	6,620	180	3.3%	3.0%	3.4%	4.4%		○	
B-13	レジデンス江戸川橋	1,230	1,225	154	1,380	1,380	0	3.7%	3.5%	3.9%	4.4%			
B-16	ドミール北赤羽	785	785	76	862	862	0	3.8%	3.6%	3.9%	4.4%			
B-17	ドミー北赤羽	986	979	110	1,090	1,090	0	3.9%	3.7%	4.0%	4.6%			
B-18	スプランディッド新大阪Ⅲ	2,428	2,291	608	2,900	2,900	0	3.9%	3.7%	4.1%	4.9%			
B-19	ゼフェロス南堀江	1,608	1,623	286	1,880	1,910	30	3.7%	3.5%	3.9%	4.7%	○		
B-20	シャルマンフジ大阪城南	905	890	87	953	978	25	3.8%	3.6%	4.0%	4.4%	○		
B-21	ピアチャーレ文の里	571	553	70	619	624	5	4.0%	3.8%	4.2%	4.9%	○		
B-22	ヴァルトパーク南大井	715	750	0	751	751	0	3.5%	3.3%	3.7%	4.0%			
B-23	ラピュタ丸条	1,480	1,629	▲19	1,601	1,610	9	3.9%	3.7%	4.1%	4.7%			○
B-25	ラルテ中津	565	599	41	641	641	0	3.8%	3.6%	4.0%	4.6%			
B-26	シティヒルズ安堂寺	1,750	1,820	109	1,930	1,930	0	3.7%	3.5%	3.9%	4.3%			
B-27	エルミタージュ新栄	1,150	1,204	105	1,310	1,310	0	3.9%	3.7%	4.1%	4.9%			
B-28	サン・名駅南ビル	950	952	107	1,060	1,060	0	3.9%	3.7%	4.1%	4.6%			
B-29	天神東レジデンス	913	965	33	999	999	0	3.9%	3.7%	4.1%	4.6%			
B-30	DeLCCS KASAI	1,320	1,432	87	1,510	1,520	10	3.7%	3.5%	3.9%	4.6%		○	
B-31	セレニテ新大阪	1,148	1,179	20	1,200	1,200	0	3.7%	3.5%	3.9%	4.1%			

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26期末 帳簿価格 (a) (百万円)	第26期末 含み益 (b-a) (百万円)	価額			直接還元法	DCF法		鑑定NOI 利回り (注1)	鑑定評価額の 主な差異要因 (注2)		
					第25期末 (百万円)	第26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26期末						
B-33	レジデンス錦糸町	700	730	60	791	791	0	3.6%	3.4%	3.8%	4.3%			
B-34	マイスターハウス川崎	709	737	72	802	810	8	3.7%	3.5%	3.9%	4.5%		○	
B-35	リエス鶴舞	1,082	1,116	163	1,280	1,280	0	4.0%	3.8%	4.2%	4.9%			
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%	4.0%			
B-39	ロイヤルブルーム	1,100	1,092	197	1,280	1,290	10	3.9%	3.7%	4.0%	4.7%		○	
B-40	エバースクエア同心	609	632	▲8	624	624	0	3.9%	3.7%	4.1%	4.2%			
B-42	キャニスコート上新庄	1,359	1,392	▲12	1,440	1,380	▲60	4.1%	3.9%	4.3%	4.7%		○	
B-43	インペリアル鳳	845	863	14	878	878	0	3.9%	3.7%	4.1%	4.4%			
B-44	メゾン西馬込	791	814	47	861	862	1	3.7%	3.5%	3.9%	4.4%		○	
B-45	ミュージアム II	630	657	69	726	727	1	3.7%	3.5%	3.9%	4.5%		○	
B-46	南堀江アパートメントシエロ	805	828	88	917	917	0	3.8%	3.6%	4.0%	4.6%			
B-47	南堀江アパートメントグランデ	770	795	30	826	826	0	3.8%	3.6%	4.0%	4.3%			
B-48	南堀江アパートメントリオ	250	259	22	282	282	0	3.8%	3.6%	4.0%	4.6%			
B-49	ブラウランド堀田	1,375	1,437	52	1,490	1,490	0	4.2%	4.0%	4.4%	5.0%			
B-50	Nasic望が丘	695	721	38	765	760	▲5	4.2%	4.0%	4.4%	5.1%			○
B-51	セントレイクセブ代官町	962	1,002	57	1,060	1,060	0	3.9%	3.7%	4.1%	4.6%			
B-52	ベルファース川原通	860	897	8	906	906	0	4.2%	4.0%	4.4%	4.8%			
B-53	アーバス茨木	1,800	1,930	59	-	1,990	-	3.8%	3.6%	4.0%	4.4%			
B-54	アーバネックス銀座東Ⅱ	1,750	1,800	479	-	2,280	-	2.9%	2.7%	3.1%	4.0%			
B-55	アーバネックス戸越銀座	2,700	2,212	1,217	-	3,430	-	3.1%	2.9%	3.3%	4.5%			
B-56	アンビックス・プリア	805	862	29	-	892	-	3.7%	3.5%	3.9%	4.6%			
住宅小計		70,453	68,769	18,323	77,770	87,093	731				4.8%			
商業施設・その他														
C-1	小滝橋パシフィカビル	3,350	3,310	249	3,430	3,560	130	3.5%	3.3%	3.6%	3.8%		○	
C-3	BECOME SAKAE	4,770	4,695	74	4,770	4,770	0	4.2%	3.8%	4.2%	4.2%			
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	8,282	107	-	8,390	-	3.5%	3.3%	3.7%	3.7%			
商業施設・その他小計		18,310	18,318	451	10,250	18,770	130				3.9%			
全体合計		258,570	259,100	70,192	315,550	329,293	3,071				4.9%			

主な解約予告（オフィス・商業施設）（1/2）



①：ポートフォリオ 総賃貸可能面積（オフィス・商業施設）		220,272.43㎡（66,630坪）	
②：空室・解約予告面積	12,962㎡（3,909坪）	③：②の内、 契約予定 or 契約済面積	3,864㎡（1,168坪）
解約予告面積割合	5.9%	契約予定 or 契約済面積割合	29.8%

物件名称	第26期末稼働率	解約予告の状況		リーシング状況	想定稼働率（注1）	
大宮センタービル	100.0%	1区画（73坪） 1区画（34坪）	解約予定 空室	新規テナント契約締結予定 新規テナント契約締結済み	100.0%	（2025年8月末時点）
イトーピア岩本町一丁目ビル	100.0%	1フロア（51坪）	解約予定	新規テナント契約締結予定	100.0%	（2025年9月末時点）
FORECAST新宿AVENUE	89.3%	1フロア（140坪）	空室	新規テナント契約締結済み	100.0%	（2025年10月末時点）
芝公園三丁目ビル	100.0%	1フロア（286坪）	解約予定	新規テナント契約締結予定	100.0%	（2025年10月末時点）
FORECAST茅場町	100.0%	1フロア（116坪） 1区画（15坪）	解約予定 解約予定	新規テナント契約締結済み リーシング活動中	98.7%	（2025年10月末時点）
虎ノ門桜ビル	100.0%	1区画（76坪） 1区画（41坪）	解約予定 解約予定	新規テナント契約締結予定 リーシング活動中	95.5%	（2026年2月末時点）
NORE名駅	92.1%	1区画（24坪） 1区画（14坪） 1区画（15坪） 1区画（47坪）	空室 空室 空室 空室	リーシング活動中 新規テナント契約締結済み リーシング活動中 リーシング活動中	93.2%	（2025年8月末時点）
FORECAST四谷	89.7%	1フロア（52坪）	空室	リーシング活動中	89.7%	（2025年7月末時点）
ザ・スクエア	94.9%	1区画（23坪） 1区画（29坪）	空室 解約予定	リーシング活動中 リーシング活動中	88.4%	（2025年8月末時点）
西五反田8丁目ビル	88.2%	1フロア（109坪）	空室	リーシング活動中	88.0%	（2025年7月末時点）
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%	（2025年7月末時点）

（注1） 想定稼働率は、2025年7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。以下、同じです。
（注2） 本書日付時点において、対象物件のうち譲渡契約が締結済み（決済前のもや一部決済済みのものを含む）の区画については、空室・解約予告面積及び契約予定or契約済面積の合計には含めていますが、上記のリストからは除外しています。

物件名称	第26期末稼働率	解約予告の状況	リーシング状況	想定稼働率（注1）
FORECAST人形町PLACE	87.1%	1フロア（72坪） 空室	リーシング活動中	87.1%（2025年7月末時点）
リードシー目黒不動前	100.0%	1フロア（39坪） 解約予定	リーシング活動中	85.8%（2025年12月末時点）
藤和神田錦町ビル	100.0%	1フロア（60坪） 解約予定	リーシング活動中	84.8%（2025年12月末時点）
FORECAST早稲田FIRST	100.0%	1フロア（145坪） 解約予定 1区画（59坪） 解約予定	リーシング活動中 リーシング活動中	84.4%（2025年12月末時点）
藤和東五反田ビル	82.1%	1フロア（158坪） 空室 1フロア（107坪） 解約予定	リーシング活動中 新規テナント契約締結予定	82.1%（2025年12月末時点）
NORE伏見	86.7%	1区画（36坪） 空室 1フロア（120坪） 解約予定 1フロア（120坪） 解約予定 1フロア（120坪） 空室	リーシング活動中 リーシング活動中 リーシング活動中 新規テナント契約締結済み	76.5%（2025年10月末時点）
NRT神田須田町ビル	100.0%	1フロア（41坪） 解約予定 1フロア（41坪） 解約予定	リーシング活動中 リーシング活動中	76.1%（2026年1月末時点）
ラ・ペリテ AKASAKA	100.0%	1フロア（57坪） 解約予定 1フロア（69坪） 解約予定	リーシング活動中 リーシング活動中	75.6%（2026年2月末時点）
FORECAST博多呉服町	71.2%	1フロア（52坪） 空室 1区画（26坪） 空室 1区画（25坪） 空室 1フロア（52坪） 空室 1区画（25坪） 空室	リーシング活動中 リーシング活動中 新規テナント契約締結予定 リーシング活動中 リーシング活動中	65.3%（2025年8月末時点）

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2024年GRESBリアルエステイト評価において、総合スコアのグローバル順位により5段階で格付けされる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8年連続で取得しています。さらに、ESG情報開示の充実度を測るGRESB開示評価においても、最上位の「Aレベル」の評価を5年連続で取得しました。

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



■ 21世紀金融行動原則への署名



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

■ SMBC環境配慮評価融資の取得



「SMBC 環境配慮評価融資」は、融資の実行、条件の設定に当たって、株式会社三井住友銀行と株式会社日本総合研究所が作成した独自の環境配慮評価基準に基づき企業の環境配慮状況を評価するものです。

本投資法人は、「SMBC 環境配慮評価」において、資産運用における良好な環境配慮を実施している点が評価され、「A」の環境配慮評価を取得しました。

※各認証の詳細は、各認証名に付属のリンク先に記載されております。

■ 気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD）（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

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	小	小	中	大
		・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				
移行リスク	政策と法	・建築物のエネルギー効率評価、認証、表示制度の厳格化	小	小	大	大
		・既存物件の環境認証費用の増加による費用負担の増加 ・表示制度対応のための外部業者への支払等、（オペレーション）費用の増加				

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

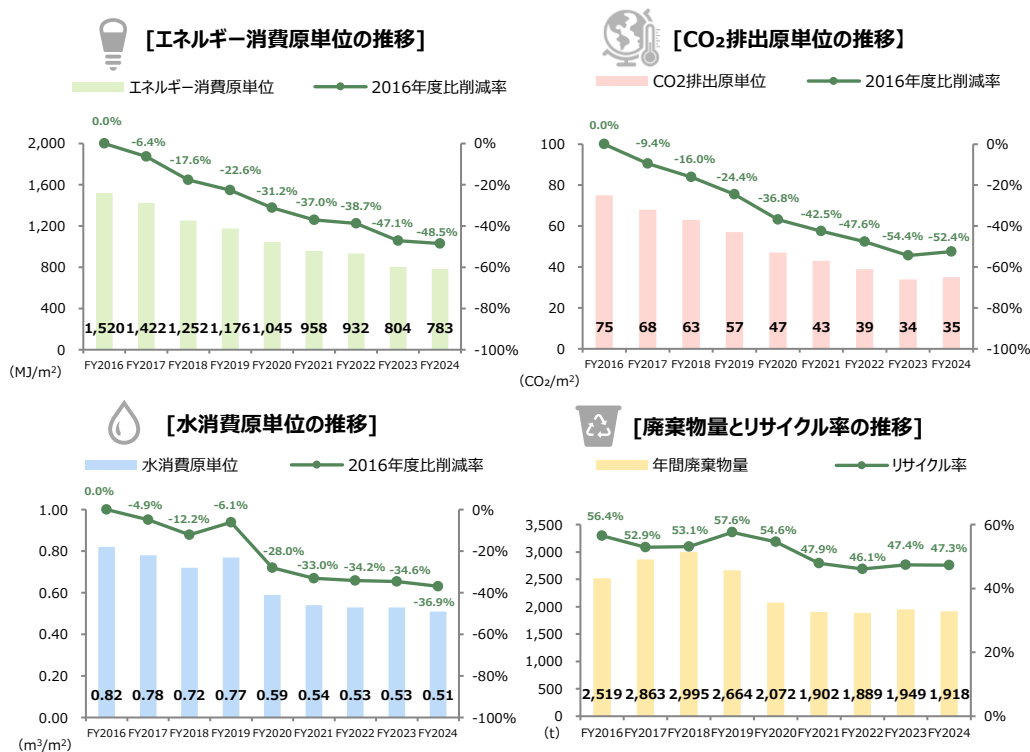
- ・ポートフォリオ全体において、省エネ法に則り、毎年1%の原単位の低減を目標とする。
- ・温暖化対策関連の地方条例等で別に目標が必要な場合は、個別に目標値を設定する。

（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 30件 **51.39%** (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。

■ 第26期：環境認証取得物件 NEW



■ 照明LED化実施状況

用途	実施面積	延床面積	延床面積	
			専有部	共用部
全体 (実施率)	198,262㎡ (47.5%)	417,037㎡	321,370㎡	95,667㎡
オフィス・商業 (実施率)	162,216㎡ (58.8%)	275,715㎡	203,958㎡	71,756㎡
レジデンス (実施率)	36,046㎡ (25.5%)	141,322㎡	117,412㎡	23,910㎡

108物件※中80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・ペリエ 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サ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。

保有物件におけるサステナビリティ開示

保有する物件に設置しているサイネージ（放送端末）の放映内容において、本投資法人のサステナビリティへの取り組みを掲示しております。



芝地区クリーンキャンペーンへの参加

地域貢献活動として、本資産運用会社の所在地である港区が実施しているクリーンキャンペーンに参加しています。



■ 働きやすい職場環境

本資産運用会社では、従業員が安心安全に働ける環境づくりを目指し、ワークライフバランス、健康・労務管理、安全衛生面等での取組みや働きがいのある会社づくりを目指した各種取組みを行っています。

各種取組み

- ・ スーパーフレックス制度の導入
- ・ 出産・育児休暇制度
- ・ 研修支援
- ・ 資格取得支援
- ・ オフィスBGMの導入
- ・ リモートワークの導入
- ・ 衛生委員会の導入、産業医の選任 等

資格所有者状況

資産運用会社	
宅地建物取引士	27名
不動産証券化マスター	9名
証券アナリスト	5名
一級建築士	3名
ビル経営管理士	2名
不動産鑑定士	1名
米国公認会計士（CPA）	1名
米国証券アナリスト（CFA）	1名

2025年6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26期 476,703千円
運用報酬2 (DPU連動)	NOI×DPU変動率 (注1) ×2.5% (上限料率)	第26期 154,221千円
●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26期 172,525千円
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26期 135,200千円

スポンサーによるセიმポート出資

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62,000口を保有
--------------------------	---------------------

資産運用会社役員及び従業員によるセიმ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： 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》

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：

SBI リートアドバイザーズ

メインスポンサー：

SBI FINANCIAL SERVICES

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：

CUSHMAN & WAKEFIELD



アジリティ・ホールディングス株式会社

- ・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》

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1)
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。

(注2) 2025年9月19日に開催予定の本投資法人の投資主総会において規約の一部変更に係る議案が承認されることを停止条件として、本資産運用会社における社内規程（運用ガイドライン）を一部改正する予定です。

《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		

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



外部成長戦略

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

内部成長戦略

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

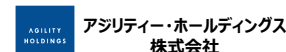
本資産運用会社独自の ネットワーク及び知見の活用



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

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

スポンサー各社の サポート体制の活用



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

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

その他のサポート内容

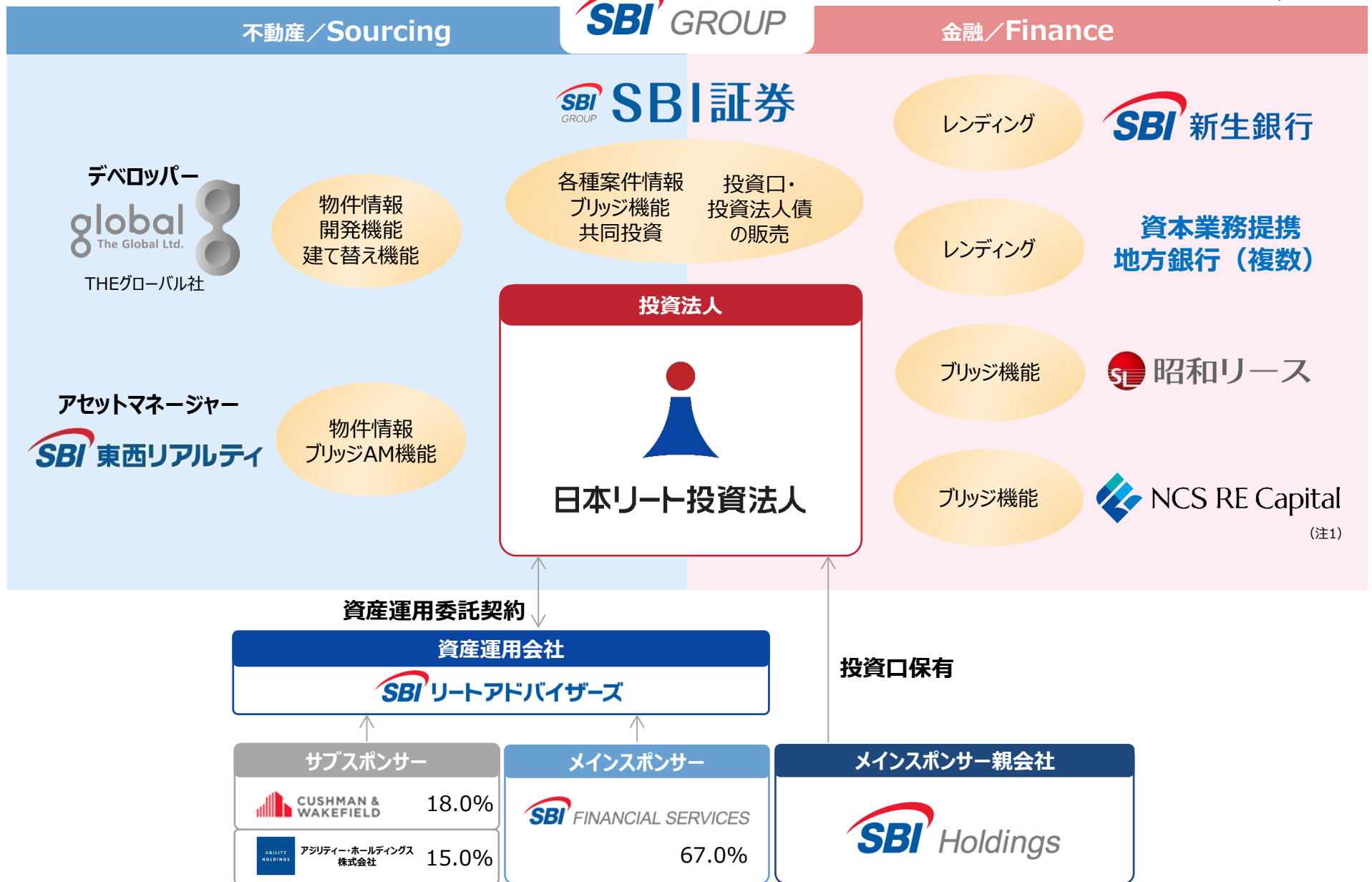
● 人財提供・育成

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

● 不動産・市場動向調査

適格不動産等^(注1)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）

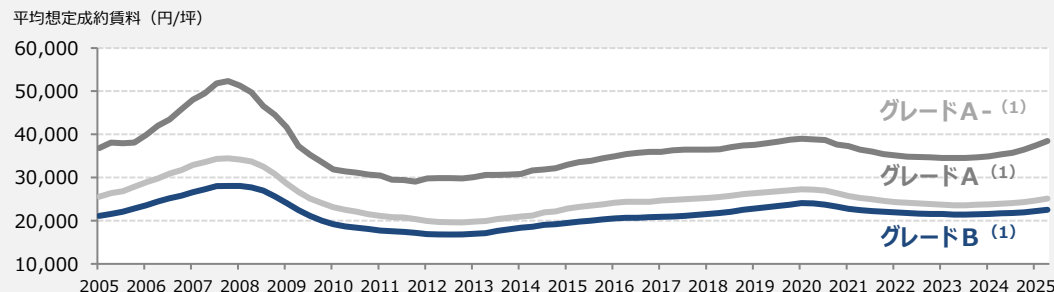
（注1）「適格不動産等」とは、本投資法人及び本資産運用会社の定める投資方針に合致する不動産、不動産信託受益権、不動産対応証券又は不動産を裏付けとする匿名組合出資持分等（開発段階の不動産を含みます）をいいます。



(注1) NCSアールイーキャピタル株式会社はアセットソリューション事業およ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%連結子会社です。

中規模オフィスビルの特性 1) 賃料の安定性

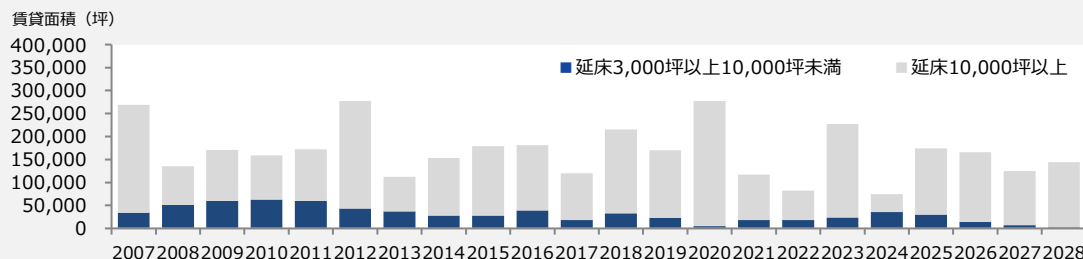
《東京23区オフィス賃料のグレード別推移》



出典：シービーアールイー株式会社

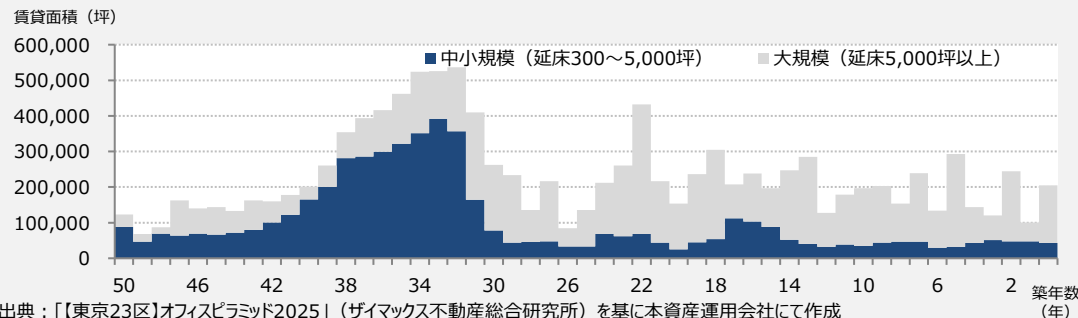
中規模オフィスビルの特性 2) 限定的な供給（良好な需給バランス）

《東京23区供給量》



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

《東京23区規模別・築年別オフィスストック》



出典：「【東京23区】オフィスビルミッド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



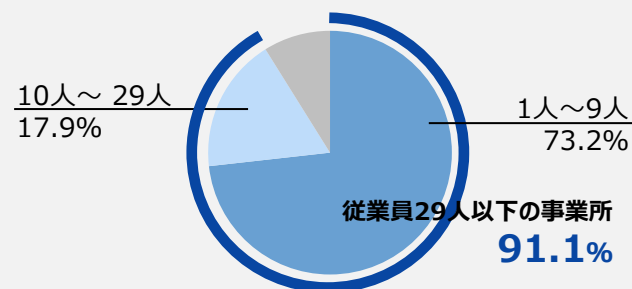
Bクラス以下オフィス
＝中規模オフィス



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》



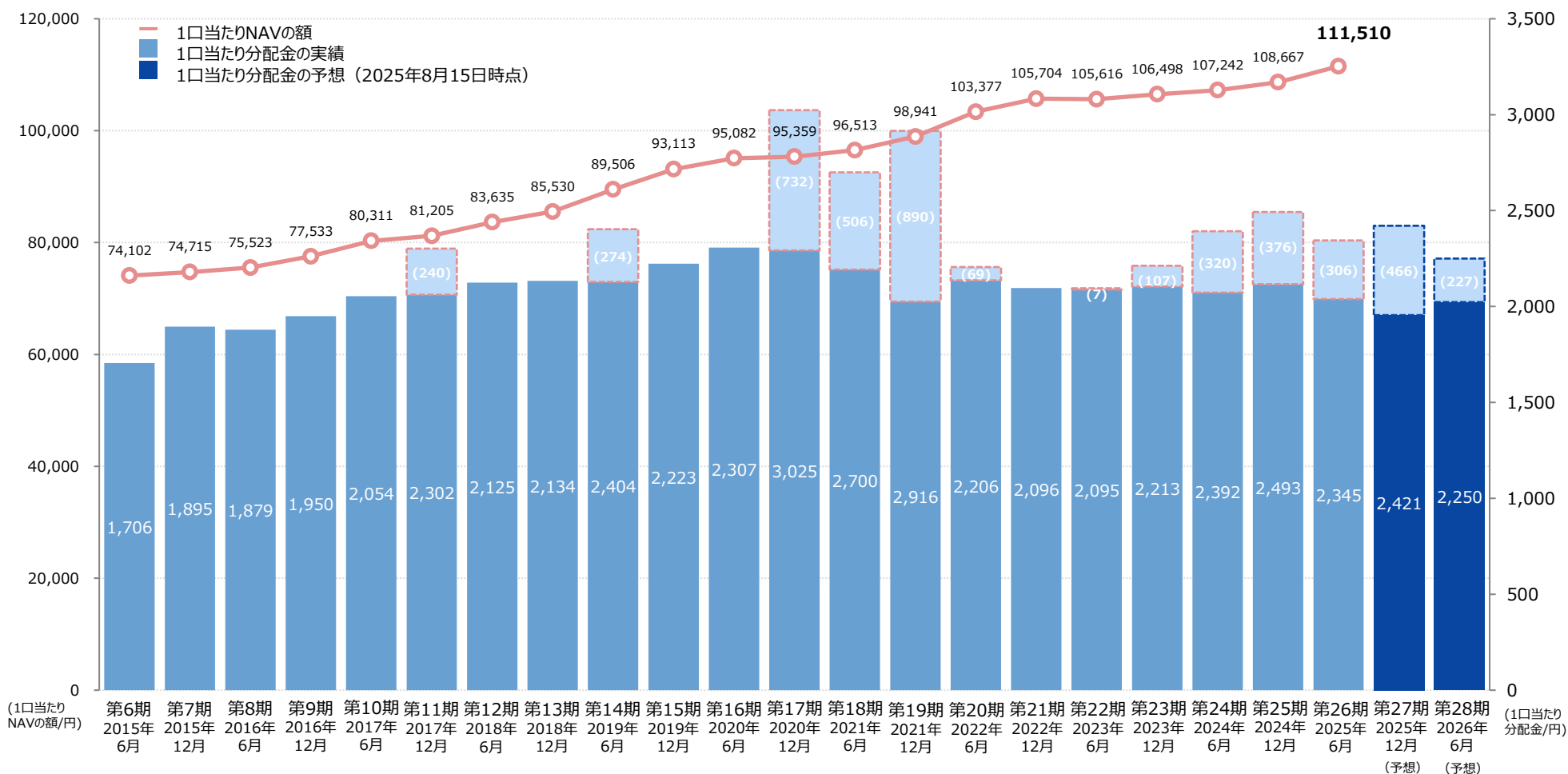
出典：総務省統計局「令和3年経済センサス活動調査 事業所に関する集計」を基に本資産運用会社にて作成

（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賃貸総面積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、賃貸総面積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。

第26期1口当たり分配金は2,345円

1口当たりNAVは111,510円、前期比2,843円（2.62%）の増加

1口当たりNAV及び1口当たり分配金の推移



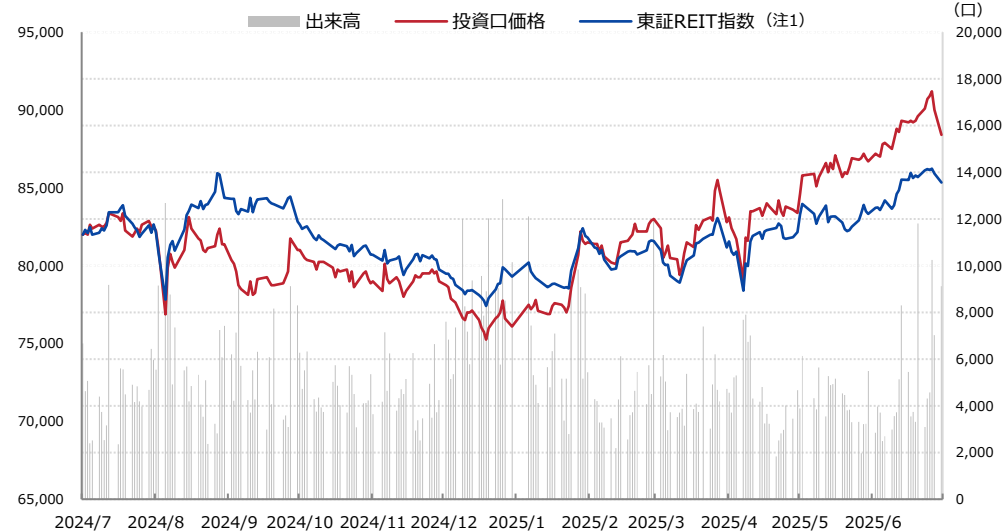
(注1) 1口当たり分配金の実績に記載のカッコ内の数値は内数で、不動産等売却益または不動産等交換差益による1口当たり分配金の増加額を表します。

(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。

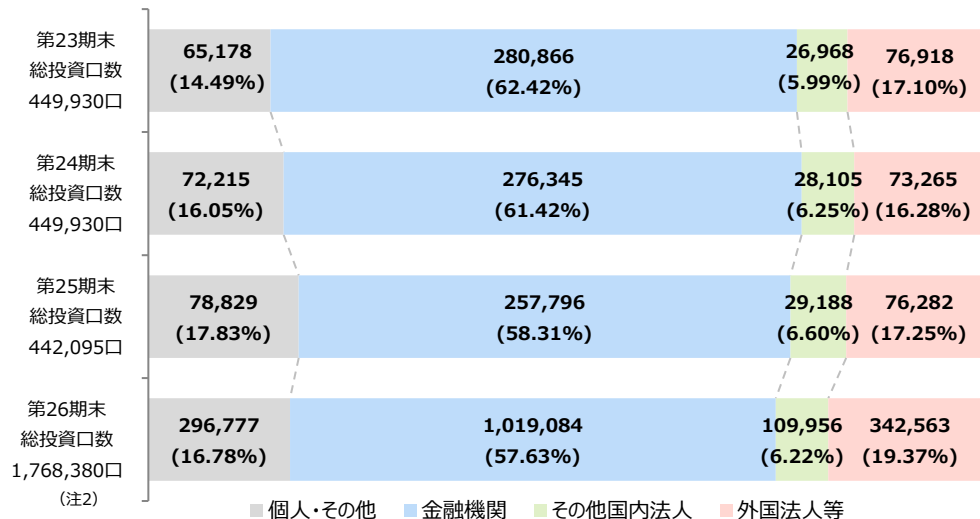
第26期末（2025年6月期）大口投資主の状況（上位10投資主）

出来高
(口)



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）	389,209	22.01%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	303,758	17.18%
3	野村信託銀行株式会社（投信口）	92,349	5.22%
4	SBIホールディングス株式会社	62,000	3.51%
5	JPEルガン証券株式会社	31,495	1.78%
6	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	28,515	1.61%
7	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	25,299	1.43%
8	JP MORGAN CHASE BANK 385781	24,470	1.38%
9	日本証券金融株式会社	23,500	1.33%
10	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	19,885	1.12%
合計		1,000,480	56.58%

所有者属性別の投資主数の割合



第26期末（2025年6月期）				
	投資主数	割合	投資口数	割合
個人・その他	16,959	96.04%	296,777	16.78%
金融機関	95	0.54%	1,019,084	57.63%
その他国内法人	344	1.95%	109,956	6.22%
外国法人等	260	1.47%	342,563	19.37%
合計	17,658	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

- P21** 1 全体・商業施設の第24期以降の括弧内の数値は、ストリートライフ本社底地（16,258.65㎡）を除いた稼働率を記載しています。
- 2 [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遡って全て計上、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)
- P22** 1 「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。
- 2 「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。
- P23** 1 「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。
- 2 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。
- P24** 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、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。
- 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。
- P26** 1 「入替賃料増減率」は ((テナント入替え後の賃料総額 - テナント入替え前の賃料総額) ÷ テナント入替え前の賃料総額) として各期計算しています。
- 2 「契約更新時賃料増減率」は ((賃料改定後の賃料総額 - 賃料改定前の賃料総額) ÷ 賃料改定前の賃料総額) (※賃料据置も含む) として各期計算しています。
- P27** 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)
- P34** 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
 - ・ペイアウトレシオ (FFO)
(分配金総額 - 不動産等売却損益 + 圧縮積立金等) ÷ FFO
 - ・ペイアウトレシオ (AFFO)
(分配金総額 - 不動産等売却損益 + 圧縮積立金等) ÷ AFFO
 - ・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。
- P36** 1 「都心6区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区及び品川区をいいます。「三大都市圏」とは、東京経済圏 (東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県)、大阪経済圏 (大阪府、京都府、兵庫県) 及び名古屋経済圏 (愛知県、岐阜県、三重県) を、「政令指定都市等」とは、三大都市圏以外に所在する、政令指定都市 (札幌市、仙台市、新潟市、静岡市、浜松市、岡山市、広島市、福岡市、北九州市及び熊本市) 及び県庁所在地である都市をいいます。以下、同じです。
- P37** 1 「上位5テナントの割合」は、オフィス (付帯住宅を除きます) 及び商業施設 (ストリートライフ本社底地を除きます) のエンドテナントのみを対象に、賃貸面積ベースは第26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26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。
- P38** 1 オフィス及び商業施設物件 (ストリートライフ本社底地除く) における事務所・店舗区画 (オフィス、商業施設の付帯住戸を除く) に入居中のテナントを対象に集計しています。
- 2 オフィス物件における事務所・店舗区画 (オフィスの付帯住戸を除く) に入居中のテナントを対象に集計しています。
- 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。
- P49** 1 期中に取得もしくは売却した物件は除いております。
- P50** 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。キャップレートの変動及び収入または費用のいずれかに主要因がある場合は、キャップレートと該当する項目にチェックを入れております。以下、同じです。
- 3 「FORECAST新宿SOUTH」は2025年3月27日付で準共有持分の50%を売却しています。

[illegible]

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>