

日本リート投資法人（証券コード：3296）

# 第22期決算説明資料

（2023年6月期）

2023年8月17日

# NIPPON VISION

真面目に、地道に、堅実に。



日本リート投資法人

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

## 1. メインスポンサー変更後の運用について

- SBIグループ・バリューチェーン 3
- メインスポンサーの主な保有物件・開発物件 4
- 投資方針の一部変更(予定)について 5

## 2. 第22期（2023年6月期）の決算概要

- 決算ハイライト 7
- 第22期（2023年6月期）決算の概要 8
- 第23期（2023年12月期）及び第24期（2024年6月期）業績予想の概要 9
- 投資主価値の推移 10

## 3. ポートフォリオ概要

- ポートフォリオ概要（第22期（2023年6月期）末時点） 12
- リスク分散の状況（第22期（2023年6月期）末時点） 13

## 4. 第22期（2023年6月期）の運用状況

- 環境認識と運用戦略 15
- 資産規模の推移 16
- 資産入替とパイプライン 17
- 稼働率とフリーレント期間の推移 18
- テナント入退去状況 及び テナント入替え時の月額賃料増減と入退去理由（オフィス） 19
- 賃料増額改定の実績 及び月額賃料増減額の推移（オフィス） 20
- 賃料増減額の合計とレントギャップの推移（オフィス） 21
- テナント入退去状況 及び 月額賃料増減とエリア別稼働率の推移（住宅） 22
- エンジニアリング・マネジメント 23
- 財務運営 25
- サステナビリティに関する取組み（サマリー） 27

## 5. 第22期（2023年6月期）の決算関連データ

- 第22期（2023年6月期）決算の概要 29
- 第23期（2023年12月期）及び第24期（2024年6月期）業績予想の概要 30
- 第23期（2023年12月期）業績予想の概要 31
- 貸借対照表 32
- 営業成績及び財産状況の推移 33
- 物件別利回り 34
- 鑑定評価サマリー 38
- 鑑定価格比較表 39
- 第22期末時点ポートフォリオ概要 43
- 注記集 47

## Appendix

- 日本リート投資法人のコンセプトと資産運用会社の概要 49
- 日本リート投資法人の特徴 50
- ポートフォリオ・物件分散・テナント分散の推移 51
- 中規模オフィスの特性 52
- テナント割合（賃貸面積ベース）（第22期末時点） 53
- 住宅テナントデータ（第22期末時点） 54
- ティアリングプロジェクトに基づく資産入替えのトラックレコード 55
- 主な解約予告（オフィス・商業施設） 56
- 独自のリーシングサービス 59
- サステナビリティに関する取組み 60
- スポンサーサポート 64
- 投資主の状況 65
- 投資口価格の推移（上場～第22期末（2023年6月30日）） 66



# 1. メインスポンサー変更後の運用について

---

不動産/Sourcing **SBI GROUP** 金融/Finance



資産運用委託契約

資産運用会社

**SBI リートアドバイザーズ**

サブスポンサー

CUSHMAN & WAKEFIELD 18.0%

AGILITY ASSET ADVISERS  
アジリティ・アセット・アドバイザーズ株式会社 15.0%

メインスポンサー

**SBI FINANCIAL SERVICES**  
67.0%

メインスポンサー親会社

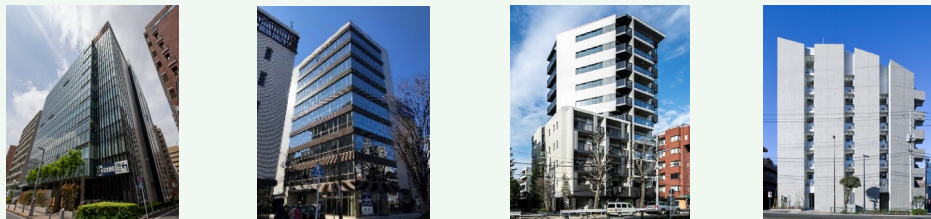
**SBI Holdings**

投資口保有

# メインスポンサーの主な保有物件・開発物件 (1)

## スポンサー保有・開発案件

### SBIグループによるソーシングカ



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

### SBIグループのディベロッパー機能の活用



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

## 本投資法人へのメインスポンサーによるサポート

### 本投資法人のパイプライン拡充に向けたサポート体制

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

(1) 本項の物件はSBIグループがブリッジファンドもしくは開発SPCで保有している物件を示しており、本投資法人が将来取得出来ると確定しているものではありません  
 (2) メインスポンサーであるSBIファイナンシャルサービシーズとの間のスポンサーサポート契約に明記されていない会社も含まれますが、各社との間で協業に向けて協議中です。

## 投資方針の一部変更（予定）について

- ◆ 次回投資主総会（9月22日開催予定）における「規約の一部変更」議案の可決を条件に、投資方針の一部変更を予定
- ◆ 従来の「日本の社会に深く根付いた3つのアセットタイプ（オフィス、住宅、商業施設）」を中心とする投資スタンスは堅持
- ◆ 「その他」の用途の不動産にも投資対象を広げることで、社会環境の変化に対応し、一層、需給バランスと分散を利かせた盤石なポートフォリオを追求

	現行	変更後
投資対象 用途	◆ オフィス 住宅 商業施設	◆ オフィス 住宅 商業施設 ◆ その他の用途の不動産
投資対象 地域	◆ 三大都市圏（オフィスは都心6区 <sup>(2)</sup> 中心） ◆ 政令指定都市等 <sup>(3)</sup>	◆ 三大都市圏（オフィスは都心6区中心） ◆ 政令指定都市等 ◆ 商業施設その他⇒上記各地域の周辺部を含む
不動産関連 ローン等資産 (1)	—	◆ 不動産関連ローン等資産の明記 ⇒裏付けとなる不動産の売却時に取得機会 <sup>(4)</sup> を得られること
用途分散	◆ オフィス 50%以上 ◆ 住宅 50%以下 ◆ 商業施設 20%以下	◆ オフィス 50%以上 ◆ 住宅 50%以下 ◆ 商業施設その他 20%以下

(1) 「不動産関連ローン等資産」とは、いわゆる不動産ノンリコースローン（メザンローンを含む、以下同じ）、不動産ノンリコースローンを裏付けとする資産担保証券（社債、信託受益権）のことをいいます。

(2) 「都心6区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区及び品川区をいいます。

(3) 「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。

(4) 「取得機会」には、証券化スキームの売却期間における一定期間の売却権限を含みます。



## 2. 第22期（2023年6月期）の決算概要

---

# 第22期 1口当たり分配金 8,381円 (予想対比+112円)

営業収益	8,865百万円	営業利益	4,440百万円	経常利益	3,772百万円	当期純利益	3,771百万円
------	----------	------	----------	------	----------	-------	----------

内部成長実績		外部成長実績	
<p>◎ 稼働率 総合 <b>98.2%</b> (前期末比±0%) 高稼働を維持</p> <p>◎ 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 <b>180万円 (月額)</b> (前期比+40万円) 1口当たり分配金 +24円/期の効果(1)</p> <p>◎ エンジニアリング・マネジメントによるNOI向上見込み額 (第22期中実施分) <b>1,576万円 (年間)</b> 1口当たり分配金 +17円/期の効果</p>	<p>オフィス <b>98.7%</b> (前期末比±0%)</p>	<p>◎ 資産規模 <b>105物件 2,526億円</b></p> <p>◎ 資産入替え (第6回資産入替え (2)) 売却 2物件 31億円 取得 7物件 53億円 売却益 13百万円</p> <p>◎ パイプライン合計 (第6回資産入替え後) <b>3物件 36億円</b> ブリッジファンド1本</p>	<p>◎ 新規格付の取得 R&amp;Iより、A+(安定的) の格付を取得</p> <p>◎ 第22期取得の環境認証 CASBEE不動産評価認証 (FORECAST高田馬場)</p> <p>◎ 環境認証延床面積割合 (第22期末時点) <b>44.7%</b> (前期末比+0.6%)</p>
財務・ESG実績			

## 第23期

1口当たり予想分配金 **8,166円**

営業収益	8,579百万円	営業利益	4,403百万円
経常利益	3,674百万円	当期純利益	3,674百万円

## 第24期

1口当たり予想分配金 **8,440円**

営業収益	8,621百万円	営業利益	4,533百万円
経常利益	3,798百万円	当期純利益	3,797百万円



# 第22期（2023年6月期）決算の概要

(百万円)	第21期 (2022年12月期) 実績	第22期 (2023年6月期) 予想	第22期 (2023年6月期) 実績	第22期実績 第21期実績 比較 (増減金額)	第22期実績 第22期予想 比較 (増減金額)
	a	b	c	c-a	c-b
営業収益	8,547	8,674	8,865	+317	+190
営業費用	▲4,105	▲4,264	▲4,424	▲319	▲160
営業利益	4,442	4,410	4,440	▲2	+30
経常利益	3,774	3,721	3,772	▲2	+51
当期純利益	3,773	3,720	3,771	▲2	+50
1口当たり 分配金	8,387円	8,269円	8,381円	▲6円	+112円
NOI	6,288	6,284	6,311	+23	+27
運用日数	184日	181日	181日	-	-

## ◆ 第21期（2022年12月期）実績との比較(c-a)

《主な変動要因》		(百万円)
<b>営業収益の増加</b>		<b>+317</b>
賃貸事業収入の増加	賃料稼働率上昇による収入増等	+75
水道光熱費収入の減少	電気料の燃料費等調整単価の変更等	▲10
不動産等売却益の増加	ANTEX24ビルの売却益の発生	+251
<b>営業費用の増加</b>		<b>▲319</b>
水道光熱費の減少	季節要因・電気料調整単価の変更	+30
修繕費の増加	外壁工事の実施	▲74
租税公課の上昇	土地固都税上昇	▲21
不動産等売却損の増加	イマザキマンション エヌ・ワンの売却損の発生	▲238

## ◆ 第22期（2023年6月期）予想との比較(c-b)

《主な変動要因》		(百万円)
<b>営業収益の増加</b>		<b>+190</b>
水道光熱費収入の減少	電気料の燃料費等調整単価の変更等	▲56
不動産等売却益の増加	ANTEX24ビルの売却益の発生	+251
<b>営業費用の増加</b>		<b>▲160</b>
水道光熱費の減少	電気料調整単価の変更等	+98
修繕費の増加	外壁工事の実施	▲59
リース費用の減少		+33
不動産売却損の増加	イマザキマンション エヌ・ワンの売却損の発生	▲238
<b>営業外収益の増加</b>		<b>+6</b>
未払分配金戻入等の増加等		
<b>営業外費用の減少</b>		<b>+14</b>
借入関連費用等の減少		

(百万円)

<b>内部留保残高</b>	<b>106</b>
---------------	------------

## 第23期（2023年12月期）及び第24期（2024年6月期）業績予想の概要

(百万円)	第22期 (2023年6月期) 実績	第23期 (2023年12月期) 予想	第24期 (2024年6月期) 予想	第23期予想 第22期実績 比較 (増減金額)	第24期予想 第23期予想 比較 (増減金額)
	a	b	c	b-a	c-b
営業収益	8,865	8,579	8,621	▲285	+42
営業費用	▲4,424	▲4,175	▲4,088	+249	+87
営業利益	4,440	4,403	4,533	▲36	+129
経常利益	3,772	3,674	3,798	▲97	+123
当期純利益	3,771	3,674	3,797	▲96	+123
1口当たり 分配金	8,381円	8,166円	8,440円	▲215円	+274円
NOI	6,311	6,293	6,411	▲18	+117
運用日数	181日	184日	182日	-	-

## ◆ 第22期（2023年6月期）実績と第23期（2023年12月期）予想の比較(b-a)

《主な変動要因》	(百万円)	
<b>営業収益の減少</b>	<b>▲285</b>	
水道光熱費収入の減少	電気料の燃料調整費の変動	▲38
不動産等売却益の減少	ANTEX24ビルの売却益の剥落	▲251
<b>営業費用の減少</b>	<b>+249</b>	
水道光熱費の減少	電気料の燃料調整費の変動・季節要因	+51
修繕費の減少		+35
リース費用の増加		▲38
不動産等売却損の減少	イマザキマンション エヌ・ワンの売却損の剥落	+238
広告宣伝費の増加	海外IR費用、投資主総会開催費用の発生	▲14
<b>営業外収益の減少</b>	<b>▲6</b>	
<b>営業外費用の増加</b>	<b>▲53</b>	
	リファイナンスによる金利の上昇等	

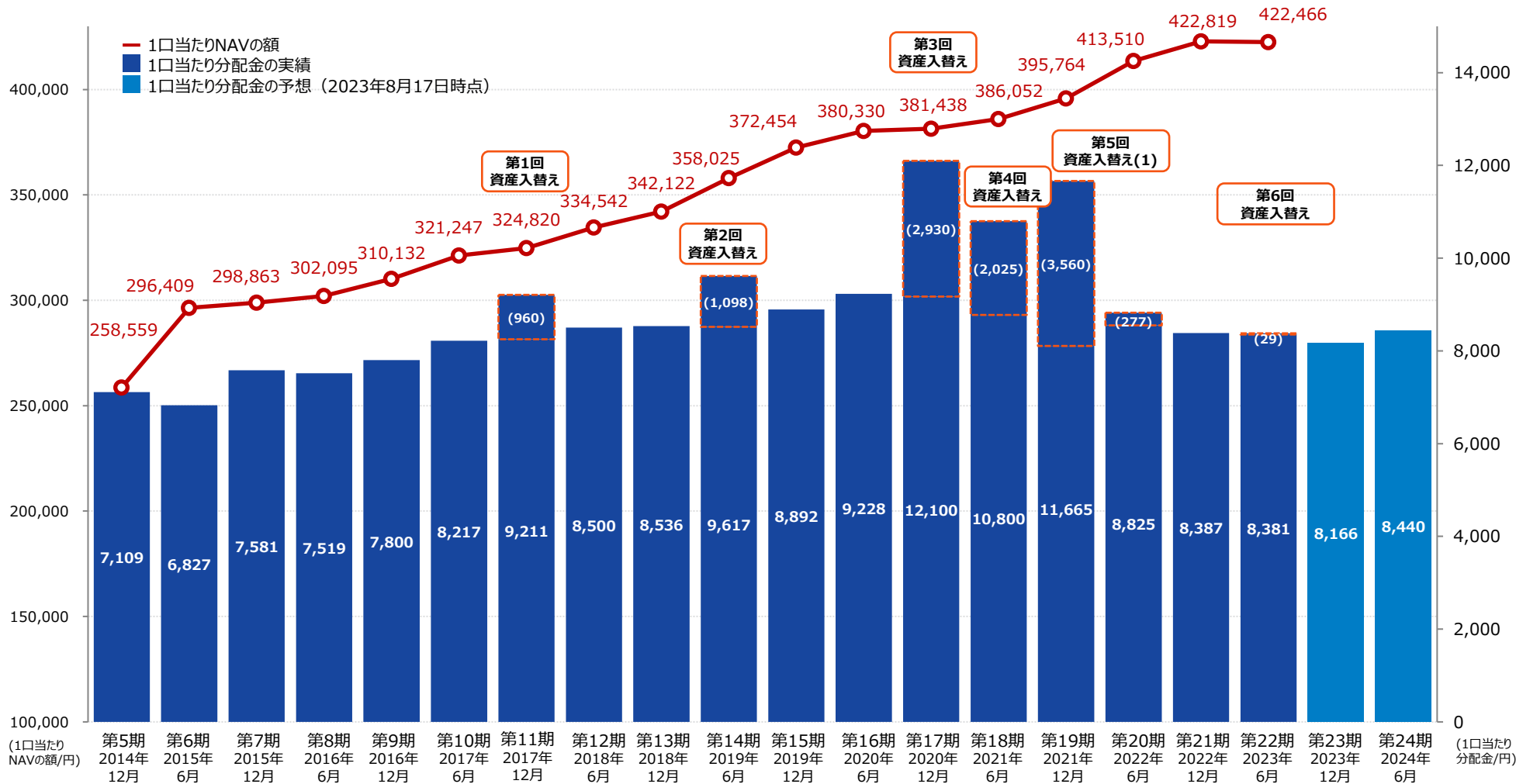
## ◆ 第23期（2023年12月期）予想と第24期（2024年6月期）予想の比較(c-b)

《主な変動要因》	(百万円)	
<b>営業収益の増加</b>	<b>+42</b>	
賃貸事業収入の増加		+96
水道光熱費収入の減少	電気料の燃料調整費の低下のため	▲30
雑収入の減少		▲22
<b>営業費用の減少</b>	<b>+87</b>	
水道光熱費の減少	電気料の燃料調整費の低下のため	+25
修繕費の減少		+36
リース費用の減少		+31
その他支出の減少		+17
その他手数料の増加	ER費用の増加等	▲13
広告宣伝費の減少		+7
<b>営業外費用の増加</b>	<b>▲6</b>	
	リファイナンスによる金利の上昇等	

# 投資主価値の推移

- ◆ 第22期1口当たり分配金は8,381円
- ◆ 1口当たりNAVは422,466円、前期比353円（0.08%）の減少
- ◆ 賃料稼働率の向上を目指すと共に、ポートフォリオクオリティの向上に繋がる資産入替の機会を追求し、含み益の具現化を狙う

《1口当たりNAV及び1口当たり分配金の推移》



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



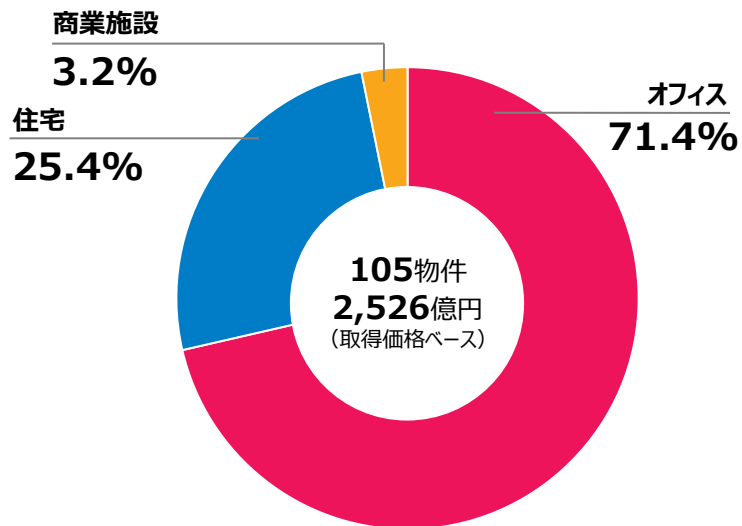
## 3. ポートフォリオ概要

---

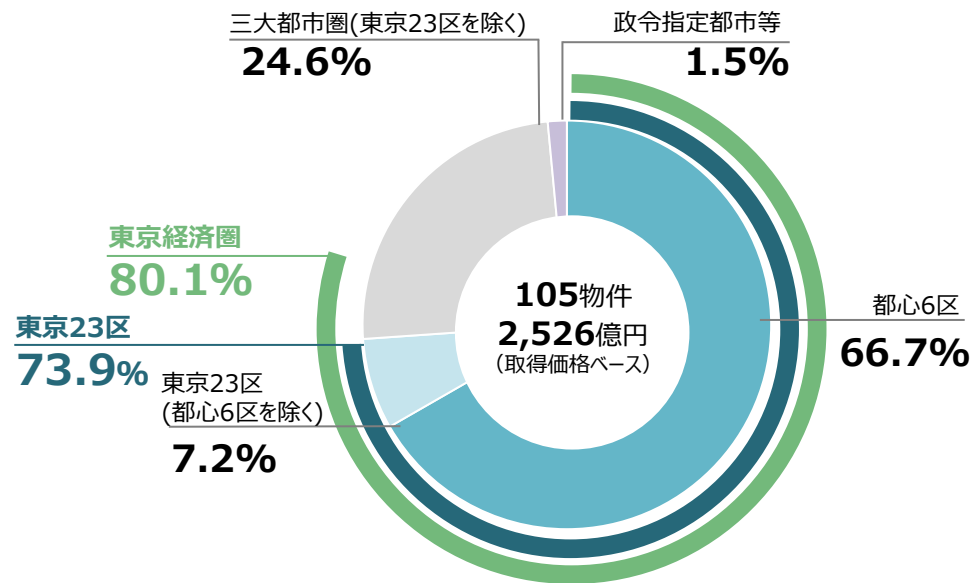
# ポートフォリオ概要（第22期（2023年6月期）末時点）

## ◆ 都心の中規模オフィスと三大都市圏の住宅を中心とした磐石なポートフォリオ

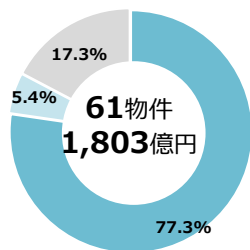
《ポートフォリオの用途別割合》



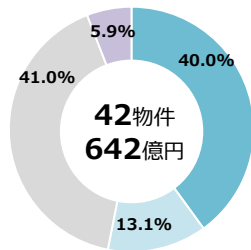
《ポートフォリオの地域別割合<sup>(1)</sup>》



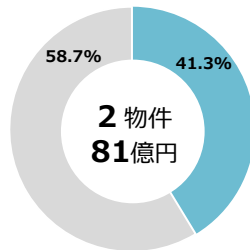
《オフィス地域別割合》



《住宅地域別割合》



《商業施設地域別割合》

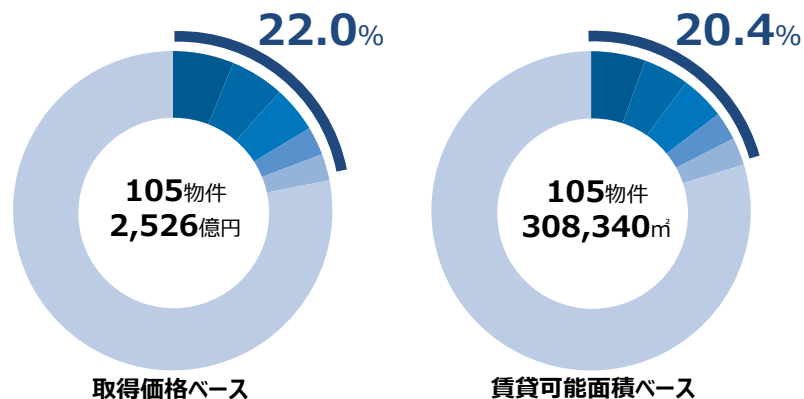


- 都心6区
- 東京23区 (都心6区を除く)
- 三大都市圏 (東京23区を除く)
- 政令指定都市等

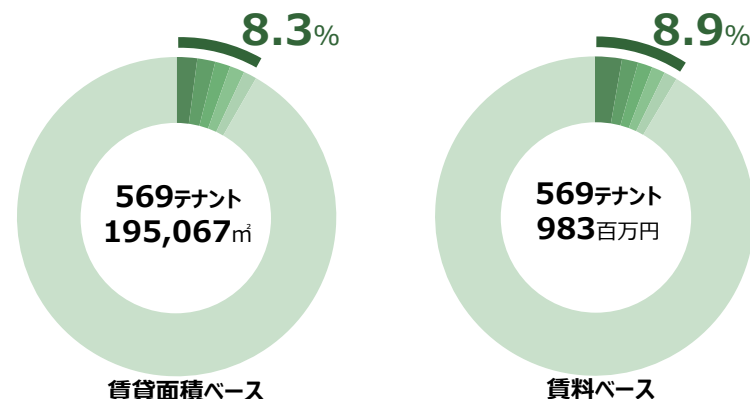
# リスク分散の状況（第22期（2023年6月期）末時点）

## ◆ J-REITトップクラスのリスク耐性

《物件分散の状況（上位5物件の割合）》



《テナント分散の状況（上位5テナントの比率<sup>(1)</sup>）》



《上位5物件の状況（取得価格ベース）》

	物件名称	取得価格 (百万円)	割合
1	大宮センタービル	15,585	6.2%
2	FORECAST新宿SOUTH	13,990	5.5%
3	タワーコート北品川	11,880	4.7%
4	芝公園三丁目ビル	7,396	2.9%
5	ホームットホライゾンビル	6,705	2.7%

《上位5テナントの状況（賃貸面積ベース）》

	物件名称	業種	賃貸面積 (㎡)	割合
1	FORECAST新宿AVENUE FORECAST新宿SOUTH	情報通信業	4,047.88	2.1%
2	芝公園三丁目ビル	情報通信業	3,559.85	1.8%
3	ビジョンビル	製造業	3,022.25	1.5%
4	FORECAST高田馬場	金融・保険業	2,935.59	1.5%
5	FORECAST桜橋	情報通信業	2,609.10	1.3%



## 4. 第22期（2023年6月期）の運用状況

---

## 環境認識

### 売買マーケット

- 欧米を中心に金融引締めが進むなかで一部の海外投資家に不動産投資の消極姿勢がみえるものの本邦不動産の安定した利回りと良好な資金調達環境を背景に、国内外の投資家の取得意欲は旺盛
- マーケットの過熱感は継続しており、不動産価格も引き続き高値圏で推移。将来的な不動産価格の調整局面到来の可能性も視野

### 賃貸マーケット

#### ● オフィス

新型コロナウイルス感染症の5類移行を受け経済活動の本格的な正常化が進み、需要は回復傾向。中規模オフィスの埋戻しは堅調に推移。東京オフィスエリアの新規供給（需給緩和）による空室率の上昇に一服感は見られるものの、今後の東京都心部を中心とした大量供給には注視が必要。リモートワークの浸透や働き方の多様化によりオフィスのあり方を見直す動きは一巡。また、エネルギー価格高騰に伴う燃料調整費については足元で一服感はあるものの、電気料金の動向は引き続き注視が必要

#### ● 住宅

東京経済圏の2022年以降の人口動態は転入超過が継続し、法人需要、ワンルーム需要は回復傾向。賃貸マーケットの本格的な回復局面が到来

#### ● 商業施設

各種制限の解除により消費者動向及びテナントの新規出店ニーズも回復傾向。回復需要を背景に商業テナントの埋戻しは堅調に推移。また、入国制限緩和によりインバウンド需要も回復傾向

### 財務・ESG

#### ■ 財務関連

米欧の物価上昇率は緩やかに低下し利上げ終盤の局面。日本は緩やかな物価上昇が継続し日銀は7月末に政策修正を実施した。日米の株価は春先以降概ね右肩上がり推移し東証REIT指数も持ち直しの萌芽が見られた。日銀の政策修正の影響や今後の欧米の政策転換によっては資金調達環境が変化する可能性があり注視を要する

#### ■ ESG

ステークホルダーのESGの関心の高まりにより、特に気候変動リスク及び人的資本等のサステナビリティへの重要性は高まっている

## 運用戦略

### ◆ 外部成長戦略

#### ■ 規律を堅持したパイプラインの拡充（安定性を重視）

スポンサーウエアハウジングとブリッジファンド組成の両輪によるパイプライン積み上げにより、公募増資を視野に入れた投資主価値向上に資する外部成長を目指す

#### ■ 資産入替えによるポートフォリオ競争力の向上

ポートフォリオ・リファイニング戦略は継続。ティアリングプロジェクトを軸にタイムリーな含み益の具現化とポートフォリオの質的良化を目指す

### ◆ 内部成長戦略

#### ■ リーシング戦略

オフィス市況の動向を注視しつつ、各種施策により高稼働率を維持し、需要回復を見据えたダウンタイム・フリーレントを最小限に抑えることで賃料稼働率向上を目指す

#### ■ バリューアップ推進

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

#### ■ エネルギー価格高騰による収益圧迫リスクの低減、電力需給逼迫に対する節電対応

電気代の収支を検証のうえテナント請求単価の見直しを早期に実施済み、更なるコスト上昇分についてもテナントへの転嫁を実施。今後もコスト上昇分のパススルー化により収益圧迫リスクの低減を図る。また、共用部の節電対策及びLED化の推進により使用電力量の低減を図る

#### ■ テナント満足度の向上

マーケットの変化や多様化するテナントニーズに即したサービスや快適なオフィス環境を提供することによる「テナント満足度」向上を追求しつつ、収益性の維持・向上及びテナント退去率の低減を図る

### ◆ 財務戦略・ESG

#### ■ コストを抑えつつ借入の長期固定化と調達手法の多様化

- LTVのコントロール（45～50%）
- 長期固定化を基本線としつつも金利環境の変化に応じて調達年限の若干の短期化も図りながら、資金調達全体としての平均調達コスト1%程度の維持
- グリーンボンドの発行を含めた調達手法の多様化

#### ■ 持続可能な社会の実現に向けた貢献

- 効率的なエネルギー使用や環境への配慮を推進し、2030年度末までのCO2排出量削減目標を着実に推進する
- TCFD賛同後の取り組みの継続



# 資産規模の推移

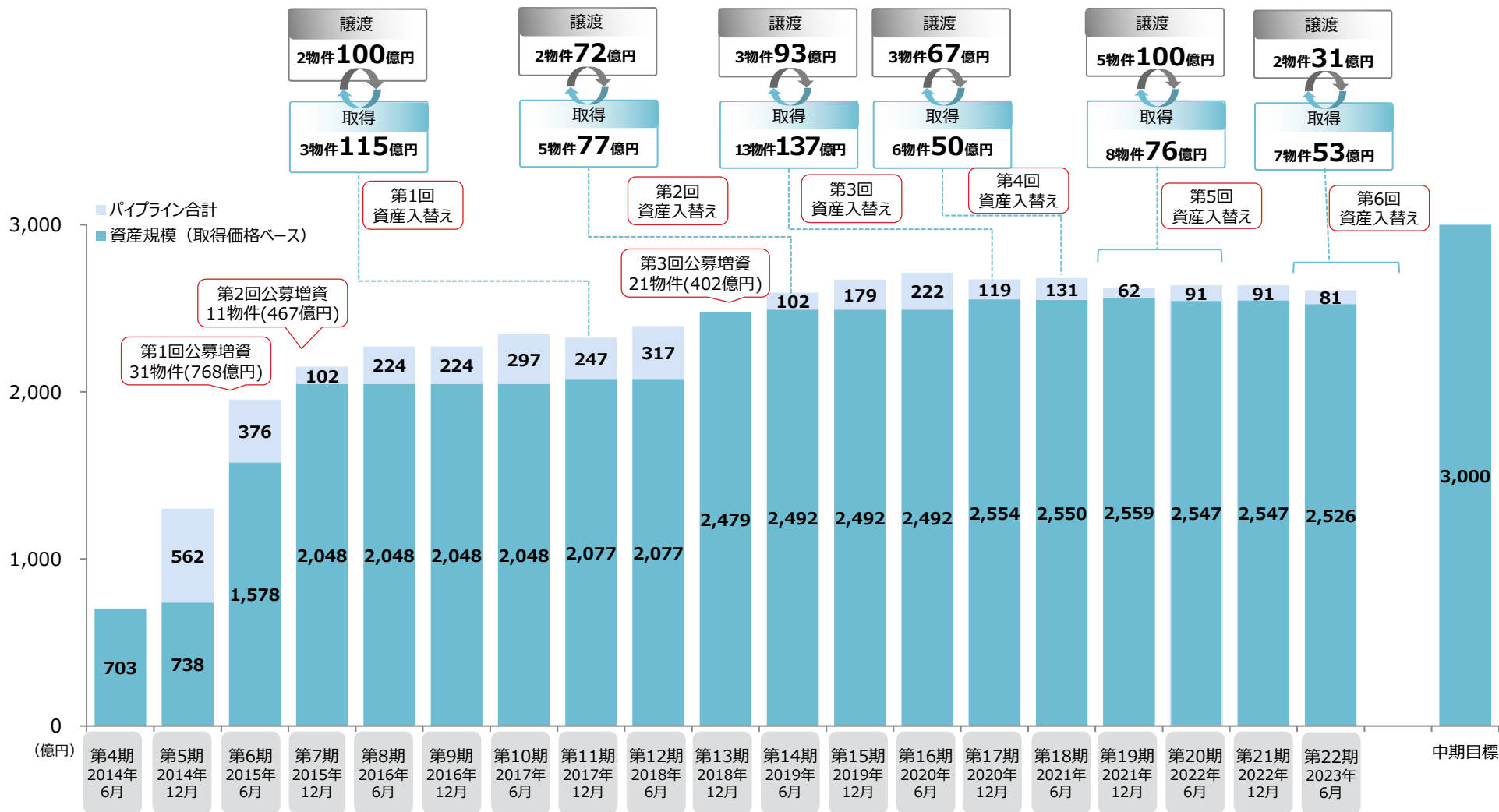
## ◆ 資産の入替えを優先するポートフォリオ・リファイニング戦略の遂行

・ティアリングプロジェクトの結果に基づき、パイプライン等も活用の上、資産の入替えを実施することで、マーケット環境の変化に対応した磐石なポートフォリオを構築する

## ◆ 規律を堅持したパイプラインを積み重ね、機を見定めた公募増資により資産規模3,000億円を目指す

《資産規模とパイプラインの推移及び中期目標》

● 税法上の交換スキームを活用 ● 譲渡物件再開発後の優先交渉権取得 ● ティ어링結果に基づき着実なポートフォリオ強化を継続的に実施



- オフィス (都心6区)
- 住宅 (都心6区)
- オフィス (三大都市圏)
- 住宅 (三大都市圏)

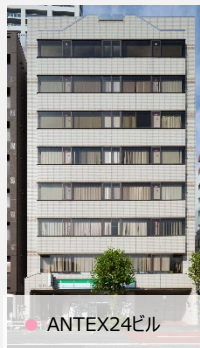
第6回資産入替え 第22期 (2023年6月期) ~ 第23期 (2023年12月期) 実施

## 譲渡

■ 第22期

2023年3月

1物件 **20**億円



2023年6月

1物件 **10**億円



## 取得

■ 第22期

2023年3月

1物件 **7**億円



■ 第23期

2023年7月

ブリッジファンド「NRTグロース17」より取得

6物件 **45**億円



2物件 **31**億円 売却益 **13**百万円

7物件 **53**億円

## パイプライン

■ブリッジファンド「NRTグロース18」



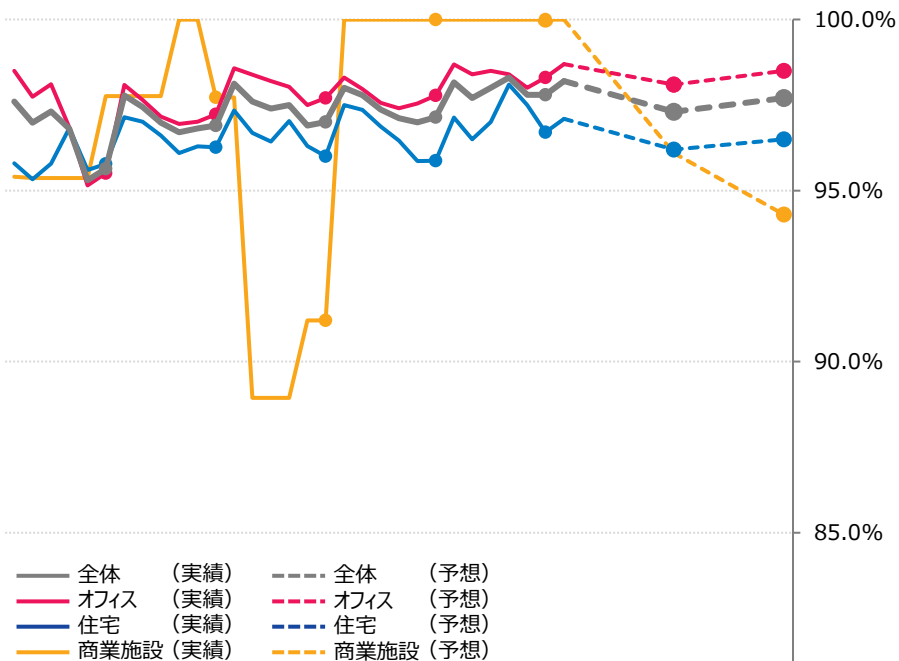
3物件 **36**億円

# 稼働率とフリーレント期間の推移

## ◆ 契約稼働率、賃料稼働率共に概ね堅調に推移

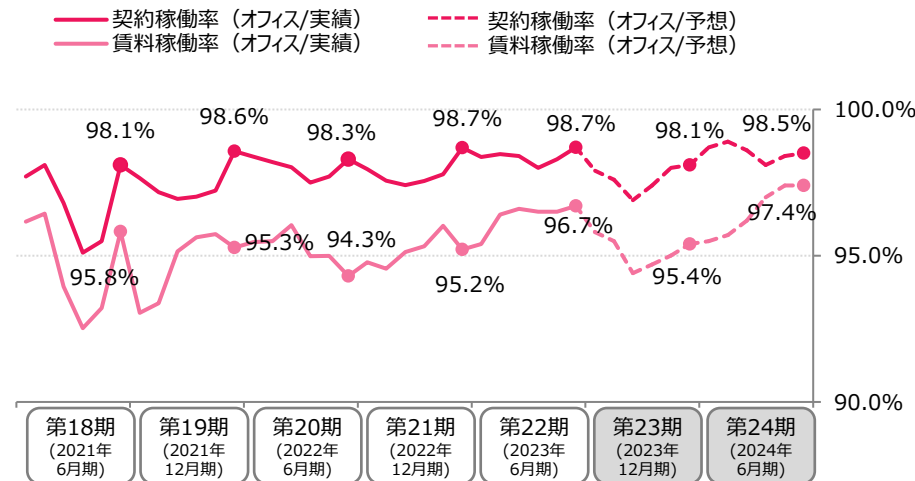
- ・ポートフォリオの稼働率は安定的に推移、オフィスについては高稼働率を維持
- ・平均フリーレント期間は第19-20期にピークを迎え縮小し、賃料稼働率と契約稼働率の差も縮小傾向

《稼働率の推移》

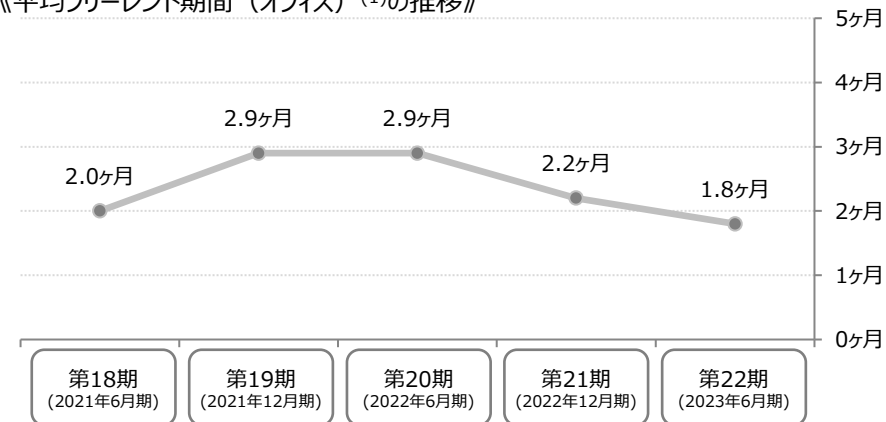


第18期	第19期	第20期	第21期	第22期	第23期	第24期	
97.8%	98.1%	98.0%	98.2%	98.2%	97.3%	97.7%	全体
98.1%	98.6%	98.3%	98.7%	98.7%	98.1%	98.5%	オフィス
97.1%	97.3%	97.5%	97.1%	97.1%	96.2%	96.5%	住宅
97.8%	97.7%	100.0%	100.0%	100.0%	96.1%	94.3%	商業施設

《契約/賃料稼働率（オフィス）の推移》



《平均フリーレント期間（オフィス）<sup>(1)</sup>の推移》

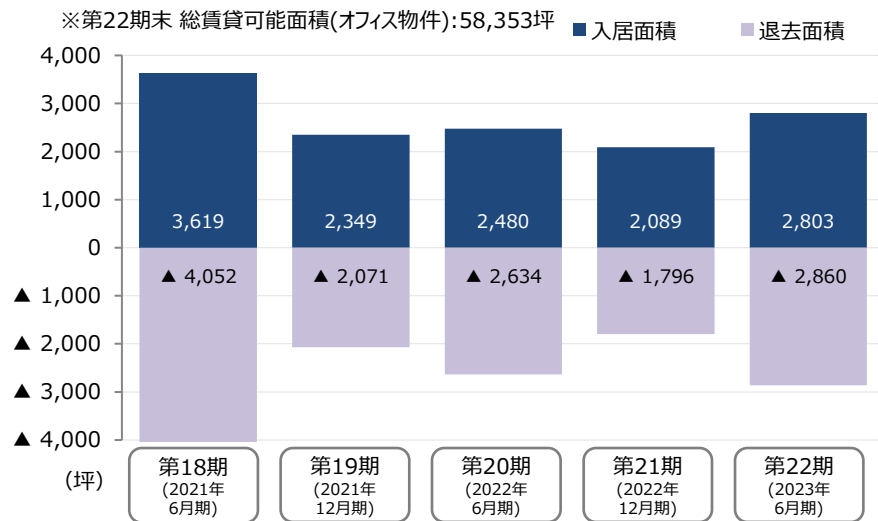


# テナント入退去状況 及び テナント入替え時の月額賃料増減と入退去理由（オフィス）

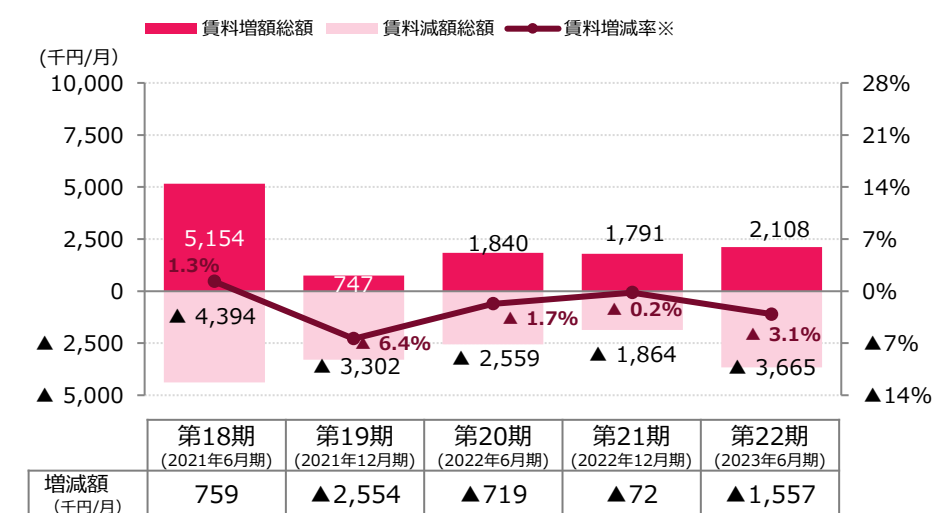
## ◆ テナント入替え時の賃料増減率は、大型区画の入替えを受け一時的に悪化

- ・テナント入替え時は、今期一時的にマイナス幅が拡大するも、賃料増減率のマイナス幅は19期で底打ちし縮小傾向
- ・第22期の退去率は、比較的大きな区画の解約予告が集中したこともあり、一時的に4.9%に上昇。23期以降は低下する見込み

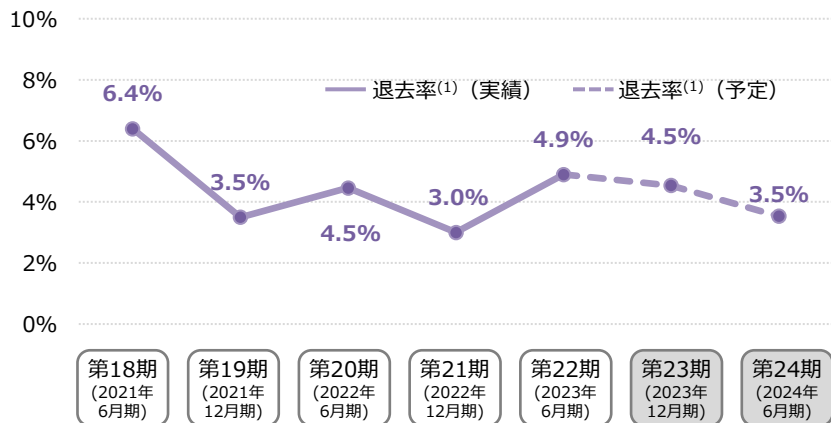
《テナント入退去の推移》



《テナント入替え時の月額賃料増減額の推移》



《退去率の推移》



《入退去理由（件数）》

期	入居/退去	拡張移転/立地改善		縮小移転/経費削減		新規開設	閉鎖	その他	合計
		第21期 (2022年12月期)	入居	11	3	8	0	13	35
	退去	14	13	0	2	4	33		
第22期 (2023年6月期)	入居	14	1	7	0	11	33		
	退去	12	8	0	2	13	35		

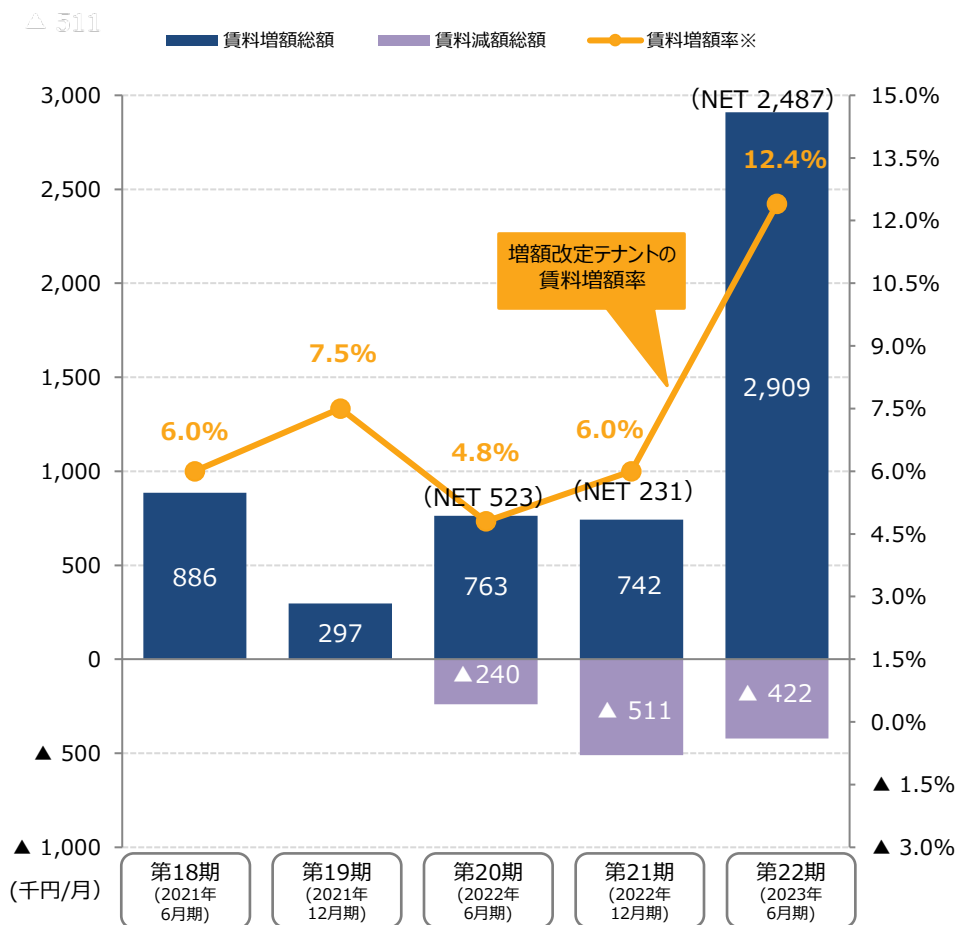
※「賃料増減率」は（テナント入替え後の賃料総額－テナント入替え前の賃料総額）÷テナント入替え前の賃料総額として各期計算しています。

# 賃料増額改定の実績 及び月額賃料増減額の推移 (オフィス)

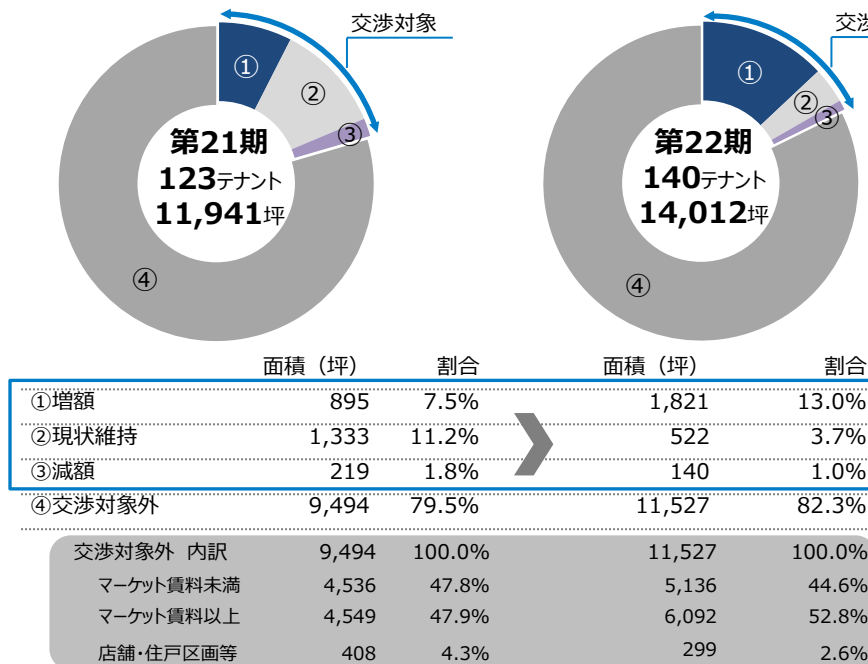
## ◆ 契約更新時の賃料増額改定交渉を継続

- ・第22期は、対象面積14,012坪 (140テナント) 中、13.0%にあたる1,821坪 (21テナント) で賃料増額を実施
- ・Withコロナにおいてテナント対応を慎重に進めており、82.3%にあたる11,527坪 (111テナント) で交渉を見送った (内、52.8%はマーケット賃料以上)

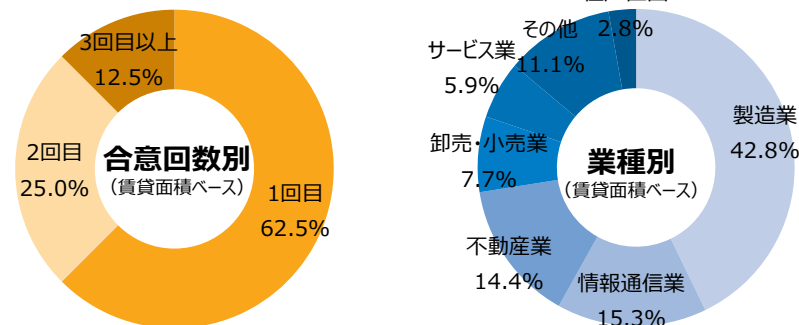
《賃料改定による月額賃料増減額の状況》



《賃料増額改定の実績 (面積) (1)》



《第22期中に賃料増額を合意したテナントの概要》

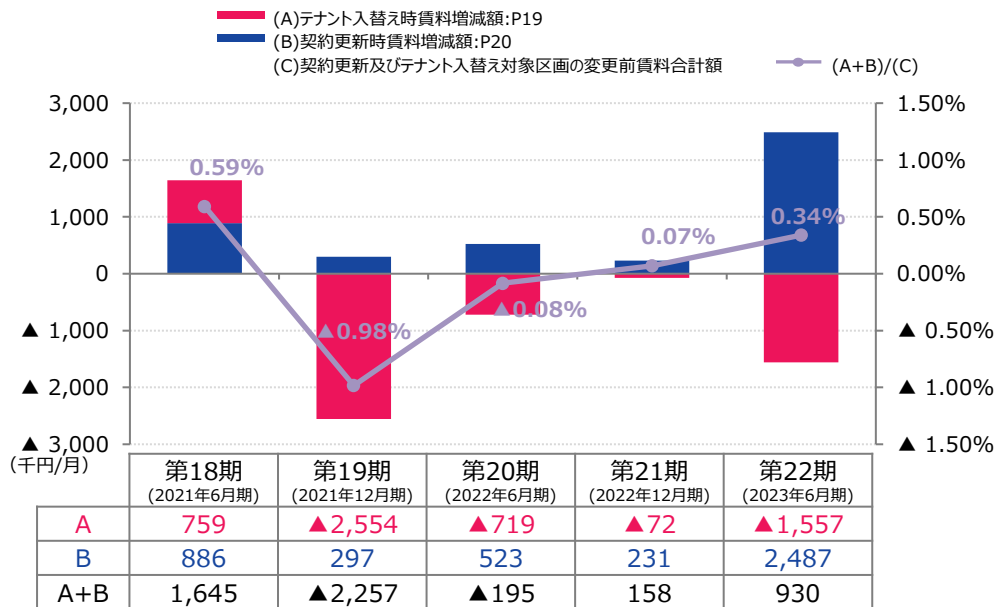


※「賃料増額率」は (賃料増額改定をしたテナントの増額後の賃料総額 - 賃料増額改定をしたテナントの増額前の賃料総額) ÷ 賃料増額改定をしたテナントの増額前の賃料総額) として各期計算した数値の小数第2位を四捨五入して記載しています。

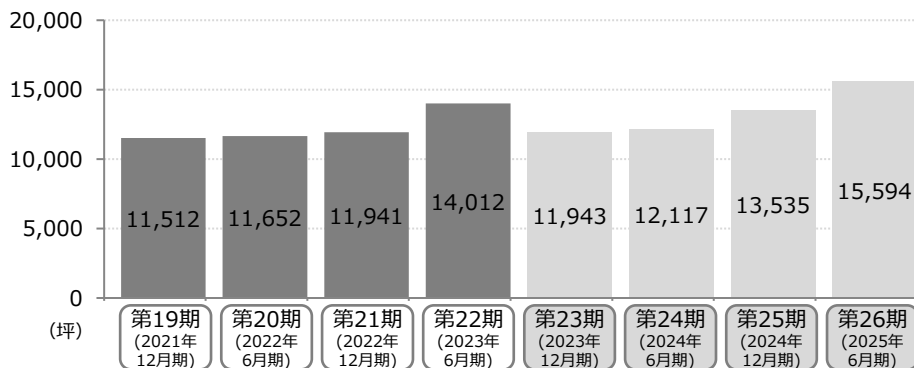
# 賃料増減額の合計とレントギャップの推移（オフィス）

- ◆ 賃料増減率（入替え+契約更新時）が二期連続プラス
- ◆ マーケット賃料の調整と平均契約賃料の増額によりレントギャップはプラス圏で推移

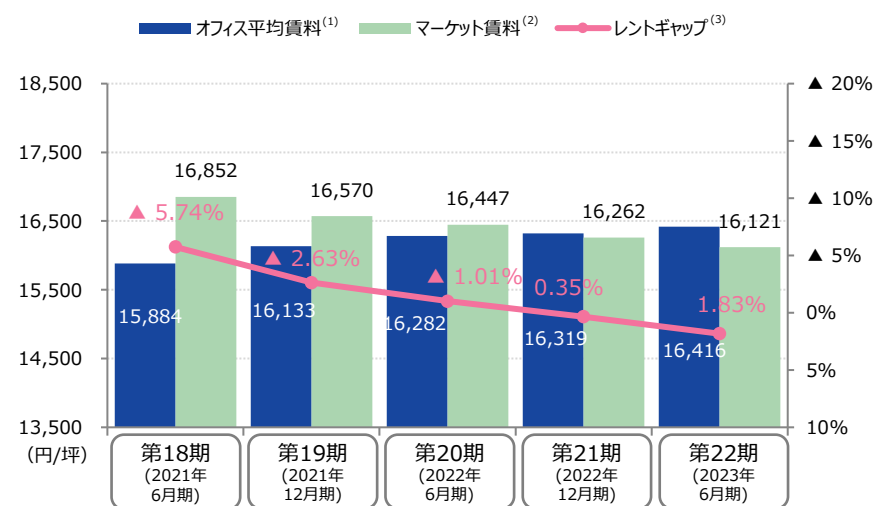
《賃料増減率の推移（オフィス）》



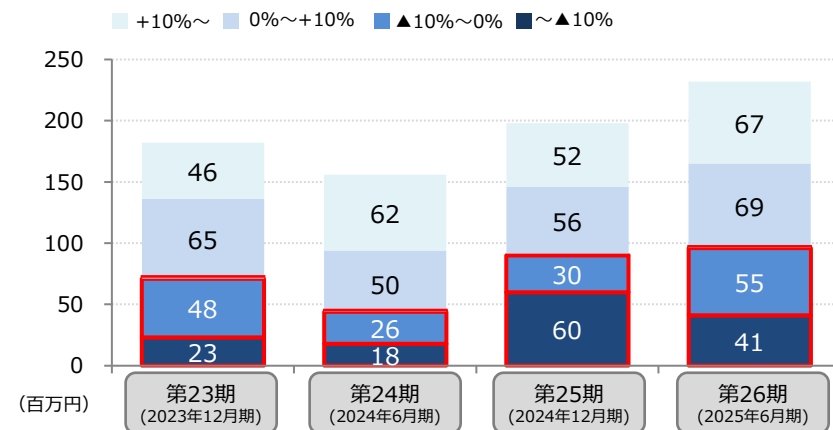
《賃料改定対象面積の推移（オフィス）》



《レントギャップの推移》 ※オフィス、基準階のみ



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

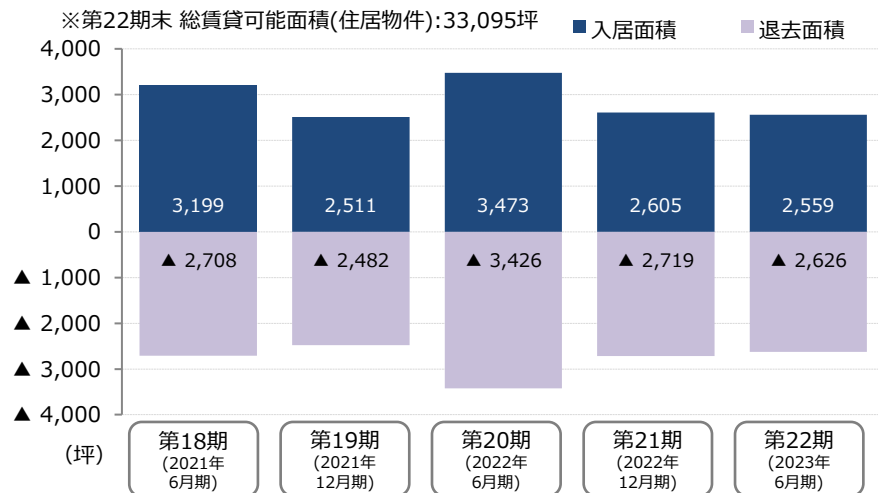


# テナント入退去状況 及び 月額賃料増減とエリア別稼働率の推移 (住宅)

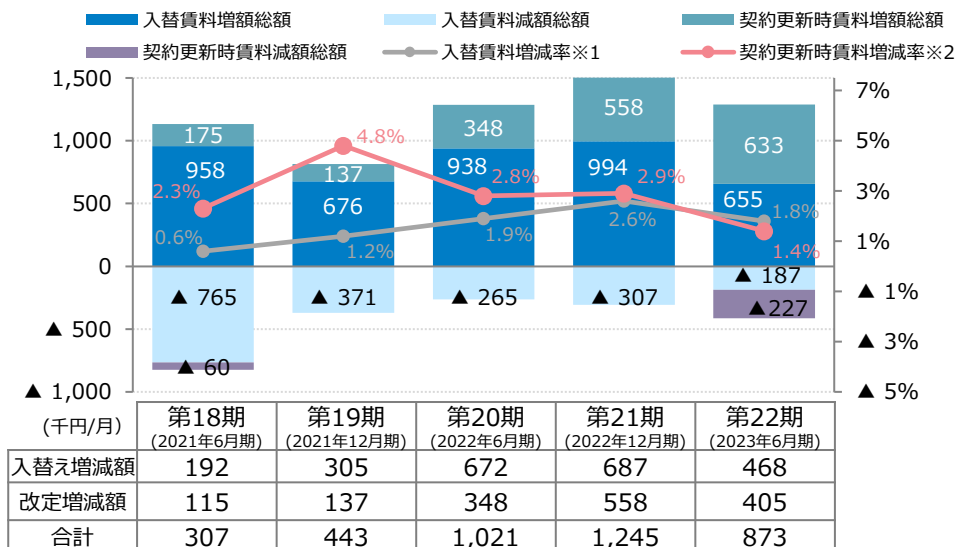
## ◆ 契約更新時の賃料増額改定の取り組みを継続し、増額を実現

- ・第22期中は賃料増額改定により月額63万円増額 (21期対比+7.5万円)
- ・稼働率は全てのエリアで安定的に推移

《テナント入退去の推移》



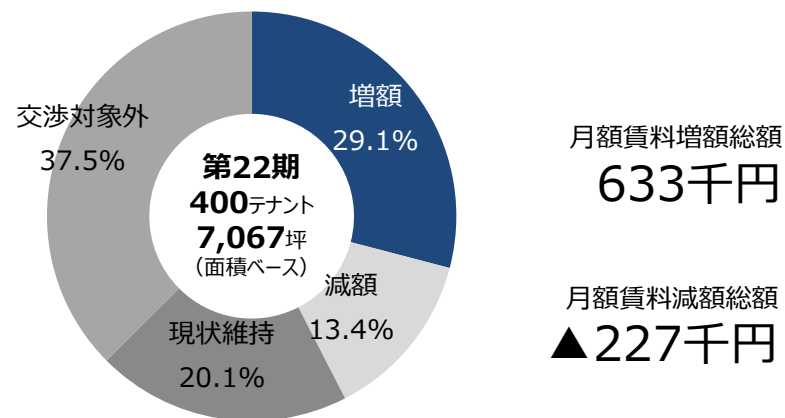
《テナント入替え時および賃料改定による月額賃料増減額の推移》



《エリア別稼働率推移》

エリア	第22期末 物件数/賃貸可能面積割合	第18期 (2021年6月期末)	第19期 (2021年12月期末)	第20期 (2022年6月期末)	第21期 (2022年12月期末)	第22期 (2023年6月期末)
都心6区	8件 29.0%	95.5%	97.2%	98.1%	98.3%	98.3%
東京経済圏	9件 13.0%	97.5%	99.0%	98.2%	96.5%	98.1%
名古屋	8件 15.0%	96.9%	97.5%	97.4%	97.4%	93.8%
大阪	13件 29.5%	95.1%	97.0%	96.6%	95.6%	96.6%
その他	4件 13.4%	97.4%	96.9%	97.7%	98.5%	98.2%

《賃料増額改定の実績》



※1「入替賃料増減率」は (テナント入替え後の賃料総額 - テナント入替え前の賃料総額) ÷ テナント入替え前の賃料総額 として各期計算しています。

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

◆ 内部成長のもう一つのドライバーであるエンジニアリング・マネジメントは計画的に実施  
・資金余力を残しながら減価償却相当額を最大限有効活用

エンジニアリング・マネジメントの概要

- ◆ 計画的設備投資：長期にわたる資産価値の維持・向上に必要な設備の修復、更新及びメンテナンス
- ◆ 戦略的バリューアップ投資：下記の目的にてNOI極大化に有効な投資を行う

物件収益力の向上 賃料増額/増収施策等

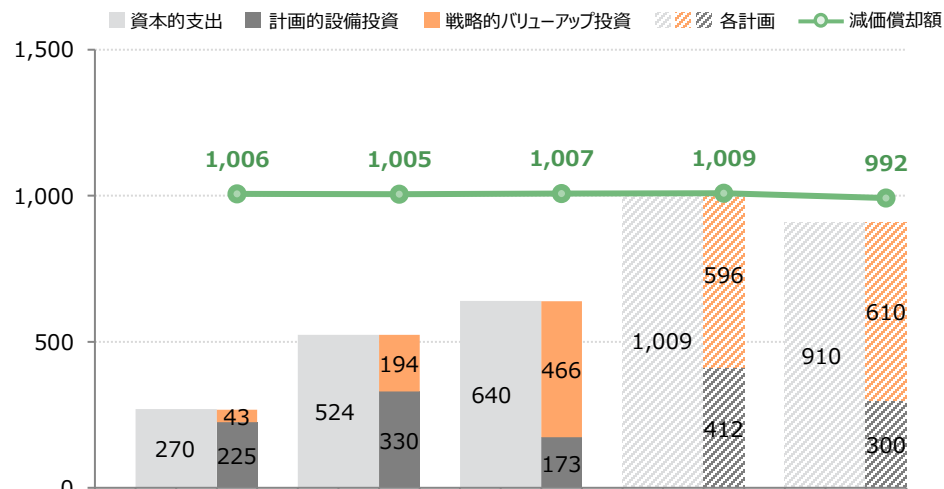
コスト削減 マネジメントコストの削減策

テナント満足度の向上

テナント退去リスクの極小化/リース期間の短縮

環境への配慮 (省エネ関連補助金の活用)  
省エネ設備の導入や地域コミュニティへの貢献等

《エンジニアリング・マネジメントの計画額と原資》



(百万円)	第20期 (2022年6月期)	第21期 (2022年12月期)	第22期 (2023年6月期)	第23期 (2023年12月期)	第24期 (2024年6月期)
減価償却額 (A)	1,006	1,005	1,007	1,009	992
資本的支出 (B)	270	524	640	1,009	910
資本的支出の割合(B)/(A)	26.8%	52.2%	63.6%	100%	91.7%

《戦略的バリューアップ投資の主な施策とその効果》

● 第22期 (2023年6月期) の実績

新たな収入源の創出/物件収益力の向上		コスト削減	
主な施策	年間効果 (コスト)	主な施策	年間効果 (コスト)
(対象4物件) 駐車場サブリース切り替え	約505万円 (0万円)	(対象2物件) 建物管理業務仕様変更	約485万円 (0円)
(対象2物件) コインパーキング設置	約252万円 (0万円)	(対象3物件) 共用部LED改修	約111万円 (約801万円)
(対象4物件) 携帯基地局の増設・増額	約102万円 (0万円)		
(対象5物件) 専有部リニューアル	約105万円 (約1,489万円)		
合計	約979万円 (約3,309万円)	合計	約596万円 (約801万円)

主な施策の年間効果合計額 約1,576万円

主な施策の1口当たり分配金への寄与 合計 **+約17円/期** (1)

● 第23期以降に予定している主な施策

(対象物件5物件) 駐車場サブリース契約の見直し及び増車による収入増

(対象2物件) 専有部リニューアルによる収入増

(Primegate飯田橋) 駐車場区画増設による収入増

(築地フロント) 専有部セットアップ工事による収入増

(芝公園三丁目ビル) 専有部LED化による収入増

(対象10物件) 共用部LED化によるコスト減



◆ 戦略的バリューアップ投資の実績

・バリューアップ投資による収益向上、リーシング促進

大宮センタービル

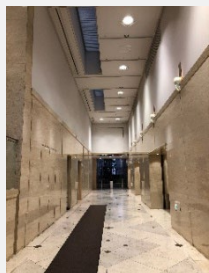


- ・ 当該アセットが所在する「大宮西口」ゾーンはJR「大宮」駅西側に広がるオフィスエリアであり、北関東及び上信越の広域エリアを管轄する大手企業の支店や営業所が集積
- ・ 競合ビルも多く、需給環境によってリーシングに苦戦するビルも散見されるが、当該アセットは立地・グレード面でエリア内競争力が高い
- ・ 2023年6月時点で稼働率は100%であるが、3区画(488坪)が解約予定。競合ビルに対する優位性を高めるため、EVホールやトイレ等の共用部に加えエントランスのリニューアルを実施

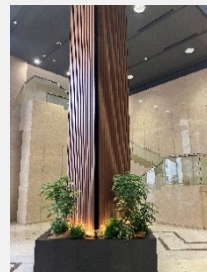
【リニューアルのコンセプト・狙い】

新築・築浅ビルに引けを取らないグレード感に仕上げることで、大宮エリアでニーズの多い大手企業の支店・営業所の取り込みを狙う

Before



After



2023年6月

100%

2023年10月

90.3%(予定)

2024年2月

100%(想定)

築地フロント



- ・ 当該アセットが所在する「新富町・明石町・築地」ゾーンは複数路線が乗り入れ、都内主要オフィスエリアへのアクセスが比較的優れており、「晴海通り」や「新大橋通り」のような幹線道路沿いに中小規模のオフィスビルが集積
- ・ 1フロア(25.47坪)を募集。中小規模のオフィスビルの競合も多く、差別化を図るためセットアップ仕様にするにより、賃料のアップサイドを目指す

【セットアップのコンセプト・狙い】

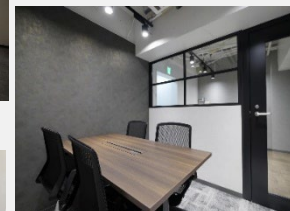
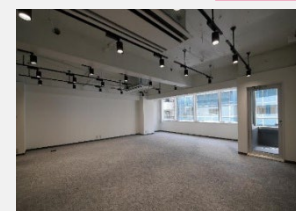
築地エリアはセットアップオフィス需要が一定程度あり、当該アセットでも過去にセットアップ仕様で賃料アップさせた実績あり

ベンチャー企業やスタートアップ企業のレンタルオフィス等からの移転ニーズを狙う

Before



After



- ・ 総投資額：850万円
- ・ 賃料収入の増額：282万円/年（見込み）
- ・ セットアップ仕様のバリューアップ効果：ROI 33.2%（見込み）

# 財務運営

## ◆ 財務基盤の更なる強化

- ・コストを勘案しつつ借入の長期固定化を行う
- ・LTV水準を堅持しつつ、グリーンボンドを含め調達方法の多様化を図る

## ◆ 格付けの継続的な向上を目指す

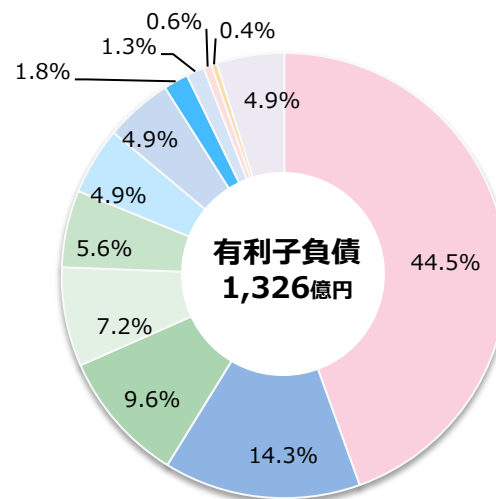
- ・R&Iから新規にA+の格付を取得

《有利子負債の状況》

(百万円)

	第20期	第21期	第22期
<b>有利子負債総額</b>	132,620	132,620	132,620
<b>借入金</b>	126,120	126,120	126,120
<b>投資法人債</b>	6,500	6,500	6,500
<b>長期有利子負債比率</b>	100%	100%	100%
<b>固定金利比率</b>	96.9%	96.9%	97.8%
<b>格付け</b>	JCR : A+ (安定的) R&I : A+ (安定的) (2023/8 新規取得) <span style="color:red">NEW</span>		
<b>コミットメントライン</b>	3,000		

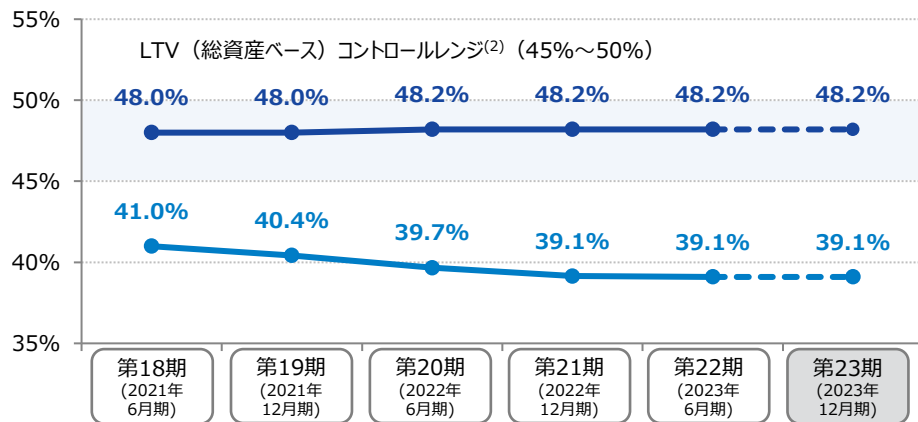
《借入先一覧》



三菱UFJ銀行	590億円	44.5%
みずほ銀行	190億円	14.3%
三井住友銀行	127億円	9.6%
りそな銀行	96億円	7.2%
三井住友信託銀行	74億円	5.6%
SBI新生銀行	65億円	4.9%
みずほ信託銀行	64億円	4.9%
日本政策投資銀行	24億円	1.8%
あおぞら銀行	17億円	1.3%
野村信託銀行	7億円	0.6%
明治安田生命保険	5億円	0.4%
投資法人債	65億円	4.9%

《LTVの実績と予想<sup>(1)</sup>》

● LTV (総資産ベース)    ● LTV (時価ベース)



銘柄	発行年月	年限	金額	利率
第1回投資法人債	2018年4月	7年	10億円	0.54%
第2回投資法人債	2018年4月	10年	10億円	0.70%
第3回投資法人債	2018年11月	10年	15億円	0.88%
第4回投資法人債	2019年4月	10年	10億円	0.90%
第5回投資法人債 (グリーンボンド)	2021年8月	10年	20億円	0.67%
合計			65億円	

# 財務運営

## 《第22期中実行のファイナンスの概要》

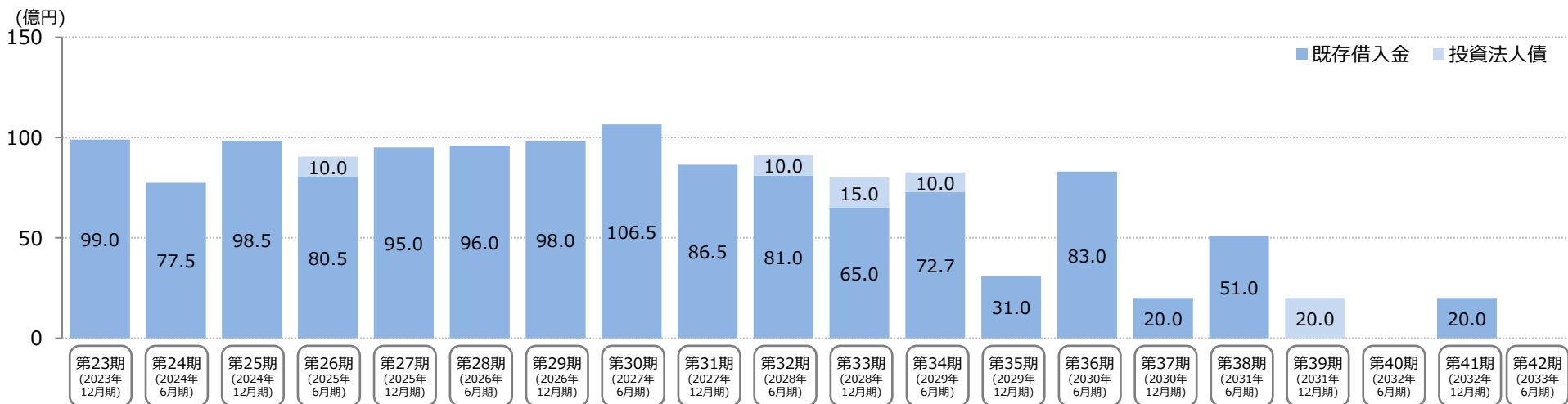
金額 (百万円)	借入 期間	利率	金額 (百万円)	借入 期間	利率
500	8年	1.23580%	500	8年	1.2440% (金利スワップによる固定)
5,600	6年	0.47580% (金利スワップによる固定)	1,300	4年	基準金利 +0.2900%
500	3年 2か月	0.24600% (金利スワップによる固定)	4,700	7年	1.0740% (金利スワップによる固定)
2,500	2年 9か月	基準金利 +0.24%	2,600	8年	1.2480% (金利スワップによる固定)

## 《格付けの状況》

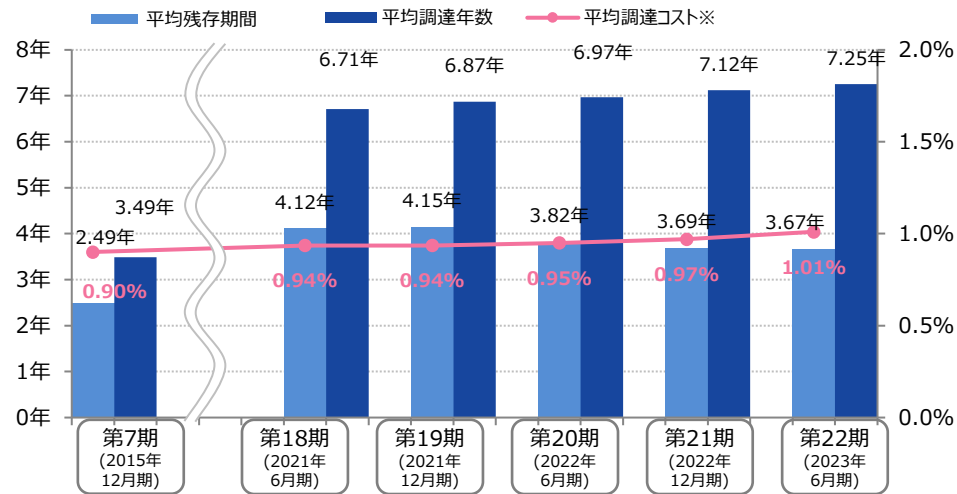
株式会社日本格付研究所 (JCR)  
長期発行体格付  
**A+** (安定的) (2022年7月)

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

## 《有利子負債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、エージェントフィー及び投資法人債発行費用を含む

# サステナビリティに関する取組み（サマリー）

◆ ESGへの取組みを非常に重要な経営課題の一つと位置づけ、環境負荷の低減やステークホルダーとの連携・協働に努める

## ■ マテリアリティ（重要課題）の策定と実行

### 環境

- 気候変動への対応
- エネルギー効率の向上
- 水資源への対応
- 廃棄物管理
- サステナビリティに関する外部認証への対応



### 社会

- テナントの安心・安全の確保/快適性の向上
- コミュニティへの貢献
- ステークホルダーエンゲージメントと適時適切な情報開示
- 人財育成・働きがいのある職場づくり



### ガバナンス

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



## ■ GRESBリアルエステイト評価への継続的な参加

- 2022「GRESB レーティング」で「3スター」取得
- 6年連続「Green Star」取得
- GRESB開示評価において最上位の「Aレベル」取得



## ■ 保有物件の環境認証取得の促進

- 2023年5月に、CASBEE不動産評価認証を「FORECAST高田馬場」で取得

NEW

## ■ 環境認証取得の状況

<p>DBJ Green Building 認証 (2件・7.06%)</p>	<p>CASBEE 不動産評価 (4件・10.89%)</p> <p>NEW</p>	<p>BELS評価 ZEB Ready 2件 (21件・28.90%)</p>	<p>中小低炭素モデルビル (5件・5.43%)</p>
---	--	---	----------------------------------

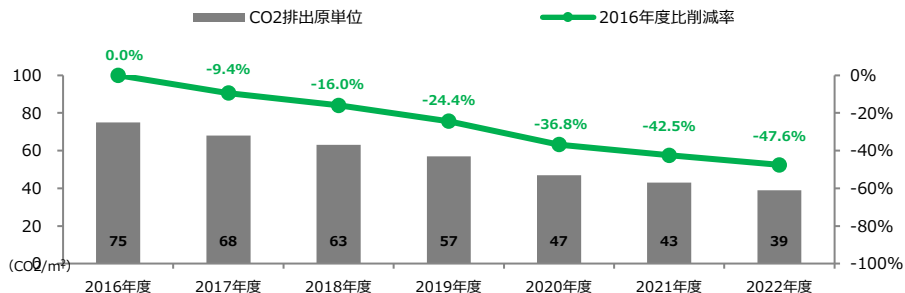
合計 27件 44.69% (延床面積ベース)  
※複数認証取得物件は1件として算出しています。

前期比 +0.6%

## ■ 環境負荷の低減

- 2030年度末までのCO2排出量削減目標を、原単位ベースで2016年度比50%削減と設定

【CO2排出原単位の推移】



## ■ ESG開示の充実

- 2023年6月にESGレポートの最新版を公開



NEW



## 5.第22期（2023年6月期）の決算関連データ

---

# 第22期（2023年6月期）決算の概要

(百万円)	第21期 (2022年12月期) 実績	第22期 (2023年6月期) 予想 (2023/2/16時点)	第22期 (2023年6月期) 実績	第22期実績 第21期実績 比較 (増減金額)	第22期実績 第22期予想 比較 (増減金額)
	a	b	c	c-a	c-b
営業収益	8,547	8,674	8,865	+317	+190
賃貸事業収入	7,809	7,889	7,884	+75	▲4
その他賃貸事業収入	734	781	725	▲9	▲55
不動産等売却益	-	-	251	+251	+251
受取配当金	3	4	3	+0	▲0
営業費用	▲4,105	▲4,264	▲4,424	▲319	▲160
営業利益	4,442	4,410	4,440	▲2	+30
営業外収益	7	-	6	▲0	+6
営業外費用	▲675	▲688	▲674	+0	+14
経常利益	3,774	3,721	3,772	▲2	+51
当期純利益	3,773	3,720	3,771	▲2	+50
1口当たり分配金	8,387円	8,269円	8,381円	▲6円	+112円
NOI	6,288	6,284	6,311	+23	+27
1口当たりFFO <sup>(1)</sup>	10,633円	10,530円	10,616円	▲17円	+86円
運用日数	184日	181日	181日	-	-

## ◆ 第21期（2022年12月期）実績との比較（c-a）

変動要因（百万円）	備考
◆ 営業収益の増加	+317
・賃貸事業収入の増加	+75（賃料稼働率上昇による収入増）
・水道光熱費収入の減少	▲10（電気料の燃料費等調整単価の変更）
・不動産等売却益の増加	+251（ANTEX24ビルの売却益の発生）
・その他	+2
◆ 営業費用の増加	▲319
・水道光熱費の減少	+30（季節要因・電気料燃料等調整単価の変更）
・修繕費の増加	▲74（外壁工事の実施）
・租税公課の増加	▲21（土地固都税上昇）
・リーシング費用の減少	+14
・不動産等売却損の増加	▲238（イマザキマンション エヌ・ワンの売却損の発生）
・その他手数料の増加	▲14（保有物件の継続ERの取得）
・控除対象外消費税の増加	▲17
・その他	▲0

## ◆ 第22期（2023年6月期）（2023/2/16時点）予想との比較（c-b）

変動要因（百万円）	備考
◆ 営業収益の増加	+190
・駐車場収入の減少	▲4（駐車場収入の減少）
・水光熱収入の減少	▲56（電気料の燃料費等調整単価の変更）
・不動産等売却益の増加	+251（ANTEX24ビルの売却益の発生）
・その他	+0
◆ 営業費用の増加	▲160
・水道光熱費の減少	+98（電気料の燃料費等調整単価の変更）
・修繕費の増加	▲59（外壁工事の実施）
・リーシング報酬の減少	+34
・不動産等売却損の増加	▲238（イマザキマンション エヌ・ワンの売却損の発生）
・その他支出の減少	+13（GO高輪台のリーシングコスト不発生）
・控除対象外消費税の増加	▲10
・その他	+1
◆ 営業外収益の増加	+6
・未払分配金戻入の増加	+6
◆ 営業外費用の減少	+14
・借入関連費用の減少	+14
・その他	+0

## 第23期（2023年12月期）及び第24期（2024年6月期）業績予想の概要

(百万円)	第22期 (2023年6月期) 実績	第23期 (2023年12月期) 予想	第24期 (2024年6月期) 予想	第23期予想 第22期実績 比較 (増減金額)	第24期予想 第23期予想 比較 (増減金額)
	a	b	c	b-a	c-b
営業収益	8,865	8,579	8,621	▲285	+42
賃貸事業収入	7,884	7,891	7,987	+6	+96
その他賃貸事業収入	725	685	633	▲39	▲52
不動産等売却益	251	-	-	▲251	0
受取配当金	3	2	1	▲1	▲1
営業費用	▲4,424	▲4,175	▲4,088	+249	+87
営業利益	4,440	4,403	4,533	▲36	+129
営業外収益	6	-	-	▲6	-
営業外費用	▲674	▲728	▲735	▲53	▲6
経常利益	3,772	3,674	3,798	▲97	+123
当期純利益	3,771	3,674	3,797	▲96	+123
1口当たり分配金	8,381円	8,166円	8,440円	▲215円	+274円
NOI	6,311	6,293	6,411	▲18	+117
1口当たりFFO	10,616円	10,440円	10,673円	▲176円	▲233円
運用日数	181日	184日	182日	-	-

## ◆ 第22期（2023年6月期）実績と第23期（2023年12月期）予想との比較（b-a）

変動要因（百万円）		備考
◆ 営業収益の減少	▲285	
・賃貸事業収入の増加	+6	
・水道光熱費収入の減少	▲38	（電気料の燃料調整費の変動）
・不動産等売却益の減少	▲251	（ANTEX24ビル売却益の剥落）
・その他	▲2	
◆ 営業費用の減少	+249	
・水道光熱費の減少	+51	（電気料の燃料調整費の変動、季節要因）
・修繕費の減少	+35	（大規模修繕等の減少）
・リース費用の増加	▲38	
・その他支出の増加	▲27	（キャンペーン費用 広尾ONビル、BECOME栄）
・不動産等売却損の減少	+238	（イマザキマンション エヌ・ワンの譲渡損の剥落）
・その他手数料の減少	+14	（ER費用の減少）
・広告宣伝費の増加	▲14	（海外IR費用・投資主総会開催費用）
・控除対象消費税の減少	+15	
・その他	▲25	
◆ 営業外収益の減少	▲6	
・未払分配金戻入の減少	▲6	
・その他	▲0	

## ◆ 第23期（2023年12月期）予想と第24期（2024年6月期）予想との比較（c-b）

変動要因（百万円）		備考
◆ 営業収益の増加	+42	
・賃貸事業収入の増加	+96	（リースアップ）
・水道光熱費収入の減少	▲30	（電気料の燃料調整費の低下のため）
・雑収入の減少	▲22	（更新料、礼金、原状回復収入の不発生等）
・その他	▲1	
◆ 営業費用の減少	+87	
・水道光熱費の減少	+25	（電気料の燃料調整費の低下のため）
・修繕費の減少	+36	
・減価償却費の減少	+16	
・リース費用の減少	+31	
・その他支出の減少	+17	（リースキャンペーン終了のため）
・その他手数料の増加	▲13	（ER費用の増加等）
・広告宣伝費の減少	+7	
・その他	▲34	
◆ 営業外費用の増加	▲6	
・借入関連費用の増加	▲6	（リファイナンスによる金利の上昇等）
・投資法人債関連費用の減少	+0	

# 第23期（2023年12月期）業績予想の概要

(百万円)	第23期 (2023年12月期) 当初予想 (2023/2/16時点)	第23期 (2023年12月期) 予想 (2023/8/17時点)	第23期予想 第23期当初予想 比較 (増減金額)
	a	b	b-a
<b>営業収益</b>	<b>8,740</b>	<b>8,579</b>	<b>▲160</b>
賃貸事業収入	7,852	7,891	+38
その他賃貸事業収入	885	685	▲199
受取配当金	2	2	+0
<b>営業費用</b>	<b>▲4,387</b>	<b>▲4,175</b>	<b>+211</b>
<b>営業利益</b>	<b>4,353</b>	<b>4,403</b>	<b>+50</b>
営業外収益	-	-	-
営業外費用	▲750	▲728	+21
<b>経常利益</b>	<b>3,602</b>	<b>3,674</b>	<b>+72</b>
<b>当期純利益</b>	<b>3,601</b>	<b>3,674</b>	<b>+72</b>
<b>1口当たり分配金</b>	<b>8,005円</b>	<b>8,166円</b>	<b>+161円</b>
<b>NOI</b>	<b>6,239</b>	<b>6,293</b>	<b>+53</b>
<b>1口当たりFFO</b>	<b>10,293円</b>	<b>10,440円</b>	<b>▲90円</b>
<b>運用日数（日）</b>	<b>184日</b>	<b>184日</b>	<b>-</b>

## ◆ 第23期（2023年12月期）の当初予想（2023年2月16日時点）との比較（b-a）

変動要因（百万円）	備考
<b>◆ 営業収益の減少 ▲160</b>	
・賃貸事業収入の増加	+38（新規取得物件、リースアップ）
・水道光熱費収入の減少	▲217（電気料金低下）
・雑収入の増加	+17（原状回復収入等）
・その他	+0
<b>◆ 営業費用の減少 +211</b>	
・水道光熱費の減少	+269（電気料金低下）
・減価償却費の減少	+11
・リーシング費用の増加	▲26
・その他支出の増加	▲25（キャンペーン費用等 広尾ONビル・BECOME米）
・弁護士報酬の増加	▲6（投資主総会開催に伴い報酬増加）
・その他	▲12
<b>◆ 営業外費用の減少 +21</b>	
・借入関連費用の減少	+21（リファイナンスによる金利の低減等）



# 貸借対照表

単位 (千円)	第21期 (2022年12月期)	第22期 (2023年6月期)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	11,179,214	14,095,856
信託現金及び信託預金	6,141,943	6,054,170
営業未収入金	122,283	107,830
前払費用	463,531	476,632
その他	10,549	11,667
流動資産合計	17,917,521	20,746,157
固定資産		
有形固定資産		
建物	273,355	286,915
減価償却累計額	▲34,333	▲38,821
建物 (純額)	239,021	248,093
工具、器具及び備品	184	184
減価償却累計額	▲12	▲21
工具、器具及び備品 (純額)	171	162
信託建物	62,227,779	62,188,797
減価償却累計額	▲13,168,131	▲13,962,298
信託建物 (純額)	49,059,647	48,226,498
信託構築物	230,133	234,024
減価償却累計額	▲84,317	▲90,414
信託構築物 (純額)	145,815	143,609
信託機械及び装置	518,575	504,124
減価償却累計額	▲193,333	▲208,249
信託機械及び装置 (純額)	325,242	295,874
信託工具、器具及び備品	329,740	336,331
減価償却累計額	▲146,498	▲164,543
信託工具、器具及び備品 (純額)	183,242	171,787
信託土地	188,518,790	186,153,895
信託建設仮勘定	-	1,315
有形固定資産合計	238,471,932	235,241,237
無形固定資産		
借地権	1,256,792	1,256,792
信託借地権	16,099,139	16,792,459
その他	3,788	3,594
無形固定資産合計	17,359,720	18,052,847
投資その他の資産		
投資有価証券	82,973	82,973
敷金及び保証金	10,197	10,137
長期前払費用	1,243,411	1,231,408
繰延税金資産	21	27
その他	8,167	8,668
投資その他の資産合計	1,344,771	1,333,216
固定資産合計	257,176,424	254,627,301
繰延資産		
投資法人債発行費	44,294	40,584
繰延資産合計	44,294	40,584
資産合計	275,138,240	275,414,043

単位 (千円)	第21期 (2022年12月期)	第22期 (2023年6月期)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	907,771	1,160,600
1年内返済予定の長期借入金	19,000,000	17,650,000
未払費用	299,322	316,821
未払法人税等	378	357
未払消費税等	79,125	239,800
前受金	1,459,320	1,466,309
その他	212,826	143,618
流動負債合計	21,958,745	20,977,507
固定負債		
投資法人債	6,500,000	6,500,000
長期借入金	107,120,000	108,470,000
預り敷金及び保証金	62,921	62,921
信託預り敷金及び保証金	9,100,062	9,010,034
その他	1,186	678
固定負債合計	122,784,171	124,043,634
負債合計	144,742,916	145,021,142
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	126,515,601	126,515,601
剰余金		
当期末処分利益 又は当期末処理損失 (▲)	3,879,722	3,877,299
剰余金合計	3,879,722	3,877,299
投資主資本合計	130,395,324	130,392,900
純資産合計	130,395,324	130,392,900
負債純資産合計	275,138,240	275,414,043

## 第22期 (2023年6月期) の動き

■ 第21期末 (2022年12月期) 時点LTV : 48.2% → 第22期末 (2023年6月期) 時点LTV : 48.2%

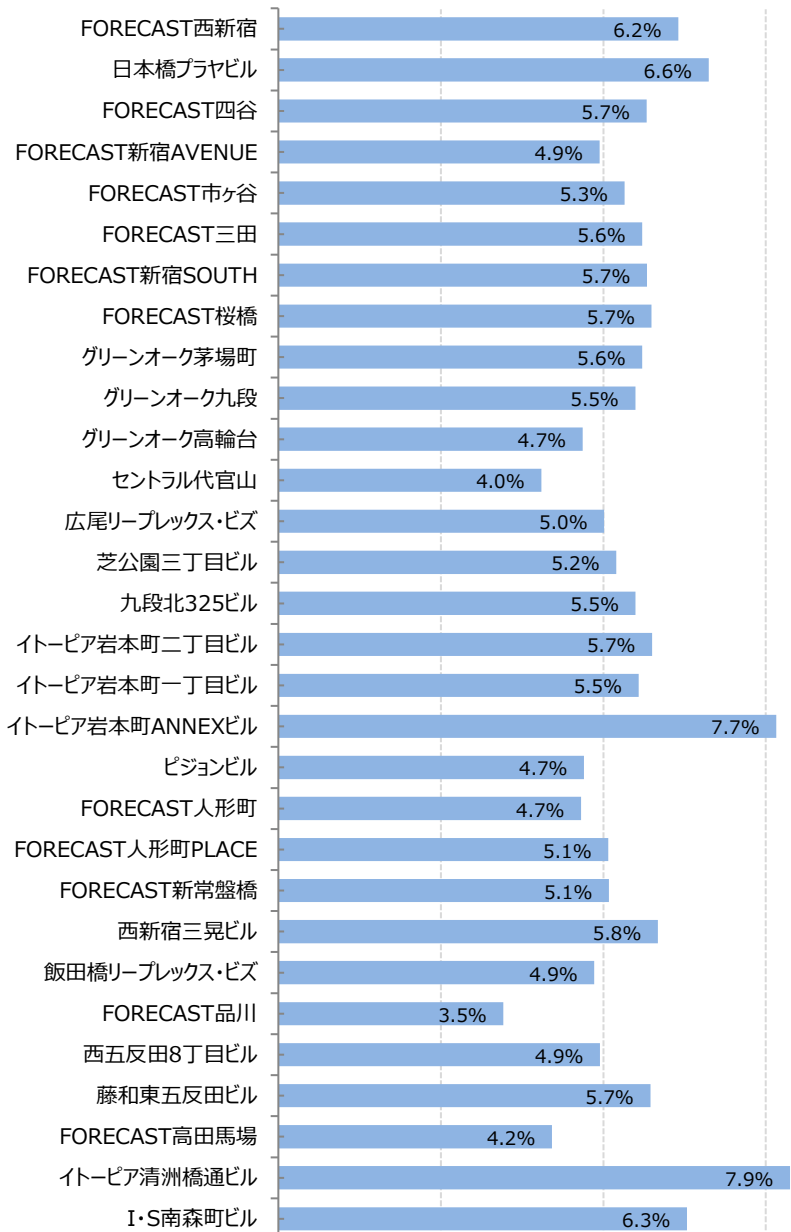
# 営業成績及び財産状況の推移

		第18期 (2021年6月期)	第19期 (2021年12月期)	第20期 (2022年6月期)	第21期 (2022年12月期)	第22期 (2023年6月期)
営業収益	(百万円)	9,410	10,041	8,534	8,547	8,865
(うち不動産賃貸事業収益)	(百万円)	(8,495)	(8,434)	(8,406)	(8,544)	(8,610)
営業費用	(百万円)	3,910	3,997	3,935	4,105	4,424
(うち不動産賃貸事業費用)	(百万円)	(3,048)	(3,095)	(3,083)	(3,263)	(3,313)
営業利益	(百万円)	5,499	6,043	4,599	4,442	4,440
経常利益	(百万円)	4,859	5,390	3,971	3,774	3,772
当期純利益	(百万円)	4,858	5,335	3,970	3,773	3,771
総資産額 (a)	(百万円)	276,120	276,577	274,895	275,138	275,414
純資産額 (b)	(百万円)	131,393	131,869	130,592	130,395	130,392
有利子負債額 (c)	(百万円)	132,620	132,620	132,620	132,620	132,620
期末総資産有利子負債比率 (c) / (a) (資産総額ベース)	(%)	48.0	48.0	48.2	48.2	48.2
期末総資産有利子負債比率 (時価ベース) <sup>(3)</sup>	(%)	41.0	40.4	39.7	39.1	39.1
総資産経常利益率 <sup>(3)</sup>	(%)	1.8	2.0	1.4	1.4	1.4
自己資本当期純利益率 <sup>(3)</sup>	(%)	3.7	4.1	3.0	2.9	2.9
期末自己資本比率 (b) / (a)	(%)	47.6	47.7	47.5	47.4	47.3
NOI利回り (取得価格ベース) <sup>(4)</sup>	(%)	5.1	4.9	5.0	4.9	5.0
NOI利回り (簿価ベース) <sup>(4)</sup>	(%)	5.0	4.9	5.0	4.9	5.0
NOI利回り (鑑定価格ベース) <sup>(4)</sup>	(%)	4.3	4.1	4.0	3.9	4.0
償却後利回り (取得価格ベース) <sup>(4)</sup>	(%)	4.3	4.1	4.2	4.1	4.2
償却後利回り (簿価ベース) <sup>(4)</sup>	(%)	4.3	4.1	4.2	4.1	4.2
償却後利回り (鑑定価格ベース) <sup>(4)</sup>	(%)	3.6	3.4	3.4	3.3	3.4
インプライド・キャップレート (NOI利回り) <sup>(3) (4)</sup>	(%)	3.9	4.1	4.3	4.6	4.7
インプライド・キャップレート (償却後利回り) <sup>(4)</sup>	(%)	3.3	3.5	3.6	3.8	3.9
出資総額	(百万円)	126,515	126,515	126,515	126,515	126,515
発行済投資口の総口数 (d)	(口)	449,930	449,930	449,930	449,930	449,930
1口当たり純資産額 (b) / (d)	(円)	292,029	293,089	290,249	289,812	289,807
分配金総額 (e)	(百万円)	4,859	5,248	3,970	3,773	3,770
1口当たり分配金 (e) / (d)	(円)	10,800	11,665	8,825	8,387	8,381
FFO <sup>(3)</sup> (f)	(百万円)	4,960	4,753	4,855	4,784	4,776
AFFO <sup>(3)</sup> (g)	(百万円)	4,622	4,142	4,585	4,259	4,251
ペイアウトレシオ (FFO) (e) / (f)	(%)	98.0	110.4	81.8	78.9	78.9
ペイアウトレシオ (AFFO) (e) / (g)	(%)	105.1	126.7	86.6	88.6	88.7
1口当たりFFO <sup>(3)</sup>	(円)	11,025	10,564	10,792	10,633	10,616
1口当たりNAV <sup>(3)</sup>	(円)	386,052	395,764	413,510	422,819	422,466

# 物件別利回り (1 / 4)

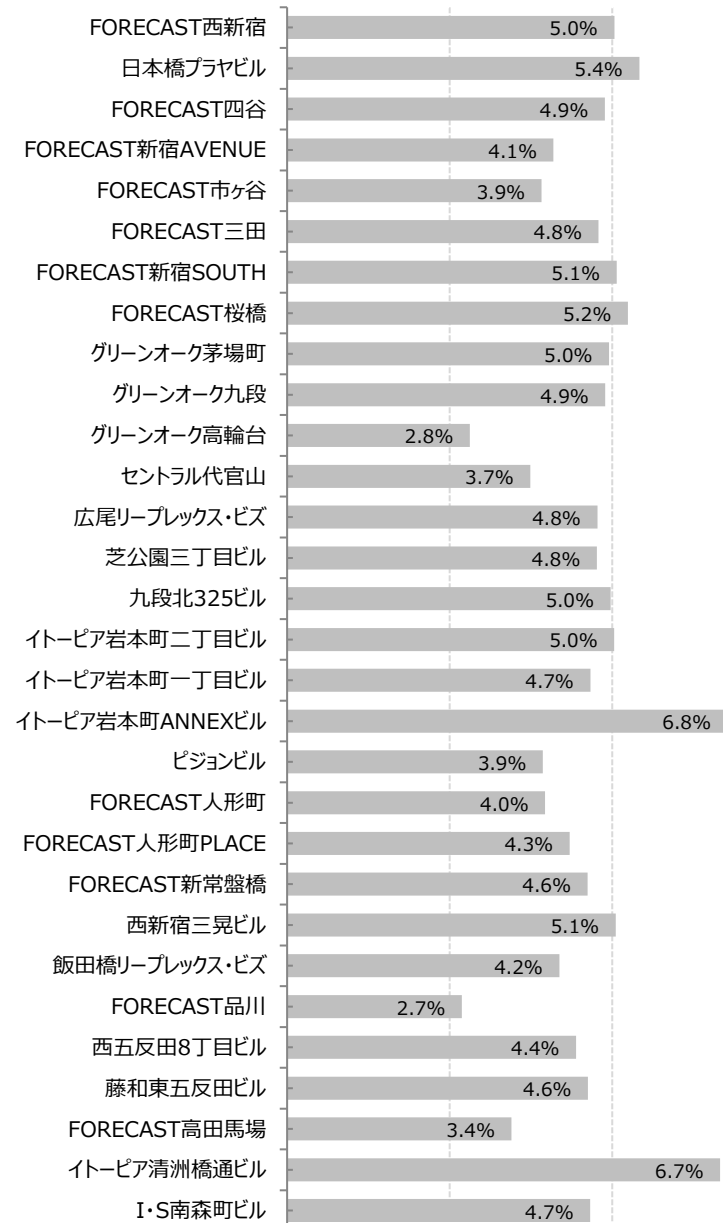
■ **NOI利回り** (年換算NOI ÷ 第22期末時点帳簿価格)

0.0%      2.5%      5.0%      7.5%      10.0%



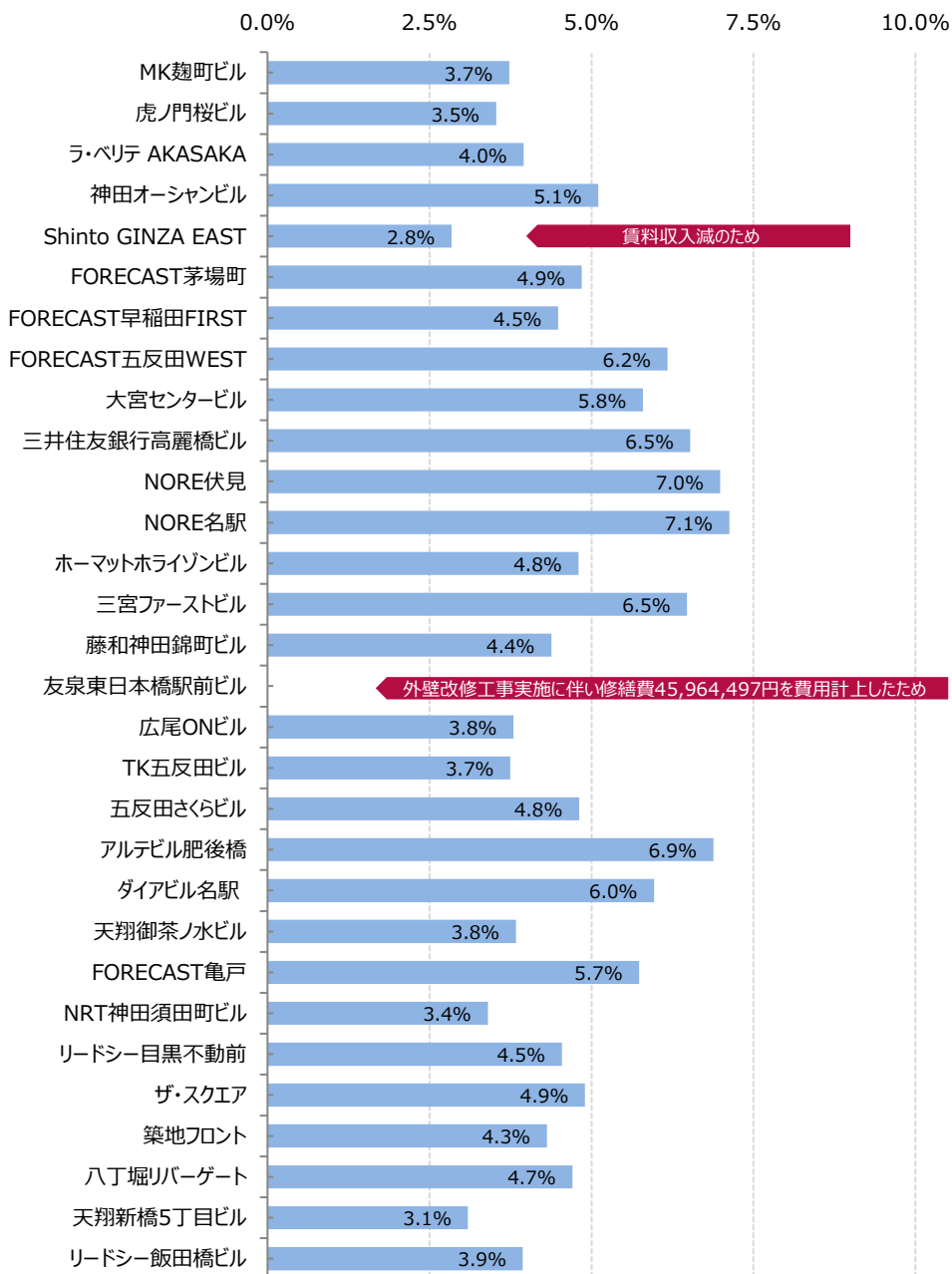
■ **償却後利回り** (年換算償却後NOI ÷ 第22期末時点帳簿価格)

0.0%      2.5%      5.0%      7.5%      10.0%

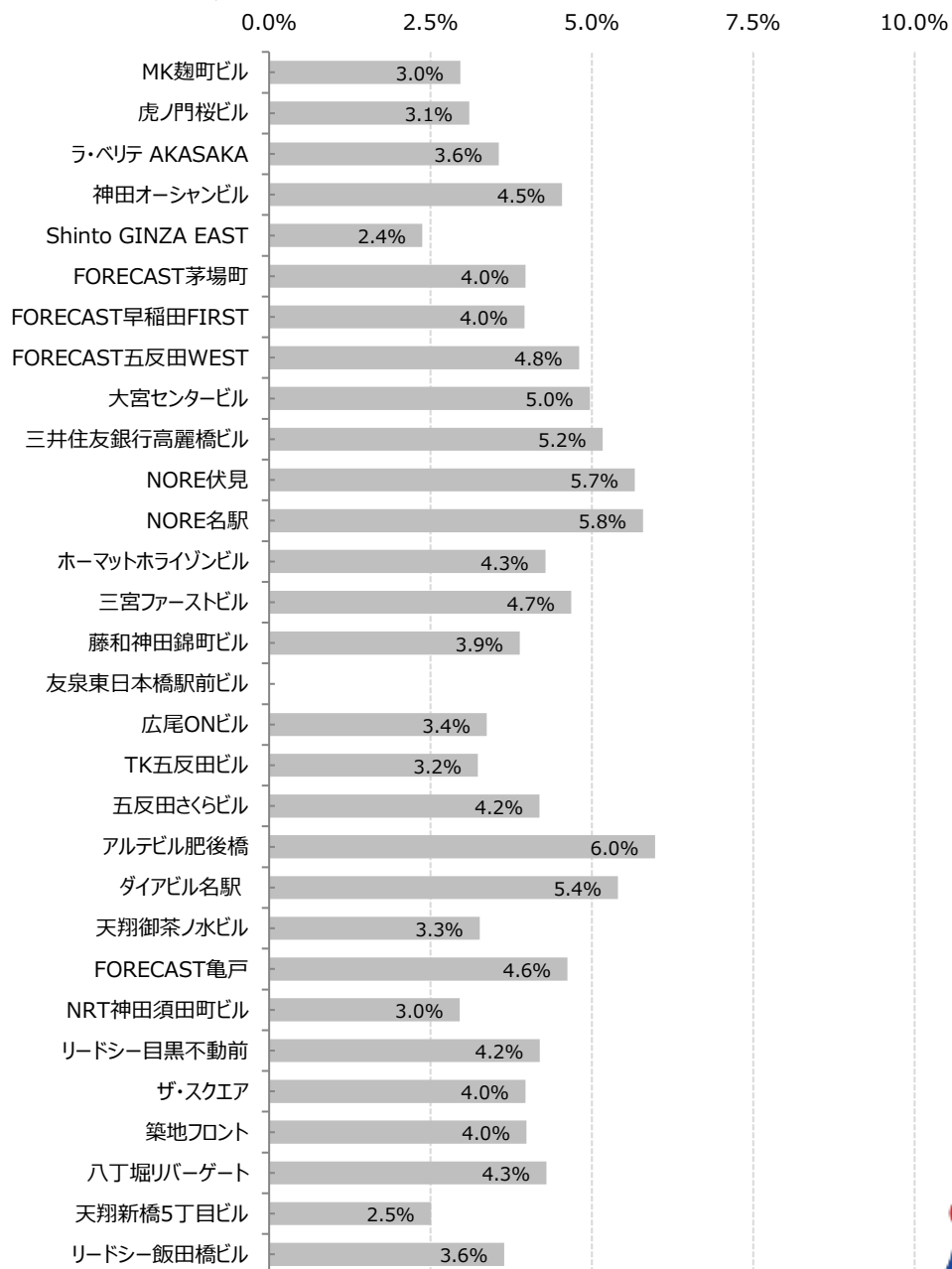


# 物件別利回り (2 / 4)

■ **NOI利回り** (年換算NOI ÷ 第22期末時点帳簿価格)

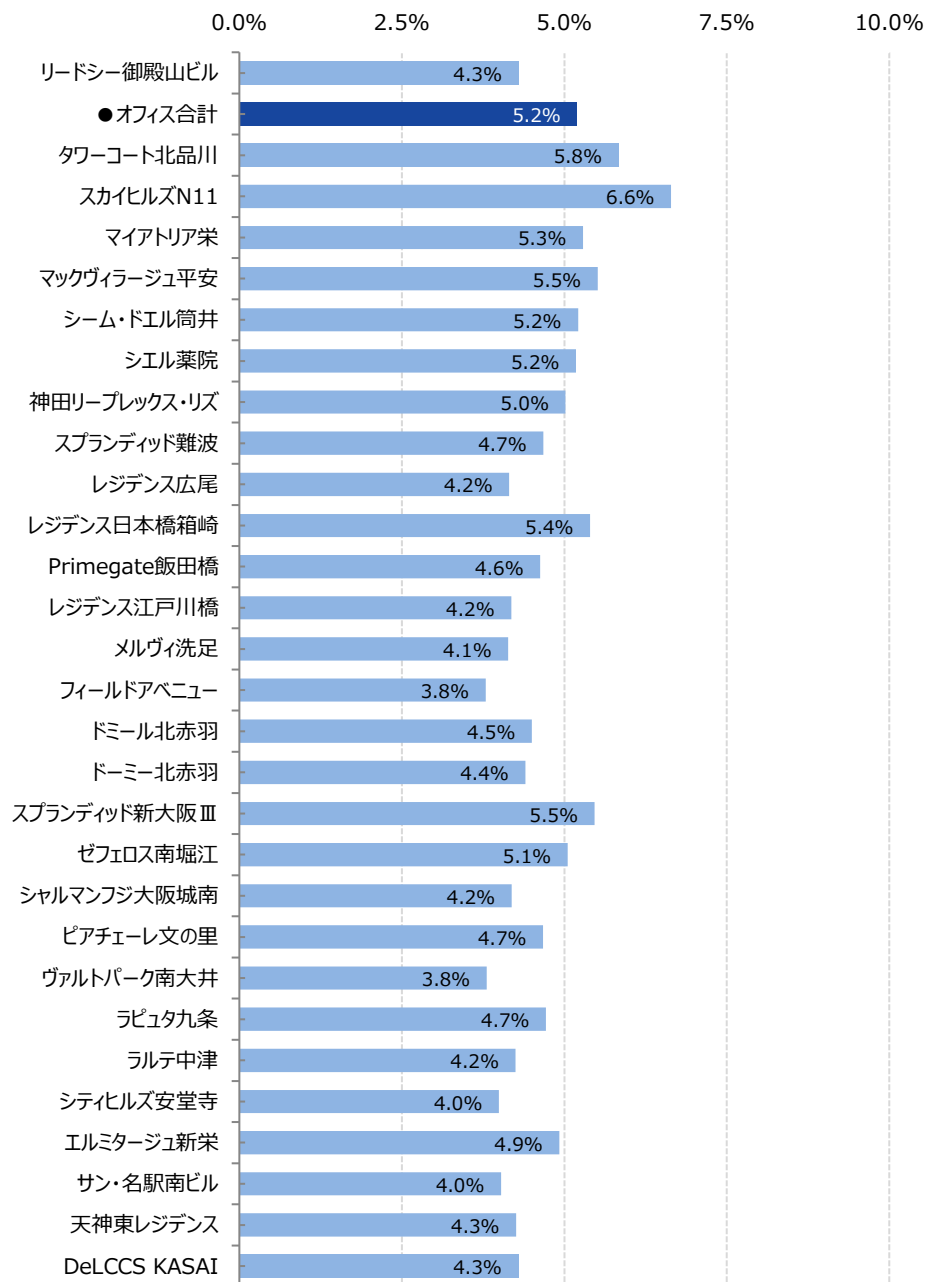


■ **償却後利回り** (年換算償却後NOI ÷ 第22期末時点帳簿価格)

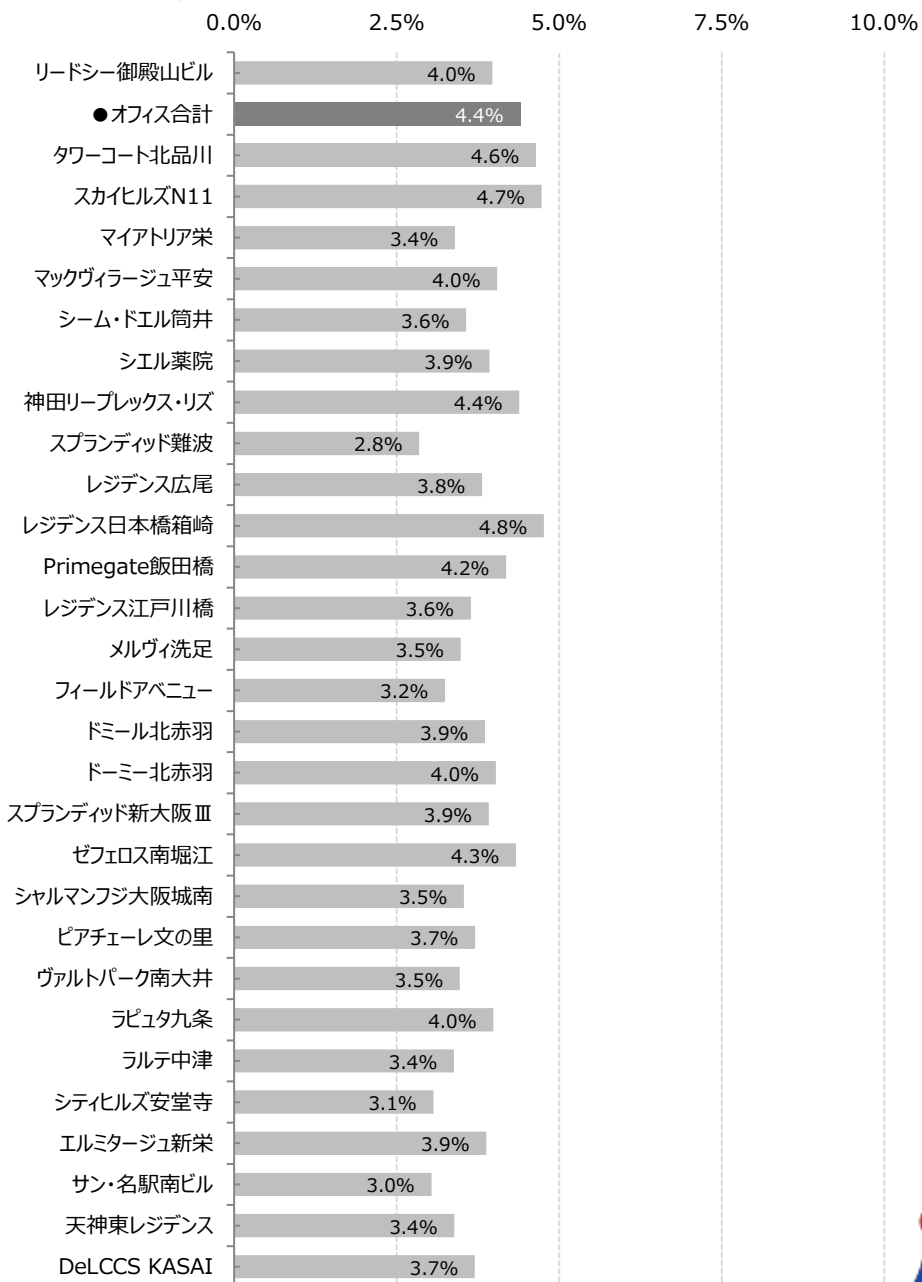


# 物件別利回り (3 / 4)

■ **NOI利回り** (年換算NOI ÷ 第22期末時点帳簿価格)



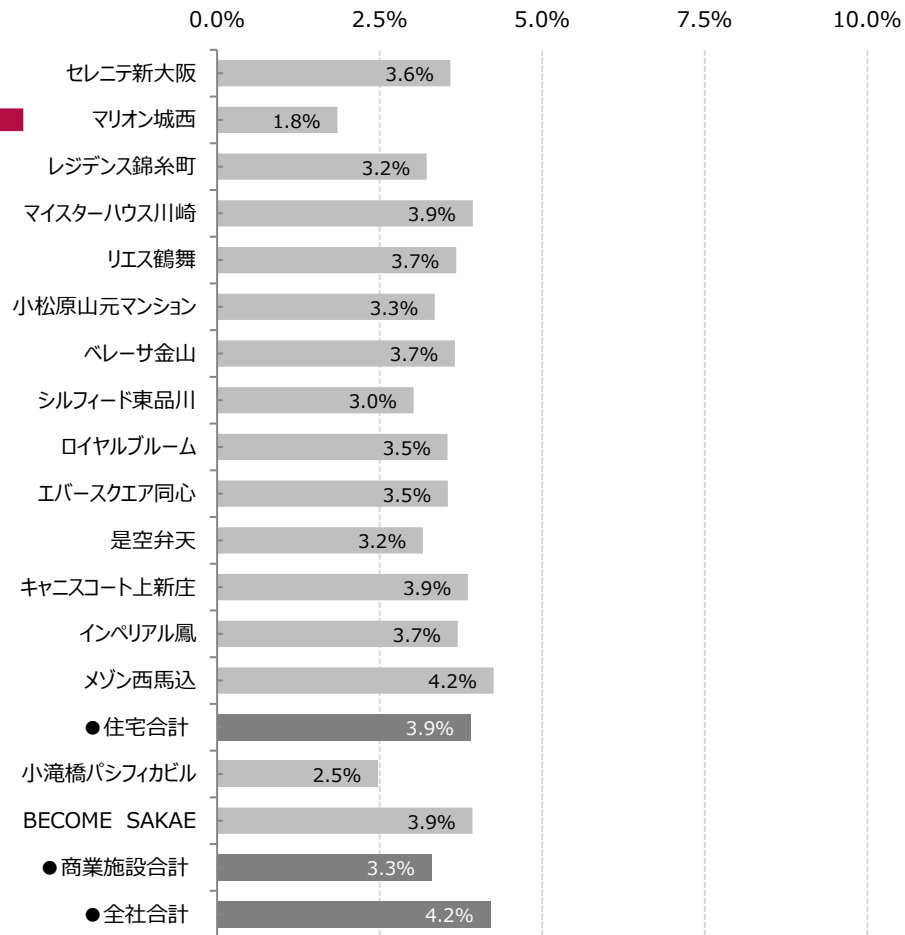
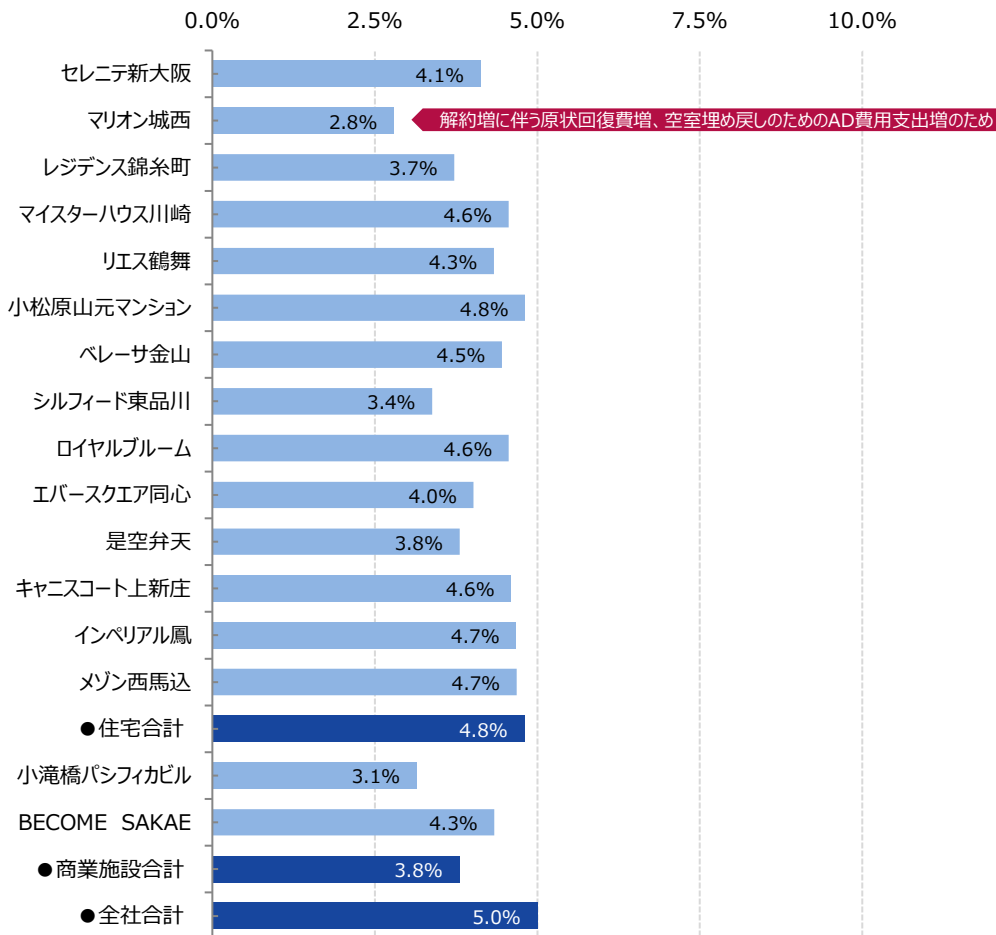
■ **償却後利回り** (年換算償却後NOI ÷ 第22期末時点帳簿価格)



# 物件別利回り (4 / 4)

■ **NOI利回り** (年換算NOI ÷ 第22期末時点帳簿価格)

■ **償却後利回り** (年換算償却後NOI ÷ 第22期末時点帳簿価格)



# 鑑定評価サマリー

## ◆用途別鑑定評価額の状況

	第21期末 (2022年12月)			第22期末 (2023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	62	232,860	48,431	61	230,700	48,150
住宅	42	78,319	14,963	42	77,701	14,984
商業	2	8,270	223	2	8,350	323
合計	<b>106</b>	<b>319,449</b>	<b>63,617</b>	<b>105</b>	<b>316,751</b>	<b>63,458</b>

## ◆鑑定評価（前期比）<sup>(1)</sup>

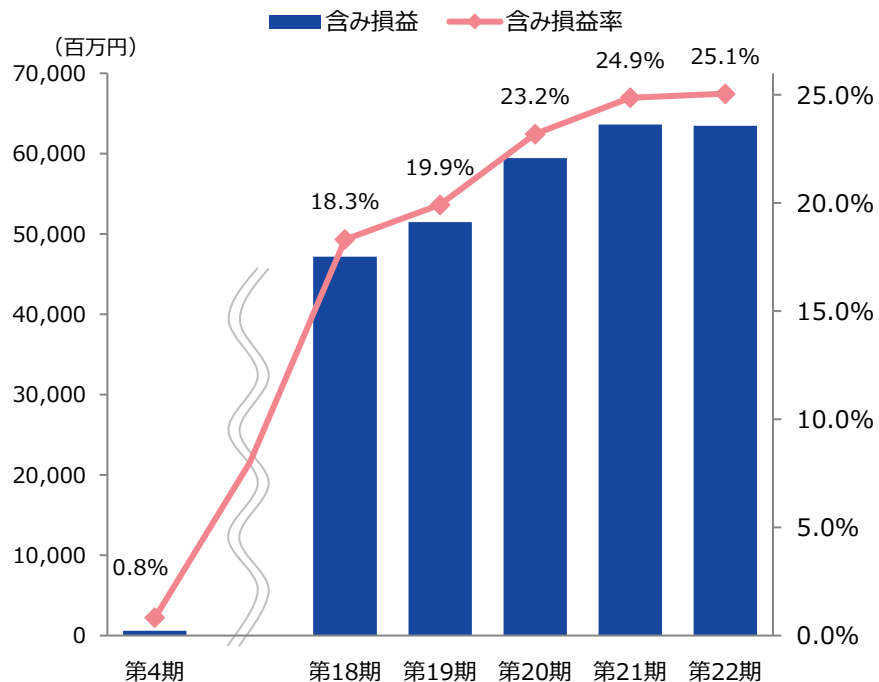
鑑定CAP※	第21期末		第22期末	
低下	53	物件	23	物件
維持	53	物件	80	物件
上昇	0	物件	2	物件

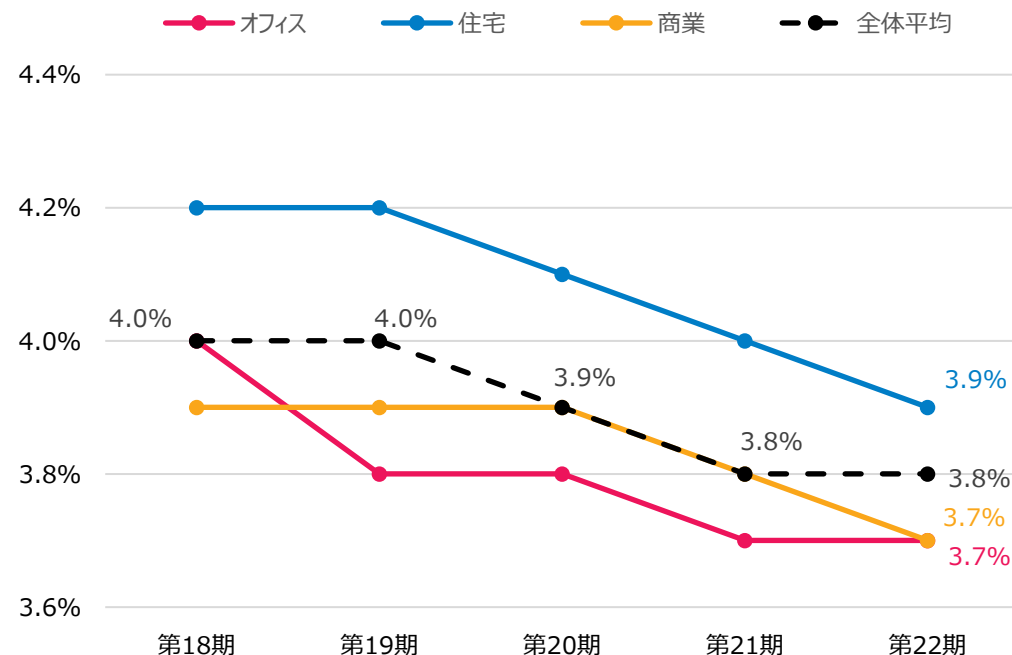
鑑定評価額	第21期末		第22期末	
上昇	68	物件	34	物件
維持	28	物件	27	物件
下落	10	物件	44	物件

※「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22期末 帳簿価格 (a) (百万円)	第22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 <sup>(1)</sup>	鑑定評価額の 主な差異要因 <sup>(2)</sup>			
					第21期末 (百万円)	第22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22期末							
オフィス															
A-1	FORECAST西新宿	2,260	2,058	1,251	3,350	3,310	▲ 40	3.6%	3.2%	3.8%	5.5%			○	
A-2	日本橋ブライビル	2,130	1,927	592	2,600	2,520	▲ 80	4.2%	4.0%	4.3%	5.3%			○	
A-3	FORECAST四谷	1,430	1,384	675	2,100	2,060	▲ 40	3.6%	3.4%	3.7%	5.4%			○	
A-4	FORECAST新宿AVENUE	6,500	6,026	2,503	8,640	8,530	▲ 110	3.2%	3.0%	3.3%	4.4%			○	
A-5	FORECAST市ヶ谷	4,800	4,276	2,523	6,860	6,800	▲ 60	3.3%	3.1%	3.4%	4.9%			○	
A-6	FORECAST三田	1,800	1,685	844	2,540	2,530	▲ 10	3.5%	3.3%	3.6%	5.1%			○	
A-7	FORECAST新宿SOUTH	13,990	14,501	3,898	18,800	18,400	▲ 400	3.3%	3.0%	3.5%	4.5%			○	
A-8	FORECAST桜橋	5,760	5,945	1,104	7,060	7,050	▲ 10	3.9%	3.7%	4.0%	5.1%			○	
A-9	グリーンオーク茅場町	2,860	2,955	724	3,700	3,680	▲ 20	3.6%	3.4%	3.7%	4.9%			○	
A-10	グリーンオーク九段	2,780	2,915	814	3,760	3,730	▲ 30	3.5%	3.3%	3.6%	5.0%			○	
A-11	グリーンオーク高輪台	2,260	2,089	900	2,980	2,990	10	3.8%	3.6%	3.9%	5.2%	○			
A-14	セントラル代官山	3,510	3,674	105	3,900	3,780	▲ 120	3.4%	3.2%	3.5%	3.8%			○	
A-16	広尾リープレックス・ビズ	2,827	2,844	715	3,610	3,560	▲ 50	3.6%	3.4%	3.7%	4.6%			○	
A-17	芝公園三丁目ビル	7,396	7,304	2,795	10,100	10,100	0	3.5%	3.3%	3.7%	4.9%			○	
A-19	九段北325ビル	1,850	1,971	438	2,400	2,410	10	3.4%	3.2%	3.5%	4.6%	○			
A-21	イトーピア岩本町二丁目ビル	2,810	2,856	733	3,590	3,590	0	3.8%	3.6%	3.9%	5.0%			○	
A-22	イトーピア岩本町一丁目ビル	2,640	2,718	521	3,240	3,240	0	3.8%	3.6%	3.9%	4.9%			○	
A-23	イトーピア岩本町ANNEXビル	2,100	2,191	608	2,800	2,800	0	3.8%	3.6%	3.9%	5.2%			○	
A-24	ビジョンビル	2,837	2,909	230	3,160	3,140	▲ 20	4.0%	3.8%	4.1%	4.8%			○	
A-25	FORECAST人形町	2,070	2,170	109	2,290	2,280	▲ 10	3.7%	3.5%	3.8%	4.3%			○	
A-26	FORECAST人形町PLACE	1,650	1,685	474	2,180	2,160	▲ 20	3.8%	3.6%	3.9%	5.2%			○	
A-27	FORECAST新常盤橋	2,030	2,107	332	2,440	2,440	0	3.8%	3.6%	3.9%	4.7%			○	
A-28	西新宿三晃ビル	2,207	2,307	512	2,820	2,820	0	3.8%	3.6%	3.9%	5.1%			○	
A-29	飯田橋リープレックス・ビズ	1,249	1,270	369	1,640	1,640	0	3.4%	3.2%	3.5%	4.6%			○	
A-30	FORECAST品川	2,300	2,398	-58	2,380	2,340	▲ 40	3.7%	3.5%	3.8%	4.0%			○	
A-31	西五反田8丁目ビル	2,210	2,250	459	2,750	2,710	▲ 40	3.8%	3.6%	3.9%	4.9%			○	
A-32	藤和東五反田ビル	2,033	2,052	477	2,570	2,530	▲ 40	3.7%	3.5%	3.8%	5.0%			○	
A-33	FORECAST高田馬場	5,550	5,790	969	6,730	6,760	30	4.0%	3.8%	4.1%	5.0%	○			



## 鑑定価格比較表 (2 / 4)

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第22期末 帳簿価格 (a) (百万円)	第22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 <sup>(1)</sup>	鑑定評価額の 主な差異要因 <sup>(2)</sup>		
					第21期末 (百万円)	第22期末 (b) (百万円)	差異 (百万円)	還元利回り	割引率	最終還元 利回り		CR	収入	費用
A-39	イトーピア清洲橋通ビル	1,550	1,669	490	2,140	2,160	20	4.1%	3.9%	4.3%	6.1%		○	
A-41	I・S南森町ビル	2,258	2,316	693	2,950	3,010	60	4.0%	3.8%	4.1%	5.6%	○		
A-44	MK麴町ビル	1,781	1,995	124	2,110	2,120	10	3.2%	3.0%	3.3%	4.0%		○	
A-45	虎ノ門桜ビル	4,120	4,290	269	4,800	4,560	▲ 240	3.1%	2.9%	3.2%	3.6%			○
A-46	ラ・ペリテ AKASAKA	2,000	2,117	512	2,630	2,630	0	3.3%	3.1%	3.4%	4.5%			
A-47	神田オーシャンビル	1,440	1,464	465	1,930	1,930	0	3.6%	3.4%	3.7%	5.2%			
A-48	Shinto GINZA EAST	1,352	1,343	106	1,470	1,450	▲ 20	3.5%	3.3%	3.6%	4.0%			○
A-49	FORECAST茅場町	3,000	3,177	252	3,420	3,430	10	3.8%	3.6%	3.9%	4.6%		○	
A-50	FORECAST早稲田FIRST	4,775	4,760	489	5,250	5,250	0	3.6%	3.4%	3.7%	4.2%			
A-51	FORECAST五反田WEST	6,520	7,427	912	8,330	8,340	10	3.8%	3.6%	4.0%	5.1%		○	
A-52	大宮センタービル	15,585	15,288	9,411	23,600	24,700	1,100	3.7%	3.5%	3.8%	6.0%	○		
A-53	三井住友銀行高麗橋ビル	2,850	2,908	821	3,680	3,730	50	3.9%	3.7%	4.1%	5.4%	○		
A-54	NORE伏見	2,840	2,595	1,854	4,450	4,450	0	3.8%	3.6%	3.9%	6.1%			
A-55	NORE名駅	2,520	2,305	1,864	4,170	4,170	0	3.9%	3.7%	4.0%	6.7%			
A-56	ホームットホライゾンビル	6,705	6,641	1,768	8,290	8,410	120	3.3%	3.1%	3.4%	4.3%		○	
A-57	三宮ファーストビル	1,390	1,434	175	1,590	1,610	20	4.6%	4.4%	4.7%	6.2%	○		
A-58	藤和神田錦町ビル	960	982	37	1,070	1,020	▲ 50	4.1%	3.3%	4.2%	4.6%			○
A-59	友泉東日本橋駅前ビル	1,152	1,211	188	1,360	1,400	40	3.9%	3.7%	4.0%	5.0%		○	
A-60	広尾ONビル	2,392	2,408	421	2,880	2,830	▲ 50	3.7%	3.5%	3.8%	4.7%			○
A-61	TK五反田ビル	4,130	4,405	-85	4,480	4,320	▲ 160	3.5%	3.3%	3.6%	3.8%			○
A-62	五反田さくらビル	1,460	1,505	134	1,720	1,640	▲ 80	4.0%	3.4%	4.1%	4.7%			○
A-64	アルテビル肥後橋	1,453	1,482	567	1,820	2,050	230	4.3%	4.1%	4.5%	7.3%		○	
A-65	ダイヤビル名駅	1,167	1,176	93	1,290	1,270	▲ 20	4.4%	4.2%	4.6%	5.6%			○
A-66	天翔御茶ノ水ビル	1,800	1,837	72	1,920	1,910	▲ 10	3.5%	3.3%	3.6%	3.8%			○
A-67	FORECAST亀戸	2,580	2,593	326	2,920	2,920	0	4.0%	3.8%	4.1%	4.6%			
A-68	NRT神田須田町ビル	1,311	1,393	16	1,410	1,410	0	3.4%	3.2%	3.5%	3.8%			
A-69	リードシー目黒不動前	1,220	1,234	35	1,310	1,270	▲ 40	4.1%	3.9%	4.2%	4.4%		○	
A-70	ザ・スクエア	1,080	1,141	8	1,160	1,150	▲ 10	4.4%	4.2%	4.6%	5.1%			○
A-71	築地フロント	825	844	195	1,030	1,040	10	3.8%	3.5%	3.8%	4.9%		○	

## 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22期末 帳簿価格 (a) (百万円)	第22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 <sup>(1)</sup>	鑑定評価額の 主な差異要因 <sup>(2)</sup>			
					第21期末 (百万円)	第22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		鑑定NOI 利回り <sup>(1)</sup>	CR	収入	費用
A-72	八丁堀リバーゲート	835	841	198	1,040	1,040	0	3.6%	3.4%	3.7%	4.6%				
A-73	天翔新橋5丁目ビル	1,200	1,203	66	1,280	1,270	▲ 10	3.5%	3.3%	3.6%	3.8%			○	
A-74	リードシー飯田橋ビル	1,195	1,224	15	1,260	1,240	▲ 20	3.5%	3.3%	3.6%	3.8%			○	
A-75	リードシー御殿山ビル	1,040	1,058	11	1,070	1,070	0	3.8%	3.5%	3.8%	4.3%				
	オフィス小計	180,330	182,549	48,150	230,820	230,700	▲ 120				4.9%				
<b>住宅</b>															
B-1	タワーコート北品川	11,880	10,401	7,798	18,100	18,200	100	3.4%	3.2%	3.5%	5.4%			○	
B-2	スカイヒルズN11	1,570	1,552	417	2,040	1,970	▲ 70	4.6%	4.4%	4.7%	6.5%			○	
B-4	マイアトリア栄	1,110	931	348	1,420	1,280	▲ 140	4.1%	3.9%	4.2%	5.0%			○	
B-5	マックヴィラージュ平安	785	677	318	1,060	996	▲ 64	4.2%	4.0%	4.3%	5.8%			○	
B-6	シーム・ドエル筒井	695	633	226	858	860	2	3.9%	3.7%	4.0%	5.1%		○		
B-7	シエル薬院	640	594	205	829	800	▲ 29	3.8%	3.6%	3.9%	5.2%			○	
B-8	神田リープレックス・リズ	1,813	1,727	672	2,400	2,400	0	3.4%	3.1%	3.5%	4.7%				
B-09	スブランディッド難波	3,502	3,092	987	4,060	4,080	20	4.2%	4.0%	4.4%	5.1%		○		
B-10	レジデンス広尾	2,590	2,594	395	2,950	2,990	40	3.3%	3.1%	3.5%	4.0%		○		
B-11	レジデンス日本橋箱崎	1,300	1,409	390	1,830	1,800	▲ 30	3.7%	3.2%	3.5%	5.3%			○	
B-12	Primegate飯田橋	5,200	5,228	1,141	6,480	6,370	▲ 110	3.3%	3.0%	3.4%	4.3%			○	
B-13	レジデンス江戸川橋	1,230	1,236	83	1,320	1,320	0	3.9%	3.7%	4.1%	4.4%				
B-14	メルヴィ洗足	740	748	18	777	767	▲ 10	3.9%	3.7%	4.1%	4.3%			○	
B-15	フィールドアベニュー	3,110	3,105	404	3,570	3,510	▲ 60	3.4%	3.2%	3.5%	4.0%			○	
B-16	ドミール北赤羽	785	792	78	905	871	▲ 34	3.8%	3.6%	3.9%	4.5%			○	
B-17	ドミー北赤羽	986	986	113	1,140	1,100	▲ 40	3.9%	3.7%	4.0%	4.6%			○	
B-18	スブランディッド新大阪Ⅲ	2,428	2,288	551	2,780	2,840	60	4.0%	3.8%	4.2%	4.9%		○		
B-19	ゼフェロス南堀江	1,608	1,598	231	1,820	1,830	10	3.9%	3.7%	4.1%	4.8%		○		
B-20	シャルマンフジ大阪城南	905	896	63	960	960	0	3.9%	3.7%	4.1%	4.4%		○		
B-21	ピアチャーレ文の里	571	558	49	617	608	▲ 9	4.2%	4.0%	4.4%	5.0%			○	
B-22	ヴァルトパーク南大井	715	749	0	736	749	13	3.6%	3.4%	3.8%	4.0%		○		
B-23	ラピュタ丸条	1,480	1,642	-41	1,560	1,601	41	4.0%	3.8%	4.2%	4.7%		○		
B-25	ラルテ中津	565	600	0	600	600	0	4.0%	3.8%	4.2%	4.5%				

# 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22期末 帳簿価格 (a) (百万円)	第22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 <sup>(1)</sup>	鑑定評価額の 主な差異要因 <sup>(2)</sup>		
					第21期末 (百万円)	第22期末 (b) (百万円)	差異 (百万円)	還元利回り	割引率	最終還元 利回り		CR	収入	費用
B-26	シティヒルズ安堂寺	1,750	1,832	-2	1,830	1,830	0	3.9%	3.7%	4.1%	4.3%			
B-27	エルミタージュ新栄	1,150	1,205	54	1,260	1,260	0	4.1%	3.9%	4.3%	4.9%			
B-28	サン・名駅南ビル	950	964	85	1,060	1,050	▲ 10	4.0%	3.8%	4.2%	4.7%			○
B-29	天神東レジデンス	913	966	-8	957	958	1	4.1%	3.9%	4.3%	4.7%			○
B-30	DeLCCS KASAI	1,320	1,412	27	1,410	1,440	30	3.8%	3.6%	4.0%	4.5%	○		
B-31	セレニテ新大阪	1,148	1,172	17	1,170	1,190	20	3.8%	3.6%	4.0%	4.2%	○		
B-32	マリオン城西	729	745	-27	718	718	0	4.1%	3.9%	4.3%	4.2%			
B-33	レジデンス錦糸町	700	719	27	745	747	2	3.8%	3.6%	4.0%	4.3%		○	
B-34	マイスターハウス川崎	709	733	38	748	772	24	3.7%	3.5%	3.9%	4.2%	○		
B-35	リエス鶴舞	1,082	1,113	116	1,230	1,230	0	4.2%	4.0%	4.4%	5.0%			
B-36	小松原山元マンション	670	724	-28	698	696	▲ 2	5.2%	5.0%	5.4%	5.9%			○
B-37	ベレーサ金山	702	743	28	772	772	0	4.1%	3.9%	4.3%	4.8%			
B-38	シルフィード東品川	961	985	64	1,040	1,050	10	3.5%	3.3%	3.6%	4.0%		○	
B-39	ロイヤルブルーム	1,100	1,114	155	1,260	1,270	10	3.9%	3.7%	4.0%	4.6%		○	
B-40	エパースクエア同心	609	629	-14	616	615	▲ 1	4.1%	3.9%	4.3%	4.4%			○
B-41	是空弁天	506	523	14	526	538	12	4.0%	3.8%	4.2%	4.6%	○		
B-42	キャニスコート上新庄	1,359	1,399	-29	1,370	1,370	0	4.3%	4.1%	4.5%	4.9%			
B-43	インベリアル鳳	845	867	1	867	869	2	4.0%	3.8%	4.2%	4.5%	○		
B-44	メゾン西馬込	791	815	8	0	824	824	3.9%	3.7%	4.1%	4.4%			
住宅小計		64,203	62,716	14,984	77,089	77,701	612				4.7%			
<b>商業施設</b>														
C-01	小滝橋パシフィカビル	3,350	3,336	123	3,410	3,460	50	3.5%	3.3%	3.6%	3.7%	○		
C-03	BECOME SAKAE	4,770	4,690	199	4,860	4,890	30	3.9%	3.7%	4.1%	4.1%	○		
商業施設小計		8,120	8,026	323	8,270	8,350	80				3.9%			
全体合計		252,654	253,292	63,458	316,179	316,751	572				4.8%			

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
<b>オフィス</b>									
A-1	FORECAST西新宿	東京都新宿区	2009年2月	2,260	0.9%	1,945.68	15	100.0%	2.7%
A-2	日本橋プラザビル	東京都中央区	2009年2月	2,130	0.8%	2,490.08	2	100.0%	3.7%
A-3	FORECAST四谷	東京都新宿区	2009年1月	1,430	0.6%	1,678.15	13	100.0%	3.6%
A-4	FORECAST新宿AVENUE	東京都新宿区	2008年9月	6,500	2.6%	4,337.15	7	100.0%	2.1%
A-5	FORECAST市ヶ谷	東京都新宿区	2009年8月	4,800	1.9%	3,844.66	23	100.0%	2.9%
A-6	FORECAST三田	東京都港区	2009年9月	1,800	0.7%	1,786.81	5	100.0%	2.9%
A-7	FORECAST新宿SOUTH	東京都新宿区	1980年11月	13,990	5.5%	13,875.01	18	100.0%	7.0%
A-8	FORECAST桜橋	東京都中央区	1985年4月	5,760	2.3%	6,566.76	4	94.1%	4.2%
A-9	グリーンオーク茅場町	東京都中央区	1990年3月	2,860	1.1%	2,995.35	8	100.0%	2.6%
A-10	グリーンオーク九段	東京都千代田区	1987年12月	2,780	1.1%	2,595.04	6	100.0%	5.1%
A-11	グリーンオーク高輪台	東京都港区	2010年1月	2,260	0.9%	2,621.74	10	100.0%	3.6%
A-14	セントラル代官山	東京都渋谷区	1991年8月	3,510	1.4%	1,899.30	7	100.0%	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	8	100.0%	4.5%
A-21	イトーピア岩本町二丁目ビル	東京都千代田区	1991年2月	2,810	1.1%	3,447.16	8	100.0%	4.1%
A-22	イトーピア岩本町一丁目ビル	東京都千代田区	1991年1月	2,640	1.0%	3,056.56	9	100.0%	9.0%
A-23	イトーピア岩本町ANNEXビル	東京都千代田区	1991年11月	2,100	0.8%	3,064.20	6	100.0%	4.1%
A-24	ピジョンビル	東京都中央区	1989年8月	2,837	1.1%	3,022.25	1	100.0%	5.6%
A-25	FORECAST人形町	東京都中央区	1990年11月	2,070	0.8%	2,277.62	6	100.0%	11.1%
A-26	FORECAST人形町PLACE	東京都中央区	1984年2月	1,650	0.7%	1,867.95	8	100.0%	7.1%
A-27	FORECAST新常盤橋	東京都中央区	1991年8月	2,030	0.8%	1,822.33	9	100.0%	4.1%
A-28	西新宿三晃ビル	東京都新宿区	1987年9月	2,207	0.9%	2,479.80	8	100.0%	12.7%
A-29	飯田橋リープレックス・ビズ	東京都新宿区	1992年6月	1,249	0.5%	1,401.68	7	100.0%	4.4%
A-30	FORECAST品川	東京都品川区	1989年2月	2,300	0.9%	2,276.36	6	100.0%	11.6%
A-31	西五反田8丁目ビル	東京都品川区	1993年12月	2,210	0.9%	2,999.72	7	87.9%	3.9%
A-32	藤和東五反田ビル	東京都品川区	1985年9月	2,033	0.8%	2,939.16	6	82.1%	5.1%
A-33	FORECAST高田馬場	東京都豊島区	1986年1月	5,550	2.2%	5,661.49	6	100.0%	12.4%
A-39	イトーピア清洲橋通ビル	東京都台東区	1988年3月	1,550	0.6%	2,651.27	7	100.0%	3.6%
A-41	I・S南森町ビル	大阪府大阪市	1993年8月	2,258	0.9%	4,164.82	16	100.0%	9.6%
A-44	M K 麴町ビル	東京都千代田区	1997年3月	1,781	0.7%	1,761.60	10	90.6%	4.3%
A-45	虎ノ門桜ビル	東京都港区	1983年7月	4,120	1.6%	3,049.79	10	90.8%	8.2%

## 第22期末時点ポートフォリオ概要（2 / 4）

物件番号	物件名	所在地	建築時期	取得価格 (百万円)	投資比率	総賃貸可能面積 (㎡)	テナント数	期末稼働率	PML
A-46	ラ・ペリテ AKASAKA	東京都港区	1986年12月	2,000	0.8%	1,719.75	7	100.0%	4.5%
A-47	神田オーシャンビル	東京都千代田区	1990年1月	1,440	0.6%	1,484.53	23	100.0%	9.3%
A-48	Shinto GINZA EAST	東京都中央区	1990年9月	1,352	0.5%	1,214.32	6	74.8%	5.3%
A-49	FORECAST茅場町	東京都中央区	1990年1月	3,000	1.2%	3,882.59	15	100.0%	5.2%
A-50	FORECAST早稲田FIRST	東京都新宿区	1986年7月	4,775	1.9%	4,340.66	7	100.0%	3.5%
A-51	FORECAST五反田WEST	東京都品川区	1989年9月	6,520	2.6%	8,967.07	11	100.0%	2.3%
A-52	大宮センタービル	埼玉県さいたま市	1993年3月	15,585	6.2%	14,524.63	30	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	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	9	100.0%	4.5%
A-55	NORE名駅	愛知県名古屋市	2007年1月	2,520	1.0%	4,280.75	18	100.0%	4.2%
A-56	ホームートホライゾンビル	東京都千代田区	1987年8月	6,705	2.7%	6,077.01	9	100.0%	7.2%
A-57	三宮ファーストビル	兵庫県神戸市	1993年11月	1,390	0.6%	3,633.16	24	100.0%	5.4%
A-58	藤和神田錦町ビル	東京都千代田区	1992年8月	960	0.4%	1,324.07	6	100.0%	5.6%
A-59	友泉東日本橋駅前ビル	東京都中央区	2001年2月	1,152	0.5%	1,631.09	8	100.0%	9.0%
A-60	広尾ONビル	東京都渋谷区	1995年3月	2,392	0.9%	2,248.59	4	87.6%	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	8	100.0%	3.7%
A-62	五反田さくらビル	東京都品川区	1993年11月	1,460	0.6%	1,502.61	10	100.0%	4.8%
A-64	アルテビル肥後橋	大阪府大阪市	1993年6月	1,453	0.6%	3,482.92	11	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%	687.97	7	88.0%	5.7%
A-72	八丁堀リバーゲート	東京都中央区	1989年8月	835	0.3%	760.31	8	100.0%	3.0%
A-73	天翔新橋 5 丁目ビル	東京都港区	2018年9月	1,200	0.5%	828.19	1	100.0%	3.5%
A-74	リードシー飯田橋ビル	東京都千代田区	1988年4月	1,195	0.5%	827.74	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%
	オフィス小計			180,330	71.4%	192,906.79	576	98.7%	

# 第22期末時点ポートフォリオ概要 (3 / 4)

物件番号	物件名	所在地	建築時期	取得価格 (百万円)	投資比率	総賃貸可能面積 (㎡)	テナント数	期末稼働率	PML
<b>住宅</b>									
B-1	タワーコート北品川	東京都品川区	2009年2月	11,880	4.7%	16,913.29	274	98.5%	2.6%
B-2	スカイヒルズN11	北海道札幌市	2001年3月	1,570	0.6%	8,567.50	1	100.0%	1.3%
B-4	マイアトリア栄	愛知県名古屋	2007年3月	1,110	0.4%	3,121.60	1	100.0%	4.1%
B-5	マックヴィラージュ平安	愛知県名古屋	2006年9月	785	0.3%	2,250.00	1	100.0%	3.2%
B-6	シーム・ドエル筒井	愛知県名古屋	2007年2月	695	0.3%	1,800.00	51	85.0%	5.0%
B-7	シエル薬院	福岡県福岡市	2005年3月	640	0.3%	1,544.87	41	97.7%	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	97.9%	4.4%
B-9	スブランドィッド難波	大阪府大阪市	2015年1月	3,502	1.4%	6,212.36	239	95.1%	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	2.1%	6,044.17	67	97.5%	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	34	92.7%	3.5%
B-14	メルヴィ洗足	東京都大田区	2002年9月	740	0.3%	834.72	27	96.3%	5.3%
B-15	フィールドアベニュー	東京都大田区	①2000年8月 ②2016年7月	3,110	1.2%	3,092.63	56	98.1%	①3.1% ②6.8% (1)
B-16	ドミール北赤羽	東京都北区	2001年3月	785	0.3%	1,697.11	1	100.0%	6.7%
B-17	ドミー北赤羽	東京都北区	1997年3月	986	0.4%	2,471.42	1	100.0%	6.5%
B-18	スブランドィッド新大阪Ⅲ	大阪府大阪市	2015年2月	2,428	1.0%	4,299.12	148	95.8%	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	71	98.9%	13.3%
B-20	シャルマンフジ大阪城南	大阪府大阪市	2004年4月	905	0.4%	1,512.00	59	93.7%	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	26	92.6%	9.4%
B-26	シティヒルズ安堂寺	大阪府大阪市	2008年3月	1,750	0.7%	2,754.00	65	93.7%	7.6%
B-27	エルミタージュ新栄	愛知県名古屋	2008年4月	1,150	0.5%	2,638.61	46	84.7%	3.4%
B-28	サン・名駅南ビル	愛知県名古屋	2014年1月	950	0.4%	1,747.10	65	92.9%	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	96.8%	5.1%
B-31	セレニテ新大阪	大阪府大阪市	2007年3月	1,148	0.5%	1,854.02	66	97.2%	6.1%
B-32	マリオン城西	愛知県名古屋	2007年1月	729	0.3%	1,433.40	46	94.8%	5.0%
B-33	レジデンス錦糸町	東京都墨田区	2006年10月	700	0.3%	813.51	24	92.4%	6.9%

# 第22期末時点ポートフォリオ概要（4 / 4）

物件番号	物件名	所在地	建築時期	取得価格 (百万円)	投資比率	総賃貸可能面積 (㎡)	テナント数	期末稼働率	PML
B-34	マイスターハウス川崎	神奈川県川崎市	2004年2月	709	0.3%	891.60	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	83	95.5%	①4.5% ②4.4% <sup>(1)</sup>
B-36	小松原山元マンション	鹿児島県鹿児島市	2004年1月	670	0.3%	2,671.99	95	95.2%	8.5%
B-37	ベレーサ金山	愛知県名古屋市	2006年9月	702	0.3%	1,261.05	47	96.2%	7.1%
B-38	シルフィード東品川	東京都品川区	2003年6月	961	0.4%	1,174.19	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	39	95.1%	7.7%
B-41	是空弁天	大阪府大阪市	2006年4月	506	0.2%	1,093.21	32	94.0%	14.2%
B-42	キャニスコート上新庄	大阪府大阪市	2002年2月	1,359	0.5%	2,804.02	57	100.0%	5.6%
B-43	インベリアル鳳	大阪府堺市	2007年10月	845	0.3%	2,363.88	29	96.9%	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	38	97.6%	8.7%
	住宅小計			64,203	25.4%	109,434.53	2,273	97.1%	
<b>商業施設</b>									
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	2005年8月	4,770	1.9%	4,615.66	11	100.0%	2.7%
	商業施設小計			8,120	3.2%	5,998.97	21	100.0%	
	合計			252,654	100.0%	308,340.29	2,870	98.2%	3.2%

特に記載のない場合、本書において数字は単位未満切捨て、比率は四捨五入にて記載しています。

- P7** 1 各実績値に対する1口当たり分配金の効果額は、各実績値と第22期末時点での発行済投資口数449,930口を基に算出しています。以下、同じです。  
2 「第6回資産入替え」とは、第22期に譲渡した2物件（ANTEX24ビル、イマザキマンション エヌ・ワン）と取得した1物件（メゾン西馬込）、第23期に取得した6物件（ミュージアムⅡ、南堀江アパートメントシエロ、南堀江アパートメントグランデ、南堀江アパートメントリオ、プラウランド堀田、Nasic望が丘）の一連の取引を指します。以下、同じです。
- P10** 1 「第5回資産入替え」とは、第19期に譲渡した4物件（東信東池袋ビル、板橋本町ビル、イーストサイドビル、エスプリ亀戸）と取得した8物件（リードシー飯田橋ビル、リードシー御殿山ビル、シルフィード東品川、ロイヤルブルーム、エバースクエア同心、是空弁天、キャニスコート上新庄、インベリアル鳳）及び第20期に譲渡した1物件（サンワールビル）の一連の取引を指します。以下、同じです。
- P12** 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。
- P13** 1 「上位5テナントの比率」は、オフィス（付帯住宅を除きます）及び商業施設のエンドテナントのみを対象に、賃貸面積ベースは第22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22期末時点における各テナントの賃料（共益費を含む）の合計値に対する割合を記載しています。以下、同じです。
- P18** 1 「平均フリーレント期間」は、当該期間に契約開始したオフィスの新規契約を対象として、区画ごとに以下の計算式で計算した値を平均したものです。  
フリーレント期間 = (フリーレント等による賃料・共益費の減免額) ÷ (通常時の月額賃料・共益費の合計額)
- P19** 1 「退去率」は、当該期間の退去面積 ÷ 当該期間の最終日時点の総賃貸可能面積 として計算しています。以下、同じです。
- P20** 1 各期に「現状維持」としたテナントが、当該期の翌期以降に「増額」となった場合、当該テナントの賃料改定対象面積は、当該期とその翌期以降の期の賃料増額対象面積に含まれています。以下、同じです。
- P21** 1 「オフィス平均賃料」は、各期末時点で保有するオフィスの契約ベースでの賃料を、基準階稼働床面積をベースに加重平均した値を記載しています。なお、いずれも解約予告を受領済みのテナント及び2階から地下1階までの店舗等の区画は計算の対象から外しています。  
2 「マーケット賃料」は、前述と同様の賃貸区画を対象とした、三幸エステート株式会社又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、オフィスの各個別物件の値を基準階稼働床面積をベースに加重平均した値を記載しています。  
3 「レントギャップ」は、「オフィス平均賃料 ÷ マーケット賃料 - 1」として計算しています。以下、同じです。
- P23** 1 P23に記載のバリュエーション投資の年間効果額は、各項目に関する契約・見積り・提案等をベースに本資産運用会社が独自に算出したものであり、また、その1口当たり分配金への影響は年間効果額を第22期末時点での発行済投資口数449,930口で除した数値であるため、本投資法人の将来の決算における実際の結果を保証するものではありません。
- P25** 1 LTVは以下の方法により算定しています。  
総資産ベースLTV = 有利子負債総額 ÷ 総資産額  
時価ベースLTV = 有利子負債総額 ÷ (総資産額 - 帳簿価格 + 鑑定評価額)  
2 「LTVコントロールレンジ」は、2023年8月17日公表の「2023年6月期決算短信(REIT)」に記載の当面のLTV水準に関する方針(45%から55%)の範囲内で、今後本投資法人が維持する予定のLTVの水準をいいます。
- P33** 1 本投資法人の営業期間は、毎年1月1日から6月30日まで及び7月1日から12月31日までの各6か月間です。  
2 営業収益等には消費税等は含まれていません。  
3 記載した指標は以下の方法により算定しています。  
・ 期末総資産有利子負債比率(時価ベース)  
有利子負債額 ÷ 総資産額(時価ベース)  
・ 総資産経常利益率  
経常利益 ÷ 平均総資産額 × 100  
・ 自己資本当期純利益率  
当期純利益 ÷ 平均純資産額 × 100  
・ インプライド・キャップレート(NOI利回り)  
NOI(翌期予想 + 翌々期予想) ÷ (時価総額 + 有利子負債 - 現預金 + 預り敷金及び保証金 ※)  
※ 信託預り敷金及び保証金を含む  
・ FFO  
当期純利益 + 減価償却費 + 固定資産除却損 + 繰延資産償却費 - 不動産等売却損益  
・ AFFO  
FFO - 資本的支出  
・ 1口当たりFFO  
(当期純利益 + 減価償却費 + 固定資産除却損 + 繰延資産償却費 - 不動産等売却損益) ÷ 発行済投資口の総口数  
・ 1口当たりNAV  
(純資産額 + 鑑定評価額合計 - 帳簿価格合計) ÷ 発行済投資口の総口数 - 1口当たり分配金  
4 NOI及び償却後NOIは、売却物件を除いた全物件のNOIとしております。
- P38** 1 期中に取得もしくは売却した物件は除いております。
- P39** 1 「鑑定NOI」とは、鑑定評価書に記載された直接還元法によるNOIで、「鑑定NOI利回り」は 鑑定NOI ÷ 取得価格 の式により算出しています。以下、同じです。  
2 キャップレートに変動があった場合はCRに、キャップレートに変動がない且つ主要因が収入項目の場合は収入に、キャップレートに変動がない且つ主要因が費用項目の場合は費用にチェックをいれております。以下、同じです。
- P45** 1 B-15 フィールドアベニューについては2棟の建物が存在することから、それぞれの建築時期とPMLの数値を記載しています。なお、①は鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建、②は別棟であり鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建の建物となります。
- P46** 1 B-35 リエス鶴舞については2棟の建物が存在することから、それぞれの建築時期とPMLの数値を記載しています。なお、①は鉄筋コンクリート造陸屋根8階建、②は鉄筋コンクリート造陸屋根10階建の建物となります。





# Appendix

● 日本リート投資法人のコンセプトと資産運用会社の概要	49
● 日本リート投資法人の特徴	50
● ポートフォリオ・物件分散・テナント分散の推移	51
● 中規模オフィスの特性	52
● テナント割合（賃貸面積ベース）（第22期末時点）	53
● 住宅テナントデータ（第22期末時点）	54
● ティアリングプロジェクトに基づく資産入替えのトラックレコード	55
● 主な解約予告（オフィス・商業施設）	56
● 独自のリーシングサービス	59
● サステナビリティに関する取組み	60
● スポンサーサポート	64
● 投資主の状況	65
● 投資口価格の推移（上場～第22期末（2023年6月30日））	66

# 日本リート投資法人のコンセプトと資産運用会社の概要

## 《投資法人のコンセプト》

- 機動的かつタイムリーな投資
- 成長性とリスク分散を追求したポートフォリオ
- スポンサーネットワークを活かした成長戦略

## 《スポンサーサポート体制》

SBIグループをメインスポンサーとする投資法人

日本リート投資法人

資産運用会社：



メインスポンサー：



SBIグループの総合力を生かして本投資法人の成長戦略の実現をサポート

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

AM事業の知見を持つサブスポンサー：



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

## 《投資基準 (1)》

用途及び地域双方においてリスク分散を図ることが可能となる総合型のポートフォリオを構築

	全体での用途別投資比率	各用途における地域別投資比率		
		三大都市圏		政令指定都市等
		都心6区		
オフィス	50%以上	60%以上	40%以下	20%以下
住宅	50%以下	60%以上		40%以下
商業施設	20%以下	地域別投資比率は定めていません		

## 《資産運用会社の概要》

- スポンサー各社が各分野のエキスパート人材を派遣

商号	SBIリートアドバイザーズ株式会社		
設立年月日	2006年11月2日	資本金	1億5,000万円
登録・免許等	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 金融商品取引業に係る登録：関東財務局長（金商）第1632号</li> <li>◆ 宅地建物取引業の免許：東京都知事（4）第86984号</li> <li>◆ 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</li> </ul>		

注

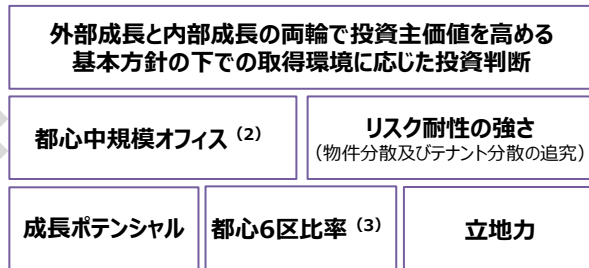
1. 「都心6区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区及び品川区を、「三大都市圏」とは、東京経済圏（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県）、大阪経済圏（大阪府、京都府、兵庫県）及び名古屋経済圏（愛知県、岐阜県、三重県）を、「政令指定都市等」とは、三大都市圏以外に所在する、政令指定都市（札幌市、仙台市、新潟市、静岡市、浜松市、岡山市、広島市、福岡市、北九州市及び熊本市）及び県庁所在地である都市をいいます。

## 堅持する投資規律

◎ 日本の社会に深く根付いた3つのアセットタイプを中心に、「その他」を加えることで、社会環境の変化に対応

<b>オフィス</b>	投資比率：50%以上
<b>住宅</b>	投資比率：50%以下
<b>商業施設</b>	投資比率：20%以下

◎ 投資規律を堅持したタイムリーな投資



## 需給バランスと分散に着眼した 磐石なポートフォリオの追求

◎ 需給バランスに着目し、都心中規模オフィスへ重点投資

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

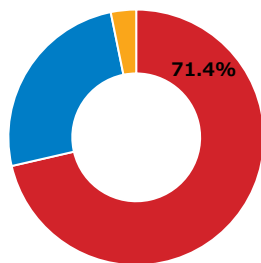
- ポートフォリオのオフィス比率： 71.4%
- オフィスの都心6区比率： 77.4%

◎ 分散による高いリスク耐性を実現

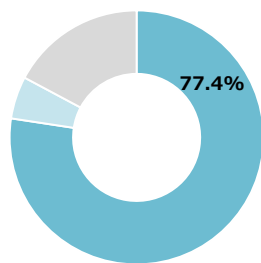
収益の安定性を確保するため、物件分散、テナント分散、用途等の幅広い観点からポートフォリオによるリスク体制強化を図る。

- 上位5テナント比率 (4)： 8.3%
- 上位5物件比率： 20.4%

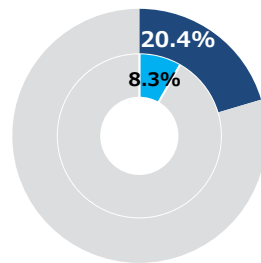
《ポートフォリオの用途別割合》



《オフィスの地域別割合》



《物件分散・テナント分散の状況（面積ベース）》



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

注  
 1. 「中規模オフィス」とは、延床面積7,000坪未満のオフィスビルを指します。以下、同じです。  
 2. 「都心6区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区及び品川区をいいます。以下、同じです。  
 3. 「上位5テナントの比率」は、オフィス（付帯住宅を除きます）及び商業施設のエンドテナントのみを対象に、賃貸面積ベースは第22期末時点における各テナントの賃貸面積の賃貸可能面積における割合を記載しています。

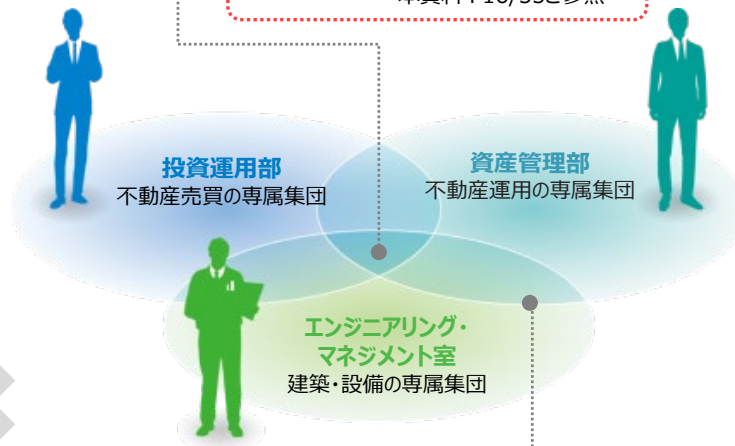
## ポートフォリオの 強みを活かす運用体制

◎ 三位一体マネジメント

- 3つの機能の相乗効果と牽制機能を活かし  
中長期目線での最適なポートフォリオ・マネジメントの遂行を目指す

- 投資判断のトリプルチェック  
: 成長余力と磐石さを追究しつつポートフォリオを構成
- 中長期運用戦略の策定（ティアリングプロジェクト）  
: 的確なタイミングでの資産の入替え実施を目指す

▶▶ 2017年から2023年までに6回の資産入替えを実施、ポートフォリオの質を向上  
→本資料 P16/55ご参照

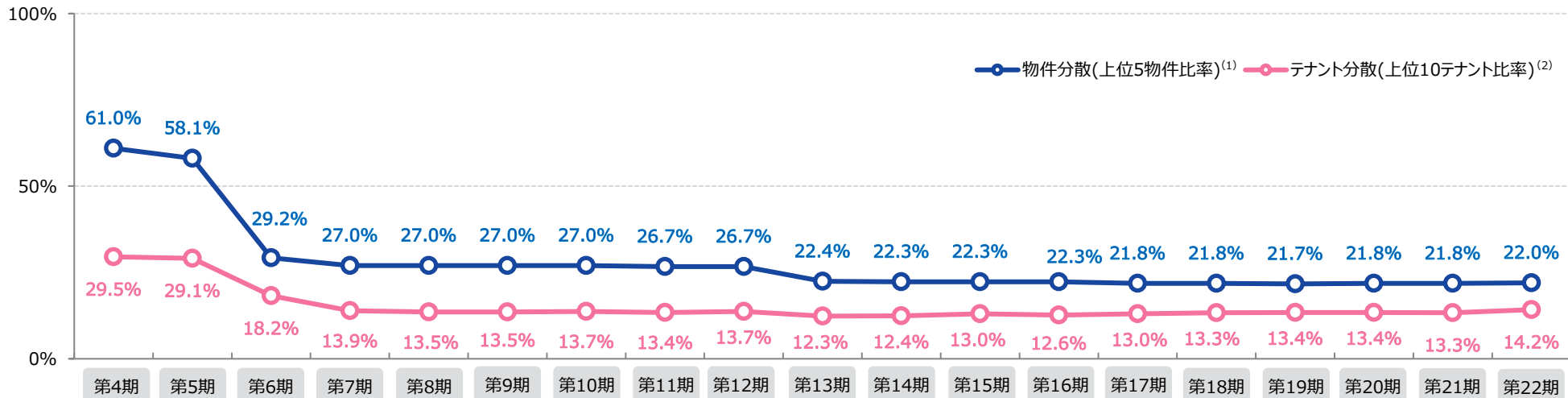


- 効果的なエンジニアリング・マネジメントの実施  
: 確実な内部成長の実現を目指す

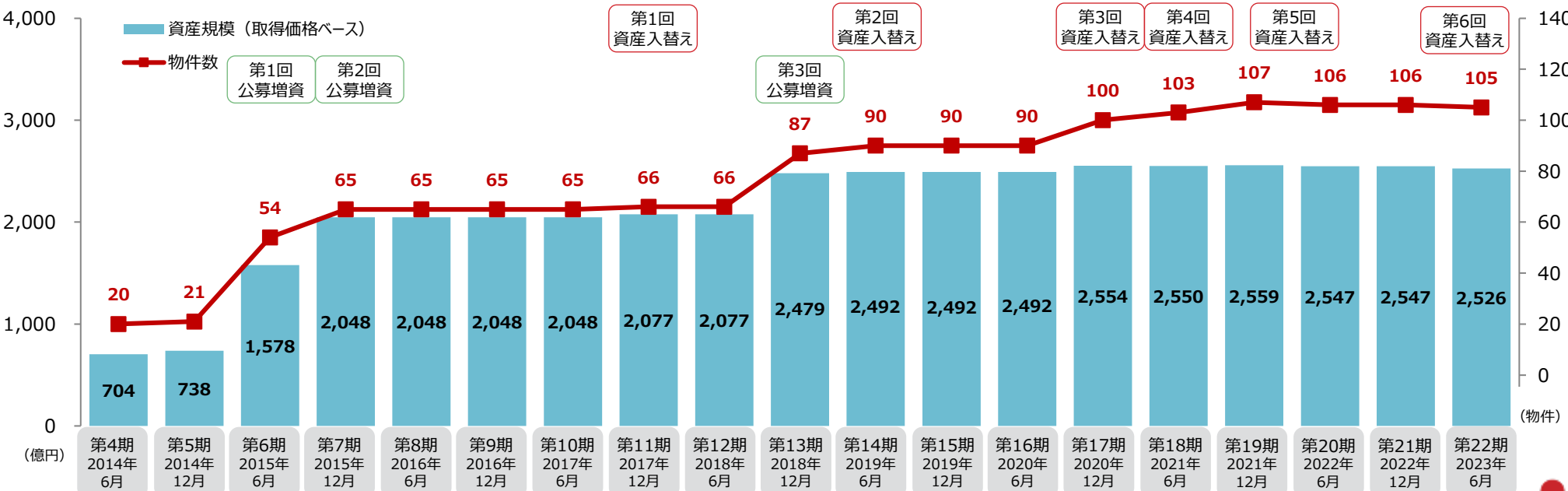
▶▶ 第22期バリューアップの実績  
→本資料 P23/24ご参照

# ポートフォリオ・物件分散・テナント分散の推移

## 《物件分散・テナント分散の推移》



## 《資産規模の推移》



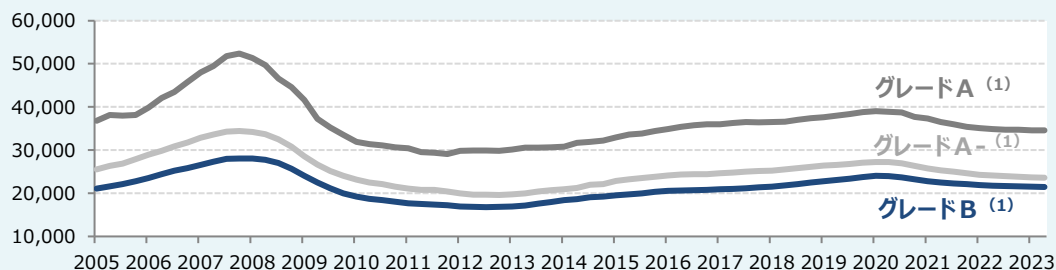
注  
 1. 取得価格に基づき算出しています。  
 2. オフィス及び商業施設における事務所又は店舗区画のエンドテナントのみを対象に、各期末時点における賃貸面積及びエンドテナント数に基づき算出しています。

# 中規模オフィスの特性

## 中規模オフィスビルの特性 1) 賃料の安定性

《東京23区オフィス賃料のグレード別推移》

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》

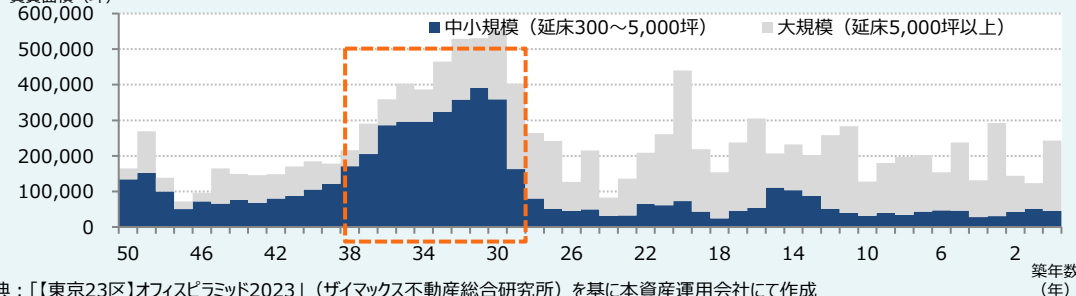
賃貸面積 (坪)



出典：「【東京23区】オフィス新規供給量2023」(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》

賃貸面積 (坪)



出典：「【東京23区】オフィスピラミッド2023」(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》

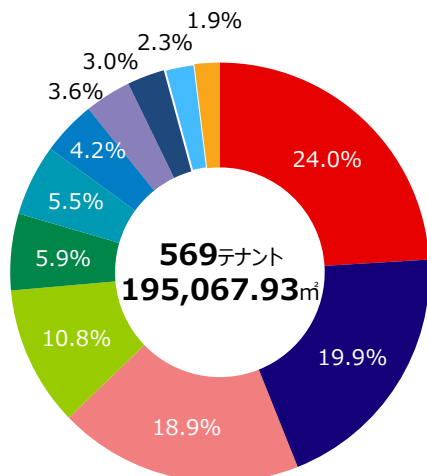


出典：総務省統計局「令和3年経済センサス活動調査 事業所に関する集計」を基に本資産運用会社にて作成

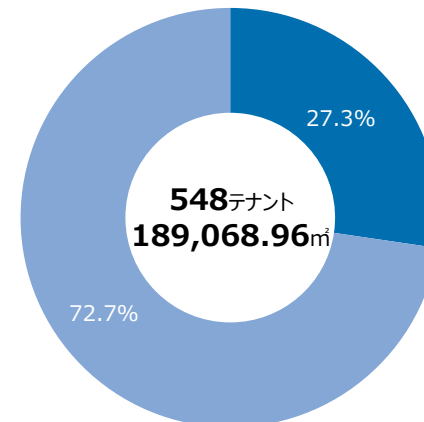
- 「グレードA」は、東京都主要5区（千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区）におけるシービーアールイー株式会社が設定したオフィスエリアに所在する賃貸総面積6,500坪以上、延床面積10,000坪以上、基準階床面積500坪以上かつ築11年未満のビルを指します。「グレードA マイナス」は、東京23区におけるシービーアールイー株式会社が設定したオフィスエリアに所在する基準階床面積250坪以上、貸付総面積4,500坪以上、延床面積7,000坪以上かつ新耐震基準に準拠したビルを指します。「グレードB」は、東京23区におけるシービーアールイー株式会社が設定したオフィスエリアに所在する基準階床面積200坪以上、延床面積2,000坪以上7,000坪未満、かつ新耐震基準に準拠したビルを指します。

# テナント割合（賃貸面積ベース）（第22期末時点）

《業種別テナント割合（1）》



《企業規模別（2）》



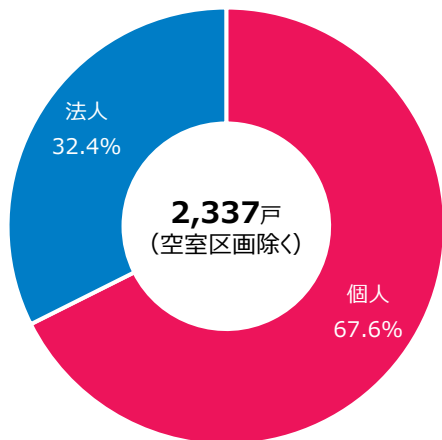
業種	賃貸面積 (㎡)	テナント数	割合
1 情報通信業	46,878.30	114	24.0%
2 サービス業(他に分類されないもの)	38,845.46	136	19.9%
3 製造業	36,782.86	94	18.9%
4 卸売・小売業	21,090.10	66	10.8%
5 金融・保険業	11,518.71	21	5.9%
6 不動産業	10,732.14	34	5.5%
7 建設業	8,183.16	27	4.2%
8 教育、学習支援業	6,999.55	20	3.6%
9 医療、福祉	5,775.72	21	3.0%
10 飲食店、宿泊業	4,469.45	26	2.3%
11 その他	3,792.48	10	1.9%

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	51,656.15	96	27.3%
2 その他	137,412.81	452	72.7%

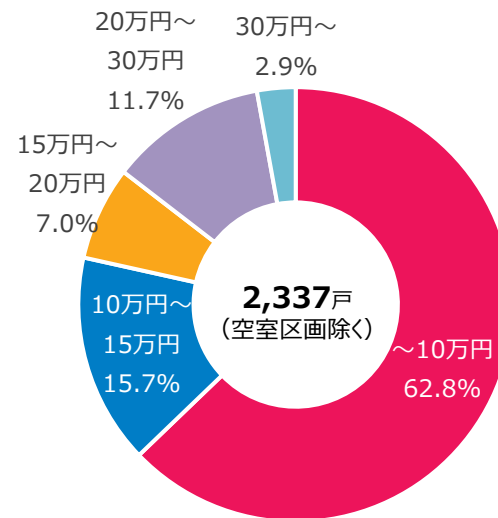
注  
 1. オフィス及び商業施設物件における事務所・店舗区画（オフィス、商業施設の付帯住戸を除く）に入居中のエンドテナントを対象に集計しています。  
 2. 用途「オフィス」物件の事務所・店舗区画（オフィスの付帯住戸を除く）の当期末時点における契約中テナントを対象に集計しています。

# 住宅テナントデータ（第22期末時点）

《契約区分（戸数）》



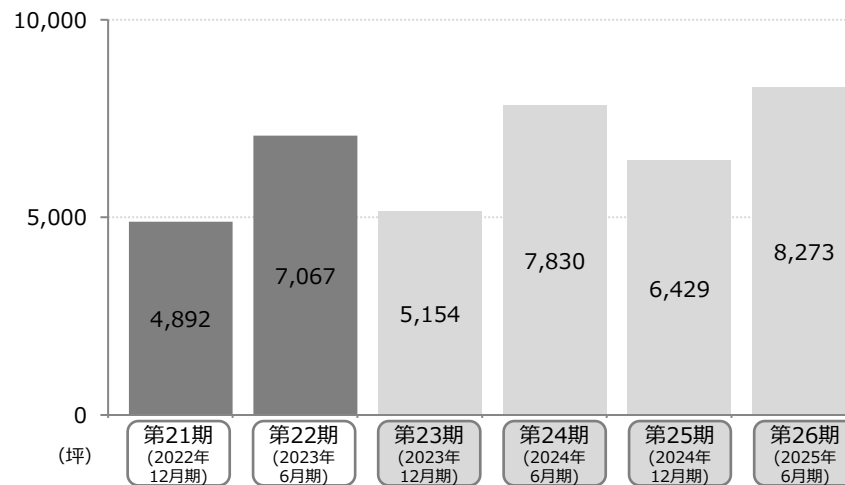
《月額賃料別分散状況（戸数）》



《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22期末 (2023年6月期)	稼働率			
		第19期末 (2021年12月期)	第20期末 (2022年6月期)	第21期末 (2022年12月期)	第22期末 (2022年12月期)
シングルタイプ (単身世帯、40㎡未満)	43.5%	95.2%	96.1%	95.3%	95.4%
コンパクトタイプ (2人程度の世帯、40㎡以上)	7.8%	98.4%	95.2%	95.6%	96.9%
ファミリータイプ (3人以上の家族世帯、50㎡以上)	48.7%	98.8%	98.7%	98.4%	98.3%

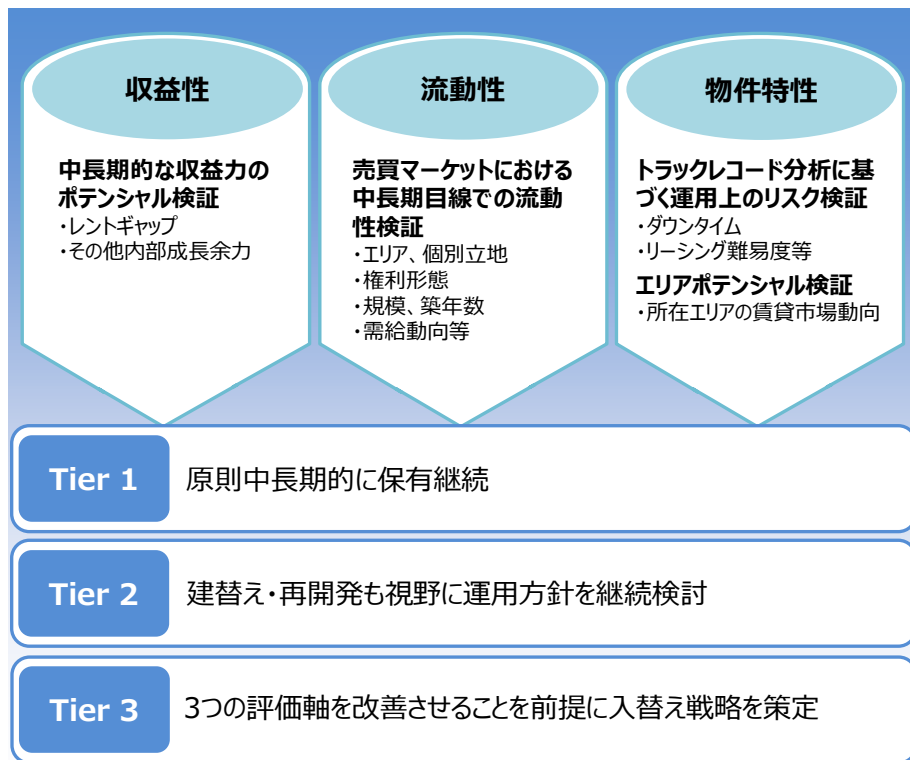
《賃料改定対象面積の推移》



# ティアリングプロジェクトに基づく資産入替えのトラックレコード

《ティアリングプロジェクトの概要》

## 1 年に1度、3つの評価軸でスコアリングし、Tier 1からTier 3に分類



## 2 分類に即した運用戦略を3年から5年の時間軸を念頭に策定

- ◆ 効率的な設備投資計画の立案、実行
- ◆ 「売り時」と「買い時」のタイミングと、賃貸マーケットのトレンドを見据えた的確なタイミングでの資産入替えの検討

## 3 効率的な運用戦略の遂行

- ◆ 定期的な再検証による分類の見直し

《資産入替え実績》

### 第1回資産入替え

第11期（2017年12月期）実施

（譲渡）2物件 100億円 ⇔ （取得）3物件 115億円  
 売却益 7.8億円  
 簿価の圧縮 4.0億円

### 第2回資産入替え

第14期（2019年6月期）実施

（譲渡）2物件 72億円 ⇔ （取得）5物件 77億円  
 売却益 4.9億円

### 第3回資産入替え

第17期（2020年12月期）実施

（譲渡）3物件 93億円 ⇔ （取得）13物件 137億円  
 売却益 13.1億円

### 第4回資産入替え

第18期（2021年6月期）実施

（譲渡）3物件 67億円 ⇔ （取得）6物件 50億円  
 売却益 11.7億円

### 第5回資産入替え

第19期（2021年12月期）以降実施

（譲渡）5物件 100億円 ⇔ （取得）8物件 76億円  
 売却益 17.3億円

### 第6回資産入替え

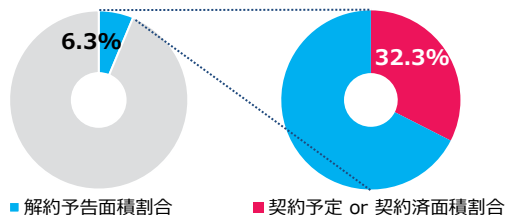
第22期（2023年6月期）以降実施

（譲渡）2物件 31億円 ⇔ （取得）7物件 53億円  
 売却益 13百万円



# 主な解約予告（オフィス・商業施設）（1 / 3）

《解約予告、契約予定・契約済割合（面積ベース）》



①：ポートフォリオ 総賃貸可能面積（オフィス・商業施設）		198,905.76㎡（60,167坪）	
②：解約予告面積	12,557㎡（3,798坪）	③：②の内、契約予定 or 契約済面積	4,050㎡（1,225坪）
解約予告面積割合	<b>6.3%</b>	契約予定 or 契約済面積割合	<b>32.3%</b>

物件名称	第22期末稼働率	解約予告の状況		リーシング状況	想定稼働率 <sup>(1)</sup>
FORECAST市ヶ谷	100.0%	1区画（61坪）	解約予定	新規テナント契約締結済み	100.0%（2023年8月末時点）
I・S南森町ビル	100.0%	1区画（33坪）	解約予定	新規テナント契約締結予定	100.0%（2023年8月末時点）
ラ・ペリテ AKASAKA	100.0%	1フロア（69坪）	解約予定	新規テナント契約締結済み	100.0%（2023年8月末時点）
ダイヤビル名駅	100.0%	1区画（19坪）	解約予定	新規テナント契約締結済み	100.0%（2023年8月末時点）
FORECAST五反田WEST	100.0%	1区画（141坪）	解約予定	新規テナント契約締結済み	100.0%（2023年9月末時点）
九段北325ビル	100.0%	1フロア（72坪）	解約予定	新規テナント契約締結予定	100.0%（2023年10月末時点）
藤和東五反田ビル	82.1%	1フロア（158坪）	解約予定	新規テナント契約締結済み	100.0%（2023年11月末時点）
神田オーシャンビル	100.0%	1区画（4坪） 2区画（17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	98.9%（2024年1月末時点）
FORECAST茅場町	100.0%	1フロア（73坪） 1区画（16坪）	解約予定	新規テナント契約締結済み リーシング活動中	98.6%（2023年10月末時点）
三宮ファーストビル	100.0%	1区画（21坪）	空室	リーシング活動中	98.1%（2023年7月末時点）
三井住友銀行高麗橋ビル	100.0%	1区画（42坪）	解約予定	リーシング活動中	97.2%（2023年9月末時点）

注

1. 想定稼働率は、2023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。

## 主な解約予告（オフィス・商業施設）（2 / 3）

物件名称	第22期末稼働率	解約予告の状況		リーシング状況	想定稼働率 <sup>(1)</sup>
BECOME SAKAE	100.0%	1区画（70坪）	解約予定	リーシング活動中	95.0%（2023年10月末時点）
ザ・スクエア	94.9%	1区画（23坪）	空室	リーシング活動中	94.9%（2023年7月末時点）
FORECAST桜橋	94.1%	1区画（118坪）	空室	リーシング活動中	94.1%（2023年7月末時点）
虎ノ門桜ビル	90.8%	1区画（21坪） 1区画（84坪）	解約予定 空室	新規テナント契約締結予定 リーシング活動中	90.8%（2023年10月末時点）
MK麹町ビル	90.6%	1フロア（50坪）	空室	リーシング活動中	90.6%（2023年7月末時点）
大宮センタービル	100.0%	1フロア（325坪） 1区画（102坪） 1区画（60坪）	解約予定	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	90.3%（2023年10月末時点）
西新宿三晃ビル	100.0%	1フロア（74坪）	解約予定	リーシング活動中	90.0%（2024年2月末時点）
FORECAST四谷	100.0%	1フロア（52坪） 1フロア（31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	89.7%（2023年12月末時点）
リードシー飯田橋ビル	100.0%	1フロア（27坪）	解約予定	リーシング活動中	89.2%（2023年8月末時点）
イトーピア岩本町ANNEXビル	100.0%	1フロア（124坪） 1フロア（124坪）	解約予定	新規テナント契約締結予定 リーシング活動中	86.5%（2024年2月末時点）
イトーピア岩本町一丁目ビル	100.0%	1フロア（130坪）	解約予定	リーシング活動中	85.9%（2024年1月末時点）
リードシー目黒不動前	100.0%	1フロア（39坪）	空室	リーシング活動中	85.7%（2023年7月末時点）
藤和神田錦町ビル	100.0%	1区画（60坪）	解約予定	リーシング活動中	84.8%（2023年11月末時点）
八丁堀バーゲート	100.0%	1フロア（38坪）	解約予定	リーシング活動中	83.4%（2024年1月末時点）
FORECAST人形町	100.0%	1フロア（119坪）	解約予定	リーシング活動中	82.6%（2023年11月末時点）
TK五反田ビル	100.0%	1フロア（139坪） 2フロア（215坪）	解約予定	新規テナント契約締結予定 リーシング活動中	80.8%（2023年9月末時点）

注

1. 想定稼働率は、2023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。

# 主な解約予告（オフィス・商業施設）（3/3）





物件名称	第22期末稼働率	解約予告の状況		リーシング状況	想定稼働率 <sup>(1)</sup>
築地フロント	88.0%	2フロア（34坪） 1フロア（25坪）	解約予定 空室	リーシング活動中 新規テナント契約締結予定	77.6%（2024年1月末時点）
Shinto Ginza EAST	74.8%	2フロア（95坪）	空室	リーシング活動中	74.1%（2023年7月末時点）
西五反田8丁目ビル	87.9%	1フロア（109坪） 3フロア（268坪）	空室 解約予定	新規テナント契約締結予定 リーシング活動中	70.4%（2024年1月末時点）
セントラル代官山	100.0%	2フロア（142坪） 1区画（33坪）	空室 解約予定	リーシング活動中	69.5%（2023年8月末時点）
広尾ONビル	87.6%	1フロア（63坪） 3フロア（256坪）	解約予定 空室	新規テナント契約締結予定 リーシング活動中	62.3%（2023年11月末時点）

注

1. 想定稼働率は、2023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。

# 独自のリーシングサービス

本投資法人のメインテナントである中小企業やベンチャー企業の入居を積極的に支援すべく、様々なリーシングサービスを活用しています。

	セレクトオフィス	移得-ittoku-	敷得-shikittoku-	敷金つなげ得?
概要	<p>テナントが複数のオフィスレイアウト・デザイン等を自由に選択でき、且つその内装費用を本投資法人が負担するサービス</p> 	<p>テナントのオフィス移転費用について大幅削減を可能とする株式会社日商保（日商保）との共同開発サービス</p> 	<p>当初賃貸借契約期間経過後、テナントの財務状況次第でテナントの敷金の半額を返還する、日商保との共同開発サービス</p> 	<p>賃貸借契約締結時、敷金の預託を最大9ヶ月猶予することで、スムーズなオフィス移転を促進する日商保との共同開発サービス</p> 
サービスの特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>・自由なレイアウト</li> <li>・VR内覧</li> <li>・省コスト</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・敷金1ヶ月分に減額</li> <li>・保証委託料不要</li> <li>・原状回復費不要</li> <li>・連帯保証人不要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・敷金の半分を返還</li> <li>・保証委託料不要</li> <li>・連帯保証人不要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・預託敷金の猶予</li> <li>・保証委託料不要</li> </ul>
テナントニーズ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・使いやすいオフィスにし、職場環境の改善を図りたい</li> <li>・初期費用を抑え、投資資金を確保したい</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・敷金等の初期費用を抑えたい</li> <li>・オフィス移転時の連帯保証人の調整を避けたい</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・敷金を有効活用したい</li> <li>・オフィス移転時の連帯保証人の調整を避けたい</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・二重敷金を回避したい</li> <li>・移転や引っ越し期間の自由度を増やしたい</li> <li>・手許資金を有効活用したい</li> </ul>
本投資法人のメリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>・物件収益力の向上</li> <li>・リーシング活動の促進</li> <li>・テナント満足度向上</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・物件収益力の向上</li> <li>・リーシング対象の拡大</li> <li>・日商保による与信管理の強化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・物件収益力の向上</li> <li>・リーシング対象の拡大</li> <li>・日商保による与信管理の強化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空室期間やFRの減少</li> <li>・リーシング対象の拡大</li> <li>・日商保による与信管理の強化</li> </ul>

# サステナビリティに関する取組み（環境）

## 《GRESBリアルエステイト評価への参加》



G R E S B  
★★★★☆ 2022

本投資法人は2022年GRESBリアルエステイト評価において、総合スコアのグローバル順位により5段階で格付されるGRESBレーティングで「3スター」を取得しました。また、マネジメント側面、パフォーマンス側面、共に優れていることを表す「Green Star」を6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」の評価を取得しました。



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

## 《21世紀金融行動原則への署名》



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

## 《SMBC環境配慮評価融資》の取得



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

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

各認証の詳細は、各認証名に付属のリンク先に記載されております。

## 《気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD）提言への賛同》



TASK FORCE ON  
CLIMATE-RELATED  
FINANCIAL  
DISCLOSURES

本資産運用会社は、2022年12月にTCFD提言への賛同を行い、2023年1月に国内賛同企業による組織であるTCFDコンソーシアムへ加入致しました。



TCFD  
Consortium

TCFD（Task Force on Climate-related Financial Disclosures、気候関連財務情報開示タスクフォース）は、G20 の要請を受け、金融安定理事会（FSB）により、気候関連の情報開示及び金融機関の対応を検討する目的で設立された組織です。TCFD は、企業等に対し、気候変動関連リスク及び機会に関する「ガバナンス」、「戦略」、「リスク管理」、「指標と目標」について把握・開示することを推奨する提言を公表しています。

## ●環境認証取得の状況



# 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。

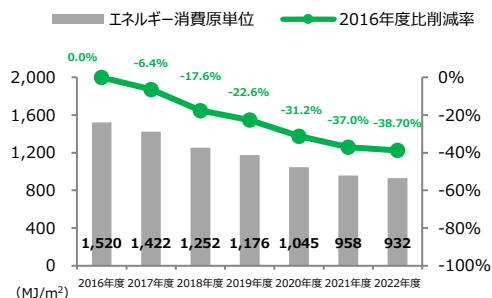
### （2）目標管理

- ・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合いの把握、前年度との比較・分析等）を行う。

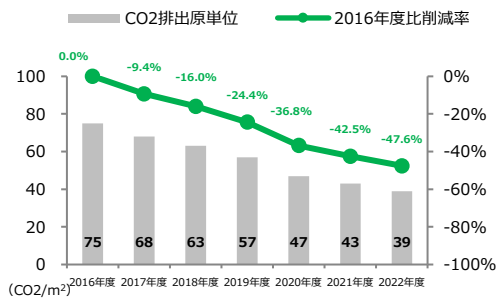
## 《環境データの測定》

- ・本投資法人は、エネルギー使用量、CO2排出量等の環境データを定期的に測定し、環境負荷の低減に取り組んでいます。
- ・CO2排出量の削減目標として、2030年度末までに原単位ベースで2016年度比50%削減と設定し、取り組んでまいります。

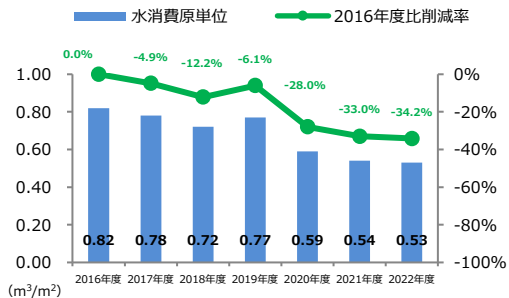
【エネルギー消費原単位の推移】



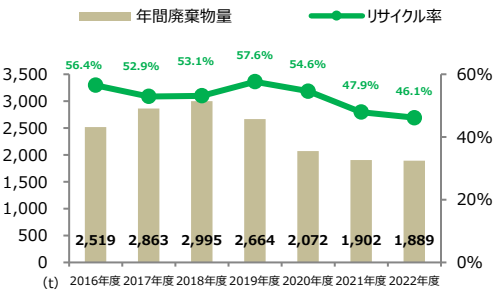
【CO2排出原単位の推移】



【水消費原単位の推移】



【廃棄物量とリサイクル率の推移】



## 《ZEB化の促進》

ZEBとは、Net Zero Energy Building（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）の略称で、快適な室内環境を実現しながら建物で消費する年間の一次エネルギーの収支をゼロにすることを目指した建物のことです。

- ・「ZEB Ready※」及び「BELS★5」の認証を取得

※ZEBを見据えた先進建築物として、外皮の高断熱化及び高効率な省エネルギー設備を備えた建築物

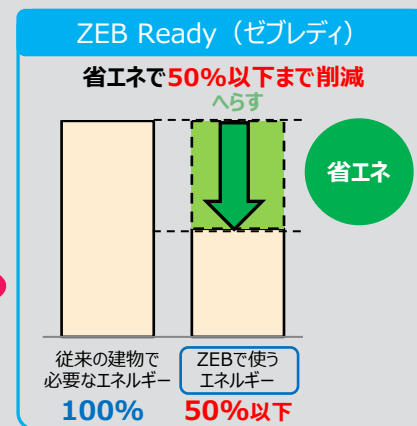
### 「ZEB Ready」「BELS★5」認証取得物件



西新宿三兎ビル



ラ・パリティ AKASAKA



- ・西新宿三兎ビルにおいて、都市型テナントビルにおけるZEB改修モデルケースを確立した点において評価され、2022年度「省エネ大賞」「省エネルギーセンター会長賞」を受賞

## 《計画的な補助金の有効活用》

- ・投資効率の更なる向上のため、補助金制度を有効活用
- ・採択基準の変更や競争激化に鑑み、最大限、積極的に申請

## 《東京都中小低炭素モデルビルへの適合取得》

- ・東京都は「低炭素ビルの評価指標（低炭素ビルベンチマーク）」においてA1以上に分類された積極的に省エネに取り組む中小テナントビルを中小低炭素モデルビルとして公表しております。
- ・ホームポートホライズンビルでは、全熱交換機、節水機器の導入、高効率照明器具の採用、テナントへのエネルギー使用量提供、空調フィルターの清掃・点検、その他機器の定期的な保守点検等の取組みにより、新たに適合取得しました。
- ・FORECAST人形町では、全熱交換機の導入、LED照明機器の採用、エネルギー使用量の計測把握、テナントへの温暖化対策の協力促進の取組み等により、新たに適合取得しました。

### 東京都中小低炭素モデルビルへの適合取得物件



イトーピア岩本町 ANNEXビル



Shinto GINZA EAST



FORECAST 茅場町ビル



ホームポートホライズンビル



FORECAST 人形町ビル

# サステナビリティに関する取組み（環境/社会）

## 《「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

## 《テナント及び地域コミュニティに向けた取組み》

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

### ＜デジタルサイネージ等設置＞

オフィス49物件、住宅8物件の1階エレベータホール等にデジタルサイネージ・エリシネマを設置しました。各種ニュースやブランド広告等を放映することにより、エレベータ待機時間の環境改善が期待されます。



タワーコート北品川

### ＜フードトラックの設置＞

入居者ニーズに応えるべく、敷地の一部をフードトラック（移動型店舗）に提供しています。近隣に飲食店が不足しており、限られた昼休み時間内に外で昼食をとることが難しい、等様々な事情を抱えるオフィスワーカーに日替わりで食のサービスを提供しています。

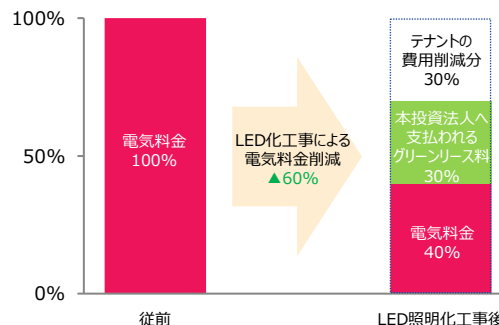


芝公園三丁目ビル

## 《グリーンリースを活用した省エネへの取組》

- 国の補助金制度を利用し、LED照明の導入や、省エネタイプの空調機へ更新することで、エネルギー削減に努めています。
- 同時に、テナントとグリーンリース契約を締結することにより、専有部の省エネの一定額を本投資法人の収入とすることができます。

### グリーンリース契約の仕組み（例）



### 「グリーンリース契約 取組物件」

- ・ラ・ペリテ AKASAKA
- ・イトーピア岩本町一丁目ビル
- ・FORECAST五反田WEST
- ・ビジョンビル
- ・FORECAST高田馬場
- ・藤和東五反田ビル
- ・イトーピア清洲橋通ビル
- ・西新宿三晃ビル

## 《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書には、植物油インキ等の環境に配慮した素材を採用しております。また、印刷物の製造工程全てを環境配慮しているGP工場にて、廃液のない水なし印刷機が使用されているとともに、封筒の窓部分にはそのまま紙へリサイクルできるグラシン紙を使用しています。



## 《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
- ・従業員満足度調査の実施
- ・オフィスBGMの導入
- ・リモートワークの導入
- ・衛生委員会の導入、産業医の選任等

### ■ 資格所有者状況

資産運用会社	
宅地建物取引士	21名
不動産証券化マスター	6名
公認不動産コンサルティングマスター	2名
ビル経営管理士	1名
証券アナリスト	2名

2022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	
<b>● 運用報酬1及び運用報酬2</b>	算定方法
運用報酬1 (AUM連動)	直前の決算期の総資産額 ×年率0.35% (上限料率)
運用報酬2 (DPU連動)	NOI×DPU変動率 <sup>(1)</sup> ×2.5% (上限料率)
<b>● 取得報酬及び処分報酬</b>	算定方法
取得報酬	取得価額×1.0% (上限料率) ※利害関係者からの取得：取得価額×0.5% (上限料率)
処分報酬	譲渡価額×1.0% (上限料率) ※利害関係者への譲渡：譲渡価額×0.5% (上限料率)

スポンサーによるセიმボート出資	
メインスポンサーのSBI ホールディングス	本投資法人の投資口15,500口を保有

資産運用会社役員及び従業員によるセიმボート	
役員DPU報酬	DPU連動報酬の導入
従業員運用報酬2連動 インセンティブ賞与	DPU連動報酬である運用報酬2に連動したインセンティブ賞与を 導入
従業員持投資口会制度	名称: SBIリートアドバイザーズ株式会社 従業員持投資口会 入会資格: 本資産運用会社の従業員 (使用人兼務役員を除く) 制度導入時期: 2019年6月

## 《第三者による監視機能を確保した意思決定プロセス》



## 《お客さま本位の業務運営実現に向けた取組について》

本資産運用会社は、2017年3月30日に金融庁が公表した「顧客本位の業務運営に関する原則」を採択しました。本投資法人とその投資主をお客様と位置づけ、不動産関連資産の管理・運用に携わる金融業者として、お客様本位の運営を実現するための方針を策定・公表するとともに、その取り組み状況を年に1回開示しています。詳細は[こちら](#)をご確認下さい。

注  
 1.  $DPU変動率 = (当該営業期間に係る調整後1口当たり分配金額 - 前営業期間に係る調整後1口当たり分配金額) \div 前営業期間に係る調整後1口当たり分配金額 + 1$   
 2. 投信法第201条の2第1項に定める取引以外の取引及び、投信法施行規則第245条の2に定める取引については、投資法人役員会の承認は必要ですが、本投資法人の同意は不要です。  
 3. 取締役会は、各手続きが適切に完了していることを確認の上決裁を行います。



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



## 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と築いてきた盤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<sup>(1)</sup> 売却情報の提供（SBIから）

◆ スポンサー各社が組成に関与するブリッジファンドの活用

- スポンサー各社が組成に関与するブリッジファンドを活用することで、機動的な物件取得を可能にし、外部成長の機会損失を回避

◆ リーシングマネジメント・テナントレップで定評のある賃貸仲介機能の活用

- オフィスのリーシングサポート・賃貸仲介（クッシュマンから）

◆ SBIグループとの連携等による不動産テックの活用

- 従来の盤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<sup>(1)</sup> 又は賃貸借取引市場の動向等の情報の調査及び提供（クッシュマンから）

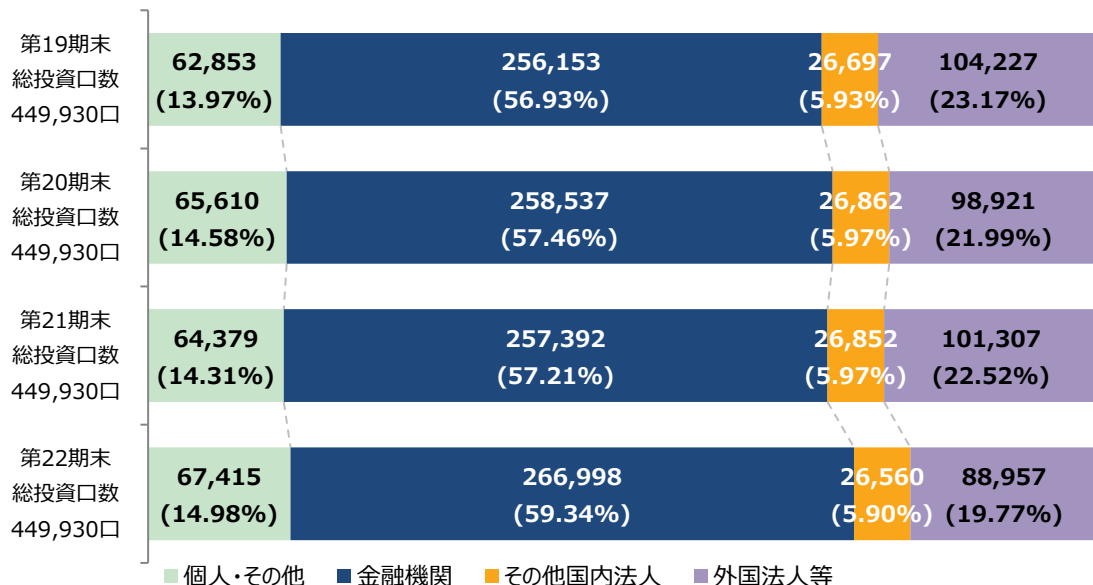
※「適格不動産等」とは、本投資法人及び本資産運用会社の定める投資方針に合致する不動産、不動産信託受益権、不動産対応証券又は不動産を裏付けとする匿名組合出資持分等（開発段階の不動産を含みます）をいいます。

# 投資主の状況

## 《所有者属性別の投資主数の割合》

第22期末（2023年6月期）				
	投資主数	割合	投資口数	割合
個人・その他	13,642	95.66%	67,415	14.98%
金融機関	101	0.71%	266,998	59.34%
その他国内法人	268	1.88%	26,560	5.90%
外国法人等	250	1.75%	88,957	19.77%
<b>合計</b>	<b>14,261</b>	<b>100.00%</b>	<b>449,930</b>	<b>100.00%</b>

## 《所有者属性別の投資口の割合推移》



## 《大口投資主の状況（上位10投資主）》

第22期末（2023年6月期）			
	名称	投資口数	割合
1	株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	113,130	25.14%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	69,287	15.40%
3	野村信託銀行株式会社 (投信口)	22,164	4.93%
4	SBIホールディングス株式会社	15,500	3.44%
5	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505 234	8,246	1.83%
6	J P MORGAN CHASE BANK 385771	5,989	1.33%
7	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	5,860	1.30%
8	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	5,090	1.13%
9	日本証券金融株式会社	4,933	1.10%
10	J P MORGAN CHASE BANK 385781	4,395	0.98%
<b>合計</b>		<b>254,594</b>	<b>56.59%</b>

# 投資口価格の推移(上場～第22期末(2023年6月30日))



本資料には、将来的な業績、計画、経営目標・戦略などが記載されている場合があります。これらの将来に関する記述は、将来の出来事や事業環境の傾向に関する現時点での仮定・前提によるものですが、これらの仮定・前提は正しいとは限りません。実際の結果は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

本資料は、本投資法人の説明等に関する資料であって、本投資法人の投資口の取得その他金融商品取引契約の締結の勧誘を目的として作成されたものではありません。

本資料は、その内容の正確性及び確実性並びに十分性を保証するものではありません。

本資料は、予告なく訂正、修正又は変更する可能性があります。

お問合せ先

 **SBI リートアドバイザーズ**

TEL:03-5501-0080

<https://www.sbi-sra.com/>