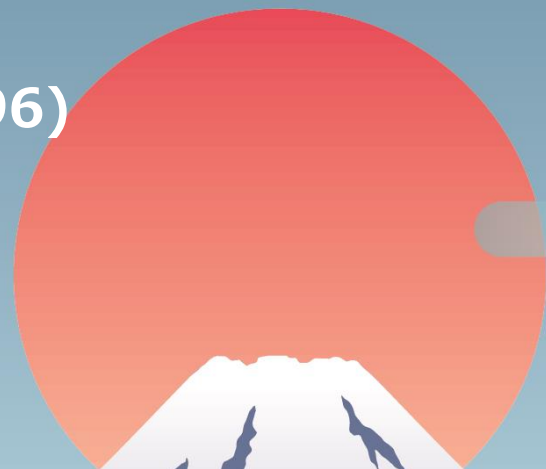


日本リート投資法人 (証券コード: 3296)

第24期決算 (2024年6月期)

個人投資家向け説明会資料

2024年9月



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. 日本リート投資法人の概要

● 日本リート投資法人の仕組み	3
● 磐石なポートフォリオ（ポートフォリオ概要）	4
● 中規模オフィスの特徴	5
● リスク分散の状況	6
● 稼働率	7
● ポートフォリオ一覧	8

2. 第24期（2024年6月期）の決算概要

● 決算ハイライト	13
● 第24期（2024年6月期）決算の概要	14
● 第25期（2024年12月期）及び第26期（2025年6月期）業績予想の概要	15
● 投資主価値の推移	16
● 資産規模の推移	17
● 機動的でタイムリーな投資戦略-資産入替えとパイプライン-	18
● 着実な内部成長の実現 （テナント入替え時の賃料増額改定と入退去理由）（オフィス）	20
● 着実な内部成長の実現（契約更新時の賃料増額改定）（オフィス）	21
● 着実な内部成長の実現（賃料増額の実績）（住宅）	22
● 着実な内部成長の実現（エンジニアリング・マネジメント：攻めの内部成長策）	23
● 着実な内部成長の実現（エンジニアリング・マネジメント実例）	24
● 安定した財務運営	25
● サステナビリティに関する取組み（サマリー）	27

3. Appendix

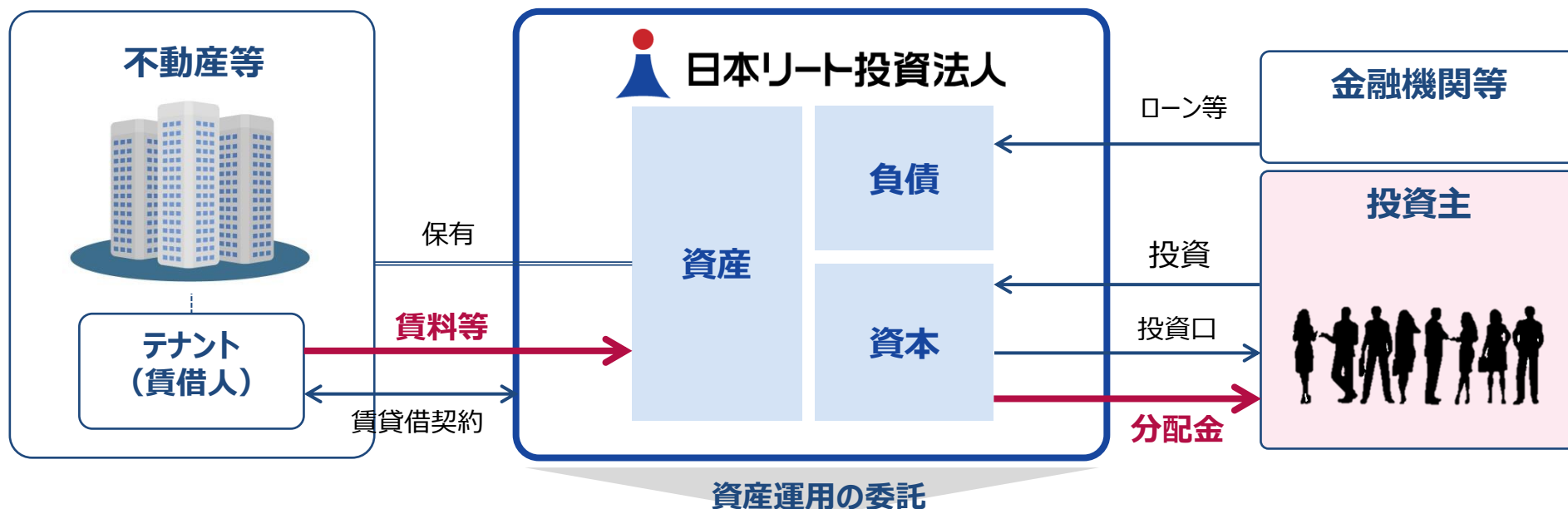
● ポートフォリオ構築方針	29
● SBIグループ・バリューチェーン	30
● スポンサーサポート	31
● ティアリングプロジェクト	32
● サステナビリティに関する取組み（環境）	33
● サステナビリティに関する取組み（環境/社会）	35
● サステナビリティに関する取組み（ガバナンス）	36
● 投資口価格の推移と投資主の状況	37



1. 日本リート投資法人の概要

日本リート投資法人の仕組み

- ◆ スポンサーの知見を活用しつつ、投資家の目線で外部から資産を取得、きめ細やかな運用により投資主価値の最大化を目指す



資産運用会社

SBI リートアドバイザーズ

67%出資

18%出資

15%出資

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

サブスポンサー

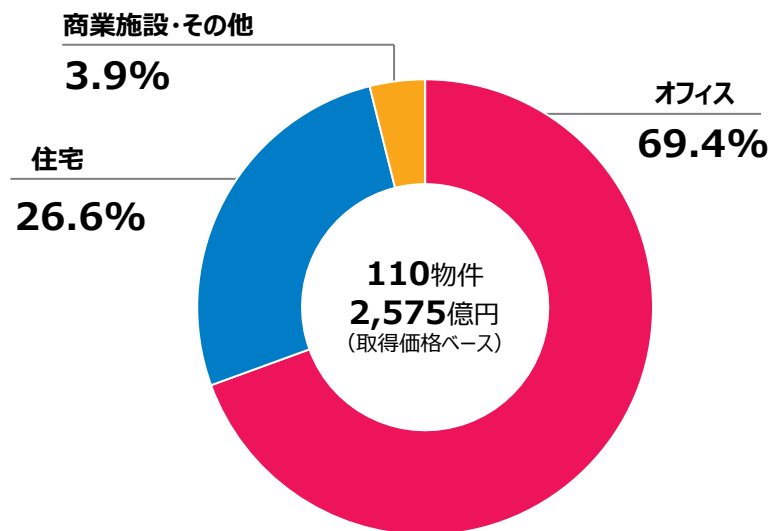
CUSHMAN & WAKEFIELD

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

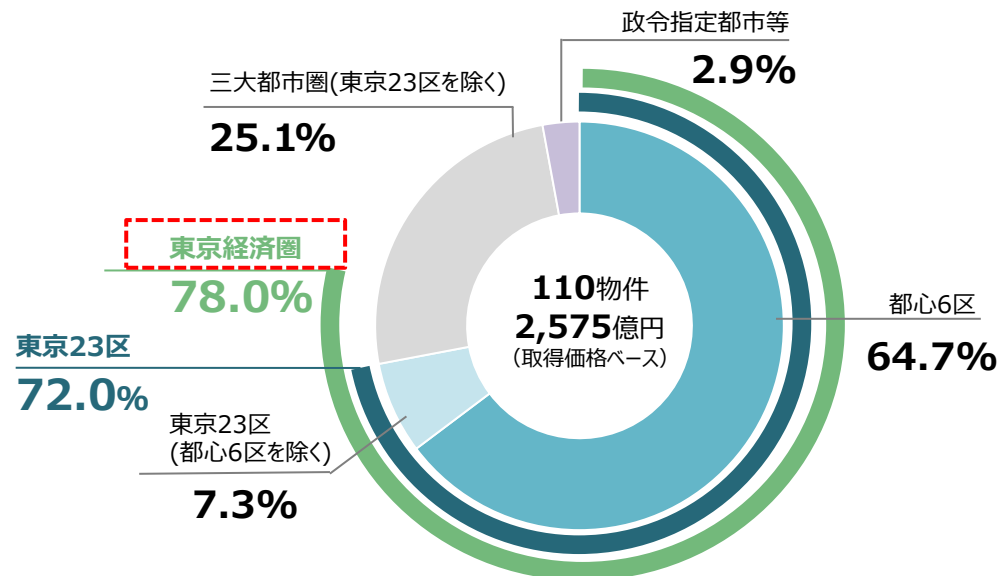
- ◆ 不動産ファンドのアセットマネジメント業務等の実績を通じ、不動産投資事業における広範なネットワーク及び知見を有する

◆ 都心の中規模オフィスと三大都市圏の住宅を中心とした磐石なポートフォリオ

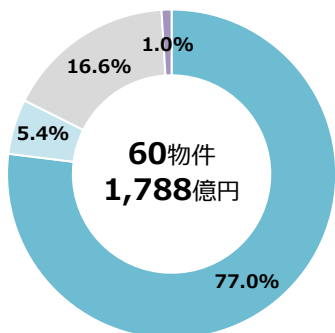
ポートフォリオの用途別割合



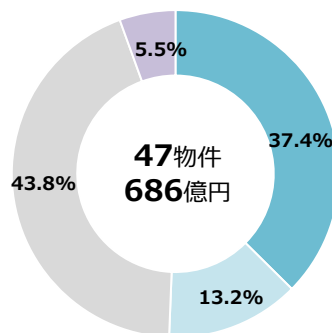
ポートフォリオの地域別割合⁽¹⁾



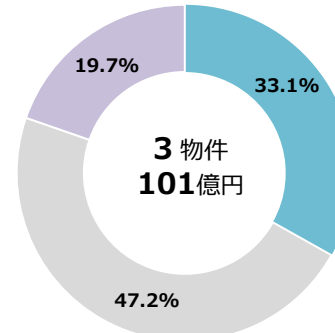
オフィス 地域別割合



住宅 地域別割合



商業施設・その他 地域別割合

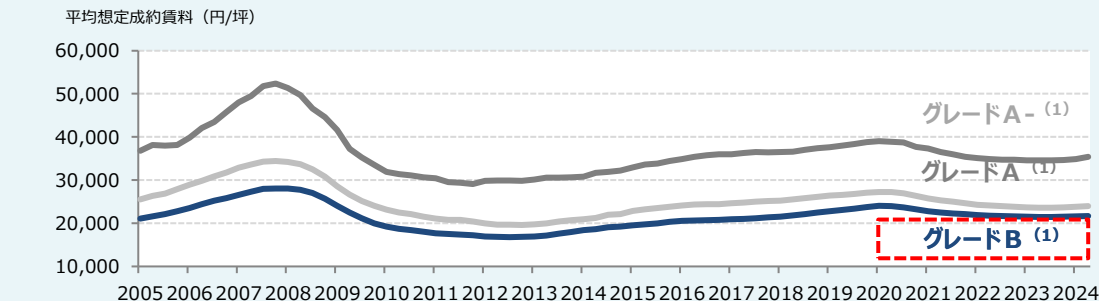


- 都心6区
- 東京23区(都心6区を除く)
- 三大都市圏(東京23区を除く)
- 政令指定都市等

中規模オフィスの特性

中規模オフィスビルの特性 1) 賃料の安定性

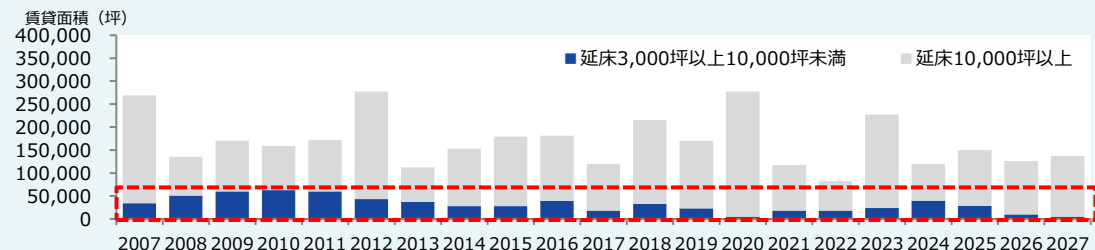
《東京23区オフィス賃料のグレード別推移》



出典：シービーアールイー株式会社

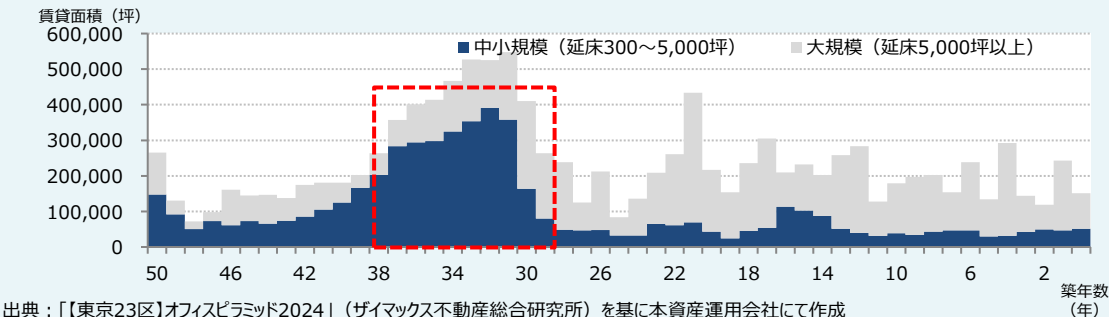
中規模オフィスビルの特性 2) 限定的な供給 (良好な需給バランス)

《東京23区供給量》



出典：「【東京23区】オフィス新規供給量2024」(ザイマックス不動産総合研究所) を基に本資産運用会社にて作成

《東京23区規模別・築年別オフィスストック》



出典：「【東京23区】オフィスピラミッド2024」(ザイマックス不動産総合研究所) を基に本資産運用会社にて作成

Aクラスオフィス
= 大規模オフィス



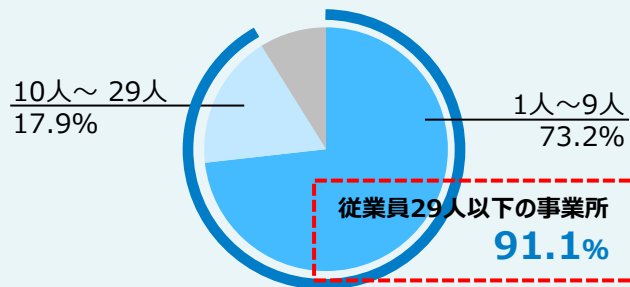
Bクラス以下オフィス
= 中規模オフィス



日本リート投資法人の保有オフィス
= Bクラス以下オフィス比率100%

中規模オフィスビルの特性 3) 豊富な需要 (リーシングターゲット)

《東京23区従業員規模別事業所の割合》



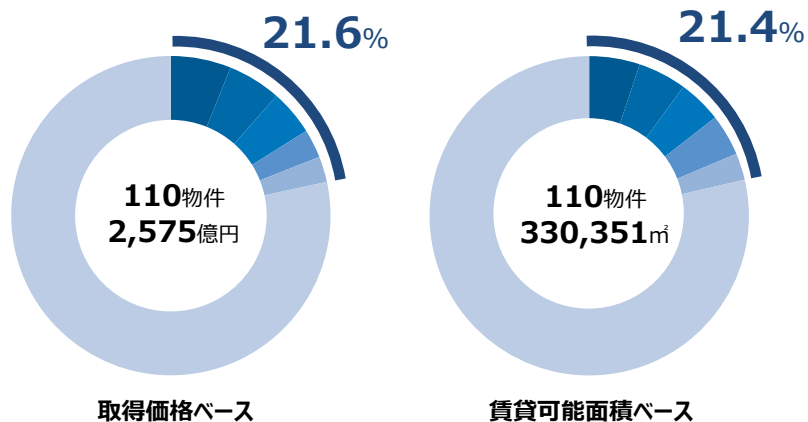
出典：総務省統計局「令和3年経済センサス活動調査 事業所に関する集計」を基に本資産運用会社にて作成

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

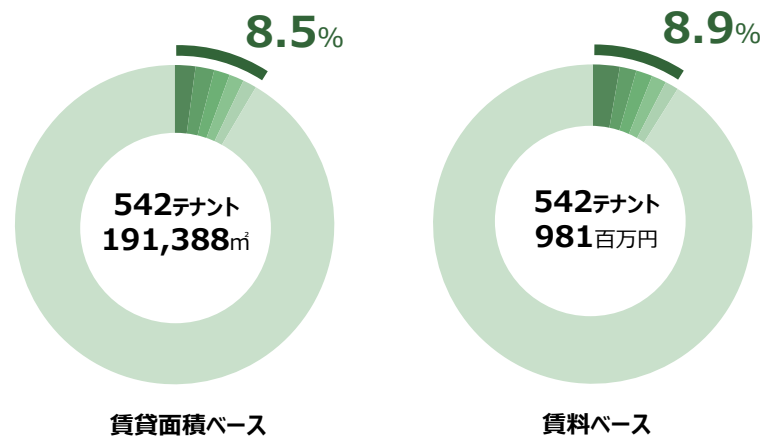
リスク分散の状況

◆ 物件分散及びテナント分散が効いたポートフォリオ

全用途 物件分散の状況（上位5物件の割合）
（2024年6月末日時点）



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）
（2024年6月末日時点）



上位5物件の状況（取得価格ベース）

	物件名称	取得価格 (百万円)	割合
1	大宮センタービル	15,585	6.1%
2	FORECAST新宿SOUTH	13,990	5.4%
3	タワーコート北品川	11,880	4.6%
4	芝公園三丁目ビル	7,396	2.9%
5	ホームマットホライズンビル	6,705	2.6%

上位5テナントの状況（賃貸面積ベース）

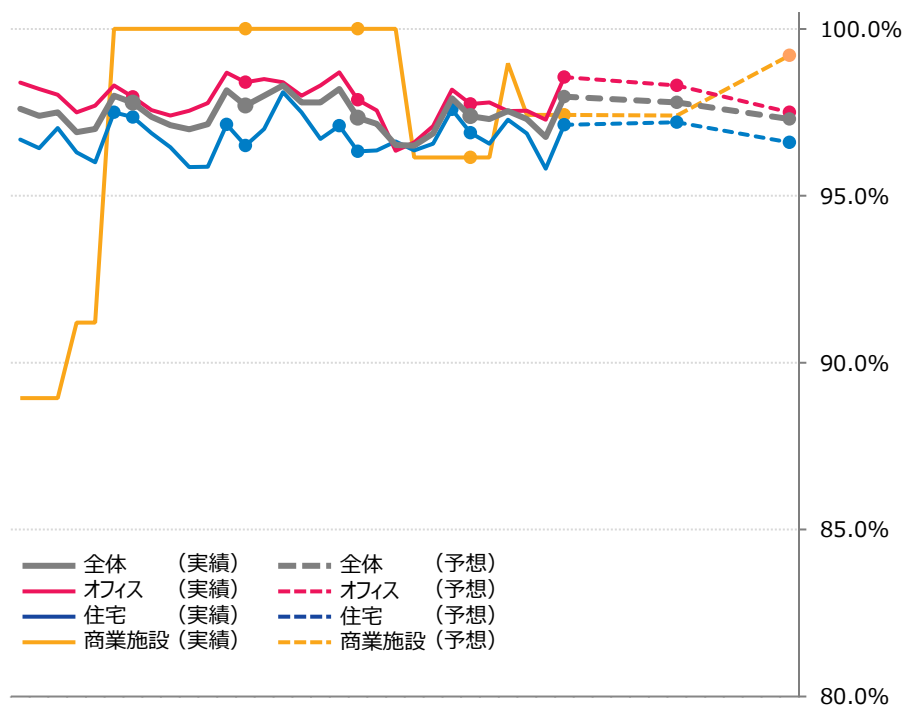
	物件名称	業種	賃貸面積 (㎡)	割合
1	FORECAST新宿AVENUE FORECAST新宿SOUTH	不動産業	4,047.88	2.1%
2	芝公園三丁目ビル	情報通信業	3,559.85	1.9%
3	ビジョンビル	製造業	3,022.25	1.6%
4	FORECAST高田馬場	金融・保険業	2,935.59	1.5%
5	FORECAST桜橋	情報通信業	2,609.10	1.4%

稼働率

◆ 稼働率は概ね堅調に推移

- ・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
- ・住宅のルームタイプ別稼働率ではファミリータイプが98.6%と高稼働を実現

稼働率の推移



第20期	第21期	第22期	第23期	第24期	第25期	第26期	
98.0%	98.2%	98.2%	97.9%	98.0% (97.9%)	97.8%	97.3%	全体※
98.3%	98.7%	98.7%	98.2%	98.6%	98.3%	97.5%	オフィス
97.5%	97.1%	97.1%	97.6%	97.1%	97.2%	96.6%	住宅
100.0%	100.0%	100.0%	96.1%	97.4% (90.4%)	97.4%	99.2%	商業施設※

【住宅】エリア別稼働率推移

エリア	第24期末 物件数/賃貸 可能面積割合	第20期 (2022年 6月期末)	第21期 (2022年 12月期末)	第22期 (2023年 6月期末)	第23期 (2023年 12月期末)	第24期 (2024年 6月期末)
都心6区	9件 27.6%	98.1%	98.3%	98.3%	99.1%	98.0%
東京経済圏	9件 12.1%	98.2%	96.5%	98.1%	98.4%	98.5%
名古屋	10件 18.8%	97.4%	97.4%	93.8%	94.1%	92.8%
大阪	15件 29.1%	96.6%	95.6%	96.6%	97.5%	98.2%
その他	4件 12.4%	97.7%	98.5%	98.2%	98.2%	97.9%
全体/合計	47件 100%	97.5%	97.1%	97.1%	97.6%	97.1%

【住宅】ルームタイプ別稼働率

	保有割合 (面積ベース) 第24期末 (2024年6月期)	第20期 (2022年 6月期末)	第21期 (2022年 12月期末)	第22期 (2023年 6月期末)	第23期 (2023年 12月期末)	第24期 (2024年 6月期末)
シングルタイプ (40㎡未満)	46.8%	96.1%	95.3%	95.4%	95.6%	96.6%
コンパクトタイプ (40㎡以上)	7.9%	95.2%	95.6%	96.9%	97.0%	92.6%
ファミリータイプ (50㎡以上)	45.4%	98.7%	98.4%	98.3%	99.5%	98.6%

※ 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。

ポートフォリオ一覧 (1/4)



A-1
FORECAST西新宿



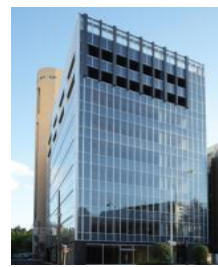
A-2
日本橋プラザビル



A-3
FORECAST四谷



A-4
FORECAST新宿AVENUE



A-5
FORECAST市ヶ谷



A-6
FORECAST三田



A-7
FORECAST新宿SOUTH



A-8
FORECAST桜橋



A-9
グリーンオーク茅場町



A-10
グリーンオーク九段



A-11
グリーンオーク高輪台



A-14
セントラル代官山



A-16
広尾リープレックス・ビズ



A-17
芝公園三丁目ビル



A-19
九段北325ビル



A-21
イトーピア岩本町二丁目ビル



A-22
イトーピア岩本町一丁目ビル



A-23
イトーピア岩本町ANNEXビル



A-24
ビジョンビル



A-25
FORECAST人形町



A-26
FORECAST人形町PLACE



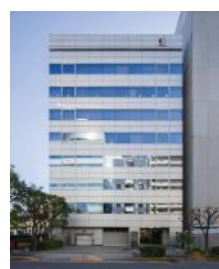
A-27
FORECAST新常盤橋



A-28
西新宿三晃ビル



A-29
飯田橋リープレックス・ビズ



A-30
FORECAST品川



A-31
西五反田8丁目ビル



A-32
藤和東五反田ビル



A-33
FORECAST高田馬場



A-39
イトーピア清洲橋通ビル



A-41
I・S 南森町ビル



A-45
虎ノ門桜ビル



A-46
ラ・パリエ AKASAKA



A-47
神田オーシャンビル



A-48
Shinto GINZA EAST



A-49
FORECAST茅場町



A-50
FORECAST早稲田FIRST



A-51
FORECAST五反田WEST



A-52
大宮センタービル



A-53
三井住友銀行高麗橋ビル



A-54
NORE伏見



A-55
NORE名駅



A-56
ホームマートホライゾンビル



A-58
藤和神田錦町ビル



A-59
友泉東日本橋駅前ビル



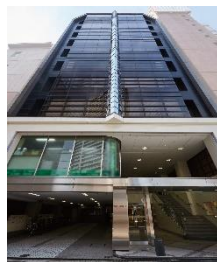
A-60
広尾ONビル



A-61
TK五反田ビル



A-62
五反田さくらビル



A-64
アルテビル肥後橋



A-65
ダイヤビル名駅



A-66
天翔御茶ノ水ビル



A-67
FORECAST亀戸



A-68
NRT神田須田町ビル



A-69
リードシー目黒不動産前



A-70
ザ・スクエア



A-71
築地フロント



A-73
天翔新橋5丁目ビル



A-74
リードシー飯田橋ビル



A-75
リードシー御殿山ビル



A-76
30山京ビル



A-77
FORECAST博多呉服町



B-1
タワーコート北品川



B-2
スカイヒルズN11



B-4
マイアトリア栄



B-5
マックヴィラージュ平安



B-7
シエル薬院



B-8
神田リープレックス・リズ



B-9
スプラディッド難波



B-10
レジデンス広尾



B-11
レジデンス日本橋箱崎



B-12
Primegate 飯田橋



B-13
レジデンス江戸川橋



B-14
メルヴォ洗足



B-15
フィールドアベニュー



B-16
ドミール北赤羽



B-17
ドミー北赤羽



B-18
スプラディッド新大阪Ⅲ



B-19
ゼフェロス南堀江



B-20
シャルマン Plaza 大阪城南



B-21
ピアチエーレ文の里



B-22
ヴァルトパーク南大井



B-23
リュブタ九条



B-25
ラルデ中津



B-26
シテヒルズ安堂寺



B-27
エルミタージュ新栄



B-28
サン・駅南ビル



B-29
天神東レジデンス



B-30
DeLCCS KASAI



B-31
セレニテ新大阪



B-33
レジデンス錦糸町



B-34
マイスターハウス川崎



B-35
リエス鶴舞

ポートフォリオ一覧 (4/4)



B-38
シルフィード東品川



B-39
ロイヤルブルーム



B-40
エバースクエア同心



B-42
キャニスコート上新庄



B-43
インペリアル鳳



B-44
メゾン西馬込



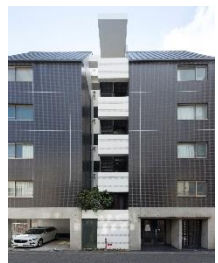
B-45
ミューズ両国II



B-46
南堀江アパートメントシエロ



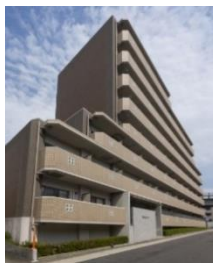
B-47
南堀江アパートメントグランデ



B-48
南堀江アパートメントリオ



B-49
プラウランド堀田



B-50
Nasic望が丘



B-51
セントレイクセレブ代官町



B-52
ヘルファース川原通



C-1
小滝橋パシフィカビル



C-3
BECOME SAKAE



C-4
ストリートライフ本社底地



2. 第24期（2024年6月期）の決算概要

第24期 1口当たり分配金 9,570円 (予想※対比+760円)

営業収益 9,865百万円

営業利益 5,499百万円

経常利益 4,774百万円

当期純利益 4,773百万円

内部成長実績

- 稼働率
総合 **98.0%** (前期末比+0.1%)
高稼働を維持
- 稼働率
オフィス **98.6%** (前期末比+0.4%)
- 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
649万円 (月額) (前期比+121万円)
1口当たり分配金 +86円/期の効果(1)
- エンジニアリング・マネジメントによるNOI向上見込み額
(第24期中実施分)
2,570万円 (年間)
1口当たり分配金 +28円/期の効果

外部成長実績

- 資産規模
110物件 2,575億円 (前期対比+10億円)
- 資産入替え (第24期)
売却 **6物件 78億円** 取得 **5物件 74億円** 売却益 **10億円**
(うち、内部留保**4.6億円**)
- 資産入替え (第25期) 2024年8月15日時点
売却 **1物件 17億円** 日本橋プラヤビル 準共有持分50%

ESG実績

- 第24期取得の環境認証

CASBEE不動産評価認証 FORECAST五反田WEST 三井住友銀行高麗橋ビル 芝公園三丁目ビル	BELS評価 西五反田8丁目ビル	DBJグリーンビルディング認証 (再認証) FORECAST亀戸
---	---------------------	--
- 環境認証延床面積割合 (第24期末時点)
50.7% (前期末比+2.5%)

第25期

1口当たり予想分配金 8,965円 (予想※対比+287円)

営業収益 9,462百万円

営業利益 5,253百万円

経常利益 4,472百万円

当期純利益 4,472百万円

第26期

1口当たり予想分配金 8,430円

営業収益 8,714百万円

営業利益 4,600百万円

経常利益 3,793百万円

当期純利益 3,793百万円

※ 2023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。

第24期（2024年6月期）決算の概要

(百万円)	第23期	第24期	第24期	第24期実績	第24期実績
	(2023年12月期) 実績	(2024年6月期) 予想※	(2024年6月期) 実績	第23期実績 比較 (増減金額)	第24期予想 比較 (増減金額)
	a	b	c	c-a	c-b
営業収益	8,828	8,894	9,865	+1,037	+970
営業費用	▲4,122	▲4,194	▲4,366	▲243	▲172
営業利益	4,705	4,700	5,499	+793	+798
経常利益	3,984	3,964	4,774	+789	+810
当期純利益	3,983	3,964	4,773	+789	+809
1口当たり 分配金	8,854円	8,810円	9,570円	+716円	+760円
NOI	6,405	6,364	6,371	▲33	+7
運用日数	184日	182日	182日	-	-

◆ 第23期（2023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		+1,037
賃貸事業収入の増加	オフィス賃料稼働率の上昇	+72
不動産等売却益の増加	第23期と第24期の物件売却益の差額	+1,020
水道光熱費収入の減少	季節要因、使用量の減少	▲42
雑収入の減少	23期計上分の解約違約金等の剥落	▲34
営業費用の増加		▲243
不動産等売却損の増加	マリオン城西・是空弁天の売却損	▲169
修繕費の増加	大規模修繕（外壁改修工事）の増加	▲57
水道光熱費費用の減少	季節要因、物件売却	+31
控除対象外消費税の増加	課税売上割合の低下	▲33
営業外費用の増加		▲5
支払利息の増加	リファイナンスによる金利上昇	▲14

◆ 第24期（2024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		+970
賃貸事業収入の減少	物件売却による賃料収入の減少	▲19
不動産等売却益の増加	MK麴町ビル・八丁堀リバーゲート・日本橋プラザビルの売却益の発生	+981
営業費用の増加		▲172
不動産等売却損の増加	マリオン城西・是空弁天の売却損	▲169
修繕費の増加	更新・交換工事の前倒し、外壁改修の増加	▲8
控除対象外消費税の増加	課税売上割合の低下	▲21
支払手数料の減少	リーシング費用の減少	+21

第24期末 内部留保残高	574百万円（+467百万円）
-------------------------	------------------------

※ 2023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。

第25期（2024年12月期）及び第26期（2025年6月期）業績予想の概要

(百万円)	第24期 (2024年6月期) 実績	第25期 (2024年12月期) 予想	第26期 (2025年6月期) 予想	第25期予想 第24期実績 比較 (増減金額)	第26期予想 第25期予想 比較 (増減金額)
	a	b	c	b-a	c-b
営業収益	9,865	9,462	8,714	▲402	▲748
営業費用	▲4,366	▲4,209	▲4,113	+157	+95
営業利益	5,499	5,253	4,600	▲245	▲653
経常利益	4,774	4,472	3,793	▲302	▲678
当期純利益	4,773	4,472	3,793	▲301	▲678
1口当たり 分配金	9,570円	8,965円	8,430円	▲605円	▲535円
NOI	6,371	6,419	6,497	+47	+77
運用日数	182日	184日	181日	-	-

◆ 第24期（2024年6月期）実績と第25期（2024年12月期）予想の比較(b-a)

《主な変動要因》		(百万円)
営業収益の減少		▲402
賃貸事業収入の減少	物件売却による賃料収入の減少	▲43
水道光熱費収入の増加	季節要因	+107
不動産等売却益の減少	第24期と第25期の物件売却益の差額	▲492
営業費用の減少		+157
不動産等売却損の減少	マリオン城西・是空弁天の売却損の剥落	+169
水道光熱費費用の増加	季節要因	▲59
修繕費の減少	大規模修繕（外壁改修工事）の減少	+27
営業外費用の増加		▲46
支払利息の増加	リファイナンスによる金利上昇	▲41

◆ 第25期（2024年12月期）予想と第26期（2025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		▲748
賃貸事業収入の増加	賃料稼働率の上昇	+38
水道光熱費収入の減少	季節要因	▲48
不動産等売却益の減少	日本橋プラヤビル売却益の剥落	▲721
営業費用の減少		+95
修繕費の減少	修繕計画の一部前倒し（25期）による減少	+67
水道光熱費費用の減少	季節要因	+42
支払手数料の減少	リーシング費用の減少	+35
公租公課の増加	新規取得物件の固都税発生	▲23
営業外費用の増加		▲25
	金利上昇による支払利息等の増加	

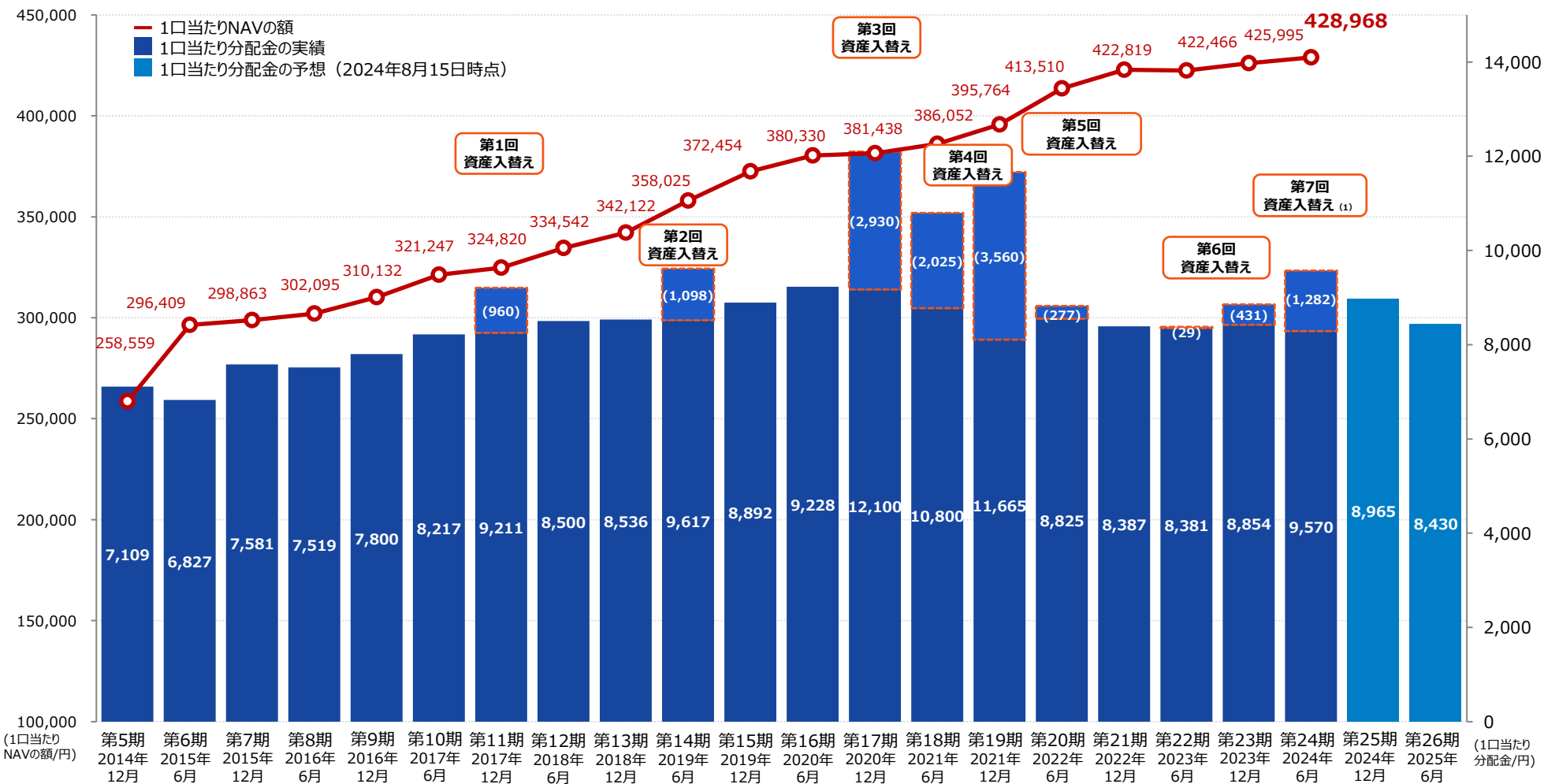
 第25期末
内部留保残高
(見込額)

1,012百万円 (+438百万円)

投資主価値の推移

- ◆ 第24期1口当たり分配金は9,570円
- ◆ 1口当たりNAVは428,968円、前期比2,973円（0.70%）の増加
- ◆ 賃料稼働率の向上を目指すと共に、ポートフォリオクオリティの向上に繋がる資産入替えの機会を追求し、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



※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。

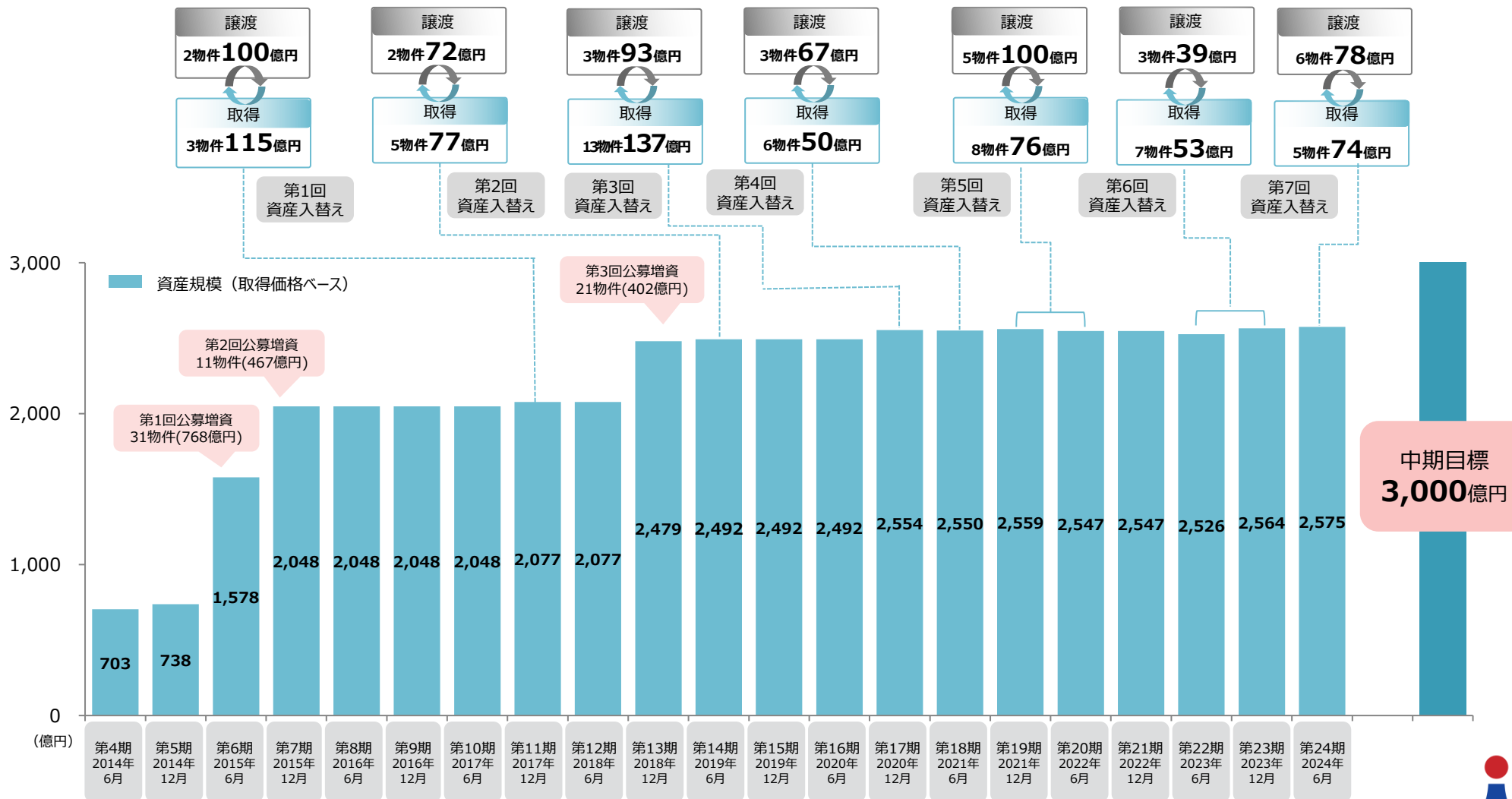
※第24期のカッコ内の数値は、不動産売却益から圧縮積立金繰入額を除いています。

資産規模の推移

◆ 資産の入替えを優先するポートフォリオ・リファイニング戦略の遂行

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

◆ 規律を堅持したパイプラインを積み上げ、資産規模3,000億円を目指す



取得資産

24期

セントレイクセブ
代官町

2024/6稼働率
98.7%

24期

ヘルファース川原通

2024/6稼働率
97.4%

名古屋エリアでの住宅の入替
好立地の物件への入替

24期

30山京ビル

リーシング面における競争力を
維持し続けていくための
都心6区内でのオフィスの入替

SBIグループのサポート/シナジー

24期

ストリートライフ本社底地

償却後利回りが
高いDPU貢献の
底地物件

24期

FORECAST
博多呉服町

地方都市オフィ
スの立地改善と
築年の若返り

譲渡資産

23期

シーム・ドエル筒井

売却時稼働率
91.7%

24期

マリオン城西

売却時稼働率
89.6%

25期

ペレーサ金山

2024/6稼働率
86.6%

24期

是空弁天

25期

小松原山元
マンション

24期

八丁堀リバーゲート

24期

MK麹町ビル

25期

Shinto GINZA
EAST

含み益の顕在化による投資主還元

中長期視点での戦略的な売却

レントギャップ
大幅プラス

24期
25期

日本橋ブライビル

24期

三宮ファーストビル

	譲渡価格 (百万円)	譲渡損益 (百万円)	取得価格 (百万円)	鑑定評価 (百万円)
第23期	835	194	-	-
第24期	7,815	1,044	7,402	7,615
第25期	4,778	877*	-	-
合計	13,428	2,116	7,402	7,615

- 譲渡代金活用の選択肢
- ・新規物件取得
 - ・借入金の返済
 - ・自己投資口取得
 - ・内部留保

※不動産譲渡損益額は見込額を記載しています。

スポンサー保有・開発案件

SBIグループによるソーシング・ブリッジ機能



用途	オフィス	住宅	住宅	住宅
所在	東京都大田区	東京都港区	東京都世田谷区	千葉県船橋市
延床	約8,000㎡	約2,400㎡	約1,900㎡	1,507㎡
竣工年	2010年	2019年	2010年	2006年

SBIグループのディベロッパー機能



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	2025年 (予定)	2025年 (予定)	2025年 (予定)

メインスポンサーによるサポート

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 ⁽¹⁾
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	

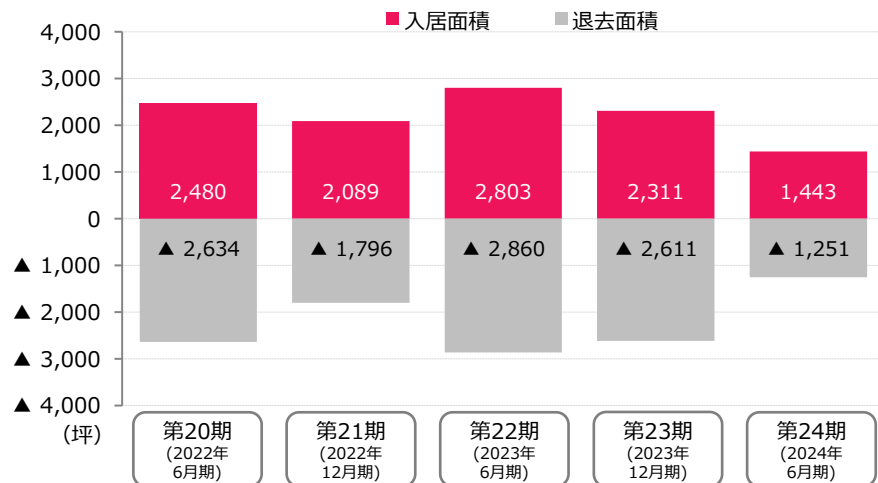
(1) メインスポンサーであるSBIファイナンシャルサービスとの間のスポンサーサポート契約に明記されていない会社も含まれますが、各社との間で協業に向けて協議中です。

◆ テナント入替え時の賃料増減率が+8.9%と改善

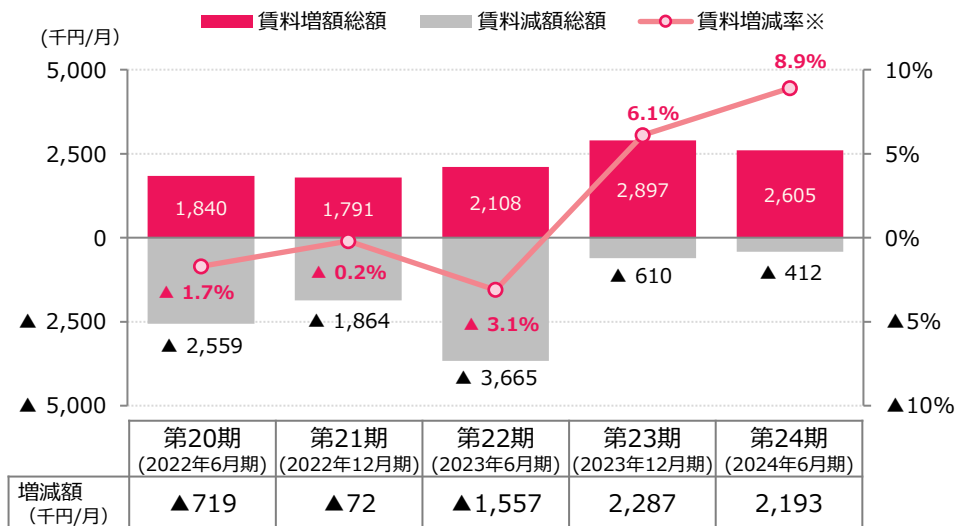
第24期の退去面積は過去5期に比較して小さく、第25期も大きな区画の退去は見込まれないことから、稼働率は安定して推移する見込み
テナント入替時の賃料改定が2期連続プラス。月額219万円の増額を実現

テナント入退去の推移

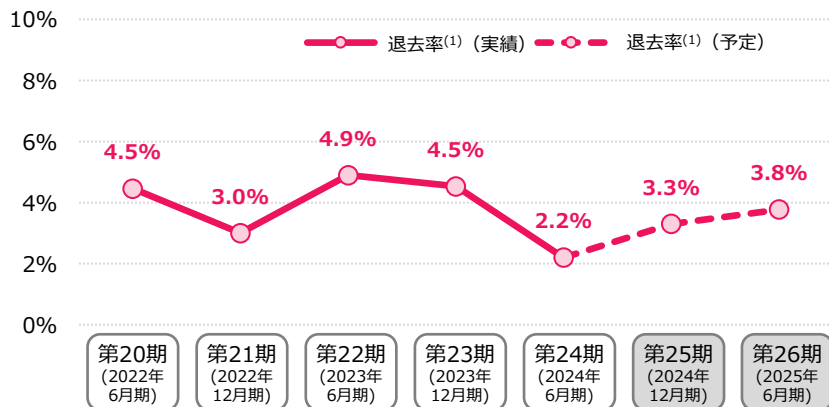
第24期末 総賃貸可能面積(オフィス物件):57,464坪



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	理由							合計
			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	
第24期 (2024年6月期)	入居	-	-	8	-	3	8	1	3	23
	退去	-	-	-	4	3	4	5	3	19
第23期 (2023年12月期)	入居	7	-	3	-	9	15	-	6	40
	退去	4	2	-	2	3	16	9	6	42

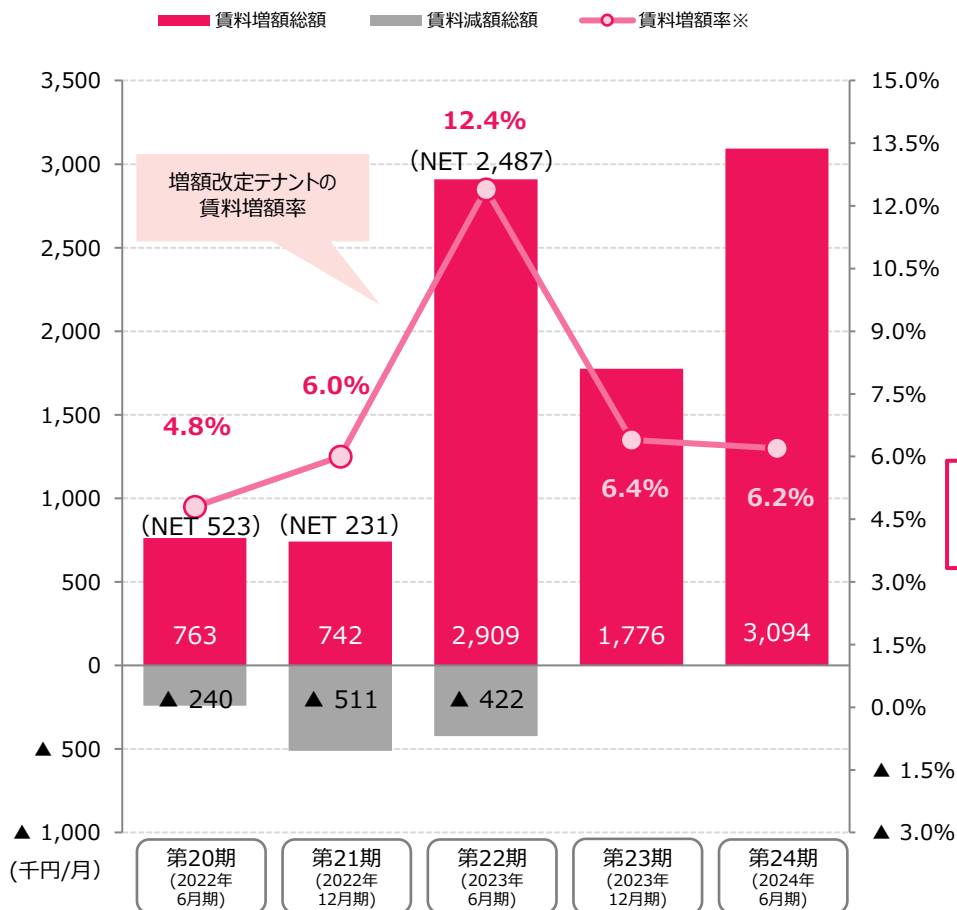
※「賃料増減率」は（（テナント入替え後の賃料総額－テナント入替え前の賃料総額）÷テナント入替え前の賃料総額）として各期計算した数値の小数第2位を四捨五入して記載しています。

着実な内部成長の実現（契約更新時の賃料増額改定）（オフィス）

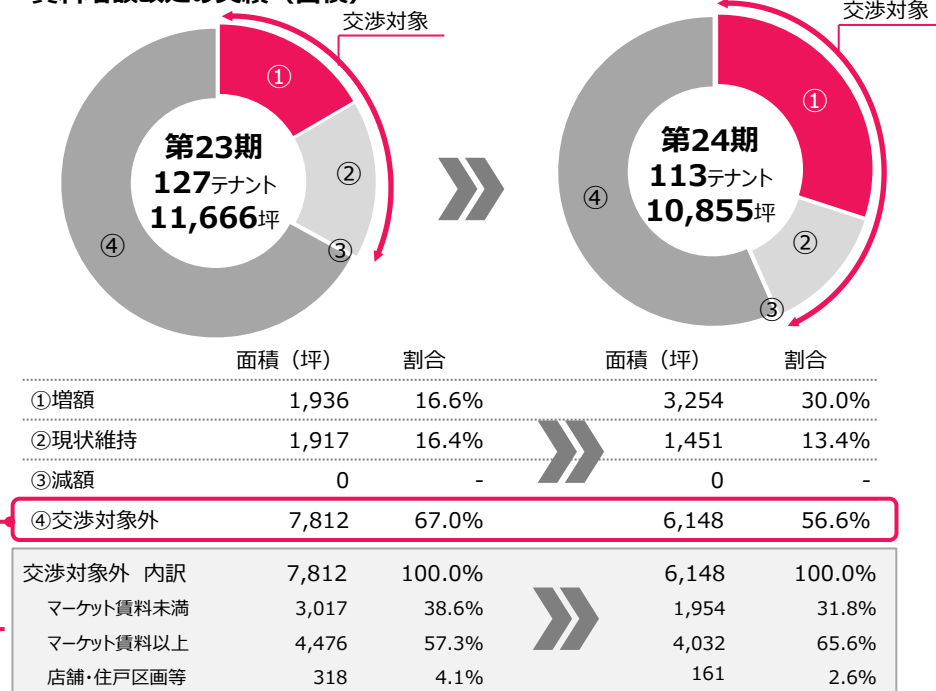
◆ 契約更新時の賃料増額改定交渉を継続

第24期は、対象面積10,855坪（113テナント）中、30.0%にあたる3,254坪（27テナント）で賃料増額に成功
増額率は6.2%、月額賃料は309万円の増額となり、マーケット賃料未滿のテナントを中心に増額改定が進展

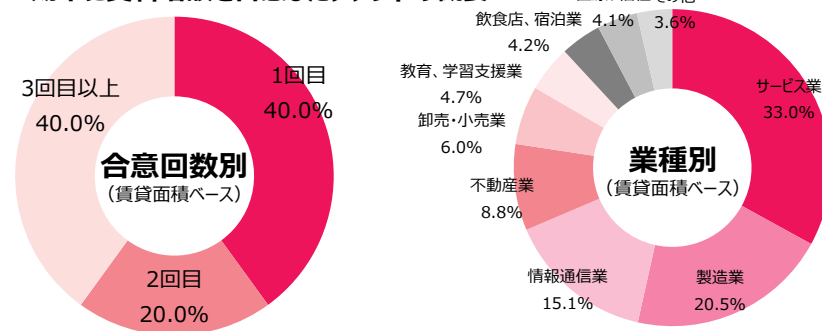
賃料改定による月額賃料増減額の状況



賃料増額改定の実績（面積）(1)



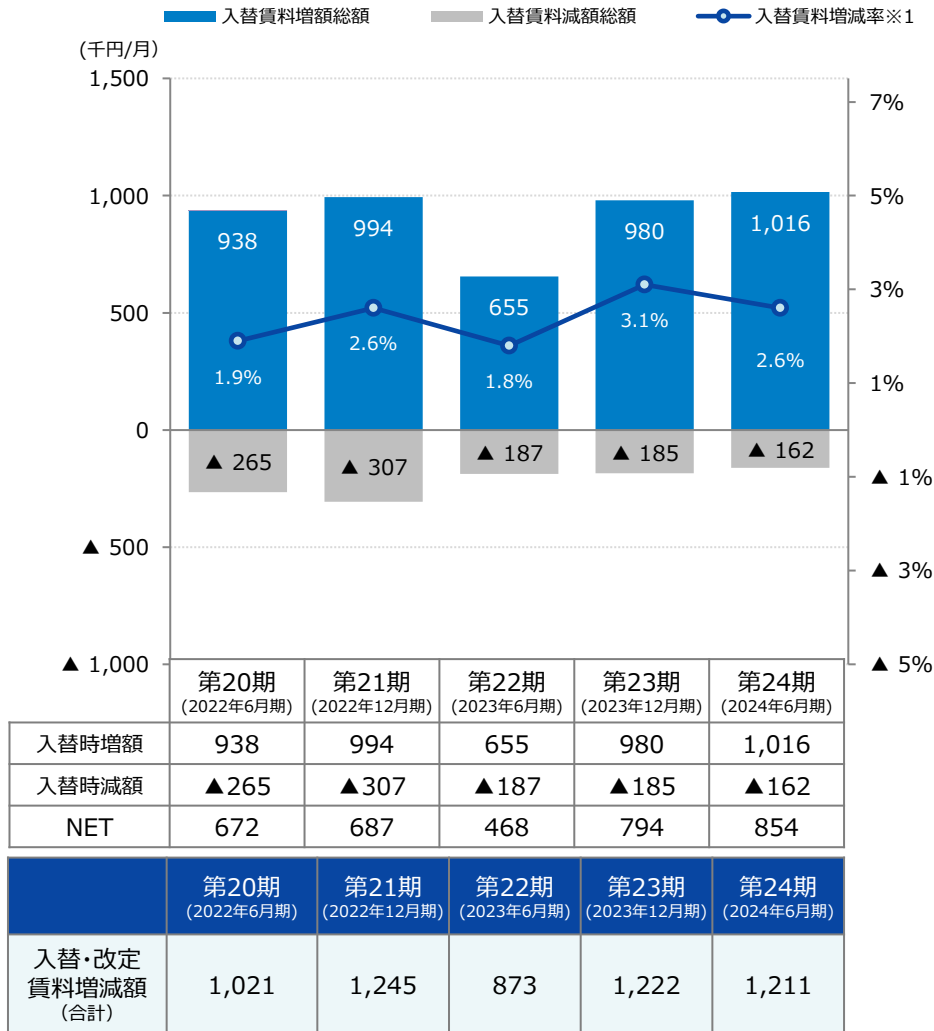
第24期中に賃料増額を合意したテナントの概要



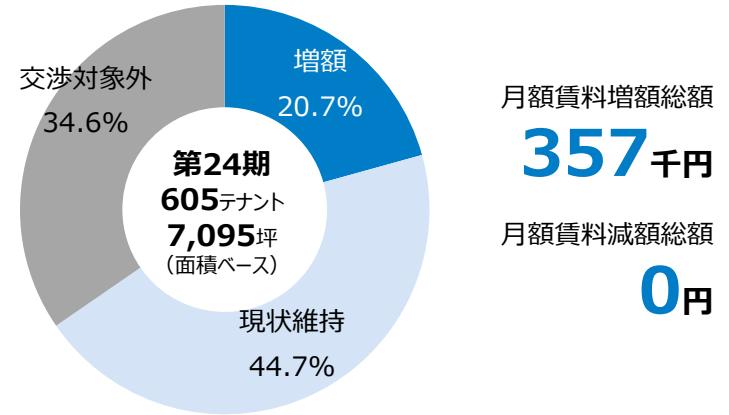
※「賃料増額率」は（賃料増額改定をしたテナントの増額後の賃料総額 - 賃料増額改定をしたテナントの増額前の賃料総額）÷ 賃料増額改定をしたテナントの増額前の賃料総額）として各期計算した数値の小数第2位を四捨五入して記載しています。

◆ **テナント入替え時、契約更新時の賃料増額改定の取組みを継続し、増額を実現**
 テナント入替え時の賃料増減率が+2.6%とプラス改定を実現、月額85万円増額
 契約更新時の賃料増減率も2.1%と前期対比で増加し、月額35万円増額

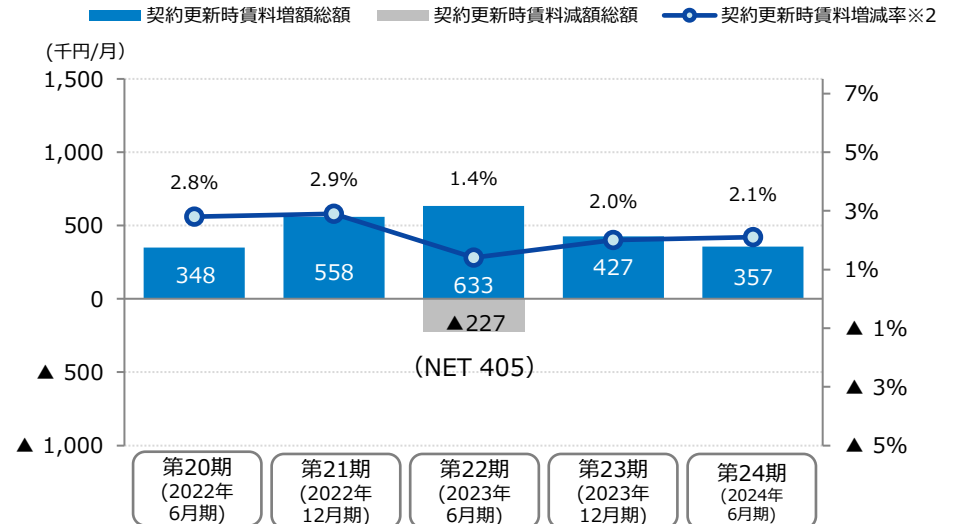
テナント入替え時 月額賃料増減額の推移



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



※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。

攻めの内部成長策
エンジニアリング・マネジメントとは

- 1 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
- 2 戦略的バリューアップ投資：ポートフォリオの収益力を総合的に底上げする攻めの内部成長策

● 物件収益力の向上

- ・既存の収益を向上させる
- ・新たな収益源を創出



- 例）・テッドスペースを利用した倉庫等の設営
・屋上アンテナの導入

● コスト削減

コストの削減につながる策



- 例）・エネルギーの効率化
・建物管理業務の効率化

ポートフォリオの
稼ぐ力
(収益力)
の向上

● 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化



- 例）・トイレ等水廻りのリニューアル
・ランチワゴンの設置

● 環境への配慮

- ・省エネ設備の導入
- ・地域コミュニティへの貢献等
を通して社会に貢献する



- 例）・照明のLED化
・節水器の導入

ポートフォリオの
選ばれる力
(競争力)
の向上

着実な内部成長の実現（エンジニアリング・マネジメント実例）

◆ 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



- 本物件はJR京浜東北線・埼京線・東北新幹線他「大宮」駅から徒歩約3分の場所に位置しており、駅近接性、アクセス性の面において、高い訴求力を有しています
- 本物件は延床面積1,000坪前後の小型ビルが多い「大宮西口」ゾーンの中で延床面積が約7,100坪と中型ビルに属し、規模の面で優位性があります
- テナント要望が多い喫煙所の整備並びに原状回復工事に合わせて専有部を拡張

✖【リニューアルのコンセプト・狙い】

閉鎖中の喫煙室隣接区画にて解約が発生。専有面積を拡張すべく喫煙室と専有部のリニューアルを実施。喫煙室はテナント要望も多かったことから地下へ移設し使用を再開。テナント満足度向上を狙う

Before



After



専有面積の拡張 +11.72坪
改修後月額賃料 49.5%UP※
(※賃貸面積の増加分も含む)

広尾リープレックス・ビズ



- 本物件は東京メトロ日比谷線「広尾」駅から徒歩1分の外苑西通り沿いに位置しており、駅近接性、都心部へのアクセス性の面で高い訴求力を有しています
- 本物件は竣工から37年経過しており、外観・共用部の老朽化が目立つ状況のため、イメージ刷新を図る
- テナント満足度の向上と競合物件との差別化を図るため、外壁改修・エントランスリニューアル及び照明LED化を実施

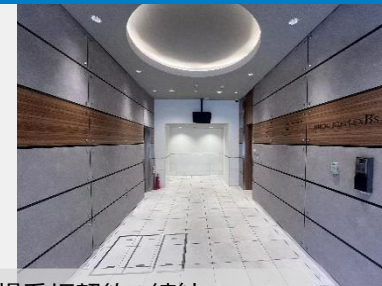
✖【リニューアルのコンセプト・狙い】

クリニックのテナントが多いことから「清潔感、心地良い色彩、シンプルで洗練された」テーマをデザイン。訪れる方に癒しやぬくもりを感じられるデザインへ刷新

Before



After



稼働率100%、新規看板契約の締結
照明LED化によるコスト削減

安定した財務運営

◆ 財務基盤の更なる強化

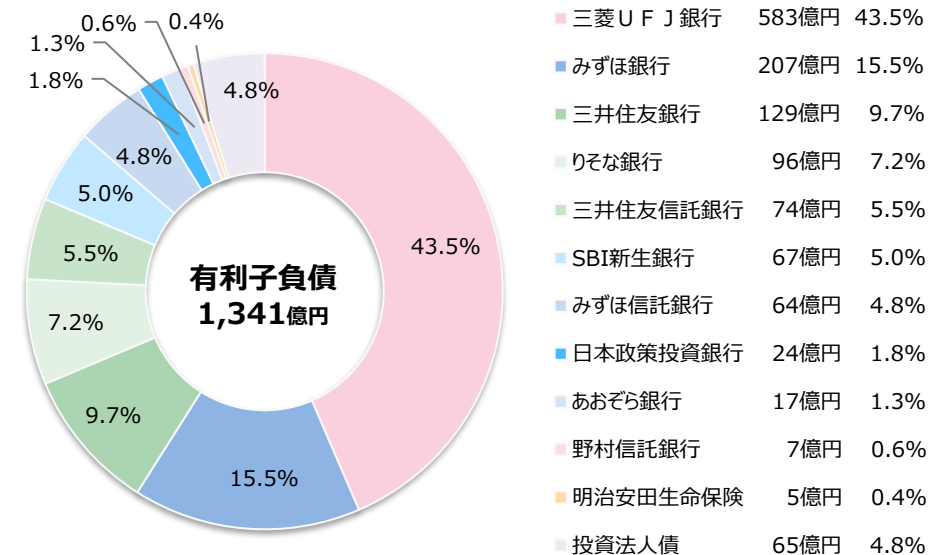
コストを勘案しつつ借入期間の短期化及び変動金利借入を組み入れ、最適なバランスを図る
LTV水準を堅持しつつ、グリーンファイナンスを含め調達方法の多様化を図る

◆ 格付けの継続的な向上を目指す

有利子負債の状況 (百万円)

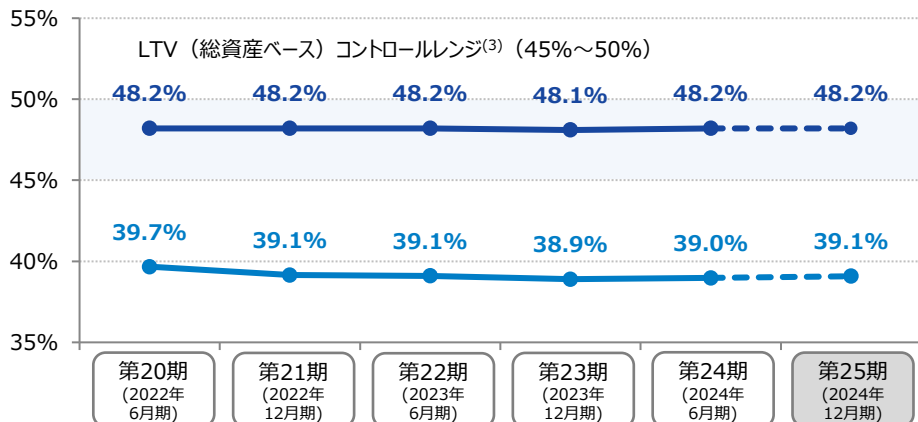
	第22期	第23期	第24期
有利子負債総額	132,620	132,620	134,120
借入金	126,120	126,120	127,620
投資法人債	6,500	6,500	6,500
長期有利子負債比率	100%	100%	100%
固定金利比率	97.8%	96.8%	94.8%
格付け	JCR : A+ (ポジティブ) R&I : A+ (安定的)		
コミットメントライン ⁽¹⁾	3,000		

借入先一覧



LTVの実績と予想⁽²⁾

● 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	

安定した財務運営

第24期中実行のリファイナンスの概要

金額 (百万円)	借入 期間	利率
3,400	7年	0.5600% (金利スワップによる固定)
3,200	6年	0.5199% (金利スワップによる固定)
1,150	3年	基準金利 +0.2450%



金額 (百万円)	借入 期間	借入 実行日	利率
1,350	3年	2024年 4月22日	基準金利 +0.2450%
1,100	4年		基準金利 +0.2900%
1,800	4年 4か月		1.0510% (金利スワップによる固定)
2,300	5年		1.1295% (金利スワップによる固定)
1,200	5年 4か月		1.1610% (金利スワップによる固定)

格付けの状況

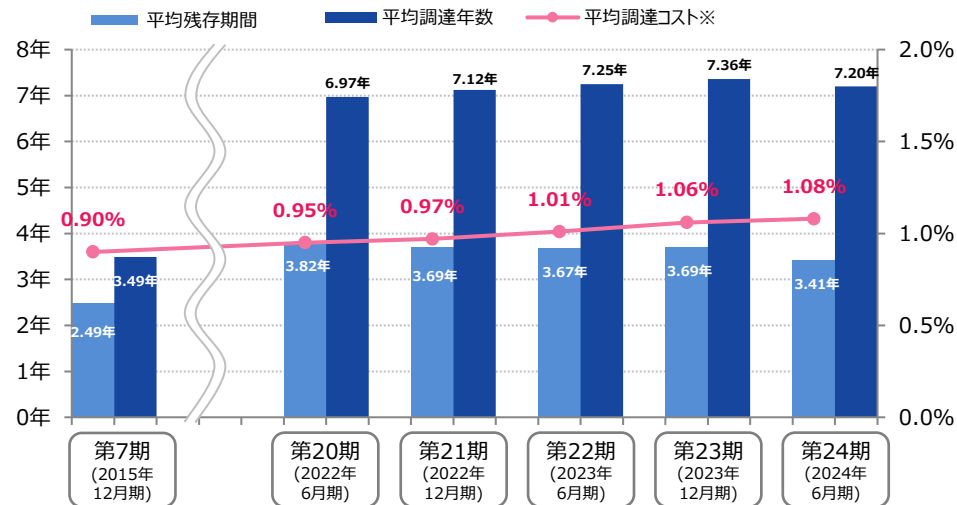
株式会社日本格付研究所 (JCR)
長期発行体格付

A+ (ポジティブ) (2023年11月)

株式会社格付投資情報センター (R&I)
発行体格付

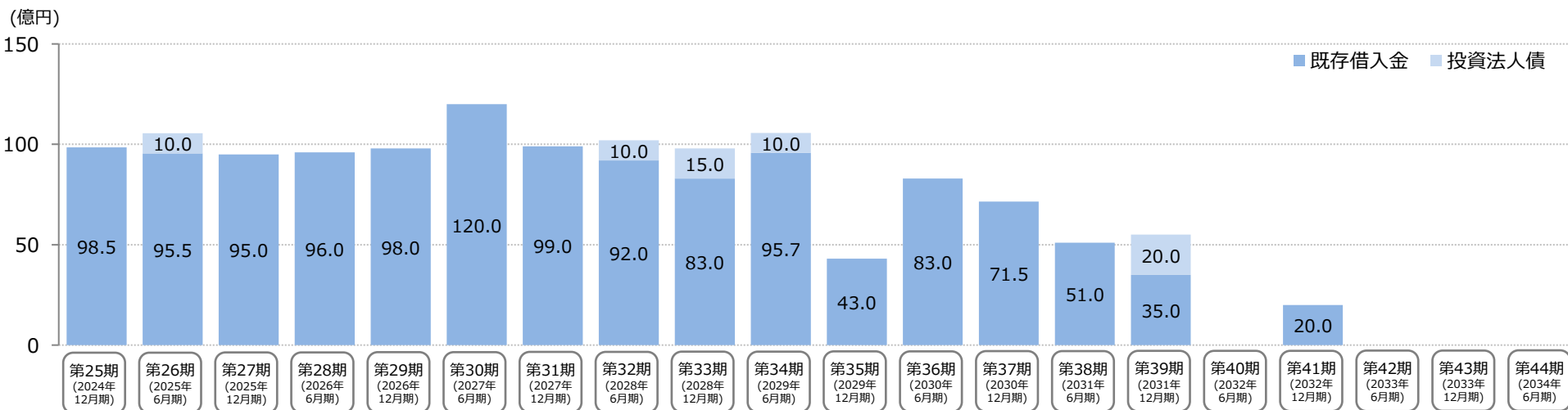
A+ (安定的) (2023年8月)

有利子負債の残存期間、平均調達年数、平均調達コストの推移



※アップフロントフィー、エージェントフィー及び投資法人債発行費用を含む

有利子負債返済期限の分散状況



サステナビリティに関する取組み（サマリー）

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

■ マテリアリティ（重要課題）の策定と実行

環境

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



社会

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



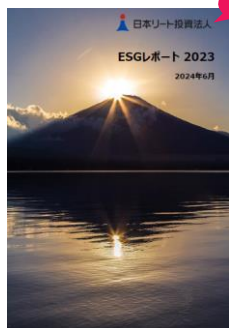
ガバナンス

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



■ ESGレポートの発行

・2024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

- ・2023「GRESB レーティング」で「3スター」取得
- ・7年連続「Green Star」取得
- ・GRESB開示評価において最上位の「Aレベル」取得



■ 保有物件の環境認証取得の促進

環境認証名	物件名称	評価ランク	評価取得日
BELS評価	西五反田8丁目ビル	★★★	2024年5月31日
CASBEE不動産評価	FORECAST五反田WEST	Sランク	2024年6月14日
	三井住友銀行高麗橋ビル	Sランク	2024年6月14日
	芝公園三丁目ビル	Aランク	2024年6月14日
DBJ Green Building 認証（再認証）	FORECAST亀戸	★★★ (3つ星)	2024年6月21日

■ 環境認証取得の状況

<p>DBJ Green Building 認証 (2件・6.95%)</p>	<p>CASBEE 不動産評価 (8件・23.23%)</p>	<p>BELS評価 ZEB Ready 2件 (21件・28.20%)</p>	<p>中小低炭素 モデルビル (5件・5.35%)</p>
<p>合計 29件 50.72% (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。</p>			
<p>前期比 +2.5%</p>			

環境認証：延床面積ベースで50%以上を達成



3. Appendix

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
対象とし投資

オフィス

働く

投資比率：50% 以上

住宅

住まう

投資比率：50% 以下

商業施設
その他

消費する

投資比率：20% 以下

外部成長と内部成長の両輪で投資主価値を高める
基本方針の下での取得環境に応じた投資判断

都心中規模オフィス

リスク耐性の強さ
(物件分散及びテナント分散の追究)

成長ポテンシャル

都心6区比率

立地力

投資規律を堅持した
タイムリーな投資



◆ 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）
- ◆ 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及びアジリティーから）
- ◆ 不動産・市場動向調査
 - 適格不動産等^(※)又は賃貸借取引市場の動向等の情報の調査及び提供（クッシュマンから）

※「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。

《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、Tier1 から Tier3 に分類

収益性	流動性	物件特性
<p><u>中長期的な収益力のポテンシャル検証</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・収益力（CF、利回り検証） ・稼働率実績 ・レントギャップ ・内部成長余力 ・ダウンタイム フリーレント ・CAPEXの見直し 	<p><u>売買マーケットにおける中長期目線での流動性検証</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・エリア、個別立地特性、接道、駅距離 ・権利形態 ・規模、築年数 ・需給動向等 ・再開発計画等による近隣エリアの将来性 	<p><u>トラックレコード分析に基づく運用上のリスク検証</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・テナント分散、リーシング状況 ・エリア空室率、対象物件の空室率 ・競合物件とのスペック比較 ・その他運営上の懸念等 <p><u>エリアポテンシャル検証</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・対象エリアの内外環境の変化

Tier 1	継続保有
Tier 2	原則継続保有とするが、評価・課題・最有効利用（再開発含む）の観点から戦略的入替シナリオも検討
Tier 3	運用ポートフォリオの「物件特性・流動性・収益性」改善を前提に入替シナリオ検討対象

2 各分類に応じた運用戦略（3～5年間）を策定

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

3 マーケット環境・物件のコンディションの変化への対応

- ◆ 年1回の再検証による分類の見直し

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



本投資法人は2023年GRESBリアルエステイト評価において、総合スコアのグローバル順位により5段階で格付されるGRESBレーティングで「3スター」を取得しました。また、マネジメント側面、パフォーマンス側面、共に優れていることを表す「Green Star」を7年連続で取得しています。さらに、ESG情報開示の充実度を測るGRESB開示評価においても、最上位の「Aレベル」の評価を4年連続で取得しました。



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

● 21世紀金融行動原則への署名



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

● SMBC環境配慮評価融資の取得



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

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

各認証の詳細は、各認証名に付属のリンク先に記載されております。

● 気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD）提言への賛同



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

● TCFD提言（ガバナンス・戦略・リスク管理・指標と目標）に基づく開示の実施

・戦略<シナリオ分析>

	1.5℃シナリオ	4℃シナリオ
移行リスク	IEA（国際エネルギー機関） World Energy Outlook2022 NZE2050	IEA World Energy Outlook 2022 STEPS
物理リスク	IPCC（国連気候変動に関する政府間パネル） 第6次報告書 SSP1-2.6	IPCC 第6次報告書 SSP5-8.5

・リスク管理（一部抜粋。詳細は[投資法人HP](#)にて開示）

分類	主なリスク・機会	本投資法人への財務的な影響	財務的影響			
			4℃シナリオ		1.5℃シナリオ	
			中期 2030	長期 2050	中期 2030	長期 2050
移行リスク	政策と法	・炭素税の導入によるGHG排出に対する課税の強化 ・炭素税の導入に伴い、物件のGHG排出量に対する税負担が増加する	小	小	中	大
		・既存物件の環境認証費用の増加による費用負担の増加 ・表示制度対応するための外部業者への支払等、（オペレーション）費用の増加	小	小	大	大

・指標と目標

目標	1.2050年までのネットゼロ達成（scope1,2,3）
	2.GHG排出量を2030年までに50%削減（2016年比、原単位ベース）

●サステナビリティ目標

(1) エネルギー消費原単位の削減目標設定

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

(2) 目標管理

- ・サステナビリティ推進会議において、原則四半期毎に予実管理（実績値の目標に対する達成度の把握、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。

●環境認証取得の状況

<p>DBJ Green Building Building認証 (2件・6.95%)</p>	<p>CASBEE 不動産評価 (8件・23.23%)</p>	<p>BELS評価 ZEB Ready 2件 (21件・28.20%)</p>	<p>中小低炭素 モデルビル (5件・5.35%)</p>
---	---	---	---------------------------------------

合計 29件 **50.72%** (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。

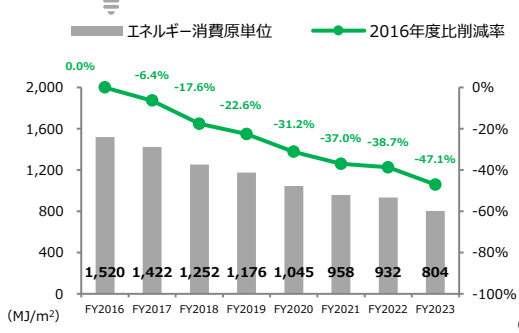
前期比
+2.5%

●24期：環境認証取得物件

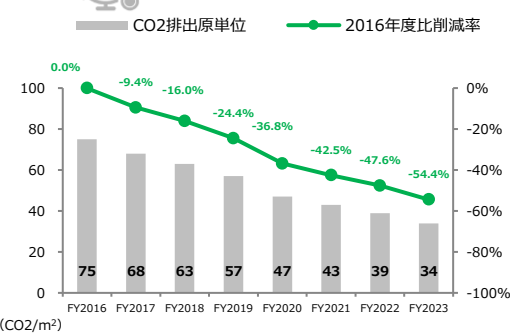
NEW

<p>FORECAST 五反田WEST</p>	<p>三井住友銀行 高麗橋ビル</p>	<p>芝公園三丁目ビル</p>
<p>西五反田8丁目ビル</p>	<p>FORECAST 亀戸</p>	

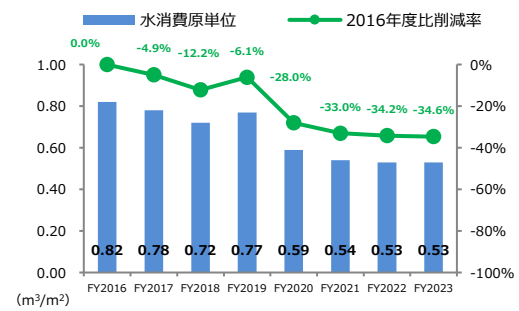
【エネルギー消費原単位の推移】



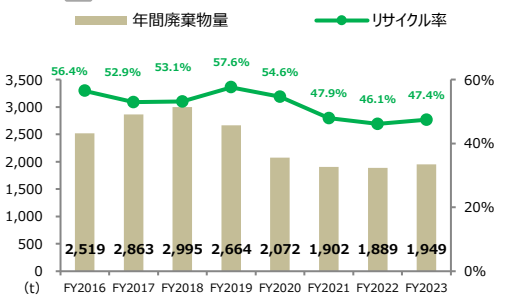
【CO2排出原単位の推移】



【水消費原単位の推移】



【廃棄物量とリサイクル率の推移】



● 照明LED化実施状況

	延床面積	専有部	共用部	実施面積
全体 (実施率)	404,116㎡	314,065㎡	90,469㎡	148,259㎡ (36.7%)
オフィス・商業 (実施率)	262,912㎡	195,942㎡	66,970㎡	130,710㎡ (49.7%)
レジデンス (実施率)	141,203㎡	118,123㎡	23,499㎡	17,549㎡ (12.4%)

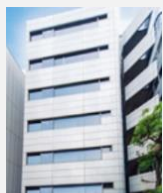
109物件※中61物件でLED化を実施済み

※ストリートライフ本社底地を除いています。

● 「再生可能エネルギー」由来電力への切り替え

再生可能エネルギー由来電力の使用により、3物件における使用電力由来のCO2排出量を実質ゼロにしております。

「再生可能エネルギー」由来電力への切り替え物件



ラ・ペリテ AKASAKA



ビジョンビル



大宮センタービル

● 印刷物に「環境にやさしい素材」を採用

本投資法人が投資主様向けに送付しております資産運用報告には、植物油インキ等の環境に配慮した素材を採用しております。

また、印刷物の製造工程全てを環境配慮しているGP工場にて、廃液のない水なし印刷機が使用されるとともに、封筒の窓部分にはそのまま紙へリサイクルできるグラシン紙を使用しています。



● テナント及び地域コミュニティに向けた取組み

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

<顔認証プラットフォームの導入>

DXYZ株式会社が提供する顔認証プラットフォーム「FreeiD」を、「タワーコート北品川」ではエントランス・サブエントランス・ごみ捨て場に、「スプラディッド新大阪III」ではエントランスに、「スプラディッド難波」ではエントランス・共用部扉3ヶ所に設置しました。これによりエントランスを鍵を持たずに手ぶらで通ることができるほか、顔認証のためなりすましのリスクもなくセキュリティの向上にもつながります。



タワーコート北品川



スプラディッド難波

<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
- ・ 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

資格所有者状況	人数
資産運用会社	
宅地建物取引士	23名
不動産証券化マスター	8名
証券アナリスト	6名
ビル経営管理士	2名
米国公認会計士	2名
一級建築士	2名
不動産鑑定士	1名

2024年6月末時点（重複及び試験合格者を含む）

《投資主価値の最大化を図る投資主との利害一致手法》

1口当たり分配金に連動した運用報酬体系	
● 運用報酬1及び運用報酬2	算定方法
運用報酬1 (AUM連動)	直前の決算期の総資産額 ×年率0.35% (上限料率)
運用報酬2 (DPU連動)	NOI×DPU変動率 ⁽¹⁾ ×2.5% (上限料率)
● 取得報酬及び処分報酬	算定方法
取得報酬	取得価額×1.0% (上限料率) ※利害関係者からの取得：取得価額×0.5% (上限料率)
処分報酬	譲渡価額×1.0% (上限料率) ※利害関係者への譲渡：譲渡価額×0.5% (上限料率)

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

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

注
1. DPU変動率 = (当該営業期間に係る調整後1口当たり分配金額 - 前営業期間に係る調整後1口当たり分配金額) ÷ 前営業期間に係る調整後1口当たり分配金額 + 1
2. 投信法第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議を行います。

《第三者による監視機能を確保した意思決定プロセス》

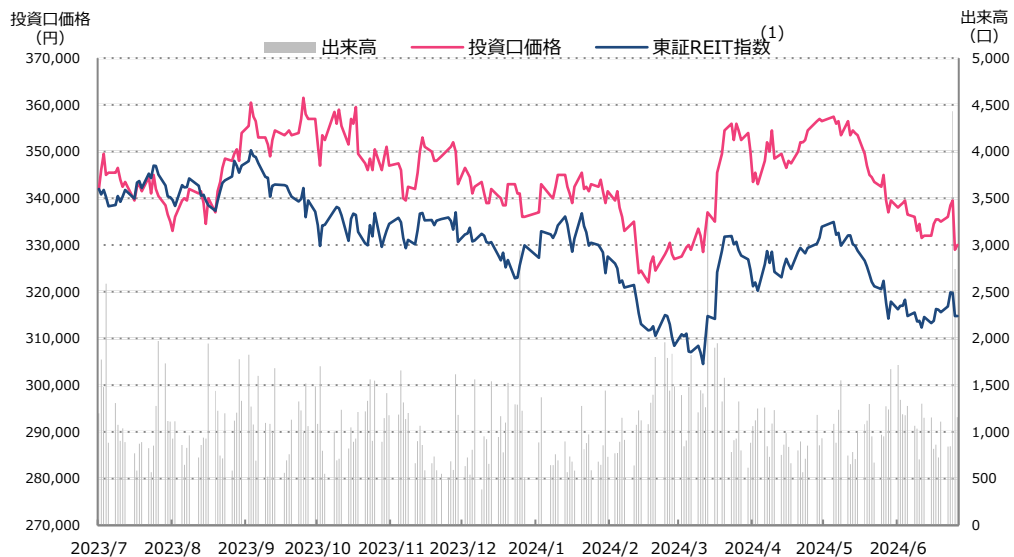


《お客さま本位の業務運営実現に向けた取組について》

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

投資口価格の推移と投資主の状況

投資口価格の推移 2023年7月1日～2024年6月30日

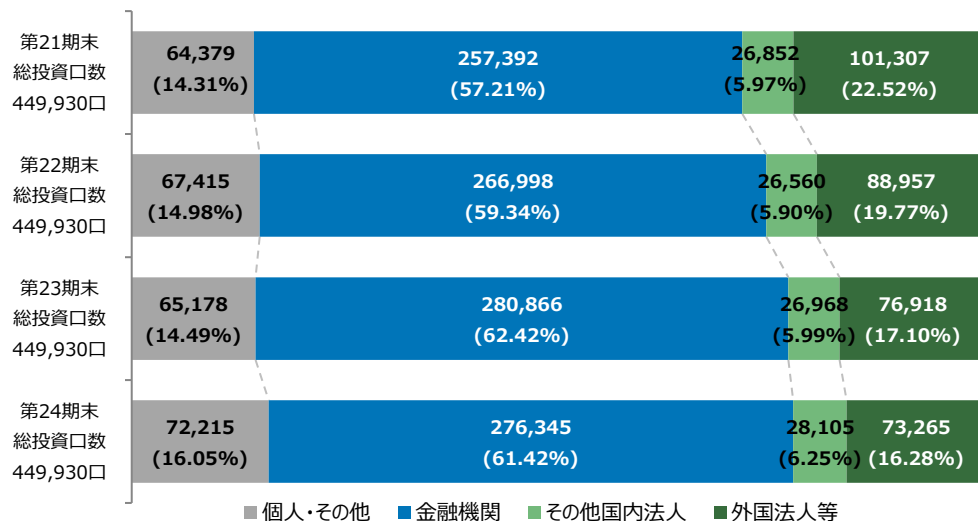


注 1. 東証REIT指数は2023年7月3日時点の本投資法人投資口価格(342,000円)を基準として指数化しています。

第24期末 (2024年6月期) 大口投資主の状況 (上位10投資主)

名称	投資口数	割合
1 株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	114,423	25.43%
2 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	82,052	18.24%
3 野村信託銀行株式会社 (投信口)	24,667	5.48%
4 SBIホールディングス株式会社	15,500	3.44%
5 STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	8,070	1.79%
6 日本証券金融株式会社	6,489	1.44%
7 JP MORGAN CHASE BANK 385771	6,231	1.38%
8 JP MORGAN CHASE BANK 385781	6,102	1.36%
9 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	4,513	1.00%
10 株式会社群馬銀行	3,594	0.80%
合計	271,641	60.37%

所有者属性別の投資口の割合推移



所有者属性別の投資主数の割合

	第24期末 (2024年6月期)			
	投資主数	割合	投資口数	割合
個人・その他	14,625	95.95%	72,215	16.05%
金融機関	101	0.66%	276,345	61.42%
その他国内法人	296	1.94%	28,105	6.25%
外国法人等	220	1.44%	73,265	16.28%
合計	15,242	100.00%	449,930	100.00%

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/>