

3296(東証) 日本リート投資法人

略称(日本リート/NRT)

ホームページURL: <https://www.nippon-reit.com/>



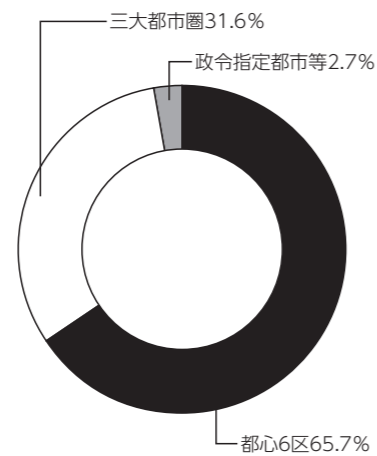
才住ホ物商へ他

日本リート投資法人はSBIグループをメインスポンサーとし、米国系のクッシュマン・アンド・ウェイクフィールド・アセットマネジメント株式会社、アジア系のアジリティー・ホールディングス株式会社をサブスポンサーとする総合型リートです。都心6区に所在する中規模オフィスを中心に投資対象として、住宅、商業施設・その他不動産等にも投資を行うことで、収益の成長性と安定性を狙います。総合型リートの特性を活かした機動的かつタイムリーな外部成長、スポンサー及びグループ会社のノウハウを活用した積極的かつ能動的な内部成長を通じて、真面目に、地道に、堅実に、投資主価値の最大化を図って参ります。

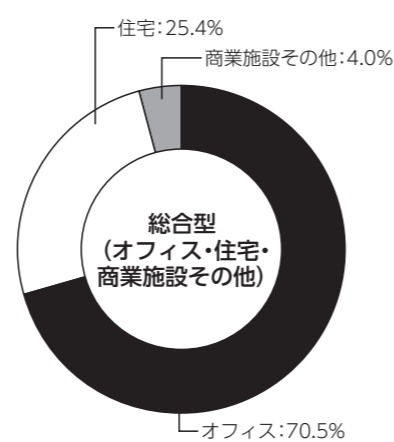


FORECAST新宿AVENUE

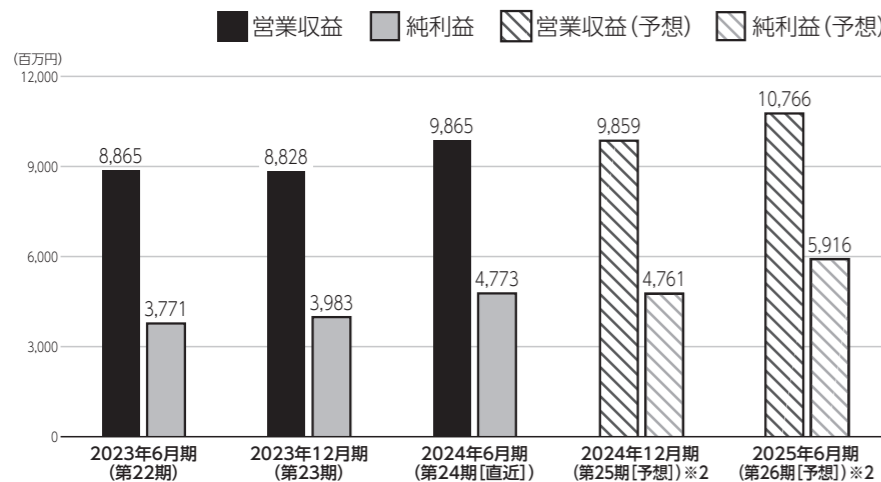
運用対象地域（※1）



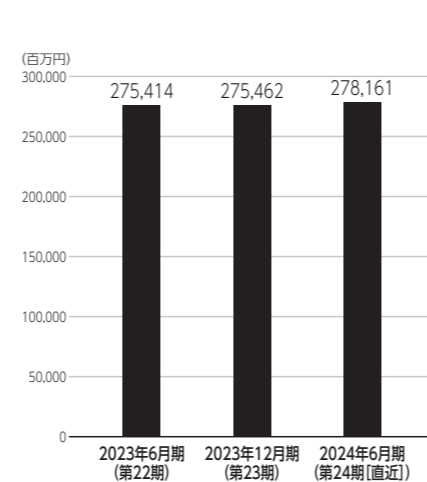
運用資産種別



営業収益・純利益



総資産



資産運用会社・その他業務委託先

資産運用会社	名称	SBIリートアドバイザーズ株式会社	資本金	150百万円
	役員	【代表取締役】岩佐 泰志 【取締役副社長】泉 典孝 【取締役(非常勤)】有泉 俊介 宮川 悠生 田中 義幸 飯田 尚通 【監査役(非常勤)】中西 茂	従業員数	44名
	株主	SBIファイナンシャルサービスズ株式会社、クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド・アセットマネジメント株式会社、アジリティー・ホールディングス株式会社		
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行株式会社	会計監査人	有限責任 あずさ監査法人	
会計事務受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	投資主名簿等管理人	三菱UFJ信託銀行株式会社	
納税事務受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	投資法人債事務受託者	株式会社三菱UFJ銀行	

2024年11月29日時点の投資口価格	316,000円/口	2024年6月期(第24期)分配金	9,570円/口
決算月	1月、2月、3月、4月、5月、6月、7月、8月、9月、10月、11月、12月		
直近の決算期	第24期(2024年1月1日~2024年6月30日)		
所在地	〒105-0004	TEL	03-5501-0080
	東京都港区新橋一丁目18番1号	URL	https://www.nippon-reit.com/
経営陣	【執行役員】岩佐 泰志 【監督役員】島田 康弘 矢作 大		
設立年月日	2010年9月8日	登録年月日	2010年10月26日
上場年月日	2014年4月24日		
運用資産種別	〔総合型(オフィス:住宅:商業施設・その他不動産等)〕 オフィス:70.5% 住宅:25.4% 商業施設・その他不動産等:4.0%		
運用対象地域(※1)	都心6区 65.7% 三大都市圏 31.6% 政令指定都市等 2.7%		
運用方針	<p>◆総合型リートの特性を活かして、収益の成長性及び安定性を重視し、機動的かつタイムリーな投資と投資主との利害一致を徹底的に追求し、投資主価値の最大化を図ります。</p> <p>◆オフィス、住宅、商業施設・その他不動産等を投資対象とし、オフィスによる収益の成長性に加えて、住宅による収益の安定性を確保し、かつ商業施設・その他不動産等への投資による用途分散を図るため、オフィス50%以上、住宅50%以下、商業施設・その他不動産等20%以下の用途別投資比率を目処に投資を行います。</p> <p>◆都心6区、三大都市圏及び政令指定都市等を投資対象地域（商業施設・その他不動産等については周辺部を含む）として分類し、各地域の特徴を踏まえて、オフィスについては都心6区60%以上・都心6区を除く三大都市圏40%以下・政令指定都市等20%以下、住宅については、都心6区を含む三大都市圏60%以上・政令指定都市等40%以下の地域別投資比率（商業施設・その他不動産等については地域別投資比率を定めず）を目処に投資を行います。</p>		
財務方針	◇LTVの上限は60%を目途とします。		
上場時発行	151,810口	252,000円/口	主幹事
出資総額	126,515百万円	発行済投資口数	449,930口
			三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社 野村證券株式会社

	2023年6月期(第22期)	2023年12月期(第23期)	2024年6月期(第24期[直近])	2024年12月期(第25期[予想])※2	2025年6月期(第26期[予想])※2
営業収益	8,865百万円	8,828百万円	9,865百万円	9,859百万円	10,766百万円
営業利益	4,440百万円	4,705百万円	5,499百万円	5,538百万円	6,704百万円
経常利益	3,772百万円	3,984百万円	4,774百万円	4,761百万円	5,916百万円
当期純利益	3,771百万円	3,983百万円	4,773百万円	4,761百万円	5,916百万円
短期借入金(※3)	17,650百万円	17,600百万円	19,400百万円		
長期借入金	108,470百万円	108,520百万円	108,220百万円		
投資法人債	6,500百万円	6,500百万円	6,500百万円		
総資産額	275,414百万円	275,462百万円	278,161百万円		
純資産額	130,392百万円	130,605百万円	131,395百万円		
分配金	8,381円/口	8,854円/口	9,570円/口	9,713円/口	2,270円/口

保有物件数	106	テナント数(※4)	2,986	総賃貸可能面積	320,864.46㎡
主要テナント	賃貸面積が総賃貸面積の10%以上を占めるテナントはありません。				
主要物件 ※投資額上位3物件	物件名称	所在地	取得価格	投資比率	
	大宮センタービル	さいたま市大宮区	15,585百万円	6.2%	
	FORECAST新宿SOUTH	東京都新宿区	13,990百万円	5.6%	
	タワーコート北品川	東京都品川区	11,880百万円	4.7%	
格付	【JCR】長期発行体格付: AA- (安定的) 【R&I】発行体格付: A+ (安定的)				

※1 運用対象地域の「都心6区」とは、東京都千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区、品川区を、「三大都市圏」とは、東京経済圏（東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県）、大阪経済圏（大阪府、京都府及び兵庫県）及び名古屋経済圏（愛知県、岐阜県及び三重県）をいい、「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指します。

※2 第25期及び第26期予想は2024年11月26日時点の情報に基づき記載しています。2024年12月30日に7,835口の自己投資口の消却をしています。2025年1月1日を効力発生日として、投資口1口を4口に分割しております。第26期の分配金は分割後の金額を記載しています。

※3 貸借対照表上定義される「一年内返済予定の長期借入金」は、短期借入金を含めて計算しています。

※4 各物件毎の賃貸借契約上のテナント数（倉庫、看板、駐車場等は含まれません。）の合計を記載しています。なお、パス・スルー型のマスターリース契約が締結されている場合には、テナント数はエンドテナントの総数を用いて算出しています。