

日本リート投資法人

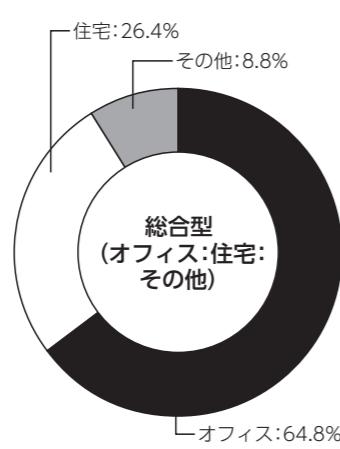
略称(日本リート / NRT)

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、アジア系のアシリティー・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。東京経済圏に所在する中規模オフィスを主な投資対象として、住宅及びその他の用に供される不動産にも投資を行うことで、収益の成長性と安定性を重視したポートフォリオの構築を狙います。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、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って参ります。

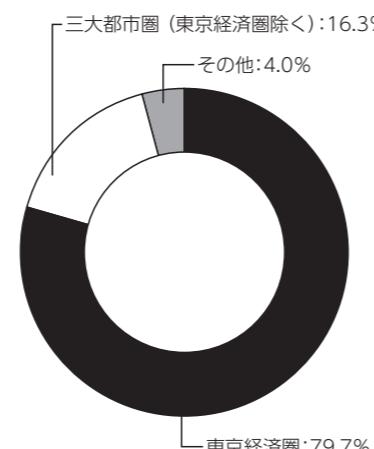


FORECAST新宿AVENUE

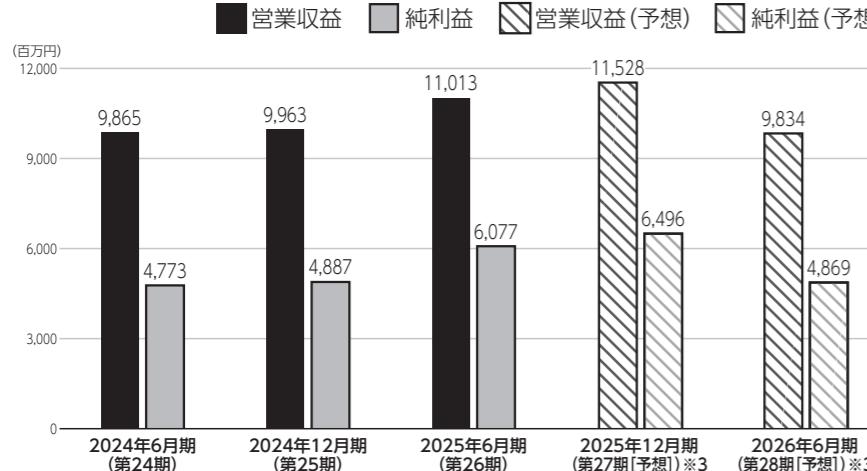
運用資産種別



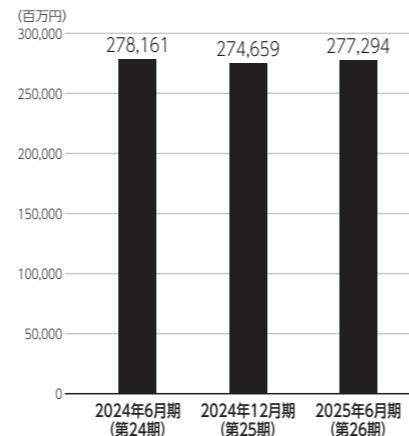
運用対象地域(※2)



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
	代表取締役	岩佐 泰志	従業員数	45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、アシリティー・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	有限責任あづさ監査法人	
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	

URL : <https://www.nippon-reit.com/>
才住商物木へ他

2025年9月30日時点の投資口価格	96,800円／口	2025年6月期(第26期)分配金	2,345円／口
決算月	6月、12月	分配金支払開始月	3月、9月
直近の決算期	第26期(2025年1月1日～2025年6月30日)		
所在地	〒105-0004 東京都港区新橋一丁目18番1号	T E L	03-5501-0088
経営陣(※1)	【執行役員】岩佐 泰志【監督役員】森下 寿光、松石 滋樹、樋口 典子	U R L	https://www.nippon-reit.com/
設立年月日	2010年9月8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:その他)】オフィス:64.8% 住宅:26.4% その他:8.8%		
運用対象地域(※2)	東京経済圏:79.7% 三大都市圏(東京経済圏除く):16.3% その他:4.0%		

◆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。
 ◆今後の不動産市況の動向を勘案し、より多くの適切な投資機会を確保しつつ、異なる収益特性を有する資産の組合せによりリスク分散を図るため、オフィスを主な投資対象として、住宅及びその他の用に供される不動産にも投資する総合型のポートフォリオの構築を目指します。
 ◆用途別投資比率については、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、かつその他不動産等への投資による用途分散を図るために、オフィス50%以上、住宅50%以下、その他不動産等50%以下を目処に投資するものとします。投資対象地域については、東京経済圏、大阪経済圏、名古屋経済圏およびその他地域として分類し、各地域の特徴を踏まえて、オフィスについては東京経済圏60%以上、住宅については、三大都市圏60%以上、その他不動産等については地域別投資比率を定めずに投資を行います。

運用方針	◆LTVの上限は60%を目指します。			
上場時発行	151,810口	252,000円／口	主幹事	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
出資総額	124,015百万円		発行済投資口数	1,768,380口

	2024年6月期(第24期)	2024年12月期(第25期)	2025年6月期(第26期)	2025年12月期(第27期[予想])※3	2026年6月期(第28期[予想])※3
営業収益	9,865百万円	9,963百万円	11,013百万円	11,528百万円	9,834百万円
営業利益	5,499百万円	5,653百万円	6,835百万円	7,345百万円	5,758百万円
経常利益	4,774百万円	4,889百万円	6,079百万円	6,497百万円	4,870百万円
当期純利益	4,773百万円	4,887百万円	6,077百万円	6,496百万円	4,869百万円
短期借入金(※4)	19,400百万円	17,550百万円	21,910百万円		
長期借入金	108,220百万円	108,570百万円	105,520百万円		
投資法人債	6,500百万円	6,500百万円	6,800百万円		
総資産額	278,161百万円	274,659百万円	277,294百万円		
純資産額	131,395百万円	129,478百万円	131,147百万円		
分配金	9,570円／口	9,972円／口	2,345円／口	2,421円／口	2,250円／口

保有物件数	102	テナント数(※5)	2,956	総賃貸可能面積	320,087.92m ²
主要テナント	賃貸面積が総賃貸借面積の10%以上を占めるテナントはありません。				
主要物件	物件名称	所在地	取得価格	投資比率	
※投資額上位3物件	大宮センタービル	さいたま市大宮区	15,585百万円	6.1%	
	浦和ガーデンビル	さいたま市浦和区	12,000百万円	4.7%	
	タワーコート北品川	東京都品川区	11,880百万円	4.6%	
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 2025年10月1日に就任した新監督役員の3名を記載しています。

※2 運用対象地域の「東京経済圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を指し、「三大都市圏」とは、東京経済圏、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）をいいます。

※3 第27期及び第28期予想は2025年8月15日時点の情報に基づき記載しています。

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期以降の分配金は分割後の金額を記載しています。

※4 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、短期借入金に含めて計算しています。

※5 各物件毎の賃貸借契約上のテナント数（倉庫、看板、駐車場等は含みません。）の合計を記載しています。なお、パス・スルー型のマスターク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。