

2026年4月3日

「第20期(2026年1月期)決算説明資料」正誤表

2026年3月18日付で公表した第20期決算説明資料の記載に誤りがありましたので、下記のとおり訂正いたします。

記

1.訂正箇所

- ①第20期(2026年1月期)決算説明資料 12ページ 3.第20期(2026年1月期)運用状況(4) 運用実績及び今後の方針
- ②第20期(2026年1月期)決算説明資料 18ページ 3.第20期(2026年1月期)運用状況(10) 住宅 住宅運用状況<第20期実績>
- ③第20期(2026年1月期)決算説明資料 18ページ 3.第20期(2026年1月期)運用状況(13) Capexコントロールの実績

2.訂正内容

次ページ以降ご参照ください。

3. 第20期(2026年1月期)運用状況(4)

運用実績及び今後の運用方針

【訂正前】緑で囲った下線部分が訂正箇所です。

第20期(2026年1月期) 運用実績

第21期(2026年7月期)、第22期(2027年1月期) 運用方針

<p>ホテル</p>	<ul style="list-style-type: none"> 21物件、平均取得価格 52.0億円 ポラリス運営16ホテルからの賃料: 当初予想比 10.7%増 ホテルポートフォリオ全体: 当初予想比 9.8%増 ポラリス運営16ホテルのKPI 稼働率: 90.0% ADR: 14,482円 RevPAR: 13,040円 ADR向上への取組み: 一部の客室で最大宿泊可能人数の増加(3人 → 5人、4人 → 6人)、等 	<ul style="list-style-type: none"> ポラリス運営ホテルの比率: 87.8%(不動産等の取得価格ベース) ポラリス運営16ホテルのKPI想定 第21期 稼働率: 89.7% ADR: 14,258円 RevPAR: 12,794円 第22期 稼働率: 90.3% ADR: 14,869円 RevPAR: 13,423円 RevPAR平均 0.5%増(第21期・第22期予想平均 / 第20期実績) 業績予想の前提となるホテルの運営状況予想は保守的 ポラリスとの連携を一層強化し、戦略的CAPEXの迅速な実行等により、ホテルの収益力向上を目指す
<p>オフィス</p>	<ul style="list-style-type: none"> 21物件、平均取得価格 35.6億円 期中平均稼働率: 97.2% / 実質稼働率: 95.8% 新規契約及び契約更新時等の賃料増額: +4,423千円/月 賃料ギャップキャッチアップ: 79.0% 更新時増額応諾率: 47.8% 	<ul style="list-style-type: none"> 第21期期中平均稼働率: 97.6% / 第22期期中平均稼働率: 98.1% 賃料ギャップ総額(21期): 10,548 千円/月 賃料ギャップ総額(22期): 4,090 千円/月 賃料増額に向けて注力 ~ 解消率の向上を目指す
<p>住宅</p>	<ul style="list-style-type: none"> 18物件、平均取得価格 18.8億円(期末時点) 期中平均稼働率: 96.7%(前期比同一) 「白井ロジューマン」の売却(2026年1月)、売却益 254百万円を実現 新規契約及び契約更新時等の賃料増額: +2,586千円/月 契約更新時増額応諾率: 71.4% 	<ul style="list-style-type: none"> 第21期期中平均稼働率: 97.0% / 第22期期中平均稼働率: 97.0% 住戸毎に目標賃料を設定し、新規契約及び契約更新時の増額へ注力 賃料増額に資するリノベーション工事等を継続検討 (エリア特性、需要の多様化に合わせた間取り変更等の検討)
<p>物流施設</p>	<ul style="list-style-type: none"> 8物件、平均取得価格 37.4億円 期中平均稼働率: 98.3%(前期比 +2.2%) 新規テナント誘致時に従前テナント対比賃料増額実現増額率: 6.4%増 	<ul style="list-style-type: none"> テナント要望を丁寧に汲み取りテナントとの良好な関係を維持 次の定期建物賃貸借契約の再契約、賃貸借契約更新のタイミングで賃料増額交渉の実施を検討
<p>商業施設</p>	<ul style="list-style-type: none"> 都市型商業施設: 3物件、郊外型商業施設: 2物件 期中平均稼働率: 99.1%(前期比+0.7%) 空室区画へのテナント誘致進捗 郊外型商業施設「ラパーク岸和田」の売却(2026年1月) 	<ul style="list-style-type: none"> 第21期期中平均稼働率: 99.8% / 第22期期中平均稼働率: 99.8% シュロアモール筑紫野: 契約期間満了テナントとの賃料増額交渉及び増額交渉に向けた準備 その他の保有商業施設における収益力向上策の継続検討

3. 第20期(2026年1月期)運用状況(4)

運用実績及び今後の運用方針

【訂正後】緑で囲った下線部分が訂正箇所です。

第20期(2026年1月期) 運用実績

ホテル	<ul style="list-style-type: none"> 21物件、平均取得価格 52.0億円 ポラリス運営16ホテルからの賃料: 当初予想比 10.7%増 ホテルポートフォリオ全体: 当初予想比 9.8%増 ポラリス運営16ホテルのKPI 稼働率: 90.0% ADR: 14,482円 RevPAR: 13,040円 ADR向上への取組み: 一部の客室で最大宿泊可能人数の増加(3人 → 5人、4人 → 6人)、等
オフィス	<ul style="list-style-type: none"> 21物件、平均取得価格 35.6億円 期中平均稼働率: 97.2% / 実質稼働率: 95.8% 新規契約及び契約更新時等の賃料増額: +4,423千円/月 賃料ギャップキャッチアップ: 79.0% 更新時増額承諾率: 47.8%
住宅	<ul style="list-style-type: none"> 18物件、平均取得価格 18.8億円(期末時点) 期中平均稼働率: 96.7%(前期比同一) 「白井ロジューマン」の売却(2026年1月)、売却益 254百万円を実現 新規契約及び契約更新時等の賃料増額: +3,011千円/月 契約更新時増額承諾率: 71.4%
物流施設	<ul style="list-style-type: none"> 8物件、平均取得価格 37.4億円 期中平均稼働率: 98.3%(前期比 +2.2%) 新規テナント誘致時に従前テナント対比賃料増額実現増額率: 6.4%増
商業施設	<ul style="list-style-type: none"> 都市型商業施設: 3物件、郊外型商業施設: 2物件 期中平均稼働率: 99.1%(前期比+0.7%) 空室区画へのテナント誘致進捗 郊外型商業施設「ラパーク岸和田」の売却(2026年1月)

第21期(2026年7月期)、第22期(2027年1月期) 運用方針

- ポラリス運営ホテルの比率: 87.8%(不動産等の取得価格ベース)
 - ポラリス運営16ホテルのKPI想定
第21期 稼働率: 89.7% ADR: 14,258円 RevPAR: 12,794円
第22期 稼働率: 90.3% ADR: 14,869円 RevPAR: 13,423円
RevPAR平均 0.5%増(第21期・第22期予想平均 / 第20期実績)
 - 業績予想の前提となるホテルの運営状況予想は保守的
 - ポラリスとの連携を一層強化し、戦略的CAPEXの迅速な実行等により、ホテルの収益力向上を目指す
-
- 第21期期中平均稼働率: 97.6% / 第22期期中平均稼働率: 98.1%
 - 賃料ギャップ総額(21期): **10,548千円/月**
 - 賃料ギャップ総額(22期): **4,090千円/月**
 - 賃料増額に向けて注力 ~ 解消率の向上を目指す
-
- 第21期期中平均稼働率: 97.0% / 第22期期中平均稼働率: 97.0%
 - 住戸毎に目標賃料を設定し、新規契約及び契約更新時の増額へ注力
 - 賃料増額に資するリノベーション工事等を継続検討
(エリア特性、需要の多様化に合わせた間取り変更等の検討)
-
- テナント要望を丁寧に汲み取りテナントとの良好な関係を維持
 - 次の定期建物賃貸借契約の再契約、賃貸借契約更新のタイミングで賃料増額交渉の実施を検討
-
- 第21期期中平均稼働率: 99.8% / 第22期期中平均稼働率: 99.8%
 - シュロアモール筑紫野: 契約期間満了テナントとの賃料増額交渉及び増額交渉に向けた準備
 - その他の保有商業施設における収益力向上策の継続検討

3. 第20期(2026年1月期)運用状況(10)

住宅

【訂正前】緑で囲った下線部分が訂正箇所です。

- ◆ 区分所有で流動性が低く、今後のライフサイクルコストに比して成長余力が限定的と判断した「白井ロジュマン」を売却
- ◆ 賃料増額の継続的実現 ~ 増額率は上昇傾向 **+3,011千円/月(+6.5%)** / 賃料増額応諾率 **71.4%**

住宅運用状況

<基礎情報>

30㎡未満		30㎡以上60㎡未満		60㎡以上	
戸数	面積合計	戸数	面積合計	戸数	面積合計
144戸	3,687.64 ㎡	323戸	15,557.59 ㎡	748戸	52,614.49㎡
(5.1%)		(21.7%)		(73.2%)	

※第20期末時点で保有する18物件ベース

<第20期実績>

期中平均稼働率**96.7%**、合計 **3,011千円/月**の賃料増額を実現

	30㎡未満		30㎡以上60㎡未満		60㎡以上	
	戸数	増減率	戸数	増額率	戸数	増額率
新規入居	8戸	10.3%	28戸	15.3%	46戸	13.1%
更新	64戸	2.5%	61戸	22.3%	123戸	16.1%
解約	11戸	—	23戸	—	35戸	—

※増減率は賃料ベース、期中増額の更新住戸含む

戦略的リノベーション

<賃料増額実現を企図した戦略的リノベーションの事例>

- テナント退去のタイミングで、キッチン・バス・トイレなど水回りを中心とし、フローリング、シーリング、収納、電気関係等を含む全体的なリノベーションにより、住戸に付加価値をつけ、テナント訴求力の向上を企図

アーバンパーク代官山



- 1住戸
12.9%増実現
ROI **5.0%**
- 1住戸
29.4%増見込み
ROI **11.9%見込み**

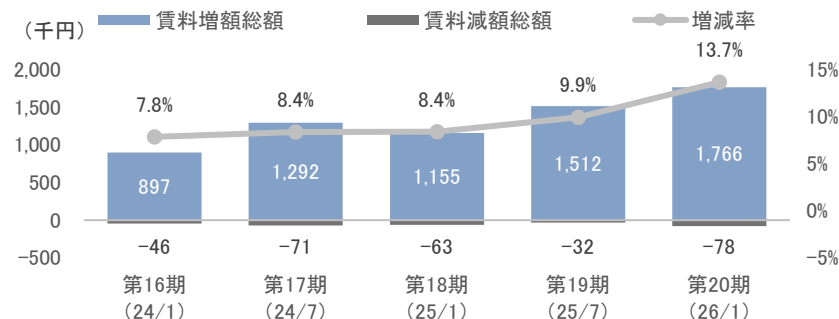
アーバンパーク両国



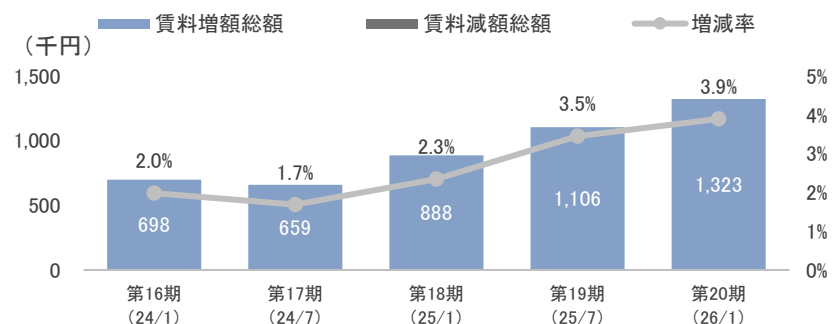
- 1住戸
62.2%増実現
ROI **19.4%**

着実な内部成長の継続的実現

<テナント入替時 月額賃料増減額・率の推移> (注1)



<契約更新時 月額賃料増減額・率の推移> (注2)



<テナント入替時 + 契約更新時> (注3)

	第16期 (24/1)	第17期 (24/7)	第18期 (25/1)	第19期 (25/7)	第20期 (26/1)
賃料増減額(千円)	1,549	1,880	1,980	2,586	3,011
賃料増減率	3.4%	3.5%	3.9%	5.5%	6.5%

3. 第20期(2026年1月期)運用状況(10)

住宅

【訂正後】緑で囲った下線部分が訂正箇所です。

- ◆ 区分所有で流動性が低く、今後のライフサイクルコストに比して成長余力が限定的と判断した「白井ロジュマン」を売却
- ◆ 賃料増額の継続的実現 ~ 増額率は上昇傾向 **+3,011千円/月(+6.5%)** / 賃料増額応諾率 **71.4%**

住宅運用状況

<基礎情報>

30㎡未満		30㎡以上60㎡未満		60㎡以上	
戸数	面積合計	戸数	面積合計	戸数	面積合計
144戸	3,687.64 ㎡	323戸	15,557.59 ㎡	748戸	52,614.49㎡
(5.1%)		(21.7%)		(73.2%)	

※第20期末時点で保有する18物件ベース

<第20期実績>

期中平均稼働率**96.7%**、合計 **3,011千円/月**の賃料増額を実現

	30㎡未満		30㎡以上60㎡未満		60㎡以上	
	戸数	増減率	戸数	増額率	戸数	増額率
新規入居	8戸	10.3%	28戸	15.3%	46戸	13.1%
更新	64戸	2.5%	61戸	2.9%	123戸	4.8%
解約	11戸	—	23戸	—	35戸	—

※増減率は賃料ベース、期中増額の更新住戸含む

戦略的リノベーション

<賃料増額実現を企図した戦略的リノベーションの事例>

- テナント退去のタイミングで、キッチン・バス・トイレなど水回りを中心とし、フローリング、シーリング、収納、電気関係等を含む全体的なリノベーションにより、住戸に付加価値をつけ、テナント訴求力の向上を企図

アーバンパーク代官山



- 1住戸
12.9%増実現
ROI **5.0%**
- 1住戸
29.4%増見込み
ROI **11.9%見込み**

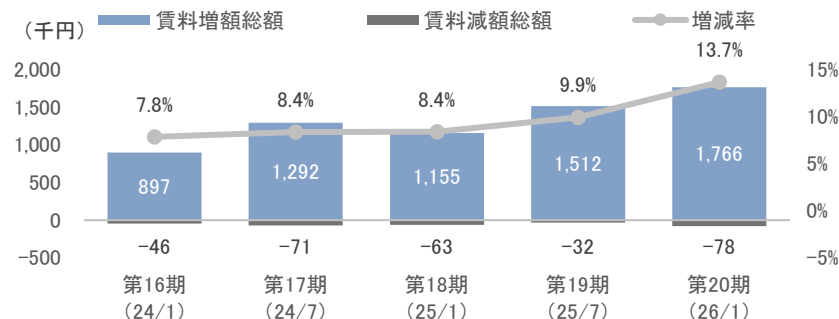
アーバンパーク両国



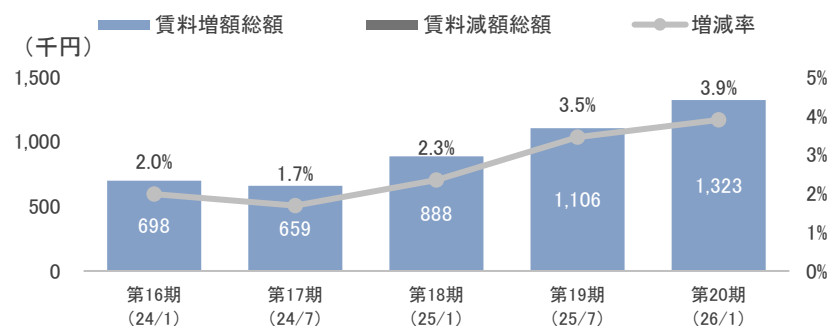
- 1住戸
62.2%増実現
ROI **19.4%**

着実な内部成長の継続的実現

<テナント入替時 月額賃料増減額・率の推移> (注1)



<契約更新時 月額賃料増減額・率の推移> (注2)



<テナント入替時 + 契約更新時> (注3)

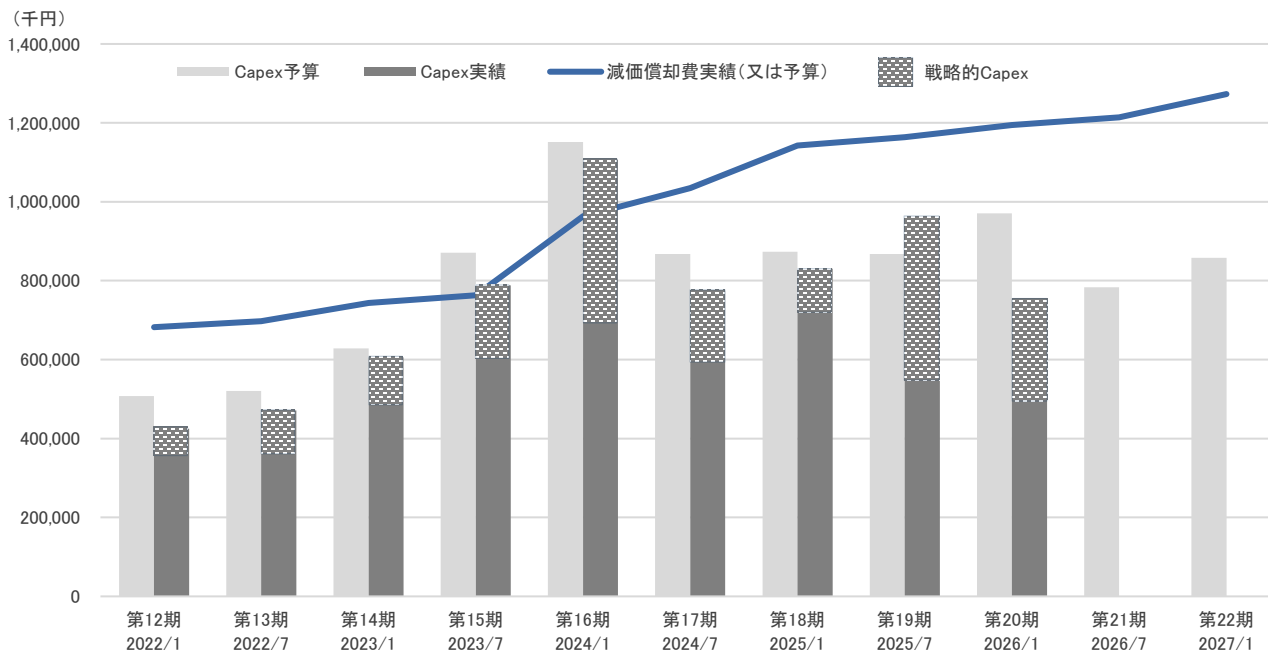
	第16期 (24/1)	第17期 (24/7)	第18期 (25/1)	第19期 (25/7)	第20期 (26/1)
賃料増減額(千円)	1,549	1,880	1,980	2,586	3,011
賃料増減率	3.4%	3.5%	3.9%	5.5%	6.5%

3. 第20期(2026年1月期)運用状況(13)

Capexコントロールの実績

【訂正前】緑で囲った下線部分が訂正箇所です。

- ◆ 資本的支出は、原則として減価償却費の範囲内で実施／通常の資本的支出に加え、収益増に資する**戦略的CAPEX**を投下する場合は例外的に原価償却費を超える場合もある(戦略的CAPEXの実施は、投資リターンを勘案し判断)



＜戦略的CAPEX投資事例＞	
● 投資効率を勘案し、将来の収益増に繋がる工事、資産価値向上、テナント満足度向上に繋がる工事等の戦略的CAPEX	
● 増築：未利用容積を活用して賃貸可能面積を増加させ、増収が期待でき、投資効率が高いと考えられるもの	
● 住宅：賃料増額が可能と判断される間取り変更等を伴うリノベーションで、投資効率が高いと考えられるもの	

＜第20期に実施した主な戦略的CAPEX投資＞	
船橋ロジスティクス 外壁リニューアル工事	64 百万円
アーバンパーク三ツ池公園 駐車場平面化工事	28 百万円

＜第21期に予定している主なCAPEX工事＞	
高田馬場アクセス 共用部リニューアル工事	87 百万円
アーバンパーク市ヶ尾 外壁改修工事	71 百万円

(単位:千円)

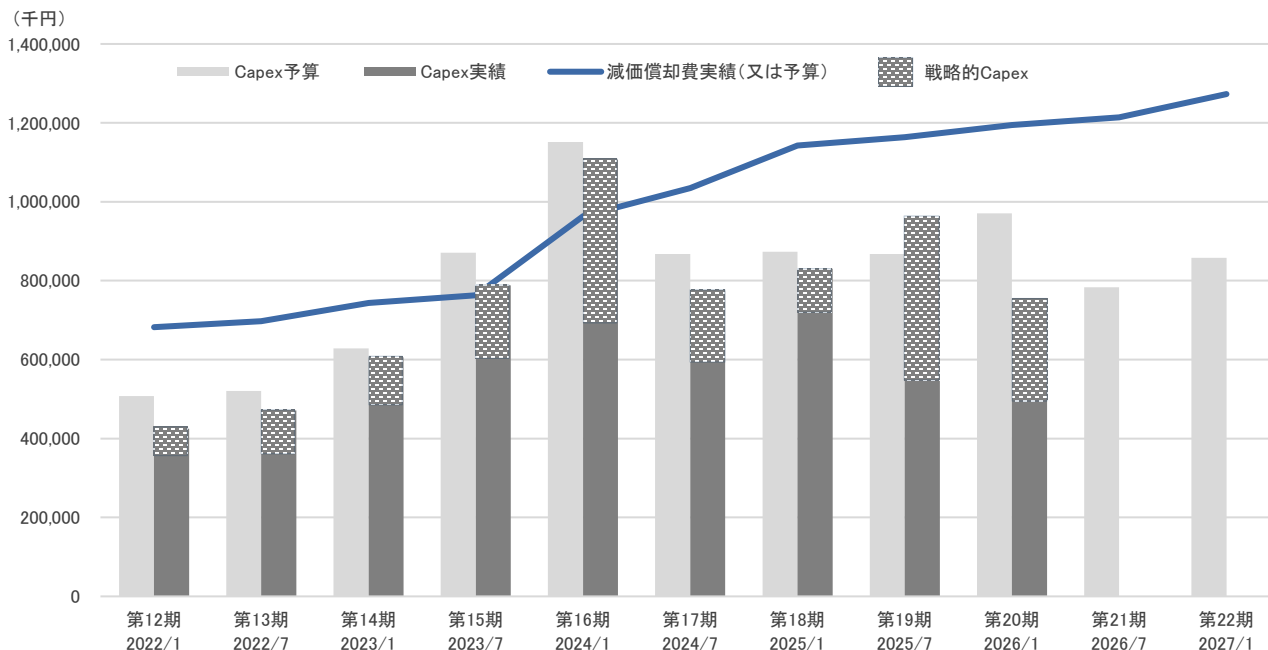
	第14期 (2023/1) 実績	第15期 (2023/7) 実績	第16期 (2024/1) 実績	第17期 (2024/7) 実績	第18期 (2025/1) 実績	第19期 (2025/7) 実績	第20期 (2026/1) 実績	第21期 (2026/7) 予想	第22期 (2027/1) 予想
減価償却費	743,661	763,353	963,602	1,034,674	1,142,591	1,163,803	1,194,149	1,214,371	1,272,964
CAPEX予算	628,409	871,225	1,151,707	867,658	873,691	867,301	970,612	783,488	857,715
CAPEX実績	605,932	787,991	1,107,190	774,323	830,216	959,979	752,508	-	-
(うち戦略的CAPEX)	(131,701)	(214,397)	(424,296)	(173,038)	(125,664)	(391,629)	(224,533)	-	-
CAPEX予算削減割合	3.6 %	9.6 %	3.9 %	10.8 %	5.0 %	-10.7 %	22.5 %	-	-
CAPEX実績／減価償却費	81.5 %	103.2 %	114.9 %	74.8 %	72.7 %	82.5 %	63.0 %	-	-
修繕費	173,257	308,817	319,629	217,551	361,857	305,995	480,386	322,056	304,341
期末物件数(不動産等)	63 物件	62 物件	71 物件	71 物件	74 物件	73 物件	73 物件	73 物件	73 物件

3. 第20期(2026年1月期)運用状況(13)

Capexコントロールの実績

【訂正後】緑で囲った下線部分が訂正箇所です。

◆ 資本的支出は、原則として減価償却費の範囲内で実施／通常の資本的支出に加え、収益増に資する**戦略的CAPEX**を投下する場合は例外的に原価償却費を超える場合もある(戦略的CAPEXの実施は、投資リターンを勘案し判断)



＜戦略的CAPEX投資事例＞	
● 投資効率を勘案し、将来の収益増に繋がる工事、資産価値向上、テナント満足度向上に繋がる工事等の戦略的CAPEX	
● 増築：未利用容積を活用して賃貸可能面積を増加させ、増収が期待でき、投資効率が高いと考えられるもの	
● 住宅：賃料増額が可能と判断される間取り変更等を伴うリノベーションで、投資効率が高いと考えられるもの	

＜第20期に実施した主な戦略的CAPEX投資＞	
船橋ロジスティクス 外壁リニューアル工事	64 百万円
アーバンパーク三ツ池公園 駐車場平面化工事	28 百万円

＜第21期に予定している主なCAPEX工事＞	
高田馬場アクセス 共用部リニューアル工事	87 百万円
アーバンパーク市ヶ尾 外壁改修工事	71 百万円

(単位:千円)

	第14期 (2023/1) 実績	第15期 (2023/7) 実績	第16期 (2024/1) 実績	第17期 (2024/7) 実績	第18期 (2025/1) 実績	第19期 (2025/7) 実績	第20期 (2026/1) 実績	第21期 (2026/7) 予想	第22期 (2027/1) 予想
減価償却費	743,661	763,353	963,602	1,034,674	1,142,591	1,163,803	1,194,149	1,152,645	1,173,669
CAPEX予算	628,409	871,225	1,151,707	867,658	873,691	867,301	970,612	767,902	832,718
CAPEX実績	605,932	787,991	1,107,190	774,323	830,216	959,979	752,508	-	-
（うち戦略的CAPEX）	(131,701)	(214,397)	(424,296)	(173,038)	(125,664)	(391,629)	(224,533)	-	-
CAPEX予算削減割合	3.6 %	9.6 %	3.9 %	10.8 %	5.0 %	-10.7 %	22.5 %	-	-
CAPEX実績／減価償却費	81.5 %	103.2 %	114.9 %	74.8 %	72.7 %	82.5 %	63.0 %	-	-
修繕費	173,257	308,817	319,629	217,551	361,857	305,995	480,386	312,251	289,383
期末物件数(不動産等)	63 物件	62 物件	71 物件	71 物件	74 物件	73 物件	73 物件	73 物件	73 物件