



# サンケイリアルエステート投資法人

2021年8月16日

## 本日公表の以下のプレスリリースに関する補足説明資料

「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」

「国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ」

「資金の借入れ及び既存借入金の一部借換えに関するお知らせ」



## ディスクレーム

本資料は、東京証券取引所上場規則に従い、2021年8月16日付で公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」、「国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ」及び「資金の借入れ及び既存借入金の一部借換えに関するお知らせ」に記載の情報並びにこれらに付随する情報を追加した上で、とりまとめたものです。

本資料は、サンケイリアルエステート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）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。投資を行う際は、必ず新投資口発行及び投資口売出し届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧ください、投資家ご自身のご判断と責任で投資なさるようお願い致します。

本資料は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

本投資法人の投資口の売買等にあたっては本投資口価格の変動により損失が生じるおそれがあります。

本投資法人の投資口のご購入にあたっては各証券会社にお問い合わせください。本資料は、金融商品取引法又は投資信託及び投資法人に関する法律に基づく開示書類又は資産運用報告ではありません。

本投資法人及びその資産の運用を受託する株式会社サンケイビル・アセットマネジメント（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本資料で提供している情報に関して万全を期しておりますが、本投資法人又は本資産運用会社が作成した情報であるか又は第三者から受領した情報であるかを問わず、その情報の正確性、妥当性及び完全性を保証するものではありません。

本資料に記載された情報のうち、過去又は現在の事実に関するもの以外は、本資料作成日（但し、本資料中に特段の記載がある場合は当該日）において入手可能な情報に基づき本投資法人又は本資産運用会社がその判断において仮定した又は前提とした将来の予想に関する記述です。かかる仮定及び前提が正しいとの保証はありません。将来の予想に関する記述は、本資料作成日における本投資法人の投資方針、適用法令、市場環境、金利情勢、実務慣行その他の事実関係を前提としており、本資料作成日以降における事情の変更を反映又は考慮しておりません。将来の予想に関する記述は、明示的であるか否かを問わず、既知のリスクの不確実性又は未知のリスクその他の要因を内在しており、本投資法人の実際の業績、経営結果、財務状況等はこれらと大幅に異なる可能性があります。本資料における将来の業績や見通し等に関する記述は、将来の業績や見通し等を保証するものではありません。

本資料には、本投資法人に関する記載の他、本投資法人及び本資産運用会社が第三者から提供された情報又は第三者が公表する情報等をもとに本資産運用会社が作成した図表・データ等が含まれており、これらに関する本投資法人及び本資産運用会社の分析、判断、その他の見解が含まれています。これらについては異なった見解が存在し、また、本投資法人及び本資産運用会社が将来その見解を変更する可能性があります。

本資料の内容は、予告なしに変更又は廃止される場合があります。本投資法人及び本資産運用会社は、本資料の内容（将来の予想に関する記述を含みます。）を更新又は公表する義務を負いません。

本投資法人及び本資産運用会社の事前の承諾なしに本資料に記載されている内容の複製・転用などを行うことを禁止します。

各頁に記載のある注記については、本資料30頁から34頁までをご参照ください。

不動産投資信託証券発行者 サンケイリアルエステート投資法人（証券コード：2972）

資産運用会社 株式会社サンケイビル・アセットマネジメント（金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第3094号、加入協会 一般社団法人投資信託協会、一般社団法人日本投資顧問業協会）

MEMO



## インベストメント・ハイライト

---

- 1 **スピード感をもって着実な外部成長を継続** —資産規模は約1,000億円へ—
- 2 **ポートフォリオ・マトリクスを意識した分散投資を実践**
- 3 **実績に裏付けられた内部成長戦略を継続**



**1** **スピード感をもって着実な外部成長を継続**

**—資産規模は約1,000億円へ—**

# 1. スピード感をもって着実な外部成長を継続 —資産規模は約1,000億円へ—

➤ 強力な**スポンサーサポート**による着実な**外部成長力**をもって、迅速な資産規模拡大を目指す

スポンサーサポート比率100%

公募増資  
(2019年9月)



4物件 (239億円) を取得

取得余力の活用  
(2020年10月)

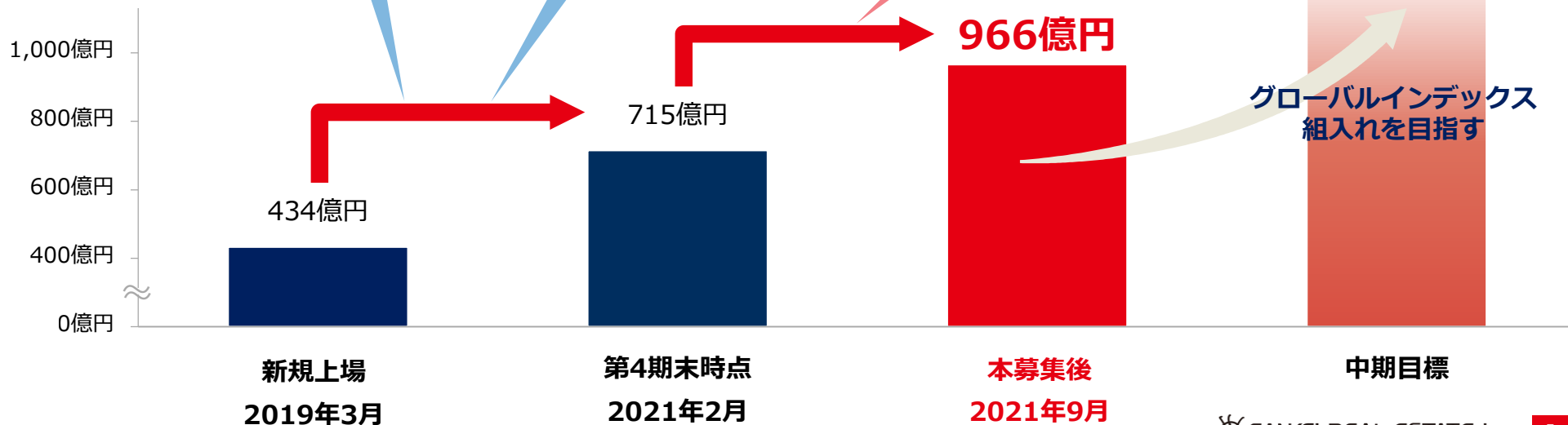


1物件 (42億円) を取得

本募集  
(2021年9月)



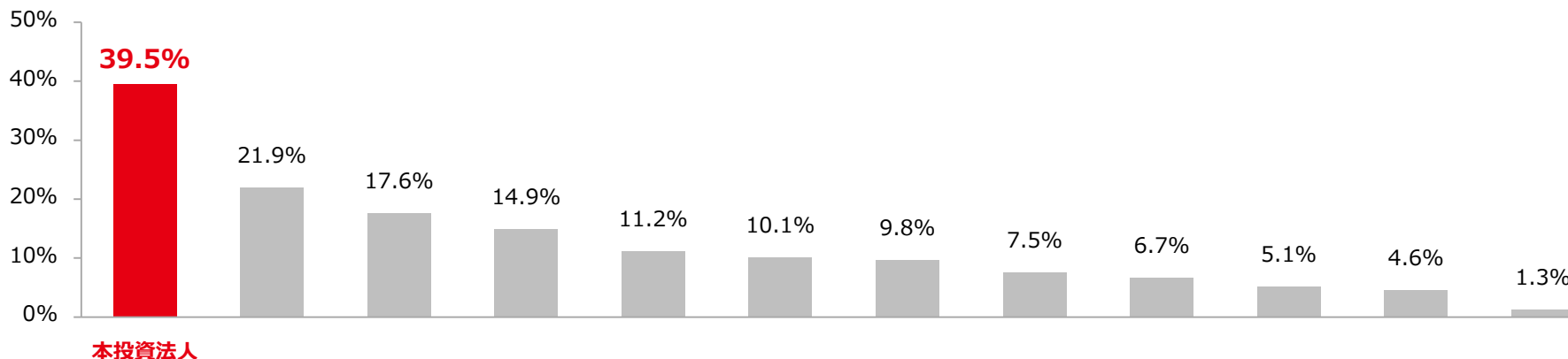
4物件 (251億円) を取得 (予定)



# 1. スピード感をもって着実な外部成長を継続 —資産規模は約1,000億円へ—

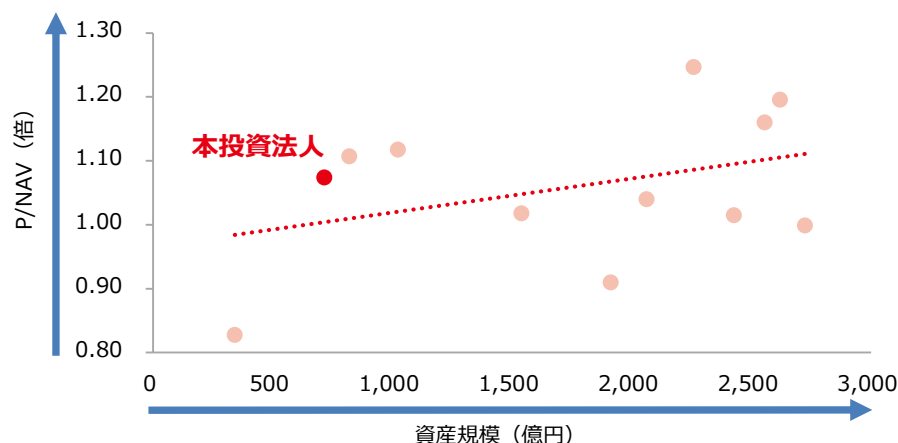
## ➤ 強力なスポンサーサポートにより、早い外部成長スピード（高い資産規模成長率）を実現

### ■ オフィス系J-REIT各社（資産規模3,000億円未満）※の上場来年平均資産規模成長率



## ➤ 資産規模の拡大は、投資主価値の向上に直結

### ■ オフィス系J-REIT各社（資産規模3,000億円未満）※の資産規模とP/NAV分布図



### 外部成長の継続

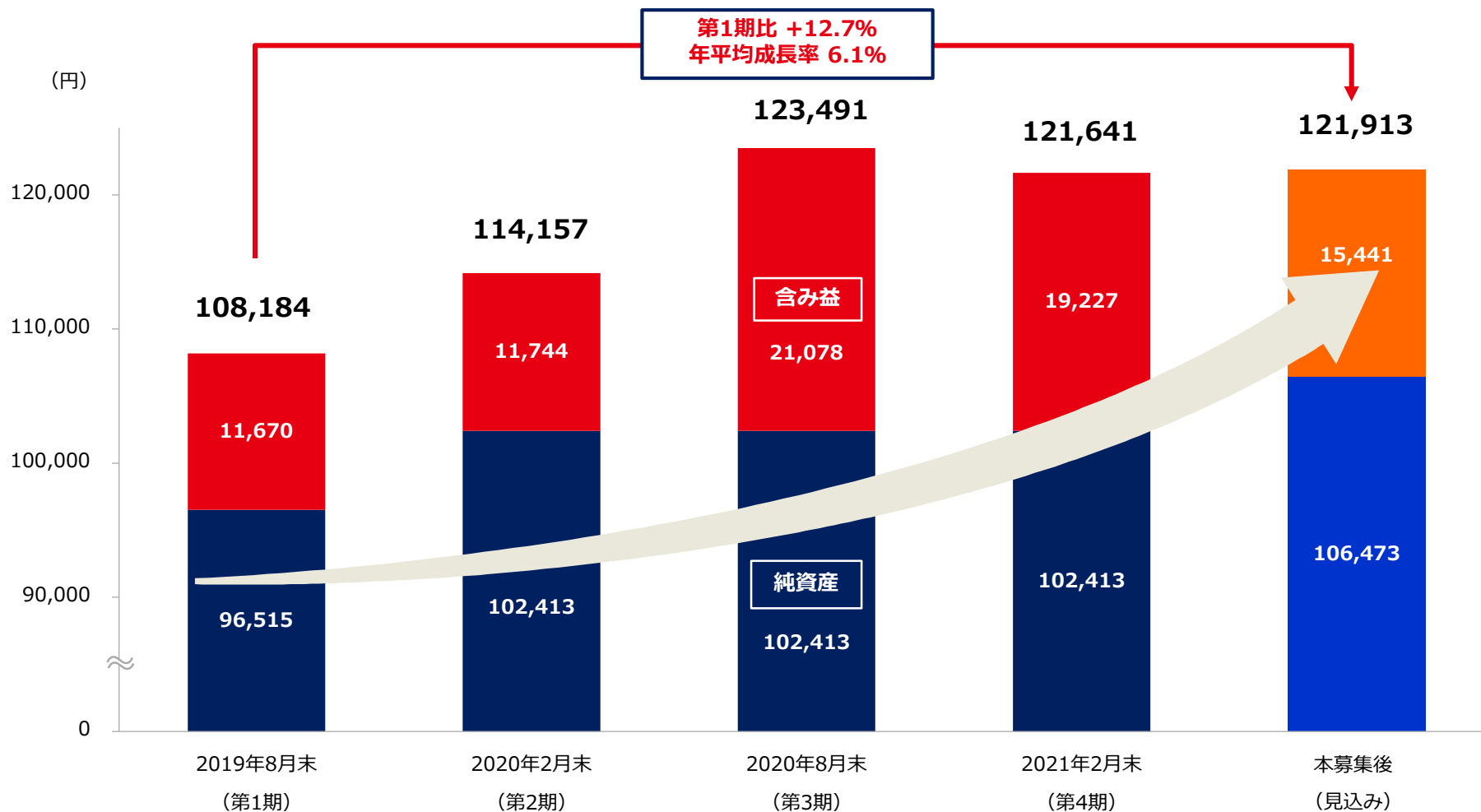
- 投資口の流動性が高まり、バリュエーション向上による**投資主価値向上**の可能性を創出
- 本投資法人は、可能な限り**早いタイミングでの資産規模拡大**を目指す

※ 「J-REIT」とは、上場不動産投資法人を指し、また、「オフィス系J-REIT各社（資産規模3,000億円未満）」とは、2021年6月30日時点の直近決算期末における各投資法人の資産規模（取得価格ベース）が3,000億円未満であり、また、ポートフォリオにおけるオフィスビル比率が50%を超えるJ-REITをいいます。対象となるJ-REIT銘柄及びその他詳細は、本資料30頁をご参照ください。

# 1. スピード感をもって着実な外部成長を継続 —資産規模は約1,000億円へ—

➤ 外部成長及び内部成長の両輪が奏功し、**1口当たりNAVの成長**を本募集後においても実現

## ■ 1口当たりNAV推移

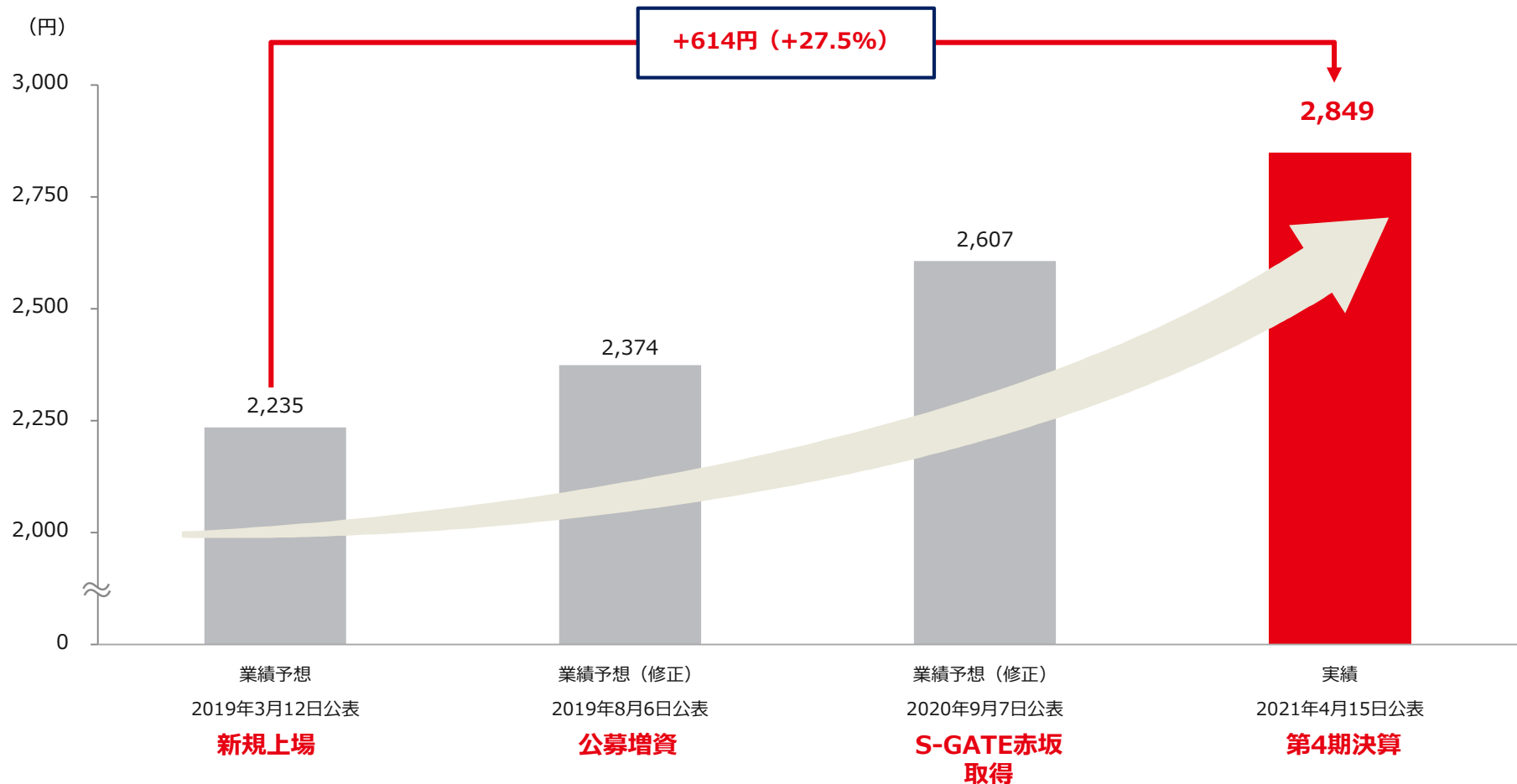




## 1. スピード感をもって着実な外部成長を継続 —資産規模は約1,000億円へ—

➤ 外部成長及び内部成長の両輪が奏功し、**DPU（1口当たり分配金）**の成長を継続

■ 巡航状態を示す2021年2月期（第4期）のDPU：新規上場時の予想値から実績値までの推移



# 1. スピード感をもって着実な外部成長を継続 —資産規模は約1,000億円へ—

➤ **オフィスビル4物件（251億円）**を新規取得し、本募集後の資産規模は約1,000億円まで拡大

## ■ 取得予定資産

物件名称	品川シーサイド TSタワー (建物区分所有権等の 準共有持分25%)	日立九州ビル	S-GATE赤坂 (準共有持分20%)	宮崎台 ガーデンオフィス
物件写真	 スポンサーサポート オフィスビル	 スポンサーサポート オフィスビル	 スポンサーサポート オフィスビル	 スポンサーサポート オフィスビル
所在地	東京都品川区	福岡市早良区	東京都港区	川崎市宮前区
取得予定価格	10,900百万円	10,000百万円	1,400百万円	2,800百万円
鑑定評価額	11,000百万円	10,200百万円	1,422百万円	2,830百万円
鑑定NOI利回り (取得予定価格ベース)	3.9%	4.8%	3.3%	5.0%
建築時期	2003年7月	1996年2月	2015年7月	1993年2月
稼働率 (2021年5月末日時点)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

## ■ 本募集に伴うポートフォリオの変化

	本募集前	取得予定資産	本募集後
資産規模 (取得(予定)価格)	715億円	251億円	966億円
物件数	12物件	4物件 (追加取得の2物件を含む)	14物件
1物件当たり 取得(予定)価格	59億円	62億円	69億円
平均鑑定 NOI利回り (取得(予定)価格ベース)	4.3%	4.4%	4.3%
平均稼働率 (2021年5月末日時点)	99.9%	100.0%	99.9%
スポンサー サポート比率 (取得(予定)価格ベース)	100.0%	100.0%	100.0%
オフィスビル比率 (取得(予定)価格ベース)	81.9%	100.0%	86.6%

A-8 品川シーサイドTSタワー (建物区分所有権等の準共有持分25%) (追加取得)

➤ 駅距離至近徒歩1分、基準階面積約446坪を有するハイスペックビルを追加取得



1. 大型再開発により誕生した、高層オフィスビル群や大型商業施設からなり、IT・メーカー等の企業の本社やバックオフィスが集積している「品川シーサイドフォレスト」に所在
2. りんかい線「品川シーサイド」駅徒歩1分で、「渋谷」駅へ約15分、「新宿」駅へ約20分と都心ターミナル駅までのダイレクトアクセスが可能。また京急本線にて羽田空港や「品川」駅へのアクセスも良好
3. 基準階面積約446坪、天井高2,700mm、OAフロア(100mm)のハイスペックビル

取得予定価格	10,900百万円	所在地	東京都品川区
鑑定評価額	11,000百万円	延床面積	52,977㎡
鑑定NOI利回り	3.9%	建築時期	2003年7月

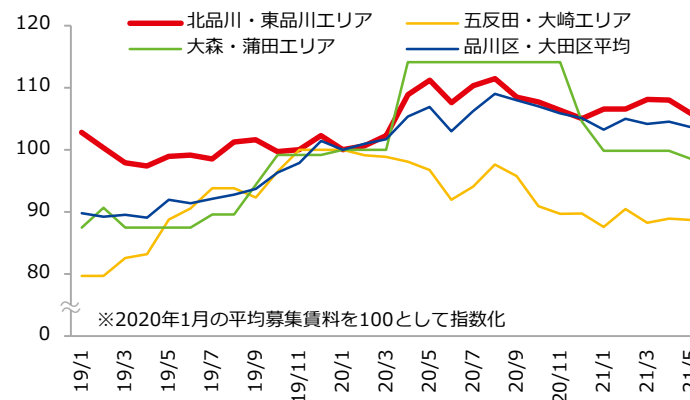
■ 東品川へのオフィス移転事例

➤ 東品川へのオフィス移転事例10事例中7事例が品川シーサイドフォレスト(品川SSF)への移転となっており、本エリアへのオフィス移転ニーズの高さが確認できる

移転時期	企業名(業種)	機能	移転先
2014年	NTTデータCCS(情報・通信業)	本社	品川SSF
2015年	ビッグロブ(情報・通信業)	本社	品川SSF
2015年	日東電工(製造業)	東京支店	
2016年	メルセデス・ベンツ日本(製造業)	本社	品川SSF
2016年	アコーディア・ゴルフ(サービス業)	本社	品川SSF
2017年	ジャックス及びグループ企業(金融業)	本社/子会社	
2018年	あんしん保証(サービス業)	本社	品川SSF
2020年	郵船ロジスティクス(物流業)	本社	品川SSF
2020年	郵船商事(商社)	本社	
2021年	トーヨータイヤ(製造業)	東京支店	品川SSF

出所:「日経不動産マーケット情報」に基づき本資産運用会社において作成

■ 北品川・東品川エリアの募集賃料推移

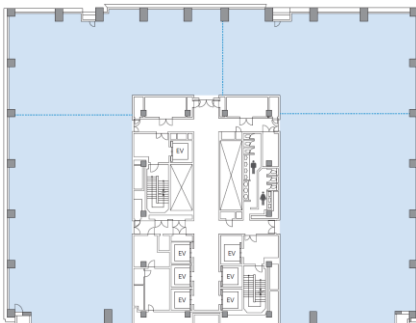


出所:三幸エステート株式会社「相場データ エリア別時系列データ」に基づき本資産運用会社において作成

■ 品川シーサイドフォレスト街区図



■ 基準階平面図(約446坪)





## A-12 日立九州ビル

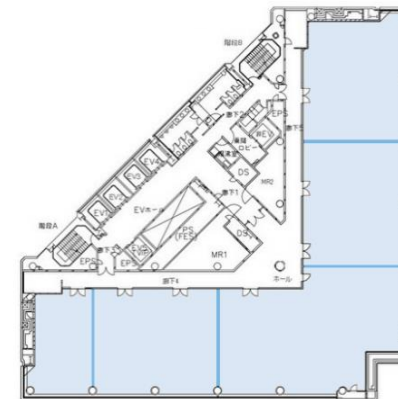
## ➤ 情報通信産業の開発拠点が集積するエリアに所在、高い情報機密性を有する大規模オフィスビル



1. 情報通信産業の集積地である百道浜エリアに立地する視認性の高い大規模オフィスビル
2. 高い情報機密性を有しており、情報通信産業のリーディングカンパニーの1社である「日立製作所」に一棟貸し
3. 本物件が所在する博多湾を臨む百道浜エリアは「シーサイドももち」として開発され、住宅・商業を含む総合的な都市環境を形成した副都心として発展

取得予定価格	10,000百万円	所在地	福岡市早良区
鑑定評価額	10,200百万円	延床面積	26,518㎡
鑑定NOI利回り	4.8%	建築時期	1996年2月

## ■ 基準階平面図 (約322坪)



## ■ シーサイドももち地区



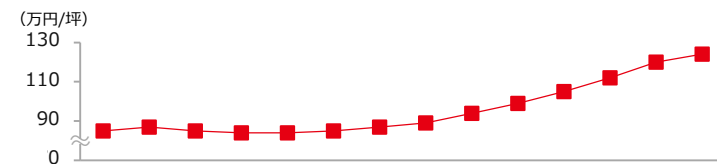
## ■ 産学官連携による研究開発拠点を形成

- 「福岡ソフトリサーチパーク」内には、九州先端科学技術研究所 (ISIT) が入居し、テクノロジー分野での産学官連携による地域経済の発展を推進
- 周辺には、本物件のテナントである日立製作所を始め、富士通、NEC等の情報通信産業のリーディングカンパニーが集積しており、国内有数の研究開発拠点となっている

## ■ 職住近接エリアとしても発展

- 地区内での高層マンション開発等により当該地域の人口増加が期待され、職住近接型オフィスのニーズを取り込み、さらなるエリア競争力の向上が見込まれる

## ■ 百道浜の坪単価推移 (都道府県地価調査による標準価格)



出所：国土交通省「都道府県地価調査」に基づき本資産運用会社において作成

## A-10 S-GATE赤坂 (準共有持分20%) (追加取得)

### ➤ スポンサー・ブランディング戦略「S-GATE」シリーズ 第1号物件



1. 東京メトロ千代田線「赤坂」駅徒歩1分の利便性に加え、「溜池山王」駅、「赤坂見附」駅、さらには「永田町」駅も徒歩圏にあり、4駅6路線が利用可能
2. ハイグレードミッドサイズオフィスビル「S-GATE」は、快適性、安心・安全・環境性、BCP及びソフト面でのテナントサービス等を充実
3. 本物件が所在する赤坂エリアは、オフィスエリアとしても人気が高い立地である他、大規模な再開発計画が進行中
4. DBJ Green Building 認証「2020 3つ星」を取得

取得予定価格	1,400百万円	所在地	東京都港区
鑑定評価額	1,422百万円	延床面積	3,918㎡
鑑定NOI利回り	3.3%	建築時期	2015年7月

### ■ MAP



### ■ 再開発エリアに隣接

- 本物件が隣接する東京メトロ「赤坂」駅周辺地域はTBSホールディングスを中心に2028年竣工を目指し、再開発計画が進行
- 再開発ビルにはホテルやオフィス、商業施設が入るほか、劇場やホール新設が予定され、さらなる繁華性の向上が期待される

### ■ BCP対策を施し、耐震性を兼ね備えたハイスペックビル

- 非常用発電機の装備、防災備蓄倉庫、建築基準法で定める基準の1.25倍相当の耐震性等、中規模ながらAクラスビルと同水準のスペックを有する

## A-11 宮崎台ガーデンオフィス

### ➤ 基準階面積約350坪、地域ニーズに合致した安定的なテナント構成を有するオフィスビル



1. 東急田園都市線「宮崎台」駅徒歩3分の視認性の高い角地に所在する、駅周辺における希少性の高いオフィスビル
2. 大手教育関連や保育・福祉関連等の、地域ニーズに合致した安定的なテナント構成
3. 基準階面積約350坪、天井高2,600mm、個別空調対応等のテナントニーズを満たすフロアスペースとスペックを備えているビル

### ■ 地域ニーズに合致したテナント構成

- 社会福祉関連事務所
- 食品関連事務所
- IT・通信関連事務所
- 学習塾
- 保育園
- 建築工事事務所

取得予定価格	2,800百万円	所在地	川崎市宮前区
鑑定評価額	2,830百万円	延床面積	4,404㎡
鑑定NOI利回り	5.0%	建築時期	1993年2月

### ■ MAP



### ■ 主要な設備・仕様

基準階面積	約350坪
天井高	2,600mm
空調設備	個別空調
床配線設備	OAフロア(40mm)
床荷重	300kg/㎡



# 1. スピード感をもって着実な外部成長を継続 —資産規模は約1,000億円へ—

## スポンサーサポート①

### ■ オフィスビル（メインアセット）開発物件※主要な物件を抜粋

#### オフィスビル



スポンサー  
開発

#### 本町サンケイビル

概要	
所在地	大阪府大阪市中央区本町
竣工年月	2021年8月（予定）
延床面積	29,698㎡
階数	地上21階



スポンサー  
開発

#### S-GATE八丁堀

概要	
所在地	東京都中央区八丁堀
竣工年月	2020年2月
延床面積	約3,920㎡
階数	地上10階



スポンサー  
開発

#### 大手町フィナンシャル シティノースタワー

概要	
所在地	東京都千代田区大手町
竣工年月	2012年10月
延床面積	約110,000㎡
階数	地上31階・地下4階・塔屋2階



スポンサー  
開発

#### JAビル・経団連会館

概要	
所在地	東京都千代田区大手町
竣工年月	2009年4月
延床面積	約88,400㎡/約71,200㎡
階数	地上37階・地下3階・塔屋2階/ 地上23階・地下4階・塔屋2階



スポンサー  
開発

#### S-GATE FIT 八丁堀

概要	
所在地	東京都中央区八丁堀
竣工年月	2022年2月（予定）
延床面積	約2,171㎡
階数	地上9階



スポンサー  
開発

#### Hareza Tower

概要	
所在地	東京都豊島区東池袋
竣工年月	2020年5月
延床面積	約68,600㎡
階数	地上33階・地下2階



### 「S-GATE」シリーズのコンセプト

「ひと」をオフィスの真ん中へ。

「S-GATE」シリーズは、サンケイビルの大規模オフィスビルの開発実績を基に、「ハイスペック×ミッドサイズ」を実現したハイグレードミッドサイズオフィスビルです。



S-GATE  
赤坂



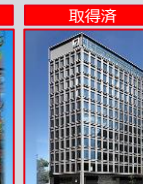
S-GATE  
赤坂山王



S-GATE  
大手町北



S-GATE  
秋葉原



S-GATE  
日本橋本町



X-PRESS  
有楽町  
managed by  
S-GATE

※ 上記掲載物件は、「取得予定資産」又は「取得済」と表示した物件を除き、本資料の日付現在、本投資法人が保有している物件又は取得を予定している物件ではなく、また、将来本投資法人が取得を決定し又は取得できることを保証するものでもありません。なお、上図のうち未竣工建物については、竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。



# 1. スピード感をもって着実な外部成長を継続 —資産規模は約1,000億円へ—

## スポンサーサポート②

### ■ サブアセット開発物件

#### 物流施設

機能性の高いマルチテナント型かつ競合の少ない中小型の物流施設を開発



スポンサーであるサンケイビルは、物流施設の開発において、顧客のニーズを捉え、荷物の保管効率向上や分割利用へフレキシブルに対応可能なプランとすることのみならず、これまでに培ってきたデベロッパーとしてのノウハウを活かして、エントランスや共用部を含めた細部まで気を配り、「従業員の皆様が快適に働ける」施設づくりを目指しています。

エリア	物件名称	竣工
大阪圏	(仮称) 箕面森町物流施設	2021年7月
東京圏	SANKEILOGI柏の葉	2022年3月 (予定)
大阪圏	(仮称) 摂津物流計画	2022年9月 (予定)
東京圏	(仮称) 厚木物流施設計画	2023年春頃 (予定)

#### 住宅

LEFOND PROGRÈS

ルフォン プログレ

- ルフォンプログレ他、多くの物件を開発予定

#### ホテル



- 他にも『GRIDS』シリーズ、ホテル開発・コンバージョンを実施

本投資法人保有のホテル物件においてはスポンサーグループとの賃貸借契約を背景にキャッシュフローの安定性を確保

### ■ 第三者からの物件ソーシング力

- 本投資法人は豊富なスポンサー開発物件のみならず、スポンサーの強力な物件ソーシング力を最大限活用し、第三者からの物件取得を継続的に実行  
スポンサーのソーシングによる主な取得実績

取得予定資産 (追加所得)  
公募増資時取得済



品川シーサイドTSタワー

取得予定資産



日立九州ビル

公募増資時取得済



大森パークビル

新規上場時取得済



東陽パークビル

新規上場時取得済



八丁堀サンケイビル

新規上場時取得済



日比谷サンケイビル

スポンサー保有



表参道サンケイビル

※ 上記のサブアセット開発物件及び表参道サンケイビルは、本資料の日付現在、本投資法人が保有している又は取得を予定している物件ではなく、また、将来本投資法人が取得を決定し、又は取得できることを保証するものでもありません。



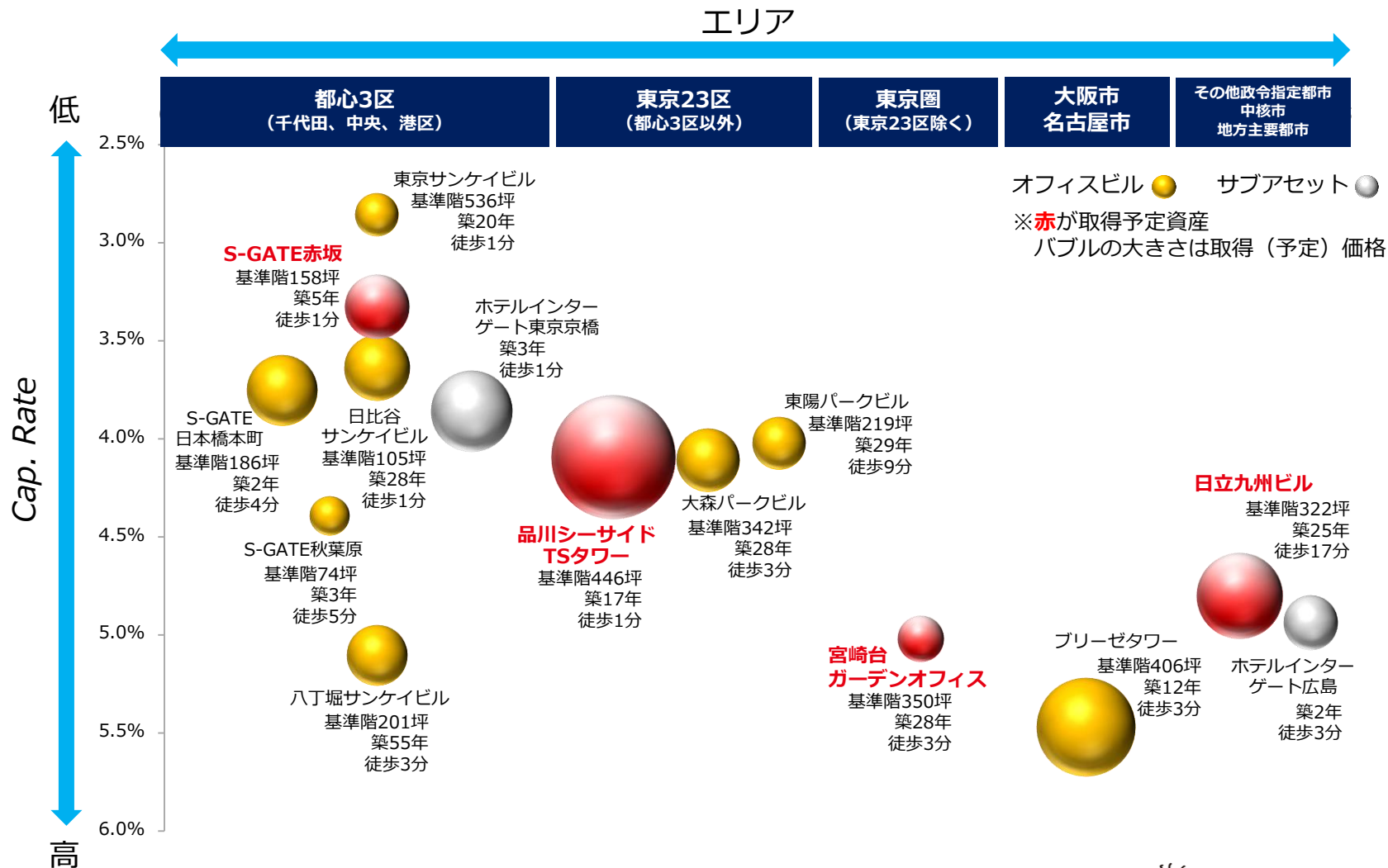
## 2 ポートフォリオ・マトリクスを意識した分散投資を実践



## 2. ポートフォリオ・マトリクスを意識した分散投資を実践

➤ エリア・利回りのバランスを意識した分散投資を実現し、**ポートフォリオの収益性と安定性を向上**

■ 本募集後のポートフォリオ・マトリクス (Cap. Rate (鑑定NOI利回り) × エリア × 取得 (予定) 価格)





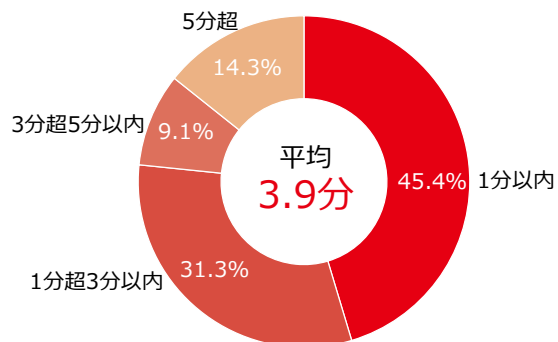
## 2. ポートフォリオ・マトリクスを意識した分散投資を実践

➤ ポートフォリオ・クオリティを維持、一定の**地域分散**と**テナント分散**を推進

本投資法人の良質なポートフォリオは、強力なスポンサーサポートによる

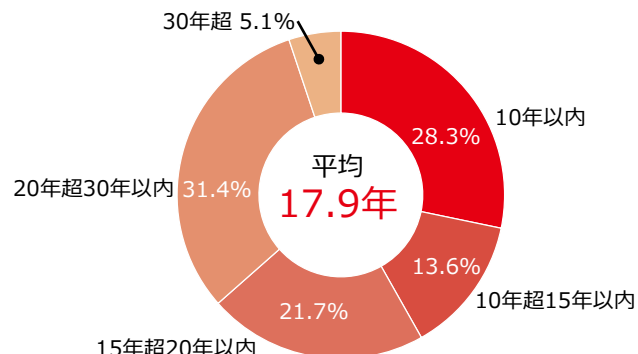
**スポンサーサポート比率 100%**

駅徒歩分数別比率



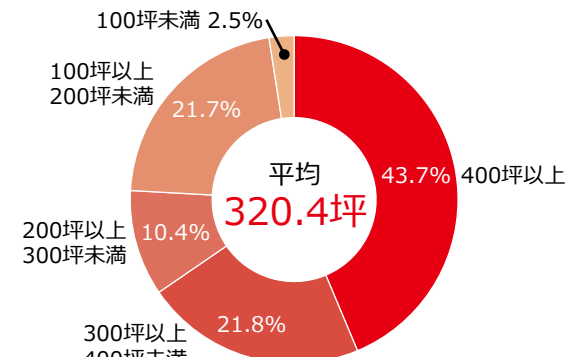
取得（予定）価格ベース

築年数別比率



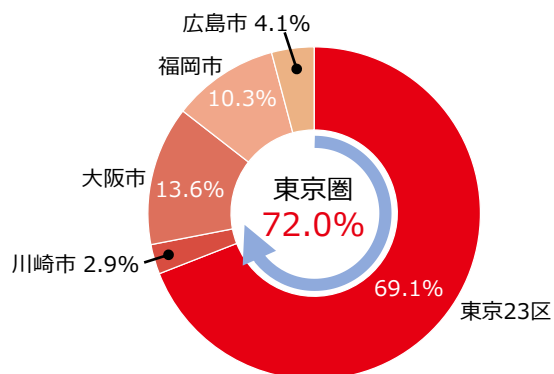
取得（予定）価格ベース

基準階面積別比率（オフィスビル）



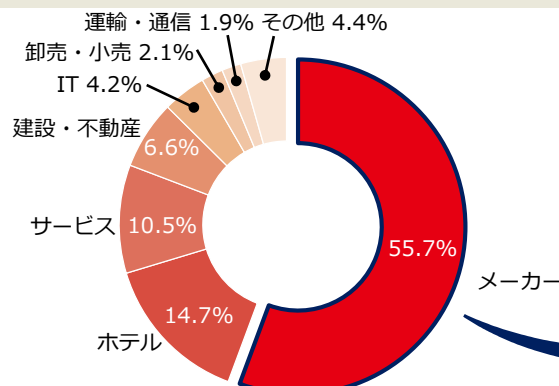
取得（予定）価格ベース

所在エリア別比率



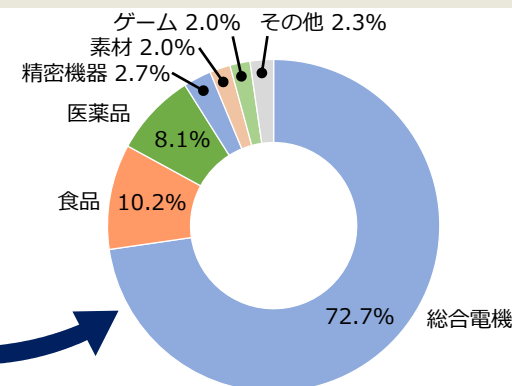
取得（予定）価格ベース

業種別テナント別比率



賃貸面積ベース

業種別テナント別比率（メーカー）



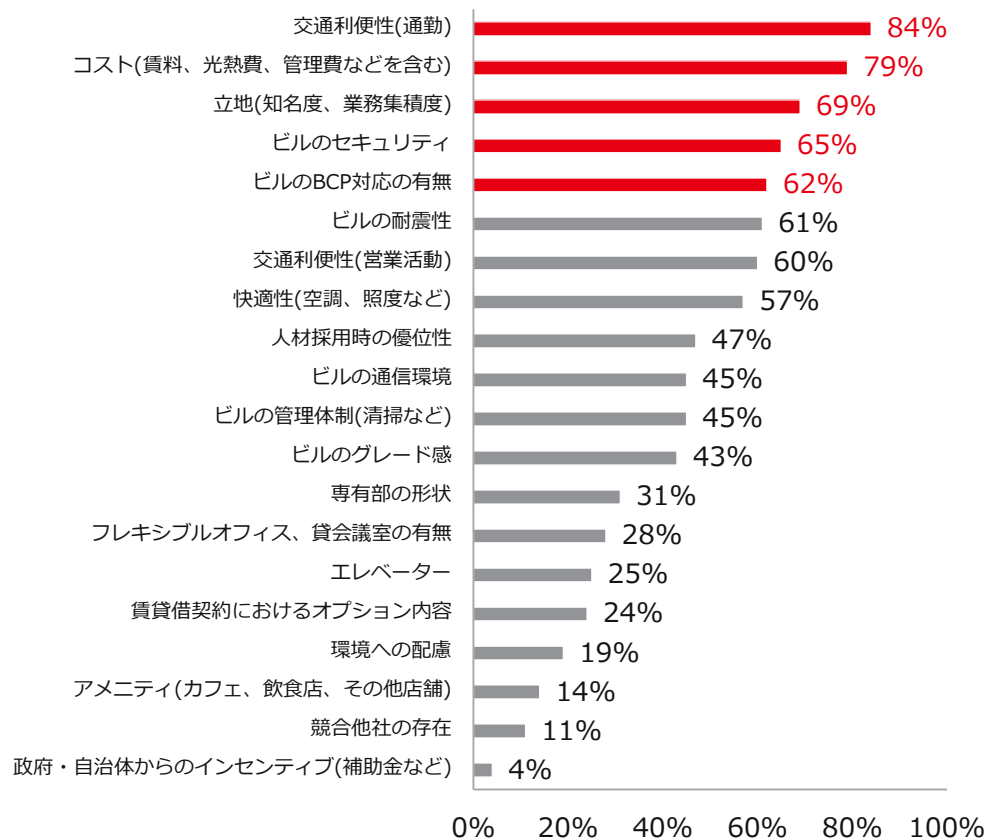
賃貸面積ベース

## 2. ポートフォリオ・マトリクスを意識した分散投資を実践

### ➤ テナント需要に適うバランスの良いオフィスビル・ポートフォリオの構築を目指す

#### ■ コロナ禍におけるオフィスビルに対する選好条件

##### アンケート結果



##### アンケート結果に対する本投資法人の充足状況 (オフィスビル対象)

物件名称	交通利便性	コスト	立地	セキュリティ	BCP対応
品川シーサイドTSタワー	◎	A	○	◎	◎
ブリーゼタワー	◎	B	◎	◎	◎
日立九州ビル	○	A	○	◎	◎
S-GATE日本橋本町	◎	B	◎	◎	◎
日比谷サンケイビル	◎	C	◎	○	-
S-GATE赤坂	◎	B	◎	◎	◎
大森パークビル	○	A	○	○	-
八丁堀サンケイビル	◎	A	◎	○	○
東陽パークビル	○	A	○	○	-
宮崎台ガーデンオフィス	○	A	○	○	○
東京サンケイビル	◎	C	◎	◎	◎
S-GATE 秋葉原	◎	B	◎	◎	○

交通利便性	◎	JR、地下鉄駅5分以下
	○	JR、地下鉄駅5分超10分以下、その他私鉄及びバス等駅5分以下
コスト	A	賃料2万円以下
	B	2万円超3万円以下
	C	3万円超
立地	◎	三鬼商事ビジネス地区内
	○	上記地区を除く東京23区、神奈川県横浜市及び川崎市、大阪市、福岡市内
セキュリティ	◎	専有部ICカードリーダー、エントランス対応 (フラッパーゲート設備相当もしくは有人警備)
	○	専有部ICカードリーダー、エントランス対応 (従業員専用出入口対応)
BCP	◎	非常用発電対応
	○	非常用発電スペースあり
	-	上記以外

### 3 実績に裏付けられた内部成長戦略を継続

---



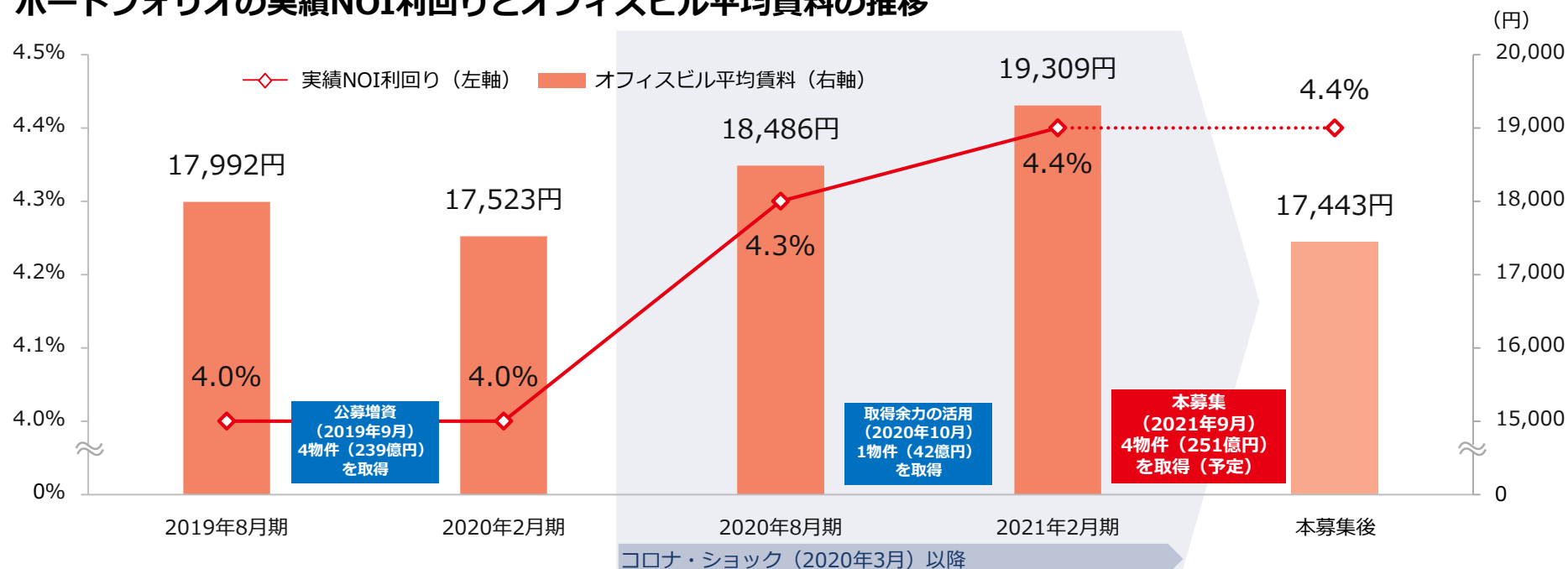
### 3. 実績に裏付けられた内部成長戦略を継続

#### ポートフォリオの稼働実績

##### ■ 稼働率の推移



##### ■ ポートフォリオの実績NOI利回りとオフィスビル平均賃料の推移



### 3. 実績に裏付けられた内部成長戦略を継続

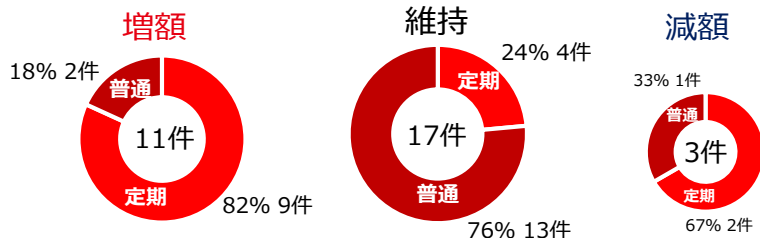
#### ポートフォリオ（オフィスビル）の内部成長実績 （2020年9月1日から2021年5月末日までの間に締結した賃貸借契約を対象）

##### ■ オフィスビルテナントの賃料改定実績（賃貸面積ベース）

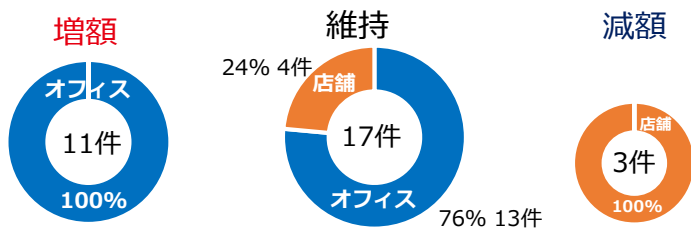
※括弧内の数値は2021年2月末（第4期末）時点との比較

		対象テナント数	対象賃貸面積 (本投資法人持分)	割合 (賃貸面積ベース)	2021年5月末時点 賃料改定前比 増額率（平均）
増額	更改・更新	11件 (+1件)	845坪 (+130坪)	26.6% (+0.8pt)	
維持	更改・更新	17件 (+2件)	2,301坪 (+280坪)	72.4% (△0.6pt)	
減額	更改・更新	3件 (+1件)	33坪 (+0坪)	1.0% (△0.2pt)	
合計		31件 (+4件)	3,179坪 (+410坪)	100.0%	

##### ■ 契約形態別テナント件数



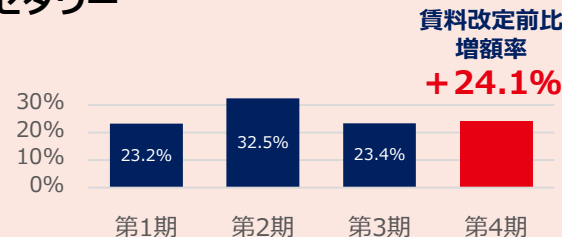
##### ■ 用途別テナント件数



##### ■ 内部成長事例（第4期実績抜粋）

###### 賃料増額改定

###### A-2 ブリーゼタワー



###### A-4 S-GATE秋葉原



賃料改定前比  
増額率  
**+15.8%**

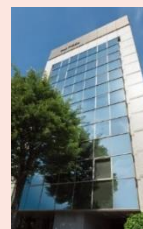
###### A-5 日比谷サンケイビル



賃料改定前比  
増額率  
**+10.0%**

###### 早期リースアップ

###### A-9 大森パークビル



予想

リーシング期間 **12ヶ月**  
(フリーレント期間含む)

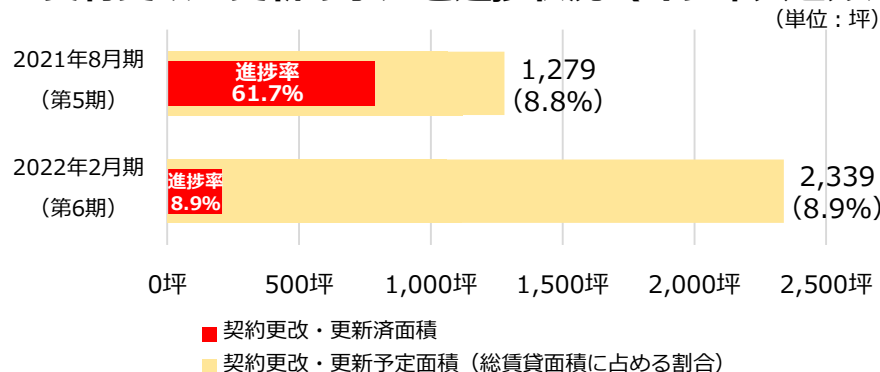
賃料発生時期 **5ヶ月短縮**

実績

**7ヶ月**  
(リーシング期間 4ヶ月  
+フリーレント期間 3ヶ月)

### 3. 実績に裏付けられた内部成長戦略を継続

#### ■ 契約更改・更新の予定と進捗状況（オフィスビル対象）



(契約締結ベース) (2020年9月1日から2021年5月末日までの間に締結した賃貸借契約を対象)

※ 2022年2月期 (第6期) については本募集後の総賃貸面積に占める割合

#### ■ オフィスビルの賃料ギャップ



#### ■ 重点注力物件

##### A-2 ブリーゼタワー



全て定借テナント  
賃料ギャップあり  
需給堅調



増額再契約に挑戦

##### A-7 東陽パークビル



拠点集約に伴う解約発生  
エリア内の空室率上昇



リーシング活動強化



# ESGへの取組み及び財務戦略



## ESGへの取り組み① – ESGに配慮したサステナブルな運営体制を確立–

### ■ 2021年7月 GRESBリアルエステイト評価へ参加

GRESBリアルエステイト評価：不動産セクターの会社・ファンド単位での環境・社会・ガバナンス（ESG）配慮を測り、投資先の選定や投資先との対話に用いるためのツールとして創設された、国際的な投資のベンチマーク

### ■ サステナビリティ方針

持続可能性（サステナビリティ）への配慮が、本投資法人の中長期的な競争力や投資主価値の持続的な向上に不可欠であるとの認識のもと、サステナビリティへの取り組みの強化を目的に制定

- |                         |                              |
|-------------------------|------------------------------|
| (1) 地球環境の保全、運用資産の環境負荷低減 | (4) 役職員への取り組み                |
| (2) 地域・社会（コミュニティ）への貢献   | (5) コンプライアンスの遵守、内部統制体制の構築・整備 |
| (3) 外部のステークホルダーとの協働     | (6) ESG情報の開示と透明性の確保          |

### ■ サステナビリティ推進体制規程

サステナビリティに係る各種ポリシーの制定、資産運用会社の社内体制、外部のステークホルダーとの協働及び情報開示についての基本方針等について規定

#### サステナビリティ推進体制

- サステナビリティ最高責任者：取締役副社長
- サステナビリティ執行責任者：投資運用部長
- サステナビリティ推進会議：サステナビリティに関する各種ポリシーや目標、各種施策を検討、立案

### ■ 各種ポリシー・マニュアル

「サステナビリティ方針」を実践するため、以下の各種ポリシー・マニュアルを制定

#### 各種ポリシー・マニュアル

- |                |              |
|----------------|--------------|
| 省エネルギーポリシー     | サステナブル調達ポリシー |
| 温室効果ガス排出削減ポリシー | EMS運用マニュアル   |
| 節水ポリシー         |              |

## ESGへの取り組み②

### ■ Environment (環境)

運用資産12物件のうち5物件で「DBJ Green Building 認証」を取得

※2021年5月末日現在



#### 環境に係る主な取り組み

##### 【東京サンケイビル】

- 省エネ、長寿命のLED照明を設置
- 電気自動車 (EV) 充電器の整備
- コミュニティサイクルのポートを設置

##### 【S-GATEシリーズ】

- 屋上緑化、テラスを設置
- エントランスにグリーンを用いて、開放的な明るいアプローチに

##### 【ブリーゼタワー】

- 建物熱負荷の低減
- 自然エネルギーの有効利用
- 水資源の有効利用と周辺環境への配慮



### ■ Social (社会)

新型コロナウイルス感染症対応

#### 【予防】

- 在宅勤務、時差出勤の導入
- 共用部へのアルコール消毒液の設置
- 物件管理スタッフの体調管理
- 感染拡大防止のためのポスターの掲示

#### 【感染者発生時】

- 感染者の行動履歴及び濃厚接触者の特定
- 該当事務所及び共用部の消毒作業の実施
- 該当ビルを利用するテナント等への連絡

ステークホルダーとの関わり

#### 【従業員への施策】

- 快適なオフィス環境の整備
- 人材の育成：各種研修の実施
- 働き方支援：育児・介護支援

#### 【テナントへの施策】

- 防災訓練の実施、防災備品の配備
- テナント満足度調査の実施

#### 【コミュニティとの繋がり】

- アート作品の設置

### ■ Governance (内部統制)

スポンサーコミットメント：スポンサーによるセイムポート出資の推進

- 第4期においても、スポンサーであるサンケイビルが本投資法人の投資口の市場での追加取得を実施
- スポンサーと本投資法人の投資主とのセイムポート性が一層高まり、本投資法人の中長期的な成長に寄与する強固なスポンサーサポートが期待される

	第2期末	第3期末	追加取得分	第4期末
発行済投資口数	356,800口	356,800口	-	356,800口
スポンサー保有口数	11,362口	14,979口	+2,500口	17,479口
スポンサー保有割合	3.18%	4.19%	+0.70pt	4.89%



## 財務戦略

### メガバンクを中心としたレンダー構成による安定的な財務基盤を維持

#### ■ 財務ハイライト

財務ハイライト（本募集並びに本借入及び本借換後）

有利子負債残高	512億円	固定金利比率	86.5%
長期負債比率	75.6%	平均残存期間	2.7年
平均調達金利	0.38%		

LTVの巡航水準

	第4期末	第5期末	第6期末
LTV	47.6%	47.6% (見込み)	47.3% (見込み)

#### ■ 調達先金融機関（2021年7月末日時点）

借入先の分散化の観点から新たな金融機関からの調達も行う予定

	借入金残高（百万円）	割合
みずほ銀行	13,400	35.4%
三井住友銀行	6,500	17.2%
日本政策投資銀行	5,600	14.8%
みずほ信託銀行	3,540	9.4%
三井住友信託銀行	3,200	8.5%
新生銀行	2,780	7.4%
りそな銀行	2,780	7.4%
計 7行	37,800	100.0%

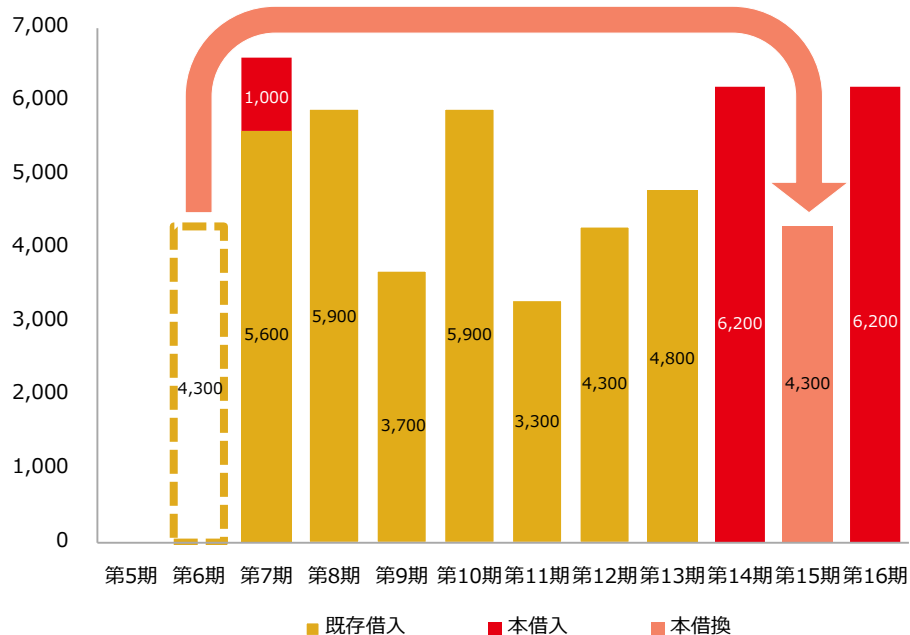
#### ■ マチュリティラダー

有利子負債の返済期限の状況（本募集並びに本借入及び本借換後）

第6期に本借換を実施予定



(百万円)



# Appendix

---

## ポートフォリオ一覧① (本募集後)

物件番号	A-1	A-2	A-3	A-4	A-5	A-6	A-7
用途	オフィスビル	オフィスビル	オフィスビル	オフィスビル	オフィスビル	オフィスビル	オフィスビル
物件名称	東京サンケイビル (共有持分 2%)	ブリーゼタワー (オフィス部分の 建物区分所有権等の 準共有持分45%)	S-GATE日本橋本町 (共有持分51%)	S-GATE秋葉原	日比谷サンケイビル	八丁堀サンケイビル	東陽パークビル
							
所在地	東京都千代田区	大阪市北区	東京都中央区	東京都千代田区	東京都千代田区	東京都中央区	東京都江東区
取得(予定)年月日	2019年3月12日	①2019年3月12日 ②2019年9月3日※	2019年3月12日	2019年3月12日	2019年3月12日	2019年3月12日	2019年3月12日
取得(予定)価格	2,509百万円	13,100百万円	6,698百万円	2,055百万円	5,829百万円	4,959百万円	3,782百万円
鑑定評価額	2,690百万円	17,235百万円	7,470百万円	2,530百万円	6,340百万円	5,500百万円	3,610百万円
鑑定NOI利回り (鑑定NOI÷取得価格)	2.9%	5.5%	3.8%	4.4%	3.6%	5.1%	4.0%
建築時期	2000年9月	2008年7月	2018年10月	2017年9月	1992年6月	1965年9月	1991年6月
稼働率	93.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
PML値	2.3%	2.8%	2.0%	2.2%	3.1%	0.3%	9.0%

※ ブリーゼタワーについては2019年3月12日にオフィス部分の建物区分所有権並びにその敷地利用権(敷地所有権、借地権及び相互利用権)を信託財産とする信託受益権の30%の準共有持分を取得し、2019年9月3日に同信託受益権の15%の準共有持分を追加取得しています。



## ポートフォリオ一覧② (本募集後)

物件番号	A-8	A-9	A-10	A-11	A-12	B-1	B-2
用途	オフィスビル	オフィスビル	オフィスビル	オフィスビル	オフィスビル	サブアセット	サブアセット
物件名称	品川シーサイドTSタワー 取得予定資産 (建物区分所有権等の 準共有持分50%)	大森パークビル	S-GATE赤坂 取得予定資産 (準共有持分80%)	宮崎台 ガーデンオフィス 取得予定資産	日立九州ビル 取得予定資産	ホテルインターゲート 東京 京橋	ホテルインターゲート 広島
							
所在地	東京都品川区	東京都大田区	東京都港区	川崎市宮前区	福岡市早良区	東京都中央区	広島市中区
取得(予定)年月日	①2019年9月3日 ②2021年9月2日※	2019年9月3日	①2020年10月1日 ②2021年9月2日※	2021年9月2日	2021年9月2日	2019年3月12日	2019年9月3日
取得(予定)価格	20,940百万円	5,400百万円	5,600百万円	2,800百万円	10,000百万円	8,961百万円	3,990百万円
鑑定評価額	22,000百万円	5,490百万円	5,688百万円	2,830百万円	10,200百万円	8,970百万円	4,080百万円
鑑定NOI利回り (鑑定NOI÷取得価格)	4.1%	4.1%	3.3%	5.0%	4.8%	3.9%	4.9%
建築時期	2003年7月	1993年5月	2015年7月	1993年2月	1996年2月	2018年1月	2018年10月
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
PML値	3.2%	5.6%	4.6%	9.5%	2.5%	1.8%	2.1%

※ 品川シーサイドTSタワーについては2020年9月3日にオフィス部分の建物区分所有権及び駐車場部分の建物区分所有権の共有持分、並びに、それらの敷地利用権(敷地所有権及び相互利用権)を信託財産とする信託受益権の25%の準共有持分を取得しており、2021年9月2日に同信託受益権の25%の準共有持分を追加取得する予定です。  
S-GATE赤坂については2020年10月1日に当該物件に係る信託受益権の60%の準共有持分を取得しており、2021年9月2日に同信託受益権の20%の準共有持分を追加取得する予定です。

PML値(平均)

1.5%

## 注記

本資料において、特に記載のない限り、いずれも記載数値は単位未満を切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入しています。

### 3頁

- 「資産規模」とは、取得（予定）価格（\*）合計をいい、億円未満を四捨五入して記載しています。以下同じです。
  - \* 「取得（予定）価格」とは、取得済資産（\*\*）の取得価格（\*\*\*）及び取得予定資産の取得予定価格を指します。「取得（予定）価格」は、各取得済資産及び各取得予定資産に係る売買契約に記載された各不動産及び信託受益権の売買代金を、百万円未満を切り捨てて計算しています。また、「取得（予定）価格合計」は、億円未満を四捨五入して記載しています。なお、売買代金には消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。以下同じです。
  - \*\* 「取得済資産」とは、本書の日付現在において本投資法人が保有する資産を指し、「取得予定資産」とは、本書9頁に記載の本投資法人が取得を予定する資産を指します。以下同じです。
  - \*\*\* 「取得価格」とは、取得済資産の取得価格を指します。「取得価格」は、各取得済資産に係る売買契約に記載された各不動産及び信託受益権の売買代金を、百万円未満を切り捨てて計算しています。以下同じです。
- 「ポートフォリオ・マトリクス」とは、本投資法人の取得（予定）資産全体におけるエリアや利回り等のバランスや分散状況をいいます。以下同じです。

### 5頁

- 「スポンサーサポート比率」とは、スポンサーサポート契約に基づき提供されたスポンサー保有物件又は第三者保有物件の売却情報を活用して取得した割合（取得（予定）価格ベース）をいいます。以下同じです。
- 「取得余力」とは、本投資法人がLTVを財務戦略上の基本方針の上限である60%まで引き上げると仮定した場合に、追加的に調達できる負債金額をいいます。
- 「本募集後」とは、本募集における本投資口の一般募集の払込後において、本書に記載の取得予定資産を取得した時点を示します。以下同じです。
- 本資産運用会社は、スポンサーとの間で保有物件の売却情報の提供サポートの他、各種のサポートを受ける旨のスポンサーサポート契約を締結済みであり、かかるスポンサーサポート契約を前提とした本資産運用会社とスポンサーとの協議状況を踏まえ、本投資法人は、引き続きさらなる資産規模の拡大を目指し、中期目標として資産規模2,000億円～3,000億円を目指すこととしました（本資産運用会社は、2019年6月14日、同社内での協議を踏まえ同社にてかかる目標を設定したものです。）。しかしながら、かかる資産規模の中期目標は、あくまで目標であって、その達成自体及び達成時期を決定又は保証するものではありません。また、投資環境や不動産市況等の変動、その他諸般の事情によっては、かかる目標の達成時期が延長される可能性もあります。
- 「グローバルインデックス」とは、国内外の機関投資家によって株式等投資のベンチマークとして世界的に採用されている指数をいいます。

### 6頁

- 「J-REIT」とは、上場不動産投資法人を指し、また、「オフィス系J-REIT各社（資産規模3,000億円未満）」とは、2021年6月30日時点の直近決算期末における各投資法人の資産規模（取得価格ベース）が3,000億円未満であり、また、ポートフォリオにおけるオフィスビル比率（\*）が50%を超えるJ-REITをいい、具体的には、本投資法人の他、Oneリート投資法人、日本リート投資法人、インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人、投資法人みらい、ザイマックス・リート投資法人、タカラレーベン不動産投資法人、NTT都市開発リート投資法人、東急リアル・エステート投資法人、グローバル・ワン不動産投資法人、いちごオフィスリート投資法人、ジャパンエクセレント投資法人が該当します。
  - \* 「オフィスビル比率」とは、投資法人のポートフォリオ全体のうち、「オフィスビル」が占める割合（取得（予定）価格ベース）をいいます。以下同じです。
- 「上場来年平均資産規模成長率」とは、オフィス系J-REIT各社（資産規模3,000億円未満）の上場以降直近決算期末までの資産規模面での年平均成長率を表したものであり、上場日を含む決算期の決算期末の資産規模（取得価格ベース）に対する、直近決算期末までの資産規模（取得価格ベース）の割合（成長率）を、上場日を含む決算期の決算期末から起算して直近決算期末までの決算期間合計数から1を引き2分の1を乗算した数値の逆数でべき乗することによって算出しています。
- 「P/NAV」とは、2021年6月30日時点の投資口価格を1口当たりNAV（\*）で除して算出した数値をいいます。以下同じです。
  - \* 「1口当たりNAV」とは、2021年6月30日時点の計算対象となるJ-REITの直近決算期末時点における1口当たり純資産額に対し、保有する不動産関連資産の鑑定評価合計額から不動産関連資産の簿価合計額を減じた金額を発行済投資口数で除して算出した金額を加算した金額をいいます。以下同じです。
- グラフ内の点線は、オフィス系J-REIT各社（資産規模3,000億円未満）の資産規模とP/NAVの関係性を最小二乗法に基づき誤差（想定する線形と分布上の各座標との距離）の和が最小限になるように統計学的に算出された直線であり、両者の関係性を線形にて近似させたものです。

### 7頁

- 2019年8月末（第1期）、2020年2月末（第2期）、2020年8月末（第3期）及び2021年2月末（第4期）の1口当たりNAVは実績値を記載したものです。各期における1口当たりNAVの実績値は、それぞれ以下の計算式により算出しています。
  - 1口当たりNAVの実績値 = 各期末における1口当たり純資産額（\*） + 各期末における含み損益（\*\*） ÷ 各期末時点の発行済投資口数（\*\*\*）
  - \* 「1口当たり純資産額」は以下の計算式により求めています。本グラフでは単に「純資産」と記載しています。以下同じです。  
1口当たり純資産額 = 各期末における純資産額（各期末における分配金控除後） ÷ 各期末時点の発行済投資口数
  - \*\* 「各期末における含み損益」とは以下の計算式により求めており、計算の結果がプラスの場合を「含み益」といい、マイナスの場合を「含み損」といいます。本グラフでは単に「含み益」又は「含み損」と記載しています。  
各期末における含み損益 = 各期末における本投資法人の保有資産の鑑定評価額合計 - 各期末における本投資法人の保有資産の帳簿価格合計
  - \*\*\* 「各期末時点の発行済投資口数」とは、各期末時点における発行済投資口数をいいます。

## 注記

2. 本募集後（見込み）の1口当たりNAVは以下の計算式により算出しています。

本募集後（見込み）の1口当たりNAV = (2021年2月末（第4期）における純資産額（2021年2月末（第4期）における分配金控除後）+本募集後における含み損益（\*）+本募集における発行価額の総額（\*\*）（\*\*\*））÷  
本募集及び本件第三者割当後の発行済投資口数（\*\*\*\*）

\* 「本募集後における含み損益」は以下の計算式により求めており、計算の結果がプラスの場合を「含み益」といい、マイナスの場合を「含み損」といいます。

本募集後における含み損益 = 2021年2月末（第4期）における含み損益 + 取得予定資産の2021年7月1日を価格時点とする鑑定評価額の合計 - 取得予定資産の取得予定価格の合計

\*\* 「本募集における発行価額の総額」は、一般募集における発行価額の総額12,563百万円（\*\*\*）に、本件第三者割当における発行価額の総額628百万円（\*\*\*\*）（上限）を加えた数値を使用しています。

\*\*\* 一般募集における発行価額の総額及び本件第三者割当における発行価額の総額は、現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。また、本件第三者割当については、募集投資口数の全部について大和証券株式会社により申込みがなされることを前提としています。実際の一般募集及び本件第三者割当における発行価額の総額が前記見込額と異なる場合又は本件第三者割当の全部若しくは一部について申込みがなされないこととなった場合には、実際の一般募集における発行価額の総額及び本件第三者割当における発行価額の総額も、変動することがあります。すなわち、実際の本募集における発行価額の総額が前記見込額よりも少額となった場合には、その分、実際の1口当たりNAVは上記の数値よりも低くなる場合があります。また、実際の本募集における発行価額の総額が前記見込額よりも多額となった場合には、その分、実際の1口当たりNAVは上記の数値よりも高くなる場合があります。

\*\*\*\* 「本募集及び本件第三者割当後の発行済投資口数」とは、本書の日付現在における発行済投資口数（356,800口）に、本募集における発行口数105,047口及び本件第三者割当における発行口数の上限5,252口を加えた467,099口をいいます。

3. 年平均成長率は、2019年8月末（第1期）の1口当たりNAV108,184円から本募集後（見込み）の1口当たりNAV121,913円への増加率を年率換算した数値を記載しています。

4. 本頁における記載数値は単位未満を四捨五入、比率は小数第2位を四捨五入しています。

### 8頁

■ (図) 巡航状態を示す2021年2月期（第4期）のDPU（1口当たり分配金）：新規上場時の予想値から実績値までの推移

1. 「巡航状態」（「巡航水準」ということもあります。）とは、本投資法人の運用開始直後の一時的な時期においての水準ではなく、運用が安定した時期においての水準をいいます。以下同じです。

2. 本図は、2021年2月期（第4期）の1口当たり分配金に関して、各時点において公表済みの分配金予想及び実績を比較したものです。各分配金予想は、一定の前提条件を元に算出されたものであり、前提条件につきましては、各公表時点の業績予想に関する公表資料に記載のとおりです。

### 9頁

■ (左図) 取得予定資産

- 「取得予定価格」は、各取得予定資産に係る売買契約に記載された各信託受益権の売買代金を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、売買代金には消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。
- 「鑑定評価額」は、2021年7月1日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。なお、各取得予定資産の鑑定評価については、株式会社谷澤総合鑑定所及び一般財団法人日本不動産研究所に委託しています。
- 「鑑定NOI利回り」は、不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益の取得予定価格に対する比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- 「稼働率」は、2021年5月末日現在における各取得予定資産に係る総賃貸可能面積（※1）に対して総賃貸面積（※2）が占める割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。
  - (※1) 「総賃貸可能面積」は、2021年5月末日現在における各取得（予定）資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積（倉庫、看板、駐車場等に係る面積は含みません。）の合計です。
  - (※2) 「総賃貸面積」は、2021年5月末日現在における各取得（予定）資産に係る建物の賃貸借契約（但し、賃貸借期間が開始していない賃貸借契約を除きます。）に表示された賃貸面積（倉庫、看板、駐車場等に係る面積は含みません。）の合計です。なお、バス・スルー型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分につきエンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され、かつ賃貸借期間が開始している面積の合計です。
- 「品川シーサイドT Sタワー」及び「S-GATE赤坂」に係る取得予定価格及び鑑定評価額は、本投資法人が取得を予定している各物件の建物区分所有権等の準共有持分（それぞれ25%及び20%）（※）に相当する数値を記載しています。
  - (※) 「品川シーサイドT Sタワー」については、オフィス部分の建物区分所有権及び駐車場部分の建物区分所有権の準共有持分、並びに、それらの敷地利用権（敷地所有権及び相互利用権）を信託財産とする信託受益権の25%の準共有持分を取得済みであり、同信託受益権の25%の準共有持分を追加取得する予定です。また、「S-GATE赤坂」については、土地及び建物を信託財産とする信託受益権の60%の準共有持分を取得済みであり、同信託受益権の20%の準共有持分を追加取得する予定です。
- 宮崎台ガーデンオフィスの一部（賃貸面積1,157.72㎡）に関し、沖電気工業株式会社は、2021年9月末日を解約日として退去予定です。

■ (右図) 本募集に伴うポートフォリオの変化

- 「本募集後」は、取得予定資産取得後のポートフォリオの数値に基づき記載しています。
- 「1物件当たり取得（予定）価格」は、資産規模（取得（予定）価格ベース）を物件数で除した数値であり、億円未満を切り捨てて記載しています。
- 「平均鑑定NOI利回り」は、取得済資産については2021年2月28日現在を、取得予定資産については2021年7月1日現在を、それぞれ価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益に基づき、取得（予定）価格に対する比率を取得（予定）価格ベースで加重平均した値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- 「平均稼働率」は、2021年5月末日現在における各取得（予定）資産に係る総賃貸可能面積の合計に対して総賃貸面積の合計が占める割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。



## 注記

### 10頁

1. 「基準階」とは、中高層建築において、代表的な平面をもつ階をいいます。以下同じです。

■ (右上段図) 東品川へのオフィス移転事例

1. 「東品川」とは、東京都品川区東品川をいいます。

■ (右下段図) 北品川・東品川エリアの募集賃料推移

1. 「北品川・東品川エリアの募集賃料推移」は、品川区・大田区内の各エリアに所在する賃貸オフィスビルの平均募集賃料(※1)につき、2020年1月末日の大規模ビル(※2)の平均募集賃料を100として、指数化のうえ表示しています。

(※1)「平均募集賃料」は、三幸エステート株式会社が入手した募集賃料の平均値をいい、共益費を含みます。

(※2)「大規模ビル」は、本図において、基準階(3階以上)オフィスフロアの最大貸室面積が200坪以上のビルをいいます。

2. 品川区・大田区内の各エリアは、三幸エステート株式会社が定めた分類に準じています。

### 11頁

■ (右下段図) 百道浜の坪単価推移

1. 本図は、福岡県福岡市早良区百道浜の各年の都道府県地価調査(※)における坪単価を表示したものです。

(※)「都道府県地価調査」は、国土利用計画法施行令第9条に基づき、都道府県での土地取引規制に際しての価格審査や地方公共団体等による買取価格の算定の規準とすること等を目的として、都道府県知事が毎年7月1日における標準価格を判定し公表するものです。

### 12頁

1. 「DBJ Green Building 認証」とは、環境・社会への配慮がなされた不動産(「Green Building」)を支援するために、2011年4月に日本政策投資銀行(DBJ)が創設した認証制度です。対象物件の環境性能に加えて、防災やコミュニティへの配慮等を含む様々なステークホルダーへの対応を含めた総合的な評価に基づき、社会・経済に求められる不動産を評価・認証し、その取組みを支援しています。以下同じです。

2. 「BCP」は、事業継続計画の略称です。

### 13頁

1. 「オフィスビル(メインアセット)開発物件」とは、サンケイビル、サンケイビルが匿名組合出資、優先出資その他の手法により出資する特別目的会社及び特定目的会社、並びにサンケイビルの関係会社が開発し若しくは開発を予定するものをいい、本投資法人へ売却したのも含まれます。

### 14頁

1. サブアセット開発物件に掲載した開発計画は、サンケイビルの目標又は予定のものであり、今後変更又は中止される可能性があります。本投資法人が、当該計画の実現を保証又は約束するものではありません。

2. 「公募増資時取得済」と記載の物件は、2019年9月2日を払込期日とする公募増資の際に取得した物件を指します。

### 16頁

1. 「Cap. Rate」とは、鑑定NOI利回りをいい、取得済資産については2021年2月28日現在を、取得予定資産については2021年7月1日現在を、それぞれ価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益の取得(予定)価格に対する比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

2. 「東京圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいいます。以下同じです。

3. 「中核市」とは、人口20万人以上の市(東京圏、大阪市及び名古屋市並びにその他の政令指定都市を除きます。)をいいます。

4. 「地方主要都市」とは、人口20万人未満の市町村で、特定の用途において一定の需要が認められると本資産運用会社が判断した都市をいいます。

## 注記

### 17頁

- 「駅徒歩分數別比率」は、本投資法人が本募集後において保有することとなる取得（予定）資産について最寄駅からの徒歩での所要時間を道路距離80メートルにつき1分間を要するものとして徒歩分數別に分類した上、取得（予定）価格による割合を記載しており、また、平均については、当該算出した数値を各物件の取得（予定）価格に基づいて加重平均した値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- 「築年數別比率」は、本投資法人が本募集後において保有することとなる取得（予定）資産について2021年5月末日時点の築年數別に分類した上、取得（予定）価格による割合を記載しており、また、平均については、当該算出した数値を各物件の取得（予定）価格に基づいて加重平均した値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- 「基準階面積別比率（オフィスビル）」は、本投資法人が本募集後において保有することとなる取得（予定）資産のうち用途がオフィスビルのものについて基準階面積別に分類した上、取得（予定）価格による割合を記載しており、また、平均については、当該算出した数値を各物件の取得（予定）価格に基づいて加重平均した値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- 「所在エリア別比率」は、本投資法人が本募集後において保有することとなる取得（予定）資産について所在エリア別に分類した上、取得（予定）価格による割合を記載しています。
- 「業種別テナント別比率」は、本投資法人が本募集後において保有することとなる取得（予定）資産についてテナント業種別に分類した上、賃貸面積による割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- 「業種別テナント別比率（メーカー）」は、本投資法人が本募集後において保有することとなる取得（予定）資産についてメーカー内でテナント業種別に分類した上、賃貸面積による割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

### 18頁

- （左図）アンケート結果
- 「アンケート結果」は、CBREが日本国内に拠点を置く企業に在籍する主にオフィス戦略に関わる担当者に対して行ったアンケート結果（調査月：2020年10月）のうち、「移転先ビルの条件について重視する項目（全国）」（有効回答数150件）を上位から順に並べたものです。
  - 「賃貸借契約におけるオプション内容」は、中途解約、増床、優先交渉権等のオプションが賃貸借契約上付与されることをいいます。
- （右図）アンケート結果に対する本投資法人の充足状況（オフィスビル対象）
- 「アンケート結果に対する本投資法人の充足状況（オフィスビル対象）」は、前記の「移転先ビルの条件について重視する項目（全国）」のアンケート結果上位5項目（「交通利便性」、「コスト」、「立地」、「ビルのセキュリティ」、「ビルのBCP（事業継続計画）対応の有無」）につき、本投資法人の取得（予定）資産の本書の日付現在における充足状況を本資産運用会社が定めた基準に従い分類して一覧にしたものです。
  - 「三鬼商事ビジネス地区内」とは、三鬼商事株式会社がビジネス地区として指定している地区をいい、東京については、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区を、大阪については、梅田地区、南森町地区、淀屋橋・本町地区、船場地区、心斎橋・難波地区、新大阪地区を、福岡については、赤坂・大名地区、天神地区、薬院・渡辺通地区、祇園・呉服町地区、博多駅前地区、博多駅東・駅南地区をそれぞれビジネス地区として指定しています。

### 20頁

- （上図）稼働率の推移
- 「稼働率」は、各時点において保有する各取得（予定）資産に係る総賃貸可能面積の合計に対して総賃貸面積の合計が占める割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、本募集後の時点は、本募集後のポートフォリオの2021年5月末日現在における稼働率を記載しています。
  - 「コロナ・ショック」とは、本書においては、新型コロナウイルス感染症の感染拡大の状況下において東証REIT指数が急落した局面をいい、2020年3月を指します。以下同じです。
- （下図）ポートフォリオの実績NOI利回りとオフィスビル平均賃料の推移
- 「実績NOI利回り」とは、取得（予定）資産につき、各時点において保有している全ての資産の以下の計算式により算出した実績NOI利回りをいいます。なお、本募集後の時点については、本募集後のポートフォリオの2021年5月末日現在における実績NOI利回りを記載しています。  
 実績NOI利回り（※）＝実績NOI（年換算）÷取得（予定）価格  
 （※）2019年8月期、2020年2月期、2021年2月期及び本募集後については、取得資産の固定資産税のうち費用化されていないものがあるため、これが費用化されたものと仮定し調整した巡航状態の水準を記載しています。
  - 「オフィスビル平均賃料」とは、用途がオフィスビルである取得（予定）資産につき、各時点に保有している資産の坪当たり平均賃料をいいます。なお、本募集後の時点については、本募集後のポートフォリオの2021年5月末日現在における平均賃料を記載しています。

### 21頁

- （左上図）オフィスビルテナントの賃料改定実績（賃貸面積ベース）
- 本投資法人の取得済資産のうち「オフィスビル」に分類される10物件（「東京サンケイビル」（共有持分2%）、「フリーゼタワー」（オフィス部分の建物区分所有権等の準共有持分45%）、「S-GATE日本橋本町」（共有持分51%）、「S-GATE秋葉原」、「日比谷サンケイビル」、「八丁堀サンケイビル」、「東陽パークビル」、「品川シーサイドT Sタワー」（建物区分所有権等の準共有持分25%）、「大森パークビル」、「S-GATE赤坂」（準共有持分60%））を対象としています。対象とする10物件において、2020年9月1日から2021年5月末日までの間に賃貸借契約の賃料改定の時期を迎えたもの（当該期間において賃貸借契約の締結又は更新があったものに限りま）は対象テナント31件で合計3,179坪（単位未満を切り捨てて記載しています。）であり、当該改定面積を100%とした場合、その月額賃料について、賃貸面積ベースで26.6%が増額改定され、72.4%が据置更新（維持）され、1.0%が減額（※）となったことを示しています。なお、各割合については、小数第2位を四捨五入して記載しています。  
 （※）館内増減床は、現行賃料単価に変動がない場合、維持としています。
  - 「賃料改定前比増額率」は、2020年9月1日から2021年5月末日までの間に増額改定をした賃貸借契約（既存テナントとの契約更改・更新について算出しています。また、当該期間において賃貸借契約の締結又は更新があったものに限りま。）について、改定後の月額賃料総額と改定前の月額賃料総額の差額を改定前の月額賃料総額で除して算出した数値をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。
  - 括弧内の数値は、2021年3月時点との比較を掲載しています。
- （右図）内部成長事例（第4期実績抜粋）
- 「賃料改定前比増額率」は、第4期の間に増額改定をした賃貸借契約（既存テナントとの契約更改・更新について算出しています。また、当該期間において賃貸借契約の締結又は更新があったものに限りま。）について、改定後の月額賃料総額と改定前の月額賃料総額の差額を改定前の月額賃料総額で除して算出した数値をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。

## 注記

22頁

### ■ (左上図) 契約更改・更新の予定と進捗状況 (オフィスビル対象)

- 2020年9月1日から2021年5月末日までの間に締結した賃貸借契約を対象として、2021年8月期 (第5期) 及び2022年2月期 (第6期) の各期中において、契約更改・更新となる面積を記載しています。なお、2022年2月期 (第6期) については、本募集後の総賃貸面積に占める割合を記載しています。
- 2022年2月期 (第6期) については、本投資法人が各取得予定資産を取得した以降の期間を集計対象とするため、各取得予定資産に関して、2022年2月期 (第6期) (2021年9月1日から2022年2月末日まで) においては、本投資法人の各取得予定資産の取得予定日である2021年9月2日から2022年2月末日までを対象として、それぞれ集計しています。
- 「契約更改・更新予定面積」の対象となるオフィスビルの賃貸面積は、各物件における本投資法人の取得済みの持分及び取得予定の持分に相当する数値を用いています。
- 「総賃貸面積に占める割合」は、賃貸借契約更改・更新時期毎の契約更改・更新予定面積の合計を各期の総賃貸面積で除して算出した値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- 「進捗率」は、2021年5月末日時点で締結済の更改・更新が完了した賃貸借契約に係る賃貸面積の合計を賃貸借契約更改・更新時期毎の契約更改・更新予定面積の合計で除して算出した値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

### ■ (右上図) オフィスビルの賃料ギャップ

- 「賃料ギャップ」とは、本投資法人のオフィスビル・ポートフォリオの平均賃料 (※1) とマーケット賃料 (※2) の差額を、マーケット賃料で除して算出した数値をいいます。本投資法人は、かかる数値がマイナスの場合、賃料改定の際に賃料を増額するようテナントと交渉する余地があると考えています。なお、「オフィスビル10物件」は前記21頁の左上図「オフィスビルテナントの賃料改定実績 (賃貸面積ベース)」の注記1記載のオフィスビル10物件を対象としており、「オフィスビル12物件 (本募集後)」は「オフィスビル10物件」に「品川シーサイド T S タワー」 (追加取得分の建物区分所有権等の準共有持分25%)、「S-GATE赤坂 (追加取得分の準共有持分20%)」、「宮崎台ガーデンオフィス」及び「日立九州ビル」を加えたオフィスビル12物件を対象としています。
- ※1) 「オフィスビル・ポートフォリオの平均賃料」とは、オフィスビル・ポートフォリオについて、2021年2月末日及び2021年5月末日現在で締結済の賃貸借契約に定める月額賃料 (共益費を含みます。また、同日現在のフリーレント及びレントホリデーは考慮しないものとし、将来において賃料の変更の合意がある場合には2021年2月末日及び2021年5月末日時点での賃料額を基準としています。また、テナントとの合意において変動賃料が含まれているものについては、変動賃料を考慮に入れず算定しています。なお、消費税等は含みません。) の総額を、賃貸面積を基準に加重平均して算出しています。なお、「オフィスビル12物件 (本募集後)」の数値は、2021年5月末日を基準として、取得予定資産を取得したと仮定して算出しています。
- ※2) 「マーケット賃料」とは、CBRE作成のマーケットレポートに記載された本投資法人の取得 (予定) 資産のうち、賃料ギャップ算出の対象とするオフィスビルについて、2021年3月及び2021年6月現在の新規想定成約賃料 (基準階) (共益費を含みます。) の中央値の合計値を、賃貸面積を基準に加重平均して算出しています。マーケット賃料は、CBREが、同社の収集した情報に基づき、2021年3月及び2021年6月現在で新規入居テナントが成約すると仮定した上で同社独自の手法で査定したものであり、査定の客観性、査定内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。特に、実際の成約賃料は、新規入居であるか既存テナントとの賃料改定であるか、賃料改定時期、入居時期、成約面積、地域等の諸要素により変動するため、今後、CBRE査定賃料での賃貸が実現することを意味するものではありません。また、オフィスビル・ポートフォリオについて実際の成約賃料の金額又はその水準を保証するものではなく、「賃料ギャップ」に相応した賃料増額がなされることを保証し又は約束するものではありません。

26頁

### ■ (左上図) 財務ハイライト

- 「有利子負債残高」は、本募集並びに本借入及び本借換後である2021年10月1日時点における数値を記載しています。
  - 「長期負債比率」とは、本募集並びに本借入及び本借換後である2021年10月1日時点における有利子負債残高のうち、長期有利子負債残高 (1年内返済予定の長期借入金を含みません。) の割合をいいます。
  - 「平均調達金利」とは、本募集並びに本借入及び本借換後である2021年10月1日時点における各有利子負債の想定適用金利を各有利子負債の残高で加重平均して算出しています。支払利息ベースで計算しており、アレンジメントフィー等の融資関連費用は含みません。
  - 「固定金利比率」とは、本募集並びに本借入及び本借換後である2021年10月1日時点における有利子負債残高のうち、固定金利の有利子負債残高の割合をいいます。
  - 「平均残存期間」とは、本募集並びに本借入及び本借換後である2021年10月1日時点における各有利子負債の返済期日又は償還期限までの期間を各有利子負債の残高で加重平均した期間をいいます。
  - 本借入に係る実際の金額並びに本借入及び本借換に係る実際の金利により、実際の借入及び本借換後の長期負債比率、平均調達金利、固定金利比率及び平均残存期間と一致するとは限りません。
  - 「LTV」とは、有利子負債残高÷総資産額×100により算出した数値をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。
  - 第5期末のLTVとは、以下の計算式により求められる割合を、小数第2位を四捨五入して算定した、2021年8月末 (第5期) における本投資法人のLTV (見込み数値) です。  
第5期末のLTV = [2021年8月末 (第5期) 見込みの有利子負債総額 ÷ (2021年8月期 (第5期) 末時点の貸借対照表上の総資産額 (見込額)] × 100
  - 第6期末のLTVとは、以下の計算式により求められる割合を、小数第2位を四捨五入して算定した、2022年2月末 (第6期) における本投資法人のLTV (見込み数値) です。  
第6期末のLTV = [2022年2月末 (第6期) 見込みの有利子負債総額 (\*) ÷ (2021年8月期 (第5期) 末時点の貸借対照表上の総資産額 (見込額) + 本有利子負債増減額 (以下に定義します。) + 本募集における発行価額の総額 (\*\*)) + 取得予定資産に係る敷金増加額等) ] × 100
- \* 「2022年2月末 (第6期) 見込みの有利子負債総額」とは、2021年8月期 (第5期) 末時点の貸借対照表上の有利子負債総額 (見込額) に対して、本借入を実行することを前提とした、2021年8月期 (第5期) 末時点から本件第三者割当の手取金を原資とする借入金の弁済を行うまでの有利子負債増減額 (「本有利子負債増減額」といいます。) を加除した数値を使用しています。最終的な本借入による借入金の額は、本募集における手取金の額等を勘案した上、借入実行の時点までに変更される可能性があります。なお、2021年10月1日に長期借入金43億円の返済期限が到来しますが、同額の借換え等により残高に変更がないことを前提としています。
- \*\* 「本募集における発行価額の総額」は、一般募集における発行価額の総額12,563百万円 (\*\*\*) に、本件第三者割当における発行価額の総額628百万円 (\*\*\*) (上限) を加えた数値を使用しています。
- \*\*\* 一般募集における発行価額の総額及び本件第三者割当における発行価額の総額は、いずれも、2021年8月5日 (木) 現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。また、本件第三者割当については、募集投資口数の全部について大和証券株式会社により申込み、払込みがなされることを前提としています。実際の一般募集及び本件第三者割当における発行価額の総額が前記見込額と異なる場合又は本件第三者割当の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、実際の一般募集における発行価額の総額及び本件第三者割当における発行価額の総額も、変動することがあります。すなわち、実際の募集における発行価額の総額が前記見込額よりも少額となった場合には、その分、実際のLTVが上記の数値よりも高くなる場合があります。また、実際の本募集における発行価額の総額が前記見込額よりも多額となった場合には、その分、実際のLTVは上記の数値よりも低くなる場合があります。

### ■ (右図) マチュリティラダー

- 「マチュリティラダー」とは、各有利子負債の金額を返済期限別に一定の期間毎に集計して時系列順に並べた図をいいます。マチュリティラダーは、本募集並びに本借入及び本借換後である2021年10月1日時点の見込みを示したものであり、実際の分散状況と一致するとは限りません。



 サンケイリアルエステート投資法人