



2nd

2020年4月21日

第2期（2020年2月期）
決算説明会資料

 サンケイリアルエステート投資法人

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

目次

■ エグゼクティブ サマリー	…P2
■ 1. 運用ハイライト	…P3
■ 2. 今後の成長戦略	…P12
2-1 外部成長戦略	…P13
2-2 内部成長戦略	…P15
2-3 財務戦略	…P17
2-4 ESGへの取り組み	…P19
■ Appendix	…P20

ディスクレーマー

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。）の情報提供を目的としたものであり、特定の商品に関する投資の勧誘や売買の推奨を目的としたものではありません。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いただき、投資を行う際は、ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。本資料で提供している情報は、株式会社サンケイビル・アセットマネジメント（以下「弊社」といいます。）が現時点において入手した情報に基づき独自に分析・判断したものであり、その正確性・確実性・完全性等に関しまして保証するものではなく、一切の責任を負いません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がございますので、ご了承ください。本資料の内容には、将来における業績の予想等に関する記述が含まれており、これら将来の予想等は、本投資法人の将来の業績や財務内容を保証するものではありません。本資料のいかなる部分も一切の権利は弊社に帰属しており、電子的または機械的な方法を問わず、いかなる目的であれ、無断で使用・引用・複製・変造・分解または転送等を禁止致します。なお、本資料は金融商品取引法に基づく開示資料ではなく、本資料に関するお問い合わせは、下記へお願い致します。

株式会社サンケイビル・アセットマネジメント

財務・IR部

電話：03-5542-1316

エグゼクティブ サマリー

運用ハイライト

- ・ **クオリティを維持したポートフォリオをもって、資産規模の拡大を推進**
- ・ **ポートフォリオ稼働率100%、オフィスビルの賃料改定は順調な成果をおさめる**
- ・ **第2期業績：一口当たり分配金は、第1期末比1,596円増（+114.1%）、当初予想比 306円増（+11.4%）の2,995円**

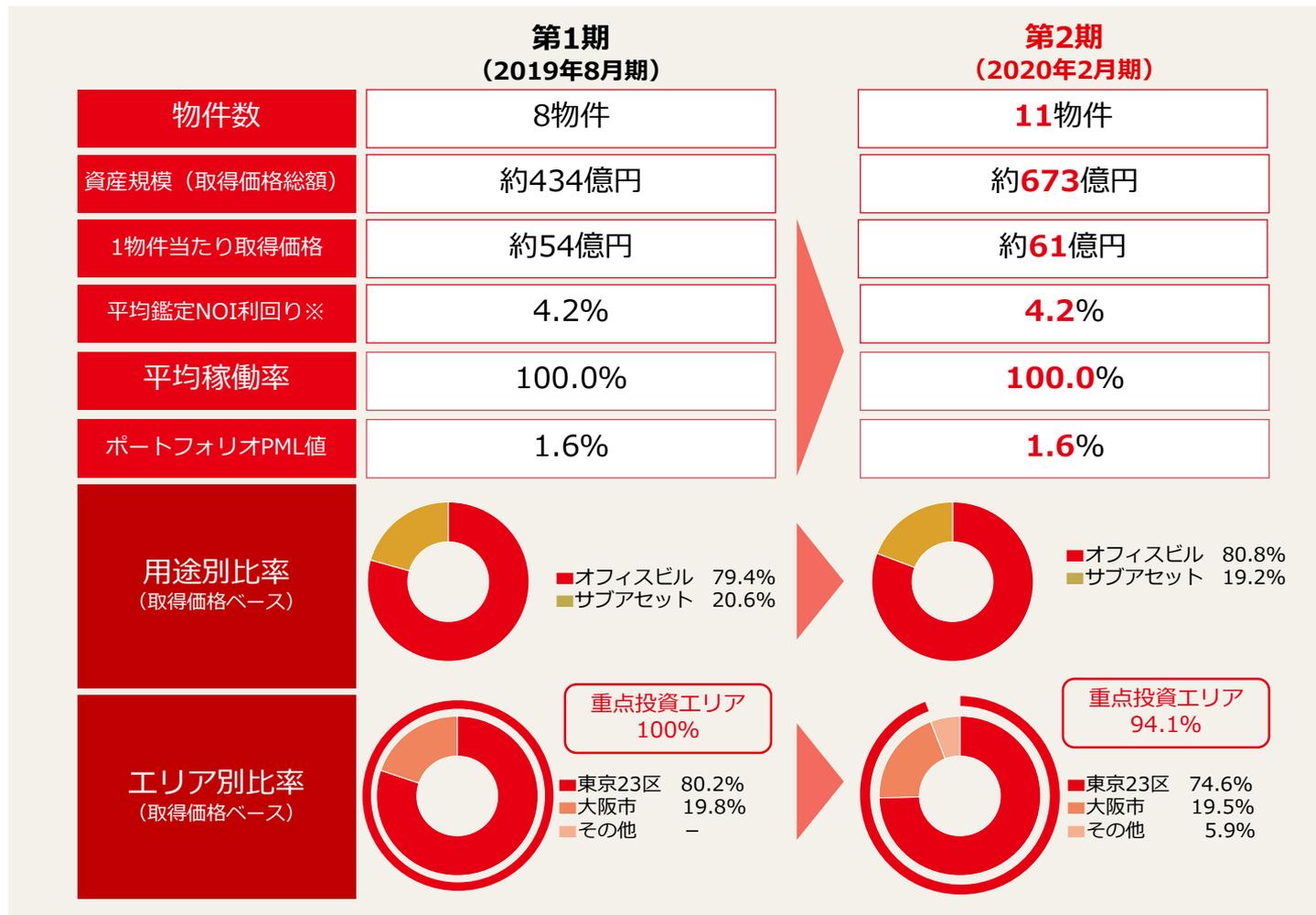
今後の成長戦略

- ・ **外部成長戦略：資産規模の拡大方針に変更なく、不動産投資市況等を慎重に見極めながら、外部成長の機会を窺う**
- ・ **内部成長戦略：外部環境が不透明な中でも、賃料ギャップを縮小すべく内部成長の実現に向け継続注力**
- ・ **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しつつ、平均残存期間の長期化、固定金利比率の向上、返済期限の分散を推進**

1. 運用ハイライト

第2期（2020年2月期）の外部成長実績 ①

クオリティを維持したポートフォリオの拡大



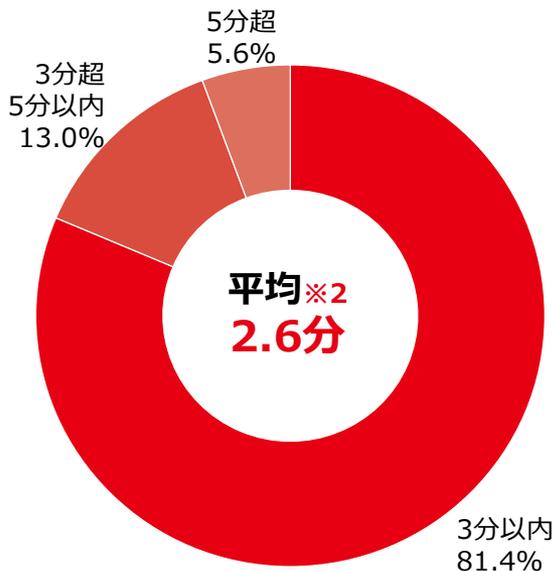
※各期末を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益を基準として、各物件の取得価格に基づく加重平均を記載しています。

第2期（2020年2月期）の外部成長実績 ②

■ ポートフォリオの競争優位性は相対的に高い

近

最寄駅徒歩分数別割合※1

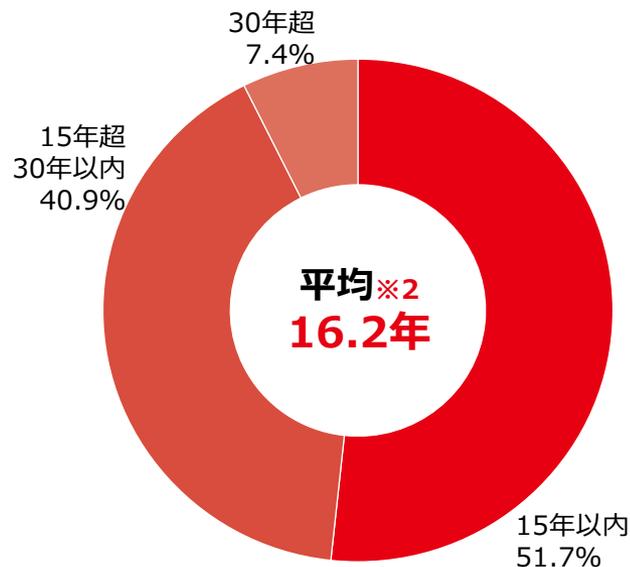


全物件

新

築年数別割合※1

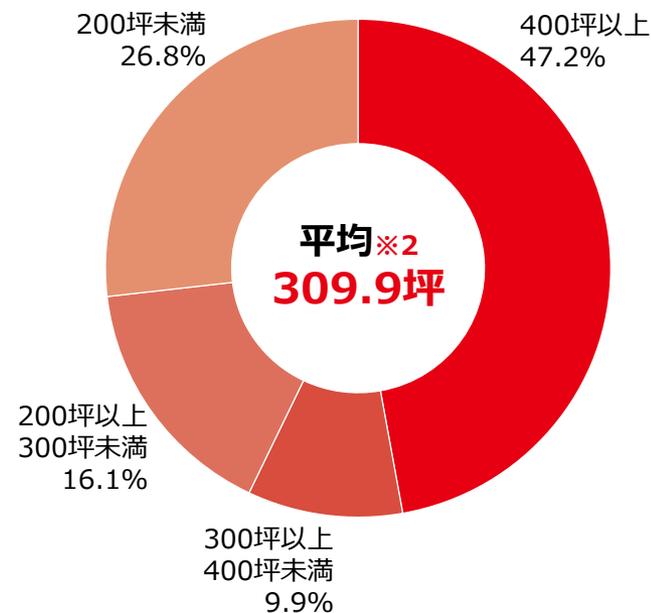
(2020年2月末日時点)



全物件

大

基準階面積別割合※1



オフィスビルのみ

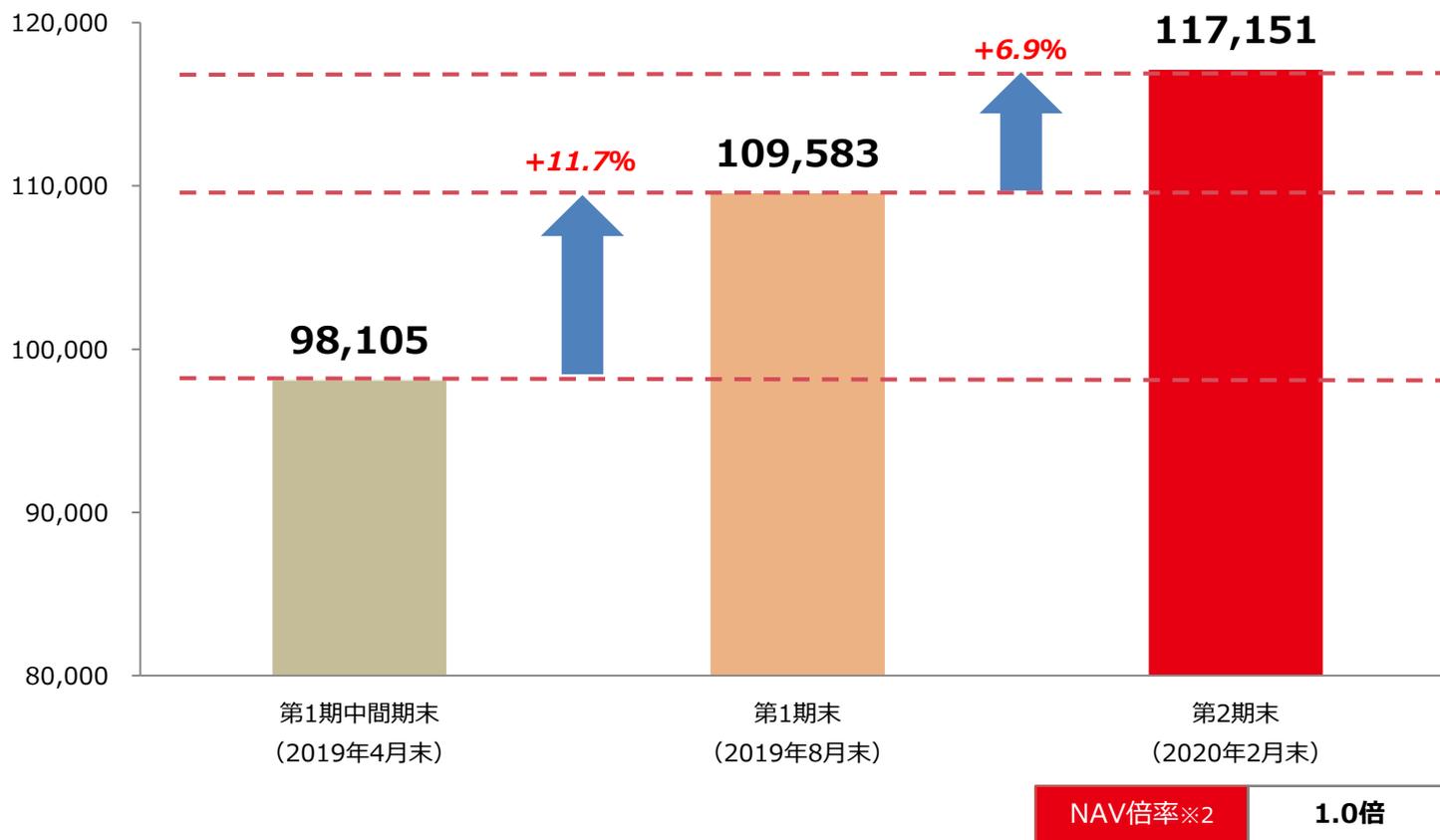
※1 各保有物件の取得価格に基づいて計算しています（小数第2位を四捨五入）。

※2 取得価格に基づく加重平均を記載しています（小数第2位を四捨五入）。

一口当たりNAV※1 は上昇

■ 第2期末の一口当たりNAVは、第1期末比7,568円増（+6.9%）の117,151円に上昇

(円/口)



※1.一口当たりNAV = (純資産 + 鑑定評価をベースとした含み益) ÷ 発行済投資口数

※2.NAV倍率 = 2020年2月28日投資口価格(120,600円) ÷ 第2期末一口当たりNAV

第2期（2020年2月期）の内部成長実績

■ ポートフォリオ稼働率100%、オフィスビルの賃料改定は順調な成果をおさめる

■ 稼働率（2020年2月末日時点）

オフィスビル（9物件） 100.0%

サブアセット（2物件） 100.0%

ポートフォリオ全体（11物件） 100.0%

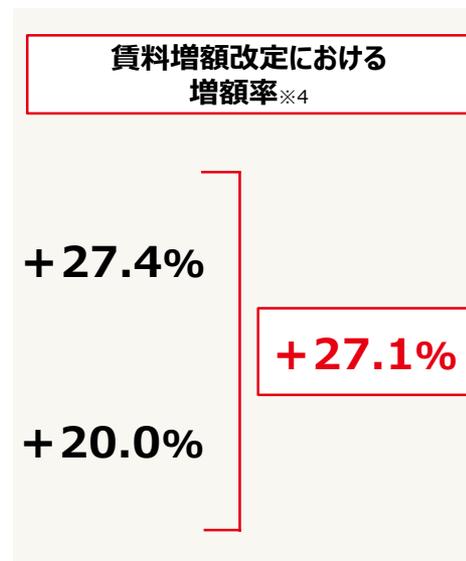
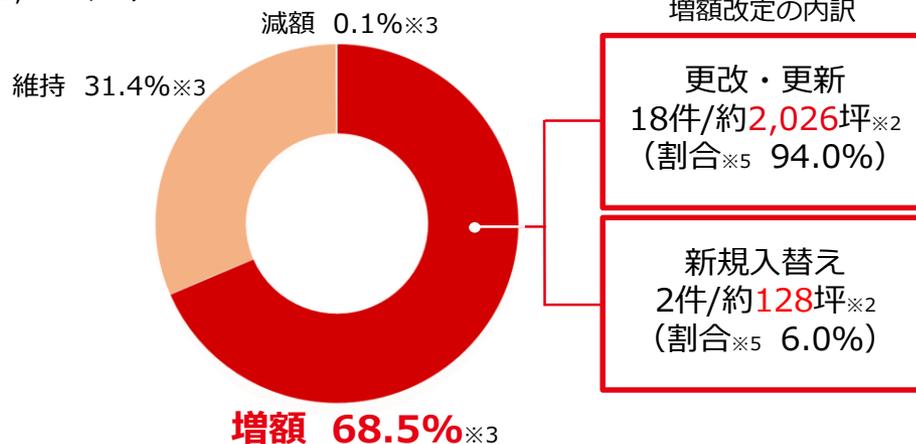
※ 第2期 運用資産（全11物件）を対象としています。

※ 稼働率は、本投資法人の持分考慮後の運用資産に係る稼働率（小数第2位を四捨五入）です。

■ オフィスビル^{※1}テナントの賃料改定実績（賃貸面積ベース）

（2019年9月1日から2020年2月末日までの間に締結した賃貸借契約を対象（新規入替えを含む））

賃料改定：オフィスビル6物件、24テナント
（賃貸面積約3,144坪^{※2}）



※1.第2期 運用資産のうち、オフィスビル（9物件）を対象としています。

※2.本投資法人の持分考慮後の運用資産に係る賃貸面積（小数第1位を切捨て）です。

※3.賃料改定（新規入替えを含む）のあったテナントに係る賃貸面積（約3,144坪）を100%とした割合です。

※4.フリーレント・レントホリデーを考慮した実質賃料を基準としています。

※5.賃料改定（新規入替えを含む）のあったテナントのうち、増額改定したテナントに係る賃貸面積（約2,155坪）を100%とした割合です。

第2期（2020年2月期）決算概要

一口当たり分配金は、当初予想比 306円増（+11.4%）の2,995円

計算期間	第2期予想(A) (2019年10月)	第2期実績(B)	差異(B)-(A)
営業収益	1,951百万円	1,933百万円	①△18百万円
営業費用	850百万円	767百万円	△83百万円
賃貸事業費用合計	645百万円	577百万円	②△68百万円
外注委託費	161百万円	167百万円	6百万円
水道光熱費	122百万円	126百万円	4百万円
修繕費	63百万円	46百万円	△17百万円
公租公課	23百万円	-	△23百万円
減価償却費	217百万円	215百万円	△2百万円
その他費用	56百万円	21百万円	△35百万円
賃貸事業費用以外合計	205百万円	189百万円	③△16百万円
資産運用報酬	135百万円	139百万円	4百万円
その他費用	69百万円	50百万円	△19百万円
営業利益	1,100百万円	1,166百万円	66百万円
営業外収益	-	0百万円	0百万円
営業外費用	140百万円	97百万円	④△43百万円
経常利益	960百万円	1,069百万円	109百万円
当期純利益	959百万円	1,068百万円	109百万円
一口当たり分配金	2,689円	2,995円	306円

主な差異要因

第2期実績（対第2期予想比）

- ① 営業収益△18
 ・水光熱収入△8
 ・その他収入△5
- ② 賃貸事業費用△68
 ・外注委託費+6
 （PM委託費科目振替算入+28、
 建物管理費△22）
 ・水道光熱費+4
 ・修繕費△17
 （減額、繰り延べ等による減）
 ・公租公課△23
 （第2期取得物件2ヶ月分計上→0）
 ・その他費用△35
 （PM委託費を外注委託費に計上
 △28、その他費用△7）
- ③ 賃貸事業費用以外△16
 ・その他費用△19
 （決算IR費用の減、予備費未使用等）
- ④ 営業外費用△43
 ・投資口交付費△30
 ・借入関連費用△14
 ・その他+2

※ 記載未満の数値については、切り捨てにより表記しています。

第3期（2020年8月期）以降の業績予想

計算期間	第2期 (2020年2月期) 実績(A)	第3期 (2020年8月期) 予想(B)	第4期 (2021年2月期) 予想(C)
営業収益	1,933百万円	① 1,999百万円	① ② 2,045百万円
営業費用	767百万円	1,076百万円	1,099百万円
賃貸事業費用合計	577百万円	828百万円	850百万円
外注委託費	167百万円	② 186百万円	185百万円
水道光熱費	126百万円	136百万円	135百万円
修繕費	46百万円	45百万円	⑤ 65百万円
公租公課	-	③ 220百万円	220百万円
減価償却費	215百万円	220百万円	224百万円
その他費用	21百万円	18百万円	19百万円
賃貸事業費用以外合計	189百万円	247百万円	249百万円
資産運用報酬	139百万円	④ 179百万円	177百万円
その他費用	50百万円	67百万円	72百万円
営業利益	1,166百万円	923百万円	945百万円
営業外収益	0百万円	0百万円	0百万円
営業外費用	97百万円	93百万円	82百万円
経常利益	1,069百万円	830百万円	862百万円
当期純利益	1,068百万円	829百万円	861百万円
一口当たり分配金	2,995円	2,324円	2,415円

主な差異要因

第3期予想（対第2期比）

- 2020年3月に一部テナントにおけるフリーレント期間が終了し、賃料収入が増加
- 賃料収入増加に伴い外注委託費（PM報酬収益連動分及び増額改定報酬等）が増加
- 第1期、第2期に取得した資産の固定資産税が費用計上されるため、公租公課が増加
- 前期末資産残高の増加に伴い資産運用報酬が増加

第4期予想（対第3期比）

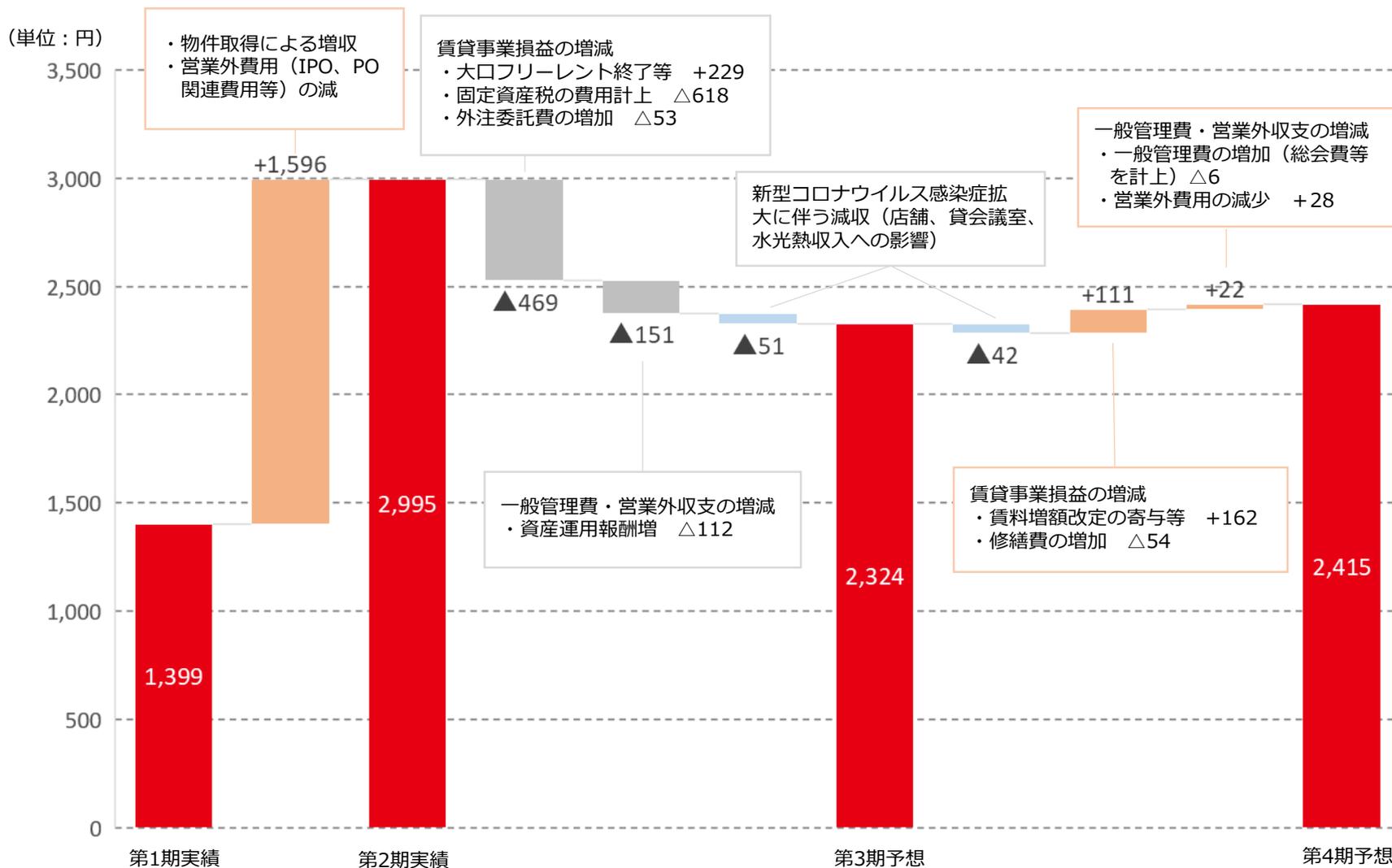
- 賃料増額改定が寄与し賃料収入が増加
- 第3期にフリーレント期間が終了した一部テナントの賃料収入がフルに寄与し、賃料収入が増加
- 修繕計画に基づく工事実施により修繕費が増加

※1.第3期以降の一口当たり分配金は、発行済投資口数356,800口に変動がないことを前提としています。

※2.利益を超えた金銭の分配については、現時点では行う予定はありません。

※3.記載未満の数値については、切り捨てにより表記しています。

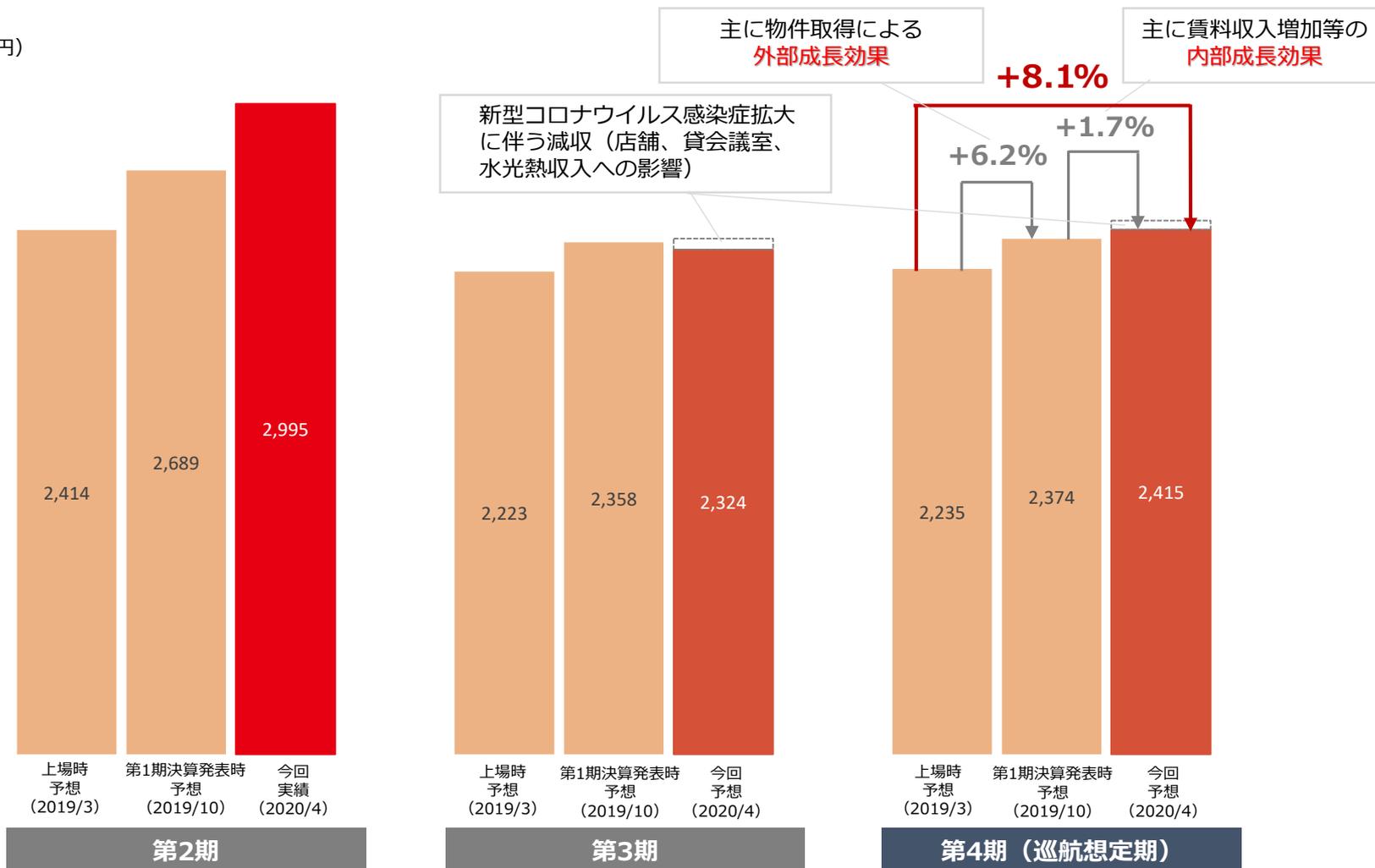
一口当たり分配金の実績及び予想 ①



一口当たり分配金の実績及び予想 ②

■ 第4期（巡航想定期）において、外部成長及び着実な内部成長により、着実な成長を見込む

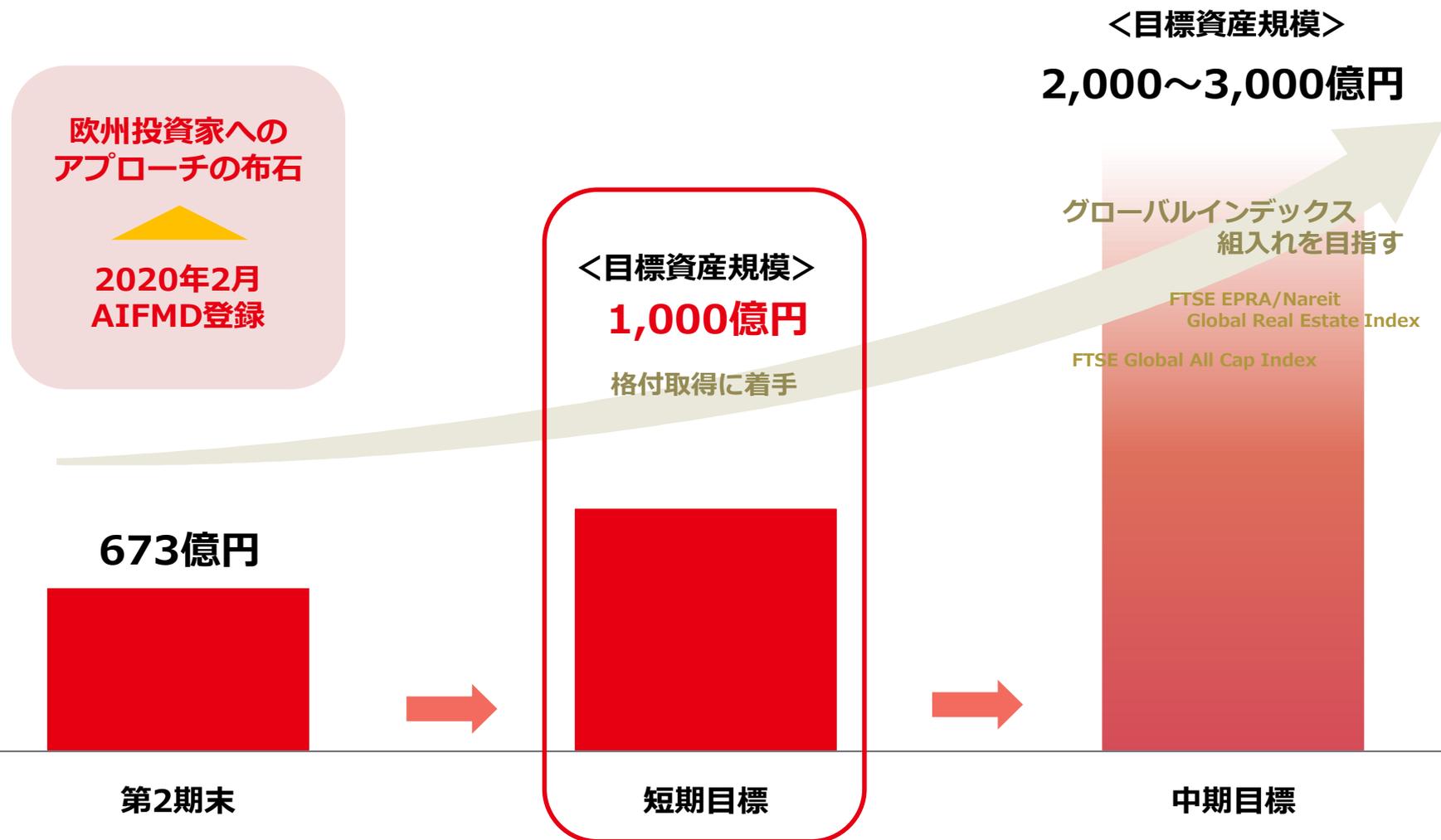
(単位：円)



2. 今後の成長戦略

2-1 外部成長戦略 ①

■ 資産規模の拡大方針に変更なく、不動産投資市況等を慎重に見極めながら、外部成長の機会を窺う



※ 資産規模は取得価格ベースです。

※ 上記資産規模の短期目標及び中期目標は、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。

2-1 外部成長戦略 ②

■ スポンサー オフィスビル・パイプライン (抜粋)



Hareza Tower (開発中) : 2020年5月に竣工予定



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



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	2012年
延床面積	約110,000㎡
階数	地上31階・地下4階・塔屋2階



S-GATE八丁堀

概要	
所在地	東京都中央区八丁堀
竣工年	2020年
延床面積	3,920.06㎡
階数	地上10階

開発・保有物件	所在地	竣工年	スポンサー開発	スポンサーグループ 運営管理
1 東京サンケイビル	千代田区大手町	2000	●	●
2 プリーゼタワー	大阪市北区梅田	2008	●	●
3 JABビル	千代田区大手町	2009	●	●
4 経団連会館	千代田区大手町	2009	●	●
5 大手町フィナンシャルシティ ノースタワー	千代田区大手町	2012	●	●
6 東京駅前常盤橋プロジェクト	千代田区大手町	(開発中)	●	●
7 S-GATE赤坂	港区赤坂	2015	●	●
8 Hareza Tower	豊島区東池袋	(開発中)	●	●
9 S-GATE赤坂山王	港区赤坂	2016	●	●
10 S-GATE大手町北	千代田区内神田	2017	●	●
11 X-PRESS有楽町	千代田区有楽町	2017	●	●

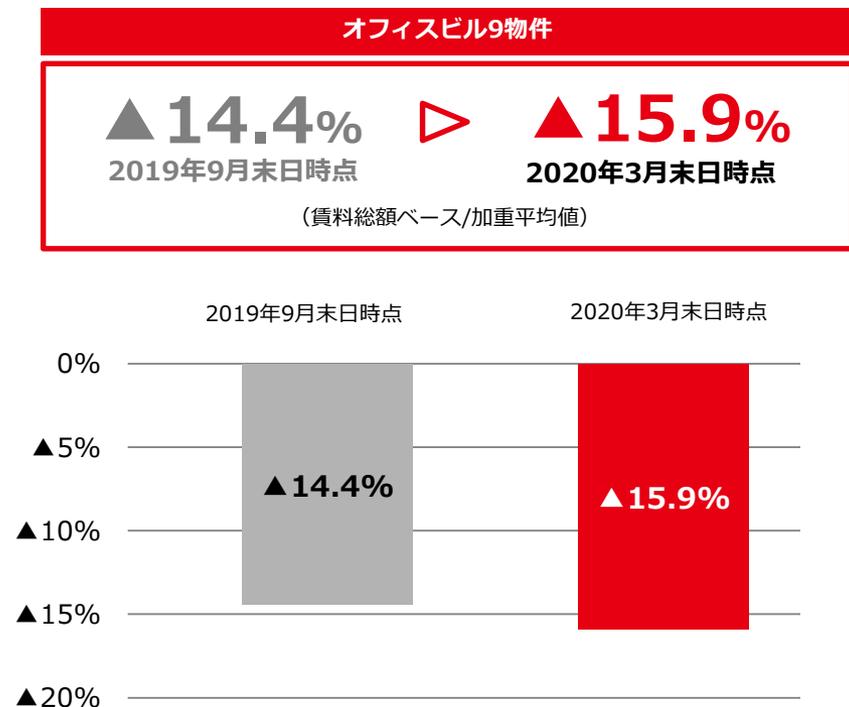
取得済資産

開発・保有物件	所在地	竣工年	スポンサー開発	スポンサーグループ 運営管理
12 S-GATE秋葉原	千代田区東神田	2017	●	●
13 S-GATE日本橋本町	中央区日本橋本町	2018	●	●
14 S-GATE八丁堀	中央区八丁堀	2020	●	●
15 日比谷サンケイビル	千代田区有楽町	1992		●
16 八丁堀サンケイビル	中央区八丁堀	1965		●
17 表参道サンケイビル	港区北青山	1994		●
18 東陽パークビル	江東区東陽	1991		
19 品川シーサイドTSタワー	品川区東品川	2003		
20 大森パークビル	大田区大森本町	1993		●
21 難波サンケイビル	大阪市浪速区湊町	2005	●	●
22 本町サンケイビル	大阪市中央区本町	(開発中)	●	●

2-2 内部成長戦略 ①

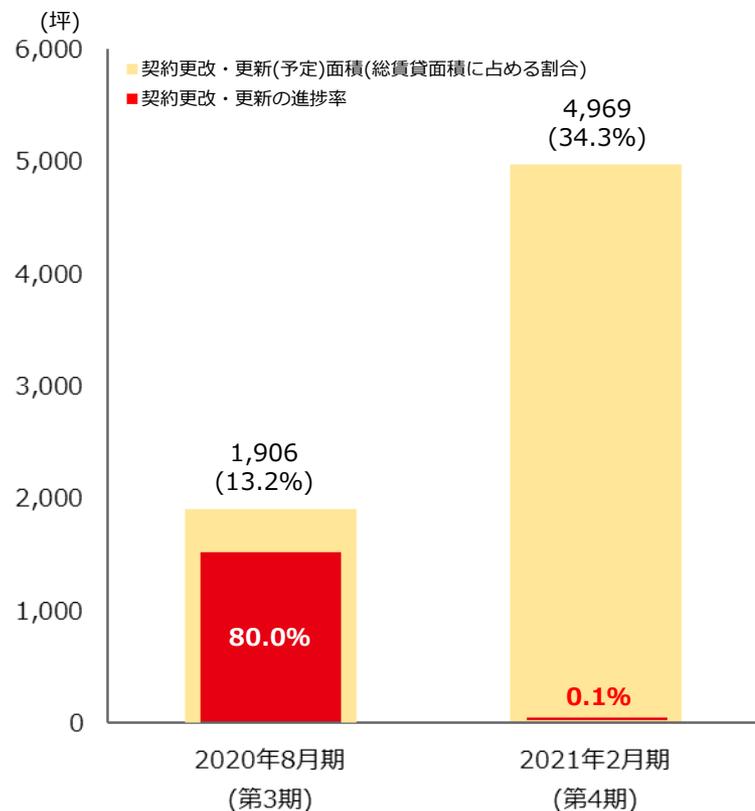
外部環境が不透明な中でも、賃料ギャップを縮小すべく内部成長の実現に向けて継続注力

■ 賃料ギャップ※1 (基準階を対象)



※1 「賃料ギャップ」とは、本投資法人が保有するオフィスビル・ポートフォリオの平均賃料と、シービーアールイー株式会社作成のマーケットレポートに記載された新規想定成約賃料（基準階）に基づいて算出されたマーケット賃料の差額を、マーケット賃料で除して算出した数値をいいます。

■ 契約更改・更新の進捗状況と予定 (2020年2月末日時点)



※1 「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に相当する数値を用いています。

※2 「総賃貸面積に占める割合」は、賃貸借契約更改・更新時期毎の賃貸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。

※3 「契約更改・更新の進捗率」は、2020年2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・更新時期毎の賃貸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。

2-2 内部成長戦略 ②

第3期以降の注力物件（市況認識&リーシング指針）

新型コロナウイルス感染症（COVID-19）の影響

- 本投資法人は、東京・大阪等の大都市のオフィスビルを中心に保有しているため、テナントによるオフィス拠点の需要は依然としてあり、直ちに新型コロナウイルス感染症の影響を大きく受ける可能性は、現時点においては低い。
- 一方で、一部のテナントからは新型コロナウイルス感染症を理由とした賃料の減額や支払い猶予等の依頼を受けている状況。

品川シーサイドTSタワー



重点注力物件

- 本物件が位置する「東品川」エリアの市況は堅調。需給逼迫のマーケット環境にあり、従前に比し賃料は上昇傾向。
- 現状のマーケット環境及び希少価値のある貸床10,000坪超のオフィスビルである優位性も鑑みて増額改定を前提として交渉中。

S-GATE秋葉原



重点注力物件

- 本物件が位置する「岩本町・東神田」エリアの市況は堅調。需給逼迫のマーケット環境にあり、従前に比し賃料は上昇傾向。
- 同エリアには築年数の経過した中小型ビルが多い中で、高スペック・築浅という本物件の希少性を訴求し、マーケット賃料との乖離あるテナントへの増額改定に注力する。

ブリーゼタワー



- 本物件が位置する「梅田」エリアは新たな再開発の進行や利便性も良いことから関西ビジネスエリアの中心地としてテナントニーズは底堅く、新規供給も限定的であることから需給逼迫の状況が続いている。
- リーシングにおいては、競合物件の状況を注視しつつ、堅調な市況を背景に西梅田のランドマークとしての魅力を訴求し、増額改定に努める。

東陽パークビル



- 本物件が位置する「東陽町」エリアの市況は、大手町・日本橋へのアクセス良好に加え、比較的賃料水準も抑えられていることから、底堅いニーズに支えられているエリアである。
- 近隣ビルでの空室率も低下傾向にあるため、丁寧に交渉しつつ増額機会を窺う。

大森パークビル



- 本物件が位置する「大森」エリアの市況は堅調。需給逼迫の状況は当面続く。
- 立地特性上、自動車利用や羽田空港アクセスの交通利便性を重視するテナントニーズが高い割には、比較的賃料水準も抑えられており、当該ビルにおいては基準階300坪超の希少性もあることから増額改定に努める。

2-3 財務戦略 ①

■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しつつ、平均残存期間の長期化、固定金利比率の向上、返済期限の分散を推進

■財務ハイライト(2020年3月12日時点)

有利子負債残高	339.5億円	LTV※1	44.6%
長期負債比率※2	84.5%	固定金利比率	67.1%
平均調達金利※3	0.34%	平均残存期間	2.8年

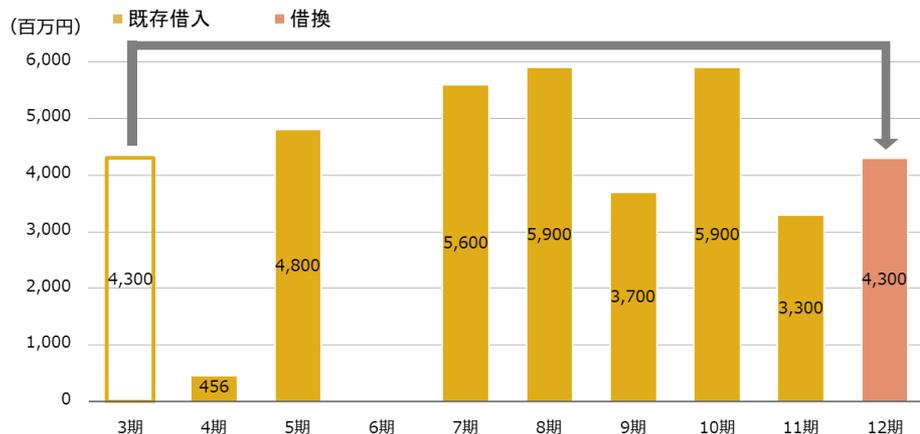
※1. 「LTV」は、有利子負債合計÷総資産をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。

※2. 「長期負債比率」算出の際の「長期負債」には、1年以内返済予定の長期借入金を含みません。

※3. 「平均調達金利」は2020年3月12日時点の適用金利の平均です。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。

■有利子負債の返済期限の状況(2020年3月12日時点)

2020年3月12日に返済期限を迎えた43億円の短期借入金(変動金利)について長期借入金(期間4.5年、固定金利)への借換えを実施

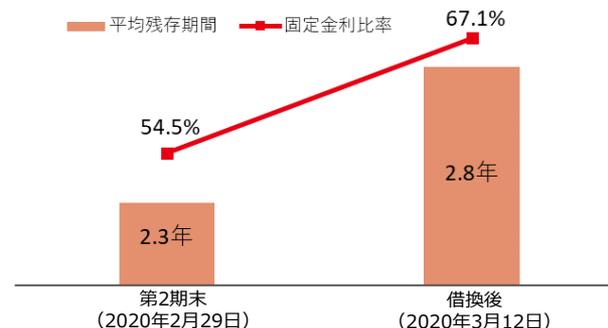


■LTVの巡航水準

	第2期末	第3期末	第4期末
LTV※	44.6%	45.0% (見込み)	44.9% (見込み)

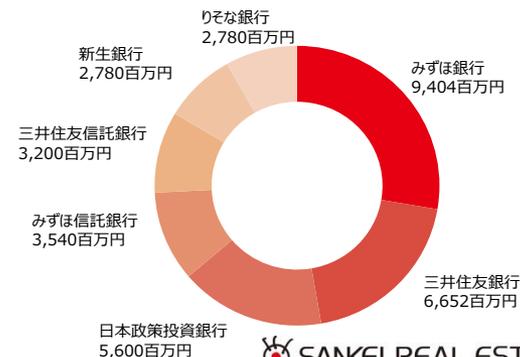
※今後の消費税還付金を返済原資として借入金の一部(456百万円)を期限前弁済することを想定しています。

■固定金利比率及び平均残存期間の推移



■レンダー構成

国内有力金融機関7社からの調達による安定したバンク・フォーメーションを構築



2-3 財務戦略 ②

借入先の状況 (2020年3月12日時点)

区分	借入先	借入金 残高 (百万円)	利率 (注1)	返済期限 (注2)	返済 方法	摘要
短期 借入 金	みずほ銀行	304	0.22909% (変動)	2020年9月3日	期限一括 弁済	無担保 無保証
	三井住友銀行	152				
	小計	456				
長期 借入 金	みずほ銀行	1,331	0.24409% (変動)	2021年3月12日	期限一括 弁済	無担保 無保証
	三井住友銀行	929				
	日本政策投資銀行	796				
	みずほ信託銀行	509				
	三井住友信託銀行	465				
	新生銀行	385				
	りそな銀行	385				
	みずほ銀行	1,574	0.36969% (固定)	2022年3月12日	期限一括 弁済	無担保 無保証
	三井住友銀行	1,084				
	日本政策投資銀行	929				
	みずほ信託銀行	593				
	三井住友信託銀行	542				
	新生銀行	439				
	りそな銀行	439				
	みずほ銀行	972	0.42346% (固定)	2023年3月12日	期限一括 弁済	無担保 無保証
	三井住友銀行	716				
	日本政策投資銀行	614				
	みずほ信託銀行	392				
三井住友信託銀行	358					
新生銀行	324					
りそな銀行	324					

※1.利率は、2020年3月12日時点の適用金利を記載しています。

※2.返済期限が営業日でない場合は、翌営業日が返済期限となります。

区分	借入先	借入金 残高 (百万円)	利率 (注1)	返済期限 (注2)	返済 方法	摘要
長期 借入 金	みずほ銀行	856	0.49096% (固定)	2024年3月12日	期限一括 弁済	無担保 無保証
	三井住友銀行	639				
	日本政策投資銀行	548				
	みずほ信託銀行	350				
	三井住友信託銀行	319				
	新生銀行	294				
	りそな銀行	294				
	みずほ銀行	2,250	0.26909% (変動)	2022年9月3日	期限一括 弁済	無担保 無保証
	三井住友銀行	1,500				
	みずほ信託銀行	620				
	三井住友信託銀行	550				
	新生銀行	490				
	りそな銀行	490				
	みずほ銀行	950	0.36200% (固定)	2023年9月3日	期限一括 弁済	無担保 無保証
	三井住友銀行	800				
	日本政策投資銀行	2,000				
	みずほ信託銀行	620				
	三井住友信託銀行	550				
新生銀行	490					
りそな銀行	490					
みずほ銀行	1,167	0.32923% (固定)	2024年9月12日	期限一括 弁済	無担保 無保証	
三井住友銀行	832					
日本政策投資銀行	713					
みずほ信託銀行	456					
三井住友信託銀行	416					
新生銀行	358					
りそな銀行	358					
	小計	33,500				
	合計	33,956				

2-4 ESGへの取り組み

Environment（環境）／Social（社会）

スポンサーをはじめとする関係者との連携により、環境への配慮・地域コミュニティの活性化に貢献

壁面緑化
(ブリーゼタワー)



コミュニティサイクル
(東京サンケイビル)



長縄大会
(東京サンケイビル)



Governance（内部統制）:BCP（事業継続計画）

本投資法人の資産運用会社である株式会社サンケイビル・アセットマネジメントにおいては、事業継続計画（BCP）を策定し、事業活動に甚大な影響を及ぼす災害・事故等が発生した場合、被害軽減と事業継続に向けて、自らのみならず、スポンサーグループ、関係者及び関係機関とともに適切に対応することで、資産運用業務の安定化、顧客への信頼確保に努めます。

今般の新型コロナウイルス感染症（COVID-19）への対応として、BCPに基づくテレワークを実施し、関係者と緊密に連携しつつ、資産運用業務を継続します。

GRESBへの参加準備に着手（第3期予定）

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、国際的な投資のベンチマークとなっているGRESBリアルエステイトへの参加準備に着手します。

Appendix

第2期（2020年2月期）貸借対照表（詳細）

	(2020年2月29日) (単位：千円)
資産の部	
流動資産	
現金及び預金	3,778,564
信託現金及び信託預金	3,099,144
営業未収入金	64,006
前払費用	41,198
未消費費税等	369,256
その他	342,073
流動資産合計	7,694,243
固定資産	
有形固定資産	
建物	159,569
減価償却累計額	△5,519
建物（純額）	154,050
構築物	353
減価償却累計額	△8
構築物（純額）	345
土地	2,457,766
建設仮勘定	220
信託建物	13,599,039
減価償却累計額	△333,525
信託建物（純額）	13,265,513
信託構築物	22,236
減価償却累計額	△514
信託構築物（純額）	21,721
信託機械及び装置	2,608
減価償却累計額	△77
信託機械及び装置（純額）	2,530
信託工具、器具及び備品	2,336
減価償却累計額	△224
信託工具、器具及び備品（純額）	2,112
信託土地	52,510,871
信託建設仮勘定	0
有形固定資産合計	68,415,132
無形固定資産	
ソフトウェア	7,653
無形固定資産合計	7,653
投資その他の資産	
長期前払費用	59,878
繰延税金資産	16
差入敷金及び保証金	10,000
投資その他の資産合計	69,894
固定資産合計	68,492,680
資産合計	76,186,924

	(2020年2月29日) (単位：千円)
負債の部	
流動負債	
営業未払金	144,640
短期借入金	4,756,000
未払金	160,972
未払費用	24,874
未法人税等	946
前受金	341,424
預り金	951,003
流動負債合計	6,379,861
固定負債	
長期借入金	29,200,000
預り敷金及び保証金	91,880
信託預り敷金及び保証金	2,905,497
固定負債合計	32,197,378
負債合計	38,577,239
純資産の部	
投資主資本	
出資総額	36,540,901
剰余金	
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,068,783
剰余金合計	1,068,783
投資主資本合計	37,609,684
純資産合計	37,609,684
負債純資産合計	76,186,924

第2期（2020年2月期）損益計算書（詳細）

（自2019年9月1日 至2020年2月29日）

（単位：千円）

営業収益	
貸貸事業収入	1,796,513
その他貸貸事業収入	136,736
営業収益合計	1,933,249
営業費用	
貸貸事業費用	577,268
資産運用報酬	139,263
資産保管手数料	1,420
一般事務委託手数料	7,320
役員報酬	3,600
その他営業費用	38,333
営業費用合計	767,204
営業利益	1,166,045
営業外収益	
受取利息	30
還付加算金	778
営業外収益合計	808
営業外費用	
支払利息	56,039
融資関連費用	26,581
投資口交付費	12,502
その他	2,000
営業外費用合計	97,123
経常利益	1,069,729
税引前当期純利益	1,069,729
法人税、住民税及び事業税	950
法人税等調整額	4
法人税等合計	955
当期純利益	1,068,774
前期繰越利益	8
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,068,783

第2期（2020年2月期）キャッシュ・フロー計算書

（自2019年9月1日 至2020年2月29日）

（単位：千円）

営業活動によるキャッシュ・フロー	
税引前当期純利益	1,069,729
減価償却費	216,818
投資口交付費	12,502
受取利息	△30
支払利息	56,039
営業未収入金の増減額（△は増加）	264,097
未収消費税等の増減額（△は増加）	264,614
前払費用の増減額（△は増加）	△3,188
営業未払金の増減額（△は減少）	△244,671
未払金の増減額（△は減少）	△17,959
前受金の増減額（△は減少）	164,823
預り金の増減額（△は減少）	750,659
長期前払費用の増減額（△は増加）	△19,491
その他の資産の増減額（△は増加）	△341,646
小計	2,172,297
利息の受取額	30
利息の支払額	△47,352
法人税等の支払額	△1,351
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,123,623
投資活動によるキャッシュ・フロー	
有形固定資産の取得による支出	△22,088
信託有形固定資産の取得による支出	△24,360,331
預り敷金及び保証金の受入による収入	1,017
預り敷金及び保証金の返還による支出	△217
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,012,067
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△18,904
投資活動によるキャッシュ・フロー	△23,388,457
財務活動によるキャッシュ・フロー	
短期借入れによる収入	1,056,000
短期借入金の返済による支出	△1,213,736
長期借入れによる収入	11,800,000
投資口の発行による収入	13,403,498
分配金の支払額	△334,117
財務活動によるキャッシュ・フロー	24,711,645
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	3,446,811
現金及び現金同等物の期首残高	3,430,897
現金及び現金同等物の期末残高	6,877,708

主要指標 (KPI)

		2020年2月期
LTV	(対 総資産額)	44.6%
	(対 総資産額 <含み損益を考慮>)	42.3%
NOI利回り	(対 簿価)	4.6%
	(対 鑑定価格)	4.3%
償却後NOI利回り	(対 簿価)	4.0%
	(対 鑑定価格)	3.7%
インプライド・ キャップレート	(NOI利回り)	4.3%
	(償却後NOI利回り)	3.7%
FFO		1,284百万円
AFFO		1,214百万円
1口当たりFFO		3,600円
EPS		2,995円

		2020年2月期
1口当たり分配金		2,995円
分配金利回り		5.0%
ROE		5.7%
1口当たり純資産額		105,408円
1口当たりNAV		117,151円
投資口価格(期末)		120,600円
NAV倍率		1.0倍
PBR		1.1倍
PER		20.1倍
FFO倍率		16.8倍
ペイアウトレシオ	(FFO)	83.2%
	(AFFO)	88.0%

- ※1. LTV(対 総資産額)=有利子負債÷総資産額(簿価)
LTV(対 総資産額<含み損益を考慮>)=有利子負債÷(総資産額(簿価)+含み損益)
- ※2. NOI利回り(対 簿価)=(不動産賃貸事業利益+減価償却費)÷賃貸用不動産の簿価
NOI利回り(対 鑑定価格)=(不動産賃貸事業利益+減価償却費)÷賃貸用不動産の鑑定価格
- ※3. 償却後NOI利回り(対 簿価)=不動産賃貸事業利益÷賃貸用不動産の簿価
償却後NOI利回り(対 鑑定価格)=不動産賃貸事業利益÷賃貸用不動産の鑑定価格
- ※4. インプライド・キャップレート(NOI利回り)=NOI(年換算・当期実績×2)÷(時価総額+有利子負債-現預金+預り敷金)
インプライド・キャップレート(償却後NOI利回り)=償却後NOI(当期実績×2)÷(時価総額+有利子負債-現預金+預り敷金)
- ※5. FFO=当期純利益+減価償却費-不動産等売却損益(固定資産除却損含む)
- ※6. AFFO=FFO-資本的支出
- ※7. 1口当たりFFO=FFO÷期末発行済投資口総数
- ※8. EPS=当期純利益÷期末発行済投資口総数

- ※9. 1口当たり分配金=分配金の総額÷期末発行済投資口総数
- ※10. 分配金利回り=1口当たり分配金(年換算・当期実績×2)÷投資口価格(期末)
- ※11. ROE(自己資本当期純利益率)=当期純利益(年換算・直近実績×2)÷純資産額
- ※12. 1口当たりNAV=(純資産額+含み損益)÷期末発行済投資口総数
- ※13. NAV倍率=投資口価格(期末)÷1口当たりNAV
- ※14. PBR(株価純資産倍率)=投資口価格(期末)÷1口当たり純資産額
- ※15. PER(株価収益率)=投資口価格(期末)÷EPS(年換算・直近実績×2)
- ※16. FFO倍率=投資口価格÷1口当たりFFO(年換算・直近実績×2)
- ※17. ペイアウトレシオ(FFO)=分配金総額÷FFO
- ※18. ペイアウトレシオ(AFFO)=分配金総額÷AFFO
- ※19. 記載未満の数値については、切り捨てにより記載しています(比率、倍率については、小数点第2位を四捨五入して記載しています。)

第2期（2020年2月期）物件別賃貸事業収支

(単位：千円)

物件番号	A-1	A-2	A-3	A-4	A-5	A-6	A-7	A-8	A-9	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	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	東京 サンケイビル	ブリーゼ タワー	S-GATE 日本橋本町	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 TSタワー※1	大森パークビル	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
賃貸事業収益	66,182	481,323	90,678	58,519	204,660	171,163	110,157	非開示	166,555	206,955	117,480
賃料収入	56,410	367,662	83,902	55,532	178,562	140,970	77,617	非開示	129,436	206,955	117,480
共益費収入	2,635	87,027	-	-	13,232	13,790	19,788	非開示	16,179	-	-
水道光熱費収入	5,313	19,338	4,405	2,571	9,792	8,525	10,279	非開示	14,810	-	-
駐車場収入	752	7,485	2,232	372	1,932	6,426	2,340	非開示	5,340	-	-
その他賃料収入	1,069	△ 190	137	44	1,140	1,451	132	非開示	790	-	-
賃貸事業費用	22,375	195,095	32,771	16,997	36,097	50,140	29,736	非開示	49,079	28,879	28,140
外注委託費	6,043	65,273	7,414	5,475	16,257	17,562	8,818	非開示	15,994	1,200	1,780
水道光熱費	3,891	37,428	5,937	2,708	9,699	10,903	8,239	非開示	16,267	-	-
支払地代	683	1,131	-	-	-	-	-	非開示	-	-	-
修繕費	3,458	26,943	521	359	4,640	5,447	2,197	非開示	291	-	-
損害保険料	100	871	330	169	376	473	288	非開示	506	607	502
信託報酬	-	250	250	250	250	250	350	非開示	345	250	246
減価償却費	2,866	61,244	18,036	7,623	4,473	14,897	9,462	29,718	15,212	26,770	25,572
その他賃貸事業費用	5,332	1,952	280	410	399	604	380	非開示	461	51	39
賃貸事業損益	43,806	286,228	57,906	41,521	168,562	121,023	80,420	171,620	117,475	178,076	89,339
NOI	46,673	347,472	75,943	49,145	173,035	135,921	89,883	201,338	132,688	204,846	114,911

※1 「非開示」については、テナント若しくは関係者等から開示の承諾が得られていない情報、又は秘匿情報の算出を可能とする情報が含まれているため、やむを得ない事由により開示していません。

※2 記載未満の数値については、切り捨てにより表記しています。

ポートフォリオ一覧① (2020年2月末日現在)

物件番号	A-1	A-2	A-3	A-4	A-5	A-6	A-7	A-8	A-9	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	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	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	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%)	大森パークビル	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	東京都品川区	東京都大田区	東京都中央区	広島市中区
取得年月日	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	2019年9月3日	2019年9月3日	2019年3月12日	2019年9月3日
取得価格	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	10,040百万円	5,400百万円	8,961百万円	3,990百万円
鑑定評価額 (価格時点: 2020年2月29日)	2,690百万円	14,715百万円	7,440百万円	2,220百万円	6,530百万円	5,570百万円	3,940百万円	10,600百万円	5,620百万円	9,140百万円	4,140百万円
鑑定NOI利回り (鑑定NOI÷取得価格)	2.8%	4.7%	3.7%	3.9%	3.7%	5.1%	4.4%	4.1%	4.2%	3.9%	4.9%
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	2003年7月	1993年5月	2018年1月	2018年10月
稼働率 (2020年2月29日時点)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	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%	3.2%	5.6%	1.8%	2.1%

※ブリーゼタワーについては2019年3月12日に最初の取得、2019年9月3日に2回目の取得をしています。

ポートフォリオ
PML値 (11物件)

1.6%

第2期末鑑定評価の概要

(単位：百万円)

物件 番号	物件名	取得価格	第2期末 帳簿価額	物件取得時 ^{※1}		第2期末 ^{※2}		増減		含み損益
				(a)		(2020年2月末) (b)		(b) - (a)		
				鑑定評価額	CR ^{※3}	鑑定評価額	CR ^{※3}	鑑定評価額	CR ^{※3}	
A-1	東京サンケイビル (共有持分2%)	2,509	2,612	2,540	2.6%	2,690	2.5%	150	△0.1%	77
A-2	プリーゼタワー (オフィス部分の建物区分所有権等の準共有持分45%)	13,100	13,217	13,905	3.9%	14,715	3.8%	810	△0.1%	1,497
A-3	S-GATE日本橋本町 (共有持分51%)	6,698	6,761	6,780	3.7%	7,440	3.3%	660	△0.4%	678
A-4	S-GATE秋葉原	2,055	2,074	2,080	3.8%	2,220	3.5%	140	△0.3%	145
A-5	日比谷サンケイビル	5,829	6,040	5,900	3.3%	6,530	3.0%	630	△0.3%	489
A-6	八丁堀サンケイビル	4,959	5,036	5,020	4.2%	5,570	4.1%	550	△0.1%	533
A-7	東陽パークビル	3,782	3,897	3,790	4.2%	3,940	4.0%	150	△0.2%	42
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%)	10,040	10,182	10,200	3.6%	10,600	3.6%	400	0.0%	417
A-9	大森パークビル	5,400	5,508	5,600	3.9%	5,620	3.8%	20	△0.1%	111
オフィスビル小計 (計9物件)		54,374	55,330	55,815		59,325		3,510		3,994
B-1	ホテルインターゲート東京 京橋	8,961	9,058	9,070	3.8%	9,140	3.7%	70	△0.1%	81
B-2	ホテルインターゲート広島	3,990	4,026	4,080	4.6%	4,140	4.5%	60	△0.1%	113
サブアセット小計 (計2物件)		12,951	13,084	13,150		13,280		130		195
ポートフォリオ合計 (計11物件)		67,325	68,414	68,965		72,605		3,640		4,190

※1. A-1、A-3～A-7、B-1については2018年10月31日、A-8、A-9、B-2については2019年7月1日を価格時点とする鑑定評価額、A-2については2018年10月31日及び2019年7月1日を価格時点とする鑑定評価額の合計です。

※2. 2020年2月29日を価格時点とする鑑定評価額です。

※3. CR = 直接還元法上の還元利回り (NCFベース) の数値です。なお、プリーゼタワーの物件取得時のCRについては2019年3月12日及び2019年9月3日に取得したオフィス部分の建物区分所有権等の準共有持分の各取得価格に基づく加重平均を記載しています。

賃貸面積 上位エンドテナント (2020年3月末日現在)

エンドテナント名	業種	総賃貸面積 (㎡)	面積比率	物件名称
株式会社グランビスタ ホテル&リゾート	ホテル	15,166.7	24.1%	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
ソニー株式会社	メーカー	非開示	非開示	品川シーサイドT Sタワー
バイエル薬品株式会社	メーカー (製薬)	非開示	非開示	ブリーゼタワー
日本ハム株式会社	メーカー (食品)	非開示	非開示	ブリーゼタワー
株式会社鴻池組	建設	2,542.7	4.0%	S-GATE日本橋本町
日立グローバルライフソリューションズ株式会社	サービス (機器メンテナンス)	2,423.0	3.8%	東陽パークビル
東洋産業株式会社	サービス (機器メンテナンス)	1,509.7	2.4%	大森パークビル
NECファシリティーズ株式会社	サービス (設備管理)	1,429.4	2.3%	大森パークビル
横河ソリューションサービス株式会社	サービス (機器メンテナンス)	非開示	非開示	ブリーゼタワー
株式会社セガホールディングス	メーカー (ゲーム)	1,131.0	1.8%	大森パークビル
株式会社第一テクノ	サービス (機器メンテナンス)	1,131.0	1.8%	大森パークビル

※ 「総賃貸面積」及び「面積比率」は、本投資法人の持分考慮後の数値を基準としています。

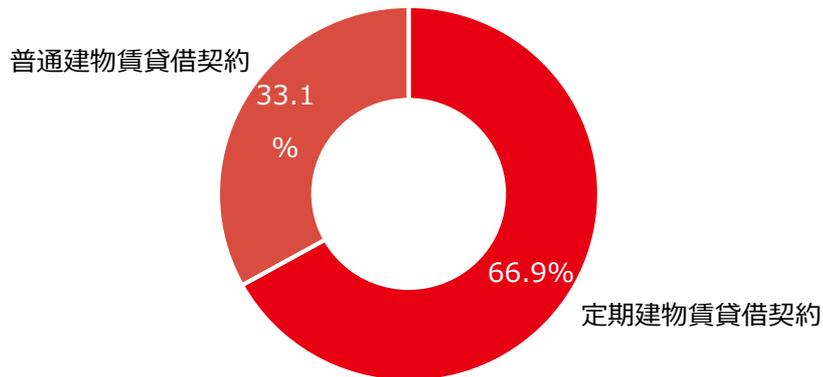
※ 「面積比率」は総賃貸面積がポートフォリオ全体の総賃貸面積に占める割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

※ 「総賃貸面積」及び「面積比率」に関し、サンケイビルがマスターレシーである物件については、マスターレシーたるサンケイビルがエンドテナントと締結している賃貸借契約に記載された面積を当該エンドテナントの賃貸面積として算出しています。

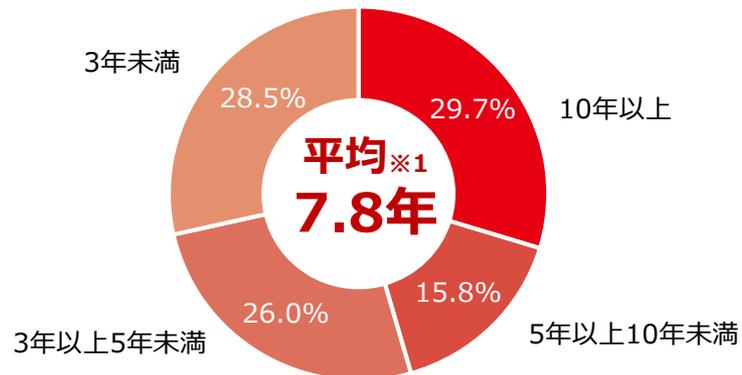
※ 「非開示」については、テナント若しくは関係者等から開示の承諾が得られていない情報、又は秘匿情報の算出を可能とする情報が含まれているため、やむを得ない事由により開示していません。

賃貸借契約の状況 (2020年3月末日現在、持分考慮後の賃貸面積ベース)

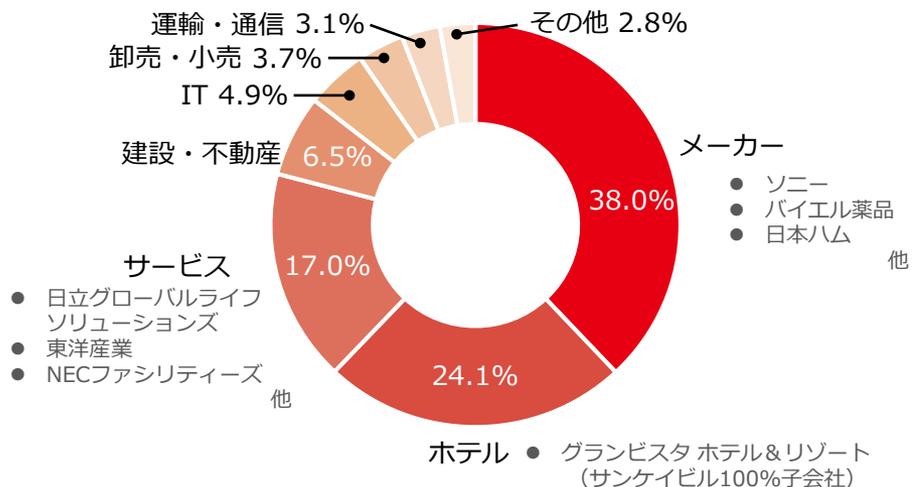
契約形態別テナント割合



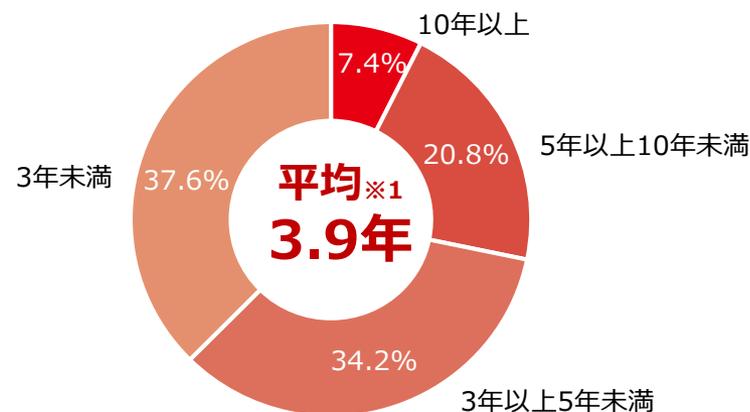
賃貸借期間別テナント割合 (ホテル含む)



業種別テナント割合



賃貸借期間別テナント割合 (ホテル除く)



※1.各テナントの賃貸面積に基づく加重平均を記載しています。

※2.上記各割合の算出に関し、サンケイビルがマスターレシーである物件については、マスターレシーたるサンケイビルがエンドテナントと締結している賃貸借契約に記載された面積を当該エンドテナントの賃貸面積として算出しています。

投資主の状況

所有者別投資口数の割合



【投資主数】

	第1期末	第2期末
金融機関	37	55
証券会社	17	19
その他国内法人	116	127
外国法人等	57	62
個人・その他	6,399	7,585
計	6,626	7,848

主要な投資主(2020年2月末日時点)

投資主名	所有投資口数 (口)	比率 (%)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	75,419	21.13
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	61,708	17.29
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	28,534	7.99
野村信託銀行株式会社(投信口)	17,339	4.85
株式会社サンケイビル	11,362	3.18
SIX SIS LTD.	5,784	1.62
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	5,571	1.56
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	5,511	1.54
NATIONAL AUSTRALIA BANK LIMITED - UBS CLARION GLOBAL PROPERTY SECURITIES FUND	4,782	1.34
資産管理サービス信託銀行株式会社 (金銭信託課税口)	4,660	1.30
合計	220,670	61.84

資産運用会社の概要

商号	株式会社サンケイビル・アセットマネジメント
設立年月日	2018年4月13日
資本金	1億円
株主構成	株式会社サンケイビル 100%
主たる事業内容	投資運用業

役員	取締役 5名
	監査役 1名
金融商品取引業登録	登録番号：関東財務局長（金商）第3094号
宅地建物取引業免許	免許証番号：東京都知事（1）第102209号
取引一任代理等認可	認可番号：国土交通大臣認可第125号

