



# 5th

2021年10月18日

## 第5期（2021年8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

This page intentionally left blank.

## 目次

■ エグゼクティブ サマリー	…P3
■ 1. 決算・運用ハイライト	…P4
■ 2. 外部成長 実績と戦略	…P16
2-1 外部成長実績	…P17
2-2 外部成長戦略	…P21
■ 3. 内部成長 実績と戦略	…P26
3-1 内部成長実績	…P27
3-2 内部成長戦略	…P29
■ 4. 財務戦略	…P32
■ 5. ESGへの取り組み	…P36
■ Appendix	…P39

### 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

### 決算・運用ハイライト

- 第5期は、前期比 **増収増益**（営業収益+1.3%、営業利益+2.0%）
- 公募増資による**新規4物件の取得**を決議（2021年8月）  
資産規模：715億円 → **966億円**（従前比+251億円、+35.1%）
- 第5期DPU<sup>※1</sup>は、一時的な利益超過分配金をもって、期初予想<sup>※2</sup>の**2,862円を維持**
- **GRESBリアルエステイト評価**へ参加（2021年7月）  
「**3スター**」及び「**Green Star**」を取得（2021年10月）

### 今後の成長戦略

- 中期目標（資産規模 2,000～3,000億円）へ向けて、フェーズ2始動
  - **グローバルインデックスへの早期組み入れ**を目指す
  - DPUの持続的成長に適う外部成長・内部成長
    - ・ **ポートフォリオ・マトリクスを意識した分散投資**を実践
    - ・ 内部成長余地の追求と内部衰退リスクの低減
  - **格付け取得**の検討を本格化
  - **サステナビリティ推進体制の拡充**を検討

※1「DPU」とは、一口当たり分配金を意味します。以下同じです。

※2「期初予想」（以下「予想」）とは、前期決算発表時（2021年4月）の第5期予想を指します。以下同じです。

# 1. 決算・運用ハイライト

---

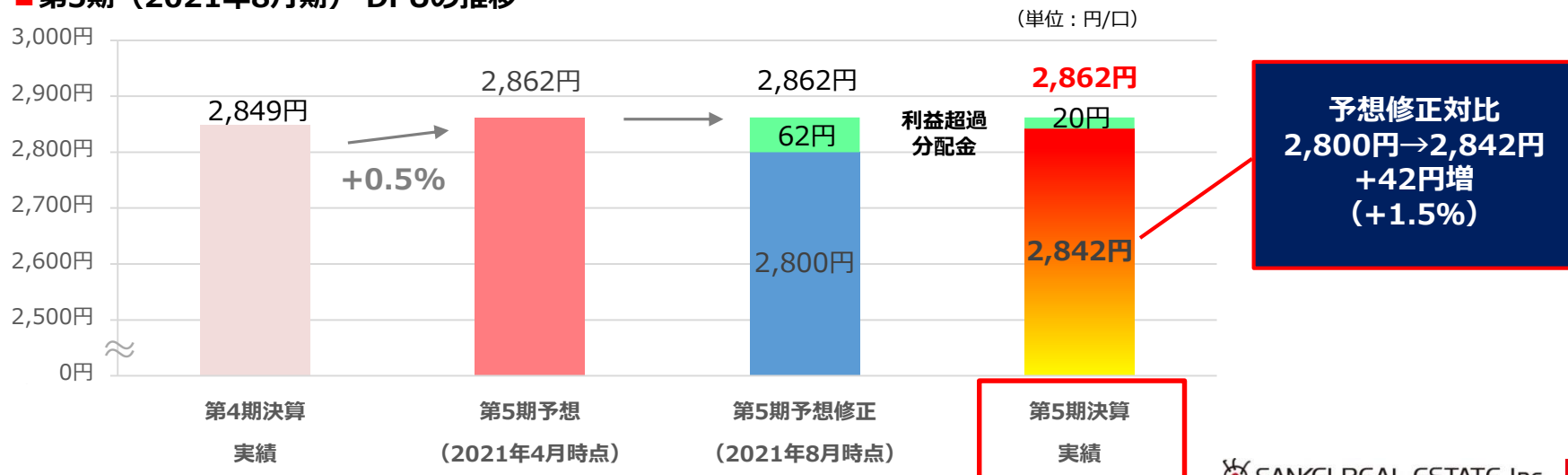
## 決算ハイライト – 営業収益・営業利益は、前期比 増収増益 –

- 第5期営業収益は前期比+1.3%、営業利益は前期比+2.0%と増収増益
- 第5期DPUは、新規4物件の取得に伴う営業外費用の計上はあるも、一時的な利益超過分配金をもって、予想2,862円（前期比+0.5%）を維持
- 利益超過分配金は、賃貸事業収支等が8月予想修正を上回り、予想修正時の62円/口から20円/口へ圧縮

### ■第5期（2021年8月期）決算概要

	実績	予想比		前期比	
営業収益	2,176百万円	△0.1%	△2百万円	+1.3%	+28百万円
営業利益	1,141百万円	+2.0%	+21百万円	+2.0%	+22百万円
当期純利益	1,014百万円	△0.7%	△7百万円	△0.2%	△2百万円
DPU（一口当たり分配金）	2,862円	0.0%	0円	+0.5%	+13円

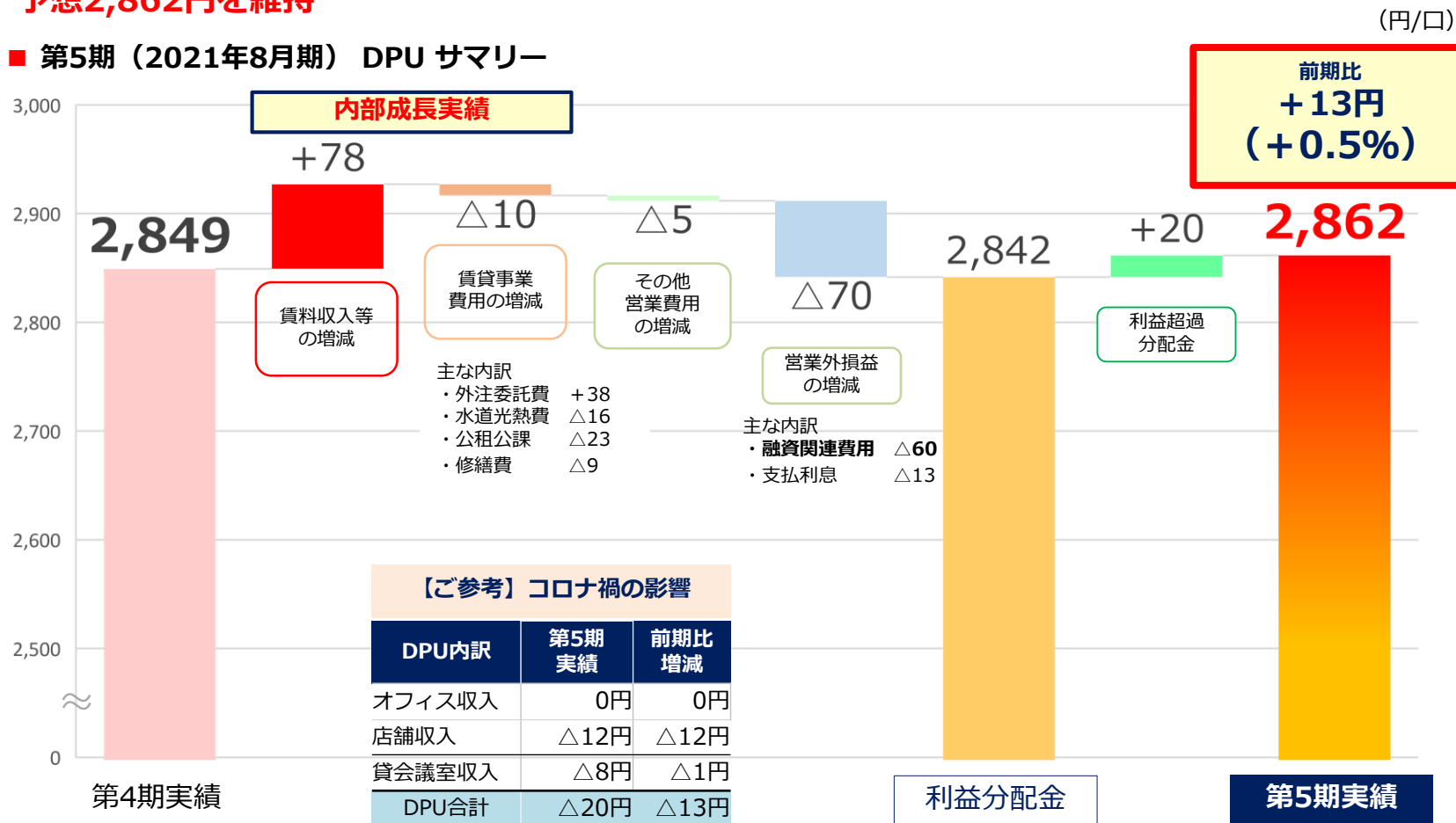
### ■第5期（2021年8月期）DPUの推移



## 決算ハイライト 第5期（2021年8月期）DPUサマリー（前期比）

- 第5期DPUは、利益超過分配金を加えた**2,862円**（前期比**+0.5%**）
- **賃料収入等の増加及び賃貸事業費用の減少**により**営業利益は増加**するも、**新規4物件の取得に伴う営業外費用（主に融資関連費用）**の計上により**利益分配金は2,842円**
- **税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し**として、**利益超過分配金20円**を実施し、**予想2,862円を維持**

### ■ 第5期（2021年8月期）DPU サマリー



## 決算ハイライト（予想比） 第5期（2021年8月期）

➤ 予想比、営業収益は**ほぼ予想通り**（△0.1%）、営業利益は**増益**（+2.0%）

（単位：百万円）

計算期間	第5期予想(A) (2021年4月時点)	第5期実績(B) (2021年8月)	差異(B)-(A)	主な差異要因
<b>営業収益</b>	<b>2,178</b>	<b>2,176</b>	<b>△ 2</b>	
賃料・共益費収入	2,048	2,032	△ 15	・賃料収入△15（東陽 解約違約金をその他収入へ振替計上△15）
駐車場収入	29	31	1	
水道光熱費収入	95	89	△ 5	
その他収入	5	22	17	・東陽 解約違約金（税込）計上+17
<b>営業費用</b>	<b>1,059</b>	<b>1,034</b>	<b>△ 24</b>	
<b>賃貸事業費用合計</b>	<b>817</b>	<b>793</b>	<b>△ 23</b>	
外注委託費	173	169	△ 3	・品川 管理組合費△2他
水道光熱費	121	116	△ 4	
修繕費	53	39	△ 14	・ブリーゼ△14他
公租公課	221	223	1	
減価償却費	228	228	0	
その他費用	19	16	△ 2	
<b>賃貸事業損益</b>	<b>1,361</b>	<b>1,382</b>	<b>21</b>	
<b>その他営業費用合計</b>	<b>241</b>	<b>241</b>	<b>△ 0</b>	
資産運用報酬	192	195	3	
その他費用	49	45	△ 4	
<b>営業利益</b>	<b>1,119</b>	<b>1,141</b>	<b>21</b>	
営業外収益	0	1	1	
営業外費用	97	127	30	・新規4物件取得による融資関連費用+31
<b>経常利益</b>	<b>1,022</b>	<b>1,014</b>	<b>△ 7</b>	
<b>当期純利益</b>	<b>1,021</b>	<b>1,014</b>	<b>△ 7</b>	
<b>一口当たり分配金（単位：円）</b>	<b>2,862円</b>	<b>2,862円</b>	<b>0円</b>	・利益超過分配金+20円含む



## 決算ハイライト（前期比） 第5期（2021年8月期）

### ➤ 前期比、営業収益は増収（+1.3%）、営業利益は増益（+2.0%）

（単位：百万円）

計算期間	第4期実績(A) (2021年2月)	第5期実績(B) (2021年8月)	差異(B)-(A)	主な差異要因
<b>営業収益</b>	<b>2,147</b>	<b>2,176</b>	<b>28</b>	
賃料・共益費収入	2,015	2,032	17	・赤坂 フル寄与+13 ・前期入居テナントフル寄与+16（ブリーゼ+13、秋葉原+3） ・大森 空室解消+6 ・増額改定フル寄与+8（品川+4、秋葉原+3 他） ・八丁堀 前期レントホリデーあり+2 ・東京サンケイ 解約△4 ・日比谷 減賃△5 ・東陽△19（解約違約金振替△15、解約△4）
駐車場収入	30	31	0	
水道光熱費収入	93	89	△4	
その他収入	8	22	14	・東陽 解約違約金（税込）+17
<b>営業費用</b>	<b>1,029</b>	<b>1,034</b>	<b>5</b>	
<b>賃貸事業費用合計</b>	<b>790</b>	<b>793</b>	<b>3</b>	
外注委託費	183	169	△13	・前期リーシング報酬（改定）△7.5（品川、秋葉原） ・前期リーシング報酬（新規）△1.5（大森） ・ブリーゼ 管理費△3.8
水道光熱費	110	116	5	
修繕費	35	39	3	
公租公課	214	223	8	・赤坂 前期取得分固都税費用化
減価償却費	227	228	1	・赤坂 前期取得1ヶ月分増+1.3
その他費用	17	16	△1	
<b>賃貸事業損益</b>	<b>1,357</b>	<b>1,382</b>	<b>24</b>	
<b>その他営業費用合計</b>	<b>239</b>	<b>241</b>	<b>1</b>	
資産運用報酬	186	195	8	
その他費用	52	45	△7	
<b>営業利益</b>	<b>1,118</b>	<b>1,141</b>	<b>22</b>	
営業外収益	0	1	1	
営業外費用	101	127	26	・融資関連費用+23 ・支払利息+4
<b>経常利益</b>	<b>1,017</b>	<b>1,014</b>	<b>△2</b>	
<b>当期純利益</b>	<b>1,016</b>	<b>1,014</b>	<b>△2</b>	
<b>一口当たり分配金（単位：円）</b>	<b>2,849円</b>	<b>2,862円</b>	<b>13円</b>	・利益超過分配金+20円含む

## 運用ハイライト（外部成長） - 2021年9月に新規4物件（251億円）を取得 -

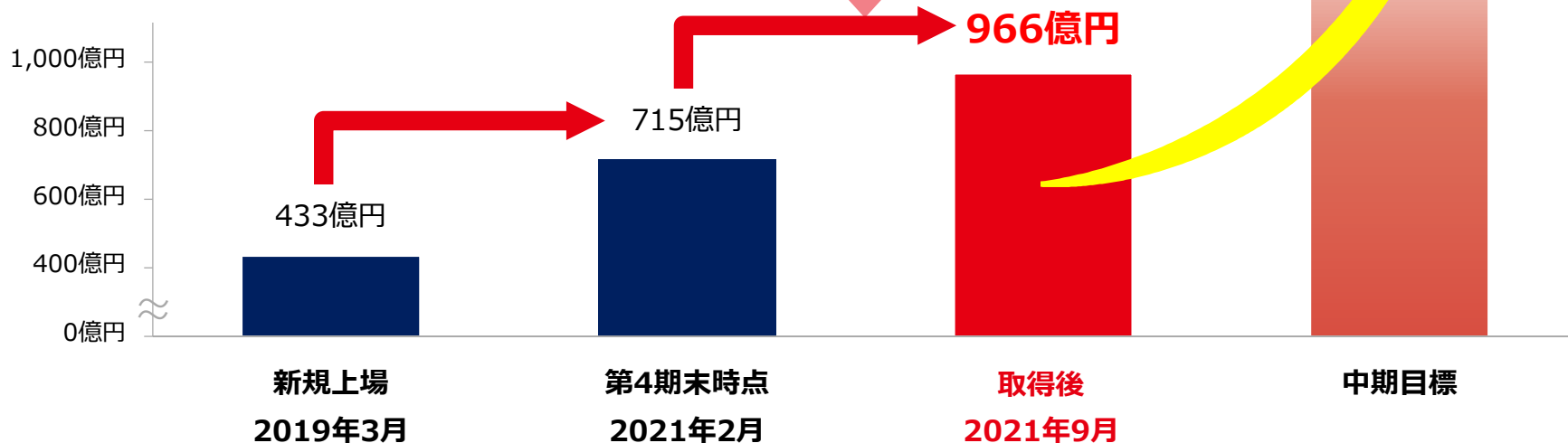
➤ スピード感をもって**着実な外部成長**を継続 - 資産規模は**約1,000億円**へ -

### スポンサーサポート比率100%

品川シーサイド TSタワー	日立九州ビル	S-GATE赤坂	宮崎台 ガーデンオフィス
			
<b>109億円</b> 東京都品川区	<b>100億円</b> 福岡市早良区	<b>14億円</b> 東京都港区	<b>28億円</b> 川崎市宮前区

中期目標へ向けて  
フェーズ2始動

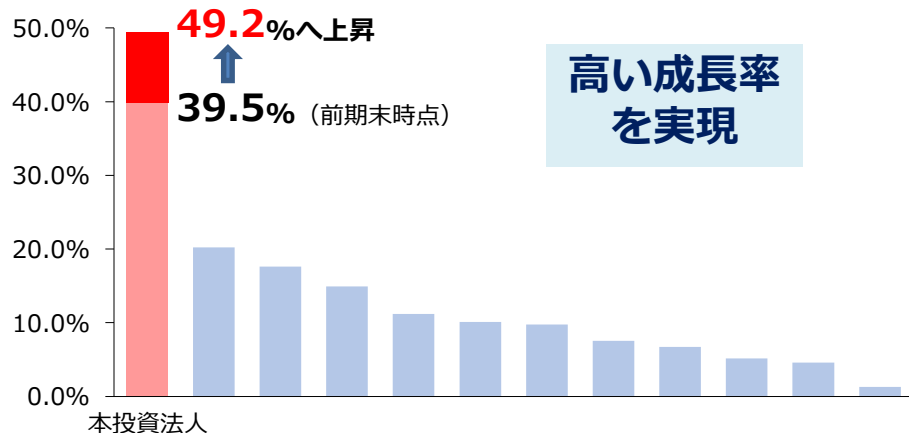
2,000~3,000億円



## 運用ハイライト（外部成長） - 2021年9月に新規4物件（251億円）を取得 -

### ➤ 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

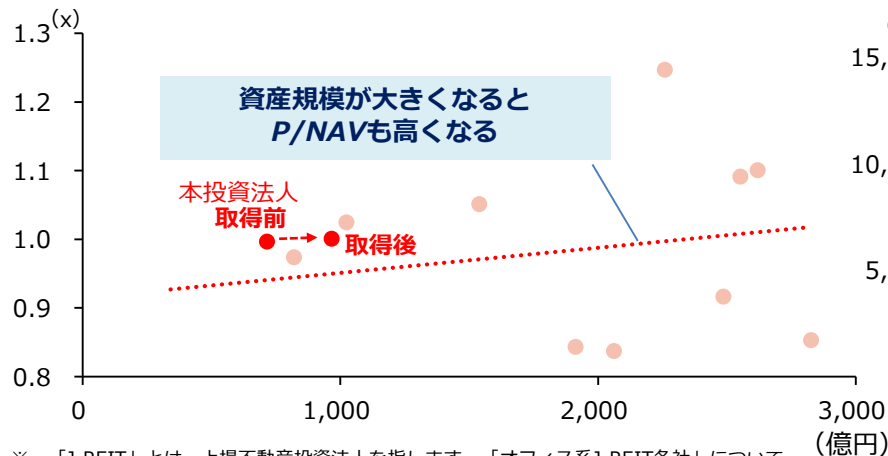
#### ■ オフィス系J-REIT各社※（資産規模3,000億円未満）の上場来年平均資産規模成長率



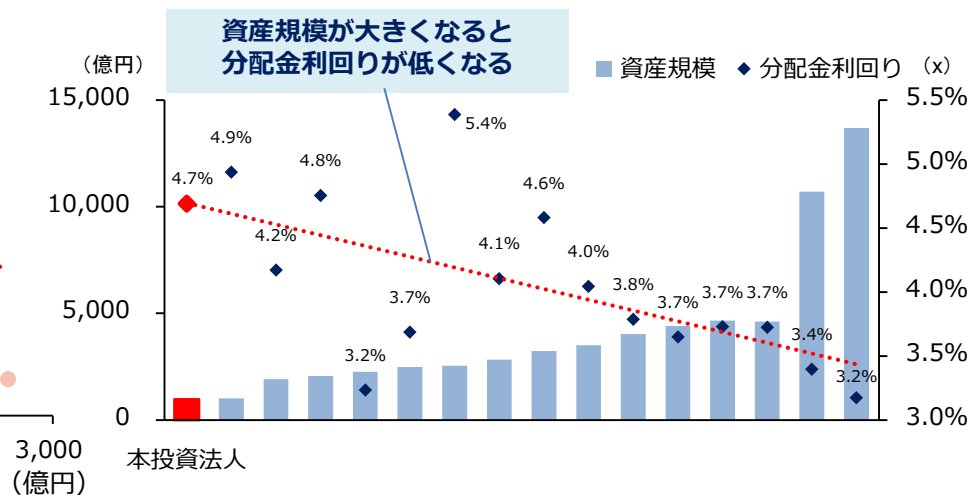
### 外部成長の継続

- 資産規模拡大は、投資口数の増加を伴い流動性を高め、**投資主価値向上の機会**を創出
- フェーズ2を始動した本投資法人は、可能な限り**早いタイミングでの資産規模拡大**を目指す

#### ■ 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



#### ■ オフィス系J-REIT各社の資産規模と分配金利回り



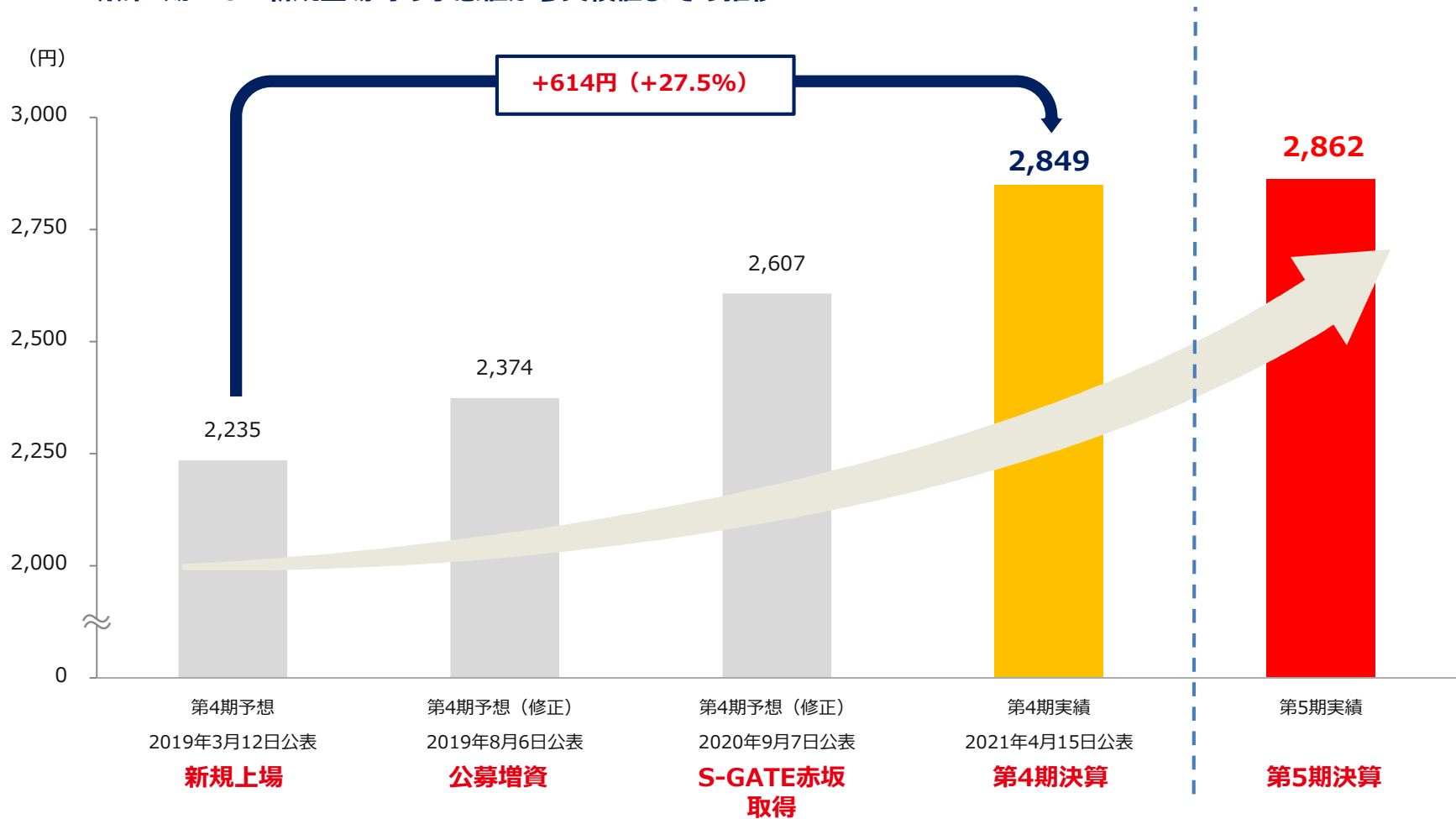
※ 「J-REIT」とは、上場不動産投資法人を指します。「オフィス系J-REIT各社」について、その対象となるJ-REIT銘柄及びその他詳細は、本資料57頁をご参照ください。

## 運用ハイライト（ご参考）

### 外部成長スピードの早さと着実な内部成長が、DPU（1口当たり分配金）を大きく伸長

#### ■ 巡航状態を示す2021年2月期（第4期）のDPU

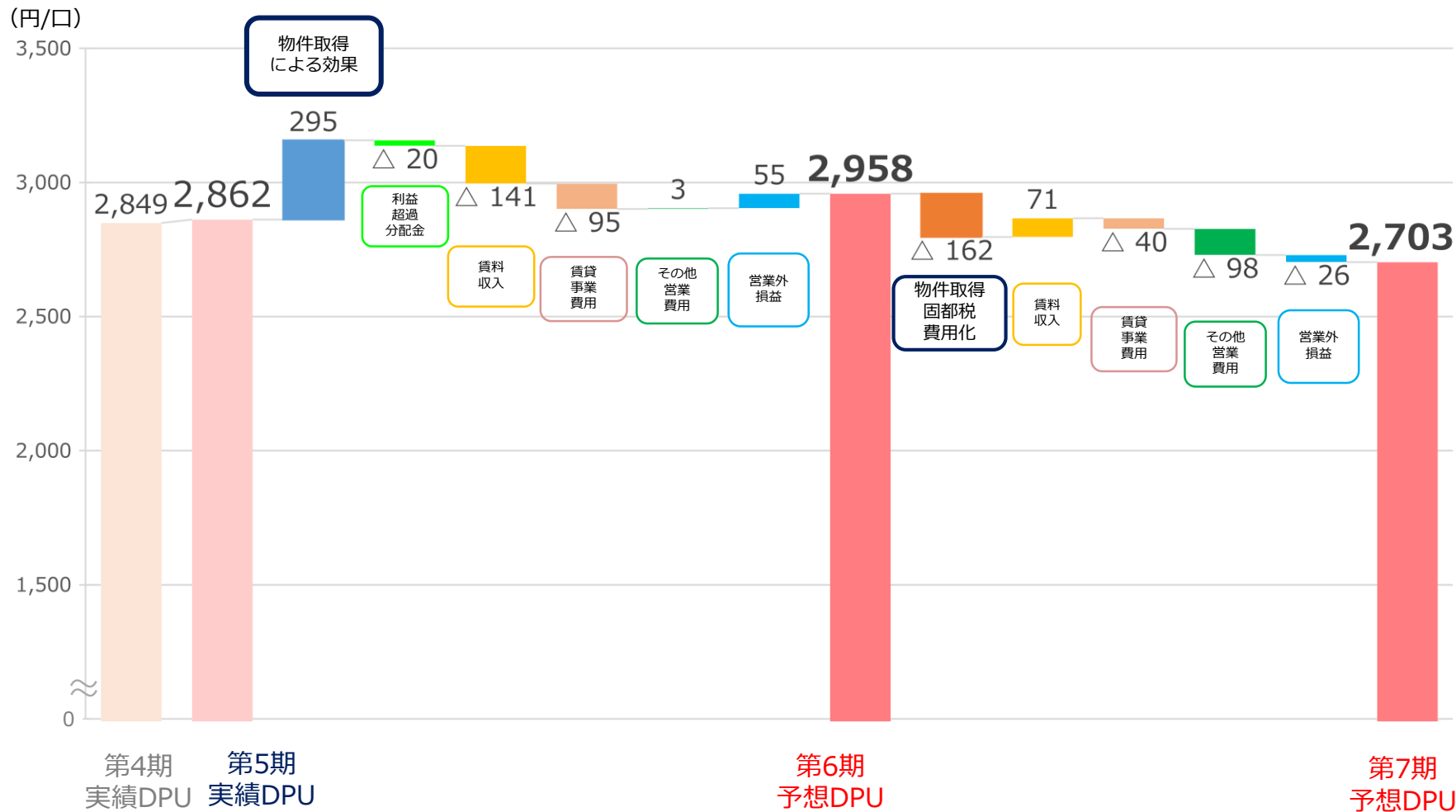
※第4期DPU：新規上場時の予想値から実績値までの推移



MEMO

## 第6期（2022年2月期）以降の業績予想

- **第6期予想DPU**は、新規取得4物件の**収益貢献**により第5期比**増配**になる見込み
- **第7期予想DPU**は、新規取得4物件の**固都税等が費用化**され、**巡航状態の分配**になる見込み
- **サブアセットのホテル（2物件）**は、**約定とスポンサーコミットメント**により**減収リスクなし**



## 第6期（2022年2月期）以降の業績予想

- 第6期 予想DPU 2,958円：第5期比 +3.4%（+96円）・・・固都税費用化なし
- 第7期 予想DPU 2,703円：第6期比 △8.6%（△255円）・・・固都税費用化あり（巡航状態）

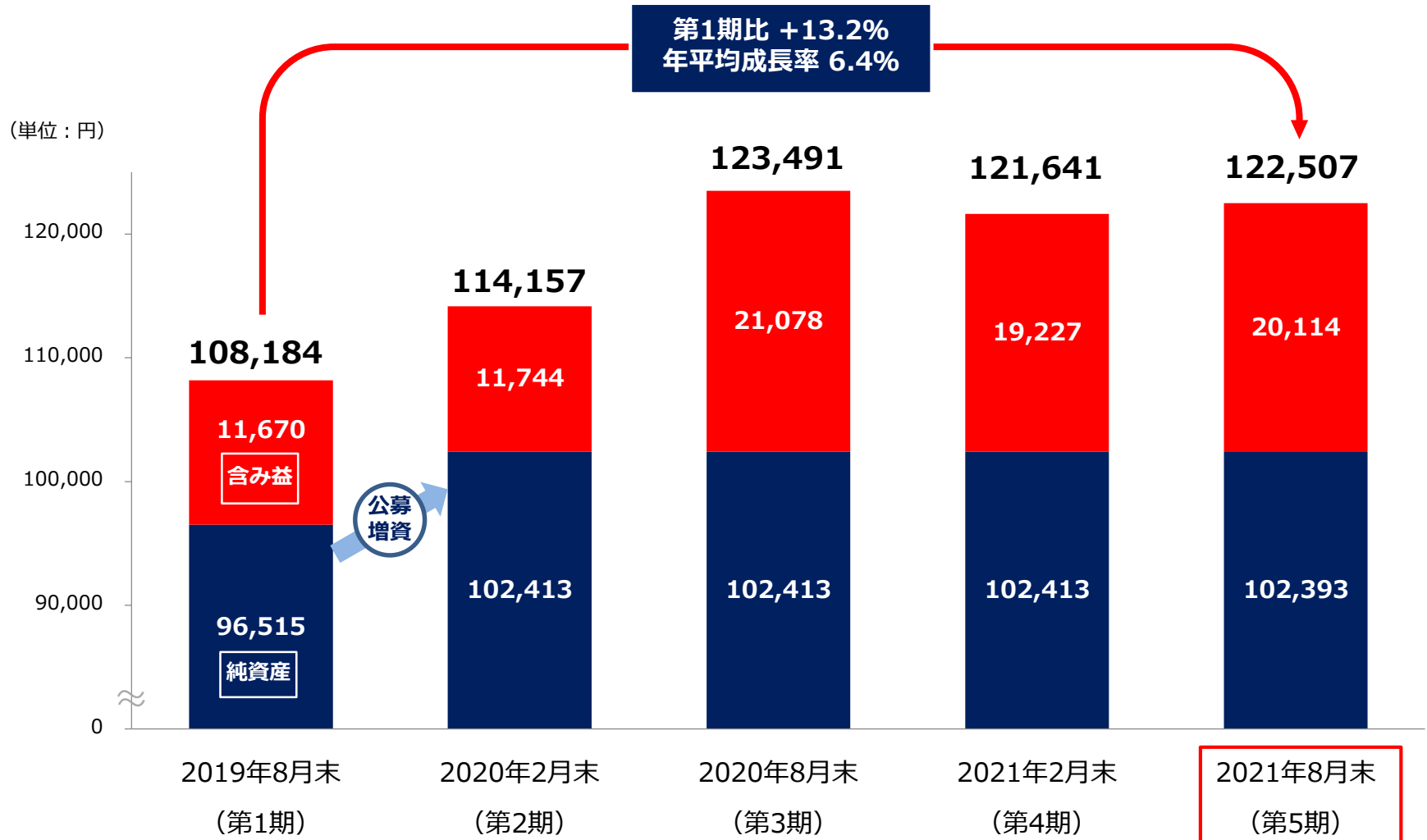
（単位：百万円）

計算期間	第5期実績(A) (2021年8月)	第6期予想(B) (2022年2月)	差異(B)-(A)	第7期予想(C) (2022年8月)	差異(C)-(B)
<b>営業収益</b>	<b>2,176</b>	<b>2,775</b>	<b>599</b>	<b>2,808</b>	<b>33</b>
賃料・共益費収入	2,032	2,613	580	2,644	31
駐車場収入	31	35	4	35	0
水道光熱費収入	89	120	30	121	1
その他収入	22	7	△15	7	△0
<b>営業費用</b>	<b>1,034</b>	<b>1,249</b>	<b>214</b>	<b>1,389</b>	<b>139</b>
<b>賃貸事業費用合計</b>	<b>793</b>	<b>980</b>	<b>186</b>	<b>1,074</b>	<b>93</b>
外注委託費	169	223	54	216	△7
水道光熱費	116	143	26	151	8
修繕費	39	58	19	59	0
公租公課	223	222	△0	309	87
減価償却費	228	309	80	313	4
その他費用	16	23	6	23	0
<b>賃貸事業損益</b>	<b>1,382</b>	<b>1,795</b>	<b>412</b>	<b>1,734</b>	<b>△60</b>
<b>その他営業費用合計</b>	<b>241</b>	<b>269</b>	<b>28</b>	<b>314</b>	<b>45</b>
資産運用報酬	195	210	14	258	47
その他費用	45	58	13	56	△1
<b>営業利益</b>	<b>1,141</b>	<b>1,526</b>	<b>384</b>	<b>1,419</b>	<b>△106</b>
営業外収益	1	0	△1	0	0
営業外費用	127	143	16	155	12
<b>経常利益</b>	<b>1,014</b>	<b>1,382</b>	<b>367</b>	<b>1,263</b>	<b>△118</b>
<b>当期純利益</b>	<b>1,014</b>	<b>1,381</b>	<b>367</b>	<b>1,262</b>	<b>△118</b>
一口当たり分配金（単位：円）	<b>2,862円</b>	<b>2,958円</b>	<b>96円</b>	<b>2,703円</b>	<b>△255円</b>
<b>NOI</b>	<b>1,610</b>	<b>2,104</b>	<b>493</b>	<b>2,048</b>	<b>△56</b>

主な差異要因	
<b>第6期予想（第5期対比）</b>	
<b>営業収益 +599百万円</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・賃料 新規取得分 +615</li> <li>・賃料 新規以外 △35（東陽△30、日比谷△6、八丁堀△6、ブリーゼ+5他）</li> <li>・水光熱収入+30（新規取得分+27他）</li> <li>・駐車場収入+4 ・その他収入△15（東陽 前期解約違約金△17他）</li> </ul>
<b>賃貸事業費用 +186百万円</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外注委託費+54（新規取得分+37、リーシング報酬+15他）</li> <li>・水光熱費+26（新規取得分+27他）</li> <li>・修繕費 ブリーゼ+20</li> <li>・減価償却費+80 新規取得分等</li> </ul>
<b>第7期予想（第6期対比）</b>	
<b>営業収益 +33百万円</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・賃料収入+31 ①空室解消+51（東陽+41、大森+5、宮崎台+3、東京ウガイ+1.6）</li> <li>②前期レントホリデーあり+2、新規取得日割り分+3</li> <li>③解約等△25（ブリーゼ△17、日比谷△8）</li> </ul>
<b>賃貸事業費用 +93百万円</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外注委託費△7 リーシング報酬</li> <li>・水光熱費用+8（ブリーゼ+2、品川+4、東陽+1、八丁堀+1）</li> <li>・公租公課+87（新規取得分固都税費用化+75、固都税22年度増+12）</li> <li>・減価償却費+4 資本の支出増</li> </ul>

## 1口当たりNAV（分配金控除後）の推移

➤ 外部成長及び内部成長の両輪が奏功し、年平均成長率**6.4%**にて推移





## 2. 外部成長 実績と戦略

---

## 2-1 外部成長実績 – 2021年9月に新規4物件（251億円）を取得–

- **オフィスビル4物件**を新規取得し、物件取得後の資産規模は約**1,000億円**まで拡大
- 物件取得の前後において掲載指標上、**遜色なく資産規模を拡大**

### ■ 取得資産

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9月2日時点)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

### ■ 4物件取得に伴うポートフォリオの変化

	取得前	取得資産	取得後
資産規模 (取得価格)	715億円	251億円	<b>966億円</b>
物件数	12物件	4物件	<b>14物件</b> <small>(追加取得の2物件を含む)</small>
1物件当たり 取得価格	59億円	62億円	<b>69億円</b>
平均鑑定 NOI利回り (取得価格ベース)	4.3%	4.4%	<b>4.3%</b>
平均稼働率	98.2%	100.0%	<b>98.9%</b>
スポンサー サポート比率 (取得価格ベース)	100.0%	100.0%	<b>100.0%</b>
オフィスビル比率 (取得価格ベース)	81.9%	100.0%	<b>86.6%</b>

## 2-1 外部成長実績 – 2021年9月に新規4物件（251億円）を取得 –

### 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）

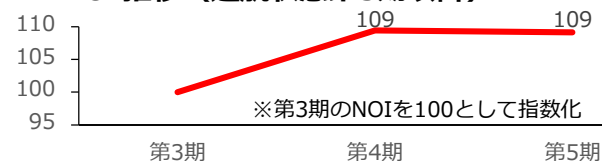
#### ➤ 駅距離至近徒歩1分、基準階面積約446坪を有するハイスペックビルを追加取得



1. 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. 大手総合機械企業のセキュリティレベルにも対応、基準階面積約446坪、天井高2,700mm、延床面積5万㎡を超える高層ハイスペックビル
3. りんかい線「品川シーサイド」駅徒歩1分で、「渋谷」駅、「新宿」駅へのダイレクトアクセスが可能。羽田空港や「品川」駅へのアクセスも良好。

取得価格	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

#### ■ NOI推移（巡航状態第3期以降）



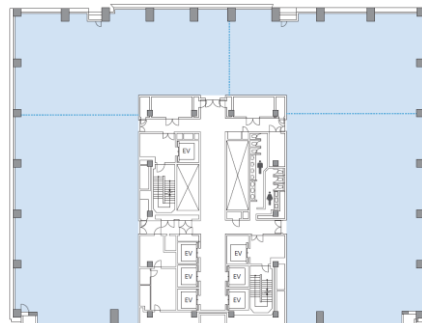
#### ■ 東品川へのオフィス移転事例

- 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

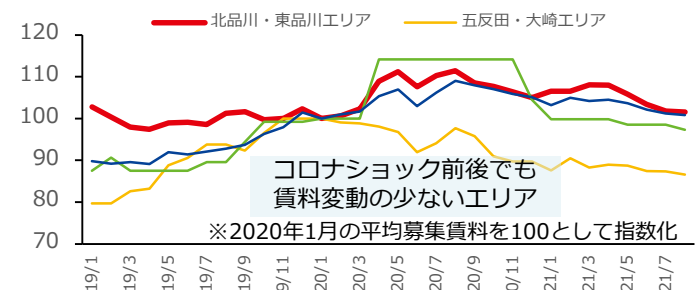
移転時期	企業名（業種）	機能	移転先
2014年	NTTデータCCS（情報・通信業）	本社	品川SSF
2015年	ビッグロブ（情報・通信業）	本社	品川SSF
2015年	日東電工（製造業）	東京支店	
2016年	メルセデス・ベンツ日本（製造業）	本社	品川SSF
2016年	アコーディア・ゴルフ（サービス業）	本社	品川SSF
2017年	ジャックス及びグループ企業（金融業）	本社/子会社	
2018年	あんしん保証（サービス業）	本社	品川SSF
2020年	郵船ロジステクス（物流業）	本社	品川SSF
2020年	郵船商事（商社）	本社	
2021年	トーヨータイヤ（製造業）	東京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

#### ■ 品川シーサイドフォレスト街区図

#### ■ 基準階平面図（約446坪）



#### ■ 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

## 2-1 外部成長実績 – 2021年9月に新規4物件（251億円）を取得 –

### A-12 日立九州ビル

➤ 福岡の副都心「シーサイドももち」に所在、高い視認性と情報機密性を有する大規模オフィスビル

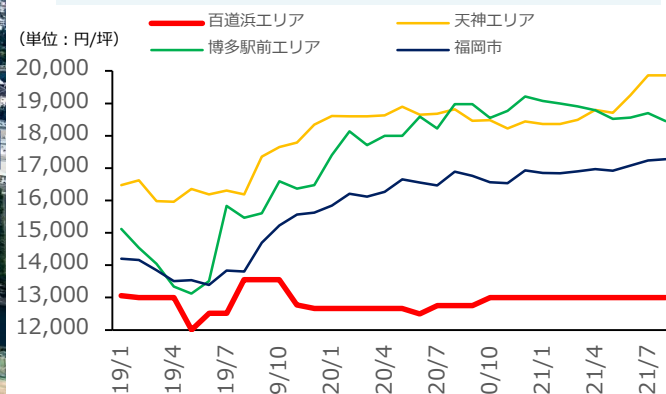
#### ■ シーサイドももち地区



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

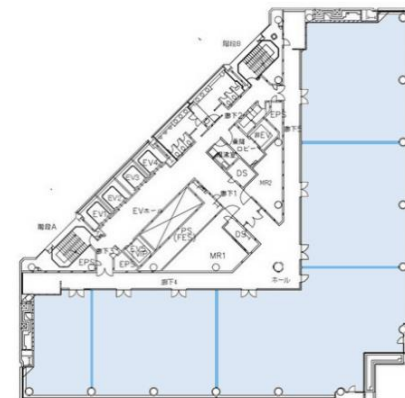
#### ■ 福岡エリアの募集賃料推移

競合エリアに比べ、賃料水準は低位安定  
コロナショック前後でも賃料変動の少ないエリア



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

#### ■ 基準階平面図（約322坪）



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

## 2-1 外部成長実績 – 2021年9月に新規4物件（251億円）を取得 –

### 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」駅へ4駅6路線が利用可能
2. 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
3. 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
4. DBJ Green Building 認証「2020 3つ星」を取得

取得価格	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

#### ■ テナント構成

地域ニーズに合致

- 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



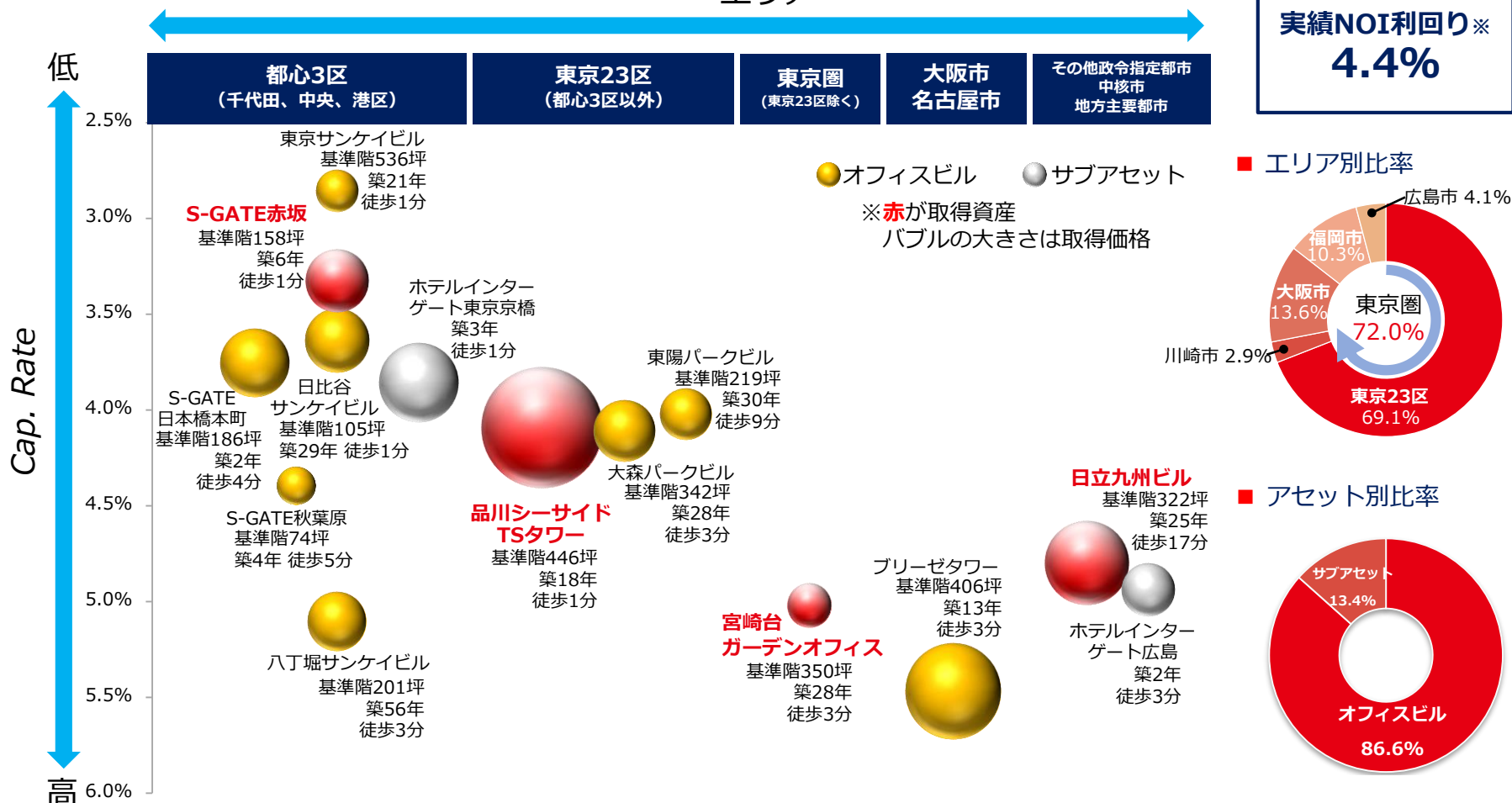
#### ■ 主要な設備・仕様

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/㎡

## 2-2 外部成長戦略 -ポートフォリオ・マトリクスを意識した分散投資を実践-



■ Cap. Rate (鑑定NOI利回り) × エリア × 取得価格



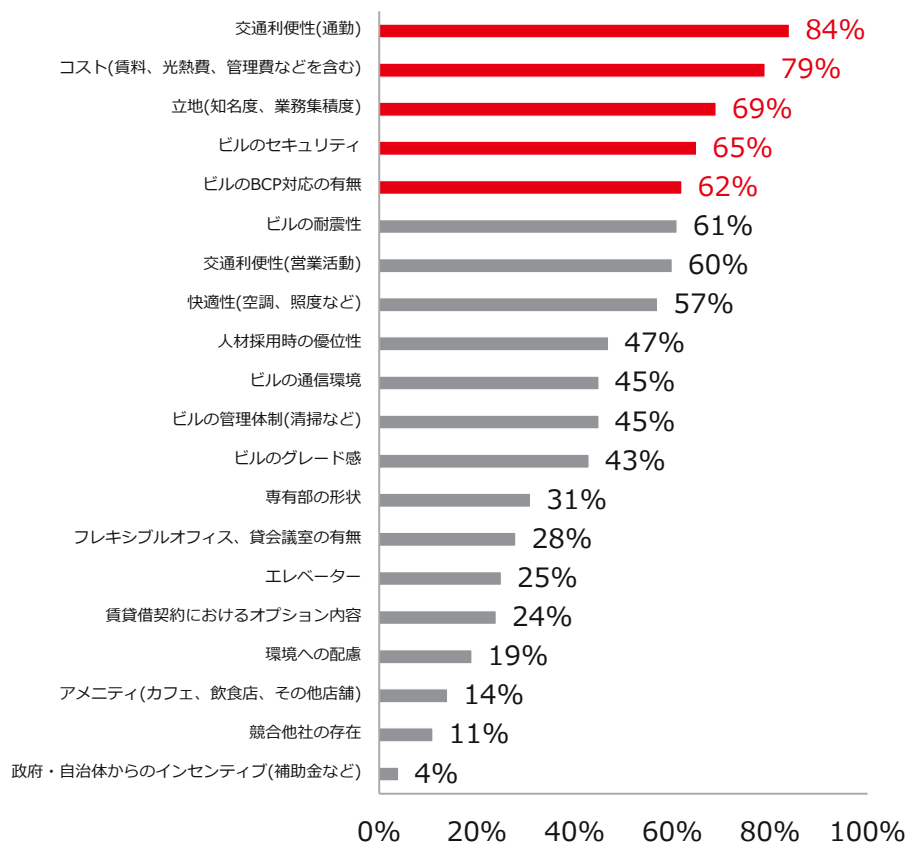
※「実績NOI利回り」とは、取得後資産につき、以下の計算式により算出した実績NOI利回りをいいます。なお、取得後の時点については、取得前資産は2021年8月末日現在、取得資産は2021年9月2日現在における実績NOI利回りを記載しています。  
実績NOI利回り = 実績NOI (年換算) ÷ 取得価格

## 2-2 外部成長戦略 –ポートフォリオ・マトリクスを意識した分散投資を実践–

- 選好条件の上位項目は、①交通利便性、②賃料等のコスト、③立地、④セキュリティ
- 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



出所：CBRE 公表の「オフィス利用に関するテナント意識調査（2020年10～11月調査）」

#### 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

出所：本資産運用会社において作成 ※ 物件名称は取得価格による降順

## 2-2 外部成長戦略 –ポートフォリオ・マトリクスを意識した分散投資を実践–

### 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



#### 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
延床面積	29,677㎡
階数	地上21階



#### 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



#### 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



#### 「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。

#### 取得済



S-GATE赤坂



S-GATE赤坂山王



S-GATE大手町北

#### 取得済



S-GATE秋葉原

#### 取得済



S-GATE日本橋本町



X-PRESS有楽町  
managed by S-GATE



S-GATE八丁堀



S-GATE FIT 八丁堀

2022年2月  
竣工予定

※ 上記掲載物件は、「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。



## 2-2 外部成長戦略 –ポートフォリオ・マトリクスを意識した分散投資を実践–

### 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6月
東京圏	SANKEILOGI柏の葉	2022年3月 (予定)
東京圏	SANKEILOGI厚木	2022年9月 (予定)
大阪圏	(仮称) 摂津物流計画	2022年9月 (予定)



SANKEILOGI柏の葉 イメージ



SANKEILOGI厚木 イメージ



(仮称) 摂津物流計画 イメージパース

##### 住宅

LEFOND PROGRÈS  
ルフォン プログレ

- ルフォンプログレ他、開発予定あり

##### ホテル

INTERGATE  
HOTELS  
by SANKEI STA

- 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

#### ■ 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

第2期・第6期取得



品川シーサイドTSタワー

第6期取得



日立九州ビル

第2期取得



大森パークビル

新規上場時取得



東陽パークビル

新規上場時取得



八丁堀サンケイビル

新規上場時取得



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。

MEMO

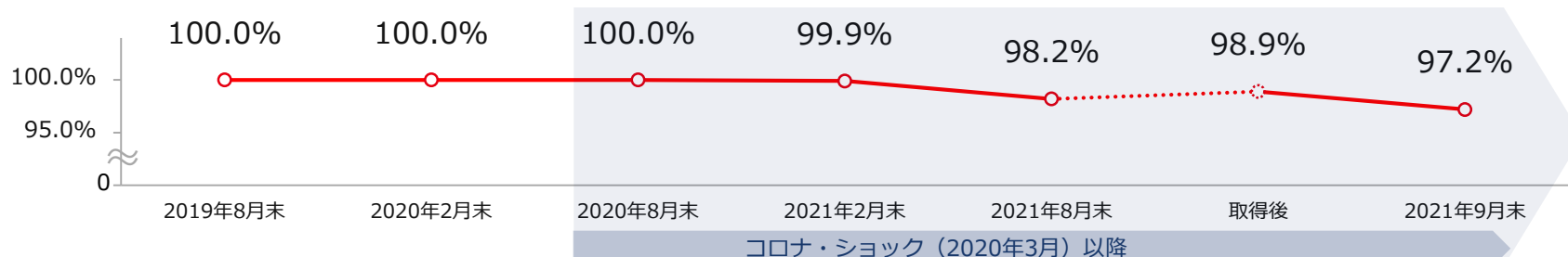
### 3. 内部成長 実績と戦略

---

### 3-1 内部成長実績 - オフィスビルテナントの賃料改定実績 (決算ベース) -

➤ コロナ禍においても、**高稼働率を維持**、**新規4物件取得後も収益性を維持**

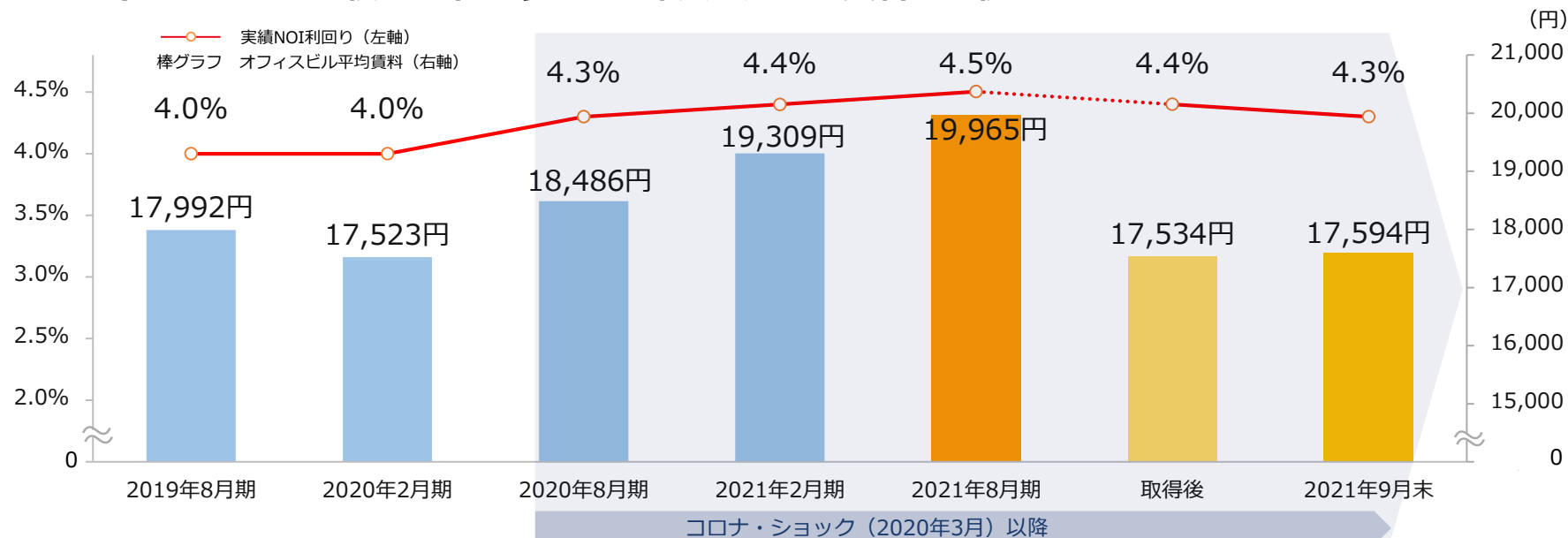
#### ■ 稼働率の推移



他REIT事例

A投資法人 97.5% B投資法人 97.9% C投資法人 97.2% 各社HPより (2021年9月末時点)

#### ■ 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



他REIT事例

A投資法人 22,436円 B投資法人 20,341円 C投資法人 19,286円

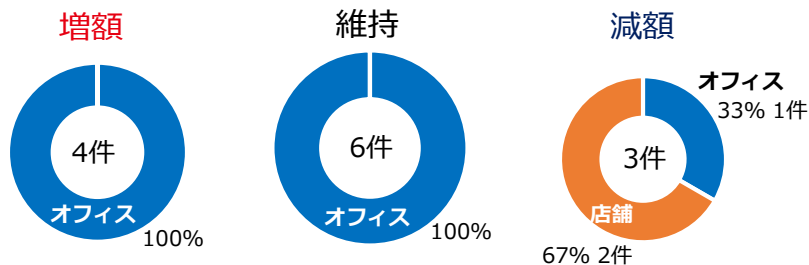
### 3-1 内部成長実績 - オフィスビルテナントの賃料改定実績 (契約締結ベース) -

➤ コロナ禍でも**内部成長余地を追求**しつつ、**内部衰退リスクの低減**を図る

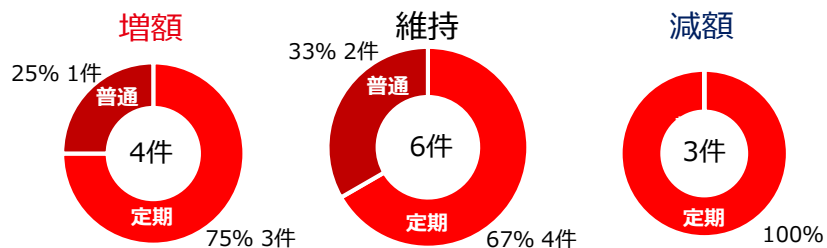
#### ■ オフィスビルテナントの賃料改定実績 (賃貸面積ベース)

	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)	賃料改定前比 増額率 (平均)
増額	4件	419坪	35.1%	7.0%
維持	6件	685坪	57.3%	
減額	3件	91坪	7.6%	
合計	13件	1,195坪	100.0%	

#### ■ 用途別テナント件数



#### ■ 契約形態別テナント件数



#### ■ 内部成長実績事例 (抜粋)

##### コロナ禍でも内部成長余地を追求

A-2

ブリーゼタワー

従前比 +6.2%



##### マーケット賃料を上回る増額

A-3

S-GATE日本橋本町

マーケット賃料対比  
+5.6%

##### 内部衰退リスクの低減

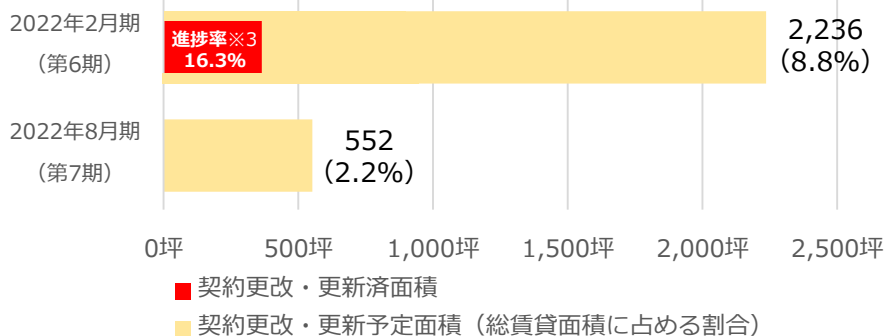
A-9

大森パークビル

部分解約あるも残床  
従前比 +22.2%

## 3-2 内部成長戦略 – 中長期安定運用に資する成果を目指す –

### ■ 契約更改・更新の予定と進捗状況（オフィスビル対象）



### ■ オフィスビルの賃料ギャップ



契約締結ベース（2021年3月1日から2021年8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）については取得後の総賃貸面積に占める割合

## ➤ 重点注力物件（前期より継続）

### 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

大口テナント  
との間で  
増額再契約に向け  
鋭意交渉中

### 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

一部区画成約（定借）  
（2021年10月）  
引き続き  
リーシング活動注力

### ポートフォリオ想定稼働率

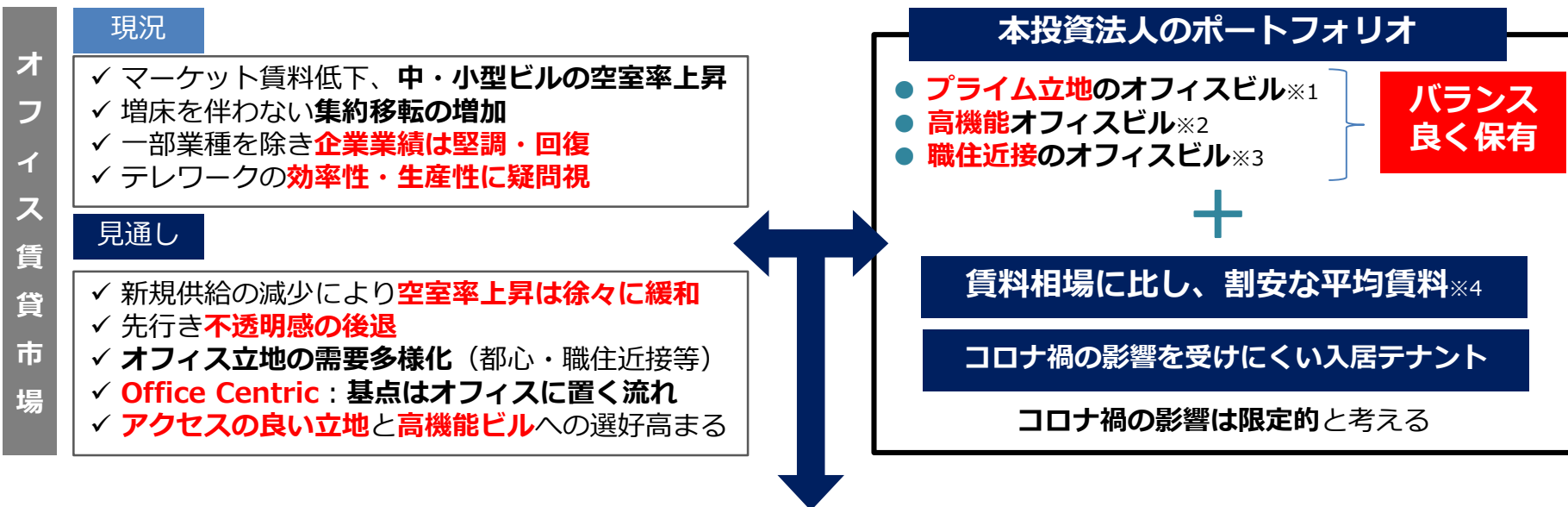
#### 第6期（2022年2月期）

- ・ 期末 97.8%
- ・ 期中平均 97.6%

#### 第7期（2022年8月期）

- ・ 期末 99.7%
- ・ 期中平均 99.2%

## 3-2 内部成長戦略 – 戦略的リーシングの継続 –



### 戦略的リーシング

- **内部成長余地の追求**：賃料ギャップのあるテナント（特に定借テナント）には、**賃料増額交渉**に臨む
- **内部衰退リスクの低減**：物件特性やテナントニーズを踏まえた**契約期間の分散化**、**解約予告期間の前倒し**、**契約形態の転換**（普通借→定借）
- 資産運用会社によるダイレクト・リーシング
- フジ・メディア・ホールディングスグループ会社及び関連会社、並びにネットワーク関連企業等の顧客基盤を活かしたリーシング

※1 東京サンケイビル、フリーゼタワー、日比谷サンケイビル、S-GATE赤坂、S-GATE日本橋本町、八丁堀サンケイビルが該当すると考えます

※2 東京サンケイビル、フリーゼタワー、品川シーサイドTSタワー、S-GATEシリーズ（赤坂・日本橋本町・秋葉原）、日立九州ビルが該当すると考えます

※3 品川シーサイドTSタワー、東陽パークビル、大森パークビル、日立九州ビル、宮崎台ガーデンオフィスが該当すると考えます

※4 平均賃料（円）＝直近の決算時の賃料・共益費収入÷6ヶ月÷賃貸可能面積×稼働率にて算出

MEMO



## 4. 財務戦略

---

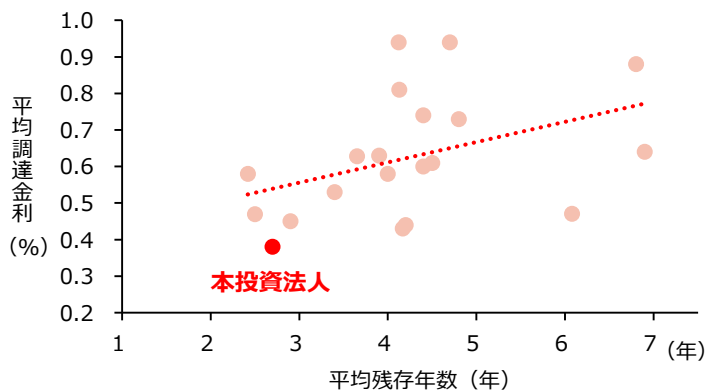
## 財務戦略 - 財務ハイライト ① -

### ➤ **バンクフォーメーションを拡充し、安定的な財務基盤を維持向上**

#### ■ 財務ハイライト (2021年10月1日時点)

有利子負債残高	512億円	LTV	47.9%
長期負債比率	75.6%	固定金利比率	86.5%
平均調達金利	0.35%	平均残存期間	2.7年

#### ■ オフィス系J-REIT各社平均調達金利と平均残存期間の分布図



#### ■ LTVの巡航水準

	第5期末	第6期末	第7期末
LTV	47.3%	47.3% (見込み)	47.1% (見込み)

#### ■ レンダー構成 (2021年10月1日時点)

新たな金融機関からの調達により  
バンクフォーメーションを拡充

【単位：百万円】

	借入金残高	割合
みずほ銀行	13,160	25.7%
三井住友銀行	9,440	18.4%
日本政策投資銀行	7,700	15.0%
みずほ信託銀行	4,640	9.1%
三井住友信託銀行	4,500	8.8%
新生銀行	4,080	8.0%
りそな銀行	3,780	7.4%
あおぞら銀行	2,000	3.9%
西日本シティ銀行	1,000	2.0%
関西みらい銀行	600	1.2%
千葉銀行	300	0.6%
計 11行	51,200	100.0%

## 財務戦略 - 財務ハイライト ② -

### ➤ グローバルインデックスへの早期組入れや格付け取得の検討を本格化



### ➤ マチュリティラダーの「分散」及び「長期化」を推進

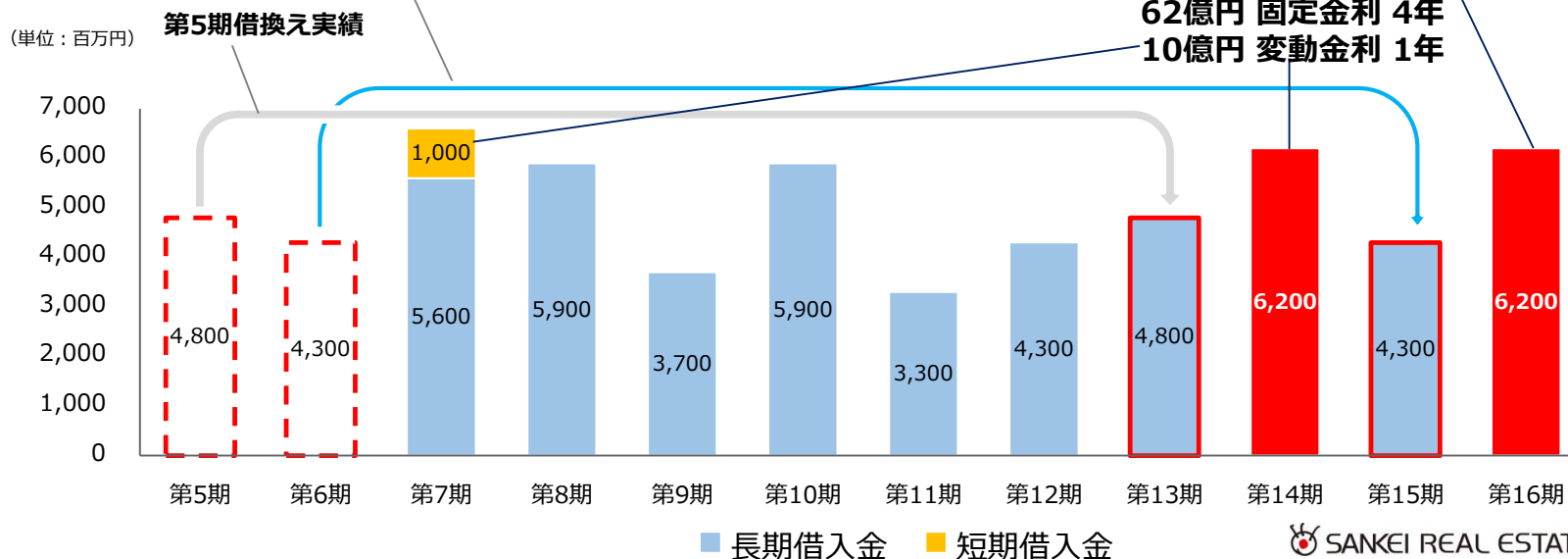
#### ■ 有利子負債の返済期限の状況 (2021年10月1日時点)

##### ➤ 第6期 借換えを実施 (2021年10月1日)

43億円 固定金利 4.5年

##### ➤ 新規4物件取得に係る借入れ (2021年9月2日)

合計134億円 62億円 固定金利 5年  
62億円 固定金利 4年  
10億円 変動金利 1年



MEMO

## 5. ESGへの取り組み

---

## ESGへの取り組み①

### ■ GRESBリアルエステイト評価への参加（2021年7月）

- GRESBレーティングにおいて「**3スター**」を取得（2021年10月）
- 「**Green Star**」を取得（2021年10月）
- **サステナビリティ推進体制の拡充（専任部署の新設）**を検討

**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



### ■ ESGに係る各種ルール

#### サステナビリティ方針

- |                         |                              |
|-------------------------|------------------------------|
| (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

- ・ 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

#### 社内規程・ポリシー等

- ・ サステナビリティ推進体制規程
- ・ 省エネルギーポリシー
- ・ 温室効果ガス排出削減ポリシー
- ・ 節水ポリシー
- ・ サステナブル調達ポリシー
- ・ EMS運用マニュアル

## 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8月末日現在



S-GATE赤坂  
(準共有持分60%)

S-GATE秋葉原

S-GATE日本橋本町  
(共有持分51%)

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%)

#### 環境に係る主な取組み

##### 【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

ステークホルダーとの関わり

#### 【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

#### 【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

- スポンサーは本投資法人の投資口を逐次取得
- これにより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	第4期末	第5期末
発行済投資口数	356,800口	356,800口	356,800口	356,800口
スポンサー保有口数	11,362口	14,979口	17,479口	17,479口
スポンサー保有割合	3.18%	4.19%	4.89%	4.89%

# Appendix

---



# 貸借対照表（詳細） 2021年8月期（第5期）

(単位：千円)

	第4期 (2021年2月期)	第5期 (2021年8月期)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	4,147,117	4,457,965
信託現金及び信託預金	2,797,010	2,799,257
営業未収入金	54,096	36,079
前払費用	46,597	59,212
未収消費税等	9,321	-
その他	41,015	77
<b>流動資産合計</b>	<b>7,095,157</b>	<b>7,352,593</b>
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物	166,032	169,301
減価償却累計額	△ 11,908	△ 15,201
建物（純額）	154,123	154,100
構築物	353	544
減価償却累計額	△ 16	△ 25
構築物（純額）	336	518
土地	2,457,766	2,457,766
信託建物	14,296,308	14,340,970
減価償却累計額	△ 769,403	△ 992,106
信託建物（純額）	13,526,905	13,348,864
信託構築物	23,602	23,832
減価償却累計額	△ 1,122	△ 1,435
信託構築物（純額）	22,479	22,396
信託機械及び装置	2,875	11,302
減価償却累計額	△ 348	△ 564
信託機械及び装置（純額）	2,526	10,737
信託工具、器具及び備品	27,889	28,239
減価償却累計額	△ 3,719	△ 5,727
信託工具、器具及び備品（純額）	24,170	22,512
信託土地	56,132,321	56,132,575
信託建設仮勘定	8,103	281,344
有形固定資産合計	72,328,733	72,430,815
<b>無形固定資産</b>		
ソフトウェア	5,773	4,833
無形固定資産合計	5,773	4,833
<b>投資その他の資産</b>		
長期前払費用	43,237	43,724
繰延税金資産	13	13
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
投資その他の資産合計	53,251	53,738
<b>固定資産合計</b>	<b>72,387,757</b>	<b>72,489,387</b>
<b>繰延資産</b>		
投資口交付費	-	6,488
<b>繰延資産合計</b>	<b>-</b>	<b>6,488</b>
<b>資産合計</b>	<b>79,482,915</b>	<b>79,848,468</b>

	第4期 (2021年2月期)	第5期 (2021年8月期)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
営業未払金	170,112	225,346
1年内返済予定の長期借入金	9,100,000	9,900,000
未払金	219,582	494,644
未払費用	26,175	27,936
未払法人税等	879	875
未払消費税等	-	89,208
前受金	373,814	339,943
預り金	7,496	14,065
<b>流動負債合計</b>	<b>9,898,060</b>	<b>11,092,019</b>
<b>固定負債</b>		
長期借入金	28,700,000	27,900,000
預り敷金及び保証金	79,585	82,139
信託預り敷金及び保証金	3,247,634	3,219,176
<b>固定負債合計</b>	<b>32,027,219</b>	<b>31,201,315</b>
<b>負債合計</b>	<b>41,925,280</b>	<b>42,293,334</b>
<b>純資産の部</b>		
<b>投資主資本</b>		
出資総額	36,540,901	36,540,901
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,016,734	1,014,232
剰余金合計	1,016,734	1,014,232
投資主資本合計	37,557,635	37,555,134
<b>純資産合計</b>	<b>37,557,635</b>	<b>37,555,134</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>79,482,915</b>	<b>79,848,468</b>

# 損益計算書（詳細） 2021年8月期（第5期）

(単位：千円)

	第4期 (2021年2月期)	第5期 (2021年8月期)
<b>営業収益</b>		
賃貸事業収入	2,015,771	2,032,902
その他賃貸事業収入	132,163	143,210
<b>営業収益合計</b>	<b>2,147,934</b>	<b>2,176,113</b>
<b>営業費用</b>		
賃貸事業費用	790,014	793,758
資産運用報酬	186,562	195,532
資産保管手数料	1,568	1,575
一般事務委託手数料	7,065	7,100
役員報酬	3,600	3,600
その他営業費用	40,510	33,203
<b>営業費用合計</b>	<b>1,029,320</b>	<b>1,034,769</b>
<b>営業利益</b>	<b>1,118,614</b>	<b>1,141,343</b>
<b>営業外収益</b>		
受取利息	21	31
受取保険金	-	994
還付加算金	-	50
その他営業外収益	0	15
<b>営業外収益合計</b>	<b>21</b>	<b>1,091</b>
<b>営業外費用</b>		
支払利息	61,565	66,412
融資関連費用	37,660	61,120
その他営業外費用	2,000	-
<b>営業外費用合計</b>	<b>101,225</b>	<b>127,533</b>
<b>経常利益</b>	<b>1,017,409</b>	<b>1,014,902</b>
税引前当期純利益	1,017,409	1,014,902
法人税、住民税及び事業税	882	880
法人税等調整額	0	0
法人税等合計	883	880
当期純利益	1,016,526	1,014,021
前期繰越利益	207	210
<b>当期末処分利益又は当期末処理損失（△）</b>	<b>1,016,734</b>	<b>1,014,232</b>

# キャッシュ・フロー計算書 2021年8月期（第5期）

(単位：千円)

	第4期 (2021年2月期)	第5期 (2021年8月期)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	1,017,409	1,014,902
減価償却費	228,057	229,481
受取利息	△ 21	△ 31
支払利息	61,565	66,412
営業未収入金の増減額 (△は増加)	34,103	20,672
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△ 9,321	9,321
前払費用の増減額 (△は増加)	5,300	△ 12,615
営業未払金の増減額 (△は減少)	△ 54,667	18,847
未払金の増減額 (△は減少)	4,076	12,407
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△ 129,470	89,208
前受金の増減額 (△は減少)	45,256	△ 33,871
預り金の増減額 (△は減少)	△ 1,197,677	6,568
長期前払費用の増減額 (△は増加)	17,555	△ 487
その他の資産の増減額 (△は増加)	526,775	40,937
<b>小計</b>	<b>548,943</b>	<b>1,461,754</b>
利息の受取額	21	31
利息の支払額	△ 61,662	△ 64,651
法人税等の支払額	△ 896	△ 884
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>486,405</b>	<b>1,396,250</b>
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△ 493	△ 3,460
信託有形固定資産の取得による支出	△ 4,286,634	△ 28,670
預り敷金及び保証金の受入による収入	81	2,572
預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 12,724	△ 19
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	232,800	3,970
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 33,127	△ 35,084
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△ 4,100,099</b>	<b>△ 60,691</b>
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
長期借入れによる収入	4,300,000	4,800,000
長期借入金の返済による支出		△ 4,800,000
投資口交付費の支出		△ 6,488
分配金の支払額	△ 902,512	△ 1,015,975
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>3,397,487</b>	<b>△ 1,022,464</b>
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△ 216,205	313,095
現金及び現金同等物の期首残高	7,160,333	6,944,127
<b>現金及び現金同等物の期末残高</b>	<b>6,944,127</b>	<b>7,257,223</b>

## 借入先の状況 (2021年10月1日時点)

区分	借入先	借入金残高 (百万円)	利率	借入日 (上段) 返済期限 (下段)	返済 方法	摘要
短期借入金	みずほ銀行	260	0.23545% (変動)	2021年9月2日	期限一括 弁済	無担保 無保証
	三井住友銀行	140		2022年8月31日		
	みずほ銀行	400	0.23545% (変動)	2021年9月2日		
	三井住友銀行	200		2022年8月31日		
	小計	1,000				
長期借入金	みずほ銀行	1,574	0.36969% (固定)	2019年3月12日 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	0.42346% (固定)	2019年3月12日 2023年3月12日		
	りそな銀行	439				
	みずほ銀行	972				
	三井住友銀行	716				
	日本政策投資銀行	614				
	みずほ信託銀行	392	0.49096% (固定)	2019年3月12日 2024年3月12日		
	三井住友信託銀行	358				
	新生銀行	324				
	りそな銀行	324				
	みずほ銀行	856				
	三井住友銀行	639	0.25727% (変動)	2019年9月3日 2022年9月3日		
	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	0.36200% (固定)	2019年9月3日 2023年9月3日		
	みずほ銀行	2,250				
	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	0.38044% (固定)	2021年9月2日 2025年9月2日		
	りそな銀行	490				
	みずほ銀行	950				
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	0.38044% (固定)	2021年10月1日 2026年4月1日			
三井住友信託銀行	550					
新生銀行	490					
りそな銀行	490					
りそな銀行	490					

区分	借入先	借入金残高 (百万円)	利率	借入日 (上段) 返済期限 (下段)	返済 方法	摘要
長期借入金	みずほ銀行	1,167	0.32923% (固定)	2020年3月12日 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	0.36978% (固定)	2021年3月12日 2025年3月12日		
	りそな銀行	358				
	みずほ銀行	1,331				
	三井住友銀行	929				
	日本政策投資銀行	796				
	みずほ信託銀行	509	0.29655% (固定)	2021年9月2日 2025年9月2日		
	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	1,550				
	三井住友銀行	1,000	0.35542% (固定)	2021年9月2日 2026年9月2日		
	日本政策投資銀行	700				
	みずほ信託銀行	600				
	三井住友信託銀行	500				
	新生銀行	500				
	りそな銀行	400	0.38044% (固定)	2021年10月1日 2026年4月1日		
	西日本シティ銀行	500				
	関西みらい銀行	300				
	千葉銀行	150				
	みずほ銀行	750				
	三井住友銀行	700	0.38044% (固定)	2021年10月1日 2026年4月1日		
	日本政策投資銀行	700				
	みずほ信託銀行	200				
	三井住友信託銀行	500				
	新生銀行	500				
	りそな銀行	400	0.38044% (固定)	2021年10月1日 2026年4月1日		
	あおぞら銀行	1,500				
西日本シティ銀行	500					
関西みらい銀行	300					
千葉銀行	150					
みずほ銀行	1,100	0.38044% (固定)	2021年10月1日 2026年4月1日			
三井住友銀行	900					
日本政策投資銀行	700					
みずほ信託銀行	300					
三井住友信託銀行	300					
新生銀行	300	0.38044% (固定)	2021年10月1日 2026年4月1日			
りそな銀行	200					
あおぞら銀行	500					
小計	50,200					
合計	51,200					

※.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。

## 主要指標 (KPI) 2021年8月期 (第5期)

		第4期 (2021年2月期)	第5期 (2021年8月期)
LTV	(対 総資産額)	47.6%	47.3%
	(対 総資産額 <含み損益を考慮>)	43.8%	43.4%
NOI利回り	(対 簿価)	4.4%	4.5%
	(対 鑑定価格)	4.0%	4.1%
償却後NOI利回り	(対 簿価)	3.8%	3.8%
	(対 鑑定価格)	3.4%	3.5%
インプライド・ キャップレート	(NOI利回り)	4.3%	4.0%
	(償却後NOI利回り)	3.7%	3.5%
FFO		1,243百万円	1,242百万円
AFFO		1,201百万円	1,185百万円
1口当たりFFO		3,485円	3,482円
EPS		2,849円	2,841円

		第4期 (2021年2月期)	第5期 (2021年8月期)
1口当たり分配金		2,849円	2,862円
分配金利回り		5.2%	4.4%
ROE		5.4%	5.4%
1口当たり純資産額		105,262円	105,255円
1口当たりNAV		124,489円	125,369円
投資口価格(期末)		110,200円	129,600円
NAV倍率		0.9倍	1.0倍
PBR		1.0倍	1.2倍
PER		19.3倍	22.8倍
FFO倍率		15.8倍	18.6倍
ペイアウトレシオ	(FFO)	81.7%	82.2%
	(AFFO)	84.6%	86.1%

- ※ 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(年換算・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。)

## 物件別賃貸事業収支 2021年8月期（第5期）

(単位：千円)

物件番号	A-1	A-2	A-3	A-4	A-5	A-6
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
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
賃貸事業収益	51,775	545,909	159,964	68,236	204,797	179,306
賃料収入	45,860	432,224	153,523	65,353	178,517	148,555
共益費収入	2,021	87,770	-	-	13,232	13,790
水道光熱費収入	2,598	16,806	3,877	2,447	9,975	9,213
駐車場収入	786	8,022	2,426	384	1,932	6,246
その他賃料収入	508	1,084	137	52	1,140	1,499
賃貸事業費用	29,934	205,630	47,113	25,423	90,999	57,650
外注委託費	6,197	63,056	8,568	6,019	16,566	16,844
水道光熱費	3,072	33,470	4,807	2,499	8,376	11,026
公租公課	12,571	37,257	11,048	4,808	53,679	10,084
支払地代	683	1,135	-	-	-	-
修繕費	1,696	3,933	3,792	3,773	5,684	2,569
損害保険料	100	853	329	151	291	441
信託報酬	-	112	250	250	250	250
減価償却費	3,302	64,024	18,036	7,623	5,885	15,957
その他賃貸事業費用	2,311	1,786	280	296	265	477
賃貸事業損益	21,841	340,278	112,851	42,813	113,797	121,655
NOI	25,143	404,302	130,888	50,437	119,683	137,613

※ 「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。

## 物件別賃貸事業収支 2021年8月期（第5期）

(単位：千円)

物件番号	A-7	A-8	A-9	A-10	B-1	B-2	合計
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	サブアセット	サブアセット	
物件名	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	S-GATE 赤坂	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	109,936		159,212		206,955	118,800	2,176,113
賃料収入	69,086		131,167		206,955	118,800	1,890,879
共益費収入	15,171		10,037		-	-	142,022
水道光熱費収入	6,341		11,818		-	-	89,327
駐車場収入	2,340		5,400		-	-	31,102
その他賃料収入	16,997	非	789	非	-	-	22,780
賃貸事業費用	32,974		65,425		54,384	43,529	793,758
外注委託費	8,310	開	13,961	開	1,200	1,800	169,652
水道光熱費	7,589		15,496		-	-	116,632
公租公課	7,619	示	16,508	示	25,589	15,378	223,015
支払地代	-		-		-	-	1,818
修繕費	564		3,048		-	-	39,331
損害保険料	231		425		533	475	4,354
信託報酬	350		350		250	250	2,752
減価償却費	8,110	30,258	15,248	7,751	26,770	25,572	228,541
その他賃貸事業費用	198		388		41	53	7,658
賃貸事業損益	76,962	167,147	93,786	63,376	152,571	75,270	1,382,355
NOI	85,073	197,406	109,035	71,128	179,341	100,842	1,610,896

※ 「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。

## 鑑定評価の概要 (2021年8月末日時点)

(単位：百万円)

物件番号	物件名	取得価格	第5期末 帳簿価額(a)	第4期末 (2021年2月末) (b)		第5期末 (2021年8月末) (c)		前期鑑定との増減 (c) - (b)		含み損益 (c) - (a)
				鑑定評価額	CR	鑑定評価額	CR	鑑定評価額	CR	
A-1	東京サンケイビル (共有持分2%)	2,509	2,612	2,690	2.5%	2,690	2.5%	0	0.0pt	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	13,076	17,235	3.8%	17,280	3.8%	45	0.0pt	4,203
A-3	S-GATE日本橋本町 (共有持分51%)	6,698	6,707	7,470	3.3%	7,470	3.3%	0	0.0pt	762
A-4	S-GATE秋葉原	2,055	2,051	2,530	3.5%	2,530	3.5%	0	0.0pt	478
A-5	日比谷サンケイビル	5,829	6,057	6,340	3.0%	6,410	3.0%	70	0.0pt	352
A-6	八丁堀サンケイビル	4,959	5,011	5,500	4.1%	5,500	4.1%	0	0.0pt	488
A-7	東陽パークビル	3,782	3,892	3,610	4.0%	3,610	4.0%	0	0.0pt	△ 282
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	10,107	11,000	3.6%	11,000	3.6%	0	0.0pt	892
A-9	大森パークビル	5,400	5,463	5,490	3.8%	5,490	3.8%	0	0.0pt	26
A-10	S-GATE赤坂 (建物区分所有権等の準共有持分60%)	4,200	4,242	4,266	3.2%	4,266	3.2%	0	0.0pt	23
オフィスビル小計 (計10物件)		58,574	59,221	66,131		66,246		115		7,024
B-1	ホテルインターゲート東京 京橋	8,961	8,978	8,970	3.8%	9,010	3.8%	40	0.0pt	31
B-2	ホテルインターゲート広島	3,990	3,949	4,080	4.6%	4,070	4.6%	△ 10	0.0pt	120
サブアセット小計 (計2物件)		12,951	12,927	13,050		13,080		30		152
ポートフォリオ合計 (計12物件)		71,525	72,149	79,181		79,326		145		7,176

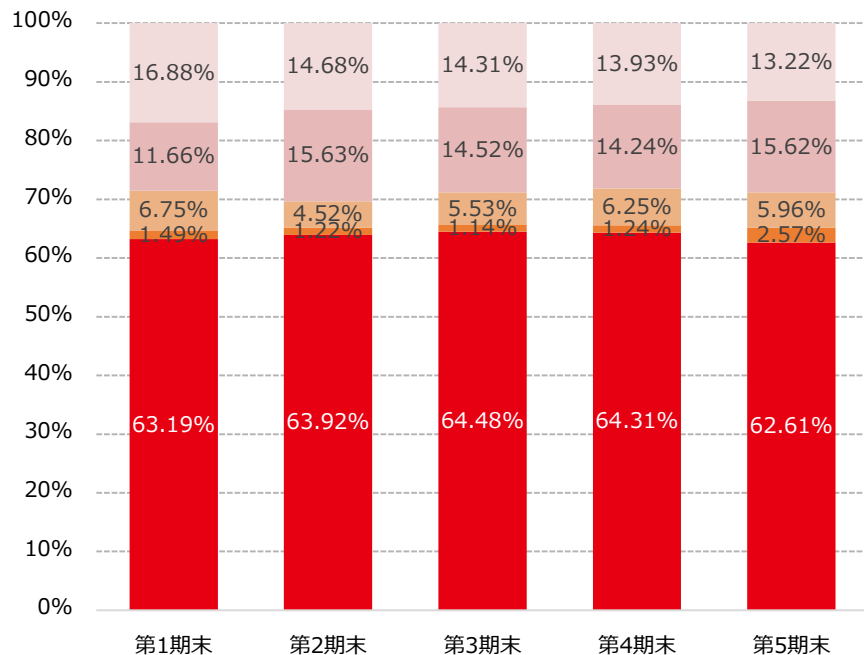
※ 「CR」とは、直接還元法上の還元利回り（NCFベース）の数値です。



## 投資主の状況 (2021年8月末日時点)

### 所有者別投資口数の割合

■ 金融機関 ■ 証券会社 ■ その他国内法人 ■ 外国法人等 ■ 個人・その他



### 所有者別投資主数

	第1期末	第2期末	第3期末	第4期末	第5期末
金融機関	37	55	54	49	43
証券会社	17	19	23	22	22
その他国内法人	116	127	131	135	124
外国法人等	57	62	59	70	75
個人・その他	6,399	7,585	7,458	7,406	7,064
計	6,626	7,848	7,725	7,725	7,328

### 主要な投資主

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)	75,201	21.07%
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	66,287	18.57%
野村信託銀行株式会社 (投信口)	21,876	6.13%
株式会社日本カストディ銀行 (証券投資信託口)	20,473	5.73%
株式会社サンケイビル	17,479	4.89%
BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES LUXEMBOURG/JASDEC/SECURITIES-AIFM	12,053	3.37%
BNYM SA/NV FOR BNYM FOR BNY GCM CLIENT ACCOUNTS M LSCB RD	9,250	2.59%
株式会社あおぞら銀行	8,079	2.26%
SCBHK AC LIECHTENSTEINISCHE LANDESBANK AG	5,727	1.60%
株式会社横浜銀行	5,036	1.41%
合計	241,461	67.67%

※ 上記各割合の算出に関し、小数第2位未満を切り捨てて記載しています。

## ポートフォリオ一覧① (2021年9月末日現在)

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	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	17,280百万円	7,470百万円	2,530百万円	6,410百万円	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%	3.7%	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%	99.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	42.6%
PML値	2.3%	2.8%	2.0%	2.2%	3.1%	0.3%	9.0%

## ポートフォリオ一覧② (2021年9月末日現在)

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	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50%)	大森パークビル	S-GATE赤坂  (準共有持分80%)	宮崎台 ガーデンオフィス	日立九州ビル	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	9,010百万円	4,070百万円
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%	95.5%	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%

PML値 (平均)

1.5%

# ポートフォリオ・マトリクス ① (2021年9月末日現在)

<Cap. Rate (鑑定NOI利回り) ×エリア>

エリア

(単位: 百万円)

Cap. Rate

エリア	都心3区 (千代田、中央、港区)	東京23区 (都心3区以外)	東京圏 (東京都以外)	大阪市 名古屋市	その他政令指定都市 中核市、地方主要都市	取得価格合計 (全体比率)
鑑定NOI CAP	物件名 築年数, 駅徒歩分 取得価格	物件名 築年数, 駅徒歩分 取得価格	物件名 築年数, 駅徒歩分 取得価格	物件名 築年数, 駅徒歩分 取得価格	物件名 築年数, 駅徒歩分 取得価格	
3.0%未満	<b>東京サンケイビル</b> 築21年, 徒歩1分 2,509					2,509 (2.6%)
3.5%未満	<b>S-GATE 赤坂</b> 築6年, 徒歩1分 5,600					5,600 (5.8%)
4.0%未満	<b>日比谷サンケイビル</b> 築29年, 徒歩1分 5,829					21,489 (22.2%)
	<b>S-GATE日本橋本町</b> 築2年, 徒歩4分 6,698					
	<b>ホテルインターゲート東京京橋</b> 築3年, 徒歩1分 8,961					
4.5%未満	<b>S-GATE秋葉原</b> 築4年, 徒歩5分 2,055	<b>品川シーサイドTSタワー</b> 築18年, 徒歩1分 20,940				32,177 (33.3%)
		<b>大森パークビル</b> 築28年, 徒歩3分 5,400				
		<b>東陽パークビル</b> 築30年, 徒歩9分 3,782				
5.0%未満					<b>日立九州ビル</b> 築25年, 徒歩17分 10,000	13,990 (14.5%)
					<b>ホテルインターゲート広島</b> 築2年, 徒歩3分 3,990	
5.0%以上	<b>八丁堀サンケイビル</b> 築56年, 徒歩3分 4,959		<b>宮崎台ガーデンオフィス</b> 築28年, 徒歩3分 2,800	<b>ブリーゼタワー</b> 築13年, 徒歩3分 13,100		20,859 (21.6%)
取得価格合計 (全体比率)	36,613 (37.9%)	30,122 (31.2%)	2,800 (2.9%)	13,100 (13.6%)	13,990 (14.5%)	96,625 (100.0%)

基準階面積 ※オフィスビルのみ

- 400坪以上
- 400坪未満~200坪以上
- 200坪未満~100坪以上
- 100坪未満

## ポートフォリオ・マトリクス ② (2021年9月末日現在)

<基準階面積×エリア>

エリア

(単位：百万円)

エリア	都心3区 (千代田、中央、港区)	東京23区 (都心3区以外)	東京圏 (東京都以外)	大阪市 名古屋市	その他政令指定都市 中核市、地方主要都市	取得価格合計 (全体比率)
	物件名 築年数, 駅徒歩分 取得価格	物件名 築年数, 駅徒歩分 取得価格	物件名 築年数, 駅徒歩分 取得価格	物件名 築年数, 駅徒歩分 取得価格	物件名 築年数, 駅徒歩分 取得価格	
400坪以上	<b>東京サンケイビル</b> 築21年, 徒歩1分 2,509	<b>品川シーサイドTSタワー</b> 築18年, 徒歩1分 20,940		<b>ブリーゼタワー</b> 築13年, 徒歩3分 13,100		36,549 (37.8%)
400坪未満 300坪以上		<b>大森パークビル</b> 築28年, 徒歩3分 5,400	<b>宮崎台ガーデンオフィス</b> 築28年, 徒歩3分 2,800		<b>日立九州ビル</b> 築25年, 徒歩17分 10,000	18,200 (18.8%)
300坪未満 200坪以上	<b>八丁堀サンケイビル</b> 築56年, 徒歩3分 4,959	<b>東陽パークビル</b> 築30年, 徒歩9分 3,782			<b>ホテルインターゲート広島</b> 築2年, 徒歩3分 3,990	12,732 (13.2%)
200坪未満 100坪以上	<b>S-GATE日本橋本町</b> 築2年, 徒歩4分 6,698					27,089 (28.0%)
	<b>日比谷サンケイビル</b> 築29年, 徒歩1分 5,829					
	<b>S-GATE 赤坂</b> 築6年, 徒歩1分 5,600					
	<b>ホテルインターゲート東京京橋</b> 築3年, 徒歩1分 8,961					
100坪未満	<b>S-GATE秋葉原</b> 築4年, 徒歩5分 2,055					2,055 (2.1%)
取得価格合計 (全体比率)	42,013 (43.5%)	24,722 (25.6%)	2,800 (2.9%)	13,100 (13.6%)	13,990 (14.5%)	96,625 (100.0%)

基準階面積 ※オフィスビルのみ (ホテルは参考値として建築面積を採用)

■ 400坪以上

■ 400坪未満~200坪以上

■ 200坪未満~100坪以上

■ 100坪未満

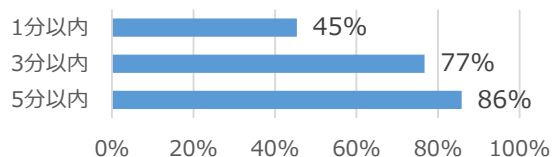
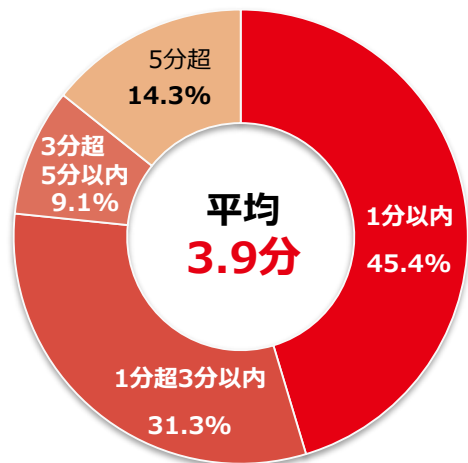
## ポートフォリオの状況 (2021年9月末日現在)

本投資法人の良質ポートフォリオは、強力なスポンサーサポートによる

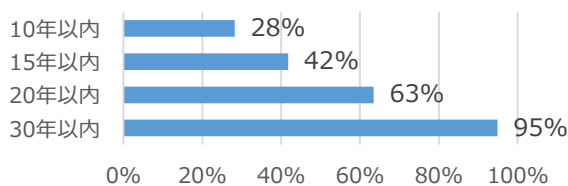
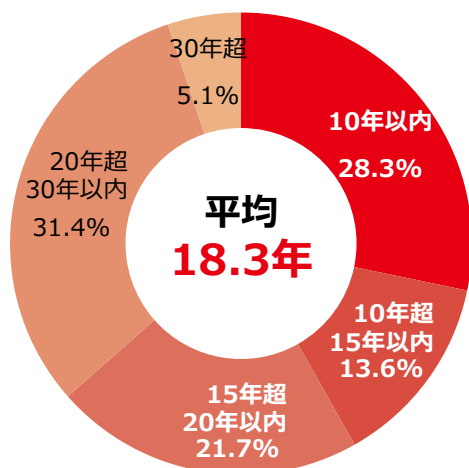
# スポンサーサポート率 100%

**近**

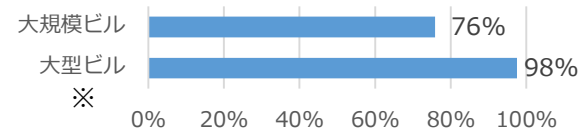
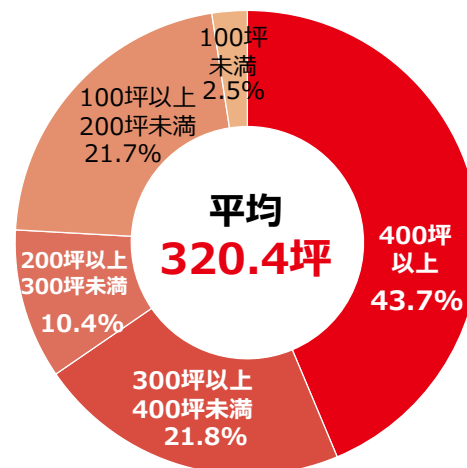
### 駅徒歩分数別比率


**新**

### 築年数別比率


**大**

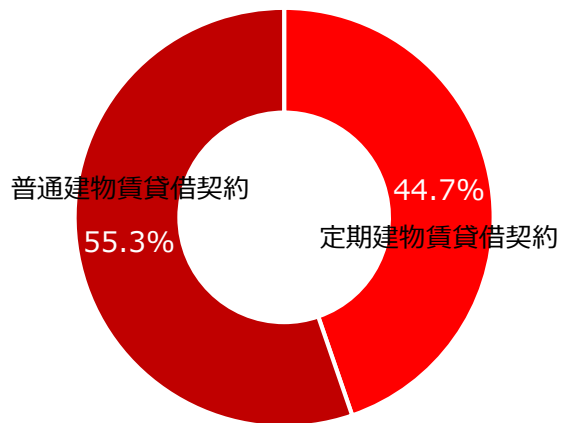
### 基準階面積別比率 (オフィスビル)



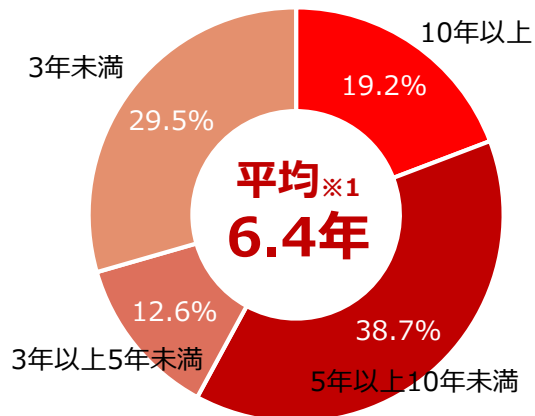
※ 三幸エステート株式会社による「大規模ビル 200坪以上」「大型ビル 100坪以上200坪未満」の定義に基づき集計しています。

# 賃貸借契約の状況 (2021年9月末日現在、持分考慮後の賃貸面積ベース)

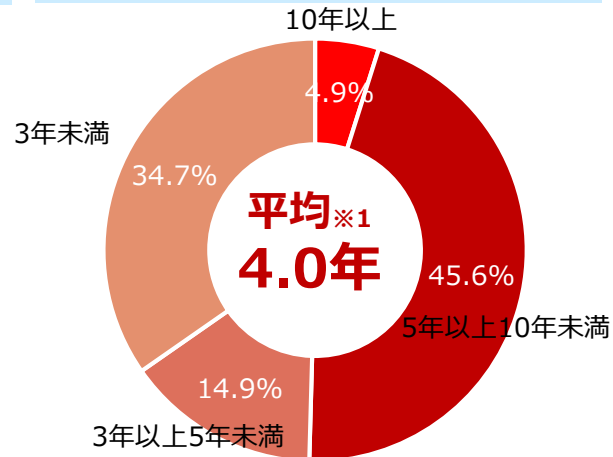
契約形態別比率



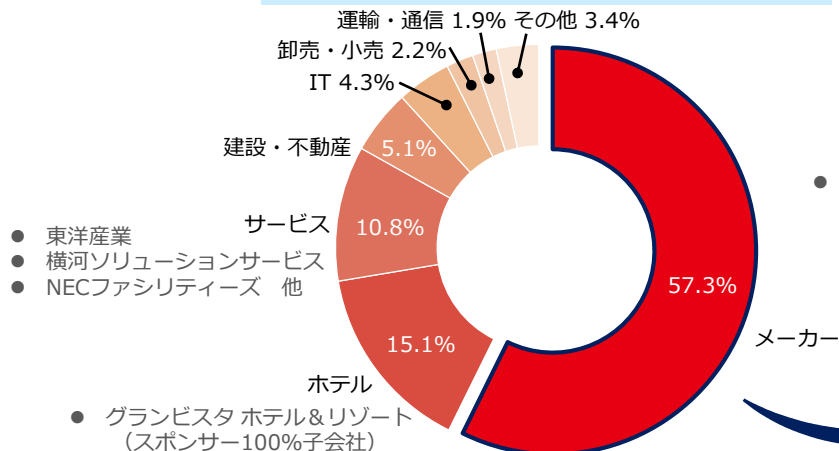
賃貸借期間別比率 (ホテル含む)



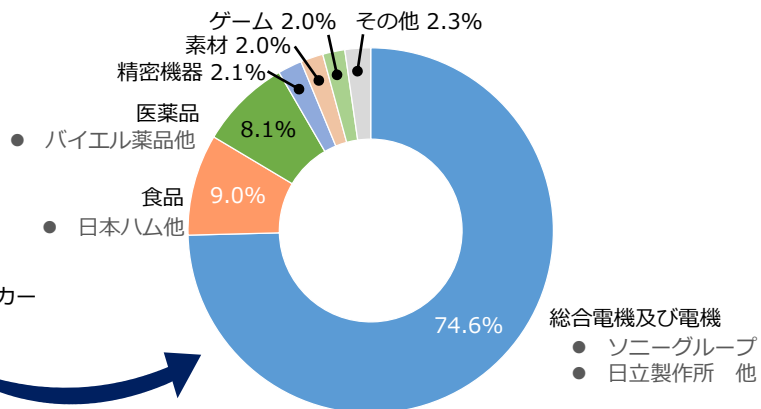
賃貸借期間別比率 (ホテル除く)



業種別比率



業種別比率 (メーカー)



## 賃貸面積 上位エンドテナント (2021年9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
株式会社日立製作所	メーカー (総合電機)	26,513.3	26.75%	日立九州ビル
ソニーグループ株式会社	メーカー (総合電機)	非開示	非開示	品川シーサイドT Sタワー
株式会社グランビスタ ホテル&リゾート	ホテル	15,166.7	15.30%	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
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
バイエル薬品株式会社	メーカー (医薬品)	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	2.57%	S-GATE日本橋本町
株式会社博報堂DYホールディングス	サービス (広告)	2,517.7	2.54%	S-GATE赤坂
東洋産業株式会社	サービス (機器メンテナンス)	1,509.7	1.52%	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
沖電気工業株式会社	メーカー (電機)	1,157.7	1.17%	宮崎台ガーデンオフィス

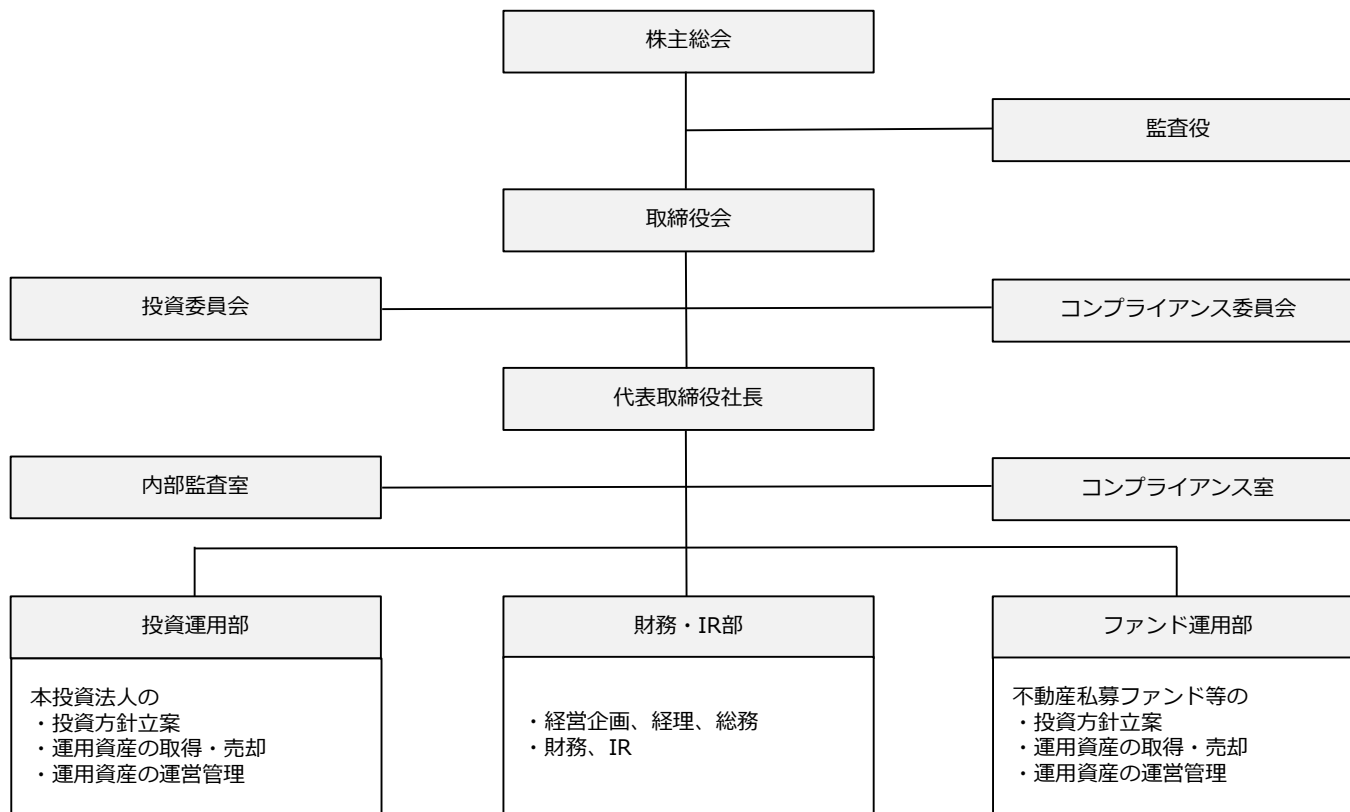
※ 「非開示」については、テナント若しくは関係者等から開示の承諾が得られていない情報、又は秘匿情報の算出を可能とする情報が含まれているため、やむを得ない事由により開示していません。



## 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、投資助言・代理業、第二種金融商品取引業

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



## 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。
  - \* 「取得価格」とは、取得後資産(\*\*)の取得価格(\*\*\*)を指します。
  - \*\* 「取得後資産」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ます。「取得後資産」の内、「取得資産」とは、本書9頁に記載の本投資法人が取得した資産、「取得前資産」とは「取得資産」を取得する前の本投資法人が保有する資産を指します。以下同じです。
  - \*\*\* 「取得価格」は、各取得後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、「取得価格合計」は、億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。以下同じです。
- 「利益超過分配金」について、本投資法人の規約第36条第2項に定める利益を超えた金銭の分配の方針に基づき、2021年9月2日付の不動産信託受益権4物件の取得に係る借入れ実施に伴う一時的な融資関連費用の計上により当期純利益が減少したため、税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻しとして7,136,000円を分配することとし、投資口1口当たりの利益超過分配金を20円としました。
- 「GRESB」は、不動産会社・ファンドの環境・社会・ガバナンス(ESG)配慮を測る年次のベンチマーク評価及びそれを運営する組織の名称であり、責任投資原則(PRI)を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設されました。投資先の選定や投資先との対話にGRESBデータを活用する投資家メンバーは、現在140機関に上り、日本でも、年金積立金管理運用独立行政法人(GPIF)をはじめ、複数の機関がGRESB評価結果を利用しています。不動産会社、ファンドを評価対象とする2021年GRESBリアルエステイト評価には、世界で1,520の上場・非上場の不動産会社・ファンドが参加しました。以下同じです。
- 「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。

### 9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(取得価格ベース)をいいます。以下同じです。
- 「品川シーサイドT Sタワー」は建物区分所有権等の準共有持分25%、「S-GATE赤坂」は準共有持分20%を対象としています。
- 「品川シーサイドT Sタワー」、「日立九州ビル」、「S-GATE赤坂」及び「宮崎台ガーデンオフィス」に記載の数値は「取得価格」です。
- 「取得後」とは、取得前資産の2021年8月31日現在に、本書に記載の取得資産「品川シーサイドT Sタワー」、「日立九州ビル」、「S-GATE赤坂」及び「宮崎台ガーデンオフィス」を取得した2021年9月2日現在を加えた状態を指します。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。

### 10頁

- 「J-REIT」とは、上場不動産投資法人を指し、「オフィス系J-REIT各社」とは、2021年9月30日時点の直近決算期末における各投資法人の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、さらに「オフィス系J-REIT各社(資産規模3,000億円未満)」とは、「オフィス系J-REIT各社」のうち2021年9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で算出しています。本投資法人は取得後の資産規模を採用して算出しています。
- 「P/NAV」とは、2021年9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9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」及び「分配金利回り」と「資産規模」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。

### 11頁

- 「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ける水準ではなく、運用が安定した時期における水準をいいます。以下同じです。

### 15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)、2021年2月末(第4期)及び2021年8月末(第5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。

$$1口当たりNAVの実績値 = \text{各期末における1口当たり純資産額} (*) + \text{各期末における含み損益} (**) \div \text{各期末時点の発行済投資口数} (***)$$

## 注記

- \* 「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。  

$$1口当たり純資産額 = \frac{\text{各期末における純資産額（各期末における分配金控除後）}}{\text{各期末時点の発行済投資口数}}$$
  - \*\* 「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。  

$$\text{各期末における含み損益} = \text{各期末における本投資法人の保有資産の鑑定評価額合計} - \text{各期末における本投資法人の保有資産の帳簿価格合計}$$
  - \*\*\* 「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。
2. 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2021年8月期（第5期）の1口当たりNAV122,507円への増加率を年率換算した数値を記載しています。
3. 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。

### 17頁

#### ■（左図）取得資産

1. 「取得価格」は、各取得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。
2. 「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。
3. 「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。
4. 「稼働率」は、2021年9月末日現在における各取得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9月末日現在における各取得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9月末日現在における各取得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。
5. 「品川シーサイドT Sタワー」及び「S-GATE赤坂」に係る取得価格及び鑑定評価額は、本投資法人が取得した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しています。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しています。

#### ■（右図）4物件取得に伴うポートフォリオの変化

1. 「取得後」は、取得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。
2. 「1物件当たり取得価格」は、資産規模（取得価格ベース）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。
3. 「平均鑑定NOI利回り」は、取得前資産については2021年8月31日現在を、取得資産については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、取得価格に対する比率を取得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。
4. 「平均稼働率」は、取得前資産については2021年8月31日現在、取得資産については2021年7月1日現在における各取得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。

### 18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。
- （右中段図）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。以下同じです。  
 (※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。以下同じです。
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。

### 19頁

#### ■（右図）福岡エリアの募集賃料推移

1. 「福岡エリアの募集賃料推移」は福岡市内の各エリアに所在する賃貸オフィスの平均募集賃料につき、表示しています。
2. 福岡市内の各エリアは、三幸エステート株式会社が定めた分類に準じています。

## 注記

### 20頁

- 「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。
- 「BCP」は、事業継続計画の略称です。

### 21頁

- 「ポートフォリオ・マトリクス」とは、本投資法人の取得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。
- 「Cap. Rate」とは、鑑定NOI利回りをいい、取得前資産については2021年8月31日現在を、取得資産については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。
- 「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。
- 「中核市」とは、人口20万人以上の市（東京圏、大阪市及び名古屋並びにその他の政令指定都市を除きます。）をいいます。
- 「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。
- 「エリア別比率」は、本投資法人の取得資産全体について所在エリア別に分類した上、取得価格による割合を記載しています。
- 「アセット別比率」は、本投資法人の取得資産全体についてオフィスビルとオフィスビル以外に分類した上、取得価格による割合を記載しています。

### 22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、本投資法人の取得資産全体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、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。

### 23頁

- 「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。

### 24頁

- 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。

### 27頁

- 「他REIT事例」とは、「ARES」リポートダイジェストに掲載のオフィス特化の銘柄、かつ取得額ベースで東京23区内の保有率が2/3を超える投資法人を抜粋したものです。直近開示資料に基づき、資産運用会社にて推定試算した値の為、正確性を保証するものではありません。  
他REIT事例の平均賃料（円）の算出方法：（直近の決算時の賃料・共益費収入）÷6ヶ月÷賃貸可能面積×稼働率
- （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、取得後の時点は、取得前資産については2021年8月末日現在、取得資産については2021年9月2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、取得後資産につき、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、取得後の時点については、取得前資産は2021年8月末日現在、取得資産は2021年9月2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）÷取得価格
- （※）2019年8月期、2020年2月期、2021年2月期及び取得後については、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、取得後の時点については、取得前資産は2021年8月末日現在、取得資産は2021年9月2日現在における平均賃料を記載しています。

## 注記

28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)

1. 本投資法人の取得前資産のうち「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、2021年3月1日から2021年8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す。)は対象テナント13件で合計1,195坪(単位未満を四捨五入して記載しています。)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35.1%が増額改定され、57.3%が据置更新(維持)され、7.6%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。

2. 「賃料改定前比増額率」は、2021年3月1日から2021年8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す。)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。

29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)

1. 2021年3月1日から2021年8月末日までの間に締結した賃貸借契約を対象として、2022年2月期(第6期)及び2022年8月期(第7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、取得後の総賃貸面積に占める割合を記載しています。
2. 2022年2月期(第6期)については、本投資法人が各取得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資産の取得日である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。
3. 「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。
4. 「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。
5. 「進捗率」は、2021年8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

1. 「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(取得後)」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8月末日及び2021年9月2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8月末日及び2021年9月2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(取得後)」の数値は、取得済物件は2021年8月末日、取得物件は2021年9月2日を基準と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9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9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方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、賃料改定期間、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。

33頁

■ (左上図) 財務ハイライト

1. 「有利子負債残高」は、2021年10月1日時点における数値を記載しています。
2. 「長期負債比率」とは、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。
3. 「平均調達金利」とは、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。
4. 「固定金利比率」とは、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。
5. 「平均残存期間」とは、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。
6. 「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。
7. 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です。  
第5期末のLTV = [2021年8月末(第5期)の有利子負債総額 ÷ 2021年8月期(第5期)末時点の賃借対照表上の総資産額] × 100

## 注記

8. 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。）＋取得後における発行価額の総額（\*\*）＋取得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に対して、2021年8月期（第5期）末時点から第三者割当の手取金を原資とする借入金の前払を行ってから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。  
 \*\* 「取得後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12,287百万円（\*\*\*）に、第三者割当における発行価額の総額614百万円（\*\*\*）を加えた数値を使用しています。
9. 第7期末のLTVは、第6期末のLTVと同様です。
- （左中央図）オフィス系J-REIT各社平均調達金利と平均残存期間の分布図
1. 「オフィス系J-REIT各社」の2021年9月30日時点の直近決算期末における数値を採用しています。
- 34頁
- （右図）マチュリティラダー
1. 「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。
- 49頁 50頁
1. 「取得年月日」に複数の記載があるものは、持分等の追加取得をしています。
2. 「鑑定評価額」は、取得前資産については2021年8月末日現在を、取得資産については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評価額を記載しています。以下同じです。
- 53頁
1. 「駅徒歩分差別比率」は、取得後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差別に分類した上、取得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。
2. 「築年数別比率」は、取得後資産について2021年9月末日時点の築年数別に分類した上、取得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。
3. 「基準階面積別比率（オフィスビル）」は、取得後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。
- 54頁
1. 「契約形態別比率」は、取得後資産について、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。
2. 「賃貸借期間別比率」は、取得後資産を「ホテル含む」及び「ホテル除く」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。また、平均については、当該算出した数値を各物件の賃貸面積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。
3. 「業種別比率」は、取得後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。
4. 「業種別比率（メーカー）」は、取得後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。
5. 賃貸面積について、マスターレシーが介在する物件は、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。
- 55頁
1. 「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。
2. 「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。
3. 「総賃貸面積」及び「面積比率」について、マスターレシーが介在する物件については、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。