



ディスクレーマー

本資料は、本投資法人の情報提供を目的としたものであり、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、これらに付随する政令、内閣府令及び規則並びに東京証券取引所有価証券上場規程に基づく開示書類又は資産運用報告ではありません。また、本資料は、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て作成され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、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

本資料には、財務状況、経営結果、事業に関する一定の将来予測並びに本投資法人及び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(以下「本資産運用会社」といいます。)の計画及び目標に関する記述や、本投資法人の将来の計画、経営目標及び戦略等の将来に関する記述及び予測が含まれます。これらの将来予測は、本投資法人及び本資産運用会社が本資料の作成日(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くものであり、本投資法人の現在又は将来の経営戦略及び将来において本投資法人の事業を取り巻く金融、経済、市場、政治、国際情勢などの様々な内外の環境に関する複数の前提に基づいて策定された、現時点での一定の想定及び前提に基づく記載です。しかしながら、上記の想定及び前提が正しいとの保証はありません。したがって、このような将来に関する記述には、本投資法人の実際の業績、経営結果、財務状況等が、明示的又は黙示的に記述された将来予測と大きく異なるものとなりうる既知又は未知のリスクや不確実性の要因が内在することにご留意ください。したがって、本資料は、将来の業績、運用成果及び変動等を保証するものではなく、実際の結果は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

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。

本資料で提供している情報に関しては細心の注意を払っていますが、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、公平性及び完全性を保証するものではありません。

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。)を更新し又は公表する義務を負いません。

本資料のいかなる部分も一切の権利は本資産運用会社に帰属し、電子的又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・分解又は転送等を禁止いたします。

本資料に関するお問い合わせは、下記へお願いいたします。

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

1. 決算ハイライト	P.3
2. 運用ハイライト	P.7
3. 業績予想	P.17
4. 成長戦略	P.20
5. Appendix	P.24

1. 決算ハイライト

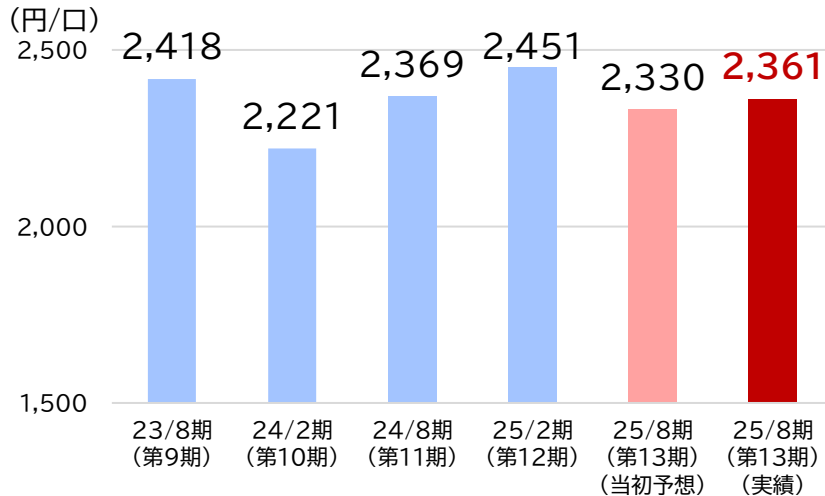
決算ハイライト ①概要

■ 当期決算は、予想比増収増益

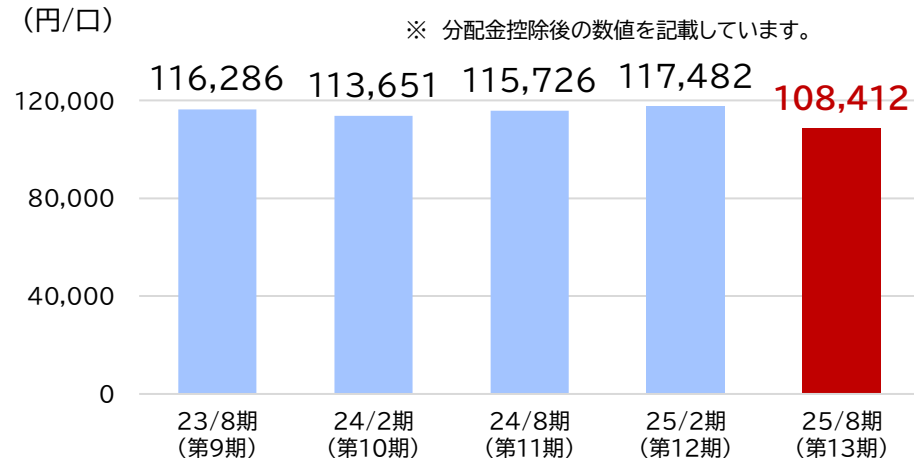
2025年8月期(第13期)決算概要

	実績	予想比	前期比
営業収益	2,611 百万円	+30百万円(+1.2%)	+95百万円(+3.8%)
営業利益	1,347 百万円	+3百万円(+0.3%)	△4百万円(△0.4%)
当期純利益	1,102 百万円	+14百万円(+1.3%)	△41百万円(△3.6%)
一口当たり分配金	2,361 円/口	+31円/口(+1.3%)	△90円/口(△3.7%)

DPU(一口当たり分配金)の推移



一口あたりNAV(純資産価値)の推移

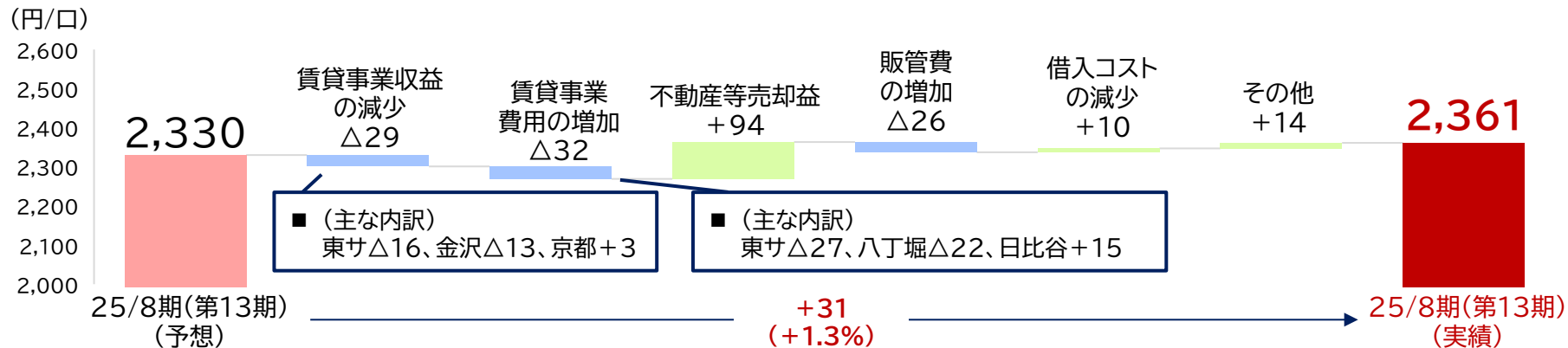


※ 本書において、特に記載のない限り、金額は単位未満の数値を切り捨て、比率は小数第2位又は第3位を四捨五入して記載しています。以下、同様です。

決算ハイライト ②DPUサマリー

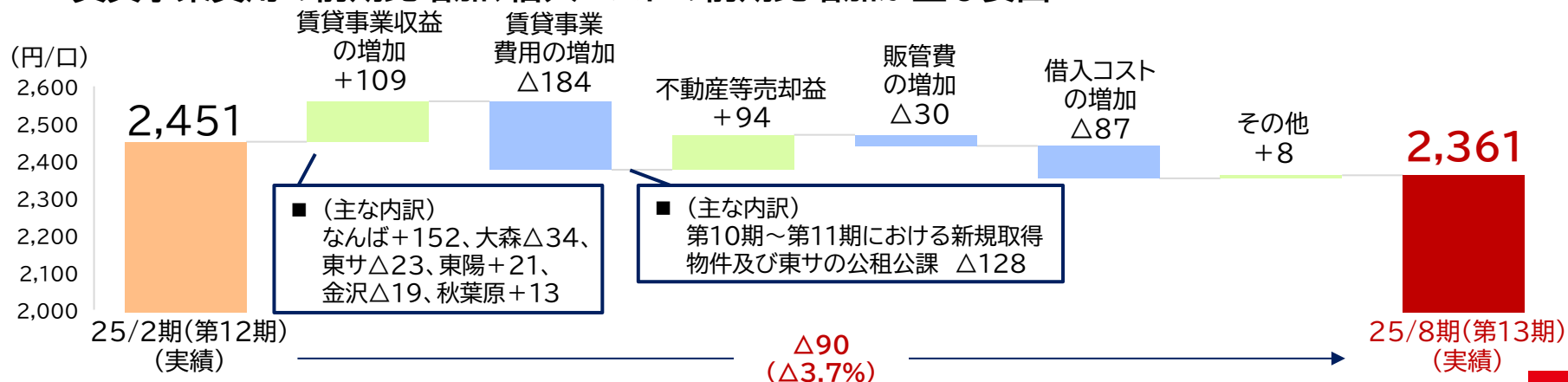
DPU(一口当たり分配金)サマリー [予想比]

- DPUは**予想比増加**。賃貸事業収支の予想比減少、販管費の予想比増加あるも、不動産等売却益や借入コストの減少が寄与し、**予想比+31円/口の増加**



DPU(一口当たり分配金)サマリー [前期比]

- DPUは**前期比減少**。第10期～第11期に新規取得した物件の公租公課が当期費用化したことにより、賃貸事業費用の前期比増加、借入コストの前期比増加が主な要因



決算ハイライト ③損益比較

(百万円)	25/2期 (第12期)実績(A)	25/8期 (第13期)予想(B)	25/8期 (第13期)実績(C)	予想比 (C-B)	前期比 (C-A)
営業収益	2,516	2,580	2,611	+30	+95
賃貸事業収益合計	2,516	2,580	2,567	△13	+51
賃料・共益費収入	2,396	2,458	2,447	△11	+50
駐車場収入	25	24	24	△0	△1
水道光熱費収入	86	89	87	△2	+1
その他収入	8	8	8	+0	+0
不動産等売却益	-	-	44	+44	+44
営業費用	1,163	1,237	1,264	+26	+100
賃貸事業費用合計	839	911	926	+14	+86
外注委託費	117	116	121	+4	+4
水道光熱費	95	103	95	△7	+0
修繕費	36	44	51	+7	+14
公租公課	246	300	311	+11	+64
減価償却費	320	324	324	△0	+3
その他費用	23	22	21	△0	△1
賃貸事業損益	1,676	1,669	1,641	△28	△35
その他営業費用合計	324	326	338	+12	+14
資産運用報酬	249	252	251	△1	+1
その他費用	74	73	87	+13	+12
営業利益	1,352	1,343	1,347	+3	△4
営業外収益	4	3	8	+5	+3
営業外費用	212	257	252	△4	+40
経常利益	1,145	1,089	1,103	+14	△41
当期純利益	1,144	1,088	1,102	+14	△41
一口当たり分配金	2,451円/口	2,330円/口	2,361円/口	+31円/口	△90円/口
賃貸NOI	1,997	1,994	1,965	△29	△31

主な差異要因(予想比)(C-B)

【賃貸事業収益】

- <賃料・共益費収入>
東サ△7、金沢△6、京都+1
- <水道光熱費収入>
赤坂△1、八丁堀△1

【賃貸事業費用】

- <外注委託費>
大森+6、宮崎台△1
- <水道光熱費>
大森△3、東サ△1、赤坂△1
- <修繕費>
八丁堀+11、日比谷△7、東サ+2、日本橋+2
- <公租公課>
東サ+12、なんば△1

主な差異要因(前期比)(C-A)

【賃貸事業収益】

- <賃料・共益費収入>
なんば+71、大森△14、東サ△10、金沢△9、東陽+8、秋葉原+5、京都△2
- <水道光熱費収入>
大森△1

【賃貸事業費用】

- <外注委託費>
大森+7、東陽△5、赤坂+1、日比谷+1、八丁堀+1
- <修繕費>
日比谷+10、八丁堀+9、大森△9、東サ+1
- <公租公課>
東サ+12、京都+12、日本橋+11、なんば+8、金沢+7、すすきの+6
- <減価償却費>
大森+1

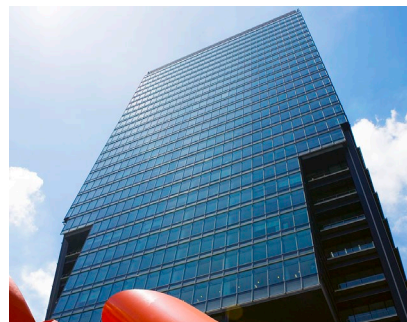
2. 運用ハイライト

運用ハイライト 「東京サンケイビル」を譲渡

- 本投資法人が推進する成長戦略の一つである「**ポートフォリオの強靱化**」に資するアクション

本譲渡の概要

物件名	東京サンケイビル (共有持分2%)
譲渡日	2025年8月1日
取得価格	2,509百万円
譲渡価格	2,685百万円
鑑定評価額	2,680百万円
築年数	24.9年



※ 築年数は、譲渡日時点の数値です。

主な譲渡理由

- 本物件の投資利回りがポートフォリオ平均に比し**相対的に低位**であること
- 資本的支出が増加基調にあり、それに伴い収益性が**徐々に低下**する可能性があること



譲渡益は全額分配(44百万円)

本譲渡後のポートフォリオ

	2025年8月期(第13期)末
資産規模	939億円
物件数	16物件
アセット別投資比率	<p>中核的アセット群 40.4%</p> <ul style="list-style-type: none"> 物流施設 5.6% ホテル 34.8% オフィスビル 59.6%
平均鑑定NOI利回り	3.9%
平均稼働率	97.0%
平均築年数	17.0年

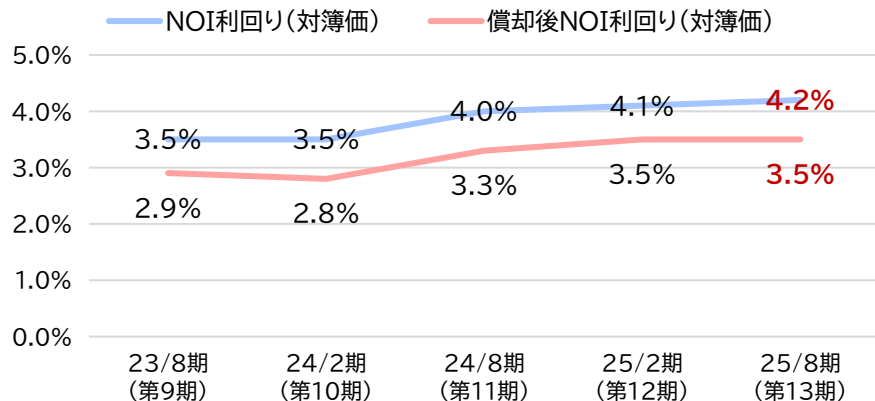
譲渡による手元資金の活用

- 一部を**借入金の返済**に充当(2025年9月2日付)
- 残額は**今後のアロケーション用原資**として活用予定

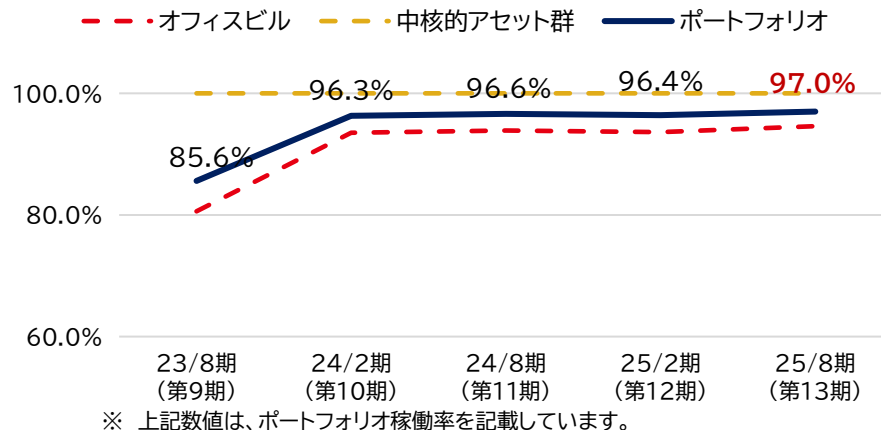
運用ハイライト 内部成長 ①ポートフォリオ-1

■ ポートフォリオ利回りは**維持向上**。期末稼働率は計画(96.4%)を上回る**97.0%**まで回復

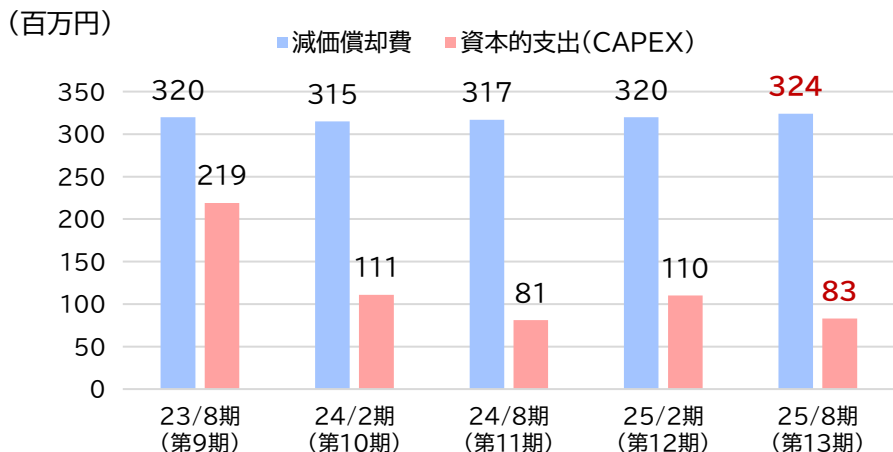
ポートフォリオ利回りの推移



期末稼働率の推移



減価償却費及び資本的支出(CAPEX)の推移



ポートフォリオの想定稼働率(賃貸面積ベース)

2026年2月期(第14期)	
■ 期末時点	82.0%
■ 期中平均	84.5%
2026年8月期(第15期)	
■ 期末時点	85.4%
■ 期中平均	84.4%

※ 上記数値は、2025年9月30日付でテナントとの合意解約を行った「日立九州ビル」の空室を考慮し、算出しています。算出にあたり、当該物件のマルチテナント化を前提とした専有面積をベースとしており、今後、原状回復工事等により専有面積が変動する可能性があります。

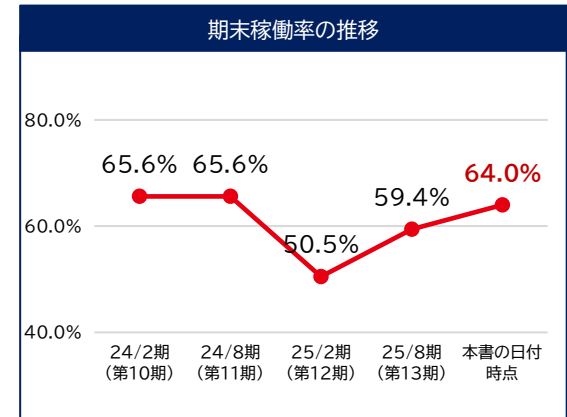
運用ハイライト 内部成長 ①ポートフォリオ-2

リーシングに苦戦していた、「大森パークビル」の稼働率に回復の兆し

保有オフィスビルの主な内部成長実績

A-9 大森パークビル

- 当期に新規2テナントと成約(合計 304.16坪)
- フロア特性(1階 天井高3,000mm及び効率的な搬出入経路)を活かした競合物件との差別化により誘致に成功
- 入居希望フロアの専有部LED化工事の工期を前倒しし、ダウンタイムの短縮をもって、早期の成約・賃料発生を実現
- 稼働率は64.0%まで回復(本書の日付時点)



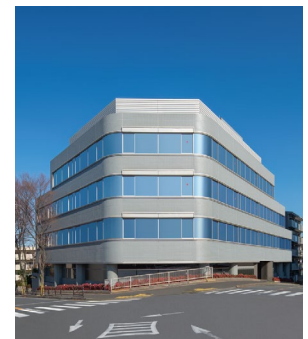
A-5 日比谷サンケイビル

- 既存2テナントと賃料増額改定(増額効果の発生は第14期)
- 立地の希少性と好調なマーケット環境を背景に積極的な交渉を実施し、平均14.8%アップの好条件にて妥結
- 鑑定評価額は前期比90百万円アップ



A-11 宮崎台ガーデンオフィス

- 既存3テナントと賃料増額改定(増額効果の発生は第14期)
- 昨今の建物管理コスト上昇を補完すべく、各テナントに対し、粘り強く増賃交渉を実施、平均2.7%アップにて妥結
- 鑑定評価額は前期比20百万円アップ



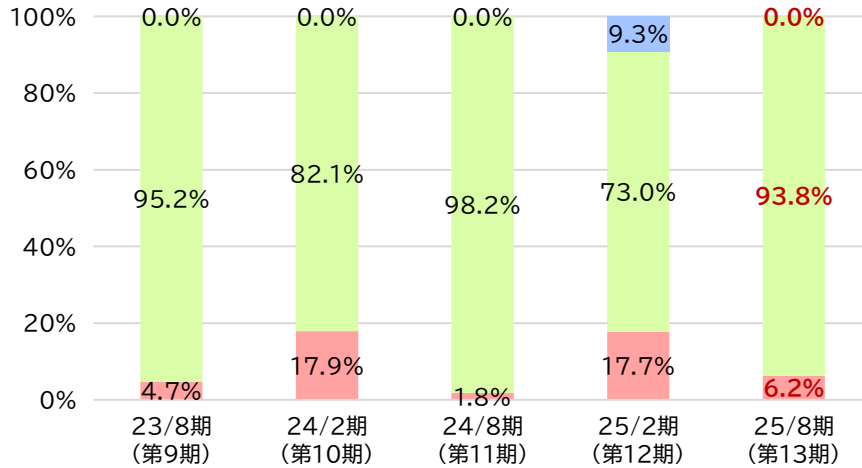
運用ハイライト 内部成長 ②オフィスビル

■ 積極的な交渉により対象テナント数の6割にて増額改定。賃料増額率(平均)は従前比11.6%増

賃料改定実績の推移

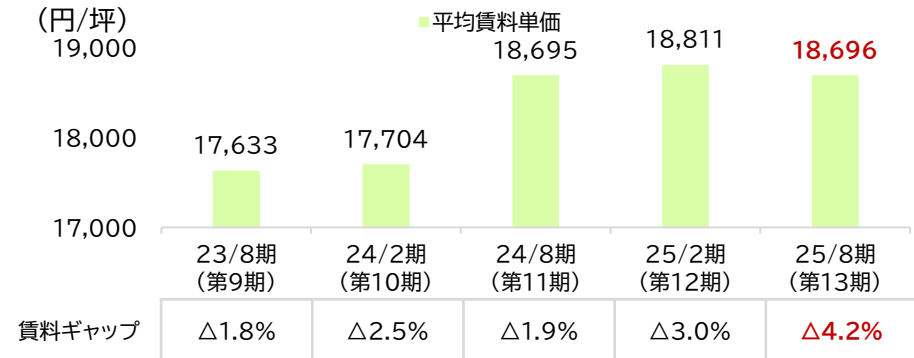
賃料改定実績割合(賃貸面積ベース)

■ 増額 ■ 維持 ■ 減額



	23/8期 (第9期)	24/2期 (第10期)	24/8期 (第11期)	25/2期 (第12期)	25/8期 (第13期)
対象テナント数	30件	14件	13件	22件	10件
増額件数	12件	4件	1件	7件	6件
維持件数	16件	10件	12件	14件	4件
減額件数	2件	0件	0件	1件	0件
対象賃貸面積 (坪)	10,885	1,333	8,974	2,161	9,094
賃料増額率	4.3%	38.5%	8.0%	6.4%	11.6%

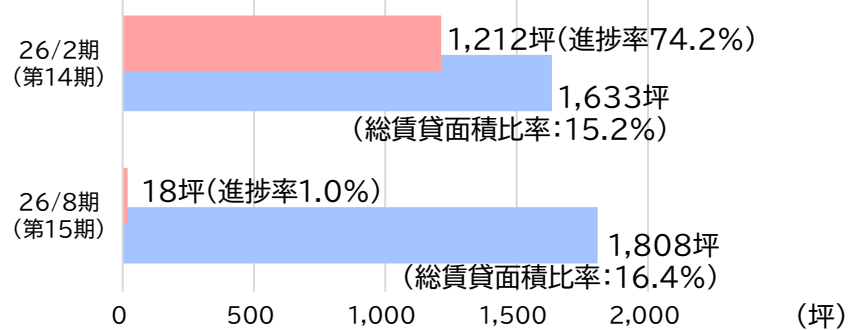
平均賃料単価及び賃料ギャップの推移



※ 平均賃料単価は、譲渡済物件及び一棟貸しオフィスビルを除き算出しています。
 ※ 賃料ギャップは保有オフィスビルの平均値です。マイナス値は内部成長余力を示し、マイナス値が小さいほど、マーケット賃料に近い水準まで賃料増額が進捗していると捉えてください。

契約更改・更新の予定及び進捗状況の推移

■ 契約更改・更新済面積 ■ 契約更改・更新予定面積



※ 上記の進捗は、2025年10月1日時点で締結済の賃貸借契約を対象とし、総賃貸面積は、保有オフィスビルを指します。なお、2025年9月30日付でテナントとの合意解約を行った「日立九州ビル」を除き算出しています。

MEMO

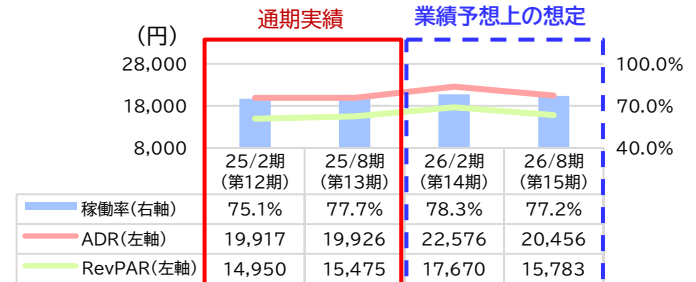
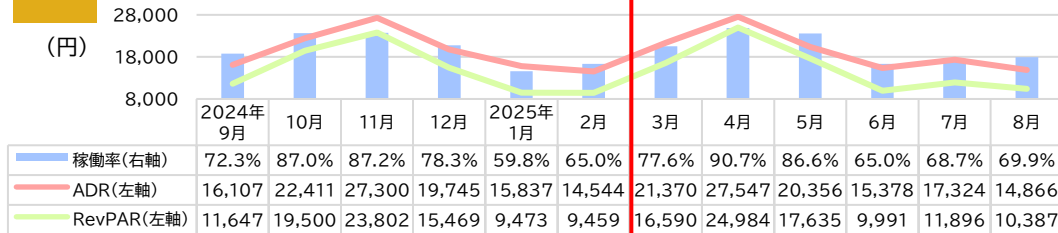
運用ハイライト 内部成長 ③ホテル-1

■ ポートフォリオの内部成長ドライバーを担う掲載ホテル3物件は、引き続き堅調な推移を見込む

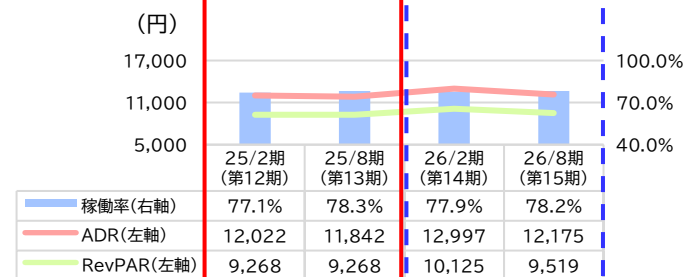
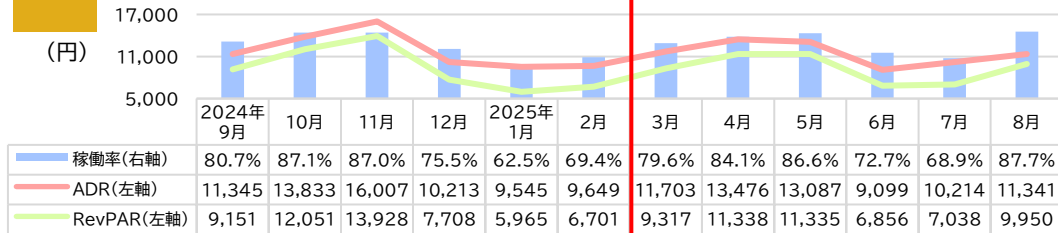
固定賃料と変動賃料を併用しているホテル3物件の運営状況

B-4 ホテルインターゲート京都 四条新町

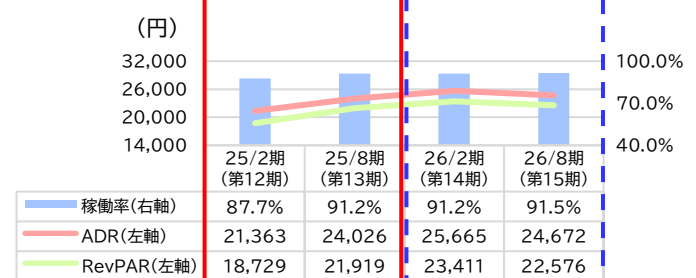
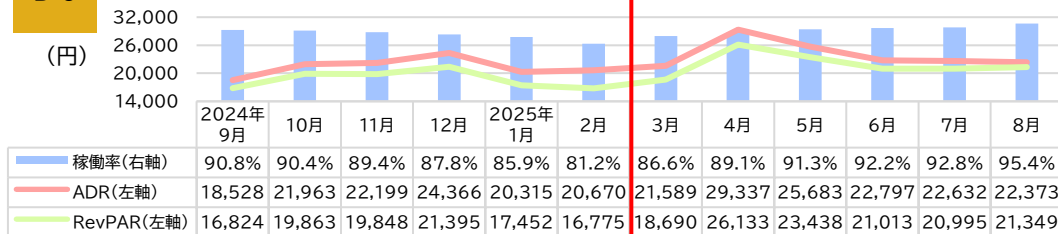
25/8期(第13期)実績



B-5 ホテルインターゲート金沢



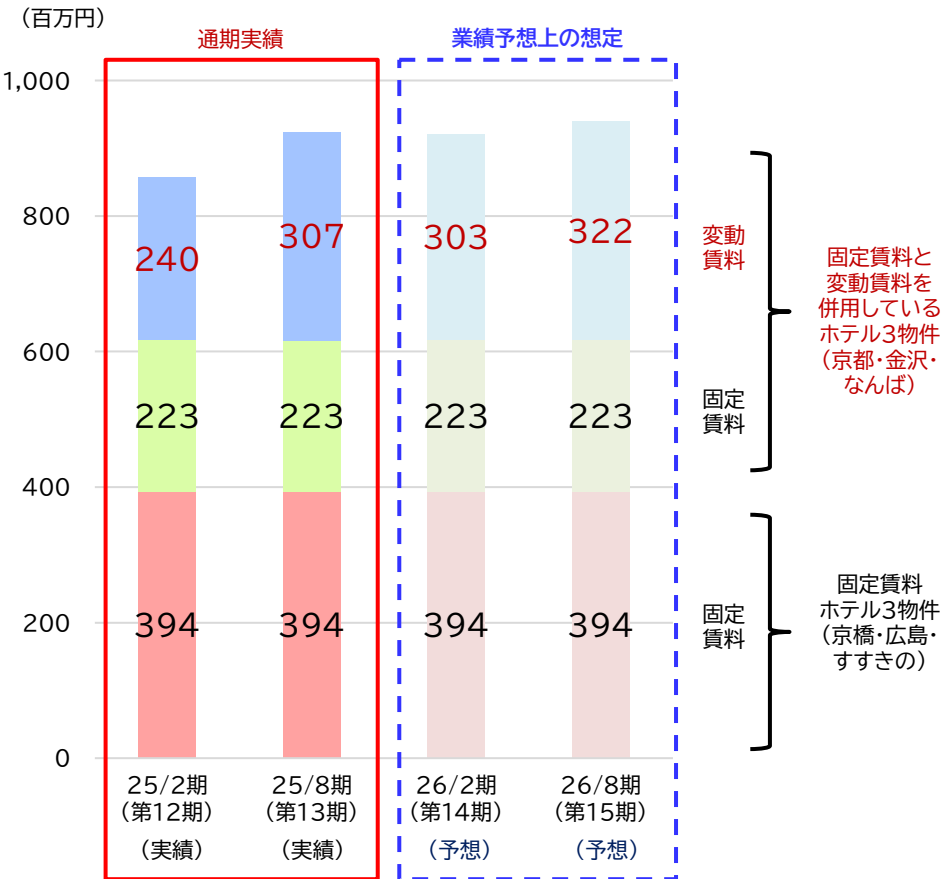
B-6 グリッツプレミアムホテル大阪なんば



※ 業績予想上の想定値は、本資産運用会社が独自に想定する数値です。

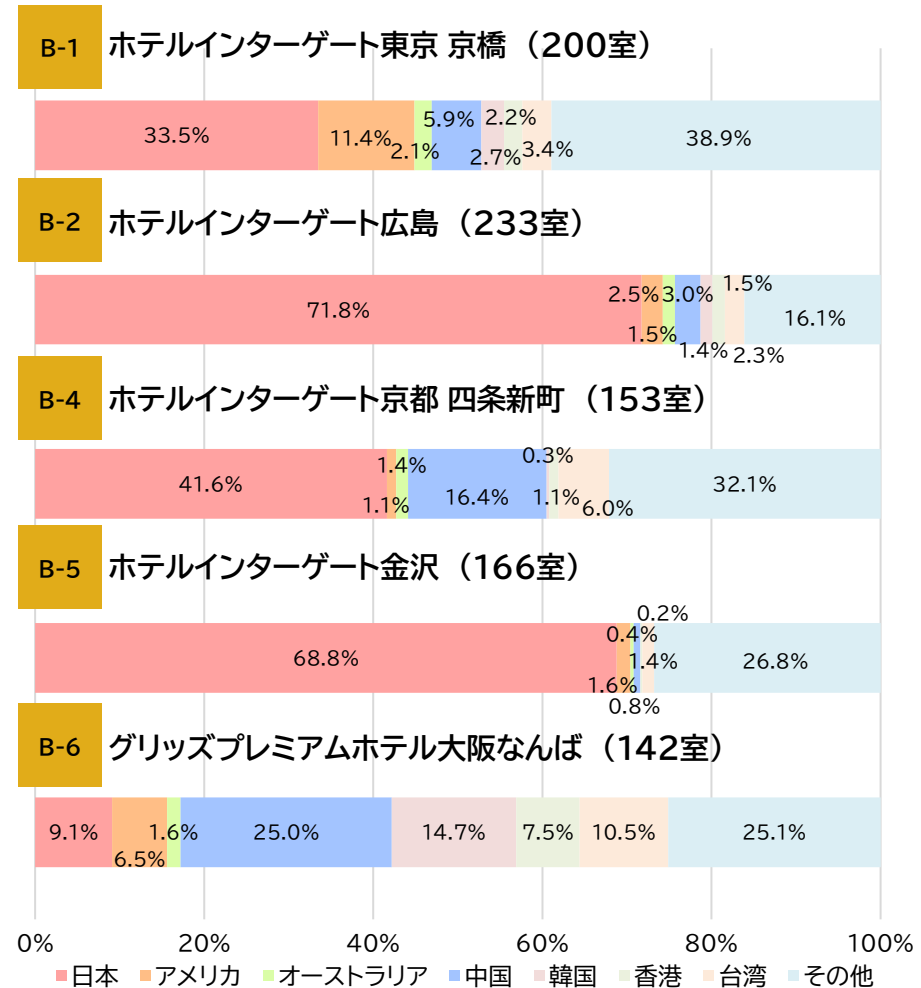
運用ハイライト 内部成長 ③ホテル-2

保有ホテルの契約形態別賃料収入の実績と予想



※ 25/8期(第13期)及び26/8期(第15期)における変動賃料は、「グリッズプレミアムホテル大阪なんば」の年間変動賃料を含んでいます。

各ホテル宿泊者の地域別データ(2025年8月)



※ 保有ホテルのうち、宿泊者の地域別データを公表可能なホテルのみを掲載しています。

運用ハイライト 財務運営

■ 足元のリファイナンスにおいて変動金利を選択。段階的な金利上昇を見込み業績予想を策定

財務ハイライト(2025年9月2日時点)

有利子負債残高	長期負債比率	LTV	長期発行体格付(JCR)
495億円	79.4%	47.5%	A+ (安定的)

平均調達金利	固定金利比率	平均残存期間
0.87%	68.9%	2.2年

足元のファイナンス状況(2025年9月2日付実行分)

調達額	借入年数	借入金利	固定 / 変動
55億円	3.5年	基準金利+0.425%	変動

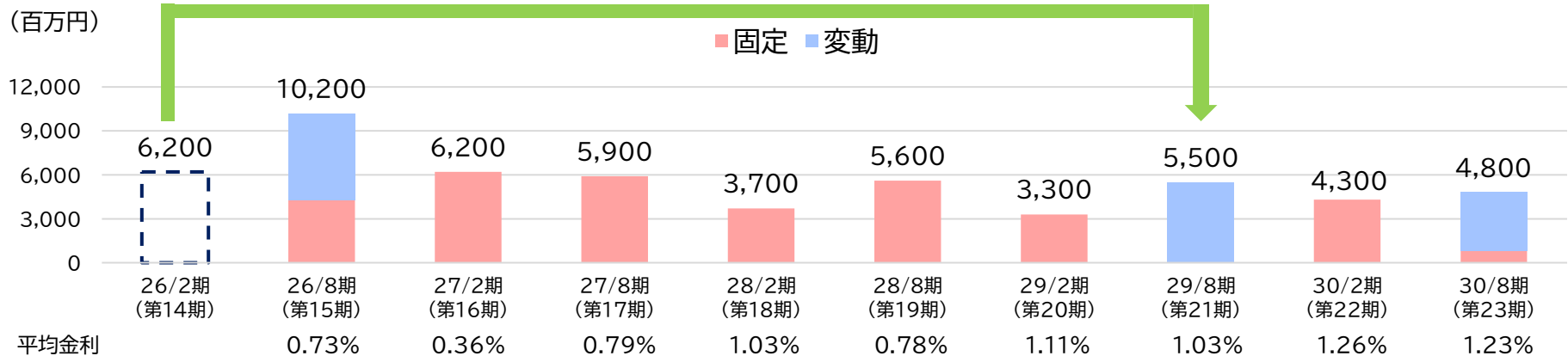
(※リファイナンス対象金額62億円のうち、7億円は期日返済)

業績予想上の支払利息額

	26/2期(第14期)	26/8期(第15期)
支払利息額 (DPU換算)	229百万円 (491円/口)	289百万円 (619円/口)

※ 本書の日付以降、2回の政策金利引上げを見込み、算出しています。

有利子負債の返済期限の状況(2025年9月2日時点)

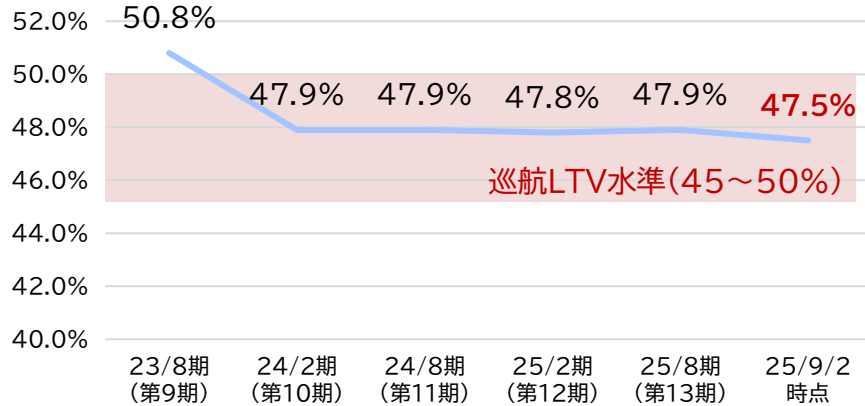


※ 各期に返済期日が到来する借入の加重平均金利です。

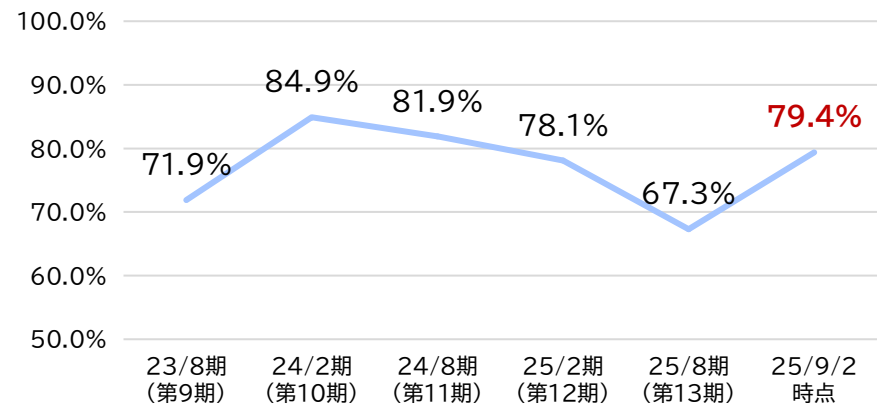
運用ハイライト 財務運営

■ 現在、70%程度の固定金利比率について、**当面の下限目途を60%**に設定

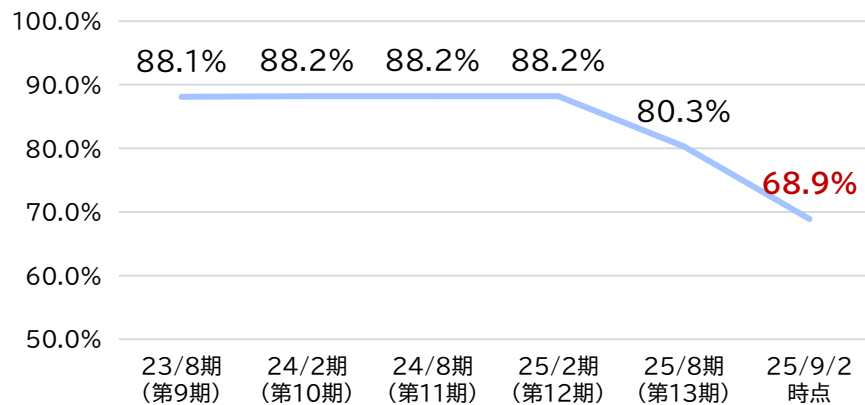
LTVの推移



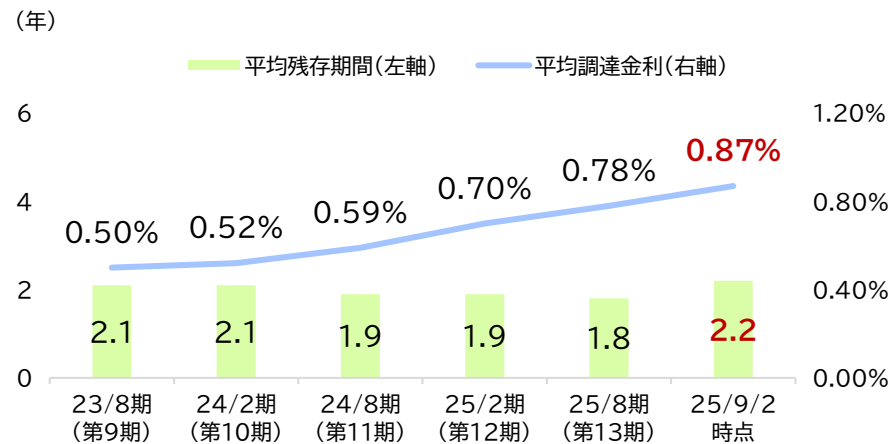
長期負債比率の推移



固定金利比率の推移



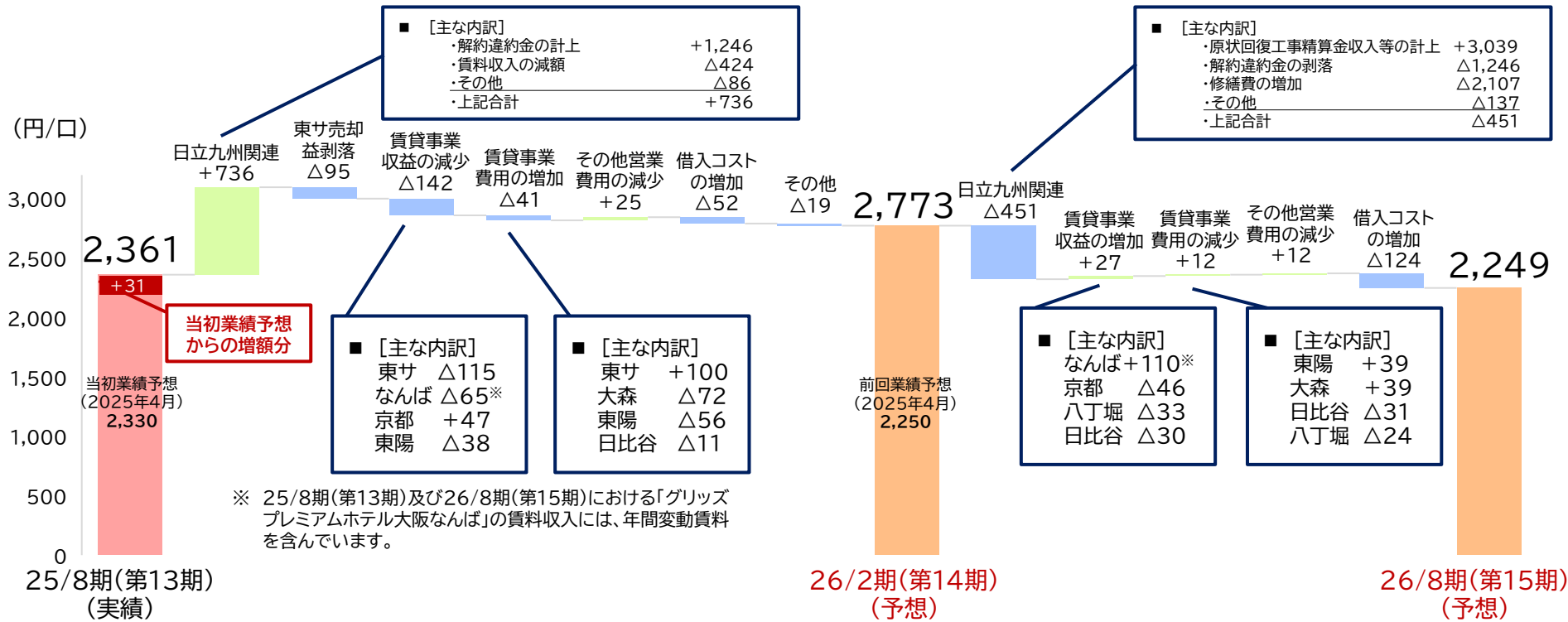
平均残存期間及び平均調達金利の推移



3. 業績予想

業績予想 ①DPUサマリー

■ 今期(2026年2月期)及び来期(2026年8月期)は、テナント解約のあった「日立九州ビル」の収支インパクトを勘案し策定



<ご参考> DPU(当初予想及び実績)の推移

	2023年8月期 (第9期)	2024年2月期 (第10期)	2024年8月期 (第11期)	2025年2月期 (第12期)	2025年8月期 (第13期)
当初予想	2,377円/口	2,050円/口	2,208円/口	2,302円/口	2,330円/口
実績	2,418円/口	2,221円/口	2,369円/口	2,451円/口	2,361円/口
当初予想からの増加額(率)	+41円/口 (+1.7%)	+171円/口 (+8.3%)	+161円/口 (+7.3%)	+149円/口 (+6.5%)	+31円/口 (+1.3%)

※ 当初予想に記載の数値は、当該期の直前期における決算短信にて公表の数値としています。

業績予想 ②損益比較

(百万円)

	25/8期 (第13期)実績(A)	26/2期 (第14期)予想(B)	前期実績比 (B-A)	26/8期 (第15期)予想(C)	前期予想比 (C-B)
営業収益	2,611	2,893	+281	3,707	814
賃貸事業収益合計	2,567	2,893	+325	3,707	814
賃料・共益費収入	2,447	2,193	△254	2,161	△32
駐車場収入	24	31	+7	35	+4
水道光熱費収入	87	78	△9	83	+5
その他収入	8	590	+581	1,427	+837
不動産等売却益	44	-	△44	-	±0
営業費用	1,264	1,319	+55	2,320	+1,001
賃貸事業費用合計	926	993	+67	2,000	+1,006
外注委託費	121	167	+46	184	+16
水道光熱費	95	119	+23	123	+4
修繕費	51	82	+31	1,058	+975
公租公課	311	283	△27	289	+5
減価償却費	324	321	△2	327	+6
その他費用	21	17	△4	17	△0
賃貸事業損益	1,641	1,899	+258	1,707	△186
その他営業費用合計	338	326	△11	320	△5
資産運用報酬	251	258	+7	252	△5
その他費用	87	68	△18	67	△0
営業利益	1,347	1,573	+225	1,386	△186
営業外収益	8	-	△8	-	±0
営業外費用	252	277	+24	335	+57
経常利益	1,103	1,295	+192	1,051	△244
当期純利益	1,102	1,295	+192	1,050	△244
一口当たり分配金	2,361円/口	2,773円/口	+412円/口	2,249円/口	△524円/口
賃貸NOI	1,965	2,221	+256	2,035	△186

主な差異要因(前期実績比)(B-A)

【賃貸事業収益】

- <賃料・共益費収入>
日立九州△198、東サ△48、なんば△30、京都+22、東陽△15、金沢+10、秋葉原△7、大森+6
- <水道光熱費収入>
東サ△4、東陽△2、日比谷△2
- <その他賃料収入>
日立九州+582(解約違約金)

【賃貸事業費用】

- <外注委託費>
日立九州+22、日比谷+10、大森+8、東サ△5、秋葉原+4、東陽+4
- <水道光熱費>
日立九州+27、東サ△3、東陽△1
- <修繕費>
東陽+23、大森+22、日比谷△6、八丁堀△4、東サ△3、京都+1、秋葉原△1
- <公租公課>
東サ△25
- <減価償却費>
日立九州△3、東サ△3、大森+2

主な差異要因(前期予想比)(C-B)

【賃貸事業収益】

- <賃料・共益費収入>
なんば+51、日立九州△39、京都△21、八丁堀△17、日比谷△15、大森+11、金沢△10
- <その他賃料収入>
日立九州+837(原状回復工事精算金収入等)

【賃貸事業費用】

- <外注委託費>
日立九州+20、八丁堀+11、大森△7、日比谷△7、秋葉原△4、東陽+3、赤坂+1
- <修繕費>
日立九州+984、東陽△23、日比谷+21、大森△11、赤坂+6、京都△1、宮崎台+1

4. 成長戦略

成長戦略 ①振り返り 当期(第13期)から直近

【 Asset 】 ポートフォリオの強靱化/将来NCFの改善

- 外部成長(リバランス機会を探る)
 - 相対的に含み損が大きく数年にわたり解消しない物件や低利回り物件、あるいはシングルテナントリスク物件の譲渡
- 内部成長(NCFを下げない取組み)
 - 固定賃料と変動賃料を併用しているホテル(京都・金沢・大阪なんば)の収益増加
 - 低稼働物件(大森・東陽)のリースアップによるオフィスビル稼働率の向上
 - 賃料ギャップ(内部成長余力)のあるテナントに対する積極的な賃料増額交渉

振り返り 当期(第13期)から直近

低利回り物件の譲渡
(東京サンケイビル)

ホテル:旺盛なインバウンド需要の確実な取込

オフィス:粘り強い交渉による賃料増額の実現

稼働率改善
(大森パークビル)

テナント解約
(日立九州ビル)

【 Debt 】 借入コストの抑制

- 変動金利の積極的な採用
- 借入年限の調整
- 借入金の返済(物件譲渡時に検討・判断)
- LTVコントロール

借入金一部返済
(7億円)

借入コスト低減
(借入年数3.5年・変動金利にて借換え)

【 Equity 】 資本の効率化及び投資主還元

- 自己投資口取得による自己資本の圧縮
- 投資主価値の向上を意識した経営

当期(第13期)ROE
(FFOベース) = 5.6%

自己投資口取得は、
継続検討

※ 上記のROEは、「FFO(当期純利益+減価償却費±不動産売却損益)÷自己資本」にて算出しています。

成長戦略 ②「日立九州ビル」インパクトの解消に向けて

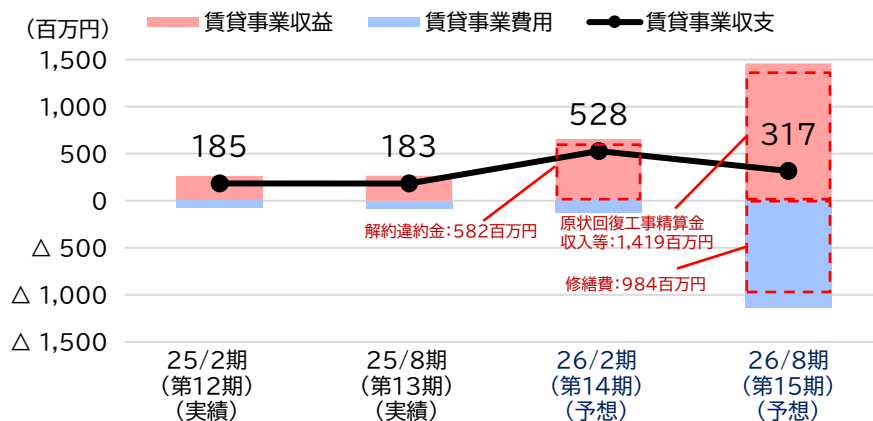
■ 2026年2月期(第14期)～2026年8月期(第15期)まで、収益のマイナスインパクトは限定的

テナント解約(合意解約)の概要

物件名 (投資比率)	日立九州ビル (10.6%)
テナント数	1テナント
賃貸面積	26,513.33㎡
解約面積	23,115.08㎡
解約日	2025年9月30日
その他	2026年2月期(第14期)に 解約違約金を受領 2026年8月期(第15期)に 原状回復工事精算金等を受領予定



本物件の賃貸事業収支推移



今次インパクト解消の選択肢:2025年末までに選択し、2026年1月以降に着手(予定)

選択肢	概要	判断ポイント	
		【期待する効果】	【留意点】
リテナント	<ul style="list-style-type: none"> 本物件は、シングルテナントかつ一棟貸し物件(賃貸面積=延床面積)であることから、マルチテナント向けの仕様(賃貸面積=専有面積)へ変更のうえ、リテナントを検討 	<ul style="list-style-type: none"> テナント分散が進めば、本物件のみならず、ポートフォリオ全体としても、収益性の安定化を期待 	<ul style="list-style-type: none"> リースアップには一定程度の時間を要するものと思料 マルチテナント化によりリーシングが進む場合、リースアップまで収益計上が段階的に進行
譲渡 (リバランス含む)	<ul style="list-style-type: none"> ポートフォリオリバランスにおける譲渡候補としてモニタリングしてきたが、今般の退去を踏まえ、譲渡も並行して検討 	<ul style="list-style-type: none"> リースアップまでの収益低下リスクを軽減 譲渡資金のアロケーション効果を期待 <ol style="list-style-type: none"> 新規物件取得(リバランス) 借入金の返済(借入コストの低減) 自己投資口取得(資本効率の向上) 上記①～③の合わせ技 	<ul style="list-style-type: none"> 譲渡価格の多寡により期待する効果が変動する虞 リバランスとなる場合、取得物件候補は未定であり、本物件の既往利回りを上回る物件取得は不確実

成長戦略 ③各種シミュレーション(ご参考)

【 Asset 】 ポートフォリオの強靱化/将来NCFの改善

固定賃料と変動賃料を併用しているホテル3物件の収益増加

RevPAR上昇率	+1.0%	+3.0%	+5.0%
ホテルインターゲート 京都 四条新町	+4円/口	+12円/口	+21円/口
ホテルインターゲート 金沢	+3円/口	+8円/口	+13円/口
グリッズプレミアムホテル 大阪なんば	+6円/口	+18円/口	+30円/口
上記3物件合計	+13円/口	+38円/口	+64円/口

※ 2026年2月期(第14期)における業績予想上のRevPARをベースとして、DPUの想定感応度を算出しています。

低稼働物件のリースアップ

	大森パークビル	東陽パークビル
リーシング面積	814坪	318坪
DPU想定増加額	+108円/口	+44円/口

※ 上記のリーシング面積が、マーケット賃料で満室稼働となった場合のDPUの想定増加額を算出しています。

賃料ギャップ(内部成長余力)のあるテナントに対する積極的な賃料増額交渉

26/2期(第14期)及び26/8期(第15期)に
契約更新予定の全てのテナントと賃料増額改定
が成功した場合のDPU増加額

+25円/口

※ 上記のDPU増加が全て寄与する時期は、27/2期(16期)以降となります。

【 Debt 】 借入コストの抑制

借入金返済シミュレーション

返済額	支払利息額 (一期当たり)	実施後の LTV(想定)	DPUへの効果
10億円	△4,350千円	47.0%	+9円/口
30億円	△13,051千円	45.9%	+27円/口
50億円	△21,752千円	44.9%	+46円/口

※ 2025年9月2日時点の平均調達金利0.87%を前提に算出しています。

【 Equity 】 資本の効率化及び投資主還元

自己投資口取得実施シミュレーション(取得総額10億円)

実施時の 投資口価格	取得可能な 投資口総数	実施後の LTV(想定)	DPUへの効果
110,000円	9,090口	48.5% (現行比 +1.0%pt)	+44円/口
100,000円	10,000口		+49円/口
90,000円	11,111口		+54円/口

5. Appendix

貸借対照表

(千円)

	2025年2月期(第12期)	2025年8月期(第13期)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,683,191	8,341,138
信託預金及び信託預金	2,446,894	2,442,985
営業未収入金	37,213	56,928
前払費用	73,323	73,180
未収選付法人税等	-	267
流動資産合計	8,240,624	10,914,499
固定資産		
有形固定資産		
建物(純額)	158,398	-
構築物(純額)	421	-
工具、器具及び備品(純額)	1,074	-
土地	2,457,766	-
信託建物(純額)	21,296,926	21,056,499
信託構築物(純額)	105,606	103,748
信託機械及び装置(純額)	79,797	77,536
信託工具、器具及び備品(純額)	16,056	14,858
信託土地	72,643,724	72,643,724
有形固定資産合計	96,759,772	93,896,367
無形固定資産		
ソフトウェア	5,333	4,533
無形固定資産合計	5,333	4,533
投資その他の資産		
長期前払費用	77,957	73,522
繰延税金資産	7	14
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
投資その他の資産合計	87,965	83,537
固定資産合計	96,853,071	93,984,438
資産合計	105,093,695	104,898,938

	2025年2月期(第12期)	2025年8月期(第13期)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	137,160	167,301
1年以内返済予定の長期借入金	11,000,000	16,400,000
未払金	290,507	291,099
未払費用	66,973	71,408
未払法人税等	240	-
未払消費税等	171,785	92,585
前受金	401,656	378,667
預り金	214	214
流動負債合計	12,068,538	17,401,276
固定負債		
長期借入金	39,200,000	33,800,000
預り敷金及び保証金	88,409	-
信託預り敷金及び保証金	3,156,325	3,159,218
固定負債合計	42,444,735	36,959,218
負債合計	54,513,273	54,360,494
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	49,442,685	49,442,685
出資総額控除額	△7,136	△7,136
出資総額(純額)	49,435,549	49,435,549
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,144,872	1,102,893
剰余金合計	1,144,872	1,102,893
投資主資本合計	50,580,421	50,538,443
純資産合計	50,580,421	50,538,443
負債純資産合計	105,093,695	104,898,938

(千円)

	2025年2月期(第12期)	2025年8月期(第13期)
営業収益		
賃貸事業収入	2,396,675	2,447,470
その他賃貸事業収入	119,746	120,042
不動産等売却益	-	44,317
営業収益合計	2,516,422	2,611,829
営業費用		
賃貸事業費用	839,931	926,054
資産運用報酬	249,087	251,083
資産保管手数料	2,065	2,067
一般事務委託手数料	15,868	15,494
役員報酬	3,600	3,600
その他営業費用	53,382	65,839
営業費用合計	1,163,936	1,264,139
営業利益	1,352,486	1,347,689
営業外収益		
受取利息	3,444	7,740
未払分配金戻入	371	710
受取保険金	-	307
還付加算金	457	-
その他	652	93
営業外収益合計	4,925	8,852
営業外費用		
支払利息	167,245	197,483
融資関連費用	44,762	55,267
営業外費用合計	212,007	252,750
経常利益	1,145,404	1,103,791
税引前当期純利益	1,145,404	1,103,791
法人税、住民税及び事業税	767	917
法人税等調整額	7	△7
法人税等合計	775	910
当期純利益	1,144,628	1,102,881
前期繰越利益	243	12
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,144,872	1,102,893

キャッシュ・フロー計算書

(千円)

	2025年2月期(第12期)	2025年8月期(第13期)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,145,404	1,103,791
減価償却費	321,647	324,807
受取利息	△3,444	△7,740
支払利息	167,245	197,483
営業未収入金の増減額(△は増加)	25,943	△19,714
未収消費税等の増減額(△は増加)	205,433	-
前払費用の増減額(△は増加)	18,488	143
営業未払金の増減額(△は減少)	△98,841	77,266
未払金の増減額(△は減少)	△310	707
未払消費税等の増減額(△は減少)	171,785	△79,199
前受金の増減額(△は減少)	14,287	△22,988
長期前払費用の増減額(△は増加)	9,159	4,434
有形固定資産の売却による減少額	-	2,623,234
小計	1,976,797	4,202,226
利息の受取額	3,444	7,740
利息の支払額	△159,462	△193,048
法人税等の支払額	△1,374	△1,425
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,819,404	4,015,492

	2025年2月期(第12期)	2025年8月期(第13期)
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	△534	△9,203
信託有形固定資産の取得による支出	△61,105	△121,760
預り敷金及び保証金の受入による収入	250	596
預り敷金及び保証金の返還による支出	-	△89,006
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	35,952	48,261
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△1,530	△45,369
投資活動によるキャッシュ・フロー	△26,966	△216,480
財務活動によるキャッシュ・フロー		
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	△4,300,000	△4,800,000
分配金の支払額	△1,106,682	△1,144,975
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,106,682	△1,144,975
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	685,756	2,654,036
現金及び現金同等物の期首残高	7,444,330	8,130,086
現金及び現金同等物の期末残高	8,130,086	10,784,123

MEMO

物件別賃貸事業収支 ①

(千円)

物件番号	A-1	A-3	A-4	A-5	A-6	A-7	A-9	A-10	A-11	A-12
用途	オフィスビル									
物件名	東京 サンケイビル	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	大森 パークビル	S-GATE 赤坂	宮崎台 ガーデン オフィス	日立九州ビル
賃貸事業収益	53,841	323,262	70,560	205,212	182,312	102,266	76,861		91,056	
賃料収入	46,784	302,704	65,353	188,267	159,962	83,358	68,900		73,855	
共益費収入	1,684	-	-	2,124	4,404	5,937	-		3,587	
水道光熱費収入	4,002	14,666	4,757	12,102	13,853	9,644	4,996		10,709	
駐車場収入	769	5,598	396	1,662	2,580	3,087	2,700		1,598	
その他賃料収入	600	294	53	1,056	1,510	240	264		1,305	
賃貸事業費用	47,151	96,735	26,453	108,971	79,946	37,593	83,432		37,057	
外注委託費	5,158	17,377	5,904	17,749	18,248	9,428	21,925	(非開示)	6,540	(非開示)
水道光熱費	3,631	14,545	4,017	12,040	16,320	8,700	17,769		9,738	
公租公課	25,905	22,630	5,271	56,622	11,993	8,263	17,719		7,098	
支払地代	569	-	-	-	-	-	-		-	
修繕費	3,635	3,209	2,618	13,296	13,425	1,051	7,586		2,667	
損害保険料	113	587	128	380	555	296	564		226	
信託報酬	-	350	400	250	250	350	350		350	
減価償却費	3,630	37,316	7,718	8,383	18,719	9,308	17,196		9,826	
その他賃貸事業費用	4,507	717	394	246	433	195	320		609	
賃貸事業損益	6,690	226,527	44,107	96,240	102,365	64,673	△6,570		53,999	
NOI	10,321	263,844	51,825	104,624	121,084	73,982	10,626		63,826	

※ 「東京サンケイビル」は、2025年8月1日付で譲渡を行っており、上記の賃貸事業収支は保有期間における数値です。

物件別賃貸事業収支 ②

(千円)

物件番号	B-1	B-2	B-3	B-4	B-5	B-6	B-7	合計
用途	ホテル		物流施設	ホテル				
物件名	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	SANKEILOGI 摂津	ホテル インターゲート 京都 四条新町	ホテル インターゲート 金沢	グリッズ プレミアムホテル 大阪なんば	ベッセルホテル カンパーナ すすきの	
賃貸事業収益	206,955	118,800	119,016	163,642	77,376	285,143		2,567,512
賃料収入	206,955	118,800	118,531	163,642	77,376	282,725		2,429,732
共益費収入	-	-	-	-	-	-		17,737
水道光熱費収入	-	-	-	-	-	-		87,768
駐車場収入	-	-	-	-	-	2,418		24,012
その他賃料収入	-	-	485	-	-	-		8,261
賃貸事業費用	55,770	44,290	34,845	37,199	34,715	44,014		926,054
外注委託費	1,200	1,200	900	900	900	900	(非開示)	121,546
水道光熱費	-	-	-	-	-	-		95,798
公租公課	27,012	16,673	12,694	12,379	7,768	8,599		311,526
支払地代	-	-	-	-	-	-		569
修繕費	-	-	480	-	-	239		51,276
損害保険料	503	545	368	373	295	339		7,160
信託報酬	250	250	350	350	350	350		5,550
減価償却費	26,770	25,572	20,006	23,153	25,357	33,542		324,007
その他賃貸事業費用	35	48	46	44	44	44		8,618
賃貸事業損益	151,184	74,509	84,171	126,442	42,660	241,128		1,641,457
NOI	177,954	100,082	104,177	149,595	68,017	274,671		1,965,465

主要指標(KPI)

	2023年8月期 (第9期)	2024年2月期 (第10期)	2024年8月期 (第11期)	2025年2月期 (第12期)	2025年8月期 (第13期)
NOI利回り(対簿価)	3.5%	3.5%	4.0%	4.1%	4.2%
NOI利回り(対鑑定価格)	3.3%	3.4%	3.8%	3.9%	4.1%
償却後NOI利回り(対簿価)	2.9%	2.8%	3.3%	3.5%	3.5%
償却後NOI利回り(対鑑定価格)	2.7%	2.7%	3.2%	3.3%	3.5%
インプライドキャップレート(償却前)	3.7%	4.1%	4.6%	4.7%	4.5%
インプライドキャップレート(償却後)	3.1%	3.2%	3.8%	4.0%	3.8%
FFO(百万円)	1,286	995	1,425	1,466	1,383
AFFO(百万円)	1,066	883	1,343	1,355	1,299
一口当たりFFO	2,753円/口	2,131円/口	3,051円/口	3,139円/口	2,961円/口
EPS	2,418円/口	2,220円/口	2,369円/口	2,450円/口	2,361円/口
一口当たり分配金	2,418円/口	2,221円/口	2,369円/口	2,451円/口	2,361円/口
分配金利回り	5.2%	5.2%	5.8%	5.9%	4.9%
期末投資口価格	93,300円	84,800円	82,300円	83,800円	95,800円
一口当たり純資産(分配金控除後)	105,835円/口	105,835円/口	105,835円/口	105,835円/口	105,835円/口
一口当たり含み益	10,450円/口	7,815円/口	9,890円/口	11,646円/口	2,576円/口
一口当たりNAV(分配金控除後)	116,286円/口	113,651円/口	115,726円/口	117,482円/口	108,412円/口
NAV倍率	0.8倍	0.7倍	0.7倍	0.7倍	0.9倍
FFO倍率	16.9倍	19.9倍	13.5倍	13.3倍	16.2倍
ペイアウトレシオ(FFO)	87.8%	104.2%	77.6%	78.1%	79.7%
ペイアウトレシオ(AFFO)	105.9%	117.4%	82.4%	84.5%	84.9%
PER	19.3倍	19.1倍	17.4倍	17.1倍	20.3倍
PBR	0.9倍	0.8倍	0.8倍	0.8倍	0.9倍
ROE	4.5%	4.1%	4.4%	4.5%	4.4%

物件番号	A-3	A-4	A-5	A-6	A-7	A-9	A-10	A-11	A-12
用途	オフィスビル								
物件名	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 	大森 パークビル 	S-GATE 赤坂 	宮崎台 ガーデン オフィス 	日立九州ビル 
所在地	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	東京都大田区	東京都港区	川崎市宮前区	福岡市早良区
建築年月	2018年10月	2017年9月	1992年6月	1965年9月	1991年6月	1993年5月	2015年7月	1993年2月	1996年2月
取得年月	2019年3月	2019年3月	2019年3月	2019年3月	2019年3月	2019年9月	2020年10月	2021年9月	2021年9月
取得価格(百万円)	14,148	2,055	5,829	4,959	3,782	5,400	7,000	2,800	10,000
鑑定評価額(百万円)	15,800	2,720	6,880	5,160	3,470	4,890	7,550	2,730	5,370
鑑定NOI利回り	3.5%	4.3%	3.7%	5.0%	3.8%	3.7%	3.4%	4.5%	2.4%
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	92.3%	59.4%	100.0%	100.0%	100.0%
PML値	2.0%	2.2%	3.1%	0.3%	9.0%	5.6%	4.6%	9.5%	2.5%

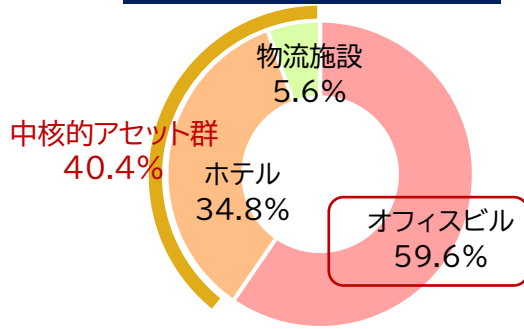
※ 2025年8月期(第13期)末時点の数値です(以下、同様です)。なお、「取得年月」につき、当初取得年月を記載しています。

ポートフォリオ一覧 ②

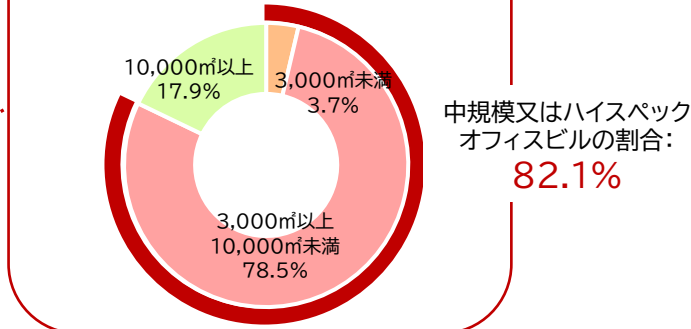
物件番号	B-1	B-2	B-3	B-4	B-5	B-6	B-7	合計/平均	
用途	ホテル		物流施設	ホテル					
物件名	ホテル インターゲート 東京 京橋 	ホテル インターゲート 広島 	SANKEI LOGI摂津 	ホテル インターゲート 京都 四条新町 	ホテル インターゲート 金沢 	グリッズ プレミアムホテル 大阪なんば 	ベッセルホテル カンパーナ すすきの (共有持分40%) 		
所在地	東京都中央区	広島市中区	大阪府摂津市	京都市中京区	石川県金沢市	大阪市浪速区	札幌市中央区	—	
建築年月	2018年1月	2018年10月	2022年10月	2017年11月	2019年1月	2021年1月	2019年3月	—	
取得年月	2019年3月	2019年9月	2023年3月	2024年2月	2024年2月	2024年2月	2024年3月	—	
取得価格(百万円)	8,961	3,990	5,242	5,800	3,250	7,800	2,920	93,938	
鑑定評価額(百万円)	9,620	4,330	5,520	6,420	3,300	8,410	2,930	95,100	
鑑定NOI利回り	3.9%	4.9%	4.0%	4.3%	4.8%	4.3%	4.2%	3.9%	
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.0%	
PML値	1.8%	2.1%	6.9%	10.5%	3.5%	7.2%	0.9%	—	

ポートフォリオサマリー

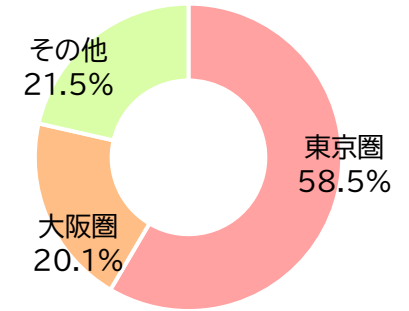
アセット別比率



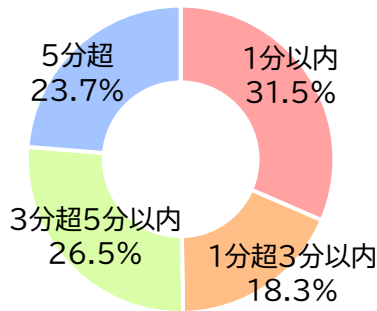
オフィスビル延床面積別割合



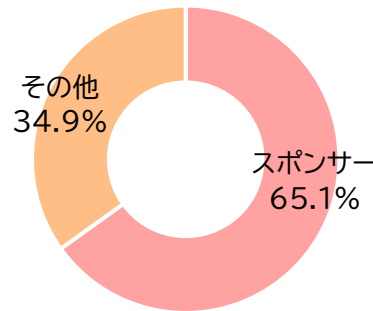
エリア別比率



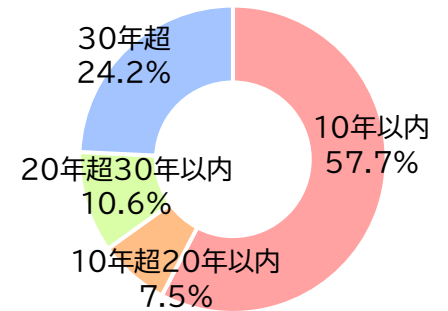
駅徒歩分数別比率



スポンサー開発比率



築年数別比率



アセット別サマリー

		取得価格合計	投資比率	物件数	稼働率	鑑定NOI利回り	平均築年数
オフィスビル		559億円	59.6%	9物件	94.6%	3.6%	24.4年
中核的 アセット群	ホテル	327億円	34.8%	6物件	100.0%	4.3%	6.6年
	物流施設	52億円	5.6%	1物件	100.0%	4.0%	2.9年
	合計/平均	939億円	100.0%	16物件	97.0%	3.9%	17.0年

※ 2025年8月期(第13期)末時点の数値です。なお、オフィスビル延床面積別割合の「延床面積3,000㎡以上10,000㎡未満のオフィスビル」を「中規模オフィスビル」として定義しています。

鑑定評価の概要

(百万円)

物件番号	物件名	取得価格	2025年2月期末 (第12期末)		2025年8月期末 (第13期末)				前期との差異	
			鑑定評価額	直接還元 利回り	鑑定評価額	帳簿価額	含み損益	直接還元 利回り	鑑定評価額	直接還元 利回り
A-3	S-GATE日本橋本町	14,148	15,800	3.1%	15,800	14,063	+1,736	3.1%	±0	±0
A-4	S-GATE秋葉原	2,055	2,720	3.2%	2,720	1,990	+729	3.2%	±0	±0
A-5	日比谷サンケイビル	5,829	6,790	2.8%	6,880	6,104	+775	2.8%	+90	±0
A-6	八丁堀サンケイビル	4,959	5,140	4.1%	5,160	4,957	+202	4.1%	+20	±0
A-7	東陽パークビル	3,782	3,490	3.6%	3,470	3,848	△378	3.6%	△20	±0
A-9	大森パークビル	5,400	4,950	3.7%	4,890	5,506	△616	3.7%	△60	±0
A-10	S-GATE赤坂	7,000	7,550	3.1%	7,550	6,999	+550	3.1%	±0	±0
A-11	宮崎台ガーデンオフィス	2,800	2,710	4.5%	2,730	2,864	△134	4.5%	+20	±0
A-12	日立九州ビル	10,000	10,300	4.2%	5,370	10,057	△4,687	3.9%	△4,930	△0.3
小計		55,975	59,450	-	54,570	56,393	△1,823	-	△4,880	-
B-1	ホテルインターゲート東京 京橋	8,961	9,620	3.5%	9,620	8,763	+856	3.5%	±0	±0
B-2	ホテルインターゲート広島	3,990	4,330	4.3%	4,330	3,744	+585	4.3%	±0	±0
B-3	SANKEILOGI摂津	5,242	5,510	3.7%	5,520	5,227	+292	3.7%	+10	±0
B-4	ホテルインターゲート京都 四条新町	5,800	6,250	3.8%	6,420	5,820	+599	3.8%	+170	±0
B-5	ホテルインターゲート金沢	3,250	3,300	4.5%	3,300	3,226	+73	4.5%	±0	±0
B-6	グリッツプレミアムホテル大阪なんば	7,800	8,170	3.8%	8,410	7,799	+610	3.8%	+240	±0
B-7	ベッセルホテルカンパナすすきの	2,920	2,930	4.2%	2,930	2,921	+8	4.2%	±0	±0
小計		37,963	40,110	-	40,530	37,503	+3,026	-	+420	-
合計		93,938	99,560	-	95,100	93,896	+1,203	-	△4,460	-

※ 上記の取得価格は、2025年8月期(第13期)末時点の数値です。

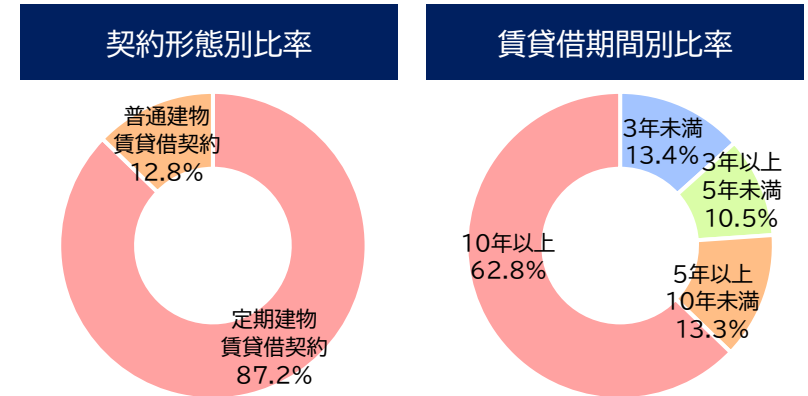
テナントの状況

上位テナント10社(本書の日付時点)

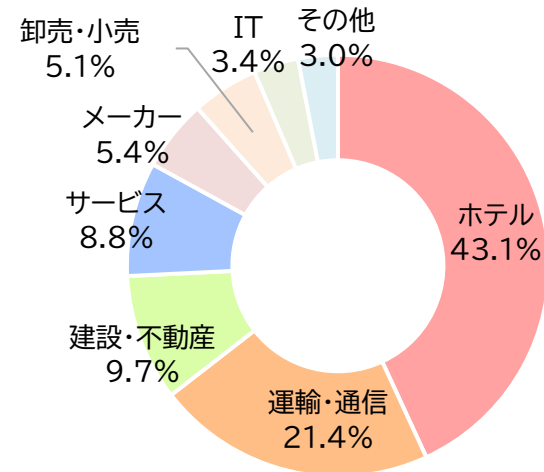
エンドテナント名	総賃貸面積 (㎡)	面積比率	物件名称
株式会社グランビスタホテル&リゾート	26,373.81	32.3%	ホテルインターゲート 東京 京橋 等4物件
株式会社ケイシン	14,748.33	18.1%	SANKEILOGI 摂津
株式会社鴻池組	4,985.76	6.1%	S-GATE日本橋本町
株式会社バッセルホテル開発	4,427.11	5.4%	バッセルホテル カンパーナすすきの
ABアコモ株式会社	4,353.79	5.3%	グリッズプレミアムホテル大阪なんば
株式会社博報堂DYホールディングス	3,147.12	3.9%	S-GATE赤坂
東洋産業株式会社	1,509.72	1.9%	大森パークビル
株式会社ロジネットジャパン	非開示	非開示	S-GATE日本橋本町
株式会社良知経営	1,159.72	1.4%	宮崎台ガーデンオフィス
非開示	非開示	非開示	日比谷サンケイビル

※ 「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、又は秘密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(本書の日付時点)



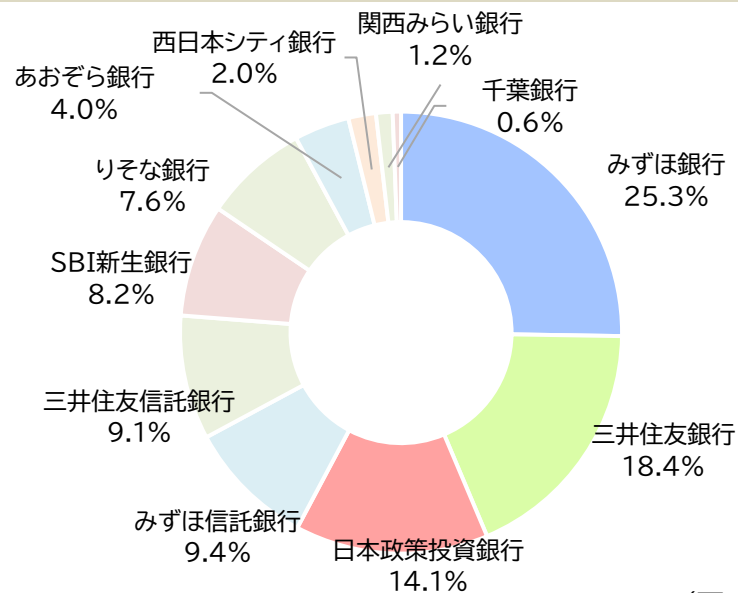
テナント属性(本書の日付時点)



借入金一覧(2025年9月2日時点)

借入金額 (百万円)	利率	固定/変動	借入期間	借入日	返済期日
6,200	0.36%	固定	5.0年	2021年9月2日	2026年9月2日
4,300	0.38%	固定	4.5年	2021年10月1日	2026年4月1日
5,600	0.78%	固定	6.0年	2022年3月14日	2028年3月14日
5,900	0.79%	固定	4.5年	2022年9月5日	2027年3月5日
3,700	1.03%	固定	4.5年	2023年3月13日	2027年9月13日
5,900	0.98%	変動	2.6年	2023年9月4日	2026年4月1日
3,300	1.11%	固定	4.5年	2024年3月12日	2028年9月12日
4,300	1.26%	固定	5.0年	2024年9月12日	2029年9月12日
4,004	1.09%	変動	5.0年	2025年3月12日	2030年3月12日
796	1.90%	固定	5.0年	2025年3月12日	2030年3月12日
5,500	1.03%	変動	3.5年	2025年9月2日	2029年3月2日
49,500	0.87%	-	4.5年	-	-

レンダーフォーメーション(2025年9月2日時点)



(百万円)

レンダー名	借入金残高	レンダー名	借入金残高
みずほ銀行	12,500	りそな銀行	3,780
三井住友銀行	9,100	あおぞら銀行	2,000
日本政策投資銀行	7,000	西日本シティ銀行	1,000
みずほ信託銀行	4,640	関西みらい銀行	600
三井住友信託銀行	4,500	千葉銀行	300
SBI新生銀行	4,080	合計	49,500

ESGへの取組み ①

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】

運用資産における省資源・省エネルギーの推進や節水・水資源の有効利用及び廃棄物削減・リサイクル等、循環型社会への寄与及び環境との共生を図りながら地球環境の保全を目指します。また、運用資産における温室効果ガス排出量、水使用量、廃棄物排出量等の環境目標及び当該目標を達成するための具体的な取組内容を定め、環境負荷低減を図ります。

2. 【地域・社会(コミュニティ)への貢献】

運用資産を通じて、地域・社会(コミュニティ)への貢献や、周辺地域との良好な関係の構築に努めます。

3. 【外部のステークホルダーとの協働】

運用資産のテナント、PM会社及びマスターリース会社等の外部のステークホルダーと良好な関係を構築し、連携・協働していくことにより、サステナビリティ方針の内容を実践することを目指します。

4. 【役職員への取組み】

ESGに係る継続的な教育・啓発活動を実施し、役職員のESGへの配慮に対する理解を深め、実行力を高めます。また、健康で安全・快適な職場環境づくり、人材育成及びワークライフバランスの取組みにより、役職員一人ひとりが十分に能力を発揮できる環境を整備します。

5. 【コンプライアンスの遵守、内部統制体制の構築・整備】

全てのステークホルダーの期待に応えることを目指し、ESG関連の法令・規則及びコンプライアンスの遵守に加え、さらなる内部統制体制の強化に取り組むことで、公正な取引、情報の適切な管理及び利益相反防止を徹底します。

6. 【ESG情報の開示と透明性の確保】

ESGに関する情報の適時適切な開示に努めるとともに、環境認証の取得や国際的な基準の採用等の外部評価も活用した透明性の確保に努めます。

外部評価・国際イニシアティブ

TCFD



本資産運用会社は、TCFD(気候関連財務情報開示タスクフォース)提言への賛同を表明し、国内賛同企業による組織である「TCFDコンソーシアム」に参加しています。

GRESBリアルエステイト評価



本投資法人は、2025年GRESBリアルエステイト評価において、総合スコアのグローバル順位によって5段階で格付される「GRESBレーティング」で「2スター」及び「Green Star」を取得しました。

SDGs(持続可能な開発目標)への貢献

本投資法人の取組みは、SDGsにおける以下の目標に貢献しています。



- 目標 3: 感染拡大防止策の徹底、柔軟な働き方
- 目標 7: LED、太陽光発電、熱負荷低減
- 目標 8: 屋上テラス(働きやすいビル)
- 目標 11: Green Building認証、制振ダンパー、備蓄
- 目標 12: 産業廃棄物の適正処理、リサイクル
- 目標 13: 災害対策、帰宅困難者受け入れ

ESGへの取組み ②

Environment(環境)

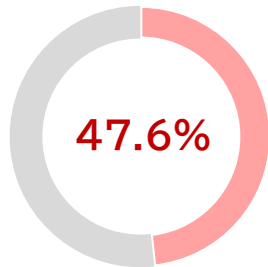
■ 指標及び目標

▶ 気候関連のリスク及び機会の管理プロセスにおいて使用する指標及び目標は以下のとおりです。

指標	目標
GHG(温室効果ガス)の排出量	①中間目標 : 2030年までに 30%削減 (原単位ベース) ②長期目標 : 2050年までに ネットゼロ達成

■ 環境認証の取得状況一覧

ポートフォリオにおける
環境認証取得割合



■ 温室効果ガス(GHG)排出量

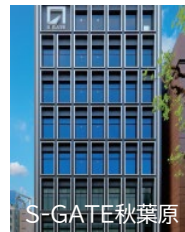
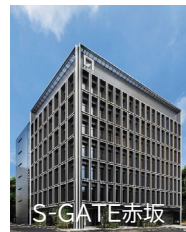
項目(単位)	2019年度 (基準年度)	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度
Scope1(t-CO2)	458.9	579.5	569.4	527.0	614.7	248.6
Scope2(t-CO2)	2,178.7	2,192.5	2,537.1	2,587.2	1,657.3	1,090.4
Scope3(t-CO2)	3,336.6	3,356.7	4,847.3	5,252.6	4,679.1	7,212.5
上記合計(t-CO2)	5,974.1	6,128.7	7,953.8	8,366.8	6,951.1	8,551.5
排出量単位(kWh/m ²)	139.7	123.0	119.1	114.7	102.6	110.3
基準年度比削減率	-	△12.0%	△14.7%	△17.9%	△26.6%	△21.0%

※ 集計方法の見直し等により、数値が変更になる場合があります。

■ RE100電力の導入

- ▶ 100%再生可能エネルギーの電気として認められる「RE100」基準の電力を、電気料金の削減効果を期待できる5物件の電力需給契約更新時に導入
- ▶ 2025年12月より、1物件追加予定(大森パークビル)

< RE100電力導入物件 >



2025年12月より導入予定

ESGへの取組み ③

Social(社会)

- 地域コミュニティへの貢献(電動マイクロモビリティのシェアリングサービス導入)



- テナント満足度調査の実施(毎年)

- 専門的資格の取得状況(2025年3月末時点)

資格名	取得者数(取得率)
宅地建物取引士	15名(62.5%)
不動産証券化マスター	14名(58.3%)
ビル経営管理士	4名(16.7%)
不動産鑑定士	1名(4.2%)
不動産コンサルティングマスター	1名(4.2%)

- 研修の実施状況(2025年3月末時点)

研修分野	実施回数
コンプライアンス研修	33回

- 各種ワークライフバランスの推進、職場環境改善のための従業員アンケートの実施、執務室内BGMの導入、エンゲージメント調査の実施等

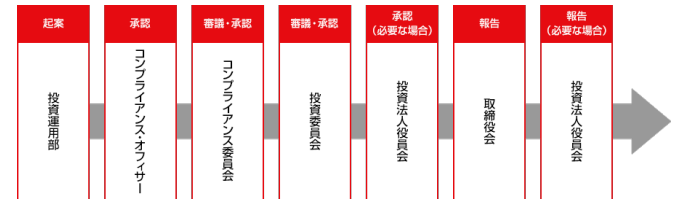
Governance(ガバナンス)

- 運用報酬体系

運用報酬 I	総資産額×0.5%(上限)
運用報酬 II	不動産賃貸事業利益×5.0%(上限)
取得報酬	取得代金×1.0%(上限)
譲渡報酬(※)	譲渡代金×1.0%(上限)
合併報酬	承継資産の評価額×1.0%(上限)

※ 譲渡報酬は、譲渡益が発生する場合に限定して支払います。

- 利害関係人との取引(物件売買)に係る意思決定のフロー



- 持投資口制度の導入

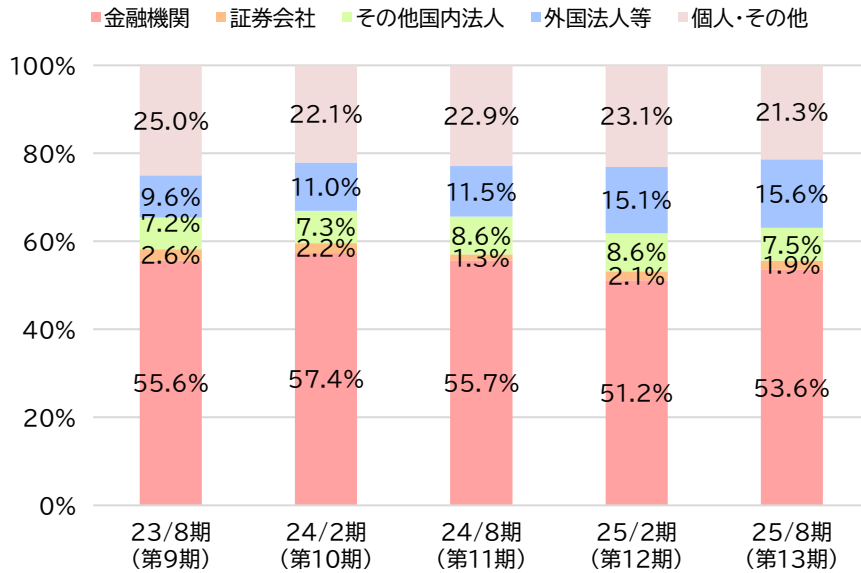
- 本資産運用会社ホームページにて、**フィデュシャリー・デューティ・ポリシー**(お客様本位の業務運営に関する方針)のレポートを掲載(毎年更新)

- 従業員に対するサポート状況(2025年3月末時点)

区分	取組状況
外部資格研修補助	5件
研修受講補助	24件
1人当たり有給休暇取得率	64.4%
学び合い(社内勉強会)の開催回数	4件

投資主の状況

所有者別投資口数の割合



主要な投資主(2025年8月期(第13期)末時点)

投資主名	所有投資口数(口)	比率(%)
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	100,361	21.48
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	85,903	18.39
野村信託銀行株式会社(投信口)	26,679	5.71
株式会社サンケイビル	23,179	4.96
PERSHING ASIA PARTNERS LLC	23,172	4.96
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	6,210	1.32
JP MORGAN CHASE BANK 385781	5,981	1.28
株式会社日本カストディ銀行(信託口4)	3,844	0.82
JP MORGAN CHASE BANK 385864	3,408	0.72
個人	3,205	0.68
合計	281,942	60.36

所有者別投資主数(2025年8月期(第13期)末時点)

	投資主数	比率	投資口数	比率
金融機関	42名	0.3%	250,445口	53.6%
証券会社	22名	0.2%	8,920口	1.9%
その他国内法人	211名	1.7%	34,993口	7.5%
外国法人等	161名	1.3%	73,049口	15.6%
個人・その他	11,872名	96.5%	99,692口	21.3%
合計	12,308名	100.0%	467,099口	100.0%

※ 上記比率につき、小数第2位未満を切り捨てて算出しています。

投資主優待制度の導入

投資主優待制度の概要

対象投資主	基準日の投資主名簿に記載又は記録された投資主 ・基準日 : 2025年8月31日 ・保有投資口数 : 1口
投資主優待の内容	公式予約サイト掲載の宿泊料金 ^(注1) から 5%割引
有効期間 ^(注2)	2025年12月1日から2026年5月31日まで

利用条件及び制限	<ul style="list-style-type: none"> ・有効期間中は何度でもご利用いただけます。 ・予約状況によってはご予約を承れない場合もあります。 ・他の宿泊優待・クーポンとの併用はできません。
----------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

(注1)公式予約サイトの宿泊料金は、他の宿泊予約サイトに掲載の同一条件のプランよりも常にお得な「最安値プラン」です。

(注2)「有効期間」は、上記優待制度を利用して予約できる期間を意味し、実際の宿泊日が当該期間内である必要はありません。

対象ホテル

ホテルインターゲート東京 京橋
(東京都中央区)



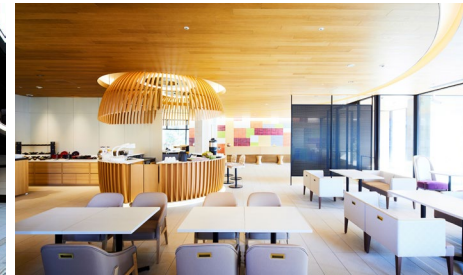
ホテルインターゲート広島
(広島県広島市中区)



ホテルインターゲート京都 四条新町
(京都府京都市中京区)



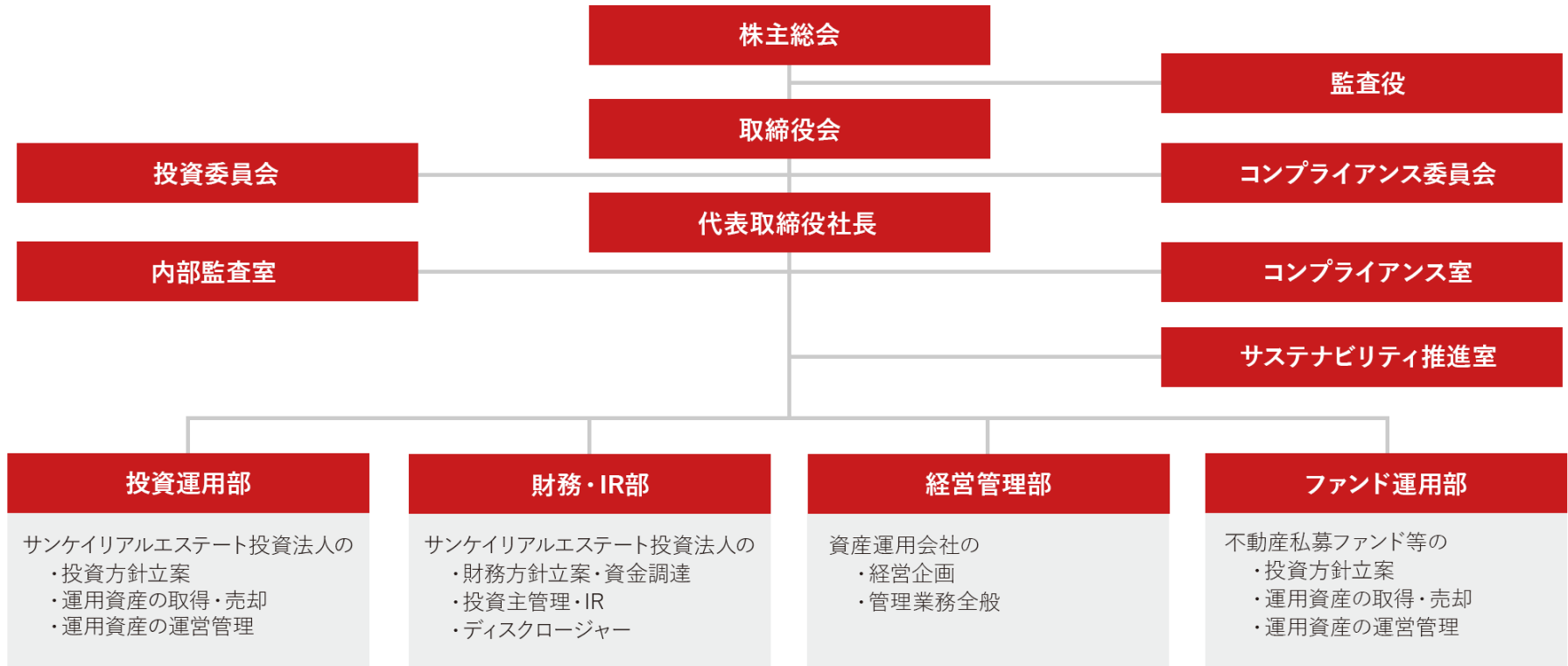
ホテルインターゲート金沢
(石川県金沢市)



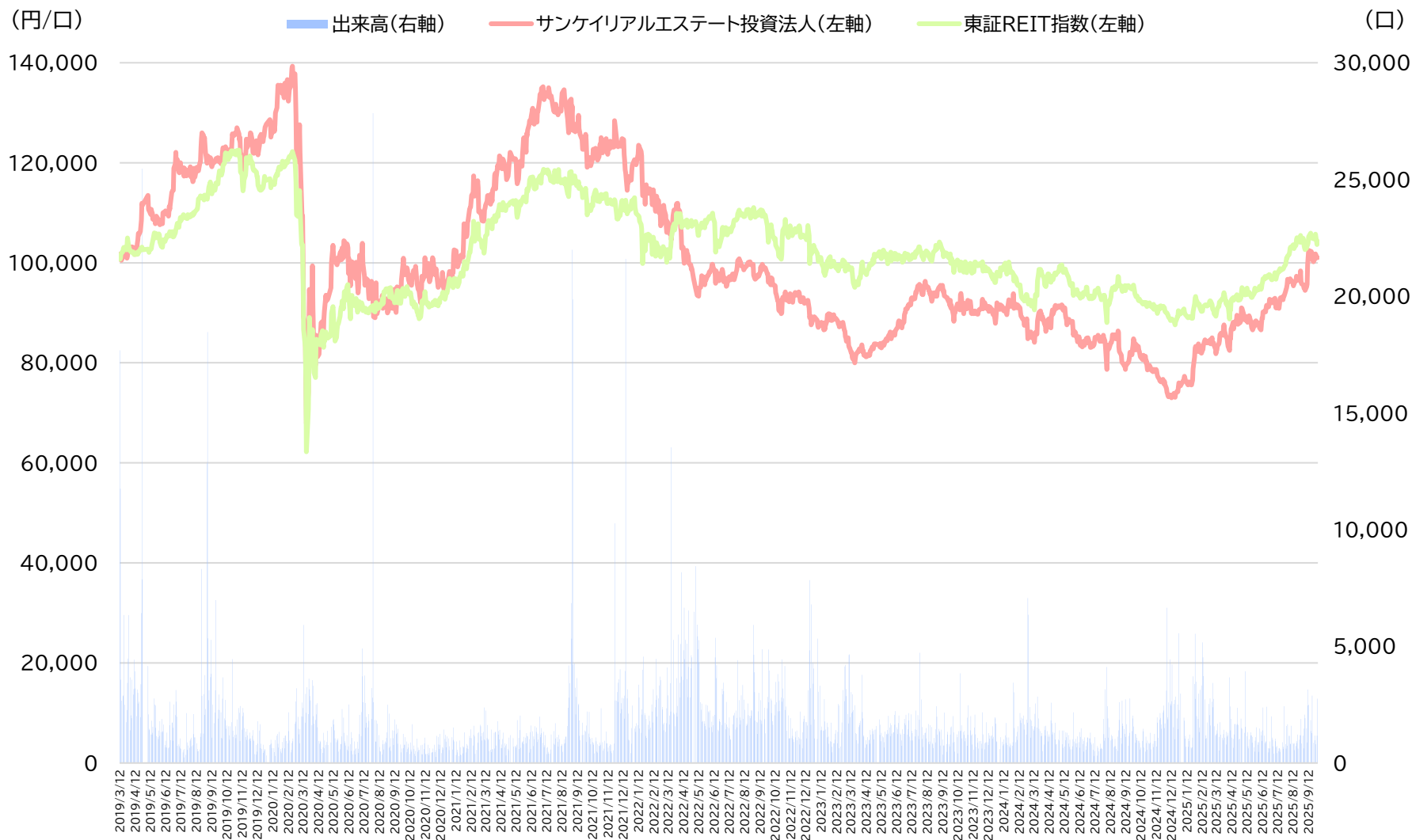
資産運用会社の概要

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

本社所在地	東京都千代田区内神田二丁目3番4号
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(2)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



投資口価格の推移



※ 2019年3月12日(上場日)から2025年9月30日までの推移を記載しています。なお、東証REIT指数は、2019年3月12日終値(1,854.41ポイント)を本投資法人の上場時公募価格に換算し、本投資法人の投資口価格(終値)の推移との相対パフォーマンスを記載しています。

注記集 ①

【9頁】

1. 「ポートフォリオ利回り」とは、保有資産につき、右記の計算式により算出したNOI利回りをいいます。以下同様です。ポートフォリオ利回り＝ポートフォリオNOI(年換算)÷期末簿価
2. 「期末稼働率」は、各基準日時点における各取得資産に係る総賃貸可能面積(※ i)に対して総賃貸面積(※ ii)が占める割合を算出しています。
 - i. 「総賃貸可能面積」は、各基準日時点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(主たる用途となっていない倉庫、看板、駐車場等に係る面積は含みません。)の合計です。
 - ii. 「総賃貸面積」は、各基準日時点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(主たる用途となっていない倉庫、看板、駐車場等に係る面積は含みません。)の合計です。なお、パス・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。

【11頁】

1. 「賃料改定実績の推移」について、各期末時点の本投資法人の取得資産のうち「オフィスビル」に分類される物件を対象としています。
2. 「賃料増額率」は、各期中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・更新についての割合を算出しています。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、改定後の平均賃料単価と改定前の平均賃料単価の差額を改定前の平均賃料単価で除して算出した数値をいいます。
3. 「平均賃料単価」は、「各決算期の賃料収入及び共益費÷契約面積」にて算出しています。
4. 「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(※ i)とマーケット賃料(※ ii)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、各期末時点の本投資法人の取得資産のうち「オフィスビル」に分類される物件を対象としています。
 - i. 「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、各期末時点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、同日時点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各期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、変動賃料を考慮し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。
 - ii. 「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、2025年9月時点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、2025年9月時点で新規入居テナントが成約すると仮定したうえ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。
5. 「契約更改・更新の予定及び進捗状況の推移」は、2025年10月1日時点で締結済の賃貸借契約を対象として、2026年2月期(第14期)及び2026年8月期(第15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。
6. 「総賃貸面積比率」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記載しています。
7. 「進捗率」は、2025年10月1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記載しています。

【15頁】

1. 「有利子負債残高」は、記載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、記載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. 「LTV」は、有利子負債残高÷総資産額×100により算出しています。
4. 「平均調達金利」とは、記載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。
5. 「固定金利比率」とは、記載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。
6. 「平均残存期間」とは、記載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。

注記集 ②

[31頁]

1. NOI利回り(対簿価) = (不動産賃貸事業利益 + 減価償却費) × 2 ÷ 賃貸用不動産の簿価
2. NOI利回り(対鑑定価格) = (不動産賃貸事業利益 + 減価償却費) × 2 ÷ 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 × 2 ÷ 賃貸用不動産の簿価
4. 償却後NOI利回り(対鑑定価格) = 不動産賃貸事業利益 × 2 ÷ 賃貸用不動産の鑑定価格
5. インプライド・キャップレート(償却前) = 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)
6. インプライド・キャップレート(償却後) = 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)
7. FFO = 当期純利益 + 減価償却費 + ソフトウェア償却費 - 不動産等売却損益(固定資産除却損含む)
8. AFFO = FFO - 資本的支出
9. 一口当たりFFO = FFO ÷ 期末発行済投資口総数
10. EPS = 当期純利益 ÷ 期末発行済投資口総数
11. 一口当たり分配金 = 分配金の総額 ÷ 期末発行済投資口総数
12. 分配金利回り = 一口当たり分配金(年換算・当期実績 × 2) ÷ 期末投資口価格
13. 一口当たり純資産(分配金控除後) = 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
14. 一口当たり含み益 = (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
15. 一口当たりNAV(分配金控除後) = (各期末における一口当たり純資産 + 各期末における含み損益) ÷ 各期末時点の発行済投資口数
16. NAV倍率 = 期末投資口価格 ÷ 一口当たりNAV
17. FFO倍率 = 投資口価格 ÷ 一口当たりFFO(年換算・直近実績 × 2)
18. ペイアウトレシオ(FFO) = 分配金総額 ÷ FFO
19. ペイアウトレシオ(AFFO) = 分配金総額 ÷ AFFO
20. PER(株価収益率) = 期末投資口価格 ÷ EPS(年換算・直近実績 × 2)
21. PBR(株価純資産倍率) = 期末投資口価格 ÷ 一口当たり純資産額
22. 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

[32～33頁]

1. 「鑑定NOI利回り」では、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記載しています。なお、「取得価格」は、各取得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であり、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. 「PML値」とは、地震リスク分析における予想最大損失率のことを指し、建物の使用期間中に予想される最大規模の地震に対して、予想される最大物的損失額の再調達額(建物を再度新築した場合の価格)に対する割合(PML = 最大予想損失額 ÷ 再調達額 × 100)で表されます。

[34頁]

1. 「駅徒歩分数別比率」は、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数別に分類したうえ、取得価格による割合を記載しています。

[36頁]

1. 「上位テナント10社」における面積比率は、総賃貸面積のポートフォリオ全体の総賃貸面積に占める割合を算出しています。なお、「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。
2. 「契約形態別比率」は、保有資産について契約形態別の賃貸面積による割合を算出しています。
3. 「賃貸借期間別比率」は、保有資産について賃貸借期間別の賃貸面積による割合を算出しています。
4. 「テナント属性」は、保有資産についてテナント業種別に分類したうえ、賃貸面積による割合を算出しています。

 サンケイリアルエステート投資法人



見やすく読みまちがえにくい
ユニバーサルデザインフォント
を採用しています。

