



4th



2021年4月19日

第4期（2021年2月期） 決算説明会資料

 **サンケイリアルエステート投資法人**

資産運用会社



株式会社 **サンケイビル・アセットマネジメント**

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. 内部成長 実績と戦略	…P14
2-1 内部成長実績	…P15
2-2 内部成長戦略	…P19
■ 3. 外部成長 実績と戦略	…P21
3-1 外部成長実績	…P22
3-2 外部成長戦略	…P23
■ 4. 財務戦略	…P28
■ 5. ESGへの取り組み	…P31
■ Appendix	…P37

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4期は、外部成長と内部成長の両輪が奏功し、**予想※1比・前期比とも増収増益**
- 第4期DPU※2は、**予想比+6.5% (+173円)**、**前期比+12.5% (+317円) の2,849円**
- 都心・築浅物件「**S-GATE赤坂**」を取得、**外部成長を着実に継続**
(第4期DPUインパクト※3: +128円 (予想比+13円))
- コロナ禍の影響は前期に引き続き、**ほぼゼロ (想定GV※4の発生も、ほぼゼロ)**

今後の成長戦略

- 投資口価格は回復基調、**外部成長機会を探る** (パイプラインは潤沢: 約500~1,000億円)
- 東京圏、政令指定都市のポートフォリオNOI利回りを上回る**競争力ある物件**を狙う
- オフィスビルは**立地・スペック**を重視。サブアセットは**商業・物流施設**にフォーカス
- 重点注力物件にウェイトをおき、引き続き内部成長に臨む

※1 予想とは、前期決算発表時(2020年10月)の第4期予想を指します。

※2 DPUとは、一口当たり分配金を意味します。

※3 第4期純利益ベース値(賃貸事業損益実績値に取得に要したその他営業費用及び営業外損益を差し引いたもの)を発行済投資口数(356,800口)で除したものです。

※4 想定GV(General Vacancy)とは、コロナ禍リスクによる一定の減収リスクとして、賃料・共益費収入×0.5%相当分(第4期△10,079千円)を予算化したものです。

※5 記載未満の数値については切り捨て、比率については四捨五入により表記しています。

1. 決算・運用ハイライト

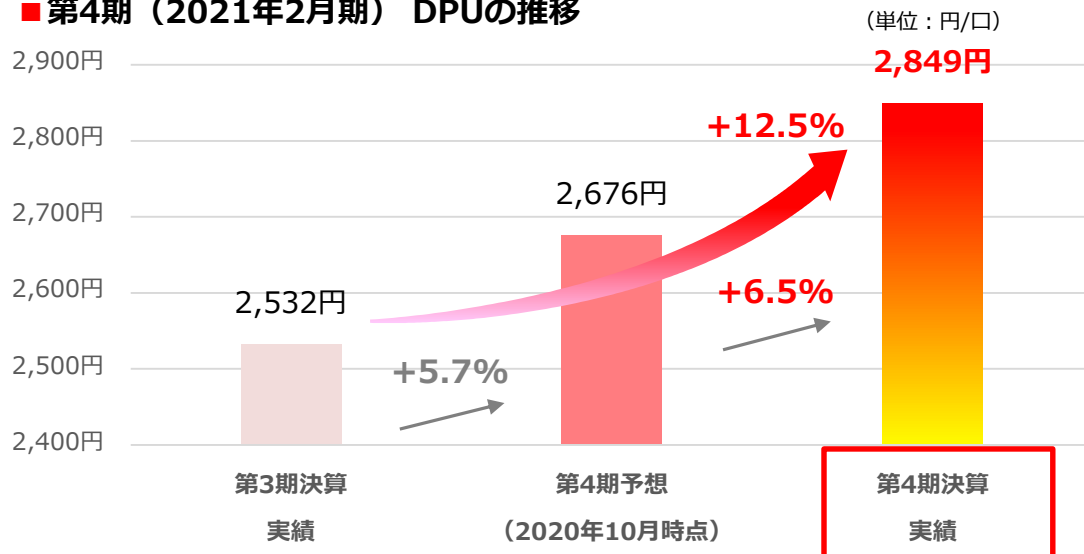
決算ハイライト – 外部成長と内部成長の両輪が奏功し、**予想比・前期比とも増収増益** –

- 第4期DPUは、**予想比+6.5% (+173円)**、**前期比+12.5% (+317円)** の**2,849円**
- コロナ禍の影響は、**ほぼゼロ**。修繕費の削減も寄与し、**増収増益**

■ 第4期（2021年2月期）決算概要

	実績	予想比	前期比
営業収益	2,147百万円	+0.6% +12百万円	+7.1% +142百万円
営業利益	1,118百万円	+6.4% +67百万円	+12.3% +122百万円
当期純利益	1,016百万円	+6.5% +61百万円	+12.5% +113百万円
DPU（一口当たり分配金）	2,849円	+6.5% +173円	+12.5% +317円

■ 第4期（2021年2月期）DPUの推移



コロナ禍の影響は、**ほぼゼロ**

<予想で想定した減収リスク>

- ・オフィス・店舗収入 → 想定GVとして予算化
賃料・共益費×0.5% = △10,079千円 DPU△28円
- ・貸会議室収支 → 個別物件収支内で予算化
DPU△8円

<結果>

DPU内訳	予想	実績	予想比増減	前期比増減
オフィス収入	△28円	0円	+28円	0円
店舗収入		△0.2円		△0.2円
貸会議室収支	△8円	△7円	+1円	0.3円
DPU合計	△36円	△7円	+29円	+0.1円

※ 記載未満の数値については切り捨て、比率については四捨五入により表記しています。

決算ハイライト 第4期（2021年2月期）DPUサマリー（前期比）

➤ 第4期DPUは、外部成長と内部成長の両輪が奏功し、前期比**大幅増加**

■ 第4期（2021年2月期）DPU サマリー



※1 当ページにおける「外部成長 赤坂取得」の+209円は、S-GATE赤坂の第4期賃貸事業収益を発行済投資口数（356,800口）で除いたものを採用しております。

※2 記載未済の数値については切り捨て、比率については四捨五入により表記しています。

決算ハイライト（予想比） 第4期（2021年2月期）

➤ 予想比、増収増益（営業収益+0.6%、営業利益+6.4%、当期純利益+6.5%）

（単位：百万円）

計算期間	第4期予想(A) (2020年10月時点)	第4期実績(B) (2021年2月)	差異(B)-(A)	主な差異要因
営業収益	2,135	2,147	12	
賃料・共益費収入	2,005	2,015	10	・下記記載の想定GV不使用分(+10)
（内 想定GV）	(△10)	(0)	(10)	
駐車場収入	30	30	0	
水道光熱費収入	94	93	△0	
その他収入	5	8	2	・解約違約金 東京サンケイ(+2.5)
営業費用	1,084	1,029	△55	
賃貸事業費用合計	840	790	△50	
外注委託費	185	183	△2	・修繕費の減に伴うCMフィーの減(△2.2)
水道光熱費	122	110	△11	・内訳 プリーゼタワー(△4.3)、品川(△2.9)、大森(△1.6)、八丁堀(△1.2)、日比谷(△0.6)、赤坂(△0.5)、東陽(+0.6)他
修繕費	68	35	△32	・工事未実施、費用削減 プリーゼタワー(△16.9)、日比谷(△9.8)、品川(△4.4)
公租公課	215	214	△0	
減価償却費	228	227	△1	・追加設備投資の減(△8.5)及び実施時期の遅れによる償却費減
その他費用	19	17	△1	
賃貸事業損益	1,295	1,357	62	
その他営業費用合計	243	239	△4	
資産運用報酬	184	186	2	・賃貸事業利益増に伴う報酬増
その他費用	59	52	△7	・予備費不使用による減
営業利益	1,051	1,118	67	
営業外収益	0	0	0	
営業外費用	95	101	5	
経常利益	955	1,017	61	
当期純利益	954	1,016	61	
一口当たり分配金（単位：円）	2,676円	2,849円	173円	
NOI	1,523	1,585	61	

※ 記載未満の数値については切り捨て、比率については四捨五入により表記しています。

決算ハイライト（前期比） 第4期（2021年2月期）

➤ 前期比、増収増益（営業収益+7.1%、営業利益+12.3%、当期純利益+12.5%）

（単位：百万円）

計算期間	第3期実績(B) (2020年8月)	第4期実績(B) (2021年2月)	差異(B)-(A)	主な差異要因
営業収益	2,005	2,147	142	
賃料・共益費収入	1,878	2,015	137	・SG赤坂取得(+69) ・増額改定 プリーゼタワー(+37)、品川(+21) ・SG日本橋本町 段階賃料増(+12) ・大森空室(△11)
駐車場収入	29	30	1	・SG赤坂取得(+1.2)
水道光熱費収入	90	93	2	・SG赤坂取得(+4.0) ・プリーゼタワー(△2.5) ・他(+0.9)
その他収入	6	8	1	・解約違約金 東京サンケイ(+2.5)、プリーゼタワー(△0.5)
営業費用	1,009	1,029	20	
賃貸事業費用合計	778	790	11	
外注委託費	172	183	10	・SG赤坂取得(+5.5) ・賃料増額改定フィー等の増 品川(+6.1)、プリーゼタワー(△8)、他(+7)
水道光熱費	118	110	△7	・第3期実績比減
修繕費	35	35	0	
公租公課	215	214	△0	
減価償却費	219	227	7	・SG赤坂取得(+6.4)
その他費用	17	17	0	
賃貸事業損益	1,226	1,357	131	
その他営業費用合計	230	239	9	
資産運用報酬	183	186	3	・賃貸事業利益増に伴う報酬増
その他費用	46	52	6	・投資主総会関連費用の増
営業利益	996	1,118	122	
営業外収益	0	0	△0	
営業外費用	92	101	8	・リファイナンスコストの計上(+8)
経常利益	904	1,017	113	
当期純利益	903	1,016	113	
一口当たり分配金（単位：円）	2,532円	2,849円	317円	
NOI	1,446	1,585	138	

※ 記載未満の数値については切り捨て、比率については四捨五入により表記しています。

運用ハイライト（内部成長） – 長引くコロナ禍でも、**着実な内部成長を継続** –

■ 第4期 オフィスビルテナントの賃料改定実績（決算ベース）

➤ **実績NOI利回り・平均賃料は上昇、ほぼ満室稼働**（以下、主要物件）



実績NOI利回り **4.4%**（前期比+10bp）
 オフィスビル平均賃料 **19,309円/坪**（前期比+4.5%）
 期末稼働率 **99.9%**（前期比△0.1p）

■ 第4期 オフィスビルテナントの賃料改定実績（契約締結ベース）

2020年9月1日から2021年2月末日までの間に締結した賃貸借契約を対象

DPUインパクト※2

+23円



対象面積 **2,769坪**
 増額割合 **25.8%**
 従前比 賃料増額率 **+10.2%**
 月額賃料増額 **+1.4百万円**

※1 今期賃貸事業損益と前期賃貸事業損益の差額を発行済投資口数（356,800口）で除したものです。

※2 月額賃料・共益費収入の増加額を通期換算（6ヶ月分）し、発行済投資口数（356,800口）で除したものです。

※3 記載未満の数値については切り捨て、比率については四捨五入により表記しています。

運用ハイライト（外部成長） **－ 着実な外部成長を継続－**

➤ 近隣再開発ポテンシャルに期待、都心・築浅物件「S-GATE赤坂」を取得 ※1

第4期DPUインパクト※2

+128円



概要

所在地	東京都港区
取得価格	4,200百万円
鑑定評価額	4,266百万円
鑑定NOI利回り	3.3%
建築時期	2015年7月
天井高	2,800mm
床荷重	500kg/m ²



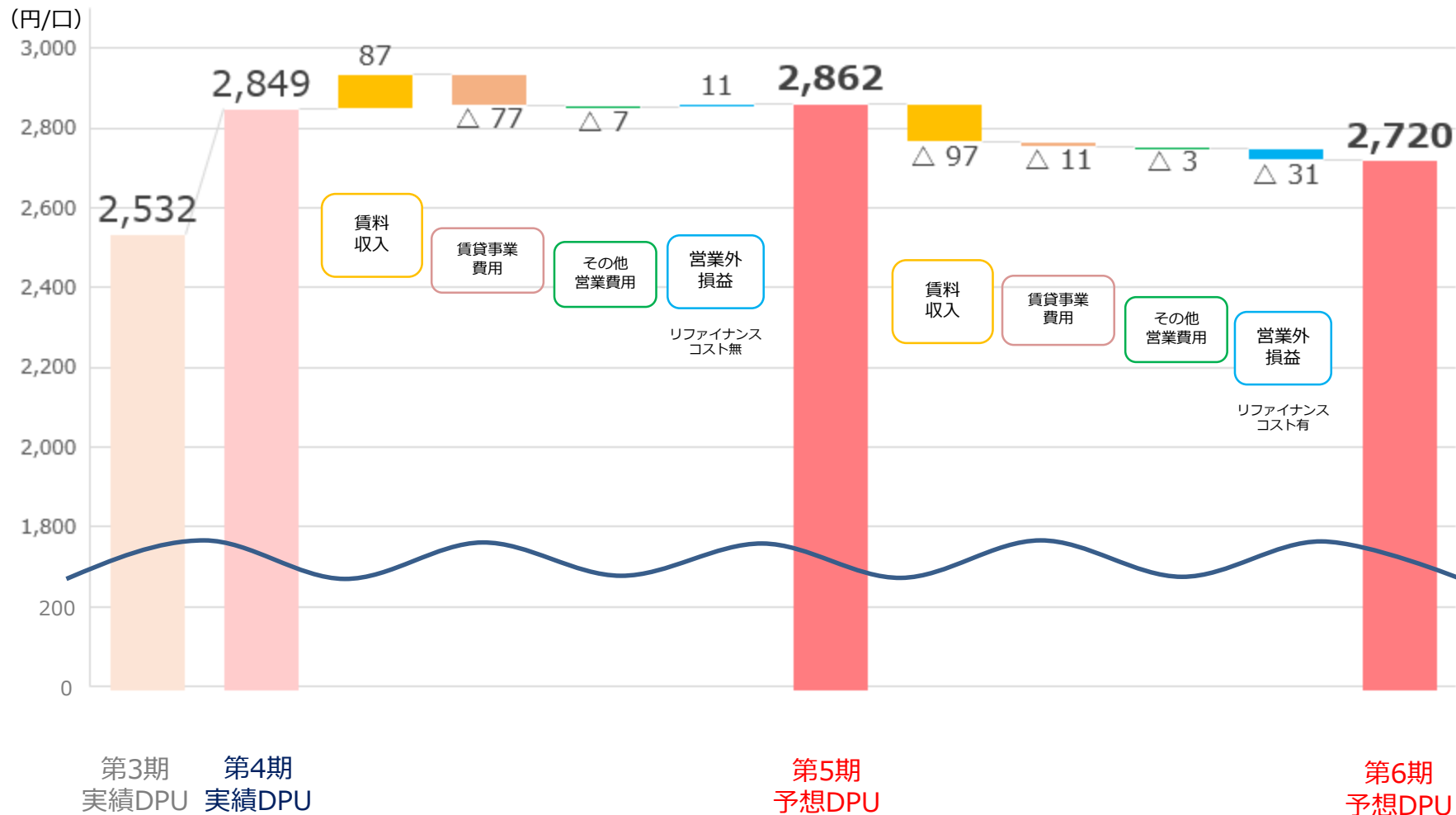
※1 不動産信託受益権の準共有持分（60%）を取得しています。

※2 第4期純利益ベース値（賃貸事業損益実績値から取得に要したその他営業費用及び営業外損益を差し引いたもの）を発行済投資口数（356,800口）で除したものです。

※3 記載未満の数値については切り捨て、比率については四捨五入により表記しています。

第5期（2021年8月期）以降の業績予想

- 第5期は内部成長により増配を見込み、第6期は空室発生によるダウンタイムを考慮
- 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



※ 記載未満の数値については切り捨てにより表記しています。

第5期（2021年8月期）以降の業績予想

- 第5期 予想DPU：第4期比 **+0.5%増**（+13円）
- 第6期 予想DPU：第5期予想比 **△5.0%減**（△142円）

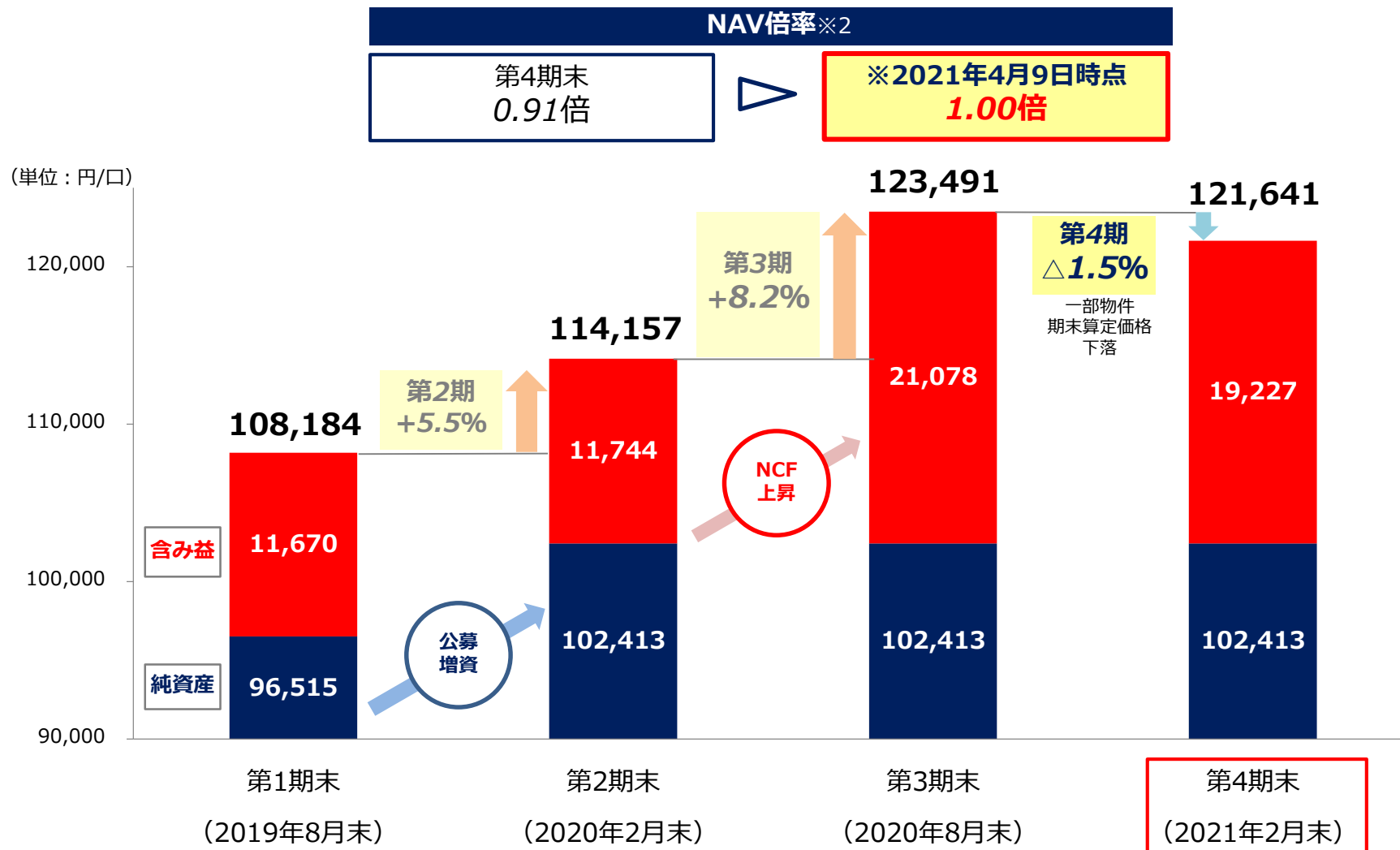
（単位：百万円）

計算期間	第4期実績(A) (2021年2月)	第5期予想(B) (2021年8月)	差異(B)-(A)	第6期予想(C) (2022年2月)	差異(C)-(B)
営業収益	2,147	2,178	30	2,144	△ 34
賃料・共益費収入	2,015	2,048	32	2,018	△ 30
駐車場収入	30	29	△ 0	29	△ 0
水道光熱費収入	93	95	1	90	△ 4
その他収入	8	5	△ 2	5	0
営業費用	1,029	1,059	30	1,064	4
賃貸事業費用合計	790	817	27	821	3
外注委託費	183	173	△ 10	188	15
水道光熱費	110	121	10	109	△ 12
修繕費	35	53	18	49	△ 4
公租公課	214	221	6	221	△ 0
減価償却費	227	228	1	233	5
その他費用	17	19	1	19	0
賃貸事業損益	1,357	1,361	3	1,322	△ 38
その他営業費用合計	239	241	2	242	0
資産運用報酬	186	192	5	193	0
その他費用	52	49	△ 3	49	0
営業利益	1,118	1,119	0	1,079	△ 39
営業外収益	0	0	△ 0	0	0
営業外費用	101	97	△ 3	108	11
経常利益	1,017	1,022	4	971	△ 50
当期純利益	1,016	1,021	4	970	△ 50
一口当たり分配金（単位：円）	2,849円	2,862円	13円	2,720円	△ 142円
NOI	1,585	1,589	4	1,556	△ 33

主な差異要因
第5期予想（第4期対比）
営業収益（+30）
・賃料・共益費収入+44（赤坂取得+14、増額+30）
・賃料・共益費収入△12（解約△8、減額△4）
・その他収入 解約金△2
賃貸事業費用（+27）
・外注委託費△10（PMインセンティブフィー△7他）
・水光熱費用 季節要因（春夏季）増+10
・公租公課 赤坂取得+6.5
・修繕費増+18
・減価償却費 赤坂取得+1.3
第6期予想（第5期対比）
営業収益（△34百万円）
・賃料・共益費収入+8.8（既存テナント分+4.7、新規テナント分+4.1）
・賃料・共益費収入△38.8（既存テナント分△7.1、空室△31.7）
・水光熱収入△4
賃貸事業費用（+3）
・外注委託費+15（PMインセンティブフィー+12、BM+3）
・水光熱費用 季節要因（秋冬季）減△12
・修繕費減△4
・減価償却費 更新工事(CAPEX)増分+5

※ 記載未満の数値については切り捨て、比率については四捨五入により表記しています。

1口当たりNAV（分配金控除後）※1の推移



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

※2 NAV倍率 = 投資口価格 (対象日時点の終値) ÷ 1口あたりNAV

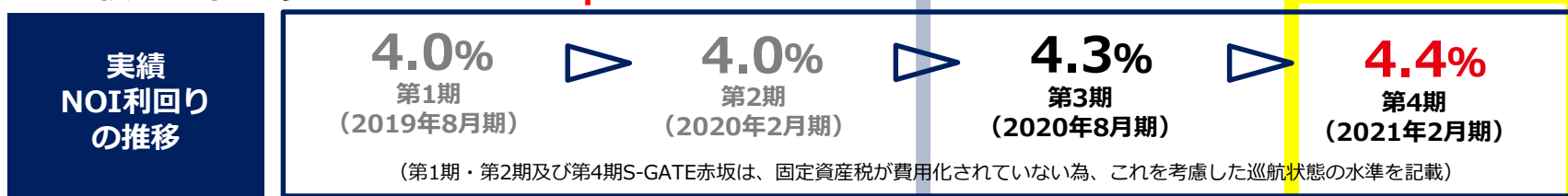
※3 記載未満の数値については切り捨て、比率については四捨五入により表記しています。

2. 内部成長 実績と戦略

2-1 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、**収益性は更に向上**

■ 実績NOI利回り 前期比+10bp



■ 平均賃料 (円/坪) 前期比+4.5% (+823円)



他REIT事例※

A投資法人 22,458円

B投資法人 20,191円

C投資法人 18,557円

■ 稼働率 **高稼働率を維持**

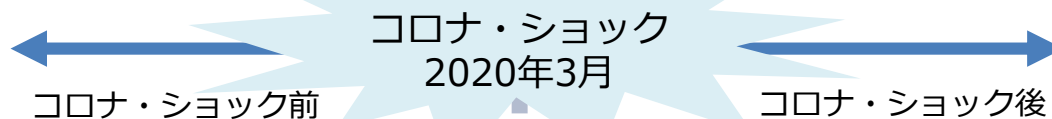
他REIT事例※

A投資法人 97.4%

B投資法人 98.4%

C投資法人 97.6%

各社HPより2021年2月末日時点



※ 「ARES」リートダイジェスト」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、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。

2-1 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) ※1※2 -

➤ 定借テナントを中心に、着実に賃料増額改定が進む

■ 賃料改定実績一覧

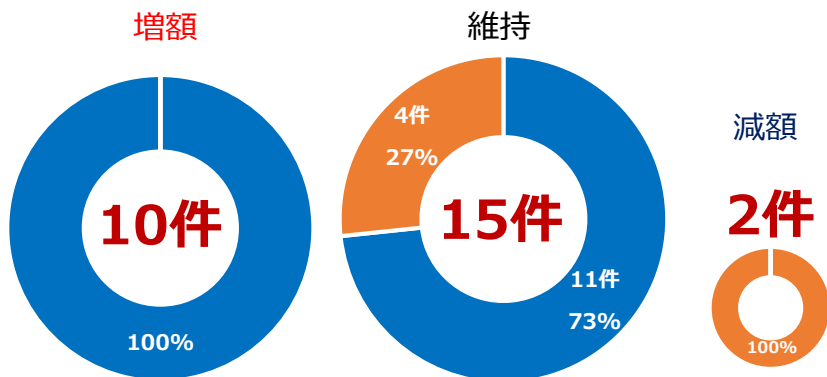
		対象 テナント数	対象賃貸面積 (本投資法人持分)	割合 ※2
増額	更改・更新	10件	715坪	25.8%
維持	更改・更新	15件	2,021坪	73.0%
減額	更改・更新	2件	33坪	1.2%
合計		27件	2,769坪	100.0%



従前比
賃料増額率
+10.2%

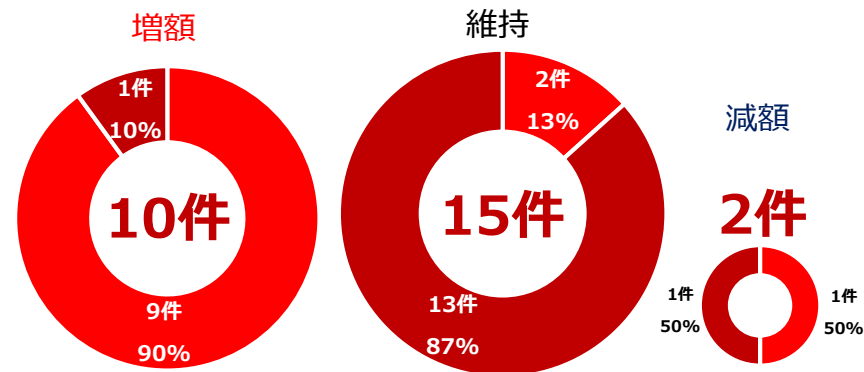
■ 用途別テナント割合 オフィスは減額なし

■ オフィス ■ 店舗



■ 契約形態別テナント割合 定借は着実に増額

■ 定期 ■ 普通



※1 第4期（2020年9月1日から2021年2月末日まで）の間に締結した賃貸借契約を対象

※2 第4期運用資産のうち、オフィスビルを対象としています。

※3 賃料改定（新規入替えを含む）のあったテナントに係る対象賃貸面積を100%とした割合です。

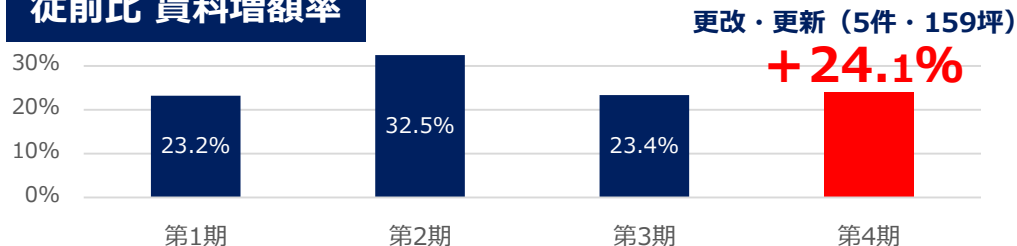
2-1 内部成長実績 - オフィスビルテナントの賃料改定実績 (契約締結ベース) -

➤ 賃料増額改定 ①

A-2 ブリーゼタワー※1



従前比 賃料増額率



1. 関西を代表するビジネス街である梅田エリアに立地
2. 屋上緑化やグリーンウォール、太陽光発電等、省エネに配慮した設備を施しており、大阪市の建築物総合環境評価制度「CASBEE大阪」では最高ランクのS評価を受け、「CASBEE 大阪 OF THE YEAR 2008」を受賞
3. 1952年に開館した大阪の劇場「サンケイホール」のDNAを受け継ぐ「サンケイホールブリーゼ」を備えた情報発信地



賃料増額改定の効果

DPUインパクト
※2

+13円

MAP



※1 オフィス部分の建物区分所有権等の準共有持分45%を取得しています。

※2 月額賃料・共益費収入の増加額を通期換算(6ヶ月分)し、発行済投資口数(356,800口)で除したものです。

※3 記載未満の数値については切り捨て、比率については四捨五入により表記しています。

2-1 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） –

➤ 賃料増額改定 ②

A-4 S-GATE秋葉原



従前比 賃料増額率

更改・更新
+15.8%

新規入替え
なし

A-5 日比谷サンケイビル



従前比 賃料増額率

更改・更新
+10.0%

新規入替え
なし

➤ 空室区画のダウンタイムを短縮し、早期リースアップを実現

A-9 大森パークビル



早期リースアップの効果

DPUインパクト
※1

+22円



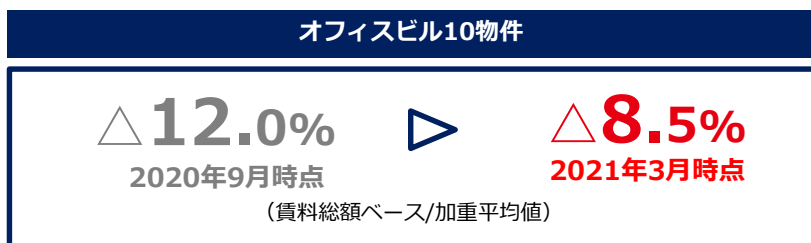
※1 月額賃料・共益費収入の増加額（5ヶ月分）を、発行済投資口数（356,800口）で除したものです。

※2 記載未満の比率については四捨五入により表記しています。

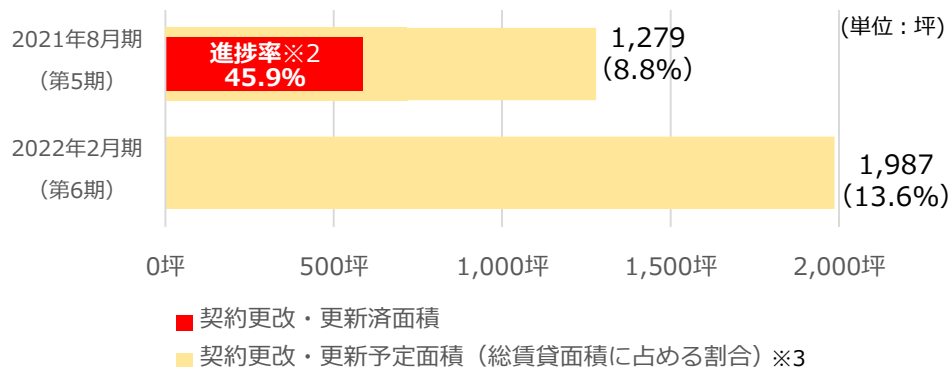
2-2 内部成長戦略 – 賃料ギャップは縮小するも、引き続き内部成長を目指す –

➤ コロナ禍においても、テナントリレーションを維持しつつ、内部成長機会を掴む

■ 賃料ギャップ※1 (基準階を対象)



■ 契約更改・更新の進捗状況と予定 (2021年2月末日時点)



➤ 重点注力物件

A-2 ブリーゼタワー



全て定借テナント
賃料ギャップあり
需給堅調



増額再契約に挑戦

A-7 東陽パークビル



拠点集約に伴う解約発生
エリア内の空室率上昇



リーシング活動強化

ポートフォリオ想定稼働率

第5期 (2021年8月期)

- ・期末 **98.3%**
- ・期中平均 **99.3%**

第6期 (2021年2月期)

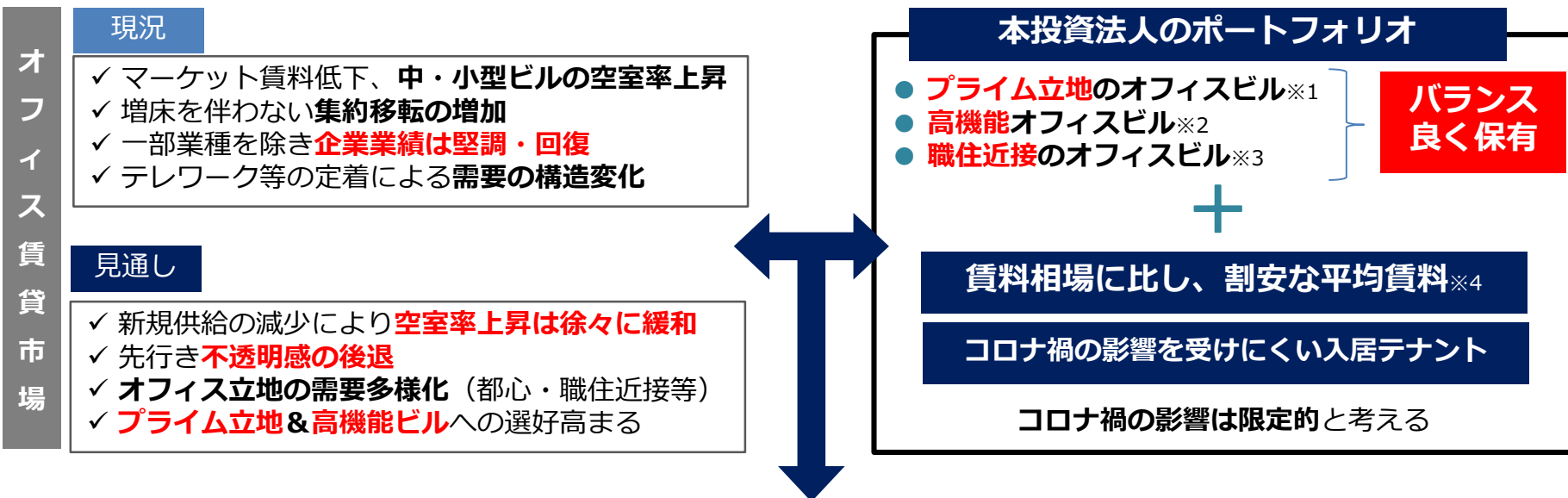
- ・期末 **100%**
- ・期中平均 **97.8%**

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

※2 「進捗率」は、2021年2月末日時点で締結済の更改・更新が完了した賃貸借契約に係る賃貸面積の合計を、賃貸借契約更改・更新時期毎の賃貸面積の合計で除して算出した値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

※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。「総賃貸面積に占める割合」は、賃貸借契約更改・更新時期毎の賃貸面積の合計を、2021年2月末日時点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。

2-2 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

- **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
- 賃料ギャップのあるテナント（特に定借テナント）については、**賃料増額交渉**に臨む
- 物件特性やテナント属性を踏まえた**契約期間の分散化**、**解約予告期間の前倒し**
- 資産運用会社による**ダイレクト・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）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、大森パークビルが該当すると考えます。

※4 平均賃料（円/坪）＝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（P15記載）。

3. 外部成長 実績と戦略

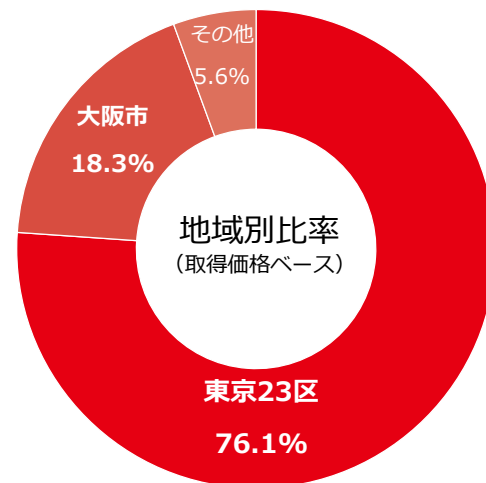
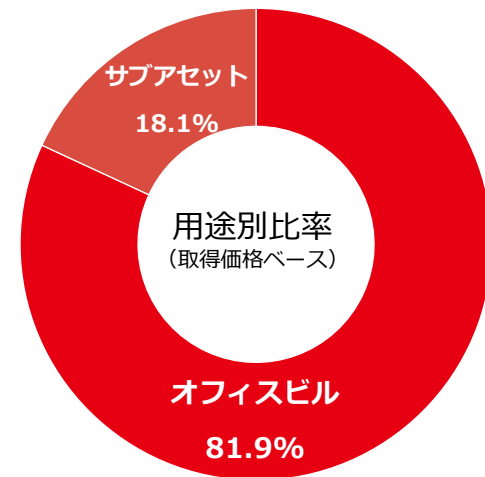
3-1 外部成長実績 - 「S-GATE赤坂」取得後のポートフォリオ

【2021年2月末日時点】

第4期 (2020年10月1日) 「S-GATE赤坂」取得



物件数	12物件
資産規模 (取得価格総額)	715億円
鑑定評価額※1	791億円
1物件当たり取得価格	59億円
平均鑑定NOI利回り※2	4.3%
ポートフォリオPML値	1.7%
稼働率※2	99.9%
近 平均徒歩分数※3	2.6分
新 平均築年数※3	16.5年
大 平均基準階面積※3	299坪



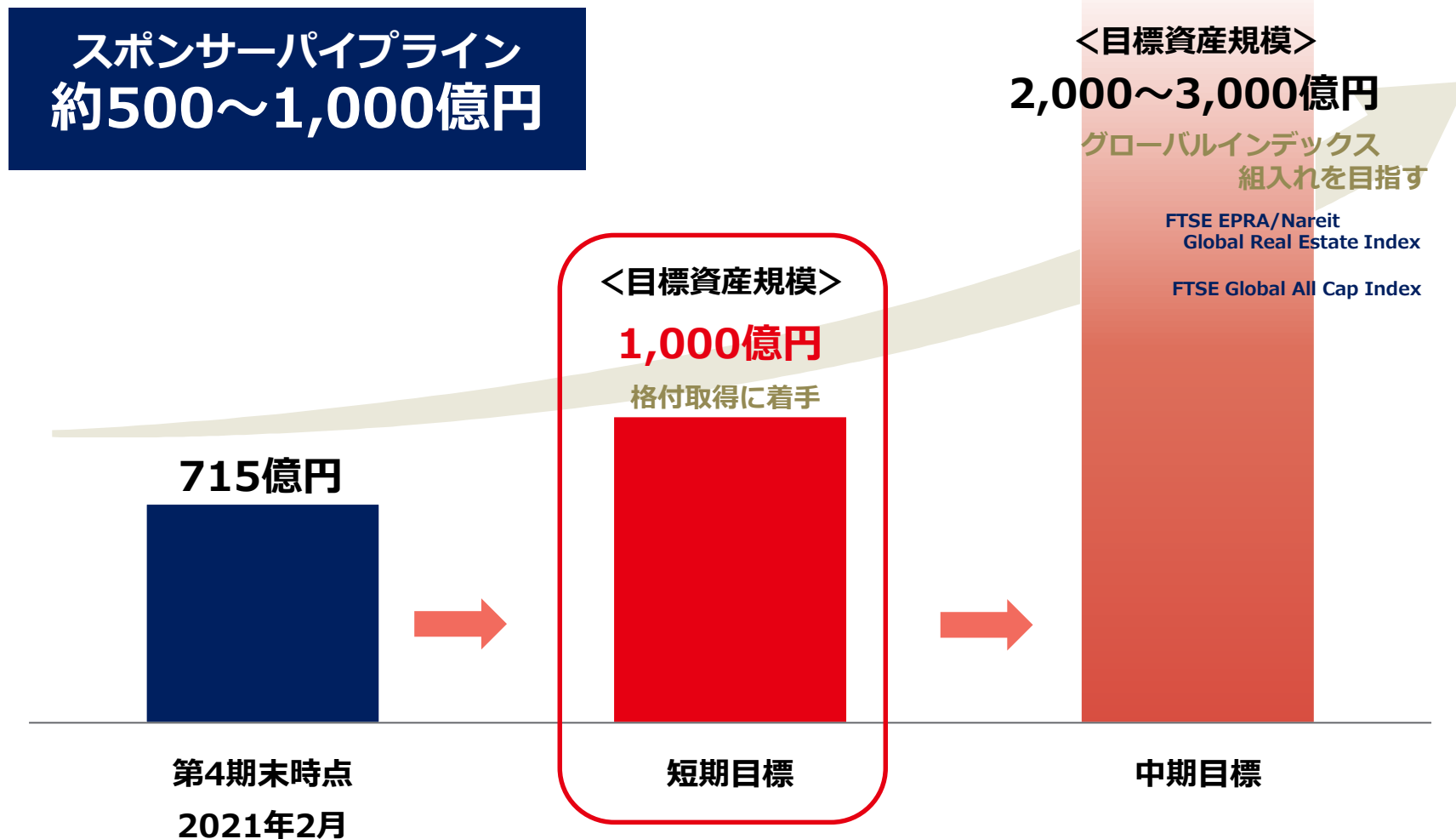
※1 鑑定評価額は2021年2月末日を、それぞれ価格時点とし、直接還元法における運営純収益を基準として、算出しています。

※2 記載未満の比率については四捨五入により表記しています。

※3 各保有物件の取得価格に基づく加重平均を記載しています（記載未満は四捨五入）。

3-2 外部成長戦略 – 外部成長方針は不変 –

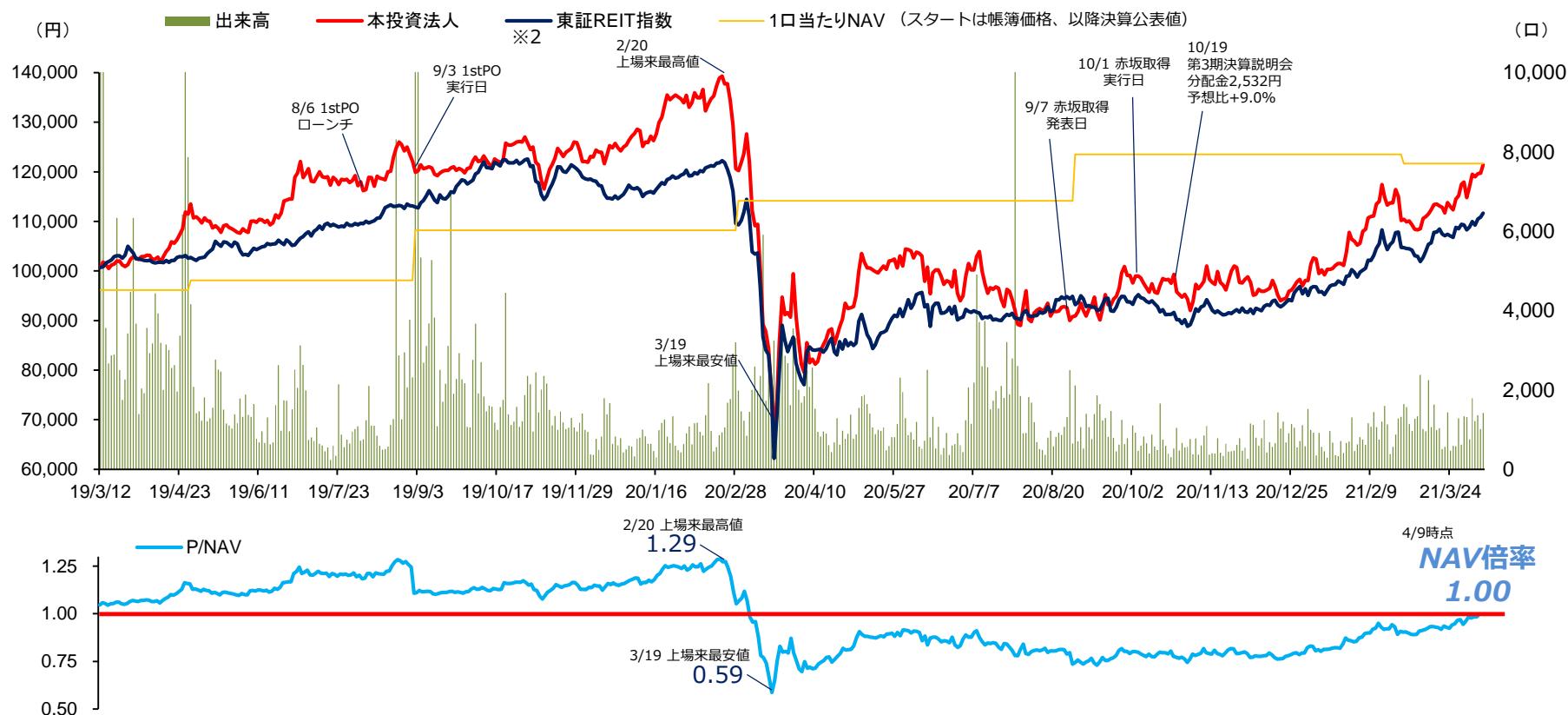
- 強力なスポンサーサポートを受け、パイプラインも潤沢、外部成長の好機を狙う



※ 資産規模は取得価格ベースです。

※ 上記資産規模の短期目標及び中期目標は、あくまで目標であって、その達成自体及び達成時期を決定又は保証するものではありません。また、投資環境や不動産市況等の変動、その他諸般の事情によっては、かかる目標の達成時期が延長される可能性もあります。

3-2 外部成長戦略 – 投資口価格は回復基調、外部成長機会を探る –



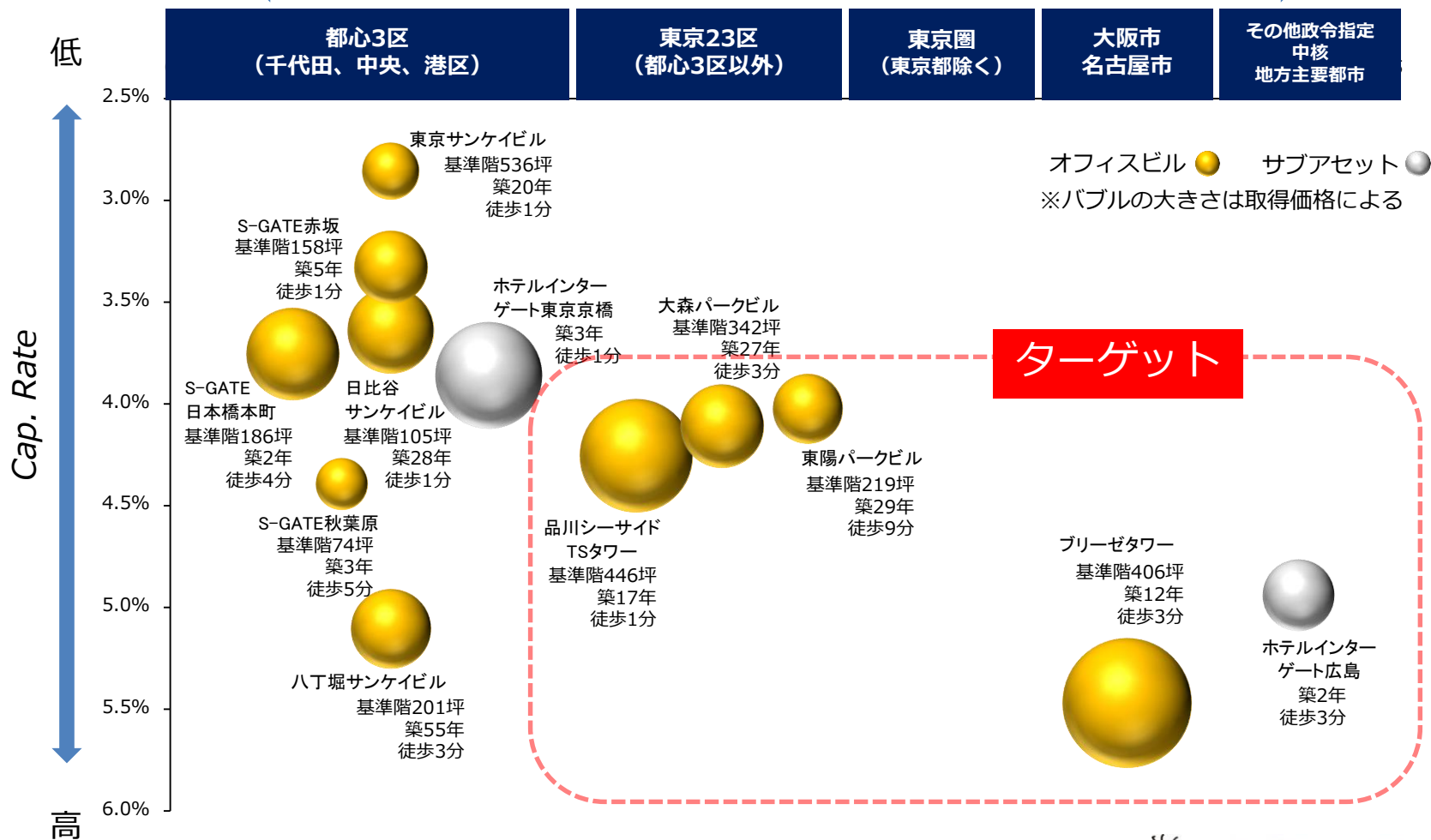
※1 対ピーク比 = 100% - (投資口価格 (対象日時点の終値) ÷ 上場来最高値)

※2 東証REIT指数は、本投資法人の上場日 (2019年3月12日) における投資口価格 (終値) を基準に相対化したものです。

3-2 外部成長戦略 -ポートフォリオ・マトリクスのバランスを意識-

- 東京圏、政令指定都市のポートフォリオNOI利回りを上回る**競争力ある物件**を狙う
- オフィスビルは**立地・スペック**を重視。サブアセットは**商業・物流施設**にフォーカス

<Cap. Rate (鑑定NOI利回り) × エリア × 取得価格> エリア



3-2 外部成長戦略 - オフィスビルを主軸に、サブアセットも開発 -

■ スポンサーの主なラインナップ



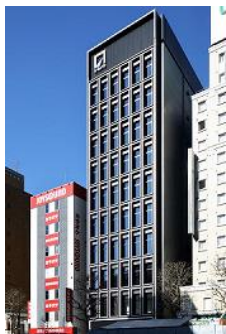
本町サンケイビル

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



Hareza Tower

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



S-GATE八丁堀

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



大手町フィナンシャルシティ ノースタワー

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



品川シーサイドTSタワー

概要	
所在地	東京都品川区東品川
竣工年月	2003年7月
延床面積	約52,977㎡
階数	地上25階・地下2階

物流施設（スポンサー開発物件）



※ 上記掲載物件は、本投資法人が取得を予定しているものではありません。

MEMO

4. 財務戦略

財務戦略 – 財務ハイライト ① –

➤ メガバンクを中心としたレンダー構成による安定的な財務基盤を維持

■ 財務ハイライト (2021年3月12日時点)

有利子負債残高	378.0億円	LTV ^{※1}	47.6%
---------	---------	-------------------	-------

長期負債比率 ^{※2}	88.6%	固定金利比率	73.0%
----------------------	-------	--------	-------

平均調達金利 ^{※3}	0.34%	平均残存期間	2.2年
----------------------	-------	--------	------

■ LTVの巡航水準

	第4期末	第5期末	第6期末
LTV	47.6%	47.5% (見込み)	47.4% (見込み)

■ レンダー構成 (2021年3月12日時点)

国内有力金融機関7社からの調達による安定した バンク・フォーメーション

【単位：百万円】

	借入金残高	割合
みずほ銀行	13,400	35.4%
三井住友銀行	6,500	17.2%
日本政策投資銀行	5,600	14.8%
みずほ信託銀行	3,540	9.4%
三井住友信託銀行	3,200	8.5%
新生銀行	2,780	7.4%
りそな銀行	2,780	7.4%
計 7行	37,800	100.00%

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

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

※3 「平均調達金利」は2021年3月12日時点の適用金利の平均です。支払利息ベースで計算しており、アレンジメントフィー等の融資関連費用は含みません。

財務戦略 - 財務ハイライト ② -

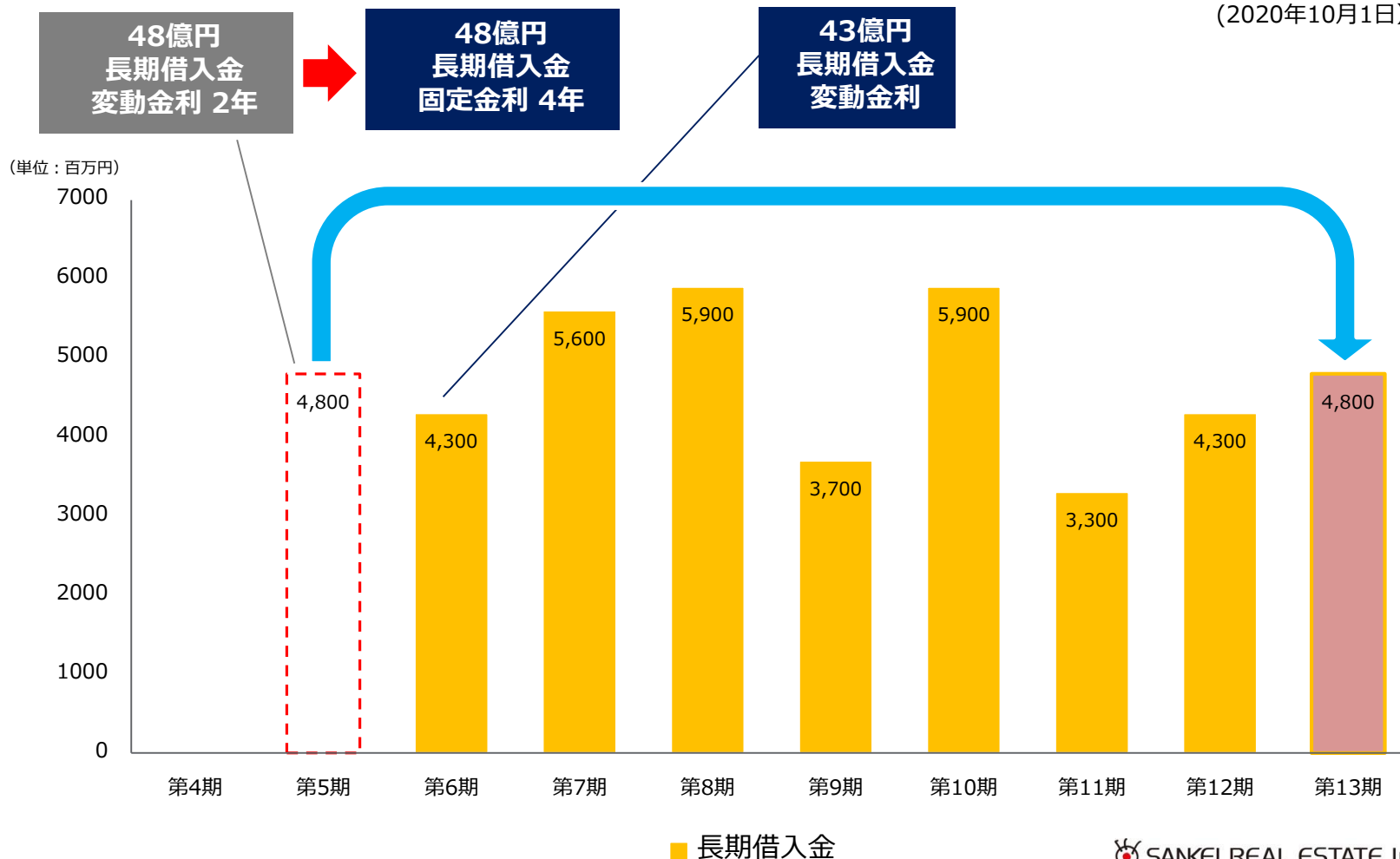
➤ マチュリティラダーの分散も引き続き推進

■ 有利子負債の返済期限の状況 (2021年3月12日時点)

➤ 第5期 借換えを実施 (2021年3月12日)

➤ 第4期「S-GATE赤坂」取得に係る借入れ

(2020年10月1日)



5. ESGへの取り組み

ESGへの取り組み：ESGに係るトピック① – サステナビリティ方針等の制定 –

■ サステナビリティ方針

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

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

■ サステナビリティ推進体制規程

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

サステナビリティ推進体制

サステナビリティ最高責任者：取締役副社長

サステナビリティ執行責任者：投資運用部長

サステナビリティ推進会議：サステナビリティに関する各種ポリシーや目標、各種施策を検討、立案

■ 各種ポリシー・マニュアル

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

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：ESGに係るトピック②

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იმボート出資**の推進
 - ✓ 第4期においても、スポンサーであるサンケイビルが本投資法人の**投資口の追加取得**を実施
 - ✓ 本投資法人の投資主との**セიმボート性**が一層高まり、本投資法人の中長期的な成長に寄与する**強固なスポンサーサポート**が期待される

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

2021年 GRESBリアルエステイト評価への参加

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

■ ロードマップ（予定）



ESGへの取り組み：Environment（環境）①

- 運用資産**12物件**のうち**5物件**（スポンサーが認証を受けた2物件を含む）で、環境・社会への配慮がなされた不動産を評価する「**DBJ Green Building 認証**」を取得

A-3 S-GATE日本橋本町
(共有持分51%)

認証先：本投資法人



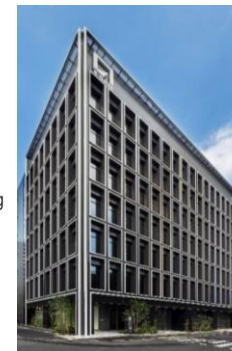
A-4 S-GATE秋葉原

認証先：本投資法人



A-10 S-GATE赤坂
(準共有持分60%)

認証先：本投資法人



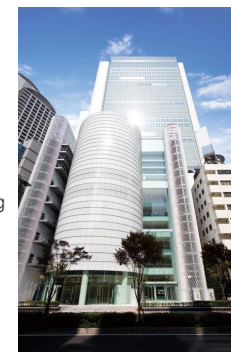
A-1 東京サンケイビル
(共有持分2%)

認証先：株式会社サンケイビル(スポンサー)



A-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%)

認証先：株式会社サンケイビル(スポンサー)



ESGへの取り組み : Environment (環境) ②

- オフィスビルの専有部・共用部の双方において、**約30%のLED化**が進捗

環境に係る主な取り組み

東京サンケイビル 省エネ、長寿命のLED照明を設置	<ul style="list-style-type: none"> ✓ LED照明及び調光制御システムを順次導入 ✓ 調光点滅区分を多くすることにより、必要な点灯エリアを絞り込むことが可能 ✓ 明るさセンサーによる照明制御を導入し、オフィスの照度設定を防災センターから自由に設定することが可能
東京サンケイビル ・ブリーゼタワー 電気自動車 (EV) 充電器の整備	<ul style="list-style-type: none"> ✓ サンケイビルの環境保護対策の一環として駐車場内に電気自動車 (EV) 充電器を設置 ✓ ブリーゼタワーには、一般的な電気自動車を30分で80%充電できる200V急速充電器を設置
東京サンケイビル コミュニティサイクルのポートを設置	<ul style="list-style-type: none"> ✓ CO2排出量削減・環境意識向上活動として千代田区が積極的に取り組んでいる事業に賛同し、社会貢献活動として、千代田区のコミュニティサイクルサービスのポートを設置
ブリーゼタワー 建物熱負荷の低減	<ul style="list-style-type: none"> ✓ ダブルスキン・Low-eガラスによる快適性向上と日射熱の低減
ブリーゼタワー 自然エネルギーの有効利用	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 昼光利用・初期照度補正による自動調光制御を採用 ✓ ブラインド自動制御システムによる間接光利用 ✓ 中間及び冬期の外気冷房システムによる省エネルギーの達成 ✓ 太陽光発電システムを採用
ブリーゼタワー 水資源の有効利用と周辺環境への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 雨水・雑排水再利用 (便所洗浄水、植栽自動灌水としての利用) ✓ 節水型器具の採用による節水効果
S-GATE 屋上緑化 (テラス設置)、 エントランスに緑	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 屋上で緑化に取り組み、テラスを設けているほか、エントランスにもグリーンを用いて、開放的な明るいアプローチに



ESGへの取り組み : Social (社会)

➤ 新型コロナウイルス感染症対応

予防

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

感染者発生時

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

➤ ステークホルダーとの関わり

従業員への施策

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

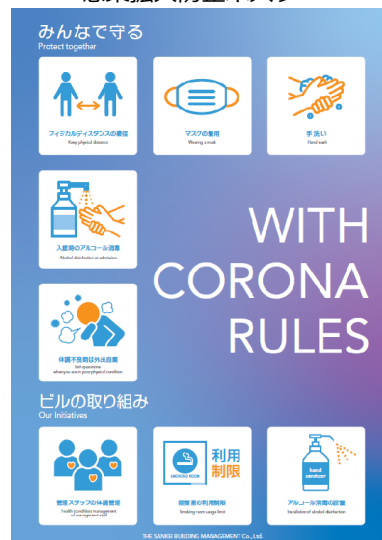
テナントへの施策

- ✓ 防災訓練の実施、防災備品の配備
- ✓ テナント満足度調査の実施

コミュニティとの繋がり

- ✓ アート作品の設置

新型コロナウイルス感染症
感染拡大防止ポスター



アート作品の設置
(東京サンケイビル)



社員ルーム



防災備品の配備



Appendix

第4期（2021年2月期）貸借対照表（詳細）

(単位：千円)

資産の部	第3期	第4期
	(2020年8月末)	(2021年2月末)
流動資産		
現金及び預金	3,876,992	4,147,117
信託現金及び信託預金	3,283,341	2,797,010
営業未収入金	87,957	54,096
前払費用	51,898	46,597
未収消費税等	-	9,321
その他	567,790	41,015
流動資産合計	7,867,979	7,095,157
固定資産		
有形固定資産		
建物	165,538	166,032
減価償却累計額	△ 8,698	△ 11,908
建物（純額）	156,839	154,123
構築物	353	353
減価償却累計額	△ 12	△ 16
構築物（純額）	340	336
土地	2,457,766	2,457,766
信託建物	13,624,054	14,296,308
減価償却累計額	△ 547,766	△ 769,403
信託建物（純額）	13,076,288	13,526,905
信託構築物	22,236	23,602
減価償却累計額	△ 813	△ 1,122
信託構築物（純額）	21,422	22,479
信託機械及び装置	2,608	2,875
減価償却累計額	△ 208	△ 348
信託機械及び装置（純額）	2,400	2,526
信託工具、器具及び備品	25,419	27,889
減価償却累計額	△ 1,901	△ 3,719
信託工具、器具及び備品（純額）	23,518	24,170
信託土地	52,510,871	56,132,321
信託建設仮勘定	330	8,103
有形固定資産合計	68,249,777	72,328,733
無形固定資産		
ソフトウェア	6,713	5,773
無形固定資産合計	6,713	5,773
投資その他の資産		
長期前払費用	60,793	43,237
繰延税金資産	14	13
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
投資その他の資産合計	70,807	53,251
固定資産合計	68,327,298	72,387,757
資産合計	76,195,278	79,482,915

負債の部	第3期	第4期
	(2020年8月末)	(2021年2月末)
流動負債		
営業未払金	205,128	170,112
1年内返済予定の長期借入金	4,800,000	9,100,000
未払金	214,600	219,582
未払費用	26,272	26,175
未払法人税等	893	879
未払消費税等	129,470	-
前受金	328,557	373,814
預り金	1,205,174	7,496
流動負債合計	6,910,097	9,898,060
固定負債		
長期借入金	28,700,000	28,700,000
預り敷金及び保証金	92,935	79,585
信託預り敷金及び保証金	3,047,718	3,247,634
固定負債合計	31,840,654	32,027,219
負債合計	38,750,751	41,925,280
純資産の部		
投資主資本		
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（△）	903,625	1,016,734
剰余金合計	903,625	1,016,734
投資主資本合計	37,444,526	37,557,635
純資産合計	37,444,526	37,557,635
負債純資産合計	76,195,278	79,482,915

第4期（2021年2月期）損益計算書（詳細）

(単位：千円)

	第3期 (2020年8月期)	第4期 (2021年2月期)
営業収益		
賃貸事業収入	1,878,684	2,015,771
その他賃貸事業収入	126,823	132,163
営業収益合計	2,005,507	2,147,934
営業費用		
賃貸事業費用	778,934	790,014
資産運用報酬	183,485	186,562
資産保管手数料	1,505	1,568
一般事務委託手数料	6,370	7,065
役員報酬	3,600	3,600
その他営業費用	35,230	40,510
営業費用合計	1,009,126	1,029,320
営業利益	996,380	1,118,614
営業外収益		
受取利息	32	21
還付加算金	323	-
その他営業外収益	-	0
営業外収益合計	356	21
営業外費用		
支払利息	58,586	61,565
融資関連費用	33,790	37,660
その他営業外費用	-	2,000
営業外費用合計	92,377	101,225
経常利益	904,359	1,017,409
税引前当期純利益	904,359	1,017,409
法人税、住民税及び事業税	898	882
法人税等調整額	2	0
法人税等合計	901	883
当期純利益	903,458	1,016,526
前期繰越利益	167	207
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	903,625	1,016,734

第4期（2021年2月期）キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	第3期 (2020年8月期)	第4期 (2021年2月期)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	904,359	1,017,409
減価償却費	220,471	228,057
受取利息	△32	△21
支払利息	58,586	61,565
営業未収入金の増減額（△は増加）	△23,792	34,103
未収消費税等の増減額（△は増加）	369,256	△9,321
前払費用の増減額（△は増加）	△10,700	5,300
営業未払金の増減額（△は減少）	58,297	△54,667
未払金の増減額（△は減少）	52,356	4,076
未払消費税等の増減額（△は減少）	129,470	△129,470
前受金の増減額（△は減少）	△12,866	45,256
預り金の増減額（△は減少）	254,170	△1,197,677
長期前払費用の増減額（△は増加）	△915	17,555
その他の資産の増減額（△は増加）	△225,717	526,775
小計	1,772,944	548,943
利息の受取額	32	21
利息の支払額	△57,188	△61,662
法人税等の支払額	△951	△896
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,714,837	486,405
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	△5,747	△493
信託有形固定資産の取得による支出	△46,376	△4,286,634
預り敷金及び保証金の受入による収入	1,400	81
預り敷金及び保証金の返還による支出	△502	△12,724
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	142,697	232,800
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△8	△33,127
投資活動によるキャッシュ・フロー	91,461	△4,100,099
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の返済による支出	△4,756,000	-
長期借入れによる収入	4,300,000	4,300,000
分配金の支払額	△1,067,674	△902,512
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,523,674	3,397,487
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	282,624	△216,205
現金及び現金同等物の期首残高	6,877,708	7,160,333
現金及び現金同等物の期末残高	7,160,333	6,944,127

主要指標 (KPI)

		第3期 (2020年8月期)	第4期 (2021年2月期)
LTV	(対 総資産額)	44.0%	47.6%
	(対 総資産額 <含み損益を考慮>)	40.0%	43.8%
NOI利回り	(対 簿価)	4.2%	4.4%
	(対 鑑定価格)	3.8%	4.0%
償却後NOI利回り	(対 簿価)	3.6%	3.8%
	(対 鑑定価格)	3.2%	3.4%
インプライド・ キャップレート	(NOI利回り)	4.7%	4.3%
	(償却後NOI利回り)	4.0%	3.7%
FFO		1,122百万円	1,243百万円
AFFO		1,068百万円	1,201百万円
1口当たりFFO		3,147円	3,485円
EPS		2,532円	2,849円

- ※ 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. 一口当たり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

		第3期 (2020年8月期)	第4期 (2021年2月期)
1口当たり分配金		2,532円	2,849円
分配金利回り		5.6%	5.2%
ROE		4.8%	5.4%
1口当たり純資産額		104,945円	105,262円
1口当たりNAV		126,023円	124,489円
投資口価格(期末)		90,800円	110,200円
NAV倍率		0.7倍	0.9倍
PBR		0.9倍	1.0倍
PER		17.9倍	19.3倍
FFO倍率		14.4倍	15.8倍
ペイアウトレシオ	(FFO)	80.4%	81.7%
	(AFFO)	84.5%	84.6%

- ※ 9. 一口当たり分配金=分配金の総額÷期末発行済投資口総数
- ※ 10. 分配金利回り=一口当たり分配金(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. 一口当たり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)÷一口当たりNAV
- ※ 14. PBR(株価純資産倍率)=投資口価格(期末)÷一口当たり純資産額
- ※ 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÷一口当たり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。)

借入先の状況 (2021年3月12日時点)

区分	借入先	借入金 残高 (百万円)	利率 (※1)	返済期限 (※2)	返済 方法	摘要
長期 借入 金	みずほ銀行	1,574	0.36969% (固定)	2022年3月12日	期限一括 弁済	無担保 無保証
	三井住友銀行	1,084				
	日本政策投資銀行	929				
	みずほ信託銀行	593				
	三井住友信託銀行	542				
	新生銀行	439				
	りそな銀行	439				
	みずほ銀行	972				
	三井住友銀行	716	0.42346% (固定)	2023年3月12日		
	日本政策投資銀行	614				
	みずほ信託銀行	392				
	三井住友信託銀行	358				
	新生銀行	324				
	りそな銀行	324				
	みずほ銀行	856	0.49096% (固定)	2024年3月12日		
	三井住友銀行	639				
	日本政策投資銀行	548				
	みずほ信託銀行	350				
	三井住友信託銀行	319				
	新生銀行	294				
りそな銀行	294					
みずほ銀行	2,250	0.27909% (変動)	2022年9月3日			
三井住友銀行	1,500					
みずほ信託銀行	620					
三井住友信託銀行	550					
新生銀行	490					
りそな銀行	490					

区分	借入先	借入金 残高 (百万円)	利率 (※1)	返済期限 (※2)	返済 方法	摘要
長期 借入 金	みずほ銀行	950	0.36200% (固定)	2023年9月3日	期限一括 弁済	無担保 無保証
	三井住友銀行	800				
	日本政策投資銀行	2,000				
	みずほ信託銀行	620				
	三井住友信託銀行	550				
	新生銀行	490				
	りそな銀行	490				
	みずほ銀行	1,167				
	三井住友銀行	832				
	日本政策投資銀行	713				
	みずほ信託銀行	456				
	三井住友信託銀行	416				
	新生銀行	358				
	りそな銀行	358				
	みずほ銀行	1,331	0.36978% (固定)	2025年3月12日		
	三井住友銀行	929				
	日本政策投資銀行	796				
	みずほ信託銀行	509				
	三井住友信託銀行	465				
	新生銀行	385				
りそな銀行	385					
みずほ銀行	4,300	0.22727% (変動)	2021年10月1日			
合計		37,800				

※1.利率は、2021年3月12日時点の適用金利を記載しています。
 ※2.返済期限が営業日でない場合は、翌営業日が返済期限となります。

第4期（2021年2月期）物件別賃貸事業収支

(単位：千円)

物件番号	A-1	A-2	A-3	A-4	A-5	A-6
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	60,396	531,280	160,529	62,652	209,800	176,523
賃料収入	49,010	418,757	153,523	59,774	183,364	145,970
共益費収入	2,438	88,165	-	-	13,232	13,790
水道光熱費収入	5,219	16,134	4,105	2,448	10,131	8,809
駐車場収入	764	7,241	2,763	378	1,932	6,476
その他賃料収入	2,963	981	137	51	1,140	1,475
賃貸事業費用	30,012	211,497	43,374	25,100	92,895	60,826
外注委託費	6,158	65,762	8,998	8,505	18,075	17,048
水道光熱費	3,023	31,174	4,818	2,489	8,323	10,108
公租公課	12,303	37,132	10,610	4,821	53,901	10,144
支払地代	683	1,135	-	-	-	-
修繕費	2,171	10,211	-	618	6,041	6,331
損害保険料	112	954	353	170	308	474
信託報酬	-	△ 328	250	250	250	250
減価償却費	3,213	63,298	18,036	7,623	5,561	15,767
その他賃貸事業費用	2,346	2,157	306	620	435	701
賃貸事業損益	30,383	319,783	117,155	37,552	116,904	115,696
NOI	33,597	383,081	135,192	45,176	122,466	131,463

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

※2 記載未満の数値については、切り捨てにより表記しています。

第4期（2021年2月期）物件別賃貸事業収支

(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※1	ホテルインター ゲート東京 京橋	ホテルインター ゲート広島	
賃貸事業収益	115,778		154,633		206,955	118,800	2,147,934
賃料収入	84,030		125,452		206,955	118,800	1,868,319
共益費収入	19,788		10,037		-	-	147,452
水道光熱費収入	9,539		12,970		-	-	93,366
駐車場収入	2,340		5,400		-	-	30,655
その他賃料収入	80	Ⓗ	773	Ⓗ	-	-	8,141
賃貸事業費用	38,337		65,709		54,436	43,574	790,014
外注委託費	9,094	開	15,349	開	1,200	1,800	183,374
水道光熱費	7,553		16,007		-	-	110,924
公租公課	7,619	示	16,047	示	25,629	15,388	214,815
支払地代	-		-		-	-	1,818
修繕費	3,627		1,654		-	19	35,844
損害保険料	257		493		543	496	4,664
信託報酬	350		350		250	250	2,371
減価償却費	9,519	30,079	15,220	6,453	26,770	25,572	227,117
その他賃貸事業費用	315		586		43	47	9,081
賃貸事業損益	77,441	167,855	88,923	58,478	152,519	75,225	1,357,920
NOI	86,960	197,935	104,144	64,931	179,289	100,798	1,585,038

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

※2 記載未満の数値については、切り捨てにより表記しています。

ポートフォリオ一覧① (2021年2月末日現在)

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 (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
						
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
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
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
鑑定評価額	2,690百万円	17,235百万円	7,470百万円	2,530百万円	6,340百万円	5,500百万円
鑑定NOI利回り (鑑定NOI÷取得価格)	2.9%	5.5%	3.8%	4.4%	3.6%	5.1%
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
稼働率	91.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
PML値	2.3%	2.8%	2.0%	2.2%	3.1%	0.3%

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

ポートフォリオ一覧② (2021年2月末日現在)

物件番号	A-7	A-8	A-9	A-10	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	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 <small>(建物区分所有権等の準 共有持分25%)</small>	大森パークビル	S-GATE赤坂 <small>(準共有持分60%)</small>	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	東京都江東区	東京都品川区	東京都大田区	東京都港区	東京都中央区	広島市中区
取得年月日	2019年3月12日	2019年9月3日	2019年9月3日	2020年10月1日	2019年3月12日	2019年9月3日
取得価格	3,782百万円	10,040百万円	5,400百万円	4,200百万円	8,961百万円	3,990百万円
鑑定評価額	3,610百万円	11,000百万円	5,490百万円	4,266百万円	8,970百万円	4,080百万円
鑑定NOI利回り (鑑定NOI÷取得価格)	4.0%	4.3%	4.1%	3.3%	3.9%	4.9%
建築時期	1991年6月	2003年7月	1993年5月	2015年7月	2018年1月	2018年10月
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
PML値	9.0%	3.2%	5.6%	4.6%	1.8%	2.1%

PML値 (平均)

1.7%

第4期末鑑定評価の概要

(単位：百万円)

物件番号	物件名	取得価格	第4期末 帳簿価額	物件取得時 ^{※1} (a)		第4期末 ^{※2} (2021年2月末) (b)		増減 (b)-(a)		含み損益
				鑑定評価額	CR ^{※3}	鑑定評価額	CR ^{※3}	鑑定評価額	CR ^{※3}	
A-1	東京サンケイビル (共有持分2%)	2,509	2,612	2,540	2.6%	2,690	2.5%	150	△0.1pt	78
A-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%)	13,100	13,130	13,905	3.9%	17,235	3.8%	3,330	△0.1pt	4,105
A-3	S-GATE日本橋本町 (共有持分51%)	6,698	6,725	6,780	3.7%	7,470	3.3%	690	△0.4pt	745
A-4	S-GATE秋葉原	2,055	2,059	2,080	3.8%	2,530	3.5%	450	△0.3pt	471
A-5	日比谷サンケイビル	5,829	6,051	5,900	3.3%	6,340	3.0%	440	△0.3pt	289
A-6	八丁堀サンケイビル	4,959	5,020	5,020	4.2%	5,500	4.1%	480	△0.1pt	480
A-7	東陽パークビル	3,782	3,881	3,790	4.2%	3,610	4.0%	-180	△0.2pt	-271
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	10,132	10,200	3.6%	11,000	3.6%	800	0.0pt	868
A-9	大森パークビル	5,400	5,477	5,600	3.9%	5,490	3.8%	-110	△0.1pt	13
A-10	S-GATE赤坂 (準共有持分60%)	4,200	4,249	4,266	3.2%	4,266	3.2%	0	0.0pt	17
オフィスビル小計 (計10物件)		58,574	59,340	60,081		66,131		6,050		6,791
B-1	ホテルインターゲート東京 京橋	8,961	9,004	9,070	3.8%	8,970	3.8%	-100	0.0pt	-34
B-2	ホテルインターゲート広島	3,990	3,974	4,080	4.6%	4,080	4.6%	0	0.0pt	106
サブアセット小計 (計2物件)		12,951	12,979	13,150		13,050		-100		71
ポートフォリオ合計 (計12物件)		71,525	72,320	73,231		79,181		5,950		6,861

※1. A-1、A-3～A-7、B-1については2018年10月31日、A-8、A-9、B-2については2019年7月1日を価格時点とする鑑定評価額、A-2については2018年10月31日及び2019年7月1日を価格時点とする鑑定評価額の合計、A-10については2020年8月1日を価格時点とする鑑定評価額です。

※2. 2021年2月末日を価格時点とする鑑定評価額です。

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

第4期末ポートフォリオ

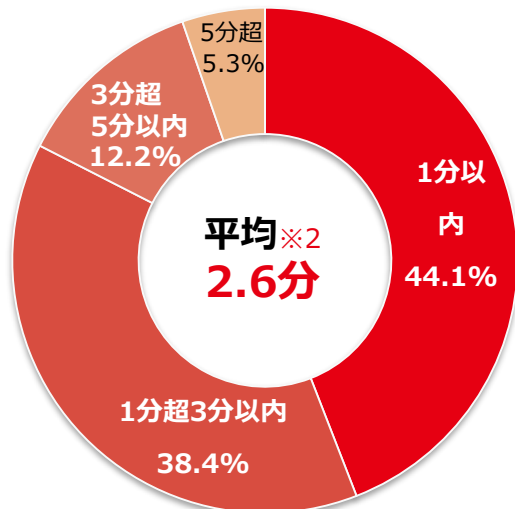
本投資法人の良質ポートフォリオは、強力なスポンサーサポートによる

スポンサーサポート率 100%

近

最寄駅徒歩分数別割合※1

- 1分以内 44%
- 3分以内 83%
- 5分以内 95%

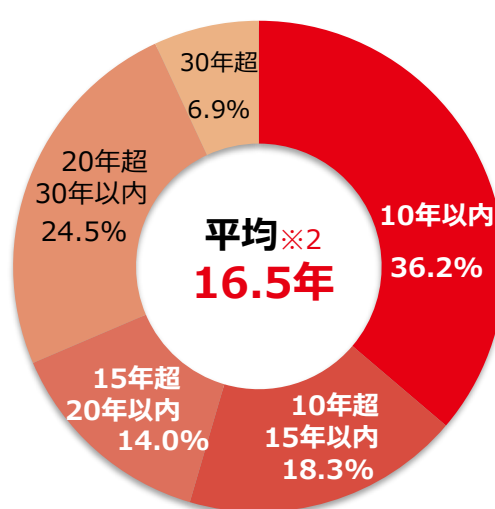


全物件

新

築年数別割合※1

- 10年以内 36%
- 20年以内 69%
- 30年以内 93%

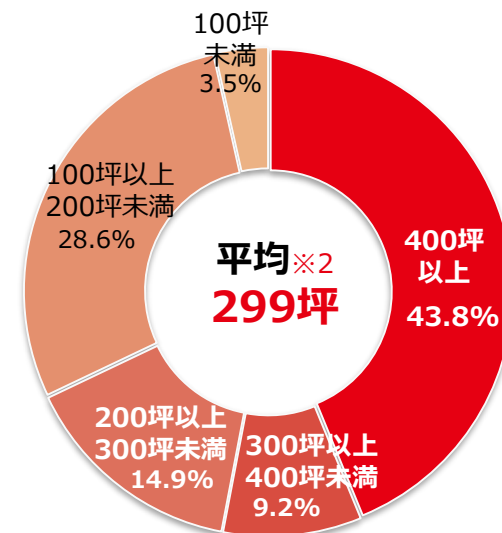


全物件

大

基準階面積別割合※1

- 大規模ビル 68%
- 大型ビル 96% ※3



オフィスビルのみ

※1 2021年2月末日現在として、各保有物件の取得価格に基づいて計算しています。

※2 各保有物件の取得価格に基づく加重平均を記載しています。(記載未満は四捨五入)

※3 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。

第4期末ポートフォリオ・マトリクス ①

<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 (東京都除く)	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 (百万円)	物件名 築年数, 駅徒歩分 取得価格 (百万円)		物件名 築年数, 駅徒歩分 取得価格 (百万円)	物件名 築年数, 駅徒歩分 取得価格 (百万円)	
3.0%未満		東京サンケイビル 築20年, 徒歩1分 2,509					2,509 (3.5%)
3.5%未満		S-GATE 赤坂 築5年, 徒歩1分 4,200					4,200 (5.9%)
4.0%未満		日比谷サンケイビル 築28年, 徒歩1分 5,829					21,488 (30.0%)
		S-GATE日本橋本町 築2年, 徒歩4分 6,698					
		ホテルインターゲート東京 京橋 築3年, 徒歩1分 8,961					
4.5%未満		S-GATE秋葉原 築3年, 徒歩5分 2,055	品川シーサイドTSタワー 築17年, 徒歩1分 10,040				21,277 (29.7%)
			大森パークビル 築27年, 徒歩3分 5,400				
			東陽パークビル 築29年, 徒歩9分 3,782				
5.0%未満					ホテルインターゲート広島 築2年, 徒歩3分 3,990	3,990 (5.6%)	
5.0%以上		八丁堀サンケイビル 築55年, 徒歩3分 4,959			ブリーゼタワー 築12年, 徒歩3分 13,100		18,059 (25.2%)
	取得価格合計 (全体比率)	35,211 (49.2%)	19,222 (26.9%)	-	13,100 (18.3%)	3,990 (5.6%)	71,525 (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

第4期末ポートフォリオ・マトリクス ②

<基準階面積×エリア>

エリア

(単位：百万円)

基準階 (坪)	都心3区 (千代田、中央、港区)		東京23区 (都心3区以外)		東京圏 (東京都除く)	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 (百万円)	物件名 築年数, 駅徒歩分	取得価格 (百万円)		物件名 築年数, 駅徒歩分	取得価格 (百万円)	物件名 築年数, 駅徒歩分	取得価格 (百万円)	
400坪以上	東京サンケイビル 築20年, 徒歩1分	2,509	品川シーサイドTSタワー 築17年, 徒歩1分	10,040		ブリーゼタワー 築12年, 徒歩3分	13,100			25,649 (35.9%)
400坪未満 300坪以上			大森パークビル 築27年, 徒歩3分	5,400						5,400 (7.6%)
300坪未満 200坪以上	八丁堀サンケイビル 築55年, 徒歩3分	4,959	東陽パークビル 築29年, 徒歩9分	3,782				ホテルインターゲート広島 築2年, 徒歩3分	3,990	12,731 (17.8%)
200坪未満 100坪以上	S-GATE日本橋本町 築2年, 徒歩4分	6,698								25,688 (35.9%)
	日比谷サンケイビル 築28年, 徒歩1分	5,829								
	S-GATE 赤坂 築5年, 徒歩1分	4,200								
	ホテルインターゲート東京 京橋 築3年, 徒歩1分	8,961								
100坪未満	S-GATE秋葉原 築3年, 徒歩5分	2,055								2,055 (2.9%)
取得価格合計 (全体比率)	40,611 (56.8%)		13,822 (19.3%)		-	13,100 (18.3%)		3,990 (5.6%)		71,525 (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

賃貸面積 上位エンドテナント (2021年2月末日現在)

エンドテナント名	業種	総賃貸面積 (㎡)	面積比率	物件名称
株式会社グランビスタ ホテル&リゾート	ホテル	15,166.7	23.36%	ホテルインターゲート東京 京橋 ホテルインターゲート広島
ソニー株式会社	メーカー	非開示	非開示	品川シーサイドT Sタワー
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 (製薬)	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	3.92%	S-GATE日本橋本町
株式会社日立リアルエステートパートナーズ	不動産	2,423.0	3.73%	東陽パークビル
株式会社博報堂DYホールディングス	サービス (広告)	1,888.3	2.91%	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	2.33%	大森パークビル
横河ソリューションサービス株式会社	サービス (機器メンテナンス)	非開示	非開示	ブリーゼタワー
株式会社セガグループ	メーカー (ゲーム)	1,131.0	1.74%	大森パークビル

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

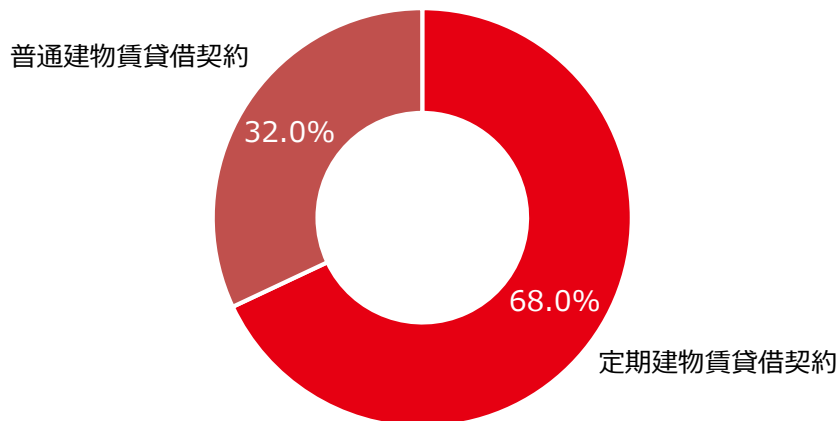
※ 「面積比率」は総賃貸面積がポートフォリオ全体の総賃貸面積に占める割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

※ 「総賃貸面積」及び「面積比率」に関し、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。

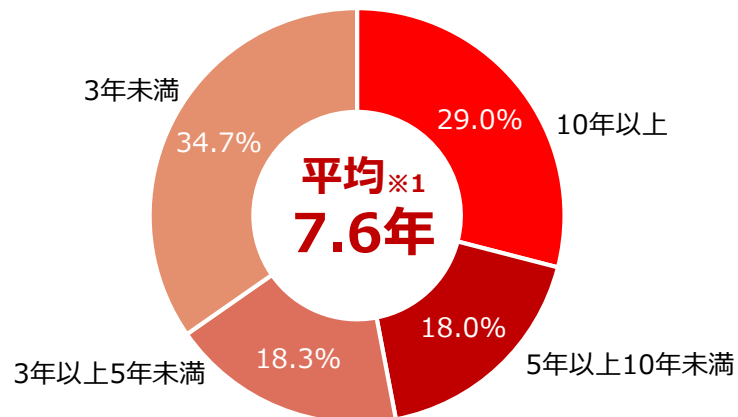
※ 「非開示」については、テナント若しくは関係者等から開示の承諾が得られていない情報、又は秘匿情報の算出を可能とする情報が含まれているため、やむを得ない事由により開示していません。

賃貸借契約の状況 (2021年2月末日現在、持分考慮後の賃貸面積ベース)

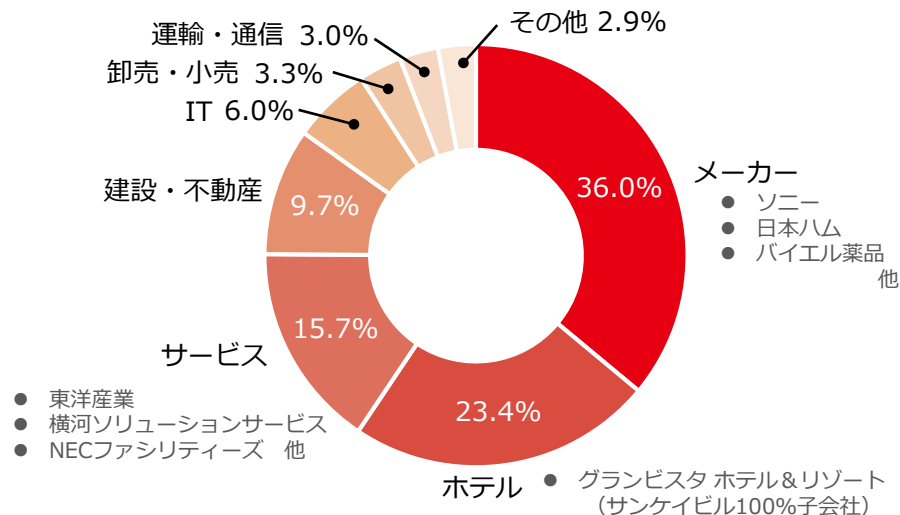
➤ 契約形態別テナント割合



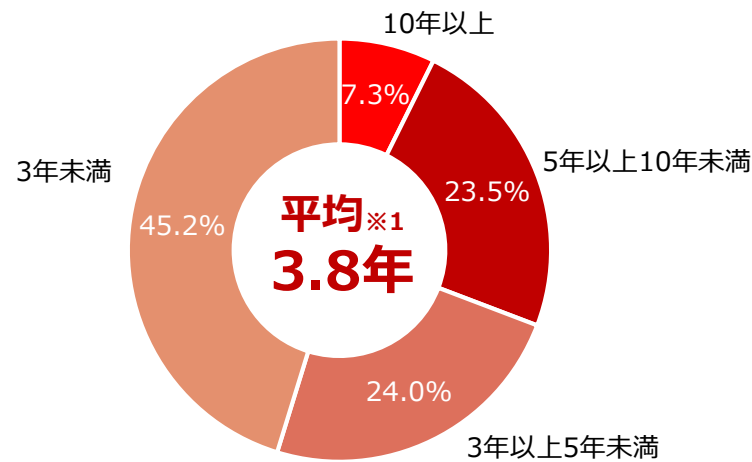
➤ 賃貸借期間別テナント割合 (ホテル含む)



➤ 業種別テナント割合



➤ 賃貸借期間別テナント割合 (ホテル除く)

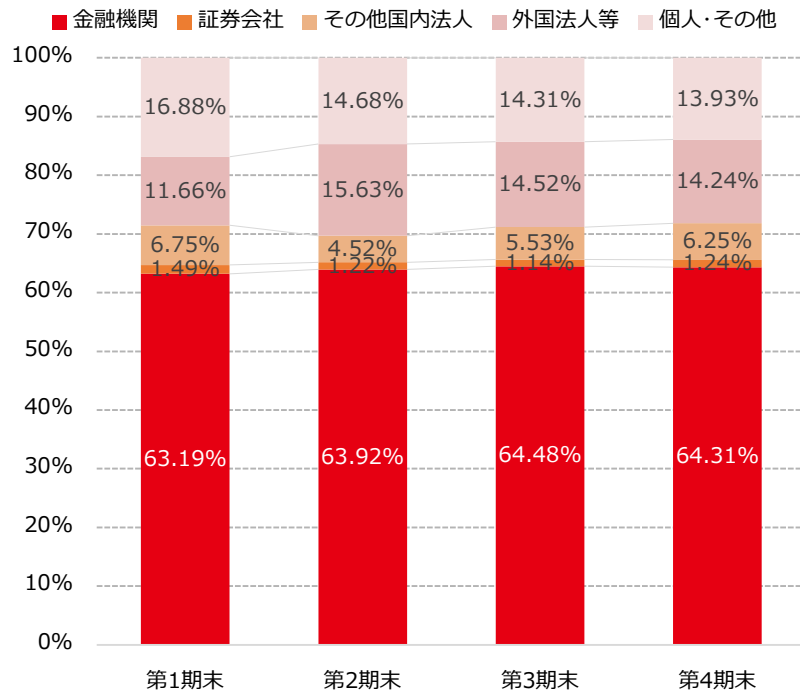


※1.各テナントの賃貸面積に基づく加重平均を記載しています。

※2.上記各割合の算出に関し、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。

投資主の状況 (2021年2月末日時点)

所有者別投資口数の割合



所有者別投資主数

	第1期末	第2期末	第3期末	第4期末
金融機関	37	55	54	49
証券会社	17	19	23	22
その他国内法人	116	127	131	135
外国法人等	57	62	59	70
個人・その他	6,399	7,585	7,458	7,406
計	6,626	7,848	7,725	7,682

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)	72,506	20.32%
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	67,338	18.87%
野村信託銀行株式会社 (投信口)	25,131	7.04%
株式会社サンケイビル	17,479	4.89%
株式会社日本カストディ銀行 (証券投資信託口)	16,263	4.55%
BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES LUXEMBOURG/JASDEC/SECURITIES-AIFM	12,683	3.55%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	6,505	1.82%
株式会社あおぞら銀行	6,102	1.71%
SCBHK AC LIECHTENSTEINISCHE LANDESBANK AG	5,727	1.60%
株式会社横浜銀行	5,353	1.50%
合計	235,087	65.88%

※ 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。

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

