

2024年8月期(第11期) 決算説明会資料

2024年10月17日



SANKEI

11<sup>th</sup>

REAL

ESTATE

# ディスクレマー

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、本資料は、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・運用ハイライト	P.4
2. 外部成長	P.9
3. 内部成長	P.11
4. 財務運営	P.18
5. ESGへの取組み	P.21
6. 今後の成長戦略及び業績予想	P.23
7. Appendix	P.29

MEMO

# 1. 決算・運用ハイライト

---

# 運用ハイライト

## 外部成長

- 3月に札幌市中央区の築浅ホテル「**ベッセルホテルカンパーナすすきの**」(共有持分40%)を取得したほか、4月には東京都中央区のミッドサイズ・ハイスパック・オフィスビル「**S-GATE日本橋本町**」(共有持分49%)の追加取得を行い、本物件の保有比率は100%へ
- 当期末の資産規模964億円(17物件)のうち、オフィスビルは60.6%、中核的アセット群は39.4%と、投資方針に準拠し**用途分散の効いたポートフォリオ**を構築

## 内部成長

- ポートフォリオの**期末稼働率は96.6%**と、上昇を伴って安定推移
- 「**S-GATE秋葉原**」はダウンタイムを最小限に抑え、再び**満室稼働**へ(11月以降)
- 「**東陽パークビル**」も丹念なリーシング活動により、稼働率は**92.3%**へ上昇(9月以降)
- **固定賃料と変動賃料を併用しているホテル3物件**は、継続的なインバウンド需要の取込み等により、**業績予想比上振れ**

## 財務運営

- 7月に日本格付研究所(JCR)より、長期発行体格付を取得 ⇒ 「**A+(安定的)**」
- 9月実施のリファイナンスにおいて、足元の金利環境に鑑み、**5年固定**を選択。長期固定化の推進により、**固定金利比率は88.2%**と高水準を保つ
- 総資産LTVは**47.9%**と、巡航水準内でのコントロールを継続

## サステナビリティ・その他

- 「**S-GATE赤坂**」にてDBJ Green Building認証を再取得(4月) ⇒ 評価ランク「**2023★★★★**」
- 6月に**FIT非化石証書**を購入し、対象保有4物件のGHG(温室効果ガス)排出量の削減を図る
- 10月公表の2024年度GRESBリアルエステイト評価において、「**2スター**」及び「**Green Star**」を取得

※ 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。

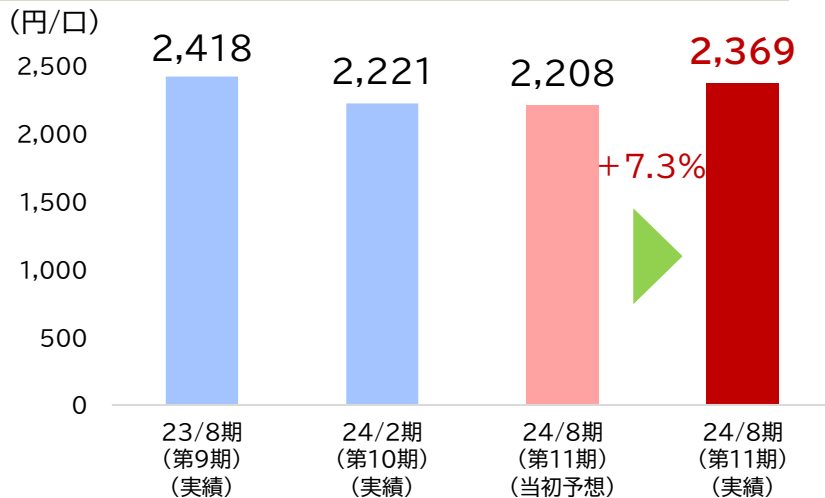
# 決算ハイライト ①概要

■ 当期決算は、前期に取得したホテル3物件の営業収益が想定を上回り、予想比増収増益

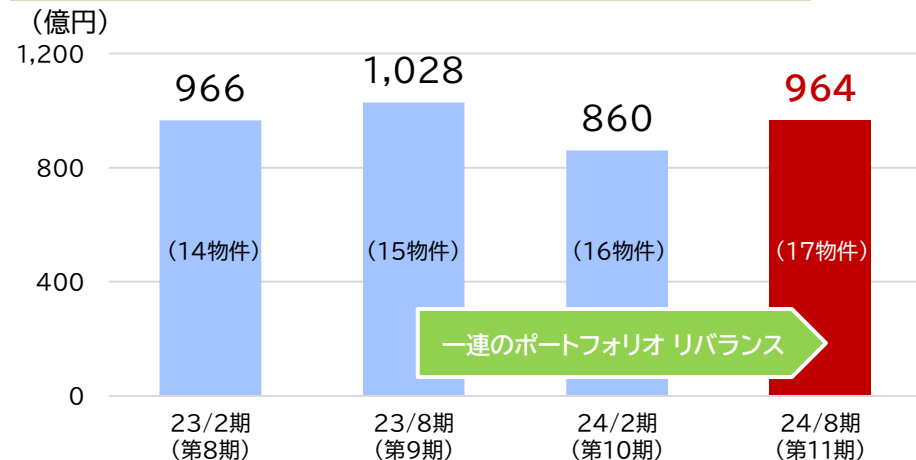
## 2024年8月期(第11期)決算概要

	実績	予想比	前期比
営業収益	2,461百万円	+57百万円(+2.4%)	△5,317百万円(△68.4%)
営業利益	1,299百万円	+65百万円(+5.3%)	+70百万円(+5.7%)
当期純利益	1,106百万円	+75百万円(+7.3%)	+69百万円(+6.7%)
一口当たり分配金	2,369円	+161円(+7.3%)	+148円(+6.7%)

## 一口当たり分配金の推移



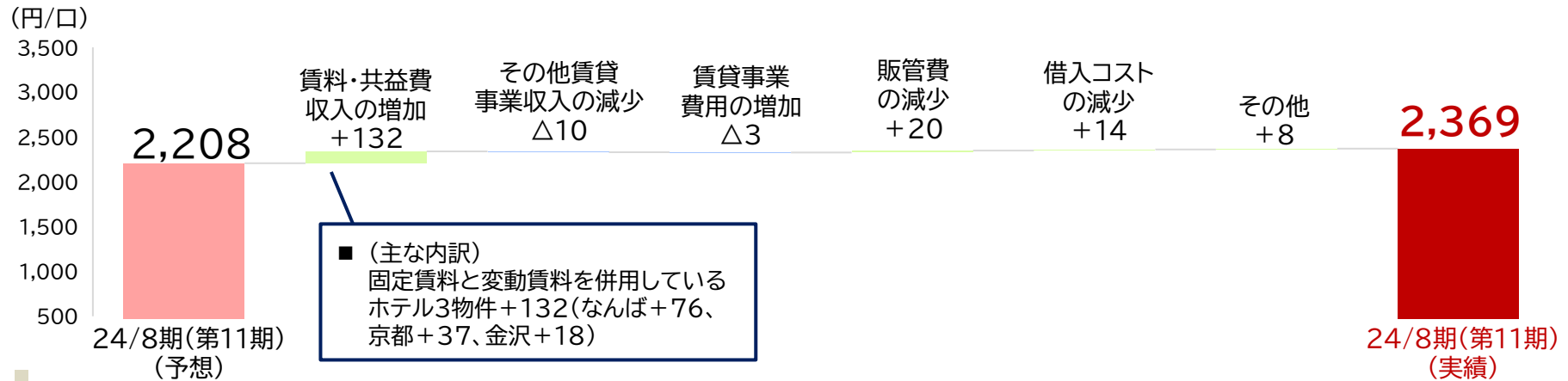
## 期末資産規模の推移



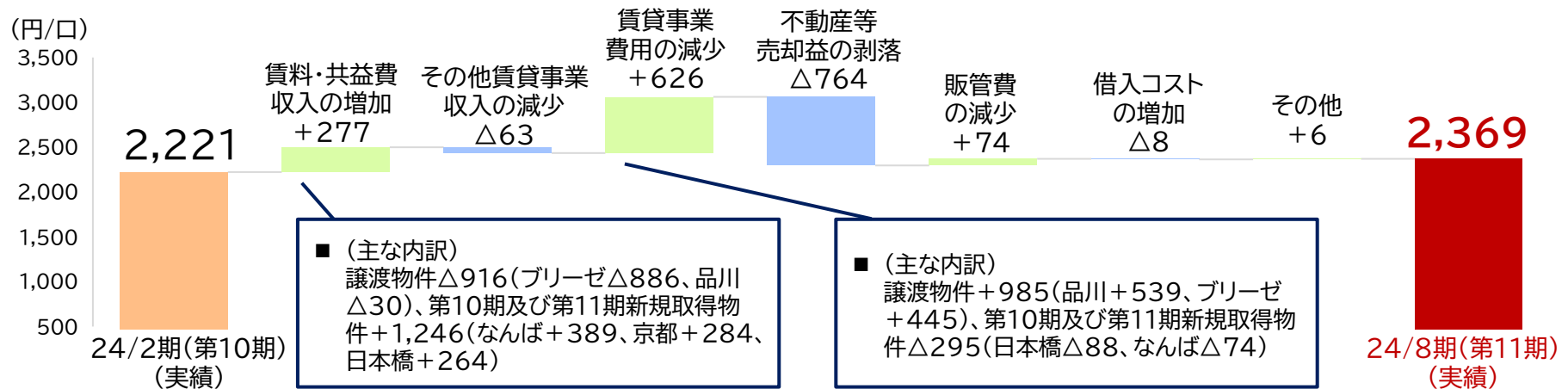
# 決算ハイライト ②DPUサマリー

■ 当期DPUは、一連のポートフォリオ リバランスが効果を発揮し、予想比・前期比ともに増加

## DPUサマリー(予想比)



## DPUサマリー(前期比)





# 決算ハイライト ③損益比較

(百万円)	24/2期 (第10期)実績(A)	24/8期 (第11期)予想(B)	24/8期 (第11期)実績(C)	予想比 (C-B)	前期比 (C-A)
営業収益	7,778	2,404	2,461	+57	△5,317
賃貸事業収益合計	2,361	2,404	2,461	+57	+100
賃料・共益費収入	2,214	2,281	2,343	+61	+129
駐車場収入	31	26	26	+0	△4
水道光熱費収入	98	86	82	△4	△15
その他収入	17	9	8	△1	△8
不動産等売却益	5,417	-	-	±0	△5,417
営業費用	6,548	1,169	1,161	△8	△5,387
賃貸事業費用合計	1,141	847	848	+1	△292
外注委託費	239	121	113	△8	△126
水道光熱費	154	107	98	△8	△56
修繕費	76	37	45	+8	△31
公租公課	322	248	248	+0	△73
減価償却費	315	307	317	+9	+1
その他費用	31	24	24	+0	△7
不動産等売却損	5,060	-	-	±0	△5,060
賃貸事業損益	1,220	1,557	1,612	+55	+392
その他営業費用合計	347	322	312	△9	△34
資産運用報酬	244	247	249	+2	+4
その他費用	102	75	63	△11	△39
営業利益	1,229	1,234	1,299	+65	+70
営業外収益	1	-	2	+2	+0
営業外費用	193	202	194	△7	+1
経常利益	1,038	1,032	1,107	+75	+69
当期純利益	1,037	1,031	1,106	+75	+69
一口当たり分配金	2,221円	2,208円	2,369円	+161円	+148円
賃貸NOI	1,535	1,864	1,930	+65	+394

## 主な差異要因(予想比)(C-B)

### 【賃貸事業収益】

- <賃料・共益費収入>  
なんば+35、京都+17、金沢+8
- <水道光熱費収入>大森△3

### 【賃貸事業費用】

- <外注委託費>東陽△6、秋葉原△3
- <水道光熱費>大森△2、赤坂△2
- <修繕費>日本橋+9、なんば+2、八丁堀△1
- <減価償却費>すすきの+10

## 主な差異要因(前期比)(C-A)

### 【賃貸事業収益】

- <賃料・共益費収入>  
第10期及び第11期新規取得物件+582  
(なんば+182、京都+132、日本橋+123)、  
譲渡物件△428(ブリーゼ△414、品川△14)
- <水道光熱費収入>  
譲渡物件△19(ブリーゼ△16、品川△3)、  
日本橋+5、大森△3、宮崎台△2、八丁堀+2
- <その他収入>  
秋葉原△7

### 【賃貸事業費用】

- <外注委託費>  
譲渡物件△139(品川△84、ブリーゼ△54)
- <水道光熱費>  
譲渡物件△60(ブリーゼ△32、品川△27)、  
日本橋+5、宮崎台△3、八丁堀+1
- <修繕費>  
譲渡物件△49(品川△31、ブリーゼ△17)、  
日本橋+10、なんば+5、日比谷+3、宮崎台△3
- <減価償却費>  
譲渡物件△103(品川△52、ブリーゼ△51)、  
第10期及び第11期新規取得物件+101  
(なんば+27、金沢+21、京都+19)

## 2. 外部成長

---

# 新規取得物件の概要

A-3

S-GATE日本橋本町  
(共有持分49%) ⇒ **保有比率100%**へ

AM会社独自ルート

オフィスビル



2024年4月 取得  
近・新・中(又はハイスパック)を意識



## 期末稼働率の推移



取得日	2024年4月1日
取得価格	7,450百万円
鑑定評価額	7,742百万円

鑑定NOI利回り	3.5%
所在地	東京都中央区
建築時期	2018年10月

B-7

ベッセルホテルカンパーナすすきの  
(共有持分40%)

スポンサーサポート

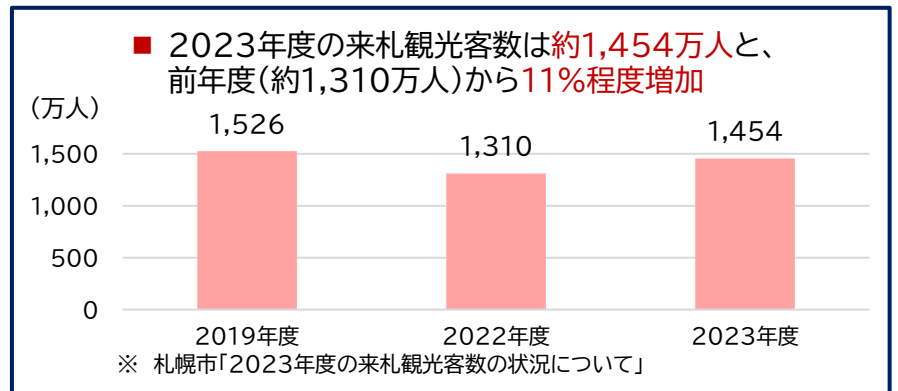
中核的アセット群



2024年3月 取得  
ポートフォリオ収益の安定弁を期待



## 来札観光客数の推移



取得日	2024年3月1日
取得価格	2,920百万円
鑑定評価額	2,930百万円

鑑定NOI利回り	4.2%
所在地	札幌市中央区
建築時期	2019年3月

※ 鑑定評価額の価格時点は、2024年8月31日です。なお、「S-GATE日本橋本町」の鑑定評価額は、追加取得した共有持分49%のみについて記載しています。

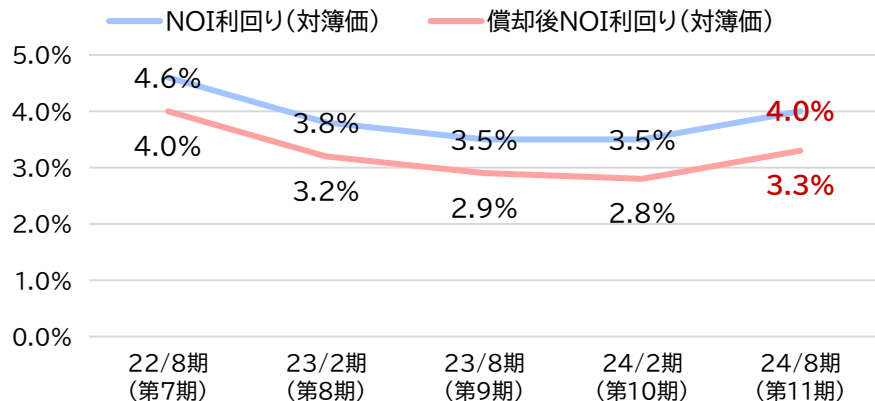
# 3. 内部成長

---

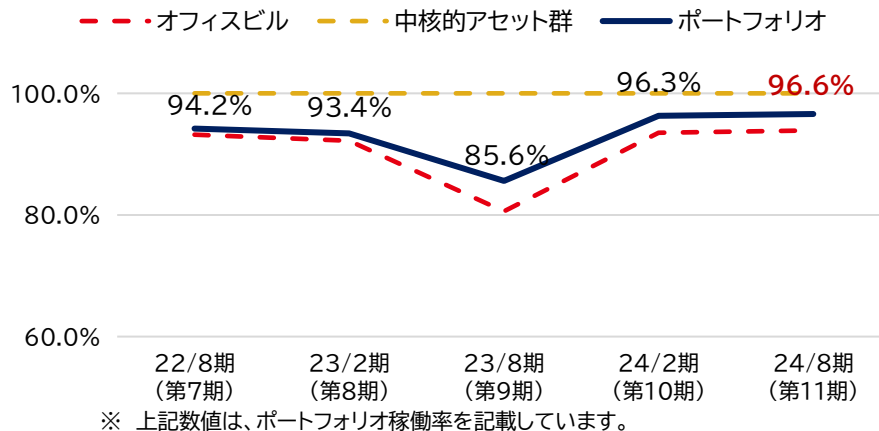
# 内部成長 ①ポートフォリオ

■ ポートフォリオ利回りは大幅に回復。稼働率は上昇を伴って安定推移、更なる上昇を目指す

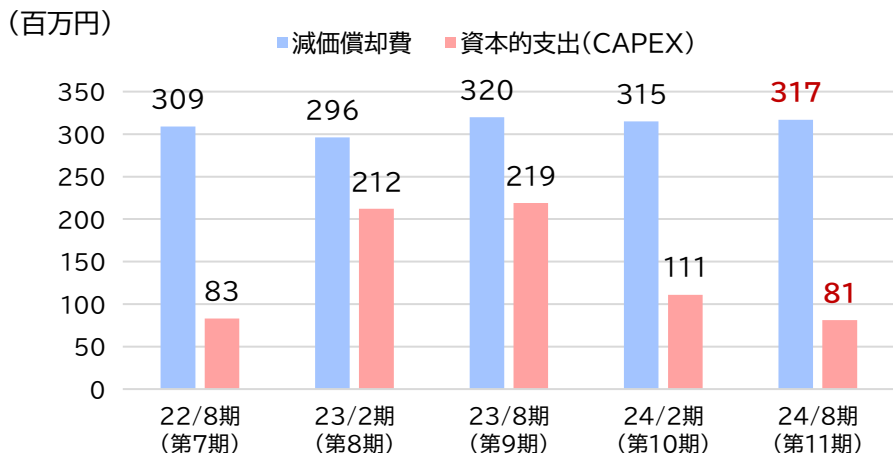
## ポートフォリオ利回りの推移



## 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

**2025年2月期(第12期)**

- 期末時点 96.4%
- 期中平均 97.2%

**2025年8月期(第13期)**

- 期末時点 96.7%
- 期中平均 96.5%

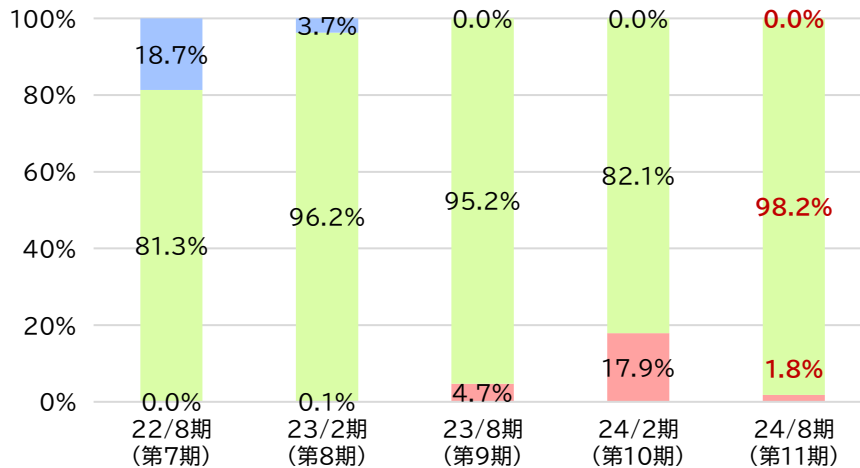
## 内部成長 ②オフィスビル

■ 増額余地のあるテナントには契約更新時に、**確り増額改定**。オフィスビルKPIは、**改善傾向**

### 賃料改定実績の推移

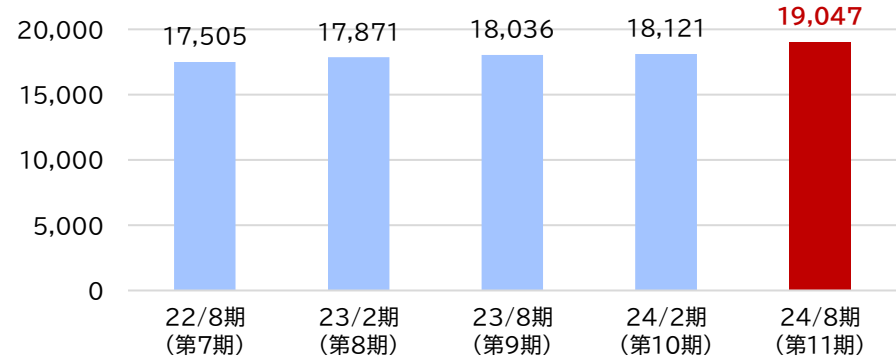
賃料改定実績割合(賃貸面積ベース)

■ 増額 ■ 維持 ■ 減額



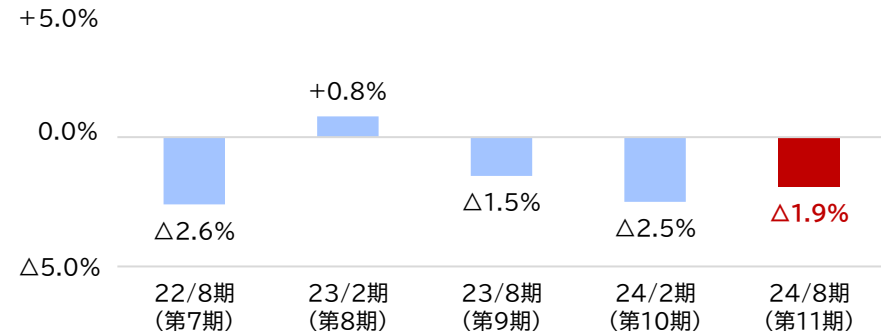
### 平均賃料単価の推移

(円/坪)



※ 売却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。

### 賃料ギャップの推移



	22/8期 (第7期)	23/2期 (第8期)	23/8期 (第9期)	24/2期 (第10期)	24/8期 (第11期)
対象テナント数	17件	24件	30件	14件	13件
増額件数	12件	1件	12件	4件	1件
維持件数	0件	18件	16件	10件	12件
減額件数	5件	5件	2件	0件	0件
対象賃貸面積 (坪)	705	2,600	10,885	1,333	8,974
賃料増額率	0.0%	6.1%	4.3%	38.5%	8.0%

## 内部成長 ② オフィスビル

### ■ オフィスビル3物件において、一定の成果を得る(稼働率上昇・賃料増額改定)

#### 主な内部成長実績

A-7

#### 東陽パークビル

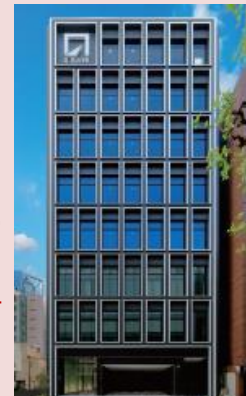
- 競合物件の保有空室が長期化する中、引合いに柔軟に対応し、1フロア成約
- 稼働率は**92.3%**まで回復(9月以降)



A-4

#### S-GATE秋葉原

- ダウンタイムを最小限に抑えつつ、**マーケット水準を上回る賃料**で新規テナント成約
- 今次成約で再び**満室稼働**へ(11月以降)
- 既存テナントとの賃料改定は、今後も「S-GATEシリーズ」のブランドバリュー維持を念頭に置きつつ交渉



A-11

#### 宮崎台ガーデンオフィス

- 増額改定余地のあるテナントに対しては、積極的に交渉、**増額改定**に成功
- 稼働率は**満室稼働**を堅持



#### 保有物件の改修事例

A-11

#### 宮崎台ガーデンオフィス

- 24年2期(第10期)以降、順次**各階トイレのリニューアル工事**を実施中(毎年実施のテナントアンケート/顧客満足度調査において、特に要望が多かった項目への対応)
- テナントとの緻密なリレーションを重ね「顧客の声」を拾いながら、**適時適切に改修・改善**を実施し、**満室稼働**を堅持

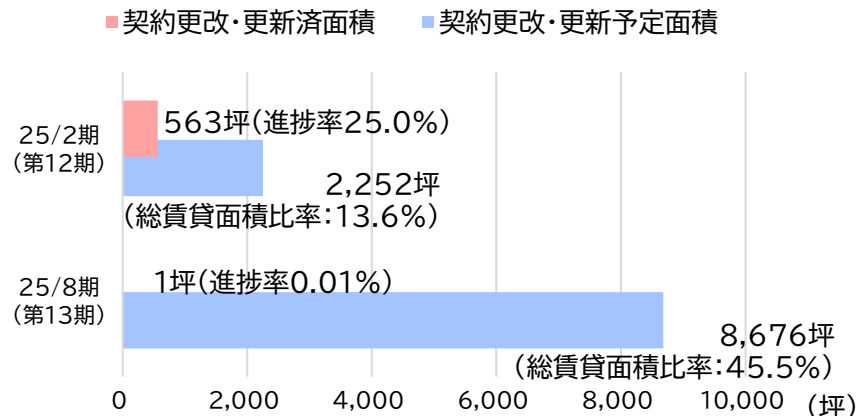
【Before】



【After】



#### 契約更改・更新の予定及び進捗状況



# 内部成長 ③ホテル

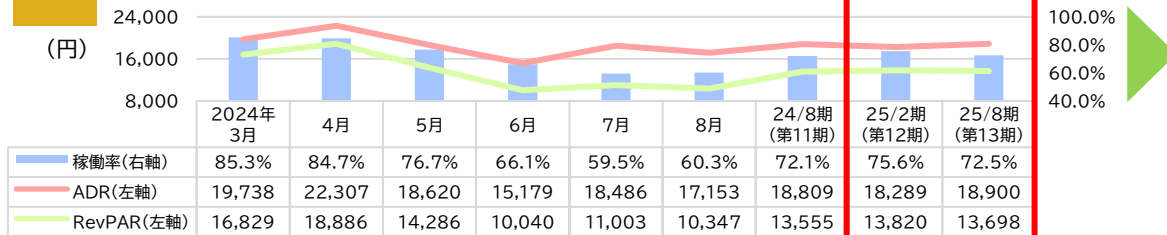
## ■ 内部成長ドライバーを担うホテル3物件の運営は順調。更なる成長を期待

### 固定賃料と変動賃料を併用しているホテル3物件の運用状況

### 各物件の戦略的な運営施策

#### B-4 ホテルインターゲート京都 四条新町

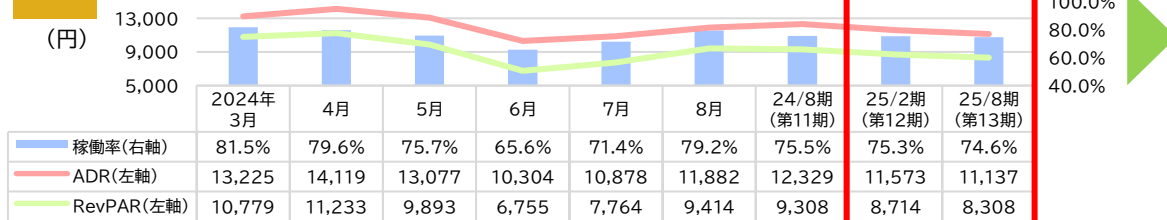
業績予想上の想定



- 宿泊客向けイベントなど、独自のおもてなしでADRの向上を目指す
- 欧米豪を中心とした国内外旅行者を取込むべく、シングルルームをダブルルームに改装
- 神戸須磨シーワールド(グループ施設)入館券付きプランを新設、シナジー効果を創出



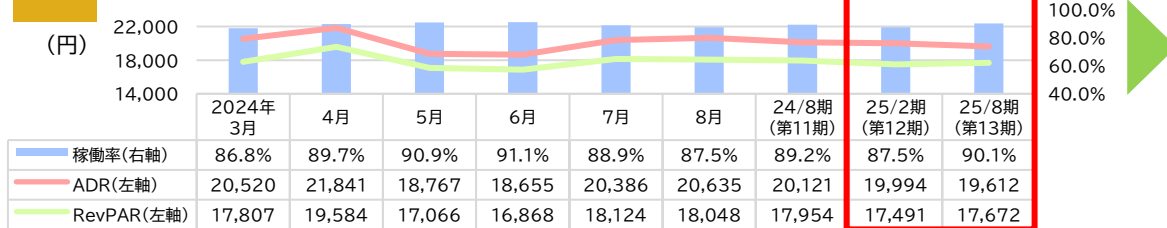
#### B-5 ホテルインターゲート金沢



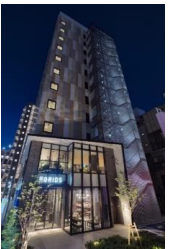
- 宿泊客向けイベントなど、独自のおもてなしでADRの向上を目指す
- 金沢市内の主要な観光地に近接、国内を中心とした旅行者の取込を継続



#### B-6 グリッツプレミアムホテル大阪なんば



- なんば中心エリアに至近の好立地を活かし、好調なインバウンド客の取込を継続
- 稼働状況を見ながら、細かなルームコントロールでRevPARを最大化
- OTA各社のプロモーションに参画し、露出UPと上位掲載による集客を図る

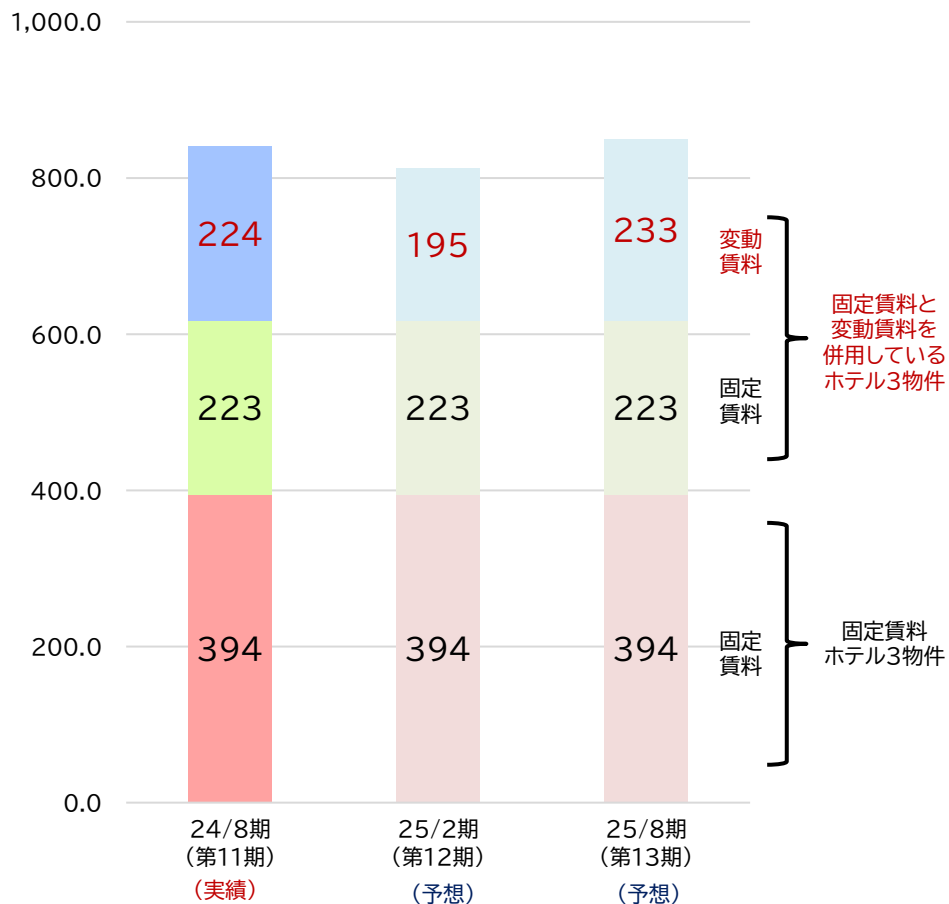


※ 業績予想上の想定値は、本資産運用会社が独自に想定する数値です。



## 保有6ホテルの契約形態別賃料収入の実績と予想

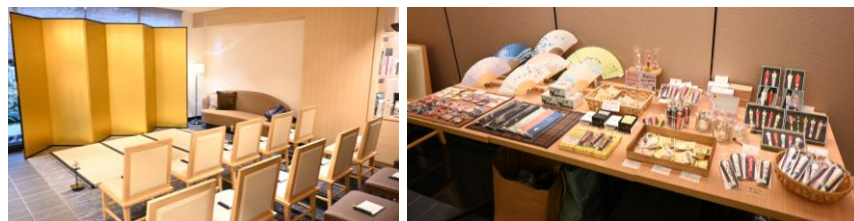
(百万円)



## ホテル運営におけるお客様満足度向上への取組み

### B-4 ホテルインターゲート京都 四条新町

#### 「舞妓はんと和蠟燭(ろうそく)の灯り～京の伝統文化に触れる～」



- 毎月第3水曜の午後7時から1時間、本イベントを開催(有料)
- 舞妓さんを招き、20人ほどの参加者が舞の鑑賞、お座敷遊びの体験、質問コーナー、個別の記念撮影を楽しむ
- 司会者は日本語と英語で、舞妓さんの日常、京友禅の振袖や西陣織の帯など舞妓さんを彩る京都の伝統産品などについて、わかりやすく説明

MEMO

# 4. 財務運営

---

# 財務運営 ①

## ■ 一連の取組みが格付機関に評価され、長期発行体格付「A+(安定的)」を取得

### 財務ハイライト(2024年9月12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)
502億円	78.1%	47.9%	A+ (安定的)

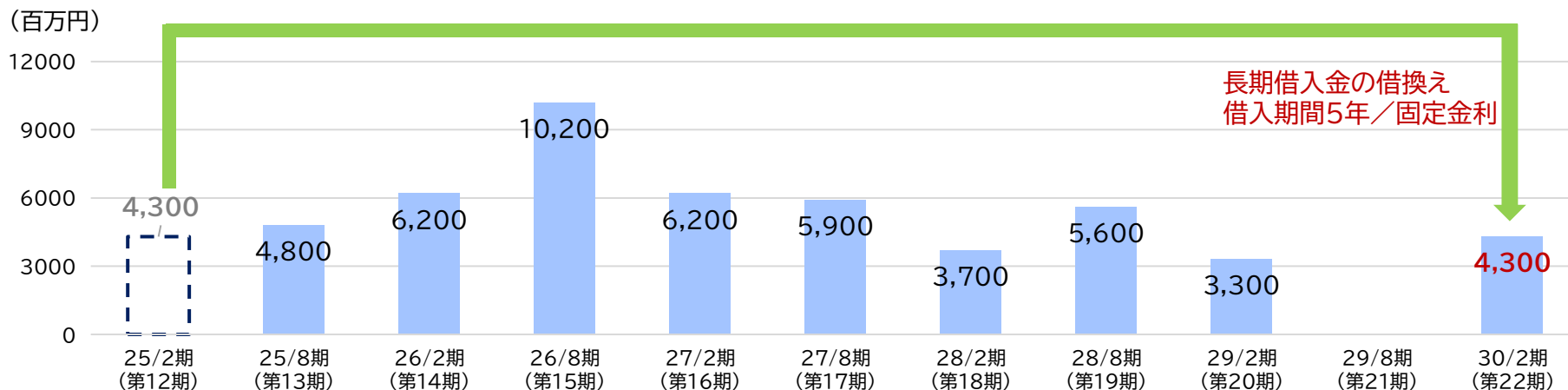
平均調達金利	固定金利比率	平均残存期間
0.66%	88.2%	2.3年

※ LTVは、2024年8月期(第11期)末時点における総資産LTVです。

### 長期発行体格付の評価ポイント(抜粋・要約)

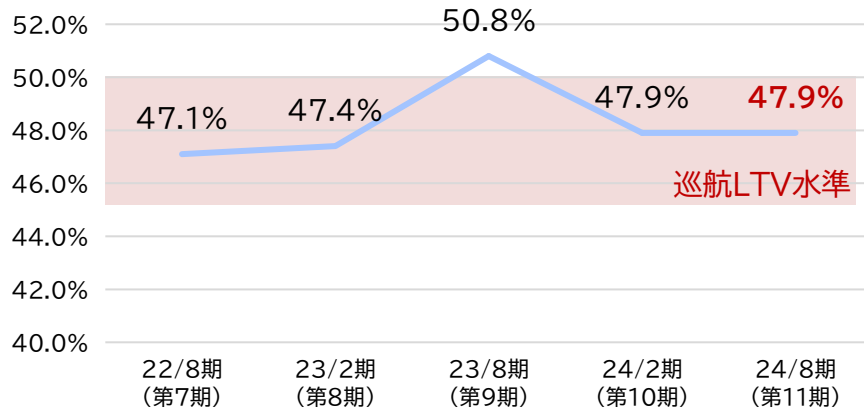
- 格付機関 : 株式会社日本格付研究所
- 格付付与日: 2024年7月23日
- 格付事由
  - ポートフォリオリバランスの実施により、20/2期以降80%以上を占めていたオフィスビルの投資割合は60%程度まで緩和し、用途分散が進展
  - スポンサーグループでは、複数のブランディング戦略も取り入れ幅広い分野で不動産投資・開発を進めており、これらをパイプラインとした資産循環型ビジネスモデルや同グループのプラットフォームの活用が本投資法人の強み
  - 今後、一段の外部成長や継続的なリバランスを通じたポートフォリオ・クオリティの更なる向上に向けた取組みに注目

### 有利子負債の返済期限の状況(2024年9月12日時点)

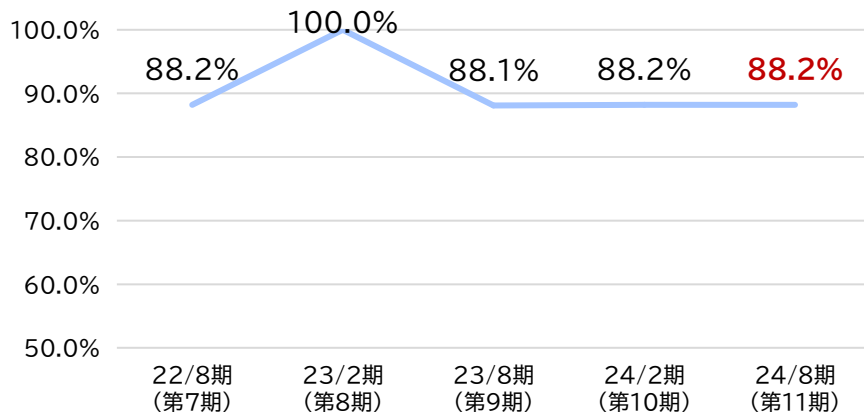


## 財務運営 ②

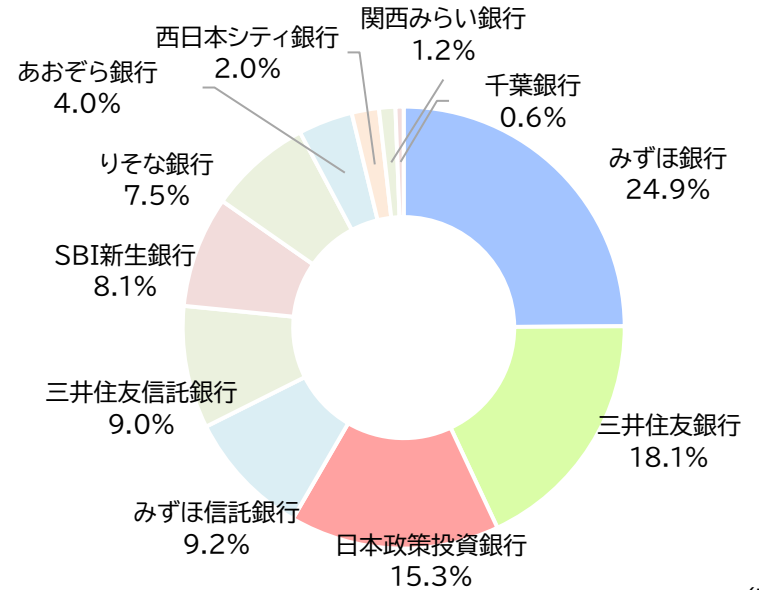
### LTVの推移



### 固定金利比率の推移



### レンダーフォーメーション(2024年9月12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	7,700	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	50,200

# 5. ESGへの取組み

---

# ESGへの取組み

## ■ FIT非化石証書の購入

- 仲介事業者を通じ、再エネ価値取引市場における2023年第4回オークションに参加し、2023年度FIT非化石証書(約275万kWh)を購入(6月)
- 本購入によるGHG(温室効果ガス)排出量の削減効果は約1,200トン ⇒ 対象保有4物件に係る2023年度のGHG(温室効果ガス)排出量(Scope2)の100%を削減  
<対象物件>

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

## ■ 環境認証を再取得

- 「S-GATE赤坂」にてDBJ Green building認証を再取得(4月)
- 評価ランクは、前回の「2020★★★★」から、「2023★★★★★」へ上昇



DBJ Green Building  
2023

## ■ GRESBリアルエステイト評価

- 2024年に実施されたGRESBリアルエステイト評価において、「2スター」及び「Green Star」を取得(10月)



## ■ 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」基準の電力を導入(今次導入予定物件は、8月～9月にかけて契約締結済)
- 現状に比し、電気料金の削減効果を期待し得る物件を中心に選定し、電力需給契約更新時に導入

<導入スケジュール(予定)>

S-GATE赤坂・東陽パークビル	2024/11/16～
S-GATE秋葉原	2024/11/23～
日比谷サンケイビル	2024/12/1～
八丁堀サンケイビル	2024/12/3～

## 6. 今後の成長戦略及び業績予想

---



# 今後の成長戦略

## 外部環境の認識

### 売買マーケット

- 一部の海外投資家は慎重姿勢だが、国内デベロッパー及び国内投資家を中心に底堅い印象
- アセットタイプにもよるが、取引利回りは横ばいから低下基調にあるものと認識

### 賃貸マーケット

- 【オフィス】
  - 都心部は空室率の低下や募集賃料の上昇がみられるものの、立地やグレードによってはリーシングが進まず、二極化の傾向が続く
- 【ホテル】
  - 為替の円安トレンドや訪日外国人旅行者の着実な増加等により、ADR・稼働率ともに好調な環境だが、今後は緩やかな上昇になると想定
- 【物流】
  - 新規供給のピークアウトにより、空室率の上昇懸念は限定的

### 金融環境

- 日銀の金融政策正常化により、長短金利は上昇傾向にあるものの、現状の金利水準は想定範囲内
- 更なる追加利上げを見込むが、国内外の物価及び雇用情勢・地政学リスク・グローバルイベント等を引き続き注視

### 外部成長戦略

- ポートフォリオの強靱化
  - 総合型REITとして、市況環境に適応し、**アップサイド・ポテンシャル**と**ダウンサイド・プロテクション**を具備したポートフォリオの実現を目指す(継続的なリバランスを通じた、ポートフォリオ・クオリティの向上)
  - オフィスビルは当面、「**近・新・中(又はハイスペック)**」を選好

### 内部成長戦略

- 【オフィス】
  - **低稼働物件のリーシング強化**によるオフィスビル稼働率の更なる向上
  - 入居テナントの契約更新時において、現行賃料がマーケット賃料を下回る乖離があれば、**積極的な賃料増額交渉**を行う
- 【ホテル】
  - インバウンド需要の更なる拡大によるADRの向上
  - 固定賃料と変動賃料を併用しているホテル3物件は、物件特性等に合わせ、それぞれ**戦略的な運営施策**を推進

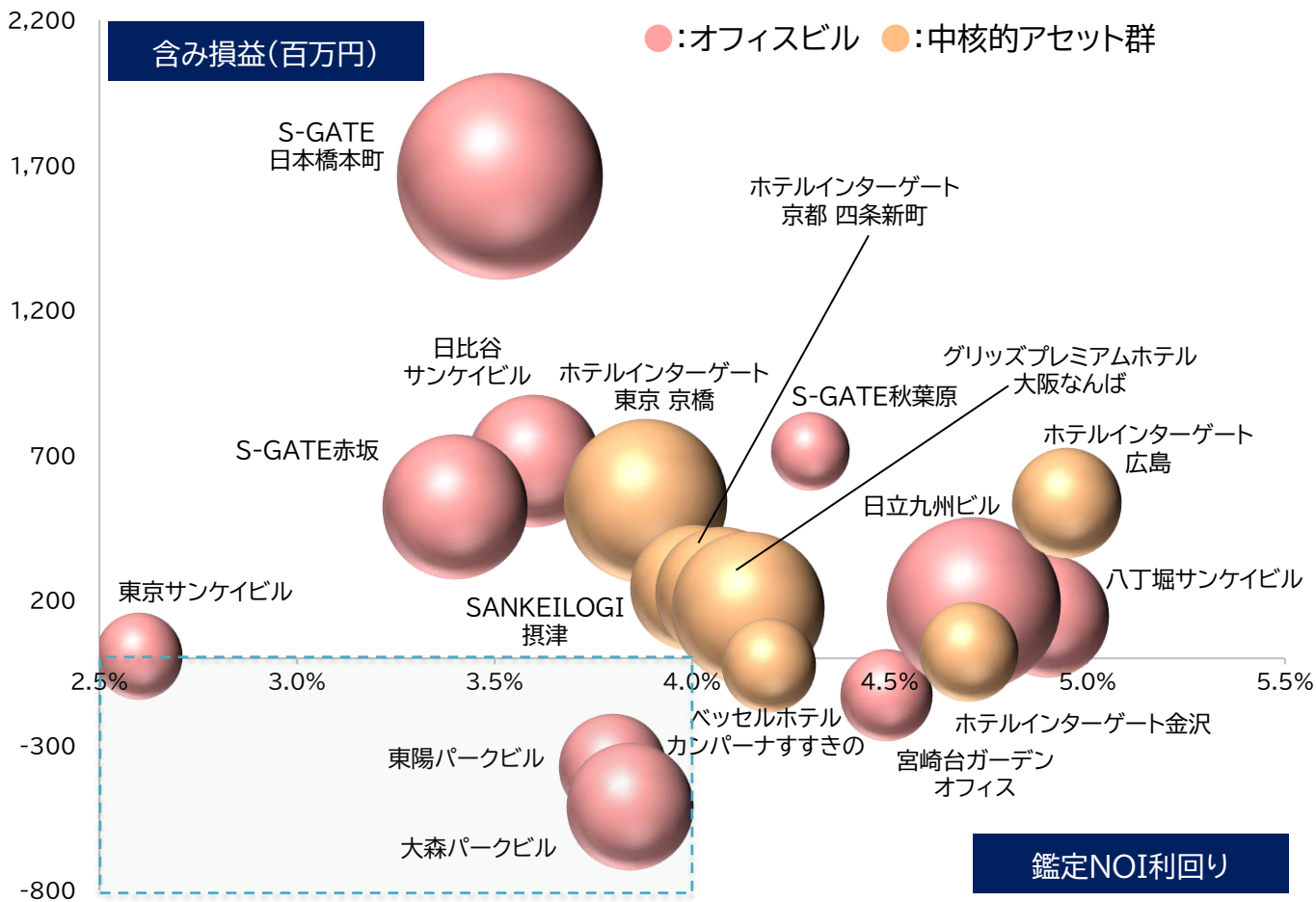
### 財務運営戦略

- 今後のリファイナンスにおける業績予想上の想定ベースレートは、**一定の金利上昇を見込み**設定
- 長期固定化を基本方針としつつも、固執することなく、**金融環境の変化に応じた適切な調達コストコントロール**を行う(市況に応じ、変動金利での調達も検討)
- 巡航LTVは、**45~50%**の範囲内を目安としてコントロール

## ■ ポートフォリオの強靱化は、投資採算性の中期的趨勢を踏まえ推進

含み損益(縦軸) × 鑑定NOI利回り(横軸)

スポンサー・パイプライン(抜粋)



### オフィスビル

S-GATE 大手町北

S-GATE 赤坂山王

### 中核的アセット群

#### ホテル

ホテルインターゲート 大阪 梅田

#### 住居系施設

LEFOND PROGRÈS  
サンケイビルの賃貸レジデンス

LEFOND ETUDE

シニア施設  
サンケイビル  
ウェルケア

#### 物流施設

SANKEILOGI 柏の葉

SANKEILOGI 厚木

※ 2024年8月期(第11期)末時点の数値です。なお、バブルの大きさは、取得価格を示しています。

# 内部成長戦略

## ■ 市場は顧客と競合で成立すると認識。クライアント・フォーカスの視点で最善を尽くす

### A-8 オフィスビル 大森パークビル



### リーシング強化(前期継続)

- 東品川・港南エリアの空室在庫の解消は進んでおらず、立地・設備でやや劣後する本物件も影響を受けていることから、賃料抑制と増床の両立を所望する顧客へのアプローチ
- 1階は天井高3,000mm(ハビーデューティーゾーン有、給排水引込可)、ラボ等の特殊用途も視野に入れたリーシングを継続中
- 個別空調の新設やLED化の推進など、順次スペックの向上を予定。テナントニーズには柔軟に対応しており、商談機会、引き合いは増加傾向

### B-4 ホテル ホテルインターゲート京都 四条新町

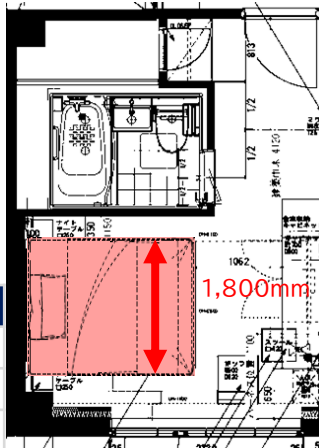
### 欧米豪旅行客の取込みを狙う客室改装(オペレーター負担)

- 京都市における外国人宿泊者数は日本人観光客数を上回る市場状況に変化しており、特にアメリカを筆頭とする欧米に加え、オーストラリアからも流入が続いている
- この市場状況を鑑み、欧米豪旅行客の宿泊ニーズに応えるべく客室の改装(キングサイズベットのの新設、シングルベットからダブルベットへの変更)を行う
- 欧米豪ではスタンダードになっている全客室の禁煙化も実施し、客室改装効果と合わせ、ADRの更なる向上と欧米豪宿泊者比率の引き上げ(インバウンド比率全体では80%以上)を目指す



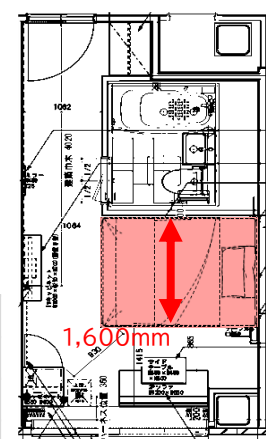
改装後ベッド幅・ナイトテーブル移設イメージ

スーパーダブル(キングベッド)	
専有面積	21㎡
定員	1~2名
変更前後のベッドサイズ	1,600mm →1,800mm



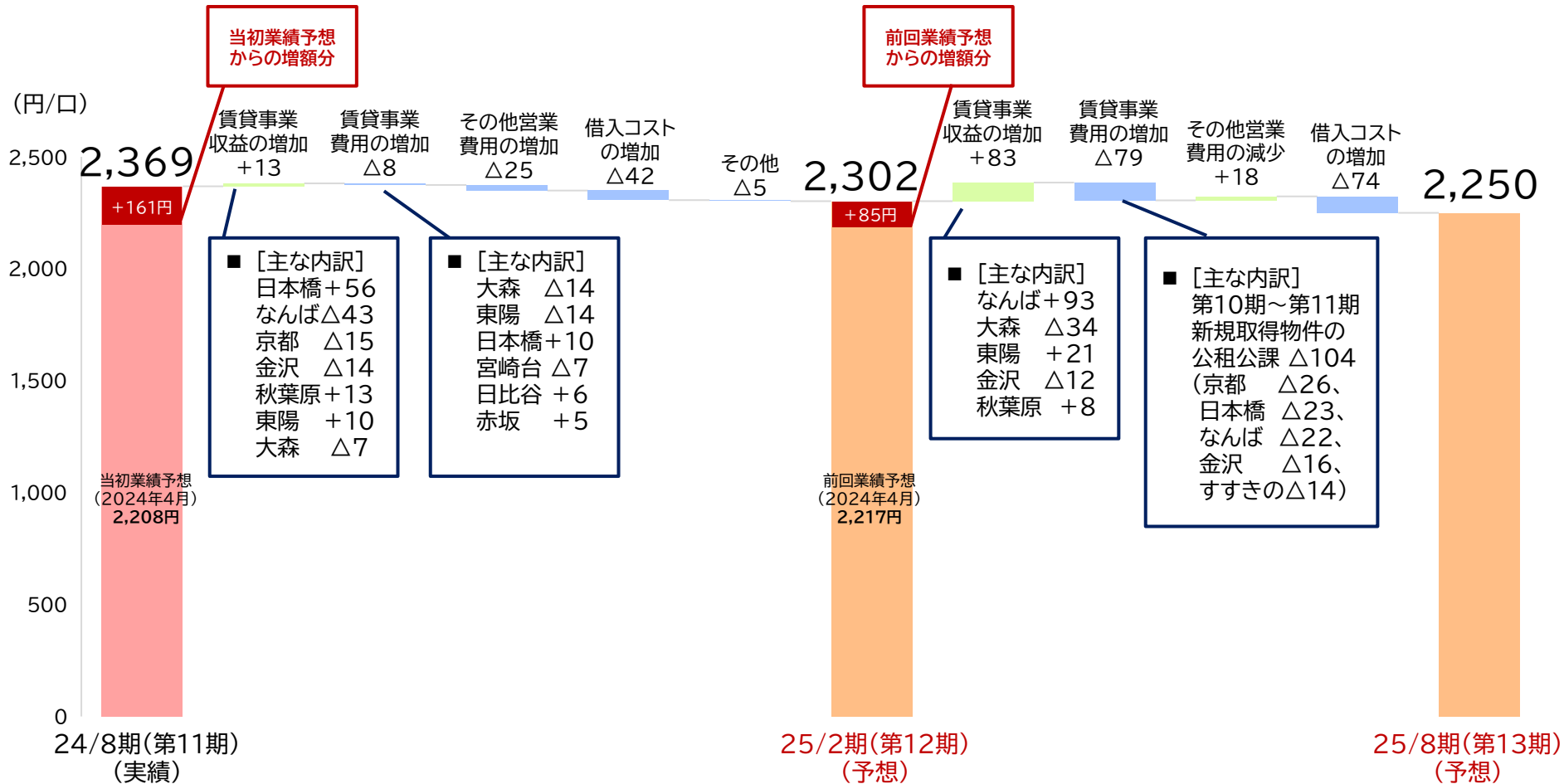
改装後ベッド幅・ナイトテーブル移設イメージ

スーパーダブル	
専有面積	20㎡
定員	1~2名
変更前後のベッドサイズ	1,400mm →1,600mm



# 業績予想 ①DPUサマリー

- 第12期DPUは**前回予想を上回り**、第13期DPUは**新規取得物件の公租公課(固定資産税等)**が費用化されるも、**賃貸事業収支プラスで吸収**。但し、**借入コストの増加**を見込む



# 業績予想 ②損益比較

(百万円)

	24/8期 (第11期)実績(A)	25/2期 (第12期)予想(B)	前期実績比 (B-A)	25/8期 (第13期)予想(C)	前期予想比 (C-B)
営業収益	2,461	2,467	+6	2,506	+38
賃貸事業収益合計	2,461	2,467	+6	2,506	+38
賃料・共益費収入	2,343	2,350	+6	2,387	+36
駐車場収入	26	25	△1	24	△0
水道光熱費収入	82	82	△0	85	+2
その他収入	8	9	+1	9	△0
不動産等売却益	-	-	±0	-	±0
営業費用	1,161	1,177	+15	1,205	+28
賃貸事業費用合計	848	852	+3	889	+37
外注委託費	113	116	+2	113	△2
水道光熱費	98	99	+0	100	+1
修繕費	45	44	△1	23	△21
公租公課	248	246	△1	298	+51
減価償却費	317	321	+4	328	+6
その他費用	24	24	+0	26	+1
不動産等売却損	-	-	±0	-	±0
賃貸事業損益	1,612	1,615	+2	1,616	+1
その他営業費用合計	312	324	+11	316	△8
資産運用報酬	249	246	△2	246	△0
その他費用	63	77	+14	69	△8
営業利益	1,299	1,290	△9	1,300	+10
営業外収益	2	-	△2	-	±0
営業外費用	194	214	+19	249	+34
経常利益	1,107	1,076	△31	1,051	△24
当期純利益	1,106	1,075	△31	1,050	△24
一口当たり分配金	2,369円	2,302円	△67円	2,250円	△52円
賃貸NOI	1,930	1,936	+6	1,944	+7

## 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>  
日本橋+24、なんば△19、京都△7、金沢△6、秋葉原+5、東陽+4、八丁堀+3、日比谷+2
- <駐車場収入>  
大森△1
- <水道光熱費収入>  
大森△2、日本橋+1、日比谷△1、赤坂+1

### 【賃貸事業費用】

- <外注委託費>  
東陽+6、赤坂△2、日比谷△1、日本橋+1
- <水道光熱費>  
八丁堀△1、日本橋+1
- <修繕費>  
日本橋△9、大森+5、宮崎台+2、なんば△1
- <減価償却費>  
日本橋+3、日立九州△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+43、大森△14、東陽+8、金沢△5、八丁堀+4、秋葉原+4
- <水道光熱費収入>  
東陽+1、日比谷+1、八丁堀+1

### 【賃貸事業費用】

- <外注委託費>  
東陽△3、赤坂+1
- <修繕費>  
大森△6、八丁堀△4、宮崎台△2、なんば△2、
- <公租公課>  
第10期及び第11期新規取得物件+48  
(京都+12、日本橋+10、なんば+10、金沢+7、すすきの+6)
- <減価償却費>  
大森+2、八丁堀+1、東サ+1

# 7. Appendix

---

# 貸借対照表

(千円)

	2024年2月期(第10期)	2024年8月期(第11期)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	15,252,088	5,127,817
信託預金及び信託預金	1,762,519	2,316,513
営業未収入金	953,754	63,517
前払費用	73,876	91,812
未収消費税等	-	205,433
その他	5,486	-
流動資産合計	18,047,724	7,804,733
固定資産		
有形固定資産		
建物(純額)	156,623	162,202
構築物(純額)	449	435
工具、器具及び備品(純額)	504	1,217
土地	2,457,766	2,457,766
信託建物(純額)	18,918,027	21,497,436
信託構築物(純額)	103,783	107,476
信託機械及び装置(純額)	35,496	82,058
信託工具、器具及び備品(純額)	17,178	17,794
信託土地	64,939,537	72,643,724
有形固定資産合計	86,629,368	96,970,113
無形固定資産		
ソフトウェア	7,068	6,133
無形固定資産合計	7,068	6,133
投資その他の資産		
長期前払費用	102,677	87,116
繰延税金資産	9	15
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
投資その他の資産合計	112,687	97,132
固定資産合計	86,749,123	97,073,378
繰延資産		
投資口交付費	6,025	-
繰延資産合計	6,025	-
資産合計	104,802,873	104,878,112

	2024年2月期(第10期)	2024年8月期(第11期)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	219,486	187,134
1年以内返済予定の長期借入金	7,600,000	9,100,000
未払金	492,122	290,943
未払費用	52,901	59,191
未払法人税等	795	847
未払消費税等	182,108	-
前受金	326,433	387,368
預り金	346	214
流動負債合計	8,874,193	10,025,699
固定負債		
長期借入金	42,600,000	41,100,000
預り敷金及び保証金	88,012	88,158
信託預り敷金及び保証金	2,767,538	3,121,902
固定負債合計	45,455,551	44,310,061
負債合計	54,329,745	54,335,761
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(△)	1,037,578	1,106,801
剰余金合計	1,037,578	1,106,801
投資主資本合計	50,473,128	50,542,350
純資産合計	50,473,128	50,542,350
負債純資産合計	104,802,873	104,878,112

(千円)

	2024年2月期(第10期)	2024年8月期(第11期)
<b>営業収益</b>		
賃貸事業収入	2,214,154	2,343,666
その他賃貸事業収入	147,053	117,736
不動産等売却益	5,417,202	-
<b>営業収益合計</b>	<b>7,778,411</b>	<b>2,461,403</b>
<b>営業費用</b>		
賃貸事業費用	1,141,048	848,642
不動産等売却損	5,060,134	-
資産運用報酬	244,680	249,422
資産保管手数料	2,198	2,065
一般事務委託手数料	7,975	9,030
役員報酬	3,600	3,600
その他営業費用	88,867	48,670
<b>営業費用合計</b>	<b>6,548,504</b>	<b>1,161,430</b>
<b>営業利益</b>	<b>1,229,906</b>	<b>1,299,972</b>
<b>営業外収益</b>		
受取利息	42	539
未払分配金戻入	545	351
受取保険金	462	1,145
還付加算金	427	94
その他	9	0
<b>営業外収益合計</b>	<b>1,487</b>	<b>2,129</b>
<b>営業外費用</b>		
支払利息	142,563	143,895
融資関連費用	41,557	43,841
投資口交付費償却	6,024	6,025
その他	3,168	767
<b>営業外費用合計</b>	<b>193,314</b>	<b>194,529</b>
<b>経常利益</b>	<b>1,038,079</b>	<b>1,107,573</b>
税引前当期純利益	1,038,079	1,107,573
法人税、住民税及び事業税	801	930
法人税等調整額	7	△6
<b>法人税等合計</b>	<b>809</b>	<b>923</b>
当期純利益	1,037,269	1,106,649
前期繰越利益	309	151
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,037,578	1,106,801



# キャッシュ・フロー計算書

(千円)

	2024年2月期(第10期)	2024年8月期(第11期)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,038,079	1,107,573
減価償却費	317,312	318,500
投資口交付費償却	6,024	6,025
受取利息	△42	△539
支払利息	142,563	143,895
営業未収入金の増減額(△は増加)	△891,108	890,606
未収消費税等の増減額(△は増加)	166,963	△205,433
前払費用の増減額(△は増加)	4,989	△17,936
営業未払金の増減額(△は減少)	△33,749	△4,713
未払金の増減額(△は減少)	12,737	△15,862
未払消費税等の増減額(△は減少)	182,108	△182,108
前受金の増減額(△は減少)	△71,177	60,935
預り金の増減額(△は減少)	△9,837	△131
長期前払費用の増減額(△は増加)	△8,351	15,561
信託有形固定資産の売却による減少額	33,678,715	-
その他の資産の増減額(△は増加)	△5,404	5,486
小計	34,529,823	2,121,858
利息の受取額	42	539
利息の支払額	△146,635	△137,605
法人税等の支払額	△963	△877
営業活動によるキャッシュ・フロー	34,382,266	1,983,913

	2024年2月期(第10期)	2024年8月期(第11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	△249	△9,886
信託有形固定資産の取得による支出	△16,936,372	△10,860,803
預り敷金及び保証金の受入による収入	1,301	161
預り敷金及び保証金の返還による支出	△3,730	△638
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	549,773	397,982
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△1,385,355	△43,618
投資活動によるキャッシュ・フロー	△17,774,632	△10,516,802
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	△6,800,000	-
長期借入れによる収入	5,900,000	3,300,000
長期借入金の返済による支出	△5,900,000	△3,300,000
分配金の支払額	△1,130,575	△1,037,388
財務活動によるキャッシュ・フロー	△7,930,575	△1,037,388
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	8,677,058	△9,570,277
現金及び現金同等物の期首残高	8,337,549	17,014,608
現金及び現金同等物の期末残高	17,014,608	7,444,330

# 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	61,297	295,528	59,537	202,490	179,710	87,502	95,494		89,852	
賃料収入	53,592	277,983	55,515	186,115	152,433	70,164	82,629		73,215	
共益費収入	2,021	-	-	2,124	9,320	5,937	-		3,587	
水道光熱費収入	4,218	12,133	3,584	11,448	13,532	8,373	7,483		10,196	
駐車場収入	868	5,140	384	1,662	2,900	2,790	4,800		1,542	
その他賃料収入	597	269	53	1,140	1,524	237	582		1,311	
賃貸事業費用	36,705	88,111	26,514	106,025	69,268	37,374	73,584		34,039	
外注委託費	6,213	16,126	7,565	18,090	17,448	8,690	13,227	(非開示)	6,320	(非開示)
水道光熱費	4,586	12,603	3,753	12,306	16,396	8,056	21,605		9,792	
公租公課	13,148	11,567	5,137	56,628	11,809	8,277	17,540		7,078	
支払地代	683	-	-	-	-	-	-		-	
修繕費	3,450	11,297	1,502	10,727	4,177	1,804	5,234		906	
損害保険料	105	495	118	351	512	264	501		226	
信託報酬	-	1,334	400	250	250	350	350		350	
減価償却費	4,040	34,108	7,718	7,432	18,228	9,213	14,480		8,566	
その他賃貸事業費用	4,477	578	318	238	444	718	643		797	
賃貸事業損益	24,592	207,416	33,023	96,464	110,441	50,128	21,910		55,813	
NOI	28,632	241,525	40,741	103,897	128,670	59,341	36,391		64,380	

# 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	118,918	152,621	86,930	216,669		2,461,403
賃料収入	206,955	118,800	118,531	152,621	86,930	212,798		2,320,676
共益費収入	-	-	-	-	-	-		22,990
水道光熱費収入	-	-	-	-	-	-		82,449
駐車場収入	-	-	-	-	-	3,871		26,658
その他賃料収入	-	-	387	-	-	-		8,578
賃貸事業費用	55,762	43,867	34,401	24,807	26,947	40,618		848,642
外注委託費	1,200	1,200	900	900	900	975	(非開示)	113,640
水道光熱費	-	-	-	-	-	-		98,785
公租公課	27,038	16,287	12,731	-	-	192		248,798
支払地代	-	-	-	-	-	-		683
修繕費	-	-	-	-	-	5,054		45,638
損害保険料	467	509	368	373	296	339		6,819
信託報酬	250	250	350	351	351	351		6,923
減価償却費	26,770	25,572	20,006	23,139	25,357	33,512		317,565
その他賃貸事業費用	36	48	45	43	43	193		9,786
賃貸事業損益	151,192	74,932	84,516	127,813	59,983	176,050		1,612,761
NOI	177,963	100,505	104,523	150,953	85,340	209,563		1,930,327

# 主要指標(KPI)

	21/2期 (第4期)	21/8期 (第5期)	22/2期 (第6期)	22/8期 (第7期)	23/2期 (第8期)	23/8期 (第9期)	24/2期 (第10期)	24/8期 (第11期)
NOI利回り(対簿価)	4.4%	4.5%	4.3%	4.6%	3.8%	3.5%	3.5%	4.0%
NOI利回り(対鑑定価格)	4.0%	4.1%	4.0%	4.3%	3.5%	3.3%	3.4%	3.8%
償却後NOI利回り(対簿価)	3.8%	3.8%	3.7%	4.0%	3.2%	2.9%	2.8%	3.3%
償却後NOI利回り(対鑑定価格)	3.4%	3.5%	3.4%	3.7%	3.0%	2.7%	2.7%	3.2%
インプライドキャップレート(償却前)	4.3%	4.0%	4.4%	5.0%	4.3%	3.7%	4.1%	4.6%
インプライドキャップレート(償却後)	3.7%	3.5%	3.7%	4.3%	3.6%	3.1%	3.2%	3.8%
FFO(百万円)	1,243	1,242	1,698	1,785	1,372	1,286	995	1,425
AFFO(百万円)	1,201	1,185	1,624	1,701	1,160	1,066	883	1,343
一口当たりFFO	3,485円	3,482円	3,635円	3,821円	2,938円	2,753円	2,131円	3,051円
EPS	2,849円	2,841円	2,978円	3,158円	2,304円	2,418円	2,220円	2,369円
一口当たり分配金	2,849円	2,862円	2,979円	3,158円	2,305円	2,418円	2,221円	2,369円
分配金利回り	5.2%	4.4%	5.5%	6.5%	5.3%	5.2%	5.2%	5.8%
期末投資口価格	110,200円	129,600円	108,200円	97,200円	86,400円	93,300円	84,800円	82,300円
一口当たり純資産(分配金控除後)	102,413円	102,393円	105,835円	105,836円	105,836円	105,836円	105,836円	105,836円
一口当たり含み益	19,227円	20,114円	17,433円	16,257円	14,927円	10,450円	7,816円	9,890円
一口当たりNAV(分配金控除後)	121,641円	122,507円	123,268円	122,093円	120,762円	116,286円	113,651円	115,726円
NAV倍率	0.9倍	1.0倍	0.9倍	0.8倍	0.7倍	0.8倍	0.7倍	0.7倍
FFO倍率	15.8倍	18.6倍	14.9倍	12.7倍	14.7倍	16.9倍	19.9倍	13.5倍
パイアウトレシオ(FFO)	81.7%	82.2%	81.9%	82.6%	78.4%	87.8%	104.2%	77.6%
パイアウトレシオ(AFFO)	84.6%	86.1%	85.7%	86.7%	92.8%	105.9%	117.4%	82.4%
PER	19.3倍	22.8倍	18.2倍	15.4倍	18.8倍	19.3倍	19.1倍	17.4倍
PBR	1.1倍	1.2倍	1.0倍	0.9倍	0.8倍	0.9倍	0.8倍	0.8倍
ROE	5.4%	5.4%	5.5%	5.8%	4.3%	4.5%	4.1%	4.4%

MEMO

# ポートフォリオ一覧 ①

物件番号	A-1	A-3	A-4	A-5	A-6	A-7	A-9	A-10	A-11
用途	オフィスビル								
物件名	東京 サンケイビル (共有持分2%) 	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 
所在地	東京都千代田区	東京都中央区	東京都千代田区	東京都千代田区	東京都中央区	東京都江東区	東京都大田区	東京都港区	川崎市宮前区
建築年月	2000年9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
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3月	2019年9月	2020年10月	2021年9月
取得価格(百万円)	2,509	14,148	2,055	5,829	4,959	3,782	5,400	7,000	2,800
鑑定評価額(百万円)	2,630	15,800	2,720	6,770	5,120	3,490	4,950	7,540	2,710
鑑定NOI利回り	2.6%	3.5%	4.3%	3.6%	4.9%	3.8%	3.8%	3.4%	4.5%
稼働率	100.0%	100.0%	85.3%	100.0%	100.0%	75.1%	65.6%	100.0%	100.0%
PML値	2.3%	2.0%	2.2%	3.1%	0.3%	9.0%	5.6%	4.6%	9.5%

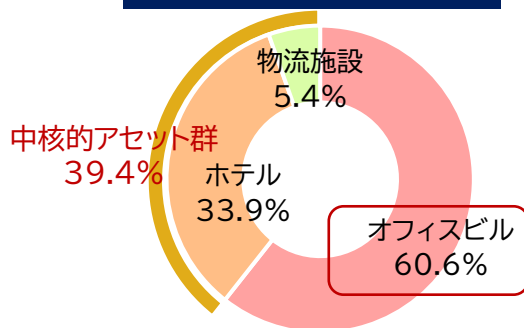
※ 2024年8月期(第11期)末時点の数値です(以下、同様です)。なお、「取得年月」につき、当初取得年月を記載しています。

# ポートフォリオ一覧 ②

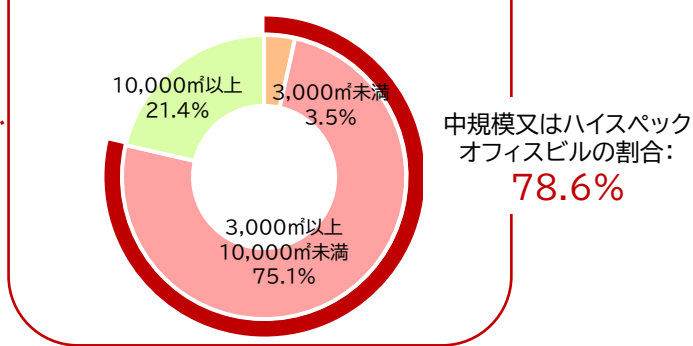
物件番号	A-12	B-1	B-2	B-3	B-4	B-5	B-6	B-7	合計/平均	
用途	オフィスビル	ホテル		物流施設	ホテル					
物件名	日立九州ビル 	ホテル インターゲート 東京 京橋 	ホテル インターゲート 広島 	SANKEI LOGI摂津 	ホテル インターゲート 京都 四条新町 	ホテル インターゲート 金沢 	グリッズ プレミアムホテル 大阪なんば 	ベッセルホテル カンパーナ すすきの (共有持分40%) 		
所在地	福岡市早良区	東京都中央区	広島市中区	大阪府摂津市	京都市中京区	石川県金沢市	大阪市浪速区	札幌市中央区		—
建築年月	1996年2月	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	2021年9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)	10,000	8,961	3,990	5,242	5,800	3,250	7,800	2,920		96,447
鑑定評価額(百万円)	10,300	9,360	4,330	5,510	6,090	3,300	8,040	2,930		101,590
鑑定NOI利回り	4.7%	3.9%	4.9%	4.0%	4.1%	4.7%	4.1%	4.2%		4.0%
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%		96.6%
PML値	2.5%	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

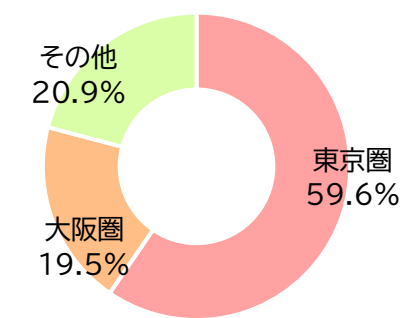
アセット別比率



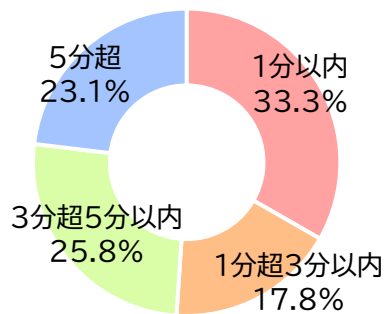
オフィスビル延床面積別割合



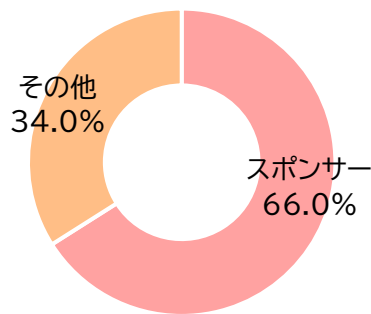
エリア別比率



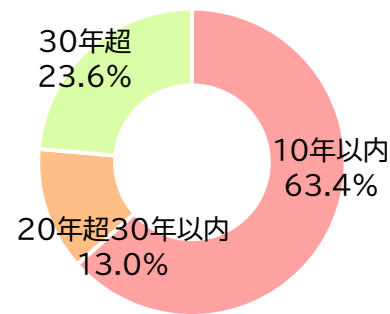
駅徒歩分数別比率



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		584億円	60.6%	10物件	93.9%	3.9%	23.4年
中核的 アセット群	ホテル	327億円	33.9%	6物件	100.0%	4.2%	5.6年
	物流施設	52億円	5.4%	1物件	100.0%	4.0%	1.9年
	合計/平均	964億円	100.0%	17物件	96.6%	4.0%	16.2年

※ 2024年8月期(第11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	24/2期末(第10期末)		24/8期末(第11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-1	東京サンケイビル	2,509	2,560	2.3%	2,630	2,621	+8	2.3%	+70	±0
A-3	S-GATE日本橋本町	14,148	7,790	3.2%	15,800	14,138	+1,661	3.1%	+268	△0.1
A-4	S-GATE秋葉原	2,055	2,720	3.2%	2,720	2,006	+713	3.2%	±0	±0
A-5	日比谷サンケイビル	5,829	6,740	2.8%	6,770	6,089	+680	2.8%	+30	±0
A-6	八丁堀サンケイビル	4,959	5,150	4.1%	5,120	4,974	+145	4.1%	△30	±0
A-7	東陽パークビル	3,782	3,490	3.6%	3,490	3,865	△375	3.6%	±0	±0
A-9	大森パークビル	5,400	5,260	3.7%	4,950	5,461	△511	3.7%	△310	±0
A-10	S-GATE赤坂	7,000	7,400	3.1%	7,540	7,017	+522	3.1%	+140	±0
A-11	宮崎台ガーデンオフィス	2,800	2,710	4.5%	2,710	2,839	△129	4.5%	±0	±0
A-12	日立九州ビル	10,000	10,300	4.2%	10,300	10,112	+187	4.2%	±0	±0
小計		58,484	54,120	-	62,030	59,125	+2,904	-	+168	-
B-1	ホテルインターゲート東京 京橋	8,961	9,360	3.6%	9,360	8,817	+542	3.6%	±0	±0
B-2	ホテルインターゲート広島	3,990	4,200	4.5%	4,330	3,795	+534	4.3%	+130	△0.2
B-3	SANKEILOGI摂津	5,242	5,550	3.7%	5,510	5,267	+242	3.7%	△40	±0
B-4	ホテルインターゲート京都 四条新町	5,800	5,890	3.9%	6,090	5,865	+224	3.8%	+200	△0.1
B-5	ホテルインターゲート金沢	3,250	3,290	4.6%	3,300	3,277	+22	4.5%	+10	△0.1
B-6	グリッズプレミアムホテル大阪なんば	7,800	7,870	3.9%	8,040	7,866	+173	3.8%	+210	△0.1
B-7	ベッセルホテルカンパナすずきの	2,920	-	-	2,930	2,955	△25	4.2%	-	-
小計		37,963	36,160	-	39,560	37,844	+1,715	-	+510	-
合計		96,447	90,280	-	101,590	96,970	+4,619	-	+678	-

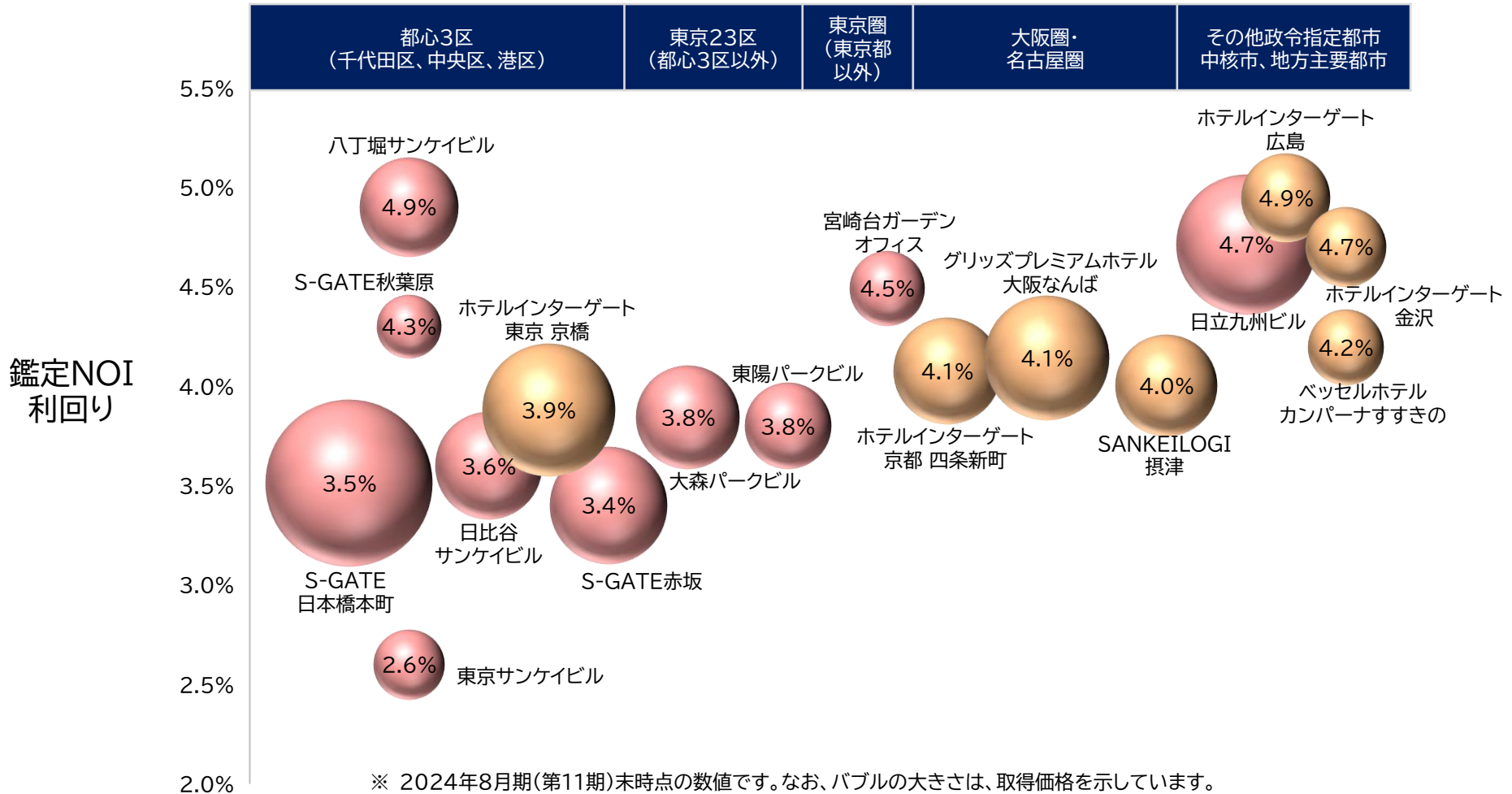
※ 上記の取得価格は、2024年8月期(第11期)末時点の数値です。なお、「S-GATE日本橋本町」は、2024年4月1日付で追加取得を行っているため、「前期との差異」における鑑定評価額は、追加取得前の共有持分51%のみを対象として、算出しています。

# ポートフォリオ・マトリクス

鑑定NOI利回り(縦軸) × エリア(横軸)

エリア

●: オフィスビル ●: 中核的アセット群



※ 2024年8月期(第11期)末時点の数値です。なお、バブルの大きさは、取得価格を示しています。

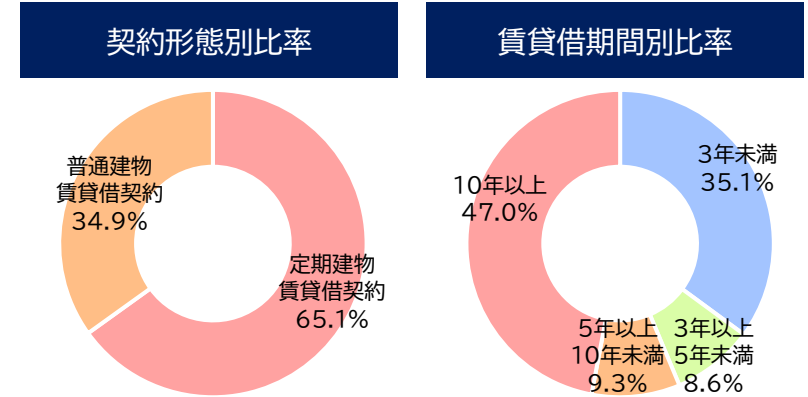
# テナントの状況

## 上位テナント10社(2024年8月期(第11期)末時点)

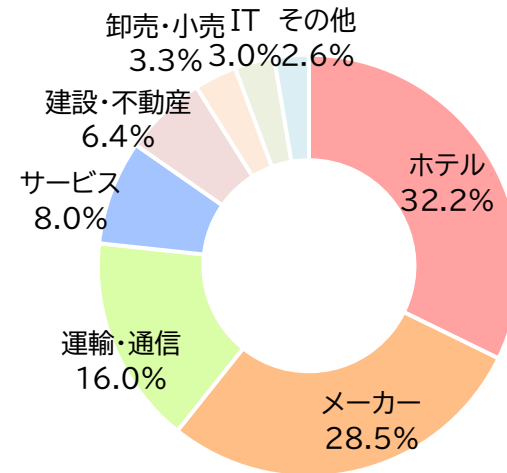
エンドテナント名	総賃貸面積 (㎡)	面積比率	物件名称
株式会社日立製作所	26,513.33	24.3%	日立九州ビル
株式会社グランビスタホテル&リゾート	26,373.81	24.2%	ホテルインターゲート 東京 京橋 等4物件
株式会社ケイシン	14,748.33	13.5%	SANKEILOGI 摂津
株式会社鴻池組	4,985.76	4.6%	S-GATE日本橋本町
株式会社ベッセルホテル開発	4,427.11	4.1%	ベッセルホテルカンパーナすすきの
ABアコモ株式会社	4,353.79	4.0%	グリッズプレミアムホテル大阪なんば
株式会社博報堂DYホールディングス	3,147.12	2.9%	S-GATE赤坂
東洋産業株式会社	1,509.72	1.4%	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	1.1%	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。

## 賃貸借契約の状況(2024年8月期(第11期)末時点)



## テナント属性(2024年8月期(第11期)末時点)



# 借入金の状況

区分	借入金額 (百万円)	利率	固定/変動	借入期間	借入日	返済期日	返済方法	摘要
長期借入金	4,800	0.36978%	固定	4.0年	2021年3月12日	2025年3月12日	期限一括 弁済	無担保・ 無保証
	6,200	0.29655%	固定	4.0年	2021年9月2日	2025年9月2日		
	6,200	0.35542%	固定	5.0年	2021年9月2日	2026年9月2日		
	4,300	0.38044%	固定	4.5年	2021年10月1日	2026年4月1日		
	5,600	0.77500%	固定	6.0年	2022年3月14日	2028年3月14日		
	5,900	0.79285%	固定	4.5年	2022年9月5日	2027年3月5日		
	3,700	1.02763%	固定	4.5年	2023年3月13日	2027年9月13日		
	5,900	0.56249%	変動	2.6年	2023年9月4日	2026年4月1日		
	3,300	1.10593%	固定	4.5年	2024年3月12日	2028年9月12日		
	4,300	1.26125%	固定	5.0年	2024年9月12日	2029年9月12日		
合計/平均	50,200	0.66998%	—	4.4年	—			

※ 2024年9月12日時点の数値です。

# ESGへの取組み ①

## 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。

## 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

## Environment(環境)

### ■ エネルギー消費量の削減目標

<長期目標1>

- ▶ オーナー管理範囲における年間エネルギー消費量原単位を2025年までに基準年(2019年)から**5%削減**

<長期目標2>

- ▶ テナント管理範囲における年間エネルギー消費量原単位を2025年までに基準年(2019年)から**1%削減**

### ■ GHG(温室効果ガス)排出量に関する削減目標

<スコープ1+スコープ2>

- ▶ 単年度目標はスコープ1+スコープ2 について消費原単位の前年比**1%低減**
- ▶ 中長期的(5年間)に基準年(2019年)から**5%削減**

<スコープ3>

- ▶ 中長期的(5年間)に基準年(2019年)から**1%削減**

### ■ 環境認証等の取得状況

#### DBJ Green Building認証



#### BELS評価



## Social(社会)

- テナント満足度調査の実施(毎年)
- 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)



- 専門的資格の取得状況(2024年3月末時点)

資格名	取得者数(取得率)
宅地建物取引士	14名(63.6%)
不動産証券化マスター	11名(50.0%)
ビル経営管理士	5名(22.7%)
不動産鑑定士	1名(4.5%)
不動産コンサルティングマスター	2名(9.1%)

- 職場環境の整備・ワークライフバランスの推進

- 研修の実施状況(2024年3月末時点)

研修分野	実施回数
コンプライアンス研修	30回

## 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、投資主利益の連動性を高めることを目的として、譲渡益が発生する場合に限定して支払うこととするよう、2024年11月26日開催予定の第4回投資主総会に、規約の一部変更を付議する予定です。詳細は、2024年10月16日公表の「規約の一部変更及び役員選任に関するお知らせ」をご参照ください。

- 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)

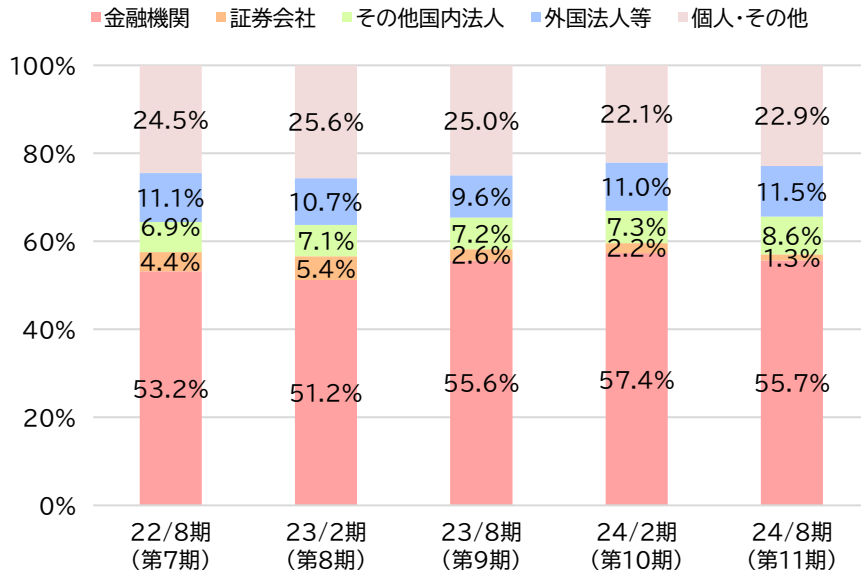
- スポンサーによる**セიმポート出資の強化**(2024年3月6日から最長220営業日)

- 従業員に対するサポート状況(2024年3月末時点)

区分	取組状況
外部資格研修補助	8件
研修受講補助	16件
1人当たり有給休暇取得率	33.9%
学び合い(社内勉強会)の開催回数	5件

# 投資主の状況

## 所有者別投資口数の割合



## 主要な投資主(2024年8月期(第11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)	97,604	20.89
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	90,080	19.28
野村信託銀行株式会社(投信口)	25,593	5.47
株式会社サンケイビル	23,179	4.96
JP MORGAN CHASE BANK 385771	6,124	1.31
株式会社横浜銀行	5,691	1.21
上田八木短資株式会社	4,570	0.97
株式会社百十四銀行	3,500	0.74
JP MORGAN CHASE BANK 380755	3,378	0.72
株式会社日本カストディ銀行(信託口4)	3,369	0.72
合計	263,088	56.32

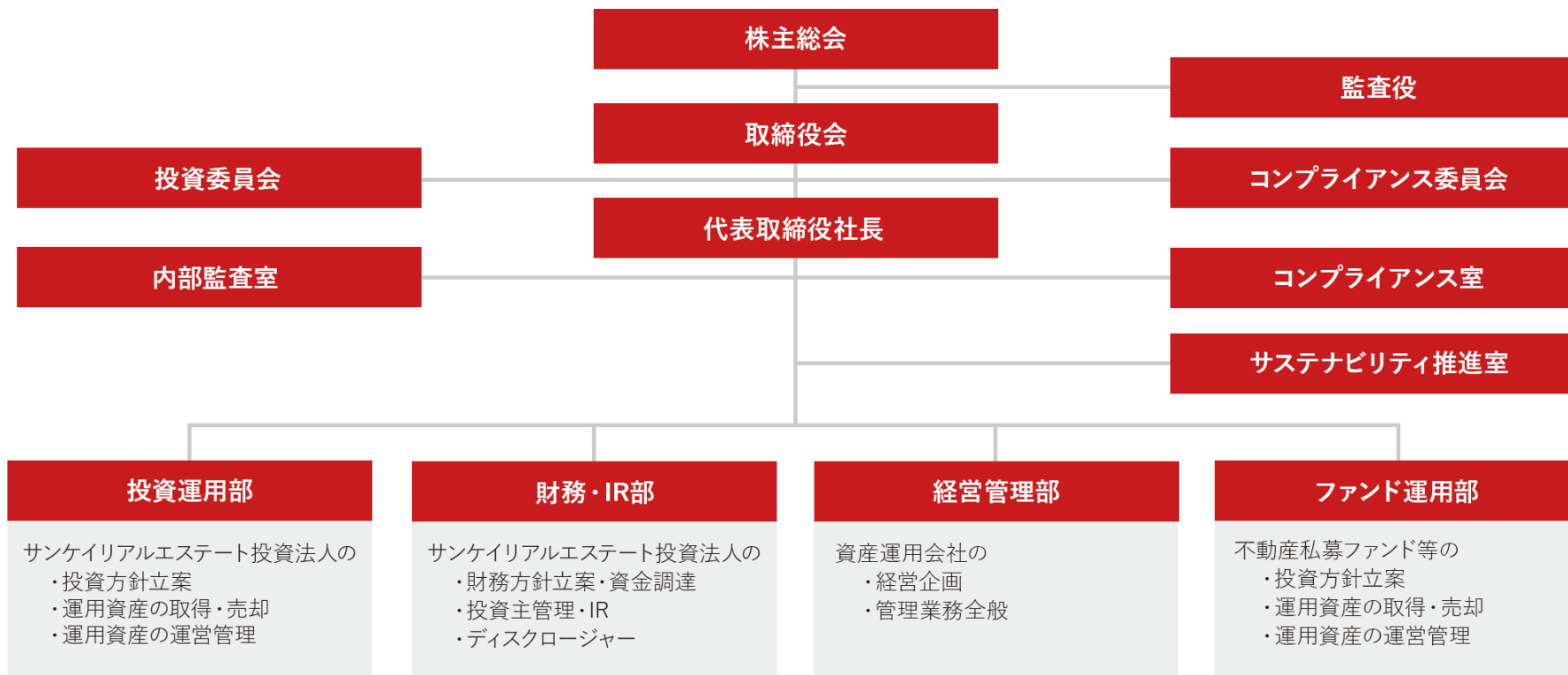
## 所有者別投資主数(2024年8月期(第11期)末時点)

	投資主数	比率	投資口数	比率
金融機関	43名	0.3%	260,136口	55.7%
証券会社	23名	0.2%	6,273口	1.3%
その他国内法人	223名	1.7%	40,030口	8.6%
外国法人等	178名	1.4%	53,800口	11.5%
個人・その他	12,624名	96.4%	106,860口	22.9%
合計	13,091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。

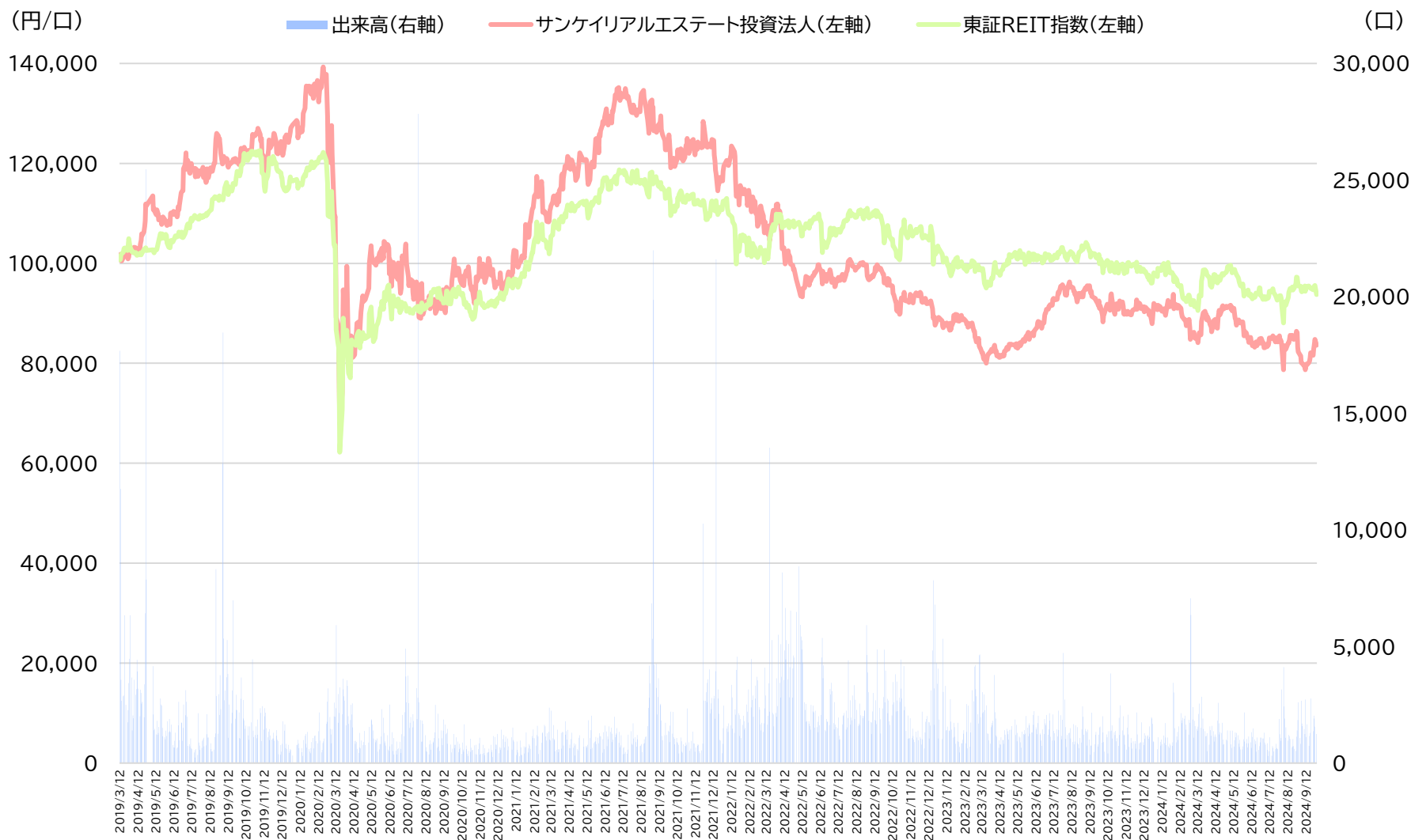
商号	株式会社サンケイビル・アセットマネジメント
設立年月日	2018年4月13日
資本金	1億円
株主構成	株式会社サンケイビル(100%)
主たる事業内容	投資運用業、投資助言・代理業、第二種金融商品取引業

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2024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

## [5頁]

- 「中核的アセット群」とは、ホテル・物流施設・住居系施設(住宅・学生レジデンス・ヘルスクエア施設等、居住等の機能を有する用途)をいいます。

## [10頁]

- 「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。

## [12頁]

- 「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
- 「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。
  - 「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。
  - 「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。

## [13頁]

- 「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。
- 「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。)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ます。
- 「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。
- 「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。
  - 「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。
  - 「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、2024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、2024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。

## [14頁]

- 「契約更改・更新の予定及び進捗状況」は、2024年10月1日時点で締結済の賃貸借契約を対象として、2025年2月期(第12期)及び2025年8月期(第13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。
- 「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。
- 「進捗率」は、2024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。

## [19頁]

- 「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。
- 「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。
- 「LTV」は、有利子負債残高÷総資産額×100により算出しています。
- 「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。
- 「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。
- 「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。

## 【35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(固定資産売却損含む)
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

## 【37～38頁】

1. 「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。

## 【39頁】

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

## 【41頁】

1. 「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。
2. 「東京圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいいます。
3. 「大阪圏」とは、大阪府、兵庫県、京都府をいい、政令指定都市・中核市・地方主要都市に限ります。
4. 「名古屋圏」とは、愛知県、岐阜県、三重県をいい、政令指定都市・中核市・地方主要都市に限ります。
5. 「中核市」とは、人口20万人以上の市(東京圏、大阪市及び名古屋圏並びにその他の政令指定都市を除きます。)をいいます。
6. 「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。

## 【42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上、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。

