



2019年10月21日

# 第1期（2019年8月期） 決算説明会資料

 **サンケイリアルエステート投資法人**

資産運用会社



株式会社 **サンケイビル・アセットマネジメント**

## 目次

■ エグゼクティブ サマリー	…P2
■ 1. 運用ハイライト	…P3
■ 2. 今後の成長戦略	…P13
2-1 外部成長戦略	…P14
2-2 内部成長戦略	…P16
2-3 財務戦略	…P18
■ トピックス	…P20
■ Appendix	…P21

### ディスクレーマー

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

株式会社サンケイビル・アセットマネジメント

財務・IR部

電話：03-5542-1316

## エグゼクティブ サマリー

### 運用ハイライト

- ・ 上場後、オフィス系J-REIT最速のタイミングで**第1回 公募増資を実施**
- ・ ポートフォリオ稼働率100.0%、**オフィスビルの賃料改定は目下順調**
- ・ 第1期業績：一口当たり分配金は、**当初予想比 278円増 (+24.8%) の1,399円**

### 今後の成長戦略

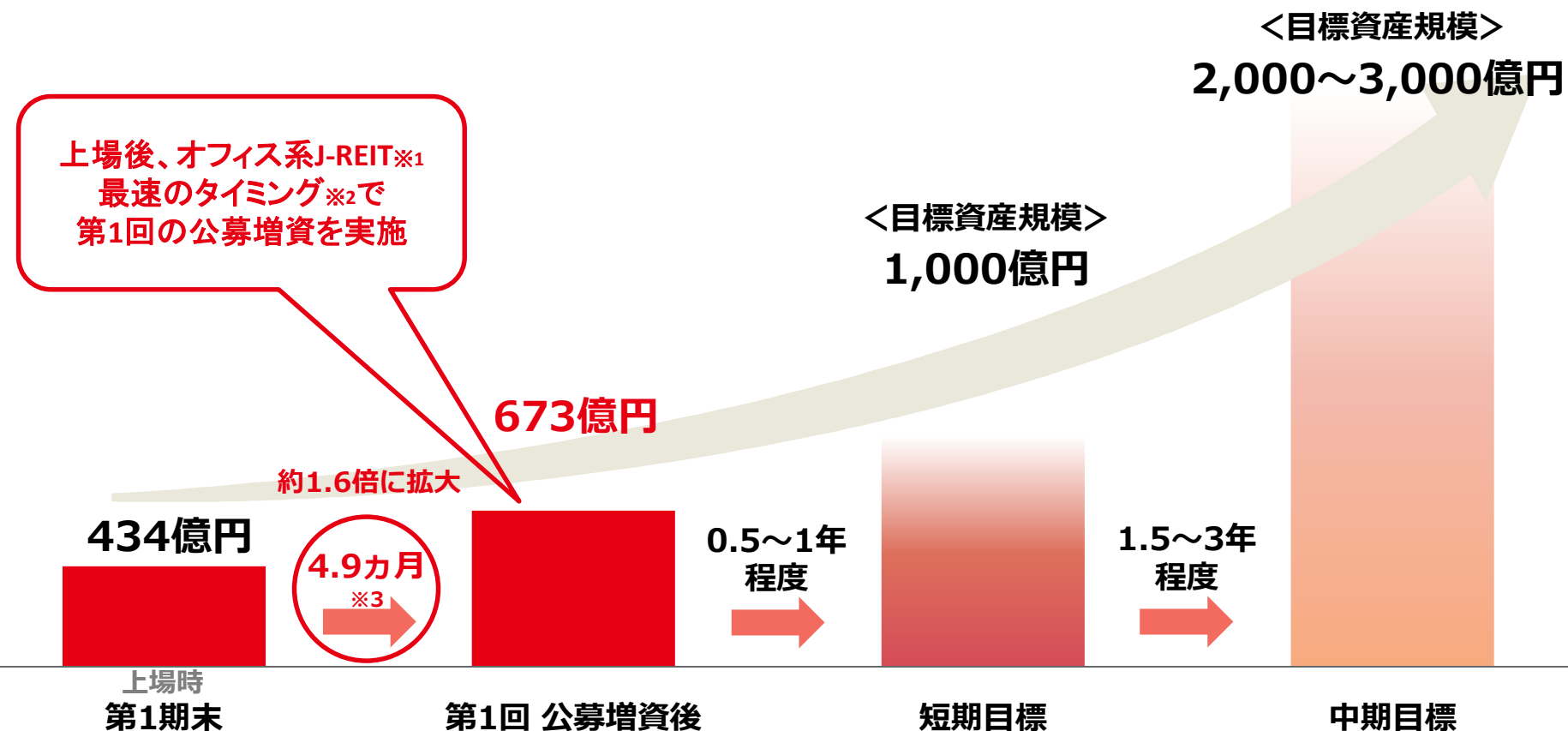
- ・ 外部成長戦略：短期目標の**資産規模（1,000億円）は射程圏内、早期拡大方針に変更なし**
- ・ 内部成長戦略：**賃料ギャップは更に拡大、内部成長実現に向けて一層注力**
- ・ 財務戦略：メガバンクを中心としたレンダー構成により安定的な財務基盤を構築  
今後は**平均残存期間の長期化を推進**

# 1. 運用ハイライト

---

## 公募増資による資産規模の早期拡大を実現

### ■ 上場後、オフィス系J-REIT最速のタイミングで第1回 公募増資を実施



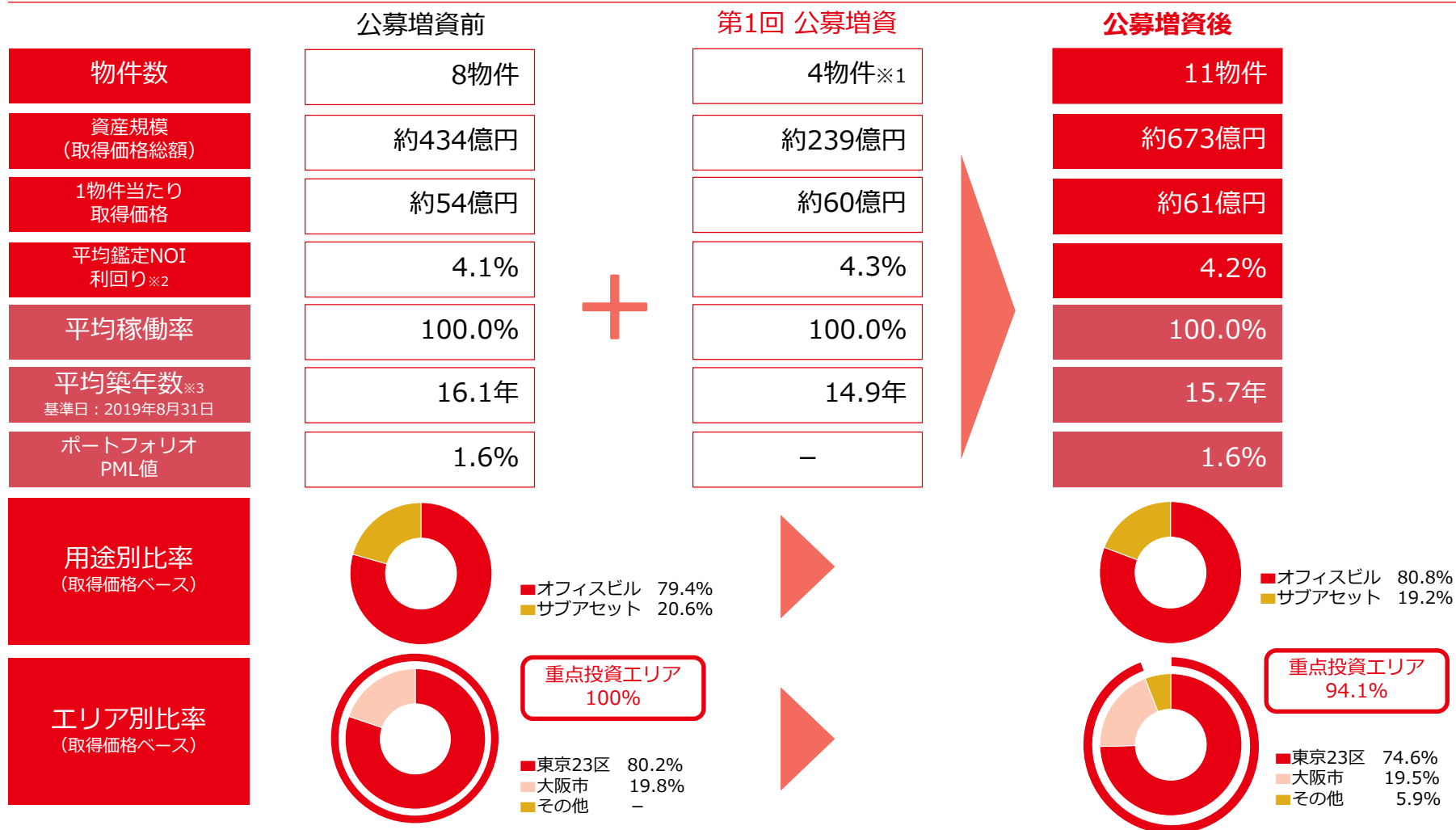
※1.「オフィス系J-REIT」とは、2019年4月5日付東証REIT用途別指数シリーズ構成銘柄情報において、用途区分が「オフィス」となっているものを指します（公募増資後、「オフィス」以外の用途区分に変更されたものは除きます。）。

※2.上場日から初回の公募増資を決議した日までの期間を基準としています。

※3.上場日から初回の公募増資を決議した日までの実日数を30で除して算出しています。

※4.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。

## 第1回 公募増資：クオリティを維持したポートフォリオの拡大



※1.追加取得物件を含みます。

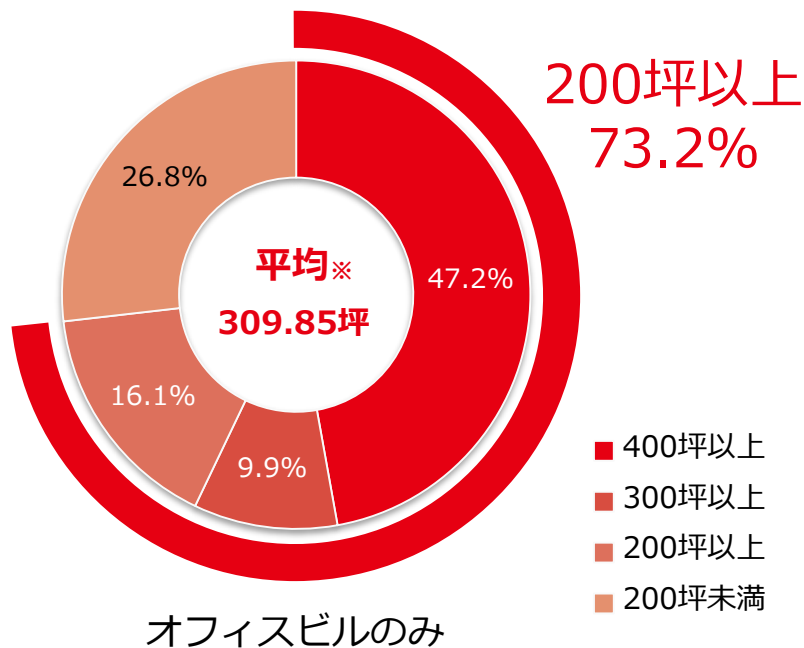
※2.「公募増資前」においては2018年10月31日を、「第1回 公募増資」においては2019年7月1日を、「公募増資後」においては、「公募増資前」にて取得した8物件については2019年8月31日を、「第1回 公募増資」にて取得した4物件については2019年7月1日を、それぞれ価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益を基準として、各物件の取得価格に基づく加重平均を記載しています。

※3.各物件の取得価格に基づく加重平均を記載しています（小数第2位を四捨五入）。

## 第1回 公募増資：クォリティを維持したポートフォリオの拡大（続き）

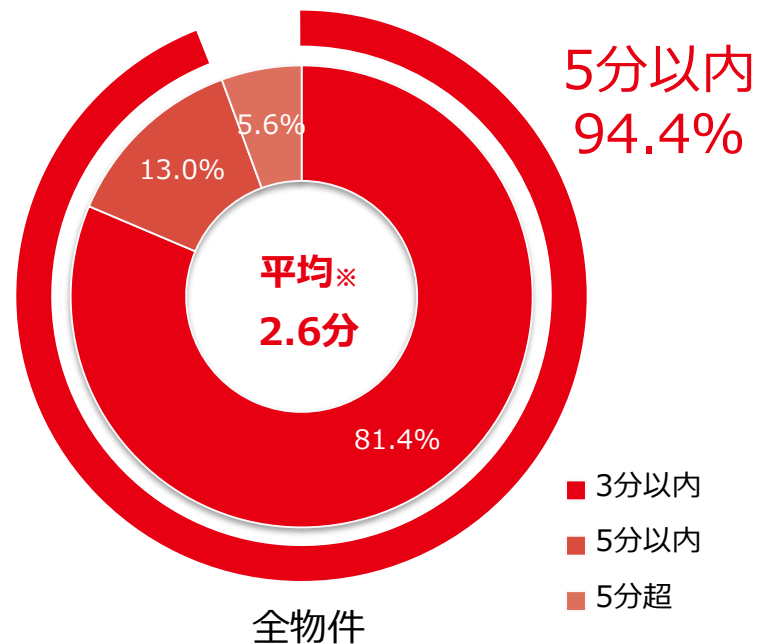
### ■ 基準階面積別割合

(取得価格ベース)



### ■ 最寄駅徒歩分数別割合

(取得価格ベース)



※ 取得価格に基づく加重平均を記載しています（小数第2位を四捨五入）。

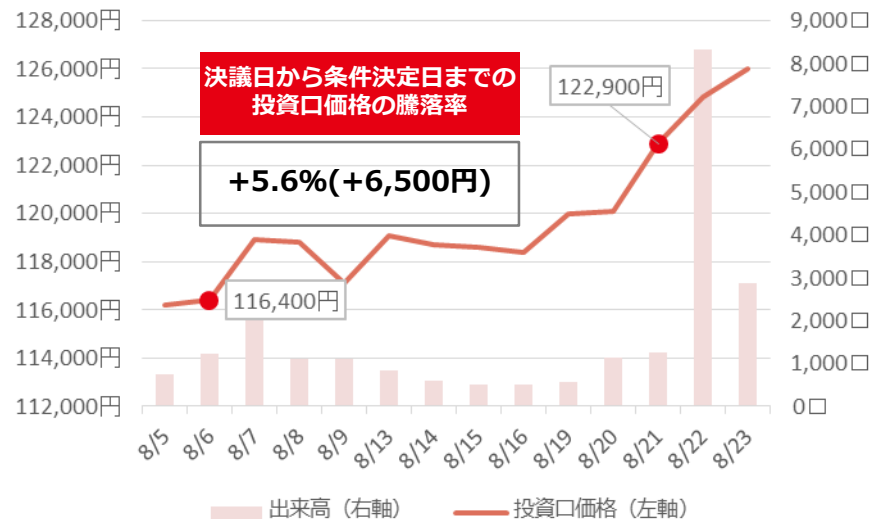
## (ご参考) 第1回 公募増資の概要

### ■ 第1回 公募増資の概要

決議日	2019年8月6日
条件決定日	2019年8月21日
募集投資口数	117,200口 (OA 5,581口 (上限) 含む)
発行済投資口数	356,800口*
発行価格	118,734円/口
発行価額	114,471円/口
発行価額総額	約128億円

※ グリーンシュエーションの行使に伴い、第三者割当増資による5,581口は全て発行され、その結果発行済投資口数は356,800口となりました。

### ■ 決議日から条件決定日までの投資口価格推移



### ■ 取得資産 (4物件 : 取得価格 239億円) ～第2期 取得資産～

#### オフィスビル

品川シーサイドTSタワー  
(東京都品川区)



建物区分所有権等の  
準共有持分25%

10,040百万円

ブリーゼタワー  
(大阪市北区)



オフィス部分の  
建物区分所有権等の  
準共有持分15%  
(追加取得分)

4,500百万円

大森パークビル  
(東京都大田区)



5,400百万円

#### サブアセット

ホテルインターゲート広島  
(広島市中区)

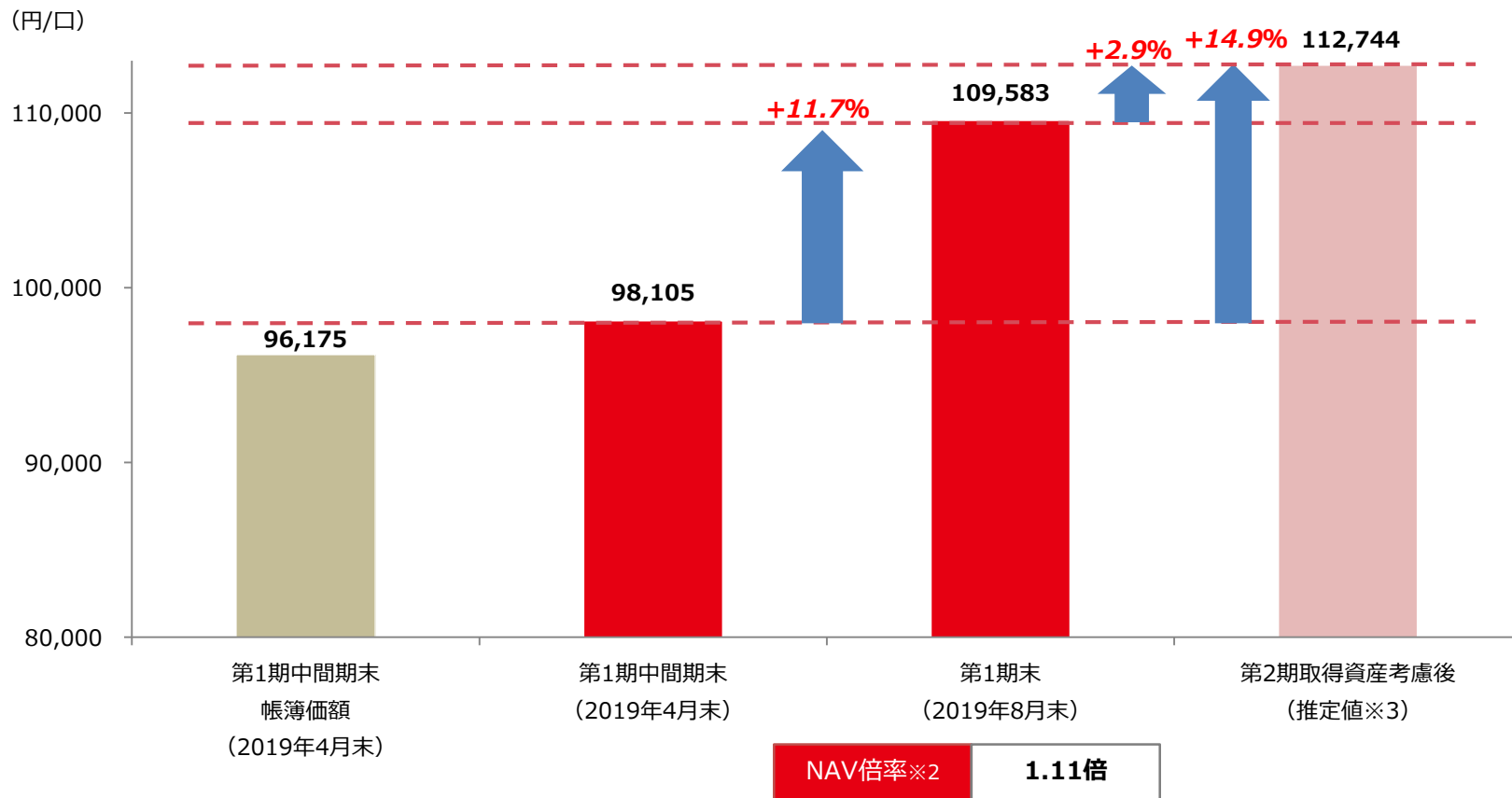


3,990百万円



## 一口当たりNAV<sup>※1</sup> は上昇

- 第1期末時点の鑑定評価に基づくNAVは、第1期中間期末を11.7%上回る水準に上昇
- 第2期の第1回公募増資の実施により、物件取得後は第1期末を2.9%上回る水準に上昇する見込み



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

※2.NAV倍率 = 2019年8月30日投資口価格(122,100円) ÷ 第1期末一口当たりNAV

※3.第2期取得資産考慮後のNAVは、第1期のNAVをベースに第2期取得資産の取得価格、取得時の鑑定評価額及び新投資口発行に伴う純資産額の増加を考慮して算出した推定値です。

## 第1期（2019年8月期）の内部成長実績

### ■ ポートフォリオ稼働率100.0%、オフィスの賃料改定は目下順調

#### ■ 稼働率（2019年8月末日時点）

オフィスビル（7物件） 100.0%

サブアセット（1物件） 100.0%

ポートフォリオ全体（8物件） 100.0%

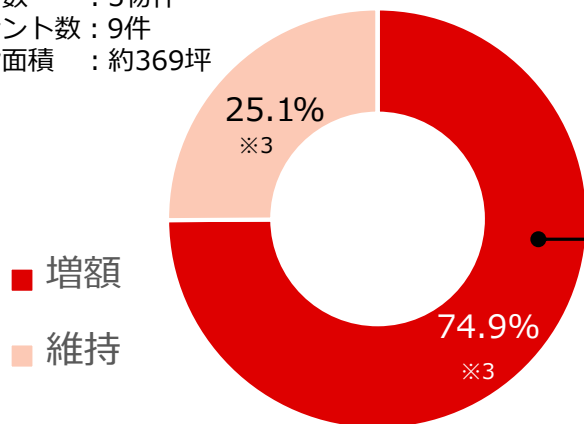
※ 第1期 運用資産（全8物件）を対象としています。

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

#### ■ オフィスビル※1 の賃料改定実績（2019年3月12日～8月末日：契約締結ベース）

<賃料改定（新規入替え含む）のあった物件・テナント>

- 物件数 : 3物件
- テナント数 : 9件
- 賃貸面積 : 約369坪



増額※4  
7件/約277坪

増額改定の内訳

更改・更新  
4件/約182坪  
(割合※5 66%)

新規入替え  
3件/約94坪  
(割合※5 34%)

増額率※4

+ 14.9%

+ 23.3%

+ 18.5%

※1.第1期 運用資産のうち、オフィスビル（7物件）を対象としています。

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

※3.賃料改定（新規入替え含む）のあったテナントに係る賃貸面積（約369坪）を100%とした割合です。

※4.レントホリデーを考慮した実質賃料を基準としています。

※5.賃料改定（新規入替え含む）のあったテナントのうち、増額改定したテナントに係る賃貸面積（約277坪）を100%とした割合です。

## 第1期（2019年8月期）決算概要

■ 一口当たり分配金は、当初予想比 278円増（+24.8%）の1,399円

計算期間	第1期予想(A) 2019年8月6日発表	第1期実績(B)	差異(B)-(A)
営業収益	1,154百万円	1,157百万円	3百万円
営業費用	516百万円	457百万円	▲58百万円
賃貸事業費用合計	335百万円	315百万円	▲20百万円
管理委託費	91百万円	98百万円	6百万円
水道光熱費	59百万円	68百万円	9百万円
修繕費	27百万円	10百万円	▲16百万円
公租公課	0百万円	0百万円	0百万円
減価償却費	121百万円	123百万円	2百万円
その他費用	35百万円	13百万円	▲21百万円
賃貸事業費用以外合計	180百万円	142百万円	▲38百万円
資産運用報酬	104百万円	105百万円	1百万円
その他費用	76百万円	36百万円	▲39百万円
営業利益	638百万円	699百万円	61百万円
営業外費用	368百万円	363百万円	▲5百万円
経常利益	269百万円	336百万円	67百万円
当期純利益	268百万円	335百万円	67百万円
一口当たり分配金	1,121円	1,399円	278円

### 主な差異要因

#### 第1期実績（対第1期予想比）

- 営業収益 +3  
 ・ほぼ予想通り（東京サンケイプラザ飲食収入等 +2）
- 
- 賃貸事業費用△20  
 ・管理委託費 +6  
 （PM委託費科目振替算入 +16、建物管理費△10→水道光熱費へ振替）  
 ・水道光熱費 +9  
 （管理委託費から振替）  
 ・修繕費△16  
 （翌期以降繰延べ△10、削減△3、予備費未使用△3）  
 ・その他費用△21  
 （PM委託費を管理委託費に計上△16、他予備費未使用等△5）
- 
- 賃貸事業費用以外△38  
 ・外部委託費等の低減

※ 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2期（2020年2月期）以降の業績予想

計算期間	第1期 (2019年8月期) 実績(A)	第2期 (2020年2月期) 予想(B)	第3期 (2020年8月期) 予想(C)	第4期 (2021年2月期) 予想(D)
営業収益	1,157百万円	1,951百万円	2,005百万円	2,025百万円
営業費用	457百万円	850百万円	1,076百万円	1,093百万円
賃貸事業費用合計	315百万円	645百万円	828百万円	843百万円
管理委託費	98百万円	161百万円	161百万円	161百万円
水道光熱費	68百万円	122百万円	122百万円	122百万円
修繕費	10百万円	63百万円	60百万円	71百万円
公租公課	0百万円	23百万円	215百万円	215百万円
減価償却費	123百万円	217百万円	207百万円	209百万円
その他費用	13百万円	56百万円	61百万円	62百万円
賃貸事業費用以外合計	142百万円	205百万円	247百万円	249百万円
資産運用報酬	105百万円	135百万円	177百万円	174百万円
その他費用	36百万円	69百万円	69百万円	75百万円
営業利益	699百万円	1,100百万円	928百万円	932百万円
営業外費用	363百万円	140百万円	86百万円	84百万円
経常利益	336百万円	960百万円	842百万円	848百万円
当期純利益	335百万円	959百万円	841百万円	847百万円
一口当たり分配金	1,399円	2,689円	2,358円	2,374円

### 主な差異要因

#### 第2期予想（対第1期比）

- 第2期に取得した資産により賃貸事業収入が増加

#### 第3期予想（対第2期比）

- 第3期の期中より、一部テナントにおけるフリーレント期間が終了し、賃貸事業収入が増加
- 第1期、第2期に取得した資産の固定資産税が費用計上されるため、賃貸事業費用が増加

#### 第4期予想（対第3期比）

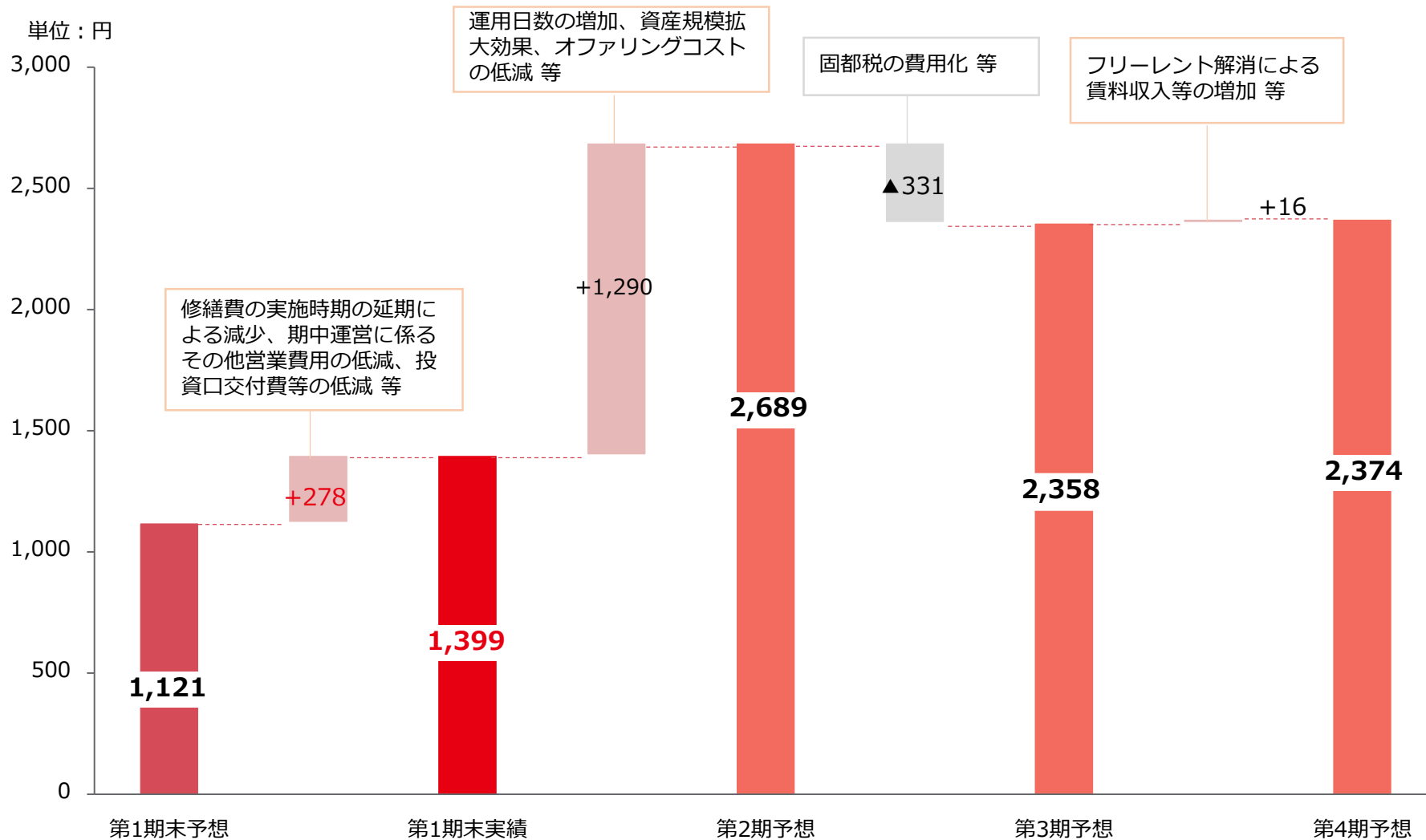
- 一部テナントのフリーレント期間終了がフルに寄与し、賃貸事業収入が増加

※1.第2期以降の一口当たり分配金は、発行済投資口数356,800口に変動がないことを前提としています。

※2.利益を超えた金銭の分配については、現時点では行う予定はありません。

※3.記載未満の数値については、切り捨てにより表記しています。

## 一口当たり分配金の実績及び予想

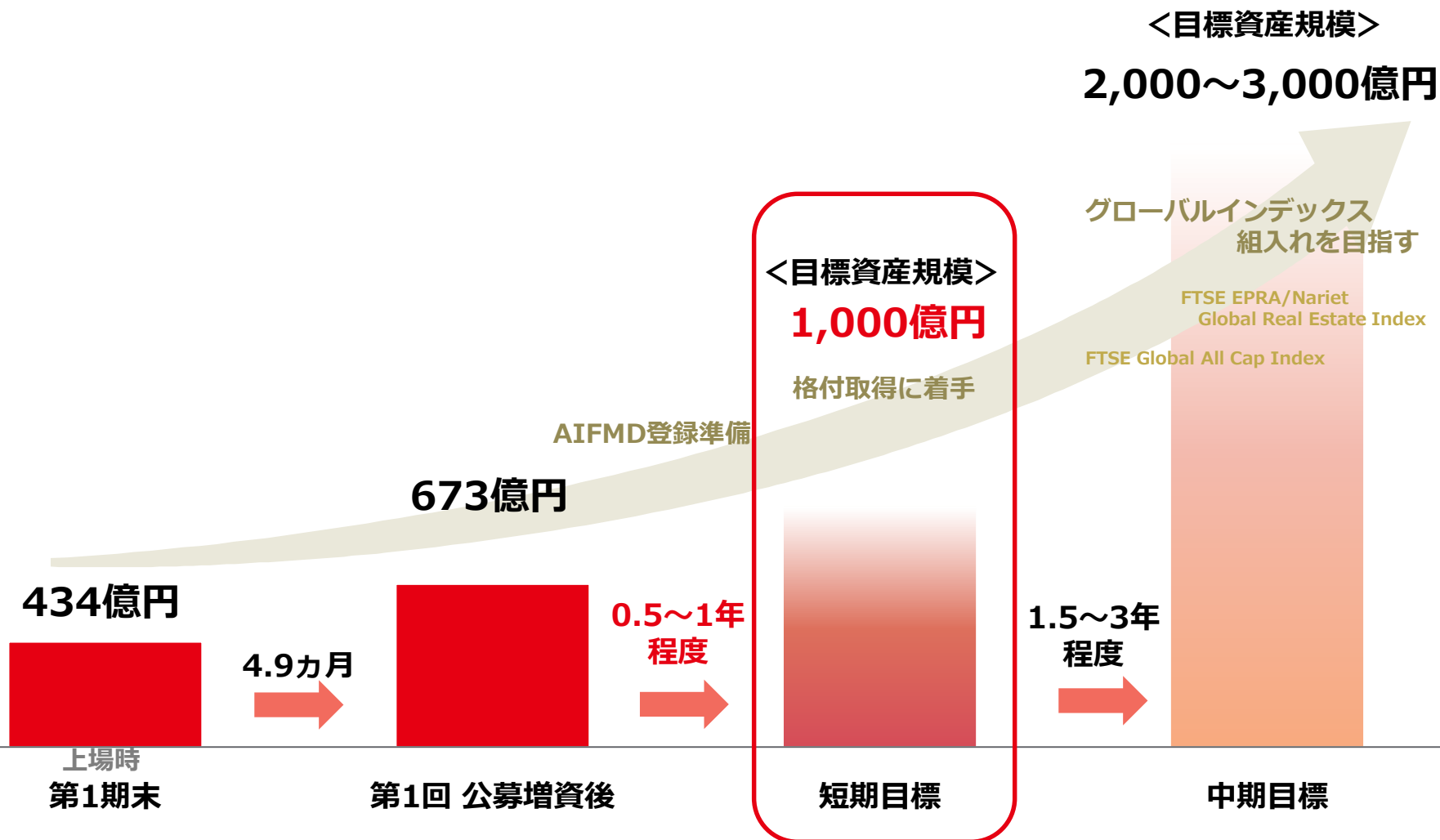


## 2. 今後の成長戦略

---

## 2-1 外部成長戦略 ①

■ 短期目標の資産規模（1,000億円）は射程圏内、早期拡大方針に変更なし



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

## 2-1 外部成長戦略 ②

### ■ スポンサーパイプラインをフル活用し、ポートフォリオ収益ストラクチャーの最適化を推進

#### スポンサーパイプライン

##### 専門性の高い開発力

- 開発経験豊富なスタッフを多数配置
- 大規模再開発をはじめ、多様なアセットタイプを開発
- オフィスビルやホテルにおいて、ブランディング戦略を展開



##### 強力なソーシング

- アクイジション経験豊富なスタッフを多数配置
- 相対取引又はクローズド・ビットでの物件取得
- タイミングを逃さない迅速な意思決定
- 本投資法人の物件選定ポイントに適う物件の目利き力
- 本投資法人との綿密なシミュレーションによる取得計画の共有

##### 資産運用会社独自のソーシング

#### 本投資法人の物件選定ポイント

##### 内部成長機会追求

- 内部成長余力が認められる物件
  - 東京サンケイビル
  - プリーゼタワー
  - S-GATE日本橋本町
  - S-GATE秋葉原
  - 日比谷サンケイビル
  - 品川シーサイドTSタワー

##### 収益性・安定性追求

- 特定需要等に支えられ、内部衰退が限定的と認められる物件
- 物件の競争力に比し相対的に利回りが高く、収益ストラクチャーへの貢献が認められる物件
  - 八丁堀サンケイビル
  - 東陽パークビル
  - 大森パークビル

##### 長期安定性追求

- 長期固定契約等に基づき、長期安定収益を確保できると認められる物件
  - 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



## 2-2 内部成長戦略 ①

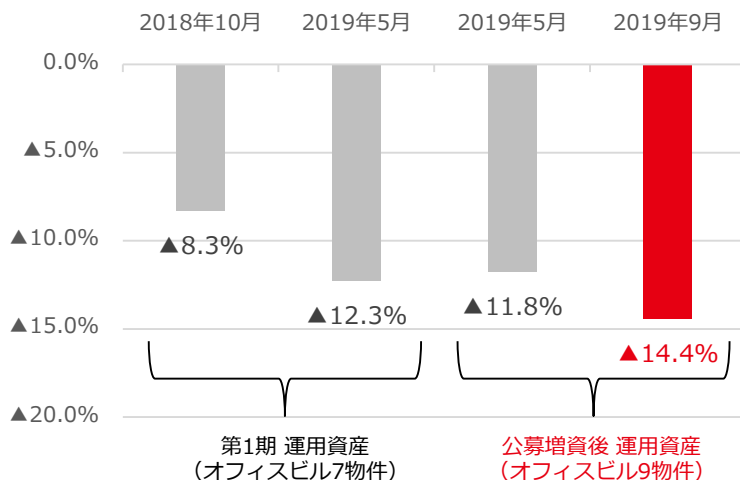
### 賃料ギャップは更に拡大、内部成長実現に向けて一層注力

#### ■ 賃料ギャップ※1 (基準階を対象)

##### 公募増資後 (オフィスビル9物件)

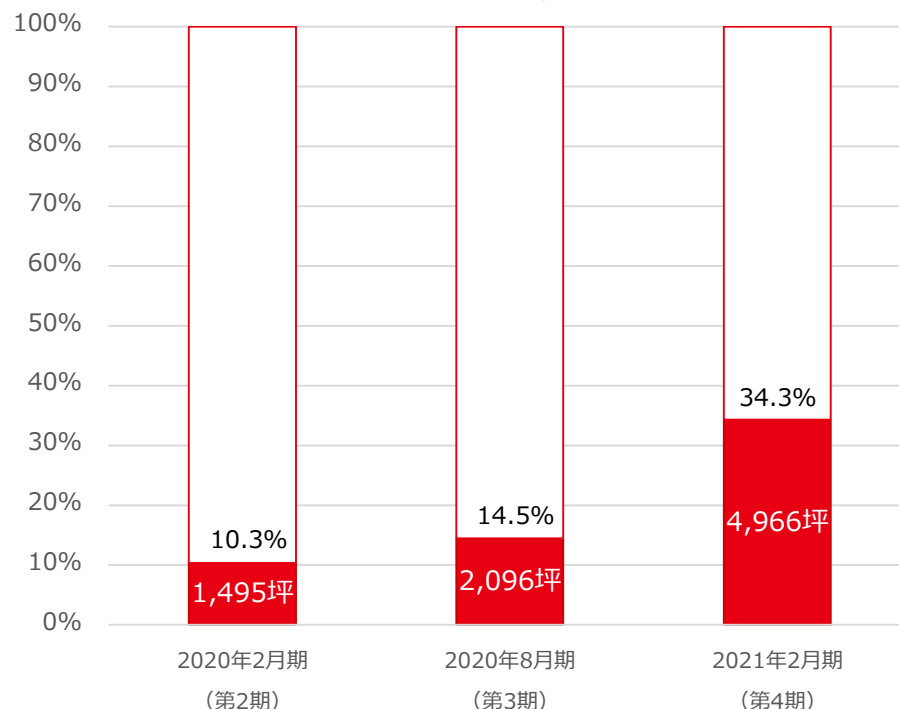


#### (ご参考) 賃料ギャップの推移



#### ■ 2020年2月期 (第2期) 以降の契約更改・更新時期 (予定)

総賃貸面積※2 (オフィスビル9物件) : 14,470坪 (本投資法人の持分考慮後)



※2. 2019年9月末日時点における数値を記載しています。なお、サンケイビルがマスターレシーである物件については、マスターレシーたるサンケイビルがエンドテナントと締結している賃貸借契約に記載された面積を当該エンドテナントの賃貸面積として算出しています。

※3. 上記割合は、本投資法人が保有するオフィスビル9物件の、2019年9月末日時点における総賃貸面積 (本投資法人の持分考慮後) を100%として記載しています。

※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との差額を、マーケット賃料で除して算出した数値をいいます。

## 2-2 内部成長戦略 ②

### 第2期以降の注力物件（市況認識&リーシング指針）

#### ブリーゼタワー



#### 重点注力物件

- 本物件が位置する「梅田」エリアの市況は好調。テナントニーズは底堅く、新規供給も限定的であることから需給逼迫の状況は当面続く。
- 競合物件の状況を注視しつつ、好調な市況を背景に西梅田のランドマークとしての魅力を丁寧に訴求し、増額改定を前提とした交渉に努める。

#### 品川シーサイドTSタワー



#### 重点注力物件

- 本物件が位置する「東品川」エリアの市況は好調。需給逼迫のマーケット環境にあり、従前に比し賃料は上昇傾向。
- 現状のマーケット環境及び入居テナントの事業戦略から推認される継続入居の蓋然性を踏まえ、増額改定を前提とした交渉に努める。

#### 日比谷サンケイビル



- 本物件が位置する「有楽町」エリアの市況は好調。需給逼迫の状況にあり、特に中小型ビルの賃料の上昇余力は高い。
- 最寄駅直結、皇居・日比谷公園至近というロケーションの希少性及び周辺再開発による立地ポテンシャルの上昇は、本物件の訴求力に寄与し、マーケット賃料との乖離あるテナントへの増額改定に注力する。

#### 東陽パークビル



- 本物件が位置する「東陽町」エリアの市況は、一頃まとまった空室が生じ、空室率は上昇に転じたが、その後消化が進み、現在は低水準で推移。
- 都心へのアクセス性に優れた城東地区の営業拠点としてコストメリットもあり、ニーズを獲得している。安定した運用を意識し、丁寧に交渉しつつも増額機会を窺う。

#### 大森パークビル



- 本物件が位置する「大森」エリアの市況は好調。需給逼迫の状況は当面続く。
- 立地特性上、自動車利用や羽田空港アクセスの交通利便性を重視するテナントニーズが高く、コストメリットを重視するテナントが選好する立地、かつ基準階300坪超の値ごろ感のある物件の希少性を訴求した交渉に努める。

## 2-3 財務戦略 ①

### メガバンクを中心としたレンダー構成により安定的な財務基盤を構築 今後は平均残存期間の長期化を推進

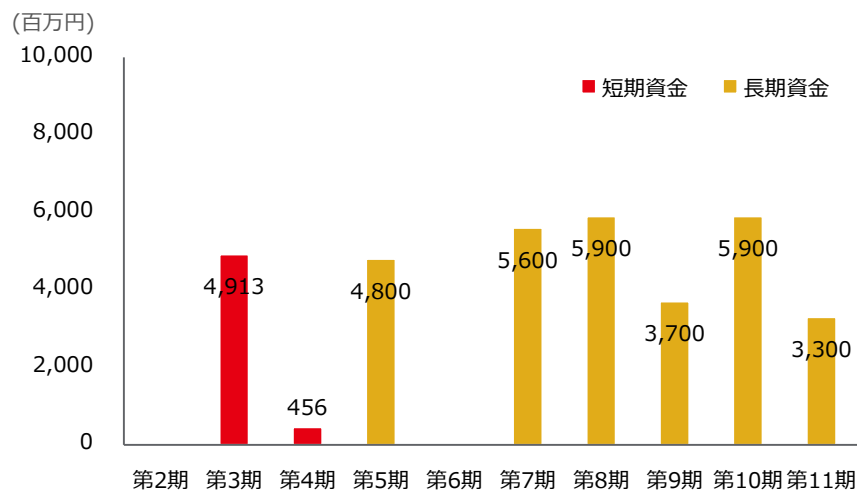
#### ■ 財務ハイライト(2019年10月7日時点)

有利子負債残高	345.6億円	LTV※1	45.8%
長期比率	84.5%	固定比率	53.5%
平均調達金利※2	0.32%	平均残存期間	2.6年

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

※2.「平均調達金利」は、2019年10月7日時点の適用金利の平均を記載しています。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。

#### ■ 有利子負債の返済期限の状況



#### ■ LTVの巡航水準

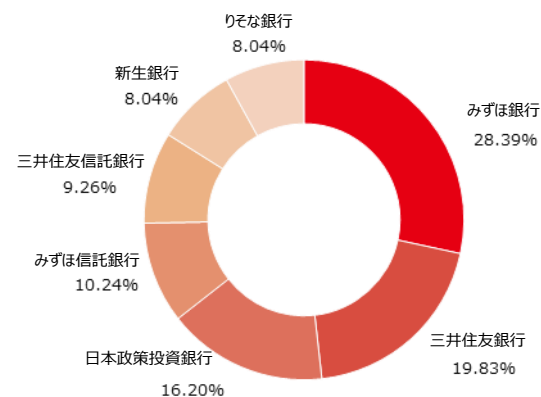
40～50%程度を維持していく方針

	第2期末	第3期末	第4期末
LTV※3	46.0%	45.6%	45.6%

※3.今後の消費税還付金を返済原資として借入金の一部(613百万円及び456百万円)を期限前弁済することを想定しています。

#### ■ レンダー構成

国内有力金融機関7社からの調達による安定したバンク・フォーメーションを構築



## 2-3 財務戦略 ②

### 借入先の状況 (2019年10月7日時点)

区分	借入先	借入金残高 (百万円)	利率 (注1)	返済期限 (注2)	返済方法	摘要
短期 借入金	みずほ銀行	1,167	0.21727% (変動)	2020年3月12日	期限一括返済	無担保 無保証
	三井住友銀行	832				
	日本政策投資銀行	713				
	みずほ信託銀行	456				
	三井住友信託銀行	416				
	新生銀行	358				
	りそな銀行	358				
	みずほ銀行	409	0.22727% (変動)	2020年3月12日		
	三井住友銀行	204				
	みずほ銀行	304	0.22727% (変動)	2020年9月3日		
三井住友銀行	152					
小計		5,369				
長期 借入金	みずほ銀行	1,331	0.24227% (変動)	2021年3月12日	期限一括返済	無担保 無保証
	三井住友銀行	929				
	日本政策投資銀行	796				
	みずほ信託銀行	509				
	三井住友信託銀行	465				
	新生銀行	385				
	りそな銀行	385				
	みずほ銀行	1,574	0.36969% (固定)	2022年3月12日		
	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				

区分	借入先	借入金残高 (百万円)	利率 (注1)	返済期限 (注2)	返済方法	摘要
長期 借入金	みずほ銀行	972	0.42346% (固定)	2023年3月12日	期限一括返済	無担保 無保証
	三井住友銀行	716				
	日本政策投資銀行	614				
	みずほ信託銀行	392				
	三井住友信託銀行	358				
	新生銀行	324				
	りそな銀行	324				
	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	0.26727% (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				
みずほ銀行	950	0.36200% (固定)	2023年9月3日			
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					
小計		29,200				
合計		34,569				

※1.利率は、2019年10月7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。

## トピックス

### ESGへの取組み（環境配慮不動産の保有）

運用資産11物件のうち4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-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 プリーゼタワー  
(オフィス部分の建物区分所有権等の準共有持分45%)

認証先：株式会社サンケイビル(スポンサー)



### 持投資口制度の導入を決定（2019年10月7日付）

#### <目的>

資産運用会社及びスポンサーの役員及び従業員に本投資法人の投資口を取得する機会を提供。これにより本投資法人の投資主との利害一致による中長期的な本投資法人の投資主価値の向上、並びに資産運用会社及びスポンサーの従業員の福利厚生を増進を図る。

#### <導入時期>

2019年10月予定（投資口の購入は2019年11月から開始予定）

# Appendix

---

## 投資法人設立以降の主なイベント

	2018年		2019年											
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
イベント	● 11/19 投資法人設立				● 3/12 東証上場		● 4/30 第1期中間 決算期末	● 6/17 第1期中間 決算説明会		● 8/6 第1回 公募増資	● 8/31 第1期 決算期末	● 10/21 第1期 決算説明会	● 11/20 分配金 支払開始	
資産規模					● 3/12 8物件取得 (434億円)						● 9/3 4物件取得 (239億円) 総額673億円			
IR					<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <b>上場RS</b> 国内の機関 投資家を訪問         </div>		<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <b>上場後IR</b> 国内の機関 投資家を訪問         </div>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <b>第1期中間決算IR (国内・アジア)</b> 国内・香港の機関 投資家を訪問         </div>		<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <b>公募増資RS</b> 国内の機関投資家を訪 問。海外の機関投資家 と電話会議を実施         </div>		<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <b>第1期決算IR (予定) (国内・アジア・豪州)</b> 国内、シンガポール、 豪州の機関投資家を 訪問予定         </div>		
					<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <b>日経Jリートセミナー (3/27)</b> 個人投資家向けに 説明会を実施         </div>			<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <b>タイフJ-REIT キャラバン東京 (6/26)</b> 個人投資家向けに 説明会を実施         </div>						
その他						● 4/26 東証REIT指数に組入れ					● 9/30 S-GATE日本橋本町、S-GATE秋葉原 「DBJ Green Building 認証」の取得		● 10月 持投資口会 制度導入(予定)	● 11月 持投資口会 初回買付(予定)

## 第1期（2019年8月期）貸借対照表（詳細）

	(2019年8月31日) (単位：千円)
<b>資産の部</b>	
<b>流動資産</b>	
現金及び預金	1,998,469
信託現金及び信託預金	1,432,427
営業未収入金	326,641
前払費用	38,009
未収消費税等	633,870
その他	426
<b>流動資産合計</b>	<b>4,429,846</b>
<b>固定資産</b>	
<b>有形固定資産</b>	
建物	147,558
減価償却累計額	△2,657
建物（純額）	144,901
構築物	353
減価償却累計額	△4
構築物（純額）	349
土地	2,445,779
建設仮勘定	2,130
信託建物	7,735,371
減価償却累計額	△121,060
信託建物（純額）	7,614,310
信託構築物	15,658
減価償却累計額	△216
信託構築物（純額）	15,442
信託機械及び装置	345
減価償却累計額	△3
信託機械及び装置（純額）	341
信託工具、器具及び備品	800
減価償却累計額	△50
信託工具、器具及び備品（純額）	749
信託土地	33,982,039
信託建設仮勘定	23,769
<b>有形固定資産合計</b>	<b>44,229,814</b>
<b>無形固定資産</b>	
ソフトウェア	8,593
<b>無形固定資産合計</b>	<b>8,593</b>
<b>投資その他の資産</b>	
長期前払費用	40,386
繰延税金資産	21
差入敷金及び保証金	10,000
<b>投資その他の資産合計</b>	<b>50,408</b>
<b>固定資産合計</b>	<b>44,288,816</b>
<b>資産合計</b>	<b>48,718,662</b>

	(2019年8月31日) (単位：千円)
<b>負債の部</b>	
<b>流動負債</b>	
営業未払金	360,805
短期借入金	4,913,736
未払金	177,848
未払費用	16,187
未払法人税等	1,347
前受金	176,601
預り金	200,343
<b>流動負債合計</b>	<b>5,846,869</b>
<b>固定負債</b>	
長期借入金	17,400,000
預り敷金及び保証金	90,922
信託預り敷金及び保証金	1,920,760
<b>固定負債合計</b>	<b>19,411,683</b>
<b>負債合計</b>	<b>25,258,553</b>
<b>純資産の部</b>	
<b>投資主資本</b>	
出資総額	23,124,900
剰余金	
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	335,209
剰余金合計	335,209
<b>投資主資本合計</b>	<b>23,460,109</b>
<b>純資産合計</b>	<b>23,460,109</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>48,718,662</b>



## 第1期（2019年8月期）損益計算書（詳細）

（自2018年11月19日 至2019年8月31日）

（単位：千円）

<b>営業収益</b>	
貸貸事業収入	1,079,443
その他貸貸事業収入	77,638
営業収益合計	1,157,082
<b>営業費用</b>	
貸貸事業費用	315,059
資産運用報酬	105,532
資産保管手数料	1,297
一般事務委託手数料	9,470
役員報酬	6,000
その他営業費用	19,995
営業費用合計	457,355
営業利益	699,727
<b>営業外収益</b>	
受取利息	14
営業外収益合計	14
<b>営業外費用</b>	
支払利息	35,827
融資関連費用	159,201
投資口交付費	99,593
創立費	58,157
その他	10,424
営業外費用合計	363,204
経常利益	336,537
税引前当期純利益	336,537
法人税、住民税及び事業税	1,349
法人税等調整額	△21
法人税等合計	1,327
当期純利益	335,209
前期繰越利益	-
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	335,209

## 第1期（2019年8月期）キャッシュ・フロー計算書

（自2018年11月19日 至2019年8月31日）

（単位：千円）

<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	
税引前当期純利益	336,537
減価償却費	124,798
投資口交付費	99,593
受取利息	△14
支払利息	35,827
営業未収入金の増減額（△は増加）	△326,641
未収消費税等の増減額（△は増加）	△633,870
前払費用の増減額（△は増加）	△38,009
営業未払金の増減額（△は減少）	126,768
未払金の増減額（△は減少）	159,533
前受金の増減額（△は減少）	176,601
預り金の増減額（△は減少）	200,343
長期前払費用の増減額（△は増加）	△40,386
その他の資産の増減額（△は増加）	△426
<b>小計</b>	<b>220,654</b>
利息の受取額	14
利息の支払額	△19,639
法人税等の支払額	△2
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>201,026</b>
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	
有形固定資産の取得による支出	△2,574,113
信託有形固定資産の取得による支出	△41,527,340
預り敷金及び保証金の受入による収入	90,944
預り敷金及び保証金の返還による支出	△21
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,927,822
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△7,062
敷金及び保証金の差入による支出	△10,000
その他	△9,400
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△42,109,171</b>
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	
短期借入れによる収入	6,010,169
短期借入金の返済による支出	△1,096,433
長期借入れによる収入	17,400,000
投資口の発行による収入	23,025,306
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>45,339,042</b>
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	3,430,897
現金及び現金同等物の期首残高	-
現金及び現金同等物の期末残高	3,430,897

## 主要指標 (KPI)

		2019年8月期
LTV	(対 総資産額)	45.8%
	(対 総資産額 <含み損益を考慮>)	43.3%
NOI利回り	(対 簿価)	4.4%
	(対 鑑定価格)	4.1%
償却後NOI利回り	(対 簿価)	3.8%
	(対 鑑定価格)	3.6%
インプライド・ キャップレート	(NOI利回り)	3.9%
	(償却後NOI利回り)	3.4%
FFO		459百万円
AFFO		433百万円
一口当たりFFO		1,916円
EPS		1,399円

		2019年8月期
一口当たり分配金		1,399円
分配金利回り		2.3%
ROE		2.9%
一口当たり純資産額		97,913円
一口当たりNAV		109,583円
投資口価格(期末)		122,100円
NAV倍率		1.1倍
PBR		1.2倍
PER		43.6倍
FFO倍率		31.9倍
ペイアウトレシオ	(FFO)	73.0%
	(AFFO)	77.2%

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

- ※ 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。)

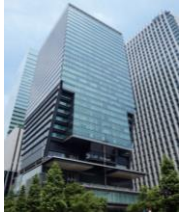



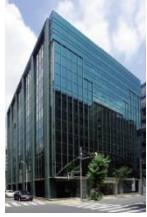


**物件別賃貸事業収支** (実質運用期間：2019年3月12日～2019年8月末日)

(単位：千円)





物件番号	A-1	A-2	A-3	A-4	A-5	A-6	A-7	B-1
用途	オフィスビル	オフィスビル	オフィスビル	オフィスビル	オフィスビル	オフィスビル	オフィスビル	サブアセット
物件名	東京 サンケイビル	ブリーゼ タワー	S-GATE 日本橋本町	S-GATE 秋葉原	日比谷 サンケイビル	八丁堀 サンケイビル	東陽 パークビル	ホテルインター ゲート東京 京橋
実質運用日数	173日	173日	173日	173日	173日	173日	173日	173日
賃貸事業収益	59,682	304,994	83,874	55,179	195,239	159,346	104,049	194,716
賃料収入	50,671	228,952	77,528	52,247	170,110	130,133	73,651	194,716
共益費収入	2,479	54,623	-	-	12,735	12,975	18,617	-
水道光熱費収入	4,649	14,307	4,003	2,533	9,497	8,804	9,422	-
駐車場収入	728	5,301	2,213	350	1,823	6,106	2,201	-
その他賃料収入	1,152	1,810	129	48	1,072	1,326	155	-
賃貸事業費用	18,100	111,768	32,924	16,435	34,159	45,782	26,562	29,324
外注委託費	5,650	39,242	6,940	5,502	15,565	15,635	8,380	1,129
水道光熱費	3,841	26,968	6,581	2,478	9,154	12,323	7,156	-
支払地代	642	712	-	-	-	-	-	-
修繕費	710	2,504	-	-	4,588	2,330	530	-
損害保険料	97	603	321	161	358	450	274	577
信託報酬	-	235	235	235	235	235	430	235
減価償却費	2,661	40,232	18,451	7,805	3,914	14,155	9,417	27,353
その他賃貸事業費用	4,497	1,270	393	251	341	651	373	28
賃貸事業損益	41,581	193,225	50,949	38,744	161,079	113,563	77,486	165,391
NOI	44,243	233,457	69,401	46,549	164,994	127,719	86,904	192,745

※ 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 (2019年8月末日現在 運用資産)

物件番号	A-1	A-2	A-3	A-4	A-5	A-6	A-7	B-1
用途	オフィスビル	オフィスビル	オフィスビル	オフィスビル	オフィスビル	オフィスビル	オフィスビル	サブアセット
物件名	東京サンケイビル (共有持分2%)	ブリーゼタワー (オフィス部分の 建物区分所有権等の 準共有持分30%)	S-GATE日本橋本町 (共有持分51%)	S-GATE秋葉原	日比谷サンケイビル	八丁堀サンケイビル	東陽パークビル	ホテルインターゲート 東京 京橋
								
所在地	東京都千代田区	大阪市北区	東京都中央区	東京都千代田区	東京都千代田区	東京都中央区	東京都江東区	東京都中央区
取得価格	2,509百万円	8,600百万円	6,698百万円	2,055百万円	5,829百万円	4,959百万円	3,782百万円	8,961百万円
鑑定評価額 (価格時点: 2019年8月31日)	2,680百万円	9,750百万円	7,380百万円	2,180百万円	6,500百万円	5,560百万円	3,880百万円	9,070百万円
鑑定NOI利回り (鑑定NOI÷取得価格)	2.9%	4.9%	3.8%	3.9%	3.8%	5.1%	4.5%	3.9%
建築時期	2000年9月	2008年7月	2018年10月	2017年9月	1992年6月	1965年9月	1991年6月	2018年1月
稼働率 (2019年8月31日時点)	99.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
PML値	2.3%	2.8%	2.0%	2.2%	3.1%	0.3%	9.0%	1.8%

## ポートフォリオ一覧 (第1回公募増資 取得資産)

物件番号	A-2	A-8	A-9	B-2
用途	オフィスビル	オフィスビル	オフィスビル	サブアセット
物件名	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15%)	品川シーサイド TSタワー (建物区分所有権等の 準共有持分25%)	大森パークビル	ホテルインターゲート 広島
				
所在地	大阪市北区	東京都品川区	東京都大田区	広島市中区
取得価格	4,500百万円	10,040百万円	5,400百万円	3,990百万円
鑑定評価額 (価格時点：2019年7月1日)	4,605百万円	10,200百万円	5,600百万円	4,080百万円
鑑定NOI利回り (鑑定NOI÷取得価格)	4.4%	4.0%	4.3%	4.9%
建築時期	2008年7月	2003年7月	1993年5月	2018年10月
稼働率 (2019年8月31日時点)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
PML値	2.8%	3.2%	5.6%	2.1%

ポートフォリオ  
PML値 (11物件)

**1.6%**

## 第1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1期末帳簿価額	物件取得時 (2018年10月31日) (a)		第1期末 (2019年8月31日) (b)		増減 (b)-(a)		含み損益
				鑑定評価額	CR <sup>*1</sup>	鑑定評価額	CR <sup>*1</sup>	鑑定評価額	CR <sup>*1</sup>	
A-1	東京サンケイビル (共有持分2%)	2,509	2,591	2,540	2.6%	2,680	2.6%	140	0.0%pt	89
A-2	フリーゼタワー (取得済分) (オフィス部分の建物区分所有権等の準共有持分30%)	8,600	8,710	9,300	3.9%	9,750	3.9%	450	0.0%pt	1,040
A-3	S-GATE日本橋本町 (共有持分51%)	6,698	6,779	6,780	3.7%	7,380	3.4%	600	△0.3%pt	601
A-4	S-GATE秋葉原	2,055	2,082	2,080	3.8%	2,180	3.6%	100	△0.2%pt	98
A-5	日比谷サンケイビル	5,829	6,020	5,900	3.3%	6,500	3.1%	600	△0.2%pt	480
A-6	八丁堀サンケイビル	4,959	5,029	5,020	4.2%	5,560	4.1%	540	△0.1%pt	531
A-7	東陽パークビル	3,782	3,906	3,790	4.2%	3,880	4.1%	90	△0.1%pt	-26
オフィスビル小計 (計7物件)		34,434	35,118	35,410		37,930		2,520		2,813
B-1	ホテルインターゲート東京 京橋	8,961	9,085	9,070	3.8%	9,070	3.8%	0	0.0%pt	-15
サブアセット小計 (計1物件)		8,961	9,085	9,070		9,070		0		-15
ポートフォリオ合計 (計8物件)		43,395	44,203	44,480		47,000		2,520		2,798

### (ご参考) 第1回公募増資 取得資産

物件番号	物件名	取得価格	第1期末帳簿価額	物件取得時 (2019年7月1日)		増減		含み損益 <sup>*2</sup>
				鑑定評価額	CR <sup>*1</sup>	鑑定評価額	CR <sup>*1</sup>	
A-2	フリーゼタワー (追加取得分) (オフィス部分の建物区分所有権等の準共有持分15%)	4,500	-	4,605	3.9%	-	-	105
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	-	10,200	3.6%	-	-	160
A-9	大森パークビル	5,400	-	5,600	3.9%	-	-	200
B-2	ホテルインターゲート広島	3,990	-	4,080	4.6%	-	-	90
第2期取得資産 合計 (計4物件)		23,930	-	24,485		-		555

※1.CR=直接還元法上の還元利回り (NCFベース) の数値です。

※2.含み損益=物件取得時の鑑定評価額-取得価格にて算出しています。

## 賃貸面積 上位エンドテナント (2019年9月末日現在、第1回公募増資により取得した物件を含む)

エンドテナント名	業種	総賃貸面積 (㎡)	面積比率	物件名称
株式会社グランビスタ ホテル&リゾート	ホテル	15,166.7	24.1%	ホテルインターゲート東京 京橋 ホテルインターゲート広島
ソニー株式会社	メーカー (電気機器)	非開示	非開示	品川シーサイドTSタワー
バイエル薬品株式会社	メーカー (製薬)	非開示	非開示	ブリーゼタワー
日本ハム株式会社	メーカー (食品)	非開示	非開示	ブリーゼタワー
株式会社鴻池組	建設	2,542.7	4.0%	S-GATE日本橋本町
日立グローバルライフソリューションズ株式会社	サービス (機器メンテナンス)	2,423.0	3.8%	東陽パークビル
NECファシリティーズ株式会社	サービス (設備管理)	1,853.3	2.9%	大森パークビル
東洋産業株式会社	サービス (機器メンテナンス)	1,509.7	2.4%	大森パークビル
横河ソリューションサービス株式会社	サービス (機器メンテナンス)	非開示	非開示	ブリーゼタワー
株式会社セガホールディングス	メーカー (ゲーム)	1,131.0	1.8%	大森パークビル

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

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

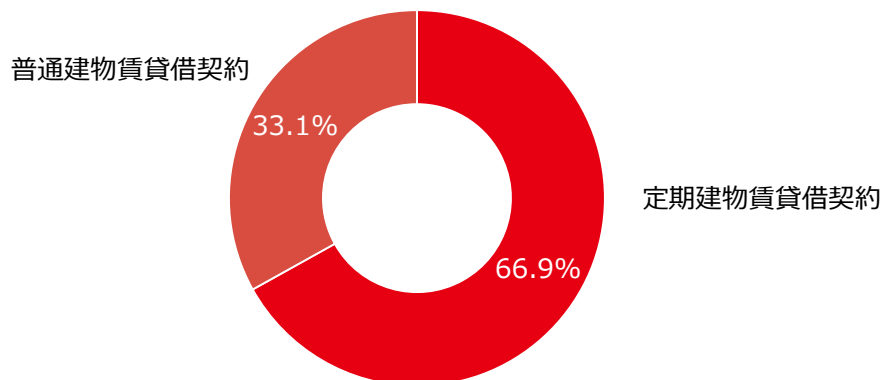
※ 「総賃貸面積」及び「面積比率」に関し、サンケイビルがマスターレシーである物件については、マスターレシーたるサンケイビルがエンドテナントと締結している賃貸借契約に記載された面積を当該エンドテナントの賃貸面積として算出しています。

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

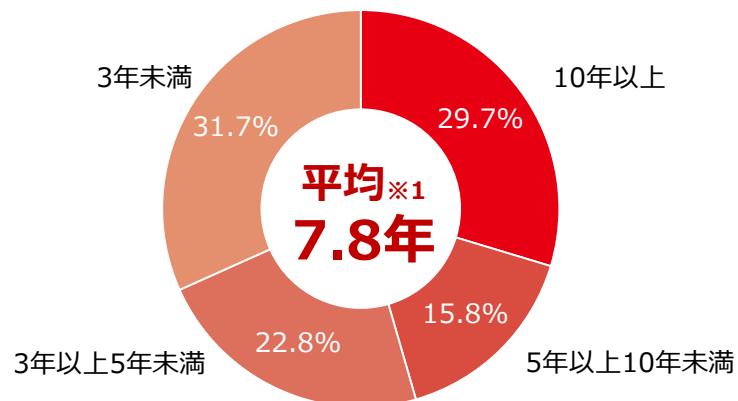


## 賃貸借契約の状況 (2019年9月末日現在、持分考慮後の賃貸面積ベース、第1回公募増資により取得した物件を含む)

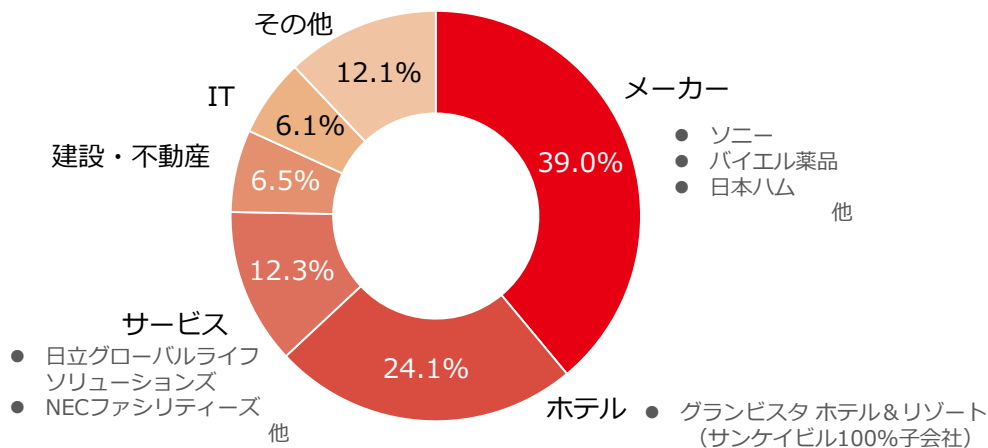
### 契約形態別テナント割合



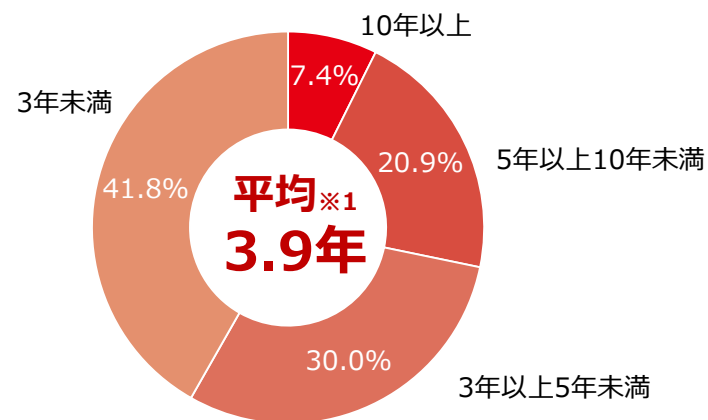
### 賃貸借期間別テナント割合 (ホテル含む)



### 業種別テナント割合



### 賃貸借期間別テナント割合 (ホテル除く)

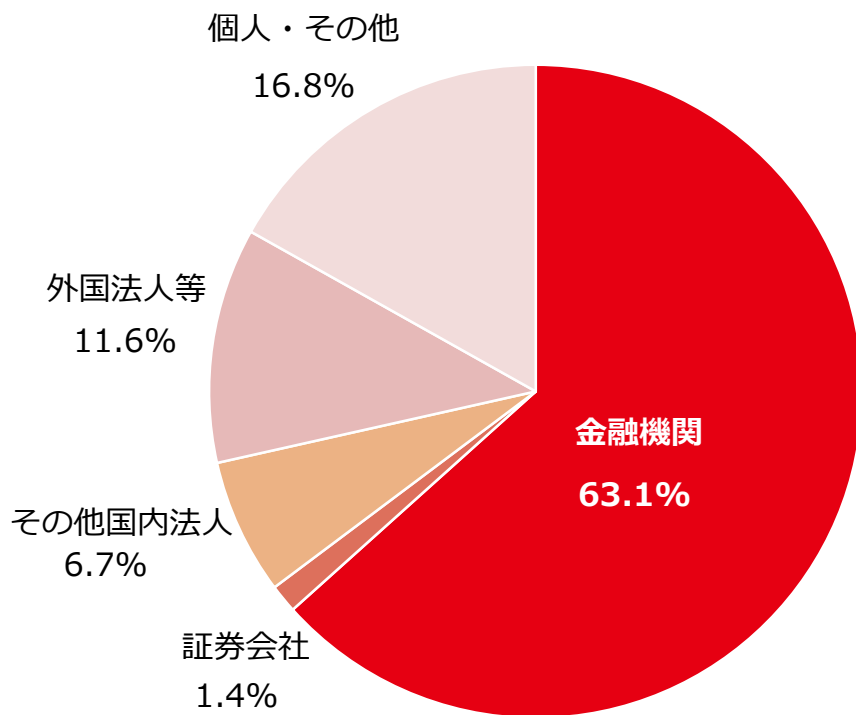


※1.各テナントの賃貸面積に基づく加重平均を記載しています。

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

## 投資主の状況 (2019年8月末日時点)

### 所有者別投資口数の割合



### 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)	53,434	22.30
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	46,141	19.25
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	15,943	6.65
株式会社サンケイビル	11,362	4.74
野村信託銀行株式会社(投信口)	7,989	3.33
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	5,951	2.48
大和信用金庫	5,650	2.35
NATIONAL AUSTRALIA BANK LIMITED - UBS CLARION GLOBAL PROPERTY SECURITIES FUND	3,827	1.59
株式会社あおぞら銀行	3,377	1.40
資産管理サービス信託銀行株式会社 (金銭信託課税口)	2,990	1.24
合計	156,664	65.38

## スポンサーの事業・開発トピックス：空港コンセッション事業

「北海道内7空港特定運営事業等」で基本協定書を、「熊本空港特定運営事業等」で実施契約を締結

北海道内7空港(新千歳空港・稚内空港・釧路空港・函館空港・旭川空港・帯広空港・女満別空港)、熊本空港のコンセッション事業に参入

熊本空港 イメージパース (予定)



函館空港 イメージパース (予定)



## スポンサーの事業・開発トピックス：Park-PFI事業

### 代表構成団体として「須磨海浜水族園・海浜公園再整備事業」優先交渉権者に選定

神戸市立須磨海浜水族園の老朽化に伴い、Park-PFI制度を用いて園地・水族館・宿泊施設・にぎわい施設・駐車場、約101,900㎡の再整備に着手



現エリア



イメージパース (予定)

## スポンサー オフィスビル パイプライン (抜粋)

**Hareza池袋 (開発中)** : 2019年11月1日、ホール棟&としま区民センターが先行OPEN



ホール棟は、公益財団法人としま未来文化財団が運営する多目的ホール、フジ・メディア・ホールディングス子会社のポニーキャニオンが運営する未来型ライブ劇場「harevutai (ハレブタイ)」等を擁し、本年11月1日開業



### 概要 (Hareza Tower)

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



### 大手町フィナンシャルシティ ノースタワー

#### 概要

所在地	東京都千代田区大手町
竣工	2012年10月
延床面積	110,000㎡
階数	地上35階・地下4階

### (仮称)本町サンケイビル (開発中)

#### 概要

所在地	大阪市中央区本町
竣工予定	2021年8月
延床面積	30,150㎡
階数	地上21階



開発・保有物件	所在地	竣工年	スポンサー開発	取得済資産
				スポンサーグループ 運営管理
1 東京サンケイビル	千代田区大手町	2000	●	●
2 プリーゼタワー	大阪市北区梅田	2008	●	●
3 JAビル	千代田区大手町	2009	●	●
4 経団連会館	千代田区大手町	2009	●	●
5 大手町フィナンシャルシティ ノースタワー	千代田区大手町	2012	●	●
6 東京駅前常盤橋プロジェクト	千代田区大手町	(開発中)	●	●
7 S-GATE赤坂	港区赤坂	2015	●	●
8 Hareza Tower	豊島区東池袋	(開発中)	●	●
9 S-GATE赤坂山王	港区赤坂	2016	●	●
10 S-GATE大手町北	千代田区内神田	2017	●	●
11 X-PRESS有楽町	千代田区有楽町	2017	●	●
12 S-GATE秋葉原	千代田区東神田	2017	●	●
13 S-GATE日本橋本町	中央区日本橋本町	2018	●	●
14 (仮称)S-GATE八丁堀	中央区八丁堀	(開発中)	●	●
15 日比谷サンケイビル	千代田区有楽町	1992	●	●
16 八丁堀サンケイビル	中央区八丁堀	1965	●	●
17 表参道サンケイビル	港区北青山	1994	●	●
18 東陽パークビル	江東区東陽	1991	●	●
19 品川シーサイドTSタワー	品川区東品川	2003	●	●
20 大森パークビル	大田区大森本町	1993	●	●
21 難波サンケイビル	大阪市浪速区湊町	2005	●	●
22 (仮称)本町サンケイビル	大阪市中央区本町	(開発中)	●	●

## 資産運用会社の概要

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

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

