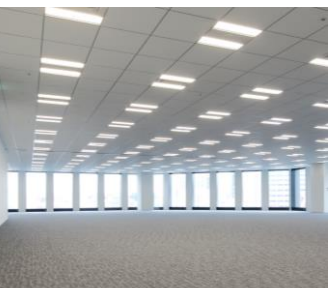




2023年10月17日

# 第9期（2023年8月期） 決算説明会資料

# 9<sup>th</sup>



 **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**

## ディスクレーム

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、本資料が提供する情報は、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致します。

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

## 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. 今後の成長戦略 「リバイバル プラン」	…P13
□ 3. 内部成長 実績と戦略	…P24
□ 4. 財務戦略	…P30
□ 5. ESGへの取組み	…P34
□ Appendix	…P37

## エグゼクティブ サマリー

### 決算・運用ハイライト

- 第9期（2023年8月期）決算は予想比 減収増益。DPUは**予想比 増加（+41円）**
- DPU安定化施策として、**ポートフォリオ リバランス（第1弾）**を実施（2023年3月/8月）
  - スポンサーサポートにより、**築浅2物件**を取得
    - 「SANKEILOGI摂津」→**本投資法人初の物流施設**
    - 「S-GATE赤坂」（準共有持分20%）→ **100%保有**
  - オフィスビル準共有持分の一部をスポンサーへ譲渡
    - 「ブリーゼタワー」（準共有持分1.55%）→ 売却益による**DPU安定化施策**を実施
- 本投資法人「**ホームページ リニューアル**」の実施（2023年6月）

### 今後の成長戦略

- 「リバイバルプラン」の実行 [**第10期（2024年2月期） 中**]
  - 大規模な**ポートフォリオ リバランス（第2弾）**の実施
  - 運用ガイドラインの一部変更（**総合型REIT**への転換）
  - スポンサーの本投資法人投資口の追加取得

※ 「DPU」とは、一口当たり分配金を意味します。以下同じです。

# 1. 決算・運用ハイライト

---

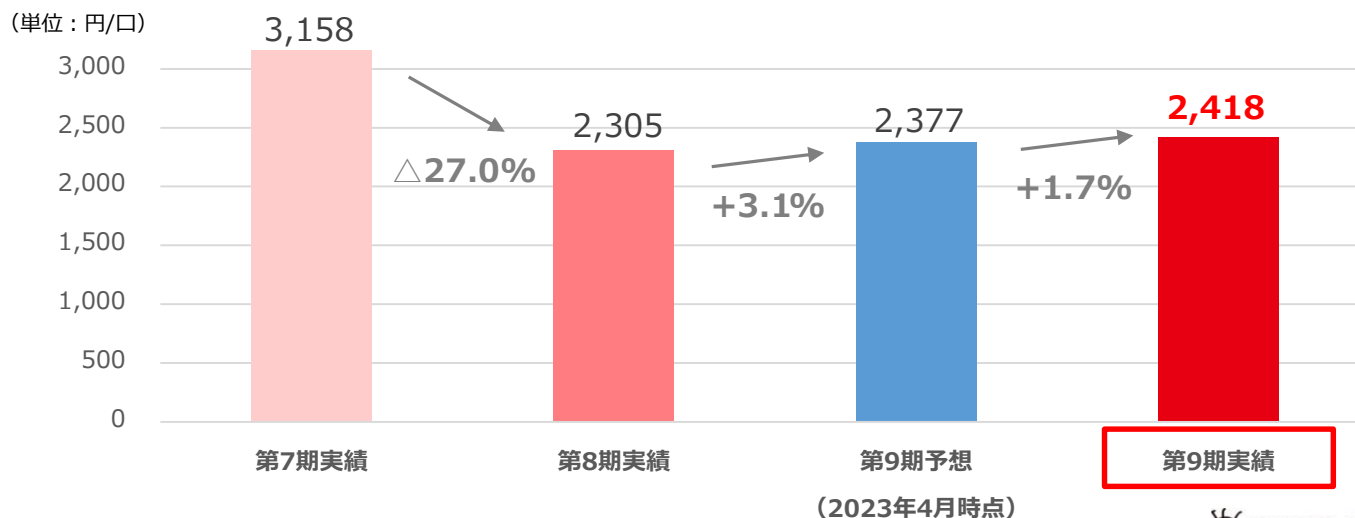
## 決算ハイライト 第9期（2023年8月期）概要

- 第9期 営業収益は、2,751百万円（予想比△3.4%、前期比△4.9%）
- 第9期 営業利益は、1,334百万円（予想比+1.4%、前期比+7.3%）
- 第9期 DPUは、**2,418円**（予想比+41円、前期比+113円）

### ■ 第9期（2023年8月期）決算概要

	実績	予想比	前期比
営業収益	2,751百万円	△3.4% △98百万円	△4.9% △140百万円
営業利益	1,334百万円	+1.4% +18百万円	+7.3% +90百万円
当期純利益	1,129百万円	+1.7% +19百万円	+4.9% +52百万円
DPU（一口当たり分配金）	<b>2,418円</b>	<b>+1.7%</b> +41円	<b>+4.9%</b> +113円

### ■ 第9期（2023年8月期）DPUの推移

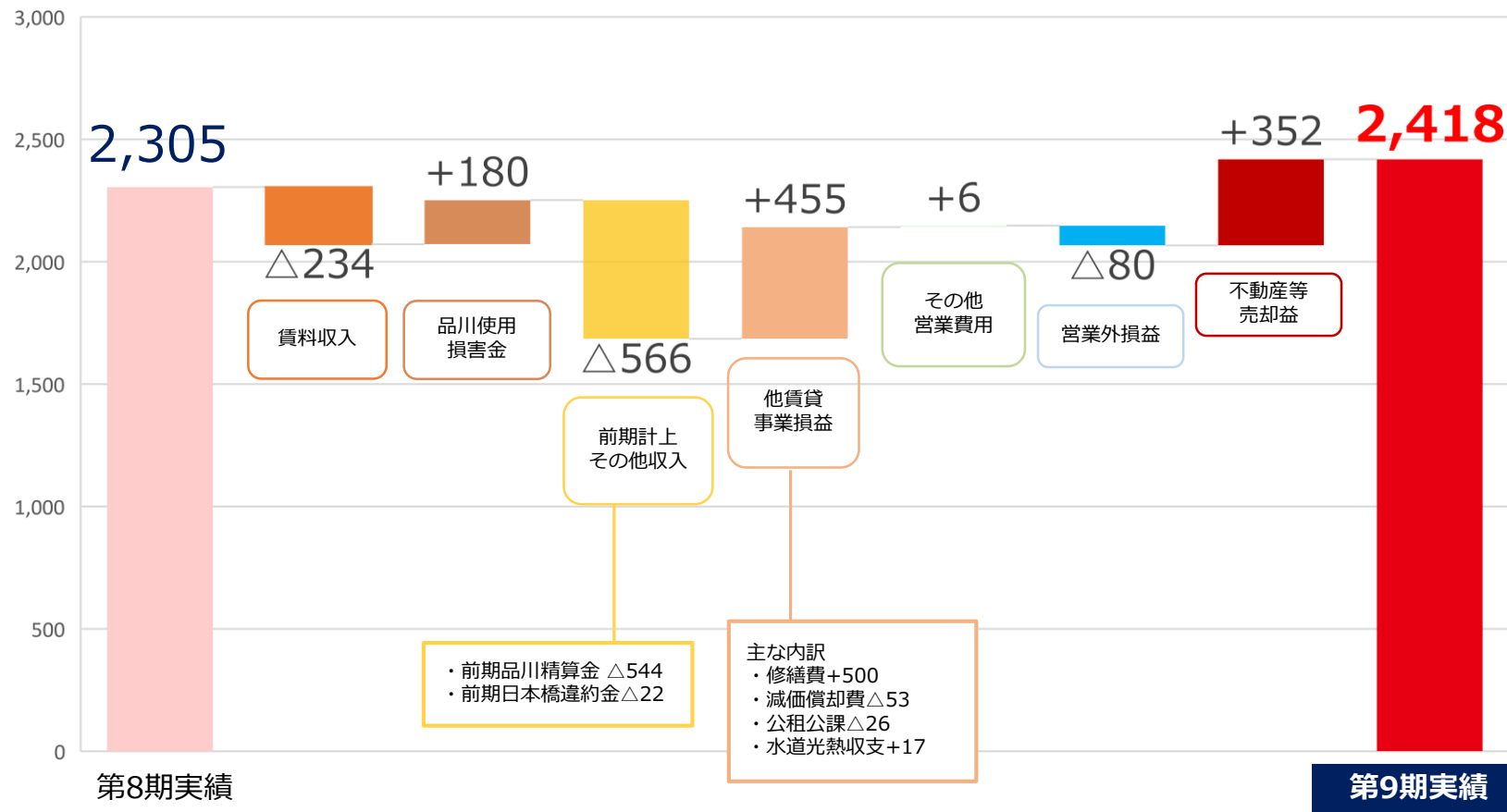


## 決算ハイライト 第9期（2023年8月期）DPUサマリー

➤ DPU安定化施策により不動産等売却益を計上し、前期比+113円

### ■ 第9期（2023年8月期）DPU サマリー

(単位：円/口)



※ 棒グラフに記載の増減数値は単位未満を四捨五入しています。

## 決算ハイライト 第9期（2023年8月期）詳細 [予想比]

### ➤ 予想比、賃貸事業損益（+8.5%）、営業利益（+1.4%）

（単位：百万円）

計算期間	第9期予想(A) (2023年4月時点)	第9期実績(B) (2023年8月)	差異(B)-(A)	主な差異要因
<b>営業収益</b>	<b>2,849</b>	<b>2,751</b>	<b>△ 98</b>	
<b>賃貸事業収益合計</b>	<b>2,586</b>	<b>2,586</b>	<b>+ 0</b>	
賃料・共益費収入	2,255	2,343	+ 87	品川+84（延滞違約金の賃料計上分）、東サ+3（プラザ収入増）
駐車場収入	32	33	+ 0	
水道光熱費収入	121	113	△ 7	大森△5、八丁堀△2、赤坂△2、東陽+1
その他収入	177	96	△ 80	品川△84（上記延滞賃料分）、品川+1（水光熱違約金）
不動産等売却益	263	164	△ 98	
<b>営業費用</b>	<b>1,533</b>	<b>1,416</b>	<b>△ 117</b>	
<b>賃貸事業費用合計</b>	<b>1,226</b>	<b>1,110</b>	<b>△ 115</b>	
外注委託費	251	221	△ 30	品川△31（リーシングフィー）、品川+4（BM）、東陽△2（リーシングフィー）
水道光熱費	219	189	△ 30	ブリーゼ△13、大森△6、品川△4、八丁堀△3、赤坂△1
修繕費	89	37	△ 52	品川△20、ブリーゼ△14、宮崎台△5、大森△4
公租公課	312	313	+ 0	
減価償却費	325	320	△ 4	ブリーゼ△3
その他費用	26	27	+ 1	
<b>賃貸事業損益</b>	<b>1,360</b>	<b>1,476</b>	<b>+ 115</b>	
<b>その他営業費用合計</b>	<b>307</b>	<b>306</b>	<b>△ 1</b>	
資産運用報酬	241	245	+ 4	
その他費用	66	60	△ 6	
<b>営業利益</b>	<b>1,315</b>	<b>1,334</b>	<b>+ 18</b>	
営業外収益	0	0	+ 0	
営業外費用	204	204	+ 0	
<b>経常利益</b>	<b>1,111</b>	<b>1,130</b>	<b>+ 19</b>	
<b>当期純利益</b>	<b>1,110</b>	<b>1,129</b>	<b>+ 19</b>	
<b>一口当たり分配金（単位：円）</b>	<b>2,377円</b>	<b>2,418円</b>	<b>+ 41円</b>	
<b>NOI（不動産等売却益除く）</b>	<b>1,685</b>	<b>1,797</b>	<b>+ 111</b>	



## 決算ハイライト 第9期（2023年8月期）詳細 [前期比]

➤ 前期比、賃貸事業収益（△10.5%）、賃貸事業損益（△4.9%）、売却益効果含む営業利益（+7.3%）

（単位：百万円）

計算期間	第8期実績(A) (2023年2月)	第9期実績(B) (2023年8月)	差異(B)-(A)	主な差異要因
<b>営業収益</b>	<b>2,891</b>	<b>2,751</b>	<b>△ 140</b>	
<b>賃貸事業収益合計</b>	<b>2,891</b>	<b>2,586</b>	<b>△ 305</b>	
賃料・共益費収入	2,452	2,343	△ 109	品川△200、摂津+98、赤坂+23（追加取得）、東陽△15、大森△14（解約）、日比谷+3（賃料発生）
駐車場収入	34	33	△ 0	
水道光熱費収入	130	113	△ 16	品川△16、宮崎台+4、大森△4
その他収入	274	96	△ 178	品川△169（前期原状回復工事精算金△254、延滞賃料+84他）、日本橋本町△10（前期解約違約金）
不動産等売却益	0	164	+164	
<b>営業費用</b>	<b>1,648</b>	<b>1,416</b>	<b>△ 231</b>	
<b>賃貸事業費用合計</b>	<b>1,338</b>	<b>1,110</b>	<b>△ 228</b>	
外注委託費	231	221	△ 9	リーシングフィー△12(品川△14、ブリーゼ+2)、PMインセンティブ+2（ブリーゼ+5、日本橋本町△2）
水道光熱費	214	189	△ 24	ブリーゼ△10、品川△7、宮崎台+4、大森△4、八丁堀△2、日比谷△2、日本橋本町△1
修繕費	271	37	△ 233	品川△237（前期原状回復費有）
公租公課	300	313	+12	品川+2、日立九州+1、日比谷+1、八丁堀+1
減価償却費	296	320	+24	摂津+20、赤坂+2、品川+1、ブリーゼ△1
その他費用	25	27	+2	
<b>賃貸事業損益</b>	<b>1,552</b>	<b>1,476</b>	<b>△ 76</b>	
<b>その他営業費用合計</b>	<b>309</b>	<b>306</b>	<b>△ 2</b>	
資産運用報酬	247	245	△ 1	
その他費用	62	60	△ 1	
<b>営業利益</b>	<b>1,243</b>	<b>1,334</b>	<b>+90</b>	
営業外収益	1	0	△ 1	
営業外費用	168	204	+36	物件取得による借入金費用及び支払利息増
<b>経常利益</b>	<b>1,077</b>	<b>1,130</b>	<b>+53</b>	
<b>当期純利益</b>	<b>1,076</b>	<b>1,129</b>	<b>+52</b>	
<b>一口当たり分配金（単位：円）</b>	<b>2,305円</b>	<b>2,418円</b>	<b>+ 113円</b>	
<b>NOI（不動産等売却益除く）</b>	<b>1,849</b>	<b>1,797</b>	<b>△ 51</b>	

## 運用ハイライト（外部成長） - ポートフォリオ リバランスの実施（第1弾） -

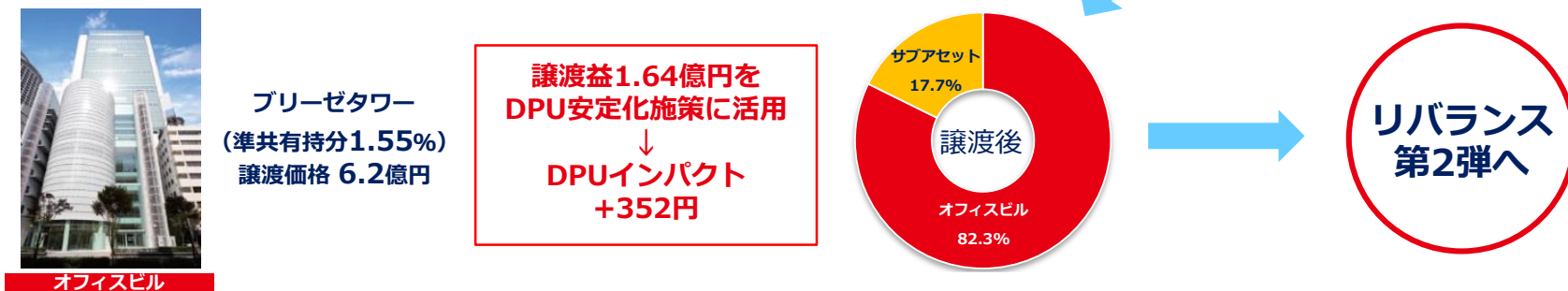
### 2023年3月：スポンサーサポートにより、築浅2物件を取得

- ポートフォリオ・クオリティを下げずに、オフィスビル投資割合の緩和



### 2023年8月：オフィスビル準共有持分の一部をスポンサーへ譲渡

- DPU安定化施策の実施 & オフィスビル投資割合の緩和



# 運用ハイライト (ESG関連) – 本投資法人「ホームページ リニューアル」の実施 –

## 2023年6月：「ホームページ リニューアル」の実施

### ➤ 投資家の皆さまへのわかりやすい情報提供と情報開示の充実を図る

#### 1. トップページに最新の更新情報を集約

- 初めて閲覧する方と閲覧頻度の高い方への両方の利便性に配慮
- トップページに、「最新情報」「分配金」「稼働率」などの最新の更新情報を集約
- 右下のスクロールボタンをクリックすると、「ポートフォリオ」「最新決算資料」を表示



スクロールボタンを  
設置

#### 2. 「個人投資家の皆さまへ」の対応 (専用ページを新設)

- 専用ページを新設。個別コンテンツのページを目次形式でアイコン (絵記号) 化し、そのアイコンを順番にクリックすることで、本投資法人をご案内
- 専用ページ以外でも、説明文に図解を織り交ぜ、わかりやすさを追求

専用ページ



他ページの一例

リニューアル前



リニューアル後

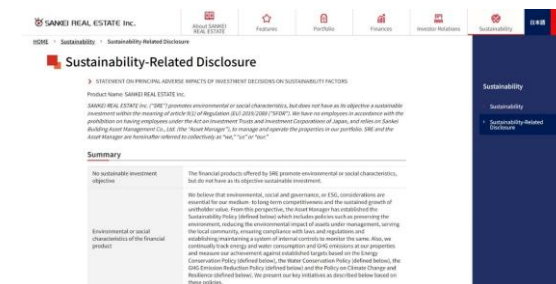


#### 3. サステナビリティ対応

##### ➤ サステナビリティ専用ページの新設

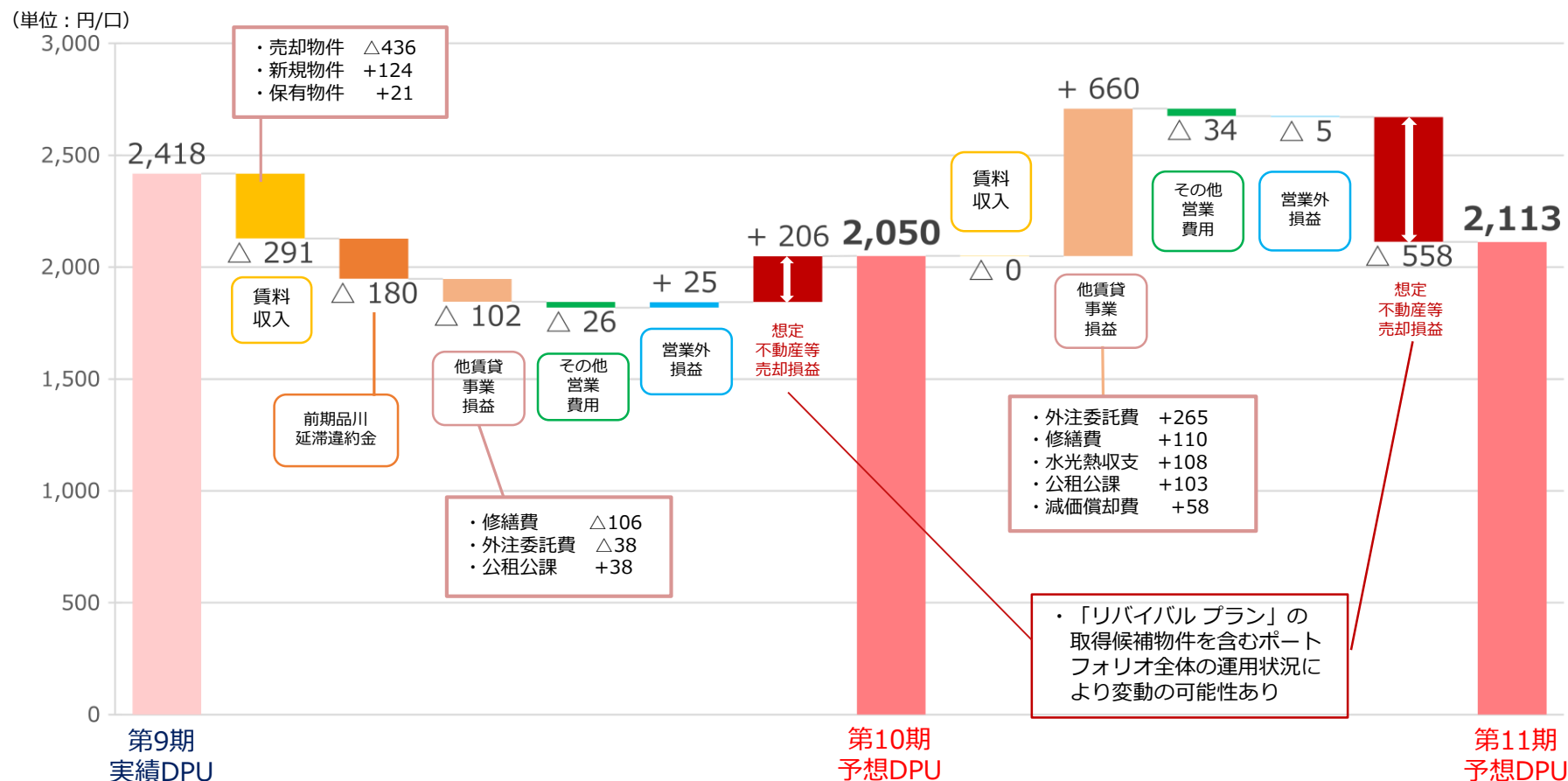


##### ➤ 欧州のサステナブルファイナンス開示規則への対応 (英文ページ)



## 業績予想 (DPUサマリー)

- **第10期 (2024年2月期) 予想DPU 2,050円** : 第9期比  $\Delta 15.2\%$  ( $\Delta 368$ 円)  
4月公表予想と変わらず。**大規模なポートフォリオ リバランスの実施**を一定の想定の下に算出
- **第11期 (2024年8月期) 予想DPU 2,113円** : 第10期比  $+3.1\%$  ( $+63$ 円)  
現行ポートフォリオの**顕在リスクを軽減・解消したNew ポートフォリオ**を前提



※ 棒グラフに記載の増減数値は単位未満を四捨五入しています。

## 業績予想（詳細）

- 第10期（2024年2月期）予想DPU **2,050円**：第9期比  $\Delta 15.2\%$  ( $\Delta 368$ 円)
- 第11期（2024年8月期）予想DPU **2,113円**：第10期比  $+3.1\%$  ( $+63$ 円)

(単位：百万円)

計算期間	第9期実績(A) (2023年8月)	第10期予想(B) (2024年2月)	差異(B)-(A)	第11期予想(C) (2024年8月)	差異(C)-(B)
<b>営業収益</b>	<b>2,751</b>	<b>2,613</b>	$\Delta 137$	<b>2,337</b>	$\Delta 276$
<b>賃貸事業収益合計</b>	<b>2,586</b>	<b>2,353</b>	$\Delta 233$	<b>2,337</b>	$\Delta 15$
賃料・共益費収入	2,343	2,207	$\Delta 135$	2,207	$\Delta 0$
駐車場収入	33	28	$\Delta 5$	24	$\Delta 3$
水道光熱費収入	113	107	$\Delta 6$	96	$\Delta 11$
その他収入	96	10	$\Delta 85$	9	$\Delta 0$
不動産等売却益	164	260	$+96$	0	$\Delta 260$
<b>営業費用</b>	<b>1,416</b>	<b>1,463</b>	<b>+46</b>	<b>1,155</b>	<b><math>\Delta 307</math></b>
<b>賃貸事業費用合計</b>	<b>1,110</b>	<b>1,144</b>	<b>+34</b>	<b>821</b>	<b><math>\Delta 323</math></b>
外注委託費	221	239	$+17$	115	$\Delta 123$
水道光熱費	189	175	$\Delta 14$	113	$\Delta 61$
修繕費	37	86	$+49$	35	$\Delta 51$
公租公課	313	295	$\Delta 17$	247	$\Delta 48$
減価償却費	320	314	$\Delta 6$	287	$\Delta 27$
その他費用	27	33	$+5$	22	$\Delta 10$
<b>賃貸事業損益</b>	<b>1,476</b>	<b>1,208</b>	<b><math>\Delta 267</math></b>	<b>1,516</b>	<b><math>+307</math></b>
<b>その他営業費用合計</b>	<b>306</b>	<b>318</b>	<b>+12</b>	<b>334</b>	<b>+15</b>
資産運用報酬	245	244	$\Delta 1$	259	$+15$
その他費用	60	74	$+13$	74	$+0$
<b>営業利益</b>	<b>1,334</b>	<b>1,150</b>	<b><math>\Delta 183</math></b>	<b>1,182</b>	<b><math>+31</math></b>
営業外収益	0	0	$\Delta 0$	0	$\pm 0$
営業外費用	204	192	$\Delta 12$	194	$+2$
<b>経常利益</b>	<b>1,130</b>	<b>958</b>	<b><math>\Delta 172</math></b>	<b>987</b>	<b><math>+29</math></b>
<b>当期純利益</b>	<b>1,129</b>	<b>957</b>	<b><math>\Delta 172</math></b>	<b>986</b>	<b><math>+29</math></b>
一口当たり分配金(単位：円)	<b>2,418円</b>	<b>2,050円</b>	<b><math>\Delta 368</math>円</b>	<b>2,113円</b>	<b><math>+63</math>円</b>
<b>NOI (不動産等売却益除く)</b>	<b>1,797</b>	<b>1,523</b>	<b><math>\Delta 273</math></b>	<b>1,803</b>	<b><math>+280</math></b>

主な差異要因	
<b>第10期予想（第9期対比）</b>	
<b>賃貸事業収益 <math>\Delta 233</math>百万円</b>	
・賃料 $\Delta 135$	(売却物件 $\Delta 203$ (品川、ブリーゼ)、新規物件+58 既存物件+9(摂津+19、赤坂+4、日本橋+6、 大森 $\Delta 11$ 、秋葉原 $\Delta 6$ ))
・その他収入 $\Delta 85$	(品川使用損害金 $\Delta 84$ )
<b>賃貸事業費用 <math>+34</math>百万円</b>	
・外注委託費+17	(既存物件+11(東陽+6、大森+3)、売却物件+6)
・水光熱費 $\Delta 14$	(売却物件 $\Delta 14$ )
・修繕費+49	(ブリーゼ+30、日比谷+4、大森+4、品川+3)
・公租公課 $\Delta 17$	(売却物件 $\Delta 14$ )
・減価償却費 $\Delta 6$	(売却物件 $\Delta 19$ 、新規物件+11)
<b>第11期予想（第10期対比）</b>	
<b>賃貸事業収益 <math>\Delta 15</math>百万円</b>	
・賃料 $\Delta 0$	(売却物件 $\Delta 429$ 、新規物件+439 既存物件 $\Delta 19$ (大森))
・水光熱収入 $\Delta 11$	(売却物件 $\Delta 20$ 、新規物件+7)
<b>賃貸事業費用 <math>\Delta 323</math>百万円</b>	
・外注委託費 $\Delta 123$	(売却物件 $\Delta 128$ 、新規物件+11)
・水光熱費 $\Delta 61$	(売却物件 $\Delta 70$ )
・修繕費 $\Delta 51$	(売却物件 $\Delta 53$ )
・公租公課 $\Delta 48$	(売却物件 $\Delta 69$ )
・減価償却費 $\Delta 27$	(売却物件 $\Delta 104$ 、新規物件+73)

## 2. 今後の成長戦略 「リバイバルプラン」

---

## 「リバイバルプラン」について

- スポンサーとの協働により、**主要3本柱の計画実行をもって、持続的成長が可能なREITへの復活を目指す**

### 1. 目的

#### ＜内部環境＞

- ・ポートフォリオ内における**顕在リスクの軽減・解消**（収益構造の再構築）
- ・**投資主価値の更なる向上**を図る
- ・リスクを軽減・解消し、**安定的なDPU**（一口当たり分配金）**の実現**を図る

#### ＜外部環境＞

- ・オフィス需要の**構造変化に即したポートフォリオ**へ転換
- ・**持続的成長が可能なREIT**への復活

### 2. 計画骨子

- I. **大規模なポートフォリオ リバランス**の実施
- II. 「運用ガイドライン」の一部変更（**総合型REIT**への転換）
- III. **スポンサー**による**本投資法人投資口の追加取得**

# I. 大規模なポートフォリオ リバランスの実施

<リバランス 第2弾> 大規模なポートフォリオ リバランス（優先交渉権の付与／取得）

2物件の譲渡候補 ⇔ スポンサーのブランディング戦略に基づく3物件+α（調整中）の取得候補

## 譲渡候補

A-2



ブリーゼタワー（全部持分）

A-8



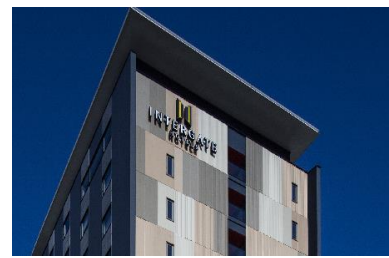
品川シーサイドTSタワー（全部持分）


 資産  
入替

## 取得候補


 INTERGATE HOTELS


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


 GRIDS  
PREMIUM HOTEL


グリッドズプレミアムホテル大阪なんば

調整中

※ 取得候補又は譲渡候補は本書の日付現在の予定です。取得及び譲渡は決定されたものではなく、また取得するとの保証はありません。以下同じです。



# I. 大規模なポートフォリオ リバランスの実施

## <リバランス 第2弾> 取得候補の概要



### 価値体験型ホテル「インターゲートホテルズ」

「インターゲートホテルズ」は、サンケイビルが開発し、グループ会社であるグランビスタ ホテル&リゾートが運営管理するホテルブランドです。

#### ホテル ホテルインターゲート京都 四条新町

➢ シリーズ第1号、烏丸駅より徒歩5分の閑静な好立地



所在地	京都市中京区
竣工年月	2017年11月
延床面積	6,029.40㎡
構造・規模	S造 地上5階
客室総数	153室
オペレーター	グランビスタ ホテル&リゾート



#### ホテル ホテルインターゲート金沢

➢ シリーズ第4号、兼六園や近江町市場をはじめとした有名観光地に徒歩でアクセスできる好立地



所在地	金沢市高岡町
竣工年月	2019年1月
延床面積	5,177.73㎡
構造・規模	S造 地上12階
客室総数	166室
オペレーター	グランビスタ ホテル&リゾート



## GRIDS HOTEL + HOSTEL

### ライフスタイル型ホテル 「GRIDS」

GRIDSは、“THE TRAVELLERS HUB 旅をつなぐ。人をつなぐ。心をつなぐ。”をコンセプトに訪れるお客様が日本の伝統や文化に触れながら、新たな楽しみや繋がりを見つけられるホテルです。

#### ホテル グリッズプレミアムホテル 大阪なんば

➢ 「GRIDS」新シリーズ  
ライフスタイル型ホテル第1号



所在地	大阪市浪速区
竣工年月	2021年1月
延床面積	4,353.79㎡
構造・規模	S造 地上11階
客室総数	142室
オペレーター	ABアコモ



## Ⅱ. 「運用ガイドライン」の一部変更について

### ➤ オフィスビル中心型REITから、**総合型REIT**へ転換

#### 1. 変更の理由

- ① 予見される**オフィス需要の構造変化**への対応
- ② **持続的成長が可能なポートフォリオ構築**の必要性

#### 2. 主な変更の内容

##### (1) **総合型REIT**へ転換

市況循環に適応し、**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を実現すべく、**総合型REIT**へ転換

##### (2) 投資方針の見直し

###### ① **用途分散**：用途区分及び投資割合の見直し

**新たな収益機会を的確に捉える**ことを目的として、従来メインアセットであった「オフィスビル」への投資割合の下限を50%まで引き下げ、副次的位置付けにあった「サブアセット」を**中核的アセット群**（※）として、**最大50%**まで投資可能とするよう、投資方針を変更

（※中核的アセット群：**ホテル・物流施設・住居系施設**）

###### ② **地域分散**：投資対象地域の見直し

用途分散の変更に即した地域分散を図る観点から、**投資対象地域の範囲を拡大**

##### (3) ESG投資の明確化

- ① 環境認証取得済又は取得可能な物件への投資を明確化
- ② 資産運用会社のサステナビリティ推進会議の決定事項を投資判断プロセスに適宜反映

## Ⅱ. 「運用ガイドライン」の一部変更について

### ➤ 投資方針の変更

		変更前	変更後
用途分散		投資割合	投資割合
	オフィスビル	80%程度	50~70%程度
地域分散		投資割合	投資割合
	サブアセット	20%程度	<b>ホテル</b> ----- <b>物流施設</b> 30~50%程度 ----- <b>住居系施設</b> (※1) ----- <b>その他</b> (※2) ~10%程度
地域分散		投資割合	投資割合
	東京圏・大阪市・名古屋市	70%以上	東京圏・大阪圏 (※3) ・名古屋圏 (※4) 70%以上
	政令指定都市・中核市・地方主要都市	30%以下	政令指定都市・中核市・地方主要都市 30%以下

※1：住宅・学生レジデンス・ヘルスケア施設等、居住等の機能を有する用途

※2：オフィスビル、ホテル、物流施設、住居系施設以外の用途

※3：大阪府・兵庫県・京都府をいい、政令指定都市・中核市・地方主要都市に限る

※4：愛知県・岐阜県・三重県をいい、政令指定都市・中核市・地方主要都市に限る

## Ⅱ. 「運用ガイドライン」の一部変更について

### ➤ スポンサーのブランディング戦略に基づく都市開発事業



#### オフィスビル

「ハイスペック×ミッドサイズ」を実現したハイグレードミッドサイズオフィスビル



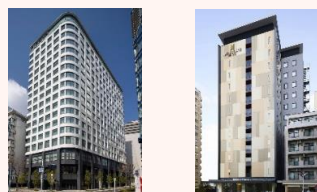
【S-GATE 公式HP】

<https://www.s-gate-office.com/>



#### ホテル

「最高の朝をお届けするホテル」をコンセプトに、地域や人々とのつながりや価値観を「五感」で体験いただける価値体験型ホテル



【インターゲートホテルズ 公式HP】

<https://www.intergatehotels.jp/>



落ち着いた上質感に包まれて、プレミアムな時間を味わうライフスタイル型ホテルシリーズ

【GRIDS 公式HP】

<https://gridshotel.com/group/>



#### 物流施設

物流施設「SANKEILOGI」は、荷物の保管効率の向上や分割利用へフレキシブルに対応可能なプランとすることに加え、エントランスや共用部にも目を配り、そこで働く人々が快適に過ごすことができる施設づくりを目指します。



現在9棟開発中

※ リニューアル物件を含む  
「SANKEILOGI」以外の物流施設を含む

#### LEFOND PROGRÈS

サンケイビルの賃貸レジデンス  
生き方を、自由にする住まい。



【ルフォンプログレ 公式HP】

<https://www.lefond.jp/progres/>

#### 住居系施設

シニア施設  
サンケイビル・ウェルケア



【サンケイビルウェルケア 公式HP】

<https://www.sankeiwellcare.com/>

## II. 「運用ガイドライン」の一部変更について

### ➤ スポンサーの主な開発実績及び計画

#### 住居系施設

#### 「ルフォン」新業態「ルフォンエチュード」（学生レジデンス）

### LEFOND ETUDE

- ・「安心・安全」な住まいの提供。
- ・「社会」を学ぶ場に。
- ・「環境」を育む場に。



#### 開発中

物件名称	所在地	竣工予定	延床面積	建物構造・階数	室数
ルフォンエチュード金町	東京都葛飾区金町	2024年1月	約2,719㎡	RC造 地上14階	113室
ルフォンエチュード亀有	東京都葛飾区亀有	2024年3月	約2,297㎡	RC造 地上11階	95室
ルフォンエチュード国分寺	東京都国分寺市本町	2024年3月	約2,065㎡	RC造 地上13階	95室

#### S-LINKS 渋谷 (エスリンクス)



「渋谷」「代官山」「中目黒」等の東京における情報や文化の最先端のエリアを「つなぐ」目黒区青葉台に、「住」「職」「医」「商」が「つながる」複合型施設が誕生

#### 「S-LINKS 渋谷」公式HP

<https://www.sankeibldg.co.jp/s-linksshibuya/>

#### 概要

所在地	東京都目黒区
竣工	2022年11月
延床面積	9,889.78㎡
構造・規模	RC造 地下1階 地上18階

#### 物流施設



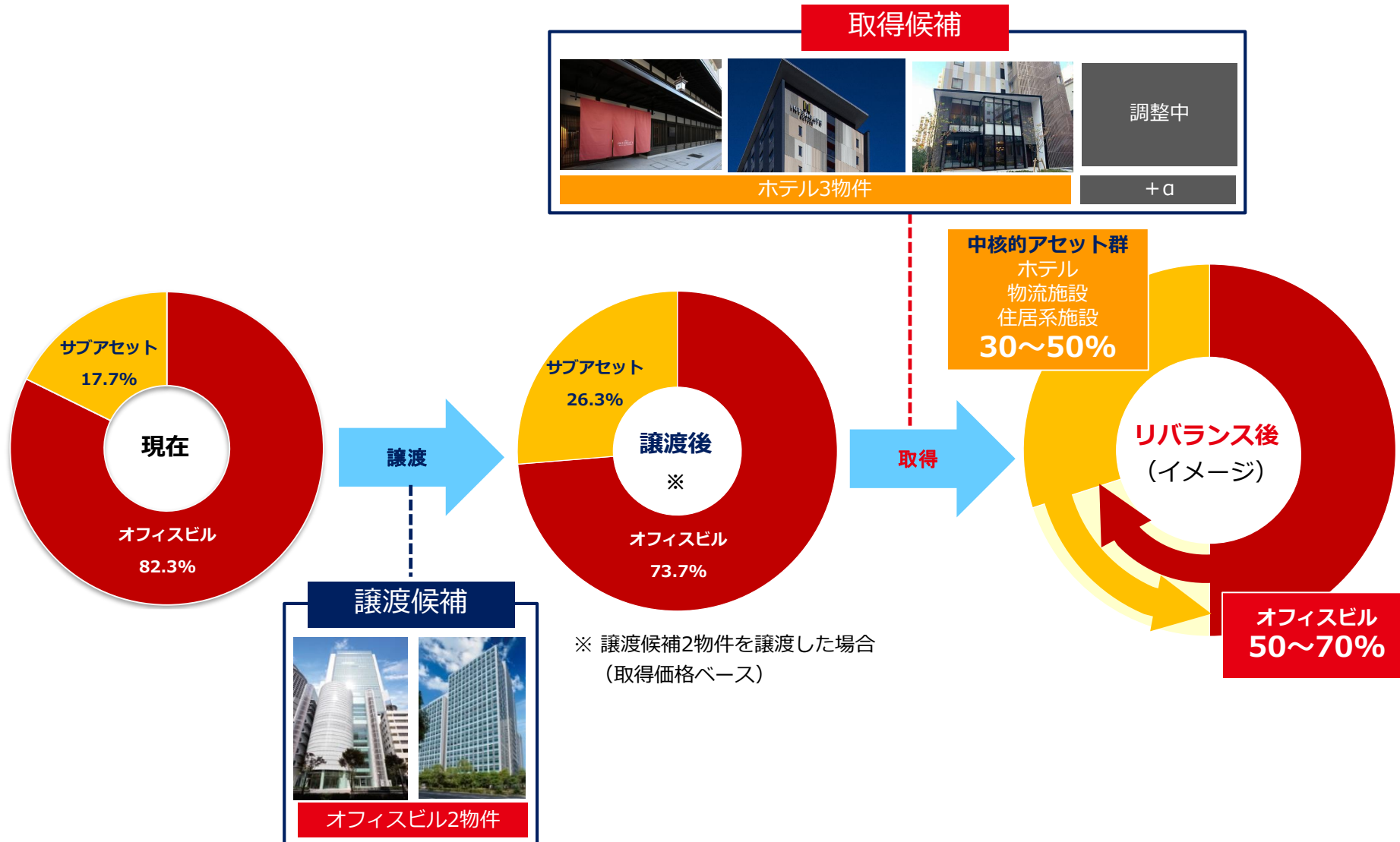
#### 開発中 ※共同事業

物件名称	所在地	竣工予定	延床面積	建物構造・階数
(仮称) 南吹田物流計画※	大阪府吹田市南吹田	2023年12月	約86,422㎡	S造 地上5階
(仮称) 小牧北物流計画※	愛知県丹羽郡扶桑町	2024年3月	約43,706㎡	S造 地上2階
(仮称) 長岡京物流計画※	京都府長岡京市神足典葉	2024年4月	約15,355㎡	RCS造、地上4階
SANKEILOGI府中	東京都府中市武蔵台	2024年9月	約39,617㎡	RC+S造 地上4階
(仮称) 坂東物流計画	茨城県坂東市幸神平	2024年12月 リニューアル	約15,736㎡	倉庫：S造 地上2階 事務所：S造 地上3階
(仮称) 戸田物流計画	埼玉県戸田市喜沢南	2025年3月	約10,519㎡	S造 地上4階
(仮称) 仙台泉物流計画	宮城県富谷市上桜木	2025年10月	約14,831㎡	S造 地上4階
(仮称) 千葉市新港物流計画※	千葉市美浜区新港	2025年冬	約53,934㎡	S造 地上4階
(仮称) 春日部物流計画	埼玉県春日部市下柳	2026年3月	約12,222㎡	S造 地上4階

※ 本ページの掲載物件は本資料の日付現在、本投資法人の運用資産でなく、また、取得が決定されたものではなく、その保証はありません。

## Ⅱ. 「運用ガイドライン」の一部変更について

### ➤ 大規模なポートフォリオ リバランス後の用途分散状況（イメージ）



## Ⅲ. スポンサーによる本投資法人投資口の追加取得について

- 本投資法人が実行する「リバイバルプラン」に対し、スポンサーとして強固なコミットメントを表明。スポンサーの本投資法人に対するサポート姿勢を改めて明確化

### 1. スポンサーより通知を受けた追加取得の検討内容

#### (1) 投資口の取得総数（予定）

- ・ 46,652口（発行済投資口数の約10.0%）を上限とする

※ 取得期間中に投資口価格が当初設定した上限価格を超えた場合、取得口数が上限に達せず、又は取得が全く行われない場合がある

- ・ 現保有口数（17,479口）と合わせ、**最大 64,131**口（発行済投資口数の約13.7%）

#### (2) 取得期間（予定）

- ・ 2023年10月16日以降2024年2月末日までの間においてスポンサーが決定する日から最長220営業日の予定

※ 取得口数が上限とする投資口数に至った場合等においては、期間中に終了する場合がある

※ 当該日及び期間（買付最終日）は後日、スポンサー所定の決裁により決定

#### (3) 取得方法（予定）

証券会社と締結する売買取引に関する契約に基づき、本投資法人の投資口を市場買付により取得

### 2. 追加取得の意義

- ・ 本追加取得意向は、本投資法人が実行する「リバイバルプラン」に対し、スポンサーとして強固なコミットメントを表明したものであり、スポンサーの本投資法人に対するサポート姿勢を改めて明確化するもの
- ・ スポンサーによる一層のセიმポート出資を通じて、本投資法人の投資主の皆様とスポンサーの利益が一致することで、「リバイバルプラン」の着実な実行のみならず、本投資法人の持続的成長に繋がるスポンサーサポートが期待される

MEMO

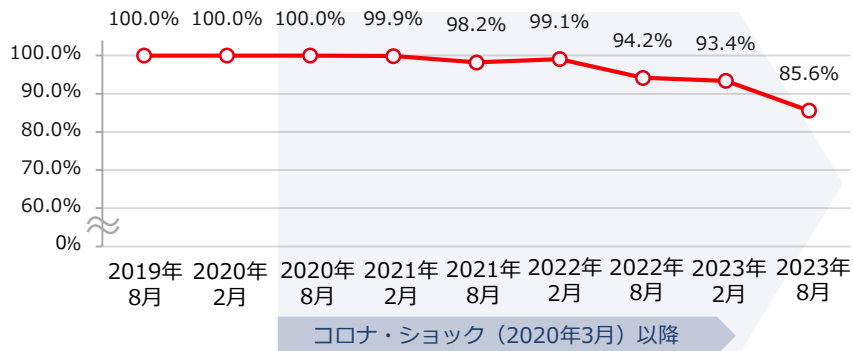


### 3. 内部成長 実績と戦略

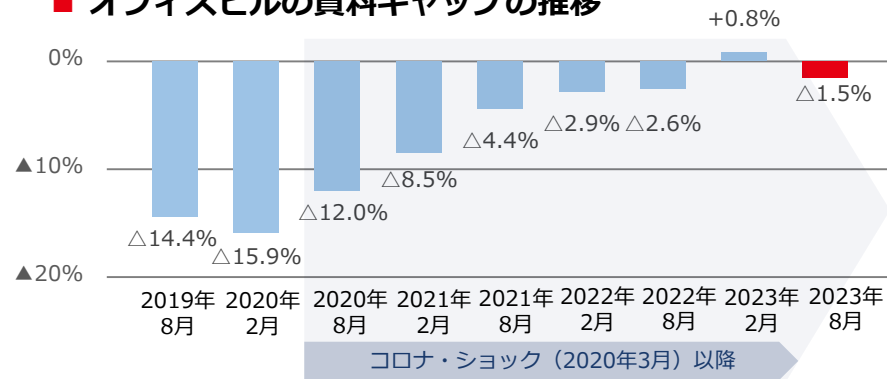
---

## 内部成長実績

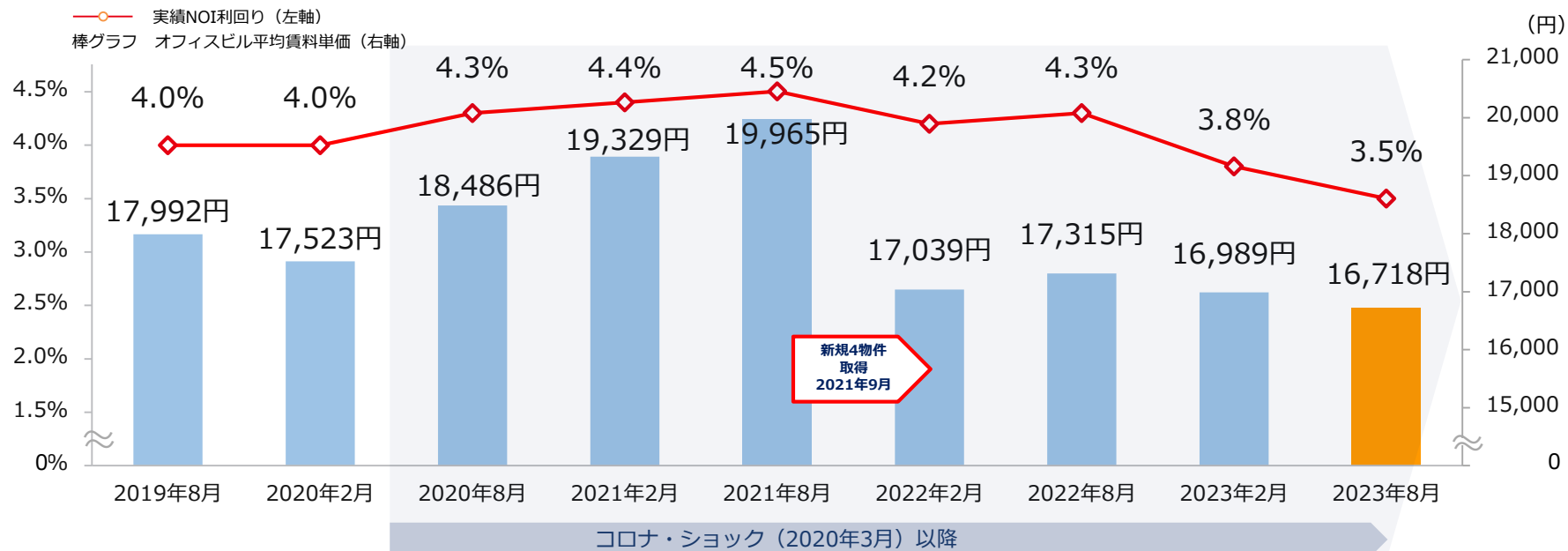
### ■ 稼働率の推移



### ■ オフィスビルの賃料ギャップの推移



### ■ ポートフォリオの実績NOI利回りとオフィスビル平均賃料単価の推移



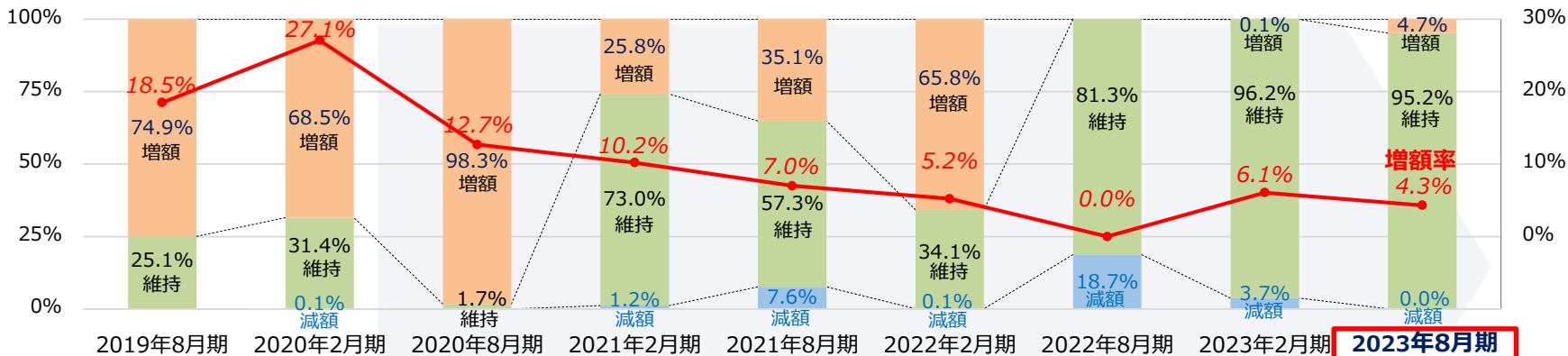
## 内部成長実績 - オフィスビルテナントの賃料改定実績（契約締結ベース） -

➤ **テナント縮小・退去リスクの低減を優先しつつ、一部では増額改定も実現**

### ■ オフィスビルテナントの賃料改定実績推移（賃貸面積ベース）

賃料改定実績割合（棒グラフ）

賃料増額率（折れ線グラフ）

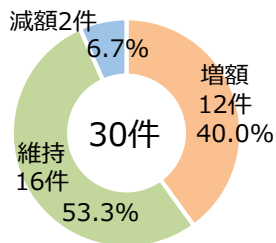


対象テナント数	9件	24件	30件	27件	13件	11件	17件	24件	30件
対象賃貸面積	369坪	3,144坪	4,165坪	2,769坪	1,195坪	1,725坪	705坪	2,600坪	10,885坪

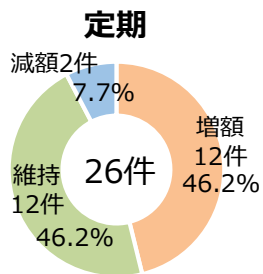
コロナ・ショック（2020年3月）以降

### ■ オフィスビルテナントの賃料改定実績（件数ベース）

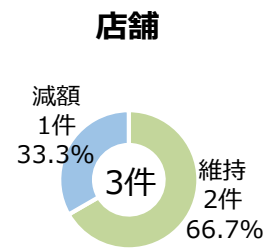
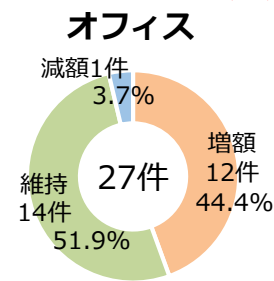
全体



契約形態別



用途別



## 内部成長実績

### ■ 賃料改定 事例

#### A-1 東京サンケイビル

縮小・退去リスクのある  
テナントには柔軟に対応

微減～据置で改定  
稼働率の維持を優先



#### A-10 S-GATE赤坂

2023年3月に追加取得（持分100%へ）

オフィス市況が軟調の中  
主要テナントとの  
リレーションが奏功し  
条件据置で再契約締結



### ■ リースアップ 状況

#### A-2 ブリーゼタワー

空室1フロア（約406坪）を  
4分割し、短期間で埋め戻し

<稼働率：賃貸面積ベース>

96.7%（9月末）



90.7%（2月末）



#### A-8 品川シーサイドTSタワー

契約状況

- ① 2022年12月：2フロア入居済
- ② 2023年 8月：2.5フロア成約
- ③ 2023年 9月：4フロア成約

<稼働率：9月末>

賃貸面積ベース : 9.6%

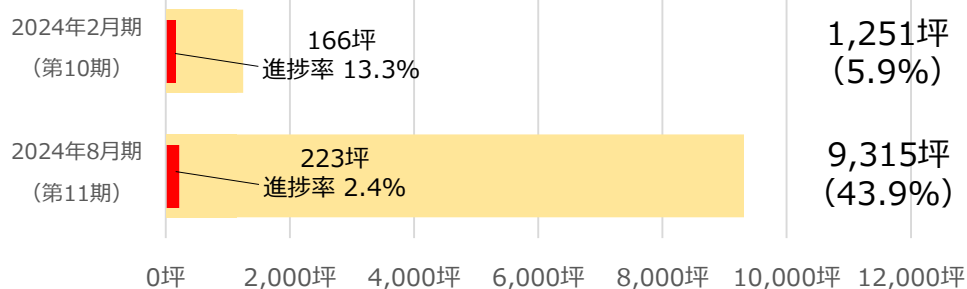
契約締結済面積ベース : 41.1%



## 内部成長戦略 – 中長期安定運用に資する成果を目指す –

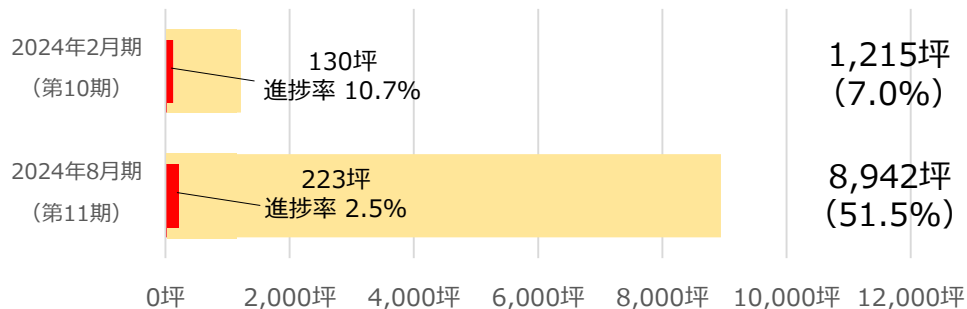
### ■ 契約更改・更新の予定と進捗状況（オフィスビル対象）

契約更改・更新予定面積は、第9期末時点  
 契約更改・更新済み面積は、契約締結ベース（2023年8月末日時点にて締結済の賃貸借契約を対象）



■ 契約更改・更新済み面積  
 ■ 契約更改・更新予定面積（総賃貸面積に占める割合）

### 譲渡候補2物件を譲渡



■ 契約更改・更新済み面積  
 ■ 契約更改・更新予定面積（総賃貸面積に占める割合）

### ■ ポートフォリオ想定稼働率（譲渡候補2物件を譲渡）

#### 第10期（2024年2月期）

- ・ 期末 96.0%
- ・ 期中平均 87.9%

#### 第11期（2024年8月期）

- ・ 期末 97.4%
- ・ 期中平均 96.9%

### ■ 戦略的リーシングの実践

- テナント退去リスクの低減を当面の基本指針に、賃料ギャップのあるテナント（特に定借テナント）には、賃料増額交渉に臨む
- 契約期間の分散化、解約予告期間の前倒し、契約形態の転換（普通借→定借）、テナント分散化を図る

### ■ リーシング施策（注力物件）

- A-7 東陽パークビル**
- ✓ 近隣移転（増床・減床）ニーズの掘起し
  - ✓ 短期貸しも積極的に取り込む



- A-9 大森パークビル**
- ✓ FRは柔軟に対応
  - ✓ オフィスコスト削減を目論むテナントのキャッチアップ



MEMO

## 4. 財務戦略

---

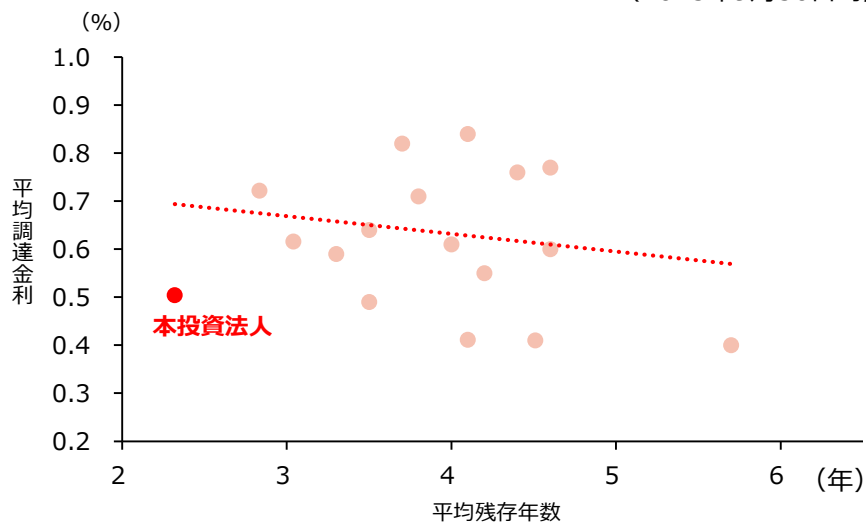
## 財務戦略 – 財務ハイライト ① –

- 新規2物件の取得により、LTVは一時的に上昇するも、中期的な視点で巡航水準（45～50%）に整えていく
- 金利の動向等に応じて、一部変動金利での借入れを実施するものの、安定的な財務基盤を維持向上する方針に変更なし

### ■ 財務ハイライト（2023年9月29日時点）

有利子負債残高	566億円	LTV	50.6%
長期負債比率	75.3%	固定金利比率	78.3%
平均調達金利	0.5%	平均残存期間	2.3年

### ■ オフィス系J-REIT各社平均調達金利と平均残存期間の分布図 （2023年9月30日時点）



### ■ LTVの巡航水準

	第9期末	第10期末	第11期末
LTV	50.8%	50.2% (見込み)	47.2% (見込み)

### ■ レンダー構成（2023年9月29日時点） 【単位：百万円】

	借入金残高	割合
みずほ銀行	18,900	33.4%
三井住友銀行	9,100	16.1%
日本政策投資銀行	7,700	13.6%
みずほ信託銀行	4,640	8.2%
三井住友信託銀行	4,500	8.0%
SBI新生銀行	4,080	7.2%
りそな銀行	3,780	6.7%
あおぞら銀行	2,000	3.5%
西日本シティ銀行	1,000	1.8%
関西みらい銀行	600	1.1%
千葉銀行	300	0.5%
計 11行	56,600	100.0%



## 財務戦略 - 財務ハイライト ② -

➤ 金利の動向等を注視しながら、資金使途や今後の投資法人の状況に応じた借入れを実施

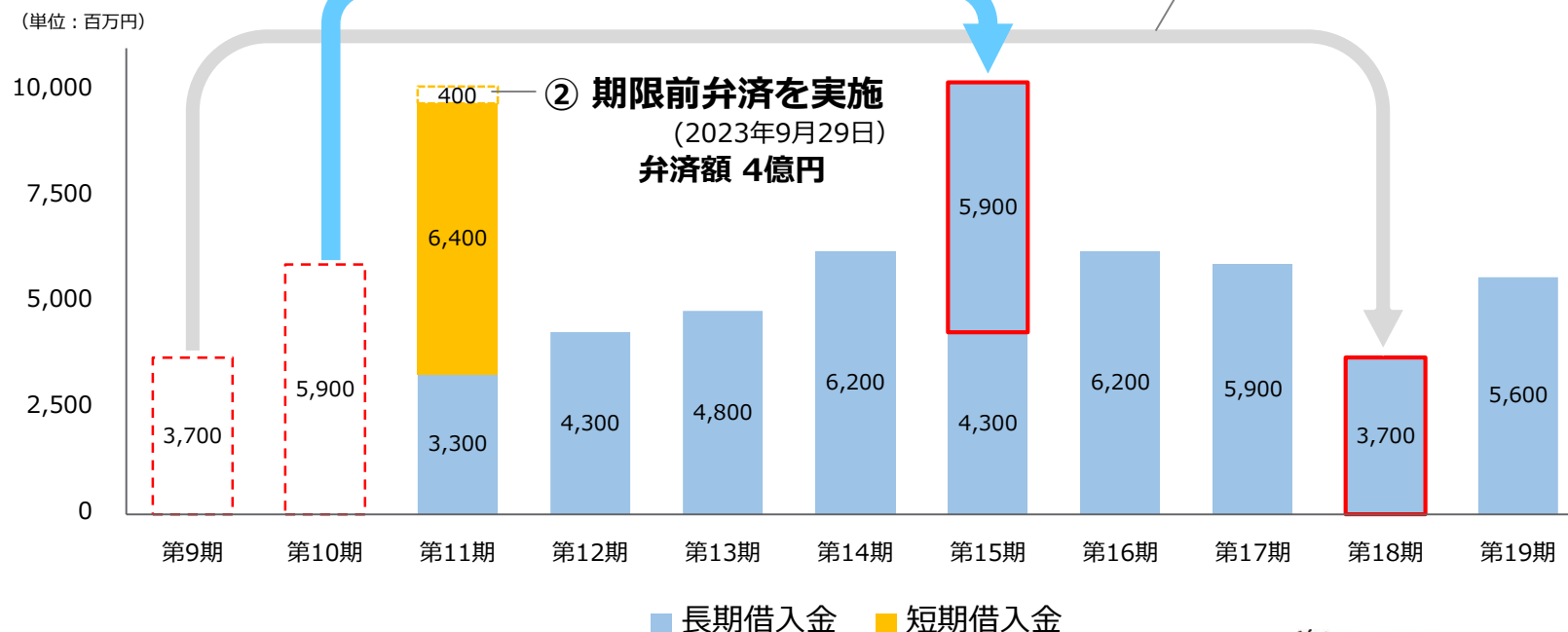
- ① **借換え** 第10期 → 第15期 (期間2.6年) (2023年9月)
- ② **ブリーゼタワーの一部譲渡に伴う期限前弁済** 2023年3月実行分 (68億円) の内 4億円 (2023年9月)

➤ マチュリティラダーの「分散」及び「長期化」を推進

■ 有利子負債の返済期限の状況 (2023年9月29日時点)

- ① **第10期借換えを実施** (2023年9月4日)  
59億円 変動金利 2.6年 (第15期返済)

➤ 第9期借換え実績  
37億円 固定金利 4.5年  
(第18期返済)



MEMO

## 5. ESGへの取り組み

---

## ESGへの取り組み ①

### ■ トピックス

#### ➤ 環境に配慮した物件の取得を推進（2023年3月）

##### B-3 SANKEILOGI摂津



屋上太陽光パネル



SANKEILOGI 「SANKEILOGI」シリーズ

・スポンサー・ブランド  
物流施設

- ・太陽光発電システムを屋上に実装（設備容量90kw）  
施設内自家消費可能  
停電時の太陽光発電による自立運転機能搭載
- ・LED照明器具の採用
- ・非常用発電機設置スペースの確保

##### A-10 S-GATE赤坂



屋上庭園



S-GATE

・スポンサー・ブランド  
ミッドサイズオフィスビル  
「S-GATE」シリーズ



DBJ Green Building  
2020

・環境認証取得済み物件の  
持分追加取得

#### ➤ 本投資法人のホームページをリニューアル（2023年6月）

#### ➤ GRESBリアルエステイト評価に継続参加（2023年10月）

2023年度は、GRESBレーティングで「2スター」、「Green Star」評価を取得



GRESB  
☆☆☆☆ 2023

#### ➤ テナント入替時のLED照明化 推進状況

- ・第9期（2023年8月期）：ブリーゼタワー、東京サンケイビル、東陽パークビルにて実施
- ・第10期（2024年2月期）：ブリーゼタワー、宮崎台ガーデンオフィス（共用部）にて実施予定

### ■ 今後の取り組み

#### ➤ 保有資産の環境認証取得を推進（BELS・DBJ Green Building・CASBEE など）

#### ➤ 保有資産におけるEV充電設備の導入を検討

#### ➤ 電動マイクロモビリティのシェアリングサービス「LUUP」導入の推進（現在4物件）



※「LUUP」とは、スマートフォンにて電動キックボードや電動アシスト自転車をシェアできるサービスです。

## ESGへの取り組み ②

### ■ ESGに係る各種ルール

#### サステナビリティ方針

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

#### サステナビリティ推進体制

- ・ サステナビリティ最高責任者：取締役副社長
- ・ サステナビリティ執行責任者：サステナビリティ推進室長
- ・ サステナビリティ推進会議：サステナビリティに関する各種ポリシーや目標、各種施策を検討、立案

#### 社内規程・ポリシー等

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

### ■ 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 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%の削減**
- <スコープ3>
- 中長期的（5年間）に **基準年（2019年）から1%の削減**

#### 環境認証等の取得状況

物件名称	評価ランク	発行年
東京サンケイビル	★★★★	2021年
ブリーゼタワー	★★★★	2021年
S-GATE日本橋本町	★★★★	2022年
S-GATE秋葉原	★★★	2022年
S-GATE赤坂	★★★	2020年
ホテルインターゲート東京 京橋	★★★★	2021年
ホテルインターゲート広島	★★	2021年
品川シーサイドTSタワー	★★★★★	2023年



### ■ Social（社会）

#### ➢ ステークホルダーとの関わり

【事例：東京サンケイビル】

LINE公式アカウントはじめました  
＼友だち募集中！／



### ■ Governance（ガバナンス）

- 資産運用会社にて、**フィデューシャリー・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（年1回6月更新）
- スポンサーの**セイムポート出資強化を予定** 2023年8月期

発行済投資口数	スポンサー保有口数	スポンサー保有割合
467,099口	17,479口	3.74%

### ■ SDGs（持続可能な開発目標）への貢献について

#### SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS

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

# Appendix

---

# 貸借対照表（詳細） 2023年8月期（第9期）

(単位：千円)

	第8期 (2023年2月期)	第9期 (2023年8月期)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	5,208,842	5,687,713
信託現金及び信託預金	3,097,656	2,649,835
営業未収入金	64,478	62,645
前払費用	62,795	78,865
未収消費税等	-	166,963
その他	-	82
<b>流動資産合計</b>	<b>8,433,772</b>	<b>8,646,106</b>
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物	182,520	189,040
減価償却累計額	△ 25,525	△ 29,088
建物（純額）	156,995	159,952
構築物	544	544
減価償却累計額	△ 67	△ 81
構築物（純額）	476	463
工具、器具及び備品	-	604
減価償却累計額	-	△ 40
工具、器具及び備品（純額）	-	564
土地	2,457,766	2,457,766
信託建物	18,955,810	21,225,884
減価償却累計額	△ 1,879,113	△ 2,169,707
信託建物（純額）	17,076,697	19,056,176
信託構築物	71,171	105,457
減価償却累計額	△ 4,558	△ 6,304
信託構築物（純額）	66,613	99,152
信託機械及び装置	14,330	14,326
減価償却累計額	△ 2,290	△ 3,008
信託機械及び装置（純額）	12,040	11,318
信託工具、器具及び備品	71,817	76,121
減価償却累計額	△ 16,419	△ 21,723
信託工具、器具及び備品（純額）	55,397	54,397
信託土地	77,433,848	81,618,833
信託建設仮勘定	945	5,886
有形固定資産合計	97,260,780	103,464,511
<b>無形固定資産</b>		
ソフトウェア	2,013	8,806
無形固定資産合計	2,013	8,806
<b>投資その他の資産</b>		
長期前払費用	103,557	94,326
繰延税金資産	12	17
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
投資その他の資産合計	113,569	104,343
<b>固定資産合計</b>	<b>97,376,363</b>	<b>103,577,662</b>
<b>繰延資産</b>		
投資口交付費	18,075	12,050
<b>繰延資産合計</b>	<b>18,075</b>	<b>12,050</b>
<b>資産合計</b>	<b>105,828,211</b>	<b>112,235,819</b>

	第8期 (2023年2月期)	第9期 (2023年8月期)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
営業未払金	347,103	217,790
短期借入金	-	6,800,000
1年内返済予定の長期借入金	9,600,000	9,200,000
未払金	288,400	295,160
未払費用	50,743	56,973
未払法人税等	855	957
未払消費税等	38,660	-
前受金	449,764	397,611
預り金	676	10,184
<b>流動負債合計</b>	<b>10,776,204</b>	<b>16,978,677</b>
<b>固定負債</b>		
長期借入金	40,600,000	41,000,000
預り敷金及び保証金	88,166	88,716
信託預り敷金及び保証金	3,851,485	3,603,120
<b>固定負債合計</b>	<b>44,539,651</b>	<b>44,691,837</b>
<b>負債合計</b>	<b>55,315,856</b>	<b>61,670,515</b>
<b>純資産の部</b>		
<b>投資主資本</b>		
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（△）	1,076,805	1,129,754
剰余金合計	1,076,805	1,129,754
投資主資本合計	50,512,354	50,565,304
<b>純資産合計</b>	<b>50,512,354</b>	<b>50,565,304</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>105,828,211</b>	<b>112,235,819</b>

## 損益計算書（詳細） 2023年8月期（第9期）

(単位：千円)

	第8期 (2023年2月期)	第9期 (2023年8月期)
<b>営業収益</b>		
賃貸事業収入	2,452,313	2,343,152
その他賃貸事業収入	439,634	243,748
不動産等売却益	-	164,424
<b>営業収益合計</b>	<b>2,891,948</b>	<b>2,751,326</b>
<b>営業費用</b>		
賃貸事業費用	1,338,956	1,110,607
資産運用報酬	247,055	245,773
資産保管手数料	2,092	2,192
一般事務委託手数料	8,020	8,170
役員報酬	3,600	3,600
その他営業費用	48,325	46,384
<b>営業費用合計</b>	<b>1,648,050</b>	<b>1,416,727</b>
<b>営業利益</b>	<b>1,243,897</b>	<b>1,334,598</b>
<b>営業外収益</b>		
受取利息	41	40
未払分配金戻入	584	639
受取保険金	930	-
その他営業外収益	285	9
<b>営業外収益合計</b>	<b>1,842</b>	<b>689</b>
<b>営業外費用</b>		
支払利息	114,796	139,180
融資関連費用	47,427	57,511
投資口交付費償却	6,024	6,024
その他営業外費用	-	2,000
<b>営業外費用合計</b>	<b>168,248</b>	<b>204,716</b>
<b>経常利益</b>	<b>1,077,491</b>	<b>1,130,571</b>
税引前当期純利益	1,077,491	1,130,571
法人税、住民税及び事業税	861	963
法人税等調整額	3	△ 4
法人税等合計	865	958
当期純利益	1,076,626	1,129,612
前期繰越利益	178	141
<b>当期末処分利益又は当期末処理損失（△）</b>	<b>1,076,805</b>	<b>1,129,754</b>



# キャッシュ・フロー計算書 2023年8月期（第9期）

(単位：千円)

	第8期 (2023年2月期)	第9期 (2023年8月期)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	1,077,491	1,130,571
減価償却費	297,033	322,112
投資口交付費償却	6,024	6,024
受取利息	△ 41	△ 40
支払利息	114,796	139,180
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△ 1,775	1,832
未収消費税等の増減額 (△は増加)	-	△ 166,963
前払費用の増減額 (△は増加)	9,006	△ 16,070
営業未払金の増減額 (△は減少)	77,214	△ 83,458
未払金の増減額 (△は減少)	△ 22,151	8,101
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△ 133,178	△ 38,660
前受金の増減額 (△は減少)	1,936	△ 52,153
預り金の増減額 (△は減少)	△ 5,360	9,507
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△ 399	9,230
信託有形固定資産の売却による減少額	-	447,918
その他の資産の増減額 (△は増加)	78	△ 82
<b>小計</b>	<b>1,420,674</b>	<b>1,717,050</b>
利息の受取額	41	40
利息の支払額	△ 108,884	△ 132,950
法人税等の支払額	△ 932	△ 861
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>1,310,899</b>	<b>1,583,278</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	△ 542	△ 7,125
信託有形固定資産の取得による支出	△ 130,867	△ 7,014,566
預り敷金及び保証金の受入による収入	632	5,231
預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 703	△ 2,344
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	74,547	306,551
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 351,923	△ 554,915
その他	-	△ 8,000
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△ 408,856</b>	<b>△ 7,275,168</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	-	6,800,000
長期借入れによる収入	5,900,000	3,700,000
長期借入金の返済による支出	△ 5,900,000	△ 3,700,000
分配金の支払額	△ 1,474,263	△ 1,077,059
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△ 1,474,263</b>	<b>5,722,940</b>
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△ 572,220	31,050
現金及び現金同等物の期首残高	8,878,719	8,306,499
<b>現金及び現金同等物の期末残高</b>	<b>8,306,499</b>	<b>8,337,549</b>

## 借入先の状況 (2023年9月29日時点)

区分	借入先	借入金残高 (百万円)		利率	借入日 (上段) 返済期限 (下段)	返済 方法	摘要
短期 借入金	みずほ銀行	6,400	6,400	0.39545% (変動)	2023年3月30日 2024年3月30日		
	みずほ銀行 三井住友銀行 日本政策投資銀行 みずほ信託銀行 三井住友信託銀行 SBI新生銀行 りそな銀行 みずほ銀行 三井住友銀行 日本政策投資銀行 みずほ信託銀行 三井住友信託銀行 SBI新生銀行 りそな銀行	856 639 548 350 319 294 294 1,167 832 713 456 416 358 358	3,300	0.49096% (固定)	2019年3月12日 2024年3月12日		
長期 借入金	みずほ銀行 三井住友銀行 日本政策投資銀行 みずほ信託銀行 三井住友信託銀行 SBI新生銀行 りそな銀行	456 416 358 358	4,300	0.32923% (固定)	2020年3月12日 2024年9月12日		
	みずほ銀行 三井住友銀行 日本政策投資銀行 みずほ信託銀行 三井住友信託銀行 SBI新生銀行 りそな銀行	1,331 929 796 509 465 385 385	4,800	0.36978% (固定)	2021年3月12日 2025年3月12日	期限一括 弁済	無担保 無保証
	みずほ銀行 三井住友銀行 日本政策投資銀行 みずほ信託銀行 三井住友信託銀行 SBI新生銀行 りそな銀行 西日本シティ銀行 関西みらい銀行 千葉銀行	1,550 1,000 700 600 500 500 400 500 300 150	6,200	0.29655% (固定)	2021年9月2日 2025年9月2日		
	みずほ銀行 三井住友銀行 日本政策投資銀行 みずほ信託銀行 三井住友信託銀行 SBI新生銀行 りそな銀行 あおぞら銀行 西日本シティ銀行 関西みらい銀行 千葉銀行	750 700 700 200 500 500 400 1,500 500 300 150	6,200	0.35542% (固定)	2021年9月2日 2026年9月2日		

区分	借入先	借入金残高 (百万円)		利率	借入日 (上段) 返済期限 (下段)	返済 方法	摘要
長期 借入金	みずほ銀行 三井住友銀行 日本政策投資銀行 みずほ信託銀行 三井住友信託銀行 SBI新生銀行 りそな銀行 あおぞら銀行 みずほ銀行 三井住友銀行 日本政策投資銀行 みずほ信託銀行 三井住友信託銀行 SBI新生銀行 りそな銀行	1,100 900 700 300 300 300 200 500 1,574 1,084 929 593 542 439 439	4,300	0.38044% (固定)	2021年10月1日 2026年4月1日		
	みずほ銀行 三井住友銀行 日本政策投資銀行 みずほ信託銀行 三井住友信託銀行 SBI新生銀行 りそな銀行	2,250 1,500 620 550 490 490	5,900	0.79285% (固定)	2022年9月5日 2027年3月5日	期限一括 弁済	無担保 無保証
	みずほ銀行 三井住友銀行 日本政策投資銀行 みずほ信託銀行 三井住友信託銀行 SBI新生銀行 りそな銀行 みずほ銀行 三井住友銀行 日本政策投資銀行 みずほ信託銀行 三井住友信託銀行 SBI新生銀行 りそな銀行	972 716 614 392 358 324 324 950 800 2,000 620 550 490 490	3,700	1.02763% (固定)	2023年3月13日 2027年9月13日		
	みずほ銀行 三井住友銀行 日本政策投資銀行 みずほ信託銀行 三井住友信託銀行 SBI新生銀行 りそな銀行	950 800 2,000 620 550 490 490	5,900	0.45386% (変動)	2023年9月4日 2026年4月1日		
	合計	56,600					

※ 返済期限が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日となります。

## 主要指標 (KPI) 2023年8月期 (第9期)

		第8期 (2023年2月期)	第9期 (2023年8月期)
LTV	(対 総資産額)	47.4%	50.8%
	(対 総資産額 <含み損益を考慮>)	44.5%	48.7%
NOI利回り	(対 簿価)	3.8%	3.5%
	(対 鑑定価格)	3.5%	3.3%
償却後NOI利回り	(対 簿価)	3.2%	2.9%
	(対 鑑定価格)	3.0%	2.7%
インプライド・ キャップレート	(NOI利回り)	4.3%	3.7%
	(償却後NOI利回り)	3.6%	3.1%
FFO		1,372百万円	1,286百万円
AFFO		1,160百万円	1,066百万円
1口当たりFFO		2,938円	2,753円
EPS		2,304円	2,418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8期 (2023年2月期)	第9期 (2023年8月期)
1口当たり分配金		2,305円	2,418円
分配金利回り		5.3%	5.2%
ROE		4.3%	4.5%
1口当たり純資産額		108,140円	108,253円
1口当たりNAV		123,067円	118,704円
投資口価格(期末)		86,400円	93,300円
NAV倍率		0.7倍	0.8倍
PBR		0.8倍	0.9倍
PER		18.8倍	19.3倍
FFO倍率		14.7倍	16.9倍
ペイアウトレシオ	(FFO)	78.4%	87.8%
	(AFFO)	92.8%	105.9%

- ※ 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 2023年8月期（第9期）

（単位：千円）

物件番号	A-1	A-2	A-3	A-4	A-5	A-6	A-7	A-8
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	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	東陽 パークビル	品川シーサイド TSタワー※
賃貸事業収益	59,193	525,246	157,142	69,258	202,087	177,468	91,754	
賃料収入	51,061	413,320	147,671	65,353	184,116	145,339	73,243	
共益費収入	2,021	78,959	-	-	3,975	13,790	5,937	
水道光熱費収入	4,228	23,426	6,441	3,821	11,413	11,976	9,545	
駐車場収入	833	7,921	2,854	24	1,662	4,782	2,790	
その他賃料収入	1,047	1,619	174	59	920	1,579	238	（非
賃貸事業費用	35,046	241,693	46,339	23,395	96,330	67,525	38,473	開
外注委託費	6,010	71,912	8,553	5,778	16,519	16,779	8,710	
水道光熱費	4,865	48,047	7,449	4,039	13,276	15,511	11,796	
公租公課	13,143	38,553	11,337	5,018	57,018	11,131	8,055	示
支払地代	683	1,135	-	-	-	-	-	※
修繕費	3,119	14,021	-	209	2,580	5,190	398	
損害保険料	106	860	371	168	353	532	253	
信託報酬	-	247	250	250	250	250	350	
減価償却費	3,617	63,021	18,068	7,623	6,114	17,631	8,714	61,556
その他賃貸事業費用	3,500	3,894	308	307	218	498	194	
賃貸事業損益	24,147	283,553	110,803	45,862	105,756	109,943	53,281	31,234
NOI	27,764	346,575	128,871	53,486	111,871	127,574	61,996	92,790

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

## 物件別賃貸事業収支 2023年8月期（第9期）

(単位：千円)

物件番号	A-9	A-10	A-11	A-12	B-1	B-2	B-3	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	サブアセット	
物件名	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※	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	
賃貸事業収益	137,843		92,118		206,955	118,800	99,449	2,586,901
賃料収入	107,099		73,087		206,955	118,800	98,776	2,224,844
共益費収入	10,037		3,587		-	-	-	118,308
水道光熱費収入	15,356		12,580		-	-	-	113,684
駐車場収入	4,680		1,542		-	-	-	33,632
その他賃料収入	670	(非	1,321	(非	-	-	673	96,431
賃貸事業費用	70,325	開	41,339	開	55,739	43,493	21,548	1,110,607
外注委託費	13,789		6,377		1,200	1,200	904	221,524
水道光熱費	23,982		15,258		-	-	-	189,454
公租公課	17,087	(示	6,882	(示	26,906	15,888	0	313,078
支払地代	-	※	-		-	-	-	1,818
修繕費	2,308		3,434		-	-	-	37,704
損害保険料	482		232		577	534	325	7,097
信託報酬	350		350		250	250	293	4,090
減価償却費	11,793	12,968	8,218	29,232	26,770	25,572	20,001	320,905
その他賃貸事業費用	530		583		36	48	23	14,933
賃貸事業損益	67,518	103,789	50,779	185,200	151,216	75,306	77,901	1,476,293
NOI	79,311	116,757	58,997	214,433	177,986	100,879	97,902	1,797,199

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

## 鑑定評価の概要 (2023年8月末日時点)

物件番号	物件名	取得価格	第9期末 帳簿価額(a)	第8期末 (2023年2月末) (b)		第9期末 (2023年8月末) (c)		前期鑑定との増減 (c)-(b)		含み損益 (c)-(a)
				鑑定評価額	CR	鑑定評価額	CR	鑑定評価額	CR	
A-1	東京サンケイビル (共有持分2%)	2,509	2,618	2,620	2.3%	2,570	2.3%	△ 50	0.0pt	△ 49
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43.45%)	12,648	12,556	(18,000) ※2	(3.6%) ※2	17,380	3.5%	-	(△0.1pt) ※2	4,823
A-3	S-GATE日本橋本町 (共有持分51%)	6,698	6,635	7,750	3.2%	7,750	3.2%	-	0.0pt	1,114
A-4	S-GATE秋葉原	2,055	2,021	2,710	3.3%	2,690	3.3%	△ 20	0.0pt	668
A-5	日比谷サンケイビル	5,829	6,060	6,620	2.8%	6,630	2.8%	+10	0.0pt	569
A-6	八丁堀サンケイビル	4,959	4,989	5,490	4.1%	5,470	4.1%	△ 20	0.0pt	480
A-7	東陽パークビル	3,782	3,871	3,920	3.7%	3,900	3.7%	△ 20	0.0pt	28
A-8	品川シーサイドTSTタワー (建物区分所有権等の準共有持分50%)	20,940	21,191	19,450	3.3%	17,350	3.4%	△ 2,100	+0.1pt	△ 3,841
A-9	大森パークビル	5,400	5,445	5,490	3.7%	5,270	3.7%	△ 220	0.0pt	△ 176
A-10	S-GATE赤坂	7,000	7,040	(5,992) ※2	(3.1%) ※2	7,400	3.1%	-	(0.0pt) ※2	359
A-11	宮崎台ガーデンオフィス	2,800	2,835	2,730	4.5%	2,710	4.5%	△ 20	0.0pt	△ 125
A-12	日立九州ビル	10,000	10,167	10,300	4.3%	10,300	4.2%	-	△0.1pt	132
オフィスビル小計 (計12物件)		84,623	85,433	91,072	-	89,420	-	-	-	3,986
B-1	ホテルインターゲート東京 京橋	8,961	8,871	9,040	3.8%	9,190	3.7%	+150	△0.1pt	318
B-2	ホテルインターゲート広島	3,990	3,847	4,120	4.6%	4,180	4.5%	+60	△0.1pt	332
B-3	SANKEILOGI摂津	5,242	5,307	(5,440) ※3	(3.8%) ※3	5,550	3.7%	(+110) ※3	(△0.1pt) ※3	242
サブアセット小計 (計3物件)		18,193	18,025	18,600	-	18,920	-	-	-	894
ポートフォリオ合計 (計15物件)		102,816	103,458	-	-	108,340	-	-	-	4,881

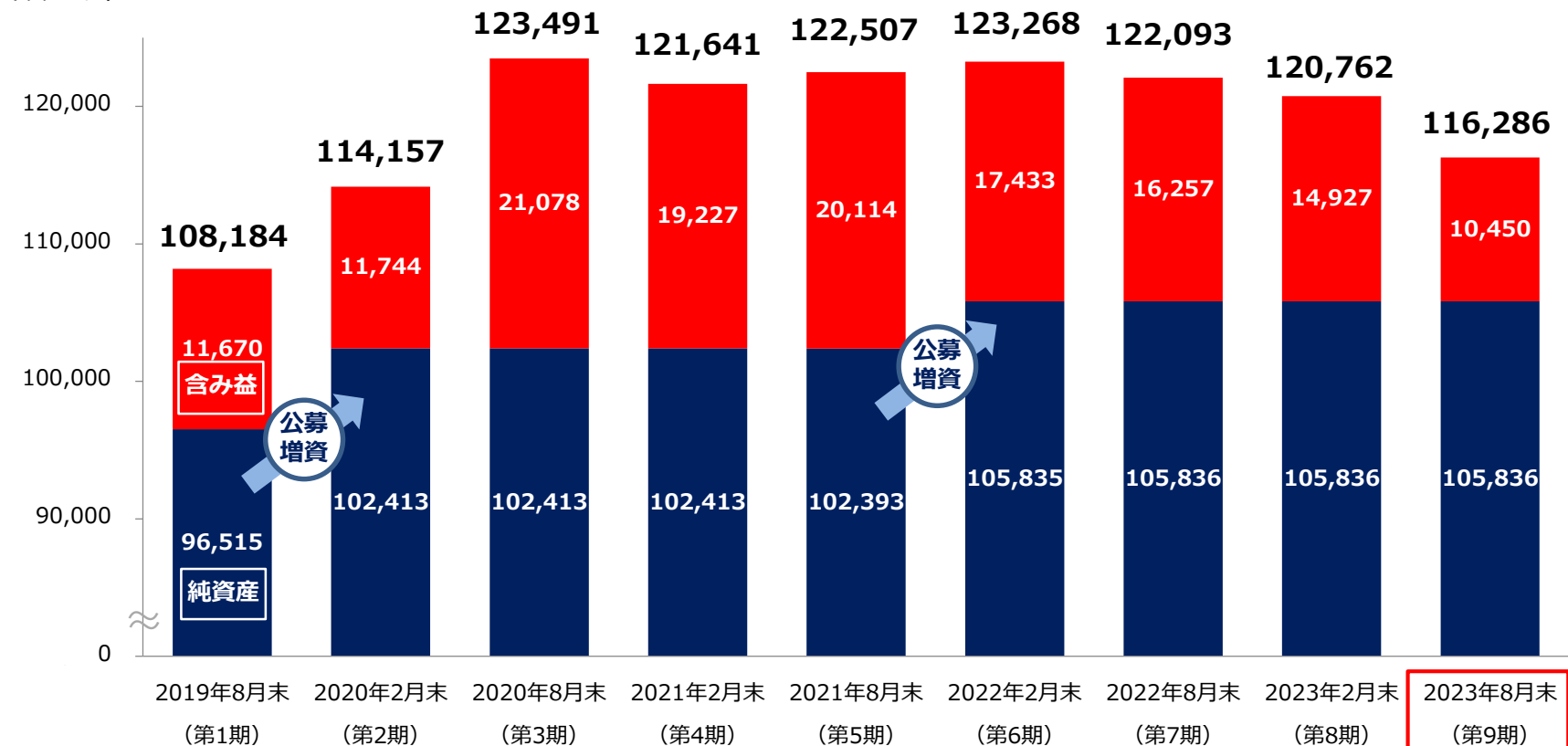
※1 「CR」とは、直接還元法上の還元利回り（NCFベース）の数値です。

※2 括弧書き記載の数値は、準共有持分の一部譲渡及び追加取得前の鑑定評価額（「A-2」表記準共有持分45%、「A-8」建物区分所有権等の準共有持分80%）となります。

※3 括弧書き記載の数値は、取得時に公表した鑑定評価額を参考値として記載しており、「前期鑑定との増減」は取得時に公表した鑑定評価額との増減となります。

## 1口当たりNAV（分配金控除後）の推移

(単位：円)



## ポートフォリオ一覧 ① (2023年8月末日現在)

物件番号	A-1	A-2	A-3	A-4	A-5	A-6	A-7	A-8
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	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43.45%)	S-GATE日本橋本町  (共有持分51%)	S-GATE秋葉原	日比谷サンケイビル	八丁堀サンケイビル	東陽パークビル	品川シーサイド TSタワー  (建物区分所有権等 の準共有持分50%)
								
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	東京都品川区
取得年月日 ※一部譲渡を含む	2019年3月12日	①2019年3月12日 ②2019年9月3日 ③2023年8月31日※	2019年3月12日	2019年3月12日	2019年3月12日	2019年3月12日	2019年3月12日	①2019年9月3日 ②2021年9月2日
取得価格	2,509百万円	12,648百万円	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	20,940百万円
鑑定評価額	2,570百万円	17,380百万円	7,750百万円	2,690百万円	6,630百万円	5,470百万円	3,900百万円	17,350百万円
鑑定NOI利回り (鑑定NOI÷取得価格)	2.5%	5.3%	3.8%	4.4%	3.5%	5.1%	4.0%	3.1%
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	1991年6月	2003年7月
稼働率	99.8%	96.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	75.1%	9.6%
PML値	2.3%	2.8%	2.0%	2.2%	3.1%	0.3%	9.0%	3.2%



## ポートフォリオ一覧 ② (2023年8月末日現在)

物件番号	A-9	A-10	A-11	A-12	B-1	B-2	B-3
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	サブアセット
物件名	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	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
							
所在地	東京都大田区	東京都港区	川崎市宮前区	福岡市早良区	東京都中央区	広島市中区	大阪府摂津市
取得年月日	2019年9月3日	①2020年10月1日 ②2021年9月2日 ③2023年3月31日	2021年9月2日	2021年9月2日	2019年3月12日	2019年9月3日	2023年3月31日
取得価格	5,400百万円	7,000百万円	2,800百万円	10,000百万円	8,961百万円	3,990百万円	5,242百万円
鑑定評価額	5,270百万円	7,400百万円	2,710百万円	10,300百万円	9,190百万円	4,180百万円	5,550百万円
鑑定NOI利回り (鑑定NOI÷取得価格)	3.8%	3.3%	4.5%	4.7%	3.9%	4.9%	4.0%
建築時期	1993年5月	2015年7月	1993年2月	1996年2月	2018年1月	2018年10月	2022年10月
稼働率	79.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
PML値	5.6%	4.6%	9.5%	2.5%	1.8%	2.1%	6.9%
						PML値 (平均)	<b>1.8%</b>

# ポートフォリオ・マトリクス ① (2023年8月末日現在)

<Cap. Rate (鑑定NOI利回り) ×エリア>

エリア

Cap. Rate	エリア	都心3区 (千代田、中央、港区)	東京23区 (都心3区以外)	東京圏 (東京都以外)	大阪圏 名古屋圏	その他政令指定都市 中核市、地方主要都市	取得価格合計 (全体比率)
	鑑定NOI CAP	物件名 築年数, 駅徒歩分 取得価格	物件名 築年数, 駅徒歩分 取得価格	物件名 築年数, 駅徒歩分 取得価格	物件名 築年数, 駅徒歩分 取得価格	物件名 築年数, 駅徒歩分 取得価格	
	3.0%未満		<b>東京サンケイビル</b> 築22年, 徒歩1分 2,509				
3.5%未満		<b>S-GATE 赤坂</b> 築8年, 徒歩1分 7,000	<b>品川シーサイドTSタワー</b> 築20年, 徒歩1分 20,940				27,940 (27.2%)
4.0%未満		<b>日比谷サンケイビル</b> 築31年, 徒歩1分 5,829	<b>大森パークビル</b> 築30年, 徒歩3分 5,400				26,889 (26.2%)
		<b>S-GATE日本橋本町</b> 築4年, 徒歩4分 6,698					
		<b>ホテルインターゲート東京京橋</b> 築5年, 徒歩1分 8,961					
4.5%未満		<b>S-GATE秋葉原</b> 築5年, 徒歩5分 2,055	<b>東陽パークビル</b> 築32年, 徒歩9分 3,782		<b>SANKEILOGI摂津</b> 新築, 徒歩6分 5,242		11,079 (10.8%)
5.0%未満				<b>宮崎台ガーデンオフィス</b> 築30年, 徒歩3分 2,800		<b>日立九州ビル</b> 築27年, 徒歩17分 10,000	16,790 (16.3%)
						<b>ホテルインターゲート広島</b> 築4年, 徒歩3分 3,990	
5.0%以上		<b>八丁堀サンケイビル</b> 築58年, 徒歩3分 4,959			<b>ブリーゼタワー</b> 築15年, 徒歩3分 12,648		17,608 (17.1%)
	取得価格合計 (全体比率)	38,013 (37.0%)	30,122 (29.3%)	2,800 (2.7%)	17,890 (17.4%)	13,990 (13.6%)	102,816 (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
- オフィスビル以外のアセット

# ポートフォリオ・マトリクス ② (2023年8月末日現在)

<基準階面積×エリア>

エリア

基準階面積 (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 (東京都以外)		大阪圏 名古屋圏		その他政令指定都市 中核市、地方主要都市		取得価格合計 (全体比率)
	物件名 築年数, 駅徒歩分	取得価格	物件名 築年数, 駅徒歩分	取得価格	物件名 築年数, 駅徒歩分	取得価格	物件名 築年数, 駅徒歩分	取得価格	物件名 築年数, 駅徒歩分	取得価格	
400坪以上	<b>東京サンケイビル</b> 築22年, 徒歩1分	2,509	<b>品川シーサイドTSタワー</b> 築20年, 徒歩1分	20,940			<b>ブリーゼタワー</b> 築15年, 徒歩3分	12,648			41,340 (40.2%)
							<b>SANKEILOGI摂津</b> 新築, 徒歩6分	5,242			
400坪未満 300坪以上			<b>大森パークビル</b> 築30年, 徒歩3分	5,400	<b>宮崎台ガーデンオフィス</b> 築30年, 徒歩3分	2,800			<b>日立九州ビル</b> 築27年, 徒歩17分	10,000	18,200 (17.7%)
300坪未満 200坪以上	<b>八丁堀サンケイビル</b> 築58年, 徒歩3分	4,959	<b>東陽パークビル</b> 築32年, 徒歩9分	3,782					<b>ホテルインターゲート広島</b> 築4年, 徒歩3分	3,990	12,732 (12.4%)
200坪未満 100坪以上	<b>S-GATE日本橋本町</b> 築4年, 徒歩4分	6,698									28,489 (27.7%)
	<b>日比谷サンケイビル</b> 築31年, 徒歩1分	5,829									
	<b>S-GATE 赤坂</b> 築8年, 徒歩1分	7,000									
	<b>ホテルインターゲート東京京橋</b> 築5年, 徒歩1分	8,961									
100坪未満	<b>S-GATE秋葉原</b> 築5年, 徒歩5分	2,055									2,055 (2.0%)
取得価格合計 (全体比率)	38,013 (37.0%)		30,122 (29.3%)		2,800 (2.7%)		17,890 (17.4%)		13,990 (13.6%)		102,816 (100.0%)

基準階面積 ※オフィスビルのみ

- オフィスビル以外のアセット (参考値として建築面積を採用)
- 400坪以上
- 400坪未満~200坪以上
- 200坪未満~100坪以上
- 100坪未満

# ポートフォリオ・マトリクス ③ (2023年8月末日現在)

強力な  
スポンサーサポート

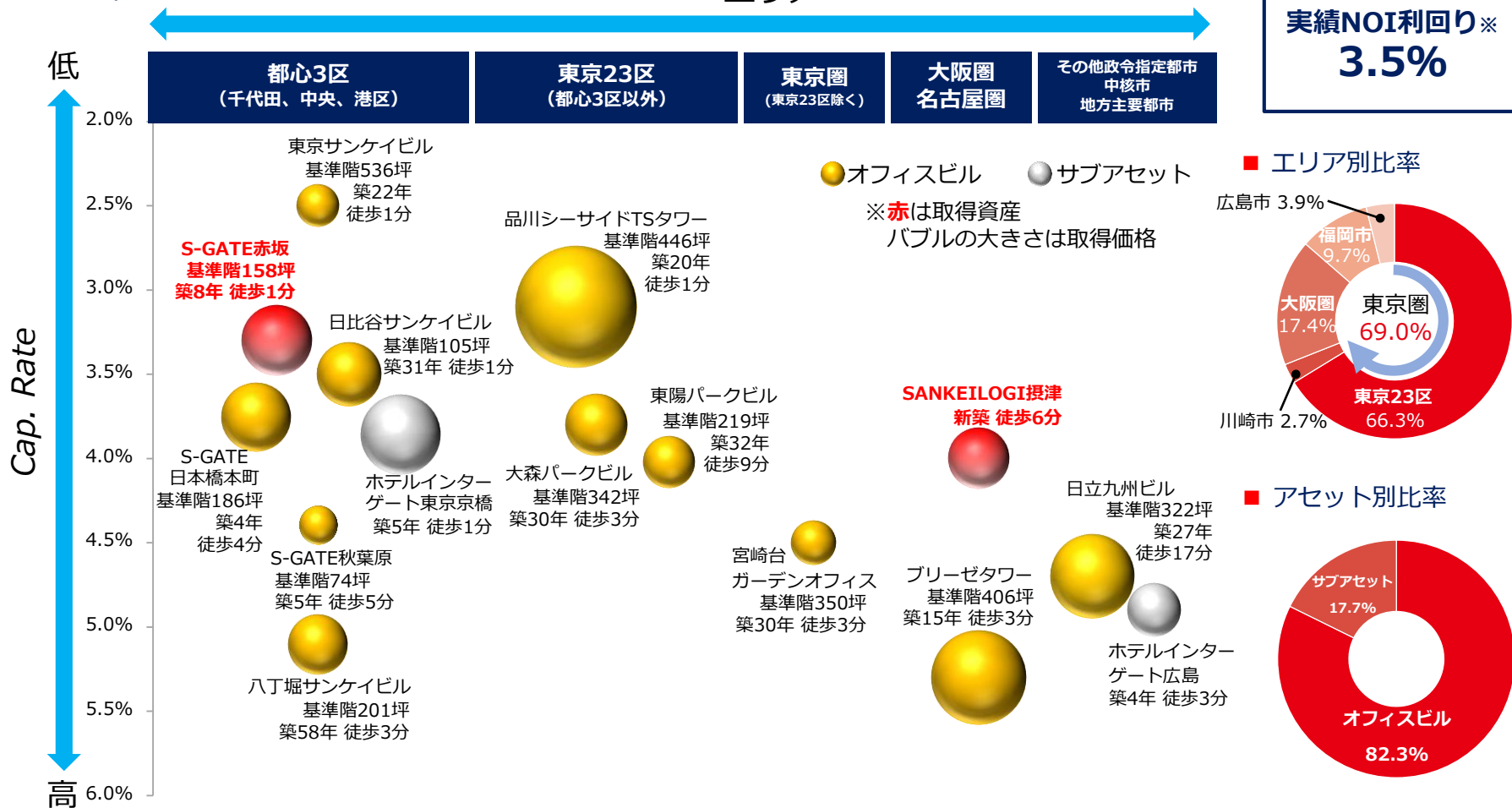
開発物件を  
中心とするコア投資



強力なソーシング力を  
最大活用した分散投資

ポートフォリオの  
収益性と安定性を両立

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



実績NOI利回り※  
**3.5%**

※「実績NOI利回り」とは、資産取得時に費用化されていない固定資産税や一時的に発生した解約金等、一時的要因を調整し、巡航状態の水準を想定し算出されたNOIの利回りとなります。

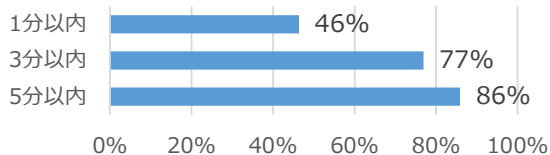
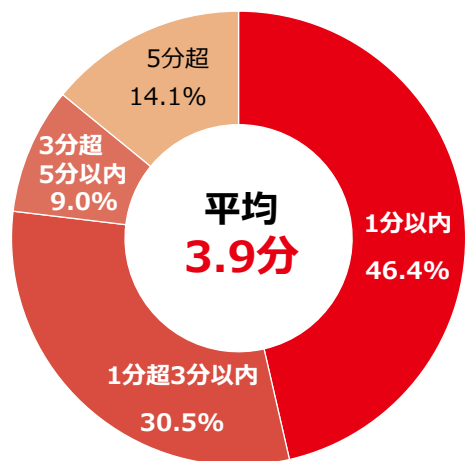
## ポートフォリオの状況 (2023年8月末日現在)

本投資法人の良質ポートフォリオは、強力なスポンサーサポートによる

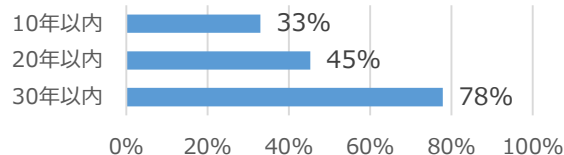
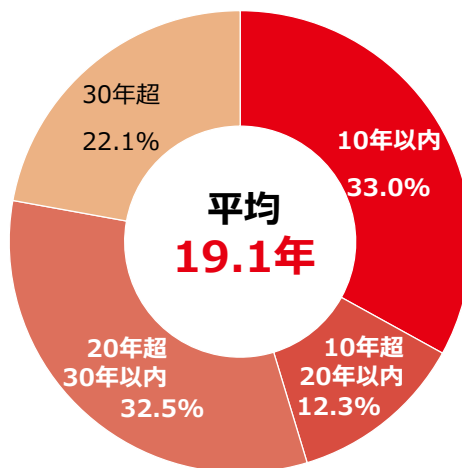
# スポンサーサポート率 100%

**近**

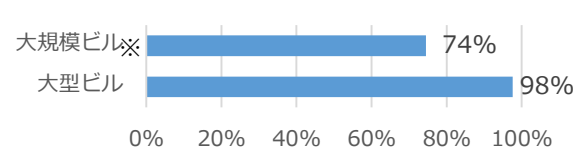
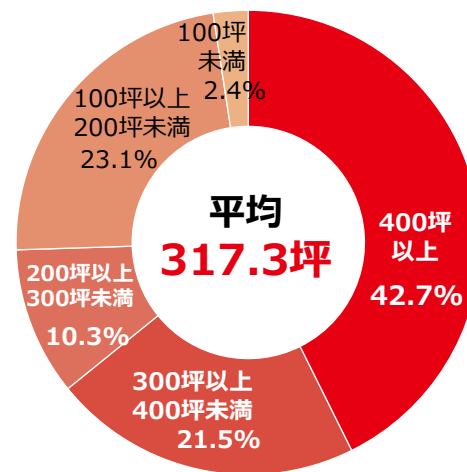
駅徒歩分数別比率 (物流施設除く)


**新**

築年数別比率


**大**

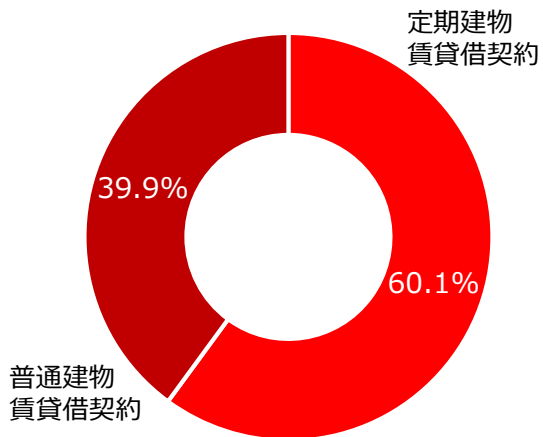
基準階面積別比率 (オフィスビル)



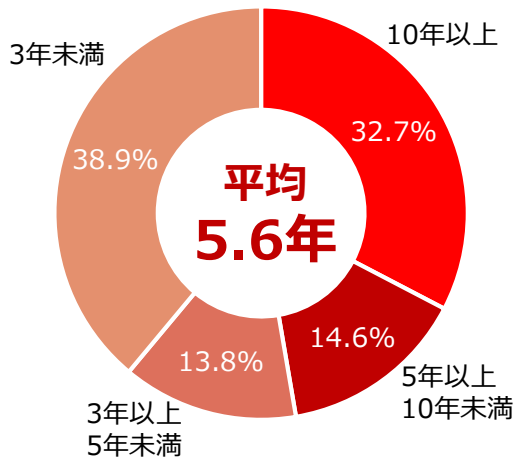
※ 三幸エステート株式会社による「大規模ビル 200坪以上」「大型ビル 100坪以上200坪未満」の定義に基づき集計しています。

# 賃貸借契約の状況 (2023年8月末日現在、持分考慮後の賃貸面積ベース)

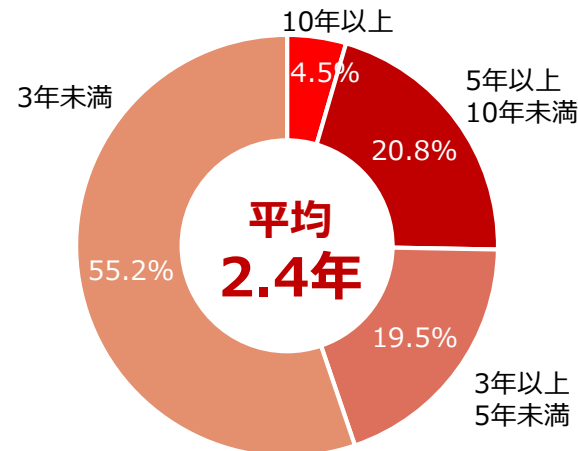
契約形態別比率



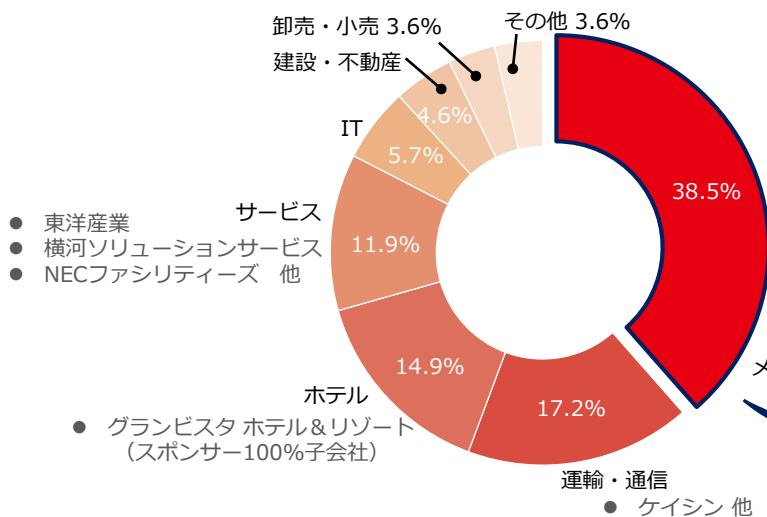
賃貸借期間別比率



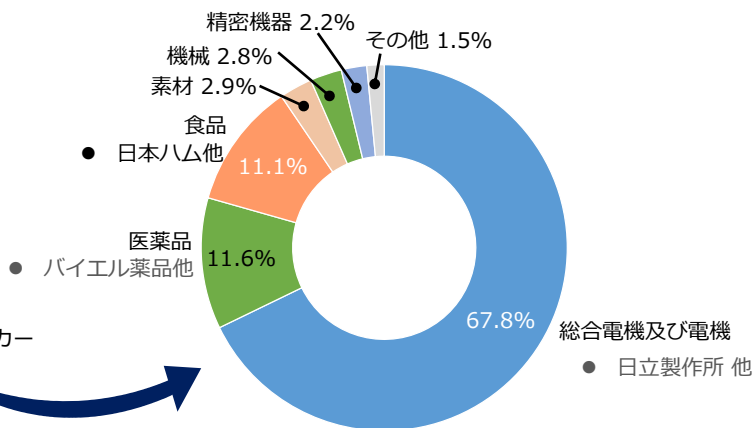
賃貸借期間別比率 (ホテル・物流施設除く)



業種別比率



業種別比率 (メーカー)



## 賃貸面積 上位エンドテナント (2023年8月末日現在)

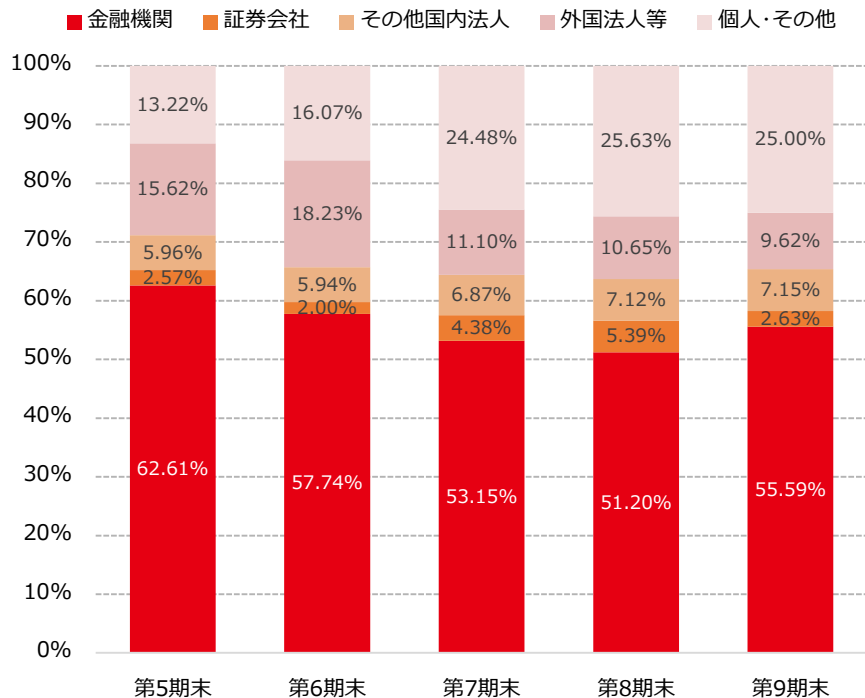
エンドテナント名	業種	総賃貸面積 (㎡)	面積比率	物件名称
株式会社日立製作所	メーカー (総合電機)	26,513.3	26.50%	日立九州ビル
株式会社グランビスタ ホテル&リゾート	ホテル	15,166.7	15.16%	ホテルインターゲート東京 京橋 ホテルインターゲート広島
株式会社ケイシン	運輸	14,489.6	14.48%	SANKEILOGI摂津
バイエル薬品株式会社	メーカー (医薬品)	非開示	非開示	ブリーゼタワー
株式会社博報堂DYホールディングス	サービス (広告)	3,147.1	3.15%	S-GATE赤坂
日本ハム株式会社	メーカー (食品)	非開示	非開示	ブリーゼタワー
株式会社鴻池組	建設	2,542.7	2.54%	S-GATE日本橋本町
東洋産業株式会社	サービス (機器メンテナンス)	1,509.7	1.51%	大森パークビル
株式会社HBA	IT	1,476.0	1.48%	品川シーサイドT Sタワー
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

※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 「総賃貸面積」については小数第2位を四捨五入して記載しています。

## 投資主の状況 (2023年8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5期末	第6期末	第7期末	第8期末	第9期末
金融機関	43	50	50	47	45
証券会社	22	23	23	22	21
その他国内法人	124	178	240	248	238
外国法人等	75	143	160	171	168
個人・その他	7,064	10,117	13,872	13,981	13,894
計	7,328	10,511	14,345	14,469	14,366

### 主要な投資主

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)	107,191	22.94%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	89,244	19.10%
野村信託銀行株式会社 (投信口)	20,172	4.31%
株式会社サンケイビル	17,479	3.74%
JP MORGAN CHASE BANK 385771	7,164	1.53%
株式会社横浜銀行	5,691	1.21%
株式会社百十四銀行	3,500	0.74%
日本証券金融株式会社	3,273	0.70%
上田八木短資株式会社	3,266	0.69%
BNPパリバ証券株式会社	3,171	0.67%
合計	260,151	55.69%

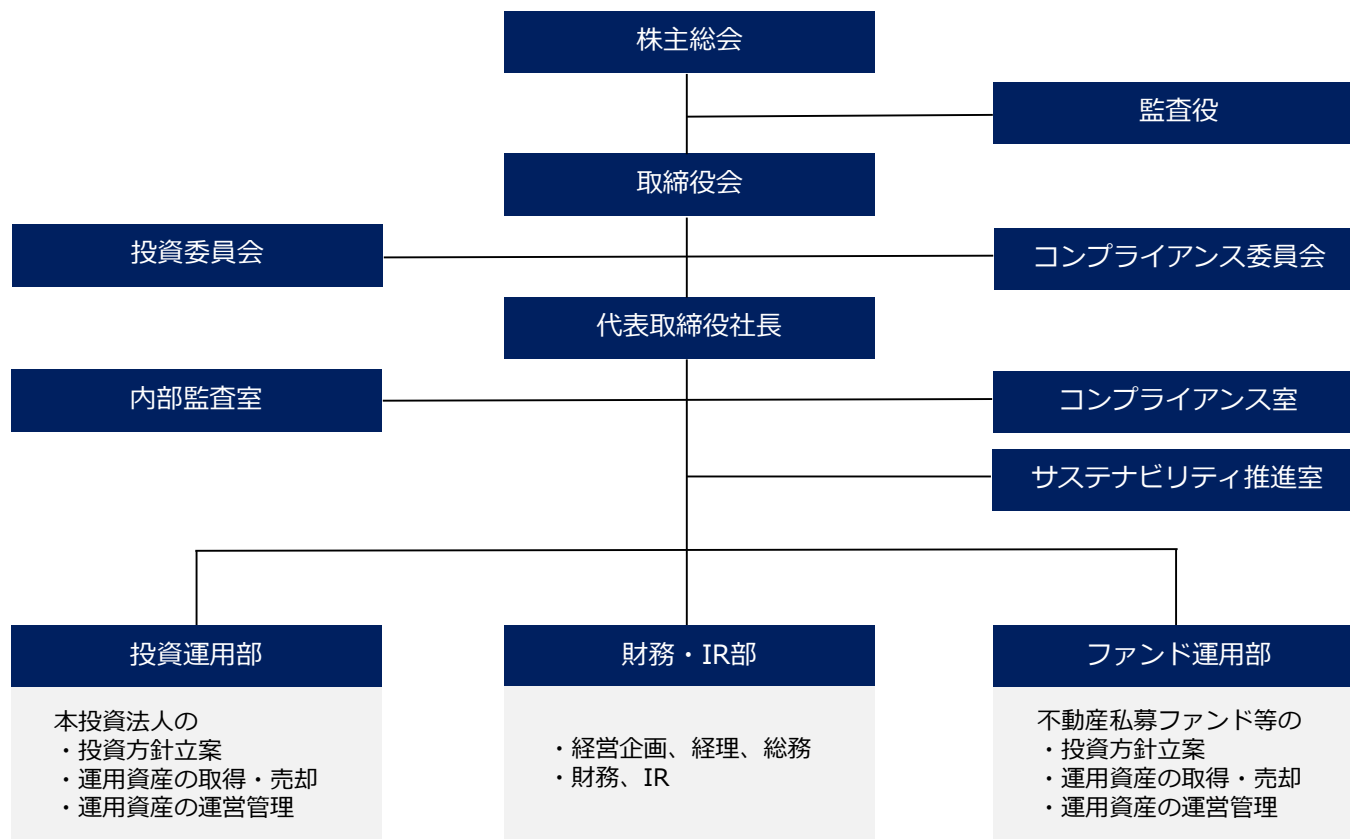
※ 上記各割合の算出に関し、小数第2位未満を切り捨てて記載しています。



## 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（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



## 注記

本資料において、特に記載のない限り、いずれも記載数値は単位未満を切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入しています。そのため合計等の数値が一致しない場合があります。また、その記載数値は「東京サンケイビル」は共有持分2%、「フリーゼタワー」はオフィス部分の建物区分所有権等の準共有持分43.45%、「S-GATE日本橋本町」は共有持分51%及び「品川シーサイドT Sタワー」は建物区分所有権等の準共有持分50%を対象としています。

### 3頁

1. 本資産運用会社は、「スポンサー（サンケイビル）」との間で保有物件の売却情報の提供サポートの他、各種のサポートを受ける旨の「スポンサーサポート契約」を締結済みです。

### 20頁

- 「スポンサーの主な開発実績及び計画」の掲載物件は、サンケイビル、サンケイビルが匿名組合出資、優先出資その他の手法により出資する特別目的会社及び特定目的会社、並びにサンケイビルの関係会社が開発し若しくは開発を予定するものをいいます。
- 本ページの掲載物件の開発計画は、本投資法人が当該計画の実現を保証又は約束するものではありません。

### 25頁

#### ■（上左グラフ）稼働率の推移

- 「稼働率」は、各基準日現在における各取得資産に係る総賃貸可能面積（※1）に対して総賃貸面積（※2）が占める割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。
  - （※1）「総賃貸可能面積」は、各記載日現在における各取得資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積（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。
  - （※2）「総賃貸面積」は、各記載日現在における各取得資産に係る建物の賃貸借契約（但し、賃貸借期間が開始していない賃貸借契約を除きます。）に表示された賃貸面積（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、バス・スルー型マスターリースの対象となっている部分については、係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。

#### ■（上右グラフ）オフィスビルの賃料ギャップの推移

- 「賃料ギャップ」とは、本投資法人のオフィスビル・ポートフォリオの平均賃料（※1）とマーケット賃料（※2）の差額を、マーケット賃料で除して算出した数値をいいます。本投資法人は、係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。
  - （※1）「オフィスビル・ポートフォリオの平均賃料」とは、オフィスビル・ポートフォリオについて、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、同日現在のフリーレント及びレントホリデーは考慮しないものとし、将来において賃料の変更の合意がある場合には各期末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。
  - （※2）「マーケット賃料」とは、CBRE作成のマーケットレポートに記載された本投資法人の取得資産のうち、賃料ギャップ算出の対象とするオフィスビルについて、2023年9月現在の新規想定成約賃料（基準階）（共益費を含みます。）の中央値の合計値を、賃貸面積を基準に加重平均して算出しています。マーケット賃料は、CBREが、同社の収集した情報に基づき、2023年3月現在で新規入居テナントが成約すると仮定した上で同社独自の方法で査定したものであり、査定の客観性、査定内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。特に、実際の成約賃料は、新規入居であるか既存テナントとの賃料改定であるか、賃料改定時期、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。

#### ■（下グラフ）ポートフォリオの実績NOI利回りとオフィスビル平均賃料単価の推移

- 「実績NOI利回り」とは、取得後資産につき、各時点において保有している全ての資産の以下の計算式により算出した実績NOI利回りをいいます。以下同じです。
 
$$\text{実績NOI利回り} = \text{実績NOI（年換算）} \div \text{取得価格}$$
  - （※）実績NOIは巡航状態（※）の水準を記載しています。例えば期中に物件を取得した期については、取得資産の固定資産税のうち費用化されていないものがあるため、これが費用化されたものと仮定し調整した数値、また一時的なその他収入が発生した期（2022年8月期）については、該当するその他収入を省いて調整した数値を記載しています。
  - （※）「巡航状態」（「巡航水準」ということもあります。）とは、本投資法人の運用開始直後の一時的な時期における水準ではなく、運用が安定した時期における水準をいいます。以下同じです。
- 「オフィスビル平均賃料単価」は、「直近の決算時の賃料及び共益費収入÷6ヶ月÷賃貸可能面積×オフィスビル稼働率」にて算出しています。

### 26頁

#### ■（上グラフ）オフィスビルテナントの賃料改定実績推移（賃貸面積ベース）

- 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（2023年8月期は「東京サンケイビル」、「フリーゼタワー」、「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」、「品川シーサイドT Sタワー」、「大森パークビル」、「S-GATE赤坂」、「宮崎台ガーデンオフィス」及び「日立九州ビル」の12物件）を対象としています。例えば2023年8月期については、2023年3月1日から2023年8月末日までの間に、対象とする12物件において、賃貸借契約の賃料改定の合意をしたもの（当該期間において賃貸借契約の締結又は更新があったものに限ります。）は対象テナント30件で合計10,855坪（単位未満を四捨五入して記載しています。）であり、当該改定面積を100%とした場合、その月額賃料について、賃貸面積ベースで4.7%が増額改定され、95.2%が据置更新（維持）され、0.0%が減額となったことを示しています。館内増減床があった場合も賃料改定実績とし、例えば現行賃料単価に変動がない場合は維持としています。
- 「賃料増額率」は、各期中（例えば2023年8月期については、2023年3月1日から2023年8月末日まで）に増額改定をした賃貸借契約（既存テナントとの契約更改・更新について算出しています。また、当該期間において賃貸借契約の締結又は更新があったものに限ります。）について、改定後の月額賃料総額と改定前の月額賃料総額の差額を改定前の月額賃料総額で除して算出した数値をいいます。

## 注記

### 28頁

#### ■ (上グラフ) 契約更改・更新の予定と進捗状況 (オフィスビル対象)

1. 2023年8月期 (第9期) 末時点で締結済の賃貸借契約を対象として、2024年2月期 (第10期) 及び2024年8月期 (第11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。
2. 「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。
3. 「総賃貸面積に占める割合」は、賃貸借契約更改・更新時期毎の契約更改・更新予定面積の合計を各期の総賃貸面積で除して算出した値を記載しています。
4. 「進捗率」は、2023年8月末日時点で締結済の更改・更新が完了した賃貸借契約に係る賃貸面積の合計を賃貸借契約更改・更新時期毎の契約更改・更新予定面積の合計で除して算出した値を記載しています。

### 31頁

#### ■ (左上図) 財務ハイライト

1. 「有利子負債残高」は、記載日時点における数値を記載しています。
  2. 「長期負債比率」とは、記載日時点における有利子負債残高のうち、長期有利子負債残高 (1年内返済予定の長期借入金を含みません。) の割合をいいます。
  3. 「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まれません。
  4. 「LTV」とは、有利子負債残高÷総資産額×100により算出した数値をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。上段右記載の第10期末及び第11期末は見込み数値を記載しています。
  5. 「固定金利比率」とは、記載日時点における有利子負債残高のうち、固定金利の有利子負債残高の割合をいいます。
  6. 「平均残存期間」とは、記載日時点における各有利子負債の返済期日又は償還期限までの期間を各有利子負債の残高で加重平均した期間をいいます。
- #### ■ (下左図) オフィス系J-REIT各社平均調達金利と平均残存期間の分布図
1. 「J-REIT」とは、上場不動産投資法人を指し、「オフィス系J-REIT各社」とは、2023年9月30日時点の直近決算期末における各投資法人のポートフォリオにおけるオフィスビル比率 (※) が50%を超えるJ-REITをいいます。
- (※) 「オフィスビル比率」とは、投資法人のポートフォリオ全体のうち、「オフィスビル」が占める割合 (取得価格ベース) をいいます。以下同じです。
2. 「オフィス系J-REIT各社」の2023年9月30日時点の直近決算期末における数値を採用しています。
  3. グラフ内の点線は、オフィス系J-REIT各社の「平均調達金利」及び「平均残存期間」の関係性を最小二乗法に基づき誤差 (想定する線形と分布上の各座標との距離) の和が最小限になるように統計的に算出された直線であり、両者の関係性を線形にて近似させたものです。

### 32頁

#### ■ (下図) マチュリティアダー

1. 「マチュリティアダー」とは、各有利子負債の金額を返済期限別に一定の期間毎に集計して時系列順に並べた図をいいます。

### 35頁

1. 「GRESB」は、不動産会社・ファンドの環境・社会・ガバナンス (ESG) 配慮を測る年次のベンチマーク評価及びそれを運営する組織の名称であり、責任投資原則 (PRI) を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設されました。
2. 「DBJ Green Building 認証」とは、環境・社会への配慮がなされた不動産 (「Green Building」) を支援するために、2011年4月に日本政策投資銀行 (DBJ) が創設した認証制度です。対象物件の環境性能に加えて、防災やコミュニティへの配慮等を含む様々なステークホルダーへの対応を含めた総合的な評価に基づき、社会・経済に求められる不動産を評価・認証し、その取組みを支援しています。

### 36頁

#### ■ Environment (環境)

1. 「DBJ Green Building 認証」について、東京サンケイビル及びブリーゼタワーの認証先は株式会社サンケイビルです。
  2. 「BELS」とは、建築物省エネルギー性能表示制度を指し、国土交通省が定めた評価基準に基づいて第三者機関が建築物の省エネルギー性能を評価する制度です。以下同じです。
  3. 「CASBEE不動産」とは、CASBEE (※) における建築物の環境評価の結果を、不動産評価に活用することを目的として開発されたものであり、「エネルギー/温暖化ガス」、「水」、「資源利用/安全」、「生物多様性/敷地」、「屋内環境」の5分類の評価項目で点数化され、これにより「Sランク」、「Aランク」、「B+ランク」又は「Bランク」の評価が与えられます。
- (※) 「CASBEE (建築環境総合性能評価システム)」とは、省エネや環境負荷の少ない資材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮なども含めた建築物の品質を総合的に評価するシステムです。2001年4月に国土交通省住宅局の支援のもと産官学共同プロジェクトとして、建築物の総合的環境評価研究委員会を設立し、以降継続的に開発とメンテナンスを行っています。

## 注記

### 46頁

- 各期における1口当たりNAVの実績値は、それぞれ以下の計算式により算出しています。
  - 1口当たりNAVの実績値 = 各期末における1口当たり純資産額 (※1) + 各期末における含み損益 (※2) ÷ 各期末時点の発行済投資口数 (※3)
  - (※1) 「1口当たり純資産額」は以下の計算式により求めています。本グラフでは単に「純資産」と記載しています。以下同じです。
 
$$1口当たり純資産額 = 各期末における純資産額 (各期末における分配金控除後) \div 各期末時点の発行済投資口数$$
  - (※2) 「各期末における含み損益」とは以下の計算式により求めており、計算の結果がプラスの場合を「含み益」といい、マイナスの場合を「含み損」といいます。本グラフでは単に「含み益」又は「含み損」と記載しています。
 
$$各期末における含み損益 = 各期末における本投資法人の保有資産の鑑定評価額合計 - 各期末における本投資法人の保有資産の帳簿価格合計$$
  - (※3) 「各期末時点の発行済投資口数」とは、各期末時点における発行済投資口数をいいます。
- 本頁における記載数値は単位未満を四捨五入、比率は小数第2位を四捨五入しています。

### 47頁 48頁

- 「取得年月日」に複数の記載があるものは、持分等の追加取得をしています。
- 「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。

### 51頁

- 「ポートフォリオ・マトリクス」とは、本投資法人の取得資産全体におけるエリアや利回り等のバランスや分散状況をいいます。以下同じです。
- 「Cap. Rate」とは、「鑑定NOI利回り」をいい、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。以下同じです。
- 「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す。なお、売買代金には消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。以下同じです。
- 「東京圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいいます。以下同じです。
- 「中核市」とは、人口20万人以上の市（東京圏、大阪圏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。
- 「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。
- 「基準階」とは、中高層建築において、代表的な平面をもつ階をいいます。以下同じです。
- 「エリア別比率」は、本投資法人の取得資産全体について所在エリア別に分類した上、取得価格による割合を記載しています。
- 「アセット別比率」は、本投資法人の取得資産全体についてオフィスビルとオフィスビル以外に分類した上、取得価格による割合を記載しています。

### 52頁

- 「スポンサーサポート率」とは、スポンサーサポート契約に基づき提供されたスポンサー保有物件又は第三者保有物件の売却情報を活用して取得した割合（取得価格ベース）をいいます。以下同じです。
- 「駅徒歩分数別比率（物流施設除く）」は、物流施設を除く保有資産について、最寄駅からの徒歩での所要時間を道路距離80メートルにつき1分間を要するものとして徒歩分数別に分類した上、取得価格による割合を記載しており、また、平均については、当該算出した数値を各物件の取得価格に基づいて加重平均した値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- 「築年数別比率」は、保有資産について2023年8月末日時点の築年数別に分類した上、取得価格による割合を記載しており、また、平均については、当該算出した数値を各物件の取得価格に基づいて加重平均した値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- 「基準階面積別比率（オフィスビル）」は、保有資産のうち用途がオフィスビルのものについて基準階面積別に分類した上、取得価格による割合を記載しており、また、平均については、当該算出した数値を各物件の取得価格に基づいて加重平均した値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

### 53頁

- 「契約形態別比率」は、保有資産について賃貸面積による割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- 「賃貸借期間別比率」は、保有資産について「ホテル含む」及び「ホテル除く」に分類した上、賃貸面積による割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。また、平均については、当該算出した数値を各物件の賃貸面積に基づいて加重平均した値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- 「業種別比率」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、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- 「業種別比率（メーカー）」は、保有資産についてメーカー内でテナント業種別に分類した上、賃貸面積による割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- 賃貸面積について、マスターレシーが介在する物件は、エンドテナントと締結している賃貸借契約に記載された面積を当該エンドテナントの賃貸面積として算出しています。

### 54頁

- 「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。