

SANKEI 12th



REAL



ESTATE

ディスクレーム

本資料は、本投資法人の情報提供を目的としたものであり、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、これらに付随する政令、内閣府令及び規則並びに東京証券取引所有価証券上場規程に基づく開示書類又は資産運用報告ではありません。また、本資料は、特定の商品に関する投資の勧誘や売買の推奨を目的として作成されたものではありません。本投資法人の投資口のご購入にあたっては各証券会社にお問い合わせいただき、投資を行う際は、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

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

本資料には、本投資法人に関する記載の他、本投資法人及び本資産運用会社が第三者から提供された情報又は第三者が公表する情報等をもとに本資産運用会社が作成した図表・データ等が含まれており、これらに関する本投資法人及び本資産運用会社の分析、判断、その他の見解が含まれています。これらについては異なった見解が存在し、また、本投資法人及び本資産運用会社が将来その見解を変更する可能性があります。

本資料で提供している情報に関しては細心の注意を払っていますが、本投資法人又は本資産運用会社が作成した情報であるか又は第三者から受領した情報であるかを問わず、その情報の正確性、公平性及び完全性を保証するものではありません。

本資料の内容は、予告なしに変更又は廃止される場合があります。本投資法人及び本資産運用会社は、本資料の内容(将来の予想に関する記述を含みます。)を更新し又は公表する義務を負いません。

本資料のいかなる部分も一切の権利は本資産運用会社に帰属し、電子的又は機械的な方法を問わず、いかなる目的であれ、無断で使用・引用・複製・変造・分解又は転送等を禁止いたします。

本資料に関するお問い合わせは、下記へお願いいたします。

株式会社サンケイビル・アセットマネジメント
財務・IR部
電話:03-5542-1316

1. 決算ハイライト	P.3
2. 運用ハイライト	P.7
3. 業績予想	P.16
4. 成長戦略	P.19
5. ESGへの取組み	P.23
6. Appendix	P.25

1. 決算ハイライト

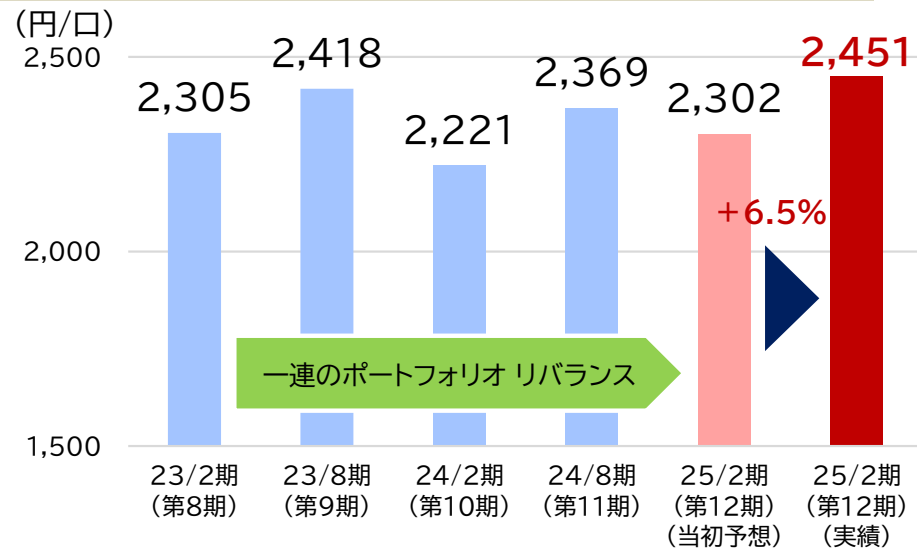
決算ハイライト ①概要

■ 当期決算は、**予想比・前期比ともに増収増益**。一口当たりNAV(純資産価値)は**回復基調**

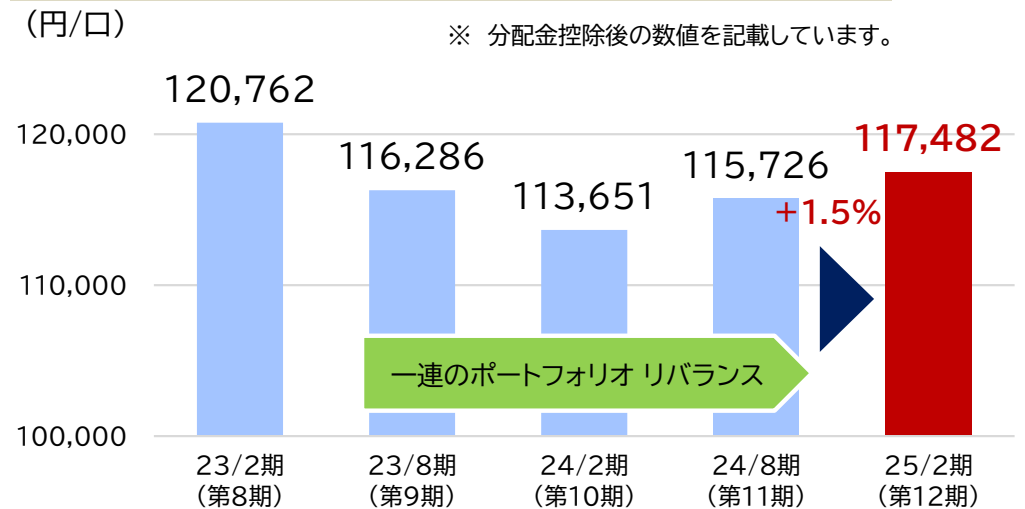
2025年2月期(第12期)決算概要

	実績	予想比	前期比
営業収益	2,516百万円	+48百万円(+2.0%)	+55百万円(+2.2%)
営業利益	1,352百万円	+62百万円(+4.8%)	+52百万円(+4.0%)
当期純利益	1,144百万円	+69百万円(+6.4%)	+37百万円(+3.4%)
一口当たり分配金	2,451円/口	+149円/口(+6.5%)	+82円/口(+3.5%)

DPU(一口当たり分配金)の推移



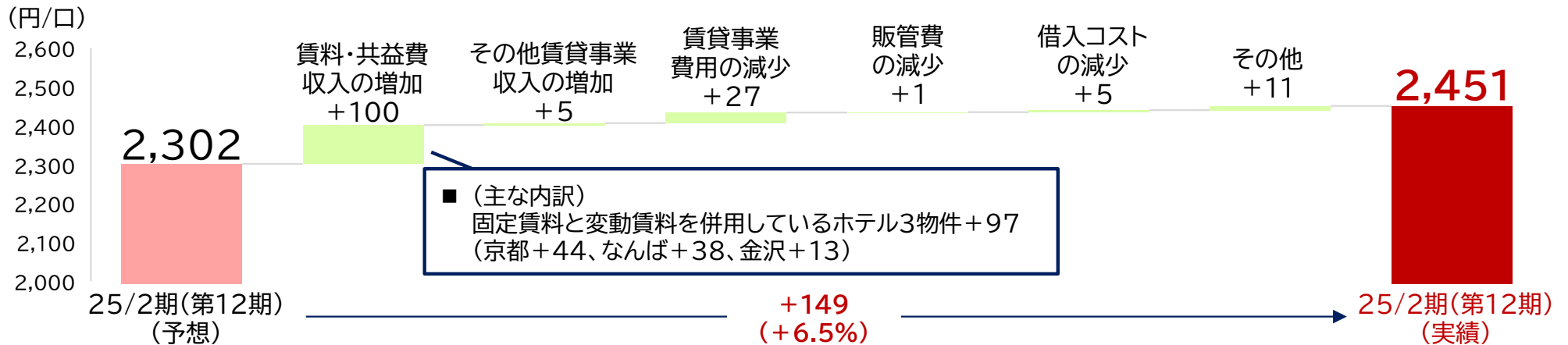
一口あたりNAV(純資産価値)の推移



決算ハイライト ②DPUサマリー

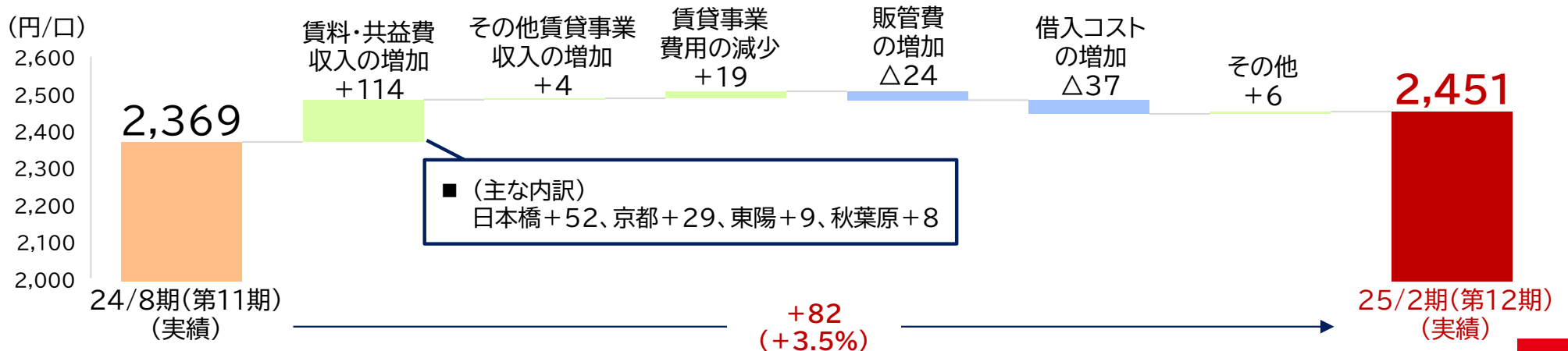
DPU(一口当たり分配金)サマリー [予想比]

- DPUは**予想比増加**。賃貸事業収支は想定を大きく上回り(+132円/口)、賃貸事業以外の収支も想定を上回った(+17円/口)ことから、**予想比+149円/口**の増加



DPU(一口当たり分配金)サマリー [前期比]

- DPUは**前期比増加**。好調な賃貸事業収支(+137円/口)は、賃貸事業以外の収支の減少(△55円/口)を吸収し、**前期比+82円/口**の増加



決算ハイライト ③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)	25/2期 (第12期)実績(C)	予想比 (C-B)	前期比 (C-A)
営業収益	2,461	2,467	2,516	+48	+55
賃貸事業収益合計	2,461	2,467	2,516	+48	+55
賃料・共益費収入	2,343	2,350	2,396	+46	+53
駐車場収入	26	25	25	+0	△1
水道光熱費収入	82	82	86	+3	+3
その他収入	8	9	8	△1	△0
不動産等売却益	-	-	-	±0	±0
営業費用	1,161	1,177	1,163	△13	+2
賃貸事業費用合計	848	852	839	△12	△8
外注委託費	113	116	117	+0	+3
水道光熱費	98	99	95	△3	△3
修繕費	45	44	36	△7	△9
公租公課	248	246	246	△0	△2
減価償却費	317	321	320	△0	+3
その他費用	24	24	23	△0	△0
不動産等売却損	-	-	-	±0	±0
賃貸事業損益	1,612	1,615	1,676	+61	+63
その他営業費用合計	312	324	324	△0	+11
資産運用報酬	249	246	249	+2	△0
その他費用	63	77	74	△2	+11
営業利益	1,299	1,290	1,352	+62	+52
営業外収益	2	-	4	+4	+2
営業外費用	194	214	212	△2	+17
経常利益	1,107	1,076	1,145	+69	+37
当期純利益	1,106	1,075	1,144	+69	+37
一口当たり分配金	2,369円/口	2,302円/口	2,451円/口	+149円/口	+82円/口
賃貸NOI	1,930	1,936	1,997	+60	+67

主な差異要因(予想比)(C-B)

【賃貸事業収益】

- <賃料・共益費収入>
京都+20、なんば+17、金沢+6、東サ+2
- <水道光熱費収入>
日比谷+1
- <その他賃料収入>
赤坂△1

【賃貸事業費用】

- <水道光熱費>
大森△3
- <修繕費>
日比谷△6、大森+5、八丁堀△1、東サ△1

主な差異要因(前期比)(C-A)

【賃貸事業収益】

- <賃料・共益費収入>
日本橋+24、京都+13、東陽+4、秋葉原+4、東サ+2、八丁堀+2、日比谷+2
- <水道光熱費収入>
日本橋+2、赤坂+1、大森△1
- <駐車場収入>
大森△1

【賃貸事業費用】

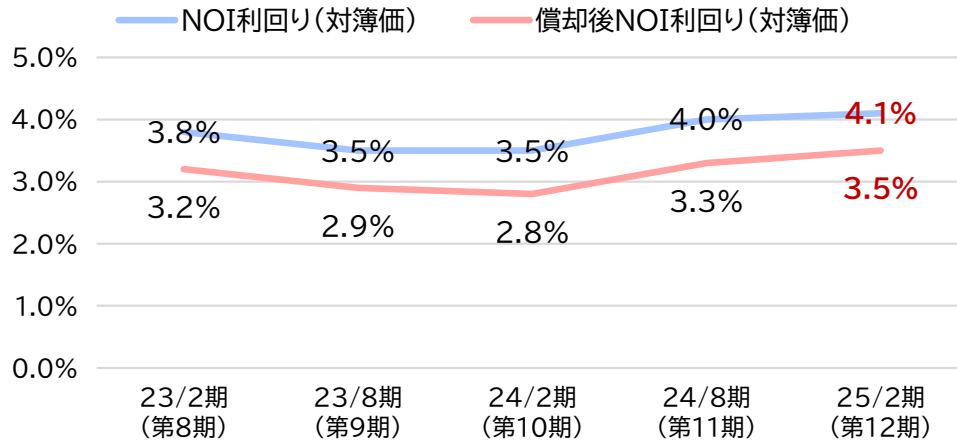
- <外注委託費>
東陽+6、赤坂△2、日比谷△1、日本橋+1
- <水道光熱費>
大森△3、日本橋+1、八丁堀△1
- <修繕費>
大森+11、日本橋△9、日比谷△7、宮崎台+2
- <減価償却費>
日本橋+3、日立△2

2. 運用ハイライト

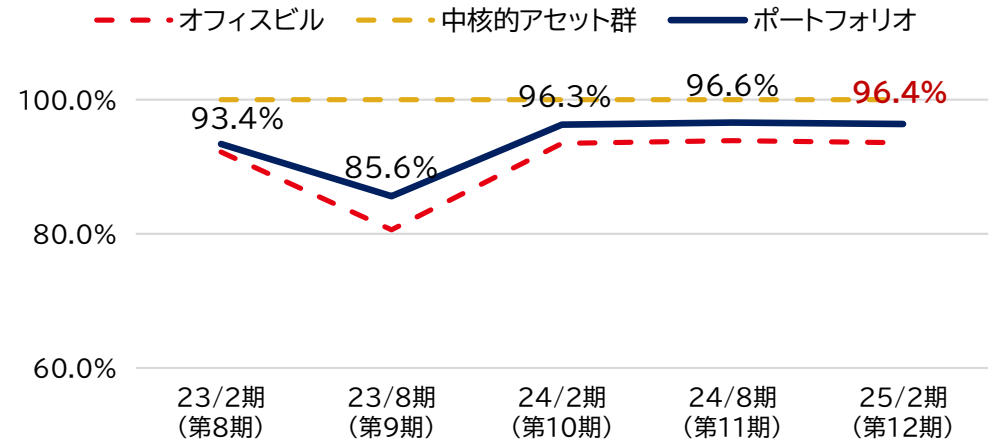
運用ハイライト 内部成長 ①ポートフォリオ-1

■ ポートフォリオ利回りは**上昇基調**。期末稼働率は**2026年2月期末に満室稼働**を目指す

ポートフォリオ利回りの推移

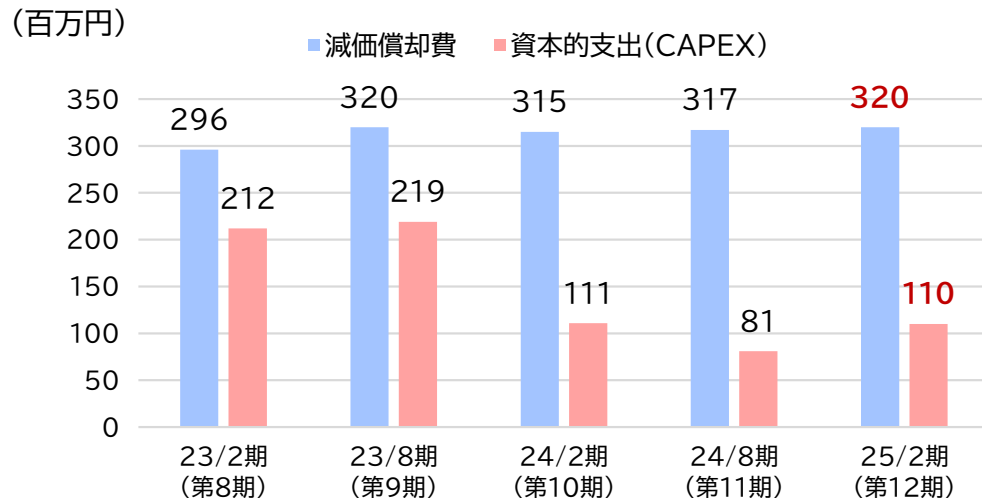


期末稼働率の推移



※ 上記数値は、ポートフォリオ稼働率を記載しています。

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8月期(第13期)

- 期末時点 96.4%
- 期中平均 96.4%

2026年2月期(第14期)

- 期末時点 100.0%
- 期中平均 98.1%

運用ハイライト 内部成長 ①ポートフォリオ-2

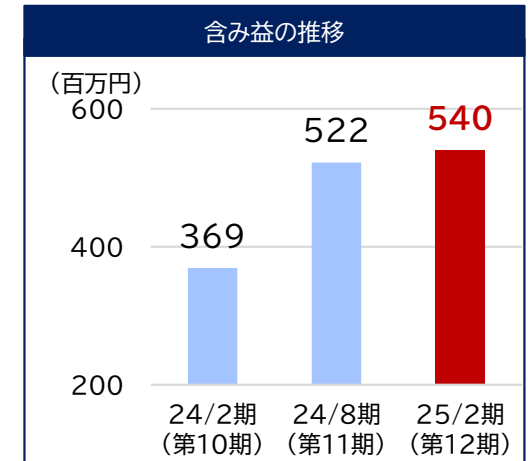
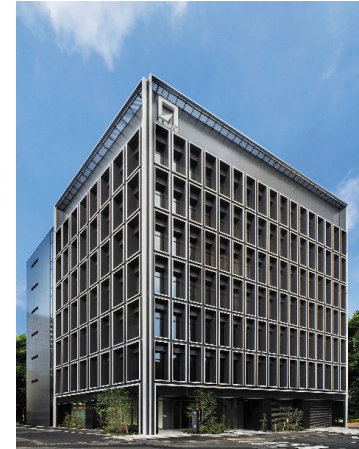
■ 保有物件の資産価値向上につながるアクションを継続する

保有オフィスビルの主な内部成長実績 : テナント賃料増額 & 駐車場使用料増額

A-10

S-GATE赤坂

- 継続的にテナントとのリレーション深化に努め、テナントの業況を把握した上で交渉を行い、増額改定に成功(従前比5%アップ)
⇒ 2025年8月より増収
- 駐車場サブリース契約において、エリア内需要の強さを踏まえ、積極的に交渉し、増額改定に成功(従前比19%アップ)
⇒ 2025年1月より増収
- 今次増額改定により、鑑定評価額は従前比10百万円アップ
- 稼働率は建物竣工来、満室稼働を堅持



保有ホテルの改修事例 : 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)

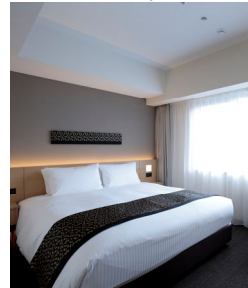
B-4

ホテルインターゲート京都 四条新町

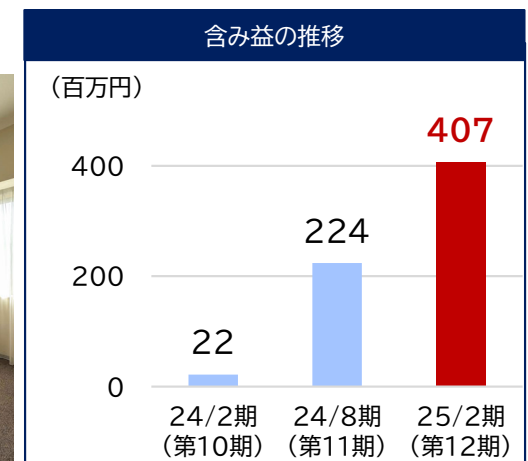
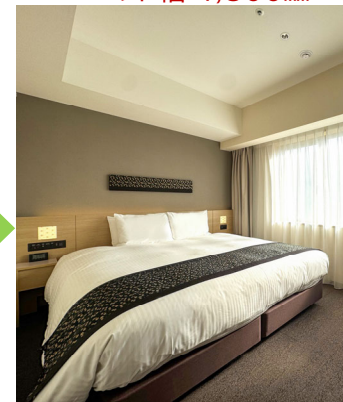
- 2025年2月期(第12期)に客室の改装工事(ダブルベッドの幅をキングサイズへ変更、シングルベッドからダブルベッドへの変更)及び全客室の禁煙化を実施
- 従前、取込みが弱かった欧米豪の旅行客を誘引し、稼働率とADRの更なる向上を目指す
- 改装工事の対象客室数は36室/全体153室(24%)

※ 掲載写真はダブルベッドの幅をキングサイズへ変更したものの

【Before】
ベッド幅:1,600mm



【After】
ベッド幅:1,800mm

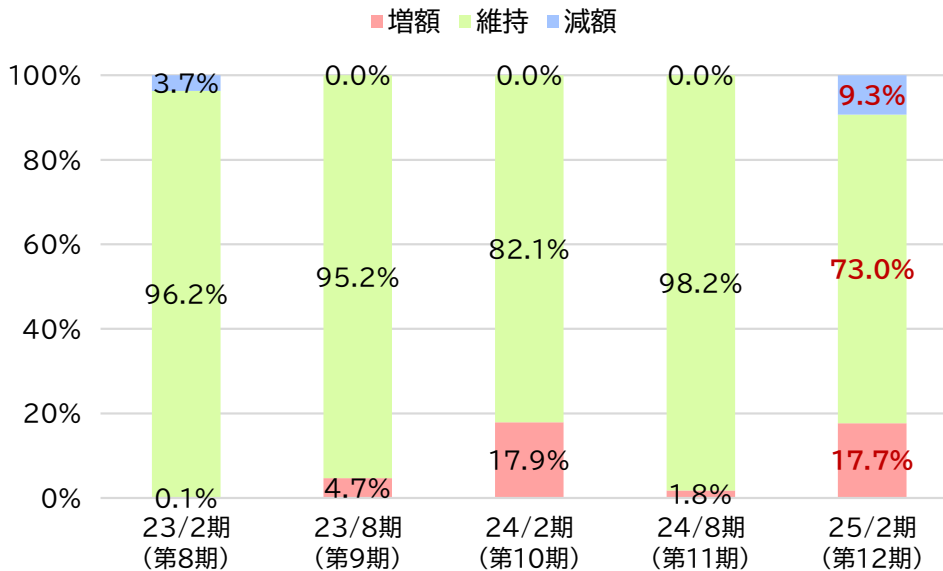


運用ハイライト 内部成長 ②オフィスビル

■ マーケット賃料を下回るテナントへの積極的な増額交渉により、平均賃料単価は上昇基調

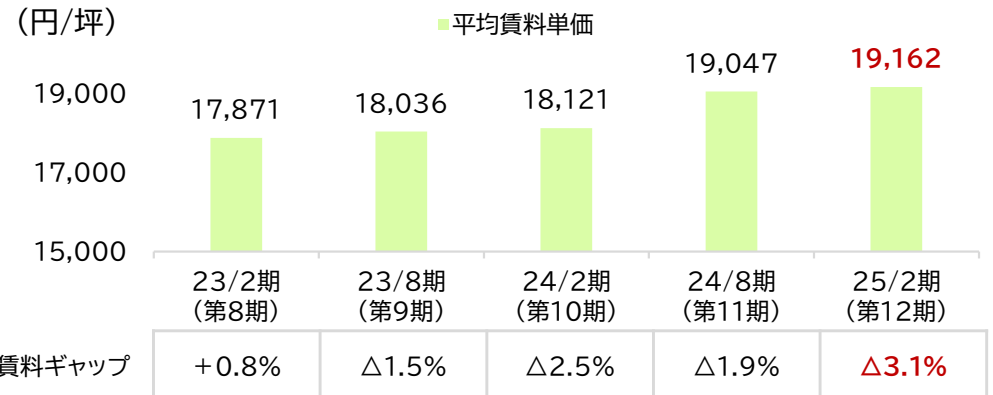
賃料改定実績の推移

賃料改定実績割合(賃貸面積ベース)



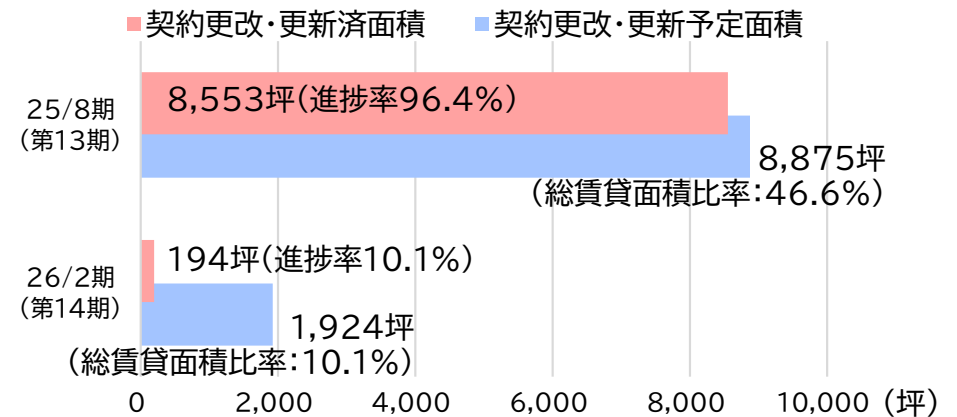
	23/2期 (第8期)	23/8期 (第9期)	24/2期 (第10期)	24/8期 (第11期)	25/2期 (第12期)
対象テナント数	24件	30件	14件	13件	22件
増額件数	1件	12件	4件	1件	7件
維持件数	18件	16件	10件	12件	14件
減額件数	5件	2件	0件	0件	1件
対象賃貸面積 (坪)	2,600	10,885	1,333	8,974	2,161
賃料増額率	6.1%	4.3%	38.5%	8.0%	6.4%

平均賃料単価及び賃料ギャップの推移



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

契約更改・更新の予定及び進捗状況の推移

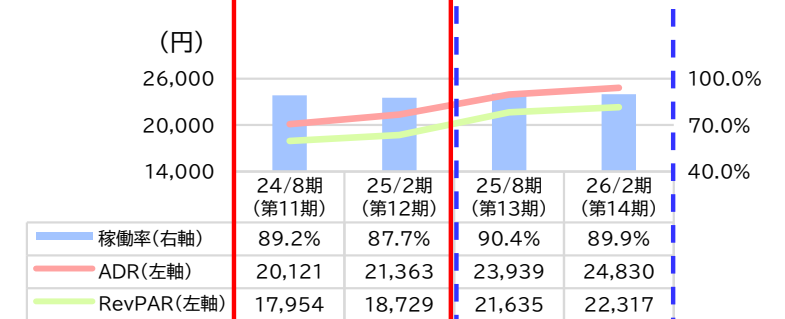
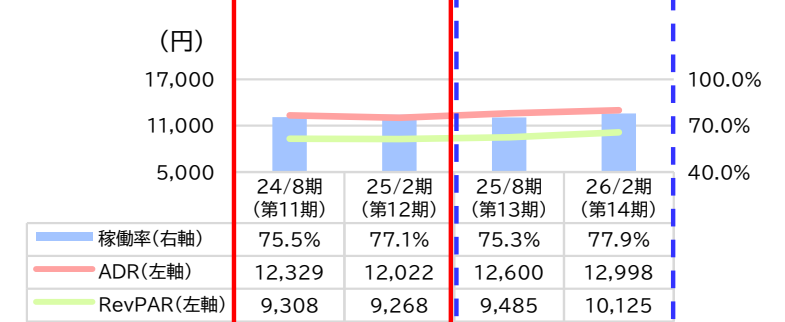
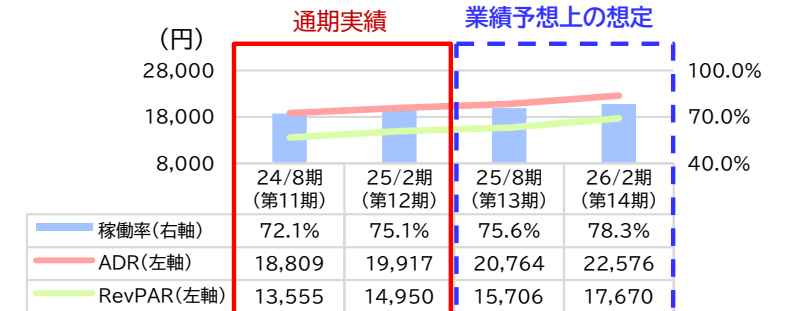
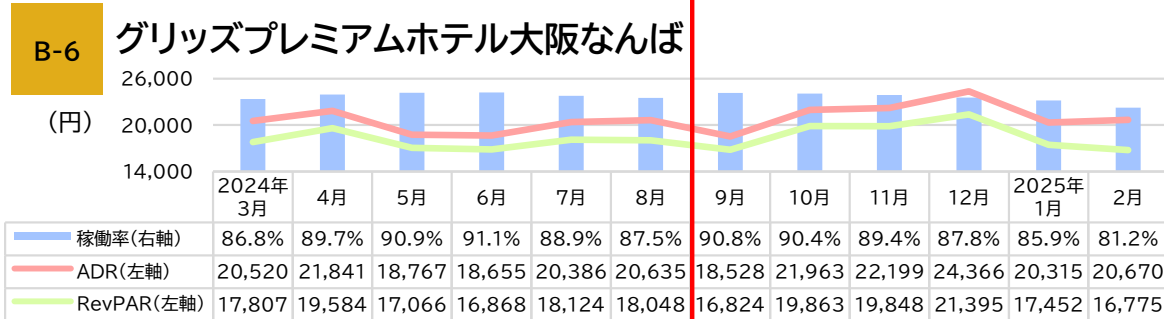
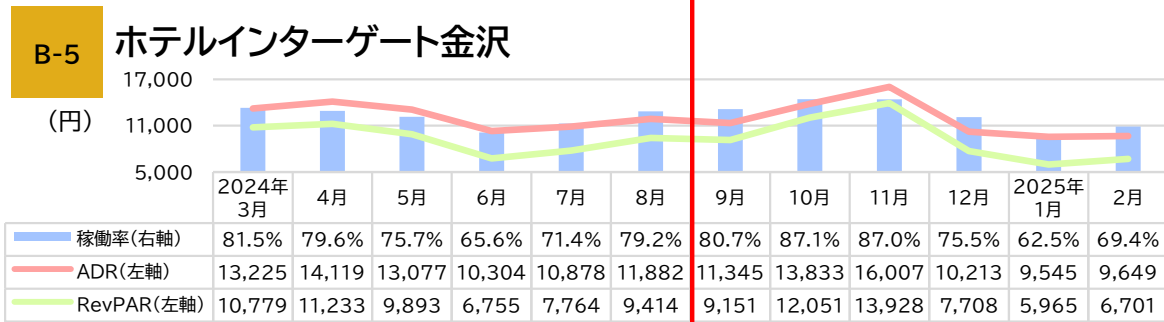
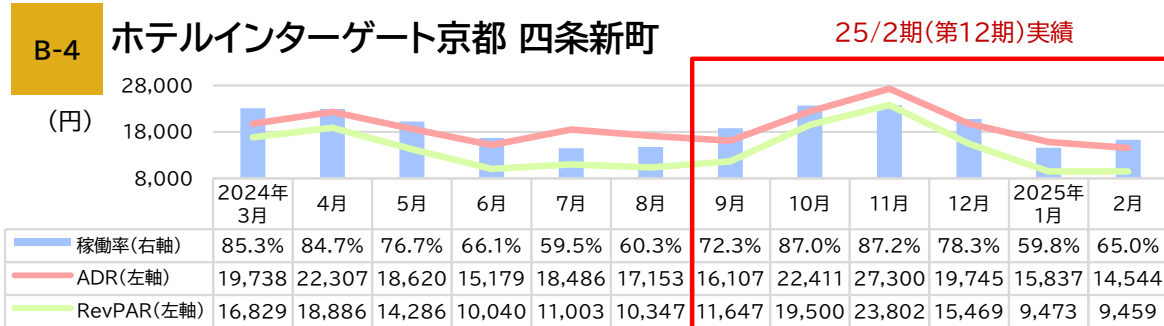


※ 上記の進捗は、2025年4月1日時点で締結済の賃貸借契約を対象とし、総賃貸面積は、保有オフィスビルを指します。

運用ハイライト 内部成長 ③ホテル-1

■ 内部成長ドライバーを担うホテル3物件の運営は前期に引続き好調。更なる成長を見込む

固定賃料と変動賃料を併用しているホテル3物件の運営状況

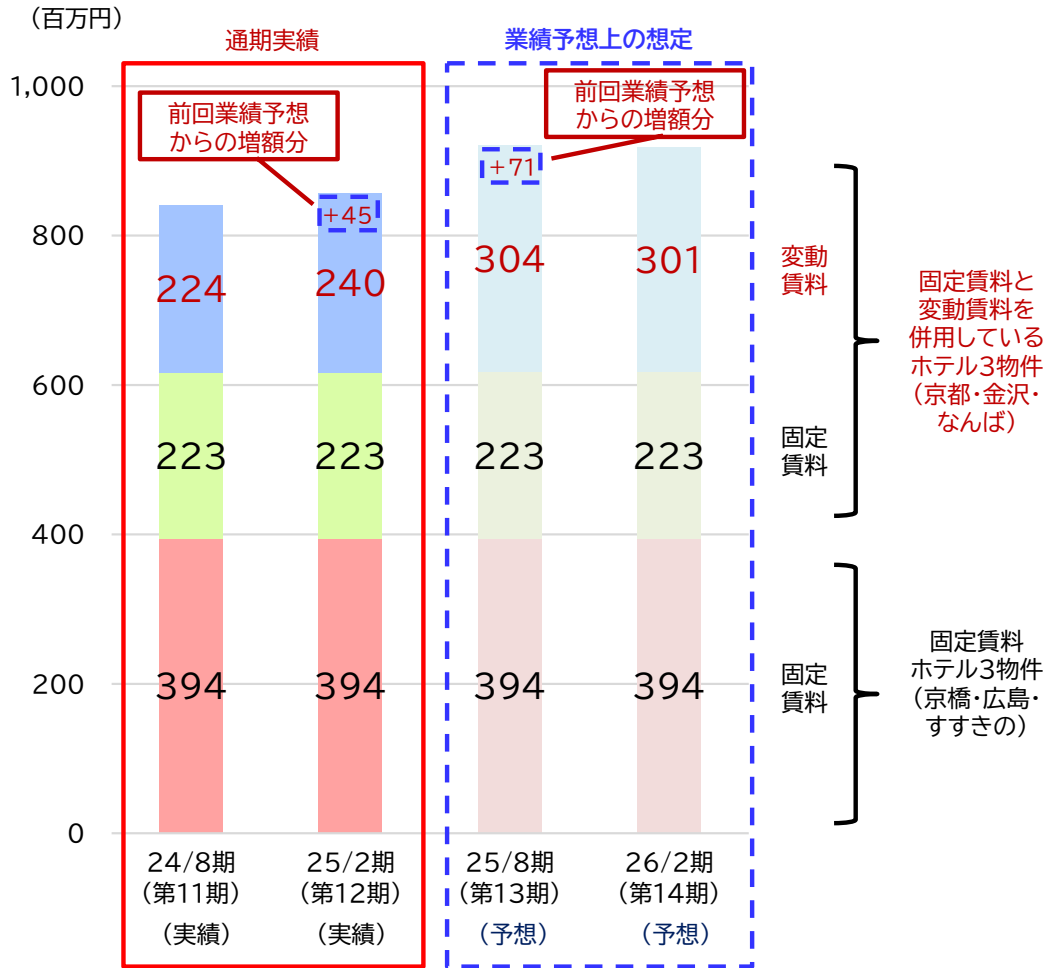


※ 業績予想上の想定値は、本資産運用会社が独自に想定する数値です。

運用ハイライト 内部成長 ③ホテル-2

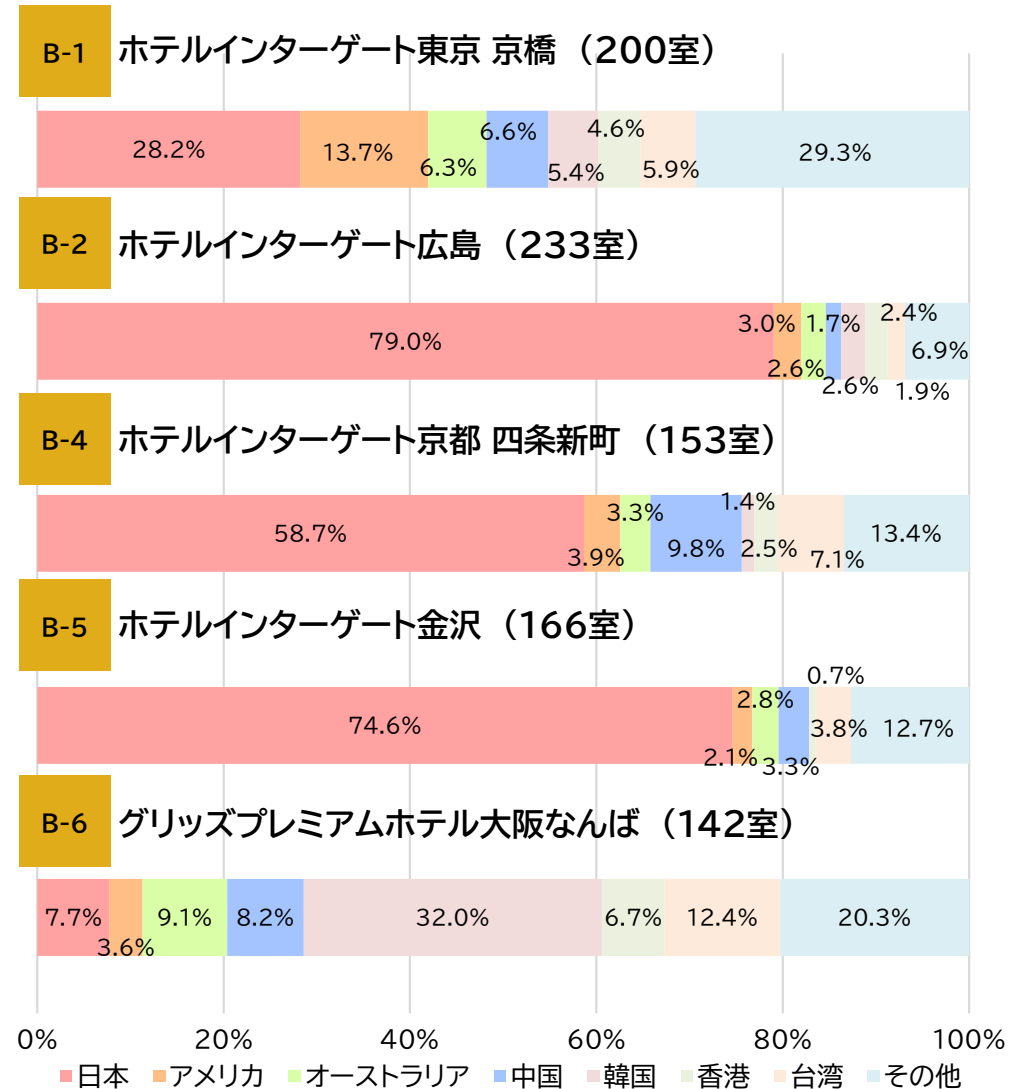
■ 固定賃料と変動賃料を併用しているホテル3物件を牽引役に更なる賃料収入の増加を見込む

保有ホテルの契約形態別賃料収入の実績と予想



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

各ホテル宿泊者の地域別データ(2025年2月)



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

運用ハイライト 財務運営

■ 足元の金利動向を踏まえ、変動金利及び固定金利のバランスを図り、リファイナンスを実施

財務ハイライト(2025年3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	87.6%	47.8%	A+ (安定的)

平均調達金利	固定金利比率	平均残存期間
0.79%	80.3%	2.3年

※ LTVは、2025年2月期(第12期)末時点における総資産LTVです。

足元のファイナンス状況(2025年3月12日付実行分)

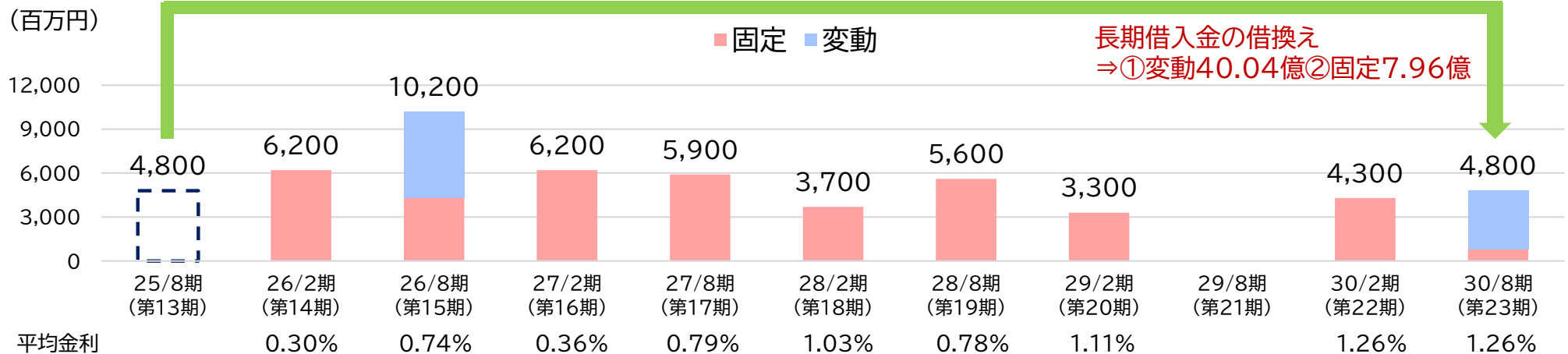
調達額	借入年数	借入金利	固定 / 変動
40.04億円	5.0年	基準金利+0.50%	変動
7.96億円	5.0年	1.90%	固定

業績予想上の支払利息額

	25/8期(第13期)	26/2期(第14期)
支払利息額(DPU換算)	200百万円 (429円/口)	240百万円 (513円/口)

※ 2025年7月及び2026年1月に、それぞれ一回ずつの政策金利上げを見込み、算出しています。

有利子負債の返済期限の状況(2025年3月12日時点)

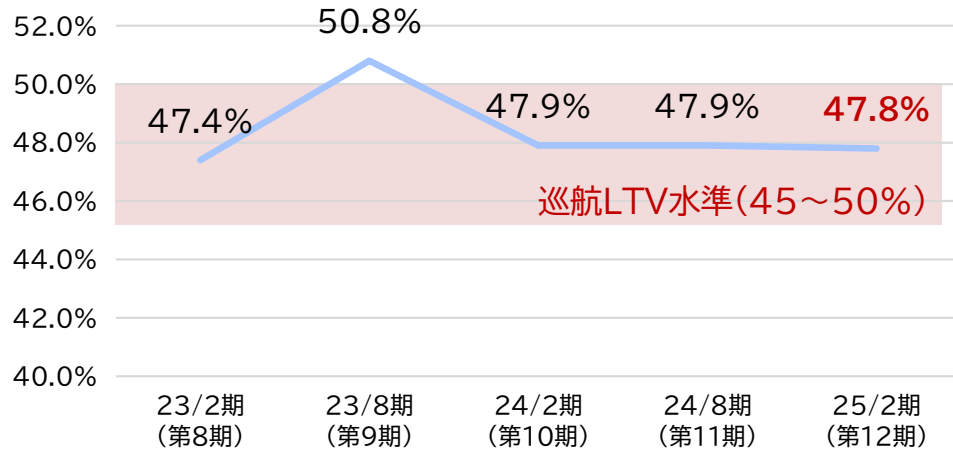


※ 各期に返済期日が到来する借入の加重平均金利です。

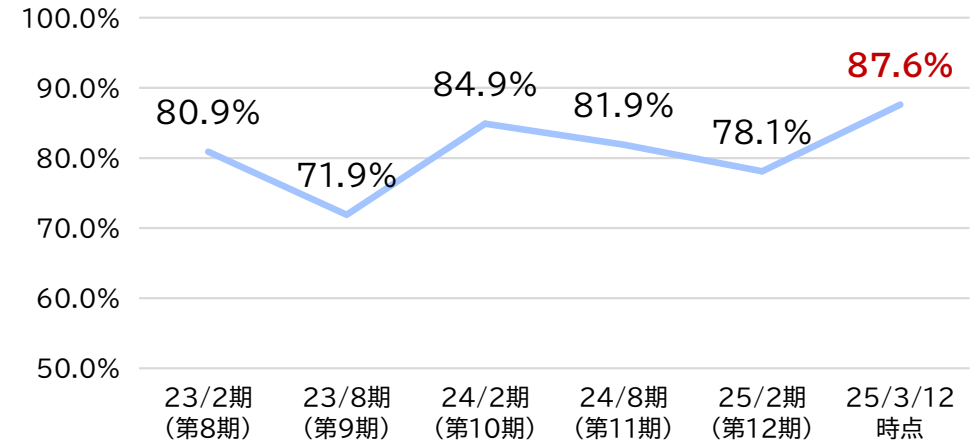
運用ハイライト 財務運営

- ベース金利の上昇基調に鑑み、固定金利比率の調整や借入年限の調整等により、**柔軟な借入コストコントロール**を行う

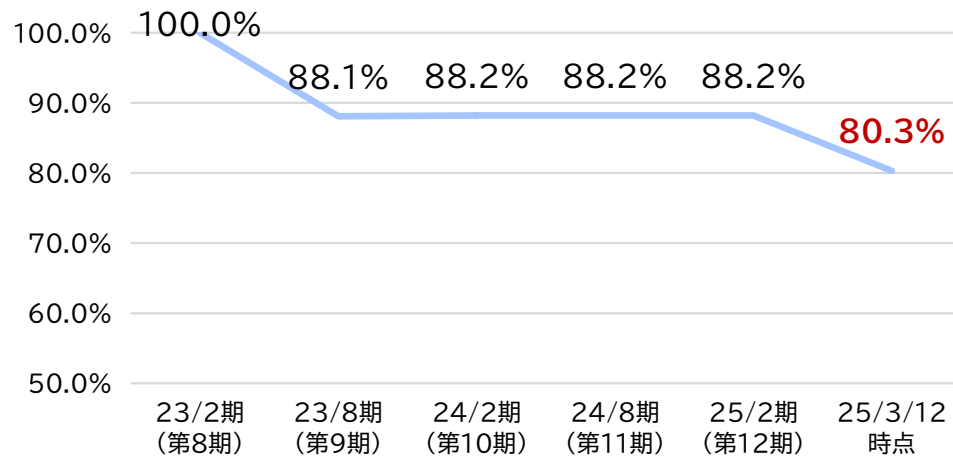
LTVの推移



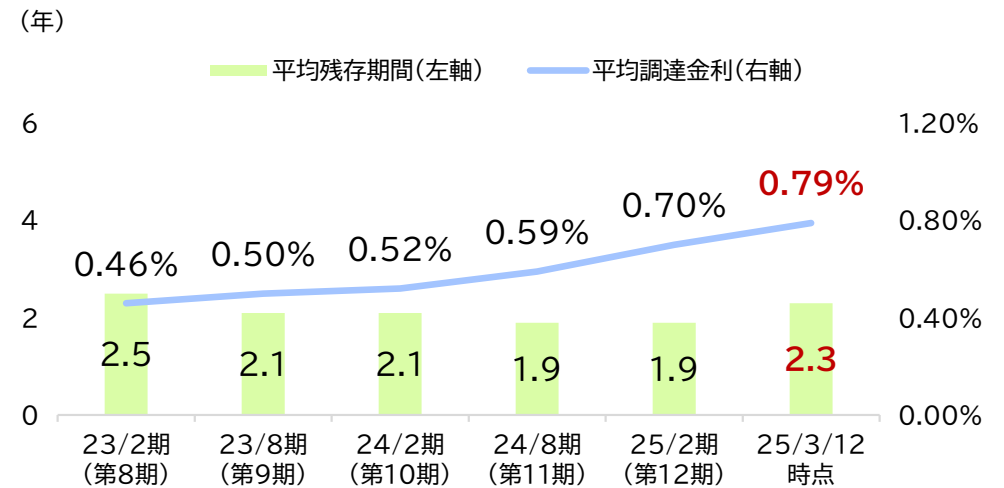
長期負債比率の推移



固定金利比率の推移



平均残存期間及び平均調達金利の推移

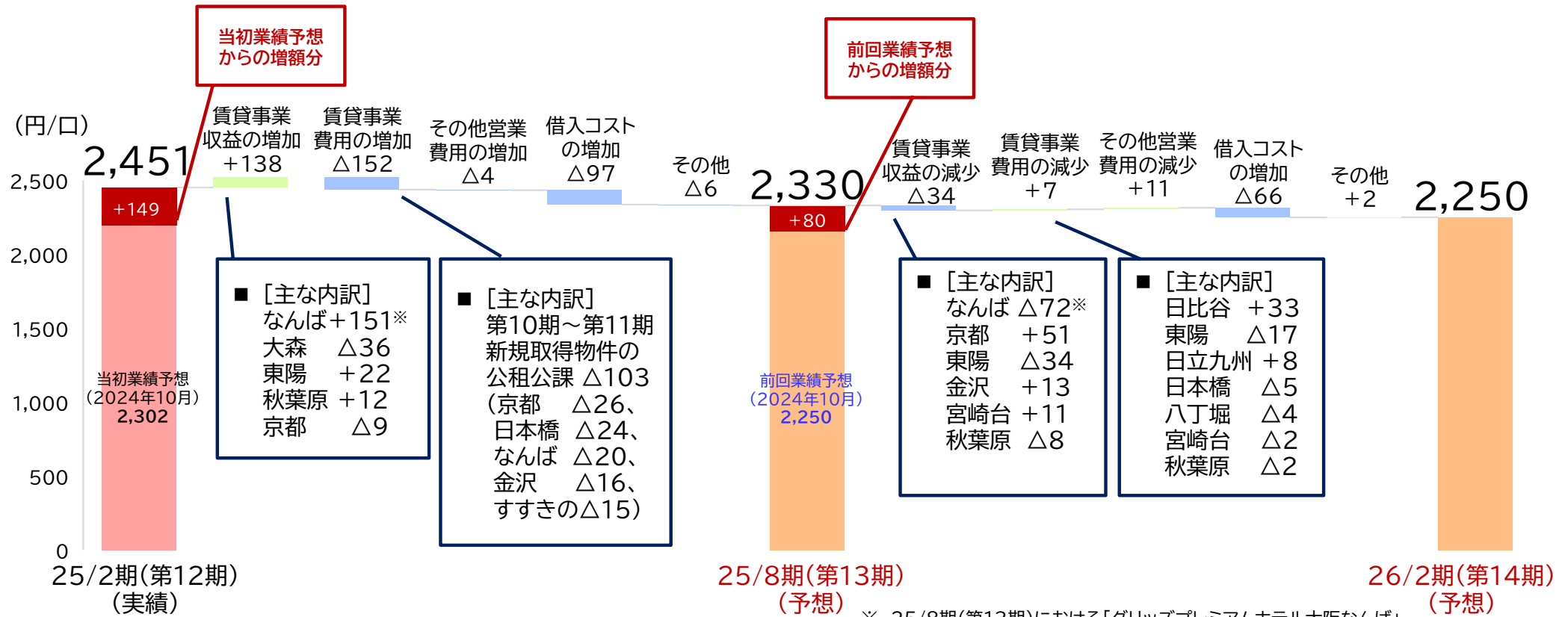


MEMO

3. 業績予想

業績予想 ①DPUサマリー

■ 金融政策の正常化に伴い借入コストの増加を見込むも、**当初予想を上回る成果・実績**を目指す



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

<ご参考> DPU(当初予想及び実績)の推移

	2023年2月期 (第8期)	2023年8月期 (第9期)	2024年2月期 (第10期)	2024年8月期 (第11期)	2025年2月期 (第12期)
当初予想	2,239円/口	2,377円/口	2,050円/口	2,208円/口	2,302円/口
実績	2,305円/口	2,418円/口	2,221円/口	2,369円/口	2,451円/口
当初予想からの増加額(率)	+66円/口 (+2.9%)	+41円/口 (+1.7%)	+171円/口 (+8.3%)	+161円/口 (+7.3%)	+149円/口 (+6.5%)

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

業績予想 ②損益比較

(百万円)	25/2期 (第12期)実績(A)	25/8期 (第13期)予想(B)	前期実績比 (B-A)	26/2期 (第14期)予想(C)	前期予想比 (C-B)
営業収益	2,516	2,580	+64	2,564	△15
賃貸事業収益合計	2,516	2,580	+64	2,564	△15
賃料・共益費収入	2,396	2,458	+61	2,441	△16
駐車場収入	25	24	△1	24	+0
水道光熱費収入	86	89	+3	90	+0
その他収入	8	8	+0	8	+0
不動産等売却益	-	-	±0	-	±0
営業費用	1,163	1,237	+73	1,228	△8
賃貸事業費用合計	839	911	+71	907	△3
外注委託費	117	116	△0	133	+16
水道光熱費	95	103	+7	100	△2
修繕費	36	44	+7	26	△17
公租公課	246	300	+53	296	△3
減価償却費	320	324	+4	327	+2
その他費用	23	22	△1	23	+0
不動産等売却損	-	-	±0	-	±0
賃貸事業損益	1,676	1,669	△6	1,657	△12
その他営業費用合計	324	326	+2	321	△4
資産運用報酬	249	252	+3	252	△0
その他費用	74	73	△1	69	△4
営業利益	1,352	1,343	△8	1,336	△7
営業外収益	4	3	△1	4	+1
営業外費用	212	257	+45	288	+30
経常利益	1,145	1,089	△55	1,052	△37
当期純利益	1,144	1,088	△56	1,051	△37
一口当たり分配金	2,451円/口	2,330円/口	△121円/口	2,250円/口	△80円/口
賃貸NOI	1,997	1,994	△2	1,984	△10

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>
なんば+71、大森△14、東陽+8、秋葉原+5、京都△4、東サ△2、金沢△2
- <水道光熱費収入>
大森△1、八丁堀+1、東陽+1、赤坂+1、日比谷+1

【賃貸事業費用】

- <外注委託費>
東陽△6、赤坂+1、大森+1、日比谷+1、宮崎台+1
- <水道光熱費>
大森+2、八丁堀+2
- <修繕費>
日比谷+17、大森△8、八丁堀△2、秋葉原+1
- <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+11、なんば+9、金沢+7、すすきの+7)
- <減価償却費>
大森+1

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△34、京都+24、東陽△15、金沢+6、宮崎台+5、秋葉原△5

【賃貸事業費用】

- <外注委託費>
東陽+7、大森+6、秋葉原+2、日本橋+2
- <水道光熱費>
大森△2、八丁堀△1
- <修繕費>
日比谷△15、大森△6、八丁堀+3、秋葉原△1
- <減価償却費>
日立九州△3、大森+3

4. 成長戦略

成長戦略 ①現下の方針

- ROE(FFOベース)の向上を目指し、時宜に応じて各種施策を検討・実施。

【 Asset 】 ポートフォリオの強靱化/将来NCFの改善

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

【 Debt 】 借入コストの抑制

- 変動金利の積極的な採用
 - 日銀による金融政策の正常化に伴い、ベース金利の上昇見通しを踏まえ、変動金利の採用により借入コストを抑制
 - 当面の変動金利比率は30%程度まで許容(現行19.7%)
- 借入年限の調整
 - 調整余地は限定的だが、借入コストを睨みながら調整
- 借入金の返済(物件売却時に検討・判断)
- LTVコントロール
 - 従前同様45~50%の範囲内を目安としてコントロール

【 Equity 】 資本の効率化及び投資主還元

- 自己投資口取得による自己資本の圧縮
 - 手元キャッシュでは効果が限定的の為、物件売却による売却代金の多寡が実施検討のカギ
- 投資主価値の向上を意識した経営

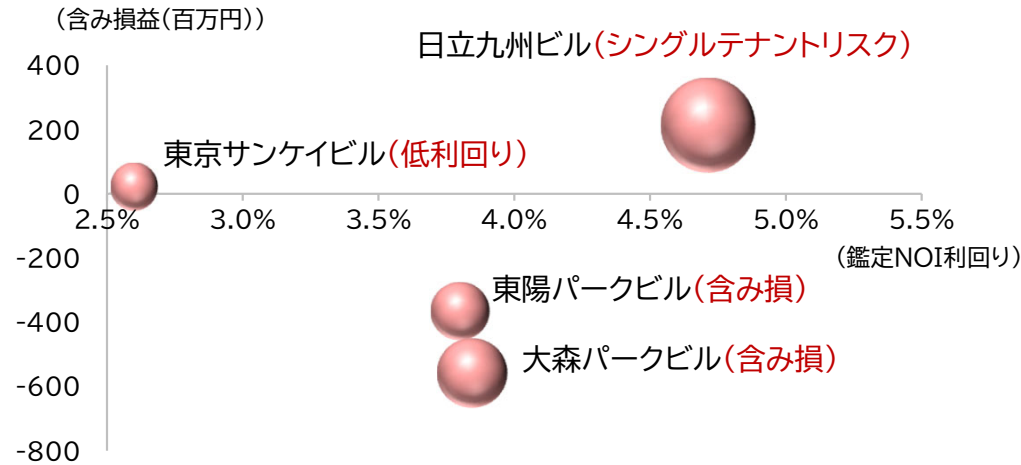
$$\text{ROE(FFOベース)} = \frac{\text{R: 当期純利益(将来NCF↑ - 借入コスト↓)}}{\text{E: 自己資本(発行済投資口数↓)}} = 5.9\%(*※)$$

※ 2025年2月期(第12期)の実績値であり、一過性の不動産売却損益等の影響を排除すべく、「FFO(当期純利益+減価償却費±不動産売却損益)÷自己資本」を用いています。

成長戦略 ②Asset

■ 外部成長:リバランス機会を探る

- ① リバランス機会を探るうえで、**4物件をモニタリング中**
(2025年4月時点)



※ 2025年2月期(第12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。

② 物件売却時におけるキャピタルアロケーション

物件売却時の売却代金は、①**自己投資口取得**を意識しつつ、②**物件取得**(リバランス)や③**借入金の返済**、あるいは④**これらの合わせ技**等、幅広く検討

- ① **自己投資口取得** ▶ **自己資本の圧縮**
- ② **物件取得(リバランス)** ▶ **ROE向上又は含み益増加に資する物件**
 - ▶ インフレ耐性の高いアセットクラス(例:ホテル)
 - ▶ ポートフォリオNOI利回り(償却後3.5%)を上回ればベター、インプライドキャップレート(償却後4.0%)を上回ればベスト
- ③ **借入金の返済** ▶ **借入コストの低減**
- ④ **上記①~③の合わせ技**

■ 内部成長:NCFを下げない取組み

- ① **固定賃料と変動賃料を併用しているホテル(京都・金沢・なんば)の収益増加**

RevPAR上昇率	+1.0%	+3.0%	+5.0%
ホテルインターゲート 京都 四条新町	+4円/口	+11円/口	+19円/口
ホテルインターゲート 金沢	+2円/口	+7円/口	+12円/口
グリッツプレミアムホテル 大阪なんば	+6円/口	+17円/口	+29円/口
上記3物件合計	+12円/口	+35円/口	+60円/口

※ 2025年8月期(第13期)における業績予想上のRevPARをベースとして、DPUの想定感応度を算出しています。

- ② **低稼働物件(大森・東陽)のリースアップ**

	大森パークビル	東陽パークビル
リーシング面積	1,118坪	318坪
DPU想定増加額	+149円/口	+44円/口

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

- ③ **賃料ギャップ(内部成長余力)のあるテナントに対する積極的な賃料増額交渉**

25/8期(第13期)及び26/2期(第14期)に契約更新予定の全てのテナントと賃料増額改定が成功した場合のDPU増加額

+18円/口

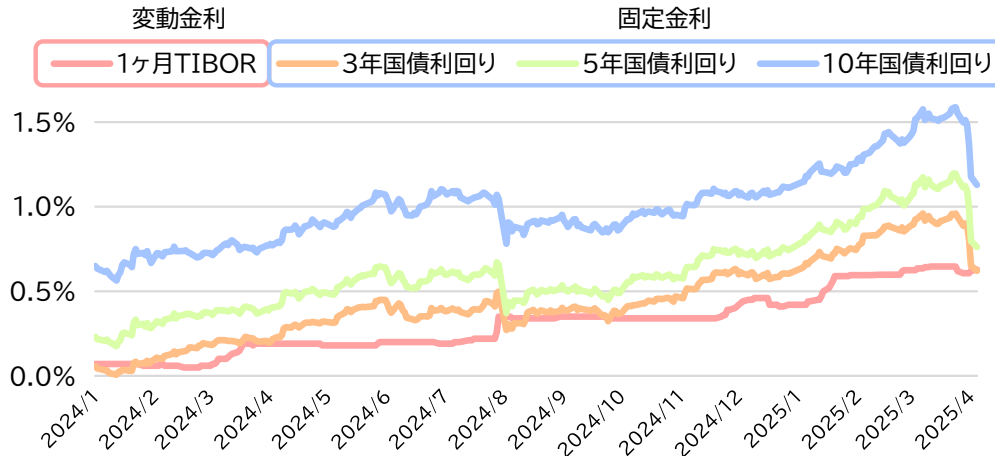
※ 上記のDPU増加が全て寄与する時期は、26/8期(15期)以降となります。

成長戦略 ③Debt / Equity

■ Debt:借入コストの抑制

① 変動金利の積極的な採用

変動金利及び固定金利の市中金利比較



※ 2024年1月4日から2025年4月7日までの期間における、市中金利を記載しています。1ヶ月TIBORは「全銀協TIBORレート」(一般社団法人全銀協TIBOR運営機関)、国債利回りは「国債金利情報」(財務省)の数値を参照しています。

② 借入年限の調整

借入年限別の想定支払利息額(10億円想定)

借入年限 (変動/固定)	想定金利	想定支払利息額 (一期当たり)	DPUへの効果
1.0年(変動)	0.97%	4,872千円	△10円/口
3.0年(固定)	1.58%	7,887千円	△16円/口
5.0年(固定)	1.76%	8,793千円	△18円/口

※ 10億円を各年限別に借り入れた場合の想定金利及び想定支払利息額を記載しています。なお、2025年2月28日時点のベースレートにて、想定金利を算出しています。

③ 借入金の返済

借入金返済シミュレーション

返済額	支払利息額 (一期当たり)	DPUへの効果	実施後のLTV (想定)
10億円	△3,940千円	+8円/口	47.3% (現行比△0.5%pt)

※ 2025年3月12時点の平均調達金利0.79%を前提に算出しています。

■ Equity:資本の効率化及び投資主還元

自己投資口取得実施シミュレーション


✓ 現在の手元キャッシュポジションに鑑み、自己投資口取得総額を10億円とした場合の、DPUへの効果は以下の通り

実施時の投資口価格	取得可能な投資口総数	実施後のLTV(想定)	DPUへの効果
105,000円	9,523口	48.8% (現行比+1.0%pt)	+46円/口
95,000円	10,526口		+51円/口
85,000円	11,764口		+58円/口

5. ESGへの取組み

ESGへの取組み

■ 中核的アセット群(4物件)にて、DBJ Green Building認証を新たに取得(2025年3月)

B-3	SANKEILOGI摂津	B-4	ホテルインターゲート 京都 四条新町	B-5	ホテルインターゲート 金沢	B-6	グリッズプレミアム ホテル大阪なんば
							

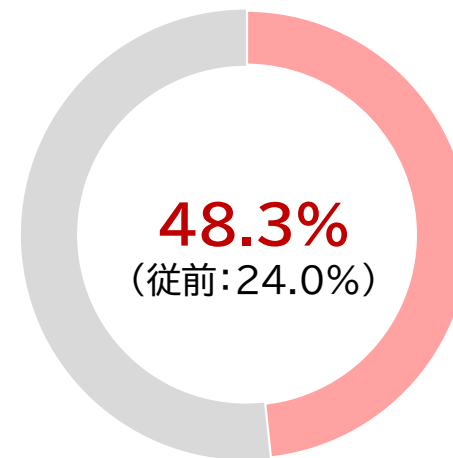
非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされた建物

<環境認証の取得状況一覧>

物件名	DBJ Green Building認証	BELS評価
東京サンケイビル	★★★★★※	★★★★★※
S-GATE日本橋本町	★★★★	★★★
S-GATE秋葉原	★★★	★★★
S-GATE赤坂	★★★★	★★
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	★★★	—
ポートフォリオにおける認証取得割合	36.9%	24.0%

今回取得

ポートフォリオにおける環境認証取得割合



※ 東京サンケイビルの認証先は、株式会社サンケイビルです。なお、本物件はBELS評価に加え、より高い省エネルギー性能を示す「ZEB Oriented」を取得しています。

6. Appendix

貸借対照表

(千円)

	2024年8月期(第11期)	2025年2月期(第12期)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,127,817	5,683,191
信託預金及び信託預金	2,316,513	2,446,894
営業未収入金	63,517	37,213
前払費用	91,812	73,323
未収消費税等	205,433	-
流動資産合計	7,804,733	8,240,624
固定資産		
有形固定資産		
建物(純額)	162,202	158,398
構築物(純額)	435	421
工具、器具及び備品(純額)	1,217	1,074
土地	2,457,766	2,457,766
信託建物(純額)	21,497,436	21,296,926
信託構築物(純額)	107,476	105,606
信託機械及び装置(純額)	82,058	79,797
信託工具、器具及び備品(純額)	17,794	16,056
信託土地	72,643,724	72,643,724
有形固定資産合計	96,970,113	96,759,772
無形固定資産		
ソフトウェア	6,133	5,333
無形固定資産合計	6,133	5,333
投資その他の資産		
長期前払費用	87,116	77,957
繰延税金資産	15	7
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
投資その他の資産合計	97,132	87,965
固定資産合計	97,073,378	96,853,071
資産合計	104,878,112	105,093,695

	2024年8月期(第11期)	2025年2月期(第12期)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	187,134	137,160
1年以内返済予定の長期借入金	9,100,000	11,000,000
未払金	290,943	290,507
未払費用	59,191	66,973
未払法人税等	847	240
未払消費税等	-	171,785
前受金	387,368	401,656
預り金	214	214
流動負債合計	10,025,699	12,068,538
固定負債		
長期借入金	41,100,000	39,200,000
預り敷金及び保証金	88,158	88,409
信託預り敷金及び保証金	3,121,902	3,156,325
固定負債合計	44,310,061	42,444,735
負債合計	54,335,761	54,513,273
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(△)	1,106,801	1,144,872
剰余金合計	1,106,801	1,144,872
投資主資本合計	50,542,350	50,580,421
純資産合計	50,542,350	50,580,421
負債純資産合計	104,878,112	105,093,695

損益計算書

(千円)

	2024年8月期(第11期)	2025年2月期(第12期)
営業収益		
賃貸事業収入	2,343,666	2,396,675
その他賃貸事業収入	117,736	119,746
営業収益合計	2,461,403	2,516,422
営業費用		
賃貸事業費用	848,642	839,931
資産運用報酬	249,422	249,087
資産保管手数料	2,065	2,065
一般事務委託手数料	9,030	15,868
役員報酬	3,600	3,600
その他営業費用	48,670	53,382
営業費用合計	1,161,430	1,163,936
営業利益	1,299,972	1,352,486
営業外収益		
受取利息	539	3,444
未払分配金戻入	351	371
受取保険金	1,145	-
還付加算金	94	457
その他	0	652
営業外収益合計	2,129	4,925
営業外費用		
支払利息	143,895	167,245
融資関連費用	43,841	44,762
投資口交付費償却	6,025	-
その他	767	-
営業外費用合計	194,529	212,007
経常利益	1,107,573	1,145,404
税引前当期純利益	1,107,573	1,145,404
法人税、住民税及び事業税	930	767
法人税等調整額	△6	7
法人税等合計	923	775
当期純利益	1,106,649	1,144,628
前期繰越利益	151	243
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,106,801	1,144,872

キャッシュ・フロー計算書

	2024年8月期(第11期)	2025年2月期(第12期)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,107,573	1,145,404
減価償却費	318,500	321,647
投資口交付費償却	6,025	-
受取利息	△539	△3,444
支払利息	143,895	167,245
営業未収入金の増減額(△は増加)	890,606	25,943
未収消費税等の増減額(△は増加)	△205,433	205,433
前払費用の増減額(△は増加)	△17,936	18,488
営業未払金の増減額(△は減少)	△4,713	△98,841
未払金の増減額(△は減少)	△15,862	△310
未払消費税等の増減額(△は減少)	△182,108	171,785
前受金の増減額(△は減少)	60,935	14,287
預り金の増減額(△は減少)	△131	-
長期前払費用の増減額(△は増加)	15,561	9,159
その他の資産の増減額(△は増加)	5,486	-
小計	2,121,858	1,976,797
利息の受取額	539	3,444
利息の支払額	△137,605	△159,462
法人税等の支払額	△877	△1,374
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,983,913	1,819,404

(千円)

	2024年8月期(第11期)	2025年2月期(第12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	△9,886	△534
信託有形固定資産の取得による支出	△10,860,803	△61,105
預り敷金及び保証金の受入による収入	161	250
預り敷金及び保証金の返還による支出	△638	-
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	397,982	35,952
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△43,618	△1,530
投資活動によるキャッシュ・フロー	△10,516,802	△26,966
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	3,300,000	4,300,000
長期借入金の返済による支出	△3,300,000	△4,300,000
分配金の支払額	△1,037,388	△1,106,682
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,037,388	△1,106,682
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△9,570,277	685,756
現金及び現金同等物の期首残高	17,014,608	7,444,330
現金及び現金同等物の期末残高	7,444,330	8,130,086

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	64,626	322,819	64,164	204,535	181,857	92,389	92,945		90,737	
賃料収入	56,535	302,704	59,540	188,267	155,695	74,562	82,932		73,855	
共益費収入	2,021	-	-	2,124	8,426	5,937	-		3,587	
水道光熱費収入	4,571	14,222	4,193	11,319	13,420	8,873	6,251		10,448	
駐車場収入	909	5,598	390	1,662	2,820	2,790	3,390		1,542	
その他賃料収入	588	294	40	1,162	1,494	225	371		1,304	
賃貸事業費用	35,869	84,059	25,960	96,255	66,916	43,237	82,363		36,924	
外注委託費	5,666	17,572	6,790	16,585	17,152	15,418	13,994	(非開示)	6,393	(非開示)
水道光熱費	4,514	14,333	4,127	11,669	15,123	8,345	18,333		9,458	
公租公課	12,918	11,435	5,168	56,502	11,326	8,261	17,068		6,699	
支払地代	683	-	-	-	-	-	-		-	
修繕費	2,020	1,693	1,146	2,947	3,726	1,126	16,669		3,812	
損害保険料	103	521	119	353	514	265	504		227	
信託報酬	-	350	400	250	250	350	350		350	
減価償却費	4,062	37,316	7,718	7,734	18,302	9,292	15,292		9,437	
その他賃貸事業費用	5,899	837	489	211	520	177	150		546	
賃貸事業損益	28,756	238,759	38,204	108,280	114,941	49,151	10,582		53,812	
NOI	32,819	276,076	45,922	116,015	133,243	58,444	25,874		63,250	

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	バッセルホテル カンバーナ すすきの	
賃貸事業収益	206,955	118,800	118,736	166,413	86,558	214,154		2,516,422
賃料収入	206,955	118,800	118,531	166,413	86,558	210,836		2,374,579
共益費収入	-	-	-	-	-	-		22,096
水道光熱費収入	-	-	-	-	-	-		86,322
駐車場収入	-	-	-	-	-	3,318		25,287
その他賃料収入	-	-	205	-	-	-		8,136
賃貸事業費用	55,765	43,864	34,440	24,809	26,949	37,034		839,931
外注委託費	1,200	1,200	900	900	900	921	(非開示)	117,106
水道光熱費	-	-	-	-	-	-		95,636
公租公課	27,038	16,286	12,731	-	-	-		246,672
支払地代	-	-	-	-	-	-		683
修繕費	-	-	-	-	-	1,836		36,399
損害保険料	469	512	373	375	297	340		6,894
信託報酬	250	250	350	350	350	350		5,550
減価償却費	26,770	25,572	20,006	23,139	25,357	33,542		320,847
その他賃貸事業費用	36	42	79	44	45	44		10,141
賃貸事業損益	151,190	74,935	84,296	141,603	59,609	177,119		1,676,490
NOI	177,960	100,508	104,302	164,743	84,966	210,661		1,997,338

主要指標(KPI)

	2023年2月期 (第8期)	2023年8月期 (第9期)	2024年2月期 (第10期)	2024年8月期 (第11期)	2025年2月期 (第12期)
NOI利回り(対簿価)	3.8%	3.5%	3.5%	4.0%	4.1%
NOI利回り(対鑑定価格)	3.5%	3.3%	3.4%	3.8%	3.9%
償却後NOI利回り(対簿価)	3.2%	2.9%	2.8%	3.3%	3.5%
償却後NOI利回り(対鑑定価格)	3.0%	2.7%	2.7%	3.2%	3.3%
インプライドキャップレート(償却前)	4.3%	3.7%	4.1%	4.6%	4.7%
インプライドキャップレート(償却後)	3.6%	3.1%	3.2%	3.8%	4.0%
FFO(百万円)	1,372	1,286	995	1,425	1,466
AFFO(百万円)	1,160	1,066	883	1,343	1,355
一口当たりFFO	2,938円/口	2,753円/口	2,131円/口	3,051円/口	3,139円/口
EPS	2,304円/口	2,418円/口	2,220円/口	2,369円/口	2,450円/口
一口当たり分配金	2,305円/口	2,418円/口	2,221円/口	2,369円/口	2,451円/口
分配金利回り	5.3%	5.2%	5.2%	5.8%	5.9%
期末投資口価格	86,400円	93,300円	84,800円	82,300円	83,800円
一口当たり純資産(分配金控除後)	105,835円/口	105,835円/口	105,835円/口	105,835円/口	105,835円/口
一口当たり含み益	14,926円/口	10,450円/口	7,815円/口	9,890円/口	11,646円/口
一口当たりNAV(分配金控除後)	120,762円/口	116,286円/口	113,651円/口	115,726円/口	117,482円/口
NAV倍率	0.7倍	0.8倍	0.7倍	0.7倍	0.7倍
FFO倍率	14.7倍	16.9倍	19.9倍	13.5倍	13.3倍
ペイアウトレシオ(FFO)	78.4%	87.8%	104.2%	77.6%	78.1%
ペイアウトレシオ(AFFO)	92.8%	105.9%	117.4%	82.4%	84.5%
PER	18.8倍	19.3倍	19.1倍	17.4倍	17.1倍
PBR	0.8倍	0.9倍	0.8倍	0.8倍	0.8倍
ROE	4.3%	4.5%	4.1%	4.4%	4.5%

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)	2,640	15,800	2,720	6,790	5,140	3,490	4,950	7,550	2,710
鑑定NOI利回り	2.6%	3.5%	4.3%	3.6%	5.0%	3.8%	3.8%	3.4%	4.5%
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	92.3%	50.5%	100.0%	100.0%
PML値	2.3%	2.0%	2.2%	3.1%	0.3%	9.0%	5.6%	4.6%	9.5%

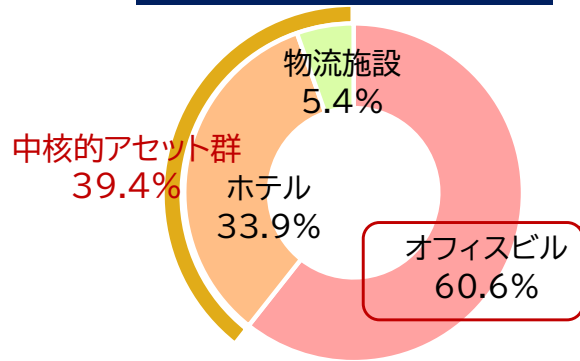
※ 2025年2月期(第12期)末時点の数値です(以下、同様です)。なお、「取得年月」につき、当初取得年月を記載しています。

ポートフォリオ一覧 ②

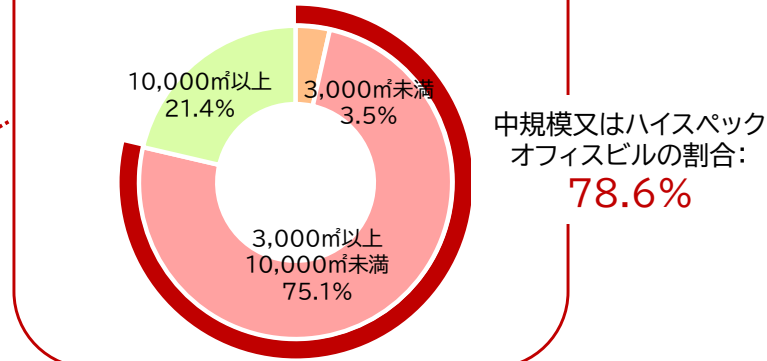
物件番号	A-12	B-1	B-2	B-3	B-4	B-5	B-6	B-7	合計/平均	
用途	オフィスビル	ホテル		物流施設	ホテル					
物件名	日立九州ビル 	ホテル インターゲート 東京 京橋 	ホテル インターゲート 広島 	SANKEI LOGI摂津 	ホテル インターゲート 京都 四条新町 	ホテル インターゲート 金沢 	グリッズ プレミアムホテル 大阪なんば 	バッセルホテル カンパーナ すすきの (共有持分40%) 		
所在地	福岡市早良区	東京都中央区	広島市中区	大阪府摂津市	京都市中京区	石川県金沢市	大阪市浪速区	札幌市中央区		—
建築年月	1996年2月	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	9,620	4,330	5,510	6,250	3,300	8,170	2,930		102,200
鑑定NOI利回り	4.7%	3.9%	4.9%	4.0%	4.2%	4.8%	4.2%	4.2%		4.0%
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%		96.4%
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

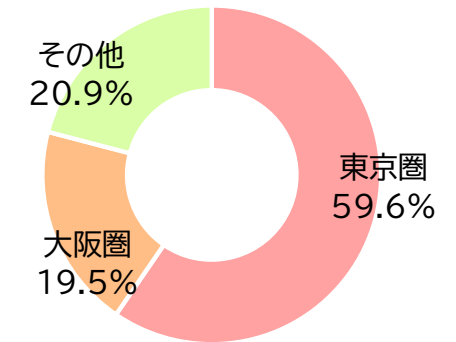
アセット別比率



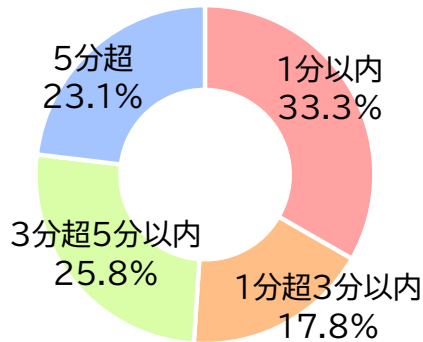
オフィスビル延床面積別割合



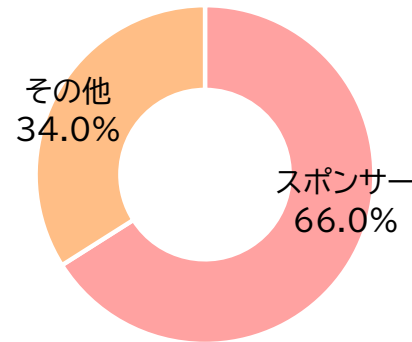
エリア別比率



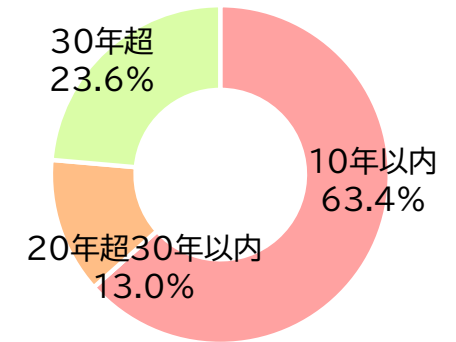
駅徒歩分数別比率



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	93.6%	3.9%	23.9年
中核的 アセット群	ホテル	327億円	33.9%	6物件	100.0%	4.3%	6.1年
	物流施設	52億円	5.4%	1物件	100.0%	4.0%	2.4年
合計/平均		964億円	100.0%	17物件	96.4%	4.0%	16.7年

※ 2025年2月期(第12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

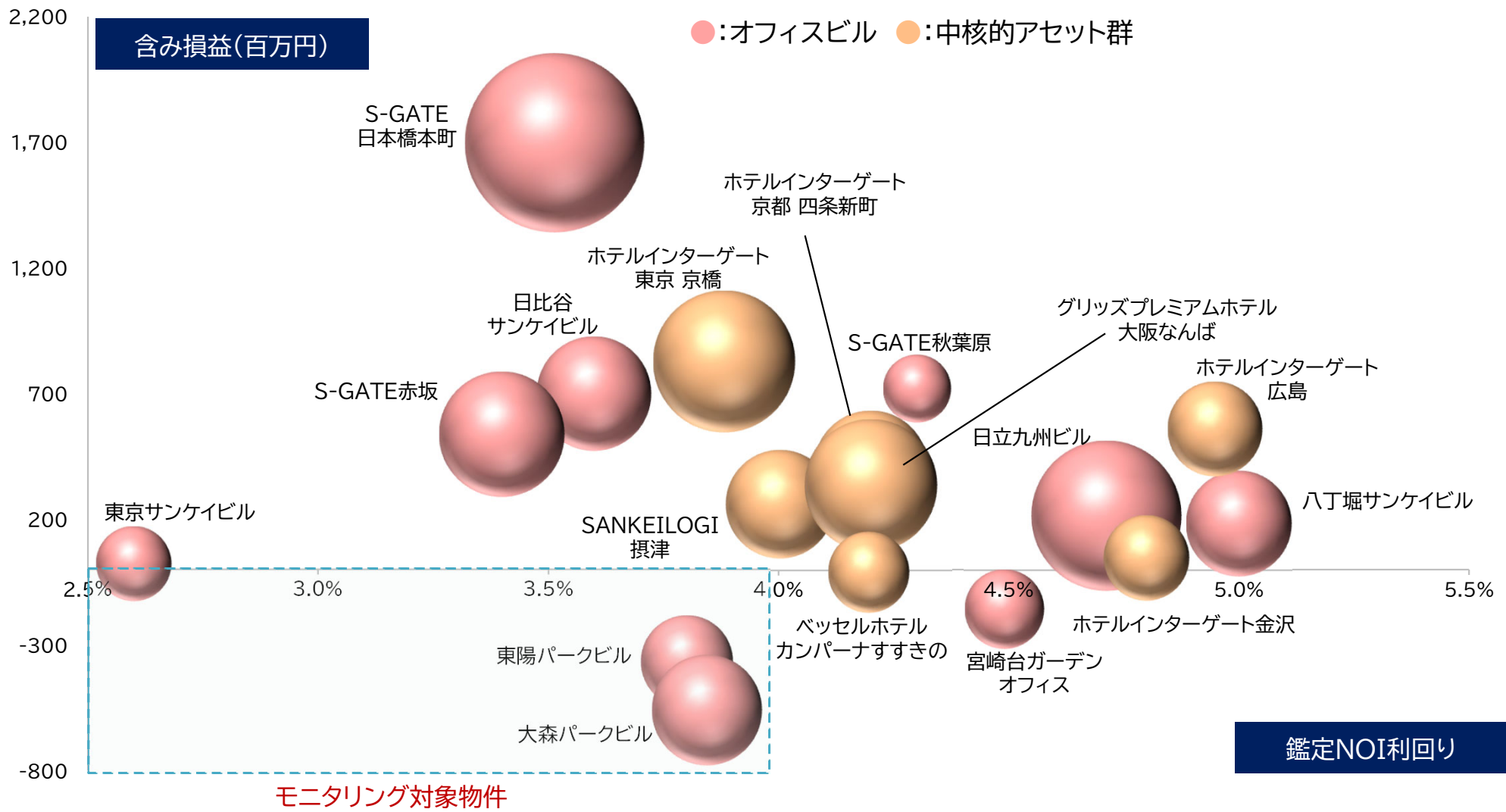
(百万円)

物件番号	物件名	取得価格	2024年8月期末 (第11期末)		2025年2月期末 (第12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	2,630	2.3%	2,640	2,617	+22	2.3%	+10	±0
A-3	S-GATE日本橋本町	14,148	15,800	3.1%	15,800	14,100	+1,699	3.1%	±0	±0
A-4	S-GATE秋葉原	2,055	2,720	3.2%	2,720	1,998	+721	3.2%	±0	±0
A-5	日比谷サンケイビル	5,829	6,770	2.8%	6,790	6,088	+701	2.8%	+20	±0
A-6	八丁堀サンケイビル	4,959	5,120	4.1%	5,140	4,955	+184	4.1%	+20	±0
A-7	東陽パークビル	3,782	3,490	3.6%	3,490	3,856	△366	3.6%	±0	±0
A-9	大森パークビル	5,400	4,950	3.7%	4,950	5,508	△558	3.7%	±0	±0
A-10	S-GATE赤坂	7,000	7,540	3.1%	7,550	7,009	+540	3.1%	+10	±0
A-11	宮崎台ガーデンオフィス	2,800	2,710	4.5%	2,710	2,865	△155	4.5%	±0	±0
A-12	日立九州ビル	10,000	10,300	4.2%	10,300	10,084	+215	4.2%	±0	±0
小計		58,484	62,030	-	62,090	59,086	+3,003	-	+60	-
B-1	ホテルインターゲート東京 京橋	8,961	9,360	3.6%	9,620	8,790	+829	3.5%	+260	△0.1
B-2	ホテルインターゲート広島	3,990	4,330	4.3%	4,330	3,770	+559	4.3%	±0	±0
B-3	SANKEILOGI摂津	5,242	5,510	3.7%	5,510	5,247	+262	3.7%	±0	±0
B-4	ホテルインターゲート京都 四条新町	5,800	6,090	3.8%	6,250	5,842	+407	3.8%	+160	±0
B-5	ホテルインターゲート金沢	3,250	3,300	4.5%	3,300	3,251	+48	4.5%	±0	±0
B-6	グリッツプレミアムホテル大阪なんば	7,800	8,040	3.8%	8,170	7,832	+337	3.8%	+130	±0
B-7	ベッセルホテルカンパーナすすきの	2,920	2,930	4.2%	2,930	2,938	△8	4.2%	±0	±0
小計		37,963	39,560	-	40,110	37,673	+2,436	-	+550	-
合計		96,447	101,590	-	102,200	96,759	+5,440	-	+610	-

※ 上記の取得価格は、2025年2月期(第12期)末時点の数値です。

ポートフォリオ・マトリクス

含み損益(縦軸) × 鑑定NOI利回り(横軸)



※ 2025年2月期(第12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。

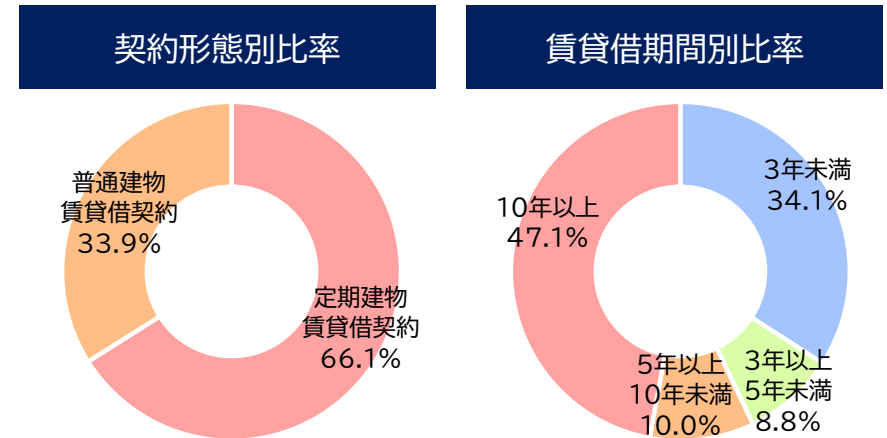
テナントの状況

上位テナント10社(2025年2月期(第12期)末時点)

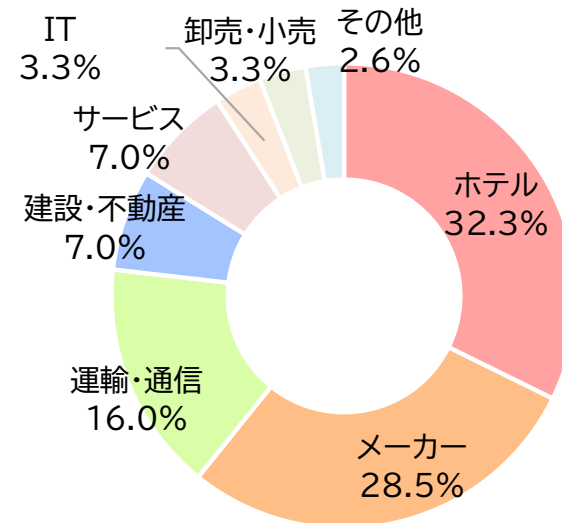
エンドテナント名	総賃貸面積 (㎡)	面積比率	物件名称
株式会社日立製作所	26,513.33	24.3%	日立九州ビル
株式会社グランビスタホテル&リゾート	26,373.81	24.2%	ホテルインターゲート 東京 京橋 等4物件
株式会社ケイシン	14,748.33	13.5%	SANKEILOGI 摂津
株式会社鴻池組	4,985.76	4.6%	S-GATE日本橋本町
株式会社バツセルホテル開発	4,427.11	4.1%	バツセルホテルカンパーナすすきの
ABアコモ株式会社	4,353.79	4.0%	グリッズプレミアムホテル大阪なんば
株式会社博報堂DYホールディングス	3,147.12	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(2025年2月期(第12期)末時点)



テナント属性(2025年2月期(第12期)末時点)

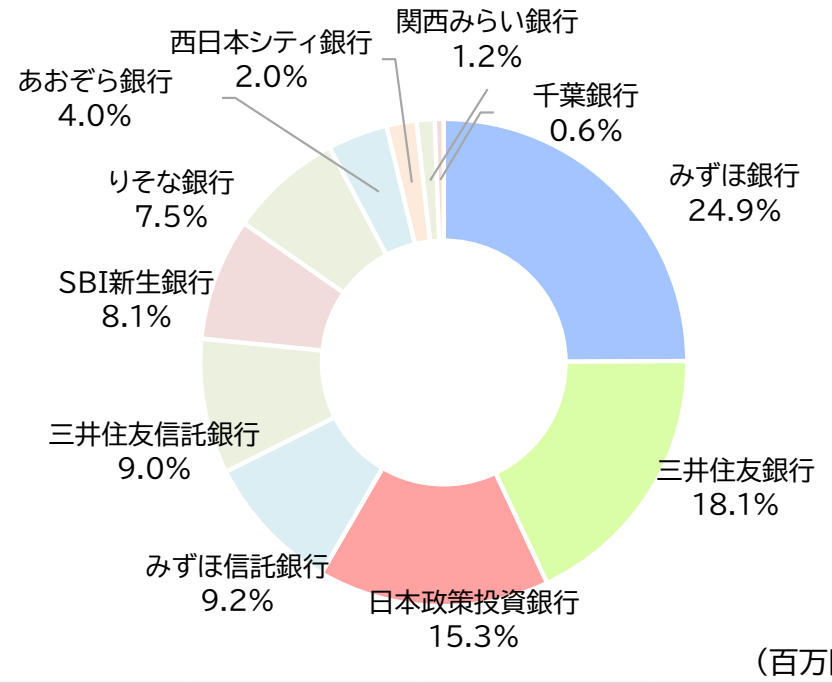


借入金の状況

借入金一覧(2025年3月12日時点)

借入金額 (百万円)	利率	固定/変動	借入期間	借入日	返済期日
6,200	0.30%	固定	4.0年	2021年9月2日	2025年9月2日
6,200	0.36%	固定	5.0年	2021年9月2日	2026年9月2日
4,300	0.38%	固定	4.5年	2021年10月1日	2026年4月1日
5,600	0.78%	固定	6.0年	2022年3月14日	2028年3月14日
5,900	0.79%	固定	4.5年	2022年9月5日	2027年3月5日
3,700	1.03%	固定	4.5年	2023年3月13日	2027年9月13日
5,900	1.01%	変動	2.6年	2023年9月4日	2026年4月1日
3,300	1.11%	固定	4.5年	2024年3月12日	2028年9月12日
4,300	1.26%	固定	5.0年	2024年9月12日	2029年9月12日
4,004	1.13%	変動	5.0年	2025年3月12日	2030年3月12日
796	1.90%	固定	5.0年	2025年3月12日	2030年3月12日
50,200	0.79%	-	4.5年	-	-

レンダーフォーメーション(2025年3月12日時点)



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

ESGへの取組み ①

サステナビリティ方針

- 【地球環境の保全、運用資産の環境負荷低減】**
 運用資産における省資源・省エネルギーの推進や節水・水資源の有効利用及び廃棄物削減・リサイクル等、循環型社会への寄与及び環境との共生を図りながら地球環境の保全を目指します。また、運用資産における温室効果ガス排出量、水使用量、廃棄物排出量等の環境目標及び当該目標を達成するための具体的な取組内容を定め、環境負荷低減を図ります。
- 【地域・社会(コミュニティ)への貢献】**
 運用資産を通じて、地域・社会(コミュニティ)への貢献や、周辺地域との良好な関係の構築に努めます。
- 【外部のステークホルダーとの協働】**
 運用資産のテナント、PM会社及びマスターリース会社等の外部のステークホルダーと良好な関係を構築し、連携・協働していくことにより、サステナビリティ方針の内容を実践することを目指します。
- 【役職員への取組み】**
 ESGに係る継続的な教育・啓発活動を実施し、役職員のESGへの配慮に対する理解を深め、実行力を高めます。また、健康で安全・快適な職場環境づくり、人材育成及びワークライフバランスの取組みにより、役職員一人ひとりが十分に能力を発揮できる環境を整備します。
- 【コンプライアンスの遵守、内部統制体制の構築・整備】**
 全てのステークホルダーの期待に応えることを目指し、ESG関連の法令・規則及びコンプライアンスの遵守に加え、さらなる内部統制体制の強化に取り組むことで、公正な取引、情報の適切な管理及び利益相反防止を徹底します。
- 【ESG情報の開示と透明性の確保】**
 ESGに関する情報の適時適切な開示に努めるとともに、環境認証の取得や国際的な基準の採用等の外部評価も活用した透明性の確保に努めます。

外部評価・国際イニシアティブ

TCFD



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

GRESBリアルエステイト評価



G R E S B
★ ★ ☆ ☆ ☆ 2024

本投資法人は、2024年GRESB リアルエステイト評価において、総合スコアのグローバル順位によって5段階で格付される「GRESB レーティング」で「2スター」を取得しました。

SDGs(持続可能な開発目標)への貢献

本投資法人の取組みは、SDGs における以下の目標に貢献しています。



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

ESGへの取組み ②

Environment(環境)

■ 指標及び目標

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

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

■ 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(2024年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>



■ RE100電力の導入

- 100%再生可能エネルギーの電気として認められる「RE100」基準の電力を、電気料金の削減効果を期待できる5物件の電力需給契約更新時に導入

<RE100電力導入物件>

物件名	導入時期
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~



ESGへの取組み ③

Social(社会)

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



- テナント満足度調査の実施(毎年)

- 専門的資格の取得状況(2025年3月末時点)

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

- 研修の実施状況(2025年3月末時点)

研修分野	実施回数
コンプライアンス研修	33回

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

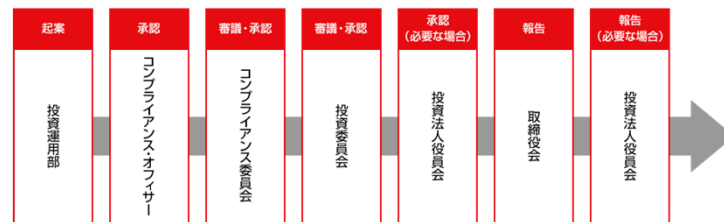
Governance(ガバナンス)

- 運用報酬体系

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

※ 譲渡報酬は、譲渡益が発生する場合に限定して支払います。

- 利害関係人との取引(物件売買)に係る意思決定のフロー



- 持投資口制度の導入

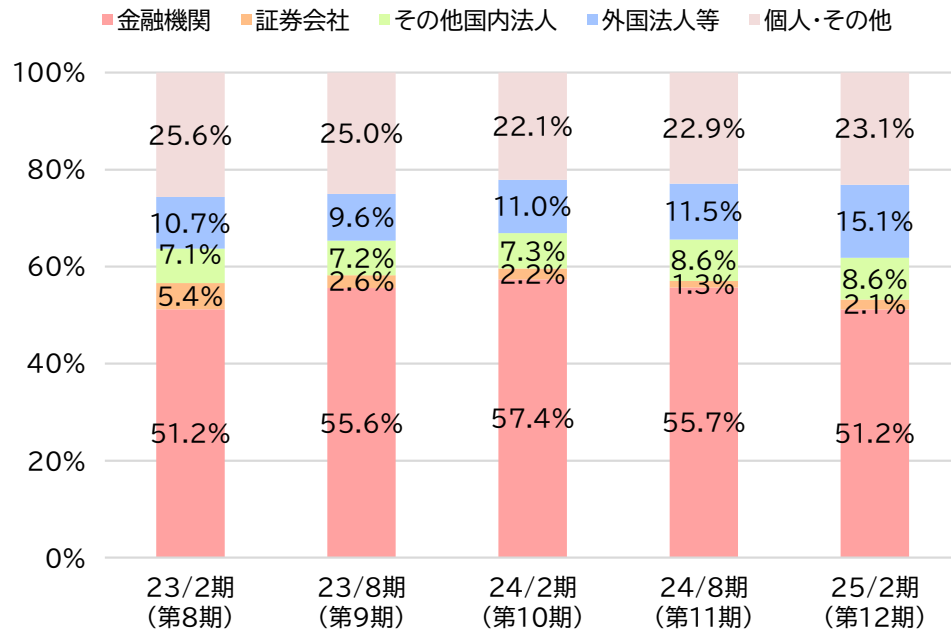
- 本資産運用会社ホームページにて、**フィデューシャリー・デューティ・ポリシー**(お客様本位の業務運営に関する方針)のレポートを掲載(毎年更新)

- 従業員に対するサポート状況(2025年3月末時点)

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

投資主の状況

所有者別投資口数の割合



所有者別投資主数(2025年2月期(第12期)末時点)

	投資主数	比率	投資口数	比率
金融機関	43名	0.3%	238,946口	51.2%
証券会社	21名	0.2%	9,615口	2.1%
その他国内法人	231名	1.8%	40,239口	8.6%
外国法人等	179名	1.4%	70,360口	15.1%
個人・その他	12,541名	96.4%	107,939口	23.1%
合計	13,015名	100.0%	467,099口	100.0%

主要な投資主(2025年2月期(第12期)末時点)

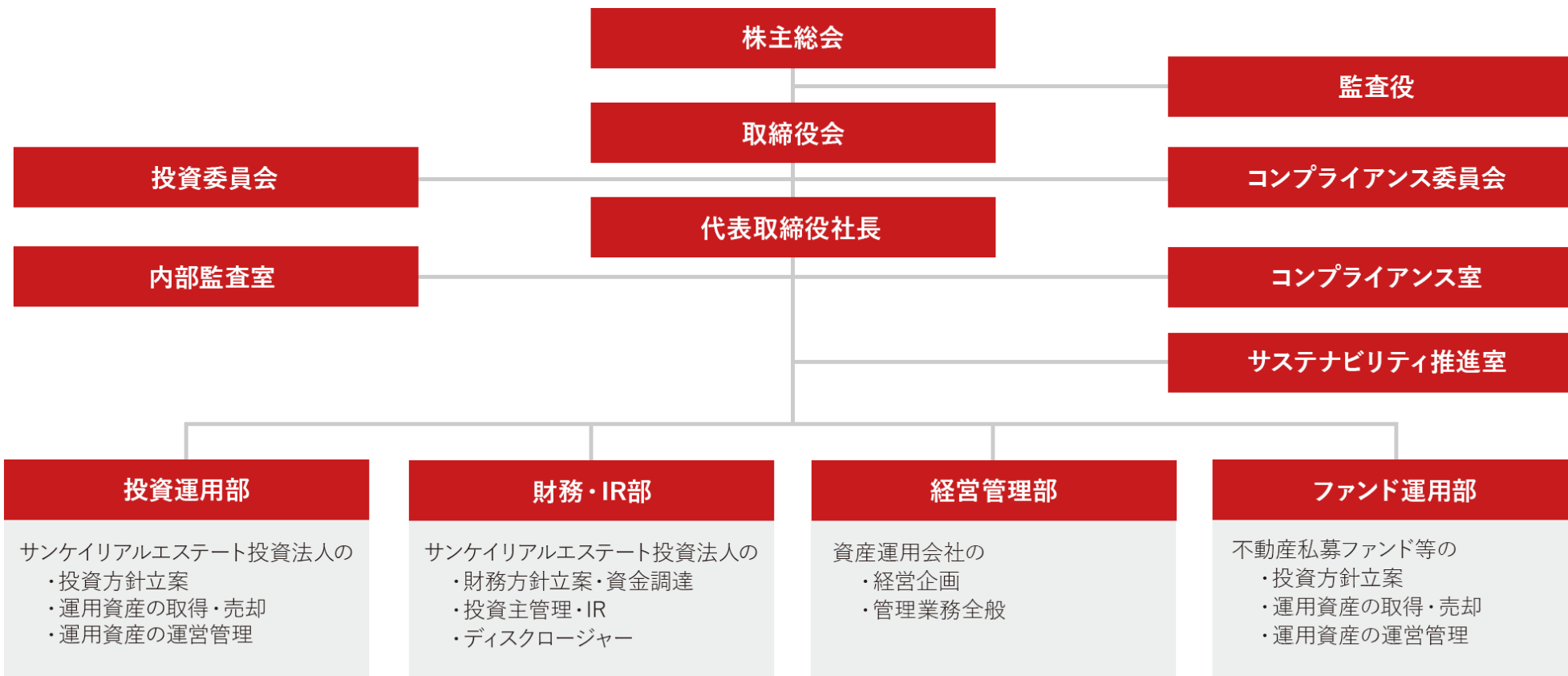
投資主名	所有投資口数 (口)	比率 (%)
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	98,323	21.04
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	78,930	16.89
株式会社サンケイビル	23,179	4.96
野村信託銀行株式会社(投信口)	22,009	4.71
LIM JAPAN EVENT MASTER FUND	13,486	2.88
THE NOMURA TRUST AND BANKING CO., LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AGREEMENT MOTHER FUND	7,050	1.50
上田八木短資株式会社	4,541	0.97
株式会社日本カストディ銀行(信託口4)	3,798	0.81
BNYM SA/NV FOR BNYM FOR BNY GCM CLIENT ACCOUNTS M LSCB RD	3,648	0.78
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	3,622	0.77
合計	258,586	55.35

※ 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。

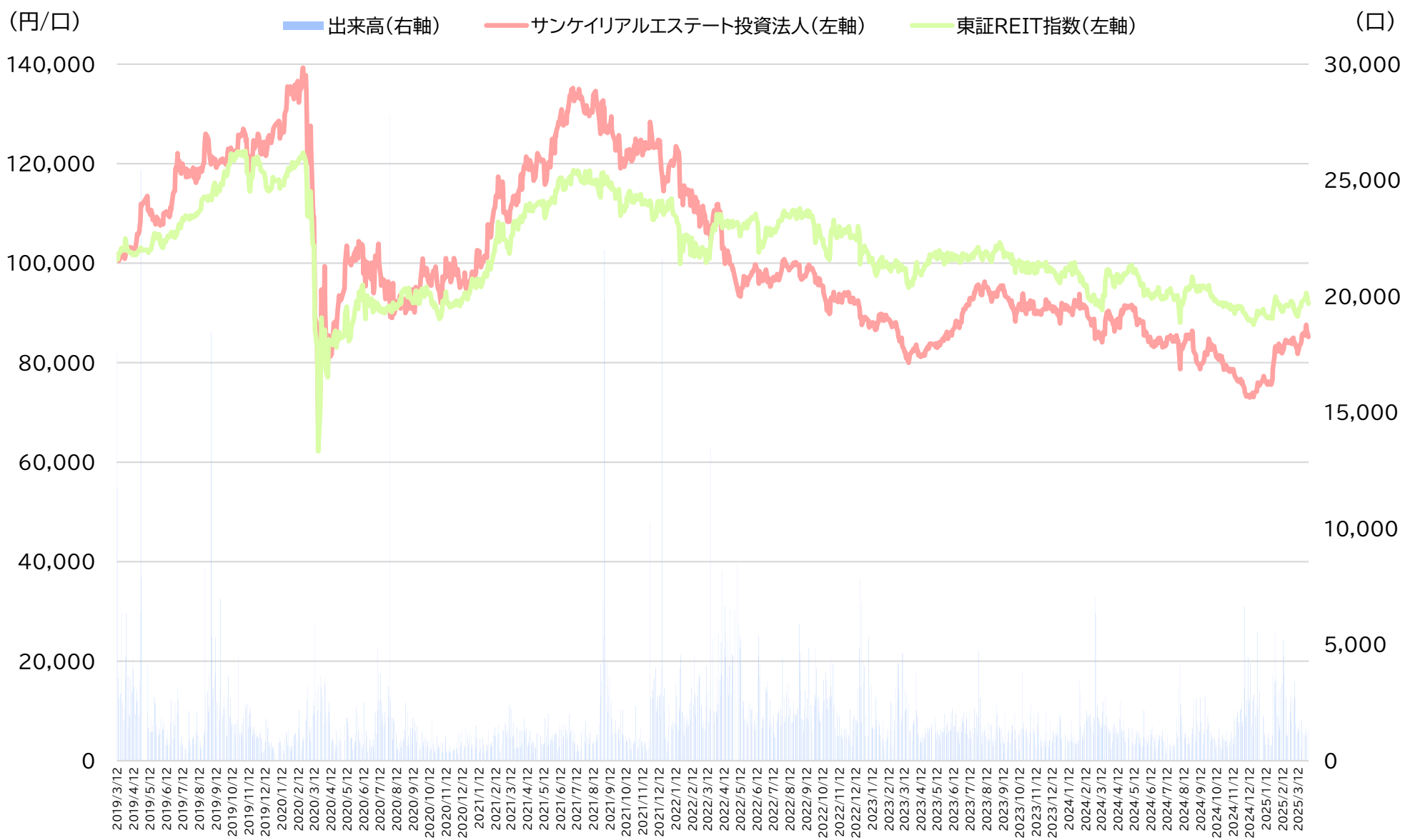
資産運用会社の概要

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

本社所在地	東京都千代田区内神田二丁目3番4号
役員	取締役5名、監査役1名
金融商品取引業登録	登録番号:関東財務局長(金商)第3094号
宅地建物取引業免許	免許証番号:東京都知事(2)第102209号
取引一任代理等認可	認可番号:国土交通大臣認可第125号



投資口価格の推移



※ 2019年3月12日(上場日)から2025年3月31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

【8頁】

1. 「ポートフォリオ利回り」とは、保有資産につき、右記の計算式により算出したNOI利回りをいいます。以下同様です。ポートフォリオ利回り＝ポートフォリオNOI(年換算)÷期末簿価
2. 「期末稼働率」は、各基準日時点における各取得資産に係る総賃貸可能面積(※ i)に対して総賃貸面積(※ ii)が占める割合を算出しています。
 - i. 「総賃貸可能面積」は、各基準日時点における各取得資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積(主たる用途となっていない倉庫、看板、駐車場等に係る面積は含みません。)の合計です。
 - ii. 「総賃貸面積」は、各基準日時点における各取得資産に係る建物の賃貸借契約(但し、賃貸借期間が開始していない賃貸借契約を除きます。)に表示された賃貸面積(主たる用途となっていない倉庫、看板、駐車場等に係る面積は含みません。)の合計です。なお、パス・スルー型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分につきエンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され、かつ賃貸借期間が開始している面積の合計です。

【10頁】

1. 「賃料改定実績の推移」について、各期末時点の本投資法人の取得資産のうち「オフィスビル」に分類される物件を対象としています。
2. 「賃料増額率」は、各期中に増額改定をした賃貸借契約(既存テナントとの契約更改・更新についての割合を算出しています。また、当該期間において賃貸借契約の締結又は更新があったものに限ります。)について、改定後の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。
3. 「平均賃料単価」は、「各決算期の賃料収入及び共益費÷契約面積」にて算出しています。
4. 「賃料ギャップ」とは、本投資法人のオフィスビル・ポートフォリオの平均賃料(※ i)とマーケット賃料(※ ii)の差額を、マーケット賃料で除して算出した数値をいいます。本投資法人は、かかる数値がマイナスの場合、賃料改定の際に賃料を増額するようテナントと交渉する余地があると考えています。なお、各期末時点の本投資法人の取得資産のうち「オフィスビル」に分類される物件を対象としています。
 - i. 「オフィスビル・ポートフォリオの平均賃料」とは、オフィスビル・ポートフォリオについて、各期末時点で締結済の賃貸借契約に定める月額賃料(共益費を含みます。また、同日時点のフリーレント及びレントホリデーは考慮しないものとし、将来において賃料の変更の合意がある場合には各期末日時点での賃料額を基準としています。また、テナントとの合意において変動賃料が含まれているものについては、変動賃料を考慮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。
 - ii. 「マーケット賃料」とは、CBRE作成のマーケットレポートに記載された本投資法人の取得資産のうち、賃料ギャップ算出の対象とするオフィスビルについて、2025年3月時点の新規想定成約賃料(基準階・共益費を含みます。)の中央値の合計値を、賃貸面積を基準に加重平均して算出しています。マーケット賃料は、CBREが、同社の収集した情報に基づき、2025年3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、賃料改定期、入居時期、成約面積、地域等の諸要素により変動するため、今後、CBRE査定賃料での賃貸が実現することを意味するものではありません。また、オフィスビル・ポートフォリオについて実際の成約賃料の金額又はその水準を保証するものではなく、「賃料ギャップ」に相応した賃料増額がなされることを保証し又は約束するものではありません。
5. 「契約更改・更新の予定及び進捗状況の推移」は、2025年4月1日時点で締結済の賃貸借契約を対象として、2025年8月期(第13期)及び2026年2月期(第14期)の各期中において、契約更改・更新となる面積を記載しています。
6. 「総賃貸面積比率」は、賃貸借契約更改・更新時期毎の契約更改・更新予定面積の合計を各期の総賃貸面積で除して算出した値を記載しています。
7. 「進捗率」は、2025年4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。

【13頁】

1. 「有利子負債残高」は、記載日時点における数値を記載しています。
2. 「長期負債比率」とは、記載日時点における有利子負債残高のうち、長期有利子負債残高(1年内返済予定の長期借入金を含みません。)の割合をいいます。
3. 「LTV」は、有利子負債残高÷総資産額×100により算出しています。
4. 「平均調達金利」とは、記載日時点における各有利子負債の想定適用金利を各有利子負債の残高で加重平均して算出しています。支払利息ベースで計算しており、アレンジメントフィー等の融資関連費用は含みません。
5. 「固定金利比率」とは、記載日時点における有利子負債残高のうち、固定金利の有利子負債残高の割合をいいます。
6. 「平均残存期間」とは、記載日時点における各有利子負債の返済期日又は償還期限までの期間を各有利子負債の残高で加重平均した期間をいいます。

注記集 ②

【31頁】

1. $\text{NOI利回り(対簿価)} = (\text{不動産賃貸事業利益} + \text{減価償却費}) \times 2 \div \text{賃貸用不動産の簿価}$
2. $\text{NOI利回り(対鑑定価格)} = (\text{不動産賃貸事業利益} + \text{減価償却費}) \times 2 \div \text{賃貸用不動産の鑑定価格}$
3. $\text{償却後NOI利回り(対簿価)} = \text{不動産賃貸事業利益} \times 2 \div \text{賃貸用不動産の簿価}$
4. $\text{償却後NOI利回り(対鑑定価格)} = \text{不動産賃貸事業利益} \times 2 \div \text{賃貸用不動産の鑑定価格}$
5. $\text{インプライド・キャップレート(償却前)} = \text{NOI(年換算・当期実績} \times 2) \div (\text{時価総額} + \text{有利子負債} - \text{現預金} + \text{預り敷金})$
6. $\text{インプライド・キャップレート(償却後)} = \text{償却後NOI(年換算・当期実績} \times 2) \div (\text{時価総額} + \text{有利子負債} - \text{現預金} + \text{預り敷金})$
7. $\text{FFO} = \text{当期純利益} + \text{減価償却費} + \text{ソフトウェア償却費} - \text{不動産等売却損益(固定資産除却損含む)}$
8. $\text{AFFO} = \text{FFO} - \text{資本的支出}$
9. $\text{一口当たりFFO} = \text{FFO} \div \text{期末発行済投資口総数}$
10. $\text{EPS} = \text{当期純利益} \div \text{期末発行済投資口総数}$
11. $\text{一口当たり分配金} = \text{分配金の総額} \div \text{期末発行済投資口総数}$
12. $\text{分配金利回り} = \text{一口当たり分配金(年換算・当期実績} \times 2) \div \text{期末投資口価格}$
13. $\text{一口当たり純資産(分配金控除後)} = \text{各期末における純資産額(各期末における分配金控除後)} \div \text{各期末時点の発行済投資口数}$
14. $\text{一口当たり含み益} = (\text{各期末における本投資法人の保有資産の鑑定評価額合計} - \text{各期末における本投資法人の保有資産の帳簿価格合計}) \div \text{各期末時点の発行済投資口数}$
15. $\text{一口当たりNAV(分配金控除後)} = (\text{各期末における一口当たり純資産} + \text{各期末における含み損益}) \div \text{各期末時点の発行済投資口数}$
16. $\text{NAV倍率} = \text{期末投資口価格} \div \text{一口当たりNAV}$
17. $\text{FFO倍率} = \text{投資口価格} \div \text{一口当たりFFO(年換算・直近実績} \times 2)$
18. $\text{ペイアウトレシオ(FFO)} = \text{分配金総額} \div \text{FFO}$
19. $\text{ペイアウトレシオ(AFFO)} = \text{分配金総額} \div \text{AFFO}$
20. $\text{PER(株価収益率)} = \text{期末投資口価格} \div \text{EPS(年換算・直近実績} \times 2)$
21. $\text{PBR(株価純資産倍率)} = \text{期末投資口価格} \div \text{一口当たり純資産額}$
22. $\text{ROE(自己資本当期純利益率)} = \text{当期純利益(年換算・直近実績} \times 2) \div \text{純資産額}$

【32～33頁】

1. 「鑑定NOI利回り」では、不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益の取得価格に対する比率を記載しています。なお、「取得価格」は、各取得資産に係る売買契約に記載された各不動産及び信託受益権の売買代金であり、売買代金には消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。
2. 「PML値」とは、地震リスク分析における予想最大損失率のことを指し、建物の使用期間中に予想される最大規模の地震に対して、予想される最大物的損失額の再調達額(建物を再度新築した場合の価格)に対する割合(PML = 最大予想損失額 ÷ 再調達額 × 100)で表されます。

【34頁】

1. 「駅徒歩分数別比率」は、最寄駅からの徒歩での所要時間を道路距離80メートルにつき1分間を要するものとして徒歩分数別に分類したうえ、取得価格による割合を記載しています。

【37頁】

1. 「上位テナント10社」における面積比率は、総賃貸面積のポートフォリオ全体の総賃貸面積に占める割合を算出しています。なお、「総賃貸面積」及び「面積比率」について、マスターレシーが介在する物件は、エンドテナントと締結している賃貸借契約に記載された面積を当該エンドテナントの賃貸面積として算出しています。
2. 「契約形態別比率」は、保有資産について契約形態別の賃貸面積による割合を算出しています。
3. 「賃貸借期間別比率」は、保有資産について賃貸借期間別の賃貸面積による割合を算出しています。
4. 「テナント属性」は、保有資産についてテナント業種別に分類したうえ、賃貸面積による割合を算出しています。

 サンケイリアルエステート投資法人



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