

3rd



2020年10月19日

第3期（2020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**

This page intentionally left blank.

目次

■ エグゼクティブ サマリー	…P3
■ 1. 決算・運用ハイライト	…P4
■ 2. 内部成長 実績と戦略	…P15
2-1 内部成長実績	…P16
2-2 内部成長戦略	…P21
■ 3. 外部成長 実績と戦略	…P23
3-1 外部成長実績	…P24
3-2 外部成長戦略	…P26
■ 4. 財務戦略	…P32
■ 5. ESGへの取り組み	…P35
■ Appendix	…P40

ディスクレーマー

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

株式会社サンケイビル・アセットマネジメント

財務・IR部

電話：03-5542-1316

エグゼクティブ サマリー

決算・運用ハイライト

- **大型オフィスビルを主体に力強い内部成長を実現**
 (第5期以降(巡航期) DPU^{※1}インパクト^{※2} : **+149円**)
- **都心の希少物件「S-GATE赤坂」を取得、外部成長を着実に継続**
 (第4期 DPUインパクト^{※3} : **+115円**)
- **コロナ禍の影響は、ほぼゼロ**
 (第3期 DPUインパクト^{※4} : 期初予想比^{※5} **+54円** / 前期比▲18円)

今後の成長戦略

- **外部成長方針は不変、パイプラインは潤沢** (約500~1,000億円)
- **大都市圏のオフィスビルを主軸に、サブアセットは物流施設・住宅へ視野拡大**
- **戦略的リーシングの実践** (収益最大化)

※1 DPUとは、一口当たり分配金を意味します。

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

※3 「S-GATE赤坂」取得による当期純利益増加分を発行済投資口数(356,800口)で除したものです。

※4 第3期当期純利益のうち、コロナ禍影響額相当分を発行済投資口数(356,800口)で除したものです。

※5 期初予想とは、前期決算発表時(2020年4月)の第3期予想を指します。

※6 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。

1. 決算・運用ハイライト

決算ハイライト（期初予想比） - コロナ禍の影響は、ほぼゼロ。DPUは大幅増加 -

➤ 第3期 DPUは期初予想（2,324円）に対し **208円増（+9.0%）** の**2,532円**

第3期（2020年8月期）決算概要

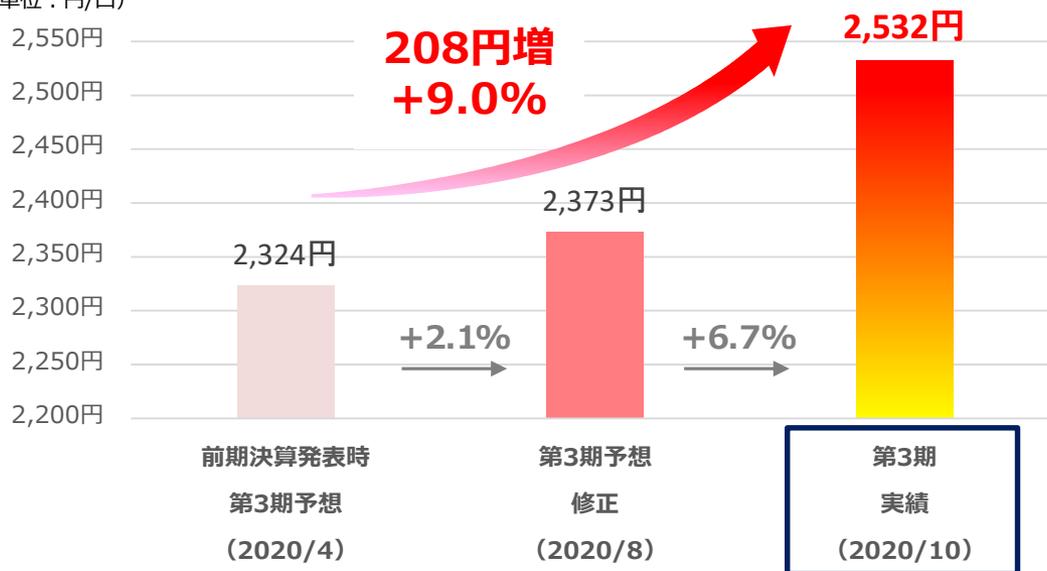
	実績	期初予想比
営業収益	2,005百万円	+6百万円
営業利益	996百万円	+73百万円
当期純利益	903百万円	+74百万円
DPU（一口当たり分配金）	2,532円	+208円

主な内訳

- ・ コロナ禍影響予想比 +54円
- ・ 外注委託費の削減 +38円
- ・ 修繕工事の未実施 +29円
- ・ 賃貸事業費用以外の営業費用の不使用 +50円

第3期（2020年8月期）DPUの推移

（単位：円/口）



コロナ禍の影響は、ほぼゼロ

<期初予想で想定した減収リスク>

- ・ 賃料収入ウェイト約0.4%の店舗・貸会議室の減収
- ・ 在宅勤務等の増加を予想し、水光熱収支の減少
- ・ オフィス&ホテルの減収はゼロ

<結果>

DPU内訳	期初予想比 増減	前期比 増減
店舗・貸会議室収入	+26円	△8円
水光熱収支	+28円	△10円
合計	+54円	△18円

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

決算ハイライト（期初予想比） 第3期（2020年8月期）

▶ 期初予想に対し、増収増益

（単位：百万円）

計算期間	第3期予想(A) (2020年4月時点)	第3期実績(B) (2020年8月)	差異(B)-(A)	主な差異要因
営業収益	1,999	2,005	6	
賃料・共益費収入	1,866	1,878	12	店舗賃料の減収なし +8、貸会議室の減収見込に対し上振れ +1.8
駐車場収入	27	29	2	
水道光熱費収入	98	90	△7	テレワーク等の実施による電気・空調料の減（品川 △5、ブリーゼ △1、その他 △1）
その他収入	6	6	△0	
営業費用	1,076	1,009	△66	
賃貸事業費用合計	828	778	△49	
外注委託費	186	172	△13	BMフィー △9（削減、点検延期）、PMフィー △1（リーシングフィー予備 発生せず）、CMフィー △3（工事未実施）
水道光熱費	136	118	△18	テレワーク等の実施による電気・空調費用の減 △16（品川 △8、ブリーゼ △4、八丁堀 △2.1、日比谷 △1.6他）、電気供給事業者変更による削減 △1.6（日本橋本町）
修繕費	45	35	△10	修繕工事未実施、工事費削減等
公租公課	220	215	△5	固定資産税等負担調整が予想を下回る、償却資産税減
減価償却費	220	219	△1	資本的支出（工事）の減（△50）に伴う減価償却費減
その他費用	18	17	△0	
賃貸事業損益	1,170	1,226	56	
賃貸事業費用以外合計	247	230	△17	
資産運用報酬	179	183	4	
その他費用	67	46	△21	決算・IR関連費用及び予備費等の不使用 △20
営業利益	923	996	73	
営業外収益	0	0	0	
営業外費用	93	92	△0	
経常利益	830	904	74	
当期純利益	829	903	74	
一口当たり分配金	2,324円	2,532円	208円	
NOI	1,391	1,446	54	

※ 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。

運用ハイライト – 大型オフィスビルを主体に力強い内部成長を実現 –

➤ コロナ禍でも、大幅な賃料増額改定を実現

ブリーゼタワー

更改・更新 **+10.1%**

新規入替え **+46.8%**

DPUインパクト
※2

+48円



品川シーサイドTSタワー

更改・更新 **増額 (非開示)**

DPUインパクト
※2

+72円



オフィスビルテナントの賃料改定実績
(※1)

対象面積 **4,165坪**

増額割合 **98.3%**

増額率 **+12.7%**

月額賃料増額 **+8.9百万円**

S-GATE秋葉原

更改・更新 **+14.9%**

新規入替え **+33.3%**



東京サンケイビル

更改・更新 **+9.6%**

新規入替え **なし**



※1 第3期 運用資産のオフィスビルを対象に、2020年3月1日～8月末日に締結した賃貸借契約を対象（新規入替えを含む）としています。

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

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

運用ハイライト – 着実な外部成長を継続 – <第4期：2020年10月1日取得済>

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



取得後ポートフォリオ (2020年10月1日現在)

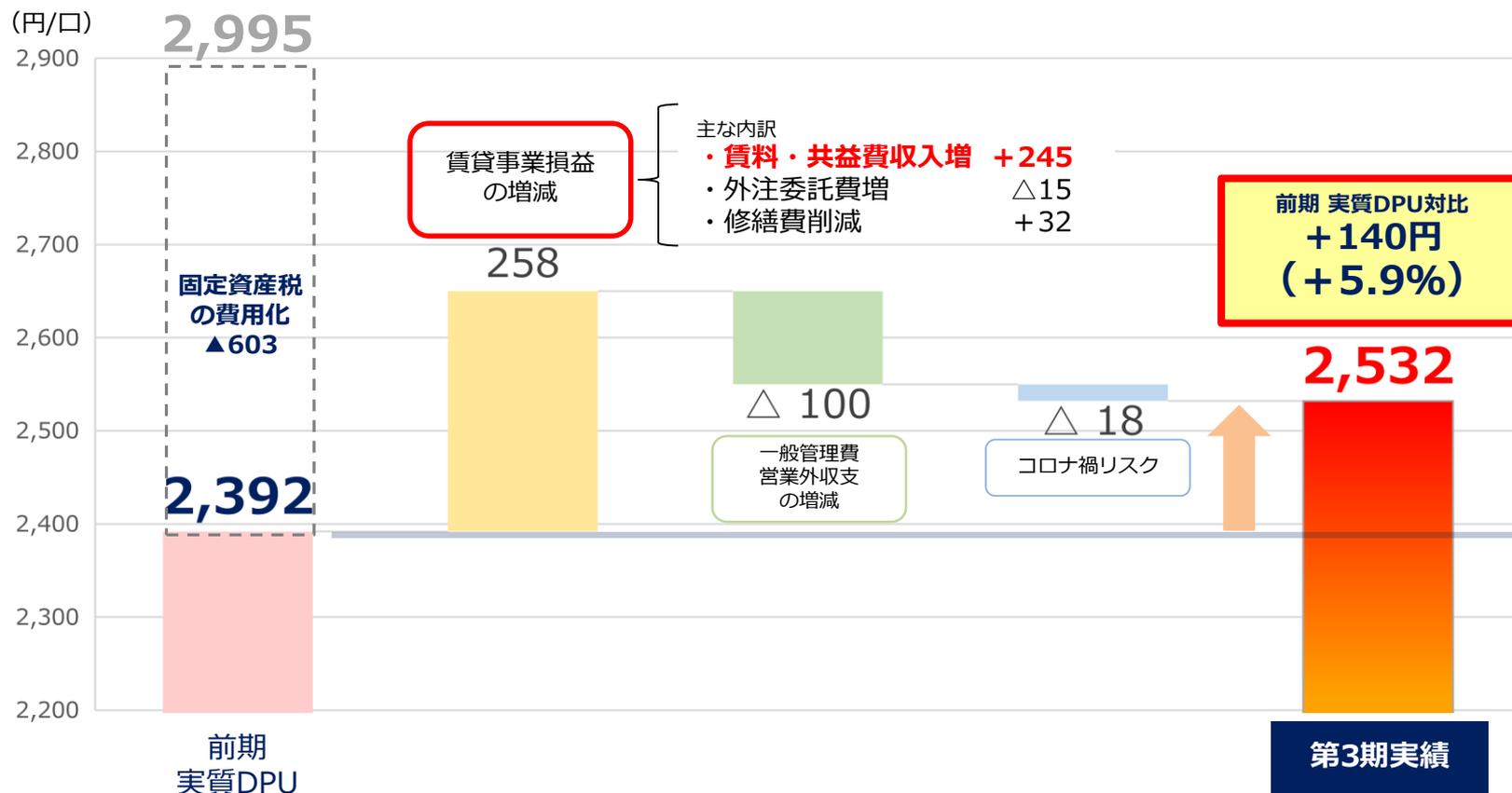
資産規模	673億円	▶	715億円
物件数	11物件	▶	12物件
平均築年数	16.8年	▶	16.1年

※1 不動産信託受益権の準共有持分（60％）を取得しています。
 ※2 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3期（2020年8月期）DPU（前期比） - 力強い内部成長が実質DPUの増加に寄与 -

- 第3期（固定資産税 費用化後）と前期（同 費用化前）との対比を容易にすべく、固定資産税 費用化の影響を除く実質DPUで比較した場合、**第3期は前期比 実質140円増（+5.9%）の成果**

■ 第3期（2020年8月期） DPU サマリー



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

第3期（2020年8月期）実績（前期比）

▶ 前期（第2期：2020年2月期）に対し、営業収益増加

（単位：百万円）

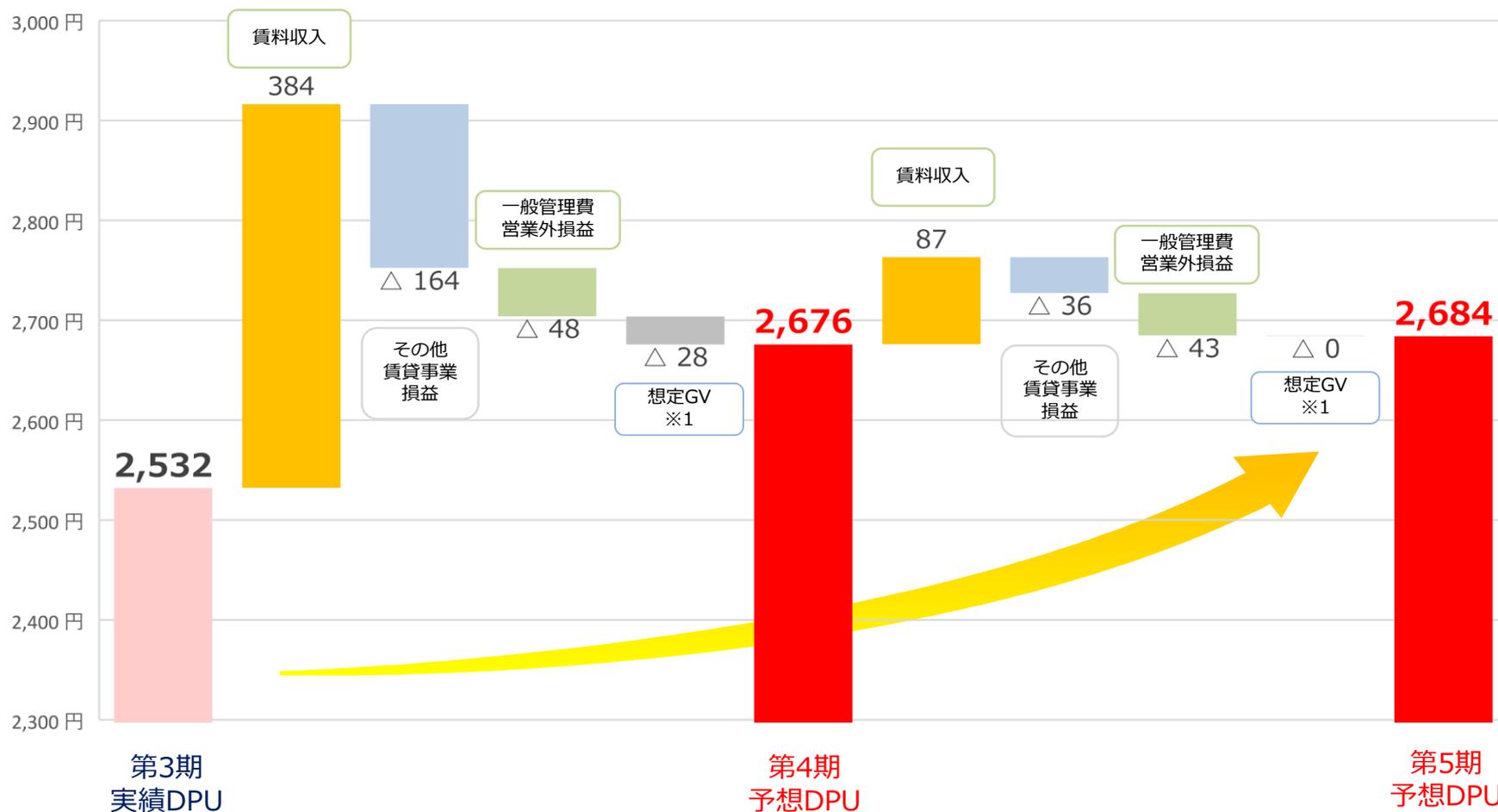
計算期間	第2期実績(A) (2020年2月)	第3期実績(B) (2020年8月)	差異(B)-(A)	主な差異要因
営業収益	1,933	2,005	72	
賃料・共益費収入	1,796	1,878	82	大口フリーレント解消+58（日本橋本町）、増額改定+20（ブリーゼ+14.4、八丁堀+4.4、日比谷+1）、レントホリデー解消+5.4（日比谷+3.6、八丁堀+1.8）、貸会議室等△7
駐車場収入	29	29	0	
水道光熱費収入	102	90	△ 11	テレワーク等の実施による電気・空調料の減（品川△7.8、東陽△1.6、大森△1.3他）
その他収入	5	6	1	
営業費用	767	1,009	241	
賃貸事業費用合計	577	778	201	
外注委託費	167	172	5	賃料増額に伴うPMインセンティブフィーの増等
水道光熱費	126	118	△ 7	テレワーク等の実施による電気・空調費用の減（品川△4、東陽△1.2、ブリーゼ△2他）
修繕費	46	35	△ 11	修繕工事未実施、工事費削減等
公租公課	-	215	215	第3期より費用化
減価償却費	215	219	3	前期資本的支出に伴う増
その他費用	21	17	△ 3	
賃貸事業損益	1,355	1,226	△ 129	
賃貸事業費用以外合計	189	230	40	
資産運用報酬	139	183	44	前期総資産増加及び当期収益増加に伴う運用報酬増
その他費用	50	46	△ 3	
営業利益	1,166	996	△ 169	
営業外収益	0	0	△0	
営業外費用	97	92	△ 4	投資口交付費の減等
経常利益	1,069	904	△ 165	
当期純利益	1,068	903	△ 165	
一口当たり分配金	2,995円	2,532円	△ 463円	
NOI	1,571	1,446	△ 125	

※ 記載未満の数値については、切り捨てにより表記しています。

第4期（2021年2月期）以降の業績予想

➤ 力強い内部成長が、第4期・第5期のDPU増加を見込む

(単位：円/口)



※1 想定GV (General Vacancy) とは、コロナ禍リスクによる一定の減収リスクとして、賃料・共益費収入×0.5%相当分を算出したものです。

※2 記載未満の数値については切り捨てにより表記しています。

第4期（2021年2月期）以降の業績予想

➤ 第4期DPU：前期比+5.7%増（2,676円）、第5期DPU：前期比+0.3%増（2,684円）を見込む

（単位：百万円）

計算期間	第3期実績(A) (2020年8月)	第4期予想(B) (2021年2月)	差異(B)-(A)	第5期予想(C) (2021年8月)	差異(C)-(B)
営業収益	2,005	2,135	130	2,166	31
賃料・共益費収入	1,878	2,015	137	2,046	31
想定GV		△ 10	△ 10	△ 10	△ 0
駐車場収入	29	30	0	30	0
水道光熱費収入	90	94	3	94	0
その他収入	6	5	△ 0	5	△ 0
営業費用	1,009	1,084	75	1,102	17
賃貸事業費用合計	778	840	61	853	13
外注委託費	172	185	13	177	△ 8
水道光熱費	118	122	3	122	0
修繕費	35	68	33	68	0
公租公課	215	215	0	234	18
減価償却費	219	228	9	230	2
その他費用	17	19	1	19	0
賃貸事業損益	1,226	1,295	68	1,313	18
賃貸事業費用以外合計	230	243	13	248	4
資産運用報酬	183	184	0	193	9
その他費用	46	59	13	55	△ 4
営業利益	996	1,051	54	1,064	13
営業外収益	0	0	0	0	0
営業外費用	92	95	3	106	10
経常利益	904	955	51	958	2
当期純利益	903	954	51	957	2
一口当たり分配金	2,532円	2,676円	144円	2,684円	8円
NOI	1,446	1,523	77	1,543	20

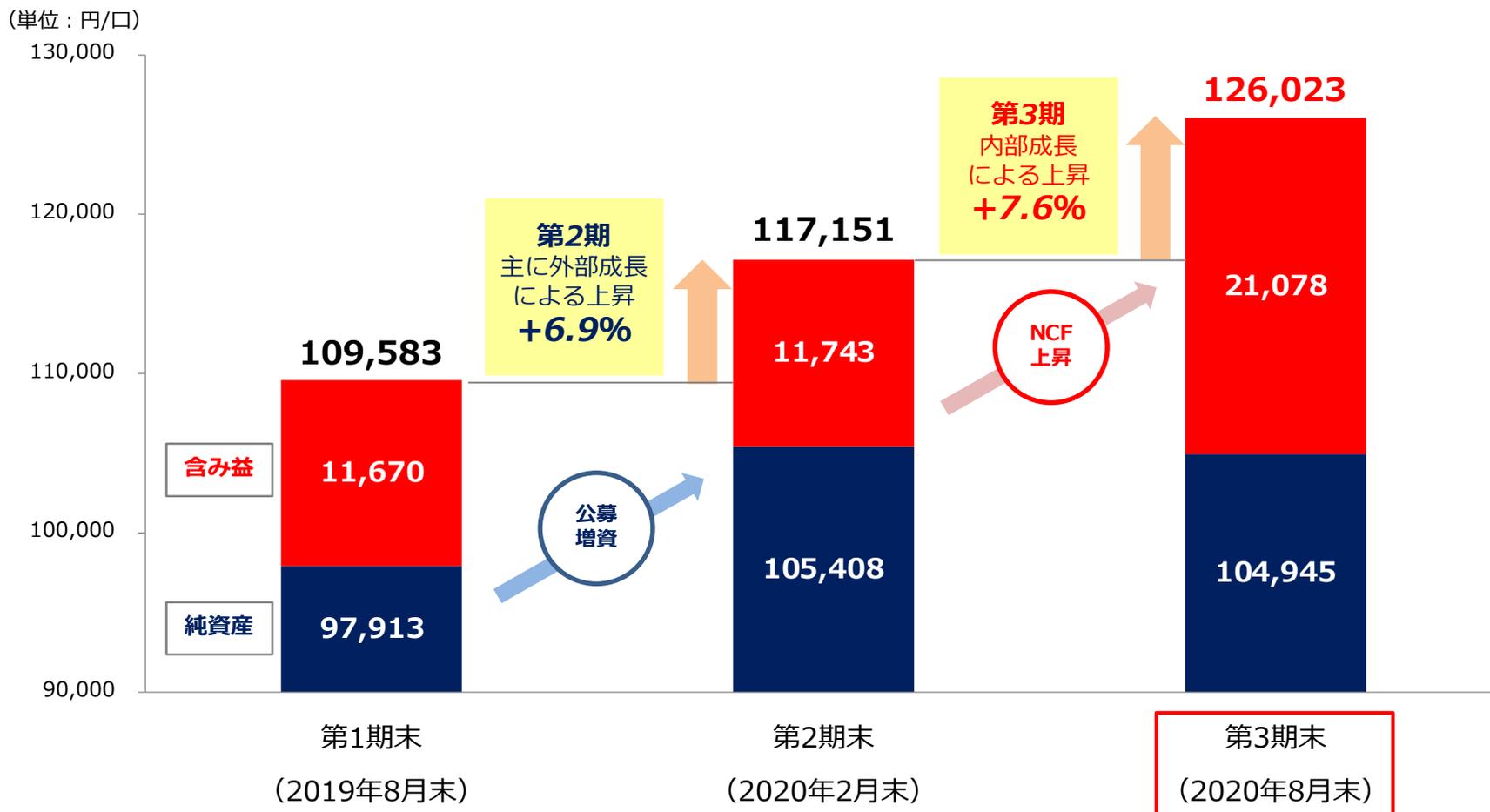
主な差異要因	
第4期予想（第3期対比）	
営業収益（+130）	
<ul style="list-style-type: none"> ・第3期増額改定による賃料収入増加（+76） ・一部テナントのレントホリデー解消（+5） ・S-GATE赤坂取得による賃料収入増加（+70） ・想定GV+空室ダウンタイム（△21） 	
賃貸事業費用（+61）	
<ul style="list-style-type: none"> ・S-GATE赤坂取得による外注委託費増加（+6） ・S-GATE赤坂取得による水光熱費用増加（+3） ・修繕費増加（+33） ・S-GATE赤坂取得及びCAPEXによる減価償却費増加（+9） 	
第5期予想（第4期対比）	
営業収益（+31）	
<ul style="list-style-type: none"> ・第3期増額改定による賃料収入通期寄与（+10） ・S-GATE赤坂の賃料収入通期寄与（+14） ・一部テナントのフリーレント等解消（+11） ・空室ダウンタイム（△4） 	
賃貸事業費用（+13）	
<ul style="list-style-type: none"> ・外注委託費（△8） ・評価替えに伴う公租公課増加（+18） ・CAPEXによる減価償却費増加（+2） 	

※1 想定GV（General Vacancy）とは、コロナ禍リスクによる一定の減収リスクとして、賃料・共益費収入×0.5%相当分を算出したものです。

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

一口当たりNAV (※1) の推移

- 第3期末の一口当たりNAVは、前期末比**8,872円増 (+7.6%)** の**126,023円** (分配金控除前)
- **賃料増額改定によるNCFの上昇** → **期末算定価格の上昇** (キャップレートは変動なし) → **NAVの上昇**



※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

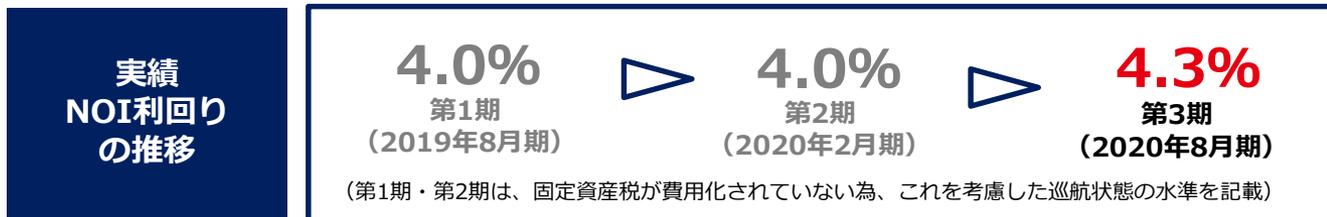
※2 記載未満の数値については切り捨て、比率については四捨五入により表記しています。

MEMO

2. 内部成長 実績と戦略

2-1 内部成長実績 – 賃料増額改定に伴い、実績NOI利回りは大きくアップ –

➤ 実績NOI利回りは、前期比+30bp



➤ 平均稼働単価（円/坪）の状況：前期比+5.5%



他REIT事例※1

A投資法人	19,349円
B投資法人	18,669円
C投資法人	18,275円

➤ オフィスビル※2テナントの賃料改定実績

(2020年3月1日から2020年8月末日までの間に締結した賃貸借契約を対象（新規入替えを含む）)

		対象 テナント数	対象賃貸面積 (本投資法人持分)	賃貸面積 小計	割合 ※3	従前比 賃料増額率	
増額	更改・更新	24	3,795坪	4,095坪	98.3%	更改・更新	+9.9%
	新規入替え	3	300坪				
維持	更改・更新	3	70坪	70坪	1.7%	新規入替え	+43.7%
	新規入替え	0	0坪				
減額	更改・更新	0	0坪	0坪	0.0%		
	新規入替え	0	0坪				
合計		30		4,165坪	100.0%		

※1 「ARES」リートダイジェスト」に掲載のオフィス特化の銘柄、かつ取得額ベースで東京23区内の保有率が70%を超える投資法人を抜粋し、直近開示資料に基づき、資産運用会社にて推定試算した値の為、正確性を保証するものではありません。

※2 第3期運用資産のうち、オフィスビルを対象としています。

※3 賃料改定（新規入替えを含む）のあったテナントに係る賃貸面積（約4,165坪）を100%とした割合です。

2-1 内部成長実績 - 賃料増額改定 ① -

A-2 ブリーゼタワー (オフィス部分の建物区分所有権等の準共有持分45%)



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



従前比 賃料増額率

更改・更新 (15件・362坪)

+10.1%

新規入替え (2件・226坪)

+46.8%

賃料改定の効果

DPUインパクト

※1

+48円

MAP



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

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

2-1 内部成長実績 - 賃料増額改定 ② -

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%)



1. 大型再開発により誕生した、高層オフィスビル群や大型商業施設からなり、IT・メーカー等の企業の本社やバックオフィスが集積している「品川シーサイドフォレスト」に所在
2. りんかい線「品川シーサイド」駅徒歩1分で、「渋谷」駅へ約15分、「新宿」駅へ約20分と都心ターミナル駅までのダイレクトアクセスが可能。また京急本線にて羽田空港や「品川」駅へのアクセスも良好
3. 基準階面積約446坪、天井高2,700mm、OAフロア(100mm)の高いビルスペック

従前比 賃料増額率

更改・更新 **増額** (非開示)

賃料改定の効果

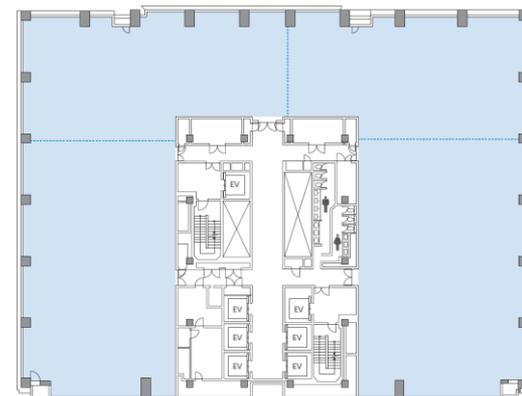
DPUインパクト
※1

+72円

■品川シーサイドフォレスト 街区図



■基準階平面図 (約446坪)



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

※2 記載未満の数値については切り捨てにより表記しています。

2-1 内部成長実績 – 戦略的リーシングの実践 –

➤ 契約終了時期の分散化

A-4 S-GATE秋葉原 : 全テナント（定期建物賃貸借契約）との間で**賃料増額**にも成功



再契約前

テナント	終了期
A	第4期
B	
C	
D	
E	



再契約後

テナント	終了期
A	第8期
B	第10期
C	第8期
D	第10期
E	第11期
F	第12期

従前比 賃料増額率

更改・更新
+14.9%

新規入替え
+33.3%

➤ 大口普通借テナントの解約予告期間の前倒し

A-7 東陽パークビル : 6ヶ月前 → **10ヶ月前予告**に合意



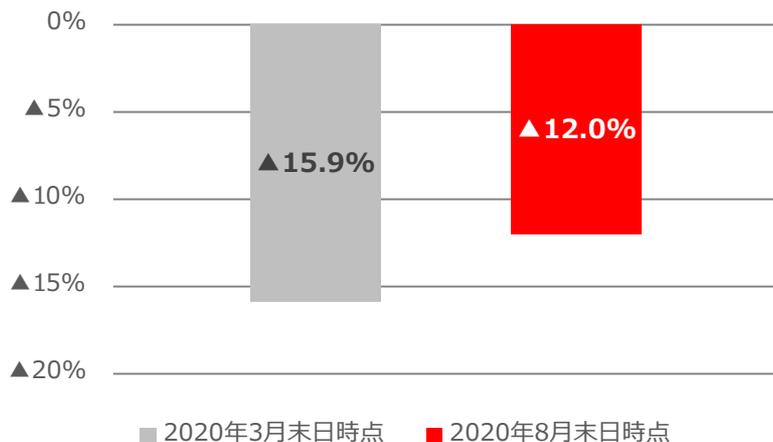
※ 記載未満の比率については四捨五入により表記しています。

MEMO

2-2 内部成長戦略 – 賃料増額改定により賃料ギャップは縮小、引き続き内部成長を目指す –

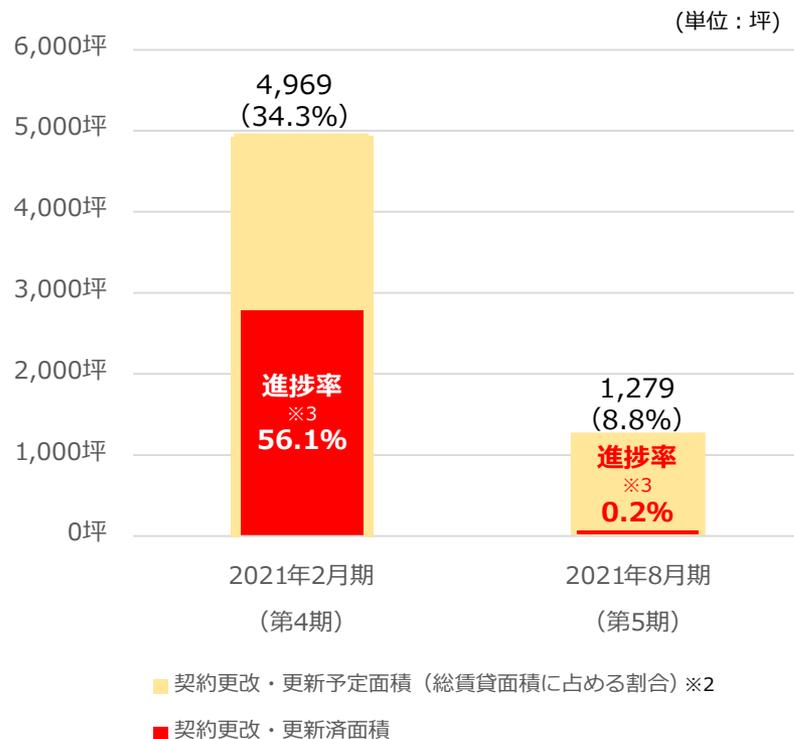
➤ コロナ禍といえども、テナントリレーションを維持しつつ、内部成長機会を掴む

■ 賃料ギャップ※1 (基準階を対象)



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

■ 契約更改・更新の進捗状況と予定 (2020年8月末日時点)

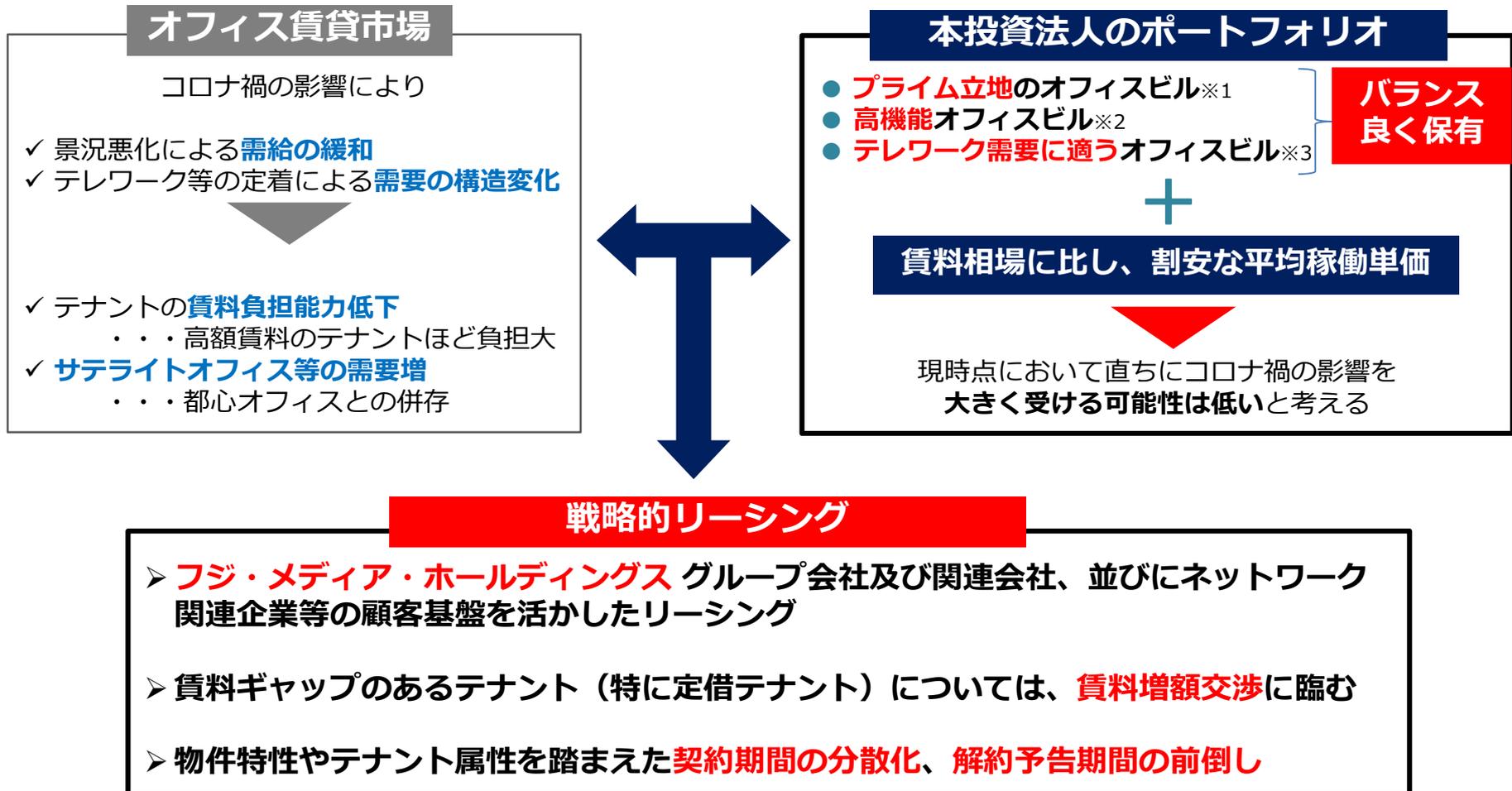


※1 「契約更改・更新予定面積」の対象となるオフィスビルの賃貸面積は、各物件における本投資法人の取得済みの持分に相当する数値を用いています。

※2 「総賃貸面積に占める割合」は、賃貸借契約更改・更新時期毎の賃貸面積の合計を、2020年8月末日時点の総賃貸面積で除して算出した値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

※3 「進捗率」は、2020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・更新時期毎の賃貸面積の合計で除して算出した値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

2-2 内部成長戦略 – 戦略的リーシングの実践 –



※1 東京サンケイビル、フリーゼタワー、日比谷サンケイビル、S-GATE赤坂、S-GATE日本橋本町、八丁堀サンケイビルが該当すると考えます。

※2 東京サンケイビル、フリーゼタワー、品川シーサイドTSタワー、S-GATEシリーズ（赤坂・日本橋本町・秋葉原）が該当すると考えます。

※3 品川シーサイドTSタワー、東陽パークビル、大森パークビルが該当すると考えます。

3. 外部成長 実績と戦略

3-1 外部成長実績 - 「S-GATE赤坂」を取得（第4期） -

➤ スポンサー・ブランディング戦略 S-GATEシリーズ 第1号物件を取得 ※1



概要

所在地	東京都港区
取得価格	4,200百万円
鑑定評価額	4,266百万円
鑑定NOI利回り	3.3%
建築時期	2015年7月
天井高	2,800mm
床荷重	500kg/㎡

1. 最寄りの東京メトロ千代田線「赤坂」駅徒歩1分の利便性に加え、「溜池山王」駅、「赤坂見附」駅、更には「永田町」駅も徒歩圏にあり、4駅6路線が利用可能
2. 環境に配慮したLow-eペアガラス、LED照明、完全個別空調を実装
3. BCP（事業継続計画）対策として、非常用発電機の装備、異系統2回線受電の採用、1階を除く各階に防災備蓄倉庫を備え、建築基準法で定められた耐震基準の1.25倍相当の強度の耐震構造を採用する等、**中規模ながらAクラスビルと同水準の仕様・設備水準**を誇る
4. **DBJ Green Building 認証「2017 4つ星」**を取得（認証先：サンケイビル）



第4期 DPUインパクト

+ 115円 ※2

MAP



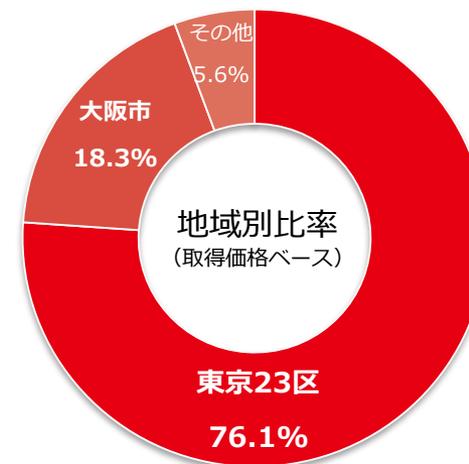
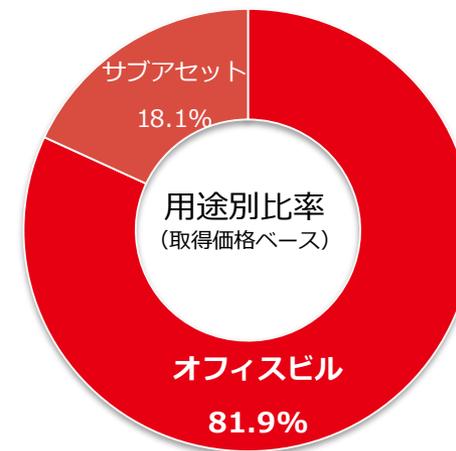
※1 不動産信託受益権の準共有持分（60%）を取得しています。
 ※2 記載未満の数値については、切り捨てにより表記しています。

3-1 外部成長実績 - 「S-GATE赤坂」取得後のポートフォリオ-

【2020年10月1日時点】

物件数	12物件
資産規模 (取得価格総額)	約715億円
鑑定評価額※1	約800億円
1物件当たり取得価格	約59億円
平均鑑定NOI利回り※2	4.3%
稼働率※2 (2020年9月末時点)	99.3%
ポートフォリオPML値	1.7%

近	平均徒歩分数※3	2.6分
新	平均築年数※3	16.1年
大	平均基準階面積※3	299坪



※1 鑑定評価額は、S-GATE赤坂においては2020年8月1日を、それ以外の物件においては2020年8月31日を、それぞれ価格時点とし、直接還元法における運営純収益を基準として、算出しています。

※2 記載未滿の比率については四捨五入により表記しています。

※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（記載未滿は四捨五入）。

3-2 外部成長戦略 – 外部成長方針は不変 –

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

スポンサーパイプライン
約500～1,000億円

<目標資産規模>
2,000～3,000億円

<目標資産規模>

1,000億円

格付取得に着手

グローバルインデックス
組入れを目指す

FTSE EPRA/Nareit
Global Real Estate Index

FTSE Global All Cap Index

715億円

第4期

2020年10月

短期目標

中期目標

※ 資産規模は取得価格ベースです。

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

3-2 外部成長戦略 – 強力なスポンサーサポートによる良質なポートフォリオを構築 –

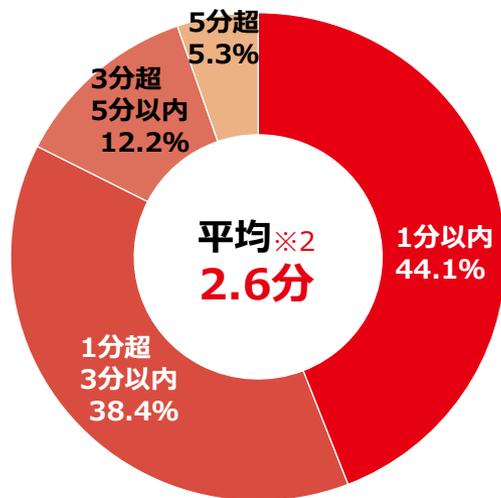
本投資法人の良質ポートフォリオは、強力なスポンサーサポートによる

スポンサーサポート率 100%

近

最寄駅徒歩分数別割合※1

- 1分以内 44%
- 3分以内 83%
- 5分以内 95%

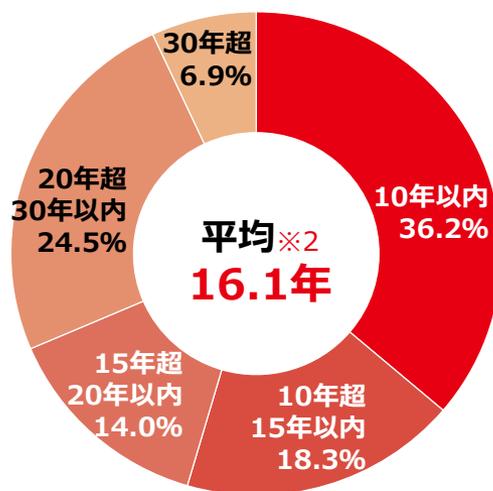


全物件

新

築年数別割合※1

- 10年以内 36%
- 20年以内 69%
- 30年以内 93%

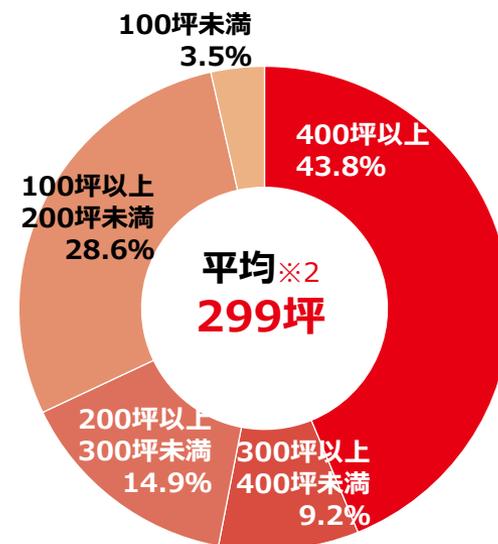


全物件

大

基準階面積別割合※1

- 大規模ビル 68% ※3
- 大型ビル 96%



オフィスビルのみ

※1 2020年10月1日現在として、各保有物件の取得価格に基づいて計算しています（S-GATE赤坂を含む）。

※2 取得価格に基づく加重平均を記載しています。（記載未満は四捨五入）

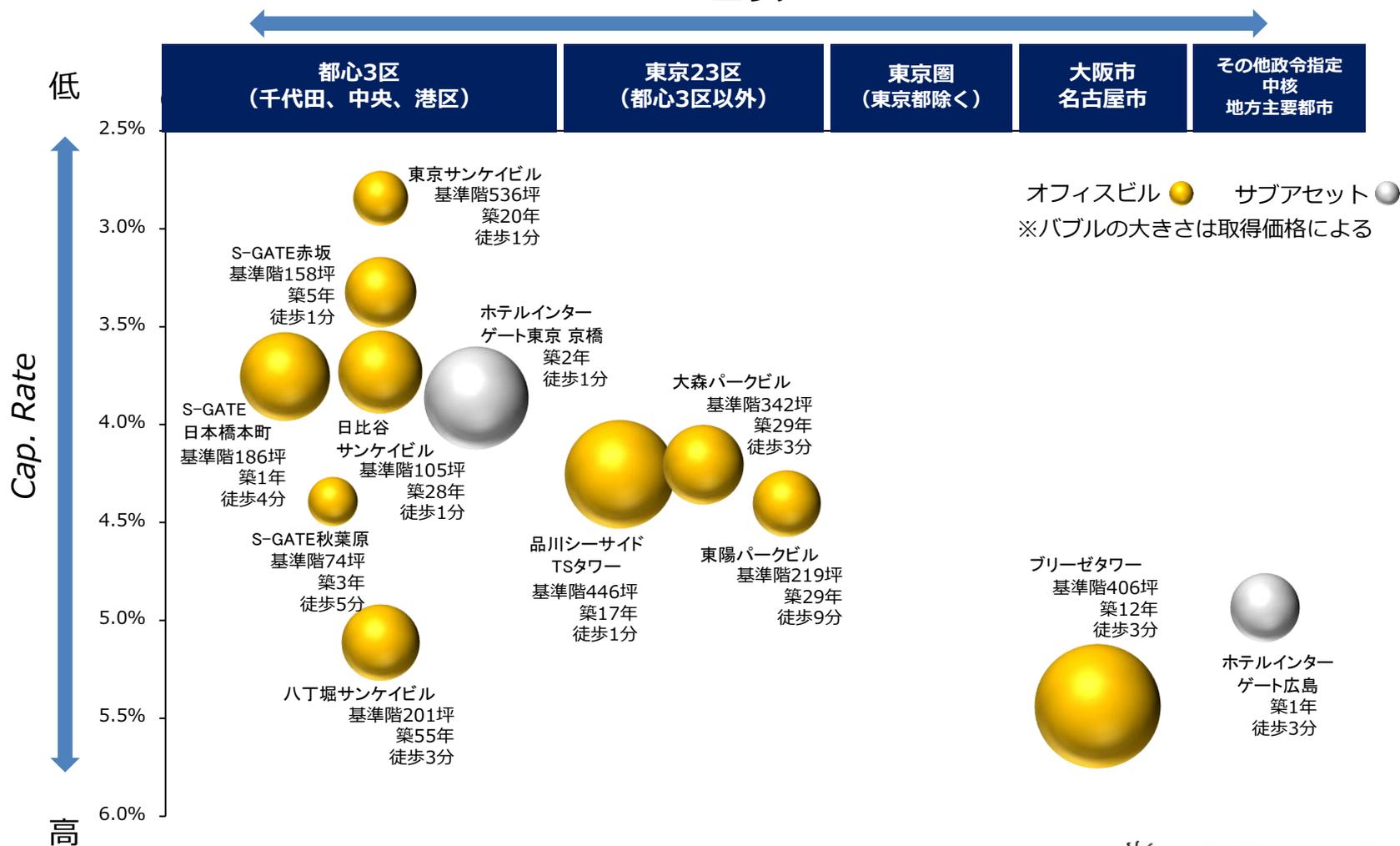
※3 三幸エステート株式会社による「大規模ビル 200坪以上」「大型ビル 100坪以上200坪未満」の定義に基づき集計しています。

3-2 外部成長戦略 ポートフォリオ・マトリクスのバランスを意識 ①

➤ 大都市圏を主軸に、ポートフォリオ NOI利回りの向上に資する地域分散を積極推進

<Cap. Rate (鑑定NOI利回り) ×エリア×取得価格>

エリア



3-2 外部成長戦略 ポートフォリオ・マトリクスのバランスを意識 ②

<Cap. Rate (鑑定NOI利回り) ×エリア>

エリア

(単位：百万円)

エリア	都心3区 (千代田、中央、港区)		東京23区 (都心3区以外)		東京圏 (東京都除く)		大阪市 名古屋市		その他政令指定都市 中核市、地方主要都市		取得価格合計 (全体比率)
	鑑定NOI CAP	物件名 築年数, 駅徒歩分 取得価格 (百万円)	物件名 築年数, 駅徒歩分 取得価格 (百万円)	物件名 築年数, 駅徒歩分 取得価格 (百万円)	物件名 築年数, 駅徒歩分 取得価格 (百万円)	物件名 築年数, 駅徒歩分 取得価格 (百万円)	物件名 築年数, 駅徒歩分 取得価格 (百万円)	物件名 築年数, 駅徒歩分 取得価格 (百万円)			
3.0%未満		東京サンケイビル 築20年, 徒歩1分 2,509									2,509 (3.5%)
3.5%未満		S-GATE 赤坂 築5年, 徒歩1分 4,200									4,200 (5.9%)
4.0%未満		日比谷サンケイビル 築28年, 徒歩1分 5,829									21,488 (30.0%)
		S-GATE日本橋本町 築1年, 徒歩4分 6,698									
		ホテルインターゲート東京 京橋 築2年, 徒歩1分 8,961									
4.5%未満		S-GATE秋葉原 築3年, 徒歩5分 2,055	品川シーサイドTSタワー 築17年, 徒歩1分 10,040								21,277 (29.7%)
			大森パークビル 築27年, 徒歩3分 5,400								
			東陽パークビル 築29年, 徒歩9分 3,782								
5.0%未満									ホテルインターゲート広島 築1年, 徒歩3分 3,990		3,990 (5.6%)
5.0%以上		八丁堀サンケイビル 築55年, 徒歩3分 4,959					ブリーゼタワー 築12年, 徒歩3分 13,100				18,059 (25.2%)
取得価格合計 (全体比率)		35,211 (49.2%)	19,222 (26.9%)	-			13,100 (18.3%)		3,990 (5.6%)		71,525 (100.0%)

基準階面積 ※オフィスビルのみ

400坪以上

400坪未満~200坪以上

200坪未満~100坪以上

100坪未満

3-2 外部成長戦略 ポートフォリオ・マトリクスのバランスを意識 ③

<基準階面積×エリア>

エリア

(単位：百万円)

エリア	都心3区 (千代田、中央、港区)	東京23区 (都心3区以外)	東京圏 (東京都除く)	大阪市 名古屋市	その他政令指定都市 中核市、地方主要都市	取得価格合計 (全体比率)
基準階 (坪)	物件名 築年数, 駅徒歩分 取得価格 (百万円)	物件名 築年数, 駅徒歩分 取得価格 (百万円)		物件名 築年数, 駅徒歩分 取得価格 (百万円)	物件名 築年数, 駅徒歩分 取得価格 (百万円)	
400坪以上	東京サンケイビル 築20年, 徒歩1分 2,509	品川シーサイドTSタワー 築17年, 徒歩1分 10,040		ブリーゼタワー 築12年, 徒歩3分 13,100		25,649 (35.9%)
400坪未満 300坪以上		大森パークビル 築27年, 徒歩3分 5,400				5,400 (7.6%)
300坪未満 200坪以上	八丁堀サンケイビル 築55年, 徒歩3分 4,959	東陽パークビル 築29年, 徒歩9分 3,782			ホテルインターゲート広島 築1年, 徒歩3分 3,990	12,731 (17.8%)
200坪未満 100坪以上	S-GATE日本橋本町 築1年, 徒歩4分 6,698					25,688 (35.9%)
	日比谷サンケイビル 築28年, 徒歩1分 5,829					
	S-GATE 赤坂 築5年, 徒歩1分 4,200					
	ホテルインターゲート東京 京橋 築2年, 徒歩1分 8,961					
100坪未満	S-GATE秋葉原 築3年, 徒歩5分 2,055					2,055 (2.9%)
取得価格合計 (全体比率)	40,611 (56.8%)	13,822 (19.3%)	-	13,100 (18.3%)	3,990 (5.6%)	71,525 (100.0%)

基準階面積 ※オフィスビルのみ (ホテルは参考値として建築面積を採用)

400坪以上
 400坪未満~200坪以上
 200坪未満~100坪以上
 100坪未満

3-2 外部成長戦略 - パイプラインは潤沢 (約500~1,000億円) -

➤ オフィスビルを主軸に、サブアセットも**積み上がり中** (掲載物件は主なもの)



Hareza Tower

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



品川シーサイドTSタワー

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



大手町フィナンシャルシティ ノースタワー

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



本町サンケイビル

概要	
所在地	大阪府大阪市中央区本町
竣工年月	2021年8月 (予定)
延床面積	30,095㎡ (予定)
階数	地上21階



S-GATE八丁堀

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



(仮称) 箕面森町物流施設

概要	
所在地	大阪府箕面市下止々呂美
竣工年月	2021年6月 (予定)
延床面積	約21,663㎡
交通	新名神高速道路「箕面とどろみIC」から約2km

4. 財務戦略

財務戦略 – 財務ハイライト ① –

➤ メガバンクを中心としたレンダー構成による安定的な財務基盤を維持

■財務ハイライト (2020年10月1日時点)

有利子負債残高	378.0億円	LTV ^{※1}	47.0%
---------	---------	-------------------	-------

長期負債比率 ^{※2}	75.9%	固定金利比率	60.3%
----------------------	-------	--------	-------

平均調達金利 ^{※3}	0.32%	平均残存期間	2.1年
----------------------	-------	--------	------

■LTVの巡航水準

	第3期末	第4期末	第5期末
LTV	44.0%	46.9% (見込み)	46.8% (見込み)

■レンダー構成 (2020年10月1日時点)

国内有力金融機関7社からの調達による安定した バンク・フォーメーション

【単位：百万円】

	借入金残高	割合
みずほ銀行	13,400	35.4%
三井住友銀行	6,500	17.2%
日本政策投資銀行	5,600	14.8%
みずほ信託銀行	3,540	9.4%
三井住友信託銀行	3,200	8.5%
新生銀行	2,780	7.4%
りそな銀行	2,780	7.4%
計 7行	37,800	100.0%

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

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

※3 「平均調達金利」は2020年10月1日時点の適用金利の平均です。支払利息ベースで計算しており、アレンジメントフィー等の融資関連費用は含みません。

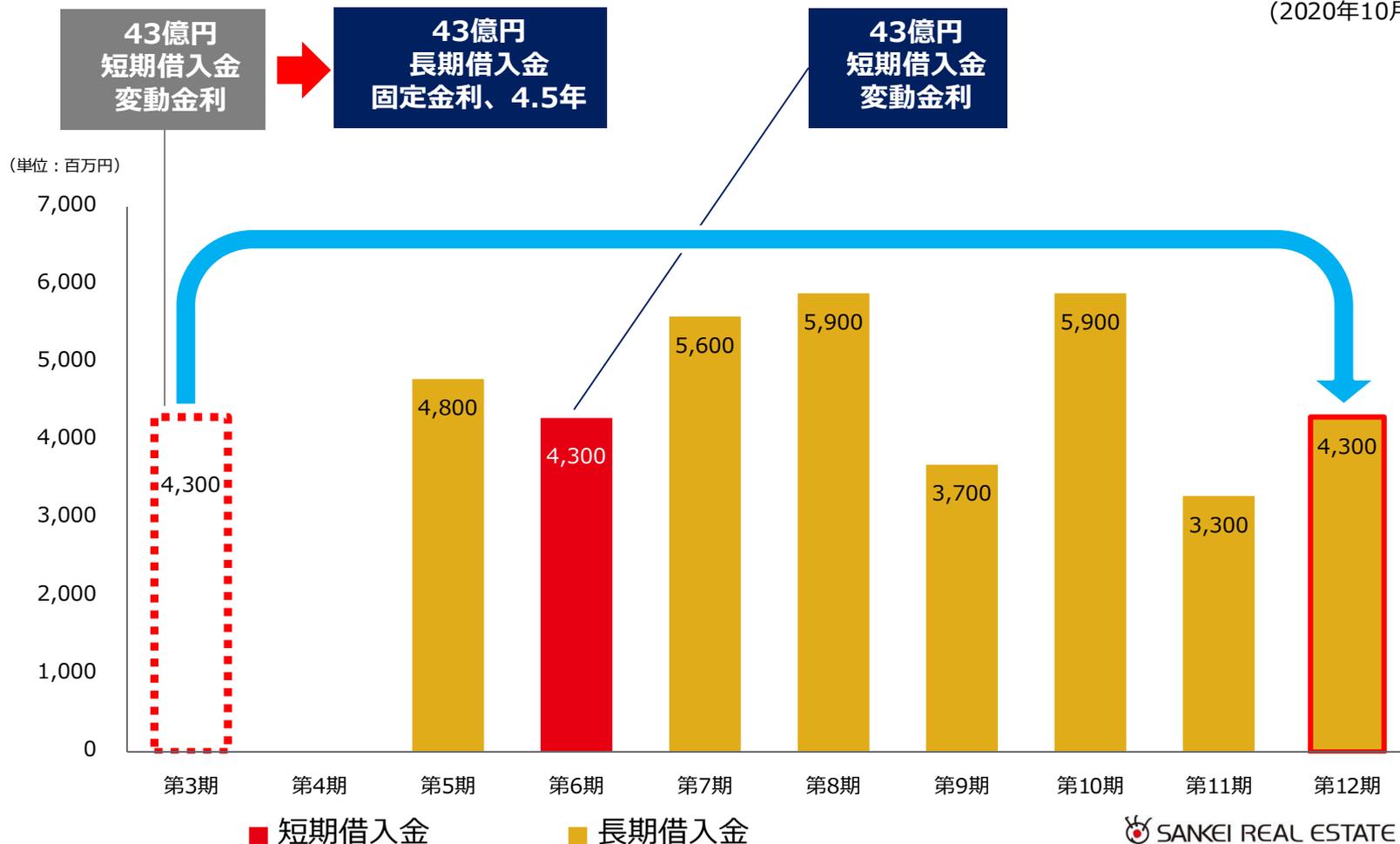
財務戦略 - 財務ハイライト ② -

➤ マチュリティラダーの分散も引き続き推進

■ 有利子負債の返済期限の状況(2020年10月1日時点)

➤ **第3期借り換えを実施 短期→長期**

➤ **第4期「S-GATE赤坂」取得に係る借入**
(2020年10月1日)



5. ESGへの取り組み

ESGへの取り組み ①

Environment (環境) ①

- 運用資産**12物件**のうち**5物件**（スポンサーが認証を受けた3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)



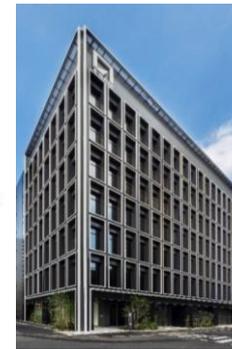
A-2 プリーゼタワー
(オフィス部分の建物区分所有権等の準共有持分45%)

認証先：株式会社サンケイビル(スポンサー)



A-10 S-GATE赤坂
(準共有持分60%)

認証先：株式会社サンケイビル(スポンサー)



ESGへの取り組み ②

Environment (環境) ②

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

環境に係る主な取り組み

【東京サンケイビル】

- **省エネ、長寿命のLED照明を設置**
 - ✓ これまでの基本仕様であった高効率インバータ (Hf) 蛍光灯から、更なる省エネ・省コストを実現するLED照明及び調光制御システムを順次導入
 - ✓ 調光点滅区分を多くすることにより、必要な点灯エリアを絞り込むことが可能、効率的な省エネを実現
- **電気自動車 (EV) 充電器の整備**
 - ✓ サンケイビルの環境保護対策の一環として駐車場内に電気自動車 (EV) 充電器を設置

【ブリーゼタワー】

- **建物熱負荷の低減**
 - ✓ ダブルスキン・Low-eガラスによる快適性向上と日射熱の低減
- **自然エネルギーの有効利用**
 - ✓ 昼光利用・初期照度補正による自動調光制御を採用
 - ✓ 中間及び冬期の外気冷房システムによる省エネルギーの達成
 - ✓ ブラインド自動制御システムによる間接光利用
 - ✓ 太陽光発電システム
 - ✓ 自然換気可能ファザードによる自然換気システム
- **水資源の有効利用と周辺環境への配慮**
 - ✓ 雨水・雑排水再利用 (便所洗浄水、植栽自動灌水としての利用)
 - ✓ 節水型器具の採用による節水効果

【S-GATEシリーズ】

- ✓ 屋上緑化、テラスを設置。エントランスにもグリーンを用いて、開放的な明るいアプローチに



ESGへの取り組み ③

Social (社会)

➤ 新型コロナウイルス感染症対応

予防

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

感染者発生時

- ✓ 感染者の行動履歴及び濃厚に接触した者の特定
- ✓ 当該事務所及び共用部の消毒作業の実施
- ✓ 当該ビルを利用するテナント等への連絡

➤ ステークホルダーとの関わり

従業員への施策

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

テナントへの施策

- ✓ 防災訓練の実施、防災備品の配備
- ✓ テナント満足度調査の実施

コミュニティとの繋がり

- ✓ 各種イベントの開催



ESGへの取り組み ④

Governance（内部統制）

➤ スポンサーコミットメント：スポンサーによる**セイムポート**出資の推進

- ✓ 第3期にスポンサーであるサンケイビルが本投資法人の**投資口の追加取得**を実施
- ✓ 本投資法人の投資主とのセイムポート性が一層高まり、**本投資法人の中長期的な成長に寄与する強固なスポンサーサポート**が期待される

	第2期末	追加取得分	第3期末
発行済投資口数	356,800口	-	356,800口
スポンサー 保有口数	11,362口	3,617口	14,979口
スポンサー 保有割合	3.18%	1.01%	4.19%

GRESBへの参加（2021年予定）

- 不動産セクターの会社・ファンド単位での環境・社会・ガバナンス（ESG）配慮を測り、投資先の選定や投資先との対話に用いるためのツールとして創設され、国際的な投資のベンチマークとなっている**GRESBリアルエステイト評価**への参加準備に着手。現在、来年の参加に向け、各種方針・ポリシー類の策定を推進

GRESB参加に向けたロードマップ

項目	2020年	2021年		
	4Q	1Q	2Q	3Q
サステナビリティに関する各種方針・ポリシー等の策定				
サステナビリティに関する従業員研修の実施				
2021年 GRESB評価	 ★提出			

Appendix

第3期（2020年8月期）貸借対照表（詳細）

(単位：千円)

資産の部	
流動資産	
現金及び預金	3,876,992
信託現金及び信託預金	3,283,341
営業未収入金	87,957
前払費用	51,898
その他	567,790
流動資産合計	7,867,979
固定資産	
有形固定資産	
建物	165,538
減価償却累計額	△ 8,698
建物（純額）	156,839
構築物	353
減価償却累計額	△ 12
構築物（純額）	340
土地	2,457,766
信託建物	13,624,054
減価償却累計額	△ 547,766
信託建物（純額）	13,076,288
信託構築物	22,236
減価償却累計額	△ 813
信託構築物（純額）	21,422
信託機械及び装置	2,608
減価償却累計額	△ 208
信託機械及び装置（純額）	2,400
信託工具、器具及び備品	25,419
減価償却累計額	△ 1,901
信託工具、器具及び備品（純額）	23,518
信託土地	52,510,871
信託建設仮勘定	330
有形固定資産合計	68,249,777
無形固定資産	
ソフトウェア	6,713
無形固定資産合計	6,713
投資その他の資産	
長期前払費用	60,793
繰延税金資産	14
差入敷金及び保証金	10,000
投資その他の資産合計	70,807
固定資産合計	68,327,298
資産合計	76,195,278

負債の部	
流動負債	
営業未払金	205,128
1年内返済予定の長期借入金	4,800,000
未払金	214,600
未払費用	26,272
未払法人税等	893
未払消費税等	129,470
前受金	328,557
預り金	1,205,174
流動負債合計	6,910,097
固定負債	
長期借入金	28,700,000
預り敷金及び保証金	92,935
信託預り敷金及び保証金	3,047,718
固定負債合計	31,840,654
負債合計	38,750,751
純資産の部	
投資主資本	
出資総額	36,540,901
剰余金	
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	903,625
剰余金合計	903,625
投資主資本合計	37,444,526
純資産合計	37,444,526
負債純資産合計	76,195,278

第3期（2020年8月期）損益計算書（詳細）

(単位：千円)

営業収益	
賃貸事業収入	1,878,684
その他賃貸事業収入	126,823
営業収益合計	2,005,507
営業費用	
賃貸事業費用	778,934
資産運用報酬	183,485
資産保管手数料	1,505
一般事務委託手数料	6,370
役員報酬	3,600
その他営業費用	35,230
営業費用合計	1,009,126
営業利益	996,380
営業外収益	
受取利息	32
還付加算金	323
営業外収益合計	356
営業外費用	
支払利息	58,586
融資関連費用	33,790
営業外費用合計	92,377
経常利益	904,359
税引前当期純利益	904,359
法人税、住民税及び事業税	898
法人税等調整額	2
法人税等合計	901
当期純利益	903,458
前期繰越利益	167
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	903,625

第3期（2020年8月期）キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

営業活動によるキャッシュ・フロー	
税引前当期純利益	904,359
減価償却費	220,471
受取利息	△32
支払利息	58,586
営業未収入金の増減額（△は増加）	△23,792
未収消費税等の増減額（△は増加）	369,256
前払費用の増減額（△は増加）	△10,700
営業未払金の増減額（△は減少）	58,297
未払金の増減額（△は減少）	52,356
未払消費税等の増減額（△は減少）	129,470
前受金の増減額（△は減少）	△12,866
預り金の増減額（△は減少）	254,170
長期前払費用の増減額（△は増加）	△915
その他の資産の増減額（△は増加）	△225,717
小計	1,772,944
利息の受取額	32
利息の支払額	△57,188
法人税等の支払額	△951
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,714,837
投資活動によるキャッシュ・フロー	
有形固定資産の取得による支出	△5,747
信託有形固定資産の取得による支出	△46,376
預り敷金及び保証金の受入による収入	1,400
預り敷金及び保証金の返還による支出	△502
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	142,697
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△8
投資活動によるキャッシュ・フロー	91,461
財務活動によるキャッシュ・フロー	
短期借入金の返済による支出	△4,756,000
長期借入れによる収入	4,300,000
分配金の支払額	△1,067,674
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,523,674
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	282,624
現金及び現金同等物の期首残高	6,877,708
現金及び現金同等物の期末残高	7,160,333

主要指標 (KPI)

		第3期 (2020年8月期)
LTV	(対 総資産額)	44.0%
	(対 総資産額 <含み損益を考慮>)	40.0%
NOI利回り	(対 簿価)	4.2%
	(対 鑑定価格)	3.8%
償却後NOI利回り	(対 簿価)	3.6%
	(対 鑑定価格)	3.2%
インプライド・ キャップレート	(NOI利回り)	4.7%
	(償却後NOI利回り)	4.0%
FFO		1,122百万円
AFFO		1,068百万円
1口当たりFFO		3,147円
EPS		2,532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(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. 1口当たりFFO=FFO÷期末発行済投資口総数
- ※ 8. EPS=当期純利益÷期末発行済投資口総数

		第3期 (2020年8月期)
1口当たり分配金		2,532円
分配金利回り		5.6%
ROE		4.8%
1口当たり純資産額		104,945円
1口当たりNAV		126,023円
投資口価格(期末)		90,800円
NAV倍率		0.7倍
PBR		0.9倍
PER		17.9倍
FFO倍率		14.4倍
ペイアウトレシオ	(FFO)	80.4%
	(AFFO)	84.5%

- ※ 9. 1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=1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. 1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)÷1口当たりNAV
- ※ 14. PBR(株価純資産倍率)=投資口価格(期末)÷1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÷1口当たりFFO(年換算・直近実績×2)
- ※ 17. ペイアウトレシオ(FFO)=分配金総額÷FFO
- ※ 18. ペイアウトレシオ(AFFO)=分配金総額÷AFFO
- ※ 19. 記載未満の数値については、切り捨てにより記載しています(比率、倍率については、小数点第2位を四捨五入して記載しています。)

借入先の状況 (2020年10月1日時点)

区分	借入先	借入金 残高 (百万円)	利率 (※ 1)	返済期限 (※ 2)	返済 方法	摘要
短期 借入金	みずほ銀行	4,300	0.21000% (変動)	2021年10月1日	期限一括 弁済	無担保 無保証
	小計	4,300				
長期 借入金	みずほ銀行	1,331	0.24409% (変動)	2021年 3月12日	期限一括 弁済	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	0.42346% (固定)	2023年 3月12日		
	新生銀行	439				
	りそな銀行	439				
	みずほ銀行	972				
	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					

※ 1.利率は、2020年10月1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。

区分	借入先	借入金 残高 (百万円)	利率 (※ 1)	返済期限 (※ 2)	返済 方法	摘要
長期 借入金	みずほ銀行	856	0.49096% (固定)	2024年 3月12日	期限一括 弁済	無担保 無保証
	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	0.26909% (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	0.36200% (固定)	2023年 9月 3日		
	りそな銀行	490				
	みずほ銀行	950				
	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	0.32923% (固定)	2024年9月12日			
みずほ銀行	1,167					
三井住友銀行	832					
日本政策投資銀行	713					
みずほ信託銀行	456					
三井住友信託銀行	416					
新生銀行	358					
りそな銀行	358					
	小計	33,500				
	合計	37,800				

第3期（2020年8月期）物件別賃貸事業収支

(単位：千円)

物件番号	A-1	A-2	A-3	A-4	A-5	A-6
用途	オフィスビル	オフィスビル	オフィスビル	オフィスビル	オフィスビル	オフィスビル
物件名	東京 サンケイビル	ブリーゼ タワー	S-GATE 日本橋本町	S-GATE 秋葉原	日比谷 サンケイビル	八丁堀 サンケイビル
賃貸事業収益	58,324	496,859	149,062	58,546	209,479	178,591
賃料収入	49,365	382,066	141,919	55,532	183,186	147,630
共益費収入	2,635	87,841	-	-	13,232	13,790
水道光熱費収入	4,696	18,589	4,070	2,596	9,989	9,087
駐車場収入	786	6,860	2,934	372	1,932	6,626
その他賃料収入	839	1,502	137	45	1,140	1,456
賃貸事業費用	38,651	217,922	43,033	21,513	86,598	68,584
外注委託費	6,125	74,131	8,202	5,778	15,128	16,923
水道光熱費	3,638	35,429	4,973	2,633	8,904	11,066
公租公課	12,557	37,132	10,741	4,775	53,909	9,723
支払地代	683	1,135	-	-	-	-
修繕費	10,010	3,817	-	12	2,557	13,941
損害保険料	114	933	295	145	315	480
信託報酬	-	250	250	250	450	450
減価償却費	3,183	63,143	18,036	7,623	4,966	15,544
その他賃貸事業費用	2,338	1,948	534	294	366	454
賃貸事業損益	19,672	278,937	106,028	37,032	122,881	110,006
NOI	22,856	342,081	124,065	44,656	127,848	125,551

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

※2 記載未満の数値については、切り捨てにより表記しています。

第3期（2020年8月期）物件別賃貸事業収支

(単位：千円)

物件番号	A-7	A-8	A-9	B-1	B-2	合計
用途	オフィスビル	オフィスビル	オフィスビル	サブアセット	サブアセット	
物件名	東陽 パークビル	品川シーサイド TSタワー※1	大森 パークビル	ホテルインター ゲート東京 京橋	ホテルインター ゲート広島	
賃貸事業収益	108,549		166,087	206,955	118,800	
賃料収入	77,617		132,145	206,955	118,800	
共益費収入	19,788		14,268	-	-	
水道光熱費収入	8,715		13,489	-	-	
駐車場収入	2,340		5,400	-	-	
その他賃料収入	88	非	782	-	-	非
賃貸事業費用	35,327		65,902	54,445	43,570	
外注委託費	9,685	開	14,021	1,200	1,800	開
水道光熱費	6,979		17,601	-	-	
公租公課	7,634	示	16,297	25,629	15,388	示
支払地代	-		-	-	-	
修繕費	706		1,563	-	-	
損害保険料	260		504	552	506	
信託報酬	350		350	250	250	
減価償却費	9,486	29,986	15,215	26,770	25,572	219,531
その他賃貸事業費用	225		348	43	52	
賃貸事業損益	73,221	150,868	100,184	152,509	75,229	1,226,572
NOI	82,708	180,854	115,399	179,279	100,801	1,446,103

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

※2 記載未満の数値については、切り捨てにより表記しています。

ポートフォリオ一覧① (2020年10月1日現在)

物件番号	A-1	A-2	A-3	A-4	A-5	A-6
用途	オフィスビル	オフィスビル	オフィスビル	オフィスビル	オフィスビル	オフィスビル
物件名	東京サンケイビル (共有持分2%)	ブリーゼタワー (オフィス部分の 建物区分所有権等の 準共有持分45%)	S-GATE日本橋本町 (共有持分51%)	S-GATE秋葉原	日比谷サンケイビル	八丁堀サンケイビル
						
所在地	東京都千代田区	大阪市北区	東京都中央区	東京都千代田区	東京都千代田区	東京都中央区
取得年月日	2019年3月12日	①2019年3月12日 ②2019年9月3日 (※1)	2019年3月12日	2019年3月12日	2019年3月12日	2019年3月12日
取得価格	2,509百万円	13,100百万円	6,698百万円	2,055百万円	5,829百万円	4,959百万円
鑑定評価額(※2)	2,690百万円	17,100百万円	7,470百万円	2,530百万円	6,530百万円	5,570百万円
鑑定NOI利回り (鑑定NOI÷取得価格)	2.8%	5.4%	3.8%	4.4%	3.7%	5.1%
建築時期	2000年9月	2008年7月	2018年10月	2017年9月	1992年6月	1965年9月
稼働率 (2020年9月30日時点)	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%

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

※2 鑑定評価額の価格時点は、2020年8月31日です。

ポートフォリオ一覧② (2020年10月1日現在)

物件番号	A-7	A-8	A-9	A-10	B-1	B-2
用途	オフィスビル	オフィスビル	オフィスビル	オフィスビル	サブアセット	サブアセット
物件名	東陽パークビル	品川シーサイド TSタワー <small>(建物区分所有権等の準 共有持分25%)</small>	大森パークビル	S-GATE赤坂 <small>(準共有持分60%)</small>	ホテルインターゲート 東京 京橋	ホテルインターゲート 広島
						
所在地	東京都江東区	東京都品川区	東京都大田区	東京都港区	東京都中央区	広島市中区
取得年月日	2019年3月12日	2019年9月3日	2019年9月3日	2020年10月1日	2019年3月12日	2019年9月3日
取得価格	3,782百万円	10,040百万円	5,400百万円	4,200百万円	8,961百万円	3,990百万円
鑑定評価額 (※ 1)	3,950百万円	11,000百万円	5,620百万円	4,266百万円	9,140百万円	4,170百万円
鑑定NOI利回り (鑑定NOI÷取得価格)	4.4%	4.3%	4.2%	3.3%	3.9%	4.9%
建築時期	1991年6月	2003年7月	1993年5月	2015年7月	2018年1月	2018年10月
稼働率 (2020年9月30日時点)	100.0%	100.0%	94.3%	100.0%	100.0%	100.0%
PML値	9.0%	3.2%	5.6%	4.6%	1.8%	2.1%

※ 1 鑑定評価額の価格時点は、S-GATE赤坂については2020年8月1日、その他の保有物件については2020年8月31日です。

PML値 (平均)

1.7%

第3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3期末 帳簿価額	物件取得時 ^{※1}		第3期末 ^{※2} (2020年8月末) (b)		増減 (b) - (a)		含み損益
				(a)	鑑定評価額	CR ^{※3}	鑑定評価額	CR ^{※3}	鑑定評価額	
A-1	東京サンケイビル (共有持分2%)	2,509	2,614	2,540	2.6%	2,690	2.5%	150	△0.1pt	75
A-2	フリーゼタワー (オフィス部分の建物区分所有権等の準共有持分 45%)	13,100	13,180	13,905	3.9%	17,100	3.8%	3,195	△0.1pt	3,919
A-3	S-GATE日本橋本町 (共有持分51%)	6,698	6,743	6,780	3.7%	7,470	3.3%	690	△0.4pt	726
A-4	S-GATE秋葉原	2,055	2,066	2,080	3.8%	2,530	3.5%	450	△0.3pt	463
A-5	日比谷サンケイビル	5,829	6,035	5,900	3.3%	6,530	3.0%	630	△0.3pt	494
A-6	八丁堀サンケイビル	4,959	5,034	5,020	4.2%	5,570	4.1%	550	△0.1pt	535
A-7	東陽パークビル	3,782	3,888	3,790	4.2%	3,950	4.0%	160	△0.2pt	61
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	10,159	10,200	3.6%	11,000	3.6%	800	0.0pt	840
A-9	大森パークビル	5,400	5,493	5,600	3.9%	5,620	3.8%	20	△0.1pt	126
オフィスビル小計 (計9物件)		54,374	55,217	55,815		62,460		6,645		7,242
B-1	ホテルインターゲート東京 京橋	8,961	9,031	9,070	3.8%	9,140	3.7%	70	△0.1pt	108
B-2	ホテルインターゲート広島	3,990	4,000	4,080	4.6%	4,170	4.5%	90	△0.1pt	169
サブアセット小計 (計2物件)		12,951	13,032	13,150		13,310		160		277
ポートフォリオ合計 (計11物件)		67,325	68,249	68,965		75,770		6,805		7,520

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

※2. 2020年8月31日を価格時点とする鑑定評価額です。

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

賃貸面積 上位エンドテナント (2020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	非開示	非開示	品川シーサイドT Sタワー
日本ハム株式会社	メーカー (食品)	非開示	非開示	ブリーゼタワー
バイエル薬品株式会社	メーカー (製薬)	非開示	非開示	ブリーゼタワー
株式会社鴻池組	建設	2,542.7	4.0%	S-GATE日本橋本町
株式会社日立リアルエステートパートナーズ	不動産	2,423.0	3.8%	東陽パークビル
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
NECファシリティーズ株式会社	サービス (設備管理)	1,429.4	2.3%	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
株式会社第一テクノ	サービス (機器メンテナンス)	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。

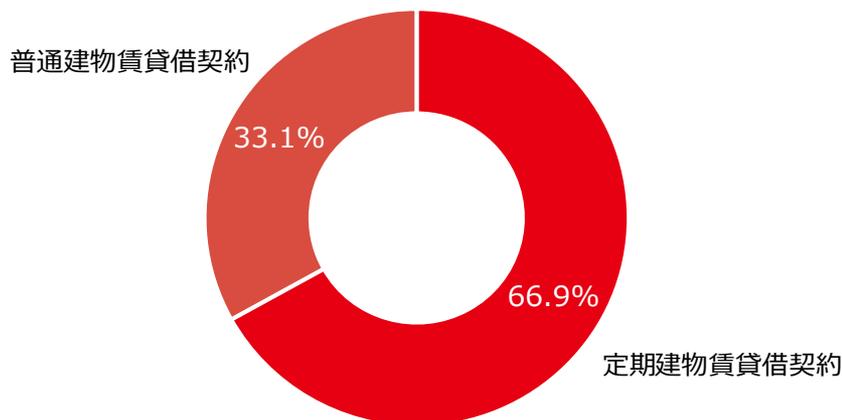
※ 「面積比率」は総賃貸面積がポートフォリオ全体の総賃貸面積に占める割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

※ 「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。

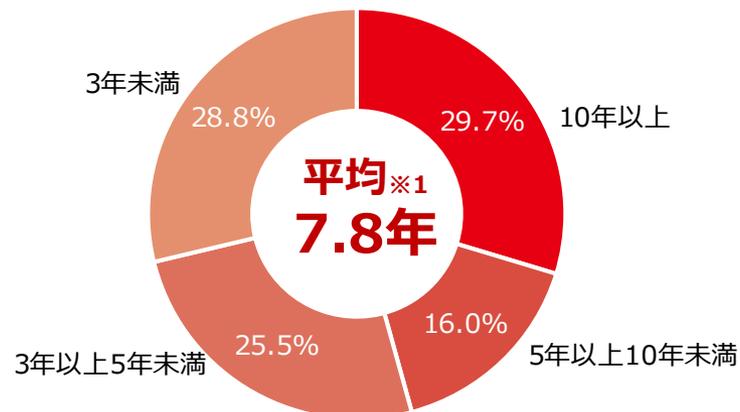
※ 「非開示」については、テナント若しくは関係者等から開示の承諾が得られていない情報、又は秘匿情報の算出を可能とする情報が含まれているため、やむを得ない事由により開示していません。

賃貸借契約の状況 (2020年8月末日現在、持分考慮後の賃貸面積ベース)

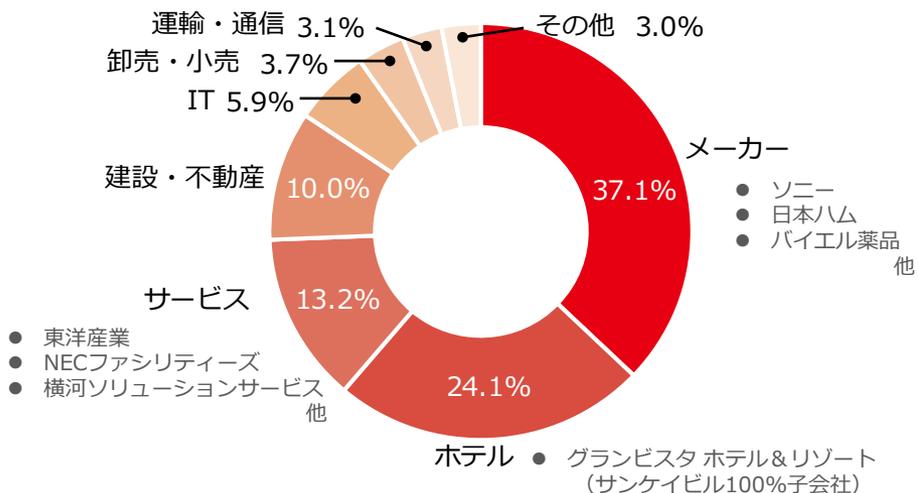
➤ 契約形態別テナント割合



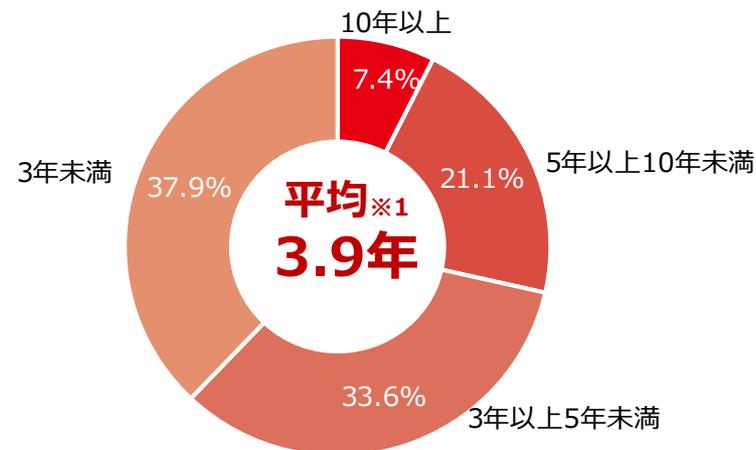
➤ 賃貸借期間別テナント割合 (ホテル含む)



➤ 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)

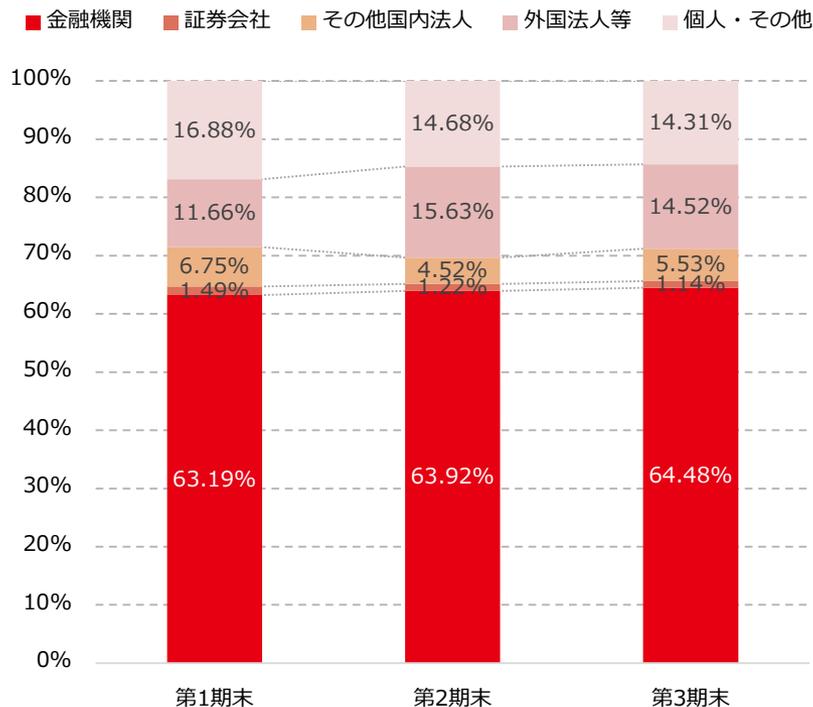


※1.各テナントの賃貸面積に基づく加重平均を記載しています。

※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

➤ 所有者別投資口数の割合



【投資主数】

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

➤ 主要な投資主(2020年8月末日時点)

投資主名	所有投資口数 (口)	比率 (%)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	72,762	20.39
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	61,372	17.20
野村信託銀行株式会社 (投信口)	27,269	7.64
株式会社日本カストディ銀行 (証券投資信託口)	17,712	4.96
株式会社サンケイビル	14,979	4.19
BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES LUXEMBOURG/JASDEC/SECURITIES-AIFM	12,745	3.57
株式会社あおぞら銀行	6,102	1.71
SCBHK AC LIECHTENSTEINISCHE LANDESBANK AG	5,727	1.60
株式会社日本カストディ銀行 (金銭信託課税口)	5,200	1.45
株式会社横浜銀行	5,067	1.42
合計	228,935	64.16

資産運用会社の概要

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

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

