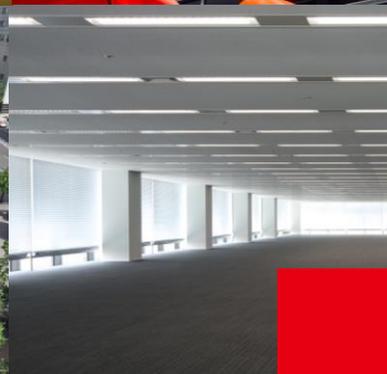
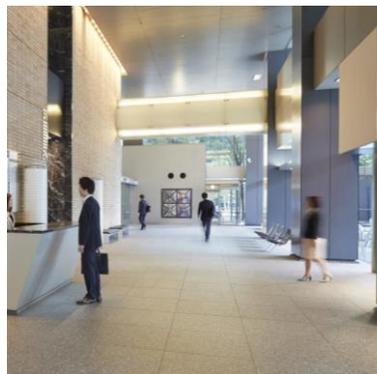




# 7th



2022年10月17日

## 第7期（2022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	…P13
2-1 内部成長実績	…P14
2-2 内部成長戦略	…P17
■ 3. 外部成長	…P21
■ 4. 財務戦略	…P26
■ 5. ESGへの取り組み	…P30
■ Appendix	…P33

## 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「本資産運用会社」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本資産運用会社に帰属していて、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。なお、本資料は金融商品取引法に基づく開示資料ではありません。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

- 第7期は、予想比・前期比ともに **増収増益**
  - ・ 営業収益：予想比 **+1.1%**、前期比 **+9.0%**
  - ・ 営業利益：予想比 **+0.6%**、前期比 **+5.8%**
- 第7期DPU※は、**3,158円**と**増配**（予想比 **+38円**、前期比 **+179円**）
- 品川シーサイドTSタワーのリーシングは現空7フロア中、**2フロア成約済み**
- 運用資産において、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

### 今後の成長戦略

- DPUの持続的成長に適う外部成長・内部成長
  - **ポートフォリオ・マトリクスを意識した分散投資を継続**
  - 内部成長余地の追求とテナント退去リスクの低減
  - ポートフォリオ含み益を活用した**DPU安定化施策**を実施
- スポンサーコミットメント推進
  - スポンサー（サンケイビル）による**投資口の追加取得**の検討
- サステナビリティ推進体制の充実
  - ESGベンチマークの開示（情報開示の充実）⇒ **投資法人ホームページのリニューアル**
  - **TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）** 提言への賛同予定

※「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

---

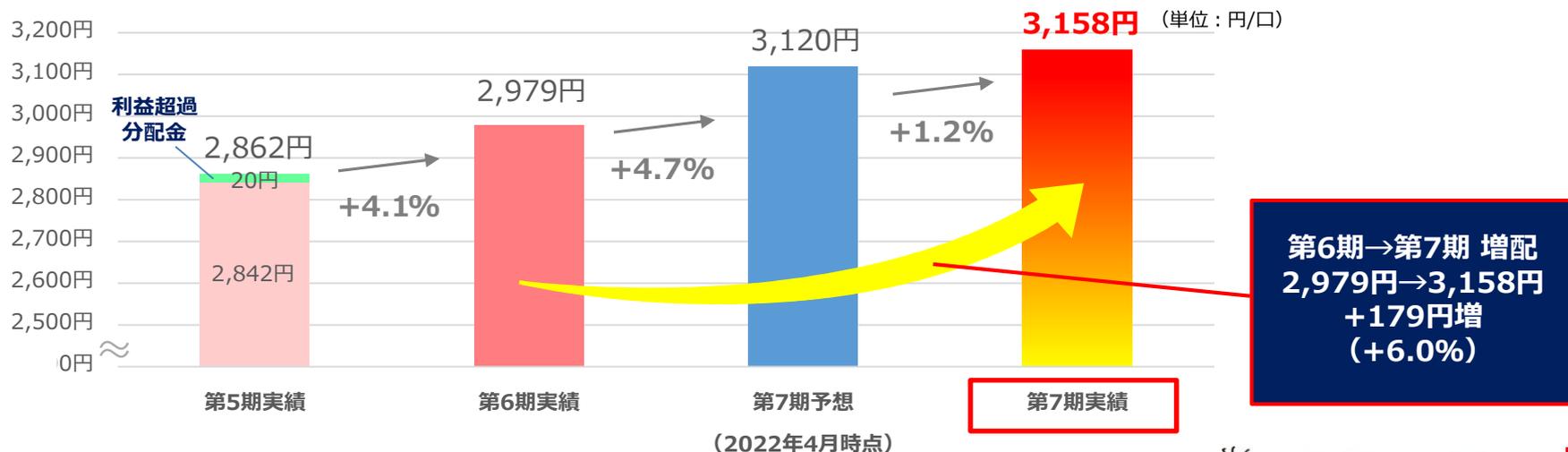
## 決算ハイライト 第7期（2022年8月期）概要

- 第7期 営業収益は、予想比+1.1%、前期比+9.0%と増収
- 第7期 営業利益は、予想比+0.6%、前期比+5.8%と増益
- 第7期 DPUは、予想比+38円、前期比+179円と増配

### ■ 第7期（2022年8月期）決算概要

	実績	予想比	前期比
営業収益	3,028百万円	+1.1% +31百万円	+9.0% +249百万円
営業利益	1,630百万円	+0.6% +9百万円	+5.8% +89百万円
当期純利益	1,475百万円	+1.2% +17百万円	+6.0% +83百万円
DPU（一口当たり分配金）	3,158円	+1.2% +38円	+6.0% +179円

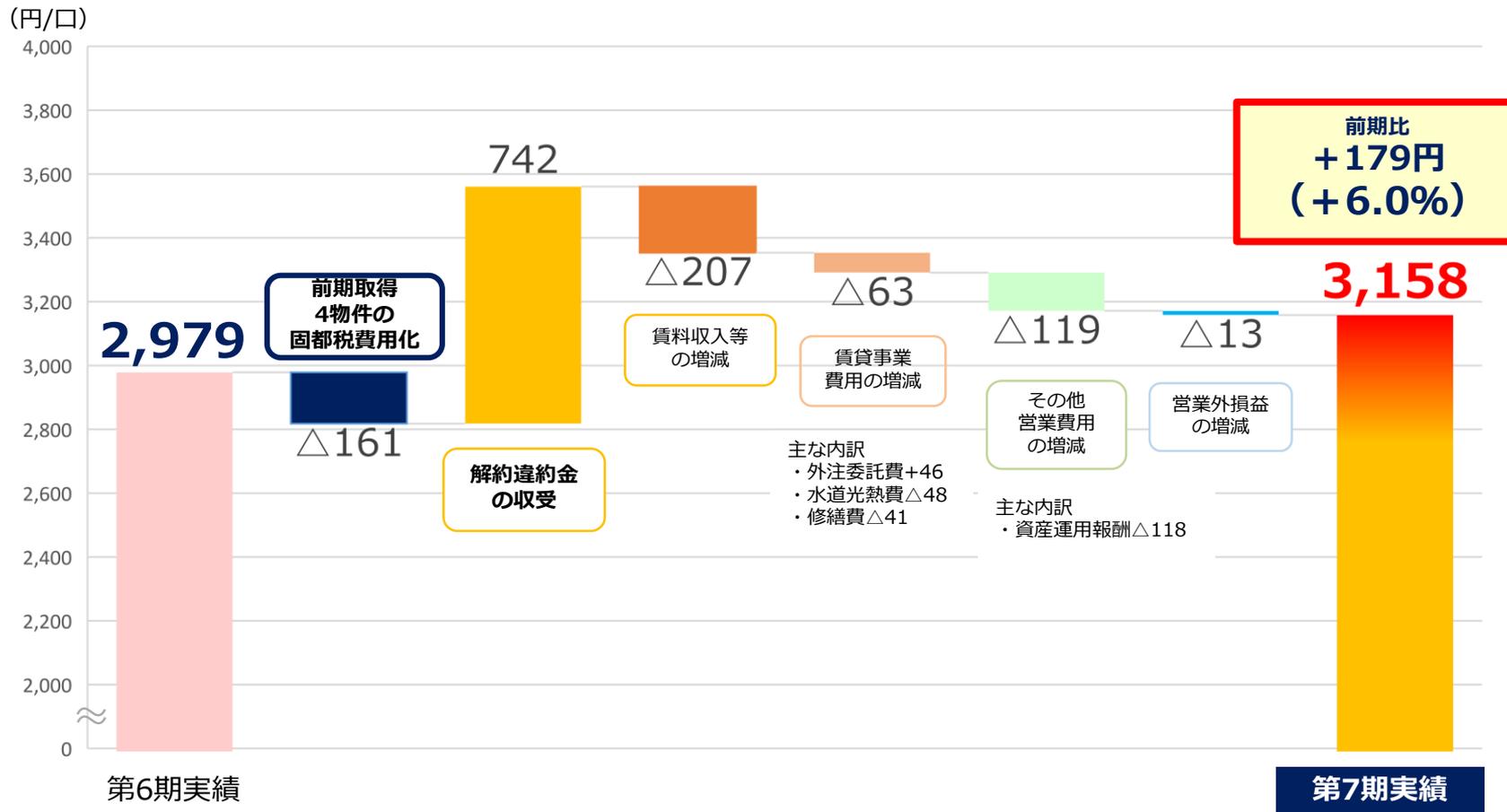
### ■ 第7期（2022年8月期）DPUの推移



## 決算ハイライト 第7期（2022年8月期）DPUサマリー

- 第7期DPUは、**3,158円**（前期比**+6.0%**）
- 賃貸収支の減少要因あるも、テナント**解約違約金の收受**があり、前期比**増加**

### ■ 第7期（2022年8月期）DPU サマリー



## 決算ハイライト 第7期（2022年8月期）詳細 [予想比]

### ➤ 予想比、営業収益（+1.1%）、営業利益（+0.6%）ともに増収増益

（単位：百万円）

計算期間	第7期予想(A) (2022年4月時点)	第7期実績(B) (2022年8月)	差異(B)-(A)	主な差異要因
<b>営業収益</b>	<b>2,996</b>	<b>3,028</b>	<b>31</b>	
賃料・共益費収入	2,515	2,516	1	
駐車場収入	34	33	△ 0	
水道光熱費収入	92	121	29	品川一部解約による使用料想定比増+17、他電気使用料想定比増+12
その他収入	354	355	1	
<b>営業費用</b>	<b>1,375</b>	<b>1,397</b>	<b>21</b>	
<b>賃貸事業費用合計</b>	<b>1,056</b>	<b>1,076</b>	<b>20</b>	
外注委託費	203	202	△ 0	
水道光熱費	151	184	32	品川使用料想定比増+16、電気料原価増等+16
修繕費	67	55	△ 12	品川△10（翌期送り△5、未実施△5）、プリーゼ資本的支出計上により△5、八丁堀+2他
公租公課	301	303	2	
減価償却費	308	309	1	
その他費用	24	20	△ 3	
<b>賃貸事業損益</b>	<b>1,939</b>	<b>1,951</b>	<b>11</b>	
<b>その他営業費用合計</b>	<b>319</b>	<b>320</b>	<b>1</b>	
資産運用報酬	265	265	0	
その他費用	53	54	1	
<b>営業利益</b>	<b>1,620</b>	<b>1,630</b>	<b>9</b>	
営業外収益	0	0	0	
営業外費用	161	154	△ 7	その他融資関連費用を含む予備費使用減
<b>経常利益</b>	<b>1,458</b>	<b>1,476</b>	<b>17</b>	
<b>当期純利益</b>	<b>1,457</b>	<b>1,475</b>	<b>17</b>	
<b>一口当たり分配金（単位：円）</b>	<b>3,120円</b>	<b>3,158円</b>	<b>38円</b>	
<b>NOI</b>	<b>2,247</b>	<b>2,260</b>	<b>13</b>	

## 決算ハイライト 第7期（2022年8月期）詳細 [前期比]

### ➤ 前期比、営業収益（+9.0%）、営業利益（+5.8%）ともに増収増益

（単位：百万円）

計算期間	第6期実績(A) (2022年2月)	第7期実績(B) (2022年8月)	差異(B)-(A)	主な差異要因
<b>営業収益</b>	<b>2,778</b>	<b>3,028</b>	<b>249</b>	
賃料・共益費収入	2,615	2,516	△ 99	品川△143、東陽+36、大森+5
駐車場収入	34	33	△ 0	
水道光熱費収入	119	121	1	
その他収入	7	355	348	品川一部解約違約金+347
<b>営業費用</b>	<b>1,237</b>	<b>1,397</b>	<b>159</b>	
<b>賃貸事業費用合計</b>	<b>972</b>	<b>1,076</b>	<b>104</b>	
外注委託費	224	202	△ 21	前期リーシング報酬△18（東陽14、大森△1）、品川BM△3
水道光熱費	162	184	22	ブリーゼ+8、大森+4、八丁堀+3、東陽+2他
修繕費	36	55	19	八丁堀+7、ブリーゼ+5、東陽+4、赤坂+4、品川△3
公租公課	220	303	83	前期取得物件固都税費用化+75、22年度固都税アップ等+8
減価償却費	306	309	2	
その他費用	22	20	△ 1	
<b>賃貸事業損益</b>	<b>1,805</b>	<b>1,951</b>	<b>145</b>	
<b>その他営業費用合計</b>	<b>265</b>	<b>320</b>	<b>55</b>	
資産運用報酬	210	265	55	前期物件取得による増
その他費用	54	54	0	
<b>営業利益</b>	<b>1,540</b>	<b>1,630</b>	<b>89</b>	
営業外収益	0	0	0	
営業外費用	148	154	6	支払利息増他
<b>経常利益</b>	<b>1,392</b>	<b>1,476</b>	<b>83</b>	
<b>当期純利益</b>	<b>1,391</b>	<b>1,475</b>	<b>83</b>	
一口当たり分配金（単位：円）	2,979円	3,158円	179円	
<b>NOI</b>	<b>2,112</b>	<b>2,260</b>	<b>148</b>	

## 運用ハイライト（内部成長）

### A-8 品川シーサイドTSタワー の運用状況

#### ➤ 契約状況

- ① 2022年3月末日：7フロアを即時解約  
⇒ 解約違約金を収受 [第7期（2022年8月期）に計上]
- ② 2023年3月末日：14フロアを解約

#### ➤ 原状回復工事

- ① 7フロア：テナントより原状回復工事等精算金を収受  
⇒ [第8期（2023年2月期）に計上]
- ② 14フロア：解約日までにテナント負担にて原状回復工事を実施  
のうえ明け渡し

#### ➤ リーシング活動履歴：リーシング会議は毎週開催

- ・ LM会社※の選定 / LM会社仲介担当者向け内覧会（2～3月）
- ・ リーシング施策の策定・各種ツールの整備（2～5月）
- ・ LM会社及びスポンサー ビル営業部によるダイレクトアプローチ（4月より継続） / 賃貸仲介会社向け内覧会（6月）
- ・ テナント案内実績（～8月）14社（希望面積累計：約28,000坪）

#### ➤ リーシング進捗

- ・ 現空7フロア中、2フロア成約済み（2022年12月より契約開始）
- ・ 品川区北品川・東品川に立地する近隣企業からの引き合いが多く、複数フロアを検討する候補先が多い

#### ➤ バリューアップ工事（共用部改修）

エントランスホール、EVホール、男女トイレ（動線改善を含む）、給湯室など、オフィスワーカーの快適性向上に資する改修に臨む



※「LM会社」とは、リーシングマネジメント業務を遂行する不動産賃貸仲介会社を意味します。以下同じです。

## 運用ハイライト（ESG関連）

### ➤ 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

スポンサー（サンケイビル）プレスリリース（抜粋） 2022年5月

電動マイクロモビリティのシェアリング事業を展開するスタートアップ  
「株式会社 Luup」へ出資

#### ■ サービス内容

街じゅうに設置してあるポートからポートへ、電動マイクロモビリティを使用して自由に移動できるシェアリングサービスです。専用のアプリで利用から決済まで簡単に行うことが可能です。街の新たなインフラとして、ラストワンマイルの移動手段を提供しています。



本町サンケイビル



ルフォンプログレ千代田御茶ノ水

- ・東陽パークビル（15台）に導入済み
- ・八丁堀サンケイビル（6台）



【東陽パークビル】



本投資法人は「LUUP」導入を進め、  
脱炭素社会の実現に貢献しつつ、  
入居者の利便性向上と資産価値向上に傾注

### ➤ オフィスビル2物件につき、DBJ Green Building 認証を再取得（2022年9月）



A-3 S-GATE日本橋本町



DBJ Green Building  
2022



A-4 S-GATE秋葉原

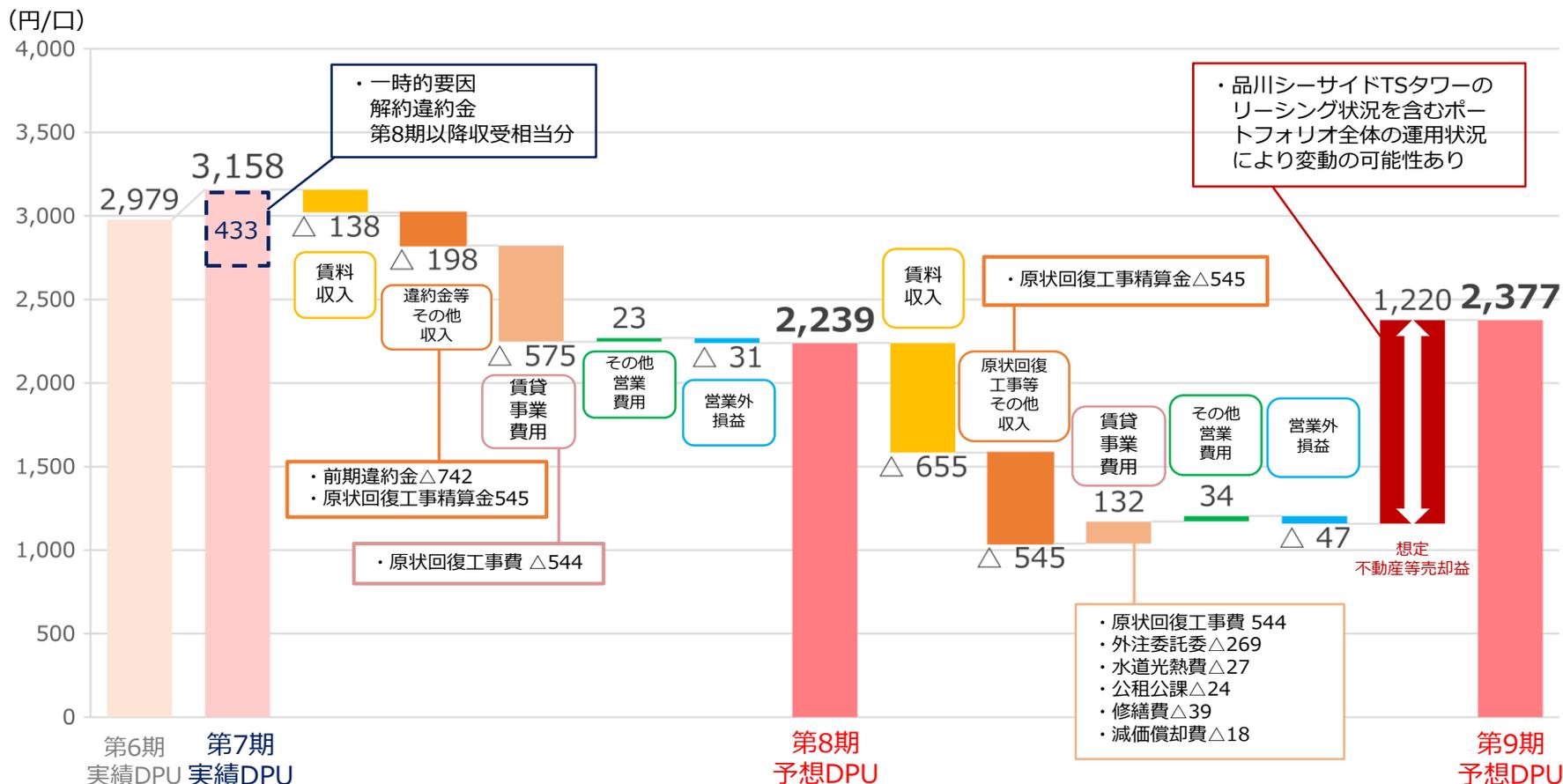


DBJ Green Building  
2022

※ DBJ Green Building認証制度とは、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月に株式会社日本政策投資銀行（DBJ）が創設した認証制度

## 業績予想 (DPUサマリー)

- 第8期 (2023年2月期) 予想DPU **2,239円** : 第7期比 **△29.1%** (△919円)  
本年4月公表予想と変わらず。前期一時的要因 (主要テナントからの解約違約金) は解消
- 第9期 (2023年8月期) 予想DPU **2,377円** : 第8期比 **+6.2%** (+138円)  
ポートフォリオ含み益を活用した**DPU安定化施策の実施**を想定
- サブアセットのホテル (2物件) は、約定とスポンサーコミットメントにより**減収リスクなし**



## 業績予想（詳細）

- 第8期（2023年2月期）予想DPU **2,239円**：第7期比 **△29.1%**（△919円）
- 第9期（2023年8月期）予想DPU **2,377円**：第8期比 **+6.2%**（+138円）

（単位：百万円）

計算期間	第7期実績(A) (2022年8月)	第8期予想(B) (2023年2月)	差異(B)-(A)	第9期予想(C) (2023年8月)	差異(C)-(B)
<b>営業収益</b>	<b>3,028</b>	<b>2,867</b>	<b>△ 160</b>	<b>2,858</b>	<b>△ 8</b>
賃料・共益費収入	2,516	2,452	△ 64	2,146	△ 306
駐車場収入	33	32	△ 1	31	△ 0
水道光熱費収入	121	119	△ 1	102	△ 17
その他収入	355	263	△ 92	8	△ 254
不動産等売却益	-	-	-	570	570
<b>営業費用</b>	<b>1,397</b>	<b>1,652</b>	<b>254</b>	<b>1,556</b>	<b>△ 95</b>
<b>賃貸事業費用合計</b>	<b>1,076</b>	<b>1,342</b>	<b>265</b>	<b>1,262</b>	<b>△ 79</b>
外注委託費	202	228	25	354	125
水道光熱費	184	154	△ 30	167	12
修繕費	55	333	278	97	△ 236
公租公課	303	301	△ 1	312	11
減価償却費	309	298	△ 11	307	8
その他費用	20	25	4	24	△ 0
<b>賃貸事業損益</b>	<b>1,951</b>	<b>1,525</b>	<b>△ 425</b>	<b>1,596</b>	<b>70</b>
<b>その他営業費用合計</b>	<b>320</b>	<b>310</b>	<b>△ 10</b>	<b>294</b>	<b>△ 16</b>
資産運用報酬	265	245	△ 20	228	△ 17
その他費用	54	64	9	65	1
<b>営業利益</b>	<b>1,630</b>	<b>1,215</b>	<b>△ 414</b>	<b>1,302</b>	<b>86</b>
営業外収益	0	0	△ 0	0	0
営業外費用	154	168	14	190	22
<b>経常利益</b>	<b>1,476</b>	<b>1,046</b>	<b>△ 429</b>	<b>1,111</b>	<b>64</b>
<b>当期純利益</b>	<b>1,475</b>	<b>1,045</b>	<b>△ 429</b>	<b>1,110</b>	<b>64</b>
一口当たり分配金（単位：円）	<b>3,158円</b>	<b>2,239円</b>	<b>△ 919円</b>	<b>2,377円</b>	<b>138円</b>
<b>NOI</b>	<b>2,260</b>	<b>1,824</b>	<b>△ 436</b>	<b>1,903</b>	<b>79</b>

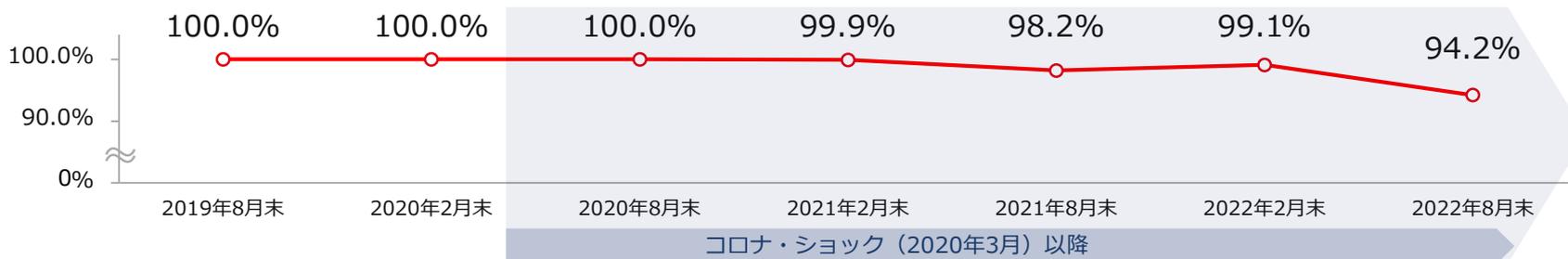
主な差異要因
<b>第8期予想（第7期対比）</b>
<b>営業収益 △160百万円</b>
・賃料 △64 解約△71（品川△29、ブリーゼ△28、大森△14） 賃料発生+8（宮崎台+8）他
・水光熱収入△1（品川△10、その他ビル計+8）
・その他収入△92（品川解約違約金△347、原状回復精算金+254他）
<b>賃貸事業費用 +265百万円</b>
・外注委託費+25（品川リーシング報酬+21、品川CMフィー+2他）
・水光熱費△30（品川△23、ブリーゼ△9、大森+2他）
・修繕費+278（品川原復工事等+273、ブリーゼ+22、東陽△4、八丁堀△4他）
・減価償却費△11（設備耐用年数終了：品川△5、大森△4、宮崎台△2）
<b>第9期予想（第8期対比）</b>
<b>営業収益 △8百万円</b>
・賃料収入△306 解約△301（品川△284、大森△15、ブリーゼ△2） 賃料発生、FR解消等+7（日比谷+4、秋葉原+1、宮崎台+2）
・その他収入△254（品川原状回復精算金△254他）
・不動産等売却益想定+570
<b>賃貸事業費用 △79百万円</b>
・外注委託費+125（リーシング費用：品川+113、大森+7、ブリーゼ+2他）
・水光熱費用+12（ブリーゼ+10、八丁堀+3、日比谷+3、東陽+2、品川△9他）
・公租公課+11（23年度固都税負担調整）
・修繕費△236（品川原復工事等△270、ブリーゼ+26、東陽+2、八丁堀+2他）
・減価償却費+8（品川+6、日立+1他）

## 2. 内部成長

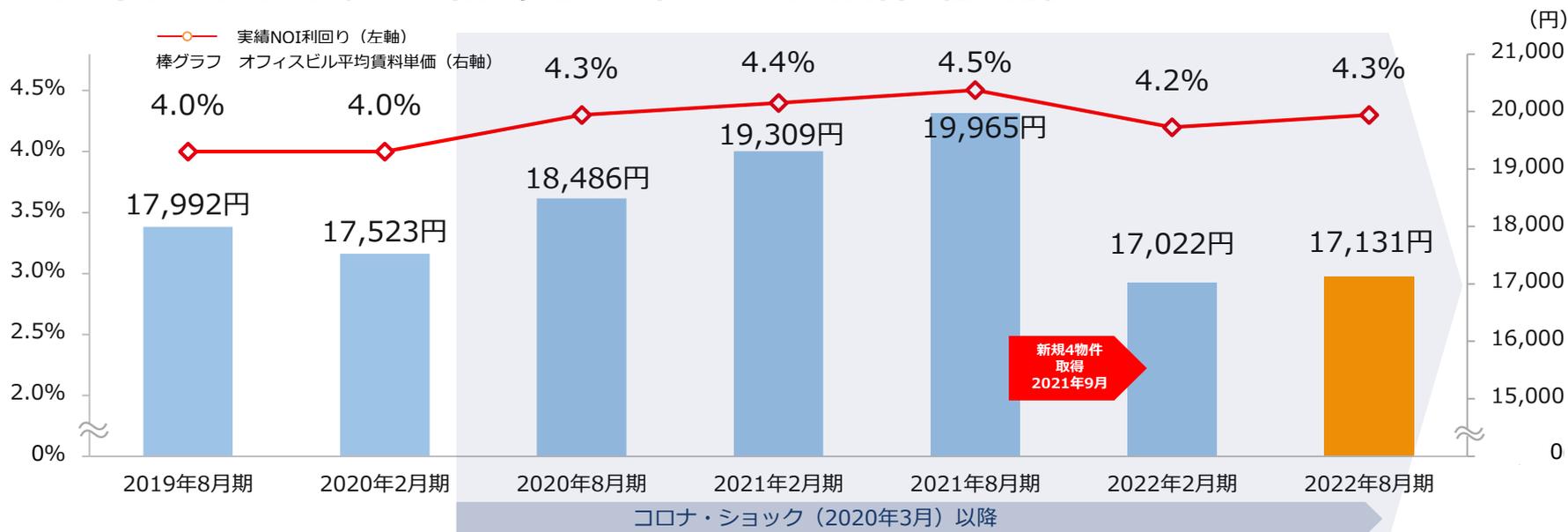
---

## 2-1 内部成長実績 - オフィスビルテナントの賃料改定実績 (決算ベース) -

### ■ 稼働率の推移



### ■ 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



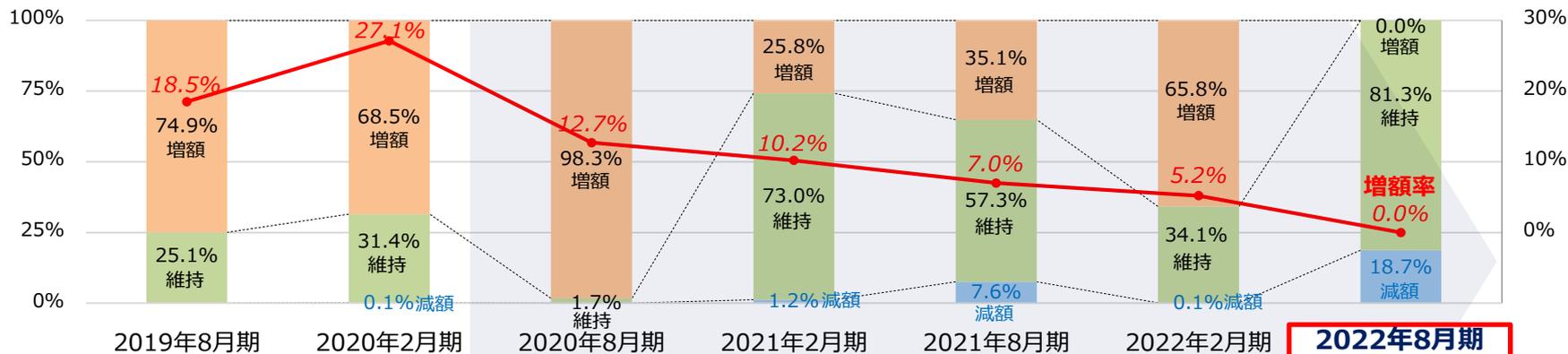
## 2-1 内部成長実績 - オフィスビルテナントの賃料改定実績（契約締結ベース） -

➤ 現下のオフィス市況に鑑み、テナント退去リスクを増幅させる交渉を控える

### ■ 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
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

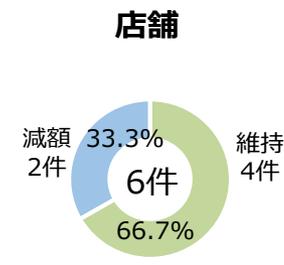
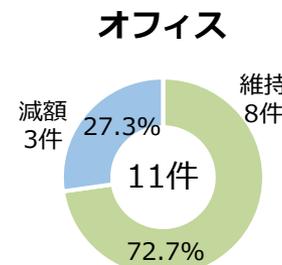
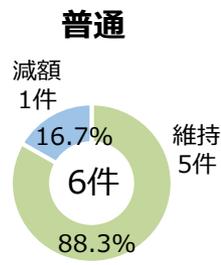
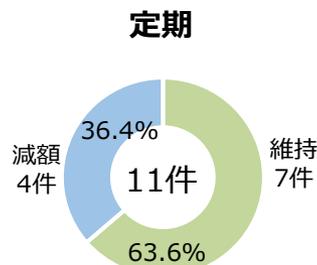
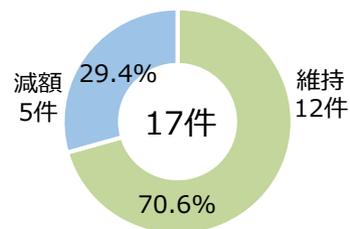
コロナ・ショック（2020年3月）以降

### ■ 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



## 2-1 内部成長実績

### ■ リースアップ 事例

#### A-11 宮崎台ガーデンオフィス

空室1区画の  
リースアップ完了

稼働率  
85.7% → 満室稼働 (7月～)



### ■ 付帯収入増加 事例

#### A-10 S-GATE赤坂

スペース有効利用や  
駐車場サブリース契約の変更  
により付帯収入増加

月額賃料ベースで  
+2.0%の増収インパクト



### ■ 電気料金上昇の現状と対応

#### 1. 電気料金上昇の現状 (現在5社から供給)

- 供給困難の虞のある電力会社は無し。但し、新規契約の受付は停止している模様
- 契約更新時における値上げや、既存契約における燃料費調整単価が上昇している状況

#### 2. 電気料金上昇への対応

- 電気料金上昇をテナントへの請求単価に反映することについて、テナントから了承を頂く取組み (概ね了承) や、セントラル空調で別途空調料を収受しているビルの一部においては空調料の値上げを行ない、インパクトの軽減を図る

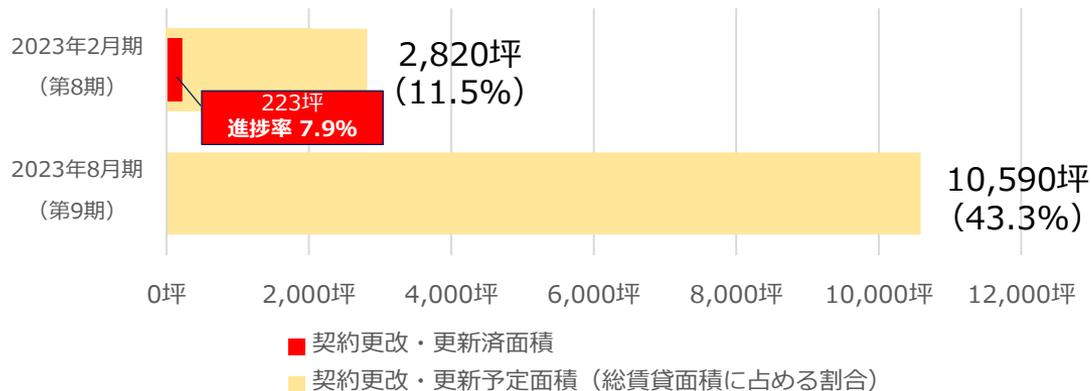
第7期 (予想) において電気料金上昇を一定程度織り込み  
**第7期 (実績) 水道光熱費収支は、予想比 △3百万円程度に留まる**

第8期 (2023年2月期) 以降の予想も現状を考慮

## 2-2 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）

契約締結ベース（2022年3月1日から2022年8月末日までの間に締結した賃貸借契約を対象）



### ■ ポートフォリオ想定稼働率

#### 第8期（2023年2月期）

- ・ 期末 93.6%
- ・ 期中平均 93.7%

#### 第9期（2023年8月期）

- ・ 期末 95.8%
- ・ 期中平均 91.8%

### ■ オフィスビルの賃料ギャップの推移



## 2-2 内部成長戦略 – 重点注力物件における今後のリーシング施策 –

### A-8 品川シーサイドTSタワー

#### ■ 基準階平面図



#### ■ リーシング活動から得た知見

- 候補テナントの移転目的は、凡そ以下の通り
  - ① 入居ビル内で増床を繰り返してきた**フロアの集約**
  - ② 複数拠点の**集約ニーズ**
  - ③ 不足する面積の確保
  - ④ **立地改善**
  - ⑤ **グレードアップ**
  - ⑥ **利便性アップ**（交通・飲食利便性等）
- 引き合いや案内テナントの傾向は、**本物件の近隣からの移転ニーズが過半**
- 大型テナントのオフィス移転動機は、都心好立地の利便性を捨ててまでコスト削減を図る**ドラスティックなリストラ移転は少ない**

#### ■ 今後のリーシング施策

##### 1. **ターゲット企業の拡充**（エリア×テナント属性）

- 近隣エリア企業のリストアップ&アプローチ

実施中

##### 2. リーシング活動の**効率化とスピードアップ**

- ターゲット企業のニーズ（コスト圧縮・立地改善等）を想定し、これに基づく提案型営業
- ターゲット企業宛DM&テレマーケティング

実施中

##### 3. リーシング営業の**総力展開**

- LM会社、PM会社、賃貸仲介会社のみならず、貸主サイド（AM会社・スポンサービル営業部）のリソース、ネットワークをも駆使

実施中

##### 4. 賃貸仲介会社への**継続アプローチ**

- 候補テナント向けオープンルーム
- 賃貸仲介会社向け内覧会（第2回）
- バリ्यूアップ工事計画の告知

9月開始

今後予定

## 2-2 内部成長戦略 – 当面の課題に注力しつつ、ポートフォリオの強化を目指す –

### オフィス賃貸市場の現状認識と見通し

- ✓ 中・小型ビルの空室率は高止まりだが、全体としては、**上昇に一服感**
- ✓ 集約移転は継続するものの、**拡張移転や大規模区画で需要の戻りを感じる事例も散見**
- ✓ 一部業種を除き**企業業績は堅調・回復**するも、マクロ情勢や景況の悪化、長引くコロナ禍の影響により、**賃料負担力が低下している企業は、固定費圧縮ニーズが高まっている**
- ✓ 需給の本格的な改善があるまで、**マーケット賃料は低下基調**
- ✓ テレワークは一定程度定着するも、業務の効率性や生産性、コミュニケーション不全の懸念から、**企業のOffice Centric（基点をオフィスに置く）は根強い**
- ✓ コロナを契機に働き方改革は進展し、オフィス立地の需要やワークスタイルは多様化し、**好アクセス・高機能ビルへの選好が高まる**

コロナ禍を経験したことでオフィスに対する価値観が多様化し、よりニーズに適ったオフィスビルが選別されるようになる  
 加えて大都市圏での今後の大量供給により市況の不透明感は増しており、競争力なきオフィスビルは淘汰される可能性

### 本投資法人のポートフォリオ

- ✓ テナント分散に課題はあるも、**プライム立地※1・高機能※2・職住近接※3**のオフィスビルを**バランス良く保有**
- ✓ **当面の課題：品川シーサイドTSタワーのリースアップ**  
 今次空室発生を**将来の成長機会**と捉え、**マルチテナント化の推進とバリューアップ工事**を実施



### 戦略的リーシング

- 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

### ポートフォリオの強化

#### ポートフォリオ・マトリクス戦略

- **第8期（2023年2月期）にDPU安定化施策**を本格検討し、**第9期（2023年8月期）に実施**を見込む
- 仮に資産入替を実施する場合、**ポートフォリオ・クオリティの維持向上とポートフォリオ収益の安定性**に適うことを目指す

※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）、日立九州ビル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、日立九州ビル、宮崎台ガーデンオフィスが該当すると考えます

MEMO

## 3. 外部成長

---

# ポートフォリオ・マトリクスを意識した分散投資を継続

強力な  
スポンサーサポート

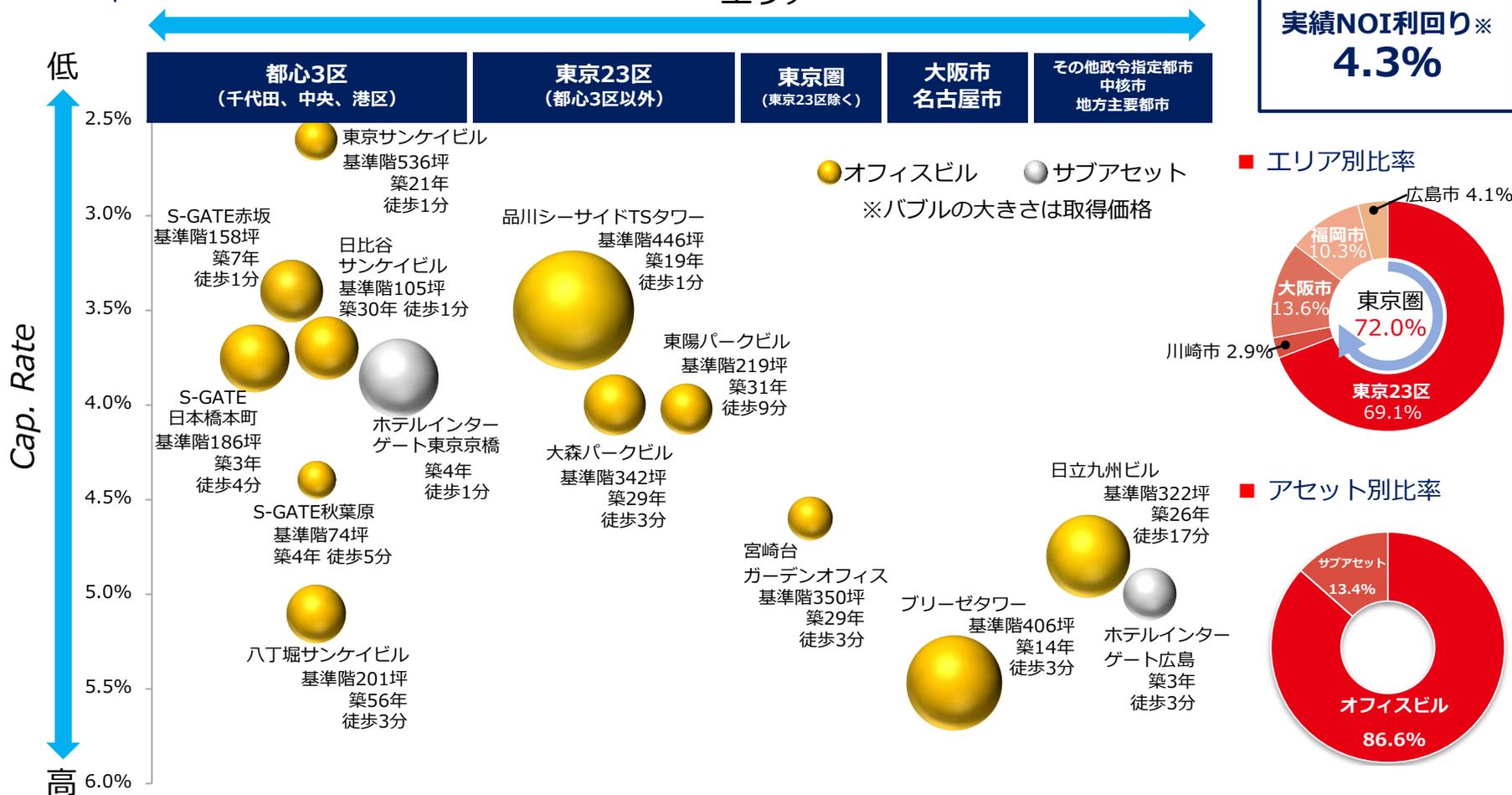
開発物件を  
中心とするコア投資



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」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。

## スポンサーパイプライン ①

### ■ サブアセット開発物件トピックス

#### 物流施設

物流施設「SANKEILOGI」第2弾「SANKEILOGI厚木」竣工  
「BELS」・「Nearly ZEB」評価を取得



「(仮称) 谷田部物流施設計画」開発着手  
2023年3月竣工予定



自家消費型太陽光発電システムを採用し、建築物省エネルギー性能表示制度「BELS」で最高ランクの5つ星及び、「Nearly ZEB※1」を取得

#### ■ スポンサー物流施設開発プロジェクト ※共同事業

物件名称	所在地	竣工年月	敷地面積	延床面積	建物構造・階数
SANKEILOGI 柏の葉	千葉県柏市柏の葉	2022年3月	5,313㎡	11,049㎡	S造、地上4階
SANKEILOGI 厚木	神奈川県厚木市恩名	2022年8月	6,842㎡	14,055㎡	S造、地上4階
SANKEILOGI 摂津※	大阪府摂津市鶴野	2022年9月	7,318㎡	14,778㎡	S造、地上4階
(仮称) 谷田部物流計画	茨城県つくば市谷田部	2023年3月 (予定)	約11,007㎡	約11,327㎡	S造、地上2階
(仮称) 足立入谷計画	東京都足立区入谷	2023年6月 (予定)	2,000㎡	5,714㎡	S造、地上5階
(仮称) 南吹田物流計画※	大阪府吹田市南吹田	2023年12月 (予定)	36,139㎡	86,422㎡	S造、地上5階
(仮称) 長岡京物流計画※	京都府長岡京市神足典薬	2024年4月 (予定)	約7,428㎡	約15,249㎡	S造、地上4階
(仮称) 小牧北物流計画※	愛知県丹波郡扶桑町	2024年4月 (予定)	約36,824㎡	約43,706㎡	S造、地上2階
(仮称) 府中物流計画※	東京都府中市武蔵台	2024年冬 (予定)	約16,877㎡	約38,943㎡	S造、地上4階

※1 ZEBとは、「Net Zero Energy Building」の略称で、快適な室内環境を維持しながら、建物で消費する年間の一次エネルギーの収支をゼロにすることを目指した建築物のことです。BELSの評価において、ZEBは「ZEB」、「Nearly ZEB」、「ZEB Ready」、「ZEB Oriented」の4段階で表示されます。

※2 本ページの掲載物件は、本資料の日付現在、本投資法人が保有している又は取得を予定している物件ではなく、また、将来本投資法人が取得を決定し、又は取得できることを保証するものではありません。なお、上図のうち未竣工建物については、竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。

## スポンサーパイプライン ②

### ■ オフィスビル開発物件

#### オフィスビル



#### (仮称) 店屋町オフィス開発事業

概要	
所在地	福岡市博多区店屋町
竣工年月	2023年2月(予定)
敷地面積	831㎡
延床面積	4,989㎡
構造・規模	S造、地上10階



#### (仮称) S-GATE FIT天神南

概要	
所在地	福岡市中央区渡辺通
竣工年月	2023年6月(予定)
敷地面積	約893㎡
延床面積	約4,813㎡
構造・規模	S造、地上14階

### ■ サブアセット開発物件

#### ホテル

#### (仮称) Caption by Hyatt なんば 大阪



- ・ハイアット新ブランドの日本初出店
- ・ハイアットと初のパートナーシップ

概要	
所在地	大阪市中央区日本橋
竣工年月	2023年9月(予定)
敷地面積	約958.72㎡
延床面積	約5,748.75㎡
構造・規模	S造、地上11階



ホテルインターゲート大阪 梅田



ホテルインターゲート金沢

#### 住宅

LEFOND PROGRÈS  
ルフォン プログレ

ルフォンプログレ他  
開発予定は下記参照

**サンケイビル「LEFOND」**  
**公式Instagram**  
**(@lefond.official)**

※ 本ページの掲載物件は、本資料の日付現在、本投資法人が保有している又は取得を予定している物件ではなく、また、将来本投資法人が取得を決定し、又は取得できることを保証するものでもありません。なお、上図のうち未竣工建物については、竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。

MEMO

## 4. 財務戦略

---

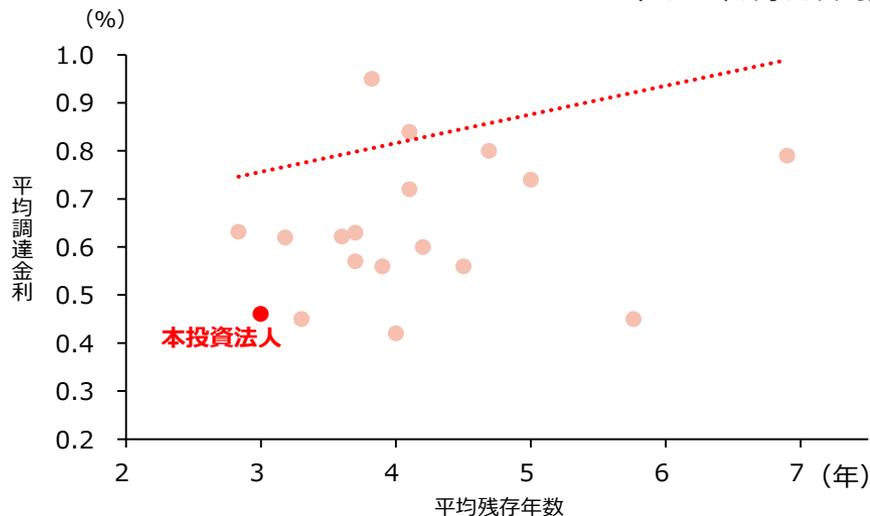
## 財務戦略 - 財務ハイライト ① -

- **平均残存期間の伸長**を継続推進し、**安定的な財務基盤の維持向上**を目指す。
- **固定金利比率は100%**（2022年9月5日の借換え実施前88.2%）へ。

### ■ 財務ハイライト（2022年9月5日時点）

有利子負債残高	502億円	LTV	47.1%
長期負債比率	80.9%	固定金利比率	100.0%
平均調達金利	0.46%	平均残存期間	3.0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 （2022年9月30日時点）



### ■ LTVの巡航水準

	第7期末	第8期末	第9期末
LTV	47.1%	47.3% (見込み)	47.6% (見込み)

### ■ レンダー構成（2022年9月5日時点） 【単位：百万円】

	借入金残高	割合
みずほ銀行	12,500	24.9%
三井住友銀行	9,100	18.1%
日本政策投資銀行	7,700	15.3%
みずほ信託銀行	4,640	9.2%
三井住友信託銀行	4,500	9.0%
新生銀行	4,080	8.1%
りそな銀行	3,780	7.5%
あおぞら銀行	2,000	4.0%
西日本シティ銀行	1,000	2.0%
関西みらい銀行	600	1.2%
千葉銀行	300	0.6%
計 11行	50,200	100.0%

## 財務戦略 - 財務ハイライト ② -

- **極度ローン基本契約**（15億円／アンコミットメントベース）を締結、資金調達に機動性を確保（2022年5月）
- **SFDR**（Sustainable Finance Disclosure Regulation）対応  
→ SFDR ARTICLE 8 サマリー他を**投資法人ホームページに開示**（2022年6月）

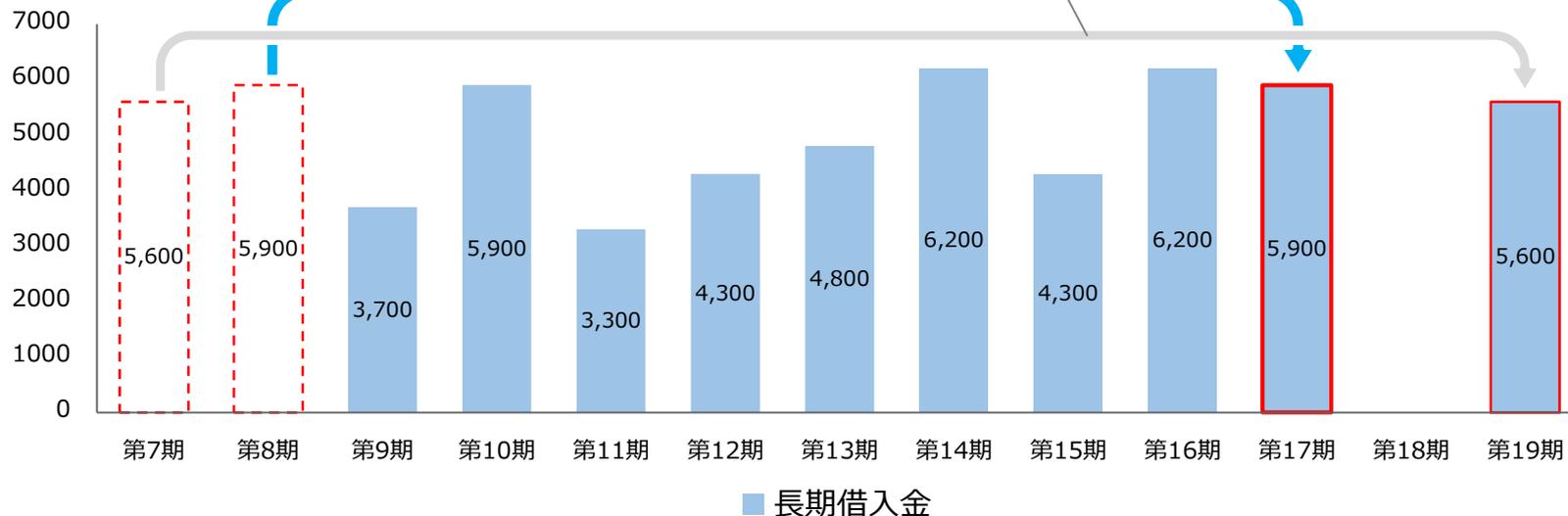
### ➤ マチュリティラダーの「分散」及び「長期化」を推進

#### ■ 有利子負債の返済期限の状況（2022年9月5日時点）

- **第8期 借換えを実施**（2022年9月5日）  
59億円 固定金利 4.5年（第17期返済）

- 第7期借換え実績  
56億円 固定金利 6.0年（第19期返済）

（単位：百万円）



MEMO

## 5. ESGへの取り組み

---

## ESGへの取り組み ①

### ■ トピックス

- 2022年度 **GRESBリアルエステイト評価への参加継続**  
**評価結果は、近日プレスリリースにて公表予定**



**GRESBリアルエステイト評価**：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た、国際的な投資のベンチマーク

- テナント入替時に**LED照明化**を随時推進
  - ・ 第7期（2022年8月期）：**ブリーゼタワー**にて実施
  - ・ 第8期（2023年2月期）：**大森パークビル**にて実施予定



掲載写真：LED照明化のイメージ（S-GATE赤坂）

A-2 ブリーゼタワー



A-9 大森パークビル



### ■ 今後の取り組み

- ESGベンチマークの開示（情報開示の充実） ⇒ **投資法人ホームページのリニューアル**
- **TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）** 提言への賛同予定

## 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) 役職員への取り組み
- (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

### ■ 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**

#### 環境認証状況一覧

	物件名称	評価ランク	発行年
DBJ Green Building 認証の取得	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
BELS評価の取得 BELS	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

### ■ Social（社会）

- ステークホルダーとの関わり
- 新型コロナウイルス感染症対応

【ビルイベント事例】  
アグリなマルシェ IN 大手町  
ニッポン放送 × YACYBAR共同企画  
番組マルシェを東京サンケイビルで開催



### ■ Governance（ガバナンス）

- 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

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

本投資法人の取り組みは、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） 2022年8月期（第7期）

(単位：千円)

	第6期 (2022年2月期)	第7期 (2022年8月期)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	4,512,675	5,575,535
信託現金及び信託預金	3,729,623	3,303,184
営業未収入金	89,938	62,702
前払費用	61,458	71,801
未収消費税等	389,377	-
その他	-	78
<b>流動資産合計</b>	<b>8,783,072</b>	<b>9,013,302</b>
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物	179,269	181,978
減価償却累計額	△ 18,849	△ 22,182
建物（純額）	160,419	159,795
構築物	544	544
減価償却累計額	△ 39	△ 53
構築物（純額）	504	490
土地	2,457,766	2,457,766
信託建物	18,708,509	18,769,170
減価償却累計額	△ 1,291,738	△ 1,592,660
信託建物（純額）	17,416,771	17,176,510
信託構築物	71,171	71,171
減価償却累計額	△ 2,476	△ 3,517
信託構築物（純額）	68,695	67,654
信託機械及び装置	11,302	11,302
減価償却累計額	△ 1,131	△ 1,698
信託機械及び装置（純額）	10,170	9,603
信託工具、器具及び備品	29,876	49,525
減価償却累計額	△ 7,822	△ 11,769
信託工具、器具及び備品（純額）	22,054	37,756
信託土地	77,433,848	77,433,848
信託建設仮勘定	32,673	56,722
<b>有形固定資産合計</b>	<b>97,602,903</b>	<b>97,400,148</b>
<b>無形固定資産</b>		
ソフトウェア	3,893	2,953
<b>無形固定資産合計</b>	<b>3,893</b>	<b>2,953</b>
<b>投資その他の資産</b>		
長期前払費用	93,338	103,157
繰延税金資産	10	15
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
<b>投資その他の資産合計</b>	<b>103,348</b>	<b>113,173</b>
<b>固定資産合計</b>	<b>97,710,146</b>	<b>97,516,274</b>
<b>繰延資産</b>		
投資口交付費	30,124	24,099
<b>繰延資産合計</b>	<b>30,124</b>	<b>24,099</b>
<b>資産合計</b>	<b>106,523,343</b>	<b>106,553,676</b>

	第6期 (2022年2月期)	第7期 (2022年8月期)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
営業未払金	126,748	244,965
短期借入金	400,000	-
1年内返済予定の長期借入金	11,500,000	9,600,000
未払金	242,634	308,770
未払費用	38,805	44,831
未払法人税等	815	926
未払消費税等	-	171,838
前受金	485,392	447,828
預り金	11,356	6,036
<b>流動負債合計</b>	<b>12,805,752</b>	<b>10,825,198</b>
<b>固定負債</b>		
長期借入金	38,700,000	40,600,000
預り敷金及び保証金	87,974	88,237
信託預り敷金及び保証金	4,102,499	4,129,413
<b>固定負債合計</b>	<b>42,890,473</b>	<b>44,817,651</b>
<b>負債合計</b>	<b>55,696,225</b>	<b>55,642,849</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（△）	1,391,567	1,475,277
剰余金合計	1,391,567	1,475,277
投資主資本合計	50,827,117	50,910,827
<b>純資産合計</b>	<b>50,827,117</b>	<b>50,910,827</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>106,523,343</b>	<b>106,553,676</b>

## 損益計算書（詳細） 2022年8月期（第7期）

(単位：千円)

	第6期	第7期
	(2022年2月期)	(2022年8月期)
<b>営業収益</b>		
賃貸事業収入	2,615,817	2,516,558
その他賃貸事業収入	162,297	511,493
<b>営業収益合計</b>	<b>2,778,114</b>	<b>3,028,051</b>
<b>営業費用</b>		
賃貸事業費用	972,543	1,076,927
資産運用報酬	210,809	265,992
資産保管手数料	2,013	2,100
一般事務委託手数料	8,760	7,460
役員報酬	3,600	3,600
その他営業費用	40,098	41,722
<b>営業費用合計</b>	<b>1,237,824</b>	<b>1,397,803</b>
<b>営業利益</b>	<b>1,540,290</b>	<b>1,630,247</b>
<b>営業外収益</b>		
受取利息	37	41
受取保険金	253	-
還付加算金	-	279
その他営業外収益	17	0
<b>営業外収益合計</b>	<b>308</b>	<b>321</b>
<b>営業外費用</b>		
支払利息	88,264	100,931
融資関連費用	48,540	47,460
投資口交付費償却	6,024	6,024
その他営業外費用	5,583	26
<b>営業外費用合計</b>	<b>148,414</b>	<b>154,444</b>
<b>経常利益</b>	<b>1,392,184</b>	<b>1,476,124</b>
税引前当期純利益	1,392,184	1,476,124
法人税、住民税及び事業税	820	932
法人税等調整額	2	△ 5
<b>法人税等合計</b>	<b>823</b>	<b>927</b>
<b>当期純利益</b>	<b>1,391,360</b>	<b>1,475,197</b>
前期繰越利益	207	80
<b>当期末処分利益又は当期末処理損失（△）</b>	<b>1,391,567</b>	<b>1,475,277</b>

# キャッシュ・フロー計算書 2022年8月期（第7期）

(単位：千円)

	第6期 (2022年2月期)	第7期 (2022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	1,392,184	1,476,124
減価償却費	307,937	310,763
投資口交付費償却	6,024	6,024
受取利息	△ 37	△ 41
支払利息	88,264	100,931
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△ 47,934	27,164
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△ 389,377	389,377
前払費用の増減額 (△は増加)	△ 2,245	△ 10,343
営業未払金の増減額 (△は減少)	△ 86,226	116,727
未払金の増減額 (△は減少)	9,619	64,742
前受金の増減額 (△は減少)	145,449	△ 37,563
預り金の増減額 (△は減少)	△ 2,709	△ 5,319
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△ 49,613	△ 9,818
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△ 89,208	171,838
その他の資産の増減額 (△は増加)	77	△ 78
<b>小計</b>	<b>1,282,204</b>	<b>2,600,531</b>
利息の受取額	37	41
利息の支払額	△ 77,396	△ 94,905
法人税等の支払額	△ 881	△ 821
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>1,203,964</b>	<b>2,504,846</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	△ 9,967	△ 2,708
信託有形固定資産の取得による支出	△ 25,743,595	△ 102,914
預り敷金及び保証金の受入による収入	5,933	595
預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 98	△ 331
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,005,708	110,219
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 128,308	△ 83,190
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△ 24,870,328</b>	<b>△ 78,330</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	1,000,000	-
短期借入金の返済による支出	△ 600,000	△ 400,000
長期借入れによる収入	16,700,000	5,600,000
長期借入金の返済による支出	△ 4,300,000	△ 5,600,000
投資口の発行による収入	12,901,784	-
投資口交付費の支出	△ 29,661	-
分配金の支払額	△ 1,020,683	△ 1,390,093
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>24,651,439</b>	<b>△ 1,790,093</b>
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	985,075	636,421
現金及び現金同等物の期首残高	7,257,223	8,242,298
<b>現金及び現金同等物の期末残高</b>	<b>8,242,298</b>	<b>8,878,719</b>

## 借入先の状況 (2022年9月5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
長期 借入 金	みずほ銀行	972	0.42346% (固定)	2019年3月12日 2023年3月12日	期限一括 弁済	無担保 無保証
	三井住友銀行	716				
	日本政策投資銀行	614				
	みずほ信託銀行	392				
	三井住友信託銀行	358				
	新生銀行	324				
	りそな銀行	324				
	みずほ銀行	856				
	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	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				
	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					
みずほ銀行	1,331					
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	1,550					
三井住友銀行	1,000					
日本政策投資銀行	700					
みずほ信託銀行	600					
三井住友信託銀行	500					
新生銀行	500					
りそな銀行	400					
西日本シティ銀行	500					
関西みらい銀行	300					
千葉銀行	150					

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	750	0.35542% (固定)	2021年9月2日 2026年9月2日	期限一括 弁済	無担保 無保証
	三井住友銀行	700				
	日本政策投資銀行	700				
	みずほ信託銀行	200				
	三井住友信託銀行	500				
	新生銀行	500				
	りそな銀行	400				
	あおぞら銀行	1,500				
	西日本シティ銀行	500				
	関西みらい銀行	300				
	千葉銀行	150				
	みずほ銀行	1,100				
	三井住友銀行	900				
	日本政策投資銀行	700				
	みずほ信託銀行	300				
	三井住友信託銀行	300				
	新生銀行	300				
	りそな銀行	200				
	あおぞら銀行	500				
	みずほ銀行	1,574				
	三井住友銀行	1,084				
	日本政策投資銀行	929				
	みずほ信託銀行	593				
	三井住友信託銀行	542				
新生銀行	439					
りそな銀行	439					
みずほ銀行	2,250					
三井住友銀行	1,500					
みずほ信託銀行	620					
三井住友信託銀行	550					
新生銀行	490					
りそな銀行	490					
合計	50,200					

※ 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。

## 主要指標 (KPI) 2022年8月期 (第7期)

		第6期 (2022年2月期)	第7期 (2022年8月期)
LTV	(対 総資産額)	47.5%	47.1%
	(対 総資産額 <含み損益を考慮>)	44.1%	44.0%
NOI利回り	(対 簿価)	4.3%	4.6%
	(対 鑑定価格)	4.0%	4.3%
償却後NOI利回り	(対 簿価)	3.7%	4.0%
	(対 鑑定価格)	3.4%	3.7%
インプライド・ キャップレート	(NOI利回り)	4.4%	5.0%
	(償却後NOI利回り)	3.7%	4.3%
FFO		1,698百万円	1,785百万円
AFFO		1,624百万円	1,701百万円
1口当たりFFO		3,635円	3,821円
EPS		2,978円	3,158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6期 (2022年2月期)	第7期 (2022年8月期)
1口当たり配当金		2,979円	3,158円
配当金利回り		5.5%	6.5%
ROE		5.5%	5.8%
1口当たり純資産額		108,814円	108,993円
1口当たりNAV		126,247円	125,250円
投資口価格(期末)		108,200円	97,200円
NAV倍率		0.9倍	0.8倍
PBR		1.0倍	0.9倍
PER		18.2倍	15.4倍
FFO倍率		14.9倍	12.7倍
ペイアウトレシオ	(FFO)	81.9%	82.6%
	(AFFO)	85.7%	86.7%

- ※ 9. 一口当たり配当金=配当金の総額÷期末発行済投資口総数
- ※ 10. 配当金利回り=一口当たり配当金(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 2022年8月期（第7期）

(単位：千円)

物件番号	A-1	A-2	A-3	A-4	A-5	A-6	A-7
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
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
賃貸事業収益	57,680	553,262	161,537	68,922	198,552	175,795	103,880
賃料収入	50,060	436,290	153,808	65,353	172,470	144,949	86,766
共益費収入	2,021	86,826	-	-	13,232	13,790	5,937
水道光熱費収入	3,860	21,378	5,103	3,141	10,093	10,382	8,340
駐車場収入	835	7,663	2,487	384	1,617	5,181	2,760
その他賃料収入	903	1,104	137	43	1,140	1,492	75
賃貸事業費用	32,780	226,410	45,406	26,500	94,874	70,505	40,791
外注委託費	5,926	63,109	8,385	5,845	16,758	16,722	8,960
水道光熱費	4,176	45,826	6,306	3,583	11,071	15,037	8,048
公租公課	12,968	37,604	10,904	4,875	55,889	10,477	7,770
支払地代	683	1,135	-	-	-	-	-
修繕費	3,651	10,092	932	3,830	4,464	9,970	6,783
損害保険料	96	767	306	137	281	425	209
信託報酬	-	247	250	250	250	250	350
減価償却費	3,347	65,707	18,042	7,623	5,911	17,020	8,504
その他賃貸事業費用	1,930	1,920	278	353	248	602	165
賃貸事業損益	24,900	326,851	116,131	42,422	103,678	105,289	63,088
NOI	28,247	392,559	134,173	50,046	109,589	122,310	71,593

## 物件別賃貸事業収支 2022年8月期（第7期）

(単位：千円)

物件番号	A-8	A-9	A-10	A-11	A-12	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	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	品川シーサイド TS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	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	
賃貸事業収益		165,506		77,148		206,955	118,800	3,028,051
賃料収入		135,838		63,487		206,955	118,800	2,381,126
共益費収入		10,037		3,587		-	-	135,432
水道光熱費収入		13,508		7,192		-	-	121,659
駐車場収入		5,310		1,542		-	-	33,939
その他賃料収入	(非	813	(非	1,338	(非	-	-	355,894
賃貸事業費用		73,348		38,756		55,053	43,465	1,076,927
外注委託費	開	14,379	開	8,573	開	1,200	1,400	202,506
水道光熱費		21,844		8,005		-	-	184,674
公租公課	(示	16,674	(示	6,424	(示	26,304	15,545	303,718
支払地代	※	-		-		-	-	1,818
修繕費		3,526		4,763		-	200	55,230
損害保険料		395		189		490	446	5,749
信託報酬		350		350		250	250	3,787
減価償却費	66,786	15,915	10,428	10,059	28,134	26,770	25,572	309,823
その他賃貸事業費用		261		390		38	51	9,616
賃貸事業損益	544,405	92,158	78,685	38,391	187,884	151,901	75,334	1,951,124
NOI	611,191	108,074	89,113	48,451	216,018	178,671	100,906	2,260,947

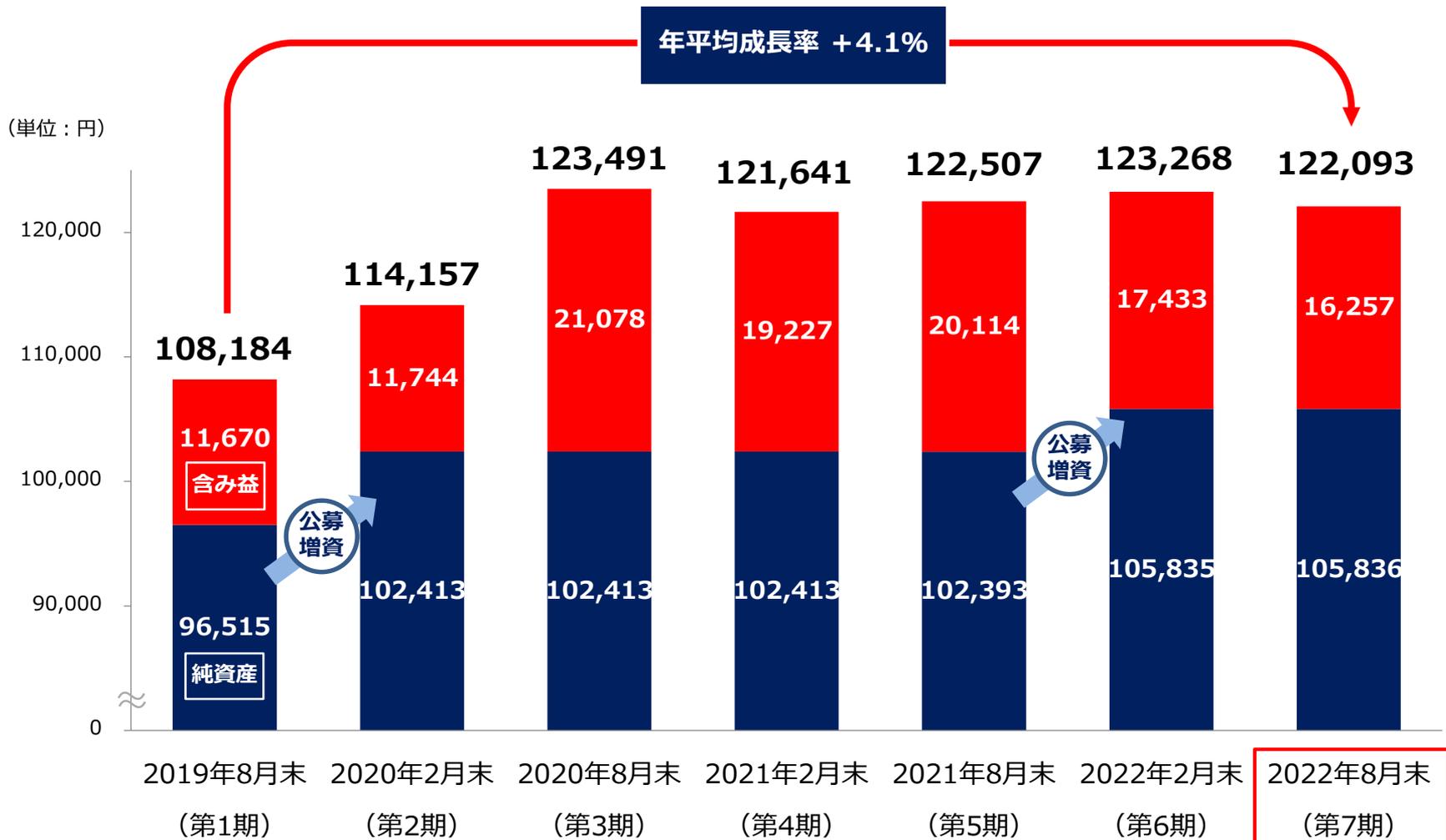
※ 「非開示」については、テナント若しくは関係者等から開示の承諾が得られていない情報、又は秘匿情報の算出を可能とする情報が含まれているため、やむを得ない事由により開示していません。

## 鑑定評価の概要 (2022年8月末日時点)

物件番号	物件名	取得価格	第7期末 帳簿価額(a)	第6期末 (2022年2月末) (b)		第7期末 (2022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	2,690	2.4%	2,690	2.3%	0	△0.1pt	71
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%)	13,100	12,999	17,775	3.7%	18,225	3.6%	450	△0.1pt	5,225
A-3	S-GATE日本橋本町 (共有持分51%)	6,698	6,671	7,490	3.3%	7,720	3.2%	230	△0.1pt	1,048
A-4	S-GATE秋葉原	2,055	2,036	2,630	3.4%	2,710	3.3%	80	△0.1pt	673
A-5	日比谷サンケイビル	5,829	6,067	6,570	2.9%	6,620	2.8%	50	△0.1pt	552
A-6	八丁堀サンケイビル	4,959	5,007	5,510	4.1%	5,520	4.1%	10	0.0pt	512
A-7	東陽パークビル	3,782	3,880	3,820	3.8%	3,920	3.7%	100	△0.1pt	39
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50%)	20,940	21,115	21,850	3.6%	19,800	3.3%	△ 2,050	△0.3pt	△ 1,315
A-9	大森パークビル	5,400	5,444	5,490	3.7%	5,490	3.7%	0	0.0pt	45
A-10	S-GATE赤坂 (建物区分所有権等の準共有持分80%)	5,600	5,642	5,688	3.2%	5,992	3.1%	304	△0.1pt	349
A-11	宮崎台ガーデンオフィス	2,800	2,844	2,790	4.5%	2,790	4.5%	0	0.0pt	△ 54
A-12	日立九州ビル	10,000	10,193	10,300	4.3%	10,300	4.3%	0	0.0pt	106
オフィスビル小計 (計12物件)		83,674	84,520	92,603	-	91,777	-	△ 826	-	7,256
B-1	ホテルインターゲート東京 京橋	8,961	8,924	9,020	3.8%	9,040	3.8%	20	0.0pt	115
B-2	ホテルインターゲート広島	3,990	3,898	4,090	4.6%	4,120	4.6%	30	0.0pt	221
サブアセット小計 (計2物件)		12,951	12,822	13,110	-	13,160	-	50	-	337
<b>ポートフォリオ合計 (計14物件)</b>		<b>96,625</b>	<b>97,343</b>	<b>105,713</b>	<b>-</b>	<b>104,937</b>	<b>-</b>	<b>△ 776</b>	<b>-</b>	<b>7,593</b>

※ 「CR」とは、直接還元法上の還元利回り (NCFベース) の数値です。

## 1口当たりNAV（分配金控除後）の推移



## ポートフォリオ一覧 ① (2022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
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
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	東陽パークビル
							
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	東京都江東区
取得年月日	2019年3月12日	①2019年3月12日 ②2019年9月3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
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	3,782百万円
鑑定評価額	2,690百万円	18,225百万円	7,720百万円	2,710百万円	6,620百万円	5,520百万円	3,920百万円
鑑定NOI利回り (鑑定NOI÷取得価格)	2.6%	5.5%	3.8%	4.4%	3.5%	5.1%	4.0%
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
稼働率	99.5%	96.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	92.3%
PML値	2.3%	2.8%	2.0%	2.2%	3.1%	0.3%	9.0%

## ポートフォリオ一覧 ② (2022年8月末日現在)

物件番号	A-8	A-9	A-10	A-11	A-12	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	オフィスビル	サブアセット	サブアセット
物件名	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%)	大森パークビル	S-GATE赤坂  (準共有持分80%)	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
							
所在地	東京都品川区	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
取得年月日	①2019年9月3日 ②2021年9月2日	2019年9月3日	①2020年10月1日 ②2021年9月2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
取得価格	20,940百万円	5,400百万円	5,600百万円	2,800百万円	10,000百万円	8,961百万円	3,990百万円
鑑定評価額	19,800百万円	5,490百万円	5,992百万円	2,790百万円	10,300百万円	9,040百万円	4,120百万円
鑑定NOI利回り (鑑定NOI÷取得価格)	3.5%	4.0%	3.4%	4.6%	4.8%	3.9%	5.0%
建築時期	2003年7月	1993年5月	2015年7月	1993年2月	1996年2月	2018年1月	2018年10月
稼働率	66.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
PML値	3.2%	5.6%	4.6%	9.5%	2.5%	1.8%	2.1%

PML値 (平均)

1.5%

# ポートフォリオ・マトリクス ① (2022年8月末日現在)

<Cap. Rate (鑑定NOI利回り) ×エリア>

エリア



(単位：百万円)

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	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	東京サンケイビル	築21年, 徒歩1分 2,509					2,509 (2.6%)
3.5%未満	S-GATE 赤坂	築7年, 徒歩1分 5,600					5,600 (5.8%)
4.0%未満	日比谷サンケイビル	築30年, 徒歩1分 5,829	品川シーサイドTSタワー 築19年, 徒歩1分 20,940				42,429 (43.9%)
	S-GATE日本橋本町	築3年, 徒歩4分 6,698					
	ホテルインターゲート東京京橋	築4年, 徒歩1分 8,961					
4.5%未満	S-GATE秋葉原	築4年, 徒歩5分 2,055	大森パークビル 築29年, 徒歩3分 5,400				11,237 (11.6%)
			東陽パークビル 築31年, 徒歩9分 3,782				
5.0%未満				宮崎台ガーデンオフィス 築29年, 徒歩3分 2,800		日立九州ビル 築26年, 徒歩17分 10,000	12,800 (13.2%)
5.0%以上	八丁堀サンケイビル	築56年, 徒歩3分 4,959			ブリーゼタワー 築14年, 徒歩3分 13,100	ホテルインターゲート広島 築3年, 徒歩3分 3,990	22,049 (22.8%)
取得価格合計 (全体比率)		36,613 (37.9%)	30,122 (31.2%)	2,800 (2.9%)	13,100 (13.6%)	13,990 (14.5%)	96,625 (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

## ポートフォリオ・マトリクス ② (2022年8月末日現在)

<基準階面積×エリア>

エリア

(単位：百万円)

基準階面積 (坪)	エリア		東京23区 (都心3区以外)		東京圏 (東京都以外)		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)
	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)	東京圏 (東京都以外)	大阪市 名古屋市	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	その他政令指定都市 中核市、地方主要都市			
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21年, 徒歩1分 2,509	<b>品川シーサイドTSタワー</b> 築19年, 徒歩1分 20,940			<b>ブリーゼタワー</b> 築14年, 徒歩3分 13,100					36,549 (37.8%)	
400坪未満 300坪以上		<b>大森パークビル</b> 築29年, 徒歩3分 5,400	<b>宮崎台ガーデンオフィス</b> 築29年, 徒歩3分 2,800					<b>日立九州ビル</b> 築26年, 徒歩17分 10,000		18,200 (18.8%)	
300坪未満 200坪以上	<b>八丁堀サンケイビル</b> 築56年, 徒歩3分 4,959	<b>東陽パークビル</b> 築31年, 徒歩9分 3,782						<b>ホテルインターゲート広島</b> 築3年, 徒歩3分 3,990		12,732 (13.2%)	
200坪未満 100坪以上	<b>S-GATE日本橋本町</b> 築3年, 徒歩4分 6,698									27,089 (28.0%)	
	<b>日比谷サンケイビル</b> 築30年, 徒歩1分 5,829										
	<b>S-GATE 赤坂</b> 築7年, 徒歩1分 5,600										
	<b>ホテルインターゲート東京京橋</b> 築4年, 徒歩1分 8,961										
100坪未満	<b>S-GATE秋葉原</b> 築4年, 徒歩5分 2,055									2,055 (2.1%)	
取得価格合計 (全体比率)	36,613 (37.9%)	30,122 (31.2%)	2,800 (2.9%)	13,100 (13.6%)	13,990 (14.5%)	96,625 (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

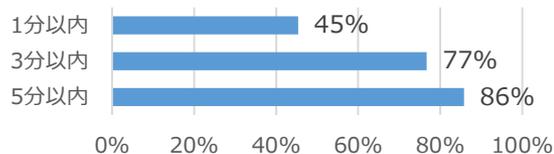
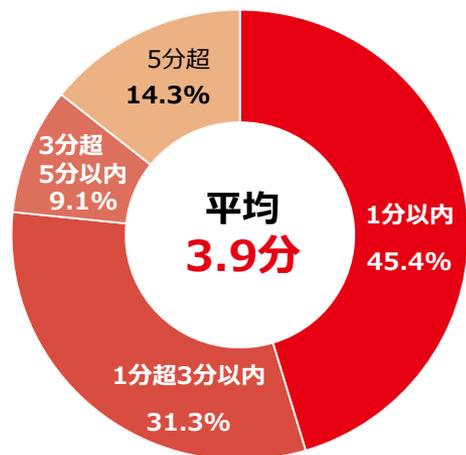
## ポートフォリオの状況 (2022年8月末日現在)

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

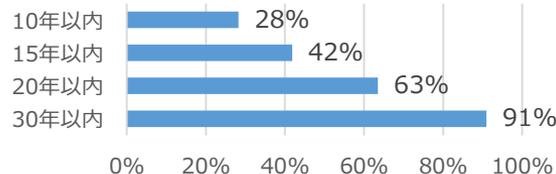
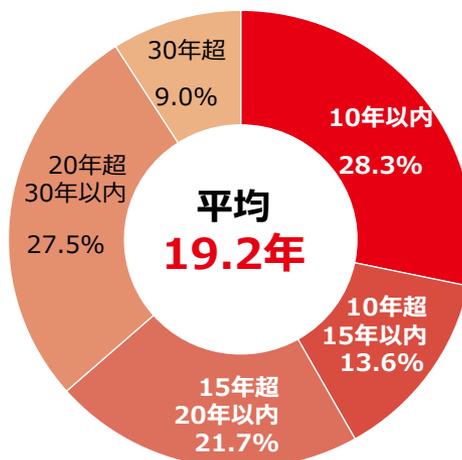
# スポンサーサポート率 100%

**近**

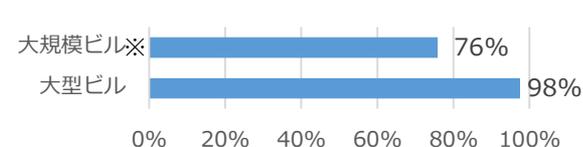
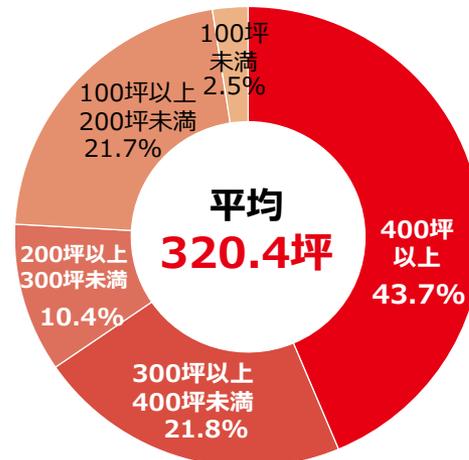
### 駅徒歩分数別比率


**新**

### 築年数別比率


**大**

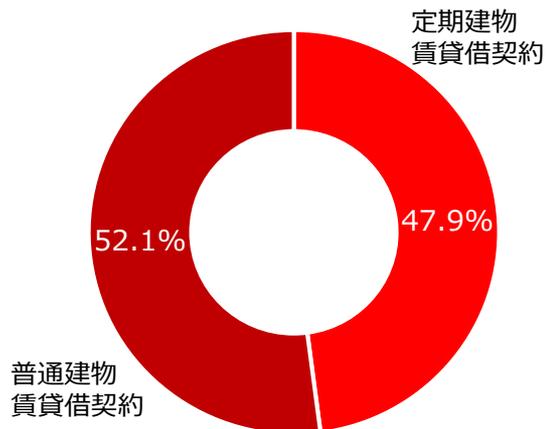
### 基準階面積別比率 (オフィスビル)



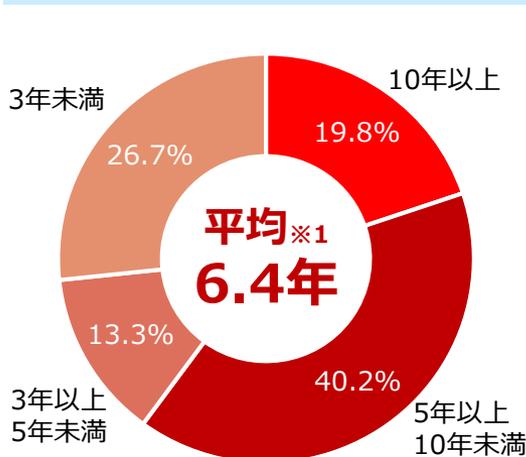
※ 三幸エステート株式会社による「大規模ビル 200坪以上」「大型ビル 100坪以上200坪未満」の定義に基づき集計しています。

# 賃貸借契約の状況 (2022年8月末日現在、持分考慮後の賃貸面積ベース)

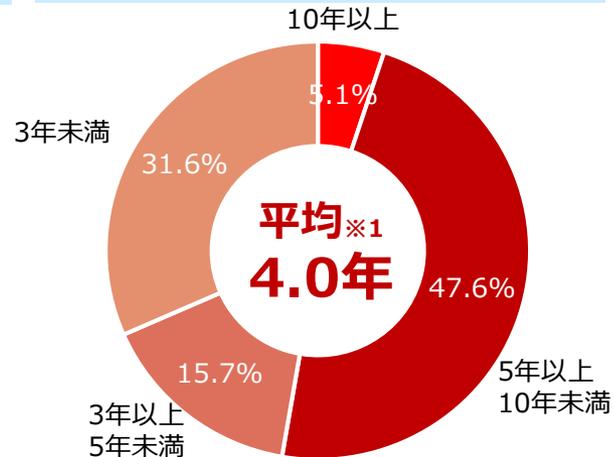
契約形態別比率



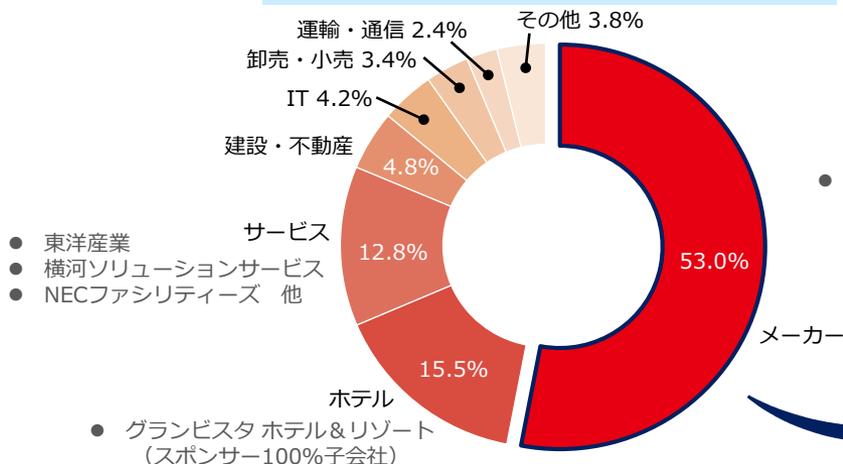
賃貸借期間別比率 (ホテル含む)



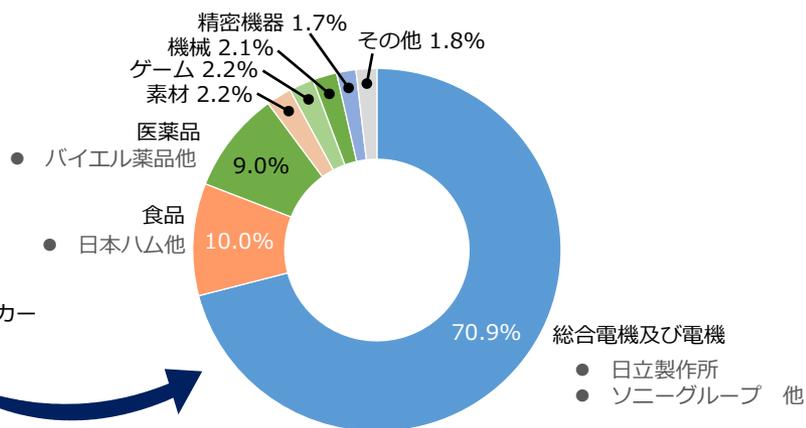
賃貸借期間別比率 (ホテル除く)



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 (2022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	27.61%	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	15.79%	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
ソニーグループ株式会社	メーカー (総合電機)	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 (医薬品)	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	2.65%	S-GATE日本橋本町
株式会社博報堂DYホールディングス	サービス (広告)	2,517.7	2.62%	S-GATE赤坂
東洋産業株式会社	サービス (機器メンテナンス)	1,509.7	1.57%	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
株式会社良知経営	小売 (食品)	1,159.7	1.21%	宮崎台ガーデンオフィス

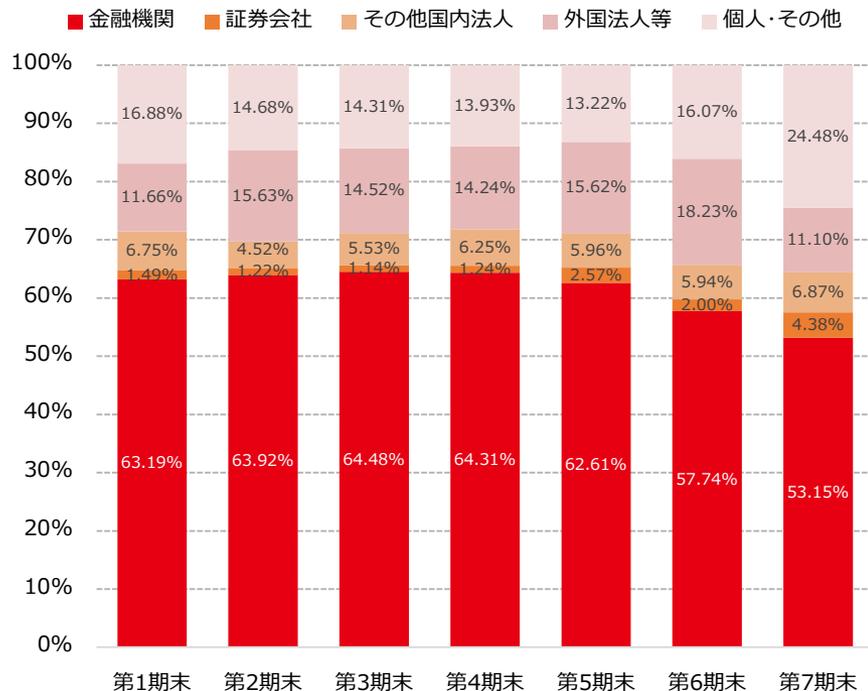
※1 「非開示」については、テナント若しくは関係者等から開示の承諾が得られていない情報、又は秘匿情報の算出を可能とする情報が含まれているため、やむを得ない事由により開示していません。

※2 品川シーサイドT Sタワーに関し、ソニーグループ株式会社との間で、2023年3月31日(14フロア)を解約日とする解約を合意しています。

※3 「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 (2022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1期末	第2期末	第3期末	第4期末	第5期末	第6期末	第7期末
金融機関	37	55	54	49	43	50	50
証券会社	17	19	23	22	22	23	23
その他国内法人	116	127	131	135	124	178	240
外国法人等	57	62	59	70	75	143	160
個人・その他	6,399	7,585	7,458	7,406	7,064	10,117	13,872
計	6,626	7,848	7,725	7,682	7,328	10,511	14,345

### 主要な投資主

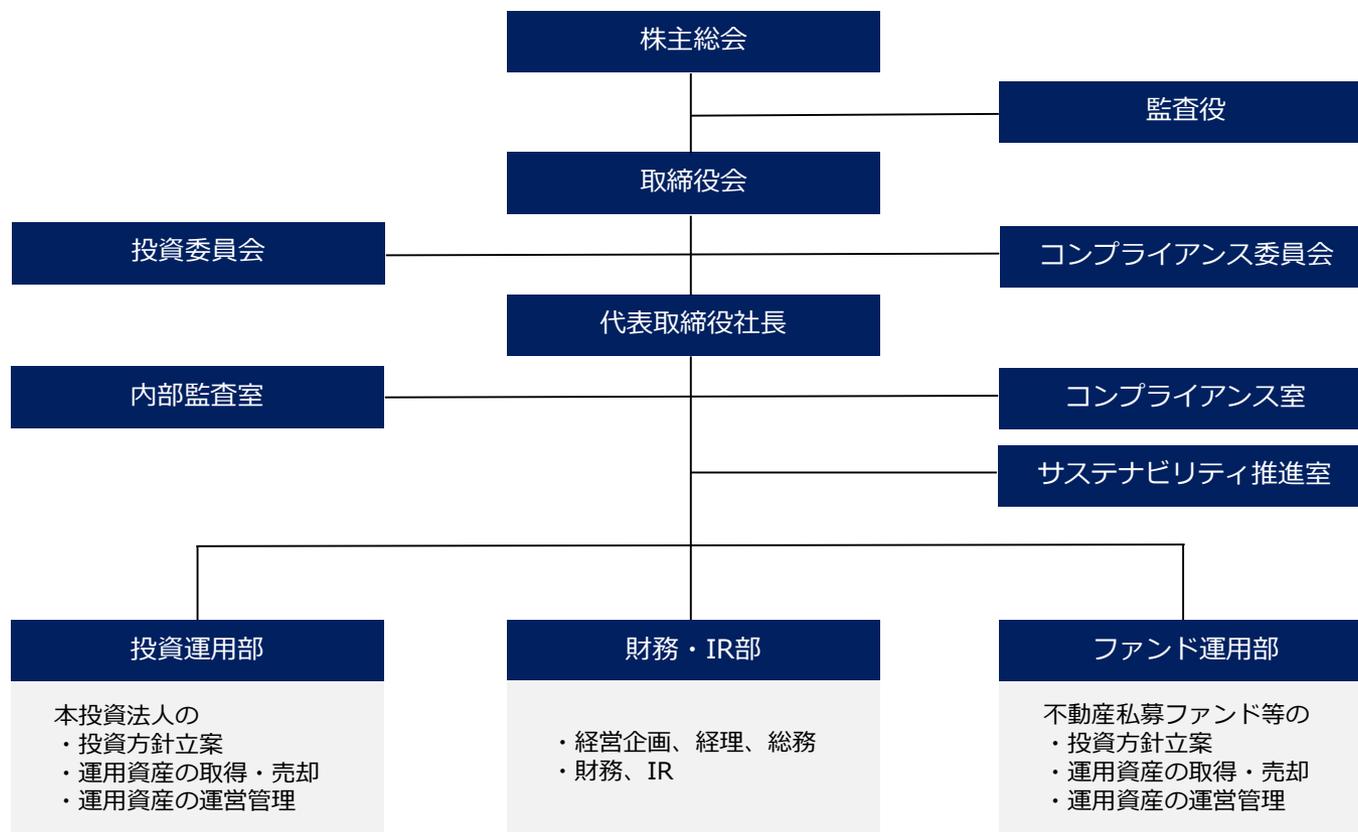
投資主名	所有投資口数 (口)	比率 (%)
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	112,663	24.11%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	67,820	14.51%
野村信託銀行株式会社 (投信口)	20,288	4.34%
株式会社サンケイビル	17,479	3.74%
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	7,008	1.50%
株式会社横浜銀行	6,107	1.30%
日本証券金融株式会社	5,247	1.12%
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	4,066	0.87%
JP MORGAN CHASE BANK 385771	3,912	0.83%
みずほ証券株式会社	3,729	0.79%
合計	248,319	53.16%

※ 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（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



## 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。

### 3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。
- 「TCFD」とは、G20の要請を受け、金融安定理事会により、気候関連の情報開示及び金融機関の対応をどのように行うかを検討するために設立された「気候関連財務情報開示タスクフォース」を指します。
- 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。

### 5頁

- 「利益超過分配金」について、本投資法人の規約第36条第2項に定める利益を超えた金銭の分配の方針に基づき、2021年9月2日付の不動産信託受益権4物件の取得に係る借入れ実施に伴う一時的な融資関連費用の計上により当期純利益が減少したため、税法上の出資等減少分配に該当する出資の戻戻しとして7,136,000円を分配することとし、投資口1口当たりの利益超過分配金を20円としました。

### 9頁

- 「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%を所有しています。

### 10頁

- 「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。

### 14頁

#### ■ 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（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（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。
- ポートフォリオの実績NOI利回りとおフィビル平均賃料単価の推移
- 「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×稼働率」にて算出しています。

### 15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（2022年8月期は「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」、「東陽パークビル」、「品川シーサイドT Sタワー」（建物区分所有権等の準共有持分50%）、「大森パークビル」、「S-GATE赤坂」（準共有持分80%）、「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2022年8月期については、2022年3月1日から2022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17件で合計705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0%が増額改定され、81.3%が据置更新（維持）され、18.7%が減額（※）となったことを示しています。  
 （※）館内増減床は、現行賃料単価に変動がない場合、維持としています。
- 「賃料増額率」は、各期中（例えば2022年8月期については、2022年3月1日から2022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。

### 17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）

- 2022年3月1日から2022年8月末日までの間に締結した賃貸借契約を対象として、2023年2月期（第8期）及び2023年8月期（第9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。なお、取得後の総賃貸面積に占める割合を記載しています。
- 「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。
- 「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。
- 「進捗率」は、2022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。
- （下グラフ）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。

## 注記

- (※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。
- (※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、2022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、2022年9月現在で新規入居テナントが成約すると仮定した上で本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。

### 22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、大阪市及び名古屋市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。
- 「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45%、「S-GATE日本橋本町」は共有持分51%、「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%及び「S-GATE赤坂」は準共有持分80%を対象としています。
- 「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2019年8月期、2020年2月期、2021年2月期及び2022年2月期については、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であり、2022年8月期については一時的に発生するその他収入を省いて調整した数値です。

(※) 「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いての水準ではなく、運用が安定した時期においての水準をいいます。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。

### 23頁

- 「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。

### 24頁

- 「オフィスビル（メインアセット）開発物件」とは、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。
- サブアセット開発物件に掲載した開発計画は、本投資法人が当該計画の実現を保証し又は約束するものではありません。

### 27頁

- (左上図) 財務ハイライト
- 「有利子負債残高」は、2022年9月5日時点における数値を記載しています。
  - 「長期負債比率」とは、2022年9月5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。
  - 「平均調達金利」とは、2022年9月5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。
  - 「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。下段記載の第8期末及び第9期末は見込み数値を記載しています。
  - 「固定金利比率」とは、2022年9月5日時点における有利子負債残高のうち、固定金利の有利子負債残高の割合をいいます。
  - 「平均残存期間」とは、2022年9月5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。
- (左中央図) 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
- 「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、2022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。
  - 「オフィス系J-REIT各社」の2022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。
  - 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。

## 注記

### 28頁

1. 「AIFMD Article 8 (SFDR)」とは、EUにて2018年の欧州委員会によって10の「アクションプラン：持続可能な成長に向けた金融」が公表され、そのアクションの1つに「機関投資家の開示義務の明確化」があり、これを具体化した施策の1つです。

#### ■ (下図) マチュリティラダー

1. 「マチュリティラダー」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。

### 31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。投資先の選定や投資先との対話にGRESB データを活用する投資家メンバーは、現在140機関に上り、日本でも、年金積立金管理運用独立行政法人 (GPIF) をはじめ、複数の機関がGRESB 評価結果を利用しています。不動産会社、ファンドを評価対象とする2021年GRESB リアルエステイト評価には、世界で1,520の上場・非上場の不動産会社・ファンドが参加しました。

### 32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。

### 42頁

1. 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) ÷ 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。

2. 年平均成長率は、2019年8月末 (第1期) の1口当たりNAV108,184円から2022年8月期 (第7期) の1口当たりNAV122,093円への増加率を年率換算した数値を記載しています。

3. 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。

### 43頁 44頁

1. 「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。

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。

### 47頁

1. 「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。

2. 「駅徒歩分數別比率」は、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數別に分類した上、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。

3. 「築年數別比率」は、保有資産について2022年8月末日時点の築年數別に分類した上、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。

4. 「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。

### 48頁

1. 「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。

2. 「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。

3. 「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。

4. 「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。

5. 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。

### 49頁

1. 「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。

2. 「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。

3. 「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については、

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。