

 **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

10th

2024年2月期(第10期)

決算説明会資料

2024年4月16日

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

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

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

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

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

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

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

目次

1. エグゼクティブサマリー	P.3
2. 決算ハイライト及び業績予想	P.5
3. 運用ハイライト及び今後の成長戦略	P.11
4. 外部成長	P.15
5. 内部成長	P.20
6. 財務運営	P.26
7. ESGへの取組み	P.29
8. Appendix	P.32

1. エグゼクティブサマリー

エグゼクティブサマリー

決算・運用ハイライト

- 2023年3月より推進してきた、一連のポートフォリオ リバランスは一旦完了
 - 総合型REITへの転換
投資比率は、オフィスビル 60.6% / 中核的アセット群 39.4% (本書の日付時点)
 - ポートフォリオ・クオリティの向上(稼働率の向上・平均築年数の若返り等)
- 2024年2月期(第10期)の一口当たり分配金は、2,221円(予想比+171円)

今後の成長戦略

- 持続的成長が可能なREITを目指し、ポートフォリオの更なる強靱化を図る
 - 継続的なリバランスを通じて、ポートフォリオをメンテナンスし、ポートフォリオ・クオリティの向上に努める
- 格付取得準備に着手(2024年8月期(第11期)中に取得)
- スポンサーによる本投資法人投資口の追加取得(2024年3月開始)
 - セイムボート出資を通じて、本投資法人の持続的成長に繋がるスポンサーサポート

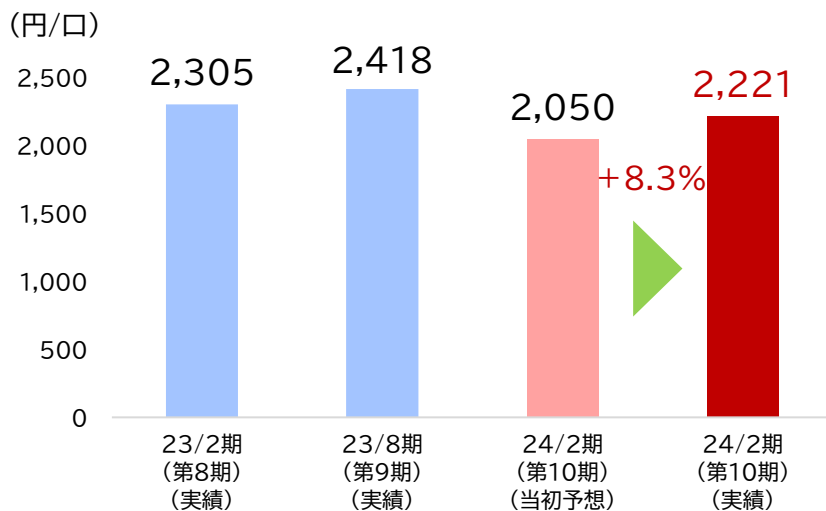
2. 決算ハイライト及び業績予想

決算ハイライト ①概要

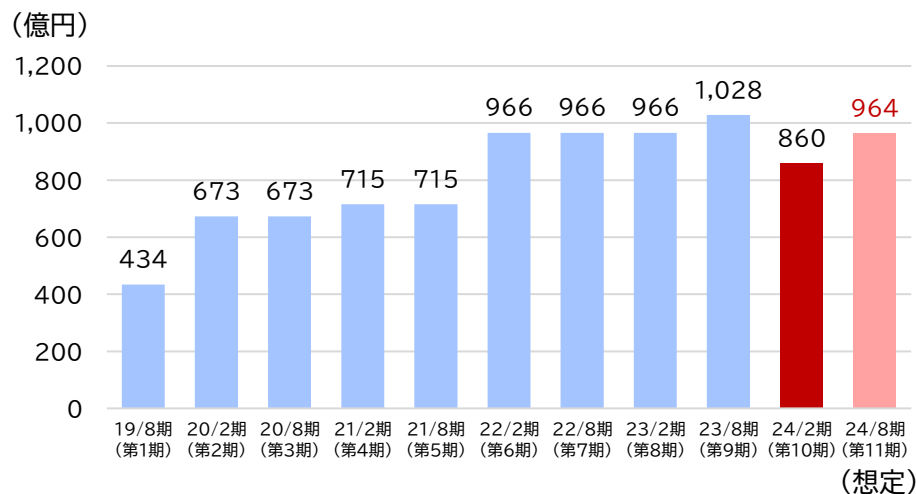
2024年2月期(第10期)決算概要

	実績	予想比	前期比
営業収益	7,778百万円	+5,165百万円(+197.7%)	5,027百万円(182.7%)
営業利益	1,229百万円	+79百万円(+6.9%)	△104百万円(△7.8%)
当期純利益	1,037百万円	+80百万円(+8.4%)	△92百万円(△8.2%)
一口当たり分配金	2,221円	+171円(+8.3%)	△197円(△8.1%)

一口当たり分配金の推移



期末資産規模の推移



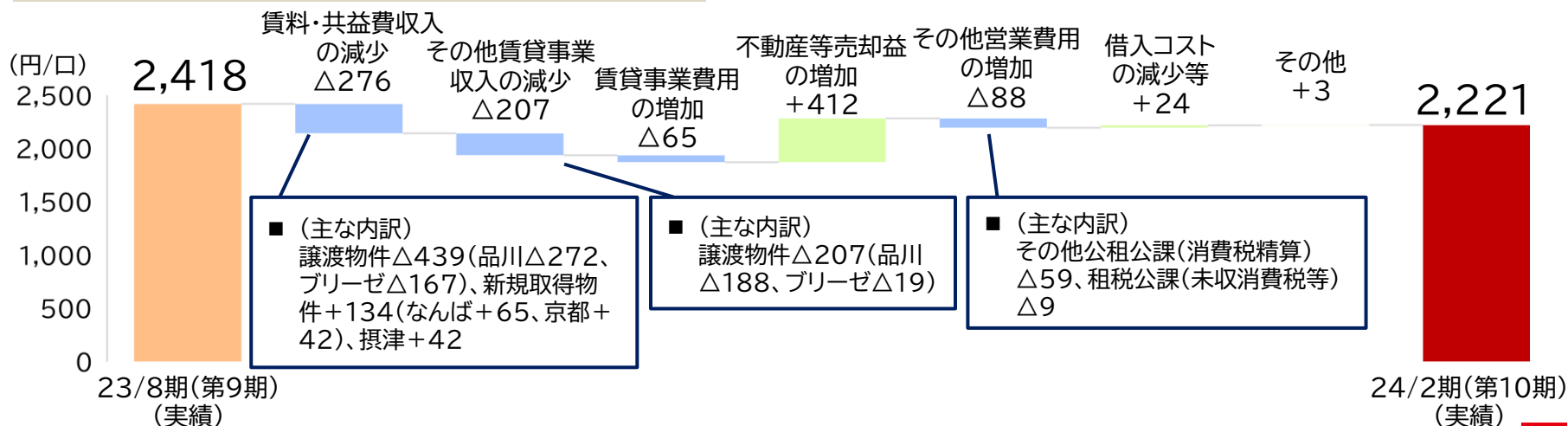
※ 本書において、特に記載のない限り、金額は単位未満の数値を切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。以下、同様です。

決算ハイライト ②DPUサマリー

DPUサマリー(予想比)



DPUサマリー(前期比)



決算ハイライト ③損益比較

(百万円)	23/8期 (第9期)実績(A)	24/2期 (第10期)予想(B)	24/2期 (第10期)実績(C)	予想比 (C-B)	前期比 (C-A)
営業収益	2,751	2,613	7,778	+5,165	+5,027
賃貸事業収益合計	2,586	2,353	2,361	+7	△225
賃料・共益費収入	2,343	2,207	2,214	+6	△128
駐車場収入	33	28	31	+3	△2
水道光熱費収入	113	107	98	△9	△15
その他収入	96	10	17	+6	△78
不動産等売却益	164	260	5,417	+5,156	+5,252
営業費用	1,416	1,463	6,548	+5,085	+5,131
賃貸事業費用合計	1,110	1,144	1,141	△3	+30
外注委託費	221	239	239	+0	+18
水道光熱費	189	175	154	△20	△34
修繕費	37	86	76	△10	+39
公租公課	313	295	322	+26	+9
減価償却費	320	314	315	+0	△5
その他費用	27	33	31	△1	+3
不動産等売却損	-	-	5,060	+5,060	+5,060
賃貸事業損益	1,476	1,208	1,220	+11	△256
その他営業費用合計	306	318	347	+28	+41
資産運用報酬	245	244	244	+0	△1
その他費用	60	74	102	+28	+42
営業利益	1,334	1,150	1,229	+79	△104
営業外収益	0	-	1	+1	+0
営業外費用	204	192	193	+0	△11
経常利益	1,130	958	1,038	+80	△92
当期純利益	1,129	957	1,037	+80	△92
一口当たり分配金	2,418円	2,050円	2,221円	+171円	△197円
賃貸NOI	1,797	1,523	1,535	+12	△261

主な差異要因(予想比)(C-B)

【賃貸事業収益】

- <賃料・共益費収入>
東京サンケイ+3、なんば+3
- <駐車場収入>品川+3
- <水道光熱費収入>日比谷△2、大森△2
- <その他収入>秋葉原+7

【賃貸事業費用】

- <外注委託費>品川+11、東陽△6、大森△2
- <水道光熱費>ブリーゼ△5、品川△4、日比谷△2、宮崎台△2、八丁堀△2
- <修繕費>ブリーゼ△26、品川+22
- <公租公課>品川+14、ブリーゼ+11
- <その他費用>秋葉原△3

主な差異要因(前期比)(C-A)

【賃貸事業収益】

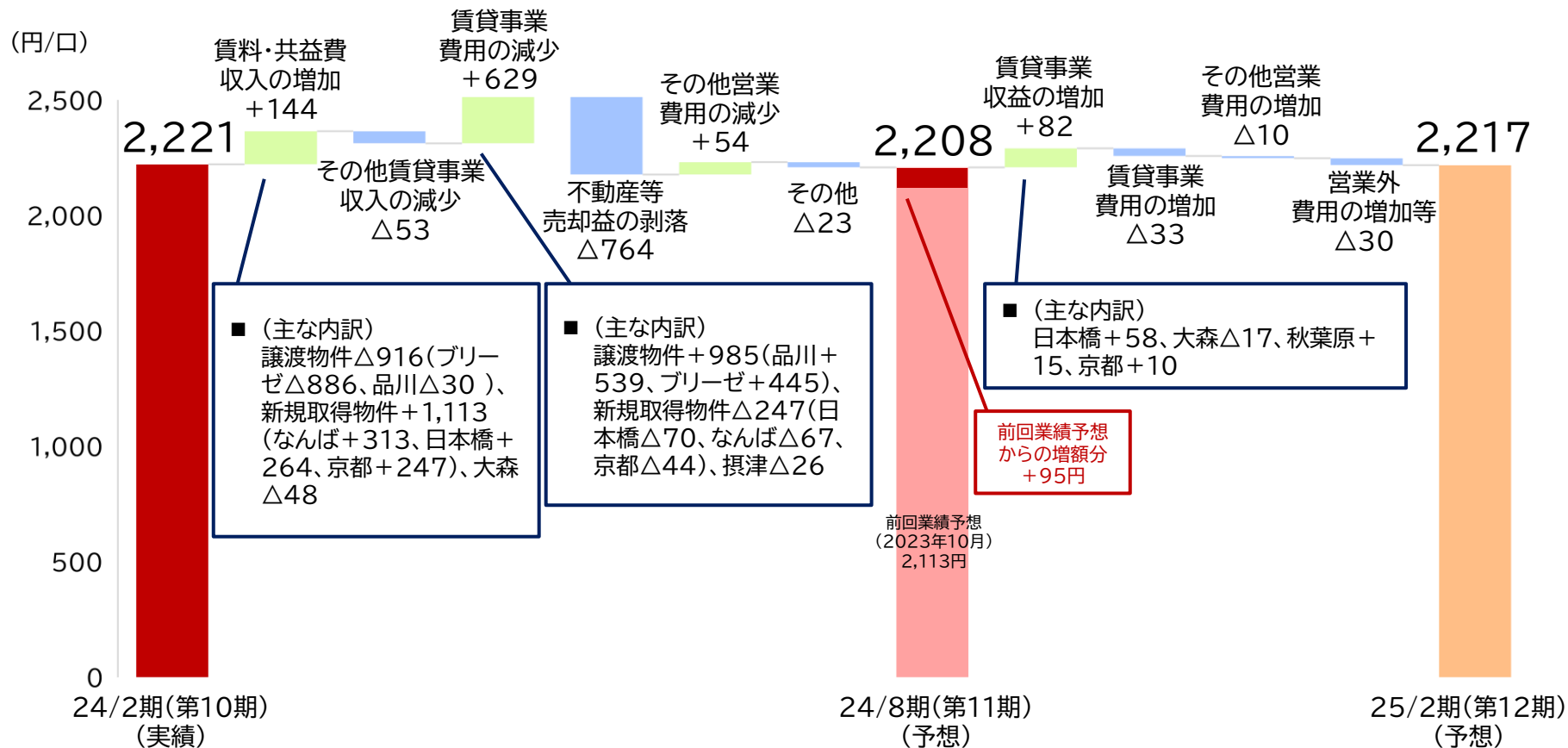
- <賃料・共益費収入>
譲渡物件△205(品川△127、ブリーゼ△78)、
新規取得物件+62(なんば+30、京都+19)、
摂津+19
- <水道光熱費収入>ブリーゼ△7、大森△4
- <その他収入>品川△85、秋葉原+7

【賃貸事業費用】

- <外注委託費>譲渡物件+17(品川+33、ブリーゼ△16)
- <水道光熱費>譲渡物件△23(ブリーゼ△15、品川△8)、大森△3、東陽△2、宮崎台△1
- <修繕費>譲渡物件+29(品川+26、ブリーゼ+3)、日比谷+4、大森+4
- <減価償却費>譲渡物件△20(ブリーゼ△11、品川△8)、なんば+5、金沢+4、京都+3

業績予想 ①DPUサマリー

DPUサマリー(予想比)



業績予想 ②損益比較

(百万円)	24/2期 (第10期)実績(A)	24/8期 (第11期)予想(B)	前期実績比 (B-A)	25/2期 (第12期)予想(C)	前期予想比 (C-B)
営業収益	7,778	2,404	△5,374	2,442	+38
賃貸事業収益合計	2,361	2,404	+42	2,442	+38
賃料・共益費収入	2,214	2,281	+67	2,320	+39
駐車場収入	31	26	△5	25	△0
水道光熱費収入	98	86	△11	86	+0
その他収入	17	9	△7	9	△0
不動産等売却益	5,417	-	△5,417	-	±0
営業費用	6,548	1,169	△5,379	1,189	+20
賃貸事業費用合計	1,141	847	△293	862	+15
外注委託費	239	121	△117	125	+3
水道光熱費	154	107	△47	103	△4
修繕費	76	37	△39	50	+12
公租公課	322	248	△73	246	△1
減価償却費	315	307	△7	314	+6
その他費用	31	24	△7	22	△1
不動産等売却損	5,060	-	△5,060	-	±0
賃貸事業損益	1,220	1,557	+336	1,579	+22
その他営業費用合計	347	322	△24	327	+4
資産運用報酬	244	247	+2	248	+1
その他費用	102	75	△27	78	+3
営業利益	1,229	1,234	+4	1,252	+18
営業外収益	1	-	△1	-	±0
営業外費用	193	202	+9	216	+13
経常利益	1,038	1,032	△5	1,036	+4
当期純利益	1,037	1,031	△5	1,035	+4
一口当たり分配金	2,221円	2,208円	△13	2,217円	+9円
賃貸NOI	1,535	1,864	+329	1,894	+29

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>
譲渡物件△428(ブリーゼ△414、品川△14)、
新規取得物件+520(なんば+146、日本橋+
123、京都+115)、大森△22
- <水道光熱費収入>譲渡物件△19(ブリーゼ
△16、品川△3)、日本橋+5(新規取得分)
- <その他収入>秋葉原△7

【賃貸事業費用】

- <外注委託費>譲渡物件△139、新規取得物件+
8、東陽+6、秋葉原+4
- <水道光熱費>譲渡物件△60、新規取得物件+
6、大森3
- <修繕費>譲渡物件△49、日比谷+3
- <公租公課>譲渡物件△95、第9期取得物件固
都税費用化+15(摂津+12、赤坂+3)
- <減価償却費>譲渡物件△103、新規取得物件+
90

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>
新規取得物件+31(日本橋+24、京都+4)、秋
葉原+6、大森△4、八丁堀+2、日比谷+2
- <駐車場収入>大森△1
- <水道光熱費収入>大森△2



【賃貸事業費用】

- <外注委託費>大森+13、秋葉原△4、東陽△4
- <水道光熱費>大森△3
- <修繕費>日本橋+7、秋葉原+4、日比谷△4、
宮崎台+2
- <減価償却費>日本橋+3(新規取得分)、大森+
1

3. 運用ハイライト及び今後の成長戦略

運用ハイライト ①ポートフォリオ リバランスの推移

リバランス 第1弾(第9期)

用途	オフィスビル	物流施設
取得物件	S-GATE赤坂 	SANKEILOGI摂津 
取得価格	14億円	52億円
取得時期	2023年3月	

資産入替

用途	オフィスビル
譲渡物件	ブリーゼタワー 
譲渡価格	6億円
譲渡時期	2023年8月
譲渡益	164百万円



リバランス 第2弾(第10期)

用途	ホテル		
取得物件	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 
取得価格	58億円	32億円	78億円
取得時期	2024年2月		

資産入替

用途	オフィスビル	
譲渡物件	ブリーゼタワー 	品川シーサイド TSタワー 
譲渡価格	179億円	161億円
譲渡時期	2024年1月	
譲渡益	357百万円	

リバランス 第3弾(第11期)

用途	ホテル	オフィスビル
取得物件	ベッセルホテル カンパーナすすきの 	S-GATE日本橋本町 
取得価格	29億円	74億円
取得時期	2024年3月	2024年4月

※ 本書の日付時点の数値です。

取得

譲渡

期末データ

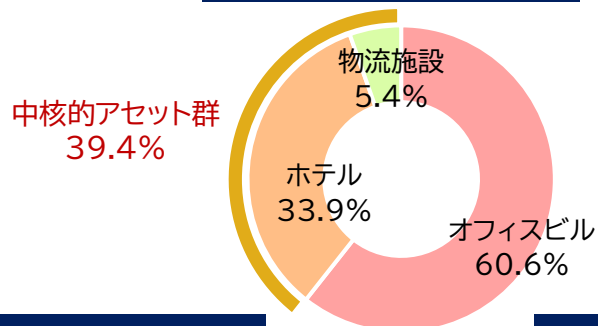
決算期	2023年8月期(第9期)
資産規模	1,028億円
アセット別 投資比率	オフィスビル:82.3% 中核的アセット群:17.7%
鑑定NOI利回り	4.0%
稼働率	85.6%
平均築年数	19.1年

決算期	2024年2月期(第10期)
資産規模	860億円
アセット別 投資比率	オフィスビル:59.3% 中核的アセット群:40.7%
鑑定NOI利回り	4.1%
稼働率	96.3%
平均築年数	17.0年

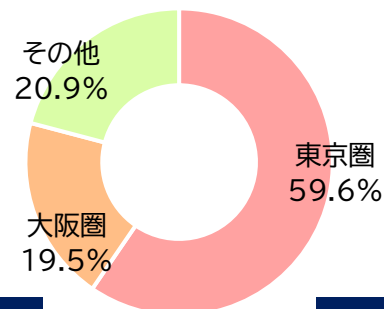
決算期	2024年8月期(第11期)
資産規模	964億円
アセット別 投資比率	オフィスビル:60.6% 中核的アセット群:39.4%
鑑定NOI利回り	4.0%
稼働率	96.6%
平均築年数	15.8年

運用ハイライト ②ポートフォリオサマリー

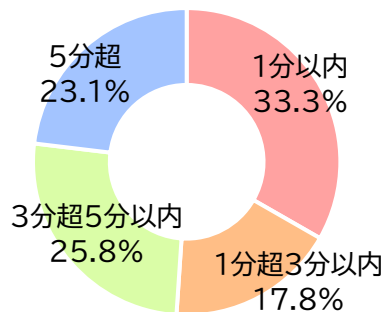
アセット別比率



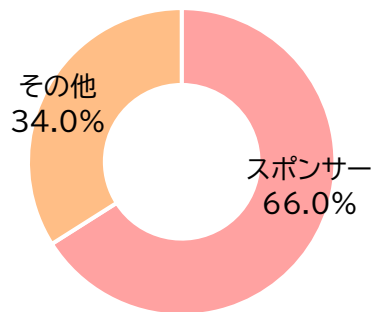
エリア別比率



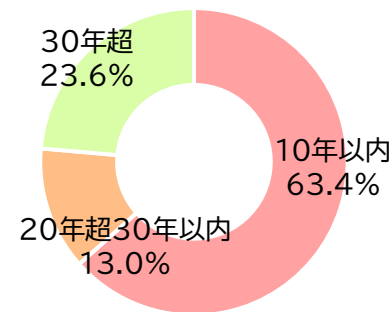
駅徒歩分数別比率



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	93.9%	3.9%	23.0年
中核的 アセット群	ホテル	327億円	33.9%	6物件	100.0%	4.2%	5.3年
	物流施設	52億円	5.4%	1物件	100.0%	4.0%	1.5年
合計/平均		964億円	100.0%	17物件	96.6%	4.0%	15.8年

※ 本書の日付時点の数値です。

今後の成長戦略

ポートフォリオの強靱化

- 継続的なリバランスを通じて、ポートフォリオをメンテナンスし、**ポートフォリオ・クオリティの向上**に努める

投資方針

用途別		地域別	
オフィスビル	50~70%程度	東京圏・大阪圏・名古屋圏	70%以上
中核的アセット群	30~50%程度	政令指定都市等	30%以下
その他	~10%程度		

財務戦略:格付の取得等

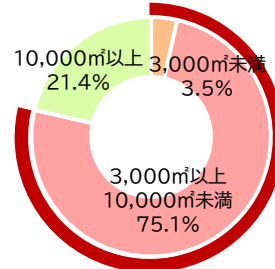
- **2024年8月期(第11期)中の格付取得**を目指す
- 長期固定化を基本方針としつつ、**金融環境の変化**に応じた適切な調達コストコントロールを行う

	当面の調達方針
LTVコントロール	45~50%を巡航LTV水準の目安とする
調達手法の多様化	格付取得後、マーケット状況を鑑み投資法人債の起債を検討
調達コストのコントロール	長期金利上昇による影響を抑えるため、市況に応じ、変動金利での調達も検討

オフィスビルの投資スタンス

- 従前選好していた「近・新・大」から、「近・新・中(又はハイスパック)」へ

オフィスビル延床面積別割合



中規模又はハイスパック
オフィスビルの割合:
78.6%

※ 本書の日付時点の数値です。なお、「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。

スポンサーによる投資口追加取得

- 取得総数:最大46,652口
- 取得期間:2024年3月6日から最長220営業日
- 取得方法:証券会社への委託による市場買付

	本取組前	本取組(最大)	本取組後(最大)
発行済投資口数	467,099口	467,099口	467,099口
スポンサー保有口数(保有比率)	17,479口(3.74%)	46,652口(9.98%)	64,131口(13.72%)

※ 上記保有比率につき、小数第2位未満を切り捨てて算出しています。

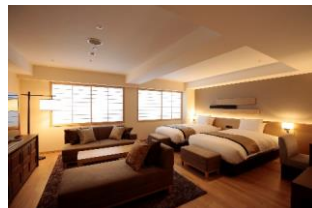
4. 外部成長

新規取得物件の概要(第10期)

B-4 ホテルインターゲート京都 四条新町

スポンサーサポート

中核的アセット群



取得日	2024年2月1日
取得価格	5,800百万円
鑑定評価額	5,890百万円
鑑定NOI利回り	4.1%
所在地	京都市中京区
建築時期	2017年11月

構造・規模	鉄骨造 地上5階
客室数	153室
オペレーター	グランビスタ ホテル&リゾート
契約形態	定期建物賃貸借 (固定+変動)

- スポンサーブランド「インターゲートホテルズ」シリーズ第1号物件
- 京都市のビジネス中心部である「四条烏丸」交差点から徒歩圏内であり、また観光客の半数近くが利用する京都駅からのアクセスも良好な立地に位置
- 「京都に暮らすように泊まるホテル」をデザインコンセプトとし、格子が印象的な京町家を彷彿とさせる外観と、東洋と西洋の感性がミックスされた和モダンな内装が特徴の宿泊特化のホテル

B-5 ホテルインターゲート金沢

スポンサーサポート

中核的アセット群



取得日	2024年2月1日
取得価格	3,250百万円
鑑定評価額	3,290百万円
鑑定NOI利回り	4.8%
所在地	石川県金沢市
建築時期	2019年1月

構造・規模	鉄骨造 地上12階
客室数	166室
オペレーター	グランビスタ ホテル&リゾート
契約形態	定期建物賃貸借 (固定+変動)

- スポンサーブランド「インターゲートホテルズ」シリーズ第4号物件
- 北陸新幹線開通以降ニーズが増大する金沢市中心街の百万石通りにほど近く、武蔵が辻と香林坊の中間に位置し、兼六園や近江町市場、金沢21世紀美術館をはじめとした有名観光地に徒歩でアクセスできる好立地
- 1階のラウンジの中心に配置した金沢の茶の湯文化を表現した茶室に見立てたコーヒーカウンターでは、時間帯に応じてコーヒーやオリジナルカクテルの提供を行っている他、ワークショップやイベントなどを開催

※ 鑑定評価額の価格時点は、2024年2月期(第10期)末です。

新規取得物件の概要(第10期)

B-6 グリッズプレミアムホテル大阪なんば

スポンサーサポート

中核的アセット群




取得日	2024年2月1日
取得価格	7,800百万円
鑑定評価額	7,870百万円
鑑定NOI利回り	4.1%
所在地	大阪市浪速区
建築時期	2021年1月

構造・規模	鉄骨造 地上11階
客室数	142室
オペレーター	ABアコモ
契約形態	定期建物賃貸借 (固定+変動)

- スポンサーブランド「GRIDS」新シリーズプレミアムライン第1号
- 大阪の中でも有数の繁華街であり、多くの観光客で賑わう人気のエリアである『ミナミ』地区に位置し、Osaka Metro 御堂筋線・千日前線・四ツ橋線「なんば」駅徒歩1分、南海本線「なんば」駅徒歩2分、JR「難波」駅へも徒歩5分でアクセス出来る好立地にある、地上11階建ての宿泊特化型ホテル
- GRIDSのコンセプトを踏襲しながらも、自分らしく、暮らすように旅を楽しみたいミレニアル世代・Z世代をメインターゲットとした全室個室の宿泊施設


※ 鑑定評価額の価格時点は、2024年2月期(第10期)末です。

スポンサーブランド紹介




価値体験型ホテル
「インターゲートホテルズ」

サンケイビルが開発し、グループ会社である
グランビスタ ホテル&リゾートが
運営管理するホテルブランド



ライフスタイル型ホテル
「GRIDS」

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



**ハイクレイドミッドサイズ
オフィスビル「S-GATE」**

これからの働き方や環境といった、ビジネスがオフィス
に求めている様々な要素を追求、昇華させ、次代の
ビジネスを担う働く「ひと」視点で開発された
ハイクレイドミッドサイズオフィス

新規取得物件の概要(第11期)

A-3

S-GATE日本橋本町
(共有持分49% ⇒ 保有比率100%)

AM会社独自ルート

オフィスビル



取得日	2024年4月1日
取得価格	7,450百万円
鑑定評価額	7,480百万円
鑑定NOI利回り	3.3%
所在地	東京都中央区
建築時期	2018年10月

構造・規模	鉄骨造 地上11階
稼働率	100.0%

- ハイグレードミッドサイズオフィスビル「S-GATE」シリーズ第4号物件
- 老舗の商店、百貨店、製薬会社が店舗や事務所を構え、伝統的な業務集積地となっている日本橋エリアに立地し、最寄りの東京メトロ銀座線・半蔵門線「三越前」駅のほか、「日本橋」駅、「人形町」駅、「新日本橋」駅も徒歩圏と、4駅6路線が利用可能
- 重厚なグリッドデザインの外観で、昭和通りに面する角地に位置し、高い視認性を誇る

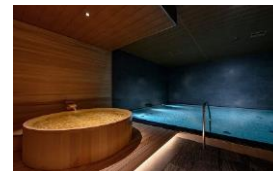
※ 鑑定評価額の価格時点は、2024年2月1日です。なお、「S-GATE日本橋本町」の稼働率は、本書の日付時点の数値です。

B-7

ベッセルホテルカンパーナすすきの
(共有持分40%)

スポンサーサポート

中核的アセット群



「Agoda 2023 GOLD CIRCLE AWARD」を受賞
(2024年2月26日)

取得日	2024年3月1日
取得価格	2,920百万円
鑑定評価額	2,930百万円
鑑定NOI利回り	4.2%
所在地	札幌市中央区
建築時期	2019年3月

構造・規模	鉄骨造 地上13階
客室数	296室
オペレーター	ベッセルホテル開発
契約形態	定期建物賃貸借(固定)

- 札幌市営地下鉄南北線「すすきの」駅から徒歩4分に位置し、毎年2月に開催される『さっぽろ雪まつり』、9月に開催される『さっぽろオータムフェスト』の会場としても有名な「大通公園」へも徒歩圏内という良好な立地環境
- 「和のくつろぎと文化」をコンセプトに2019年3月に竣工した、鉄骨造13階建、全296室のホテル。2階にはサウナを完備した宿泊客専用のゆったりとした大浴場を配し、3階から13階が客室フロア

※ 「Agoda 2023 GOLD CIRCLE AWARD」は、オンライン予約旅行体験の最高品質を実証する世界施設パートナーに授与される賞です。

スポンサーのブランディング戦略

都市開発事業

オフィスビル



S-GATE大手町北



ホテル

INTERGATE HOTELS

ホテルインターゲート
大阪 梅田



GRIDS
PREMIUM HOTEL



グリッズプレミアム
ホテル小樽

物流施設

SANKEILOGI

SANKEILOGI厚木



SANKEILOGI柏の葉

住居系施設

LEFOND PROGRÈS

サンケイビルの賃貸レジデンス

LEFOND ETUDE

シニア施設
サンケイビルウェルケア

最近の開発事例

- 『ルフォンエチュード国分寺』等、学生レジデンス「LEFOND ETUDE」シリーズが続々と竣工（2024年3月14日付）



- 「GRIDS PREMIUM HOTEL」シリーズ第3弾『グリッズプレミアムホテル熊本』が2024年4月1日に開業（2024年3月25日付）

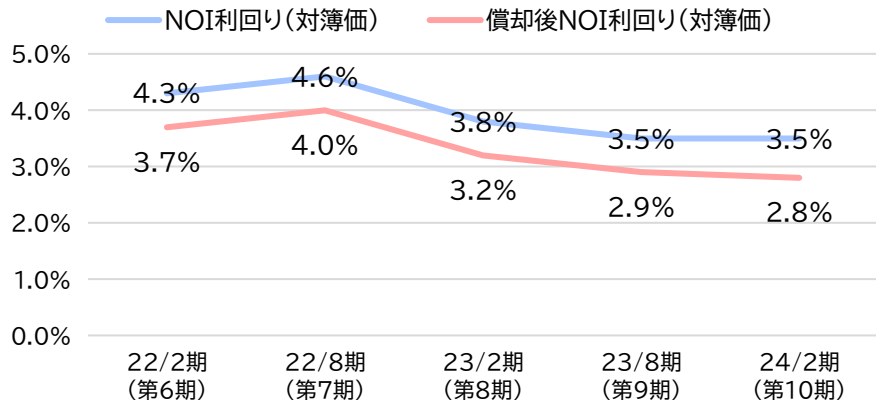


※ 上記「最近の開発事例」における日付は、株式会社サンケイビルによる当該事例の開示日を記載しています。

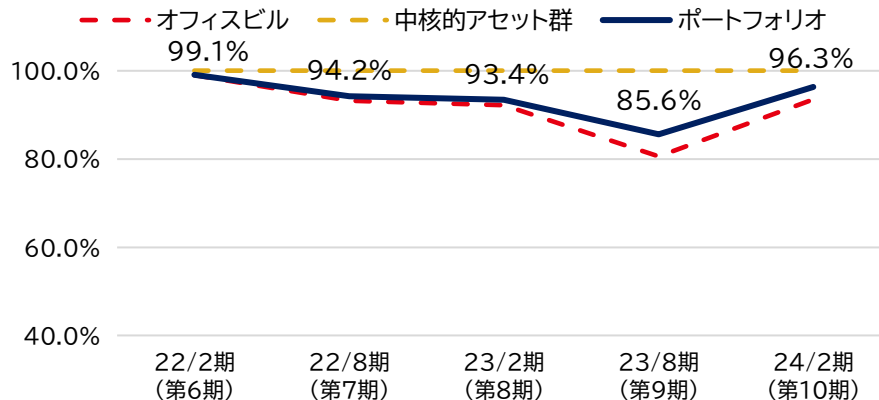
5. 内部成長

内部成長 ①ポートフォリオ

ポートフォリオ利回りの推移

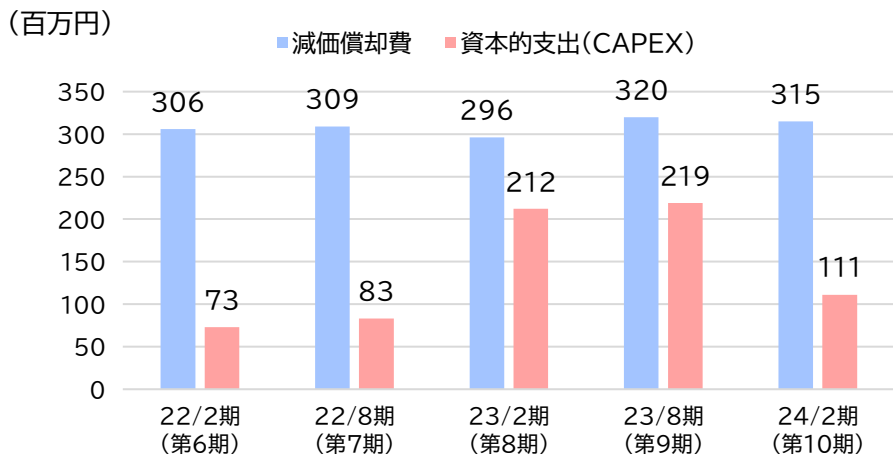


期末稼働率の推移

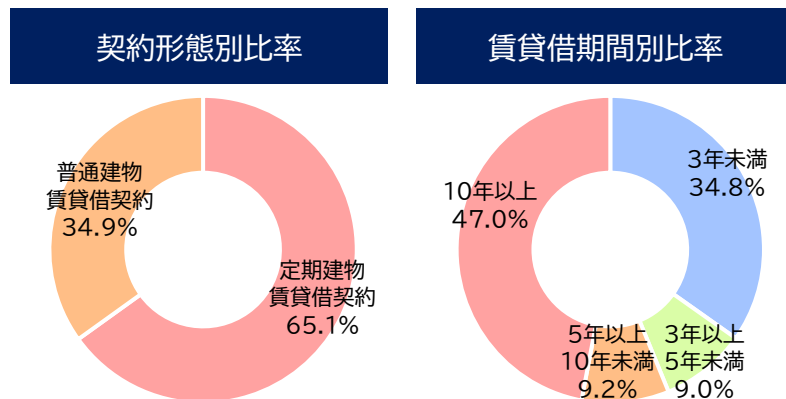


※ 上記数値は、ポートフォリオ稼働率を記載しています。

減価償却費及び資本的支出(CAPEX)の推移



賃貸借契約の状況



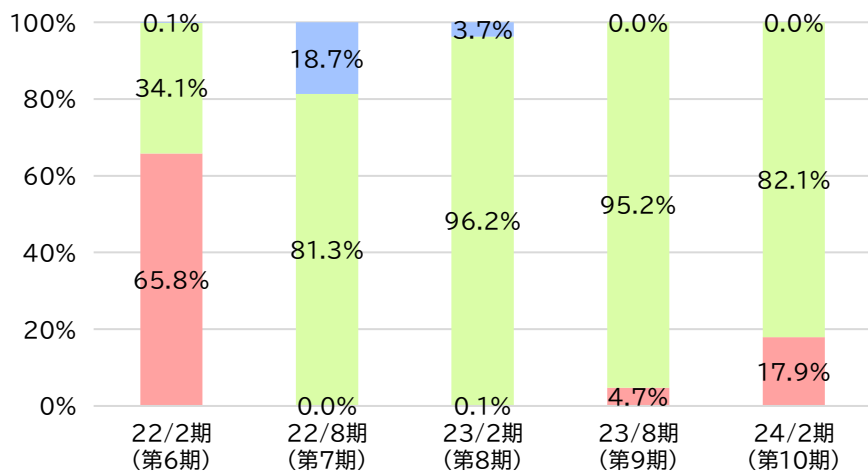
※ 本書の日付時点の数値です。

内部成長 ② オフィスビル

賃料改定実績の推移

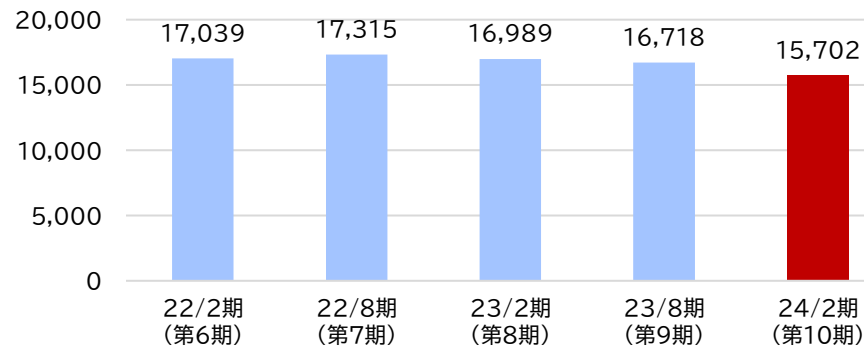
賃料改定実績割合(賃貸面積ベース)

■ 増額 ■ 維持 ■ 減額



平均賃料単価の推移

(円)



賃料改定事例

A-5

日比谷サンケイビル

- コロナ禍の丁寧なリレーションが奏功し、**大幅増額**にて定借再契約締結
- **稼働率は100%を堅持**



A-6

八丁堀サンケイビル

- **賃料ギャップ**のあるテナントに対し、粘り強い交渉を行い、**大幅増額**にて定借再契約締結
- **稼働率は100%を堅持**

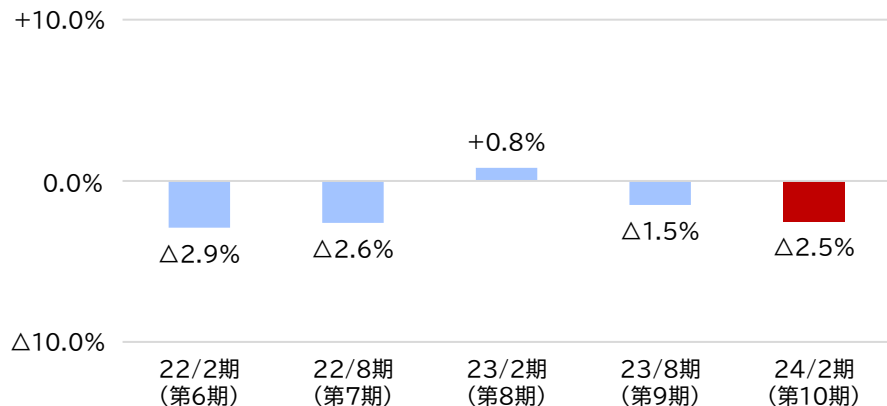


※ 2024年2月期(第10期)における改定事例です。

	22/2期 (第6期)	22/8期 (第7期)	23/2期 (第8期)	23/8期 (第9期)	24/2期 (第10期)
対象テナント数	11件	17件	24件	30件	14件
増額件数	2件	12件	1件	12件	4件
維持件数	8件	0件	18件	16件	10件
減額件数	1件	5件	5件	2件	0件
対象賃貸面積 (坪)	1,725	705	2,600	10,885	1,333
賃料増額率	5.2%	0.0%	6.1%	4.3%	38.5%

内部成長 ② オフィスビル

賃料ギャップの推移



リーシング注力物件

A-7 東陽パークビル

- 都心に本社を構える企業の分室ニーズの掘り起こし
- 近隣や沿線からの移転、短期貸しなど前広にアタック

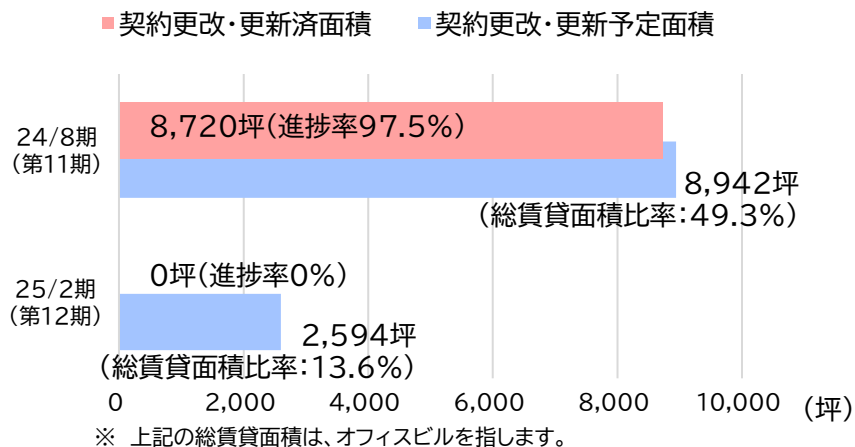


A-8 大森パークビル

- 競合物件との差別化の打ち出し(1階 天井高3,000mm、ヘビーデューティーゾーン有、給排水引込可)
- 営業車など駐車場ニーズのある企業へのアプローチ強化
- オフィスコスト抑制と増床の両立を検討している企業の掘り起こし



契約更改・更新の予定及び進捗状況



ポートフォリオの想定稼働率

2024年8月期(第11期)

- 期末時点 **96.8%**
- 期中平均 **96.6%**

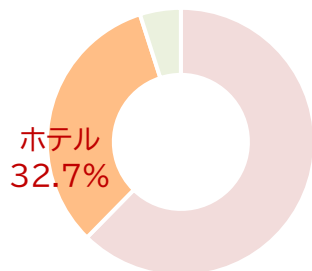
2025年2月期(第12期)

- 期末時点 **98.6%**
- 期中平均 **97.7%**

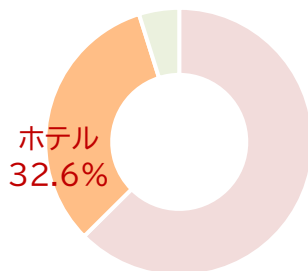
内部成長 ③ホテル

賃貸事業収益に占めるホテル収益の割合

2024年8月期(第11期)



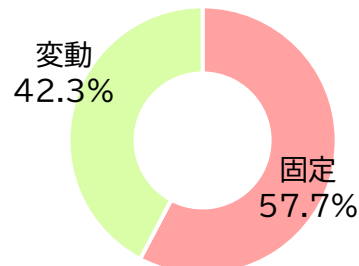
2025年2月期(第12期)



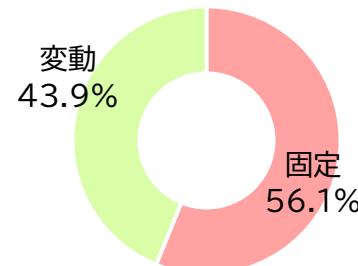
※ 本書の日付時点における想定値です。

業績予想における変動賃料3物件の固定/変動割合

2024年8月期(第11期)



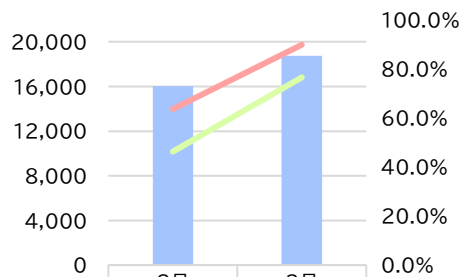
2025年2月期(第12期)



※ 本書の日付時点における想定値です。

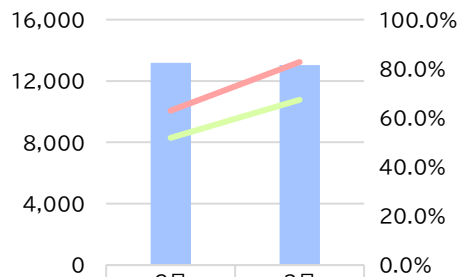
変動賃料3物件の足元の運用状況

(円) ホテルインターゲート京都 四条新町



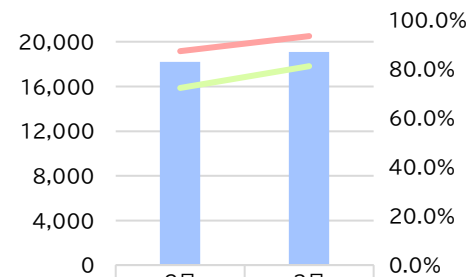
	2月	3月
稼働率(右軸)	72.8%	85.3%
ADR(左軸)	13,976	19,738
RevPAR(左軸)	10,168	16,829

(円) ホテルインターゲート金沢



	2月	3月
稼働率(右軸)	82.4%	81.5%
ADR(左軸)	10,067	13,225
RevPAR(左軸)	8,296	10,779

(円) グリッズプレミアムホテル大阪なんば



	2月	3月
稼働率(右軸)	82.8%	86.8%
ADR(左軸)	19,168	20,520
RevPAR(左軸)	15,863	17,807

※ 2024年2月~3月の実績値を記載していますが、3月分は速報値であり、今後、修正される可能性があります。

MEMO

6. 財務運営

財務運営①

財務ハイライト(2024年3月12日時点)

有利子負債残高	長期負債比率	LTV
502億円	91.4%	47.9%
平均調達金利	固定金利比率	平均残存期間
0.55%	88.2%	2.4年

※ LTVは、2024年2月期(第10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

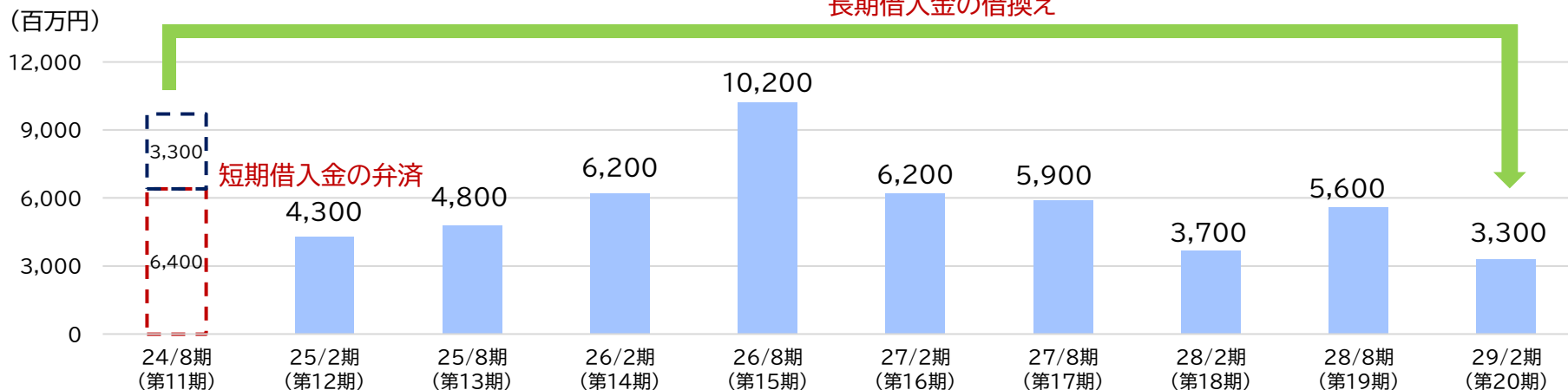
リファイナンス返済の概要(借換え前)

返済額	借入日	借入年数	借入金利	固定 / 変動
3,300 百万円	2019年 3月12日	5.0年	0.49096%	固定

リファイナンス調達の概要(借換え後)

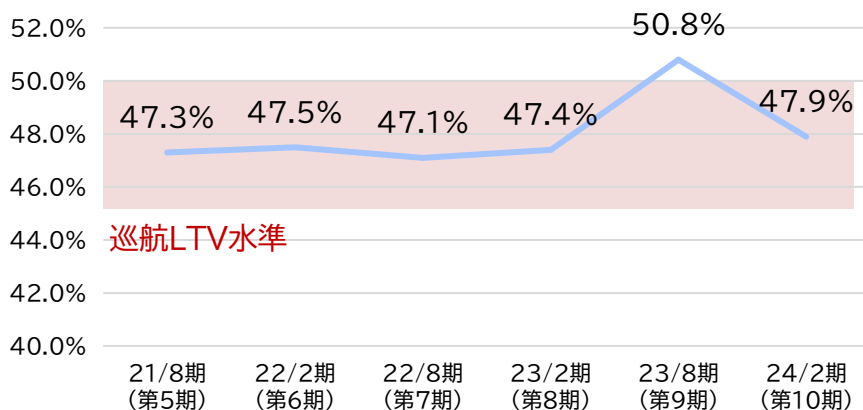
調達額	借入日	借入年数	借入金利	固定 / 変動
3,300 百万円	2024年 3月12日	4.5年	1.10593%	固定

有利子負債の返済期限の状況(2024年3月12日時点)

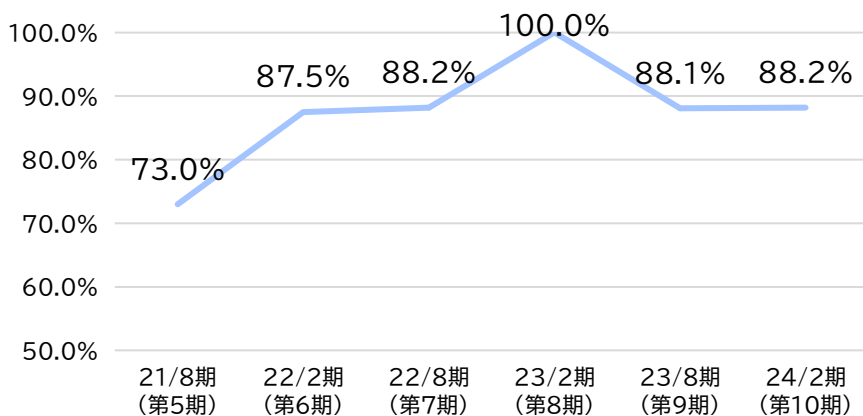


財務運営②

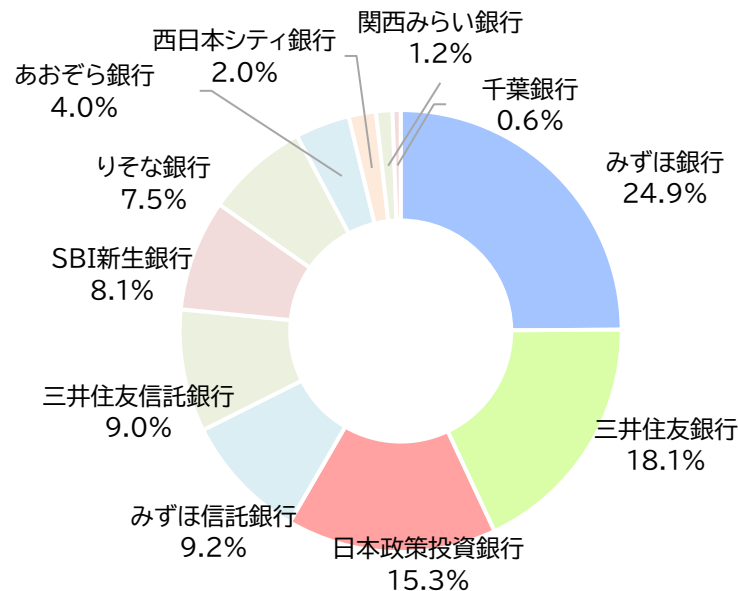
LTVの推移



固定金利比率の推移



レンダーフォーメーション(2024年3月12日時点)



(百万円)

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

7. ESGへの取組み

ESGへの取組み①

トピックス

■ 足元の新規認証取得物件



■ FIT非化石証書の購入を検討中

ESGに係る各種ルール

サステナビリティ方針

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

サステナビリティ推進体制

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

社内規程・ポリシー等

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

外部評価・国際イニシアティブ

GRESBリアルエステイト評価



本投資法人は、2023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。

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。

ESGへの取組み②

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%削減**

<スコープ3>

- 中長期的(5年間)に基準年(2019年)から**1%削減**

■ 環境認証等の取得状況

DBJ Green Building認証



DBJ Green Building

★★★★
3物件

★★★
1物件

BELS評価

BELS

★★★★★
1物件

★★★
2物件

★★
2物件

Social(社会)

■ 電動マイクロモビリティのシェアリングサービス導入



Governance(ガバナンス)

- 本資産運用会社にて、**フィデュシャリー・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)
- スポンサーによる**セムポート出資の強化**(2024年3月6日から最長220営業日)
- **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

8. Appendix

貸借対照表

(千円)

	2023年8月期(第9期)	2024年2月期(第10期)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,687,713	15,252,088
信託預金及び信託預金	2,649,835	1,762,519
営業未収入金	62,645	953,754
前払費用	78,865	73,876
未収消費税等	166,963	-
その他	82	5,486
流動資産合計	8,646,106	18,047,724
固定資産		
有形固定資産		
建物(純額)	159,952	156,623
構築物(純額)	463	449
工具、器具及び備品(純額)	564	504
土地	2,457,766	2,457,766
信託建物(純額)	19,056,176	18,918,027
信託構築物(純額)	99,152	103,783
信託機械及び装置(純額)	11,318	35,496
信託工具、器具及び備品(純額)	54,397	17,178
信託土地	81,618,833	64,939,537
信託建設仮勘定	5,886	-
有形固定資産合計	103,464,511	86,629,368
無形固定資産		
ソフトウェア	8,806	7,068
無形固定資産合計	8,806	7,068
投資その他の資産		
長期前払費用	94,326	102,677
繰延税金資産	17	9
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
投資その他の資産合計	104,343	112,687
固定資産合計	103,577,662	86,749,123
繰延資産		
投資口交付費	12,050	6,025
繰延資産合計	12,050	6,025
資産合計	112,235,819	104,802,873

	2023年8月期(第9期)	2024年2月期(第10期)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	217,790	219,486
短期借入金	6,800,000	-
1年以内返済予定の長期借入金	9,200,000	7,600,000
未払金	295,160	492,122
未払費用	56,973	52,901
未払法人税等	957	795
未払消費税等	-	182,108
前受金	397,611	326,433
預り金	10,184	346
流動負債合計	16,978,677	8,874,193
固定負債		
長期借入金	41,000,000	42,600,000
預り敷金及び保証金	88,716	88,012
信託預り敷金及び保証金	3,603,120	2,767,538
固定負債合計	44,691,837	45,455,551
負債合計	61,670,515	54,329,745
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(△)	1,129,754	1,037,578
剰余金合計	1,129,754	1,037,578
投資主資本合計	50,565,304	50,473,128
純資産合計	50,565,304	50,473,128
負債純資産合計	112,235,819	104,802,873

損益計算書

(千円)

	2023年8月期(第9期)	2024年2月期(第10期)
営業収益		
賃貸事業収入	2,343,152	2,214,154
その他賃貸事業収入	243,748	147,053
不動産等売却益	164,424	5,417,202
営業収益合計	2,751,326	7,778,411
営業費用		
賃貸事業費用	1,110,607	1,141,048
不動産等売却損	-	5,060,134
資産運用報酬	245,773	244,680
資産保管手数料	2,192	2,198
一般事務委託手数料	8,170	7,975
役員報酬	3,600	3,600
その他営業費用	46,384	88,867
営業費用合計	1,416,727	6,548,504
営業利益	1,334,598	1,229,906
営業外収益		
受取利息	40	42
未払分配金戻入	639	545
受取保険金	-	462
還付加算金	-	427
その他	9	9
営業外収益合計	689	1,487
営業外費用		
支払利息	139,180	142,563
融資関連費用	57,511	41,557
投資口交付費償却	6,024	6,024
その他	2,000	3,168
営業外費用合計	204,716	193,314
経常利益	1,130,571	1,038,079
税引前当期純利益	1,130,571	1,038,079
法人税、住民税及び事業税	963	801
法人税等調整額	△4	7
法人税等合計	958	809
当期純利益	1,129,612	1,037,269
前期繰越利益	141	309
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	1,129,754	1,037,578

キャッシュフロー・計算書

(千円)

	2023年8月期(第9期)	2024年2月期(第10期)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,130,571	1,038,079
減価償却費	322,112	317,312
投資口交付費償却	6,024	6,024
受取利息	△ 40	△ 42
支払利息	139,180	142,563
営業未収入金の増減額(△は増加)	1,832	△ 891,108
未収消費税等の増減額(△は増加)	△ 166,963	166,963
前払費用の増減額(△は増加)	△ 16,070	4,989
営業未払金の増減額(△は減少)	△ 83,458	△ 33,749
未払金の増減額(△は減少)	8,101	12,737
未払消費税等の増減額(△は減少)	△ 38,660	182,108
前受金の増減額(△は減少)	△ 52,153	△ 71,177
預り金の増減額(△は減少)	9,507	△ 9,837
長期前払費用の増減額(△は増加)	9,230	△ 8,351
信託有形固定資産の売却による減少額	447,918	33,678,715
その他の資産の増減額(△は増加)	△ 82	△ 5,404
小計	1,717,050	34,529,823
利息の受取額	40	42
利息の支払額	△ 132,950	△ 146,635
法人税等の支払額	△ 861	△ 963
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,583,278	34,382,266

	2023年8月期(第9期)	2024年2月期(第10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	△ 7,125	△ 249
信託有形固定資産の取得による支出	△ 7,014,566	△ 16,936,372
預り敷金及び保証金の受入による収入	5,231	1,301
預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 2,344	△ 3,730
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	306,551	549,773
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 554,915	△ 1,385,355
その他	△ 8,000	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 7,275,168	△ 17,774,632
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	6,800,000	-
短期借入金の返済による支出	-	△ 6,800,000
長期借入れによる収入	3,700,000	5,900,000
長期借入金の返済による支出	△ 3,700,000	△ 5,900,000
分配金の支払額	△ 1,077,059	△ 1,130,575
財務活動によるキャッシュ・フロー	5,722,940	△ 7,930,575
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	31,050	8,677,058
現金及び現金同等物の期首残高	8,306,499	8,337,549
現金及び現金同等物の期末残高	8,337,549	17,014,608

借入金の状況

区分	借入金額 (百万円)	利率	固定/変動	借入期間	借入日	返済期日	返済方法	摘要
長期借入金	4,300	0.32923%	固定	4.5年	2020年3月12日	2024年9月12日	期限一括 弁済	無担保・ 無保証
	4,800	0.36978%	固定	4.0年	2021年3月12日	2025年3月12日		
	6,200	0.29655%	固定	4.0年	2021年9月2日	2025年9月2日		
	6,200	0.35542%	固定	5.0年	2021年9月2日	2026年9月2日		
	4,300	0.38044%	固定	4.5年	2021年10月1日	2026年4月1日		
	5,600	0.77500%	固定	6.0年	2022年3月14日	2028年3月14日		
	5,900	0.79285%	固定	4.5年	2022年9月5日	2027年3月5日		
	3,700	1.02763%	固定	4.5年	2023年3月13日	2027年9月13日		
	5,900	0.45205%	変動	2.6年	2023年9月4日	2026年4月1日		
3,300	1.10593%	固定	4.5年	2024年3月12日	2028年9月12日			
合計/平均	50,200	0.55788%	—	4.5年	—			

※ 2024年3月12日時点の数値です。

物件別賃貸事業収支①

(千円)

物件番号	A-1	A-2	A-3	A-4	A-5	A-6	A-7	A-8	A-9	A-10
用途	オフィスビル									
物件名	東京サンケイビル	ブリーゼタワー	S-GATE 日本橋本町	S-GATE 秋葉原	日比谷 サンケイビル	八丁堀 サンケイビル	東陽パーク ビル	品川 シーサイド TSタワー	大森パーク ビル	S-GATE 赤坂
賃貸事業収益	62,468	437,835	163,716	70,610	200,831	176,564	87,506		121,302	
賃料収入	54,841	351,723	154,379	59,167	185,684	145,552	70,164		98,108	
共益費収入	2,021	62,337	-	-	2,124	13,790	5,937		7,069	
水道光熱費収入	4,270	16,355	6,312	3,507	10,220	11,491	8,384		10,801	
駐車場収入	798	6,502	2,854	384	1,662	4,180	2,790		4,680	
その他賃料収入	536	916	170	7,551	1,140	1,548	230		643	
賃貸事業費用	34,226	208,014	46,552	26,871	99,534	63,513	37,019		72,792	
外注委託費	5,721	54,998	9,189	6,106	16,273	16,949	8,652	(非開示)	14,939	(非開示)
水道光熱費	4,188	32,920	6,731	3,689	12,157	14,512	9,247		20,803	
公租公課	12,912	43,517	11,207	4,972	56,888	10,648	8,039		16,614	
支払地代	683	907	-	-	-	-	-		-	
修繕費	1,955	17,268	425	2,832	7,136	2,448	1,130		6,677	
損害保険料	100	728	341	152	378	548	258		492	
信託報酬	-	91	250	1,074	250	250	350		350	
減価償却費	3,652	51,346	18,068	7,639	6,181	17,714	9,112		12,563	
その他賃貸事業費用	5,012	6,236	338	404	268	442	227		351	
賃貸事業損益	28,242	229,820	117,164	43,738	101,297	113,050	50,486		48,510	
NOI	31,895	281,167	135,232	51,378	107,479	130,764	59,599		61,074	

物件別賃貸事業収支②

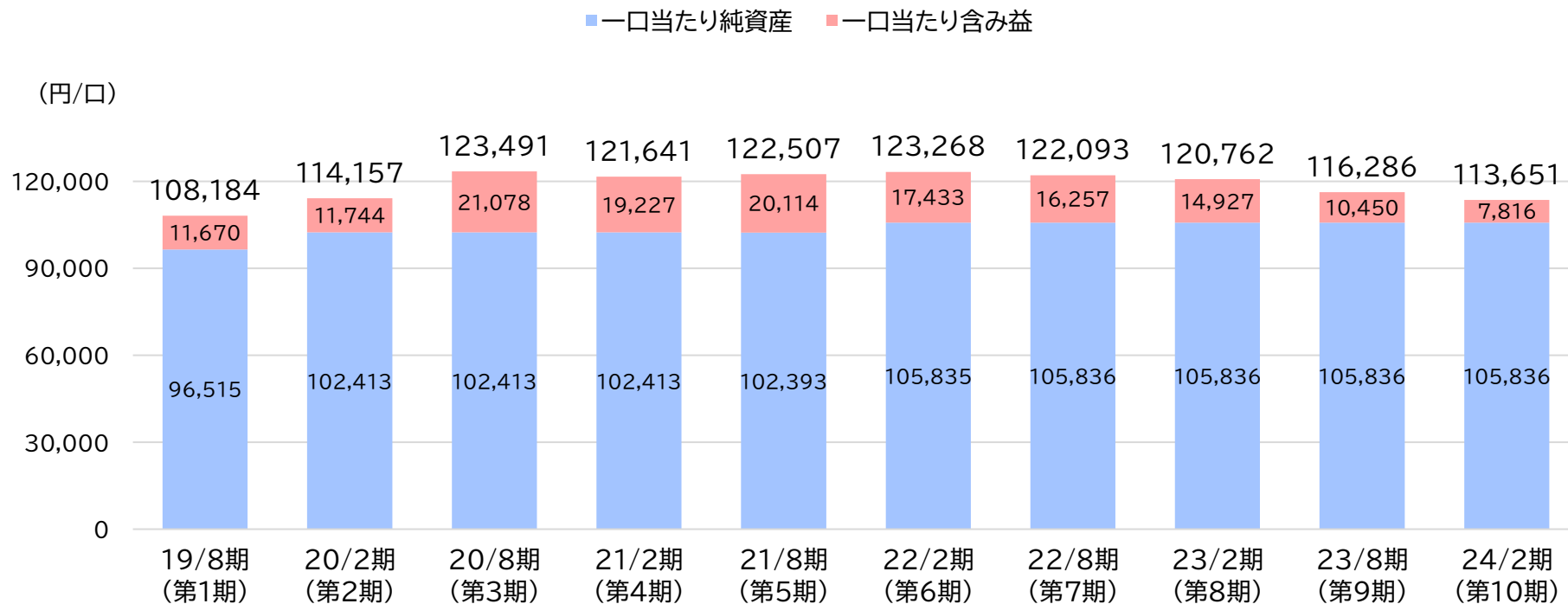
(千円)

物件番号	A-11	A-12	B-1	B-2	B-3	B-4	B-5	B-6	合計
用途	オフィスビル		ホテル		物流施設	ホテル			
物件名	宮崎台ガーデンオフィス	日立九州ビル	ホテルインターゲット東京 京橋	ホテルインターゲット広島	SANKEI LOGI摂津	ホテルインターゲット京都 四条新町	ホテルインターゲット金沢	グリッズプレミアムホテル大阪なんば	
賃貸事業収益	92,019		206,955	118,800	119,334	19,790	12,480	30,693	2,361,208
賃料収入	73,087		206,955	118,800	118,531	19,790	12,480	30,693	2,117,288
共益費収入	3,587		-	-	-	-	-	-	96,866
水道光熱費収入	12,477		-	-	-	-	-	-	98,319
駐車場収入	1,542		-	-	-	-	-	-	31,294
その他賃料収入	1,325		-	-	802	-	-	-	17,440
賃貸事業費用	39,902		55,706	43,902	21,678	4,091	4,456	5,818	1,141,048
外注委託費	6,384	(非開示)	1,200	1,200	900	150	150	150	239,931
水道光熱費	13,448		-	-	-	-	-	-	154,887
公租公課	6,502		26,906	15,888	-	-	-	-	322,169
支払地代	-		-	-	-	-	-	-	1,590
修繕費	3,996		-	420	-	-	-	-	76,809
損害保険料	232		543	529	382	62	49	56	6,987
信託報酬	350		250	250	350	55	55	55	4,924
減価償却費	8,279		26,770	25,572	20,002	3,823	4,201	5,556	315,574
その他賃貸事業費用	709		36	42	44	-	-	-	18,173
賃貸事業損益	52,117		151,248	74,897	97,655	15,698	8,023	24,874	1,220,160
NOI	60,396		178,018	100,469	117,657	19,522	12,225	30,431	1,535,734


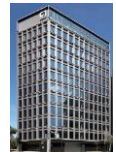






主要指標(KPI)

	20/8期 (第3期)	21/2期 (第4期)	21/8期 (第5期)	22/2期 (第6期)	22/8期 (第7期)	23/2期 (第8期)	23/8期 (第9期)	24/2期 (第10期)
NOI利回り(対簿価)	4.2%	4.4%	4.5%	4.3%	4.6%	3.8%	3.5%	3.5%
NOI利回り(対鑑定価格)	3.8%	4.0%	4.1%	4.0%	4.3%	3.5%	3.3%	3.4%
償却後NOI利回り(対簿価)	3.6%	3.8%	3.8%	3.7%	4.0%	3.2%	2.9%	2.8%
償却後NOI利回り(対鑑定価格)	3.2%	3.4%	3.5%	3.4%	3.7%	3.0%	2.7%	2.7%
インプライドキャップレート(償却前)	4.7%	4.3%	4.0%	4.4%	5.0%	4.3%	3.7%	4.1%
インプライドキャップレート(償却後)	4.0%	3.7%	3.5%	3.7%	4.3%	3.6%	3.1%	3.2%
FFO(百万円)	1,122	1,243	1,242	1,698	1,785	1,372	1,286	995
AFFO(百万円)	1,068	1,201	1,185	1,624	1,701	1,160	1,066	883
一口当たりFFO	3,147円	3,485円	3,482円	3,635円	3,821円	2,938円	2,753円	2,131円
EPS	2,532円	2,849円	2,841円	2,978円	3,158円	2,304円	2,418円	2,220円
一口当たり分配金	2,532円	2,849円	2,862円	2,979円	3,158円	2,305円	2,418円	2,221円
分配金利回り	5.6%	5.2%	4.4%	5.5%	6.5%	5.3%	5.2%	5.2%
期末投資口価格	90,800円	110,200円	129,600円	108,200円	97,200円	86,400円	93,300円	84,800円
NAV倍率	0.7倍	0.9倍	1.0倍	0.9倍	0.8倍	0.7倍	0.8倍	0.7倍
FFO倍率	14.4倍	15.8倍	18.6倍	14.9倍	12.7倍	14.7倍	16.9倍	19.9倍
パイアウトレシオ(FFO)	80.4%	81.7%	82.2%	81.9%	82.6%	78.4%	87.8%	104.2%
パイアウトレシオ(AFFO)	84.5%	84.6%	86.1%	85.7%	86.7%	92.8%	105.9%	117.4%
PER	17.9倍	19.3倍	22.8倍	18.2倍	15.4倍	18.8倍	19.3倍	19.1倍
PBR	0.9倍	1.1倍	1.2倍	1.0倍	0.9倍	0.8倍	0.9倍	0.8倍
ROE	4.8%	5.4%	5.4%	5.5%	5.8%	4.3%	4.5%	4.1%

一口当たりNAV(分配金控除後)の推移



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 	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)	2,560	15,270	2,720	6,740	5,150	3,490	5,260	7,400	2,710
鑑定NOI利回り	2.5%	3.5%	4.4%	3.6%	5.0%	3.8%	3.8%	3.3%	4.5%
稼働率	99.8%	100.0%	85.3%	100.0%	100.0%	75.1%	65.6%	100.0%	100.0%
PML値	2.3%	2.0%	2.2%	3.1%	0.3%	9.0%	5.6%	4.6%	9.5%

※ 本書の日付時点の数値です。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 	ベッセルホテル カンパーナ すすきの 		
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	9,360	4,200	5,550	5,890	3,290	7,870	2,930		100,690
鑑定NOI利回り	4.7%	3.9%	4.9%	4.0%	4.1%	4.8%	4.1%	4.2%		4.0%
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%		96.6%
PML値	2.5%	1.8%	2.1%	6.9%	10.5%	3.5%	7.2%	0.9%	—	

鑑定評価の概要

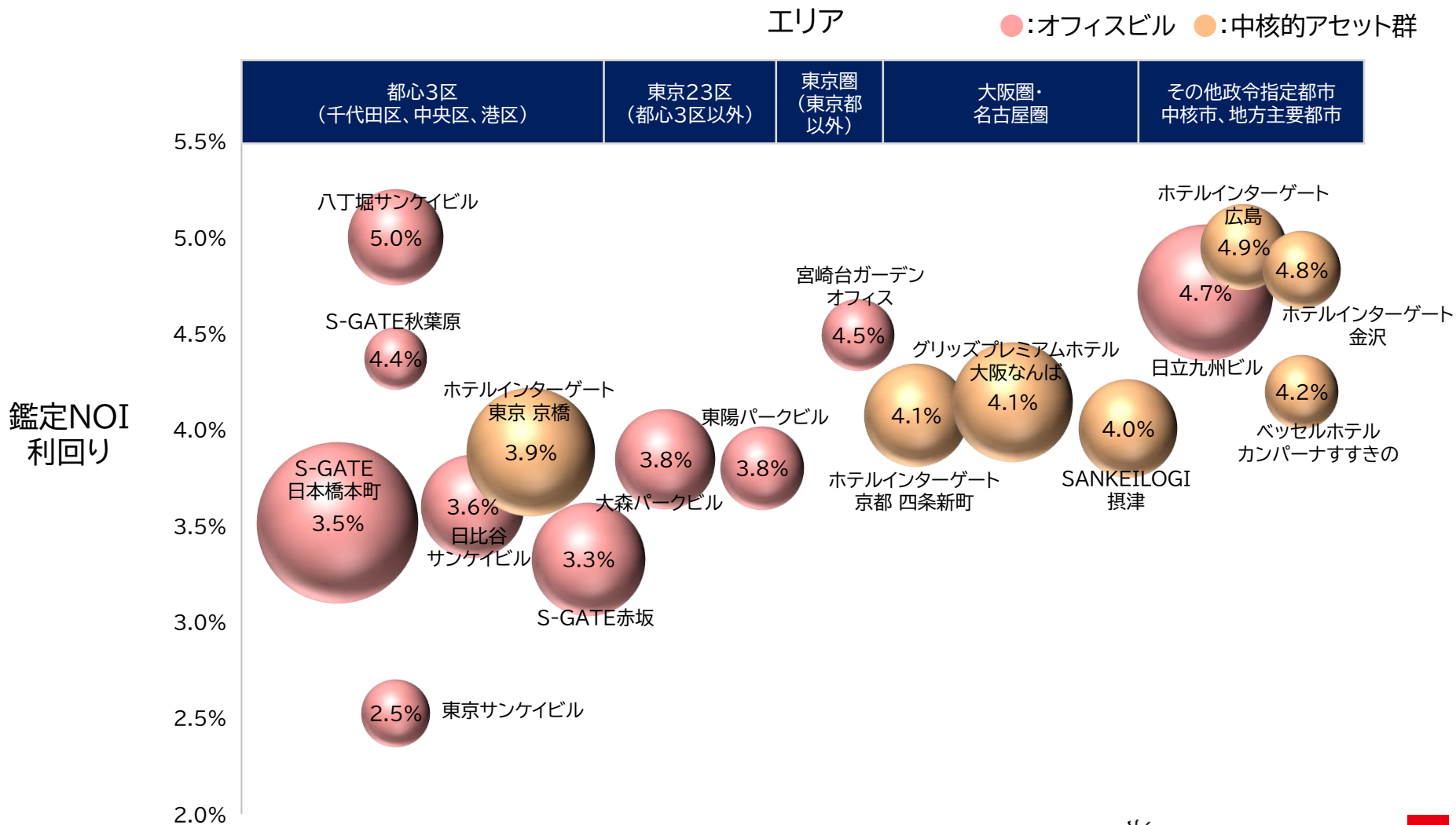
(百万円)

物件番号	物件名	取得価格	23/8期末(第9期末)		24/2期末(第10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	2,570	2.3%	2,560	2,615	△55	2.3%	△10	±0
A-2	ブリーゼタワー	—	17,380	3.5%	—	—	—	—	—	—
A-3	S-GATE日本橋本町	6,698	7,750	3.2%	7,790	6,617	+1,172	3.2%	+40	±0
A-4	S-GATE秋葉原	2,055	2,690	3.3%	2,720	2,014	+705	3.2%	+30	△0.1
A-5	日比谷サンケイビル	5,829	6,630	2.8%	6,740	6,054	+685	2.8%	+110	±0
A-6	八丁堀サンケイビル	4,959	5,470	4.1%	5,150	4,979	+170	4.1%	△320	±0
A-7	東陽パークビル	3,782	3,900	3.7%	3,490	3,871	△381	3.6%	△410	△0.1
A-8	品川シーサイドTSタワー	—	17,350	3.4%	—	—	—	—	—	—
A-9	大森パークビル	5,400	5,270	3.7%	5,260	5,474	△214	3.7%	△10	±0
A-10	S-GATE赤坂	7,000	7,400	3.1%	7,400	7,030	+369	3.1%	±0	±0
A-11	宮崎台ガーデンオフィス	2,800	2,710	4.5%	2,710	2,837	△127	4.5%	±0	±0
A-12	日立九州ビル	10,000	10,300	4.2%	10,300	10,141	+158	4.2%	±0	±0
	小計	51,034	89,420	—	54,120	51,636	2,483	—	—	—
B-1	ホテルインターゲート東京 京橋	8,961	9,190	3.7%	9,360	8,844	+515	3.6%	+170	△0.1
B-2	ホテルインターゲート広島	3,990	4,180	4.5%	4,200	3,821	+378	4.5%	+20	±0
B-3	SANKEILOGI摂津	5,242	5,550	3.7%	5,550	5,287	+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	—	—	5,890	5,867	+22	3.9%	—	—
B-5	ホテルインターゲート金沢	3,250	—	—	3,290	3,288	+1	4.6%	—	—
B-6	グリッツプレミアムホテル大阪なんば	7,800	—	—	7,870	7,883	△13	3.9%	—	—
	小計	35,043	18,920	—	36,160	34,993	+1,166	—	—	—
	合計	86,077	108,340	—	90,280	86,629	+3,650	—	—	—

※ 上記の取得価格は、2024年2月期(第10期)末時点の数値です。なお、「ブリーゼタワー」及び「品川シーサイドTSタワー」は2024年1月31日付で譲渡済みであり、「S-GATE日本橋本町」は2024年4月1日付で追加取得を行っているため、現在の取得価格は上記取得価格と異なります。

ポートフォリオ・マトリクス

鑑定NOI利回り × エリア × 取得価格



※ 本書の日付時点の数値です。なお、バブルの大きさは、取得価格を示しています。

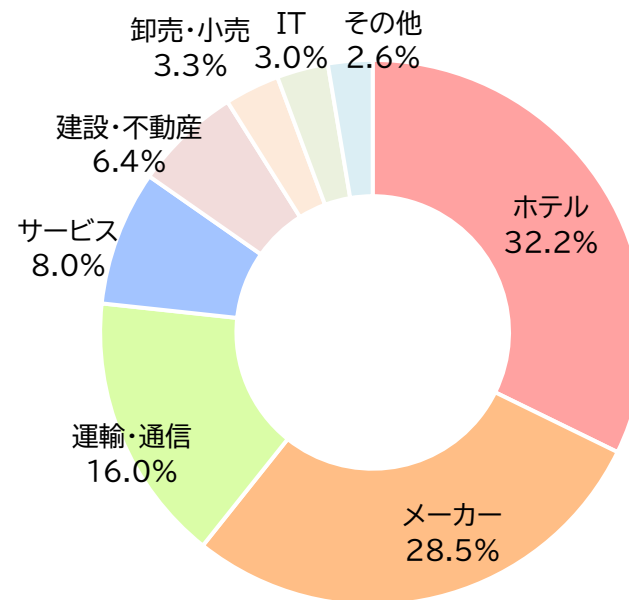
テナントの状況

上位テナント10社(本書の日付時点)

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	14,489.59	13.3%	SANKEILOGI 撰津
株式会社鴻池組	4,985.76	4.6%	S-GATE日本橋本町
株式会社バッセル ホテル開発	4,427.11	4.1%	バッセルホテル 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

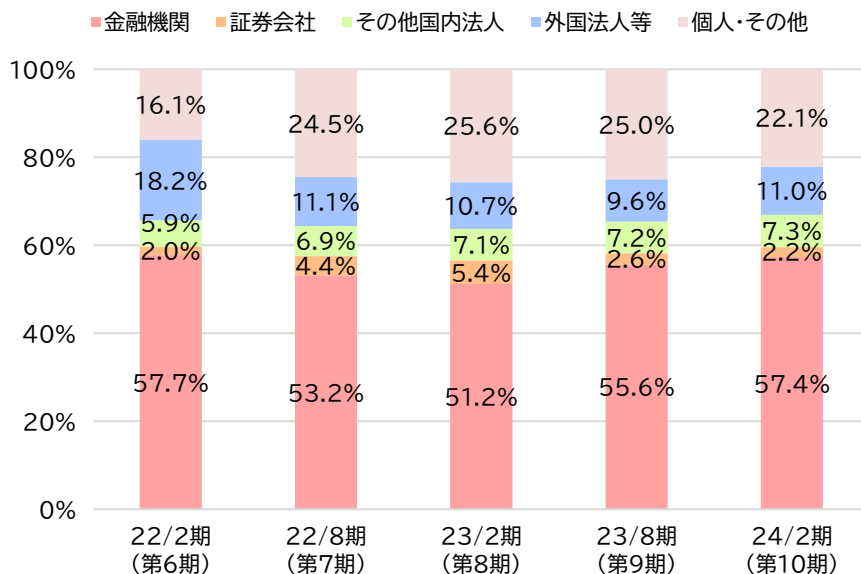
※ 「非開示」については、テナント若しくは関係者等から開示の承諾が得られていない情報、又は秘匿情報の算出を可能とする情報が含まれているため、やむを得ない事由により開示していません。

テナント属性(本書の日付時点)



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(2024年2月期(第10期)末時点)

	投資主数	比率	投資口数	比率
金融機関	46名	0.4%	267,971口	57.4%
証券会社	23名	0.2%	10,496口	2.2%
その他国内法人	229名	1.7%	34,030口	7.3%
外国法人等	172名	1.3%	51,432口	11.0%
個人・その他	12,651名	96.4%	103,170口	22.1%
合計	13,121名	100.0%	467,099口	100.0%

主要な投資主(2024年2月期(第10期)末時点)

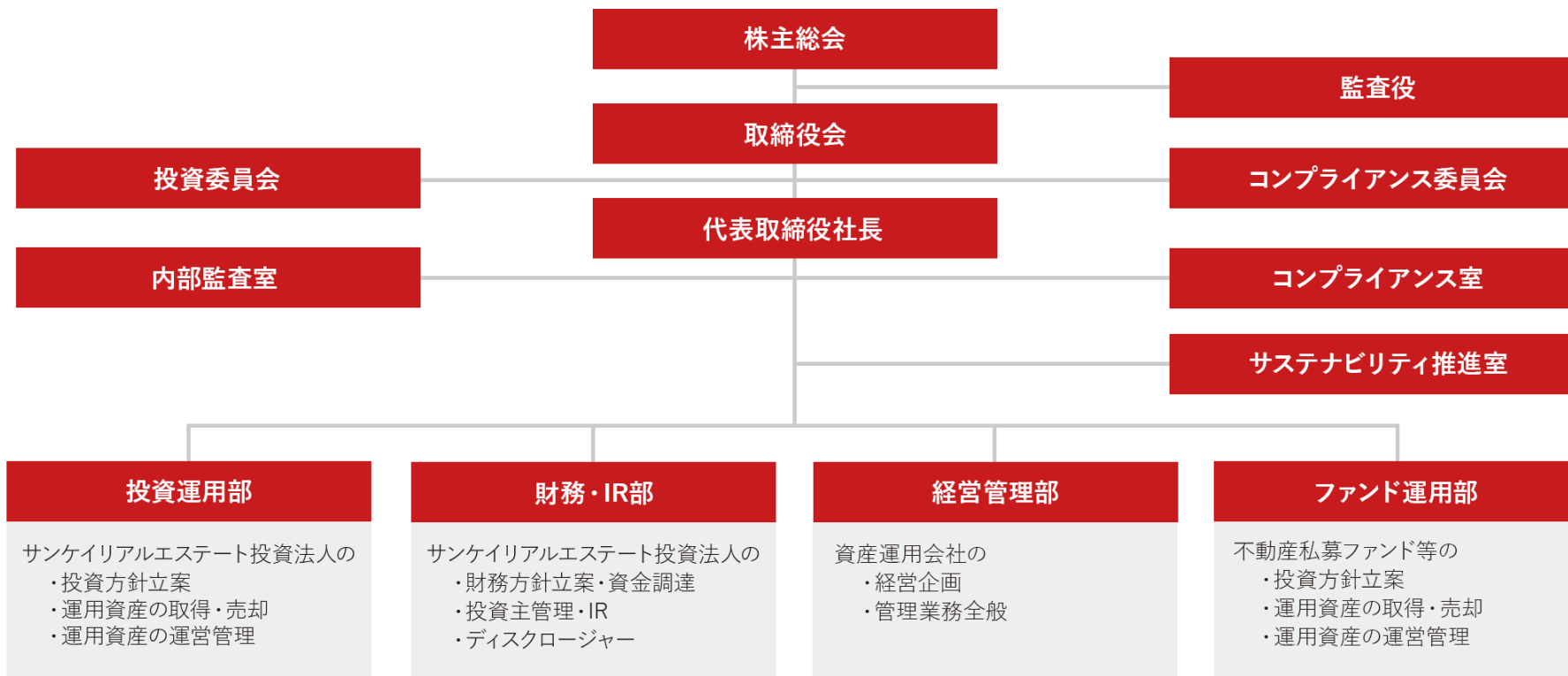
投資主名	所有投資口数(口)	比率(%)
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	104,288	22.32
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	94,443	20.21
野村信託銀行株式会社(投信口)	26,491	5.67
株式会社サンケイビル	17,479	3.74
JP MORGAN CHASE BANK 385771	6,722	1.43
株式会社横浜銀行	5,691	1.21
株式会社百十四銀行	3,500	0.74
JP MORGAN CHASE BANK 385794	3,319	0.71
JP MORGAN CHASE BANK 380755	3,139	0.67
株式会社ベルハウス	3,105	0.66
合計	268,177	57.41

※ 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。

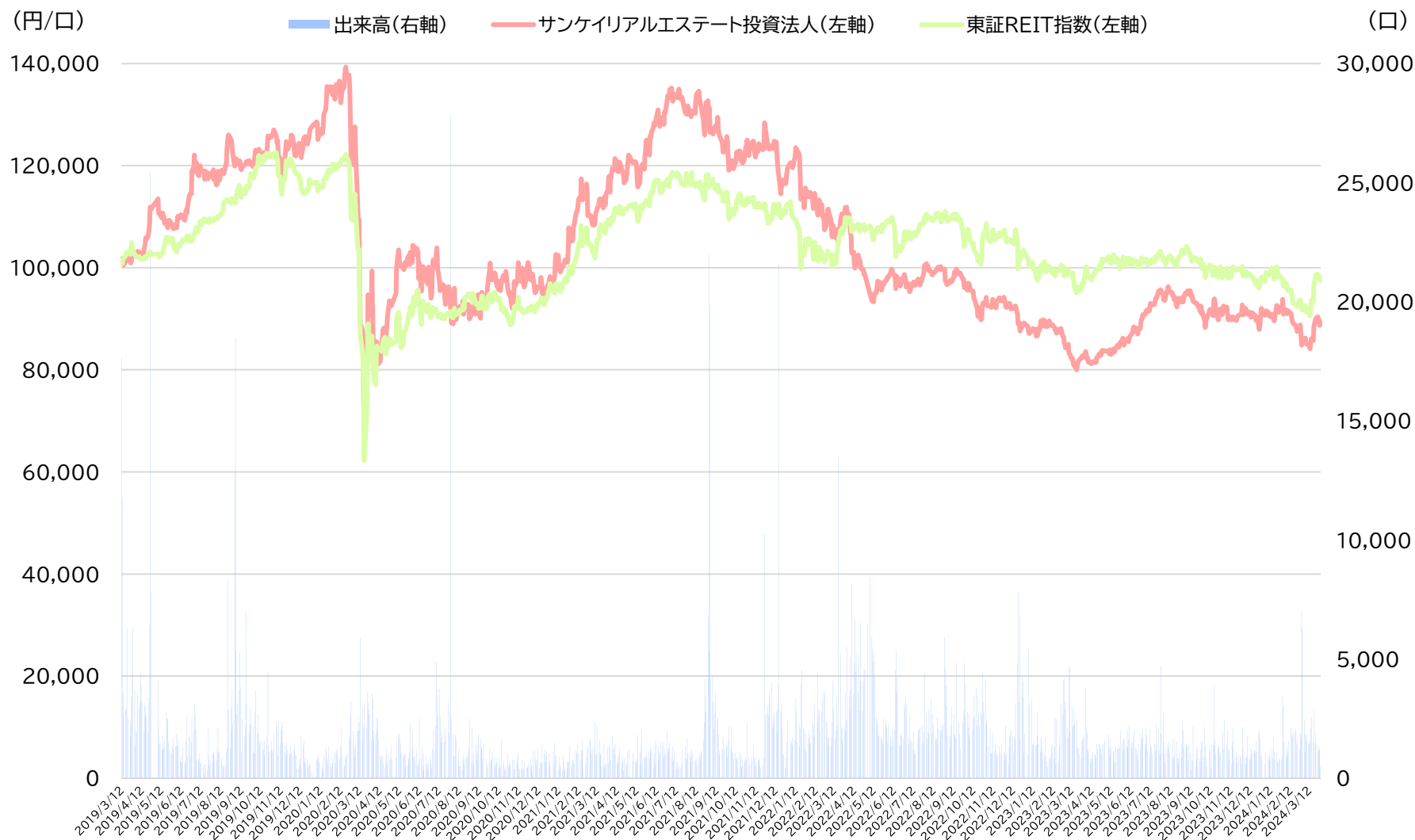
資産運用会社の概要

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2024年3月29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

〔6頁〕

1. 「2024年2月期(第10期)決算概要」における「予想比」は、円単位で比較を行っていますが、他の開示書類との平仄を揃える観点から、一部、百万円単位で比較を行っている項目があります。以下、同様です。

〔13頁〕

- 「中核的アセット群」とは、ホテル・物流施設・住居系施設(住宅・学生レジデンス・ヘルスケア施設等、居住等の機能を有する用途)をいいます。
- 「駅徒歩分数的比率」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的に分類した上、取得価格による割合を記載しています。
- 「築年数別比率」は、保有資産について本書の日付時点の築年数別に分類した上、取得価格による割合を記載しています。

〔14頁〕

1. 「政令指定都市等」とは、東京圏・大阪圏・名古屋圏を除く政令指定都市、中核市及び地方主要都市をいいます。

〔21頁〕

- 「ポートフォリオ利回り」とは、保有資産につき、以下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。 $\text{ポートフォリオ利回り} = \text{ポートフォリオNOI(年換算)} \div \text{期末簿価}$
- 「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。
 - 「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。
 - 「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、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。
- 「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。
- 「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。

〔22頁〕

- 「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。例えば2024年2月期については、2023年9月1日から2024年2月末日までの間に、賃貸借契約の賃料改定に合意をしたもの(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、)は対象テナント14件で合計1,333坪であり、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17.9%が増額改定され、82.1%が据置更新(維持)され、0.0%が減額となったことを示しています。館内増減床があった場合も賃料改定実績とし、例えば現行賃料単価に変動がない場合は維持としています。
- 「賃料増額率」は、各期中(例えば2024年2月期については、2023年9月1日から2024年2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、)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。
- 「平均賃料単価」は、「直近の決算時の賃料収入及び共益費÷6ヶ月÷賃貸可能面積×オフィスビル稼働率」にて算出しています。

〔23頁〕

- 「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、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。
 - 「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て算定しています。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。
 - 「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、2024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、2024年3月時点で新規入居テナントが成約すると仮定した上で同社独自の方法で査定したものであり、査定の客観性、査定内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。特に、実際の成約賃料は、新規入居であるか既存テナントとの賃料改定であるか、賃料改定時期、入居時期、成約面積、地域等の諸要素により変動するため、今後、CBRE査定賃料での賃貸が実現することを意味するものではありません。また、オフィスビル・ポートフォリオについて実際の成約賃料の金額又はその水準を保証するものではなく、「賃料ギャップ」に相応した賃料増額がなされることを保証し又は約束するものではありません。
- 「契約更改・更新の予定及び進捗状況」は、2024年4月1日時点で締結済の賃貸借契約を対象として、2024年8月期(第11期)及び2025年2月期(第12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。
- 「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。
- 「進捗率」は、2024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。

〔27頁〕

- 「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。
- 「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。
- 「LTV」とは、有利子負債残高÷総資産額×100により算出しています。
- 「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。
- 「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。
- 「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

【30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。
- 「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。なお、東京サンケイビルは株式会社サンケイビルです。
- 「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。

【39頁】

- NOI利回り(対簿価)=(不動産賃貸事業利益+減価償却費)×2÷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)×2÷賃貸用不動産の鑑定価格
- 償却後NOI利回り(対簿価)=不動産賃貸事業利益×2÷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×2÷賃貸用不動産の鑑定価格
- インプライド・キャップレート(償却前)=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)=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)
- 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)
- AFFO=FFO-資本的支出
- 一口当たりFFO=FFO÷期末発行済投資口総数
- EPS=当期純利益÷期末発行済投資口総数
- 一口当たり分配金=分配金の総額÷期末発行済投資口総数
- 分配金利回り=一口当たり分配金(年換算・当期実績×2)÷期末投資口価格
- NAV倍率=期末投資口価格÷一口当たりNAV
- FFO倍率=投資口価格÷一口当たりFFO(年換算・直近実績×2)
- ペイアウトレシオ(FFO)=分配金総額÷FFO
- ペイアウトレシオ(AFFO)=分配金総額÷AFFO
- PER(株価収益率)=期末投資口価格÷EPS(年換算・直近実績×2)
- PBR(株価純資産倍率)=期末投資口価格÷一口当たり純資産額
- 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

【40頁】

- 各期における一口当たり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。一口当たりNAVの実績値 = 各期末における一口当たり純資産(※i) + 各期末における含み損益(※ii) ÷ 各期末時点の発行済投資口数
 - 「一口当たり純資産」は以下の計算式により求めています。一口当たり純資産 = 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
 - 「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「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。

【41～42頁】

- 「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。

【44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。
- 「鑑定NOI利回り」とは、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。
- 「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。
- 「中核市」とは、人口20万人以上の市(東京圏、大阪圏及び名古屋圏並びにその他の政令指定都市を除きます。)をいい、「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。

【45頁】

- 「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。
- 「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上、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。

