



8th

2023年4月18日

第8期（2023年2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. 運用実績と運用戦略 ……P16
- 3. 財務戦略 ……P26
- 4. ESGへの取組み ……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8期（2023年2月期）決算は、予想比 **増収増益**
- 品川シーサイドTSタワーにおいて、**バリューアップ工事**に着手（2023年6月完了予定）
- DPU安定化施策の第1弾として、**ポートフォリオ リバランス**を実施（2023年3月）
 - 「S-GATE赤坂（準共有持分20%）」を追加取得 ⇒ 100%保有に
 - 「SANKEILOGI摂津」を取得 ⇒ 本投資法人初の物流施設取得
- **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（2023年3月）

今後の成長戦略

- 顕在リスクが解消されるまで、DPU安定化施策を継続
- 顕在リスクの解消を目的に、**リバイバル プラン**実施へ向け、**スポンサーとの協働**を含む検討を本格化（第9期 決算発表（2023年10月）迄にプラン公表予定）

※「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

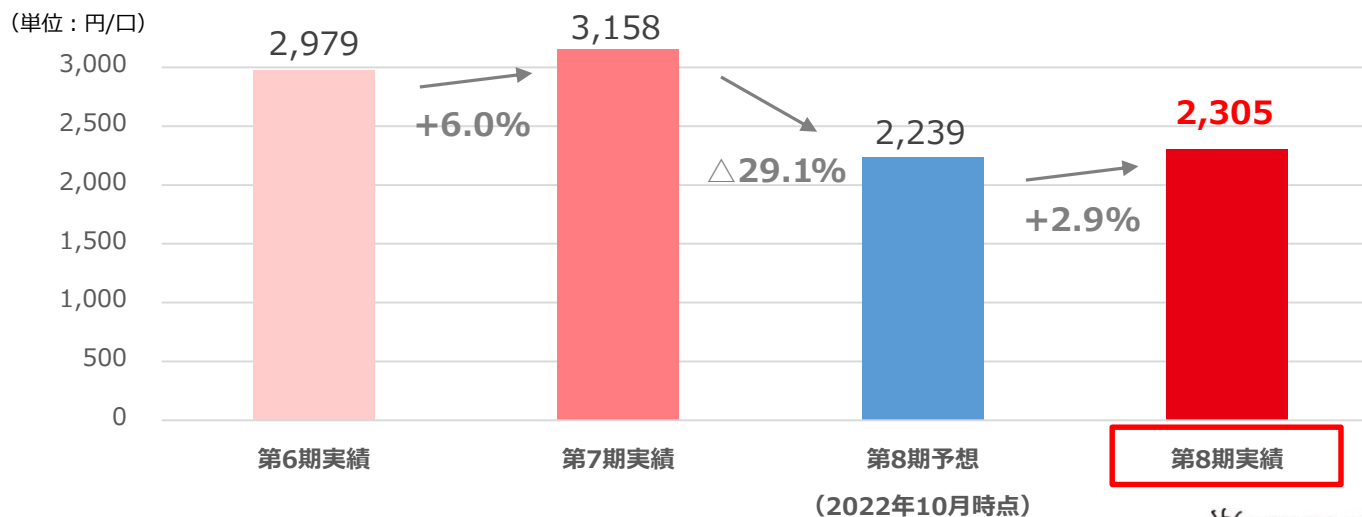
決算ハイライト 第8期（2023年2月期）概要

- 第8期 営業収益は、**2,891百万円**（予想比+0.9%、前期比△4.5%）
- 第8期 営業利益は、**1,243百万円**（予想比+2.3%、前期比△23.7%）
- 第8期 DPUは、**2,305円**（予想比+66円、前期比△853円）

■ 第8期（2023年2月期）決算概要

| | 実績 | 予想比 | 前期比 |
|---------------|-----------------|--------------|----------------|
| 営業収益 | 2,891百万円 | +0.9% +24百万円 | △4.5% △136百万円 |
| 営業利益 | 1,243百万円 | +2.3% +28百万円 | △23.7% △386百万円 |
| 当期純利益 | 1,076百万円 | +3.0% +30百万円 | △27.0% △398百万円 |
| DPU（一口当たり分配金） | 2,305円 | +2.9% +66円 | △27.0% △853円 |

■ 第8期（2023年2月期）DPUの推移

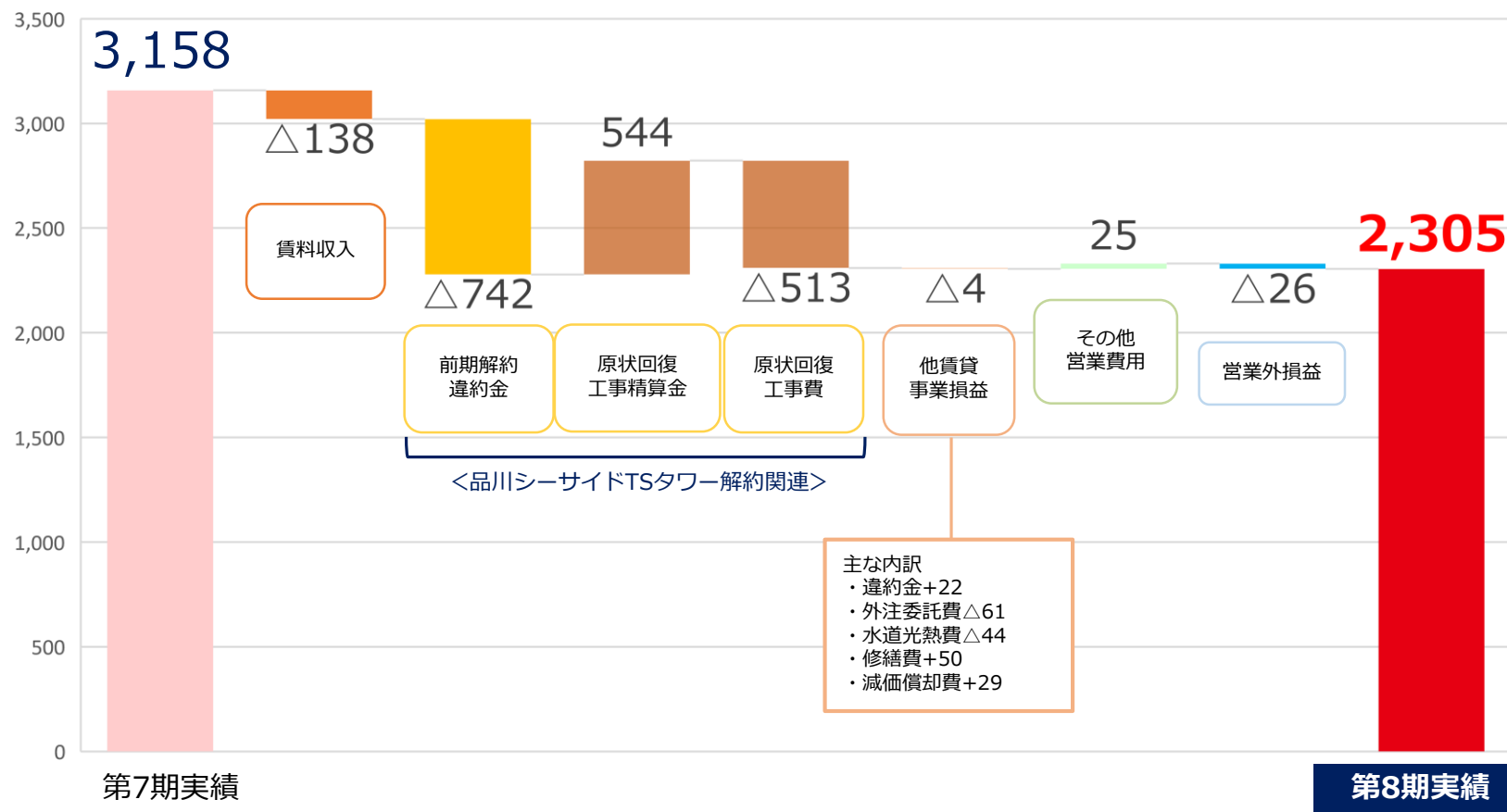


決算ハイライト 第8期（2023年2月期）DPUサマリー

➤ DPUの前期比減少は、「品川シーサイドTSタワー」の前期一時的要因（解約違約金收受）の解消が主な要因

■ 第8期（2023年2月期）DPU サマリー

（単位：円/口）



決算ハイライト 第8期（2023年2月期）詳細 [予想比]

➤ 予想比、営業収益（+0.9%）、営業利益（+2.3%）ともに増収増益

（単位：百万円）

| 計算期間 | 第8期予想(A) (2022年10月時点) | 第8期実績(B) (2023年2月) | 差異(B)-(A) | 主な差異要因 |
|-----------------------|--------------------------|-----------------------|------------|--------------------------------|
| 営業収益 | 2,867 | 2,891 | 24 | |
| 賃料・共益費収入 | 2,452 | 2,452 | 0 | |
| 駐車場収入 | 32 | 34 | 1 | |
| 水道光熱費収入 | 119 | 130 | 10 | テナント請求電気料増+10 |
| その他収入 | 263 | 274 | 11 | SG日本橋テナント解約違約金+10 |
| 営業費用 | 1,652 | 1,648 | △ 4 | |
| 賃貸事業費用合計 | 1,342 | 1,338 | △ 3 | |
| 外注委託費 | 228 | 231 | 2 | |
| 水道光熱費 | 154 | 214 | 59 | ブリーゼ+22、品川+11、日比谷+5、大森+4、八丁堀+4 |
| 修繕費 | 333 | 271 | △ 62 | 品川△32、ブリーゼ△20、八丁堀△2 |
| 公租公課 | 301 | 300 | △ 0 | |
| 減価償却費 | 298 | 296 | △ 2 | |
| その他費用 | 25 | 25 | 0 | |
| 賃貸事業損益 | 1,525 | 1,552 | 27 | |
| その他営業費用合計 | 310 | 309 | △ 0 | |
| 資産運用報酬 | 245 | 247 | 1 | |
| その他費用 | 64 | 62 | △ 2 | |
| 営業利益 | 1,215 | 1,243 | 28 | |
| 営業外収益 | 0 | 1 | 1 | |
| 営業外費用 | 168 | 168 | △ 0 | |
| 経常利益 | 1,046 | 1,077 | 30 | |
| 当期純利益 | 1,045 | 1,076 | 30 | |
| 一口当たり分配金（単位：円） | 2,239円 | 2,305円 | 66円 | |
| NOI | 1,824 | 1,849 | 25 | |

決算ハイライト 第8期（2023年2月期）詳細 [前期比]

➤ 前期比、営業収益（△4.5%）、営業利益（△23.7%）ともに減収減益

（単位：百万円）

| 計算期間 | 第7期実績(A) (2022年8月) | 第8期実績(B) (2023年2月) | 差異(B)-(A) | 主な差異要因 |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|---------------|---|
| 営業収益 | 3,028 | 2,891 | △ 136 | |
| 賃料・共益費収入 | 2,516 | 2,452 | △ 64 | 品川△29、プリーゼ△28（解約）、大森△14（解約）、宮崎台+8（賃料発生） |
| 駐車場収入 | 33 | 34 | 0 | |
| 水道光熱費収入 | 121 | 130 | 9 | 大森+6、SG赤坂+2、東陽+2 |
| その他収入 | 355 | 274 | △ 80 | 品川△92（前期解約違約金収入分△346、原状回復工事精算金+254）、SG日本橋+10（解約違約金） |
| 営業費用 | 1,397 | 1,648 | 250 | |
| 賃貸事業費用合計 | 1,076 | 1,338 | 262 | |
| 外注委託費 | 202 | 231 | 28 | リーシングフィー+23（品川+21、SG日本橋+1）、品川BMフィー+3 |
| 水道光熱費 | 184 | 214 | 29 | プリーゼ+13、大森+6、日比谷+4、東陽+4、八丁堀+3 |
| 修繕費 | 55 | 271 | 216 | 品川+240（原状回復工事費）、プリーゼ+2、八丁堀△6、東陽△5、赤坂△5 |
| 公租公課 | 303 | 300 | △ 2 | |
| 減価償却費 | 309 | 296 | △ 13 | 品川△7、大森△5 |
| その他費用 | 20 | 25 | 4 | |
| 賃貸事業損益 | 1,951 | 1,552 | △ 398 | |
| その他営業費用合計 | 320 | 309 | △ 11 | |
| 資産運用報酬 | 265 | 247 | △ 18 | |
| その他費用 | 54 | 62 | 7 | |
| 営業利益 | 1,630 | 1,243 | △ 386 | |
| 営業外収益 | 0 | 1 | 1 | |
| 営業外費用 | 154 | 168 | 13 | |
| 経常利益 | 1,476 | 1,077 | △ 398 | |
| 当期純利益 | 1,475 | 1,076 | △ 398 | |
| 一口当たり分配金（単位：円） | 3,158円 | 2,305円 | △ 853円 | |
| NOI | 2,260 | 1,849 | △ 411 | |

運用ハイライト（外部成長） – 第9期（2023年3月）にポートフォリオ リバランスを実施 –

- 今後の成長戦略の一環で、**スポンサーサポートにより2物件（66億円）**を取得
- 幾分オーバーウェイトにある「オフィスビル」投資比率をリバランスすると共に、「**ポートフォリオ・クォリティの向上**」と「**ポートフォリオ収益の安定性**」に資する物件を取得

A-10 S-GATE赤坂



スポンサー・ブランディング戦略に基づく
ミッドサイズ オフィスビル
「S-GATE」シリーズ 第1号物件

B-3 SANKEILOGI摂津



スポンサー・ブランディング戦略に基づく
物流施設
「SANKEILOGI」シリーズ 関西初物件

運用ハイライト（内部成長） - 品川シーサイドTSタワーにて、バリューアップ工事に着手 -

A-8 品川シーサイドTSタワー

➤ 契約状況

- ① 2022年3月末日：7フロア解約 ⇒ 2022年12月：2フロア入居済み
- ② 2023年3月末日：14フロア解約 ⇒ 10フロアの明渡し遅延（5月末予定） ⇒ 違約金收受予定

➤ バリューアップ工事の実施

オフィスワーカーの快適性向上に資する共用部改修を実施（2023年6月完了予定）

➤ CASBEE不動産評価認証において、最上位Sランク（★★★★★）評価を取得（2023年4月）

バリューアップ前



エントランス



トイレ（パウダー）



共用部廊下



給湯室



共用部サイン（トイレ）

環境
認証
未取得

バリューアップ後



エントランス



EVホール（基準階）



トイレ（パウダー）



給湯室



共用部サイン



共用部廊下

2023年4月
Sランクを取得



運用ハイライト（ESG関連）

- **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（2023年3月）**
→ 「TCFDコンソーシアム」に加入



TCFDとは、

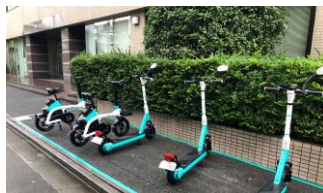
気候関連の情報開示及び金融機関の対応をどのように行うかを検討するために設立された国際イニシアチブです。TCFDは、企業等に対し、気候変動関連リスク及び機会に対する「ガバナンス」「戦略」「リスク管理」「指標と目標」について開示することを推奨する提言を公表しています。

TCFDコンソーシアムとは、

国内のTCFD賛同企業や金融機関等が一体となって取組みを推進し、企業の効果的な情報開示や、開示された情報を金融機関等の適切な投資判断に繋げるための取組みについて議論する目的で設立された組織です。

- **電動マイクロモビリティのシェアリングサービス「LUUP」導入状況**

- ・ 東陽パークビル（15台）
 - ・ 八丁堀サンケイビル（6台）
- に導入済み

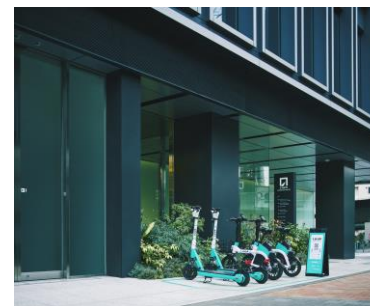


【東陽パークビル】



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

- ・ S-GATE日本橋本町（6台）
 - ・ S-GATE赤坂（10台）
- に導入



【S-GATE日本橋本町】

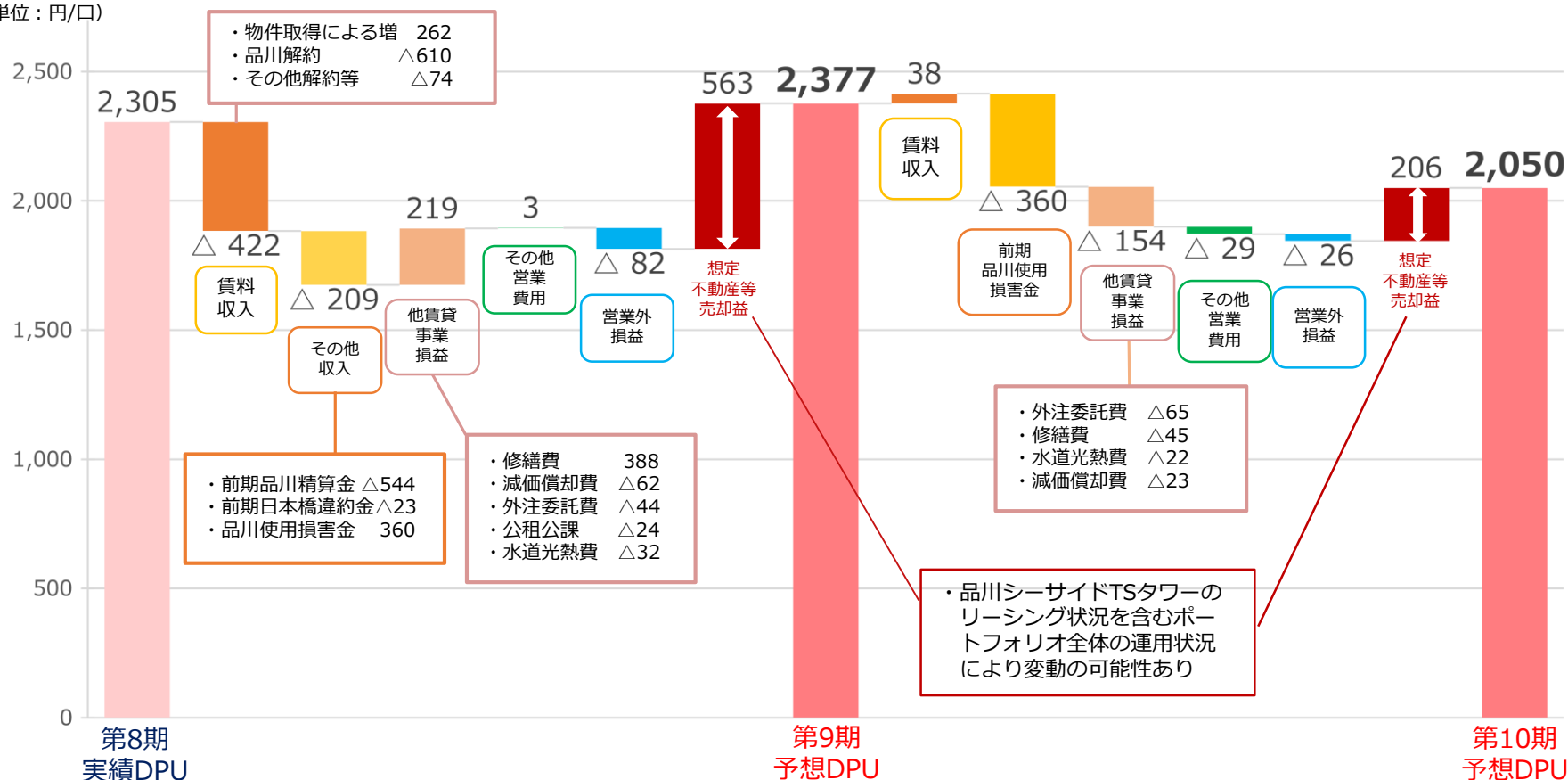
※ 「LUUP」とは、スマートフォンにて電動キックボードや電動アシスト自転車をシェアできるサービスです。以下同じです。

MEMO

業績予想 (DPUサマリー)

- **第9期 (2023年8月期) 予想DPU 2,377円** : 第8期比 +3.1% (+72円)
 昨年10月公表予想と変わらず。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
- **第10期 (2024年2月期) 予想DPU 2,050円** : 第9期比 Δ 13.8% (Δ 327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**を想定するも、**今後の成長戦略 (リバイバルプラン) を完全に織り込んでいない点に留意**

(単位: 円/口)



業績予想（詳細）

- 第9期（2023年8月期）予想DPU **2,377円**：第8期比 +3.1%（+72円）
- 第10期（2024年2月期）予想DPU **2,050円**：第9期比 Δ 13.8%（ Δ 327円）

(単位：百万円)

| 計算期間 | 第8期実績(A) (2023年2月) | 第9期予想(B) (2023年8月) | 差異(B)-(A) | 第10期予想(C) (2024年2月) | 差異(C)-(B) |
|------------------|-----------------------|-----------------------|--------------|------------------------|---------------|
| 営業収益 | 2,891 | 2,849 | Δ 42 | 2,799 | Δ 49 |
| 賃料・共益費収入 | 2,452 | 2,255 | Δ 197 | 2,272 | 17 |
| 駐車場収入 | 34 | 32 | Δ 1 | 33 | 0 |
| 水道光熱費収入 | 130 | 121 | Δ 9 | 125 | 4 |
| その他収入 | 274 | 177 | Δ 97 | 9 | Δ 168 |
| 不動産等売却益 | - | 263 | 263 | 359 | 96 |
| 営業費用 | 1,648 | 1,533 | Δ 114 | 1,624 | 90 |
| 賃貸事業費用合計 | 1,338 | 1,226 | Δ 112 | 1,303 | 76 |
| 外注委託費 | 231 | 251 | 20 | 282 | 30 |
| 水道光熱費 | 214 | 219 | 5 | 234 | 15 |
| 修繕費 | 271 | 89 | Δ 181 | 110 | 21 |
| 公租公課 | 300 | 312 | 11 | 309 | Δ 2 |
| 減価償却費 | 296 | 325 | 29 | 336 | 10 |
| その他費用 | 25 | 26 | 1 | 28 | 1 |
| 賃貸事業損益 | 1,552 | 1,360 | Δ 192 | 1,137 | Δ 222 |
| その他営業費用合計 | 309 | 307 | Δ 1 | 321 | 13 |
| 資産運用報酬 | 247 | 241 | Δ 5 | 242 | 0 |
| その他費用 | 62 | 66 | 4 | 79 | 12 |
| 営業利益 | 1,243 | 1,315 | 71 | 1,175 | Δ 140 |
| 営業外収益 | 1 | 0 | Δ 1 | 0 | 0 |
| 営業外費用 | 168 | 204 | 36 | 216 | 12 |
| 経常利益 | 1,077 | 1,111 | 33 | 958 | Δ 152 |
| 当期純利益 | 1,076 | 1,110 | 33 | 957 | Δ 152 |
| 一口当たり分配金（単位：円） | 2,305円 | 2,377円 | 72円 | 2,050円 | Δ 327円 |
| NOI | 1,849 | 1,685 | Δ 163 | 1,474 | Δ 211 |

| 主な差異要因 | |
|---|---|
| 第9期予想（第8期対比） | |
| 営業収益 Δ42百万円 | <ul style="list-style-type: none"> 賃料 Δ197 新規物件+123（摂津、赤坂20%） 既存物件Δ319（品川Δ285、東陽Δ15、大森Δ15、プリーゼΔ4） 水光熱収入Δ9（品川Δ16、東陽Δ3、宮崎台+4、新規物件+2、八丁堀+2 他） その他収入Δ97（品川使用損害金+168、前期原状回復工事精算金Δ254、SG日本橋前期解約違約金Δ10） |
| 賃貸事業費用 Δ112百万円 | <ul style="list-style-type: none"> 外注委託費+20（リーシング報酬：品川+13、プリーゼ+5、新規物件+3 他） 水光熱費+5（宮崎台+4、プリーゼ+2、大森+2、新規+2、品川Δ2、東陽Δ2 他） 修繕費Δ181（品川前期原状回復工事Δ240、プリーゼ+16、宮崎台+7 他） 減価償却費+29（新規物件+22、品川+3、プリーゼ+2、日立九州+1） |
| 第10期予想（第9期対比） | |
| 営業収益 Δ49百万円 | <ul style="list-style-type: none"> 賃料収入+17 前期取得物件フル稼働+24 既存物件Δ7（品川Δ35、SG秋葉原Δ6、プリーゼ+28、SG日本橋+7） 水光熱収入+4（日比谷+2、東陽+2） その他収入Δ168（品川前期使用損害金分） |
| 賃貸事業費用 +76百万円 | <ul style="list-style-type: none"> 外注委託費+30（リーシング報酬：品川+26、東陽+5 他） 水光熱費用+15（電気料金軽減措置終了による増とテナント入居による増 品川+4、東陽+2、SG日本橋+2、日比谷+1 他） 修繕費+21（プリーゼ+20、大森+5、日比谷+4、他+7、品川Δ8、宮崎台Δ7） 減価償却費+10（品川+3、プリーゼ+3、大森+2 他） |



MEMO

2. 運用実績と運用戦略

外部成長実績 – 第9期（2023年3月）にポートフォリオ リバランスを実施 –

- **築浅・満室稼働の2物件を取得、幾分オーバーウェイトにある「オフィスビル」投資比率をリバランスすることで、ポートフォリオ分散の効用も図る**

■ 取得資産※

| 物件名称 | SANKEILOGI摂津 | S-GATE赤坂 (準共有持分20%) |
|-----------------------|--|--|
| 物件写真 |  スポンサーサポート サブアセット |  スポンサーサポート オフィスビル |
| 所在地 | 大阪府摂津市 | 東京都港区 |
| 取得価格 | 5,242百万円 | 1,400百万円 |
| 取得時 鑑定評価額 | 5,440百万円 | 1,498百万円 |
| 鑑定NOI利回り (取得価格ベース) | 4.0% | 3.4% |
| 建築時期 | 2022年10月 | 2015年7月 |
| 稼働率 (2023年3月末日時点) | 100.0% | 100.0% |

■ 2物件取得に伴うポートフォリオの変化※

| | 取得前 | 取得資産 | 取得後 |
|--------------------------|--------|---------------------------|------------------------------|
| 資産規模 (取得価格) | 966億円 | 66億円 | 1,032億円 |
| 物件数 | 14物件 | 2物件 | 15物件 (追加取得の2物件を含む) |
| 1物件当たり 取得価格 | 69億円 | 55億円 (追加取得を0.2物件として算出) | 68億円 |
| 平均鑑定NOI利回り (取得価格ベース) | 4.2% | 3.8% | 4.1% |
| 平均築年数 | 19.7年 | 2.0年 | 18.6年 |
| 稼働率 | 93.4% | 100.0% | 94.2% |
| オフィスビル比率 (取得価格ベース) | 86.6% | 21.1% | 82.4% |
| スポンサーサポート比率 (取得価格ベース) | 100.0% | 100.0% | 100.0% |
| LTV | 47.4% | 100.0% | 50.6% |

※ 「■取得資産」の数値については取得時に公表した数値を記載、「■2物件取得に伴うポートフォリオの変化」の数値については「取得前」は第8期末時点の数値、「取得資産」は取得時に公表した数値及び「取得後」の数値については「取得前」と「取得資産」を合算した数値を記載しています。以下同じです。

外部成長実績 - 新規取得2物件の概要 -

B-3 SANKEILOGI摂津

➤ 物流施設「SANKEILOGI」シリーズ 関西初物件



本物件は大阪モノレール「摂津」駅徒歩6分、大阪都心部及び京都・神戸エリアへの交通アクセス良好、都市間輸送の中継地として高速道路アクセスに優れた立地特性を有する



- 機能性**
 - ・ 梁下有効高さ5.5m、床荷重1.5t/m²
 - ・ 荷物用EV 積載荷重 3.5t (1基)、垂直搬送機 1.5t (3基)
 - ・ 各階フォークリフト充電スペース設置
 - ・ 大型車対応トラックバース15台、トラック待機所7台分確保
 - ・ ドックレベラー3基実装
- 環境意識**
 - ・ 太陽光発電システムを屋上に実装、施設内自家消費可能、停電時の太陽光発電による自立運転機能搭載
 - ・ LED照明器具の採用
 - ・ 断熱性に優れたサンドイッチパネル採用
 - ・ 非常用発電機設置スペースの確保
- 働きやすさ**
 - ・ お客様を迎え入れるのに相応しい木調を配した温かみのあるエントランスホール
 - ・ 各階に男女トイレを設置
 - ・ ドライバー用トイレ、ドライバー用休憩室を設置



A-10 S-GATE赤坂

(準共有持分20%)
(追加取得)



➤ 今次追加取得により、持分100%に



- 東京メトロ千代田線「赤坂」駅徒歩1分、さらに「溜池山王」、「赤坂見附」及び「永田町」駅へ4駅6路線が利用可能
- 周辺赤坂エリアは、大規模な再開発計画が進行中
- BCP対策を施し、1.25倍相当の耐震性を兼ね備えたハイスペックビル

■ DBJ Green Building 認証「2020 3つ星」



DBJ Green Building
2020

■ 基本スペック

| | |
|-------|---|
| 基準階面積 | 約350坪 |
| 天井高 | 2,800mm |
| 空調設備 | 個別空調 |
| OAフロア | 100mm |
| 床荷重 | 500kg/m ² ~800kg/m ² |



外部成長戦略 - 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

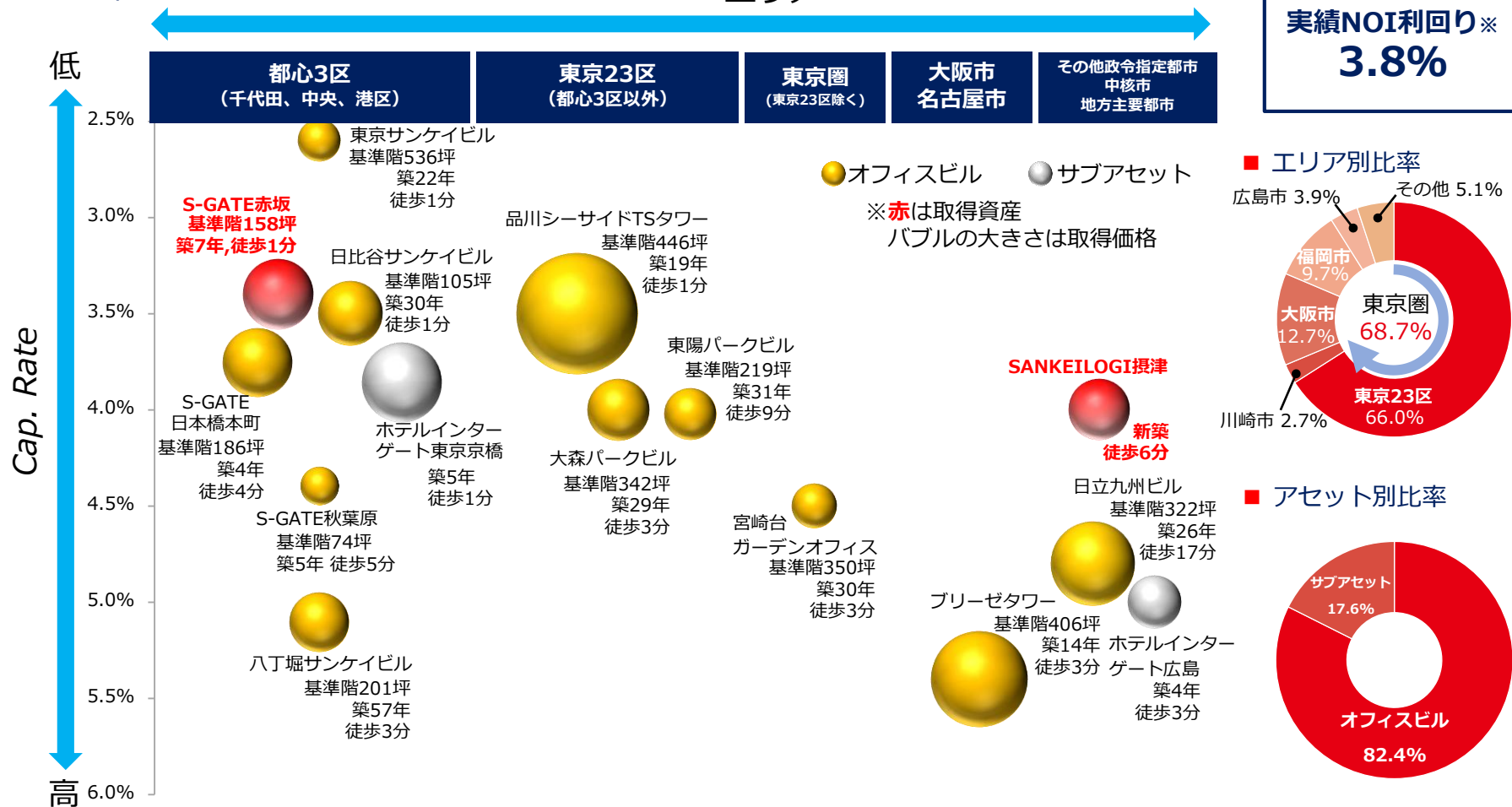


強力なソーシング力を
最大活用した分散投資



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

■ 主な開発トピックス（抜粋）



オフィスビル

大博スカイスクエア

概要

所在地 福岡市博多区

竣工 2023年2月

延床面積 4,992㎡

構造・規模 S造、地上10階



複合施設

S-LINKS 渋谷 (एसリンクス)

概要

所在地 東京都目黒区

竣工 2022年11月

延床面積 9,889.78㎡

構造・規模 RC造
地下1階 地上18階

「S-LINKS 渋谷」公式HP

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

<本物件の特徴>

1. 情報・文化の最先端エリアに際立つ「住」「職」「医」「商」複合の S-LINKS 渋谷
2. 当社初採用の接続プラットフォーム「homehub」を導入し、シームレスに「つながる」
3. フィットネス、屋上テラス、ランドリー、EV 充電器、電気自動車カーシェア、マイクロモビリティシェア等、充実の共用施設がラインナップ

物流施設



※共同事業

| 物件名称 | 所在地 | 竣工 | 建物構造・階数 |
|----------------|-------------|--------------|-----------|
| SANKEILOGI 柏の葉 | 千葉県柏市柏の葉 | 2022年3月 | S造、地上4階 |
| SANKEILOGI 厚木 | 神奈川県厚木市恩名 | 2022年8月 | 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 | S造、地上2階 |
| (仮称) 足立入谷計画 | 東京都足立区入谷 | 2023年5月(予定) | 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) | S造、地上5階 |
| (仮称) 長岡京市物流計画※ | 京都府長岡京市神足典薬 | 2024年4月(予定) | RCS造、地上4階 |
| (仮称) 小牧北物流計画※ | 愛知県丹羽郡扶桑町 | 2024年4月(予定) | 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) | S造、地上4階 |

オフィスビル



「S-GATE」「S-GATE FIT」

公式HP

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

住宅

賃貸レジデンス

LEFOND PROGRÈS

ルフォンプログレ

ルフォンプログレ他
「LEFOND」開発予定は下記参照

「LEFOND」

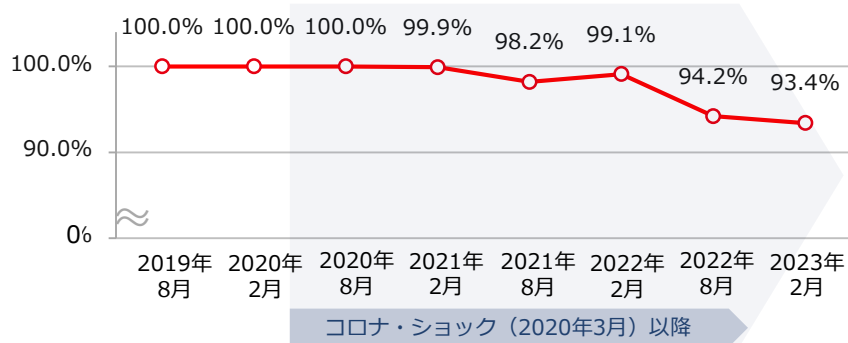
公式HP

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

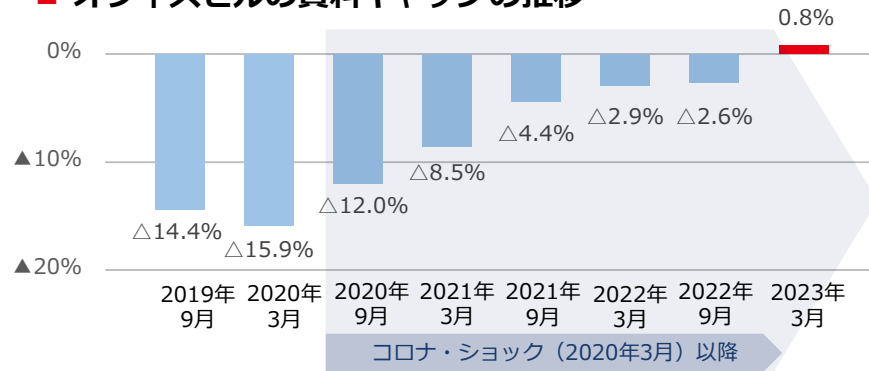
※ 本ページの掲載物件は、本資料の日付現在、本投資法人が保有している又は取得を予定している物件ではなく、また、将来本投資法人が取得を決定し、又は取得できることを保証するものではありません。

内部成長実績

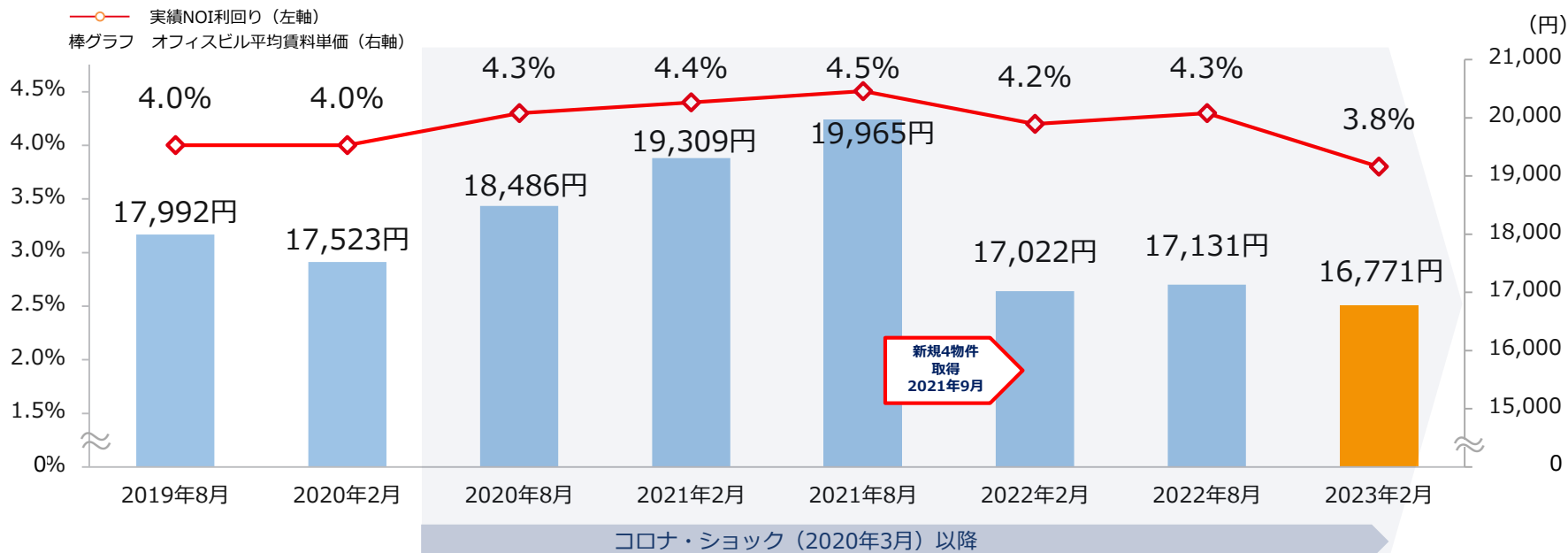
■ 稼働率の推移



■ オフィスビルの賃料ギャップの推移



■ ポートフォリオの実績NOI利回りとオフィスビル平均賃料単価の推移



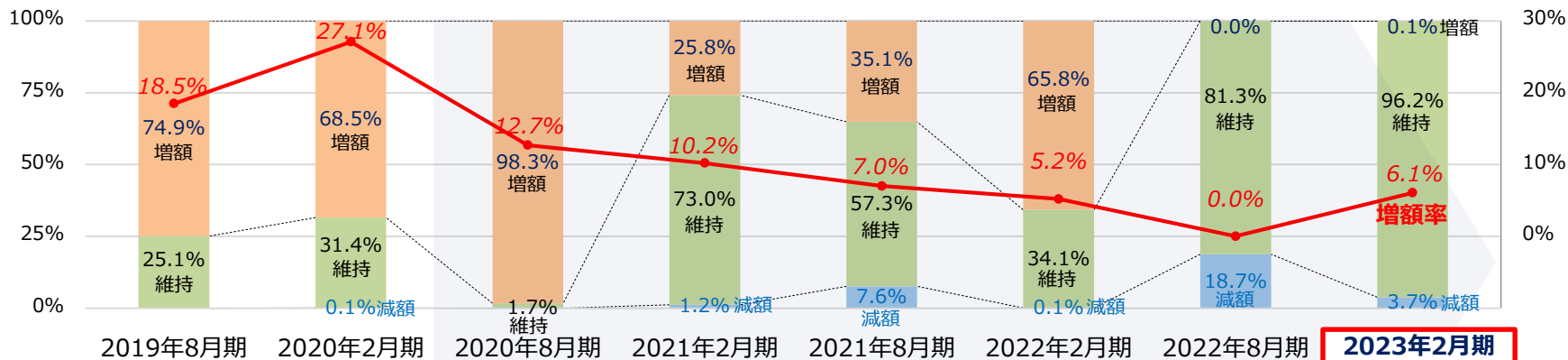
内部成長実績 - オフィスビルテナントの賃料改定実績（契約締結ベース） -

➤ 現下のオフィス市況に鑑み、**テナント退去リスクの低減を優先する交渉を継続**

■ オフィスビルテナントの賃料改定実績推移（賃貸面積ベース）

賃料改定実績割合（棒グラフ）

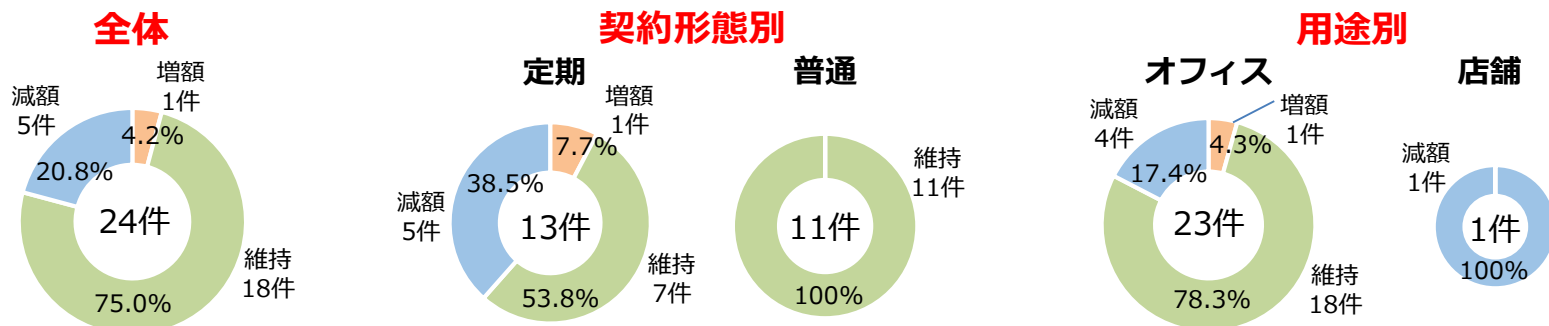
賃料増額率（折れ線グラフ）



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

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）



内部成長実績

■ リースアップ 事例

A-2 ブリーゼタワー

新規3テナント成約

(2023年2月期)

+

1フロア4分割工事に着手し
小分割のテナントニーズに即応

3テナント入居申込

+

新規1テナント成約

(2023年3月)



稼働率90.4% → **96.9%** (2023年8月期予想)

A-3 S-GATE日本橋本町

期中解約発生するも

緊密なリレーションにより
館内増床ニーズをキャッチアップ



満室稼働を維持
(ダウンタイムなし)



■ 賃料改定 事例

A-1 東京サンケイビル

増額改定1件

約121坪

(投資法人持分 約2.4坪)

従前比 **+6.1%**



■ 電気料金等、水光熱費の上昇について

資源エネルギー価格の高騰に加え、昨秋の急速なドル高の影響もあり、想定を上回る上昇



- ① 電気料金はテナントへの請求単価に反映することを基本に、個別空調方式のビル（S-GATEシリーズ）では上昇分をほぼ吸収し、水光熱収支は予想の範囲内。
- ② セントラル空調方式のビル（ブリーゼ、八丁堀、大森）ではガス代の高騰、地域冷暖房一部採用ビル（日比谷）でランニングコストが想定を大幅に上回り、水光熱費が予算比大幅増。

内部成長戦略 – 中長期安定運用に資する成果を目指す –

■ 契約更改・更新の予定と進捗状況（オフィスビル対象）

契約更改・更新予定面積は、第8期末時点（取得2物件は含まず）
 契約更改・更新済み面積は、契約締結ベース（2023年3月末日時点にて締結済の賃貸借契約を対象）



A-8

品川シーサイドTSタワー

■ リーシング施策（前期より継続）

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
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
3. **リーシング営業の総力展開**
 - 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
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の設営や賃貸仲介会社向け内覧会（バリューアップ工事内覧）
5. **バリューアップ工事の訴求、検討候補企業を逃さない**



■ ポートフォリオ想定稼働率

第9期（2023年8月期）

- ・ 期末 88.9%
- ・ 期中平均 88.1%

第10期（2024年2月期）

- ・ 期末 95.3%
- ・ 期中平均 92.2%

■ 戦略的リーシングの実践

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

MEMO

3. 財務戦略

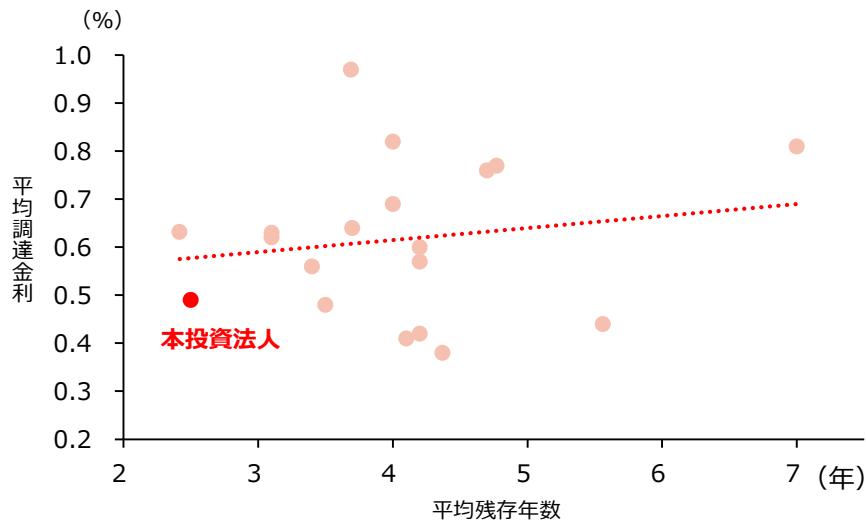
財務戦略 – 財務ハイライト ① –

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

■ 財務ハイライト（2023年3月30日時点）

| | | | |
|---------|-------|--------|-------|
| 有利子負債残高 | 570億円 | LTV | 50.6% |
| 長期負債比率 | 71.9% | 固定金利比率 | 88.1% |
| 平均調達金利 | 0.49% | 平均残存期間 | 2.5年 |

■ オフィス系J-REIT各社平均調達金利と平均残存期間の分布図 （2023年3月30日時点）



■ LTVの巡航水準

| | | | |
|-----|-------|----------------|----------------|
| | 第8期末 | 第9期末 | 第10期末 |
| LTV | 47.4% | 50.6% (見込み) | 50.3% (見込み) |

■ レンダー構成（2023年3月30日時点）【単位：百万円】

| | 借入金残高 | 割合 |
|----------|--------|--------|
| みずほ銀行 | 19,300 | 33.9% |
| 三井住友銀行 | 9,100 | 16.0% |
| 日本政策投資銀行 | 7,700 | 13.5% |
| みずほ信託銀行 | 4,640 | 8.1% |
| 三井住友信託銀行 | 4,500 | 7.9% |
| SBI新生銀行 | 4,080 | 7.2% |
| りそな銀行 | 3,780 | 6.6% |
| あおぞら銀行 | 2,000 | 3.5% |
| 西日本シティ銀行 | 1,000 | 1.8% |
| 関西みらい銀行 | 600 | 1.1% |
| 千葉銀行 | 300 | 0.5% |
| 計 11行 | 57,000 | 100.0% |

財務戦略 - 財務ハイライト ② -

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

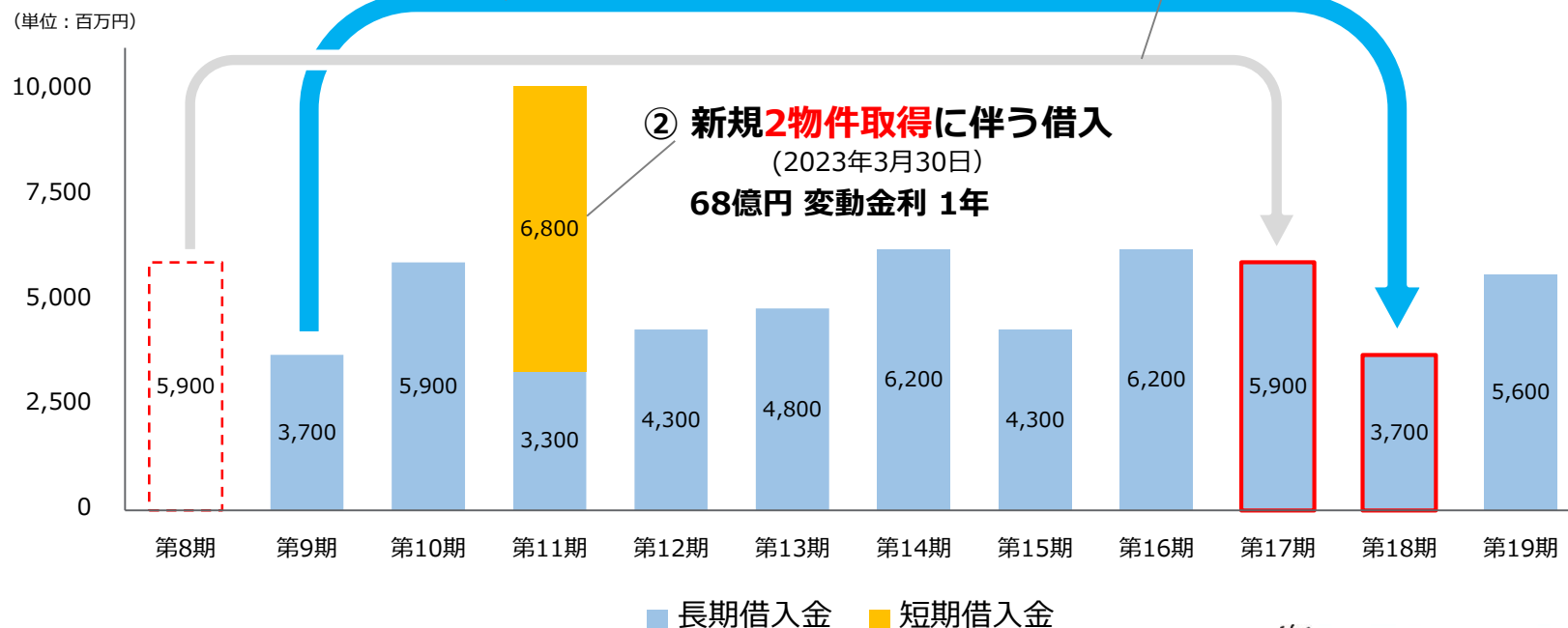
- ① **借換え** 第9期 → 第18期 (期間4.5年) (2023年3月)
- ② **新規2物件取得**に伴う借入れ 変動金利1年 (2023年3月)

➤ マチュリティラダーの「分散」及び「長期化」を推進

■ 有利子負債の返済期限の状況 (2023年3月30日時点)

- ① **第9期借換えを実施** (2023年3月13日)
37億円 固定金利 4.5年 (第18期返済)

➤ 第8期借換え実績
59億円 固定金利 4.5年
(第17期返済)



MEMO

4. ESGへの取り組み

ESGへの取り組み ①

■ トピックス

- **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**（2023年3月）
→ 「TCFDコンソーシアム」に加入



- **気候変動・レジリエンスポリシーの制定**（2023年3月）
気候変動に関するリスク及び機会への対応、気候関連課題への事業・戦略のレジリエンス（強靱性・回復力）に係る取組み方針を規定

- 「品川シーサイドTSタワー」について、環境認証の一つである**CASBEE不動産評価認証の最上位 Sランク（★★★★★）**を取得（2023年4月）



- **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（累計4物件）**



- **テナント入替時にLED照明化を随時推進**
 - ・ 第8期（2023年2月期）：**ブリーゼタワー**にて実施
 - ・ 第9期（2023年8月期）：**東陽パークビル**にて実施予定

■ 今後の取り組み

- **本投資法人のホームページをリニューアル**（2023年6月予定）
- **保有資産の環境認証取得を推進**（BELS・DBJ Green Building・CASBEE など）
- **保有資産におけるEV充電設備の導入を検討**

ESGへの取り組み ②

■ ESGに係る各種ルール

サステナビリティ方針

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

サステナビリティ推進体制

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

社内規程・ポリシー等

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

■ Environment（環境）

エネルギー消費量の削減目標

- 長期目標1：オーナー管理範囲における年間エネルギー消費量原単位を **2025年までに基準年（2019年）から5%削減**
- 長期目標2：テナント管理範囲における年間エネルギー消費量原単位を **2025年までに基準年（2019年）から1%削減**

GHG 排出量に関する削減目標

- <スコープ1+スコープ2>
- 単年度目標はスコープ1+スコープ2 について消費原単位の **前年比1%低減**
 - 中長期的（5年間）に **基準年（2019年）から5%の削減**
- <スコープ3>
- 中長期的（5年間）に **基準年（2019年）から1%の削減**

環境認証等の取得状況

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



■ Social（社会）

- ステークホルダーとの関わり
- 新型コロナウイルス感染症対応

【ビルイベント事例】
Christmas Illumination 2022
花咲く再生紙シードペーパーを飾る
サステナブルなクリスマス
東京サンケイビルにて



■ Governance（ガバナンス）

- 資産運用会社にて、**フィデューシャリー・デューティ・ポリシー（お客様本位の業務運営に関する方針）**を採択（2023年3月）
- スポンサーの**セイムポート出資強化**を検討中 2023年2月期

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

■ SDGs（持続可能な開発目標）への貢献について

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS

本投資法人の取組みは、SDGsにおける以下の目標に貢献しています。



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

Appendix

貸借対照表（詳細） 2023年2月期（第8期）

(単位：千円)

| | 第7期 (2022年8月期) | 第8期 (2023年2月期) |
|-----------------|--------------------|--------------------|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び預金 | 5,575,535 | 5,208,842 |
| 信託現金及び信託預金 | 3,303,184 | 3,097,656 |
| 営業未収入金 | 62,702 | 64,478 |
| 前払費用 | 71,801 | 62,795 |
| その他 | 78 | - |
| 流動資産合計 | 9,013,302 | 8,433,772 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 建物 | 181,978 | 182,520 |
| 減価償却累計額 | △ 22,182 | △ 25,525 |
| 建物（純額） | 159,795 | 156,995 |
| 構築物 | 544 | 544 |
| 減価償却累計額 | △ 53 | △ 67 |
| 構築物（純額） | 490 | 476 |
| 土地 | 2,457,766 | 2,457,766 |
| 信託建物 | 18,769,170 | 18,955,810 |
| 減価償却累計額 | △ 1,592,660 | △ 1,879,113 |
| 信託建物（純額） | 17,176,510 | 17,076,697 |
| 信託構築物 | 71,171 | 71,171 |
| 減価償却累計額 | △ 3,517 | △ 4,558 |
| 信託構築物（純額） | 67,654 | 66,613 |
| 信託機械及び装置 | 11,302 | 14,330 |
| 減価償却累計額 | △ 1,698 | △ 2,290 |
| 信託機械及び装置（純額） | 9,603 | 12,040 |
| 信託工具、器具及び備品 | 49,525 | 71,817 |
| 減価償却累計額 | △ 11,769 | △ 16,419 |
| 信託工具、器具及び備品（純額） | 37,756 | 55,397 |
| 信託土地 | 77,433,848 | 77,433,848 |
| 信託建設仮勘定 | 56,722 | 945 |
| 有形固定資産合計 | 97,400,148 | 97,260,780 |
| 無形固定資産 | | |
| ソフトウェア | 2,953 | 2,013 |
| 無形固定資産合計 | 2,953 | 2,013 |
| 投資その他の資産 | | |
| 長期前払費用 | 103,157 | 103,557 |
| 繰延税金資産 | 15 | 12 |
| 差入敷金及び保証金 | 10,000 | 10,000 |
| 投資その他の資産合計 | 113,173 | 113,569 |
| 固定資産合計 | 97,516,274 | 97,376,363 |
| 繰延資産 | | |
| 投資口交付費 | 24,099 | 18,075 |
| 繰延資産合計 | 24,099 | 18,075 |
| 資産合計 | 106,553,676 | 105,828,211 |

| | 第7期 (2022年8月期) | 第8期 (2023年2月期) |
|---------------------|--------------------|--------------------|
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | | |
| 営業未払金 | 244,965 | 347,103 |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 9,600,000 | 9,600,000 |
| 未払金 | 308,770 | 288,400 |
| 未払費用 | 44,831 | 50,743 |
| 未払法人税等 | 926 | 855 |
| 未払消費税等 | 171,838 | 38,660 |
| 前受金 | 447,828 | 449,764 |
| 預り金 | 6,036 | 676 |
| 流動負債合計 | 10,825,198 | 10,776,204 |
| 固定負債 | | |
| 長期借入金 | 40,600,000 | 40,600,000 |
| 預り敷金及び保証金 | 88,237 | 88,166 |
| 信託預り敷金及び保証金 | 4,129,413 | 3,851,485 |
| 固定負債合計 | 44,817,651 | 44,539,651 |
| 負債合計 | 55,642,849 | 55,315,856 |
| 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（△） | 1,475,277 | 1,076,805 |
| 剰余金合計 | 1,475,277 | 1,076,805 |
| 投資主資本合計 | 50,910,827 | 50,512,354 |
| 純資産合計 | 50,910,827 | 50,512,354 |
| 負債純資産合計 | 106,553,676 | 105,828,211 |

損益計算書（詳細） 2023年2月期（第8期）

(単位：千円)

| | 第7期 (2022年8月期) | 第8期 (2023年2月期) |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| 営業収益 | | |
| 賃貸事業収入 | 2,516,558 | 2,452,313 |
| その他賃貸事業収入 | 511,493 | 439,634 |
| 営業収益合計 | 3,028,051 | 2,891,948 |
| 営業費用 | | |
| 賃貸事業費用 | 1,076,927 | 1,338,956 |
| 資産運用報酬 | 265,992 | 247,055 |
| 資産保管手数料 | 2,100 | 2,092 |
| 一般事務委託手数料 | 7,460 | 8,020 |
| 役員報酬 | 3,600 | 3,600 |
| その他営業費用 | 41,722 | 48,325 |
| 営業費用合計 | 1,397,803 | 1,648,050 |
| 営業利益 | 1,630,247 | 1,243,897 |
| 営業外収益 | | |
| 受取利息 | 41 | 41 |
| 未払分配金戻入 | - | 584 |
| 受取保険金 | - | 930 |
| 還付加算金 | 279 | - |
| その他営業外収益 | 0 | 285 |
| 営業外収益合計 | 321 | 1,842 |
| 営業外費用 | | |
| 支払利息 | 100,931 | 114,796 |
| 融資関連費用 | 47,460 | 47,427 |
| 投資口交付費償却 | 6,024 | 6,024 |
| その他営業外費用 | 26 | - |
| 営業外費用合計 | 154,444 | 168,248 |
| 経常利益 | 1,476,124 | 1,077,491 |
| 税引前当期純利益 | 1,476,124 | 1,077,491 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 932 | 861 |
| 法人税等調整額 | △ 5 | 3 |
| 法人税等合計 | 927 | 865 |
| 当期純利益 | 1,475,197 | 1,076,626 |
| 前期繰越利益 | 80 | 178 |
| 当期未処分利益又は当期未処理損失 (△) | 1,475,277 | 1,076,805 |

キャッシュ・フロー計算書 2023年2月期（第8期）

(単位：千円)

| | 第7期 (2022年8月期) | 第8期 (2023年2月期) |
|-------------------------|--------------------|--------------------|
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | | |
| 税引前当期純利益 | 1,476,124 | 1,077,491 |
| 減価償却費 | 310,763 | 297,033 |
| 投資口交付費償却 | 6,024 | 6,024 |
| 受取利息 | △ 41 | △ 41 |
| 支払利息 | 100,931 | 114,796 |
| 営業未収入金の増減額 (△は増加) | 27,164 | △ 1,775 |
| 未収消費税等の増減額 (△は増加) | 389,377 | - |
| 前払費用の増減額 (△は増加) | △ 10,343 | 9,006 |
| 営業未払金の増減額 (△は減少) | 116,727 | 77,214 |
| 未払金の増減額 (△は減少) | 64,742 | △ 22,151 |
| 未払消費税等の増減額 (△は減少) | 171,838 | △ 133,178 |
| 前受金の増減額 (△は減少) | △ 37,563 | 1,936 |
| 預り金の増減額 (△は減少) | △ 5,319 | △ 5,360 |
| 長期前払費用の増減額 (△は増加) | △ 9,818 | △ 399 |
| その他の資産の増減額 (△は増加) | △ 78 | 78 |
| 小計 | 2,600,531 | 1,420,674 |
| 利息の受取額 | 41 | 41 |
| 利息の支払額 | △ 94,905 | △ 108,884 |
| 法人税等の支払額 | △ 821 | △ 932 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | 2,504,846 | 1,310,899 |
| 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 | △ 2,708 | △ 542 |
| 信託有形固定資産の取得による支出 | △ 102,914 | △ 130,867 |
| 預り敷金及び保証金の受入による収入 | 595 | 632 |
| 預り敷金及び保証金の返還による支出 | △ 331 | △ 703 |
| 信託預り敷金及び保証金の受入による収入 | 110,219 | 74,547 |
| 信託預り敷金及び保証金の返還による支出 | △ 83,190 | △ 351,923 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | △ 78,330 | △ 408,856 |
| 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 | △ 400,000 | - |
| 長期借入れによる収入 | 5,600,000 | 5,900,000 |
| 長期借入金の返済による支出 | △ 5,600,000 | △ 5,900,000 |
| 分配金の支払額 | △ 1,390,093 | △ 1,474,263 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | △ 1,790,093 | △ 1,474,263 |
| 現金及び現金同等物の増減額 (△は減少) | 636,421 | △ 572,220 |
| 現金及び現金同等物の期首残高 | 8,242,298 | 8,878,719 |
| 現金及び現金同等物の期末残高 | 8,878,719 | 8,306,499 |

借入先の状況 (2023年3月31日時点)

| 区分 | 借入先 | 借入金残高 (百万円) | | 利率 | 借入日 (上段) 返済期限 (下段) | 返済 方法 | 摘要 |
|--|---|--|---|------------------|--------------------------|------------------|--------------------------|
| 短期 借入金 | みずほ銀行 | 6,800 | 6,800 | 0.41273% (変動) | 2023年3月30日 2024年3月30日 | | |
| | みずほ銀行 三井住友銀行 日本政策投資銀行 みずほ信託銀行 三井住友信託銀行 SBI新生銀行 りそな銀行 | 856 639 548 350 319 294 294 | 3,300 | 0.49096% (固定) | 2019年3月12日 2024年3月12日 | | |
| みずほ銀行 三井住友銀行 日本政策投資銀行 みずほ信託銀行 三井住友信託銀行 SBI新生銀行 りそな銀行 | 950 800 2,000 620 550 490 490 | 5,900 | | | | 0.36200% (固定) | 2019年9月3日 2023年9月3日 |
| 長期 借入金 | みずほ銀行 三井住友銀行 日本政策投資銀行 みずほ信託銀行 三井住友信託銀行 SBI新生銀行 りそな銀行 | | 1,167 832 713 456 416 358 358 | 4,300 | 0.32923% (固定) | | |
| | みずほ銀行 三井住友銀行 日本政策投資銀行 みずほ信託銀行 三井住友信託銀行 SBI新生銀行 りそな銀行 | 1,331 929 796 509 465 385 385 | 4,800 | | | 0.36978% (固定) | 2021年3月12日 2025年3月12日 |
| | みずほ銀行 三井住友銀行 日本政策投資銀行 みずほ信託銀行 三井住友信託銀行 SBI新生銀行 りそな銀行 西日本シティ銀行 関西みらい銀行 千葉銀行 | 1,550 1,000 700 600 500 500 400 500 300 150 | | 6,200 | 0.29655% (固定) | | |

| 区分 | 借入先 | 借入金残高 (百万円) | | 利率 | 借入日 (上段) 返済期限 (下段) | 返済 方法 | 摘要 |
|-----------|---|---|-------|------------------|--------------------------|----------|------------------|
| 長期 借入金 | みずほ銀行 三井住友銀行 日本政策投資銀行 みずほ信託銀行 三井住友信託銀行 SBI新生銀行 りそな銀行 あおぞら銀行 西日本シティ銀行 関西みらい銀行 千葉銀行 | 750 700 700 200 500 500 400 1,500 500 300 150 | 6,200 | 0.35542% (固定) | 2021年9月2日 2026年9月2日 | | |
| | みずほ銀行 三井住友銀行 日本政策投資銀行 みずほ信託銀行 三井住友信託銀行 SBI新生銀行 りそな銀行 あおぞら銀行 | 1,100 900 700 300 300 200 500 | | | | 4,300 | 0.38044% (固定) |
| | みずほ銀行 三井住友銀行 日本政策投資銀行 みずほ信託銀行 三井住友信託銀行 SBI新生銀行 りそな銀行 あおぞら銀行 | 1,574 1,084 929 593 542 439 439 | 5,600 | 0.77500% (固定) | 2022年3月14日 2028年3月14日 | | |
| | みずほ銀行 三井住友銀行 日本政策投資銀行 みずほ信託銀行 三井住友信託銀行 SBI新生銀行 りそな銀行 | 2,250 1,500 620 550 490 490 | | | | 5,900 | 0.79285% (固定) |
| | みずほ銀行 三井住友銀行 日本政策投資銀行 みずほ信託銀行 三井住友信託銀行 SBI新生銀行 りそな銀行 | 972 716 614 392 358 324 324 | 3,700 | 1.02763% (固定) | 2023年3月13日 2027年9月13日 | | |
| | 合計 | 57,000 | | | | | |

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

主要指標 (KPI) 2023年2月期 (第8期)

| | | 第7期 (2022年8月期) | 第8期 (2023年2月期) |
|--------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|
| LTV | (対 総資産額) | 47.1% | 47.4% |
| | (対 総資産額 <含み損益を考慮>) | 44.0% | 44.5% |
| NOI利回り | (対 簿価) | 4.6% | 3.8% |
| | (対 鑑定価格) | 4.3% | 3.5% |
| 償却後NOI利回り | (対 簿価) | 4.0% | 3.2% |
| | (対 鑑定価格) | 3.7% | 3.0% |
| インプライド・ キャップレート | (NOI利回り) | 5.0% | 4.3% |
| | (償却後NOI利回り) | 4.3% | 3.6% |
| FFO | | 1,785百万円 | 1,372百万円 |
| AFFO | | 1,701百万円 | 1,160百万円 |
| 1口当たりFFO | | 3,821円 | 2,938円 |
| EPS | | 3,158円 | 2,304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7期 (2022年8月期) | 第8期 (2023年2月期) |
|-----------|--------|-------------------|-------------------|
| 1口当たり配当金 | | 3,158円 | 2,305円 |
| 配当金利回り | | 6.5% | 5.3% |
| ROE | | 5.8% | 4.3% |
| 1口当たり純資産額 | | 108,993円 | 108,140円 |
| 1口当たりNAV | | 125,250円 | 123,067円 |
| 投資口価格(期末) | | 97,200円 | 86,400円 |
| NAV倍率 | | 0.8倍 | 0.7倍 |
| PBR | | 0.9倍 | 0.8倍 |
| PER | | 15.4倍 | 18.8倍 |
| FFO倍率 | | 12.7倍 | 14.7倍 |
| ペイアウトレシオ | (FFO) | 82.6% | 78.4% |
| | (AFFO) | 86.7% | 92.8% |

- ※ 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 2023年2月期（第8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 | 59,133 | 526,880 | 171,745 | 68,823 | 198,615 | 178,240 | 108,675 |
| 賃料収入 | 51,545 | 414,441 | 151,668 | 64,086 | 170,927 | 145,209 | 88,635 |
| 共益費収入 | 2,021 | 80,532 | - | - | 13,232 | 13,790 | 5,937 |
| 水道光熱費収入 | 4,174 | 22,890 | 6,707 | 4,366 | 11,433 | 12,648 | 11,078 |
| 駐車場収入 | 825 | 8,031 | 2,732 | 324 | 1,662 | 5,052 | 2,790 |
| その他賃料収入 | 566 | 983 | 10,637 | 47 | 1,360 | 1,540 | 235 |
| 賃貸事業費用 | 32,791 | 244,696 | 50,242 | 24,379 | 97,788 | 68,222 | 40,022 |
| 外注委託費 | 5,842 | 67,186 | 11,794 | 5,565 | 16,098 | 16,651 | 9,212 |
| 水道光熱費 | 5,021 | 58,804 | 8,456 | 5,005 | 15,515 | 18,222 | 12,298 |
| 公租公課 | 12,583 | 37,604 | 10,772 | 4,829 | 55,763 | 9,993 | 7,754 |
| 支払地代 | 683 | 1,135 | - | - | - | - | - |
| 修繕費 | 2,618 | 12,130 | 156 | 574 | 3,554 | 3,548 | 1,400 |
| 損害保険料 | 117 | 725 | 298 | 133 | 274 | 414 | 203 |
| 信託報酬 | - | 112 | 250 | 250 | 250 | 250 | 350 |
| 減価償却費 | 3,356 | 64,727 | 18,068 | 7,623 | 6,005 | 17,209 | 8,606 |
| その他賃貸事業費用 | 2,568 | 2,270 | 447 | 396 | 327 | 1,933 | 197 |
| 賃貸事業損益 | 26,342 | 282,183 | 121,502 | 44,444 | 100,826 | 110,017 | 68,653 |
| NOI | 29,698 | 346,910 | 139,570 | 52,068 | 106,831 | 127,227 | 77,259 |

物件別賃貸事業収支 2023年2月期（第8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 | | 157,036 | | 86,191 | | 206,955 | 118,800 | 2,891,948 |
| 賃料収入 | | 121,979 | | 71,487 | | 206,955 | 118,800 | 2,323,174 |
| 共益費収入 | | 10,037 | | 3,587 | | - | - | 129,138 |
| 水道光熱費収入 | | 19,602 | | 8,259 | | - | - | 130,668 |
| 駐車場収入 | | 4,680 | | 1,542 | | - | - | 34,048 |
| その他賃料収入 | (非 | 737 | (非 | 1,314 | (非 | - | - | 274,917 |
| 賃貸事業費用 | | 74,335 | | 33,070 | | 55,039 | 43,046 | 1,338,956 |
| 外注委託費 | 開 | 13,964 | 開 | 6,317 | 開 | 1,200 | 1,200 | 231,216 |
| 水道光熱費 | | 28,301 | | 10,379 | | - | - | 214,149 |
| 公租公課 | (示 | 16,202 | (示 | 6,234 | (示 | 26,304 | 15,544 | 300,889 |
| 支払地代 | ※ | - | | - | | - | - | 1,818 |
| 修繕費 | | 3,609 | | 879 | | - | - | 271,417 |
| 損害保険料 | | 385 | | 182 | | 477 | 435 | 5,603 |
| 信託報酬 | | 350 | | 350 | | 250 | 250 | 3,752 |
| 減価償却費 | 59,647 | 11,318 | 10,428 | 8,205 | 28,554 | 26,770 | 25,572 | 296,093 |
| その他賃貸事業費用 | | 205 | | 521 | | 37 | 44 | 14,014 |
| 賃貸事業損益 | 162,688 | 82,701 | 85,341 | 53,120 | 187,500 | 151,915 | 75,753 | 1,552,992 |
| NOI | 222,336 | 94,019 | 95,770 | 61,326 | 216,054 | 178,685 | 101,325 | 1,849,085 |

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

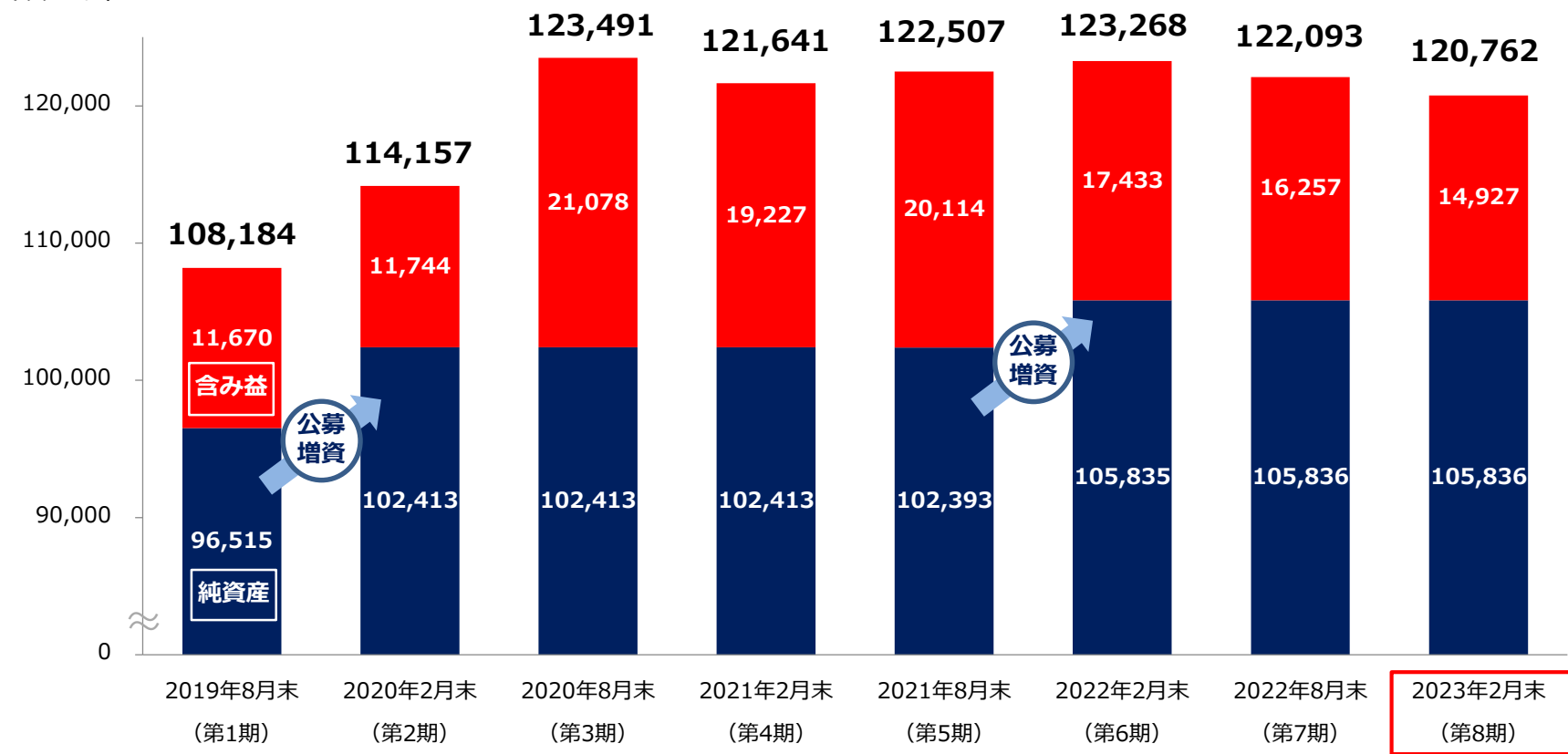
鑑定評価の概要 (2023年2月末日時点)

| 物件番号 | 物件名 | 取得価格 | 第8期末 帳簿価額(a) | 第7期末 (2022年8月末) (b) | | 第8期末 (2023年2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 | 2,615 | 2,690 | 2.3% | 2,620 | 2.3% | △ 70 | 0.0pt | 4 |
| 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 | 12,995 | 18,225 | 3.6% | 18,000 | 3.6% | △ 225 | 0.0pt | 5,004 |
| A-3 | S-GATE日本橋本町 (共有持分51%) | 6,698 | 6,653 | 7,720 | 3.2% | 7,750 | 3.2% | 30 | 0.0pt | 1,096 |
| A-4 | S-GATE秋葉原 | 2,055 | 2,028 | 2,710 | 3.3% | 2,710 | 3.3% | 0 | 0.0pt | 681 |
| A-5 | 日比谷サンケイビル | 5,829 | 6,064 | 6,620 | 2.8% | 6,620 | 2.8% | 0 | 0.0pt | 555 |
| A-6 | 八丁堀サンケイビル | 4,959 | 5,003 | 5,520 | 4.1% | 5,490 | 4.1% | △ 30 | 0.0pt | 486 |
| A-7 | 東陽パークビル | 3,782 | 3,873 | 3,920 | 3.7% | 3,920 | 3.7% | 0 | 0.0pt | 46 |
| 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 | 21,130 | 19,800 | 3.3% | 19,450 | 3.3% | △ 350 | 0.0pt | △ 1,680 |
| A-9 | 大森パークビル | 5,400 | 5,452 | 5,490 | 3.7% | 5,490 | 3.7% | 0 | 0.0pt | 37 |
| A-10 | S-GATE赤坂 (建物区分所有権等の準共有持分80%) | 5,600 | 5,631 | 5,992 | 3.1% | 5,992 | 3.1% | 0 | 0.0pt | 360 |
| A-11 | 宮崎台ガーデンオフィス | 2,800 | 2,843 | 2,790 | 4.5% | 2,730 | 4.5% | △ 60 | 0.0pt | △ 113 |
| A-12 | 日立九州ビル | 10,000 | 10,197 | 10,300 | 4.3% | 10,300 | 4.3% | 0 | 0.0pt | 102 |
| オフィスビル小計 (計12物件) | | 83,674 | 84,489 | 91,777 | - | 91,072 | - | △ 705 | - | 6,582 |
| B-1 | ホテルインターゲート東京 京橋 | 8,961 | 8,897 | 9,040 | 3.8% | 9,040 | 3.8% | 0 | 0.0pt | 142 |
| B-2 | ホテルインターゲート広島 | 3,990 | 3,872 | 4,120 | 4.6% | 4,120 | 4.6% | 0 | 0.0pt | 247 |
| サブアセット小計 (計2物件) | | 12,951 | 12,770 | 13,160 | - | 13,160 | - | 0 | - | 389 |
| ポートフォリオ合計 (計14物件) | | 96,625 | 97,259 | 104,937 | - | 104,232 | - | △ 705 | - | 6,972 |

※ 「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

(単位：円)



ポートフォリオ一覧 ① (2023年3月末日現在)

| 物件番号 | A-1 | A-2 | A-3 | A-4 | A-5 | A-6 | A-7 | A-8 |
|--------------------------|---|---|---|--|---|---|---|---|
| 用途 | オフィスビル | オフィスビル | オフィスビル | オフィスビル | オフィスビル | オフィスビル | オフィスビル | オフィスビル |
| 物件名 | 東京サンケイビル (共有持分2%) | ブリーゼタワー (オフィス部分の建物区分所有権等の準共有持分45%) | S-GATE日本橋本町 (共有持分51%) | S-GATE秋葉原 | 日比谷サンケイビル | 八丁堀サンケイビル | 東陽パークビル | 品川シーサイドTSタワー (建物区分所有権等の準共有持分50%) |
| |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 所在地 | 東京都千代田区 | 大阪市北区 | 東京都中央区 | 東京都千代田区 | 東京都千代田区 | 東京都中央区 | 東京都江東区 | 東京都品川区 |
| 取得年月日 | 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 | ①2019年9月3日 ②2021年9月2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 | 20,940百万円 |
| 鑑定評価額 | 2,620百万円 | 18,000百万円 | 7,750百万円 | 2,710百万円 | 6,620百万円 | 5,490百万円 | 3,920百万円 | 19,450百万円 |
| 鑑定NOI利回り (鑑定NOI÷取得価格) | 2.6% | 5.4% | 3.8% | 4.4% | 3.5% | 5.1% | 4.0% | 3.5% |
| 建築時期 | 2000年9月 | 2008年7月 | 2018年10月 | 2017年9月 | 1992年6月 | 1965年9月 | 1991年6月 | 2003年7月 |
| 稼働率 | 99.5% | 90.4% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 92.3% | 76.0% |
| PML値 | 2.3% | 2.8% | 2.0% | 2.2% | 3.1% | 0.3% | 9.0% | 3.2% |

ポートフォリオ一覧 ② (2023年3月末日現在)

| 物件番号 | A-9 | A-10 | A-11 | A-12 | B-1 | B-2 | B-3 |
|--------------------------|---|---|---|---|---|---|---|
| 用途 | オフィスビル | オフィスビル | オフィスビル | オフィスビル | サブアセット | サブアセット | サブアセット |
| 物件名 | 大森パークビル | S-GATE赤坂 | 宮崎台 ガーデンオフィス | 日立九州ビル | ホテルインターゲート 東京 京橋 | ホテルインターゲート 広島 | SANKEILOGI摂津 |
| |  |  |  |  |  |  |  |
| 所在地 | 東京都大田区 | 東京都港区 | 川崎市宮前区 | 福岡市早良区 | 東京都中央区 | 広島市中区 | 大阪府摂津市 |
| 取得年月日 | 2019年9月3日 | ①2020年10月1日 ②2021年9月2日 ③2023年3月31日 | 2021年9月2日 | 2021年9月2日 | 2019年3月12日 | 2019年9月3日 | 2023年3月31日 |
| 取得価格 | 5,400百万円 | 7,000百万円 | 2,800百万円 | 10,000百万円 | 8,961百万円 | 3,990百万円 | 5,242百万円 |
| 鑑定評価額 | 5,490百万円 | 7,490百万円 | 2,730百万円 | 10,300百万円 | 9,040百万円 | 4,120百万円 | 5,440百万円 |
| 鑑定NOI利回り (鑑定NOI÷取得価格) | 4.0% | 3.4% | 4.5% | 4.8% | 3.9% | 5.0% | 4.0% |
| 建築時期 | 1993年5月 | 2015年7月 | 1993年2月 | 1996年2月 | 2018年1月 | 2018年10月 | 2022年10月 |
| 稼働率 | 79.2% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% |
| PML値 | 5.6% | 4.6% | 9.5% | 2.5% | 1.8% | 2.1% | 6.9% |
| | | | | | | PML値 (平均) | 1.7% |

ポートフォリオ・マトリクス ① (2023年3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22年, 徒歩1分 2,509 | | | | | 2,509 (2.4%) |
| 3.5%未満 | S-GATE 赤坂 築7年, 徒歩1分 7,000 | | | | | 7,000 (6.8%) |
| 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 | | | SANKEILOGI摂津 新築, 徒歩6分 5,242 | 47,671 (46.2%) |
| | S-GATE日本橋本町 築4年, 徒歩4分 6,698 | | | | | |
| | ホテルインターゲート東京京橋 築5年, 徒歩1分 8,961 | | | | | |
| 4.5%未満 | S-GATE秋葉原 築5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 (10.9%) |
| | | 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30年, 徒歩3分 2,800 | | 日立九州ビル 築26年, 徒歩17分 10,000 | 12,800 (12.4%) |
| 5.0%以上 | 八丁堀サンケイビル 築57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4年, 徒歩3分 3,990 | 22,049 (21.4%) |
| 取得価格合計 (全体比率) | 38,013 (36.8%) | 30,122 (29.2%) | 2,800 (2.7%) | 13,100 (12.7%) | 19,232 (18.6%) | 103,267 (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 (2023年3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 基準階 (坪) | 都心3区 (千代田、中央、港区) | | 東京23区 (都心3区以外) | | 東京圏 (東京都以外) | | 大阪市 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) |
|-------------------|------------------------------------|-------|-----------------------------------|--------|----------------------------------|-------|------------------------------|--------|----------------------------------|--------|---------------------|
| | 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 | 東京サンケイビル 築22年, 徒歩1分 | 2,509 | 品川シーサイドTSタワー 築19年, 徒歩1分 | 20,940 | | | ブリーゼタワー 築14年, 徒歩3分 | 13,100 | SANKEILOGI摂津 新築, 徒歩6分 | 5,242 | 41,791 (40.5%) |
| 400坪未満 300坪以上 | | | 大森パークビル 築29年, 徒歩3分 | 5,400 | 宮崎台ガーデンオフィス 築30年, 徒歩3分 | 2,800 | | | 日立九州ビル 築26年, 徒歩17分 | 10,000 | 18,200 (17.6%) |
| 300坪未満 200坪以上 | 八丁堀サンケイビル 築57年, 徒歩3分 | 4,959 | 東陽パークビル 築31年, 徒歩9分 | 3,782 | | | | | ホテルインターゲート広島 築4年, 徒歩3分 | 3,990 | 12,732 (12.3%) |
| 200坪未満 100坪以上 | S-GATE日本橋本町 築4年, 徒歩4分 | 6,698 | | | | | | | | | 28,489 (27.6%) |
| | 日比谷サンケイビル 築30年, 徒歩1分 | 5,829 | | | | | | | | | |
| | S-GATE 赤坂 築7年, 徒歩1分 | 7,000 | | | | | | | | | |
| | ホテルインターゲート東京京橋 築5年, 徒歩1分 | 8,961 | | | | | | | | | |
| 100坪未満 | S-GATE秋葉原 築5年, 徒歩5分 | 2,055 | | | | | | | | | 2,055 (2.0%) |
| 取得価格合計 (全体比率) | 38,013 (36.8%) | | 30,122 (29.2%) | | 2,800 (2.7%) | | 13,100 (12.7%) | | 19,232 (18.6%) | | 103,267 (100.0%) |

基準階面積 ※オフィスビルのみ (サブアセット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

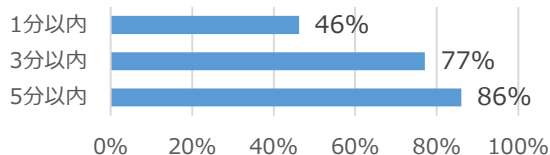
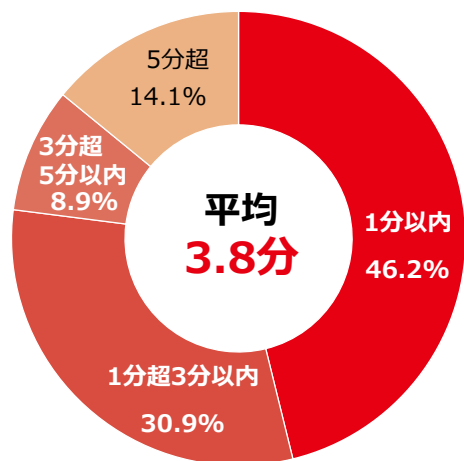
ポートフォリオの状況 (2023年3月末日現在)

本投資法人の良質ポートフォリオは、強力なスポンサーサポートによる

スポンサーサポート率 100%

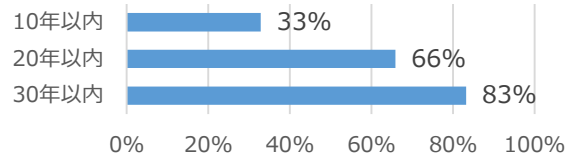
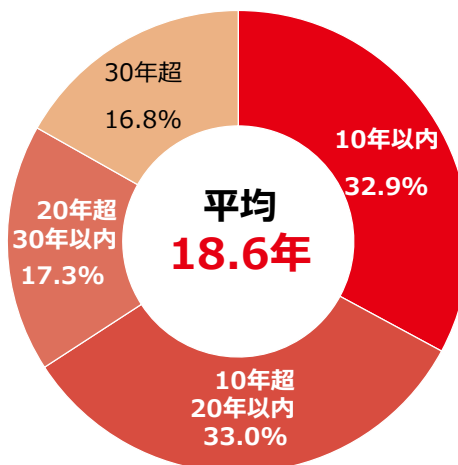
近

駅徒歩分数別比率 (物流施設除く)



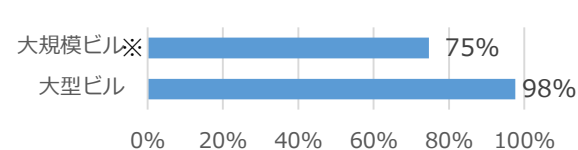
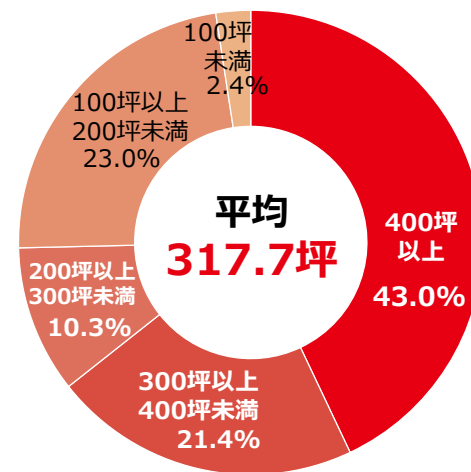
新

築年数別比率



大

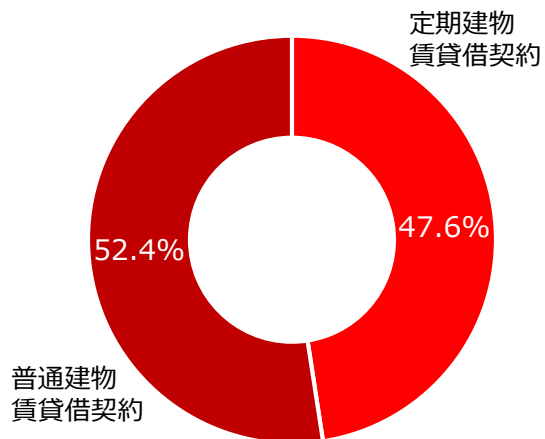
基準階面積別比率 (オフィスビル)



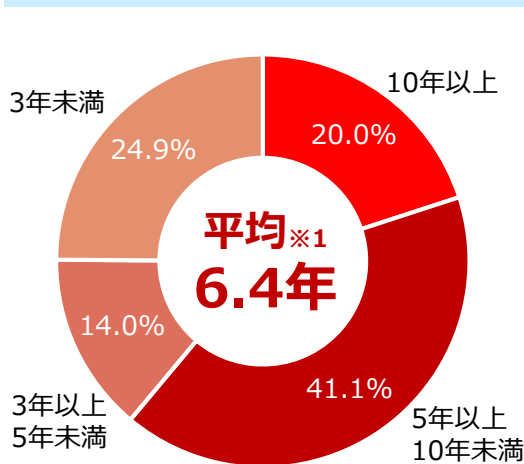
※ 三幸エステート株式会社による「大規模ビル 200坪以上」「大型ビル 100坪以上200坪未満」の定義に基づき集計しています。

賃貸借契約の状況 (2023年2月末日現在、持分考慮後の賃貸面積ベース)

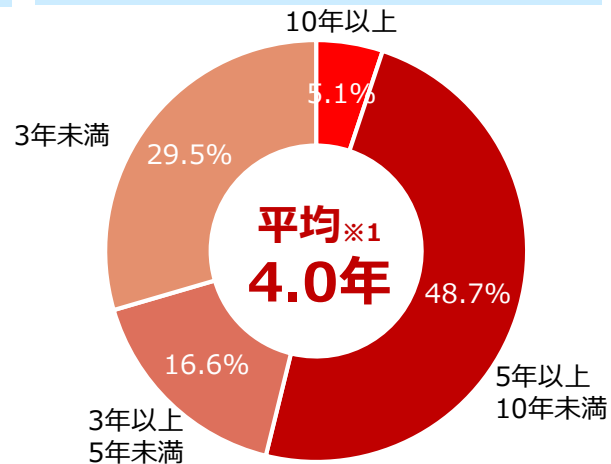
契約形態別比率



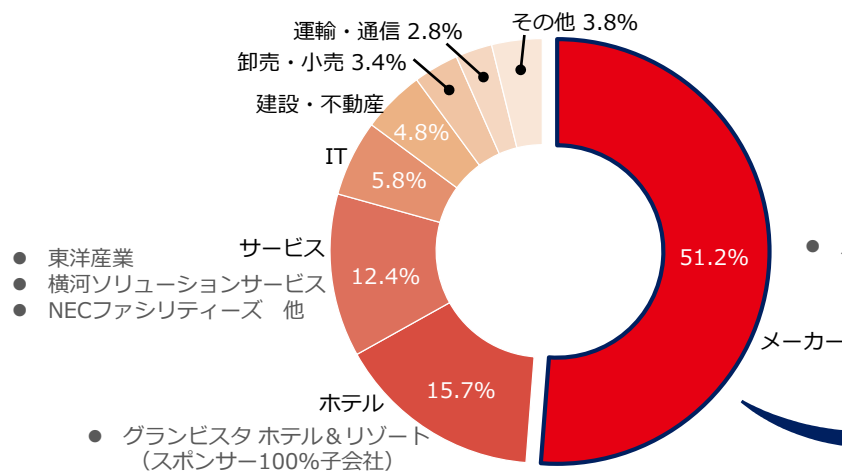
賃貸借期間別比率 (ホテル含む)



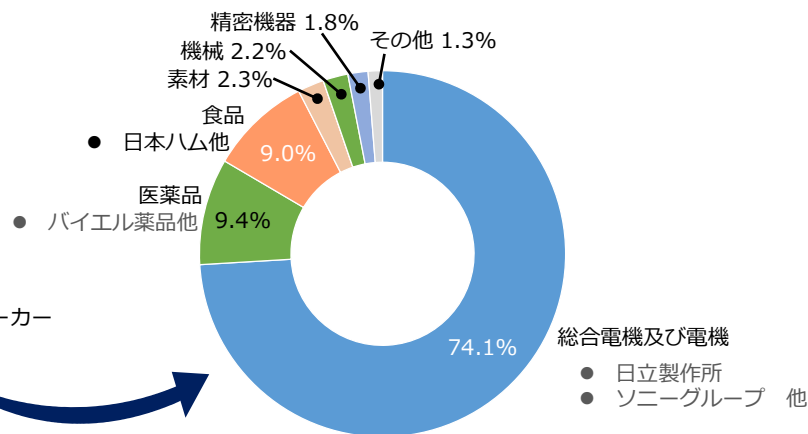
賃貸借期間別比率 (ホテル除く)



業種別比率



業種別比率 (メーカー)



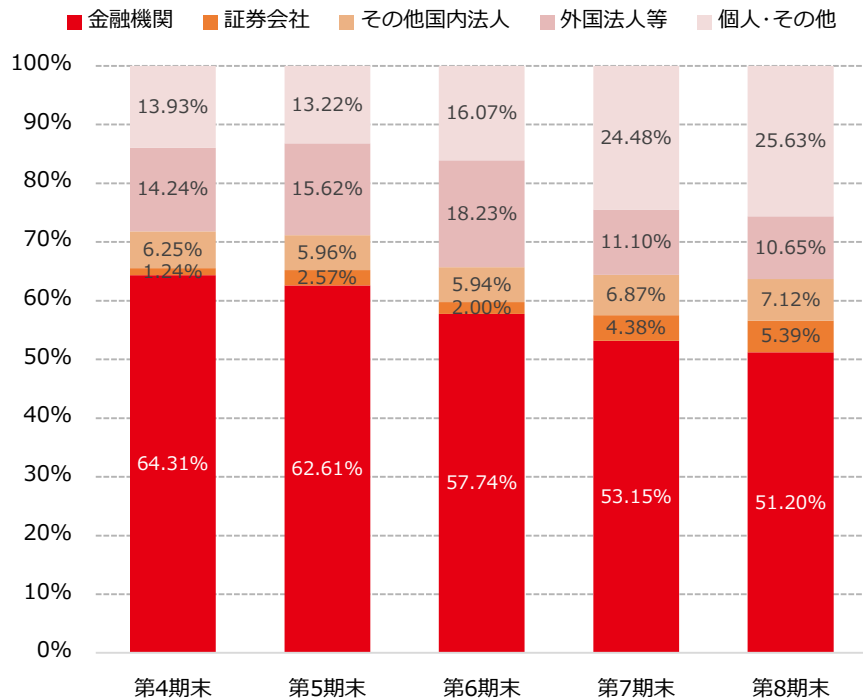
賃貸面積 上位エンドテナント (2023年2月末日現在)

| 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 | 27.85% | 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 | 15.93% | 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 |
| 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 |
| 日本ハム株式会社 | メーカー (食品) | 非開示 | 非開示 | ブリーゼタワー |
| 株式会社鴻池組 | 建設 | 2,542.7 | 2.67% | 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 | 2.64% | 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 | 1.59% | 大森パークビル |
| 株式会社HBA | IT | 1,476.0 | 1.55% | 品川シーサイドT Sタワー |
| 横河ソリューションサービス株式会社 | サービス (機器メンテナンス) | 非開示 | 非開示 | ブリーゼタワー |

- ※1 「非開示」については、テナント若しくは関係者等から開示の承諾が得られていない情報、又は秘匿情報の算出を可能とする情報が含まれているため、やむを得ない事由により開示していません。
- ※2 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 (2023年2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4期末 | 第5期末 | 第6期末 | 第7期末 | 第8期末 |
|---------|-------|-------|--------|--------|--------|
| 金融機関 | 49 | 43 | 50 | 50 | 47 |
| 証券会社 | 22 | 22 | 23 | 23 | 22 |
| その他国内法人 | 135 | 124 | 178 | 240 | 248 |
| 外国法人等 | 70 | 75 | 143 | 160 | 171 |
| 個人・その他 | 7,406 | 7,064 | 10,117 | 13,872 | 13,981 |
| 計 | 7,682 | 7,328 | 10,511 | 14,345 | 14,469 |

主要な投資主

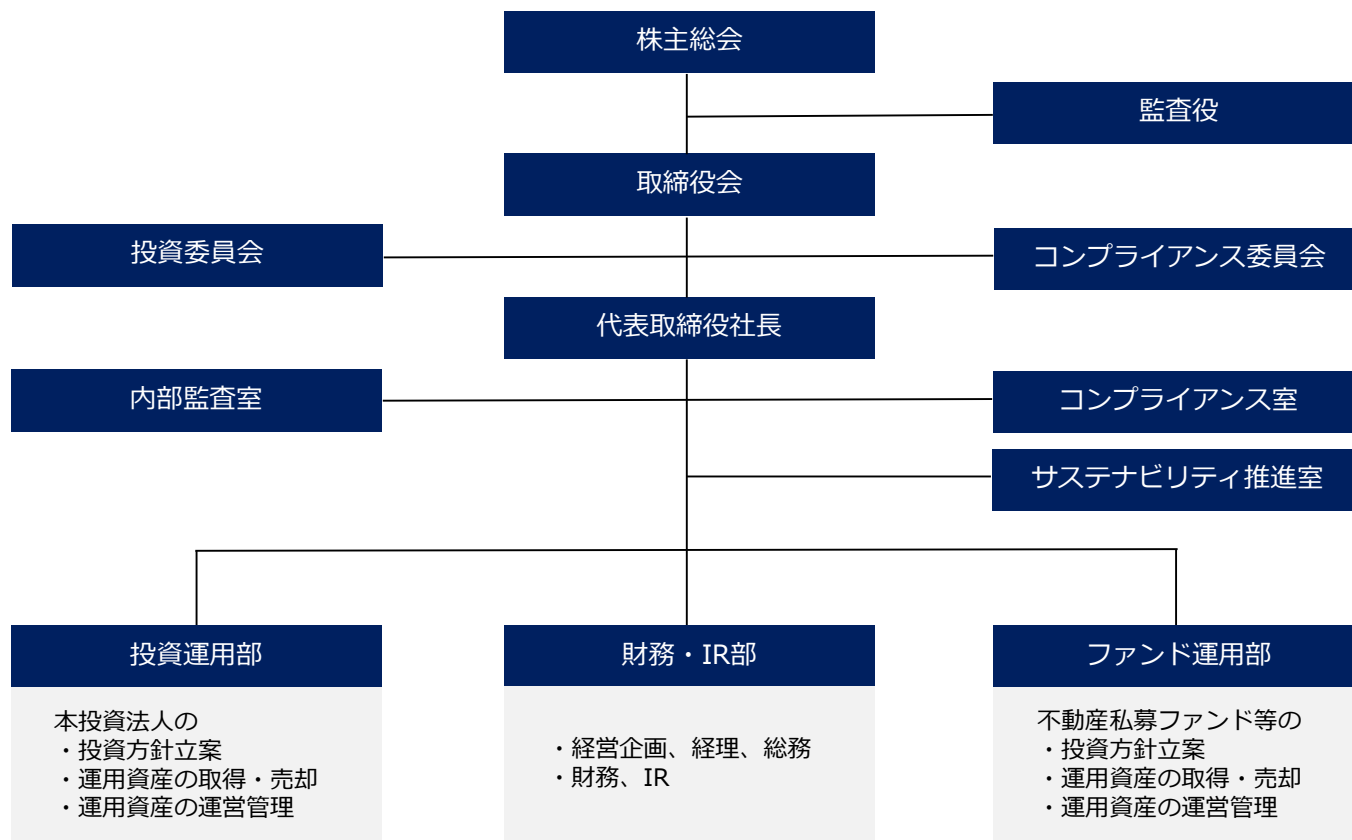
| 投資主名 | 所有投資口数 (口) | 比率 (%) |
|-----------------------------|---------------|-----------|
| 株式会社日本カストディ銀行 (信託口) | 108,798 | 23.29% |
| 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口) | 64,638 | 13.83% |
| 野村信託銀行株式会社 (投信口) | 20,722 | 4.43% |
| 株式会社サンケイビル | 17,479 | 3.74% |
| 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社 | 8,894 | 1.90% |
| JP MORGAN CHASE BANK 385771 | 6,316 | 1.35% |
| 株式会社横浜銀行 | 6,107 | 1.30% |
| 日本証券金融株式会社 | 4,772 | 1.02% |
| SMBC日興証券株式会社 | 4,345 | 0.93% |
| 上田八木短資株式会社 | 3,663 | 0.78% |
| 合計 | 245,734 | 52.60% |

※ 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

- 「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かす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。

6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。

19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%及び「品川シーサイドT Sタワー」は建物区分所有権等の準共有持分50%を対象としています。
- 「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ける水準ではなく、運用が安定した時期における水準をいいます。以下同じです。
- 「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。

20頁

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

21頁

■（左上グラフ）稼働率の推移

- 「稼働率」は、各基準日現在における各取得資産に係る総賃貸可能面積（※1）に対して総賃貸面積（※2）が占める割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。
 （※1）「総賃貸可能面積」は、各記載日現在における各取得資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積（主たる用途となっていない倉庫、看板、駐車場等に係る面積は含みません。）の合計です。
 （※2）「総賃貸面積」は、各記載日現在における各取得資産に係る建物の賃貸借契約（但し、賃貸借期間が開始していない賃貸借契約を除きます。）に表示された賃貸面積（主たる用途となっていない倉庫、看板、駐車場等に係る面積は含みません。）の合計です。なお、バス・スルー型マスターリースの対象となっている部分については、係る部分につきエンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され、かつ賃貸借期間が開始している面積の合計です。

■（右上グラフ）オフィスの賃料ギャップの推移

- 「賃料ギャップ」とは、本投資法人のオフィスビル・ポートフォリオの平均賃料（※1）とマーケット賃料（※2）の差額を、マーケット賃料で除して算出した数値をいいます。本投資法人は、係る数値がマイナスの場合、賃料改定の際に賃料を増額するようテナントと交渉する余地があると考えています。なお、各期末時点の本投資法人の取得資産のうち「オフィスビル」に分類される物件を対象としています。
 （※1）「オフィスビル・ポートフォリオの平均賃料」とは、オフィスビル・ポートフォリオにおいて、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、2023年3月現在の新規想定成約賃料（基準階）（共益費を含みます。）の中央値の合計値を、賃貸面積を基準に加重平均して算出しています。
 マーケット賃料は、CBREが、同社の収集した情報に基づき、2023年3月現在で新規入居テナントが成約すると仮定した上で同社独自の方法で査定したものであり、査定の客観性、査定内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。特に、実際の成約賃料は、新規入居であるか既存テナントとの賃料改定であるか、賃料改定時期、入居時期、成約面積、地域等の諸要素により変動するため、今後、CBRE査定賃料での賃貸が実現することを意味するものではありません。また、オフィスビル・ポートフォリオについて実際の成約賃料の金額又はその水準を保証するものではなく、「賃料ギャップ」に相応した賃料増額がなされることを保証し又は約束するものではありません。

注記

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

- 「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。

22頁

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

- 各期末時点の本投資法人の取得資産のうち「オフィスビル」に分類される物件 (2023年2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」及び「日立九州ビル」の12物件)を対象としています。例えば2023年2月期については、2022年9月1日から2023年2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)は対象テナント24件で合計2,600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0.1%が増額改定され、96.2%が据置更新(維持)され、3.7%が減額となったことを示しています。館内増減床があった場合も賃料改定実績とし、例えば現行賃料単価に変動がない場合は維持としています。
- 「賃料増額率」は、各期中(例えば2023年2月期については、2022年9月1日から2023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。

24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)

- 2023年2月期(第8期)末時点で締結済の賃貸借契約を対象として、2023年8月期(第9期)及び2024年2月期(第10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。
- 「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、2023年3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。

27頁

■ (左上図) 財務ハイライト

- 「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。
- 「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。
- 「LTV」とは、有利子負債残高÷総資産額×100により算出した数値をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。上段右記載の第9期末及び第10期末は見込み数値を記載しています。
- 「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。

■ (下左図) オフィス系J-REIT各社平均調達金利と平均残存期間の分布図

- 「J-REIT」とは、上場不動産投資法人を指し、「オフィス系J-REIT各社」とは、2023年3月31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2023年3月31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。

28頁

■ (下図) マチュリティラダー

- 「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

- 「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。
- 「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。
- 「CASBEE不動産」とは、CASBEE(※)における建築物の環境評価の結果を、不動産評価に活用することを目的として開発されたものであり、「エネルギー/温暖化ガス」、「水」、「資源利用/安全」、「生物多様性/敷地」、「屋内環境」の5分類の評価項目で点数化され、これにより「Sランク」、「Aランク」、「B+ランク」又は「Bランク」の評価が与えられます。
(※)「CASBEE(建築環境総合性能評価システム)」とは、省エネや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮なども含めた建築物の品質を総合的に評価するシステムです。2001年4月に国土交通省住宅局の支援のもと産官学共同プロジェクトとして、建築物の総合的環境評価研究委員会を設立し、以降継続的に開発とメンテナンスを行っています。

注記

32頁

■ Environment (環境)

- 「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。
- 「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

- 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。

$$1口当たりNAVの実績値 = 各期末における1口当たり純資産額 (\times 1) + 各期末における含み損益 (\times 2) \div 各期末時点の発行済投資口数 (\times 3)$$

$$(\times 1) \text{ 「1口当たり純資産額」は以下の計算式により求めています。本グラフでは単に「純資産」と記載しています。以下同じです。}$$

$$1口当たり純資産額 = 各期末における純資産額 (各期末における分配金控除後) \div 各期末時点の発行済投資口数$$

$$(\times 2) \text{ 「各期末における含み損益」とは以下の計算式により求めており、計算の結果がプラスの場合を「含み益」といい、マイナスの場合を「含み損」といいます。本グラフでは単に「含み益」又は「含み損」と記載しています。}$$

$$各期末における含み損益 = 各期末における本投資法人の保有資産の鑑定評価額合計 - 各期末における本投資法人の保有資産の帳簿価格合計$$

$$(\times 3) \text{ 「各期末時点の発行済投資口数」とは、各期末時点における発行済投資口数をいいます。}$$
- 本頁における記載数値は単位未満を四捨五入、比率は小数第2位を四捨五入しています。

43頁 44頁

- 「取得年月日」に複数の記載があるものは、持分等の追加取得をしています。
- 「PML値」とは、地震リスク分析における予想最大損失率のことを指し、建物の使用期間中に予想される最大規模の地震に対して、予想される最大物的損失額の再調達額（建物を再度新築した場合の価格）に対する割合（ $PML = \text{最大予想損失額} \div \text{再調達額} \times 100$ ）で表されます。
- A-10及びB-3を除く保有資産の数値については第8期末時点の数値、A-10及びB-3については取得時に公表した数値を記載しています。

47頁

- 「スポンサーサポート率」とは、スポンサーサポート契約に基づき提供されたスポンサー保有物件又は第三者保有物件の売却情報を活用して取得した割合（取得価格ベース）をいいます。以下同じです。
- 「駅徒歩分圏別比率（物流施設除く）」は、物流施設を除く保有資産について、最寄駅からの徒歩での所要時間を道路距離80メートルにつき1分間を要するものとして徒歩分圏別に分類した上、取得価格による割合を記載しており、また、平均については、当該算出した数値を各物件の取得価格に基づいて加重平均した値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- 「築年数別比率」は、保有資産について2023年3月末日時点の築年数別に分類した上、取得価格による割合を記載しており、また、平均については、当該算出した数値を各物件の取得価格に基づいて加重平均した値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- 「基準階面積別比率（オフィスビル）」は、保有資産のうち用途がオフィスビルのものについて基準階面積別に分類した上、取得価格による割合を記載しており、また、平均については、当該算出した数値を各物件の取得価格に基づいて加重平均した値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

48頁

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

49頁

- 「総賃貸面積」及び「面積比率」は、本投資法人の持分考慮後の数値を基準としています。
- 「面積比率」は総賃貸面積がポートフォリオ全体の総賃貸面積に占める割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- 「総賃貸面積」及び「面積比率」について、マスターレシーが介在する物件は、エンドテナントと締結している賃貸借契約に記載された面積を当該エンドテナントの賃貸面積として算出しています。