

Tokyo Sankei Building



S-GATE Akihabara



Breeze Tower



S-GATE Nihonbashihoncho

2019年6月17日

# 第1期（2019年8月期） 中間決算説明会資料

 **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**

## 目次

---

<b>■ エグゼクティブ サマリー</b>	.....	P2
<b>■ 1. IPOハイライト</b>	.....	P3
<b>■ 2. 第1期(2019年8月期)中間決算概要</b>	.....	P7
<b>■ 3. 今後の成長戦略</b>	.....	P11
3-1 外部成長戦略	.....	P12
3-2 内部成長戦略	.....	P16
3-3 財務戦略	.....	P19
<b>■ トピックス</b>	.....	P20
<b>■ Appendix</b>	.....	P21

## エグゼクティブ サマリー

### IPOハイライト

- ・ 都心オフィスビル中心の良質なポートフォリオをもって、2019年3月に新規上場
- ・ 投資口価格は発行価格を上回り、堅調に推移

### 第1期（2019年8月期）中間決算概要

- ・ 運用日数は実質50日（2019年3月12日～4月30日）
- ・ 上場時発表の業績予想に変更なし

### 外部成長戦略

- ・ スポンサーとの「資産循環型ビジネスモデル」により外部成長スピードを加速
- ・ 成長ドライバーは、スポンサーの開発力 & ソーシング力

### 内部成長戦略

- ・ ポートフォリオは高稼働率を維持
- ・ 賃料ギャップの解消が当面のミッション

### トピックス

- ・ 運用体制の強化
- ・ 持投資口会制度の導入を検討中

# 1. IPOハイライト

---

## 2019年3月 J-REIT市場に新規上場

### IPOの概要

オファリング形態	国内募集
上場日	2019年3月12日
募集投資口数	238,600口 (OA 11,362口含む)
発行済投資口数	239,600口
発行価格	100,000円/口
払込金額総額	約230億円
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
スポンサー	株式会社サンケイビル
物件数	8物件
資産規模 (取得価格ベース)	約434億円

### 市場の反応例

#### サンケイリアル（2972）： オフィスへの飢餓感を刺激、連敗阻止に奮闘（一部抜粋）

リートのIPOは初値の公募割れが常態化し、セカンダリーも低空飛行が続く。“連敗阻止”に向けて、「投資家の空腹感を残し、アフターマーケットの追加需要を食わないようにコントロールした」（ブックランナー）。そのために、「アロケーションについては相当に議論を重ねた」（別のブックランナー）。機関投資家ポーションを当初の予定から5%増やし、一般リテールに75%、機関投資家に25%の配分とした。

ブック倍率はリテールが1倍台半ば、機関投資家が約6倍、全体では2倍台半ばだった。信金・信組はリテールポーションに区分した。ロードショーは2月8～18日に、電話会議を含めて57件を対象に実施した。IPOでは珍しい物件の見学会も開催し、フジサンケイグループのランドマークとも言える「東京サンケイビル」と「S-GATE大手町北」を投資家に案内した。

都心のオフィスに対する希少感が投資家の食指を動かしたようだ。特に中央の金融法人の引き合いは想定以上に強く、「ポジティブサプライズだった」（引受関係者）。オフィスは空室率の低下が続き、賃料は右肩上がりで上昇している。他方、不動産価格が高騰し、J-REITの新規取得物件で都心のオフィスビルを目にする機会は減っている。オファリングに参加した投資家は「今の需給環境が続くことが前提だが、取得環境が厳しいなかで、賃料上昇によるアップサイドが長期的に見込める」と話していた。

[キャピタルアイ・ニュース 池部 渚]

# 都心オフィスビル中心の良質なポートフォリオ

## 投資方針

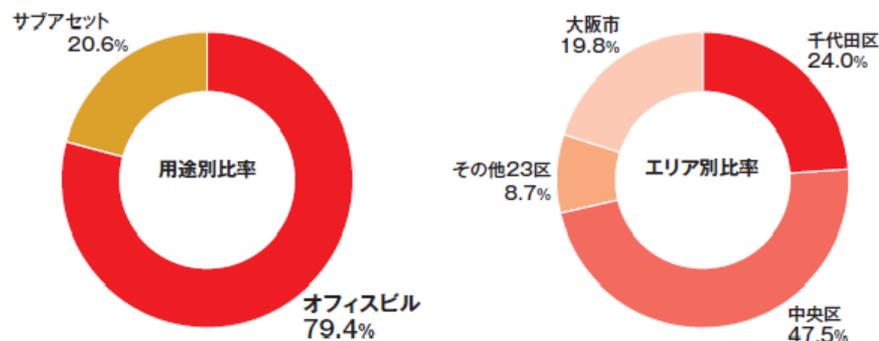
オフィスビル **80%** 程度

東京圏・大阪市・名古屋市 **70%** 以上

サブアセット<sup>(注)</sup> **20%** 程度

政令指定都市(上記を除く)、  
中核市及び地方主要都市 **30%** 以下

## IPO時のポートフォリオ (取得価格ベース)



## ポートフォリオの特徴 (2019年4月末日現在・取得価格ベース)

オフィスビル比率 **79.4%**

平均築年数 **15.8年**

都心3区比率 **71.5%**

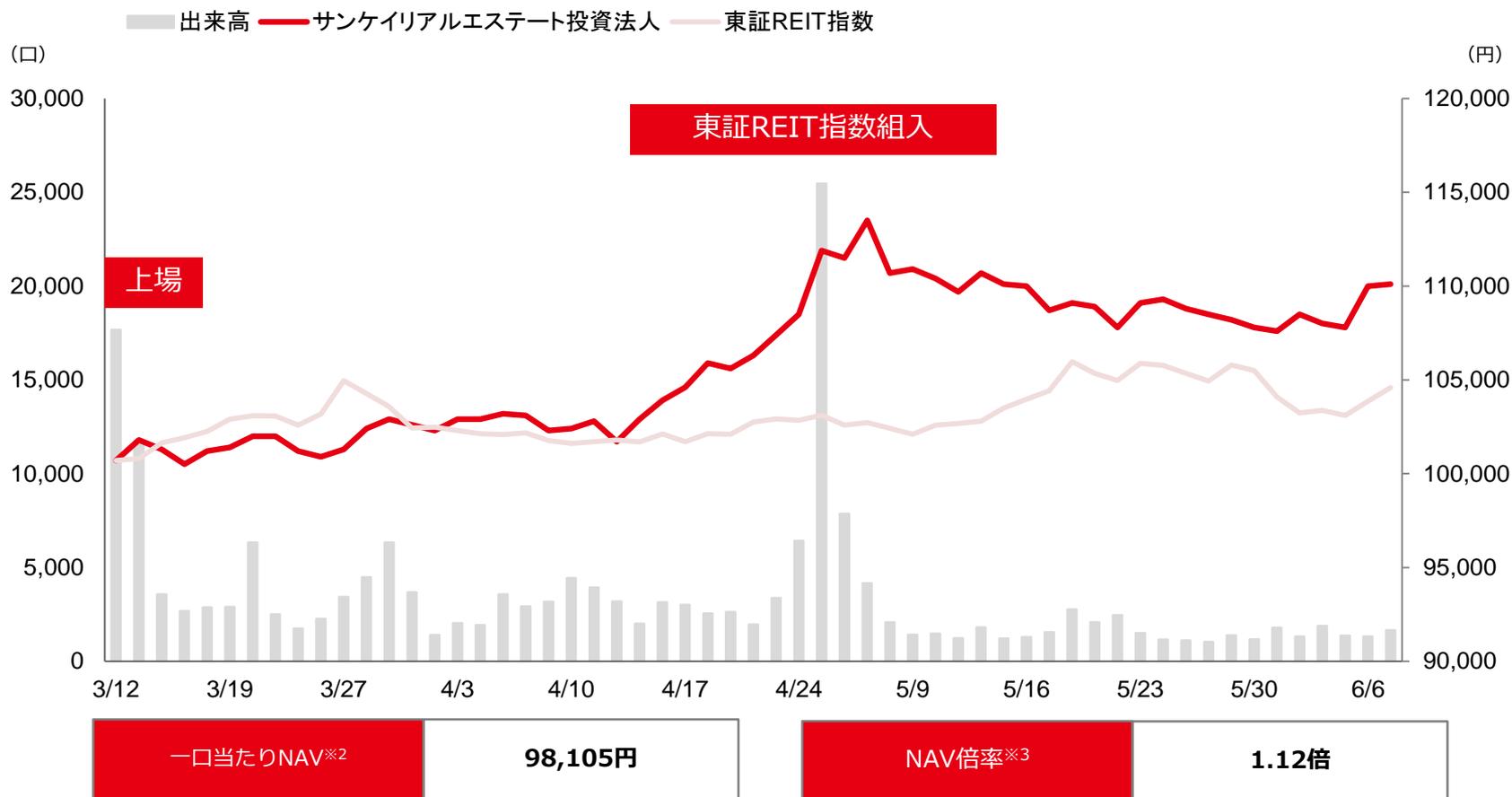
スポンサー開発比率 **66.4%**

## ポートフォリオ一覧 (2019年4月末日現在)

分類	物件番号	物件名	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	鑑定NOI 利回り	投資比率
オフィスビル	A-1	東京サンケイビル (共有持分2%)	東京都千代田区	2,509	2,540	2.8%	5.8%
	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30%)	大阪府大阪市北区	8,600	9,300	4.7%	19.8%
	A-3	S-GATE日本橋本町 (共有持分51%)	東京都中央区	6,698	6,780	3.8%	15.4%
	A-4	S-GATE秋葉原	東京都千代田区	2,055	2,080	3.9%	4.7%
	A-5	日比谷サンケイビル	東京都千代田区	5,829	5,900	3.7%	13.4%
	A-6	八丁堀サンケイビル	東京都中央区	4,959	5,020	4.7%	11.4%
	A-7	東陽パークビル	東京都江東区	3,782	3,790	4.4%	8.7%
オフィスビル小計/平均 (計7物件)				34,434	35,410	4.1%	79.4%
サブアセット	B-1	ホテルインターゲート 東京 京橋	東京都中央区	8,961	9,070	3.9%	20.6%
ポートフォリオ合計/平均 (計8物件)				43,395	44,480	4.1%	100.0%

## 投資口価格は発行価格を上回り、堅調に推移

### 投資口価格・出来高の推移



※1. 東証REIT指数については、3/12のサンケイリアルエステート投資法人の終値100,700円をベースに指数化

※2. 一口当たりNAV = (純資産 + 鑑定評価をベースとした含み益) ÷ 発行済投資口数

※3. NAV倍率 = 2019年6月7日投資口価格(終値) ÷ 一口当たりNAV

## 2. 第1期(2019年8月期) 中間決算概要

---

## 中間貸借対照表及び中間損益計算書（運用日数は実質50日）

### 中間貸借対照表(2019年4月30日時点)

(単位：百万円)

科目	中間実績
流動資産	3,583
現金及び預金	1,856
信託現金及び信託預金	935
その他	792
固定資産	44,081
有形固定資産	44,017
無形固定資産	6
投資その他の資産	57
<b>資産合計</b>	<b>47,665</b>
流動負債	5,214
短期借入金	4,913
その他	301
固定負債	19,406
長期借入金	17,400
その他	2,006
<b>負債合計</b>	<b>24,621</b>
投資主資本合計	23,043
出資総額	23,124
剰余金	△81
<b>純資産合計</b>	<b>23,043</b>
負債純資産合計	47,665

### 中間損益計算書(2018年11月19日～2019年4月30日)

(単位：百万円)

科目	中間実績
営業収益	328
賃貸事業収入	306
その他賃貸事業収入	22
営業費用	135
賃貸事業費用	90
資産運用報酬	30
資産保管・一般事務手数料	6
その他営業費用	8
営業利益	192
営業外収益	0
受取利息	0
営業外費用	273
支払利息	10
融資関連費用	135
投資口交付費	67
その他	60
経常損失(△)	△80
税引前中間純損失(△)	△80
中間純損失(△)	△81
中間未処分損失(△)	△81

## 上場時発表の業績予想に変更なし

### 業績予想の概要

計算期間	第1期	第2期	第3期	【巡航期】
	(2019年8月期) 286日	(2020年2月期) 182日	(2020年8月期) 184日	第4期 (2021年2月期) 181日
営業収益	1,140百万円	1,222百万円	1,279百万円	1,295百万円
営業費用	507百万円	587百万円	690百万円	705百万円
賃貸事業費用合計	339百万円	409百万円	514百万円	526百万円
管理委託費	96百万円	101百万円	101百万円	101百万円
水道光熱費	57百万円	60百万円	60百万円	60百万円
修繕費	41百万円	41百万円	47百万円	57百万円
公租公課	0百万円	49百万円	147百万円	147百万円
減価償却費	106百万円	115百万円	115百万円	118百万円
賃貸事業費用以外合計	167百万円	178百万円	175百万円	178百万円
資産運用報酬	103百万円	115百万円	114百万円	113百万円
営業利益	632百万円	634百万円	588百万円	590百万円
営業外費用	368百万円	55百万円	55百万円	54百万円
経常利益	264百万円	579百万円	533百万円	536百万円
当期純利益	263百万円	578百万円	532百万円	535百万円
一口当たり分配金	1,099円	2,414円	2,223円	2,235円
有利子負債残高	22,313百万円	21,700百万円	21,700百万円	21,700百万円
LTV (総資産ベース)	46.8%	45.7%	45.8%	45.8%

※1. 発行済投資口数239,600口に変動がないことを前提としています。

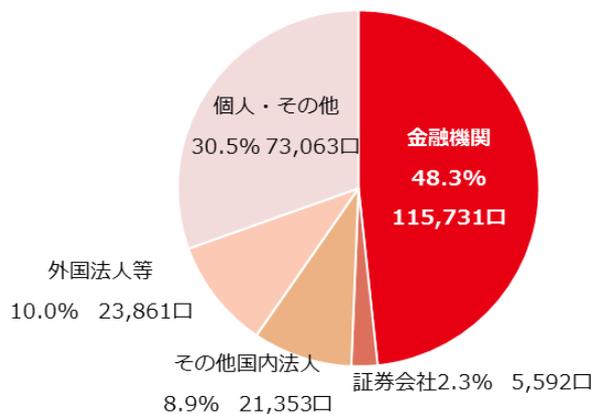
※2. 利益を超えた金銭の分配については、現時点では行う予定はありません。

※3. 詳細については、2019年3月12日付プレスリリース「2019年8月期、2020年2月期、2020年8月期及び2021年2月期の運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照いただけますようお願いいたします。

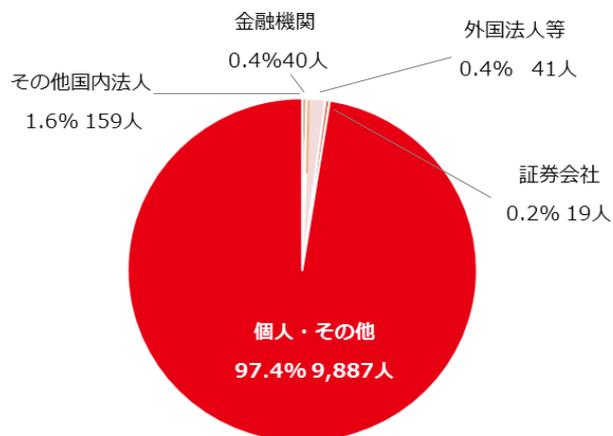
## 投資主の状況 (2019年4月30日時点)

早期の資産規模拡大と積極的なIR活動により、裾野拡大を目指す

### 所有者別投資口数の割合



### 所有者別投資主数の割合



### 主要な投資主

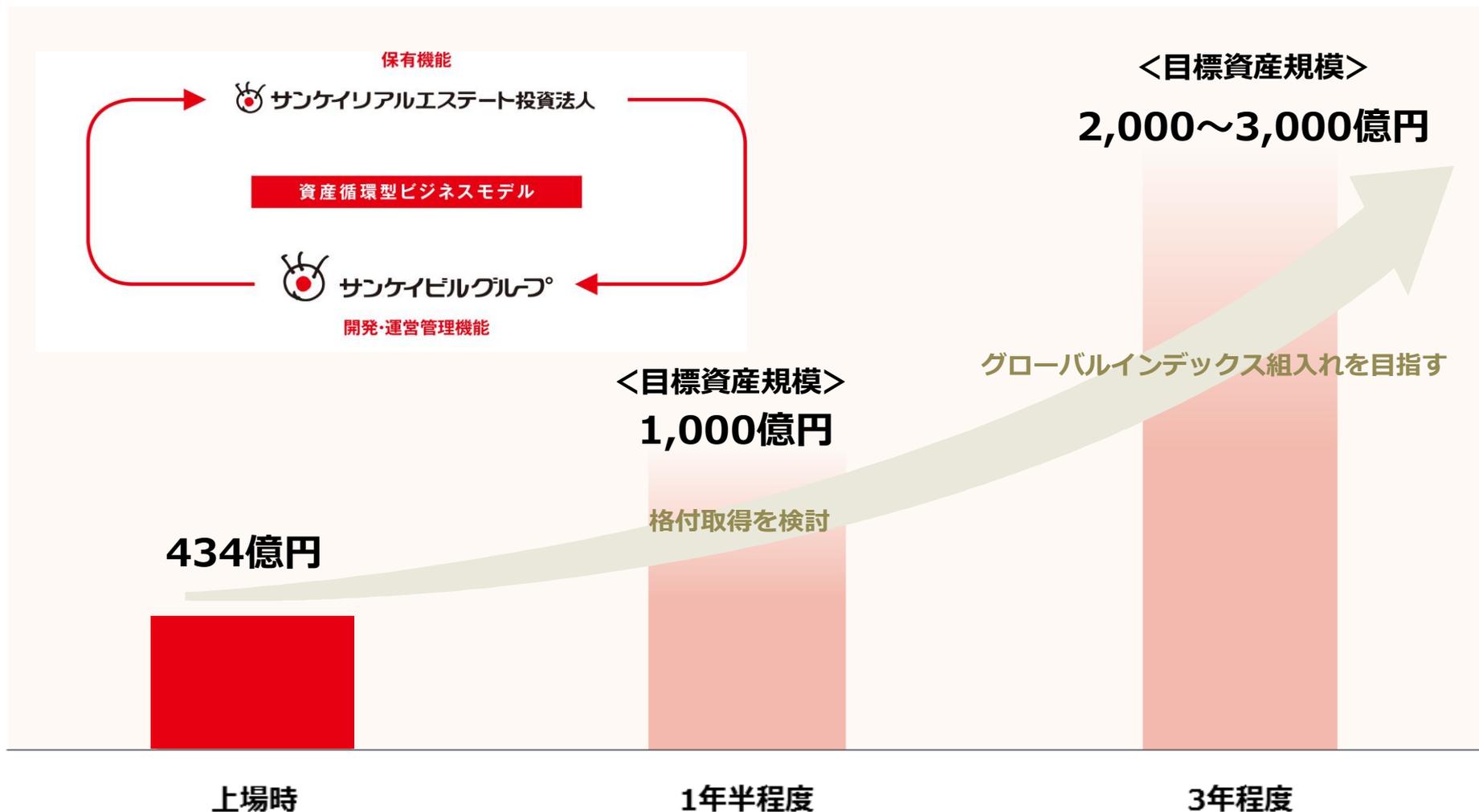
投資主名	投資口数	比率
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	38,504	16.07%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	30,135	12.57%
株式会社サンケイビル	11,362	4.74%
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	11,028	4.60%
大和信用金庫	5,650	2.35%
NATIONAL AUSTRALIA BANK LIMITED - UBS CLARION GLOBAL PROPERTY SECURITIES FUND	4,441	1.85%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	4,031	1.68%
株式会社あおぞら銀行	3,556	1.48%
MLI FOR CLIENT GENERAL NON TREATY-PB	3,266	1.36%
資産管理サービス信託銀行株式会社 (金銭信託課税口)	3,060	1.27%
合計	115,033	48.01%

### 3. 今後の成長戦略

---

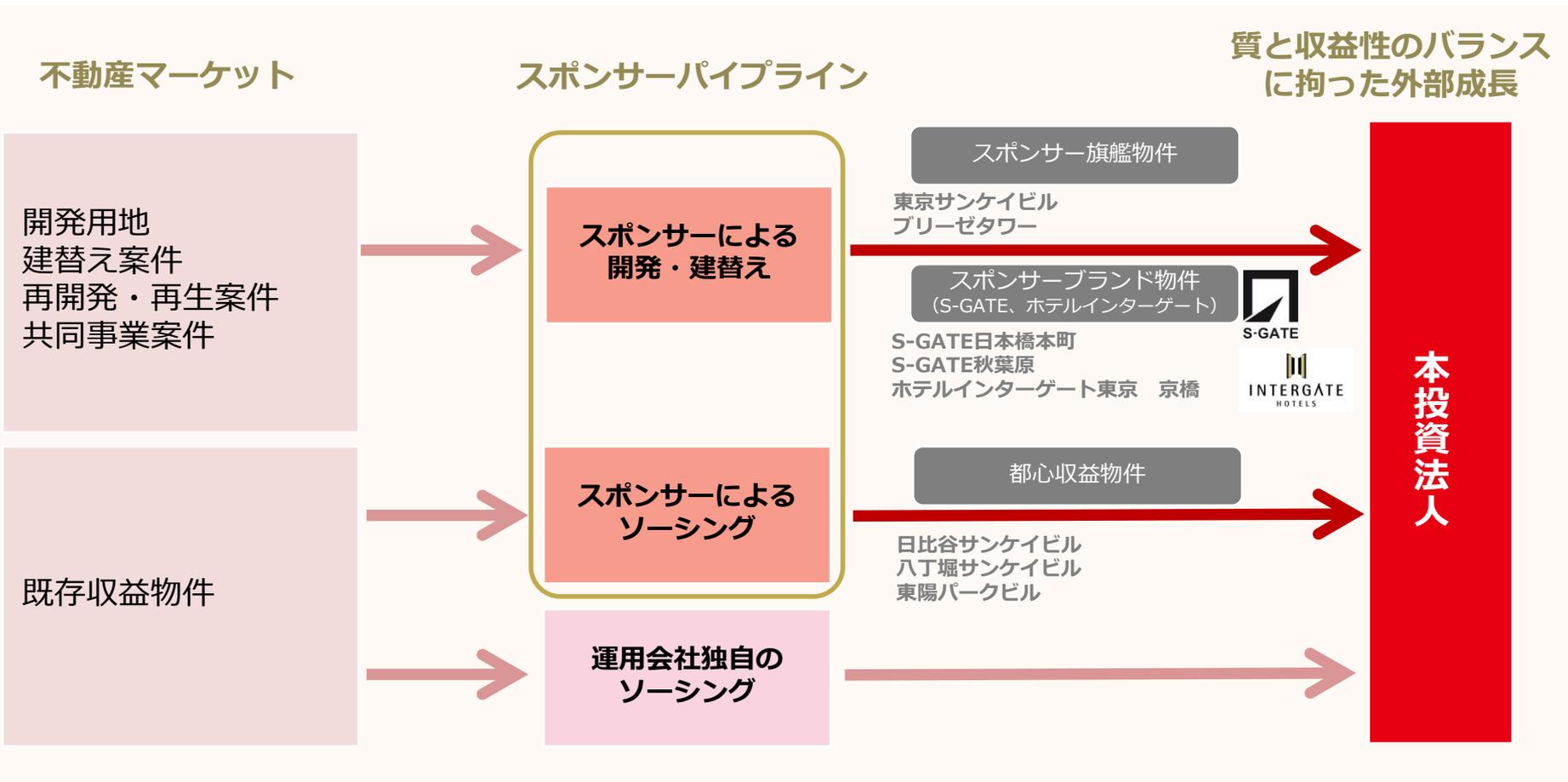
### 3-1 外部成長戦略 ①

スポンサーとの「資産循環型ビジネスモデル」により外部成長スピードを加速



### 3-1 外部成長戦略 ②

成長ドライバーは、スポンサーの開発力 & ソーシング力



### 3-1 外部成長戦略 ③

## スポンサー・ポートフォリオの相似形を狙えるパイプライン

### サンケイビル保有のオフィスビル(開発含む)

上場時取得資産

開発・保有物件	所在地	竣工年	スポンサー開発	スポンサー運営管理
1 東京サンケイビル	千代田区大手町	2000	●	●
2 プリーゼタワー	大阪市北区梅田	2008	●	●
3 JAビル	千代田区大手町	2009	●	
4 経団連会館	千代田区大手町	2009	●	
5 大手町フィナンシャルシティノースタワー	千代田区大手町	2012	●	
6 東京駅前常盤橋プロジェクト	千代田区大手町	(開発中)	●	
7 S-GATE赤坂	港区赤坂	2015	●	●
8 Hareza池袋	豊島区東池袋	(開発中)	●	
9 S-GATE赤坂山王	港区赤坂	2016	●	●
10 S-GATE大手町北	千代田区内神田	2017	●	●
11 X-PRESS有楽町	千代田区有楽町	2017	●	●
12 S-GATE秋葉原	千代田区東神田	2017	●	●
13 S-GATE日本橋本町	中央区日本橋本町	2018	●	●
14 (仮称)S-GATE八丁堀	中央区八丁堀	(開発中)	●	●
15 日比谷サンケイビル	千代田区有楽町	1992		●
16 八丁堀サンケイビル	中央区八丁堀	1965		●
17 表参道サンケイビル	港区北青山	1994		●
18 東陽パークビル	江東区東陽	1991		
19 大森パークビル	大田区大森本町	1993		
20 難波サンケイビル	大阪市浪速区湊町	2005	●	●
21 大阪本町プロジェクト	大阪市中央区本町	(開発中)	●	●

大手町フィナンシャル  
シティノースタワー



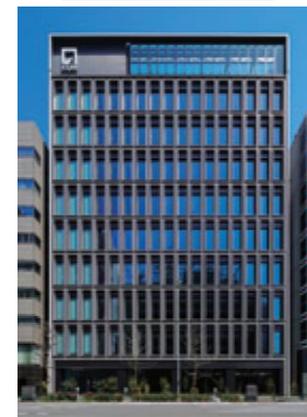
大森パークビル



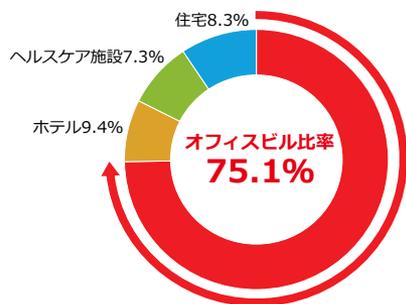
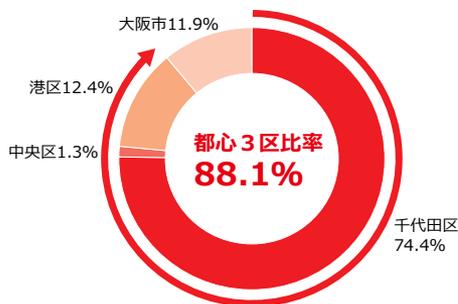
S-GATE赤坂山王



S-GATE大手町北



### スポンサー・ポートフォリオ (2019年3月末日現在・簿価ベース)



### 3-1 外部成長戦略 ④

#### スポンサー・ポートフォリオの相似形を狙えるパイプライン（開発中案件）

##### S-GATE 八丁堀



概要	
所在地	東京都中央区 八丁堀
竣工予定	2020年3月
延床面積	3,918㎡
階数	地上10階

##### Hareza池袋（Hareza Tower）



Hareza Tower  
(オフィス棟)      ホール棟      としま区民センター

概要(Hareza Tower)	
所在地	東京都豊島区 東池袋
竣工予定	2020年5月
延床面積	68,600㎡
階数	地上33階・地下2階

##### 大阪本町プロジェクト



概要	
所在地	大阪市中央区本町
竣工予定	2021年10月
延床面積	29,786㎡
階数	地上20階

##### 東京駅前常盤橋プロジェクト



概要	
計画地	東京都千代田区大手町、 中央区八重洲
竣工予定	2021年4月末～ 2027年度(順次)
敷地面積	約31,400㎡
総延べ面積	約686,000㎡

## 3-2 内部成長戦略 ①

### 賃料ギャップの解消が当面のミッション

#### オフィスビル・ポートフォリオの稼働率推移



※ S-GATE日本橋本町、東陽パークビルは2019年3月末日、4月末日現在のデータを記載

#### マーケット賃料からの乖離率 (基準階を対象)

2018年10月末日時点

2019年5月末日時点

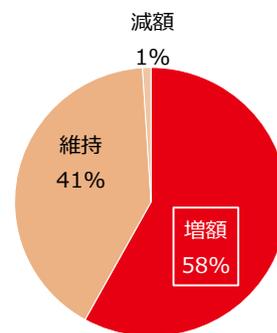


[マーケット賃料の上昇が主因]

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

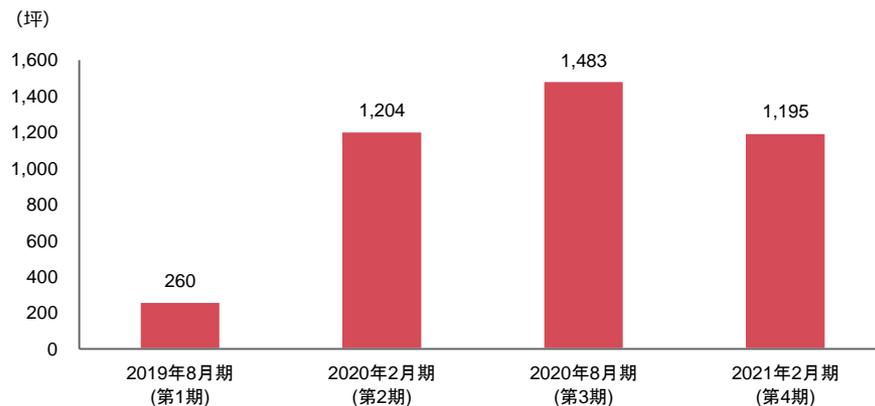
#### 賃料改定実績 (2018年4月～2019年4月・賃貸面積ベース・入替含む)

賃料増額改定における増額率 **+21.7%**



東京サンケイビル	+23.6%
プリーゼタワー	+33.6%
S-GATE日本橋本町	-
S-GATE秋葉原	-
日比谷サンケイビル	+9.5%
八丁堀サンケイビル	+1.7%
東陽パークビル	-

#### 契約更新予定時期 (2019年4月末日現在・賃貸面積ベース)



## 3-2 内部成長戦略 ②

### 個別物件別 賃料ギャップの状況

ビル平均 賃料ギャップの水準	該当オフィスビル	備考
▲10%超	東京サンケイビル	好調な都心オフィスビル市況と大手町アドレス所在の大規模ビルの希少性から引き続き注力するビル 会議室や商業区画を順次リニューアルした他、テナント交流会等のイベントも積極実施する等、 ハード・ソフト両面からバリューアップを図る
	ブリーゼタワー	大阪のオフィス市況は好調であり、また、第3期以降更改時期を迎えるテナントが多い注力ビル 競合物件の状況を注視しながら、西梅田のランドマークとしての魅力を訴求する
	S-GATE秋葉原	IT系を中心に注目度が高まっている期待エリアに所在 第4期の更改テナントが多く、個別テナントごとに増額機会をうかがう
	八丁堀サンケイビル	築古ではあるものの大規模リニューアル済かつ免震ビルであり、エリア内での競争力は高い 周辺の空室が少ないため、個別テナントごとに増額機会をうかがう
▲10%以下	S-GATE日本橋本町	昨年11月の竣工時には2フロアをマーケット賃料に近い水準でリーシング 更改タイミングはまだ先のため、当面現状を維持すべきビル
	東陽パークビル	都心へのアクセスに優れ、城東地区の拠点として一定のニーズをもつビル 周辺および沿線のオフィス市況を注視しながら、個別テナントごとに増額機会をうかがう
	日比谷サンケイビル	皇居・日比谷公園至近というロケーション希少性の他、周辺再開発によるエリアのポテンシャル上昇期待も高い LED化等のバリューアップと併せて、個別テナントごとに増額機会をうかがう

## 3-2 内部成長戦略 ③

### NOI向上に資するバリューアップ等の取組み（スポンサー実績）

■ビル管理費用の削減策	・電力会社の入札により電力供給契約の切り替えを実施。11物件にて最大▲10%の削減。
■共用スペース等の有効活用	・公開空地での期間限定イベントの誘致、昼食時のキッチンカーの誘致（東京サンケイビル） ・物産展等の催事開催（東京サンケイビル）
■バリューアップ投資	・大手町サンケイプラザ リニューアル（東京サンケイビル 2018年9月） ・地下商業ゾーンリニューアル（東京サンケイビル 2019年3月～） ・空調設備の改修（日比谷サンケイビル 2016年～） ・LED照明への改修（東京サンケイビル・日比谷サンケイビル・八丁堀サンケイビル 2016年～） ・トイレリニューアル（東京サンケイビル 2018年7月）
■商業区画の戦略的テナント入替	・平均賃料単価12.4%増（東京サンケイビル 2014年～2018年）
■BCP対応強化	・有事におけるフロアごとの被害状況が把握可能な、建物安全度判定システム導入（東京サンケイビル、プリゼタワー） ・非常時備蓄品の見直し・拡充（東京サンケイビル） ・テナントへの防災備蓄品の提供（S-GATE日本橋本町、S-GATE秋葉原）
■テナントサービスの向上・イベント等の開催	・WEB上で各種申請が可能となるイーサポート+の導入（東京サンケイビル、プリゼタワー、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） ・テナント交流イベントの開催（東京サンケイビル） ・公開空地でのドラマ、CM撮影（東京サンケイビル）

#### サンケイプラザ リニューアル(東京サンケイビル/ 2018年9月)



**Before**



**After**

### 3-3 財務戦略(第1期(2019年8月期)中間期)

#### 財務ハイライト

有利子負債残高	223.1億円	LTV※1	46.8%
長期比率	78.0%	固定比率	56.5%
平均調達金利※2	0.33%	平均残存期間	2.7年

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

※2. 「平均調達金利」は2019年4月末時点の適用金利の平均です。支払利息ベースで計算しており、アレンジメントフィー等の融資関連費用は含みません。

LTVの巡航水準 40～50%程度を維持していく方針

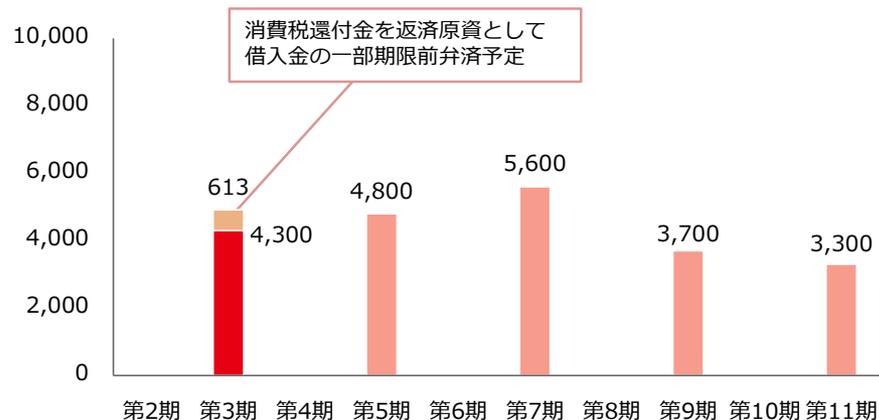
第2期末予定LTV※	45.7%
------------	-------

※消費税還付金を返済原資として借入金の一部(613百万円)を期限前弁済することを想定

#### 借入先の状況

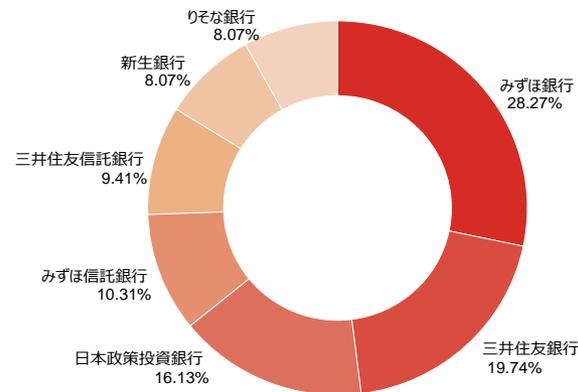
区分	借入先	借入額	利率	返済期日	返済方法	摘要
短期	株式会社みずほ銀行及び株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団	4,300百万円	基準金利(全銀協3ヶ月日本円TIBOR)に0.150%を加えた利率	2020年3月12日	期限一括弁済	無担保・無保証
		613百万円	基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR)に0.150%を加えた利率	2020年3月12日	期限一括弁済	無担保・無保証
長期	株式会社みずほ銀行及び株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団	4,800百万円	基準金利(全銀協3ヶ月日本円TIBOR)に0.175%を加えた利率	2021年3月12日	期限一括弁済	無担保・無保証
		5,600百万円	0.36969%	2022年3月12日	期限一括弁済	無担保・無保証
		3,700百万円	0.42346%	2023年3月12日	期限一括弁済	無担保・無保証
		3,300百万円	0.49096%	2024年3月12日	期限一括弁済	無担保・無保証

#### 有利子負債の返済期限の状況



#### レンダー構成

国内有力金融機関7社からの調達による安定したバンク・フォーメーションを構築



## トピックス

---

### 運用体制の強化

#### 役職員の増員（4名）

- ▶ 常勤役職員：上場時 9名 → 本日現在 13名（うち、投資運用部 6名／財務・IR部 5名）

### 持投資口会制度の導入を検討中

投資主との利害共通化の取組みとして、本資産運用会社及びスポンサーの役職員を対象に給与等の一定額から本投資法人の投資口の取得を行う持投資口会制度の導入を検討中

# Appendix

---

## 第1期（2019年8月期）中間貸借対照表（詳細）

(2019年4月30日)

(単位：千円)

科目	中間実績
<b>資産の部</b>	
<b>流動資産</b>	
現金及び預金	1,856,163
信託現金及び信託預金	935,874
営業未収入金	83,898
前払費用	39,176
未収消費税等	667,420
その他	996
<b>流動資産合計</b>	<b>3,583,530</b>
<b>固定資産</b>	
<b>有形固定資産</b>	
建物	143,744
減価償却累計額	△864
建物（純額）	142,879
構築物	345
減価償却累計額	△1
構築物（純額）	344
土地	2,429,523
信託建物	7,619,417
減価償却累計額	△39,727
信託建物（純額）	7,579,690
信託構築物	15,369
減価償却累計額	△70
信託構築物（純額）	15,299
信託土地	33,849,883
<b>有形固定資産合計</b>	<b>44,017,620</b>
<b>無形固定資産</b>	
ソフトウェア	6,476
<b>無形固定資産合計</b>	<b>6,476</b>
<b>投資その他の資産</b>	
長期前払費用	47,439
差入敷金及び保証金	10,000
<b>投資その他の資産合計</b>	<b>57,439</b>
<b>固定資産合計</b>	<b>44,081,536</b>
<b>資産合計</b>	<b>47,665,067</b>

(2019年4月30日)

(単位：千円)

科目	中間実績
<b>負債の部</b>	
<b>流動負債</b>	
営業未払金	46,826
短期借入金	4,913,736
未払金	114,369
未払法人税等	504
前受金	128,106
その他	11,456
<b>流動負債合計</b>	<b>5,214,998</b>
<b>固定負債</b>	
長期借入金	17,400,000
預り敷金及び保証金	88,992
信託預り敷金及び保証金	1,917,422
<b>固定負債合計</b>	<b>19,406,415</b>
<b>負債合計</b>	<b>24,621,413</b>
<b>純資産の部</b>	
<b>投資主資本</b>	
出資総額	23,124,900
剰余金	
中間未処分利益又は中間未処理損失（△）	△81,245
<b>剰余金合計</b>	<b>△81,245</b>
<b>投資主資本合計</b>	<b>23,043,654</b>
<b>純資産合計</b>	<b>23,043,654</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>47,665,067</b>

## 第1期（2019年8月期）中間損益計算書（詳細）

自2018年11月19日 至2019年4月30日  
(単位：千円)

科目	中間実績
<b>営業収益</b>	
賃貸事業収入	306,041
その他賃貸事業収入	22,422
営業収益合計	328,464
<b>営業費用</b>	
賃貸事業費用	90,247
資産運用報酬	30,334
資産保管手数料	2,077
一般事務委託手数料	4,183
役員報酬	3,600
その他営業費用	5,095
営業費用合計	135,538
<b>営業利益</b>	192,926
<b>営業外収益</b>	
受取利息	0
営業外収益合計	0
<b>営業外費用</b>	
支払利息	10,578
融資関連費用	135,538
投資口交付費	67,393
創立費	58,157
その他	2,000
営業外費用合計	273,667
<b>経常損失（△）</b>	△80,741
<b>税引前中間純損失（△）</b>	△80,741
法人税、住民税及び事業税	504
法人税等合計	504
<b>中間純損失（△）</b>	△81,245
<b>中間未処分利益又は中間未処理損失（△）</b>	△81,245

## 第1期（2019年8月期）中間キャッシュフロー計算書

自2018年11月19日 至2019年4月30日  
(単位：千円)

科目	中間実績
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	
税引前中間純損失（△）	△80,741
減価償却費	40,664
投資口交付費	67,393
受取利息	△0
支払利息	10,578
営業未収入金の増減額（△は増加）	△83,898
未収消費税等の増減額（△は増加）	△667,420
前払費用の増減額（△は増加）	△39,176
営業未払金の増減額（△は減少）	46,826
未払金の増減額（△は減少）	114,369
前受金の増減額（△は減少）	128,106
長期前払費用の増減額（△は増加）	△47,439
その他の資産の増減額（△は増加）	△996
その他の負債の増減額（△は減少）	1,295
<b>小計</b>	<b>△510,440</b>
利息の受取額	0
利息の支払額	△417
法人税等の支払額	△0
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△510,857</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	△2,573,613
信託有形固定資産の取得による支出	△41,484,671
預り敷金及び保証金の受入による収入	88,992
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,917,422
敷金及び保証金の差入による支出	△10,000
その他	△6,476
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△42,068,346</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	6,010,169
短期借入金の返済による支出	△1,096,433
長期借入れによる収入	17,400,000
投資口の発行による収入	23,057,506
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>45,371,242</b>
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	2,792,038
現金及び現金同等物の期首残高	-
<b>現金及び現金同等物の中間期末残高</b>	<b>2,792,038</b>

## ポートフォリオ一覧 (2019年4月末日現在)

2019年4月30日時点

物件番号	A-1	A-2	A-3	A-4	A-5	A-6	A-7	B-1
分類	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	サブアセット
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30%)	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	ホテルインターゲート 東京 京橋
								
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	東京都中央区
取得価格	2,509百万円	8,600百万円	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	8,961百万円
鑑定評価額	2,540百万円	9,300百万円	6,780百万円	2,080百万円	5,900百万円	5,020百万円	3,790百万円	9,070百万円
鑑定NOI利回り	2.8%	4.7%	3.8%	3.9%	3.7%	4.7%	4.4%	3.9%
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	2018年1月
稼働率	99.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
PML値	2.3%	2.8%	2.0%	2.2%	3.1%	0.3%	9.0%	1.8%

 ポートフォリオ  
PML値
**1.6%**

**物件別賃貸事業収支** (実質運用期間：2019年3月12日～2019年4月30日)

単位：千円

物件番号	A-1	A-2	A-3	A-4	A-5	A-6	A-7	B-1
分類	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	サブアセット
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	ホテルインター ゲート東京 京橋
実質運用日数	50日	50日	50日	50日	50日	50日	50日	50日
営業収益	13,453	88,836	24,200	16,140	54,096	47,428	27,563	56,745
賃借料収入	11,847	65,937	21,593	15,226	46,568	39,004	20,090	56,745
共益費	722	15,182	-	-	3,914	3,781	5,425	-
駐車場収入	204	1,748	711	100	529	1,827	641	-
水道光熱費収入	506	4,978	1,857	808	2,210	2,463	1,378	-
その他収入	172	987	37	5	873	351	26	-
賃貸事業費用	4,459	19,153	4,135	2,104	6,811	8,170	4,183	565
建物管理費	1,408	9,677	1,502	924	2,965	3,817	1,882	-
PM委託費	358	1,592	312	329	810	675	487	329
水道光熱費	1,191	7,213	1,896	682	2,790	3,096	1,515	-
保険料	42	207	90	46	103	130	79	166
修繕費	13	42	-	-	-	-	62	-
信託報酬	-	68	68	68	68	68	95	68
借地料	187	207	-	-	-	-	-	-
その他経費	1,258	144	264	53	73	382	60	0
NOI	8,993	69,682	20,065	14,035	47,285	39,258	23,379	56,180
減価償却費	865	13,232	6,107	2,576	1,186	4,567	3,086	9,041

## 賃貸面積上位エンドテナント (2019年4月末日現在)

エンドテナント名	総賃貸面積 (㎡)	面積比率 (%)	物件名称
株式会社グランビスタ ホテル&リゾート	6,006.5	18.2%	ホテルインターゲート東京 京橋
バイエル薬品株式会社	非開示	非開示	ブリーゼタワー
日本ハム株式会社	非開示	非開示	ブリーゼタワー
株式会社鴻池組	2,542.7	7.7%	S-GATE日本橋本町
日立グローバルライフソリューションズ株式会社	2,423.0	7.3%	東陽パークビル
株式会社フジモト・コーポレーション	971.7	2.9%	日比谷サンケイビル
横河ソリューションサービス株式会社	非開示	非開示	ブリーゼタワー
株式会社リョーサン	739.1	2.2%	S-GATE秋葉原
株式会社シバタ	738.9	2.2%	八丁堀サンケイビル
株式会社明治	726.9	2.2%	東陽パークビル
ジップインフォブリッジ株式会社	726.9	2.2%	東陽パークビル

※ 「総賃貸面積」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」は、「S-GATE日本橋本町」については、当該物件の本投資法人が取得を予定している共有持分51%に相当する数値を記載しています。「ブリーゼタワー」については、当該物件の本投資法人が取得を予定しているオフィス部分の建物区分所有権等の準共有持分30%に相当する数値を記載しています。

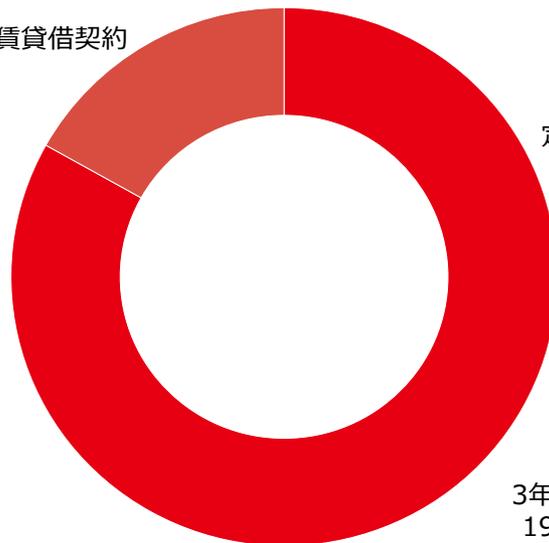
※ 「非開示」についてはエンドテナント又は関係者等の承諾が得られていないため、やむを得ない事由により開示していません。

## 賃貸借契約の状況 (2019年4月末日現在・賃貸面積ベース)

### 契約形態別テナント割合

普通建物賃貸借契約  
16.9%

定期建物賃貸借契約  
83.1%



### 業種別テナント割合

その他  
15.0%

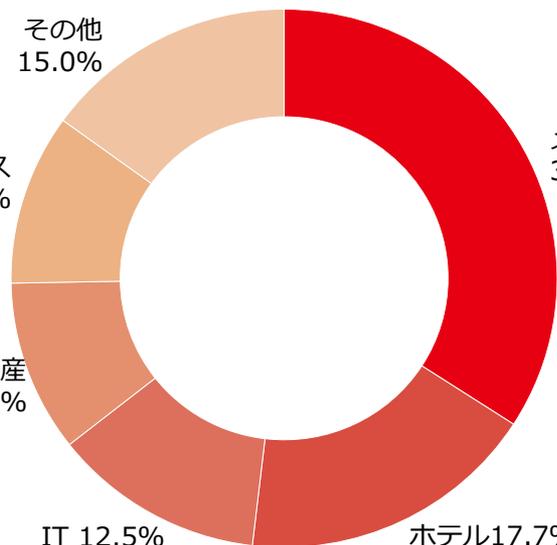
サービス  
10.3%

建設・不動産  
10.3%

IT 12.5%

ホテル17.7%

メーカー  
34.1%



### 賃貸借期間別テナント割合

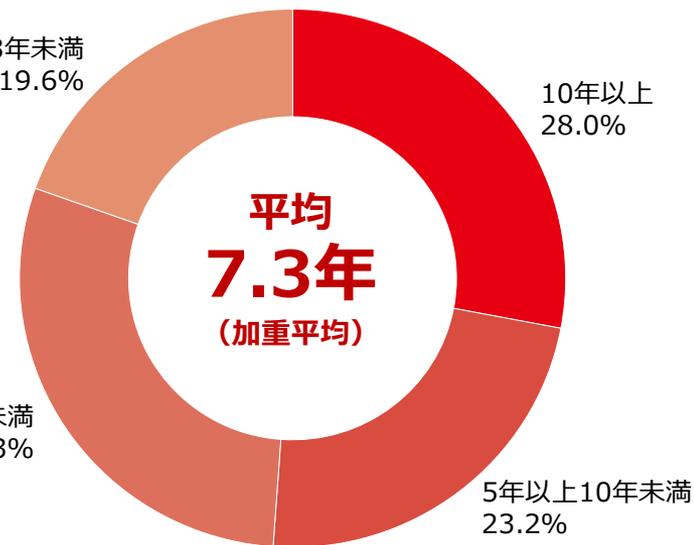
3年未満  
19.6%

10年以上  
28.0%

3年以上5年未満  
29.3%

5年以上10年未満  
23.2%

**平均  
7.3年**  
(加重平均)

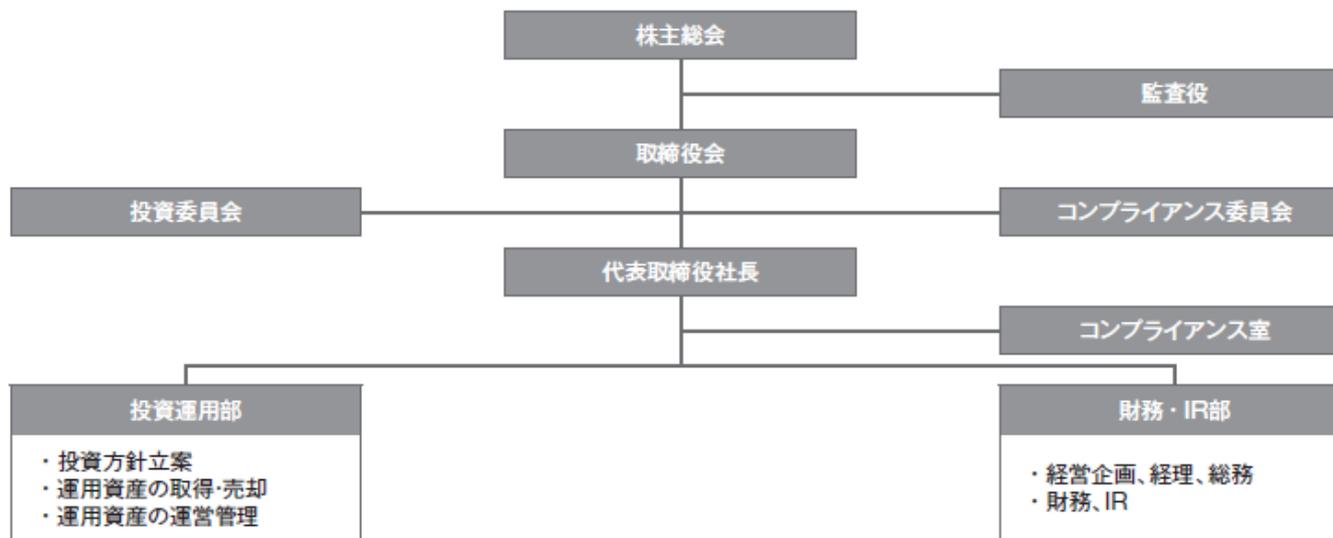


## 本資産運用会社の概要

### 本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

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	



## ご留意事項

---

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いたします。本資料で提供している情報は、株式会社サンケイビル・アセットマネジメント（以下「弊社」といいます。）が現時点において入手した情報に基づき独自に分析・判断したものであり、その正確性・確実性・完全性等に関しまして保証するものではなく、一切の責任を負いません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がございますので、ご了承ください。本資料の内容には、将来における業績の予想等に関する記述が含まれており、これら将来の予想等は、本投資法人の将来の業績や財務内容を保証するものではありません。本資料のいかなる部分も一切の権利は弊社に帰属しており、電子的または機械的な方法を問わず、いかなる目的であれ、無断で使用・引用・複製・変造・分解または転送等を禁止致します。なお、本資料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