



2nd

2020年4月21日

第2期（2020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

目次

| | |
|----------------|------|
| ■ エグゼクティブ サマリー | …P2 |
| ■ 1. 運用ハイライト | …P3 |
| ■ 2. 今後の成長戦略 | …P12 |
| 2-1 外部成長戦略 | …P13 |
| 2-2 内部成長戦略 | …P15 |
| 2-3 財務戦略 | …P17 |
| 2-4 ESGへの取り組み | …P19 |
| ■ Appendix | …P20 |

ディスクレーマー

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

株式会社サンケイビル・アセットマネジメント

財務・IR部

電話：03-5542-1316

エグゼクティブ サマリー

運用ハイライト

- ・ **クオリティを維持したポートフォリオをもって、資産規模の拡大を推進**
- ・ **ポートフォリオ稼働率100%、オフィスビルの賃料改定は順調な成果をおさめる**
- ・ **第2期業績：一口当たり分配金は、第1期末比1,596円増（+114.1%）、当初予想比 306円増（+11.4%）の2,995円**

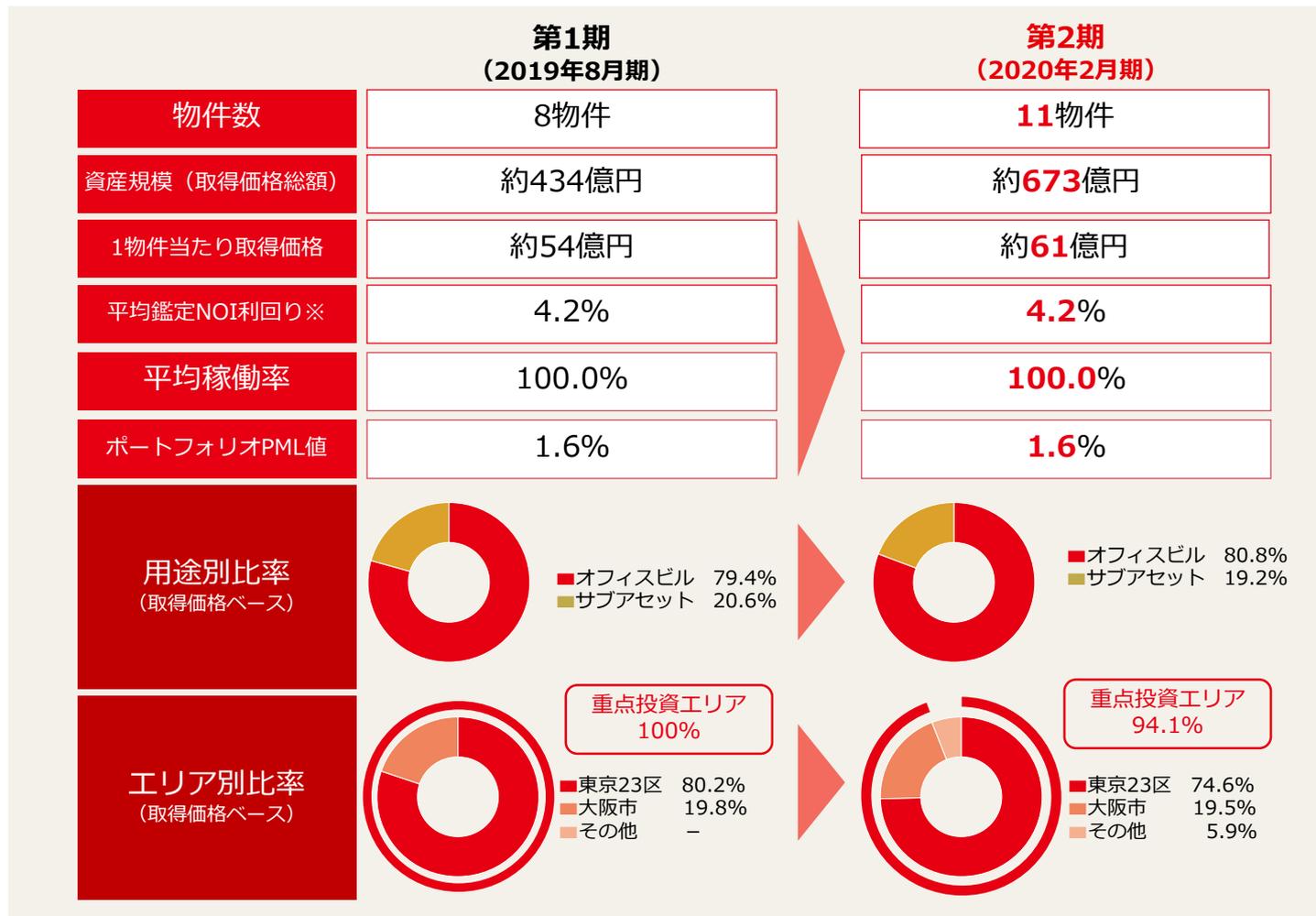
今後の成長戦略

- ・ **外部成長戦略：資産規模の拡大方針に変更なく、不動産投資市況等を慎重に見極めながら、外部成長の機会を窺う**
- ・ **内部成長戦略：外部環境が不透明な中でも、賃料ギャップを縮小すべく内部成長の実現に向け継続注力**
- ・ **財務戦略：メガバンクを中心としたレンダー構成による安定的な財務基盤を維持しつつ、平均残存期間の長期化、固定金利比率の向上、返済期限の分散を推進**

1. 運用ハイライト

第2期（2020年2月期）の外部成長実績 ①

クオリティを維持したポートフォリオの拡大



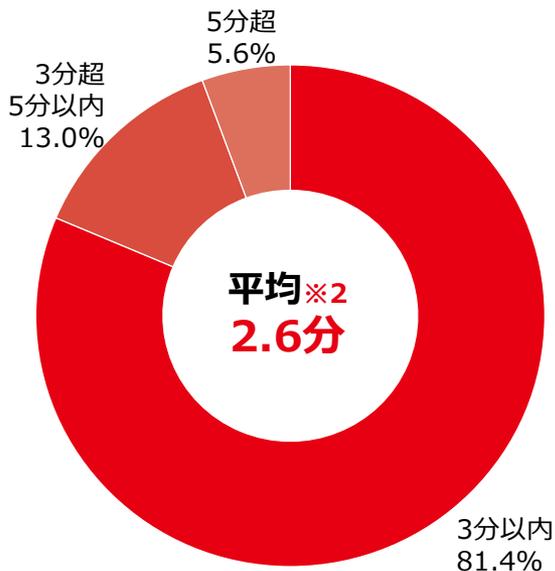
※各期末を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益を基準として、各物件の取得価格に基づく加重平均を記載しています。

第2期（2020年2月期）の外部成長実績 ②

■ ポートフォリオの競争優位性は相対的に高い

近

最寄駅徒歩分数別割合※1

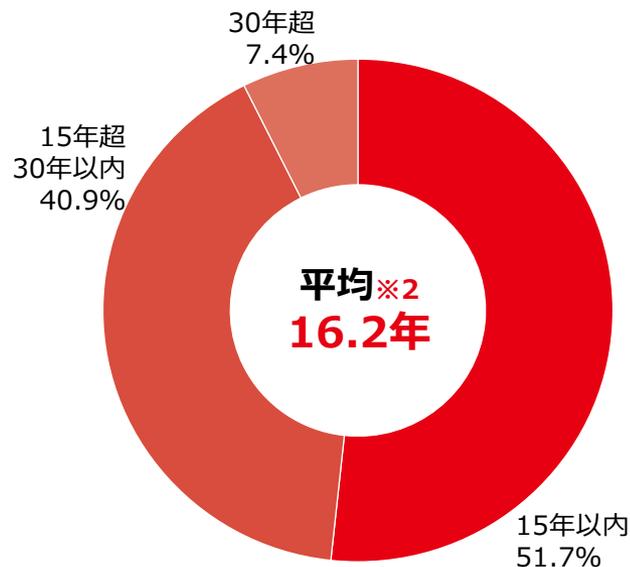


全物件

新

築年数別割合※1

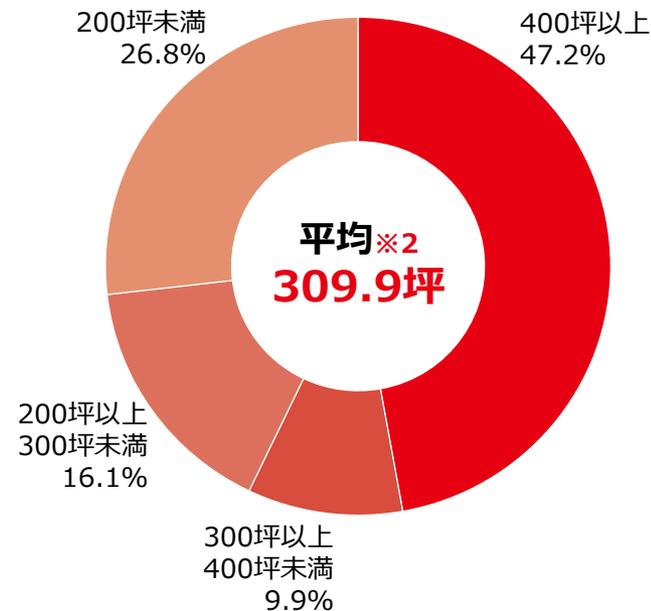
(2020年2月末日時点)



全物件

大

基準階面積別割合※1



オフィスビルのみ

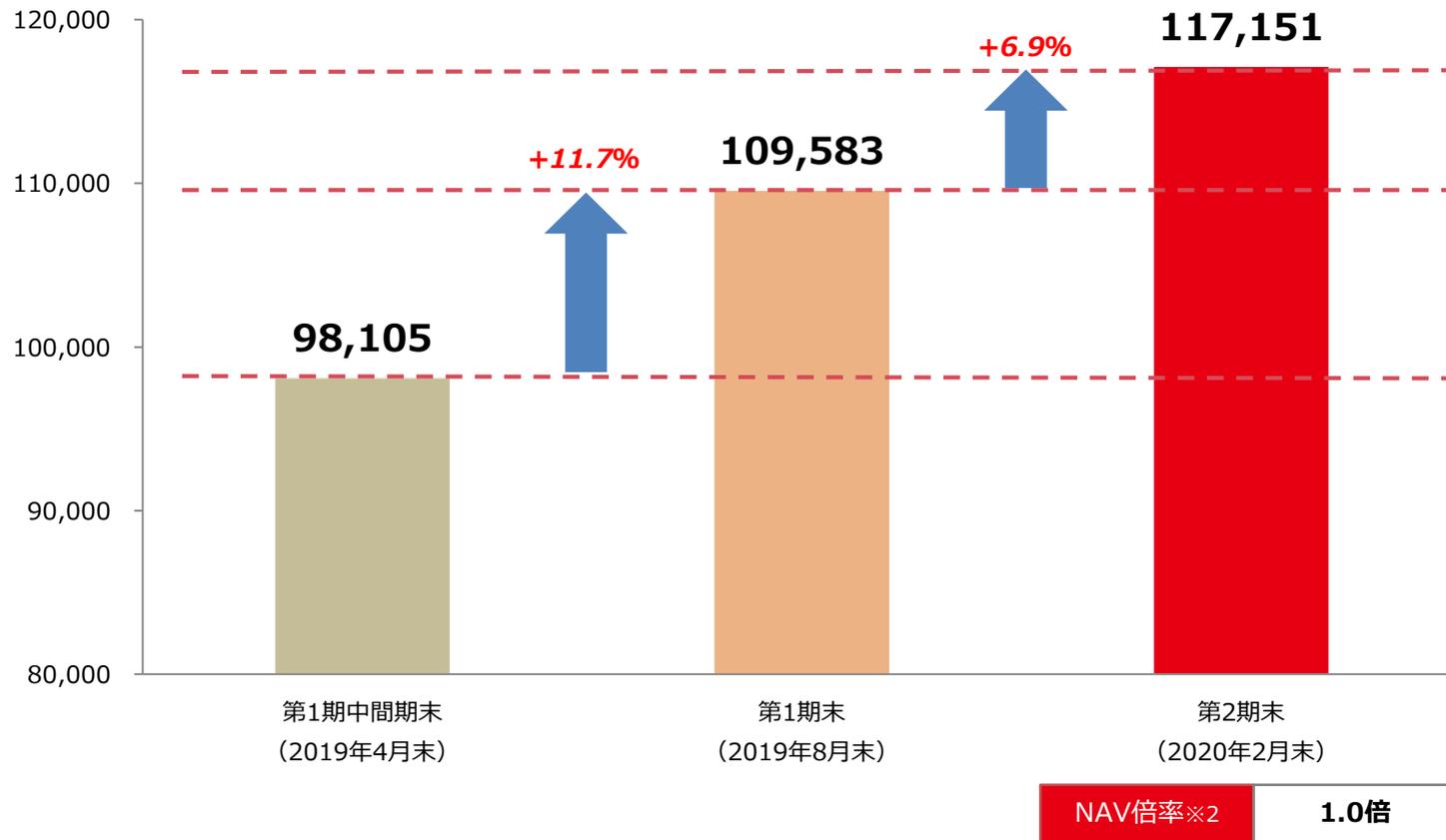
※1 各保有物件の取得価格に基づいて計算しています（小数第2位を四捨五入）。

※2 取得価格に基づく加重平均を記載しています（小数第2位を四捨五入）。

一口当たりNAV^{※1} は上昇

■ 第2期末の一口当たりNAVは、第1期末比7,568円増（+6.9%）の117,151円に上昇

(円/口)



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

※2. NAV倍率 = 2020年2月28日投資口価格(120,600円) ÷ 第2期末一口当たりNAV

第2期（2020年2月期）の内部成長実績

■ ポートフォリオ稼働率100%、オフィスビルの賃料改定は順調な成果をおさめる

■ 稼働率（2020年2月末日時点）

オフィスビル（9物件） 100.0%

サブアセット（2物件） 100.0%

ポートフォリオ全体（11物件） 100.0%

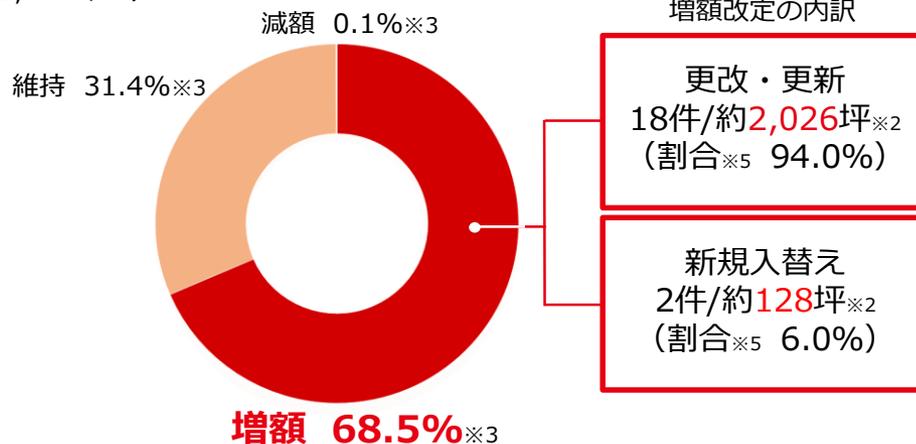
※ 第2期 運用資産（全11物件）を対象としています。

※ 稼働率は、本投資法人の持分考慮後の運用資産に係る稼働率（小数第2位を四捨五入）です。

■ オフィスビル^{※1}テナントの賃料改定実績（賃貸面積ベース）

（2019年9月1日から2020年2月末日までの間に締結した賃貸借契約を対象（新規入替えを含む））

賃料改定：オフィスビル6物件、24テナント
（賃貸面積約3,144坪^{※2}）



増額^{※4}
20件/約2,155坪^{※2}

増額改定の内訳

更改・更新
18件/約2,026坪^{※2}
（割合^{※5} 94.0%）

新規入替え
2件/約128坪^{※2}
（割合^{※5} 6.0%）

賃料増額改定における
増額率^{※4}

+27.4%

+20.0%

+27.1%

※1.第2期 運用資産のうち、オフィスビル（9物件）を対象としています。

※2.本投資法人の持分考慮後の運用資産に係る賃貸面積（小数第1位を切捨て）です。

※3.賃料改定（新規入替えを含む）のあったテナントに係る賃貸面積（約3,144坪）を100%とした割合です。

※4.フリーレント・レントホリデーを考慮した実質賃料を基準としています。

※5.賃料改定（新規入替えを含む）のあったテナントのうち、増額改定したテナントに係る賃貸面積（約2,155坪）を100%とした割合です。

第2期（2020年2月期）決算概要

一口当たり分配金は、当初予想比 306円増（+11.4%）の2,995円

| 計算期間 | 第2期予想(A) (2019年10月) | 第2期実績(B) | 差異(B)-(A) |
|------------|------------------------|----------|-----------|
| 営業収益 | 1,951百万円 | 1,933百万円 | ①△18百万円 |
| 営業費用 | 850百万円 | 767百万円 | △83百万円 |
| 賃貸事業費用合計 | 645百万円 | 577百万円 | ②△68百万円 |
| 外注委託費 | 161百万円 | 167百万円 | 6百万円 |
| 水道光熱費 | 122百万円 | 126百万円 | 4百万円 |
| 修繕費 | 63百万円 | 46百万円 | △17百万円 |
| 公租公課 | 23百万円 | - | △23百万円 |
| 減価償却費 | 217百万円 | 215百万円 | △2百万円 |
| その他費用 | 56百万円 | 21百万円 | △35百万円 |
| 賃貸事業費用以外合計 | 205百万円 | 189百万円 | ③△16百万円 |
| 資産運用報酬 | 135百万円 | 139百万円 | 4百万円 |
| その他費用 | 69百万円 | 50百万円 | △19百万円 |
| 営業利益 | 1,100百万円 | 1,166百万円 | 66百万円 |
| 営業外収益 | - | 0百万円 | 0百万円 |
| 営業外費用 | 140百万円 | 97百万円 | ④△43百万円 |
| 経常利益 | 960百万円 | 1,069百万円 | 109百万円 |
| 当期純利益 | 959百万円 | 1,068百万円 | 109百万円 |
| 一口当たり分配金 | 2,689円 | 2,995円 | 306円 |

主な差異要因

第2期実績（対第2期予想比）

- ① 営業収益△18
 - ・水光熱収入△8
 - ・その他収入△5

- ② 賃貸事業費用△68
 - ・外注委託費+6
(PM委託費科目振替算入+28、建物管理費△22)
 - ・水道光熱費+4
 - ・修繕費△17
(減額、繰り延べ等による減)
 - ・公租公課△23
(第2期取得物件2ヶ月分計上→0)
 - ・その他費用△35
(PM委託費を外注委託費に計上△28、その他費用△7)

- ③ 賃貸事業費用以外△16
 - ・その他費用△19
(決算IR費用の減、予備費未使用等)

- ④ 営業外費用△43
 - ・投資口交付費△30
 - ・借入関連費用△14
 - ・その他+2

※ 記載未満の数値については、切り捨てにより表記しています。

第3期（2020年8月期）以降の業績予想

| 計算期間 | 第2期 (2020年2月期) 実績(A) | 第3期 (2020年8月期) 予想(B) | 第4期 (2021年2月期) 予想(C) |
|------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 営業収益 | 1,933百万円 | ① 1,999百万円 | ① ② 2,045百万円 |
| 営業費用 | 767百万円 | 1,076百万円 | 1,099百万円 |
| 賃貸事業費用合計 | 577百万円 | 828百万円 | 850百万円 |
| 外注委託費 | 167百万円 | ② 186百万円 | 185百万円 |
| 水道光熱費 | 126百万円 | 136百万円 | 135百万円 |
| 修繕費 | 46百万円 | 45百万円 | ⑤ 65百万円 |
| 公租公課 | - | ③ 220百万円 | 220百万円 |
| 減価償却費 | 215百万円 | 220百万円 | 224百万円 |
| その他費用 | 21百万円 | 18百万円 | 19百万円 |
| 賃貸事業費用以外合計 | 189百万円 | 247百万円 | 249百万円 |
| 資産運用報酬 | 139百万円 | ④ 179百万円 | 177百万円 |
| その他費用 | 50百万円 | 67百万円 | 72百万円 |
| 営業利益 | 1,166百万円 | 923百万円 | 945百万円 |
| 営業外収益 | 0百万円 | 0百万円 | 0百万円 |
| 営業外費用 | 97百万円 | 93百万円 | 82百万円 |
| 経常利益 | 1,069百万円 | 830百万円 | 862百万円 |
| 当期純利益 | 1,068百万円 | 829百万円 | 861百万円 |
| 一口当たり分配金 | 2,995円 | 2,324円 | 2,415円 |

主な差異要因

第3期予想（対第2期比）

- 2020年3月に一部テナントにおけるフリーレント期間が終了し、賃料収入が増加
- 賃料収入増加に伴い外注委託費（PM報酬収益連動分及び増額改定報酬等）が増加
- 第1期、第2期に取得した資産の固定資産税が費用計上されるため、公租公課が増加
- 前期末資産残高の増加に伴い資産運用報酬が増加

第4期予想（対第3期比）

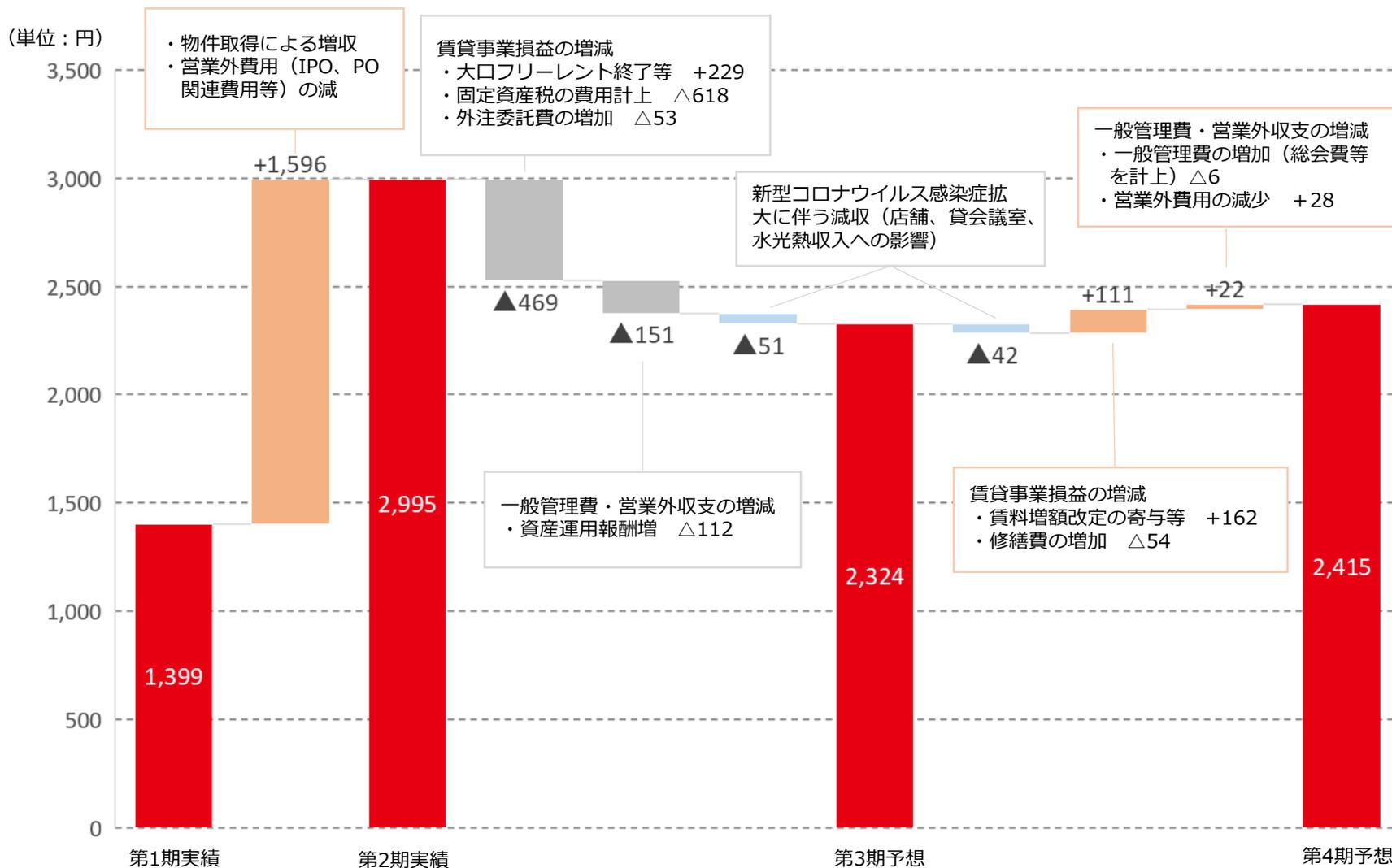
- 賃料増額改定が寄与し賃料収入が増加
- 第3期にフリーレント期間が終了した一部テナントの賃料収入がフルに寄与し、賃料収入が増加
- 修繕計画に基づく工事実施により修繕費が増加

※1.第3期以降の一口当たり分配金は、発行済投資口数356,800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.記載未満の数値については、切り捨てにより表記しています。

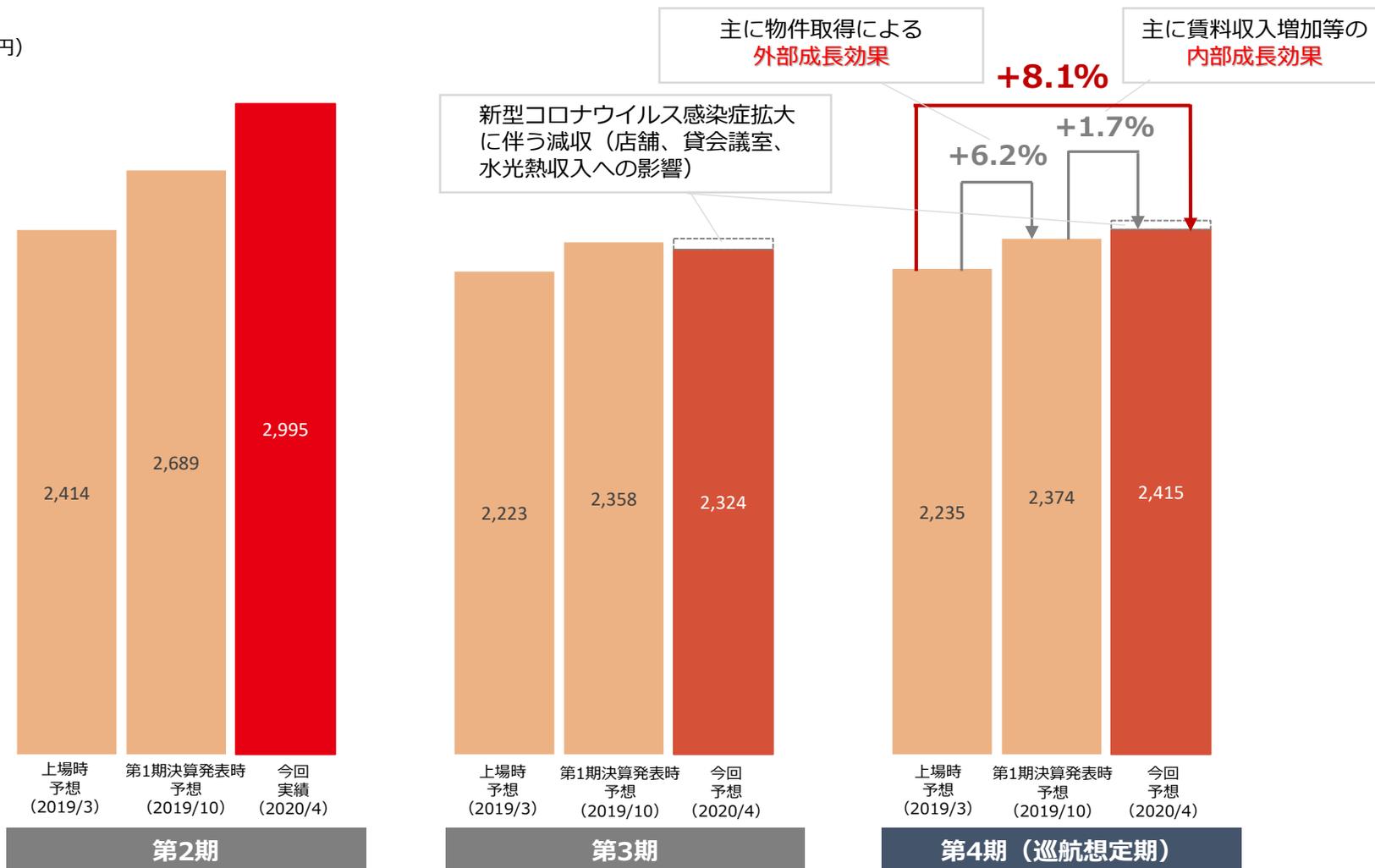
一口当たり分配金の実績及び予想 ①



一口当たり分配金の実績及び予想 ②

■ 第4期（巡航想定期）において、外部成長及び着実な内部成長により、着実な成長を見込む

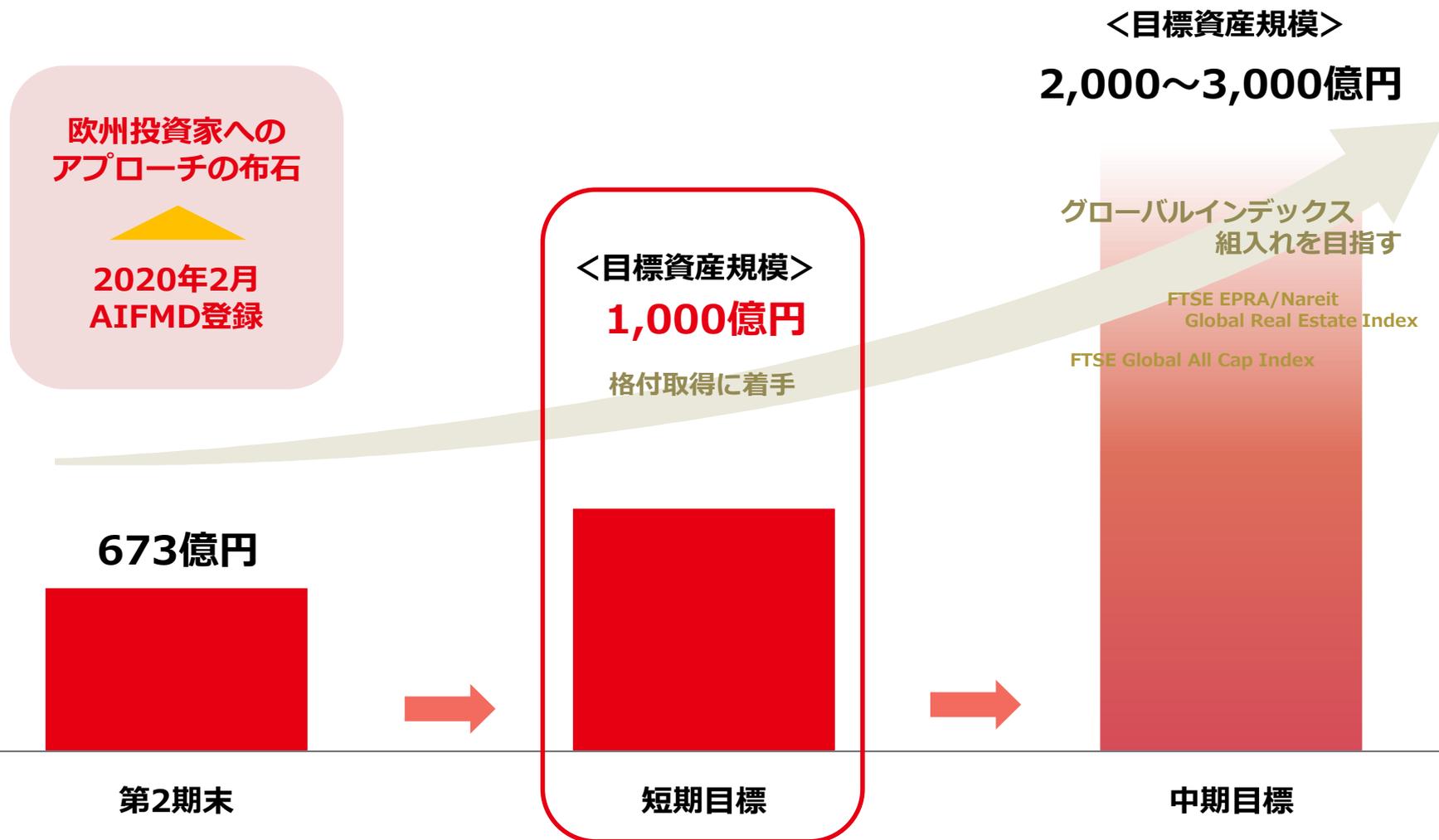
(単位：円)



2. 今後の成長戦略

2-1 外部成長戦略 ①

■ 資産規模の拡大方針に変更なく、不動産投資市況等を慎重に見極めながら、外部成長の機会を窺う



※ 資産規模は取得価格ベースです。

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

2-1 外部成長戦略 ②

■ スポンサー オフィスビル・パイプライン (抜粋)



Hareza Tower (開発中) : 2020年5月に竣工予定



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



大手町フィナンシャルシティ ノースタワー

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



S-GATE八丁堀

| 概要 | |
|------|-----------|
| 所在地 | 東京都中央区八丁堀 |
| 竣工年 | 2020年 |
| 延床面積 | 3,920.06㎡ |
| 階数 | 地上10階 |

| 開発・保有物件 | 所在地 | 竣工年 | スポンサー開発 | スポンサーグループ 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 Tower | 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 | ● | ● |

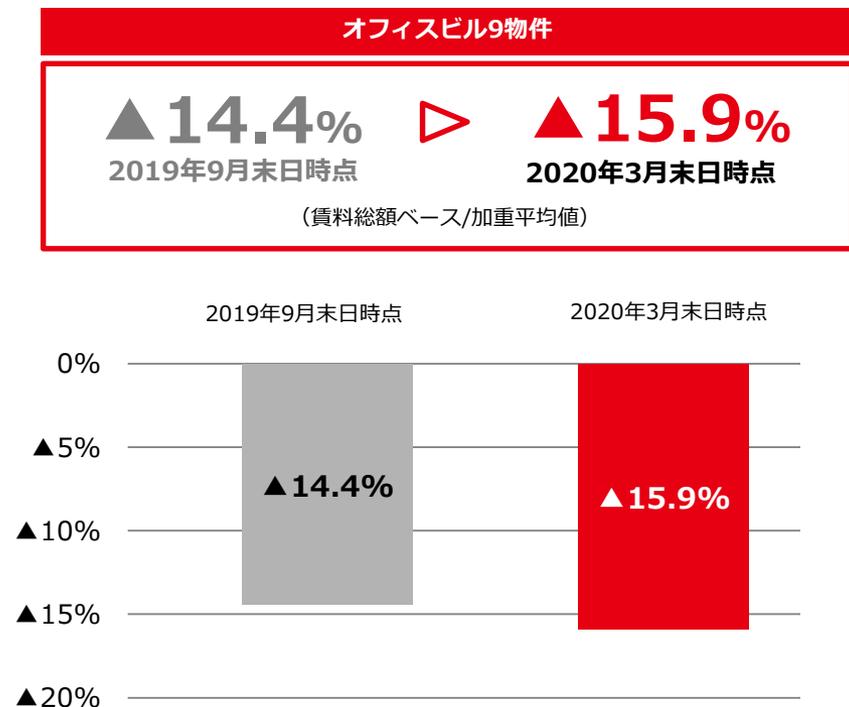
取得済資産

| 開発・保有物件 | 所在地 | 竣工年 | スポンサー開発 | スポンサーグループ 運営管理 |
|-----------------|----------|-------|---------|-------------------|
| 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 S-GATE八丁堀 | 中央区八丁堀 | 2020 | ● | ● |
| 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 品川シーサイドTSタワー | 品川区東品川 | 2003 | | ● |
| 20 大森パークビル | 大田区大森本町 | 1993 | | ● |
| 21 難波サンケイビル | 大阪市浪速区湊町 | 2005 | ● | ● |
| 22 本町サンケイビル | 大阪市中央区本町 | (開発中) | ● | ● |

2-2 内部成長戦略 ①

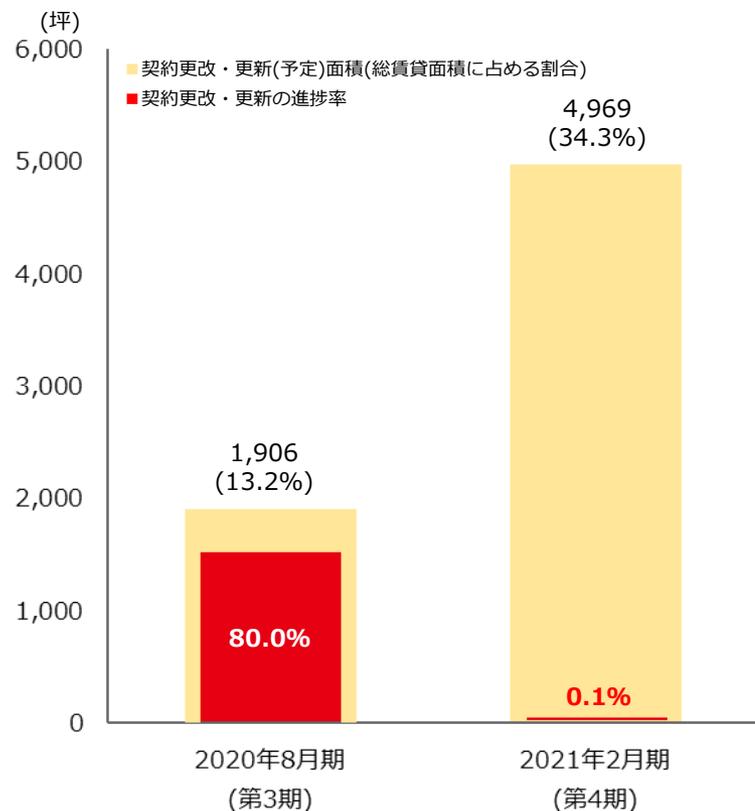
外部環境が不透明な中でも、賃料ギャップを縮小すべく内部成長の実現に向けて継続注力

■ 賃料ギャップ※1 (基準階を対象)



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

■ 契約更改・更新の進捗状況と予定 (2020年2月末日時点)



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

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

※3 「契約更改・更新の進捗率」は、2020年2月末日時点で締結済の更改・更新が完了した賃貸借契約に係る賃貸面積の合計を賃貸借契約更改・更新時期毎の賃貸面積の合計で除して算出した値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

2-2 内部成長戦略 ②

第3期以降の注力物件（市況認識&リーシング指針）

新型コロナウイルス感染症（COVID-19）の影響

- 本投資法人は、東京・大阪等の大都市のオフィスビルを中心に保有しているため、テナントによるオフィス拠点の需要は依然としてあり、直ちに新型コロナウイルス感染症の影響を大きく受ける可能性は、現時点においては低い。
- 一方で、一部のテナントからは新型コロナウイルス感染症を理由とした賃料の減額や支払い猶予等の依頼を受けている状況。

品川シーサイドTSタワー

重点注力物件



- 本物件が位置する「東品川」エリアの市況は堅調。需給逼迫のマーケット環境にあり、従前に比し賃料は上昇傾向。
- 現状のマーケット環境及び希少価値のある貸床10,000坪超のオフィスビルである優位性も鑑みて増額改定を前提として交渉中。

S-GATE秋葉原

重点注力物件



- 本物件が位置する「岩本町・東神田」エリアの市況は堅調。需給逼迫のマーケット環境にあり、従前に比し賃料は上昇傾向。
- 同エリアには築年数の経過した中小型ビルが多い中で、高スペック・築浅という本物件の希少性を訴求し、マーケット賃料との乖離あるテナントへの増額改定に注力する。

ブリーゼタワー



- 本物件が位置する「梅田」エリアは新たな再開発の進行や利便性も良いことから関西ビジネスエリアの中心地としてテナントニーズは底堅く、新規供給も限定的であることから需給逼迫の状況が続いている。
- リーシングにおいては、競合物件の状況を注視しつつ、堅調な市況を背景に西梅田のランドマークとしての魅力を訴求し、増額改定に努める。

東陽パークビル



- 本物件が位置する「東陽町」エリアの市況は、大手町・日本橋へのアクセス良好に加え、比較的賃料水準も抑えられていることから、底堅いニーズに支えられているエリアである。
- 近隣ビルでの空室率も低下傾向にあるため、丁寧に交渉しつつ増額機会を窺う。

大森パークビル



- 本物件が位置する「大森」エリアの市況は堅調。需給逼迫の状況は当面続く。
- 立地特性上、自動車利用や羽田空港アクセスの交通利便性を重視するテナントニーズが高い割には、比較的賃料水準も抑えられており、当該ビルにおいては基準階300坪超の希少性もあることから増額改定に努める。

2-3 財務戦略 ①

■メガバンクを中心としたレンダー構成による安定的な財務基盤を維持しつつ、平均残存期間の長期化、固定金利比率の向上、返済期限の分散を推進

■財務ハイライト(2020年3月12日時点)

| | | | |
|----------|---------|--------|-------|
| 有利子負債残高 | 339.5億円 | LTV※1 | 44.6% |
| 長期負債比率※2 | 84.5% | 固定金利比率 | 67.1% |
| 平均調達金利※3 | 0.34% | 平均残存期間 | 2.8年 |

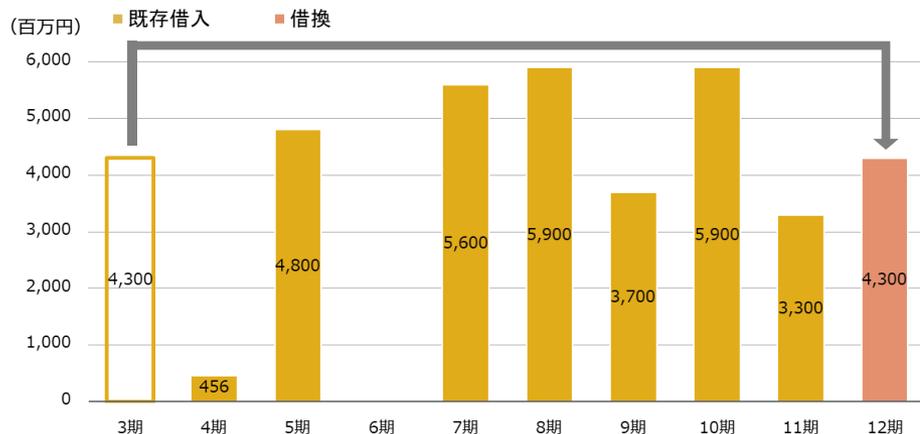
※1. 「LTV」は、有利子負債合計÷総資産をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。

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

※3. 「平均調達金利」は2020年3月12日時点の適用金利の平均です。支払利息ベースで計算しており、アレンジメントフィー等の融資関連費用は含みません。

■有利子負債の返済期限の状況(2020年3月12日時点)

2020年3月12日に返済期限を迎えた43億円の短期借入金(変動金利)について長期借入金(期間4.5年、固定金利)への借換えを実施

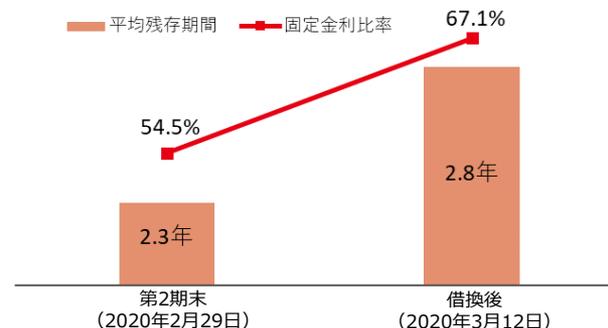


■LTVの巡航水準

| | 第2期末 | 第3期末 | 第4期末 |
|------|-------|----------------|----------------|
| LTV※ | 44.6% | 45.0% (見込み) | 44.9% (見込み) |

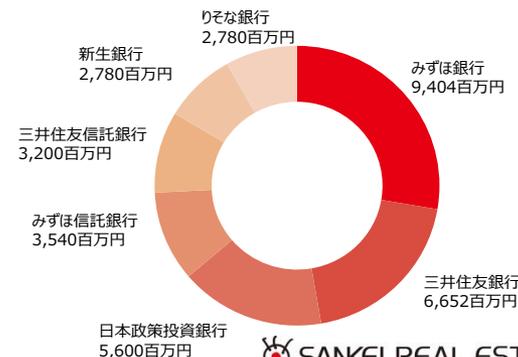
※今後の消費税還付金を返済原資として借入金の一部(456百万円)を期限前弁済することを想定しています。

■固定金利比率及び平均残存期間の推移



■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



2-3 財務戦略 ②

借入先の状況 (2020年3月12日時点)

| 区分 | 借入先 | 借入金 残高 (百万円) | 利率 (注1) | 返済期限 (注2) | 返済 方法 | 摘要 |
|---------------|----------|--------------------|------------------|--------------|------------|------------|
| 短期 借入 金 | みずほ銀行 | 304 | 0.22909% (変動) | 2020年9月3日 | 期限一括 弁済 | 無担保 無保証 |
| | 三井住友銀行 | 152 | | | | |
| | 小計 | 456 | | | | |
| 長期 借入 金 | みずほ銀行 | 1,331 | 0.24409% (変動) | 2021年3月12日 | 期限一括 弁済 | 無担保 無保証 |
| | 三井住友銀行 | 929 | | | | |
| | 日本政策投資銀行 | 796 | | | | |
| | みずほ信託銀行 | 509 | | | | |
| | 三井住友信託銀行 | 465 | | | | |
| | 新生銀行 | 385 | | | | |
| | りそな銀行 | 385 | | | | |
| | みずほ銀行 | 1,574 | 0.36969% (固定) | 2022年3月12日 | 期限一括 弁済 | 無担保 無保証 |
| | 三井住友銀行 | 1,084 | | | | |
| | 日本政策投資銀行 | 929 | | | | |
| | みずほ信託銀行 | 593 | | | | |
| | 三井住友信託銀行 | 542 | | | | |
| | 新生銀行 | 439 | | | | |
| | りそな銀行 | 439 | | | | |
| | みずほ銀行 | 972 | 0.42346% (固定) | 2023年3月12日 | 期限一括 弁済 | 無担保 無保証 |
| | 三井住友銀行 | 716 | | | | |
| | 日本政策投資銀行 | 614 | | | | |
| | みずほ信託銀行 | 392 | | | | |
| 三井住友信託銀行 | 358 | | | | | |
| 新生銀行 | 324 | | | | | |
| りそな銀行 | 324 | | | | | |

※1.利率は、2020年3月12日時点の適用金利を記載しています。

※2.返済期限が営業日でない場合は、翌営業日が返済期限となります。

| 区分 | 借入先 | 借入金 残高 (百万円) | 利率 (注1) | 返済期限 (注2) | 返済 方法 | 摘要 |
|---------------|----------|--------------------|------------------|--------------|------------|------------|
| 長期 借入 金 | みずほ銀行 | 856 | 0.49096% (固定) | 2024年3月12日 | 期限一括 弁済 | 無担保 無保証 |
| | 三井住友銀行 | 639 | | | | |
| | 日本政策投資銀行 | 548 | | | | |
| | みずほ信託銀行 | 350 | | | | |
| | 三井住友信託銀行 | 319 | | | | |
| | 新生銀行 | 294 | | | | |
| | りそな銀行 | 294 | | | | |
| | みずほ銀行 | 2,250 | 0.26909% (変動) | 2022年9月3日 | 期限一括 弁済 | 無担保 無保証 |
| | 三井住友銀行 | 1,500 | | | | |
| | みずほ信託銀行 | 620 | | | | |
| | 三井住友信託銀行 | 550 | | | | |
| | 新生銀行 | 490 | | | | |
| | りそな銀行 | 490 | | | | |
| | みずほ銀行 | 950 | 0.36200% (固定) | 2023年9月3日 | 期限一括 弁済 | 無担保 無保証 |
| | 三井住友銀行 | 800 | | | | |
| | 日本政策投資銀行 | 2,000 | | | | |
| | みずほ信託銀行 | 620 | | | | |
| | 三井住友信託銀行 | 550 | | | | |
| 新生銀行 | 490 | | | | | |
| りそな銀行 | 490 | | | | | |
| みずほ銀行 | 1,167 | 0.32923% (固定) | 2024年9月12日 | 期限一括 弁済 | 無担保 無保証 | |
| 三井住友銀行 | 832 | | | | | |
| 日本政策投資銀行 | 713 | | | | | |
| みずほ信託銀行 | 456 | | | | | |
| 三井住友信託銀行 | 416 | | | | | |
| 新生銀行 | 358 | | | | | |
| りそな銀行 | 358 | | | | | |
| | 小計 | 33,500 | | | | |
| | 合計 | 33,956 | | | | |

2-4 ESGへの取り組み

Environment（環境）／Social（社会）

スポンサーをはじめとする関係者との連携により、環境への配慮・地域コミュニティの活性化に貢献

壁面緑化
(ブリーゼタワー)



コミュニティサイクル
(東京サンケイビル)



長縄大会
(東京サンケイビル)



Governance（内部統制）:BCP（事業継続計画）

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においては、事業継続計画（BCP）を策定し、事業活動に甚大な影響を及ぼす災害・事故等が発生した場合、被害軽減と事業継続に向けて、自らのみならず、スポンサーグループ、関係者及び関係機関とともに適切に対応することで、資産運用業務の安定化、顧客への信頼確保に努めます。

今般の新型コロナウイルス感染症（COVID-19）への対応として、BCPに基づくテレワークを実施し、関係者と緊密に連携しつつ、資産運用業務を継続します。

GRESBへの参加準備に着手（第3期予定）

不動産セクターの会社・ファンド単位での環境・社会・ガバナンス（ESG）配慮を測り、投資先の選定や投資先との対話に用いるためのツールとして創設され、国際的な投資のベンチマークとなっているGRESBリアルエステイトへの参加準備に着手します。

Appendix

第2期（2020年2月期）貸借対照表（詳細）

| | (2020年2月29日) (単位：千円) |
|-------------------|-------------------------|
| 資産の部 | |
| 流動資産 | |
| 現金及び預金 | 3,778,564 |
| 信託現金及び信託預金 | 3,099,144 |
| 営業未収入金 | 64,006 |
| 前払費用 | 41,198 |
| 未消費費税等 | 369,256 |
| その他 | 342,073 |
| 流動資産合計 | 7,694,243 |
| 固定資産 | |
| 有形固定資産 | |
| 建物 | 159,569 |
| 減価償却累計額 | △5,519 |
| 建物（純額） | 154,050 |
| 構築物 | 353 |
| 減価償却累計額 | △8 |
| 構築物（純額） | 345 |
| 土地 | 2,457,766 |
| 建設仮勘定 | 220 |
| 信託建物 | 13,599,039 |
| 減価償却累計額 | △333,525 |
| 信託建物（純額） | 13,265,513 |
| 信託構築物 | 22,236 |
| 減価償却累計額 | △514 |
| 信託構築物（純額） | 21,721 |
| 信託機械及び装置 | 2,608 |
| 減価償却累計額 | △77 |
| 信託機械及び装置（純額） | 2,530 |
| 信託工具、器具及び備品 | 2,336 |
| 減価償却累計額 | △224 |
| 信託工具、器具及び備品（純額） | 2,112 |
| 信託土地 | 52,510,871 |
| 信託建設仮勘定 | 0 |
| 有形固定資産合計 | 68,415,132 |
| 無形固定資産 | |
| ソフトウェア | 7,653 |
| 無形固定資産合計 | 7,653 |
| 投資その他の資産 | |
| 長期前払費用 | 59,878 |
| 繰延税金資産 | 16 |
| 差入敷金及び保証金 | 10,000 |
| 投資その他の資産合計 | 69,894 |
| 固定資産合計 | 68,492,680 |
| 資産合計 | 76,186,924 |

| | (2020年2月29日) (単位：千円) |
|---------------------|-------------------------|
| 負債の部 | |
| 流動負債 | |
| 営業未払金 | 144,640 |
| 短期借入金 | 4,756,000 |
| 未払金 | 160,972 |
| 未払費用 | 24,874 |
| 未法人税等 | 946 |
| 前受金 | 341,424 |
| 預り金 | 951,003 |
| 流動負債合計 | 6,379,861 |
| 固定負債 | |
| 長期借入金 | 29,200,000 |
| 預り敷金及び保証金 | 91,880 |
| 信託預り敷金及び保証金 | 2,905,497 |
| 固定負債合計 | 32,197,378 |
| 負債合計 | 38,577,239 |
| 純資産の部 | |
| 投資主資本 | |
| 出資総額 | 36,540,901 |
| 剰余金 | |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失（△） | 1,068,783 |
| 剰余金合計 | 1,068,783 |
| 投資主資本合計 | 37,609,684 |
| 純資産合計 | 37,609,684 |
| 負債純資産合計 | 76,186,924 |

第2期（2020年2月期）損益計算書（詳細）

（自2019年9月1日 至2020年2月29日）

（単位：千円）

| | |
|----------------------------|-----------|
| 営業収益 | |
| 貸貸事業収入 | 1,796,513 |
| その他貸貸事業収入 | 136,736 |
| 営業収益合計 | 1,933,249 |
| 営業費用 | |
| 貸貸事業費用 | 577,268 |
| 資産運用報酬 | 139,263 |
| 資産保管手数料 | 1,420 |
| 一般事務委託手数料 | 7,320 |
| 役員報酬 | 3,600 |
| その他営業費用 | 38,333 |
| 営業費用合計 | 767,204 |
| 営業利益 | 1,166,045 |
| 営業外収益 | |
| 受取利息 | 30 |
| 還付加算金 | 778 |
| 営業外収益合計 | 808 |
| 営業外費用 | |
| 支払利息 | 56,039 |
| 融資関連費用 | 26,581 |
| 投資口交付費 | 12,502 |
| その他 | 2,000 |
| 営業外費用合計 | 97,123 |
| 経常利益 | 1,069,729 |
| 税引前当期純利益 | 1,069,729 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 950 |
| 法人税等調整額 | 4 |
| 法人税等合計 | 955 |
| 当期純利益 | 1,068,774 |
| 前期繰越利益 | 8 |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失（△） | 1,068,783 |

第2期（2020年2月期）キャッシュ・フロー計算書

（自2019年9月1日 至2020年2月29日）

（単位：千円）

| | |
|-------------------------|--------------------|
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | |
| 税引前当期純利益 | 1,069,729 |
| 減価償却費 | 216,818 |
| 投資口交付費 | 12,502 |
| 受取利息 | △30 |
| 支払利息 | 56,039 |
| 営業未収入金の増減額（△は増加） | 264,097 |
| 未収消費税等の増減額（△は増加） | 264,614 |
| 前払費用の増減額（△は増加） | △3,188 |
| 営業未払金の増減額（△は減少） | △244,671 |
| 未払金の増減額（△は減少） | △17,959 |
| 前受金の増減額（△は減少） | 164,823 |
| 預り金の増減額（△は減少） | 750,659 |
| 長期前払費用の増減額（△は増加） | △19,491 |
| その他の資産の増減額（△は増加） | △341,646 |
| 小計 | 2,172,297 |
| 利息の受取額 | 30 |
| 利息の支払額 | △47,352 |
| 法人税等の支払額 | △1,351 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | 2,123,623 |
| 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 | △22,088 |
| 信託有形固定資産の取得による支出 | △24,360,331 |
| 預り敷金及び保証金の受入による収入 | 1,017 |
| 預り敷金及び保証金の返還による支出 | △217 |
| 信託預り敷金及び保証金の受入による収入 | 1,012,067 |
| 信託預り敷金及び保証金の返還による支出 | △18,904 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | △23,388,457 |
| 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 | 1,056,000 |
| 短期借入金の返済による支出 | △1,213,736 |
| 長期借入れによる収入 | 11,800,000 |
| 投資口の発行による収入 | 13,403,498 |
| 分配金の支払額 | △334,117 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | 24,711,645 |
| 現金及び現金同等物の増減額（△は減少） | 3,446,811 |
| 現金及び現金同等物の期首残高 | 3,430,897 |
| 現金及び現金同等物の期末残高 | 6,877,708 |

主要指標 (KPI)

| | | 2020年2月期 |
|--------------------|-----------------------|----------|
| LTV | (対 総資産額) | 44.6% |
| | (対 総資産額 <含み損益を考慮>) | 42.3% |
| NOI利回り | (対 簿価) | 4.6% |
| | (対 鑑定価格) | 4.3% |
| 償却後NOI利回り | (対 簿価) | 4.0% |
| | (対 鑑定価格) | 3.7% |
| インプライド・ キャップレート | (NOI利回り) | 4.3% |
| | (償却後NOI利回り) | 3.7% |
| FFO | | 1,284百万円 |
| AFFO | | 1,214百万円 |
| 1口当たりFFO | | 3,600円 |
| EPS | | 2,995円 |

| | | 2020年2月期 |
|-----------|--------|----------|
| 1口当たり分配金 | | 2,995円 |
| 分配金利回り | | 5.0% |
| ROE | | 5.7% |
| 1口当たり純資産額 | | 105,408円 |
| 1口当たりNAV | | 117,151円 |
| 投資口価格(期末) | | 120,600円 |
| NAV倍率 | | 1.0倍 |
| PBR | | 1.1倍 |
| PER | | 20.1倍 |
| FFO倍率 | | 16.8倍 |
| ペイアウトレシオ | (FFO) | 83.2% |
| | (AFFO) | 88.0% |

- ※1. LTV(対 総資産額)=有利子負債÷総資産額(簿価)
LTV(対 総資産額<含み損益を考慮>)=有利子負債÷(総資産額(簿価)+含み損益)
- ※2. NOI利回り(対 簿価)=(不動産賃貸事業利益+減価償却費)÷賃貸用不動産の簿価
NOI利回り(対 鑑定価格)=(不動産賃貸事業利益+減価償却費)÷賃貸用不動産の鑑定価格
- ※3. 償却後NOI利回り(対 簿価)=不動産賃貸事業利益÷賃貸用不動産の簿価
償却後NOI利回り(対 鑑定価格)=不動産賃貸事業利益÷賃貸用不動産の鑑定価格
- ※4. インプライド・キャップレート(NOI利回り)=NOI(年換算・当期実績×2)÷(時価総額+有利子負債-現預金+預り敷金)
インプライド・キャップレート(償却後NOI利回り)=償却後NOI(当期実績×2)÷(時価総額+有利子負債-現預金+預り敷金)
- ※5. FFO=当期純利益+減価償却費-不動産等売却損益(固定資産除却損含む)
- ※6. AFFO=FFO-資本的支出
- ※7. 1口当たりFFO=FFO÷期末発行済投資口総数
- ※8. EPS=当期純利益÷期末発行済投資口総数

- ※9. 1口当たり分配金=分配金の総額÷期末発行済投資口総数
- ※10. 分配金利回り=1口当たり分配金(年換算・当期実績×2)÷投資口価格(期末)
- ※11. ROE(自己資本当期純利益率)=当期純利益(年換算・直近実績×2)÷純資産額
- ※12. 1口当たりNAV=(純資産額+含み損益)÷期末発行済投資口総数
- ※13. NAV倍率=投資口価格(期末)÷1口当たりNAV
- ※14. PBR(株価純資産倍率)=投資口価格(期末)÷1口当たり純資産額
- ※15. PER(株価収益率)=投資口価格(期末)÷EPS(年換算・直近実績×2)
- ※16. FFO倍率=投資口価格÷1口当たりFFO(年換算・直近実績×2)
- ※17. ペイアウトレシオ(FFO)=分配金総額÷FFO
- ※18. ペイアウトレシオ(AFFO)=分配金総額÷AFFO
- ※19. 記載未満の数値については、切り捨てにより記載しています(比率、倍率については、小数点第2位を四捨五入して記載しています。)

第2期（2020年2月期）物件別賃貸事業収支

(単位：千円)

| 物件番号 | A-1 | A-2 | A-3 | A-4 | A-5 | A-6 | A-7 | A-8 | A-9 | B-1 | B-2 |
|-----------|--------------|-------------|-----------------|---------------|---------------|---------------|-------------|--------------------|---------|---------------------|------------------|
| 用途 | オフィスビル | オフィスビル | オフィスビル | オフィスビル | オフィスビル | オフィスビル | オフィスビル | オフィスビル | オフィスビル | サブアセット | サブアセット |
| 物件名 | 東京 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※1 | 大森パークビル | ホテルインター ゲート東京 京橋 | ホテルインター ゲート広島 |
| 賃貸事業収益 | 66,182 | 481,323 | 90,678 | 58,519 | 204,660 | 171,163 | 110,157 | 非開示 | 166,555 | 206,955 | 117,480 |
| 賃料収入 | 56,410 | 367,662 | 83,902 | 55,532 | 178,562 | 140,970 | 77,617 | 非開示 | 129,436 | 206,955 | 117,480 |
| 共益費収入 | 2,635 | 87,027 | - | - | 13,232 | 13,790 | 19,788 | 非開示 | 16,179 | - | - |
| 水道光熱費収入 | 5,313 | 19,338 | 4,405 | 2,571 | 9,792 | 8,525 | 10,279 | 非開示 | 14,810 | - | - |
| 駐車場収入 | 752 | 7,485 | 2,232 | 372 | 1,932 | 6,426 | 2,340 | 非開示 | 5,340 | - | - |
| その他賃料収入 | 1,069 | △ 190 | 137 | 44 | 1,140 | 1,451 | 132 | 非開示 | 790 | - | - |
| 賃貸事業費用 | 22,375 | 195,095 | 32,771 | 16,997 | 36,097 | 50,140 | 29,736 | 非開示 | 49,079 | 28,879 | 28,140 |
| 外注委託費 | 6,043 | 65,273 | 7,414 | 5,475 | 16,257 | 17,562 | 8,818 | 非開示 | 15,994 | 1,200 | 1,780 |
| 水道光熱費 | 3,891 | 37,428 | 5,937 | 2,708 | 9,699 | 10,903 | 8,239 | 非開示 | 16,267 | - | - |
| 支払地代 | 683 | 1,131 | - | - | - | - | - | 非開示 | - | - | - |
| 修繕費 | 3,458 | 26,943 | 521 | 359 | 4,640 | 5,447 | 2,197 | 非開示 | 291 | - | - |
| 損害保険料 | 100 | 871 | 330 | 169 | 376 | 473 | 288 | 非開示 | 506 | 607 | 502 |
| 信託報酬 | - | 250 | 250 | 250 | 250 | 250 | 350 | 非開示 | 345 | 250 | 246 |
| 減価償却費 | 2,866 | 61,244 | 18,036 | 7,623 | 4,473 | 14,897 | 9,462 | 29,718 | 15,212 | 26,770 | 25,572 |
| その他賃貸事業費用 | 5,332 | 1,952 | 280 | 410 | 399 | 604 | 380 | 非開示 | 461 | 51 | 39 |
| 賃貸事業損益 | 43,806 | 286,228 | 57,906 | 41,521 | 168,562 | 121,023 | 80,420 | 171,620 | 117,475 | 178,076 | 89,339 |
| NOI | 46,673 | 347,472 | 75,943 | 49,145 | 173,035 | 135,921 | 89,883 | 201,338 | 132,688 | 204,846 | 114,911 |

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

※2 記載未満の数値については、切り捨てにより表記しています。

ポートフォリオ一覧① (2020年2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 | A-9 | B-1 | B-2 |
|----------------------------|----------------------|---|--------------------------|------------|------------|------------|------------|---|-----------|---------------------|------------------|
| 用途 | オフィスビル | オフィスビル | オフィスビル | オフィスビル | オフィスビル | オフィスビル | オフィスビル | オフィスビル | オフィスビル | サブアセット | サブアセット |
| 物件名 | 東京サンケイビル (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25%) | 大森パークビル | ホテルインターゲート 東京 京橋 | ホテルインターゲート 広島 |
| 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 | 東京都大田区 | 東京都中央区 | 広島市中区 |
| 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 | 2019年9月3日 | 2019年9月3日 | 2019年3月12日 | 2019年9月3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 | 10,040百万円 | 5,400百万円 | 8,961百万円 | 3,990百万円 |
| 鑑定評価額 (価格時点：2020年2月29日) | 2,690百万円 | 14,715百万円 | 7,440百万円 | 2,220百万円 | 6,530百万円 | 5,570百万円 | 3,940百万円 | 10,600百万円 | 5,620百万円 | 9,140百万円 | 4,140百万円 |
| 鑑定NOI利回り (鑑定NOI÷取得価格) | 2.8% | 4.7% | 3.7% | 3.9% | 3.7% | 5.1% | 4.4% | 4.1% | 4.2% | 3.9% | 4.9% |
| 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 | 2003年7月 | 1993年5月 | 2018年1月 | 2018年10月 |
| 稼働率 (2020年2月29日時点) | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 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% | 3.2% | 5.6% | 1.8% | 2.1% |

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

ポートフォリオ
PML値 (11物件)

1.6%

第2期末鑑定評価の概要

(単位：百万円)

| 物件 番号 | 物件名 | 取得価格 | 第2期末 帳簿価額 | 物件取得時 ^{※1} | | 第2期末 ^{※2} | | 増減 | | 含み損益 |
|-------------------|---------------------------------------|--------|--------------|---------------------|------------------|--------------------|------------------|-----------|------------------|-------|
| | | | | (a) | | (2020年2月末) (b) | | (b) - (a) | | |
| | | | | 鑑定評価額 | CR ^{※3} | 鑑定評価額 | CR ^{※3} | 鑑定評価額 | CR ^{※3} | |
| A-1 | 東京サンケイビル (共有持分2%) | 2,509 | 2,612 | 2,540 | 2.6% | 2,690 | 2.5% | 150 | △0.1% | 77 |
| A-2 | プリーゼタワー (オフィス部分の建物区分所有権等の準共有持分45%) | 13,100 | 13,217 | 13,905 | 3.9% | 14,715 | 3.8% | 810 | △0.1% | 1,497 |
| A-3 | S-GATE日本橋本町 (共有持分51%) | 6,698 | 6,761 | 6,780 | 3.7% | 7,440 | 3.3% | 660 | △0.4% | 678 |
| A-4 | S-GATE秋葉原 | 2,055 | 2,074 | 2,080 | 3.8% | 2,220 | 3.5% | 140 | △0.3% | 145 |
| A-5 | 日比谷サンケイビル | 5,829 | 6,040 | 5,900 | 3.3% | 6,530 | 3.0% | 630 | △0.3% | 489 |
| A-6 | 八丁堀サンケイビル | 4,959 | 5,036 | 5,020 | 4.2% | 5,570 | 4.1% | 550 | △0.1% | 533 |
| A-7 | 東陽パークビル | 3,782 | 3,897 | 3,790 | 4.2% | 3,940 | 4.0% | 150 | △0.2% | 42 |
| A-8 | 品川シーサイドTSタワー (建物区分所有権等の準共有持分25%) | 10,040 | 10,182 | 10,200 | 3.6% | 10,600 | 3.6% | 400 | 0.0% | 417 |
| A-9 | 大森パークビル | 5,400 | 5,508 | 5,600 | 3.9% | 5,620 | 3.8% | 20 | △0.1% | 111 |
| オフィスビル小計 (計9物件) | | 54,374 | 55,330 | 55,815 | | 59,325 | | 3,510 | | 3,994 |
| B-1 | ホテルインターゲート東京 京橋 | 8,961 | 9,058 | 9,070 | 3.8% | 9,140 | 3.7% | 70 | △0.1% | 81 |
| B-2 | ホテルインターゲート広島 | 3,990 | 4,026 | 4,080 | 4.6% | 4,140 | 4.5% | 60 | △0.1% | 113 |
| サブアセット小計 (計2物件) | | 12,951 | 13,084 | 13,150 | | 13,280 | | 130 | | 195 |
| ポートフォリオ合計 (計11物件) | | 67,325 | 68,414 | 68,965 | | 72,605 | | 3,640 | | 4,190 |

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

※2. 2020年2月29日を価格時点とする鑑定評価額です。

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

賃貸面積 上位エンドテナント (2020年3月末日現在)

| エンドテナント名 | 業種 | 総賃貸面積 (㎡) | 面積比率 | 物件名称 |
|------------------------|--------------------|--------------|-------|---------------------------------|
| 株式会社グランビスタ ホテル&リゾート | ホテル | 15,166.7 | 24.1% | ホテルインターゲート東京 京橋 ホテルインターゲート広島 |
| ソニー株式会社 | メーカー | 非開示 | 非開示 | 品川シーサイドT Sタワー |
| バイエル薬品株式会社 | メーカー (製薬) | 非開示 | 非開示 | ブリーゼタワー |
| 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 | 4.0% | 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 | サービス (機器メンテナンス) | 2,423.0 | 3.8% | 東陽パークビル |
| 東洋産業株式会社 | サービス (機器メンテナンス) | 1,509.7 | 2.4% | 大森パークビル |
| NECファシリティーズ株式会社 | サービス (設備管理) | 1,429.4 | 2.3% | 大森パークビル |
| 横河ソリューションサービス株式会社 | サービス (機器メンテナンス) | 非開示 | 非開示 | ブリーゼタワー |
| 株式会社セガホールディングス | メーカー (ゲーム) | 1,131.0 | 1.8% | 大森パークビル |
| 株式会社第一テクノ | サービス (機器メンテナンス) | 1,131.0 | 1.8% | 大森パークビル |

※ 「総賃貸面積」及び「面積比率」は、本投資法人の持分考慮後の数値を基準としています。

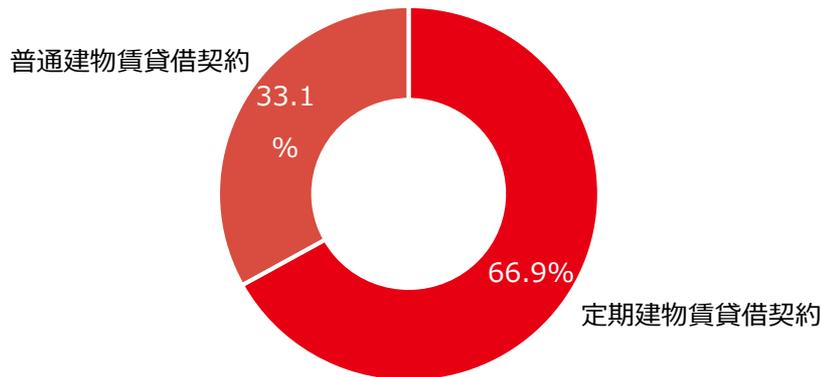
※ 「面積比率」は総賃貸面積がポートフォリオ全体の総賃貸面積に占める割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

※ 「総賃貸面積」及び「面積比率」に関し、サンケイビルがマスターレシーである物件については、マスターレシーたるサンケイビルがエンドテナントと締結している賃貸借契約に記載された面積を当該エンドテナントの賃貸面積として算出しています。

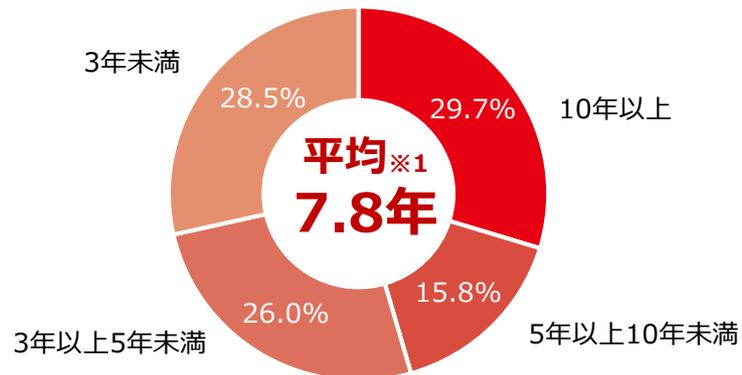
※ 「非開示」については、テナント若しくは関係者等から開示の承諾が得られていない情報、又は秘匿情報の算出を可能とする情報が含まれているため、やむを得ない事由により開示していません。

賃貸借契約の状況 (2020年3月末日現在、持分考慮後の賃貸面積ベース)

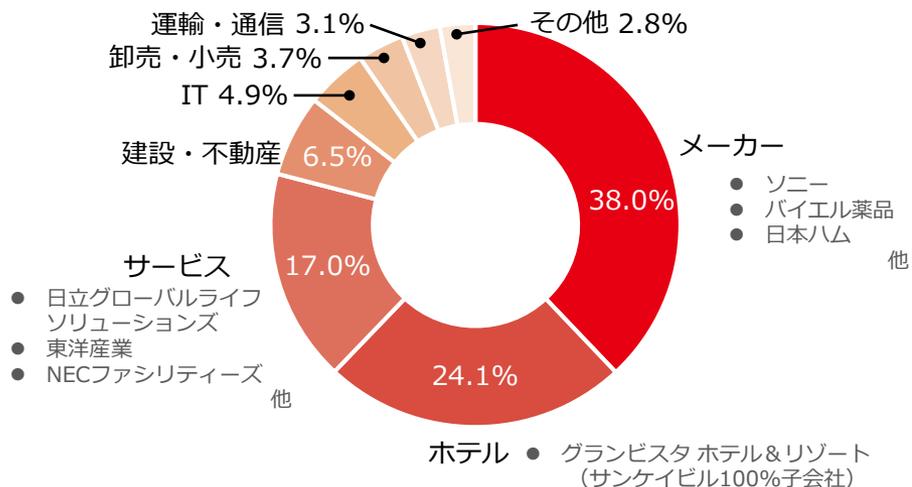
契約形態別テナント割合



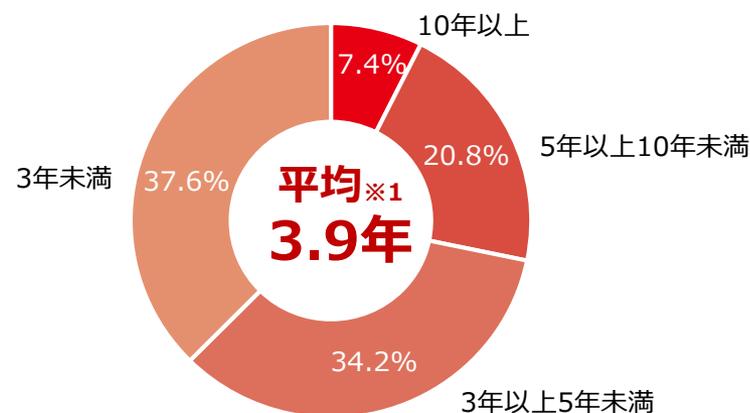
賃貸借期間別テナント割合 (ホテル含む)



業種別テナント割合



賃貸借期間別テナント割合 (ホテル除く)



※1.各テナントの賃貸面積に基づく加重平均を記載しています。

※2.上記各割合の算出に関し、サンケイビルがマスターレシーである物件については、マスターレシーたるサンケイビルがエンドテナントと締結している賃貸借契約に記載された面積を当該エンドテナントの賃貸面積として算出しています。

投資主の状況

所有者別投資口数の割合



【投資主数】

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

主要な投資主(2020年2月末日時点)

| 投資主名 | 所有投資口数 (口) | 比率 (%) |
|--|---------------|-----------|
| 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口) | 75,419 | 21.13 |
| 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口) | 61,708 | 17.29 |
| 資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口) | 28,534 | 7.99 |
| 野村信託銀行株式会社(投信口) | 17,339 | 4.85 |
| 株式会社サンケイビル | 11,362 | 3.18 |
| SIX SIS LTD. | 5,784 | 1.62 |
| STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012 | 5,571 | 1.56 |
| STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223 | 5,511 | 1.54 |
| NATIONAL AUSTRALIA BANK LIMITED - UBS CLARION GLOBAL PROPERTY SECURITIES FUND | 4,782 | 1.34 |
| 資産管理サービス信託銀行株式会社 (金銭信託課税口) | 4,660 | 1.30 |
| 合計 | 220,670 | 61.84 |

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 |

