

# 6th



2022年4月18日

## 第6期（2022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. 外部成長 実績と戦略	…P15
2-1 外部成長実績	…P16
2-2 外部成長戦略	…P17
■ 3. 内部成長 実績と戦略	…P21
3-1 内部成長実績	…P22
3-2 内部成長戦略	…P25
■ 4. 財務戦略	…P28
■ 5. ESGへの取り組み	…P31
■ Appendix	…P35

### 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おり、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6期は、予想比・前期比ともに **増収増益**
  - ・営業収益：予想比+0.1%、前期比+27.7%
  - ・営業利益：予想比+0.9%、前期比+35.0%
- 公募増資により**新規4物件を取得（2021年9月）**
  - ・資産規模：966億円（従前比+251億円、+35.1%）
- 第6期DPU※は、**2,979円と増配（予想比+21円、前期比+117円）**
- サブアセット（ホテル）2物件につき、**BELS評価を取得（2021年12月）**

### 今後の成長戦略

- DPUの持続的成長に適う外部成長・内部成長
  - ポートフォリオ・マトリクスを意識した分散投資の実践を継続
  - 内部成長余地の追求と内部衰退リスクの低減を継続
  - 顕在化した内部衰退リスクへの対処
- サステナビリティ推進体制の充実
  - ESGベンチマークの開示（情報開示の充実）
  - TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）提言への賛同予定

※「DPU」とは、一口当たり分配金を意味します。以下同じです。

## 1. 決算・運用ハイライト

---

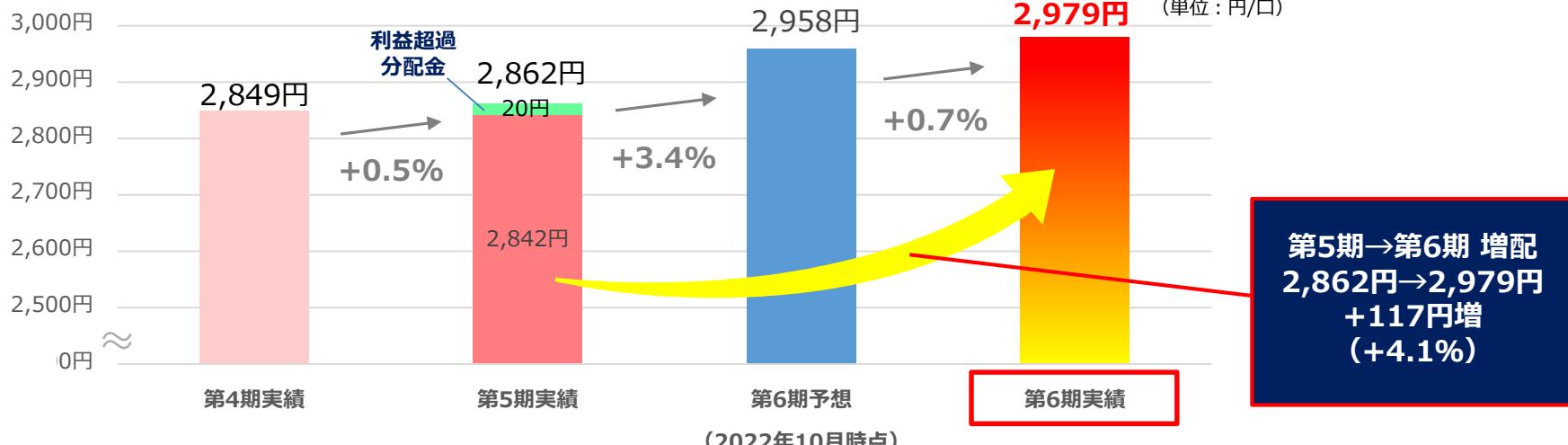
## 決算ハイライト - 営業収益・営業利益は、予想比・前期比ともに増収増益 -

- 第6期 営業収益は、予想比 +0.1%、前期比 +27.7%と増収
- 第6期 営業利益は、予想比 +0.9%、前期比 +35.0%と増益
- 第6期 DPUは、予想比 +21円、前期比 +117円と増配

### ■第6期（2022年2月期）決算概要

	実績	予想比	前期比
営業収益	2,778百万円	+0.1%	+2百万円 +27.7% +602百万円
営業利益	1,540百万円	+0.9%	+14百万円 +35.0% +398百万円
当期純利益	1,391百万円	+0.7%	+9百万円 +37.2% +377百万円
DPU（一口当たり分配金）	2,979円	+0.7%	+21円 +4.1% +117円

### ■第6期（2022年2月期）DPUの推移

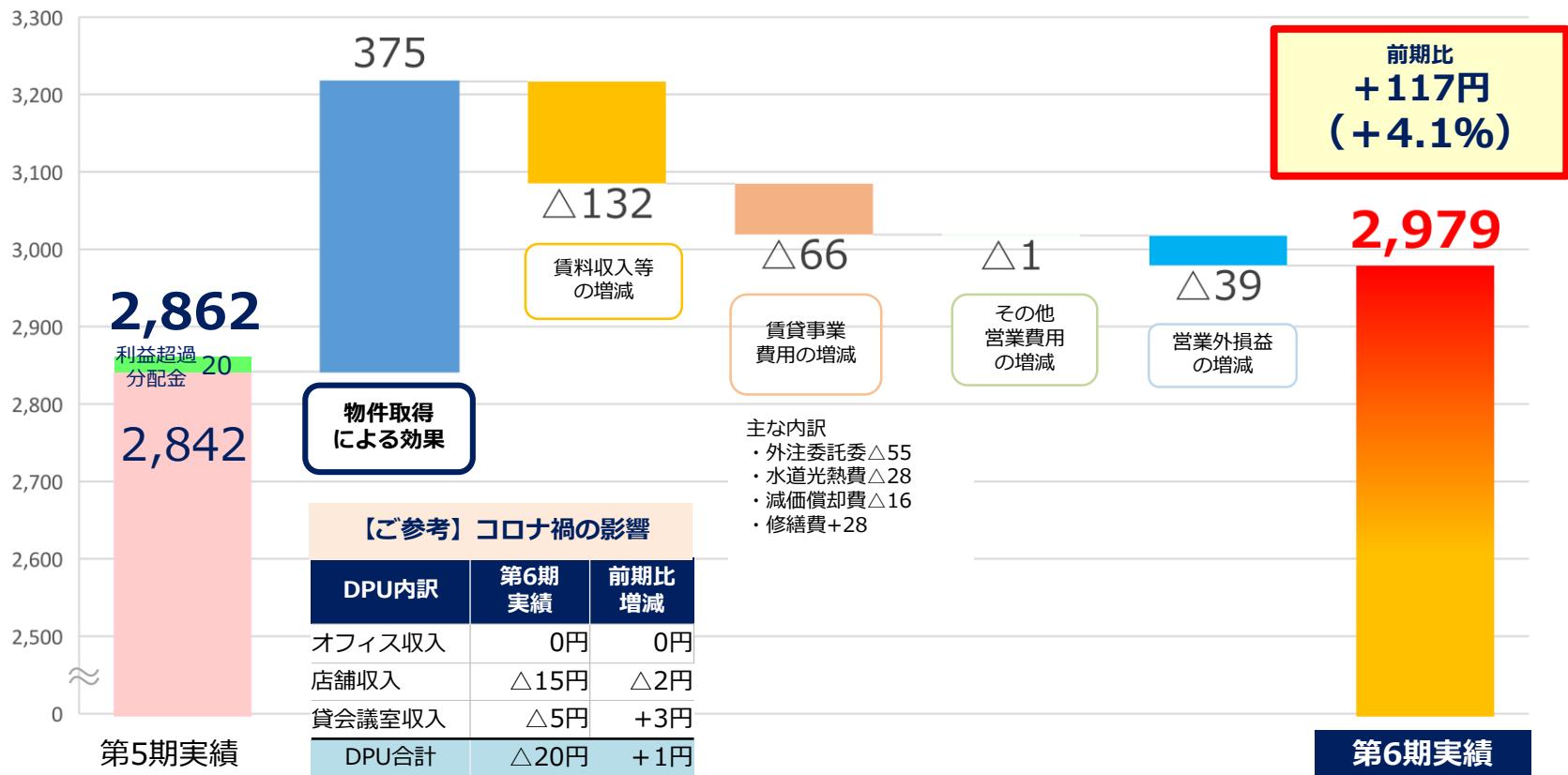


決算ハイライト 第6期（2022年2月期）DPUサマリー（前期比）

- 第6期DPUは、2,979円（前期比+4.1%）
  - 新規4物件の取得による增收効果が既存物件の賃貸収支の減少要因を上回り、前期比増加

■ 第6期（2022年2月期） DPU サマリー

(四/四)



## 決算ハイライト（予想比） 第6期（2022年2月期）

➤ 予想比、営業収益（+0.1%）、営業利益（+0.9%）ともに増収増益

(単位：百万円)

計算期間	第6期予想(A) (2021年10月時点)	第6期実績(B) (2022年2月)	差異(B)-(A)	主な差異要因
<b>営業収益</b>	<b>2,775</b>	<b>2,778</b>	<b>2</b>	
賃料・共益費収入	2,613	2,615	2	・東陽パーク賃料発生 +3他
駐車場収入	35	34	△ 1	
水道光熱費収入	120	119	△ 1	
その他収入	7	7	△ 0	
<b>営業費用</b>	<b>1,249</b>	<b>1,237</b>	<b>△ 11</b>	
<b>賃貸事業費用合計</b>	<b>980</b>	<b>972</b>	<b>△ 7</b>	
外注委託費	223	224	1	0
水道光熱費	143	162	19	・電気代アップ（品川+7、ブリーゼ+6、八丁堀+2他）
修繕費	58	36	△ 22	・工事未実施（ブリーゼ△18、八丁堀△3）他
公租公課	222	220	△ 2	
減価償却費	309	306	△ 3	
その他費用	23	22	△ 1	
<b>賃貸事業損益</b>	<b>1,795</b>	<b>1,805</b>	<b>10</b>	
<b>その他営業費用合計</b>	<b>269</b>	<b>265</b>	<b>△ 3</b>	
資産運用報酬	210	210	0	
その他費用	58	54	△ 4	
<b>営業利益</b>	<b>1,526</b>	<b>1,540</b>	<b>14</b>	
営業外収益	0	0	0	
営業外費用	143	148	5	
<b>経常利益</b>	<b>1,382</b>	<b>1,392</b>	<b>9</b>	
<b>当期純利益</b>	<b>1,381</b>	<b>1,391</b>	<b>9</b>	
<b>一口当たり分配金（単位：円）</b>	<b>2,958円</b>	<b>2,979円</b>	<b>21円</b>	

## 決算ハイライト（前期比） 第6期（2022年2月期）

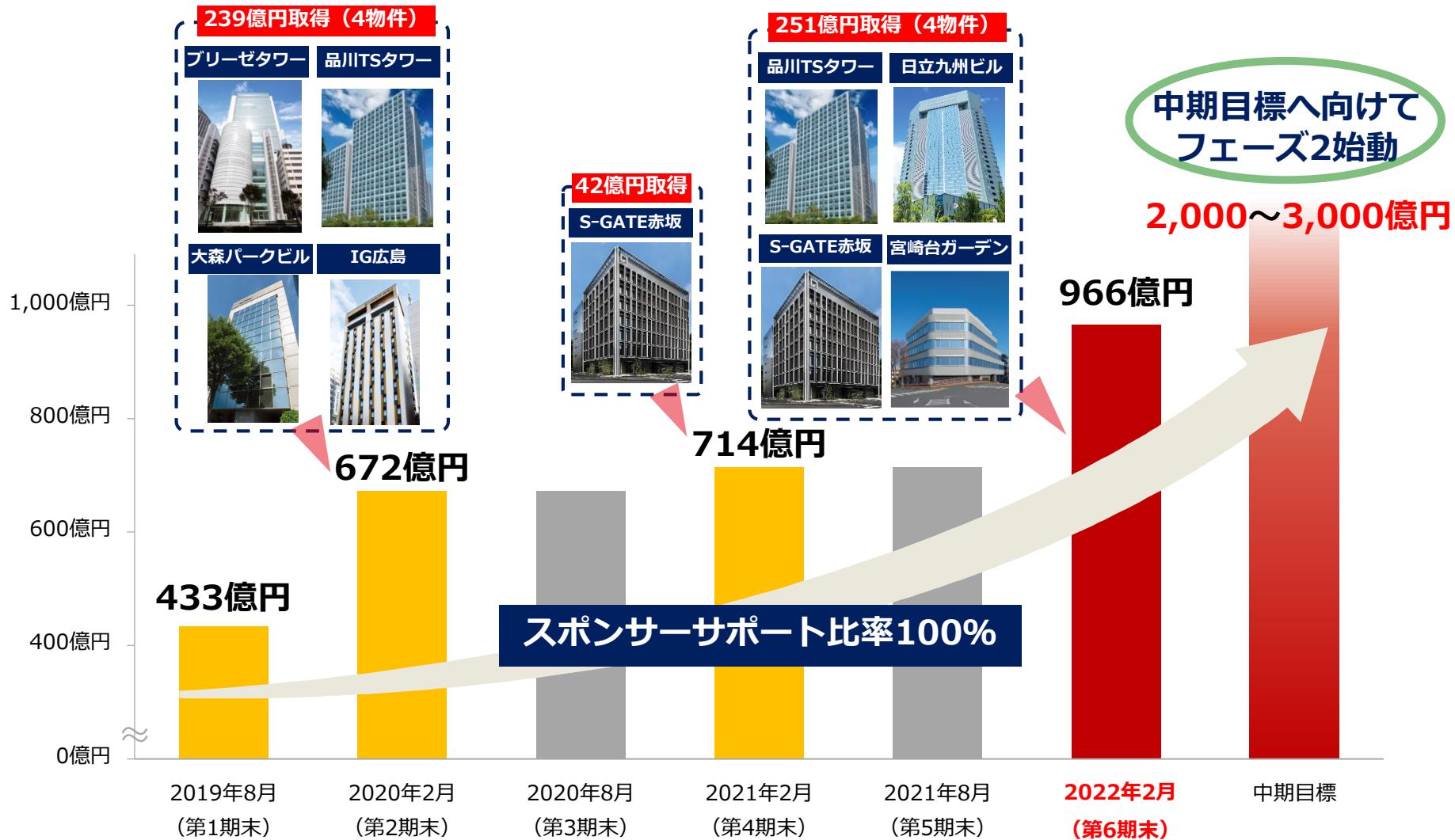
➤ 新規4物件の取得により前期比、営業収益（+27.7%）、営業利益（+35.0%）とともに  
増収増益

(単位：百万円)

計算期間	第5期実績(A) (2021年8月)	第6期実績(B) (2022年2月)	差異(B)-(A)	主な差異要因
<b>営業収益</b>	<b>2,176</b>	<b>2,778</b>	<b>602</b>	
賃料・共益費収入	2,032	2,615	582	・物件取得+615、ブリーゼ+5、東陽パーク解約△27、八丁堀減賃△5他
駐車場収入	31	34	3	・物件取得+4
水道光熱費収入	89	119	30	・物件取得+28他
その他収入	22	7	△ 15	・（前期）東陽パーク解約違約金△17
<b>営業費用</b>	<b>1,034</b>	<b>1,237</b>	<b>203</b>	
<b>賃貸事業費用合計</b>	<b>793</b>	<b>972</b>	<b>178</b>	
外注委託費	169	224	54	・物件取得+35、リーシング報酬等+17（東陽パーク+14、日比谷+3）
水道光熱費	116	162	45	・物件取得+35、ブリーゼ+4、大森+2他
修繕費	39	36	△ 3	・物件取得+7、既存ビル△10（品川△11、SG日本橋△3、東陽パーク+3他）
公租公課	223	220	△ 2	
減価償却費	228	306	78	・物件取得+72、品川他+6
その他費用	16	22	6	・物件取得+6（保険料+2、信託報酬+1、その他+3）
<b>賃貸事業損益</b>	<b>1,382</b>	<b>1,805</b>	<b>423</b>	
<b>その他営業費用合計</b>	<b>241</b>	<b>265</b>	<b>24</b>	
資産運用報酬	195	210	15	・物件取得+19、既存ビル△4
その他費用	45	54	8	
<b>営業利益</b>	<b>1,141</b>	<b>1,540</b>	<b>398</b>	
営業外収益	1	0	△ 0	
営業外費用	127	148	20	・支払利息+21、融資関連費用△10、投資口交付費償却+6他
<b>経常利益</b>	<b>1,014</b>	<b>1,392</b>	<b>377</b>	
<b>当期純利益</b>	<b>1,014</b>	<b>1,391</b>	<b>377</b>	
一口当たり分配金（単位：円）	2,862円	2,979円	117円	

## 運用ハイライト（外部成長） - 2021年9月に新規4物件（251億円）を取得 -

➤ スピード感をもって着実な外部成長を継続、資産規模は約1,000億円へ



\* 写真掲載の各取得物件は共有持分等の取得及び追加取得を含み、写真掲載のビル名称「品川ITSタワー」は「品川シーサイドITSタワー」、「IG広島」は「ホテルレインターゲート広島」及び「宮崎台ガーデン」は「宮崎台ガーデンオフィス」の略称です。

## 運用ハイライト（ESG関連） - サブアセット2物件につき、BELS評価を取得 -

➤ サブアセット2物件につき、建築物省エネルギー性能表示制度（BELS）評価※を取得  
(2021年12月)

B-1 ホテル インターゲート東京 京橋



この建物のエネルギー消費量 **27%** 削減  
2021年12月17日交付 国土交通省告示に基づく第三者認証

B-2 ホテル インターゲート広島

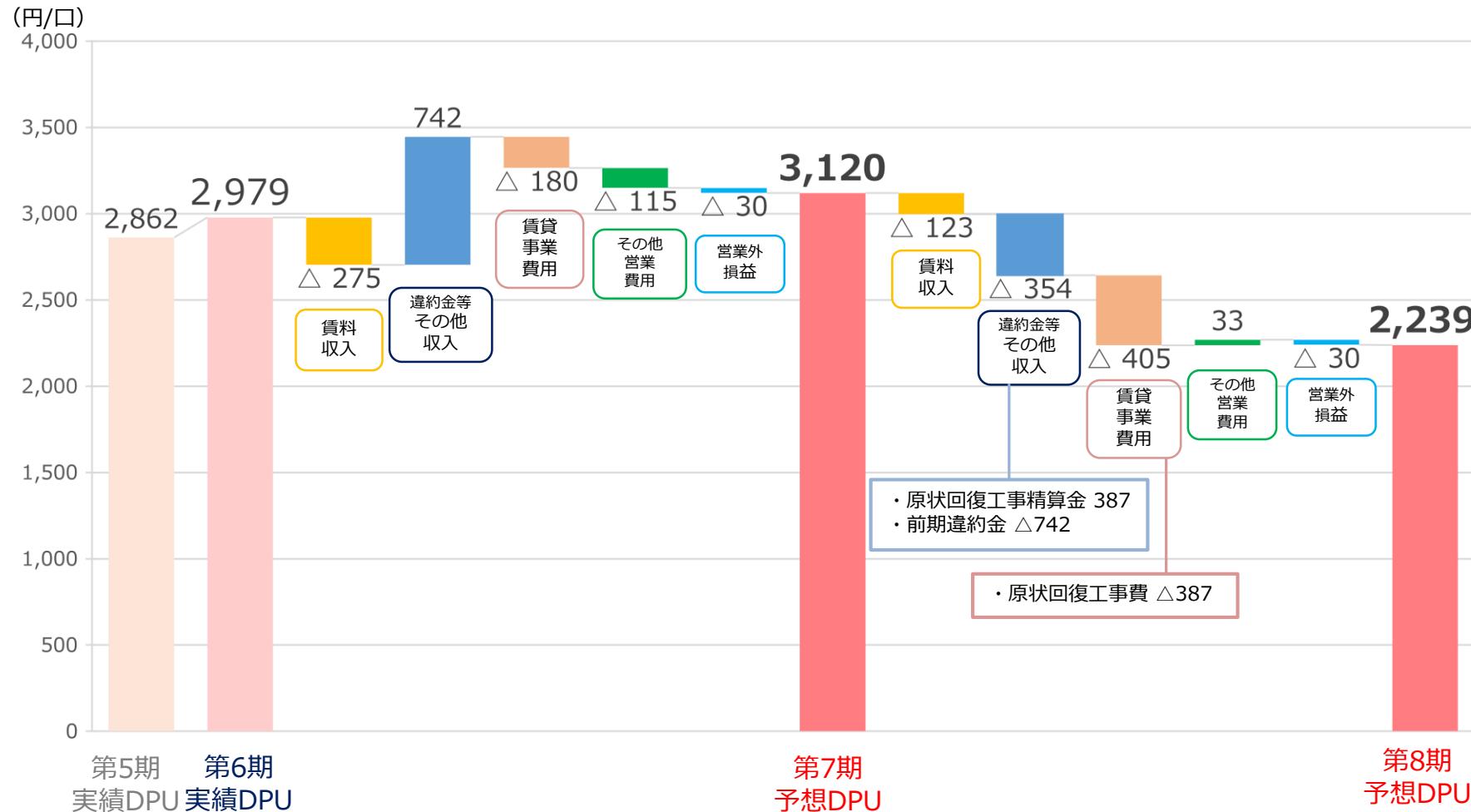


この建物のエネルギー消費量 **11%** 削減  
2021年12月16日交付 国土交通省告示に基づく第三者認証

※ BELS（建築物省エネルギー性能表示制度）は、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

## 第7期（2022年8月期）以降の業績予想

- 第7期 予想DPU 3,120円：第6期比+ 4.7% (+141円)
- 第8期 予想DPU 2,239円：第7期比△28.2% (△881円)
- サブアセットのホテル（2物件）は、約定とスポンサーコミットメントにより減収リスクなし



## 第7期（2022年8月期）以降の業績予想

- 第7期 予想DPU 3,120円：第6期比+ 4.7% (+141円)
- 第8期 予想DPU 2,239円：第7期比△28.2% (△881円)

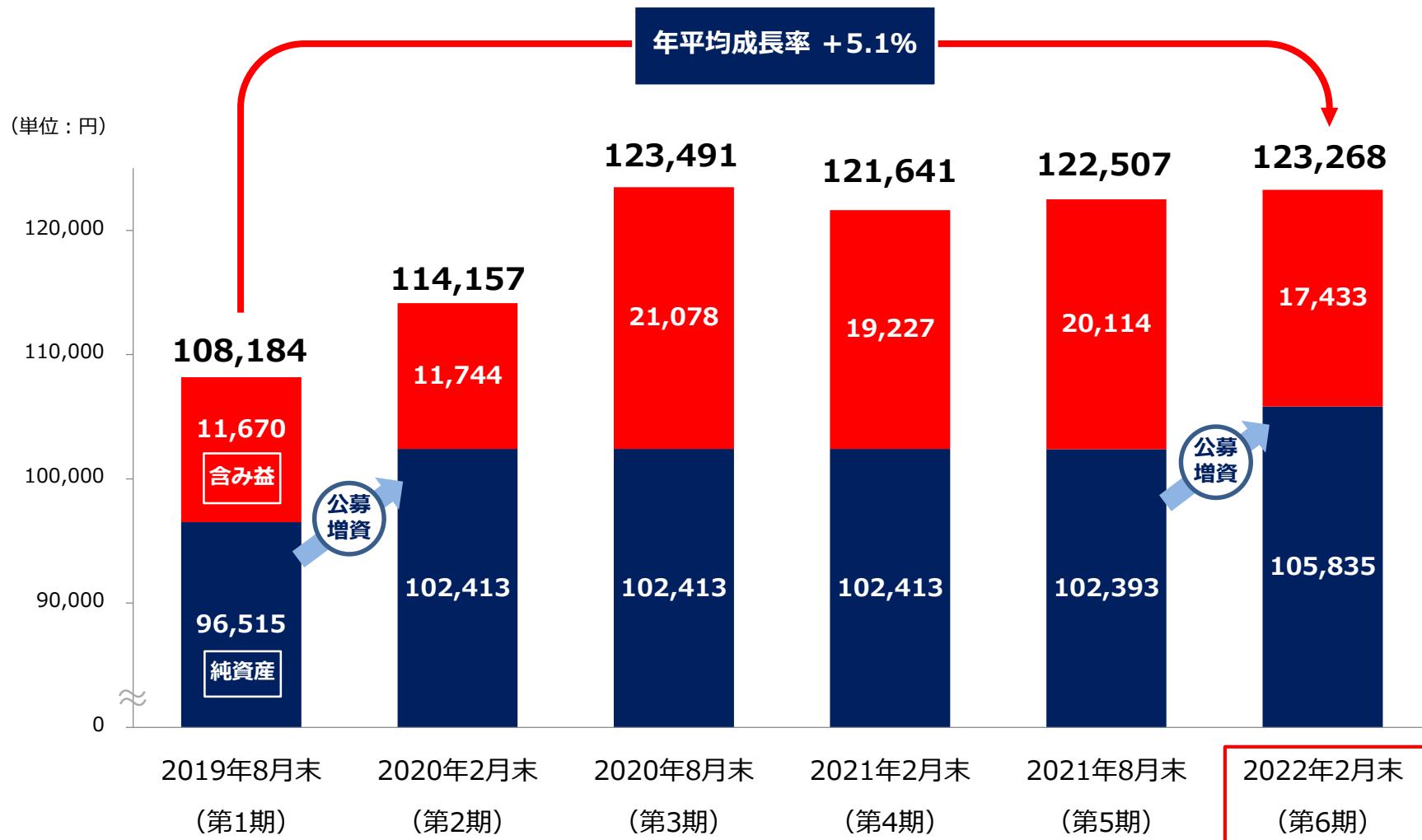
(単位：百万円)

計算期間	第6期実績(A) (2022年2月)	第7期予想(B) (2022年8月)	差異(B)-(A)	第8期予想(C) (2023年2月)	差異(C)-(B)
<b>営業収益</b>	<b>2,778</b>	<b>2,996</b>	<b>218</b>	<b>2,772</b>	<b>△ 223</b>
賃料・共益費収入	2,615	2,515	△ 100	2,457	△ 57
駐車場収入	34	34	△ 0	34	0
水道光熱費収入	119	92	△ 27	91	△ 0
その他収入	7	354	346	188	△ 165
<b>営業費用</b>	<b>1,237</b>	<b>1,375</b>	<b>138</b>	<b>1,549</b>	<b>173</b>
<b>賃貸事業費用合計</b>	<b>972</b>	<b>1,056</b>	<b>84</b>	<b>1,245</b>	<b>189</b>
外注委託費	224	203	△ 20	213	10
水道光熱費	162	151	△ 10	143	△ 7
修繕費	36	67	31	267	199
公租公課	220	301	81	301	△ 0
減価償却費	306	308	1	295	△ 13
その他費用	22	24	1	24	△ 0
<b>賃貸事業損益</b>	<b>1,805</b>	<b>1,939</b>	<b>133</b>	<b>1,526</b>	<b>△ 412</b>
<b>その他営業費用合計</b>	<b>265</b>	<b>319</b>	<b>53</b>	<b>303</b>	<b>△ 15</b>
資産運用報酬	210	265	54	245	△ 19
その他費用	54	53	△ 0	58	4
<b>営業利益</b>	<b>1,540</b>	<b>1,620</b>	<b>80</b>	<b>1,222</b>	<b>△ 397</b>
営業外収益	0	0	△ 0	0	0
営業外費用	148	161	13	176	14
<b>経常利益</b>	<b>1,392</b>	<b>1,458</b>	<b>66</b>	<b>1,046</b>	<b>△ 411</b>
<b>当期純利益</b>	<b>1,391</b>	<b>1,457</b>	<b>66</b>	<b>1,045</b>	<b>△ 411</b>
<b>一口当たり分配金 (単位：円)</b>	<b>2,979円</b>	<b>3,120円</b>	<b>141円</b>	<b>2,239円</b>	<b>△ 881円</b>
<b>NOI</b>	<b>2,112</b>	<b>2,247</b>	<b>135</b>	<b>1,821</b>	<b>△ 426</b>

主な差異要因
<b>第7期予想 (第6期対比)</b>
<b>営業収益 +218百万円</b>
・賃料 △100 (品川△144、賃料発生+40 (東陽パーク+36、大森+5) 他)
・水道光熱費収入△27 (品川△26他)
・その他収入+346 (品川解約違約金 + 346)
<b>賃貸事業費用 +84百万円</b>
・外注委託費△20 (前期リーシング報酬△17 (東陽△14、日比谷△3) 他)
・水道光熱費△10 (品川△17、ブリーゼ+3、東陽パーク+2、八丁堀+1他)
・修繕費+31 (ブリーゼ+10、品川+7、東陽+4、宮崎台+3他)
・公租公課+81 (前期取得物件固都税費用化+75、22年度固都税アップ+6)
<b>第8期予想 (第7期対比)</b>
<b>営業収益 △223百万円</b>
・賃料収入△57 ①解約△74 (ブリーゼ△32、品川△29、大森△14)
②賃料発生等+17 (宮崎台+8、東陽+6、日比谷+3)
・その他収入△165 (品川前期解約違約金△346、原状回復工事金額精算収入+181)
<b>賃貸事業費用 +189百万円</b>
・外注委託費+10 (品川BM及びCM+4、ブリーゼBM+3他)
・水道光熱費△7 (品川△4、ブリーゼ△2他)
・修繕費+199 (品川原状回復等+175、ブリーゼ+20他)
・減価償却費△13 (設備等償却終了 品川△7、大森△4他)

## 1口当たりNAV（分配金控除後）の推移

➤ 外部成長及び内部成長の両輪が奏功し、年平均成長率+5.1%にて推移



MEMO

## 2. 外部成長 実績と戦略

---

## 2-1 外部成長実績 – 2021年9月に新規4物件（251億円）を取得 –

- オフィスビル4物件を新規取得し、物件取得後の資産規模は約1,000億円まで拡大
- 物件取得の前後において掲載指標上、遜色なく資産規模を拡大

### ■ 取得資産※

物件名称	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%)	日立九州ビル	S-GATE赤坂 (準共有持分20%)	宮崎台 ガーデンオフィス
物件写真				
	スポンサーサポート オフィスビル	スポンサーサポート オフィスビル	スポンサーサポート オフィスビル	スポンサーサポート オフィスビル
所在地	東京都品川区	福岡市早良区	東京都港区	川崎市宮前区
取得価格	10,900百万円	10,000百万円	1,400百万円	2,800百万円
取得時 鑑定評価額	11,000百万円	10,200百万円	1,422百万円	2,830百万円
鑑定NOI利回り (取得価格ベース)	3.9%	4.8%	3.3%	5.0%
建築時期	2003年7月	1996年2月	2015年7月	1993年2月
稼働率 (2021年7月1日時点)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

### ■ 4物件取得に伴うポートフォリオの変化※

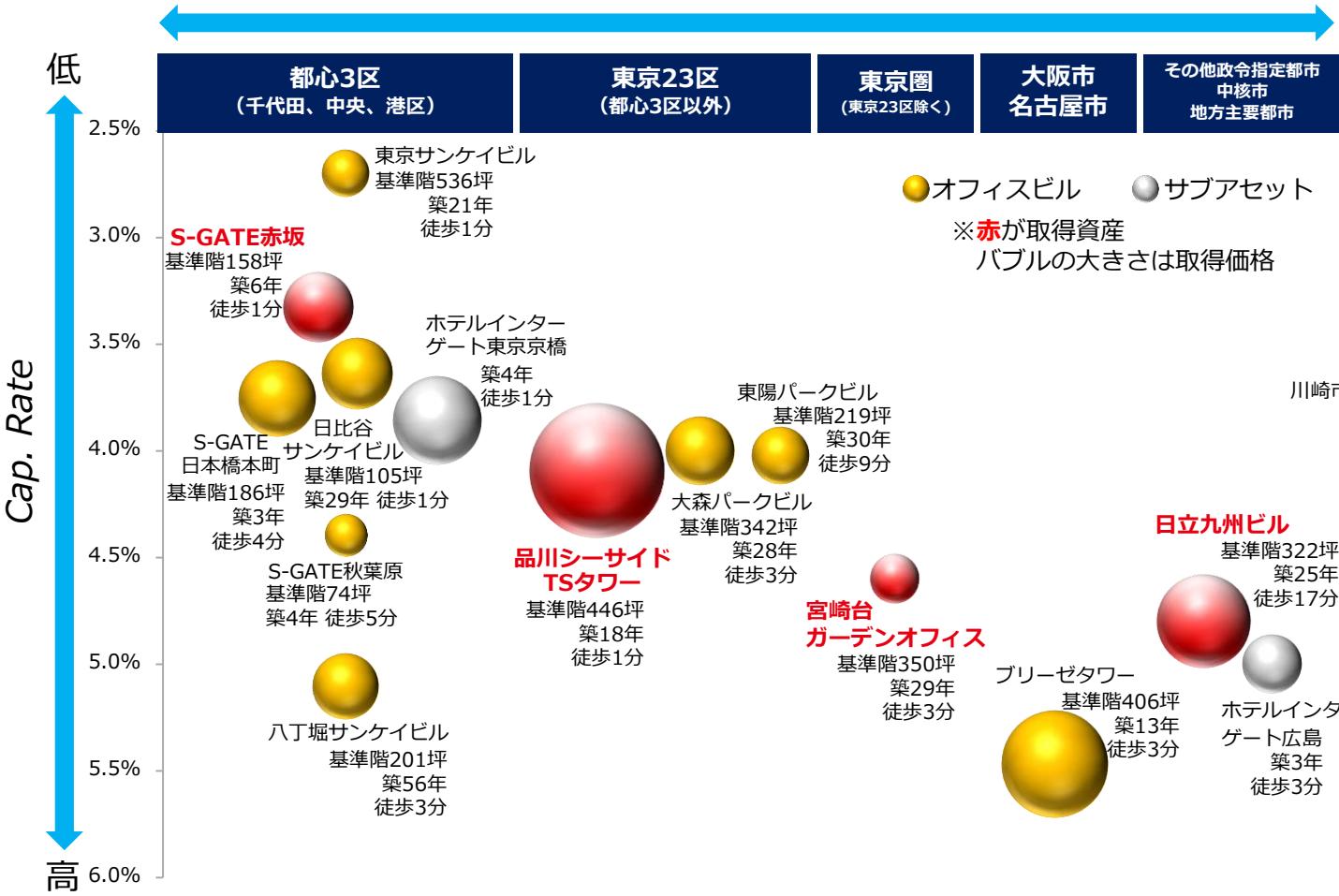
	取得前	取得資産	保有資産 第6期末 (2022年2月末)
資産規模 (取得価格)	715億円	251億円	966億円
物件数	12物件	4物件	14物件 (追加取得の2物件を含む)
1物件当たり 取得価格	59億円	62億円	69億円
平均鑑定 NOI利回り (取得価格ベース)	4.3%	4.4%	4.3%
稼働率	98.2%	100.0%	99.1%
スポンサー サポート比率 (取得価格ベース)	100.0%	100.0%	100.0%
オフィスビル比率 (取得価格ベース)	81.9%	100.0%	86.6%

※ 「■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、「■4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5期末時点の数値、「取得資産」は取得時に公表した数値及び「保有資産第6期末」の数値については2022年2月末日の数値を記載しています。詳しくは注記をご参照ください。

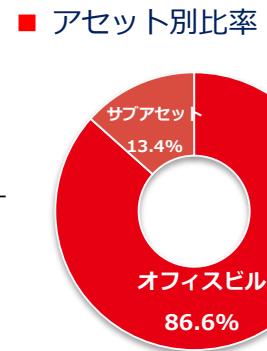
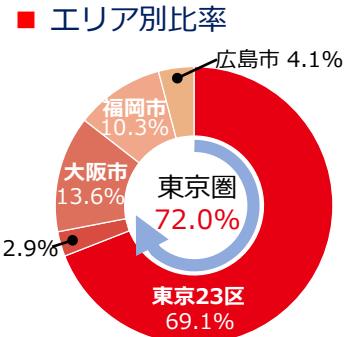
## 2-2 外部成長戦略 –ポートフォリオ・マトリクスを意識した分散投資を実践–



■ Cap. Rate (鑑定NOI利回り) ×エリア×取得価格 エリア



実績NOI利回り※  
**4.2%**



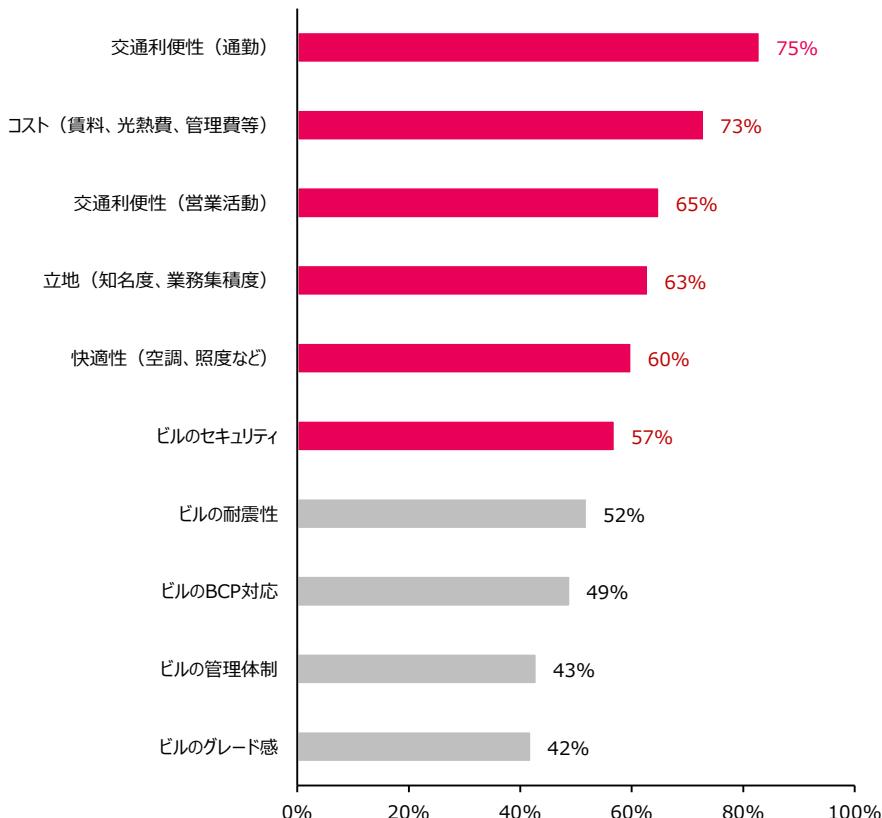
※ 「実績NOI利回り」について、取得資産の固定資産税のうち費用化されていないものがあるため、これが費用化されたものと仮定し調整した巡航状態の水準を記載しています。

## 2-2 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実践–

- 選好条件の上位3項目は、①交通利便性、②賃料等のコスト、③立地
- テナント需要に適うバランスの良いオフィスビル・ポートフォリオの構築を目指す

### ■ 移転先ビル選定の重視項目

#### オフィステナントアンケート調査



出所：CBREリサーチ&レポート「ジャパンレポート—コロナ禍を経たオフィス戦略 2022年3月」

#### アンケート結果に対する本投資法人の充足状況（オフィスビル対象）

物件名称	交通利便性	コスト	立地	空調	セキュリティ
品川シーサイドTSタワー	◎	A	○	セ	◎
ブリーゼタワー	◎	B	◎	セ	◎
日立九州ビル	○	A	○	セ	◎
S-GATE日本橋本町	◎	B	◎	個	◎
日比谷サンケイビル	◎	C	◎	個	○
S-GATE赤坂	◎	B	◎	個	◎
大森パークビル	○	A	○	個/セ	○
八丁堀サンケイビル	◎	A	◎	個	○
東陽パークビル	○	A	○	個	○
宮崎台ガーデンオフィス	○	A	○	個	○
東京サンケイビル	◎	C	◎	セ	◎
S-GATE 秋葉原	◎	B	◎	個	◎

交通利便性	◎	JR、地下鉄駅5分以下
	○	JR、地下鉄駅5分超10分以下、その他私鉄及びバス等駅5分以下
コスト	A	賃料2万以下
	B	3万以下2万超
	C	3万超
立地	◎	三鬼商事ビジネス地区内
	○	上記地区を除く東京23区、神奈川県横浜市及び川崎市、大阪市、福岡市内
空調	個	個別空調方式
セキュリティ	セ	セントラル空調方式
	◎	専有部ICカードリーダー、エントランス対応（フラッパーゲート設備相当もしくは有人警備）
	○	専有部ICカードリーダー、エントランス対応（従業員専用出入口対応）

出所：本資産運用会社において作成 ※ 物件名称は取得価格による降順

## 2-2 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実践－

### スponサーサポート①

#### ■ スponサー開発物件トピックス

##### オフィスビル「本町サンケイビル」

“ココロ”と“カラダ”とつながりが満たされる  
新時代のオフィスビル



国土交通省 サステナブル建築物等先導事業  
(省 CO2 先導型)

CASBEE-SWO (スマートウェルネスオフィス)  
最高位の S ランクを取得

CASBEE 大阪みらい (大阪市建築物環境性能表示制度)  
最高位の S ランクを取得

建築物省エネルギー性能表示制度「BELS」  
最高位の5つ星 (ZEB Oriented) を取得



※ 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。

##### 物流施設「SANKEILOGI柏の葉」

物流施設 「SANKEILOGI」 シリーズ第1号  
自家消費型太陽光発電システムを採用



ホテル「ホテルインターナード大阪 梅田」  
「令和3年度おおさか環境にやさしい建築賞」  
商業施設その他部門賞を受賞



ラウンジ

ローカル  
バリュー  
ギャラリー

## 2-2 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実践－

### スポンサーサポート② ※主要な物件を抜粋

#### ■ オフィスビル（メインアセット）開発物件

##### オフィスビル



本町サンケイビル

概要	
所在地	大阪府大阪市中央区本町
竣工年月	2021年8月
延床面積	29,677m <sup>2</sup>
階数	地上21階



Hareza Tower

概要	
所在地	東京都豊島区東池袋
竣工年月	2020年5月
延床面積	約68,600m <sup>2</sup>

「S-GATE」シリーズ



S-GATE 大手町北

2022年2月竣工  
S-GATE FIT 八丁堀

#### ■ サブアセット開発物件

##### 物流施設

機能性の高いマルチテナント型かつ競合の少ない中小型の物流施設を開発



SANKEI LOGI 柏の葉



SANKEI LOGI 厚木 イメージ

エリア	物件名称	竣工
大阪圏	箕面森町物流施設プロジェクト※2	2021年6月
東京圏	SANKEI LOGI 柏の葉	2022年3月
大阪圏	(仮称) 摂津物流計画※2	2022年9月 (予定)
東京圏	SANKEI LOGI 厚木	2022年9月 (予定)



(仮称) 摂津物流計画 イメージパース

##### ホテル

INTERGATE HOTELS  
HOTEL & RESORT

- 投資法人保有のホテル物件においては  
スponサーgruープとの賃貸借契約



ホテルインターチェーン 大阪 梅田 ホテルインターチェーン 金沢

##### 住宅



ルフォン プログレ

- ルフォンプログレ他、開発予定あり

2022年4月1日  
公式Instagramをスタート

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

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

※2 共同事業となります。

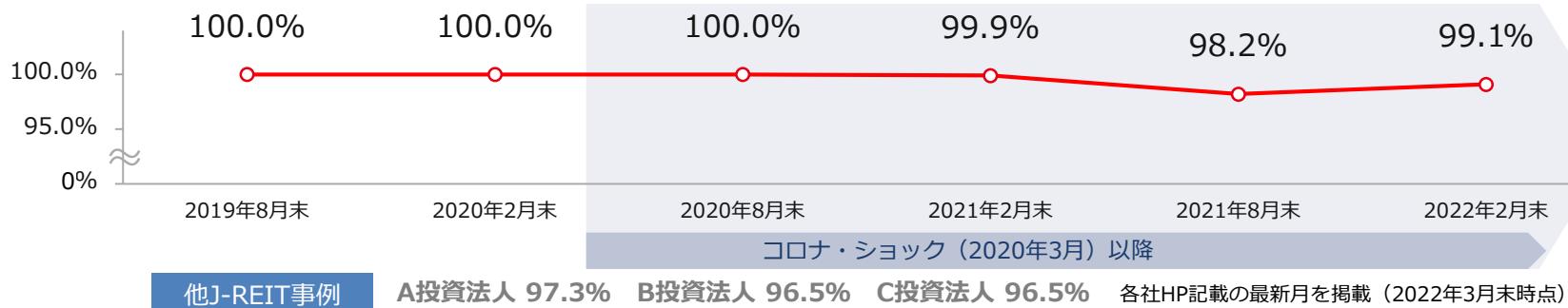
### 3. 内部成長 実績と戦略

---

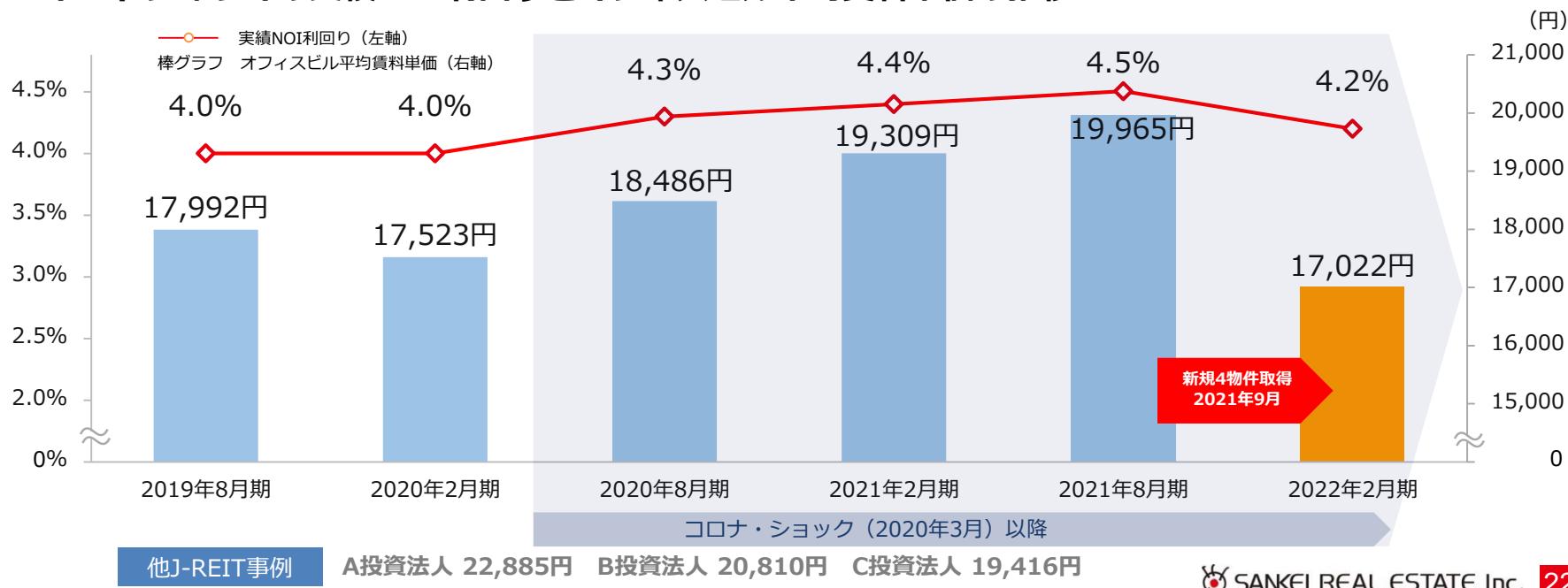
## 3-1 内部成長実績 -オフィスビルテナントの賃料改定実績（決算ベース）-

➤ コロナ禍においても、**高稼働率を維持**、平均賃料単価は新規取得4物件の**地域分散効果**により低下

### ■ 稼働率の推移



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

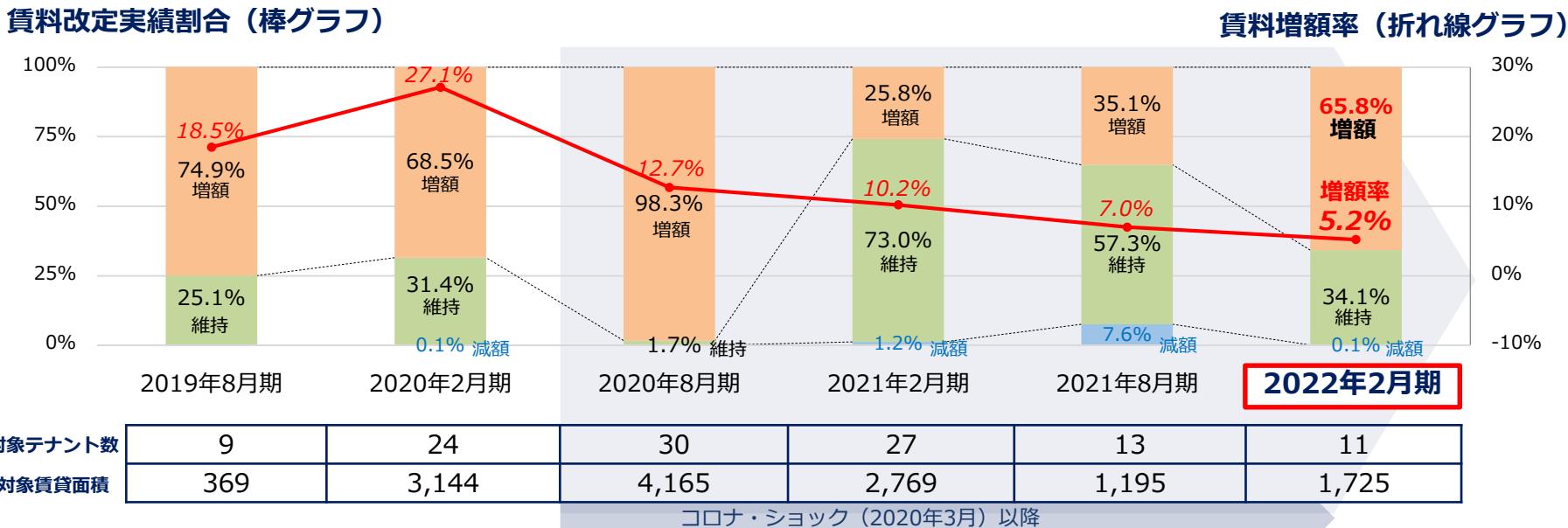


## 3-1 内部成長実績 -オフィスビルテナントの賃料改定実績（契約締結ベース）-

➤ コロナ禍でも内部成長余地を追求しつつ、増額割合は再び拡大

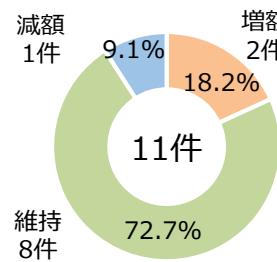
### ■ オフィスビルテナントの賃料改定実績推移（賃貸面積ベース）

賃料改定実績割合（棒グラフ）

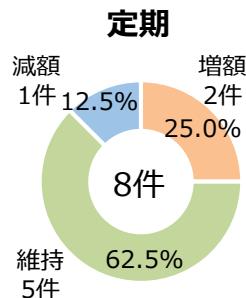


### ■ オフィスビルテナントの賃料改定実績（件数ベース）

全体



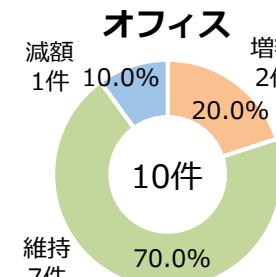
契約形態別



普通



用途別



店舗



## 3-1 内部成長実績 – 内部成長余地の追求と内部衰退リスクの低減 –

### 内部成長余地の追求

#### A-2 ブリーゼタワー

定借再契約時に  
一部フロア返還あるも  
従前比 **+5.2%**の増額



### 内部衰退リスクの低減

#### A-5 日比谷サンケイビル

定借終了テナント  
発生するも  
**ダウンタイムなく**  
**リースアップ**  
**満室稼働**を維持



### 内部衰退リスクの低減

#### A-7 東陽パークビル

期中に**3テナント成約**  
**すべて定借契約**

<稼働率>  
**42.6% → 92.3%**  
に改善



### 内部衰退リスクの低減

#### A-9 大森パークビル

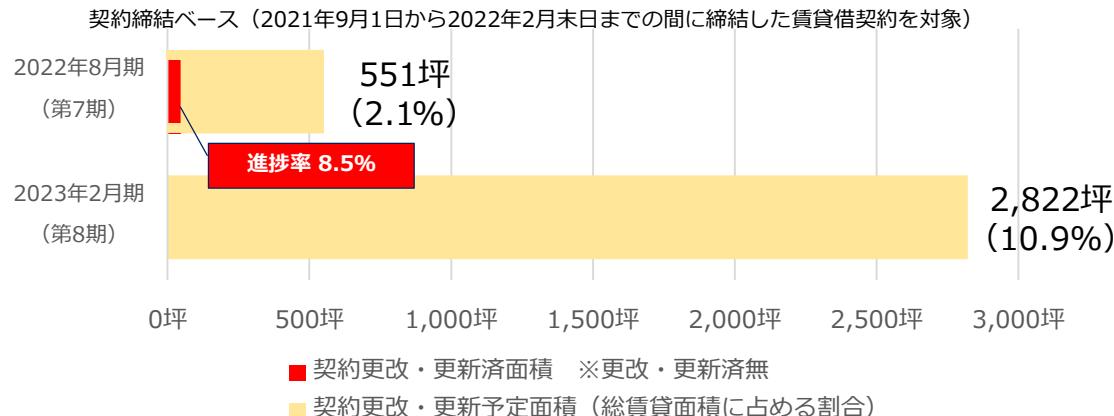
空室1区画の  
リースアップ完了

稼働率  
**95.5% → 満室稼働（4月～）**



## 3-2 内部成長戦略 – 中長期安定運用に資する成果を目指す –

### ■ 契約更改・更新の予定と進捗状況（オフィスビル対象）



### ■ ポートフォリオ想定稼働率

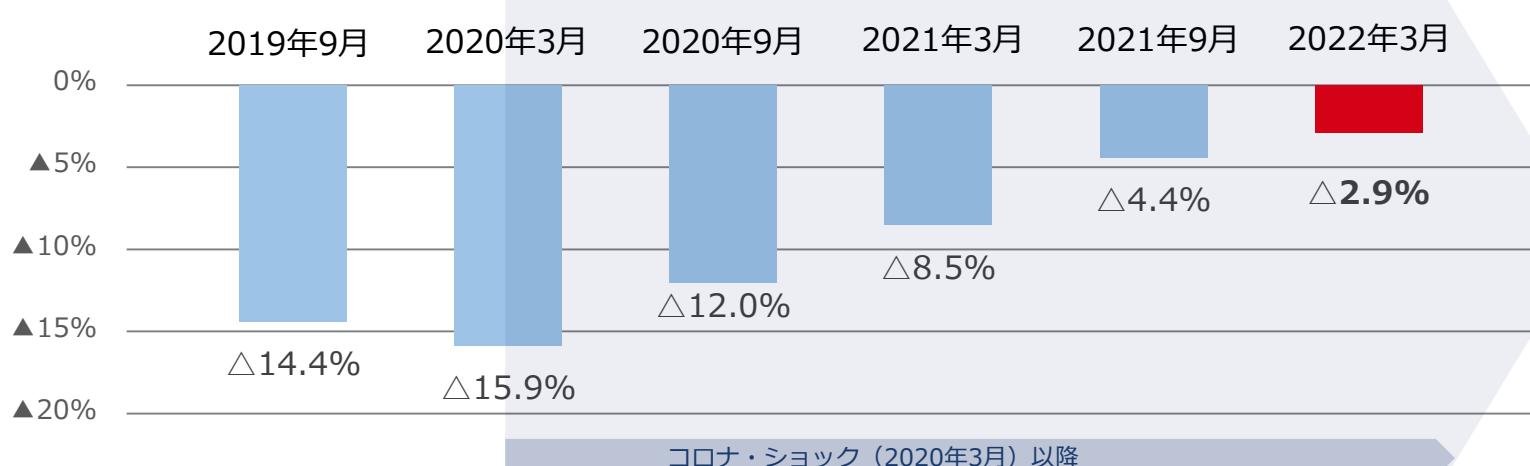
#### 第7期（2022年8月期）

- ・期末 94.3%
- ・期中平均 95.0%

#### 第8期（2023年2月期）

- ・期末 92.9%
- ・期中平均 93.3%

### ■ オフィスビルの賃料ギャップの推移



## 3-2 内部成長戦略 – 顕在化した内部衰退リスクへの対処（重点注力物件） –

### A-8 品川シーサイドTSタワー（2021年3月末日、テナントとの間で合意解約書を締結）



#### ■ 解約日

- ・2021年3月末日（7フロア）
  - ▶ 解約違約金を受領
  - ▶ 原状回復工事情算予定
- ・2022年3月末日（14フロア）

#### ■ リーシング活動状況

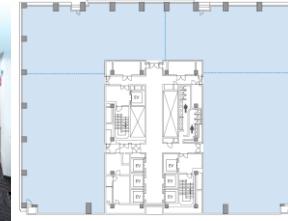
- ✓ テナント誘致・セールスポイント分析のため、内覧会・アンケート調査を実施
- ✓ 外観・エントランスホール・貸室・眺望の印象に高評価
- ✓ テナント資産であるカフェテリア・フラッパーゲートの継続使用の要望多し

VR内覧はこちら



#### ■ 基準階平面図（約446坪）

整形無柱のオフィス空間



- ・整形無柱／天井高 2,700mm
- ・フリーアクセスフロア
- ・床荷重300kg/m<sup>2</sup>（一部500kg/m<sup>2</sup>）

開放感あるエントランスホール



カフェテリア



フラッパーゲート



眺望



#### ■ セールスポイント

オフィスワーカーへの配慮

- ✓ 最寄り駅直結の大規模再開発地区「品川シーサイドフォレスト」に所在。近隣には大規模商業施設もあり

賃料優位性

- ✓ 大型区画のハイスペックを擁しながら、他エリアより割安な賃料でのテナント誘致が可能

高いセキュリティ

- ✓ 24時間有人管理。テナント資産であるが、フラッパーゲートの継続使用も可

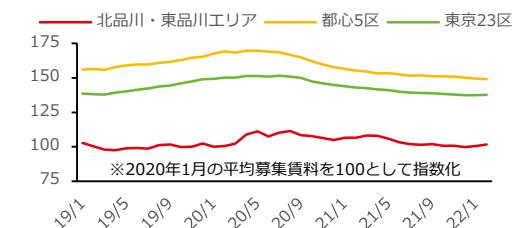
#### ■ 想定ターゲット（業種）

- IT系、情報通信系、メーカー、コールセンター、金融・保険系のバックオフィス、テストキッチンニーズのある企業など

#### ■ 品川シーサイドフォレスト街区図



#### ■ 北品川・東品川エリアの募集賃料推移



出所：三幸エステート株式会社「相場データ エリア別時系列データ」に基づき本資産運用会社において作成



## 3-2 内部成長戦略 – 今そこにある危機を将来の成長機会に –

### オフィス賃貸市場の現状認識と見通し

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

長引くコロナ禍は、テナントに今後を考えさせる時間を与え、その判断はオフィス賃貸市場へ**好悪混在の影響**を呈し、**不透明感**を与えていている

### 本投資法人のポートフォリオ

#### <Pros>

- ✓ **プライム立地**のオフィスビル※1
- ✓ **高機能**オフィスビル※2
- ✓ **職住近接**のオフィスビル※3

#### <Cons>

- ✓ **テナント分散**に課題

**バランス良く保有**

顕在化した内部衰退リスク：品川シーサイドTSタワー

### 将来の成長機会と捉え、主要以下の施策を実施

- **マルチテナント化の推進**（テナント分散の向上）
- **ESG関連投資**（健康・環境性能・居抜きによるリースアップが実現した場合、廃棄物削減など）

### ポートフォリオの強化（収益の安定性）

### 戦略的リーシング

#### ➤ 内部成長余地の追求

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

#### ➤ 内部衰退リスクの低減

物件特性やテナントニーズを踏まえた**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**

※1 東京サンケイビル、ブリーゼタワー、日比谷サンケイビル、S-GATE赤坂、S-GATE日本橋本町、八丁堀サンケイビルが該当すると考えます

※2 東京サンケイビル、ブリーゼタワー、品川シーサイドTSタワー、S-GATEシリーズ（赤坂・日本橋本町・秋葉原）、日立九州ビルが該当すると考えます

※3 品川シーサイドTSタワー、東陽パークビル、大森パークビル、日立九州ビル、宮崎台ガーデンオフィスが該当すると考えます

## 4. 財務戦略

---

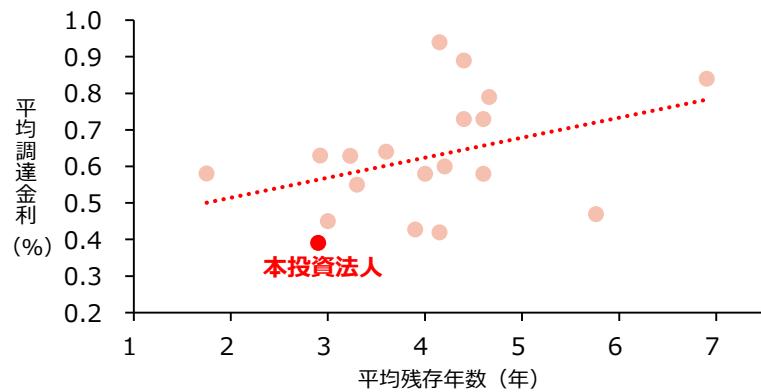
## 財務戦略 - 財務ハイライト ① -

➤ **平均残存期間の伸長とバンクフォーメーションの拡充をもって、安定的な財務基盤の維持向上を目指す**

### ■財務ハイライト (2022年3月14日時点)

有利子負債残高	506億円	LTV	47.5%
長期負債比率	80.2%	固定金利比率	87.5%
平均調達金利	0.39%	平均残存期間	2.9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



### ■LTVの巡航水準

	第6期末	第7期末	第8期末
LTV	47.5%	47.2% (見込み)	47.4% (見込み)

### ■レンダー構成 (2022年3月14日時点)

第6期より新たな金融機関から調達を実施し、  
バンクフォーメーションを拡充

	借入金残高	割合
みずほ銀行	12,760	25.2%
三井住友銀行	9,240	18.3%
日本政策投資銀行	7,700	15.2%
みずほ信託銀行	4,640	9.2%
三井住友信託銀行	4,500	8.9%
新生銀行	4,080	8.1%
りそな銀行	3,780	7.5%
あおぞら銀行	2,000	4.0%
西日本シティ銀行	1,000	2.0%
関西みらい銀行	600	1.2%
千葉銀行	300	0.6%
計 11行	50,600	100.0%

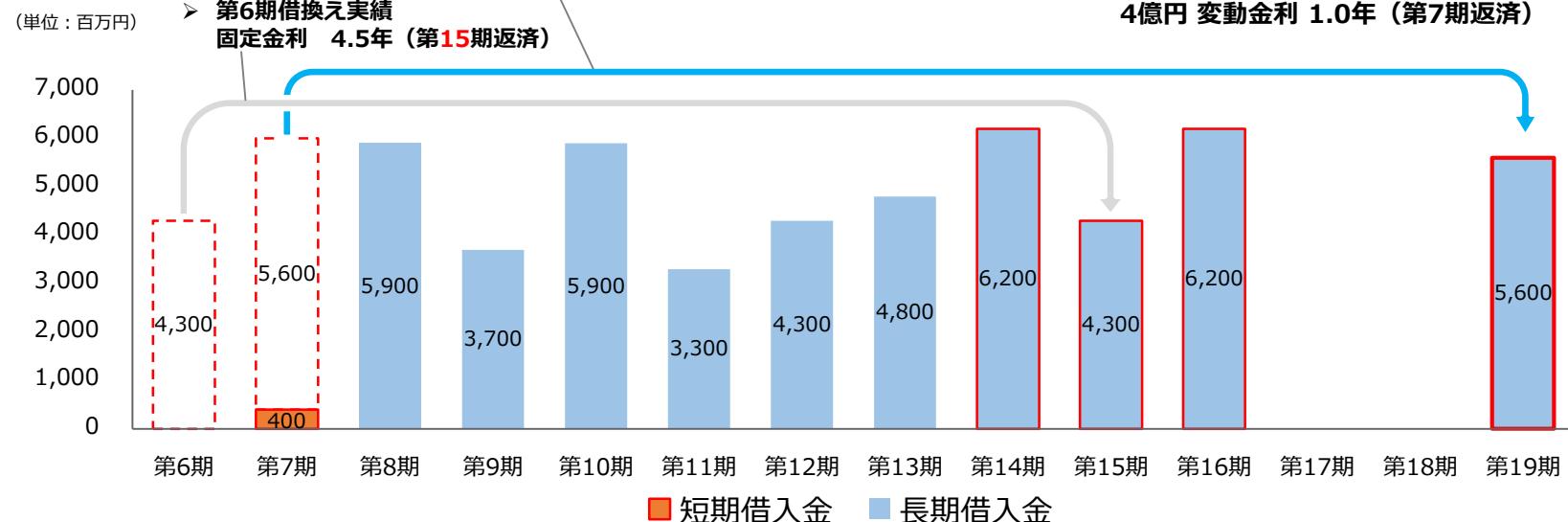
## 財務戦略 - 財務ハイライト ② -

- FTSE EPLA/NAREIT グローバルインデックスへの組入れ（2021年12月）
- アナリストカバレッジ（大和証券）の開始（2021年12月）
- AIFMD Article 8 (SFDR) 対応に着手（2021年12月～継続中）

### ➤ マチュリティラダーの「分散」及び「長期化」を推進

#### ■有利子負債の返済期限の状況（2022年3月14日時点）

- 第7期 借換えを実施（2022年3月14日）  
56億円 固定金利 6.0年（第19期返済）



## 5. ESGへの取り組み

---

## ESGへの取り組み①

### ■ トピックス

- GRESBレーティングで「3スター」「Green Star」を取得（2021年10月）
- サステナビリティ推進室を新設（2021年12月）
- サブアセット2物件について、BELS評価を取得（2021年12月）

#### GRESBリアルエスティート評価

不動産セクターの会社・ファンド単位での環境・社会・ガバナンス（ESG）配慮を測り、投資先の選定や投資先との対話に用いるためのツールとして創設された、国際的な投資のベンチマーク



**GRESB**

★★★☆☆ 2021

### ■ 今後の取り組み

- ESGベンチマークの開示（情報開示の充実）
- TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）提言への賛同予定

### ■ ESG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 | (4) 役職員への取組み                 |
| (2) 地域・社会（コミュニティ）への貢献   | (5) コンプライアンスの遵守、内部統制体制の構築・整備 |
| (3) 外部のステークホルダーとの協働     | (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
- ・ 節水ポリシー
- ・ 省エネルギーポリシー
- ・ サステナブル調達ポリシー
- ・ 温室効果ガス排出削減ポリシー
- ・ EMS運用マニュアル

## ESGへの取り組み②

### ■ Environment (環境)

#### エネルギー消費量の削減目標

- 長期目標1：オーナー管理範囲における年間エネルギー消費量原単位を2025年までに基準年から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）に基準年から5%の削減

<スコープ3>

- 中長期的（5年間）に基準年から1%の削減

#### オフィスビル12物件のうち5物件で「DBJ Green Building 認証」を取得

S-GATE赤坂  
(準共有持分60%)



S-GATE秋葉原



S-GATE日本橋本町  
(共有持分51%)



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%)



#### サブアセット2物件は「BELS評価」を取得

ホテルインターナード  
東京 京橋



この建物のエネルギー消費量 27%削減  
2021年12月17日付国土交通省告示に基づく第三者評定



ホテルインターナード  
広島



この建物のエネルギー消費量 11%削減  
2021年12月17日付国土交通省告示に基づく第三者評定



#### 環境に係る主な取組み

##### 【東京サンケイビル】

- ・ 省エネ、長寿命のLED照明を設置
- ・ 電気自動車（EV）充電器の整備
- ・ コミュニティサイクルのポートを設置

##### 【ブリーゼタワー】

- ・ 建物熱負荷の低減
- ・ 自然エネルギーの有効利用
- ・ 水資源の有効利用と周辺環境への配慮



##### 【S-GATEシリーズ】

- ・ 屋上緑化、テラスを設置
- ・ エントランスにグリーンを用いて、開放的な明るいアプローチに

## ESGへの取り組み③

### ■ Social (社会)

#### ステークホルダーとの関わり

##### 【従業員及び来館者への施策】

- ・ 快適なオフィス環境の整備
- ・ 人材の育成：各種研修の実施
- ・ 働き方支援：育児・介護支援

##### 【テナントへの施策】

- ・ 防災訓練の実施、防災備品の配備
- ・ テナント満足度調査の実施

##### 【コミュニティとの繋がり】

- ・ アート作品の設置

#### ➤ 取り組み事例1 (2021年12月実施)

#### アグリなマルシェ IN 大手町

フジ・メディアホールディングスのメディア・コンテンツ機能を活かしたイベント

- ・ 全国20都道府県の生産者ごだわり産直品が揃うマルシェを開催
- ・ 従業員及び周辺のオフィスワーカー向けのイベント

実施：東京サンケイビル



#### ➤ 取り組み事例2 (2021年11月～)

#### Xmasイルミネーション

実施：東京サンケイビル



### ■ Governance (内部統制)

#### スポンサーコミットメント：スポンサーによるセイムポート出資の推進

- ・ スポンサーは本投資法人の投資口を逐次取得
- ・ これによりスポンサーと本投資法人の投資主とのセイムポート性が一層高まり、本投資法人の中長期的な成長に寄与する強固なスポンサーサポートが期待される

第2期末 第3期末 第4期末 第5期末 第6期末

発行済投資口数	356,800口	356,800口	356,800口	356,800口	467,099口
スポンサー保有口数	11,362口	14,979口	17,479口	17,479口	17,479口
スポンサー保有割合	3.18%	4.19%	4.89%	4.89%	3.74%

### ■ SDGs (持続可能な開発目標) への貢献について

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。



## SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS

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：働きがいも経済成長も

目標11：Green Building認証、制振ダンパー、備蓄

目標12：産業廃棄物の適正処理、リサイクル

目標13：災害対策、帰宅困難者受け入れ

# Appendix

---

# 貸借対照表（詳細） 2022年2月期（第6期）

	第5期 (2021年8月期)	第6期 (2022年2月期)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	4,457,965	4,512,675
信託現金及び信託預金	2,799,257	3,729,623
営業未収入金	36,079	89,938
前払費用	59,212	61,458
未収消費税等	-	389,377
その他	77	0
<b>流動資産合計</b>	<b>7,352,593</b>	<b>8,783,072</b>
<b>固定資産</b>		
有形固定資産		
建物	169,301	179,269
減価償却累計額	△ 15,201	△ 18,849
建物（純額）	154,100	160,419
構築物	544	544
減価償却累計額	△ 25	△ 39
構築物（純額）	518	504
土地	2,457,766	2,457,766
信託建物	14,340,970	18,708,509
減価償却累計額	△ 992,106	△ 1,291,738
信託建物（純額）	13,348,864	17,416,771
信託構築物	23,832	71,171
減価償却累計額	△ 1,435	△ 2,476
信託構築物（純額）	22,396	68,695
信託機械及び装置	11,302	11,302
減価償却累計額	△ 564	△ 1,131
信託機械及び装置（純額）	10,737	10,170
信託工具、器具及び備品	28,239	29,876
減価償却累計額	△ 5,727	△ 7,822
信託工具、器具及び備品（純額）	22,512	22,054
信託土地	56,132,575	77,433,848
信託建設仮勘定	281,344	32,673
有形固定資産合計	72,430,815	97,602,903
無形固定資産		
ソフトウェア	4,833	3,893
無形固定資産合計	4,833	3,893
投資その他の資産		
長期前払費用	43,724	93,338
繰延税金資産	13	10
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
投資その他の資産合計	53,738	103,348
<b>固定資産合計</b>	<b>72,489,387</b>	<b>97,710,146</b>
<b>繰延資産</b>		
投資口交付費	6,488	30,124
<b>繰延資産合計</b>	<b>6,488</b>	<b>30,124</b>
<b>資産合計</b>	<b>79,848,468</b>	<b>106,523,343</b>

	第5期 (2021年8月期)	第6期 (2022年2月期)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
営業未払金	225,346	126,748
短期借入金	-	400,000
1年内返済予定の長期借入金	9,900,000	11,500,000
未払金	494,644	242,634
未払費用	27,936	38,805
未払法人税等	875	815
未払消費税等	89,208	-
前受金	339,943	485,392
預り金	14,065	11,356
<b>流動負債合計</b>	<b>11,092,019</b>	<b>12,805,752</b>
<b>固定負債</b>		
長期借入金	27,900,000	38,700,000
預り敷金及び保証金	82,139	87,974
信託預り敷金及び保証金	3,219,176	4,102,499
<b>固定負債合計</b>	<b>31,201,315</b>	<b>42,890,473</b>
<b>負債合計</b>	<b>42,293,334</b>	<b>55,696,225</b>
<b>純資産の部</b>		
<b>投資主資本</b>		
出資総額	36,540,901	49,442,685
出資総額控除額	-	△ 7,136
出資総額（純額）	36,540,901	49,435,549
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,014,232	1,391,567
剰余金合計	1,014,232	1,391,567
<b>投資主資本合計</b>	<b>37,555,134</b>	<b>50,827,117</b>
<b>純資産合計</b>	<b>37,555,134</b>	<b>50,827,117</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>79,848,468</b>	<b>106,523,343</b>

# 損益計算書（詳細） 2022年2月期（第6期）

	(単位：千円)	
	第5期 (2021年8月期)	第6期 (2022年2月期)
<b>営業収益</b>		
賃貸事業収入	2,032,902	2,615,817
その他賃貸事業収入	143,210	162,297
<b>営業収益合計</b>	<b>2,176,113</b>	<b>2,778,114</b>
<b>営業費用</b>		
賃貸事業費用	793,758	972,543
資産運用報酬	195,532	210,809
資産保管手数料	1,575	2,013
一般事務委託手数料	7,100	8,760
役員報酬	3,600	3,600
その他営業費用	33,203	40,098
<b>営業費用合計</b>	<b>1,034,769</b>	<b>1,237,824</b>
<b>営業利益</b>	<b>1,141,343</b>	<b>1,540,290</b>
<b>営業外収益</b>		
受取利息	31	37
受取保険金	994	253
還付加算金	50	0
その他営業外収益	15	17
<b>営業外収益合計</b>	<b>1091</b>	<b>308</b>
<b>営業外費用</b>		
支払利息	66,412	88,264
融資関連費用	61,120	48,540
投資口交付費償却	-	6,024
その他営業外費用	-	5,583
<b>営業外費用合計</b>	<b>127,533</b>	<b>148,414</b>
<b>経常利益</b>	<b>1,014,902</b>	<b>1,392,184</b>
税引前当期純利益	1,014,902	1,392,184
法人税、住民税及び事業税	880	820
法人税等調整額	0	2
法人税等合計	880	823
当期純利益	1,014,021	1,391,360
前期繰越利益	210	207
<b>当期末処分利益又は当期末処理損失（△）</b>	<b>1,014,232</b>	<b>1,391,567</b>

# キャッシュ・フロー計算書 2022年2月期（第6期）

	(単位：千円)	
	第5期 (2021年8月期)	第6期 (2022年2月期)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	1,014,902	1,392,184
減価償却費	229,481	307,937
投資口交付費償却	-	6,024
受取利息	△ 31	△ 37
支払利息	66,412	88,264
営業未収入金の増減額（△は増加）	20,672	△ 47,934
未収消費税等の増減額（△は増加）	9,321	△ 389,377
前払費用の増減額（△は増加）	△ 12,615	△ 2,245
営業未払金の増減額（△は減少）	18,847	△ 86,226
未払金の増減額（△は減少）	12,407	9,619
未払消費税等の増減額（△は減少）	89,208	△ 89,208
前受金の増減額（△は減少）	△ 33,871	145,449
預り金の増減額（△は減少）	6,568	△ 2,709
長期前払費用の増減額（△は増加）	△ 487	△ 49,613
その他の資産の増減額（△は増加）	40,937	77
<b>小計</b>	<b>1,461,754</b>	<b>1,282,204</b>
利息の受取額	31	37
利息の支払額	△ 64,651	△ 77,396
法人税等の支払額	△ 884	△ 881
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>1,396,250</b>	<b>1,203,964</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	△ 3,460	△ 9,967
信託有形固定資産の取得による支出	△ 28,670	△ 25,743,595
預り敷金及び保証金の受入による収入	2,572	5,933
預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 19	△ 98
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	3,970	1,005,708
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 35,084	△ 128,308
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△ 60,691</b>	<b>△ 24,870,328</b>
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入れによる収入	-	1,000,000
短期借入金の返済による支出	-	△ 600,000
長期借入れによる収入	4,800,000	16,700,000
長期借入金の返済による支出	△ 4,800,000	△ 4,300,000
投資口の発行による収入	-	12,901,784
投資口交付費の支出	△ 6,488	△ 29,661
分配金の支払額	△ 1,015,975	△ 1,020,683
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△ 1,022,464</b>	<b>24,651,439</b>
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	313,095	985,075
現金及び現金同等物の期首残高	6,944,127	7,257,223
<b>現金及び現金同等物の期末残高</b>	<b>7,257,223</b>	<b>8,242,298</b>

## 借入先の状況 (2022年3月14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	260	400	0.23545% (変動)	2021年9月2日 2022年8月31日	期限一括 弁済
	三井住友銀行	140				無担保 無保証
	小計	400				
中期借入金	みずほ銀行	972				
	三井住友銀行	716				
	日本政策投資銀行	614				
	みずほ信託銀行	392	3,700	0.42346% (固定)	2019年3月12日 2023年3月12日	
	三井住友信託銀行	358				
	新生銀行	324				
	りそな銀行	324				
	みずほ銀行	856				
	三井住友銀行	639				
	日本政策投資銀行	548				
長期借入金	みずほ信託銀行	350	3,300	0.49096% (固定)	2019年3月12日 2024年3月12日	
	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				
	三井住友銀行	1,500				
	みずほ信託銀行	620	5,900	0.26727% (変動)	2019年9月3日 2022年9月3日	
	三井住友信託銀行	550				
	新生銀行	490				
	りそな銀行	490				
資金借入金	みずほ銀行	950				
	三井住友銀行	800				
	日本政策投資銀行	2,000				
	みずほ信託銀行	620	5,900	0.36200% (固定)	2019年9月3日 2023年9月3日	
	三井住友信託銀行	550				
	新生銀行	490				
	りそな銀行	490				
	みずほ銀行	1,167				
	三井住友銀行	832				
	日本政策投資銀行	713				
新規借入金	みずほ信託銀行	456	4,300	0.32923% (固定)	2020年3月12日 2024年9月12日	
	三井住友信託銀行	416				
	新生銀行	358				
	りそな銀行	358				
	みずほ銀行	1,331				
	三井住友銀行	929				
	日本政策投資銀行	796				
	みずほ信託銀行	509	4,800	0.36978% (固定)	2021年3月12日 2025年3月12日	
	三井住友信託銀行	465				
	新生銀行	385				
リース債務	りそな銀行	385				

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
	みずほ銀行	1,550				
	三井住友銀行	1,000				
	日本政策投資銀行	700				
	みずほ信託銀行	600				
	三井住友信託銀行	500	6,200	0.29655% (固定)	2021年9月2日 2025年9月2日	
	新生銀行	500				
	りそな銀行	400				
	西日本シティ銀行	500				
	関西みらい銀行	300				
	千葉銀行	150				
	みずほ銀行	750				
	三井住友銀行	700				
	日本政策投資銀行	700				
	みずほ信託銀行	200	6,200	0.35542% (固定)	2021年9月2日 2026年9月2日	
	三井住友信託銀行	500				
	新生銀行	500				
	りそな銀行	400				
	あおぞら銀行	1,500				
	西日本シティ銀行	500				
	関西みらい銀行	300				
	千葉銀行	150				
	みずほ銀行	1,100				
	三井住友銀行	900				
	日本政策投資銀行	700	4,300	0.38044% (固定)	2021年10月1日 2026年4月1日	
	みずほ信託銀行	300				
	三井住友信託銀行	300				
	新生銀行	300				
	りそな銀行	200				
	あおぞら銀行	500				
	みずほ銀行	1,574				
	三井住友銀行	1,084				
	日本政策投資銀行	929	5,600	0.77500% (固定)	2022年3月14日 2028年3月14日	
	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				
	小計	50,200				
	合計	50,600				

※ 返済期限が営業日でない場合は、翌営業日が返済期限となります。

# 主要指標（KPI） 2022年2月期（第6期）

		第5期 (2021年8月期)	第6期 (2022年2月期)
LTV	(対 総資産額)	47.3%	47.5%
	(対 総資産額 <含み損益を考慮>)	43.4%	44.1%
NOI利回り	(対 簿価)	4.5%	4.3%
	(対 鑑定価格)	4.1%	4.0%
償却後NOI利回り	(対 簿価)	3.8%	3.7%
	(対 鑑定価格)	3.5%	3.4%
インプライド・ キャップレート	(NOI利回り)	4.0%	4.4%
	(償却後NOI利回り)	3.5%	3.7%
FFO	1,242百万円	1,698百万円	
AFFO	1,185百万円	1,624百万円	
1口当たりFFO	3,482円	3,635円	
EPS	2,841円	2,978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5期 (2021年8月期)	第6期 (2022年2月期)
1口当たり分配金		2,862円	2,979円
分配金利回り		4.4%	5.5%
ROE		5.4%	5.5%
1口当たり純資産額		105,255円	108,814円
1口当たりNAV		125,369円	108,814円
投資口価格(期末)		129,600円	108,200円
NAV倍率		1.0倍	1.0倍
PBR		1.2倍	1.0倍
PER		22.8倍	18.2倍
FFO倍率		18.6倍	14.9倍
ペイアウトレシオ	(FFO)	82.2%	81.9%
	(AFFO)	86.1%	85.7%

※ 9. 一口当たり分配金=分配金の総額÷期末発行済投資口総数

※10. 分配金利回り=一口当たり分配金(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. 一口当たりNAV=(純資産額+含み損益)÷期末発行済投資口総数

※13. NAV倍率=投資口価格(期末)÷一口当たりNAV

※14. PBR(株価純資産倍率)=投資口価格(期末)÷一口当たり純資産額

※15. PER(株価収益率)=投資口価格(期末)÷EPS(年換算・直近実績×2)

※16. FFO倍率=投資口価格÷一口当たりFFO(年換算・直近実績×2)

※17. ペイアウトレシオ(FFO)=分配金総額÷FFO

※18. ペイアウトレシオ(AFFO)=分配金総額÷AFFO

※19. 記載未満の数値については、切り捨てにより記載しています（比率、倍率については、小数点第2位を四捨五入して記載しています。）。

# 物件別賃貸事業収支 2022年2月期（第6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	54,822	551,263	160,701	68,651	199,346	173,792	65,987
賃料収入	47,787	436,705	153,571	65,353	173,697	142,978	51,255
共益費収入	2,021	87,991	-	-	13,232	13,790	5,937
水道光熱費収入	3,688	17,672	4,505	2,864	9,479	9,529	6,427
駐車場収入	822	7,888	2,487	384	1,797	6,026	2,300
その他賃料収入	502	1,006	137	49	1,140	1,467	67
賃貸事業費用	31,012	214,232	44,048	22,703	95,541	59,303	48,286
外注委託費	6,050	65,138	9,050	5,386	18,870	16,641	22,182
水道光熱費	3,327	37,726	5,527	3,191	9,272	12,103	5,790
公租公課	12,265	37,257	10,231	4,762	53,677	9,694	7,603
支払地代	683	1,135	-	-	-	-	-
修繕費	3,051	5,611	295	940	6,342	3,293	3,358
損害保険料	95	807	319	146	283	429	224
信託報酬	-	247	250	250	250	250	350
減価償却費	3,661	64,100	18,036	7,623	6,481	16,323	8,475
その他賃貸事業費用	1,878	2,207	337	401	363	568	301
賃貸事業損益	23,809	337,030	116,653	45,948	103,804	114,488	17,701
NOI	27,471	401,130	134,690	53,571	110,286	130,812	26,176

# 物件別賃貸事業収支 2022年2月期（第6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		159,287		76,157		206,955	118,800	2,778,114
賃料収入		130,728		63,566		206,955	118,800	2,479,240
共益費収入		10,037		3,567		-	-	136,576
水道光熱費収入		12,355		6,206		-	-	119,960
駐車場収入		5,374	非	1,533	非	-	-	34,789
その他賃料収入	非	791	非	1,282	非	-	-	7,547
賃貸事業費用	開	68,624	開	30,408	開	54,371	43,509	972,543
外注委託費	開	14,953	開	9,152	開	1,200	1,800	224,074
水道光熱費	示	17,502	示	6,357	示	-	-	162,294
公租公課	※	16,010	示	0	示	25,589	15,377	220,379
支払地代		-		-		-	-	1,818
修繕費		3,152		3,653		-	-	36,069
損害保険料		410		219		520	462	6,044
信託報酬		350		347		250	250	3,871
減価償却費	66,779	15,894	10,428	10,048	26,800	26,770	25,572	306,997
その他賃貸事業費用		350		628		41	46	10,992
賃貸事業損益	363,855	90,663	85,365	45,749	232,627	152,584	75,290	1,805,571
NOI	430,635	106,557	95,794	55,797	259,427	179,354	100,862	2,112,568

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

## 鑑定評価の概要 (2022年2月末日時点)

物件番号	物件名	取得価格	第6期末 帳簿価額(a)	第5期末 (2021年8月末) (b)		第6期末 (2022年2月末) (c)		前期鑑定との増減 (c)-(b)		(単位：百万円) 含み損益 (c)-(a)
				鑑定評価額	CR※1	鑑定評価額	CR	鑑定評価額	CR	
A-1	東京サンケイビル (共有持分2%)	2,509	2,618	2,690	2.5%	2,690	2.4%	0	△0.1pt	71
A-2	ブリーゼタワー (オフィス部分の建物区分所有権等の準共有持分45%)	13,100	13,013	17,280	3.8%	17,775	3.7%	495	△0.1pt	4,761
A-3	S-GATE日本橋本町 (共有持分51%)	6,698	6,689	7,470	3.3%	7,490	3.3%	20	0.0pt	800
A-4	S-GATE秋葉原	2,055	2,044	2,530	3.5%	2,630	3.4%	100	△0.1pt	585
A-5	日比谷サンケイビル	5,829	6,070	6,410	3.0%	6,570	2.9%	160	△0.1pt	499
A-6	八丁堀サンケイビル	4,959	5,019	5,500	4.1%	5,510	4.1%	10	0.0pt	490
A-7	東陽パークビル	3,782	3,887	3,610	4.0%	3,820	3.8%	210	△0.2pt	△ 67
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	21,179	(11,000) ※2	(3.6%) ※2	21,850	3.6%	-	(0.0pt) ※2	670
A-9	大森パークビル	5,400	5,458	5,490	3.8%	5,490	3.7%	0	△0.1pt	31
A-10	S-GATE赤坂 (建物区分所有権等の準共有持分80%)	5,600	5,652	(4,266) ※2	(3.2%) ※2	5,688	3.2%	-	(0.0pt) ※2	35
A-11	宮崎台ガーデンオフィス	2,800	2,853	(2,830) ※3	(4.8%) ※3	2,790	4.5%	(△40) ※3	(△0.3pt) ※3	△ 63
A-12	日立九州ビル	10,000	10,208	(10,200) ※3	(4.3%) ※3	10,300	4.3%	(100) ※3	(0.0pt) ※3	91
オフィスビル小計 (計12物件)		83,674	84,695	-		92,603		-		7,907
B-1	ホテルインターナショナル東京 京橋	8,961	8,951	9,010	3.8%	9,020	3.8%	10	0.0pt	68
B-2	ホテルインターナショナル広島	3,990	3,923	4,070	4.6%	4,090	4.6%	20	0.0pt	166
サブアセット小計 (計2物件)		12,951	12,875	13,080		13,110		30		234
ポートフォリオ合計 (計14物件)		96,625	97,570	-		105,713		-		8,142

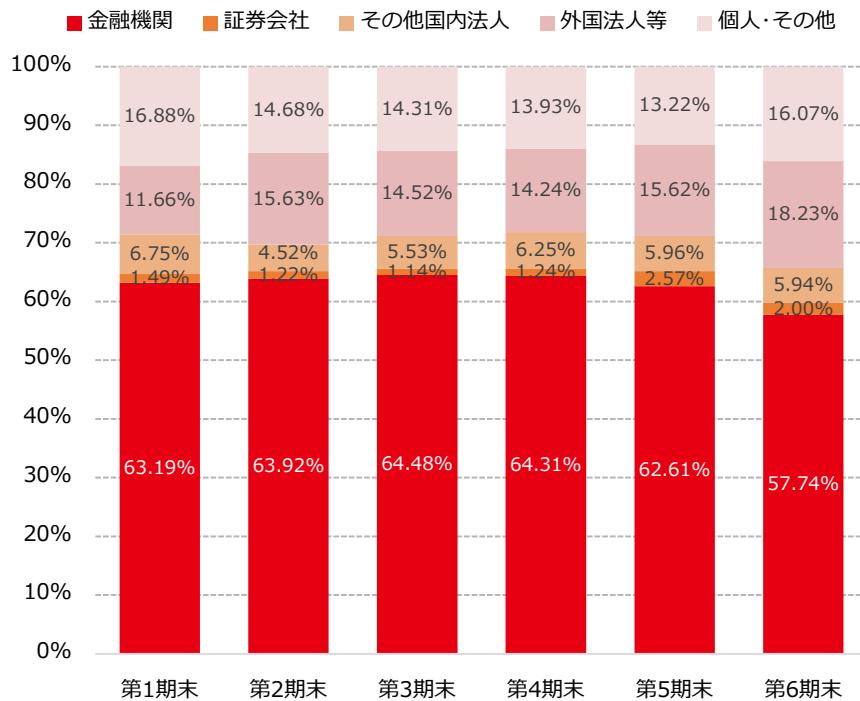
※1 「CR」とは、直接還元法上の還元利回り（NCFベース）の数値です。

※2 括弧書き記載の数値は、準共有持分の追加取得前の鑑定評価額（「A-8」建物区分所有権等の準共有持分25%、「A-10」建物区分所有権等の準共有持分60%）となります。

※3 括弧書き記載の数値は、取得時に公表した鑑定評価額を参考値として記載しており、「前期鑑定との増減」は取得時に公表した鑑定評価額との増減となります。

## 投資主の状況 (2022年2月末日時点)

### ➤ 所有者別投資口数の割合



### ➤ 主要な投資主

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）	87,924	18.82%
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	72,236	15.46%
株式会社日本カストディ銀行（証券投資信託口）	27,739	5.93%
野村信託銀行株式会社（投信口）	25,723	5.50%
株式会社サンケイビル	17,479	3.74%
BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES LUXEMBOURG/JASDEC/SECURITIES-AIFM	13,039	2.79%
株式会社あおぞら銀行	11,256	2.40%
SCBHK AC LIECHTENSTEINISCHE LANDES BANK AG	6,528	1.39%
株式会社横浜銀行	6,107	1.30%
日本証券金融株式会社	5,345	1.14%
合計	273,376	58.52%

※ 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。

### ➤ 所有者別投資主数

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

## ポートフォリオ一覧① (2022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
用途	オフィスビル	オフィスビル	オフィスビル	オフィスビル	オフィスビル	オフィスビル	オフィスビル
物件名	東京サンケイビル (共有持分 2 %)	ブリーゼタワー (オフィス部分の 建物区分所有権等の 準共有持分45%)	S-GATE日本橋本町 (共有持分51%)	S-GATE秋葉原	日比谷サンケイビル	八丁堀サンケイビル	東陽パークビル
							
所在地	東京都千代田区	大阪市北区	東京都中央区	東京都千代田区	東京都千代田区	東京都中央区	東京都江東区
取得年月日	2019年3月12日	①2019年3月12日 ②2019年9月3日	2019年3月12日	2019年3月12日	2019年3月12日	2019年3月12日	2019年3月12日
取得価格	2,509百万円	13,100百万円	6,698百万円	2,055百万円	5,829百万円	4,959百万円	3,782百万円
鑑定評価額	2,690百万円	17,775百万円	7,490百万円	2,630百万円	6,570百万円	5,510百万円	3,820百万円
鑑定NOI利回り (鑑定NOI÷取得価格)	2.7%	5.5%	3.8%	4.4%	3.6%	5.1%	4.0%
建築時期	2000年9月	2008年7月	2018年10月	2017年9月	1992年6月	1965年9月	1991年6月
稼働率	97.7%	99.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	92.3%
PML値	2.3%	2.8%	2.0%	2.2%	3.1%	0.3%	9.0%

## ポートフォリオ一覧② (2022年2月末日現在)

物件番号	A-8	A-9	A-10	A-11	A-12	B-1	B-2
用途	オフィスビル	オフィスビル	オフィスビル	オフィスビル	オフィスビル	サブアセット	サブアセット
物件名	品川シーサイド TSタワー  (建物区分所有権等の 準共有持分50%)	大森パークビル	S-GATE赤坂  (準共有持分80%)	宮崎台 ガーデンオフィス	日立九州ビル	ホテルインターナショナル 東京 京橋	ホテルインターナショナル 広島
							
所在地	東京都品川区	東京都大田区	東京都港区	川崎市宮前区	福岡市早良区	東京都中央区	広島市中区
取得年月日	①2019年9月3日 ②2021年9月2日	2019年9月3日	①2020年10月1日 ②2021年9月2日	2021年9月2日	2021年9月2日	2019年3月12日	2019年9月3日
取得価格	20,940百万円	5,400百万円	5,600百万円	2,800百万円	10,000百万円	8,961百万円	3,990百万円
鑑定評価額	21,850百万円	5,490百万円	5,688百万円	2,790百万円	10,300百万円	9,020百万円	4,090百万円
鑑定NOI利回り (鑑定NOI÷取得価格)	4.1%	4.0%	3.3%	4.6%	4.8%	3.9%	5.0%
建築時期	2003年7月	1993年5月	2015年7月	1993年2月	1996年2月	2018年1月	2018年10月
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	85.7%	100.0%	100.0%	100.0%
PML値	3.2%	5.6%	4.6%	9.5%	2.5%	1.8%	2.1%

PML値（平均）

1.5%



## ポートフォリオ・マトリクス ① (2022年2月末日現在)

<Cap. Rate (鑑定NOI利回り) × エリア>

エリア



(単位:百万円)

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	<b>東京サンケイビル</b> 築21年,徒歩1分 2,509					2,509 (2.6%)
3.5%未満	<b>S-GATE 赤坂</b> 築6年,徒歩1分 5,600					5,600 (5.8%)
4.0%未満	<b>日比谷サンケイビル</b> 築29年,徒歩1分 5,829					21,489 (22.2%)
	<b>S-GATE日本橋本町</b> 築3年,徒歩4分 6,698					
	<b>ホテルインターナショナル東京 京橋</b> 築4年,徒歩1分 8,961					
4.5%未満	<b>S-GATE秋葉原</b> 築4年,徒歩5分 2,055	<b>品川シーサイドTSタワー</b> 築18年,徒歩1分 20,940				32,177 (33.3%)
		<b>大森パークビル</b> 築28年,徒歩3分 5,400				
		<b>東陽パークビル</b> 築30年,徒歩9分 3,782				
5.0%未満			<b>宮崎台ガーデンオフィス</b> 築29年,徒歩3分 2,800		<b>日立九州ビル</b> 築25年,徒歩17分 10,000	16,790 (17.4%)
					<b>ホテルインターナショナル広島</b> 築3年,徒歩3分 3,990	
5.0%以上	<b>八丁堀サンケイビル</b> 築56年,徒歩3分 4,959			<b>ブリーゼタワー</b> 築13年,徒歩3分 13,100		18,059 (18.7%)
取得価格合計 (全体比率)	36,613 (37.9%)	30,122 (31.2%)	2,800 (2.9%)	13,100 (13.6%)	13,990 (14.5%)	96,625 (100.0%)

基準階面積 ※オフィスビルのみ

400坪以上

400坪未満~200坪以上

200坪未満~100坪以上

100坪未満

## ポートフォリオ・マトリクス ② (2022年2月末日現在)

<基準階面積×エリア>

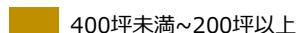
エリア

(単位：百万円)

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)
基準階 (坪)	物件名 築年数,駅徒歩分 取得価格	物件名 築年数,駅徒歩分 取得価格	物件名 築年数,駅徒歩分 取得価格	物件名 築年数,駅徒歩分 取得価格	物件名 築年数,駅徒歩分 取得価格	
400坪以上	<b>東京サンケイビル</b> 築21年,徒歩1分 2,509	<b>品川シーサイドTSタワー</b> 築18年,徒歩1分 20,940		<b>ブリーゼタワー</b> 築13年,徒歩3分 13,100		36,549 (37.8%)
400坪未満 300坪以上		<b>大森パークビル</b> 築28年,徒歩3分 5,400	<b>宮崎台ガーデンオフィス</b> 築29年,徒歩3分 2,800		<b>日立九州ビル</b> 築25年,徒歩17分 10,000	18,200 (18.8%)
300坪未満 200坪以上	<b>八丁堀サンケイビル</b> 築56年,徒歩3分 4,959	<b>東陽パークビル</b> 築30年,徒歩9分 3,782			<b>ホテルインターナショナル広島</b> 築3年,徒歩3分 3,990	12,732 (13.2%)
200坪未満 100坪以上	<b>S-GATE日本橋本町</b> 築3年,徒歩4分 6,698					27,089 (28.0%)
	<b>日比谷サンケイビル</b> 築29年,徒歩1分 5,829					
	<b>S-GATE 赤坂</b> 築6年,徒歩1分 5,600					
	<b>ホテルインターナショナル東京 京橋</b> 築4年,徒歩1分 8,961					
100坪未満	<b>S-GATE秋葉原</b> 築4年,徒歩5分 2,055					2,055 (2.1%)
取得価格合計 (全体比率)	42,013 (43.5%)	24,722 (25.6%)	2,800 (2.9%)	13,100 (13.6%)	13,990 (14.5%)	96,625 (100.0%)

基準階面積 ※オフィスビルのみ（ホテルは参考値として建築面積を採用）

 400坪以上

 400坪未満~200坪以上

 200坪未満~100坪以上

 100坪未満

## ポートフォリオの状況 (2022年2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

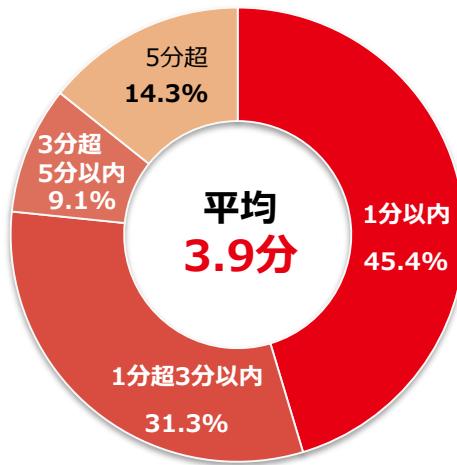
**スポンサーサポート率 100%**

近

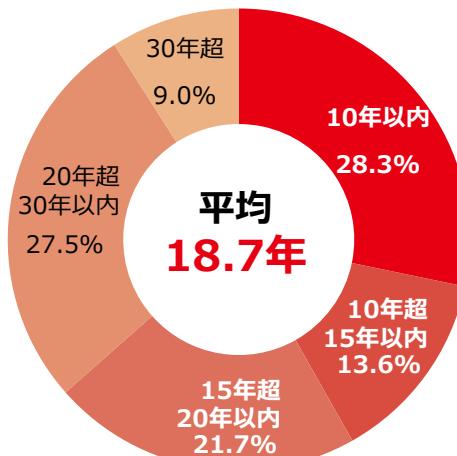
新

大

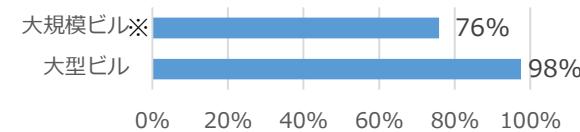
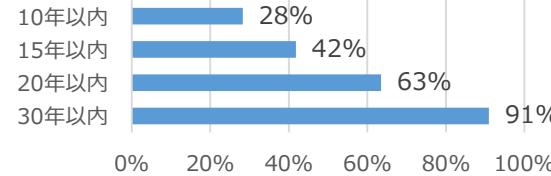
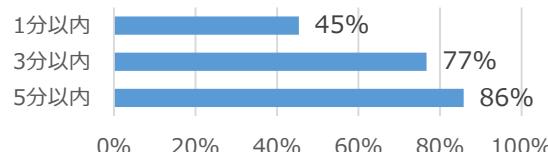
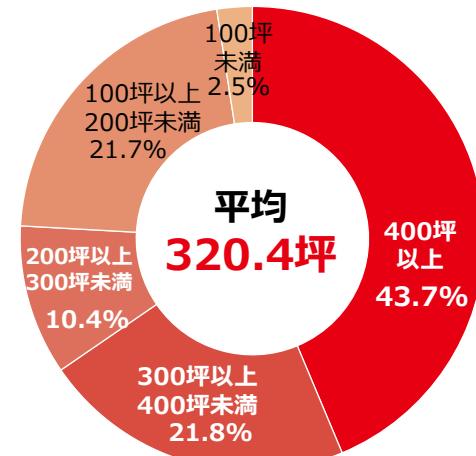
駅徒歩分数別比率



築年数別比率



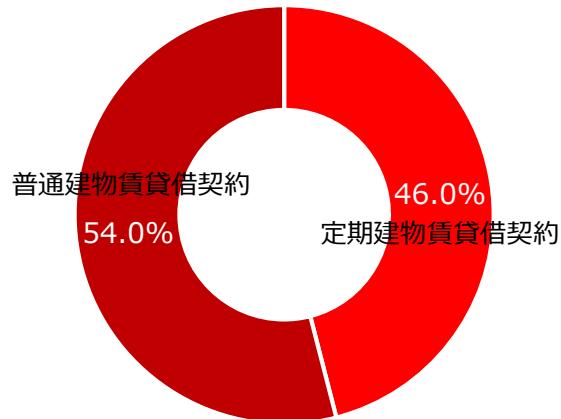
基準階面積別比率 (オフィスビル)



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

## 賃貸借契約の状況 (2022年2月末日現在、持分考慮後の賃貸面積ベース)

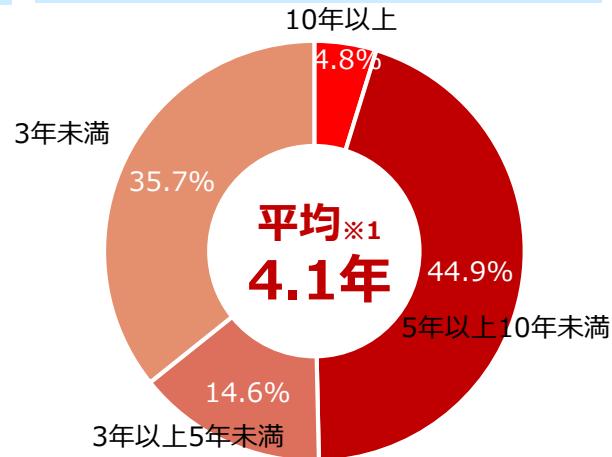
契約形態別比率



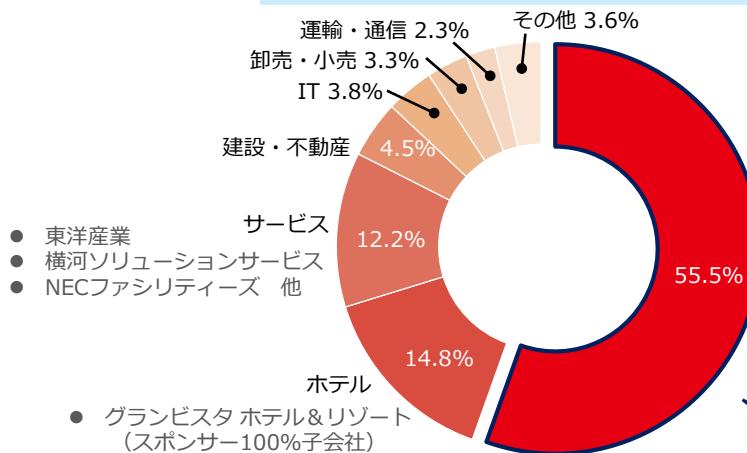
賃貸借期間別比率 (ホテル含む)



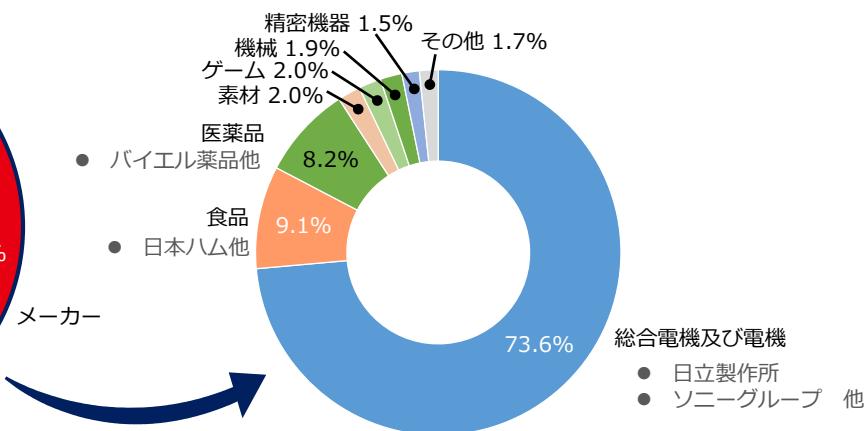
賃貸借期間別比率 (ホテル除く)



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 (2022年2月末日現在)

エンドテナント名	業種	総賃貸面積 (m <sup>2</sup> )	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	26.23%	日立九州ビル
ソニーグループ株式会社	メーカー（総合電機）	非開示※1	非開示	品川シーサイドT Sタワー※2
株式会社グランビスタ ホテル&リゾート	ホテル	15,166.7	15.01%	ホテルレインターゲート東京 京橋 ホテルレインターゲート広島
日本ハム株式会社	メーカー（食品）	非開示	非開示	ブリーゼタワー
バイエル薬品株式会社	メーカー（医薬品）	非開示	非開示	ブリーゼタワー
株式会社鴻池組	建設	2,542.7	2.52%	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	2.49%	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	1.49%	大森パークビル
横河ソリューションサービス株式会社	サービス (機器メンテナンス)	非開示	非開示	ブリーゼタワー
株式会社良知経営	小売（食品）	1,159.7	1.15%	宮崎台ガーデンオフィス

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

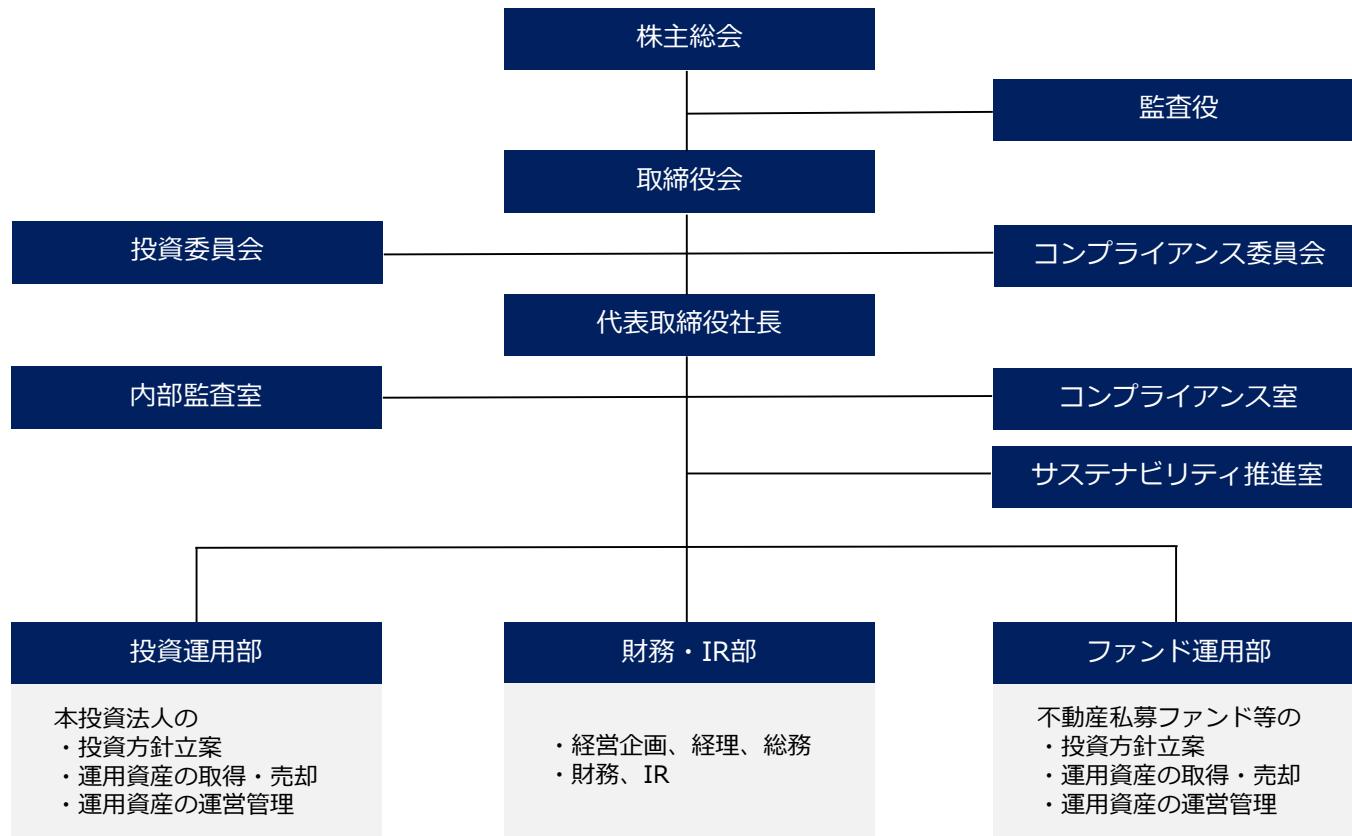
※2 品川シーサイドT Sタワーに関し、ソニーグループ株式会社との間で、2022年3月31日（7フロア）及び2023年3月31日（14フロア）を解約日とする解約を合意しております。これらの解約のうち、2022年3月31日を解約日とする7フロア相当部分の解約については、解約違約金を受領しました。

※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。

## 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、いす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。

3頁

1. 「資産規模」とは、取得価格（※）合計をいいます。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。
2. 「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。
3. 「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。
4. 「TCFD」とは、G20の要請を受け、金融安定理事会により、気候関連の情報開示及び金融機関の対応をどのように行うかを検討するために設立された「気候関連財務情報開示タスクフォース」を指します。

5頁

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

9頁

1. 「スポンサーサポート比率」とは、スポンサーサポート契約に基づき提供されたスポンサー保有物件又は第三者保有物件の売却情報を活用して取得した割合（取得価格ベース）をいいます。以下同じです。
2. 「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%、「S-GATE赤坂」は準共有持分80%を対象としています。
3. 本資産運用会社は、スポンサー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あり、係るスポンサーサポート契約を前提とした本資産運用会社とスポンサーとの協議状況を踏まえ、本投資法人は、引き続きさらなる資産規模の拡大を目指し、中期目標として資産規模2,000億円～3,000億円を目指すこととしました（本資産運用会社は、2019年6月14日、同社内での協議を踏まえ目標を設定したものです。）。しかしながら、係る資産規模の中期目標は、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、係る目標の達成時期が延長される可能性もあります。

12頁

1. 「巡航状態」（「巡航水準」ということもあります。）とは、本投資法人の運用開始直後の一時的な時期においての水準ではなく、運用が安定した時期においての水準をいいます。以下同じです。

13頁

1. 各期における1口当たりNAVの実績値は、それぞれ以下の計算式により算出しています。

1口当たりNAVの実績値 = 各期末における1口当たり純資産額（※1）+各期末における含み損益（※2）÷各期末時点の発行済投資口数（※3）  
(※1) 「1口当たり純資産額」は以下の計算式により求めています。本グラフでは単に「純資産」と記載しています。以下同じです。

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

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

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

(※3) 「各期末時点の発行済投資口数」とは、各期末時点における発行済投資口数をいいます。

2. 年平均成長率は、2019年8月末（第1期）の1口当たりNAV108,184円から2022年2月期（第6期）の1口当たりNAV123,268円への増加率を年率換算した数値を記載しています。

3. 本頁における記載数値は単位未満を四捨五入、比率は小数第2位を四捨五入しています。

16頁

### ■ (左図) 取得資産

1. 「取得価格」は、各取得資産に係る売買契約に記載された各信託受益権の売買代金を記載しています。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。
2. 「取得時鑑定評価額」は、2021年7月1日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。なお、各取得資産の鑑定評価については、株式会社谷澤総合鑑定所及び一般財団法人日本不動産研究所に委託しています。
3. 「鑑定NOI利回り」は、不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益の取得価格に対する比率を記載しています。以下同じです。
4. 「稼働率」は、各基準日現在における各取得資産に係る総賃貸可能面積（※1）に対して総賃貸面積（※2）が占める割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。  
(※1) 「総賃貸可能面積」は、各記載日現在における各取得資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積（倉庫、看板、駐車場等に係る面積は含みません。）の合計です。  
(※2) 「総賃貸面積」は、各記載日現在における各取得資産に係る建物の賃貸借契約（但し、賃貸借期間が開始していない賃貸借契約を除きます。）に表示された賃貸面積（倉庫、看板、駐車場等に係る面積は含みません。）の合計です。なお、バス・スルーモード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。
5. 「品川シーサイドT Sタワー」及び「S-GATE赤坂」に係る取得価格及び鑑定評価額は、本投資法人が取得した各物件の建物区分所有権等の準共有持分（それぞれ25%及び20%）（※）に相当する数値を記載しています。  
(※) 「品川シーサイドT Sタワー」については、オフィス部分の建物区分所有権及び駐車場部分の建物区分所有権の共有持分、並びに、それらの敷地利用権（敷地所有権及び相互利用権）を信託財産とする信託受益権の25%の準共有持分を取得済みであり、同信託受益権の25%の準共有持分を追加取得しています。また、「S-GATE赤坂」については、土地及び建物を信託財産とする信託受益権の60%の準共有持分を取得済みであり、同信託受益権の20%の準共有持分を追加取得しています。

## 注記

■ (右表) 4物件取得に伴うポートフォリオの変化

1. 「1物件当たり取得価格」は、資産規模（取得価格ベース）を物件数で除した数値を記載しています。
2. 「平均鑑定NOI利回り」は、「取得前」については2021年8月31日現在を、「取得資産」については2021年7月1日現在を、それぞれ価格時点とする各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に基づき、取得価格に対する比率を取得価格ベースで加重平均した値を記載しています。
3. 「稼働率」は、「取得前」については2021年8月31日現在、「取得資産」については2021年7月1日現在における各取得資産に係る総賃貸可能面積の合計に対して総賃貸面積の合計が占める割合を記載しています。

17頁

1. 「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。
2. 「Cap. Rate」とは、鑑定NOI利回りをいい、取得前資産については2021年8月31日現在を、取得資産については2021年7月1日現在を、それぞれ価格時点とする各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、小数第2位を四捨五入して記載しています。
3. 「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。
4. 「中核市」とは、人口20万人以上の市（東京圏、大阪市及び名古屋市並びにその他の政令指定都市を除きます。）をいいます。
5. 「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。
6. 「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。
7. 「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。  

$$\text{実績NOI利回り} (\%) = \text{実績NOI (年換算)} \div \text{取得価格}$$

(※) 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巡航状態の水準を記載しています。
8. 「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。
9. 「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。

18頁

■ (左グラフ) アンケート結果

1. 「アンケート結果」は、CBREが日本国内に拠点を置く企業に在籍する主にオフィス戦略に関わる担当者に対して行ったアンケート結果（調査月：2020年10月）のうち、「移転先ビルの条件について重視する項目（全国）」（有効回答数150件）を上位から順に並べたものです。
2. 「BCP」は、事業継続計画の略称です。
- (右表) アンケート結果に対する本投資法人の充足状況（オフィスビル対象）
  1. 「アンケート結果に対する本投資法人の充足状況（オフィスビル対象）」は、前記の「移転先ビルの条件について重視する項目（全国）」のアンケート結果主要項目（「交通利便性」、「コスト」、「立地」、「快適性」（充足状況は「空調」）、「ビルのセキュリティ」）につき、本投資法人の取得資産全体の本書の日付現在における充足状況を本資産運用会社が定めた基準に従い分類して一覧にしたもので。
  2. 「三鬼商事ビジネス地区内」とは、三鬼商事株式会社がビジネス地区として指定している地区をいい、東京については、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区を、大阪については、梅田地区、南森町地区、淀屋橋・本町地区、船場地区、心斎橋・難波地区、新大阪地区を、福岡については、赤坂・大名地区、天神地区、薬院・渡辺通地区、祇園・呉服町地区、博多駅前地区、博多駅東・駅南地区をそれぞれビジネス地区として指定しています。

20頁

1. 「オフィスビル（メインアセット）開発物件」とは、サンケイビル、サンケイビルが匿名組合出資、優先出資その他の手法により出資する特別目的会社及び特定目的会社、並びにサンケイビルの関係会社が開発し若しくは開発を予定するものをいい、本投資法人へ売却したものも含まれます。
2. サブアセット開発物件に掲載した開発計画は、サンケイビルの目標又は予定のものであり、今後変更又は中止される可能性があります。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。

22頁

■ 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

1. 「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。
2. 「実績NOI利回り」について、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巡航状態の水準を記載しています。

## 注記

23頁

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

1. 各期末時点の本投資法人の取得資産のうち「オフィスビル」に分類される物件（2022年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」、「日立九州ビル」の12物件）を対象としています。例えば2022年2月期については、2021年9月1日から2022年2月末までの間に対象とする14物件において賃貸借契約の賃料改定の時期を迎えたもの（当該期間において賃貸借契約の締結又は更新があったものに限ります。）は対象テナント11件で合計1,725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65.8%が増額改定され、34.1%が据置更新（維持）され、0.1%が減額（※）となったことを示しています。

(※) 館内増減床は、現行賃料単価に変動がない場合、維持としています。

2. 「賃料増額率」は、各期中（例えば2022年2月期については、2021年9月1日から2022年2月末まで）に増額改定をした賃貸借契約（既存テナントとの契約更改・更新について算出しています。また、当該期間において賃貸借契約の締結又は更新があったものに限ります。）について、改定後の月額賃料総額と改定前の月額賃料総額の差額を改定前の月額賃料総額で除して算出した数値をいいます。

25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）

1. 2021年9月1日から2022年2月末までの間に締結した賃貸借契約を対象として、2022年8月期（第7期）及び2023年2月期（第8期）の各期中において、契約更改・更新となる面積を記載しています。なお、取得後の総賃貸面積に占める割合を記載しています。
2. 「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。
3. 「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。
4. 「進捗率」は、2022年2月末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・更新予定面積の合計で除して算出した値を記載しています。

### ■ (下グラフ) オフィスビルの賃料ギャップの推移

1. 「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・ポートフォリオについて、各期末時点で締結済の賃貸借契約に定める月額賃料（共益費を含みます。また、同日現在のフリーレント及びレントホリデーは考慮しないものとし、将来において賃料の変更の合意がある場合には各期末日時点での賃料額を基準としています。また、テナントとの合意において変動賃料が含まれているものについては、変動賃料を考慮に入れず算定しています。なお、消費税等は含みません。）の総額を、賃貸面積を基準に加重平均して算出しています。

- (※2) 「マーケット賃料」とは、CBRE作成のマーケットレポートに記載された本投資法人の取得資産のうち、賃料ギャップ算出の対象とするオフィスビルについて、2022年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、2022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、査定の客觀性、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。

26頁

### ■ (右下図) 北品川・東品川エリアの募集賃料推移

1. 「北品川・東品川エリアの募集賃料推移」は、品川区・大田区内の各エリアに所在する賃貸オフィスビルの平均募集賃料（※1）につき、2020年1月末日の大規模ビル（※2）の平均募集賃料を100として指数化し、さらに都心5区（千代田区、港区、中央区、新宿区及び渋谷区）と東京23区も同様に指数化し、比較表示しています。
- (※1) 「平均募集賃料」は、三幸エステート株式会社が入手した募集賃料の平均値をいい、共益費を含みます。以下同じです。
- (※2) 「大規模ビル」は、本図において、基準階（3階以上）オフィスフロアの最大貸室面積が200坪以上のビルをいいます。以下同じです。
2. 各エリアは、三幸エステート株式会社が定めた分類に準じています。

29頁

### ■ (左上図) 財務ハイライト

1. 「有利子負債残高」は、2022年3月14日時点における数値を記載しています。
2. 「長期負債比率」とは、2022年3月14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。
3. 「平均調達金利」とは、2022年3月14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、アレンジメントティー等の融資関連費用は含みません。
4. 「LTV」とは、有利子負債残高÷総資産額×100により算出した数値をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。下段記載の第7期末及び第8期末は見込み数値を記載しています。
5. 「固定金利比率」とは、2022年3月14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。
6. 「平均残存期間」とは、2022年3月14日時点における各有利子負債の返済期日又は償還期限までの期間を各有利子負債の残高で加重平均した期間をいいます。

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

1. 「J-REIT」とは、上場不動産投資法人を指し、「オフィス系J-REIT各社」とは、2022年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。

## 注記

2. 「オフィス系J-REIT各社」の2022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。  
 3. グラフ内の点線は、オフィス系J-REIT各社の「平均調達金利」及び「平均残存期間」の関係性を最小二乗法に基づき誤差（想定する線形と分布上の各座標との距離）の和が最小限になるように統計学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。

30頁

1. 「グローバルインデックス」とは、国内外の機関投資家によって株式等投資のベンチマークとして世界的に採用されている指標をいいます。
  2. 「アナリストカバレッジ」とは、本投資法人の業績などを分析し、当社株式の推奨、論評などを行っている証券会社や調査機関のアナリスト（複数の場合はその一覧）です。
  3. 「AIIFMD Article 8 (SFDR)」とは、EUにて2018年の欧州委員会によって10の「アクションプラン：持続可能な成長に向けた金融」が公表され。そのアクションの1つに「機関投資家の開示義務の明確化」があり、これを具体化した施策の1つです。
- (下図) マチュリティラダー
1. 「マチュリティラダー」とは、各有利子負債の金額を返済期限別に一定の期間毎に集計して時系列順に並べた図をいいます。

32頁

1. 「GRESB」は、不動産会社・ファンドの環境・社会・ガバナンス（ESG）配慮を測る年次のベンチマーク評価及びそれを運営する組織の名称であり、責任投資原則（PRI）を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設されました。投資先の選定や投資先との対話にGRESBデータを活用する投資家メンバーは、現在140機関に上り、日本でも、年金積立金管理運用独立行政法人（GPIF）をはじめ、複数の機関がGRESB評価結果を利用しています。不動産会社・ファンドを評価対象とする2021年GRESBリアルエステート評価には、世界で1,520の上場・非上場の不動産会社・ファンドが参加しました。
2. 「GRESBレーティング」の「3スター」及び「Green Star」は、2021年に実施されたGRESBリアルエステート評価において取得したものです。

33頁

- Environment (環境)
1. 「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。
  2. 「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。

45頁 46頁

1. 「取得年月日」に複数の記載があるものは、持分等の追加取得をしています。
2. 「PML値」とは、「Green Building 認証」とは、地震リスク分析における予想最大損失率のことを指し、建物の使用期間中に予想される最大規模の地震に対して、予想される最大物的損失額の再調達額（建物を再度新築した場合の価格）に対する割合（PML=最大予想損失額÷再調達額×100）で表されます。  
以下同じです。

49頁

1. 「駅徒歩分数別比率」は、保有資産について最寄駅からの徒歩での所要時間を道路距離80メートルにつき1分間を要するものとして徒歩分数別に分類した上、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。
2. 「築年数別比率」は、保有資産について2022年2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。
3. 「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。

50頁

1. 「契約形態別比率」は、保有資産について賃貸面積による割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
2. 「賃貸借期間別比率」は、保有資産について「ホテル含む」及び「ホテル除く」に分類した上、賃貸面積による割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。また、平均については、当該算出した数値を各物件の賃貸面積に基づいて加重平均した値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
3. 「業種別比率」は、保有資産についてテナント業種別に分類した上、賃貸面積による割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
4. 「業種別比率（メーカー）」は、保有資産についてメーカー内でテナント業種別に分類した上、賃貸面積による割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
5. 賃貸面積について、マスターレッ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。

51頁

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