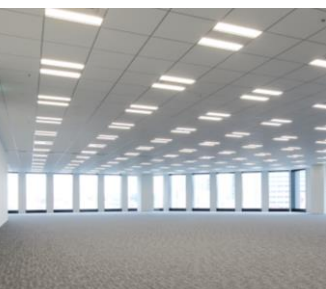


2023年12月9日

J-REIT ファン in 福岡

 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

ディスクレーマー

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

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

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

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

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

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

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

目次

I

サンケイリアルエステート投資法人について

…P4

II

INTERGATE
KAYITO GROUP

「リバイバルプラン」について

…P11

III

本投資法人「ホームページリニューアル」の実施

…P23



MEMO

I

サンケイリアルエステート投資法人について



サンケイリアルエステート投資法人の特徴・トピックス



2019年3月 上場 / 東証2972

日本有数のメディアグループに属する総合デベロッパー
“サンケイビル” をスポンサーに冠するリート

「リバイバルプラン」の実行

－ 第10期（2024年2月期）中 －

- I. 大規模なポートフォリオ リバランスの実施
- II. 運用ガイドラインの一部変更（総合型REITへの転換）
- III. スポンサーによる本投資法人投資口の追加取得

サンケイビル（スポンサー）について



事業セグメント

メディア・コンテンツ



都市開発・観光



2012年 完全子会社に

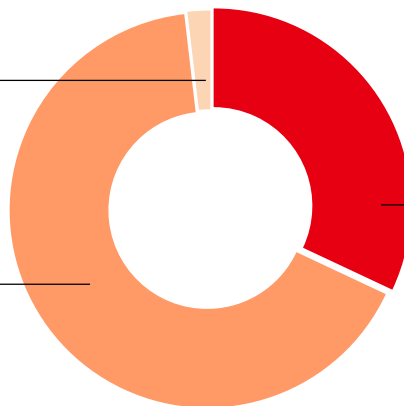
その他



2023年3月期 連結営業利益 内訳

その他 約3%

メディア・コンテンツ
約52%

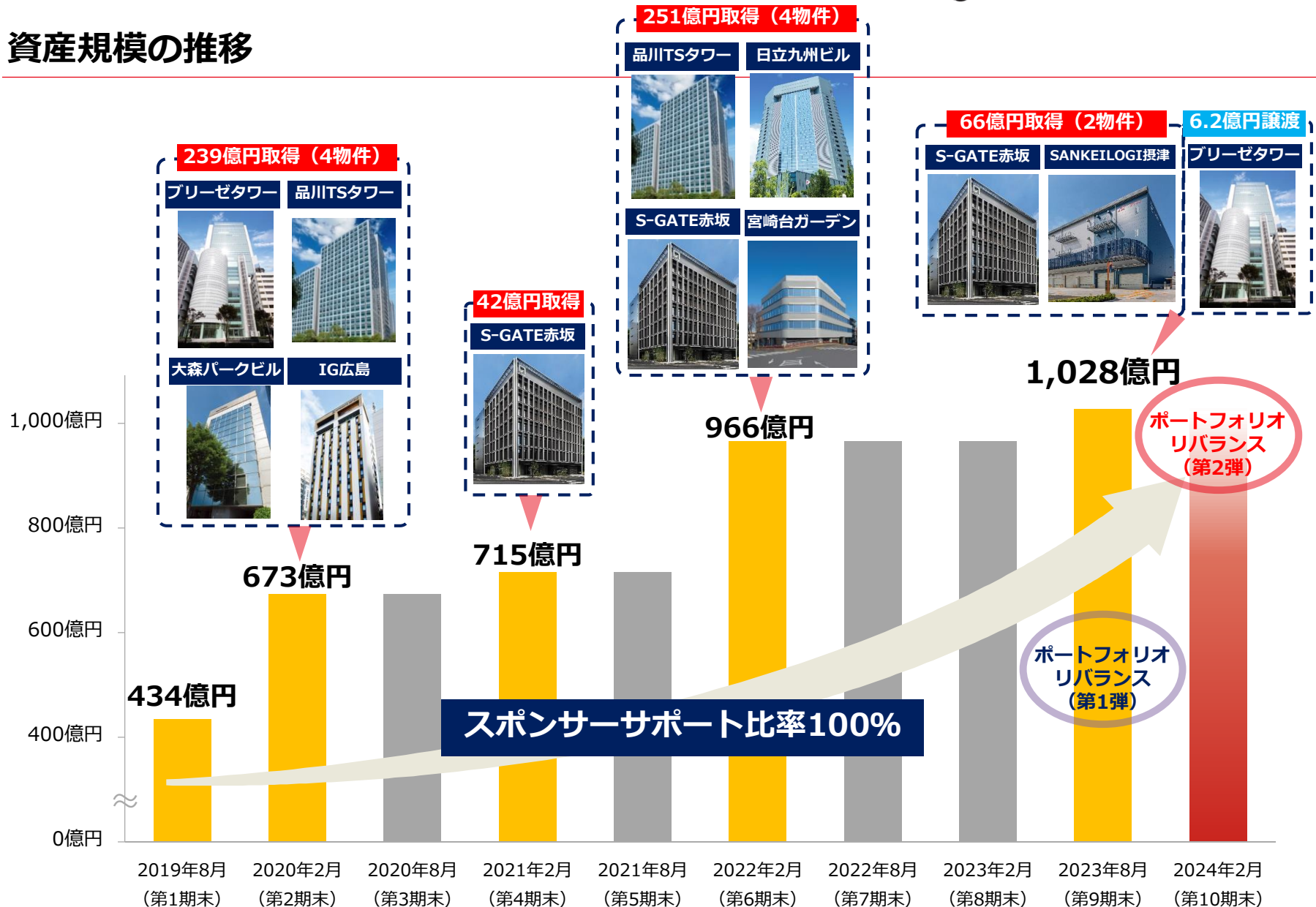


都市開発・観光

約45%

2019年3月期
(コロナ・ショック前)
約49%

資産規模の推移



※ 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ます。
 ※ 第9期にブリーゼタワーの共通持分等を6.2億円で売却しています

MEMO

ポートフォリオ 一覧

2023年8月31日現在

用途	オフィスビル	オフィスビル	オフィスビル	オフィスビル	オフィスビル	オフィスビル	オフィスビル	オフィスビル
物件名	東京 サンケイビル ※1	ブリーゼタワー ※2	S-GATE 日本橋本町 ※3	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 ※4
								
所在地	東京都千代田区	大阪市北区	東京都中央区	東京都千代田区	東京都千代田区	東京都中央区	東京都江東区	東京都品川区
取得価格	2,509百万円	12,648百万円	6,698百万円	2,055百万円	5,829百万円	4,959百万円	3,782百万円	20,940百万円

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	ホテル	ホテル	物流施設
物件名	大森 パークビル	S-GATE 赤坂	宮崎台 ガーデンオフィス	日立九州ビル	ホテルインター ゲート東京 京橋	ホテルインター ゲート広島	SANKEILOGI 摂津
							
所在地	東京都大田区	東京都港区	川崎市宮前区	福岡市早良区	東京都中央区	広島市中区	大阪府摂津市
取得価格	5,400百万円	7,000百万円	2,800百万円	10,000百万円	8,961百万円	3,990百万円	5,242百万円

 15物件
1,028億円

※1 共有持分2%

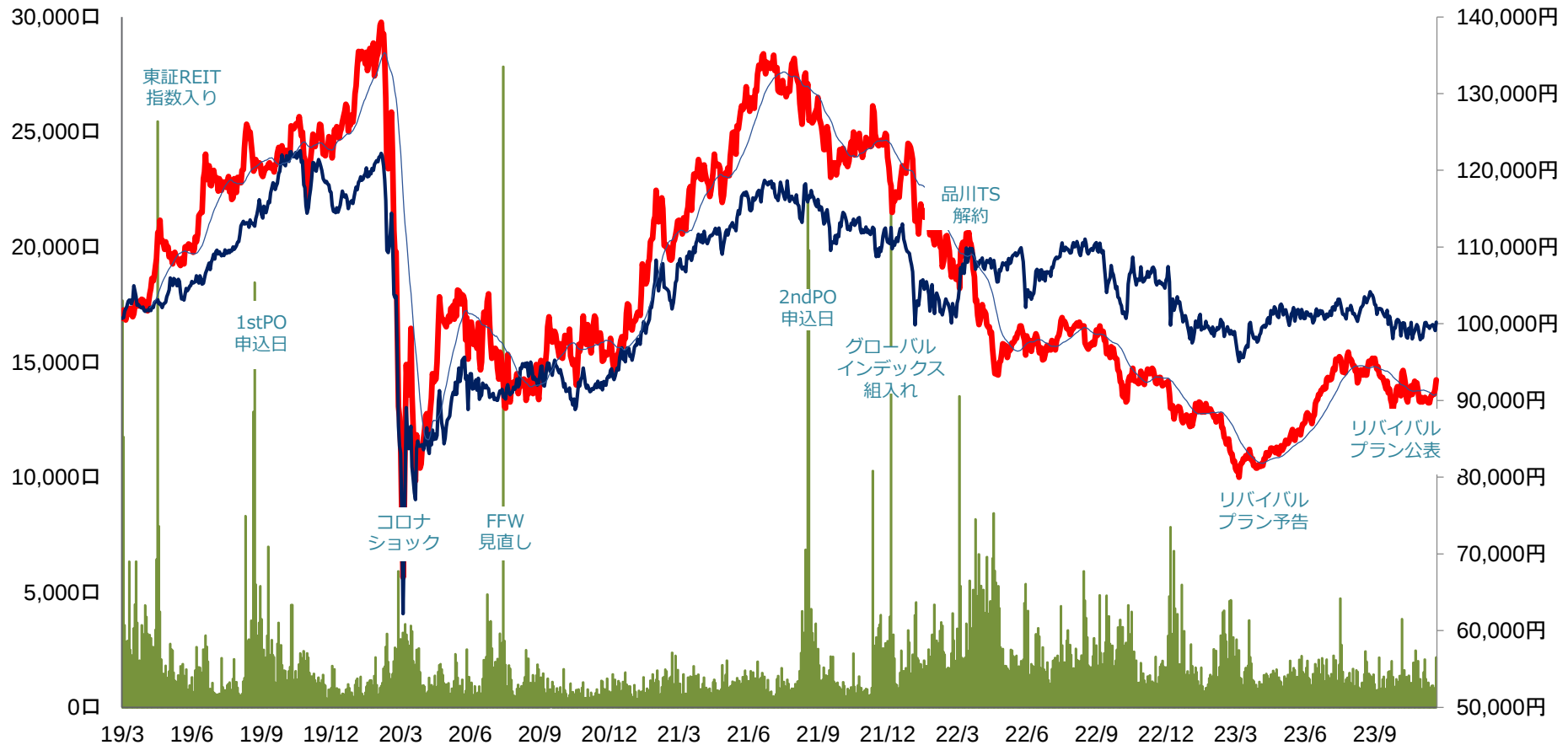
※2 オフィス部分の建物区分所有権等の準共有持分43.45%

※3 共有持分51%

※4 建物区分所有権等の準共有持分50%

投資口価格の推移

- 出来高
- サンケイリアルエステート投資法人
- 東証REIT指数
- 25 区間移動平均 (サンケイリアルエステート投資法人)



II

リバイバルプランについて



リバイバルプランⅠ：大規模なポートフォリオ リバランスの実施

<リバランス 第1弾> 大規模なポートフォリオ リバランス（実施済）

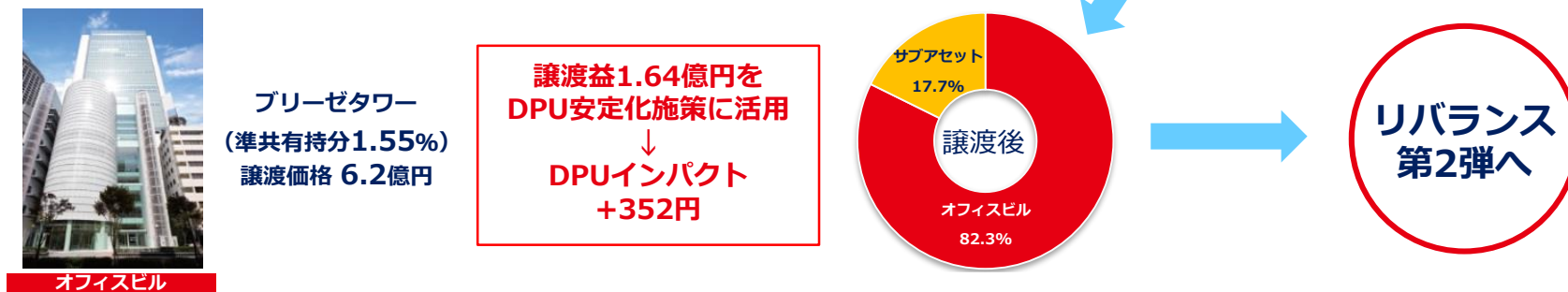
2023年3月：スポンサーサポートにより、築浅2物件を取得

- ポートフォリオ・クオリティを下げずに、オフィスビル投資割合の緩和



2023年8月：オフィスビル準共有持分の一部をスポンサーへ譲渡

- DPU安定化施策の実施 & オフィスビル投資割合の緩和



リバイバルプランⅠ：大規模なポートフォリオ リバランスの実施

＜リバランス 第2弾＞ 大規模なポートフォリオ リバランス（優先交渉権の付与／取得）
 2物件の譲渡候補 ⇔ スポンサーのブランディング戦略に基づく3物件+α（調整中）の取得候補

譲渡候補

A-2



ブルーゼタワー（全部持分）

A-8



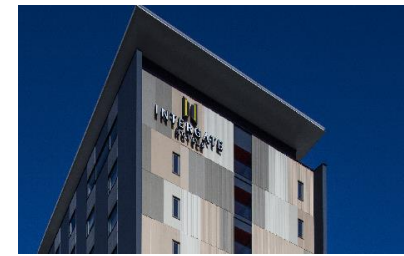
品川シーサイドTSタワー（全部持分）


 資産
入替

取得候補


 INTERGATE HOTELS


ホテルインターゲート京都 四条新町



ホテルインターゲート金沢


 GRIDS
PREMIUM HOTEL


グリッドズプレミアムホテル大阪なんば

調整中

※ 取得候補又は譲渡候補は本書の日付現在の予定です。取得及び譲渡は決定されたものではなく、また取得するとの保証はありません。以下同じです。

リバイバルプランⅠ：大規模なポートフォリオ リバランスの実施

<リバランス 第2弾> 取得候補の概要



価値体験型ホテル「インターゲートホテルズ」

「インターゲートホテルズ」は、サンケイビルが開発し、グループ会社であるグランビスタ ホテル&リゾートが運営管理するホテルブランドです。

ホテル ホテルインターゲート京都 四条新町

➢ シリーズ第1号、烏丸駅より徒歩5分の閑静な好立地



所在地	京都市中京区
竣工年月	2017年11月
延床面積	6,029.40㎡
構造・規模	S造 地上5階
客室総数	153室
オペレーター	グランビスタ ホテル&リゾート



ホテル ホテルインターゲート金沢

➢ シリーズ第4号、兼六園や近江町市場をはじめとした有名観光地に徒歩でアクセスできる好立地



所在地	金沢市高岡町
竣工年月	2019年1月
延床面積	5,177.73㎡
構造・規模	S造 地上12階
客室総数	166室
オペレーター	グランビスタ ホテル&リゾート



ライフスタイル型ホテル「GRIDS」

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

ホテル グリッドズプレミアムホテル 大阪なんば

➢ 「GRIDS」新シリーズ
ライフスタイル型ホテル第1号



所在地	大阪市浪速区
竣工年月	2021年1月
延床面積	4,353.79㎡
構造・規模	S造 地上11階
客室総数	142室
オペレーター	ABアコモ



リバイバルプランⅡ：「運用ガイドライン」の一部変更（**総合型REIT**への転換）

変更前		変更後	
用途分散		用途分散	
	投資割合	投資割合	
	オフィスビル 80% 程度	オフィスビル 50～70% 程度	
	サブアセット 20% 程度	ホテル	
		物流施設 30～50% 程度	
		住居系施設 （※1）	
		その他 （※2） ～10% 程度	
地域分散		地域分散	
	東京圏・大阪市・名古屋市 70% 以上	東京圏・ 大阪圏 （※3）・ 名古屋圏 （※4） 70% 以上	
	政令指定都市・中核市・地方主要都市 30% 以下	政令指定都市・中核市・地方主要都市 30% 以下	

※1：住宅・学生レジデンス・ヘルスケア施設等、居住等の機能を有する用途
 ※3：大阪府・兵庫県・京都府をいい、政令指定都市・中核市・地方主要都市に限る

※2：オフィスビル、ホテル、物流施設、住居系施設以外の用途
 ※4：愛知県・岐阜県・三重県をいい、政令指定都市・中核市・地方主要都市に限る

【変更の理由】

- (1) 予見される**オフィス需要の構造変化**への対応 (2) **持続的成長が可能なポートフォリオ構築**の必要性

【主な変更内容】

- (1) 総合型REITへ転換
 市況循環に適応し、**アップサイド・ポテンシャル**と**ダウンサイド・プロテクション**を具備したポートフォリオを実現すべく、**総合型REIT**へ転換
- (2) 投資方針の見直し
- ①用途分散：**用途区分及び投資割合**の見直し
新たな収益機会を的確に捉えることを目的として、従来メインアセットであった「オフィスビル」への投資割合の下限を50%まで引き下げ、副次的位置付けにあった「サブアセット」を**中核的アセット群**（※）として、**最大50%**まで投資可能とするよう、投資方針を変更（※中核的アセット群：**ホテル・物流施設・住居系施設**）
- ②地域分散：投資対象地域の見直し
 用途分散の変更に即した地域分散を図る観点から、**投資対象地域の範囲を拡大**

リバイバルプランⅡ：「運用ガイドライン」の一部変更（総合型REITへの転換）

➤ スポンサーのブランディング戦略に基づく都市開発事業



オフィスビル

“ハイスpek×ミッドサイズ”を実現したハイグレードミッドサイズオフィスビル



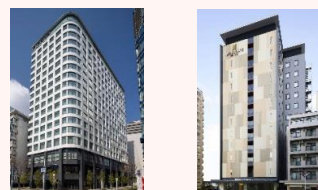
【S-GATE 公式HP】

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



ホテル

「最高の朝をお届けするホテル」をコンセプトに、地域や人々とのつながりや価値観を「五感」で体験いただける価値体験型ホテル



【インターゲートホテルズ 公式HP】

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



落ち着いた上質感到包まれて、プレミアムな時間を味わうライフスタイル型ホテルシリーズ

【GRIDS 公式HP】

<https://gridshotel.com/group/>



物流施設

物流施設「SANKEI LOGI」は、荷物の保管効率の向上や分割利用へフレキシブルに対応可能なプランとすることに加え、エントランスや共用部にも目を配り、そこで働く人々が快適に過ごすことができる施設づくりを目指します。



現在9棟開発中

※ リニューアル物件を含む「SANKEI LOGI」以外の物流施設を含む



住居系施設

サンケイビルの賃貸レジデンス
生き方を、自由にする住まい。



【ルフォンプログレ 公式HP】

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

シニア施設
サンケイビル・ウェルケア



【サンケイビルウェルケア 公式HP】

<https://www.sankeiwellcare.com/>

リバイバルプランⅡ：「運用ガイドライン」の一部変更（総合型REITへの転換）

➤ スポンサーの主な開発実績及び計画

住居系施設

「ルフォン」新業態「ルフォンエチュード」（学生レジデンス）

LEFOND ETUDE

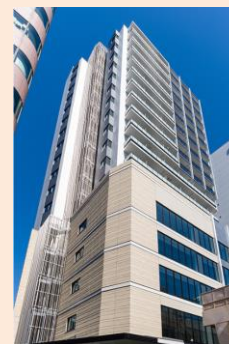
- ・「安心・安全」な住まいの提供。
- ・「社会」を学ぶ場に。
- ・「環境」を育む場に。



開発中

物件名称	所在地	竣工予定	延床面積	建物構造・階数	室数
ルフォンエチュード金町	東京都葛飾区金町	2024年1月	約2,719㎡	RC造 地上14階	113室
ルフォンエチュード亀有	東京都葛飾区亀有	2024年3月	約2,297㎡	RC造 地上11階	95室
ルフォンエチュード国分寺	東京都国分寺市本町	2024年3月	約2,065㎡	RC造 地上13階	95室

S-LINKS 渋谷 (エスリンクス)



「渋谷」「代官山」「中目黒」等の東京における情報や文化の最先端のエリアを「つなぐ」目黒区青葉台に、「住」「職」「医」「商」が「つながる」複合型施設が誕生

「S-LINKS 渋谷」公式HP

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

概要

所在地	東京都目黒区
竣工	2022年11月
延床面積	9,889.78㎡
構造・規模	RC造 地下1階 地上18階

物流施設



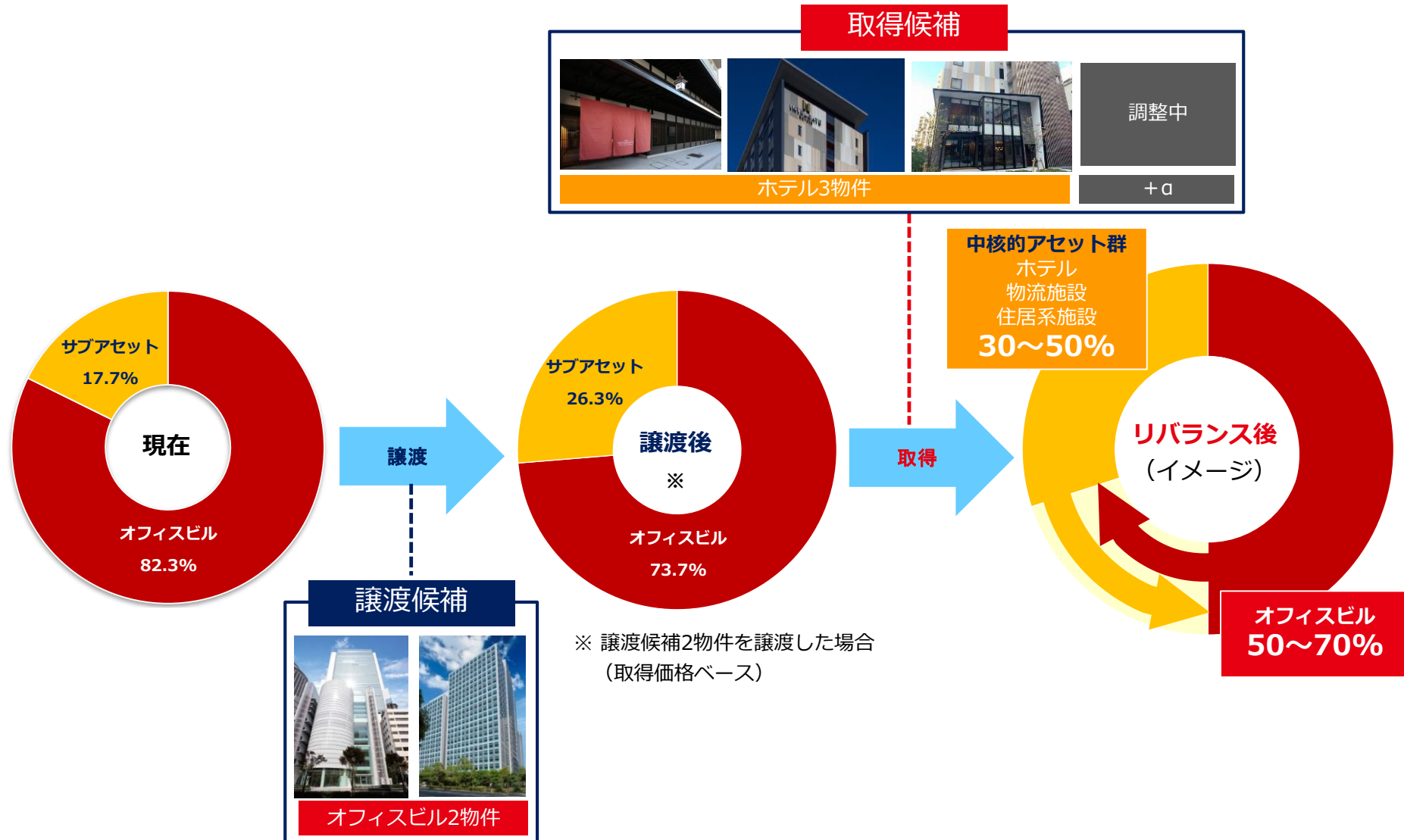
開発中 ※共同事業

物件名称	所在地	竣工予定	延床面積	建物構造・階数
(仮称) 南吹田物流計画※	大阪府吹田市南吹田	2023年12月	約86,422㎡	S造 地上5階
(仮称) 小牧北物流計画※	愛知県丹羽郡扶桑町	2024年3月	約43,706㎡	S造 地上2階
(仮称) 長岡京物流計画※	京都府長岡京市神足典興	2024年4月	約15,355㎡	RCS造、地上4階
SANKEILOGI府中	東京都府中市武蔵台	2024年9月	約39,617㎡	RC+S造 地上4階
(仮称) 坂東物流計画	茨城県坂東市幸神平	2024年12月 リニューアル	約15,736㎡	倉庫：S造 地上2階 事務所：S造 地上3階
(仮称) 戸田物流計画	埼玉県戸田市喜沢南	2025年3月	約10,519㎡	S造 地上4階
(仮称) 仙台泉物流計画	宮城県富谷市上桜木	2025年10月	約14,831㎡	S造 地上4階
(仮称) 千葉市新港物流計画※	千葉市美浜区新港	2025年冬	約53,934㎡	S造 地上4階
(仮称) 春日部物流計画	埼玉県春日部市下柳	2026年3月	約12,222㎡	S造 地上4階

※ 本ページの掲載物件は本資料の日付現在、本投資法人の運用資産でなく、また、取得が決定されたものではなく、その保証はありません。

リバイバルプランⅡ：「運用ガイドライン」の一部変更（総合型REITへの転換）

➤ 大規模なポートフォリオ リバランス後の用途分散状況（イメージ）



MEMO

リバイバルプランⅢ：スポンサーによる本投資法人投資口の追加取得

- 本投資法人が実行する「リバイバルプラン」に対し、スポンサーとして強固なコミットメントを表明。スポンサーの本投資法人に対するサポート姿勢を改めて明確化

1. スポンサーより通知を受けた追加取得の検討内容

(1) 投資口の取得総数（予定）

- ・ 46,652口（発行済投資口数の約10.0%）を上限とする
 - ※ 取得期間中に投資口価格が当初設定した上限価格を超えた場合、取得口数が上限に達せず、又は取得が全く行われない場合がある
- ・ 現保有口数（17,479口）と合わせ、最大 64,131口（発行済投資口数の約13.7%）

(2) 取得期間（予定）

- ・ 2023年10月16日以降2024年2月末日までの間においてスポンサーが決定する日から最長220営業日の予定
 - ※ 取得口数が上限とする投資口数に至った場合等においては、期間中に終了する場合がある
 - ※ 当該日及び期間（買付最終日）は後日、スポンサー所定の決裁により決定

(3) 取得方法（予定）

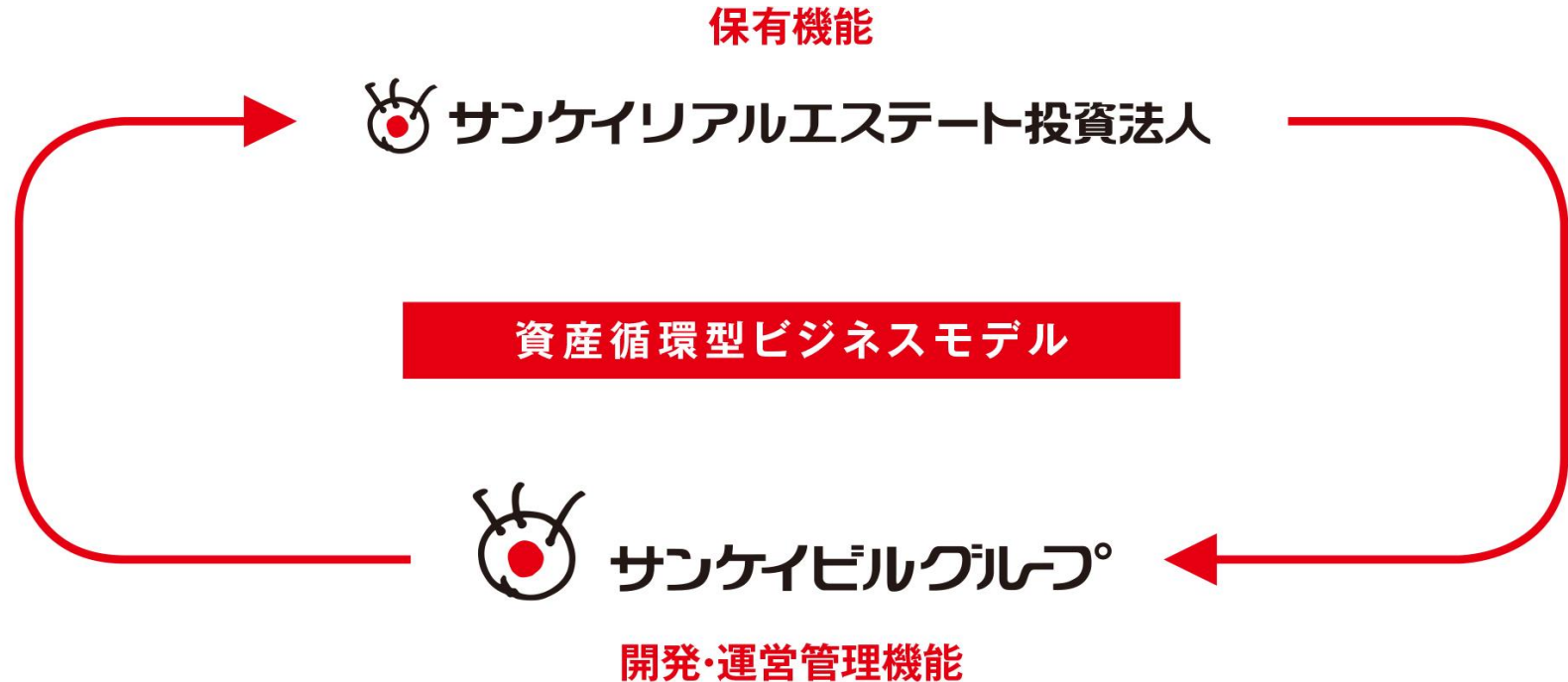
証券会社と締結する売買取引に関する契約に基づき、本投資法人の投資口を市場買付により取得

2. 追加取得の意義

- ・ 本追加取得意向は、本投資法人が実行する「リバイバルプラン」に対し、スポンサーとして強固なコミットメントを表明したものであり、スポンサーの本投資法人に対するサポート姿勢を改めて明確化するもの
- ・ スポンサーによる一層のセイムポート出資を通じて、本投資法人の投資主の皆様とスポンサーの利益が一致することで、「リバイバルプラン」の着実な実行のみならず、本投資法人の持続的成長に繋がるスポンサーサポートが期待される

スポンサーサポート：外部成長サポート

- 本投資法人は、サンケイビルグループとの間で「資産循環型ビジネスモデル」を構築することにより、スポンサーとともに持続的成長を目指します。



外部成長 サポート

- 自社保有物件の売却情報提供
- ウェアハウジング機能の提供
- 第三者保有物件の売却情報提供
- 物件共同取得又は共有の検討

スポンサーサポート：内部成長サポート

- 本投資法人は、サンケイビルグループが有する幅広いアセットタイプの開発・運営管理機能を網羅するプラットフォームを活用することで、持続的成長を目指します。

サンケイビルグループのプラットフォーム

サンケイビルマネジメント

建物管理業務・プロパティマネジメント
業務・コンストラクションマネジメント
業務等

サンケイビルテクノ

オフィスビル等の内装デザイン・設計
施工業務等



サンケイビル

オフィスビル等の企画・開発・賃貸・運営管理

GRANVISTA

ホテル・レストラン・水族館等の運営管理等

サンケイビルウェルケア

有料老人ホーム等の設置・運営管理等

サンケイビルメンテナンスサービス

オフィスビル等のビルメンテナンス(清掃・管理)・営繕工事業務等

内部成長 サポート

- マスターリース機能の提供
- プロパティマネジメント業務の提供
- リーシングサポートの提供
- 技術的助言の提供

最新情報

プレスリリース

2023.11.20

IR更新

2023.11.17

IR更新

2023.10.20

IR更新

「株価率」を更新しました。

2023.10.17

リリース

第9期(2023年8月期)決算説明会資料

2023.10.16

HP更新

決算発表に伴いポートフォリオ、財務情報、IR情報を更新しました。

2023.10.16

リリース

本日公表の以下のプレスリリースに関する補足説明資料 [PDF](#) (2.4MB)

2023.10.16

リリース

一覧はこちら

Ⅲ

本投資法人「ホームページ リニューアル」の実施

フジ・メディア・ホールディングスに属する
総合デベロッパー「サンケイビル」を
スポンサーとするJ-REIT

投資法人の特徴

確定分配金

第9期(2023年8月期)

2,418円

予想分配金

第10期(2024年2月期)

< 2,050円 >

稼働率

2023年10月31日現在

85.7%

株価情報(SRE)

証券コード: (2972)

[詳細はこちら](#)

SREをわかりやすくご案内するページです。

[個人投資家の皆さまへ](#)

Scroll



本投資法人「ホームページ リニューアル」の実施（2023年6月）

➤ 投資家の皆さまへのわかりやすい情報提供と情報開示の充実を図る

1. トップページに最新の更新情報を集約

- 初めて閲覧する方と閲覧頻度の高い方への両方の利便性に配慮
- トップページに、「最新情報」「分配金」「稼働率」などの最新の更新情報を集約
- 右下のスクロールボタンをクリックすると、「ポートフォリオ」「最新決算資料」を表示、もう一度押すと再度トップページへ



スクロールボタン
を設置



スクロールボタン
を設置

2. 「個人投資家の皆さまへ」の対応（専用ページを新設）

- 専用ページを新設。個別コンテンツのページを目次形式でアイコン（絵記号）化し、そのアイコンを順番にクリックすることで、本投資法人をご案内
- 専用ページ以外でも、説明文に図解を織り交ぜ、わかりやすさを追求

トップページ
QRコード



専用ページ



他ページの一部

リニューアル前



リニューアル後

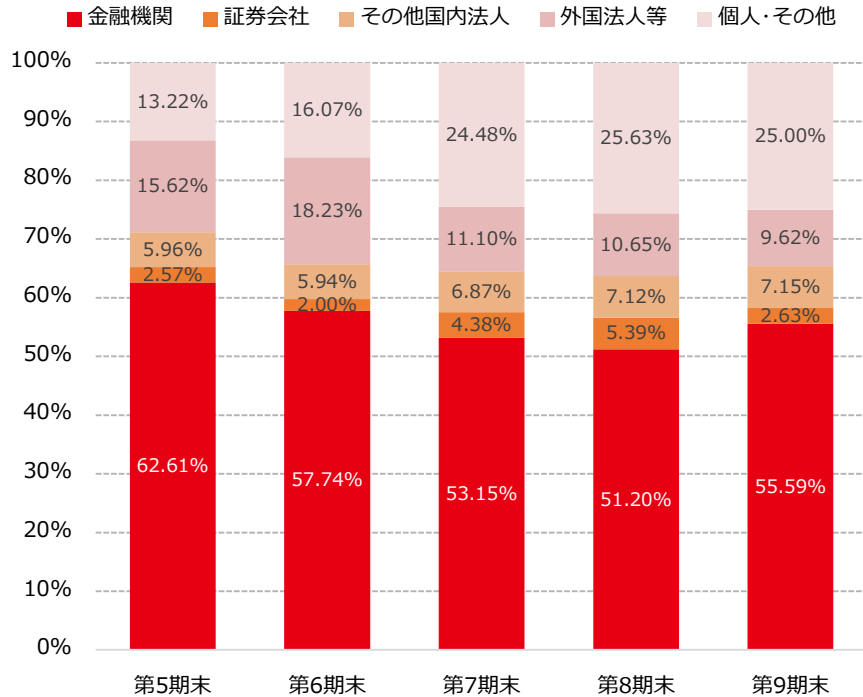


3. サステナビリティ対応

- サステナビリティ専用ページの新設
- 欧州のサステナブルファイナンス開示規則への対応（英文ページ）

投資主の状況 (2023年8月末日時点)

➤ 所有者別投資口数の割合



➤ 所有者別投資主数

	第5期末	第6期末	第7期末	第8期末	第9期末
金融機関	43	50	50	47	45
証券会社	22	23	23	22	21
その他国内法人	124	178	240	248	238
外国法人等	75	143	160	171	168
個人・その他	7,064	10,117	13,872	13,981	13,894
計	7,328	10,511	14,345	14,469	14,366

➤ 主要な投資主

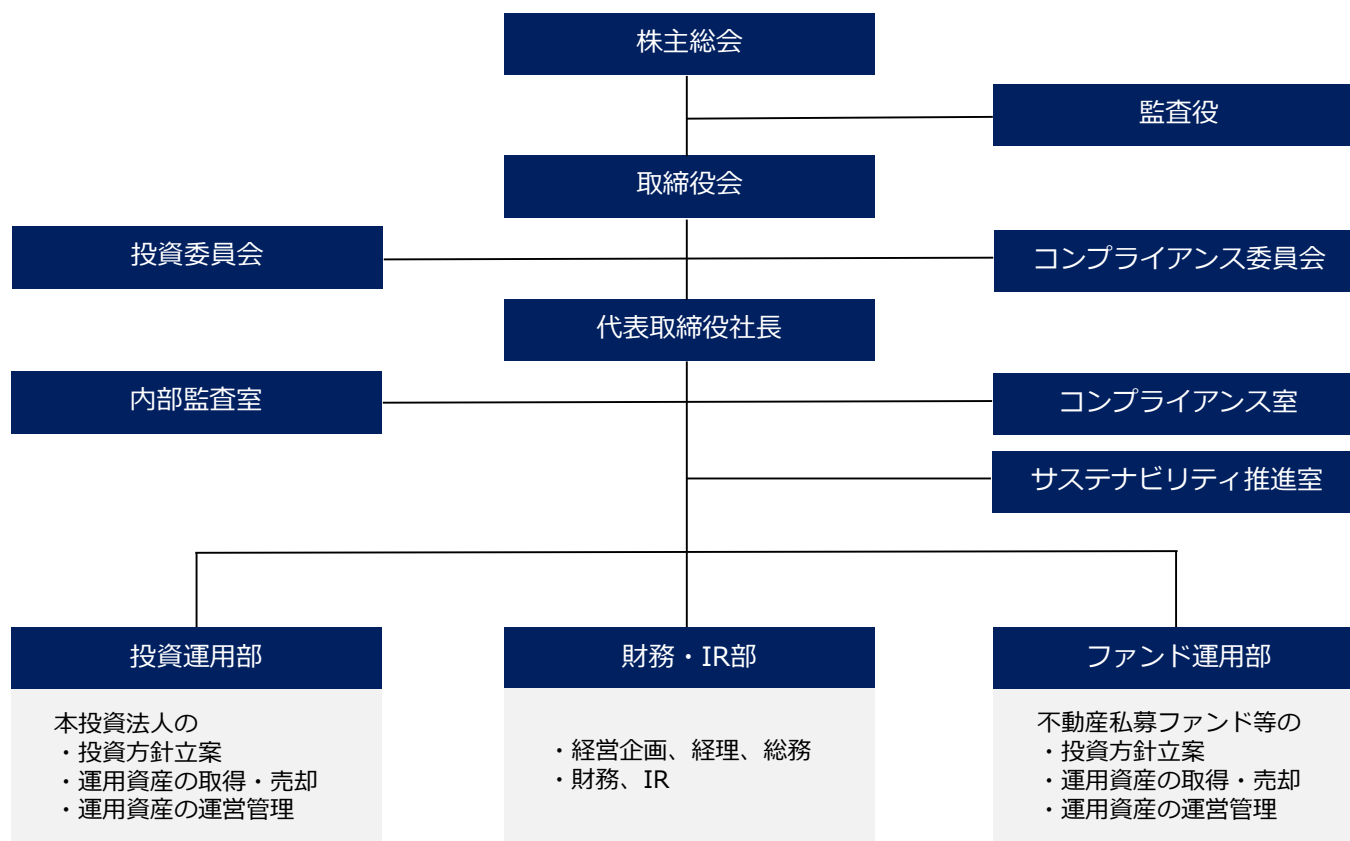
投資主名	所有投資口数 (口)	比率 (%)
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	107,191	22.94%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	89,244	19.10%
野村信託銀行株式会社（投信口）	20,172	4.31%
株式会社サンケイビル	17,479	3.74%
JP MORGAN CHASE BANK 385771	7,164	1.53%
株式会社横浜銀行	5,691	1.21%
株式会社百十四銀行	3,500	0.74%
日本証券金融株式会社	3,273	0.70%
上田八木短資株式会社	3,266	0.69%
BNPパリバ証券株式会社	3,171	0.67%
合 計	260,151	55.69%

※ 上記各割合の算出に関し、小数第2位未満を切り捨てて記載しています。

資産運用会社の概要

商号	株式会社サンケイビル・アセットマネジメント
設立年月日	2018年4月13日
資本金	1億円
株主構成	株式会社サンケイビル 100%
主たる事業内容	投資運用業、投資助言・代理業、第二種金融商品取引業

役員	取締役 5名 監査役 1名
金融商品取引業登録	登録番号：関東財務局長（金商）第3094号
宅地建物取引業免許	免許証番号：東京都知事（2）第102209号
取引一任代理等認可	認可番号：国土交通大臣認可第125号



 **サンケイリアルエステート投資法人**