



SANKEI

REAL

ESTATE

ディスクレマー

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いたします。

本資料に関するお問い合わせは、下記へお願いいたします。

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

1. サンケイリアルエステート投資法人について P.3
2. 足元の運用状況(2024年8月期(第11期)) P.14
3. Appendix P.28

1. サンケイリアルエステート投資法人について

本投資法人について

本投資法人の概要

上場日	2019年3月12日
証券コード	2972
スポンサー	株式会社サンケイビル
決算月	2月期 / 8月期
分配金支払月	5月 / 11月



本投資法人ホームページQRコード

投資方針

用途別

オフィスビル 50~70%程度

中核的アセット群
(ホテル・物流・住居系施設※) 30~50%程度

その他 ~10%程度

※「住居系施設」とは、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です。

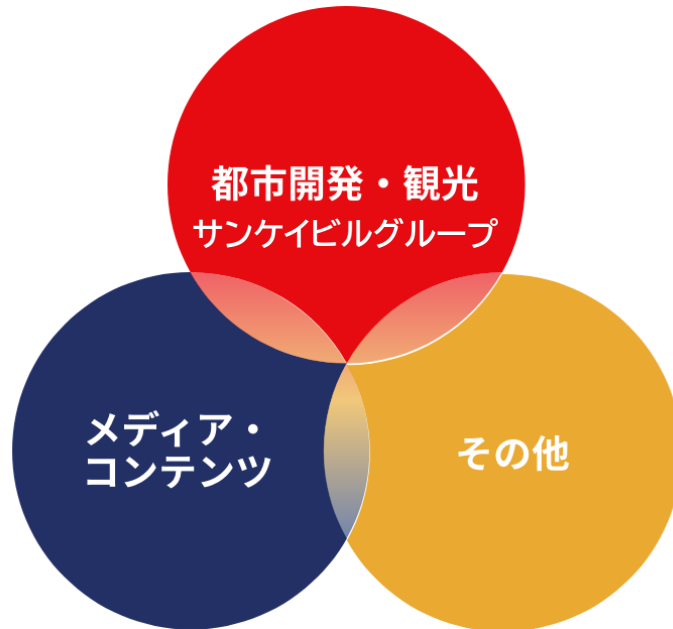
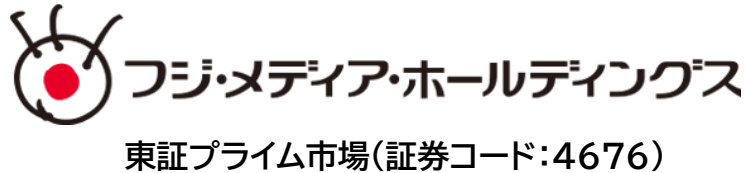
地域別

東京圏・大阪圏・名古屋圏 70%以上

政令指定都市(上記を除く)、
中核市及び地方主要都市 30%以下

スポンサー ①メディア系デベロッパー

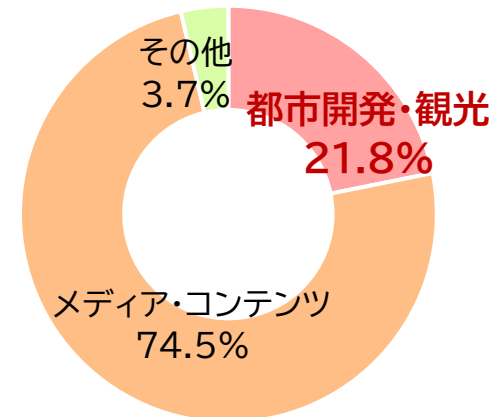
フジ・メディア・ホールディングス(FMH)について



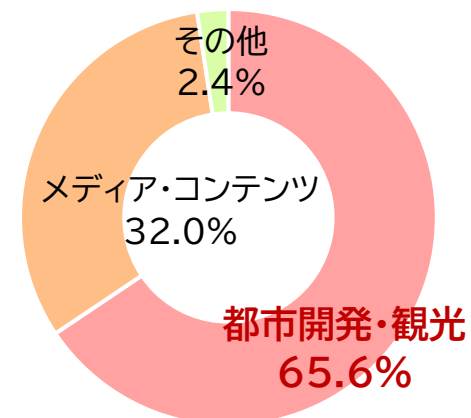
- フジテレビジョン
- ニッポン放送
- 扶桑社
- ポニーキャニオン
- フジミック
- ニッポン放送プロジェクト

FMH連結業績の内訳(2025年3月期第2四半期実績)

連結売上高



連結営業利益



スポンサー ②サンケイビルグループのご紹介



スポンサー ③ オフィスビル・賃貸レジデンス

オフィスビル「S-GATE」・「S-GATE FIT」シリーズ



これからの働き方や環境といった、ビジネスがオフィスに求めている様々な要素を追求、昇華させ、次代のビジネスを担う働く「ひと」視点で開発されたハイグレードミッドサイズオフィスです。



基本品質は「S-GATE」シリーズの安心感を承継し、エリアにFITする適正なサイズ感で、時代や個別の特徴的な希望に応える柔軟性を備えたオフィスへ進化するという想いが込められています。



S-GATE大手町北



S-GATE赤坂山王



S-GATE FIT八丁堀

賃貸レジデンス「ルフォンプログレ」／学生レジデンス「ルフォンエチュード」シリーズ

ルフォンプログレ品川戸越

ルフォンエチュード国分寺



LEFOND PROGRÈS

サンケイビルの賃貸レジデンス

「進化」を意味するプログレ。都心に住まうシングルやDINKSの進化し続けるライフスタイルにお応えする賃貸レジデンスです。

LEFOND ETUDE

分譲マンションブランド〈ルフォン〉のDNAを受け継ぎ、「多様な価値観を持った仲間と出会い、学び、ここから未来を自分らしく奏でられるように。」という想いが込められています。

スポンサー ④ホテルリゾート事業

須磨海浜水族園・海浜公園再整備事業

西日本で唯一のシャチパフォーマンス(神戸須磨シーワールド)

KOBE SUMA
SEA WORLD



生まれ変わった「新・須磨エリア」
(神戸須磨シーワールド・神戸須磨シーワールドホテル・須磨海浜公園)

スポンサーグループのホテルリゾート事業

札幌グランドホテル



SAPPORO
GRAND HOTEL
HOTEL & RESORT

アロフト東京銀座



aloft
HOTELS

ホテルインターゲート大阪 梅田



INTERGATE
HOTELS

グリッズプレミアムホテル小樽



GRIDS
HOTEL + HOSTEL

函館湯の川温泉 海と灯／ヒューイットリゾート



函館湯の川温泉
海と灯

スポンサー ⑤ 物流施設・シニア施設

物流施設「SANKEILOGI」シリーズ

SANKEILOGI摂津(本投資法人保有物件)



SANKEILOGI府中



シニア施設「ウェルケア」シリーズ

ウェルケアヒルズ馬事公苑



ウェルケアガーデン馬事公苑



ウェルケアテラス氷川台



ウェルケアテラス川口元郷



ウェルケアガーデン深沢



ウェルケアガーデン久が原



ウェルケアテラス谷津



ウェルケアテラス新座



スポンサーサポートの活用

外部成長サポート

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



内部成長サポート

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



ポートフォリオマップ

東京圏:10物件(574億円)

オフィスビル

東京
サンケイビル



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



大森
パークビル



S-GATE
赤坂



宮崎台
ガーデンオフィス



ホテル

ホテルインターゲート
東京 京橋



大阪圏:3物件(188億円)

物流施設

SANKEILOGI
摂津



ホテル

ホテルインターゲート
京都 四条新町



グリッズプレミアム
ホテル大阪なんば



合計:17物件(964億円)

その他:4物件(201億円)

オフィスビル

日立九州ビル



ホテル

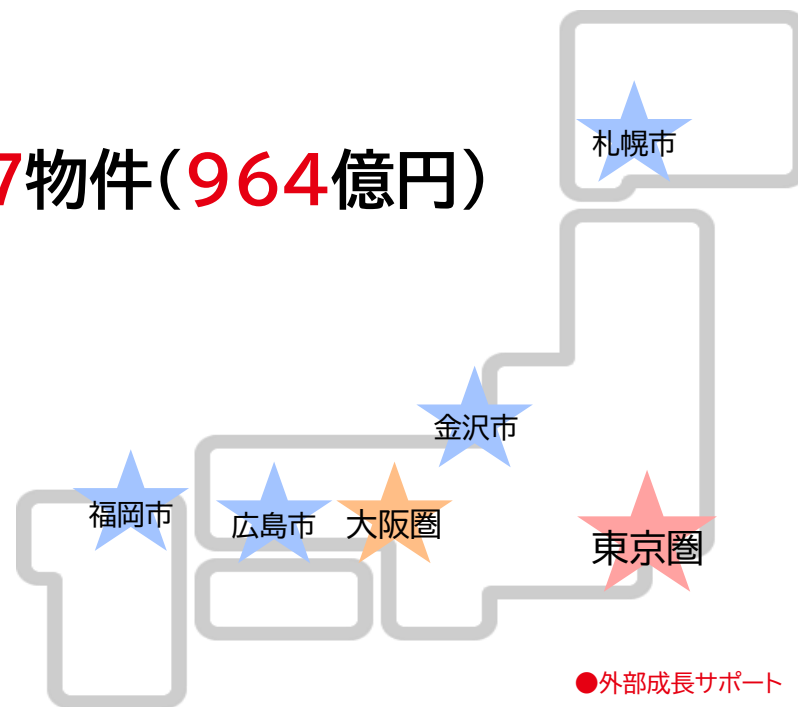
ホテルインターゲート
広島



ホテルインターゲート
金沢



バッセルホテル
カンパーナすすきの



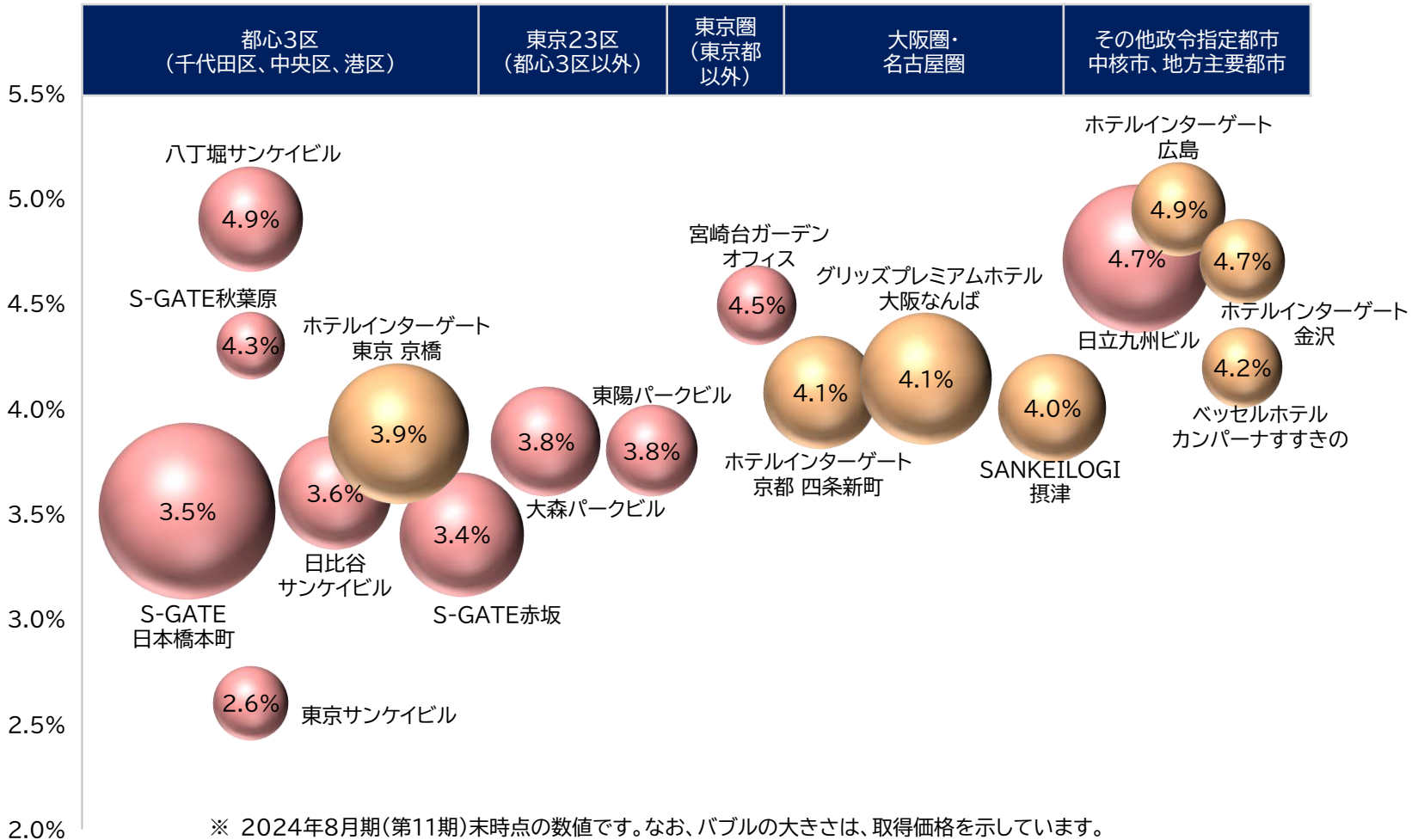
●外部成長サポート
●内部成長サポート

ポートフォリオ・マトリクス

鑑定NOI利回り(縦軸) × エリア(横軸)

エリア

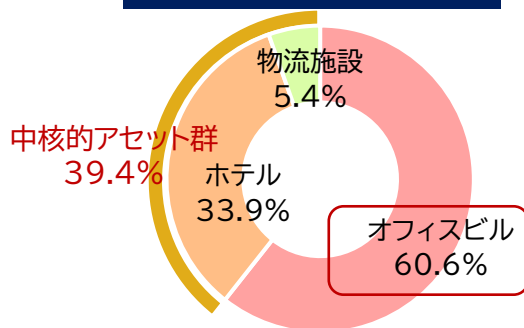
●: オフィスビル ●: 中核的アセット群



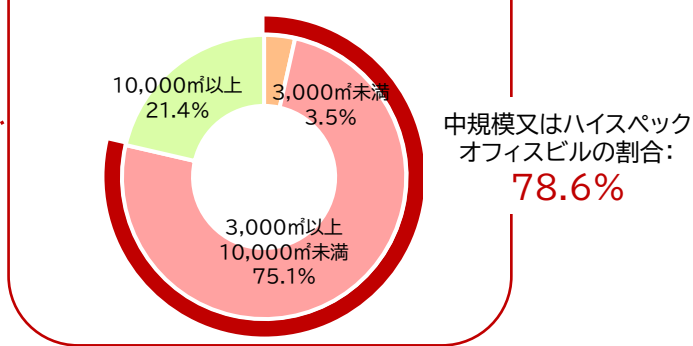
鑑定NOI
利回り

ポートフォリオサマリー

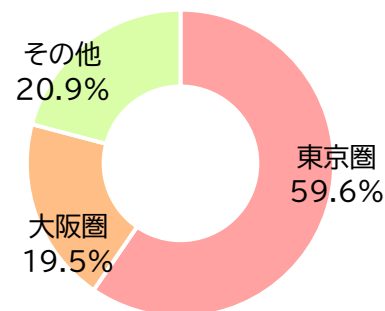
アセット別比率



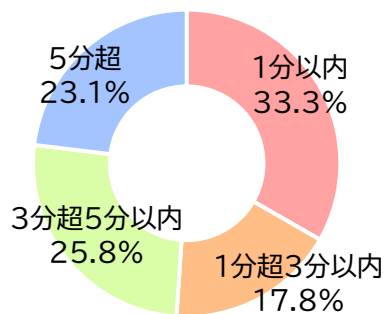
オフィスビル延床面積別割合



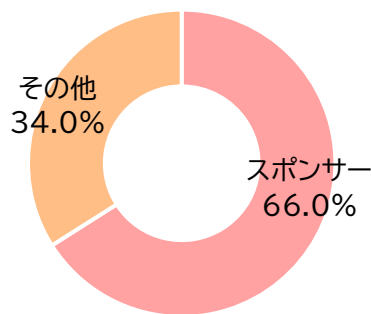
エリア別比率



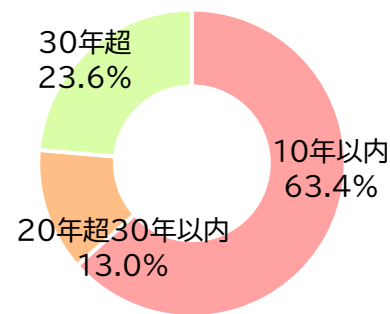
駅徒歩分数別比率



スポンサー開発比率



築年数別比率



アセット別サマリー

		取得価格合計	投資比率	物件数	稼働率	鑑定NOI利回り	平均築年数
オフィスビル		584億円	60.6%	10物件	93.9%	3.9%	23.4年
中核的 アセット群	ホテル	327億円	33.9%	6物件	100.0%	4.2%	5.6年
	物流施設	52億円	5.4%	1物件	100.0%	4.0%	1.9年
	合計/平均	964億円	100.0%	17物件	96.6%	4.0%	16.2年

※ 2024年8月期(第11期)末時点の数値です。なお、オフィスビル延床面積別割合の「延床面積3,000㎡以上10,000㎡未満のオフィスビル」を「中規模オフィスビル」として定義しています。

2. 足元の運用状況(2024年8月期(第11期))

運用ハイライト

外部成長

- 3月に札幌市中央区の築浅ホテル「**ベッセルホテルカンパーナすすきの**」(共有持分40%)を取得したほか、4月には東京都中央区のミッドサイズ・ハイスパック・オフィスビル「**S-GATE日本橋本町**」(共有持分49%)の追加取得を行い、本物件の保有比率は100%へ
- 当期末の資産規模964億円(17物件)のうち、オフィスビルは60.6%、中核的アセット群は39.4%と、投資方針に準拠し**用途分散の効いたポートフォリオ**を構築

内部成長

- ポートフォリオの**期末稼働率は96.6%**と、上昇を伴って安定推移
- 「**S-GATE秋葉原**」はダウンタイムを最小限に抑え、再び**満室稼働**へ(11月以降)
- 「**東陽パークビル**」も丹念なリーシング活動により、稼働率は**92.3%**へ上昇(9月以降)
- **固定賃料と変動賃料を併用しているホテル3物件**は、継続的なインバウンド需要の取込み等により、**業績予想比上振れ**

財務運営

- 7月に日本格付研究所(JCR)より、長期発行体格付を取得 ⇒ 「**A+(安定的)**」
- 9月実施のリファイナンスにおいて、足元の金利環境に鑑み、**5年固定**を選択。長期固定化の推進により、**固定金利比率は88.2%**と高水準を保つ
- 総資産LTVは**47.9%**と、巡航水準内でのコントロールを継続

サステナビリティ・その他

- 「**S-GATE赤坂**」にてDBJ Green Building認証を再取得(4月) ⇒ 評価ランク「**2023★★★★**」
- 6月に**FIT非化石証書**を購入し、対象保有4物件のGHG(温室効果ガス)排出量の削減を図る
- 10月公表の2024年度GRESBリアルエステイト評価において、「**2スター**」及び「**Green Star**」を取得

※ 本書において、特に記載のない限り、金額は単位未満の数値を切り捨て、比率は小数第2位又は第3位を四捨五入して記載しています。以下、同様です。

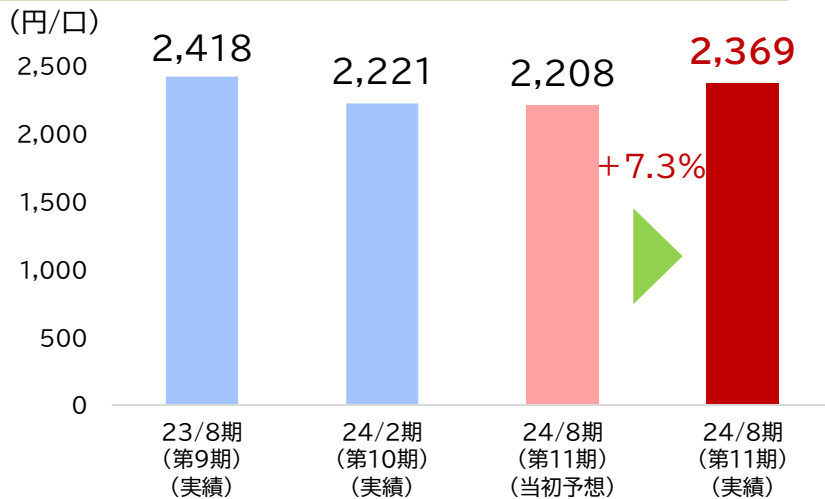
決算ハイライト

- 当期決算は、前期に取得したホテル3物件の営業収益が想定を上回り、予想比増収増益

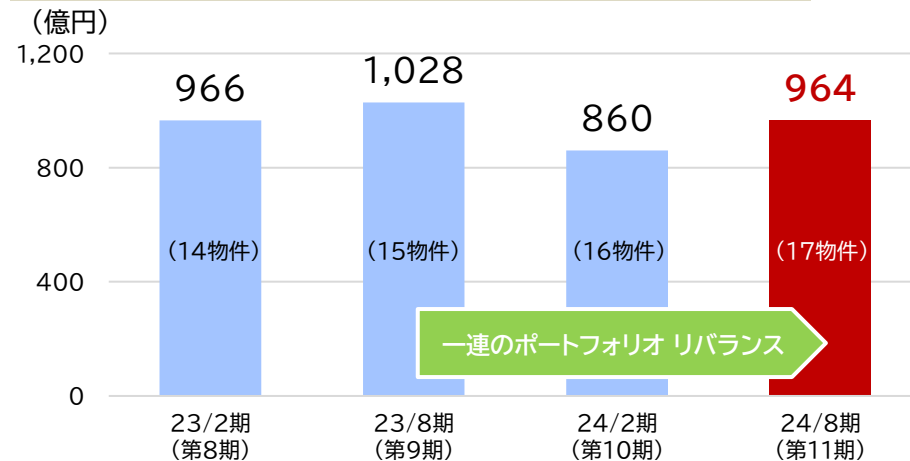
2024年8月期(第11期)決算概要

	実績	予想比	前期比
営業収益	2,461百万円	+57百万円(+2.4%)	△5,317百万円(△68.4%)
営業利益	1,299百万円	+65百万円(+5.3%)	+70百万円(+5.7%)
当期純利益	1,106百万円	+75百万円(+7.3%)	+69百万円(+6.7%)
一口当たり分配金	2,369円	+161円(+7.3%)	+148円(+6.7%)

一口当たり分配金の推移



期末資産規模の推移





<ご参考> ポートフォリオ リバランスの推移

取得

譲渡

期末データ


リバランス 第1弾(第9期)

用途	オフィスビル	物流施設
取得物件	S-GATE赤坂 	SANKEILOGI摂津 
取得価格	14億円	52億円
取得時期	2023年3月	



用途	オフィスビル
譲渡物件	ブリーゼタワー 
譲渡価格	6億円
譲渡時期	2023年8月
譲渡益	164百万円



リバランス 第2弾(第10期)

用途	ホテル		
取得物件	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 	グリッズプレミアム ホテル大阪なんば 
取得価格	58億円	32億円	78億円
取得時期	2024年2月		



用途	オフィスビル	
譲渡物件	ブリーゼタワー 	品川シーサイド TSタワー 
譲渡価格	179億円	161億円
譲渡時期	2024年1月	
譲渡益	357百万円	

リバランス 第3弾(第11期)

用途	ホテル	オフィスビル
取得物件	ベッセルホテル カンパーナすすきの 	S-GATE日本橋本町 
取得価格	29億円	74億円
取得時期	2024年3月	2024年4月

決算期	2023年8月期(第9期)
資産規模	1,028億円
アセット別投資比率	オフィスビル:82.3% 中核的アセット群:17.7%
鑑定NOI利回り	4.0%
稼働率	85.6%
平均築年数	19.1年



決算期	2024年2月期(第10期)
資産規模	860億円
アセット別投資比率	オフィスビル:59.3% 中核的アセット群:40.7%
鑑定NOI利回り	4.1%
稼働率	96.3%
平均築年数	17.0年



決算期	2024年8月期(第11期)
資産規模	964億円
アセット別投資比率	オフィスビル:60.6% 中核的アセット群:39.4%
鑑定NOI利回り	4.0%
稼働率	96.6%
平均築年数	16.2年

外部成長

A-3

S-GATE日本橋本町
(共有持分49%) ⇒ **保有比率100%**へ

AM会社独自ルート

オフィスビル



2024年4月 取得
近・新・中(又はハイスパック)を意識



B-7

ベッセルホテルカンパーナすすきの
(共有持分40%)

スポンサーサポート

中核的アセット群



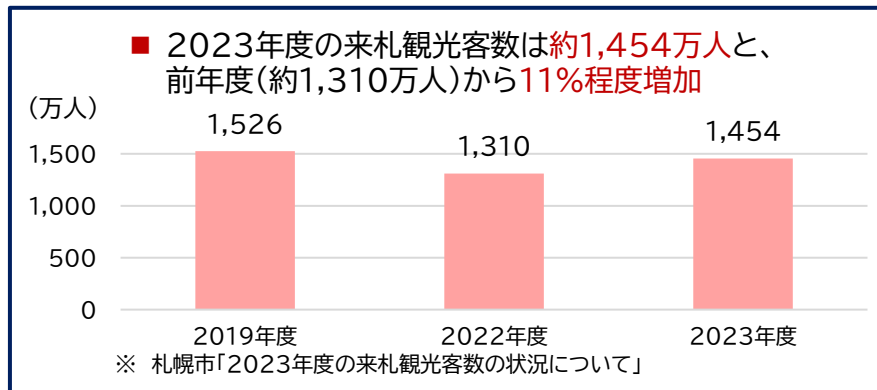
2024年3月 取得
ポートフォリオ収益の安定弁を期待



期末稼働率の推移



来札観光客数の推移



取得日	2024年4月1日
取得価格	7,450百万円
鑑定評価額	7,742百万円

鑑定NOI利回り	3.5%
所在地	東京都中央区
建築時期	2018年10月

取得日	2024年3月1日
取得価格	2,920百万円
鑑定評価額	2,930百万円

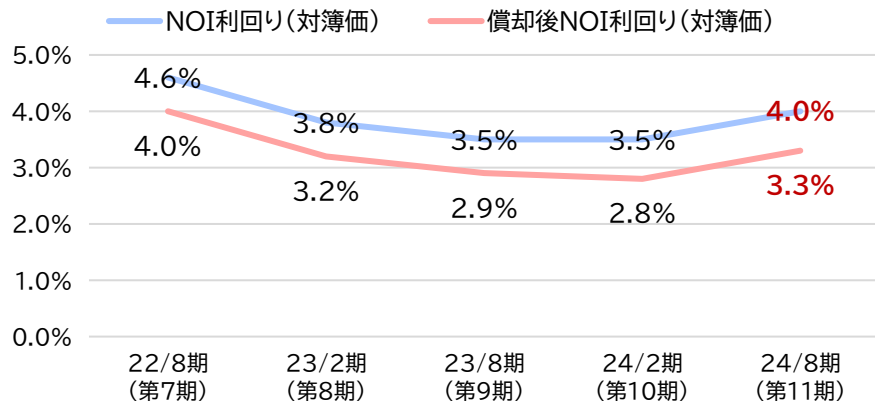
鑑定NOI利回り	4.2%
所在地	札幌市中央区
建築時期	2019年3月

※ 鑑定評価額の価格時点は、2024年8月31日です。なお、「S-GATE日本橋本町」の鑑定評価額は、追加取得した共有持分49%のみについて記載しています。

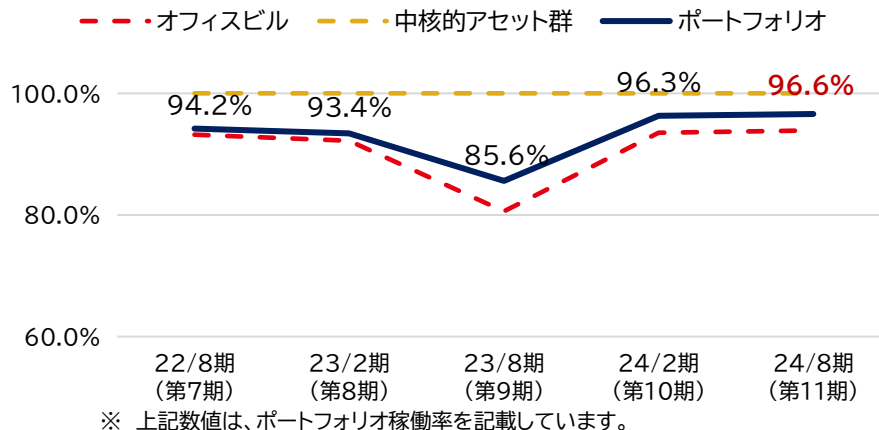
内部成長 ①ポートフォリオ

■ ポートフォリオ利回りは**大幅に回復**。稼働率は**上昇を伴って安定推移**、**更なる上昇を目指す**

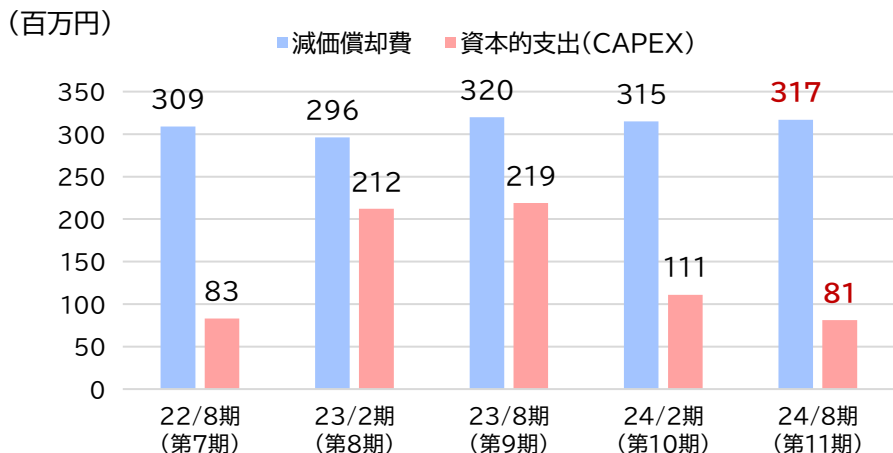
ポートフォリオ利回りの推移



期末稼働率の推移



減価償却費及び資本的支出(CAPEX)の推移



ポートフォリオの想定稼働率

2025年2月期(第12期)

- 期末時点 96.4%
- 期中平均 97.2%

2025年8月期(第13期)

- 期末時点 96.7%
- 期中平均 96.5%

内部成長 ②オフィスビル及びホテル

主な内部成長実績(オフィスビル)

A-4 S-GATE秋葉原

- ダウンタイムを最小限に抑えつつ、マーケット水準を上回る賃料で新規テナント成約
- 今次成約で再び満室稼働へ(11月以降)
- 既存テナントとの賃料改定は、今後も「S-GATEシリーズ」のブランドバリュー維持を念頭に置きつつ交渉



A-7 東陽パークビル

- 競合物件の保有空室が長期化する中、引合いに柔軟に対応し、1フロア成約
- 稼働率は92.3%まで回復(9月以降)



A-11 宮崎台ガーデンオフィス

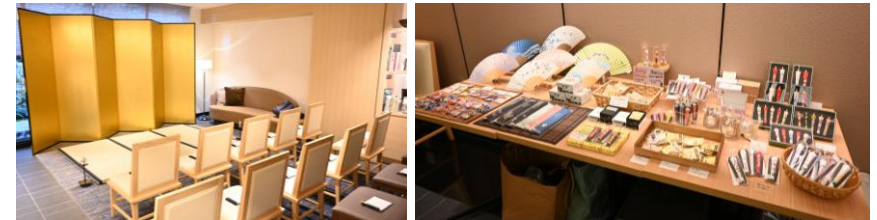
- 増額改定余地のあるテナントに対しては、積極的に交渉、増額改定に成功
- 稼働率は満室稼働を堅持



ホテル運営におけるお客様満足度向上への取り組み

B-4 ホテルインターゲート京都 四条新町

「舞妓はんと和蠟燭(ろうそく)の灯り~京の伝統文化に触れる~」



- 毎月第3水曜の午後7時から1時間、本イベントを開催(有料)
- 舞妓さんを招き、20人ほどの参加者が舞の鑑賞、お座敷遊びの体験、質問コーナー、個別の記念撮影を楽しむ
- 司会者は日本語と英語で、舞妓さんの日常、京友禅の振袖や西陣織の帯など舞妓さんを彩る京都の伝統産品などについて、わかりやすく説明

■ 一連の取組みが格付機関に評価され、長期発行体格付「A+ (安定的)」を取得

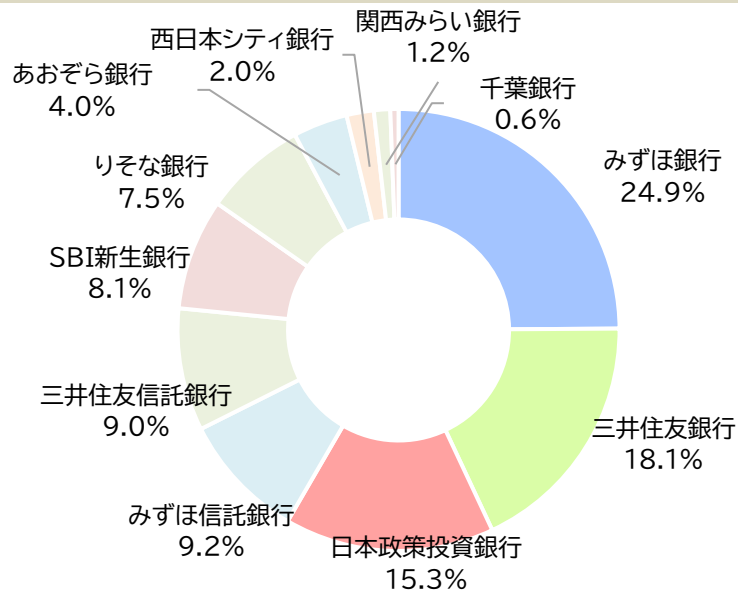
財務ハイライト(2024年9月12日時点)

有利子負債 残高	長期負債比率	LTV	長期発行体 格付(JCR)
502億円	78.1%	47.9%	A+ (安定的)

平均調達金利	固定金利比率	平均残存期間
0.66%	88.2%	2.3年

※ LTVは、2024年8月期(第11期)末時点における総資産LTVです。

レンダーフォーメーション(2024年9月12日時点)



長期発行体格付の評価ポイント(抜粋・要約)

- 格付機関 : 株式会社日本格付研究所
- 格付付与日: 2024年7月23日
- 格付事由
 - ポートフォリオリバランスの実施により、20/2期以降80%以上を占めていたオフィスビルの投資割合は60%程度まで緩和し、用途分散が進展
 - スポンサーグループでは、複数のブランディング戦略も取り入れ幅広い分野で不動産投資・開発を進めており、これらをパイプラインとした資産循環型ビジネスモデルや同グループのプラットフォームの活用が本投資法人の強み
 - 今後、一段の外部成長や継続的なリバランスを通じたポートフォリオ・クオリティの更なる向上に向けた取組みに注目

ESGへの取組み

■ FIT非化石証書の購入

- 仲介事業者を通じ、再エネ価値取引市場における2023年第4回オークションに参加し、2023年度FIT非化石証書(約275万kWh)を購入(6月)
- 本購入によるGHG(温室効果ガス)排出量の削減効果は約1,200トン ⇒ 対象保有4物件に係る2023年度のGHG(温室効果ガス)排出量(Scope2)の100%を削減
<対象物件>

東陽パークビル、大森パークビル、S-GATE赤坂、宮崎台ガーデンオフィス

■ 環境認証を再取得

- 「S-GATE赤坂」にてDBJ Green building認証を再取得(4月)
- 評価ランクは、前回の「2020★★★★」から、「2023★★★★★」へ上昇



DBJ Green Building
2023

■ GRESBリアルエステイト評価

- 2024年に実施されたGRESBリアルエステイト評価において、「2スター」及び「Green Star」を取得(10月)



■ RE100電力の導入

- 100%再生可能エネルギーの電気として認められる「RE100」基準の電力を導入(今次導入予定物件は、8月～9月にかけて契約締結済)
- 現状に比し、電気料金の削減効果を期待し得る物件を中心に選定し、電力需給契約更新時に導入

<導入スケジュール(予定)>

S-GATE赤坂・東陽パークビル	2024/11/16～
S-GATE秋葉原	2024/11/23～
日比谷サンケイビル	2024/12/1～
八丁堀サンケイビル	2024/12/3～

今後の成長戦略

外部環境の認識

売買マーケット

- 一部の海外投資家は慎重姿勢だが、国内デベロッパー及び国内投資家を中心に底堅い印象
- アセットタイプにもよるが、取引利回りは横ばいから低下基調にあるものと認識

賃貸マーケット

- 【オフィス】
 - 都心部は空室率の低下や募集賃料の上昇がみられるものの、立地やグレードによってはリーシングが進まず、二極化の傾向が続く
- 【ホテル】
 - 為替の円安トレンドや訪日外国人旅行者の着実な増加等により、ADR・稼働率ともに好調な環境だが、今後は緩やかな上昇になると想定
- 【物流】
 - 新規供給のピークアウトにより、空室率の上昇懸念は限定的

金融環境

- 日銀の金融政策正常化により、長短金利は上昇傾向にあるものの、現状の金利水準は想定範囲内
- 更なる追加利上げを見込むが、国内外の物価及び雇用情勢・地政学リスク・グローバルイベント等を引き続き注視

外部成長戦略

- ポートフォリオの強靱化
 - 総合型REITとして、市況環境に適応し、**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の実現を目指す(継続的なリバランスを通じた、ポートフォリオ・クオリティの向上)
 - オフィスビルは当面、「**近・新・中(又はハイスペック)**」を選好

内部成長戦略

- 【オフィス】
 - **低稼働物件のリーシング強化**によるオフィスビル稼働率の更なる向上
 - 入居テナントの契約更新時において、現行賃料がマーケット賃料を下回る乖離があれば、**積極的な賃料増額交渉**を行う
- 【ホテル】
 - インバウンド需要の更なる拡大によるADRの向上
 - 固定賃料と変動賃料を併用しているホテル3物件は、物件特性等に合わせ、それぞれ**戦略的な運営施策**を推進

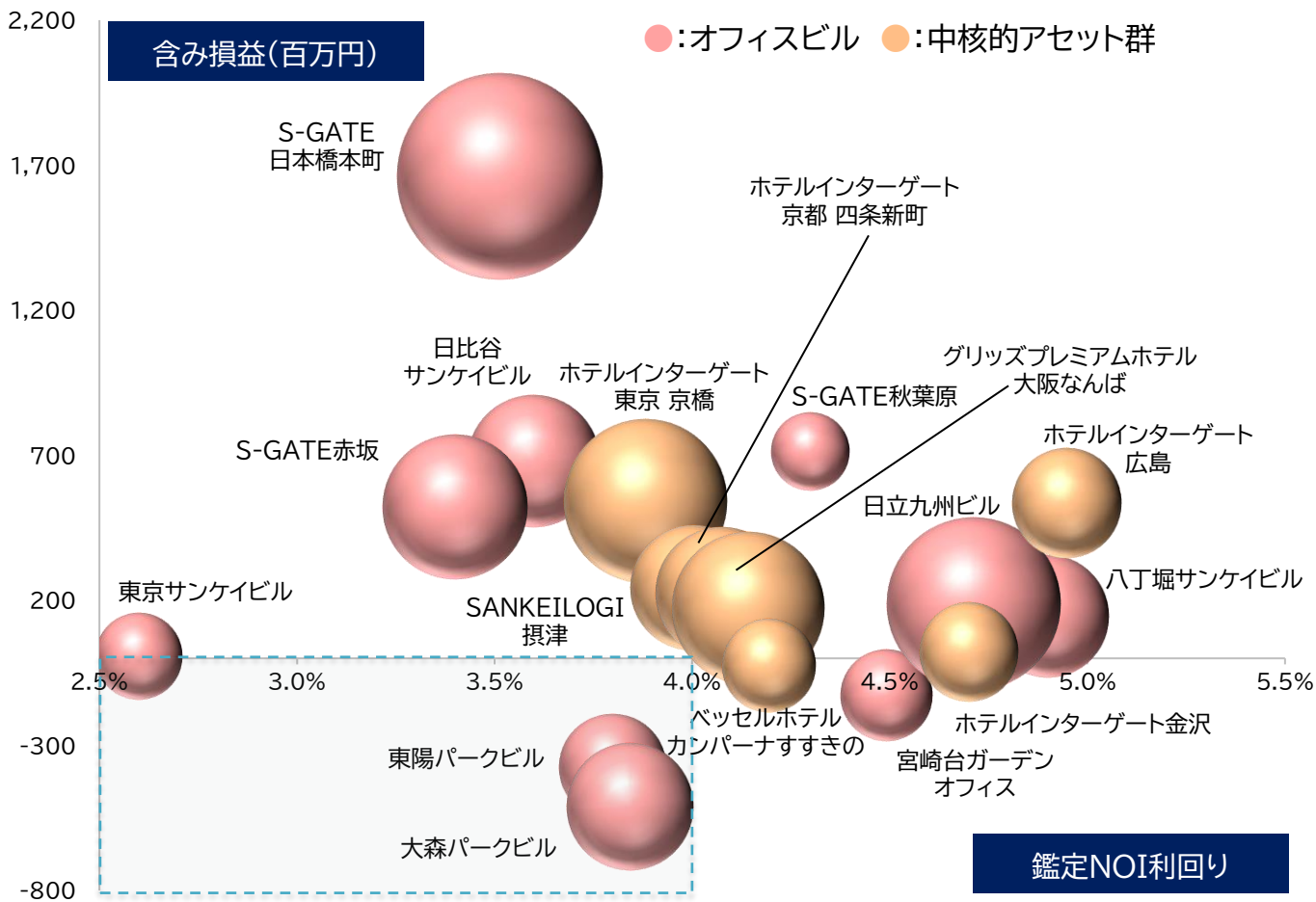
財務運営戦略

- 今後のリファイナンスにおける業績予想上の想定ベースレートは、**一定の金利上昇を見込み**設定
- 長期固定化を基本方針としつつも、固執することなく、**金融環境の変化に応じた適切な調達コストコントロール**を行う(市況に応じ、変動金利での調達も検討)
- 巡航LTVは、**45~50%**の範囲内を目安としてコントロール

■ ポートフォリオの強靱化は、投資採算性の中期的趨勢を踏まえ推進

含み損益(縦軸) × 鑑定NOI利回り(横軸)

スポンサー・パイプライン(抜粋)



オフィスビル



S-GATE 大手町北



S-GATE 赤坂山王

中核的アセット群

ホテル	住居系施設
 <p>ホテルインターゲート 大阪 梅田</p>	<p>LEFOND PROGRÈS サンケイビルの賃貸レジデンス</p> <p>LEFOND ETUDE</p> <p>シニア施設 サンケイビル ウェルケア</p>
物流施設	
 <p>SANKEILOGI 柏の葉</p>	 <p>SANKEILOGI 厚木</p>

※ 2024年8月期(第11期)末時点の数値です。なお、バブルの大きさは、取得価格を示しています。

内部成長戦略

■ 市場は顧客と競合で成立すると認識。クライアント・フォーカスの視点で最善を尽くす

A-8

オフィスビル 大森パークビル



リーシング強化(前期継続)

- 東品川・港南エリアの空室在庫の解消は進んでおらず、立地・設備でやや劣化する本物件も影響を受けていることから、賃料抑制と増床の両立を所望する顧客へのアプローチ
- 1階は天井高3,000mm(ハビーデューティーゾーン有、給排水引込可)、ラボ等の特殊用途も視野に入れたリーシングを継続中
- 個別空調の新設やLED化の推進など、順次スペックの向上を予定。テナントニーズには柔軟に対応しており、商談機会、引き合いは増加傾向

B-4

ホテル ホテルインターゲート京都 四条新町

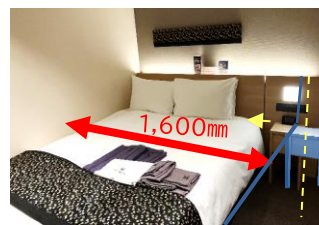
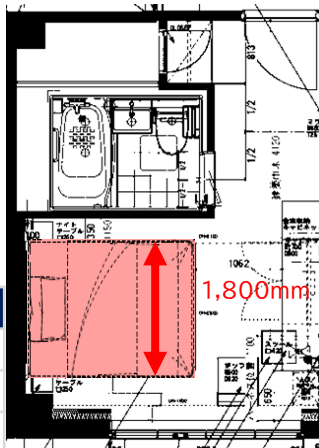
欧米豪旅行客の取込みを狙う客室改装(オペレーター負担)

- 京都市における外国人宿泊者数は日本人観光客数を上回るマーケット状況に変化しており、特にアメリカを筆頭とする欧米に加え、オーストラリアからも流入が続いている
- このマーケット状況を鑑み、欧米豪旅行客の宿泊ニーズに応えるべく客室の改装(キングサイズベットのの新設、シングルベットからダブルベットへの変更)を行う
- 欧米豪ではスタンダードになっている全客室の禁煙化も実施し、客室改装効果と合わせ、ADRの更なる向上と欧米豪宿泊者比率の引き上げ(インバウンド比率全体では80%以上)を目指す



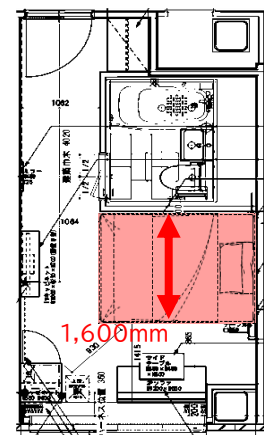
改装後ベッド幅・ナイトテーブル移設イメージ

スーパーダブル(キングベッド)	
専有面積	21㎡
定員	1~2名
変更前後のベッドサイズ	1,600mm →1,800mm



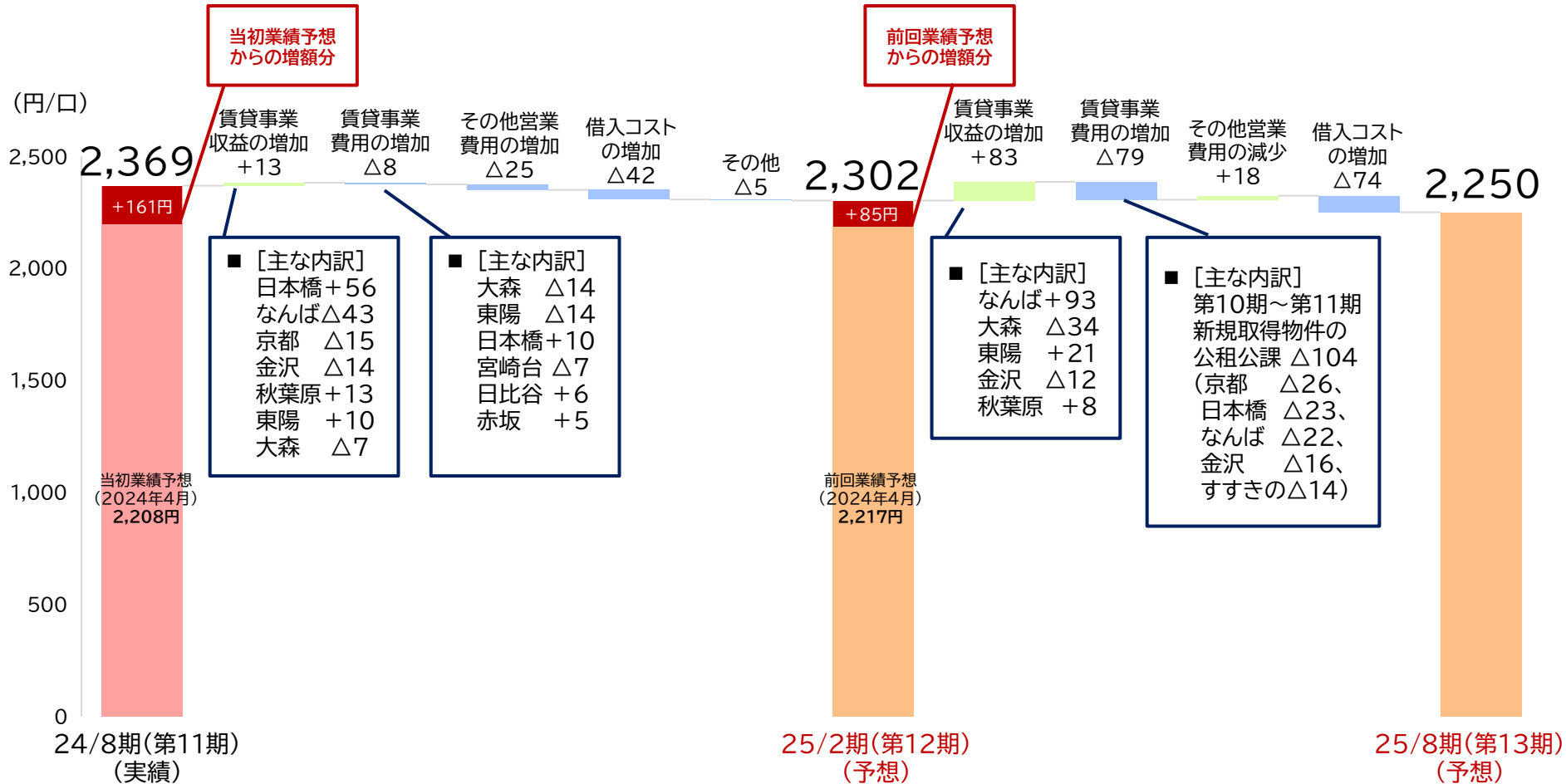
改装後ベッド幅・ナイトテーブル移設イメージ

スーパーダブル	
専有面積	20㎡
定員	1~2名
変更前後のベッドサイズ	1,400mm →1,600mm

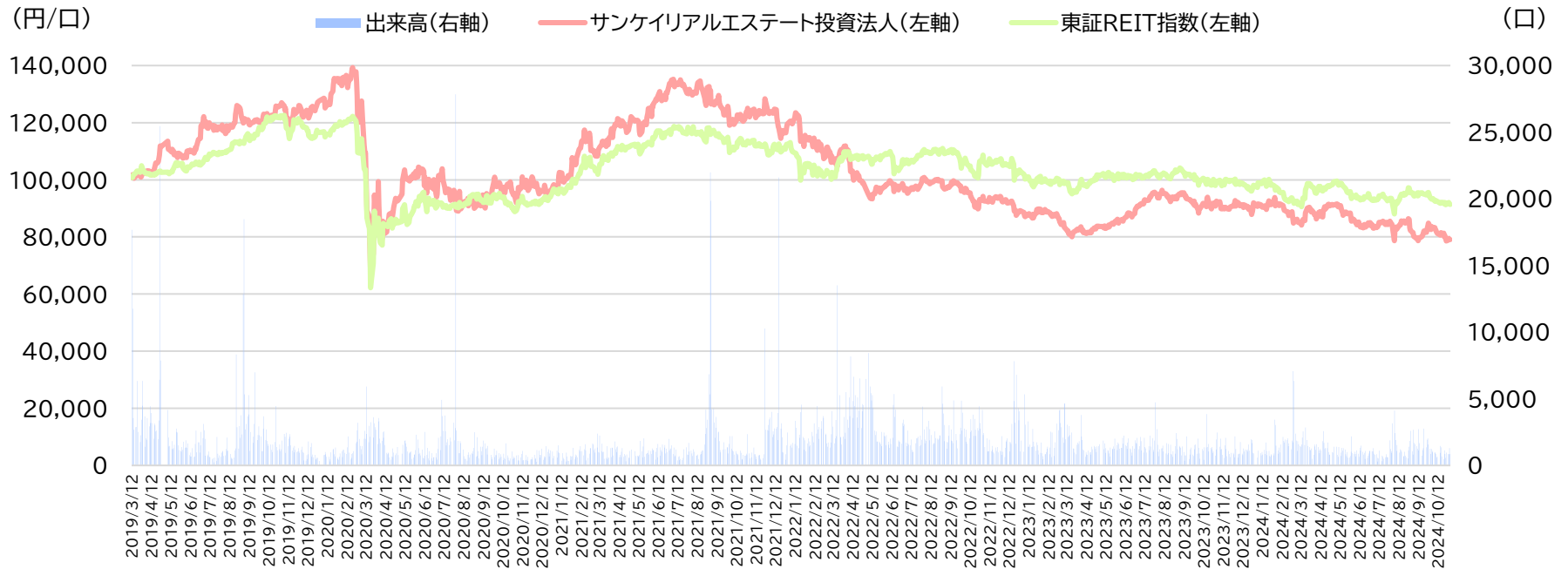


業績予想

- 第12期DPUは**前回予想を上回り**、第13期DPUは**新規取得物件の公租公課(固定資産税等)が費用化されるも、賃貸事業収支プラスで吸収**。但し、借入コストの増加を見込む



予想配当利回りについて



$$\frac{\text{年間予想分配金額 } 4,552\text{円} \text{ (} 2,302\text{円}(25/2\text{期}) + 2,250\text{円}(25/8\text{期}) \text{)}}{\text{足元の投資口価格 } \boxed{} \text{円}} = \boxed{} \%$$

※ 2019年3月12日(上場日)から2024年10月31日までの推移を記載しています。なお、東証REIT指数は、2019年3月12日終値(1,854.41ポイント)を本投資法人の上場時公募価格に換算し、本投資法人の投資口価格(終値)の推移との相対パフォーマンスを記載しています。

3. Appendix

物件別賃貸事業収支(2024年8月期(第11期)) ①

(千円)

物件番号	A-1	A-3	A-4	A-5	A-6	A-7	A-9	A-10	A-11	A-12
用途	オフィスビル									
物件名	東京 サンケイビル	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	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
賃貸事業収益	61,297	295,528	59,537	202,490	179,710	87,502	95,494		89,852	
賃料収入	53,592	277,983	55,515	186,115	152,433	70,164	82,629		73,215	
共益費収入	2,021	-	-	2,124	9,320	5,937	-		3,587	
水道光熱費収入	4,218	12,133	3,584	11,448	13,532	8,373	7,483		10,196	
駐車場収入	868	5,140	384	1,662	2,900	2,790	4,800		1,542	
その他賃料収入	597	269	53	1,140	1,524	237	582		1,311	
賃貸事業費用	36,705	88,111	26,514	106,025	69,268	37,374	73,584		34,039	
外注委託費	6,213	16,126	7,565	18,090	17,448	8,690	13,227	(非開示)	6,320	(非開示)
水道光熱費	4,586	12,603	3,753	12,306	16,396	8,056	21,605		9,792	
公租公課	13,148	11,567	5,137	56,628	11,809	8,277	17,540		7,078	
支払地代	683	-	-	-	-	-	-		-	
修繕費	3,450	11,297	1,502	10,727	4,177	1,804	5,234		906	
損害保険料	105	495	118	351	512	264	501		226	
信託報酬	-	1,334	400	250	250	350	350		350	
減価償却費	4,040	34,108	7,718	7,432	18,228	9,213	14,480		8,566	
その他賃貸事業費用	4,477	578	318	238	444	718	643		797	
賃貸事業損益	24,592	207,416	33,023	96,464	110,441	50,128	21,910		55,813	
NOI	28,632	241,525	40,741	103,897	128,670	59,341	36,391		64,380	

物件別賃貸事業収支(2024年8月期(第11期)) ②

(千円)

物件番号	B-1	B-2	B-3	B-4	B-5	B-6	B-7	合計
用途	ホテル		物流施設	ホテル				
物件名	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	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	グリッズ プレミアムホテル 大阪なんば	ベッセルホテル カンパーナ すすきの	
賃貸事業収益	206,955	118,800	118,918	152,621	86,930	216,669		2,461,403
賃料収入	206,955	118,800	118,531	152,621	86,930	212,798		2,320,676
共益費収入	-	-	-	-	-	-		22,990
水道光熱費収入	-	-	-	-	-	-		82,449
駐車場収入	-	-	-	-	-	3,871		26,658
その他賃料収入	-	-	387	-	-	-		8,578
賃貸事業費用	55,762	43,867	34,401	24,807	26,947	40,618		848,642
外注委託費	1,200	1,200	900	900	900	975	(非開示)	113,640
水道光熱費	-	-	-	-	-	-		98,785
公租公課	27,038	16,287	12,731	-	-	192		248,798
支払地代	-	-	-	-	-	-		683
修繕費	-	-	-	-	-	5,054		45,638
損害保険料	467	509	368	373	296	339		6,819
信託報酬	250	250	350	351	351	351		6,923
減価償却費	26,770	25,572	20,006	23,139	25,357	33,512		317,565
その他賃貸事業費用	36	48	45	43	43	193		9,786
賃貸事業損益	151,192	74,932	84,516	127,813	59,983	176,050		1,612,761
NOI	177,963	100,505	104,523	150,953	85,340	209,563		1,930,327

主要指標(KPI)

	21/2期 (第4期)	21/8期 (第5期)	22/2期 (第6期)	22/8期 (第7期)	23/2期 (第8期)	23/8期 (第9期)	24/2期 (第10期)	24/8期 (第11期)
NOI利回り(対簿価)	4.4%	4.5%	4.3%	4.6%	3.8%	3.5%	3.5%	4.0%
NOI利回り(対鑑定価格)	4.0%	4.1%	4.0%	4.3%	3.5%	3.3%	3.4%	3.8%
償却後NOI利回り(対簿価)	3.8%	3.8%	3.7%	4.0%	3.2%	2.9%	2.8%	3.3%
償却後NOI利回り(対鑑定価格)	3.4%	3.5%	3.4%	3.7%	3.0%	2.7%	2.7%	3.2%
インプライドキャップレート(償却前)	4.3%	4.0%	4.4%	5.0%	4.3%	3.7%	4.1%	4.6%
インプライドキャップレート(償却後)	3.7%	3.5%	3.7%	4.3%	3.6%	3.1%	3.2%	3.8%
FFO(百万円)	1,243	1,242	1,698	1,785	1,372	1,286	995	1,425
AFFO(百万円)	1,201	1,185	1,624	1,701	1,160	1,066	883	1,343
一口当たりFFO	3,485円	3,482円	3,635円	3,821円	2,938円	2,753円	2,131円	3,051円
EPS	2,849円	2,841円	2,978円	3,158円	2,304円	2,418円	2,220円	2,369円
一口当たり分配金	2,849円	2,862円	2,979円	3,158円	2,305円	2,418円	2,221円	2,369円
分配金利回り	5.2%	4.4%	5.5%	6.5%	5.3%	5.2%	5.2%	5.8%
期末投資口価格	110,200円	129,600円	108,200円	97,200円	86,400円	93,300円	84,800円	82,300円
一口当たり純資産(分配金控除後)	102,413円	102,393円	105,835円	105,836円	105,836円	105,836円	105,836円	105,836円
一口当たり含み益	19,227円	20,114円	17,433円	16,257円	14,927円	10,450円	7,816円	9,890円
一口当たりNAV(分配金控除後)	121,641円	122,507円	123,268円	122,093円	120,762円	116,286円	113,651円	115,726円
NAV倍率	0.9倍	1.0倍	0.9倍	0.8倍	0.7倍	0.8倍	0.7倍	0.7倍
FFO倍率	15.8倍	18.6倍	14.9倍	12.7倍	14.7倍	16.9倍	19.9倍	13.5倍
パイアウトレシオ(FFO)	81.7%	82.2%	81.9%	82.6%	78.4%	87.8%	104.2%	77.6%
パイアウトレシオ(AFFO)	84.6%	86.1%	85.7%	86.7%	92.8%	105.9%	117.4%	82.4%
PER	19.3倍	22.8倍	18.2倍	15.4倍	18.8倍	19.3倍	19.1倍	17.4倍
PBR	1.1倍	1.2倍	1.0倍	0.9倍	0.8倍	0.9倍	0.8倍	0.8倍
ROE	5.4%	5.4%	5.5%	5.8%	4.3%	4.5%	4.1%	4.4%

ポートフォリオ一覧 ①

物件番号	A-1	A-3	A-4	A-5	A-6	A-7	A-9	A-10	A-11
用途	オフィスビル								
物件名	東京 サンケイビル (共有持分2%) 	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 	大森 パークビル 	S-GATE 赤坂 	宮崎台 ガーデン オフィス 
所在地	東京都千代田区	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	東京都大田区	東京都港区	川崎市宮前区
建築年月	2000年9月	2018年10月	2017年9月	1992年6月	1965年9月	1991年6月	1993年5月	2015年7月	1993年2月
取得年月	2019年3月	2019年3月	2019年3月	2019年3月	2019年3月	2019年3月	2019年9月	2020年10月	2021年9月
取得価格(百万円)	2,509	14,148	2,055	5,829	4,959	3,782	5,400	7,000	2,800
鑑定評価額(百万円)	2,630	15,800	2,720	6,770	5,120	3,490	4,950	7,540	2,710
鑑定NOI利回り	2.6%	3.5%	4.3%	3.6%	4.9%	3.8%	3.8%	3.4%	4.5%
稼働率	100.0%	100.0%	85.3%	100.0%	100.0%	75.1%	65.6%	100.0%	100.0%
PML値	2.3%	2.0%	2.2%	3.1%	0.3%	9.0%	5.6%	4.6%	9.5%

※ 2024年8月期(第11期)末時点の数値です(以下、同様です)。なお、「取得年月」につき、当初取得年月を記載しています。

ポートフォリオ一覧 ②

物件番号	A-12	B-1	B-2	B-3	B-4	B-5	B-6	B-7	合計/平均
用途	オフィスビル	ホテル		物流施設	ホテル				
物件名	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 	SANKEI LOGI摂津 	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 	グリッツ プレミアムホテル 大阪なんば 	ベッセルホテル カンパーナ すすきの (共有持分40%) 	
所在地	福岡市早良区	東京都中央区	広島市中区	大阪府摂津市	京都市中京区	石川県金沢市	大阪市浪速区	札幌市中央区	—
建築年月	1996年2月	2018年1月	2018年10月	2022年10月	2017年11月	2019年1月	2021年1月	2019年3月	—
取得年月	2021年9月	2019年3月	2019年9月	2023年3月	2024年2月	2024年2月	2024年2月	2024年3月	—
取得価格(百万円)	10,000	8,961	3,990	5,242	5,800	3,250	7,800	2,920	96,447
鑑定評価額(百万円)	10,300	9,360	4,330	5,510	6,090	3,300	8,040	2,930	101,590
鑑定NOI利回り	4.7%	3.9%	4.9%	4.0%	4.1%	4.7%	4.1%	4.2%	4.0%
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.6%
PML値	2.5%	1.8%	2.1%	6.9%	10.5%	3.5%	7.2%	0.9%	—

鑑定評価の概要

(百万円)

物件番号	物件名	取得価格	24/2期末(第10期末)		24/8期末(第11期末)				前期との差異	
			鑑定評価額	直接還元利回り	鑑定評価額	帳簿価額	含み損益	直接還元利回り	鑑定評価額	直接還元利回り
A-1	東京サンケイビル	2,509	2,560	2.3%	2,630	2,621	+8	2.3%	+70	±0
A-3	S-GATE日本橋本町	14,148	7,790	3.2%	15,800	14,138	+1,661	3.1%	+268	△0.1
A-4	S-GATE秋葉原	2,055	2,720	3.2%	2,720	2,006	+713	3.2%	±0	±0
A-5	日比谷サンケイビル	5,829	6,740	2.8%	6,770	6,089	+680	2.8%	+30	±0
A-6	八丁堀サンケイビル	4,959	5,150	4.1%	5,120	4,974	+145	4.1%	△30	±0
A-7	東陽パークビル	3,782	3,490	3.6%	3,490	3,865	△375	3.6%	±0	±0
A-9	大森パークビル	5,400	5,260	3.7%	4,950	5,461	△511	3.7%	△310	±0
A-10	S-GATE赤坂	7,000	7,400	3.1%	7,540	7,017	+522	3.1%	+140	±0
A-11	宮崎台ガーデンオフィス	2,800	2,710	4.5%	2,710	2,839	△129	4.5%	±0	±0
A-12	日立九州ビル	10,000	10,300	4.2%	10,300	10,112	+187	4.2%	±0	±0
小計		58,484	54,120	-	62,030	59,125	+2,904	-	+168	-
B-1	ホテルインターゲート東京 京橋	8,961	9,360	3.6%	9,360	8,817	+542	3.6%	±0	±0
B-2	ホテルインターゲート広島	3,990	4,200	4.5%	4,330	3,795	+534	4.3%	+130	△0.2
B-3	SANKEILOGI摂津	5,242	5,550	3.7%	5,510	5,267	+242	3.7%	△40	±0
B-4	ホテルインターゲート京都 四条新町	5,800	5,890	3.9%	6,090	5,865	+224	3.8%	+200	△0.1
B-5	ホテルインターゲート金沢	3,250	3,290	4.6%	3,300	3,277	+22	4.5%	+10	△0.1
B-6	グリッズプレミアムホテル大阪なんば	7,800	7,870	3.9%	8,040	7,866	+173	3.8%	+210	△0.1
B-7	ベッセルホテルカンパナすすきの	2,920	-	-	2,930	2,955	△25	4.2%	-	-
小計		37,963	36,160	-	39,560	37,844	+1,715	-	+510	-
合計		96,447	90,280	-	101,590	96,970	+4,619	-	+678	-

※ 上記の取得価格は、2024年8月期(第11期)末時点の数値です。なお、「S-GATE日本橋本町」は、2024年4月1日付で追加取得を行っているため、「前期との差異」における鑑定評価額は、追加取得前の共有持分51%のみを対象として、算出しています。

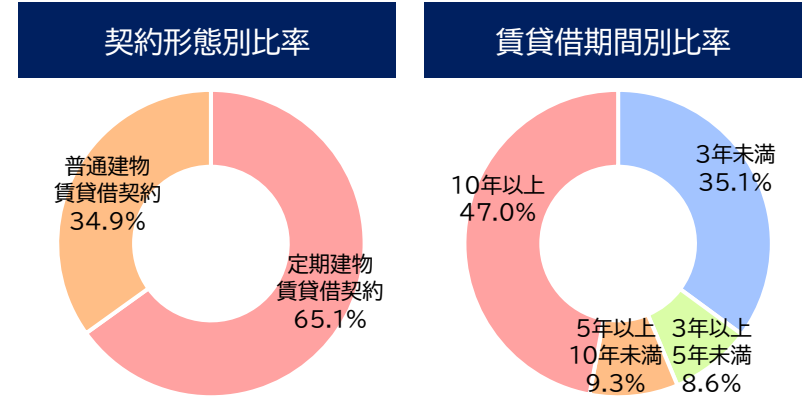
テナントの状況

上位テナント10社(2024年8月期(第11期)末時点)

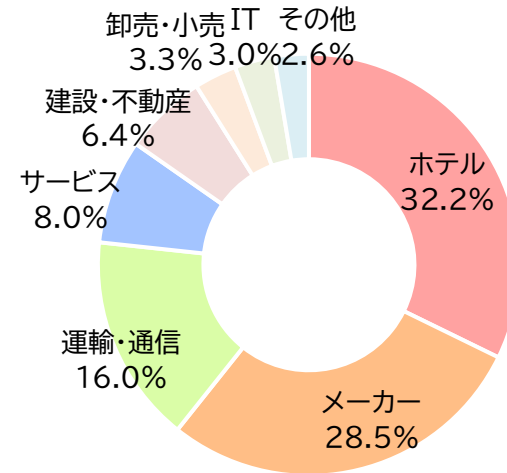
エンドテナント名	総賃貸面積 (㎡)	面積比率	物件名称
株式会社日立製作所	26,513.33	24.3%	日立九州ビル
株式会社グランビスタホテル&リゾート	26,373.81	24.2%	ホテルインターゲート 東京 京橋 等4物件
株式会社ケイシン	14,748.33	13.5%	SANKEILOGI 撰津
株式会社鴻池組	4,985.76	4.6%	S-GATE日本橋本町
株式会社ベッセルホテル開発	4,427.11	4.1%	ベッセルホテルカンパーナすすきの
ABアコモ株式会社	4,353.79	4.0%	グリッズプレミアムホテル大阪なんば
株式会社博報堂DYホールディングス	3,147.12	2.9%	S-GATE赤坂
東洋産業株式会社	1,509.72	1.4%	大森パークビル
株式会社ロジネットジャパン	非開示	非開示	S-GATE日本橋本町
株式会社良知経営	1,159.72	1.1%	宮崎台ガーデンオフィス

※ 「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(2024年8月期(第11期)末時点)



テナント属性(2024年8月期(第11期)末時点)



借入金の状況

区分	借入金額 (百万円)	利率	固定/変動	借入期間	借入日	返済期日	返済方法	摘要
長期借入金	4,800	0.36978%	固定	4.0年	2021年3月12日	2025年3月12日	期限一括 弁済	無担保・ 無保証
	6,200	0.29655%	固定	4.0年	2021年9月2日	2025年9月2日		
	6,200	0.35542%	固定	5.0年	2021年9月2日	2026年9月2日		
	4,300	0.38044%	固定	4.5年	2021年10月1日	2026年4月1日		
	5,600	0.77500%	固定	6.0年	2022年3月14日	2028年3月14日		
	5,900	0.79285%	固定	4.5年	2022年9月5日	2027年3月5日		
	3,700	1.02763%	固定	4.5年	2023年3月13日	2027年9月13日		
	5,900	0.56249%	変動	2.6年	2023年9月4日	2026年4月1日		
	3,300	1.10593%	固定	4.5年	2024年3月12日	2028年9月12日		
4,300	1.26125%	固定	5.0年	2024年9月12日	2029年9月12日			
合計/平均	50,200	0.66998%	—	4.4年	—			

※ 2024年9月12日時点の数値です。

ESGへの取組み ①

外部評価・国際イニシアティブ

TCFD



本資産運用会社は、TCFD(気候関連財務情報開示タスクフォース)提言への賛同を表明し、国内賛同企業による組織である「TCFDコンソーシアム」に参加しています。

SDGs(持続可能な開発目標)への貢献

本投資法人の取組みは、SDGs における以下の目標に貢献しています。



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

Environment(環境)

■ エネルギー消費量の削減目標

<長期目標1>

- ▶ オーナー管理範囲における年間エネルギー消費量原単位を2025年までに基準年(2019年)から**5%削減**

<長期目標2>

- ▶ テナント管理範囲における年間エネルギー消費量原単位を2025年までに基準年(2019年)から**1%削減**

■ GHG(温室効果ガス)排出量に関する削減目標

<スコープ1+スコープ2>

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

<スコープ3>

- ▶ 中長期的(5年間)に基準年(2019年)から**1%削減**

■ 環境認証等の取得状況

DBJ Green Building認証



BELS評価



Social(社会)

- テナント満足度調査の実施(毎年)
- 地域コミュニティへの貢献(電動マイクロモビリティのシェアリングサービス導入)



- 専門的資格の取得状況(2024年3月末時点)

資格名	取得者数(取得率)
宅地建物取引士	14名(63.6%)
不動産証券化マスター	11名(50.0%)
ビル経営管理士	5名(22.7%)
不動産鑑定士	1名(4.5%)
不動産コンサルティングマスター	2名(9.1%)

- 職場環境の整備・ワークライフバランスの推進

- 研修の実施状況(2024年3月末時点)

研修分野	実施回数
コンプライアンス研修	30回

Governance(ガバナンス)

- 運用報酬体系

運用報酬Ⅰ	総資産額×0.5%(上限)
運用報酬Ⅱ	不動産賃貸事業利益×5.0%(上限)
取得報酬	取得代金×1.0%(上限)
譲渡報酬(※)	譲渡代金×1.0%(上限)
合併報酬	承継資産の評価額×1.0%(上限)

※ 譲渡報酬は、投資主利益の連動性を高めることを目的として、譲渡益が発生する場合に限定して支払うこととするよう、2024年11月26日開催予定の第4回投資主総会に、規約の一部変更を付議する予定です。詳細は、2024年10月16日公表の「規約の一部変更及び役員選任に関するお知らせ」をご参照ください。

- 持投資口制度の導入

- 本資産運用会社ホームページにて、**フィデュシャリー・デューティ・ポリシー**(お客様本位の業務運営に関する方針)のレポートを掲載(毎年更新)

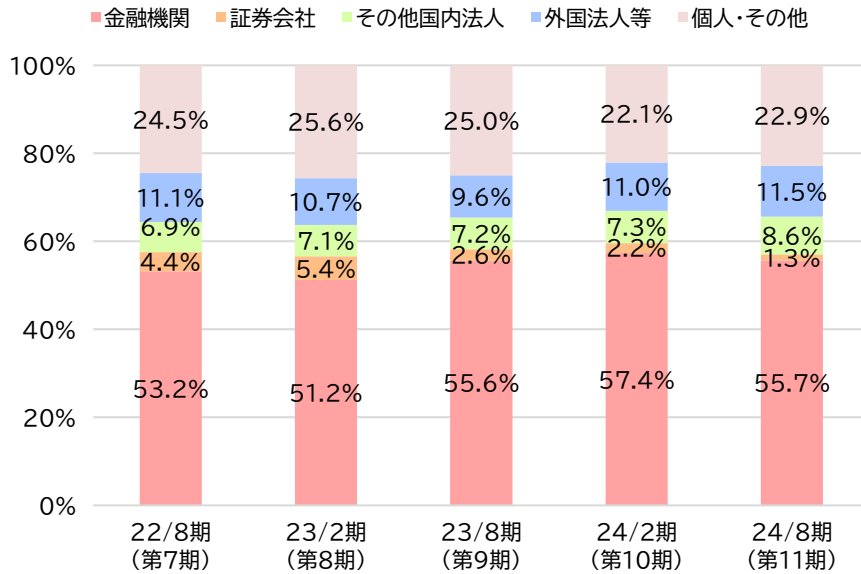
- スポンサーによる**セムポート出資の強化**(2024年3月6日から最長220営業日)

- 従業員に対するサポート状況(2024年3月末時点)

区分	取組状況
外部資格研修補助	8件
研修受講補助	16件
1人当たり有給休暇取得率	33.9%
学び合い(社内勉強会)の開催回数	5件

投資主の状況

所有者別投資口数の割合



主要な投資主(2024年8月期(第11期)末時点)

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)	97,604	20.89
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	90,080	19.28
野村信託銀行株式会社(投信口)	25,593	5.47
株式会社サンケイビル	23,179	4.96
JP MORGAN CHASE BANK 385771	6,124	1.31
株式会社横浜銀行	5,691	1.21
上田八木短資株式会社	4,570	0.97
株式会社百十四銀行	3,500	0.74
JP MORGAN CHASE BANK 380755	3,378	0.72
株式会社日本カストディ銀行(信託口4)	3,369	0.72
合計	263,088	56.32

所有者別投資主数(2024年8月期(第11期)末時点)

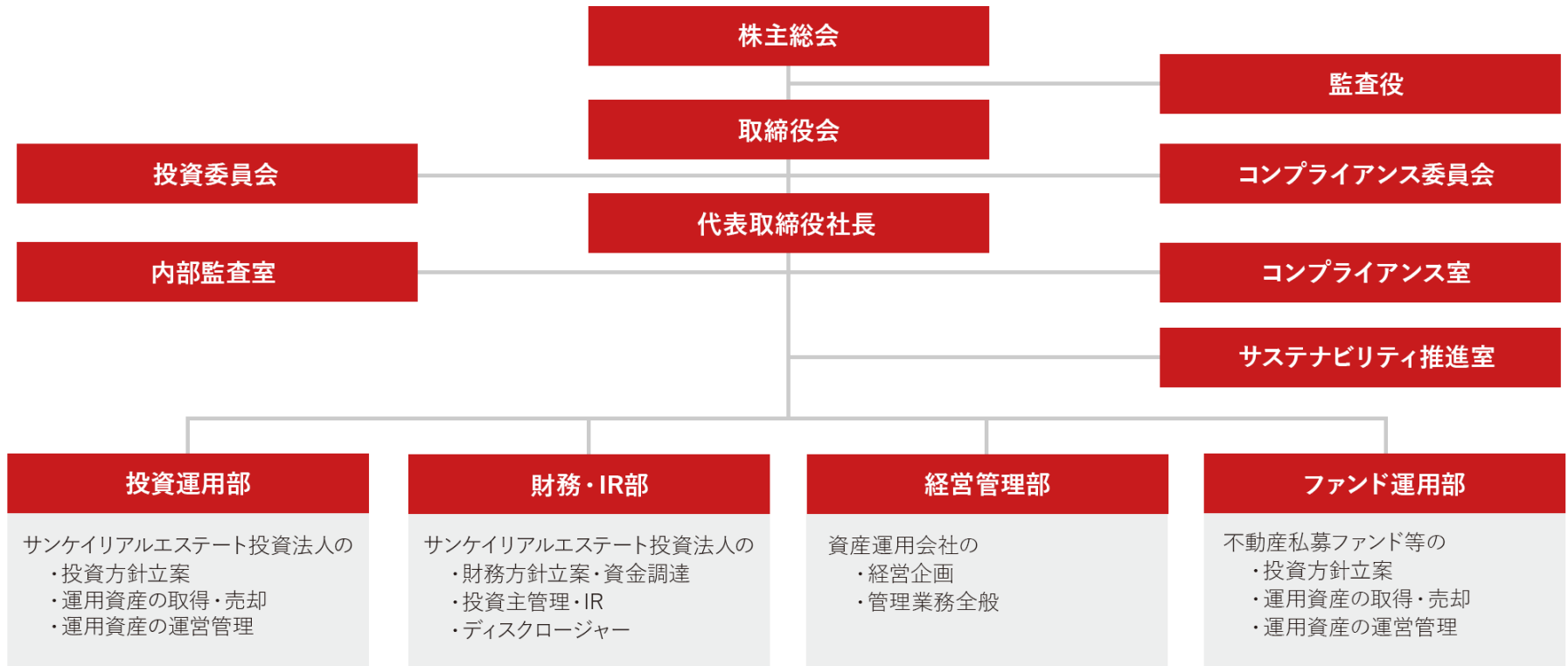
	投資主数	比率	投資口数	比率
金融機関	43名	0.3%	260,136口	55.7%
証券会社	23名	0.2%	6,273口	1.3%
その他国内法人	223名	1.7%	40,030口	8.6%
外国法人等	178名	1.4%	53,800口	11.5%
個人・その他	12,624名	96.4%	106,860口	22.9%
合計	13,091名	100.0%	467,099口	100.0%

※ 上記比率につき、小数第2位未満を切り捨てて算出しています。

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

本社所在地	東京都千代田区内神田二丁目3番4号
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



注記集 ①

【12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。
2. 「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。
3. 「大阪圏」とは、大阪府、兵庫県、京都府をいい、政令指定都市・中核市・地方主要都市に限りです。
4. 「名古屋圏」とは、愛知県、岐阜県、三重県をいい、政令指定都市・中核市・地方主要都市に限りです。
5. 「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内並びにその他の政令指定都市を除きます。）をいいます。
6. 「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。

【13頁】

1. 「駅徒歩分數別比率」は、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數別に分類したうえ、取得価格による割合を記載しています。

【17頁】

1. 「鑑定NOI利回り」では、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。なお、「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あり、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。

【19頁】

1. 「ポートフォリオ利回り」とは、保有資産につき、右記の計算式により算出したNOI利回りをいいます。以下同様です。ポートフォリオ利回り＝ポートフォリオNOI(年換算)÷期末簿価
2. 「期末稼働率」は、各基準日時点における各取得資産に係る総賃貸可能面積(※ i)に対して総賃貸面積(※ ii)が占める割合を算出しています。
 - i. 「総賃貸可能面積」は、各基準日時点における各取得資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積(主たる用途となっていない倉庫、看板、駐車場等に係る面積は含みません。)の合計です。
 - ii. 「総賃貸面積」は、各基準日時点における各取得資産に係る建物の賃貸借契約(但し、賃貸借期間が開始していない賃貸借契約を除きます。)に表示された賃貸面積(主たる用途となっていない倉庫、看板、駐車場等に係る面積は含みません。)の合計です。なお、パス・スルー型マスターリースの対象となっている部分については、かか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。

【21頁】

1. 「有利子負債残高」は、記載日時点における数値を記載しています。
2. 「長期負債比率」とは、記載日時点における有利子負債残高のうち、長期有利子負債残高(1年内返済予定の長期借入金を含みません。)の割合をいいます。
3. 「LTV」は、有利子負債残高÷総資産額×100により算出しています。
4. 「平均調達金利」とは、記載日時点における各有利子負債の想定適用金利を各有利子負債の残高で加重平均して算出しています。支払利息ベースで計算しており、アレンジメントフィー等の融資関連費用は含みません。
5. 「固定金利比率」とは、記載日時点における有利子負債残高のうち、固定金利の有利子負債残高の割合をいいます。
6. 「平均残存期間」とは、記載日時点における各有利子負債の返済期日又は償還期限までの期間を各有利子負債の残高で加重平均した期間をいいます。

注記集 ②

【31頁】

1. NOI利回り(対簿価)=(不動産賃貸事業利益+減価償却費)×2÷賃貸用不動産の簿価
2. NOI利回り(対鑑定価格)=(不動産賃貸事業利益+減価償却費)×2÷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×2÷賃貸用不動産の簿価
4. 償却後NOI利回り(対鑑定価格)=不動産賃貸事業利益×2÷賃貸用不動産の鑑定価格
5. インプライド・キャップレート(償却前)=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)
6. インプライド・キャップレート(償却後)=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)
7. FFO=当期純利益+減価償却費+ソフトウェア償却費-不動産等売却損益(固定資産除却損含む)
8. AFFO=FFO-資本的支出
9. 一口当たりFFO=FFO÷期末発行済投資口総数
10. EPS=当期純利益÷期末発行済投資口総数
11. 一口当たり分配金=分配金の総額÷期末発行済投資口総数
12. 分配金利回り=一口当たり分配金(年換算・当期実績×2)÷期末投資口価格
13. 一口当たり純資産(分配金控除後)=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
14. 一口当たり含み益=(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)÷各期末時点の発行済投資口数
15. 一口当たりNAV(分配金控除後)=(各期末における一口当たり純資産+各期末における含み損益)÷各期末時点の発行済投資口数
16. NAV倍率=期末投資口価格÷一口当たりNAV
17. FFO倍率=投資口価格÷一口当たりFFO(年換算・直近実績×2)
18. ペイアウトレシオ(FFO)=分配金総額÷FFO
19. ペイアウトレシオ(AFFO)=分配金総額÷AFFO
20. PER(株価収益率)=期末投資口価格÷EPS(年換算・直近実績×2)
21. PBR(株価純資産倍率)=期末投資口価格÷一口当たり純資産額
22. 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

【32～33頁】

1. 「PML値」とは、地震リスク分析における予想最大損失率のことを指し、建物の使用期間中に予想される最大規模の地震に対して、予想される最大物的損失額の再調達額(建物を再度新築した場合の価格)に対する割合(PML=最大予想損失額÷再調達額×100)で表されます。

【35頁】

1. 「上位テナント10社」における面積比率は、総賃貸面積のポートフォリオ全体の総賃貸面積に占める割合を算出しています。なお、「総賃貸面積」及び「面積比率」について、マスターレシーが介在する物件は、エンドテナントと締結している賃貸借契約に記載された面積を当該エンドテナントの賃貸面積として算出しています。
2. 「契約形態別比率」は、保有資産について契約形態別の賃貸面積による割合を算出しています。
3. 「賃貸借期間別比率」は、保有資産について賃貸借期間別の賃貸面積による割合を算出しています。
4. 「テナント属性」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算出しています。

 サンケイリアルエステート投資法人



見やすく読みまちがえにくい
ユニバーサルデザインフォント
を採用しています。

