

SANKEI REAL ESTATE



15th

ディスクレーマー

本資料は、本投資法人の情報提供を目的としたものであり、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

目次

1. 決算ハイライト	P.3
2. 運用ハイライト	P.7
3. 業績予想	P.15
4. Appendix	P.17

1. 決算ハイライト

TOPICS

- 2026年2月期(第14期)において減損損失を計上した「福岡グリーンビルディング」について、2026年10月13日付で譲渡が完了
- 株式会社シティインデックスフィフスによる本投資法人投資口公開買付けの開始

「福岡グリーンビルディング」の譲渡の概要

物件名	福岡グリーンビルディング
譲渡日	2026年10月13日
譲渡価格	5,500百万円
鑑定評価額	4,910百万円

※ 鑑定評価額の価格時点は2026年8月31日です。



譲渡資金の活用

譲渡資金の全額を**既存借入金**の返済に
充当予定(2026年11月2日付)

本投資法人投資口に対する公開買付けの概要

公表日	2026年9月25日
公開買付者	株式会社シティインデックスフィフス
買付価格	投資口1口につき、125,000円
買付予定数	上限:なし 下限:118,732口(発行済投資口数の25.4%)
買付期間	2026年9月28日～11月10日(予定)



本投資法人の意見

本投資法人は、本公開買付けに**賛同の意見**を表明
するとともに、本公開買付けに**応募するか否かは、**
投資主の皆様のご判断に委ねる(応募中立)

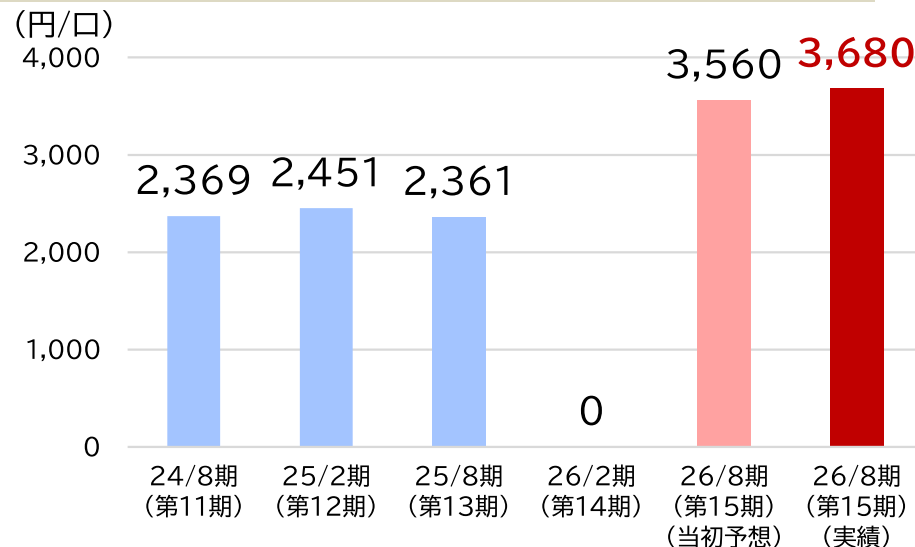
決算ハイライト ①概要

■ 当期決算は、当初予想比減収増益

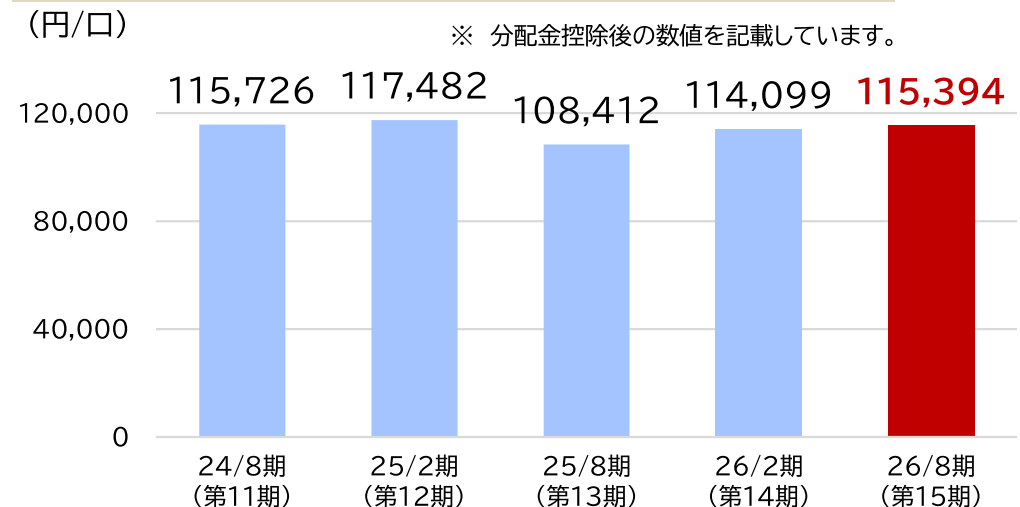
2026年8月期(第15期)決算概要

	実績	当初予想比	前期比
営業収益	3,729百万円	△27百万円(△0.7%)	+847百万円(+29.4%)
営業利益	2,084百万円	+97百万円(+4.9%)	+5,407百万円(-)
当期純利益	1,719百万円	+55百万円(+3.4%)	+5,728百万円(-)
一口当たり分配金	3,680円/口	+120円/口(+3.4%)	+3,680円/口(-)

DPU(一口当たり分配金)の推移



一口あたりNAV(純資産価値)の推移



※ 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 ②損益比較

(百万円)	26/2期 (第14期)実績(A)	26/8期 (第15期)予想(B)	26/8期 (第15期)実績(C)	予想比 (C-B)	前期比 (C-A)
営業収益	2,882	3,757	3,729	△27	+847
賃貸事業収益合計	2,882	3,757	3,729	△27	+847
賃料・共益費収入	2,181	2,212	2,192	△20	+10
駐車場収入	31	36	36	△0	+4
水道光熱費収入	78	81	74	△7	△4
その他収入	590	1,427	1,427	+0	+837
不動産等売却益	-	-	-	±0	±0
営業費用	6,205	1,770	1,645	△124	△4,560
賃貸事業費用合計	947	1,418	1,285	△133	+337
外注委託費	140	154	145	△9	+4
水道光熱費	104	115	112	△2	+7
修繕費	78	511	404	△107	+325
公租公課	283	288	287	△0	+4
減価償却費	319	326	314	△11	△5
その他費用	19	21	20	△0	+0
賃貸事業損益	1,934	2,339	2,444	+105	+510
減損損失	4,933	-	-	-	△4,933
その他営業費用合計	323	351	360	+8	+36
営業利益(営業損失)	△3,323	1,987	2,084	+97	+5,407
営業外収益	15	10	20	+10	+4
営業外費用	257	333	309	△24	+51
経常利益(経常損失)	△3,564	1,664	1,795	+131	+5,360
法人税等合計	445	0	76	+75	△369
当期純利益(当期純損失)	△4,009	1,663	1,719	+55	+5,728
前期繰越利益	0	0	0	±0	△0
当期未処分利益(当期未処理損失)	△4,009	1,663	1,719	+55	+5,728
一口当たり分配金	0円/口	3,560円/口	3,680円/口	+120円/口	+3,680円/口
賃貸NOI	2,254	2,665	2,759	+93	+504

主な差異要因(予想比)(C-B)

【賃貸事業収益】

- <賃料・共益費収入>
日比谷△13、なんば△7、京都△3、金沢+3

【賃貸事業費用】

- <外注委託費>
福岡△14、東陽+10、大森△2
- <修繕費>
福岡△92、八丁堀△3、宮崎台△3、大森△2、秋葉原△2
- <減価償却費>
福岡△11

主な差異要因(前期比)(C-A)

【賃貸事業収益】

- <賃料・共益費収入>
なんば+42、福岡△37、金沢△11、大森+11、日比谷△9、京都+7、秋葉原+6
- <駐車場収入>
福岡+4
- <水道光熱費収入>
大森△2
- <その他収入>
福岡+837(原状回復工事精算金収入等)

【賃貸事業費用】

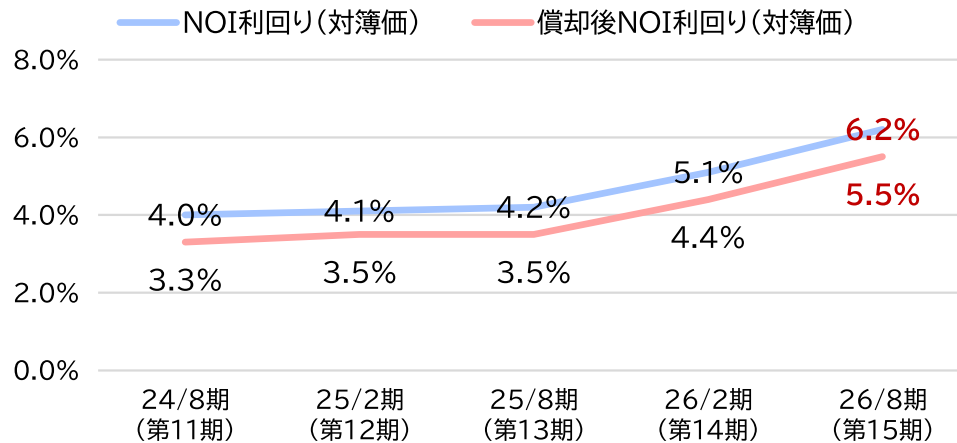
- <外注委託費>
東陽+10、秋葉原△4、福岡△4、大森+4、八丁堀△3、日比谷+2
- <水道光熱費>
福岡+8
- <修繕費>
福岡+308、日比谷+24、東陽△20、日本橋+18、大森△14、赤坂+6、秋葉原+4
- <減価償却費>
福岡△11、大森+2

2. 運用ハイライト

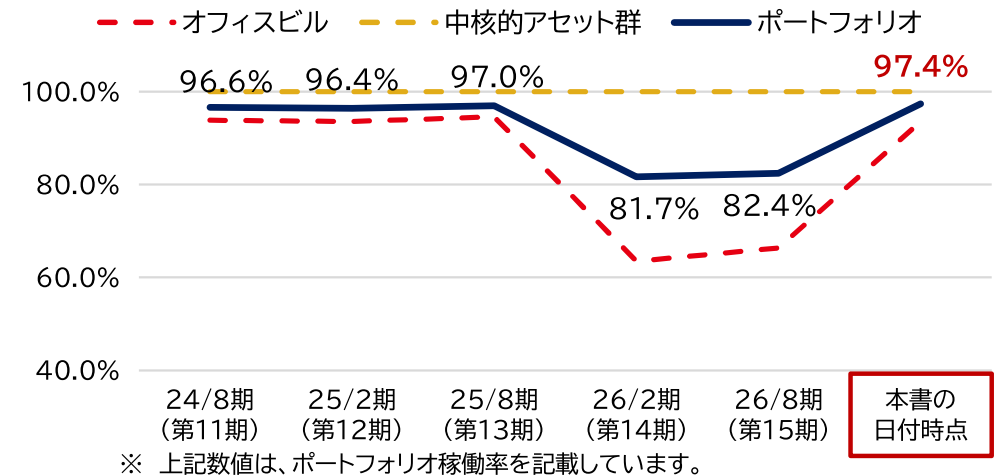
運用ハイライト 内部成長 ①ポートフォリオ

■「福岡グリーンビルディング」の譲渡により、ポートフォリオ稼働率は回復

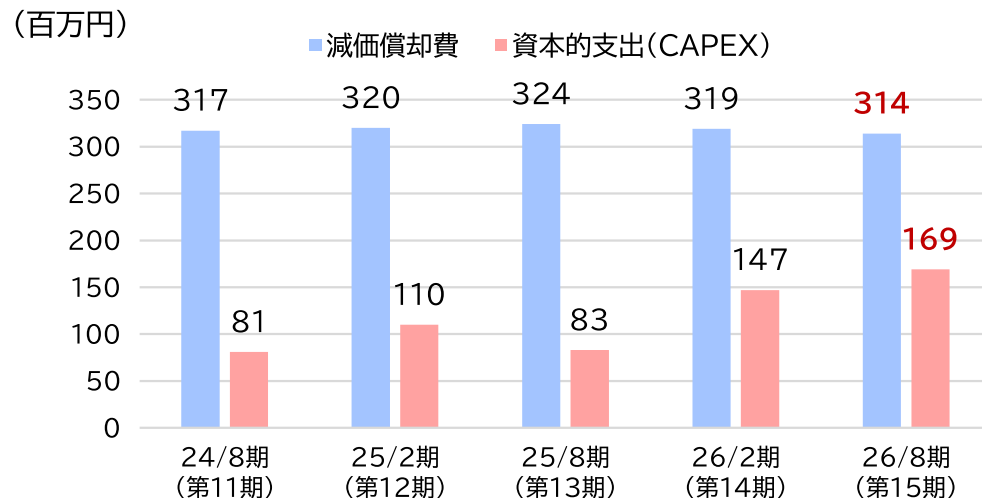
ポートフォリオ利回りの推移



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(賃貸面積ベース)

2027年2月期(第16期)

- 期末時点 97.9%
- 期中平均 93.6%

2027年8月期(第17期)

- 期末時点 98.7%
- 期中平均 98.7%

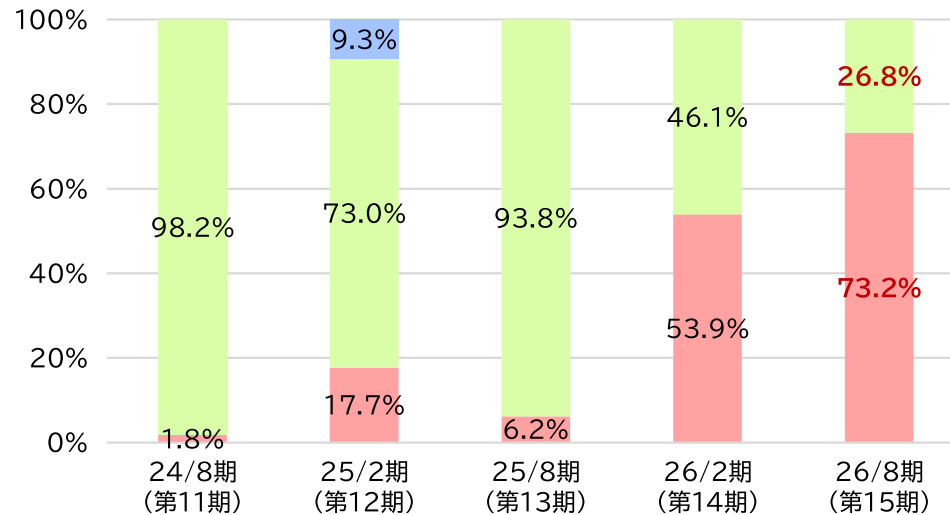
運用ハイライト 内部成長 ②オフィスビル

■ 積極的な交渉により、増額改定は順調に推移。賃料増額率(平均)は、従前比14.2%増

賃料改定実績の推移

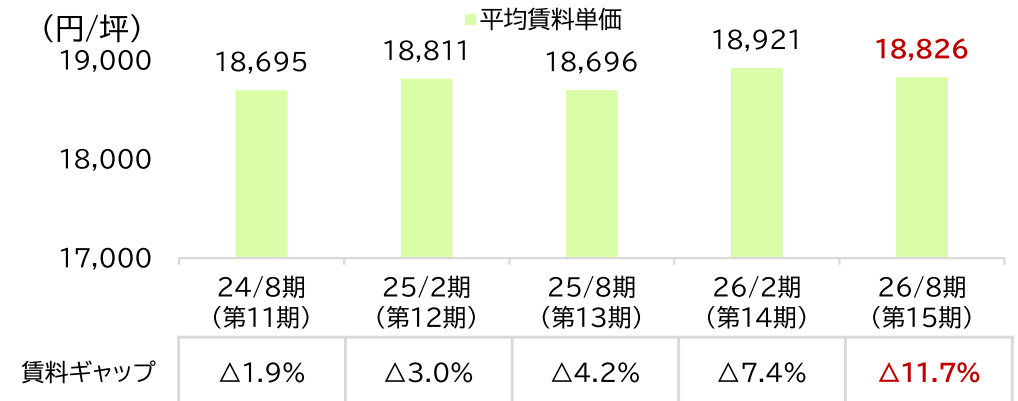
賃料改定実績割合(賃貸面積ベース)

■ 増額 ■ 維持 ■ 減額



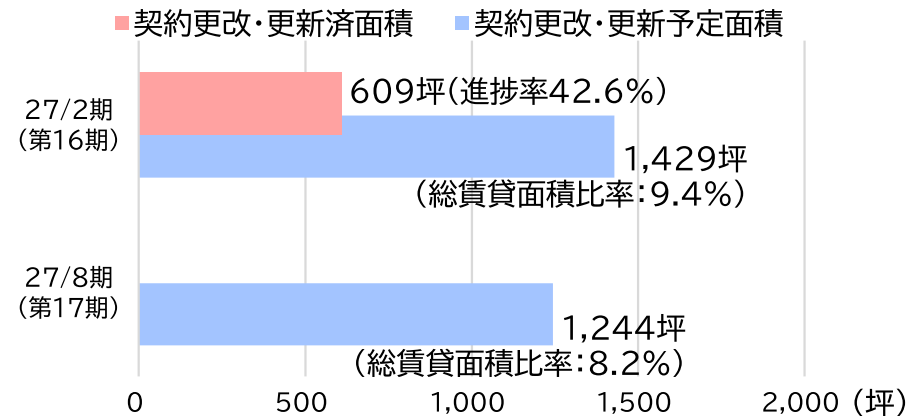
	24/8期 (第11期)	25/2期 (第12期)	25/8期 (第13期)	26/2期 (第14期)	26/8期 (第15期)
対象テナント数	13件	22件	10件	9件	4件
増額件数	1件	7件	6件	5件	3件
維持件数	12件	14件	4件	4件	1件
減額件数	0件	1件	0件	0件	0件
対象賃貸面積 (坪)	8,974	2,161	9,094	1,209	420
賃料増額率	8.0%	6.4%	11.6%	12.3%	14.2%

平均賃料単価及び賃料ギャップの推移



※ 平均賃料単価は、譲渡済物件及び一棟貸しオフィスビルを除き算出しています。
 ※ 賃料ギャップは保有オフィスビルの平均値です。マイナス値は内部成長余力を示し、マイナス値が小さいほど、マーケット賃料に近い水準まで賃料増額が進捗していると捉えてください。

契約更改・更新の予定及び進捗状況の推移



※ 上記の進捗は、2026年10月1日時点で締結済の賃貸借契約を対象とし、総賃貸面積は、保有オフィスビルを指します。

MEMO

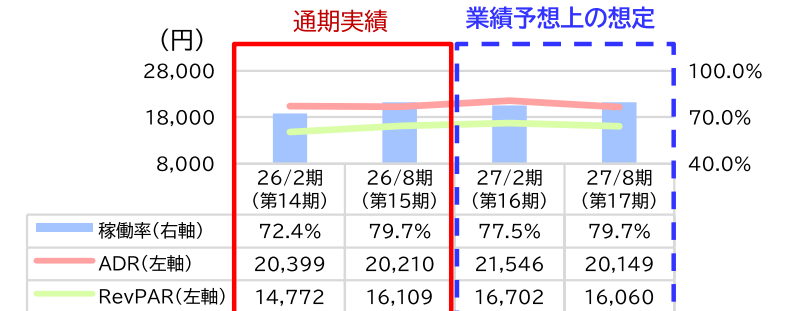
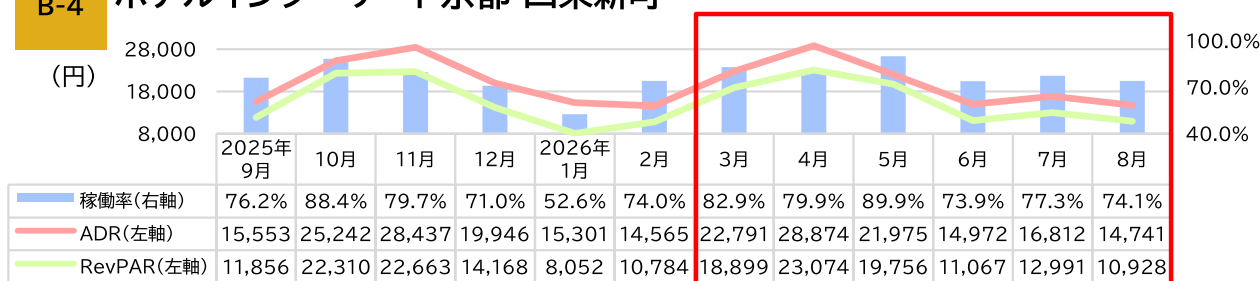
運用ハイライト 内部成長 ③ホテル-1

■ 「大阪なんば」は需要に落ち着きが見込まれるものの、「京都」及び「金沢」は引き続き堅調

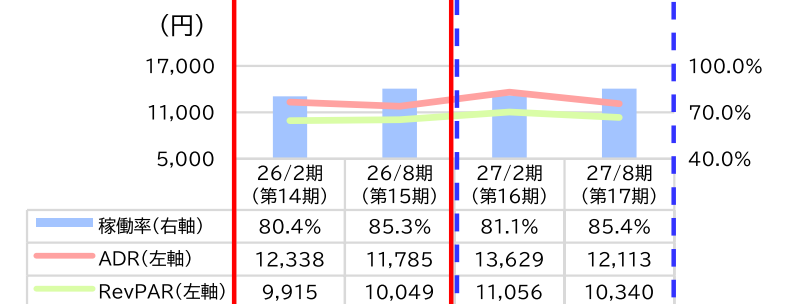
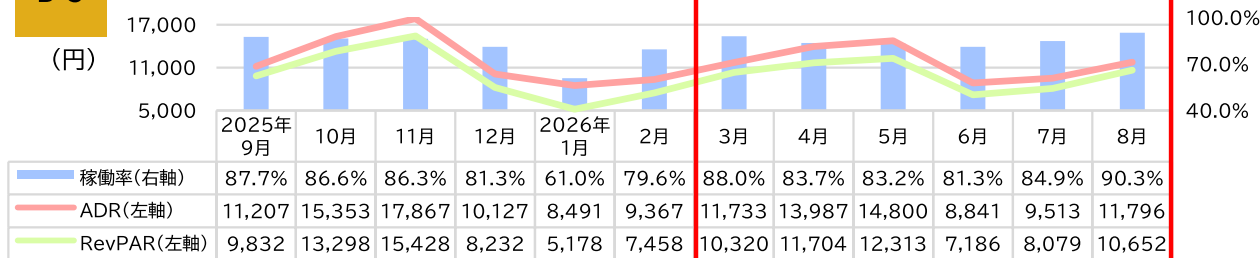
固定賃料と変動賃料を併用しているホテル3物件の運営状況

B-4 ホテルインターゲート京都 四条新町

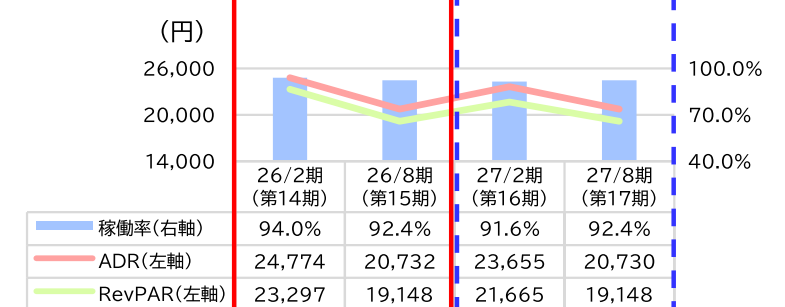
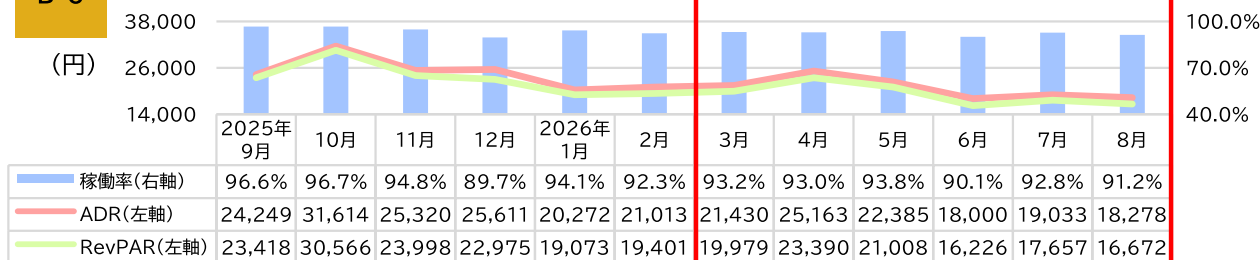
26/8期(第15期)実績



B-5 ホテルインターゲート金沢



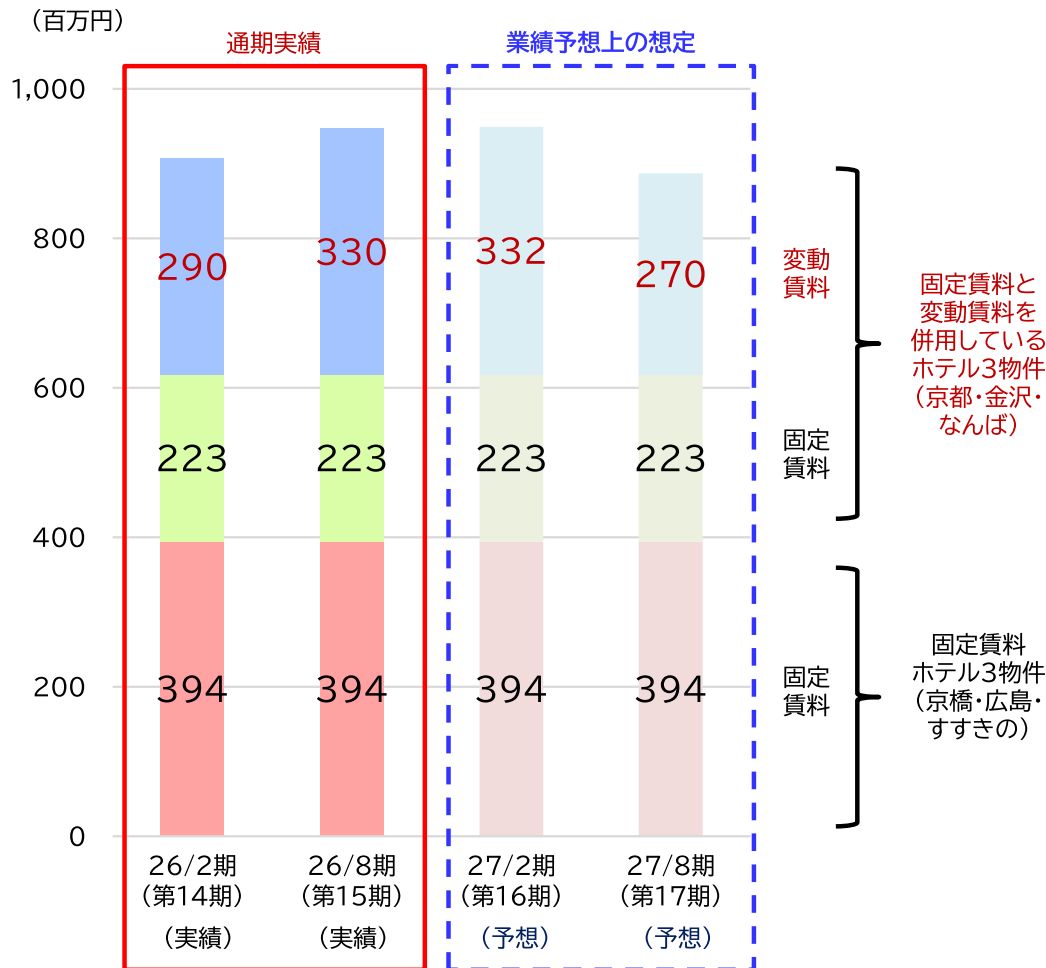
B-6 グリッツプレミアムホテル大阪なんば



※ 業績予想上の想定値は、本資産運用会社が独自に想定する数値です。

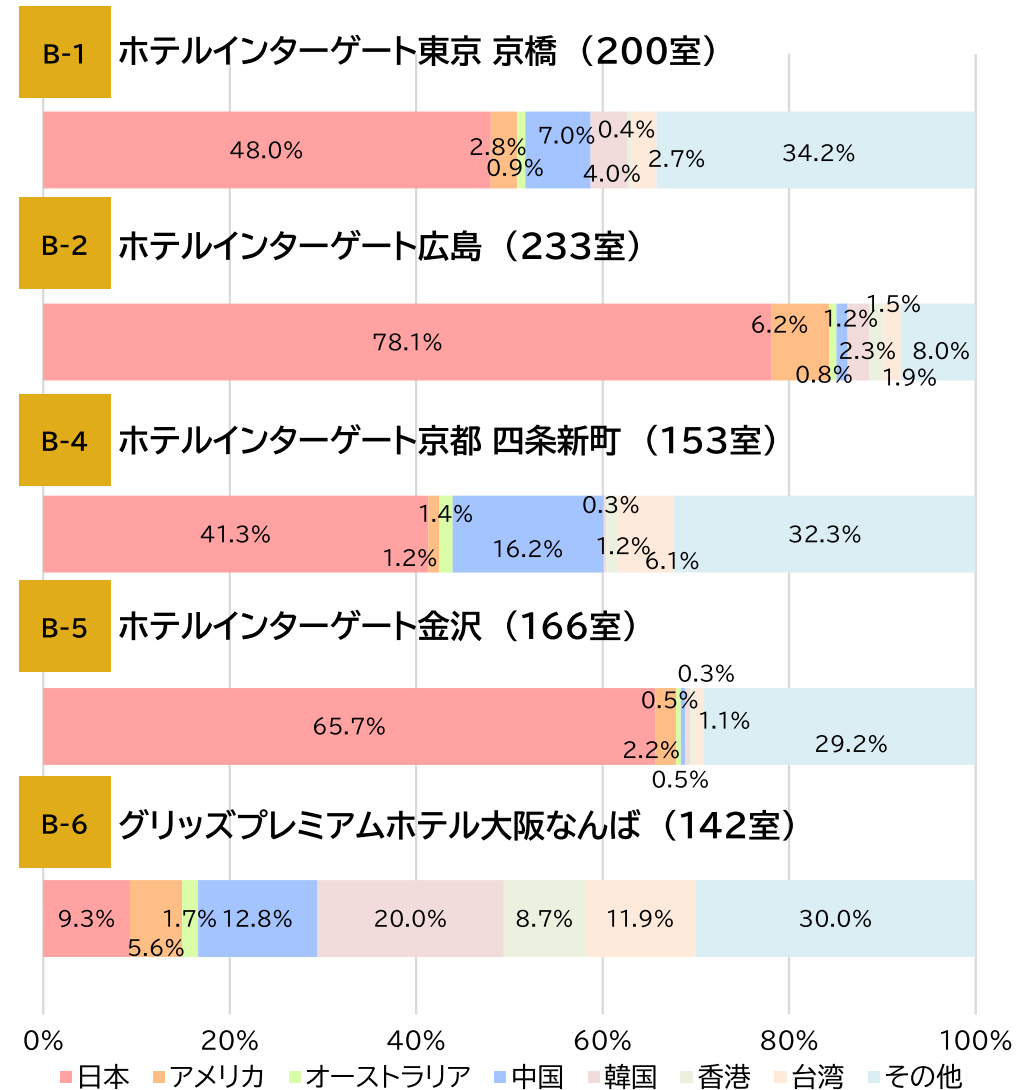
運用ハイライト 内部成長 ③ホテル-2

保有ホテルの契約形態別賃料収入の実績と予想



※ 26/8期(第15期)における「グリッズプレミアムホテル大阪なんば」の変動賃料は、2025年4月～2026年3月における年間変動賃料(金額非開示)が含まれています。なお、当該物件は、2026年2月付でテナントと新たな定期建物賃貸借契約を締結しており、前契約では年間GOPを基に年間変動賃料を精算していたところ、新契約では年間変動賃料を廃止し、2026年4月以降、毎月の変動賃料へ平準化しています。

各ホテル宿泊者の地域別データ(2026年8月)



※ 保有ホテルのうち、宿泊者の地域別データを公表可能なホテルのみを掲載しています。

運用ハイライト 財務運営

■ 足元のリファイナンスは、期間6ヶ月の短期借入にて対応

財務ハイライト(2026年9月2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)
495億円	54.9%	48.9%	A+ (安定的)

平均調達金利	固定金利比率	平均残存期間
1.36%	47.7%	1.5年

※ LTVは、2026年8月期(第15期)末時点における総資産LTVです。

足元のファイナンス状況(2026年9月2日付実行分)

調達額	借入期間	借入金利	固定 / 変動
164億円	6ヶ月	基準金利+0.50%	変動

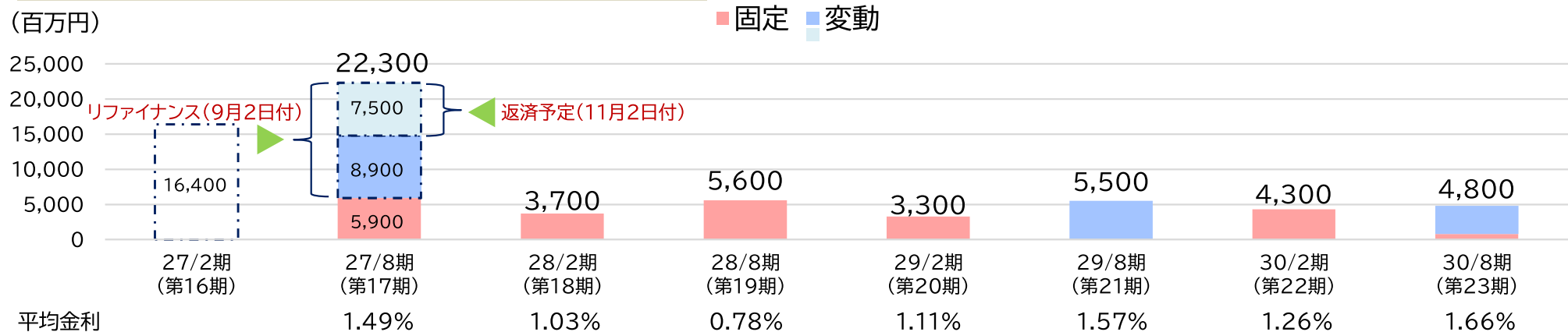
▶ うち、75億円を2026年11月2日付で返済予定

業績予想上の支払利息額

	27/2期(第16期)	27/8期(第17期)
支払利息額 (DPU換算)	316百万円 (676円/口)	379百万円 (811円/口)

※ 本書の日付以降、1回の政策金利引上げを見込み、算出しています。

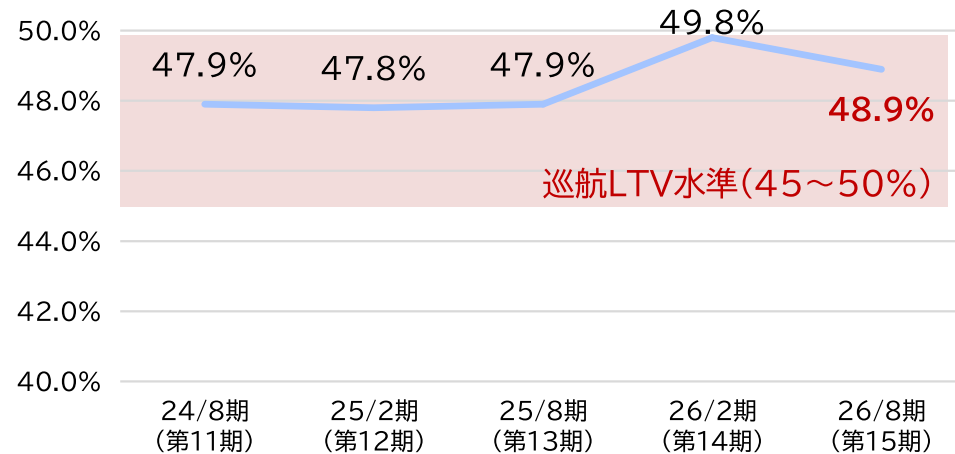
有利子負債の返済期限の状況(2026年9月2日時点)



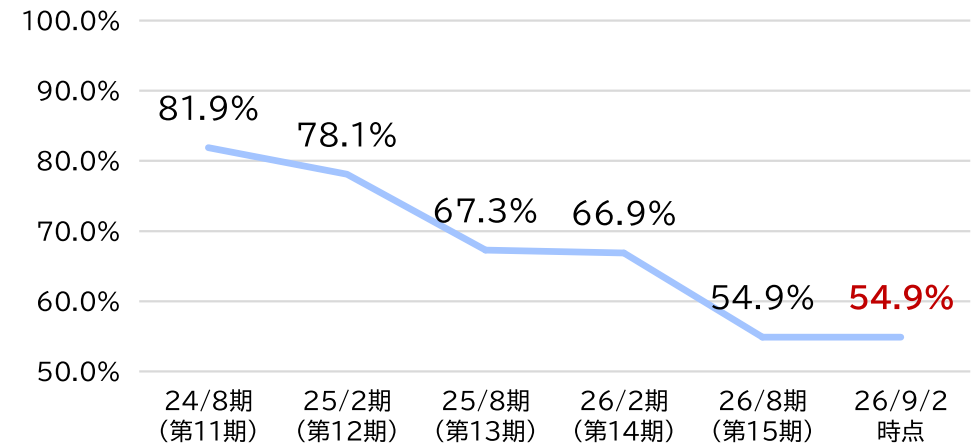
※ 各期に返済期日が到来する借入の加重平均金利です。

運用ハイライト 財務運営

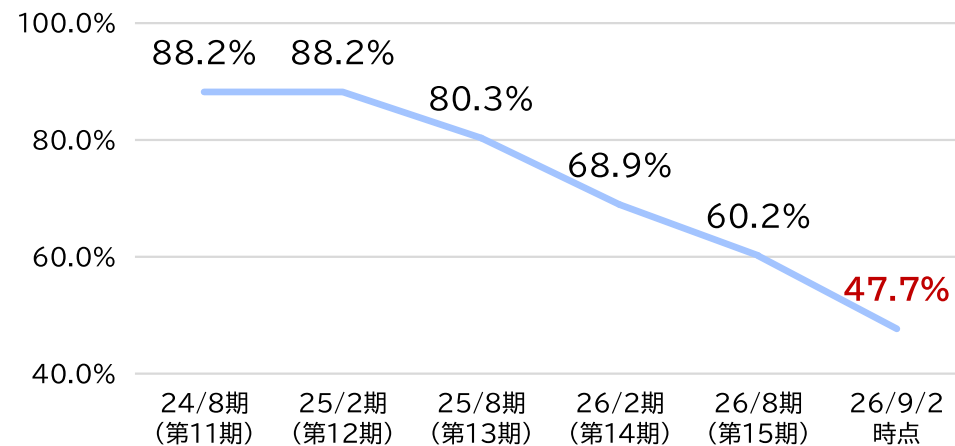
LTVの推移



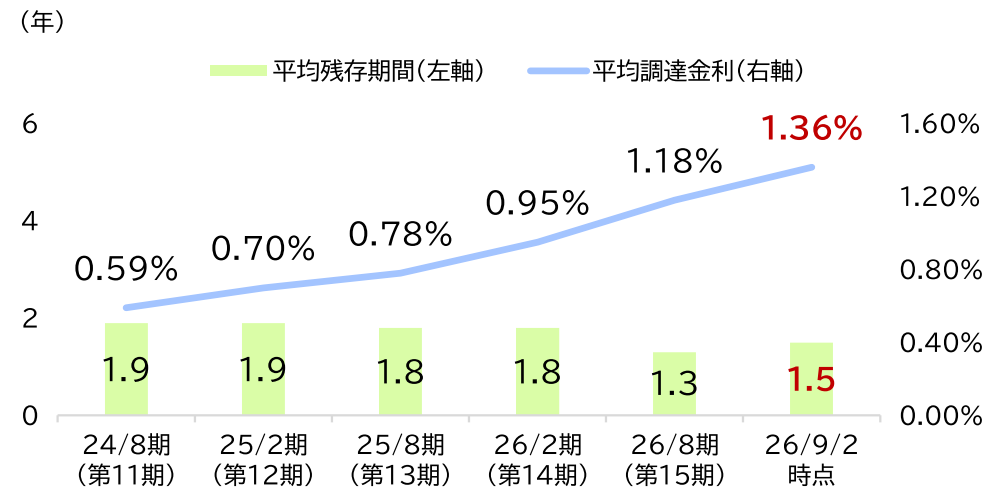
長期負債比率の推移



固定金利比率の推移



平均残存期間及び平均調達金利の推移



3. 業績予想

損益比較

(百万円)	26/8期 (第15期)実績(A)	27/2期 (第16期)予想(B)	前期実績比 (B-A)	27/8期 (第17期)予想(C)	前期予想比 (C-B)
営業収益	3,729	2,621	△1,108	2,284	△336
賃貸事業収益合計	3,729	2,328	△1,400	2,284	△44
賃料・共益費収入	2,192	2,209	+17	2,170	△38
駐車場収入	36	26	△9	23	△2
水道光熱費収入	74	84	+10	82	△1
その他収入	1,427	8	△1,419	7	△0
不動産等売却益	-	292	+292	-	△292
営業費用	1,645	1,280	△364	1,136	△144
賃貸事業費用合計	1,285	921	△363	839	△81
外注委託費	145	114	△31	119	+5
水道光熱費	112	98	△13	91	△7
修繕費	404	60	△343	55	△4
公租公課	287	261	△25	244	△17
減価償却費	314	311	△3	312	+1
その他費用	20	75	+54	16	△58
賃貸事業損益	2,444	1,407	△1,037	1,444	+37
その他営業費用合計	360	358	△1	296	△62
営業利益	2,084	1,340	△743	1,148	△192
営業外収益	20	15	△5	15	±0
営業外費用	309	392	+82	444	+51
経常利益	1,795	963	△832	719	△244
法人税等合計	76	0	△75	0	±0
当期純利益	1,719	962	△756	718	△244
前期繰越利益	0	0	+0	0	+0
当期末処分利益	1,719	963	△756	719	△243
一口当たり分配金	3,680円/口	2,061円/口	△1,619円/口	1,539円/口	△522円/口
賃貸NOI	2,759	1,718	△1,040	1,757	+38

主な差異要因(前期実績比)(B-A)

【賃貸事業収益】

- <賃料・共益費収入>
なんば△23、福岡△22、金沢+18、
日比谷+17、大森+9、京都+6、東陽+5、
秋葉原+4
- <駐車場収入>福岡△9
- <水道光熱費収入>八丁堀+2、日比谷+2
- <その他収入>
福岡△1,419(原状回復工事精算金収入等の
剥落)

【賃貸事業費用】

- <外注委託費>
福岡△13、東陽△10、日比谷△4
- <水道光熱費>福岡△22、大森+2、日比谷+2
- <修繕費>
福岡△309、日比谷△20、日本橋△17、
大森△14、宮崎台+11、八丁堀+10、赤坂△5、
秋葉原△2
- <公租公課>福岡△24
- <減価償却費>福岡△7
- <その他費用>福岡+55

主な差異要因(前期予想比)(C-B)

【賃貸事業収益】

- <賃料・共益費収入>
なんば△36、金沢△17、東陽+15、京都△8、
福岡△6、日比谷+5、八丁堀+4、大森+2
- <駐車場収入>福岡△2

【賃貸事業費用】

- <外注委託費>
大森+5、福岡△4、赤坂+2
- <水道光熱費>福岡△5、大森△2
- <修繕費>
日本橋+9、宮崎台△3、日比谷△2
- <公租公課>福岡△27
- <減価償却費>福岡△3
- <その他費用>福岡△58

4. Appendix

貸借対照表

(千円)

	2026年2月期(第14期)	2026年8月期(第15期)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,061,601	10,042,192
信託現金及び信託預金	2,241,226	2,302,915
営業未収入金	37,114	49,342
前払費用	64,234	52,438
未収還付法人税等	-	1,976
流動資産合計	10,404,177	12,448,866
固定資産		
有形固定資産		
信託建物(純額)	20,131,138	19,975,645
信託構築物(純額)	84,901	84,791
信託機械及び装置(純額)	83,531	80,853
信託工具、器具及び備品(純額)	10,745	23,900
信託土地	68,480,126	68,480,126
有形固定資産合計	88,790,442	88,645,317
無形固定資産		
ソフトウェア	3,733	2,933
無形固定資産合計	3,733	2,933
投資その他の資産		
長期前払費用	64,080	46,586
繰延税金資産	76,131	-
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
信託差入敷金及び保証金	50	50
投資その他の資産合計	150,261	56,636
固定資産合計	88,944,437	88,704,887
資産合計	99,348,614	101,153,754

	2026年2月期(第14期)	2026年8月期(第15期)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	181,863	591,735
短期借入金	-	10,200,000
1年以内返済予定の長期借入金	16,400,000	12,100,000
未払金	299,902	341,142
未払費用	70,615	79,946
未払法人税等	520,333	-
未払消費税等	1,538	134,579
前受金	353,728	356,884
預り金	214	806
流動負債合計	17,828,196	23,805,095
固定負債		
長期借入金	33,100,000	27,200,000
信託預り敷金及び保証金	2,994,261	3,003,359
固定負債合計	36,094,261	30,203,359
負債合計	53,922,458	54,008,454
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	49,442,685	49,442,685
出資総額控除額	△7,136	△4,016,529
出資総額(純額)	49,435,549	45,426,155
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	△4,009,393	1,719,144
剰余金合計	△4,009,393	1,719,144
投資主資本合計	45,426,155	47,145,299
純資産合計	45,426,155	47,145,299
負債純資産合計	99,348,614	101,153,754

損益計算書

(千円)

	2026年2月期(第14期)	2026年8月期(第15期)
営業収益		
賃貸事業収入	2,181,224	2,192,217
その他賃貸事業収入	700,853	1,537,613
営業収益合計	2,882,078	3,729,831
営業費用		
賃貸事業費用	947,798	1,285,075
減損損失	4,933,559	-
資産運用報酬	259,435	273,103
資産保管手数料	2,056	1,985
一般事務委託手数料	15,018	14,093
役員報酬	3,600	3,600
その他営業費用	43,789	67,381
営業費用合計	6,205,258	1,645,238
営業利益又は営業損失(△)	△3,323,180	2,084,592
営業外収益		
受取利息	11,096	16,864
未払分配金戻入	557	430
受取保険金	3,915	3,179
その他	320	91
営業外収益合計	15,889	20,566
営業外費用		
支払利息	220,200	273,129
融資関連費用	37,199	36,149
その他	95	-
営業外費用合計	257,495	309,278
経常利益又は経常損失(△)	△3,564,785	1,795,880
特別利益		
固定資産受贈益	1,234	-
特別利益合計	1,234	-
税引前当期純利益又は税引前当期純損失(△)	△3,563,550	1,795,880
法人税、住民税及び事業税	522,032	605
法人税等調整額	△76,116	76,131
法人税等合計	445,915	76,736
当期純利益又は当期純損失(△)	△4,009,466	1,719,144
前期繰越利益	73	-
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	△4,009,393	1,719,144

キャッシュ・フロー計算書

(千円)

	2026年2月期(第14期)	2026年8月期(第15期)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益又は税引前当期純損失(△)	△3,563,550	1,795,880
減価償却費	320,727	315,096
減損損失	4,933,559	-
受取利息	△11,096	△16,864
支払利息	220,200	273,129
固定資産受贈益	△1,234	-
営業未収入金の増減額(△は増加)	19,814	△12,228
前払費用の増減額(△は増加)	8,945	11,795
営業未払金の増減額(△は減少)	△29,221	415,234
未払金の増減額(△は減少)	8,685	42,215
未払消費税等の増減額(△は減少)	△91,047	133,041
前受金の増減額(△は減少)	△24,938	3,155
預り金の増減額(△は減少)	△0	592
長期前払費用の増減額(△は増加)	9,442	17,493
小計	1,800,285	2,978,540
利息の受取額	11,096	16,864
利息の支払額	△220,992	△263,799
法人税等の支払額	△1,431	△522,915
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,588,958	2,208,690

	2026年2月期(第14期)	2026年8月期(第15期)
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△102,544	△174,533
信託差入敷金及び保証金の差入による支出	△50	-
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	145,774	83,809
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△310,731	△74,711
投資活動によるキャッシュ・フロー	△267,550	△165,435
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	-	10,200,000
長期借入れによる収入	5,500,000	-
長期借入金の返済による支出	△6,200,000	△10,200,000
分配金の支払額	△1,102,703	△974
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,802,703	△974
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△481,295	2,042,279
現金及び現金同等物の期首残高	10,784,123	10,302,828
現金及び現金同等物の期末残高	10,302,828	12,345,107

物件別賃貸事業収支 ①

(千円)

物件番号	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	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	福岡グリーン ビルディング
賃貸事業収益	321,758	69,623	193,736	182,199	84,239	94,015		93,881	
賃料収入	302,704	64,458	179,836	162,354	67,583	86,780		77,749	
共益費収入	-	-	2,124	3,600	5,937	-		3,587	
水道光熱費収入	13,161	4,665	9,027	12,162	7,282	4,361		9,638	
駐車場収入	5,598	456	1,662	2,580	3,210	2,610		1,626	
その他賃料収入	294	43	1,086	1,502	226	263		1,280	
賃貸事業費用	112,229	29,664	131,458	69,500	48,598	95,840		37,992	
外注委託費	17,890	6,066	22,896	18,024	19,738	18,383	(非開示)	7,062	(非開示)
水道光熱費	13,530	3,895	10,517	14,236	7,730	15,590		9,363	
公租公課	22,586	5,261	56,603	11,973	8,246	17,668		7,117	
修繕費	19,157	5,656	30,362	4,989	1,807	21,721		2,489	
損害保険料	587	128	380	555	296	564		226	
信託報酬	350	400	250	250	350	350		350	
減価償却費	37,488	7,849	10,276	19,010	10,289	21,321		10,842	
その他賃貸事業費用	637	406	171	460	139	239		541	
賃貸事業損益	209,528	39,958	62,278	112,699	35,640	▲1,825		55,888	
NOI	247,017	47,808	72,555	131,709	45,930	19,496		66,731	

物件別賃貸事業収支 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 カンバーナ すすきの	
賃貸事業収益	206,955	118,800	119,251	169,820	85,907	300,347		3,729,831
賃料収入	206,955	118,800	118,531	169,820	85,907	297,929		2,176,969
共益費収入	-	-	-	-	-	-		15,248
水道光熱費収入	-	-	-	-	-	-		74,000
駐車場収入	-	-	-	-	-	2,418		36,004
その他賃料収入	-	-	719	-	-	-		1,427,609
賃貸事業費用	55,746	44,283	34,404	37,773	34,738	45,081		1,285,075
外注委託費	1,200	1,200	900	900	900	900	(非開示)	145,598
水道光熱費	-	-	-	-	-	-		112,555
公租公課	26,988	16,667	12,660	12,711	7,740	8,694		287,799
修繕費	-	-	75	-	-	-		404,052
損害保険料	503	545	368	373	295	339		7,047
信託報酬	250	250	350	350	350	350		5,550
減価償却費	26,770	25,572	20,006	23,166	25,410	33,580		314,296
その他賃貸事業費用	34	48	44	272	42	1,217		8,175
賃貸事業損益	151,208	74,516	84,846	132,046	51,169	255,265		2,444,756
NOI	177,978	100,088	104,853	155,212	76,579	288,845		2,759,052

主要指標(KPI)

	2024年8月期 (第11期)	2025年2月期 (第12期)	2025年8月期 (第13期)	2026年2月期 (第14期)	2026年8月期 (第15期)
NOI利回り(対簿価)	4.0%	4.1%	4.2%	5.1%	6.2%
NOI利回り(対鑑定価格)	3.8%	3.9%	4.1%	4.7%	5.7%
償却後NOI利回り(対簿価)	3.3%	3.5%	3.5%	4.4%	5.5%
償却後NOI利回り(対鑑定価格)	3.2%	3.3%	3.5%	4.0%	5.0%
インプライドキャップレート(償却前)	4.6%	4.7%	4.5%	4.5%	6.1%
インプライドキャップレート(償却後)	3.8%	4.0%	3.8%	3.8%	5.4%
FFO(百万円)	1,425	1,466	1,383	△3,688	2,034
AFFO(百万円)	1,343	1,355	1,299	△3,836	1,865
一口当たりFFO	3,051円/口	3,139円/口	2,961円/口	△7,897円/口	4,355円/口
EPS	2,369円/口	2,450円/口	2,361円/口	△8,583円/口	3,680円/口
一口当たり分配金	2,369円/口	2,451円/口	2,361円/口	0円/口	3,680円/口
分配金利回り	5.8%	5.9%	4.9%	－	6.8%
期末投資口価格	82,300円	83,800円	95,800円	126,400円	107,500円
一口当たり純資産(分配金控除後)	105,835円/口	105,835円/口	105,835円/口	97,251円/口	97,251円/口
一口当たり含み益	9,890円/口	11,646円/口	2,576円/口	16,847円/口	18,143円/口
一口当たりNAV(分配金控除後)	115,726円/口	117,482円/口	108,412円/口	114,099円/口	115,394円/口
NAV倍率	0.7倍	0.7倍	0.9倍	1.1倍	0.9倍
FFO倍率	13.5倍	13.3倍	16.2倍	－	12.3倍
ペイアウトレシオ(FFO)	77.6%	78.1%	79.7%	－	84.5%
ペイアウトレシオ(AFFO)	82.4%	84.5%	84.9%	－	92.2%
PER	17.4倍	17.1倍	20.3倍	－	14.6倍
PBR	0.8倍	0.8倍	0.9倍	1.3倍	1.1倍
ROE	4.4%	4.5%	4.4%	△17.7%	7.3%

MEMO

ポートフォリオ一覧 ①

物件番号	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	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	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9月	2020年10月	2021年9月
取得価格(百万円)	14,148	2,055	5,829	4,959	3,782	5,400	7,000	2,800
鑑定評価額(百万円)	16,000	2,960	7,240	5,250	3,440	4,820	7,550	2,750
鑑定NOI利回り	3.6%	4.7%	3.8%	5.1%	3.8%	3.7%	3.4%	4.5%
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	69.7%	100.0%	100.0%
PML値	2.0%	2.2%	3.1%	0.3%	9.0%	5.6%	4.6%	9.5%

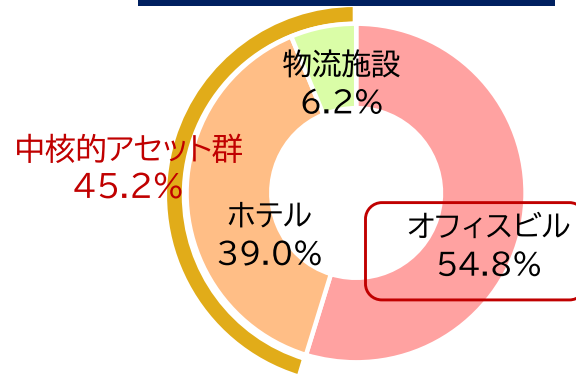
※ 本書の日付時点にて保有する物件です。

ポートフォリオ一覧 ②

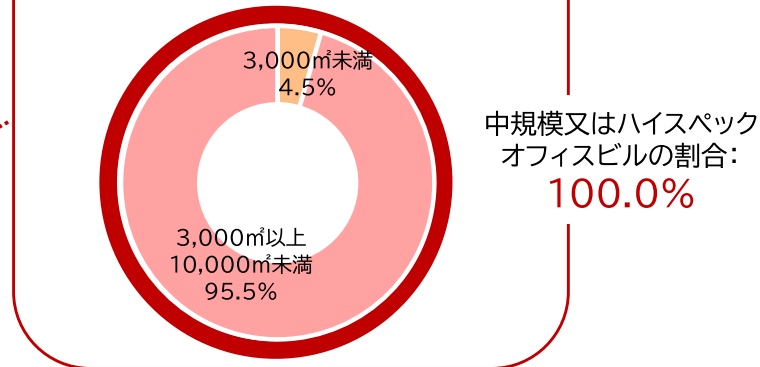
物件番号	B-1	B-2	B-3	B-4	B-5	B-6	B-7	
用途	ホテル		物流施設	ホテル				
物件名	ホテル インターゲート 東京 京橋 	ホテル インターゲート 広島 	SANKEI LOGI摂津 	ホテル インターゲート 京都 四条新町 	ホテル インターゲート 金沢 	グリッツ プレミアムホテル 大阪なんば 	ベッセルホテル カンパーナ すすきの (共有持分40%) 	合計/平均
所在地	東京都中央区	広島市中区	大阪府摂津市	京都市中京区	石川県金沢市	大阪市浪速区	札幌市中央区	—
建築年月	2018年1月	2018年10月	2022年10月	2017年11月	2019年1月	2021年1月	2019年3月	—
取得年月	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)	8,961	3,990	5,242	5,800	3,250	7,800	2,920	83,938
鑑定評価額(百万円)	9,640	4,390	5,520	6,840	3,300	9,440	3,070	92,210
鑑定NOI利回り	3.9%	4.9%	4.0%	4.6%	4.8%	4.8%	4.2%	4.1%
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.4%
PML値	1.8%	2.1%	6.9%	10.5%	3.5%	7.2%	0.9%	—

ポートフォリオサマリー

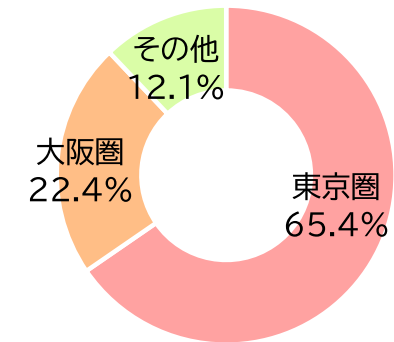
アセット別比率



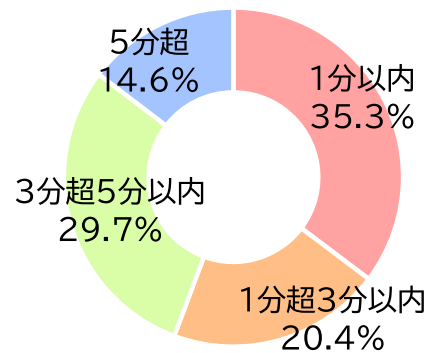
オフィスビル延床面積別割合



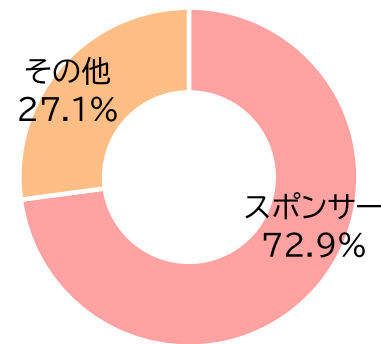
エリア別比率



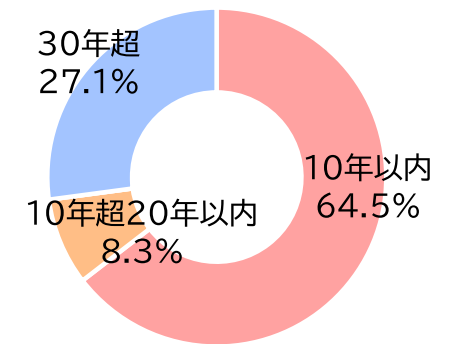
駅徒歩分数別比率



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		459億円	54.8%	8物件	93.6%	3.9%	25.5年
中核的 アセット群	ホテル	327億円	39.0%	6物件	100.0%	4.5%	7.8年
	物流施設	52億円	6.2%	1物件	100.0%	4.0%	4.1年
	合計/平均	839億円	100.0%	15物件	97.4%	4.1%	16.7年

※ 本書の日付時点の数値です。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。

鑑定評価の概要

(百万円)

物件 番号	物件名	取得価格	2026年2月期末 (第14期末)		2026年8月期末 (第15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-3	S-GATE日本橋本町	14,148	15,800	3.1%	16,000	13,995	+2,004	3.1%	+200	±0
A-4	S-GATE秋葉原	2,055	2,940	3.2%	2,960	1,979	+980	3.2%	+20	±0
A-5	日比谷サンケイビル	5,829	7,190	2.8%	7,240	6,141	+1,098	2.8%	+50	±0
A-6	八丁堀サンケイビル	4,959	5,160	4.1%	5,250	4,922	+327	4.1%	+90	±0
A-7	東陽パークビル	3,782	3,470	3.6%	3,440	3,863	△423	3.6%	△30	±0
A-9	大森パークビル	5,400	4,890	3.7%	4,820	5,611	△791	3.7%	△70	±0
A-10	S-GATE赤坂	7,000	7,550	3.1%	7,550	6,984	+565	3.1%	±0	±0
A-11	宮崎台ガーデンオフィス	2,800	2,750	4.5%	2,750	2,883	△133	4.5%	±0	±0
A-12	福岡グリーンビルディング	10,000	5,260	4.2%	4,910	5,101	△191	4.4%	△350	+0.2
小計		55,975	55,010	—	54,920	51,482	3,437	—	△90	—
B-1	ホテルインターゲート東京 京橋	8,961	9,640	3.5%	9,640	8,710	+929	3.5%	±0	±0
B-2	ホテルインターゲート広島	3,990	4,340	4.3%	4,390	3,693	+696	4.2%	+50	△0.1
B-3	SANKEILOGI摂津	5,242	5,520	3.7%	5,520	5,187	+332	3.7%	±0	±0
B-4	ホテルインターゲート京都 四条新町	5,800	6,610	3.8%	6,840	5,773	+1,066	3.8%	+230	±0
B-5	ホテルインターゲート金沢	3,250	3,300	4.5%	3,300	3,176	+123	4.5%	±0	±0
B-6	グリッツプレミアムホテル大阪なんば	7,800	9,230	3.8%	9,440	7,733	+1,706	3.8%	+210	±0
B-7	ベッセルホテルカンパナすすきの	2,920	3,010	4.1%	3,070	2,887	+182	4.0%	+60	△0.1
小計		37,963	41,650	—	42,200	37,162	+5,037	—	+550	—
合計		93,938	96,660	—	97,120	88,645	+8,474	—	+460	—

※ 上記の取得価格は、2026年8月期(第15期)末時点の数値です。
「福岡グリーンビルディング」は、2026年10月13日付で譲渡が完了しています。

テナントの状況

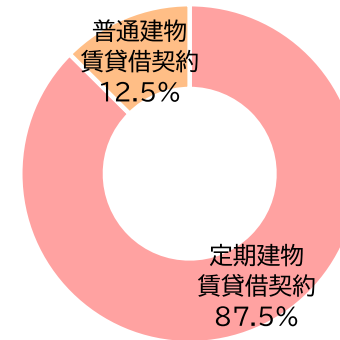
上位テナント10社(本書の日付時点)

エンドテナント名	総賃貸面積 (㎡)	面積比率	物件名称
株式会社グランビスタ ホテル&リゾート	26,373.81	31.7%	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	17.7%	SANKEILOGI 摂津
株式会社鴻池組	4,985.76	6.0%	S-GATE日本橋本町
株式会社バッセル ホテル開発	4,427.11	5.3%	バッセルホテル カンパーナすすきの
ABアコモ株式会社	4,353.79	5.2%	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	3.8%	S-GATE赤坂
東洋産業株式会社	1,509.72	1.8%	大森パークビル
株式会社シバタ	1,442.80	1.7%	八丁堀サンケイビル
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	1.4%	宮崎台ガーデン オフィス

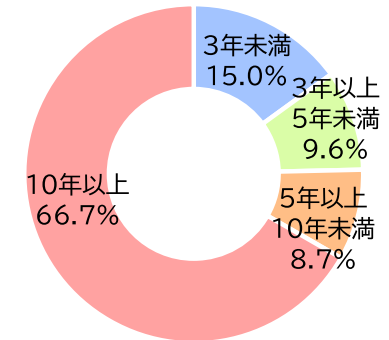
※「非開示」については、テナント若しくは関係者等から開示の承諾が得られていない情報、又は秘匿情報の算出を可能とする情報が含まれているため、やむを得ない事由により開示していません。

賃貸借契約の状況(本書の日付時点)

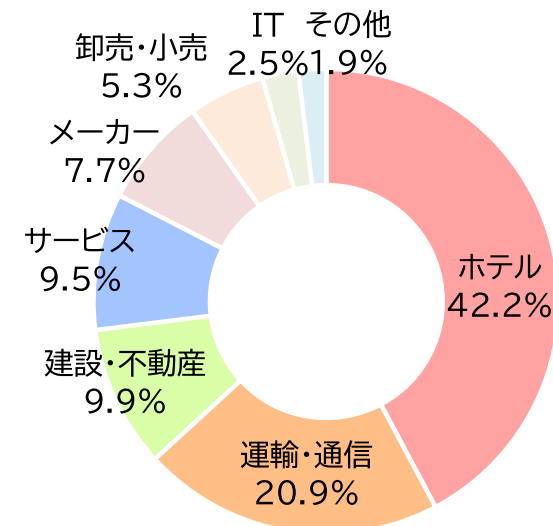
契約形態別比率



賃貸借期間別比率



テナント属性(本書の日付時点)

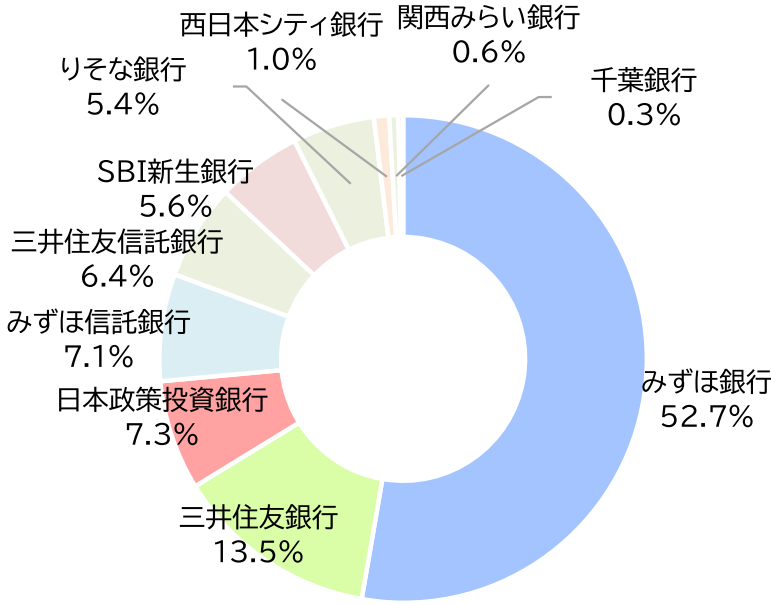


借入金の状況

借入金一覧(2026年9月2日時点)

借入金額 (百万円)	利率	固定/変動	借入期間	借入日	返済期日
5,600	0.78%	固定	6.0年	2022年3月14日	2028年3月14日
5,900	0.79%	固定	4.5年	2022年9月5日	2027年3月5日
3,700	1.03%	固定	4.5年	2023年3月13日	2027年9月13日
3,300	1.11%	固定	4.5年	2024年3月12日	2028年9月12日
4,300	1.26%	固定	5.0年	2024年9月12日	2029年9月12日
4,004	1.66%	変動	5.0年	2025年3月12日	2030年3月12日
796	1.90%	固定	5.0年	2025年3月12日	2030年3月12日
5,500	1.57%	変動	3.5年	2025年9月2日	2029年3月2日
16,400	1.74%	変動	0.5年	2026年9月2日	2027年3月5日
49,500	1.36%	—	3.3年	—	—

レンダーフォーメーション(2026年9月2日時点)



(百万円)			
レンダー名	借入金残高	レンダー名	借入金残高
みずほ銀行	26,100	SBI新生銀行	2,790
三井住友銀行	6,700	りそな銀行	2,690
日本政策投資銀行	3,600	西日本シティ銀行	500
みずほ信託銀行	3,520	関西みらい銀行	300
三井住友信託銀行	3,150	千葉銀行	150
合計		49,500	

ESGへの取組み ①

Environment(環境)

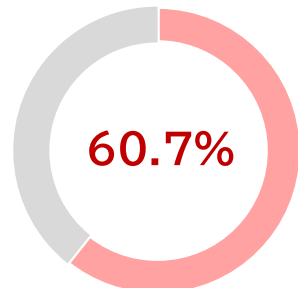
■ 指標及び目標

- 気候関連のリスク及び機会の管理プロセスにおいて使用する指標及び目標は以下のとおりです。

指標	目標
GHG(温室効果ガス)の排出量	①中間目標：2030年までに 30%削減 (原単位ベース) ②長期目標：2050年までに ネットゼロ達成

■ 環境認証の取得状況一覧

ポートフォリオにおける
環境認証取得割合



※ 本書の日付時点の数値です。

■ 温室効果ガス(GHG)排出量

項目(単位)	2019年度 (基準年度)	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度
Scope1(tCO2eq)	458.9	579.5	569.4	527.0	614.7	248.6	228.1
Scope2(tCO2eq)	2,178.7	2,192.5	2,537.1	2,587.2	1,657.3	1,090.4	429.9
Scope3(tCO2eq)	3,336.6	3,356.7	4,847.3	5,252.6	4,679.1	7,212.5	4,326.8
排出量(tCO2eq)	5,974.1	6,128.7	7,953.8	8,366.8	6,951.1	8,551.5	4,984.8
排出量原単位(kgCO2eq/㎡)	139.7	123.0	119.1	114.7	102.6	110.3	68.2
基準年度比削減率	—	△12.0%	△14.7%	△17.9%	△26.6%	△21.0%	△51.2%

※ 集計方法の見直し等により、数値が変更になる場合があります。

■ 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、電気料金の削減効果を期待できる8物件の電力需給契約更新時に導入



ESGへの取組み ②

Social(社会)

- 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)



- テナント満足度調査の実施(毎年)
- 専門的資格の取得状況(2026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(56.0%)
不動産証券化マスター	13名(52.0%)
ビル経営管理士	3名(12.0%)
不動産鑑定士	1名(4.0%)
不動産コンサルティングマスター	1名(4.0%)

- 研修の実施状況(2026年3月末時点)

研修分野	実施回数
コンプライアンス研修	26回

- 各種ワークライフバランスの推進、職場環境改善のための従業員アンケートの実施、執務室内BGMの導入、エンゲージメント調査の実施等

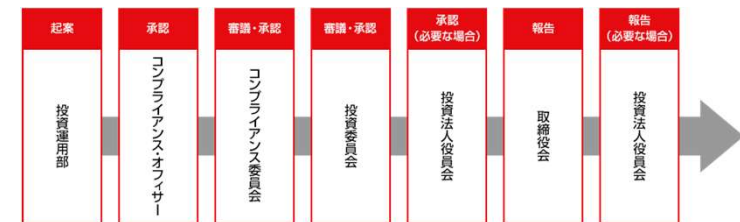
Governance(ガバナンス)

- 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、譲渡益が発生する場合に限定して支払います。

- 利害関係人との取引(物件売買)に係る意思決定のフロー

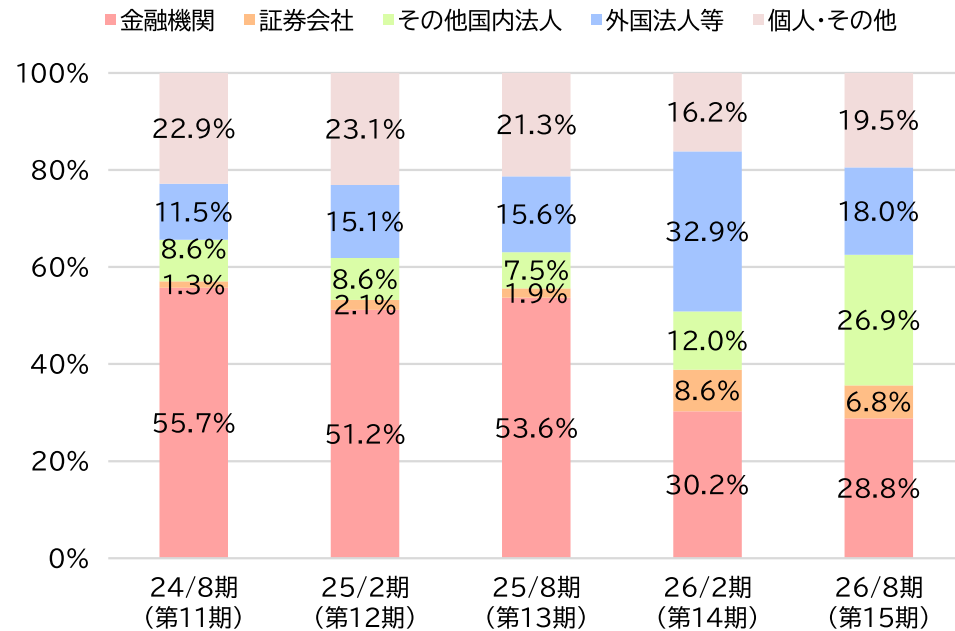


- 本資産運用会社ホームページにて、**フィデュシャリー・デューティ・ポリシー**(お客様本位の業務運営に関する方針)のレポートを掲載(毎年更新)
- 従業員に対するサポート状況(2026年3月末時点)

区分	取組状況
外部資格研修補助	3件
研修受講補助	19件
1人当たり有給休暇取得率	65.7%
学び合い(社内勉強会)の開催回数	4件

投資主の状況

所有者別投資口数の割合



所有者別投資主数(2026年8月期(第15期)末時点)

	投資主数	比率	投資口数	比率
金融機関	12名	0.3%	134,394口	28.8%
証券会社	26名	0.8%	31,813口	6.8%
その他国内法人	84名	2.4%	125,667口	26.9%
外国法人等	138名	4.0%	84,256口	18.0%
個人・その他	3,206名	92.5%	90,969口	19.5%
合計	3,466名	100.0%	467,099口	100.0%

主要な投資主(2026年8月期(第15期)末時点)

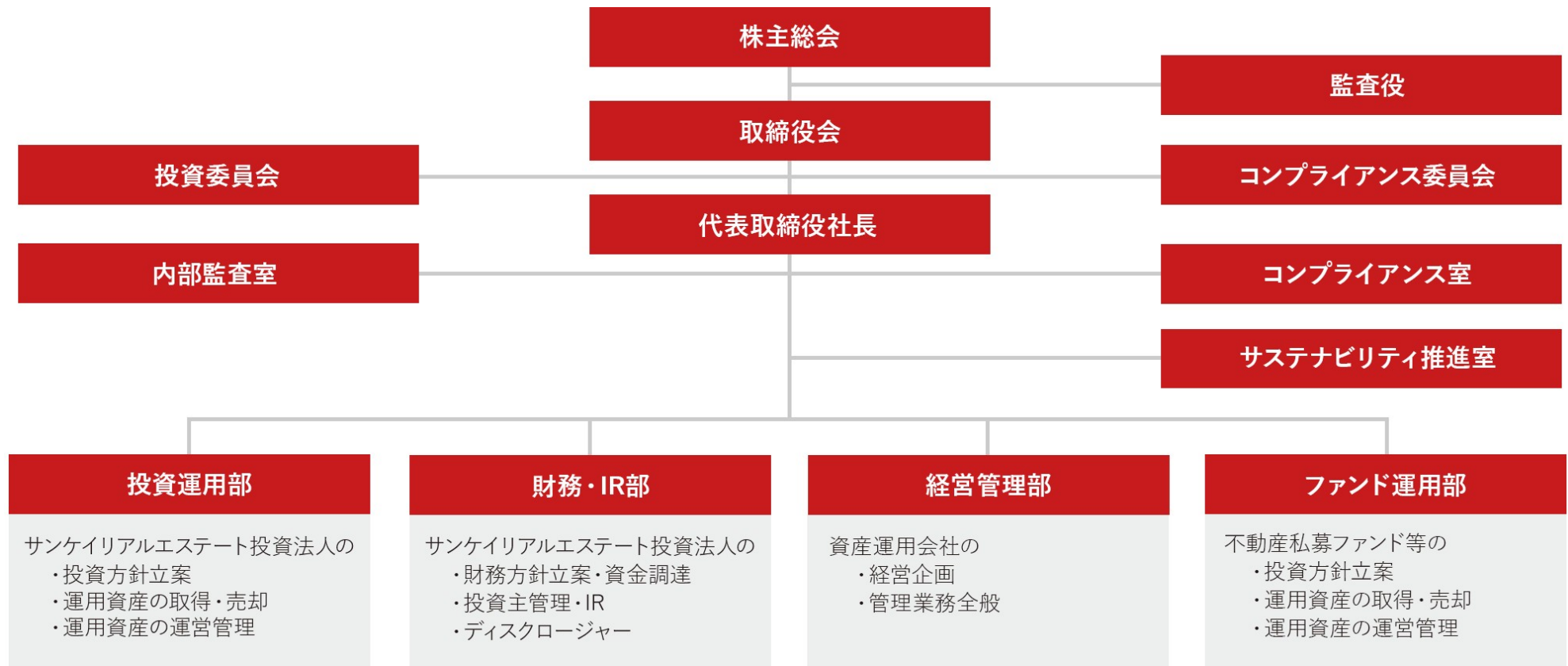
投資主名	所有投資口数 (口)	比率 (%)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	60,880	13.03
株式会社C&I Holdings	46,182	9.88
個人	46,174	9.88
株式会社ATRA	45,289	9.69
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	45,136	9.66
株式会社サンケイビル	23,179	4.96
野村信託銀行株式会社(投信口)	22,134	4.73
GOLDMAN SACHS BANK EUROPE SE	17,933	3.83
BNY FOR GCM RE GASBU	8,281	1.77
NOMURA INTERNATIONAL PLC A/C JAPAN FLOW	8,201	1.75
合計	323,389	69.23

※ 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。

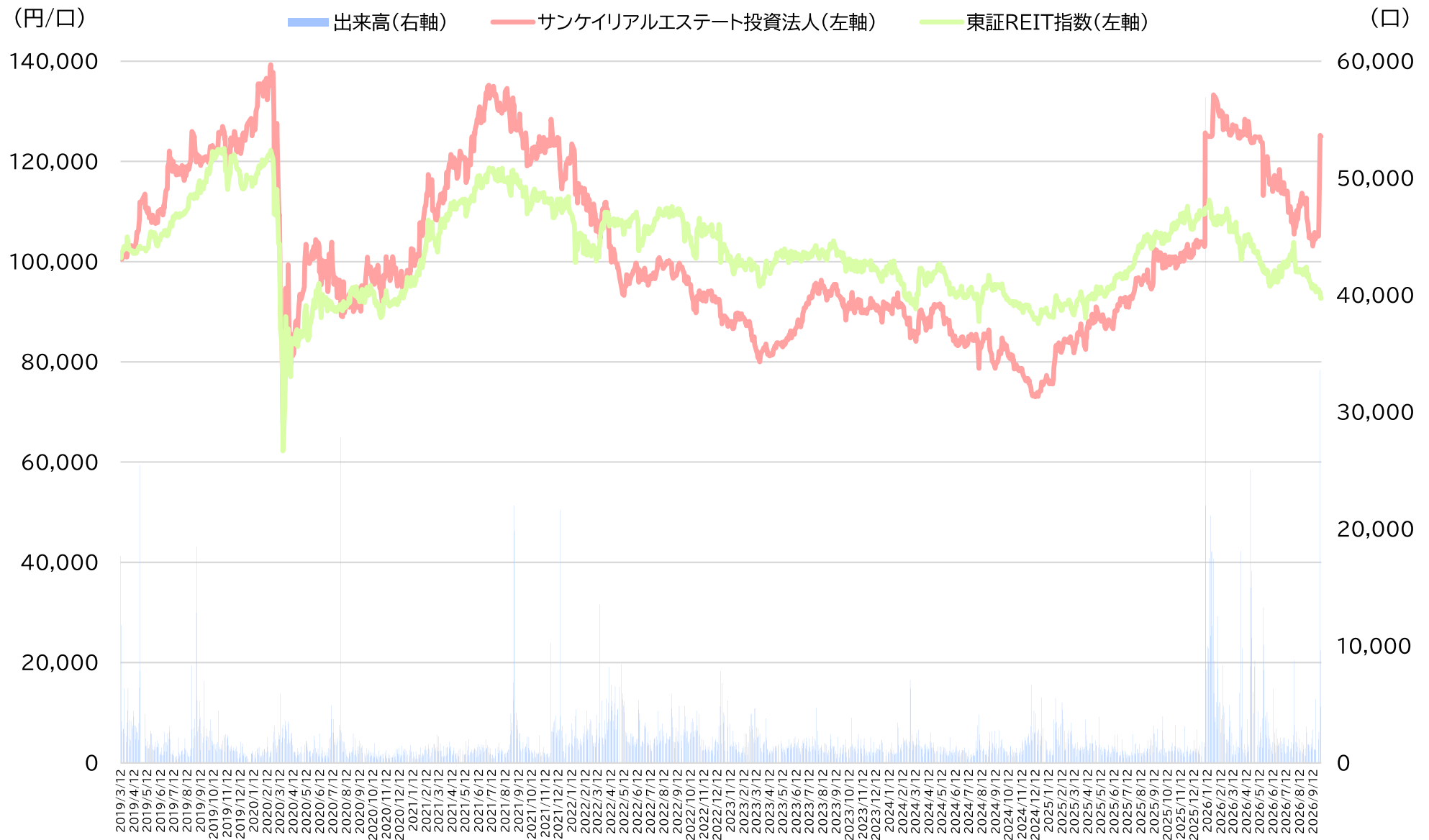
資産運用会社の概要

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



投資口価格の推移



※ 2019年3月12日(上場日)から2026年9月30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。

注記集 ①

【8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. 「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、バス・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。

【9頁】

1. 「賃料改定実績の推移」について、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。
2. 「賃料増額率」は、各期中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・更新についての割合を算出しています。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です。)について、改定後の平均賃料単価と改定前の平均賃料単価の差額を改定前の平均賃料単価で除して算出した数値をいいます。
3. 「平均賃料単価」は、「各決算期の賃料収入及び共益費÷契約面積」にて算出しています。
4. 「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(※ i)とマーケット賃料(※ ii)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、かか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。
 - i. 「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、同日時点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。
 - ii. 「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、2026年9月時点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、2026年9月時点で新規入居テナントが成約すると仮定したうえで同社独自の方法で査定したものであり、査定の客観性、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。
5. 「契約更改・更新の予定及び進捗状況の推移」は、2026年10月1日時点で締結済の賃貸借契約を対象として、2027年2月期(第16期)及び2027年8月期(第17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。
6. 「総賃貸面積比率」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。
7. 「進捗率」は、2026年10月1日時点で締結済の更改・更新が完了した賃貸借契約に係る賃貸面積の合計を賃貸借契約更改・更新時期毎の契約更改・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。

【13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

【23頁】

1. $\text{NOI利回り(対簿価)} = (\text{不動産賃貸事業利益} + \text{減価償却費}) \times 2 \div \text{賃貸用不動産の簿価}$
2. $\text{NOI利回り(対鑑定価格)} = (\text{不動産賃貸事業利益} + \text{減価償却費}) \times 2 \div \text{賃貸用不動産の鑑定価格}$
3. $\text{償却後NOI利回り(対簿価)} = \text{不動産賃貸事業利益} \times 2 \div \text{賃貸用不動産の簿価}$
4. $\text{償却後NOI利回り(対鑑定価格)} = \text{不動産賃貸事業利益} \times 2 \div \text{賃貸用不動産の鑑定価格}$
5. $\text{インプライド・キャップレート(償却前)} = \text{NOI(年換算・当期実績} \times 2) \div (\text{時価総額} + \text{有利子負債} - \text{現預金} + \text{預り敷金})$
6. $\text{インプライド・キャップレート(償却後)} = \text{償却後NOI(年換算・当期実績} \times 2) \div (\text{時価総額} + \text{有利子負債} - \text{現預金} + \text{預り敷金})$
7. $\text{FFO} = \text{当期純利益又は当期純損失}(\Delta) + \text{減価償却費} + \text{ソフトウェア償却費} - \text{不動産等売却損益(固定資産除却損含む)}$
8. $\text{AFFO} = \text{FFO} - \text{資本的支出}$
9. $\text{一口当たりFFO} = \text{FFO} \div \text{期末発行済投資口総数}$
10. $\text{EPS} = \text{当期純利益} \div \text{期末発行済投資口総数}$
11. $\text{一口当たり分配金} = \text{分配金の総額} \div \text{期末発行済投資口総数}$
12. $\text{分配金利回り} = \text{一口当たり分配金(年換算・当期実績} \times 2) \div \text{期末投資口価格}$
13. $\text{一口当たり純資産(分配金控除後)} = \text{各期末における純資産額(各期末における分配金控除後)} \div \text{各期末時点の発行済投資口数}$
14. $\text{一口当たり含み益} = (\text{各期末における本投資法人の保有資産の鑑定評価額合計} - \text{各期末における本投資法人の保有資産の帳簿価格合計}) \div \text{各期末時点の発行済投資口数}$
15. $\text{一口当たりNAV(分配金控除後)} = (\text{各期末における一口当たり純資産} + \text{各期末における含み損益}) \div \text{各期末時点の発行済投資口数}$
16. $\text{NAV倍率} = \text{期末投資口価格} \div \text{一口当たりNAV}$
17. $\text{FFO倍率} = \text{投資口価格} \div \text{一口当たりFFO(年換算・直近実績} \times 2)$
18. $\text{ペイアウトレシオ(FFO)} = \text{分配金総額} \div \text{FFO}$
19. $\text{ペイアウトレシオ(AFFO)} = \text{分配金総額} \div \text{AFFO}$
20. $\text{PER(株価収益率)} = \text{期末投資口価格} \div \text{EPS(年換算・直近実績} \times 2)$
21. $\text{PBR(株価純資産倍率)} = \text{期末投資口価格} \div \text{一口当たり純資産額}$
22. $\text{ROE(自己資本当期純利益率)} = \text{当期純利益(年換算・直近実績} \times 2) \div \text{純資産額}$

【25～26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。
2. 「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($\text{PML} = \text{最大予想損失額} \div \text{再調達額} \times 100$)で表されます。

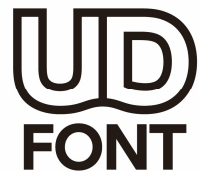
【27頁】

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

【29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うえ、賃貸面積による割合を算出しています。

MEMO



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。