

SANKEI REAL ESTATE



ディスクレマー

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

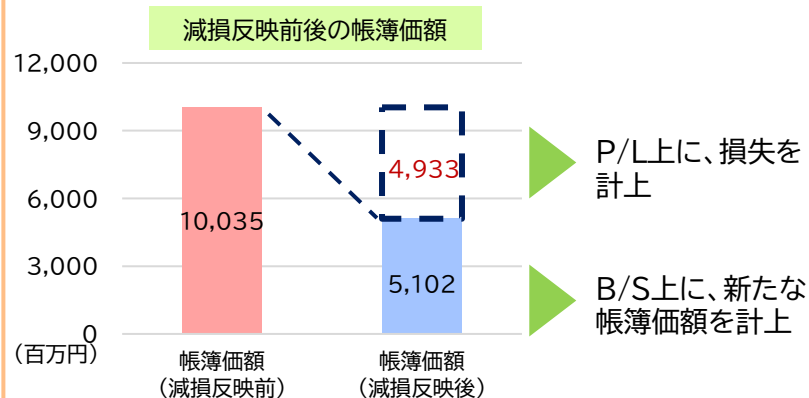
| | |
|-------------|------|
| 1. 決算ハイライト | P.3 |
| 2. 運用ハイライト | P.8 |
| 3. 業績予想 | P.15 |
| 4. Appendix | P.18 |

1. 決算ハイライト

減損損失及び無償減資につきまして

「福岡グリーンビルディング」の減損損失

- 2025年9月末に発生した、「福岡グリーンビルディング」のテナント退去を踏まえ、2025年10月に公表の2025年8月期(第13期)決算において、当該物件は、原状回復工事及びマルチテナント向けの仕様変更のためのリニューアル工事が2026年8月期(第15期)中に完了する前提としていたものの、**建築コストの増加並びに人手不足及び資材不足の影響**から工事発注が予定より遅延しており、少なくとも2027年2月期(第16期)中にはテナントの完了又は本物件の売却が完了することはない見通し
- この状況等を踏まえ、「福岡グリーンビルディング」は、**使用範囲又は方法について回収可能価額を著しく低下させる変化が生じる見込み**であることから、固定資産の減損に係る会計基準等に従い、2026年2月期(第14期)において、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額(4,933百万円)を減損損失として営業費用に計上



無償減資による手当て

- 上記減損損失の計上等により、2026年2月期(第14期)決算において、4,009百万円の当期末処理損失となることから、分配金は誠に遺憾ながら**無配**とする旨を、2026年4月28日開催の本投資法人役員会にて決議
- また、2026年8月期(第15期)以降の配当を可能とするため、上記当期末処理損失と同額の4,009百万円の**無償減資**を実施
- 無償減資とは、投信法第136条第2項の規定に基づき、当該無償減資相当額を出資総額等から控除して処理することをいう。なお、払い戻しを行わない無償減資とし、**発行済投資口総口数に変更なし**

【貸借対照表(純資産の部)】

| | 2026年2月期 (第14期)(実績) |
|---------------------|------------------------|
| 投資主資本 | |
| 出資総額 | 49,442 |
| 出資総額控除額 | △7 |
| 出資総額(純額) | 49,435 |
| 剰余金 | |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失(△) | △4,009 |
| 剰余金合計 | △4,009 |
| 投資主資本合計 | 45,426 |
| 純資産合計 | 45,426 |



| | 2026年8月期 (第15期)(予想) |
|---------------------|------------------------|
| 投資主資本 | |
| 出資総額 | 49,442 |
| 出資総額控除額 | △4,016 |
| 出資総額(純額) | 45,426 |
| 剰余金 | |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失(△) | 1,663 |
| 剰余金合計 | 1,663 |
| 投資主資本合計 | 47,089 |
| 純資産合計 | 47,089 |

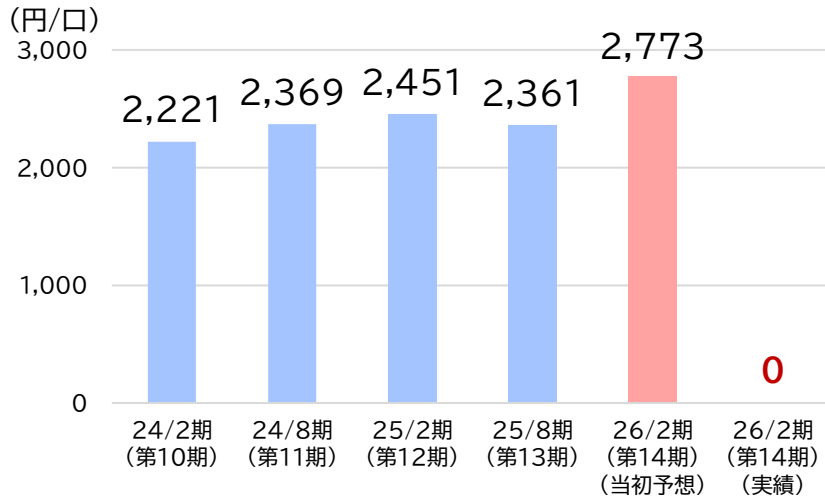
決算ハイライト ①概要

■ 減損損失の計上により、予想比・前期比ともに大幅な減益

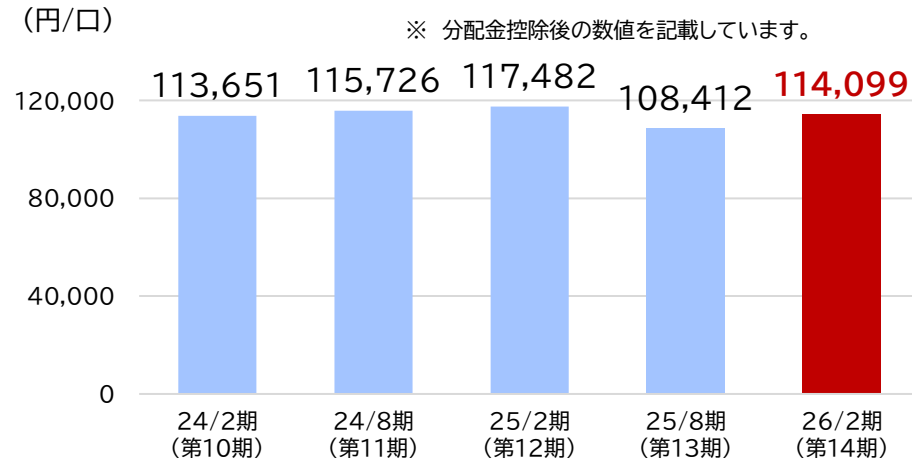
2026年2月期(第14期)決算概要

| | 実績 | 予想比 | 前期比 |
|--------------|-----------|---------------|-----------------|
| 営業収益 | 2,882百万円 | △10百万円(△0.4%) | +270百万円(+10.3%) |
| 営業利益(営業損失) | △3,323百万円 | △4,896百万円(-) | △4,670百万円(-) |
| 当期純利益(当期純損失) | △4,009百万円 | △5,304百万円(-) | △5,112百万円(-) |
| 一口当たり分配金 | 0円/口 | △2,773円/口(-) | △2,361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) | 25/8期 (第13期)実績(A) | 26/2期 (第14期)予想(B) | 26/2期 (第14期)実績(C) | 予想比 (C-B) | 前期比 (C-A) |
|------------------|----------------------|----------------------|----------------------|--------------|--------------|
| 営業収益 | 2,611 | 2,893 | 2,882 | △10 | +270 |
| 賃貸事業収益合計 | 2,567 | 2,893 | 2,882 | △10 | +314 |
| 賃料・共益費収入 | 2,447 | 2,193 | 2,181 | △11 | △266 |
| 駐車場収入 | 24 | 31 | 31 | +0 | +7 |
| 水道光熱費収入 | 87 | 78 | 78 | +0 | △8 |
| その他収入 | 8 | 590 | 590 | +0 | +581 |
| 不動産等売却益 | 44 | - | - | ±0 | △44 |
| 営業費用 | 1,264 | 1,319 | 6,205 | +4,885 | +4,941 |
| 賃貸事業費用合計 | 926 | 993 | 947 | △45 | +21 |
| 外注委託費 | 121 | 167 | 140 | △26 | +19 |
| 水道光熱費 | 95 | 119 | 104 | △14 | +9 |
| 修繕費 | 51 | 82 | 78 | △4 | +27 |
| 公租公課 | 311 | 283 | 283 | △0 | △27 |
| 減価償却費 | 324 | 321 | 319 | △1 | △4 |
| その他費用 | 21 | 17 | 19 | +2 | △1 |
| 賃貸事業損益 | 1,641 | 1,899 | 1,934 | +34 | +292 |
| 減損損失 | - | - | 4,933 | +4,933 | +4,933 |
| その他営業費用合計 | 338 | 326 | 323 | △2 | △14 |
| 営業利益(営業損失) | 1,347 | 1,573 | △3,323 | △4,896 | △4,670 |
| 営業外収益 | 8 | - | 15 | +15 | +7 |
| 営業外費用 | 252 | 277 | 257 | △19 | +4 |
| 経常利益(経常損失) | 1,103 | 1,295 | △3,564 | △4,860 | △4,668 |
| 特別利益 | - | - | 1 | +1 | +1 |
| 法人税等合計 | 0 | 0 | 445 | +445 | +445 |
| 当期純利益(当期純損失) | 1,102 | 1,295 | △4,009 | △5,304 | △5,112 |
| 前期繰越利益 | 0 | 0 | 0 | △0 | +0 |
| 当期末処分利益(当期末処理損失) | 1,102 | 1,295 | △4,009 | △5,304 | △5,112 |
| 一口当たり分配金 | 2,361円/口 | 2,773円/口 | 0円/口 | △2,773円/口 | △2,361円/口 |
| 賃貸NOI | 1,965 | 2,221 | 2,254 | +32 | +288 |

主な差異要因(予想比)(C-B)

【賃貸事業収益】

- <賃料・共益費収入>
京都△23、金沢+9、なんば+2
- <水道光熱費収入>
大森+1

【賃貸事業費用】

- <外注委託費>
大森△16、日比谷△7、東陽△4、八丁堀+3
- <水道光熱費>
福岡△8、八丁堀△2、日比谷△1、大森△1
- <修繕費>
大森+5、日本橋△2、八丁堀△2、京都△1、東陽△1、福岡+1、日比谷△1
- <減価償却費>
大森△1

主な差異要因(前期比)(C-A)

【賃貸事業収益】

- <賃料・共益費収入>
福岡△197、なんば△27、金沢+19、東陽△15、秋葉原△7、大森+6、宮崎台+2、八丁堀+2
- <水道光熱費収入>
日比谷△2、大森+2、東陽△2、八丁堀△1
- <その他収入>
福岡+582(解約違約金)

【賃貸事業費用】

- <外注委託費>
福岡+21、大森△8、秋葉原+5、八丁堀+3
- <水道光熱費>
福岡+19、八丁堀△2、東陽△1、宮崎台△1
- <修繕費>
大森+28、東陽+21、日比谷△7、八丁堀△7、日本橋△2、秋葉原△1、福岡+1、赤坂△1
- <減価償却費>
福岡△3、大森+1

本投資法人投資口に対する公開買付けにつきまして

- 公開買付者らによる本投資法人投資口公開買付け(2026年1月7日～)⇒本書の日付現在継続中
⇒ **本投資法人は、賛同の意見表明及び応募推奨(本書の日付現在変更なし)**

<公開買付者らによる認識又は考え(要約)>

- ▶ 公開買付者ら(SPCと投資一任契約を締結する者、公開買付者らに対する直接又は間接的な資金提供者等を含む。以下同じ。)は、本投資法人について、2019年の上場以来、オフィスを中心とした優良なポートフォリオを構築し、2023年10月には市況循環に対応するべく、オフィスビル中心型REITから総合型REITへ転換する等、持続的な成長に向けた取り組みを継続していると考える一方で、近年においては本投資法人の投資口価格は上場初期の高値を更新できず、NAV倍率が1倍割れで推移している状況を認識。
- ▶ J-REIT市場においては、短期的な分配金利回りや業績に投資家の関心が集中する傾向があり、このような環境下では、大規模修繕やリノベーション、積極的な賃料増額交渉といった、一時的にキャッシュアウトフローが増加したり、稼働率が低下したりする価値向上策の実行に構造的な制約があり、**物件の本源的な価値が発揮されていない可能性がある**と考えていた。
- ▶ 2025年初頭には、J-REIT市場が不動産の本源的な価値を反映していない状況に着目したと思われる投資家が現れ、市場全体が上昇基調にある日本の不動産市況とJ-REIT市場の乖離に対して課題意識を有し、J-REITのスポンサー及び資産運用会社においても改善策に対するニーズが将来的に顕在化すると認識。
- ▶ 本投資法人の保有不動産ポートフォリオを一度に取得する方法を検討する中で、個別物件の売買ではなく**本投資法人投資口の取得及び非公開化が有力な選択肢**となることを認識。
- ▶ 本投資法人及び特別委員会との協議を重ねた結果、公開買付けの開始を決定。

<本投資法人による認識又は考え(要約)>

- ▶ 本投資法人は、J-REIT市場の環境について公開買付者らと概ね同様の認識を有しつつ、公開買付者らはいずれも不動産投資業界における相応の知識・経験を有しており、本取引を実現し、**本投資法人及びそのポートフォリオの価値向上を行うことができるだけの資質を有するものと評価できると考える。**
- ▶ 投資口の非公開化に伴い公開投資口市場での資金調達が難しくなるという影響を踏まえても、上場維持コストの削減やより柔軟な事業拡大が可能となることから、本公開買付けを含む本取引が**本投資法人の価値の向上ないし投資主の共同の利益の最大化に資する**と判断。

実施中の公開買付け概要

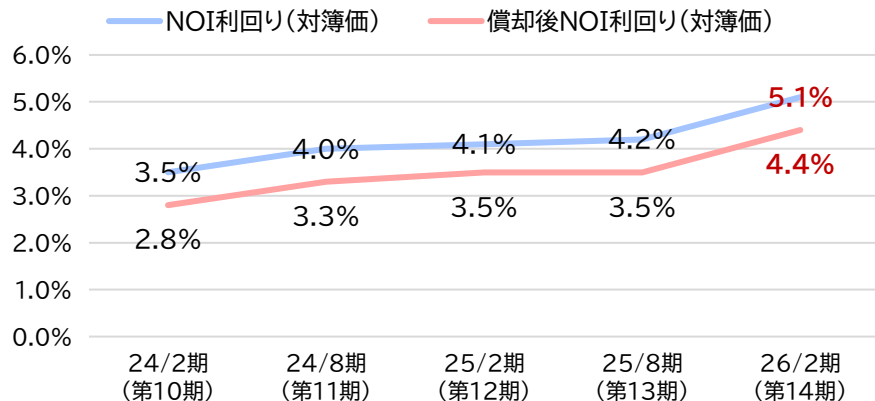
| | |
|-------|-----------------------------------|
| 公表日 | 2026年1月6日 |
| 公開買付者 | Tiger投資事業有限責任組合及びLion投資事業有限責任組合 |
| 買付価格 | 投資口1口につき、125,000円 |
| 買付予定数 | 上限:なし 下限:247,563口(発行済投資口数の53%) |
| 買付期間 | 2026年1月7日～ (※本書の日付現在継続中) |

2. 運用ハイライト

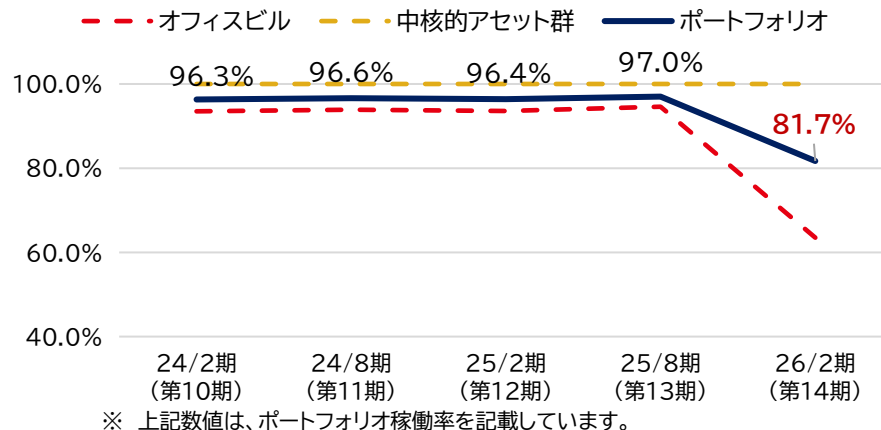
運用ハイライト 内部成長 ①ポートフォリオ

■ 「福岡グリーンビルディング」のテナント退去により、期末稼働率は大きく低下

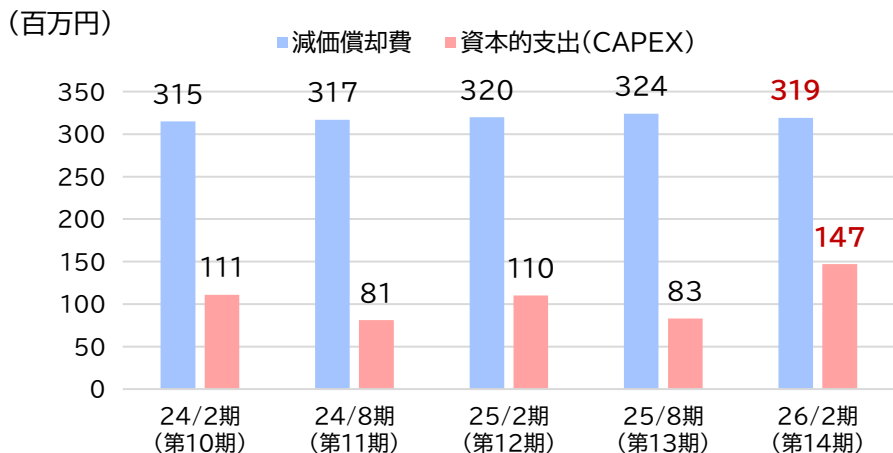
ポートフォリオ利回りの推移



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(賃貸面積ベース)

| | |
|-----------------------|-------|
| 2026年8月期(第15期) | |
| ■ 期末時点 | 82.1% |
| ■ 期中平均 | 81.8% |
| 2027年2月期(第16期) | |
| ■ 期末時点 | 85.4% |
| ■ 期中平均 | 83.6% |

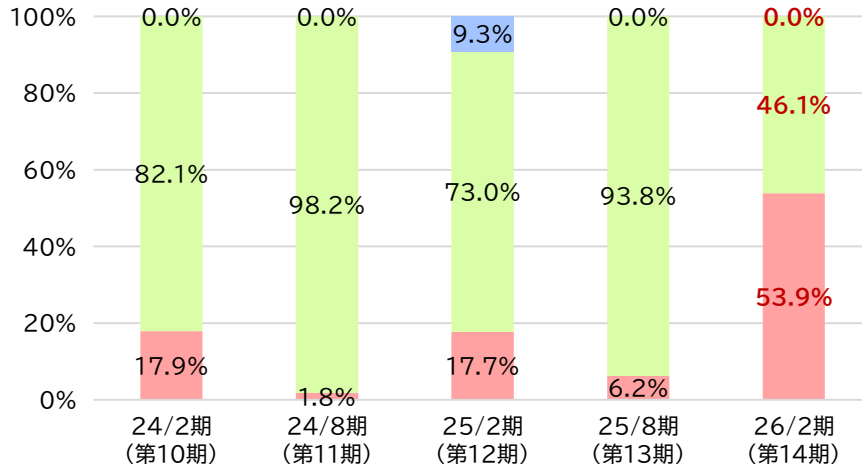
運用ハイライト 内部成長 ②オフィスビル

■ 賃料改定対象テナントのうち、半数超にて増額改定。賃料増額率(平均)は従前比12.3%増

賃料改定実績の推移

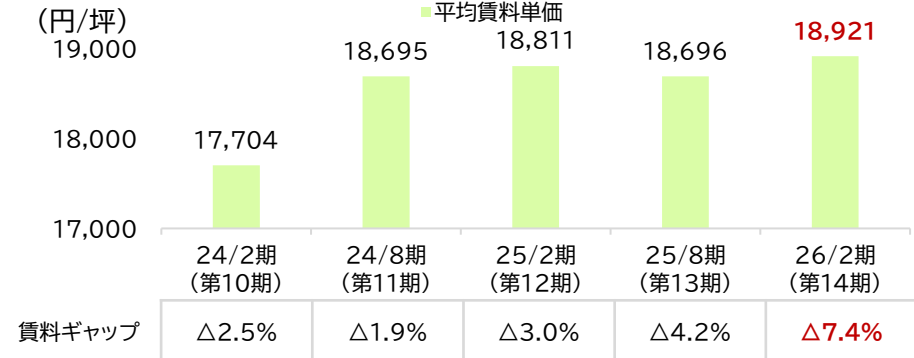
賃料改定実績割合(賃貸面積ベース)

■ 増額 ■ 維持 ■ 減額



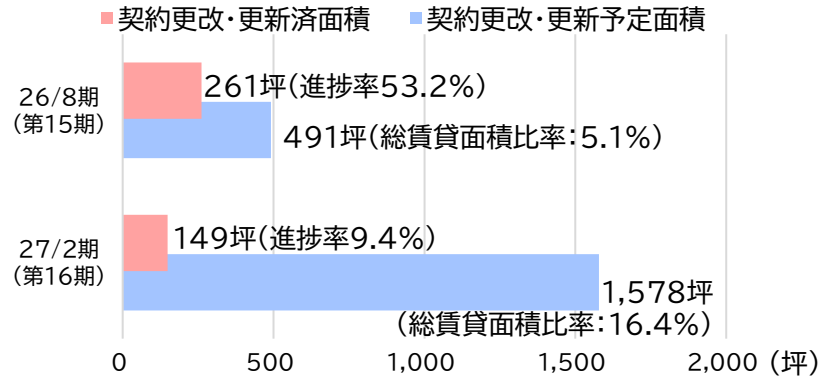
| | 24/2期 (第10期) | 24/8期 (第11期) | 25/2期 (第12期) | 25/8期 (第13期) | 26/2期 (第14期) |
|-----------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 対象テナント数 | 14件 | 13件 | 22件 | 10件 | 9件 |
| 増額件数 | 4件 | 1件 | 7件 | 6件 | 5件 |
| 維持件数 | 10件 | 12件 | 14件 | 4件 | 4件 |
| 減額件数 | 0件 | 0件 | 1件 | 0件 | 0件 |
| 対象賃貸面積(坪) | 1,333 | 8,974 | 2,161 | 9,094 | 1,209 |
| 賃料増額率 | 38.5% | 8.0% | 6.4% | 11.6% | 12.3% |

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



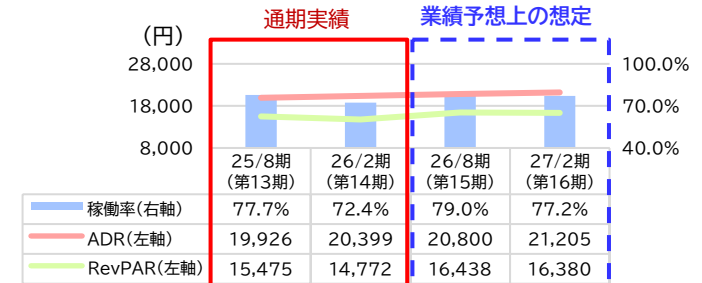
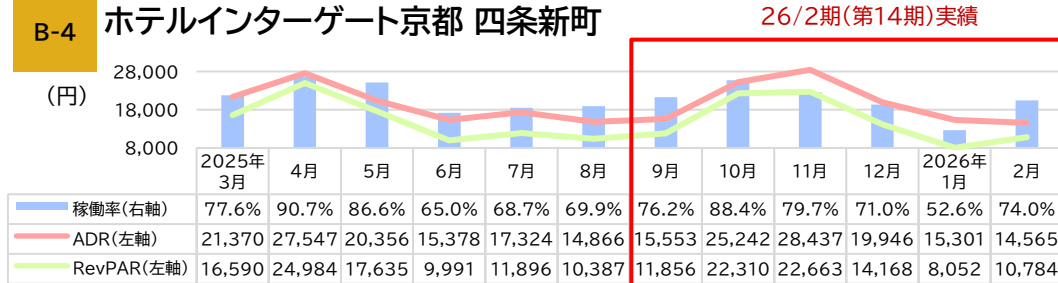
※ 上記の進捗は、2026年4月1日時点で締結済の賃貸借契約を対象とし、総賃貸面積は、保有オフィスビルを指します。

運用ハイライト 内部成長 ③ホテル-1

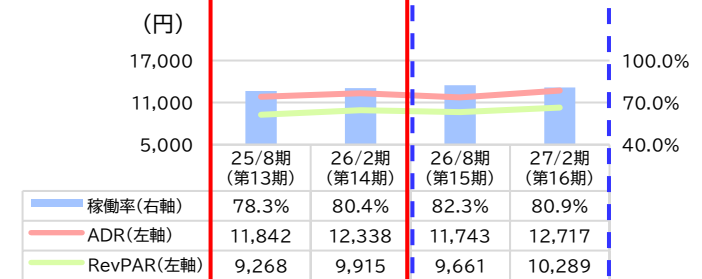
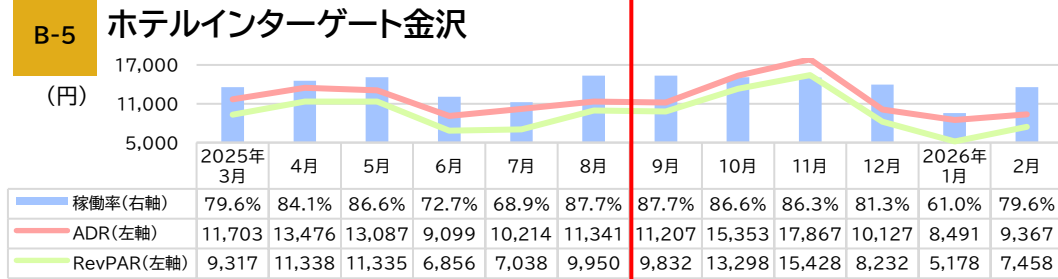
■ 足元の外部環境の変化等により、一部の物件は一定の影響を見込む

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

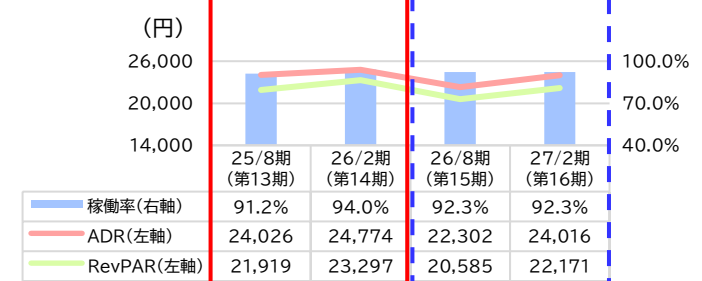
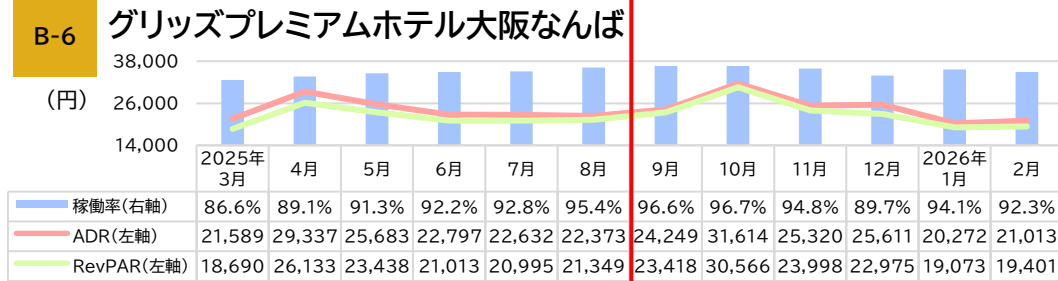
B-4 ホテルインターゲート京都 四条新町



B-5 ホテルインターゲート金沢



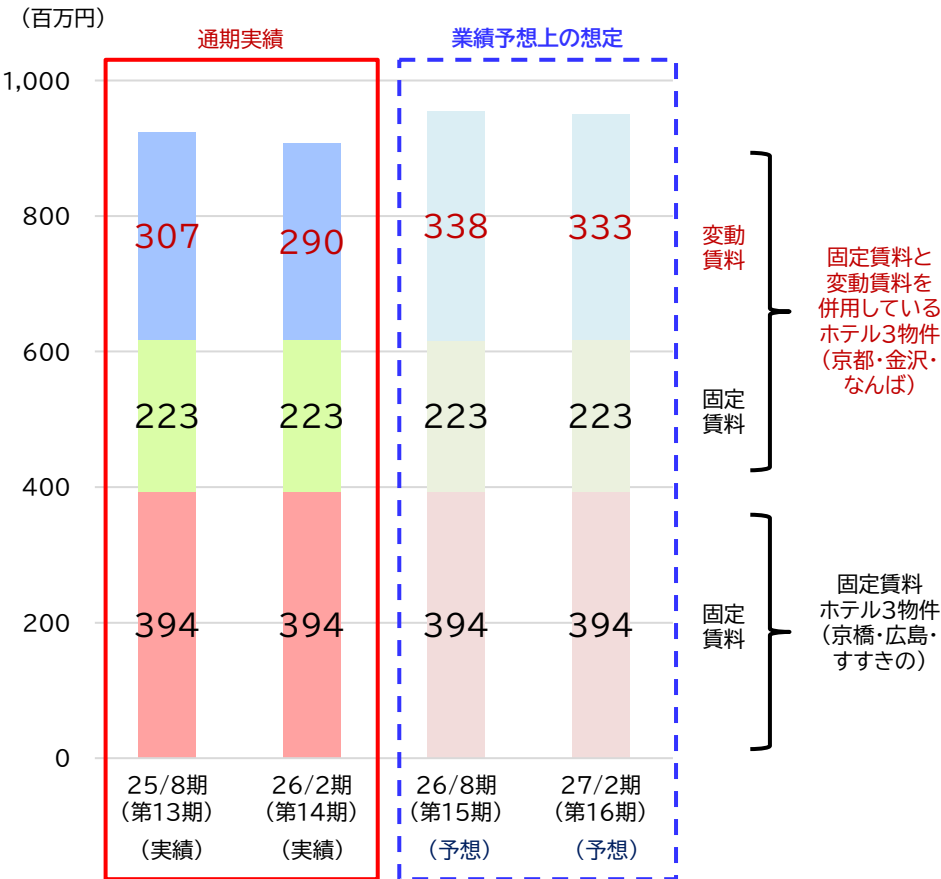
B-6 グリッツプレミアムホテル大阪なんば



※ 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。

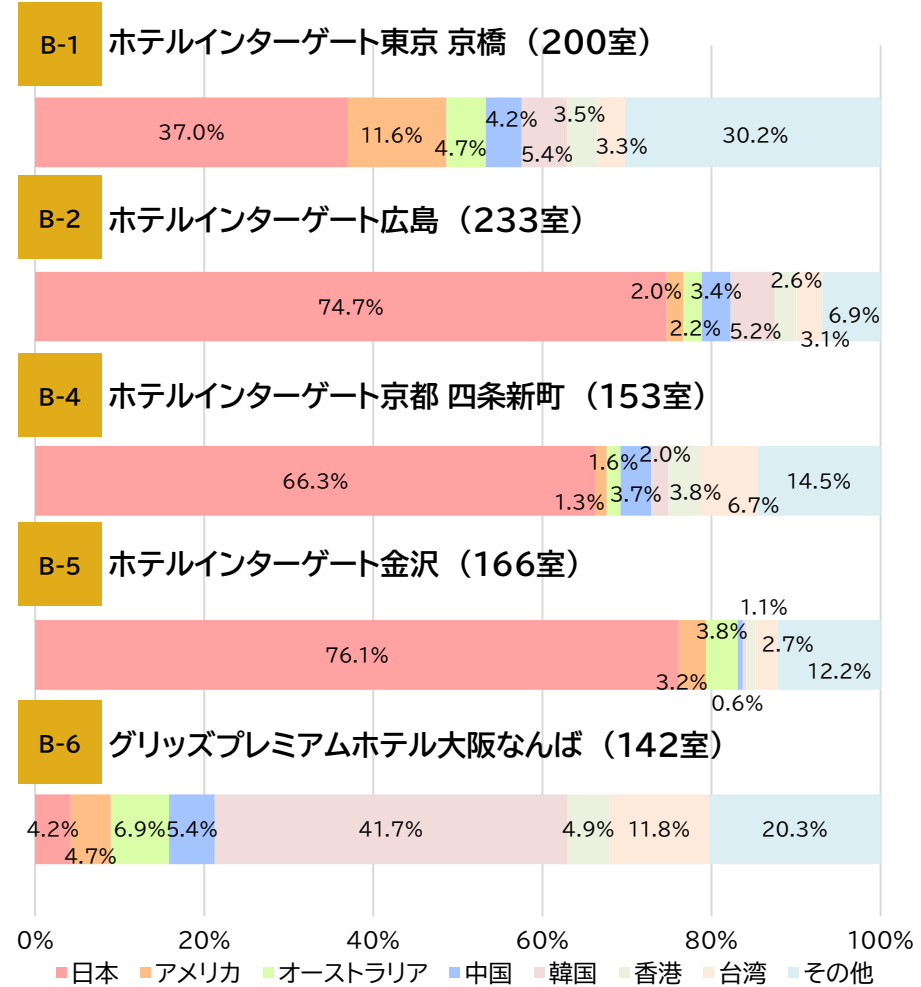
運用ハイライト 内部成長 ③ホテル-2

保有ホテルの契約形態別賃料収入の実績と予想



※ 25/8期(第13期)及び26/8期(第15期)における変動賃料は、「グリッズプレミアムホテル大阪なんば」の年間変動賃料を含んでいます。

各ホテル宿泊者の地域別データ(2026年2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

- 本年4月実施のリファイナンスは、公開買付け期間中であることを考慮し、期間5カ月の短期借入にて対応。公開買付けの結果を踏まえ、次回9月の期日返済までに対応を検討

財務ハイライト(2026年4月1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% | 49.8% | A+ (安定的) |

| 平均調達金利 | 固定金利比率 | 平均残存期間 |
|--------|--------|--------|
| 1.09% | 60.2% | 1.8年 |

※ LTVは、2026年2月期(第14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4月1日付実行分)

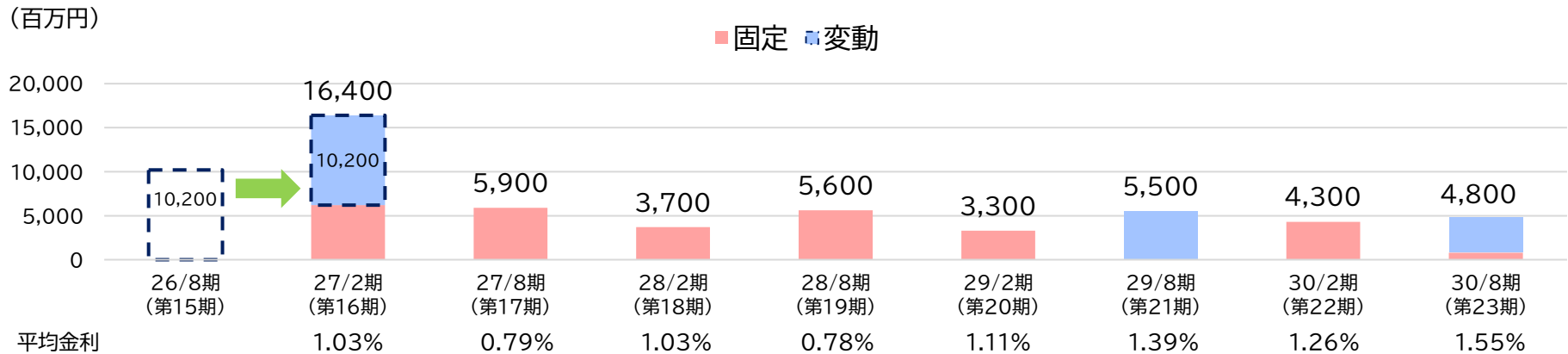
| 調達額 | 借入期間 | 借入金利 | 固定 / 変動 |
|-------|------|------------|---------|
| 102億円 | 5ヶ月 | 基準金利+0.50% | 変動 |

業績予想上の支払利息額

| | 26/8期(第15期) | 27/2期(第16期) |
|---------------|-----------------|-----------------|
| 支払利息額 (DPU換算) | 269百万円 (577円/口) | 347百万円 (744円/口) |

※ 本書の日付以降、1回の政策金利上げを見込み、算出しています。

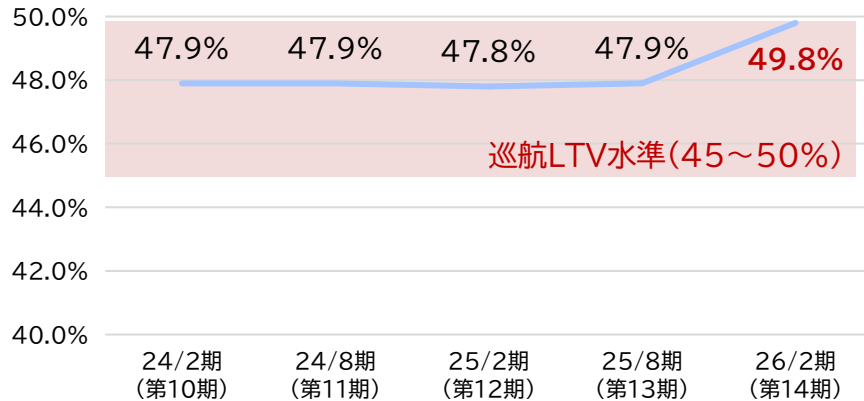
有利子負債の返済期限の状況(2026年4月1日時点)



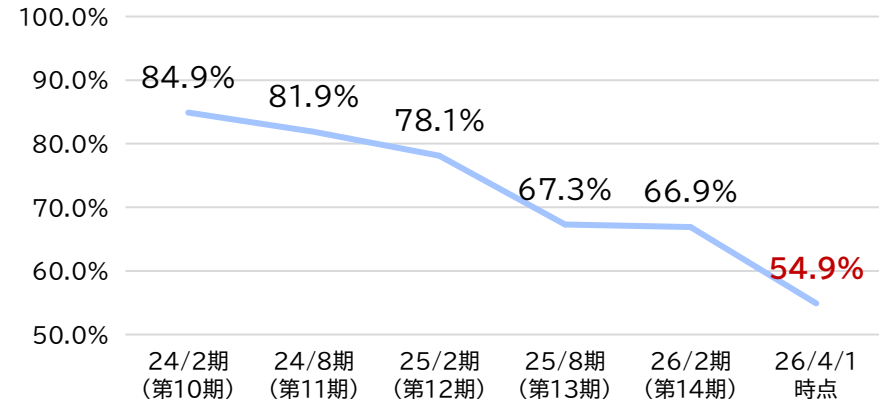
※ 各期に返済期日が到来する借入の加重平均金利です。

運用ハイライト 財務運営

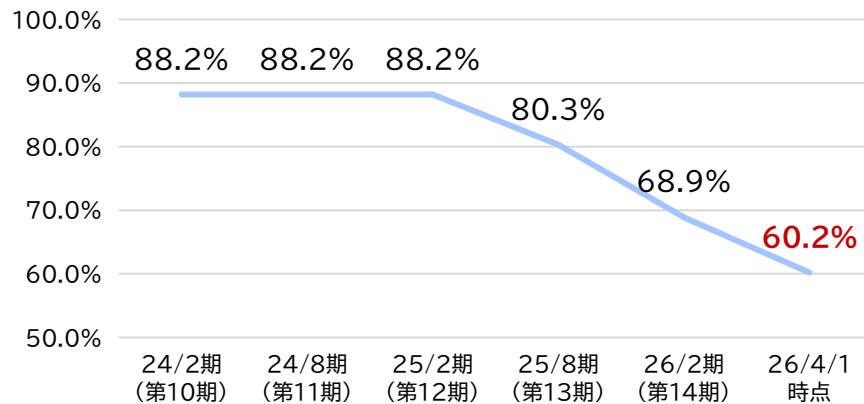
LTVの推移



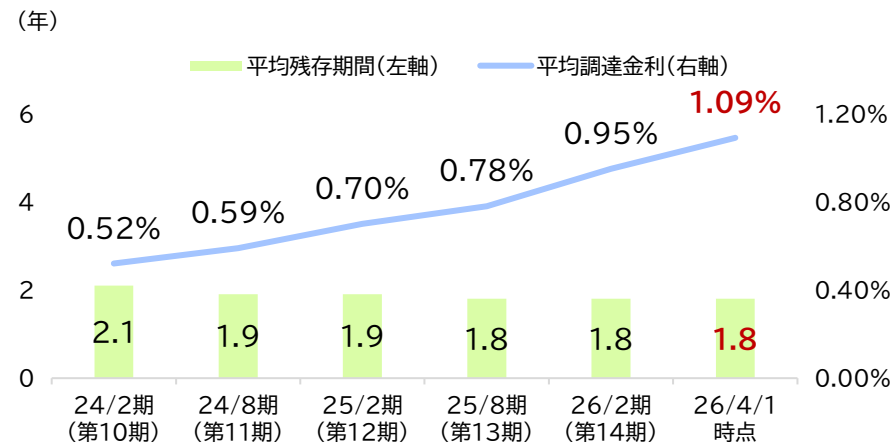
長期負債比率の推移



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

■ 本書の日付現在、継続中の公開買付けの帰趨を見定めつつ、**分配金の回復**に傾注

資本政策

- ① 公開買付けによる本投資法人の**非公開化**(本投資法人は、**賛同の意見表明及び応募推奨**)
- ② **無償減資**の実施(**当期末処理損失の解消・分配金の回復**)

外部成長

- ③ 「福岡グリーンビルディング」の**リテナント推進**と並行して、難易度は高いが**譲渡先の探索**も注力
- ④ 当該物件を含め、他の物件の譲渡も併せて検討 (**ポートフォリオの再構築**)

財務運営

- ⑤ 上記④の譲渡代金は、**借入金の返済を優先**(財務体質の強化)

内部成長

- ⑥ 低稼働物件の**リースアップ**(前期継続)
- ⑦ 賃料ギャップ(内部成長余力)のあるテナントへの**積極的な賃料増額交渉**(前期継続)

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) | 前期実績比 (B-A) | 27/2期 (第16期)予想(C) | 前期予想比 (C-B) |
|------------------|----------------------|----------------------|----------------|----------------------|----------------|
| 営業収益 | 2,882 | 3,757 | +875 | 2,351 | △1,405 |
| 賃貸事業収益合計 | 2,882 | 3,757 | +875 | 2,351 | △1,405 |
| 賃料・共益費収入 | 2,181 | 2,212 | +31 | 2,224 | +11 |
| 駐車場収入 | 31 | 36 | +4 | 34 | △1 |
| 水道光熱費収入 | 78 | 81 | +2 | 85 | +3 |
| その他収入 | 590 | 1,427 | +837 | 7 | △1,419 |
| 不動産等売却益 | - | - | ±0 | - | ±0 |
| 営業費用 | 6,205 | 1,770 | △4,435 | 1,464 | △305 |
| 賃貸事業費用合計 | 947 | 1,418 | +470 | 1,176 | △242 |
| 外注委託費 | 140 | 154 | +14 | 174 | +20 |
| 水道光熱費 | 104 | 115 | +10 | 113 | △1 |
| 修繕費 | 78 | 511 | +433 | 247 | △264 |
| 公租公課 | 283 | 288 | +4 | 286 | △2 |
| 減価償却費 | 319 | 326 | +6 | 332 | +6 |
| その他費用 | 19 | 21 | +1 | 20 | △1 |
| 賃貸事業損益 | 1,934 | 2,339 | +404 | 1,175 | △1,163 |
| 減損損失 | 4,933 | - | △4,933 | - | ±0 |
| その他営業費用合計 | 323 | 351 | +27 | 288 | △63 |
| 営業利益(営業損失) | △3,323 | 1,987 | +5,310 | 887 | △1,100 |
| 営業外収益 | 15 | 10 | △5 | 10 | ±0 |
| 営業外費用 | 257 | 333 | +75 | 385 | +51 |
| 経常利益(経常損失) | △3,564 | 1,664 | +5,228 | 511 | △1,152 |
| 特別利益 | 1 | - | △1 | - | ±0 |
| 法人税等合計 | 445 | 0 | △445 | 0 | ±0 |
| 当期純利益(当期純損失) | △4,009 | 1,663 | +5,672 | 510 | △1,152 |
| 前期繰越利益 | 0 | 0 | △0 | 0 | ±0 |
| 当期末処分利益(当期末処理損失) | △4,009 | 1,663 | +5,672 | 510 | △1,152 |
| 一口当たり分配金 | 0円/口 | 3,560円/口 | +3,560円/口 | 1,093円/口 | △2,467円/口 |
| 賃貸NOI | 2,254 | 2,665 | +411 | 1,508 | △1,156 |

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+50、福岡△37、金沢△14、京都+10、大森+10、秋葉原+6、日比谷+4
- <駐車場収入>
福岡+4
- <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>
福岡+10、大森+7、秋葉原△4、八丁堀△3、日比谷+3
- <水道光熱費>
福岡+6
- <修繕費>
福岡+401、日比谷+24、東陽△21、日本橋+20、大森△11、秋葉原+7、赤坂+6
- <減価償却費>
大森+2、日比谷+1

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△23、金沢+15、大森+7、秋葉原+4、日比谷+2、京都+2、東陽+2
- <駐車場収入>
福岡△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>
大森+15、東陽+14、日比谷△6
- <修繕費>
福岡△217、大森△21、日比谷△15、日本橋△9、秋葉原△7、宮崎台+6、東陽+6、赤坂△6
- <減価償却費>
日比谷+1、大森+1、東陽+1

4. Appendix

貸借対照表

(千円)

| | 2025年8月期(第13期) | 2026年2月期(第14期) |
|-----------------|----------------|----------------|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び預金 | 8,341,138 | 8,061,601 |
| 信託現金及び信託預金 | 2,442,985 | 2,241,226 |
| 営業未収入金 | 56,928 | 37,114 |
| 前払費用 | 73,180 | 64,234 |
| 未収選付法人税等 | 267 | - |
| 流動資産合計 | 10,914,499 | 10,404,177 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 信託建物(純額) | 21,056,499 | 20,131,138 |
| 信託構築物(純額) | 103,748 | 84,901 |
| 信託機械及び装置(純額) | 77,536 | 83,531 |
| 信託工具、器具及び備品(純額) | 14,858 | 10,745 |
| 信託土地 | 72,643,724 | 68,480,126 |
| 有形固定資産合計 | 93,896,367 | 88,790,442 |
| 無形固定資産 | | |
| ソフトウェア | 4,533 | 3,733 |
| 無形固定資産合計 | 4,533 | 3,733 |
| 投資その他の資産 | | |
| 長期前払費用 | 73,522 | 64,080 |
| 繰延税金資産 | 14 | 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 |
| 投資その他の資産合計 | 83,537 | 150,261 |
| 固定資産合計 | 93,984,438 | 88,944,437 |
| 資産合計 | 104,898,938 | 99,348,614 |

| | 2025年8月期(第13期) | 2026年2月期(第14期) |
|---------------------|----------------|----------------|
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | | |
| 営業未払金 | 167,301 | 181,863 |
| 1年以内返済予定の長期借入金 | 16,400,000 | 16,400,000 |
| 未払金 | 291,099 | 299,902 |
| 未払費用 | 71,408 | 70,615 |
| 未払法人税等 | - | 520,333 |
| 未払消費税等 | 92,585 | 1,538 |
| 前受金 | 378,667 | 353,728 |
| 預り金 | 214 | 214 |
| 流動負債合計 | 17,401,276 | 17,828,196 |
| 固定負債 | | |
| 長期借入金 | 33,800,000 | 33,100,000 |
| 信託預り敷金及び保証金 | 3,159,218 | 2,994,261 |
| 固定負債合計 | 36,959,218 | 36,094,261 |
| 負債合計 | 54,360,494 | 53,922,458 |
| 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 | △7,136 |
| 出資総額(純額) | 49,435,549 | 49,435,549 |
| 剰余金 | | |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失(△) | 1,102,893 | △4,009,393 |
| 剰余金合計 | 1,102,893 | △4,009,393 |
| 投資主資本合計 | 50,538,443 | 45,426,155 |
| 純資産合計 | 50,538,443 | 45,426,155 |
| 負債純資産合計 | 104,898,938 | 99,348,614 |

(千円)

| | 2025年8月期(第13期) | 2026年2月期(第14期) |
|-----------------------|----------------|----------------|
| 営業収益 | | |
| 賃貸事業収入 | 2,447,470 | 2,181,224 |
| その他賃貸事業収入 | 120,042 | 700,853 |
| 不動産等売却益 | 44,317 | - |
| 営業収益合計 | 2,611,829 | 2,882,078 |
| 営業費用 | | |
| 賃貸事業費用 | 926,054 | 947,798 |
| 減損損失 | - | 4,933,559 |
| 資産運用報酬 | 251,083 | 259,435 |
| 資産保管手数料 | 2,067 | 2,056 |
| 一般事務委託手数料 | 15,494 | 15,018 |
| 役員報酬 | 3,600 | 3,600 |
| その他営業費用 | 65,839 | 43,789 |
| 営業費用合計 | 1,264,139 | 6,205,258 |
| 営業利益又は営業損失(△) | 1,347,689 | △3,323,180 |
| 営業外収益 | | |
| 受取利息 | 7,740 | 11,096 |
| 未払分配金戻入 | 710 | 557 |
| 受取保険金 | 307 | 3,915 |
| その他 | 93 | 320 |
| 営業外収益合計 | 8,852 | 15,889 |
| 営業外費用 | | |
| 支払利息 | 197,483 | 220,200 |
| 融資関連費用 | 55,267 | 37,199 |
| その他 | - | 95 |
| 営業外費用合計 | 252,750 | 257,495 |
| 経常利益又は経常損失(△) | 1,103,791 | △3,564,785 |
| 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(△) | 1,103,791 | △3,563,550 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 917 | 522,032 |
| 法人税等調整額 | △7 | △76,116 |
| 法人税等合計 | 910 | 445,915 |
| 当期純利益又は当期純損失(△) | 1,102,881 | △4,009,466 |
| 前期繰越利益 | 12 | 73 |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失(△) | 1,102,893 | △4,009,393 |

キャッシュ・フロー計算書

(千円)

| | 2025年8月期(第13期) | 2026年2月期(第14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(△) | 1,103,791 | △3,563,550 |
| 減価償却費 | 324,807 | 320,727 |
| 減損損失 | - | 4,933,559 |
| 受取利息 | △7,740 | △11,096 |
| 支払利息 | 197,483 | 220,200 |
| 固定資産受贈益 | - | △1,234 |
| 営業未収入金の増減額(△は増加) | △19,714 | 19,814 |
| 前払費用の増減額(△は増加) | 143 | 8,945 |
| 営業未払金の増減額(△は減少) | 77,266 | △29,221 |
| 未払金の増減額(△は減少) | 707 | 8,685 |
| 未払消費税等の増減額(△は減少) | △79,199 | △91,047 |
| 前受金の増減額(△は減少) | △22,988 | △24,938 |
| 預り金の増減額(△は減少) | - | △0 |
| 長期前払費用の増減額(△は増加) | 4,434 | 9,442 |
| 有形固定資産の売却による減少額 | 2,623,234 | - |
| 小計 | 4,202,226 | 1,800,285 |
| 利息の受取額 | 7,740 | 11,096 |
| 利息の支払額 | △193,048 | △220,992 |
| 法人税等の支払額 | △1,425 | △1,431 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | 4,015,492 | 1,588,958 |

| | 2025年8月期(第13期) | 2026年2月期(第14期) |
|---------------------|----------------|----------------|
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | | |
| 有形固定資産の取得による支出 | △9,203 | - |
| 信託有形固定資産の取得による支出 | △121,760 | △102,544 |
| 信託差入敷金及び保証金の差入による支出 | - | △50 |
| 預り敷金及び保証金の受入による収入 | 596 | - |
| 預り敷金及び保証金の返還による支出 | △89,006 | - |
| 信託預り敷金及び保証金の受入による収入 | 48,261 | 145,774 |
| 信託預り敷金及び保証金の返還による支出 | △45,369 | △310,731 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | △216,480 | △267,550 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | | |
| 長期借入れによる収入 | 4,800,000 | 5,500,000 |
| 長期借入金の返済による支出 | △4,800,000 | △6,200,000 |
| 分配金の支払額 | △1,144,975 | △1,102,703 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | △1,144,975 | △1,802,703 |
| 現金及び現金同等物の増減額(△は減少) | 2,654,036 | △481,295 |
| 現金及び現金同等物の期首残高 | 8,130,086 | 10,784,123 |
| 現金及び現金同等物の期末残高 | 10,784,123 | 10,302,828 |

MEMO

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 | 322,388 | 62,526 | 203,816 | 181,605 | 84,682 | 85,708 | | 93,788 | |
| 賃料収入 | 302,704 | 57,900 | 189,274 | 161,992 | 67,526 | 75,450 | | 76,708 | |
| 共益費収入 | - | - | 2,124 | 3,600 | 5,937 | - | | 3,587 | |
| 水道光熱費収入 | 13,791 | 4,153 | 9,628 | 11,957 | 7,609 | 7,282 | | 10,565 | |
| 駐車場収入 | 5,598 | 430 | 1,662 | 2,580 | 3,384 | 2,700 | | 1,626 | |
| その他賃料収入 | 294 | 43 | 1,127 | 1,476 | 225 | 274 | | 1,301 | |
| 賃貸事業費用 | 93,907 | 29,461 | 103,696 | 73,710 | 58,436 | 104,993 | | 37,408 | |
| 外注委託費 | 18,399 | 10,905 | 20,316 | 21,921 | 9,515 | 13,882 | (非開示) | 7,228 | (非開示) |
| 水道光熱費 | 13,805 | 3,714 | 11,073 | 13,987 | 7,454 | 17,444 | | 8,593 | |
| 公租公課 | 22,375 | 5,226 | 56,496 | 11,509 | 8,247 | 17,246 | | 6,718 | |
| 修繕費 | 296 | 796 | 6,037 | 6,180 | 22,612 | 35,963 | | 3,324 | |
| 損害保険料 | 590 | 129 | 382 | 558 | 298 | 567 | | 227 | |
| 信託報酬 | 350 | 400 | 250 | 250 | 350 | 350 | | 350 | |
| 減価償却費 | 37,360 | 7,718 | 8,918 | 18,941 | 9,626 | 18,727 | | 10,213 | |
| その他賃貸事業費用 | 729 | 571 | 221 | 361 | 332 | 809 | | 752 | |
| 賃貸事業損益 | 228,481 | 33,065 | 100,120 | 107,895 | 26,245 | △19,284 | | 56,380 | |
| NOI | 265,842 | 40,783 | 109,039 | 126,836 | 35,872 | △556 | | 66,593 | |


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 カンパーナ すすきの | |
| 賃貸事業収益 | 206,955 | 118,800 | 119,169 | 162,619 | 97,303 | 257,477 | | 2,882,078 |
| 賃料収入 | 206,955 | 118,800 | 118,531 | 162,619 | 97,303 | 255,059 | | 2,165,976 |
| 共益費収入 | - | - | - | - | - | - | | 15,248 |
| 水道光熱費収入 | - | - | - | - | - | - | | 78,936 |
| 駐車場収入 | - | - | - | - | - | 2,418 | | 31,812 |
| その他賃料収入 | - | - | 638 | - | - | - | | 590,104 |
| 賃貸事業費用 | 55,773 | 44,287 | 34,368 | 37,212 | 34,715 | 45,073 | | 947,798 |
| 外注委託費 | 1,200 | 1,200 | 900 | 900 | 900 | 900 | (非開示) | 140,863 |
| 水道光熱費 | - | - | - | - | - | - | | 104,845 |
| 公租公課 | 27,012 | 16,673 | 12,693 | 12,379 | 7,768 | 8,599 | | 283,718 |
| 修繕費 | - | - | - | - | - | 118 | | 78,469 |
| 損害保険料 | 505 | 548 | 373 | 375 | 297 | 340 | | 7,100 |
| 信託報酬 | 250 | 250 | 350 | 350 | 350 | 350 | | 6,000 |
| 減価償却費 | 26,770 | 25,572 | 20,006 | 23,166 | 25,357 | 33,546 | | 319,927 |
| その他賃貸事業費用 | 35 | 42 | 45 | 42 | 42 | 1,218 | | 6,874 |
| 賃貸事業損益 | 151,182 | 74,512 | 84,801 | 125,406 | 62,588 | 212,403 | | 1,934,279 |
| NOI | 177,952 | 100,085 | 104,808 | 148,573 | 87,945 | 245,950 | | 2,254,207 |

主要指標(KPI)

| | 2024年2月期 (第10期) | 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) |
|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| NOI利回り(対簿価) | 3.5% | 4.0% | 4.1% | 4.2% | 5.1% |
| NOI利回り(対鑑定価格) | 3.4% | 3.8% | 3.9% | 4.1% | 4.7% |
| 償却後NOI利回り(対簿価) | 2.8% | 3.3% | 3.5% | 3.5% | 4.4% |
| 償却後NOI利回り(対鑑定価格) | 2.7% | 3.2% | 3.3% | 3.5% | 4.0% |
| インプライドキャップレート(償却前) | 4.1% | 4.6% | 4.7% | 4.5% | 4.5% |
| インプライドキャップレート(償却後) | 3.2% | 3.8% | 4.0% | 3.8% | 3.8% |
| FFO(百万円) | 995 | 1,425 | 1,466 | 1,383 | △3,688 |
| AFFO(百万円) | 883 | 1,343 | 1,355 | 1,299 | △3,836 |
| 一口当たりFFO | 2,131円/口 | 3,051円/口 | 3,139円/口 | 2,961円/口 | △7,897円/口 |
| EPS | 2,220円/口 | 2,369円/口 | 2,450円/口 | 2,361円/口 | △8,583円/口 |
| 一口当たり分配金 | 2,221円/口 | 2,369円/口 | 2,451円/口 | 2,361円/口 | 0円/口 |
| 分配金利回り | 5.2% | 5.8% | 5.9% | 4.9% | — |
| 期末投資口価格 | 84,800円 | 82,300円 | 83,800円 | 95,800円 | 126,400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 | 105,835円/口 | 97,251円/口 |
| 一口当たり含み益 | 7,815円/口 | 9,890円/口 | 11,646円/口 | 2,576円/口 | 16,847円/口 |
| 一口当たりNAV(分配金控除後) | 113,651円/口 | 115,726円/口 | 117,482円/口 | 108,412円/口 | 114,099円/口 |
| NAV倍率 | 0.7倍 | 0.7倍 | 0.7倍 | 0.9倍 | 1.1倍 |
| FFO倍率 | 19.9倍 | 13.5倍 | 13.3倍 | 16.2倍 | — |
| ペイアウトレシオ(FFO) | 104.2% | 77.6% | 78.1% | 79.7% | — |
| ペイアウトレシオ(AFFO) | 117.4% | 82.4% | 84.5% | 84.9% | — |
| PER | 19.1倍 | 17.4倍 | 17.1倍 | 20.3倍 | — |
| PBR | 0.8倍 | 0.8倍 | 0.8倍 | 0.9倍 | 1.3倍 |
| ROE | 4.1% | 4.4% | 4.5% | 4.4% | △17.7% |

| 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  |
| 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 | 福岡市早良区 |
| 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 | 1996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 | 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 | 10,000 |
| 鑑定評価額(百万円) | 15,800 | 2,940 | 7,190 | 5,160 | 3,470 | 4,890 | 7,550 | 2,750 | 5,260 |
| 鑑定NOI利回り | 3.5% | 4.7% | 3.8% | 5.1% | 3.8% | 3.7% | 3.4% | 4.5% | 2.6% |
| 稼働率 | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 75.1% | 64.0% | 100.0% | 100.0% | 0.0% |
| PML値 | 2.0% | 2.2% | 3.1% | 0.3% | 9.0% | 5.6% | 4.6% | 9.5% | 2.5% |

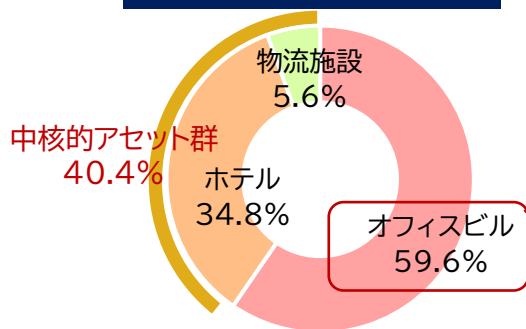
※ 2026年2月期(第14期)末時点の数値です(以下、同様です)。なお、「取得年月」につき、当初取得年月を記載しています。

ポートフォリオ一覧 ②

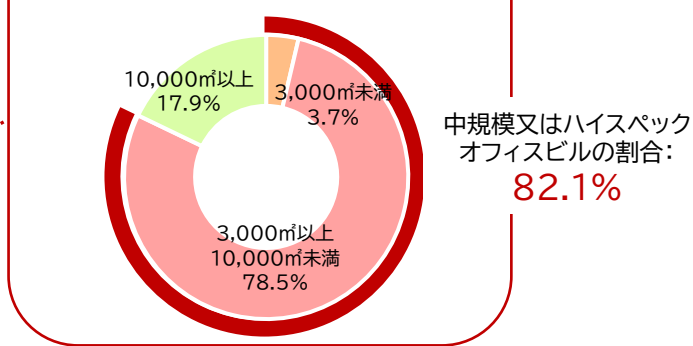
| 物件番号 | B-1 | B-2 | B-3 | B-4 | B-5 | B-6 | B-7 | 合計/平均 |
|------------|--|---|---|--|---|--|--|--------|
| 用途 | ホテル | | 物流施設 | ホテル | | | | |
| 物件名 | ホテル インターゲート 東京 京橋  | ホテル インターゲート 広島  | SANKEI LOGI摂津  | ホテル インターゲート 京都 四条新町  | ホテル インターゲート 金沢  | グリッズ プレミアムホテル 大阪なんば  | ベッセルホテル カンパーナ すすきの (共有持分40%)  | |
| 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 | 93,938 |
| 鑑定評価額(百万円) | 9,640 | 4,340 | 5,520 | 6,610 | 3,300 | 9,230 | 3,010 | 96,660 |
| 鑑定NOI利回り | 3.9% | 4.9% | 4.0% | 4.4% | 4.8% | 4.7% | 4.2% | 3.9% |
| 稼働率 | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 81.7% |
| 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

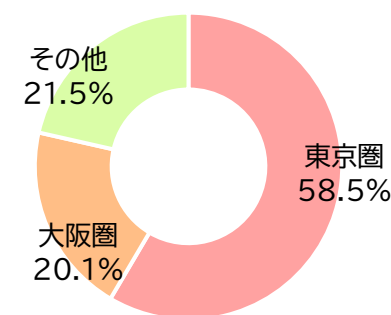
アセット別比率



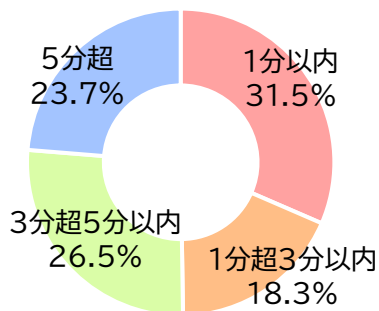
オフィスビル延床面積別割合



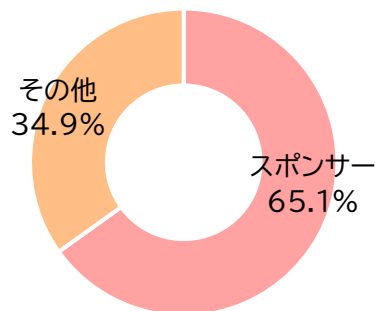
エリア別比率



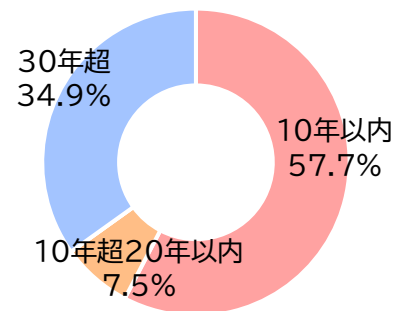
駅徒歩分数別比率



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 | | 559億円 | 59.6% | 9物件 | 63.5% | 3.6% | 24.9年 |
| 中核的アセット群 | ホテル | 327億円 | 34.8% | 6物件 | 100.0% | 4.4% | 7.1年 |
| | 物流施設 | 52億円 | 5.6% | 1物件 | 100.0% | 4.0% | 3.4年 |
| | 合計/平均 | 939億円 | 100.0% | 16物件 | 81.7% | 3.9% | 17.5年 |

※ 2026年2月期(第14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。

鑑定評価の概要

(百万円)

| 物件番号 | 物件名 | 取得価格 | 2025年8月期末 (第13期末) | | 2026年2月期末 (第14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% | 15,800 | 14,027 | +1,772 | 3.1% | ±0 | ±0 |
| A-4 | S-GATE秋葉原 | 2,055 | 2,720 | 3.2% | 2,940 | 1,983 | +956 | 3.2% | +220 | ±0 |
| A-5 | 日比谷サンケイビル | 5,829 | 6,880 | 2.8% | 7,190 | 6,124 | +1,065 | 2.8% | +310 | ±0 |
| A-6 | 八丁堀サンケイビル | 4,959 | 5,160 | 4.1% | 5,160 | 4,939 | +220 | 4.1% | ±0 | ±0 |
| A-7 | 東陽パークビル | 3,782 | 3,470 | 3.6% | 3,470 | 3,847 | △377 | 3.6% | ±0 | ±0 |
| A-9 | 大森パークビル | 5,400 | 4,890 | 3.7% | 4,890 | 5,566 | △676 | 3.7% | ±0 | ±0 |
| A-10 | S-GATE赤坂 | 7,000 | 7,550 | 3.1% | 7,550 | 6,993 | +556 | 3.1% | ±0 | ±0 |
| A-11 | 宮崎台ガーデンオフィス | 2,800 | 2,730 | 4.5% | 2,750 | 2,872 | △122 | 4.5% | +20 | ±0 |
| A-12 | 福岡グリーンビルディング | 10,000 | 5,370 | 3.9% | 5,260 | 5,102 | 157 | 4.2% | △110 | +0.3 |
| 小計 | | 55,975 | 54,570 | - | 55,010 | 51,457 | 3,552 | - | +440 | - |
| B-1 | ホテルインターゲート東京 京橋 | 8,961 | 9,620 | 3.5% | 9,640 | 8,737 | +902 | 3.5% | +20 | ±0 |
| B-2 | ホテルインターゲート広島 | 3,990 | 4,330 | 4.3% | 4,340 | 3,719 | +620 | 4.3% | +10 | ±0 |
| B-3 | SANKEILOGI摂津 | 5,242 | 5,520 | 3.7% | 5,520 | 5,207 | +312 | 3.7% | ±0 | ±0 |
| B-4 | ホテルインターゲート京都 四条新町 | 5,800 | 6,420 | 3.8% | 6,610 | 5,796 | +813 | 3.8% | +190 | ±0 |
| B-5 | ホテルインターゲート金沢 | 3,250 | 3,300 | 4.5% | 3,300 | 3,200 | +99 | 4.5% | ±0 | ±0 |
| B-6 | グリッズプレミアムホテル大阪なんば | 7,800 | 8,410 | 3.8% | 9,230 | 7,766 | +1,463 | 3.8% | +820 | ±0 |
| B-7 | ベッセルホテルカンパナすすきの | 2,920 | 2,930 | 4.2% | 3,010 | 2,904 | +105 | 4.1% | +80 | △0.1 |
| 小計 | | 37,963 | 40,530 | - | 41,650 | 37,332 | +4,317 | - | +1,120 | - |
| 合計 | | 93,938 | 95,100 | - | 96,660 | 88,790 | +7,869 | - | +1,560 | - |

※ 上記の取得価格は、2026年2月期(第14期)末時点の数値です。

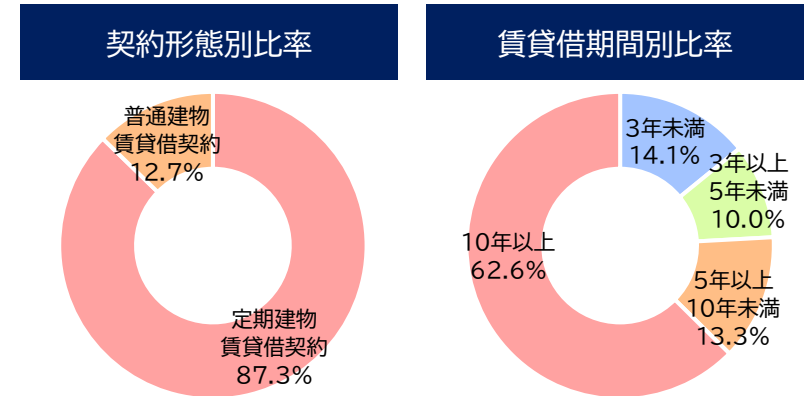
テナントの状況

上位テナント10社(2026年2月期(第14期)末時点)

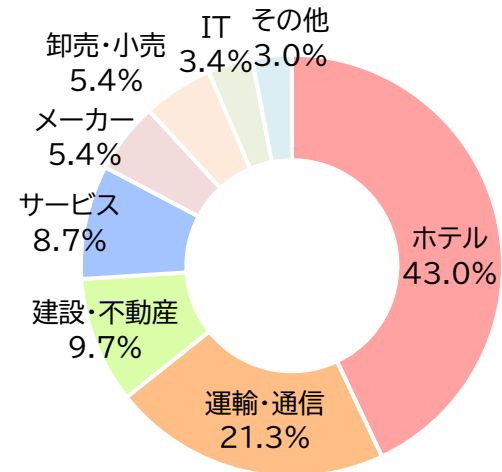
| エンドテナント名 | 総賃貸面積 (㎡) | 面積比率 | 物件名称 |
|--------------------|-----------|-------|-----------------------|
| 株式会社グランビスタホテル&リゾート | 26,373.81 | 32.2% | ホテルインターゲート 東京 京橋 等4物件 |
| 株式会社ケイシン | 14,748.33 | 18.0% | SANKEILOGI 撰津 |
| 株式会社鴻池組 | 4,985.76 | 6.1% | S-GATE日本橋本町 |
| 株式会社バッセルホテル開発 | 4,427.11 | 5.4% | 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 | 5.3% | 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 | 非開示 | 非開示 | 日比谷サンケイビル |

※ 「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、又は秘密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(2026年2月期(第14期)末時点)



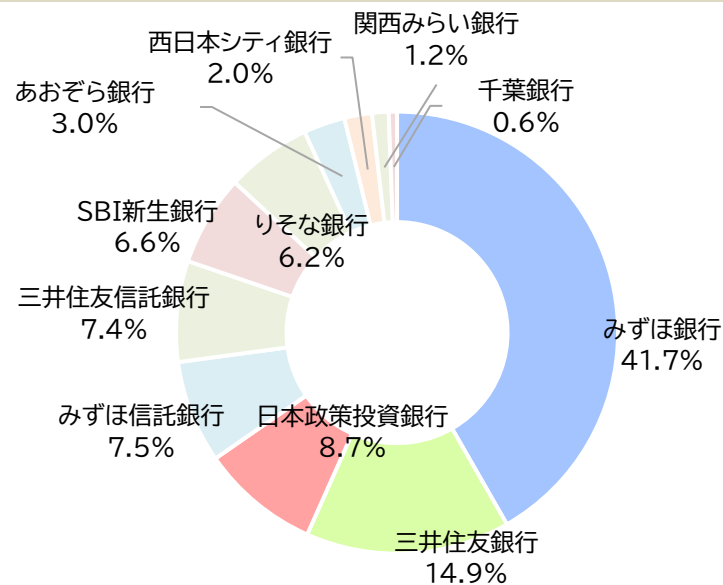
テナント属性(2026年2月期(第14期)末時点)



借入金一覧(2026年4月1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 |
|---------------|-------|-------|------|------------|------------|
| 6,200 | 0.36% | 固定 | 5.0年 | 2021年9月2日 | 2026年9月2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 | 1.48% | 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 | 1.39% | 変動 | 3.5年 | 2025年9月2日 | 2029年3月2日 |
| 10,200 | 1.44% | 変動 | 0.4年 | 2026年4月1日 | 2026年9月2日 |
| 49,500 | 1.09% | - | 3.9年 | - | - |

レンダーフォーメーション(2026年4月1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 | 20,650 | りそな銀行 | 3,090 |
| 三井住友銀行 | 7,400 | あおぞら銀行 | 1,500 |
| 日本政策投資銀行 | 4,300 | 西日本シティ銀行 | 1,000 |
| みずほ信託銀行 | 3,720 | 関西みらい銀行 | 600 |
| 三井住友信託銀行 | 3,650 | 千葉銀行 | 300 |
| SBI新生銀行 | 3,290 | 合計 | 49,500 |

ESGへの取組み ①

Environment(環境)

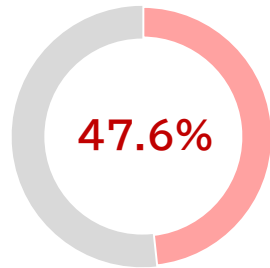
■ 指標及び目標

▶ 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



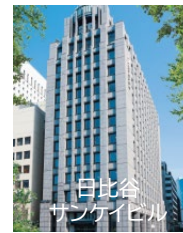
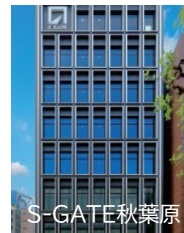
■ 温室効果ガス(GHG)排出量

| 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 |
|----------------------------|------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Scope1(t-CO2) | 458.9 | 579.5 | 569.4 | 527.0 | 614.7 | 248.6 |
| Scope2(t-CO2) | 2,178.7 | 2,192.5 | 2,537.1 | 2,587.2 | 1,657.3 | 1,090.4 |
| Scope3(t-CO2) | 3,336.6 | 3,356.7 | 4,847.3 | 5,252.6 | 4,679.1 | 7,212.5 |
| 上記合計(t-CO2) | 5,974.1 | 6,128.7 | 7,953.8 | 8,366.8 | 6,951.1 | 8,551.5 |
| 排出量単位(kWh/m ²) | 139.7 | 123.0 | 119.1 | 114.7 | 102.6 | 110.3 |
| 基準年度比削減率 | - | △12.0% | △14.7% | △17.9% | △26.6% | △21.0% |

※ 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7物件の電力需給契約更新時に導入
<RE100電力導入物件>



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

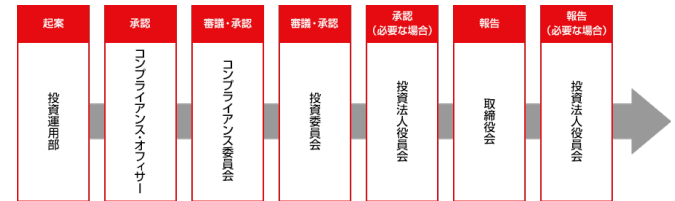
Governance(ガバナンス)

- 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



- 持投資口制度の導入

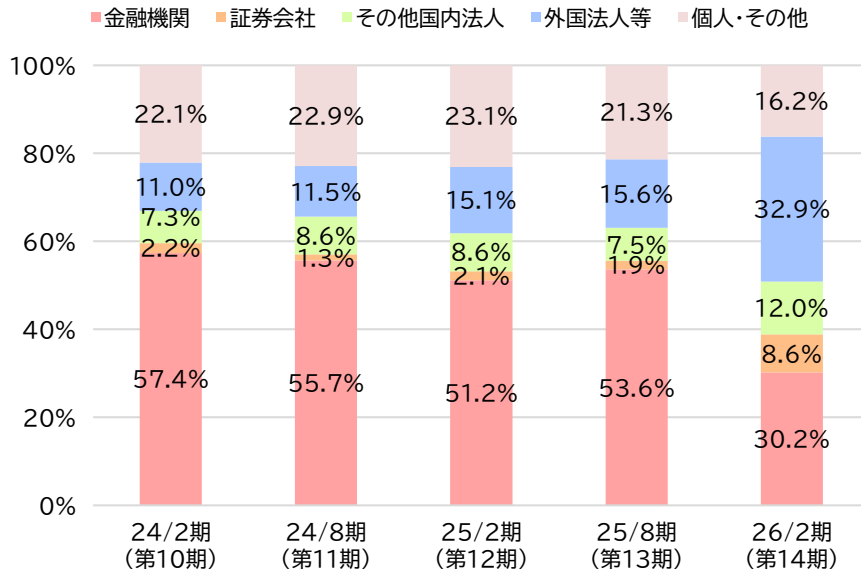
- 本資産運用会社ホームページにて、**フィデューシャリー・デューティ・ポリシー**(お客様本位の業務運営に関する方針)のレポートを掲載(毎年更新)

- 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 | 65.1% |
| 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



主要な投資主(2026年2月期(第14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) | 60,048 | 12.85 |
| 株式会社日本カストディ銀行(信託口) | 51,396 | 11.00 |
| 個人 | 46,174 | 9.88 |
| 株式会社ATRA | 28,388 | 6.07 |
| BNY GCM CLIENT ACCOUNT JPRD AC ISG(FE-AC) | 27,604 | 5.90 |
| 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) | 20,845 | 4.46 |
| JPモルガン証券株式会社 | 20,549 | 4.39 |
| JPMSPLC CLIENT ASSETS SK JPY | 19,826 | 4.24 |
| NOMURA INTERNATIONAL PLC A/C JAPAN FLOW | 17,810 | 3.81 |
| 合計 | 315,819 | 67.61 |

所有者別投資主数(2026年2月期(第14期)末時点)

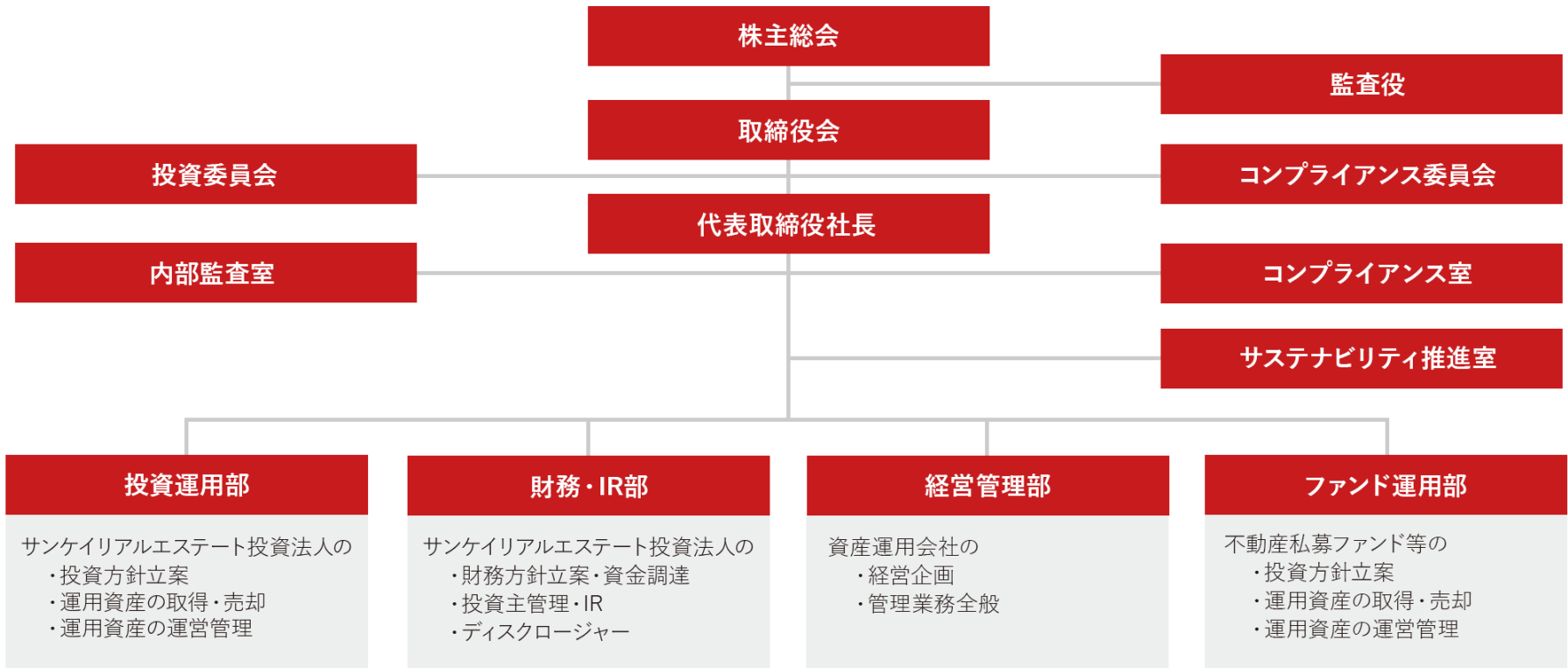
| | 投資主数 | 比率 | 投資口数 | 比率 |
|---------|--------|--------|----------|--------|
| 金融機関 | 12名 | 0.3% | 141,245口 | 30.2% |
| 証券会社 | 27名 | 0.7% | 40,215口 | 8.6% |
| その他国内法人 | 82名 | 2.2% | 56,238口 | 12.0% |
| 外国法人等 | 130名 | 3.5% | 153,742口 | 32.9% |
| 個人・その他 | 3,498名 | 93.3% | 75,659口 | 16.2% |
| 合計 | 3,749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。

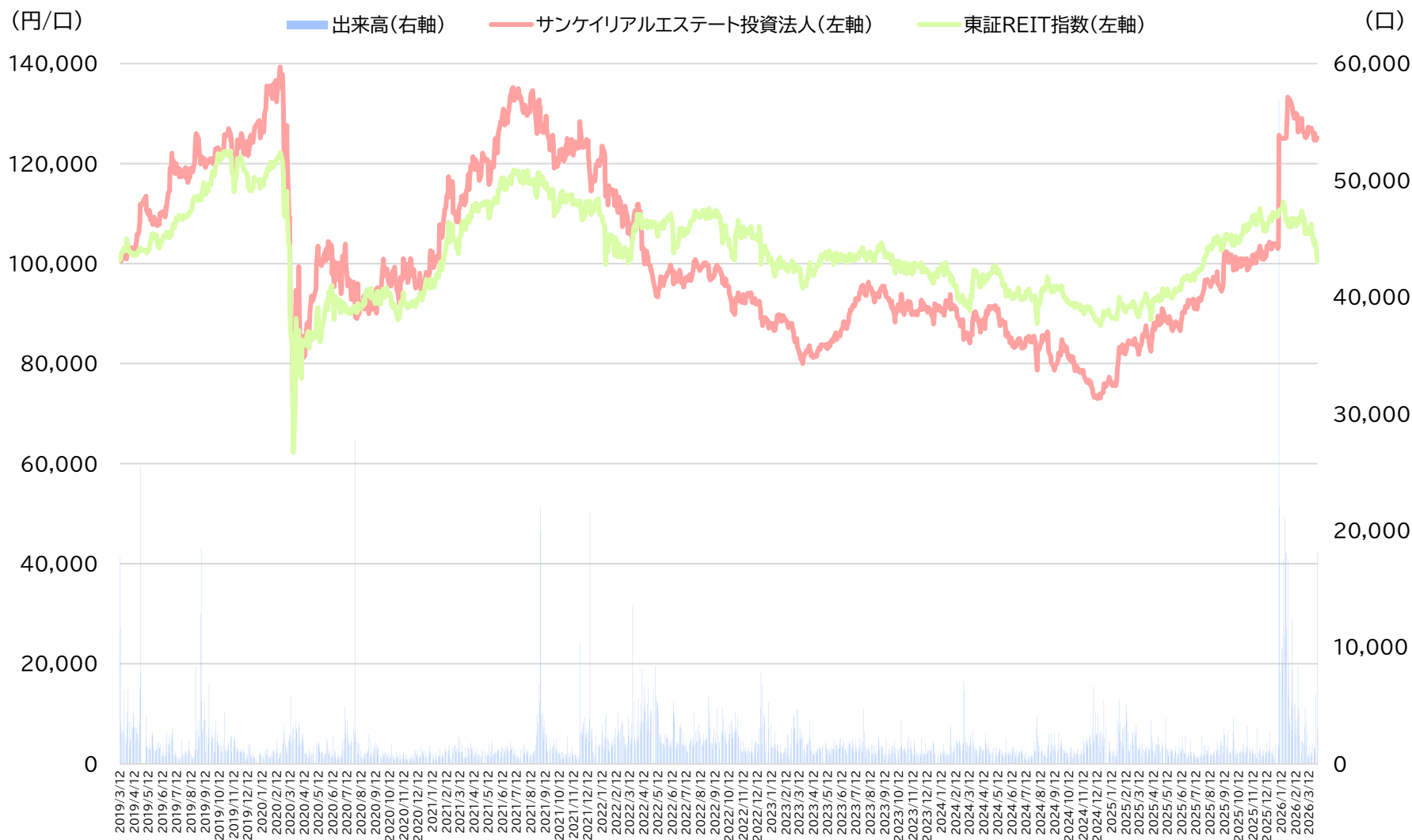
資産運用会社の概要

| | |
|---------|---------------------------|
| 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 |



投資口価格の推移



※ 2019年3月12日(上場日)から2026年3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。

注記集 ①

【9頁】

- 「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。 $\text{ポートフォリオ利回り} = \text{ポートフォリオNOI(年換算)} \div \text{期末簿価}$
- 「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。
 - 「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。
 - 「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。

【10頁】

- 「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。
- 「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。
- 「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。
- 「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。
 - 「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、変動賃料を考慮し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。
 - 「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3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3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。
- 「契約更改・更新の予定及び進捗状況の推移」は、2026年4月1日時点で締結済の賃貸借契約を対象として、2026年8月期(第15期)及び2027年2月期(第16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。
- 「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。
- 「進捗率」は、2026年4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】

- 「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。
- 「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。
- 「LTV」は、有利子負債残高÷総資産額×100により算出しています。
- 「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。
- 「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。
- 「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

【25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=当期純利益又は当期純損失(△)+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

【26～27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(PML=最大予想損失額÷再調達額×100)で表されます。

【28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。

【30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。

 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。

