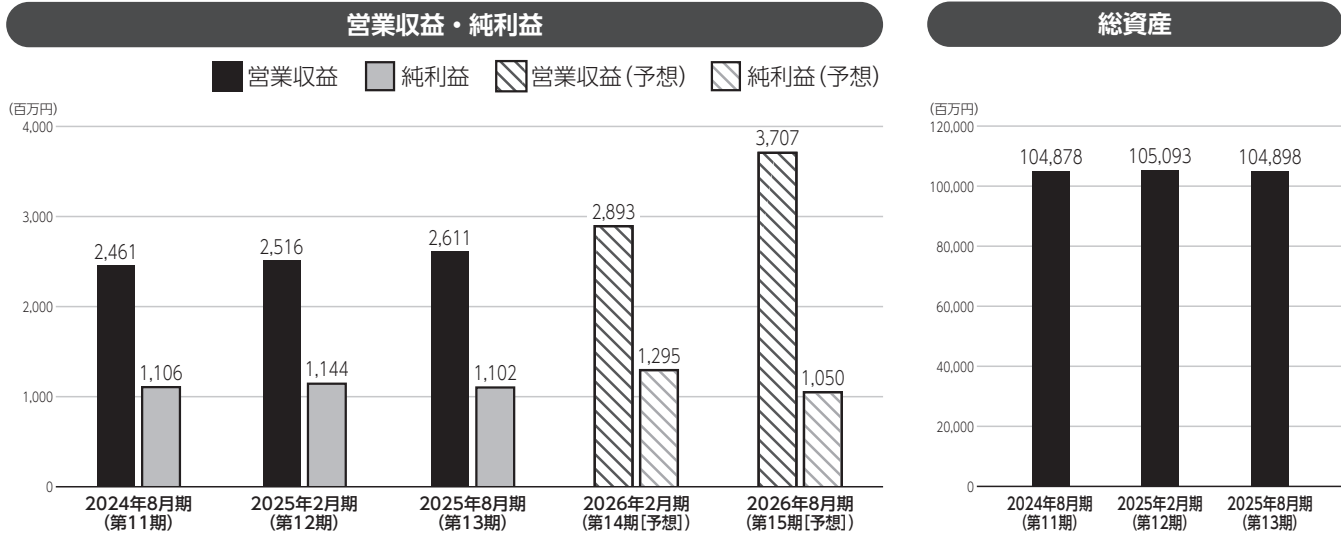
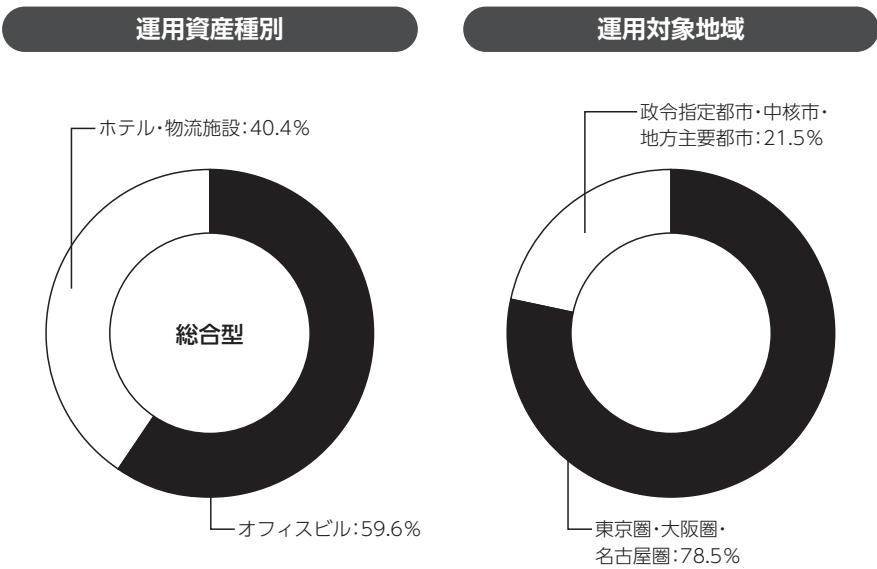


本投資法人は、株式会社フジ・メディア・ホールディングスの「都市開発・観光」事業を担う株式会社サンケイビルをスポンサーとして2019年3月12日に「オフィスビル中心型REIT」として上場しました。その後、運用環境に種々の変化があったことを受け、2023年10月16日に運用ガイドラインを一部変更し、「総合型REIT」へと転換しました。「人・街・社会を幸せにする。」という理念の下、ひとりひとりを幸せにする社会の公器としてJ-REIT市場とともに発展することで、中長期的な投資主価値の最大化を目指します。また、スポンサーグループとの間で「資産循環型ビジネスモデル」を構築し、同グループが保持するプラットフォームを最大活用することにより、運用資産の規模拡大及び中長期的な収益の維持・向上を目指します。



S-GATE日本橋本町



資産運用会社・その他業務委託先				
資産運用会社	名 称	株式会社サンケイビル・アセットマネジメント	資 本 金	1億円
	代表取締役	【代表取締役社長】 太田 裕一	従業員数	23名
	株 主	株式会社サンケイビル		
資 産 保 管 会 社	三井住友信託銀行株式会社		会計監査人	EY新日本有限責任監査法人
会計事務受託者	令和アカウンティング・ホールディングス株式会社		投資主名簿等管理人	みずほ信託銀行株式会社
納税事務受託者	税理士法人令和会計社		投資法人債事務受託者	—

2025年9月30日時点の 投 資 口 価 格	101,000円／口		2025年8月期（第13期） 分 配 金	2,361円／口
決 算 月	2月、8月		分配金支払開始月	5月、11月
直 近 の 決 算 期	第13期（2025年3月1日～2025年8月31日）			
所 在 地	〒101-0047		T E L	03-5542-1316
	東京都千代田区内神田二丁目3番4号		U R L	https://www.s-reit.co.jp/
役 員	【執行役員】 太田 裕一【監督役員】 本吉 進、清水 幸明			
設 立 年 月 日	2018年11月19日		上 場 年 月 日	2019年3月12日
運用資産種別 ※1	〔総合型〕 オフィスビル：59.6%、ホテル・物流施設：40.4%			
運用対象地域 ※1	東京圏（※2）・大阪圏（※3）・名古屋圏（※4）：78.5% 政令指定都市・中核市・地方主要都市（上記を除く）：21.5%			
運 用 方 針	・投資対象用途は、オフィスビル50～70%程度、ホテル・物流施設・住居系施設（※5）30～50%程度、その他（※6）～10%程度とします。 ・投資エリアは、東京圏・大阪圏・名古屋圏に70%以上、政令指定都市・中核市・地方主要都市に30%以下とします。			
財 務 方 針	・本投資法人は、運用資産の中長期にわたる安定した収益の確保と着実な成長のために、財務活動の機動性及び資金繰りの安定性等に留意しつつ、適切かつ健全な財務運営を行うものとします。 ・財務健全性の確保のため、LTVは、原則として60%を上限とすることを基本方針とし（但し、新たな資産の取得等のために、一時的に上限のLTVの範囲を超えることができるものとします。）、巡航水準では40～50%程度を維持していく方針です。			
上 場 時 発 行	227,238口	100,000円／口	主 幹 事	大和証券株式会社、みずほ証券株式会社、野村證券株式会社
出 資 総 額 ※7	49,435百万円		発行済投資口数	467,099口

	2024年8月期 (第11期)	2025年2月期 (第12期)	2025年8月期 (第13期) ※8	2026年2月期 (第14期【予想】) ※9	2026年8月期 (第15期【予想】) ※9
営 業 収 益	2,461百万円	2,516百万円	2,611百万円	2,893百万円	3,707百万円
営 業 利 益	1,299百万円	1,352百万円	1,347百万円	1,573百万円	1,386百万円
経 常 利 益	1,107百万円	1,145百万円	1,103百万円	1,295百万円	1,051百万円
当 期 純 利 益	1,106百万円	1,144百万円	1,102百万円	1,295百万円	1,050百万円
短期借入金 ※10	9,100百万円	11,000百万円	16,400百万円		
長 期 借 入 金	41,100百万円	39,200百万円	33,800百万円		
投 資 法 人 債	—	—	—		
総 資 産 額	104,878百万円	105,093百万円	104,898百万円		
純 資 産 額	50,542百万円	50,580百万円	50,538百万円		
分 配 金	2,369円／口	2,451円／口	2,361円／口	2,773円／口	2,249円／口

保 有 物 件 数	16	テナント数	61	総賃貸面積	108,684.26㎡
主 要 テ ナ ント	株式会社グランビスタ ホテル&リゾート、株式会社ケイシン、株式会社鴻池組、株式会社ベッセルホテル開発、ABアコモ株式会社				
主 要 物 件 ※投資額上位3物件	物 件 名 称		所 在 地	取 得 価 格	投 資 比 率
	S-GATE日本橋本町		東京都中央区	14,148百万円	15.1%
	日立九州ビル		福岡県福岡市早良区	10,000百万円	10.6%
	ホテルインターゲート東京 京橋		東京都中央区	8,961百万円	9.5%
格 付	【JCR】長期発行体格付：A+（安定的）				

※1 2025年8月31日時点の取得価格ベースで記載しています。
※2 東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいいます。
※3 大阪府・兵庫県・京都府をいい、政令指定都市・中核市・地方主要都市に限りません。
※4 愛知県・岐阜県・三重県をいい、政令指定都市・中核市・地方主要都市に限りません。
※5 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をいいます。
※6 オフィスビル、ホテル、物流施設、住居系施設以外の用途をいいます。
※7 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。
※8 2025年8月期（第13期）は、営業収益に不動産等売却益44百万円が含まれています。
※9 2026年2月期（第14期【予想】）、2026年8月期（第15期【予想】）は、2025年10月16日付「2025年8月期 決算短信（REIT）」で公表した数値を記載しています。
※10 貸借対照表上定義される「1年内返済予定の長期借入金」は、短期借入金に含めて記載しています。
※11 時点の表示がない項目については、2025年11月27日付「2025年8月期（第13期）有価証券報告書」の情報を記載しています。