

1. 会社概要（基本情報）

会社名	株式会社サンケイビル・アセットマネジメント	
所在地	住所	〒101-0047 東京都千代田区内神田二丁目3番4号 S-GATE大手町北 4階
	電話	03-5542-1316
	H P アドレス	https://www.sankei-am.co.jp/
代表者	代表取締役社長 太田 裕一	
金融商品取引業登録番号	関東財務局長（金商）第3094号	
登録年月日	2018年11月5日	
協会会員番号	012-02911	
業務開始年月	2018年11月	
資本金	1億円	
受付窓口	（投資法人業務）財務・IR部（私募ファンド業務）ファンド運用部	
電話	03-5542-1368（代表）	
E-mail アドレス	（投資法人業務） am-toshiunyo@sankei-am.co.jp （私募ファンド業務） am-fundunyo@sankei-am.co.jp	

2. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

当社は、当社がその資産を運用する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。）が、株式会社フジ・メディア・ホールディングス（以下「フジ・メディア・ホールディングス」といいます。）に属するデベロッパーならではのコンテンツ力とメディア展開力を不動産の開発・運営管理等に活かした強みを持つサンケイビルグループとの間で「資産循環型ビジネスモデル」を構築し、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並びに不動産私募ファンドの運用を通じて業容を拡大することにより、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。

<資産循環型ビジネスモデル>

本投資法人は、サンケイビルグループとの間で「資産循環型ビジネスモデル」を構築することにより、スポンサーである株式会社サンケイビル（以下「サンケイビル」又は「スポンサー」といいます。）とともに持続的成長を目指します。「資産循環型ビジネスモデル」においては、本投資法人は、サンケイビルグループが投資・開発した不動産を取得・保有し、その資産規模を拡大するとともに、サンケイビルグループも資産売却によって得た資金を新たな不動産投資・開発へつなげ、投資・開発される不動産がさらに本投資法人の投資対象（候補物件）となる（注）、という資産循環を生み出すことで、本投資法人とサンケイビルグループが、互いにその成長に貢献しあうことを目指します。以下に掲載する概念図は、「資産循環型ビジネスモデル」が、上記の説明のとおり、本投資法人による不動産の保有機能とサンケイビルグループによる不動産の開発・運営管理機能が互いの事業活動の成長に貢献するビジネスモデルであることを示しています。

（注）スポンサーは、投資・開発した不動産を全て本投資法人に譲渡するとの保証はありません。その判断により、当該不動産を譲渡せず保有し続ける場合、又は当該不動産を本投資法人以外の第三者に譲渡する場合があります。



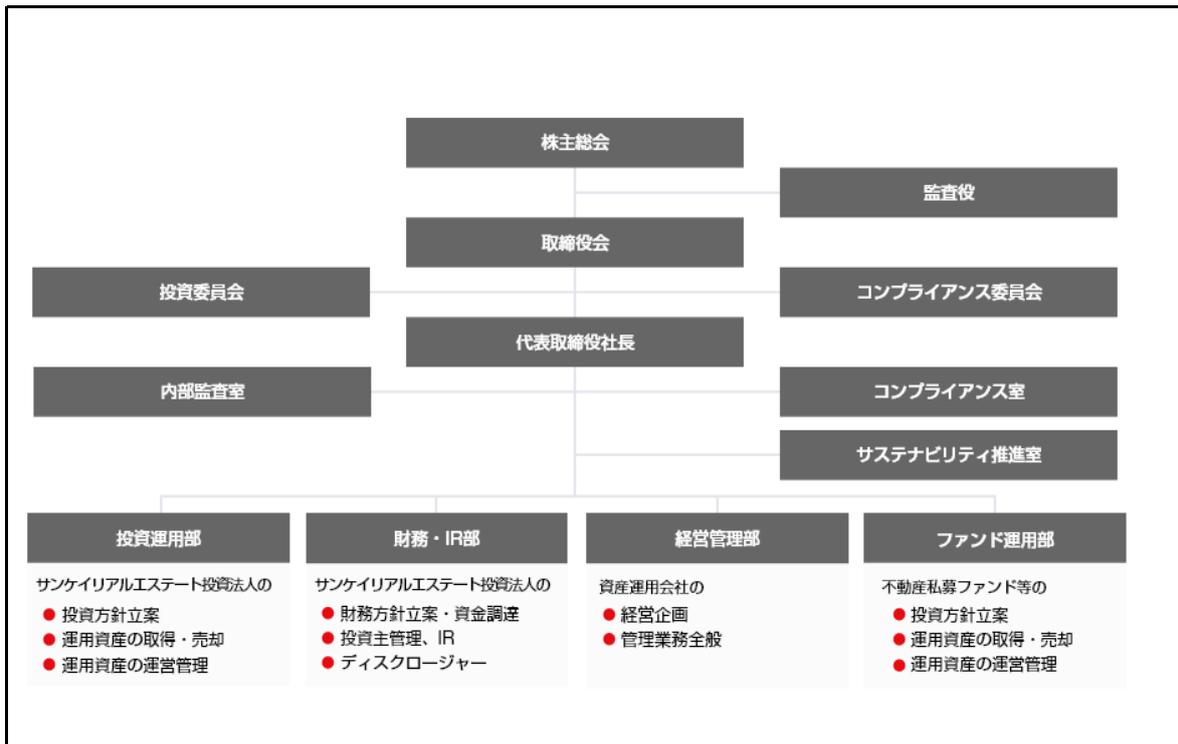
3. 投資に関する意思決定プロセス

当社は、本投資法人の規約に従って、本投資法人のための資産の運用及び管理についての基本的な投資方針である運用ガイドライン、年度運用計画、中期運用計画及び資産管理計画書を定めることとしています。これらの運用ガイドライン等の決定及び変更については、投資運用部及び財務・IR部により起案され、コンプライアンス・オフィサーが法令等遵守上の問題の有無について審査・承認し（コンプライアンス委員会が招集された場合は、その審議・承認後）、投資委員会における審議・決議をもって最終的に決定されます（但し、当該運用ガイドライン等の決定及び変更が投信法に基づき本投資法人の役員会承認を要する利害関係人等との取引に該当する場合は、当社は、投信法に従い本投資法人役員会の事前承認を得るものとします。）。

また、私募ファンド等については、受託に際し、当社のコンプライアンス委員会規程並びに投資委員会規程等に基づき、ファンド運用部にて起案され、コンプライアンス委員会の審議・承認後、投資委員会における審議・決議をもって最終的に決定されます。

なお、投資委員会、コンプライアンス委員会並びに本投資法人役員会は、社内規程並びに本投資法人規程により、原則として3ヶ月に1回以上開催するものとしています。

4. 運用体制



5. 運用金額

【本投資法人 投資方針】

<用途>

本投資法人は、用途分散において、本邦不動産（証券化）市場の代表的用途である「オフィスビル」を主たる投資対象とします。また、循環的な不動産市場に対応できる収益の安定性と成長性を兼ね備えた強固なポートフォリオを構築することを目的として、「オフィスビル」と異なる特性を有し、かつポートフォリオ収益の成長性又は安定性に資する用途へ一定の割合を目安に投資を行う方針です。上記を目安に、総合型ポートフォリオを構築しています。

投資対象用途	投資割合の目安（注3）
オフィスビル	50～70%程度
ホテル	30～50%程度
物流施設	
住居系施設（注1）	
その他（注2）	～10%程度

（注1）住宅・学生レジデンス・ヘルスケア施設等、居住等の機能を有する用途をいいます。

（注2）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。

（注3）上記の投資割合は、本投資法人が今後の中長期にわたる資産運用において、目安とする投資割合です。また、資産規模が一定程度に達するまでは不動産市況及び今後の不動産等の取得等により、一時的に当該投資割合から乖離する可能性があります。

<地域>

本投資法人は、用途における投資方針、人口及び経済・商業集積度等に鑑み、東京圏、大阪圏及び名古屋圏を主たる投資エリアとし、運用資産の集中リスクや各用途の有する立地特性等の観点を踏まえ、全国の政令指定都市、中核市及び地方主要都市にも投資を一定割合行う方針です。

投資エリア	投資割合の目安（注6）
東京圏（注1）、大阪圏（注2）及び名古屋圏（注3）	70%以上
政令指定都市（上記を除く）、中核市（注4）及び地方主要都市（注5）	30%以下

（注1）「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。

（注2）「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ます。

（注3）「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ます。

（注4）「中核市」とは、人口20万人以上の市（東京圏、大阪圏及び名古屋圏並びにその他の政令指定都市を除きます。）をいいます。

（注5）「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。

（注6）上記の投資割合は、本投資法人が今後の中長期にわたる資産運用において、目安とする投資割合です。また、資産規模が一定程度に達するまでは不動産市況及び今後の不動産等の取得等により、一時的に当該投資割合から乖離する可能性があります。

【私募ファンド 投資方針】

不動産私募ファンド等においては、当社及び当社のスポンサーに内在する広範なアセットタイプの不動産等資産にかかる投資運用ノウハウや取引ネットワークといった経営資源を一定程度、当社に集約することで投資家の皆様の多彩な投資ニーズに的確に応えます。

アセットタイプ	オフィス・住居系施設・ホテル・物流施設・商業施設・底地等、不動産全般（開発案件を含みます）を対象としています。
投資エリア	日本国内を対象としています。アセットタイプにより異なります。
投資規模（物件規模）	原則、1物件当たり10億円以上を対象としています。アセットタイプにより異なります。
投資スキーム	お客様の投資ニーズに合わせて投資スキーム（GK-TKスキーム、TMKスキーム等）をアレンジします。

6. 運用実績

【本投資法人 運用実績】

<ポートフォリオサマリー>

2024年4月15日現在

取得資産規模 / 物件数	平均鑑定NOI利回り	平均築年数 (取得価格ベース)	平均稼働率 (取得価格ベース)
964 億円 / 17 物件	4.0 %	15.8 年	96.3 %

(注1) 「平均鑑定NOI利回り」は、現在の各保有資産について、2024年2月1日又は2024年2月29日を価格時点とする各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を、各取得価格で除した比率を算出し、当該比率の各取得価格に基づく加重平均値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注2) 「平均築年数」は、現在の各保有資産について、2024年4月15日時点の築年数を算出し、当該築年数の各取得価格に基づく加重平均値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 「平均稼働率」は、トップページ「稼働率」の数値を記載しています。

ポートフォリオの詳細につきましては、本投資法人のホームページ (<https://www.s-reit.co.jp/>) をご参照下さい。

【私募ファンド 主な運用実績】

物件	物件所在	物件規模	投資スキーム	エクイティ投資家
オフィスビル（開発型）	福岡県福岡市	約5,000㎡（延床）	GK-TK	適格機関投資家
オフィスビル	大阪市都島区	約5,000㎡（延床）	GK-TK	適格機関投資家
ホテル開発用土地	北海道札幌市	約4,000㎡（土地）	GK-TK	適格機関投資家、事業法人
データセンター（開発型）	大阪市北区	約15,000㎡（延床）	TMK	適格機関投資家、事業法人
物流施設	千葉県柏市	約11,000㎡（延床）	GK-TK	適格機関投資家
物流施設	神奈川県厚木市	約14,000㎡（延床）	GK-TK	適格機関投資家

(注) 上記運用実績については、既に終了した案件も含まれています。

7. アピールポイント

当社は、メディア事業を展開するフジ・メディア・ホールディングスの「都市開発・観光」事業を担うサンケイビルを株主とし、J-REIT市場に上場する「サンケイリアルエステート投資法人」（証券コード：2972 / 銘柄略称：サンケイRE）の資産運用会社として2018年4月に設立されました。

また、新たなアセットマネジメントサービスとして、不動産私募ファンド等の運用業務を2020年11月に開始しました。2021年12月には、サステナビリティ推進体制の一層の拡充を目的として、「サステナビリティ推進室」を設置しました。

当社は、コンテンツ力とメディア展開力を不動産の開発・運営管理等に活かした強みを持つサンケイビルグループが長年培ってきた実績・ノウハウ、そして高度な専門性を有する人的リソースを最大活用することで、「サンケイリアルエステート投資法人」の掲げる基本理念及び基本方針にコミットします。

また、不動産私募ファンド等においては、当社及び当社のスポンサーに内在する広範なアセットタイプの不動産等資産にかかる投資運用ノウハウや取引ネットワークといった経営資源を一定程度、当社に集約することで投資家の皆様の多彩な投資ニーズに的確に応えます。

当社の意思は、「サンケイリアルエステート投資法人」と一体不可分であるとの認識に立ち、役員一同、投資主の皆様をはじめ、多くのステークホルダーの皆様へ支持・信頼される資産運用会社を目指すことはもとより、不動産私募ファンド等の投資家の皆様からも支持・信頼されるアセットマネジメント会社を目指します。

