

2020年2月期 決算短信 (REIT)

2020年4月16日

不動産投資信託証券発行者名 サンケイリアルエステート投資法人 上場取引所 東  
 コード番号 2972 U R L <https://www.s-reit.co.jp/>  
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 太田 裕一  
 資産運用会社名 株式会社サンケイビル・アセットマネジメント  
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 太田 裕一  
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役財務・IR部長 (氏名) 向井 篤  
 TEL 03-5542-1316

有価証券報告書提出予定日 2020年5月27日 分配金支払開始予定日 2020年5月26日

決算補足説明資料作成の有無 : 有  
 決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2020年2月期の運用、資産の状況 (2019年9月1日~2020年2月29日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2020年2月期	1,933	67.1	1,166	66.6	1,069	217.9	1,068	218.9
2019年8月期	1,157	-	699	-	336	-	335	-

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2020年2月期	3,007	3.5	1.7	55.3
2019年8月期	2,312	1.5	0.7	29.1

(注1) 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。) における2019年8月期の計算期間は2018年11月19日から2019年8月31日までの286日間ですが、実質的な資産運用期間の日数は2019年3月12日からの173日間です。

(注2) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数による加重平均投資口数 (2019年8月期144,970口、2020年2月期355,420口) で除することにより算定しています。また、2019年8月期について、実際に運用を開始した日である2019年3月12日時点とみなして、日数による加重平均投資口数 (237,695口) により算出した1口当たり当期純利益は1,410円です。

(注3) 2019年8月期の自己資本当期純利益率及び総資産経常利益率については、実質的な資産運用期間の開始日である2019年3月12日と2019年8月31日の各時点の自己資本額、総資産額のそれぞれの平均値を用いて算出しています。

(注4) 営業収益、営業利益、経常利益及び当期純利益における%表示は対前期増減率ですが、2019年8月期は第1期であるため該当事項はありません。

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2020年2月期	2,995	1,068	-	-	100.0	2.9
2019年8月期	1,399	335	-	-	100.0	1.5

(注1) 配当性向については、期中に新投資口の発行を行ったことにより、期中の投資口数に変動が生じているため、次の算式により計算し、小数第2位を四捨五入して表示しています。

$$\text{配当性向} = \frac{\text{分配金総額 (利益超過分配金は含まない)}}{\text{当期純利益}} \times 100$$

(注2) 2019年8月期の純資産配当率については、実質的な資産運用期間の開始日である2019年3月12日時点とみなして加重平均した1口当たり純資産額により算出しています。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2020年2月期	76,186	37,609	49.4	105,408
2019年8月期	48,718	23,460	48.2	97,913

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2020年2月期	2,123	△23,388	24,711	6,877
2019年8月期	201	△42,109	45,339	3,430

2. 2020年8月期（2020年3月1日～2020年8月31日）及び2021年2月期（2020年9月1日～2021年2月28日）の運用状況の予想

（％表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2020年8月期	1,999	3.4	923	△20.8	830	△22.4	829	△22.4	2,324	-
2021年2月期	2,045	2.3	945	2.4	862	3.9	861	3.9	2,415	-

（参考）1口当たり予想当期純利益（予想当期純利益÷予想期末発行済投資口の総口数）  
（2020年8月期）2,324円、（2021年2月期）2,414円

（注）1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、本書の日付現在の発行済投資口の総口数356,800口により算出しています。

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(2) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）	2020年2月期	356,800口	2019年8月期	239,600口
② 期末自己投資口数	2020年2月期	0口	2019年8月期	0口

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、23ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提となる仮定及び運用状況の予想のご利用にあたっての注意事項等については、5ページ「2020年8月期（2020年3月1日～2020年8月31日）及び2021年2月期（2020年9月1日～2021年2月28日）の運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

以上

## 目次

1. 運用状況	
(1) 運用状況	2
(2) 投資リスク	6
2. 財務諸表	
(1) 貸借対照表	9
(2) 損益計算書	11
(3) 投資主資本等変動計算書	12
(4) 金銭の分配に係る計算書	13
(5) キャッシュ・フロー計算書	14
(6) 継続企業の前提に関する注記	15
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	15
(8) 財務諸表に関する注記事項	16
(9) 発行済投資口の総口数の増減	24
3. 参考情報	
(1) 運用資産等の価格に関する情報	25
(2) 資本的支出の状況	30

## 1. 運用状況

### (1) 運用状況

(当期の概況)

#### ① 投資法人の主な経緯

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。)に基づき、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。)を設立企画人として、2018年11月19日に出資金100百万円(1,000口)で設立され、2018年12月17日に投信法第187条に基づく関東財務局への登録が完了しました(登録番号 関東財務局長 第140号)。その後、本投資法人は、2019年3月12日に株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」といいます。)不動産投資信託証券市場に上場しました(銘柄コード2972)。

当期においては、2019年9月2日を払込期日として上場後初回となる公募による新投資口(111,619口)の発行及び2019年9月26日を払込期日として当該公募増資に伴う第三者割当による新投資口(5,581口)の発行を実施しました。これらの結果、当期末日(2020年2月29日)現在における発行済投資口の総口数は、356,800口となっています。

#### ② 運用環境

当期(2020年2月期)における日本経済は、輸出が弱含み、製造業を中心に弱さが増した状態が続いており、雇用情勢・所得環境の改善が続く一方で、個人消費には消費増税前の駆け込み需要の反動減もみられました。海外においては、米国及び中国の通商問題において進展がみられた一方、英国のEU離脱後の展開や中国経済の先行き等不透明な要素を残しており、経済動向に留意を必要とする環境となりました。また、本年1月以降当期末にかけて、新型コロナウイルス感染症の影響が世界的に拡大を続け、国内外の経済及び金融資本市場に与える影響についても留意すべき状況となりました。

このような経済環境下で、本投資法人が主たる投資対象としているオフィスビル市場については、本投資法人の保有資産が所在する東京及び大阪において、堅調な企業業績に伴う需要の継続により賃料は継続的に上昇し、空室率も低水準で推移しました。本投資法人がサブアセットとして投資を行うホテル市場については、本年1月まで訪日外国人旅行者数が概ね前年と同等の水準で推移する等堅調でありましたが、2月は新型コロナウイルス感染症の拡大に伴い海外旅行を控える傾向が高まり、訪日外国人旅行者数は大きく減少する結果となりました。なお、本投資法人の保有するホテル2物件につきましても稼働率に影響が出てきているものの、当期において現行契約に基づく固定賃料を従来通り確保しております。

#### ③ 運用実績

本投資法人は、上場後初回となる公募増資により12,777百万円の資金調達を行い、公募増資による調達資金及び借入金により2019年9月3日に4物件(内追加取得1物件)を取得価格(注1)合計23,930百万円で取得しました。この結果、本投資法人の当期末日現在のポートフォリオは、物件数11物件、資産規模(取得価格合計)67,325百万円となりました。

なお、当期末日現在における保有11物件の稼働率(注2)は100.0%と堅調に推移しました。また、本投資法人の保有するホテル2物件につきましても、本年2月より新型コロナウイルス感染症拡大の影響が出てきているものの、現時点において現行契約に基づく固定賃料を従来通り確保しております。

(注1)「取得価格」は、各取得済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を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、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。以下同じです。

(注2)「稼働率」は、総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、総賃貸可能面積及び総賃貸面積は、各保有物件の本投資法人の持分に相当する面積よりそれぞれ合計を算出しています。

#### ④ 資金調達の概要

(エクイティ・ファイナンス)

当期においては、2019年9月2日を払込期日として上場後初回となる公募による新投資口(111,619口)の発行を実施し、12,777百万円の資金を調達しました。また、2019年9月26日を払込期日として上記公募増資に伴う第三者割当による新投資口(5,581口)の発行を実施し、638百万円の資金を調達しました。この結果、当期末日現在における出資総額は、36,540百万円となりました。

(デット・ファイナンス)

当期においては、物件の取得に合わせて2019年9月3日付で株式会社みずほ銀行及び株式会社三井住友銀行をアレンジャーとしたシンジケートローンにより、株式会社みずほ銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社日本政策投資銀行、みずほ信託銀行株式会社、三井住友信託銀行株式会社、株式会社新生銀行及び株式会社りそな銀行から12,856百万円の借入れを行いました。

また、上記第三者割当増資の手取金を返済資金として2019年10月7日付で600百万円、及び本投資法人が2019年3月12日に取得した物件に係る消費税還付金を返済資金として2019年12月23日付で613百万円の期限前弁済を各々行いました。これらの結果、当期末日現在における借入金残高は33,956百万円となり、総資産のうち有利子負債が占める割合(以下「LTV」といいます。)は44.6%となりました。

#### ⑤ 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、当期の業績は、営業収益1,933百万円、営業利益1,166百万円、経常利益1,069百万円、当期純利益1,068百万円となりました。分配金については、本投資法人の定める分配方針(規約第36条)に従い、投資法人に係る課税の特例(租税特別措置法(昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。)第67条の15)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図しています。当期については、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額である1,068,616,000円を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は2,995円となりました。

#### (次期の見通し)

##### ① 運用全般に関する見通し

日本国政府は、2020年4月7日付で新型インフルエンザ等対策特別措置法(平成24年法律第31号。その後の改正を含みます。以下「新型インフルエンザ等対策特別措置法」といいます。)に基づく緊急事態宣言を発令し、同日から5月6日までの外出自粛を含む各種の施策を7都府県につき要請しました。かかる宣言を踏まえ、一部の業態の企業による休業や操業時間短縮の他、在宅勤務等が加速する等、様々な影響が生じています。これらの影響が、今後さらに拡大した長期化するとの評価も一部で示されています。

また、内閣府の2020年3月における月例経済報告によれば、日本経済の先行きについては、新型コロナウイルス感染症の影響による厳しい状況が続くと見込まれており、新型コロナウイルス感染症が内外経済をさらに下振れさせるリスクに十分注意し、金融資本市場の変動等の影響を注視する必要があるとされています。海外経済においても、新型コロナウイルス感染症の世界的大流行の影響により経済活動が抑制されており、その影響が継続することも見込まれます。新型インフルエンザ等対策特別措置法に基づく緊急事態宣言に従った措置・対応、金融資本市場の変動等の影響、原油価格の動向等、不透明感は大きくなっており、注視していく必要があります。

オフィスビル市場については、これまでのところ空室率は依然低水準で賃料上昇も継続してきました。本投資法人は主に首都圏及び大阪市等の大都市のオフィスビルを中心に保有しているため、テナントによるオフィス拠点の需要は依然としてあり、また賃貸借契約により契約期間と賃料の定めがあるため、直ちに新型コロナウイルス感染症の影響を大きく受ける可能性は現時点においては低いと考えていますが、一部テナントから新型コロナウイルス感染症を起因とした賃料減額請求や賃料支払いの猶予等の依頼を受けている状況であり、かかる新型コロナウイルス感染症を起因とした依頼に応じざるを得ない場合やテナント退去が発生する等、オフィスビル市場への影響がさらに拡大する可能性があります。

また、ホテル市場については、新型コロナウイルス感染症の影響に加え、東京オリンピックの開催延期が決定されたこともあり、ホテル客室への需要は厳しい状況が続くと予想しています。本投資法人の保有する2物件につきましては固定賃料による収入を確保していますが、運営状況については今後も注視していきたいと考えています。

##### (A) 外部成長戦略

本投資法人は、新型コロナウイルス感染症拡大による経済的な影響、不動産投資市況等を慎重に見極めながら、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。)のスポンサーサポートを受け、サンケイビルのポートフォリオはもとより、サンケイビルのソーシング力を活かした第三者保有物件の取得による外部成長の機会を窺う方針です。

##### (B) 内部成長戦略

本投資法人は、サンケイビルのスポンサーサポートを受け、着実な内部成長を目指していく方針です。

サンケイビルグループは、まず、自社の保有・賃貸ニーズを満たすことのみならず、様々な不動産投資家ニーズを捉えた多種多様なアセットタイプの物件を企画・開発する機能を有しており、次に、幅広い強固なネットワークを活用してテナント顧客を誘致する機能を有しており、さらに、受託不動産のプロパティマネジメント、ビルマネジメント、コンストラクションマネジメント及びビルメンテナンス等の多種多様な運営管理機能を有しています。

本投資法人は、サンケイビルを中核とするサンケイビルグループ内での連携を通じて、不動産の企画・開発から、テナント誘致、運営管理に至るまで、サンケイビルグループの総合的な運営管理機能を活用します。

また、本投資法人は、運用資産について、収入拡大と運用収益の安定的な成長を目指すため、以下の施策等を実行します。

- (ア) 運用資産の稼働率及び賃料の維持・向上を図るべく、テナント満足度を維持・向上させるため、テナントリレーションシップの強化・充実を図りながらテナントに快適にご利用いただけるようサービスの提供に努めます。
- (イ) 運用資産の状態、特性、不動産市況及びテナントニーズ等を考慮し、従来以上に精査をしたうえで、修繕及び資本的支出の計画・実施を行い、運用資産の市場における競争力の維持・向上を図ります。
- (ウ) 賃貸市場動向を継続的に把握し、機動的なリーシング活動を行うことで、収益の維持・向上に努めます。
- (エ) 運用資産の運営の妥当性、管理水準及びコストを定期的に検証し、運営管理コストの低減と環境配慮への継続的な取り組みを行います。実施に当たっては運用資産の市場における競争力やテナント満足度の維持・向上の観点とのバランスを考慮します。

(C) 財務戦略

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います。

(ア) エクイティ・ファイナンス

新投資口の発行は、資本市場の動向、金融環境、新たに取得する不動産等の取得時期、総資産に対する有利子負債の比率等を総合的に勘案のうえ、投資口の希薄化にも配慮しつつ機動的に行います。

(イ) デット・ファイナンス

借入れ等に際しては、金利動向、マーケット水準、財務の機動性、長期取引関係及び安全性のバランスを総合的に勘案し、借入期間、固定又は変動の金利形態、担保提供の要否及び手数料等の有利子負債調達条件を検討したうえで、適切な資金調達を行います。

また、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。）、巡行水準では40～50%程度を維持していく方針です。

② 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

③ 運用状況の見通し

2020年8月期（2020年3月1日～2020年8月31日）及び2021年2月期（2020年9月1日～2021年2月28日）における本投資法人の運用状況につきましては、下記のとおり見込んでおります。

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金
	百万円	百万円	百万円	百万円	円	円
2020年8月期	1,999	923	830	829	2,324	-
2021年2月期	2,045	945	862	861	2,415	-

なお、この見通しの前提条件につきましては、下記記載の「2020年8月期（2020年3月1日～2020年8月31日）及び2021年2月期（2020年9月1日～2021年2月28日）の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

- (注) 上記予想数値は一定の条件のもとに算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金、1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また本予想は分配金の額を保証するものではありません。

2020年8月期(2020年3月1日～2020年8月31日)及び2021年2月期(2020年9月1日～2021年2月28日)の運用状況の  
 予想の前提条件

項目	前提条件																											
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>2020年8月期(第3期)(2020年3月1日～2020年8月31日)(184日)</li> <li>2021年2月期(第4期)(2020年9月1日～2021年2月28日)(181日)</li> </ul>																											
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>本投資法人が本書の日付現在保有している不動産及び不動産信託受益権(合計11物件)(以下「現保有資産」といいます。)について、2021年2月期末まで保有し続けること及び新規物件の取得が行われないことを前提としています。</li> <li>実際には新規物件の取得又は保有物件の処分等により変動する可能性があります。</li> </ul>																											
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>現保有資産の賃貸事業収入については、本書の日付現在効力を有する締結済みの賃貸借契約、テナントの動向、市場動向等を勘案して算出しています。</li> <li>なお、一部テナントにおけるフリーレント期間の終了等による賃貸事業収入の増加を勘案して算出しています。</li> <li>テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。</li> <li>新型コロナウイルス感染症拡大の影響が2020年12月末まで継続するものとして、店舗についてテナントからの賃料減額請求や賃料支払いの猶予等による減収、貸会議室について稼働の低下による減収を勘案して算出しています。</li> </ul>																											
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>営業費用のうち主たる項目は以下のとおりです。</li> </ul> <p style="text-align: center;">(単位:百万円)</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th></th> <th>2020年8月期</th> <th>2021年2月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸事業費用合計</td> <td style="text-align: center;">828</td> <td style="text-align: center;">850</td> </tr> <tr> <td>  外注委託費</td> <td style="text-align: center;">186</td> <td style="text-align: center;">185</td> </tr> <tr> <td>  水道光熱費</td> <td style="text-align: center;">136</td> <td style="text-align: center;">135</td> </tr> <tr> <td>  修繕費</td> <td style="text-align: center;">45</td> <td style="text-align: center;">65</td> </tr> <tr> <td>  公租公課</td> <td style="text-align: center;">220</td> <td style="text-align: center;">220</td> </tr> <tr> <td>  減価償却費</td> <td style="text-align: center;">220</td> <td style="text-align: center;">224</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用以外合計</td> <td style="text-align: center;">247</td> <td style="text-align: center;">249</td> </tr> <tr> <td>  資産運用報酬</td> <td style="text-align: center;">179</td> <td style="text-align: center;">177</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値を基準として、それぞれの費用の変動要素を考慮して算出しています。</li> <li>減価償却費については、定額法により算出しています。</li> <li>一般的に、不動産等の売買に当たっては、固定資産税及び都市計画税等は前所有者と期間按分による計算を行ったうえで物件取得時に精算されます。本投資法人においては当該精算金相当分が取得原価に算入されるため、売買時に当該精算処理を行う物件については、物件の取得日が属する営業期間には費用計上されません。なお、2020年度の固定資産税及び都市計画税等については、2021年8月期から費用計上されることとなります。</li> <li>建物の修繕費は、資産運用会社が策定する中長期の修繕計画に基づく見積額を記載しています。但し、予想し難い要因により修繕費が増額又は追加で発生する可能性があることから、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。</li> </ul>		2020年8月期	2021年2月期	賃貸事業費用合計	828	850	外注委託費	186	185	水道光熱費	136	135	修繕費	45	65	公租公課	220	220	減価償却費	220	224	賃貸事業費用以外合計	247	249	資産運用報酬	179	177
	2020年8月期	2021年2月期																										
賃貸事業費用合計	828	850																										
外注委託費	186	185																										
水道光熱費	136	135																										
修繕費	45	65																										
公租公課	220	220																										
減価償却費	220	224																										
賃貸事業費用以外合計	247	249																										
資産運用報酬	179	177																										
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>支払利息その他借入関連費用として、2020年8月期に93百万円、2021年2月期に82百万円を想定しています。</li> </ul>																											
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>有利子負債総額は、2020年8月期末に33,500百万円、2021年2月期末に33,500百万円を前提としています。</li> <li>2020年8月期中に2020年2月期に対応する消費税の還付がなされる予定であることから、当該還付金等を原資として2020年8月期中に既存の借入金の一部である456百万円を返済すること、それ以外には2021年2月期末までに借入金残高に変動がないことを前提としています。</li> <li>LTVについては、2020年8月期末に45.0%、2021年2月期末に44.9%を見込んでいます。LTVの算出に当たっては、次の算式を使用し、小数第2位を四捨五入しています。</li> </ul> <p style="text-align: center;">LTV=有利子負債総額÷総資産額×100</p>																											

発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>本書の日付現在の発行済投資口の総口数356,800口を前提とし、2021年2月期末まで新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。</li> <li>1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)は、2020年8月期及び2021年2月期の予想期末発行済投資口の総口数356,800口により算出しています。</li> </ul>
1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)	<ul style="list-style-type: none"> <li>1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い、利益の分配をすることを前提として算出しています。</li> <li>運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸事業収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)は変動する可能性があります。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>利益を超えた金銭の分配については、現時点では行う予定はありません。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>新型コロナウイルス感染症の拡大による悪影響がさらに拡大することがないことを前提としています。</li> <li>法令、税制、会計基準、株式会社東京証券取引所の定める上場規則、一般社団法人投資信託協会の定める規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</li> <li>一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> </ul>

## (2) 投資リスク

有価証券報告書(2019年11月27日提出。その後の訂正を含みます。)における「投資リスク」の重要な変更は以下のとおりです。各項目の番号は、有価証券報告書の各項目に対応しています。変更箇所を下線を引いています。

## ① 投資法人が発行する投資口及び投資法人債に関するリスク

## (イ) 市場価格変動に関するリスク

近時、世界的な新型コロナウイルス感染症の拡大により、業務の停滞や経済活動への悪影響が生じています。経済活動の停滞が継続することで中長期的に本投資法人の業績に悪影響を及ぼす可能性があります。また、第2期(2020年2月29日までの計算期間)の終了以後、本書の日付現在までの間に、日本経済全体のみならず、世界の状況に鑑みても、市場の株価全体が大きく悪影響を受けており、本投資口もその例外ではありません。今後の感染症の拡大や、その影響の長期化の懸念が広がる中、さらに市場全体が悪影響を受けるおそれもあります。以上に加え、戦争やテロといった社会情勢による悪影響が生じることがあります。これらにより、本投資口の市場価格が悪影響を受け、下落することがあります。

また、新型インフルエンザ等対策特別措置法に基づく緊急事態宣言に従った措置・対応が必要となった場合や感染症等の流行が長期化した場合や役員に感染者が発生した結果、本資産運用会社の役員が当社できず、在宅勤務(テレワーキングシステムでの業務)を行うことが余儀なくされ、しかしテレワーキングシステムに適さない業務も存在するため、従前どおりの業務効率を維持できる保証はありません。その結果、本資産運用会社の業務が滞り、本投資法人の資産の運用に悪影響が出る可能性があります。

以上のほか、本投資口及び本投資法人債は金融機関の預金と異なり、預金保険等の対象ではなく、本投資口につき、当初の投資額の回収が保証されているものではありません。本投資口の市場価格は、様々な要因により変動し、例えば、金融情勢(注1)、不動産市況(注2)、本投資法人による新投資口の追加発行(注3)、その他市場を取り巻く様々な要因(注4)の影響を受けて変動することがあります。

(注1) 本投資口の市場価格は、金利動向や為替相場等の金融環境の変化のほか、投資口の売買高及び需給バランス、不動産投資信託証券以外の金融商品に対する投資との比較における優劣、不動産投資信託証券市場以外の金融商品市場の変動、市場環境や将来的な景気動向等の金融情勢による影響を受け、本投資口の市場価格に悪影響が生じることがあり、場合によっては大幅に変動することがあります。特に、本投資口が取引所において一時的に大量に売却される場合、本投資口の市場価格が大幅に下落する可能性があります。

(注2) 本投資口の市場価格は、一般的な不動産の評価額の変動、不動産市場の趨勢、不動産の需給関係、不動産需要を左右することのある企業を取り巻く経済環境、法令・会計・税務の諸制度の変更等、不動産関連市場を取り巻く要因による影響を受け、本投資口の市場価格に悪影響が生じることがあります。

(注3) 本投資法人は、その事業遂行のために必要に応じて資金を調達しますが、その資金調達が新投資口の発行又は新投資口予約権の無償割当てにより行われ、本投資口1口当たりの分配金の減少・純資産額が希薄化する場合には、本投資口の市場価格に悪影響が生じることがあります。また、期中において本投資口が追加発行される場合でも、その期の本投資口の保有期間にかかわらず、既存の本投資口と同額の金銭の分配がなされるため、既存の投資口への分配額に影響を与える可能性があり、かかる可能性により市場価格が下落するおそれがあります。

(注4) 例えば、本投資法人又は本資産運用会社に対して監督官庁等による行政指導、行政処分(勧告や行政処分が行われた場合にも、本投資口の市場価格が下落することがあります。さらに、他の投資法人又は他の資産運用会社に対して監督官庁等による行政指導、行政処分(勧告や行政処分が行われた場合にも、その悪影響が不動産投資信託証券市場に及ぶことを通じて、本投資口の市場価格に悪影響が生じることがあります。

## ③ 投資法人の運用資産：原資産である不動産特有のリスク

## (オ) 投資対象にホテルが含まれていることによるリスク

## a. ホテルの賃借人等が行うホテル営業に関するリスク

一般的にホテルの賃貸借契約の賃貸借期間は比較的短期なものから10年以上の長期のものまであり、また、賃料も固定のものからオペレーターの売上に連動するものまで様々な内容のものがあり、それら契約条件如何に加え、季節的要因、経済的要因、制度的要因、社会的要因等により、ホテルを用途とする不動産に係る賃料収入及び運用資産たるホテルそのものの価値は影響を受けることがあります。賃料収入は、ホテルの営業収益に依拠することとなり、賃貸料の支払の安定性、特に変動賃料を採用している場合については、運用資産からのホテルの営業収益に大きく左右されることとなります(注1、2、3、4)。

本投資法人が保有する日本国内のホテルは、ビジネス利用が大半であるものの、訪日外国人旅行者の宿泊需要も取り込んで運用されているため、ビジネス顧客の動向だけでなく、諸外国の社会情勢、経済状況、旅行者の嗜好の変化、伝染病等の流行や為替相場等に影響を受ける可能性があります。足元では、新型コロナウイルスの感染症の拡大及びこれに伴う新型インフルエンザ等対策特別措置法に基づく緊急事態宣言に従った措置・対応による経済活動への悪影響及び東京オリンピックの延期決定の影響により保有ホテルにおける予約のキャンセルも生じていますが、本書の日付現在において、その影響の程度や期間について予測することは困難な状況にあります。

(注1) ホテル事業は、主として宿泊売上に依存しており、不定期顧客との随意かつ一時契約による営業がその大部分を占めます。そのため、ホテルの収益を正確に予測することは容易でなく、大きく変動する可能性もあります。特に、ホテルの収益に関しては、上記の要因等により、過去における収益状況と将来の収益状況が異なる可能性が比較的高いといえます。さらに、本投資法人の収益及び運用不動産の価値等は、以下のようなホテル事業固有の要因により、大きく悪影響を受ける可能性があります。

まず、一般的にホテル事業は労働集約的・資本集約的な事業であることから、固定費負担が重く損益分岐点が高いため、売上上昇時の収益性の向上が見込みやすい反面、売上減の場合の利益が落ち込むリスクが比較的高いといえます。また、海外旅行を含む、観光地間の競争や、同地域内におけるホテル間の競争は激しく、新規に開業するホテルとの競争を含め、ホテル業界は競争による影響を強く受けます。その他、ホテル業界は、全世界、各国、各地域の経済、景気、市場動向といった一般景気変動の影響を強く受けるほか、ビジネス顧客の動向、立地周辺の観光施設やイベントの状況等にも左右される観光客の動向の影響を強く受けます。また、消費者の消費性向を含むライフスタイルの変化や、消費者の嗜好性の変化による影響を受ける可能性があります。さらに、運用資産であるホテルが国際観光ホテル整備法(昭和24年法律第279号、その後の改正を含みます。)に定める登録を受けている場合、当該ホテルの所有者は税制上の優遇措置を受けることができますが、その登録が取消し又は抹消された場合には、当該優遇措置を受けることができず、本投資法人の収益等が悪影響を受けることがあります。

戦争やテロ等の不安定な社会情勢を含むカントリーリスク、地震や風水害等不測の自然災害、SARS(重症急性呼吸器症候群)やMERS(中東呼吸器症候群)、2019年末に中国で確認され、日本を含む世界的に流行が拡大している新型コロナウイルス等の伝染病・疫病の国内外における流行及びこれに伴う各国の移動・渡航制限等の政策措置のほか、航空会社、空港施設、鉄道会社等のストライキといった交通機関のトラブルや、交通運賃の上昇、天候不順等の外的要因により、ホテル業界は長期間にわたり悪影響を受ける可能性があります。

(注2) ホテルでは、周辺のイベント(カンファレンス等)の有無や夏期・冬期休暇シーズン等、季節により収益が変動します。観光地に位置するホテルの収益は、一般的に夏休みや年末年始といった観光、休暇シーズンに大きくなります。このような季節的要因により、本投資法人の収益等営業期間ごとの収益に大幅な変動が生じる可能性があります。

(注3) ホテルでは、固定資産に区分される建物、付属設備等だけでなく、FF&Eと呼ばれる家具、什器、備品、装飾品及び厨房機器等の償却資産についても、その定期的な更新投資がホテルの競争力維持のために不可欠となります。また、ホテルにはグレードとイメージがあり、これらを維持するために相応の資本的支出が求められる場合があります。施設及び設備の運営維持費、並びにその更新投資の負担がホテルの売上等に比べ過大な場合、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。また、施設及び設備の更新投資がホテルの売上若しくは収益の増加につながらず、期待どおりの効果が得られない場合があります。また、ホテルの賃借人及びホテル運営支援会社が運営維持費や更新投資を負担する場合であっても、当該ホテルの賃借人及びホテル運営支援会社がグレード等維持のために必要な施設維持運営費を負担しない場合、ホテルの価値に悪影響を及ぼす可能性があります。

(注4) 近隣に大きい集客能力を有する施設が存在するホテルの場合、ホテルの集客力も当該施設の集客力に大きく依存している場合が多く、当該施設の移転、閉鎖や営業停止あるいは集客力の低下によりホテルの営業収入が減少し、その結果変動賃料部分が減少し、又は物件価値が減少する可能性があります。本投資法人に影響を与える可能性があります。

## (ヌ) 収入及び支出に関するリスク

本投資法人の収入は、本投資法人が取得する不動産の賃料収入に主として依存します。不動産に係る賃料収入は、様々な要因により減少する可能性があります(注)。現時点において、新型コロナウイルスを起因とした賃料減額請求や賃料支払いの猶予等の依頼を一部テナントから受けている状況ですが、かかる新型コロナウイルスを起因とした依頼に応じざるを得ない場合やテナント退去が発生した場合には不動産に係る賃料収入が減少する可能性があります。

一方、本投資法人の主要な営業費用は減価償却費、固定資産税や都市計画税等の固定的な費用で構成されており、賃料収入が減少した場合、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、退去するテナントへの敷金及び保証金の返還、多額の資本的支出、不動産の取得等に要する費用、その他不動産に関する支出が状況により増大する可能性があります。

さらに、賃貸借契約上、賃借人が解約権を留保している場合等には、契約期間中であっても賃貸借契約が終了する場合があります。また、契約期間が満了する際、常に契約が更新されるとの保証はありません。これらの場合、稼働率が低下し、不動産に係る賃料収入が減少することがあります。賃貸借契約において、賃貸借契約が更新される際の更新料、契約期間中に賃借人が解約した場合の違約金に関して敷金・保証金の没収について規定することがありますが、かかる規定は状況によってはその全部又は一部が無効とされ、その結果、本投資法人に予想外の収入の減少をもたらす可能性があります。

(注) 不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下等により大きく減少する可能性があるほか、市場環境の影響も受けやすく、また、賃借人との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額されること等により減少する可能性があります。さらに、賃借人の財務状況が悪化した場合、賃貸借契約に基づく賃料支払が滞る可能性があるほか、この延滞賃料、原状回復費用その他の損害金等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える状況となる可能性があります。特に、新型コロナウイルス等の感染症が、本投資法人の保有する不動産又はその所在周辺地域において発生した場合や感染の拡大に伴う政府の方針・措置により、当該不動産の閉鎖又は運営停止をせざるを得ない可能性があります。当該感染症等の拡大や流行の長期化による賃借人の売上げの減少や財務状況の悪化に伴い、賃借人による賃料減額請求が行われたり、賃料支払いが滞ったりする可能性があるほか、テナント退去に伴う稼働率の低下が顕在化する可能性があります。また、テナントは、定期賃貸借契約において明文で排除されている場合を除き、賃料が不相当に高い場合には借地借家法に基づく賃料減額請求権を行使することができます。したがって、賃料水準が今後も維持される保証はなく、賃料改定又は賃料減額請求により賃料が減額されることにより不動産に係る賃料収入が減少する可能性があります。

## 2. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位:千円)

	前期 (2019年8月31日)	当期 (2020年2月29日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,998,469	3,778,564
信託現金及び信託預金	1,432,427	3,099,144
営業未収入金	326,641	64,006
前払費用	38,009	41,198
未収消費税等	633,870	369,256
その他	426	342,073
流動資産合計	4,429,846	7,694,243
固定資産		
有形固定資産		
建物	147,558	159,569
減価償却累計額	△2,657	△5,519
建物(純額)	144,901	154,050
構築物	353	353
減価償却累計額	△4	△8
構築物(純額)	349	345
土地	2,445,779	2,457,766
建設仮勘定	2,130	220
信託建物	7,735,371	13,599,039
減価償却累計額	△121,060	△333,525
信託建物(純額)	7,614,310	13,265,513
信託構築物	15,658	22,236
減価償却累計額	△216	△514
信託構築物(純額)	15,442	21,721
信託機械及び装置	345	2,608
減価償却累計額	△3	△77
信託機械及び装置(純額)	341	2,530
信託工具、器具及び備品	800	2,336
減価償却累計額	△50	△224
信託工具、器具及び備品(純額)	749	2,112
信託土地	33,982,039	52,510,871
信託建設仮勘定	23,769	-
有形固定資産合計	44,229,814	68,415,132
無形固定資産		
ソフトウェア	8,593	7,653
無形固定資産合計	8,593	7,653
投資その他の資産		
長期前払費用	40,386	59,878
繰延税金資産	21	16
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
投資その他の資産合計	50,408	69,894
固定資産合計	44,288,816	68,492,680
資産合計	48,718,662	76,186,924

(単位:千円)

	前期 (2019年8月31日)	当期 (2020年2月29日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	360,805	144,640
短期借入金	4,913,736	4,756,000
未払金	177,848	160,972
未払費用	16,187	24,874
未払法人税等	1,347	946
前受金	176,601	341,424
預り金	200,343	951,003
流動負債合計	5,846,869	6,379,861
固定負債		
長期借入金	17,400,000	29,200,000
預り敷金及び保証金	90,922	91,880
信託預り敷金及び保証金	1,920,760	2,905,497
固定負債合計	19,411,683	32,197,378
負債合計	25,258,553	38,577,239
<b>純資産の部</b>		
投資主資本		
出資総額	23,124,900	36,540,901
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	335,209	1,068,783
剰余金合計	335,209	1,068,783
投資主資本合計	23,460,109	37,609,684
純資産合計	※1 23,460,109	※1 37,609,684
負債純資産合計	48,718,662	76,186,924

## (2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期 自 2018年11月19日 至 2019年8月31日	当期 自 2019年9月1日 至 2020年2月29日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 1,079,443	※1 1,796,513
その他賃貸事業収入	※1 77,638	※1 136,736
営業収益合計	1,157,082	1,933,249
営業費用		
賃貸事業費用	※1 315,059	※1 577,268
資産運用報酬	105,532	139,263
資産保管手数料	1,297	1,420
一般事務委託手数料	9,470	7,320
役員報酬	6,000	3,600
その他営業費用	19,995	38,333
営業費用合計	457,355	767,204
営業利益	699,727	1,166,045
営業外収益		
受取利息	14	30
還付加算金	-	778
営業外収益合計	14	808
営業外費用		
支払利息	35,827	56,039
融資関連費用	159,201	26,581
投資口交付費	99,593	12,502
創立費	58,157	-
その他	10,424	2,000
営業外費用合計	363,204	97,123
経常利益	336,537	1,069,729
税引前当期純利益	336,537	1,069,729
法人税、住民税及び事業税	1,349	950
法人税等調整額	△21	4
法人税等合計	1,327	955
当期純利益	335,209	1,068,774
前期繰越利益	-	8
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	335,209	1,068,783

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2018年11月19日 至 2019年8月31日)

(単位:千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	-	-	-	-	-
当期変動額					
新投資口の発行	23,124,900			23,124,900	23,124,900
当期純利益		335,209	335,209	335,209	335,209
当期変動額合計	23,124,900	335,209	335,209	23,460,109	23,460,109
当期末残高	※1 23,124,900	335,209	335,209	23,460,109	23,460,109

当期(自 2019年9月1日 至 2020年2月29日)

(単位:千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	23,124,900	335,209	335,209	23,460,109	23,460,109
当期変動額					
新投資口の発行	13,416,001			13,416,001	13,416,001
剰余金の配当		△335,200	△335,200	△335,200	△335,200
当期純利益		1,068,774	1,068,774	1,068,774	1,068,774
当期変動額合計	13,416,001	733,573	733,573	14,149,574	14,149,574
当期末残高	※1 36,540,901	1,068,783	1,068,783	37,609,684	37,609,684

## (4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	前期 自 2018年11月19日 至 2019年8月31日	当期 自 2019年9月1日 至 2020年2月29日
I 当期末処分利益	335,209,333	1,068,783,044
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	335,200,400 (1,399)	1,068,616,000 (2,995)
III 次期繰越利益	8,933	167,044

分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第36条第1項に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益の金額を限度とし、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数239,600口の整数倍の最大値となる335,200,400円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第36条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第36条第1項に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益の金額を限度とし、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数356,800口の整数倍の最大値となる1,068,616,000円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第36条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>
------------	---	---

## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前期		当期	
	自 2018年11月19日 至 2019年8月31日		自 2019年9月1日 至 2020年2月29日	
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>				
税引前当期純利益		336,537		1,069,729
減価償却費		124,798		216,818
投資口交付費		99,593		12,502
受取利息		△14		△30
支払利息		35,827		56,039
営業未収入金の増減額(△は増加)		△326,641		264,097
未収消費税等の増減額(△は増加)		△633,870		264,614
前払費用の増減額(△は増加)		△38,009		△3,188
営業未払金の増減額(△は減少)		126,768		△244,671
未払金の増減額(△は減少)		159,533		△17,959
前受金の増減額(△は減少)		176,601		164,823
預り金の増減額(△は減少)		200,343		750,659
長期前払費用の増減額(△は増加)		△40,386		△19,491
その他の資産の増減額(△は増加)		△426		△341,646
小計		220,654		2,172,297
利息の受取額		14		30
利息の支払額		△19,639		△47,352
法人税等の支払額		△2		△1,351
営業活動によるキャッシュ・フロー		201,026		2,123,623
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>				
有形固定資産の取得による支出		△2,574,113		△22,088
信託有形固定資産の取得による支出		△41,527,340		△24,360,331
預り敷金及び保証金の受入による収入		90,944		1,017
預り敷金及び保証金の返還による支出		△21		△217
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		1,927,822		1,012,067
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△7,062		△18,904
敷金及び保証金の差入による支出		△10,000		-
その他		△9,400		-
投資活動によるキャッシュ・フロー		△42,109,171		△23,388,457
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>				
短期借入れによる収入		6,010,169		1,056,000
短期借入金の返済による支出		△1,096,433		△1,213,736
長期借入れによる収入		17,400,000		11,800,000
投資口の発行による収入		23,025,306		13,403,498
分配金の支払額		-		△334,117
財務活動によるキャッシュ・フロー		45,339,042		24,711,645
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		3,430,897		3,446,811
現金及び現金同等物の期首残高		-		3,430,897
現金及び現金同等物の期末残高		※1 3,430,897		※1 6,877,708

## (6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

## (7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2～65年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>6～59年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>10年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>4～6年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しています。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	2～65年	構築物	6～59年	機械及び装置	10年	工具、器具及び備品	4～6年
建物	2～65年								
構築物	6～59年								
機械及び装置	10年								
工具、器具及び備品	4～6年								
2. 繰延資産の処理方法	<p>投資口交付費 支出時に全額費用処理しています。</p>								
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。前期において、不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、244,360千円、当期において、不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、85,263千円です。</p>								
4. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金が可能であり、かつ、価値の変動について僅少のリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>								
5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、当該勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>①信託現金及び信託預金</li> <li>②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地</li> <li>③信託預り敷金及び保証金</li> </ol> <p>(2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。</p>								

## [未適用の会計基準等に関する注記]

- ・「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 平成30年3月30日 企業会計基準委員会)
- ・「収益認識に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第30号 平成30年3月30日 企業会計基準委員会)

## 1. 概要

国際会計基準審議会(IASB)及び米国財務会計基準審議会(FASB)は、共同して収益認識に関する包括的な会計基準の開発を行い、2014年5月に「顧客との契約から生じる収益」(IASBにおいてはIFRS第15号、FASBにおいてはTopic606)を公表しており、IFRS第15号は2018年1月1日以後開始する事業年度から、Topic606は2017年12月15日より後に開始する事業年度から適用される状況を踏まえ、企業会計基準委員会において、収益認識に関する包括的な会計基準が開発され、適用指針と合わせて公表されたものです。

企業会計基準委員会の収益認識に関する会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、IFRS第15号と整合性を図る便益の1つである財務諸表間の比較可能性の観点から、IFRS第15号の基本的な原則を取り入れるこ

とを出発点とし、会計基準を定めることとされ、また、これまで我が国で行われてきた実務等に配慮すべき項目がある場合には、比較可能性を損なわせない範囲で代替的な取扱いを追加するものです。

## 2. 適用予定日

2022年2月期の期首から適用します。

## 3. 当該会計基準等の適用による影響

「収益認識に関する会計基準」等の適用による財務諸表に与える影響額は、現時点においては評価中です。

## (8) 財務諸表に関する注記事項

[貸借対照表に関する注記]

## ※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

(単位：千円)

前期 (2019年8月31日)	当期 (2020年2月29日)
50,000	50,000

[損益計算書に関する注記]

## ※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 2018年11月19日 至 2019年8月31日		自 2019年9月1日 至 2020年2月29日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入		978,011		1,643,859
共益費収入		101,432		152,654
賃貸事業収入合計		1,079,443		1,796,513
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入		53,219		102,512
駐車場収入		18,724		29,180
その他賃貸収入		5,695		5,043
その他賃貸事業収入合計		77,638		136,736
不動産賃貸事業収益合計		1,157,082		1,933,249
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費		98,045		167,350
水道光熱費		68,504		126,509
支払地代		1,355		1,814
修繕費		10,663		46,426
損害保険料		2,844		4,551
信託報酬		1,846		2,788
減価償却費		123,992		215,878
その他賃貸事業費用		7,807		11,948
賃貸事業費用合計		315,059		577,268
不動産賃貸事業費用合計		315,059		577,268
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		842,023		1,355,981

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

## ※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

(単位：口)

	前期		当期	
	自 2018年11月19日 至 2019年8月31日		自 2019年9月1日 至 2020年2月29日	
発行可能投資口総口数		10,000,000		10,000,000
発行済投資口の総口数		239,600		356,800

## [キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

(単位:千円)

	前期	当期
	自 2018年11月19日 至 2019年8月31日	自 2019年9月1日 至 2020年2月29日
現金及び預金	1,998,469	3,778,564
信託現金及び信託預金	1,432,427	3,099,144
現金及び現金同等物	3,430,897	6,877,708

## [リース取引に関する注記]

オペレーティング・リース取引(貸主側)  
未経過リース料

(単位:千円)

	前期	当期
	(2019年8月31日)	(2020年2月29日)
1年内	1,713,466	2,108,261
1年超	10,658,891	14,429,883
合計	12,372,357	16,538,145

## [金融商品に関する注記]

## 1. 金融商品の状況に関する事項

## (1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、金融機関からの借入れ、投資法人債の発行又は新投資口の発行等により、バランスのとれた資金調達を行います。

金融機関からの借入れ及び投資法人債の発行に際しては、資金調達の機動性と財務の安定性のバランス、並びに取得する不動産の特性等に配慮した資金調達を行います。具体的には調達方法、長期借入比率、固定金利比率、返済期限の分散、担保提供の要否等を検討します。借入れを実施する場合、借入先は金融商品取引法に規定する適格機関投資家(但し、租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。)に限るものとします。

新投資口の発行は、運用資産の規模の成長と収益性の向上を目的として、LTV、既存投資主の権利の希薄化及びそれに伴う投資口の取引価格の低下等を勘案し、金融環境を踏まえたうえで実施を決定します。

本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的としてデリバティブ取引を行うことがあります。なお、当期においてデリバティブ取引は行っていません。

## (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金は、主に資産の取得資金、債務の返済資金の調達を目的とします。借入金は、弁済期の到来時に借換えを行うことができないリスク、並びに支払金利の上昇リスク等に晒されますが、調達先の分散及び返済期の分散を図るとともに、投資口の発行等バランスの取れた資金調達を検討することにより、リスクの低減を図ります。加えて、金利の動向を注視し、LTVの適切なコントロールにより、金利上昇が本投資法人の運営に与えるリスクを管理します。

## (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価については、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

2019年8月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません(注2)。

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	1,998,469	1,998,469	-
(2) 信託現金及び信託預金	1,432,427	1,432,427	-
資産計	3,430,897	3,430,897	-
(1) 短期借入金	4,913,736	4,913,736	-
(2) 長期借入金	17,400,000	17,436,222	36,222
負債計	22,313,736	22,349,958	36,222

2020年2月29日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません(注2)。

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	3,778,564	3,778,564	-
(2) 信託現金及び信託預金	3,099,144	3,099,144	-
資産計	6,877,708	6,877,708	-
(1) 短期借入金	4,756,000	4,756,000	-
(2) 長期借入金	29,200,000	29,251,894	51,894
負債計	33,956,000	34,007,894	51,894

## (注1) 金融商品の時価の算定方法

資産

## (1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

負債

## (1) 短期借入金

短期間で決済され、かつ、変動金利であるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

## (2) 長期借入金

長期借入金のうち変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価額と近似していると考えられることから、当該帳簿価額によっています。但し、固定金利による長期借入金の時価については、その将来キャッシュ・フローを返済期日までの期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しています。

## (注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位:千円)

	前期 (2019年8月31日)	当期 (2020年2月29日)
預り敷金及び保証金	90,922	91,880
信託預り敷金及び保証金	1,920,760	2,905,497

※預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金については、市場価格がなく、かつ、賃貸借契約の期間の定めがあっても中途解約や更新・再契約の可能性があり、実質的な預託期間を算定することができないことから、合理的な将来キャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

## (注3) 金銭債権の決算日(2019年8月31日)後の償還予定額

(単位:千円)

区分	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	1,998,469	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	1,432,427	-	-	-	-	-
合計	3,430,897	-	-	-	-	-

サンケイリアルエステート投資法人(2972)2020年2月期決算短信

金銭債権の決算日(2020年2月29日)後の償還予定額

(単位:千円)

区分	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	3,778,564	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	3,099,144	-	-	-	-	-
合計	6,877,708	-	-	-	-	-

(注4)借入金の決算日(2019年8月31日)後の返済予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	4,913,736	-	-	-	-	-
長期借入金	-	4,800,000	5,600,000	3,700,000	3,300,000	-
合計	4,913,736	4,800,000	5,600,000	3,700,000	3,300,000	-

借入金の決算日(2020年2月29日)後の返済予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	4,756,000	-	-	-	-	-
長期借入金	-	4,800,000	11,500,000	9,600,000	3,300,000	-
合計	4,756,000	4,800,000	11,500,000	9,600,000	3,300,000	-

[有価証券に関する注記]

前期(2019年8月31日)

該当事項はありません。

当期(2020年2月29日)

該当事項はありません。

[デリバティブ取引に関する注記]

前期(2019年8月31日)

該当事項はありません。

当期(2020年2月29日)

該当事項はありません。

[退職給付に関する注記]

前期(2019年8月31日)

該当事項はありません。

当期(2020年2月29日)

該当事項はありません。

## [税効果会計に関する注記]

## 1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(単位:千円)

	前期 (2019年8月31日)	当期 (2020年2月29日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	21	16
繰延税金資産合計	21	16
繰延税金資産の純額	21	16

## 2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

(単位:%)

	前期 (2019年8月31日)	当期 (2020年2月29日)
法定実効税率 (調整)	31.51	31.51
支払分配金の損金算入額	△31.38	△31.48
その他	0.26	0.06
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.39	0.09

## [持分法損益関係に関する注記]

前期(自2018年11月19日至2019年8月31日)

該当事項はありません。

当期(自2019年9月1日至2020年2月29日)

該当事項はありません。

## [関連当事者との取引に関する注記]

## 1. 親会社及び法人主要投資主等

前期(自2018年11月19日至2019年8月31日)

属性	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合(%)	関係内容		取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
親会社	株式会社サンケイビル(注3)	東京都千代田区	28,120,463	不動産業	(被所有)100.00	-	親会社	出資金の受け入れ(私募設立)	100,000	-	-

(注1) 開示対象となる関連当事者との取引のうち、重要な取引を含む関連当事者との取引を開示しています。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税額は含まれていませんが、期末残高には含まれています。なお、千円未満を切り捨てて表示しています。

(注3) 株式会社サンケイビルは、出資金の受け入れ時においては、議決権の被所有割合は100.00%であり、親会社に該当していましたが、公募による新投資口発行により議決権の被所有割合が4.74%となったため、期末日現在においては親会社に該当しません。そのため、議決権等の被所有割合及び取引金額には親会社であった期間における割合及び金額を記載しています。

当期(自2019年9月1日至2020年2月29日)

該当事項はありません。

## 2. 関連会社等

前期(自2018年11月19日至2019年8月31日)

該当事項はありません。

当期(自2019年9月1日至2020年2月29日)

該当事項はありません。

## 3. 兄弟会社等

前期(自 2018年11月19日 至 2019年8月31日)

属性	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合(%)	関係内容		取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
親会社の子会社	株式会社サンケイビル・アセットマネジメント(注3)	東京都千代田区	100,000	投資運用業	-	役員の兼任1名	資産運用業務の委託	設立企画人報酬の支払	50,000(注4)	-	-

(注1) 開示対象となる関連当事者との取引のうち、重要な取引を含む関連当事者との取引を開示しています。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税額は含まれていませんが、期末残高には含まれています。なお、千円未満を切り捨てて表示しています。

(注3) 「1. 親会社及び法人主要投資主等」の(注3)に記載のとおり、株式会社サンケイビルが本投資法人の親会社に該当しなくなったことに伴い、株式会社サンケイビル・アセットマネジメントも兄弟会社等に該当しなくなっています。そのため、設立企画人報酬に係る取引金額には兄弟会社等であった期間の金額を記載しています。

(注4) 設立企画人報酬の額は、本投資法人の規約に定められた条件によっています。

当期(自 2019年9月1日 至 2020年2月29日)

該当事項はありません。

## 4. 役員及び個人主要投資主等

前期(自 2018年11月19日 至 2019年8月31日)

属性	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合(%)	関係内容		取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
役員	太田裕一	-	-	本投資法人執行役員兼株式会社サンケイビル・アセットマネジメント代表取締役社長	-	本投資法人執行役員兼株式会社サンケイビル・アセットマネジメント代表取締役社長		設立企画人報酬の支払(注3)	50,000	-	-
								資産運用会社への資産運用報酬の支払(注3)	539,489(注4)	未払金	113,975

(注1) 開示対象となる関連当事者との取引のうち、重要な取引を含む関連当事者との取引を開示しています。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税額は含まれていませんが、期末残高には含まれています。なお、千円未満を切り捨てて表示しています。

(注3) 設立企画人報酬及び資産運用報酬の支払は、太田裕一が株式会社サンケイビル・アセットマネジメントの代表者として行った取引であり、報酬の額は本投資法人の規約に定められた条件によっています。

(注4) 資産運用報酬には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬分(433,957千円)が含まれています。

(注5) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

当期(自 2019年9月1日 至 2020年2月29日)

属性	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合(%)	関係内容		取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
役員	太田裕一	-	-	本投資法人執行役員兼株式会社サンケイビル・アセットマネジメント代表取締役社長	-	本投資法人執行役員兼株式会社サンケイビル・アセットマネジメント代表取締役社長		資産運用会社への資産運用報酬の支払(注3)	378,563(注4)	営業未払金	139,263

(注1) 開示対象となる関連当事者との取引のうち、重要な取引を含む関連当事者との取引を開示しています。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税額は含まれていませんが、期末残高には含まれています。なお、千円未満を切り捨てて表示しています。

(注3) 資産運用報酬の支払は、太田裕一が株式会社サンケイビル・アセットマネジメントの代表者として行った取引であり、報酬の額は本投資法人の規約に定められた条件によっています。

(注4) 資産運用報酬には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬分(239,300千円)が含まれています。

(注5) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

## [資産除去債務に関する注記]

前期(自 2018年11月19日 至 2019年8月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2019年9月1日 至 2020年2月29日)

該当事項はありません。

## [賃貸等不動産に関する注記]

本投資法人では、賃貸収益を得ることを目的として、オフィスビル等を所有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、以下のとおりです。

(単位:千円)

	前期 自 2018年11月19日 至 2019年8月31日	当期 自 2019年9月1日 至 2020年2月29日
貸借対照表計上額		
期首残高	—	44,203,915
期中増減額	44,203,915	24,210,996
期末残高	44,203,915	68,414,911
期末時価	47,000,000	72,605,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 期中増減額のうち、前期の主な増加額は新規物件8物件の取得(44,327,907千円)等によるもの、主な減少額は減価償却費(123,992千円)によるものであり、当期の主な増加額は新規物件4物件の取得(24,345,357千円)等によるもの、主な減少額は減価償却費(215,878千円)によるものです。

(注3) 期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する損益は、「損益計算書に関する注記」に記載しています。

## [セグメント情報等に関する注記]

## 1. セグメント情報

本投資法人は不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

## 2. 関連情報

前期(自 2018年11月19日 至 2019年8月31日)

## (1) 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

## (2) 地域ごとの情報

## ① 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

## ② 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

## (3) 主要な顧客ごとの情報

(単位:千円)

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント
株式会社グランビスタ ホテル&リゾート	194,716	不動産賃貸事業

当期(自 2019年9月1日 至 2020年2月29日)

## (1) 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

## (2) 地域ごとの情報

## ① 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

## ② 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

## (3) 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント
株式会社グランビスタ ホテル&リゾート	324,435	不動産賃貸事業
ソニー株式会社	非開示(注)	不動産賃貸事業

(注) 貸借人から開示の承諾が得られていないため、やむを得ない事由により非開示としています。

## [1口当たり情報に関する注記]

	前期	当期
	自 2018年11月19日 至 2019年8月31日	自 2019年9月1日 至 2020年2月29日
1口当たり純資産額	97,913円	105,408円
1口当たり当期純利益	2,312円	3,007円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数(2019年8月期144,970口、2020年2月期355,420口)で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期	当期
	自 2018年11月19日 至 2019年8月31日	自 2019年9月1日 至 2020年2月29日
当期純利益(千円)	335,209	1,068,774
普通投資主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通投資口に係る当期純利益(千円)	335,209	1,068,774
期中平均投資口数(口)	144,970	355,420

## [重要な後発事象に関する注記]

該当事項はありません。

## (9) 発行済投資口の総口数の増減

本投資法人設立から当期末日(2020年2月29日)までの出資総額及び発行済投資口の総口数の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	出資総額(千円)		発行済投資口の総口数(口)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2018年11月19日	私募設立	100,000	100,000	1,000	1,000	(注1)
2019年3月11日	公募増資	21,928,467	22,028,467	227,238	228,238	(注2)
2019年4月10日	第三者割当増資	1,096,433	23,124,900	11,362	239,600	(注3)
2019年9月2日	公募増資	12,777,138	35,902,038	111,619	351,219	(注4)
2019年9月26日	第三者割当増資	638,862	36,540,901	5,581	356,800	(注5)

(注1) 本投資法人の設立に際して、1口当たり発行価額100,000円にて投資口を発行しました。

(注2) 1口当たり発行価格100,000円(発行価額96,500円)にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注3) 1口当たり発行価額96,500円にて、公募増資に伴う第三者割当により新投資口を発行しました。

(注4) 1口当たり発行価格118,734円(発行価額114,471円)にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注5) 1口当たり発行価額114,471円にて、公募増資に伴う第三者割当により新投資口を発行しました。

## 3. 参考情報

## (1) 運用資産等の価格に関する情報

## ① 投資状況

資産の種類	用途	地域 (注1)	前期 (2019年8月31日現在)		当期 (2020年2月29日現在)	
			保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に 対する比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に 対する比率 (%) (注3)
不動産	オフィスビル	東京圏・大阪市・名古屋市	2,591	5.3	2,612	3.4
		政令指定都市(上記を除く)・中核市・地方主要都市	-	-	-	-
	サブアセット	東京圏・大阪市・名古屋市	-	-	-	-
		政令指定都市(上記を除く)・中核市・地方主要都市	-	-	-	-
信託不動産	オフィスビル	東京圏・大阪市・名古屋市	32,527	66.8	52,718	69.2
		政令指定都市(上記を除く)・中核市・地方主要都市	-	-	-	-
	サブアセット	東京圏・大阪市・名古屋市	9,085	18.6	9,058	11.9
		政令指定都市(上記を除く)・中核市・地方主要都市	-	-	4,026	5.3
	ホテル	東京圏・大阪市・名古屋市	9,085	18.6	9,058	11.9
		政令指定都市(上記を除く)・中核市・地方主要都市	-	-	4,026	5.3
小計			44,203	90.7	68,414	89.8
預金・その他の資産			4,514	9.3	7,772	10.2
資産合計			48,718	100.0	76,186	100.0

(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。

「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並びにその他の政令指定都市を除きます。)をいいます。

「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2) 「保有総額」は、貸借対照表計上額(不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額)によっており、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、用途がホテルである信託不動産の保有総額には、ホテルに付随する動産の帳簿価額を含みません。

(注3) 「資産総額に対する比率」については、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

	前期 (2019年8月31日現在)		当期 (2020年2月29日現在)	
	金額 (百万円) (注1)	資産総額に対する比率 (%) (注2)	金額 (百万円) (注1)	資産総額に対する比率 (%) (注2)
負債総額	25,258	51.8	38,577	50.6
純資産総額	23,460	48.2	37,609	49.4
資産総額	48,718	100.0	76,186	100.0

(注1) 負債総額、純資産総額及び資産総額の各金額は、貸借対照表計上額によっており、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 「資産総額に対する比率」については、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

## ② 投資資産

2020年2月29日現在、本投資法人が保有する資産（不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権。以下、総称して「保有資産」ということがあります。）は、次のとおりです。

## (ア) ポートフォリオ一覧

本投資法人の保有資産に係る物件名称、所在地、取得価格、投資比率、帳簿価額、鑑定評価額及び取得年月日は以下のとおりです。

用途	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (注1)		帳簿価額 (百万円) (注2)	鑑定評価額 (百万円) (注3)	取得 年月日 (注4)
				価格 (百万円)	投資比率 (%)			
オフィスビル	A-1	東京 サンケイビル (注5)	東京都 千代田区	2,509	3.7	2,612	2,690	2019年 3月12日
	A-2	ブリーゼ タワー (注5)	大阪府 大阪市 北区	①8,600 ②4,500 合計 13,100	19.5	13,217	14,715	①2019年 3月12日 ②2019年 9月3日
	A-3	S-GATE 日本橋本町 (注5)	東京都 中央区	6,698	9.9	6,761	7,440	2019年 3月12日
	A-4	S-GATE 秋葉原	東京都 千代田区	2,055	3.1	2,074	2,220	2019年 3月12日
	A-5	日比谷 サンケイビル	東京都 千代田区	5,829	8.7	6,040	6,530	2019年 3月12日
	A-6	八丁堀 サンケイビル	東京都 中央区	4,959	7.4	5,036	5,570	2019年 3月12日
	A-7	東陽 パークビル	東京都 江東区	3,782	5.6	3,897	3,940	2019年 3月12日
	A-8	品川シーサイド TSタワー (注5)	東京都 品川区	10,040	14.9	10,182	10,600	2019年 9月3日
	A-9	大森 パークビル	東京都 大田区	5,400	8.0	5,508	5,620	2019年 9月3日
小計			-	54,374	80.8	55,330	59,325	-
サブ ア セ ット	B-1	ホテル インターゲート 東京 京橋	東京都 中央区	8,961	13.3	9,058	9,140	2019年 3月12日
	B-2	ホテル インターゲート 広島	広島県 広島市 中区	3,990	5.9	4,026	4,140	2019年 9月3日
小計			-	12,951	19.2	13,084	13,280	-
合計			-	67,325	100.0	68,414	72,605	-

(注1) 「取得価格」は、保有資産に係る各売買契約に記載された不動産及び各信託受益権の売買代金を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、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。また、「投資比率」は、取得価格の合計額に対する各保有資産の取得価格の割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注2) 「帳簿価額」は、2020年2月29日現在における各保有資産に係る減価償却後の帳簿価額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「鑑定評価額」は、2020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評価額を記載しています。なお、各保有資産の鑑定評価については、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所及び大和不動産鑑定株式会社に委託しています。

(注4) 「取得年月日」は、保有資産に係る各売買契約に記載された取得年月日を記載しています。

(注5) 取得価格、帳簿価額及び鑑定評価額については、本投資法人が保有している共有持分（「東京サンケイビル」2%、「S-GATE日本橋本町」51%）及び準共有持分（「ブリーゼタワー」45%、「品川シーサイドTSタワー」25%）に相当する数値を記載しています。

## (イ) 建物及び賃貸借の概要

本投資法人の保有資産に係る物件名称、建築時期、総賃料収入、敷金・保証金、総賃貸可能面積、総賃貸面積及び稼働率は以下のとおりです。

用途	物件番号	物件名称	建築時期 (注1)	総賃料収入 (百万円) (注2)	敷金・保証金 (百万円) (注3)	総賃貸 可能面積 (㎡) (注4)	総賃貸面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)
オフィスビル	A-1	東京 サンケイビル (注7)	2000年 9月28日	100	91	881.69	881.69	100.0
	A-2	ブリーゼ タワー (注7)	2008年 7月1日	879	809	12,146.02	12,146.02	100.0
	A-3	S-GATE 日本橋本町 (注7)	2018年 10月31日	307	307	3,171.83	3,171.83	100.0
	A-4	S-GATE 秋葉原	2017年 9月29日	111	111	1,681.55	1,681.55	100.0
	A-5	日比谷 サンケイビル	1992年 6月25日	388	324	3,439.61	3,439.61	100.0
	A-6	八丁堀 サンケイビル	1965年 9月1日	310	255	5,594.90	5,594.90	100.0
	A-7	東陽 パークビル	1991年 6月18日	205	168	4,224.52	4,224.52	100.0
	A-8	品川シーサイド TSタワー (注7)	2003年 7月25日	非開示 (注8)	非開示 (注8)	非開示 (注8)	非開示 (注8)	100.0
	A-9	大森 パークビル	1993年 5月31日	292	268	7,469.72	7,469.72	100.0
小計/平均			-	非開示 (注8)	非開示 (注8)	非開示 (注8)	非開示 (注8)	100.0
サブ ア セ ッ ト	B-1	ホテル インターゲート 東京 京橋	2018年 1月18日	413	206	6,006.53	6,006.53	100.0
	B-2	ホテル インターゲート 広島	2018年 10月31日	237	118	9,160.15	9,160.15	100.0
小計/平均			-	651	325	15,166.68	15,166.68	100.0
合計/平均			-	非開示 (注8)	非開示 (注8)	非開示 (注8)	非開示 (注8)	100.0

(注1) 「建築時期」は、各保有資産に係る主たる建物の登記簿上の新築年月日を記載しています。なお、主たる建物が複数ある場合は、登記簿上一番古い年月日を記載しています。「品川シーサイドTSタワー」については、家屋番号100番1の9の建物の登記簿上の新築年月日を記載しています。

(注2) 「総賃料収入」は、2020年2月29日現在において有効な各保有資産に係る賃貸借契約に表示された建物につき、月額賃料(倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限り、共益費を含みます。また、同日現在のフリーレント及びレントホリデー(※1)は考慮しないものとします。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。以下同じです。)を12倍することにより年換算して算出した金額につき百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、保有資産につきパス・スルー型マスターリース(※2)契約が締結されている場合において、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締結されている賃貸借契約上の月額賃料を12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。

(※1) 「フリーレント」とは、主として新規入居のテナントに対し、転居に係るコストを一時的に低減させて移転を促進するための賃料等の一時的減額措置をいい、「レントホリデー」とは、テナントの入居期間中の一定時期につき定期又は不定期に賃料等の一時的減額措置を合意することをいいます。以下同じです。本書における月額賃料等の計算においては、別段の記載のない限り、フリーレント及びレントホリデーを考慮しないで算定しています。

(※2) 「パス・スルー型マスターリース」とは、賃料保証のないマスターリースをいいます。

(注3) 「敷金・保証金」は、2020年2月29日現在における各保有資産に係る賃貸借契約に基づく敷金・保証金の合計額(各賃貸借契約に基づき受領見込みの額を含みます。また、倉庫、看板、駐車場等に係る敷金・保証金は含みません。)につき、それぞれ百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、保有資産につきパス・スルー型マスターリース契約が締結されている場合において、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締結されている賃貸借契約上の敷金を記載しています。

(注4) 「総賃貸可能面積」は、2020年2月29日現在における各保有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(倉庫、看板、駐車場等に係る面積は含みません。)につき、小数第3位以下を切り捨てて記載しています。

(注5) 「総賃貸面積」は、2020年2月29日現在における各保有資産に係る賃貸借契約(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(倉庫、看板、駐車場等に係る面積は含みません。)の合計につき、小数第3位以下を切り捨てて記載

しています。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につき、小数第3位以下を切り捨てて記載しています。

- (注6) 「稼働率」は、2020年2月29日現在における各保有資産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。また、各小計及びポートフォリオ合計欄は、各保有資産に係る総賃貸可能面積の合計に対して総賃貸面積の合計が占める割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注7) 敷金・保証金、総賃貸可能面積及び総賃貸面積については、本投資法人が保有している共有持分（「東京サンケイビル」2%、「S-GATE日本橋本町」51%）及び準共有持分（「ブリーゼタワー」45%、「品川シーサイドT Sタワー」25%）に相当する数値を記載しています。
- (注8) 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。

## (ウ) 不動産鑑定評価書の概要

本投資法人の保有資産について、本投資法人及び本資産運用会社が、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所及び大和不動産鑑定株式会社に鑑定評価を委託し作成された各不動産鑑定評価書の概要は以下のとおりです。当該鑑定評価書は、一定時点における評価者たる鑑定機関の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。なお、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所及び大和不動産鑑定株式会社と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

用途	物件番号	物件名称	鑑定評価機関	鑑定評価額 (百万円) (注1)	鑑定評価書の概要					積算 価格 (百万円)
					直接還元法		DCF法			
					収益価格 (百万円)	還元 利回り (%)	収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)	
オフィスビル	A-1	東京 サンケイビル (注2)	一般財団法人 日本不動産 研究所	2,690	2,720	2.5	2,650	2.2	2.6	2,750
	A-2	ブリーゼ タワー (注2)	一般財団法人 日本不動産 研究所	14,715	14,805	3.8	14,580	3.4	4.0	15,300
	A-3	S-GATE 日本橋本町 (注2)	一般財団法人 日本不動産 研究所	7,440	7,560	3.3	7,310	3.0	3.5	6,750
	A-4	S-GATE 秋葉原	一般財団法人 日本不動産 研究所	2,220	2,260	3.5	2,180	3.3	3.7	2,070
	A-5	日比谷 サンケイビル	一般財団法人 日本不動産 研究所	6,530	6,670	3.0	6,390	2.8	3.2	7,030
	A-6	八丁堀 サンケイビル	株式会社 谷澤総合鑑定所	5,570	5,660	4.1	5,530	4.2	4.3	5,550
	A-7	東陽 パークビル	一般財団法人 日本不動産 研究所	3,940	4,010	4.0	3,870	3.8	4.2	2,990
	A-8	品川シーサイド TSタワー (注2)	株式会社 谷澤総合鑑定所	10,600	10,825	3.6	10,500	3.7	3.8	10,225
	A-9	大森 パークビル	一般財団法人 日本不動産 研究所	5,620	5,720	3.8	5,520	3.6	4.0	5,560
小計				59,325	60,230	-	58,530	-	-	58,225
サブ ア セ ツ ト	B-1	ホテル インターゲート 東京 京橋	大和不動産鑑定 株式会社	9,140	9,270	3.7	9,090	3.5	3.9	9,460
	B-2	ホテル インターゲート 広島	一般財団法人 日本不動産 研究所	4,140	4,180	4.5	4,100	4.3	4.7	4,420
小計				13,280	13,450	-	13,190	-	-	13,880
合計				72,605	73,680	-	71,720	-	-	72,105

(注1) 「鑑定評価額」は、2020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評価額を記載しています。

(注2) 鑑定評価額、直接還元法による収益価格、DCF法による収益価格及び積算価格については、本投資法人が保有している共有持分(「東京サンケイビル」2%、「S-GATE日本橋本町」51%)及び準共有持分(「ブリーゼタワー」45%、「品川シーサイドTSタワー」25%)に相当する数値を記載しています。

## (2) 資本的支出の状況

## ① 資本的支出の予定

本投資法人が2020年2月29日現在保有する資産に関し、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なもの(10百万円以上のもの)は以下のとおりです。なお、工事予定金額には、会計上費用に区分処理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期 支払額	既払 総額
ブリーゼタワー (大阪府大阪市北区)	オフィス電動ブラインド更新	自2020年3月1日 至2020年3月31日	22	-	-
ブリーゼタワー (大阪府大阪市北区)	オフィスワンフロアLED化	自2020年7月1日 至2020年7月31日	22	-	-

## ② 期中の資本的支出

本投資法人が2020年2月29日現在保有する資産に関し、当期に行った、10百万円以上の資本的支出に該当する工事は以下のとおりです。なお、当期の資本的支出は69百万円であり、費用に区分処理された修繕費46百万円と合わせて、合計116百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	期間	支払金額 (百万円)
八丁堀サンケイビル (東京都中央区)	外調機整備工事及び加圧給水 ポンプ更新	自2019年11月1日 至2019年11月26日	18
その他			51
合計			69

## ③ 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件ごとに策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等の資金に充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積立っています。

営業期間	第1期	第2期
	自2018年11月19日 至2019年8月31日	自2019年9月1日 至2020年2月29日
当期首積立金残高(千円)	-	95,103
当期積立額(千円)	95,103	105,897
当期積立金取崩額(千円)	-	70,534
次期繰越額(千円)	95,103	130,466