

2020年8月期 決算短信 (REIT)

2020年10月15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11月26日 分配金支払開始予定日 2020年11月20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8月期の運用、資産の状況 (2020年3月1日~2020年8月31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8月期	2,005	3.7	996	△14.6	904	△15.5	903	△15.5
2020年2月期	1,933	67.1	1,166	66.6	1,069	217.9	1,068	218.9

	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8月期	2,532	2.4	1.2	45.1
2020年2月期	3,007	3.5	1.7	55.3

(注) 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 (2020年2月期355,420口、2020年8月期356,800口) で除することにより算定しています。

(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8月期	2,532	903	-	-	100.0	2.4
2020年2月期	2,995	1,068	-	-	100.0	2.9

(注) 2020年2月期の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。

配当性向 = 分配金総額 (利益超過分配金は含まない) ÷ 当期純利益 × 100

(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8月期	76,195	37,444	49.1	104,945
2020年2月期	76,186	37,609	49.4	105,408

(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8月期	1,714	91	△1,523	7,160
2020年2月期	2,123	△23,388	24,711	6,877

2. 2021年2月期（2020年9月1日～2021年2月28日）及び2021年8月期（2021年3月1日～2021年8月31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
2021年2月期	2,135	6.5	1,051	5.5	955	5.7	954	5.7	2,676	2,676
2021年8月期	2,166	1.5	1,064	1.3	958	0.3	957	0.3	2,684	2,684

（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）
（2021年2月期）2,675円、（2021年8月期）2,683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8月期	356,800口	2020年2月期	356,800口
② 期末自己投資口数	2020年8月期	0口	2020年2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、22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「2021年2月期（2020年9月1日～2021年2月28日）及び2021年8月期（2021年3月1日～2021年8月31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	7
(2) 損益計算書	9
(3) 投資主資本等変動計算書	10
(4) 金銭の分配に係る計算書	11
(5) キャッシュ・フロー計算書	12
(6) 継続企業の前提に関する注記	13
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	13
(8) 財務諸表に関する注記事項	15
(9) 発行済投資口の総口数の増減	22
3. 参考情報	
(1) 運用資産等の価格に関する情報	23
(2) 資本的支出の状況	28

1. 運用状況

(1) 運用状況

(当期の概況)

① 本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）。

当期末日（2020年8月31日）現在における発行済投資口の総口数は356,800口、出資総額は36,540百万円となっています。

② 運用環境

当期（2020年8月期）における日本経済は、急速に拡大した新型コロナウイルス感染症の影響を大きく受けました。感染拡大を受けて2020年4月7日に7都府県に発出された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。）に基づく緊急事態宣言は、2020年5月25日付で全面解除されるまでの間に、一時その対象地域が全都道府県に拡大される等、社会経済活動に大きく影響しました。内閣府による2020年4～6月期の実質GDP成長率（2次速報値）は前期比7.9%減（年率換算28.1%減）となる等、リーマンショック以来の厳しい状況にあります。また、在宅勤務等のテレワークを推進する会社が増える等、就業形態の見直しもなされてきています。海外においても、新型コロナウイルス感染症の感染拡大による失業率の上昇や、経済活動への制約、諸外国との渡航制限が続く等、人の移動が制限されることにより、経済活動は大きく停滞することとなりました。国内外ともに政策や経済活動の再開により持ち直しの動きはみられるものの、経済動向に留意を必要とする環境となりました。

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、空室率に上昇傾向が見られたものの低水準で推移し、堅調な需要の継続により賃料水準も底堅く推移しました。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、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴う日本への入国制限や海外各国における海外渡航制限等の措置により、訪日外国人旅行者数は激減しました。国内においても移動の制約もあり出張及び旅行者数が大きく減少する結果となりましたが、2020年7月22日には政府によるGo To トラベル事業が開始されており、また観光庁の宿泊旅行統計調査によると6月以降の延べ宿泊者数と客室稼働率に改善の傾向も見られました。

③ 運用実績

本投資法人は、当期において資産の取得及び売却を行っていません。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、前期より変更はありません。

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し、既存テナントとのリレーションシップの強化・充実を図りながら満足度向上に努めました。更改期を迎える既存テナントに対しては、賃貸市場の動向を踏まえた取り組みを行い賃料の増額改定を実現し、一部テナントの入替については、機動的なリーシング活動により新規テナントをダウンタイムなしに獲得しています。また、修繕及び資本的支出については、運用資産の競争力の維持・向上に資するものに絞り込み実施しました。

これらの結果、当期末日現在における保有11物件の稼働率（注）は引き続き100.0%と高稼働を維持し、不動産賃貸事業収益はコロナ禍においても前期末比103.7%の2,005百万円となりました。また、当期末日現在における鑑定評価額は、前期末日現在比104.4%の75,770百万円に増加しました。

なお、本投資法人の保有するホテル2物件については、新型コロナウイルス感染症拡大に伴う営業自粛による一時休館の影響が出てきているものの、当期の賃貸事業収入については、現行契約に基づく固定賃料を従来通り確保しています。

（注）「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

当期においては、2020年3月12日に返済期限が到来した短期借入金4,300百万円の返済に充当するため、2020年3月12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4,300百万円の借入れを行いました。本

借入れを借入期間4.5年、固定金利で実施することで、有利子負債の平均残存期間の長期化、固定金利比率の向上及び返済期限の分散を推進しています。

また、本投資法人が2019年9月3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2020年6月25日付で456百万円の期限前弁済を行いました。

これらの結果、当期末日現在における借入金残高は33,500百万円となり、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44.0%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2,005百万円、営業利益996百万円、経常利益904百万円、当期純利益903百万円となりました。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未処分利益の全額である903,417,600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2,532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

内閣府の2020年9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感染拡大の防止策を講じつつ、社会経済活動のレベルを引き上げていくなかで、各種政策の効果や海外経済の改善もあって、持ち直しの動きが続くことが期待されるが、国内外の感染症の動向や金融資本市場の変動等の影響を注視する必要がある、とされており、また、海外経済においても、経済活動の再開が段階的に進められる中で、持ち直しの動きが続くことが期待されるものの、国内外の感染症の動向や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。

オフィスビル市場については、コロナ禍において空室率の上昇が見られ、賃料についても天井感が見られるようになってきました。また、今後ワクチンの開発等により、人々の新型コロナウイルス感染症への対応が変わることが予想される一方で、社会経済活動におけるコロナ禍での新常态(ニューノーマル)も進んでおり、就業形態の変化やオフィス需要の動向を注視する必要があります。本投資法人は、東京都心6区(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区及び品川区をいいます。)及び大阪市に所在する大都市のオフィスビルを中心に保有しており、テナントによるオフィス拠点の需要は相対的に強く、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、現時点では、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低いと考えています。一方、本投資法人においても、今のところ、僅かとはいえ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こともあり、今後、それらの依頼に応えざるを得ない場合やテナント退去が発生する等の事象が拡大する可能性もあります。テナントの業績等について注視するとともに、テナントとのリレーションを一層強化し、必要な協議及び対応を継続していきます。

ホテル市場については、インバウンドの大幅な減少や国内旅行者、ビジネスでの出張者は依然として低調であり、暫く厳しい状況が続くことが予想されますが、一方で補正予算による特別定額給付金の支給や2020年7月22日に開始された政府のGo To トラベル事業の対象に東京都も2020年10月から含まれる等、各種政策支援の効果への期待もあります。本投資法人の保有するホテル2物件については、新しい環境のもとでも顧客からの支持を得られるよう感染防止対策や衛生面での安心感を高める努力をしています。また、2物件のテナントである株式会社グランビスタ ホテル&リゾートは、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。)の100%子会社であり、定期建物賃貸借契約に基づく固定賃料の支払いを継続していることから、本投資法人への影響はないものと見込んでいます。

(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への影響がある中、スポンサーのパイプラインにより、「S-GATE赤坂」の準共有持分60%を2020年10月1日に取得しました。「S-GATE赤坂」は、サンケイビルがハイグレードミッドサイズオフィスビル「S-GATE」シリーズの第1号物件として開発した、都心に立地する、築浅で稼働率100.0%のオフィスビルです。今回の取得により、本投資法人のポートフォリオのクオリティが向上するとともに、資産規模(取得価格合計)は71,525百万円に拡大しました。今後も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を持続していきます。

(B) 内部成長戦略

本投資法人は、既存テナントとのリレーションシップの強化、テナント満足度の向上を掲げ、着実な内部成長を目指します。具体的には、マーケット賃料との乖離に基づき、賃貸契約の更改における賃料増額改定を実施し、また、テナントからの解約予告期間を従来の期間より伸ばす取り組みや複数テナントの賃貸借契約終了

時期が重なる物件について、退去リスクの観点から賃貸借契約終了時期の分散化を図る取り組み等、戦略的リーシングを行います。引き続き、コロナ禍での衛生面の品質向上のための取り組みや計画的な維持・修繕の実施等、テナント満足度向上に積極的に取り組んでいきます。

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。

(参考情報)

(A) 資金の借入れ

本投資法人は、後記「(B) 資産の取得」に記載の不動産信託受益権1物件の取得に当たり、取得資金及び付帯費用の一部に充当するため、2020年10月1日付で下記の借入れを行いました。

区分	借入先	借入金額 (百万円)	利率(注)	返済期日	返済方法	摘要
短期	株式会社みずほ銀行	4,300	基準金利(全銀協1か月物日本円TIBOR)に0.150%を加えた利率	2021年 10月1日	期限一括 弁済	無担保 無保証

(注) 基準金利は、直前の利払日(初回の利息計算期間については、借入実行日)の2営業日前の時点における利息計算期間に対応した一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する全銀協日本円TIBORとしています。全銀協日本円TIBORについては、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のホームページ(<http://www.jbatibor.or.jp/rate/>)でご確認いただけます。

(B) 資産の取得

本投資法人は、下記のとおり2020年10月1日付で不動産信託受益権1物件(取得価格4,200百万円)を取得しました。

用途	物件 番号	物件名称	所在地	取得資産	取得価格 (百万円) (注)	取得先	取得 年月日
オフィス ビル	A-10	S-GATE赤坂	東京都港区	不動産信託 受益権	4,200	株式会社 サンケイビル	2020年 10月1日

(注) 「取得価格」は、取得資産に係る売買契約に記載された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、取得価格は、本投資法人が取得した準共有持分(60%)に相当する数値を記載しています。

③ 運用状況の見通し

2021年2月期(2020年9月1日～2021年2月28日)及び2021年8月期(2021年3月1日～2021年8月31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
2021年2月期	2,135	1,051	955	954	2,676	-
2021年8月期	2,166	1,064	958	957	2,684	-

なお、この見通しの前提条件につきましては、下記記載の「2021年2月期(2020年9月1日～2021年2月28日)及び2021年8月期(2021年3月1日～2021年8月31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。

2021年2月期(2020年9月1日～2021年2月28日)及び2021年8月期(2021年3月1日～2021年8月31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"> 2021年2月期(第4期)(2020年9月1日～2021年2月28日)(181日) 2021年8月期(第5期)(2021年3月1日～2021年8月31日)(184日) 																											
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 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12物件)(以下「現保有資産」といいます。)について、2021年8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。 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。 																											
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 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。 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。 新型コロナウイルス感染症拡大の影響が2021年8月末まで継続するものとして、ポートフォリオ全体で一定程度の空室率を見込み、貸会議室の稼働及び水光熱収入は第3期実績と同程度となることを前提として算出しています。 																											
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 営業費用のうち主たる項目は以下のとおりです。 (単位:百万円) <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2021年2月期</th> <th>2021年8月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸事業費用合計</td> <td>840</td> <td>853</td> </tr> <tr> <td> 外注委託費</td> <td>185</td> <td>177</td> </tr> <tr> <td> 水道光熱費</td> <td>122</td> <td>122</td> </tr> <tr> <td> 修繕費</td> <td>68</td> <td>68</td> </tr> <tr> <td> 公租公課</td> <td>215</td> <td>234</td> </tr> <tr> <td> 減価償却費</td> <td>228</td> <td>230</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用以外合計</td> <td>243</td> <td>248</td> </tr> <tr> <td> 資産運用報酬</td> <td>184</td> <td>193</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> 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。 減価償却費については、定額法により算出しています。 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10月1日付で取得した資産に係る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。 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。 		2021年2月期	2021年8月期	賃貸事業費用合計	840	853	外注委託費	185	177	水道光熱費	122	122	修繕費	68	68	公租公課	215	234	減価償却費	228	230	賃貸事業費用以外合計	243	248	資産運用報酬	184	193
	2021年2月期	2021年8月期																										
賃貸事業費用合計	840	853																										
外注委託費	185	177																										
水道光熱費	122	122																										
修繕費	68	68																										
公租公課	215	234																										
減価償却費	228	230																										
賃貸事業費用以外合計	243	248																										
資産運用報酬	184	193																										

営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息その他借入関連費用として、2021年2月期に95百万円、2021年8月期に106百万円を想定しています。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 有利子負債総額は、2021年2月期末に37,800百万円、2021年8月期末に37,800百万円を前提としています。 2021年8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。 LTVについては、2021年2月期末に46.9%、2021年8月期末に46.8%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。 LTV=有利子負債総額÷総資産額×100
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 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8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。 1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)は、2021年2月期及び2021年8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。
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"> 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。 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。
1口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 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。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 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。 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。 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。

(2) 投資リスク

有価証券報告書(2020年5月27日提出)における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位:千円)

	前期 (2020年2月29日)	当期 (2020年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,778,564	3,876,992
信託現金及び信託預金	3,099,144	3,283,341
営業未収入金	64,006	87,957
前払費用	41,198	51,898
未収消費税等	369,256	-
その他	342,073	567,790
流動資産合計	7,694,243	7,867,979
固定資産		
有形固定資産		
建物	159,569	165,538
減価償却累計額	△5,519	△8,698
建物(純額)	154,050	156,839
構築物	353	353
減価償却累計額	△8	△12
構築物(純額)	345	340
土地	2,457,766	2,457,766
建設仮勘定	220	-
信託建物	13,599,039	13,624,054
減価償却累計額	△333,525	△547,766
信託建物(純額)	13,265,513	13,076,288
信託構築物	22,236	22,236
減価償却累計額	△514	△813
信託構築物(純額)	21,721	21,422
信託機械及び装置	2,608	2,608
減価償却累計額	△77	△208
信託機械及び装置(純額)	2,530	2,400
信託工具、器具及び備品	2,336	25,419
減価償却累計額	△224	△1,901
信託工具、器具及び備品(純額)	2,112	23,518
信託土地	52,510,871	52,510,871
信託建設仮勘定	-	330
有形固定資産合計	68,415,132	68,249,777
無形固定資産		
ソフトウェア	7,653	6,713
無形固定資産合計	7,653	6,713
投資その他の資産		
長期前払費用	59,878	60,793
繰延税金資産	16	14
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
投資その他の資産合計	69,894	70,807
固定資産合計	68,492,680	68,327,298
資産合計	76,186,924	76,195,278

(単位:千円)

	前期 (2020年2月29日)	当期 (2020年8月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	144,640	205,128
短期借入金	4,756,000	-
1年内返済予定の長期借入金	-	4,800,000
未払金	160,972	214,600
未払費用	24,874	26,272
未払法人税等	946	893
未払消費税等	-	129,470
前受金	341,424	328,557
預り金	951,003	1,205,174
流動負債合計	6,379,861	6,910,097
固定負債		
長期借入金	29,200,000	28,700,000
預り敷金及び保証金	91,880	92,935
信託預り敷金及び保証金	2,905,497	3,047,718
固定負債合計	32,197,378	31,840,654
負債合計	38,577,239	38,750,751
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	36,540,901	36,540,901
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,068,783	903,625
剰余金合計	1,068,783	903,625
投資主資本合計	37,609,684	37,444,526
純資産合計	※1 37,609,684	※1 37,444,526
負債純資産合計	76,186,924	76,195,278

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期 自 2019年9月1日 至 2020年2月29日	当期 自 2020年3月1日 至 2020年8月31日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 1,796,513	※1 1,878,684
その他賃貸事業収入	※1 136,736	※1 126,823
営業収益合計	1,933,249	2,005,507
営業費用		
賃貸事業費用	※1 577,268	※1 778,934
資産運用報酬	139,263	183,485
資産保管手数料	1,420	1,505
一般事務委託手数料	7,320	6,370
役員報酬	3,600	3,600
その他営業費用	38,333	35,230
営業費用合計	767,204	1,009,126
営業利益	1,166,045	996,380
営業外収益		
受取利息	30	32
還付加算金	778	323
営業外収益合計	808	356
営業外費用		
支払利息	56,039	58,586
融資関連費用	26,581	33,790
投資口交付費	12,502	-
その他	2,000	-
営業外費用合計	97,123	92,377
経常利益	1,069,729	904,359
税引前当期純利益	1,069,729	904,359
法人税、住民税及び事業税	950	898
法人税等調整額	4	2
法人税等合計	955	901
当期純利益	1,068,774	903,458
前期繰越利益	8	167
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,068,783	903,625

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(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

当期(自 2020年3月1日 至 2020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	36,540,901	1,068,783	1,068,783	37,609,684	37,609,684
当期変動額					
剰余金の配当		△1,068,616	△1,068,616	△1,068,616	△1,068,616
当期純利益		903,458	903,458	903,458	903,458
当期変動額合計	-	△165,157	△165,157	△165,157	△165,157
当期末残高	※1 36,540,901	903,625	903,625	37,444,526	37,444,526

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	前期 自 2019年9月1日 至 2020年2月29日	当期 自 2020年3月1日 至 2020年8月31日
I 当期末処分利益	1,068,783,044	903,625,576
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,068,616,000 (2,995)	903,417,600 (2,532)
III 次期繰越利益	167,044	207,976

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>	<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903,417,600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 2019年9月1日 至 2020年2月29日		自 2020年3月1日 至 2020年8月31日	
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		1,069,729		904,359
減価償却費		216,818		220,471
投資口交付費		12,502		-
受取利息		△30		△32
支払利息		56,039		58,586
営業未収入金の増減額 (△は増加)		264,097		△23,792
未収消費税等の増減額 (△は増加)		264,614		369,256
前払費用の増減額 (△は増加)		△3,188		△10,700
営業未払金の増減額 (△は減少)		△244,671		58,297
未払金の増減額 (△は減少)		△17,959		52,356
未払消費税等の増減額 (△は減少)		-		129,470
前受金の増減額 (△は減少)		164,823		△12,866
預り金の増減額 (△は減少)		750,659		254,170
長期前払費用の増減額 (△は増加)		△19,491		△915
その他の資産の増減額 (△は増加)		△341,646		△225,717
小計		2,172,297		1,772,944
利息の受取額		30		32
利息の支払額		△47,352		△57,188
法人税等の支払額		△1,351		△951
営業活動によるキャッシュ・フロー		2,123,623		1,714,837
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		△22,088		△5,747
信託有形固定資産の取得による支出		△24,360,331		△46,376
預り敷金及び保証金の受入による収入		1,017		1,400
預り敷金及び保証金の返還による支出		△217		△502
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		1,012,067		142,697
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△18,904		△8
投資活動によるキャッシュ・フロー		△23,388,457		91,461
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入れによる収入		1,056,000		-
短期借入金の返済による支出		△1,213,736		△4,756,000
長期借入れによる収入		11,800,000		4,300,000
投資口の発行による収入		13,403,498		-
分配金の支払額		△334,117		△1,067,674
財務活動によるキャッシュ・フロー		24,711,645		△1,523,674
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		3,446,811		282,624
現金及び現金同等物の期首残高		3,430,897		6,877,708
現金及び現金同等物の期末残高		※1 6,877,708		※1 7,160,333

(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>4～8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	4～8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	4～8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、85,263千円、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ありません。</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"> ①信託現金及び信託預金 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、信託建設仮勘定 ③信託預り敷金及び保証金 <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 2020年3月31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 2020年3月31日 企業会計基準委員会)
- ・「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31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こととされています。

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。

- ・「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日 企業会計基準委員会)
- ・「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日 企業会計基準委員会)
- ・「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2019年7月4日 企業会計基準委員会)
- ・「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31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、公正価値測定について詳細なガイダンス(IFRSにおいてはIFRS第13号「公正価値測定」、FASBにおいてはTopic820「公正価値測定」)を定めており、これらの国際的な会計基準の定めとの比較可能性を向上させるため、企業会計基準委員会において、主に金融商品の時価に関するガイダンス及び開示に関して検討を重ね、時価の算定に関する会計基準及び時価の算定に関する会計基準の適用指針が公表されたものです。

企業会計基準委員会の時価の算定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、統一的な算定方法を用いることにより、国内外の企業間における財務諸表の比較可能性を向上させる観点から、IFRS第13号の定めを基本的に全て取り入れることとされ、また、これまで我が国で行われてきた実務等に配慮し、財務諸表間の比較可能性を大きく損なわせない範囲で、個別項目に対するその他の取扱いを定めることとされています。

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

「時価の算定に関する会計基準」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。

- ・「会計上の見積りの開示に関する会計基準」(企業会計基準第31号 2020年3月31日 企業会計基準委員会)

1. 概要

国際会計基準審議会(IASB)が2003年に公表した国際会計基準(IAS)第1号「財務諸表の表示」(以下「IAS第1号」)第125項において開示が求められている「見積りの不確実性の発生要因」について、財務諸表利用者にとって有用性が高い情報として日本基準においても注記情報として開示を求めることを検討するよう要望が寄せられ、企業会計基準委員会において、会計上の見積りの開示に関する会計基準(以下「本会計基準」)が開発され、公表されたものです。

企業会計基準委員会の本会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、個々の注記を拡充するのではなく、原則(開示目的)を示したうえで、具体的な開示内容は企業が開示目的に照らして判断することとされ、開発にあたっては、IAS第1号第125項の定めを参考とすることとしたものです。

2. 適用予定日

2021年8月期の期末から適用します。

- ・「会計方針の開示、会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」(企業会計基準第24号 2020年3月31日 企業会計基準委員会)

1. 概要

「関連する会計基準等の定めが明らかでない場合に採用した会計処理の原則及び手続」に係る注記情報の充実について検討することが提言されたことを受け、企業会計基準委員会において、所要の改正を行い、会計方針の開示、会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準として公表されたものです。

なお、「関連する会計基準等の定めが明らかでない場合に採用した会計処理の原則及び手続」に係る注記情報の充実を図るに際しては、関連する会計基準等の定めが明らかでない場合におけるこれまでの実務に影響を及ぼさないために、企業会計原則注解(注1-2)の定めを引き継ぐこととされています。

2. 適用予定日

2021年8月期の期末から適用します。

(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 (2020年2月29日)	当期 (2020年8月31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 2019年9月1日 至 2020年2月29日		自 2020年3月1日 至 2020年8月31日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入		1,643,859		1,727,126
共益費収入		152,654		151,557
賃貸事業収入合計		1,796,513		1,878,684
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入		102,512		90,925
駐車場収入		29,180		29,460
その他賃貸収入		5,043		6,437
その他賃貸事業収入合計		136,736		126,823
不動産賃貸事業収益合計		1,933,249		2,005,507
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費		167,350		172,779
水道光熱費		126,509		118,648
公租公課		-		215,328
支払地代		1,814		1,818
修繕費		46,426		35,148
損害保険料		4,551		4,449
信託報酬		2,788		3,200
減価償却費		215,878		219,531
その他賃貸事業費用		11,948		8,029
賃貸事業費用合計		577,268		778,934
不動産賃貸事業費用合計		577,268		778,934
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		1,355,981		1,226,572

[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 2019年9月1日 至 2020年2月29日		自 2020年3月1日 至 2020年8月31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		356,800		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 2019年9月1日 至 2020年2月29日	自 2020年3月1日 至 2020年8月31日
現金及び預金	3,778,564	3,876,992
信託現金及び信託預金	3,099,144	3,283,341
現金及び現金同等物	6,877,708	7,160,333

[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
	(2020年2月29日)	(2020年8月31日)
1年内	2,108,261	2,457,949
1年超	14,429,883	15,854,148
合計	16,538,145	18,312,097

[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

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

2020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	3,876,992	3,876,992	-
(2) 信託現金及び信託預金	3,283,341	3,283,341	-
資産計	7,160,333	7,160,333	-
(1) 短期借入金	-	-	-
(2) 1年内返済予定の長期借入金	4,800,000	4,800,000	-
(3) 長期借入金	28,700,000	28,737,004	37,004
負債計	33,500,000	33,537,004	37,004

(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) 1年内返済予定の長期借入金、(3) 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 (2020年2月29日)	当期 (2020年8月31日)
預り敷金及び保証金	91,880	92,935
信託預り敷金及び保証金	2,905,497	3,047,718

※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(2020年2月29日)後の償還予定額

(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
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	-	-	-	-	-

サンケイリアルエステート投資法人(2972)2020年8月期決算短信

金銭債権の決算日(2020年8月31日)後の償還予定額

(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
現金及び預金	3,876,992	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	3,283,341	-	-	-	-	-
合計	7,160,333	-	-	-	-	-

(注4)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	-

借入金の決算日(2020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	-	-	-	-	-	-
1年内返済予定の長期借入金	4,800,000	-	-	-	-	-
長期借入金	-	5,600,000	9,600,000	9,200,000	4,300,000	-
合計	4,800,000	5,600,000	9,600,000	9,200,000	4,300,000	-

[有価証券に関する注記]

前期(2020年2月29日)

該当事項はありません。

当期(2020年8月31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(2020年2月29日)

該当事項はありません。

当期(2020年8月31日)

該当事項はありません。

[退職給付に関する注記]

前期(2020年2月29日)

該当事項はありません。

当期(2020年8月31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 (2020年2月29日)	当期 (2020年8月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	16	14
繰延税金資産合計	16	14
繰延税金資産の純額	16	14

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 (2020年2月29日)	当期 (2020年8月31日)
法定実効税率 (調整)	31.51	31.46
支払分配金の損金算入額	△31.48	△31.43
その他	0.06	0.07
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.09	0.10

[持分法損益関係に関する注記]

前期(自 2019年9月1日 至 2020年2月29日)

該当事項はありません。

当期(自 2020年3月1日 至 2020年8月31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 2019年9月1日 至 2020年2月29日)

該当事項はありません。

当期(自 2020年3月1日 至 2020年8月31日)

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期(自 2019年9月1日 至 2020年2月29日)

該当事項はありません。

当期(自 2020年3月1日 至 2020年8月31日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(自 2019年9月1日 至 2020年2月29日)

該当事項はありません。

当期(自 2020年3月1日 至 2020年8月31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 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。

当期(自 2020年3月1日 至 2020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)	183,485	未払金	201,834

(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) 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 2019年9月1日 至 2020年2月29日)

該当事項はありません。

当期(自 2020年3月1日 至 2020年8月31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 2019年9月1日 至 2020年2月29日	当期 自 2020年3月1日 至 2020年8月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	44,203,915	68,414,911
期中増減額	24,210,996	△165,463
期末残高	68,414,911	68,249,447
期末時価	72,605,000	75,770,000

(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)によるものであり、当期の主な増加額は資本的支出(54,067千円)等によるもの、主な減少額は減価償却費(219,531千円)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 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。

当期(自 2020年3月1日 至 2020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	325,755	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 2019年9月1日 至 2020年2月29日	自 2020年3月1日 至 2020年8月31日
1口当たり純資産額	105,408円	104,945円
1口当たり当期純利益	3,007円	2,532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(2020年2月期355,420口、2020年8月期356,800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 2019年9月1日 至 2020年2月29日	自 2020年3月1日 至 2020年8月31日
当期純利益(千円)	1,068,774	903,458
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)	1,068,774	903,458
期中平均投資口数(口)	355,420	356,800

[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8月31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 (2020年2月29日現在)		当期 (2020年8月31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	2,612	3.4	2,614	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	52,718	69.2	52,602	69.0
		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	9,058	11.9	9,031	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	4,000	5.3
	ホテル	東京圏・大阪市・名古屋市	9,058	11.9	9,031	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	4,000	5.3
小計			68,414	89.8	68,249	89.6
預金・その他の資産			7,772	10.2	7,945	10.4
資産合計			76,186	100.0	76,195	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 (2020年2月29日現在)		当期 (2020年8月31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	38,577	50.6	38,750	50.9
純資産総額	37,609	49.4	37,444	49.1
資産総額	76,186	100.0	76,195	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8月31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	2,614	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	13,180	17,100	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	6,743	7,470	2019年 3月12日
	A-4	S-GATE 秋葉原	東京都 千代田区	2,055	3.1	2,066	2,530	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	6,035	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	5,034	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	3,888	3,950	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	10,159	11,000	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	5,493	5,620	2019年 9月3日
小計			-	54,374	80.8	55,217	62,460	-
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	9,031	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	4,000	4,170	2019年 9月3日
小計			-	12,951	19.2	13,032	13,310	-
合計			-	67,325	100.0	68,249	75,770	-

(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8月31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8月31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	101	92	881.69	881.69	100.0
	A-2	ブリーゼ タワー (注7)	2008年 7月1日	991	806	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	390	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	316	261	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8月31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8月31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8月31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8月31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8月31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	17,100	17,235	3.8	16,965	3.4	4.0	16,020
	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	7,470	7,590	3.3	7,350	3.0	3.5	6,700
	A-4	S-GATE 秋葉原	一般財団法人 日本不動産 研究所	2,530	2,560	3.5	2,490	3.3	3.7	2,570
	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	5,670	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	3,950	4,010	4.0	3,880	3.8	4.2	2,990
	A-8	品川シーサイド T Sタワー (注2)	株式会社 谷澤総合鑑定所	11,000	11,400	3.6	10,825	3.7	3.8	10,325
	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	5,510	3.6	4.0	5,530
小計				62,460	63,575	-	61,590	-	-	59,465
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	9,280	3.7	9,080	3.5	3.9	9,360
	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	4,170	4,210	4.5	4,130	4.3	4.7	4,400
小計				13,310	13,490	-	13,210	-	-	13,760
合計				75,770	77,065	-	74,800	-	-	73,225

(注1) 「鑑定評価額」は、2020年8月31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T S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8月31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)	中層用課金WHM(電力量計) 及びCT(変流器)の更新	自 2021年2月1日 至 2021年2月28日	10	-	-

② 期中の資本的支出

本投資法人が2020年8月31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54百万円であり、費用に区分処理された修繕費35百万円と合わせて、合計89百万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)
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27日 至 2020年3月27日	22
その他			31
合計			54

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	第3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	自 2020年3月1日 至 2020年8月31日
当期首積立金残高(千円)	-	95,103	130,466
当期積立額(千円)	95,103	105,897	128,187
当期積立金取崩額(千円)	-	70,534	40,812
次期繰越額(千円)	95,103	130,466	217,842