

2023年8月期 決算短信 (REIT)

2023年10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 2023年11月29日 分配金支払開始予定日 2023年11月22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. 2023年8月期の運用、資産の状況 (2023年3月1日~2023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	%
2023年8月期	2,751	△4.9	1,334	7.3	1,130	4.9	1,129	4.9
2023年2月期	2,891	△4.5	1,243	△23.7	1,077	△27.0	1,076	△27.0

	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	%	%	%
2023年8月期	2,418	2.2	1.0	41.1
2023年2月期	2,304	2.1	1.0	37.3

(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 (2023年2月期467,099口、2023年8月期467,099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	%	%
2023年8月期	2,418	1,129	-	-	100.0	2.2
2023年2月期	2,305	1,076	-	-	100.0	2.1

(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
2023年8月期	112,235	50,565	45.1	108,253
2023年2月期	105,828	50,512	47.7	108,140

(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
2023年8月期	1,583	△7,275	5,722	8,337
2023年2月期	1,310	△408	△1,474	8,306

2. 2024年2月期 (2023年9月1日~2024年2月29日) 及び2024年8月期 (2024年3月1日~2024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
2024年2月期	2,613	△5.0	1,150	△13.8	958	△15.2	957	△15.2	2,050	-
2024年8月期	2,337	△10.6	1,182	2.8	987	3.0	986	3.0	2,113	-

(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)

(2024年2月期) 2,050円、(2024年8月期) 2,112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467,099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）

2023年8月期	467,099口	2023年2月期	467,099口
2023年8月期	0口	2023年2月期	0口

② 期末自己投資口数

(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いて、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当たっての注意事項等については、6ページ「2024年2月期（2023年9月1日～2024年2月29日）及び2024年8月期（2024年3月1日～2024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	7
2. 財務諸表	
(1) 貸借対照表	8
(2) 損益計算書	10
(3) 投資主資本等変動計算書	11
(4) 金銭の分配に係る計算書	12
(5) キャッシュ・フロー計算書	13
(6) 継続企業の前提に関する注記	14
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	14
(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	23
3. 参考情報	
(1) 運用資産等の価格に関する情報	24
(2) 資本的支出の状況	29

## 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（2023年8月31日）現在における発行済投資口の総口数は467,099口、出資総額（純額）は49,435百万円となっています。

#### ② 運用環境

当期（2023年8月期）における日本経済は、世界的な資源・エネルギー価格及び原材料価格の高騰や、日米金利差を背景とした円安に起因する物価高の影響を受けつつも、新型コロナウイルス感染症の位置付けが、感染症の予防及び感染症の患者に対する医療に関する法律（平成10年法律第114号、その後の改正を含みます。）において5類感染症へ移行するなど、新型コロナウイルス感染症に対する世界的な規制緩和の流れを受けて物流の停滞は解消し、雇用環境や消費の改善等、緩やかな回復が続いています。一方で、海外の金融引き締め政策が継続することにより欧米を起点とした景気の下振れや日本の周辺諸国の経済成長の鈍化が世界経済に与える影響に引き続き注視が必要な状況です。

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するオフィスビル市場については、拠点の集約や固定費（支払賃料等）圧縮等を図る動きが続いている一方で、移動の制限が解消され、オフィス回帰が緩やかに進み、本投資法人の運用資産が所在する東京、大阪及び福岡においては、個別の地域差等は見られつつも、空室率、賃料水準ともに横ばいを基調とした動きに移行しつつあります。

本投資法人はサブアセットとしてホテル市場及び物流市場への投資を行っており、このうち、ホテル市場については、観光庁の宿泊旅行統計調査による延べ宿泊者数と客室稼働率が、新型コロナウイルス感染症の規制撤廃を契機としたインバウンド需要の急速な拡大により、コロナ禍前の水準に回復しつつあります。また物流市場については、高水準の新規供給による空室率の上昇や、物流市場における運転業務従事者等の時間外労働時間規制の導入に起因して種々の対応が求められている、いわゆる2024年問題の懸念はあるものの、底堅い需要や安定的な賃料収入の水準に支えられて好調を維持しています。

#### ③ 運用実績

本投資法人は、借入金により、2023年3月31日に2物件（内追加取得1物件）を取得価格（注1）合計6,642百万円で取得しました。一方、2023年8月31日付で、「ブリーゼタワー」に係る信託受益権の準共有持分1.55%を譲渡し、不動産等売却益として164百万円を計上しています。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15物件、資産規模（取得価格合計）102,816百万円となり、1,000億円に達しました。

当期末日現在における運用実績は、主要テナントの解約を主たる要因として、保有15物件の稼働率（注2）が85.6%となり、営業収益は前期比4.9%減の2,751百万円となりました。また、当期末日現在における鑑定評価額は108,340百万円となりました。

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し、従前同様、既存テナントとのリレーションの強化・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、コロナ禍における特異な情勢と現在の賃貸市場の動向との差異を丁寧に説明することで、賃料の増額改定に一定の理解を示すテナントも現れてきました。加えて、最重要課題として取り組んできた、一部運用資産のリーシング活動も、継続して行ってきた成果が徐々に現れてきました。なお、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。

また、本投資法人の保有するホテル2物件（「ホテルインターゲート東京 京橋」、「ホテルインターゲート広島」）については、インバウンドの回復等により客室稼働と客室平均単価は好調に推移し、概ねコロナ禍前の水準に回復しています。現行契約に基づく固定賃料とした契約内容も相まってポートフォリオ収益の安定性に寄与しています。

当期において、本投資法人は「SANKEILOGI摂津」（取得価格5,242百万円）を取得し、物流分野の運用を開始しました。当該分野はEC市場の進展や供給制約の解消された状況下、流通の活発化を受けて、物流施設への需要は着実に拡大してきています。本投資法人は今後とも当該分野での運用実績を積み重ね、プレゼンスの向上に努めます。

本投資法人は、本資産運用会社の運用ガイドラインにおける「サステナビリティ方針」のもと、本資産運用会社とともに、社会の持続可能性（サステナビリティ）及び中長期的な投資主価値の向上を目的として、環境（Environment）、社会（Social）、ガバナンス（Governance）を意味する「ESG」に配慮した運用を当期においても継続的に取り組んできました。

2023年4月には、「品川シーサイドTSタワー」について、CASBEE不動産評価認証のSランクを取得し、これにより本投資法人で環境認証を取得している運用資産は8物件（DBJ Green Building認証5物件、BELS評価2物件、CASBEE認証1物件）となっています。

なお、本資産運用会社においては、2023年3月にTCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）提言への賛同を表明するとともに、国内賛同企業による組織であるTCFDコンソーシアムに加入しました。

（注1）「取得価格」は、運用資産に係る各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、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、各運用資産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、2023年3月31日の2物件（「S-GATE赤坂」、「SANKEILOGI摂津」）の取得に合わせて、2023年3月30日付で株式会社みずほ銀行から6,800百万円の借入れを行いました。また、2023年3月13日に返済期限が到来した長期借入金3,700百万円の返済に充当するため、同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する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SBI新生銀行及び株式会社りそな銀行から3,700百万円の借入れを行いました。

この結果、当期末日現在における借入金残高は57,000百万円となり、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50.8%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2,751百万円、営業利益1,334百万円、経常利益1,130百万円、当期純利益1,129百万円となりました。

分配金については、本投資法人の定める金銭の分配の方針（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1,129,445,382円を分配することとし、この結果、投資口1口当たり分配金は2,418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

新型コロナウイルス感染症に対する世界的な規制緩和を受け、経済の緩やかな回復が続く一方、欧米の金融引き締めは引き続き景気の下振れリスクとして存在し、周辺諸国経済の成長鈍化が世界経済に与える影響も懸念されます。このような中、我が国経済や金融資本市場への影響は引き続き注視を要する状況が継続すると考えられます。

オフィスビル市場については、2023年、大量新規供給により予断を許さない状況ではあるものの、新型コロナウイルス感染症の影響が和らぎ、オフィス回帰の動きがある中で、賃料水準は低下傾向から横ばいを基調とした動きに移行しつつあります。また、在宅勤務等のテレワークの定着など就業形態の変化が見られる中でも、オフィスビルへの需要は広く増加しつつあります。一方で、東京都心部でのオフィス大量供給の影響や足元のインフレがテナントへ与える影響等、引き続きオフィスビル市場の動向に注視が必要な状況であり、オフィス需要の構造変化も予見されます。また、資源・エネルギー価格の高騰を背景とした水道光熱費の上昇については、今後もテナントの業績・動向等を注視しながら、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行っています。

ホテル市場については、社会経済活動の復調による国内旅行者、出張者の増加が期待されるほか、2022年10月に入国者総数の規制が撤廃されたことで、訪日外国人旅行者は回復傾向にあります。本投資法人の保有するホテル2物件についても相応の運営環境が予想され、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、引き続き安定的な収益として見込んでいます。

物流市場については、EC市場の拡大や底堅い需要に支えられ、安定的な賃料収入を背景とした市場の活性化により、更なる拡大が期待されます。なお、2024年には、物流市場に係る労務問題に起因する諸課題が控えてい

ますが、本投資法人の保有している施設は入居テナントとの間で定期建物賃貸借契約に基づく固定賃料としていきますので、安定的収益を見込んでいます。

#### (A) 外部成長戦略

本投資法人の現状及び上記の見通しに鑑み、本投資法人は、リバイバルプラン（注）として、本資産運用会社における運用ガイドラインの一部変更を踏まえ、大規模なポートフォリオリバランスを実施する予定です。リバイバルプランを通じて、本投資法人は総合型REITへ転換し、持続的成長が可能なREITへの復活を目指します。

今回実施を予定している大規模なポートフォリオリバランスも含め、今後の物件取得について、本投資法人は、不動産投資市況等を慎重に見極めながら、スポンサーサポートを最大活用し、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。

外部成長においては、エリアや利回りといったポートフォリオ・マトリックスのバランスを意識した分散投資を実践し、ポートフォリオの収益性と安定性の向上に努めていきます。

（注）「リバイバルプラン」とは、本投資法人の内部環境における顕在リスクを解消するとともにポートフォリオを外部環境の変化に即して転換し、持続的成長が可能なREITへの復活を目指すことを目的として、①大規模なポートフォリオリバランスの実施、②運用ガイドラインの一部変更（総合型REITへの転換）、③スポンサーによる本投資法人投資口の追加取得から構成される計画をいいます。詳細については、本日付で別途公表している「リバイバルプラン」並びに国内不動産信託受益権の譲渡及び取得に係る優先交渉権付与に関するお知らせ、「資産運用会社における運用ガイドラインの一部変更（総合型REITへの転換）に関するお知らせ」、「株式会社サンケイビルによる本投資法人投資口の追加取得に関するお知らせ」及び「本日公表の以下のプレスリリースに関する補足説明資料」をご参照ください。

#### (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が著しい場合は、賃貸借契約の更改における賃料増額改定を試み、また、テナントからの解約予告期間を従来の期間より延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引き続き行います。また、顧客満足度調査の実施や衛生面の品質向上、計画的な維持・修繕の実施等、テナント満足度向上についても引き続き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、テナントとのリレーションの強化・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、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。
- （オ）運用資産の環境負荷低減や外部のステークホルダーとの協働等、ESGに配慮した運用を行います。

#### (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。

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。）、巡航水準では40～50%程度を維持していく方針です。

##### （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。

- 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

2024年2月期（2023年9月1日～2024年2月29日）及び2024年8月期（2024年3月1日～2024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います。

	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
2024年2月期	2,613	1,150	958	957	2,050	-
2024年8月期	2,337	1,182	987	986	2,113	-

なお、この見通しの前提条件につきましては、下記記載の「2024年2月期（2023年9月1日～2024年2月29日）及び2024年8月期（2024年3月1日～2024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。

2024年2月期（2023年9月1日～2024年2月29日）及び  
2024年8月期（2024年3月1日～2024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"> <li>2024年2月期（第10期）（2023年9月1日～2024年2月29日）（182日）</li> <li>2024年8月期（第11期）（2024年3月1日～2024年8月31日）（184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15物件）（以下「既存運用資産」といいます。）について、2024年2月期中に一部物件の譲渡及び取得を想定しているほかは、2024年8月期末まで異動が生じないことを前提としています。詳細については、本日付で別途公表している「リバイバルプラン」並びに国内不動産信託受益権の譲渡及び取得に係る優先交渉権付与に関するお知らせをご参照ください。</li> <li>上記のほかその他の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>既存運用資産の賃貸事業収入については、本前提条件の計算期間において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>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>一部物件の譲渡及び取得を想定していることを踏まえ、2024年2月期に不動産等売却益を計上することを想定しています。また、2024年8月期には、物件構成の変更を念頭に賃貸事業収入を算出しています。なお、売買の成否や譲渡価格、譲渡の時期その他の条件等により当該売却益は変動する可能性があります。</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。 (単位:百万円)</li> </ul> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th></th> <th>2024年2月期</th> <th>2024年8月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸事業費用合計</td> <td>1,144</td> <td>821</td> </tr> <tr> <td>    外注委託費</td> <td>239</td> <td>115</td> </tr> <tr> <td>    水道光熱費</td> <td>175</td> <td>113</td> </tr> <tr> <td>    修繕費</td> <td>86</td> <td>35</td> </tr> <tr> <td>    公租公課</td> <td>295</td> <td>247</td> </tr> <tr> <td>    減価償却費</td> <td>314</td> <td>287</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用以外合計</td> <td>318</td> <td>334</td> </tr> <tr> <td>    資産運用報酬</td> <td>244</td> <td>259</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、2023年3月31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、2024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、本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>		2024年2月期	2024年8月期	賃貸事業費用合計	1,144	821	外注委託費	239	115	水道光熱費	175	113	修繕費	86	35	公租公課	295	247	減価償却費	314	287	賃貸事業費用以外合計	318	334	資産運用報酬	244	259
	2024年2月期	2024年8月期																										
賃貸事業費用合計	1,144	821																										
外注委託費	239	115																										
水道光熱費	175	113																										
修繕費	86	35																										
公租公課	295	247																										
減価償却費	314	287																										
賃貸事業費用以外合計	318	334																										
資産運用報酬	244	259																										
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、2024年2月期に184百万円、2024年8月期に186百万円を想定しています。</li> <li>投資口交付費償却として、2024年2月期に6百万円、2024年8月期に6百万円を想定しています。</li> </ul>																											



項目	前提条件
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>有利子負債総額は、2024年2月期末に56,600百万円、2024年8月期末に50,200百万円を前提としています。</li> <li>2024年8月期末までに（上記のほか）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、2024年2月期末に50.2%、2024年8月期末に47.2%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</li> </ul>
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467,099口を前提とし、2024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。</li> <li>1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、2024年2月期及び2024年8月期の予想期末発行済投資口の総口数467,099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>法令、税制、会計基準、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（2023年5月29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 (2023年2月28日)	当期 (2023年8月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	5,208,842	5,687,713
信託現金及び信託預金	3,097,656	2,649,835
営業未収入金	64,478	62,645
前払費用	62,795	78,865
未収消費税等	-	166,963
その他	-	82
流動資産合計	8,433,772	8,646,106
固定資産		
有形固定資産		
建物	182,520	189,040
減価償却累計額	△25,525	△29,088
建物（純額）	156,995	159,952
構築物	544	544
減価償却累計額	△67	△81
構築物（純額）	476	463
工具、器具及び備品	-	604
減価償却累計額	-	△40
工具、器具及び備品（純額）	-	564
土地	2,457,766	2,457,766
信託建物	18,955,810	21,225,884
減価償却累計額	△1,879,113	△2,169,707
信託建物（純額）	17,076,697	19,056,176
信託構築物	71,171	105,457
減価償却累計額	△4,558	△6,304
信託構築物（純額）	66,613	99,152
信託機械及び装置	14,330	14,326
減価償却累計額	△2,290	△3,008
信託機械及び装置（純額）	12,040	11,318
信託工具、器具及び備品	71,817	76,121
減価償却累計額	△16,419	△21,723
信託工具、器具及び備品（純額）	55,397	54,397
信託土地	77,433,848	81,618,833
信託建設仮勘定	945	5,886
有形固定資産合計	97,260,780	103,464,511
無形固定資産		
ソフトウェア	2,013	8,806
無形固定資産合計	2,013	8,806
投資その他の資産		
長期前払費用	103,557	94,326
繰延税金資産	12	17
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
投資その他の資産合計	113,569	104,343
固定資産合計	97,376,363	103,577,662
繰延資産		
投資口交付費	18,075	12,050
繰延資産合計	18,075	12,050
資産合計	105,828,211	112,235,819

（単位：千円）

	前期 (2023年2月28日)	当期 (2023年8月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	347,103	217,790
短期借入金	-	6,800,000
1年内返済予定の長期借入金	9,600,000	9,200,000
未払金	288,400	295,160
未払費用	50,743	56,973
未払法人税等	855	957
未払消費税等	38,660	-
前受金	449,764	397,611
預り金	676	10,184
流動負債合計	10,776,204	16,978,677
固定負債		
長期借入金	40,600,000	41,000,000
預り敷金及び保証金	88,166	88,716
信託預り敷金及び保証金	3,851,485	3,603,120
固定負債合計	44,539,651	44,691,837
負債合計	55,315,856	61,670,515
<b>純資産の部</b>		
投資主資本		
出資総額	49,442,685	49,442,685
出資総額控除額	△7,136	△7,136
出資総額（純額）	49,435,549	49,435,549
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,076,805	1,129,754
剰余金合計	1,076,805	1,129,754
投資主資本合計	50,512,354	50,565,304
純資産合計	※1 50,512,354	※1 50,565,304
負債純資産合計	105,828,211	112,235,819

## （2）損益計算書

（単位：千円）

	前期		当期	
	自	2022年9月1日 至 2023年2月28日	自	2023年3月1日 至 2023年8月31日
営業収益				
賃貸事業収入		※1 2,452,313		※1 2,343,152
その他賃貸事業収入		※1 439,634		※1 243,748
不動産等売却益		-		※2 164,424
営業収益合計		2,891,948		2,751,326
営業費用				
賃貸事業費用		※1 1,338,956		※1 1,110,607
資産運用報酬		247,055		245,773
資産保管手数料		2,092		2,192
一般事務委託手数料		8,020		8,170
役員報酬		3,600		3,600
その他営業費用		48,325		46,384
営業費用合計		1,648,050		1,416,727
営業利益		1,243,897		1,334,598
営業外収益				
受取利息		41		40
未払分配金戻入		584		639
受取保険金		930		-
その他		285		9
営業外収益合計		1,842		689
営業外費用				
支払利息		114,796		139,180
融資関連費用		47,427		57,511
投資口交付費償却		6,024		6,024
その他		-		2,000
営業外費用合計		168,248		204,716
経常利益		1,077,491		1,130,571
税引前当期純利益		1,077,491		1,130,571
法人税、住民税及び事業税		861		963
法人税等調整額		3		△4
法人税等合計		865		958
当期純利益		1,076,626		1,129,612
前期繰越利益		178		141
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		1,076,805		1,129,754

## （3）投資主資本等変動計算書

前期（自 2022年9月1日 至 2023年2月28日）

（単位：千円）

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	出資総額控除額	出資総額 (純額)	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	49,442,685	△7,136	49,435,549	1,475,277	1,475,277	50,910,827	50,910,827
当期変動額							
剰余金の 配当				△1,475,098	△1,475,098	△1,475,098	△1,475,098
当期純利益				1,076,626	1,076,626	1,076,626	1,076,626
当期変動額 合計	-	-	-	△398,472	△398,472	△398,472	△398,472
当期末残高	※1 49,442,685	△7,136	49,435,549	1,076,805	1,076,805	50,512,354	50,512,354

当期（自 2023年3月1日 至 2023年8月31日）

（単位：千円）

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	出資総額控除額	出資総額 (純額)	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	49,442,685	△7,136	49,435,549	1,076,805	1,076,805	50,512,354	50,512,354
当期変動額							
剰余金の 配当				△1,076,663	△1,076,663	△1,076,663	△1,076,663
当期純利益				1,129,612	1,129,612	1,129,612	1,129,612
当期変動額 合計	-	-	-	52,949	52,949	52,949	52,949
当期末残高	※1 49,442,685	△7,136	49,435,549	1,129,754	1,129,754	50,565,304	50,565,304

## （4）金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

	前期 自 2022年 9月 1日 至 2023年 2月 28日	当期 自 2023年 3月 1日 至 2023年 8月 31日
I 当期末処分利益	1,076,805,124	1,129,754,634
II 分配金の額	1,076,663,195	1,129,445,382
（投資口1口当たり分配金の額）	(2,305)	(2,418)
III 次期繰越利益	141,929	309,252

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います。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467,099口の整数倍の最大値となる1,076,663,195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います。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467,099口の整数倍の最大値となる1,129,445,382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	2022年9月1日 至 2023年2月28日	自	2023年3月1日 至 2023年8月31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		1,077,491		1,130,571
減価償却費		297,033		322,112
投資口交付費償却		6,024		6,024
受取利息		△41		△40
支払利息		114,796		139,180
営業未収入金の増減額（△は増加）		△1,775		1,832
未収消費税等の増減額（△は増加）		-		△166,963
前払費用の増減額（△は増加）		9,006		△16,070
営業未払金の増減額（△は減少）		77,214		△83,458
未払金の増減額（△は減少）		△22,151		8,101
未払消費税等の増減額（△は減少）		△133,178		△38,660
前受金の増減額（△は減少）		1,936		△52,153
預り金の増減額（△は減少）		△5,360		9,507
長期前払費用の増減額（△は増加）		△399		9,230
信託有形固定資産の売却による減少額		-		447,918
その他の資産の増減額（△は増加）		78		△82
小計		1,420,674		1,717,050
利息の受取額		41		40
利息の支払額		△108,884		△132,950
法人税等の支払額		△932		△861
営業活動によるキャッシュ・フロー		1,310,899		1,583,278
<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		△542		△7,125
信託有形固定資産の取得による支出		△130,867		△7,014,566
預り敷金及び保証金の受入による収入		632		5,231
預り敷金及び保証金の返還による支出		△703		△2,344
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		74,547		306,551
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△351,923		△554,915
その他		-		△8,000
投資活動によるキャッシュ・フロー		△408,856		△7,275,168
<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		-		6,800,000
長期借入れによる収入		5,900,000		3,700,000
長期借入金の返済による支出		△5,900,000		△3,700,000
分配金の支払額		△1,474,263		△1,077,059
財務活動によるキャッシュ・フロー		△1,474,263		5,722,940
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）		△572,220		31,050
現金及び現金同等物の期首残高		8,878,719		8,306,499
現金及び現金同等物の期末残高		※1 8,306,499		※1 8,337,549

（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>3～69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>8～10年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>4～15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	3～69年	構築物	6～59年	機械及び装置	8～10年	工具、器具及び備品	4～15年
建物	3～69年								
構築物	6～59年								
機械及び装置	8～10年								
工具、器具及び備品	4～15年								
2. 繰延資産の処理方法	<p>投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。</p>								
3. 収益及び費用の計上基準	<p>(1) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。</p> <p>①不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。</p> <p>②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。</p> <p>(2) 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ありませぬ。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、22,327千円です。</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礎となる重要な事項	<p>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> <p>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>								



## (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 (2023年2月28日)	当期 (2023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 自 2022年9月1日 至 2023年2月28日	当期 自 2023年3月1日 至 2023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	2,323,174	2,224,844
共益費収入	129,138	118,308
賃貸事業収入合計	2,452,313	2,343,152
その他賃貸事業収入		
水道光熱費収入	130,668	113,684
駐車場収入	34,048	33,632
解約違約金	10,466	85,520
原状回復工事収入	254,855	420
その他賃貸収入	9,596	10,491
その他賃貸事業収入合計	439,634	243,748
不動産賃貸事業収益合計	2,891,948	2,586,901
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
外注委託費	231,216	221,524
水道光熱費	214,149	189,454
公租公課	300,889	313,078
支払地代	1,818	1,818
修繕費	271,417	37,704
損害保険料	5,603	7,097
信託報酬	3,752	4,090
減価償却費	296,093	320,905
その他賃貸事業費用	14,014	14,933
賃貸事業費用合計	1,338,956	1,110,607
不動産賃貸事業費用合計	1,338,956	1,110,607
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	1,552,992	1,476,293

## ※2. 不動産等売却益の内訳

前期（自 2022年9月1日 至 2023年2月28日）

該当事項はありません。

当期（自 2023年3月1日 至 2023年8月31日）

(単位：千円)

ブリーゼタワー（準共有持分1.55%）	
不動産等売却収入	620,000
不動産等売却原価	447,918
その他売却費用	7,656
不動産等売却益	164,424

## [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	2022年9月1日 至 2023年2月28日	自	2023年3月1日 至 2023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		467,099		467,099

## [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	2022年9月1日 至 2023年2月28日	自	2023年3月1日 至 2023年8月31日
現金及び預金		5,208,842		5,687,713
信託現金及び信託預金		3,097,656		2,649,835
現金及び現金同等物		8,306,499		8,337,549

## [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
	(2023年2月28日)	(2023年8月31日)
1年内	2,485,706	3,143,165
1年超	12,893,670	15,588,904
合計	15,379,376	18,732,069

## [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、担保提供の可否等を検討します。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、弁済期日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日の分散を図るとともに、投資口の発行等バランスのと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

2023年2月28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、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、「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、重要性が乏しいため、記載を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	9,600,000	9,600,915	915
(2) 長期借入金	40,600,000	40,112,914	△487,085
負債計	50,200,000	49,713,829	△486,170

2023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、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」及び「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、「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、重要性が乏しいため、記載を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	9,200,000	9,207,868	7,868
(2) 長期借入金	41,000,000	40,720,139	△279,860
負債計	50,200,000	49,928,008	△271,991

## (注1) 金融商品の時価の算定方法

## (1) 1年内返済予定の長期借入金、(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) 借入金の決算日（2023年2月28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
1年内返済予定の長期借入金	9,600,000	-	-	-	-	-
長期借入金	-	7,600,000	11,000,000	10,500,000	5,900,000	5,600,000
合計	9,600,000	7,600,000	11,000,000	10,500,000	5,900,000	5,600,000

## 借入金の決算日（2023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
1年内返済予定の長期借入金	9,200,000	-	-	-	-	-
長期借入金	-	9,100,000	10,500,000	12,100,000	9,300,000	-
合計	9,200,000	9,100,000	10,500,000	12,100,000	9,300,000	-

## [有価証券に関する注記]

前期（2023年2月28日）

該当事項はありません。

当期（2023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（2023年2月28日）

該当事項はありません。

当期（2023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（2023年2月28日）

該当事項はありません。

当期（2023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 (2023年2月28日)	当期 (2023年8月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	12	17
繰延税金資産合計	12	17
繰延税金資産の純額	12	17

## 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 (2023年2月28日)	当期 (2023年8月31日)
法定実効税率 (調整)	31.46	31.46
支払分配金の損金算入額	△31.44	△31.43
その他	0.06	0.05
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.08	0.08

## [持分法損益関係に関する注記]

前期（自 2022年9月1日 至 2023年2月28日）

該当事項はありません。

当期（自 2023年3月1日 至 2023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 2022年9月1日 至 2023年2月28日）

該当事項はありません。

当期（自 2023年3月1日 至 2023年8月31日）

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自 2022年9月1日 至 2023年2月28日）

該当事項はありません。

当期（自 2023年3月1日 至 2023年8月31日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2022年9月1日 至 2023年2月28日）

該当事項はありません。

当期（自 2023年3月1日 至 2023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 2022年9月1日 至 2023年2月28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	本資産運用会社への資産運用報酬の支払 (注3)	247,055	未払金	271,761

(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。

当期（自 2023年3月1日 至 2023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	本資産運用会社への資産運用報酬の支払 (注3)	318,393 (注4)	未払金	277,170

(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参入し、あるいは譲渡価格から控除した物件取得及び譲渡に係る報酬分(72,620千円)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 2022年9月1日 至 2023年2月28日）

該当事項はありません。

当期（自 2023年3月1日 至 2023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	当期
	自 2022年9月1日 至 2023年2月28日	自 2023年3月1日 至 2023年8月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	97,343,425	97,259,835
期中増減額	△83,590	6,198,790
期末残高	97,259,835	103,458,625
期末時価	104,232,000	108,340,000

(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資本的支出（212,502千円）等によるもの、主な減少額は減価償却費（296,093千円）によるものであり、当期の主な増加額は1物件の新規取得及び1物件の追加取得（2物件合計：6,748,166千円＜取得に係る付随費用を含む＞）によるもの、主な減少額は1物件の一部譲渡（447,918千円）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。

## [収益認識に関する注記]

## 1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前期（自 2022年9月1日 至 2023年2月28日）

(単位：千円)

	顧客との契約から生じる収益（注）	外部顧客への売上高
不動産等の売却	-	-
水道光熱費収入	130,668	130,668
その他	-	2,761,279
合計	130,668	2,891,948

(注) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等及び日本公認会計士協会会計制度委員会報告第15号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、上記金額には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

当期（自 2023年3月1日 至 2023年8月31日）

(単位：千円)

	顧客との契約から生じる収益（注1）	外部顧客への売上高
不動産等の売却	620,000	(注2) 164,424
水道光熱費収入	113,684	113,684
その他	-	2,473,216
合計	733,684	2,751,326

(注1) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等及び日本公認会計士協会会計制度委員会報告第15号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、上記金額には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

(注2) 不動産等の売却については、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号）第48条第2項に基づき、損益計算書において不動産売却損益として計上するため、不動産等売却収入より、不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しています。

## 2. 顧客との契約から生ずる収益を理解するための基礎となる情報

前期（自 2022年9月1日 至 2023年2月28日）

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

当期（自 2023年3月1日 至 2023年8月31日）

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当計算期間末において存在する顧客との契約から翌計算期間以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

(単位：千円)

	前期	当期
	自 2022年9月1日 至 2023年2月28日	自 2023年3月1日 至 2023年8月31日
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	30,002	25,127
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	25,127	26,668
契約資産（期首残高）	-	-
契約資産（期末残高）	-	-
契約負債（期首残高）	-	-
契約負債（期末残高）	-	-

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

前期（自 2022年9月1日 至 2023年2月28日）

水道光熱費収入については、期末までに履行が完了した部分に対する、顧客である賃借人にとっての価値に直接対応する対価の額を顧客から受け取る権利を有していることから、収益認識に関する会計基準の適用指針第19項に従って、請求する権利を有している金額で収益を認識しています。従って、収益認識会計基準第80-22項（2）の定めを適用し、残存履行義務に配分した取引価格の注記には含めていません。

当期（自 2023年3月1日 至 2023年8月31日）

水道光熱費収入については、期末までに履行が完了した部分に対する、顧客である賃借人にとっての価値に直接対応する対価の額を顧客から受け取る権利を有していることから、収益認識に関する会計基準の適用指針第19項に従って、請求する権利を有している金額で収益を認識しています。従って、収益認識会計基準第80-22項（2）の定めを適用し、残存履行義務に配分した取引価格の注記には含めていません。

[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 2022年9月1日 至 2023年2月28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
ソニーグループ株式会社	非開示（注）	不動産賃貸事業

(注) 賃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 2023年3月1日 至 2023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

[1口当たり情報に関する注記]

	前期 自 2022年9月1日 至 2023年2月28日	当期 自 2023年3月1日 至 2023年8月31日
1口当たり純資産額	108,140円	108,253円
1口当たり当期純利益	2,304円	2,418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（2023年2月期467,099口、2023年8月期467,099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 自 2022年9月1日 至 2023年2月28日	当期 自 2023年3月1日 至 2023年8月31日
当期純利益（千円）	1,076,626	1,129,612
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）	1,076,626	1,129,612
期中平均投資口数（口）	467,099	467,099

[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（2023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（純額） （千円）（注1）		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2）
2019年3月11日	公募増資	21,928,467	22,028,467	227,238	228,238	（注3）
2019年4月10日	第三者割当増資	1,096,433	23,124,900	11,362	239,600	（注4）
2019年9月2日	公募増資	12,777,138	35,902,038	111,619	351,219	（注5）
2019年9月26日	第三者割当増資	638,862	36,540,901	5,581	356,800	（注6）
2021年9月1日	公募増資	12,287,452	48,828,353	105,047	461,847	（注7）
2021年9月29日	第三者割当増資	614,331	49,442,685	5,252	467,099	（注8）
2021年11月22日	利益を超える 金銭の分配 （出資の払戻し）	△7,136	49,435,549	-	467,099	（注9）

（注1）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。

（注2）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3）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4）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5）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6）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。

（注7）1口当たり発行価格121,327円（発行価額116,971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8）1口当たり発行価額116,971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9）2021年10月15日開催の本投資法人役員会において、第5期（2021年8月期）に係る金銭の分配として、1口当たり20円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年11月22日より分配金の支払を開始しました。

## 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 (2023年2月28日現在)		当期 (2023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	2,615	2.5	2,618	2.3	
		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	71,677	67.7	72,646	64.7	
		政令指定都市（上記を除く）・中核市・地方主要都市	10,197	9.6	10,167	9.1	
	サブアセット	東京圏・大阪市・名古屋市	8,897	8.4	8,871	7.9	
		政令指定都市（上記を除く）・中核市・地方主要都市	3,872	3.7	9,154	8.2	
	ホテル	東京圏・大阪市・名古屋市	8,897	8.4	8,871	7.9	
		政令指定都市（上記を除く）・中核市・地方主要都市	3,872	3.7	3,847	3.4	
	物流施設	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	-	-	5,307	4.7	
	小計			97,259	91.9	103,458	92.2
	預金・その他の資産			8,568	8.1	8,777	7.8
資産合計			105,828	100.0	112,235	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）によっていて、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す。

(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 (2023年2月28日現在)		当期 (2023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	55,315	52.3	61,670	54.9
純資産総額	50,512	47.7	50,565	45.1
資産総額	105,828	100.0	112,235	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いて、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

2023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「運用資産」といいます。）は、次のとおりです。

## (ア) ポートフォリオ一覧

本投資法人の運用資産に係る物件名称、所在地、取得価格、投資比率、帳簿価額及び鑑定評価額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)
				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4)	東京都 千代田区	2,509	2.4	2,618	2,570
	A-2	ブリーゼタワー (注4)	大阪府 大阪市北区	12,648	12.3	12,556	17,380
	A-3	S-GATE日本橋本町 (注4)	東京都 中央区	6,698	6.5	6,635	7,750
	A-4	S-GATE秋葉原	東京都 千代田区	2,055	2.0	2,021	2,690
	A-5	日比谷サンケイビル	東京都 千代田区	5,829	5.7	6,060	6,630
	A-6	八丁堀サンケイビル	東京都 中央区	4,959	4.8	4,989	5,470
	A-7	東陽パークビル	東京都 江東区	3,782	3.7	3,871	3,900
	A-8	品川シーサイド TSタワー(注4)	東京都 品川区	20,940	20.4	21,191	17,350
	A-9	大森パークビル	東京都 大田区	5,400	5.3	5,445	5,270
	A-10	S-GATE赤坂	東京都 港区	7,000	6.8	7,040	7,400
	A-11	宮崎台 ガーデンオフィス	神奈川県 川崎市 宮前区	2,800	2.7	2,835	2,710
	A-12	日立九州ビル	福岡県 福岡市 早良区	10,000	9.7	10,167	10,300
小計			-	84,623	82.3	85,433	89,420
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	8.7	8,871	9,190
	B-2	ホテルインターゲート 広島	広島県 広島市中区	3,990	3.9	3,847	4,180
	B-3	SANKEILOGI摂津	大阪府 摂津市	5,242	5.1	5,307	5,550
小計			-	18,193	17.7	18,025	18,920
合計			-	102,816	100.0	103,458	108,340

(注1) 「取得価格」は、運用資産に係る各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。また、「投資比率」は、取得価格の合計額に対する各運用資産の取得価格の割合を示していて、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、2023年8月31日現在における各運用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、2023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、各運用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」43.45%、「品川シーサイドTSタワー」50%）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

本投資法人の運用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	87	881.68	880.12	99.8
	A-2	ブリーゼタワー (注7)	2008年 7月1日	992	903	11,689.09	11,305.84	96.7
	A-3	S-GATE日本橋本町 (注7)	2018年 10月31日	308	308	3,171.83	3,171.83	100.0
	A-4	S-GATE秋葉原	2017年 9月29日	130	130	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	375	303	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	262	5,594.90	5,594.90	100.0
	A-7	東陽パークビル	1991年 6月18日	152	135	4,224.52	3,170.61	75.1
	A-8	品川シーサイド TSタワー (注7、9)	2003年 7月25日	非開示 (注8)	非開示 (注8)	15,348.20	1,476.01	9.6
	A-9	大森パークビル	1993年 5月31日	234	213	7,469.72	5,914.78	79.2
	A-10	S-GATE赤坂	2015年 7月31日	非開示 (注8)	非開示 (注8)	3,308.10	3,308.10	100.0
	A-11	宮崎台 ガーデンオフィス	1993年 2月4日	153	144	3,687.53	3,687.53	100.0
	A-12	日立九州ビル	1996年 2月29日	非開示 (注8)	非開示 (注8)	26,513.33	26,513.33	100.0
小計/平均			-	3,651	3,118	87,010.07	70,144.21	80.6
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
	B-3	SANKEILOGI撰津	2022年 10月1日	237	118	14,748.33	14,748.33	100.0
小計/平均			-	888	444	29,915.01	29,915.01	100.0
合計/平均			-	4,540	3,562	116,925.08	100,059.22	85.6

(注1) 「建築時期」は、各運用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、2023年8月31日現在において有効な各運用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（主たる用途となっていない倉庫、看板、駐車場等付帯部分の使用料を含まず、貸室賃料に限り、共益費等を含みます。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、変動賃料を考慮し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、運用資産につきパス・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ます。「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、2023年8月31日現在における各運用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、主たる用途となっていない倉庫、看板、駐車場等付帯部分に係る敷金・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、運用資産につきパス・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、2023年8月31日現在における各運用資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積（主たる用途となっていない倉庫、看板、駐車場等付帯部分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、2023年8月31日現在における各運用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（主たる用途となっていない倉庫、看板、駐車場等付帯部分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、2023年8月31日現在における各運用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いて、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、各運用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いて、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注7) 総賃料収入、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」43.45%、「品川シーサイドTSタワー」50%）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。
- (注9) 品川シーサイドTSタワーに関し、ソニーグループ株式会社との間で、2023年3月31日（14フロア）を解約日とする解約に合意しています。

## (ウ) 不動産鑑定評価書の概要

本投資法人の運用資産について、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					
					直接還元法		DCF法			積算 価格 (百万円)
					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	2,570	2,610	2.3	2,530	2.0	2.4	2,730
	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	17,380	17,510	3.5	17,206	3.1	3.7	15,772
	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	7,750	7,890	3.2	7,610	2.9	3.4	6,550
	A-4	S-GATE 秋葉原	一般財団法人 日本不動産 研究所	2,690	2,700	3.3	2,670	3.1	3.4	2,410
	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	6,630	6,710	2.8	6,550	2.6	2.9	7,140
	A-6	八丁堀 サンケイビル	株式会社 谷澤総合鑑定所	5,470	5,640	4.1	5,390	4.2	4.3	5,650
	A-7	東陽 パークビル	一般財団法人 日本不動産 研究所	3,900	3,940	3.7	3,850	3.5	3.8	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	17,350	18,350	3.4	16,950	3.5	3.6	21,250
	A-9	大森 パークビル	一般財団法人 日本不動産 研究所	5,270	5,350	3.7	5,190	3.5	3.8	5,550
	A-10	S-GATE 赤坂	一般財団法人 日本不動産 研究所	7,400	7,490	3.1	7,310	2.9	3.2	6,650
	A-11	宮崎台ガーデン オフィス	一般財団法人 日本不動産 研究所	2,710	2,730	4.5	2,690	4.3	4.6	2,330
	A-12	日立九州ビル	一般財団法人 日本不動産 研究所	10,300	10,400	4.2	10,200	4.0	4.3	12,500
小計				89,420	91,320	-	88,146	-	-	91,522
サブ アセット	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	9,190	9,320	3.7	9,130	3.5	3.9	8,800
	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	4,180	4,220	4.5	4,140	4.3	4.7	4,530
	B-3	SANKEILOGI撰津	一般財団法人 日本不動産 研究所	5,550	5,640	3.7	5,460	3.5	3.9	5,210
小計				18,920	19,180	-	18,730	-	-	18,540
合計				108,340	110,500	-	106,876	-	-	110,062

(注1) 「鑑定評価額」は、2023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」43.45%、「品川シーサイドT Sタワー」50%）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

2023年8月31日現在における本投資法人の運用資産に関し、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ることがあります。

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
日比谷サンケイビル (東京都千代田区)	S P ポンプ交換	自 2024年2月1日 至 2024年2月29日	24	-	-
日比谷サンケイビル (東京都千代田区)	空調室外機更新	自 2024年5月1日 至 2024年5月31日	18	-	-
品川シーサイドTSタワー (東京都品川区)	非常用発電機エンジンオーバ ーホール	自 2023年11月1日 至 2023年11月30日	17	-	-
品川シーサイドTSタワー (東京都品川区)	空調是正工事	自 2023年11月1日 至 2023年12月31日	25	-	-
大森パークビル (東京都大田区)	個別空調改修工事	自 2023年12月1日 至 2023年12月31日	16	-	-
大森パークビル (東京都大田区)	蓄電池設備更新	自 2024年1月1日 至 2024年1月31日	16	-	-

## ② 期中の資本的支出

2023年8月31日現在における本投資法人の運用資産に関し、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219百万円であり、費用に区分処理された修繕費37百万円と合わせて、合計257百万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 (大阪市北区)	ブラインドシステム更新	自 2022年7月14日 至 2023年3月2日	14
ブリーゼタワー (大阪市北区)	オフィス共用部タイルカー ペット貼替工事	自 2023年1月14日 至 2023年3月31日	11
ブリーゼタワー (大阪市北区)	17階区画分割工事	自 2023年3月3日 至 2023年5月15日	28
品川シーサイドTSタワー (東京都品川区)	共用部改修工事	自 2023年1月6日 至 2023年6月30日	118
その他			46
合計			219

## 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、以下のとおり積立てています。

営業期間	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期
	自 2021年3月1日 至 2021年8月31日	自 2021年9月1日 至 2022年2月28日	自 2022年3月1日 至 2022年8月31日	自 2022年9月1日 至 2023年2月28日	自 2023年3月1日 至 2023年8月31日
当期首積立金残高 (千円)	175,880	209,678	262,349	303,132	324,485
当期積立額 (千円)	59,293	85,567	59,801	59,801	72,811
当期積立金取崩額 (千円)	25,496	32,895	19,019	38,448	27,295
次期繰越額 (千円)	209,678	262,349	303,132	324,485	370,002