

2020年9月7日

各 位

## 不動産投資信託証券発行者名

東京都千代田区大手町一丁目7番2号  
 サンケイリアルエステート投資法人  
 代表者名 執行役員 太田 裕一  
 (コード番号: 2972)

## 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  
 代表者名 代表取締役社長 太田 裕一  
 問合せ先 取締役財務・IR部長 向井 篤  
 TEL: 03-5542-1316

2021年2月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに  
2021年8月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ

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。)は、2020年8月24日付の「2020年8月期及び2021年2月期の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」で公表した2021年2月期(2020年9月1日~2021年2月28日)の運用状況及び分配金の予想を修正するとともに、新たに2021年8月期(2021年3月1日~2021年8月31日)の運用状況及び分配金の予想について、下記のとおりお知らせいたします。

なお、2020年8月24日付の「2020年8月期及び2021年2月期の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」で公表した2020年8月期(2020年3月1日~2020年8月31日)の運用状況及び分配金の予想の修正はありません。

## 記

## 1. 2021年2月期(第4期)(2020年9月1日~2021年2月28日)の運用状況及び分配金の予想の修正の内容

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1口当たり 分配金 (円) (利益超過分配 金を含む)	1口当たり 分配金 (円) (利益超過分配 金は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金 (円)
前回発表予想(A)	2,052	973	890	889	2,492	2,492	-
今回修正予想(B)	2,126	1,026	931	930	2,607	2,607	-
増減額(B-A)	74	53	41	41	115	115	-
増減率	3.6%	5.4%	4.6%	4.6%	4.6%	4.6%	-

(参考) 2021年2月期: 予想期末発行済投資口数 356,800口、1口当たり予想当期純利益 2,606円

(注1) 2021年2月期の運用状況及び分配金の予想については、別紙「2021年2月期及び2021年8月期における運用状況及び分配金の予想の前提条件」に記載した前提条件に基づき算出した現時点のものであり、今後の不動産等の追加取得又は売却、不動産市場等の推移、金利の変動、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、前提条件との間に差違が生じ、その結果、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(利益超過分配金は含まない)及び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。

(注2) 上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。

(注3) 単位未満の数値は切り捨て、増減率については小数第2位を四捨五入して記載しています。

**2. 2021年8月期（第5期）（2021年3月1日～2021年8月31日）の運用状況及び分配金の予想**

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1口当たり 分配金 (円) (利益超過分配 金を含む)	1口当たり 分配金 (円) (利益超過分配 金は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金 (円)
2021年8月期	2,167	1,038	932	931	2,609	2,609	-

(参考) 2021年8月期：予想期末発行済投資口数 356,800口、1口当たり予想当期純利益 2,609円

(注1) 2021年8月期の運用状況及び分配金の予想については、別紙「2021年2月期及び2021年8月期における運用状況及び分配金の予想の前提条件」に記載した前提条件に基づき算出した現時点のものであり、今後の不動産等の追加取得又は売却、不動産市場等の推移、金利の変動、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、前提条件との間に差が生じ、その結果、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（利益超過分配金は含まない）及び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。

(注2) 上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。

(注3) 単位未満の数値は切り捨てて記載しています。

**3. 運用状況及び分配金の予想の修正及び公表の理由**

本日付で公表した「国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ」に記載する取得予定資産（別紙「2021年2月期及び2021年8月期における運用状況及び分配金の予想の前提条件」に定義します。）（注）の取得の決定に伴い、2020年8月24日付「2020年8月期及び2021年2月期の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」で公表した2021年2月期の運用状況の予想の前提条件が変動したこと等により、2021年2月期の運用状況及び分配金の予想の修正を行うとともに、2021年8月期について新たに運用状況及び分配金の予想を算出したためお知らせするものです。

(注) 取得予定資産の詳細については、本日付で公表した「国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ」をご参照ください。

以 上

\* 本投資法人のホームページアドレス：<https://www.s-reit.co.jp/>

**2021年2月期及び2021年8月期における運用状況及び分配金の予想の前提条件**

項目	前提条件																											
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2021年2月期（第4期）（2020年9月1日～2021年2月28日）（181日）</li> <li>・2021年8月期（第5期）（2021年3月1日～2021年8月31日）（184日）</li> </ul>																											
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本投資法人が本日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「取得済資産」といいます。）に加え、本投資法人が本日付で公表した「国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ」に記載の取得予定の1物件（「S-GATE 赤坂」に係る準共有持分（60%）の不動産信託受益権（注）（以下「取得予定資産」といいます。）を2020年10月1日に取得することにより本投資法人の保有資産が12物件になること、その後2021年8月期末までに新たな資産の取得又は保有資産の処分等が生じないことを前提としています。</li> <li>・実際には取得予定資産以外の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> <p>（注）詳細については、本日付で公表した「国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ」をご参照ください。</p>																											
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>・取得済資産の賃貸事業収入については、本日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>・取得予定資産の賃貸事業収入については、取得予定資産の現所有者より提供を受けた情報をもとに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>・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、店舗についてテナントからの賃料減額請求による減収、貸会議室について稼働の低下による減収、テナントのテレワーク実施による水光熱収入の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>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 style="text-align: center;">845</td> <td style="text-align: center;">865</td> </tr> <tr> <td>  外注委託費</td> <td style="text-align: center;">191</td> <td style="text-align: center;">188</td> </tr> <tr> <td>  水道光熱費</td> <td style="text-align: center;">120</td> <td style="text-align: center;">120</td> </tr> <tr> <td>  修繕費</td> <td style="text-align: center;">67</td> <td style="text-align: center;">67</td> </tr> <tr> <td>  公租公課</td> <td style="text-align: center;">216</td> <td style="text-align: center;">235</td> </tr> <tr> <td>  減価償却費</td> <td style="text-align: center;">229</td> <td style="text-align: center;">231</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用以外合計</td> <td style="text-align: center;">254</td> <td style="text-align: center;">264</td> </tr> <tr> <td>  資産運用報酬</td> <td style="text-align: center;">181</td> <td style="text-align: center;">192</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現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、取得予定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。</li> <li>・建物の修繕費は、株式会社サンケイビル・アセットマネジメント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>		2021年2月期	2021年8月期	賃貸事業費用合計	845	865	外注委託費	191	188	水道光熱費	120	120	修繕費	67	67	公租公課	216	235	減価償却費	229	231	賃貸事業費用以外合計	254	264	資産運用報酬	181	192
	2021年2月期	2021年8月期																										
賃貸事業費用合計	845	865																										
外注委託費	191	188																										
水道光熱費	120	120																										
修繕費	67	67																										
公租公課	216	235																										
減価償却費	229	231																										
賃貸事業費用以外合計	254	264																										
資産運用報酬	181	192																										
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、2021年2月期に95百万円、2021年8月期に105百万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、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。</li> <li>・金融商品取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家から総額4,300百</li> </ul>																											


**サンケイリアルエステート投資法人**

	<p>万円の新規借入れを 2020 年 10 月 1 日に行う予定であること、それ以外には 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。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• LTV については、2021 年 2 月期末に 47.5%、2021 年 8 月期末に 47.5%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> $LTV = \text{有利子負債総額} \div \text{総資産額} \times 100$
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 本日現在の発行済投資口数 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。</li> <li>• 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。</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>