

2024年8月期 決算短信 (REIT)

2024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) 財務・IR部長 (氏名) 渡邊 昭男
TEL 03-5542-1316

有価証券報告書提出予定日 2024年11月28日 分配金支払開始予定日 2024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. 2024年8月期の運用、資産の状況 (2024年3月1日~2024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	%
2024年8月期	2,461	△68.4	1,299	5.7	1,107	6.7	1,106	6.7
2024年2月期	7,778	182.7	1,229	△7.8	1,038	△8.2	1,037	△8.2

	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	%	%	%
2024年8月期	2,369	2.2	1.1	45.0
2024年2月期	2,220	2.1	1.0	13.3

(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 (2024年2月期467,099口、2024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	%	%
2024年8月期	2,369	1,106	-	-	100.0	2.2
2024年2月期	2,221	1,037	-	-	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
2024年8月期	104,878	50,542	48.2	108,204
2024年2月期	104,802	50,473	48.2	108,056

(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
2024年8月期	1,983	△10,516	△1,037	7,444
2024年2月期	34,382	△17,774	△7,930	17,014

2. 2025年2月期 (2024年9月1日~2025年2月28日) 及び2025年8月期 (2025年3月1日~2025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
2025年2月期	2,467	0.2	1,290	△0.8	1,076	△2.9	1,075	△2.9	2,302	-
2025年8月期	2,506	1.6	1,300	0.8	1,051	△2.3	1,050	△2.3	2,250	-

(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)
(2025年2月期) 2,302円、(2025年8月期) 2,249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）

2024年8月期	467,099口	2024年2月期	467,099口
2024年8月期	0口	2024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「2025年2月期（2024年9月1日～2025年2月28日）及び2025年8月期（2025年3月1日～2025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）。

2023年10月、本投資法人は本資産運用会社の運用ガイドラインの一部変更により、オフィスビル中心型REITから総合型REITへと転換しました。

当期末日（2024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（2024年8月期）における日本経済は、円安や原材料高騰を背景とした物価高に悩まされながらも、堅調な企業業績、労働需給の改善を通じて、消費動向も改善が見込まれるなど、成長への回帰の兆しが見え始めてきました。緩やかな金融政策の見直しに伴って、政策金利の引上げが行われ、株式市場は史上最高値を更新する一方、金利の先高観から、東証REIT指数は軟調に推移しています。

このような中、日本における政策金利の更なる引上げは、景気不安も垣間見える欧米の経済動向を背景とした金利引下げ見通しとも相まって、株式市場の大幅下落を引き起こす等、波乱要素ともなっています。加えて、ウクライナや中東の情勢、中国経済の減速傾向は、予断を許さない状況であり、引き続き注視を要します。

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、昨年の首都圏でのオフィス大量供給も順調に消化されたことに加え、本年は供給の谷間にある一方、オフィス環境や立地の改善、増床等の需要により空室率の低下、賃料の上昇がみられます。但し、物件の立地やグレードによっては、二次空室が発生する等、まちまちの状況を呈しています。

本投資法人は中核的アセット群（注）のうち、現在、ホテル市場及び物流市場への投資を行っています。このうちホテル市場については、日本政府観光局による訪日外客統計において訪日外客数が6月及び7月（いずれも推計値）において単月過去最高を記録したほか、2019年同期を継続して上回るなど、中国等の一部諸国の回復が鈍い中であっても堅調に推移しています。物流市場については、EC市場の堅調な拡大と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年問題への対応として物流拠点の拡充が図られるなど、引き続き拡大傾向にあります。

（注）「中核的アセット群」とは、ホテル・物流施設・住居系施設（住宅・学生レジデンス・ヘルスケア施設等、居住等の機能を有する用途）をいいます。

③ 運用実績

本投資法人は、2023年3月から、ポートフォリオの見直しに着手してきましたが、2023年10月には、本資産運用会社の運用ガイドラインの一部変更を経て、総合型REITへと転換しました。2024年3月には「ベッセルホテルカンパナすすきの」（共有持分40%）を取得したほか、2024年4月には「S-GATE日本橋本町」（共有持分49%）を追加取得して保有比率を100%としました。これら一連の見直しを通じて、本投資法人の当期末現在のポートフォリオは、物件数17、資産規模（取得価格（注1）合計）96,447百万円となりました。

当期末日現在における運用実績（保有17物件）は、稼働率（注2）96.6%となりました。営業収益は前期に発生した不動産等売却益が当期においては発生しないため、前期比68.4%減の2,461百万円となっていますが、これを除いた不動産賃貸事業収益は、前期比4.2%増の2,461百万円となりました。また、当期末日現在における鑑定評価額は101,590百万円となりました。

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。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。

当期において「ベッセルホテルカンパナすすきの」を取得したことから、本投資法人が保有するホテルは、当期末現在において全6物件となりました。固定賃料を採用している3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」及び「ベッセルホテルカンパナすすきの」）によりポートフォリオ収益

の安定性を確保しつつ、固定賃料と変動賃料を併用している3物件（「ホテルインターゲート京都 四条新町」、「ホテルインターゲート金沢」及び「グリッズプレミアムホテル大阪なんば」）においては、インバウンドの回復、客室稼働率と客室平均単価の上昇など、市況に応じて収益性の向上に寄与するものと期待されます。

物流市場については、流通の活発化に加え、2024年問題を契機とした物流網整備の必要性からも、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。

また、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」に配慮した運用に継続的に取り組んでいます。

2024年4月には、「S-GATE赤坂」についてDBJ Green Building認証を再取得しました。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延べ9物件（DBJ Green Building認証4物件、BELS評価5物件）となっているほか、投資法人としてGRESBリアルエステイト評価について2スター及びGreen Starを取得しています。

このほか、本投資法人は2024年6月にFIT非化石証書を購入することにより、一部物件において実質再生可能エネルギーを導入しました。

（注1）「取得価格」及び「譲渡価格」は、本投資法人の保有する資産（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。）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又は譲渡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いて、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、2024年3月12日に返済期限が到来した長期借入金3,300百万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3,300百万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50,200百万円となり、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47.9%となりました。

また、本投資法人は2024年7月23日に株式会社日本格付研究所（JCR）より、「A+」（格付の見通し：安定の）の長期発行体格付を取得しました。今後とも、適切かつ健全な財務運営を行い、信用力の向上に努めます。

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2,461百万円、営業利益1,299百万円、経常利益1,107百万円、当期純利益1,106百万円となりました。

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1,106,557,531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2,369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

史上最高値を付けた日経平均も一時は過去最大の下げを示すなど、必ずしも強気一辺倒になれない状況が続いています。日銀が7月に再利上げを実施する一方、米国では大幅な利下げに踏み切り、年内中に更なる政策金利の見直しが想定されているほか、長らく継続するウクライナ、中東情勢に加え、本年は各主要国で重要な選挙が実施され、国際的に方向性を見通しづらい状況にあります。

このような中、不動産売買市場は相対的に低い金利と低い期待利回りを背景に、引き続き高水準の取引高が見込まれており、新規物件の取得には厳しさが続きます。

オフィスビル市場については、過去最大の供給となった2023年の大量供給も、オフィス回帰の定着に加え、オフィス環境や立地の改善、増床等の需要により、順調に消化が進んだほか、2024年には大きな供給がないことから、空室率の低下や賃料の上昇がみられるようになりました。とはいうものの、物件の立地やグレードによっては二次空室が発生する等、物件ごとの細やかなリーシング方針を構築する必要があるほか、2025年には再び大量供給が見込まれるため、引き続き市場動向を注視していきます。

ホテル市場については、一昨年10月以降訪日外国人旅行者数は着実に増加し、円安の影響も相まって、日本政府観光局による訪日外客統計において訪日外客数が2024年6月及び7月（いずれも推計値）には単月として過去

最高を記録し、2019年同期を継続して上回るなど、順調なインバウンド需要の拡大が見込まれます。固定賃料を採用しているホテル3物件については、安定的な収益を見込んでいるほか、固定賃料と変動賃料を併用しているホテル3物件については、市況に応じた収益の向上が見込まれます。

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、更なる市場の活性化が見込まれるほか、いわゆる2024年問題への対応として物流拠点の拡充も図られるなど、引き続き安定した成長が見込まれています。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

本投資法人は、2023年10月に実施した運用ガイドラインの一部変更を通じて、大規模なポートフォリオリバランスを実施し、オフィス中心型REITから総合型REITへの転換を果たしました。

今後も引き続き、継続的なリバランスを通じて、ポートフォリオをメンテナンスし、ポートフォリオクオリティの向上に努めていきます。

また、当期においてはサンケイビルのサポートを得ながら、初の第三者保有物件を取得しています。今後ともサンケイビルのスポンサーサポートを最大活用し、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。さらに、エリアや利回りといったポートフォリオ・マトリ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。

(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

2025年2月期（2024年9月1日～2025年2月28日）及び2025年8月期（2025年3月1日～2025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
2025年2月期	2,467	1,290	1,076	1,075	2,302	-
2025年8月期	2,506	1,300	1,051	1,050	2,250	-

なお、この見通しの前提条件につきましては、下記記載の「2025年2月期（2024年9月1日～2025年2月28日）及び2025年8月期（2025年3月1日～2025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。

2025年2月期（2024年9月1日～2025年2月28日）及び
2025年8月期（2025年3月1日～2025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"> 2025年2月期（第12期）（2024年9月1日～2025年2月28日）（181日） 2025年8月期（第13期）（2025年3月1日～2025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17物件）（以下「既存運用資産」といいます。）について、2025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。 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。 																											
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 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。 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。 																											
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。 <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>2025年2月期</th> <th>2025年8月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸事業費用合計</td> <td style="text-align: center;">852</td> <td style="text-align: center;">889</td> </tr> <tr> <td> 外注委託費</td> <td style="text-align: center;">116</td> <td style="text-align: center;">113</td> </tr> <tr> <td> 水道光熱費</td> <td style="text-align: center;">99</td> <td style="text-align: center;">100</td> </tr> <tr> <td> 修繕費</td> <td style="text-align: center;">44</td> <td style="text-align: center;">23</td> </tr> <tr> <td> 公租公課</td> <td style="text-align: center;">246</td> <td style="text-align: center;">298</td> </tr> <tr> <td> 減価償却費</td> <td style="text-align: center;">321</td> <td style="text-align: center;">328</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用以外合計</td> <td style="text-align: center;">324</td> <td style="text-align: center;">316</td> </tr> <tr> <td> 資産運用報酬</td> <td style="text-align: center;">246</td> <td style="text-align: center;">246</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、2024年2月1日付、2024年3月1日付及び2024年4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、2025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、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。 		2025年2月期	2025年8月期	賃貸事業費用合計	852	889	外注委託費	116	113	水道光熱費	99	100	修繕費	44	23	公租公課	246	298	減価償却費	321	328	賃貸事業費用以外合計	324	316	資産運用報酬	246	246
	2025年2月期	2025年8月期																										
賃貸事業費用合計	852	889																										
外注委託費	116	113																										
水道光熱費	99	100																										
修繕費	44	23																										
公租公課	246	298																										
減価償却費	321	328																										
賃貸事業費用以外合計	324	316																										
資産運用報酬	246	246																										
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、2025年2月期に214百万円、2025年8月期に249百万円を想定しています。 																											

項目	前提条件
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 有利子負債総額は、2025年2月期末に50,200百万円、2025年8月期末に50,200百万円を前提としています。 2025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、2025年2月期末に47.9%、2025年8月期末に47.9%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。 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467,099口を前提とし、2025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、2025年2月期及び2025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。
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"> 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。 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（2024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 (2024年2月29日)	当期 (2024年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	15,252,088	5,127,817
信託現金及び信託預金	1,762,519	2,316,513
営業未収入金	953,754	63,157
前払費用	73,876	91,812
未収消費税等	-	205,433
その他	5,486	-
流動資産合計	18,047,724	7,804,733
固定資産		
有形固定資産		
建物	189,290	198,752
減価償却累計額	△32,666	△36,550
建物（純額）	156,623	162,202
構築物	544	544
減価償却累計額	△94	△108
構築物（純額）	449	435
工具、器具及び備品	604	1,461
減価償却累計額	△100	△244
工具、器具及び備品（純額）	504	1,217
土地	2,457,766	2,457,766
信託建物	20,401,544	23,287,755
減価償却累計額	△1,483,517	△1,790,318
信託建物（純額）	18,918,027	21,497,436
信託構築物	111,450	117,008
減価償却累計額	△7,666	△9,531
信託構築物（純額）	103,783	107,476
信託機械及び装置	39,317	88,140
減価償却累計額	△3,821	△6,082
信託機械及び装置（純額）	35,496	82,058
信託工具、器具及び備品	25,456	28,669
減価償却累計額	△8,277	△10,874
信託工具、器具及び備品（純額）	17,178	17,794
信託土地	64,939,537	72,643,724
有形固定資産合計	86,629,368	96,970,113
無形固定資産		
ソフトウェア	7,068	6,133
無形固定資産合計	7,068	6,133
投資その他の資産		
長期前払費用	102,677	87,116
繰延税金資産	9	15
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
投資その他の資産合計	112,687	97,132
固定資産合計	86,749,123	97,073,378
繰延資産		
投資口交付費	6,025	-
繰延資産合計	6,025	-
資産合計	104,802,873	104,878,112

（単位：千円）

	前期 (2024年2月29日)	当期 (2024年8月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	219,486	187,134
1年内返済予定の長期借入金	7,600,000	9,100,000
未払金	492,122	290,943
未払費用	52,901	59,191
未払法人税等	795	847
未払消費税等	182,108	-
前受金	326,433	387,368
預り金	346	214
流動負債合計	8,874,193	10,025,699
固定負債		
長期借入金	42,600,000	41,100,000
預り敷金及び保証金	88,012	88,158
信託預り敷金及び保証金	2,767,538	3,121,902
固定負債合計	45,455,551	44,310,061
負債合計	54,329,745	54,335,761
純資産の部		
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（△）	1,037,578	1,106,801
剰余金合計	1,037,578	1,106,801
投資主資本合計	50,473,128	50,542,350
純資産合計	※1 50,473,128	※1 50,542,350
負債純資産合計	104,802,873	104,878,112

（2）損益計算書

（単位：千円）

	前期		当期	
	自	2023年9月1日 至 2024年2月29日	自	2024年3月1日 至 2024年8月31日
営業収益				
貸貸事業収入		※1 2,214,154		※1 2,343,666
その他貸貸事業収入		※1 147,053		※1 117,736
不動産等売却益		※2 5,417,202		-
営業収益合計		7,778,411		2,461,403
営業費用				
貸貸事業費用		※1 1,141,048		※1 848,642
不動産等売却損		※3 5,060,134		-
資産運用報酬		244,680		249,422
資産保管手数料		2,198		2,065
一般事務委託手数料		7,975		9,030
役員報酬		3,600		3,600
その他営業費用		88,867		48,670
営業費用合計		6,548,504		1,161,430
営業利益		1,229,906		1,299,972
営業外収益				
受取利息		42		539
未払分配金戻入		545		351
受取保険金		462		1,145
還付加算金		427		94
その他		9		0
営業外収益合計		1,487		2,129
営業外費用				
支払利息		142,563		143,895
融資関連費用		41,557		43,841
投資口交付費償却		6,024		6,025
その他		3,168		767
営業外費用合計		193,314		194,529
経常利益		1,038,079		1,107,573
税引前当期純利益		1,038,079		1,107,573
法人税、住民税及び事業税		801		930
法人税等調整額		7		△6
法人税等合計		809		923
当期純利益		1,037,269		1,106,649
前期繰越利益		309		151
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		1,037,578		1,106,801

（3）投資主資本等変動計算書

前期（自 2023年9月1日 至 2024年2月29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	1,129,754	1,129,754	50,565,304	50,565,304
当期変動額							
剰余金の 配当				△1,129,445	△1,129,445	△1,129,445	△1,129,445
当期純利益				1,037,269	1,037,269	1,037,269	1,037,269
当期変動額 合計	-	-	-	△92,175	△92,175	△92,175	△92,175
当期末残高	※1 49,442,685	△7,136	49,435,549	1,037,578	1,037,578	50,473,128	50,473,128

当期（自 2024年3月1日 至 2024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	1,037,578	1,037,578	50,473,128	50,473,128
当期変動額							
剰余金の 配当				△1,037,426	△1,037,426	△1,037,426	△1,037,426
当期純利益				1,106,649	1,106,649	1,106,649	1,106,649
当期変動額 合計	-	-	-	69,222	69,222	69,222	69,222
当期末残高	※1 49,442,685	△7,136	49,435,549	1,106,801	1,106,801	50,542,350	50,542,350

（4）金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

	前期 自 2023年9月1日 至 2024年2月29日	当期 自 2024年3月1日 至 2024年8月31日
I 当期末処分利益	1,037,578,855	1,106,801,173
II 分配金の額	1,037,426,879	1,106,557,531
（投資口1口当たり分配金の額）	(2,221)	(2,369)
III 次期繰越利益	151,976	243,642

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1,037,426,879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1,106,557,531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	2023年9月1日 至 2024年2月29日	自	2024年3月1日 至 2024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		1,038,079		1,107,573
減価償却費		317,312		318,500
投資口交付費償却		6,024		6,025
受取利息		△42		△539
支払利息		142,563		143,895
営業未収入金の増減額（△は増加）		△891,108		890,606
未収消費税等の増減額（△は増加）		166,963		△205,433
前払費用の増減額（△は増加）		4,989		△17,936
営業未払金の増減額（△は減少）		△33,749		△4,713
未払金の増減額（△は減少）		12,737		△15,862
未払消費税等の増減額（△は減少）		182,108		△182,108
前受金の増減額（△は減少）		△71,177		60,935
預り金の増減額（△は減少）		△9,837		△131
長期前払費用の増減額（△は増加）		△8,351		15,561
信託有形固定資産の売却による減少額		33,678,715		-
その他の資産の増減額（△は増加）		△5,404		5,486
小計		34,529,823		2,121,858
利息の受取額		42		539
利息の支払額		△146,635		△137,605
法人税等の支払額		△963		△877
営業活動によるキャッシュ・フロー		34,382,266		1,983,913
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		△249		△9,886
信託有形固定資産の取得による支出		△16,936,372		△10,860,803
預り敷金及び保証金の受入による収入		1,301		161
預り敷金及び保証金の返還による支出		△3,730		△638
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		549,773		397,982
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△1,385,355		△43,618
投資活動によるキャッシュ・フロー		△17,774,632		△10,516,802
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入金の返済による支出		△6,800,000		-
長期借入れによる収入		5,900,000		3,300,000
長期借入金の返済による支出		△5,900,000		△3,300,000
分配金の支払額		△1,130,575		△1,037,388
財務活動によるキャッシュ・フロー		△7,930,575		△1,037,388
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）		8,677,058		△9,570,277
現金及び現金同等物の期首残高		8,337,549		17,014,608
現金及び現金同等物の期末残高		※1 17,014,608		※1 7,444,330

（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>10～27年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>3～10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	10～27年	工具、器具及び備品	3～10年
建物	3～69年								
構築物	6～59年								
機械及び装置	10～27年								
工具、器具及び備品	3～10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77,814千円です。</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 (2024年2月29日)	当期 (2024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 2023年9月1日 至 2024年2月29日	当期 自 2024年3月1日 至 2024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	2,117,288	2,320,676
共益費収入	96,866	22,990
賃貸事業収入合計	2,214,154	2,343,666
その他賃貸事業収入		
水道光熱費収入	98,319	82,499
駐車場収入	31,294	26,658
原状回復工事収入	7,500	-
その他賃貸収入	9,940	8,578
その他賃貸事業収入合計	147,053	117,736
不動産賃貸事業収益合計	2,361,208	2,461,403
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
外注委託費	239,931	113,640
水道光熱費	154,887	98,785
公租公課	322,169	248,798
支払地代	1,590	683
修繕費	76,809	45,638
損害保険料	6,987	6,819
信託報酬	4,924	6,923
減価償却費	315,574	317,565
その他賃貸事業費用	18,173	9,786
賃貸事業費用合計	1,141,048	848,642
不動産賃貸事業費用合計	1,141,048	848,642
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	1,220,160	1,612,761

- ※2. 不動産等売却益の内訳

前期 (自 2023年9月1日 至 2024年2月29日)

(単位：千円)

ブリーゼタワー (準共有持分43.45%)	
不動産等売却収入	17,995,000
不動産等売却原価	12,521,932
その他売却費用	55,865
不動産等売却益	5,417,202

当期（自 2024年3月1日 至 2024年8月31日）

該当事項はありません。

※3. 不動産等売却損の内訳

前期（自 2023年9月1日 至 2024年2月29日）

品川シーサイドTSタワー（準共有持分50%）

不動産等売却収入	16,100,000
不動産等売却原価	21,156,783
その他売却費用	3,351
不動産等売却損	5,060,134

当期（自 2024年3月1日 至 2024年8月31日）

該当事項はありません。

[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 自 2023年9月1日 至 2024年2月29日	当期 自 2024年3月1日 至 2024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 自 2023年9月1日 至 2024年2月29日	当期 自 2024年3月1日 至 2024年8月31日
現金及び預金	15,252,088	5,127,817
信託現金及び信託預金	1,762,519	2,316,513
現金及び現金同等物	17,014,608	7,444,330

[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 (2024年2月29日)	当期 (2024年8月31日)
1年内	2,470,177	2,881,379
1年超	16,679,094	19,014,199
合計	19,149,271	21,895,578

[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、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

2024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、「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	7,600,000	7,598,568	△1,431
(2) 長期借入金	42,600,000	42,330,138	△269,861
負債計	50,200,000	49,928,707	△271,292

2024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」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	9,100,000	9,094,975	△5,024
(2) 長期借入金	41,100,000	40,883,582	△216,417
負債計	50,200,000	49,978,557	△221,442

（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（2024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
1年内返済予定の長期借入金	7,600,000	-	-	-	-	-
長期借入金	-	11,000,000	16,400,000	9,600,000	5,600,000	-
合計	7,600,000	11,000,000	16,400,000	9,600,000	5,600,000	-

借入金の決算日（2024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	9,100,000	-	-	-	-	-
長期借入金	-	16,400,000	12,100,000	9,300,000	3,300,000	-
合計	9,100,000	16,400,000	12,100,000	9,300,000	3,300,000	-

[有価証券に関する注記]

前期（2024年2月29日）

該当事項はありません。

当期（2024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（2024年2月29日）

該当事項はありません。

当期（2024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（2024年2月29日）

該当事項はありません。

当期（2024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 (2024年2月29日)	当期 (2024年8月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	9	15
繰延税金資産合計	9	15
繰延税金資産の純額	9	15

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 (2024年2月29日)	当期 (2024年8月31日)
法定実効税率	31.46	31.46
（調整）		
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

[持分法損益等に関する注記]

前期（自 2023年9月1日 至 2024年2月29日）

該当事項はありません。

当期（自 2024年3月1日 至 2024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 2023年9月1日 至 2024年2月29日）

該当事項はありません。

当期（自 2024年3月1日 至 2024年8月31日）

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自 2023年9月1日 至 2024年2月29日）

該当事項はありません。

当期（自 2024年3月1日 至 2024年8月31日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2023年9月1日 至 2024年2月29日）

該当事項はありません。

当期（自 2024年3月1日 至 2024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 2023年9月1日 至 2024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)	467,165(注4)	未払金	454,499

(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、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(222,485千円)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 2024年3月1日 至 2024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	資産運用会社への資産運用報酬の支払(注3)	353,122(注4)	未払金	274,365

(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、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（103,700千円）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 2023年9月1日 至 2024年2月29日）

該当事項はありません。

当期（自 2024年3月1日 至 2024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 2023年9月1日 至 2024年2月29日	自 2024年3月1日 至 2024年8月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	103,458,625	86,629,368
期中増減額	△16,829,257	10,340,745
期末残高	86,629,368	96,970,113
期末時価	90,280,000	101,590,000

（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3物件の新規取得（3物件合計：17,053,244千円＜取得に係る付随費用を含む＞）によるもの、主な減少額は2物件の譲渡（2物件合計：33,678,715千円）によるものであり、当期の主な増加額は2物件の新規取得（2物件合計：10,527,038千円＜取得に係る付随費用を含む＞）によるもの、主な減少額は減価償却費（317,565千円）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 2023年9月1日 至 2024年2月29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	34,095,000	（注2）5,417,202
水道光熱費収入	98,319	98,319
その他	-	2,262,889
合計	34,193,319	7,778,411

（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、上記金額には含まれていません。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。なお、本投資法人においては、不動産等売却益を営業収益に、不動産等売却損を営業費用に計上しているため、上表では不動産等売却益の額のみを記載しています。

当期（自 2024年3月1日 至 2024年8月31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	82,499	82,499
その他	-	2,378,904
合計	82,499	2,461,403

（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。

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 2023年9月1日 至 2024年2月29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 2024年3月1日 至 2024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 2023年9月1日 至 2024年2月29日	自 2024年3月1日 至 2024年8月31日
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	26,668	22,439
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	22,439	20,389
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 2023年9月1日 至 2024年2月29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 2024年3月1日 至 2024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 2023年9月1日 至 2024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

単一の外部顧客への営業収益がすべて損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

当期（自 2024年3月1日 至 2024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	565,307	不動産賃貸事業
株式会社日立製作所	非開示（注）	不動産賃貸事業

(注) 貸借人からの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 自 2023年9月1日 至 2024年2月29日	当期 自 2024年3月1日 至 2024年8月31日
1口当たり純資産額	108,056円	108,204円
1口当たり当期純利益	2,220円	2,369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（2024年2月期467,099口、2024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 2023年9月1日 至 2024年2月29日	当期 自 2024年3月1日 至 2024年8月31日
当期純利益（千円）	1,037,269	1,106,649
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）	1,037,269	1,106,649
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

最近5年間における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	
2019年9月2日	公募増資	12,777,138	35,902,038	111,619	351,219	（注2）
2019年9月26日	第三者割当増資	638,862	36,540,901	5,581	356,800	（注3）
2021年9月1日	公募増資	12,287,452	48,828,353	105,047	461,847	（注4）
2021年9月29日	第三者割当増資	614,331	49,442,685	5,252	467,099	（注5）
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6）

（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）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3）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4）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5）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6）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 (2024年2月29日現在)		当期 (2024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・大阪圏・名古屋圏	2,615	2.5	2,621	2.5	
		政令指定都市（上記を除く）・中核市・地方主要都市	-	-	-	-	
	中核的 アセット群	東京圏・大阪圏・名古屋圏	-	-	-	-	
		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・大阪圏・名古屋圏	38,879	37.1	46,391	44.2	
		政令指定都市（上記を除く）・中核市・地方主要都市	10,141	9.7	10,112	9.6	
	中核的 アセット群	東京圏・大阪圏・名古屋圏	27,882	26.6	27,816	26.5	
		政令指定都市（上記を除く）・中核市・地方主要都市	7,110	6.8	10,027	9.6	
	ホテル	東京圏・大阪圏・名古屋圏	22,595	21.6	22,549	21.5	
		政令指定都市（上記を除く）・中核市・地方主要都市	7,110	6.8	10,027	9.6	
	物流施設	東京圏・大阪圏・名古屋圏	5,287	5.0	5,267	5.0	
		政令指定都市（上記を除く）・中核市・地方主要都市	-	-	-	-	
	小計			86,629	82.7	96,970	92.5
	預金・その他の資産			18,173	17.3	7,907	7.5
資産合計			104,802	100.0	104,878	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。

「大阪圏」とは、大阪府、兵庫県、京都府をいい、政令指定都市、中核市、地方主要都市に限ります。

「名古屋圏」とは、愛知県、岐阜県、三重県をいい、政令指定都市、中核市、地方主要都市に限ります。

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

「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 (2024年2月29日現在)		当期 (2024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	54,329	51.8	54,335	51.8
純資産総額	50,473	48.2	50,542	48.2
資産総額	104,802	100.0	104,878	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

2024年8月31日現在、本投資法人が保有する運用資産は、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	2.6	2,621	2,630
	A-3	S-GATE日本橋本町	東京都中央区	14,148	14.7	14,138	15,800
	A-4	S-GATE秋葉原	東京都千代田区	2,055	2.1	2,006	2,720
	A-5	日比谷サンケイビル	東京都千代田区	5,829	6.0	6,089	6,770
	A-6	八丁堀サンケイビル	東京都中央区	4,959	5.1	4,974	5,120
	A-7	東陽パークビル	東京都江東区	3,782	3.9	3,865	3,490
	A-9	大森パークビル	東京都大田区	5,400	5.6	5,461	4,950
	A-10	S-GATE赤坂	東京都港区	7,000	7.3	7,017	7,540
	A-11	宮崎台 ガーデンオフィス	川崎市宮前区	2,800	2.9	2,839	2,710
	A-12	日立九州ビル	福岡市早良区	10,000	10.4	10,112	10,300
小計			-	58,484	60.6	59,125	62,030
中核的アセット群	B-1	ホテルインターゲート 東京 京橋	東京都中央区	8,961	9.3	8,817	9,360
	B-2	ホテルインターゲート 広島 広島	広島市中区	3,990	4.1	3,795	4,330
	B-3	SANKEILOGI摂津	大阪府摂津市	5,242	5.4	5,267	5,510
	B-4	ホテルインターゲート 京都 四条新町	京都市中京区	5,800	6.0	5,865	6,090
	B-5	ホテルインターゲート 金沢 金沢	石川県金沢市	3,250	3.4	3,277	3,300
	B-6	グリップスプレミアム ホテル大阪なんば	大阪市浪速区	7,800	8.1	7,866	8,040
	B-7	ベッセルホテル カンパナすすきの (注4)	札幌市中央区	2,920	3.0	2,955	2,930
小計			-	37,963	39.4	37,844	39,560
合計			-	96,447	100.0	96,970	101,590

(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、2024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、2024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、2024年8月31日時点で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%、「ベッセルホテルカンパナすすきの」40%）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	881.36	100.0
	A-3	S-GATE日本橋本町 (注8)	2018年 10月31日	605	605	6,219.28	6,219.28	100.0
	A-4	S-GATE秋葉原	2017年 9月29日	111	111	1,681.55	1,435.18	85.3
	A-5	日比谷サンケイビル	1992年 6月25日	380	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	319	270	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-9	大森パークビル	1993年 5月31日	180	169	7,469.72	4,902.82	65.6
	A-10	S-GATE赤坂	2015年 7月31日	非開示 (注9)	非開示 (注9)	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	154	146	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9)	非開示 (注9)	26,513.33	26,513.33	100.0
小計/平均			-	2,812	非開示 (注9)	63,020.22	59,152.72	93.9
中核的 アセット 群	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摂津	2022年 10月1日	237	118	14,748.33	14,748.33	100.0
	B-4	ホテルインターゲート 京都 四条新町	2017年 11月30日	163	148	6,029.40	6,029.40	100.0
	B-5	ホテルインターゲート 金沢	2019年 1月15日	102	93	5,177.73	5,177.73	100.0
	B-6	グリッズプレミアム ホテル大阪なんば	2021年 1月12日	非開示 (注9)	45	4,353.79	4,353.79	100.0
	B-7	ベッセルホテル カンパナすすきの (注7)	2019年 3月29日	非開示 (注9)	非開示 (注9)	4,427.11	4,427.11	100.0
小計/平均			-	1,473	非開示 (注9)	49,903.04	49,903.04	100.0
合計/平均			-	4,285	3,171	112,923.27	109,055.77	96.6

(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。

(注2) 「総賃料収入」は、2024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、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、「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、2024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、2024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、2024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、2024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%、「ベッセルホテルカンパナすすきの」40%）に相当する数値を記載しています。
- (注8) 「S-GATE日本橋本町」の49%の共有持分を2024年4月1日に追加取得しています。「総賃料収入」は、同日以降2024年8月31日までの間については、当該追加取得分を含めた同物件から収受した総賃料収入を基に計算しています。
- (注9) 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)	日本不動産 研究所	2,630	2,670	2.3	2,590	2.0	2.4	2,750
	A-3	S-GATE日本橋本町	日本不動産 研究所	15,800	16,000	3.1	15,600	2.9	3.2	14,200
	A-4	S-GATE秋葉原	日本不動産 研究所	2,720	2,740	3.2	2,700	3.0	3.3	2,730
	A-5	日比谷 サンケイビル	日本不動産 研究所	6,770	6,860	2.8	6,670	2.6	2.9	7,160
	A-6	八丁堀 サンケイビル	谷澤総合鑑定所	5,120	5,220	4.1	5,080	4.2	4.3	5,780
	A-7	東陽パークビル	日本不動産 研究所	3,490	3,540	3.6	3,440	3.4	3.7	3,110
	A-9	大森パークビル	日本不動産 研究所	4,950	5,040	3.7	4,850	3.5	3.8	5,710
	A-10	S-GATE赤坂	日本不動産 研究所	7,540	7,630	3.1	7,440	2.9	3.2	6,870
	A-11	宮崎台 ガーデンオフィス	日本不動産 研究所	2,710	2,730	4.5	2,680	4.3	4.6	2,330
	A-12	日立九州ビル	日本不動産 研究所	10,300	10,400	4.2	10,200	4.0	4.3	13,700
小計				62,030	62,830	-	61,250	-	-	64,340
中核的 アセット 群	B-1	ホテル インターゲート 東京 京橋	大和不動産鑑定	9,360	9,550	3.6	9,280	3.4	3.8	9,220
	B-2	ホテル インターゲート 広島	日本不動産 研究所	4,330	4,350	4.3	4,310	4.1	4.4	4,800
	B-3	SANKEILOGI摂津	日本不動産 研究所	5,510	5,600	3.7	5,410	3.5	3.9	5,140
	B-4	ホテル インターゲート 京都 四条新町	日本不動産 研究所	6,090	6,140	3.8	6,030	3.6	3.9	5,580
	B-5	ホテル インターゲート 金沢	日本不動産 研究所	3,300	3,330	4.5	3,260	4.3	4.6	2,550
	B-6	グリッズ プレミアム ホテル大阪なんば	日本不動産 研究所	8,040	8,120	3.8	7,960	3.6	3.9	5,320
	B-7	ベッセルホテル カンパーナ すすきの (注2)	日本不動産 研究所	2,930	2,940	4.2	2,920	3.9	4.3	2,810
小計				39,560	40,030	-	39,170	-	-	35,420
合計				101,590	102,860	-	100,420	-	-	99,760

(注1) 「鑑定評価額」は、2024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%、「ベッセルホテルカンパーナすすきの」40%）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

2024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)	空調室外機更新（4F）	自 2025年2月1日 至 2025年2月28日	17	-	-
八丁堀サンケイビル (東京都中央区)	防水工事（塔屋、屋上他）	自 2025年3月1日 至 2025年3月31日	35	-	-
大森パークビル (東京都大田区)	個別空調改修工事 1フロア	自 2024年12月1日 至 2024年12月31日	18	-	-
大森パークビル (東京都大田区)	吸収式冷温水発生器 制御盤 更新	自 2025年2月1日 至 2025年2月28日	25	-	-
大森パークビル (東京都大田区)	中央監視装置部品交換	自 2025年7月1日 至 2025年7月31日	12	-	-
大森パークビル (東京都大田区)	共用部LED更新	自 2025年8月1日 至 2025年8月31日	10	-	-
宮崎台ガーデンオフィス (川崎市宮前区)	防水工事（屋上・塔屋）	自 2025年2月1日 至 2025年2月28日	14	-	-
宮崎台ガーデンオフィス (川崎市宮前区)	防水、シーリング打ち換え工 事（2,3階屋上）	自 2025年8月1日 至 2025年8月31日	15	-	-

② 期中の資本的支出

2024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81百万円であり、費用に区分処理された修繕費45百万円と合わせて、合計127百万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)
日比谷サンケイビル (東京都千代田区)	S P ポンプ及び周辺弁類交換	自 2024年2月1日 至 2024年3月31日	22
日比谷サンケイビル (東京都千代田区)	11階空調設備更新	自 2024年4月27日 至 2024年5月5日	15
その他			43
合計			81

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7期 自 2022年3月1日 至 2022年8月31日	第8期 自 2022年9月1日 至 2023年2月28日	第9期 自 2023年3月1日 至 2023年8月31日	第10期 自 2023年9月1日 至 2024年2月29日	第11期 自 2024年3月1日 至 2024年8月31日
当期首積立金残高 (千円)	262,349	303,132	324,485	370,002	293,338
当期積立額 (千円)	59,801	59,801	72,811	78,124	46,692
当期積立金取崩額 (千円)	19,019	38,448	27,295	154,789	17,713
次期繰越額 (千円)	303,132	324,485	370,002	293,338	322,317