投資主インフォメーション

■ 分配金のお受取りについて

分配金は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行又は郵便局（銀行代理業者）にお持ちいただくことでお受取りいただけます。

受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、みずほ信託銀行株式会社　証券代行部へご郵送いただくか、同行の本支店窓口にてお受取りください（ご郵送先等については、下記の「投資主メモ」をご参照ください。）。
分配金は本投資法人の規約により、分配金支払い開始の日から満3年を経過しますとお支払いできなくなりますので、お早めにお受取りください。

■ 住所、氏名、分配金のお受取方法等の変更手続きについて

➡ 口座を開設されている証券会社へご連絡ください。

➡ 証券会社に口座を開設されていない場合やその他お問い合わせは、
みずほ信託銀行株式会社 証券代行部（0120-288-324）までご連絡ください。

■ 投資主メモ

決　算　期　日	毎年2月末日、8月末日
分配金支払確定基準日	毎年2月末日、8月末日（分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払いします。）
上場金融商品取引所	東京証券取引所（銘柄コード：2972）
投　資　主　総　会	原則として、2年に1回以上開催
公　告　掲　載　新　聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	東京都千代田区丸の内一丁目3番3号　みずほ信託銀行株式会社
同事務取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目3番3号　みずほ信託銀行株式会社　本店証券代行部 ■郵便物送付先 〒168-8507　東京都杉並区和泉二丁目8番4号　みずほ信託銀行株式会社　証券代行部 ■電話お問い合わせ先 0120-288-324（平日9:00～17:00）

ホームページのご案内

https://www.s-reit.co.jp/

サンケイリアルエステート投資法人では、ホームページを通じて、最新情報、決算情報や予想分配金の情報など様々な情報を公開しています。スマートフォンからもご覧いただけます。

本投資法人ホームページQRコード

決算・運用状況のご報告

（資産運用報告）2026年3月1日～2026年8月31日

SANKEI REAL ESTATE



15th

サンケイリアルエステート投資法人

東京都千代田区内神田二丁目3番4号 S-GATE大手町北 4階
https://www.s-reit.co.jp/　証券コード：2972

Ⅰ．資産運用報告

1資産運用の概況

(1) 投資法人の運用状況等の推移

期　別		第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
決算年月		2024年８月	2025年２月	2025年８月	2026年２月	2026年８月
営業収益（注１）	百万円	2,461	2,516	2,611	2,882	3,729
（うち不動産賃貸事業収益）	百万円	(2,461)	(2,516)	(2,567)	(2,882)	(3,729)
営業費用	百万円	1,161	1,163	1,264	6,205	1,645
（うち不動産賃貸事業費用）	百万円	(848)	(839)	(926)	(947)	(1,285)
営業利益又は営業損失（△）	百万円	1,299	1,352	1,347	△3,323	2,084
経常利益又は経常損失（△）	百万円	1,107	1,145	1,103	△3,564	1,795
当期純利益又は当期純損失（△）	百万円	1,106	1,144	1,102	△4,009	1,719
出資総額（純額）（注４）	百万円	49,435	49,435	49,435	49,435	45,426
発行済投資口の総口数	口	467,099	467,099	467,099	467,099	467,099
純資産額	百万円	50,542	50,580	50,538	45,426	47,145
（対前期比）	%	(+0.1)	(+0.1)	(△0.1)	(△10.1)	(+3.8)
総資産額	百万円	104,878	105,093	104,898	99,348	101,153
（対前期比）	%	(+0.1)	(+0.2)	(△0.2)	(△5.3)	(+1.8)
有利子負債総額	百万円	50,200	50,200	50,200	49,500	49,500
１口当たり純資産額（注３）	円	108,204	108,286	108,196	97,251	100,932
１口当たり当期純利益又は当期純損失（△）（注２）	円	2,369	2,450	2,361	△8,583	3,680
分配金総額	百万円	1,106	1,144	1,102	－	1,718
１口当たり分配金額	円	2,369	2,451	2,361	0	3,680
（うち１口当たり利益分配金）	円	(2,369)	(2,451)	(2,361)	(0)	(3,680)
（うち１口当たり利益超過分配金）	円	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)
総資産経常利益率（注３）	%	1.1	1.1	1.1	△3.5	1.8
（年換算値）	%	(2.1)	(2.2)	(2.1)	(△7.0)	(3.6)
自己資本利益率（注３）	%	2.2	2.3	2.2	△8.4	3.7
（年換算値）	%	(4.3)	(4.6)	(4.3)	(△16.9)	(7.4)
自己資本比率（注３）	%	48.2	48.1	48.2	45.7	46.6
（対前期増減）	%	(+0.0)	(△0.1)	(+0.0)	(△2.5)	(+0.9)
配当性向（注３）	%	100.0	100.0	100.0	－	100.0
［その他参考情報］						
当期運用日数	日	184	181	184	181	184
期末投資物件数	件	17	17	16	16	16
減価償却費	百万円	317	320	324	319	314
資本的支出額	百万円	81	110	83	147	169
賃貸NOI (Net Operating Income)（注３）	百万円	1,930	1,997	1,965	2,254	2,759
FFO（Funds from Operation）（注３）	百万円	1,425	1,466	1,383	△3,688	2,034
1口当たりFFO（注３）	円	3,051	3,139	2,961	△7,897	4,355
期末総資産有利子負債比率（LTV）（注３）	%	47.9	47.8	47.9	49.8	48.9

（注１）営業収益等には消費税等は含まれていません。
（注２）１口当たり当期純利益又は当期純損失（△）は、当期純利益又は当期純損失（△）を日数による加重平均投資口数（第11期467,099口、第12期467,099口、第13期467,099口、第14期467,099口、第15期467,099口）で除することにより算定しています。
（注３）記載した指標は以下の算定式により算出しています。なお、第14期の配当性向については、１口当たり当期純損失であるため記載していません。

１口当たり純資産額	純資産額÷発行済投資口の総口数
総資産経常利益率	経常利益又は経常損失（△）÷｛（期首総資産額＋期末総資産額）÷２｝×100
自己資本利益率	当期純利益又は当期純損失（△）÷｛（期首純資産額＋期末純資産額）÷２｝×100
自己資本比率	期末純資産額÷期末総資産額×100
配当性向	分配金総額（利益超過分配金を含まない）÷当期純利益×100
賃貸NOI（Net Operating Income）	不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋減価償却費
FFO（Funds from Operation）	当期純利益又は当期純損失（△）＋減価償却費－不動産等売却損益
１口当たりFFO	FFO÷発行済投資口の総口数
期末総資産有利子負債比率（LTV）	期末有利子負債残高÷期末総資産額×100

（注４）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５）本書において特に記載する場合を除き、記載未満の数値について、金額は切り捨て、比率は四捨五入により記載しています。

(2) 当期の資産の運用の経過

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、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。）をスポンサーとして、2018年11月19日に出資金100百万円（1,000口）で設立され、2018年12月17日に投信法第187条に基づく関東財務局への登録が完了しました（登録番号　関東財務局長　第140号）。その後、本投資法人は、2019年３月12日に株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード2972）。

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（2026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45,426百万円となっています。

本投資法人は、2026年１月７日に開始されたTiger投資事業有限責任組合及びLion投資事業有限責任組合（以下「前回公開買付者ら」といいます。）による本投資法人の投資口（以下「本投資法人投資口」といいます。）に対する公開買付け（以下「前回公開買付け」といいます。）について、本投資法人役員会において、前回公開買付けに賛同する旨の意見を表明するとともに、本投資法人投資口を保有する投資主の皆様に対して前回公開買付けに応募することを推奨しましたが、前回公開買付けは2026年５月18日に不成立となりました。

その後、株式会社シティインデックスフィフス（以下「公開買付者」といいます。）が、2026年９月28日から2026年11月10日までを公開買付けの買付け等の期間とする本投資法人投資口に対する公開買付け（以下「本公開買付け」といいます。）を実施しています。本投資法人は、2026年９月25日開催の本投資法人役員会において、本公開買付けに賛同する旨の意見を表明するとともに、本公開買付けに応募するか否かについては、本投資法人投資口を所有する投資主の皆様のご判断に委ねること（応募中立）を決議しました。上記の本投資法人役員会決議は、公開買付者が本公開買付け及びその後の一連の手続きにより本投資法人投資口の全てを取得することを企図していること、並びに本投資法人投資口が上場廃止となることを前提として行われたものです。

②運用環境

当期（2026年８月期）における日本経済は、中東情勢の緊張やエネルギー価格上昇の影響がみられたものの、緩やかな回復基調を維持しました。個人消費は政府の負担軽減策や賃上げの浸透により底堅く推移しました。企業部門では企業業績が総じて堅調に推移する中、人手不足対応や省力化投資を背景に設備投資も増加基調となりました。株式市場では、AI・半導体関連銘柄を中心とした買いに支えられ、日経平均株価は高値圏で推移しましたが、金利上昇や地政学リスクを背景に変動性の高い展開となりました。東証REIT指数は、賃料上昇による収益改善期待が支えとなった一方、長期金利の上昇が重石となり、おおむね横ばい圏で推移しました。

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するオフィスビル市場については、人材確保や業容拡大を背景とした移転拡張やグレードアップ移転等の需要が引き続きみられました。本投資法人の運用資産の多くが所在する東京オフィスビル市場においては、都心部を中心に賃料上昇基調が継続するとともに、外縁部においても空室率改善の動きがみられるなど、市場全体の需給環境は底堅く推移しました。

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（推計値）によると、中国政府の訪日自粛要請を背景に中国人旅行客は減少している一方、その他の国・地域からの旅行客増加が下支えとなり、2026年の訪日外客数は、過去最高を記録した2025年の訪日外客数（4,268万人）に次ぐペースで推移しました。物流市場については、輸送効率向上や労働力確保の観点から立地優位性の高いハイスペック物件に対する需要が引き続き堅調であり、首都圏外縁部の物件においても空室消化が進むなど、需給環境の改善がみられました。

（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、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16物件、資産規模（取得価格（注１）合計）93,938百万円と、前期より変更ありません。

当期末日現在における運用実績（保有16物件）は、稼働率（注２）82.4%となりました。営業収益は前期に計上した「福岡グリーンビルディング」におけるテナントとの賃貸借契約の合意解約に伴う解約違約金582百万円が当期においては計上されない一方、同合意解約に伴う原状回復工事精算金収入等1,419百万円が計上されたことにより、前期比29.4%増の3,729百万円となりました。また、当期末日現在における鑑定評価額は97,120百万円となりました。

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、現在のインフレ環境における賃貸市場及び賃料水準の動向を丁寧に説明することで、賃料の増額改定実績を着実に積み上げました。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６物件のうち、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ーナすすきの」）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、インバウンドの需要拡大、客室稼働率と客室平均単価の上昇等、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。

本投資法人は延べ９物件の運用資産で10件の環境認証（DBJ Green Building認証（注３）５件、BELS（注４）評価５件）を取得しています。

（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。

（注３）「DBJ Green Building認証」とは、環境・社会への配慮がなされた不動産（「Green Building」）を支援するために、2011年４月に日本政策投資銀行（DBJ）が創設した認証制度です。対象物件の環境性能に加えて、防災やコミュニティへの配慮等を含む様々なステークホルダーへの対応を含めた総合的な評価に基づき、社会・経済に求められる不動産を評価・認証し、その取り組みを支援しています。

（注４）「BELS」とは、 Building-Housing Energy-efficiency Labeling System（建築物省エネルギー性能表示制度）の略称です。建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成27年法律第53号、その後の改正を含みます。）（建築物省エネ法）において、不動産事業者等は建築物の省エネルギー性能を表示するよう努めることが求められています。BELSは、国土交通省が定めた評価基準に基づいて第三者機関が建築物の省エネルギー性能を評価する制度です。

④資金調達の概要

当期においては、2026年４月１日に返済期限が到来した長期借入金10,200百万円の返済に充当するため、同日付で株式会社みずほ銀行から10,200百万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49,500百万円となり、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48.9%となりました。

また、本投資法人は当期末日現在において、株式会社日本格付研究所（JCR）の長期発行体格付「Ａ＋」（格付の見通し：安定的）を取得しています。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3,729百万円、営業利益2,084百万円、経常利益1,795百万円、当期純利益1,719百万円となりました。

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未処分利益の全額である1,718,924,320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3,680円となりました。

(3) 増資等の状況

最近５年間における発行済投資口の総口数及び出資総額の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘　要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（純額）（百万円）（注１）		備　考
		増　減	残　高	増　減	残　高	
2021年９月１日	公募増資	105,047	461,847	12,287	48,828	（注２）
2021年９月29日	第三者割当増資	5,252	467,099	614	49,442	（注３）
2021年11月22日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	－	467,099	△7	49,435	（注４）
2026年４月28日	無償減資	－	467,099	△4,009	45,426	（注５）

（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３）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４）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、2021年11月22日よりその支払を開始しました。

（注５）第14期（2026年２月期）に計上した当期未処理損失の額である4,009百万円を出資総額等から控除する無償減資を行いました。

【投資証券の取引所価格の推移】

本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格（終値）は以下のとおりです。

期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
決算年月	2024年８月	2025年２月	2025年８月	2026年２月	2026年８月
最　高（円）	91,600	84,800	98,400	133,300	128,400
最　低（円）	78,700	73,000	81,800	94,500	105,500

(4) 分配金等の実績

分配金については、投資法人に係る課税の特例（租税特別措置法第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、投資口１口当たり分配金が１円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとしています。この結果、投資口１口当たり分配金は3,680円となりました。

期		第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
営業期間		自 2024年３月１日 至 2024年８月31日	自 2024年９月１日 至 2025年２月28日	自 2025年３月１日 至 2025年８月31日	自 2025年９月１日 至 2026年２月28日	自 2026年３月１日 至 2026年８月31日
当期未処分利益総額又は当期未処理損失総額（△）	(千円)	1,106,801	1,144,872	1,102,893	△4,009,393	1,719,144
利益留保額	(千円)	243	12	73	－	219
金銭の分配金総額	(千円)	1,106,557	1,144,859	1,102,820	－	1,718,924
（１口当たり分配金）	(円)	(2,369)	(2,451)	(2,361)	(0)	(3,680)
うち利益分配金総額	(千円)	1,106,557	1,144,859	1,102,820	－	1,718,924
（１口当たり利益分配金）	(円)	(2,369)	(2,451)	(2,361)	(0)	(3,680)
うち出資払戻総額	(千円)	－	－	－	－	－
（１口当たり出資払戻額）	(円)	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額	(千円)	－	－	－	－	－
（１口当たり出資払戻額のうち１口当たり一時差異等調整引当額分配金）	(円)	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額	(千円)	－	－	－	－	－
（１口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金）	(円)	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)

（注）単位未満を切り捨てて記載しています。

(5) 今後の運用方針及び対処すべき課題

運用全般に関する見通し

雇用・所得環境の改善や継続的な賃上げ、企業の設備投資意欲の継続を背景に、日本経済は緩やかな回復基調を維持することが期待されます。一方で、地政学リスクの高まりに伴う資源価格や物流コストの上昇が物価へ波及することによる個人消費への影響や、国内金利の上昇、海外経済の減速リスク等には引き続き留意が必要です。また、金融資本市場の変動や為替動向が企業収益や不動産投資市場へ与える影響についても注視していく必要があります。

不動産売買市場では、金利上昇局面が続く中においても、国内外投資家による不動産への投資需要は底堅く推移しています。特に賃料成長が期待できる優良アセットに対する投資意欲は依然として高く、優良物件を巡る競争は引き続き激しい状況となることが見込まれます。一方で、資金調達環境や投資家の期待利回りの変化による資産価格への影響には留意が必要であり、市場動向を慎重に見極めながら投資機会を検討していきます。

オフィスビル市場については、人材確保や生産性向上を目的としたオフィス環境整備に加え、高機能オフィスへの移転需要や事業拡大、拠点統合に伴う需要を背景として、東京都心部では総じて堅調な需給環境が継続していて、賃料も上昇基調を維持しています。今後も新規供給は限定的にとどまることから、当面は堅調な市場環境が継続すると見込まれます。一方で、テナントニーズの多様化が進むなか、立地や建物性能、環境対応等による競争力の差が顕在化する可能性もあり、物件ごとの特性を踏まえたリーシング戦略の構築が重要になると考えています。

ホテル市場については、訪日外国人旅行者数の増加ペースはこれまでの急速なコロナ禍からの回復局面と比較して落ち着きつつあるものの、欧米豪を中心としたインバウンド需要や国内旅行需要に支えられ、引き続き堅調な市場環境が期待されます。宿泊単価の上昇や旅行消費額の増加も収益を下支えする要因になると考えられます。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市場の拡大や物流効率化ニーズの高まりを背景として、引き続き底堅い需要が見込まれています。一方で、ドライバー不足や労務コストの上昇等を背景に、物流施設に対する需要は輸送効率や立地優位性を重視する傾向が強まっています。2026年３月には「総合物流施策大綱（2026年度～2030年度）」が閣議決定され、物流効率化や物流DXの推進、サプライチェーンの強靭化等に向けた取組みが進められる方針が示されました。本投資法人の保有している施設は立地優位性が高い場所に所在し、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。

なお、本投資法人が2026年９月25日付で別途公表しました「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ（福岡グリーンビルディング）」に記載のとおり、「福岡グリーンビルディング」については、2025年９月30日付で一棟借りしていたテナントとの間で本物件の賃貸借契約の合意解約書を締結して以降、マルチテナント化によるリーシング活動を鋭意継続していましたが、建築コストの増加や人手と資材両面の不足等の影響からマルチテナント化工事の発注に遅れが生じたことに加えて、当該エリアにおけるオフィス需要の回復に期待していたほどの進展が見られず、当初想定よりもリーシング活動の長期化が懸念される状況を鑑み、「福岡グリーンビルディング」の収益回復には相応の時間を要し、ポートフォリオ収益全体への影響も高まることから、テナント誘致と並行して売却活動を続けてまいりました。今般、帳簿価額及び鑑定評価額を上回る価格で譲渡先と合意し、譲渡を決定するに至りました。なお、譲渡に伴う譲渡代金については、借入金の返済資金の一部に充当する予定です。

①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。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。

②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ることはもちろん、建物管理にかかる諸費用の増加などを考慮し、マーケット賃料との乖離がそれほどみられない場合であっても、テナントの理解を得ながら増額改定に取り組んでまいります。加えて、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。

③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。

(6) 決算後に生じた重要な事実

資産の譲渡

本投資法人は、下記のとおり2026年９月25日付で不動産信託受益権の譲渡を決定し、2026年10月13日に譲渡しました。当該譲渡により、2027年２月期において、不動産等売却益292百万円を計上しています。

用途	物件番号	物件名称	所在地	譲渡資産	譲渡価格（百万円）（注１）	譲渡先	譲渡年月日
オフィスビル	A-12	福岡グリーンビルディング	福岡市早良区	不動産信託受益権	5,500	非開示（注２）	2026年10月13日

（注１）「譲渡価格」は、譲渡資産に係る信託受益権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譲渡に要する諸費用を含みません。

（注２）譲渡先より開示についての承諾が得られていないことから非開示としています。

（参考情報）

株式会社シティインデックスフィフスによる本投資法人の投資口に対する公開買付け

公開買付者は本公開買付けを実施しており、本投資法人は、2026年９月25日開催の本投資法人役員会において、本公開買付けに賛同する旨の意見を表明するとともに、本公開買付けに応募するか否かについては、本投資法人投資口を所有する投資主の皆様のご判断に委ねること（応募中立）を決議しました。上記の本投資法人役員会決議は、公開買付者が本公開買付け及びその後の一連の手続きにより本投資法人投資口の全てを取得することを企図していること、並びに本投資法人投資口が上場廃止となることを前提として行われたものです。

詳細については、2026年９月25日公表の「株式会社シティインデックスフィフスによるサンケイリアルエステート投資法人（証券コード：2972）投資口に対する公開買付けに関する賛同及び応募中立の意見表明に関するお知らせ」をご参照ください。

2投資法人の概況

(1) 出資の状況

	第11期 (2024年8月31日)	第12期 (2025年2月28日)	第13期 (2025年8月31日)	第14期 (2026年2月28日)	第15期 (2026年8月31日)
発行可能投資口総口数 (口)	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
発行済投資口の総口数 (口)	467,099	467,099	467,099	467,099	467,099
出資総額（純額）(注) (百万円)	49,435	49,435	49,435	49,435	45,426
投資主数 (人)	13,091	13,015	12,308	3,749	3,466

(注) 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。

(2) 投資口に関する事項

2026年8月31日現在における主要な投資主（注1）は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合 (%) (注2)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	60,880	13.03
株式会社C&I Holdings	46,182	9.88
野村　絢	46,174	9.88
株式会社ATRA	45,289	9.69
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	45,136	9.66
株式会社サンケイビル	23,179	4.96
野村信託銀行株式会社（投信口）	22,134	4.73
GOLDMAN SACHS BANK EUROPE SE	17,933	3.83
BNY FOR GCM RE GASBU	8,281	1.77
NOMURA INTERNATIONAL PLC A/C JAPAN FLOW	8,201	1.75
合　計	323,389	69.23

(注1)「主要な投資主」とは、投資主の中で発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合の大きい順に10名（社）をいいます。
(注2) 発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は、小数第2位未満を切り捨てて記載しています。

(3) 役員等に関する事項

2026年8月31日現在における本投資法人の役員等は以下のとおりです。

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額 (千円)
執行役員	太田　裕一	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	－
監督役員	本吉　進	本吉総合会計事務所　所長	1,800
		合同会社本吉総合研究所　代表社員	
	清水　幸明	宇都宮・清水・陽来法律事務所　共同代表弁護士	1,800
		法政大学法科大学院兼任教授	
		株式会社ROBOT PAYMENT　社外取締役	
会計監査人	EY新日本有限責任監査法人	－	13,800

(注1) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。また上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めいずれも本投資法人と利害関係はありません。
(注2) 執行役員及び監督役員については当期において支給した額、会計監査人については当期の監査等に係る報酬として支払うべき額を記載しています。
(注3) 会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また、不再任については、監査の品質及び監査報酬等、諸般の事情を総合的に勘案し、本投資法人の役員会において検討します。
(注4) 会計監査人の報酬には、英文財務諸表の監査に係る報酬が含まれています。また、会計監査人及び会計監査人と同一のネットワークに属する者への非監査業務に基づく報酬はありません。

(4) 役員等賠償責任保険契約に関する事項

本投資法人が締結する役員等賠償責任保険契約は以下のとおりです。

被保険者の範囲	契約内容の概要
執行役員及び監督役員	（填補の対象とされる保険事故の概要） 被保険者が本投資法人の役員としての業務につき行った行為に起因して損害賠償請求を受けたことにより、被保険者が被る損害を対象としています。 （保険料の負担割合） 本保険契約には執行役員及び監督役員に関する補償の特約が付されていて、保険料については本投資法人の負担としています。 （職務の執行の適正性が損なわれないようにするための措置） 犯罪行為又は法令に違反することを認識しながら行った行為等に係る被保険者の被る損害等は補償の対象外としています。

(5) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2026年8月31日現在における本投資法人の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	株式会社サンケイビル・アセットマネジメント
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資主名簿等管理人）	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者（機関運営事務）	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者（計算・会計帳簿作成）	令和アカウンティング・ホールディングス株式会社
一般事務受託者（納税）	税理士法人令和会計社

3投資法人の運用資産の状況

(1) 本投資法人の資産の構成

資産の種類	用　途	地　域（注１）	第14期（2026年２月28日現在）		第15期（2026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）
信託不動産	オフィスビル	東京圏・大阪圏・名古屋圏	46,355	46.7	46,381	45.9
		政令指定都市（上記を除く）・中核市・地方主要都市	5,102	5.1	5,101	5.0
	中核的アセット群	東京圏・大阪圏・名古屋圏	27,508	27.7	27,405	27.1
		政令指定都市（上記を除く）・中核市・地方主要都市	9,824	9.9	9,757	9.6
	ホテル	東京圏・大阪圏・名古屋圏	22,300	22.4	22,217	22.0
		政令指定都市（上記を除く）・中核市・地方主要都市	9,824	9.9	9,757	9.6
	物流施設	東京圏・大阪圏・名古屋圏	5,207	5.2	5,187	5.1
		政令指定都市（上記を除く）・中核市・地方主要都市	–	–	–	–
小　計			88,790	89.4	88,645	87.6
預金・その他の資産			10,558	10.6	12,508	12.4
資産合計			99,348	100.0	101,153	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。

(2) 主要な保有資産

2026年８月31日現在における本投資法人の主要な運用資産（期末帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額（百万円）（注１）	総賃貸可能面積（㎡）（注２）	総賃貸面積（㎡）（注２）	稼働率（%）（注２）	対総賃貸事業収入比率（%）（注３）	主たる用途
S-GATE日本橋本町	13,995	6,219.28	6,219.28	100.0	8.6	オフィスビル
ホテルインターゲート東京 京橋	8,710	6,006.53	6,006.53	100.0	5.5	ホテル
グリッズプレミアムホテル大阪なんば	7,733	4,353.79	4,353.79	100.0	8.1	ホテル
S-GATE赤坂	6,984	3,308.10	3,308.10	100.0	非開示（注５）	オフィスビル
日比谷サンケイビル	6,141	3,420.84	3,420.84	100.0	5.2	オフィスビル
ホテルインターゲート京都四条新町	5,773	6,029.40	6,029.40	100.0	4.6	ホテル
大森パークビル	5,611	7,469.72	5,207.64	69.7	2.5	オフィスビル
SANKEILOGI摂津	5,187	14,748.33	14,748.33	100.0	3.2	物流施設
福岡グリーンビルディング（注４）	5,101	14,587.00	0.00	0.0	非開示（注５）	オフィスビル
八丁堀サンケイビル	4,922	5,594.90	5,594.90	100.0	4.9	オフィスビル
合　計	70,162	71,737.89	54,888.81	76.5	86.0	–

（注１）「帳簿価額」は、2026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。以下同じです。
（注２）「総賃貸可能面積」、「総賃貸面積」及び「稼働率」は、2026年８月31日時点のデータに基づき記載しています。なお、「総賃貸可能面積」は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。「総賃貸面積」は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。「稼働率」は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、合計欄における「稼働率」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。稼働率につき以下同じです。
（注３）「対総賃貸事業収入比率」は、小数第２位を四捨五入して記載しています。以下同じです。
（注４）「福岡グリーンビルディング」については、2026年10月13日に譲渡しています。
（注５）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。

(3) 不動産等組入資産明細

2026年８月31日現在における本投資法人の保有する資産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地	所有形態（注１）	期末算定価額（百万円）（注２）	帳簿価額（百万円）（注3）
S-GATE日本橋本町	東京都中央区日本橋本町一丁目９番１号	不動産信託受益権	16,000	13,995
S-GATE秋葉原	東京都千代田区東神田二丁目４番６号	不動産信託受益権	2,960	1,979
日比谷サンケイビル	東京都千代田区有楽町一丁目９番１号	不動産信託受益権	7,240	6,141
八丁堀サンケイビル	東京都中央区八丁堀二丁目７番１号	不動産信託受益権	5,250	4,922
東陽パークビル	東京都江東区東陽五丁目29番17号	不動産信託受益権	3,440	3,863
大森パークビル	東京都大田区大森本町一丁目６番１号	不動産信託受益権	4,820	5,611
S-GATE赤坂	東京都港区赤坂六丁目２番４号	不動産信託受益権	7,550	6,984
宮崎台ガーデンオフィス	川崎市宮前区宮崎二丁目６番10号	不動産信託受益権	2,750	2,883
福岡グリーンビルディング（注４）	福岡市早良区百道浜二丁目１番１号	不動産信託受益権	4,910	5,101
ホテルインターゲート東京京橋	東京都中央区京橋三丁目７番８号	不動産信託受益権	9,640	8,710
ホテルインターゲート広島	広島市中区鉄砲町５番16号	不動産信託受益権	4,390	3,693
SANKEILOGI摂津	大阪府摂津市鶴野四丁目１番５号	不動産信託受益権	5,520	5,187
ホテルインターゲート京都四条新町	京都市中京区新町通錦小路上る百足屋町387番	不動産信託受益権	6,840	5,773
ホテルインターゲート金沢	石川県金沢市高岡町２番５号	不動産信託受益権	3,300	3,176
グリッズプレミアムホテル大阪なんば	大阪市浪速区難波中一丁目７番７号	不動産信託受益権	9,440	7,733
ベッセルホテルカンパーナすすきの（注５）	札幌市中央区南五条西六丁目16番地１	不動産信託受益権	3,070	2,887
合　計			97,120	88,645

（注１）「不動産信託受益権」とは不動産を主な信託財産とする信託受益権を表しています。
（注２）「期末算定価額」は、決算期末日を調査の時点として本投資法人の規約及び「投資法人の計算に関する規則」（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）に基づき、不動産鑑定評価額又は不動産鑑定士による鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査による価格を記載しています。
（注３）「帳簿価額」は、2026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４）「福岡グリーンビルディング」については、2026年10月13日に譲渡しています。
（注５）期末算定価額及び帳簿価額については、2026年８月31日時点で本投資法人が保有している共有持分（「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。

本投資法人の保有する運用資産毎の賃貸事業の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	第14期 自　2025年９月１日 至　2026年２月28日				第15期 自　2026年３月１日 至　2026年８月31日			
	テナント総数〈期末時点〉（注１）	稼働率〈期末時点〉（%）	不動産賃貸事業収益〈期間中〉（百万円）（注２）	対総賃貸事業収入比率（%）	テナント総数〈期末時点〉（注１）	稼働率〈期末時点〉（%）	不動産賃貸事業収益〈期間中〉（百万円）（注２）	対総賃貸事業収入比率（%）
S-GATE日本橋本町	2	100.0	322	11.2	2	100.0	321	8.6
S-GATE秋葉原	6	100.0	62	2.2	6	100.0	69	1.9
日比谷サンケイビル	11	100.0	203	7.1	10	100.0	193	5.2
八丁堀サンケイビル	10	100.0	181	6.3	9	100.0	182	4.9
東陽パークビル	6	75.1	84	2.9	6	82.8	84	2.3
大森パークビル	8	64.0	85	3.0	9	69.7	94	2.5
S-GATE赤坂	2	100.0	非開示（注４）	非開示（注４）	2	100.0	非開示（注４）	非開示（注４）
宮崎台ガーデンオフィス	8	100.0	93	3.3	8	100.0	93	2.5
福岡グリーンビルディング（注３）	0	0.0	非開示（注４）	非開示（注４）	0	0.0	非開示（注４）	非開示（注４）
ホテルインターゲート東京京橋	1	100.0	206	7.2	1	100.0	206	5.5
ホテルインターゲート広島	1	100.0	118	4.1	1	100.0	118	3.2
SANKEILOGI摂津	1	100.0	119	4.1	1	100.0	119	3.2
ホテルインターゲート京都四条新町	1	100.0	162	5.6	1	100.0	169	4.6
ホテルインターゲート金沢	1	100.0	97	3.4	1	100.0	85	2.3
グリッズプレミアムホテル大阪なんば	1	100.0	257	8.9	1	100.0	300	8.1
ベッセルホテルカンパーナすすきの	1	100.0	非開示（注４）	非開示（注４）	1	100.0	非開示（注４）	非開示（注４）
合　計	60	81.7	2,882	100.0	59	82.4	3,729	100.0

（注１）「テナント総数」は、2026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き、当該資産の延べテナント数を記載しています。但し、当該資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、当該マスターリース契約が締結されているもののうちパス・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エンドテナントの総数を記載しています。また、同一のテナントが同一の資産において用途の異なる賃貸借契約を締結している場合、当該テナントについてはその用途毎にテナント数として数えるものとします。
（注２）「不動産賃貸事業収益」は、百万円未満を切り捨てて表示しています。
（注３）「福岡グリーンビルディング」については、2026年10月13日に譲渡しています。
（注４）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。

(4) 再生可能エネルギー発電設備等明細表

該当事項はありません。

(5) 公共施設等運営権等明細表

該当事項はありません。

(6) その他資産の状況

本投資法人が保有する不動産及び不動産を信託財産とする信託受益権等は、前記「(3) 不動産等組入資産明細」に一括して記載しています。

①有価証券組入資産明細

該当事項はありません。

②特定取引の契約額等及び時価の状況表

該当事項はありません。

(7) 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

4保有不動産の資本的支出

(1) 資本的支出の予定

2026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
東陽パークビル（東京都江東区）	屋内消火栓ポンプ更新工事	自 2026年11月１日 至 2026年11月30日	11	－	－
大森パークビル（東京都大田区）	変圧機器更新工事	自 2027年５月１日 至 2027年５月31日	39	－	－
大森パークビル（東京都大田区）	非常用発電機更新工事	自 2027年５月１日 至 2027年５月31日	16	－	－
宮崎台ガーデンオフィス（川崎市宮前区）	2階専有部LED化工事	自 2027年２月１日 至 2027年２月28日	13	－	－
宮崎台ガーデンオフィス（川崎市宮前区）	1階専有部LED化工事	自 2027年３月１日 至 2027年３月31日	15	－	－
ホテルインターゲート金沢（石川県金沢市）	給湯機更新工事	自 2026年12月１日 至 2026年12月31日	11	－	－

(2) 期中の資本的支出

2026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169百万円であり、費用に区分処理された修繕費404百万円と合わせて、合計573百万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）
東陽パークビル（東京都江東区）	受変電設備機器更新工事	自 2026年４月11日 至 2026年４月11日	11
大森パークビル（東京都大田区）	各階共用部・3階専有部LED化工事	自 2026年１月17日 至 2026年３月20日	23
大森パークビル（東京都大田区）	高圧機器更新工事	自 2026年５月31日 至 2026年６月１日	11
宮崎台ガーデンオフィス（川崎市宮前区）	3階専有部LED化工事	自 2026年６月６日 至 2026年６月21日	10
福岡グリーンビルディング（福岡市早良区）	新規ブラインド設置工事	自 2026年６月22日 至 2026年８月31日	10
その他			101
合計			169

(3) 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件毎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。

(単位：千円)

営業期間	第11期 自 2024年3月1日 至 2024年8月31日	第12期 自 2024年9月1日 至 2025年2月28日	第13期 自 2025年3月1日 至 2025年8月31日	第14期 自 2025年9月1日 至 2026年2月28日	第15期 自 2026年3月1日 至 2026年8月31日
当期首積立金残高	293,338	322,317	367,068	411,819	507,926
当期積立額	46,692	44,750	44,750	96,106	19,072
当期積立金取崩額	17,713	－	－	－	－
次期繰越額	322,317	367,068	411,819	507,926	526,998

5 費用・負債の状況

(1) 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項　目	第14期 自 2025年9月1日 至 2026年2月28日	第15期 自 2026年3月1日 至 2026年8月31日
資産運用報酬	259,435	273,103
資産保管手数料	2,056	1,985
一般事務委託手数料	15,018	14,093
役員報酬	3,600	3,600
その他費用	43,789	67,381
合　計	323,900	360,163

(2) 借入状況

2026年8月31日現在における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首残高(百万円)	当期末残高(百万円)	平均利率(注1)	返済期限(注2)	返済方法	使　途	摘　要
短期借入金	株式会社みずほ銀行	2026年4月1日	－	10,200	1.52868% (変動金利)	2026年9月2日	期限一括弁済	(注3)	無担保無保証
長期借入金	株式会社みずほ銀行	2021年10月1日	1,100	－	0.38044% (固定金利)	2026年4月1日	期限一括弁済	(注3)	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行		900	－					
	株式会社日本政策投資銀行		700	－					
	みずほ信託銀行株式会社		300	－					
	三井住友信託銀行株式会社		300	－					
	株式会社SBI新生銀行		300	－					
	株式会社りそな銀行		200	－					
	株式会社あおぞら銀行		500	－					
	株式会社みずほ銀行	2023年9月4日	950	－	1.34529% (変動金利)	2026年4月1日	期限一括弁済	(注3)	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行		800	－					
	株式会社日本政策投資銀行		2,000	－					
	みずほ信託銀行株式会社		620	－					
	三井住友信託銀行株式会社		550	－					
	株式会社SBI新生銀行		490	－					
	株式会社りそな銀行		490	－					
	株式会社みずほ銀行	2021年9月2日	750	750	0.35542% (固定金利)	2026年9月2日	期限一括弁済	(注4)	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行		700	700					
	株式会社日本政策投資銀行		700	700					
	みずほ信託銀行株式会社		200	200					
	三井住友信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社SBI新生銀行		500	500					
	株式会社りそな銀行		400	400					
	株式会社あおぞら銀行		1,500	1,500					
	株式会社西日本シティ銀行		500	500					
	株式会社関西みらい銀行		300	300					
	株式会社千葉銀行		150	150					

区分	借入先	借入日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	平均利率（注１）	返済期限（注２）	返済方法	使　途	摘　要
長期借入金	株式会社みずほ銀行	2022年3月14日	1,574	1,574	0.77500%（固定金利）	2028年3月14日	期限一括弁済	（注３）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行		1,084	1,084					
	株式会社日本政策投資銀行		929	929					
	みずほ信託銀行株式会社		593	593					
	三井住友信託銀行株式会社		542	542					
	株式会社SBI新生銀行		439	439					
	株式会社りそな銀行		439	439					
	株式会社みずほ銀行	2022年9月5日	2,250	2,250	0.79285%（固定金利）	2027年3月5日	期限一括弁済	（注３）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行		1,500	1,500					
	みずほ信託銀行株式会社		620	620					
	三井住友信託銀行株式会社		550	550					
	株式会社SBI新生銀行		490	490					
	株式会社りそな銀行		490	490					
	株式会社みずほ銀行	2023年3月13日	972	972	1.02763%（固定金利）	2027年9月13日	期限一括弁済	（注３）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行		716	716					
	株式会社日本政策投資銀行		614	614					
	みずほ信託銀行株式会社		392	392					
	三井住友信託銀行株式会社		358	358					
	株式会社SBI新生銀行		324	324					
	株式会社りそな銀行		324	324					
	株式会社みずほ銀行	2024年3月12日	856	856	1.10593%（固定金利）	2028年9月12日	期限一括弁済	（注３）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行		639	639					
	株式会社日本政策投資銀行		548	548					
	みずほ信託銀行株式会社		350	350					
	三井住友信託銀行株式会社		319	319					
	株式会社SBI新生銀行		294	294					
	株式会社りそな銀行		294	294					
	株式会社みずほ銀行	2024年9月12日	1,167	1,167	1.26125%（固定金利）	2029年9月12日	期限一括弁済	（注３）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行		832	832					
	株式会社日本政策投資銀行		713	713					
	みずほ信託銀行株式会社		456	456					
	三井住友信託銀行株式会社		416	416					
	株式会社SBI新生銀行		358	358					
	株式会社りそな銀行		358	358					
	株式会社みずほ銀行	2025年3月12日	1,331	1,331	1.51455%（変動金利）	2030年3月12日	期限一括弁済	（注３）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行		929	929					
	みずほ信託銀行株式会社		509	509					
	三井住友信託銀行株式会社		465	465					
	株式会社SBI新生銀行		385	385					
	株式会社りそな銀行		385	385					
	株式会社日本政策投資銀行	2025年3月12日	796	796	1.90375%（固定金利）	2030年3月12日	期限一括弁済	（注３）	無担保無保証
長期借入金	株式会社みずほ銀行	2025年9月2日	1,550	1,550	1.43164%（変動金利）	2029年3月2日	期限一括弁済	（注３）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行		1,000	1,000					
	みずほ信託銀行株式会社		600	600					
	三井住友信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社SBI新生銀行		500	500					
	株式会社りそな銀行		400	400					
	株式会社西日本シティ銀行		500	500					
	株式会社関西みらい銀行		300	300					
	株式会社千葉銀行		150	150					
合　計			49,500	49,500					

（注１）平均利率は、期中加重平均利率を小数第６位を四捨五入して記載しています。
（注２）返済期限が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日となります。
（注３）資金使途は、既存借入金の返済資金です。
（注４）資金使途は、いずれも不動産又は不動産信託受益権の取得資金及びその付随費用です。

(3) 投資法人債

該当事項はありません。

(4) 短期投資法人債

該当事項はありません。

(5) 新投資口予約権

該当事項はありません。

6 期中の売買状況

(1) 不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等

該当事項はありません。

(2) その他の資産の売買状況等

上記不動産等及び資産対応証券等以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

(3) 特定資産の価格等の調査

該当事項はありません。

(4) 利害関係人等との取引状況

①取引状況

該当事項はありません。

②支払手数料等の金額

区　分	支払手数料等総額（A）	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合（B/A）
		支払先	支払金額（B）	
不動産管理業務費	30,669千円	株式会社サンケイビル	160千円	0.5%
		株式会社サンケイビルマネジメント	23,381千円	76.2%
建物設備管理業務費	99,327千円	株式会社サンケイビルマネジメント	81,731千円	82.3%

③その他利害関係人等への主な支払金額

上記記載の支払手数料等以外の利害関係人等に対する支払金額は以下のとおりです。

株式会社サンケイビルマネジメント　94,124千円　（修繕費）

④賃貸取引等

利害関係人等との賃貸取引は以下のとおりです。

株式会社グランビスタ ホテル＆リゾート　581,483千円　（賃料収入）

(5) 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本投資法人の資産運用会社（株式会社サンケイビル・アセットマネジメント）は、2026年８月31日現在において金融商品取引法上の投資助言・代理業、第二種金融商品取引業及び宅地建物取引業を兼業していますが、該当する取引はありません。

7 経理の状況

(1) 資産、負債、元本及び損益の状況

「Ⅱ．貸借対照表」、「Ⅲ．損益計算書」、「Ⅳ．投資主資本等変動計算書」、「Ⅴ．注記表」及び「Ⅵ．金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、注記表及び金銭の分配に係る計算書の前期情報はご参考であり、当期においては「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではありません。

また、キャッシュ・フロー計算書は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けていません。

(2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

(3) 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

(4) 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

8 その他

(1) お知らせ

該当事項はありません。

(2) 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

(3) 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

(4) その他

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切り捨て、比率は四捨五入により記載しています。

Ⅱ. 貸借対照表

（単位：千円）

	前期（ご参考） 2026年２月28日	当期 2026年８月31日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,061,601	10,042,192
信託現金及び信託預金	2,241,226	2,302,915
営業未収入金	37,114	49,342
前払費用	64,234	52,438
未収還付法人税等	－	1,976
流動資産合計	10,404,177	12,448,866
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	22,857,827	23,009,912
減価償却累計額	△2,726,689	△3,034,266
信託建物（純額）	20,131,138	19,975,645
信託構築物	100,081	101,609
減価償却累計額	△15,180	△16,818
信託構築物（純額）	84,901	84,791
信託機械及び装置	96,466	96,466
減価償却累計額	△12,934	△15,612
信託機械及び装置（純額）	83,531	80,853
信託工具、器具及び備品	29,838	45,397
減価償却累計額	△19,093	△21,496
信託工具、器具及び備品（純額）	10,745	23,900
信託土地	68,480,126	68,480,126
有形固定資産合計	88,790,442	88,645,317
無形固定資産		
ソフトウエア	3,733	2,933
無形固定資産合計	3,733	2,933
投資その他の資産		
長期前払費用	64,080	46,586
繰延税金資産	76,131	－
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
信託差入敷金及び保証金	50	50
投資その他の資産合計	150,261	56,636
固定資産合計	88,944,437	88,704,887
資産合計	99,348,614	101,153,754

(単位：千円)

	前期（ご参考） 2026年２月28日	当期 2026年８月31日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	181,863	591,735
短期借入金	－	10,200,000
１年内返済予定の長期借入金	16,400,000	12,100,000
未払金	299,902	341,142
未払費用	70,615	79,946
未払法人税等	520,333	－
未払消費税等	1,538	134,579
前受金	353,728	356,884
預り金	214	806
流動負債合計	17,828,196	23,805,095
固定負債		
長期借入金	33,100,000	27,200,000
信託預り敷金及び保証金	2,994,261	3,003,359
固定負債合計	36,094,261	30,203,359
負債合計	53,922,458	54,008,454
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	△4,016,529
出資総額（純額）	49,435,549	45,426,155
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	△4,009,393	1,719,144
剰余金合計	△4,009,393	1,719,144
投資主資本合計	45,426,155	47,145,299
純資産合計 ※１	45,426,155	47,145,299
負債純資産合計	99,348,614	101,153,754

Ⅲ．損益計算書

(単位：千円)

		前期（ご参考） 自　2025年９月１日 至　2026年２月28日	当期 自　2026年３月１日 至　2026年８月31日
営業収益			
賃貸事業収入	※１	2,181,224	2,192,217
その他賃貸事業収入	※１	700,853	1,537,613
営業収益合計		2,882,078	3,729,831
営業費用			
賃貸事業費用	※１	947,798	1,285,075
減損損失	※２	4,933,559	－
資産運用報酬		259,435	273,103
資産保管手数料		2,056	1,985
一般事務委託手数料		15,018	14,093
役員報酬		3,600	3,600
その他営業費用		43,789	67,381
営業費用合計		6,205,258	1,645,238
営業利益又は営業損失（△）		△3,323,180	2,084,592
営業外収益			
受取利息		11,096	16,864
未払分配金戻入		557	430
受取保険金		3,915	3,179
その他		320	91
営業外収益合計		15,889	20,566
営業外費用			
支払利息		220,200	273,129
融資関連費用		37,199	36,149
その他		95	－
営業外費用合計		257,495	309,278
経常利益又は経常損失（△）		△3,564,785	1,795,880
特別利益			
固定資産受贈益	※３	1,234	－
特別利益合計		1,234	－
税引前当期純利益又は税引前当期純損失（△）		△3,563,550	1,795,880
法人税、住民税及び事業税		522,032	605
法人税等調整額		△76,116	76,131
法人税等合計		445,915	76,736
当期純利益又は当期純損失（△）		△4,009,466	1,719,144
前期繰越利益		73	－
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		△4,009,393	1,719,144

Ⅳ．投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（自　2025年９月１日　至　2026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	
				当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	49,442,685	△7,136	49,435,549	1,102,893	1,102,893	50,538,443	50,538,443
当期変動額							
剰余金の配当				△1,102,820	△1,102,820	△1,102,820	△1,102,820
当期純損失（△）				△4,009,466	△4,009,466	△4,009,466	△4,009,466
当期変動額合計	－	－	－	△5,112,287	△5,112,287	△5,112,287	△5,112,287
当期末残高	※1 49,442,685	△7,136	49,435,549	△4,009,393	△4,009,393	45,426,155	45,426,155

当期（自　2026年３月１日　至　2026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	
				当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	49,442,685	△7,136	49,435,549	△4,009,393	△4,009,393	45,426,155	45,426,155
当期変動額							
無償減資		△4,009,393	△4,009,393	4,009,393	4,009,393	－	－
当期純利益				1,719,144	1,719,144	1,719,144	1,719,144
当期変動額合計	－	△4,009,393	△4,009,393	5,728,537	5,728,537	1,719,144	1,719,144
当期末残高	※1 49,442,685	△4,016,529	45,426,155	1,719,144	1,719,144	47,145,299	47,145,299

Ⅴ．注記表

（重要な会計方針に係る事項に関する注記）

	前期（ご参考） 自　2025年９月１日 至　2026年２月28日	当期 自　2026年３月１日 至　2026年８月31日
１．固定資産の減価償却の方法	(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。 建物　4～69年 構築物　10～59年 機械及び装置　10～27年 工具、器具及び備品　3～15年 (2) 無形固定資産 定額法を採用しています。 (3) 長期前払費用 定額法を採用しています。	(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。 建物　6～69年 構築物　10～59年 機械及び装置　10～27年 工具、器具及び備品　3～15年 (2) 無形固定資産 定額法を採用しています。 (3) 長期前払費用 定額法を採用しています。
２．収益及び費用の計上基準	(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。 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。 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。 (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。 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。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。	(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。 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。 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。 (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。 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。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。
３．その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	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。 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。 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信託差入敷金及び保証金 ④信託預り敷金及び保証金	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。 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。 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信託差入敷金及び保証金 ④信託預り敷金及び保証金

（重要な会計上の見積りに関する注記）

固定資産の減損

1. 財務諸表に計上した金額

前期（ご参考） 2026年２月28日		当期 2026年８月31日	
減損損失	4,933,559千円	減損損失	－千円
有形固定資産	88,790,442千円	有形固定資産	88,645,317千円
無形固定資産	3,733千円	無形固定資産	2,933千円

2. 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

前期（2026年２月28日）

本投資法人は、固定資産の減損に係る会計基準に従い、収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった場合、固定資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額する会計処理を適用しています。

会計処理の適用にあたっては、本投資法人が保有する各物件を一つの資産グループとし、営業損益又はキャッシュ・フローが継続してマイナス、使用範囲又は方法について回収可能価額を著しく低下させる変化、経営環境の著しい悪化及び市場価格の著しい下落等によって減損の兆候があると認められる場合に減損損失の認識の要否を判定します。

減損損失を認識するかどうかの検討には将来キャッシュ・フローの見積金額を用い、減損損失の認識が必要と判断された場合には、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上します。将来キャッシュ・フローの見積りにあたっては、その前提となる賃料、賃貸事業費用、割引率等について、不動産鑑定評価において設定されている数値等の外部専門家の情報を参考に、市場の動向、類似不動産の取引事例等を総合的に勘案の上決定します。

各物件の業績や市場価格は、不動産賃貸市場や不動産売買市場の動向を受ける可能性があります。これらの様々な事象を正確に予測することは困難であり、見積りの前提に変更が生じた場合には、翌期の本投資法人の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に影響を及ぼす可能性があります。

当期（2026年８月31日）

該当事項はありません。

（貸借対照表に関する注記）

前期（ご参考） 2026年２月28日		当期 2026年８月31日	
※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	50,000千円	※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	50,000千円

（損益計算書に関する注記）

前期（ご参考） 自　2025年９月１日 至　2026年２月28日		当期 自　2026年３月１日 至　2026年８月31日	
※１．不動産賃貸事業損益の内訳		※１．不動産賃貸事業損益の内訳	
	（単位：千円）		（単位：千円）
A.　不動産賃貸事業収益		A.　不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
賃料収入	2,165,976	賃料収入	2,176,969
共益費収入	15,248	共益費収入	15,248
賃貸事業収入合計	2,181,224	賃貸事業収入合計	2,192,217
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
水道光熱費収入	78,936	水道光熱費収入	74,000
駐車場収入	31,812	駐車場収入	36,004
解約違約金	582,338	解約違約金	169,829
原状回復工事収入	－	原状回復工事収入	1,249,913
その他賃貸収入	7,766	その他賃貸収入	7,866
その他賃貸事業収入合計	700,853	その他賃貸事業収入合計	1,537,613
不動産賃貸事業収益合計	2,882,078	不動産賃貸事業収益合計	3,729,831
B.　不動産賃貸事業費用		B.　不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用		賃貸事業費用	
外注委託費	140,863	外注委託費	145,598
水道光熱費	104,845	水道光熱費	112,555
公租公課	283,718	公租公課	287,799
修繕費	78,469	修繕費	404,052
損害保険料	7,100	損害保険料	7,047
信託報酬	6,000	信託報酬	5,550
減価償却費	319,927	減価償却費	314,296
その他賃貸事業費用	6,874	その他賃貸事業費用	8,175
賃貸事業費用合計	947,798	賃貸事業費用合計	1,285,075
不動産賃貸事業費用合計	947,798	不動産賃貸事業費用合計	1,285,075
C.　不動産賃貸事業損益（A－B）	1,934,279	C.　不動産賃貸事業損益（A－B）	2,444,756
※２．減損損失の内訳 本投資法人は以下の資産グループについて減損損失を計上しています。 （単位：千円） 物件名称／所在地／種類／減損損失：福岡グリーンビルディング／福岡市早良区／信託土地等／4,933,559 減損損失の算定にあたっては、それぞれの物件ごとに１つの資産グループとしています。その結果、固定資産グループ１件について、当期において帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（4,933,559千円）として営業費用の区分に計上しています。減損損失の内訳は、信託建物750,484千円、信託構築物18,165千円、信託工具、器具及び備品1,311千円、信託土地4,163,598千円です。 なお、運用方針の検討結果に起因する減損損失は、営業費用の性質を有するとみなし、「投資法人の計算に関する規則」第48条第２項に従い、計上区分を営業費用としています。 また、当資産グループの回収可能価額は正味売却価額により測定しています。正味売却価額は鑑定評価額から処分費用見込額を控除して算定しています。		－	
※３．固定資産受贈益の内容 「福岡グリーンビルディング」敷地内の駐車場に関連する資産につき、前所有者から譲渡を受けています。		－	

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

前期（ご参考） 自　2025年９月１日 至　2026年２月28日	当期 自　2026年３月１日 至　2026年８月31日
※１．発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	※１．発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数
発行可能投資口総口数　10,000,000口	発行可能投資口総口数　10,000,000口
発行済投資口の総口数　467,099口	発行済投資口の総口数　467,099口

（税効果会計に関する注記）

前期（ご参考）　2026年２月28日

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）

繰延税金資産	
未払事業税損金不算入額	43,353
減損損失	1,552,097
繰延税金資産合計	1,595,451
評価性引当額	△1,519,320
繰延税金資産の純額	76,131

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

－

（注）前期は、税引前当期純損失を計上しているため、記載を省略しています。

当期　2026年８月31日

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）

繰延税金資産	
未払事業税損金不算入額	－
減損損失	－
繰延税金資産合計	－
評価性引当額	－
繰延税金資産の純額	－

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：％）

法定実効税率	31.46
（調整）	
支払分配金の損金算入額	△28.84
評価性引当額の増減	1.83
その他	△0.18
税効果会計適用後の法人税等の負担率	4.27

（リースにより使用する固定資産に関する注記）

前期（ご参考）（自　2025年９月１日　至　2026年２月28日）

該当事項はありません。

当期（自　2026年３月１日　至　2026年８月31日）

該当事項はありません。

（金融商品に関する注記）

前期（ご参考）（自　2025年９月１日　至　2026年２月28日）

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

2026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」及び「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	16,400,000	16,361,282	△38,717
(2) 長期借入金	33,100,000	32,576,271	△523,728
負債計	49,500,000	48,937,554	△562,445

（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	16,400,000	－	－	－	－	－
長期借入金	－	9,600,000	8,900,000	9,800,000	4,800,000	－
合　計	16,400,000	9,600,000	8,900,000	9,800,000	4,800,000	－

当期（自　2026年３月１日　至　2026年８月31日）

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

2026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	12,100,000	12,077,787	△22,212
(2) 長期借入金	27,200,000	26,698,398	△501,601
負債計	39,300,000	38,776,186	△523,813

（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	10,200,000	－	－	－	－	－
１年内返済予定の長期借入金	12,100,000	－	－	－	－	－
長期借入金	－	9,300,000	8,800,000	9,100,000	－	－
合　計	22,300,000	9,300,000	8,800,000	9,100,000	－	－

（賃貸等不動産に関する注記）

前期（ご参考）（自　2025年９月１日　至　2026年２月28日）

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）

貸借対照表計上額			当期末時価（注３）
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
93,896,367	△5,105,925	88,790,442	96,660,000

（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）当期増減額のうち、主な増加額は資本的支出（147,562千円）によるものであり、主な減少額は「福岡グリーンビルディング」に係る減損損失（4,933,559千円）によるものです。
（注３）当期末時価は、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については、「損益計算書に関する注記」に記載しています。

当期（自　2026年３月１日　至　2026年８月31日）

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）

貸借対照表計上額			当期末時価（注３）
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
88,790,442	△145,124	88,645,317	97,710,000

（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）当期増減額のうち、主な増加額は資本的支出（169,171千円）によるものであり、主な減少額は減価償却費（314,296千円）によるものです。
（注３）当期末時価は、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。ただし、契約により取り決められた一定の譲渡価格がある場合は、合理的に算定された価額として当該譲渡価格を記載しています。

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

（関連当事者との取引に関する注記）

前期（ご参考）（自　2025年９月１日　至　2026年２月28日）

属性	会社等の名称又は氏名	事業の内容又は職業	投資口数の所有（被所有）割合（%）	取引の内容	取引金額（千円）（注１）（注２）	科目	期末残高（千円）（注１）（注２）
資産運用会社の利害関係人等	株式会社サンケイビル	不動産業	（被所有）4.96	不動産管理業務費の支払	18	営業未払金	－
資産運用会社の利害関係人等	株式会社サンケイビルマネジメント	不動産管理業	－	不動産管理業務費の支払	30,996	営業未払金	11,992
				建物設備管理業務費の支払	79,965	営業未払金	14,456
				修繕費の支払	77,262	営業未払金	64,144
資産運用会社の利害関係人等	株式会社グランビスタホテル＆リゾート	観光業	－	不動産の賃貸	585,679	前受金	83,040
						営業未収入金	2,093
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業及び信託業	－	資金の借入	500,000	１年内返済予定の長期借入金	1,350,000
						長期借入金	3,150,000
				利息の支払	20,284	未払費用	6,327

（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）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　2026年３月１日　至　2026年８月31日）

属性	会社等の名称又は氏名	事業の内容又は職業	投資口数の所有（被所有）割合（%）	取引の内容	取引金額（千円）（注１）（注２）	科目	期末残高（千円）（注１）（注２）
資産運用会社の利害関係人等	株式会社サンケイビル	不動産業	（被所有）4.96	不動産管理業務費の支払	160	営業未払金	－
資産運用会社の利害関係人等	株式会社サンケイビルマネジメント	不動産管理業	－	不動産管理業務費の支払	23,381	営業未払金	5,885
				建物設備管理業務費の支払	81,731	営業未払金	13,834
				修繕費の支払	94,124	営業未払金	54,681
資産運用会社の利害関係人等	株式会社グランビスタホテル＆リゾート	観光業	－	不動産の賃貸	581,483	前受金	83,040
						営業未収入金	10,290
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業及び信託業	－	資金の借入	－	１年内返済予定の長期借入金	1,050,000
						長期借入金	2,600,000
				利息の支払	19,658	未払費用	6,065

（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）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。

（１口当たり情報に関する注記）

前期（ご参考） 自　2025年９月１日 至　2026年２月28日			当期 自　2026年３月１日 至　2026年８月31日		
１口当たり純資産額		97,251円	１口当たり純資産額		100,932円
１口当たり当期純損失（△）		△8,583円	１口当たり当期純利益		3,680円
１口当たり当期純損失（△）は、当期純損失（△）を期間の日数による加重平均投資口数（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口当たり当期純損失（△）については、潜在投資口がないため記載していません。			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（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）１口当たり当期純利益又は当期純損失（△）の算定上の基礎は、以下のとおりです。

前期（ご参考） 自　2025年９月１日 至　2026年２月28日			当期 自　2026年３月１日 至　2026年８月31日		
当期純損失（△）	(千円)	△4,009,466	当期純利益	(千円)	1,719,144
普通投資主に帰属しない金額	(千円)	－	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損失（△）	(千円)	△4,009,466	普通投資口に係る当期純利益	(千円)	1,719,144
期中平均投資口数	(口)	467,099	期中平均投資口数	(口)	467,099

（重要な後発事象に関する注記）

前期（ご参考）（自　2025年９月１日　至　2026年２月28日）

１．テナントの異動（主要取引先との賃借の解消（一部を除く））に伴う一時金の収受

2026年２月期に発生した「福岡グリーンビルディング」における入居テナントとの賃貸借契約の合意解約に伴い、2026年８月期に原状回復工事精算金収入等1,419百万円を計上しています。

２．無償減資

本投資法人は、投信法第136条第２項の規定に基づき、「福岡グリーンビルディング」に係る減損損失の計上等により発生した2026年２月期の未処理損失の額について、出資総額等から控除して処理すること（以下「本無償減資」といいます。）につき、2026年４月28日開催の本投資法人役員会において決議しました。

（ア）控除の目的

「福岡グリーンビルディング」に係る減損損失の計上等により、2026年２月期に計上した損失を翌期に繰り越さず、2026年８月期以降は利益分配が可能な状態にするためです。

（イ）減少すべき出資総額等の額

2026年２月期における未処理損失の額 4,009百万円

（ウ）控除の方法

払戻しを行わない無償減資とし、発行済投資口の総口数に変更はありません。また、上記（イ）の減少額について、出資総額等の額から控除します。なお、本無償減資は、投信法第136条及び第131条第２項に基づき、本投資法人役員会による計算書類等に係る承認をもって効力が発生しています。

（エ）減少等のスケジュール

2026年２月期の金銭の分配に係る計算書にて、出資総額等から控除して処理します。

当期（自　2026年３月１日　至　2026年８月31日）

資産の譲渡

本投資法人は、下記のとおり2026年９月25日付で不動産信託受益権の譲渡を決定し、2026年10月13日に譲渡しました。当該譲渡により、2027年２月期において、不動産等売却益292百万円を計上しています。

用途	物件番号	物件名称	所在地	譲渡資産	譲渡価格（百万円）（注１）	譲渡先	譲渡年月日
オフィスビル	A-12	福岡グリーンビルディング	福岡市早良区	不動産信託受益権	5,500	非開示（注２）	2026年10月13日

（注１）「譲渡価格」は、譲渡資産に係る信託受益権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譲渡に要する諸費用を含みません。

（注２）譲渡先より開示についての承諾が得られていないことから非開示としています。

（収益認識に関する注記）

前期（ご参考） 自　2025年９月１日 至　2026年２月28日	当期 自　2026年３月１日 至　2026年８月31日

1．顧客との契約から生じる収益を分解した情報

（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	78,936	78,936
その他	－	2,803,141
合計	78,936	2,882,078

（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企業会計基準委員会移管指針第10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。

1．顧客との契約から生じる収益を分解した情報

（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	74,000	74,000
その他	－	3,655,831
合計	74,000	3,729,831

（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企業会計基準委員会移管指針第10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

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．当該営業期間及び翌営業期間以降の収益の金額を理解するための情報

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

（単位：千円）

	当期
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	19,691
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	15,541
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

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。

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

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．当該営業期間及び翌営業期間以降の収益の金額を理解するための情報

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

（単位：千円）

	当期
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	15,541
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	16,727
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

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。

Ⅵ．金銭の分配に係る計算書

	前期（ご参考） 自　2025年９月１日 至　2026年２月28日	当期 自　2026年３月１日 至　2026年８月31日
Ⅰ．当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	△4,009,393,717円	1,719,144,096円
Ⅱ．損失処理額	4,009,393,717円	－円
うち出資総額控除額	4,009,393,717円	－円
Ⅲ．分配金の額	0円	1,718,924,320円
（投資口１口当たり分配金の額）	（0円）	（3,680円）
Ⅳ．次期繰越利益	－円	219,776円
分配金の額の算出方法	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。当期計上した未処理損失の額である4,009,393,717円については、投信法第136条第２項に定める無償減資を行い、出資総額等から控除することにより処理します。	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、当期未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1,718,924,320円を利益分配金として分配することとしました。

Ⅶ. 独立監査人の監査報告書

独立監査人の監査報告書

2026年10月16日

サンケイリアルエステート投資法人
役　員　会　御中

EY新日本有限責任監査法人

東　京　事　務　所

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	佐　藤　賢　治
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	新　田　浩　史

＜計算書類等監査＞
監査意見
当監査法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第１３０条の規定に基づき、サンケイリアルエステート投資法人の２０２６年3月1日から２０２６年8月３１日までの第１５期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査意見の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。
当監査法人は、上記の計算書類等が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠
当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

その他の記載内容
その他の記載内容は、資産運用報告及びその附属明細書に含まれる情報のうち、監査意見の対象とした会計に関する部分以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監督役員の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。
当監査法人の計算書類等に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。
計算書類等の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と計算書類等又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。
当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。
その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任
経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類等を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類等を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。
計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。
監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

計算書類等の監査における監査人の責任
監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。
監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。
・　不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
・　計算書類等の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
・　経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
・　経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
・　計算書類等の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。
監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

＜報酬関連情報＞
当監査法人及び当監査法人と同一のネットワークに属する者に対する、投資法人の監査証明業務に基づく報酬及び非監査業務に基づく報酬の額は、資産運用報告の「投資法人の概況」に含まれる（3）役員等に関する事項に記載されている。

利害関係
投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以　上

（注）上記の監査報告書の原本は本投資法人が別途保管しています。

Ⅷ. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

		前期 自　2025年９月１日 至　2026年２月28日	当期 自　2026年３月１日 至　2026年８月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益又は税引前当期純損失（△）		△3,563,550	1,795,880
減価償却費		320,727	315,096
減損損失		4,933,559	－
受取利息		△11,096	△16,864
支払利息		220,200	273,129
固定資産受贈益		△1,234	－
営業未収入金の増減額（△は増加）		19,814	△12,228
前払費用の増減額（△は増加）		8,945	11,795
営業未払金の増減額（△は減少）		△29,221	415,234
未払金の増減額（△は減少）		8,685	42,215
未払消費税等の増減額（△は減少）		△91,047	133,041
前受金の増減額（△は減少）		△24,938	3,155
預り金の増減額（△は減少）		△0	592
長期前払費用の増減額（△は増加）		9,442	17,493
小計		1,800,285	2,978,540
利息の受取額		11,096	16,864
利息の支払額		△220,992	△263,799
法人税等の支払額		△1,431	△522,915
営業活動によるキャッシュ・フロー		1,588,958	2,208,690
投資活動によるキャッシュ・フロー			
信託有形固定資産の取得による支出		△102,544	△174,533
信託差入敷金及び保証金の差入による支出		△50	－
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		145,774	83,809
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△310,731	△74,711
投資活動によるキャッシュ・フロー		△267,550	△165,435
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		－	10,200,000
長期借入れによる収入		5,500,000	－
長期借入金の返済による支出		△6,200,000	△10,200,000
分配金の支払額		△1,102,703	△974
財務活動によるキャッシュ・フロー		△1,802,703	△974
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）		△481,295	2,042,279
現金及び現金同等物の期首残高		10,784,123	10,302,828
現金及び現金同等物の期末残高	※1	10,302,828	12,345,107

（重要な会計方針に係る事項に関する注記）（参考情報）

	前期 自　2025年９月１日 至　2026年２月28日	当期 自　2026年３月１日 至　2026年８月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	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。	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。

（キャッシュ・フロー計算書に関する注記）（参考情報）

前期 自　2025年９月１日 至　2026年２月28日	当期 自　2026年３月１日 至　2026年８月31日
※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	※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）	（単位：千円）
現金及び預金　8,061,601	現金及び預金　10,042,192
信託現金及び信託預金　2,241,226	信託現金及び信託預金　2,302,915
現金及び現金同等物　10,302,828	現金及び現金同等物　12,345,107