SANKEI REAL ESTATE Inc.



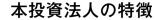
決算·運用状況のご報告 (資産運用報告)

2023年3月1日~2023年8月31日





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/



- ■強力なスポンサーサポートによる良質なポートフォリオを構築
- ■サンケイビルグループの開発・運営管理機能を活かした成長戦略

投資方針

オフィスビル 50~70%程度

東京圏・大阪圏(*3)・名古屋圏(*4)

70%以上

ホテル・物流施設・ 住居系施設(**1) 30~50%程度

政令指定都市(上記を除く)、中核市及び地方主要都市

30%以下

その他(*2)

~10%程度

※1.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 ※2.オフィスビル、ホテル、物流施設、住居系施設以外の用途

※3.大阪府·兵庫県·京都府をいい、政令指定都市·中核市・地方主要都市に限る ※4.愛知県・岐阜県・三重県をいい、政令指定都市・中核市・地方主要都市に限る

投資主の皆様へ

投資主の皆様におかれましては、平素より格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

本投資法人はこの度、第9期(2023年8月期)の決算を迎えることができましたので、此処にご報告申し上げます。これもひとえに投資主の皆様のご支援の賜物と、感謝申し上げます。

本投資法人は、この度「リバイバル プラン」を公表し、オフィスビル中心型のREITから、総合型のREITへの転換を行います。この背景には、オフィス需要の構造変化の予見があり、かかる環境変化を踏まえ、持続的成長が可能なボートフォリオを構築することを企図しています。具体には、主たる用途である「オフィスビル」への投資割合を従来の80%から50~70%へと引き下げ、従来20%程度としていた「サブアセット」を30~50%へと引き上げ、中核的アセット群にするよう、投資方針を変更し、中核的アセット群には「ホテル」「物流施設」「住居系施設」を設定しました。また、用途分散の変更に即した地域分散の観点から、「東京圏・大阪市・名古屋市」を「東京圏・大阪圏・名古屋圏」に拡大し、投資対象地域の範囲を拡充しました。これにより、市況循環に適応し、アップサイド・ポテンシャルとダウンサイド・プロテクションを具備したポートフォリオの実現を目指します。

第9期(2023年8月期)は、主要テナントの解約による減収リスクが継続しているものの、営業費用が期初予想より減少したこと、並びに不動産等売却益の計上により、当期の一口当たりの分配金は、期初予想を一口当たり41円上回り、2,418円(予想比1.7%増)を分配することといたしました。

また、一口当たりの予想分配金につきまして、運用資産のテナントの異動、昨今の電気料金上昇等を考慮し、かつこれらに加え、第10期(2024年2月期)中に予定する大規模なポートフォリオ リバランス(「リバイバル ブラン」の構成要素の1つ)の実行により、第10期(2024年2月期)は2,050円(第9期比15.2%減)、第11期(2024年8月期)は2,113円(第10期比3.1%増)を見込んでおります。

新型コロナウイルス感染症は5類感染症へ移行し、ウィズコロナにて経済活動の正常化はさらに進展し、経済も緩やかな回復が続いています。一方で欧州及び米国を中心とした海外の物価上昇及び各国の金融政策に起因する円安の進行が、日本の金融資本市場及びREIT市場に与える影響について注視する必要があり、今後の景気、金融資本市場の動向を見極めながら、本投資法人が描く成長戦略を着実に実行し、投資主価値の最大化を目指し鋭意努めてまいります。

投資主の皆様におかれましては、ご期待に沿えぬパフォーマンスに深謝いたしますが、復活を 目指す所存です。今後とも末永くご支援、ご鞭撻を賜りますよう宜しくお願い申し上げます。

> サンケイリアルエステート投資法人 執行役員 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

> > 太田 裕一





第9期決算ハイライト

営業収益

営業利益

経常利益

当期純利益

2,751_{abh}

1,334_{EDFP}

1,130_{EDFR}

,129_{音所}

一口当たり分配金

確定	予想	見
第9期 2023年8月期	第10期 2024年2月期	第11期 2024年8月期
2,418 _⊨	2,050 _₽	2,113 _□

ポートフォリオ・サマリー

資産規模 (取得価格合計)	第5期 2021年8月末日時点	第6期 2022年2月末日時点	第7期 2022年8月末日時点	第8期 2023年2月末日時点	第9期 2023年8月末日時点
	715億円	966億円	966億円	966億円	1,028億円
物件数	12物件	14物件	14物件	14 _{物件}	15 _{物件}

※記載数値は単位未満を切り捨てています。

目次

トピックス	2	財務状況	8	V.注記表	31
外部成長	3	ESGへの取組み	9	VI.金銭の分配に係る計算書	39
内部成長	4	I.資産運用報告	10	Ⅷ.独立監査人の監査報告書	40
ポートフォリオ	5	Ⅱ.貸借対照表	27	Ⅷ.キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	42
ポートフォリオマップ	6	Ⅲ.損益計算書	29	投資主インフォメーション	44
物件一覧	7	Ⅳ.投資主資本等変動計算書	30		

トピックス (「リバイバル プラン」について)

● 本投資法人は、スポンサーとの協働により、主要3本柱の計画実行をもって、持続的成長が可能なREITへの 復活を目指すために、「リバイバル プラン」を公表しました。

I. 大規模なポートフォリオ リバランスの実施

2物件の譲渡候補と、スポンサーのブランディング戦略に基づくホテル3物件+ α (調整中)の取得候補により、 ポートフォリオのリバランスを図る予定です。



Ⅱ.「運用ガイドライン」の一部変更(総合型REITへの転換)

オフィスビル中心型REITから、総合型REITへ転換します。

	· - · · ·	· · · •			
		変更前		変更後	
			投資割合		投資割合
	オフィスビル		80%程度	オフィスビル	50~70%程度
ш»				ホテル	
用途 分散	サブアセット		20%程度	物流施設	30~50%程度
73 62	ا مار درا		20 /0/主/文	住居系施設(**1)	
				その他 ^(*2)	~10%程度
地域	東京圏·大阪市·名	名古屋市	70%以上	東京圏·大阪圏 ^(*3) ·名古屋圏 ^(*4)	70%以上
分散	政令指定都市·中	核市·地方主要都市	30%以下	政令指定都市·中核市·地方主要都市	30%以下

※1.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 ※2.オフィスビル、ホテル、物流施設、住居系施設以外の用途 ※3.大阪府·兵庫県·京都府をいい、政令指定都市·中核市·地方主要都市に限る ※4.愛知県·岐阜県・三重県をいい、政令指定都市·中核市・地方主要都市に限る

Ⅲ. スポンサーによる本投資法人投資口の追加取得

本投資法人のスポンサー(株式会社サンケイビル)より、本投資法人の投資口を追加取得する旨の通知を受領しました。

投資口の取得総数				46,652口を上限とする。 但し、取得期間中に投資口価格が当初設定した上限価格を超えた場合、取得口数が上限に達せず、又は取得が全く行われない場合がある。
取得期間		間	2023年10月16日以降2024年2月末日までの間においてスポンサーが決定する日から最長220営業日の 予定とする。 但し、取得口数が上限とする投資口数に至った場合等においては、期間中に終了する場合がある。なお、当該日 及び期間(賞付最終日)は後日改めて通知する。	
取	得	方	法	証券会社と締結する売買取引に関する契約に基づき、本投資法人の投資口を市場買付により取得する。

外部成長

● ポートフォリオ リバランスの第一弾として、スポンサーサポートにより、築浅2物件を取得しております。ポート フォリオ・クォリティを下げずに、オフィスビル投資割合を緩和しました。(2023年3月)



S-GATE赤坂 (準共有持分 20%追加取得) 取得価格 14億円

スポンサーサポート



SANKEILOGI 摂津 取得価格 約52億円

スポンサーサポート

●オフィスビル準共有持分の一部をスポンサーへ譲渡しました。不動産等売却益を計上しながら、オフィスビル 投資割合を緩和しました。(2023年8月)



ブリーゼタワー (準共有持分1.55%) 譲渡価格 6.2億円 **1.6**億円

オフィスビル

サブアセット 13.4% 第8期末 オフィスビル 86.6%

サブアセット 17.7% 第9期末 オフィスビル 82.3%

リバイバル プラン 大規模なポートフォリオ リバランス 取得候補の概要

ホテルインターゲート京都 四条新町

シリーズ第1号、烏丸駅より徒歩5分の 閑静な好立地



所在地 京都市中京区 竣工年月 2017年11月 延床面積 6,029.40m² 構造·規模 S造 地上5階 客室総数 153室 グランビスタホテル& ホテルインターゲート金沢

シリーズ第4号、兼六園や近江町市場をは じめとした有名観光地に徒歩でアクセスで きる好立地

金沢市高岡町 所在地 竣工年月 2019年1月 延床面積 5,177.73m² S造 地上12階 構造·規模 166室 客室総数 グランビスタホテル&

グリッズプレミアムホテル 大阪なんば

「GRIDS」新シリーズ ライフスタイル型



竣工年月 2021年1月 延床面積 4,353.79m3 構造·規模 S造 地上11階 142室 客室総数 オペレーター ABアコモ

内部成長

●賃料改定は、現下のオフィス市況に鑑み、テナント縮小・退去リスクの低減を優先しますが、賃料ギャップの あるテナントには賃料増額交渉に臨み、内部成長余地の追求を目指します。

稼働率の推移

第5期(2021年8月期)

実績NOI利回りの推移

第5期(2021年8月期)

第8期(2023年2月期)

オフィスビル*1テナントの賃料改定実績(第9期(2023年3月1日~2023年8月31日)の間に締結した賃貸借契約を対象)

	対象テナント数	対象賃貸面積(本投資法人持分)	
199 492			
増額	12件	516坪	4.7%
維持	16件	10,365坪	95.2%
減額	2件	3坪	0.0%
合計	30件	10,885坪	100.0%

※1.保有物件のうち、オ フィスビルを対象とし ています。

※2. 賃料改定のあったテ ナントに係る対象賃 貸面積を100.0%と した割合です。

賃料ギャップ* (基準階を対象)

オフィスビル12物件

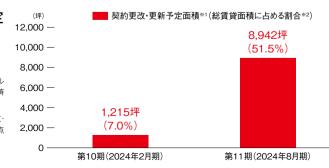
オフィスビル12物件 (賃料総額ベース/加重平均値)

オフィスビルの契約更改・更新予定 (2023年8月31日時点)

※1.「契約更改・更新予定面積」の対象となるオフィスビル の賃貸面積は、各物件における本投資法人の取得済 みの持分に相当する数値を用いています。

※2.「総賃貸面積に占める割合」は、賃貸借契約の更改・ 更新時期毎の賃貸面積の合計を、2023年8月31日時点 の総賃貸面積で除して算出した値を記載しています。

※3.譲渡候補2物件譲渡後の数値です。



ポートフォリオ

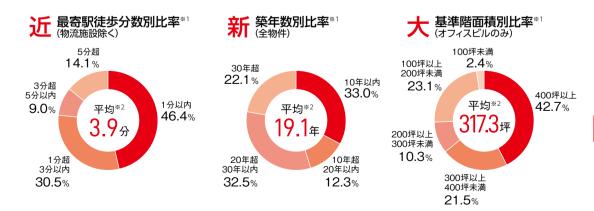
●強力なスポンサーサポートのもと、良質なポートフォリオを構築しています。

第9期末 (2023年8月31日現在)

物件数	15物件	アセット別比率 (取得価格ベース)
資産規模(取得価格合計)	1,028億円	17.7%
鑑定評価額	1,083億円	
1物件当たり取得価格	68億円	
平均鑑定NOI利回り* ¹	4.0%	オフィスビル 82.3%
ポートフォリオPML値	1.8%	エリア別比率 (取得価格ベース)
稼働率	85.6%	広島市 福岡市 3.9% 9.7%
近 平均徒歩分数**2	3.9分	大阪圏東京圏
新 平均築年数 ^{*2}	19.1年	17.4% 69.0%
大 平均基準階面積*2	317.3坪	2.7% 東京23区 66.3%

^{※1.}平均鑑定NOI利回りについて、保有物件の2023年8月31日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益を、保有物件 の取得価格総額で除した値です(記載未満は四捨五入)。

^{※2.}各保有物件の取得価格に基づく加重平均を記載しています(記載未満は四捨五入)。



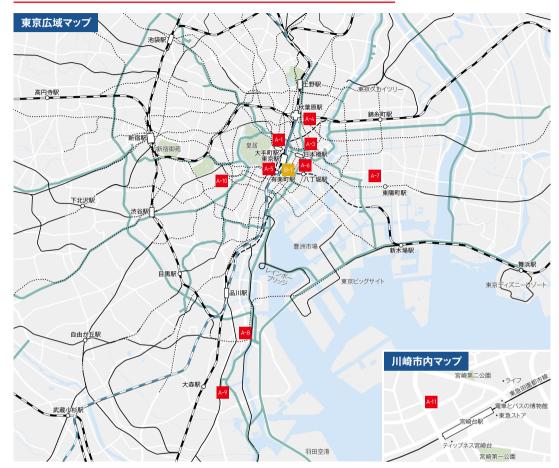
^{※1.2023}年8月31日現在として、各保有物件の取得価格に基づいて計算しています。

※2.各保有物件の取得価格に基づく加重平均を記載しています(記載未満は四捨五入)。

[※] 実績NOI利回り=(不動産賃貸事業利益+減価償却費(いずれも実績ベース))÷保有物件の取得価格の総額 実績ベースは、資産取得時に費用化されていない固定資産税や一時的に発生した解約金等の一時的要因を調整した巡航状態の水準を採用。

^{※「}賃料ギャップ」とは、本投資法人が保有するオフィスビル・ポートフォリオの平均賃料と、シービーアールイー株式会社作成のマーケットレポートに記載された 新規想定成約賃料(基準階)に基づいて算出されたマーケット賃料の差額を、マーケット賃料で除して算出した数値をいいます。マイナス幅が大きいほど、内 部成長余力があることを表します。

ポートフォリオマップ (2023年8月31日現在)









物件一覧 (2023年8月31日現在)



A-1 東京サンケイビル (共有持分2%) 東京都千代田区



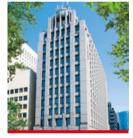
A-2 ブリーゼタワー (オフィス部分の建物区分所有 権等の準共有持分43.45%) 大阪府大阪市北区



A-3 S-GATE日本橋本町 (共有持分51%) 東京都中央区



A-4 S-GATE秋葉原 東京都千代田区



A-5 日比谷サンケイビル 東京都千代田区



A-6 八丁堀サンケイビル 東京都中央区



A-7 東陽パークビル _{東京都江東区}



A-8 品川シーサイドTSタワー (建物区分所有権等の準共有 持分50%) 東京都品川区



A-9 大森パークビル _{東京都大田区}



A-10 S-GATE赤坂



A-11 宮崎台ガーデンオフィス 神奈川県川崎市宮前区



A-12 日立九州ビル 福岡県福岡市早良区



B-1 ホテルインターゲート東京 京橋 東京都中央区



B-2 ホテルインターゲート広島 広島県広島市中区



B-3 SANKEILOGI摂津 大阪府摂津市



財務状況

- 本投資法人は、メガバンクを中心とする11金融機関のレンダー構成により、引き続き安定的な財務基盤の 維持向上を目指していきます。
- 新規2物件取得によりLTV*1は一時的に上昇するも、中期的な視点で巡航水準(45~50%)に整えていきます。

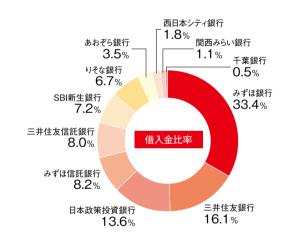
財務ハイライト (2023年9月29日時点)

有利子負債残高	566億円
L T V	50.6%
長期負債比率*2	75.3%
固定金利比率	78.3%
平均調達金利*3	0.5%
平均残存期間	2.3年

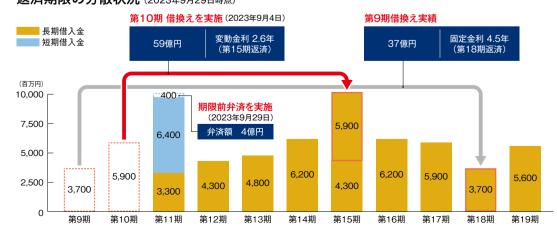
- ※1.「LTV」は、有利子負債合計÷総資産をいいます。
- ※2.「長期負債比率 | 算出の際の「長期負債 | には、1年内返済予定の長期借入金を含みません。
- ※3.「平均調達金利」は、2023年9月29日時点の適用金利の平均です。支払利息ベースで計算しており、アレンジメントフィー等の融資関連費用は含みません。

調達先の金融機関(2023年9月29日時点)

	借入金残高
みずほ銀行	18,900百万円
三井住友銀行	9,100百万円
日本政策投資銀行	7,700百万円
みずほ信託銀行	4,640百万円
三井住友信託銀行	4,500百万円
SBI新生銀行	4,080百万円
りそな銀行	3,780百万円
あおぞら銀行	2,000百万円
西日本シティ銀行	1,000百万円
関西みらい銀行	600百万円
千葉銀行	300百万円
計11行	56,600百万円



返済期限の分散状況 (2023年9月29日時点)



ESGへの取組み

環境に配慮した物件の取得を推進しました。(2023年3月)

SANKEILOGI摂津



屋上太陽光パネル

- 太陽光発電システムを屋上に実装(設備容量90kw) 施設内自家消費可能 停電時の太陽光発電による自立運転機能搭載
- LED照明器具の採用
- 非常用発電機設置スペースの確保







環境認証取得済み

屋上庭園

「ホームページ リニューアル」を実施し、投資家の皆さまへのわかりやすい 情報提供と情報開示の充実を図りました。(2023年6月)

- 1. トップページに最新の更新情報を集約
- 2. 「個人投資家の皆さまへ」の専用ページを新設
- 3. 「サステナビリティ専用」ページを新設



GRESBリアルエステイト評価に継続参加し、 2023年度は、GRESBレーティングで 「2スター」、「Green Star」評価を 取得しました。 (2023年10月)



電動マイクロモビリティの シェアリングサービス[LUUP] 導入を引き続き推進します。

累計4物件に導入済み



写真:S-GATE日本橋本町



テナント入替に伴いLED照明化を推進しています。

推進状況

- 第9期(2023年8月期): ブリーゼタワー、東京サンケイビル、東陽パークビルにて実施
- ●第10期(2024年2月期): ブリーゼタワー、宮崎台ガーデンオフィス (共用部) にて実施予定

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5期	第6期	第7期	第8期	第9期
決算年月		2021年8月	2022年2月	2022年8月	2023年2月	2023年8月
営業収益	百万円	2,176	2,778	3,028	2,891	2,751
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(2,176)	(2,778)	(3,028)	(2,891)	(2,586)
営業費用	百万円	1,034	1,237	1,397	1,648	1,416
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(793)	(972)	(1,076)	(1,338)	(1,110)
営業利益	百万円	1,141	1,540	1,630	1,243	1,334
経常利益	百万円	1,014	1,392	1,476	1,077	1,130
当期純利益	百万円	1,014	1,391	1,475	1,076	1,129
出資総額(純額)(注4)	百万円	36,540	49,435	49,435	49,435	49,435
発行済投資□の総□数		356,800	467,099	467,099	467,099	467,099
純資産額	百万円	37,555	50,827	50,910	50,512	50,565
(対前期比)	%	(△0.0)	(+35.3)	(+0.2)	(△0.8)	(+0.1)
総資産額	百万円	79,848	106,523	106,553	105,828	112,235
(対前期比)	%	(+0.5)	(+33.4)	(+0.0)	(△0.7)	(+6.1)
有利子負債総額	百万円	37,800	50,600	50,200	50,200	57,000
1□当たり純資産額(注3)	円	105,255	108,814	108,993	108,140	108,253
1□当たり当期純利益(注2)	円	2,841	2,983	3,158	2,304	2,418
分配金総額	百万円	1,021	1,391	1,475	1,076	1,129
1□当たり分配金額	円	2,862	2,979	3,158	2,305	2,418
(うち1口当たり利益分配金)	円	(2,842)	(2,979)	(3,158)	(2,305)	(2,418)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(20)	(-)	(-)	(-)	(-)
総資産経常利益率(注3)	%	1.3	1.5	1.4	1.0	1.0
(年換算値)	%	(2.5)	(3.0)	(2.7)	(2.0)	(2.1)
自己資本利益率(注3)	%	2.7	3.1	2.9	2.1	2.2
(年換算値)	%	(5.4)	(6.3)	(5.8)	(4.3)	(4.4)
自己資本比率(注3)	%	47.0	47.7	47.8	47.7	45.1
(対前期増減)	%	(△0.3)	(+0.7)	(+0.1)	(△0.0)	(△2.7)
配当性向(注3)	%	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
[その他参考情報]						
当期運用日数		184	181	184	181	184
期末投資物件数	件	12	14	14	14	15
減価償却費	百万円	228	306	309	296	320
資本的支出額	百万円	57	73	83	212	219
賃貸NOI (Net Operating Income) (注3)	百万円	1,610	2,112	2,260	1,849	1,797
FFO (Funds from Operation) (注3)	百万円	1,242	1,698	1,785	1,372	1,286
1口当たりFFO (注3)	円	3,482	3,635	3,821	2,938	2,753
期末総資産有利子負債比率(LTV)(注3)	%	47.3	47.5	47.1	47.4	50.8

- (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は、当期純利益を日数による加重平均投資口数(第5期356,800口、第6期466,286口、第7期467,099口、第8期467,099口、 第9期467,099□) 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。

BB-100 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10	
1 □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÷ {(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÷ { (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
	1□当たり分配金(利益超過分配金を含まない)÷1□当たり当期純利益×100
配当性向	第6期の配当性向については、期中に新投資口の発行を行ったことにより、期中の投資口数に変動が生じて
配当注印	いるため、次の算定式により算出しています。
	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+減価償却費-不動産等売却損益
1口当たりFFO	FF○÷発行済投資□の総□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

サンケイリアルエステート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、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(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)。

当期末日(2023年8月31日)現在における発行済投資口の総口数は467.099円、出資総額(純額)は49.435百万円となっ ています。

②運用環境

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

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

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

③運用実績

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

当期末日現在における運用実績は、主要テナントの解約を主たる要因として、保有15物件の稼働率(注2)が85.6%とな り、営業収益は前期比4.9%減の2,751百万円となりました。また、当期末日現在における鑑定評価額は108.340百万円となり

本投資法人は、運用資産について、収入拡大と運用収益の安定的な成長を目指し、従前同様、既存テナントとのリレーション の強化・充実を図りながら満足度向上に努めました。更改期を迎える既存テナントに対しては、コロナ禍における特異な情勢と 現在の賃貸市場の動向との差異を丁寧に説明することで、賃料の増額改定に一定の理解を示すテナントも現れてきました。加え て、最重要課題として取り組んできた、一部運用資産のリーシング活動も、継続して行ってきた成果が徐々に現れてきました。 なお、修繕及び資本的支出については、運用資産の競争力の維持・向上に資するものに絞り込み実施しました。

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

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

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

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

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

- (注1) 「取得価格」は、運用資産に係る各売買契約に記載された各不動産及び信託受益権の売買代金を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、売買
- 代金には消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。以下同じです。 (注 2) 「稼働率」は、総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を示していて、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、2023年3月31日の2物件(「S-GATE赤坂」、「SANKEILOGI摂津」)の取得に合わせて、2023年3月30日付で株式会社みずほ銀行から6,800百万円の借入れを行いました。また、2023年3月13日に返済期限が到来した長期借入金3,700百万円の返済に充当するため、同日付で株式会社みずほ銀行及び株式会社三井住友銀行をアレンジャーとするシンジケートローンにより、株式会社みずほ銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社日本政策投資銀行、みずほ信託銀行株式会社、三井住友信託銀行株式会社、株式会社SBI新生銀行及び株式会社りそな銀行から3,700百万円の借入れを行いました。

この結果、当期末日現在における借入金残高は57,000百万円となり、総資産のうち有利子負債が占める割合(以下「LTV」といいます。)は50.8%となりました。

⑤業績及び分配の概要

上記の運用の結果、当期の業績は、営業収益2,751百万円、営業利益1,334百万円、経常利益1,130百万円、当期純利益1,129百万円となりました。

分配金については、本投資法人の定める金銭の分配の方針(規約第36条)に従い、投資法人に係る課税の特例(租税特別措置法(昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。)第67条の15)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図しています。当期については、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額である1,129,445,382円を分配することとし、この結果、投資口1口当たり分配金は2,418円となりました。

(3) 増資等の状況

本投資法人設立から当期末日(2023年8月31日)までの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 (百万円)	備考	
	,,, _	増 減	残 高	増 減	残高	, , , , , , , , , , , , , , , , , , ,
2018年11月19日	私募設立	1,000	1,000	100	100	(注2)
2019年 3 月11日	公募増資	227,238	228,238	21,928	22,028	(注3)
2019年 4 月10日	第三者割当増資	11,362	239,600	1,096	23,124	(注4)
2019年9月2日	公募増資	111,619	351,219	12,777	35,902	(注5)
2019年 9 月26日	第三者割当増資	5,581	356,800	638	36,540	(注6)
2021年9月1日	公募増資	105,047	461,847	12,287	48,828	(注7)
2021年 9 月29日	第三者割当増資	5,252	467,099	614	49,442	(注8)
2021年11月22日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	_	467,099	△7	49,435	(注9)

- (注1) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。
- (注2) 本投資法人の設立に際して、1口当たり発行価額100,000円にて投資口を発行しました。
- (注3) 1□当たり発行価格100,000円 (発行価額96,500円) にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資□を発行しました。
- (注4) 1□当たり発行価額96,500円にて、公募増資に伴う第三者割当により新投資□を発行しました。
- (注5) 10当たり発行価格118,734円 (発行価額114,471円) にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。
- (注6) 1 □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□を発行しました。
- (注7) 1口当たり発行価格121,327円(発行価額116,971円)にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。
- (注8) 1□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□を発行しました。
- (注9) 2021年10月15日開催の本投資法人役員会において、第5期 (2021年8月期) に係る金銭の分配として、1□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日よりその支払いを開始しました。

【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5期	第6期	第7期	第8期	第9期
決算年月	2021年8月	2022年2月	2022年8月	2023年2月	2023年8月
最高(円)	135,200	131,300	111,900	99,700	96,300
最 低 (円)	108,300	107,400	93,300	86,400	80,000

(4) 分配金等の実績

当期の分配金は、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2.418円となりました。

期		第5期	第6期	第7期	第8期	第9期
営業期間		自 2021年3月1日 至 2021年8月31日	自 2021年9月1日 至 2022年2月28日	自 2022年3月1日 至 2022年8月31日	自 2022年9月1日 至 2023年2月28日	自 2023年3月1日 至 2023年8月31日
当期未処分利益総額	(千円)	1,014,232	1,391,567	1,475,277	1,076,805	1,129,754
利益留保額	(千円)	207	80	178	141	309
金銭の分配金総額	(千円)	1,021,161	1,391,487	1,475,098	1,076,663	1,129,445
(1口当たり分配金)	(円)	(2,862)	(2,979)	(3,158)	(2,305)	(2,418)
うち利益分配金総額	(千円)	1,014,025	1,391,487	1,475,098	1,076,663	1,129,445
(1□当たり利益分配金)	(円)	(2,842)	(2,979)	(3,158)	(2,305)	(2,418)
うち出資払戻総額	(千円)	7,136	_	_	_	_
(1□当たり出資払戻額)	(円)	(20)	(-)	(-)	(-)	(-)
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□当たり出資払戻額のうち1□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)	7,136	_	_	_	_
(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)	(20)	(-)	(-)	(-)	(-)

⁽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

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

オフィスビル市場については、2023年、大量新規供給により予断を許さない状況ではあるものの、新型コロナウイルス感染症の影響が和らぎ、オフィス回帰の動きがある中で、賃料水準は低下傾向から横ばいを基調とした動きに移行しつつあります。また、在宅勤務等のテレワークの定着など就業形態の変化が見られる中でも、オフィスビルへの需要は広く増加しつつあります。一方で、東京都心部でのオフィス大量供給の影響や足元のインフレがテナントへ与える影響等、引き続きオフィスビル市場の動向に注視が必要な状況であり、オフィス需要の構造変化も予見されます。また、資源・エネルギー価格の高騰を背景とした水道光熱費の上昇については、今後もテナントの業績・動向等を注視しながら、テナントとのリレーションを一層強化し、必要な協議及び対応を継続して行っていきます。

ホテル市場については、社会経済活動の復調による国内旅行者、出張者の増加が期待されるほか、2022年10月に入国者総数の規制が撤廃されたことで、訪日外国人旅行者は回復傾向にあります。本投資法人の保有するホテル2物件についても相応の運営環境が予想され、2物件のテナントである株式会社グランビスタ ホテル&リゾートは、スポンサーである株式会社サンケイビル(以下「サンケイビル」又は「スポンサー」といいます。)の100%子会社であり、定期建物賃貸借契約に基づく固定賃料の支払いを継続していることから、引き続き安定的な収益として見込んでいます。

物流市場については、EC市場の拡大や底堅い需要に支えられ、安定的な賃料収入を背景とした市場の活性化により、更なる拡大が期待されます。なお、2024年には、物流市場に係る労務問題に起因する諸課題が控えていますが、本投資法人の保有している施設は入居テナントとの間で定期建物賃貸借契約に基づく固定賃料としていますので、安定的収益を見込んでいます。

①外部成長戦略

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

今回実施を予定している大規模なポートフォリオ リバランスも含め、今後の物件取得について、本投資法人は、不動産投資 市況等を慎重に見極めながら、スポンサーサポートを最大活用し、サンケイビルのポートフォリオはもとより、サンケイビルの ソーシング力を活かした第三者保有物件の取得による外部成長を持続していきます。

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

(注) 「リパイパル プラン」とは、本投資法人の内部環境における顕在リスクを解消するとともにポートフォリオを外部環境の変化に即して転換し、持続的成長が可能なREITへの復活を目指すことを目的として、①大規模なポートフォリオ リパランスの実施、②運用ガイドラインの一部変更(総合型REITへの転換)、③スポンサーによる本投資法人投資口の追加取場から構成される計画をいいます。

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、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。

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

該当事項はありません。

14

②投資法人の概況

(1) 出資の状況

		第5期 (2021年8月31日)	第6期 (2022年2月28日)	第7期 (2022年8月31日)	第8期 (2023年2月28日)	第9期 (2023年8月31日)
発行可能投資□総□数	(□)	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
発行済投資□の総□数	(□)	356,800	467,099	467,099	467,099	467,099
出資総額(純額)(注)	(百万円)	36,540	49,435	49,435	49,435	49,435
投資主数	(人)	7,328	10,511	14,345	14,469	14,366

⁽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

2023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□数 (□)	発行済投資□の総□数に 対する所有投資□数の割合 (%) (注2)
株式会社日本カストディ銀行(信託□)	107,191	22.94
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	89,244	19.10
野村信託銀行株式会社(投信口)	20,172	4.31
株式会社サンケイビル	17,479	3.74
JP MORGAN CHASE BANK 385771	7,164	1.53
株式会社横浜銀行	5,691	1.21
株式会社百十四銀行	3,500	0.74
日本証券金融株式会社	3,273	0.70
上田八木短資株式会社	3,266	0.69
BNPパリバ証券株式会社	3,171	0.67
 合 計	260,151	55.69

⁽注1) 「主要な投資主」とは、投資主の中で発行済投資□の総□数に対する所有投資□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□の総□数に対する所有投資□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

2023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	_	
	本吉進	本吉総合会計事務所(所長)	1.800	
	本日 進	合同会社本吉総合研究所代表社員	1,000	
監督役員	清水 幸明	宇都宮・清水・陽来法律事務所(共同代表弁護士)		
血質仅具		法政大学法科大学院(兼任教授)	1 800	
		株式会社ROBOT PAYMENT社外取締役	1,800	
		エッジテクノロジー株式会社社外監査役		
会計監査人	EY新日本 有限責任監査法人	_	13,400	

- (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。

(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、当該特約保険料については執行役員及び監督役員の負担、それ以外の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

2023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

		地域	第8 (2023年2)		第9期 (2023年8月31日現在)	
資産の種類	用途	迎 <u>墩</u> (注1)	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)
		東京圏・大阪市・名古屋市	2,615	2.5	2,618	2.3
不動産	オフィスビル	政令指定都市 (上記を除く) ・ 中核市・地方主要都市	_	_	1	ı
1\"到庄		東京圏・大阪市・名古屋市	_	_	-	_
	サブアセット	政令指定都市 (上記を除く) ・ 中核市・地方主要都市	_	_	1	l
		東京圏・大阪市・名古屋市	71,677	67.7	72,646	64.7
	オフィスビル	政令指定都市 (上記を除く) ・ 中核市・地方主要都市	10,197	9.6	10,167	9.1
		東京圏・大阪市・名古屋市	8,897	8.4	8,871	7.9
	サブアセット	政令指定都市 (上記を除く) ・ 中核市・地方主要都市	3,872	3.7	9,154	8.2
信託不動産		東京圏・大阪市・名古屋市	8,897	8.4	8,871	7.9
	ホテル	政令指定都市(上記を除く)・ 中核市・地方主要都市	3,872	3.7	3,847	3.4
	物流施設	東京圏・大阪市・名古屋市	_	_	-	_
	初加加古文	政令指定都市(上記を除く)・ 中核市・地方主要都市	_	_	5,307	4.7
	小	計	97,259	91.9	103,458	92.2
	預金・そ	の他の資産	8,568	8.1	8,777	7.8
	資	全 合計	105,828	100.0	112,235	100.0

⁽注1) 「東京圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいいます。

[「]中核市」とは、人□20万人以上の市(東京圏、大阪市及び名古屋市並びにその他の政令指定都市を除きます。)をいいます。 「地方主要都市」とは、人□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

2023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
品川シーサイドTSタワー (注4、5)	21,191	15,348.20	1,476.01	9.6	非開示 (注6)	オフィスビル
ブリーゼタワー (注4)	12,556	11,689.09	11,305.84	96.7	20.3	オフィスビル
日立九州ビル	10,167	26,513.33	26,513.33	100.0	非開示 (注6)	オフィスビル
ホテルインターゲート東京 京橋	8,871	6,006.53	6,006.53	100.0	8.0	ホテル
S-GATE赤坂	7,040	3,308.10	3,308.10	100.0	非開示 (注6)	オフィスビル
S-GATE日本橋本町(注4)	6,635	3,171.83	3,171.83	100.0	6.1	オフィスビル
日比谷サンケイビル	6,060	3,439.61	3,439.61	100.0	7.8	オフィスビル
大森パークビル	5,445	7,469.72	5,914.78	79.2	5.3	オフィスビル
SANKEILOGI摂津	5,307	14,748.33	14,748.33	100.0	3.8	物流施設
八丁堀サンケイビル	4,989	5,594.90	5,594.90	100.0	6.9	オフィスビル
合 計	88,264	97,290	81,479	83.7	83.3	_

- (注1)「帳簿価額」は、2023年8月31日現在における各運用資産に係る減価償却後の帳簿価額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。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、2023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)商庫、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) 帳簿価額、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(「S-GATE日本橋本町」51%)及び準共有持分(「プリーゼタワー」43.45%、「品川シーサイドTSタワー」50%)に相当する数値を記載しています。
- (注5) 品川シーサイドTSタワーに関し、ソニーグループ株式会社との間で、2023年3月31日 (14フロア) を解約日とする解約に合意しています。
- (注6) 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

2023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)
東京サンケイビル(注3)	東京都千代田区大手町一丁目7番2号	不動産	2,570	2,618
ブリーゼタワー(注3)	大阪府大阪市北区梅田二丁目4番9号	不動産信託受益権	17,380	12,556
S-GATE日本橋本町(注3)	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	7,750	6,635
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	2,690	2,021
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	6,630	6,060
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	5,470	4,989
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	3,900	3,871
品川シーサイドTSタワー (注3)	東京都品川区東品川四丁目12番3号	不動産信託受益権	17,350	21,191
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	5,270	5,445
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	7,400	7,040
宮崎台ガーデンオフィス	神奈川県川崎市宮前区宮崎二丁目6番10号	不動産信託受益権	2,710	2,835
日立九州ビル	福岡県福岡市早良区百道浜二丁目1番1号	不動産信託受益権	10,300	10,167
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	9,190	8,871
ホテルインターゲート広島	広島県広島市中区鉄砲町5番16号	不動産信託受益権	4,180	3,847
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	5,550	5,307
	승 計		108,340	103,458

- (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) 期末算定価額及び帳簿価額については、本投資法人が保有している共有持分(「東京サンケイビル」 2 %、 [S-GATE日本橋本町] 51%)及び準共有持分(「ブリーゼタワー」43.45%、 [品川シーサイドTSタワー」50%)に相当する数値を記載しています。

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。

	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			
不動産等の名称	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 (%)
東京サンケイビル	47	99.5	59	2.0	48	99.8	59	2.3
ブリーゼタワー	36	90.4	526	18.2	41	96.7	525	20.3
S-GATE日本橋本町	2	100.0	171	5.9	2	100.0	157	6.1
S-GATE秋葉原	6	100.0	68	2.4	6	100.0	69	2.7
日比谷サンケイビル	11	100.0	198	6.9	11	100.0	202	7.8
八丁堀サンケイビル	10	100.0	178	6.2	10	100.0	177	6.9
東陽パークビル	7	92.3	108	3.8	6	75.1	91	3.5
品川シーサイドTSタワー (注3)	非開示 (注 4)	76.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	1	9.6	非開示 (注 4)	非開示 (注 4)
大森パークビル	8	79.2	157	5.4	8	79.2	137	5.3
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	86	3.0	8	100.0	92	3.6
日立九州ビル	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)
ホテルインターゲート東京 京橋	1	100.0	206	7.2	1	100.0	206	8.0
ホテルインターゲート広島	1	100.0	118	4.1	1	100.0	118	4.6
SANKEILOGI摂津	_		_	_	1	100.0	99	3.8
合 計	非開示 (注 4)	93.4	2,891	100.0	147	85.6	2,586	100.0

⁽注1)「テナント総数」は、2023年8月31日現在における各運用資産に係る賃貸借契約に基づき、当該資産の延ベ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。

(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

2023年8月31日現在における本投資法人の運用資産に関し、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なもの(10百万円以上のもの)は以下のとおりです。なお、工事予定金額には、会計上費用に区分処理される部分が含まれることがあります。

不動産等の名称			工事予定金額(百万円)			
(所在地)	目的	予定期間	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)	SPポンプ交換	自 2024年 2 月 1 日 至 2024年 2 月29日	24	ı	-	
日比谷サンケイビル (東京都千代田区)	空調室外機更新	自 2024年 5 月 1 日 至 2024年 5 月31日	18	1	_	
品川シーサイドTSタワー (東京都品川区)	非常用発電機エンジンオー バーホール	自 2023年11月 1 日 至 2023年11月30日	17	1	_	
品川シーサイドTSタワー (東京都品川区)	空調是正工事	自 2023年11月 1 日 至 2023年12月31日	25	1	_	
大森パークビル (東京都大田区)	個別空調改修工事	自 2023年12月 1 日 至 2023年12月31日	16	_	_	
大森パークビル (東京都大田区)	蓄電池設備更新	自 2024年 1 月 1 日 至 2024年 1 月31日	16	_	_	

(2) 期中の資本的支出

2023年8月31日現在における本投資法人の運用資産に関し、当期に行った、10百万円以上の資本的支出に該当する工事は以下のとおりです。なお、当期の資本的支出は219百万円であり、費用に区分処理された修繕費37百万円と合わせて、合計257百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	期間	支払金額 (百万円)		
ブリーゼタワー (大阪市北区)	ブラインドシステム更新	自 2022年 7 月14日 至 2023年 3 月 2 日	14		
ブリーゼタワー (大阪市北区)	オフィス共用部タイルカーペット貼替工事	自 2023年 1 月14日 至 2023年 3 月31日	11		
ブリーゼタワー (大阪市北区)	17階区画分割工事	自 2023年 3 月 3 日 至 2023年 5 月15日	28		
品川シーサイドTS <i>タ</i> ワー (東京都品川区)	共用部改修工事	自 2023年 1 月 6 日 至 2023年 6 月30日	118		
	46				
合計					

(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。

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

⁽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) 品川シーサイドTSタワーに関し、ソニーグループ株式会社との間で、2023年3月31日 (14フロア) を解約日とする解約に合意しています。

⁽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。

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
資産運用報酬	247,055	245,773
資産保管手数料	2,092	2,192
一般事務委託手数料	8,020	8,170
役員報酬	3,600	3,600
その他費用	48,325	46,384
승 計	309,094	306,120

(2) 借入状況

2023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	株式会社みずほ銀行	2023年 3月30日	-	6,800	0.40182% (変動金利)	2024年 3月30日	期限 一括 弁済	(注3)	無担保無保証					
人金	小計		_	6,800										
	株式会社みずほ銀行		972	-										
	株式会社三井住友銀行		716	I										
	株式会社日本政策投資銀行	00405	614	1	0 400 460/	2002	期限							
	みずほ信託銀行株式会社	2019年 3月12日	392	-	0.42346% (固定金利)	2023年 3月12日	一括	(注3)	無担保無保証					
	三井住友信託銀行株式会社	3/,120	358	-		3/112	弁済		WWW.					
	株式会社SBI新生銀行		324	1										
	株式会社りそな銀行		324	-										
	株式会社みずほ銀行		856	856										
	株式会社三井住友銀行		639	639			期限一括							
	株式会社日本政策投資銀行	00405	548	548	0.49096% (固定金利)	00045								
	みずほ信託銀行株式会社	2019年 3月12日	350	350		3 H 1 2 D - H			無担保無保証					
長	三井住友信託銀行株式会社	3/1120	319	319	(EIXEWAI)		弁済							
期	株式会社SBI新生銀行		294	294										
借	株式会社りそな銀行		294	294										
.—	株式会社みずほ銀行		950	950										
入	株式会社三井住友銀行		800	800										
金	株式会社日本政策投資銀行	00105	2,000	2,000	0 060000	00005	期限							
	みずほ信託銀行株式会社	2019年 9月3日	620	620	0.36200% (固定金利)	2023年 9月3日	一括	(注3)	無担保無保証					
	三井住友信託銀行株式会社	37136	550	550	(2,2,2,1,1)	37130	弁済		W. D.COTT.					
	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		1,167	1,167										
	株式会社三井住友銀行		832	832										
	株式会社日本政策投資銀行	00005	713	713		00045	期限							
	みずほ信託銀行株式会社	2020年 3月12日	456	456	0.32923% (固定金利)	2024年 9月12日	一括	(注4)	無担保無保証					
	三井住友信託銀行株式会社		416	416	(<u>— (</u> — <u>/ , , , , , , , , , , , , , , , , , , </u>	7/3124	弁済		WW.					
	株式会社SBI新生銀行		358	358										
	株式会社りそな銀行		358	358										

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
	株式会社みずほ銀行		1,331	1,331					
	株式会社三井住友銀行		929	929					
	株式会社日本政策投資銀行	2021年	796	796	0.36978%	2025年	期限		無担保
	みずほ信託銀行株式会社	3月12日	509	509	(固定金利)	3月12日	一括	(注4)	無保証
	三井住友信託銀行株式会社		465	465			弁済		
	株式会社SBI新生銀行		385	385					
	株式会社りそな銀行		385	385					
	株式会社みずほ銀行		1,550	1,550					
	株式会社三井住友銀行		1,000	1,000					
	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		600	600			₩07 ⊟		
	三井住友信託銀行株式会社	2021年	500	500	0.29655%	2025年	期限 一括	(注3)	無担保
	株式会社SBI新生銀行	9月2日	500	500	(固定金利)	9月2日	弁済	(/= - /	無保証
	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					
	株式会社みずほ銀行		750	750				(注3)	
	株式会社三井住友銀行	2021年 9月2日 -	700	700					
	株式会社日本政策投資銀行		700	700	0.35542% (固定金利)				
	みずほ信託銀行株式会社		200	200					
長	三井住友信託銀行株式会社		500	500		2026年	期限		無担保
	株式会社SBI新生銀行		500	500		9月2日	一括 弁済		無保証
期	株式会社りそな銀行		400	400			开炉		
借	株式会社あおぞら銀行		1,500	1,500					
入	株式会社西日本シティ銀行		500	500					
金	株式会社関西みらい銀行		300	300					
	株式会社千葉銀行		150	150					
	株式会社みずほ銀行		1,100	1,100					
	株式会社三井住友銀行		900	900					
	株式会社日本政策投資銀行		700	700			期限		
	みずほ信託銀行株式会社	2021年	300	300	0.38044% (固定金利)	2026年	一括	(注4)	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	10月1日	300	300	(回足並刊)	4月1日	弁済		11年本部
	株式会社SBI新生銀行		300	300					
	株式会社りそな銀行		200	200					
	株式会社あおぞら銀行		500	500					
	株式会社みずほ銀行		1,574	1,574					
	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	2022年	929	929	0.77500%	2028年	期限	(> 4)	無担保
	みずほ信託銀行株式会社	3月14日	593	593	(固定金利)	3月14日	一括 弁済	(注4)	無保証
	三井住友信託銀行株式会社		542	542)1 <i>)</i> /-		
	株式会社SBI新生銀行		439	439					İ
	株式会社りそな銀行		439	439					
	株式会社みずほ銀行		2,250	2,250					
	株式会社三井住友銀行		1,500	1,500	. =	225=1	期限		<i></i>
	みずほ信託銀行株式会社	2022年 9月5日	620	620	0.79285% (固定金利)	2027年	一括	(注4)	無担保無保証
}	三井住友信託銀行株式会社	2000	550	550	(凹足亚州)	3月5日	弁済	(/= -/	
	株式会社SBI新生銀行		490	490					
	株式会社りそな銀行		490	490]			

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		
	株式会社みずほ銀行		-	972							
長	株式会社三井住友銀行		ı	716		2027年 9月13日	· I — II				
期	株式会社日本政策投資銀行	00005	-	614	1.02763% (固定金利)				ATT D / D		
借	みずほ信託銀行株式会社	2023年 3月13日	I	392				一括	(注4)	無担保無保証	
18	三井住友信託銀行株式会社	3/113	-	358	(5727717)				NIK INCIDE		
入	株式会社SBI新生銀行		1	324							
金	株式会社りそな銀行		ı	324							
	小計		50,200	50,200							
	合 計		50,200	57,000							

⁽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。

(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

	取	得	譲渡			
不動産等の名称	取得 年月日	取得価格 (百万円)	譲渡 年月日	譲渡価格 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
S-GATE 赤坂 (準共有持分20%) (追加取得分)	2023年 3月31日	1,400	_	_	_	_
SANKEILOGI摂津	2023年 3月31日	5,242	_	_	_	_
ブリーゼタワー (準共有持分1.55%)	_	_	2023年 8月31日	620	447	164
合 計	_	6,642	_	620	447	164

⁽注) 取得価格及び譲渡価格は、各売買契約に記載された各信託受益権の売買代金を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、売買代金には消費税及び 地方消費税並びに取得及び譲渡に要する諸費用を含みません。

(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

取得 又は 譲渡	不動産等の名称	取引 年月日	資産の 内容	取得価格 又は 譲渡価格 (百万円)	不動産 鑑定評価額 (百万円)	価格時点	不動産鑑定機関
取得	S-GATE 赤坂 (準共有持分20%) (追加取得分)	2023年 3月31日	不動産信 託受益権	1,400	1,498	2023年 3月1日	一般財団法人 日本不動産研究所
取得	SANKEILOGI摂津	2023年 3月31日	不動産信 託受益権	5,242	5,440	2023年 3月1日	一般財団法人 日本不動産研究所
譲渡	ブリーゼタワー (準共有持分1.55%)	2023年 8月31日	不動産信 託受益権	620	620	2023年 7月1日	一般財団法人 日本不動産研究所

⁽注1) 上記記載の不動産鑑定評価額は、各不動産鑑定機関が不動産鑑定評価基準各論第3章 [証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価] に基づき実施しています。

(4) 利害関係人等との取引状況

①取引状況

区 分	売買金額等(百万円)(注2)					
	買付額等	売付額等				
総額	6,642	620				
利害関係人等(注1)との取引状況の内	訳					
株式会社サンケイビル	5,069 (76.3%)	620 (100.0%)				
- 	5,069 (76.3%)	620 (100.0%)				

⁽注1)「利害関係人等」とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条及び一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に 関する規則第26条第1項第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。

②支払手数料等の金額

E /\	支払手数料等	利害関係人等との取引内	i訳	総額に対する割合
区分	総額(A)	支払先	支払金額(B)	(B/A)
不動産管理業務費	41 16 4 工 田	株式会社サンケイビル	24,546千円	59.6%
个到庄官注来伤其	41,164千円	株式会社サンケイビルマネジメント	10,915千円	26.5%
建物設備管理業務費	169,830千円	株式会社サンケイビルマネジメント	127,362千円	75.0%

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	28,051千円	(修繕費)
株式会社サンケイビルテクノ	5,033千円	(修繕費)
株式会社サンケイビル	62千円	(修繕費)
株式会社産業経済新聞社	1,135千円	(支払地代)
株式会社フジ・メディア・ホールディングス	683千円	(支払地代)

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325,755千円 (賃料収入)株式会社サンケイビル3,200千円 (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、2023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。

⁽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、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。

⁽注4) 資金使途は、既存借入金の返済資金です。

⁽注2) 「取得価格又は譲渡価格」は、各売買契約に記載された各信託受益権の売買代金を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、売買代金には消費税 及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。

⁽注2) 「売買金額等」には、各売買契約に記載された各信託受益権の売買代金を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、売買代金には消費税及び地方 消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。

⁽注3) 括弧内の数値は、それぞれの総額に対する比率 (%) 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。

Ⅱ. 貸借対照表

(単位:千円)

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。

	前期(ご参考) 2023年2月28日	当期 2023年8月31日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,208,842	5,687,713
信託現金及び信託預金	3,097,656	2,649,835
営業未収入金	64,478	62,645
前払費用	62,795	78,865
未収消費税等	_	166,963
その他	_	82
流動資産合計	8,433,772	8,646,106
固定資産		
有形固定資産		
建物	182,520	189,040
減価償却累計額	△25,525	△29,088
建物(純額)	156,995	159,952
構築物	544	544
減価償却累計額	△67	△81
構築物(純額)	476	463
工具、器具及び備品		604
減価償却累計額	_	△40
工具、器具及び備品(純額)		564
土地	2,457,766	2,457,766
信託建物	18,955,810	21,225,884
減価償却累計額	△1,879,113	△2,169,707
信託建物(純額)	17,076,697	19,056,176
信託構築物	71,171	105,457
減価償却累計額	△4,558	△6,304
信託構築物(純額)	66,613	99,152
信託機械及び装置	14,330	14,326
減価償却累計額	△2,290	△3,008
信託機械及び装置 (純額)	12,040	11,318
信託工具、器具及び備品	71,817	76,121
減価償却累計額	△16,419	△21,723
信託工具、器具及び備品(純額)	55,397	54,397
信託土地	77,433,848	81,618,833
信託建設仮勘定	945	5,886
有形固定資産合計	97,260,780	103,464,511
無形固定資産		· · ·
ソフトウエア	2,013	8,806
無形固定資産合計	2,013	8,806
投資その他の資産	·	•
長期前払費用	103,557	94,326
繰延税金資産	12	17
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
投資その他の資産合計	113,569	104,343
固定資産合計	97,376,363	103,577,662
繰延資産		. , , , , , , , , , , , , , , , , , , ,
投資□交付費	18,075	12,050
繰延資産合計	18,075	12,050
資産合計	105,828,211	112,235,819
·		,,,

Ⅲ. 損益計算書

(単位:千円)

			(4-12 - 113)
		前期(ご参考) 2023年2月28日	当期 2023年8月31日
負債の部			
流動負債			
営業未払金		347,103	217,790
短期借入金		_	6,800,000
1年内返済予定の長期借入金		9,600,000	9,200,000
未払金		288,400	295,160
未払費用		50,743	56,973
未払法人税等		855	957
未払消費税等		38,660	_
前受金		449,764	397,611
預り金		676	10,184
流動負債合計		10,776,204	16,978,677
固定負債	_		
長期借入金		40,600,000	41,000,000
預り敷金及び保証金		88,166	88,716
信託預り敷金及び保証金		3,851,485	3,603,120
固定負債合計	_	44,539,651	44,691,837
負債合計		55,315,856	61,670,515
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	_		
当期未処分利益又は当期未処理損失 (△)	_	1,076,805	1,129,754
剰余金合計		1,076,805	1,129,754
投資主資本合計	•	50,512,354	50,565,304
純資産合計	* 1	50,512,354	50,565,304
負債純資産合計		105,828,211	112,235,819

			(単位:千円)
		前期(ご参考) 自 2022年9月1日 至 2023年2月28日	当期 自 2023年3月1日 至 2023年8月31日
営業収益			
賃貸事業収入	* 1	2,452,313	2,343,152
その他賃貸事業収入	* 1	439,634	243,748
不動産等売却益	※ 2	_	164,424
営業収益合計		2,891,948	2,751,326
営業費用			
賃貸事業費用	* 1	1,338,956	1,110,607
資産運用報酬		247,055	245,773
資産保管手数料		2,092	2,192
一般事務委託手数料		8,020	8,170
役員報酬		3,600	3,600
その他営業費用		48,325	46,384
営業費用合計		1,648,050	1,416,727
営業利益		1,243,897	1,334,598
営業外収益			
受取利息		41	40
未払分配金戻入		584	639
受取保険金		930	_
その他		285	9
営業外収益合計		1,842	689
営業外費用			
支払利息		114,796	139,180
融資関連費用		47,427	57,511
投資口交付費償却		6,024	6,024
その他			2,000
営業外費用合計		168,248	204,716
経常利益		1,077,491	1,130,571
税引前当期純利益		1,077,491	1,130,571
法人税、住民税及び事業税		861	963
法人税等調整額		3	△4
法人税等合計		865	958
当期純利益		1,076,626	1,129,612
前期繰越利益		178	141
当期未処分利益又は当期未処理損失 (△)		1,076,805	1,129,754

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

前期(ご参考) (自 2022年9月1日 至 2023年2月28日)

(単位:千円)

	投資主資本						
	出資総額	出資総額 控除額	出資総額(純額)	剰系 当期未処分利益 又は 当期未処理損失 (ム)	余金 剰余金 合計	投資主資本 合計	純資産 合計
当期首残高	49,442,685	△7,136	49,435,549	1,475,277	1,475,277	50,910,827	50,910,827
当期変動額							
剰余金 の配当				△1,475,098	△1,475,098	△1,475,098	△1,475,098
当期 純利益				1,076,626	1,076,626	1,076,626	1,076,626
当期変動額 合計	_	_	_	△398,472	△398,472	△398,472	△398,472
当期末残高	* 1 49,442,685	△7,136	49,435,549	1,076,805	1,076,805	50,512,354	50,512,354

当期(自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)

(単位:千円)

	投資主資本						
					余金		純資産
	出資総額	出資総額 控除額	出資総額 (純額)	当期未処分利益 又は 当期未処理損失 (△)	剰余金 合計	投資主資本 合計	合計
当期首残高	49,442,685	△7,136	49,435,549	1,076,805	1,076,805	50,512,354	50,512,354
当期変動額							
剰余金 の配当				△1,076,663	△1,076,663	△1,076,663	△1,076,663
当期 純利益				1,129,612	1,129,612	1,129,612	1,129,612
当期変動額 合計	_	_	_	52,949	52,949	52,949	52,949
当期末残高	* 1 49,442,685	△7,136	49,435,549	1,129,754	1,129,754	50,565,304	50,565,304

V. 注記表

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

(重要な会計万針に係る事項に関する注記)						
	前期(ご参考) 自 2022年 9 月 1 日 至 2023年 2 月28日	当期 自 2023年 3 月 1 日 至 2023年 8 月31日				
1. 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 3~65年 構築物 6~59年 機械及び装置 8~10年 工具、器具及び備品 4~10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 3~69年 構築物 6~59年 機械及び装置 8~10年 工具、器具及び備品 4~15年 (2) 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. 繰延資産の処理方 法	投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。	投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。				
3. 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 に係るとにより、顧客である買主が益計上を行ってい道光熱費収入については、不動産等のでい道光熱費収入については、不動産等の支配を獲得したいです。 ②水道光熱費収入については、不動産等の賃借契約及び付随する合意で気により、不動産等の方式がであるであるであるででは、不動産等のの共治に対しているである。 (2) 本道光熱費収入のうち、本投資に対するであるが供給に対対するであるでの対した。 の供給に熱熱費収入のうち、たものガスシーでは、他の当事をでいがは、他の当事を収入のがある。 は、他の当事を対象をと判断して、対の当ち、地の地のでは、他の当事をであるとに支払います。 (2) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産と対は不動産産税、賦課するを担いた税額のうとする信託財産に対対を担いて、対対の方法を保証が表別を収益として、対当を収益として、対当を収益とする信託財産の方法を採集のの処理方法 に対するを対象を収益とする信託財産の方法を採集の方法を採集の方法を採集して、対対の方法を採集して、対対の方法を採集ます。 「信託受益権に対す、当期間では、対対では、対対では、対対では、対対では、対対では、対対では、対対では、対	(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、不動産売却に係るとにより、顧客であらる買主が当まを行っている。 ②水道光熱費収入については、不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行ってい道光熱費収入については、不動産等の支配を獲得したが、本道光熱費収入については、不動産等の支配を獲得したが、方である質性人に対するである質性人に対立するでの共適光熱費収入のうち、本投にの当事をである質性人に対立ます。水道光熱費収入のうち、本投にのガス当時のの共適を変したが、大理人に対して収益計上を大力資法のでは、他の当事者が供給すると判断るの当該他のガス当を投いしては、他の当事者に支払のます。 (2) 固定資産税等の処理方法保有である。対応で収益計上を信託財産とは、で収益計算を信託財産を関いて、対の第一を表別を変した純額を収益として対しては、他の当事者に対しては、他の当事をである。当該他のガス当に支払のます。 (2) 固定資産税等の処理方法保有では、対応表別のうとする信託財産を信託財産を信託財産を担当のうまとする信託受益権に伴い、本の過度を採り、対応方法を採用しています。当該不動産を保制当等の、不動産又は不動産を信託財産が、対応に対した税額を採用しています。当該不動産を保持の対に対しています。当該に対している。対応に対している。対応に対している。対応に対している。対応に対している。対応に対している。対応に対している。対応に対応に対応に対応に対応に対応に対応に対応に対応に対応に対応に対応に対応に対				
4. 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及び信託預金及び信託預金及び備品、信託機械及び装置、信託理物、信託機築物、信託機械及び装置、信託正建設仮勘定 ③信託預り敷金及び保証金				

(貸借対照表に関する注記)

前期(ご参考) 2023年 2月28日		当期 2023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 2022年 9 月 1 日 至 2023年 2 月28日		当期 自 2023年3月1日 至 2023年8月31日	
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位:千円)	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位:千円)
A. 不動産賃貸事業収益	(丰田・113)	A. 不動産賃貸事業収益	(丰位・113)
6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 7 8 8 8 8 8 8		有貸事業収入 「自貸事業収入	
賃料収入	2,323,174	賃料収入	2,224,844
共益費収入	129,138	共益費収入	118,308
賃貸事業収入合計	2.452.313	賃貸事業収入合計 	2,343,152
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	130,668	水道光熱費収入	113,684
駐車場収入	34,048	駐車場収入	33,632
解約違約金	10,466	解約違約金	85,520
原状回復工事収入	254,855	原状回復工事収入	420
その他賃貸収入	9,596	その他賃貸収入	10,491
その他賃貸事業収入合計	439,634	その他賃貸事業収入合計	243,748
不動産賃貸事業収益合計	2,891,948	不動産賃貸事業収益合計	2,586,901
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	231,216	外注委託費	221,524
水道光熱費	214,149	水道光熱費	189,454
公租公課	300,889	公租公課	313,078
支払地代	1,818	支払地代	1,818
修繕費	271,417	修繕費	37,704
損害保険料	5,603	損害保険料	7,097
信託報酬	3,752	信託報酬	4,090
減価償却費	296,093	減価償却費	320,905
その他賃貸事業費用	14,014	その他賃貸事業費用	14,933
賃貸事業費用合計	1,338,956	賃貸事業費用合計	1,110,607
不動産賃貸事業費用合計	1,338,956	不動産賃貸事業費用合計	1,110,607
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	1,552,992	C. 不動産賃貸事業損益(A-B) :	1,476,293
		※ 2. 不動産等売却益の内訳	
			(単位:千円)
		ブリーゼタワー (準共有持分1.55%)	
_		不動産等売却収入	620,000
		不動産等売却原価	447,918
		その他売却費用	7,656
		不動産等売却益	164,424

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

前期(ご参考) 自 2022年 9 月 1 년 至 2023年 2 月28년			当期 2023年 3 月 1 日 2023年 8 月31日	
- ※ 1. 発行可能投資□総□数及び発行済 発行可能投資□総□数	投資□の総□数 10,000,000□	※1.発行可能投資[発行可能投資[没資□の総□数 10,000,000□
発行済投資口の総口数	467.099□	発行済投資□0	D総口数	467.099□

(税効果会計に関する注記)

(100000112201121000			
前期(ご参考) 2023年 2 月28日		当期 2023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)	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 繰延税金資産合計 繰延税金資産の純額	12 12 12	繰延税金資産 未払事業税損金不算入額 繰延税金資産合計 繰延税金資産の純額	17 17 17
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担 要な差異があるときの、当該差異の原因 な項目別の内訳	となった主要	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担 要な差異があるときの、当該差異の原因 な項目別の内訳	となった主要
法定実効税率 (調整)	(単位:%) 31.46	法定実効税率 (調整)	(単位:%) 31.46
支払分配金の損金算入額 その他 税効果会計適用後の法人税等の負担率	△31.44 0.06 0.08	支払分配金の損金算入額 その他 税効果会計適用後の法人税等の負担率	△31.43 0.05 0.08

(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 2022年9月1日 至 2023年2月28日) 該当事項はありません。

当期(自 2023年3月1日 至 2023年8月31日) 該当事項はありません。

(金融商品に関する注記)

前期(ご参考) (自 2022年9月1日 至 2023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

2023年2月28日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、「預り敷金及び保証金」並びに「信託預り敷金及び保証金」については、重要性が乏しいため、記載を省略しています。

(単位:千円)

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

(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	9,600,000	_	_	_	_	_
長期借入金	_	7,600,000	11,000,000	10,500,000	5,900,000	5,600,000
合 計	9,600,000	7,600,000	11,000,000	10,500,000	5,900,000	5,600,000

当期(自 2023年3月1日 至 2023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

2023年8月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」及び「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、「預り敷金及び保証金」並びに「信託預り敷金及び保証金」については、重要性が乏しいため、記載を省略しています。

(単位:千円)

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1)1年内返済予定の長期借入金、(2)長期借入金

長期借入金のうち変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価額と近似していると考えられることから、当該帳簿価額によっています。但し、固定金利による長期借入金の時価については、その将来キャッシュ・フローを返済期日までの期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しています。

(注2) 借入金の決算日後の返済予定額

(単位:千円)

							(±M·III)
		1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
	1年内返済予定の長期借入金	9,200,000	_	_	_	_	_
	長期借入金	-	9,100,000	10,500,000	12,100,000	9,300,000	_
	合 計	9,200,000	9,100,000	10,500,000	12,100,000	9,300,000	_

(賃貸等不動産に関する注記)

前期(ご参考) (自 2022年9月1日 至 2023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)

	当期末時価		
当期首残高	当期増減額	当期末残高	(注3)
97,343,425	△83,590	97,259,835	104,232,000

- (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 (212,502千円) 等によるものであり、主な減少額は減価償却費 (296,093千円) 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 2023年3月1日 至 2023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	
当期首残高	当期増減額	当期末残高	(注3)
97,259,835	6,198,790	103,458,625	108,340,000

- (注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。 (注2) 当期増減額のうち、主な増加額は1物件の新規取得及び1物件の追加取得(2物件合計:6,748,166千円<取得に係る付随費用を含む>)によるもので あり、主な減少額は1物件の一部譲渡(447,918千円)によるものです。
- (注3) 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。

(関連当事者との取引に関する注記)

前期(ご参考) (自 2022年9月1日 至 2023年2月28日)

属性	会社等の 名称又は氏名	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			(被所有)	不動産管理 業務費の支払	21,333	営業未払金	6,276
会社の利害 関係人等	株式会社サンケイビル	不動産業	3.74	不動産の賃貸	3,002	営業未収入金	586
关 床入守				賃貸料の預り	51,373	預り金	-
資産運用				不動産管理 業務費の支払	11,753	営業未払金	1,998
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	-	建物設備管理 業務費の支払	127,763	営業未払金	
				修繕費の支払	267,176	営業未払金 営業未収入金 預り金 営業未払金 営業未払金 営業未払金 営業未払金 営業未払金	3,699
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	1	不動産の賃貸	325,755	前受金	58,636
資産運用 会社の利害 関係人等	株式会社フジ・メディア・ ホールディングス	情報・ 通信業	1	借地料の支払	683	営業未払金	113
資産運用 会社の利害 関係人等	株式会社産業経済新聞社	情報・ 通信業	1	借地料の支払	1,135	営業未払金	189
資産保管		銀行業		資金の借入	550.000	1 年内返済予定 の長期借入金	908,000
具座体官 会社	三井住友信託銀行株式会社	及び 信託業	_	7(==:7107(230,000	長期借入金	3,592,000
				利息の支払	9,889	未払費用	4,630

- (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 2023年3月1日 至 2023年8月31日)

属性	会社等の 名称又は氏名	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)
				不動産管理 業務費の支払	24,546	営業未払金	5,431
次立宝田				不動産の賃貸	3,200	営業未収入金	586
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) 3.74	不動産信託 受益権の取得	5,069,400	営業未払金	_
因亦八守				不動産信託 受益権の譲渡	620,000	営業未収入金	_
				賃貸料の預り	52,545	預り金	-
資産運用				不動産管理 業務費の支払	10,915	営業未払金	2,129
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	_	建物設備管理 業務費の支払	127,362	営業未払金	23,124
				修繕費の支払	28,051	営業未払金	10,187
資産運用 会社の利害 関係人等	株式会社サンケイビル テクノ	建設業	_	修繕費の支払	5,033	営業未払金	340
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	325,755	前受金	58,636
資産運用 会社の利害 関係人等	株式会社フジ・メディア・ ホールディングス	情報・ 通信業	_	借地料の支払	683	営業未払金	113
資産運用 会社の利害 関係人等	株式会社産業経済新聞社	情報・ 通信業	_	借地料の支払	1,135	営業未払金	189
姿产仅竺		銀行業		資金の借入	358.000	1年内返済予定 の長期借入金	869,000
資産保管 会社	三井住友信託銀行株式会社	及び 信託業	_	× 4 √ 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	336,000	長期借入金	金 - - 金 2,129 金 23,124 金 10,187 金 340 58,636 金 113 金 189 予定 869,000 金 3,631,000
		loot#		利息の支払	11,086	未払費用	5,216

- (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 2022年9月1日 至 2023年2月28日		当期 自 2023年 3) 至 2023年 8)	
1 □当たり純資産額 1 □当たり当期純利益 1 □当たり当期純利益は、当期純利益 る加重平均投資□数(467,099□) り算定しています。また、潜在投資□ 当期純利益については、潜在投資□がいません。	で除することによ]調整後1□当たり	1 □当たり純資産額 1 □当たり当期純利益 1 □当たり当期純利益は、当期 る加重平均投資□数(467,09 り算定しています。また、潜在 当期純利益については、潜在投 いません。	9□) で除することによ 投資□調整後1□当たり

(注) 1□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(ご参 自 2022年9 至 2023年2	9月1日		当期 自 2023年 3 至 2023年 8		
当期純利益 普通投資主に帰属しない金額 普通投資□に係る当期純利益 期中平均投資□数	(千円) (千円) (千円) (口)	1,076,626 - 1,076,626 467,099	当期純利益 普通投資主に帰属しない金額 普通投資□に係る当期純利益 期中平均投資□数	(千円) (千円) (千円) (口)	1,129,612 - 1,129,612 467,099

(重要な後発事象に関する注記)

前期(ご参考) 当期 自 2022年 9 月 1 日 自 2023年 3 月 1 日 至 2023年 2 月28日 至 2023年 8 月31日

該当事項はありません。

該当事項はありません。

(収益認識に関する注記)

前期(ご参考) 自 2022年 9 月 1 日 至 2023年 2 月28日

ョ期 自 2023年 3 月 1 日 至 2023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)

		(1111)
	顧客との契約から	外部顧客へ
	生じる収益 (注)	の売上高
不動産等の売却	_	_
水道光熱費収入	130,668	130,668
その他	_	2,761,279
合計	130,668	2,891,948

- (注) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等及び日本公認会計士協会会計制度委員会報告第15号「特別目的会社を活用した不動産の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)	30,002
顧客との契約から生じた債権 (期末残高)	25,127
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。

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

- (注1) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等及び日本公認会計士協会会計制度委員会報告第15号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、上記金額には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。
- (注2) 不動産等の売却については、投資法人の計算に関する規則(平成18年内閣府令第47号)第48条第2項に基づき、損益計算書において不動産売却損益として計上するため、不動産等売却収入より、不動産等売却収入なり、不動産等売却収入なり、不動産等売却収入なり、不動産等売却収入なり、不動産等売却収入なり、不動産等売割収入なり、不動産等売割収入なり、不動産等売割収入なり、不動産等売割削を投除した額を記載しています。
- 2. 顧客との契約から生ずる収益を理解するための基礎となる情報

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)	25,127
顧客との契約から生じた債権 (期末残高)	26,668
契約資産(期首残高)	_
契約資産(期末残高)	_
契約負債(期首残高)	_
契約負債(期末残高)	_

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

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 2022年 9 月 1 日 至 2023年 2 月28日	当期 自 2023年3月1日 至 2023年8月31日
I . 当期未処分利益	1,076,805,124円	1,129,754,634円
Ⅱ. 分配金の額	1,076,663,195円	1,129,445,382円
(投資□1□当たり分配金の額)	(2,305円)	(2,418円)
Ⅲ. 次期繰越利益	141,929円	309,252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。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1,076,663,195円を利益分配金として分配することとしました。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。	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1,129,445,382円を利益分配金として分配することとしました。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。

Ⅵ. 独立監査人の監査報告書

独立監査人の監査報告書

2023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 江 下 聖

指定有限責任社員 業務執行社員 公認会計士 大石 晃一良

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2023年3月1日から2023年8月31日までの第9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又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

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。

Ⅲ. キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)

(単位:千円)

			(単位:千円)
		前期 自 2022年9月1日 至 2023年2月28日	当期 自 2023年3月1日 至 2023年8月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益		1,077,491	1,130,571
減価償却費		297,033	322,112
投資口交付費償却		6,024	6,024
受取利息		△41	△40
支払利息		114,796	139,180
営業未収入金の増減額 (△は増加)		△1,775	1,832
未収消費税等の増減額 (△は増加)		_	△166,963
前払費用の増減額 (△は増加)		9,006	△16,070
営業未払金の増減額 (△は減少)		77,214	△83,458
未払金の増減額 (△は減少)		△22,151	8,101
未払消費税等の増減額(△は減少)		△133,178	△38,660
前受金の増減額 (△は減少)		1,936	△52,153
預り金の増減額 (△は減少)		△5,360	9,507
長期前払費用の増減額 (△は増加)		△399	9,230
信託有形固定資産の売却による減少額		_	447,918
その他の資産の増減額(△は増加)		78	△82
小計		1,420,674	1,717,050
利息の受取額		41	40
利息の支払額		△108,884	△132,950
法人税等の支払額		△932	△861
営業活動によるキャッシュ・フロー	•	1,310,899	1,583,278
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		△542	△7,125
信託有形固定資産の取得による支出		△130,867	△7,014,566
預り敷金及び保証金の受入による収入		632	5,231
預り敷金及び保証金の返還による支出		△703	△2,344
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		74,547	306,551
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△351,923	△554,915
その他		_	△8,000
投資活動によるキャッシュ・フロー		△408,856	△7,275,168
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		_	6,800,000
長期借入れによる収入		5,900,000	3,700,000
長期借入金の返済による支出		△5,900,000	△3,700,000
分配金の支払額		△1,474,263	△1,077,059
財務活動によるキャッシュ・フロー	•	△1,474,263	5,722,940
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	•	△572,220	31,050
現金及び現金同等物の期首残高	•	8,878,719	8,306,499
現金及び現金同等物の期末残高	% 1	8,306,499	8,337,549

(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 2022年 9 月 1 日 至 2023年 2 月28日	当期 自 2023年 3 月 1 日 至 2023年 8 月31日
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)

(イヤッシュ・ノロー計算者)	に関する注記)(参	气间节(<i>)</i>	
前期 自 2022年 9 月 至 2023年 2 月		当期 自 2023年3月 至 2023年8月3	
※1. 現金及び現金同等物の期末残 されている科目の金額との関	系	※1. 現金及び現金同等物の期末残 されている科目の金額との関係	Ŕ
	(単位:千円)		(単位:千円)
現金及び預金	5,208,842	現金及び預金	5,687,713
信託現金及び信託預金	3,097,656	信託現金及び信託預金	2,649,835
現金及び現金同等物	8,306,499	現金及び現金同等物	8,337,549

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、次ページの「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。

特別口座で管理されている投資口に関する各種お手続きについて

→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。

投資口に関する「マイナンバー制度」のご案内

市区町村から通知されたマイナンバーは、投資口の税務関係のお手続きで必要となります。 このため、投資主様から、お取引の証券会社等へマイナンバーをお届けいただく必要がございます。

投資口関係業務におけるマイナンバーの利用

法令に定められたとおり、支払調書には投資主様の マイナンバーを記載し、税務署へ提出いたします。

支払調書

*分配金に関する支払調書

■マイナンバーのお届けに関する問い合わせ先

証券口座にて投資口を管理されている投資主様

→お取引の証券会社までお問い合わせください。

証券会社とのお取引がない投資主様

→下記フリーダイヤルまでお問い合わせください。 みずほ信託銀行株式会社 証券代行部 0120-288-324

ホームページのご案内

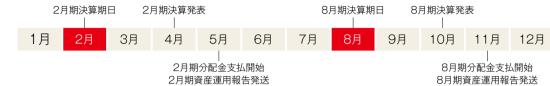
https://www.s-reit.co.jp/

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。

2023年6月にホームページのリニューアルを行い、「個人投資家の皆さまへ」や「サステナビリティ専用ページ」を新設しました。

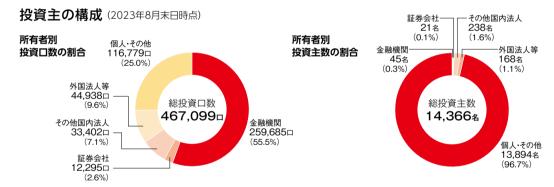


IRカレンダー



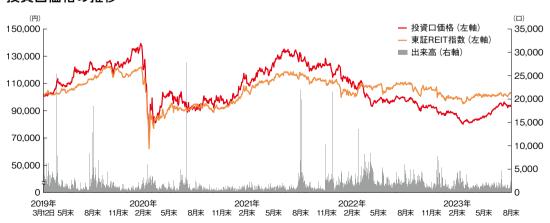
投資主メモ

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 3 0120-288-324(平日9:00~17:00)



※各円グラフにおいて、記載未満の数値については切り捨てにより表記しています。

投資口価格の推移



※「東証REIT指数」は、2019年3月12日の東証REIT指数の終値を同日の本投資法人の投資口価格の終値100,700円と同数値と仮定して、同日以降の推移を記載しています。