

決算・運用状況のご報告

(資産運用報告) 2024年3月1日～2024年8月31日

11th

SANKEI

REAL

ESTATE



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。

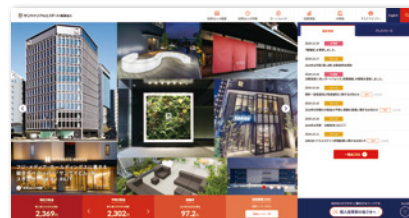
■ 投資主メモ

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

※表紙掲載の写真はイメージです。

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11期(2024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。
 当期第11期(2024年8月期)は、2024年3月に札幌市中央区の築浅ホテル「ベッセルホテルカンパーナすすきの」(共有持分40%)を取得したほか、4月には東京都中央区のミッドサイズ・ハイスペック・オフィスビル「S-GATE日本橋本町」(共有持分49%)の追加取得を行い、本物件の保有比率を100%としました。また、本投資法人が保有する各ホテルは継続的なインバウンド需要を背景に好調な営業成績を収め、とりわけ固定賃料と変動賃料を併用しているホテル3物件による、業績予想を上回る営業収益の計上等、着実な内部成長が進んでいます。さらに財務運営では、7月に日本格付研究所より長期発行体格付を取得し、これまでの金融機関からの借入れのみならず、投資法人債の発行が可能になったことで、資金調達手法の多様化が図れるものと考えております。
 これらの取組みにより、当期の一口当たりの分配金は、期初予想を一口当たり161円上回り、2,369円(予想比7.3%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、第12期(2025年2月期)は2,302円、第13期(2025年8月期)は2,250円を見込んでおります。

史上最高値を付けた日経平均も一時は過去最大の下げを示すなど、必ずしも強気一辺倒になれない状況が続いています。日銀が7月に再度利上げを実施する一方、米国では大幅な利下げに踏み切り、年内中に更なる政策金利の見直しが想定されているほか、長らく継続するウクライナ、中東情勢に加え、本年は各主要国で重要な選挙が実施され、国際的に方向性を見通しづらい状況にあります。こうした環境の中、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、今後とも末永くご支援、ご鞭撻を賜りますよう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11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
2,461百万円	1,299百万円	1,107百万円	1,106百万円

■ 一口当たり分配金

確定	予想	
第11期 2024年8月期	第12期 2025年2月期	第13期 2025年8月期
2,369円	2,302円	2,250円

※ 本書において、特に記載のない限り、金額は単位未満の数値を切り捨て、比率は少数第2位を四捨五入して記載しています。

■ 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
中核的アセット群 (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		

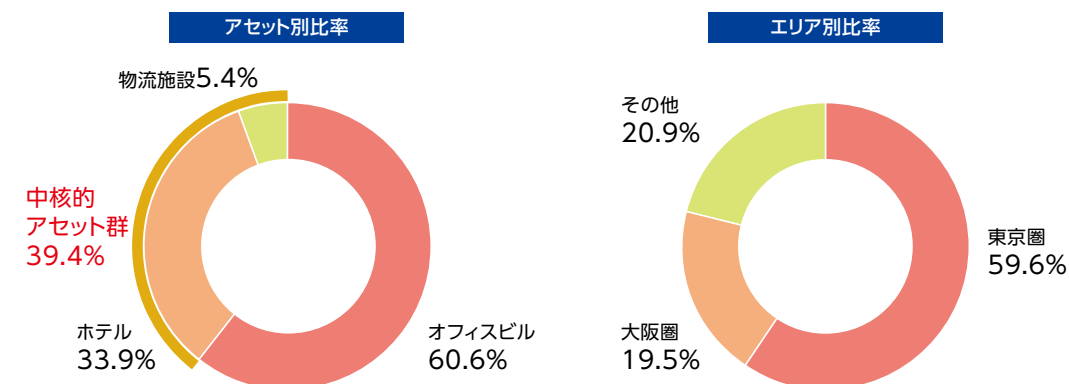
※1. 住宅・学生レジデンス・ヘルスケア施設等、居住等の機能を有する用途 ※2. オフィスビル、ホテル、物流施設、住居系施設以外の用途
 ※3. 大阪府・兵庫県・京都府をいい、政令指定都市・中核市・地方主要都市に限る ※4. 愛知県・岐阜県・三重県をいい、政令指定都市・中核市・地方主要都市に限る

■ ポートフォリオ (2024年8月31日時点)

	取得価格合計	鑑定評価額	物件数	稼働率	鑑定NOI利回り [*]	平均築年数	
オフィスビル	584億円	620億円	10物件	93.9%	3.9%	23.4年	
中核的アセット群	ホテル	327億円	340億円	6物件	100.0%	4.2%	5.6年
	物流施設	52億円	55億円	1物件	100.0%	4.0%	1.9年
合計/平均	964億円	1,015億円	17物件	96.6%	4.0%	16.2年	

※ 鑑定NOI利回りについて、保有物件の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の総額を、保有物件の取得価格総額で除した値です。

■ ポートフォリオサマリー



目次


ポートフォリオ	1	貸借対照表	25	金銭の分配に係る計算書	37
外部成長/内部成長	2	損益計算書	27	独立監査人の監査報告書	38
財務運営/ESGへの取組み	3	投資主資本等変動計算書	28	キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	40
資産運用報告	4	注記表	29		

外部成長

■ 新規取得物件の概要

A-3 S-GATE日本橋本町
(共有持分49%) → 保有比率100%へ
AM会社独自ルート
オフィスビル

2024年4月 取得
近・新・中(又はハイスpek)を意識



取得日	2024年4月1日	鑑定NOI利回り	3.5%
取得価格	7,450百万円	所在地	東京都中央区
鑑定評価額	7,742百万円	建築時期	2018年10月

B-7 ベッセルホテルカンパナすずきの
(共有持分40%)
スポンサーサポート
中核的アセット群

2024年3月 取得
ポートフォリオ収益の安定性を期待

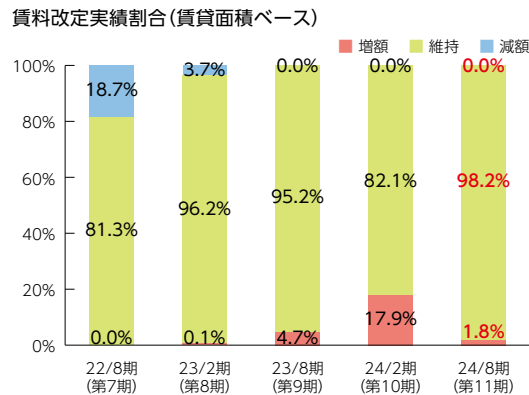


取得日	2024年3月1日	鑑定NOI利回り	4.2%
取得価格	2,920百万円	所在地	札幌市中央区
鑑定評価額	2,930百万円	建築時期	2019年3月

※鑑定評価額の価格時点は、2024年8月31日です。なお、「S-GATE日本橋本町」の鑑定評価額は、追加取得した共有持分49%のみについて記載しています。

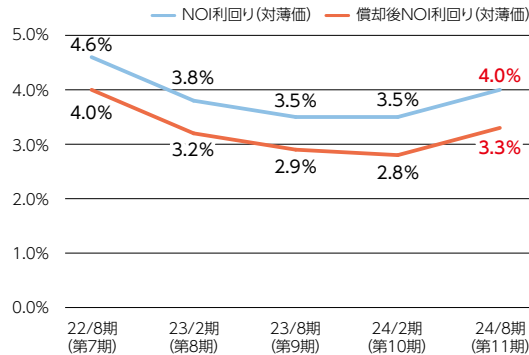
内部成長

■ 賃料改定実績の推移

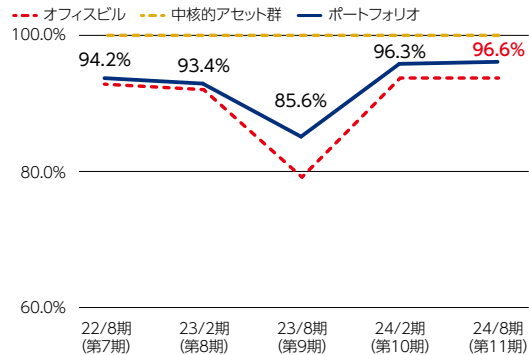


	22/8期(第7期)	23/2期(第8期)	23/8期(第9期)	24/2期(第10期)	24/8期(第11期)
対象テナント数	17件	24件	30件	14件	13件
増物件数	12件	1件	12件	4件	1件
維持件数	0件	18件	16件	10件	12件
減物件数	5件	5件	2件	0件	0件
対象賃貸面積(坪)	705	2,600	10,885	1,333	8,974
賃料増額率	0.0%	6.1%	4.3%	38.5%	8.0%

■ ポートフォリオ利回りの推移



■ 期末稼働率の推移



※上記数値は、ポートフォリオ稼働率を記載しています。

財務運営

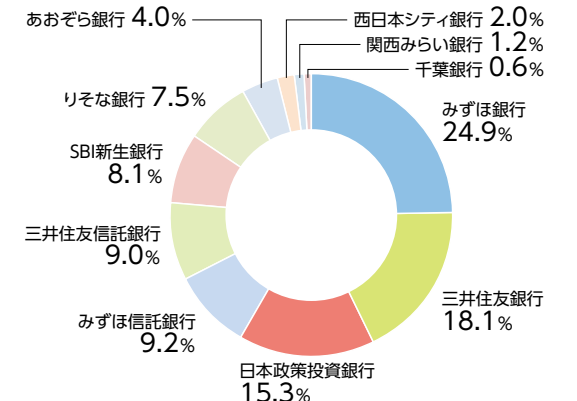
■ 財務ハイライト (2024年9月12日時点)

有利子負債残高	LTV	長期負債比率	固定金利比率	平均調達金利	平均残存期間	長期発行体格付(JCR)
502億円	47.9%	78.1%	88.2%	0.66%	2.3年	A+(安定的)

※1.「LTV」は、2024年8月期(第11期)末時点における総資産LTVです。
 ※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、2024年9月12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。

■ レンダーフォーメーション (2024年9月12日時点)

レンダー名	借入金残高	レンダー名	借入金残高
みずほ銀行	12,500	りそな銀行	3,780
三井住友銀行	9,100	あおぞら銀行	2,000
日本政策投資銀行	7,700	西日本シティ銀行	1,000
みずほ信託銀行	4,640	関西みらい銀行	600
三井住友信託銀行	4,500	千葉銀行	300
SBI新生銀行	4,080	合計	50,200



ESGへの取組み

■ FIT非化石証書の購入

- 仲介事業者を通じ、再エネ価値取引市場における2023年第4回オークションに参加し、2023年度FIT非化石証書(約275万kWh)を購入(6月)
- 本購入によるGHG(温室効果ガス)排出量の削減効果は約1,200トン⇒対象保有4物件に係る2023年度のGHG(温室効果ガス)排出量(Scope2)の100%を削減

<対象物件>

東陽パークビル、大森パークビル、S-GATE赤坂、宮崎台ガーデンオフィス

■ 環境認証を再取得



- 「S-GATE赤坂」にてDBJ Green Building認証を再取得(4月)
- 評価ランクは、前回の「2020★★★★」から、「2023★★★★」へ上昇

■ GRESBリアルエステイト評価



- 2024年に実施されたGRESBリアルエステイト評価において、「2スター」及び「Green Star」を取得(10月)

■ RE100電力の導入

- 100%再生可能エネルギーの電気として認められる「RE100」基準の電力を導入(今次導入予定物件は、8月～9月にかけて契約締結済)
- 現状に比し、電気料金の削減効果を期待し得る物件を中心に選定し、電力需給契約更新時に導入

<導入スケジュール(予定)>

S-GATE赤坂・東陽パークビル	2024/11/16~
S-GATE秋葉原	2024/11/23~
日比谷サンケイビル	2024/12/1~
八丁堀サンケイビル	2024/12/3~

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 決算年月	第7期 2022年8月	第8期 2023年2月	第9期 2023年8月	第10期 2024年2月	第11期 2024年8月	
営業収益(注1)	百万円	3,028	2,891	2,751	7,778	2,461
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(3,028)	(2,891)	(2,586)	(2,361)	(2,461)
営業費用	百万円	1,397	1,648	1,416	6,548	1,161
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(1,076)	(1,338)	(1,110)	(1,141)	(848)
営業利益	百万円	1,630	1,243	1,334	1,229	1,299
経常利益	百万円	1,476	1,077	1,130	1,038	1,107
当期純利益	百万円	1,475	1,076	1,129	1,037	1,106
出資総額(純額)(注4)	百万円	49,435	49,435	49,435	49,435	49,435
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	50,910	50,512	50,565	50,473	50,542
(対前期比)	%	(+0.2)	(△0.8)	(+0.1)	(△0.2)	(+0.1)
総資産額	百万円	106,553	105,828	112,235	104,802	104,878
(対前期比)	%	(+0.0)	(△0.7)	(+6.1)	(△6.6)	(+0.1)
有利子負債総額	百万円	50,200	50,200	57,000	50,200	50,200
1口当たり純資産額(注3)	円	108,993	108,140	108,253	108,056	108,204
1口当たり当期純利益(注2)	円	3,158	2,304	2,418	2,220	2,369
分配金総額	百万円	1,475	1,076	1,129	1,037	1,106
1口当たり分配金額	円	3,158	2,305	2,418	2,221	2,369
(うち1口当たり利益分配金)	円	(3,158)	(2,305)	(2,418)	(2,221)	(2,369)
(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)	%	1.4	1.0	1.0	1.0	1.1
(年換算値)	%	(2.7)	(2.0)	(2.1)	(1.9)	(2.1)
自己資本利益率(注3)	%	2.9	2.1	2.2	2.1	2.2
(年換算値)	%	(5.8)	(4.3)	(4.4)	(4.1)	(4.3)
自己資本比率(注3)	%	47.8	47.7	45.1	48.2	48.2
(対前期増減)	%	(+0.1)	(△0.0)	(△2.7)	(+3.1)	(+0.0)
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	日	184	181	184	182	184
期末投資物件数	件	14	14	15	16	17
減価償却費	百万円	309	296	320	315	317
資本的支出額	百万円	83	212	219	111	81
賃貸NOI(Net Operating Income)(注3)	百万円	2,260	1,849	1,797	1,535	1,930
FFO(Funds from Operation)(注3)	百万円	1,785	1,372	1,286	995	1,425
1口当たりFFO(注3)	円	3,821	2,938	2,753	2,131	3,051
期末総資産有利子負債比率(LTV)(注3)	%	47.1	47.4	50.8	47.9	47.9

(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は、当期純利益を日数による加重平均投資口数(第7期467,099口、第8期467,099口、第9期467,099口、第10期467,099口、第11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。

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÷{(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
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+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

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(2024年8月31日)現在における発行済投資口の総口数は467,099口、出資総額(純額)は49,435百万円となっています。

②運用環境

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

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

このような経済環境下で、本投資法人が主たる投資対象とするオフィスビル市場については、昨年の首都圏でのオフィス大量供給も順調に消化されたことに加え、本年は供給の谷間にある一方、オフィス環境や立地の改善、増床等の需要により空室率の低下、賃料の上昇がみられます。但し、物件の立地やグレードによっては、二次空室が発生する等、まちまちの状況を呈しています。

本投資法人は中核的アセット群(注)のうち、現在、ホテル市場及び物流市場への投資を行っています。このうちホテル市場については、日本政府観光局による訪日外客統計において訪日外客数が6月及び7月(いずれも推計値)において単月過去最高を記録したほか、2019年同期を継続して上回るなど、中国等の一部諸国の回復が鈍い中であっても堅調に推移しています。物流市場については、EC市場の堅調な拡大と運転業務従事者等の時間外労働時間規制の導入に起因して種々の対応が求められている、いわゆる2024年問題への対応として物流拠点の拡充が図られるなど、引き続き拡大傾向にあります。

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

③運用実績

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

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

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

当期において「ベッセルホテルカンパナすずきの」を取得したことから、本投資法人が保有するホテルは、当期末現在において全6物件となりました。固定賃料を採用している3物件(「ホテルインターゲート東京 京橋」、「ホテルインターゲート広島」及び「ベッセルホテルカンパナすずきの」)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「グリッドプレミアムホテル大阪なんば」)においては、インバウンドの回復、客室稼働率と客室平均単価の上昇など、市況に応じて収益性の向上に寄与するものと期待されます。

物流市場については、流通の活発化に加え、2024年問題を契機とした物流網整備の必要性からも、物流施設への需要は着実に拡大してきています。本投資法人は今後も当該分野での運用実績を積み重ね、プレゼンスの向上に努めます。

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

2024年4月には、「S-GATE赤坂」についてDBJ Green Building認証を再取得しました。これにより本投資法人で環境認証

を取得している運用資産は延べ9物件（DBJ Green Building認証4物件、BELS評価5物件）となっているほか、投資法人としてGRESBリアルエステイト評価について2スター及びGreen Starを取得しています。

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

（注1）「取得価格」及び「譲渡価格」は、本投資法人の保有する資産（不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権。以下総称して「運用資産」といいます。）に係る各売買契約に記載された各不動産及び信託受益権の売買代金を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、売買代金には消費税及び地方消費税並びに取得又は譲渡に要する諸費用を含みません。以下同じです。

（注2）「稼働率」は、総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を示していて、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、総賃貸可能面積及び総賃貸面積は、各運用資産の本投資法人の持分に相当する面積よりそれぞれ合計を算出しています。

④資金調達の詳細

当期においては、2024年3月12日に返済期限が到来した長期借入金3,300百万円の返済に充当するため、同日付で株式会社みずほ銀行及び株式会社三井住友銀行をアレンジャーとするシンジケートローンにより、株式会社みずほ銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社日本政策投資銀行、みずほ信託銀行株式会社、三井住友信託銀行株式会社、株式会社SBI新生銀行及び株式会社りそな銀行から3,300百万円の借入れを行いました。

この結果、当期末日現在における借入金残高は50,200百万円となり、総資産のうち有利子負債が占める割合（以下「LTV」といいます。）は47.9%となりました。

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

⑤業績及び分配の詳細

上記の運用の結果、当期の業績は、営業収益2,461百万円、営業利益1,299百万円、経常利益1,107百万円、当期純利益1,106百万円となりました。

分配金については、本投資法人の定める金銭の分配の方針（規約第36条）に従い、投資法人に係る課税の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図しています。当期については、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額である1,106,557,531円を分配することとし、この結果、投資口1口当たり分配金は2,369円となりました。

(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	
2019年9月2日	公募増資	111,619	351,219	12,777	35,902	（注2）
2019年9月26日	第三者割当増資	5,581	356,800	638	36,540	（注3）
2021年9月1日	公募増資	105,047	461,847	12,287	48,828	（注4）
2021年9月29日	第三者割当増資	5,252	467,099	614	49,442	（注5）
2021年11月22日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	467,099	△7	49,435	（注6）

（注1）出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。

（注2）1口当たり発行価格118,734円（発行価額114,471円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

（注3）1口当たり発行価額114,471円にて、公募増資に伴う第三者割当により新投資口を発行しました。

（注4）1口当たり発行価格121,327円（発行価額116,971円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

（注5）1口当たり発行価額116,971円にて、公募増資に伴う第三者割当により新投資口を発行しました。

（注6）2021年10月15日開催の本投資法人役員会において、第5期（2021年8月期）に係る金銭の分配として、1口当たり20円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、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7期	第8期	第9期	第10期	第11期
決算年月	2022年8月	2023年2月	2023年8月	2024年2月	2024年8月
最高（円）	111,900	99,700	96,300	95,500	91,600
最低（円）	93,300	86,400	80,000	84,800	78,700

(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末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2,369円となりました。

期	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期
営業期間	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	自 2023年9月1日 至 2024年2月29日	自 2024年3月1日 至 2024年8月31日
当期末処分利益総額 (千円)	1,475,277	1,076,805	1,129,754	1,037,578	1,106,801
利益留保額 (千円)	178	141	309	151	243
金銭の分配金総額 (千円)	1,475,098	1,076,663	1,129,445	1,037,426	1,106,557
(1口当たり分配金) (円)	(3,158)	(2,305)	(2,418)	(2,221)	(2,369)
うち利益分配金総額 (千円)	1,475,098	1,076,663	1,129,445	1,037,426	1,106,557
(1口当たり利益分配金) (円)	(3,158)	(2,305)	(2,418)	(2,221)	(2,369)
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

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

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

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

ホテル市場については、一昨年10月以降訪日外国人旅行者数は着実に増加し、円安の影響も相まって、日本政府観光局による訪日外客統計において訪日外客数が2024年6月及び7月（いずれも推計値）には単月として過去最高を記録し、2019年同期を継続して上回るなど、順調なインバウンド需要の拡大が見込まれます。固定賃料を採用しているホテル3物件については、安定的な収益を見込んでいるほか、固定賃料と変動賃料を併用しているホテル3物件については、市況に応じた収益の向上が見込まれます。

物流市場については、EC市場の拡大や底堅い需要に支えられ、更なる市場の活性化が見込まれるほか、いわゆる2024年問題への対応として物流拠点の拡充も図られるなど、引き続き安定した成長が見込まれています。本投資法人の保有している施設は入居テナントとの間で定期建物賃貸借契約に基づく固定賃料としておりますので、安定的収益を見込んでいます。

①外部成長戦略

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

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

また、当期においてはサンケイビルのサポートを得ながら、初の第三者保有物件を取得しています。今後ともサンケイビルのスポンサーサポートを最大活用し、サンケイビルのソーシング力を活かした第三者保有物件の取得による外部成長を持続していきます。さらに、エリアや利回りといったポートフォリオ・マトリクスのバランスを意識した分散投資を実践し、ポートフォリオの収益性と安定性の向上に努めていきます。

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、不動産市場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。

2 投資法人の概況

(1) 出資の状況

	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)	第10期 (2024年2月29日)	第11期 (2024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	49,435
投資主数 (人)	14,345	14,469	14,366	13,121	13,091

(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

2024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)
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	97,604	20.89
日本スタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	90,080	19.28
野村信託銀行株式会社 (投信口)	25,593	5.47
株式会社サンケイビル	23,179	4.96
JP MORGAN CHASE BANK 385771	6,124	1.31
株式会社横浜銀行	5,691	1.21
上田八木短資株式会社	4,570	0.97
株式会社百十四銀行	3,500	0.74
JP MORGAN CHASE BANK 380755	3,378	0.72
株式会社日本カストディ銀行 (信託口4)	3,369	0.72
合計	263,088	56.32

(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

2024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	
		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	-	13,800

(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おり、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

2024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10期 (2024年2月29日現在)		第11期 (2024年8月31日現在)		
			保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に 対する比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に 対する比率 (%) (注3)	
不動産	オフィスビル	東京圏・大阪圏・名古屋圏	2,615	2.5	2,621	2.5	
		政令指定都市（上記を除く）・ 中核市・地方主要都市	-	-	-	-	
	中核的 アセット群	東京圏・大阪圏・名古屋圏	-	-	-	-	
		政令指定都市（上記を除く）・ 中核市・地方主要都市	-	-	-	-	
信託不動産	オフィスビル	東京圏・大阪圏・名古屋圏	38,879	37.1	46,391	44.2	
		政令指定都市（上記を除く）・ 中核市・地方主要都市	10,141	9.7	10,112	9.6	
	中核的 アセット群	東京圏・大阪圏・名古屋圏	27,882	26.6	27,816	26.5	
		政令指定都市（上記を除く）・ 中核市・地方主要都市	7,110	6.8	10,027	9.6	
	ホテル	東京圏・大阪圏・名古屋圏	22,595	21.6	22,549	21.5	
		政令指定都市（上記を除く）・ 中核市・地方主要都市	7,110	6.8	10,027	9.6	
	物流施設	東京圏・大阪圏・名古屋圏	5,287	5.0	5,267	5.0	
		政令指定都市（上記を除く）・ 中核市・地方主要都市	-	-	-	-	
	小計			86,629	82.7	96,970	92.5
	預金・その他の資産			18,173	17.3	7,907	7.5
資産合計			104,802	100.0	104,878	100.0	

(注1) 「東京圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいいます。
「大阪圏」とは、大阪府、兵庫県、京都府をいい、政令指定都市、中核市、地方主要都市に限ります。
「名古屋圏」とは、愛知県、岐阜県、三重県をいい、政令指定都市、中核市、地方主要都市に限ります。
「中核市」とは、人口20万人以上の市（東京圏、大阪圏及び名古屋圏並びにその他の政令指定都市を除きます。）をいいます。
「地方主要都市」とは、人口20万人未満の市町村で、特定の用途において一定の需要が認められると本資産運用会社が判断した都市をいいます。
(注2) 「保有総額」は、貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）によって、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

2024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（注4）	14,138	6,219.28	6,219.28	100.0	12.0	オフィスビル
日立九州ビル	10,112	26,513.33	26,513.33	100.0	非開示 (注5)	オフィスビル
ホテルインターゲート東京 京橋	8,817	6,006.53	6,006.53	100.0	8.4	ホテル
グリーズプレミアムホテル大阪 なんば	7,866	4,353.79	4,353.79	100.0	8.8	ホテル
S-GATE赤坂	7,017	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	6,089	3,439.61	3,439.61	100.0	8.2	オフィスビル
ホテルインターゲート京都 四条新町	5,865	6,029.40	6,029.40	100.0	6.2	ホテル
大森パークビル	5,461	7,469.72	4,902.82	65.6	3.9	オフィスビル
SANKEILOGI摂津	5,267	14,748.33	14,748.33	100.0	4.8	物流施設
八丁堀サンケイビル	4,974	5,594.90	5,594.90	100.0	7.3	オフィスビル
合計	75,609	83,682.99	81,116.09	96.9	76.7	-

(注1) 「帳簿価額」は、2024年8月31日現在における各運用資産に係る減価償却後の帳簿価額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。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、2024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、バス・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、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、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) [S-GATE日本橋本町]の49%の共有持分を2024年4月1日に追加取得しています。[対総賃貸事業収入比率]は、同日以降2024年8月31日までの間については、当該追加取得分を含めた同物件から取受した賃貸事業収益を基に計算しています。
(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

2024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	2,630	2,621
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	15,800	14,138
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	2,720	2,006
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	6,770	6,089
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	5,120	4,974
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	3,490	3,865
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	4,950	5,461
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	7,540	7,017
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	2,710	2,839
日立九州ビル	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	10,112
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	9,360	8,817
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	4,330	3,795
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	5,510	5,267
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百足屋町387番	不動産 信託受益権	6,090	5,865
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	3,277
グリッツプレミアムホテル 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	8,040	7,866
ベッセルホテルカンパナ すすきの (注3)	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	2,930	2,955
合 計			101,590	96,970

(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、2024年8月31日時点で本投資法人が保有している共有持分(「東京サンケイビル」2%、「ベッセルホテルカンパナすすきの」40%)に相当する数値を記載しています。

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10期 自 2023年9月1日 至 2024年2月29日				第11期 自 2024年3月1日 至 2024年8月31日			
	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	48	99.8	62	2.6	49	100.0	61	2.5
ブリーゼタワー (注4)	-	-	437	18.5	-	-	-	-
S-GATE日本橋本町 (注6)	2	100.0	163	6.9	2	100.0	295	12.0
S-GATE秋葉原	5	85.3	70	3.0	5	85.3	59	2.4
日比谷サンケイビル	11	100.0	200	8.5	11	100.0	202	8.2
八丁堀サンケイビル	10	100.0	176	7.5	10	100.0	179	7.3
東陽パークビル	6	75.1	87	3.7	6	75.1	87	3.6
品川シーサイドT Sタワー (注4)	-	-	非開示 (注3)	非開示 (注3)	-	-	-	-
大森パークビル	7	65.6	121	5.1	7	65.6	95	3.9
S-GATE赤坂	2	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)	2	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)
宮崎台ガーデンオフィス	8	100.0	92	3.9	8	100.0	89	3.7
日立九州ビル	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)
ホテルインターゲート東京 京橋	1	100.0	206	8.8	1	100.0	206	8.4
ホテルインターゲート広島	1	100.0	118	5.0	1	100.0	118	4.8
SANKEILOGI摂津	1	100.0	119	5.1	1	100.0	118	4.8
ホテルインターゲート京都 四条新町 (注5)	1	100.0	19	0.8	1	100.0	152	6.2
ホテルインターゲート金沢 (注5)	1	100.0	12	0.5	1	100.0	86	3.5
グリッツプレミアムホテル 大阪なんば (注5)	1	100.0	30	1.3	1	100.0	216	8.8
ベッセルホテルカンパナ すすきの	-	-	-	-	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)
合 計	106	96.3	2,361	100.0	108	96.6	2,461	100.0

(注1) 「テナント総数」は、2024年8月31日現在における各運用資産に係る賃貸借契約に基づき、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) テナント若しくは関係者等から開示の承諾が得られていない情報、又は秘匿情報の算出を可能とする情報が含まれているため、やむを得ない事由により開示していません。

(注4) 「ブリーゼタワー」及び「品川シーサイドT Sタワー」は2024年1月31日に譲渡しています。

(注5) 「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「グリッツプレミアムホテル大阪なんば」は2024年2月1日に取得しています。「不動産賃貸事業収益(期間中)」及び「対総賃貸事業収入比率」は、同日以降2024年2月29日までの間に各物件から収受した賃貸事業収益を基に計算しています。

(注6) 「S-GATE日本橋本町」の49%の共有持分を2024年4月1日に追加取得しています。「不動産賃貸事業収益(期間中)」及び「対総賃貸事業収入比率」は、同日以降2024年8月31日までの間については、当該追加取得分を含めた同物件から収受した賃貸事業収益を基に計算しています。

(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

2024年8月31日現在における本投資法人の運用資産に関し、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なもの（100万円以上のもの）は以下のとおりです。なお、工事予定金額には、会計上費用に区分処理される部分が含まれることがあります。

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
			総額	当期 支払額	既払 総額
日比谷サンケイビル (東京都千代田区)	空調室外機更新（4F）	自 2025年 2 月 1 日 至 2025年 2 月 28日	17	-	-
八丁堀サンケイビル (東京都中央区)	防水工事（塔屋、屋上他）	自 2025年 3 月 1 日 至 2025年 3 月 31日	35	-	-
大森パークビル (東京都大田区)	個別空調改修工事 1フロア	自 2024年12月 1 日 至 2024年12月31日	18	-	-
大森パークビル (東京都大田区)	吸収式冷温水発生器 制御盤 更新	自 2025年 2 月 1 日 至 2025年 2 月 28日	25	-	-
大森パークビル (東京都大田区)	中央監視装置部品交換	自 2025年 7 月 1 日 至 2025年 7 月 31日	12	-	-
大森パークビル (東京都大田区)	共用部LED更新	自 2025年 8 月 1 日 至 2025年 8 月 31日	10	-	-
宮崎台ガーデンオフィス (川崎市宮前区)	防水工事（屋上・塔屋）	自 2025年 2 月 1 日 至 2025年 2 月 28日	14	-	-
宮崎台ガーデンオフィス (川崎市宮前区)	防水、シーリング打ち換え工 事（2,3階屋上）	自 2025年 8 月 1 日 至 2025年 8 月 31日	15	-	-

(2) 期中の資本的支出

2024年8月31日現在における本投資法人の運用資産に関し、当期に行った、100万円以上の資本的支出に該当する工事は以下のとおりです。なお、当期の資本的支出は81百万円であり、費用に区分処理された修繕費45百万円と合わせて、合計127百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	期間	支払金額 (百万円)
日比谷サンケイビル (東京都千代田区)	S P ポンプ及び周辺弁類交換	自 2024年 2 月 1 日 至 2024年 3 月 31日	22
日比谷サンケイビル (東京都千代田区)	11階空調設備機更新	自 2024年 4 月 27日 至 2024年 5 月 5 日	15
その他			43
合計			81

(3) 長期修繕計画のために積立てた金銭

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

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10期	第11期
	自 2023年 9月 1日 至 2024年 2月 29日	自 2024年 3月 1日 至 2024年 8月 31日
資産運用報酬	244,680	249,422
資産保管手数料	2,198	2,065
一般事務委託手数料	7,975	9,030
役員報酬	3,600	3,600
その他費用	88,867	48,670
合計	347,321	312,788

(2) 借入状況

2024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
長期 借 入 金	株式会社みずほ銀行	2019年 3月12日	856	-	0.49096% (固定金利)	2024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		639	-					
	株式会社日本政策投資銀行		548	-					
	みずほ信託銀行株式会社		350	-					
	三井住友信託銀行株式会社		319	-					
	株式会社SBI新生銀行		294	-					
	株式会社りそな銀行		294	-					
	株式会社みずほ銀行	2020年 3月12日	1,167	1,167	0.32923% (固定金利)	2024年 9月12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		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	2021年 3月12日	1,331	1,331	0.36978% (固定金利)	2025年 3月12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		929	929					
	株式会社日本政策投資銀行		796	796					
	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					
	株式会社みずほ銀行	2021年 9月2日	1,550	1,550	0.29655% (固定金利)	2025年 9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					
	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					
	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						

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	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3)	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					
	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						
	みずほ信託銀行株式会社	300	300						
	三井住友信託銀行株式会社	300	300						
	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	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4)	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4)	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4)	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		950	950						
株式会社三井住友銀行	800	800							
株式会社日本政策投資銀行	2023年 9月4日	2,000	2,000	0.56249% (変動金利)	2026年 4月1日	期限 一括 弁済	(注4)	無担保 無保証	
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						

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	2024年 3月12日	-	856	1.10593% (固定金利)	2028年 9月12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		-	639					
	株式会社日本政策投資銀行		-	548					
	みずほ信託銀行株式会社		-	350					
	三井住友信託銀行株式会社		-	319					
	株式会社SBI新生銀行		-	294					
株式会社りそな銀行	-	294							
合 計			50,200	50,200					

(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、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。

(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

不動産等の名称	取 得		譲 渡			
	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)
ベッセルホテルカンパーナ すすきの (共有持分40%)	2024年 3月1日	2,920	-	-	-	-
S-GATE日本橋本町 (共有持分49%)	2024年 4月1日	7,450	-	-	-	-
合 計	-	10,370	-	-	-	-

(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) (注1)	不動産 鑑定評価額 (百万円) (注2)	価格時点	不動産鑑定機関
取得	ベッセルホテルカンパーナ すすきの (共有持分40%)	2024年 3月1日	不動産信 託受益権	2,920	2,930	2024年 2月1日	一般財団法人 日本不動産研究所
取得	S-GATE日本橋本町 (共有持分49%)	2024年 4月1日	不動産信 託受益権	7,450	7,480	2024年 2月1日	一般財団法人 日本不動産研究所

(注1) 「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) 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	10,370	—
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	2,920 (28.2%)	— (—%)
合 計	2,920 (28.2%)	— (—%)

(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。

(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。

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	28,730千円	株式会社サンケイビル	2,320千円	8.1%
		株式会社サンケイビルマネジメント	21,569千円	75.1%
建物設備管理業務費	83,270千円	株式会社サンケイビルマネジメント	83,263千円	100.0%

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	40,759千円	(修繕費)
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。

株式会社グランピスタ ホテル&リゾート	565,307千円	(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、2024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をご参考であり、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。

Ⅱ. 貸借対照表

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。

(単位：千円)

	前期 (ご参考) 2024年2月29日	当期 2024年8月31日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	15,252,088	5,127,817
信託現金及び信託預金	1,762,519	2,316,513
営業未収入金	953,754	63,157
前払費用	73,876	91,812
未収消費税等	—	205,433
その他	5,486	—
流動資産合計	18,047,724	7,804,733
固定資産		
有形固定資産		
建物	189,290	198,752
減価償却累計額	△32,666	△36,550
建物 (純額)	156,623	162,202
構築物	544	544
減価償却累計額	△94	△108
構築物 (純額)	449	435
工具、器具及び備品	604	1,461
減価償却累計額	△100	△244
工具、器具及び備品 (純額)	504	1,217
土地	2,457,766	2,457,766
信託建物	20,401,544	23,287,755
減価償却累計額	△1,483,517	△1,790,318
信託建物 (純額)	18,918,027	21,497,436
信託構築物	111,450	117,008
減価償却累計額	△7,666	△9,531
信託構築物 (純額)	103,783	107,476
信託機械及び装置	39,317	88,140
減価償却累計額	△3,821	△6,082
信託機械及び装置 (純額)	35,496	82,058
信託工具、器具及び備品	25,456	28,669
減価償却累計額	△8,277	△10,874
信託工具、器具及び備品 (純額)	17,178	17,794
信託土地	64,939,537	72,643,724
有形固定資産合計	86,629,368	96,970,113
無形固定資産		
ソフトウェア	7,068	6,133
無形固定資産合計	7,068	6,133
投資その他の資産		
長期前払費用	102,677	87,116
繰延税金資産	9	15
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
投資その他の資産合計	112,687	97,132
固定資産合計	86,749,123	97,073,378
繰延資産		
投資口交付費	6,025	—
繰延資産合計	6,025	—
資産合計	104,802,873	104,878,112

Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考) 2024年 2月29日	当期 2024年 8月31日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	219,486	187,134
1年内返済予定の長期借入金	7,600,000	9,100,000
未払金	492,122	290,943
未払費用	52,901	59,191
未払法人税等	795	847
未払消費税等	182,108	-
前受金	326,433	387,368
預り金	346	214
流動負債合計	8,874,193	10,025,699
固定負債		
長期借入金	42,600,000	41,100,000
預り敷金及び保証金	88,012	88,158
信託預り敷金及び保証金	2,767,538	3,121,902
固定負債合計	45,455,551	44,310,061
負債合計	54,329,745	54,335,761
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	49,442,685	49,442,685
出資総額控除額	△7,136	△7,136
出資総額 (純額)	49,435,549	49,435,549
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	1,037,578	1,106,801
剰余金合計	1,037,578	1,106,801
投資主資本合計	50,473,128	50,542,350
純資産合計	※1 50,473,128	50,542,350
負債純資産合計	104,802,873	104,878,112

(単位：千円)

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

IV. 投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（自 2023年9月1日 至 2024年2月29日）

（単位：千円）

	投資主資本						純資産 合計
	出資総額	出資総額 控除額	出資総額 (純額)	剰余金		投資主資本 合計	
				当期末処分利益 又は 当期末処理損失 (△)	剰余金 合計		
当期首残高	49,442,685	△7,136	49,435,549	1,129,754	1,129,754	50,565,304	50,565,304
当期変動額							
剰余金 の配当				△1,129,445	△1,129,445	△1,129,445	△1,129,445
当期 純利益				1,037,269	1,037,269	1,037,269	1,037,269
当期変動額 合計	-	-	-	△92,175	△92,175	△92,175	△92,175
当期末残高	※1 49,442,685	△7,136	49,435,549	1,037,578	1,037,578	50,473,128	50,473,128

当期（自 2024年3月1日 至 2024年8月31日）

（単位：千円）

	投資主資本						純資産 合計
	出資総額	出資総額 控除額	出資総額 (純額)	剰余金		投資主資本 合計	
				当期末処分利益 又は 当期末処理損失 (△)	剰余金 合計		
当期首残高	49,442,685	△7,136	49,435,549	1,037,578	1,037,578	50,473,128	50,473,128
当期変動額							
剰余金 の配当				△1,037,426	△1,037,426	△1,037,426	△1,037,426
当期 純利益				1,106,649	1,106,649	1,106,649	1,106,649
当期変動額 合計	-	-	-	69,222	69,222	69,222	69,222
当期末残高	※1 49,442,685	△7,136	49,435,549	1,106,801	1,106,801	50,542,350	50,542,350

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 2023年9月1日 至 2024年2月29日	当期 自 2024年3月1日 至 2024年8月31日																
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含む）定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>3～69年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>6～59年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>10～27年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>3～10年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しています。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	3～69年	構築物	6～59年	機械及び装置	10～27年	工具、器具及び備品	3～10年	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含む）定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>3～69年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>6～59年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>10～27年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>3～10年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しています。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	3～69年	構築物	6～59年	機械及び装置	10～27年	工具、器具及び備品	3～10年
建物	3～69年																	
構築物	6～59年																	
機械及び装置	10～27年																	
工具、器具及び備品	3～10年																	
建物	3～69年																	
構築物	6～59年																	
機械及び装置	10～27年																	
工具、器具及び備品	3～10年																	
2. 繰延資産の処理方法	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	<p>(1) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。</p> <p>①不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。</p> <p>②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。</p> <p>(2) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。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。</p>	<p>(1) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。</p> <p>①不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。</p> <p>②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。</p> <p>(2) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において、不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は77,814千円です。</p>																
4. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、当該勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <p>①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託預り敷金及び保証金</p>	<p>不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、当該勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <p>①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託預り敷金及び保証金</p>																

(貸借対照表に関する注記)

前期 (ご参考) 2024年2月29日		当期 2024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 2023年9月1日 至 2024年2月29日		当期 自 2024年3月1日 至 2024年8月31日	
※1. 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		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	2,117,288	賃料収入	2,320,676
共益費収入	96,866	共益費収入	22,990
賃貸事業収入合計	2,214,154	賃貸事業収入合計	2,343,666
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	98,319	水道光熱費収入	82,499
駐車場収入	31,294	駐車場収入	26,658
解約違約金	-	原状回復工事収入	-
原状回復工事収入	7,500	その他賃貸収入	8,578
その他賃貸収入	9,940	その他賃貸事業収入合計	117,736
その他賃貸事業収入合計	147,053	不動産賃貸事業収益合計	2,461,403
不動産賃貸事業収益合計	2,361,208	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	113,640
外注委託費	239,931	水道光熱費	98,785
水道光熱費	154,887	公租公課	248,798
公租公課	322,169	支払地代	683
支払地代	1,590	修繕費	45,638
修繕費	76,809	損害保険料	6,819
損害保険料	6,987	信託報酬	6,923
信託報酬	4,924	減価償却費	317,565
減価償却費	315,574	その他賃貸事業費用	9,786
その他賃貸事業費用	18,173	賃貸事業費用合計	848,642
賃貸事業費用合計	1,141,048	不動産賃貸事業費用合計	848,642
不動産賃貸事業費用合計	1,141,048	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	1,612,761
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	1,220,160		
※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43.45%)			
不動産等売却収入	17,995,000		
不動産等売却原価	12,521,932		
その他売却費用	55,865		
不動産等売却益	5,417,202		
※3. 不動産等売却損の内訳	(単位: 千円)		
品川シーサイドT Sタワー (準共有持分50%)			
不動産等売却収入	16,100,000		
不動産等売却原価	21,156,783		
その他売却費用	3,351		
不動産等売却損	5,060,134		

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

前期 (ご参考) 自 2023年9月1日 至 2024年2月29日		当期 自 2024年3月1日 至 2024年8月31日	
※1. 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) 2024年2月29日		当期 2024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		繰延税金資産	
未払事業税損金不算入額	9	未払事業税損金不算入額	15
繰延税金資産合計	9	繰延税金資産合計	15
繰延税金資産の純額	9	繰延税金資産の純額	15
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	(単位: %)	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	法定実効税率	31.46
(調整)		(調整)	
支払分配金の損金算入額	△31.44	支払分配金の損金算入額	△31.43
その他	0.06	その他	0.05
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.08	税効果会計適用後の法人税等の負担率	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 2023年9月1日 至 2024年2月29日)

該当事項はありません。

当期 (自 2024年3月1日 至 2024年8月31日)

該当事項はありません。

(金融商品に関する注記)

前期 (ご参考) (自 2023年9月1日 至 2024年2月29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くて実施を決定します。

本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的としてデリバティブ取引を行うことがあります。なお、当期においてデリバティブ取引は行っていません。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金、主に資産の取得資金、債務の返済資金の調達を目的とします。借入金は、弁済期日の到来時に借換えを行うことができないリスク、並びに支払金利の上昇リスク等に晒されますが、調達先の分散及び返済期日の分散を図るとともに、投資口の発行等バランスのとれた資金調達を検討することにより、リスクの低減を図ります。加えて、金利の動向を注視し、LTVの適切なコントロールにより、金利上昇が本投資法人の運営に与えるリスクを管理します。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2024年2月29日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、「現金及び預金」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	7,600,000	7,598,568	△1,431
(2) 長期借入金	42,600,000	42,330,138	△269,861
負債計	50,200,000	49,928,707	△271,292

(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	7,600,000	-	-	-	-	-
長期借入金	-	11,000,000	16,400,000	9,600,000	5,600,000	-
合計	7,600,000	11,000,000	16,400,000	9,600,000	5,600,000	-

当期 (自 2024年3月1日 至 2024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

2024年8月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、「現金及び預金」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	9,100,000	9,094,975	△5,024
(2) 長期借入金	41,100,000	40,883,582	△216,417
負債計	50,200,000	49,978,557	△221,442

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 1年内返済予定の長期借入金、(2) 長期借入金

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

(注2) 借入金の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
1年内返済予定の長期借入金	9,100,000	-	-	-	-	-
長期借入金	-	16,400,000	12,100,000	9,300,000	3,300,000	-
合計	9,100,000	16,400,000	12,100,000	9,300,000	3,300,000	-

(賃貸等不動産に関する注記)

前期 (ご参考) (自 2023年9月1日 至 2024年2月29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	
103,458,625	△16,829,257	86,629,368	90,280,000

(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3物件の新規取得（3物件合計：17,053,244千円<取得に係る付随費用を含む>）によるものであり、主な減少額は2物件の譲渡（2物件合計：33,678,715千円）によるものです。

(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 2024年3月1日 至 2024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	
86,629,368	10,340,745	96,970,113	101,590,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 当期増減額のうち、主な増加額は2物件の新規取得（2物件合計：10,527,038千円<取得に係る付随費用を含む>）によるものであり、主な減少額は減価償却費（317,565千円）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 2023年9月1日 至 2024年2月29日)

属性	会社等の名称又は氏名	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) 3.74	不動産管理業務費の支払	18,548	営業未払金	1,008
				不動産の賃貸	3,200	営業未収入金	586
				不動産信託受益権の取得	16,850,000	営業未払金	-
				不動産信託受益権の譲渡	34,095,000	営業未収入金	897,232 (注3)
				賃貸料の預り	38,086	預り金	-
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	11,646	営業未払金	3,110
				建物設備管理業務費の支払	117,720	営業未払金	12,920
				修繕費の支払	52,751	営業未払金	10,511
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	358,025	前受金	83,040
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	907	営業未払金	-
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	550,000	1年内返済予定の長期借入金	735,000
				利息の支払	12,215	長期借入金	3,765,000
						未払費用	4,849

(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) 主として譲渡に伴う精算額 (敷金、修繕積立金等) が含まれています。
(注4) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

当期 (自 2024年3月1日 至 2024年8月31日)

属性	会社等の名称又は氏名	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	2,320	営業未払金	200
				不動産の賃貸	3,200	営業未収入金	586
				不動産信託受益権の取得	2,920,000	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	21,569	営業未払金	4,084
				建物設備管理業務費の支払	83,263	営業未払金	14,049
				修繕費の支払	40,759	営業未払金	14,596
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	565,307	前受金	83,040
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	営業未収入金	12,988
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	319,000	1年内返済予定の長期借入金	881,000
				利息の支払	12,634	長期借入金	3,619,000
						未払費用	5,444

(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 2023年9月1日 至 2024年2月29日		当期 自 2024年3月1日 至 2024年8月31日	
1口当たり純資産額	108,056円	1口当たり純資産額	108,204円
1口当たり当期純利益	2,220円	1口当たり当期純利益	2,369円
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。		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の算定上の基礎は、以下のとおりです。

前期 (ご参考) 自 2023年9月1日 至 2024年2月29日		当期 自 2024年3月1日 至 2024年8月31日	
当期純利益	(千円) 1,037,269	当期純利益	(千円) 1,106,649
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利益	(千円) 1,037,269	普通投資口に係る当期純利益	(千円) 1,106,649
期中平均投資口数	(口) 467,099	期中平均投資口数	(口) 467,099

Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書

(重要な後発事象に関する注記)

前期 (ご参考) 自 2023年 9月 1日 至 2024年 2月29日	当期 自 2024年 3月 1日 至 2024年 8月31日
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 2023年 9月 1日 至 2024年 2月29日	当期 自 2024年 3月 1日 至 2024年 8月31日
--	--------------------------------------

1. 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1)	外部顧客への売上高 (注2)
不動産等の売却	34,095,000	5,417,202
水道光熱費収入	98,319	98,319
その他	—	2,262,889
合計	34,193,319	7,778,411

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

(注2) 不動産等の売却については、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号）第48条第2項に基づき、損益計算書において不動産売却損益として計上するため、不動産等売却収入より、不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しています。なお、本投資法人においては、不動産等売却益を営業収益に、不動産等売却損を営業費用に計上しているため、上表では不動産等売却益の額のみを記載しています。

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)	26,668
顧客との契約から生じた債権 (期末残高)	22,439
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まれていません。

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)

	顧客との契約から生じる収益 (注)	外部顧客への売上高
不動産等の売却	—	—
水道光熱費収入	82,499	82,499
その他	—	2,378,904
合計	82,499	2,461,403

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

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)	22,439
顧客との契約から生じた債権 (期末残高)	20,389
契約資産 (期首残高)	—
契約資産 (期末残高)	—
契約負債 (期首残高)	—
契約負債 (期末残高)	—

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

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まれていません。

	前期 (ご参考) 自 2023年 9月 1日 至 2024年 2月29日	当期 自 2024年 3月 1日 至 2024年 8月31日
I. 当期末処分利益	1,037,578,855円	1,106,801,173円
II. 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,037,426,879円 (2,221円)	1,106,557,531円 (2,369円)
III. 次期繰越利益	151,976円	243,642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、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数467,099口の整数倍の最大値となる1,037,426,879円を利益分配金として分配することとしました。 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、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数467,099口の整数倍の最大値となる1,106,557,531円を利益分配金として分配することとしました。 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。

Ⅶ. 独立監査人の監査報告書

独立監査人の監査報告書

2024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 公認会計士 江下 聖
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 大石 晃一郎
業務執行社員

<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2024年3月1日から2024年8月31日までの第11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		当期	
	自 2023年 9月 1日 至 2024年 2月 29日	自 2024年 3月 1日 至 2024年 8月 31日	自 2023年 9月 1日 至 2024年 2月 29日	自 2024年 3月 1日 至 2024年 8月 31日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益	1,038,079	1,107,573		
減価償却費	317,312	318,500		
投資口交付費償却	6,024	6,025		
受取利息	△42	△539		
支払利息	142,563	143,895		
営業未収入金の増減額（△は増加）	△891,108	890,606		
未収消費税等の増減額（△は増加）	166,963	△205,433		
前払費用の増減額（△は増加）	4,989	△17,936		
営業未払金の増減額（△は減少）	△33,749	△4,713		
未払金の増減額（△は減少）	12,737	△15,862		
未払消費税等の増減額（△は減少）	182,108	△182,108		
前受金の増減額（△は減少）	△71,177	60,935		
預り金の増減額（△は減少）	△9,837	△131		
長期前払費用の増減額（△は増加）	△8,351	15,561		
信託有形固定資産の売却による減少額	33,678,715	—		
その他の資産の増減額（△は増加）	△5,404	5,486		
小計	34,529,823	2,121,858		
利息の受取額	42	539		
利息の支払額	△146,635	△137,605		
法人税等の支払額	△963	△877		
営業活動によるキャッシュ・フロー	34,382,266	1,983,913		
投資活動によるキャッシュ・フロー				
有形固定資産の取得による支出	△249	△9,886		
信託有形固定資産の取得による支出	△16,936,372	△10,860,803		
預り敷金及び保証金の受入による収入	1,301	161		
預り敷金及び保証金の返還による支出	△3,730	△638		
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	549,773	397,982		
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△1,385,355	△43,618		
投資活動によるキャッシュ・フロー	△17,774,632	△10,516,802		
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入金の返済による支出	△6,800,000	—		
長期借入れによる収入	5,900,000	3,300,000		
長期借入金の返済による支出	△5,900,000	△3,300,000		
分配金の支払額	△1,130,575	△1,037,388		
財務活動によるキャッシュ・フロー	△7,930,575	△1,037,388		
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	8,677,058	△9,570,277		
現金及び現金同等物の期首残高	8,337,549	17,014,608		
現金及び現金同等物の期末残高	※1 17,014,608	7,444,330		

（重要な会計方針に係る事項に関する注記）（参考情報）

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