

6th

資産運用報告

2021年9月1日～2022年2月28日



本投資法人の特徴

- 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	80%程度	東京圏・大阪市・名古屋市	70%以上
サブアセット*	20%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

※「サブアセット」とは、循環的な不動産市場に対応できる収益の安定性と成長性を兼ね備えた強固なポートフォリオを構築することを目的として取得する、「オフィスビル」とは異なる特性を有し、かつポートフォリオ収益の安定性に資する用途の不動産をいいます。

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。新型コロナウイルス感染症に罹患された方々及びご関係者の皆様、また、感染症の感染拡大により影響を受けている皆様に、衷心よりお見舞いを申し上げますとともに、一日も早いご回復をお祈りいたします。

本投資法人はこの度、第6期(2022年2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、大都市圏(東京圏・大阪市・名古屋市)を中心に、「オフィスビル」を主たる投資対象としております。また、収益の安定性と成長性を兼ね備えた強固なポートフォリオを構築することを目的として、「オフィスビル」とは異なる特性を有し、かつポートフォリオ収益の安定性に資する用途を総称して「サブアセット」と位置付け、従たる投資対象として一定の割合を目安に投資しており、スポンサーである株式会社サンケイビルの強力なサポートのもと、良質なポートフォリオを構築しております。

第6期(2022年2月期)は、予想比及び前期比ともに増収増益となりました。当期は前期8月に決議した公募増資により、翌9月にオフィスビル4物件を新規取得いたしました。これにより資産規模は966億円に拡大し、短期目標(資産規模1,000億円)にほぼ到達いたしました。

当期の一口当たりの分配金は、新規物件取得に伴う営業収益等により、期初予想を一口当たり21円上回り、前期比117円増の2,979円(前期比4.1%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7期(2022年8月期)以降はテナントの異動を考慮し、第7期(2022年8月期)は3,120円(第6期比4.7%増)、第8期(2023年2月期)は2,239円を見込んでおります。

昨今では長引くコロナ禍による国内外の社会経済活動に与える影響だけでなく、2022年2月に起きたロシアのウクライナへの侵攻による世界経済への影響にも留意すべき状況となっておりますが、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6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
2,778百万円	1,540百万円	1,392百万円	1,391百万円

■一口当たり分配金

確定	予想	
第6期 2022年2月期	第7期 2022年8月期	第8期 2023年2月期
2,979円	3,120円	2,239円

■ポートフォリオ・サマリー

	第1期 2019年8月末日時点	第2期 2020年2月末日時点	第3期 2020年8月末日時点	第4期 2021年2月末日時点	第5期 2021年8月末日時点	第6期 2022年2月末日時点
資産規模 (取得価格)	434億円	673億円	673億円	715億円	715億円	966億円
物件数	8物件	11物件	11物件	12物件	12物件	14物件

目次

外部成長	2	物件一覧	8	Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書	43
内部成長	3	Ⅰ. 資産運用報告	10	Ⅶ. 独立監査人の監査報告書	44
財務状況	4	Ⅱ. 貸借対照表	29	Ⅷ. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	46
ESGへの取組み	5	Ⅲ. 損益計算書	31	投資主インフォメーション	48
ポートフォリオ	6	Ⅳ. 投資主資本等変動計算書	32		
ポートフォリオマップ	7	Ⅴ. 注記表	33		

外部成長

- 第6期においては、強力なスポンサーサポートによりオフィスビル4物件を新規取得しました。資産規模は966億円に拡大し、短期目標(資産規模1,000億円)にほぼ到達しました。
- 本投資法人は、エリアと利回りのバランスを意識した分散投資を実践・継続しており、新規4物件取得後においても、これらを意識した分散投資を継続しています。

■新規取得物件

物件名称	品川シーサイドTSタワー (追加取得分25%)	日立九州ビル	S-GATE赤坂 (準共有持分20%)	宮崎台 ガーデンオフィス
物件写真				
	スポンサーサポート オフィスビル	スポンサーサポート オフィスビル	スポンサーサポート オフィスビル	スポンサーサポート オフィスビル
所在地	東京都品川区	福岡市早良区	東京都港区	川崎市宮前区
取得価格	10,900百万円	10,000百万円	1,400百万円	2,800百万円
取得時鑑定評価額	11,000百万円	10,200百万円	1,422百万円	2,830百万円
鑑定NOI利回り (取得価格ベース)	3.9%	4.8%	3.3%	5.0%
建築時期	2003年7月	1996年2月	2015年7月	1993年2月
稼働率 (2021年7月1日時点)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

■4物件取得に伴うポートフォリオの変化

	取得前	取得資産	保有資産 第6期末 (2022年2月末)
資産規模(取得価格)	715億円	251億円	966億円
物件数	12物件	4物件 (内・追加取得2物件)	14物件
1物件当たり取得価格	59億円	62億円	69億円
平均鑑定NOI利回り (取得価格ベース)	4.3%	4.4%	4.3%
稼働率	98.2%	100.0%	99.1%
スポンサーサポート比率 (取得価格ベース)	100.0%	100.0%	100.0%
オフィスビル比率 (取得価格ベース)	81.9%	100.0%	86.6%

※「■新規取得物件」の数値については取得時に公表した数値を記載、「■4物件取得に伴うポートフォリオの変化」の数値については「取得前」は第5期末時点の数値、「取得資産」は取得時に公表した数値及び「保有資産 第6期末」の数値については2022年2月末日の数値を記載しています。

内部成長

- 第6期の実績NOI利回り*はオフィス床の空室が発生したため4.2%となりました。また、第6期に締結した賃料改定対象面積のうち、増額改定した割合は65.8%となり、増額率については既存テナントとの更改・更新で賃料改定前比5.2%増と、コロナ禍においても引き続き内部成長を遂げることに成功しました。
- オフィスビル・ポートフォリオの平均賃料は、なおもマーケット賃料を下回っており、依然として内部成長余力を有しています。

※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NOI利回りの推移



■オフィスビル*1テナントの賃料改定実績

(第6期(2021年9月1日~2022年2月28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)	割合*2	賃料改定前比 増額率(平均)
増額	2件	1,134坪	65.8%	+5.2%
維持	8件	588坪	34.1%	
減額	1件	2坪	0.1%	
合計	11件	1,725坪	100.0%	

※1. 第6期運用資産のうち、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。

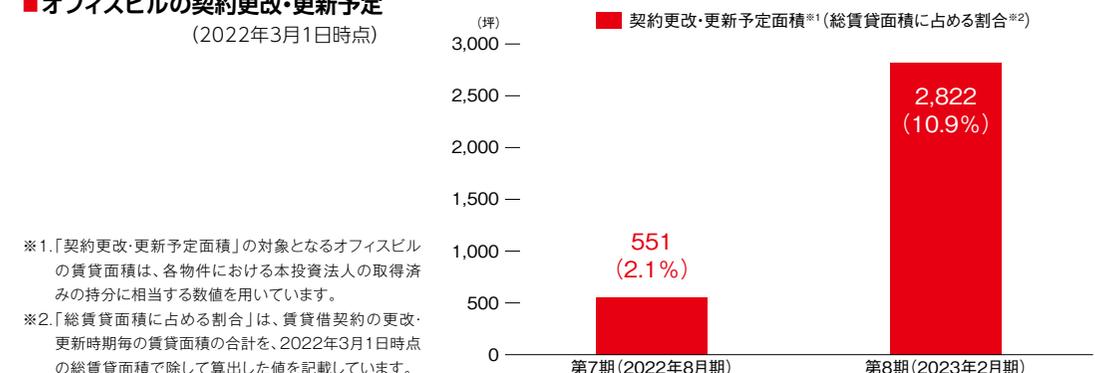
■賃料ギャップ** (基準階を対象)



※「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。

■オフィスビルの契約更改・更新予定

(2022年3月1日時点)



財務状況

- 本投資法人は、引き続きメガバンクを中心とするレンダー構成を踏襲しつつ、また新規4物件取得のタイミングで、バンクフォーメーションの拡充も図り、安定的な財務基盤を維持向上しています。
- 新規4物件取得時の借入金や返済期限を迎える借入金の借換えは、返済期限の分散と借入期間の長期化を旨に、掲載グラフのような取組みを実施しています。

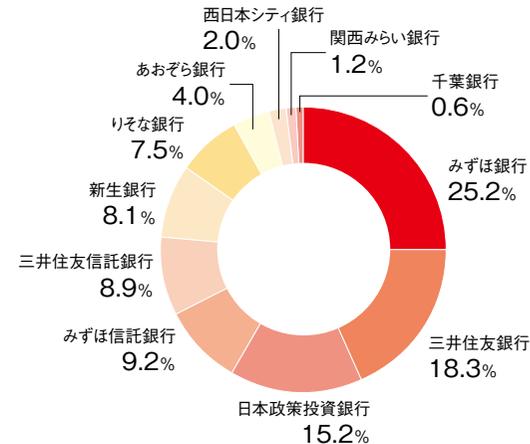
■財務ハイライト (2022年3月14日時点)

有利子負債残高	506億円
LTV ^{#1}	47.5%
長期負債比率 ^{#2}	80.2%
固定金利比率	87.5%
平均調達金利 ^{#3}	0.39%
平均残存期間	2.9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、2022年3月14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 (2022年3月14日時点)

	借入金残高
みずほ銀行	12,760百万円
三井住友銀行	9,240百万円
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
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	50,600百万円



■返済期限の分散状況 (2022年3月14日時点)



ESGへの取組み

- 本投資法人は2021年10月にGRESBレーティングで3スターを取得し、Green Starの評価も取得しました。さらにサブアセット2物件については、2021年12月にBELS評価を取得しました。
- そして2021年12月にサステナビリティ推進室を新設し、サステナビリティ推進体制の拡充を進めていきます。

※GRESBリアルエステイト評価：不動産セクターの会社・ファンド単位での環境・社会・ガバナンス(ESG)配慮を測り、投資先の選定や投資先との対話に用いるためのツールとして創設された、国際的な投資のベンチマーク



Environment (環境)

エネルギー消費量の削減目標

長期目標1：オーナー管理範囲における年間エネルギー消費量原単位を2025年までに基準年から5%削減
 長期目標2：テナント管理範囲における年間エネルギー消費量原単位を2025年までに基準年から1%削減

GHG 排出量に関する削減目標

<スコープ1+スコープ2>

単年度目標はスコープ1+スコープ2 について消費量原単位の前年比1%低減

中長期的(5年間)に基準年から5%の削減

<スコープ3>

中長期的(5年間)に基準年から1%の削減

- 第6期運用資産(オフィスビル)12物件のうち5物件で「DBJ Green Building 認証」を取得 (2022年2月28日時点)
- サブアセット2物件について「BELS評価」を取得 (2021年12月)

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



※BELS:建築物省エネルギー性能表示制度を指し、国土交通省が定めた評価基準に基づいて第三者機関が建築物の省エネルギー性能を評価する制度です。

Social (社会)

- ステークホルダーとの関わり

取組み事例
Xmasイルミネーション



実施:東京サンケイビル

Governance (内部統制)

- スポンサーコミットメント(セムポート出資)

- スポンサーは本投資法人の投資口を取得しています。
- これによりスポンサーと本投資法人の投資主とのセムポート性が一層高まり、本投資法人の中長期的な成長に寄与する強固なスポンサーサポートが期待されます。

	第6期末
発行済投資口数	467,099口
スポンサー保有口数	17,479口
スポンサー保有割合	3.74%

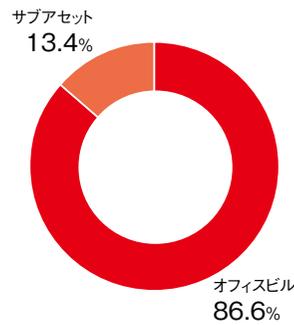
ポートフォリオ

● 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。

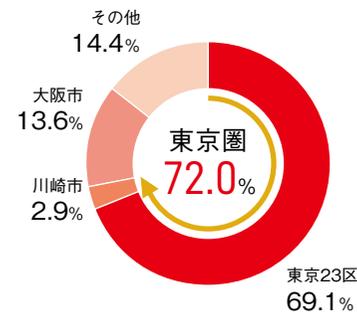
■ 第6期末 (2022年2月28日現在)

物件数	14物件
資産規模(取得価格)	966億円
鑑定評価額 ^{※1}	1,057億円
1物件当たり取得価格	69億円
平均鑑定NOI利回り ^{※2}	4.3%
ポートフォリオPML値	1.5%
稼働率 ^{※2}	99.1%
近 平均徒歩分数 ^{※3}	3.9分
新 平均築年数 ^{※3}	18.7年
大 平均基準階面積 ^{※3}	320.4坪

用途別比率 (取得価格ベース)

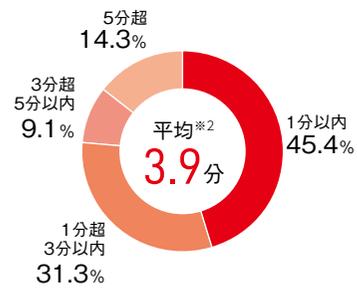


地域別比率 (取得価格ベース)

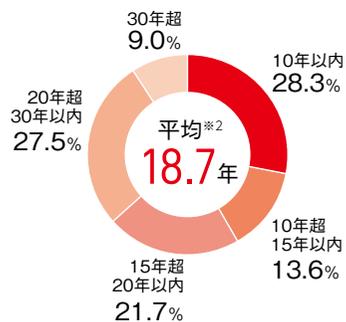


※1. 鑑定評価額は2022年2月28日を価格時点とし、直接還元法における運営純収益を基準として、算出しています。
 ※2. 記載未満の比率については四捨五入により表記しています。
 ※3. 各保有物件の取得価格に基づく加重平均を記載しています(記載未満は四捨五入)。

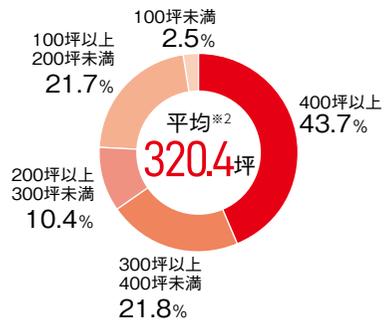
近 最寄駅徒歩分数別比率^{※1} (全物件)



新 築年数別比率^{※1} (全物件)

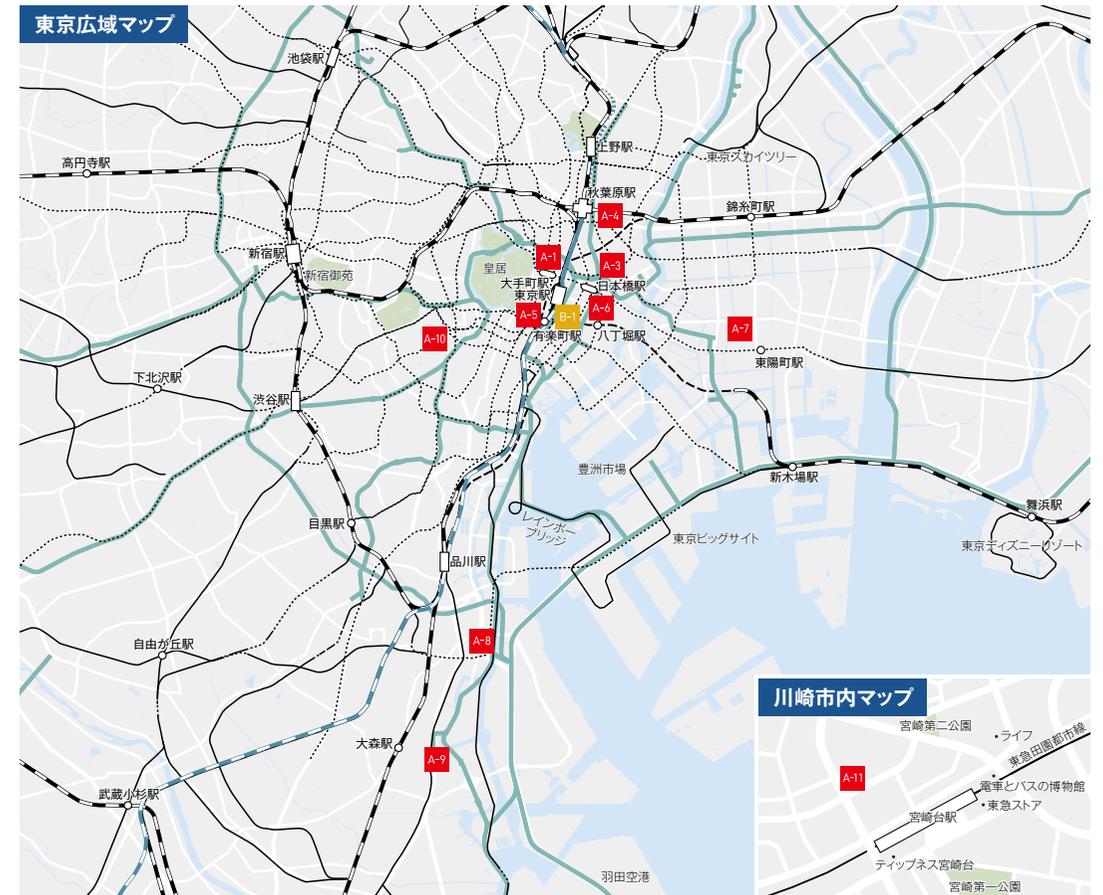


大 基準階面積別比率^{※1} (オフィスビルのみ)



※1. 2022年2月28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)。

ポートフォリオマップ (2022年2月28日現在)



物件一覧 (2022年2月28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



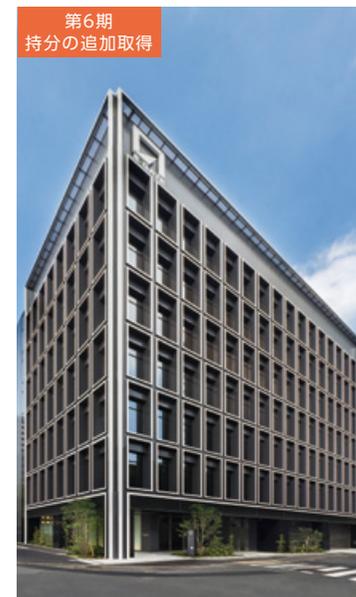
A-3 S-GATE日本橋本町
(共有持分51%)
東京都中央区



A-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-10 S-GATE赤坂
(準共有持分80%)
東京都港区



A-12 日立九州ビル
福岡県福岡市早良区



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-9 大森パークビル
東京都大田区



A-11 宮崎台ガーデンオフィス
神奈川県川崎市宮前区



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



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2期 2020年2月	第3期 2020年8月	第4期 2021年2月	第5期 2021年8月	第6期 2022年2月	
営業収益	百万円	1,933	2,005	2,147	2,176	2,778
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(1,933)	(2,005)	(2,147)	(2,176)	(2,778)
営業費用	百万円	767	1,009	1,029	1,034	1,237
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(577)	(778)	(790)	(793)	(972)
営業利益	百万円	1,166	996	1,118	1,141	1,540
経常利益	百万円	1,069	904	1,017	1,014	1,392
当期純利益	百万円	1,068	903	1,016	1,014	1,391
出資総額(純額)(注4)	百万円	36,540	36,540	36,540	36,540	49,435
発行済投資口の総口数	口	356,800	356,800	356,800	356,800	467,099
純資産額	百万円	37,609	37,444	37,557	37,555	50,827
(対前期比)	%	(+60.3)	(△0.4)	(+0.3)	(△0.0)	(+35.3)
総資産額	百万円	76,186	76,195	79,482	79,848	106,523
(対前期比)	%	(+56.4)	(+0.0)	(+4.3)	(+0.5)	(+33.4)
有利子負債総額	百万円	33,956	33,500	37,800	37,800	50,600
1口当たり純資産額(注3)	円	105,408	104,945	105,262	105,255	108,814
1口当たり当期純利益(注2)	円	3,007	2,532	2,849	2,841	2,983
分配金総額	百万円	1,068	903	1,016	1,021	1,391
1口当たり分配金額	円	2,995	2,532	2,849	2,862	2,979
(うち1口当たり利益分配金)	円	(2,995)	(2,532)	(2,849)	(2,842)	(2,979)
(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)	%	1.7	1.2	1.3	1.3	1.5
(年換算値)	%	(3.4)	(2.4)	(2.6)	(2.5)	(3.0)
自己資本利益率(注3)	%	3.5	2.4	2.7	2.7	3.1
(年換算値)	%	(7.0)	(4.8)	(5.4)	(5.4)	(6.3)
自己資本比率(注3)	%	49.4	49.1	47.3	47.0	47.7
(対前期増減)		(+1.2)	(△0.3)	(△1.8)	(△0.3)	(+0.7)
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	日	182	184	181	184	181
期末投資物件数	件	11	11	12	12	14
減価償却費	百万円	215	219	227	228	306
資本的支出額	百万円	69	54	42	57	73
賃貸NOI(Net Operating Income)(注3)	百万円	1,571	1,446	1,585	1,610	2,112
FFO(Funds from Operation)(注3)	百万円	1,284	1,122	1,243	1,242	1,698
1口当たりFFO(注3)	円	3,600	3,147	3,485	3,482	3,635
期末総資産有利子負債比率(LTV)(注3)	%	44.6	44.0	47.6	47.3	47.5

(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2期355,420口、第3期356,800口、第4期356,800口、第5期356,800口、第6期466,286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	1口当たり分配金(利益超過分配金を含まない)÷1口当たり当期純利益×100 第2期及び第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	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、記載未済の数値について、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)。

当期においては、2021年9月1日を払込期日として公募による新投資口(105,047口)の発行及び2021年9月29日を払込期日として当該公募増資に伴う第三者割当による新投資口(5,252口)の発行を実施しました。また、2021年10月15日開催の本投資法人役員会において、第5期(2021年8月期)に係る金銭の分配として、1口当たり20円の利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことを決議し、同年11月22日より分配金の支払を開始しました。これらの結果、当期末日(2022年2月28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(2022年2月期)における日本経済は、持ち直しの動きが続いているものの、新型コロナウイルス感染症による厳しい状況が残る中で、一部に弱さがみられ、オミクロン株による感染症拡大もあり、新型インフルエンザ等対策特別措置法(平成24年法律第31号。その後の改正を含みます。)に基づくまん延防止等重点措置が実施される等、引き続き経済動向に留意すべき環境となりました。海外においても、新型コロナウイルス感染症による厳しい状況から経済に持ち直しの動きが続いた一方で、2022年2月に起きたロシアによるウクライナへの侵攻による世界経済への影響に留意すべき状況となりました。

このような経済環境下で、本投資法人が主たる投資対象とするオフィスビル市場については、拠点の集約や固定費(支払賃料等)圧縮等に伴う解約の動きが継続して、本投資法人の保有資産が所在する東京、大阪及び福岡においても、空室率の横ばい又は上昇傾向が継続し、賃料水準も緩やかな下落又は横ばいとなりました。本投資法人がサブアセットとして投資を行う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は概ね前年と同水準で推移しましたが、感染拡大防止策としての日本への入国制限による訪日外国人旅行者数の大幅な減少は続いて、今後一層の水際対策の緩和の拡大が待たれます。

③運用実績

本投資法人は、公募増資により12,287百万円の資金調達を行い、公募増資による調達資金及び借入金により2021年9月2日に4物件(内追加取得2物件)を取得価格(注1)合計25,100百万円で取得しました。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14物件、資産規模(取得価格合計)96,625百万円となりました。

当期末日現在における保有14物件の稼働率(注2)は99.1%と高稼働を維持し、不動産賃貸事業収益は前期比27.7%増の2,778百万円となりました。また、当期末日現在における鑑定評価額は105,713百万円となりました。

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・充実に努め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、コロナ禍の情勢と賃貸市場の動向を踏まえた丁寧な取り組みを行い、賃料減額を可能な限り抑えるとともに空室発生への未然防止に努めました。また、リレー活動にも積極的に取り組み、一部の運用資産で発生した空室については、当期において埋戻しをほぼ完了しています。併せて、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。

新型コロナウイルス感染症の感染拡大に起因する、運用資産であるオフィスビルに入居する一部の店舗テナントからの賃料減額請求や賃料支払いの猶予等の依頼件数は、2020年4月における初回の緊急事態宣言発令時と比べ、当期においては減少して、本投資法人の運用資産がオフィステナント中心であることと合わせ、当期の運用実績への影響は軽微です。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、新型コロナウイルス感染症拡大に伴う影響を受けているものの、当期の賃貸事業収入については、現行契約に基づく固定賃料を従来どおり確保しています。

なお、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）、内部統制（Governance）を意味する「ESG」に配慮した運用を引き続き行う意向です。

本投資法人は、不動産セクターの会社・ファンド単位でのESG配慮を測り、投資先の選定や投資先との対話に用いるためのツールとして創設された、国際的な投資のベンチマークとなっているGRESBリアルエステイト評価について、2021年10月に「3スター」及び「Green Star」を取得しました。また、保有するホテル2物件について、2021年12月に建築物省エネルギー性能表示制度（BELS：Building-Housing Energy-efficiency Labelling System）の評価を取得しました。

（注1）「取得価格」は、取得資産に係る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。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、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、各保有物件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 資金調達概要

（エクイティ・ファイナンス）

当期においては、2021年9月1日を払込期日として公募による新投資口（105,047口）の発行を実施し、12,287百万円の資金を調達しました。また、2021年9月29日を払込期日として上記公募増資に伴う第三者割当による新投資口（5,252口）の発行を実施し、614百万円の資金を調達しました。

（デット・ファイナンス）

当期においては、物件の取得に合わせて2021年9月2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した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、株式会社新生銀行、株式会社りそな銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社西日本シティ銀行、株式会社関西みらい銀行及び株式会社千葉銀行から13,400百万円の借入れを行いました。

なお、上記借入れのうち600百万円については、上記第三者割当増資の手取金を返済資金として2021年11月2日付で期限前弁済を行いました。

また、2021年10月1日に返済期限が到来した長期借入金4,300百万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した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、株式会社新生銀行、株式会社りそな銀行及び株式会社あおぞら銀行から4,300百万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50,600百万円となり、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47.5%となりました。

⑤ 業績及び分配概要

上記の運用の結果、当期の業績は、営業収益2,778百万円、営業利益1,540百万円、経常利益1,392百万円、当期純利益1,391百万円となりました。

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1,391,487,921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2,979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（2022年2月28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（純額） （百万円） （注1）		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口当たり発行価格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口を発行しました。
（注4）1口当たり発行価格96,500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5）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6）1口当たり発行価格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口当たり発行価格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口当たり20円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、2021年11月22日よりその支払を開始しました。

【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2期	第3期	第4期	第5期	第6期
決算年月	2020年2月	2020年8月	2021年2月	2021年8月	2022年2月
最高（円）	139,300	127,600	117,400	135,200	131,300
最低（円）	116,500	66,900	90,100	108,300	107,400

（注）本投資法人の投資証券が東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場されたのは2019年3月12日です。

(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2,979円となりました。

期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
営業期間	自 2019年9月1日 至 2020年2月29日	自 2020年3月1日 至 2020年8月31日	自 2020年9月1日 至 2021年2月28日	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
当期末処分利益総額 (千円)	1,068,783	903,625	1,016,734	1,014,232	1,391,567
利益留保額 (千円)	167	207	210	207	80
金銭の分配金総額 (千円)	1,068,616	903,417	1,016,523	1,021,161	1,391,487
(1口当たり分配金) (円)	(2,995)	(2,532)	(2,849)	(2,862)	(2,979)
うち利益分配金総額 (千円)	1,068,616	903,417	1,016,523	1,014,025	1,391,487
(1口当たり利益分配金) (円)	(2,995)	(2,532)	(2,849)	(2,842)	(2,979)
うち出資払戻総額 (千円)	-	-	-	7,136	-
(1口当たり出資払戻額) (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)	-	-	-	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の日本及び海外の社会経済活動に与える影響は、今後のワクチン接種や新薬承認の進捗等に伴い緩和されることが期待されるものの、ロシアによるウクライナへの侵攻の動向が及ぼす国内外の景気の下振れリスクや金融資本市場の変動等への影響を注視する環境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、空室率の上昇及び賃料水準の下落又は横ばい傾向が継続しています。今後のワクチン接種率の上昇に伴い社会経済活動は復調していくことが期待される一方、就業形態の変化や景気の下振れに伴う固定費（支払賃料等）圧縮の動き等の潜在的なリスクを内包していて、今後のオフィス需要の動向を注視する必要があります。本投資法人においても、在宅勤務等のテレワーク拡大の影響や固定費（支払賃料等）圧縮の意向から、拠点の集約やオフィス面積の削減が進むことが懸念されるほか、特に東京都心部では2023年に大量の新規床供給が予定されていることから、テナント移転による空室の発生や賃料の下落が進行することが考えられます。テナントの業績・動向等について注視するとともに、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ます。

ホテル市場については、訪日外国人旅行者の回復は期待できない一方、国内旅行者、出張者は社会経済活動の復調による増加が期待されますが、依然として厳しい状況が続くことが予想されます。本投資法人の保有するホテル2物件についても厳しい運営環境が予想されますが、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、本投資法人への影響はないものと見込んでいます。

①外部成長戦略

本投資法人は、新型コロナウイルス感染症拡大による経済的な影響、不動産投資市況等を慎重に見極めながら、今後も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継続していきます。

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。

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シップの強化、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に基づき、賃貸借契約の更改における賃料増額改定を実施し、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、コロナ禍での衛生面の品質向上のための取り組みや計画的な維持・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、テナントリレーションシップの強化・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。

2 投資法人の概況

(1) 出資の状況

	第2期 (2020年2月29日)	第3期 (2020年8月31日)	第4期 (2021年2月28日)	第5期 (2021年8月31日)	第6期 (2022年2月28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)	356,800	356,800	356,800	356,800	467,099
出資総額 (純額) (注) (百万円)	36,540	36,540	36,540	36,540	49,435
投資主数 (人)	7,848	7,725	7,682	7,328	10,511

(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

2022年2月28日現在における主要な投資主 (注1) は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総口数に 対する所有投資口数の割合 (%) (注2)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	87,924	18.82
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	72,236	15.46
株式会社日本カストディ銀行 (証券投資信託口)	27,739	5.93
野村信託銀行株式会社 (投信口)	25,723	5.50
株式会社サンケイビル	17,479	3.74
BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES LUXEMBOURG/JASDEC/SECURITIES-AIFM	13,039	2.79
株式会社あおぞら銀行	11,256	2.40
SCBHK AC LIECHTENSTEINISCHE LANDESBANK AG	6,528	1.39
株式会社横浜銀行	6,107	1.30
日本証券金融株式会社	5,345	1.14
合計	273,376	58.52

(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

2022年2月28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
	清水 幸明	宇都宮・清水・陽来法律事務所 (弁護士) 法政大学法科大学院 (兼任教授)	1,800
会計監査人	EY新日本 有限責任監査法人	-	17,000

(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及びコンフォート・レター作成業務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おり、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

2022年2月28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5期 (2021年8月31日現在)		第6期 (2022年2月28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・大阪市・名古屋市	2,612	3.3	2,618	2.5	
		政令指定都市（上記を除く）・ 中核市・地方主要都市	-	-	-	-	
	サブアセット	東京圏・大阪市・名古屋市	-	-	-	-	
		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・大阪市・名古屋市	56,609	70.9	71,868	67.5	
		政令指定都市（上記を除く）・ 中核市・地方主要都市	-	-	10,208	9.6	
	サブアセット	東京圏・大阪市・名古屋市	8,978	11.2	8,951	8.4	
		政令指定都市（上記を除く）・ 中核市・地方主要都市	3,949	4.9	3,923	3.7	
	ホテル	東京圏・大阪市・名古屋市	8,978	11.2	8,951	8.4	
		政令指定都市（上記を除く）・ 中核市・地方主要都市	3,949	4.9	3,923	3.7	
	小計			72,149	90.4	97,570	91.6
	預金・その他の資産			7,698	9.6	8,953	8.4
資産合計			79,848	100.0	106,523	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、人口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）によっており、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、ホテルに付随する不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

2022年2月28日現在における本投資法人の主要な保有資産（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T Sタワー (注4、5)	21,179	非開示 (注6)	非開示 (注6)	100.0	非開示 (注6)	オフィスビル
プリーゼタワー (注4)	13,013	12,146.02	12,122.05	99.8	19.8	オフィスビル
日立九州ビル	10,208	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	8,951	6,006.53	6,006.53	100.0	7.4	ホテル
S-GATE日本橋本町 (注4)	6,689	3,171.83	3,171.83	100.0	5.8	オフィスビル
日比谷サンケイビル	6,070	3,439.61	3,439.61	100.0	7.2	オフィスビル
S-GATE赤坂 (注4)	5,652	2,646.48	2,646.48	100.0	非開示 (注6)	オフィスビル
大森パークビル	5,458	7,469.72	7,469.72	100.0	5.7	オフィスビル
八丁堀サンケイビル	5,019	5,594.90	5,594.90	100.0	6.3	オフィスビル
ホテルインターゲート広島	3,923	9,160.15	9,160.15	100.0	4.3	ホテル
合計	86,166	非開示 (注6)	非開示 (注6)	100.0	90.4	-

(注1) 「帳簿価額」は、2022年2月28日現在における各保有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、2022年2月28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」は各保有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（倉庫、看板、駐車場等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」は各保有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（倉庫、看板、駐車場等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」は各保有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、各保有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) 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」45%、「品川シーサイドT Sタワー」50%、「S-GATE赤坂」80%）に相当する数値を記載しています。
(注5) 品川シーサイドT Sタワーに関し、ソニーグループ株式会社との間で、2022年3月31日（7フロア）及び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。これらの解約のうち、2022年3月31日を解約日とする7フロア相当部分の解約については、解約違約金を同日付で受領しました。
(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

2022年2月28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	2,690	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	17,775	13,013
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	7,490	6,689
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	2,630	2,044
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	6,570	6,070
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	5,510	5,019
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	3,820	3,887
品川シーサイドT S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	21,850	21,179
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	5,490	5,458
S-GATE赤坂 (注3)	東京都港区赤坂六丁目2番4号	不動産信託受益権	5,688	5,652
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	2,790	2,853
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	10,208
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	9,020	8,951
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	4,090	3,923
合 計			105,713	97,570

(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」45%、「品川シーサイドT Sタワー」50%、「S-GATE赤坂」80%)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5期 自 2021年3月1日 至 2021年8月31日				第6期 自 2021年9月1日 至 2022年2月28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	46	93.7	51	2.4	48	97.7	54	2.0
ブリーゼタワー	38	99.8	545	25.1	38	99.8	551	19.8
S-GATE日本橋本町	3	100.0	159	7.4	3	100.0	160	5.8
S-GATE秋葉原	6	100.0	68	3.1	6	100.0	68	2.5
日比谷サンケイビル	11	100.0	204	9.4	11	100.0	199	7.2
八丁堀サンケイビル	10	100.0	179	8.2	10	100.0	173	6.3
東陽パークビル	4	82.8	109	5.1	7	92.3	65	2.4
品川シーサイドT Sタワー (注3)	非開示 (注4)	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
大森パークビル	9	95.5	159	7.3	10	100.0	159	5.7
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	-	-	-	-	7	85.7	76	2.7
日立九州ビル	-	-	-	-	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	9.5	1	100.0	206	7.4
ホテルインターゲート広島	1	100.0	118	5.5	1	100.0	118	4.3
合 計	非開示 (注4)	98.2	2,176	100.0	非開示 (注4)	99.1	2,778	100.0

(注1) 「テナント総数」は、2022年2月28日現在における各保有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) 品川シーサイドT Sタワーに関し、ソーニグループ株式会社との間で、2022年3月31日(7フロア)及び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。これらの解約のうち、2022年3月31日を解約日とする7フロア相当部分の解約については、解約違約金を同日付で受領しました。
 (注4) テナント若しくは関係者等から開示の承諾が得られていない情報、又は秘匿情報の算出を可能とする情報が含まれているため、やむを得ない事由により開示していません。

(4) 再生可能エネルギー発電設備等明細表

該当事項はありません。

(5) 公共施設等運営権等明細表

該当事項はありません。

(6) その他資産の状況

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

① 有価証券組入資産明細

該当事項はありません。

② 特定取引の契約額等及び時価の状況表

該当事項はありません。

(7) 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

4 保有不動産の資本的支出

(1) 資本的支出の予定

本投資法人が2022年2月28日現在保有する資産に関し、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なもの（10百万円以上のもの）は以下のとおりです。なお、工事予定金額には、会計上費用に区分処理される部分が含まれることがあります。

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額 (百万円)		
			総額	当期 支払額	既払 総額
日立九州ビル (福岡市早良区)	トイレ改修工事	自 2022年 6 月 1 日 至 2022年 8 月 31 日	15	-	-
ブリーゼタワー (大阪市北区)	高層用課金WHM更新	自 2022年 3 月 1 日 至 2022年 3 月 31 日	14	-	-
日立九州ビル (福岡市早良区)	中央監視盤内サーバー及び クライアントPC更新	自 2022年 3 月 19 日 至 2022年 3 月 31 日	13	-	-

(2) 期中の資本的支出

本投資法人が2022年2月28日現在保有する資産に関し、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73百万円であり、費用に区分処理された修繕費36百万円と合わせて、合計109百万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)	動力分電盤設備更新	自 2021年12月 7 日 至 2022年 2 月 28 日	10
	その他		63
	合計		73

(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2期	第3期	第4期	第5期	第6期
	自 2019年 9 月 1 日 至 2020年 2 月 29 日	自 2020年 3 月 1 日 至 2020年 8 月 31 日	自 2020年 9 月 1 日 至 2021年 2 月 28 日	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
当期首積立金残高 (千円)	95,103	130,466	217,842	175,880	209,678
当期積立額 (千円)	105,897	128,187	59,293	59,293	85,567
当期積立金取崩額 (千円)	70,534	40,812	101,255	25,496	32,895
次期繰越額 (千円)	130,466	217,842	175,880	209,678	262,349

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5期	第6期
	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
資産運用報酬	195,532	210,809
資産保管手数料	1,575	2,013
一般事務委託手数料	7,100	8,760
役員報酬	3,600	3,600
その他費用	33,203	40,098
合計	241,011	265,281

(2) 借入状況

2022年2月28日現在における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (注1)	返済期限 (注2)	返済 方法	使 途	摘 要
短期 借 入 金	株式会社みずほ銀行	2021年 9月2日	-	260	0.22912% (変動金利)	2022年 8月31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		-	140					
	小計	-	400						
長期 借 入 金	株式会社みずほ銀行	2019年 3月12日	1,574	1,574	0.36969% (固定金利)	2022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		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	2019年 3月12日	972	972	0.42346% (固定金利)	2023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		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	2019年 3月12日	856	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		639						
株式会社日本政策投資銀行	548		548						
みずほ信託銀行株式会社	350		350						
三井住友信託銀行株式会社	319		319						
株式会社新生銀行	294		294						
株式会社りそな銀行	294	294							

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 9月3日	2,250	2,250	0.25747% (変動金利)	2022年 9月3日	期限 一括 弁済	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		1,500	1,500					
	みずほ信託銀行株式会社		620	620					
	三井住友信託銀行株式会社		550	550					
	株式会社新生銀行		490	490					
	株式会社りそな銀行		490	490					
	株式会社みずほ銀行	2019年 9月3日	950	950	0.36200% (固定金利)	2023年 9月3日	期限 一括 弁済	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		800	800					
	株式会社日本政策投資銀行		2,000	2,000					
	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	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	2020年 10月1日	4,300	-	0.23545% (変動金利)	2021年 10月1日	期限 一括 弁済	(注3)	無担保 無保証	
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	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						
株式会社日本政策投資銀行		-	700						
みずほ信託銀行株式会社		-	600						
三井住友信託銀行株式会社		-	500						
株式会社新生銀行		-	500						
株式会社りそな銀行		-	400						
株式会社西日本シティ銀行		-	500						
株式会社関西みらい銀行		-	300						
株式会社千葉銀行		-	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	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					
	株式会社日本政策投資銀行		-	700					
	みずほ信託銀行株式会社		-	200					
	三井住友信託銀行株式会社		-	500					
	株式会社新生銀行		-	500					
	株式会社りそな銀行		-	400					
	株式会社あおぞら銀行		-	1,500					
	株式会社西日本シティ銀行		-	500					
	株式会社関西みらい銀行		-	300					
	株式会社千葉銀行	-	150						
	株式会社みずほ銀行	2021年 10月1日	-	1,100	0.38044% (固定金利)	2026年 4月1日	期限 一括 弁済	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		-	900					
	株式会社日本政策投資銀行		-	700					
	みずほ信託銀行株式会社		-	300					
	三井住友信託銀行株式会社		-	300					
	株式会社新生銀行		-	300					
	株式会社りそな銀行	-	200						
	株式会社あおぞら銀行	-	500						
	小 計			37,800	50,200				
合 計			37,800	50,600					

(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、翌営業日が返済期限となります。
(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)
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25%) (追加取得分)	2021年9月2日	10,900	-	-	-	-
S-GATE 赤坂 (準共有持分20%) (追加取得分)	2021年9月2日	1,400	-	-	-	-
宮崎台ガーデンオフィス	2021年9月2日	2,800	-	-	-	-
日立九州ビル	2021年9月2日	10,000	-	-	-	-
合計	-	25,100	-	-	-	-

(注) 取得価格は、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。

(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

不動産等

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	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25%) (追加取得分)	2021年9月2日	不動産信託受益権	10,900	11,000	2021年7月1日	株式会社 谷澤総合鑑定所
取得	S-GATE 赤坂 (準共有持分20%) (追加取得分)	2021年9月2日	不動産信託受益権	1,400	1,422	2021年7月1日	一般財団法人 日本不動産研究所
取得	宮崎台 ガーデンオフィス	2021年9月2日	不動産信託受益権	2,800	2,830	2021年7月1日	一般財団法人 日本不動産研究所
取得	日立九州ビル	2021年9月2日	不動産信託受益権	10,000	10,200	2021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。

(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。

(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	25,100	-
利害関係人等(注1)との取引状況の内訳		
合同会社エス・ケー・ビー2号	10,900 (43.4%)	- (-%)
合同会社エス・ケー・ビーももち	10,000 (39.8%)	- (-%)
合同会社エス・ケー・ビー宮崎台	2,800 (11.2%)	- (-%)
株式会社サンケイビル	1,400 (5.6%)	- (-%)
合計	25,100 (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。

(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、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)	
媒介手数料	237,000千円	株式会社サンケイビル	237,000千円	100.0%
不動産管理業務費	56,232千円	株式会社サンケイビル	18,953千円	33.7%
		株式会社サンケイビルマネジメント	15,402千円	27.4%
建物設備管理業務費	167,842千円	株式会社サンケイビルマネジメント	125,915千円	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	27,367千円	(修繕費)
株式会社サンケイビルテクノ	1,227千円	(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	2,948千円	(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、2022年2月28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。

Ⅱ. 貸借対照表

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。

(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。

(単位：千円)

	前期 (ご参考) 2021年8月31日	当期 2022年2月28日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,457,965	4,512,675
信託現金及び信託預金	2,799,257	3,729,623
営業未収入金	36,079	89,938
前払費用	59,212	61,458
未収消費税等	—	389,377
その他	77	—
流動資産合計	7,352,593	8,783,072
固定資産		
有形固定資産		
建物	169,301	179,269
減価償却累計額	△15,201	△18,849
建物 (純額)	154,100	160,419
構築物	544	544
減価償却累計額	△25	△39
構築物 (純額)	518	504
土地	2,457,766	2,457,766
信託建物	14,340,970	18,708,509
減価償却累計額	△992,106	△1,291,738
信託建物 (純額)	13,348,864	17,416,771
信託構築物	23,832	71,171
減価償却累計額	△1,435	△2,476
信託構築物 (純額)	22,396	68,695
信託機械及び装置	11,302	11,302
減価償却累計額	△564	△1,131
信託機械及び装置 (純額)	10,737	10,170
信託工具、器具及び備品	28,239	29,876
減価償却累計額	△5,727	△7,822
信託工具、器具及び備品 (純額)	22,512	22,054
信託土地	56,132,575	77,433,848
信託建設仮勘定	281,344	32,673
有形固定資産合計	72,430,815	97,602,903
無形固定資産		
ソフトウェア	4,833	3,893
無形固定資産合計	4,833	3,893
投資その他の資産		
長期前払費用	43,724	93,338
繰延税金資産	13	10
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
投資その他の資産合計	53,738	103,348
固定資産合計	72,489,387	97,710,146
繰延資産		
投資口交付費	6,488	30,124
繰延資産合計	6,488	30,124
資産合計	79,848,468	106,523,343

Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考) 2021年8月31日	当期 2022年2月28日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	225,346	126,748
短期借入金	—	400,000
1年内返済予定の長期借入金	9,900,000	11,500,000
未払金	494,644	242,634
未払費用	27,936	38,805
未払法人税等	875	815
未払消費税等	89,208	—
前受金	339,943	485,392
預り金	14,065	11,356
流動負債合計	11,092,019	12,805,752
固定負債		
長期借入金	27,900,000	38,700,000
預り敷金及び保証金	82,139	87,974
信託預り敷金及び保証金	3,219,176	4,102,499
固定負債合計	31,201,315	42,890,473
負債合計	42,293,334	55,696,225
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	36,540,901	49,442,685
出資総額控除額	—	△7,136
出資総額 (純額)	36,540,901	49,435,549
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	1,014,232	1,391,567
剰余金合計	1,014,232	1,391,567
投資主資本合計	37,555,134	50,827,117
純資産合計	※1 37,555,134	50,827,117
負債純資産合計	79,848,468	106,523,343

(単位：千円)

	前期 (ご参考) 自 2021年 3月 1日 至 2021年 8月 31日	当期 自 2021年 9月 1日 至 2022年 2月 28日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 2,032,902	2,615,817
その他賃貸事業収入	※1 143,210	162,297
営業収益合計	2,176,113	2,778,114
営業費用		
賃貸事業費用	※1 793,758	972,543
資産運用報酬	195,532	210,809
資産保管手数料	1,575	2,013
一般事務委託手数料	7,100	8,760
役員報酬	3,600	3,600
その他営業費用	33,203	40,098
営業費用合計	1,034,769	1,237,824
営業利益	1,141,343	1,540,290
営業外収益		
受取利息	31	37
受取保険金	994	253
還付加算金	50	—
その他	15	17
営業外収益合計	1,091	308
営業外費用		
支払利息	66,412	88,264
融資関連費用	61,120	48,540
投資口交付費償却	—	6,024
その他	—	5,583
営業外費用合計	127,533	148,414
経常利益	1,014,902	1,392,184
税引前当期純利益	1,014,902	1,392,184
法人税、住民税及び事業税	880	820
法人税等調整額	0	2
法人税等合計	880	823
当期純利益	1,014,021	1,391,360
前期繰越利益	210	207
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	1,014,232	1,391,567

IV. 投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（自 2021年3月1日 至 2021年8月31日）

（単位：千円）

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	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		
当期末残高	36,540,901	1,016,734	1,016,734	37,557,635	37,557,635
当期変動額					
剰余金の配当		△1,016,523	△1,016,523	△1,016,523	△1,016,523
当期純利益		1,014,021	1,014,021	1,014,021	1,014,021
当期変動額合計	-	△2,501	△2,501	△2,501	△2,501
当期末残高	※1 36,540,901	1,014,232	1,014,232	37,555,134	37,555,134

当期（自 2021年9月1日 至 2022年2月28日）

（単位：千円）

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	出資総額 控除額	出資総額 (純額)	剰余金		投資主資本 合計	
				当期末処分利益 又は 当期末処理損失 (△)	剰余金 合計		
当期末残高	36,540,901		36,540,901	1,014,232	1,014,232	37,555,134	37,555,134
当期変動額							
新投資口の 発行	12,901,784		12,901,784			12,901,784	12,901,784
利益超過 分配		△7,136	△7,136			△7,136	△7,136
剰余金の 配当				△1,014,025	△1,014,025	△1,014,025	△1,014,025
当期 純利益				1,391,360	1,391,360	1,391,360	1,391,360
当期変動額 合計	12,901,784	△7,136	12,894,648	377,335	377,335	13,271,983	13,271,983
当期末残高	※1 49,442,685	△7,136	49,435,549	1,391,567	1,391,567	50,827,117	50,827,117

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 2021年3月1日 至 2021年8月31日	当期 自 2021年9月1日 至 2022年2月28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>3～65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>8～10年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>4～8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	3～65年	構築物	6～59年	機械及び装置	8～10年	工具、器具及び備品	4～8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>1～65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>8～10年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>4～8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	1～65年	構築物	6～59年	機械及び装置	8～10年	工具、器具及び備品	4～8年
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	4～8年																	
建物	1～65年																	
構築物	6～59年																	
機械及び装置	8～10年																	
工具、器具及び備品	4～8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せん。	投資口交付費 3年間で定額法により償却していません。																
3. 収益及び費用の計上基準	<p>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ぬ。</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、48,733千円です。</p>																

	前期 (ご参考)	当期
	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
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>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、当該勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</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>(2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。</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当勘定科目に計上しています。 なお、当該勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</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>

(会計方針の変更に関する注記)

	前期 (ご参考)	当期
	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
該当事項はありません。		<p>(1) 収益認識に関する会計基準等の適用 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。)及び「収益認識に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第30号 2021年3月26日)を当期の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することとしました。当該会計基準等の適用が計算書類に及ぼす影響はありません。</p> <p>(2) 時価の算定に関する会計基準等の適用 「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。)等を当期の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしています。これによる計算書類への影響はありません。</p>

(貸借対照表に関する注記)

	前期 (ご参考)	当期
	2021年8月31日	2022年2月28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)	当期
	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
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位:千円)	(単位:千円)
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	1,890,879	2,479,240
共益費収入	142,022	136,576
賃貸事業収入合計	2,032,902	2,615,817
その他賃貸事業収入		
水道光熱費収入	89,327	119,960
駐車場収入	31,102	34,789
その他賃貸収入	22,780	7,547
その他賃貸事業収入合計	143,210	162,297
不動産賃貸事業収益合計	2,176,113	2,778,114
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
外注委託費	169,652	224,074
水道光熱費	116,632	162,294
公租公課	223,015	220,379
支払地代	1,818	1,818
修繕費	39,331	36,069
損害保険料	4,354	6,044
信託報酬	2,752	3,871
減価償却費	228,541	306,997
その他賃貸事業費用	7,658	10,992
賃貸事業費用合計	793,758	972,543
不動産賃貸事業費用合計	793,758	972,543
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	1,382,355	1,805,571

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前期 (ご参考)	当期
	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
※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	10,000,000口
発行済投資口の総口数	356,800口	467,099口

(税効果会計に関する注記)

前期 (ご参考) 2021年8月31日	当期 2022年2月28日
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)	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	未払事業税損金不算入額
繰延税金資産合計	繰延税金資産合計
繰延税金資産の純額	繰延税金資産の純額
13	10
13	10
13	10
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	法定実効税率
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額	支払分配金の損金算入額
その他	その他
税効果会計適用後の法人税等の負担率	税効果会計適用後の法人税等の負担率
31.46	31.46
△31.43	△31.44
0.06	0.04
0.09	0.06

(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 2021年3月1日 至 2021年8月31日)

該当事項はありません。

当期 (自 2021年9月1日 至 2022年2月28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 2021年3月1日 至 2021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

金融商品の時価については、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該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

2021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、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません。(注2)

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	4,457,965	4,457,965	-
(2) 信託現金及び信託預金	2,799,257	2,799,257	-
資産計	7,257,223	7,257,223	-
(1) 1年内返済予定の長期借入金	9,900,000	9,908,903	8,903
(2) 長期借入金	27,900,000	27,976,223	76,223
負債計	37,800,000	37,885,127	85,127

(注1) 金融商品の時価の算定方法

資産

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

負債

(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) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

	貸借対照表計上額
預り敷金及び保証金	82,139
信託預り敷金及び保証金	3,219,176

* 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、市場価格がなく、かつ、賃貸借契約の期間の定めがあっても中途解約や更新・再契約の可能性があり、実質的な預託期間を算定することができないことから、合理的な将来キャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

(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
現金及び預金	4,457,965	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	2,799,257	-	-	-	-	-
合計	7,257,223	-	-	-	-	-

(注4) 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	9,900,000	-	-	-	-	-
長期借入金	-	9,600,000	9,200,000	9,100,000	-	-
合計	9,900,000	9,600,000	9,200,000	9,100,000	-	-

当期 (自 2021年9月1日 至 2022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、担保提供の可否等を検討します。借入れを実施する場合、借入先は金融商品取引法に規定する適格機関投資家（但し、租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）に限るものとします。

新投資口の発行は、運用資産の規模の成長と収益性の向上を目的として、LTV、既存投資主の権利の希薄化及びそれに伴う投資口の取引価格の低下等を勘案し、金融環境を踏まえたうえで実施を決定します。

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金は、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

2022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」、「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ため、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	11,500,000	11,504,603	4,603
(2) 長期借入金	38,700,000	38,654,400	△45,599
負債計	50,200,000	50,159,003	△40,996

(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、当該帳簿価額によります。但し、固定金利による長期借入金の時価については、その将来キャッシュ・フローを返済期日までの期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しています。

(注2) 借入金の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
短期借入金	400,000	-	-	-	-	-
1年内返済予定の長期借入金	11,500,000	-	-	-	-	-
長期借入金	-	9,600,000	7,600,000	11,000,000	10,500,000	-
合計	11,900,000	9,600,000	7,600,000	11,000,000	10,500,000	-

(賃貸等不動産に関する注記)

前期 (ご参考) (自 2021年3月1日 至 2021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	
72,320,630	△171,159	72,149,470	79,326,000

(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 (57,084千円) 等によるものであり、主な減少額は減価償却費 (228,541千円) 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 2021年9月1日 至 2022年2月28日)

本投資法人では、賃貸収益を得ることを目的として、オフィスビル等を所有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、以下のとおりです。

(単位：千円)

貸借対照表計上額			当期末時価 (注3)
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
72,149,470	25,420,759	97,570,230	105,713,000

(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、主な増加額は新規物件4物件の取得 (25,653,909千円) 等によるものであり、主な減少額は減価償却費 (306,997千円) 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 2021年3月1日 至 2021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) 4.89	不動産管理業務費の支払	18,939	営業未払金	3,529
				不動産の賃貸	2,948	営業未収入金	540
				賃貸料の預り	62,830	預り金	8,904
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	10,913	営業未払金	1,918
				建物設備管理業務費の支払	117,791	営業未払金	21,553
				修繕費の支払	25,084	営業未払金	5,527
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
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	465,000	1年内返済予定の長期借入金	542,000
				利息の支払	5,709	未払費用	2,593

(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 2021年9月1日 至 2022年2月28日)

属性	会社等の名称又は氏名	事業の内容又は職業	投資口数の所有(被所有)割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円) (注1)(注2)	科目	期末残高 (千円) (注1)(注2)	
資産運用会社の利害関係人等	株式会社サンケイビル	不動産業	(被所有) 3.74	不動産信託受益権の取得	1,400,000	-	-	
				媒介手数料の支払	237,000	-	-	
				不動産管理業務費の支払	18,953	営業未払金	3,544	
				不動産の賃貸	2,948	営業未収入金	540	
				賃貸料の預り	54,348	-	-	
資産運用会社の利害関係人等	合同会社 エス・ケー・ビー2号	特別目的会社	-	不動産信託受益権の取得	10,900,000	-	-	
資産運用会社の利害関係人等	合同会社 エス・ケー・ビーもち	特別目的会社	-	不動産信託受益権の取得	10,000,000	-	-	
資産運用会社の利害関係人等	合同会社 エス・ケー・ビー宮崎台	特別目的会社	-	不動産信託受益権の取得	2,800,000	-	-	
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	15,402	営業未払金	5,103	
				建物設備管理業務費の支払	125,915	営業未払金	23,729	
				修繕費の支払	27,367	営業未払金	6,280	
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	
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業及び信託業	-	資金の借入	1,300,000	1年内返済予定の長期借入金	1,092,000	
							長期借入金	3,408,000
				利息の支払	6,922	未払費用	3,494	

(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 2021年 3月 1日 至 2021年 8月 31日		当期 自 2021年 9月 1日 至 2022年 2月 28日	
1口当たり純資産額	105,255円	1口当たり純資産額	108,814円
1口当たり当期純利益	2,841円	1口当たり当期純利益	2,983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 (356,800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 (466,286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 2021年 3月 1日 至 2021年 8月 31日		当期 自 2021年 9月 1日 至 2022年 2月 28日	
当期純利益 (千円)	1,014,021	当期純利益 (千円)	1,391,360
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)	1,014,021	普通投資口に係る当期純利益 (千円)	1,391,360
期中平均投資口数 (口)	356,800	期中平均投資口数 (口)	466,286

(重要な後発事象に関する注記)

前期 (ご参考) 自 2021年 3月 1日 至 2021年 8月 31日		当期 自 2021年 9月 1日 至 2022年 2月 28日	
---	--	---------------------------------------	--

2021年8月16日及び2021年8月24日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口発行は2021年9月1日、第三者割当による新投資口発行は2021年9月29日に払込が完了しています。この結果、2021年9月29日付で出資総額は49,442,685千円、発行済投資口の総口数は467,099口となっています。

該当事項はありません。

(公募による新投資口発行)
発行新投資口数 : 105,047口
発行価格 (募集価格) : 1口当たり121,327円
発行価格 (募集価格) の総額 : 12,745,037,369円
払込金額 (発行価額) : 1口当たり116,971円
払込金額 (発行価額) の総額 : 12,287,452,637円
払込期日 : 2021年9月1日
資金使途 : 2021年9月2日付で取得した不動産信託受益権4物件の取得資金の一部に充当しました。

(第三者割当による新投資口発行)
発行新投資口数 : 5,252口
払込金額 (発行価額) : 1口当たり116,971円
払込金額 (発行価額) の総額 : 614,331,692円
払込期日 : 2021年9月29日
割当先 : 大和証券株式会社
資金使途 : 手元資金として、支出するまで金融機関に預入れのうえ、将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当する予定です。

Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書

	前期 (ご参考) 自 2021年 3月 1日 至 2021年 8月 31日	当期 自 2021年 9月 1日 至 2022年 2月 28日
I. 当期末処分利益	1,014,232,892円	1,391,567,971円
II. 利益超過分配金加算額		
出資総額控除額	7,136,000円	-
III. 分配金の額	1,021,161,600円	1,391,487,921円
(投資口1口当たり分配金の額)	(2,862円)	(2,979円)
うち利益分配金	1,014,025,600円	1,391,487,921円
(うち1口当たり利益分配金)	(2,842円)	(2,979円)
うち利益超過分配金	7,136,000円	-
(うち1口当たり利益超過分配金)	(20円)	(-)
IV. 次期繰越利益	207,293円	80,050円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第36条第1項に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益の金額を限度とし、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしております。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356,800口の整数倍の最大値となる1,014,025,600円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>また、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の方針に基づき、当期については、2021年9月2日付の不動産信託受益権4物件の取得に係る借入れ実施に伴う一時的な融資関連費用の計上により当期純利益が減少したため、税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻しとして7,136,000円を分配することとしました。以上の結果、当期の分配金の額は1,021,161,600円となりました。</p>	<p>本投資法人の規約第36条第1項に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益の金額を限度とし、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしております。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1,391,487,921円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第36条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

(収益認識に関する注記)

前期 自 2021年 3月 1日 至 2021年 8月 31日	当期 自 2021年 9月 1日 至 2022年 2月 28日
---------------------------------------	---------------------------------------

該当事項はありません。

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	119,960	119,960
その他	-	2,658,154
合計	119,960	2,778,114

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

2. 顧客との契約から生ずる収益を理解するための基礎となる情報

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

	当期
顧客との契約から生じた債権 (期首残高)	22,574
顧客との契約から生じた債権 (期末残高)	26,182
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。

Ⅶ. 独立監査人の監査報告書

独立監査人の監査報告書

2022年4月15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

安部 里史

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

大石 晃一郎

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2021年9月1日から2022年2月28日までの第6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。

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

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 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 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
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益	1,014,902	1,392,184		
減価償却費	229,481	307,937		
投資口交付費償却	—	6,024		
受取利息	△31	△37		
支払利息	66,412	88,264		
営業未収入金の増減額（△は増加）	20,672	△47,934		
未収消費税等の増減額（△は増加）	9,321	△389,377		
前払費用の増減額（△は増加）	△12,615	△2,245		
営業未払金の増減額（△は減少）	18,847	△86,226		
未払金の増減額（△は減少）	12,407	9,619		
未払消費税等の増減額（△は減少）	89,208	△89,208		
前受金の増減額（△は減少）	△33,871	145,449		
預り金の増減額（△は減少）	6,568	△2,709		
長期前払費用の増減額（△は増加）	△487	△49,613		
その他の資産の増減額（△は増加）	40,937	77		
小計	1,461,754	1,282,204		
利息の受取額	31	37		
利息の支払額	△64,651	△77,396		
法人税等の支払額	△884	△881		
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,396,250	1,203,964		
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	△3,460	△9,967		
信託有形固定資産の取得による支出	△28,670	△25,743,595		
預り敷金及び保証金の受入による収入	2,572	5,933		
預り敷金及び保証金の返還による支出	△19	△98		
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	3,970	1,005,708		
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△35,084	△128,308		
投資活動によるキャッシュ・フロー	△60,691	△24,870,328		
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	—	1,000,000		
短期借入金の返済による支出	—	△600,000		
長期借入れによる収入	4,800,000	16,700,000		
長期借入金の返済による支出	△4,800,000	△4,300,000		
投資口の発行による収入	—	12,901,784		
投資口交付費の支出	△6,488	△29,661		
分配金の支払額	△1,015,975	△1,020,683		
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,022,464	24,651,439		
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	313,095	985,075		
現金及び現金同等物の期首残高	6,944,127	7,257,223		
現金及び現金同等物の期末残高	※1 7,257,223	8,242,298		

（注）キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号）に基づき作成し、参考情報として添付しています。このキャッシュ・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。

（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 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 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
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金が可能であり、かつ、価値の変動について僅少のリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。		キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金が可能であり、かつ、価値の変動について僅少のリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	

（キャッシュ・フロー計算書に関する注記）（参考情報）

	前期		当期	
	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 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
※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)		※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	
現金及び預金	4,457,965	4,512,675	現金及び預金	4,512,675
信託現金及び信託預金	2,799,257	3,729,623	信託現金及び信託預金	3,729,623
現金及び現金同等物	7,257,223	8,242,298	現金及び現金同等物	8,242,298

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、P45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が必要となります。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。また、スマートフォンからもご覧いただけます。



IRカレンダー

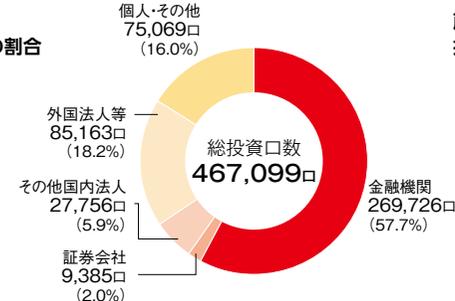


投資主メモ

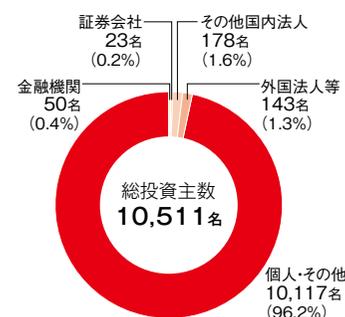
決算期日	毎年2月末日、8月末日
分配金支払確定基準日	毎年2月末日、8月末日(分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払いします。)
上場金融商品取引所	東京証券取引所(銘柄コード:2972)
投資主総会	原則として、2年に1回以上開催
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	東京都千代田区丸の内一丁目3番3号 みずほ信託銀行株式会社
同事務取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目3番3号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部 ■郵便物送付先 〒168-8507 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 みずほ信託銀行株式会社 証券代行部 ■電話お問い合わせ先 ☎ 0120-288-324(平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

投資主の構成 (2022年2月末日時点)

所有者別投資口数の割合



所有者別投資主数の割合



※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。