

## 2024年2月期 決算短信 (REIT)

2024年4月15日

不動産投資信託証券発行者名 サンケイリアルエステート投資法人 上場取引所 東  
コード番号 2972 U R L <https://www.s-reit.co.jp/>  
代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 太田 裕一  
資産運用会社名 株式会社サンケイビル・アセットマネジメント  
代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 太田 裕一  
問合せ先責任者 (役職名) 財務・IR部長 (氏名) 渡邊 昭男  
TEL 03-5542-1316

有価証券報告書提出予定日 2024年5月29日 分配金支払開始予定日 2024年5月24日

決算補足説明資料作成の有無：有  
決算説明会開催の有無：有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

## 1. 2024年2月期の運用、資産の状況 (2023年9月1日~2024年2月29日)

## (1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2024年2月期	7,778	182.7	1,229	△7.8	1,038	△8.2	1,037	△8.2
2023年8月期	2,751	△4.9	1,334	7.3	1,130	4.9	1,129	4.9

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2024年2月期	2,220	2.1	1.0	13.3
2023年8月期	2,418	2.2	1.0	41.1

(注) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数による加重平均投資口数 (2023年8月期467,099口、2024年2月期467,099口) で除することにより算定しています。

## (2) 分配状況

	1口当たり 分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2024年2月期	2,221	1,037	-	-	100.0	2.1
2023年8月期	2,418	1,129	-	-	100.0	2.2

## (3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2024年2月期	104,802	50,473	48.2	108,056
2023年8月期	112,235	50,565	45.1	108,253

## (4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2024年2月期	34,382	△17,774	△7,930	17,014
2023年8月期	1,583	△7,275	5,722	8,337

## 2. 2024年8月期 (2024年3月1日~2024年8月31日) 及び2025年2月期 (2024年9月1日~2025年2月28日) の運用状況の予想

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金は 含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2024年8月期	2,404	△69.1	1,234	0.4	1,032	△0.6	1,031	△0.6	2,208	-
2025年2月期	2,442	1.6	1,252	1.5	1,036	0.4	1,035	0.4	2,217	-

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (予想当期純利益÷予想期末発行済投資口の総口数)  
(2024年8月期) 2,208円、(2025年2月期) 2,217円

(注) 1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない) は、本書の日付現在の発行済投資口の総口数467,099口により算出しています。

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(2) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）

2024年2月期	467,099口	2023年8月期	467,099口
2024年2月期	0口	2023年8月期	0口

② 期末自己投資口数

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、22ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいていて、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提となる仮定及び運用状況の予想のご利用に当たっての注意事項等については、6ページ「2024年8月期（2024年3月1日～2024年8月31日）及び2025年2月期（2024年9月1日～2025年2月28日）の運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

以上

## 目次

1. 運用状況	
(1) 運用状況	2
(2) 投資リスク	7
2. 財務諸表	
(1) 貸借対照表	8
(2) 損益計算書	10
(3) 投資主資本等変動計算書	11
(4) 金銭の分配に係る計算書	12
(5) キャッシュ・フロー計算書	13
(6) 継続企業の前提に関する注記	14
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	14
(8) 財務諸表に関する注記事項	15
(9) 発行済投資口の総口数の増減	23
3. 参考情報	
(1) 運用資産等の価格に関する情報	24
(2) 資本的支出の状況	29

## 1. 運用状況

### （1）運用状況

（当期の概況）

#### ① 本投資法人の主な経緯

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき、株式会社サンケイビル・アセットマネジメント（以下「本資産運用会社」といいます。）を設立企画人として、2018年11月19日に出資金100百万円（1,000口）で設立され、2018年12月17日に投信法第187条に基づく関東財務局への登録が完了しました（登録番号 関東財務局長 第140号）。その後、本投資法人は、2019年3月12日に株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード2972）。

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

当期末日（2024年2月29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2月期）における日本経済は、世界的な資源・エネルギー価格及び原材料価格の高騰や、日米金利差を背景とした円安に起因する物価高は続きつつも、その影響は次第に収まりつつあります。同時に雇用情勢は改善傾向にあり、消費動向も回復の途上にあります。こうした経済状況の変化により、長年にわたり実施されてきた緩和的な金融政策は見直され、マイナス金利の解除に加え、イールドカーブ・コントロールも撤廃されるなど、金融正常化への一歩を踏み出しました。これらの環境変化を受けて国内金融商品市場では日経平均株価は史上最高値を更新する一方で、東証REIT指数は軟調な推移を示しています。海外の情勢はウクライナや中東の情勢、中国経済の減速傾向など、予断を許さない状況であることに加え、経済・金融の面からは一時期は落ち着きを見せ始めていた米国における物価の動向、雇用の状況も、いまだ方向性の定まらない状況であり、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おける昨年の首都圏でのオフィスビルの新規大量供給は、概ね順調に消化されつつあり、オフィス回帰を背景とした拡張移転や館内増床などの事例が徐々に増加していることも相まって、空室率は一部地域では改善しつつあります。しかしながら、そうした動きは地域によって明暗が分かれるなど限定的であるうえ、新規大量供給によってもたらされる潜在的な二次空室の懸念から、成約賃料水準が好転するには至っていない状況です。

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が、このうちホテル市場については、インバウンド需要の急速な回復等を背景として、官公庁の宿泊旅行統計調査による延べ宿泊者数と客室稼働率が、新型コロナウイルス感染症発生前の水準を一部上回るなど、堅調に推移しています。また物流市場については、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年問題への注視が必要であるものの、これに対応するため供給網の拡充を図る事業者が増加しているなど、物流市場は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月における本資産運用会社の運用ガイドラインの一部変更を経て、大規模なポートフォリオ リバランスを実施しています。予見されるオフィスビル需要の構造変化への対応、顕在化した減収リスクの軽減・解消を目的として「品川シーサイドT Sタワー」を譲渡するとともに、十分な含み益を有するも、維持費用の増加が今後見込まれた「ブリーゼタワー」を譲渡（譲渡価格（注1）合計34,095百万円）し、これを原資として、ホテル3物件（「ホテルインターゲート京都 四条新町」、「ホテルインターゲート金沢」及び「グリッズプレミアムホテル大阪なんば」）を取得価格（注1）合計16,850百万円で取得しました。これらの施策により、本投資法人の当期末日現在のポートフォリオは、物件数16物件、資産規模（取得価格合計）86,077百万円となっています。

当期末現在、総合型REITへの転換に向けた本投資法人のポートフォリオ リバランスはまだその途上にあります。当期末日現在における運用実績として、稼働率（注2）は96.3%、営業収益は不動産等売却益を反映して前期比182.7%増の7,778百万円となっています。また、当期末日現在における鑑定評価額は90,280百万円となっています。

なお、これに加えて本投資法人は2024年2月29日付で「ベッセルホテルカンパーナすすきの」（共有持分40%）及び「S-GATE日本橋本町」（共有持分49%追加取得）を取得価格合計10,370百万円で取得することを決定

し、それぞれ2024年3月1日、2024年4月1日に取得しています。

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。

当期において新たに3物件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日現在において全5物件となりました。既に保有している2物件（「ホテルインターゲート東京 京橋」及び「ホテルインターゲート広島」）は、固定賃料とする現行契約に基づき、コロナ禍においても約定の収益を確保し続けるなど、ポートフォリオ収益の安定性に貢献しています。また、新たに取得した3物件（「ホテルインターゲート京都 四条新町」、「ホテルインターゲート金沢」及び「グリッズプレミアムホテル大阪なんば」）はいずれも注目度の高い観光地に所在し、かつ固定賃料と変動賃料を併用していることから、インバウンドの回復、客室稼働と客室平均単価の上昇など、市況に応じて収益性の向上に寄与するものと期待されます。

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

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

2023年12月には、保有する3物件（S-GATE日本橋本町、S-GATE秋葉原、S-GATE赤坂）について、建築物省エネルギー性能表示制度（BELS：Building-Housing Energy-efficiency Labeling System）の評価を取得しました。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。

（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 資金調達概要

当期においては、2023年8月31日に実施した物件の一部譲渡を返済原資として2023年9月29日付で短期借入金の一部期限前弁済を行ったほか、2024年1月31日に実施した2物件の譲渡を返済原資として2024年2月29日付で短期借入金の期限前弁済を行いました。

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。

#### 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7,778百万円、営業利益1,229百万円、経常利益1,038百万円、当期純利益1,037百万円となりました。

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1,037,426,879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2,221円となりました。

（次期の見通し）

##### ① 運用全般に関する見通し

海外における需給のインバランスと景気回復は急速なモノ・サービスの価格上昇をもたらし、米欧がいち早く金融引き締めへ転じた結果、国内経済はコストプッシュインフレに悩まされてきましたが、ここに来てその影響も和らぎつつあります。

ただし、一時は落ち着きを見せ始めていた米国市場は再び方向性の定まらない状況に転じています。国内金融政策も正常化に向けて一步を踏み出したものの、まだ本格的な利上げに取り組む段階ではないとの表明がなされる一方、長期金利は徐々に上昇しつつあります。

このような国際的に方向性の定まらない状況にあつて、比較的低コストでの取引が可能な国内不動産売買取引は活況を呈し、期待利回りが低下傾向にあるなど、運用環境は厳しさを見せ始めています。

昨年のオフィスビル市場は新型コロナウイルスの5類移行に伴う行動制限の撤廃が契機となり、回復の兆しを見せています。所謂「2023年問題」として大型新築ビルの過剰供給が懸念されていましたが、テナントのオフィス回帰の動きや働き方改革に伴うオフィス環境の改善需要などもあり、そうした大型新築ビルではテナント誘致が比較的順調に進んだ一方で、既存ビルではオフィス再編による大規模なフロア返却も散見され、二次空室の埋め戻しに苦戦するケースも出始めています。

2024年においては、新規大量供給もなく比較的安定した需給関係が見込まれ、二次空室の消化が順調に進めば、テナント競合による成約賃料の上昇も期待されますが、翌2025年には再び大量供給が見込まれるなど引き続き需給動向には注視が必要です。

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急激に増加し、昨年11月には観光目的の訪日外客数及び全体で2019年同月比を超える（暫定値）など、いまだ訪日外客数の回復しない中国をはじめとした一部の国・地域はあるものの、コロナ禍前の活況を取り戻しつつあります。本投資法人が従来から保有するホテル2物件についても引き続き順調な経営環境が予想され、固定賃料に基づく安定的な収益を見込んでいるほか、新たに取得した3物件については固定賃料と変動賃料を併用することにより、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、物流市場における労務問題に関連した2024年問題への対応として流通網の拡充も図られるなど、引き続き安定した成長が見込まれています。本投資法人の保有している施設は入居テナントとの間で定期建物賃貸借契約に基づく固定賃料としていますので、安定的収益を見込んでいます。

#### (A) 外部成長戦略

2023年10月に実施した本資産運用会社の運用ガイドラインの一部変更を通じ、本投資法人はオフィスビル中心型REITから総合型REITへと転換するとともに、従来補完的な役割に位置付けていたサブアセットを中核的アセット群に再編することで、これらのアセットを通じて、持続的成長を目指すこととしました。

投資方針の変更にに基づき、当期実施したポートフォリオ リバランスによって用途別投資割合は2023年8月期のオフィスビル82.3%に対しサブアセット17.7%の構成から、オフィスビル59.3%、中核的アセット群40.7%へと両者のバランスを考慮した構成へと変化しました。今後も持続的成長が可能なREITを目指し、ポートフォリオの更なる強靱化を図るべく、継続的なリバランスを通じて、ポートフォリオをメンテナンスし、ポートフォリオ・クオリティの向上に努めてまいります。

また、当期末において、本投資法人はスポンサーのサポートを得ながら、初の第三者保有物件の取得に係る契約を締結しました。今後の物件取得についても、本投資法人は不動産投資市況等を慎重に見極めながら、スポンサーサポートを最大活用し、サンケイビルのポートフォリオはもとより、サンケイビルのソーシング力を活かした第三者保有物件の取得による外部成長を持続していきます。

#### (B) 内部成長戦略

本投資法人は、既存テナントとのリレーションの強化、テナント満足度の向上を掲げ、着実な内部成長を目指します。具体的には、マーケット賃料との乖離が著しい場合は、賃貸借契約の更改における賃料増額改定を試み、また、テナントからの解約予告期間を従来の期間より延ばす取り組みや複数テナントの賃貸借契約終了時期が重なる物件について退去リスクの観点から賃貸借契約終了時期の分散化を図る取り組み等、戦略的リーシングを引き続き行います。また、顧客満足度調査の実施や衛生面の品質向上、計画的な維持・修繕の実施等、テナント満足度向上についても引き続き積極的に取り組んでいきます。

本投資法人は、サンケイビルを中核とするサンケイビルグループ内での連携を通じて、不動産の企画・開発から、テナント誘致、運営管理に至るまで、サンケイビルグループの総合的な運営管理機能を活用します。

また、本投資法人は、運用資産について、収入拡大と運用収益の安定的な成長を目指すため、以下の施策等を実行します。

- (ア) 運用資産の稼働率及び賃料の維持・向上を図るべく、テナント満足度を維持・向上させるため、テナントとのリレーションの強化・充実を図りながらテナントに快適にご利用いただけるようサービスの提供に努めます。
- (イ) 運用資産の状態、特性、不動産市況及びテナントニーズ等を考慮し、精査をしたうえで、修繕及び資本的支出の計画・実施を行い、運用資産の市場における競争力の維持・向上を図ります。
- (ウ) 賃貸市場動向を継続的に把握し、機動的なリーシング活動を行うことで、収益の維持・向上に努めます。
- (エ) 運用資産の運営の妥当性、管理水準及びコストを定期的に検証し、運営管理コストの低減と環境配慮への継続的な取り組みを行います。実施に当たっては運用資産の市場における競争力やテナント満足度の維持・向上の観点とのバランスを考慮します。

(オ) 運用資産の環境負荷低減や外部のステークホルダーとの協働等、ESGに配慮した運用を行います。

(C) 財務戦略

本投資法人は、運用資産の中長期にわたる安定した収益の確保と着実な成長のために、財務活動の機動性及び資金繰りの安定性等に留意しつつ、適切かつ健全な財務運営を行います。

また、財務健全性の確保のため、LTVは、原則として60%を上限とすることを基本方針とし（但し、新たな資産の取得等のために、一時的に上限のLTVの範囲を超えることができるものとします。）、巡航水準では40～50%程度を維持していく方針です。

(ア) エクイティ・ファイナンス

新投資口の発行は、資本市場の動向、金融環境、新たに取得する不動産等の取得時期、総資産に対する有利子負債の比率等を総合的に勘案のうえ、投資口の希薄化にも配慮しつつ機動的に行います。

(イ) デット・ファイナンス

借入れ等に際しては、金利動向、マーケット水準、財務の機動性、長期取引関係及び安全性のバランスを総合的に勘案し、借入期間、固定又は変動の金利形態、担保提供の要否及び手数料等の有利子負債調達条件を検討したうえで、適切な資金調達を行います。

② 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(参考情報)

資産の取得

本投資法人は、下記のとおり2024年2月29日付で不動産信託受益権の取得を決定し、それぞれ2024年4月1日、2024年3月1日に取得しました。

用途	物件番号	物件名称	所在地	取得資産	取得価格 (百万円) (注1)	取得先	取得 年月日
オフィスビル	A-3	S-GATE日本橋本町 (追加取得)	東京都中央区	不動産信託 受益権	7,450 (注2)	非開示(注3)	2024年 4月1日
中核的 アセット群	B-7	ベッセルホテル カンパーナすすきの	札幌市 中央区	不動産信託 受益権	2,920 (注2)	株式会社 サンケイビル	2024年 3月1日
合計(2物件)			-	-	10,370	-	-

(注1) 「取得価格」は、各取得資産に係る信託受益権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) 「S-GATE日本橋本町」に係る取得価格は、本投資法人が追加取得した共有持分(49%)(※)に相当する数値を記載しています。また「ベッセルホテルカンパーナすすきの」に係る取得価格は、本投資法人が取得した共有持分(40%)に相当する数値を記載しています。

(※) 「S-GATE日本橋本町」について、本投資法人は、2019年3月に51%の共有持分を取得済みでしたが、49%の共有持分を信託受益権化した後、追加取得しました。したがって、本書の日付現在において、本投資法人は、「S-GATE日本橋本町」に係る信託受益権の全部を保有しています。

(注3) 取得先から開示の承諾が得られていないため、やむを得ない事由により開示していません。

③ 運用状況の見通し

2024年8月期(2024年3月1日～2024年8月31日)及び2025年2月期(2024年9月1日～2025年2月28日)における本投資法人の運用状況につきましては、下記のとおり見込んでいます。

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 分配金 (利益超過分配 金は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金
	百万円	百万円	百万円	百万円	円	円
2024年8月期	2,404	1,234	1,032	1,031	2,208	-
2025年2月期	2,442	1,252	1,036	1,035	2,217	-

なお、この見通しの前提条件につきましては、下記記載の「2024年8月期(2024年3月1日～2024年8月31日)及び2025年2月期(2024年9月1日～2025年2月28日)の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

(注) 上記予想数値は一定の条件のもとに算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金、1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また本予想は分配金の額を保証するものではありません。

2024年8月期（2024年3月1日～2024年8月31日）及び  
2025年2月期（2024年9月1日～2025年2月28日）の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件																											
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>2024年8月期（第11期）（2024年3月1日～2024年8月31日）（184日）</li> <li>2025年2月期（第12期）（2024年9月1日～2025年2月28日）（181日）</li> </ul>																											
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>本投資法人が本書の日付現在保有している不動産及び不動産信託受益権（合計16物件）（以下「既存運用資産」といいます。）について、2025年2月期末まで異動が生じないことを前提としています。</li> <li>上記のほかその他の物件の取得又は保有物件の処分等により変動する可能性があります。</li> </ul>																											
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>既存運用資産の賃貸事業収入については、本前提条件の計算期間において効力を有する締結済みの賃貸借契約、テナントの動向、市場動向等を勘案して算出しています。</li> <li>テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。</li> </ul>																											
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>営業費用のうち主たる項目は以下のとおりです。</li> </ul> <p style="text-align: center;">（単位：百万円）</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th></th> <th>2024年8月期</th> <th>2025年2月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸事業費用合計</td> <td style="text-align: center;">847</td> <td style="text-align: center;">862</td> </tr> <tr> <td>  外注委託費</td> <td style="text-align: center;">121</td> <td style="text-align: center;">125</td> </tr> <tr> <td>  水道光熱費</td> <td style="text-align: center;">107</td> <td style="text-align: center;">103</td> </tr> <tr> <td>  修繕費</td> <td style="text-align: center;">37</td> <td style="text-align: center;">50</td> </tr> <tr> <td>  公租公課</td> <td style="text-align: center;">248</td> <td style="text-align: center;">246</td> </tr> <tr> <td>  減価償却費</td> <td style="text-align: center;">307</td> <td style="text-align: center;">314</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用以外合計</td> <td style="text-align: center;">322</td> <td style="text-align: center;">327</td> </tr> <tr> <td>  資産運用報酬</td> <td style="text-align: center;">247</td> <td style="text-align: center;">248</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値を基準として、それぞれの費用の変動要素を考慮して算出しています。</li> <li>減価償却費については、定額法により算出しています。</li> <li>一般的に、不動産等の売買に当たっては、固定資産税及び都市計画税等は前所有者と期間按分による計算を行ったうえで物件取得時に精算されます。本投資法人においては当該精算金相当分が取得原価に算入されるため、売買時に当該精算処理を行う物件については、物件の取得日が属する営業期間には費用計上されません。なお、2024年2月1日付で取得した資産に係る固定資産税及び都市計画税等については、2025年8月期から費用計上されることとなります。</li> <li>建物の修繕費は、本資産運用会社が策定する中長期の修繕計画に基づく見積額を記載しています。但し、予想し難い要因により修繕費が増額又は追加で発生する可能性があることから、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。</li> </ul>		2024年8月期	2025年2月期	賃貸事業費用合計	847	862	外注委託費	121	125	水道光熱費	107	103	修繕費	37	50	公租公課	248	246	減価償却費	307	314	賃貸事業費用以外合計	322	327	資産運用報酬	247	248
	2024年8月期	2025年2月期																										
賃貸事業費用合計	847	862																										
外注委託費	121	125																										
水道光熱費	107	103																										
修繕費	37	50																										
公租公課	248	246																										
減価償却費	307	314																										
賃貸事業費用以外合計	322	327																										
資産運用報酬	247	248																										
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>支払利息その他借入関連費用として、2024年8月期に194百万円、2025年2月期に214百万円を想定しています。</li> <li>投資口交付費償却として、2024年8月期に6百万円を想定しています。</li> </ul>																											

項目	前提条件
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>有利子負債総額は、2024年8月期末に50,200百万円、2025年2月期末に50,200百万円を前提としています。</li> <li>2025年2月期末までに借入金残高に変動がないことを前提としています。</li> <li>LTVについては、2024年8月期末に47.9%、2025年2月期末に47.9%を見込んでいます。LTVの算出に当たっては、次の算式を使用し、小数第2位を四捨五入しています。 LTV=有利子負債総額÷総資産額×100</li> </ul>
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>本書の日付現在の発行済投資口の総口数467,099口を前提とし、2025年2月期末まで新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。</li> <li>1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、2024年8月期及び2025年2月期の予想期末発行済投資口の総口数467,099口により算出しています。</li> </ul>
1口当たり分配金 （利益超過分配金は 含まない）	<ul style="list-style-type: none"> <li>1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い、利益の分配をすることを前提として算出しています。</li> <li>運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸事業収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は変動する可能性があります。</li> </ul>
1口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>利益を超えた金銭の分配については、現時点では行う予定はありません。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>法令、税制、会計基準、東京証券取引所の定める上場規則、一般社団法人投資信託協会の定める規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</li> <li>一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> </ul>

## (2) 投資リスク

有価証券報告書（2023年11月29日提出）における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略します。

## 2. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2023年8月31日)	当期 (2024年2月29日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	5,687,713	15,252,088
信託現金及び信託預金	2,649,835	1,762,519
営業未収入金	62,645	953,754
前払費用	78,865	73,876
未収消費税等	166,963	-
その他	82	5,486
流動資産合計	8,646,106	18,047,724
固定資産		
有形固定資産		
建物	189,040	189,290
減価償却累計額	△29,088	△32,666
建物（純額）	159,952	156,623
構築物	544	544
減価償却累計額	△81	△94
構築物（純額）	463	449
工具、器具及び備品	604	604
減価償却累計額	△40	△100
工具、器具及び備品（純額）	564	504
土地	2,457,766	2,457,766
信託建物	21,225,884	20,401,544
減価償却累計額	△2,169,707	△1,483,517
信託建物（純額）	19,056,176	18,918,027
信託構築物	105,457	111,450
減価償却累計額	△6,304	△7,666
信託構築物（純額）	99,152	103,783
信託機械及び装置	14,326	39,317
減価償却累計額	△3,008	△3,821
信託機械及び装置（純額）	11,318	35,496
信託工具、器具及び備品	76,121	25,456
減価償却累計額	△21,723	△8,277
信託工具、器具及び備品（純額）	54,397	17,178
信託土地	81,618,833	64,939,537
信託建設仮勘定	5,886	-
有形固定資産合計	103,464,511	86,629,368
無形固定資産		
ソフトウェア	8,806	7,068
無形固定資産合計	8,806	7,068
投資その他の資産		
長期前払費用	94,326	102,677
繰延税金資産	17	9
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
投資その他の資産合計	104,343	112,687
固定資産合計	103,577,662	86,749,123
繰延資産		
投資口交付費	12,050	6,025
繰延資産合計	12,050	6,025
資産合計	112,235,819	104,802,873

（単位：千円）

	前期 (2023年8月31日)	当期 (2024年2月29日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	217,790	219,486
短期借入金	6,800,000	-
1年内返済予定の長期借入金	9,200,000	7,600,000
未払金	295,160	492,122
未払費用	56,973	52,901
未払法人税等	957	795
未払消費税等	-	182,108
前受金	397,611	326,433
預り金	10,184	346
流動負債合計	16,978,677	8,874,193
固定負債		
長期借入金	41,000,000	42,600,000
預り敷金及び保証金	88,716	88,012
信託預り敷金及び保証金	3,603,120	2,767,538
固定負債合計	44,691,837	45,455,551
負債合計	61,670,515	54,329,745
<b>純資産の部</b>		
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（△）	1,129,754	1,037,578
剰余金合計	1,129,754	1,037,578
投資主資本合計	50,565,304	50,473,128
純資産合計	※1 50,565,304	※1 50,473,128
負債純資産合計	112,235,819	104,802,873

## （2）損益計算書

（単位：千円）

	前期		当期	
	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
営業収益				
賃貸事業収入		※1 2,343,152		※1 2,214,154
その他賃貸事業収入		※1 243,748		※1 147,053
不動産等売却益		※2 164,424		※2 5,417,202
営業収益合計		2,751,326		7,778,411
営業費用				
賃貸事業費用		※1 1,110,607		※1 1,141,048
不動産等売却損		-		※3 5,060,134
資産運用報酬		245,773		244,680
資産保管手数料		2,192		2,198
一般事務委託手数料		8,170		7,975
役員報酬		3,600		3,600
その他営業費用		46,384		88,867
営業費用合計		1,416,727		6,548,504
営業利益		1,334,598		1,229,906
営業外収益				
受取利息		40		42
未払分配金戻入		639		545
受取保険金		-		462
還付加算金		-		427
その他		9		9
営業外収益合計		689		1,487
営業外費用				
支払利息		139,180		142,563
融資関連費用		57,511		41,557
投資口交付費償却		6,024		6,024
その他		2,000		3,168
営業外費用合計		204,716		193,314
経常利益		1,130,571		1,038,079
税引前当期純利益		1,130,571		1,038,079
法人税、住民税及び事業税		963		801
法人税等調整額		△4		7
法人税等合計		958		809
当期純利益		1,129,612		1,037,269
前期繰越利益		141		309
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		1,129,754		1,037,578

## （3）投資主資本等変動計算書

前期（自 2023年3月1日 至 2023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	1,076,805	1,076,805	50,512,354	50,512,354
当期変動額							
剰余金の 配当				△1,076,663	△1,076,663	△1,076,663	△1,076,663
当期純利益				1,129,612	1,129,612	1,129,612	1,129,612
当期変動額 合計	-	-	-	52,949	52,949	52,949	52,949
当期末残高	※1 49,442,685	△7,136	49,435,549	1,129,754	1,129,754	50,565,304	50,565,304

当期（自 2023年9月1日 至 2024年2月29日）

（単位：千円）

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

（4）金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

	前期 自 2023年3月1日 至 2023年8月31日	当期 自 2023年9月1日 至 2024年2月29日
I 当期末処分利益	1,129,754,634	1,037,578,855
II 分配金の額	1,129,445,382	1,037,426,879
（投資口1口当たり分配金の額）	(2,418)	(2,221)
III 次期繰越利益	309,252	151,976

分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第36条第1項に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益の金額を限度とし、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数467,099口の整数倍の最大値となる1,129,445,382円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第36条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第36条第1項に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益の金額を限度とし、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数467,099口の整数倍の最大値となる1,037,426,879円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第36条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>
------------	--	--

## （5）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前期		当期	
	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
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>				
税引前当期純利益		1,130,571		1,038,079
減価償却費		322,112		317,312
投資口交付費償却		6,024		6,024
受取利息		△40		△42
支払利息		139,180		142,563
営業未収入金の増減額（△は増加）		1,832		△891,108
未収消費税等の増減額（△は増加）		△166,963		166,963
前払費用の増減額（△は増加）		△16,070		4,989
営業未払金の増減額（△は減少）		△83,458		△33,749
未払金の増減額（△は減少）		8,101		12,737
未払消費税等の増減額（△は減少）		△38,660		182,108
前受金の増減額（△は減少）		△52,153		△71,177
預り金の増減額（△は減少）		9,507		△9,837
長期前払費用の増減額（△は増加）		9,230		△8,351
信託有形固定資産の売却による減少額		447,918		33,678,715
その他の資産の増減額（△は増加）		△82		△5,404
小計		1,717,050		34,529,823
利息の受取額		40		42
利息の支払額		△132,950		△146,635
法人税等の支払額		△861		△963
営業活動によるキャッシュ・フロー		1,583,278		34,382,266
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>				
有形固定資産の取得による支出		△7,125		△249
信託有形固定資産の取得による支出		△7,014,566		△16,936,372
預り敷金及び保証金の受入による収入		5,231		1,301
預り敷金及び保証金の返還による支出		△2,344		△3,730
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		306,551		549,773
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△554,915		△1,385,355
その他		△8,000		-
投資活動によるキャッシュ・フロー		△7,275,168		△17,774,632
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>				
短期借入れによる収入		6,800,000		-
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		3,700,000		5,900,000
長期借入金の返済による支出		△3,700,000		△5,900,000
分配金の支払額		△1,077,059		△1,130,575
財務活動によるキャッシュ・フロー		5,722,940		△7,930,575
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）		31,050		8,677,058
現金及び現金同等物の期首残高		8,306,499		8,337,549
現金及び現金同等物の期末残高		※1 8,337,549		※1 17,014,608

（6）継続企業の前提に関する注記  
該当事項はありません。

（7）重要な会計方針に係る事項に関する注記

<p>1. 固定資産の減価償却の方法</p>	<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								
<p>2. 繰延資産の処理方法</p>	<p>投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。</p>								
<p>3. 収益及び費用の計上基準</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。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。前期において、不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は22,327千円です。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>4. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p>	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金が可能であり、かつ、価値の変動について僅少のリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>								
<p>5. その他財務諸表作成のための基礎となる重要な事項</p>	<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>								

## (8) 財務諸表に関する注記事項

[貸借対照表に関する注記]

※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

(単位：千円)

前期 (2023年8月31日)	当期 (2024年2月29日)
50,000	50,000

[損益計算書に関する注記]

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期		当期	
	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	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入		2,224,844		2,117,288
共益費収入		118,308		96,866
賃貸事業収入合計		2,343,152		2,214,154
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入		113,684		98,319
駐車場収入		33,632		31,294
解約違約金		85,520		-
原状回復工事収入		420		7,500
その他賃貸収入		10,491		9,940
その他賃貸事業収入合計		243,748		147,053
不動産賃貸事業収益合計		2,586,901		2,361,208
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費		221,524		239,931
水道光熱費		189,454		154,887
公租公課		313,078		322,169
支払地代		1,818		1,590
修繕費		37,704		76,809
損害保険料		7,097		6,987
信託報酬		4,090		4,924
減価償却費		320,905		315,574
その他賃貸事業費用		14,933		18,173
賃貸事業費用合計		1,110,607		1,141,048
不動産賃貸事業費用合計		1,110,607		1,141,048
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		1,476,293		1,220,160

※2. 不動産等売却益の内訳

前期 (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)

(単位：千円)

ブリーゼタワー (準共有持分1.55%)

不動産等売却収入	620,000
不動産等売却原価	447,918
その他売却費用	7,656
不動産等売却益	164,424

当期（自 2023年9月1日 至 2024年2月29日）

（単位：千円）

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

## ※3. 不動産等売却損の内訳

前期（自 2023年3月1日 至 2023年8月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2023年9月1日 至 2024年2月29日）

品川シーサイドTSタワー（準共有持分50%）	
不動産等売却収入	16,100,000
不動産等売却原価	21,156,783
その他売却費用	3,351
不動産等売却損	5,060,134

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

## ※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

（単位：口）

	前期 自 2023年3月1日 至 2023年8月31日	当期 自 2023年9月1日 至 2024年2月29日
発行可能投資口総口数	10,000,000	10,000,000
発行済投資口の総口数	467,099	467,099

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

## ※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

（単位：千円）

	前期 自 2023年3月1日 至 2023年8月31日	当期 自 2023年9月1日 至 2024年2月29日
現金及び預金	5,687,713	15,252,088
信託現金及び信託預金	2,649,835	1,762,519
現金及び現金同等物	8,337,549	17,014,608

[リース取引に関する注記]

オペレーティング・リース取引（貸主側）

未経過リース料

（単位：千円）

	前期 (2023年8月31日)	当期 (2024年2月29日)
1年内	3,143,165	2,470,177
1年超	15,588,904	16,679,094
合計	18,732,069	19,149,271

[金融商品に関する注記]

## 1. 金融商品の状況に関する事項

## (1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、金融機関からの借入れ、投資法人債の発行又は新投資口の発行等により、バランスのとれた資金調達を行います。

金融機関からの借入れ及び投資法人債の発行に際しては、資金調達の機動性と財務の安定性のバランス、並

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

## （3）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

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

（単位：千円）

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

2024年2月29日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似する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（2023年8月31日）後の返済予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内返済予定の長期借入金	9,200,000	-	-	-	-	-
長期借入金	-	9,100,000	10,500,000	12,100,000	9,300,000	-
合計	9,200,000	9,100,000	10,500,000	12,100,000	9,300,000	-

借入金の決算日（2024年2月29日）後の返済予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内返済予定の長期借入金	7,600,000	-	-	-	-	-
長期借入金	-	11,000,000	16,400,000	9,600,000	5,600,000	-
合計	7,600,000	11,000,000	16,400,000	9,600,000	5,600,000	-

[有価証券に関する注記]

前期（2023年8月31日）

該当事項はありません。

当期（2024年2月29日）

該当事項はありません。

[デリバティブ取引に関する注記]

前期（2023年8月31日）

該当事項はありません。

当期（2024年2月29日）

該当事項はありません。

[退職給付に関する注記]

前期（2023年8月31日）

該当事項はありません。

当期（2024年2月29日）

該当事項はありません。

[税効果会計に関する注記]

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

（単位：千円）

	前期 (2023年8月31日)	当期 (2024年2月29日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	17	9
繰延税金資産合計	17	9
繰延税金資産の純額	17	9

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

（単位：%）

	前期 (2023年8月31日)	当期 (2024年2月29日)
法定実効税率	31.46	31.46
（調整）		
支払分配金の損金算入額	△31.43	△31.44
その他	0.05	0.06
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.08	0.08

[持分法損益等に関する注記]

前期（自 2023年3月1日 至 2023年8月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2023年9月1日 至 2024年2月29日）

該当事項はありません。

[関連当事者との取引に関する注記]

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期（自 2023年3月1日 至 2023年8月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2023年9月1日 至 2024年2月29日）

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自 2023年3月1日 至 2023年8月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2023年9月1日 至 2024年2月29日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2023年3月1日 至 2023年8月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2023年9月1日 至 2024年2月29日）

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 2023年3月1日 至 2023年8月31日）

属性	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合(%)	関係内容		取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
役員	太田裕一	-	-	本投資法人執行役員兼株式会社サンケイビル・アセットマネジメント代表取締役社長	-		本投資法人執行役員兼株式会社サンケイビル・アセットマネジメント代表取締役社長	資産運用会社への資産運用報酬の支払(注3)	318,393(注4)	未払金	277,170

(注1) 開示対象となる関連当事者との取引のうち、重要な取引を含む関連当事者との取引を開示しています。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税額は含まれていませんが、期末残高には含まれています。なお、千円未満を切り捨てて表示しています。

(注3) 資産運用報酬の支払は、太田裕一が株式会社サンケイビル・アセットマネジメントの代表者として行った取引であり、報酬の額は本投資法人の規約に定められた条件によっています。

(注4) 資産運用報酬には、個々の不動産等の帳簿価額に算入し、あるいは譲渡価格から控除した物件取得及び譲渡に係る報酬分(72,620千円)が含まれています。

(注5) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

当期（自 2023年9月1日 至 2024年2月29日）

属性	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合(%)	関係内容		取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
役員	太田裕一	-	-	本投資法人執行役員兼株式会社サンケイビル・アセットマネジメント代表取締役社長	-		本投資法人執行役員兼株式会社サンケイビル・アセットマネジメント代表取締役社長	資産運用会社への資産運用報酬の支払(注3)	467,165(注4)	未払金	454,499

(注1) 開示対象となる関連当事者との取引のうち、重要な取引を含む関連当事者との取引を開示しています。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税額は含まれていませんが、期末残高には含まれています。なお、千円未満を切り捨てて表示しています。

(注3) 資産運用報酬の支払は、太田裕一が株式会社サンケイビル・アセットマネジメントの代表者として行った取引であり、報酬の額は本投資法人の規約に定められた条件によっています。

（注4）資産運用報酬には、個々の不動産等の帳簿価額に算入し、あるいは譲渡価格から控除した物件取得及び譲渡に係る報酬分（222,485千円）が含まれています。

（注5）取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

[資産除去債務に関する注記]

前期（自 2023年3月1日 至 2023年8月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2023年9月1日 至 2024年2月29日）

該当事項はありません。

[賃貸等不動産に関する注記]

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

（単位：千円）

	前期	当期
	自 2023年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
貸借対照表計上額		
期首残高	97,259,835	103,458,625
期中増減額	6,198,790	△16,829,257
期末残高	103,458,625	86,629,368
期末時価	108,340,000	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）期中増減額のうち、前期の主な増加額は1物件の新規取得及び1物件の追加取得（2物件合計：6,748,166千円＜取得に係る付随費用を含む＞）によるもの、主な減少額は1物件の一部譲渡（447,918千円）によるものであり、当期の主な増加額は3物件の新規取得（3物件合計：17,053,244千円＜取得に係る付随費用を含む＞）によるもの、主な減少額は2物件の譲渡（2物件合計：33,678,715千円）によるものです。

（注3）期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

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

[収益認識に関する注記]

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前期（自 2023年3月1日 至 2023年8月31日）

（単位：千円）

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

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

当期（自 2023年9月1日 至 2024年2月29日）

（単位：千円）

	顧客との契約から生じる収益（注1）	外部顧客への売上高
不動産等の売却	34,095,000	（注2）5,417,202
水道光熱費収入	98,319	98,319
その他	-	2,262,889
合計	34,193,319	7,778,411

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

等売却収入及び水道光熱費収入です。

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

2. 顧客との契約から生ずる収益を理解するための基礎となる情報

前期（自 2023年3月1日 至 2023年8月31日）

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

当期（自 2023年9月1日 至 2024年2月29日）

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当計算期間末において存在する顧客との契約から翌計算期間以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

(単位：千円)

	前期	当期
	自 2023年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
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	25,127	26,668
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	26,668	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

前期（自 2023年3月1日 至 2023年8月31日）

水道光熱費収入については、期末までに履行が完了した部分に対する、顧客である賃借人にとっての価値に直接対応する対価の額を顧客から受け取る権利を有していることから、収益認識に関する会計基準の適用指針第19項に従って、請求する権利を有している金額で収益を認識しています。従って、収益認識会計基準第80-22項（2）の定めを適用し、残存履行義務に配分した取引価格の注記には含めていません。

当期（自 2023年9月1日 至 2024年2月29日）

水道光熱費収入については、期末までに履行が完了した部分に対する、顧客である賃借人にとっての価値に直接対応する対価の額を顧客から受け取る権利を有していることから、収益認識に関する会計基準の適用指針第19項に従って、請求する権利を有している金額で収益を認識しています。従って、収益認識会計基準第80-22項（2）の定めを適用し、残存履行義務に配分した取引価格の注記には含めていません。

[セグメント情報等に関する注記]

1. セグメント情報

本投資法人は不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

2. 関連情報

前期（自 2023年3月1日 至 2023年8月31日）

(1) 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 地域ごとの情報

①営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

## ②有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

## (3) 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント
株式会社グランビスタ ホテル&リゾート	325,755	不動産賃貸事業

当期（自 2023年9月1日 至 2024年2月29日）

## (1) 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

## (2) 地域ごとの情報

## ①営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

## ②有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

## (3) 主要な顧客ごとの情報

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

## [1口当たり情報に関する注記]

	前期 自 2023年3月1日 至 2023年8月31日	当期 自 2023年9月1日 至 2024年2月29日
1口当たり純資産額	108,253円	108,056円
1口当たり当期純利益	2,418円	2,220円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数（2023年8月期467,099口、2024年2月期467,099口）で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 自 2023年3月1日 至 2023年8月31日	当期 自 2023年9月1日 至 2024年2月29日
当期純利益（千円）	1,129,612	1,037,269
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）	1,129,612	1,037,269
期中平均投資口数（口）	467,099	467,099

## [重要な後発事象に関する注記]

該当事項はありません。

## (9) 発行済投資口の総口数の増減

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

年月日	摘要	出資総額（純額） （千円）（注1）		発行済投資口の総口数 （口）		備考
		増減	残高	増減	残高	
2019年3月11日	公募増資	21,928,467	22,028,467	227,238	228,238	（注2）
2019年4月10日	第三者割当増資	1,096,433	23,124,900	11,362	239,600	（注3）
2019年9月2日	公募増資	12,777,138	35,902,038	111,619	351,219	（注4）
2019年9月26日	第三者割当増資	638,862	36,540,901	5,581	356,800	（注5）
2021年9月1日	公募増資	12,287,452	48,828,353	105,047	461,847	（注6）
2021年9月29日	第三者割当増資	614,331	49,442,685	5,252	467,099	（注7）
2021年11月22日	利益を超える 金銭の分配 （出資の払戻し）	△7,136	49,435,549	-	467,099	（注8）

（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3）1口当たり発行価額96,500円にて、公募増資に伴う第三者割当により新投資口を発行しました。

（注4）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5）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6）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7）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8）2021年10月15日開催の本投資法人役員会において、第5期（2021年8月期）に係る金銭の分配として、1口当たり20円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年11月22日より分配金の支払を開始しました。

## 3. 参考情報

## (1) 運用資産等の価格に関する情報

## ① 投資状況

資産の種類	用途	地域 (注1)	前期 (2023年8月31日現在)		当期 (2024年2月29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	2,618	2.3	2,615	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	72,646	64.7	38,879	37.1	
		政令指定都市（上記を除く）・中核市・地方主要都市	10,167	9.1	10,141	9.7	
	中核的 アセット群	東京圏・大阪圏・名古屋圏	8,871	7.9	27,882	26.6	
		政令指定都市（上記を除く）・中核市・地方主要都市	9,154	8.2	7,110	6.8	
	ホテル	東京圏・大阪圏・名古屋圏	8,871	7.9	22,595	21.6	
		政令指定都市（上記を除く）・中核市・地方主要都市	3,847	3.4	7,110	6.8	
	物流施設	東京圏・大阪圏・名古屋圏	5,307	4.7	5,287	5.0	
		政令指定都市（上記を除く）・中核市・地方主要都市	-	-	-	-	
	小計			103,458	92.2	86,629	82.7
	預金・その他の資産			8,777	7.8	18,173	17.3
	資産合計			112,235	100.0	104,802	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。

「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。

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

「地方主要都市」とは、人口20万人未満の市町村で、特定の用途において一定の需要が認められると本資産運用会社が判断した都市をいいます。

(注2) 「保有総額」は、貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）によっていて、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、用途がホテルである信託不動産の保有総額には、ホテルに付随する動産の帳簿価額を含みます。

(注3) 「資産総額に対する比率」については、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

(注4) 2023年10月16日付の運用ガイドラインの変更後の区分により記載しています。これに伴い、前期において「政令指定都市（上記を除く）・中核市・地方主要都市」に記載していた「SANKEILOGI撰津」に係る「保有総額」及び「資産総額に対する比率」は、前期分、当期分とも「東京圏・大阪圏・名古屋圏」に記載しています。

	前期 (2023年8月31日現在)		当期 (2024年2月29日現在)	
	金額 (百万円) (注1)	資産総額に対する比率 (%) (注2)	金額 (百万円) (注1)	資産総額に対する比率 (%) (注2)
負債総額	61,670	54.9	54,329	51.8
純資産総額	50,565	45.1	50,473	48.2
資産総額	112,235	100.0	104,802	100.0

(注1) 負債総額、純資産総額及び資産総額の各金額は、貸借対照表計上額によっていて、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 「資産総額に対する比率」については、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

## ② 投資資産

2024年2月29日現在、本投資法人が保有する運用資産は、次のとおりです。

## (ア) ポートフォリオ一覧

本投資法人の運用資産に係る物件名称、所在地、取得価格、投資比率、帳簿価額及び鑑定評価額は以下のとおりです。

用途	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (注1)		帳簿価額 (百万円) (注2)	鑑定評価額 (百万円) (注3)
				価格 (百万円)	投資比率 (%)		
オフィスビル	A-1	東京サンケイビル (注4)	東京都千代田区	2,509	2.9	2,615	2,560
	A-3	S-GATE日本橋本町 (注4)	東京都中央区	6,698	7.8	6,617	7,790
	A-4	S-GATE秋葉原	東京都千代田区	2,055	2.4	2,014	2,720
	A-5	日比谷サンケイビル	東京都千代田区	5,829	6.8	6,054	6,740
	A-6	八丁堀サンケイビル	東京都中央区	4,959	5.8	4,979	5,150
	A-7	東陽パークビル	東京都江東区	3,782	4.4	3,871	3,490
	A-9	大森パークビル	東京都大田区	5,400	6.3	5,474	5,260
	A-10	S-GATE赤坂	東京都港区	7,000	8.1	7,030	7,400
	A-11	宮崎台 ガーデンオフィス	神奈川県川崎市宮前区	2,800	3.3	2,837	2,710
	A-12	日立九州ビル	福岡県福岡市早良区	10,000	11.6	10,141	10,300
小計			-	51,034	59.3	51,636	54,120
中核的アセット群	B-1	ホテルインターゲート 東京 京橋	東京都中央区	8,961	10.4	8,844	9,360
	B-2	ホテルインターゲート 広島	広島県広島市中区	3,990	4.6	3,821	4,200
	B-3	SANKEILOGI摂津	大阪府摂津市	5,242	6.1	5,287	5,550
	B-4	ホテルインターゲート 京都 四条新町	京都市中京区	5,800	6.7	5,867	5,890
	B-5	ホテルインターゲート 金沢	石川県金沢市	3,250	3.8	3,288	3,290
	B-6	グリッズプレミアム ホテル大阪なんば	大阪府大阪市浪速区	7,800	9.1	7,883	7,870
小計			-	35,043	40.7	34,993	36,160
合計			-	86,077	100.0	86,629	90,280

(注1) 「取得価格」は、運用資産に係る各売買契約に記載された各不動産及び信託受益権の売買代金を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、売買代金には消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。また、「投資比率」は、取得価格の合計額に対する各運用資産の取得価格の割合を示していて、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注2) 「帳簿価額」は、2024年2月29日現在における各運用資産に係る減価償却後の帳簿価額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「鑑定評価額」は、2024年2月29日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。なお、各運用資産の鑑定評価については、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所及び大和不動産鑑定株式会社に委託しています。

(注4) 取得価格、帳簿価額及び鑑定評価額については、2024年2月29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%及び「S-GATE日本橋本町」51%）に相当する数値を記載しています。

## (イ) 建物及び賃貸借の概要

本投資法人の運用資産に係る物件名称、建築時期、総賃料収入、敷金・保証金、総賃貸可能面積、総賃貸面積及び稼働率は以下のとおりです。

用途	物件番号	物件名称	建築時期 (注1)	総賃料収入 (百万円) (注2)	敷金・保証金 (百万円) (注3)	総賃貸 可能面積 (㎡) (注4)	総賃貸面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)
オフィスビル	A-1	東京サンケイビル (注7)	2000年 9月28日	101	87	881.68	880.12	99.8
	A-3	S-GATE日本橋本町 (注7)	2018年 10月31日	308	308	3,171.83	3,171.83	100.0
	A-4	S-GATE秋葉原	2017年 9月29日	111	111	1,681.55	1,435.18	85.3
	A-5	日比谷サンケイビル	1992年 6月25日	375	303	3,439.61	3,439.61	100.0
	A-6	八丁堀サンケイビル	1965年 9月1日	310	262	5,594.90	5,594.90	100.0
	A-7	東陽パークビル	1991年 6月18日	152	135	4,224.52	3,170.61	75.1
	A-9	大森パークビル	1993年 5月31日	180	169	7,469.72	4,902.82	65.6
	A-10	S-GATE赤坂	2015年 7月31日	非開示 (注8)	非開示 (注8)	3,308.10	3,308.10	100.0
	A-11	宮崎台 ガーデンオフィス	1993年 2月4日	153	144	3,687.53	3,687.53	100.0
	A-12	日立九州ビル	1996年 2月29日	非開示 (注8)	非開示 (注8)	26,513.33	26,513.33	100.0
小計／平均			-	2,500	2,065	59,972.78	56,104.03	93.5
中核的 アセット群	B-1	ホテルインターゲート 東京 京橋	2018年 1月18日	413	206	6,006.53	6,006.53	100.0
	B-2	ホテルインターゲート 広島	2018年 10月31日	237	118	9,160.15	9,160.15	100.0
	B-3	SANKEILOGI摂津	2022年 10月1日	237	118	14,748.33	14,748.33	100.0
	B-4	ホテルインターゲート 京都 四条新町	2017年 11月30日	237	148	6,029.40	6,029.40	100.0
	B-5	ホテルインターゲート 金沢	2019年 1月15日	149	93	5,177.73	5,177.73	100.0
	B-6	グリッズプレミアム ホテル大阪なんば	2021年 1月12日	非開示 (注8)	45	4,353.79	4,353.79	100.0
小計／平均			-	1,455	731	45,475.93	45,475.93	100.0
合計／平均			-	3,956	2,796	105,448.71	101,579.96	96.3

(注1) 「建築時期」は、各運用資産に係る主たる建物の登記簿上の新築年月日を記載しています。なお、主たる建物が複数ある場合は、登記簿上一番古い年月日を記載しています。

(注2) 「総賃料収入」は、2024年2月29日現在において有効な各運用資産に係る賃貸借契約に表示された建物につき、月額賃料（主たる用途となっていない倉庫、看板、駐車場等付帯部分の使用料を含まず、貸室賃料に限り、共益費等を含みます。また、同日現在のフリーレント及びレントホリデー（※1）は考慮しないものとします。また、テナントとの合意において変動賃料が含まれているものについては、変動賃料を考慮に入れず算定しています。なお、消費税等は含みません。以下同じです。）を12倍することにより年換算して算出した金額につき百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、運用資産につきパス・スルー型マスターリース（※2）契約が締結されている場合において、パス・スルー型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分につきエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月額賃料を12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。

（※1）「フリーレント」とは、主として新規入居のテナントに対し、転居に係るコストを一時的に低減させて移転を促進するための賃料等の一時的減額措置をいい、「レントホリデー」とは、テナントの入居期間中の一定時期につき定期又は不定期に賃料等の一時的減額措置を合意することをいいます。以下同じです。本書における月額賃料等の計算においては、別段の記載のない限り、フリーレント及びレントホリデーを考慮しないで算定しています。

（※2）「パス・スルー型マスターリース」とは、賃料保証のないマスターリースをいいます。

(注3) 「敷金・保証金」は、2024年2月29日現在における各運用資産に係る賃貸借契約に基づく敷金・保証金の合計額（各賃貸借契約に基づき受領見込みの額を含みます。また、主たる用途となっていない倉庫、看板、駐車場等付帯部分に係る敷金・保証金は含みません。）につき、それぞれ百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、運用資産につきパス・スルー型マスターリース契約が締結されている場合において、パス・スルー型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分につきエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の敷金を記載しています。

(注4) 「総賃貸可能面積」は、2024年2月29日現在における各運用資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積（主たる用途となっていない倉庫、看板、駐車場等付帯部分に係る面積は含みません。）につき、小数第3位以下を切り捨てて記

載しています。

- (注5) 「総賃貸面積」は、2024年2月29日現在における各運用資産に係る賃貸借契約（但し、賃貸借期間が開始していない賃貸借契約を除きます。）に表示された賃貸面積（主たる用途となっていない倉庫、看板、駐車場等付帯部分に係る面積は含みません。）の合計につき、小数第3位以下を切り捨てて記載しています。なお、パス・スルー型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分につきエンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され、かつ賃貸借期間が開始している面積の合計につき、小数第3位以下を切り捨てて記載しています。
- (注6) 「稼働率」は、2024年2月29日現在における各運用資産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を示していて、小数第2位を四捨五入して記載しています。また、各小計及びポートフォリオ合計欄は、各運用資産に係る総賃貸可能面積の合計に対して総賃貸面積の合計が占める割合を示していて、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注7) 総賃料収入、敷金・保証金、総賃貸可能面積及び総賃貸面積については、本投資法人が保有している共有持分（「東京サンケイビル」2%及び「S-GATE日本橋本町」51%）に相当する数値を記載しています。
- (注8) テナント若しくは関係者等から開示の承諾が得られていない情報、又は秘匿情報の算出を可能とする情報が含まれているため、やむを得ない事由により開示していません。

## (ウ) 不動産鑑定評価書の概要

本投資法人の運用資産について、本投資法人及び本資産運用会社が、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所及び大和不動産鑑定株式会社に鑑定評価を委託し作成された各不動産鑑定評価書の概要は以下のとおりです。当該鑑定評価書は、一定時点における評価者たる鑑定機関の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。なお、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所及び大和不動産鑑定株式会社と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

用途	物件番号	物件名称	鑑定評価機関	鑑定評価額 (百万円) (注1)	鑑定評価書の概要					積算 価格 (百万円)
					直接還元法		DCF法			
					収益価格 (百万円)	還元 利回り (%)	収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)	
オフィスビル	A-1	東京サンケイビル (注2)	日本不動産 研究所	2,560	2,600	2.3	2,520	2.0	2.4	2,750
	A-3	S-GATE日本橋本町 (注2)	日本不動産 研究所	7,790	7,850	3.2	7,720	2.9	3.3	7,100
	A-4	S-GATE秋葉原	日本不動産 研究所	2,720	2,740	3.2	2,690	3.0	3.3	2,500
	A-5	日比谷 サンケイビル	日本不動産 研究所	6,740	6,830	2.8	6,650	2.6	2.9	7,160
	A-6	八丁堀 サンケイビル	谷澤総合鑑定所	5,150	5,230	4.1	5,110	4.2	4.3	5,770
	A-7	東陽パークビル	日本不動産 研究所	3,490	3,540	3.6	3,430	3.4	3.7	3,040
	A-9	大森パークビル	日本不動産 研究所	5,260	5,350	3.7	5,160	3.5	3.8	5,610
	A-10	S-GATE赤坂	日本不動産 研究所	7,400	7,490	3.1	7,300	2.9	3.2	6,750
	A-11	宮崎台 ガーデンオフィス	日本不動産 研究所	2,710	2,730	4.5	2,680	4.3	4.6	2,330
	A-12	日立九州ビル	日本不動産 研究所	10,300	10,400	4.2	10,200	4.0	4.3	13,200
小計				54,120	54,760	-	53,460	-	-	56,210
中核的 アセット 群	B-1	ホテル インターゲート 東京 京橋	大和不動産鑑定	9,360	9,540	3.6	9,280	3.4	3.8	9,050
	B-2	ホテル インターゲート 広島	日本不動産 研究所	4,200	4,220	4.5	4,180	4.3	4.6	4,530
	B-3	SANKEILOGI撰津	日本不動産 研究所	5,550	5,640	3.7	5,450	3.5	3.9	5,180
	B-4	ホテル インターゲート 京都 四条新町	日本不動産 研究所	5,890	5,950	3.9	5,830	3.7	4.0	5,550
	B-5	ホテル インターゲート 金沢	日本不動産 研究所	3,290	3,330	4.6	3,250	4.4	4.7	2,550
	B-6	グリッズ プレミアム ホテル大阪なんば	日本不動産 研究所	7,870	7,940	3.9	7,800	3.7	4.0	5,310
小計				36,160	36,620	-	35,790	-	-	32,170
合計				90,280	91,380	-	89,250	-	-	88,380

(注1) 「鑑定評価額」は、2024年2月29日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。

(注2) 鑑定評価額、直接還元法による収益価格、DCF法による収益価格及び積算価格については、本投資法人が保有している共有持分（「東京サンケイビル」2%及び「S-GATE日本橋本町」51%）に相当する数値を記載しています。

（2）資本的支出の状況

① 資本的支出の予定

2024年2月29日現在における本投資法人の運用資産に関し、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なもの（10百万円以上のもの）は以下のとおりです。なお、工事予定金額には、会計上費用に区分処理される部分が含まれることがあります。

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
			総額	当期 支払額	既払 総額
日比谷サンケイビル (東京都千代田区)	S P ポンプ及び周辺弁類交換	自 2024年3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)	空調室外機更新（11F）	自 2024年5月1日 至 2024年5月31日	15	-	-
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 2024年11月1日 至 2024年11月30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 2024年12月1日 至 2024年12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	-	-
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 2024年12月1日 至 2024年12月30日	17	-	-
日立九州ビル (福岡市早良区)	V C B 交換	自 2024年11月1日 至 2024年11月30日	12	-	-
日立九州ビル (福岡市早良区)	地域冷暖房冷水受入バルブ更新	自 2024年11月1日 至 2024年11月30日	15	-	-
日立九州ビル (福岡市早良区)	地域冷暖房温水受入バルブ更新	自 2024年12月1日 至 2024年12月31日	13	-	-

② 期中の資本的支出

2024年2月29日現在における本投資法人の運用資産に関し、当期に行った、10百万円以上の資本的支出に該当する工事は以下のとおりです。なお、当期の資本的支出は111百万円であり、費用に区分処理された修繕費76百万円と合わせて、合計188百万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)
大森パークビル (東京都大田区)	直流電源装置 本体更新	自 2023年9月1日 至 2024年1月28日	15
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 2023年9月1日 至 2024年2月12日	16
その他			79
合計			111

③ 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件ごとに策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等の資金に充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積立っています。

営業期間	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期
	自 2021年9月1日 至 2022年2月28日	自 2022年3月1日 至 2022年8月31日	自 2022年9月1日 至 2023年2月28日	自 2023年3月1日 至 2023年8月31日	自 2023年9月1日 至 2024年2月29日
当期首積立金残高 (千円)	209,678	262,349	303,132	324,485	370,002
当期積立額 (千円)	85,567	59,801	59,801	72,811	78,124
当期積立金取崩額 (千円)	32,895	19,019	38,448	27,295	154,789
次期繰越額 (千円)	262,349	303,132	324,485	370,002	293,338