

2019年8月期 中間決算短信 (REIT)

2019年6月14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
 コーポ番号 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) 取締役財務・IR部長 (氏名) 向井 篤
 TEL 03-5542-1316

半期報告書提出予定日 2019年7月31日

中間決算補足説明資料作成の有無 : 有
 中間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. 2019年8月期中間期の運用、資産の状況 (2018年11月19日～2019年4月30日)

(1) 運用状況 (%表示は対前年中間期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		中間純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2019年4月中間期	328	-	192	-	△80	-	△81	-

	1口当たり 中間純利益
2019年4月中間期	円 △1,104

(注1) 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。) における2019年8月期中間期の計算期間は2018年11月19日から2019年4月30日までの163日間ですが、実質的な資産運用期間の日数は2019年3月12日からの50日間です。

(注2) 1口当たり中間純利益は、中間純利益を日数加重平均投資口数 (73,562口) で除することにより算定しています。

(注3) 営業収益、営業利益、経常利益及び中間純利益における%表示は対前年中間期増減率ですが、当中間期は第1期であるため該当はありません。

(注4) 当中間計算期間において、新投資口の発行及び投資口の上場に係る費用等計253百万円を一括費用計上したため、経常損失は80百万円、中間純損失は81百万円となっています。

(2) 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
2019年4月中間期	47,665	23,043	48.3	96,175

(3) 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
2019年4月中間期	△510	△42,068	45,371	2,792

2. 2019年8月期（2018年11月19日～2019年8月31日）及び2020年2月期（2019年9月1日～2020年2月29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
2019年8月期	1,140	-	632	-	264	-	263	-	1,099	-
2020年2月期	1,222	7.2	634	0.3	579	119.3	578	119.8	2,414	-

（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）

（2019年8月期）1,099円 （2020年2月期）2,414円

（注1）1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、2019年8月期の予想期末発行済投資口の総口数239,600口により算出しています。

（注2）営業収益、営業利益、経常利益及び当期純利益における％表示は対前期増減率ですが、2019年8月期は第1期であるため該当はありません。

※ 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）

2019年4月中間期	239,600口
------------	----------

② 期末自己投資口数

2019年4月中間期	0口
------------	----

（注）1口当たり中間純利益の算定の基礎となる投資口数については、15ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 中間監査手続の実施状況に関する表示

この中間決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく中間財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

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おり、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あたっての注意事項等については、4ページ「2019年8月期（2018年11月19日～2019年8月31日）及び2020年2月期（2019年9月1日～2020年2月29日）の運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

本投資法人の第1期営業期間は、2018年11月19日から2019年8月31日までですが、当該営業期間が9か月を超えることから中間決算を行うものです。また、今後の本投資法人の決算期は2月末日及び8月末日となります。

目次

1. 投資法人の関係法人	2
2. 運用方針及び運用状況	2
(1) 運用方針	2
(2) 運用状況	2
(3) 投資リスク	5
3. 中間財務諸表	6
(1) 中間貸借対照表	6
(2) 中間損益計算書	8
(3) 中間投資主資本等変動計算書	9
(4) 中間キャッシュ・フロー計算書	10
(5) 継続企業の前提に関する注記	11
(6) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	11
(7) 中間財務諸表に関する注記事項	12
(8) 発行済投資口の総口数の増減	16
4. 役員の変動	17
(1) 投資法人の役員	17
(2) 資産運用会社の役員	17
5. 参考情報	18
(1) 投資状況	18
(2) 投資資産	19

1. 投資法人の関係法人

有価証券届出書（2019年2月7日提出。その後の訂正を含みます。）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略しています。

2. 運用方針及び運用状況

（1）運用方針

有価証券届出書（2019年2月7日提出。その後の訂正を含みます。）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

（2）運用状況

（当中間期の概況）

① 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11日を払込期日として公募による新投資口（227,238口）の発行を実施し、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）。また、2019年4月10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（11,362口）の発行を実施しました。これらの結果、当中間期末日（2019年4月30日）現在における発行済投資口の総口数は、239,600口となっています。

本投資法人は、メディア事業を展開する株式会社フジ・メディア・ホールディングスの「都市開発・観光」事業を担うサンケイビルグループ（注）のスポンサーサポートにより、「人・街・社会を幸せにする。」という理念の下で、ひとりひとりを幸せにする社会の公器としてJ-REIT市場とともに発展することで、中長期的な投資主価値の最大化を目指します。

（注）「サンケイビルグループ」とは、スポンサーであるサンケイビル及びその連結子会社13社（2019年3月末日現在）により構成される企業集団をいいます。以下同じです。

② 運用環境

当中間期（2019年4月中間期）における我が国の経済は、企業の景況感に慎重さが見られるものの、雇用情勢の着実な改善及び個人消費の持ち直しなど、堅調な推移を見せました。一方で、米国及び中国の通商問題、英国のEU離脱問題を含む海外経済の動向と政策に関する不確実性、金融資本市場の変動の影響については、留意を必要とする環境となりました。

このような経済環境下で、本投資法人が主として投資対象とするオフィスビルについては、企業の移転、オフィス環境改善などの底堅い需要により、空室率は低水準で推移するとともに、賃料の上昇傾向が継続しました。また、サブアセットとして投資対象とするホテルについては、観光庁によると訪日外国人旅行者数の増加は続いており、ホテル客室への需要は堅調に推移しました。

③ 運用状況

本投資法人は、2019年3月12日に当中間期末日現在保有する8物件を合計43,395百万円で取得し運用を開始しました。従って、当中間期の実質的な資産運用期間は2019年3月12日から2019年4月30日までの50日となります。

なお、本中間期末日現在における保有8物件の総賃貸可能面積は33,097.44㎡、総賃貸面積は33,091.43㎡、稼働率は100.0%（注）でした。

（注）「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おり、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 資金調達状況

（エクイティ・ファイナンス）

当中間期においては、2019年3月11日を払込期日として東京証券取引所への新規上場に伴う公募による新投資口（227,238口）の発行を行い、21,928百万円の資金を調達しました。また、2019年4月10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（11,362口）の発行を行い、1,096百万円の資金を調達しました。この結果、当中間期末日現在における出資総額は、23,124百万円となりました。

（デット・ファイナンス）

当中間期においては、物件の取得に合わせて2019年3月12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、株式会社新生銀行及び株式会社りそな銀行から23,410百万円の借入れを行いました。また、第三者割当による新投資口の発行の手取金を返済資金として、2019年4月22日付で1,096百万円の期限前弁済を行いました。これらの結果、当中間期末日現在における借入金残高は22,313百万円となり、総資産のうち借入金占める割合（以下「LTV」といいます。）は46.8%となりました。

⑤ 業績概要

当中間期の業績は、営業収益328百万円、営業利益192百万円、経常損失80百万円、中間純損失81百万円となりました。なお、新投資口の発行及び投資口の上場に係る費用等計253百万円を一括費用計上しております。

（今後の見通し）

① 運用全般に関する見通し

（A）外部成長戦略

本投資法人は、サンケイビルオフィスビル・ポートフォリオを、本投資法人の今後の外部成長のためのパイプラインの中心として位置付け、着実な資産規模の拡大を目指していく方針です。

本投資法人は、本投資法人とサンケイビルグループが互いにその成長に貢献しあう「資産循環型ビジネスモデル」（注）と不動産の開発・運営管理機能について豊富な実績を有するサンケイビルグループ各社から成るプラットフォームを活かした成長戦略を実践することにより、運用資産の規模拡大及び中長期的な収益の維持・向上を図り、本投資法人の持続的な成長と投資主価値の最大化を目指します。

（注）「資産循環型ビジネスモデル」とは、本投資法人が、サンケイビルグループにおいて投資・開発された不動産を取得・保有し、その資産規模を拡大するとともに、他方で、サンケイビルグループも資産売却によって得た資金を新たな不動産投資・開発の創出へとつなげ、投資・開発される不動産がさらに本投資法人の投資対象（候補物件）となる、という資産循環を生み出すことで、本投資法人とサンケイビルグループが、互いにその成長に貢献しあうものです。

（B）内部成長戦略

本投資法人は、サンケイビルのスポンサーサポートを受け、着実な内部成長を目指していく方針です。

サンケイビルグループは、自社及び様々な不動産投資家のニーズを捉えた多種多様なアセットタイプの物件を企画・開発する機能、幅広い強固なネットワークを活用してテナント顧客を誘致する機能、さらに、受託不動産のプロパティマネジメント、ビルマネジメント、コンストラクションマネジメント及びビルメンテナンス等の多種多様な運営管理機能を有しています。

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。

（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。

② 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

③ 運用状況の見通し

2019年8月期（2018年11月19日～2019年8月31日）及び2020年2月期（2019年9月1日～2020年2月29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おります。

	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
2019年8月期	1,140	632	264	263	1,099	-
2020年2月期	1,222	634	579	578	2,414	-

なお、この見通しの前提条件につきましては、下記記載の「2019年8月期（2018年11月19日～2019年8月31日）及び2020年2月期（2019年9月1日～2020年2月29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。

2019年8月期（2018年11月19日～2019年8月31日）及び2020年2月期（2019年9月1日～2020年2月29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"> 2019年8月期（第1期）（2018年11月19日～2019年8月31日）（286日） 2020年2月期（第2期）（2019年9月1日～2020年2月29日）（182日） なお、第1期の実質的な営業期間は、物件取得日である2019年3月12日から2019年8月末日まで（173日）となります。 																														
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 2019年4月30日現在保有している不動産及び不動産信託受益権（合計8物件）（以下「現保有資産」といいます。）について、2020年2月期末まで保有し続けること及び新規物件の取得が行われないことを前提としています。 実際には新規物件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。 																														
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 現保有資産の賃貸事業収入については、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。 なお、一部テナントにおけるフリーレント期間の終了等による賃貸事業収入の増加を勘案して算出しています。 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。 																														
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 営業費用のうち主たる項目は以下のとおりです。 <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th colspan="3">(単位:百万円)</th> </tr> <tr> <th></th> <th>2019年8月期</th> <th>2020年2月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸事業費用合計</td> <td>339</td> <td>409</td> </tr> <tr> <td> 管理委託費</td> <td>96</td> <td>101</td> </tr> <tr> <td> 水道光熱費</td> <td>57</td> <td>60</td> </tr> <tr> <td> 修繕費</td> <td>41</td> <td>41</td> </tr> <tr> <td> 公租公課</td> <td>0</td> <td>49</td> </tr> <tr> <td> 減価償却費</td> <td>106</td> <td>115</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用以外合計</td> <td>167</td> <td>178</td> </tr> <tr> <td> 資産運用報酬</td> <td>103</td> <td>115</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> 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。 減価償却費については、定額法により算出しています。 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現所有者と期間按分による計算を行った上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、2019年3月に取得した8物件に係る固定資産税及び都市計画税等については、2020年2月期から費用計上する見込みであり、その金額は49百万円を想定しています。 建物の修繕費は、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。 	(単位:百万円)				2019年8月期	2020年2月期	賃貸事業費用合計	339	409	管理委託費	96	101	水道光熱費	57	60	修繕費	41	41	公租公課	0	49	減価償却費	106	115	賃貸事業費用以外合計	167	178	資産運用報酬	103	115
(単位:百万円)																															
	2019年8月期	2020年2月期																													
賃貸事業費用合計	339	409																													
管理委託費	96	101																													
水道光熱費	57	60																													
修繕費	41	41																													
公租公課	0	49																													
減価償却費	106	115																													
賃貸事業費用以外合計	167	178																													
資産運用報酬	103	115																													

営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・2019年8月期の一時的な費用は、創立費として58百万円、新投資口の発行、投資口の上場及び公募に係る費用として67百万円を、それぞれ見込んでいます。 ・支払利息その他借入関連費用として、2019年8月期に192百万円、2020年2月期に55百万円を想定しています。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ・有利子負債総額は、2019年8月期末に22,313百万円、2020年2月期末に21,700百万円を前提としています。 ・2020年2月期中に2019年8月期に対応する消費税の還付がなされる予定であることから、当該還付金等を原資として2020年2月期中に借入金の一部である613百万円を返済すること以外には2020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。 ・LTVについては、2019年8月期末に46.8%、2020年2月期末に45.7%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
投資口	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在の発行済投資口数239,600口を前提とし、2020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。 ・1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、2019年8月期及び2020年2月期の予想期末発行済投資口数239,600口により算出しています。
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"> ・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。 ・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。
1口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・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。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・法令、税制、会計基準、株式会社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。 ・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。

(3) 投資リスク

有価証券届出書（2019年2月7日提出。その後の訂正を含みます。）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。

3. 中間財務諸表

(1) 中間貸借対照表

(単位：千円)

当中間期 (2019年4月30日)	
資産の部	
流動資産	
現金及び預金	1,856,163
信託現金及び信託預金	935,874
営業未収入金	83,898
前払費用	39,176
未収消費税等	667,420
その他	996
流動資産合計	3,583,530
固定資産	
有形固定資産	
建物	143,744
減価償却累計額	△864
建物（純額）	142,879
構築物	345
減価償却累計額	△1
構築物（純額）	344
土地	2,429,523
信託建物	7,619,417
減価償却累計額	△39,727
信託建物（純額）	7,579,690
信託構築物	15,369
減価償却累計額	△70
信託構築物（純額）	15,299
信託土地	33,849,883
有形固定資産合計	44,017,620
無形固定資産	
ソフトウェア	6,476
無形固定資産合計	6,476
投資その他の資産	
長期前払費用	47,439
差入敷金及び保証金	10,000
投資その他の資産合計	57,439
固定資産合計	44,081,536
資産合計	47,665,067

(単位：千円)

当中間期 (2019年4月30日)	
負債の部	
流動負債	
営業未払金	46,826
短期借入金	4,913,736
未払金	114,369
未払法人税等	504
前受金	128,106
その他	11,456
流動負債合計	5,214,998
固定負債	
長期借入金	17,400,000
預り敷金及び保証金	88,992
信託預り敷金及び保証金	1,917,422
固定負債合計	19,406,415
負債合計	24,621,413
純資産の部	
投資主資本	
出資総額	23,124,900
剰余金	
中間未処分利益又は中間未処理損失(△)	△81,245
剰余金合計	△81,245
投資主資本合計	23,043,654
純資産合計	※1 23,043,654
負債純資産合計	47,665,067

(2) 中間損益計算書

(単位:千円)

	当中間期	
	自 2018年11月19日	至 2019年4月30日
営業収益		
賃貸事業収入	※1	306,041
その他賃貸事業収入	※1	22,422
営業収益合計		328,464
営業費用		
賃貸事業費用	※1	90,247
資産運用報酬		30,334
資産保管手数料		2,077
一般事務委託手数料		4,183
役員報酬		3,600
その他営業費用		5,095
営業費用合計		135,538
営業利益		192,926
営業外収益		
受取利息		0
営業外収益合計		0
営業外費用		
支払利息		10,578
融資関連費用		135,538
投資口交付費		67,393
創立費		58,157
その他		2,000
営業外費用合計		273,667
経常損失(△)		△80,741
税引前中間純損失(△)		△80,741
法人税、住民税及び事業税		504
法人税等合計		504
中間純損失(△)		△81,245
中間未処分利益又は中間未処理損失(△)		△81,245

(3) 中間投資主資本等変動計算書

当中間期(自 2018年11月19日 至 2019年4月30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	
		中間未処分利益又は 中間未処理損失 (△)	剰余金合計		
当期首残高	-	-	-	-	-
当中間期変動額					
新投資口の発行	23,124,900			23,124,900	23,124,900
中間純損失(△)		△81,245	△81,245	△81,245	△81,245
当中間期変動額合計	23,124,900	△81,245	△81,245	23,043,654	23,043,654
当中間期末残高	※1 23,124,900	△81,245	△81,245	23,043,654	23,043,654

(4) 中間キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	当中間期	
	自 2018年11月19日	至 2019年4月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前中間純損失(△)		△80,741
減価償却費		40,664
投資口交付費		67,393
受取利息		△0
支払利息		10,578
営業未収入金の増減額(△は増加)		△83,898
未収消費税等の増減額(△は増加)		△667,420
前払費用の増減額(△は増加)		△39,176
営業未払金の増減額(△は減少)		46,826
未払金の増減額(△は減少)		114,369
前受金の増減額(△は減少)		128,106
長期前払費用の増減額(△は増加)		△47,439
その他の資産の増減額(△は増加)		△996
その他の負債の増減額(△は減少)		1,295
小計		△510,440
利息の受取額		0
利息の支払額		△417
法人税等の支払額		△0
営業活動によるキャッシュ・フロー		△510,857
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		△2,573,613
信託有形固定資産の取得による支出		△41,484,671
預り敷金及び保証金の受入による収入		88,992
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		1,917,422
敷金及び保証金の差入による支出		△10,000
その他		△6,476
投資活動によるキャッシュ・フロー		△42,068,346
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入		6,010,169
短期借入金の返済による支出		△1,096,433
長期借入れによる収入		17,400,000
投資口の発行による収入		23,057,506
財務活動によるキャッシュ・フロー		45,371,242
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		2,792,038
現金及び現金同等物の期首残高		-
現金及び現金同等物の中間期末残高	※1	2,792,038

(5) 継続企業の前提に関する注記
該当事項はありません。

(6) 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>2 ～ 65年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>6 ～ 59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	2 ～ 65年	構築物	6 ～ 59年
建物	2 ～ 65年				
構築物	6 ～ 59年				
<p>2. 繰延資産の処理方法</p>	<p>(1) 創立費 支出時に全額費用処理しています。</p> <p>(2) 投資口交付費 支出時に全額費用処理しています。</p>				
<p>3. 収益及び費用の計上基準</p>	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>保有する不動産また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、不動産また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。当中間期において、不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、不動産または不動産を信託財産とする信託受益権の取得に係る精算が終了していないため、ありません。</p>				
<p>4. 中間キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p>	<p>中間キャッシュ・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ヶ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. その他中間財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p>	<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</p> <p>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、中間貸借対照表及び中間損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、当該勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、中間貸借対照表において区分掲記しています。</p> <ol style="list-style-type: none"> ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託土地 ③信託預り敷金及び保証金 <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>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>				

(7) 中間財務諸表に関する注記事項

[中間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

当中間期 (2019年4月30日)
50,000千円

[中間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)

	当中間期 自 2018年11月19日 至 2019年4月30日	
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	277,014	
共益費収入	29,027	306,041
その他賃貸事業収入		
水道光熱費収入	14,203	
駐車場収入	5,764	
その他賃貸収入	2,455	22,422
不動産賃貸事業収益合計		328,464
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
外注委託費	22,177	
プロパティ・マネジメント報酬	4,894	
水道光熱費	18,386	
支払地代	394	
修繕費	117	
損害保険料	867	
信託報酬	506	
減価償却費	40,664	
その他賃貸事業費用	2,238	90,247
不動産賃貸事業費用合計		90,247
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		238,217

[中間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

	当中間期 自 2018年11月19日 至 2019年4月30日
発行可能投資口総口数	10,000,000口
発行済投資口の総口数	239,600口

[中間キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

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

	当中間期 自 2018年11月19日 至 2019年4月30日
現金及び預金	1,856,163千円
信託現金及び信託預金	935,874千円
現金及び現金同等物	2,792,038千円

[リース取引に関する注記]

該当事項はありません。

[金融商品に関する注記]

金融商品の時価等に関する事項

2019年4月30日における中間貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

	中間貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	1,856,163	1,856,163	-
(2) 信託現金及び信託預金	935,874	935,874	-
資産計	2,792,038	2,792,038	-
(1) 短期借入金	4,913,736	4,913,736	-
(2) 長期借入金	17,400,000	17,398,929	△1,070
負債計	22,313,736	22,312,665	△1,070

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

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) 短期借入金

短期間で決済され、かつ、変動金利であるため、時価は帳簿価格にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(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。ただし、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

	当中間期 (2019年4月30日)
預り敷金及び保証金	88,992千円
信託預り敷金及び保証金	1,917,422千円

※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るため、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。

[有価証券に関する注記]
該当事項はありません。

[デリバティブ取引に関する注記]
該当事項はありません。

[持分法損益関係に関する注記]
該当事項はありません。

[資産除去債務に関する注記]
該当事項はありません。

[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

当中間期（自 2018年11月19日 至 2019年4月30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中間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中間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中間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	56,745	不動産賃貸事業
バイエル薬品株式会社	非開示（注）	不動産賃貸事業
日本ハム株式会社	非開示（注）	不動産賃貸事業

(注) 貸借人からの開示の承諾が得られていないため、やむを得ない事情により非開示としています。

[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中間貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、以下のとおりです。

(単位：千円)

		当中間期 自 2018年11月19日 至 2019年4月30日
中間貸借対照表計上額		
	期首残高	-
	期中増減額	44,017,620
	中間期末残高	44,017,620
中間期末時価		44,480,000

(注1) 中間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、主な増加額は新規物件8物件の取得(44,058,285千円)、主な減少額は減価償却費(40,664千円)です。

(注3) 中間期末時価は、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、価格時点は、2018年10月31日です。

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

[1口当たり情報に関する注記]

		当中間期 自 2018年11月19日 至 2019年4月30日
1口当たり純資産額		96,175円
1口当たり中間純損失(△)		△1,104円

(注1) 1口当たり中間純損失は、中間純損失を期間の日数による加重平均投資口数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口当たり中間純損失については、潜在投資口がないため記載していません。

(注2) 1口当たり中間純損失の算定上の基礎は、以下のとおりです。

		当中間期 自 2018年11月19日 至 2019年4月30日
中間純損失(△) (千円)		△81,245
普通投資主に帰属しない金額 (千円)		-
普通投資口に係る中間純損失(△) (千円)		△81,245
期中平均投資口数(口)		73,562

[重要な後発事象に関する注記]

該当事項はありません。

（8）発行済投資口の総口数の増減

本投資法人設立から当中間期末日（2019年4月30日）までの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（千円）		発行済投資口の総口数（口）		備考
		増減	残高	増減	残高	
2018年11月19日	私募設立	100,000	100,000	1,000	1,000	（注1）
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）

（注1）本投資法人の設立に際して、1口当たり発行価額100,000円にて投資口の発行を行いました。

（注2）1口当たり発行価格100,000円（発行価額96,500円）にて、公募により新投資口の発行を行いました。

（注3）1口当たり発行価額96,500円にて、第三者割当により新投資口の発行を行いました。

4. 役員の変動

（1）投資法人の役員

当中間期における役員の変動はありません。

（2）資産運用会社の役員

当中間期における役員の変動はありません。

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	用途	地域 (注1)	当中間期 (2019年4月30日現在)	
			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	2,572	5.4
		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	32,384	67.9
		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	9,060	19.0
		政令指定都市（上記を除く）・ 中核市・地方主要都市	-	-
	ホテル	東京圏・大阪市・名古屋市	9,060	19.0
		政令指定都市（上記を除く）・ 中核市・地方主要都市	-	-
小計			44,017	92.3
預金・その他の資産			3,647	7.7
資産合計			47,665	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、2019年4月30日現在における中間貸借対照表（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。

	当中間期 (2019年4月30日現在)	
	金額 (百万円) (注1)	資産総額に対する比率 (%) (注2)
負債総額	24,621	51.7
純資産総額	23,043	48.3
資産総額	47,665	100.0

(注1) 負債総額、純資産総額及び資産総額の各金額は、2019年4月30日現在における中間貸借対照表計上額によっており、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(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

2019年4月30日現在、本投資法人が保有する資産（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「保有資産」ということがあります。）は、次のとおりです。

地域	用途	物件番号	物件名称	所在地	建築時期 (注1)	取得価格 (注2)		帳簿価額 (百万円) (注3)	鑑定評価額 (百万円) (注4)	テナント 数 (注5)	総賃料 収入 (百万円) (注6)	総賃貸 可能面積 (㎡) (注7)	総賃貸 面積 (㎡) (注8)	稼働率 (%) (注9)
						価格 (百万円)	投資 比率 (%)							
東京圏・ 大阪市・ 名古屋 市	オフィス ビル	A-1	東京 サンケイビル (注10)	東京都 千代田区	2000年 9月28日	2,509	5.8	2,572	2,540	45	96	881.16	875.15	99.3
		A-2	ブリーゼタワー (注10)	大阪府 大阪市 北区	2008年 7月1日	8,600	19.8	8,696	9,300	36	597	8,097.34	8,097.34	100.0
		A-3	S-GATE 日本橋本町 (注10)	東京都 中央区	2018年 10月31日	6,698	15.4	6,773	6,780	3	307	3,171.83	3,171.83	100.0
		A-4	S-GATE 秋葉原	東京都 千代田区	2017年 9月29日	2,055	4.7	2,079	2,080	5	111	1,681.55	1,681.55	100.0
		A-5	日比谷 サンケイビル	東京都 千代田区	1992年 6月25日	5,829	13.4	5,924	5,900	11	386	3,439.61	3,439.61	100.0
		A-6	八丁堀 サンケイビル	東京都 中央区	1965年 9月1日	4,959	11.4	5,011	5,020	10	306	5,594.90	5,594.90	100.0
		A-7	東陽 パークビル	東京都 江東区	1991年 6月18日	3,782	8.7	3,898	3,790	5	205	4,224.52	4,224.52	100.0
	小計（平均）		-	-	-	34,434	79.4	34,956	35,410	115	2,008	27,090.91	27,084.90	100.0
	サブ アセ ット	B-1	ホテル インターゲート 東京 京橋	東京都 中央区	2018年 1月18日	8,961	20.6	9,060	9,070	1	413	6,006.53	6,006.53	100.0
		小計（平均）		-	-	8,961	20.6	9,060	9,070	1	413	6,006.53	6,006.53	100.0
ポートフォリオ合計（平均）		-	-	-	43,395	100.0	44,017	44,480	116	2,421	33,097.44	33,091.43	100.0	

- (注1) 「建築時期」は、各保有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) 「取得価格」は、保有資産に係る各売買契約に記載された不動産及び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。また、「投資比率」は、取得価格の合計額に対する各保有資産の取得価格の割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注3) 「帳簿価額」は、2019年4月30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。
- (注4) 「鑑定評価額」は、2018年10月31日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。なお、各保有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、株式会社社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5) 「テナント数」は、2019年4月30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、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。
- (注6) 「総賃料収入」は、2019年4月30日現在において有効な各保有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（倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限り、共益費を含みます。また、同日現在のフリーレント及びレントホリデーは考慮しないものとします。なお、消費税等は含みません。）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、保有資産につきパス・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。
- (注7) 「総賃貸可能面積」は、2019年4月30日現在における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を記載しています。
- (注8) 「総賃貸面積」は、2019年4月30日現在における各保有資産に係る賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。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ている面積の合計を記載しています。
- (注9) 「稼働率」は、2019年4月30日現在における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おり、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おり、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注10) 「東京サンケイビル」及び「S-GATE日本橋本町」に係る取得価格、鑑定評価額、総賃料収入、総賃貸可能面積及び総賃貸面積は、本投資法人が保有している各物件の共有持分（それぞれ2%及び51%）（※1）に相当する数値を記載しています。また、「ブリーゼタワー」に係る取得価格、鑑定評価額、総賃料収入、総賃貸可能面積及び総賃貸面積は、本投資法人が保有しているオフィス部分の建物区分所有権等の準共有持分（30%）（※2）に相当する数値を記載しています。
- (※1) 「東京サンケイビル」については、敷地所有権の2%の共有持分及び借地権の2%の準共有持分並びに建物所有権の2%の共有持分を保有しています。また、「S-GATE日本橋本町」については、敷地所有権及び建物所有権の51%の各共有持分を信託財

- 産とする信託受益権を保有しています。
- (※2) 「ブリーゼタワー」については、オフィス部分の建物区分所有権並びにその敷地利用権（敷地所有権、借地権及び相互利用権）を信託財産とする信託受益権の30%の準共有持分を保有しています。