

2019年8月期 決算短信 (REIT)

2019年10月17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) 取締役財務・IR部長 (氏名) 向井 篤  
 TEL 03-5542-1316

有価証券報告書提出予定日 2019年11月27日 分配金支払開始予定日 2019年11月20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. 2019年8月期の運用、資産の状況 (2018年11月19日~2019年8月31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	%
2019年8月期	1,157	-	699	-	336	-	335	-

  

	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	%	%	%
2019年8月期	2,312	1.5	0.7	29.1

- (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月期の計算期間は2018年11月19日から2019年8月31日までの286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173日間です。
- (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 (144,970口) で除することにより算定しています。また、実際に運用を開始した日である2019年3月12日時点为期首とみなして、日数による加重平均投資口数 (237,695口) により算出した1口当たり当期純利益は1,410円です。
- (注3) 自己資本当期純利益率及び総資産経常利益率については、実質的な資産運用期間の開始日である2019年3月12日と2019年8月31日の各時点の自己資本額、総資産額のそれぞれの平均値を用いて算出しています。
- (注4) 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期であるため該当事項はありません。

(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	%	%
2019年8月期	1,399	335	-	-	100.0	1.5

- (注1) 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、次の算式により計算し、小数第2位を四捨五入して表示しています。  
 配当性向 = 分配金総額 (利益超過分配金は含まない) ÷ 当期純利益 × 100
- (注2) 純資産配当率については、実質的な資産運用期間の開始日である2019年3月12日時点为期首とみなして加重平均した1口当たり純資産額により算出しています。

(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
2019年8月期	48,718	23,460	48.2	97,913

(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
2019年8月期	201	△42,109	45,339	3,430

2. 2020年2月期（2019年9月1日～2020年2月29日）及び2020年8月期（2020年3月1日～2020年8月31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
2020年2月期	1,951	68.6	1,100	57.4	960	185.7	959	186.3	2,689	-
2020年8月期	2,005	2.8	928	△15.6	842	△12.3	841	△12.3	2,358	-

（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）  
（2020年2月期）2,689円、（2020年8月期）2,358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356,800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）

2019年8月期	239,600口
2019年8月期	0口
- ② 期末自己投資口数

2019年8月期	0口
----------	----

（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、20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、6ページ「2020年2月期（2019年9月1日～2020年2月29日）及び2020年8月期（2020年3月1日～2020年8月31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	21
3. 参考情報	
(1) 運用資産等の価格に関する情報	22
(2) 資本的支出の状況	26

## 1. 運用状況

### (1) 運用状況

(当期の概況)

#### 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、当期末日(2019年8月31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。

#### ② 運用環境

当期(2019年8月期)における日本経済は、企業の景況感に慎重さが見られるものの、雇用・所得環境の改善が続いており、個人消費や設備投資は増加傾向で推移する等、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、中国経済の減速、英国のEU離脱問題を含む海外の経済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、本投資法人が主たる投資対象とするオフィスビル市場については、本投資法人が保有する資産の所在する東京及び大阪において、企業の移転、オフィス環境改善等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、サブアセットを構成するホテル市場については、日本政府観光局によると、訪日外国人旅行者数は2019年7月までは前年同月を上回る等増加しており、ホテル客室への需要は堅調に推移しました。

#### ③ 運用実績

本投資法人は、2019年3月12日に当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、当期の実質的な資産運用期間は2019年3月12日から2019年8月31日までの173日間となります。

なお、当期末日現在における保有8物件の総賃貸可能面積は33,097.98㎡、総賃貸面積は33,093.49㎡、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 資金調達の概要

(エクイティ・ファイナンス)

当期においては、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)の発行を実施し、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)の発行を実施し、1,096百万円の資金を調達しました。この結果、当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、総資産のうち有利子負債が占める割合(以下「LTV」といいます。)は45.8%となりました。

#### ⑤ 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、当期の業績は、営業収益1,157百万円、営業利益699百万円、経常利益336百万円、当期純利益335百万円となりました。分配金については、本投資法人の定める分配方針(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335,200,400円を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は1,399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

今後の日本経済は、海外経済の減速を受けた設備投資への影響が懸念されるものの、雇用・所得環境の改善や企業業績の堅調な推移により、緩やかな回復が続くことが見込まれます。一方で、米国及び中国の通商問題、中国経済の先行き、英国のEU離脱問題を含む海外の経済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、及び2019年10月1日より税率が10%に引き上げられた消費税の国内需要に与える影響等については留意する必要があります。

オフィスビル市場については、堅調な企業業績を背景とした底堅い需要により、本投資法人が保有する資産の所在する東京及び大阪における空室率は引き続き低水準で推移し、賃料の上昇傾向も継続することが見込まれます。また、ホテル市場については、韓国からの訪日旅行者数は減少しているものの、全体としては訪日外国人旅行者数は増加傾向にあり、2020年には東京オリンピックも開催されることから、ホテル客室への需要は堅調に推移することが見込まれます。

(A) 外部成長戦略

本投資法人は、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。）のスポンサーサポートを受け、着実な資産規模の拡大を目指していく方針です。

本投資法人の今後の外部成長のために、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も推進していきます。投資に当たっては、不動産等の特性及び不動産等の属する市場環境等を勘案しつつ、不動産等の中長期にわたる収益性及び安定性、並びにリスク要因等を十分に検証し、不動産等の資産価値及びポートフォリオ全体への寄与度を総合的に判断し、クォリティの維持・向上に努めます。

これらの取り組み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。

(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、まず、自社の保有・賃貸ニーズを満たすことのみならず、様々な不動産投資家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・開発する機能を有しており、次に、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を有しており、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。

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て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。

(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。

(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。

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。）、巡行水準では40～50%程度を維持していく方針です。

## ② 決算後に生じた重要な事実

## 新投資口の発行

本投資法人は、2019年8月6日及び2019年8月21日開催の役員会において、下記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2019年9月2日、第三者割当による新投資口発行は2019年9月26日に払込が完了しています。

公募による新投資口発行の手取金については、2019年9月3日付で取得した、後記「（参考情報）（B）資産の取得」に記載の不動産信託受益権4物件の取得資金の一部に充当しました。また、第三者割当による新投資口発行の手取金については、2019年10月7日付で後記「（参考情報）（A）資金の借入れ」に記載の短期借入金600百万円の期限前弁済資金の全額に充当しており、残額は手元資金として、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。

## (公募による新投資口発行)

発行新投資口数	:	111,619口
発行価格（募集価格）	:	1口当たり118,734円
発行価格（募集価格）の総額	:	13,252,970,346円
払込金額（発行価額）	:	1口当たり114,471円
払込金額（発行価額）の総額	:	12,777,138,549円
払込期日	:	2019年9月2日

## (第三者割当による新投資口発行)

発行新投資口数	:	5,581口
払込金額（発行価額）	:	1口当たり114,471円
払込金額（発行価額）の総額	:	638,862,651円
払込期日	:	2019年9月26日

## (参考情報)

## (A) 資金の借入れ

本投資法人は、後記「（B）資産の取得」に記載の不動産信託受益権4物件の取得に当たり、前記「新投資口の発行」に記載の公募による新投資口発行の手取金と併せて、取得資金及び付帯費用の一部に充当するため下記の借入れを行いました。

区分	借入先	借入金額 (百万円)	利率（注1）	返済期日	返済方法	摘要
短期	株式会社みずほ銀行 株式会社三井住友銀行	456	基準金利（全銀協1 か月日本円TIBOR）に 0.150%を加えた利率	2020年 9月3日	期限一括 弁済	無担保 無保証
短期 (注2)	株式会社みずほ銀行 株式会社三井住友銀行	600	基準金利（全銀協1 か月日本円TIBOR）に 0.150%を加えた利率	2020年 9月3日	期限一括 弁済	無担保 無保証
長期	株式会社みずほ銀行 株式会社三井住友銀行 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	5,900	基準金利（全銀協3 か月日本円TIBOR）に 0.200%を加えた利率	2022年 9月3日	期限一括 弁済	無担保 無保証
長期	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	5,900	0.36200%	2023年 9月3日	期限一括 弁済	無担保 無保証

(注1) 基準金利は、直前の利払日(初回の利息計算期間については、借入実行日)の2営業日前の時点における利息計算期間に対応した一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する全銀協日本円TIBORとしています。全銀協日本円TIBORについては、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のホームページ(<http://www.jbatibor.or.jp/rate/>)でご確認いただけます。

(注2) 2019年9月26日を払込期日とする第三者割当による新投資口発行の手取金を返済資金として、2019年10月7日付で全額について期限前弁済を実施したため、本書の日付時点での残高はありません。

## (B) 資産の取得

本投資法人は、下記のとおり2019年9月3日付で不動産信託受益権4物件(取得価格合計23,930百万円)を取得しました。

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)	取得先	取得年月日
オフィスビル	A-2	ブリーゼタワー (追加取得)	大阪府大阪市北区	不動産信託受益権	4,500	株式会社 サンケイビル	2019年 9月3日
	A-8	品川シーサイド TSタワー	東京都品川区	不動産信託受益権	10,040	合同会社 エス・ケー・ビー 3号	2019年 9月3日
	A-9	大森パークビル	東京都大田区	不動産信託受益権	5,400	合同会社 エス・ケー・ビー 1号	2019年 9月3日
サブアセット	B-2	ホテル インターゲート広島	広島県広島市中区	不動産信託受益権	3,990	株式会社 サンケイビル	2019年 9月3日
合計(4物件)			-	-	23,930	-	-

(注) 「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。

また、「ブリーゼタワー」に係る取得価格は、本投資法人が追加取得したオフィス部分の建物区分所有権等の準共有持分(15%)に相当する数値を、「品川シーサイドTSタワー」に係る取得価格は、本投資法人が取得した建物区分所有権等の準共有持分(25%)に相当する数値を記載しています。

## ③ 運用状況の見通し

2020年2月期(2019年9月1日～2020年2月29日)及び2020年8月期(2020年3月1日～2020年8月31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
2020年2月期	1,951	1,100	960	959	2,689	-
2020年8月期	2,005	928	842	841	2,358	-

なお、この見通しの前提条件につきましては、下記記載の「2020年2月期(2019年9月1日～2020年2月29日)及び2020年8月期(2020年3月1日～2020年8月31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。

2020年2月期（2019年9月1日～2020年2月29日）及び2020年8月期（2020年3月1日～2020年8月31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>2020年2月期（第2期）（2019年9月1日～2020年2月29日）（182日）</li> <li>2020年8月期（第3期）（2020年3月1日～2020年8月31日）（184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11物件）（以下「現保有資産」といいます。）について、2020年8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。</li> <li>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。</li> </ul>																											
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</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>2020年2月期</th> <th>2020年8月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸事業費用合計</td> <td style="text-align: center;">645</td> <td style="text-align: center;">828</td> </tr> <tr> <td>  管理委託費</td> <td style="text-align: center;">161</td> <td style="text-align: center;">161</td> </tr> <tr> <td>  水道光熱費</td> <td style="text-align: center;">122</td> <td style="text-align: center;">122</td> </tr> <tr> <td>  修繕費</td> <td style="text-align: center;">63</td> <td style="text-align: center;">60</td> </tr> <tr> <td>  公租公課</td> <td style="text-align: center;">23</td> <td style="text-align: center;">215</td> </tr> <tr> <td>  減価償却費</td> <td style="text-align: center;">217</td> <td style="text-align: center;">207</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用以外合計</td> <td style="text-align: center;">205</td> <td style="text-align: center;">247</td> </tr> <tr> <td>  資産運用報酬</td> <td style="text-align: center;">135</td> <td style="text-align: center;">177</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年度の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（上記表中の「公租公課」欄をご参照ください。）されることとなります。</li> <li>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。</li> </ul>		2020年2月期	2020年8月期	賃貸事業費用合計	645	828	管理委託費	161	161	水道光熱費	122	122	修繕費	63	60	公租公課	23	215	減価償却費	217	207	賃貸事業費用以外合計	205	247	資産運用報酬	135	177
	2020年2月期	2020年8月期																										
賃貸事業費用合計	645	828																										
管理委託費	161	161																										
水道光熱費	122	122																										
修繕費	63	60																										
公租公課	23	215																										
減価償却費	217	207																										
賃貸事業費用以外合計	205	247																										
資産運用報酬	135	177																										
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>新投資口の発行に係る投資口交付費として、2020年2月期に43百万円を計上する予定です。</li> <li>支払利息その他借入関連費用として、2020年2月期に97百万円、2020年8月期に86百万円を想定しています。</li> </ul>																											



有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>有利子負債総額は、2020年2月期末に34,000百万円、2020年8月期末に33,500百万円を前提としています。</li> <li>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月期中に既存の借入金の一部である613百万円を返済すること、2020年8月期中に2020年2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8月期中に既存の借入金の一部である456百万円を返済すること、それ以外には2020年8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、2020年2月期末に46.0%、2020年8月期末に45.6%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>
投資口	<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356,800口を前提とし、2020年8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、2020年2月期及び2020年8月期の予想期末発行済投資口の総口数356,800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、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。</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

有価証券届出書(2019年8月6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。

## 2. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位:千円)

	当期 (2019年8月31日)
<b>資産の部</b>	
流動資産	
現金及び預金	1,998,469
信託現金及び信託預金	1,432,427
営業未収入金	326,641
前払費用	38,009
未収消費税等	633,870
その他	426
流動資産合計	4,429,846
固定資産	
有形固定資産	
建物	147,558
減価償却累計額	△2,657
建物(純額)	144,901
構築物	353
減価償却累計額	△4
構築物(純額)	349
土地	2,445,779
建設仮勘定	2,130
信託建物	7,735,371
減価償却累計額	△121,060
信託建物(純額)	7,614,310
信託構築物	15,658
減価償却累計額	△216
信託構築物(純額)	15,442
信託機械及び装置	345
減価償却累計額	△3
信託機械及び装置(純額)	341
信託工具、器具及び備品	800
減価償却累計額	△50
信託工具、器具及び備品(純額)	749
信託土地	33,982,039
信託建設仮勘定	23,769
有形固定資産合計	44,229,814
無形固定資産	
ソフトウェア	8,593
無形固定資産合計	8,593
投資その他の資産	
長期前払費用	40,386
繰延税金資産	21
差入敷金及び保証金	10,000
投資その他の資産合計	50,408
固定資産合計	44,288,816
資産合計	48,718,662

(単位: 千円)

当期  
(2019年8月31日)

負債の部	
流動負債	
営業未払金	360,805
短期借入金	4,913,736
未払金	177,848
未払費用	16,187
未払法人税等	1,347
前受金	176,601
預り金	200,343
流動負債合計	5,846,869
固定負債	
長期借入金	17,400,000
預り敷金及び保証金	90,922
信託預り敷金及び保証金	1,920,760
固定負債合計	19,411,683
負債合計	25,258,553
純資産の部	
投資主資本	
出資総額	23,124,900
剰余金	
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	335,209
剰余金合計	335,209
投資主資本合計	23,460,109
純資産合計	※1 23,460,109
負債純資産合計	48,718,662

## (2) 損益計算書

(単位:千円)

	当期 自 2018年11月19日 至 2019年8月31日
営業収益	
賃貸事業収入	※1 1,079,443
その他賃貸事業収入	※1 77,638
営業収益合計	1,157,082
営業費用	
賃貸事業費用	※1 315,059
資産運用報酬	105,532
資産保管手数料	1,297
一般事務委託手数料	9,470
役員報酬	6,000
その他営業費用	19,995
営業費用合計	457,355
営業利益	699,727
営業外収益	
受取利息	14
営業外収益合計	14
営業外費用	
支払利息	35,827
融資関連費用	159,201
投資口交付費	99,593
創立費	58,157
その他	10,424
営業外費用合計	363,204
経常利益	336,537
税引前当期純利益	336,537
法人税、住民税及び事業税	1,349
法人税等調整額	△21
法人税等合計	1,327
当期純利益	335,209
前期繰越利益	-
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	335,209

## (3) 投資主資本等変動計算書

当期(自 2018年11月19日 至 2019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		
当期首残高	-	-	-	-	-
当期変動額					
新投資口の発行	23,124,900			23,124,900	23,124,900
当期純利益		335,209	335,209	335,209	335,209
当期変動額合計	23,124,900	335,209	335,209	23,460,109	23,460,109
当期末残高	※1 23,124,900	335,209	335,209	23,460,109	23,460,109

## (4) 金銭の分配に係る計算書

	当期 自 2018年11月19日 至 2019年8月31日
I 当期末処分利益	335,209,333円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	335,200,400円 (1,399円)
III 次期繰越利益	8,933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239,600口の整数倍の最大値となる335,200,400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)

	当期 自 2018年11月19日 至 2019年8月31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	336,537
減価償却費	124,798
投資口交付費	99,593
受取利息	△14
支払利息	35,827
営業未収入金の増減額(△は増加)	△326,641
未収消費税等の増減額(△は増加)	△633,870
前払費用の増減額(△は増加)	△38,009
営業未払金の増減額(△は減少)	126,768
未払金の増減額(△は減少)	159,533
前受金の増減額(△は減少)	176,601
預り金の増減額(△は減少)	200,343
長期前払費用の増減額(△は増加)	△40,386
その他の資産の増減額(△は増加)	△426
小計	220,654
利息の受取額	14
利息の支払額	△19,639
法人税等の支払額	△2
営業活動によるキャッシュ・フロー	201,026
<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	△2,574,113
信託有形固定資産の取得による支出	△41,527,340
預り敷金及び保証金の受入による収入	90,944
預り敷金及び保証金の返還による支出	△21
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,927,822
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△7,062
敷金及び保証金の差入による支出	△10,000
その他	△9,400
投資活動によるキャッシュ・フロー	△42,109,171
<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	6,010,169
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	23,025,306
財務活動によるキャッシュ・フロー	45,339,042
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	3,430,897
現金及び現金同等物の期首残高	-
現金及び現金同等物の期末残高	※1 3,430,897

## (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

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>2～65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>15年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>4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	機械及び装置	15年	工具、器具及び備品	4年
建物	2～65年								
構築物	6～59年								
機械及び装置	15年								
工具、器具及び備品	4年								
2. 繰延資産の処理方法	<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>								
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>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、244,360千円です。</p>								
4. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<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>								
5. その他財務諸表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</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、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。</p> <p>なお、当該勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <p>①信託現金及び信託預金</p> <p>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</p> <p>③信託預り敷金及び保証金</p> <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>								



## (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

当期 (2019年8月31日)
50,000千円

[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)

	当期 自 2018年11月19日 至 2019年8月31日	
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	978,011	
共益費収入	101,432	1,079,443
その他賃貸事業収入		
水道光熱費収入	53,219	
駐車場収入	18,724	
その他賃貸収入	5,695	77,638
不動産賃貸事業収益合計		1,157,082
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
外注委託費	98,045	
水道光熱費	68,504	
支払地代	1,355	
修繕費	10,663	
損害保険料	2,844	
信託報酬	1,846	
減価償却費	123,992	
その他賃貸事業費用	7,807	315,059
不動産賃貸事業費用合計		315,059
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		842,023

[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

	当期 自 2018年11月19日 至 2019年8月31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

[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

	当期 自 2018年11月19日 至 2019年8月31日
現金及び預金	1,998,469千円
信託現金及び信託預金	1,432,427千円
現金及び現金同等物	3,430,897千円

## [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

	当期 (2019年8月31日)
1年内	1,713,466千円
1年超	10,658,891千円
合計	12,372,357千円

## [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（ただし、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。）に限るものとなります。

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上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、弁済期の到来時に借換えを行うことが出来ないリスク、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取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

2019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）。

	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	1,998,469	1,998,469	-
(2) 信託現金及び信託預金	1,432,427	1,432,427	-
資産計	3,430,897	3,430,897	-
(1) 短期借入金	4,913,736	4,913,736	-
(2) 長期借入金	17,400,000	17,436,222	36,222
負債計	22,313,736	22,349,958	36,222

(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) 短期借入金

短期間で決済され、かつ、変動金利であるため、時価は帳簿価額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

	当期 (2019年8月31日)
預り敷金及び保証金	90,922千円
信託預り敷金及び保証金	1,920,760千円

※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ります。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(2019年8月31日)後の償還予定額

(単位:千円)

区分	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	1,998,469	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	1,432,427	-	-	-	-	-
合計	3,430,897	-	-	-	-	-

## (注4) 借入金の決算日(2019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
短期借入金	4,913,736	-	-	-	-	-
長期借入金	-	4,800,000	5,600,000	3,700,000	3,300,000	-
合計	4,913,736	4,800,000	5,600,000	3,700,000	3,300,000	-

## [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。

## [退職給付に関する注記]

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

		当期 (2019年8月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額		21千円
繰延税金資産合計		21千円
繰延税金資産の純額		21千円

## 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

		当期 (2019年8月31日)
法定実効税率 (調整)		31.51%
支払分配金の損金算入額		△31.38%
その他		0.26%
税効果会計適用後の法人税等の負担率		0.39%

## [持分法損益関係に関する注記]

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

当期(自 2018年11月19日 至 2019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)
						役員兼任等	事業上の関係				
親会社	株式会社サンケイビル(注3)	東京都千代田区	28,120,463	不動産業	(被所有)100.00	-	親会社	出資金の受け入れ(私募設立)	100,000	-	-

(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) 株式会社サンケイビルは、出資金の受け入れ時においては、議決権の被所有割合は100.00%であり、親会社に該当していましたが、公募による新投資口発行により議決権の被所有割合が4.74%となったため、期末日現在においては親会社に該当しません。そのため、議決権等の被所有割合及び取引金額には親会社であった期間における割合及び金額を記載しています。

## 2. 関連会社等

該当事項はありません。

## 3. 兄弟会社等

当期(自 2018年11月19日 至 2019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)
						役員兼任等	事業上の関係				
親会社の子会社	株式会社サンケイビル・アセットマネジメント(注3)	東京都千代田区	100,000	投資運用業	-	役員兼任1名	資産運用業務の委託	設立企画人報酬の支払	50,000(注4)	-	-

(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) 「1. 親会社及び法人主要投資主等」の(注3)に記載のとおり、株式会社サンケイビルが本投資法人の親会社に該当しなくなったことに伴い、株式会社サンケイビル・アセットマネジメントも兄弟会社等に該当しなくなっています。そのため、設立企画人報酬に係る取引金額には兄弟会社等であった期間の金額を記載しています。

(注4) 設立企画人報酬の額は、本投資法人の規約に定められた条件によっています。

#### 4. 役員及び個人主要投資主等

当期(自 2018年11月19日 至 2019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		設立企画人報酬の支払(注3)	50,000	-	-
								資産運用会社への資産運用報酬の支払(注3)	539,489(注4)	未払金	113,975

(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) 設立企画人報酬及び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た物件取得に係る報酬分(433,957千円)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]

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)

		当期 自 2018年11月19日 至 2019年8月31日
貸借対照表計上額		
	期首残高	-
	期中増減額	44,203,915
	期末残高	44,203,915
期末時価		47,000,000

(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、主な増加額は新規物件8物件の取得(44,327,907千円)等によるものであり、主な減少額は減価償却費(123,992千円)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。

#### [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

当期(自 2018年11月19日 至 2019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	194,716	不動産賃貸事業

## [1口当たり情報に関する注記]

	当期 自 2018年11月19日 至 2019年8月31日
1口当たり純資産額	97,913円
1口当たり当期純利益	2,312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(144,970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。

	当期 自 2018年11月19日 至 2019年8月31日
当期純利益(千円)	335,209
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)	335,209
期中平均投資口数(口)	144,970

## [重要な後発事象に関する注記]

## 新投資口の発行

2019年8月6日及び2019年8月21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2019年9月2日、第三者割当による新投資口発行は2019年9月26日に払込が完了しています。この結果、2019年9月26日付で出資総額は36,540,901千円、発行済投資口の総口数は356,800口となっています。

## (公募による新投資口発行)

発行新投資口数 : 111,619口  
 発行価格(募集価格) : 1口当たり118,734円  
 発行価格(募集価格)の総額 : 13,252,970,346円  
 払込金額(発行価額) : 1口当たり114,471円  
 払込金額(発行価額)の総額 : 12,777,138,549円  
 払込期日 : 2019年9月2日  
 資金使途 : 2019年9月3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 : 5,581口  
 払込金額(発行価額) : 1口当たり114,471円  
 払込金額(発行価額)の総額 : 638,862,651円  
 払込期日 : 2019年9月26日  
 資金使途 : 2019年10月7日付で短期借入金600百万円の期限前弁済資金の全額に充当しており、残額は手元資金として、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。

## (9) 発行済投資口の総口数の増減

本投資法人設立から当期末日(2019年8月31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円にて投資口を発行しました。

(注2) 1口当たり発行価格100,000円(発行価額96,500円)にて、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。

## 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)	当期 (2019年8月31日現在)	
			保有総額 (百万円)(注2)	資産総額に対する比率 (%)(注3)
不動産	オフィスビル	東京圏・大阪市・名古屋市	2,591	5.3
		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	32,527	66.8
		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	9,085	18.6
		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	9,085	18.6
		政令指定都市(上記を除く)・ 中核市・地方主要都市	-	-
小計			44,203	90.7
預金・その他の資産			4,514	9.3
資産合計			48,718	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8月31日現在における貸借対照表計上額(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。

	当期 (2019年8月31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	25,258	51.8
純資産総額	23,460	48.2
資産総額	48,718	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8月31日現在における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8月31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。

## (ア) ポートフォリオ一覧

本投資法人の保有資産に係る物件名称、所在地、取得価格、投資比率、帳簿価額、鑑定評価額及び取得年月日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)	取得年月日 (注4)
				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5)	東京都千代田区	2,509	5.8	2,591	2,680	2019年3月12日
	A-2	ブリーゼタワー (注5)	大阪府大阪市北区	8,600	19.8	8,710	9,750	2019年3月12日
	A-3	S-GATE日本橋本町 (注5)	東京都中央区	6,698	15.4	6,779	7,380	2019年3月12日
	A-4	S-GATE秋葉原	東京都千代田区	2,055	4.7	2,082	2,180	2019年3月12日
	A-5	日比谷サンケイビル	東京都千代田区	5,829	13.4	6,020	6,500	2019年3月12日
	A-6	八丁堀サンケイビル	東京都中央区	4,959	11.4	5,029	5,560	2019年3月12日
	A-7	東陽パークビル	東京都江東区	3,782	8.7	3,906	3,880	2019年3月12日
小計			-	34,434	79.4	35,118	37,930	-
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	8,961	20.6	9,085	9,070	2019年3月12日
小計			-	8,961	20.6	9,085	9,070	-
合計			-	43,395	100.0	44,203	47,000	-

(注1) 「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2) 「帳簿価額」は、2019年8月31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3) 「鑑定評価額」は、2019年8月31日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された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) 「取得年月日」は、保有資産に係る各売買契約に記載された取得年月日を記載しています。

(注5) 「東京サンケイビル」及び「S-GATE日本橋本町」に係る取得価格、帳簿価額及び鑑定評価額は、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、帳簿価額及び鑑定評価額は、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%の共有持分を取得しています。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。

## (イ) 建物及び賃貸借の概要

本投資法人の保有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	99	90	881.69	877.20	99.5
	A-2	ブリーゼ タワー (注7)	2008年 7月1日	582	476	8,097.34	8,097.34	100.0
	A-3	S-GATE 日本橋本町 (注7)	2018年 10月31日	307	307	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	1,681.55	100.0
	A-5	日比谷 サンケイビル	1992年 6月25日	386	321	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	306	252	5,594.90	5,594.90	100.0
	A-7	東陽 パークビル	1991年 6月18日	205	168	4,224.52	4,224.52	100.0
小計/平均			-	1,998	1,726	27,091.45	27,086.96	100.0
サブ ア セ ッ ト	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
小計/平均			-	413	206	6,006.53	6,006.53	100.0
合計/平均			-	2,412	1,933	33,097.98	33,093.49	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) 「総賃料収入」は、2019年8月31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(※1)は考慮しないものとします。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、保有資産につきパス・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、2019年8月31日現在における各保有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、倉庫、看板、駐車場等に係る敷金・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。

(注4) 「総賃貸可能面積」は、2019年8月31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(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。

(注5) 「総賃貸面積」は、2019年8月31日現在における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。

(注6) 「稼働率」は、2019年8月31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7) 「東京サンケイビル」及び「S-GATE日本橋本町」に係る総賃料収入、敷金・保証金、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%)に相当する数値を記載しています。「ブリーゼタワー」に係る総賃料収入、敷金・保証金、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%)に相当する数値を記載しています。

## (ウ) 不動産鑑定評価書の概要

本投資法人の保有資産について、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)	一般財団法人 日本不動産 研究所	2,680	2,710	2.6	2,640	2.3	2.7	2,710
	A-2	ブリーゼ タワー (注2)	一般財団法人 日本不動産 研究所	9,750	9,840	3.9	9,660	3.5	4.1	9,330
	A-3	S-GATE 日本橋本町 (注2)	一般財団法人 日本不動産 研究所	7,380	7,420	3.4	7,330	3.0	3.5	6,650
	A-4	S-GATE 秋葉原	一般財団法人 日本不動産 研究所	2,180	2,220	3.6	2,140	3.4	3.8	2,010
	A-5	日比谷 サンケイビル	一般財団法人 日本不動産 研究所	6,500	6,650	3.1	6,350	2.9	3.3	6,970
	A-6	八丁堀 サンケイビル	株式会社 谷澤総合鑑定所	5,560	5,660	4.1	5,520	4.2	4.3	5,430
	A-7	東陽 パークビル	一般財団法人 日本不動産 研究所	3,880	3,960	4.1	3,800	3.9	4.3	2,780
小計				37,930	38,460	-	37,440	-	-	35,880
サブ ア セ ット	B-1	ホテル インターゲート 東京 京橋	大和不動産鑑定 株式会社	9,070	9,210	3.8	9,010	3.6	4.0	9,290
小計				9,070	9,210	-	9,010	-	-	9,290
合計				47,000	47,670	-	46,450	-	-	45,170

(注1) 価格時点は2019年8月31日です。

(注2) 「東京サンケイビル」及び「S-GATE日本橋本町」に係る鑑定評価額、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%)に相当する数値を記載しています。「ブリーゼタワー」に係る鑑定評価額、直接還元法による収益価格及び還元利回り、DCF法による収益価格、割引率及び最終還元利回り、並びに積算価格は、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%)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

本投資法人が2019年8月31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ています。

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
八丁堀サンケイビル (東京都中央区)	外気処理空調機及び冷却塔部 品交換	自 2019年11月1日 至 2019年11月23日	30	-	-

## ② 期中の資本的支出

本投資法人が2019年8月31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ありません。なお、当期の資本的支出は25,262千円であり、費用に区分処理された修繕費10,663千円と合わせて、合計35,925千円の工事を実施しています。

## 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1期
	自 2018年11月19日 至 2019年8月31日
当期首積立金残高(千円)	-
当期積立額(千円)	95,103
当期積立金取崩額(千円)	-
次期繰越額(千円)	95,103