

2020年8月24日

各位

不動産投資信託証券発行者名

東京都千代田区大手町一丁目7番2号
 サンケイリアルエステート投資法人
 代表者名 執行役員 太田 裕一
 (コード番号: 2972)

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
 代表者名 代表取締役社長 太田 裕一
 問合せ先 取締役財務・IR部長 向井 篤
 TEL: 03-5542-1316

2020年8月期及び2021年2月期の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ

サンケイリアルエステート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、2020年4月16日付の「2020年2月期 決算短信(REIT)」で公表した2020年8月期(2020年3月1日~2020年8月31日)及び2021年2月期(2020年9月1日~2021年2月28日)の運用状況及び分配金の予想について、下記のとおり修正しましたのでお知らせいたします。

記

1. 運用状況及び分配金の予想の修正の内容

(1) 2020年8月期(第3期)(2020年3月1日~2020年8月31日)

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1口当たり 分配金 (円) (利益超過分配 金を含む)	1口当たり 分配金 (円) (利益超過分配 金は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金 (円)
前回発表予想(A)	1,999	923	830	829	2,324	2,324	-
今回修正予想(B)	1,991	940	847	846	2,373	2,373	-
増減額(B-A)	△8	17	17	17	49	49	-
増減率	△0.4%	1.8%	2.0%	2.1%	2.1%	2.1%	-

(参考) 2020年8月期: 予想期末発行済投資口数 356,800口、1口当たり予想当期純利益 2,373円

(2) 2021年2月期(第4期)(2020年9月1日~2021年2月28日)

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1口当たり 分配金 (円) (利益超過分配 金を含む)	1口当たり 分配金 (円) (利益超過分配 金は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金 (円)
前回発表予想(A)	2,045	945	862	861	2,415	2,415	-
今回修正予想(B)	2,052	973	890	889	2,492	2,492	-
増減額(B-A)	7	28	28	28	77	77	-
増減率	0.3%	3.0%	3.2%	3.3%	3.2%	3.2%	-

(参考) 2021年2月期: 予想期末発行済投資口数 356,800口、1口当たり予想当期純利益 2,491円

(注1) 2020年8月期及び2021年2月期の運用状況及び分配金の予想については、別紙「2020年8月期及び2021年2月期における運用状況及び分配金の予想の前提条件」に記載した前提条件に基づき算出した現時点のものであり、今後

の不動産等の追加取得又は売却、不動産市場等の推移、金利の変動、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、前提条件との間に差違が生じ、その結果、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（利益超過分配金は含まない）及び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。

（注2）上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。

（注3）単位未満の数値は切り捨て、増減率については小数第2位を四捨五入して記載しています。

2. 運用状況及び分配金の予想の修正及び公表の理由

本投資法人は、2020年4月16日付「2020年2月期 決算短信（REIT）」で公表した2020年8月期及び2021年2月期の運用状況の予想に当たり、新型コロナウイルス感染症の影響について、保有資産が東京・大阪等の大都市のオフィスビルを中心としているため、テナントによるオフィス拠点の需要は依然としてあり、直ちにその影響を大きく受ける可能性は低いと考える一方、一部のテナントからは新型コロナウイルス感染症を理由とした賃料の減額要請や支払い猶予等の依頼を受けている状況にあったことから、一定の減収リスク（店舗、貸会議室、水光熱収入への影響）を見込んでいました。

その後、一部のテナントとの賃料の減額や支払い猶予等に係る協議を重ねた結果、2020年8月期においては、一部のテナントについて支払い猶予対応を行ったものの回収を前提としており、想定した賃料減額による減収は発生しない見通しとなったこと、貸会議室の稼働低下による減収は予想の範囲内であったこと、また、テナントにおける在宅勤務等のテレワークの実施による水光熱収入の減収が想定より拡大したものの、水光熱費用も大幅に減少したこと、加えて修繕工事の見送りをしたこと等もあり、2020年8月期の運用状況は当初予想を上回る見込みとなりました。

2021年2月期については、新型コロナウイルス感染症の影響を引き続き見込むものの、保有資産の賃料の増額改定が寄与することや、追加設備投資の見送りによる減価償却費の減少もあり、当初予想より運用状況が上回る見込みとなりました。新型コロナウイルス感染症の影響については店舗を中心に一定の賃料の減額や貸会議室の稼働低下による減収、水光熱収入及び費用の減少を見込んでいます。なお、賃料の減額要請のあったテナントや支払い猶予を行ったテナントの業績等については注視するとともに、必要な協議及び対応を続けます。

これらに伴い、2020年8月期及び2021年2月期の運用状況及び分配金の予想の修正を行うものです。

なお、本投資法人がサブアセットとして保有するホテル2物件については、運営状況について今後も注視していきませんが、テナントからは定期建物賃貸借契約に基づく固定賃料による収入を確保しています。

また、上記予想数値は、別紙「2020年8月期及び2021年2月期における運用状況及び分配金の予想の前提条件」に記載した前提条件に基づき算出した現時点のものであり、新型コロナウイルス感染症の今後の更なる拡大や政府による緊急事態宣言が再度発出される等、テナントの業績等への影響が悪化又は長期化する場合、その他前提条件との間に差違が生じた場合には、これらの予想が変動する可能性があります。

以上

* 本投資法人のホームページアドレス：<https://www.s-reit.co.jp/>

2020年8月期及び2021年2月期における運用状況及び分配金の予想の前提条件

項目	前提条件																											
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> ・2020年8月期（第3期）（2020年3月1日～2020年8月31日）（184日） ・2021年2月期（第4期）（2020年9月1日～2021年2月28日）（181日） 																											
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人が本日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、2021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。 																											
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、本日現在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。 ・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。 ・新型コロナウイルス感染症拡大の影響が2021年2月期末まで継続するものとして、店舗についてテナントからの賃料減額請求による減収、貸会議室について稼働の低下による減収、テナントのテレワーク実施による水光熱収入の減収を勘案して算出しています。 																											
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。 (単位：百万円) <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th></th> <th>2020年8月期</th> <th>2021年2月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸事業費用合計</td> <td>800</td> <td>826</td> </tr> <tr> <td> 外注委託費</td> <td>191</td> <td>185</td> </tr> <tr> <td> 水道光熱費</td> <td>114</td> <td>116</td> </tr> <tr> <td> 修繕費</td> <td>39</td> <td>66</td> </tr> <tr> <td> 公租公課</td> <td>216</td> <td>216</td> </tr> <tr> <td> 減価償却費</td> <td>220</td> <td>222</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用以外合計</td> <td>250</td> <td>252</td> </tr> <tr> <td> 資産運用報酬</td> <td>182</td> <td>179</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。そのため2020年2月期は費用計上されませんでした。2020年度の固定資産税及び都市計画税等については、2020年8月期から費用計上されることとなります。 ・建物の修繕費は、株式会社サンケイビル・アセットマネジメント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。 		2020年8月期	2021年2月期	賃貸事業費用合計	800	826	外注委託費	191	185	水道光熱費	114	116	修繕費	39	66	公租公課	216	216	減価償却費	220	222	賃貸事業費用以外合計	250	252	資産運用報酬	182	179
	2020年8月期	2021年2月期																										
賃貸事業費用合計	800	826																										
外注委託費	191	185																										
水道光熱費	114	116																										
修繕費	39	66																										
公租公課	216	216																										
減価償却費	220	222																										
賃貸事業費用以外合計	250	252																										
資産運用報酬	182	179																										
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・支払利息その他借入関連費用として、2020年8月期に93百万円、2021年2月期に82百万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、2020年8月期末に33,500百万円、2021年2月期末に33,500百万円を前提としています。 ・2021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、2020年8月期末に44.5%、2021年2月期末に44.5%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 																											


サンケイリアルエステート投資法人

発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> ・本日現在の発行済投資口数 356,800 口を前提とし、2021 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、2020 年 8 月期及び 2021 年 2 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。
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"> ・新型コロナウイルス感染症の拡大による悪影響がさらに拡大することがないことを前提としています。 ・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。