

2021年8月期 決算短信 (REIT)

2021年10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) 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 2021年11月26日 分配金支払開始予定日 2021年11月22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. 2021年8月期の運用、資産の状況 (2021年3月1日~2021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	%
2021年8月期	2,176	1.3	1,141	2.0	1,014	△0.2	1,014	△0.2
2021年2月期	2,147	7.1	1,118	12.3	1,017	12.5	1,016	12.5

	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	%	%	%
2021年8月期	2,841	2.7	1.3	46.6
2021年2月期	2,849	2.7	1.3	47.4

(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 (2021年2月期356,800口、2021年8月期356,800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	1口当たり 分配金 (利益超過分 配金を含 む)	分配金総額 (利益超過分 配金を含 む)	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	円	百万円	%	%
2021年8月期	2,842	1,014	20	7	2,862	1,021	100.0	2.7
2021年2月期	2,849	1,016	-	-	-	-	100.0	2.7

(注1) 利益超過分配金総額は、全額、税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻しです。

(注2) 2021年8月期における利益超過分配 (税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し) を行ったことによる減少剰余金等割合は0.001です。

(注3) 配当性向及び純資産配当率については、利益超過分配金を含まない数値に基づいて算出しています。

(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
2021年8月期	79,848	37,555	47.0	105,255
2021年2月期	79,482	37,557	47.3	105,262

(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
2021年8月期	1,396	△60	△1,022	7,257
2021年2月期	486	△4,100	3,397	6,944

2. 2022年2月期（2021年9月1日～2022年2月28日）及び2022年8月期（2022年3月1日～2022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	%		
2022年2月期	2,775	27.6	1,526	33.7	1,382	36.2	1,381	36.3	円 2,958	円 -
2022年8月期	2,808	1.2	1,419	△7.0	1,263	△8.6	1,262	△8.6	円 2,703	円 -

（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）
（2022年2月期）2,957円、（2022年8月期）2,703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）

2021年8月期	356,800口	2021年2月期	356,800口
2021年8月期	0口	2021年2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、24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、7ページ「2022年2月期（2021年9月1日～2022年2月28日）及び2022年8月期（2022年3月1日～2022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	8
2. 財務諸表	
(1) 貸借対照表	9
(2) 損益計算書	11
(3) 投資主資本等変動計算書	12
(4) 金銭の分配に係る計算書	13
(5) キャッシュ・フロー計算書	14
(6) 継続企業の前提に関する注記	15
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	15
(8) 財務諸表に関する注記事項	17
(9) 発行済投資口の総口数の増減	25
3. 参考情報	
(1) 運用資産等の価格に関する情報	26
(2) 資本的支出の状況	30

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）。

当期末日（2021年8月31日）現在における発行済投資口の総口数は356,800口、出資総額は36,540百万円となっています。

② 運用環境

当期（2021年8月期）における日本経済は、新型コロナウイルス感染症の影響により依然として厳しい状況にある中、ワクチン接種が進んだこと等による持ち直しの動きが見られましたが、変異株ウイルスによる感染症拡大もあり、新型インフルエンザ等対策特別措置法（平成24年法律第31号。その後の改正を含みます。）に基づく緊急事態宣言やまん延防止等重点措置が実施される状況においても感染者数が急増する等、引き続き経済動向に留意すべき環境となりました。海外においても、経済に持ち直しの動きが続いた一方で、新型コロナウイルス感染症の感染再拡大によるリスクに留意すべき状況となりました。

このような経済環境下で、本投資法人が主たる投資対象とするオフィスビル市場については、拠点の集約等に伴う解約の動きがあり、本投資法人の保有資産が所在する東京及び大阪においても、空室率の上昇傾向が継続し、賃料水準も緩やかな下落又は横ばいとなりました。本投資法人がサブアセットとして投資を行うホテル市場については、観光庁の宿泊旅行統計調査による延べ宿泊者数と客室稼働率は当期中のほぼ全ての月において前年比で改善しましたが、感染拡大防止策としての日本への入国制限による訪日外国人旅行者数の大幅な減少は続いており、また、緊急事態宣言下における東京オリンピック及びパラリンピックは無観客開催となる等、大きく改善する状況にありませんでした。

③ 運用実績

本投資法人は、当期において資産の取得及び売却を行っていません。本投資法人の当期末日現在のポートフォリオは、物件数12物件、資産規模（取得価格合計）71,525百万円と、前期より変更ありません。

当期末日現在における保有12物件の稼働率（注）は98.2%と高稼働を維持し、不動産賃貸事業収益は前期比1.3%増の2,176百万円となりました。また、当期末日現在における鑑定評価額は79,326百万円となりました。

本投資法人は、運用資産について、収入拡大と運用収益の安定的な成長を目指し、従前同様、既存テナントとのリレーションシップの強化・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、コロナ禍の情勢と賃貸市場の動向を踏まえた丁寧な取り組みを行い、賃料減額を可能な限り抑え、賃料増額又は現状維持での改定に努めました。また、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。一方で、複数拠点を有する企業を中心に拠点集約の動きがあり、本投資法人の運用資産においても、前期に一部テナントから拠点集約に伴う解約通知等を受領していますが、当期の運用実績への影響は軽微です。

新型コロナウイルス感染症の感染拡大に起因する、運用資産であるオフィスビルの一部に入居する店舗テナントを中心とした一部のテナントからの賃料減額請求や賃料支払いの猶予等の依頼件数は、前期までと比べて当期において極めて少なくなっており、本投資法人の運用資産はオフィスビルが中心であることから、当期の運用実績への影響は軽微です。また、本投資法人の保有するホテル2物件については、新型コロナウイルス感染症拡大に伴う影響を受けているものの、当期の賃貸事業収入については、現行契約に基づく固定賃料を従来どおり確保しています。

なお、本投資法人は、本資産運用会社とともに、社会の持続可能性（サステナビリティ）及び中長期的な投資主価値の向上を目的として、環境（Environment）、社会（Social）、内部統制（Governance）を意味する「ESG」に配慮した運用を行う意向です。

本資産運用会社は2021年3月にサステナビリティへの取り組みの強化を目的に、本資産運用会社の運用ガイドラインにおいて、新たに「サステナビリティ方針」を制定し、またその実践のための各種ルールを整備しました。

本投資法人は、不動産セクターの会社・ファンド単位でのESG配慮を測り、投資先の選定や投資先との対話に用いるためのツールとして創設された、国際的な投資のベンチマークとなっているGRESBリアルエステイト評価

について、2021年7月に参加手続を行い、2021年10月に「3スター」及び「Green Star」を取得しました。

（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

当期においては、2021年3月12日に返済期限が到来した長期借入金4,800百万円の返済に充当するため、2021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4,800百万円の借入れを行いました。本借入れを借入期間4年、固定金利で実施することで、有利子負債の平均残存期間の長期化、固定金利比率の向上及び返済期限の分散を推進しています。

この結果、当期末日現在における借入金残高は37,800百万円となり、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47.3%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2,176百万円、営業利益1,141百万円、経常利益1,014百万円、当期純利益1,014百万円となりました。

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1,014,025,600円を分配することとし、投資口1口当たりの分配金（但し、利益超過分配金は含みません。）は2,842円としました。また、本投資法人の規約第36条第2項に定める利益を超えた金銭の分配の方針に基づき、当期については、2021年9月2日付の不動産信託受益権4物件の取得に係る借入れ実施に伴う一時的な融資関連費用の計上により当期純利益が減少したため、税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻しとして7,136,000円を分配することとし、投資口1口当たりの利益超過分配金を20円としました。この結果、当期の投資口1口当たり分配金は2,862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

新型コロナウイルス感染症の日本及び海外の社会経済活動に与える影響は、今後のワクチン接種の進捗等に伴い緩和されることが期待されるものの、収束に至る保証はなく、国内外の景気の下振れリスクや金融資本市場の変動等への影響を注視する環境が継続すると考えられます。

オフィスビル市場については、空室率の上昇及び賃料水準の下落又は横ばい傾向が継続しています。今後のワクチン接種率の上昇に伴い社会経済活動は復調していくことが期待されますが、就業形態の変化や固定費（支払賃料等）圧縮の動き等、オフィス需要の動向を注視する必要があります。本投資法人においても、在宅勤務等のテレワークの拡大の影響や固定費（支払賃料等）圧縮の意向から、拠点の集約やオフィス面積の削減が進むことにより、賃貸借契約の解約が発生することが考えられます。テナントの業績等について注視するとともに、テナントとのリレーションを一層強化し、必要な協議及び対応を継続して行っていきます。

ホテル市場については、訪日外国人旅行者の回復は期待できない一方、国内旅行者、出張者は社会経済活動の復調による増加が期待されますが、依然として厳しい状況が続くことが予想されます。本投資法人の保有するホテル2物件についても厳しい運営環境が予想されますが、2物件のテナントである株式会社グランビスタ ホテル&リゾートは、スポンサーである株式会社サンケイビル（以下「サンケイビル」又は「スポンサー」といいます。）の100%子会社であり、定期建物賃貸借契約に基づく固定賃料の支払いを継続していることから、本投資法人への影響はないものと見込んでいます。

(A) 外部成長戦略

本投資法人は、新型コロナウイルス感染症拡大による経済的な影響、不動産投資市況等を慎重に見極めながら、今後もスポンサーサポートを最大活用し、サンケイビルのポートフォリオはもとより、サンケイビルのソーシング力を活かした第三者保有物件の取得による外部成長を持続していきます。

外部成長においては、エリアや利回りといったポートフォリオ・マトリックスのバランスを意識した分散投資を実践し、ポートフォリオの収益性と安定性の向上に努めてまいります。

(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シップの強化、テナント満足度の向上を掲げ、着実な内部成長を目指します。具体的には、マーケット賃料との乖離に基づき、賃貸借契約の更改における賃料増額改定を

実施し、また、テナントからの解約予告期間を従来の期間より延ばす取り組みや複数テナントの賃貸借契約終了時期が重なる物件について、退去リスクの観点から賃貸借契約終了時期の分散化を図る取り組み等、戦略的リーシングを引き続き行います。また、コロナ禍での衛生面の品質向上のための取り組みや計画的な維持・修繕の実施等、テナント満足度向上についても引き続き積極的に取り組んでいきます。

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

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

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

(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。）、巡行水準では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

新投資口の発行

本投資法人は、2021年8月16日及び2021年8月24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2021年9月1日、第三者割当による新投資口発行は2021年9月29日に払込が完了しています。この結果、2021年9月29日付で出資総額は49,442,685千円、発行済投資口の総口数は467,099口となっています。

公募による新投資口発行の手取金については、2021年9月2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、手元資金として、支出するまで金融機関に預入れの上、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	:	105,047口
発行価格（募集価格）	:	1口当たり121,327円
発行価格（募集価格）の総額	:	12,745,037,369円
払込金額（発行価額）	:	1口当たり116,971円
払込金額（発行価額）の総額	:	12,287,452,637円
払込期日	:	2021年9月1日

（第三者割当による新投資口発行）

発行新投資口数	:	5,252口
払込金額（発行価額）	:	1口当たり116,971円
払込金額（発行価額）の総額	:	614,331,692円
払込期日	:	2021年9月29日
割当先	:	大和証券株式会社

（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、2021年9月2日付で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）	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	400	基準金利（全銀協1か月物日本円TIBOR）に0.150%を加えた利率	2022年 8月31日	期限一括 返済	無担保 無保証
短期	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か月物日本円TIBOR）に0.150%を加えた利率	2022年 8月31日	期限一括 返済	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 株式会社西日本シティ銀行 株式会社関西みらい銀行 株式会社千葉銀行	6,200	0.29655%	2025年 9月2日	期限一括 返済	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 株式会社あおぞら銀行 株式会社西日本シティ銀行 株式会社関西みらい銀行 株式会社千葉銀行	6,200	0.35542%	2026年 9月2日	期限一括 返済	無担保 無保証

（注）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（<https://www.jbatibor.or.jp/rate/>）でご確認いただけます。

また、本投資法人は、2021年10月1日に返済期限が到来した長期借入金4,300百万円について、同日付で下記の借換えを行いました。

区分	借入先	借入金額 (百万円)	利率	返済期日	返済方法	摘要
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 株式会社あおぞら銀行	4,300	0.38044%	2026年 4月1日	期限一括 返済	無担保 無保証

(B) 資産の取得

本投資法人は、下記のとおり2021年9月2日付で不動産信託受益権4物件（取得価格合計25,100百万円）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-8	品川シーサイドT Sタワー (追加取得)	東京都 品川区	不動産信託 受益権	10,900	合同会社 エス・ケー・ビー 2号	2021年 9月2日
	A-10	S-GATE赤坂 (追加取得)	東京都 港区	不動産信託 受益権	1,400	株式会社 サンケイビル	2021年 9月2日
	A-11	宮崎台ガーデンオフィス	神奈川県 川崎市 宮前区	不動産信託 受益権	2,800	合同会社 エス・ケー・ビー 宮崎台	2021年 9月2日
	A-12	日立九州ビル	福岡県 福岡市 早良区	不動産信託 受益権	10,000	合同会社 エス・ケー・ビー もち	2021年 9月2日
合計（4物件）			-	-	25,100	-	-

(注) 「取得価格」は、各取得資産に係る信託受益権譲渡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、「品川シーサイドT Sタワー」に係る取得価格は、本投資法人が追加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、「S-GATE赤坂」に係る取得価格は、本投資法人が追加取得した準共有持分（20%）に相当する数値を記載しています。追加取得後において、本投資法人は「品川シーサイドT Sタワー」の建物区分所有権等の準共有持分の50%、「S-GATE赤坂」の準共有持分の80%を保有しています。

③ 運用状況の見通し

2022年2月期（2021年9月1日～2022年2月28日）及び2022年8月期（2022年3月1日～2022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
2022年2月期	2,775	1,526	1,382	1,381	2,958	-
2022年8月期	2,808	1,419	1,263	1,262	2,703	-

なお、この見通しの前提条件につきましては、下記記載の「2022年2月期（2021年9月1日～2022年2月28日）及び2022年8月期（2022年3月1日～2022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。

2022年2月期（2021年9月1日～2022年2月28日）及び
2022年8月期（2022年3月1日～2022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"> 2022年2月期（第6期）（2021年9月1日～2022年2月28日）（181日） 2022年8月期（第7期）（2022年3月1日～2022年8月31日）（184日） 																											
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 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14物件）（以下「現保有資産」といいます。）について、2022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。 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、本書の日付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。 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2022年8月期末まで継続すること、並びに貸会議室の稼働及び水光熱収入は2021年2月期及び2021年8月期実績と同程度となることを前提と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>2022年2月期</th> <th>2022年8月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸事業費用合計</td> <td>980</td> <td>1,074</td> </tr> <tr> <td> 外注委託費</td> <td>223</td> <td>216</td> </tr> <tr> <td> 水道光熱費</td> <td>143</td> <td>151</td> </tr> <tr> <td> 修繕費</td> <td>58</td> <td>59</td> </tr> <tr> <td> 公租公課</td> <td>222</td> <td>309</td> </tr> <tr> <td> 減価償却費</td> <td>309</td> <td>313</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用以外合計</td> <td>269</td> <td>314</td> </tr> <tr> <td> 資産運用報酬</td> <td>210</td> <td>258</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、2021年9月2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、2022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、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。 		2022年2月期	2022年8月期	賃貸事業費用合計	980	1,074	外注委託費	223	216	水道光熱費	143	151	修繕費	58	59	公租公課	222	309	減価償却費	309	313	賃貸事業費用以外合計	269	314	資産運用報酬	210	258
	2022年2月期	2022年8月期																										
賃貸事業費用合計	980	1,074																										
外注委託費	223	216																										
水道光熱費	143	151																										
修繕費	58	59																										
公租公課	222	309																										
減価償却費	309	313																										
賃貸事業費用以外合計	269	314																										
資産運用報酬	210	258																										
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、2022年2月期に137百万円、2022年8月期に149百万円を想定しています。 投資口交付費償却として、2022年2月期に6百万円、2022年8月期に6百万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、2022年2月期末に50,600百万円、2022年8月期末に50,200百万円を前提としています。 2021年9月29日付で第三者割当により発行された新投資口の手取金の一部を原資として、2022年2月期中に既存の借入金の一部である600百万円を返済すること、2022年8月期中に2022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、2022年8月期中に既存の借入金の一部である400百万円を返済すること、それ以外には2022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。 LTVについては、2022年2月期末に47.3%、2022年8月期末に47.1%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 																											

項目	前提条件
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 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、2022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。 1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、2022年2月期及び2022年8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。
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。

(2) 投資リスク

有価証券届出書（2021年8月16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 (2021年2月28日)	当期 (2021年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,147,117	4,457,965
信託現金及び信託預金	2,797,010	2,799,257
営業未収入金	54,096	36,079
前払費用	46,597	59,212
未収消費税等	9,321	-
その他	41,015	77
流動資産合計	7,095,157	7,352,593
固定資産		
有形固定資産		
建物	166,032	169,301
減価償却累計額	△11,908	△15,201
建物（純額）	154,123	154,100
構築物	353	544
減価償却累計額	△16	△25
構築物（純額）	336	518
土地	2,457,766	2,457,766
信託建物	14,296,308	14,340,970
減価償却累計額	△769,403	△992,106
信託建物（純額）	13,526,905	13,348,864
信託構築物	23,602	23,832
減価償却累計額	△1,122	△1,435
信託構築物（純額）	22,479	22,396
信託機械及び装置	2,875	11,302
減価償却累計額	△348	△564
信託機械及び装置（純額）	2,526	10,737
信託工具、器具及び備品	27,889	28,239
減価償却累計額	△3,719	△5,727
信託工具、器具及び備品（純額）	24,170	22,512
信託土地	56,132,321	56,132,575
信託建設仮勘定	8,103	281,344
有形固定資産合計	72,328,733	72,430,815
無形固定資産		
ソフトウェア	5,773	4,833
無形固定資産合計	5,773	4,833
投資その他の資産		
長期前払費用	43,237	43,724
繰延税金資産	13	13
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
投資その他の資産合計	53,251	53,738
固定資産合計	72,387,757	72,489,387
繰延資産		
投資口交付費	-	6,488
繰延資産合計	-	6,488
資産合計	79,482,915	79,848,468

(単位：千円)

	前期 (2021年2月28日)	当期 (2021年8月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	170,112	225,346
1年内返済予定の長期借入金	9,100,000	9,900,000
未払金	219,582	494,644
未払費用	26,175	27,936
未払法人税等	879	875
未払消費税等	-	89,208
前受金	373,814	339,943
預り金	7,496	14,065
流動負債合計	9,898,060	11,092,019
固定負債		
長期借入金	28,700,000	27,900,000
預り敷金及び保証金	79,585	82,139
信託預り敷金及び保証金	3,247,634	3,219,176
固定負債合計	32,027,219	31,201,315
負債合計	41,925,280	42,293,334
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	36,540,901	36,540,901
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,016,734	1,014,232
剰余金合計	1,016,734	1,014,232
投資主資本合計	37,557,635	37,555,134
純資産合計	※1 37,557,635	※1 37,555,134
負債純資産合計	79,482,915	79,848,468

（2）損益計算書

（単位：千円）

	前期		当期	
	自	2020年9月1日 至 2021年2月28日	自	2021年3月1日 至 2021年8月31日
営業収益				
賃貸事業収入		※1 2,015,771		※1 2,032,902
その他賃貸事業収入		※1 132,163		※1 143,210
営業収益合計		2,147,934		2,176,113
営業費用				
賃貸事業費用		※1 790,014		※1 793,758
資産運用報酬		186,562		195,532
資産保管手数料		1,568		1,575
一般事務委託手数料		7,065		7,100
役員報酬		3,600		3,600
その他営業費用		40,510		33,203
営業費用合計		1,029,320		1,034,769
営業利益		1,118,614		1,141,343
営業外収益				
受取利息		21		31
受取保険金		-		994
還付加算金		-		50
その他		0		15
営業外収益合計		21		1,091
営業外費用				
支払利息		61,565		66,412
融資関連費用		37,660		61,120
その他		2,000		-
営業外費用合計		101,225		127,533
経常利益		1,017,409		1,014,902
税引前当期純利益		1,017,409		1,014,902
法人税、住民税及び事業税		882		880
法人税等調整額		0		0
法人税等合計		883		880
当期純利益		1,016,526		1,014,021
前期繰越利益		207		210
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		1,016,734		1,014,232

(3) 投資主資本等変動計算書

前期（自 2020年9月1日 至 2021年2月28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	36,540,901	903,625	903,625	37,444,526	37,444,526
当期変動額					
剰余金の配当		△903,417	△903,417	△903,417	△903,417
当期純利益		1,016,526	1,016,526	1,016,526	1,016,526
当期変動額合計	-	113,108	113,108	113,108	113,108
当期末残高	※1 36,540,901	1,016,734	1,016,734	37,557,635	37,557,635

当期（自 2021年3月1日 至 2021年8月31日）

(単位：千円)

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

（4）金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

	前期 自 2020年9月1日 至 2021年2月28日	当期 自 2021年3月1日 至 2021年8月31日
I 当期末処分利益	1,016,734,169	1,014,232,892
II 利益超過分配金加算額		
出資総額控除額	-	7,136,000
III 分配金の額	1,016,523,200	1,021,161,600
(投資口1口当たり分配金の額)	(2,849)	(2,862)
うち利益分配金	1,016,523,200	1,014,025,600
(うち1口当たり利益分配金)	(2,849)	(2,842)
うち利益超過分配金	-	7,136,000
(うち1口当たり利益超過分配金)	(-)	(20)
IV 次期繰越利益	210,969	207,293

分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第36条第1項に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益の金額を限度とし、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数356,800口の整数倍の最大値となる1,016,523,200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おります。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数356,800口の整数倍の最大値となる1,014,025,600円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>また、本投資法人の規約第36条第2項に定める利益を超えた金銭の分配の方針に基づき、当期については、2021年9月2日付の不動産信託受益権4物件の取得に係る借入れ実施に伴う一時的な融資関連費用の計上により当期純利益が減少したため、税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻しとして7,136,000円を分配することとしました。以上の結果、当期の分配金の額は1,021,161,600円となりました。</p>
------------	---	---

（5）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前期		当期	
	自 至	2020年9月1日 2021年2月28日	自 至	2021年3月1日 2021年8月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		1,017,409		1,014,902
減価償却費		228,057		229,481
受取利息		△21		△31
支払利息		61,565		66,412
営業未収入金の増減額（△は増加）		34,103		20,672
未収消費税等の増減額（△は増加）		△9,321		9,321
前払費用の増減額（△は増加）		5,300		△12,615
営業未払金の増減額（△は減少）		△54,667		18,847
未払金の増減額（△は減少）		4,076		12,407
未払消費税等の増減額（△は減少）		△129,470		89,208
前受金の増減額（△は減少）		45,256		△33,871
預り金の増減額（△は減少）		△1,197,677		6,568
長期前払費用の増減額（△は増加）		17,555		△487
その他の資産の増減額（△は増加）		526,775		40,937
小計		548,943		1,461,754
利息の受取額		21		31
利息の支払額		△61,662		△64,651
法人税等の支払額		△896		△884
営業活動によるキャッシュ・フロー		486,405		1,396,250
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		△493		△3,460
信託有形固定資産の取得による支出		△4,286,634		△28,670
預り敷金及び保証金の受入による収入		81		2,572
預り敷金及び保証金の返還による支出		△12,724		△19
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		232,800		3,970
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△33,127		△35,084
投資活動によるキャッシュ・フロー		△4,100,099		△60,691
財務活動によるキャッシュ・フロー				
長期借入れによる収入		4,300,000		4,800,000
長期借入金の返済による支出		-		△4,800,000
投資口交付費の支出		-		△6,488
分配金の支払額		△902,512		△1,015,975
財務活動によるキャッシュ・フロー		3,397,487		△1,022,464
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）		△216,205		313,095
現金及び現金同等物の期首残高		7,160,333		6,944,127
現金及び現金同等物の期末残高		※1 6,944,127		※1 7,257,223

- （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>3～65年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>6～59年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>8～10年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>4～8年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しています。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	3～65年	構築物	6～59年	機械及び装置	8～10年	工具、器具及び備品	4～8年
建物	3～65年								
構築物	6～59年								
機械及び装置	8～10年								
工具、器具及び備品	4～8年								
2. 繰延資産の処理方法	<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>								
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 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、3,425千円、当期において、不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありませぬ。</p>								
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>								
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>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、当該勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <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>(2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。</p>								

[未適用の会計基準等に関する注記]

- ・「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日 企業会計基準委員会）
- ・「収益認識に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第30号 2021年3月26日 企業会計基準委員会）
- ・「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日 企業会計基準委員会）

1. 概要

国際会計基準審議会（IASB）及び米国財務会計基準審議会（FASB）は、共同して収益認識に関する包括的な会計基準の開発を行い、2014年5月に「顧客との契約から生じる収益」（IASBにおいてはIFRS第15号、FASBにおいてはTopic606）を公表しており、IFRS第15号は2018年1月1日以後開始する事業年度から、Topic606は2017年12月15日より後に開始する事業年度から適用される状況を踏まえ、企業会計基準委員会において、収益

認識に関する包括的な会計基準が開発され、適用指針と合わせて公表されたものです。

企業会計基準委員会の収益認識に関する会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、IFRS第15号と整合性を図る便益の1つである財務諸表間の比較可能性の観点から、IFRS第15号の基本的な原則を取り入れることを出発点とし、会計基準を定めることとされ、また、これまで我が国で行われてきた実務等に配慮すべき項目がある場合には、比較可能性を損なわせない範囲で代替的な取扱いを追加することとされています。

2. 適用予定日

2022年2月期の期首から適用します。

3. 当該会計基準等の適用による影響

「収益認識に関する会計基準」等の適用による財務諸表に与える影響額は、現時点においては評価中です。

- ・「時価の算定に関する会計基準」（企業会計基準第30号 2019年7月4日 企業会計基準委員会）
- ・「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 2019年7月4日 企業会計基準委員会）
- ・「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日 企業会計基準委員会）
- ・「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日 企業会計基準委員会）

1. 概要

国際会計基準審議会（IASB）及び米国財務会計基準審議会（FASB）は、公正価値測定について詳細なガイダンス（IASBにおいてはIFRS第13号「公正価値測定」、FASBにおいてはTopic820「公正価値測定」）を定めており、これらの国際的な会計基準の定めとの比較可能性を向上させるため、企業会計基準委員会において、主に金融商品の時価に関するガイダンス及び開示に関して検討を重ね、時価の算定に関する会計基準及び時価の算定に関する会計基準の適用指針が公表されたものです。

企業会計基準委員会の時価の算定に関する会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、統一的な算定方法を用いることにより、国内外の企業間における財務諸表の比較可能性を向上させる観点から、IFRS第13号の定めを基本的に全て取り入れることとされ、また、これまで我が国で行われてきた実務等に配慮し、財務諸表間の比較可能性を大きく損なわせない範囲で、個別項目に対するその他の取扱いを定めることとされています。

2. 適用予定日

2022年2月期の期首から適用します。

3. 当該会計基準等の適用による影響

「時価の算定に関する会計基準」等の適用による財務諸表に与える影響額は、現時点においては評価中です。

(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 (2021年2月28日)	当期 (2021年8月31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 自 2020年9月1日 至 2021年2月28日	当期 自 2021年3月1日 至 2021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	1,868,319	1,890,879
共益費収入	147,452	142,022
賃貸事業収入合計	2,015,771	2,032,902
その他賃貸事業収入		
水道光熱費収入	93,366	89,327
駐車場収入	30,655	31,102
その他賃貸収入	8,141	22,780
その他賃貸事業収入合計	132,163	143,210
不動産賃貸事業収益合計	2,147,934	2,176,113
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
外注委託費	183,374	169,652
水道光熱費	110,924	116,632
公租公課	214,815	223,015
支払地代	1,818	1,818
修繕費	35,844	39,331
損害保険料	4,664	4,354
信託報酬	2,371	2,752
減価償却費	227,117	228,541
その他賃貸事業費用	9,081	7,658
賃貸事業費用合計	790,014	793,758
不動産賃貸事業費用合計	790,014	793,758
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	1,357,920	1,382,355

[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 2020年9月1日 至 2021年2月28日	当期 自 2021年3月1日 至 2021年8月31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	356,800	356,800

[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	当期
	自 2020年9月1日 至 2021年2月28日	自 2021年3月1日 至 2021年8月31日
現金及び預金	4,147,117	4,457,965
信託現金及び信託預金	2,797,010	2,799,257
現金及び現金同等物	6,944,127	7,257,223

[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	当期
	(2021年2月28日)	(2021年8月31日)
1年内	2,692,306	2,519,482
1年超	15,407,566	14,482,652
合計	18,099,872	17,002,135

[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く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

2021年2月28日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません（注2）。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	4,147,117	4,147,117	-
(2) 信託現金及び信託預金	2,797,010	2,797,010	-
資産計	6,944,127	6,944,127	-
(1) 1年内返済予定の長期借入金	9,100,000	9,100,000	-
(2) 長期借入金	28,700,000	28,744,574	44,574
負債計	37,800,000	37,844,574	44,574

2021年8月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません（注2）。

(単位：千円)

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法

資産

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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

負債

(1) 1年内返済予定の長期借入金、(2) 長期借入金

長期借入金のうち変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価額と近似していると考えられることから、当該帳簿価額によっています。但し、固定金利による長期借入金の時価については、その将来キャッシュ・フローを返済期日までの期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しています。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

	前期 (2021年2月28日)	当期 (2021年8月31日)
預り敷金及び保証金	79,585	82,139
信託預り敷金及び保証金	3,247,634	3,219,176

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

(注3) 金銭債権の決算日（2021年2月28日）後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	4,147,117	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	2,797,010	-	-	-	-	-
合計	6,944,127	-	-	-	-	-

金銭債権の決算日（2021年8月31日）後の償還予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	4,457,965	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	2,799,257	-	-	-	-	-
合 計	7,257,223	-	-	-	-	-

（注4）借入金の決算日（2021年2月28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	9,100,000	-	-	-	-	-
長期借入金	-	11,500,000	9,600,000	7,600,000	-	-
合 計	9,100,000	11,500,000	9,600,000	7,600,000	-	-

借入金の決算日（2021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	9,900,000	-	-	-	-	-
長期借入金	-	9,600,000	9,200,000	9,100,000	-	-
合 計	9,900,000	9,600,000	9,200,000	9,100,000	-	-

〔有価証券に関する注記〕

前期（2021年2月28日）

該当事項はありません。

当期（2021年8月31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（2021年2月28日）

該当事項はありません。

当期（2021年8月31日）

該当事項はありません。

〔退職給付に関する注記〕

前期（2021年2月28日）

該当事項はありません。

当期（2021年8月31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 (2021年2月28日)	当期 (2021年8月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	13	13
繰延税金資産合計	13	13
繰延税金資産の純額	13	13

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 (2021年2月28日)	当期 (2021年8月31日)
法定実効税率 (調整)	31.46	31.46
支払分配金の損金算入額	△31.43	△31.43
その他	0.06	0.06
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.09	0.09

[持分法損益関係に関する注記]

前期（自 2020年9月1日 至 2021年2月28日）

該当事項はありません。

当期（自 2021年3月1日 至 2021年8月31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 2020年9月1日 至 2021年2月28日）

該当事項はありません。

当期（自 2021年3月1日 至 2021年8月31日）

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自 2020年9月1日 至 2021年2月28日）

該当事項はありません。

当期（自 2021年3月1日 至 2021年8月31日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2020年9月1日 至 2021年2月28日）

該当事項はありません。

当期（自 2021年3月1日 至 2021年8月31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 2020年9月1日 至 2021年2月28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）	228,562（注4）	未払金	205,218

（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、不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬分（42,000千円）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 2021年3月1日 至 2021年8月31日）

属性	会社等の名称又は氏名	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）	195,532	未払金	215,085

（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）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 2020年9月1日 至 2021年2月28日）

該当事項はありません。

当期（自 2021年3月1日 至 2021年8月31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 2020年9月1日 至 2021年2月28日	自 2021年3月1日 至 2021年8月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	68,249,447	72,320,630
期中増減額	4,071,182	△171,159
期末残高	72,320,630	72,149,470
期末時価	79,181,000	79,326,000

（注1）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

（注2）期中増減額のうち、前期の主な増加額は新規物件1物件の取得（4,255,758千円）等によるもの、主な減少額は減価償却費（227,117千円）によるものであり、当期の主な増加額は資本的支出（57,084千円）等によるもの、主な減少額は減価償却費（228,541千円）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

前期（自 2020年9月1日 至 2021年2月28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
ソニー株式会社	非開示（注）	不動産賃貸事業

(注) 貸借人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非開示としています。

当期（自 2021年3月1日 至 2021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
ソニーグループ株式会社	非開示（注）	不動産賃貸事業

(注) 貸借人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非開示としています。

[1口当たり情報に関する注記]

	前期	当期
	自 2020年9月1日 至 2021年2月28日	自 2021年3月1日 至 2021年8月31日
1口当たり純資産額	105,262円	105,255円
1口当たり当期純利益	2,849円	2,841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（2021年2月期356,800口、2021年8月期356,800口）で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(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	当期
	自 2020年9月1日 至 2021年2月28日	自 2021年3月1日 至 2021年8月31日
当期純利益（千円）	1,016,526	1,014,021
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）	1,016,526	1,014,021
期中平均投資口数（口）	356,800	356,800

[重要な後発事象に関する注記]

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

(公募による新投資口発行)

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

(第三者割当による新投資口発行)

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

(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（2021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)
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)

(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。

(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。

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 (2021年2月28日現在)		当期 (2021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)	保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に 対する比率 (%) (注3)
不動産	オフィスビル	東京圏・大阪市・名古屋市	2,612	3.3	2,612	3.3
		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	56,728	71.4	56,609	70.9
		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	9,004	11.3	8,978	11.2
		政令指定都市（上記を除く）・中核市・地方主要都市	3,974	5.0	3,949	4.9
	ホテル	東京圏・大阪市・名古屋市	9,004	11.3	8,978	11.2
		政令指定都市（上記を除く）・中核市・地方主要都市	3,974	5.0	3,949	4.9
小計			72,320	91.0	72,149	90.4
預金・その他の資産			7,162	9.0	7,698	9.6
資産合計			79,482	100.0	79,848	100.0

(注1) 「東京圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいいます。

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

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

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

	前期 (2021年2月28日現在)		当期 (2021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)	金額 (百万円) (注1)	資産総額に対する比率 (%) (注2)
負債総額	41,925	52.7	42,293	53.0
純資産総額	37,557	47.3	37,555	47.0
資産総額	79,482	100.0	79,848	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

2021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	3.5	2,612	2,690	2019年3月12日
	A-2	グリーンゼタワー (注5)	大阪府大阪市北区	①8,600 ②4,500 合計13,100	18.3	13,076	17,280	①2019年3月12日 ②2019年9月3日
	A-3	S-GATE日本橋本町 (注5)	東京都中央区	6,698	9.4	6,707	7,470	2019年3月12日
	A-4	S-GATE秋葉原	東京都千代田区	2,055	2.9	2,051	2,530	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	8.1	6,057	6,410	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	6.9	5,011	5,500	2019年3月12日
	A-7	東陽パークビル	東京都江東区	3,782	5.3	3,892	3,610	2019年3月12日
	A-8	品川シーサイドTSタワー (注5)	東京都品川区	10,040	14.0	10,107	11,000	2019年9月3日
	A-9	大森パークビル	東京都大田区	5,400	7.5	5,463	5,490	2019年9月3日
	A-10	S-GATE赤坂 (注5)	東京都港区	4,200	5.9	4,242	4,266	2020年10月1日
小計			-	58,574	81.9	59,221	66,246	-
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	12.5	8,978	9,010	2019年3月12日
	B-2	ホテルインターゲート 広島	広島県広島市中区	3,990	5.6	3,949	4,070	2019年9月3日
小計			-	12,951	18.1	12,927	13,080	-
合計			-	71,525	100.0	72,149	79,326	-

(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、2021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、2021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) 取得価格、帳簿価額及び鑑定評価額については、本投資法人が保有している共有持分（「東京サンケイビル」2%、「S-GATE日本橋本町」51%）及び準共有持分（「グリーンゼタワー」45%、「品川シーサイドTSタワー」25%、「S-GATE赤坂」60%）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	95	81	881.69	826.25	93.7
	A-2	ブリーゼタワー (注7)	2008年 7月1日	1,046	937	12,146.02	12,122.05	99.8
	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	130	130	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	382	324	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	318	261	5,594.90	5,594.90	100.0
	A-7	東陽パークビル	1991年 6月18日	179	143	4,224.52	3,497.61	82.8
	A-8	品川シーサイド TSタワー(注7)	2003年 7月25日	非開示 (注8)	非開示 (注8)	非開示 (注8)	非開示 (注8)	100.0
	A-9	大森パークビル	1993年 5月31日	281	261	7,469.72	7,131.88	95.5
	A-10	S-GATE赤坂 (注7)	2015年 7月31日	非開示 (注8)	非開示 (注8)	1,984.86	1,984.86	100.0
小計/平均			-	3,423	2,957	非開示 (注8)	非開示 (注8)	97.6
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
	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
小計/平均			-	651	325	15,166.68	15,166.68	100.0
合計/平均			-	4,075	3,283	非開示 (注8)	非開示 (注8)	98.2

(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。「品川シーサイドTSタワー」については、家屋番号100番1の9の建物の登記簿上の新築年月日を記載しています。

(注2) 「総賃料収入」は、2021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、保有資産につきバス・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、バス・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) 「バス・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、2021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。なお、保有資産につきバス・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、バス・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、2021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、2021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、バス・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、2021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) 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%、「S-GATE日本橋本町」51%）及び準共有持分（「ブリーゼタワー」45%、「品川シーサイドTSタワー」25%、「S-GATE赤坂」60%）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	2,690	2,730	2.5	2,640	2.2	2.6	2,750
	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	17,280	17,415	3.8	17,145	3.4	4.0	15,705
	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	7,470	7,590	3.3	7,340	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	2,530	2,570	3.5	2,490	3.3	3.7	2,460
	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	6,410	6,550	3.0	6,260	2.8	3.2	6,970
	A-6	八丁堀 サンケイビル	株式会社 谷澤総合鑑定所	5,500	5,710	4.1	5,410	4.2	4.3	5,660
	A-7	東陽 パークビル	一般財団法人 日本不動産 研究所	3,610	3,650	4.0	3,560	3.7	4.1	2,990
	A-8	品川シーサイド T Sタワー (注2)	株式会社 谷澤総合鑑定所	11,000	11,425	3.6	10,825	3.7	3.8	10,425
	A-9	大森 パークビル	一般財団法人 日本不動産 研究所	5,490	5,590	3.8	5,380	3.6	4.0	5,530
	A-10	S-GATE 赤坂 (注2)	一般財団法人 日本不動産 研究所	4,266	4,362	3.2	4,164	3.0	3.4	3,942
小計				66,246	67,592	-	65,214	-	-	63,082
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	9,010	9,160	3.8	8,950	3.6	4.0	8,710
	B-2	ホテル インターゲート 広島	一般財団法人 日本不動産 研究所	4,070	4,110	4.6	4,030	4.4	4.8	4,320
小計				13,080	13,270	-	12,980	-	-	13,030
合計				79,326	80,862	-	78,194	-	-	76,112

(注1) 「鑑定評価額」は、2021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。

(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%、「S-GATE日本橋本町」51%）及び準共有持分（「ブリーゼタワー」45%、「品川シーサイドT Sタワー」25%、「S-GATE赤坂」60%）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2021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)	動力分電盤設備更新	自 2021年11月1日 至 2021年11月30日	12	-	-
ブリーゼタワー (大阪市北区)	電話設備 交換機本体更新 交換機周辺機器更新	自 2022年2月1日 至 2022年2月28日	11	-	-

② 期中の資本的支出

本投資法人が2021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以下のとおりです。なお、当期の資本的支出は57百万円であり、費用に区分処理された修繕費39百万円と合わせて、合計96百万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)
東陽パークビル (東京都江東区)	OAフロア設置工事	自 2021年7月1日 至 2021年8月25日	12
その他			44
合計			57

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、以下のとおり積立てています。

営業期間	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期
	自 2018年11月19日 至 2019年8月31日	自 2019年9月1日 至 2020年2月29日	自 2020年3月1日 至 2020年8月31日	自 2020年9月1日 至 2021年2月28日	自 2021年3月1日 至 2021年8月31日
当期首積立金残高 (千円)	-	95,103	130,466	217,842	175,880
当期積立額 (千円)	95,103	105,897	128,187	59,293	59,293
当期積立金取崩額 (千円)	-	70,534	40,812	101,255	25,496
次期繰越額 (千円)	95,103	130,466	217,842	175,880	209,678