

**【表紙】**

【提出書類】	半期報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2019年7月16日
【計算期間】	第1期中(自 2018年11月19日 至 2019年4月30日)
【発行者名】	サンケイリアルエステート投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 太田 裕一
【本店の所在の場所】	東京都千代田区大手町一丁目7番2号
【事務連絡者氏名】	株式会社サンケイビル・アセットマネジメント 取締役財務・IR部長 向井 篤
【連絡場所】	東京都千代田区大手町一丁目7番2号
【電話番号】	03-5542-1316
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

## 1【投資法人の概況】

## (1)【主要な経営指標等の推移】

回次		第1期中
決算年月		2019年4月
営業収益(注2)	百万円	328
経常損失( )	百万円	80
中間純損失( )	百万円	81
出資総額	百万円	23,124
発行済投資口の総口数	口	239,600
純資産額	百万円	23,043
総資産額	百万円	47,665
1口当たり純資産額	円	96,175
1口当たり中間純損失( )(注3)	円	1,104
自己資本比率(注4)	%	48.3
自己資本利益率(注5)	%	0.7

(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4月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) 「営業収益」には、消費税等は含まれていません。

(注3) 「1口当たり中間純損失」は、中間純損失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4) 自己資本比率 = 中間計算期間末純資産額 / 中間計算期間末総資産額 × 100

(注5) 自己資本利益率 = 中間純損失 / { (期首純資産額 + 中間計算期間末純資産額) ÷ 2 } × 100

(注6) 本書において、特に記載する場合を除き、記載未満の数値について、金額は切り捨て、比率は四捨五入により記載しています。

## (2)【投資法人の出資総額】

本書の日付現在の本投資法人の出資総額、発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数は以下のとおりです。

出資総額	23,124,900千円
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

本書の日付現在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、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、公募に伴う第三者割当により新投資口を発行しました。

## (3)【主要な投資主の状況】

(2019年4月30日現在)

氏名又は名称	住所	所有 投資口数 (口)	比率(注) (%)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	38,504	16.07
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	30,135	12.57
株式会社サンケイビル	東京都千代田区大手町一丁目7番2号	11,362	4.74
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号 晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーZ棟	11,028	4.60
大和信用金庫	奈良県桜井市桜井281番地の11	5,650	2.35
NATIONAL AUSTRALIA BANK LIMITED-UBS CLARION GLOBAL PROPERTY SECURITIES FUND	LEVEL 1, MELBOURNE VIC 3008 AU	4,441	1.85
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	ONE LINCOLN STREET, BOSTON MA USA 02111	4,031	1.68
株式会社あおぞら銀行	東京都千代田区麹町六丁目1番1号	3,556	1.48
MLI FOR CLIENT GENERAL NON TREATY-PB	MERRILL LYNCH FINANCIALCENTRE 2 KING EDWARD STREET LONDON EC1A 1HQ	3,266	1.36
資産管理サービス信託銀行株式会社(金銭信託課税口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号 晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーZ棟	3,060	1.27
合 計		115,033	48.01

(注)「比率」とは、発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合をいい、小数第2位未満を切り捨てて記載しています。

## (4)【役員の状況】

本書の日付現在における本投資法人の役員の状況は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴	所有 投資 口数
執行役員	太田 裕一	1989年4月 住友不動産株式会社 入社 1999年8月 三洋住宅産業株式会社 入社 2000年10月 メリルリンチ日本証券株式会社 入社 2002年5月 株式会社東京リート 入社 2003年2月 日本総合ファンド株式会社(現 森トラスト・アセットマネジメント株式会社) 入社 2004年8月 同社 投資運用部長 2005年8月 株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ(現 みずほリートマネジメント株式会社) 入社 資産運用部長 2007年8月 日本メディカル・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役投資運用部長 2008年8月 同社 代表取締役社長 2009年4月 株式会社オリパーツウ・リアルエステート(現 株式会社オリパー) 入社 不動産営業部長 2011年6月 森ビル不動産投資顧問株式会社 入社 2016年4月 同社 投資運用部長 2018年8月 株式会社サンケイビル 入社 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(現任) 2018年11月 サンケイリアルエステート投資法人 執行役員(現任)	-
監督役員	本吉 進	1999年10月 センチュリー監査法人(現 EY新日本有限責任監査法人)大阪事務所 2007年1月 新日本監査法人(現 EY新日本有限責任監査法人)東京事務所 2007年10月 同社 マネージャー 2012年10月 同社 シニアマネージャー 2017年9月 Mazars WB 監査法人 シニアマネージャー 2018年11月 サンケイリアルエステート投資法人 監督役員(現任) 2019年4月 本吉公認会計士事務所(現 本吉総合会計事務所) 所長(現任)	-
監督役員	清水 幸明	2004年10月 弁護士登録 長島・大野・常松法律事務所 2010年8月 株式会社東京証券取引所 上場部(出向) 株式会社TOKYO AIM取引所 社外監査役 2013年5月 株式会社三菱東京UFJ銀行(現 株式会社三菱UFJ銀行)ストラクチャードファイナンス部(出向) 2015年12月 宇都宮・清水法律事務所 共同代表弁護士 2017年4月 法政大学法科大学院兼任教授(現任) 2018年2月 宇都宮・清水・陽来法律事務所 共同代表弁護士(現任) 2018年11月 サンケイリアルエステート投資法人 監督役員(現任)	-

(注1) 太田裕一は、本資産運用会社の代表取締役と本投資法人の執行役員を兼職しています。

(注2) 監督役員は、上記以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

## (5)【その他】

## 役員の変更

執行役員の任期は、原則として2年を超えることができません(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。))第99条第1項)。但し、再任は禁じられていません。また、監督役員の任期は4年とされていますが、規約又は投資主総会の決議によってその任期を短縮することが可能です(投信法第101条第1項)。なお、本投資法人は規約により執行役員及び監督役員の任期を就任後2年と定めています(規約第17条第2項本文)。但し、投資主総会の決議によって、法令で定める限度において、その期間を延長し又は短縮することを妨げられません(規約第17条第2項但書)。また、補欠又は増員により就任した執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の任期の残存期間と同一とします(投信法第101条第2項、会社法(平成17年法律第86号、その後の改正を含みます。))(以下「会社法」といいます。))第336条第3項、規約第17条第2項)。

執行役員及び監督役員は、法令に別段の定めがない限り、投資主総会の決議をもって選任します(投信法第96条第1項、規約第17条第1項)。

執行役員及び監督役員の解任は投資主総会において、発行済投資口数の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもってこれを行う必要があります(投信法第104条第1項、第106条)。執行役員又は監督役員の職務の執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず投資主総会において当該執行役員又は監督役員を解任する旨の議案が否決された場合には、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を有する投資主(6か月前より引き続き当該投資口を有するものに限ります。))は、30日以内に訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます(投信法第104条第3項、会社法第854条第1項第2号)。

## 規約の変更

## (ア) 規約の変更手続

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数により、規約の変更に関する議案が可決される必要があります(投信法第140条、第93条の2第2項第3号)。

## (イ) 規約の変更の開示方法

投資主総会において規約の変更が決議された場合には、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。))の規則に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は配当の分配方針に関する重要な変更該当する場合には、金融商品取引法(昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。以下「金融商品取引法」といいます。))に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は金融商品取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

## 事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

## 出資の状況その他の重要事項

前記「(2)投資法人の出資総額」をご参照ください。

訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼした事実及び重要な影響を及ぼすことが予想される事実

該当事項はありません。

## 2【投資法人の運用状況】

## (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) 【運用実績】

## 【純資産等の推移】

下記計算期間末における本投資法人の総資産額、純資産総額及び1口当たり純資産額は、以下のとおりです。

年月日	総資産額(千円) (注1)(注2)	純資産総額(千円) (注1)(注2)	1口当たり純資産額(円) (注2)
第1期中 (2019年4月30日)	47,665,067	23,043,654	96,175

(注1) 総資産額及び純資産総額は帳簿価額を使用しています。

(注2) 総資産額、純資産総額及び1口当たりの純資産額については、期中では正確に把握できないため各月末における推移は記載していません。

また、本投資法人の投資口(以下「本投資口」といいます。)は、東京証券取引所不動産投資信託証券市場に2019年3月12日付にて上場されており、同所における市場相場は以下のとおりです。

	回次	第1期中
計算期間別最高・ 最低投資口価格 (注)	決算年月	2019年4月
	最高(円)	111,900
	最低(円)	100,500

	月別	2019年3月	2019年4月
第1期中の月別最 高・最低投資口価格 及び本投資口売買高 (注)	最高(円)	102,900	111,900
	最低(円)	100,500	101,700
	売買高(口)	68,512	88,657

(注) 最高・最低投資口価格は、東京証券取引所不動産投資信託証券市場の終値によります。

## 【分配の推移】

計算期間		分配総額(百万円)	1口当たり分配金(円)
第1期中	自 2018年11月19日 至 2019年4月30日	中間分配制度がないため、該当事項はありません。	

## 【自己資本利益率(収益率)の推移】

計算期間		自己資本利益率(%) (注1)	年換算値(%) (注2)
第1期中	自 2018年11月19日 至 2019年4月30日	0.7	1.6

(注1) 自己資本利益率 = 中間純損失 / { (期首純資産額 + 中間計算期間末純資産額) ÷ 2 } × 100

(注2) 第1期中間計算期間における年換算の数値は、当中間計算期間である2018年11月19日から2019年4月30日までの日数を年換算したものを記載しています。

## (3) 【投資リスク】

- a. 最近の有価証券届出書に記載した投資リスクについて、重要な変更はありません。
- b. 本投資法人が将来にわたって営業活動を継続するとの前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況その他本投資法人の経営に重要な影響を及ぼす事象はありません。

### 3【資産運用会社の概況】

#### (1)【資本金の額】

100百万円(本書の日付現在)

#### (2)【大株主の状況】

本書の日付現在の本資産運用会社の大株主の状況は次のとおりです。

名称	住所	所有 株式数 (株)	比率(%) (注)
株式会社サンケイビル	東京都千代田区大手町一丁目7番2号	4,000	100.0
合 計		4,000	100.0

(注)「比率」は、発行済株式数に対する所有株式数の比率をいいます。また、小数第2位を切り捨てて記載しています。なお、本資産運用会社は、自己株式を保有していません。

## （３）【役員状況】

本書の日付現在における本資産運用会社の役員及び重要な使用人の状況は、以下のとおりです。

氏名	役職名	主要略歴	所有株式数
太田 裕一	代表取締役社長	前記「１ 投資法人の概況 / (４) 役員状況」をご参照ください。	-
戸嶋 広幸	取締役 投資運用部長	1989年4月 株式会社サンケイビル 入社 2005年4月 同社 統括管理部（経営企画）課長 2007年5月 同社 資産開発部 次長 2012年4月 同社 資産開発部 担当部長 2013年4月 同社 資産開発部長 2017年4月 同社 ビル事業グループ統括部長兼東京ビル営業二部長 2018年8月 株式会社サンケイビル・アセットマネジメント 取締役 投資運用部長（現任）	-
向井 篤	取締役 財務・IR部長	1988年4月 株式会社サンケイビル 入社 2002年4月 同社 統括管理部（経営企画）課長 2005年4月 同社 統括管理部（経営企画）次長 2010年4月 同社 社長室 統括管理部 担当部長 2012年4月 同社 経営企画部長 2015年4月 同社 社長室長 2018年4月 株式会社サンケイビル・アセットマネジメント 監査役 2018年5月 同社 取締役 2018年8月 同社 取締役 財務・IR部長（現任）	-
遠藤 健	取締役 （非常勤）	1986年4月 オリент・リース株式会社（現 オリックス株式会社）入社 2002年4月 オリックス株式会社 大阪営業本部 営業第五部 副部長 2007年6月 同社 東京営業本部 流通店舗営業部長 2008年1月 大和システム株式会社 入社 事業企画部長 2009年4月 同社 執行役員 事業企画室長 兼 財務戦略室長 2009年10月 同社 上席執行役員 不動産事業本部長 兼 事業企画室長 2010年6月 株式会社サンケイビル 入社 執行役員 住宅事業、資産開発担当 2011年6月 同社 上席執行役員 住宅事業、資産開発担当、シニア事業部長 2014年6月 同社 取締役常務執行役員 営業本部ビル事業担当 2018年4月 株式会社サンケイビル・アセットマネジメント 取締役（現任） 2019年6月 株式会社サンケイビル 取締役常務執行役員 営業本部副本部長（投資企画、ビル営業、資産開発、ホテル事業開発）兼 コンセプション事業準備室担当（現任）	-
藤澤 洋	取締役 （非常勤）	1989年3月 オリックス株式会社 入社 2002年3月 同社 プロジェクト・ファイナンス部第二課長 2003年3月 同社 ストラクチャード・ファイナンス部課長 2006年10月 オリックス・アセットマネジメント株式会社 執行役員 投資運用部長 2010年1月 オリックス不動産株式会社 不動産投資事業第一部長 2012年10月 オリックス不動産投資顧問株式会社 代表取締役社長 2015年3月 オリックス株式会社 不動産事業本部 投資事業第一部長 2017年6月 株式会社サンケイビル 入社 ビル事業グループ 統括部長 2018年4月 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 2018年8月 同社 取締役（現任） 2019年6月 株式会社サンケイビル 執行役員 営業本部統括部長（投資企画部）（現任）	-

氏名	役職名	主要略歴	所有株式数
阿部 敏則	監査役 (非常勤)	1989年4月 住友金属工業株式会社(現 日本製鉄株式会社) 入社 2001年3月 コナミ株式会社 入社 2006年5月 株式会社フェイス 入社 2010年6月 日本コロムビア株式会社 取締役 2015年6月 株式会社サンケイビル 入社 執行役員 社長室担当 2018年4月 株式会社サンケイビル・アセットマネジメント 取締役 2018年5月 同社 監査役(現任) 2019年6月 株式会社サンケイビル 上席執行役員 管理本部社長室担当 兼 コンセッション事業準備室長(現任)	-
矢口 力	コンプライアンス・オフィサー 兼 コンプライアンス室長	1986年4月 株式会社サンケイビル 入社 2000年12月 同社 大阪営業本部 不動産企画部課長 兼 開発営業部課長 2002年7月 同社 大阪営業本部 ビル営業部 次長 2005年4月 同社 大阪ビル営業チームリーダー 2007年2月 同社 アセットマネジメントグループ 資産運用チームリーダー 2009年7月 株式会社サンケイビル投資顧問 取締役 投資運用部長 兼 総務部長 2014年4月 株式会社サンケイビル 管理本部 経営企画部 担当部長 2015年4月 同社 管理本部 法務室長 2018年8月 株式会社サンケイビル・アセットマネジメント コンプライアンス・オフィサー 兼 コンプライアンス室長(現任)	-

(注) 太田裕一は、本資産運用会社の代表取締役と本投資法人の執行役員を兼職しています。

## (4)【事業の内容及び営業の状況】

## 資産運用委託契約上の業務

本資産運用会社は、次に掲げる業務を行います。

## (ア)本投資法人の運用資産の運用に係る業務

- a. 本投資法人のための資産の取得
- b. 運用資産につき、その権利者としての権限(運用資産の賃貸を行う権限、運用資産の管理を第三者に委託する権限、信託受託者又は管理者に対し同意、承認等を付与し、又は付与しない権限、指示を行い、又は行わない権限、第三者から通知を受領する権限その他の権限等を含みますが、これらに限られません。)を行使して行う運用資産の運営管理
- c. 本投資法人のための運用資産の処分
- d. 前記a. からc. に掲げる行為に付随又は関連する業務

## (イ)本投資法人の資金調達に係る業務

- a. 投資口の追加発行、借入れ、新投資口予約権又は投資法人債(短期投資法人債を含みます。)の発行その他の方法による資金の調達(以下併せて「資金調達」といいます。)に関する検討及び助言並びにその実行の支援
- b. 投資口の上場申請及び上場維持に関する業務
- c. 投資主等に対する情報の適時開示その他のIR活動
- d. 資金供給者その他の取引関係者(投資法人債管理者を含みます。)に対する報告その他の諸手続の代行
- e. 前記a. からd. に掲げる行為に付随又は関連する業務

## (ウ)運用資産の状況その他の事項について、本投資法人に対する又は本投資法人のための報告、届出等の業務

- a. 運用資産の運用状況に関する報告書の作成及び交付
- b. 資産運用委託契約に基づき本資産運用会社に委託された委託業務(本投資法人に対する又は本投資法人のための報告、届出等の業務を除きます。)に関する報告
- c. 本投資法人の規約、資産運用委託契約、投信法、投信法施行令、投信法施行規則、金融商品取引法及び宅地建物取引業法その他の本投資法人に適用される関係法令並びに本投資法人の投資口が上場している金融商品取引所、日本証券業協会及び投信協会その他の自主規制機関の諸規則の規定等に基づく本投資法人宛の又は本投資法人のための報告書や届出書等の作成及び提出
- d. 前記a. からc. に掲げる行為に付随又は関連する業務

## (エ)運用資産に係る運用計画の策定業務

- a. 運用資産についての資産運用に関する諸計画の策定及び変更
- b. 前記a. に掲げる行為に付随又は関連する業務

## (オ)本投資法人の組織運営のために必要な業務、その他本投資法人が随時委託する業務

## (カ)前記(ア)から(オ)までに付随又は関連する業務

## 経理の概況

資産運用会社の経理の概況は以下のとおりです。

## (ア) 主な資産、負債の概況

	第1期 2019年3月31日現在
総資産	709,849千円
総負債	244,765千円
純資産	465,084千円

## (イ) 損益の概況

	第1期 自 2018年4月13日 至 2019年3月31日
営業利益	405,454千円
経常利益	405,456千円
当期純利益	265,084千円

#### 4【投資法人の経理状況】

##### 1．中間財務諸表の作成方法について

本投資法人の中間財務諸表は、「中間財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和52年大蔵省令第38号。その後の改正を含みます。)及び同規則第38条並びに第57条の規定により、「投資法人の計算に関する規則」(平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。)に基づいて作成しています。

##### 2．監査証明について

本投資法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第1期中間計算期間(2018年11月19日から2019年4月30日まで)の中間財務諸表については、EY新日本有限責任監査法人の中間監査を受けています。

##### 3．中間連結財務諸表について

本投資法人は子会社がありませんので、中間連結財務諸表は作成していません。

## (1)【中間貸借対照表】

(単位：千円)

当中間期 (2019年4月30日)	
<b>資産の部</b>	
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	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
<b>営業収益</b>	
賃貸事業収入	1,306,041
その他賃貸事業収入	1,22,422
<b>営業収益合計</b>	<b>328,464</b>
<b>営業費用</b>	
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
<b>営業費用合計</b>	<b>135,538</b>
<b>営業利益</b>	<b>192,926</b>
<b>営業外収益</b>	
受取利息	0
<b>営業外収益合計</b>	<b>0</b>
<b>営業外費用</b>	
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
<b>営業外費用合計</b>	<b>273,667</b>
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	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
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	
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
<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	2,573,613
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
<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	23,057,506
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	12,792,038

## (5)【中間注記表】

[継続企業の前提に関する注記]

該当事項はありません。

[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> </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				
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>				
4. 中間キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<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>				
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>(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> <p>信託現金及び信託預金 信託建物、信託構築物、信託土地 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>				

## [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	
<b>A. 不動産賃貸事業収益</b>		
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>B. 不動産賃貸事業費用</b>		
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
<b>C. 不動産賃貸事業損益(A-B)</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]

## オペレーティング・リース取引(貸主側)

## 未経過リース料

	当中間期 (2019年4月30日)
1年内	1,688,327千円
1年超	11,140,311千円
合計	12,828,639千円

## [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、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。

[持分法損益等に関する注記]  
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

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。

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) 賃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。

## 5【販売及び買戻しの実績】

計算期間	発行日	販売口数	買戻し口数	発行済投資口の総口数
第1期中 自 2018年11月19日 至 2019年4月30日	2018年11月19日	1,000口 (0口)	0口 (0口)	1,000口 (0口)
	2019年3月11日	227,238口 (0口)	0口 (0口)	228,238口 (0口)
	2019年4月10日	11,362口 (0口)	0口 (0口)	239,600口 (0口)

(注1) 括弧内の数は、本邦外における販売口数です。

(注2) 本投資法人による投資口の買戻しの実績はありません。

## 独立監査人の中間監査報告書

2019年7月10日

サンケイリアルエステート投資法人  
役員会 御中

### EY新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	白取 一仁
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	安部 里史

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられているサンケイリアルエステート投資法人の2018年11月19日から2019年8月31日までの第1期計算期間の中間計算期間（2018年11月19日から2019年4月30日まで）に係る中間財務諸表、すなわち、中間貸借対照表、中間損益計算書、中間投資主資本等変動計算書、中間キャッシュ・フロー計算書及び中間注記表について中間監査を行った。

#### 中間財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる中間財務諸表の作成基準に準拠して中間財務諸表を作成し有用な情報を表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない中間財務諸表を作成し有用な情報を表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

#### 監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した中間監査に基づいて、独立の立場から中間財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる中間監査の基準に準拠して中間監査を行った。中間監査の基準は、当監査法人に中間財務諸表には全体として中間財務諸表の有用な情報の表示に関して投資者の判断を損なうような重要な虚偽表示がないかどうかの合理的な保証を得るために、中間監査に係る監査計画を策定し、これに基づき中間監査を実施することを求めている。

中間監査においては、中間財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するために年度監査と比べて監査手続の一部を省略した中間監査手続が実施される。中間監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による中間財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて、分析的手続等を中心とした監査手続に必要な応じて追加の監査手続が選択及び適用される。中間監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な中間監査手続を立案するために、中間財務諸表の作成と有用な情報の表示に関連する内部統制を検討する。また、中間監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め中間財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、中間監査の意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

#### 中間監査意見

当監査法人は、上記の中間財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる中間財務諸表の作成基準に準拠して、サンケイリアルエステート投資法人の2019年4月30日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する中間計算期間（2018年11月19日から2019年4月30日まで）の損益及びキャッシュ・フローの状況に関する有用な情報を表示しているものと認める。

#### 利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

（注）1．上記は独立監査人の中間監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人  
が別途保管しております。

2．XBRLデータは監査の対象には含まれておりません。