

2026 年 9 月 25 日

各位

不動産投資信託証券発行者名

東京都千代田区内神田二丁目 3 番 4 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 財務・IR 部長 渡邊 昭男
 T E L：03-5542-1316

2026 年 8 月期及び 2027 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、2026 年 4 月 28 日付の「2026 年 2 月期 決算短信（R E I T）」で公表した 2026 年 8 月期（2026 年 3 月 1 日～2026 年 8 月 31 日）及び 2027 年 2 月期（2026 年 9 月 1 日～2027 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）2026 年 8 月期（2026 年 3 月 1 日～2026 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)	3,757	1,987	1,664	1,663	3,560	3,560	-
今回修正予想 (B)	3,729	2,085	1,796	1,719	3,681	3,681	-
増減額 (B－A)	△28	98	132	56	121	121	-
増減率	△0.7%	4.9%	7.9%	3.4%	3.4%	3.4%	-

(参考) 2026 年 8 月期：予想期末発行済投資口数 467,099 口、1 口当たり予想当期純利益 3,681 円

(2) 2027 年 2 月期 (2026 年 9 月 1 日～2027 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)	2,351	887	511	510	1,093	1,093	-
今回修正予想 (B)	2,613	1,335	968	967	2,071	2,071	-
増減額 (B - A)	262	448	457	457	978	978	-
増減率	11.1%	50.5%	89.4%	89.6%	89.5%	89.5%	-

(参考) 2027 年 2 月期：予想期末発行済投資口数 467,099 口、1 口当たり予想当期純利益 2,070 円

(注1) 2026 年 8 月期及び 2027 年 2 月期の運用状況及び分配金の予想については、別紙「2026 年 8 月期及び 2027 年 2 月期における運用状況の予想の前提条件」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譲渡、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異が生じ、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

本日付で公表した「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ（福岡グリーンビルディング）」に記載の「福岡グリーンビルディング」（以下「本物件」といいます。）の譲渡に伴い、2026 年 4 月 28 日付「2026 年 2 月期 決算短信（R E I T）」で公表した「2026 年 8 月期（2026 年 3 月 1 日～2026 年 8 月 31 日）及び 2027 年 2 月期（2026 年 9 月 1 日～2027 年 2 月 28 日）の運用状況の予想の前提条件」に変更が生じ、2027 年 2 月期の営業収益予想に 10%以上、利益予想に 30%以上及び 1 口当たり分配金予想に 5%以上の差異が生じる見込みとなったため修正を行うものです。

なお、本日付で公表した「株式会社シティインデックスフィフスによるサンケイリアルエステート投資法人（証券コード：2972）投資口に対する公開買付けに関する賛同及び応募中立の意見表明に関するお知らせ」に記載のとおり、株式会社シティインデックスフィフス（以下「公開買付者」といいます。）は、2026 年 9 月 28 日から 2026 年 11 月 10 日までを公開買付けの買付け等の期間とする本投資法人の投資口（以下「本投資法人投資口」といいます。）に対する公開買付け（以下「本公開買付け」といいます。）を実施します。本投資法人は、2026 年 9 月 25 日開催の本投資法人役員会において、本公開買付けに賛同する旨の意見を表明するとともに、本公開買付けに応募するか否かについては、本投資法人投資口を所有する投資主の皆様のご判断に委ねることを決議いたしました。上記の本投資法人役員会決議は、公開買付者が本公開買付け及びその後の一連の手続きにより本投資法人投資口の全てを取得することを企図していること、並びに本投資法人投資口が上場廃止となることを前提として行われたものです。本公開買付けにより上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合には、速やかにお知らせいたします。

(注) 本物件の詳細については、本日付で公表した「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ（福岡グリーンビルディング）」を、本公開買付けの詳細については、本日付で公表した「株式会社シティインデックスフィフスによるサンケイリアルエステート投資法人（証券コード：2972）投資口に対する公開買付けに関する賛同及び応募中立の意見表明に関するお知らせ」をそれぞれご参照ください。

以 上

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

【別紙】

2026 年 8 月期（2026 年 3 月 1 日～2026 年 8 月 31 日）及び
2027 年 2 月期（2026 年 9 月 1 日～2027 年 2 月 28 日）における運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件																											
計算期間	・ 2026 年 8 月期（第 15 期）（2026 年 3 月 1 日～2026 年 8 月 31 日）（184 日） ・ 2027 年 2 月期（第 16 期）（2026 年 9 月 1 日～2027 年 2 月 28 日）（181 日）																											
運用資産	・ 本投資法人が本日現在保有している不動産信託受益権（合計 16 物件）について、「福岡グリーンビルディング」の不動産信託受益権を 2026 年 10 月 13 日に譲渡することにより、本投資法人の運用資産が 15 物件になること、その後 2027 年 2 月期末まで異動が生じないことを前提としています。 ・ 上記のほかその他の物件の取得又は運用資産の処分等により変動する可能性があります。																											
営業収益	・ 運用資産の賃貸事業収入については、本前提条件の計算期間において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。 ・ 2026 年 8 月期において、「福岡グリーンビルディング」におけるテナントとの合意解約に伴って収受する原状回復工事精算金収入等を 1,419 百万円計上しています。 ・ 2027 年 2 月期において、「福岡グリーンビルディング」の譲渡に伴う譲渡益 288 百万円の計上を想定しています。																											
営業費用	・ 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><tr><th></th><th>2026 年 8 月期</th><th>2027 年 2 月期</th></tr><tr><td>賃貸事業費用合計</td><td>1,284</td><td>918</td></tr><tr><td> 外注委託費</td><td>145</td><td>115</td></tr><tr><td> 水道光熱費</td><td>112</td><td>94</td></tr><tr><td> 修繕費</td><td>404</td><td>56</td></tr><tr><td> 公租公課</td><td>287</td><td>265</td></tr><tr><td> 減価償却費</td><td>314</td><td>310</td></tr><tr><td>賃貸事業費用以外合計</td><td>359</td><td>359</td></tr><tr><td> 資産運用報酬</td><td>273</td><td>232</td></tr></table> ・ 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。 ・ 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。 ・ 2026 年 4 月 28 日付の「2026 年 2 月期 決算短信（REIT）」で公表した 2026 年 8 月期（2026 年 3 月 1 日～2026 年 8 月 31 日）及び 2027 年 2 月期（2026 年 9 月 1 日～2027 年 2 月 28 日）の運用状況の予想においては、「福岡グリーンビルディング」における原状回復工事費を修繕費として、2026 年 8 月期に 402 百万円、2027 年 2 月期に 185 百万円計上することを想定していましたが、本日付の「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ（福岡グリーンビルディング）」で公表した「福岡グリーンビルディング」の譲渡により、当該修繕費の見積額に変更が生じ、2026 年 8 月期にのみ 309 百万円を計上することを前提としています。		2026 年 8 月期	2027 年 2 月期	賃貸事業費用合計	1,284	918	外注委託費	145	115	水道光熱費	112	94	修繕費	404	56	公租公課	287	265	減価償却費	314	310	賃貸事業費用以外合計	359	359	資産運用報酬	273	232
	2026 年 8 月期	2027 年 2 月期																										
賃貸事業費用合計	1,284	918																										
外注委託費	145	115																										
水道光熱費	112	94																										
修繕費	404	56																										
公租公課	287	265																										
減価償却費	314	310																										
賃貸事業費用以外合計	359	359																										
資産運用報酬	273	232																										

項目	前提条件
営業外費用	支払利息その他借入関連費用として、2026年8月期に309百万円、2027年2月期に382百万円を想定しています。
有利子負債	- 有利子負債総額は、2026年8月期末に49,500百万円、2027年2月期末に43,300百万円を前提としています。 2026年10月に「福岡グリーンビルディング」の譲渡に伴う譲渡代金5,500百万円を借入金の返済資金の一部に充当することを前提としています。 - LTVについては、2026年8月期末に48.6%、2027年2月期末に45.7%を見込んでいます。LTVの算出に当たっては、次の算式を使用し、小数第2位を四捨五入しています。 $LTV = \text{有利子負債総額} \div \text{総資産額} \times 100$
発行済投資口数	- 本日現在の発行済投資口数467,099口を前提とし、2027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、2026年8月期及び2027年2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）	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	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	- 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、一般社団法人資産運用業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。