

第8期 資産の入替と第8期・第9期業績予想の修正

➤ 将来のキャッシュフローや安定的な収益確保の観点などを総合的に勘案し、オフィス2物件を売却し、住宅1物件を取得

売却物件

2021年10月20日売却

オフィス



長野セントラルビル
譲渡価格 778百万円

2021年10月20日売買契約
2021年11月19日売却予定

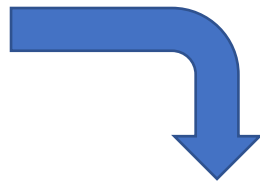
オフィス



サムティ新大阪センタービル
譲渡予定価格 4,000百万円

譲渡価格合計 **4,778百万円**

新規物件の取得



売却益は投資主へ分配
一部売却益を留保し、以降
の安定分配に活用

取得物件

住宅 R-19 マーレ磯子ビル
(2021年10月20日契約)



項目	概要
取得予定価格	1,900百万円
鑑定評価額	2,100百万円
延べ床面積	3,100.08㎡
鑑定NOI利回り	5.6%
償却後鑑定NOI利回り	4.6%
所在地	神奈川県横浜市磯子区森一丁目7番6号
アクセス	JR根岸線「磯子」駅徒歩1分
用途	住宅
竣工	1997年6月
売主	非開示
取得予定日	2021年11月25日
稼働率 (2021年9月末)	100%



取得価格合計

1,900百万円

2022年2月期(第8期)/2022年8月期(第9期) 業績予想の修正

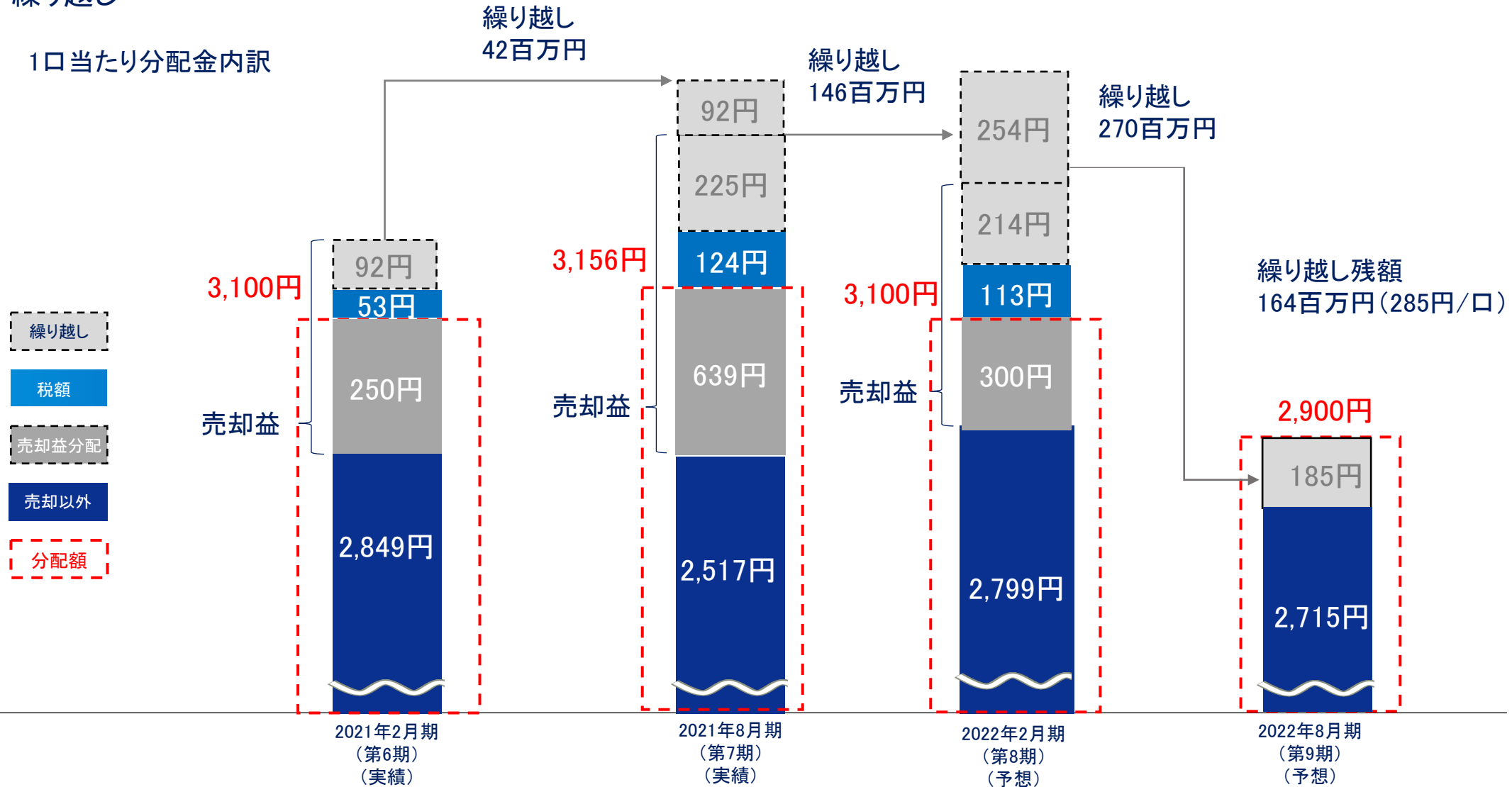
(単位:百万円)

	第8期 当初予想	第8期 修正予想	差異	主な要因
運用日数	181日	181日	—	—
営業収益(百万円)	3,353	3,803	+449	+518 売却益の計上(サムティ新大阪) ▲68 物件入替による期中収益減
営業利益(百万円)	1,977	2,262	+285	+449 営業収益増 ▲156 売却損の計上(長野セントラル) +24 物件入替による賃貸事業費用減 ▲32 販管費の増加(運用報酬、租税公課)
経常利益(百万円)	1,687	1,972	+285	+285 営業利益増
当期純利益(百万円)	1,685	1,905	+220	+285 経常利益増 +65 法人税等の増加
分配金総額(百万円)	1,725	1,782	+57	+220 当期純利益増 ▲163 当初内部留保の充当+40、修正後内部留保▲123
1口当たり分配金(利益超過分配金含む)(円)	3,000	3,100	+100	期末発行済投資口総数:575,000口

	第9期 当初予想	第9期 修正予想	差異	主な要因
運用日数	184日	184日	—	—
営業収益(百万円)	3,398	3,320	▲77	▲77 物件入替による期中収益減
営業利益(百万円)	1,865	1,858	▲7	▲77 営業収益減 +75 物件入替による賃貸事業費用減 ▲5 販管費増加
経常利益(百万円)	1,569	1,562	▲7	▲7 営業利益減
当期純利益(百万円)	1,568	1,561	▲7	▲7 経常利益減
分配金総額(百万円)	1,610	1,667	+57	▲7 計上利益減 +64 内部留保の充当額増
1口当たり分配金(利益超過分配金含む)(円)	2,800	2,900	+100	期末発行済投資口総数:575,000口

物件売却益の内部留保

- 安定的な分配を行うため、第6期、第7期及び第8期に発生した物件売却益の一部を内部留保し、第9期以降に繰り越し



注1: 各項目の金額を発行済投資口総数で割った金額について、1円未満を切り捨てしているため、合計額と一致しない部分があります
 注2: 純資産控除項目である繰延ヘッジ損失は発生しないことを前提としています
 注3: 発行済投資口数は第6期、第7期が462,500口、第8期、第9期は575,000口です

