

平成29年8月期 決算短信 (REIT)

平成29年10月16日

不動産投資信託証券発行者名 さくら総合リート投資法人
 コード番号 3473
 代表者 (役職名) 執行役員

上場取引所 東
 URL <http://sakurasogoreit.com/>
 (氏名) 村中 誠

資産運用会社名 さくら不動産投資顧問株式会社
 代表者 (役職名) 代表取締役社長
 問合せ先責任者 (役職名) 財務企画部長
 TEL 03-6272-6608

(氏名) 村中 誠
 (氏名) 小引 真弓

有価証券報告書提出予定日 平成29年11月29日

分配金支払開始予定日 平成29年11月20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. 平成29年8月期の運用、資産の状況 (平成29年3月1日～平成29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	%
29年8月期	2,430	7.8	1,089	2.9	954	86.8	953	87.2
29年2月期	2,253	-	1,059	-	510	-	509	-

	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	%	%	%
29年8月期	2,863	3.2	1.5	39.3
29年2月期	2,910	3.4	1.6	22.7

(注1) さくら総合リート投資法人 (以下「本投資法人」といいます。) における平成29年2月期の計算期間は平成28年4月1日から平成29年2月28日までの334日間ですが、実質的な資産運用期間は平成28年9月9日からの173日間です。

(注2) 平成29年2月期の1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数(174,953口)で除することにより算定しています。また、実際に運用を開始した日である平成28年9月9日時点をもとに、日数による加重平均投資口数(333,001口)により算出した1口当たり当期純利益は1,529円です。

(注3) 営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセント表示は対前期増減率ですが、平成29年2月期は第1期であるため該当事項はありません。

(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	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
29年8月期	2,863	953	0	0	100.0	3.2
29年2月期	1,529	509	0	0	100.0	1.6

(注1) 平成29年2月期の配当性向については、次の算式により計算し、小数第2位を四捨五入して表示しています。

配当性向 = 分配金総額 ÷ 当期純利益 × 100

(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
29年8月期	63,133	30,208	47.8	90,715
29年2月期	64,399	29,763	46.2	89,380

(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
29年8月期	2,378	△158	△2,402	1,906
29年2月期	9	△57,905	59,985	2,089

2. 平成30年2月期（平成29年9月1日～平成30年2月28日）及び平成30年8月期（平成30年3月1日～平成30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	%	円	円
30年2月期	2,645	8.8	1,260	15.7	1,109	16.2	1,109	16.4	3,330	0
30年8月期	2,434	△8.0	1,053	△16.4	900	△18.8	899	△18.9	2,700	0

（参考）1口当たり予想当期純利益（平成30年2月期）3,330円、1口当たり予想当期純利益（平成30年8月期）2,700円

※ 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）	29年8月期	333,001口	29年2月期	333,001口
② 期末自己投資口数	29年8月期	0口	29年2月期	0口

（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。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

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条件については、8ページ「平成30年2月期及び平成30年8月期の運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

以上

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成29年5月29日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近の有価証券報告書（平成29年5月29日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

(2) 運用状況

（当期の概況）

① 投資法人の主な推移

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、さくら不動産投資顧問株式会社（以下、「本資産運用会社」といいます。）を設立企画人として、平成28年4月1日出資金100.1百万円（1,001口）で設立され、平成28年4月26日に投信法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116号）。その後、平成28年9月7日を払込期日として29,154百万円（332,000口）の公募による新投資口の発行を行い、平成28年9月8日に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。）不動産投資信託証券市場（銘柄コード3473）に上場しました。これらの結果、当期末時点での出資総額は29,254百万円、発行済投資口の総口数は333,001口となっています。

本投資法人の基本理念は、総合型リートとしての特性を活かして、不動産をめぐる投資環境に応じて本投資法人が最適と考えるポートフォリオを構築し、キャッシュフローの成長性及び安定性を同時に追求することにより、中長期にわたる安定収益を確保し、投資主価値の最大化を図ることです。

② 運用環境と運用実績

（運用環境）

当期（平成29年8月期）の日本経済は、平成29年4-6月期の実質GDPの成長率（季節調整済前期比、2次速報）が0.6%（年率2.5%）となり、経済産業省は全体の景況に関して、前期から据え置き「緩やかに改善している」と判断しました。一方設備投資については、生産性向上や省力化のための投資で積極的な動きがみられてきております。個人消費は、節約志向が継続しているものの、緩やかに持ち直している面もみられております。しかしながら、トランプ政権の混乱や米国議会での税制改革案審議の遅れ、北朝鮮情勢等の地政学的情勢は、引き続き波乱要因となりかねない状況が続いております。長期金利が低位で推移する中、J-REITの分配利回りはアベノミクス導入以来の4%水準を上回っており、対10年物国債と比較し相対的に高い利回りが続く状態でした。

オフィスの賃貸市場においては、シービーアールイー株式会社の公表によると、都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区）の平成29年8月現在のオールグレードオフィス空室率は1.8%であり、前年同月比0.2ポイント低下しています。また、東京都のグレードBオフィス（基準階面積200坪以上、延床面積7,000坪未満、かつ新耐震基準に準拠した賃貸オフィスビル）の空室率は1.6%であり、前年同月比1.0ポイント低下しています。

商業施設の賃貸市場においては、経済産業省公表の平成29年8月の小売業販売額速報値が前年同月比3.5%増であり、持ち直しの動きがみられます。

住宅の賃貸市場においては、三大都市圏への人口集中が続いていることから、三大都市圏においては稼働率・賃料水準共に引き続き安定的に推移しています。

(運用実績)

(保有資産の管理運用)

戦略的かつ柔軟なリーシング活動を継続して実施した結果、当期末時点の物件の稼働率は、前期末時点の97.1%から0.9ポイント増加し98.0%となり、前期末時点より高稼働を実現いたしました。また、当期末現在における保有18物件の総賃貸可能面積は189,979.50㎡となりました。なお、物件の稼働率は、当月初月末は97.7%でスタートし、以降、98.2%(4月末現在)、97.7%(5月末現在)、98.0%(6月末現在)、97.7%(7月末現在)、98.0%(8月末現在)と推移しました。また、オフィス賃貸市場の賃料水準の動向を踏まえて賃料交渉に臨み、保有資産の賃料水準は向上しました。用途別の管理運用結果は、以下のとおりです。なお、稼働率については、従来賃貸可能面積及び賃貸面積に含めていなかった倉庫面積等の一部を、統一性の観点から賃貸可能面積及び賃貸面積に含めて計算することとし、運用開始時点に遡り同一の基準により算出し直して記載しています。

(オフィスビル)

当期においては、全7物件のうち6物件を稼働率100%で安定的に運用することができました。また、全7物件につき賃料の減額改定もありませんでした。これは、前期の戦略的なリーシング活動及び既存テナントとのコミュニケーションを通じた増床ニーズのいち早い察知が寄与したと考えております。

(商業施設)

商業施設においては、床の貼替工事や授乳室設置工事といった資本的支出工事とともに、テナントの戦略的入れ替えを実施したことにより物件の集客力の維持向上を図りました。その結果、当期末時点の商業施設の稼働率は、前期末時点の98.1%から0.7ポイント増加し98.8%に上昇いたしました。

(住宅)

当期前半は、転勤や自宅購入による退去が一時的に重なり稼働率が低下したことに加え、原状回復工事費用が増加する厳しいスタートとなりましたが、効果的なリーシング活動により当期末においては、稼働率は期初想定していた水準近くである95.9%まで回復しました。

(その他施設)

平成28年10月より賃貸借が開始された船橋ハイテクパーク工場を含め、その他施設からの当期賃貸事業収益は前期と概ね同じ収益となりました。

③ 資金調達の概要

当期においては、平成28年9月の上場時に実施した30,900百万円の借入れのうち、1,900百万円を消費税の還付金等により期限前弁済しました。また、当期に返済期限の到来した短期借入金7,000百万円につき、1,400百万円の短期借入金及び5,600百万円の長期借入金により借換えを実施しました。この結果、当期末現在の借入金残高は29,000百万円(うち、27,600百万円は長期借入金)となりました。なお、長期借入金のうち22,000百万円は、金利上昇リスクを回避するために固定金利により調達しています。

④ 業績の概要

上記のような運用の結果、当期の業績は、営業収益2,430百万円、営業利益1,089百万円、経常利益954百万円、当期純利益953百万円となりました。

また、当期の分配金については、本投資法人の規約に定める分配の方針に従い、投信法第136条第1項に規定する利益のうち、発行済投資口の総口数333,001口の整数倍の最大値となる953,381,863円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は、2,863円となります。

(今後の見通し)

① 今後の運用環境

不動産投資市場においては、平成29年上期の投資額が対前年同期比28%増の1.8兆円となりました。低金利を背景に、機関投資家の不動産に対する関心も高く、質の高いポートフォリオを維持・構築するため、資産入替を含めた運用戦略を採用するJ-REITも増加しています。一方、東京では、オフィスをはじめとする主要なアセットタイプで賃料の上昇余地は限定的です。買い手側はより投資に慎重になるとみられるため、通年の投資額は前年を大きくは上回らないと考えられます。

② 今後の運用方針及び対処すべき課題

(オフィスビル市場)

当期に引き続き、来期においてもオフィス拡張による移転・統合ニーズは継続すると考えています。本投資法人の運用物件においてもその傾向が見受けられ、平成29年8月末現在未成約であった1区画へ複数の申込みがあり、うち1社と同年9月30日に契約を締結しました。なお、当期末現在までに解約通知を受領した今後解約となる2区画についても、早期成約にむけてリーシング活動を推進してまいります。また、既存テナントとの賃料増額交渉も継続して行い、更なる賃料収入の増加を目指します。

(商業施設市場)

全国ショッピングセンター売上動向は、5ヶ月ぶりに前年同月比プラスとなった平成29年3月以降、+2.1% (4月)、+0.1% (5月)、+0.9% (6月)、+0.6% (7月)、+1.9% (8月)と堅調な消費動向を示しています。本投資法人としては、引き続き来店動機に繋がるイベントや催事の企画及び計画的な資本的支出工事の実施により、既存テナントの売上維持・向上を目指してまいります。また、消費者のトレンドの変化を機敏に見極めながら引き続きテナントの戦略的入れ替え及び新規テナント誘致を実施することにより、物件の収益安定性の向上を図ります。

(住宅賃貸市場)

DINKS世帯及び晩婚化・高齢化による単身世帯の増加傾向は今後も続くと思込まれることから、これら世帯向けの賃貸住宅の需要は増すと考えられます。本投資法人の住宅ポートフォリオは、入居者が求めるニーズ(住環境・設備等)を備えており、適切な運営管理を行うことにより安定した収益を維持できると考えています。また、間取り変更やリフォームを計画・実施し入居者にとってより魅力的な部屋作りを行い、稼働率の向上に繋がりたいと考えています。

(イ) 外部成長

金融政策による低金利の継続により、取引利回りは低水準で推移し、厳しい物件取得競争が続く売買市場において、安定した物件取得機会の獲得のための仕組み作りを目指します。その一環として、不動産販売、不動産開発、不動産仲介・賃貸管理業等を展開する不動産事業者との間でパイプライン・サポート契約を締結すること等を通じた、物件情報獲得ルート of 拡充に努めます。今後も、運用ガイドラインに沿った地域分散の効いたポートフォリオの構築に資する情報網・パイプラインの拡充を図ります。また、得られた物件情報については、スポンサーグループの1社である日本管財グループの建物管理のノウハウ等も活用しながら、慎重に精査します。さらに、物件取得にあたっては、最適なタイミングを目指し、ブリッジファンドやウエアハウジング機能の活用も検討してまいります。

(ロ) 内部成長

収入増加策については、公表データ及び周辺事例を細やかに調査しながら、現行賃料がマーケット賃料を下回っているテナントに積極的に賃料の増額交渉を実施いたします。加えて、当期に実施した通信設備の設置や移動販売車の導入を例とする施策についても引き続き推進いたします。

支出削減策については、電気供給業者の切り替えによる電気料金の削減その他の施策を追求してまいります。

このような施策に限らず、本投資法人はプロパティ・マネジャー及びスポンサーの日本管財株式会社を含む建物管理会社と連携して、計画的な資本的支出工事及びテナントとの密なコミュニケーションを通して、テナント満足度の向上による内部成長の可能性を探求します。

(ハ) 財務方針

本投資法人は、中長期的な収益の維持・向上を目的とし、安定的かつ健全な財務基盤を構築することを基本方針とします。

a. エクイティ・ファイナンス

新投資口の発行は、運用資産の規模と価値の成長を目的として、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に配慮しつつ、新たに取得する不動産関連資産の取得時期、総資産に対する有利子負債の比率（以下「LTV」といいます。）、金融環境及び経済市況等を総合的に勘案して機動的に行います。

b. デット・ファイナンス

- i. LTVの水準は60%を上限とし、資金余力の確保に留意した機動的かつきめ細やかなレバレッジコントロールを行います。
- ii. 資金の借入れ及び投資法人債の発行に際しては、資金調達機動性と財務の安定性のバランスに配慮した資金調達を行います。また、調達コスト、期間、担保提供の要否等の諸条件につき複数の金融機関と交渉し、金利動向、マーケット水準、財務の機動性及び安定性、並びに借入先構成のバランス等を考慮しつつ諸条件を総合的に検討した上で、適切な資金調達を行います。
- iii. 金利上昇リスク及びリファイナンス・リスクを軽減するため、調達期間の長期化、金利の固定化、返済期日の分散等を必要に応じて検討します。

③ 決算後に生じた重要な事実

本投資法人において、当期末（平成29年8月31日）以降に生じた重要な事実は以下のとおりです。

(イ) 資産の譲渡

本投資法人は、規約に定める資産運用の方針等に基づき、以下の資産を譲渡しました。

<ロイヤルヒル神戸三宮Ⅱ>

譲渡資産 : 信託受益権
 売買契約締結日 : 平成29年7月31日
 譲渡日 : 平成29年9月11日
 所在地（住居表示） : 兵庫県神戸市中央区加納町三丁目5番11号
 譲渡先 : 非開示
 譲渡価格 : 1,800百万円
 損益に及ぼす影響 : 平成30年2月期に営業収益として不動産売却益約263百万円を計上する予定です。

(ロ) 資産の取得

本投資法人は、規約に定める資産運用の方針等に基づき、以下の資産を取得しました。

<アボーデ代々木パークサイド>

取得資産 : 信託受益権
 売買契約締結日 : 平成29年7月31日
 取得日 : 平成29年9月29日
 所在地（住居表示） : 東京都渋谷区代々木一丁目2番9号
 売主 : 非開示
 取得価格 : 1,600百万円

④ 運用状況の見通し

平成30年2月期及び平成30年8月期における本投資法人の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。

	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
30年2月期	2,645	1,260	1,109	1,109	3,330	0
30年8月期	2,434	1,053	900	899	2,700	0

なお、この見通しの前提条件については、下記「平成30年2月期及び平成30年8月期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前提条件のもとに算出した現時点のものであり、今後不動産等の取得若しくは売却、不動産市場等の推移、金利の変動、又は本投資法人を取り巻くその他の状況等により、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(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。

平成30年2月期及び平成30年8月期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"> 平成30年2月期(第3期)(平成29年9月1日～平成30年2月28日)(181日) 平成30年8月期(第4期)(平成30年3月1日～平成30年8月31日)(184日) 																														
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在保有する不動産信託受益権(合計18物件)(以下、「現保有資産」といいます。)につき、平成30年8月期末までの間に異動(新規物件の取得、保有物件の処分等)が生じないことを前提としています。 実際には、現保有資産以外の新規物件の取得又は保有物件の処分等により、変動が生ず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益については、本書の日付現在効力を有する賃貸借契約記載の賃料等を基準に算出しています。 営業収益については、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。 平成30年2月期については、ロイヤルヒル神戸三宮Ⅱの譲渡による売却益263百万円を見込んでいます。 																														
営業費用	<p>・営業費用のうち主たる項目は以下のとおりです(単位未満の数値は切り捨てて表示しています。以下同じです。)</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th></th> <th>平成30年2月期</th> <th>平成30年8月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸事業費用計</td> <td>1,100百万円</td> <td>1,109百万円</td> </tr> <tr> <td>管理委託費</td> <td>349百万円</td> <td>328百万円</td> </tr> <tr> <td>(内維持管理費)</td> <td>215百万円</td> <td>205百万円</td> </tr> <tr> <td>(内プロパティ・マネジメント費用)</td> <td>80百万円</td> <td>81百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td>35百万円</td> <td>38百万円</td> </tr> <tr> <td>公租公課</td> <td>199百万円</td> <td>199百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td>252百万円</td> <td>258百万円</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用以外計</td> <td>284百万円</td> <td>272百万円</td> </tr> <tr> <td>運用報酬</td> <td>171百万円</td> <td>175百万円</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である現保有資産の賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値をベースに、変動要素を反映して算出しています。 建物の修繕費は、本資産運用会社が策定する修繕計画を基に、平成30年2月期に35百万円を、平成30年8月期に38百万円を、それぞれ見込んでいます。ただし、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各期の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 減価償却費は、定額法により算出しており、平成30年2月期に252百万円を、平成30年8月期に258百万円をそれぞれ見込んでいます。 本投資法人では、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権(以下、「不動産等」といいます。)の取得にあたり、前所有者との間で期間按分により精算されることとなる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等(以下、「固定資産税等」といいます。)相当額については、取得年度において取得原価に算入します。また、保有する不動産等に係る固定資産税等については、賦課決定された税額のうち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。 		平成30年2月期	平成30年8月期	賃貸事業費用計	1,100百万円	1,109百万円	管理委託費	349百万円	328百万円	(内維持管理費)	215百万円	205百万円	(内プロパティ・マネジメント費用)	80百万円	81百万円	修繕費	35百万円	38百万円	公租公課	199百万円	199百万円	減価償却費	252百万円	258百万円	賃貸事業費用以外計	284百万円	272百万円	運用報酬	171百万円	175百万円
	平成30年2月期	平成30年8月期																													
賃貸事業費用計	1,100百万円	1,109百万円																													
管理委託費	349百万円	328百万円																													
(内維持管理費)	215百万円	205百万円																													
(内プロパティ・マネジメント費用)	80百万円	81百万円																													
修繕費	35百万円	38百万円																													
公租公課	199百万円	199百万円																													
減価償却費	252百万円	258百万円																													
賃貸事業費用以外計	284百万円	272百万円																													
運用報酬	171百万円	175百万円																													
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息及びその他融資関連費用として平成30年2月期に150百万円、平成30年8月期に152百万円を見込んでいます。 																														

項目	前提条件
借入金	<ul style="list-style-type: none"> 有利子負債の残高は、平成30年2月期末において29,000百万円、平成30年8月期末において29,000百万円を想定しています。 平成30年2月期(第3期)末のLTVは45.7%程度、平成30年8月期(第4期)末のLTVは45.9%程度となる見込みです。 LTVの算出にあたっては、次の算式を使用しています。 $LTV = \text{有利子負債総額} \div \text{資産総額} \times 100$
投資口	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在発行済みである投資口333,001口について、平成30年8月期末までに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	<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分配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料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"> 本投資法人は、規約上、利益超過分配を実施することは可能ですが、減価償却費に対する資本的支出の占める割合を勘案し、かつ、保守的な財務運営をすべく、当面の間、利益超過分配は実施しない予定です。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規制、投信協会規則等において、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。

(3) 投資リスク

最近の有価証券報告書(平成29年5月29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ています。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成29年2月28日)	当期 (平成29年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,062,905	868,535
信託現金及び信託預金	4,147,052	4,102,896
営業未収入金	53,020	66,831
前払費用	71,347	76,965
預け金	-	16,985
未収消費税等	1,063,882	-
繰延税金資産	27	17
その他	44	-
流動資産合計	6,398,280	5,132,232
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	15,056,385	15,229,770
減価償却累計額	△228,082	△461,781
信託建物(純額)	14,828,302	14,767,989
信託構築物	438,635	438,975
減価償却累計額	△17,929	△35,941
信託構築物(純額)	420,706	403,033
信託機械及び装置	2,958	18,478
減価償却累計額	△29	△526
信託機械及び装置(純額)	2,929	17,952
信託工具、器具及び備品	5,512	22,175
減価償却累計額	△95	△977
信託工具、器具及び備品(純額)	5,416	21,198
信託土地	41,774,028	41,774,028
有形固定資産合計	57,031,382	56,984,202
無形固定資産		
信託借地権	670,865	670,865
その他	25,374	22,594
無形固定資産合計	696,239	693,459
投資その他の資産		
長期前払費用	90,698	136,422
長期預け金	173,034	177,593
その他	10,000	10,000
投資その他の資産合計	273,732	324,016
固定資産合計	58,001,355	58,001,678
資産合計	64,399,635	63,133,911

(単位:千円)

	前期 (平成29年2月28日)	当期 (平成29年8月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	220,388	304,403
短期借入金	8,900,000	1,400,000
1年内返済予定の長期借入金	-	6,000,000
未払金	19,691	80,127
未払法人税等	1,678	970
未払消費税等	-	85,987
前受金	372,513	380,827
その他	1,248	8,311
流動負債合計	9,515,521	8,260,627
固定負債		
長期借入金	22,000,000	21,600,000
信託預り敷金及び保証金	3,120,210	3,065,051
固定負債合計	25,120,210	24,665,051
負債合計	34,635,732	32,925,678
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	29,254,680	29,254,680
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	509,223	953,552
剰余金合計	509,223	953,552
投資主資本合計	29,763,903	30,208,232
純資産合計	※1 29,763,903	※1 30,208,232
負債純資産合計	64,399,635	63,133,911

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期 (自 平成28年4月 1日 至 平成29年2月28日)	当期 (自 平成29年3月 1日 至 平成29年8月31日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 1,979,430	※1 2,102,325
その他貸貸事業収入	※1 274,016	※1 327,921
営業収益合計	2,253,447	2,430,246
営業費用		
貸貸事業費用	※1 862,838	※1 1,127,223
資産運用報酬	108,748	129,857
資産保管手数料	4,206	3,197
一般事務委託手数料	20,171	20,514
役員報酬	11,000	6,000
控除対象外消費税	152,133	6,809
その他営業費用	35,097	47,030
営業費用合計	1,194,196	1,340,633
営業利益	1,059,251	1,089,613
営業外収益		
受取利息	23	26
その他	-	1,486
営業外収益合計	23	1,512
営業外費用		
支払利息	90,352	96,552
創立費	51,056	-
投資口交付費	169,259	-
融資関連費用	237,728	40,101
営業外費用合計	548,397	136,654
経常利益	510,877	954,471
税引前当期純利益	510,877	954,471
法人税、住民税及び事業税	1,682	974
法人税等調整額	△27	9
法人税等合計	1,654	984
当期純利益	509,223	953,487
前期繰越利益	-	64
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	509,223	953,552

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自平成28年4月1日 至平成29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	-	-	-	-	-
当期変動額					
新投資口の発行	29,254,680	-	-	29,254,680	29,254,680
当期純利益	-	509,223	509,223	509,223	509,223
当期変動額合計	29,254,680	509,223	509,223	29,763,903	29,763,903
当期末残高	※1 29,254,680	509,223	509,223	29,763,903	29,763,903

当期(自平成29年3月1日 至平成29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	29,254,680	509,223	509,223	29,763,903	29,763,903
当期変動額					
剰余金の配当	-	△509,158	△509,158	△509,158	△509,158
当期純利益	-	953,487	953,487	953,487	953,487
当期変動額合計	-	444,328	444,328	444,328	444,328
当期末残高	※1 29,254,680	953,552	953,552	30,208,232	30,208,232

(4) 金銭の分配に係る計算書

区分	前期 自 平成28年4月 1日 至 平成29年2月28日	当期 自 平成29年3月 1日 至 平成29年8月31日
I 当期末処分利益	509, 223, 273円	953, 552, 222円
II 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	509, 158, 529円 (1, 529円)	953, 381, 863円 (2, 863円)
III 次期繰越利益	64, 744円	170, 359円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第46条第1項に定める金銭の分配方針に従い、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第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金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。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333, 001口の整数倍数の最大値となる509, 158, 529円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人の規約第46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46条第1項に定める金銭の分配方針に従い、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第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金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。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333, 001口の整数倍数の最大値となる953, 381, 863円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人の規約第46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>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前期 (自 平成28年4月 1日 至 平成29年2月28日)	当期 (自 平成29年3月 1日 至 平成29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	510,877	954,471
減価償却費	248,562	255,869
投資口交付費	169,259	-
受取利息	△23	△26
支払利息	90,352	96,552
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△53,020	△13,811
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△1,058,213	1,063,882
前払費用の増減額 (△は増加)	△71,347	△5,618
預け金の増減額 (△は増加)	-	△16,985
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△90,698	△45,724
長期預け金の増減額 (△は増加)	△173,034	△4,559
その他の資産の増減額 (△は増加)	△10,044	44
営業未払金の増減額 (△は減少)	143,853	36,706
未払金の増減額 (△は減少)	19,691	60,435
未払消費税等の増減額 (△は減少)	-	85,987
前受金の増減額 (△は減少)	372,513	8,313
その他の負債の増減額 (△は減少)	1,248	112
小計	99,977	2,475,650
利息の受取額	23	26
利息の支払額	△90,352	△95,947
法人税等の支払額	△3	△1,682
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,645	2,378,047
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△57,206,653	△158,600
無形固定資産の取得による支出	△27,800	-
信託無形固定資産の取得による支出	△670,865	-
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△52,632	△78,002
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	3,172,843	22,842
使途制限付信託預金の預入による支出	△3,172,843	△22,842
使途制限付信託預金の払出による収入	52,632	78,002
投資活動によるキャッシュ・フロー	△57,905,318	△158,600
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	8,900,000	1,400,000
短期借入金の返済による支出	-	△8,900,000
長期借入れによる収入	22,000,000	5,600,000
投資口の発行による収入	29,085,420	-
分配金の支払額	-	△502,812
財務活動によるキャッシュ・フロー	59,985,420	△2,402,812
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	2,089,746	△183,366
現金及び現金同等物の期首残高	-	2,089,746
現金及び現金同等物の期末残高	※1 2,089,746	※1 1,906,380

(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

<p>1. 固定資産の減価償却の方法</p>	<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" style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物</td> <td style="text-align: right;">2～50年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">構築物</td> <td style="text-align: right;">2～44年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">10年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">6～15年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる無形固定資産の残存期間又は耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">ソフトウェア</td> <td style="text-align: right;">5年</td> </tr> </table>	建物	2～50年	構築物	2～44年	機械及び装置	10年	工具、器具及び備品	6～15年	ソフトウェア	5年
建物	2～50年										
構築物	2～44年										
機械及び装置	10年										
工具、器具及び備品	6～15年										
ソフトウェア	5年										
<p>2. 繰延資産の処理方法</p>	<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>										
<p>3. 収益及び費用の計上基準</p>	<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125,927千円であり、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ん。</p>										
<p>4. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p>	<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、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少な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>										
<p>5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p>	<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、該当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。 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 ③信託借地権 ④信託預り敷金及び保証金</p> <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。なお、控除対象外消費税は、当期の費用として処理しています。</p>										

(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

前期 (平成29年2月28日)	当期 (平成29年8月31日)
50,000千円	50,000千円

[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		当期	
	自 平成28年4月 1日 至 平成29年2月28日		自 平成29年3月 1日 至 平成29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	1,703,785		1,811,771	
共益費収入	275,645	1,979,430	290,554	2,102,325
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	166,160		202,937	
駐車場収入	72,899		76,954	
その他賃貸収入	34,956	274,016	48,029	327,921
不動産賃貸事業収益合計		2,253,447		2,430,246
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	332,796		334,421	
水道光熱費	188,065		230,605	
公租公課	23		201,992	
修繕費	41,192		50,136	
損害保険料	5,139		5,466	
信託報酬	13,004		13,635	
減価償却費	246,137		253,089	
その他賃貸事業費用	36,478		37,875	
不動産賃貸事業費用合計		862,838		1,127,223
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		1,390,609		1,303,023

[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

	前期		当期	
	自 平成28年4月 1日 至 平成29年2月28日		自 平成29年3月 1日 至 平成29年8月31日	
発行可能投資口総口数		10,000,000口		10,000,000口
発行済投資口の総口数		333,001口		333,001口

[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当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

	前期		当期	
	自 平成28年4月 1日 至 平成29年2月28日		自 平成29年3月 1日 至 平成29年8月31日	
現金及び預金		1,062,905千円		868,535千円
信託現金及び信託預金		4,147,052千円		4,102,896千円
使途制限付信託預金(注)		△3,120,210千円		△3,065,051千円
現金及び現金同等物		2,089,746千円		1,906,380千円

(注) テナントから預かっている敷金保証金の返還のために留保されている信託預金です。

[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)

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

	前期 (平成29年2月28日)	当期 (平成29年8月31日)
1年内	1,520,558千円	1,353,213千円
1年超	11,183,418千円	9,025,415千円
合計	12,703,977千円	10,378,629千円

[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

本投資法人では、不動産関連資産の取得、有利子負債の返済等に充当する資金を、主として投資口の発行、金融機関からの借入れ及び投資法人債の発行等により調達します。有利子負債の調達に際しては、中長期的に安定した資産運用基盤を構築するため、返済期日の分散化、借入期間の長期化、借入れ金利の低下と固定化を目指し、財務の安定性のバランスに配慮します。

(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、主として資産の取得を目的としたものであり、流動性リスクや金利変動リスクに晒されますが、調達先の分散及び返済期日の分散を図るとともに、余剰資金の活用や投資口の発行等による資本市場からの資金調達等を検討することにより当該リスクを管理しています。

(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、一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることがあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成29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。

	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	1,062,905	1,062,905	-
(2) 信託現金及び信託預金	4,147,052	4,147,052	-
資産計	5,209,957	5,209,957	-
(3) 短期借入金	8,900,000	8,900,000	-
(4) 長期借入金	22,000,000	22,002,930	2,930
負債計	30,900,000	30,902,930	2,930

平成29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。

	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	868,535	868,535	-
(2) 信託現金及び信託預金	4,102,896	4,102,896	-
資産計	4,971,431	4,971,431	-
(3) 短期借入金	1,400,000	1,400,000	-
(4) 1年内返済予定の長期借入金	6,000,000	5,994,660	△5,340
(5) 長期借入金	21,600,000	21,557,349	△42,651
負債計	29,000,000	28,952,009	△47,991

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(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。

(3) 短期借入金

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

(4) 1年内返済予定の長期借入金、(5) 長期借入金

元利金の合計額を残存期間に対応した同様の借入を新規に行った場合に想定される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)

区分	前期 (平成29年2月28日)	当期 (平成29年8月31日)
信託預り敷金及び保証金	3,120,210	3,065,051

信託預り敷金及び保証金は市場価格がなく、かつ合理的にキャッシュ・フローを見積もることができないことから、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価評価の対象とはしていません。

(注3) 金銭債権の決算日(平成29年2月28日)後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内
現金及び預金	1,062,905
信託現金及び信託預金	4,147,052
合計	5,209,957

金銭債権の決算日(平成29年8月31日)後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内
現金及び預金	868,535
信託現金及び信託預金	4,102,896
合計	4,971,431

(注4) 借入金の決算日(平成29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
短期借入金	8,900,000	-	-	-	-	-
長期借入金	-	6,000,000	4,000,000	6,000,000	6,000,000	-
合計	8,900,000	6,000,000	4,000,000	6,000,000	6,000,000	-

借入金の決算日(平成29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
短期借入金	1,400,000	-	-	-	-	-
長期借入金	6,000,000	4,000,000	6,000,000	6,000,000	5,600,000	-
合計	7,400,000	4,000,000	6,000,000	6,000,000	5,600,000	-

[有価証券に関する注記]

前期(平成29年2月28日)

該当事項はありません。

当期(平成29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(平成29年2月28日)

該当事項はありません。

当期(平成29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 平成29年2月28日	当期 平成29年8月31日
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	27	17
繰延税金資産合計	27	17
繰延税金資産の純額	27	17

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等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 平成29年2月28日	当期 平成29年8月31日
法定実効税率	31.74	31.74
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.63	△31.70
その他	0.22	0.07
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.32	0.10

[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(自平成28年4月1日至平成29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	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				
親会社	ギャラクシー・ジェイリート・ピーティエーワイ・リミテッド	オーストラリアニューサウス・ウェールズ州・シドニー	1ドル	持株会社	被所有 直接 49.95 間接 0.10	-	親会社	私募設立	50,000	-	-
主要投資主	日本管財株式会社	兵庫県西宮市	30億円	不動産管理業	被所有 直接 49.95	-	主要投資主	私募設立	50,000	-	-

(注1)上記の金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

(注2)1口あたり100,000円にて、本投資法人の私募設立を行ったものです。

(注3)取引条件は、契約に基づいて決定しています。

(注4)ギャラクシー・ジェイリート・ピーティエーワイ・リミテッドは子会社であるさくら不動産投資顧問株式会社の保有持分と合わせて、取引時においては、議決権の被所有割合は50.05%であり、親会社に該当していましたが、公募による新投資口の発行により議決権の被所有割合が2.6%となったため、期末日現在においては親会社に該当しなくなっております。そのため、議決権等の被所有割合及び取引金額には親会社であった期間の割合及び金額を、期末残高には親会社でなくなった時点の残高を記載しております。また、日本管財株式会社は、取引時においては、議決権の被所有割合は49.95%であり、主要投資主に該当していましたが、公募による新投資口の発行により議決権の被所有割合が2.6%となったため、期末日現在においては主要投資主に該当しなくなっております。そのため、議決権等の被所有割合及び取引金額には主要投資主であった期間の割合及び金額を、期末残高には主要投資主でなくなった時点の残高を記載しております。

当期(自平成29年3月1日至平成29年8月31日)

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期(自平成28年4月1日至平成29年2月28日)

該当事項はありません。

当期(自平成29年3月1日至平成29年8月31日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(自平成28年4月1日至平成29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				
同一の親会社をもつ会社	さくら不動産投資顧問株式会社	東京都千代田区	101,520	投資運用業	-	役員の兼任1人	資産運用会社	設立企画人報酬の支払	50,000	-	-

(注1)上記の金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

(注2)設立企画人報酬の額は、本投資法人の規約に定められた条件によっています。

(注3)「1. 親会社及び法人主要投資主等」の(注4)に記載のとおり、ギャラクシー・ジェイリート・ピーティエーワイ・リミテッドが本投資法人の親会社に該当しなくなったことに伴い、さくら不動産投資顧問株式会社も関連当事者に該当しなくなっております。そのため、取引金額には関連当事者であった期間の金額を、期末残高には関連当事者でなくなった時点の残高を記載しております。

当期(自平成29年3月1日至平成29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(自平成28年4月1日 至平成29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	村中誠	-	-	本投資法人執行役員兼さくら不動産投資顧問株式会社代表取締役社長	-	-	本投資法人執行役員兼さくら不動産投資顧問株式会社代表取締役社長	設立企画人報酬の支払	50,000	-	-
								資産運用会社への資産運用報酬の支払	395,548	-	-
								不動産の賃貸等	5,846	前受金	1,101
								敷金の受入	5,098	信託預り敷金及び保証金	5,098

(注1) 上記の金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

(注2) 設立企画人報酬及び資産運用報酬の額は、村中誠が第三者(さくら不動産投資顧問株式会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約に定められた条件によっています。

(注3) 資産運用報酬には、個々の不動産の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬分(286,800千円)が含まれています。

当期(自平成29年3月1日 至平成29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	村中誠	-	-	本投資法人執行役員兼さくら不動産投資顧問株式会社代表取締役社長	-	-	本投資法人執行役員兼さくら不動産投資顧問株式会社代表取締役社長	資産運用会社への資産運用報酬の支払	129,857	未払金	70,123
								不動産の賃貸等	6,117	前受金	1,101
								敷金の受入	-	信託預り敷金及び保証金	5,098

(注1) 上記の金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

(注2) 資産運用報酬の額は、村中誠が第三者(さくら不動産投資顧問株式会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約に定められた条件によっています。

[持分法損益等に関する注記]

前期(平成29年2月28日)
該当事項はありません。

当期(平成29年8月31日)
該当事項はありません。

[資産除去債務に関する注記]

前期(平成29年2月28日)
該当事項はありません。

当期(平成29年8月31日)
該当事項はありません。

[セグメント情報等に関する注記]

(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。

(関連情報)

前期(自平成28年4月1日至平成29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

営業収益総額の10%以上を占める顧客がないため、記載を省略しています。

当期(自平成29年3月1日至平成29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

営業収益総額の10%以上を占める顧客がないため、記載を省略しています。

[賃貸等不動産に関する注記]

本投資法人は、主として首都圏及び地方主要都市において、賃貸収益を得ることを目的として、オフィスビル、商業施設及び住宅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 平成28年4月 1日 至 平成29年2月28日	自 平成29年3月 1日 至 平成29年8月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	-	57,702,247
期中増減額	57,702,247	△47,180
期末残高	57,702,247	57,655,067
期末時価	59,493,000	60,295,000

(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不動産信託受益権18物件の取得(57,838,059千円)とその後の資本的支出(110,325千円)、主な減少額は減価償却費(246,137千円)です。

当期の主な増加額は資本的支出(205,908千円)、主な減少額は減価償却費(253,089千円)です。

(注3) 期末時価は、当期について平成29年7月31日付で譲渡契約を締結したロイヤルヒル神戸三宮Ⅱについては譲渡価格、その他の不動産等について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。

[1口当たり情報に関する注記]

	前期	当期
	自 平成28年4月 1日 至 平成29年2月28日	自 平成29年3月 1日 至 平成29年8月31日
1口当たり純資産額	89,380円	90,715円
1口当たり当期純利益	2,910円 (1,529円)	2,863円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算定しています。また、前期は実際に運用を開始した日である平成28年9月9日時点为期首とみなして、日数による加重平均投資口数(333,001口)により算出した1口当たり当期純利益を括弧内に併記しています。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、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 平成28年4月 1日 至 平成29年2月28日	自 平成29年3月 1日 至 平成29年8月31日
当期純利益(千円)	509,223	953,487
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)	509,223	953,487
期中平均投資口数(口)	174,953	333,001

[重要な後発事象に関する注記]

本投資法人において、当期末(平成29年8月31日)以降に生じた重要な事実は以下のとおりです。

1. 資産の譲渡

本投資法人は、規約に定める資産運用の方針等に基づき、以下の資産を譲渡しました。

<ロイヤルヒル神戸三宮Ⅱ>

譲渡資産 : 信託受益権
売買契約締結日 : 平成29年7月31日
譲渡日 : 平成29年9月11日
所在地(住居表示) : 兵庫県神戸市中央区加納町三丁目5番11号
譲渡先 : 非開示
譲渡価格 : 1,800百万円
損益に及ぼす影響 : 平成30年2月期に営業収益として不動産売却益約263百万円を計上する予定です。

2. 資産の取得

本投資法人は、規約に定める資産運用の方針等に基づき、以下の資産を取得しました。

<アボーデ代々木パークサイド>

取得資産 : 信託受益権
売買契約締結日 : 平成29年7月31日
取得日 : 平成29年9月29日
所在地(住居表示) : 東京都渋谷区代々木一丁目2番9号
売主 : 非開示
取得価格 : 1,600百万円

(9) 発行済投資口の総口数の増減

本投資法人の設立以降当期末日までの増資等の状況は、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	
平成28年4月1日	私募設立	100,100	100,100	1,001	1,001	(注1)
平成28年9月7日	公募増資	29,154,580	29,254,680	332,000	333,001	(注2)

(注1) 1口当たり発行価格100,000円で本投資法人を設立しました。

(注2) 1口当たり発行価格91,000円(発行価額87,815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。

4. 役員の変動

(1) 投資法人の役員

当期における役員の変動はありません。

(2) 資産運用会社の役員

平成29年6月5日付で、下記のとおり役員の変動がありました。

- ・ 就任(平成29年6月5日)
取締役(非常勤) 曾我 彰彦
- ・ 退任(平成29年6月5日)
取締役(非常勤) 安藤 壽朗

平成29年7月14日付で、下記のとおり役員の変動がありました。

- ・ 就任(平成29年7月14日)
取締役(非常勤) Brett Phillip Bradley
- ・ 退任(平成29年7月14日)
取締役(非常勤) Peter Craig Murphy

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	資産の用途	地域 (注1)	前期 (平成29年2月28日現在)		当期 (平成29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)	
信託不動産	オフィスビル	首都圏	24,848	38.5	24,890	39.4	
		地方主要都市	-	-	-	-	
		その他	-	-	-	-	
	商業施設	首都圏	-	-	-	-	
		地方主要都市	18,406	28.6	18,366	29.1	
		その他	4,158	6.5	4,132	6.5	
	住宅	首都圏	2,191	3.4	2,175	3.4	
		地方主要都市	4,265	6.6	4,259	6.7	
		その他	-	-	-	-	
	その他の施設	首都圏	2,420	3.8	2,408	3.8	
		地方主要都市	1,409	2.2	1,422	2.3	
		その他	-	-	-	-	
	小計		57,702	89.6	57,655	91.3	
	預金・その他の資産			6,697	10.4	5,478	8.7
	資産総額			64,399	100.0	63,133	100.0

	前期 (平成29年2月28日現在)		当期 (平成29年8月31日現在)	
	金額 (百万円)	資産総額に対する比率 (%) (注3)	金額 (百万円)	資産総額に対する比率 (%) (注3)
負債総額	34,635	53.8	32,925	52.2
純資産総額	29,763	46.2	30,208	47.8
資産総額	64,399	100.0	63,133	100.0

(注1) 「首都圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。以下同じです。

「地方主要都市」とは、首都圏を除く政令指定都市及びその通勤圏内に含まれる周辺部をいいます。以下同じです。

「その他」とは、首都圏及び地方主要都市以外の地域をいいます。以下同じです。

(注2) 「保有総額」は、それぞれ各期末日現在における貸借対照表(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。

(注3) 「資産総額に対する比率」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) 投資資産

①運用資産の概要

平成29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。

なお、平成29年9月11日にロイヤルヒル神戸三宮Ⅱの信託受益権の譲渡、同9月29日にアポーデ代々木パークサイドの信託受益権の取得を行っています。

物件 番号	信託不動産 (物件名称)	所在地	建築時期 (注1)	取得価格(注2)		帳簿 価額 (百万 円) (注3)	鑑定 評価額 (百万 円) (注4)	テナン ト 数 (注5)	年間賃料 (百万円) (注6)	総賃貸 可能面積 (㎡) (注7)	総賃貸 面積 (㎡) (注8)	稼働率 (%) (注9)
				価格 (百万円)	比率 (%)							
OF-01	成信ビル	東京都 新宿区	平成元年 3月31日	7,880	13.7	7,922	8,610	21	425	5,616.80	5,616.80	100.0
OF-02	NKビル	東京都 千代田 区	平成3年 10月28日	3,730	6.5	3,771	3,910	4	218	3,394.35	3,394.35	100.0
OF-03	司町ビル	東京都 千代田 区	昭和63年 1月20日	3,820	6.7	3,846	3,960	4	176	3,250.68	2,745.52	84.5
OF-04	高田馬場 アクセス	東京都 新宿区	平成6年 1月14日	3,330	5.8	3,382	3,460	10	169	3,691.49	3,691.49	100.0
OF-05	麻布アメリ ックスビル	東京都 港区	昭和63年 6月30日	2,020	3.5	2,041	2,270	7	125	2,240.03	2,240.03	100.0
OF-06	飛栄九段ビ ル	東京都 千代田 区	平成3年 9月17日	1,960	3.4	1,974	2,050	10	130	2,298.86	2,298.86	100.0
OF-07	新横浜 ナラビル	神奈川 県 横浜市	平成4年 3月17日	1,910	3.3	1,951	1,980	17	139	4,057.89	4,057.89	100.0
オフィスビル(7物件)合計				24,650	43.0	24,890	26,240	73	1,382	24,550.10	24,044.94	97.9
RT-01	ラパーク 岸和田	大阪府 岸和田 市	平成6年 8月30日	6,460	11.3	6,522	6,640	47	770	40,732.34	39,465.90	96.9
RT-02	シュロアモ ール筑紫野	福岡県 筑紫野 市	平成19年 6月22日	7,670	13.4	7,664	7,820	24	585	32,159.62	32,070.15	99.7
RT-03	西友水口店	滋賀県 甲賀市	平成11年 5月31日	4,150	7.2	4,132	4,240	1	非開示 (注10)	23,814.87	23,814.87	100.0
RT-04	シュロアモ ール長嶺	熊本県 熊本市	平成19年 8月23日	4,180	7.3	4,179	4,470	21	303	12,600.67	12,600.67	100.0
商業施設(4物件)合計				22,460	39.2	22,499	23,170	93	非開示 (注10)	109,306.50	107,951.59	98.8
RS-01	白井 ロジュマン	千葉県 白井市	平成7年 5月9日	2,180	3.8	2,175	2,170	286	261	21,971.25	21,100.84	96.0
RS-02	松屋レジデ ンス関目	大阪府 大阪市	平成元年 8月18日	1,820	3.2	1,835	1,930	125	156	7,767.37	7,494.29	96.5
RS-03	ロイヤルヒ ル神戸三宮Ⅱ (注11)	兵庫県 神戸市	平成16年 9月17日	1,480	2.6	1,475	1,510	103	105	3,217.93	3,026.11	94.0
RS-04	アーバンブ ラザ今里	大阪府 大阪市	平成3年 12月20日	940	1.6	947	965	65	75	4,648.64	4,446.14	95.6
住宅(4物件)合計				6,420	11.2	6,435	6,575	579	596	37,605.19	36,067.38	95.9
OT-01	船橋ハイテ クパーク・ ヒダン工場	千葉県 船橋市	平成15年 5月19日	1,720	3.0	1,726	1,800	1	非開示 (注10)	非開示 (注10)	非開示 (注10)	100.0
OT-02	船橋ハイテ クパーク工 場	千葉県 船橋市	平成13年 9月5日	710	1.2	681	780	1	非開示 (注10)	非開示 (注10)	非開示 (注10)	100.0
OT-03	コンフォモ ール札幌	北海道 札幌市	平成15年 3月10日	1,400	2.4	1,422	1,440	40	117	5,941.81	5,531.85	93.1
その他の施設(3物件)合計				3,830	6.7	3,830	4,020	42	非開示 (注10)	18,516.71	18,106.75	97.8
ポートフォリオ合計/平均				57,360	100.0	57,655	60,005	787	4,182	189,979.50	186,170.66	98.0

- (注1) 「建築時期」は、主たる建物の不動産登記簿上の新築年月日を記載しています。
- (注2) 「取得価格」は、保有資産に係る信託受益権売買契約に記載された売買代金の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費用は含みません。
- (注3) 「帳簿価額」は、平成29年8月31日現在における各資産に係る減価償却後の帳簿価額の百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注4) 「鑑定評価額」の価格時点は平成29年8月31日です。
- (注5) 「テナント数」は、平成29年8月31日現在における各信託不動産に係る各賃貸借契約書上のテナント数(倉庫、看板、駐車場等に係るテナントは含みません。)の合計を記載しています。また、同一名義で複数区画契約している場合には、契約区画数に関係なく1テナントとして換算しています。なお、当該資産につきバス・スルー型のマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントの総数(倉庫、看板、駐車場等に係るテナントは含みません。)を記載しています。また、ラパーク岸和田、シュロアモール筑紫野及びシュロアモール長嶺については、ATMの設置に係るテナント及びテナントによる転貸先を含みません。
- (注6) 「年間賃料」は、平成29年8月31日現在における各信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された年間賃料又は月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額(複数の賃貸借契約が締結されている信託不動産については、その合計額とします。また、共益費を含みますが、倉庫、看板、駐車場等の使用料は賃貸借契約書上これらの使用料を把握できない場合を除き、これらを含まず、また、フリーレントは考慮しないものとします。消費税は含みません。以下同じです。)を百万円未満を四捨五入して記載しています。ただし、マスターリース会社が貸貸人等との間でバス・スルー型マスターリースによる賃貸借契約を締結している場合、同日現在における各信託不動産に係るエンドテナントとの各転貸借契約書に表示された年間賃料又は月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額を百万円未満を四捨五入して記載しています。また、ラパーク岸和田、シュロアモール筑紫野及びシュロアモール長嶺については、ATMの設置に係るテナント及びテナントによる転貸先からの賃料を考慮していません。
- (注7) 「総賃貸可能面積」は、各信託不動産について、平成29年8月31日現在における各資産に係る建物(附属建物及び倉庫等を含みますが、駐車場部分及び多目的教室部分は除きます。)の各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を記載しています。
- (注8) 「総賃貸面積」は、各信託不動産について、平成29年8月31日現在における各資産に係る建物(附属建物及び倉庫等を含みますが、駐車場部分及び多目的教室部分は除きます。)の各賃貸借契約書に表示された賃貸面積(但し、催事面積は除きます。)の合計を記載しています。ただし、マスターリース会社が貸貸人等との間でバス・スルー型マスターリースによる賃貸借契約を締結している場合、平成29年8月31日現在における各信託不動産に係る各転貸借契約書に表示されたエンドテナントの賃貸面積の合計を記載しています。なお、各賃貸借契約書等においては、延床面積に含まれない部分が賃貸面積に含まれて表示されている場合があるため、総賃貸面積が延床面積を上回る場合があります。また、ラパーク岸和田、シュロアモール筑紫野及びシュロアモール長嶺については、ATMの設置に係る面積は含みません。
- (注9) 「稼働率」は、平成29年8月31日現在の稼働率(総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合)について、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注10) テナントから開示について承諾が得られていない情報であり、かつ、これらを開示した場合、テナントとの信頼関係が損なわれることにより賃貸借契約の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、非開示としています。
- (注11) ロイヤルヒル神戸三宮Ⅱは、平成29年9月11日に譲渡しています。

②資本的支出

a. 資本的支出の予定

不動産等の 名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額(千円)		
				総額	当期支払 額	既支出総額
成信ビル	東京都 新宿区	空調更新工事	自平成29年11月 至平成29年11月	54,700	—	—
		空調更新工事	自平成30年6月 至平成30年6月	27,350	—	—
司町ビル	東京都 千代田区	エレベーター制御盤更 新工事	自平成29年12月 至平成30年3月	21,000	—	—
高田馬場 アクセス	東京都 新宿区	空調更新工事	自平成29年10月 至平成29年10月	12,700	—	—
		空調更新工事	自平成30年3月 至平成30年3月	13,000	—	—
新横浜ナラ ビル	神奈川県 横浜市	空調更新工事	自平成30年4月 至平成30年4月	12,000	—	—
ラパーク岸 和田	大阪府 岸和田市	空調更新工事	自平成29年11月 至平成29年11月	12,000	—	—
西友水口店	滋賀県 甲賀市	冷温水発生機改修工事	自平成29年11月 至平成29年11月	25,000	—	—
アーバンブ ラザ今里	大阪府 大阪市	外壁改修工事	自平成30年3月 至平成30年3月	11,000	—	—
船橋ハイテ クパーク工 場	千葉県 船橋市	排水処理設備更新工事	自平成30年3月 至平成30年3月	14,100	—	—
コンフォモ ール札幌	北海道 札幌市	空調更新工事	自平成30年6月 至平成30年6月	14,000	—	—

b. 期中に行った資本的支出

本投資法人が当期末日現在保有する資産に関して、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事等の概要は以下のとおりです。なお、当期の保有資産全体の資本的支出に該当する工事は205,908千円であり、当期の費用に区分された修繕費は50,136千円と合わせて、合計256,045千円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	工事期間	工事金額 (千円)
高田馬場アクセス	東京都新宿区	自家用電気工作物更新工事	自平成29年8月 至平成29年8月	13,258
新横浜ナラビル	神奈川県横浜市	空調更新工事	自平成29年8月 至平成29年8月	24,055
コンフォモール札幌	北海道札幌市	空調更新工事	自平成29年5月 至平成29年5月	17,850

c. 長期修繕計画のために積み立てた金銭

該当事項はありません。

③個別物件収支

(単位：千円)

物件番号	OF-01	OF-02	OF-03	OF-04	OF-05
物件名称	成信ビル	NKビル	司町ビル	高田馬場 アクセス	麻布アメリッ スビル
①賃貸事業収益	237,142	122,601	96,434	96,735	66,292
賃貸事業収入	211,909	109,371	84,027	78,433	61,490
その他賃貸事業収入	25,232	13,230	12,407	18,302	4,802
②賃貸事業費用	49,636	33,997	22,881	36,163	21,697
委託費	12,626	12,893	7,940	16,168	8,903
水道光熱費	14,941	9,433	6,457	9,000	3,766
保険料	238	158	149	178	90
修繕費	350	368	240	899	1,080
信託報酬	750	750	750	750	375
公租公課	20,279	9,982	7,043	8,722	7,324
その他賃貸事業費用	450	410	298	442	156
③賃貸NOI	187,505	88,604	73,553	60,571	44,594
④減価償却費	11,254	6,336	6,696	7,881	2,188
⑤賃貸事業損益	176,250	82,268	66,856	52,690	42,405

物件番号	OF-06	OF-07	RT-01	RT-02	RT-03
物件名称	飛栄九段ビル	新横浜ナラビル	ラパーク岸和田	シュロアモール 筑紫野	西友水口店
①賃貸事業収益	67,248	83,209	533,898	295,831	非開示(注)
賃貸事業収入	64,872	66,908	414,902	291,987	非開示(注)
その他賃貸事業収入	2,376	16,301	118,995	3,844	非開示(注)
②賃貸事業費用	18,198	27,213	316,646	75,871	42,235
委託費	10,538	9,189	130,667	39,917	6,039
水道光熱費	23	7,730	132,611	3,819	0
保険料	133	165	1,241	677	528
修繕費	184	1,546	1,417	329	5,935
信託報酬	750	750	1,850	750	750
公租公課	6,470	7,614	45,089	19,886	12,183
その他賃貸事業費用	97	217	3,767	10,491	16,797
③賃貸NOI	49,049	55,995	217,252	219,960	非開示(注)
④減価償却費	2,699	7,768	40,046	36,360	41,692
⑤賃貸事業損益	46,350	48,227	177,206	183,599	非開示(注)

物件番号	RT-04	RS-01	RS-02	RS-03	RS-04
物件名称	シュロアモール 長嶺	白井ロジュマン	松屋レジデンス 関目	ロイヤルヒル神 戸三宮II	アーバンプラザ 今里
①賃貸事業収益	188,129	136,888	84,368	55,452	37,771
賃貸事業収入	151,402	128,293	77,336	51,444	35,494
その他賃貸事業収入	36,726	8,595	7,032	4,007	2,277
②賃貸事業費用	58,981	54,687	31,151	21,841	18,116
委託費	15,917	26,818	12,724	8,961	6,448
水道光熱費	26,884	6	2,989	1,825	522
保険料	266	638	255	154	122
修繕費	837	9,390	9,347	6,017	7,138
信託報酬	750	1,285	375	375	375
公租公課	13,260	14,046	5,168	4,479	3,204
その他賃貸事業費用	1,065	2,501	291	28	306
③賃貸NOI	129,147	82,201	53,217	33,611	19,654
④減価償却費	17,863	18,632	10,000	11,814	5,819
⑤賃貸事業損益	111,284	63,569	43,216	21,796	13,835

物件番号	OT-01	OT-02	OT-03	
物件名称	船橋ハイテクパ ーク・ヒダン工 場	船橋ハイテクパ ーク工場	コンフォモール 札幌	合計
①賃貸事業収益	非開示(注)	非開示(注)	73,059	2,430,246
賃貸事業収入	非開示(注)	非開示(注)	60,099	2,102,325
その他賃貸事業収入	非開示(注)	非開示(注)	12,960	327,921
②賃貸事業費用	6,565	5,203	33,046	874,133
委託費	990	1,007	6,668	334,421
水道光熱費	0	0	10,593	230,605
保険料	122	64	280	5,466
修繕費	0	0	5,050	50,136
信託報酬	750	750	750	13,635
公租公課	4,686	3,364	9,183	201,992
その他賃貸事業費用	16	16	520	37,875
③賃貸NOI	非開示(注)	非開示(注)	40,013	1,556,113
④減価償却費	9,550	2,955	13,528	253,089
⑤賃貸事業損益	非開示(注)	非開示(注)	26,485	1,303,023

(注) テナントから開示について承諾が得られていない情報であり、かつ、これらを開示した場合、テナントとの信頼関係が損なわれることにより賃貸借契約の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、非開示としています。