

平成30年2月期 決算短信 (REIT)

平成30年4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30年5月29日

分配金支払開始予定日 平成30年5月21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30年2月期の運用、資産の状況 (平成29年9月1日～平成30年2月28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	%
30年2月期	2,662	9.5	1,304	19.7	1,153	20.8	1,152	20.8
29年8月期	2,430	7.8	1,089	2.9	954	86.8	953	87.2

	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	%	%	%
30年2月期	3,460	3.8	1.8	43.3
29年8月期	2,863	3.2	1.5	39.3

(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。

(注2) 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。

(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	%	%
30年2月期	3,460	1,152	0	0	100.0	3.8
29年8月期	2,863	953	0	0	100.0	3.2

(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
30年2月期	63,197	30,407	48.1	91,312
29年8月期	63,133	30,208	47.8	90,715

(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
30年2月期	1,085	△115	△949	1,926
29年8月期	2,378	△158	△2,402	1,906

2. 平成30年8月期（平成30年3月1日～平成30年8月31日）及び平成31年2月期（平成30年9月1日～平成31年2月28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8月期	2,448	△8.0	1,054	△19.2	900	△21.9	899	△22.0	2,700	0
31年2月期	2,418	△1.2	1,065	1.0	900	0.0	900	0.1	2,702	0

（参考）1口当たり予想当期純利益（平成30年8月期）2,700円、1口当たり予想当期純利益（平成31年2月期）2,702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）	30年2月期	333,001口	29年8月期	333,001口
② 期末自己投資口数	30年2月期	0口	29年8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、21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、さくら総合リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）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、5ページ「平成30年8月期及び平成31年2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11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11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30年2月期)の日本経済は、平成29年10-12月期の実質GDPの成長率(季節調整済前期比2次速報)が0.4%(年率1.6%)となり、8期連続のプラス成長となり景気は緩やかな回復基調が続いています。また、世界経済の回復や、個人消費や輸出の持ち直し及び、日銀の目標とする2%物価上昇に向けた量的・質的金融緩和策等を背景に、前期から引き続いて景気の改善基調が続いています。不動産投資市場においては、良好な資金調達環境が継続するなか、取引利回りが低水準で推移し、取引価格は高止まりの状況にあります。

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、渋谷区)の平成30年2月現在のオールグレードオフィス空室率は1.4%であり、前年同月比1.1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(オフィス集積度が認められる地域に所在する基準階面積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1.2%であり、前年同月比1.2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30年2月商業販売額の動向速報値が前年同月比3.3%増であり、また、一般社団法人日本ショッピングセンター協会公表のSC販売統計調査報告2017年年間においてもショッピングセンター年間総売上高(推計)は、前年対比2.1%増(既存SC0.6%増)となっており、概ね好調に推移し、持ち直しの動きがみられています。

住宅の賃貸市場においては、東京23区を含む首都圏及び一部の政令指定都市について、人口流入が継続していることから当面稼働率・賃料水準共に良好な環境が継続すると考えています。

(運用実績)

(資産入替の実施)

本投資法人は、投資主価値向上に向けた戦略の一環として、平成29年7月31日付で、「ロイヤルヒル神戸三宮Ⅱ」の信託受益権の譲渡(譲渡価格:1,800百万円)及び「アボーデ代々木パークサイド」の信託受益権の取得(取得価格:1,600百万円)に係る各売買契約を締結し、「ロイヤルヒル神戸三宮Ⅱ」の信託受益権については同年9月11日付で譲渡を実行し、「アボーデ代々木パークサイド」の信託受益権については同年9月29日に取得を実行しました。かかる資産入替により、売却益261百万円が発生し、平成30年2月期の分配金の増額を図ると共に、ポートフォリオの質的向上及び東京都心5区の投資比率の上昇を実現しました。

(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98.0%から0.4ポイント増加し98.4%となり、前期末時点より高稼働を実現いたしました。また、保有資産の稼働率向上を図ると共に、以下のとおり、マーケットの賃料水準の動向を踏まえて賃料増額に向けた取り組みも行っております。用途別の管理運用結果は、以下のとおりです。

(オフィスビル)

当期の平均稼働率は99.8%、12月以降は全7物件につき稼働率100%で運用することができました。なお、期中において3区画の退去がありましたが、空室期間は平均1ヶ月程度にとどまり、いずれの区画も前テナント以上の賃料で成約いたしました。

(商業施設)

当期は11月以降全4物件のうち3物件を稼働率100%で運用し、当期末現在商業施設の稼働率は98.8%、当期平均稼働率98.9%と高稼働で安定した運用をすることができました。集客力の向上に向けた資本的支出工事の実施や戦略的なテナント誘致を継続しており、上場以降の各期平均稼働率は、98.0%(平成29年2月期)、平均稼働率98.7%(平成29年8月期)と堅調に推移しています。

(住宅)

当期はアボーデ代々木パークサイドのリーシングを集中的に行い、結果当期末現在で当該物件稼働率100%を達成すると共に、関西所在の2棟の物件についても効果的なリーシング活動により当期の平均稼働率は松屋レジデンス関目につき、97.9%、アーバンプラザ今里につき、96.9%と高稼働率を維持することができました。

(その他施設)

当期の平均稼働率は98.3%、2棟の工場は100%稼働を維持しており、安定した運用を維持することができました。

③ 資金調達の概要

当期においては、借入金に変動はなく、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)となっています。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2,662百万円、営業利益1,304百万円、経常利益1,153百万円、当期純利益1,152百万円となりました。

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1,152,183,460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、3,460円となります。

(今後の見通し)

① 今後の運用環境

今後の国内景気については、雇用・所得環境の改善が続くなかで、各種政策の効果もあって、緩やかに回復していくものと思われます。一方、不動産投資市場については、金融緩和政策が継続するなか、高価格水準の取引が当面続くものと考えられます。

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、当初想定よりも短い空室期間や高い賃料での成約がみられるなど、その傾向が現れているといえます。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、平成29年3月以降、10月を除いて前年同月を上回り、概ね好調に推移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・向上を目指してい

きます。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)

大都市圏への人口集中は続いていることからこれらの地域の賃貸住宅需要は今後も増加すると考えられます。本投資法人の住宅ポートフォリオは、人口流入が続く東京・千葉・大阪に立地しており、加えて入居者が求めるニーズ(住環境・設備等)も備えていることから、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。今後も設備やサービス面の向上を実施し、数多くある競合物件との差別化を図り、更なる稼働率及び収益の向上を図ります。

(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会社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の拡充に努めます。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いきます。

(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、通信設備の設置等の施策についても引き続き推進いたします。

また、プロパティ・マネジメント業務の品質向上及び付加価値の高いサービス提供を目的とした、スポンサーである日本管財グループのプロパティ・マネジメント業務専業会社である株式会社日本プロパティ・ソリューションズへのプロパティ・マネジメント業務の集約や、プロパティ・マネジャー及び日本管財株式会社を含む建物管理会社との連携による、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等を通して、テナント満足度の向上による内部成長の可能性を探索します。

(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

該当事項はありません。

④ 運用状況の見通し

平成30年8月期及び平成31年2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8月期	2,448	1,054	900	899	2,700	0
31年2月期	2,418	1,065	900	900	2,702	0

なお、この見通しの前提条件については、下記「平成30年8月期及び平成31年2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8月期及び平成31年2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8月期(第4期)(平成30年3月1日～平成30年8月31日)(184日) 平成31年2月期(第5期)(平成30年9月1日～平成31年2月28日)(181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31年2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。 																														
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"> <thead> <tr> <th></th> <th>平成30年8月期</th> <th>平成31年2月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸事業費用計</td> <td>1,118百万円</td> <td>1,094百万円</td> </tr> <tr> <td>管理委託費</td> <td>336百万円</td> <td>342百万円</td> </tr> <tr> <td>(内維持管理費)</td> <td>255百万円</td> <td>261百万円</td> </tr> <tr> <td>(内プロパティ・マネジメント費用)</td> <td>81百万円</td> <td>81百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td>42百万円</td> <td>40百万円</td> </tr> <tr> <td>公租公課</td> <td>200百万円</td> <td>200百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td>260百万円</td> <td>257百万円</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用以外計</td> <td>276百万円</td> <td>260百万円</td> </tr> <tr> <td>運用報酬</td> <td>175百万円</td> <td>172百万円</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8月期に42百万円を、平成31年2月期に40百万円を、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8月期に260百万円を、平成31年2月期に257百万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8月期	平成31年2月期	賃貸事業費用計	1,118百万円	1,094百万円	管理委託費	336百万円	342百万円	(内維持管理費)	255百万円	261百万円	(内プロパティ・マネジメント費用)	81百万円	81百万円	修繕費	42百万円	40百万円	公租公課	200百万円	200百万円	減価償却費	260百万円	257百万円	賃貸事業費用以外計	276百万円	260百万円	運用報酬	175百万円	172百万円
	平成30年8月期	平成31年2月期																													
賃貸事業費用計	1,118百万円	1,094百万円																													
管理委託費	336百万円	342百万円																													
(内維持管理費)	255百万円	261百万円																													
(内プロパティ・マネジメント費用)	81百万円	81百万円																													
修繕費	42百万円	40百万円																													
公租公課	200百万円	200百万円																													
減価償却費	260百万円	257百万円																													
賃貸事業費用以外計	276百万円	260百万円																													
運用報酬	175百万円	172百万円																													
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8月期に154百万円、平成31年2月期に164百万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8月期末において29,000百万円、平成31年2月期末において29,000百万円を想定しています。 ・平成30年8月期末のLTVは46.0%程度、平成31年2月期末のLTVは46.0%程度となる見込みです。 <p>LTVの算出にあたっては、次の算式を使用しています。 $LTV = \text{有利子負債総額} \div \text{資産総額} \times 100$</p>
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31年2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"> ・利益超過分配については、本投資法人の規約上実施することは可能ですが、現時点において実施予定はなく、利益超過分配を実施しないことを前提としています。
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11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8月31日)	当期 (平成30年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	868,535	974,040
信託現金及び信託預金	4,102,896	4,055,696
営業未収入金	66,831	53,330
前払費用	76,965	77,117
預け金	16,985	12,512
繰延税金資産	17	16
その他	-	35
流動資産合計	5,132,232	5,172,750
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	15,229,770	14,942,365
減価償却累計額	△461,781	△670,932
信託建物(純額)	14,767,989	14,271,432
信託構築物	438,975	443,030
減価償却累計額	△35,941	△53,915
信託構築物(純額)	403,033	389,114
信託機械及び装置	18,478	18,928
減価償却累計額	△526	△1,305
信託機械及び装置(純額)	17,952	17,622
信託工具、器具及び備品	22,175	27,799
減価償却累計額	△977	△3,100
信託工具、器具及び備品(純額)	21,198	24,699
信託土地	41,774,028	42,299,417
有形固定資産合計	56,984,202	57,002,287
無形固定資産		
信託借地権	670,865	670,865
その他	22,594	19,814
無形固定資産合計	693,459	690,679
投資その他の資産		
長期前払費用	136,422	120,151
長期預け金	177,593	201,157
その他	10,000	10,000
投資その他の資産合計	324,016	331,308
固定資産合計	58,001,678	58,024,275
資産合計	63,133,911	63,197,025

(単位:千円)

	前期 (平成29年8月31日)	当期 (平成30年2月28日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	304,403	129,154
短期借入金	1,400,000	1,400,000
1年内返済予定の長期借入金	6,000,000	6,000,000
未払金	80,127	68,181
未払法人税等	970	946
未払消費税等	85,987	94,013
前受金	380,827	383,070
その他	8,311	11,860
流動負債合計	8,260,627	8,087,226
固定負債		
長期借入金	21,600,000	21,600,000
信託預り敷金及び保証金	3,065,051	3,102,746
固定負債合計	24,665,051	24,702,746
負債合計	32,925,678	32,789,972
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(△)	953,552	1,152,373
剰余金合計	953,552	1,152,373
投資主資本合計	30,208,232	30,407,053
純資産合計	※1 30,208,232	※1 30,407,053
負債純資産合計	63,133,911	63,197,025

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期 (自 平成29年3月 1日 至 平成29年8月31日)	当期 (自 平成29年9月 1日 至 平成30年2月28日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 2,102,325	※1 2,059,755
その他貸貸事業収入	※1 327,921	※1 340,887
不動産等売却益	-	※2 261,469
営業収益合計	2,430,246	2,662,113
営業費用		
貸貸事業費用	※1 1,127,223	※1 1,091,579
資産運用報酬	129,857	172,286
資産保管手数料	3,197	3,163
一般事務委託手数料	20,514	22,134
役員報酬	6,000	6,000
控除対象外消費税	6,809	12,646
その他営業費用	47,030	50,130
営業費用合計	1,340,633	1,357,941
営業利益	1,089,613	1,304,171
営業外収益		
受取利息	26	25
その他	1,486	-
営業外収益合計	1,512	25
営業外費用		
支払利息	96,552	110,030
融資関連費用	40,101	41,012
営業外費用合計	136,654	151,043
経常利益	954,471	1,153,154
税引前当期純利益	954,471	1,153,154
法人税、住民税及び事業税	974	949
法人税等調整額	9	1
法人税等合計	984	951
当期純利益	953,487	1,152,202
前期繰越利益	64	170
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	953,552	1,152,373

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(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

当期(自平成29年9月1日 至平成30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	29,254,680	953,552	953,552	30,208,232	30,208,232
当期変動額					
剰余金の配当	-	△953,381	△953,381	△953,381	△953,381
当期純利益	-	1,152,202	1,152,202	1,152,202	1,152,202
当期変動額合計	-	198,821	198,821	198,821	198,821
当期末残高	※1 29,254,680	1,152,373	1,152,373	30,407,053	30,407,053

(4) 金銭の分配に係る計算書

区分	前期 自 平成29年3月 1日 至 平成29年8月31日	当期 自 平成29年9月 1日 至 平成30年2月28日
I 当期末処分利益	953,552,222円	1,152,373,304円
II 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	953,381,863円 (2,863円)	1,152,183,460円 (3,460円)
III 次期繰越利益	170,359円	189,844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>	<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1,152,183,460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29年3月 1日 至 平成29年8月31日)	当期 (自 平成29年9月 1日 至 平成30年2月28日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	954,471	1,153,154
減価償却費	255,869	258,197
不動産等売却益	-	△261,469
受取利息	△26	△25
支払利息	96,552	110,030
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△13,811	13,500
未収消費税等の増減額 (△は増加)	1,063,882	-
前払費用の増減額 (△は増加)	△5,618	△151
預け金の増減額 (△は増加)	△16,985	4,472
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△45,724	16,271
長期預け金の増減額 (△は増加)	△4,559	△23,563
その他の資産の増減額 (△は増加)	44	△35
営業未払金の増減額 (△は減少)	36,706	△72,248
未払金の増減額 (△は減少)	60,435	△11,945
未払消費税等の増減額 (△は減少)	85,987	8,025
前受金の増減額 (△は減少)	8,313	2,242
その他の負債の増減額 (△は減少)	112	105
小計	2,475,650	1,196,562
利息の受取額	26	25
利息の支払額	△95,947	△110,030
法人税等の支払額	△1,682	△974
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,378,047	1,085,582
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	△158,600	△1,859,775
信託有形固定資産の売却による収入	-	1,744,741
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△78,002	△16,012
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	22,842	53,707
使途制限付信託預金の預入による支出	△22,842	△53,707
使途制限付信託預金の払出による収入	78,002	16,012
投資活動によるキャッシュ・フロー	△158,600	△115,034
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	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	5,600,000	-
分配金の支払額	△502,812	△949,938
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,402,812	△949,938
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△183,366	20,610
現金及び現金同等物の期首残高	2,089,746	1,906,380
現金及び現金同等物の期末残高	※1 1,906,380	※1 1,926,990

(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;">2～70年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">構築物</td> <td style="text-align: right;">2～70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	2～70年	構築物	2～70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	2～70年										
構築物	2～70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. 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ありません。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838千円です。</p>										
<p>3. 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>4. 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8月31日)	当期 (平成30年2月28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29年3月 1日 至 平成29年8月31日		自 平成29年9月 1日 至 平成30年2月28日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	1,811,771		1,767,871	
共益費収入	290,554	2,102,325	291,884	2,059,755
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	202,937		182,830	
駐車場収入	76,954		99,091	
その他賃貸収入	48,029	327,921	58,965	340,887
不動産賃貸事業収益合計		2,430,246		2,400,643
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	334,421		339,171	
水道光熱費	230,605		201,682	
公租公課	201,992		199,250	
修繕費	50,136		41,322	
損害保険料	5,466		5,373	
信託報酬	13,635		13,672	
減価償却費	253,089		255,417	
その他賃貸事業費用	37,875		35,687	
不動産賃貸事業費用合計		1,127,223		1,091,579
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		1,303,023		1,309,063

※2. 不動産等売却益の内訳

前期 (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。

当期 (自 平成29年9月 1日 至 平成30年2月28日)

ロイヤルヒル神戸三宮Ⅱ

(単位：千円)

不動産等売却収入	1,800,000
不動産等売却原価	1,483,271
その他売却費用	55,258
不動産等売却益	261,469

[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29年3月 1日 至 平成29年8月31日	自 平成29年9月 1日 至 平成30年2月28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29年3月 1日 至 平成29年8月31日	自 平成29年9月 1日 至 平成30年2月28日
現金及び預金	868,535千円	974,040千円
信託現金及び信託預金	4,102,896千円	4,055,696千円
使途制限付信託預金(注)	△3,065,051千円	△3,102,746千円
現金及び現金同等物	1,906,380千円	1,926,990千円

(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	当期
	(平成29年8月31日)	(平成30年2月28日)
1年内	1,353,213千円	1,199,563千円
1年超	9,025,415千円	7,856,031千円
合計	10,378,629千円	9,055,594千円

[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

借入金は、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

平成30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	974,040	974,040	-
(2) 信託現金及び信託預金	4,055,696	4,055,696	-
資産計	5,029,737	5,029,737	-
(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	5,996,621	△3,379
(5) 長期借入金	21,600,000	21,549,037	△50,963
負債計	29,000,000	28,945,658	△54,342

(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8月31日)	当期 (平成30年2月28日)
信託預り敷金及び保証金	3,065,051	3,102,746

信託預り敷金及び保証金は市場価格がなく、かつ、賃貸借契約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、合理的にキャッシュ・フローを見積もることができません。よって、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

金銭債権の決算日(平成30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	974,040
信託現金及び信託預金	4,055,696
合計	5,029,737

(注4) 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	-

借入金の決算日(平成30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	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8月31日)

該当事項はありません。

当期(平成30年2月28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8月31日)

該当事項はありません。

当期(平成30年2月28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8月31日	当期 平成30年2月28日
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	17	16
繰延税金資産合計	17	16
繰延税金資産の純額	17	16

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8月31日	当期 平成30年2月28日
法定実効税率	31.74	31.74
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.70	△31.71
その他	0.07	0.06
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.10	0.08

[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。

当期(自 平成29年9月1日 至 平成30年2月28日)

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期(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。

当期(自 平成29年9月1日 至 平成30年2月28日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(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。

当期(自 平成29年9月1日 至 平成30年2月28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。

当期(自平成29年9月1日 至平成30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	資産運用会社への資産運用報酬の支払	172,286	未払金	50,689
								資産運用会社への売却報酬の支払	18,000	-	-
								資産運用会社への取得報酬の支払	16,000	-	-
								経費の立替	3,087	未払金	3,087
								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8月31日)
該当事項はありません。

当期(平成30年2月28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8月31日)
該当事項はありません。

当期(平成30年2月28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。

当期(自平成29年9月1日至平成30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。

[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29年3月 1日 至 平成29年8月31日	自 平成29年9月 1日 至 平成30年2月28日
貸借対照表計上額		
期首残高	57,702,247	57,655,067
期中増減額	△47,180	18,084
期末残高	57,655,067	57,673,152
期末時価	60,295,000	60,543,000

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

当期の主な増加額は信託受益権1物件の取得(1,628,617千円)とその後の資本的支出(128,157千円)、主な減少額は信託受益権1物件の売却(1,483,271千円)と減価償却費(255,417千円)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。

[1口当たり情報に関する注記]

	前期	当期
	自 平成29年3月 1日 至 平成29年8月31日	自 平成29年9月 1日 至 平成30年2月28日
1口当たり純資産額	90,715円	91,312円
1口当たり当期純利益	2,863円	3,460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。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29年3月 1日 至 平成29年8月31日	自 平成29年9月 1日 至 平成30年2月28日
当期純利益(千円)	953,487	1,152,202
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)	953,487	1,152,202
期中平均投資口数(口)	333,001	333,001

[重要な後発事象に関する注記]

該当事項はありません。

(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

当期における役員の変動はありません。

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8月31日現在)		当期 (平成30年2月28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	24,890	39.4	24,916	39.4
		地方主要都市	-	-	-	-
		その他	-	-	-	-
	商業施設	首都圏	-	-	-	-
		地方主要都市	18,366	29.1	18,294	28.9
		その他	4,132	6.5	4,094	6.5
	住宅	首都圏	2,175	3.4	3,786	6.0
		地方主要都市	4,259	6.7	2,771	4.4
		その他	-	-	-	-
	その他の施設	首都圏	2,408	3.8	2,395	3.8
		地方主要都市	1,422	2.3	1,413	2.2
		その他	-	-	-	-
	小計		57,655	91.3	57,673	91.3
	預金・その他の資産		5,478	8.7	5,523	8.7
	資産総額		63,133	100.0	63,197	100.0

	前期 (平成29年8月31日現在)		当期 (平成30年2月28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	32,925	52.2	32,789	51.9
純資産総額	30,208	47.8	30,407	48.1
資産総額	63,133	100.0	63,197	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30年2月28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。

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(m ²)(注7)	総賃貸面積(m ²)(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	7,965	8,850	21	435	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	3,766	3,980	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	6.6	3,840	4,040	5	206	3,250.68	3,250.68	100.0
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	3,390	3,510	10	170	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	2,039	2,270	7	127	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	1,971	2,090	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	1,942	2,020	16	130	4,057.89	4,057.89	100.0
オフィスビル(7物件)合計				24,650	42.9	24,916	26,760	73	1,416	24,550.10	24,550.10	100.0
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	11.2	6,502	6,640	46	755	40,732.34	39,386.39	96.7
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	13.3	7,630	7,790	24	588	32,159.62	32,159.62	100.0
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	4,094	4,220	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	4,161	4,470	22	304	12,600.67	12,600.67	100.0
商業施設(4物件)合計				22,460	39.1	22,389	23,120	93	非開示(注10)	109,307.50	107,961.55	98.8
RS-01	白井ロジマン	千葉県白井市	平成7年5月9日	2,180	3.8	2,162	2,160	286	259	21,971.25	20,998.69	95.6
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	1,829	1,930	127	158	7,767.37	7,601.37	97.9
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	941	945	66	76	4,648.64	4,524.04	97.3
RS-05	アボード代々木パークサイド	東京都渋谷区	平成29年9月4日	1,600	2.8	1,624	1,610	28	86	1,286.50	1,286.50	100.0
住宅(4物件)合計				6,540	11.4	6,558	6,645	507	579	35,673.76	34,410.60	96.5
OT-01	船橋ハイテクパーク工場I	千葉県船橋市	平成15年5月19日	1,720	3.0	1,717	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II	千葉県船橋市	平成13年9月5日	710	1.2	678	778	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	1,413	1,440	41	116	5,941.81	5,547.20	93.4
その他の施設(3物件)合計				3,830	6.7	3,809	4,018	43	非開示(注10)	18,516.71	18,122.10	97.9
ポートフォリオ合計/平均				57,480	100.0	57,673	60,543	716	4,187	188,048.07	185,044.35	98.4

- (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30年2月28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30年2月28日です。
- (注5) 「テナント数」は、平成30年2月28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30年2月28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30年2月28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30年2月28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30年2月28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30年2月28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。

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30年10月 至平成30年12月	51,000	—	—
司町ビル	東京都 千代田区	エレベーター更新工事	自平成29年12月 至平成30年3月	21,420	—	—
高田馬場 アクセス	東京都 新宿区	機械式駐車場消火設備 更新工事	自平成30年9月 至平成30年10月	13,411	—	—
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3月 至平成30年4月	25,000	—	—
西友水口店	滋賀県 甲賀市	高圧受電設備更新工事	自平成30年3月 至平成30年3月	11,021	—	—
		中央監視盤更新工事	自平成30年8月 至平成30年9月	11,330	—	—
松屋レジデ ンス関目	大阪府 大阪市	外壁改修工事(第1 期)	自平成30年4月 至平成30年5月	40,800	—	—
		外壁改修工事(第2 期)	自平成30年9月 至平成30年10月	21,600	—	—
船橋ハイテ クパーク工 場Ⅱ	千葉県 船橋市	屋上防水改修工事	自平成30年3月 至平成30年5月	16,480	—	—
		内装・設備等改修工事	自平成30年7月 至平成30年11月	16,667	—	—
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5月 至平成30年5月	17,850	—	—

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128,157千円であり、当期の費用に区分された修繕費41,322千円と合わせて、合計169,480千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)
成信ビル	東京都新宿区	空調更新工事	自平成29年10月 至平成29年12月	54,700
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9月 至平成29年10月	12,340

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	235,988	122,799	108,702	104,508	66,694
賃貸事業収入	212,957	108,946	96,486	83,879	61,369
その他賃貸事業収入	23,031	13,853	12,215	20,629	5,325
②賃貸事業費用	57,050	35,485	26,948	34,700	21,532
外注委託費	18,040	12,805	10,738	15,882	8,318
水道光熱費	13,837	9,983	5,929	8,013	3,670
損害保険料	239	157	145	177	90
修繕費	3,439	1,594	2,062	656	1,666
信託報酬	750	750	750	750	375
公租公課	20,279	10,003	7,045	8,722	7,324
その他賃貸事業費用	464	192	277	496	87
③賃貸NOI	178,937	87,314	81,754	69,807	45,161
④減価償却費	12,334	6,750	7,014	8,897	2,349
⑤賃貸事業損益	166,603	80,563	74,739	60,910	42,812

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	66,891	81,246	513,560	296,520	非開示(注1)
賃貸事業収入	64,464	66,216	386,748	292,624	非開示(注1)
その他賃貸事業収入	2,427	15,030	126,812	3,896	非開示(注1)
②賃貸事業費用	18,806	27,417	288,944	75,639	36,295
外注委託費	10,998	9,804	129,656	37,659	6,039
水道光熱費	42	7,305	108,284	4,116	-
損害保険料	133	165	1,251	678	531
修繕費	218	1,519	706	2,020	-
信託報酬	750	750	1,850	750	750
公租公課	6,470	7,615	45,088	19,885	12,181
その他賃貸事業費用	193	258	2,107	10,529	16,792
③賃貸NOI	48,084	53,828	224,616	220,880	非開示(注1)
④減価償却費	2,699	8,489	41,236	36,413	42,485
⑤賃貸事業損益	45,385	45,339	183,380	184,467	非開示(注1)

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 (注2)	アーバンプラザ 今里
①賃貸事業収益	179,138	143,841	86,026	3,143	39,359
賃貸事業収入	146,485	127,860	78,256	2,873	37,573
その他賃貸事業収入	32,652	15,981	7,769	269	1,785
②賃貸事業費用	57,408	50,434	31,993	3,192	12,234
外注委託費	15,416	21,157	13,583	303	5,603
水道光熱費	25,388	1	2,903	187	520
損害保険料	264	637	254	9	121
修繕費	1,422	11,660	9,405	850	2,130
信託報酬	750	1,250	375	22	375
公租公課	13,251	14,046	5,181	1,726	3,201
その他賃貸事業費用	914	1,682	290	91	281
③賃貸NOI	121,730	93,406	54,033	△48	27,125
④減価償却費	17,868	18,770	11,079	2,023	5,826
⑤賃貸事業損益	103,861	74,636	42,953	△2,071	21,299

物件番号	RS-05	OT-01	OT-02	OT-03	
物件名称	アボーデ代々木 パークサイド (注3)	船橋ハイテク パーク工場Ⅰ	船橋ハイテク パーク工場Ⅱ	コンフォモール 札幌	合計
①賃貸事業収益	30,983	非開示(注1)	非開示(注1)	70,587	2,400,643
賃貸事業収入	19,846	非開示(注1)	非開示(注1)	58,815	2,059,755
その他賃貸事業収入	11,136	非開示(注1)	非開示(注1)	11,772	340,887
②賃貸事業費用	14,689	6,565	5,211	31,610	836,161
外注委託費	13,859	990	990	7,323	339,171
水道光熱費	177	-	-	11,319	201,682
損害保険料	34	122	76	280	5,373
修繕費	80	-	-	1,890	41,322
信託報酬	424	750	750	750	13,672
公租公課	-	4,686	3,363	9,178	199,250
その他賃貸事業費用	112	16	30	867	35,687
③賃貸NOI	16,293	非開示(注1)	非開示(注1)	38,977	1,564,481
④減価償却費	4,727	9,550	2,955	13,947	255,417
⑤賃貸事業損益	11,566	非開示(注1)	非開示(注1)	25,030	1,309,063

(注1) 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2) ロイヤルヒル神戸三宮Ⅱは、平成29年9月11日に譲渡しております。

(注3) アボーデ代々木パークサイドは、平成29年9月29日に取得し、同日より運用を開始しております。