

さくら総合リート投資法人

# 第3期 資産運用報告

(平成30年2月期)

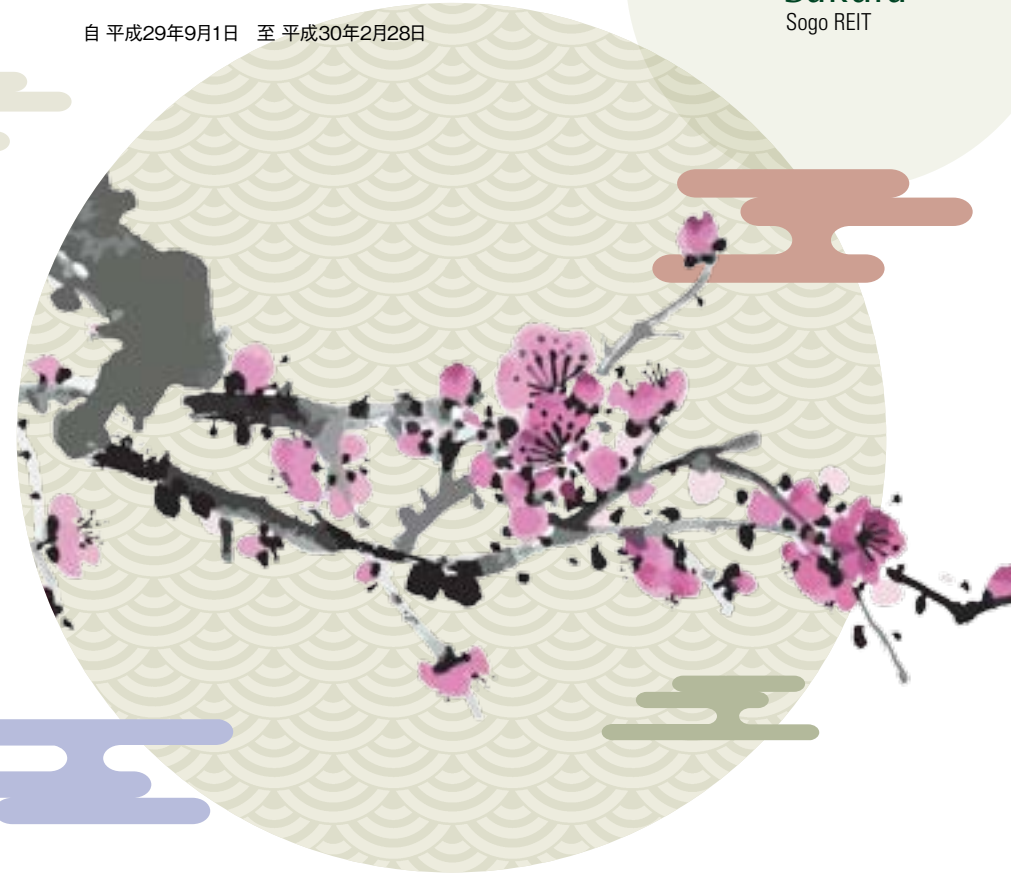
自 平成29年9月1日 至 平成30年2月28日



Sakura  
Sogo REIT



Sakura  
Sogo REIT



<http://sakurasogoreit.com/>  
〒102-0074  
東京都千代田区九段南三丁目8番11号



Growth × Stability

# 成長性 & 安定性の追求

本投資法人の基本理念は、総合型REIT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。

 日本管財株式会社

galileo

50年超の歴史を誇る日本の  
建物管理運営会社

豊富な運用実績を有する豪州の  
独立系不動産・ファンド運用グループ



Office

Retail

Residence

## 第3期決算ハイライト

1口当たり分配金  
**3,460**円

資産規模(取得価格合計)  
**57,480**百万円

期末稼働率  
**98.4%**

## CONTENTS

決算ハイライト	2	I 資産運用報告	20
投資主の皆様へ	3	II 貸借対照表	38
新規取得物件	4	III 損益計算書	40
投資主価値向上に向けた取り組み	6	IV 投資主資本等変動計算書	41
特集 数字で見るスポンサーの概要	7	V 注記表	42
本投資法人の特徴及び強み	8	VI 金銭の分配に係る計算書	50
財務戦略	10	VII 会計監査人の監査報告書	51
ポートフォリオサマリー	11	VIII キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	52
ポートフォリオ一覧	12	投資法人/資産運用会社の概要	54
ポートフォリオマップ	13	投資主インフォメーション	55
ポートフォリオの概要	14		



## Latest Financial Results

決算ハイライト



さくら総合リート投資法人  
執行役員 村中 誠

Makoto Muranaka

	第3期	第4期(予想)	第5期(予想)
営業収益	2,662百万円	2,448百万円	2,418百万円
営業利益	1,304百万円	1,054百万円	1,065百万円
経常利益	1,153百万円	900百万円	900百万円
当期純利益	1,152百万円	899百万円	900百万円
1口当たり分配金	3,460円	2,700円	2,702円

期末物件数

18物件

資産規模(取得価格合計)

57,480百万円

期末稼働率

98.4%



## To Our Unitholders

投資主の皆様へ



### 投資主の皆様へ

投資主の皆様におかれましては、益々ご清栄のこととお慶び申し上げます。平素は、さくら総合リート投資法人並びにその資産運用会社であるさくら不動産投資顧問株式会社に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

本投資法人は、ガリレオグループ(注1)と日本管財グループ(注2)をスポンサーとし、平成28年9月8日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場いたしました。ここに第3期(平成30年2月期)の運用の概況と決算内容についてご報告申し上げますとともに、日頃の投資主の皆様のご支援とご理解に深く感謝申し上げます。

さて、第3期は物件の安定稼働を継続するとともにポートフォリオの質の改善と分配金の増加を目的とした資産入替(売却と取得)を実行しました。尚、当該資産入替に伴う発行済投資口数及び借入金残高の増減はありません。

第3期は、第2期と比較して資産運用報酬の一部免除期間の終了及び借入金の長期化により営業外費用の増加が発生した一方、資産入替に伴う物件売却による261百万円の売却益が寄与し、1口当たり分配金は3,460円となりました。

投資主価値の最大化を図るべく諸々の施策を検討しておりますが、既存保有物件に増減が無い前提で、第4期(平成30年8月期)1口当たり予想分配金は2,700円、第5期(平成31年2月期)1口当たり予想分配金は2,702円を見込んでおります。

今後も、投資主の皆様の利益の最大化に取り組んでまいりますので、末永く変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

(注1)「ガリレオグループ」は、ガリレオ・シドニー・ホールディングス・ピーティーフイ・リミテッド(以下「ガリレオ」といいます。)の他、ギャラクシー・ジェイリート・ピーティーフイ・リミテッド(以下「ギャラクシー」といいます。)を中心とする企業グループをいいます。以下同じです。

(注2)「日本管財グループ」は、日本管財株式会社(以下「日本管財」といいます。)の他、東京キャピタルマネジメント株式会社(以下「東京キャピタルマネジメント」といいます。)を含む企業グループをいいます。以下同じです。





# New Property Acquisition

新規取得物件

## 新規取得物件のご案内

### アボーデ代々木パークサイド



アボーデ代々木パークサイドはJR代々木駅まで徒歩4分で、山手線及び中央・総武線が乗り入れています。また、明治神宮に隣接し、代々木公園まで約200m、新宿御苑まで約600mと緑地に恵まれた新規開発住宅です。住宅地として高い人気を誇る代々木は、近隣の公園のみならず、新宿や渋谷という二大ショッピング・エンターテインメント地区に囲まれ、年代や職種を問わず多くの人を惹きつけています。

取得価格	1,600百万円	所在地	東京都渋谷区代々木1-2-9
アクセス	JR山手線・都営大江戸線「代々木」駅徒歩4分	構造・階数	鉄筋コンクリート造・8階建
	東京メトロ副都心線「北参道」駅徒歩6分	敷地面積	372.05㎡
	小田急小田原線「南新宿」駅徒歩5分	延床面積	1,508.50㎡

### 3つのこだわりポイント

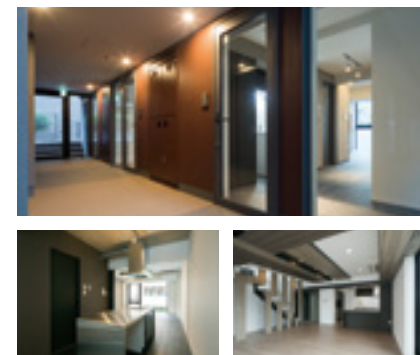
#### Point 1 特徴的な外観

平成29年9月竣工の新築デザイナーズマンションです。代々木から明治神宮へ上る傾斜の台地に建てられ、正面から向かって右側は瓦に近い備前焼のようなタイル、中央は汚れが付着しても雨水で徐々に流れ落ちる高品質の吹付タイル、左側は次世代水系塗料のナノペイントという、様相の異なる3つの箱が積み重なった立体的な佇まいとなっています。



#### Point 2 様々なタイプの間取り

地上8階建ての本物件はフロア、方角等が様々である上に、ルームタイプも1ルームから3LDKまで様々な間取りがあります。上層フロアは都心では得がたい眺望という価値を追求し、多彩なルーバルコニーやゆったりとしたリビングダイニングキッチンを採用しています。低層フロアにはエントランス面がガラス張りになっているお部屋や、ラウンジテーブルを兼ねたキッチンなどデザイン性の高い間取りを複数採用しています。



#### Point 3 充実の共用部

エントランスホールは洗練されたラグジュアリーな空間が演出されており、TVモニター付オートロックはもちろんのこと、その他にもダブルロック、防犯カメラ、宅配BOX、敷地内ごみ置き場、駐車場、バイク置場、駐輪場を完備しており充実した共用部となっています。さらにフリーWi-Fiもご利用可能です。



- 1 抜群のロケーション**  
JR代々木駅まで徒歩4分、その他複数路線が利用でき、良好なアクセスです。
- 2 スムーズなリーシング**  
本物件取得から6ヶ月以内95%稼働をリーシング目標としていましたが、取得日から6ヶ月未滿で満室稼働となりました。
- 3 住宅全体の平均賃料がアップ**  
本物件取得により、住宅全体の平均契約賃料が1.8%上昇しました。(注)

(注) 平成29年8月末日現在の住宅ポートフォリオの平均賃料と平成30年2月末日現在の住宅ポートフォリオの平均賃料との比較によります。



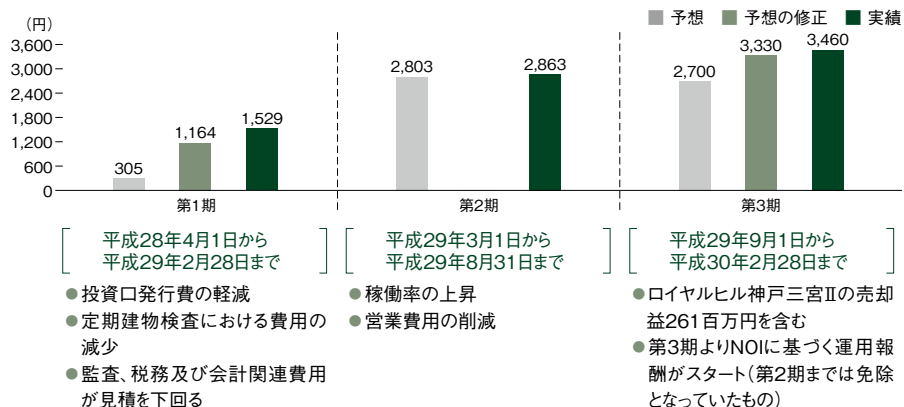
# Initiatives to Enhance Unitholder Value

投資主価値向上に向けた取り組み

## 分配金実績

### 1口当たり分配金の予想と実績

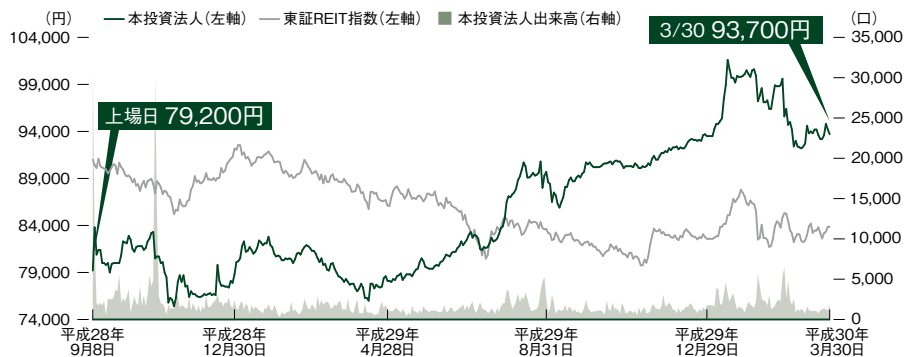
第1期から第3期まで、全ての期で予想分配金を上回る実績となりました。第3期は資産入替に伴う物件の売却益を見込み、平成29年8月期決算短信(REIT)にて予想分配金を3,330円として公表しましたが、稼働率の上昇、営業費用の削減等により、確定額は130円増加の3,460円となりました。



## 投資口価格情報

### 上場後の投資口価格の推移

本投資法人の投資口価格は、IPO後に一時伸び悩んだものの、総じて東証REIT指数と相関した値動きを見せました。平成29年7月31日の資産の入替発表以降、上場前公募(IPO)価格レベルまで回復、平成30年1月中旬には上場来高値101,900円を記録しました。



## 特集

# 数字で見るスポンサーの概要



## Nippon Kanzaei Group

日本管財グループの概要

### 50年を超える歴史を持つ 建物管理運営会社

日本管財グループは、昭和40年に設立され、建物管理運営業界の代表的企業の一つである日本管財を中核とする企業グループであり、不動産管理に関してフルラインのサービスを提供しています。また、日本全国の主要都市でオフィスビル、マンション及び商業施設にわたる様々な建物に関する管理運営業務を受託しており、当該業務を通じて、様々な規模、用途、立地の建物の管理運営に関する幅広いノウハウを有しています。

建物管理運営事業の売上割合(注1)

# 87.6%

建物管理運営事業売上高(注1)

# 810億円

総売上高(注1)

# 925億円

(注1)平成29年3月期

(注2)平成15年から平成30年3月末日までの累計。為替レートについては、平成30年3月末時点のものを使用



## Galileo Group

ガリレオグループの概要

### 豪州の独立系不動産・ ファンド運用グループ

豪州、日本及び米国において、様々な不動産の投資・開発実績を持つ豪州の独立系不動産・ファンド運用グループ。投資物件の取得、バリューアップ及びエクイティや借入れによる資金調達等の多面的な不動産投資及び開発に関する実績及びノウハウを有しています。平成18年から日本に所在する不動産への投資活動及び運用を開始しています。

ガリレオグループの取得・開発実績(注2)

# 5,316億円

平成15年 | 豪州上場リート(投資対象:米国ショッピングセンター)を組成

平成18年 | 豪州上場リート(投資対象:日本総合型ポートフォリオ)を組成

平成28年 | 東証上場リート(投資対象:日本総合型ポートフォリオ)を組成



# Features & Strengths

本投資法人の特徴及び強み



外部成長戦略	取得機会の最大化による 資産規模の拡大
内部成長戦略	継続的な資産価値の維持・向上
財務戦略	資本と借入れの効率的な運用

## 本投資法人の特徴及び強みを最大限に 発揮して成長戦略の実現を目指します

- 異なる用途の組合せと、  
エリア及びテナントタイプを含むポートフォリオの分散による  
キャッシュ・フローの成長性及び安定性の確保**

異なる用途の物件を組み合わせることでキャッシュ・フローの成長性と安定性の実現を目指すとともに、物件の用途に加え、エリア及びテナントタイプを含めポートフォリオ分散を図ることにより、安定した収益を確保
- 取得機会の最大化による資産規模の拡大**

総合型REITとして、用途やエリアについて柔軟な投資態度をとることにより、取得機会の最大化を図り、資産規模の拡大を目指す
- ガリレオグループ及び日本管財グループの  
強い物件ソーシング(調達)力**

スポンサーグループ(注)が有する多種多様な物件に関する強固なソーシングチャンネル(物件の調達経路)を活用することで、資産規模の拡大を目指す
- 日本管財グループの不動産管理に関するノウハウの活用**

日本管財グループの豊富な実績により蓄積された不動産管理のノウハウを共有し、コスト最適化と資産価値の継続的な維持・向上を図る

(注)「スポンサーグループ」とは、ガリレオグループ及び日本管財グループを総称して又は個別にいます。以下同じです。

## 取得機会の最大化による資産規模の拡大

### ポートフォリオ投資ガイドライン

- 用途やエリアに関して柔軟な投資を行うことにより投資主価値の向上を目指す
- ポートフォリオの集中リスク軽減を図るため、用途、エリア、テナント、賃貸借契約のタイプ別にポートフォリオを分散
- 不動産市場動向を継続的に検討することで、既存の収入ストリームを最適化し新しい収入源を特定
- ポートフォリオ改善のための投資資産の入替

	用途別投資比率(注1)	用途の特徴
Growth 成長性	Office オフィスビル 30~60%	<ul style="list-style-type: none"> <li>●景気拡大時は収益のアップサイドの享受が期待できる</li> <li>●幅広い規模のオフィスビルを投資対象と捉えることで、物件の取得・売却の機会が豊富に存在し、相対的に高い流動性が確保できる</li> </ul>
	Residential 住宅 10~30%	<ul style="list-style-type: none"> <li>●景気変動に関わらず、賃貸需要及び賃料相場が比較的安定しており、テナントも分散されていることから中長期的に安定した運用に適している</li> </ul>
	Retail 商業施設 30~60%	<ul style="list-style-type: none"> <li>●人や物が集結する地域においては、一定の消費が見込まれ、安定した賃料収入を期待することができる</li> <li>●中途解約が認められない賃貸借期間として、最低3年間を目安とする賃貸借契約を原則とし、長期にわたり安定したキャッシュ・フローを創出する</li> </ul>
Stability 安定性	Others その他の施設 0~20%	<ul style="list-style-type: none"> <li>●物件毎のポテンシャルや価格等を見極めながら、機動的な取得及び運用を目指す</li> </ul>

### ■エリア別投資比率(取得価格ベース)(注2)

首都圏 50%程度	地方主要都市 40%程度	その他 10%程度
--------------	-----------------	--------------

(注1)取得価格ベース

(注2)上記の投資比率は、本投資法人が今後の中長期にわたる資産運用において、目標とする比率です。不動産市況及び今後の物件取得等により、一時的に当該比率を超え、又は下回る可能性があります。



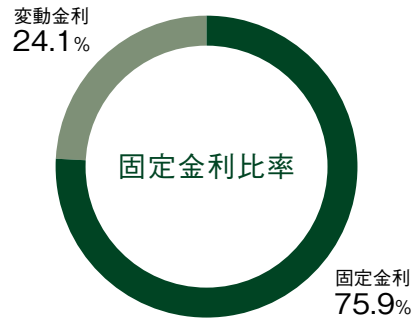
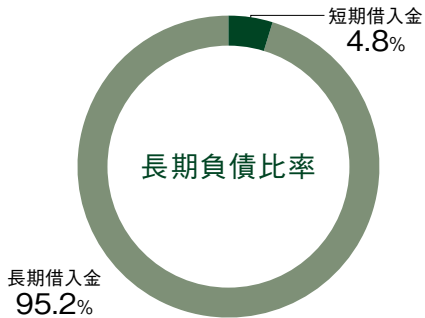
■ 財務ハイライト

LTV<sup>(注1)</sup>  
**45.9%**

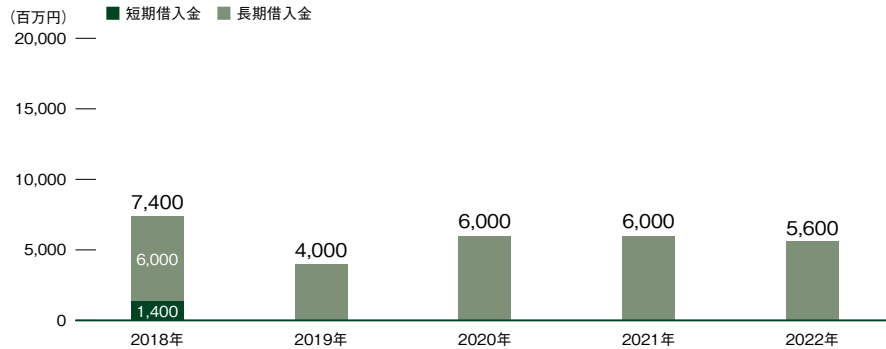
有利子負債残高  
**29,000**百万円

平均借入残存年数<sup>(注2)</sup>  
**2.5**年

借入コスト<sup>(注3)</sup>  
**0.96%**



■ 返済期限の分散状況



(注1)「LTV」は、期末有利子負債残高を期末総資産残高で除して算出し、小数第2位を四捨五入して表示しています。  
 (注2)「平均借入残存年数」は、期末時点の有利子負債残存年数を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出し、小数第2位を四捨五入して表示しています。  
 (注3)「借入コスト」は、期末時点における適用利率(アップフロントフィー(年率)を含む。)を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出し、小数第3位を四捨五入して表示しています。

〈平成30年2月末日時点〉



保有物件数  
**18**物件

資産規模(取得価格合計)  
**57,480**百万円

鑑定評価額の合計  
**60,543**百万円

平均鑑定NOI利回り  
**5.2%**

償却後平均鑑定NOI利回り  
**4.3%**

稼働率  
**98.4%**



# Portfolio

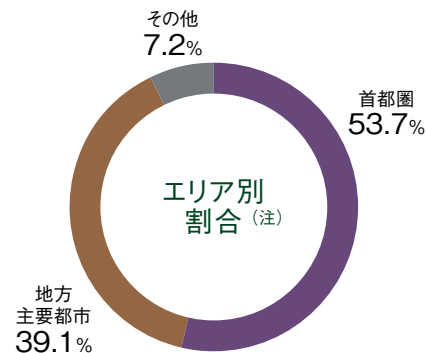
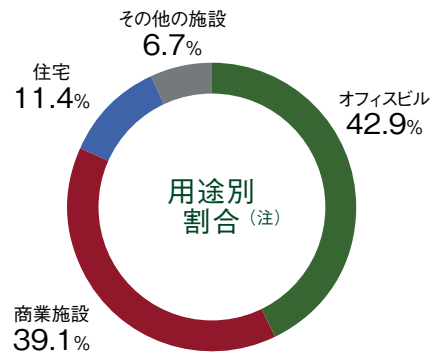
ポートフォリオ一覧 (平成30年2月末日時点)

用途	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定 評価額 (百万円)	鑑定NOI 利回り (%)	償却後 鑑定 NOI利回り (%)	稼働率 (%)
オフィスビル	OF-01	成信ビル	東京都新宿区	7,880	8,850	3.9	3.6	100.0
	OF-02	NKビル	東京都千代田区	3,730	3,980	4.4	4.1	100.0
	OF-03	司町ビル	東京都千代田区	3,820	4,040	4.5	4.1	100.0
	OF-04	高田馬場アクセス	東京都新宿区	3,330	3,510	4.6	4.1	100.0
	OF-05	麻布アメレックスビル	東京都港区	2,020	2,270	4.2	4.0	100.0
	OF-06	飛栄九段ビル	東京都千代田区	1,960	2,090	4.6	4.4	100.0
	OF-07	新横浜ナラビル	神奈川県横浜市	1,910	2,020	5.3	4.5	100.0
	オフィスビル(7物件)小計				24,650	26,760	4.3	4.0
商業施設	RT-01	ラパーク岸和田	大阪府岸和田市	6,460	6,640	6.0	4.7	96.7
	RT-02	シュロアモール筑紫野	福岡県筑紫野市	7,670	7,790	5.6	4.7	100.0
	RT-03	西友水口店	滋賀県甲賀市	4,150	4,220	6.0	4.0	100.0
	RT-04	シュロアモール長嶺	熊本県熊本市	4,180	4,470	5.6	4.8	100.0
	商業施設(4物件)小計				22,460	23,120	5.8	4.6
住宅	RS-01	白井ロジュマン	千葉県白井市	2,180	2,160	6.9	5.2	95.6
	RS-02	松屋レジデンス関目	大阪府大阪市	1,820	1,930	6.4	5.2	97.9
	RS-04	アーバンプラザ今里	大阪府大阪市	940	945	5.9	4.7	97.3
	RS-05	アポーデ代々木パークサイド	東京都渋谷区	1,600	1,610	4.2	3.6	100.0
	住宅(4物件)小計				6,540	6,645	6.0	4.7
その他の施設	OT-01	船橋ハイテクパーク工場 I	千葉県船橋市	1,720	1,800	6.1	5.1	100.0
	OT-02	船橋ハイテクパーク工場 II	千葉県船橋市	710	778	6.2	5.5	100.0
	OT-03	コンフォモール札幌	北海道札幌市	1,400	1,440	5.6	3.7	93.4
	その他の施設(3物件)小計				3,830	4,018	6.0	4.6
ポートフォリオ合計/平均				57,480	60,543	5.2	4.3	98.4



# Portfolio Map

ポートフォリオマップ (平成30年2月末日時点)



(注) 取得価格ベース





# Overview of Portfolio

ポートフォリオの概要 (平成30年2月末日時点)

## OF-01 成信ビル

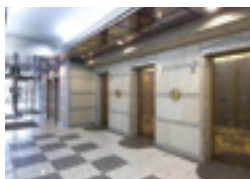
オフィスビル 首都圏



### 特徴及び周辺環境

新宿通り沿道の中高層店舗付オフィスビル等が建ち並ぶ商業地域に所在し、都心接近性及び交通利便性は良好。

建物は、平成元年竣工で、基準階貸室は約180坪の分割可能な区画を確保し、建物外観やエントランス等共用部分についてのグレードは高い。



取得価格	7,880百万円
所在地	東京都新宿区
アクセス	「新宿三丁目」駅より徒歩約2分
賃貸可能面積	5,616.80㎡

## OF-02 NKビル

オフィスビル 首都圏



### 特徴及び周辺環境

靖国通り沿いに中高層の店舗付オフィスビル等が建ち並ぶ商業地域に所在し、徒歩圏内に複数の駅があるため、多数の路線が利用可能であり、交通の利便性は良好。

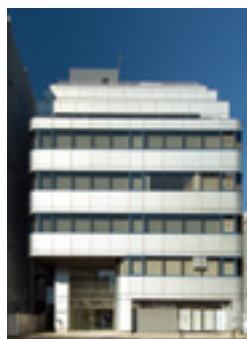
また、靖国通り沿いに位置しており、視認性も良好。



取得価格	3,730百万円
所在地	東京都千代田区
アクセス	「岩本町」駅より徒歩約1分
賃貸可能面積	3,394.35㎡

## OF-03 司町ビル

オフィスビル 首都圏



### 特徴及び周辺環境

比較的小規模ビルが多い当該エリアにおいて、本物件は、基準階の貸室面積約140坪以上を確保できる仕様で希少性を有する。

最寄駅への接近性に優れ、そのほか多数の路線が利用可能であり、都心主要中心部へのアクセスも良好。



取得価格	3,820百万円
所在地	東京都千代田区
アクセス	「淡路町」駅より徒歩約3分
賃貸可能面積	3,250.68㎡

## OF-04 高田馬場アクセス

オフィスビル 首都圏



### 特徴及び周辺環境

早稲田大学等の大学に近接しているため、落ち着いた雰囲気を呈し、住宅及び事務所としても利用が比較的多く見られる地域。

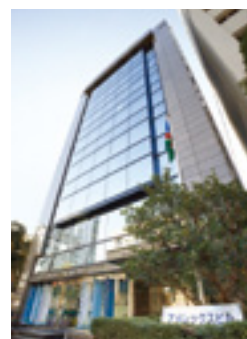
至近にある「西早稲田」駅のほか、周辺に複数の駅があり、これらの駅から都心主要中心部へのアクセスは良好。



取得価格	3,330百万円
所在地	東京都新宿区
アクセス	「西早稲田」駅至近、東西線「高田馬場」駅より徒歩約6分
賃貸可能面積	3,691.49㎡

## OF-05 麻布アメレックスビル

オフィスビル 首都圏



### 特徴及び周辺環境

外苑東通り沿いに位置し、周辺は高層オフィスビル、店舗兼オフィスビル等の建ち並ぶ商業地域。

店舗部分については、外苑東通りに面し視認性も良好であり、背後に高級住宅街を有していることから潜在顧客も豊富。



取得価格	2,020百万円
所在地	東京都港区
アクセス	「麻布十番」駅、「神谷町」駅、「六本木一丁目」駅より徒歩約8分
賃貸可能面積	2,240.03㎡

## OF-06 飛栄九段ビル

オフィスビル 首都圏



### 特徴及び周辺環境

周辺は靖国神社、高級住宅街を有し、歴史・伝統のある地域を形成。また、東京都心に位置しながらも緑が多く、落ち着いた環境。

多数の路線が利用可能で交通利便性に優れ、建物においては、天井高2,550mm、OAフロア、セキュリティカードによる入室管理などを備える。



取得価格	1,960百万円
所在地	東京都千代田区
アクセス	都営地下鉄新宿線「市ヶ谷」駅より徒歩約5分
賃貸可能面積	2,298.86㎡



## OF-07 新横浜ナラビル

オフィスビル

首都圏



### 特徴及び周辺環境

区画整理された基盤目状の道路沿いに、中高層店舗付オフィスビルや中高層オフィスビル、ホテル等が密集する商業地域。  
東海道新幹線の拠点駅である「新横浜」駅から徒歩約7分に位置しており、主要都市へのアクセスが良好。



取得価格	1,910百万円
所在地	神奈川県横浜市
アクセス	「新横浜」駅より徒歩約7分
賃貸可能面積	4,057.89㎡

## RT-01 ラパーク岸和田

商業施設

地方主要都市



### 特徴及び周辺環境

商業店舗が存する路線商業地域で、大通り沿いには各種店舗のほか居住用建物の並びも見られ、一定の集客力を備えた収益ポテンシャルを有する。  
テナントは、各種専門店(生活用品、複数の飲食店舗、娯楽施設、スポーツクラブ等)が入居し、幅広い年齢層の需要を確保できる。



取得価格	6,460百万円
所在地	大阪府岸和田市
アクセス	「春木」駅より徒歩約3分
賃貸可能面積	40,732.34㎡

## RT-02 シュロアモール筑紫野

商業施設

地方主要都市



### 特徴及び周辺環境

国道沿いに沿道型店舗、飲食店舗等が建ち並ぶ路線商業地域で、周辺市町村からのアクセスに優れ、広域的な範囲から集客可能な立地。  
本物件は、延床面積が1,000坪超(家電量販店、ホームセンター、家具店等)から、延床面積100坪未満(飲食店舗)まで各種テナントが入居。



取得価格	7,670百万円
所在地	福岡県筑紫野市
賃貸可能面積	32,159.62㎡

## RT-03 西友水口店

商業施設

その他



### 特徴及び周辺環境

幹線街路沿いに大型商業施設、公共施設等が建ち並ぶ商業地域だが、繁華性は比較的高く、商圏の範囲は近隣の居住者のみならず、比較的広範囲に及ぶものと考えられる。  
主要幹線道路との位置関係も良好であり、車両利用の利便性が高い。



取得価格	4,150百万円
所在地	滋賀県甲賀市
賃貸可能面積	23,814.87㎡

## RT-04 シュロアモール長嶺

商業施設

地方主要都市



### 特徴及び周辺環境

周辺は、店舗、マンション、工場等が混在する地域で、市道沿いに位置することから、広域的な範囲からの集客が見込めるエリア。  
本物件は、5棟のテナントから構成される低層の商業施設で、敷地内には駐車場を有し、当該エリアにおいて一定規模を有する商業施設。

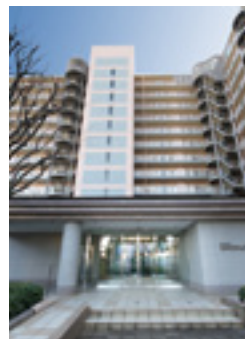


取得価格	4,180百万円
所在地	熊本県熊本市
賃貸可能面積	12,600.67㎡

## RS-01 白井ロジュマン

住宅

首都圏



### 特徴及び周辺環境

周辺には、ホームセンター、医療施設、大型家電店舗等様々な店舗が建ち並び、生活利便性は良好。  
一般的な賃貸面積帯よりかなり広い住戸で構成されているので、周辺に地縁があり、勤務ないし生活の拠点を置くファミリー層がターゲットとなる。



取得価格	2,180百万円
所在地	千葉県白井市
アクセス	「鎌ヶ谷大仏」駅より徒歩約19分
賃貸可能面積	21,971.25㎡





## RS-02 松屋レジデンス関目

住宅 地方主要都市



### 特徴及び周辺環境

国道163号沿道を中心に、単身者、DINKS及びファミリー層が重宝する店舗が多く存在。

年数は経過しているが、建物の設備等が充実しており、単身層、DINKS層及びファミリー層の需要が見込まれる。



取得価格	1,820百万円
所在地	大阪府大阪市
アクセス	「関目高殿」駅より徒歩約6分
賃貸可能面積	7,767.37㎡

## RS-04 アーバンプラザ今里

住宅 地方主要都市



### 特徴及び周辺環境

周辺は戸建住宅が多く、騒音等の心配もなく、最寄駅周辺にはスーパーや雑貨店等が立地しており、住宅地域として良好な環境。



取得価格	940百万円
所在地	大阪府大阪市
アクセス	「今里」駅より徒歩約5分
賃貸可能面積	4,648.64㎡

## RS-05 アボーデ代々木パークサイド

住宅 首都圏



### 特徴及び周辺環境

明治神宮に隣接し、代々木公園まで約200m、新宿御苑まで約600mと緑地に恵まれた新規開発住宅である。

住宅地として高い人気を誇る代々木は、新宿や渋谷という二大ショッピング・エンターテインメント地区に囲まれ、年代や職種を問わず多くの人を惹きつけている。



取得価格	1,600百万円
所在地	東京都渋谷区
アクセス	JR山手線・都営大江戸線「代々木」駅徒歩約4分、東京メトロ副都心線「北参道」駅徒歩約6分、小田急小田原線「南新宿」駅徒歩約5分
賃貸可能面積	1,286.50㎡

## OT-01 船橋ハイテクパーク工場Ⅰ

その他の施設 首都圏



### 特徴及び周辺環境

本物件は、工業団地「船橋ハイテクパーク」内に所在。

平成15年築の鉄骨造2階建の工場で、作業所のほか、事務所、応接室、食堂、更衣室を有しており、製品の生産拠点として十分な機能を有する。

取得価格	1,720百万円
所在地	千葉県船橋市

## OT-02 船橋ハイテクパーク工場Ⅱ

その他の施設 首都圏



### 特徴及び周辺環境

本物件は、工業団地「船橋ハイテクパーク」内に所在。平成13年築の鉄骨造2階建の工場で、作業所のほか、事務所、応接室、食堂、更衣室を有しており、食品加工・製品加工生産拠点として十分な機能を有する。

取得価格	710百万円
所在地	千葉県船橋市

## OT-03 コンフォモール札幌

その他の施設 地方主要都市



### 特徴及び周辺環境

周辺は、マンション建設が進み人口は増加傾向にある地域。

本物件は、商業施設と住宅の複合物件であり、住宅においては、単身者層及びDINKS層からの需要が旺盛。店舗においては、間口が広く取られ視認性が高く、十分な駐車スペースを有するため、車客の取込みも可能。

取得価格	1,400百万円
所在地	北海道札幌市
賃貸可能面積	5,941.81㎡



# I.資産運用報告

## 1 資産運用の概況

### (1) 投資法人の運用状況等の推移

期別		第1期 自平成28年4月1日 至平成29年2月28日	第2期 自平成29年3月1日 至平成29年8月31日	第3期 自平成29年9月1日 至平成30年2月28日
営業収益	(百万円)	2,253	2,430	2,662
うち不動産賃貸事業収益	(百万円)	2,253	2,430	2,400
営業費用	(百万円)	1,194	1,340	1,357
うち不動産賃貸事業費用	(百万円)	862	1,127	1,091
営業利益	(百万円)	1,059	1,089	1,304
経常利益	(百万円)	510	954	1,153
当期純利益	(百万円)	509	953	1,152
総資産額	(百万円)	64,399	63,133	63,197
(対前期比)	(%)	(-)	(△2.0)	(0.1)
純資産額	(百万円)	29,763	30,208	30,407
(対前期比)	(%)	(-)	(1.5)	(0.7)
有利子負債額	(百万円)	30,900	29,000	29,000
出資総額	(百万円)	29,254	29,254	29,254
発行済投資口の総口数	(口)	333,001	333,001	333,001
1口当たり純資産額	(円)	89,380	90,715	91,312
分配金総額	(百万円)	509	953	1,152
うち利益分配金総額	(百万円)	509	953	1,152
うち利益超過分配金総額	(百万円)	-	-	-
1口当たり分配金	(円)	1,529	2,863	3,460
うち1口当たり利益分配金	(円)	1,529	2,863	3,460
うち1口当たり利益超過分配金	(円)	-	-	-
総資産経常利益率(注4)	(%)	1.6	1.5	1.8
(年換算値)(注5)	(%)	(3.3)	(3.0)	(3.7)
自己資本利益率(注4)	(%)	3.4	3.2	3.8
(年換算値)(注5)	(%)	(7.2)	(6.3)	(7.7)
自己資本比率(注4)	(%)	46.2	47.8	48.1
(対前期増減)	(%)	(-)	(1.6)	(0.3)
配当性向(注4)	(%)	100.0	100.0	100.0
【その他参考情報】				
当期運用日数(注5)	(日)	173	184	181
期末投資物件数	(件)	18	18	18
減価償却費	(百万円)	246	253	255
資本的支出額	(百万円)	110	205	128
賃貸NOI(Net Operating Income)(注4)	(百万円)	1,636	1,556	1,564
FFO(Funds from Operation)(注4)	(百万円)	755	1,206	1,146
1口当たりFFO(注4)	(円)	2,268	3,623	3,441
期末総資産有利子負債比率(LTV)(注4)	(%)	48.0	45.9	45.9

(注1)本投資法人の営業期間は、毎年3月1日から8月末日まで及び9月1日から翌年2月末日までの各6ヶ月間ですが、第1期営業期間は本投資法人設立の日(平成28年4月1日)から平成29年2月28日までです。

(注2)営業収益等には消費税等は含まれていません。

(注3)特に記載のない限り、いずれの金額についても単位未満を切り捨てて、また、いずれの比率についても小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4)以下の算定式により算出しています。

総資産経常利益率	経常利益÷[(期首総資産額+期末総資産額)÷2]×100
自己資本利益率	当期純利益÷[(期首純資産額+期末純資産額)÷2]×100
自己資本比率	期末純資産額÷期末総資産額×100
配当性向	1口当たり分配金(利益超過分配金を含まない)÷1口当たり当期純利益×100 なお、第1期の配当性向については、期中に公募増資を行ったことにより、期中の投資口数に変動が生じているため、次の算式により算出しています。 分配金総額(利益超過分配金を含まない)÷当期純利益×100
賃貸NOI(Net Operating Income)	不動産賃貸事業収益-不動産賃貸事業費用+減価償却費 なお、減価償却費は、賃貸事業費用に含まれる金額のみ使用しています。
FFO(Funds from Operation)	当期純利益+減価償却費-不動産等売却損益 なお、減価償却費は、賃貸事業費用に含まれる金額のみ使用しています。
1口当たりFFO	FFO÷発行済投資口の総口数
期末総資産有利子負債比率(LTV)	有利子負債額÷期末総資産額×100

(注5)年換算をする場合において、1年を365日とし、第1期は173日(平成28年9月9日から平成29年2月28日まで)、第2期は184日、第3期は181日として、年換算値を計算しています。

### (2) 当期の資産の運用の経過

#### 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日に出資金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、前期から引き続き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

年々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「アポデー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、「アポデー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。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)**

当期はアポデー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 資金調達の詳細**

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 業績及び分配の概要**

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。

**(3) 増資等の状況**

本投資法人の設立以降当期末(平成30年2月28日)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	
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。

**(投資口の取引所価格の推移)**

本投資法人の投資口が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格(終値)は以下のとおりです。

期別	第1期 自平成28年4月1日 至平成29年2月28日	第2期 自平成29年3月1日 至平成29年8月31日	第3期 自平成29年9月1日 至平成30年2月28日
最高	83,800円	90,800円	101,600円
最低	75,400円	76,000円	85,900円

(注) 本投資法人の投資口が東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場されたのは平成28年9月8日です。

**(4) 分配金等の実績**

当期の分配金は、税制の特例(租税特別措置法第67条の15)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は3,460円となりました。

期別	第1期 自平成28年4月1日 至平成29年2月28日	第2期 自平成29年3月1日 至平成29年8月31日	第3期 自平成29年9月1日 至平成30年2月28日
当期末処分利益総額 (千円)	509,223	953,552	1,152,373
利益留保額 (千円)	64	170	189
金銭の分配金総額 (千円)	509,158	953,381	1,152,183
(1口当たり分配金) (円)	1,529	2,863	3,460
うち利益分配金総額 (千円)	509,158	953,381	1,152,183
(1口当たり利益分配金) (円)	1,529	2,863	3,460
うち出資払戻総額 (千円)	—	—	—
(1口当たり出資払戻額) (円)	—	—	—

## (5) 今後の運用方針及び対処すべき課題

### ① 投資環境

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)

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バイブライn・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・バイブライn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、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、資金調達の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。

### (6) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。



## 2 投資法人の概況

### (1) 出資の状況

期 別	第1期 (平成29年2月28日)	第2期 (平成29年8月31日)	第3期 (平成30年2月28日)
発行可能投資口総口数 (口)	10,000,000	10,000,000	10,000,000
発行済投資口の総口数 (口)	333,001	333,001	333,001
出資総額 (百万円)	29,254	29,254	29,254
投資主数 (名)	16,449	17,257	17,423

### (2) 投資口に関する事項

平成30年2月28日現在の投資主のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総口数 に対する所有投資口数 の割合(注) (%)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	28,133	8.4
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	23,104	6.9
JP MORGAN BANK (IRELAND) PLC 380423 常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部	15,414	4.6
野村信託銀行株式会社(投信口)	12,672	3.8
日本管財株式会社	8,700	2.6
GALAXY JREIT PTY LIMITED 常任代理人 SMBC日興証券株式会社	8,700	2.6
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	7,161	2.2
CREDIT SUISSE SECURITIES (EUROPE) LIMITED PB OMNIBUS CLIENT ACCOUNT 常任代理人 クレディ・スイス証券株式会社	6,802	2.0
近畿産業信用組合	5,587	1.7
山下 研二	2,761	0.8
合 計	119,034	35.7

(注)「発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

### (3) 役員等に関する事項

①当期における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間に おける役職毎の 報酬の総額 (千円)
執行役員	村中 誠	さくら不動産投資顧問株式会社 代表取締役社長	3,000
監督役員 (注)	金田 繁	弁護士法人 瓜生・糸賀法律事務所 弁護士	1,500
	諫山 弘高	諫山公認会計士事務所 所長	1,500
会計監査人	PwCあらた有責任監査法人	—	6,500

(注)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。

②会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

会計監査人の解任については、投信法第105条第1項各号のいずれかに該当すると認められた場合にこれを行い、また、不再任については、監査の質及び監査報酬の額等諸般の事情を総合的に勘案し、本投資法人の役員会において検討します。

### (4) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成30年2月28日現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

委託区分	名 称
資産運用会社	さくら不動産投資顧問株式会社
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(投資主名簿等管理、機関運営事務)	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(会計事務等)	兼山公認会計士事務所

## 3 投資法人の運用資産の状況

### (1) 投資法人の資産の構成

平成30年2月28日現在における本投資法人の財産の構成は、以下のとおりです。

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

(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) 主要な保有資産

平成30年2月28日現在における本投資法人が保有する主要な保有資産(貸借対照表計上額上位10物件)の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能 面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	対総賃貸 事業 収益比率 (%) (注4)	主たる用途
成信ビル	7,965	5,616.80	5,616.80	100.0	9.8	オフィスビル
シュロアモール筑紫野	7,630	32,159.62	32,159.62	100.0	12.4	商業施設
ラパーク岸和田	6,502	40,732.34	39,386.39	96.7	21.4	商業施設
シュロアモール長嶺	4,161	12,600.67	12,600.67	100.0	7.5	商業施設
西友水口店	4,094	23,814.87	23,814.87	100.0	非開示(注5)	商業施設
司町ビル	3,840	3,250.68	3,250.68	100.0	4.5	オフィスビル
NKビル	3,766	3,394.35	3,394.35	100.0	5.1	オフィスビル
高田馬場アクセス	3,390	3,691.49	3,691.49	100.0	4.4	オフィスビル
白井ロジュマン	2,162	21,971.25	20,998.69	95.6	6.0	住宅
麻布アメレックスビル	2,039	2,240.03	2,240.03	100.0	2.8	オフィスビル
合計	45,553	149,472.10	147,153.59	98.4	非開示(注5)	—

(注1)「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2)「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(ただし、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賃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賃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3)「稼働率」は、平成30年2月28日現在の稼働率(賃貸可能面積に対して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4)「対総賃貸事業収益比率」の算出にあたっては、小数第2位を四捨五入しています。

(注5)テナントから開示について承諾が得られておらず、かつ、開示した場合、テナントとの信頼関係が損なわれる等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。

## (3) 不動産等組入資産明細

平成30年2月28日現在における本投資法人が保有する資産の概要は以下のとおりです。

用途	地域	不動産等の名称	所在地	所有形態	賃貸 可能面積 (㎡) (注1)	帳簿価額 (百万円)	期末算定 価額 (百万円) (注2)
オフィスビル	首都圏	成信ビル	東京都新宿区	信託受益権	5,616.80	7,965	8,850
		NKビル	東京都千代田区	信託受益権	3,394.35	3,766	3,980
		司町ビル	東京都千代田区	信託受益権	3,250.68	3,840	4,040
		高田馬場アクセス	東京都新宿区	信託受益権	3,691.49	3,390	3,510
		麻布アメレックスビル	東京都港区	信託受益権	2,240.03	2,039	2,270
		飛栄九段ビル	東京都千代田区	信託受益権	2,298.86	1,971	2,090
		新横浜ナラビル	神奈川県横浜市	信託受益権	4,057.89	1,942	2,020
		小計				24,550.10	24,916
商業施設	地方主要都市	ラパーク岸和田	大阪府岸和田市	信託受益権	40,732.34	6,502	6,640
		シュロアモール筑紫野	福岡県筑紫野市	信託受益権	32,159.62	7,630	7,790
	その他	西友水口店	滋賀県甲賀市	信託受益権	23,814.87	4,094	4,220
	地方主要都市	シュロアモール長嶺	熊本県熊本市	信託受益権	12,600.67	4,161	4,470
小計				109,307.50	22,389	23,120	
住宅	首都圏	白井ロジュマン	千葉県白井市	信託受益権	21,971.25	2,162	2,160
		アポデ代々木パークサイド	東京都渋谷区	信託受益権	1,286.50	1,624	1,610
	地方主要都市	松屋レジデンス関目	大阪府大阪市	信託受益権	7,767.37	1,829	1,930
		アーバンプラザ今里	大阪府大阪市	信託受益権	4,648.64	941	945
小計				35,673.76	6,558	6,645	
その他の施設	首都圏	船橋ハイテクパーク工場Ⅰ	千葉県船橋市	信託受益権	非開示(注3)	1,717	1,800
		船橋ハイテクパーク工場Ⅱ	千葉県船橋市	信託受益権	非開示(注3)	678	778
	地方主要都市	コンフォモール札幌	北海道札幌市	信託受益権	5,941.81	1,413	1,440
小計				18,516.71	3,809	4,018	
合計				188,048.07	57,673	60,543	

(注1)「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賃貸面積の合計を記載しています。

(注2)「期末算定価額」は、大和不動産鑑定株式会社が作成した鑑定評価書記載の鑑定評価額(価格時点 平成30年2月28日)を、百万円未満を切り捨てて記載しています。鑑定評価額は、現在及び将来における当該鑑定評価額による売買の可能性を保證又は約束するものではありません。なお、鑑定評価を行った大和不動産鑑定株式会社と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

(注3)テナントから開示について承諾が得られておらず、かつ、開示した場合、テナントとの信頼関係が損なわれる等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。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸状況は次のとおりです。

用途	地域	不動産等の名称	前期 (平成29年3月1日～平成29年8月31日)				当期 (平成29年9月1日～平成30年2月28日)			
			テナント数 (注1)	稼働率 (期末時点) (%) (注2)	賃貸事業 収益 (期間中) (百万円)	対総賃貸 事業収益 比率 (%) (注3)	テナント数 (注1)	稼働率 (期末時点) (%) (注2)	賃貸事業 収益 (期間中) (百万円)	対総賃貸 事業収益 比率 (%) (注3)
オフィスビル	首都圏	成信ビル	21	100.0	237	9.8	21	100.0	235	9.8
		NKビル	4	100.0	122	5.0	4	100.0	122	5.1
		司町ビル	4	84.5	96	4.0	5	100.0	108	4.5
		高田馬場アクセス	10	100.0	96	4.0	10	100.0	104	4.4
		麻布アメレックスビル	7	100.0	66	2.7	7	100.0	66	2.8
		飛栄九段ビル	10	100.0	67	2.8	10	100.0	66	2.8
		新横浜ナラビル	17	100.0	83	3.4	16	100.0	81	3.4
小計	73	97.9	769	31.7	73	100.0	782	32.8		
商業施設	地方主要都市	ラパーク岸和田	47	96.9	533	22.0	46	96.7	513	21.4
		シュロアモール筑紫野	24	99.7	295	12.2	24	100.0	296	12.4
	その他	西友水口店	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
	地方主要都市	シュロアモール長嶺	21	100.0	188	7.7	22	100.0	179	7.5
	小計	93	98.8	非開示 (注4)	非開示 (注4)	93	98.8	非開示 (注4)	非開示 (注4)	
住宅	首都圏	白井ロジュマン	286	96.0	136	5.6	286	95.6	143	6.0
		アポーデ代々木パークサイド (注5)	—	—	—	—	28	100.0	30	1.3
	地方主要都市	松屋レジデンス関目	125	96.5	84	3.5	127	97.9	86	3.6
	地方主要都市	ロイヤルヒル神戸三宮Ⅱ (注6)	103	94.0	55	2.3	—	—	3	0.1
	地方主要都市	アーバンプラザ今里	65	95.6	37	1.6	66	97.3	39	1.6
小計	579	95.9	314	12.9	507	96.5	301	12.6		
その他の施設	首都圏	船橋ハイテクパーク工場Ⅰ	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
		船橋ハイテクパーク工場Ⅱ	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
	地方主要都市	コンフォモール札幌	40	93.1	73	3.0	41	93.4	70	2.9
	小計	42	97.8	非開示 (注4)	非開示 (注4)	43	97.9	非開示 (注4)	非開示 (注4)	
	合計	787	98.0	2,430	100.0	716	98.4	2,400	100.0	

(注1)「テナント数」は、それぞれ各期末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、駐車場等は含まれません。)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まれません。)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2)「稼働率」は、それぞれ各期末日現在の稼働率(賃貸可能面積に対して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3)「対総賃貸事業収益比率」の算出にあたっては、小数第2位を四捨五入して表示しています。

(注4)テナントから開示について承諾が得られておらず、かつ、開示した場合、テナントとの信頼関係が損なわれる等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5)アポーデ代々木パークサイドは、平成29年9月29日に取得しています。

(注6)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。

#### (4) 特定取引の契約額等及び時価の状況

該当事項はありません。

#### (5) その他資産の状況

平成30年2月28日現在、前記「(3)不動産等組入資産明細」に記載のもの以外に本投資法人が投資対象とする特定資産の組入はありません。

#### (6) 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

### 4 保有不動産の資本的支出

#### (1) 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	—	—



## (2) 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、期中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せん。

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

## (3) 長期修繕計画のために積立てた金銭

該当事項はありません。

## 5 費用・負債の状況

### (1) 運用等に係る費用明細

(単位:千円)

項目	第2期	第3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
資産運用報酬(注)	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
その他費用	47,030	50,130
合計	213,410	266,361

(注)「資産運用報酬」は、上記とは別に、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬が、第3期に16,000千円、不動産等売却原価に算入した物件売却に係る運用報酬が、第3期に18,000千円発生しています。

## (2) 借入状況

平成30年2月28日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (注1) (%)	返済 期限	返済 方法	使 途	摘 要
短期 借入金	株式会社新生銀行	平成29年	400	400	0.24216	平成30年 8月31日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	8月31日	1,000	1,000					
	計		1,400	1,400					
長期 借入金	株式会社三井住友銀行		2,400	2,400	0.62473	平成30年 8月31日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社新生銀行	平成28年	2,000	2,000					
	株式会社りそな銀行	9月9日	600	600					
	株式会社あおぞら銀行		1,000	1,000					
	株式会社三井住友銀行		200	200					
	株式会社新生銀行		200	200	0.71096	平成31年 8月30日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行	平成28年	600	600					
	株式会社あおぞら銀行	9月9日	1,000	1,000					
	株式会社西日本シティ銀行		1,000	1,000					
	株式会社福岡銀行		1,000	1,000					
	株式会社三井住友銀行		1,950	1,950	0.81842	平成32年 8月31日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社新生銀行	平成28年	1,950	1,950					
	株式会社りそな銀行	9月9日	600	600					
	株式会社あおぞら銀行		500	500					
	オリックス銀行株式会社		1,000	1,000					
株式会社三井住友銀行		1,950	1,950	0.93842	平成33年 8月31日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証	
株式会社新生銀行	平成28年	1,950	1,950						
株式会社りそな銀行	9月9日	600	600						
株式会社あおぞら銀行		500	500						
オリックス銀行株式会社		1,000	1,000						
株式会社三井住友銀行		2,500	2,500	0.84216	平成34年 8月31日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証	
株式会社りそな銀行	平成29年	600	600						
株式会社新生銀行	8月31日	2,500	2,500						
計			27,600	27,600					
合計			29,000	29,000					

(注1) 平均利率は期中加重平均利率を小数第6位を四捨五入して表示しています。

(注2) 資金使途は、不動産又は不動産信託受益権の購入資金、借入金の借換資金及び運転資金です。

## (3) 投資法人債の状況

該当事項はありません。

## (4) 短期投資法人債の状況

該当事項はありません。

## (5) 新投資口予約権証券の状況

該当事項はありません。

## 6 期中の売買状況

### (1) 不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等

不動産等の名称	取得		譲渡			
	取得年月日	取得価格 (百万円) (注)	譲渡年月日	譲渡価格 (百万円) (注)	帳簿価格 (百万円)	売却損益 (百万円)
ロイヤルヒル 神戸三宮Ⅱ	—	—	平成29年9月11日	1,800	1,483	261
アポーデ代々木 パークサイド	平成29年9月29日	1,600	—	—	—	—
合 計	—	1,600	—	1,800	1,483	261

(注)「取得価格」又は「譲渡価格」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された売買価格)を記載しています。

### (2) その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。

### (3) 特定資産の価格等の調査

資産の種類	地 域	取得 又は 譲渡	物件名	取得日 又は 譲渡日	取得価格又は 譲渡価格 (百万円) (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	鑑定評価機関	価格時点
不動産 信託 受益権	地方主 要都市	譲渡	ロイヤルヒル 神戸三宮Ⅱ	平成29年 9月11日	1,800	1,510	大和不動産鑑定 株式会社	平成29年 8月31日
	首都圏	取得	アポーデ代々木 パークサイド	平成29年 9月29日	1,600	1,610	大和不動産鑑定 株式会社	平成29年 7月1日
合 計					3,400	3,120	—	—

(注1)「取得価格又は譲渡価格」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された売買価格)を記載しています。

(注2)「鑑定評価額」の算定は、「不動産鑑定評価基準 各論第3章 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用して行っています。

### (4) 利害関係人等との取引状況

#### ① 利害関係人等との売買取引状況

該当事項はありません。

#### ② 利害関係人等への賃貸借状況

賃借人の名称	総賃料収入
さくら不動産投資顧問株式会社	6,117千円
GALILEO JAPAN株式会社	2,307千円

(注) GALILEO JAPAN株式会社は平成29年12月31日付で賃貸借契約を中途解約しており、上記賃料収入とは別に違約金1,153千円の支払を受けております。

### ③ 支払手数料等の金額

区 分	支払手数料等 総額(A)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する 割合(B/A)
		支払先	支払金額(B)	
外注委託費	339,171千円	日本管財株式会社	41,695千円	12.3%
		東京キャピタルマネジメント株式会社	108,677千円	32.0%
		株式会社日本プロパティ・ソリューションズ	666千円	0.2%
その他賃貸事業費用	35,687千円	Master Lessee Mars Limited合同会社	1,606千円	0.5%
		日本管財株式会社	3,794千円	10.6%
		東京キャピタルマネジメント株式会社	57千円	0.2%

(注1)「利害関係人等」とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条及び一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第1項第27号に規定される資産運用会社の利害関係人等をいいます。

(注2)上記記載の取引及び支払手数料等以外に、当期中に利害関係人等へ発注した修繕工事等の支払額は以下のとおりです。

日本管財株式会社	101,134千円
東京キャピタルマネジメント株式会社	599千円
株式会社日本プロパティ・ソリューションズ	159千円

### (5) 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本投資法人の資産運用会社であるさくら不動産投資顧問株式会社は、第一種金融取引業、第二種金融取引業、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれの業務も兼務しておらず、該当する取引はありません。

## 7 経理の状況

### (1) 資産、負債、元本及び損益の状況等

後記「Ⅱ. 貸借対照表」、「Ⅲ. 損益計算書」、「Ⅳ. 投資主資本等変動計算書」、「Ⅴ. 注記表」及び「Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

### (2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

### (3) 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

## 8 その他

### (1) お知らせ

#### ① 投資主総会

該当事項はありません。

#### ② 投資法人役員会

該当事項はありません。

### (2) 自社設定投資信託受益証券等の状況等

本資産運用会社であるさくら不動産投資顧問株式会社の本投資法人投資口保有状況は以下のとおりです。

#### a. 取得等の状況

取得年月日	取得口数(口)	処分口数(口)	保有口数(口)	備考
平成28年4月1日	1	—	1	(注)
累計	1	—	1	

(注)本投資法人の設立時に、1口当たり100,000円にて取得しました。

#### b. 保有等の状況

	期末保有口数 (口)	期末保有総額 (円)(注)	(ご参考) 期末投資口 価格 (円)	発行済投資口 の総口数に対 する比率 (%)	(ご参考) 期末発行済投 資口の総口数 (口)
第1期 自平成28年4月1日 至平成29年2月28日	1	81,800	81,800	0.0	333,001
第2期 自平成29年3月1日 至平成29年8月31日	1	89,700	89,700	0.0	333,001
第3期 自平成29年9月1日 至平成30年2月28日	1	94,700	94,700	0.0	333,001

(注)期末保有口数に期末投資口価格を乗じて算出しています。

### (3) 海外不動産保有法人及びその有する不動産の状況等

該当事項はありません。

### (4) 金額及び比率の端数処理

本書では、特に記載のない限り、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。





## Ⅱ.貸借対照表

(単位:千円)

	前期(ご参考) (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(ご参考) (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	30,407,053
負債純資産合計	63,133,911	63,197,025

### Ⅲ.損益計算書

(単位:千円)

	前期(ご参考)	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)
営業収益		
賃貸事業収入(※1)	2,102,325	2,059,755
その他賃貸事業収入(※1)	327,921	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		
賃貸事業費用(※1)(※3)	1,127,223	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(※3)	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

### Ⅳ.投資主資本等変動計算書

前期(ご参考)(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			投資主資本合計	純資産合計
	出資総額	剰余金			
		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			投資主資本合計	純資産合計
	出資総額	剰余金			
		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

# V.注記表

## 【継続企業の前提に関する注記】

前期(ご参考) (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)
該当事項はありません。	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】

項目	前期(ご参考) (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)
1. 固定資産の減価償却の方法	(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。 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 (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。 ソフトウェア 5年	(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。 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 (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。 ソフトウェア 5年
2. 収益及び費用の計上基準	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。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ぬ。	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。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。
3. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	(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 (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。	(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 (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。

## 【貸借対照表に関する注記】

前期(ご参考) (平成29年8月31日)	当期 (平成30年2月28日)
※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: 50,000千円	※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: 50,000千円

## 【損益計算書に関する注記】

前期(ご参考) (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)
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位:千円)	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位:千円)
A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 1,811,771 共益費収入 290,554 その他賃貸事業収入 水道光熱費収入 202,937 駐車場収入 76,954 その他賃貸収入 48,029 不動産賃貸事業収益合計 2,430,246	A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 1,767,871 共益費収入 291,884 その他賃貸事業収入 水道光熱費収入 182,830 駐車場収入 99,091 その他賃貸収入 58,965 不動産賃貸事業収益合計 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 水道光熱費 230,605 公租公課 201,992 修繕費 50,136 損害保険料 5,466 信託報酬 13,635 減価償却費 253,089 その他賃貸事業費用 37,875 不動産賃貸事業費用合計 1,127,223	B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 外注委託費 339,171 水道光熱費 201,682 公租公課 199,250 修繕費 41,322 損害保険料 5,373 信託報酬 13,672 減価償却費 255,417 その他賃貸事業費用 35,687 不動産賃貸事業費用合計 1,091,579
C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 1,303,023	C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 1,309,063

## ※2. 不動産等売却益の内訳

前期(ご参考)(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)

(単位:千円)

ロイヤルヒル神戸三宮Ⅱ	
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

## ※3. 減価償却実施額は次のとおりです。

(単位:千円)

	前期(ご参考) (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)
賃貸事業費用		
有形固定資産	253,089	255,417
その他営業費用		
無形固定資産	2,780	2,780



**【投資主資本等変動計算書に関する注記】**

前期(ご参考) (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)
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数 発行可能投資口総口数 10,000,000口 発行済投資口の総口数 333,001口	※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数 発行可能投資口総口数 10,000,000口 発行済投資口の総口数 333,001口

**【税効果会計に関する注記】**

前期(ご参考) (平成29年8月31日)	当期 (平成30年2月28日)
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)	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)
繰延税金資産	繰延税金資産
未払事業税損金不算入額 17	未払事業税損金不算入額 16
繰延税金資産合計 17	繰延税金資産合計 16
繰延税金資産の純額 17	繰延税金資産の純額 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:%)	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:%)
法定実効税率 31.74 (調整)	法定実効税率 31.74 (調整)
支払分配金の損金算入額 △31.70	支払分配金の損金算入額 △31.71
その他 0.07	その他 0.06
税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.10	税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.08

**【リースにより使用する固定資産に関する注記】**

前期(ご参考) (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)
該当事項はありません。	該当事項はありません。

**【金融商品に関する注記】**

前期(ご参考)(自平成29年3月1日 至平成29年8月31日)

**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**

借入金とは、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日現在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。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません(下記(注2)をご参照ください)。

	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	貸借対照表計上額
信託預り敷金及び保証金	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	—

当期(自平成29年9月1日 至平成30年2月28日)

**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**

借入金とは、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30年2月28日現在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。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません(下記(注2)をご参照ください。)

	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	貸借対照表計上額
信託預り敷金及び保証金	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	—

### 【賃貸等不動産に関する注記】

前期(ご参考)(自 平成29年3月1日 至 平成29年8月31日)

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、次のとおりです。

(単位:千円)

貸借対照表計上額	時価(千円)	差額(千円)
期首残高	57,702,247	—
期中増減額	△47,180	—
期末残高	57,655,067	—
期末時価	60,295,000	2,639,933

(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、主な増加額は資本的支出(205,908千円)によるものであり、主な減少額は減価償却費(253,089千円)によるものです。

(注3) 期末時価は、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平成29年8月期(第2期)における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

当期(自 平成29年9月1日 至 平成30年2月28日)

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、次のとおりです。

(単位:千円)

貸借対照表計上額	時価(千円)	差額(千円)
期首残高	57,655,067	—
期中増減額	18,084	—
期末残高	57,673,152	—
期末時価	60,543,000	2,869,848

(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、主な増加額は信託受益権1物件の取得(1,628,617千円)と資本的支出(128,157千円)によるものであり、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)によるものです。

(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平成30年2月期(第3期)における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

### 【資産の運用の制限に関する注記】

前期(ご参考)(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。

### 【関連当事者との取引に関する注記】

前期(ご参考)(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	事業の 内容 又は職業	議決権等の 所有(被所 有)割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科 目	期末残高 (千円)
資産運用会社	さくら不動産 投資顧問株式会社	投資運用業	—	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
資産保管会社	三井住友信託銀行 株式会社	銀行業及び 信託業	—	短期借入金の 借入	1,000,000	短期借入金	1,000,000
				短期借入金の 返済	1,000,000	—	—
				支払利息	1,154	その他 (流動負債)	6
				融資手数料	2,000	—	—
利害関係人等	日本管財株式会社	不動産 管理業	(被所有) 2.6	外注委託費の 支払	32,154	営業未払金	5,509
				修繕工事 (注2)	112,892	営業未払金	86,003
				その他賃貸事 業費用の支払	1,859	営業未払金	400
利害関係人等	東京キャピタル マネジメント 株式会社	国内外不動 産ファンドの 組成、運 用、助言	—	外注委託費の 支払	107,165	営業未払金	22,239
				修繕工事 (注2)	1,190	営業未払金	1,212
				その他賃貸事 業費用の支払	1,826	営業未払金	215
利害関係人等	Master Lessee Mars Limited 合同会社	不動産又は 不動産信託 受益権の取 得、保有、管 理、処分等	—	外注委託費の 支払	1,620	営業未払金	291
利害関係人等	GALILEO JAPAN 株式会社	投資運用業	—	不動産の賃貸等	3,461	前受金	623
				敷金の受入	—	信託預り敷金 及び保証金	1,730

(注1) 上記金額のうち、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) 修繕工事には修繕費の他に資本的支出の額も含まれています。

(注3) 取引条件は、契約に基づいて決定しています。

当期(自平成29年9月1日 至平成30年2月28日)

属性	会社等の名称 又は氏名	事業の 内容 又は職業	議決権等の 所有(被所有) 割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産運用会社	さくら不動産 投資顧問株式会社	投資運用業	(被所有) 0.0	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
				経費の立替	3,087	未払金	3,087
資産保管会社	三井住友信託銀行 株式会社	銀行業及び 信託業	—	—	—	短期借入金	1,000,000
				支払利息	1,200	その他 (流動負債)	6
				信託報酬 (注4)(注5)	3,124	営業未払金	719
利害関係人等	日本管財株式会社	不動産 管理業	(被所有) 2.6	外注委託費の 支払	41,695	営業未払金	8,604
				修繕工事 (注2)	101,134	営業未払金	13,674
				その他賃貸事 業費用の支払	3,794	営業未払金	530
利害関係人等	東京キャピタル マネジメント 株式会社	国内外不動 産ファンド の組成、運 用、助言	—	外注委託費の 支払	108,677	営業未払金	18,726
				修繕工事 (注2)	599	営業未払金	160
				その他賃貸事 業費用の支払	57	—	—
利害関係人等	Master Lessee Mars Limited 合同会社	不動産又は 不動産信託 受益権の取 得、保有、管 理、処分等	—	外注委託費の 支払	1,606	—	—
利害関係人等	GALILEO JAPAN 株式会社	投資運用業	—	不動産の賃貸等 (注6)	3,461	—	—
				信託預かり敷 金及び保証金 の返金	1,730	—	—
利害関係人等	株式会社 日本プロパティ・ ソリューションズ	プロパティ マネジメント 業務の受託・ 管理運営	—	外注委託費の 支払	666	営業未払金	140
				修繕工事 (注2)	159	—	—

(注1) 上記金額のうち、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) 修繕工事には修繕費の他に資本的支出の額も含まれています。  
(注3) 取引条件は、契約に基づいて決定しています。  
(注4) 平成29年9月29日のアポーデ代々木パークサイドの取得にかかる臨時報酬1,200千円が含まれています。  
(注5) 第2期には、信託報酬として1,500千円の取引金額が発生しました。  
(注6) GALILEO JAPAN株式会社は平成29年12月31日付で賃貸借契約を中途解約しており、上記金額には違約金1,153千円が含まれています。

【1口当たり情報に関する注記】

	前期(ご参考) (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)
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(ご参考) (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)
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】

前期(ご参考)(自平成29年3月1日 至平成29年8月31日)

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。

<アポ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

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。



## Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書

区 分	前期(ご参考) (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	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。	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。

## Ⅶ. 監査報告書


### 独立監査人の監査報告書

平成30年4月16日


さくら総合リート投資法人  
役員会 御中

PwCあらた有限責任監査法人

指定有限責任社員 公認会計士  
業務執行社員

荒川 進 

指定有限責任社員 公認会計士  
業務執行社員

八田 英男 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、さくら総合リート投資法人の平成29年9月1日から平成30年2月28日までの第3期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

#### 計算書類等に対する経営者の責任

経営者の責任は、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に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計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に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監査に基づいて、独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書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監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。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計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。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監査手続を立案するために、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、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全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、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。

#### 監査意見

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書が、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に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

## Ⅷ. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

(単位:千円)

	前期(ご参考) (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	1,926,990

(注)キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号)に基づき作成し、参考情報として添付しています。このキャッシュ・フロー計算書は、投信法第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けていません。

## [重要な会計方針に係る事項に関する注記](参考情報)

項目	前期(ご参考) (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)
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	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り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。	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り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。

## [キャッシュ・フロー計算書に関する注記](参考情報)

前期(ご参考) (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)
※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	※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
現金及び預金	現金及び預金
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
使途制限付信託預金(注)	使途制限付信託預金(注)
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
(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。	(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。



# Structure

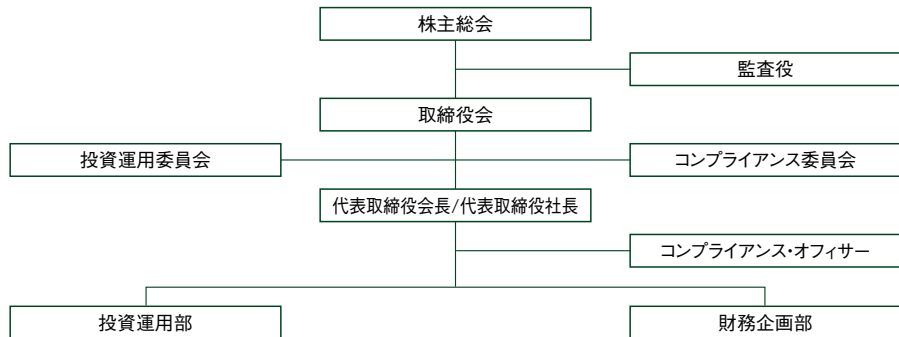
投資法人／資産運用会社の概要

## 本投資法人の仕組み図



## 本資産運用会社の概要

商号	さくら不動産投資顧問株式会社	役員	取締役 6名(常勤取締役 2名)、 監査役 1名
設立年月日	平成27年7月7日	金融商品 取引業登録	登録番号:関東財務局長(金商)第2907号
資本金	1億152万円 (平成30年2月末日現在)	宅地建物 取引業免許	免許証番号:東京都知事(1)第98232号
株主構成	ギャラクシー 50% 東京キャピタルマネジメント 50% (議決権ベース:ギャラクシー 100%)	取引一任 代理等認可	認可番号:国土交通大臣認可第100号
主たる事業内容	投資運用業、投資法人資産運用業		



# Investor Information

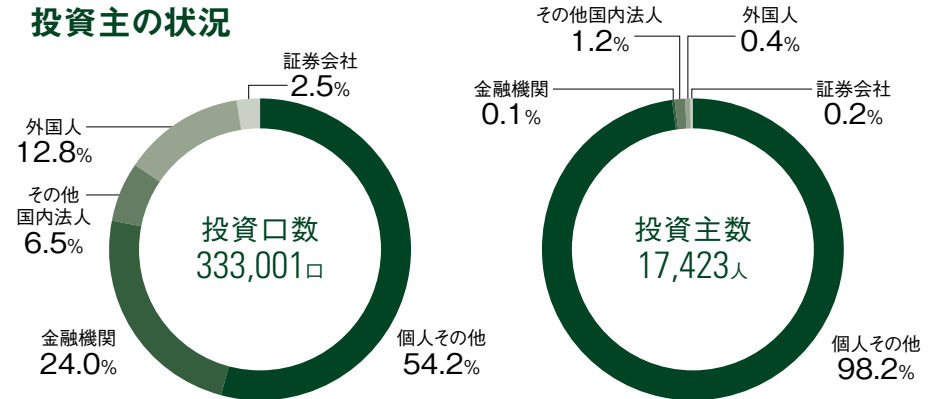
投資主インフォメーション

## 今期のIR活動報告



10月27日	ARES・東証共催 個人投資家のための Jリートフェア2017(東京)
12月19日	ARES主催 「Jリート普及全国キャラバン」(名古屋)
1月24日	ダイワJ-REITキャラバン2017下期(福岡)
1月28日	新春SMBC日興J-REITフェア(東京)

## 投資主の状況



## 年間スケジュール

1月	2月	3月	4月	5月	6月
	2月期決算月		2月期 決算発表	2月期分配金 支払い開始 2月期資産運用 報告発送	
7月	8月	9月	10月	11月	12月
	8月期決算月		8月期 決算発表	8月期分配金 支払い開始 8月期資産運用 報告発送	



## 投資主メモ

決算期日	毎年2月末日・8月末日	投資主名簿等 管理人	東京都千代田区 丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
投資主総会	原則として2年に1回以上開催		同事務取扱場所 (郵便物送付先) (電話照会先)
同議決権行使 投資主確定日	会日の直前の2月末日 又はあらかじめ公告して定める日		
分配金支払確定 基準日	毎年2月末日・8月末日		
上場金融 商品取引所	東京証券取引所 (銘柄コード:3473)		
公告掲載新聞	日本経済新聞		

## 分配金について

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行全国本支店又は郵便局にお持ちいただくことでお受けいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、三井住友信託銀行株式会社証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受けください。また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定等のお手続きをご希望の方は、お取引証券会社にお申し出ください。なお、分配金は、本投資法人規約の規定により、その支払開始日から満3年を経過しますとお支払いできなくなりますので、お早めにお受けください。

## 住所等の変更手続きについて

住所・氏名等のご変更は、お取引証券会社にお申し出ください。

## 投資口に関する「マイナンバー制度」のご案内

市区町村から通知されたマイナンバーは、投資口の税務関係のお手続きが必要となります。このため、投資主様から、お取引の証券会社等へマイナンバーをお届けいただく必要がございます。

### 投資口関係業務における マイナンバーの利用

法令に定められたとおり、支払調書には投資主様のマイナンバーを記載し、税務署へ提出いたします。

支払調書	*分配金に関する 支払調書
------	------------------

### 【マイナンバーのお届出に関するお問い合わせ先】

証券口座にて投資口を管理されている投資主様  
➔ お取引の証券会社までお問い合わせください。

証券会社とのお取引がない投資主様  
➔ 下記フリーダイヤルまでお問い合わせください。  
三井住友信託銀行株式会社証券代行部  
(☎.0120-782-031)

## ホームページのご案内

本投資法人では、ホームページを活用し、迅速かつ正確な情報開示につとめており、様々なコンテンツをご用意しています。今後も一層内容を充実させ、タイムリーな情報提供を続けてまいります。

URL <http://sakurasogoreit.com/>



### 充実したコンテンツ

様々なコンテンツをご用意しております。ポートフォリオ一覧には、保有物件の写真を掲載しておりますので、是非ご覧ください。

### 〈本投資法人の強み〉



最新の情報は、  
こちらからご確認いただけます。

### モバイル対応

スマートフォン、タブレット等各端末から  
快適にアクセスいただけます。

