

【表紙】

【提出書類】	半期報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成28年12月27日
【計算期間】	第1期中（自 平成28年4月1日 至 平成28年9月30日）
【発行者名】	さくら総合リート投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 村中 誠
【本店の所在の場所】	東京都千代田区九段南三丁目8番11号
【事務連絡者氏名】	さくら不動産投資顧問株式会社 財務企画部長 小引 真弓
【連絡場所】	東京都千代田区九段南三丁目8番11号
【電話番号】	03-6272-6608
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

1 【投資法人の概況】

(1) 【主要な経営指標等の推移】

回次	第1期中	
決算年月	平成28年9月	
営業収益（注2）	百万円	292
経常損失（△）	百万円	△294
中間純損失（△）	百万円	△295
出資総額	百万円	29,254
発行済投資口の総口数	口	333,001
純資産額	百万円	28,959
総資産額	百万円	63,851
1口当たり純資産額	円	86,964
1口当たり中間純損失（△）（注3）	円	△6,629
自己資本比率（注4）	%	45.4
自己資本利益率（注5）	%	△2.03

(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28年9月中間期の計算期間は平成28年4月1日から平成28年9月30日までの183日間ですが、実質的な資産運用期間の日数は平成28年9月9日からの22日間です。

(注2) 「営業収益」には、消費税等は含まれていません。

(注3) 「1口当たり中間純損失」は、中間純損失を日数加重平均投資口数（44,542口）で除することにより算定しています。なお、平成28年9月中間期につき、実質的な資産運用開始日である平成28年9月9日時点为期首とみなして日数加重平均投資口数（333,001口）により算定した1口当たり中間純損失は△886円です。

(注4) 自己資本比率＝中間計算期間末純資産額／中間計算期間末総資産額×100

(注5) 自己資本利益率＝中間純損失／{(期首純資産額＋中間計算期間末純資産額)÷2}×100

(注6) 本書において、特に記載する場合を除き、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。

(2) 【投資法人の出資総額】

本書の日付現在の本投資法人の出資総額、発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数は、以下のとおりです。

出資総額	29,254百万円
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

本書の日付現在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。

(3) 【主要な投資主の状況】

(平成28年9月30日現在)

氏名又は名称	住所	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比率(注)(%)
ギャラクシー・ジェイリート・ピーティーワイ・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 アルフレッドストリート1 9階	8,700	2.6
日本管財株式会社	兵庫県西宮市六湛寺町9番16号	8,700	2.6
クレディ・スイス・セキュリティーズ(ヨーロッパ)リミテッド・ピービー・オムニバス・クライアント・アカウント	イギリス ロンドン ロンドン・スクエア ワン・キャボット E14 4QJ	6,802	2.0
世界心道教	愛知県豊川市諏訪二丁目101	5,510	1.7
ジェーピー・モルガン・バンク(アイルランド)ピーエルシー 380423	アイルランド ダブリン 1 インターナショナル・フィナンシャル・サービスズ・センター ジェーピー・モルガン・ハウス	5,337	1.6
SMBC日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	4,695	1.4
ビーエヌワイエム・エヌエーエヌブイ・ビーエヌワイエム・ジーシーエム・クライアント・アカウント・エム・エルエスシービー・アールディ	イギリス ロンドン チャーチ・プレイス 1 14 5HP	4,566	1.4
クレディ・スイス・アーゲー・シドニー・ブランチ	オーストラリア ニューサウス・ウェールズ州 シドニー マッコリー・プレイス 31階	3,398	1.0
野村信託銀行株式会社(投資口)	東京都千代田区大手町二丁目2番2号	2,743	0.8
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	2,321	0.7
合計		52,772	15.8

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

(参考)所有者別状況

(平成28年9月30日現在)

区分	金融機関 (金融商品取引業者を含む)	その他の 国内法人	外国 法人・個人	個人・その他	計
所有者別投資主数(人)	35	281	30	18,529	18,875
比率(注)(%)	0.2	1.5	0.2	98.2	100.0
所有者別投資口数(口)	21,792	37,306	39,616	234,287	333,001
比率(注)(%)	6.5	11.2	11.9	70.4	100.0

(注)「比率」は、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

(4) 【役員の状況】

(本書の日付現在)

役職名	氏名	主要略歴（会社名等当時）		所有 投資 口数 (口)
執行役員	村中 誠	昭和60年 4月	株式会社トーメン（現 豊田通商株式会社） 経理本部	—
		平成 5年 7月	豪州トーメン社兼ニュージーランドトーメン社 財経駐在員	
		平成11年 1月	株式会社トーメン 主計部税務グループ 課長職	
		平成12年 3月	カーポイント株式会社（現 株式会社カービュー） 執行役員 管理部長	
		平成14年 3月	コロニー・キャピタル・アジアパシフィック・ ピーティーイー・エルティーディー コントローラー	
		平成16年 6月	ラウンドヒル・キャピタルパートナーズ株式会社 （現 PGIMリアルエステート・ジャパン株式会社） 管理本部長 シニア・ヴァイス・プレジデント	
		平成20年10月	ピーティーアイ・プロパティ・ワン特定目的会社 取締役	
		平成24年11月	GALILEO JAPAN株式会社 財務担当取締役、内部監査人	
		平成27年11月	さくら不動産投資顧問株式会社 代表取締役社長（現任）	
		平成28年 4月	さくら総合リート投資法人 執行役員（現任）	
監督役員	金田 繁	平成 8年 4月	最高裁判所司法研修所（50期）	—
		平成10年 4月	森総合（現：森・濱田松本）法律事務所	
		平成16年 9月	Rothwell, Figg, Ernst & Manbeck法律事務所 研修	
		平成17年 4月	Garvey Schubert Barer法律事務所 研修	
		平成17年 9月	森・濱田松本法律事務所	
		平成24年 4月	文部科学省原子力損害賠償紛争審査会 特別委員 （原子力損害賠償紛争解決センター 仲介委員：現任）	
		平成27年 7月	弁護士法人 瓜生・糸賀法律事務所（現任）	
		平成28年 4月	さくら総合リート投資法人 監督役員（現任）	
監督役員	諫山 弘高	平成12年 4月	監査法人太田昭和センチュリー（現：新日本有限責任監査法人） 国際部	—
		平成20年 2月	諫山公認会計士事務所 所長（現任）	
		平成28年 4月	さくら総合リート投資法人 監督役員（現任）	

(5) 【その他】

(1) 役員の変更

執行役員及び監督役員は、投資主総会の決議によって選任されます（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。）第96条、規約第21条）。ただし、役員が欠けた場合等において、関東財務局長は、必要があると認めるときは、利害関係人の申立てにより、一時役員職務を行うべき者を選任することができます（投信法第108条第2項、第225条第1項及び第6項）。

執行役員及び監督役員の任期は、選任後2年です。ただし、投資主総会の決議によって、法令で定める限度において、その期間を延長し又は短縮することを妨げません（規約第22条第1項）。また、補欠として又は増員のために選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします（規約第22条第2項）。なお、補欠の執行役員又は監督役員の選任に係る決議が効力を有する期間は、当該決議がなされた投資主総会（当該投資主総会において執行役員又は監督役員が選任されなかった場合には、執行役員又は監督役員が選任された直近の投資主総会）において選任された執行役員又は監督役員の任期が満了する時までとします。ただし、投資主総会の決議によってその期間を短縮することを妨げないものとします（規約第22条第3項）。

執行役員及び監督役員の解任は投資主総会において、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって行います（投信法第104条、第106条）。執行役員又は監督役員職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにも関わらず、当該役員を解任する旨の議案が投資主総会において否決されたときは、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、当該投資主総会の日から30日以内に、訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます（投信法第104条第3項、会社法（平成17年法律第86号。その後の改正を含みます。）第854条第1項第2号）。

(2) 規約の変更、事業譲渡又は事業譲受、出資の状況その他の重要事項

① 規約の変更

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって可決される必要があります（投信法第93条の2第2項、第140条）。

投資主総会において規約の変更が決議された場合には、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。）の有価証券上場規程に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は分配方針に関する重要な変更該当する場合等には、金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）（以下「金融商品取引法」といいます。）に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は、金融商品取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書等の添付書類として開示されます。

② 事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

③ 出資の状況その他の重要事項

本投資法人は、平成28年9月に新投資口の発行を行いました。かかる新投資口の発行の詳細及び出資の状況については、前記「(2) 投資法人の出資総額」をご参照ください。

(3) 訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼした事実及び重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在及び本書の提出前6月以内において、本投資法人に関して、訴訟事件その他本投資法人に重要な影響を及ぼした事実及び重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

2 【投資法人の運用状況】

(1) 【投資状況】

資産の種類	資産の用途	地域	当中間期 (平成28年9月30日現在)	
			保有総額 (百万円) (注4)	資産総額に対する比率 (%) (注5)
信託不動産	オフィスビル	首都圏(注1)	24,838	38.9
		地方主要都市(注2)	-	-
		その他(注3)	-	-
	商業施設	首都圏	-	-
		地方主要都市	18,453	28.9
		その他	4,177	6.5
	住宅	首都圏	2,204	3.5
		地方主要都市	4,279	6.7
		その他	-	-
	その他の施設	首都圏	2,429	3.8
		地方主要都市	1,415	2.2
		その他	-	-
	小計			57,800
預金・その他の資産			6,051	9.5
資産総額(注6)			63,851	100.0

	当中間期 (平成28年9月30日現在)	
	金額 (百万円)	資産総額に対する比率 (%) (注5)
負債総額(注6)	34,892	54.6
純資産総額(注6)	28,959	45.4
資産総額(注6)	63,851	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。

(注2) 「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。

(注3) 「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。

(注4) 「保有総額」は、平成28年9月30日現在における中間貸借対照表計上額（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5) 「資産総額に対する比率」は、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

(注6) 「資産総額」、「負債総額」及び「純資産総額」は、平成28年9月30日現在における中間貸借対照表における資産合計、負債合計及び純資産合計によっています。

(2) 【運用実績】

① 【純資産等の推移】

下記計算期間末における本投資法人の総資産額、純資産総額及び1口当たり純資産額は、以下のとおりです。
なお、本投資法人の総資産額、純資産総額及び1口当たり純資産額については、期中では正確に把握できないため、各月末における推移は記載していません。

年月日	総資産額 (百万円) (注1)	純資産総額 (百万円) (注1)	1口当たり純資産額 (円) (注2)
第1期中 (平成28年9月30日)	63,851	28,959	86,964

(注1) 総資産額及び純資産総額は、帳簿価額を記載しています。

(注2) 1口当たり純資産額は、円未満を切り捨てて記載しています。

また、本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）は、東京証券取引所不動産投資信託証券市場に平成28年9月8日付にて上場されており、同所における市場相場は以下のとおりです。

計算期間別最高・ 最低投資口価格 (注)	回次	第1期中
	決算年月	平成28年9月
	最高 (円)	83,800
	最低 (円)	79,000

第1期中の月別最高・ 最低投資口価格及び 本投資口売買高 (注)	月別	平成28年9月
	最高 (円)	83,800
	最低 (円)	79,000
	売買高 (口)	73,491

(注) 最高・最低投資口価格は、東京証券取引所不動産投資信託証券市場の終値によります。

② 【分配の推移】

計算期間		分配総額 (百万円)	1口当たり分配金 (円)
第1期中	自 平成28年4月1日 至 平成28年9月30日	中間分配制度がないため、該当事項はありません。	

③ 【自己資本利益率 (収益率) の推移】

計算期間		自己資本利益率 (%) (注1)	年換算値 (%) (注2)
第1期中	自 平成28年4月1日 至 平成28年9月30日	△2.03	△4.05

(注1) 自己資本利益率=中間純損失/{(期首純資産額+中間計算期間末純資産額)÷2}×100

(注2) 第1期中間計算期間における年換算の数值は、当中間計算期間である平成28年4月1日から平成28年9月30日までの日数を年換算したものを記載しています。

(3) 【投資リスク】

- a. 最近の有価証券届出書に記載した投資リスクについて、重要な変更はありません。
- b. 本投資法人が将来にわたって営業活動を継続するとの前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況その他本投資法人の経営に重要な影響を及ぼす事象はありません。

3 【資産運用会社の概況】

(1) 【資本金の額】

1億152万円（本書の日付現在）

(2) 【大株主の状況】

本書の日付現在における、本投資法人がその資産の運用にかかる業務を委託している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。）の大株主の状況は、以下のとおりです。

名称	住所	所有株式数 (株)	比率 (%) (注)
ギャラクシー・ジェイリート・ ピーティエワイ・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 アルフレッドストリート1 9階	3,334	50.0
東京キャピタルマネジメント 株式会社	東京都港区西新橋一丁目14番2号	3,334	50.0

(注) 「比率」とは、発行済株式総数に対する所有株式数の比率をいいます。

なお、所有株式に係る議決権の個数は、以下のとおりです。

(本書の日付現在)

名称	住所	所有株式数 (株)	比率 (%)
ギャラクシー・ジェイリート・ ピーティエワイ・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 アルフレッドストリート1 9階	3,334	100.0

(注) 東京キャピタルマネジメント株式会社は本資産運用会社のA種優先種類株式を保有していますが、同株式を保有する株主は、法令に別段の定めのある場合を除き、本資産運用会社の定時又は臨時の株主総会において議決権を有しないものとされています。

(3) 【役員の状況】

本書の日付現在における本資産運用会社の役員の状況は、以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴（会社名等当時）		所有 株式数 (株)
代表取締役 会長（常勤）	守邦 ロバート 昭二	平成 7年 3月	前田建設工業株式会社 現場監督／プロジェクト検査員	—
		平成11年 8月	生駒シービー・リチャードエリス株式会社 国際営業部 マネージャー	
		平成13年12月	生駒シービー・リチャードエリス株式会社 投資顧問サービス部 アソシエイト・ディレクター	
		平成14年12月	マニユライフ生命保険株式会社 不動産部 リージョナル・ディレクター	
		平成15年 3月	有限会社マニユライフ・プロパティーズ・ジャパン 代表取締役社長	
		平成19年 7月	GALILEO JAPAN株式会社 ゼネラルマネージャー	
		平成20年 7月	GALILEO JAPAN株式会社 代表取締役	
		平成27年 7月	さくら不動産投資顧問株式会社 代表取締役社長	
		平成27年11月	さくら不動産投資顧問株式会社 代表取締役会長（現任）	

役職名	氏名	主要略歴（会社名等当時）		所有株式数（株）
代表取締役 社長（常勤）	村中 誠	前記「1 投資法人の概況（4）役員状況」をご参照ください。		—
取締役 （非常勤）	Neil Richard John Werrett	昭和48年 8月	ドンカスター・アンド・テンブルズトウ市役所 不動産鑑定士	—
		昭和53年 8月	AMP キャピタル 不動産鑑定・投資部門 部門長	
		昭和57年10月	AMP キャピタル 不動産開発部門 部門長	
		昭和59年10月	AMP キャピタル 不動産鑑定・投資部門 部門長	
		平成 2年 6月	AMP キャピタル 不動産取引部門 部門長	
		平成10年 2月	AMP キャピタル 不動産取引・REIT開発部門 部門長（全世界統括）	
		平成15年 7月	ガリレオ・ファンド・マネジメント・リミテッド ダイレクター（常勤）	
		平成18年 9月	ガリレオ・ジャパン・ファンド・マネジメント・リミテッド ダイレクター（常勤）（現任）	
		平成22年 9月	ガリレオ・ディベロップメント・マネジャー・ピーティーワイ・リミテッド ダイレクター（常勤）（現任）	
		平成25年10月	ヴィーナス・チャッツウッド・ピーティーワイ・リミテッド ダイレクター（常勤）（現任）	
		平成27年11月	さくら不動産投資顧問株式会社 取締役（非常勤）（現任）	
取締役 （非常勤）	Peter Craig Murphy	昭和55年 9月	ナショナル・オーストラリア銀行	—
		昭和56年 9月	AMP キャピタル・インベスターズ プロパティ・マネジャー	
		昭和60年 8月	AMP キャピタル・インベスターズ 不動産開発マネジャー	
		昭和63年 4月	AMP キャピタル・インベスターズ 不動産鑑定部門 鑑定士	
		平成 2年11月	AMP キャピタル・インベスターズ 不動産鑑定部門 上級鑑定士	
		平成 5年 5月	AMP キャピタル・インベスターズ 不動産鑑定部門 部門長	
		平成 8年10月	AMP キャピタル・インベスターズ オフィスREIT部門 業務執行取締役	
		平成15年 9月	ローニン・プロパティ・グループ 最高経営責任者	
		平成17年 1月	マルチプレックス・グループ 上場企業IR部門 取締役	
		平成18年11月	ガリレオ・ジャパン・ファンド・マネジメント・リミテッド 執行役員及び最高執行責任者（常勤）（現任）	
		平成27年11月	さくら不動産投資顧問株式会社 取締役（非常勤）（現任）	

役職名	氏名	主要略歴（会社名等当時）		所有株式数 （株）
取締役 （非常勤）	谷中 博史	平成 6年 4月 平成13年 1月 平成19年 1月 平成22年 6月 平成25年 4月 平成25年 6月 平成26年 4月 平成27年 4月 平成27年11月 平成28年 4月 平成28年 6月	ユアサ商事株式会社 日本管財株式会社 総合企画室 東京キャピタルマネジメント株式会社 代表取締役社長 東京キャピタルマネジメント株式会社 代表取締役（常勤） 日本管財株式会社 ITソリューション部長兼総合企画室長兼海外事業推進室長 日本管財株式会社 ITソリューション部長兼海外事業推進室長 日本管財株式会社 グループ経営管理部長兼海外事業推進室長 日本管財株式会社総合企画室長兼海外事業推進室参与（非常勤） さくら不動産投資顧問株式会社 取締役（非常勤）（現任） 日本管財株式会社 総合企画室長兼マーケティング推進室長兼海外事業推進室参与（非常勤） 日本管財株式会社 総合企画室長兼マーケティング推進室長兼海外事業推進室参与（常勤）（現任）	—
取締役 （非常勤）	安藤 壽朗	昭和57年 4月 昭和61年 1月 平成 3年 2月 平成 7年 4月 平成10年 4月 平成14年10月 平成19年 4月 平成20年10月 平成26年 6月 平成27年11月	株式会社豊田自動織機製作所 経理部 原価計算課・主計課 総合職社員 株式会社新技術開発センター ダイレクトマーケティング部主任 三菱信託銀行株式会社 渋谷支店 法人営業第二課 課長代理 三菱信託銀行株式会社 大阪支店 事業開発部企画開発課 課長代理 三菱信託銀行株式会社 不動産管理部 課長 株式会社日本プロパティ・ソリューションズ 出向 事業運営第1部長 三菱UFJ信託銀行株式会社 不動産信託部 統括マネージャー 株式会社マスダック 取締役管理本部長 東京キャピタルマネジメント株式会社 7月同社、代表取締役社長に就任（常勤）（現任） さくら不動産投資顧問株式会社 取締役（非常勤）（現任）	—
監査役 （非常勤）	嶋本 泰治	昭和49年10月 昭和58年 1月 平成 5年 8月 平成14年 4月 平成16年 6月 平成20年 4月 平成26年 5月 平成28年 6月	監査法人日本橋事務所 青山監査法人 嶋本公認会計士事務所 所長（現任） 嶋本税理士法人 代表社員（現任） タムウィールビュー・ジャパン・コマーシャル・ワン特定 目的会社 監査役（非常勤）（現任） 平成20年 4月 GALILEO JAPAN株式会社 監査役 平成26年 5月 Premier Solution Japan 株式会社 代表取締役（現任） 平成28年 6月 さくら不動産投資顧問株式会社 監査役（非常勤）（現任）	—

また、上記のほか、本書の日付現在における本資産運用会社の主要な役職員は、以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴（会社名等当時）		所有株式数（株）
コンプライアンス・オフィサー	中村 聡子	昭和63年 4月 平成 3年 8月 平成11年 7月 平成13年 8月 平成17年 8月 平成20年10月 平成25年 5月 平成27年11月	野村証券株式会社 外国株式部 アシスタントトレーダー 日本インベストメント・ファイナンス株式会社 国際部 主任、投資事業組合事務局 主任、 投資部 課長代理 シュローダー・ベンチャーズ株式会社 法務担当エグゼクティブ ハドソン・ジャパン債権回収株式会社 リーガル&コンプライアンス部長 ヴァイス・プレジデント リーマン・ブラザーズ・リアル・エステート・ジャパン株式会社 コンプライアンス部長 ヴァイス・プレジデント 野村証券株式会社 -DB J野村インベストメント株式会社 出向 コンプライアンス・オフィサー -野村ホールディングス株式会社 出向 グループ・コンプライアンス部 業務企画課 ヴァイス・プレジデント -野村証券株式会社 売買管理部 ヴァイス・プレジデント アリアンツ火災海上保険株式会社 リーガル&コンプライアンス部長 さくら不動産投資顧問株式会社 コンプライアンス・オフィサー（現任）	—
投資運用部長	中島 竜之助	平成 5年 3月 平成11年 3月 平成14年 3月 平成16年 9月 平成19年 1月 平成21年10月 平成27年12月	株式会社東京ツアーシステム 代表取締役 シンアイ株式会社 株式会社東亜住建 株式会社ユニファイド・キャピタル・ジャパン 不動産投資担当 DTZデベンハム・タイ・レオン株式会社 投資判断責任者 GALILEO JAPAN株式会社 シニア・ヴァイス・プレジデント 投資部門 さくら不動産投資顧問株式会社 投資運用部長（現任）	—
財務企画部長	小引 真弓	平成18年 1月 平成20年 9月 平成22年 7月 平成24年 9月 平成25年12月 平成27年12月	KPMG税理士法人 Corporate Tax Service Group Staff KPMG税理士法人 Corporate Tax Service Group Experienced Staff 日本プランニング株式会社 財団法人 経理・総務担当 I&R総合会計事務所 監査部 ジュニアアカウンタント GALILEO JAPAN株式会社 財務部門 マネジャー さくら不動産投資顧問株式会社 財務企画部長（現任）	—

(注) 本書の日付現在、本資産運用会社の従業員（代表取締役、社外取締役、監査役及び派遣社員を除きます。）の数は、7名です。

(4) 【事業の内容及び営業の状況】

① 事業の内容

本資産運用会社は、投信法上の資産運用会社として登録投資法人の資産運用を行っています。

② 営業の概況

本書の日付現在、本資産運用会社が資産の運用を行う投資法人は、本投資法人のみです。

③ 関係業務の概況

本資産運用会社は、本投資法人の資産の運用に係る業務を行っています。

④ 資本関係

本書の日付現在、本資産運用会社は、本投資法人の投資口1口（発行済投資口の総口数の約0.0003%）を所有しています。

4 【投資法人の経理状況】

1. 中間財務諸表の作成方法について

本投資法人の中間財務諸表は、「中間財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和52年大蔵省令第38号。その後の改正を含みます。）及び同規則第38条並びに第57条の規定により、「投資法人の計算に関する規則」（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）に基づいて作成しています。

2. 監査証明について

本投資法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第1期中間計算期間（平成28年4月1日から平成28年9月30日まで）の中間財務諸表については、P w C あらた有限責任監査法人の中間監査を受けています。

3. 中間連結財務諸表について

本投資法人は子会社がありませんので、中間連結財務諸表は作成していません。

(1) 【中間貸借対照表】

(単位：千円)

		当中間期 (平成28年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金		731,102
信託現金及び信託預金		3,577,506
営業未収入金		47,202
前払費用		97,172
未収消費税等		1,291,140
その他		0
流動資産合計		5,744,124
固定資産		
有形固定資産		
信託建物		14,968,206
減価償却累計額		△38,083
信託建物（純額）		14,930,123
信託構築物		427,935
減価償却累計額		△2,948
信託構築物（純額）		424,987
信託土地		41,774,028
有形固定資産合計		57,129,139
無形固定資産		
信託借地権		670,865
その他		19,300
無形固定資産合計		690,165
投資その他の資産		
長期前払費用		109,026
長期預け金		169,235
その他		10,000
投資その他の資産合計		288,261
固定資産合計		58,107,566
資産合計		63,851,691

(単位：千円)

当中間期
(平成28年9月30日)

負債の部	
流動負債	
営業未払金	247,550
短期借入金	8,900,000
未払金	155,446
未払費用	9,857
未払法人税等	605
前受金	286,448
その他	217,707
流動負債合計	9,817,615
固定負債	
長期借入金	22,000,000
信託預り敷金及び保証金	3,074,706
固定負債合計	25,074,706
負債合計	34,892,322
純資産の部	
投資主資本	
出資総額	29,254,680
剰余金	
中間未処分利益又は中間未処理損失(△)	△295,310
剰余金合計	△295,310
投資主資本合計	28,959,369
純資産合計	※1 28,959,369
負債純資産合計	63,851,691

(2) 【中間損益計算書】

(単位：千円)

	当中間期 自 平成28年4月 1日 至 平成28年9月30日
営業収益	
賃貸事業収入	※1 255,529
その他賃貸事業収入	※1 36,504
営業収益合計	292,034
営業費用	
賃貸事業費用	※1,※2 116,360
資産運用報酬	13,829
資産保管手数料	1,479
一般事務委託手数料	2,938
役員報酬	6,000
その他営業費用	※2 12,614
営業費用合計	153,222
営業利益	138,812
営業外収益	
受取利息	0
営業外収益合計	0
営業外費用	
支払利息	11,003
創立費	51,056
投資口交付費	166,659
融資関連費用	204,797
営業外費用合計	433,518
経常損失(△)	△294,705
税引前中間純損失(△)	△294,705
法人税、住民税及び事業税	605
法人税等調整額	-
法人税等合計	605
中間純損失(△)	△295,310
中間未処分利益又は中間未処理損失(△)	△295,310

(3) 【中間投資主資本等変動計算書】

当中間期（自 平成28年4月1日 至 平成28年9月30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	
		中間未処分利益 又は中間未処理 損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	-	-	-	-	-
当中間期変動額					
新投資口の発行	29,254,680			29,254,680	29,254,680
中間純損失（△）		△295,310	△295,310	△295,310	△295,310
当中間期変動額合計	29,254,680	△295,310	△295,310	28,959,369	28,959,369
当中間期末残高	29,254,680	△295,310	△295,310	28,959,369	28,959,369

(4) 【中間キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	当中間期 自 平成28年4月 1日 至 平成28年9月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー	
税引前中間純損失 (△)	△294,705
減価償却費	41,531
投資口交付費	166,659
受取利息	0
支払利息	11,003
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△47,193
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△1,281,843
前払費用の増減額 (△は増加)	△97,172
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△109,026
長期預け金の増減額 (△は増加)	△169,235
その他の資産の増減額 (△は増加)	△10,000
営業未払金の増減額 (△は減少)	247,550
未払金の増減額 (△は減少)	29,937
前受金の増減額 (△は減少)	286,448
その他の負債の増減額 (△は減少)	217,707
小計	△1,008,338
利息の受取額	0
利息の支払額	△1,146
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,009,484
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	△57,148,079
無形固定資産の取得による支出	△10,200
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受入による収入	3,074,697
使途制限付信託預金の預入による支出	△3,074,706
投資活動によるキャッシュ・フロー	△57,829,153
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
長期借入れによる収入	22,000,000
投資口の発行による収入	29,172,541
財務活動によるキャッシュ・フロー	60,072,541
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,233,903
現金及び現金同等物の期首残高	-
現金及び現金同等物の中間期末残高	※1 1,233,903

(5) 【中間注記表】

[継続企業の前提に関する注記]

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]

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 2～49年 構築物 2～43年 (2) 無形固定資産 定額法を採用しています。なお、主たる償却年数は以下のとおりです。 ソフトウェア（自社利用分） 社内における利用可能期間5年
2. 繰延資産の処理方法	(1) 創立費 支出時に全額費用処理しています。 (2) 投資口交付費 支出時に全額費用処理しています。
3. 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。当中間期において、不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は125,927千円です。
4. 中間キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	中間キャッシュ・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。
5. その他中間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、中間貸借対照表及び中間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、中間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。

[中間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

当中間期
(平成28年9月30日)

50,000千円

[中間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)

	当中間期 自 平成28年4月 1日 至 平成28年9月30日	
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	219,185	
共益費収入	36,343	255,529
その他賃貸事業収入		
水道光熱費収入	24,869	
駐車場収入	9,372	
その他賃貸収入	2,262	36,504
不動産賃貸事業収益合計		292,034
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
外注委託費	40,007	
水道光熱費	27,577	
修繕費	511	
損害保険料	662	
信託報酬	1,569	
減価償却費	41,031	
その他賃貸事業費用	5,000	
不動産賃貸事業費用合計		116,360
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		175,674

※ 2. 減価償却実施額は、次のとおりです。

	当中間期 自 平成28年4月 1日 至 平成28年9月30日
有形固定資産	41,031千円
無形固定資産	500千円

[中間投資主資本等変動計算書に関する注記]

発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	当中間期 自 平成28年4月 1日 至 平成28年9月30日
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

[中間キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

※1. 現金及び現金同等物の中間期末残高と中間貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

当中間期	
自 平成28年4月 1日	
至 平成28年9月30日	
現金及び預金	731,102千円
信託現金及び信託預金	3,577,506千円
使途制限付信託預金(注)	△3,074,706千円
現金及び現金同等物	1,233,903千円

(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

	当中間期 (平成28年9月30日)
1年内	3,792,851千円
1年超	12,724,349千円
合計	16,517,200千円

[金融商品に関する注記]

金融商品の時価等に関する事項

平成28年9月30日における中間貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

	中間貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	731,102	731,102	-
(2) 信託現金及び信託預金	3,577,506	3,577,506	-
資産計	4,308,609	4,308,609	-
(3) 短期借入金	8,900,000	8,900,000	-
(4) 長期借入金	22,000,000	22,016,176	16,176
負債計	30,900,000	30,916,176	16,176

(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) 長期借入金

元利金の合計額を新規に同様の借入れを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	当中間期 (平成28年9月30日)
信託預り敷金及び保証金	3,074,706

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。

[有価証券に関する注記]

該当事項はありません。

[デリバティブ取引に関する注記]

該当事項はありません。

[持分法損益等に関する注記]

該当事項はありません。

[資産除去債務に関する注記]

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)

当中間期（自 平成28年4月1日 至 平成28年9月30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中間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中間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中間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中間貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、以下のとおりです。

(単位：千円)

	当中間期 自 平成28年4月 1日 至 平成28年9月30日
中間貸借対照表計上額	
期首残高	-
期中増減額	57,800,004
中間期末残高	57,800,004
中間期末時価	58,258,000

(注1) 中間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、主な増加額は不動産信託受益権18物件の取得(57,841,035千円)、主な減少額は減価償却費(41,031千円)です。

(注3) 中間期末時価は、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、[中間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]

	当中間期 自 平成28年4月 1日 至 平成28年9月30日
1口当たり純資産額	86,964円
1口当たり中間純損失(△)	△6,629円 (△886円)

(注1) 1口当たり中間純損失は、中間純損失を期中平均投資口数(日数加重平均投資口数44,542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(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口当たり中間純損失を括弧内に併記しています。なお、潜在投資口調整後1口当たり中間純損失金額については、潜在投資口がないため記載していません。

(注2) 1口当たり中間純損失の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	当中間期 自 平成28年4月 1日 至 平成28年9月30日
中間純損失(△)(千円)	△295,310
普通投資主に帰属しない金額(千円)	-
普通投資口に係る中間純損失(△)(千円)	△295,310
期中平均投資口数(口)	44,542

[重要な後発事象に関する注記]

該当事項はありません。

5 【販売及び買戻しの実績】

計算期間	販売日	販売口数 (口)	買戻し口数 (口)	発行済投資口の総口数 (口)
第1期中 (自 平成28年4月1日 至 平成28年9月30日)	平成28年4月1日	1,001 (0)	0 (0)	1,001 (0)
	平成28年9月7日	332,000 (33,579)	0 (0)	333,001 (33,579)

(注1) 括弧内は、本邦外における販売口数、買戻し口数及び発行済投資口の総口数です。

(注2) 本投資法人による投資口の買戻しの実績はありません。

独立監査人の中間監査報告書

平成28年12月26日

さくら総合リート投資法人

役員会 御中

P w C あらた有限責任監査法人

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	荒川	進	Ⓔ
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	太田	英男	Ⓔ

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられているさくら総合リート投資法人の平成28年4月1日から平成29年2月28日までの第1期計算期間の中間計算期間（平成28年4月1日から平成28年9月30日まで）に係る中間財務諸表、すなわち、中間貸借対照表、中間損益計算書、中間投資主資本等変動計算書、中間キャッシュ・フロー計算書及び中間注記表について中間監査を行った。

中間財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる中間財務諸表の作成基準に準拠して中間財務諸表を作成し有用な情報を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中間財務諸表を作成し有用な情報を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中間監査に基づいて、独立の立場から中間財務諸表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中間監査の基準に準拠して中間監査を行った。中間監査の基準は、当監査法人に中間財務諸表には全体として中間財務諸表の有用な情報の表示に関して投資者の判断を損なうような重要な虚偽表示がないかどうかの合理的な保証を得るために、中間監査に係る監査計画を策定し、これに基づき中間監査を実施することを求めている。

中間監査においては、中間財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するために年度監査と比べて監査手続の一部を省略した中間監査手続が実施される。中間監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による中間財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて、分析的手続等を中心とした監査手続に必要に応じて追加の監査手続が選択及び適用される。中間監査の目的は、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中間監査手続を立案するために、中間財務諸表の作成と有用な情報の表示に関連する内部統制を検討する。また、中間監査には、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中間財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、中間監査の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。

中間監査意見

当監査法人は、上記の中間財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる中間財務諸表の作成基準に準拠して、さくら総合リート投資法人の平成28年9月30日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する中間計算期間（平成28年4月1日から平成28年9月30日まで）の損益及びキャッシュ・フローの状況に関する有用な情報を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

(注) 1. 上記は中間監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人が別途保管しています。

2. XBRLデータは中間監査の対象には含まれていません。