



さくら総合リート投資法人

# 第2期 資産運用報告

(平成29年8月期)

自 平成29年3月1日 至 平成29年8月31日



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**

50年超の歴史を誇る日本の  
建物管理運営会社

galileo

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

Retail

Residence

Office

第2期決算ハイライト

1口当たり分配金  
**2,863**円

資産規模(取得価格合計)  
**57,360**百万円

期末稼働率  
**98.0**%

## CONTENTS

決算ハイライト	2
投資主の皆様へ	3
今期のTOPICS	4
特集 数字で見るスポンサーの概要	5
本投資法人の特徴及び強み	6
新規取得物件	10
IR活動	11
財務戦略	12
ポートフォリオサマリー	13
ポートフォリオ一覧	14
ポートフォリオマップ	15
ポートフォリオの概要	16
I 資産運用報告	22
II 貸借対照表	38
III 損益計算書	40
IV 投資主資本等変動計算書	41
V 注記表	42
VI 金銭の分配に係る計算書	50
VII 会計監査人の監査報告書	51
VIII キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	52
投資法人/資産運用会社の概要	54
投資主インフォメーション	55



さくら総合リート投資法人

執行役員 **村中 誠**

Makoto Muranaka

	第2期	第3期(予想)	第4期(予想)
営業収益	2,430百万円	2,645百万円	2,434百万円
営業利益	1,089百万円	1,260百万円	1,053百万円
経常利益	954百万円	1,109百万円	900百万円
当期純利益	953百万円	1,109百万円	899百万円
1口当たり分配金	2,863円	3,330円	2,700円

期末物件数

18物件

資産規模(取得価格合計)

57,360百万円

期末稼働率

98.0%

## 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、昨年(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2期(平成29年8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2期は既存投資物件の安定稼働とテナント賃料増額を中心とした内部成長に尽力いたしました。また、短期借入金の期限前弁済と平均借入期間の長期化による財務基盤の更なる安定化を図りました。一方で、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)に着手し、第3期(平成30年2月期)の初めに実行しました。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2期(平成29年8月期)は、第1期に計上された投資法人における創業期特有の営業外費用の発生が無かったことに加え、稼働率が一段と高くなった結果、1口当たり分配金は2,863円となりました。

第3期(平成30年2月期)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見込まれる一方、資産入替に伴う物件売却により263百万円の売却益の計上を予定しており、1口当たり予想分配金は3,330円を見込んでおります。

第4期(平成30年8月期)は、賃貸事業損益及び投資法人関係の費用につき比較的安定して推移するものとみられ、1口当たり予想分配金は2,700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。

## 1 資産の取得及び売却

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、資産入替を実施いたしました。この資産入替により、第3期予想分配金の増額、ポートフォリオの質的向上、特に東京都心5区の投資比率の上昇を図りました。

▶ 詳細はP.10参照

## 2 資金の借入れ(借換え)

第2期は、6月に、消費税の還付金等により1,900百万円の期限前弁済を行い、8月に、短期借入金7,000百万円の借換えを実施いたしました。これにより、借入総額は、第1期末30,900百万円(長期借入金22,000百万円、短期借入金8,900百万円)から第2期末29,000百万円(長期借入金27,600百万円、短期借入金1,400百万円)、平均借入残存年数は第1期末2.3年から第2期末2.9年、LTVは第1期末48.0%から第2期末45.9%となりました。

平均借入残存年数

第1期末 2.3年 → 第2期末 2.9年

LTV

第1期末 48.0% → 第2期末 45.9%

## 3 オフィスの賃料増額

第2期においては、賃貸借契約更新日を第2期及び第3期に控え、かつ、賃料が鑑定評価による査定市場賃料を下回る18のテナントと賃料増額交渉を行った結果、6テナントの賃料増額に至りました。従前賃料からの平均増額率は14.4%となります。

### ■ 賃料増額テナント入居オフィス



成信ビル



高田馬場アクセス



麻布アメレックスビル

## 数字で見るスポンサーの概要

### Nippon Kanzai 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

### 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)

5,587億円

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

(注1) 平成29年3月期

(注2) 平成15年から平成29年9月末日までの累計。為替レートについては、平成29年9月末時点のものを使用

# 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。



## 投資運用部 担当者紹介

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の投資運用部は、本投資法人の資産である物件の管理を行っており、オフィスビル担当、商業施設担当、住宅担当というように用途別に物件を受け持っています。そんな投資運用部メンバーの業務内容や心がけていること等をご紹介します。

### Office

オフィスビル担当

吉田 孝尚

#### ■ 業務内容

オフィスビルの運用とポートフォリオ全体の予算実績管理並びに分析、また財務企画部と協働で、本投資法人の物件に関する収支管理を行っています。

#### ■ 個別物件取組み

コスト削減として電力供給会社の切り替えや、テナントサービスの一環としてランチ販売車の誘致を行いました。また、日常の小修繕から大規模改修などに至るまで、建物に関することは日本管財からノウハウを提供いただき、効果的かつ経済的な工事を実施しています。



#### ● 心がけていること

担当物件運用においては、高稼働率の維持並びにテナント満足度の維持及び向上のため、マスタープロパティマネージャーである東京キャピタルマネジメントと共に施策を練り実行に移しています。ポートフォリオ全体においては、NOI向上のため、複数の観点から検証・分析を行い改善策を実行に移すよう努めています。

### Retail

商業施設担当

上林 裕史

#### ■ 業務内容

プロパティマネジメント会社との週間ミーティング、各商業施設への定期的な出張を通じて、関係会社と協働してテナントミックス・リーシング・販促・工事等につきミーティングを重ねています。また、「その他」に分類される工場や複合物件も担当しています。

#### ■ 個別物件取組み

ラパーク岸和田は大手ジーンズカジュアル、シュロアモール筑紫野は大手生活雑貨ショップ、シュロアモール長嶺は焼肉屋さん、投資家及び地域住民の方に喜ばれるテナントリーシングを実施しています。なお、ラパーク岸和田は岸和田だんじり祭の会場です。本投資法人としまして、一定額の寄付をさせていただき、施設を挙げて全面支援しています。



#### ● 心がけていること

商業施設はオペレーションalアセットといわれます。各テナント様と良好な関係を構築し、こまめなコミュニケーション、マネジメントを心がけています。なお、休日には様々な商業施設に赴き、本投資法人が運用する商業施設に何か生かせることがないか思索しています。



### Residence

住宅担当

高野 裕美

#### ■ 業務内容

住宅は入退去状況や各種収支の変動が激しいことから、プロパティマネジメント会社の各部門(リーシング・会計・建物管理)の方と日々状況確認を行いながら業務を進めています。また、入居者が求めるニーズを反映させた住環境を作るために、世の中の情報収集を行うことに力を入れています。

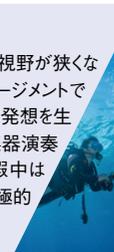
#### ■ 個別物件取組み

9月からポートフォリオに仲間入りしたアポデー代々木パークサイドは内装・外装共にとても素敵な物件です。この物件に興味をお持ちいただいた方々に末永く快適に居住いただけるよう、随所に施されている細かい工夫やこだわりをお伝えしていきたいと考えています。



#### ● 心がけていること

仕事柄パソコン漬けと電話対応で視野が狭くなりがちな日々を送ります。物件マネジメントでは常に物事を多角的に考え柔軟な発想を生み出すことが必要のため、週末は楽器演奏で張り詰めた気持ちを解放し、休暇中はダイバーとして海の世界を眺め、積極的にリフレッシュしています。



## 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 東京メトロ副都心線「北参道」駅徒歩6分 小田急小田原線「南新宿」駅徒歩5分	構造・階数	鉄筋コンクリート造・8階建
		敷地面積	372.05㎡
		延床面積	1,508.50㎡

## ロイヤルヒル神戸三宮Ⅱ 資産入替の結果 アボーデ代々木パークサイド

投資主価値向上に向けた戦略の一環として、資産入替を実施しました。

### ①首都圏の投資比率上昇

首都圏割合

第2期末 51.0% → 資産入替後 54.2%

### ②住宅平均築年数の低下

住宅の加重平均築年数

第2期末 22.2年 → 資産入替後 19.0年

### ③1口当たり分配金の増加

第3期(予想) 2,700円 → 第3期(予想) 3,330円

### ④資本的支出想定額の減少

中長期(12年間)資本的支出想定減少額 8,580万円 → 770万円

(注)上記の③については、資産入替以外の施策等の効果も含んでいます。

## 今期のIR活動報告

本投資法人の活動を多くの個人投資家の皆様にご覧いただくため、IR活動を積極的に実施いたしました。



ダイワJ-REITフェスタ2017(東京)の様子



個別ブースでの説明の様子

### ■実施IR活動

3月10日	SMBC日興証券青葉台支店個人投資家向けセミナー
5月19日	ダイワJ-REITキャラバン2017(京都)
5月29日	SMBC日興J-REITセミナー2017(札幌)
7月 7日	ARES主催「Jリート普及全国キャラバン」(大阪)
7月 8日	ダイワJ-REITフェスタ2017(東京)

### ■実施IR活動のアンケート結果(注)



60代から70代を中心とした多くの方にご参加いただき、6割程の方から投資してみたい、魅力を感じた等のお声をいただきました。

今後も様々なIR活動に取り組んでまいります。

(注)アンケート数値は実施した複数の個人投資家向けセミナー集計結果の平均値です。

# Financial Strategy

財務戦略

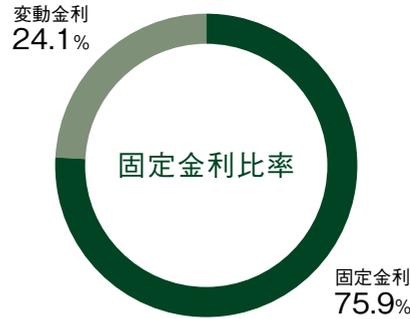
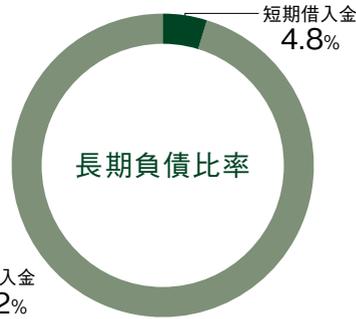
## ■ 財務ハイライト

LTV<sup>(注1)</sup>  
**45.9%**

有利子負債残高  
**29,000**百万円

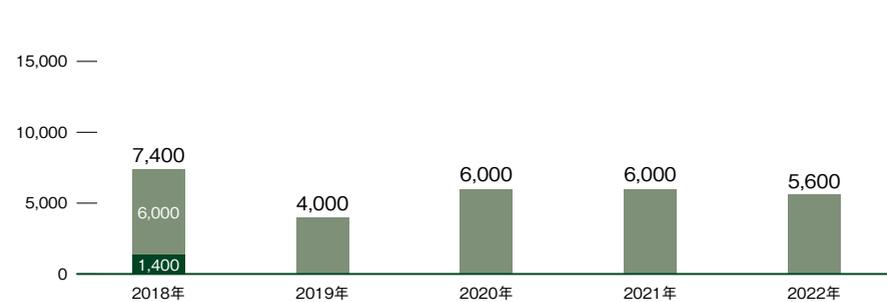
平均借入残存年数<sup>(注2)</sup>  
**2.9**年

借入コスト<sup>(注3)</sup>  
**0.96%**



## ■ 返済期限の分散状況

(百万円) ■ 短期借入金 ■ 長期借入金



(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。

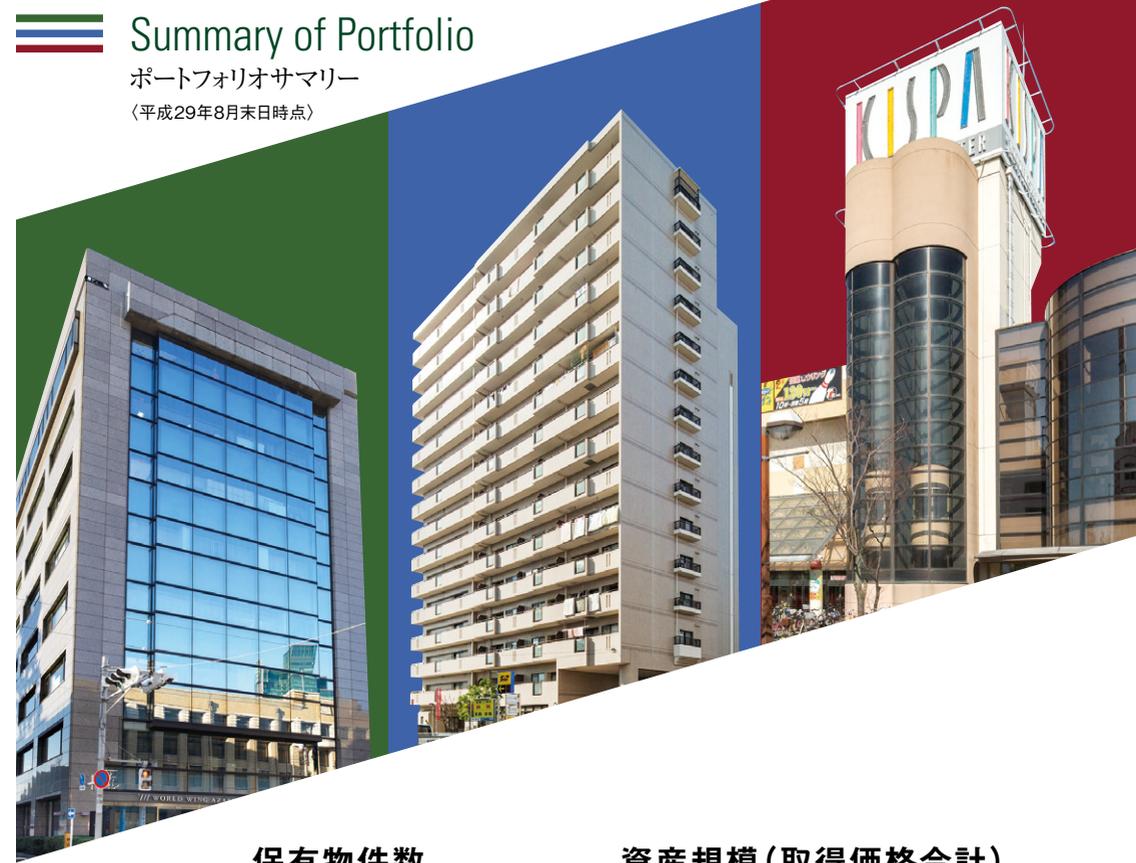
(注2)「平均借入残存年数」は、期末時点の有利子負債残存年数を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出し、小数第2位を四捨五入して表示しています。

(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。

# Summary of Portfolio

ポートフォリオサマリー

(平成29年8月末日時点)



保有物件数  
**18**物件

資産規模(取得価格合計)  
**57,360**百万円

鑑定評価額の合計  
**60,005**百万円

平均鑑定NOI利回り  
**5.3%**

償却後平均鑑定NOI利回り  
**4.4%**

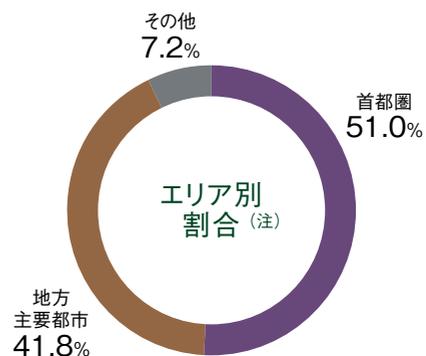
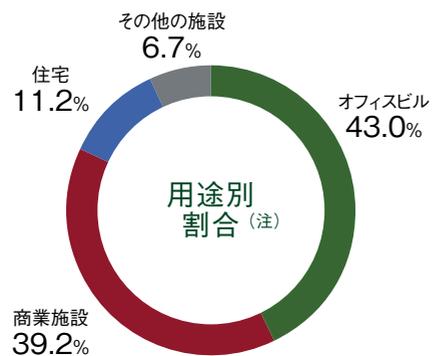
稼働率  
**98.0%**

(注)平成29年8月末日以降、本書の日付現在までに、ロイヤルヒル神戸三宮 IIを売却し、アボーデ代々木パークサイドを取得しています。

# Portfolio

ポートフォリオ一覧 (平成29年8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	8,610	4.0	3.8	100.0
	OF-02	NKビル	東京都千代田区	3,730	3,910	4.5	4.2	100.0
	OF-03	司町ビル	東京都千代田区	3,820	3,960	4.5	4.2	84.5
	OF-04	高田馬場アクセス	東京都新宿区	3,330	3,460	4.7	4.2	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	4.1	100.0
	OF-06	飛栄九段ビル	東京都千代田区	1,960	2,050	4.7	4.5	100.0
	OF-07	新横浜ナラビル	神奈川県横浜市	1,910	1,980	5.5	4.7	100.0
	オフィスビル(7物件)小計				24,650	26,240	4.4	4.1
商業施設	RT-01	ラパーク岸和田	大阪府岸和田市	6,460	6,640	5.9	4.7	96.9
	RT-02	シュロアモール筑紫野	福岡県筑紫野市	7,670	7,820	5.6	4.7	99.7
	RT-03	西友水口店	滋賀県甲賀市	4,150	4,240	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	23,170	5.7	4.6	98.8
住宅	RS-01	白井ロジュマン	千葉県白井市	2,180	2,170	7.2	5.5	96.0
	RS-02	松屋レジデンス関目	大阪府大阪市	1,820	1,930	6.4	5.3	96.5
	RS-03	ロイヤルヒル神戸三宮 II	兵庫県神戸市	1,480	1,510	5.3	3.7	94.0
	RS-04	アーバンプラザ今里	大阪府大阪市	940	965	5.9	4.7	95.6
住宅(4物件)小計				6,420	6,575	6.3	4.9	95.9
その他の施設	OT-01	船橋ハイテクパーク・ヒダン工場	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	千葉県船橋市	710	780	6.2	5.4	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	3.8	93.1
その他の施設(3物件)小計				3,830	4,020	6.0	4.7	97.8
ポートフォリオ合計/平均				57,360	60,005	5.3	4.4	98.0



(注) 取得価格ベース

# Portfolio Map

ポートフォリオマップ (平成29年8月末日時点)



# Overview of Portfolio

ポートフォリオの概要 (平成29年8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-03 ロイヤルヒル神戸三宮 II (注)

住宅 地方主要都市



特徴及び周辺環境

周辺は、中高層の分譲又は賃貸マンションが多く建ち並ぶなど、利便性に優れた住宅地域としての色合いが強い。

主要都市部へのアクセスに優れ、都心生活の利便性を追求しており、所得水準の比較的高い単身者層及びDINKS層の需要が見込まれる。



取得価格	1,480百万円
所在地	兵庫県神戸市
アクセス	「三ノ宮」駅より徒歩約6分
賃貸可能面積	3,217.93㎡

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㎡

OT-01 船橋ハイテクパーク・ヒダン工場

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

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
営業収益	(百万円)	2,253	2,430
うち不動産賃貸事業収益	(百万円)	2,253	2,430
営業費用	(百万円)	1,194	1,340
うち不動産賃貸事業費用	(百万円)	862	1,127
営業利益	(百万円)	1,059	1,089
経常利益	(百万円)	510	954
当期純利益	(百万円)	509	953
総資産額	(百万円)	64,399	63,133
(対前期比)	(%)	(-)	(△2.0)
純資産額	(百万円)	29,763	30,208
(対前期比)	(%)	(-)	(1.5)
有利子負債額	(百万円)	30,900	29,000
出資総額	(百万円)	29,254	29,254
発行済投資口の総口数	(口)	333,001	333,001
1口当たり純資産額	(円)	89,380	90,715
分配金総額	(百万円)	509	953
うち利益分配金総額	(百万円)	509	953
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
うち1口当たり利益分配金	(円)	1,529	2,863
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
(年換算値)(注5)	(%)	(3.3)	(3.0)
自己資本利益率(注4)	(%)	3.4	3.2
(年換算値)(注5)	(%)	(7.2)	(6.3)
自己資本比率(注4)	(%)	46.2	47.8
(対前期増減)	(%)	(-)	(1.6)
配当性向(注4)	(%)	100.0	100.0
【その他参考情報】			
当期運用日数(注5)	(日)	173	184
期末投資物件数	(件)	18	18
減価償却費	(百万円)	246	253
資本的支出額	(百万円)	110	205
賃貸NOI(Net Operating Income)(注4)	(百万円)	1,636	1,556
FFO(Funds from Operation)(注4)	(百万円)	755	1,206
1口当たりFFO(注4)	(円)	2,268	3,623
期末総資産有利子負債比率(LTV)(注4)	(%)	48.0	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	$\text{経常利益} \div [(\text{期首総資産額} + \text{期末総資産額}) \div 2] \times 100$
自己資本利益率	$\text{当期純利益} \div [(\text{期首純資産額} + \text{期末純資産額}) \div 2] \times 100$
自己資本比率	$\text{期末純資産額} \div \text{期末総資産額} \times 100$
配当性向	$1\text{口当たり分配金}(\text{利益超過分配金を含まない}) \div 1\text{口当たり当期純利益} \times 100$ 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。 $\text{分配金総額}(\text{利益超過分配金を含まない}) \div \text{当期純利益} \times 100$
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
FFO(Funds from Operation)	当期純利益 + 減価償却費 - 不動産等売却損益
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 本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 投資環境と運用実績

##### (運用環境)

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

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

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

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

**(運用実績)**

**(保有資産の管理運用)**

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

**(オフィスビル)**

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

**(商業施設)**

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

**(住宅)**

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

**(その他施設)**

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

**③ 資金調達の概要**

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

**④ 業績及び分配の概要**

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

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

**(3) 増資等の状況**

本投資法人の設立以降当期末（平成29年8月31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
	最高	83,800円
最低	75,400円	76,000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2,863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
	当期末処分利益総額 (千円)	509,223
利益留保額 (千円)	64	170
金銭の分配金総額 (千円)	509,158	953,381
(1口当たり分配金) (円)	1,529	2,863
うち利益分配金総額 (千円)	509,158	953,381
(1口当たり利益分配金) (円)	1,529	2,863
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**

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

## ② 今後の運用方針及び対処すべき課題

### (オフィスビル市場)

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

### (商業施設市場)

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

### (住宅賃貸市場)

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

### (イ)外部成長

金融政策による低金利の継続により、取引利回りは低水準で推移し、厳しい物件取得競争が続く売買市場において、安定した物件取得機会の獲得のための仕組み作りを目指します。その一環として、不動産販売、不動産開発、不動産仲介・賃貸管理業等を展開する不動産事業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まいります。

### (ロ)内部成長

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

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

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

### (ハ)財務方針

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

#### a. エクイティ・ファイナンス

新投資口の発行は、運用資産の規模と価値の成長を目的として、既存投資主の権利の希薄化及びそれに伴う投資口の取引価格の低下等に配慮しつつ、新たに取得する不動産関連資産の取得時

期、総資産に対する有利子負債の比率(以下「LTV」といいます。)、金融環境及び経済市況等を総合的に勘案して機動的に行います。

#### b. デット・ファイナンス

- i. LTVの水準は60%を上限とし、資金余力の確保に留意した機動的かつきめ細やかなレバレッジコントロールを行います。
- ii. 資金の借入れ及び投資法人債の発行に際しては、資金調達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

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

## 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)
発行可能投資口総口数 (口)	10,000,000	10,000,000
発行済投資口の総口数 (口)	333,001	333,001
出資総額 (百万円)	29,254	29,254
投資主数 (名)	16,449	17,257

### (2) 投資口に関する事項

平成29年8月31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	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 割合(注) (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	東京都中央区晴海1丁目8-11	22,564	6.8
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町2丁目11番3号	20,961	6.3
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	東京都港区港南2丁目15-1 品川インターシティA棟	15,414	4.6
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	東京都中央区晴海1丁目8-12 晴海トリトンスクエアタワーZ	13,371	4.0
野村信託銀行株式会社(投信口)	東京都千代田区大手町2丁目2-2	10,593	3.2
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
GALAXY JREIT PTY LIMITED 常任代理人 SMBC日興証券株式会社	東京都江東区木場1丁目5-55 深川ギャザリア ウェスト1棟	8,700	2.6
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	東京都港区六本木1丁目6番1号 泉ガーデンタワー	6,802	2.0
近畿産業信用組合	大阪府大阪市天王寺区筆ヶ崎町 2番8号	5,587	1.7
世界心道教管理部門	愛知県豊川市諏訪2丁目101	3,219	1.0
合 計		115,911	34.8

(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あらた有限責任監査法人	—	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29年8月31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29年8月31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2月28日現在)		当期 (平成29年8月31日現在)	
			保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に 対する比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に 対する比率 (%) (注3)
信託不動産	オフィスビル	首都圏	24,848	38.5	24,890	39.4
		地方主要都市	—	—	—	—
		その他	—	—	—	—
	商業施設	首都圏	—	—	—	—
		地方主要都市	18,406	28.6	18,366	29.1
		その他	4,158	6.5	4,132	6.5
	住宅	首都圏	2,191	3.4	2,175	3.4
		地方主要都市	4,265	6.6	4,259	6.7
		その他	—	—	—	—
	その他の施設	首都圏	2,420	3.8	2,408	3.8
		地方主要都市	1,409	2.2	1,422	2.3
		その他	—	—	—	—
小 計			57,702	89.6	57,655	91.3
預金・その他の資産			6,697	10.4	5,478	8.7
資産総額			64,399	100.0	63,133	100.0

(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29年8月31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)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注4)	主たる用途
成信ビル	7,922	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	7,664	32,159.62	32,070.15	99.7	12.2	商業施設
ラパーク岸和田	6,522	40,732.34	39,465.90	96.9	22.0	商業施設
シュロアモール長嶺	4,179	12,600.67	12,600.67	100.0	7.7	商業施設
西友水口店	4,132	23,814.87	23,814.87	100.0	非開示(注5)	商業施設
司町ビル	3,846	3,250.68	2,745.52	84.5	4.0	オフィスビル
NKビル	3,771	3,394.35	3,394.35	100.0	5.0	オフィスビル
高田馬場アクセス	3,382	3,691.49	3,691.49	100.0	4.0	オフィスビル
白井ロジュマン	2,175	21,971.25	21,100.84	96.0	5.6	住宅
麻布アメレックスビル	2,041	2,240.03	2,240.03	100.0	2.7	オフィスビル
合計	45,634	149,472.10	146,740.62	98.2	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29年8月31日現在における各資産に係る建物(附属建物及び倉庫等を含みますが、駐車場部分及び多目的教室部分は除きます。)の各賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積を記載しています。

(注2)「賃貸面積」は、各信託不動産について、平成29年8月31日現在における各資産に係る建物(附属建物及び倉庫等を含みますが、駐車場部分及び多目的教室部分は除きます。)の各賃貸借契約書に表示された賃貸面積(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29年8月31日現在における各信託不動産に係る各転貸借契約書に表示されたエンドテナントの賃貸面積の合計を記載しています。なお、各賃貸借契約書等においては、延床面積に含まれない部分が賃貸面積に含まれて表示されている場合があるため、総賃貸面積が延床面積を上回る場合があります。また、ラパーク岸和田、シュロアモール筑紫野及びシュロアモール長嶺については、ATMの設置に係る面積は含みません。

(注3)「稼働率」は、平成29年8月31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)「対総不動産賃貸事業収益比率」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29年8月31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	7,922	8,610
		NKビル	東京都千代田区	信託受益権	3,394.35	3,771	3,910
		司町ビル	東京都千代田区	信託受益権	3,250.68	3,846	3,960
		高田馬場アクセス	東京都新宿区	信託受益権	3,691.49	3,382	3,460
		麻布アメレックスビル	東京都港区	信託受益権	2,240.03	2,041	2,270
		飛栄九段ビル	東京都千代田区	信託受益権	2,298.86	1,974	2,050
		新横浜ナラビル	神奈川県横浜市	信託受益権	4,057.89	1,951	1,980
小計					24,550.10	24,890	26,240
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	6,522	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	7,664	7,820
	その他	西友水口店	滋賀県甲賀市	信託受益権	23,814.87	4,132	4,240
	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	4,179	4,470
小計					109,307.50	22,499	23,170
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	2,175	2,170
		松屋レジデンス関目	大阪府大阪市	信託受益権	7,767.37	1,835	1,930
	地方主要都市	ロイヤルヒル神戸三宮Ⅱ(注4)	兵庫県神戸市	信託受益権	3,217.93	1,475	1,510
		アーバンプラザ今里	大阪府大阪市	信託受益権	4,648.64	947	965
小計					37,605.19	6,435	6,575
その他の施設	首都圏	船橋ハイテクパーク・ヒダン工場	千葉県船橋市	信託受益権	非開示(注3)	1,726	1,800
		船橋ハイテクパーク工場	千葉県船橋市	信託受益権	非開示(注3)	681	780
	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	1,422	1,440
小計					18,516.71	3,830	4,020
合計					189,979.50	57,655	60,005

(注1)「賃貸可能面積」は、各信託不動産について、平成29年8月31日現在における各資産に係る建物(附属建物及び倉庫等を含みますが、駐車場部分及び多目的教室部分は除きます。)の各賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる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29年8月31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。

(注4)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。以下同じです。

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28年4月1日～平成29年2月28日)				当期 (平成29年3月1日～平成29年8月31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	215	9.5	21	100.0	237	9.8
		NKビル	4	100.0	116	5.2	4	100.0	122	5.0
		司町ビル	4	84.5	101	4.5	4	84.5	96	4.0
		高田馬場アクセス	8	89.4	76	3.4	10	100.0	96	4.0
		麻布アメレックスビル	7	100.0	62	2.8	7	100.0	66	2.7
		飛栄九段ビル	10	95.3	63	2.8	10	100.0	67	2.8
		新横浜ナラビル	16	90.0	72	3.2	17	100.0	83	3.4
小計	70	94.3	708	31.4	73	97.9	769	31.7		
商業施設	地方主要都市	ラパーク岸和田	49	95.4	487	21.6	47	96.9	533	22.0
		シュロアモール筑紫野	24	100.0	284	12.6	24	99.7	295	12.2
	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	98.2	165	7.3	21	100.0	188	7.7
小計	95	98.1	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	280	93.8	130	5.8	286	96.0	136	5.6
		松屋レジデンス関目	126	96.2	80	3.6	125	96.5	84	3.5
	地方主要都市	ロイヤルヒル神戸三宮II	111	97.8	56	2.5	103	94.0	55	2.3
		アーバンプラザ今里	64	93.9	37	1.6	65	95.6	37	1.6
	小計	581	94.7	304	13.5	579	95.9	314	12.9	
その他の施設	首都圏	船橋ハイテクパーク・ヒダン工場	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	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	48	99.0	68	3.0	40	93.1	73	3.0
	小計	50	99.7	非開示 (注4)	非開示 (注4)	42	97.8	非開示 (注4)	非開示 (注4)	
合計	796	97.1	2,253	100.0	787	98.0	2,430	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。

#### (4) 特定取引の契約額等及び時価の状況表

該当事項はありません。

#### (5) その他資産の状況

平成29年8月31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29年11月 至平成29年11月	54,700	—	—
		空調更新工事	自平成30年6月 至平成30年6月	27,350	—	—
司町ビル	東京都千代田区	エレベーター制御盤更新工事	自平成29年12月 至平成30年3月	21,000	—	—
高田馬場アクセス	東京都新宿区	空調更新工事	自平成29年10月 至平成29年10月	12,700	—	—
		空調更新工事	自平成30年3月 至平成30年3月	13,000	—	—
新横浜ナラビル	神奈川県横浜市	空調更新工事	自平成30年4月 至平成30年4月	12,000	—	—
ラパーク岸和田	大阪府岸和田市	空調更新工事	自平成29年11月 至平成29年11月	12,000	—	—
西友水口店	滋賀県甲賀市	冷温水発生機改修工事	自平成29年11月 至平成29年11月	25,000	—	—
アーバンプラザ今里	大阪府大阪市	外壁改修工事	自平成30年3月 至平成30年3月	11,000	—	—
船橋ハイテクパーク工場	千葉県船橋市	排水処理設備更新工事	自平成30年3月 至平成30年3月	14,100	—	—
コンフォモール札幌	北海道札幌市	空調更新工事	自平成30年6月 至平成30年6月	14,000	—	—

## (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205,908千円であり、当期の費用に区分された修繕費は50,136千円と合わせて、合計256,045千円の工事を実施しています。

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

## (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1期	第2期
	自平成28年4月1日 至平成29年2月28日	自平成29年3月1日 至平成29年8月31日
資産運用報酬(注)	108,748	129,857
資産保管手数料	4,206	3,197
一般事務委託手数料	20,171	20,514
役員報酬	11,000	6,000
控除対象外消費税	152,133	6,809
その他費用	35,097	47,030
合計	331,357	213,410

(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1期は286,800千円発生しています。

## (2) 借入状況

平成29年8月31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	株式会社三井住友銀行	平成28年 9月9日	3,450	—	0.23000	平成29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		3,850	—					
	株式会社りそな銀行		600	—					
	三井住友信託銀行株式会社	平成29年 8月31日	1,000	—	0.23000	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		—	400					
	三井住友信託銀行株式会社		—	1,000					
計			8,900	1,400					
長期 借入金	株式会社三井住友銀行	平成28年 9月9日	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		2,000	2,000					
	株式会社りそな銀行		600	600					
	株式会社あおぞら銀行	平成28年 9月9日	1,000	1,000	0.71096	平成31年 8月30日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		200	200					
	株式会社新生銀行		200	200					
	株式会社りそな銀行	平成28年 9月9日	600	600	0.71096	平成31年 8月30日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行		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	平成28年 9月9日	1,000	1,000	0.81842	平成32年 8月31日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		1,950	1,950					
	株式会社新生銀行		1,950	1,950					
	株式会社りそな銀行	平成28年 9月9日	600	600	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	平成28年 9月9日	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		1,950	1,950					
	株式会社りそな銀行		600	600					
株式会社あおぞら銀行	平成29年 8月31日	500	500	0.83000	平成34年 8月31日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証	
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						
株式会社りそな銀行	平成29年 8月31日	—	600	0.83000	平成34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		—	2,500						
計			22,000	27,600					
合計			30,900	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

該当事項はありません。

### (2) その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。

### (3) 特定資産の鑑定評価又は価格等の調査

該当事項はありません。

### (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	3,461千円

#### 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	334,421千円	日本管財株式会社	32,154千円	9.6%
		東京キャピタルマネジメント株式会社	107,165千円	32.0%
		Master Lessee Mars Limited合同会社	1,620千円	0.5%
その他賃貸事業費用	37,875千円	日本管財株式会社	1,859千円	4.9%
		東京キャピタルマネジメント株式会社	1,826千円	4.8%

(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	112,892千円
東京キャピタルマネジメント株式会社	1,190千円

### (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

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

(単位:千円)

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

### Ⅲ.損益計算書

(単位:千円)

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

### Ⅳ.投資主資本等変動計算書

前期(ご参考)(自平成28年4月1日 至平成29年2月28日)

(単位:千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	—	—	—	—	—
当期変動額					
新投資口の発行	29,254,680	—	—	29,254,680	29,254,680
当期純利益	—	509,223	509,223	509,223	509,223
当期変動額合計	29,254,680	509,223	509,223	29,763,903	29,763,903
当期末残高	(※1)29,254,680	509,223	509,223	29,763,903	29,763,903

当期(自平成29年3月1日 至平成29年8月31日)

(単位:千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	29,254,680	509,223	509,223	29,763,903	29,763,903
当期変動額					
剰余金の配当	—	△509,158	△509,158	△509,158	△509,158
当期純利益	—	953,487	953,487	953,487	953,487
当期変動額合計	—	444,328	444,328	444,328	444,328
当期末残高	(※1)29,254,680	953,552	953,552	30,208,232	30,208,232

# 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28年4月1日 至平成29年2月28日)	当期 (自平成29年3月1日 至平成29年8月31日)
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28年4月1日 至平成29年2月28日)	当期 (自平成29年3月1日 至平成29年8月31日)
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 2~50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
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。	(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。	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せん。
4. 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2月28日)	当期 (平成29年8月31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28年4月1日 至平成29年2月28日)	当期 (自平成29年3月1日 至平成29年8月31日)	
※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 1,703,785 共益費収入 275,645 1,979,430 その他賃貸事業収入 水道光熱費収入 166,160 駐車場収入 72,899 その他賃貸収入 34,956 274,016 不動産賃貸事業収益合計 2,253,447	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 2,102,325 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 48,029 327,921 不動産賃貸事業収益合計 2,430,246	
B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 外注委託費 332,796 水道光熱費 188,065 公租公課 23 修繕費 41,192 損害保険料 5,139 信託報酬 13,004 減価償却費 246,137 その他賃貸事業費用 36,478 不動産賃貸事業費用合計 862,838	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	
C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 1,390,609	C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 1,303,023	
※2. 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28年4月1日 至平成29年2月28日)	当期 (自平成29年3月1日 至平成29年8月31日)
賃貸事業費用		
有形固定資産	246,137	253,089
その他営業費用		
無形固定資産	2,425	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28年4月1日 至平成29年2月28日)	当期 (自平成29年3月1日 至平成29年8月31日)
※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2月28日)	当期 (平成29年8月31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	未払事業税損金不算入額
繰延税金資産合計	繰延税金資産合計
繰延税金資産の純額	繰延税金資産の純額
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(調整)	法定実効税率(調整)
支払分配金の損金算入額	支払分配金の損金算入額
その他	その他
税効果会計適用後の法人税等の負担率	税効果会計適用後の法人税等の負担率

**〔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28年4月1日 至平成29年2月28日)	当期 (自平成29年3月1日 至平成29年8月31日)
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28年4月1日 至平成29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	1,062,905	1,062,905	-
(2) 信託現金及び信託預金	4,147,052	4,147,052	-
資産計	5,209,957	5,209,957	-
(3) 短期借入金	8,900,000	8,900,000	-
(4) 長期借入金	22,000,000	22,002,930	2,930
負債計	30,900,000	30,902,930	2,930

(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	3,120,210

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

(注3) 金銭債権の決算日(平成29年2月28日)後の償還予定額

(単位:千円)

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

(注4) 借入金の決算日(平成29年2月28日)後の返済予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	8,900,000	-	-	-	-	-
長期借入金	-	6,000,000	4,000,000	6,000,000	6,000,000	-
合 計	8,900,000	6,000,000	4,000,000	6,000,000	6,000,000	-

当期(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	—

**【賃貸等不動産に関する注記】**

前期(ご参考)(自 平成28年4月1日 至 平成29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		
期首残高		—
期中増減額		57,702,247
期末残高		57,702,247
期末時価		59,493,000

- (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、主な増加額は18物件の取得(57,838,059千円)とその後の資本的支出(110,325千円)によるものであり、主な減少額は減価償却費(246,137千円)によるものです。  
 (注3) 期末の時価は、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29年2月期(第1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		
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

- (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。

**【資産の運用の制限に関する注記】**

前期(ご参考)(自 平成28年4月1日 至 平成29年2月28日)

該当事項はありません。

当期(自 平成29年3月1日 至 平成29年8月31日)

該当事項はありません。

**【関連当事者との取引に関する注記】**

前期(ご参考)(自 平成28年4月1日 至 平成29年2月28日)

属 性	会社等の名称 又は氏名	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)
主要 投資主	日本管財株式会社 (注2)	不動産 管理業	(被所有) 49.95	私募設立 (注3)	50,000	—	—
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	—	設立企画人の 報酬支払 (注4) 不動産の賃貸 等 敷金の受入	50,000 5,846 5,098	— 前受金 信託預り敷金 及び保証金	— 1,101 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 支払利息 融資手数料	1,000,000 1,080 2,000	短期借入金 — —	1,000,000 — —
利害関 係人等	日本管財株式会社 (注2)	不動産 管理業	(被所有) 2.6	外注委託費の 支払 修繕工事 (注5) その他賃貸事 業費用の支払	23,731 69,047 18	営業未払金 営業未払金 営業未払金	5,206 57,404 12
利害関 係人等	CENTRAL SUB 合同会社 (注6)	信託受益権 の取得・管 理・処分等	—	信託受益権の 購入	57,360,000	—	—
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 修繕工事 (注5) その他賃貸事 業費用の支払	108,958 790 97	営業未払金 営業未払金 営業未払金	22,702 683 60
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 (注7) 敷金の受入	— 1,730	前受金 信託預り敷金 及び保証金	623 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) 取引時においては、議決権の被所有割合は49.95%であり、主要投資主に該当していましたが、公募による新投資口の発行により議決権の被所有割合が2.6%となったため、期末日現在においては主要投資主に該当しなくなっております。そのため、議決権等の被所有割合及び取引金額には主要投資主であった期間の割合及び金額を、期末残高には主要投資主でなくなった時点の残高を記載しております。

(注3) 1口あたり100,000円にて、本投資法人の私募設立を行ったものです。  
(注4) 設立企画人の報酬の額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。  
(注5) 修繕工事には修繕費の他に資本的支出の額も含んでいます。  
(注6) CENTRAL SUB合同会社は、GALILEO JAPAN株式会社が運用する特別目的会社になります。  
(注7) GALILEO JAPAN株式会社は平成28年12月22日付で本投資法人と不動産の賃貸契約を締結しており、契約期間は平成29年1月1日から平成30年12月31日までです。資料起算日は平成29年3月1日からであるため、当期における不動産の賃貸等による収入の計上はありません。  
(注8) 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) (%)	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んでいます。

(注3) 取引条件は、契約に基づいて決定しています。

### [1口当たり情報に関する注記]

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

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

### [重要な後発事象に関する注記]

前期(ご参考)(自平成28年4月1日 至平成29年2月28日)

該当事項はありません。

当期(自平成29年3月1日 至平成29年8月31日)

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

## VI. 金銭の分配に係る計算書

区分	前期(ご参考) (自平成28年4月1日 至平成29年2月28日)	当期 (自平成29年3月1日 至平成29年8月31日)
I 当期末処分利益	509,223,273円	953,552,222円
II 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	509,158,529円 (1,529円)	953,381,863円 (2,863円)
III 次期繰越利益	64,744円	170,359円
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第46条第1項に定める金銭の分配方針に従い、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数333,001口の整数倍数の最大値となる509,158,529円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人の規約第46条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	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。

## VII. 監査報告書

### 独立監査人の監査報告書

平成29年10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

太田 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3月1日から平成29年8月31日までの第2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28年4月1日 至平成29年2月28日)	当期 (自平成29年3月1日 至平成29年8月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	510,877	954,471
減価償却費	248,562	255,869
投資口交付費	169,259	—
受取利息	△23	△26
支払利息	90,352	96,552
営業未収入金の増減額(△は増加)	△53,020	△13,811
未収消費税等の増減額(△は増加)	△1,058,213	1,063,882
前払費用の増減額(△は増加)	△71,347	△5,618
預け金の増減額(△は増加)	—	△16,985
長期前払費用の増減額(△は増加)	△90,698	△45,724
長期預け金の増減額(△は増加)	△173,034	△4,559
その他の資産の増減額(△は増加)	△10,044	44
営業未払金の増減額(△は減少)	143,853	36,706
未払金の増減額(△は減少)	19,691	60,435
未払消費税等の増減額(△は減少)	—	85,987
前受金の増減額(△は減少)	372,513	8,313
その他の負債の増減額(△は減少)	1,248	112
小計	99,977	2,475,650
利息の受取額	23	26
利息の支払額	△90,352	△95,947
法人税等の支払額	△3	△1,682
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,645	2,378,047
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△57,206,653	△158,600
無形固定資産の取得による支出	△27,800	—
信託無形固定資産の取得による支出	△670,865	—
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△52,632	△78,002
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	3,172,843	22,842
使途制限付信託預金の預入による支出	△3,172,843	△22,842
使途制限付信託預金の払出による収入	52,632	78,002
投資活動によるキャッシュ・フロー	△57,905,318	△158,600
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	8,900,000	1,400,000
短期借入金の返済による支出	—	△8,900,000
長期借入れによる収入	22,000,000	5,600,000
投資口の発行による収入	29,085,420	—
分配金の支払額	—	△502,812
財務活動によるキャッシュ・フロー	59,985,420	△2,402,812
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	2,089,746	△183,366
現金及び現金同等物の期首残高	—	2,089,746
現金及び現金同等物の期末残高(※1)	2,089,746	1,906,380

(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28年4月1日 至平成29年2月28日)	当期 (自平成29年3月1日 至平成29年8月31日)
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)

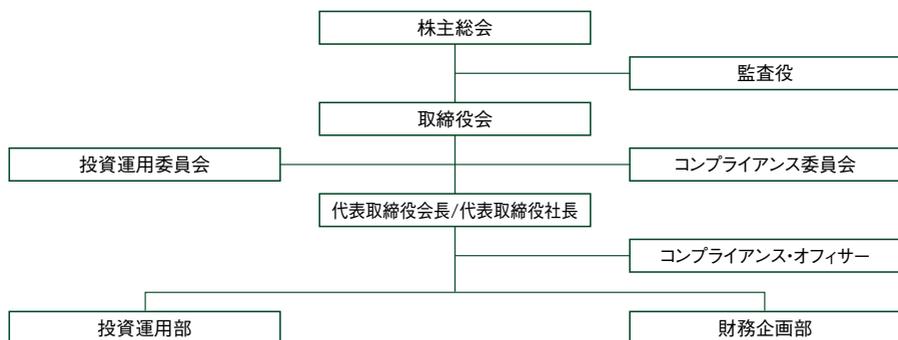
	前期(ご参考) (自平成28年4月1日 至平成29年2月28日)	当期 (自平成29年3月1日 至平成29年8月31日)
※1. 現金及び現金同等物の当期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係		
現金及び預金	1,062,905千円	868,535千円
信託現金及び信託預金	4,147,052千円	4,102,896千円
使途制限付信託預金(注)	△3,120,210千円	△3,065,051千円
現金及び現金同等物	2,089,746千円	1,906,380千円
(注)テナントから預かっている敷金保証金の返還のために留保されている信託預金です。		(注)テナントから預かってい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。

### 本投資法人の仕組み図



### 本資産運用会社の概要

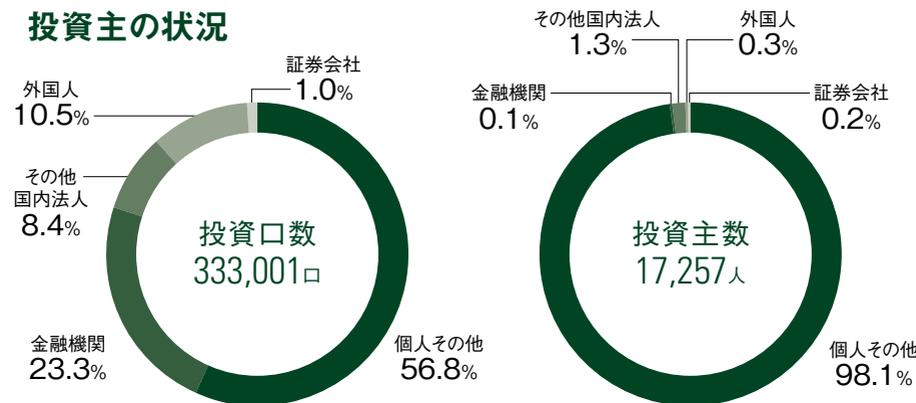
商号	さくら不動産投資顧問株式会社	役員	取締役 6名(常勤取締役 2名)、 監査役 1名
設立年月日	平成27年7月7日	金融商品 取引業登録	登録番号:関東財務局長(金商)第2907号
資本金	1億152万円 (平成29年8月末日現在)	宅地建物 取引業免許	免許証番号:東京都知事(1)第98232号
株主構成	ギャラクシー 50% 東京キャピタルマネジメント 50% (議決権ベース:ギャラクシー 100%)	取引一任 代理等認可	認可番号:国土交通大臣認可第100号
主たる事業内容	投資運用業、投資法人資産運用業		



### 投資口価格の推移(終値)



### 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	同事務取扱場所 (郵便物送付先) (電話照会先)	三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 〒168-0063 東京都杉並区和泉 二丁目8番4号 TEL：0120-782-031 (通話料無料)
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取りいただけます。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取りください。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、お早めにお受取りください。

## 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/>

The screenshot displays the Sakura Sogo REIT website interface. At the top, there's a banner with the text 'Growth X Stability' and '成長性 & 安定性の追求'. Below the banner, the website is divided into several sections:
 

- 分配金情報 (Distribution):** Lists distribution amounts for 2017 and 2018, with a total of 2,863 million yen for 2017 and 3,330 million yen for 2018.
- ポートフォリオデータ (Portfolio Data):** Shows the number of units (18 million), total net asset value (7,480 million yen), and a return rate of 98.4%.
- 最新決算資料 (Latest Financial Result Materials):** A section for downloading financial reports, with a red box highlighting the download links for 2017 and 2018.
- 最新情報・プレスリリース (Latest News / Press Release):** A list of recent news items with dates and titles, also highlighted with a red box.
- 投資法人の強み (Strengths of the Investment Corporation):** A section detailing the company's advantages.
- 住居情報 (Residential Information):** A section providing details about the properties.

 At the bottom, there are logos for 'Sakura', 'galileo', and '日本管財株式会社'.

### 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〉

This screenshot shows the 'Strengths of the Investment Corporation' section of the website. It features a grid of four key points:
 

- 優良物件のポートフォリオ:** Focuses on the quality and location of the properties.
- 安定した収益性:** Highlights the stable and consistent income generated.
- 高い流動性:** Emphasizes the high liquidity of the investment.
- 透明な情報開示:** Stresses the transparency and timeliness of the information provided.

最新の情報は、  
こちらからご確認ください。

### 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。

This block shows the mobile app interface for Sakura Sogo REIT. On the left, a smartphone displays the app's home screen with the 'Growth X Stability' logo. To the right, a QR code is provided for users to scan and access the app. The text 'こちらからアクセスは' (Access from here) is written vertically next to the QR code.