

平成29年2月期 決算短信 (REIT)

平成29年4月13日

不動産投資信託証券発行者名 さくら総合リート投資法人 上場取引所 東  
 コード番号 3473 U R L <http://sakurasogoreit.com/>  
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 村中 誠  
 資産運用会社名 さくら不動産投資顧問株式会社 (氏名) 村中 誠  
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 小引 真弓  
 問合せ先責任者 (役職名) 財務企画部長  
 TEL 03-6272-6608

有価証券報告書提出予定日 平成29年5月29日 分配金支払開始予定日 平成29年5月22日

決算補足説明資料作成の有無 : 有  
 決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成29年2月期の運用、資産の状況 (平成28年4月1日～平成29年2月28日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
29年2月期	2,253	-	1,059	-	510	-	509	-

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
29年2月期	2,910	3.4	1.6	22.7

- (注1) さくら総合リート投資法人 (以下「本投資法人」といいます。) における平成29年2月期の計算期間は平成28年4月1日から平成29年2月28日までの334日間ですが、実質的な資産運用期間は平成28年9月9日からの173日間です。  
 (注2) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数(174,953口)で除することにより算定しています。また、実際に運用を開始した日である平成28年9月9日時点为期首とみなして、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は1,529円です。  
 (注3) 自己資本当期純利益率及び総資産経常利益率については、平成28年4月1日と平成29年2月28日の各時点の自己資本額、総資産額のそれぞれの平均値を用いて算出しています。  
 (注4) 営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセント表示は対前期増減率ですが、当期は第1期であるため該当事項はありません。

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
29年2月期	1,529	509	0	0	100.0	1.6

- (注1) 配当性向については、次の算式により計算し、小数第2位を四捨五入して表示しています。  
 配当性向 = 分配金総額 ÷ 当期純利益 × 100  
 (注2) 純資産配当率については、平成28年4月1日と平成29年2月28日の各時点の1口当たり純資産額の平均値を用いて算出しています。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
29年2月期	64,399	29,763	46.2	89,380

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
29年2月期	9	△57,905	59,985	2,089

2. 平成29年8月期（平成29年3月1日～平成29年8月31日）及び平成30年2月期（平成29年9月1日～平成30年2月28日）の運用状況の予想

（％表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
29年8月期	2,428	107.8	1,071	101.1	934	182.9	933	183.3	2,803	0
30年2月期	2,441	100.5	1,051	98.2	900	96.3	899	96.3	2,700	0

（参考）1口当たり予想当期純利益（29年8月期）2,803円、1口当たり予想当期純利益（30年2月期）2,700円

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(2) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）	29年2月期	333,001口
② 期末自己投資口数	29年2月期	0口

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、21ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

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

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、7ページ「平成29年8月期及び平成30年2月期の運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

以上

## 1. 投資法人の関係法人

有価証券届出書(平成28年8月5日提出。その後の訂正を含みます。)における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略しています。

## 2. 運用方針及び運用状況

### (1) 運用方針

有価証券届出書(平成28年8月5日提出。その後の訂正を含みます。)における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

### (2) 運用状況

(当期の概況)

#### ① 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。)(以下、「投信法」といいます。)に基づき、さくら不動産投資顧問株式会社(以下、「本資産運用会社」といいます。)を設立企画人として、平成28年4月1日出資金100.1百万円(1,001口)で設立され、平成28年4月26日に投信法に基づく関東財務局への登録が完了しました(登録番号関東財務局長第116号)。その後、本投資法人は、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、当期末日現在の出資総額は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)

当期の日本経済は、平成28年10～12月期の実質GDP成長率(2次速報値:内閣府)が0.3%(年率1.2%)となり、全体として引き続き緩やかな回復が見られ、民間住宅投資、輸出及び設備投資がその牽引役となりましたが、個人消費は低調に推移しました。

一方、平成28年の全国消費者物価指数(平成27年=100)は、値動きの大きな生鮮食品を除く総合指数が前年と比べ0.3%下落して99.7となり、日銀は物価上昇率2%の達成目標を平成30年に引き伸ばしました。さらに、米国新政権の政策等に対する思惑から、10年国債利回りは11月中旬に9ヵ月ぶりにマイナスから脱却し、国内の長期金利は0.0%から0.1%の間の水準で推移しました。一方で、J-REITの分配金利回りは3.53%まで低下し、日本国債(10年物)とのスプレッドが約3.50%に縮小しました。その反面、第4四半期にはJ-REITの時価総額が約3.0%増加しました。このように投資資金がJ-REIT市場に流れてきているものの、J-REITの銘柄によって分配金利回りの二極化が進みました。

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)平成29年2月現在のオールグレードオフィス空室率は2.5%であり、前年同月比0.3ポイント上昇しています。一方でグレード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2.4%であり、前年同月比0.4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2月の小売業販売額が前年同月比0.1%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稼働率・賃料水準とも安定した状況が継続しており、本投資法人の運用する都市圏において人口の増加傾向が見受けられました。

（運用実績）

（A）資産の取得

本投資法人は、平成28年9月9日に18物件（取得価格の合計57,360百万円）を新規に取得し、運用を開始しました。なお、当期の資産運用期間は173日間となりました。建物の用途別取得価格等は以下のとおりです。物件別の詳細は25ページをご参照ください。

用途	物件数	取得価格（百万円）	比率（%）
オフィスビル	7	24,650	42.9
商業施設	4	22,460	39.2
住宅	4	6,420	11.2
その他の施設	3	3,830	6.7
合計	18	57,360	100.0

（注）取得価格は、保有資産に係る信託受益権売買契約書に記載された売買代金の百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、売買代金には消費税及び地方消費税並びに取得に要する費用は含まれません。

（B）保有資産の管理運用

物件の稼働率は、戦略的かつ柔軟なリーシング活動の結果、一旦稼働率が下落した物件においても早期に回復し、全体としては概ね良好な結果となりました。当期末現在における保有18物件の総賃貸可能面積は187,245.14㎡、稼働率は97.5%でした。なお、物件の稼働率は本投資法人のIPO時においては、97.7%でスタートし、以降、97.9%（9月末現在）、97.9%（10月末現在）、97.7%（11月末現在）、97.4%（12月末現在）、96.9%（1月末現在）と推移しました。また、マーケット賃料の動向を踏まえて賃料交渉に臨み、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。

（オフィスビル）

当期においては、企業の根強いオフィス拡張ニーズを背景とした空室率の低下や周辺相場の上昇により当初想定を上回る賃貸条件での新規成約や、既存7テナントとの賃料増額交渉に成功し、上場時想定対比年額換算で約1,000万円（11.6%）の賃料収入増加となりました。なお、減額改定はありませんでした。

（商業施設）

商業施設においては新規テナント誘致並びに集客効果及び売上の見込める短期催事テナント誘致を行ったこと等により、本投資法人の商業施設ポートフォリオからの当期賃貸事業収益はほぼ上場時想定通りとなりました。

（住宅）

当期の住宅における賃貸市場については年末年始の季節変動から稼働率が下がる事態が発生しましたが、効果的なリーシング活動を実施したことにより、期末稼働率（94.6%）は上場時想定（96.9%）を若干下回るに留まりました。高稼働率を継続できた物件もあり、それら物件の原状回復費及び仲介手数料の削減により全体としてはNOIを維持することができました。

（その他施設）

船橋ハイテクパーク工場は、想定より1ヶ月ほど遅れて賃貸借が開始されました。賃貸借の開始後は、想定通りの運用となりました。

③ 資金調達の概要

（エクイティ・ファイナンス）

当期においては、平成28年9月8日の東京証券取引所への新規上場に伴う公募増資により、332,000口の投資口の発行を行い、29,154百万円の資金を調達しました。この結果、当期末時点における出資総額は、29,254百万円となりました。

（デット・ファイナンス）

当期においては、平成28年9月9日付で株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団から総額30,900百万円の借入れを行いました。この結果、当期末現在の借入金残高は30,900百万円（うち、22,000百万円は長期借入金）となりました。長期借入金は、金利上昇リスクを回避するために固定金利により調達しています。

## ④ 業績の概要

上記のような運用の結果、当期の業績は、営業収益2,253百万円、営業利益1,059百万円、創立費及び投資口交付費計220百万円を一括処理したことにより、経常利益510百万円、当期純利益509百万円となりました。

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509,158,529円を利益分配金として分配することとしています。この結果、投資口1口当たりの分配金は、1,529円となりました。

(今後の見通し)

## ① 今後の運用環境

不動産投資の需要は、特に平成25年以降、賃料の上昇傾向が鮮明になった都心部を中心に機関投資家の購入ニーズが高まることなどにより、物件購入の競争が激しくなっています。昨年9月に導入された長短金利操作付量的・質的金融緩和などの日銀の金融政策により、より多くの投資家の関心が不動産市場に引き寄せられており、今後もこの傾向が続くと考えられます。

## 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)

来期においても人員増を計画する企業のオフィス拡張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、本年2月末現在未成約であった1区画へ申込みがあり賃貸条件につき現在交渉中です。なお、同時期に未稼働であった区画は全て3月1日までに引渡し、稼働済みとなっています。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としては、平成28年10月に3ヶ月ぶりに前年同月比プラスになりましたが、平成28年11月以降売上はなだらかに下降しており、今後もなだらかな下降をたどることが想定されます。本投資法人としては、地域特性を踏まえた来店動機につながるイベントや催事などの企画を行うなどの施策を行い、既存テナントの売上維持・向上を目指すとともに早期に空室部分へ新規テナントを誘致し、収益向上を目指します。

(住宅賃貸市場)

全国の人口が減少する一方で人口増加・転入超過が見られる都市圏があること、またDINKS世帯や晩婚化・高齢化による単身世帯の増加も見込まれることから、今後も一定の地域の賃貸住宅の需要は増加していくものと考えられます。本投資法人の住宅ポートフォリオは、いずれも人口増加・転入超過が見られる都市圏に所在し、かつ、マーケットに対する訴求力を有する物件であるため、これらの需要動向を含む社会環境や時期に即した適切な運営管理を行うことにより、安定した収益を確保できると本投資法人は考えています。

(イ) 外部成長

金融政策による低金利の継続により、取引利回りは低水準で推移し、厳しい物件取得競争が続く売買市場において、安定した物件取得機会の獲得のための仕組み作りを目指します。その一環として、不動産販売、不動産開発、不動産仲介・賃貸管理業等を展開する不動産事業者との間でパイプライン・サポート契約を締結することなどを通じた、物件情報獲得ルートの拡充に努めます。スポンサーグループの1社であり、本資産運用会社とのスポンサーサポート契約により、物件売却情報の提供及び優先交渉権の付与等に合意している日本管財グループは、不動産事業者3社との間で本投資法人のための物件売却情報の提供等に関する契約を締結しています。これら3社は地方主要都市を中心に事業展開しており、開発から売買仲介まで行っている会社です。また、本資産運用会社は、平成29年4月4日付で、不動産事業者2社との間で、物件売却情報の優先的な提供及び優先交渉権の付与を内容とするパイプライン・サポート契約を締結しています。これら2社は都市圏を中心に事業展開しており、開発・販売・売買仲介を行っている会社です。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、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。また、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、ウェアハウジング機能の活用も検討していきます。

（ロ）内部成長

現行賃料がマーケット賃料を下回っている物件は、賃料の増額の交渉を行っていきます。更に、広告費等の費用対効果を十分検証しながらリーシング活動を行い、速やかなテナント誘致により空室期間の短縮に努めます。更に物件の屋上に通信アンテナを設置する等の収入増化策についても推進していきます。また、LED化、設備の適宜更新等を行い、テナント満足度の維持向上とともに経費削減を図ります。

このような施策に限らず、マーケットの変化に対応できるよう、各物件のプロパティ・マネジャーや建物管理会社を通じてテナント要望をモニタリングし、テナント満足度の向上による内部成長の可能性を追求していきます。

（ハ）財務方針

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

a. エクイティ・ファイナンス

新投資口の発行は、運用資産の規模と価値の成長を目的として、既存投資主の権利の希薄化及びそれに伴う投資口の取引価格の低下等に配慮しつつ、新たに取得する不動産関連資産の取得時期、総資産に対する有利子負債の比率（以下「LTV」といいます。）、金融環境及び経済市況等を総合的に勘案して機動的に行います。

b. デット・ファイナンス

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

③ 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

④ 運用状況の見通し

平成29年8月期及び平成30年2月期における本投資法人の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	百万円	百万円	百万円	円	円
29年8月期	2,428	1,071	934	933	2,803	0
30年2月期	2,441	1,051	900	899	2,700	0

なお、この見通しの前提条件については、下記「平成29年8月期及び平成30年2月期の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

(注) 上記予想数値は一定の前提条件のもとに算出した現時点のものであり、今後不動産等の取得若しくは売却、不動産市場等の推移、金利の変動、又は本投資法人を取り巻くその他の状況等により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）及び1口当たり利益超過分配金は、変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

平成29年8月期及び平成30年2月期の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件																																	
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成29年8月期(第2期)(平成29年3月1日～平成29年8月31日)(184日)</li> <li>平成30年2月期(第3期)(平成29年9月1日～平成30年2月28日)(181日)</li> </ul>																																	
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>本書の日付現在保有する不動産信託受益権(合計18物件)(以下、「現保有資産」といいます。)につき、平成30年2月期末までの間に異動(新規物件の取得、保有物件の処分等)が生じないことを前提としています。</li> <li>実際には、現保有資産以外の新規物件の取得又は保有物件の処分等により、変動が生ずる可能性があります。</li> </ul>																																	
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>現保有資産の賃貸事業収益については、本書の日付現在効力を有する賃貸借契約記載の賃料等を基準に算出しています。</li> <li>営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。</li> </ul>																																	
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>営業費用のうち主たる項目は以下のとおりです(単位未満の数値は切り捨てて表示しています。以下同じです。)</li> </ul> <table border="1" data-bbox="395 719 1026 1111"> <thead> <tr> <th></th> <th>平成29年8月期</th> <th>平成30年2月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸事業費用計</td> <td>1,134百万円</td> <td>1,124百万円</td> </tr> <tr> <td>管理委託費</td> <td>342百万円</td> <td>329百万円</td> </tr> <tr> <td>(内維持管理費)</td> <td>203百万円</td> <td>202百万円</td> </tr> <tr> <td>(内プロパティ・</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>マネジメント費用)</td> <td>76百万円</td> <td>76百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td>38百万円</td> <td>40百万円</td> </tr> <tr> <td>公租公課</td> <td>202百万円</td> <td>202百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td>250百万円</td> <td>256百万円</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用以外計</td> <td>222百万円</td> <td>264百万円</td> </tr> <tr> <td>運用報酬</td> <td>129百万円</td> <td>172百万円</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>主たる営業費用である現保有資産の賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値をベースに、変動要素を反映して算出しています。</li> <li>建物の修繕費は、本資産運用会社が策定する修繕計画を基に、平成29年8月期に38百万円を、平成30年2月期に40百万円を、それぞれ見込んでいます。ただし、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各期の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。</li> <li>減価償却費は、定額法により算出しており、平成29年8月期に250百万円を、平成30年2月期に256百万円をそれぞれ見込んでいます。</li> <li>本投資法人では、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権(以下、「不動産等」といいます。)の取得にあたり、前所有者との間で期間按分により精算されることとなる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等(以下、「固定資産税等」といいます。)相当額については、取得年度において取得原価に算入します。また、保有する不動産等に係る固定資産税等については、賦課決定された税額のうち計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。</li> <li>本資産運用会社に対する報酬のうち、NOIに連動する報酬である運用報酬②(※)については、投資法人規約に定める上限の範囲内における合意として、平成29年8月期までは料率を0%とすることについて合意しています。このため、平成29年8月期の運用報酬は平成30年2月期以降の運用報酬に比べ低くなっています。なお、本別紙記載の他の前提条件のもとで平成30年2月期以降に適用される料率に基づき運用報酬を支払うものと仮定した場合の、平成29年8月期における運用報酬の金額(試算)と業績予想の前提としている運用報酬との差額は、約46百万円となります。</li> </ul> <p>※運用報酬②=NOI(本投資法人の当該決算期における損益計算書上の賃貸事業収入の合計から賃貸事業費用(ただし、減価償却費及び固定資産除却損を除きます。)の合計を控除した金額)×3%を上限として別途本投資法人と本資産運用会社が合意する料率を乗じた金額。</p>		平成29年8月期	平成30年2月期	賃貸事業費用計	1,134百万円	1,124百万円	管理委託費	342百万円	329百万円	(内維持管理費)	203百万円	202百万円	(内プロパティ・			マネジメント費用)	76百万円	76百万円	修繕費	38百万円	40百万円	公租公課	202百万円	202百万円	減価償却費	250百万円	256百万円	賃貸事業費用以外計	222百万円	264百万円	運用報酬	129百万円	172百万円
	平成29年8月期	平成30年2月期																																
賃貸事業費用計	1,134百万円	1,124百万円																																
管理委託費	342百万円	329百万円																																
(内維持管理費)	203百万円	202百万円																																
(内プロパティ・																																		
マネジメント費用)	76百万円	76百万円																																
修繕費	38百万円	40百万円																																
公租公課	202百万円	202百万円																																
減価償却費	250百万円	256百万円																																
賃貸事業費用以外計	222百万円	264百万円																																
運用報酬	129百万円	172百万円																																

項目	前提条件
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>支払利息及びその他融資関連費用として平成29年8月期に136百万円、平成30年2月期に151百万円を見込んでいます。</li> </ul>
借入金	<ul style="list-style-type: none"> <li>有利子負債の残高は、平成29年8月期末において29,000百万円、平成30年2月期末において29,000百万円を想定しています。</li> <li>平成29年8月期に資産の取得、各種費用の支払いに係る消費税の還付が見込まれることから、当該還付金等を原資として、期中に借入金1,900百万円を返済することを前提としています。</li> <li>平成29年8月期(第2期)末のLTVは45.9%程度、平成30年2月期(第3期)末のLTVは45.9%程度となる見込みです。</li> </ul> <p>LTVの算出にあたっては、次の算式を使用しています。  <math>LTV = \text{有利子負債総額} \div \text{資産総額} \times 100</math></p>
投資口	<ul style="list-style-type: none"> <li>本日現在発行済みである投資口333,001口について、平成30年2月期末までに新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。</li> </ul>
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い分配することを前提として算出しています。</li> <li>運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)は変動する可能性があります。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>本投資法人は、規約上、利益超過分配を実施することは可能ですが、減価償却費に対する資本的支出の占める割合を勘案し、かつ、保守的な財務運営をすべく、当面の間、利益超過分配は実施しない予定です。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>法令、税制、会計基準、上場規制、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</li> <li>一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> </ul>

(3) 投資リスク

有価証券届出書(平成28年8月5日提出。その後の訂正を含みます。)における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略しています。



## 3. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位:千円)

当期 (平成29年2月28日)	
<b>資産の部</b>	
流動資産	
現金及び預金	1,062,905
信託現金及び信託預金	4,147,052
営業未収入金	53,020
前払費用	71,347
未収消費税等	1,063,882
繰延税金資産	27
その他	44
流動資産合計	6,398,280
固定資産	
有形固定資産	
信託建物	15,056,385
減価償却累計額	△228,082
信託建物(純額)	14,828,302
信託構築物	438,635
減価償却累計額	△17,929
信託構築物(純額)	420,706
信託機械及び装置	2,958
減価償却累計額	△29
信託機械及び装置(純額)	2,929
信託工具、器具及び備品	5,512
減価償却累計額	△95
信託工具、器具及び備品(純額)	5,416
信託土地	41,774,028
有形固定資産合計	57,031,382
無形固定資産	
信託借地権	670,865
その他	25,374
無形固定資産合計	696,239
投資その他の資産	
長期前払費用	90,698
長期預け金	173,034
その他	10,000
投資その他の資産合計	273,732
固定資産合計	58,001,355
資産合計	64,399,635

(単位:千円)

当期 (平成29年2月28日)	
<b>負債の部</b>	
流動負債	
営業未払金	220,388
短期借入金	8,900,000
未払金	19,691
未払法人税等	1,678
前受金	372,513
その他	1,248
流動負債合計	9,515,521
固定負債	
長期借入金	22,000,000
信託預り敷金及び保証金	3,120,210
固定負債合計	25,120,210
負債合計	34,635,732
<b>純資産の部</b>	
投資主資本	
出資総額	29,254,680
剰余金	
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	509,223
剰余金合計	509,223
投資主資本合計	29,763,903
純資産合計	※1 29,763,903
負債純資産合計	64,399,635

## (2) 損益計算書

(単位:千円)

	当期 (自 平成28年4月 1日 至 平成29年2月28日)
<b>営業収益</b>	
貸貸事業収入	※1 1,979,430
その他貸貸事業収入	※1 274,016
営業収益合計	2,253,447
<b>営業費用</b>	
貸貸事業費用	※1, ※2 862,838
資産運用報酬	108,748
資産保管手数料	4,206
一般事務委託手数料	20,171
役員報酬	11,000
控除対象外消費税	152,133
その他営業費用	※2 35,097
営業費用合計	1,194,196
営業利益	1,059,251
<b>営業外収益</b>	
受取利息	23
営業外収益合計	23
<b>営業外費用</b>	
支払利息	90,352
創立費	51,056
投資口交付費	169,259
融資関連費用	237,728
営業外費用合計	548,397
経常利益	510,877
税引前当期純利益	510,877
法人税、住民税及び事業税	1,682
法人税等調整額	△27
法人税等合計	1,654
当期純利益	509,223
前期繰越利益	-
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	509,223

(3) 投資主資本等変動計算書

当期(自平成28年4月1日 至平成29年2月28日)

(単位:千円)

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

## (4) 金銭の分配に係る計算書

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

## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	当期 (自 平成28年4月 1日 至 平成29年2月28日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	
税引前当期純利益	510,877
減価償却費	248,562
投資口交付費	169,259
受取利息	△23
支払利息	90,352
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△53,020
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△1,058,213
前払費用の増減額 (△は増加)	△71,347
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△90,698
長期預け金の増減額 (△は増加)	△173,034
その他の資産の増減額 (△は増加)	△10,044
営業未払金の増減額 (△は減少)	143,853
未払金の増減額 (△は減少)	19,691
前受金の増減額 (△は減少)	372,513
その他の負債の増減額 (△は減少)	1,248
小計	99,977
利息の受取額	23
利息の支払額	△90,352
法人税等の支払額	△3
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,645
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	
信託有形固定資産の取得による支出	△57,206,653
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
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	3,172,843
使途制限付信託預金の預入による支出	△3,172,843
使途制限付信託預金の払出による収入	52,632
投資活動によるキャッシュ・フロー	△57,905,318
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	
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	29,085,420
財務活動によるキャッシュ・フロー	59,985,420
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	2,089,746
現金及び現金同等物の期首残高	-
現金及び現金同等物の期末残高	※1 2,089,746

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

<p>1. 固定資産の減価償却の方法</p>	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含む。） 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0" style="margin-left: 40px;"> <tr> <td>建物</td> <td>2～50年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～44年</td> </tr> <tr> <td>機械装置</td> <td>10年</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>6～15年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる無形固定資産の残存期間又は耐用年数は以下のとおりです。 ソフトウェア 5年</p>	建物	2～50年	構築物	2～44年	機械装置	10年	工具器具備品	6～15年
建物	2～50年								
構築物	2～44年								
機械装置	10年								
工具器具備品	6～15年								
<p>2. 繰延資産の処理方法</p>	<p>(1) 創立費 支出時に全額費用処理しています。</p> <p>(2) 投資口交付費 支出時に全額費用処理しています。</p>								
<p>3. 収益及び費用の計上基準</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。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。</p>								
<p>4. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p>	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>								
<p>5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③信託借地権 ④信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、控除対象外消費税は、当期の費用として処理しています。</p>								

(8) 財務諸表に関する注記事項

[貸借対照表に関する注記]

※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

当期 (平成29年2月28日)
50,000千円

[損益計算書に関する注記]

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	当期 自 平成28年4月1日 至 平成29年2月28日	
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	1,703,785	
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
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
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		1,390,609

※2. 減価償却実施額は次のとおりです。

(単位：千円)

	当期 自 平成28年4月1日 至 平成29年2月28日
賃貸事業費用	
有形固定資産	246,137
その他営業費用	
無形固定資産	2,425

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	当期 自 平成28年4月1日 至 平成29年2月28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



[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

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

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

(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

	当期 (平成29年2月28日)
1年内	3,880,623千円
1年超	20,010,888千円
合計	23,891,511千円

[金融商品に関する注記]

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては、一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件等による場合、当該価額が異なることがあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成29年2月28日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	1,062,905	1,062,905	-
(2) 信託現金及び信託預金	4,147,052	4,147,052	-
資産計	5,209,957	5,209,957	-
(3) 短期借入金	8,900,000	8,900,000	-
(4) 長期借入金	22,000,000	22,002,930	2,930
負債計	30,900,000	30,902,930	2,930

(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	当期 (平成29年2月28日)
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	-

[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。

[税効果会計に関する注記]

当期 (平成29年2月28日)	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生的主要原因別内訳	
(単位:千円)	
	当期 平成29年2月28日
繰延税金資産	
未払事業税損金不算入額	27
繰延税金資産合計	27
繰延税金資産の純額	27
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:%)	
	当期 平成29年2月28日
法定実効税率	31.74
(調整)	
支払分配金の損金算入額	△31.63
その他	0.22
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.32

[関連当事者との取引に関する注記]

1. 親会社及び法人主要投資主等

当期(自平成28年4月1日 至平成29年2月28日)

属性	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合(%)	関係内容		取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
親会社	ギャラクシー・ジェイリート・ピーティーワイ・リミテッド	オーストラリアニューサウス・ウェールズ州・シドニー	1ドル	持株会社	被所有直接49.95 間接0.10	-	親会社	私募設立	50,000	-	-
主要投資主	日本管財株式会社	兵庫県西宮市	30億円	不動産管理業	被所有直接49.95%	-	主要投資主	私募設立	50,000	-	-

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

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

(注3)取引条件は、契約に基づいて決定しています。

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

2. 関連会社等

当期(自平成28年4月1日 至平成29年2月28日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

当期(自平成28年4月1日 至平成29年2月28日)

属性	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合(%)	関係内容		取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
同一の親会社をもつ会社	さくら不動産投資顧問株式会社	東京都千代田区	101,520	投資運用業	-	役員の兼任1人	資産運用会社	設立企画人報酬の支払	50,000	-	-

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

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

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

4. 役員及び個人主要投資主等

当期(自平成28年4月1日 至平成29年2月28日)

属性	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合(%)	関係内容		取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
役員	村中誠	-	-	本投資法人執行役員兼さくら不動産投資顧問株式会社代表取締役社長	-	本投資法人執行役員兼さくら不動産投資顧問株式会社代表取締役社長		設立企画人報酬の支払	50,000	-	-
								資産運用会社への資産運用報酬の支払	395,548	-	-
								不動産の賃貸等	5,846	前受金	1,101
								敷金の受入	5,098	信託預り敷金及び保証金	5,098

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

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

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

[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)

当期(自平成28年4月1日 至平成29年2月28日)

(1) 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 地域ごとの情報

①営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

②有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

(3) 主要な顧客ごとの情報

営業収益総額の10%以上を占める顧客がないため、記載を省略しています。

[賃貸等不動産に関する注記]

本投資法人は、主として首都圏及び地方主要都市において、賃貸収益を得ることを目的として、オフィスビル、商業施設及び住宅等を所有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、以下のとおりです。

(単位：千円)

		当期 自 平成28年 4月1日 至 平成29年2月28日
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、主な増加額は不動産信託受益権18物件の取得(57,838,059千円)とその後の資本的支出(110,325千円)、主な減少額は減価償却費(246,137千円)です。

(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29年2月期(第1期)における損益は、[損益計算書に関する注記]に記載しています。

[1口当たり情報に関する注記]

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

(注1) 1口当たり当期純利益は、純利益を期中平均投資口数(日数加重平均投資口数174,953口)で除することにより算定しています。また、実際に運用を開始した日である平成28年9月9日時点为期首とみなして、日数による加重平均投資口数(333,001口)により算出した1口当たり当期純利益を括弧内に併記しています。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口がないため記載していません。

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

		当期 自 平成28年 4月1日 至 平成29年2月28日
当期純利益(千円)		509,223
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
期中平均投資口数(口)		174,953

[重要な後発事象に関する注記]

該当事項はありません。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

当期における増資等の状況は、以下のとおりです。

年月日	摘要	出資総額(千円)		発行済投資口の総口数(口)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成28年4月1日	私募設立	100,100	100,100	1,001	1,001	(注1)
平成28年9月7日	公募増資	29,154,580	29,254,680	332,000	333,001	(注2)

(注1) 1口当たり発行価格100,000円で本投資法人を設立しました。

(注2) 1口当たり発行価格91,000円(発行価額87,815円)にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

4. 役員の変動

(1) 投資法人の役員

当期における役員の変動はありません。

(2) 資産運用会社の役員

当期における役員の変動はありません。

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	資産の用途	地域 (注1)	当期 (平成29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)	
信託不動産	オフィスビル	首都圏	24,848	38.5	
		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	
		その他	4,158	6.5	
	住宅	首都圏	2,191	3.4	
		地方主要都市	4,265	6.6	
		その他	-	-	
	その他の施設	首都圏	2,420	3.8	
		地方主要都市	1,409	2.2	
		その他	-	-	
	小計			57,702	89.6
	預金・その他の資産			6,697	10.4
	資産総額			64,399	100.0

	当期 (平成29年2月28日現在)	
	金額 (百万円)	資産総額に対する比率 (%) (注3)
負債総額	34,635	53.8
純資産総額	29,763	46.2
資産総額	64,399	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、平成29年2月28日現在における貸借対照表(信託不動産については、減価償却後の帳簿価額)によっており、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「資産総額に対する比率」については、小数第2位を四捨五入して記載しています。



(2) 投資資産

① 運用資産の概要

本投資法人は、本書の日付現在で18件の信託受益権を取得しています。

平成29年2月28日現在、本投資法人が保有する資産（不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権。以下総称して「保有資産」ということがあります。）は、次のとおりです。

物件 番号	信託不動産 (物件名称)	所在地	建築時期 (注1)	取得価格(注2)		帳簿 価額 (百万 円) (注3)	鑑定 評価額 (百万 円) (注4)	テナン ト 数 (注5)	年間賃料 (百万円) (注6)	総賃貸 可能面積 (㎡) (注7)	総賃貸 面積 (㎡) (注8)	稼働率 (%) (注9)
				価格 (百万円)	比率 (%)							
OF-01	成信ビル	東京都 新宿区	平成元年 3月31日	7,880	13.7	7,926	8,360	21	424	5,616.89	5,616.89	100.0
OF-02	NKビル	東京都 千代田 区	平成3年 10月28日	3,730	6.5	3,765	3,860	4	218	3,394.35	3,394.35	100.0
OF-03	司町ビル	東京都 千代田 区	昭和63年 1月20日	3,820	6.7	3,845	3,910	4	174	3,250.68	2,745.52	84.5
OF-04	高田馬場 アクセス	東京都 新宿区	平成6年 1月14日	3,330	5.8	3,368	3,430	8	152	3,691.34	3,299.40	89.4
OF-05	麻布アメレ ックスビル	東京都 港区	昭和63年 6月30日	2,020	3.5	2,039	2,140	7	122	2,240.02	2,240.02	100.0
OF-06	飛栄九段ビ ル	東京都 千代田 区	平成3年 9月17日	1,960	3.4	1,975	2,050	10	124	2,298.86	2,190.00	95.3
OF-07	新横浜 ナラビル	神奈川 県 横浜市	平成4年 3月17日	1,910	3.3	1,926	1,950	16	127	4,049.99	3,646.62	90.0
オフィスビル(7物件) 合計				24,650	42.9	24,848	25,700	70	1,340	24,542.13	23,132.80	94.3
RT-01	ラパーク 岸和田	大阪府 岸和田 市	平成6年 8月30日	6,460	11.3	6,510	6,600	49	776	38,099.10	37,192.01	97.6
RT-02	シュロアモ ール筑紫野	福岡県 筑紫野 市	平成19年 6月22日	7,670	13.4	7,699	7,820	24	589	32,159.64	32,159.64	100.0
RT-03	西友水口店	滋賀県 甲賀市	平成11年 5月31日	4,150	7.2	4,158	4,240	1	非開示 (注10)	23,814.88	23,814.88	100.0
RT-04	シュロアモ ール長嶺	熊本県 熊本市	平成19年 8月23日	4,180	7.3	4,196	4,460	21	297	12,600.68	12,368.58	98.2
商業施設(4物件) 合計				22,460	39.2	22,565	23,120	95	非開示 (注10)	106,674.30	105,535.11	98.9
RS-01	白井 ロジューマン	千葉県 白井市	平成7年 5月9日	2,180	3.8	2,191	2,210	280	256	21,896.86	20,534.34	93.8
RS-02	松屋レジデ ンス関目	大阪府 大阪市	平成元年 8月18日	1,820	3.2	1,830	1,910	126	155	7,749.11	7,453.08	96.2
RS-03	ロイヤルヒ ル 神戸三宮Ⅱ	兵庫県 神戸市	平成16年 9月17日	1,480	2.6	1,483	1,550	111	109	3,217.93	3,148.11	97.8
RS-04	アーバンブ ラザ今里	大阪府 大阪市	平成3年 12月20日	940	1.6	951	984	64	74	4,648.64	4,366.82	93.9
住宅(4物件) 合計				6,420	11.2	6,457	6,654	581	595	37,512.54	35,502.35	94.6
OT-01	船橋ハイテ クパーク・ ヒダン工場	千葉県 船橋市	平成15年 5月19日	1,720	3.0	1,736	1,800	1	非開示 (注10)	非開示 (注10)	非開示 (注10)	100.0
OT-02	船橋ハイテ クパーク工 場(注11)	千葉県 船橋市	平成13年 9月5日	710	1.2	684	779	1	非開示 (注10)	非開示 (注10)	非開示 (注10)	100.0
OT-03	コンフォモ ール札幌	北海道 札幌市	平成15年 3月10日	1,400	2.4	1,409	1,440	48	123	5,941.26	5,880.66	99.0
その他の施設(3物件) 合計				3,830	6.7	3,829	4,019	50	非開示 (注10)	18,516.16	18,455.57	99.7
ポートフォリオ合計/平均				57,360	100.0	57,702	59,493	796	4,150	187,245.13	182,625.83	97.5

- (注1) 「建築時期」は、主たる建物の不動産登記簿上の新築年月日を記載しています。
- (注2) 「取得価格」は、保有資産に係る信託受益権売買契約に記載された売買代金の百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、売買代金には消費税及び地方消費税並びに取得に要する費用は含みません。
- (注3) 「帳簿価額」は、平成29年2月28日現在における各資産に係る減価償却後の帳簿価額の百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注4) 「鑑定評価額」の価格時点は平成29年2月28日です。
- (注5) 「テナント数」は、平成29年2月28日現在における各信託不動産に係る各賃貸借契約書上のテナント数(倉庫、看板、駐車場等に係るテナントは含みません。)の合計を記載しています。また、同一名義で複数区画契約している場合には、契約区画数に関係なく1テナントとして換算しています。なお、当該資産につきバス・スルー型のマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントの総数(倉庫、看板、駐車場等に係るテナントは含みません。)を記載しています。また、ラパーク岸和田、シュロアモール筑紫野及びシュロアモール長嶺については、ATMの設置に係るテナント及びテナントによる転貸先を含みません。
- (注6) 「年間賃料」は、平成29年2月28日現在における各信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された年間賃料又は月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額(複数の賃貸借契約が締結されている信託不動産については、その合計額とします。また、共益費を含みますが、倉庫、看板、駐車場等の使用料は含まず、フリーレントは考慮しないものとします。消費税は含みません。以下同じです。)を百万円未満を四捨五入して記載しています。ただし、マスターリース会社が貸與人等との間でバス・スルー型マスターリースによる賃貸借契約を締結している場合、同日現在における各信託不動産に係るエンドテナントとの各転貸借契約書に表示された年間賃料又は月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額を百万円未満を四捨五入して記載しています。また、ラパーク岸和田、シュロアモール筑紫野及びシュロアモール長嶺については、ATMの設置に係るテナント及びテナントによる転貸先からの賃料を考慮していません。
- (注7) 「総賃貸可能面積」は、各信託不動産について、平成29年2月28日現在における各資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積を記載しています。
- (注8) 「総賃貸面積」は、平成29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賃貸面積(駐車場部分は含みません。)の合計を記載しています。ただし、マスターリース会社が貸與人等との間でバス・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2月28日現在における各信託不動産に係る各転貸借契約書に表示されたエンドテナントの賃貸面積の合計を記載しています。なお、各賃貸借契約書等においては、延床面積に含まれない部分が賃貸面積に含まれて表示されている場合があるため、総賃貸面積が延床面積を上回る場合があります。また、ラパーク岸和田、シュロアモール筑紫野及びシュロアモール長嶺については、ATMの設置に係る面積は含みません。
- (注9) 「稼働率」は、平成29年2月28日現在の稼働率(総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合)について、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注10) テナントから開示について承諾が得られていない情報であり、かつ、これらを開示した場合、テナントとの信頼関係が損なわれることにより賃貸借契約の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、非開示としています。

②資本的支出

a. 資本的支出の予定

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額(千円)		
				総額	当期支払額	既支出総額
成信ビル	東京都新宿区	空調更新工事(第3期)	自平成29年10月 至平成29年10月	54,700	—	—
司町ビル	東京都千代田区	空調更新工事(第3期)	自平成29年9月 至平成29年9月	30,200	—	—
新横浜ナラビル	神奈川県横浜市	空調更新工事(第1期)	自平成29年5月 至平成29年5月	25,000	—	—
		機械警備設備更新工事	自平成29年8月 至平成29年8月	13,000	—	—
ラパーク岸和田	大阪府岸和田市	空調更新工事ESハンド レール改修工事	自平成29年4月 至平成29年4月	24,300	—	—
		空調更新工事	自平成29年11月 至平成29年11月	12,000	—	—
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3月 至平成29年5月	18,200	—	—

b. 期中に行った資本的支出

本投資法人が当期末日現在保有する資産に関して、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事等の概要は以下のとおりです。なお、当期の保有資産全体の資本的支出に該当する工事は110,325千円であり、当期の費用に区分された修繕費は41,192千円と合わせて、合計151,517千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	3F・4F 空調更新工事	自平成29年2月 至平成29年2月	17,534

c. 長期修繕計画のために積み立てた金銭

該当事項はありません。

③個別物件収支

物件番号	OF-01	OF-02	OF-03	OF-04	OF-05
物件名称	成信ビル	NKビル	司町ビル	高田馬場 アクセス	麻布アメリッ スビル
①賃貸事業収益	215,413	116,130	101,457	76,735	62,392
賃貸事業収入	193,303	105,032	89,462	61,929	58,499
その他賃貸事業収入	22,109	11,098	11,995	14,806	3,893
②賃貸事業費用	28,414	22,580	13,974	29,150	11,955
委託費	13,803	12,222	6,787	19,116	7,943
水道光熱費	12,146	8,707	5,815	6,615	3,279
保険料	224	148	140	168	85
修繕費	1,084	601	241	2,139	188
信託報酬	718	718	718	715	359
その他賃貸事業費用	437	181	271	395	99
③賃貸NOI	186,999	93,550	87,483	47,585	50,437
④減価償却費	10,998	5,531	6,614	7,295	2,135
⑤賃貸事業損益	176,000	88,018	80,868	40,289	48,301

物件番号	OF-06	OF-07	RT-01	RT-02	RT-03
物件名称	飛栄九段ビル	新横浜ナラビル	ラパーク岸和田	シュロアモール 筑紫野	西友水口店
①賃貸事業収益	63,388	72,999	487,084	284,927	非開示(注)
賃貸事業収入	61,118	59,947	390,930	281,251	非開示(注)
その他賃貸事業収入	2,270	13,051	96,154	3,676	非開示(注)
②賃貸事業費用	11,693	20,734	242,320	51,656	23,361
委託費	10,474	13,550	125,104	34,777	5,790
水道光熱費	28	5,930	105,114	3,721	-
保険料	125	155	1,167	636	496
修繕費	247	15	4,987	1,951	310
信託報酬	718	718	1,754	718	715
その他賃貸事業費用	98	364	4,191	9,850	16,048
③賃貸NOI	51,695	52,265	244,764	233,271	非開示(注)
④減価償却費	2,607	7,386	38,268	35,677	41,792
⑤賃貸事業損益	49,088	44,878	206,495	197,593	非開示(注)

物件番号	RT-04	RS-01	RS-02	RS-03	RS-04
物件名称	シュロアモール 長嶺	白井ロジュマン	松屋レジデンス 関目	ロイヤルヒル神 戸三宮Ⅱ	アーバンプラザ 今里
①賃貸事業収益	165,560	130,305	80,853	56,097	37,685
賃貸事業収入	135,639	121,824	74,672	51,955	35,799
その他賃貸事業収入	29,921	8,480	6,181	4,142	1,886
②賃貸事業費用	45,967	41,204	20,556	13,610	8,496
委託費	15,658	25,126	12,061	8,228	5,082
水道光熱費	22,153	2	2,377	1,607	490
保険料	250	599	240	145	114
修繕費	6,209	12,463	5,101	2,863	2,134
信託報酬	718	1,197	359	359	359
その他賃貸事業費用	976	1,815	416	406	313
③賃貸NOI	119,593	89,100	60,297	42,487	29,189
④減価償却費	17,492	18,655	9,543	11,552	5,423
⑤賃貸事業損益	102,101	70,444	50,753	30,934	23,766

物件番号	OT-01	OT-02	OT-03	
物件名称	船橋ハイテクパ ーク・ヒダン工 場	船橋ハイテクパ ーク工場	コンフォモール 札幌	合計
①賃貸事業収益	非開示(注)	非開示(注)	68,041	2,253,447
賃貸事業収入	非開示(注)	非開示(注)	58,379	1,979,430
その他賃貸事業収入	非開示(注)	非開示(注)	9,662	274,016
②賃貸事業費用	1,799	10,845	18,381	616,701
委託費	950	9,873	6,244	332,796
水道光熱費	-	133	9,941	188,065
保険料	114	60	264	5,139
修繕費	-	-	653	41,192
信託報酬	718	718	718	13,004
その他賃貸事業費用	16	59	558	36,501
③賃貸NOI	非開示(注)	非開示(注)	49,660	1,636,745
④減価償却費	9,291	2,991	12,877	246,137
⑤賃貸事業損益	非開示(注)	非開示(注)	36,782	1,390,608

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