

2018年6月期 決算短信 (REIT)

2018年8月15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
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 村中 誠
 問合せ先責任者 (役職名) 財務企画部長 (氏名) 小引 真弓
 TEL 03-6272-6608

有価証券報告書提出予定日 2018年9月27日 分配金支払開始予定日 2018年9月18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. 2018年6月期の運用、資産の状況 (2018年3月1日～2018年6月30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	%
2018年6月期 (注)	1,768	△33.6	854	△34.5	615	△46.6	615	△46.6
2018年2月期	2,662	9.5	1,304	19.7	1,153	20.8	1,152	20.8

	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	%	%	%
2018年6月期	1,847	2.0	1.0	34.8
2018年2月期	3,460	3.8	1.8	43.3

(注) 本投資法人は、2018年5月31日開催の第2回投資主総会の決議により、決算期を各年2月末日及び8月末日から各年6月末日及び12月末日に変更しております。これに伴い、2018年6月期は、2018年3月1日から6月30日までの4ヶ月決算となっております。なお、2018年6月期の数値に、4分の6を乗じて6ヶ月相当の金額に換算した場合の2018年6月期の営業収益は2,652百万円、営業利益は1,281百万円、経常利益は923百万円、当期純利益は923百万円です。

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2018年6月期	1,848	615	0	0	100.1	2.0
2018年2月期	3,460	1,152	0	0	100.0	3.8

(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
2018年6月期	62,752	29,870	47.6	89,700
2018年2月期	63,197	30,407	48.1	91,312

(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
2018年6月期	705	1,414	△1,146	2,900
2018年2月期	1,085	△115	△949	1,926

2. 2018年12月期（2018年7月1日～2018年12月31日）及び2019年6月期（2019年1月1日～2019年6月30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
2018年12月期	2,361	33.5	1,028	20.3	867	40.8	866	40.7	2,600	0
2019年6月期	2,325	△1.5	1,029	0.1	867	0.0	866	0.0	2,600	0

（参考）1口当たり予想当期純利益（2018年12月期）2,600円、1口当たり予想当期純利益（2019年6月期）2,600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）	2018年6月期	333,001口	2018年2月期	333,001口
② 期末自己投資口数	2018年6月期	0口	2018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、22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

- (1) 決算期の変更により、2018年6月期は4ヶ月間（2018年3月1日から2018年6月30日まで）であり、2018年2月期（2017年9月1日から2018年2月28日まで）とは対象期間の長さが異なります。なお、今後の本投資法人の決算期は各年1月1日から6月末日まで及び7月1日から12月末日までとなります。
- (2) 本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、さくら総合リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、6ページ「2018年12月期及び2019年6月期の運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

以上

○目次

1. 投資法人の関係法人	2
2. 運用方針及び運用状況	2
(1) 運用方針	2
(2) 運用状況	2
① 投資法人の主な推移	2
② 運用環境と運用実績	2
③ 資金の調達概要	3
④ 業績概要	3
(今後の見通し)	3
① 今後の運用環境	3
② 今後の運用方針及び対処すべき課題	3
③ 決算後に生じた重要な事実	4
④ 運用状況の見通し	5
3. 財務諸表	8
(1) 貸借対照表	8
(2) 損益計算書	10
(3) 投資主資本等変動計算書	11
(4) 金銭の分配に係る計算書	12
(5) キャッシュ・フロー計算書	13
(6) 継続企業の前提に関する注記	14
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	14
(8) 財務諸表に関する注記事項	15
(9) 発行済投資口の総口数の増減	24
4. 役員の変動	25
(1) 投資法人の役員	25
(2) 資産運用会社の役員	25
5. 参考情報	26
(1) 投資状況	26
(2) 投資資産	27
① 運用資産概要	27
② 資本的支出	29
③ 個別物件収支	30

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書(2018年5月29日提出)における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近の有価証券報告書(2018年5月29日提出)における「投資方針」、「投資対象」、「配分方針」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、2016年4月1日出資金100.1百万円(1,001口)で設立され、2016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、2016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、2016年9月8日に株式会社東京証券取引所(以下、「東京証券取引所」といいます。)不動産投資信託証券市場(銘柄コード3473)に上場しました。これらの結果、当期末時点での出資総額は29,254百万円、発行済投資口の総口数は333,001口となっています。

本投資法人の基本理念は、総合型リートとしての特性を活かして、不動産をめぐる投資環境に応じて本投資法人が最適と考えるポートフォリオを構築し、キャッシュフローの成長性及び安定性を同時に追求することにより、中長期にわたる安定収益を確保し、投資主価値の最大化を図ることです。

② 運用環境と運用実績

(運用環境)

当期(2018年6月期)の日本経済は、2018年1-3月期の実質GDPの成長率(季節調整済前期比2次速報)が-0.2%(年率-0.6%)と、9四半期(2年3ヶ月)ぶりにマイナスに転じ、1980年代後半に記録した12四半期連続のプラス成長には及びませんでした。悪天候や世界的な電化製品需要の落ち込みが、1-3月期のGDPに響いたことから、2018年4-6月期は回復に転じるとみられます。

オフィスの賃貸市場においては、シービーアールイー株式会社の公表によると、主要5区(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)の2018年第2四半期(4月~6月)のオールグレードオフィス空室率は1.0%であり、前年同四半期比1.1ポイント低下しています。また、東京都のグレードBオフィス(オフィス集積度が認められる地域に所在する基準階面積200坪以上、延床面積7,000坪未満、かつ新耐震基準に準拠した賃貸オフィスビル)の空室率は0.9%であり、前年同四半期比0.8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2018年6月商業販売額の動向速報値が前年同月比3.3%増であり、また、一般社団法人日本ショッピングセンター協会公表のSC販売統計調査報告2017年年間においてもショッピングセンター年間総売上高(推計)は、前年対比2.3%増となっており、概ね好調に推移し、持ち直しの動きがみられています。

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

(運用実績)

(資産売却の実施)

本投資法人は、「総合型」ポートフォリオとしての特性及び投資主価値向上に資する取り組みを実行することに重きをおいており、償却後NOI利回りや築年数、エリア戦略等を考慮し、投資主価値向上に向けた戦略的資産入替の観点から、2018年6月28日付で、「コンフォモール札幌」の信託受益権の譲渡(譲渡価格:1,640百万円)を実行しました。係る資産譲渡により、売却益142百万円を計上しており、2018年6月期の分配金の増額と共に、帳簿価格に対する魅力的なプレミアムを含む価格で資産の譲渡を実現しました。

（保有資産の管理運用）

戦略的かつ柔軟なリーシング活動を継続して実施した結果、当期末時点の物件の稼働率（注）は、前期末時点の98.4%から0.3ポイント増加し98.7%となり、前期末時点より高稼働を実現しました。また、保有資産の稼働率向上を図ると共に、以下のとおり、マーケットの賃料水準の動向を踏まえて賃料増額に向けた取り組みも行っております。用途別の管理運用結果は、以下のとおりです。

（注）2018年6月28日付で売却した「コンフォモール札幌」を除いた数値を記載しています。
（オフィスビル）

当期は全期間を通じて全7物件稼働率100%で運用することができました。

（商業施設）

当期は全4物件のうち3物件を稼働率100%で運用し、当期末現在商業施設の稼働率は99.0%、当期平均稼働率99.0%と高稼働で安定した運用をすることができました。集客力の向上に向けた資本的支出工事の実施や戦略的なテナント誘致を継続しており、上場以降の各期平均稼働率は、98.0%（2017年2月期）、平均稼働率98.7%（2017年8月期）、平均稼働率98.9%（2018年2月期）と堅調に推移しています。

（住宅）

当期も前期に引き続き適切なリーシング活動の結果、当期平均稼働率は、アボーデ代々木パークサイドの100%を筆頭に、松屋レジデンス関目98.3%、アーバンブラザ今里96.4%、白井ロジューマン95.7%と高稼働を維持することができました。

（その他施設）

2棟の工場は100%稼働を維持しており、安定した運用を維持しています。

③ 資金調達の概要

当期においては、借入金に変動はなく、当期末現在の借入金残高は29,000百万円（短期借入金1,400百万円、1年内返済予定の長期借入金6,000百万円、長期借入金21,600百万円）となっています。なお、長期借入金のうち22,000百万円は、金利上昇リスクを回避するために固定金利により調達しています。

④ 業績の概要

上記のような運用の結果、当期の業績は、営業収益1,768百万円、営業利益854百万円、経常利益615百万円、当期純利益615百万円となりました。

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615,385,848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、1,848円となります。

なお、当期は、コンフォモール札幌の譲渡による手取金の一部も充当して、パイプライン・サポート契約先からの取得を含む複数の大規模物件から成るポートフォリオの取得を検討しておりました。しかしながら、各売主との交渉の結果、最終的に合意に至ることができず、当該物件取得を実行しないことが確実となりましたので、それに関連して発生した費用（主として新投資口の発行の準備を含む法律、税務、会計および鑑定評価に関する専門家報酬等）136百万円を投資口交付等関連費用として当期に計上することとなりました。本投資口交付等関連費用は、物件の取得検討にかかる費用であるため、2018年8月3日付公表の「2018年6月期及び2018年12月期の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」においては、営業費用として計上しておりましたが、（実際には発行・交付に至らなかったものの）投資口交付に関する費用が主要部分であることを勘案して、最終的には営業外費用として計上することとなりました。

（今後の見通し）

① 今後の運用環境

今後の日本経済については、内閣府の発表した2018年6月19日付「月例経済報告(平成30年6月)」によると、雇用・所得環境の改善が続くなかで、各種政策の効果もあり、緩やかな回復が続くことが期待されます。一方、海外経済の不確実性や金融資本市場の変動の影響に留意する必要があると考えられます。

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、既存テナントから、手狭を理由とした空き予定区画の問合せや、より広い貸室への転居を理由とした解約予告（退去予定日は2018年12月期以降）などがありました。解約通知を受領した今後解約となる区画については早期成約に向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、天候の影響等で2018年5月については4ヶ月ぶりに前年同月比を下回りましたが、それ以外の月につきましては、ほとんどが前年同月を上回り、概ね好調に推移と堅調な消費動向を示しています。本投資法人としては、引き続き来店動機に繋がるイベントや催事の企画及び計画的な資本的支出工事の実施により、既存テナントの売上維持・向上を目指してまいります。また、消費者のトレンドの変化を機敏に見極めながら引き続きテナントの戦略的入れ替え及び新規テナント誘致を実施することにより、物件の収益安定性の向上を図ります。

(住宅賃貸市場)

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

(イ) 外部成長

金融政策による低金利の継続により、取引利回りは低水準で推移し、厳しい物件取得競争が続く売買市場において、安定した物件取得機会の獲得のための仕組み作りを目指します。その一環として、不動産販売、不動産開発、不動産仲介・賃貸管理業等を展開する不動産事業会社との間でパイプライン・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、屋上移動通信用アンテナの設置等の施策についても引き続き推進いたします。

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

(ハ) 財務方針

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

a. エクイティ・ファイナンス

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

b. デット・ファイナンス

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

2018年12月期及び2019年6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
2018年12月期	2,361	1,028	867	866	2,600	0
2019年 6月期	2,325	1,029	867	866	2,600	0

なお、この見通しの前提条件については、下記「2018年12月期及び2019年6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。

2018年12月期及び2019年6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"> ・2018年12月期(第5期)(2018年7月1日～2018年12月31日)(184日) ・2019年6月期(第6期)(2019年1月1日～2019年6月30日)(181日) 																																	
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在保有する不動産信託受益権(合計17物件)(以下、「現保有資産」といいます。)につき、2019年6月期末までの間に異動(新規物件の取得、保有物件の処分等)が生じないことを前提としています。 ・実際には、現保有資産以外の新規物件の取得又は保有物件の処分等により、変動が生ずる可能性があります。 																																	
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・現保有資産の賃貸事業収益については、本書の日付現在効力を有する賃貸借契約記載の賃料等を基準に算出しています。 ・営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。 																																	
営業費用	<p>・営業費用のうち主たる項目は以下のとおりです(単位未満の数値は切り捨てて表示しています。以下同じです。)</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th></th> <th>2018年12月期</th> <th>2019年6月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸事業費用計</td> <td>1,068百万円</td> <td>1,031百万円</td> </tr> <tr> <td>管理委託費</td> <td>350百万円</td> <td>328百万円</td> </tr> <tr> <td>(内維持管理費)</td> <td>269百万円</td> <td>247百万円</td> </tr> <tr> <td>(内プロパティ・マネジメント費用)</td> <td>81百万円</td> <td>80百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td>27百万円</td> <td>37百万円</td> </tr> <tr> <td>公租公課</td> <td>191百万円</td> <td>191百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td>244百万円</td> <td>249百万円</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用以外計</td> <td>264百万円</td> <td>265百万円</td> </tr> <tr> <td>運用報酬</td> <td>173百万円</td> <td>168百万円</td> </tr> <tr> <td>控除対象外消費税</td> <td>13百万円</td> <td>11百万円</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> ・主たる営業費用である現保有資産の賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値をベースに、変動要素を反映して算出しています。 ・建物の修繕費は、本資産運用会社が策定する修繕計画を基に、2018年12月期に27百万円を、2019年6月期に37百万円を、それぞれ見込んでいます。ただし、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各期の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 ・減価償却費は、定額法により算出しており、2018年12月期に244百万円を、2019年6月期に249百万円をそれぞれ見込んでいます。 ・本投資法人では、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権(以下「不動産等」といいます。)の取得にあたり、前所有者との間で期間按分により精算されることとなる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等(以下、「固定資産税等」といいます。)相当額については、取得年度において取得原価に算入します。また、保有する不動産等に係る固定資産税等については、賦課決定された税額のうち計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 		2018年12月期	2019年6月期	賃貸事業費用計	1,068百万円	1,031百万円	管理委託費	350百万円	328百万円	(内維持管理費)	269百万円	247百万円	(内プロパティ・マネジメント費用)	81百万円	80百万円	修繕費	27百万円	37百万円	公租公課	191百万円	191百万円	減価償却費	244百万円	249百万円	賃貸事業費用以外計	264百万円	265百万円	運用報酬	173百万円	168百万円	控除対象外消費税	13百万円	11百万円
	2018年12月期	2019年6月期																																
賃貸事業費用計	1,068百万円	1,031百万円																																
管理委託費	350百万円	328百万円																																
(内維持管理費)	269百万円	247百万円																																
(内プロパティ・マネジメント費用)	81百万円	80百万円																																
修繕費	27百万円	37百万円																																
公租公課	191百万円	191百万円																																
減価償却費	244百万円	249百万円																																
賃貸事業費用以外計	264百万円	265百万円																																
運用報酬	173百万円	168百万円																																
控除対象外消費税	13百万円	11百万円																																
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・支払利息及びその他融資関連費用として2018年12月期に161百万円、2019年6月期に163百万円を見込んでいます。 																																	

項目	前提条件
借入金	<ul style="list-style-type: none"> ・有利子負債の残高については、2018年8月末日に返済期日の到来する借入金1,400百万円を返済して、2018年12月期末において27,600百万円、2019年6月期末において27,600百万円を想定しています。 ・2018年12月期末のLTVは44.9%程度、2019年6月期末のLTVは44.9%程度となる見込みです。LTVの算出にあたっては、次の算式を使用しています。 LTV=有利子負債総額÷資産総額×100
投資口	<ul style="list-style-type: none"> ・本日現在発行済みである投資口333,001口について、2019年6月期末までに新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い分配することを前提として算出しています。 ・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・利益超過分配については、本投資法人の規約上実施することは可能ですが、現時点において実施予定はなく、利益超過分配を実施しないことを前提としています。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・法令、税制、会計基準、上場規制、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

(3) 投資リスク

最近の有価証券報告書(2018年5月29日提出)における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略しています。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位:千円)

	前期 (2018年2月28日)	当期 (2018年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	974,040	1,664,974
信託現金及び信託預金	4,055,696	4,257,595
営業未収入金	53,330	65,013
前払費用	77,117	69,651
預け金	12,512	110,022
繰延税金資産	16	9
その他	35	9,777
流動資産合計	5,172,750	6,177,043
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	14,942,365	14,213,749
減価償却累計額	△670,932	△784,077
信託建物(純額)	14,271,432	13,429,671
信託構築物	443,030	437,082
減価償却累計額	△53,915	△65,572
信託構築物(純額)	389,114	371,509
信託機械及び装置	18,928	28,195
減価償却累計額	△1,305	△2,075
信託機械及び装置(純額)	17,622	26,120
信託工具、器具及び備品	27,799	28,178
減価償却累計額	△3,100	△4,619
信託工具、器具及び備品(純額)	24,699	23,558
信託土地	42,299,417	41,703,246
信託建設仮勘定	-	14,040
有形固定資産合計	57,002,287	55,568,146
無形固定資産		
信託借地権	670,865	670,865
その他	19,814	17,951
無形固定資産合計	690,679	688,817
投資その他の資産		
長期前払費用	120,151	101,768
長期預け金	201,157	207,174
その他	10,000	10,000
投資その他の資産合計	331,308	318,943
固定資産合計	58,024,275	56,575,906
資産合計	63,197,025	62,752,949

(単位:千円)

	前期 (2018年2月28日)	当期 (2018年6月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	129,154	153,154
短期借入金	1,400,000	1,400,000
1年内返済予定の長期借入金	6,000,000	6,000,000
未払金	68,181	240,510
未払法人税等	946	591
未払消費税等	94,013	70,845
前受金	383,070	356,920
その他	11,860	39,085
流動負債合計	8,087,226	8,261,108
固定負債		
長期借入金	21,600,000	21,600,000
信託預り敷金及び保証金	3,102,746	3,021,625
固定負債合計	24,702,746	24,621,625
負債合計	32,789,972	32,882,733
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(△)	1,152,373	615,536
剰余金合計	1,152,373	615,536
投資主資本合計	30,407,053	29,870,216
純資産合計	※1 30,407,053	※1 29,870,216
負債純資産合計	63,197,025	62,752,949

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期 (自 2017年9月 1日 至 2018年2月28日)	当期 (自 2018年3月 1日 至 2018年6月30日)
営業収益		
賃貸事業収入	※1 2,059,755	※1 1,400,343
その他賃貸事業収入	※1 340,887	※1 225,189
不動産等売却益	※2 261,469	※2 142,526
営業収益合計	2,662,113	1,768,059
営業費用		
賃貸事業費用	※1 1,091,579	※1 718,317
資産運用報酬	172,286	117,017
資産保管手数料	3,163	2,107
一般事務委託手数料	22,134	20,378
役員報酬	6,000	4,000
控除対象外消費税	12,646	13,515
その他営業費用	50,130	38,267
営業費用合計	1,357,941	913,603
営業利益	1,304,171	854,455
営業外収益		
受取利息	25	0
営業外収益合計	25	0
営業外費用		
支払利息	110,030	74,457
投資口交付等関連費用	-	※3 136,486
融資関連費用	41,012	27,566
営業外費用合計	151,043	238,510
経常利益	1,153,154	615,945
税引前当期純利益	1,153,154	615,945
法人税、住民税及び事業税	949	591
法人税等調整額	1	7
法人税等合計	951	599
当期純利益	1,152,202	615,346
前期繰越利益	170	189
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	1,152,373	615,536

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自2017年9月1日至2018年2月28日)

(単位:千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	29,254,680	953,552	953,552	30,208,232	30,208,232
当期変動額					
剰余金の配当	-	△953,381	△953,381	△953,381	△953,381
当期純利益	-	1,152,202	1,152,202	1,152,202	1,152,202
当期変動額合計	-	198,821	198,821	198,821	198,821
当期末残高	※1 29,254,680	1,152,373	1,152,373	30,407,053	30,407,053

当期(自2018年3月1日至2018年6月30日)

(単位:千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		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	1,152,373	1,152,373	30,407,053	30,407,053
当期変動額					
剰余金の配当	-	△1,152,183	△1,152,183	△1,152,183	△1,152,183
当期純利益	-	615,346	615,346	615,346	615,346
当期変動額合計	-	△536,836	△536,836	△536,836	△536,836
当期末残高	※1 29,254,680	615,536	615,536	29,870,216	29,870,216

(4) 金銭の分配に係る計算書

区分	前期 自 2017年9月 1日 至 2018年2月28日	当期 自 2018年3月 1日 至 2018年6月30日
I 当期末処分利益	1, 152, 373, 304円	615, 536, 316円
II 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	1, 152, 183, 460円 (3, 460円)	615, 385, 848円 (1, 848円)
III 次期繰越利益	189, 844円	150, 468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1,152,183,460円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人の規約第46条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<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615,385,848円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人の規約第46条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前期 (自 2017年9月 1日 至 2018年2月28日)	当期 (自 2018年3月 1日 至 2018年6月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,153,154	615,945
減価償却費	258,197	178,771
投資口交付等関連費用	-	136,486
不動産等売却益	△261,469	△142,526
受取利息	△25	△0
支払利息	110,030	74,457
営業未収入金の増減額(△は増加)	13,500	△11,682
前払費用の増減額(△は増加)	△151	7,465
預け金の増減額(△は増加)	4,472	△97,509
長期前払費用の増減額(△は増加)	16,271	18,383
長期預け金の増減額(△は増加)	△23,563	△6,017
その他の資産の増減額(△は増加)	△35	△9,741
営業未払金の増減額(△は減少)	△72,248	26,098
未払金の増減額(△は減少)	△11,945	22,546
未払消費税等の増減額(△は減少)	8,025	△23,168
前受金の増減額(△は減少)	2,242	△26,149
その他の負債の増減額(△は減少)	105	3,560
小計	1,196,562	766,919
利息の受取額	25	0
利息の支払額	△110,030	△60,229
法人税等の支払額	△974	△946
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,085,582	705,743
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	△1,859,775	△175,022
信託有形固定資産の売却による収入	1,744,741	1,589,800
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△16,012	△121,574
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	53,707	40,452
使途制限付信託預金の預入による支出	△53,707	△40,452
使途制限付信託預金の払出による収入	16,012	121,574
投資活動によるキャッシュ・フロー	△115,034	1,414,777
財務活動によるキャッシュ・フロー		
分配金の支払額	△949,938	△1,142,746
投資口交付等関連費用の支出	-	△3,821
財務活動によるキャッシュ・フロー	△949,938	△1,146,568
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	20,610	973,953
現金及び現金同等物の期首残高	1,906,380	1,926,990
現金及び現金同等物の期末残高	※1 1,926,990	※1 2,900,944

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

<p>1. 固定資産の減価償却の方法</p>	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含む。） 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物</td> <td style="text-align: right;">2～70年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">構築物</td> <td style="text-align: right;">2～70年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">10年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">6～15年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる無形固定資産の残存期間又は耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">ソフトウェア</td> <td style="text-align: right;">5年</td> </tr> </table>	建物	2～70年	構築物	2～70年	機械及び装置	10年	工具、器具及び備品	6～15年	ソフトウェア	5年
建物	2～70年										
構築物	2～70年										
機械及び装置	10年										
工具、器具及び備品	6～15年										
ソフトウェア	5年										
<p>2. 収益及び費用の計上基準</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。前期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は838千円です。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。</p>										
<p>3. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p>	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>										
<p>4. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託借地権 ④信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、控除対象外消費税は、当期の費用として処理しています。</p>										

(8) 財務諸表に関する注記事項

[貸借対照表に関する注記]

※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

前期 (2018年2月28日)	当期 (2018年6月30日)
50,000千円	50,000千円

[損益計算書に関する注記]

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期 自 2017年9月 1日 至 2018年2月28日		当期 自 2018年3月 1日 至 2018年6月30日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	1,767,871		1,204,509	
共益費収入	291,884	2,059,755	195,833	1,400,343
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	182,830		110,883	
駐車場収入	99,091		65,290	
その他賃貸収入	58,965	340,887	49,015	225,189
不動産賃貸事業収益合計		2,400,643		1,625,532
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	339,171		218,896	
水道光熱費	201,682		124,057	
公租公課	199,250		136,221	
修繕費	41,322		24,647	
損害保険料	5,373		3,616	
信託報酬	13,672		9,647	
減価償却費	255,417		176,908	
その他賃貸事業費用	35,687		24,321	
不動産賃貸事業費用合計		1,091,579		718,317
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		1,309,063		907,215

※2. 不動産等売却益の内訳

前期 (自 2017年9月 1日 至 2018年2月28日)

ロイヤルヒル神戸三宮Ⅱ

(単位：千円)

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

当期(自 2018年3月 1日 至 2018年6月30日)

コンフォモール札幌

(単位:千円)

不動産等売却収入	1,640,000
不動産等売却原価	1,430,156
その他売却費用	67,317
不動産等売却益	142,526

※3. 当営業期間において、物件取得、国内及び海外にて投資口の発行を予定しておりましたが、実施に至りませんでした。当期計上された投資口交付等関連費用は、上記に関連して発生した専門家報酬等です。

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期	当期
	自 2017年9月 1日 至 2018年2月28日	自 2018年3月 1日 至 2018年6月30日
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	333,001口	333,001口

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

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

	前期	当期
	自 2017年9月 1日 至 2018年2月28日	自 2018年3月 1日 至 2018年6月30日
現金及び預金	974,040千円	1,664,974千円
信託現金及び信託預金	4,055,696千円	4,257,595千円
使途制限付信託預金(注)	△3,102,746千円	△3,021,625千円
現金及び現金同等物	1,926,990千円	2,900,944千円

(注) テナントから預かっている敷金保証金の返還のために留保されている信託預金です。

[リース取引に関する注記]

オペレーティング・リース取引(貸主側)

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

	前期	当期
	(2018年2月28日)	(2018年6月30日)
1年内	1,199,563千円	1,102,800千円
1年超	7,856,031千円	7,258,302千円
合計	9,055,594千円	8,361,102千円

[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

2018年2月28日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	974,040	974,040	-
(2) 信託現金及び信託預金	4,055,696	4,055,696	-
資産計	5,029,737	5,029,737	-
(3) 短期借入金	1,400,000	1,400,000	-
(4) 1年内返済予定の長期借入金	6,000,000	5,996,621	△3,379
(5) 長期借入金	21,600,000	21,549,037	△50,963
負債計	29,000,000	28,945,658	△54,342

2018年6月30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	1,664,974	1,664,974	-
(2) 信託現金及び信託預金	4,257,595	4,257,595	-
資産計	5,922,569	5,922,569	-
(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	5,998,915	△1,085
(5) 長期借入金	21,600,000	21,555,671	△44,329
負債計	29,000,000	28,954,586	△45,414

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(3) 短期借入金

これらは短期間で決済され、かつ、変動金利であるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(4) 1年内返済予定の長期借入金、(5) 長期借入金

元利金の合計額を残存期間に対応した同様の借入を新規に行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しています。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

区分	前期 (2018年2月28日)	当期 (2018年6月30日)
信託預り敷金及び保証金	3,102,746	3,021,625

信託預り敷金及び保証金は市場価格がなく、かつ、賃貸借契約期間の定めがあっても中途解約や更新・再契約の可能性があり、実質的な預託期間を算定することができないことから、合理的にキャッシュ・フローを見積もることができません。よって、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価評価の対象とはしていません。

(注3) 金銭債権の決算日(2018年2月28日)後の償還予定額

(単位:千円)

	1年以内
現金及び預金	974,040
信託現金及び信託預金	4,055,696
合計	5,029,737

金銭債権の決算日(2018年6月30日)後の償還予定額

(単位:千円)

	1年以内
現金及び預金	1,664,974
信託現金及び信託預金	4,257,595
合計	5,922,569

(注4) 借入金の決算日(2018年2月28日)後の返済予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	1,400,000	-	-	-	-	-
長期借入金	6,000,000	4,000,000	6,000,000	6,000,000	5,600,000	-
合計	7,400,000	4,000,000	6,000,000	6,000,000	5,600,000	-

借入金の決算日(2018年6月30日)後の返済予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	1,400,000	-	-	-	-	-
長期借入金	6,000,000	4,000,000	6,000,000	6,000,000	5,600,000	-
合計	7,400,000	4,000,000	6,000,000	6,000,000	5,600,000	-

[有価証券に関する注記]

前期(2018年2月28日)

該当事項はありません。

当期(2018年6月30日)

該当事項はありません。

[デリバティブ取引に関する注記]

前期(2018年2月28日)

該当事項はありません。

当期(2018年6月30日)

該当事項はありません。

[税効果会計に関する注記]

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(単位:千円)

	前期 2018年2月28日	当期 2018年6月30日
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	16	9
繰延税金資産合計	16	9
繰延税金資産の純額	16	9

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

(単位:%)

	前期 2018年2月28日	当期 2018年6月30日
法定実効税率	31.74	31.74
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.71	△31.71
その他	0.06	0.07
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.08	0.10

[関連当事者との取引に関する注記]

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期(自 2017年9月1日 至 2018年2月28日)
該当事項はありません。

当期(自 2018年3月1日 至 2018年6月30日)
該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期(自 2017年9月1日 至 2018年2月28日)
該当事項はありません。

当期(自 2018年3月1日 至 2018年6月30日)
該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(自 2017年9月1日 至 2018年2月28日)
該当事項はありません。

当期(自 2018年3月1日 至 2018年6月30日)
該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期(自2017年9月1日 至2018年2月28日)

属性	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合(%)	関係内容		取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
役員	村中誠	-	-	本投資法人執行役員兼さくら不動産投資顧問株式会社代表取締役社長	-	本投資法人執行役員兼さくら不動産投資顧問株式会社代表取締役社長		資産運用会社への資産運用報酬の支払	172,286	未払金	50,689
								資産運用会社への売却報酬の支払	18,000	-	-
								資産運用会社への取得報酬の支払	16,000	-	-
								経費の立替	3,087	未払金	3,087
								不動産の賃貸等	6,117	前受金	1,101
								敷金の受入	-	信託預り敷金及び保証金	5,098

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

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

当期(自2018年3月1日 至2018年6月30日)

属性	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合(%)	関係内容		取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
役員	村中誠	-	-	本投資法人執行役員兼さくら不動産投資顧問株式会社代表取締役社長	-	本投資法人執行役員兼さくら不動産投資顧問株式会社代表取締役社長		資産運用会社への資産運用報酬の支払	117,017	未払金	57,564
								資産運用会社への売却報酬の支払	16,400	未払金	17,712
								経費の立替	451	未払金	451
								不動産の賃貸等	4,078	前受金	1,101
								敷金の受入	-	信託預り敷金及び保証金	5,098

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

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

[持分法損益等に関する注記]

前期(2018年2月28日)
該当事項はありません。

当期(2018年6月30日)
該当事項はありません。

[資産除去債務に関する注記]

前期(2018年2月28日)
該当事項はありません。

当期(2018年6月30日)
該当事項はありません。

[セグメント情報等に関する注記]

(セグメント情報)

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

(関連情報)

前期(自 2017年9月1日 至 2018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。

当期(自 2018年3月1日 至 2018年6月30日)

(1) 製品及びサービスごとの情報

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

(2) 地域ごとの情報

① 営業収益

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

② 有形固定資産

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

(3) 主要な顧客ごとの情報

営業収益総額の10%以上を占める顧客がないため、記載を省略しています。

[賃貸等不動産に関する注記]

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

(単位：千円)

	前期 自 2017年9月 1日 至 2018年2月28日	当期 自 2018年3月 1日 至 2018年6月30日
貸借対照表計上額		
期首残高	57,655,067	57,673,152
期中増減額	18,084	△1,434,140
期末残高	57,673,152	56,239,011
期末時価	60,543,000	59,246,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 期中増減額のうち、前期の主な増加額は信託受益権1物件の取得(1,628,617千円)と資本的支出(128,157千円)、主な減少額は信託受益権1物件の売却(1,483,271千円)と減価償却費(255,417千円)です。

当期の主な増加は資本的支出(172,924千円)、主な減少額は信託受益権1物件の売却(1,430,156千円)と減価償却費(176,908千円)です。

(注3) 期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する損益は、[損益計算書に関する注記]に記載しています。

[1口当たり情報に関する注記]

	前期 自 2017年9月 1日 至 2018年2月28日	当期 自 2018年3月 1日 至 2018年6月30日
1口当たり純資産額	91,312円	89,700円
1口当たり当期純利益	3,460円	1,847円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算定しています。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口がないため記載していません。

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 自 2017年9月 1日 至 2018年2月28日	当期 自 2018年3月 1日 至 2018年6月30日
当期純利益(千円)	1,152,202	615,346
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)	1,152,202	615,346
期中平均投資口数(口)	333,001	333,001

[重要な後発事象に関する注記]

該当事項はありません。

[その他の注記]

(未適用の会計基準等)

- ・「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 平成30年3月30日 企業会計基準委員会)
- ・「収益認識に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第30号 平成30年3月30日 企業会計基準委員会)

(1) 概要

国際会計基準審議会(IASB)及び米国財務会計基準審議会(FASB)は、共同して収益認識に関する包括的な会計基準の開発を行い、2014年5月に「顧客との契約から生じる収益」(IASBにおいてはIFRS第15号、FASBにおいてはTopic606)を公表しており、IFRS第15号は2018年1月1日以降開始する事業年度から、Topic606は2017年12月15日より後に開始する事業年度から適用される状況を踏まえ、企業会計基準委員会において、収益認識に関する包括的な会計基準が開発され、適用指針と合わせて公表されたものです。

企業会計基準委員会の収益認識に関する会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、IFRS第15号と整合性を図る便益の1つである財務諸表間の比較可能性の観点から、IFRS第15号の基本的な原則を取り入れることを出発点とし、会計基準を定めることとされ、また、これまで我が国で行われてきた実務等に配慮すべき項目がある場合には、比較可能性を損なわせない範囲で代表的な取扱いを追加することとされております。

(2) 適用予定日

2021年12月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響額

「収益認識に関する会計基準」等の適用による財務諸表に与える影響額は、現時点においては評価中です。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

本投資法人の設立以降当期末日までの増資等の状況は、以下のとおりです。

年月日	摘要	出資総額(千円)		発行済投資口の総口数(口)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2016年4月1日	私募設立	100,100	100,100	1,001	1,001	(注1)
2016年9月7日	公募増資	29,154,580	29,254,680	332,000	333,001	(注2)

(注1) 1口当たり発行価格100,000円で本投資法人を設立しました。

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

4. 役員の変動

(1) 投資法人の役員

当期における役員の変動はありません。

(2) 資産運用会社の役員

当期における役員の変動はありません。

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	資産の用途	地域 (注1)	前期 (2018年2月28日現在)		当期 (2018年6月30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	24,916	39.4	24,949	39.8
		地方主要都市	-	-	-	-
		その他	-	-	-	-
	商業施設	首都圏	-	-	-	-
		地方主要都市	18,294	28.9	18,248	29.1
		その他	4,094	6.5	4,079	6.5
	住宅	首都圏	3,786	6.0	3,772	6.0
		地方主要都市	2,771	4.4	2,786	4.4
		その他	-	-	-	-
	その他の施設	首都圏	2,395	3.8	2,402	3.8
		地方主要都市	1,413	2.2	-	-
		その他	-	-	-	-
	小計		57,673	91.3	56,239	89.6
	預金・その他の資産		5,523	8.7	6,513	10.4
	資産総額		63,197	100.0	62,752	100.0

	前期 (2018年2月28日現在)		当期 (2018年6月30日現在)	
	金額 (百万円)	資産総額に 対する比率 (%) (注3)	金額 (百万円)	資産総額に 対する比率 (%) (注3)
負債総額	32,789	51.9	32,882	52.4
純資産総額	30,407	48.1	29,870	47.6
資産総額	63,197	100.0	62,752	100.0

(注1) 「首都圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。以下同じです。

「地方主要都市」とは、首都圏を除く政令指定都市及びその通勤圏内に含まれる周辺部をいいます。以下同じです。

「その他」とは、首都圏及び地方主要都市以外の地域をいいます。以下同じです。

(注2) 「保有総額」は、それぞれ各期末日現在における貸借対照表(信託不動産については、減価償却後の帳簿価額)によっており、百万円未満を切り捨てて記載しています。

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

(2) 投資資産

①運用資産の概要

2018年6月30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	1989年 3月31日	7,880	14.1	7,963	8,860	21	435	5,616.80	5,616.80	100.0
OF-02	NKビル	東京都 千代田 区	1991年 10月28日	3,730	6.7	3,771	4,000	4	218	3,394.35	3,394.35	100.0
OF-03	司町ビル	東京都 千代田 区	1988年 1月20日	3,820	6.8	3,862	4,050	5	206	3,250.68	3,250.68	100.0
OF-04	高田馬場 アクセス	東京都 新宿区	1994年 1月14日	3,330	5.9	3,384	3,540	10	175	3,691.49	3,691.49	100.0
OF-05	麻布アメレ ックスビル	東京都 港区	1988年 6月30日	2,020	3.6	2,037	2,290	6	127	2,240.03	2,240.03	100.0
OF-06	飛栄九段ビ ル	東京都 千代田 区	1991年 9月17日	1,960	3.5	1,970	2,110	10	130	2,298.86	2,298.86	100.0
OF-07	新横浜 ナラビル	神奈川 県 横浜市	1992年 3月17日	1,910	3.4	1,960	2,020	17	139	4,057.89	4,057.89	100.0
オフィスビル(7物件)合計				24,650	44.0	24,949	26,870	73	1,430	24,550.10	24,550.10	100.0
RT-01	ラパーク 岸和田	大阪府 岸和田 市	1994年 8月30日	6,460	11.5	6,491	6,640	48	763	40,839.63	39,758.36	97.4
RT-02	シュロアモ ール筑紫野	福岡県 筑紫野 市	2007年 6月22日	7,670	13.7	7,606	7,790	24	588	32,159.62	32,159.62	100.0
RT-03	西友水口店	滋賀県 甲賀市	1999年 5月31日	4,150	7.4	4,079	4,230	1	非開示 (注10)	23,814.87	23,814.87	100.0
RT-04	シュロアモ ール長嶺	熊本県 熊本市	2007年 8月23日	4,180	7.5	4,150	4,470	22	301	12,600.67	12,600.67	100.0
商業施設(4物件)合計				22,460	40.0	22,328	23,130	95	非開示 (注10)	109,414.79	108,333.52	99.0
RS-01	白井 ロジマン	千葉県 白井市	1995年 5月9日	2,180	3.9	2,150	2,160	286	259	21,971.25	21,019.10	95.7
RS-02	松屋レジデ ンス関目	大阪府 大阪市	1989年 8月18日	1,820	3.2	1,848	1,930	128	159	7,767.37	7,652.59	98.5
RS-04	アーバンブ ラザ今里	大阪府 大阪市	1991年 12月20日	940	1.7	937	945	66	75	4,648.64	4,509.70	97.0
RS-05	アポーデ 代々木パー クサイド	東京都 渋谷区	2017年 9月4日	1,600	2.9	1,621	1,630	28	86	1,286.50	1,286.50	100.0
住宅(4物件)合計				6,540	11.7	6,558	6,665	508	579	35,673.76	34,467.89	96.6
OT-01	船橋ハイテ クパーク工 場I	千葉県 船橋市	2003年 5月19日	1,720	3.1	1,710	1,800	1	非開示 (注10)	非開示 (注10)	非開示 (注10)	100.0
OT-02	船橋ハイテ クパーク工 場II	千葉県 船橋市	2001年 9月5日	710	1.3	692	781	1	非開示 (注10)	非開示 (注10)	非開示 (注10)	100.0
その他の施設(2物件)合計				2,430	4.3	2,402	2,581	2	非開示 (注10)	非開示 (注10)	非開示 (注10)	100.0
ポートフォリオ合計/平均				56,080	100.0	56,239	59,246	678	4,090	182,213.55	179,926.41	98.7

- (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、2018年6月30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2018年6月30日です。
- (注5) 「テナント数」は、2018年6月30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、当該資産につきパス・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、2018年6月30日現在における各信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された年間賃料又は月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額(複数の賃貸借契約が締結されている信託不動産については、その合計額とします。また、共益費を含みますが、倉庫、看板、駐車場等の使用料は賃貸借契約書上これらの使用料を把握できない場合を除き、これらを含まず、また、フリーレントは考慮しないものとします。消費税は含みません。以下同じです。)を百万円未満を四捨五入して記載しています。ただし、マスターリース会社が貸貸人等との間でパス・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、2018年6月30日現在における各資産に係る建物(附属建物及び倉庫等を含みますが、駐車場部分及び多目的教室部分は除きます。)の各賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積を記載しています。
- (注8) 「総賃貸面積」は、各信託不動産について、2018年6月30日現在における各資産に係る建物(附属建物及び倉庫等を含みますが、駐車場部分及び多目的教室部分は除きます。)の各賃貸借契約書に表示された賃貸面積(但し、催事面積は除きます。)の合計を記載しています。ただし、マスターリース会社が貸貸人等との間でパス・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、2018年6月30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、2018年6月30日現在の稼働率(総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合)について、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注10) テナントから開示について承諾が得られていない情報であり、かつ、これらを開示した場合、テナントとの信頼関係が損なわれることにより賃貸借契約の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、非開示としています。

②資本的支出

a. 資本的支出の予定

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額(千円)		
				総額	当期支払額	既支出総額
成信ビル	東京都新宿区	空調更新工事	自2018年10月 至2018年12月	51,000	—	—
高田馬場アクセス	東京都新宿区	機械式駐車場消火設備更新工事	自2018年9月 至2018年10月	13,411	—	—
ラパーク岸和田	大阪府岸和田市	空調更新工事	自2018年10月 至2018年11月	16,000	—	—
西友水口店	滋賀県甲賀市	中央監視盤更新工事	自2018年8月 至2018年9月	11,330	—	—
松屋レジデンス関目	大阪府大阪市	外壁改修工事(第1期)	自2018年5月 至2018年8月	40,800	13,000	13,000
		外壁改修工事(第2期)	自2018年9月 至2018年11月	21,600	—	—
船橋ハイテクパーク工場Ⅱ	千葉県船橋市	内装・設備等改修工事	自2018年7月 至2018年11月	16,667	—	—

b. 期中に行った資本的支出

本投資法人が当期保有資産に関して、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172,924千円であり、当期の費用に区分された修繕費24,647千円と合わせて、合計197,572千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)
司町ビル	東京都千代田区	エレベーター改修工事	自2017年12月 至2018年3月	21,470
新横浜ナラビル	神奈川県横浜市	空調更新工事	自2018年3月 至2018年3月	24,055
西友水口店	滋賀県甲賀市	高圧受電設備改修工事	自2018年5月 至2018年5月	10,783
松屋レジデンス関目	大阪府大阪市	外壁改修工事(第1期)	自2018年5月 至2018年8月 (注)	13,000
船橋ハイテクパーク工場Ⅱ	千葉県船橋市	防水更新工事	自2018年2月 至2018年4月	15,965
コンフォモール札幌	北海道札幌市	空調更新工事	自2018年5月 至2018年5月	17,980

(注) 松屋レジデンス関目の外壁改修工事については、工事期間は2018年5月～8月を予定していますが、支払いは3回払いとなっており、同年6月に第1回目の支払いを行っています。

c. 長期修繕計画のために積み立てた金銭
該当事項はありません。

③個別物件収支

(単位：千円)

物件番号	OF-01	OF-02	OF-03	OF-04	OF-05
物件名称	成信ビル	NKビル	司町ビル	高田馬場 アクセス	麻布アメレック スビル
①賃貸事業収益	159,985	81,668	74,456	68,841	46,180
賃貸事業収入	145,022	72,744	66,722	58,141	42,590
その他賃貸事業収入	14,962	8,924	7,734	10,699	3,589
②賃貸事業費用	32,847	22,439	16,534	23,055	13,403
外注委託費	8,391	8,503	6,538	10,181	5,191
水道光熱費	9,221	5,815	3,924	5,114	2,256
損害保険料	161	106	98	119	61
修繕費	308	204	413	704	462
信託報酬	600	600	500	500	250
公租公課	13,836	7,051	4,918	6,014	5,076
その他賃貸事業費用	328	158	141	420	104
③賃貸NOI	127,137	59,229	57,922	45,785	32,776
④減価償却費	9,428	4,646	5,505	6,198	1,615
⑤賃貸事業損益	117,708	54,582	52,417	39,586	31,161

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	45,003	54,540	333,817	200,489	非開示(注1)
賃貸事業収入	43,293	45,089	256,831	196,016	非開示(注1)
その他賃貸事業収入	1,710	9,451	76,985	4,473	非開示(注1)
②賃貸事業費用	12,427	16,945	185,471	50,351	23,964
外注委託費	7,028	6,151	86,714	27,010	4,026
水道光熱費	14	4,481	63,925	2,546	-
損害保険料	89	111	844	457	358
修繕費	276	356	610	325	-
信託報酬	500	600	1,233	500	500
公租公課	4,449	5,146	29,652	13,117	7,883
その他賃貸事業費用	68	99	2,490	6,395	11,196
③賃貸NOI	32,575	37,594	148,346	150,137	非開示(注1)
④減価償却費	1,800	6,569	27,517	24,832	30,400
⑤賃貸事業損益	30,775	31,025	120,828	125,305	非開示(注1)

物件番号	RT-04	RS-01	RS-02	RS-03	RS-04
物件名称	シュロアモール 長嶺	白井ロジュマン	松屋レジデンス 関目	ロイヤルヒル 神戸三宮Ⅱ (注2)	アーバンプラザ 今里
①賃貸事業収益	122,263	91,789	59,544	230	26,434
賃貸事業収入	101,407	85,248	52,623	-	24,852
その他賃貸事業収入	20,856	6,541	6,920	230	1,582
②賃貸事業費用	38,808	41,848	19,391	-	9,641
外注委託費	10,631	17,334	9,060	-	4,418
水道光熱費	17,257	6	1,877	-	341
損害保険料	178	430	171	-	82
修繕費	938	12,731	4,340	-	2,149
信託報酬	500	839	250	-	250
公租公課	8,737	9,325	3,499	-	2,156
その他賃貸事業費用	564	1,180	192	-	243
③賃貸NOI	83,455	49,940	40,152	230	16,792
④減価償却費	12,211	13,036	7,804	-	4,016
⑤賃貸事業損益	71,243	36,903	32,347	230	12,775

物件番号	RS-05	OT-01	OT-02	OT-03	
物件名称	アボーデ代々木 パークサイド	船橋ハイテク パーク工場Ⅰ	船橋ハイテク パーク工場Ⅱ	コンフォモール 札幌(注3)	合計
①賃貸事業収益	46,573	非開示(注1)	非開示(注1)	46,415	1,625,532
賃貸事業収入	28,473	非開示(注1)	非開示(注1)	38,384	1,400,343
その他賃貸事業収入	18,099	非開示(注1)	非開示(注1)	8,030	225,189
②賃貸事業費用	3,676	4,411	3,634	22,551	541,408
外注委託費	1,749	660	660	4,642	218,896
水道光熱費	134	-	-	7,139	124,057
損害保険料	26	82	52	184	3,616
修繕費	76	-	-	748	24,647
信託報酬	333	600	600	490	9,647
公租公課	1,234	3,057	2,175	8,888	136,221
その他賃貸事業費用	121	11	147	457	24,321
③賃貸NOI	42,896	非開示(注1)	非開示(注1)	23,863	1,084,124
④減価償却費	3,080	6,557	2,221	9,464	176,908
⑤賃貸事業損益	39,816	非開示(注1)	非開示(注1)	14,399	907,215

(注1) テナントから開示について承諾が得られていない情報であり、かつ、これらを開示した場合、テナントとの信頼関係が損なわれることにより賃貸借契約の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、非開示としています。

(注2) ロイヤルヒル神戸三宮Ⅱは、2017年9月11日に譲渡しております。

(注3) コンフォモール札幌は、2018年6月28日に譲渡しております。