

平成29年2月期 中間決算短信 (REIT)

平成28年11月14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

半期報告書提出予定日 平成28年12月27日

中間決算補足説明資料作成の有無 : 無
 中間決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

1. 平成29年2月期中間期の運用、資産の状況 (平成28年4月1日～平成28年9月30日)

(1) 運用状況 (%表示は対前年中間期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		中間純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
28年9月中間期	292	-	138	-	△294	-	△295	-

	1口当たり 中間純利益
28年9月中間期	円 △6,629

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

(注2) 1口当たり中間純利益は、中間純利益を日数加重平均投資口数 (44,542口) で除することにより算定しています。

なお、平成28年9月中間期につき、実質的な資産運用期間の開始日である平成28年9月9日時点を期首とみなして日数加重平均投資口数 (333,001口) により算定した1口当たり中間純利益は△886円です。

(注3) 営業収益、営業利益、経常利益、中間純利益におけるパーセント表示は対前年中間期増減率ですが、当中間期は第1期であるため該当はありません。

(2) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
28年9月中間期	百万円 63,851	百万円 28,959	% 45.4	円 86,964

(3) 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
28年9月中間期	百万円 △1,009	百万円 △57,829	百万円 60,072	百万円 1,233

2. 平成29年2月期（平成28年4月1日～平成29年2月28日）及び平成29年8月期（平成29年3月1日～平成29年8月31日）の運用状況及び分配金の予想

（％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2月期	2,280	-	965	-	387	-	387	-	1,164	0
29年8月期	2,419	6.1	1,090	13.0	953	146.3	953	146.3	2,863	0

（参考）1口当たり予想当期純利益（予想当期純利益÷予想期中平均投資口数）

（平成29年2月期）2,216円 （平成29年8月期）2,863円

（注）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、29年2月期は第1期であるため該当はありません。

※ 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）28年9月中間期 333,001口
- ② 期末自己投資口数 28年9月中間期 0口

（注）1口当たり中間純利益の算定の基礎となる投資口数については、19ページ「1口当たり情報に関する注記」をご参照ください。

※ 中間監査手続の実施状況に関する表示

この中間決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく中間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。

本投資法人の第1期計算期間は、平成28年4月1日から平成29年2月28日までですが、当該計算期間が9か月を超えることから中間決算を行うものです。また、今後の本投資法人の決算期は2月末日及び8月末日となります。

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」、「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

（当中間期の概況）

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、当中間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）

当中間期においては、円高が進行したにもかかわらず、日本経済は比較的堅調に推移しました。雇用状況に関しては、失業率は20年来の低水準となっておりますが、昨今の雇用拡大の大部分が非正規雇用であることから、家計支出の拡大は、給与所得の弱い伸びにより今後も抑えられる可能性があります。一方、購買担当者指数（PMI）が今年10月に9か月ぶりの高水準になったことから判断されるように製造業はここ数か月でポジティブな動きを見せています。不動産投資市場は、不動産の国債に対するスプレッドが引き続き魅力的なものとなっていること、国内金融機関が引き続き不動産セクターを支持していることから、堅調な投資家需要の恩恵を受けています。

このような経済状況を背景に首都圏での不動産価格が上昇を続けて来た結果、地方都市（とりわけ近畿地方）の高利回り物件が投資対象として検討され始めており、地方市場においても不動産価格が上昇しています。また、空室率は東京のオフィス市場では引き続き減少傾向となっており、募集賃料は上昇し続けています。一方で、賃貸集合住宅市場では、供給の増加に起因して、賃料は全体的に安定的に推移しています。

（運用実績）

平成28年9月9日に当中間期末日現在保有する18物件を合計57,360百万円で取得しました。従って、当中間期の実質的な資産運用期間は22日間となりました。

なお、当中間期末日現在における保有18物件の総賃貸面積は187,245.13㎡、稼働率は97.9%でした。

③ 資金調達の詳細

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

(エクイティ・ファイナンス)

当中間期においては、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。

(デット・ファイナンス)

当中間期においては、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、当中間期末現在の借入金は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 業績の詳細

当中間期の実質的な資産運用期間は、平成28年9月9日から平成28年9月30日までの22日間であり、当中間期において創立費及び投資口交付費計217百万円を一括処理したことにより、当中間期の業績は、営業収益292百万円、営業利益138百万円、経常損失294百万円、中間純損失295百万円となりました。

(今後の見通し)

① 今後の運用環境

日本の経済環境は、雇用動向、賃金上昇、インバウンド観光の着実な伸び、2020年の東京オリンピックに向けた積極的な投資、IoTや金融技術の進歩といった好材料により改善の兆しを見せています。しかし、円高が進行し、国内企業の貿易条件がより困難になる場合には、経済が一貫して成長を示すかどうかは依然として定かではありません。今後も、為替、原油価格、新興国経済状況が、日本経済に大きな影響を与える可能性に注意する必要があります。

このような環境のもと、低金利政策の継続による国内のマネーサプライと為替動向に左右される外国資本の流入が継続すると予想されます。資本市場の一部の潜在的ボラティリティによる予測不能な要因とは対照的に、日本の不動産投資市場は安定的な利回りを提供することから、これらのマネーサプライが不動産投資需要を更に支えらるゝと考えられます。

② 今後の運用方針及び対処すべき課題

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と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。

(イ) 外部成長

安定した物件情報の獲得のための仕組み作りの一環として、パイプラインサポート契約の充実を図り、物件情報の収集に努めます。現在、本資産運用会社はパイプラインサポート業務の提供予定者2社と契約締結のプロセスを進めており、また、スポンサーグループの1社である日本管財グループは既に4社と本投資法人のためのパイプラインサポート契約を締結済みです。今後も、運用ガイドラインに沿って、首都圏のみならず地方主要都市においても同様の情報網の構築を図ります。これらのパイプラインの強化により本投資法人のソーシング力が増していくものと考えています。得られた物件情報は、日本管財グループの建物管理のノウハウを活用し、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を最大限活用します。

(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想定空室期間の短縮に努めます。

また、LED化等、設備の適宜更新を行い、経費削減を図るとともに、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。

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の要望をモニタリングし、テナントの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。

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2月期及び平成29年8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2月期	2,280	965	387	387	1,164	0
29年8月期	2,419	1,090	953	953	2,863	0

なお、この見通しの前提条件については、下記「平成29年2月期及び平成29年8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2月期及び平成29年8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"> 平成29年2月期(第1期) (平成28年4月1日～平成29年2月28日) (334日) 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)
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成28年9月9日に新規に取得した不動産信託受益権(合計18物件)(以下、「現保有資産」といいます。)につき、平成29年8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。 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が発生した場合は、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、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。

項目	前提条件		
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・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。) 		
		平成29年2月期	平成29年8月期
	賃貸事業費用計	912百万円	1,124百万円
	管理委託費	279百万円	296百万円
	(内維持管理費)	202百万円	214百万円
	(内プロパティ・		
	マネジメント費用)	77百万円	82百万円
	修繕費	17百万円	16百万円
	公租公課	0百万円	202百万円
	減価償却費	240百万円	243百万円
賃貸事業費用以外計	403百万円	204百万円	
運用報酬	108百万円	128百万円	
<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、各現保有資産の前所有者等より提供を受けた情報に基づき、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、平成29年2月期に17百万円を、平成29年8月期に16百万円を、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、平成29年2月期に240百万円を、平成29年8月期に243百万円をそれぞれ見込んでいます。 ・本投資法人では、不動産等の取得にあたり、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。 ・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2月期及び平成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2月期及び平成29年8月期における運用報酬の金額(試算)と各期の業績予想の前提としている運用報酬との差額は、それぞれ約48百万円及び約46百万円となります。 			
<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>			

項目	前提条件
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 平成29年2月期の一時的な費用は、創立費として51百万円、新投資口の発行及び投資口の上場に係る費用として193百万円を見込んでいます。創立費並びに新投資口の発行及び投資口の上場に係る費用は一括償却する予定です。 支払利息及びその他融資関連費用として平成29年2月期に333百万円、平成29年8月期に136百万円を見込んでいます。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> 有利子負債の残高は、平成29年2月期末において30,900百万円、平成29年8月期末において29,000百万円を想定しています。 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、当該還付金を原資として、期中に借入金1,000百万円を返済することを前提としています。 平成29年2月期（第1期）末のLTVは48.6%程度、平成29年8月期（第2期）末のLTVは46.6%程度となる見込みです。 <p>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</p>
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、平成29年8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"> 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。
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

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. 中間財務諸表

(1) 中間貸借対照表

(単位：千円)

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

(単位：千円)

当中間期 (平成28年9月30日)	
負債の部	
流動負債	
営業未払金	247,550
短期借入金	8,900,000
未払金	155,446
未払費用	9,857
未払法人税等	605
前受金	286,448
その他	217,707
流動負債合計	9,817,615
固定負債	
長期借入金	22,000,000
信託預り敷金及び保証金	3,074,706
固定負債合計	25,074,706
負債合計	34,892,322
純資産の部	
投資主資本	
出資総額	29,254,680
剰余金	
中間未処分利益又は中間未処理損失(△)	△295,310
剰余金合計	△295,310
投資主資本合計	28,959,369
純資産合計	※1 28,959,369
負債純資産合計	63,851,691

(2) 中間損益計算書

(単位：千円)

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

(3) 中間投資主資本等変動計算書

当中間期（自 平成28年4月1日 至 平成28年9月30日）

(単位：千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		中間未処分利益 又は中間未処理 損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	-	-	-	-	-
当中間期変動額					
新投資口の発行	29,254,680			29,254,680	29,254,680
中間純損失（△）		△295,310	△295,310	△295,310	△295,310
当中間期変動額合計	29,254,680	△295,310	△295,310	28,959,369	28,959,369
当中間期末残高	29,254,680	△295,310	△295,310	28,959,369	28,959,369

(4) 中間キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	当中間期 自 平成28年4月 1日 至 平成28年9月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー	
税引前中間純損失(△)	△294,705
減価償却費	41,531
投資口交付費	166,659
受取利息	0
支払利息	11,003
営業未収入金の増減額(△は増加)	△47,193
未収消費税等の増減額(△は増加)	△1,281,843
前払費用の増減額(△は増加)	△97,172
長期前払費用の増減額(△は増加)	△109,026
長期預け金の増減額(△は増加)	△169,235
その他の資産の増減額(△は増加)	△10,000
営業未払金の増減額(△は減少)	247,550
未払金の増減額(△は減少)	29,937
前受金の増減額(△は減少)	286,448
その他の負債の増減額(△は減少)	217,707
小計	△1,008,338
利息の受取額	0
利息の支払額	△1,146
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,009,484
投資活動によるキャッシュ・フロー	
信託有形固定資産の取得による支出	△57,148,079
無形固定資産の取得による支出	△10,200
信託無形固定資産の取得による支出	△670,865
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	3,074,697
使途制限付信託預金の預入による支出	△3,074,706
投資活動によるキャッシュ・フロー	△57,829,153
財務活動によるキャッシュ・フロー	
短期借入れによる収入	8,900,000
長期借入れによる収入	22,000,000
投資口の発行による収入	29,172,541
財務活動によるキャッシュ・フロー	60,072,541
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	1,233,903
現金及び現金同等物の期首残高	-
現金及び現金同等物の中間期末残高	※1 1,233,903

(5) 継続企業の前提に関する注記
該当事項はありません。

(6) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 固定資産の減価償却の方法	<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>2～49年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～43年</td> </tr> </table>	建物	2～49年	構築物	2～43年
建物	2～49年				
構築物	2～43年				
2. 繰延資産の処理方法	<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>				
3. 収益及び費用の計上基準	<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。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当中間期において、不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は125,927千円です。</p>				
4. 中間キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>中間キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>				
5. その他中間財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<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、中間貸借対照表及び中間損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、中間貸借対照表において区分掲記しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託土地 ③信託借地権 ④信託預り敷金及び保証金 <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。</p>				

(7) 中間財務諸表に関する注記事項

[中間貸借対照表に関する注記]

※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

当中間期 (平成28年9月30日)
50,000千円

[中間損益計算書に関する注記]

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

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

[中間投資主資本等変動計算書に関する注記]

発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	当中間期 自 平成28年4月1日 至 平成28年9月30日
発行可能投資口総口数	10,000,000口
発行済投資口の総口数	333,001口

[中間キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

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

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

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

[リース取引に関する注記]

オペレーティング・リース取引(貸主側)

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

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

[金融商品に関する注記]

金融商品の時価等に関する事項

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

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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

(3) 短期借入金

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

(4) 長期借入金

元利金の合計額を新規に同様の借入れを行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しています。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

区分	当中間期 (平成28年9月30日)
信託預り敷金及び保証金	3,074,706

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

[有価証券に関する注記]

該当事項はありません。

[デリバティブ取引に関する注記]

該当事項はありません。

[持分法損益等に関する注記]

該当事項はありません。

[資産除去債務に関する注記]

該当事項はありません。

[セグメント情報等に関する注記]

(セグメント情報)

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

(関連情報)

当中間期(自 平成28年4月1日 至 平成28年9月30日)

(1) 製品及びサービスごとの情報

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

(2) 地域ごとの情報

① 営業収益

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

② 有形固定資産

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

(3) 主要な顧客ごとの情報

営業収益総額の10%以上を占める顧客がないため、記載を省略しています。

[賃貸等不動産に関する注記]

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

(単位：千円)

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

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

(注2) 期中増減額のうち、主な増加額は不動産信託受益権18物件の取得(57,841,035千円)、主な減少額は減価償却費(41,031千円)です。

(注3) 中間期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

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

[1口当たり情報に関する注記]

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

(注1) 1口当たり中間純損失は、中間純損失を期中平均投資口数(日数加重平均投資口数44,542口)で除することにより算定しています。また、実際に運用を開始した日である平成28年9月9日時点(期首とみなして、日数による加重平均投資口数(333,001口))により算出した1口当たり中間純損失を括弧内に併記しています。なお、潜在投資口調整後1口当たり中間純損失金額については、潜在投資口がないため記載していません。

(注2) 1口当たり中間純損失の算定上の基礎は、以下のとおりです。

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

[重要な後発事象に関する注記]

該当事項はありません。

(8) 発行済投資口の総口数の増減

当中間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

当中間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

当中間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)	当中間期 (平成28年9月30日現在)	
			保有残額 (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	24,838	38.9
		地方主要都市	-	-
		その他	-	-
	商業施設	首都圏	-	-
		地方主要都市	18,453	28.9
		その他	4,177	6.5
	住宅	首都圏	2,204	3.5
		地方主要都市	4,279	6.7
		その他	-	-
	その他の施設	首都圏	2,429	3.8
		地方主要都市	1,415	2.2
		その他	-	-
	小計			57,800
預金・その他の資産			6,051	9.5
資産総額			63,851	100.0

	当中間期 (平成28年9月30日現在)	
	金額 (百万円)	資産総額に対する比率 (%) (注3)
負債総額	34,892	54.6
純資産総額	28,959	45.4
資産総額	63,851	100.0

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

「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28年9月30日現在における中間貸借対照表（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、少数第2位以下を四捨五入して記載しています。

(2) 投資資産

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28年9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	平成元年 3月31日	7,880	13.7	7,935	7,960	22	413	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	3,758	3,780	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	3,846	3,860	4	201	3,250.68	3,250.68	100.0
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	3,353	3,370	7	172	3,691.34	3,691.34	100.0
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	2,050	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	1,978	1,990	10	129	2,298.86	2,298.86	100.0
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	1,927	1,930	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	24,838	24,940	70	1,382	24,542.13	24,138.76	98.4
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	6,515	6,510	46	768	38,099.10	36,362.62	95.4
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	7,727	7,810	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	4,177	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	4,210	4,320	21	297	12,600.68	12,368.58	98.2
商業施設（4物件）合計				22,460	39.2	22,631	22,880	92	非開示 (注10)	106,674.30	104,705.72	98.2
RS-01	白井 ロジマン	千葉県 白井市	平成7年 5月9日	2,180	3.8	2,204	2,190	284	260	21,896.86	20,805.03	95.0
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	1,836	1,850	128	157	7,749.11	7,550.00	97.4
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	1,492	1,500	111	109	3,217.93	3,128.74	97.2
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	950	959	65	75	4,648.64	4,434.33	95.4
住宅（4物件）合計				6,420	11.2	6,483	6,499	588	601	37,512.54	35,918.10	95.7
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	1,743	1,760	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	686	749	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	1,415	1,430	47	123	5,941.26	5,899.23	99.3
その他の施設（3物件）合計				3,830	6.7	3,845	3,939	49	非開示 (注10)	18,516.16	18,474.13	99.8
ポートフォリオ合計／平均				57,360	100.0	57,800	58,258	799	4,189	187,245.13	183,236.71	97.9

- (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28年9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を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28年2月19日です。なお、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、平成28年熊本地震（以下、「熊本地震」といいます。）の発生を踏まえ、平成28年5月20日付で鑑定評価書を受領していますが、同日以後に行われた損傷箇所の修復工事の完了を踏まえ、更に、平成28年7月15日を価格時点とする新たな鑑定評価書を受領しており、当該鑑定評価書に基づく金額を記載しています。
- (注5) 「テナント数」は、平成28年9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又は締結される予定である場合には、エンドテナントの総数（倉庫、看板、駐車場等は含みません。）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28年9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。）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賃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（複数の転貸借契約が契約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。消費税を含みません。）を百万円未満を四捨五入して記載しています。そのため、各物件に係る数値を合計しても、必ずしも合計欄に記載の数値と一致しません。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28年9月30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28年9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賃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、平成28年9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、平成28年9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。
- (注11) テナントとの間に平成28年3月30日付停止条件付建物賃貸借契約に定められた停止条件が成就した場合について記載しています。（船橋市による、当該物件に係るハイテクパーク進出企業としての選定等が停止条件とされておりましたが、平成28年10月11日に成就しました。）