



Sakura
Sogo REIT

さくら総合リート投資法人



Sakura
Sogo REIT

第7期 資産運用報告

(2019年12月期)

自 2019年7月1日 至 2019年12月31日

<http://sakurasogoreit.com/>

〒102-0074

東京都千代田区九段南三丁目8番11号



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



決算ハイライト

第7期決算ハイライト	
1口当たり分配金	資産規模(取得価格合計)
2,116円	57,580百万円
期末物件数	期末稼働率
18物件	99.0%

第7期運用状況	
営業収益	営業利益
2,391百万円	1,046百万円
経常利益	当期純利益
872百万円	704百万円

CONTENTS

決算ハイライト	1	I 資産運用報告	12
投資主価値向上に向けた取り組み	2	II 貸借対照表	30
財務戦略	3	III 損益計算書	32
ポートフォリオ一覧	4	IV 投資主資本等変動計算書	33
ポートフォリオサマリー/マップ	5	V 注記表	34
ポートフォリオの概要	6	VI 金銭の分配に係る計算書	46
		VII 会計監査人の監査報告書	47
		VIII キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	48
		投資法人/資産運用会社の概要	50
		投資主インフォメーション	51

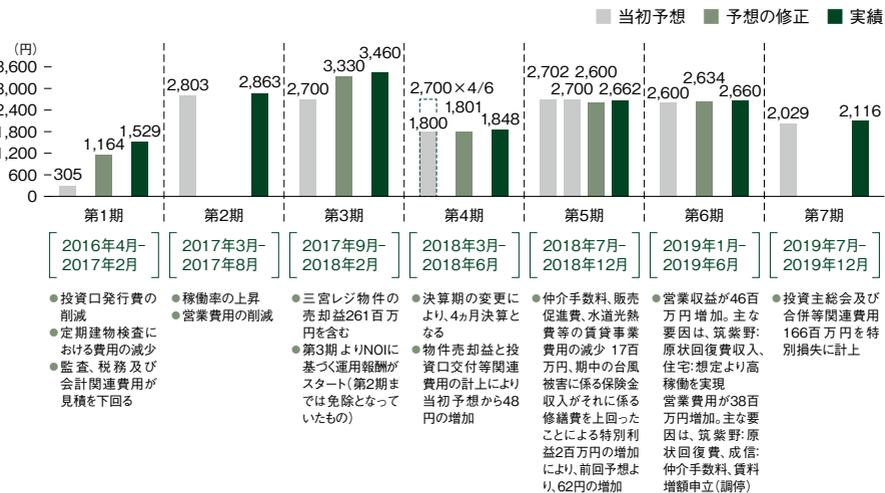
Initiatives to Enhance Unitholder Value

投資主価値向上に向けた取り組み

分配金実績

1口当たり分配金の予想と実績

第7期は投資主総会及び合併等関連費用166百万円が発生したこと等により、1口当たり分配金は2,116円となりました。



- 投資口発行費の削減
- 定期建物検査における費用の減少
- 監査、税務及び会計関連費用が見積を下回る
- 稼働率の上昇
- 営業費用の削減
- 三宮レジ物件の売却益261百万円を含む
- 第3期よりNOIに基づく運用報酬がスタート(第2期までは免除となっていたもの)
- 決算期の変更により、4ヵ月決算となる
- 物件売却益と投資口交付等関連費用の計上により、当初予想から48円の増加
- 仲介手数料、販売促進費、水道光熱費等の賃貸事業費用の減少17百万円、期中の台風被害に係る保険金収入がそれに係る修繕費を上回ったことによる特別利益2百万円の増加により、前回予想より、62円の増加
- 営業収益が46百万円増加。主要因は、築業野:原状回復費収入、住宅:想定より高稼働を実現。営業費用が38百万円増加。主要因は、築業野:原状回復費、成信:仲介手数料、賃料増額申立(調停)
- 投資主総会及び合併等関連費用166百万円を特別損失に計上

投資口価格情報

上場後の投資口価格の推移

本投資法人の投資口価格の推移は以下のとおりです。第7期末である2019年12月末(2019年12月31日)の終値は97,500円となりました。



Financial Strategy

財務戦略

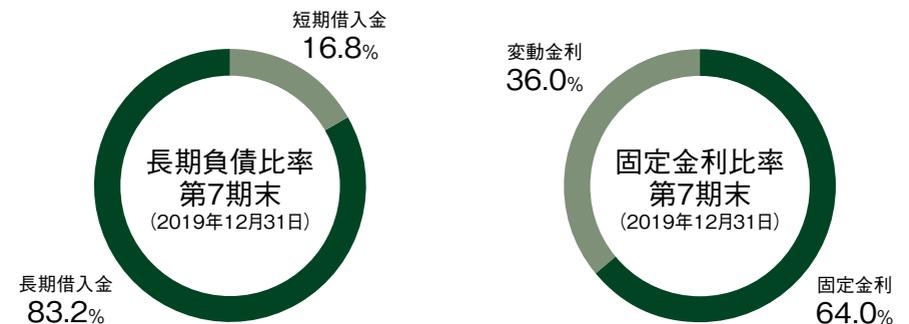
財務ハイライト

第7期末(2019年12月31日)

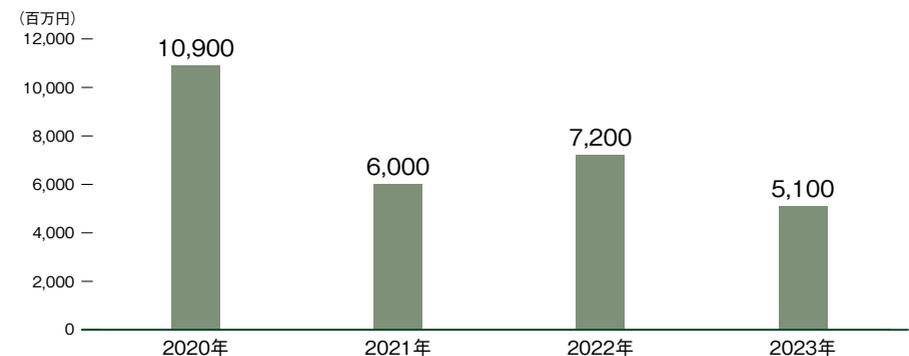
LTV(注1)
46.3%

有利子負債残高
29,200百万円

平均借入残存年数(注2)
1.70年



返済期限の分散状況



(注1)「LTV」は、各時点の有利子負債残高を各時点の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、各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3位を四捨五入して表示しています。

Portfolio

ポートフォリオ一覧 (2019年12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	9,610	3.9	3.6	100.0
	OF-02	NKビル	東京都千代田区	3,730	4,650	4.2	3.8	100.0
	OF-03	司町ビル	東京都千代田区	3,820	4,300	4.3	3.9	100.0
	OF-04	高田馬場アクセス	東京都新宿区	3,330	3,720	4.4	3.8	100.0
	OF-05	麻布アメリックスビル	東京都港区	2,020	2,470	4.2	4.0	100.0
	OF-06	飛栄九段ビル	東京都千代田区	1,960	2,190	4.5	4.2	100.0
	OF-07	新横浜ナラビル	神奈川県横浜市	1,910	2,070	5.3	4.4	100.0
	OF-08	ポータル秋葉原	東京都千代田区	1,500	1,620	3.8	3.4	100.0
オフィスビル(8物件)小計				26,150	30,630	4.2	3.8	100.0
商業施設	RT-01	ラパーク岸和田	大阪府岸和田市	6,460	6,550	6.0	4.5	98.6
	RT-02	シュロアモール筑紫野	福岡県筑紫野市	7,670	7,510	5.7	4.8	97.6
	RT-03	西友水口店	滋賀県甲賀市	4,150	4,130	6.1	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	22,660	5.8	4.6	98.8
住宅	RS-01	白井ロジュマン	千葉県白井市	2,180	2,190	6.7	4.9	99.0
	RS-02	松屋レジデンス関目	大阪府大阪市	1,820	1,970	6.2	4.9	98.9
	RS-04	アーバンプラザ今里	大阪府大阪市	940	952	5.7	4.4	98.5
	RS-05	アポーデ代々木パークサイド	東京都渋谷区	1,600	1,760	4.0	3.5	89.1
	住宅(4物件)小計				6,540	6,872	5.7	4.5
その他の施設	OT-01	船橋ハイテクパーク工場Ⅰ	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Ⅱ	千葉県船橋市	710	782	6.2	5.4	100.0
その他の施設(2物件)小計				2,430	2,582	6.2	5.2	100.0
ポートフォリオ合計/平均				57,580	62,744	5.0	4.2	99.0

Summary of Portfolio / Portfolio Map

ポートフォリオサマリー / マップ (2019年12月末日時点)

保有物件数

18物件

資産規模(取得価格合計)

57,580百万円

鑑定評価額の合計

62,744百万円

平均鑑定NOI利回り

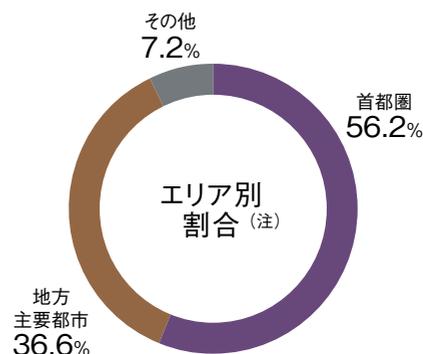
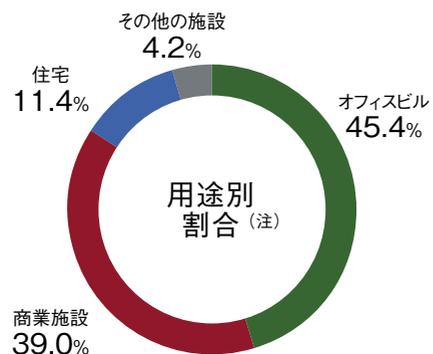
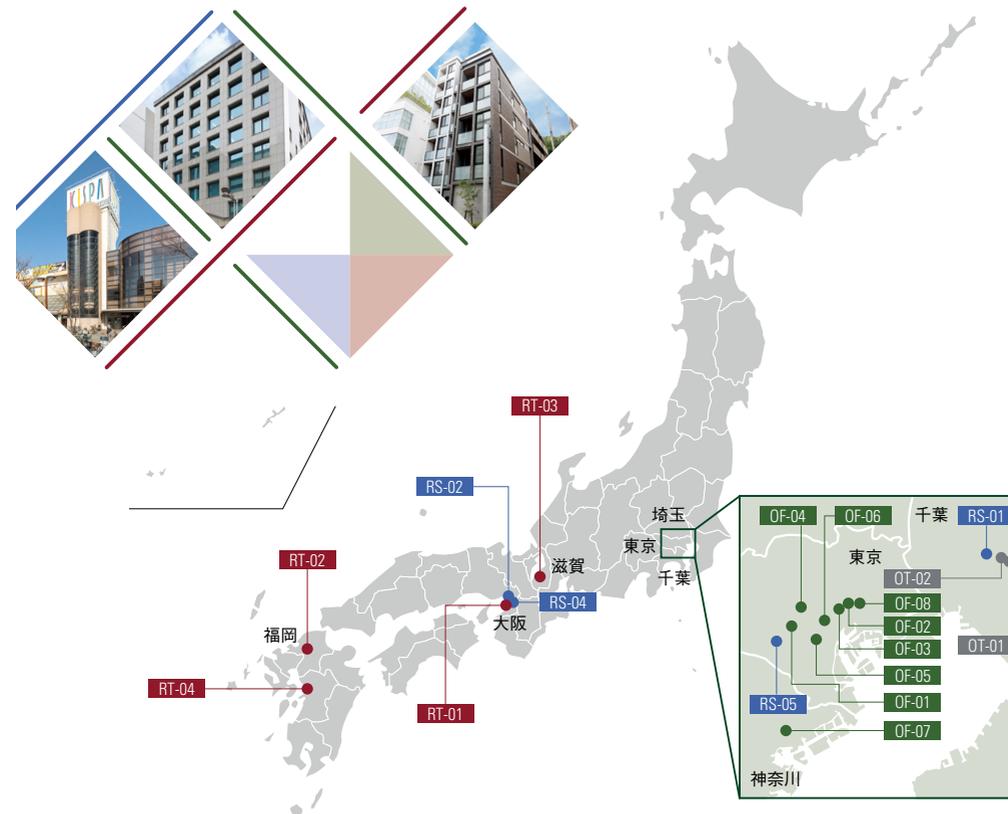
5.0%

償却後平均鑑定NOI利回り

4.2%

稼働率

99.0%



(注) 取得価格ベース

Overview of Portfolio

ポートフォリオの概要 (2019年12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、1989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 麻布アメリックスビル

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㎡

OF-08 ポータル秋葉原

オフィスビル 首都圏



特徴及び周辺環境

東神田・秋葉原エリアに所在するマルチテナントのオフィスビルで、最寄駅から徒歩圏内と交通至便な立地。建物スペック等に関しては、2019年3月に全フロアにおいてリノベーション工事を実施しており、テナントへの訴求性及びオフィスビルとしてのグレードを向上させている。



取得価格	1,500百万円
所在地	東京都千代田区
アクセス	「秋葉原」駅より徒歩8分
賃貸可能面積	941.69㎡

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	40,875.16㎡

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	32,110.04㎡

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も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-05 アボーデ代々木パークサイド

住宅

首都圏



特徴及び周辺環境

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ある。

住宅地として高い人気を誇る代々木は、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る。



取得価格	1,600百万円
所在地	東京都渋谷区
アクセス	「代々木」駅より徒歩約4分、 「北参道」駅より徒歩約6分、 「南新宿」駅より徒歩約5分
賃貸可能面積	1,286.50㎡

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㎡

OT-01 船橋ハイテクパーク工場Ⅰ

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。

2003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

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-02 船橋ハイテクパーク工場Ⅱ

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。2001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

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3期 自2017年9月1日 至2018年2月28日	第4期 (注1)(注2) 自2018年3月1日 至2018年6月30日	第5期 自2018年7月1日 至2018年12月31日	第6期 自2019年1月1日 至2019年6月30日	第7期 自2019年7月1日 至2019年12月31日
営業収益(注2)	(百万円) 2,662	1,768	2,362	2,394	2,391
うち不動産賃貸事業収益(注2)	(百万円) 2,400	1,625	2,362	2,394	2,391
営業費用(注2)	(百万円) 1,357	913	1,316	1,357	1,345
うち不動産賃貸事業費用(注2)	(百万円) 1,091	718	1,063	1,074	1,088
営業利益(注2)	(百万円) 1,304	854	1,046	1,037	1,046
経常利益(注2)	(百万円) 1,153	615	885	874	872
当期純利益(注2)	(百万円) 1,152	615	886	885	704
総資産額	(百万円) 63,197	62,752	61,643	63,389	63,111
(対前期比)	(%) (0.1)	(△0.7)	(△1.8)	(2.8)	(△0.4)
純資産額	(百万円) 30,407	29,870	30,141	30,140	29,959
(対前期比)	(%) (0.7)	(△1.8)	(0.9)	(△0.0)	(△0.6)
有利子負債額	(百万円) 29,000	29,000	27,600	29,200	29,200
出資総額	(百万円) 29,254	29,254	29,254	29,254	29,254
発行済投資口の総口数	(口) 333,001	333,001	333,001	333,001	333,001
1口当たり純資産額	(円) 91,312	89,700	90,513	90,512	89,967
分配金総額	(百万円) 1,152	615	886	885	704
うち利益分配金総額	(百万円) 1,152	615	886	885	704
うち利益超過分配金総額	(百万円) -	-	-	-	-
1口当たり分配金	(円) 3,460	1,848	2,662	2,660	2,116
うち1口当たり利益分配金	(円) 3,460	1,848	2,662	2,660	2,116
うち1口当たり利益超過分配金	(円) -	-	-	-	-
総資産経常利益率(注5)	(%) 1.8	1.0	1.4	1.4	1.4
(年換算値)(注6)	(%) (3.7)	(2.9)	(2.8)	(2.8)	(2.7)
自己資本利益率(注5)	(%) 3.8	2.0	3.0	2.9	2.3
(年換算値)(注6)	(%) (7.7)	(6.1)	(5.9)	(5.9)	(4.7)
自己資本比率(注5)	(%) 48.1	47.6	48.9	47.5	47.5
(対前期増減)	(%) (0.3)	(△0.5)	(1.3)	(△1.4)	(0.0)
配当性向(注5)	(%) 100.0	100.1	100.0	100.0	100.0
【その他参考情報】					
当期運用日数(注6)	(日) 181	122	184	181	184
期末投資物件数	(件) 18	17	17	18	18
減価償却費	(百万円) 255	176	243	247	256
資本的支出額	(百万円) 128	172	203	205	231
賃貸NOI(Net Operating Income)(注2)(注5)	(百万円) 1,564	1,084	1,543	1,567	1,559
FFO(Funds from Operation)(注2)(注5)	(百万円) 1,146	649	1,129	1,133	961
1口当たりFFO(注2)(注5)	(円) 3,441	1,951	3,392	3,403	2,886
期末総資産有利子負債比率(LTV)(注5)	(%) 45.9	46.2	44.8	46.1	46.3

(注1) 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。

(注2) 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、うち不動産賃貸事業収益は2,438百万円、営業費用は1,370百万円、うち不動産賃貸事業費用は1,077百万円、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、賃貸NOIは1,626百万円、FFOは974百万円、1口当たりFFOは2,926円です。なお、当該数値はあくまで指標であり、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づく監査の対象とはなっていません。

(注3) 営業収益等には消費税等は含まれていません。

(注4) 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5) 以下の算定式により算出しています。

総資産経常利益率	経常利益 ÷ [(期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2] × 100
自己資本利益率	当期純利益 ÷ [(期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2] × 100
自己資本比率	期末純資産額 ÷ 期末総資産額 × 100
配当性向	1口当たり分配金(利益超過分配金を含まない) ÷ 1口当たり当期純利益 × 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 なお、減価償却費は、賃貸事業費用に含まれる金額のみ使用しています。
FFO(Funds from Operation)	当期純利益 + 減価償却費 - 不動産等売却損益 なお、減価償却費は、賃貸事業費用に含まれる金額のみ使用しています。
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6) 年換算をする場合において、1年を365日とし、第3期は181日、第4期は122日、第5期は184日、第6期は181日、第7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 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日に出資金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(2019年12月期)の日本経済は、2019年7-9月期の実質GDPの成長率(季節調整済前期比2次速報)が+0.4%(年率+1.8%)と、回復基調の結果となっています。

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2019年第4四半期(10月~12月)のオールグレードオフィス空室率は0.5%であり、前年同四半期と同水準を維持しています。また、東京都のグレードBオフィス(東京23区内のオフィスエリア内、基準階面積200坪以上、延床面積2,000~7,000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0.7%であり、こちらも前年同四半期と同水準を維持しています。

商業施設の賃貸市場においては、経済産業省公表の2019年11月商業販売額の動向確報値が前年同月比6.5%減少、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2019年12月においても既存ショッピングセンター売上が前年同月比3.6%減少となっており、商業については苦戦している状況となっております。本投資法人所有の商業施設においては、テナント入れ替えが順調に進んでお

り、概ね好調に推移しております。

本投資法人の住宅物件が位置する東京・千葉・大阪の大都市圏においては、他地区からの流入の継続などによる人口・世帯数の増加により安定的な需要が継続し、高稼働率の維持・賃料水準の上昇が続いています。

(運用実績)

(保有資産の管理運用)

当期末時点の物件の稼働率は、前期末時点の97.9%から99.0%と1.1ポイント上昇しています。戦略的かつ柔軟なリーシング活動を継続して実施しており、その結果、期末時点オフィスビル100%（前期末時点100%）、商業施設98.8%（前期末時点97.1%）、住宅98.6%（前期末時点98.1%）、その他施設100%（前期末時点100%）と、高稼働を維持しております。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NKビルで大幅なテナント入替がありました。1区画を除き空室期間なしでの賃貸借契約に成功し、残す区画も11月より稼働開始となりました。結果全8物件の期末時点稼働率は100%となり、平均稼働率も99.3%と高稼働で安定した運用を達成することができました。

(商業施設)

当期末現在商業施設の稼働率は98.8%、当期平均稼働率98.4%と高稼働で安定した運用を維持することができました。また、各物件の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実施しており、上場以降の各期平均稼働率は、98.0%（2017年2月期）、98.7%（2017年8月期）、98.9%（2018年2月期）、99.0%（2018年6月期）、99.0%（2018年12月期）、97.6%（2019年6月期）と高稼働を維持しています。

(住宅)

当期はアポーデ代々木について新築稼働から更新時期到来の影響もあり多くの解約が発生し、一時期71.8%（9月末）まで稼働が下がりましたが懸命なリーシングにより89.1%（12月末）まで回復しています。その他3物件については引き続き高稼働及び高賃料水準にて推移しており、住宅全体の当期平均稼働率は98.0%で落ち着きました。

(その他施設)

2つのその他施設(工場)は、いずれも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

当期は、2019年8月30日に返済期限の到来した借入金4,900百万円（長期借入金4,000百万円、短期借入金900百万円）の借換えを行いました。それにより、当期末現在の借入金残高は29,200百万円（短期借入金4,900百万円、1年内返済予定の長期借入金6,000百万円、長期借入金18,300百万円）となっています。なお、1年内返済予定の長期借入金6,000百万円及び長期借入金のうち12,700百万円は、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2,391百万円、営業利益1,046百万円、経常利益872百万円、当期純利益704百万円となりました。

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704,630,116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、2,116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(2019年12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	
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。

【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3期 自2017年9月1日 至2018年2月28日	第4期 自2018年3月1日 至2018年6月30日	第5期 自2018年7月1日 至2018年12月31日	第6期 自2019年1月1日 至2019年6月30日	第7期 自2019年7月1日 至2019年12月31日
最高	101,600円	95,000円	92,700円	92,500円	101,100円
最低	85,900円	91,000円	78,900円	80,000円	90,200円

(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2,116円となりました。

期別	第3期 自2017年9月1日 至2018年2月28日	第4期 自2018年3月1日 至2018年6月30日	第5期 自2018年7月1日 至2018年12月31日	第6期 自2019年1月1日 至2019年6月30日	第7期 自2019年7月1日 至2019年12月31日
当期末処分利益総額(千円)	1,152,373	615,536	886,466	885,939	704,679
利益留保額(千円)	189	150	17	156	49
金銭の分配金総額(千円)	1,152,183	615,385	886,448	885,782	704,630
(1口当たり分配金)(円)	3,460	1,848	2,662	2,660	2,116
うち利益分配金総額(千円)	1,152,183	615,385	886,448	885,782	704,630
(1口当たり利益分配金)(円)	3,460	1,848	2,662	2,660	2,116
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

今後の日本経済については、内閣府の発表した2020年1月22日付「月例経済報告(令和2年1月)」によると、当面、弱さが残るものの、雇用・所得環境の改善が続く中で、各種政策の効果もあって、緩やかな回復が続くことが期待されます。一方、海外に目を向けると、米中間の貿易摩擦等に代表される通商問題を巡る動向、海外経済の不確実性や金融資本市場の変動の影響、英国のEU離脱、中東地域を巡る情勢等の海外経済の動向や金融資本市場の変動の影響に留意する必要があり、また、国内においても消費税率引き上げによる国内消費の動向等に留意する必要があると考えられます。

また、不動産売買市場に関しては、日銀の金融緩和政策による低金利環境の長期化により、不動産取得環境の過熱傾向及び不動産の取引価格の上昇傾向は、今後も継続されるものと見込まれます。

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。本投資法人の運用資産においてもその傾向が見受けられ、既存テナントからより広い貸室への転居、オフィス統合を理由に解約となった区画があった一方で、同じ理由で新たに入居された区画もありました。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、気温上昇等に伴い夏物商材が好調であった2019年8月及び消費税増税前の駆け込み需要の影響のあった2019年9月においては前年同月比プラスとなりましたが、その後については、消費税増税後の買い控えや暖冬の影響等により前年同月を下回りました。本投資法人としては、消費税増税後の買い控えが一段落した後の消費動向に期待するとともに、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・向上を目指していきます。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)

当期に引き続き各物件のプロパティ・マネジメント会社との連携を強化し既存入居者の利便性・快適性に努めると共に、各エリアの賃貸市場動向や物件特性を活かしたリーシング活動を行い、更なる稼働率及び収益性の向上を図りたいと考えます。

(イ) 外部成長

日銀の金融緩和政策による低金利環境の長期化により、各セクターにおける取引利回りは、依然として低水準で推移しており、厳しい物件取得競争が続く取引市場においても、豊富かつ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。

具体的には、様々な不動産保有会社及び仲介会社とのリレーションシップをより一層密にすることにより、物件情報を広範かつ豊富に収集し、良質な物件の取得検討機会をより多く確保していきます。

(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へ積極的賃料の増額交渉を実施いたします。

また、生産的かつ効率的な資本的支出工事の実施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索します。

(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、資金調達機動的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(2019年12月31日)以降に生じた重要な事実は以下のとおりです。

(イ) スターアジア不動産投資法人との合併に関する基本合意書締結

本投資法人は、スターアジア不動産投資法人と本投資法人との間で合併を行うこと是非及びその条件の検討を行うにあたり、それらの判断の公正性を担保することを目的として特別委員会を設置し、当該特別委員会での審議を経て、2020年1月30日にスターアジア不動産投資法人との間で、合併に関する基本合意書を締結しました。今後当該合併に向けた協議を行う予定です。(2020年1月30日付公表の「スターアジア不動産投資法人との合併に関する基本合意書締結及び公正性担保措置に関するお知らせ」に記載。)

(ロ) スターアジア投資顧問株式会社との資産運用委託契約の締結及びこれに伴う特定関係法人の変更

本投資法人と本資産運用会社との間の資産運用委託契約は、2020年2月29日をもって終了します。本投資法人は、2020年2月18日に、スターアジア不動産投資法人の資産を運用するスターアジア投資顧問株式会社との間で資産運用委託契約を締結し、2020年3月1日からは、スターアジア投資顧問株式会社が本投資法人の資産運用会社となります。これに伴い、資産運用会社の親会社その他の特定関係法人の変更が生じます。(2020年2月18日付公表の「スターアジア投資顧問株式会社との資産運用委託契約の締結及びこれに伴う特定関係法人の変更に関するお知らせ」に記載。)

(参考情報)

(ハ) 訴訟の提起及び仮処分命令の申立て等

本投資法人及びその執行役員杉原亨は、本投資法人の投資主であるギャラクシー・ジェイリート・ピーティーワイ・リミテッド(以下、「ギャラクシー」といいます。)より、訴訟の提起及び仮処分命令の申立てを受けました。現時点で、係属している訴訟及び申立ては以下のとおりです。なお、a.の訴訟については2020年2月27日に判決が予定されています。

a. 投資主による投資主総会決議取消訴訟の提起(2019年9月24日付公表の「投資主による投資主総会決議取消訴訟の提起及び仮処分命令の申立てに関するお知らせ」に記載。)

- b. 投資主による執行役員の職務執行停止・職務代行者選任に関する仮処分命令の申立て（2019年9月24日付公表の「投資主による投資主総会決議取消訴訟の提起及び仮処分命令の申立てに関するお知らせ」に記載。）
- c. 投資主による本資産運用会社との資産運用委託契約の解約決議の効力停止及びスターアジア投資顧問株式会社との資産運用委託契約の締結決議の効力停止に関する仮処分命令の申立て（2020年1月14日付公表の「投資主による仮処分命令の申立ての却下決定に対する即時抗告に関するお知らせ」に記載。）

また、本投資法人は、本資産運用会社より、以下の内容の仮処分命令の申立てを受け、現時点で、係属しています。

- d. 本資産運用会社による資産運用会社の地位保全に関する仮処分命令の申立て（2020年1月20日付公表の「資産運用会社による仮処分命令の申立てに関するお知らせ」に記載。）

(二) 投資主による投資主提案権行使書の受領

本投資法人は、2020年3月30日開催予定の投資主総会の議題に関し、ギャラクシーより投資主提案権行使書を2020年1月31日付で受領いたしました。（2020年2月3日付公表の「投資主提案権行使書の受領に関するお知らせ」に記載。）

2 投資法人の概況

(1) 出資の状況

期 別	第3期 (2018年2月28日)	第4期 (2018年6月30日)	第5期 (2018年12月31日)	第6期 (2019年6月30日)	第7期 (2019年12月31日)
発行可能投資口総口数(口)	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
発行済投資口の総口数(口)	333,001	333,001	333,001	333,001	333,001
出資総額 (百万円)	29,254	29,254	29,254	29,254	29,254
投資主数 (名)	17,423	17,922	17,893	17,371	13,757

(2) 投資口に関する事項

2019年12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	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) (%)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	24,915	7.5
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	22,652	6.8
ライオンパートナーズ合同会社	16,896	5.1
BNY GCM CLIENT ACCOUNT JPRD AC ISG (FE-AC) 常任代理人 株式会社三菱UFJ銀行	14,907	4.5
モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	12,684	3.8
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	10,634	3.2
EVO FUND	10,144	3.0
日本管財株式会社	8,700	2.6
GALAXY JREIT PTY LIMITED 常任代理人 SMBC日興証券株式会社	8,700	2.6
野村信託銀行株式会社(投信口)	8,651	2.6
合 計	138,883	41.7

(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	杉原 亨(注1)	—	40
監督役員 (注2)	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1) 2019年8月30日開催の臨時投資主総会において、村中 誠氏が辞任し、杉原 亨氏が選任されました。

村中 誠氏の当該営業期間における報酬の総額は、1,000千円です。

(注2) 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

2019年12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

(注) 本書の日付現在において、さくら不動産投資顧問株式会社は2020年2月29日付で本投資法人の資産運用会社でなくなり、その後はスターアジア投資顧問株式会社が本投資法人の資産運用会社となる予定です。

3 投資法人の運用資産の状況

(1) 投資法人の資産の構成

2019年12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 (2019年6月30日現在)		当期 (2019年12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	26,544	41.9	26,582	42.1
		地方主要都市	—	—	—	—
		その他	—	—	—	—
	商業施設	首都圏	—	—	—	—
		地方主要都市	18,177	28.7	18,167	28.8
		その他	4,036	6.4	4,004	6.3
	住宅	首都圏	3,730	5.9	3,710	5.9
		地方主要都市	2,852	4.5	2,863	4.5
		その他	—	—	—	—
	その他の施設	首都圏	2,378	3.8	2,366	3.7
		地方主要都市	—	—	—	—
		その他	—	—	—	—
小計			57,720	91.1	57,695	91.4
預金・その他の資産			5,669	8.9	5,416	8.6
資産総額			63,389	100.0	63,111	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

2019年12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)	対総賃貸 事業 収益比率 (%) (注4)	主たる用途
成信ビル	7,973	5,616.80	5,616.80	100.0	10.2	オフィスビル
シュロアモール筑紫野	7,563	32,110.04	31,344.51	97.6	12.0	商業施設
ラパーク岸和田	6,502	40,875.16	40,289.18	98.6	21.4	商業施設
シュロアモール長嶺	4,101	12,600.67	12,600.67	100.0	7.8	商業施設
西友水口店	4,004	23,814.87	23,814.87	100.0	非開示(注5)	商業施設
司町ビル	3,860	3,250.68	3,250.68	100.0	5.1	オフィスビル
NKビル	3,811	3,394.35	3,394.35	100.0	4.6	オフィスビル
高田馬場アクセス	3,431	3,691.49	3,691.49	100.0	4.6	オフィスビル
白井ロジューマン	2,103	21,971.25	21,760.65	99.0	6.2	住宅
麻布アメレックスビル	2,034	2,240.03	2,240.03	100.0	3.0	オフィスビル
合計	45,387	149,565.34	148,003.23	99.0	非開示(注5)	—

(注1) 「賃貸可能面積」は、各信託不動産について、2019年12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、2019年12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、2019年12月31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、2019年12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

2019年12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)
		NKビル	東京都千代田区	信託受益権	3,394.35	3,811	4,650
		司町ビル	東京都千代田区	信託受益権	3,250.68	3,860	4,300
		高田馬場アクセス	東京都新宿区	信託受益権	3,691.49	3,431	3,720
		麻布アメレックスビル	東京都港区	信託受益権	2,240.03	2,034	2,470
		飛栄九段ビル	東京都千代田区	信託受益権	2,298.86	1,969	2,190
		新横浜ナラビル	神奈川県横浜市	信託受益権	4,057.89	1,941	2,070
		ポータル秋葉原	東京都千代田区	信託受益権	941.69	1,559	1,620
		小計			25,491.79	26,582	30,630
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	40,875.16	6,502	6,550
		シュロアモール筑紫野	福岡県筑紫野市	信託受益権	32,110.04	7,563	7,510
	その他	西友水口店	滋賀県甲賀市	信託受益権	23,814.87	4,004	4,130
	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	4,101	4,470
		小計			109,400.74	22,171	22,660
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	2,103	2,190
		アポーデ代々木パークサイド	東京都渋谷区	信託受益権	1,286.50	1,607	1,760
	地方主要都市	松屋レジデンス関目	大阪府大阪市	信託受益権	7,767.37	1,907	1,970
		アーバンプラザ今里	大阪府大阪市	信託受益権	4,648.64	956	952
		小計			35,673.76	6,574	6,872
その他の施設	首都圏	船橋ハイテクパーク工場Ⅰ	千葉県船橋市	信託受益権	非開示(注3)	1,683	1,800
		船橋ハイテクパーク工場Ⅱ	千葉県船橋市	信託受益権	非開示(注3)	682	782
		小計			非開示(注3)	2,366	2,582
		合計			183,141.19	57,695	62,744

(注1)「賃貸可能面積」は、各信託不動産について、2019年12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)「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 2019年12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証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。

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 (2019年1月1日～2019年6月30日)				当期 (2019年7月1日～2019年12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) (注5)	対総賃貸 事業収益 比率 (%) (注3) (注5)	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	22	100.0	229	9.6	22	100.0	243	10.2	
		NKビル	5	100.0	124	5.2	9	100.0	109	4.6	
		司町ビル	6	100.0	115	4.8	6	100.0	121	5.1	
		高田馬場アクセス	9	100.0	106	4.5	9	100.0	108	4.6	
		麻布アメレックスビル	6	100.0	69	2.9	6	100.0	71	3.0	
		飛栄九段ビル	10	100.0	67	2.8	10	100.0	66	2.8	
		新横浜ナラビル	16	100.0	82	3.5	16	100.0	83	3.5	
		ポータル秋葉原	8	100.0	4	0.2	8	100.0	35	1.5	
			小計	82	100.0	800	33.4	86	100.0	840	35.1
		商業施設	地方主要都市	ラパーク岸和田	48	98.5	498	20.8	49	98.6	512
	シュロアモール筑紫野		22	92.2	353	14.8	24	97.6	287	12.0	
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	99.3	179	7.5	22	100.0	185	7.8	
	小計	92	97.1	非開示 (注4)	非開示 (注4)	96	98.8	非開示 (注4)	非開示 (注4)		
住宅	首都圏	白井ロジュマン	292	97.7	139	5.8	295	99.0	148	6.2	
		アポーデ代々木パークサイド	28	100.0	45	1.9	26	89.1	42	1.8	
	地方主要都市	松屋レジデンス関目	128	98.7	86	3.6	129	98.9	85	3.6	
		アーバンプラザ今里	67	98.5	39	1.7	67	98.5	38	1.6	
	小計	515	98.1	311	13.0	517	98.6	315	13.2		
その他の施設	首都圏	船橋ハイテクパーク工場Ⅰ	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Ⅱ	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)	
		小計	2	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	2	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	
	合計	691	97.9	2,394	100.0	701	99.0	2,391	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。

(注5)ポータル秋葉原は、2019年6月3日取得のため、28日間分の収支となります。

(4) 特定取引の契約額等及び時価の状況

該当事項はありません。

(5) その他資産の状況

2019年12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2020年4月 至2020年5月	20,000	—	—
		自火報・非常用放送設備更新	自2020年7月 至2020年7月	16,200	—	—
		空調更新工事	自2020年10月 至2020年10月	38,000	—	—
NKビル	東京都千代田区	受変電設備(トランス・リアクター)更新工事	自2020年4月 至2020年4月	10,000	—	—
		エレベーター更新工事	自2020年7月 至2020年7月	24,000	—	—
司町ビル	東京都千代田区	空調更新工事	自2020年4月 至2020年5月	21,000	—	—
		機械式駐車場部品更新工事	自2020年12月 至2020年12月	10,540	—	—
新横浜ナラビル	神奈川県横浜市	空調更新工事	自2020年5月 至2020年6月	50,550	—	—
		空調更新工事	自2020年10月 至2020年11月	48,000	—	—
		エレベーター更新工事	自2020年10月 至2020年11月	24,000	—	—
シュロアモール 筑紫野	福岡県筑紫野市	店舗区画リニューアル工事	自2020年3月 至2020年3月	12,892	—	—
西友水口店	滋賀県甲賀市	空調機交換工事	自2020年1月 至2020年6月	42,000	—	—
松屋レジデンス関目	大阪府大阪市	タワーパーキング外壁補修工事	自2020年9月 至2020年9月	27,000	—	—
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2020年6月 至2020年6月	16,667	—	—

(2) 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231,205千円、当期の費用に区分された修繕費43,704千円と合わせて、合計274,909千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)
NKビル	東京都千代田区	貸室・共用部リニューアル工事	自2019年7月 至2019年9月	49,830
高田馬場アクセス	東京都新宿区	外壁 第5期補修工事	自2019年11月 至2019年12月	21,992
ラパーク岸和田	大阪府岸和田市	店舗区画リニューアル工事	自2019年12月 至2019年12月	16,350
		空調更新工事	自2019年10月 至2019年12月	12,037
シュロアモール 筑紫野	福岡県筑紫野市	店舗区画リニューアル工事	自2019年9月 至2019年9月	26,630
松屋レジデンス関目	大阪府大阪市	エレベーターリニューアル工事	自2019年12月 至2019年12月	27,670

(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6期 自2019年1月1日 至2019年6月30日	第7期 自2019年7月1日 至2019年12月31日
資産運用報酬(注)	169,303	174,610
資産保管手数料	3,074	3,159
一般事務委託手数料	20,278	21,181
役員報酬	6,000	4,040
控除対象外消費税	11,140	8,173
その他費用	72,744	45,243
合計	282,540	256,408

(注)「資産運用報酬」は、上記とは別に、第6期に、ポータル秋葉原の取得原価に算入した物件取得に係る運用報酬が15,000千円発生しております。第7期には該当事項はありません。

(2) 借入状況

2019年12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	当期末 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	三井住友信託銀行株式会社	2018年 8月31日	900	—	0.26736	2019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					
	株式会社あおぞら銀行		—	1,000					
	株式会社西日本シティ銀行		—	1,000					
	株式会社福岡銀行	2019年 8月30日	—	1,000	0.27427	2020年 2月28日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		—	900					
	株式会社りそな銀行		—	600					
	株式会社新生銀行		—	200					
	計		900	4,900					
1年内返済予定の 長期借入金	株式会社三井住友銀行		200	—					
	株式会社新生銀行		200	—					
	株式会社りそな銀行	2016年 9月9日	600	—	0.71096	2019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	—					
	株式会社西日本シティ銀行		1,000	—					
	株式会社福岡銀行		1,000	—					
	株式会社三井住友銀行		—	1,950					
	株式会社新生銀行		—	1,950					
	株式会社りそな銀行	2019年 9月9日	—	600	0.81842	2020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					
オリックス銀行株式会社		—	1,000						
	計		4,000	6,000					
長期借入金	株式会社三井住友銀行		1,950	—					
	株式会社新生銀行		1,950	—					
	株式会社りそな銀行	2016年 9月9日	600	—	0.81842	2020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	—					
	オリックス銀行株式会社		1,000	—					
	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	2016年 9月9日	600	600	0.93842	2021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		2,500	2,500					
	株式会社りそな銀行	2017年 8月31日	600	600	0.87191	2022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	2,500					
	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					
	株式会社あおぞら銀行	2018年 8月31日	800	800	1.07777	2023年 2月28日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行		400	400					
	株式会社三井住友銀行		450	450					
	株式会社西日本シティ銀行		500	500					
	株式会社新生銀行	2019年 6月3日	450	450	0.76853	2022年 5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		200	200						
	計		24,300	18,300					
	合 計		29,200	29,200					

(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
株式会社日本プロパティ・ソリューションズ	546千円

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	351,634千円	日本管財株式会社	34,370千円	9.8%
		東京キャピタルマネジメント株式会社	81,924千円	23.3%
		株式会社日本プロパティ・ソリューションズ	23,902千円	6.8%
		Master Lessee Mars Limited合同会社	1,620千円	0.5%
その他賃貸事業費用	34,236千円	日本管財株式会社	3,677千円	10.7%
		株式会社日本プロパティ・ソリューションズ	0千円	0.0%

(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(以下、「投信法施行令」といいます。)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	59,913千円
東京キャピタルマネジメント株式会社	2,119千円
株式会社日本プロパティ・ソリューションズ	262千円

(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

(イ) 2019年8月30日に少数投資主であるライオンパートナーズ合同会社により投資主総会が開催され、下記のとおり決議されました。

議案	決議内容
第1号議案 執行役員村中誠解任の件	本件は、執行役員村中誠が総会の開会に先立ち本投資法人の執行役員を辞任したため、審議及び決議は行われませんでした。
第2号議案 執行役員杉原亨選任の件	本件への修正動議として、執行役員萩野保選任の件が提出されましたが、原案のとおり承認可決され、杉原亨氏が選任されました。
第3号議案 さくら不動産投資顧問株式会社との資産運用委託契約解約の件	原案のとおり承認可決されました。
第4号議案 スターアジア投資顧問株式会社との資産運用委託契約締結の件	本件への修正動議として、三井物産・イデラパートナーズ株式会社との資産運用委託契約締結の件が提出されましたが、原案のとおり承認可決されました。

(ロ) 2019年8月30日に第3回投資主総会が開催されました。当該総会の結果は以下のとおりです。

議案	結果
第1号議案 投資法人みらいとの吸収合併契約の承認の件	本件は、定足数が満たされなかったため上程されませんでした。
第2号議案 投資法人みらいとの合併の効力発生を条件とするさくら不動産投資顧問株式会社との資産運用委託契約の解約の件	本件は、第1号議案の可決を条件とする議案であるところ、第1号議案が上程されなかったため、廃案となりました。
第3号議案 規約一部変更の件	本件は、定足数が満たされなかったため、上程されませんでした。

② 投資法人役員会

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等の概要は、以下のとおりです。

役員会開催日	議題	概要
2019年8月5日	投資法人みらいとの合併契約締結の件	当該議題が本役員会で承認可決されたことを受けて、本投資法人は、投資法人みらいとの間で、2019年11月1日を合併の効力発生日として、投資法人みらいを吸収合併存続法人、本投資法人を吸収合併消滅法人とする合併契約を締結しました。 なお、当該合併は、上記①(ロ)に記載のとおり、2019年8月30日開催の投資主総会において、定足数が満たされなかったため、上程されませんでした。
2019年9月13日	投資法人みらいとの合併契約解約の件	投資法人みらいとの間で締結された合併契約を、2019年8月30日の第3回投資主総会の結果を受けて、解約することが承認可決されました。

(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
2016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2016年4月1日 至2017年2月28日	1	81,800	81,800	0.0	333,001
第2期 自2017年3月1日 至2017年8月31日	1	89,700	89,700	0.0	333,001
第3期 自2017年9月1日 至2018年2月28日	1	94,700	94,700	0.0	333,001
第4期 自2018年3月1日 至2018年6月30日	1	91,200	91,200	0.0	333,001
第5期 自2018年7月1日 至2018年12月31日	1	80,300	80,300	0.0	333,001
第6期 自2019年1月1日 至2019年6月30日	1	88,500	88,500	0.0	333,001
第7期 自2019年7月1日 至2019年12月31日	1	97,500	97,500	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、金額は切り捨て、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) (2019年6月30日)	当期 (2019年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	598,134	518,328
信託現金及び信託預金	4,532,632	4,356,576
営業未収入金	62,540	66,422
前払費用	84,124	92,744
預け金	18,455	16,350
その他	11	394
流動資産合計	5,295,899	5,050,817
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	14,923,172	15,132,852
減価償却累計額	△1,230,637	△1,464,891
信託建物(純額)	13,692,534	13,667,960
信託構築物	449,193	450,855
減価償却累計額	△101,384	△118,659
信託構築物(純額)	347,809	332,195
信託機械及び装置	34,797	40,961
減価償却累計額	△4,949	△6,740
信託機械及び装置(純額)	29,848	34,220
信託工具、器具及び備品	36,636	50,336
減価償却累計額	△10,194	△13,509
信託工具、器具及び備品(純額)	26,442	36,826
信託土地	42,953,181	42,953,181
有形固定資産合計	57,049,815	57,024,385
無形固定資産		
信託借地権	670,865	670,865
その他	12,391	9,611
無形固定資産合計	683,257	680,477
投資その他の資産		
繰延税金資産	19	17
長期前払費用	113,236	85,252
長期預け金	237,580	261,037
その他	10,000	10,000
投資その他の資産合計	360,835	356,307
固定資産合計	58,093,908	58,061,170
資産合計	63,389,808	63,111,987

(単位：千円)

	前期(ご参考) (2019年6月30日)	当期 (2019年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	331,858	250,346
短期借入金	900,000	4,900,000
1年内返済予定の長期借入金	4,000,000	6,000,000
未払金	174,205	155,659
未払法人税等	997	971
未払消費税等	5,217	44,176
前受金	360,835	361,908
その他	35,978	57,288
流動負債合計	5,809,092	11,770,351
固定負債		
長期借入金	24,300,000	18,300,000
信託預り敷金及び保証金	3,140,097	3,082,276
固定負債合計	27,440,097	21,382,276
負債合計	33,249,189	33,152,627
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(△)	885,939	704,679
剰余金合計	885,939	704,679
投資主資本合計	30,140,619	29,959,359
純資産合計(※1)	30,140,619	29,959,359
負債純資産合計	63,389,808	63,111,987

Ⅲ.損益計算書

(単位：千円)

	前期(ご参考)	当期
	(自 2019年 1月 1日 至 2019年 6月 30日)	(自 2019年 7月 1日 至 2019年 12月 31日)
営業収益		
賃貸事業収入(※1)	2,022,934	2,054,703
その他賃貸事業収入(※1)	371,966	337,004
営業収益合計	2,394,901	2,391,708
営業費用		
賃貸事業費用(※1)(※2)	1,074,650	1,088,711
資産運用報酬	169,303	174,610
資産保管手数料	3,074	3,159
一般事務委託手数料	20,278	21,181
役員報酬	6,000	4,040
控除対象外消費税	11,140	8,173
その他営業費用(※2)	72,744	45,243
営業費用合計	1,357,190	1,345,120
営業利益	1,037,710	1,046,588
営業外収益		
受取利息	23	23
その他	180	13
営業外収益合計	203	37
営業外費用		
支払利息	119,656	121,295
融資関連費用	43,344	52,870
営業外費用合計	163,000	174,166
経常利益	874,912	872,459
特別利益		
受取保険金(※3)	48,804	—
特別利益合計	48,804	—
特別損失		
災害による損失(※3)	36,802	—
投資主総会及び合併等関連費用(※4)	—	166,961
特別損失合計	36,802	166,961
税引前当期純利益	886,915	705,498
法人税、住民税及び事業税	1,000	974
法人税等調整額	△7	1
法人税等合計	993	975
当期純利益	885,921	704,522
前期繰越利益	17	156
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	885,939	704,679

Ⅳ.投資主資本等変動計算書

前期(ご参考)(自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)

(単位：千円)

	投資主資本			投資主資本合計	純資産合計
	出資総額	剰余金			
		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	886,466	886,466	30,141,146	30,141,146
当期変動額					
剰余金の配当	—	△886,448	△886,448	△886,448	△886,448
当期純利益	—	885,921	885,921	885,921	885,921
当期変動額合計	—	△526	△526	△526	△526
当期末残高	(※1)29,254,680	885,939	885,939	30,140,619	30,140,619

当期(自 2019年7月1日 至 2019年12月31日)

(単位：千円)

	投資主資本			投資主資本合計	純資産合計
	出資総額	剰余金			
		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	885,939	885,939	30,140,619	30,140,619
当期変動額					
剰余金の配当	—	△885,782	△885,782	△885,782	△885,782
当期純利益	—	704,522	704,522	704,522	704,522
当期変動額合計	—	△181,259	△181,259	△181,259	△181,259
当期末残高	(※1)29,254,680	704,679	704,679	29,959,359	29,959,359

V.注記表

[継続企業の前提に関する注記]

前期(ご参考) (自 2019年 1月 1日 至 2019年 6月 30日)	当期 (自 2019年 7月 1日 至 2019年 12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 2019年 1月 1日 至 2019年 6月 30日)	当期 (自 2019年 7月 1日 至 2019年 12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。 <table border="0"> <tr><td>建物</td><td>2~70年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>2~70年</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>10年</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td>6~15年</td></tr> </table> (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	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	(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。 <table border="0"> <tr><td>建物</td><td>2~70年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>2~70年</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>10年</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td>6~15年</td></tr> </table> (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	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
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																	
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																	
2. 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1,783千円です。	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ません。																

項 目	前期(ご参考) (自 2019年 1月 1日 至 2019年 6月 30日)	当期 (自 2019年 7月 1日 至 2019年 12月 31日)
3. その他計算書類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) (2019年6月30日)	当期 (2019年12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 2019年 1月 1日 至 2019年 6月30日)		当期 (自 2019年 7月 1日 至 2019年12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		A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
賃料収入	1,734,012	賃料収入	1,757,227
共益費収入	288,921	共益費収入	297,476
2,022,934		2,054,703	
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
水道光熱費収入	156,861	水道光熱費収入	178,589
駐車場収入	96,269	駐車場収入	96,121
その他賃貸収入	118,835	その他賃貸収入	62,293
371,966		337,004	
不動産賃貸事業収益合計		不動産賃貸事業収益合計	
2,394,901		2,391,708	
B. 不動産賃貸事業費用		B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用		賃貸事業費用	
外注委託費	342,986	外注委託費	351,634
水道光熱費	174,799	水道光熱費	191,766
公租公課	190,999	公租公課	191,012
修繕費	63,047	修繕費	43,704
損害保険料	4,880	損害保険料	6,344
信託報酬	13,036	信託報酬	13,376
減価償却費	247,378	減価償却費	256,635
その他賃貸事業費用	37,521	その他賃貸事業費用	34,236
1,074,650		1,088,711	
不動産賃貸事業費用合計		不動産賃貸事業費用合計	
1,320,250		1,302,997	
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)		C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	

※2. 減価償却実施額は次のとおりです。

	前期(ご参考) (自 2019年 1月 1日 至 2019年 6月30日)	当期 (自 2019年 7月 1日 至 2019年12月31日)
賃貸事業費用		
有形固定資産	247,378	256,635
その他営業費用		
無形固定資産	2,780	2,780

※3. 自然災害の発生による修繕費及びそれに対応する保険金収入です。

※4. 少数投資主であるライオンパートナーズ合同会社から申し立てられた投資主総会開催請求への対応費用、スターアジア不動産投資法人からの合併に向けた提案に対する対抗措置の模索・検討に要した費用、投資法人みらいとの合併検討に要した費用、2019年8月30日にライオンパートナーズ合同会社が主催した投資主総会と本投資法人が主催した投資主総会の開催に要した費用、両投資主総会の結果に関して少数投資主であるギャラクシー・ジェイリート・ピーティーフワイ・リミテッドから申し立てられた訴訟等の対応費用です。

【投資主資本等変動計算書に関する注記】

前期(ご参考) (自 2019年 1月 1日 至 2019年 6月30日)		当期 (自 2019年 7月 1日 至 2019年12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		※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	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) (2019年6月30日)		当期 (2019年12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	19	未払事業税損金不算入額	17
繰延税金資産合計	19	繰延税金資産合計	17
繰延税金資産の純額	19	繰延税金資産の純額	17
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	31.51	法定実効税率	31.51
(調整)		(調整)	
支払分配金の損金算入額	△31.47	支払分配金の損金算入額	△31.47
その他	0.07	その他	0.10
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.11	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.14

【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 2019年 1月 1日 至 2019年 6月30日)	当期 (自 2019年 7月 1日 至 2019年12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 2019年1月1日 至 2019年6月30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

2019年6月30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	598,134	598,134	—
(2) 信託現金及び信託預金	4,532,632	4,532,632	—
資産計	5,130,766	5,130,766	—
(3) 短期借入金	900,000	900,000	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	4,000,000	3,999,490	△510
(5) 長期借入金	24,300,000	24,338,547	38,547
負債計	29,200,000	29,238,037	38,037

(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	3,140,097

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(2019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	598,134
信託現金及び信託預金	4,532,632
合 計	5,130,766

(注4) 借入金の決算日(2019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	900,000	—	—	—	—	—
長期借入金	4,000,000	6,000,000	7,600,000	10,700,000	—	—
合 計	4,900,000	6,000,000	7,600,000	10,700,000	—	—

当期(自 2019年7月1日 至 2019年12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

2019年12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	518,328	518,328	—
(2) 信託現金及び信託預金	4,356,576	4,356,576	—
資産計	4,874,905	4,874,905	—
(3) 短期借入金	4,900,000	4,900,000	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	6,000,000	5,997,753	△2,246
(5) 長期借入金	18,300,000	18,314,800	14,800
負債計	29,200,000	29,212,554	12,554

(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	3,082,276

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(2019年12月31日)後の償還予定額 (単位：千円)

	1年以内
現金及び預金	518,328
信託現金及び信託預金	4,356,576
合 計	4,874,905

(注4)借入金の決算日(2019年12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	4,900,000	—	—	—	—	—
長期借入金	6,000,000	6,000,000	7,200,000	5,100,000	—	—
合計	10,900,000	6,000,000	7,200,000	5,100,000	—	—

【賃貸等不動産に関する注記】

前期(ご参考)(自2019年1月1日 至2019年6月30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		56,199,434
期中増減額		1,521,246
期末残高		57,720,680
期末時価		61,511,000

(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、信託受益権1物件の取得(1,563,289千円)と資金的支出(205,335千円)によるものであり、主な減少額は減価償却費(247,378千円)によるものです。

(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2019年6月期(第6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2019年7月1日 至2019年12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		57,720,680
期中増減額		△25,430
期末残高		57,695,250
期末時価		62,744,000

(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、資金的支出(231,205千円)によるものであり、主な減少額は減価償却費(256,635千円)によるものです。

(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2019年12月期(第7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2019年1月1日 至2019年6月30日)

該当事項はありません。

当期(自2019年7月1日 至2019年12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2019年1月1日 至2019年6月30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)
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	(被所有) 0.0	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
				経費の立替	58	未払金	58
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	900,000
				支払利息	1,165	その他 (流動負債)	19
				信託報酬	2,000	営業未払金	66
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	28,920	営業未払金	5,134
				修繕工事(注2)	67,292	営業未払金	42,183
				その他賃貸事業 費用の支払	3,028	営業未払金	679
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	82,439	営業未払金	15,347
				修繕工事(注2)	1,192	営業未払金	620
				その他賃貸事業 費用の支払	0	—	—
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	1,544	—	—
利害関係人等	株式会社 日本プロパティ・ ソリューションズ	プロパティ マネジメント 業務の受託・ 管理運営	—	不動産の賃貸等	3,276	前受金	589
				外注委託費の支払	24,174	営業未払金	4,572
				修繕工事(注2)	102	営業未払金	110
				その他賃貸事業 費用の支払	0	営業未払金	0

(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金的支出の額も含まれています。

(注3)取引条件は、契約に基づいて決定しています。

当期(自 2019年7月1日 至 2019年12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) 割合(%)	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	(被所有) 0.0	不動産の賃貸等	6,117	前受金	1,121
				敷金の受入	—	信託預り敷金 及び保証金	5,098
				経費の立替	38	未払金	38
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	900,000
				支払利息	1,292	その他 (流動負債)	72
				信託報酬	2,000	営業未払金	—
				—	—	預け金	5,930
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	34,370	営業未払金	11,951
				修繕工事(注2)	59,913	営業未払金	45,112
				その他賃貸事業 費用の支払	3,677	営業未払金	537
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	81,924	営業未払金	15,847
				修繕工事(注2)	2,119	営業未払金	703
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	—	—
利害関 係人等	株式会社 日本プロパティ・ ソリューションズ	プロパティ マネジメント 業務の受託・ 管理運営	—	不動産の賃貸等	546	前受金	—
				外注委託費の支払	23,902	営業未払金	4,451
				修繕工事(注2)	262	営業未払金	181
				その他賃貸事業 費用の支払	0	営業未払金	—

(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まれています。

(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 2019年 1 月 1 日 至 2019年 6 月 30 日)	当期 (自 2019年 7 月 1 日 至 2019年 12 月 31 日)
1口当たり純資産額	90,512円	89,967円
1口当たり当期純利益	2,660円	2,115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 2019年 1 月 1 日 至 2019年 6 月 30 日)	当期 (自 2019年 7 月 1 日 至 2019年 12 月 31 日)
当期純利益(千円)	885,921	704,522
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)	885,921	704,522
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】

前期(ご参考)(自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)

本投資法人と投資法人みらいとの合併契約の締結

本投資法人と投資法人みらいは、それぞれ、2019年8月5日開催の役員会にて、以下のとおり、2019年11月1日を合併の効力発生日として、投資法人みらいを吸収合併存続法人、本投資法人を吸収合併消滅法人とする吸収合併（以下、「本合併」といいます。）を行うことについて決定し、2019年8月5日付にて合併契約（以下、「本合併契約」といいます。）を締結しました。

a. 本合併の目的

本投資法人と投資法人みらいは、それぞれの資産運用会社（さくら不動産投資顧問株式会社と三井物産・イデラパートナーズ株式会社）を通じ、誠実に協議を行ってきました。かかる協議の結果、本投資法人と投資法人みらいは、本合併を行うことにより、様々なシナジー（相乗）効果が見込まれるとの判断に至り、2019年7月19日付で合併に関する基本合意書（以下「本基本合意書」といいます。）の締結及び2019年8月5日付で本合併契約の締結に至りました。

b. 本合併の要旨

(i) 本合併の日程

	投資法人みらい	本投資法人
投資主総会基準日公告日	2019年7月10日	2019年6月29日
投資主総会基準日	2019年7月25日	2019年6月30日
合併契約承認役員会	2019年8月5日	
合併契約締結日		
投資主総会開催日	2019年9月10日	2019年8月30日
上場廃止日	—	2019年10月30日（予定）
合併効力発生日	2019年11月1日（予定）	
合併登記日	2019年11月上旬（予定）	

(ii) 本合併の方式

投資法人みらいを吸収合併存続法人とし、本投資法人を吸収合併消滅法人とする吸収合併方式とし、本投資法人は合併により解散します。

(iii) 本合併に係る割当ての内容

	投資法人みらい (吸収合併存続法人)	本投資法人 (吸収合併消滅法人)
合併に係る割当ての内容	1	1.67

(注1) 本合併により発行する投資法人みらいの新投資口数：556,111口（予定）

(注2) 本投資法人の投資主に対して本投資法人の投資口1口につき投資法人みらいの投資口1.67口を割り当てることにより、交付すべき投資口の口数に1口未満の端数が生じます。当該1口未満の端数投資口については、法律の規定に基づきこれを市場において行う取引により売却し、売却により得られた代金を、端数の生じた投資主に対し、その端数に応じて交付します。

(注3) 上記の投資口の他に、投資法人みらいは、本投資法人の2019年7月1日から2019年10月31日までの営業期間に係る本投資法人の投資主に対する金銭の分配の代わり金として、本合併の効力発生日の前日の本投資法人の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主（投信法第149条の3の規定に基づきその有する投資口の買取を請求した本投資法人の投資主を除きます。）（以下「割当対象投資主」といいます。）又はその保有する投資口に

係る登録投資口質権者に対して、同営業期間に係る金銭の分配額見合いの合併交付金（本合併の効力発生日の前日における本投資法人の分配可能利益の額を本合併の効力発生日の前日における本投資法人の発行済投資口の総口数から本投資法人に係る割当対象投資主以外の投資主が保有する投資口数を控除した口数で除した額（1円未満切捨て））を、本合併の効力発生日から合理的な期間内に支払う予定です。

c. 吸収合併存続法人（投資法人みらい）の直前期（2019年4月期）の概要

営業収益	4,959百万円
当期純利益	2,271百万円
総資産額	152,493百万円
負債額	81,639百万円
純資産額	70,854百万円

当期(自 2019年7月1日 至 2019年12月31日)

(1) スターアジア不動産投資法人との合併に関する基本合意書締結

本投資法人は、スターアジア不動産投資法人と本投資法人との間で合併を行うことのは非及びその条件の検討を行うにあたり、それらの判断の公正性を担保することを目的として特別委員会を設置し、当該特別委員会での審議を経て、2020年1月30日にスターアジア不動産投資法人との間で、合併に関する基本合意書を締結しました。今後当該合併に向けた協議を行う予定です。（2020年1月30日付公表の「スターアジア不動産投資法人との合併に関する基本合意書締結及び公正性担保措置に関するお知らせ」に記載。）

(2) スターアジア投資顧問株式会社との資産運用委託契約の締結及びこれに伴う特定関係法人の変更

本投資法人と本資産運用会社との間の資産運用委託契約は、2020年2月29日をもって終了します。本投資法人は、2020年2月18日に、スターアジア不動産投資法人の資産を運用するスターアジア投資顧問株式会社との間で資産運用委託契約を締結し、2020年3月1日からは、スターアジア投資顧問株式会社が本投資法人の資産運用会社となります。これに伴い、資産運用会社の親会社その他の特定関係法人の変更が生じます。（2020年2月18日付公表の「スターアジア投資顧問株式会社との資産運用委託契約の締結及びこれに伴う特定関係法人の変更に関するお知らせ」に記載。）

Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書

区 分	前期(ご参考) (自 2019年 1月 1日 至 2019年 6月 30日)	当期 (自 2019年 7月 1日 至 2019年 12月 31日)
I 当期末処分利益	885,939,413円	704,679,619円
II 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	885,782,660円 (2,660円)	704,630,116円 (2,116円)
III 次期繰越利益	156,753円	49,503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る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885,782,660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る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704,630,116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

2020年2月18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

佐々木 貴司

指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員

石田 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2019年7月1日から2019年12月31日までの第7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。

強調事項

資産運用報告の「決算後に生じた重要な事実」及び注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は、2020年1月30日にスターアジア不動産投資法人との間で合併に関する基本合意書を、2020年2月18日にスターアジア投資顧問株式会社との間で資産運用委託契約を、それぞれ締結している。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

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 2019年 1月 1日 至 2019年 6月 30日)	当期 (自 2019年 7月 1日 至 2019年 12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	886,915	705,498
減価償却費	250,158	259,415
受取利息	△23	△23
支払利息	119,656	121,295
受取保険金	△48,804	—
災害損失	36,802	—
投資主総会及び合併等関連費用	—	166,961
営業未収入金の増減額(△は増加)	△2,559	△3,882
未収消費税等の増減額(△は増加)	44,418	—
前払費用の増減額(△は増加)	5,992	△8,619
預け金の増減額(△は増加)	△6,505	2,105
長期前払費用の増減額(△は増加)	18,478	27,983
長期預け金の増減額(△は増加)	△8,122	△23,456
その他の資産の増減額(△は増加)	35	△382
営業未払金の増減額(△は減少)	37,650	△32,430
未払金の増減額(△は減少)	27,016	△26,457
未払消費税等の増減額(△は減少)	5,217	38,959
前受金の増減額(△は減少)	21,596	1,073
その他の負債の増減額(△は減少)	△19,779	21,422
小計	1,368,142	1,249,462
利息の受取額	23	23
利息の支払額	△119,365	△122,744
保険金の受取額	117,619	—
災害損失の支払額	△69,445	△7,817
投資主総会及び合併等関連費用の支払額	—	△147,694
法人税等の支払額	△844	△1,001
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,296,129	970,229
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	△1,709,034	△283,825
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△141,389	△215,380
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	187,454	157,560
使途制限付信託預金の預入による支出	△187,454	△157,560
使途制限付信託預金の払出による収入	141,389	215,380
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,709,034	△283,825
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	—	4,900,000
短期借入金の返済による支出	—	△900,000
長期借入れによる収入	1,600,000	—
長期借入金の返済による支出	—	△4,000,000
分配金の支払額	△885,097	△884,444
財務活動によるキャッシュ・フロー	714,902	△884,444
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	301,996	△198,040
現金及び現金同等物の期首残高	1,688,672	1,990,669
現金及び現金同等物の期末残高(※1)	1,990,669	1,792,628

(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 2019年 1月 1日 至 2019年 6月 30日)	当期 (自 2019年 7月 1日 至 2019年 12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 2019年 1月 1日 至 2019年 6月 30日)	当期 (自 2019年 7月 1日 至 2019年 12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	※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 598,134千円	現金及び預金 518,328千円
信託現金及び信託預金 4,532,632千円	信託現金及び信託預金 4,356,576千円
使途制限付信託預金(注) △3,140,097千円	使途制限付信託預金(注) △3,082,276千円
現金及び現金同等物 1,990,669千円	現金及び現金同等物 1,792,628千円
(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。

Structure

投資法人／資産運用会社の概要

本投資法人の仕組み図 (2020年3月1日より)



資産運用会社の概要 (2020年3月1日より)

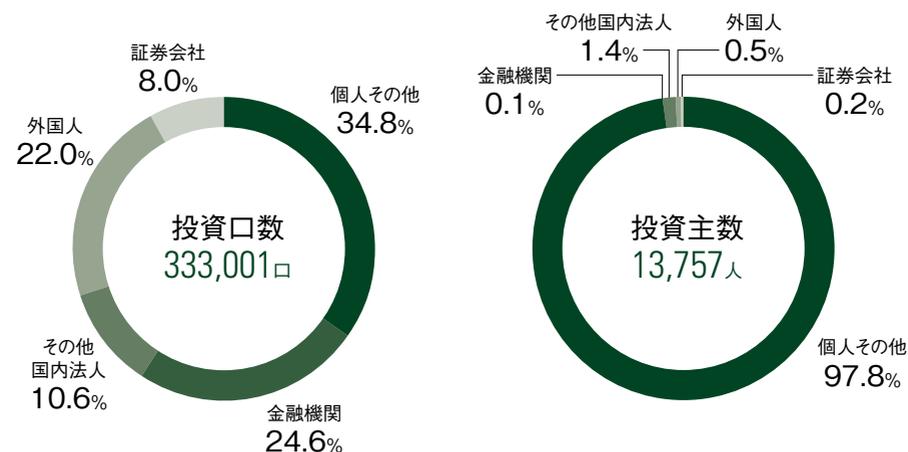
商号	スターアジア投資顧問株式会社	役員	代表取締役社長 加藤 篤志 取締役兼SSR投資運用部長 桐原 健 取締役兼SAR投資運用部長 小原 智 取締役兼財務管理部長 菅野 顕子 チーフコンプライアンス・オフィサー 藤井 一明
設立年月日	2015年6月22日	金融商品取引業登録	登録番号: 関東財務局長(金商)第2874号
資本金	100百万円	宅地建物取引業免許	免許証番号: 東京都知事(1)第98168号
株主構成	Star Asia Asset Management, LLC	取引一任代理等認可	認可番号: 国土交通大臣認可第95号
主たる事業内容	投資運用業、投資法人資産運用業		



Investor Information

投資主インフォメーション

投資主の状況



投資主メモ

決算期日	毎年6月末日・12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12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6月末日・12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		

2020年3月1日時点の情報に基づき記載しています。

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。

今後も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/>



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〉



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。

