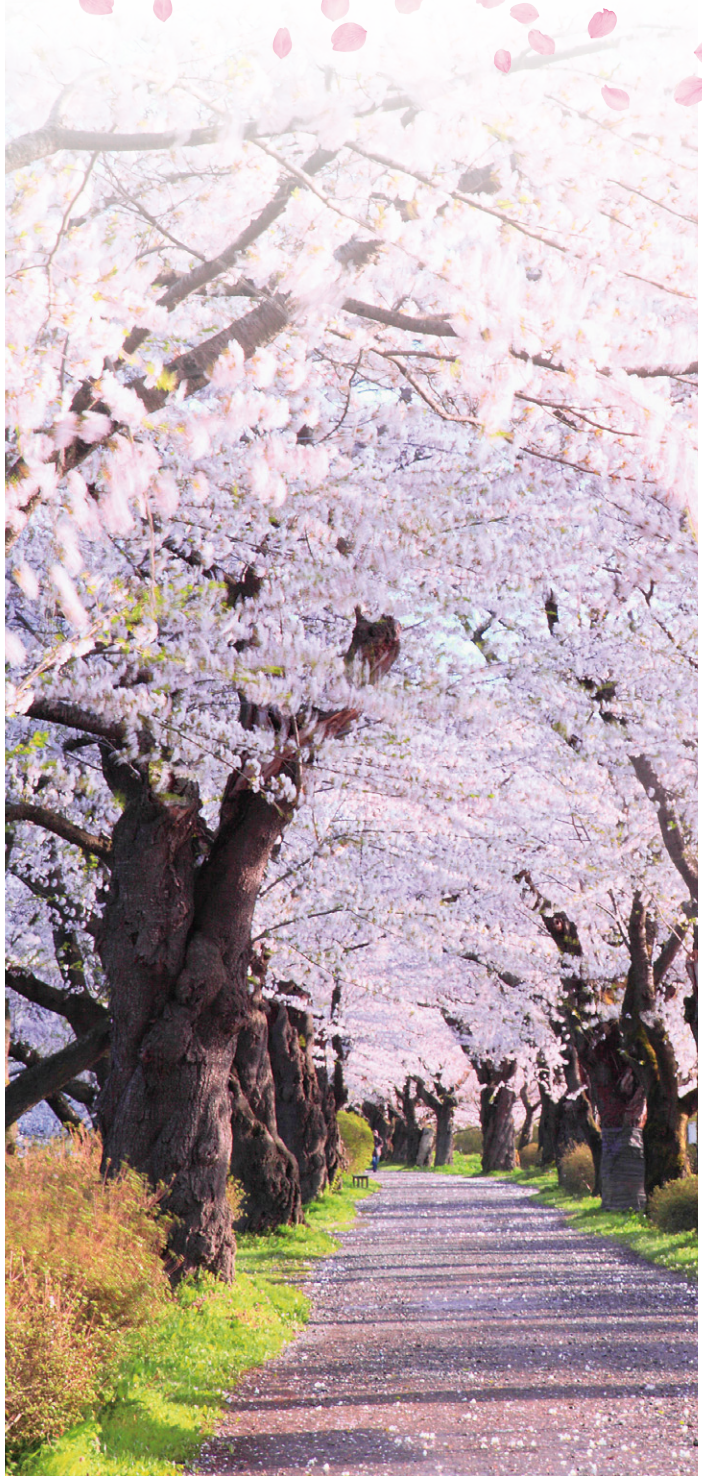
Sakura
Sogo REIT



Sakura
Sogo REIT

さくら総合リート投資法人

第1期
資産運用報告

（平成29年2月期）

自 平成28年4月1日　至 平成29年2月28日

Sakura
Sogo REIT

Growth × Stability

成長性&安定性の追求

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

日本管財株式会社
50年超の歴史を誇る日本の
建物管理運営会社

galileo
豊富な運用実績を有する豪州の
独立系不動産・ファンド運用グループ

Office
Residence
Retail

第1期決算ハイライト

1口当たり分配金
1,529円

資産規模（取得価格合計）
57,360百万円

期末稼働率
97.5%

CONTENTS

投資主の皆様へ …… 2
決算ハイライト …… 3
特集 数字で見るスポンサーの概要 …… 4
本投資法人の特徴及び強み …… 6
財務戦略 …… 12
ポートフォリオサマリー …… 13
ポートフォリオ一覧 …… 14
ポートフォリオマップ …… 15
ポートフォリオの概要 …… 16
Ⅰ 資産運用報告 …… 22
Ⅱ 貸借対照表 …… 40
Ⅲ 損益計算書 …… 42
Ⅳ 投資主資本等変動計算書 …… 43
Ⅴ 注記表 …… 44
Ⅵ 金銭の分配に係る計算書 …… 50
Ⅶ 会計監査人の監査報告書 …… 51
Ⅷ キャッシュ・フロー計算書（参考情報） …… 52
投資法人／資産運用会社の概要 …… 54
投資主インフォメーション …… 55

To Our Unitholders
投資主の皆様へ

Sakura
Real Estate Funds Management

さくら総合リート投資法人
執行役員 村中 誠
Makoto Muranaka

Latest Financial Results
決算ハイライト

	第1期	第2期（予想）	第3期（予想）
営業収益	2,253百万円	2,428百万円	2,441百万円
営業利益	1,059百万円	1,071百万円	1,051百万円
経常利益	510百万円	934百万円	900百万円
当期純利益	509百万円	933百万円	899百万円
1口当たり分配金	1,529円	2,803円	2,700円

期末物件数	資産規模（取得価格合計）	期末稼働率
18物件	57,360百万円	97.5%

投資主の皆様へ

投資主の皆様におかれましては、益々ご清栄のこととお慶び申し上げます。平素は、さくら総合リート投資法人並びにその資産運用会社であるさくら不動産投資顧問株式会社に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

本投資法人は、ガリレオグループ(注1)と日本管財グループ(注2)をスポンサーとし、昨年（平成28年）9月8日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場いたしました。ここに第1期（平成29年2月期）の運用の概況と決算内容についてご報告申し上げますとともに、日頃の投資主の皆様のご支援とご理解に深く感謝申し上げます。

さて、第1期は、平成28年9月の上場時に公募増資により29,154百万円の資金を調達し、借入金と併せて18物件57,360百万円の信託受益権を取得しました。この時点で発行済投資口の総口数は333,001口となりました。

第1期においては、保有各物件の稼働率の維持向上はもとより賃料の増額交渉に努め、収益の拡大を目指す運用を行いました。この結果、第1期は、営業収益2,253百万円、営業利益1,059百万円、経常利益510百万円、当期純利益509百万円を計上し、分配金として投資口1口当たり1,529円としております。

第2期（平成29年8月期）は、第1期に計上された投資法人における創業期特有の営業外費用の減少等により、1口当たり予想分配金は2,803円を見込んでおります。

第3期（平成30年2月期）は、第2期予想と比較して、更なる賃貸事業収入の増加を想定しておりますが、資産運用報酬の一部免除期間が第2期で終了することや借入金の長期化を予定し、1口当たり予想分配金は2,700円を見込んでおります。

今後も、投資主の皆様の利益の最大化に取り組んでまいりますので、末永く変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

(注1)「ガリレオグループ」は、ガリレオ・シドニー・ホールディングス・ピーティーワイ・リミテッド（以下「ガリレオ」といいます。）の他、ギャラクシー・ジェイリート・ピーティーワイ・リミテッド（以下「ギャラクシー」といいます。）を中心とする企業グループをいいます。以下同じです。
(注2)「日本管財グループ」は、日本管財株式会社（以下「日本管財」といいます。）の他、東京キャピタルマネジメント株式会社（以下「東京キャピタルマネジメント」といいます。）を含む企業グループをいいます。以下同じです。

Nippon Kanzai Group
日本管財グループの概要

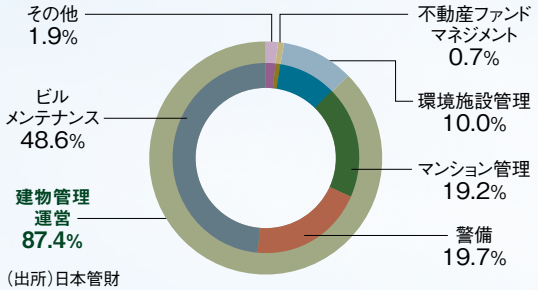
50年を超える歴史を持つ建物管理運営会社

日本管財グループは、昭和40年に設立され、建物管理運営業界の代表的企業の一つである日本管財を中核とする企業グループであり、不動産管理に関してフルラインのサービスを提供しています。また、日本全国の主要都市でオフィスビル、マンション及び商業施設にわたる様々な建物に関する管理運営業務を受託しており、当該業務を通じて、様々な規模、用途、立地の建物の管理運営に関する幅広いノウハウを有しています。

建物管理運営事業の売上割合

87.4%

日本管財グループ全体の平成28年3月期の売上高は90,078百万円であり、その8割以上を建物管理運営事業の売上高が占めています。



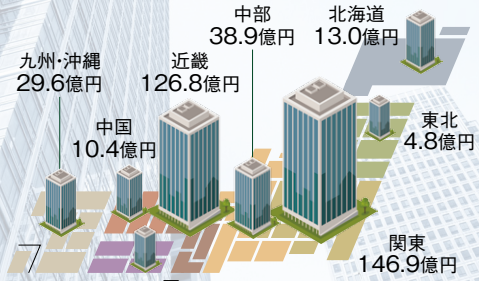
(出所)日本管財

管理運営資産(ビル等管理物件売上高ベース)

376.9億円

日本管財グループは、現在も複数のJ-REITの保有物件をはじめとする様々な物件につき、ビルメンテナンス業務やプロパティ・マネジメント業務を受託しています。J-REITからの受託状況は、ビルメンテナンス業務とプロパティ・マネジメント業務を合わせて40物件強であり、物件タイプはオフィスビル、商業施設、物流施設及びホテルと、様々な物件を手掛けています。

■管理運営資産地域別分散



(出所)日本管財グループ

Galileo Group
ガリレオグループの概要

豪州の独立系不動産・ファンド運用グループ

豪州、日本及び米国において、様々な不動産の投資・開発実績を持つ豪州の独立系不動産・ファンド運用グループ。投資物件の取得、バリューアップ及びエクイティや借入れによる資金調達等の多面的な不動産投資及び開発に関する実績及びノウハウを有しています。平成18年から日本に所在する不動産への投資活動及び運用を開始しています。

ガリレオグループの取得・開発実績(注1)

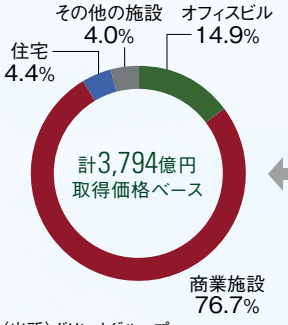
5,367億円

平成15年
豪州上場リート(投資対象:米国ショッピングセンター)を組成

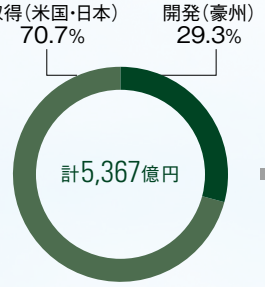
平成18年
豪州上場リート(投資対象:日本総合型ポートフォリオ)を組成

平成28年
東証上場リート(投資対象:日本総合型ポートフォリオ)を組成

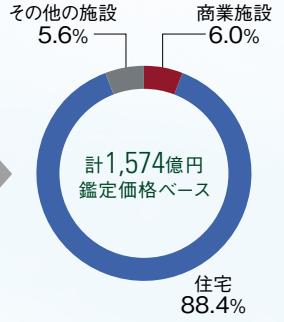
■用途別取得実績(米国・日本)(注2)



■取得・開発実績(注2)



■用途別開発実績(豪州)(注2)(注3)

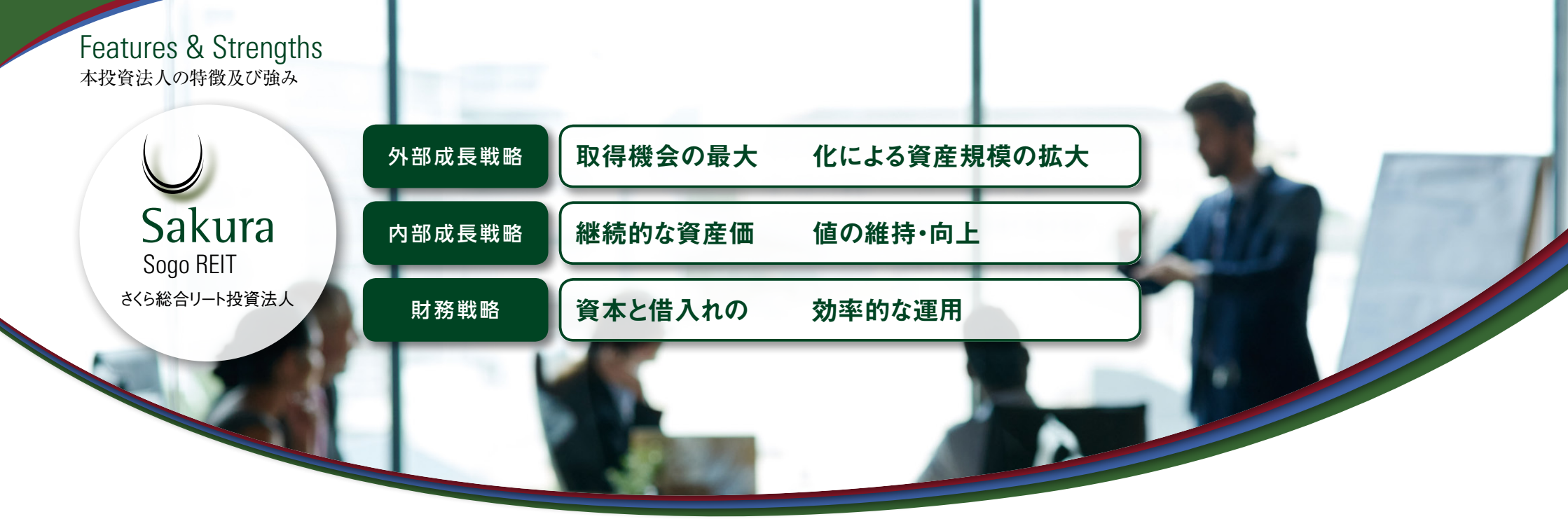


(出所)ガリレオグループ
(注1)為替レートについては、平成29年3月31日時点のものを使用
(注2)平成15年から平成28年9月9日までの累積の数値
(注3)豪州は開発のみ

Features & Strengths
本投資法人の特徴及び強み

Sakura
Sogo REIT
さくら総合リート投資法人

外部成長戦略	取得機会の最大　　化による資産規模の拡大
内部成長戦略	継続的な資産価　　値の維持・向上
財務戦略	資本と借入れの　　効率的な運用



本投資法人の特徴及び強みを最大限に発揮して成長戦略の実現を目指します

1 異なる用途の組合せと、エリア及びテナントタイプを含むポートフォリオの分散によるキャッシュ・フローの成長性及び安定性の確保

異なる用途の物件を組み合わせることでキャッシュ・フローの成長性と安定性の実現を目指すとともに、物件の用途に加え、エリア及びテナントタイプを含めポートフォリオ分散を図ることにより、安定した収益を確保

2 取得機会の最大化による資産規模の拡大

総合型REITとして、用途やエリアについて柔軟な投資態度をとることにより、取得機会の最大化を図り、資産規模の拡大を目指す

3 ガリレオグループ及び日本管財グループの強い物件ソーシング（調達）力

スポンサーグループ（注）が有する多種多様な物件に関する強固なソーシングチャネル（物件の調達経路）を活用することで、資産規模の拡大を目指す

4 日本管財グループの不動産管理に関するノウハウの活用

日本管財グループの豊富な実績により蓄積された不動産管理のノウハウを共有し、コスト最適化と資産価値の継続的な維持・向上を図る

（注）「スポンサーグループ」とは、ガリレオグループ及び日本管財グループを総称して又は個別にいいます。以下同じです。

取得機会の最大化による資産規模の拡大

ポートフォリオ投資ガイドライン

- 用途やエリアに関して柔軟な投資を行うことにより投資主価値の向上を目指す
- ポートフォリオの集中リスク軽減を図るため、用途、エリア、テナント、賃貸借契約のタイプ別にポートフォリオを分散
- 不動産市場動向を継続的に検討することで、既存の収入ストリームを最適化し新しい収入源を特定
- ポートフォリオ改善のための投資資産の入替

	用途別投資比率(注1)	用途の特徴
Growth 成長性	Office オフィスビル 30～60%	●景気拡大時は収益のアップサイドの享受が期待できる ●幅広い規模のオフィスビルを投資対象と捉えることで、物件の取得・売却の機会が豊富に存在し、相対的に高い流動性が確保できる
Stability 安定性	Residential 住宅 10～30%	●景気変動に関わらず、賃貸需要及び賃料相場が比較的安定しており、テナントも分散されていることから中長期的に安定した運用に適している
	Retail 商業施設 30～60%	●人や物が集結する地域においては、一定の消費が見込まれ、安定した賃料収入を期待することができる ●中途解約が認められない賃貸借期間として、最低3年間を目安とする賃貸借契約を原則とし、長期にわたり安定したキャッシュ・フローを創出する
	Others その他の施設 0～20%	●物件毎のポテンシャルや価格等を見極めながら、機動的な取得及び運用を目指す

■エリア別投資比率(取得価格ベース)(注2)

首都圏 50%程度	地方主要都市 40%程度	その他 10%程度

(注1)取得価格ベース
(注2)上記の投資比率は、本投資法人が今後の中長期にわたる資産運用において、目標とする比率です。不動産市況及び今後の物件取得等により、一時的に当該比率を超え、又は下回る可能性があります。

外部成長戦略

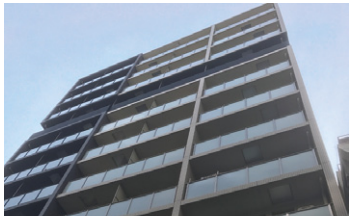
運用における主要優先事項

- スポンサーとのリレーションシップを通じた相対取引の取得機会を探索
- パイプライン・サポートネットワークの拡充(現在5社)
- 中規模デベロッパーとのリレーションシップを強化

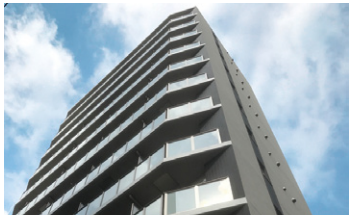
●パイプライン・サポート契約

- 直接チャネルを通じて、投資機会を拡大
- パイプライン・サポート契約により、本投資法人に優先交渉権を付与
- IPO時に日本管財グループと3社がパイプライン・サポート契約を締結
- このほか、第1期に以下の2社が資産運用会社とパイプライン・サポート契約を締結
  →株式会社リヴ
  →東証上場の不動産デベロッパー(機密保持により企業名は非公開)

株式会社リヴによる最近の開発事例(注)


リヴシティ日本橋ネクステシア(東京都中央区)

リヴシティ綾瀬(東京都足立区)


リヴシティ川崎(神奈川県川崎市)

リヴシティ武蔵浦和(埼玉県さいたま市)

(注)パイプライン・サポート会社の開発事例を紹介するものであり、本書の日付現在において本投資法人による取得の予定はなく、また今後取得できる保証もありません。

●その他の取り組み

- 中規模デベロッパーとのリレーションシップの構築・強化の推進
- 取得機会の継続的な検討(相対取引で現在取得検討中は6件)

内部成長戦略

運用における主要優先事項

■積極的な内部成長の実現を目指す
・特にオフィスでは、賃料増額改定を進める
・新しい収益ストリームを開拓
■日本管財の専門知識を活用し、コストを最適化しながら、建物の状態を維持、向上

●商業施設　ラパーク岸和田

用途変更

・空き倉庫をオフィスに改修し、(より高額の)追加収入につなげる
・更なる空き倉庫の改修により、より高い収益を産み出す可能性(年間400万円(見込み))

2階のテナントの再配置

著名な国内アパレル小売業者及び関西地区を拠点とする書店大手を誘致し、以下を達成
・小売商品・サービス全体の向上
・若年層及びファミリー層の買い物客に対する訴求力の向上
・買い物客の動線をコントロールし、2階の既存テナントやショッピングセンター全体の売上向上につなげる

●住宅　白井ロジュマン

改修工事

・カーペットをフローリングに交換
・平均成約賃料が上昇
・ダウンタイムを短縮

Before　After

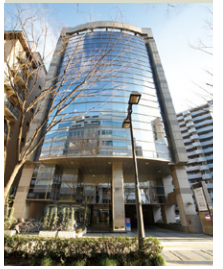
モデルルーム

・モデルルームを通じて潜在的テナントに調度品や部屋のレイアウト例を公開
・高い稼働率の維持に貢献

■戦略的な資本的支出の取り組み
・高い稼働率を維持
・ダウンタイムを最短化
・賃料の見直しによる収益の向上

●オフィスビル:戦略的な資本的支出

・日本管財グループが建物サービスの大幅な見直しを実施
・日本管財グループが、以下を主な目的として、空調システムを交換
→高いテナント維持率
→新規テナント誘致により、退去によるダウンタイムを最小化
→テナントの期待に応える建物サービスを確保することにより、賃料見直し交渉を有利に進める

成信ビル	高田馬場アクセス	司町ビル	新横浜ナラビル
第2期から第9期にかけて熱交換器を交換 年間5,500万円	第2期から第7期にかけて熱交換器を交換 年間1,800万円	第3期から第5期にかけて熱交換器を交換 年間3,000万円	第2期から第10期にかけて熱交換器を交換 年間2,500万円
			

●新たな収入源を探りつつ、コストを削減

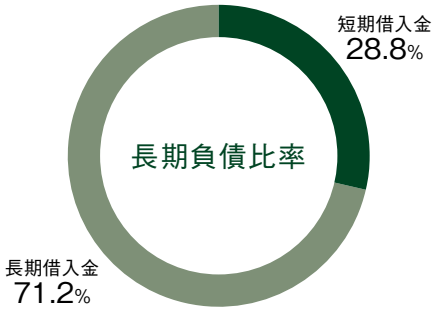
・屋上へのアンテナ設置
・オフィスビル前での弁当販売実施など、賃料増額に向けた活動を推進
→弁当販売による1物件当たりの追加収入は年間60万円の見込み
・LED照明や熱交換器など施設・設備の更新によりコストを削減

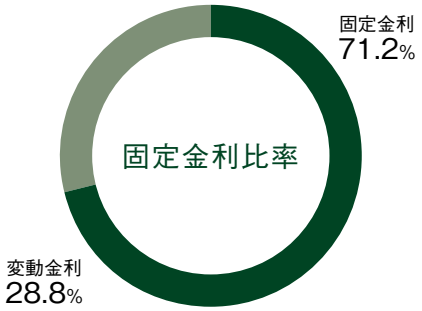
Financial Strategy
財務戦略

■財務ハイライト

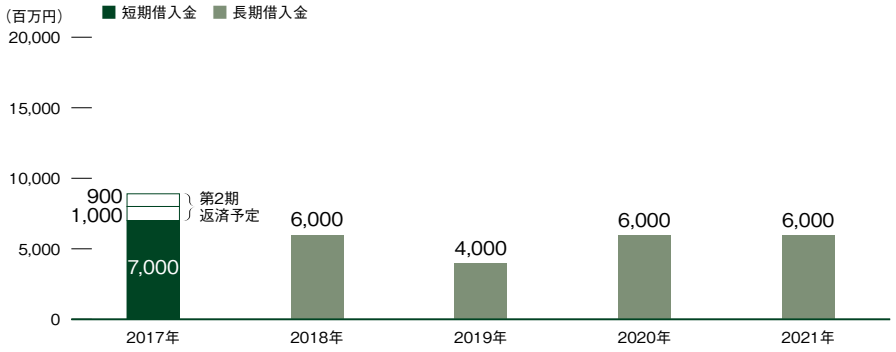
LTV(注1)	有利子負債残高
48.0%	30,900百万円

平均借入残存年数(注2)	借入コスト(注3)
2.3年	0.82%





■返済期限の分散状況



(注1)「LTV」は、期末有利子負債残高を期末総資産残高で除して算出し、小数第2位を四捨五入して表示しています。
(注2)「平均借入残存年数」は、期末時点の有利子負債残存年数を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出し、小数第2位を四捨五入して表示しています。
(注3)「借入コスト」は、期末時点における適用利率(アップフロントフィー(年率)を含む。)を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出し、小数第3位を四捨五入して表示しています。

Summary of Portfolio
ポートフォリオサマリー

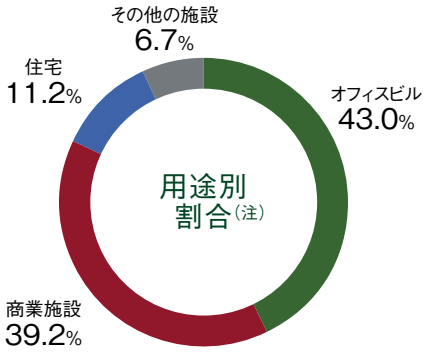
保有物件数	資産規模(取得価格合計)
18物件	57,360百万円

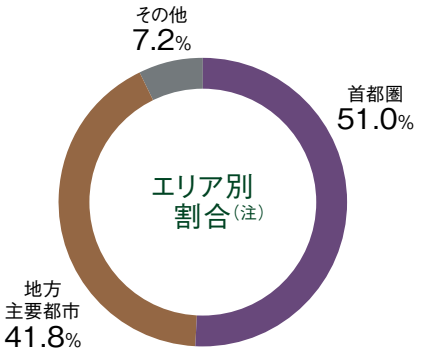
鑑定評価額の合計	平均鑑定NOI利回り
59,493百万円	5.5%

償却後平均鑑定NOI利回り	期末稼働率
4.6%	97.5%

Portfolio
ポートフォリオ一覧

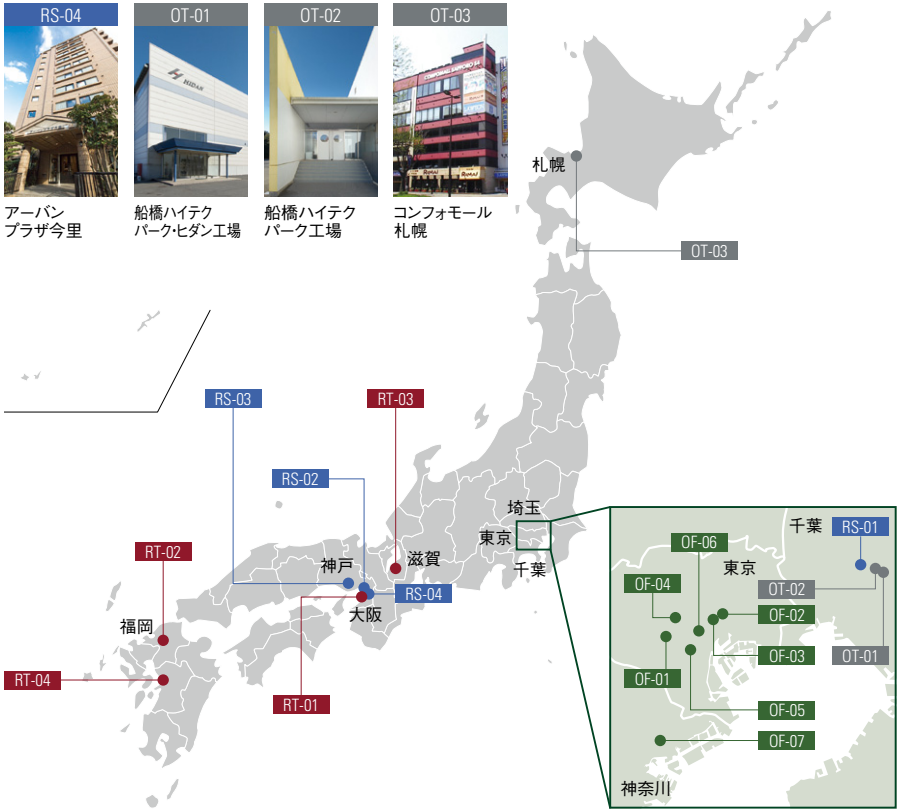
用途	物件番号	物件名称	所在地	取得価格（百万円）	鑑定評価額（百万円）	鑑定NOI利回り（%）	償却後鑑定NOI利回り（%）	稼働率（%）
オフィスビル	OF-01	成信ビル	東京都新宿区	7,880	8,360	4.3	4.0	100.0
	OF-02	NKビル	東京都千代田区	3,730	3,860	4.7	4.4	100.0
	OF-03	司町ビル	東京都千代田区	3,820	3,910	4.7	4.3	84.5
	OF-04	高田馬場アクセス	東京都新宿区	3,330	3,430	4.8	4.4	89.4
	OF-05	麻布アメレックスビル	東京都港区	2,020	2,140	4.5	4.3	100.0
	OF-06	飛栄九段ビル	東京都千代田区	1,960	2,050	4.9	4.7	95.3
	OF-07	新横浜ナラビル	神奈川県横浜市	1,910	1,950	5.6	4.8	90.0
	オフィスビル（7物件）小計			24,650	25,700	4.6	4.3	94.3
商業施設	RT-01	ラパーク岸和田	大阪府岸和田市	6,460	6,600	6.0	4.8	97.6
	RT-02	シュロアモール筑紫野	福岡県筑紫野市	7,670	7,820	5.7	4.8	100.0
	RT-03	西友水口店	滋賀県甲賀市	4,150	4,240	6.1	4.1	100.0
	RT-04	シュロアモール長嶺	熊本県熊本市	4,180	4,460	5.9	5.1	98.2
	商業施設（4物件）小計			22,460	23,120	5.9	4.7	98.9
住宅	RS-01	白井ロジュマン	千葉県白井市	2,180	2,210	7.3	5.6	93.8
	RS-02	松屋レジデンス関目	大阪府大阪市	1,820	1,910	6.7	5.6	96.2
	RS-03	ロイヤルヒル神戸三宮 Ⅱ	兵庫県神戸市	1,480	1,550	5.6	4.0	97.8
	RS-04	アーバンプラザ今里	大阪府大阪市	940	984	6.2	5.0	93.9
	住宅（4物件）小計			6,420	6,654	6.6	5.2	94.6
その他の施設	OT-01	船橋ハイテクパーク・ヒダン工場	千葉県船橋市	1,720	1,800	6.4	5.3	100.0
	OT-02	船橋ハイテクパーク工場	千葉県船橋市	710	779	6.8	6.0	100.0
	OT-03	コンフォモール札幌	北海道札幌市	1,400	1,440	5.8	4.0	99.0
	その他の施設（3物件）小計			3,830	4,019	6.3	4.9	99.7
ポートフォリオ合計／平均				57,360	59,493	5.5	4.6	97.5





（注）取得価格ベース

Portfolio Map
ポートフォリオマップ



Overview of Portfolio
ポートフォリオの概要

OF-01 成信ビル
オフィスビル　首都圏

特徴及び周辺環境
新宿通り沿道の中高層店舗付オフィスビル等が建ち並ぶ商業地域に所在し、都心接近性及び交通利便性は良好。
建物は、平成元年竣工で、基準階貸室は約180坪の分割可能な区画を確保し、建物外観やエントランス等共用部分についてのグレードは高い。

取得価格	7,880百万円
所在地	東京都新宿区
アクセス	「新宿三丁目」駅より徒歩約2分
賃貸可能面積	5,616.89㎡

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	3,691.34㎡

OF-05 麻布アメレックスビル
オフィスビル　首都圏

特徴及び周辺環境
外苑東通り沿いに位置し、周辺は高層オフィスビル、店舗兼オフィスビル等の建ち並ぶ商業地域。
店舗部分については、外苑東通りに面し視認性も良好であり、背後に高級住宅街を有していることから潜在顧客も豊富。

取得価格	2,020百万円
所在地	東京都港区
アクセス	「麻布十番」駅、「神谷町」駅、「六本木一丁目」駅より徒歩約8分
賃貸可能面積	2,240.02㎡

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、セキュリティー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

区画整理された碁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	4,049.99㎡

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
延床面積	65,663.02㎡

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
延床面積	31,086.23㎡

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
延床面積	31,829.71㎡

RT-04 シュロアモール長嶺

商業施設　地方主要都市

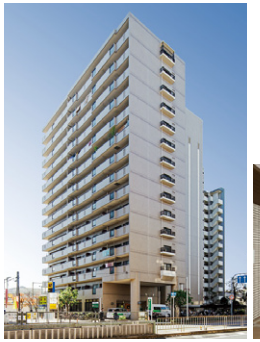
特徴及び周辺環境

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
延床面積	13,130.23㎡

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
延床面積	8,190.11㎡

RS-03 ロイヤルヒル神戸三宮 Ⅱ

住宅 | 地方主要都市

特徴及び周辺環境

周辺は、中高層の分譲又は賃貸マンションが多く建ち並ぶなど、利便性に優れた住宅地域としての色合いが強い。
主要都市部へのアクセスに優れ、都心生活の利便性を追求しており、所得水準の比較的高い単身者層及びDINKS層の需要が見込まれる。

取得価格	1,480百万円
所在地	兵庫県神戸市
アクセス	「三ノ宮」駅より徒歩約6分
延床面積	5,088.35㎡

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
延床面積	25,307.87㎡

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
延床面積	4,862.83㎡

OT-01 船橋ハイテクパーク・ヒダン工場

その他の施設 | 首都圏

特徴及び周辺環境

本物件は、工業団地「船橋ハイテクパーク」内に所在。
平成15年築の鉄骨造2階建の工場で、作業所のほか、事務所、応接室、食堂、更衣室を有しており、製品の生産拠点として十分な機能を有する。

取得価格	1,720百万円
所在地	千葉県船橋市

OT-02 船橋ハイテクパーク工場

その他の施設 | 首都圏

特徴及び周辺環境

本物件は、工業団地「船橋ハイテクパーク内に所在。
平成13年築の鉄骨造2階建の工場で、作業所のほか、事務所、応接室、食堂、更衣室を有しており、食品加工・製品加工生産拠点として十分な機能を有する。

取得価格	710百万円
所在地	千葉県船橋市

OT-03 コンフォモール札幌

その他の施設 | 地方主要都市

特徴及び周辺環境

周辺は、マンション建設が進み人口は増加傾向にある地域。
本物件は、商業施設と住宅の複合物件であり、住宅においては、単身者層及びDINKS層からの需要が旺盛。店舗においては、間口が広く取られ視認性が高く、十分な駐車スペースを有する為、車客の取込みも可能。

取得価格	1,400百万円
所在地	北海道札幌市
延床面積	13,366.28㎡

I.資産運用報告

1 資産運用の概況

(1) 投資法人の運用状況等の推移

期　別		第1期 自 平成28年 4 月 1 日 至 平成29年 2 月28日
営業収益	(百万円)	2,253
うち不動産賃貸事業収益	(百万円)	2,253
営業費用	(百万円)	1,194
うち不動産賃貸事業費用	(百万円)	862
営業利益	(百万円)	1,059
経常利益	(百万円)	510
当期純利益	(百万円)	509
総資産額	(百万円)	64,399
(対前期比)	(%)	―
純資産額	(百万円)	29,763
(対前期比)	(%)	―
有利子負債額	(百万円)	30,900
出資総額	(百万円)	29,254
発行済投資口の総口数	(口)	333,001
1口当たり純資産額	(円)	89,380
分配金総額	(百万円)	509
うち利益分配金総額	(百万円)	509
うち利益超過分配金総額	(百万円)	―
1口当たり分配金	(円)	1,529
うち1口当たり利益分配金	(円)	1,529
うち1口当たり利益超過分配金	(円)	―
総資産経常利益率(注4)	(%)	1.6
(年換算値)(注5)	(%)	3.3
自己資本利益率(注4)	(%)	3.4
(年換算値)(注5)	(%)	7.2
自己資本比率(注4)	(%)	46.2
(対前期増減)	(%)	―
配当性向(注4)	(%)	100.0
【その他参考情報】		
当期運用日数(注5)	(日)	173
期末投資物件数	(件)	18
減価償却費	(百万円)	246
資本的支出額	(百万円)	110
賃貸NOI(Net Operating Income)(注4)	(百万円)	1,636
FFO(Funds from Operation)(注4)	(百万円)	755
1口当たりFFO(注4)	(円)	2,268
期末総資産有利子負債比率(LTV)(注4)	(%)	48.0

(注1)本投資法人の営業期間は、毎年3月1日から8月末日まで及び9月1日から翌年2月末日までの各6ヶ月間ですが、第1期営業期間は本投資法人設立の日(平成28年4月1日)から平成29年2月28日までです。
(注2)営業収益等には消費税等は含まれていません。
(注3)特に記載のない限り、いずれの金額についても単位未満を切捨てて、また、いずれの比率についても小数第2位を四捨五入して記載しています。
(注4)以下の算定式により算出しています。

総資産経常利益率	経常利益÷{(期首総資産額+期末総資産額)÷2}×100 なお、第1期の期首総資産額には、本投資法人の事業年度開始日(平成28年4月1日)時点の総資産額を使用しています。
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 なお、第1期の期首純資産額には、本投資法人の事業年度開始日(平成28年4月1日)時点の純資産額を使用しています。
自己資本比率	期末純資産額÷期末総資産額×100
配当性向	第1期の配当性向については、期中に公募増資を行ったことにより、期中の投資口数に変動が生じているため、次の算式により算出しています。 分配金総額(利益超過分配金を含まない)÷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
FFO(Funds from Operation)	当期純利益＋減価償却費－不動産等売却損益
1口当たりFFO	FFO÷発行済投資口の総口数
期末総資産有利子負債比率(LTV)	有利子負債額÷期末総資産額×100

(注5)本投資法人における当期の営業期間は平成28年4月1日から平成29年2月28日までの334日間ですが、実質的な資産運用期間は平成28年9月9日から平成29年2月28日までの173日間です。当期については実質的な運用日数173日(平成28年9月9日から平成29年2月28日まで)に基づいて年換算値を算出しています。

(2) 当期の資産の運用の経過

① 本投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。)(以下、「投信法」といいます。)に基づき、さくら不動産投資顧問株式会社(以下、「本資産運用会社」といいます。)を設立企画人として、平成28年4月1日に出資金100.1百万円(1,001口)で設立され、平成28年4月26日に投信法に基づく関東財務局への登録が完了しました(登録番号関東財務局長第116号)。その後、本投資法人は、平成28年9月7日を払込期日として29,154百万円(332,000口)の公募による新投資口の発行を行い、平成28年9月8日に株式会社東京証券取引所(以下、「東京証券取引所」といいます。)不動産投資信託証券市場(銘柄コード3473)に上場しました。これらの結果、当期末日現在の出資総額は29,254百万円、発行済投資口の総口数は333,001口となっています。

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

② 投資環境と運用実績

(投資環境)

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

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

オフィスの賃貸市場においては、シービーアールイー株式会社の公表によると、都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区）平成29年2月現在のオールグレードオフィス空室率は2.5%であり、前年同月比0.3ポイント上昇しています。一方でグレードBオフィス（基準階面積200坪以上、延床面積7,000坪未満、かつ新耐震基準に準拠した賃貸オフィスビル）の空室率は2.4%であり、前年同月比0.4ポイント低下しています。

商業施設の賃貸市場においては、経済産業省公表の平成29年2月の小売業販売額が前年同月比0.1%増であり、持ち直しの動きがみられます。

住宅の賃貸市場においては稼働率・賃料水準とも安定した状況が継続しており、本投資法人の運用する都市圏において人口の増加傾向が見受けられました。

（運用実績）

（A）資産の取得

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

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

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

（B）保有資産の管理運用

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

（オフィスビル）

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

（商業施設）

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

（住宅）

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

（その他施設）

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

③ 資金調達の概要

（エクイティ・ファイナンス）

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

（デット・ファイナンス）

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

④ 業績及び分配の概要

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

また、当期の分配金については、本投資法人の規約に定める分配の方針に従い、投信法第136条第1項に規定する利益のうち、発行済投資口の総口数333,001口の整数倍の最大値となる509,158,529円を利益分配金として分配することとしています。この結果、投資口1口当たりの分配金は、1,529円となりました。

(3) 増資等の状況

本投資法人の設立以降当期末（平成29年2月28日）までの出資総額及び発行済投資口の総口数の増減は以下のとおりです。

年月日	摘　要	出資総額（千円）		発行済投資口の総口数（口）		備　考
		増　減	残　高	増　減	残　高	
平成28年4月1日	私募設立	100,100	100,100	1,001	1,001	（注1）
平成28年9月7日	公募増資	29,154,580	29,254,680	332,000	333,001	（注2）

（注1）1口当たり発行価格100,000円で本投資法人を設立しました。
（注2）1口当たり発行価格91,000円（発行価額87,815円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

【投資口の取引所価格の推移】

本投資法人の投資口が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格（終値）は以下のとおりです。

期　別	第1期 自 平成28年 4 月 1 日 至 平成29年 2 月28日
最　高	83,800円
最　低	75,400円

（注）本投資法人の投資証券が東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場されたのは平成28年9月8日です。

(4) 分配金等の実績

当期の分配金は、税制の特例(租税特別措置法第67条の15)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未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1,529円となりました。

期　別		第1期 自 平成28年 4 月 1 日 至 平成29年 2 月28日
当期未処分利益総額	(千円)	509,223
利益留保額	(千円)	64
金銭の分配金総額	(千円)	509,158
(1口当たり分配金)	(円)	1,529
うち利益分配金総額	(千円)	509,158
(1口当たり利益分配金)	(円)	1,529
うち出資払戻総額	(千円)	―
(1口当たり出資払戻額)	(円)	―

(5) 今後の運用方針及び対処すべき課題

① 投資環境

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

② 今後の運用方針及び対処すべき課題

(オフィスビル市場)

来期においても人員増を計画する企業のオフィス拡張ニーズは継続すると考えています。本投資法人の運用物件においてもその傾向が見受けられ、本年2月末現在未成約であった1区画へ申込みがあり賃貸条件につき現在交渉中です。なお、同時期に未稼働であった区画は全て3月1日までに引渡し、稼働済みとなっています。また、既存テナントとの賃料増額交渉も継続して行い、更なる賃料収入の増加を目指します。

(商業施設市場)

全国ショッピングセンター売上動向としては、平成28年10月に3ヶ月ぶりに前年同月比プラスになりましたが、平成28年11月以降売上はなだらかに下降しており、今後もなだらかな下降をたどることが想定されます。本投資法人としては、地域特性を踏まえた来店動機につながるイベントや催事などの企画を行うなどの施策を行い、既存テナントの売上維持・向上を目指すとともに早期に空室部分へ新規テナントを誘致し、収益向上を目指します。

(住宅賃貸市場)

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

(イ)外部成長

金融政策による低金利の継続により、取引利回りは低水準で推移し、厳しい物件取得競争が続く売買市場において、安定した物件取得機会の獲得のための仕組み作りを目指します。その一環として、不動産販売、不動産開発、不動産仲介・賃貸管理業等を展開する不動産事業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などを通じた、物件情報獲得ルートの拡充に努めます。スポンサーグループの1社であり、本資産運用会社とのスポンサーサポート契約により、物件売却情報の提供及び優先交渉権の付与等に合意している日本管財グループは、不動産事業会社3社との間で本投資法人のための物件売却情報の提供等に関する契約を締結しています。これら3社は地方主要都市を中心に事業展開しており、開発から売買仲介まで行っている会社です。また、本資産運用会社は、平成29年4月4日付で、不動産事業会社2社との間で、物件売却情報の優先的な提供及び優先交渉権の付与を内容とするパイプライン・サポート契約を締結しています。これら2社は都市圏を中心に事業展開しており、開発・販売・売買仲介を行っている会社です。今後も、運用ガイドラインに沿った地域分散の効いたポートフォリオの構築に資する情報網・パイプラインの拡充を図ります。また、得られた物件情報については、日本管財グループの建物管理のノウハウ等も活用しながら、慎重に精査します。また、物件取得にあたっては、最適なタイミングを目指し、ブリッジファンド、ウエアハウジング機能の活用も検討していきます。

(ロ)内部成長

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

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

(ハ)財務方針

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

a. エクイティ・ファイナンス

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

b. デット・ファイナンス

ⅰ. LTVの水準は60%を上限とし、資金余力の確保に留意した機動的かつきめ細やかなレバレッジコントロールを行います。

ⅱ. 資金の借入れ及び投資法人債の発行に際しては、資金調達の機動性と財務の安定性のバランスに配慮した資金調達を行います。また、調達コスト、期間、担保提供の要否等の諸条件につき複数の金融機関と交渉し、金利動向、マーケット水準、財務の機動性及び安定性、並びに借入先構成のバランス等を考慮しつつ諸条件を総合的に検討した上で、適切な資金調達を行います。

ⅲ. 金利上昇リスク及びリファイナンス・リスクを軽減するため、調達期間の長期化、金利の固定化、返済期日の分散等を必要に応じて検討します。

(6) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

2 投資法人の概況

(1) 出資の状況

期　別		第1期 (平成29年2月28日)
発行可能投資口総口数	(口)	10,000,000
発行済投資口の総口数	(口)	333,001
出資総額	(百万円)	29,254
投資主数	(名)	16,449

(2) 投資口に関する事項

平成29年2月28日現在の投資主のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名は以下のとおりです。

氏名又は名称	住　所	所有投資口数(口)	発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合(注)(%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海1丁目8−11	22,555	6.8
JP MORGAN BANK(IRELAND)PLC 380423 常任代理人　株式会社みずほ銀行決済営業部	東京都港区港南2丁目15−1 品川インターシティA棟	12,814	3.8
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町2丁目11番3号	11,899	3.6
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	東京都中央区晴海1丁目8−12 晴海トリトンスクエアタワーZ	11,689	3.5
野村信託銀行株式会社(投信口)	東京都千代田区大手町2丁目2−2	11,598	3.5
日本管財株式会社	兵庫県西宮市六湛寺町9番16号	8,700	2.6
GALAXY JREIT PTY LIMITED 常任代理人　SMBC日興証券株式会社	東京都江東区木場1丁目5−55 深川ギャザリア ウェスト1棟	8,700	2.6
CREDIT SUISSE SECURITIES (EUROPE) LIMITED PB OMNIBUS CLIENT ACCOUNT 常任代理人　クレディ・スイス証券株式会社	東京都港区六本木1丁目6番1号 泉ガーデンタワー	6,802	2.0
世界心道教	愛知県豊川市諏訪2丁目101	5,410	1.6
BARCLAYS CAPITAL SECURITIES LIMITED 常任代理人　バークレイズ証券株式会社	東京都港区六本木6丁目10番1号	2,507	0.8
合　計		102,674	30.8

(注)「発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(3) 役員等に関する事項

①当期における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額(千円)
執行役員	村中　誠	さくら不動産投資顧問株式会社 代表取締役社長	5,500
監督役員 (注)	金田　繁	弁護士法人　瓜生・糸賀法律事務所 弁護士	2,750
	諫山　弘高	諫山公認会計士事務所 所長	2,750
会計監査人	PwCあらた有限責任監査法人	−	6,500

(注)監督役員は、上記以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

②会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

会計監査人の解任については、投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。)第105条第1項各号のいずれかに該当すると認められた場合にこれを行い、また、不再任については、監査の質及び監査報酬の額等諸般の事情を総合的に勘案し、本投資法人の役員会において検討します。

(4) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成29年2月28日現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

委託区分	名　称
資産運用会社	さくら不動産投資顧問株式会社
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(投資主名簿等管理、機関運営事務)	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(会計事務等)	兼山公認会計士事務所

3 投資法人の運用資産の状況

(1) 投資法人の財産の構成

平成29年2月28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)	当期 (平成29年2月28日現在)	
			保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に対する比率 (%) (注3)
信託不動産	オフィスビル	首都圏	24,848	38.5
		地方主要都市	−	−
		その他	−	−
	商業施設	首都圏	−	−
		地方主要都市	18,406	28.6
		その他	4,158	6.5
	住宅	首都圏	2,191	3.4
		地方主要都市	4,265	6.6
		その他	−	−
	その他の施設	首都圏	2,420	3.8
		地方主要都市	1,409	2.2
		その他	−	−
	小　計		57,702	89.6
預金・その他の資産			6,697	10.4
資産総額			64,399	100.0

(注1)「首都圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。以下同じです。
「地方主要都市」とは、首都圏を除く政令指定都市及びその通勤圏内に含まれる周辺部をいいます。以下同じです。
「その他」とは、首都圏及び地方主要都市以外の地域をいいます。以下同じです。
(注2)「保有総額」は、平成29年2月28日現在における貸借対照表(信託不動産については、減価償却後の帳簿価額)によっており、百万円未満を切り捨てて記載しています。
(注3)「資産総額に対する比率」については、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(2) 主要な保有資産

平成29年2月28日現在における本投資法人が保有する主要な保有資産（貸借対照表計上額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額（百万円）	賃貸可能面積（㎡）（注1）	賃貸面積（㎡）（注2）	稼働率（%）（注3）	対総不動産賃貸事業収益比率（%）（注4）	主たる用途
成信ビル	7,926	5,616.89	5,616.89	100.0	9.5	オフィスビル
シュロアモール筑紫野	7,699	32,159.64	32,159.64	100.0	12.6	商業施設
ラパーク岸和田	6,510	38,099.10	37,192.01	97.6	21.6	商業施設
シュロアモール長嶺	4,196	12,600.68	12,368.58	98.2	7.3	商業施設
西友水口店	4,158	23,814.88	23,814.88	100.0	非開示（注5）	商業施設
司町ビル	3,845	3,250.68	2,745.52	84.5	4.5	オフィスビル
NKビル	3,765	3,394.35	3,394.35	100.0	5.2	オフィスビル
高田馬場アクセス	3,368	3,691.34	3,299.40	89.4	3.4	オフィスビル
白井ロジュマン	2,191	21,896.86	20,534.34	93.8	5.8	住宅
麻布アメレックスビル	2,039	2,240.02	2,240.02	100.0	2.8	オフィスビル
合　計	45,697	146,764.44	143,365.63	97.7	非開示（注5）	―

（注1）「賃貸可能面積」は、各信託不動産について、平成29年2月28日現在における各資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積を記載しています。

（注2）「賃貸面積」は、平成29年2月28日現在における各信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された賃貸面積（駐車場部分は含みません。）の合計を記載しています。ただし、マスターリース会社が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29年2月28日現在における各信託不動産に係る各転貸借契約書に表示されたエンドテナントの賃貸面積の合計を記載しています。なお、各賃貸借契約書等においては、延床面積に含まれない部分が賃貸面積に含まれて表示されている場合があるため、総賃貸面積が延床面積を上回る場合があります。また、ラパーク岸和田、シュロアモール筑紫野及びシュロアモール長嶺については、鑑定評価書記載の賃貸面積を記載しており、ATMの設置に係る面積は含みません。

（注3）「稼働率」は、平成29年2月28日現在の稼働率（賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合）について、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（注4）「対総不動産賃貸事業収益比率」の算出にあたっては、小数第2位を四捨五入しています。

（注5）テナントから開示について承諾が得られておらず、かつ、開示した場合、テナントとの信頼関係が損なわれる等により賃貸借契約の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、非開示としています。

(3) 不動産等組入資産明細

平成29年2月28日現在における本投資法人が保有する資産の概要は以下のとおりです。

用途	地　域	不動産等の名称	所在地	所有形態	賃貸可能面積（㎡）（注1）	帳簿価額（百万円）	期末算定価額（百万円）（注2）
オフィスビル	首都圏	成信ビル	東京都新宿区	信託受益権	5,616.89	7,926	8,360
		NKビル	東京都千代田区	信託受益権	3,394.35	3,765	3,860
		司町ビル	東京都千代田区	信託受益権	3,250.68	3,845	3,910
		高田馬場アクセス	東京都新宿区	信託受益権	3,691.34	3,368	3,430
		麻布アメレックスビル	東京都港区	信託受益権	2,240.02	2,039	2,140
		飛栄九段ビル	東京都千代田区	信託受益権	2,298.86	1,975	2,050
		新横浜ナラビル	神奈川県横浜市	信託受益権	4,049.99	1,926	1,950
	小　計				24,542.13	24,848	25,700
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	38,099.10	6,510	6,600
		シュロアモール筑紫野	福岡県筑紫野市	信託受益権	32,159.64	7,699	7,820
	その他	西友水口店	滋賀県甲賀市	信託受益権	23,814.88	4,158	4,240
	地方主要都市	シュロアモール長嶺	熊本県熊本市	信託受益権	12,600.68	4,196	4,460
	小　計				106,674.30	22,565	23,120
住宅	首都圏	白井ロジュマン	千葉県白井市	信託受益権	21,896.86	2,191	2,210
	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	7,749.11	1,830	1,910
		ロイヤルヒル神戸三宮Ⅱ	兵庫県神戸市	信託受益権	3,217.93	1,483	1,550
		アーバンプラザ今里	大阪府大阪市	信託受益権	4,648.64	951	984
	小　計				37,512.54	6,457	6,654
その他の施設	首都圏	船橋ハイテクパーク・ヒダン工場	千葉県船橋市	信託受益権	非開示（注3）	1,736	1,800
		船橋ハイテクパーク工場	千葉県船橋市	信託受益権	非開示（注3）	684	779
	地方主要都市	コンフォモール札幌	北海道札幌市	信託受益権	5,941.26	1,409	1,440
	小　計				18,516.16	3,829	4,019
合　計					187,245.13	57,702	59,493

（注1）「賃貸可能面積」は、各信託不動産について、平成29年2月28日現在における各資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積を記載しています。

（注2）「期末算定価額」は、大和不動産鑑定株式会社が作成した鑑定評価書記載の鑑定評価額（価格時点 平成29年2月28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	当期（平成28年4月1日～平成29年2月28日）			
			テナント数（注1）	稼働率（期末時点）（%）（注2）	賃貸事業収益（期間中）（百万円）	対総賃貸事業収益比率（%）（注3）
オフィスビル	首都圏	成信ビル	21	100.0	215	9.5
		NKビル	4	100.0	116	5.2
		司町ビル	4	84.5	101	4.5
		高田馬場アクセス	8	89.4	76	3.4
		麻布アメレックスビル	7	100.0	62	2.8
		飛栄九段ビル	10	95.3	63	2.8
		新横浜ナラビル	16	90.0	72	3.2
	小　計		70	94.3	708	31.4
商業施設	地方主要都市	ラパーク岸和田	49	97.6	487	21.6
		シュロアモール筑紫野	24	100.0	284	12.6
	その他	西友水口店	1	100.0	非開示（注4）	非開示（注4）
	地方主要都市	シュロアモール長嶺	21	98.2	165	7.3
	小　計		95	98.9	非開示（注4）	非開示（注4）
住宅	首都圏	白井ロジュマン	280	93.8	130	5.8
	地方主要都市	松屋レジデンス関目	126	96.2	80	3.6
		ロイヤルヒル神戸三宮Ⅱ	111	97.8	56	2.5
		アーバンプラザ今里	64	93.9	37	1.6
	小　計		581	94.6	304	13.5
その他の施設	首都圏	船橋ハイテクパーク・ヒダン工場	1	100.0	非開示（注4）	非開示（注4）
		船橋ハイテクパーク工場	1	100.0	非開示（注4）	非開示（注4）
	地方主要都市	コンフォモール札幌	48	99.0	68	3.0
	小　計		50	99.7	非開示（注4）	非開示（注4）
合　計			796	97.5	2,253	100.0

（注1）「テナント数」は、平成29年2月28日現在における各信託不動産に係る各賃貸借契約書上のテナント数（倉庫、看板、駐車場等は含みません。）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、平成29年2月28日現在の稼働率（賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合）について、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（注3）「対総賃貸事業収益比率」の算出にあたっては、小数第2位を四捨五入して表示しています。

（注4）テナントから開示について承諾が得られておらず、かつ、開示した場合、テナントとの信頼関係が損なわれる等により賃貸借契約の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、非開示としています。

(4) 特定取引の契約額等及び時価の状況表

該当事項はありません。

(5) その他資産の状況

平成29年2月28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（第3期）	自 平成29年10月 至 平成29年10月	54,700	－	－
司町ビル	東京都千代田区	空調更新工事（第3期）	自 平成29年９月 至 平成29年９月	30,200	－	－
新横浜ナラビル	神奈川県横浜市	空調更新工事（第1期）	自 平成29年５月 至 平成29年５月	25,000	－	－
		機械警備設備更新工事	自 平成29年８月 至 平成29年８月	13,000	－	－
ラパーク岸和田	大阪府岸和田市	空調更新工事ESハンドレール改修工事	自 平成29年４月 至 平成29年４月	24,300	－	－
		空調更新工事	自 平成29年11月 至 平成29年11月	12,000	－	－
コンフォモール札幌	北海道札幌市	空調更新工事	自 平成29年３月 至 平成29年５月	18,200	－	－

(2) 期中に行った資本的支出

本投資法人が当期末日現在保有する資産に関して、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事等の概要は以下のとおりです。なお、当期の保有資産全体の資本的支出に該当する工事は110,325千円であり、当期費用に区分された修繕費41,192千円と合わせて、合計151,517千円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目　的	工事期間	工事金額（千円）
高田馬場アクセス	東京都新宿区	3F・4F 空調更新工事	自 平成29年２月 至 平成29年２月	17,534

(3) 長期修繕計画のために積立てた金銭

該当事項はありません。

5 費用・負債の状況

(1) 運用等に係る費用明細

（単位：千円）

項　目	第1期 自 平成28年４月１日 至 平成29年２月28日
資産運用報酬（注）	108,748
資産保管手数料	4,206
一般事務委託手数料	20,171
役員報酬	11,000
控除対象外消費税	152,133
その他費用	35,097
合　計	331,357

（注）「資産運用報酬」には、上記とは別に、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬286,800千円が発生しています。

(2) 借入状況

平成29年2月28日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	平均利率（注1）（%）	返済期限	返済方法	使途	摘要
短期借入金	株式会社三井住友銀行	平成28年9月9日	－	3,450	0.22925	平成29年8月31日	期限一括	（注2）	無担保無保証
	株式会社新生銀行		－	3,850					
	株式会社りそな銀行		－	600					
	三井住友信託銀行株式会社		－	1,000					
	計		－	8,900					
長期借入金	株式会社三井住友銀行	平成28年9月9日	－	2,400	0.62473	平成30年8月31日	期限一括	（注2）	無担保無保証
	株式会社新生銀行		－	2,000					
	株式会社りそな銀行		－	600					
	株式会社あおぞら銀行		－	1,000					
	株式会社三井住友銀行	平成28年9月9日	－	200	0.71096	平成31年8月30日	期限一括	（注2）	無担保無保証
	株式会社新生銀行		－	200					
	株式会社りそな銀行		－	600					
	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	平成28年9月9日	－	1,950	0.81842	平成32年8月31日	期限一括	（注2）	無担保無保証
	株式会社新生銀行		－	1,950					
	株式会社りそな銀行		－	600					
	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	平成28年9月9日	－	1,950	0.93842	平成33年8月31日	期限一括	（注2）	無担保無保証
	株式会社新生銀行		－	1,950					
	株式会社りそな銀行		－	600					
	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		－	22,000					
合計			－	30,900					

（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

不動産等の名称	取得		譲渡			
	取得年月日	取得価格（百万円）	譲渡年月日	譲渡価格（百万円）	帳簿価額（百万円）	売却損益（百万円）
成信ビル	平成28年9月9日	7,880	－	－	－	－
NKビル	平成28年9月9日	3,730	－	－	－	－
司町ビル	平成28年9月9日	3,820	－	－	－	－
高田馬場アクセス	平成28年9月9日	3,330	－	－	－	－
麻布アメレックスビル	平成28年9月9日	2,020	－	－	－	－
飛栄九段ビル	平成28年9月9日	1,960	－	－	－	－
新横浜ナラビル	平成28年9月9日	1,910	－	－	－	－
ラパーク岸和田	平成28年9月9日	6,460	－	－	－	－
シュロアモール筑紫野	平成28年9月9日	7,670	－	－	－	－
西友水口店	平成28年9月9日	4,150	－	－	－	－
シュロアモール長嶺	平成28年9月9日	4,180	－	－	－	－
白井ロジュマン	平成28年9月9日	2,180	－	－	－	－
松屋レジデンス関目	平成28年9月9日	1,820	－	－	－	－
ロイヤルヒル神戸三宮Ⅱ	平成28年9月9日	1,480	－	－	－	－
アーバンプラザ今里	平成28年9月9日	940	－	－	－	－
船橋ハイテクパーク・ヒダン工場	平成28年9月9日	1,720	－	－	－	－
船橋ハイテクパーク工場	平成28年9月9日	710	－	－	－	－
コンフォモール札幌	平成28年9月9日	1,400	－	－	－	－
合計	－	57,360	－	－	－	－

（注）「取得価格」には、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税等は含んでいません。

(2) その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。

(3) 特定資産の鑑定評価又は価格等の調査

① 不動産等

資産の種類	地域	取得又は譲渡	物件名	取得又は譲渡日	取得価格又は譲渡価格（百万円）	鑑定評価額（百万円）	鑑定評価機関	価格時点
不動産信託受益権	首都圏	取得	成信ビル	平成28年9月9日	7,880	7,960	大和不動産鑑定株式会社	平成28年2月19日
			NKビル	平成28年9月9日	3,730	3,780	大和不動産鑑定株式会社	平成28年2月19日
			司町ビル	平成28年9月9日	3,820	3,860	大和不動産鑑定株式会社	平成28年2月19日
			高田馬場アクセス	平成28年9月9日	3,330	3,370	大和不動産鑑定株式会社	平成28年2月19日
			麻布アメレックスビル	平成28年9月9日	2,020	2,050	大和不動産鑑定株式会社	平成28年2月19日
			飛栄九段ビル	平成28年9月9日	1,960	1,990	大和不動産鑑定株式会社	平成28年2月19日
			新横浜ナラビル	平成28年9月9日	1,910	1,930	大和不動産鑑定株式会社	平成28年2月19日
			白井ロジュマン	平成28年9月9日	2,180	2,190	大和不動産鑑定株式会社	平成28年2月19日
			船橋ハイテクパーク・ヒダン工場	平成28年9月9日	1,720	1,760	大和不動産鑑定株式会社	平成28年2月19日
			船橋ハイテクパーク工場	平成28年9月9日	710	749	大和不動産鑑定株式会社	平成28年2月19日
			小　計		29,260	29,639	－	－
	地方主要都市		ラパーク岸和田	平成28年9月9日	6,460	6,510	大和不動産鑑定株式会社	平成28年2月19日
			シュロアモール筑紫野	平成28年9月9日	7,670	7,810	大和不動産鑑定株式会社	平成28年7月15日
			シュロアモール長嶺	平成28年9月9日	4,180	4,320	大和不動産鑑定株式会社	平成28年7月15日
			松屋レジデンス関目	平成28年9月9日	1,820	1,850	大和不動産鑑定株式会社	平成28年2月19日
			ロイヤルヒル神戸三宮Ⅱ	平成28年9月9日	1,480	1,500	大和不動産鑑定株式会社	平成28年2月19日
			アーバンプラザ今里	平成28年9月9日	940	959	大和不動産鑑定株式会社	平成28年2月19日
			コンフォモール札幌	平成28年9月9日	1,400	1,430	大和不動産鑑定株式会社	平成28年2月19日
			小　計		23,950	24,379	－	－
	その他		西友水口店	平成28年9月9日	4,150	4,240	大和不動産鑑定株式会社	平成28年2月19日
			小　計		4,150	4,240	－	－
合　計					57,360	58,258	－	－

（注1）「取得価格又は譲渡価格」には、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税等は含んでいません。
（注2）特定資産に係る不動産等の鑑定評価が必要な取引につきましては、上記不動産鑑定機関が「不動産鑑定評価基準 各論 第3章 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」に基づき実施しており、本投資法人は当該鑑定評価の結果の通知を受けています。

② その他

本投資法人が行った取引で、投信法第201条の定めにより、価格等の調査が必要とされたもののうち、上記「① 不動産等」に記載されている取引以外の取引については、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

区　分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総　額	57,360,000千円	－千円
利害関係人等との取引状況の内訳		
CENTRAL SUB合同会社	57,360,000千円（100.0%）	－千円（－%）
合　計	57,360,000千円（100.0%）	－千円（－%）

（注）利害関係人等とは、投信法施行令第123条及び一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。以下、本「(4) 利害関係人等との取引状況」において同じです。

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	5,846千円
GALILEO JAPAN株式会社	－千円

（注）GALILEO JAPAN株式会社は平成28年12月22日付で本投資法人と不動産の賃貸契約を締結しており、契約期間は平成29年1月1日から平成30年12月31日までです。賃料起算日は平成29年3月1日からであるため、当期における不動産の賃貸等による収入の計上はありません。

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）	
資本的支出	110,325千円	日本管財株式会社	59,091千円	53.6%
		東京キャピタルマネジメント株式会社	737千円	0.7%
外注委託費	332,796千円	日本管財株式会社	23,731千円	7.1%
		東京キャピタルマネジメント株式会社	108,958千円	32.7%
		Master Lessee Mars Limited合同会社	1,620千円	0.5%
修繕費	41,192千円	日本管財株式会社	9,956千円	24.2%
		東京キャピタルマネジメント株式会社	52千円	0.1%
その他賃貸事業費用	36,478千円	日本管財株式会社	18千円	0.0%
		東京キャピタルマネジメント株式会社	97千円	0.3%

(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

当期において、本投資法人の第1回投資主総会が開催されました。投資主総会で承認された事項の概要は以下のとおりです。

承認日	承諾事項	概　要
平成28年7月7日	規約一部変更	投資法人規約の一部を変更しました。
	執行役員1名の選任	執行役員 村中誠が同日付で辞任し、翌日付で再任されました。
	監督役員2名の選任	監督役員 金田繁及び諫山弘高が同日付で辞任し、翌日付で再任されました。

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。

承認日	承諾事項	概　要
平成28年4月1日	資産運用委託契約締結	本投資法人の資産運用に係る業務をさくら不動産投資顧問株式会社に委託しました。
	資産保管委託契約締結	本投資法人の保有する資産の保管に係る業務を三井住友信託銀行株式会社に委託しました。
	一般事務(機関運営)委託契約締結	本投資法人の機関運営に係る一般事務業務を三井住友信託銀行株式会社に委託しました。
	一般事務(会計事務)委託契約締結	本投資法人の会計事務に係る一般事務業務を兼山公認会計士事務所に委託しました。
	投資主名簿等管理事務委託契約に関する覚書の締結	さくら不動産投資顧問株式会社が平成28年3月31日付で三井住友信託銀行株式会社と締結した「投資主名簿等管理事務委託契約」につき、その地位を承継することに合意しました。また、同契約に係る事務委託報酬の料率について覚書を締結しました。
平成28年7月6日	借入に関する基本合意書締結	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(注)から資金を借り入れる際の基本条件について合意しました。
平成28年7月19日	信託受益権売買契約締結	本投資法人とCENTRAL SUB合同会社との間にて信託受益権売買契約を締結し、18物件に係る信託受益権を取得することにつき同意しました。
平成28年8月5日	資産運用委託契約に関する覚書締結	本投資法人とさくら不動産投資顧問株式会社との間で締結した平成28年4月1日付「資産運用委託契約」に係る資産運用報酬の料率について合意しました。
平成28年8月31日	新投資口引受契約証書締結	投資口発行及び投資口売出しについて、新投資口引受等に関する一般事務をSMBC日興証券株式会社、みずほ証券株式会社及び大和証券株式会社に委託しました。
	個別貸付契約締結	資産の取得を目的として、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資金を借り入れることとしました。

(注)協調融資団とは、株式会社三井住友銀行、株式会社新生銀行、株式会社りそな銀行、株式会社あおぞら銀行、オリックス銀行株式会社、株式会社西日本シティ銀行、株式会社福岡銀行及び三井住友信託銀行株式会社をいいます。

(2) 自社設定投資信託受益証券等の状況等

本資産運用会社であるさくら不動産投資顧問株式会社の本投資法人投資口保有状況は以下のとおりです。

a. 取得等の状況

取得年月日	取得口数(口)	処分口数(口)	保有口数(口)	備考
平成28年4月1日	1	―	1	(注)
累計	1	―	1	

(注)本投資法人の設立時に、1口当たり100,000円にて取得しました。

b. 保有等の状況

	期末保有口数(口)	期末保有総額(円)(注)	(ご参考)期末投資口価格(円)	発行済投資口の総口数に対する比率(%)	(ご参考)期末発行済投資口の総口数(口)
第1期 自 平成28年 4 月 1 日 至 平成29年 2 月28日	1	81,800	81,800	0.0	333,001

(注)期末保有口数に期末投資口価格を乗じて算出しています。

(3) 海外不動産保有法人及びその有する不動産の状況等

該当事項はありません。

(4) 金額及び比率の端数処理

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。

Ⅱ.貸借対照表

（単位：千円）

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

（単位：千円）

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

Ⅲ.損益計算書

（単位：千円）

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

Ⅳ.投資主資本等変動計算書

当期（自 平成28年4月1日　至 平成29年2月28日）

（単位：千円）

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

V.注記表

[継続企業の前提に関する注記]

当期 （自 平成28年４月１日 至 平成29年２月28日）
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	当期 （自 平成28年４月１日 至 平成29年２月28日）
1. 固定資産の減価償却の方法	(1)有形固定資産（信託財産を含む。） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物　2～50年 構築物　2～44年 機械装置　10年 工具器具備品　6～15年 (2)無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる無形固定資産の残存期間又は耐用年数は以下のとおりです。 ソフトウェア　5年
2. 繰延資産の処理方法	(1)創立費 支出時に全額費用処理しています。 (2)投資口交付費 支出時に全額費用処理しています。
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において、不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は125,927千円です。
4. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③信託借地権 ④信託預り敷金及び保証金 (2)消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、控除対象外消費税は、当期の費用として処理しています。

[貸借対照表に関する注記]

当期 （平成29年2月28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

[損益計算書に関する注記]

当期 （自 平成28年４月１日 至 平成29年２月28日）		
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳		（単位：千円）
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	1,703,785	
共益費収入	275,645	1,979,430
その他賃貸事業収入		
水道光熱費収入	166,160	
駐車場収入	72,899	
その他賃貸収入	34,956	274,016
不動産賃貸事業収益合計		2,253,447
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
外注委託費	332,796	
水道光熱費	188,065	
公租公課	23	
修繕費	41,192	
損害保険料	5,139	
信託報酬	13,004	
減価償却費	246,137	
その他賃貸事業費用	36,478	
不動産賃貸事業費用合計		862,838
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）		1,390,609

※2. 減価償却実施額は次のとおりです。

（単位：千円）

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

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

当期 （自 平成28年４月１日 至 平成29年２月28日）	
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	
発行可能投資口総口数	10,000,000口
発行済投資口の総口数	333,001口

[税効果会計に関する注記]

当期 （平成29年2月28日）

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

（単位：千円）

	当期 （平成29年2月28日）
繰延税金資産	
未払事業税損金不算入額	27
繰延税金資産合計	27
繰延税金資産の純額	27

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

（単位：%）

	当期 （平成29年2月28日）
法定実効税率	31.74
（調整）	
支払分配金の損金算入額	△31.63
その他	0.22
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.32

[リースにより使用する固定資産に関する注記]

当期 （自 平成28年４月１日 至 平成29年２月28日）
該当事項はありません。

[金融商品に関する注記]

当期（自 平成28年4月1日　至 平成29年2月28日）

1.金融商品の状況に関する事項

(1)金融商品に対する取組方針

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

(2)金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

(3)金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2.金融商品の時価等に関する事項

平成29年2月28日現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません（下記(注2)をご参照ください。）。

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

(注1)金融商品の時価の算定方法

(1)現金及び預金、(2)信託現金及び信託預金

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

(3)短期借入金

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

(4)長期借入金

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

(注2)時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

（単位：千円）

区　分	当期 （平成29年2月28日）
信託預り敷金及び保証金	3,120,210

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

(注3)金銭債権の決算日（平成29年2月28日）後の償還予定額

（単位：千円）

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

(注4)借入金の決算日（平成29年2月28日）後の返済予定額

（単位：千円）

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

[賃貸等不動産に関する注記]

当期(自 平成28年4月1日　至 平成29年2月28日)

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)

	当期 (自 平成28年 4 月 1 日 至 平成29年 2 月28日)
貸借対照表計上額	
期首残高	―
期中増減額	57,702,247
期末残高	57,702,247
期末時価	59,493,000

(注1)貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。
(注2)当期増減額のうち、主な増加額は18物件の取得(57,838,059千円)とその後の資本的支出(110,325千円)によるものであり、主な減少額は減価償却費(246,137千円)によるものです。
(注3)当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する平成29年2月期(第1期)における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

[資産の運用の制限に関する注記]

当期(自 平成28年4月1日　至 平成29年2月28日)

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]

当期(自 平成28年4月1日　至 平成29年2月28日)

属　性	会社等の名称 又は氏名	事業の 内容 又は職業	議決権等の 所有(被所 有)割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科　目	期末残高 (千円)
主要 投資主	日本管財株式会社 (注2)	不動産 管理業	(被所有) 49.95	私募設立 (注3)	50,000	―	―
資産運 用会社	さくら不動産 投資顧問株式会社	投資運用業	―	設立企画人の 報酬支払 (注4)	50,000	―	―
				不動産の賃貸 等	5,846	前受金	1,101
				敷金の受入	5,098	信託預り敷金 及び保証金	5,098
資産保 管会社	三井住友信託銀行 株式会社	銀行業及び 信託業	―	短期借入金の 借入	1,000,000	短期借入金	1,000,000
				支払利息	1,080	―	―
				融資手数料	2,000	―	―
利害関 係人等	日本管財株式会社 (注2)	不動産 管理業	(被所有) 2.6	外注委託費の 支払	23,731	営業未払金	5,206
				修繕工事 (注5)	69,047	営業未払金	57,404
				その他賃貸事 業費用の支払	18	営業未払金	12
利害関 係人等	CENTRAL SUB 合同会社 (注6)	信託受益権 の取得・管 理・処分等	―	信託受益権の 購入	57,360,000	―	―
利害関 係人等	東京キャピタル マネジメント 株式会社	国内外不動 産ファンド の組成、運 用、助言	―	外注委託費の 支払	108,958	営業未払金	22,702
				修繕工事 (注5)	790	営業未払金	683
				その他賃貸事 業費用の支払	97	営業未払金	60
利害関 係人等	Master Lessee Mars Limited 合同会社	不動産又は 不動産信託 受益権の取 得、保有、管 理、処分等	―	外注委託費の 支払	1,620	営業未払金	291
利害関 係人等	GALILEO JAPAN 株式会社	投資 運用業	―	不動産の賃貸等 (注7)	―	前受金	623
				敷金の受入	1,730	信託預り敷金 及び保証金	1,730

(注1)上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。
(注2)取引時においては、議決権の被所有割合は49.95%であり、主要投資主に該当していましたが、公募による新投資口の発行により議決権の被所有割合が2.6%となったため、期末日現在においては主要投資主に該当しなくなっております。
そのため、議決権等の被所有割合及び取引金額には主要投資主であった期間の割合及び金額を、期末残高には主要投資主でなくなった時点の残高を記載しております。
(注3)1口あたり100,000円にて、本投資法人の私募設立を行ったものです。
(注4)設立企画人の報酬の額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。
(注5)修繕工事には修繕費の他に資本的支出の額も含んでいます。
(注6)CENTRAL SUB合同会社は、GALILEO JAPAN株式会社が運用する特別目的会社になります。
(注7)GALILEO JAPAN株式会社は平成28年12月22日付で本投資法人と不動産の賃貸契約を締結しており、契約期間は平成29年1月1日から平成30年12月31日までです。賃料起算日は平成29年3月1日からであるため、当期における不動産の賃貸等による収入の計上はありません。
(注8)取引条件は、契約に基づいて決定しています。

[1口当たり情報に関する注記]

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

(注1)1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数(日数加重平均投資口数174,953口)で除することにより算定しています。また、実際に運用を開始した日である平成28年9月9日時点を期首とみなして、日数による加重平均投資口数(333,001口)により算出した1口当たり当期純利益を括弧内に併記しています。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。
(注2)1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	当期 (自 平成28年 4 月 1 日 至 平成29年 2 月28日)
当期純利益(千円)	509,223
普通投資主に帰属しない金額(千円)	―
普通投資口に係る当期純利益(千円)	509,223
期中平均投資口数(口)	174,953

[重要な後発事象に関する注記]

当期 (自 平成28年 4 月 1 日 至 平成29年 2 月28日)
該当事項はありません。

Ⅵ.金銭の分配に係る計算書

区　分	当期 （自 平成28年４月１日 至 平成29年２月28日）
Ⅰ　当期未処分利益	509,223,273円
Ⅱ　分配金の額 （投資口1口当たりの分配金の額）	509,158,529円 （1,529円）
Ⅲ　次期繰越利益	64,744円
分配金の額の算出方法	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、当期未処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数333,001口の整数倍数の最大値となる509,158,529円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人の規約第46条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

Ⅶ.監査報告書

独立監査人の監査報告書

平成29年４月13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 業務執行社員　公認会計士　荒川　進

指定有限責任社員 業務執行社員　公認会計士　太田英男

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、さくら総合リート投資法人の平成28年４月１日から平成29年２月28日までの第１期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任
経営者の責任は、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任
当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。
監査においては、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。
当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見
当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書が、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係
投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以　上

Ⅷ.キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

(単位:千円)

	当期 (自 平成28年４月１日 至 平成29年２月28日)
営業活動によるキャッシュ・フロー	
税引前当期純利益	510,877
減価償却費	248,562
投資口交付費	169,259
受取利息	△23
支払利息	90,352
営業未収入金の増減額(△は増加)	△53,020
未収消費税等の増減額(△は増加)	△1,058,213
前払費用の増減額(△は増加)	△71,347
長期前払費用の増減額(△は増加)	△90,698
長期預け金の増減額(△は増加)	△173,034
その他の資産の増減額(△は増加)	△10,044
営業未払金の増減額(△は減少)	143,853
未払金の増減額(△は減少)	19,691
前受金の増減額(△は減少)	372,513
その他の負債の増減額(△は減少)	1,248
小計	99,977
利息の受取額	23
利息の支払額	△90,352
法人税等の支払額	△3
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,645
投資活動によるキャッシュ・フロー	
信託有形固定資産の取得による支出	△57,206,653
無形固定資産の取得による支出	△27,800
信託無形固定資産の取得による支出	△670,865
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△52,632
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	3,172,843
使途制限付信託預金の預入による支出	△3,172,843
使途制限付信託預金の払出による収入	52,632
投資活動によるキャッシュ・フロー	△57,905,318
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	29,085,420
財務活動によるキャッシュ・フロー	59,985,420
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	2,089,746
現金及び現金同等物の期首残高	―
現金及び現金同等物の期末残高(※1)	2,089,746

(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	当期 (自 平成28年４月１日 至 平成29年２月28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。

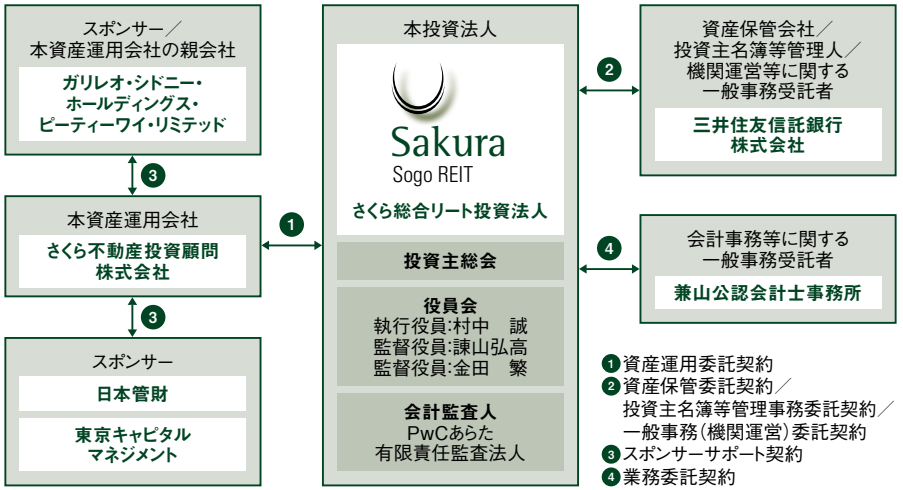
[キャッシュ・フロー計算書に関する注記](参考情報)

	当期 (自 平成28年４月１日 至 平成29年２月28日)
※1. 現金及び現金同等物の当期末残高と貸借対照表に記載されている科目の金額との関係	
現金及び預金	1,062,905千円
信託現金及び信託預金	4,147,052千円
使途制限付信託預金(注)	△3,120,210千円
現金及び現金同等物	2,089,746千円

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

Structure
投資法人／資産運用会社の概要

本投資法人の仕組み図

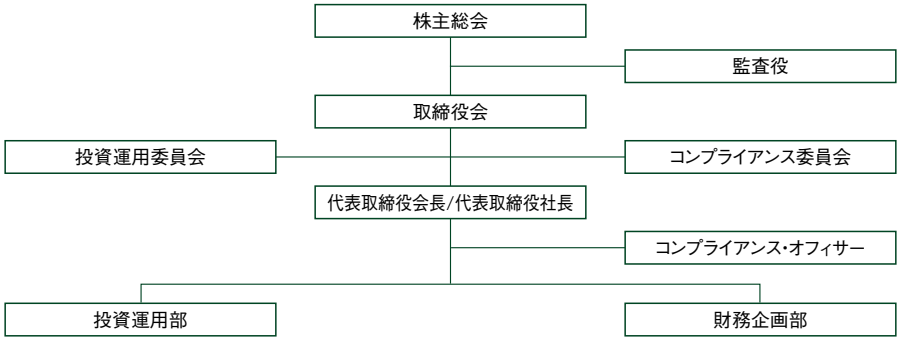


❶資産運用委託契約
❷資産保管委託契約／
投資主名簿等管理事務委託契約／
一般事務（機関運営）委託契約
❸スポンサーサポート契約
❹業務委託契約

本資産運用会社の概要

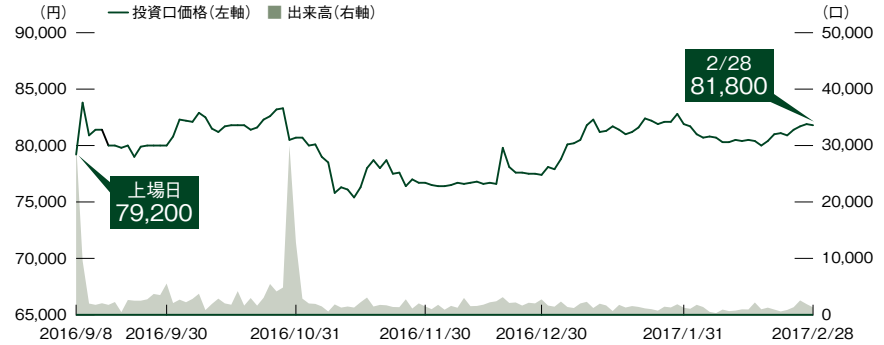
商号	さくら不動産投資顧問株式会社
設立年月日	平成27年7月7日
資本金	1億152万円 （平成29年2月末日現在）
株主構成	ギャラクシー 50% 東京キャピタルマネジメント 50% （議決権ベース:ギャラクシー 100%）
主たる事業内容	投資運用業、投資法人資産運用業

役員	取締役 6名（常勤取締役 2名）、 監査役 1名
金融商品 取引業登録	登録番号:関東財務局長（金商）第2907号
宅地建物 取引業免許	免許証番号:東京都知事（1）第98232号
取引一任 代理等認可	認可番号:国土交通大臣認可第100号

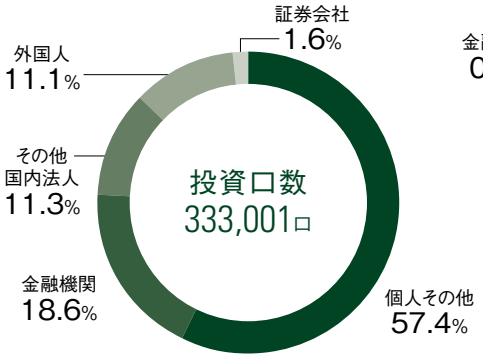


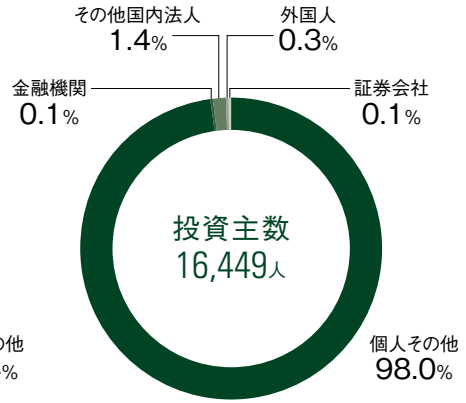
Investor Information
投資主インフォメーション

投資口価格の推移（終値）



投資主の状況





年間スケジュール

1月	2月	3月	4月	5月	6月
	2月期決算月		2月期 決算発表	2月期分配金 支払い開始 2月期資産運用 報告発送	

7月	8月	9月	10月	11月	12月
	8月期決算月		8月期 決算発表	8月期分配金 支払い開始 8月期資産運用 報告発送	

投資主メモ

決算期日	毎年2月末日・8月末日
投資主総会	原則として2年に1回以上開催
同議決権行使 投資主確定日	会日の直前の2月末日 又はあらかじめ公告して定める日
分配金支払確定 基準日	毎年2月末日・8月末日
上場金融 商品取引所	東京証券取引所 （銘柄コード:3473）
公告掲載新聞	日本経済新聞

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
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で必要となります。
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、
こちらからご確認頂けます。

モバイル対応

スマートフォン、タブレット等各端末からも快適にアクセスいただけます。