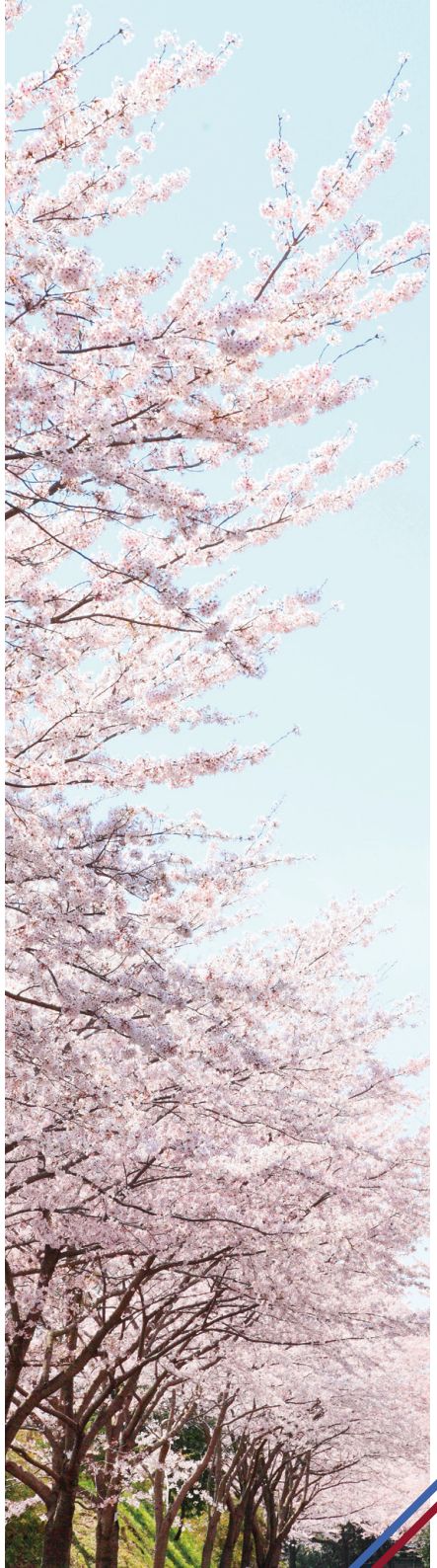
Sakura
Sogo REIT



Sakura
Sogo REIT

さくら総合リート投資法人

第5期
資産運用報告

(2018年12月期)

自 2018年7月1日　至 2018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

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

第5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）	期末稼働率
2,662円	56,080百万円	98.6%

CONTENTS

決算ハイライト …… 2
投資主の皆様へ …… 3
今期のTopics …… 4
特集 業界動向・不動産市況の現状、今後のさくら総合リートについて …… 5
投資主価値向上に向けた取り組み …… 6
特集 数字で見るスポンサーの概要 …… 7
本投資法人の特徴及び強み …… 8
財務戦略 …… 10
ポートフォリオサマリー …… 11
ポートフォリオ一覧 …… 12
ポートフォリオマップ …… 13
ポートフォリオの概要 …… 14
Ⅰ 資産運用報告 …… 20
Ⅱ 貸借対照表 …… 36
Ⅲ 損益計算書 …… 38
Ⅳ 投資主資本等変動計算書 …… 39
Ⅴ 注記表 …… 40
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

監督役員 金田 繁　執行役員 村中 誠　監督役員 諫山 弘高

決算ハイライト

	第5期	第6期（予想）	第7期（予想）
営業収益	2,362百万円	2,348百万円	2,317百万円
営業利益	1,046百万円	1,029百万円	975百万円
経常利益	885百万円	867百万円	809百万円
当期純利益	886百万円	877百万円	808百万円
1口当たり分配金	2,662円	2,634円	2,427円

期末物件数	資産規模（取得価格合計）	期末稼働率
17物件	56,080百万円	98.6%

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、2016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5期（2018年12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。

まず、第5期は既存投資物件の安定稼働を継続するとともに、将来の物件取得のための借入余力の増加を企図し、第4期に好条件にて売却したコンフォモール札幌の譲渡代金16.4億円の内、14億円を2018年8月末に期日が到来した借入金の返済に充当しました。これにより総資産有利子負債比率（LTV）を引き下げると同時にLTVを50%とした場合の借入余力は46億円から64億円に増加しました。損益面では、当初見込んでいた賃貸事業費用の一部が翌期にずれ込み当期純利益は886百万円、1口当たり分配金は2,662円となりました。

第6期においては前述の賃貸事業費用のずれ込みもあり、当期純利益は877百万円、1口当たり予想分配金は2,634円を見込んでいます。

第7期は、オフィスビルにて主要テナントの退去が予定されていることから賃貸事業利益の減少を見込んで、当期純利益は808百万円、1口当たり予想分配金は2,427円を見込んでいます。一方で、このテナントの入れ替えはテナント分散効果に加え賃料増額も十分期待でき、現時点から周到な準備を進めていきます。また、前述の借入余力も活用しながら保有物件の入れ替えも検討していきます。

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。

今期のTopics
内部成長の推進

取り組み事例

内部成長の一環としてオフィスビル4物件の共用部バリューアップ工事を実施しました。成信ビル、司町ビル、新横浜ナラビルではエレベーターホールやトイレ等に黒と白を基調としたシックで高級感溢れるデザインを採用し、麻布アメレックスビルではエントランスにグリーンを取り入れ、明るく清潔感のあるスペースとなりました。デザイン性を高めることで物件価値向上を図るとともに、テナント満足度向上や空室期間の短縮及びより良い賃貸条件でのテナントの獲得を目指します。

成信ビル　共用部改修工事

概要

目　　的:新規リーシング
対象区画:共用部、ロビー
工事内容:壁・床張替え、天井塗装、照明器具更新等

施工前

施工後

司町ビル　共用部改修工事

概要

目　　的:賃料増額改定
対象区画:共用部、ロビー、トイレ、給湯室
工事内容:壁・床張替え、天井塗装、照明器具更新、トイレ及び給湯室改修等

施工前

施工後

麻布アメレックスビル　1階ロビー改修工事

概要

目　　的:賃料増額改定
対象区画:1階ロビー
工事内容:デザイン壁の新設、郵便受けの移設、照明器具の更新等

施工前

施工後

新横浜ナラビル　共用部改修工事

概要

目　　的:新規リーシング
対象区画:共用部、ロビー
工事内容:壁・床張替え、天井塗装等

施工前

施工後

特集

業界動向・不動産市況の現状、今後のさくら総合リート投資法人の戦略や目標について伺いました。

さくら不動産投資顧問株式会社
投資運用部長 田口 嘉邦 Yoshikuni Taguchi

1997年4月、株式会社都市開発不動産鑑定所に入社し、鑑定評価業務に従事。その後プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社、カナル投信株式会社（現 平和不動産アセットマネジメント株式会社）、ラウンドヒル・キャピタルパートナーズ株式会社（現PGIMリアルエステート・ジャパン株式会社）及びスターアジア投資顧問株式会社において、REIT及びプライベートファンド等、様々な不動産ファンドの資産運用業務に従事。現在、さくら不動産投資顧問株式会社の投資運用部長。

＞ 業界動向・不動産市況について

不動産取引市場全体の状況としまして、全てのセクターにおいて取引市場の過熱状況が継続中だと捉えています。

東京23区は勿論、その他の東京都下エリアや神奈川、千葉、埼玉の3県における主要エリアでも東京23区に差し迫る勢いでキャップレートの低下傾向が強まっていると感じています。

こうした点から、取引市場の過熱感は当面継続するものと予測していますが、今後3年から5年という時間軸では、日銀の金融緩和政策の出口戦略とも関連した金利動向によって一定の調整局面が到来する可能性も想定しています。

＞ さくら総合リート投資法人の強み、特色について

本投資法人の主要物件としまして、オフィスビルの「成信ビル」及び商業施設の「ラパーク岸和田」等が挙げられます。オフィスビルと商業施設がポートフォリオ全体の約8割を構成しており、これに住宅等を含んだ総合型ポートフォリオとなっています。

戦略的な資産入替、投資対象を総合型としていることを活かした様々なセクターの物件の組入等を通じて収益性の向上、安定化を目指していく方針です。

＞ 今後の物件取得についての戦略や方針、目標について

ポートフォリオの拡充策として、オフィスビルを中心とする成長性アセットに積極的に投資していくとともに、住宅及び商業施設を中心とする安定性アセットにも投資していくことにより、更なる質の向上を図っていきたいと考えています。

資産規模は2021年末までに概ね1,000億円から1,500億円の水準まで拡大することを目標としています。

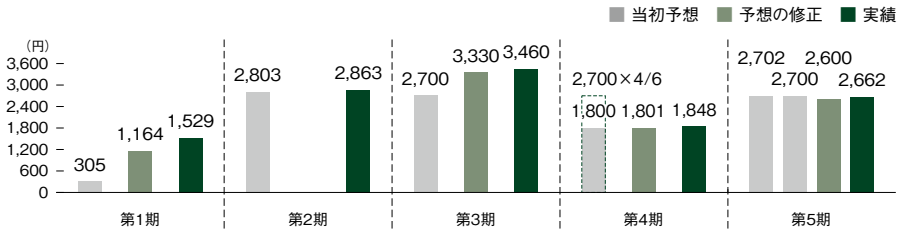
これは年間あたり約150億円から300億円の物件を取得していくペースですが、各セクターにおける“ミドル・スモール物件（概ね10億円から30億円程度の物件）”の取得機会をより充実させること、東京圏での100億円規模物件、ホテルや物流施設等の多様な資産を利回りに留意しながら組み入れていくことで当該目標の達成は可能と考えています。

J-REITがスポンサーから物件を直接取得する場合、どうしても利益相反の可能性が出てきてしまいますが、第三者である外部企業と組成したブリッジファンドを挟んだり、外部のデベロッパーが開発した新築物件にもブリッジファンドを通じて積極的に手を伸ばせる状態にすることで、物件の取得タイミングの調整のみならず、取得に係る透明性をより高くすることが可能となります。

分配金実績

1口当たり分配金の予想と実績

第5期は賃貸事業費用が17百万円減少したこと等により、1口当たり分配金は2,662円となりました。



2016年4月-2017年2月

- 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

2017年3月-2017年8月

- 稼働率の上昇
- 営業費用の削減

2017年9月-2018年2月

- 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)

2018年3月-2018年6月

- 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

2018年7月-2018年12月

- 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

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5期末である2018年12月末(2018年12月28日)の終値は80,300円となりました。

特集

数字で見るスポンサーの概要

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、1965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・住宅管理運営事業の売上割合(注1)

87.0%

建物・住宅管理運営事業売上高(注1)

840億円

総売上高(注1)

965億円

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。2006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2)

5,352億円

2003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

▼

2006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

▼

2016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

(注1)2018年3月期
(注2)2003年から2018年12月末日までの累計。為替レートについては、2019年1月末日時点のものを使用。

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・譲渡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
↑	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
Stability 安定性	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	地方主要都市	その他
50%程度	40%程度	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。

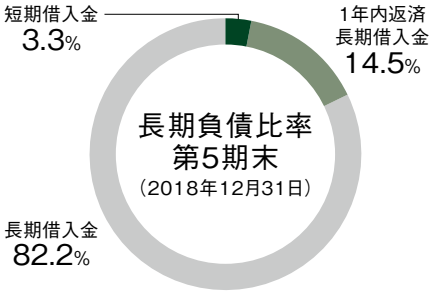
Financial Strategy

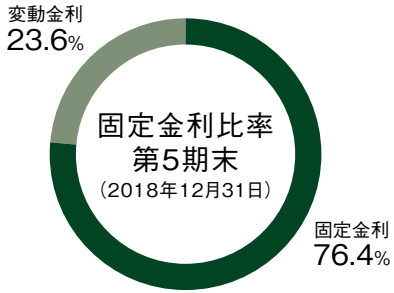
財務戦略

本投資法人は14億円の借入金の返済と60億円の借換えを2018年8月31日に行いました。

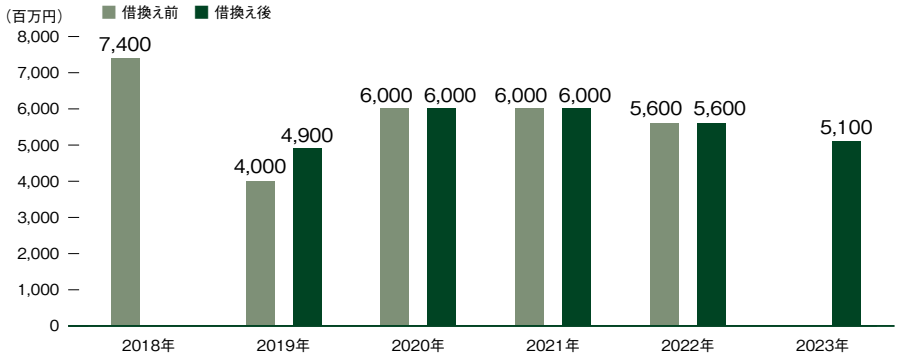
■財務ハイライト

	LTV(注1)	LTV50%を想定した借入余力	有利子負債残高	平均借入残存年数(注2)
第4期末(2018年6月30日)	46.2%	46億円	29,000百万円	2.12年
↓	↓	↓	↓	↓
第5期末(2018年12月31日)	44.8%	64億円	27,600百万円	2.57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。

Summary of Portfolio

ポートフォリオサマリー

〈2018年12月末日時点〉

保有物件数
17物件

資産規模(取得価格合計)
56,080百万円

鑑定評価額の合計
59,381百万円

平均鑑定NOI利回り
5.2%

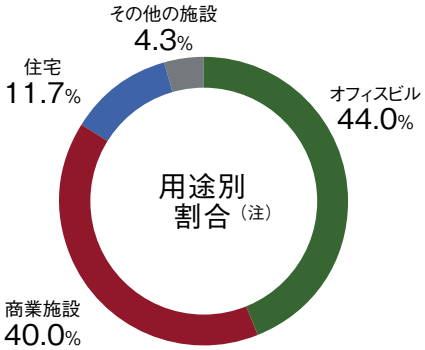
償却後平均鑑定NOI利回り
4.4%

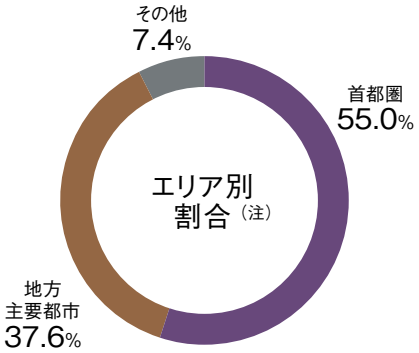
稼働率
98.6%

Portfolio

ポートフォリオ一覧〈2018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	8,900	4.0	3.7	92.0
	OF-02	NKビル	東京都千代田区	3,730	4,010	4.4	4.0	100.0
	OF-03	司町ビル	東京都千代田区	3,820	4,060	4.4	4.0	100.0
	OF-04	高田馬場アクセス	東京都新宿区	3,330	3,550	4.5	4.0	100.0
	OF-05	麻布アメレックスビル	東京都港区	2,020	2,310	4.3	4.1	100.0
	OF-06	飛栄九段ビル	東京都千代田区	1,960	2,120	4.6	4.4	100.0
	OF-07	新横浜ナラビル	神奈川県横浜市	1,910	2,030	5.4	4.5	100.0
	オフィスビル（7物件）小計			24,650	26,980	4.4	4.0	98.2
商業施設	RT-01	ラパーク岸和田	大阪府岸和田市	6,460	6,650	6.0	4.7	97.8
	RT-02	シュロアモール筑紫野	福岡県筑紫野市	7,670	7,790	5.6	4.8	99.6
	RT-03	西友水口店	滋賀県甲賀市	4,150	4,140	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	99.3
	商業施設（4物件）小計			22,460	23,050	5.8	4.6	99.0
住宅	RS-01	白井ロジュマン	千葉県白井市	2,180	2,170	6.8	5.1	97.8
	RS-02	松屋レジデンス関目	大阪府大阪市	1,820	1,970	6.2	5.0	97.9
	RS-04	アーバンプラザ今里	大阪府大阪市	940	949	5.8	4.6	97.1
	RS-05	アボーデ代々木パークサイド	東京都渋谷区	1,600	1,680	4.1	3.6	91.3
	住宅（4物件）小計			6,540	6,769	5.8	4.6	97.5
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				56,080	59,381	5.2	4.4	98.6





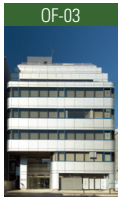
（注）取得価格ベース

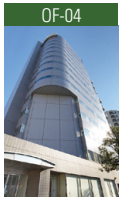
Portfolio Map

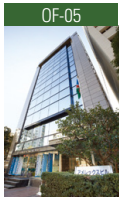
ポートフォリオマップ〈2018年12月末日時点〉

OF-01
成信ビル

OF-02
NKビル


OF-03
司町ビル


OF-04
高田馬場
アクセス


OF-05
麻布
アメレックスビル

OF-06
飛栄九段ビル

OF-07
新横浜
ナラビル

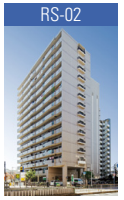
RT-01
ラパーク
岸和田

RT-02
シュロアモール
筑紫野

RT-03
西友水口店

RT-04
シュロアモール
長嶺

RS-01
白井ロジュマン

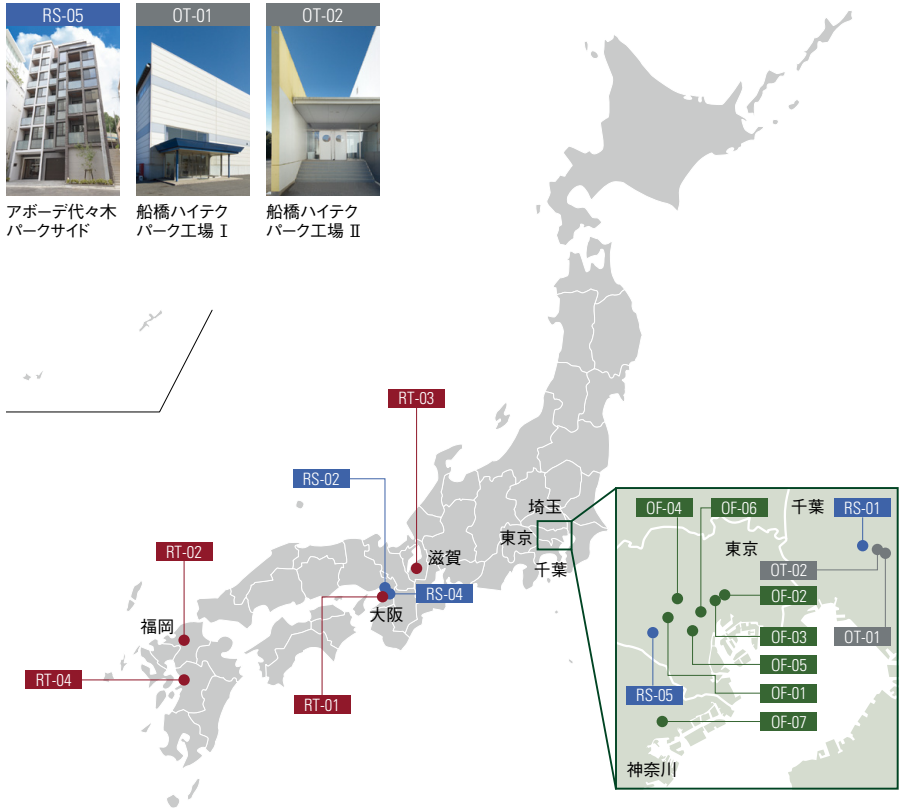

RS-02
松屋レジデンス
関目

RS-04
アーバン
プラザ今里

RS-05
アボーデ代々木
パークサイド

OT-01
船橋ハイテク
パーク工場Ⅰ

OT-02
船橋ハイテク
パーク工場Ⅱ



Overview of Portfolio

ポートフォリオの概要〈2018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	2,240.03㎡

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	4,057.89㎡

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	40,839.63㎡

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	32,159.62㎡

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

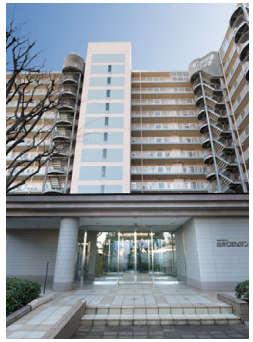
特徴及び周辺環境

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-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㎡

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㎡

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	JR山手線・都営大江戸線「代々木」駅徒歩約4分、東京メトロ副都心線「北参道」駅徒歩約6分、小田急小田原線「南新宿」駅徒歩約5分
賃貸可能面積	1,286.50㎡

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

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1期 自 2016年4月1日 至 2017年2月28日	第2期 自 2017年3月1日 至 2017年8月31日	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
営業収益(注2)	(百万円)	2,253	2,430	2,662	1,768	2,362
うち不動産賃貸事業収益(注2)	(百万円)	2,253	2,430	2,400	1,625	2,362
営業費用(注2)	(百万円)	1,194	1,340	1,357	913	1,316
うち不動産賃貸事業費用(注2)	(百万円)	862	1,127	1,091	718	1,063
営業利益(注2)	(百万円)	1,059	1,089	1,304	854	1,046
経常利益(注2)	(百万円)	510	954	1,153	615	885
当期純利益(注2)	(百万円)	509	953	1,152	615	886
総資産額	(百万円)	64,399	63,133	63,197	62,752	61,643
(対前期比)	(%)	(−)	(△2.0)	(0.1)	(△0.7)	(△1.8)
純資産額	(百万円)	29,763	30,208	30,407	29,870	30,141
(対前期比)	(%)	(−)	(1.5)	(0.7)	(△1.8)	(0.9)
有利子負債額	(百万円)	30,900	29,000	29,000	29,000	27,600
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)	89,380	90,715	91,312	89,700	90,513
分配金総額	(百万円)	509	953	1,152	615	886
うち利益分配金総額	(百万円)	509	953	1,152	615	886
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	2,863	3,460	1,848	2,662
うち1口当たり利益分配金	(円)	1,529	2,863	3,460	1,848	2,662
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)	(%)	1.6	1.5	1.8	1.0	1.4
(年換算値)(注6)	(%)	(3.3)	(3.0)	(3.7)	(2.9)	(2.8)
自己資本利益率(注5)	(%)	3.4	3.2	3.8	2.0	3.0
(年換算値)(注6)	(%)	(7.2)	(6.3)	(7.7)	(6.1)	(5.9)
自己資本比率(注5)	(%)	46.2	47.8	48.1	47.6	48.9
(対前期増減)	(%)	(−)	(1.6)	(0.3)	(△0.5)	(1.3)
配当性向(注5)	(%)	100.0	100.0	100.0	100.1	100.0
【その他参考情報】						
当期運用日数(注6)	(日)	173	184	181	122	184
期末投資物件数	(件)	18	18	18	17	17
減価償却費	(百万円)	246	253	255	176	243
資本的支出額	(百万円)	110	205	128	172	203
賃貸NOI(Net Operating Income)(注2)(注5)	(百万円)	1,636	1,556	1,564	1,084	1,543
FFO(Funds from Operation)(注2)(注5)	(百万円)	755	1,206	1,146	649	1,129
1口当たりFFO(注2)(注5)	(円)	2,268	3,623	3,441	1,951	3,392
期末総資産有利子負債比率(LTV)(注5)	(%)	48.0	45.9	45.9	46.2	44.8

(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おりません。

(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 なお、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 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1期は173日(2016年9月9日から2017年2月28日まで)、第2期は184日、第3期は181日、第4期は122日、第5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(2018年12月期)の日本経済は、2018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−0.6%(年率−2.5%)と、2017年10〜12月期まで8四半期連続で続いた緩やかな回復基調の後、一旦足踏みしていましたものの、その後下落する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2018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、前年同四半期比0.9ポイント低下しています。また、東京都のグレードBオフィス(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、前年同四半期比0.8ポイント低下しています。

商業施設の賃貸市場においては、経済産業省公表の2018年11月商業販売額の動向確報値が前年同月比2.8％増であり、また、一般社団法人日本ショッピングセンター協会公表のSC販売統計調査報告2018年12月においても既存ショッピングセンター売上高は前年同月比1.4％増となっており、概ね好調に推移し、持ち直しの動きがみられています。

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

（運用実績）

（保有資産の管理運用）

戦略的かつ柔軟なリーシング活動を継続して実施しており、当期末時点の物件の稼働率は、前期末時点の98.7％から98.6％と0.1ポイント減少したものの、期中平均稼働率は、前期の98.7％から98.9％と0.2ポイント増加しており、高稼働を維持しております。また、保有資産の稼働率向上を図るとともに、以下のとおり、マーケットの賃料水準の動向を踏まえて賃料増額に向けた取り組みも行っております。用途別の管理運用結果は、以下のとおりです。

（オフィスビル）

当期においては、全7物件のうち6物件の稼働率を100％まで引き上げることにより、平均稼働率99.4％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99.0％、当期平均稼働率99.0％と高稼働で安定した運用を達成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）と堅調に推移しています。

（住宅）

当期は、アボーデ代々木パークサイドにおいて100平米を超える3区画について解約がありましたが、入替賃料を5％～15％上昇させた上で早期に埋め戻しを実現することができ、結果として当期平均稼働率は94.0％となりました。他の物件に関しても、前期に引き続き適切なリーシング活動の結果、当期平均稼働率は、松屋レジデンス関目98.3％、アーバンプラザ今里98.2％、白井ロジュマン97.8％と高稼働を維持することができました。

（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、2018年8月31日に返済期限が到来した短期借入金1,400百万円及び長期借入金6,000百万円のうち、1,400百万円についてはコンフォモール札幌の譲渡による手取金を充当して返済し、6,000百万円については借り換えを実行しました。それにより、当期末現在の借入金残高は27,600百万円（短期借入金900百万円、1年内返済予定の長期借入金4,000百万円、長期借入金22,700百万円）となっています。なお、1年内返済予定の長期借入金4,000百万円及び長期借入金のうち17,100百万円は、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2,362百万円、営業利益1,046百万円、経常利益885百万円、当期純利益886百万円となりました。

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886,448,662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、2,662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（2018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1期 自 2016年4月1日 至 2017年2月28日	第2期 自 2017年3月1日 至 2017年8月31日	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
最　高	83,800円	90,800円	101,600円	95,000円	92,700円
最　低	75,400円	76,000円	85,900円	91,000円	78,900円

（注）本投資法人の投資口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2016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2,662円となりました。

期　別	第1期 自 2016年4月1日 至 2017年2月28日	第2期 自 2017年3月1日 至 2017年8月31日	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
当期未処分利益総額　（千円）	509,223	953,552	1,152,373	615,536	886,466
利益留保額　（千円）	64	170	189	150	17
金銭の分配金総額　（千円）	509,158	953,381	1,152,183	615,385	886,448
（1口当たり分配金）　（円）	1,529	2,863	3,460	1,848	2,662
うち利益分配金総額　（千円）	509,158	953,381	1,152,183	615,385	886,448
（1口当たり利益分配金）　（円）	1,529	2,863	3,460	1,848	2,662
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2018年12月20日付「月例経済報告（平成30年12月）」によると、雇用・所得環境の改善が続くなかで、各種政策の効果もあり、緩やかな回復が続くことが期待されます。一方、海外に目を向けると、米中間の貿易摩擦等に代表される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離脱交渉の動向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。本投資法人の運用物件においてもその傾向が見受けられ、既存テナントから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、天候の影響等で2018年10月及び11月については前年同月比を下回りましたが、それ以外の月につきましては、ほとんどが前年同月を上回り、概ね好調に推移し堅調な消費動向を示しています。本投資法人としては、引き続き来店動機に繋がるイベントや催事の企画及び計画的な資本的支出工事の実施により、既存テナントの売上維持・向上を目指していきます。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)

人口流入が続く東京・千葉・大阪に立地する本投資法人物件については、入居者が求めるニーズを反映させることに努めつつ、適切な運営管理を行うことにより安定した収益を維持できると考えています。今後も設備やサービス面の向上を実施し、数多くある競合物件との差別化を図り、更なる稼働率及び収益の向上を図ります。

(イ)外部成長

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。

その一環として、引き続きパイプライン・サポート契約の締結先からの物件情報の更なる拡充に努めるとともに、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。また、得られた物件情報については、スポンサーグループの一社である日本管財グループの建物管理のノウハウ等も最大限活用しながら、慎重に精査します。

さらに、外部成長のスピードを更に加速させるために、現在複数の金融機関、事業会社、リース会社及びブリッジ・ファンド会社等との間で、本投資法人が取得するまでの間のブリッジ・ビジネスに関する協議を継続しており、このようなブリッジ取得機能を最大限活用することにより、適切なタイミングにおける物件取得の実現を目指します。

(ロ)内部成長

収入増加策については、公表データ及び周辺事例を細やかに調査しながら、現行賃料がマーケット賃料を下回っているテナントに積極的に賃料の増額交渉を実施いたします。

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

(ハ)財務方針

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

a. エクイティ・ファイナンス

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

b. デット・ファイナンス

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

ⅱ. 資金の借入れ及び投資法人債の発行に際しては、資金調達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（2017年2月28日）	第2期（2017年8月31日）	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）
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）	16,449	17,257	17,423	17,922	17,893

(2) 投資口に関する事項

2018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）	24,850	7.5
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	18,502	5.6
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	13,773	4.1
ライオンパートナーズ合同会社	11,971	3.6
野村信託銀行株式会社（投信口）	10,490	3.2
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
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	6,799	2.0
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	5,688	1.7
近畿産業信用組合	5,587	1.7
合　計	115,060	34.6

（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	3,000
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	1,500
	諌山　弘高	諌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）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

2018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

3 投資法人の運用資産の状況

(1) 投資法人の資産の構成

2018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（2018年6月30日現在） 保有総額（百万円）（注2）	前期 資産総額に対する比率（%）（注3）	当期（2018年12月31日現在） 保有総額（百万円）（注2）	当期 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	24,949	39.8	24,971	40.5
		地方主要都市	―	―	―	―
		その他	―	―	―	―
	商業施設	首都圏	―	―	―	―
		地方主要都市	18,248	29.1	18,200	29.5
		その他	4,079	6.5	4,051	6.6
	住宅	首都圏	3,772	6.0	3,752	6.1
		地方主要都市	2,786	4.4	2,833	4.6
		その他	―	―	―	―
	その他の施設	首都圏	2,402	3.8	2,390	3.9
		地方主要都市	―	―	―	―
		その他	―	―	―	―
	小　計		56,239	89.6	56,199	91.2
預金・その他の資産			6,513	10.4	5,444	8.8
資産総額			62,752	100.0	61,643	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

2018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	7,958	5,616.80	5,167.20	92.0	9.9	オフィスビル
シュロアモール筑紫野	7,581	32,159.62	32,040.61	99.6	12.6	商業施設
ラパーク岸和田	6,485	40,839.63	39,937.09	97.8	21.7	商業施設
シュロアモール長嶺	4,132	12,600.67	12,509.37	99.3	7.9	商業施設
西友水口店	4,051	23,814.87	23,814.87	100.0	非開示（注5）	商業施設
司町ビル	3,869	3,250.68	3,250.68	100.0	4.7	オフィスビル
NKビル	3,766	3,394.35	3,394.35	100.0	5.1	オフィスビル
高田馬場アクセス	3,416	3,691.49	3,691.49	100.0	4.5	オフィスビル
白井ロジュマン	2,135	21,971.25	21,478.94	97.8	6.3	住宅
麻布アメレックスビル	2,037	2,240.03	2,240.03	100.0	3.0	オフィスビル
合　計	45,436	149,579.39	147,524.63	98.6	非開示（注5）	ー

（注1）「賃貸可能面積」は、各信託不動産について、2018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、2018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、2018年12月31日現在における各信託不動産に係る各転貸借契約書に表示されたエンドテナントの賃貸面積の合計を記載しています。なお、各賃貸借契約書等においては、延床面積に含まれない部分が賃貸面積に含まれて表示されている場合があるため、総賃貸面積が延床面積を上回る場合があります。また、ラパーク岸和田、シュロアモール筑紫野及びシュロアモール長嶺については、ATMの設置に係る面積は含みません。

（注3）「稼働率」は、2018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

2018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）
オフィスビル	首都圏	成信ビル	東京都新宿区	信託受益権	5,616.80	7,958	8,900
		NKビル	東京都千代田区	信託受益権	3,394.35	3,766	4,010
		司町ビル	東京都千代田区	信託受益権	3,250.68	3,869	4,060
		高田馬場アクセス	東京都新宿区	信託受益権	3,691.49	3,416	3,550
		麻布アメレックスビル	東京都港区	信託受益権	2,240.03	2,037	2,310
		飛栄九段ビル	東京都千代田区	信託受益権	2,298.86	1,970	2,120
		新横浜ナラビル	神奈川県横浜市	信託受益権	4,057.89	1,951	2,030
	小　計				24,550.10	24,971	26,980
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	40,839.63	6,485	6,650
		シュロアモール筑紫野	福岡県筑紫野市	信託受益権	32,159.62	7,581	7,790
	その他	西友水口店	滋賀県甲賀市	信託受益権	23,814.87	4,051	4,140
	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	4,132	4,470
	小　計				109,414.79	22,252	23,050
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	2,135	2,170
		アボ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	1,616	1,680
	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	1,895	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	938	949
	小　計				35,673.76	6,585	6,769
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）	1,701	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）	688	782
	小　計				非開示（注3）	2,390	2,582
合　計					182,213.55	56,199	59,381

（注1）「賃貸可能面積」は、各信託不動産について、2018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 2018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（2018年3月1日～2018年6月30日）				当期（2018年7月1日～2018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）	対総賃貸事業収益比率（%）（注3）	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	159	9.8	20	92.0	235	9.9
		NKビル	4	100.0	81	5.0	5	100.0	121	5.1
		司町ビル	5	100.0	74	4.6	6	100.0	111	4.7
		高田馬場アクセス	10	100.0	68	4.2	10	100.0	107	4.5
		麻布アメレックスビル	6	100.0	46	2.8	6	100.0	70	3.0
		飛栄九段ビル	10	100.0	45	2.8	10	100.0	67	2.9
		新横浜ナラビル	17	100.0	54	3.4	16	100.0	82	3.5
	小　計		73	100.0	530	32.6	73	98.2	796	33.7
商業施設	地方主要都市	ラパーク岸和田	48	97.4	333	20.5	47	97.8	513	21.7
		シュロアモール筑紫野	24	100.0	200	12.3	23	99.6	297	12.6
	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	22	100.0	122	7.5	21	99.3	187	7.9
	小　計		95	99.0	非開示（注4）	非開示（注4）	92	99.0	非開示（注4）	非開示（注4）
住宅	首都圏	白井ロジュマン	286	95.7	91	5.6	292	97.8	148	6.3
		アボーデ代々木パークサイド	28	100.0	46	2.9	27	91.3	43	1.8
	地方主要都市	松屋レジデンス関目	128	98.5	59	3.7	127	97.9	85	3.6
		アーバンプラザ今里	66	97.0	26	1.6	66	97.1	39	1.7
	小　計		508	96.6	224	13.8	512	97.5	317	13.4
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）
	地方主要都市	コンフォモール札幌（注5）	—	—	46	2.9	—	—	—	—
	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			678	98.7	1,625	100.0	679	98.6	2,362	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、当該資産につきパス・スルー型のマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントの総数（倉庫、看板、駐車場等に係るテナントは含みません。）を記載しています。また、ラパーク岸和田、シュロアモール筑紫野及びシュロアモール長嶺については、ATMの設置に係るテナント及びテナントによる転貸先を含みません。

（注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）コンフォモール札幌は、2018年6月28日に譲渡しています。

(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

2018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 2019年 4 月 至 2019年 5 月	31,000	—	—
		屋上防水・鉄部塗装工事	自 2019年 5 月 至 2019年 5 月	10,783	—	—
NKビル	東京都千代田区	共用部・専有部一部バリューアップ工事	自 2019年 7 月 至 2019年10月	56,000	—	—
高田馬場アクセス	東京都新宿区	外壁補修工事	自 2019年 3 月 至 2019年 4 月	11,330	—	—
		外壁・外部階段補修工事	自 2019年10月 至 2019年11月	20,000	—	—
新横浜ナラビル	神奈川県横浜市	空調更新工事	自 2019年11月 至 2019年11月	26,550	—	—
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 2 月 至 2019年 2 月	14,000	—	—
		空調更新工事	自 2019年 4 月 至 2019年11月	37,000	—	—
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 2019年 3 月 至 2019年 3 月	20,000	—	—
西友水口店	滋賀県甲賀市	中央監視盤リモートコントローラー更新工事	自 2019年 3 月 至 2019年 3 月	12,350	—	—
		冷温水発生装置ポンプ・制御盤更新工事	自 2019年10月 至 2019年10月	15,410	—	—
松屋レジデンス関目	大阪府大阪市	エレベーター制御盤更新工事	自 2019年12月 至 2019年12月	30,730	—	—
アーバンプラザ今里	大阪府大阪市	外壁改修工事	自 2019年 4 月 至 2019年 6 月	30,730	—	—
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 2019年 2 月 至 2019年 2 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、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203,865千円、当期の費用に区分された修繕費112,928千円（賃貸事業費用に計上31,732千円、特別損失に計上81,195千円）と合わせて、合計316,794千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	機械式駐車場消火設備更新工事	自 2018年 1 月 至 2018年11月	13,972
		空調更新工事	自 2018年12月 至 2018年12月	26,212
ラパーク岸和田	大阪府岸和田市	空調更新工事	自 2018年 8 月 至 2018年12月	18,053
松屋レジデンス関目	大阪府大阪市	外壁改修工事（第1期）	自 2018年 5 月 至 2018年 8 月	41,950
		外壁改修工事（第2期）	自 2018年 8 月 至 2018年11月	21,550

(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
資産運用報酬（注）	117,017	172,834
資産保管手数料	2,107	3,095
一般事務委託手数料	20,378	21,073
役員報酬	4,000	6,000
控除対象外消費税	13,515	8,989
その他費用	38,267	40,949
合　計	195,286	252,942

（注）「資産運用報酬」は、上記とは別に、第4期に、不動産等売却原価に算入した物件売却に係る運用報酬が16,400千円発生しており、第5期には該当事項はありません。

(2) 借入状況

2018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	株式会社新生銀行	2017年8月31日	400	－	0.25364	2018年8月31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		1,000	－					
	三井住友信託銀行株式会社	2018年8月31日	－	900	0.26391	2019年8月30日	期限一括	（注2）	無担保無保証
	計		1,400	900					
1年内返済予定の長期借入金	株式会社三井住友銀行	2016年9月9日	2,400	－	0.62473	2018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	2016年9月9日	－	200	0.71096	2019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					
	計		6,000	4,000					
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2016年9月9日	200	－	0.71096	2019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	2016年9月9日	1,950	1,950	0.81842	2020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	1,950					
	株式会社りそな銀行		600	600					
	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	2016年9月9日	1,950	1,950	0.93842	2021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	1,950					
	株式会社りそな銀行		600	600					
	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	2017年8月31日	2,500	2,500	0.86036	2022年8月31日	期限一括	（注2）	無担保無保証
	株式会社りそな銀行		600	600					
	株式会社新生銀行		2,500	2,500					
	株式会社三井住友銀行	2018年8月31日	－	1,950	1.07777	2023年2月28日	期限一括	（注2）	無担保無保証
	株式会社新生銀行		－	1,950					
	株式会社あおぞら銀行		－	800					
	株式会社りそな銀行		－	400					
	計		21,600	22,700					
合　計			29,000	27,600					

（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	3,276千円

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	324,571千円	日本管財株式会社	33,186千円	10.2%
		東京キャピタルマネジメント株式会社	83,422千円	25.7%
		株式会社日本プロパティ・ソリューションズ	24,208千円	7.5%
		Master Lessee Mars Limited合同会社	1,530千円	0.5%
その他賃貸事業費用	49,376千円	日本管財株式会社	3,644千円	7.4%
		東京キャピタルマネジメント株式会社	0千円	0.0%
		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	83,540千円
東京キャピタルマネジメント株式会社	1,404千円
株式会社日本プロパティ・ソリューションズ	338千円

(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

該当事項はありません。

② 投資法人役員会

該当事項はありません。

(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

(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）（2018年6月30日）	当期（2018年12月31日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,664,974	500,219
信託現金及び信託預金	4,257,595	4,282,484
営業未収入金	65,013	59,980
未収入金	―	68,814
前払費用	69,651	90,117
預け金	110,022	11,950
未収消費税等	―	44,418
繰延税金資産	9	―
その他	9,777	47
流動資産合計	6,177,043	5,058,033
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	14,213,749	14,414,699
減価償却累計額	△784,077	△1,005,728
信託建物（純額）	13,429,671	13,408,970
信託構築物	437,082	447,214
減価償却累計額	△65,572	△83,387
信託構築物（純額）	371,509	363,826
信託機械及び装置	28,195	28,195
減価償却累計額	△2,075	△3,484
信託機械及び装置（純額）	26,120	24,710
信託工具、器具及び備品	28,178	35,001
減価償却累計額	△4,619	△7,186
信託工具、器具及び備品（純額）	23,558	27,814
信託土地	41,703,246	41,703,246
信託建設仮勘定	14,040	―
有形固定資産合計	55,568,146	55,528,569
無形固定資産		
信託借地権	670,865	670,865
その他	17,951	15,171
無形固定資産合計	688,817	686,037
投資その他の資産		
繰延税金資産	―	11
長期前払費用	101,768	131,714
長期預け金	207,174	229,458
その他	10,000	10,000
投資その他の資産合計	318,943	371,184
固定資産合計	56,575,906	56,585,790
資産合計	62,752,949	61,643,824

（単位：千円）

	前期（ご参考）（2018年6月30日）	当期（2018年12月31日）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	153,154	238,157
短期借入金	1,400,000	900,000
1年内返済予定の長期借入金	6,000,000	4,000,000
未払金	240,510	176,293
未払法人税等	591	841
未払消費税等	70,845	―
前受金	356,920	339,238
その他	39,085	54,116
流動負債合計	8,261,108	5,708,646
固定負債		
長期借入金	21,600,000	22,700,000
信託預り敷金及び保証金	3,021,625	3,094,032
固定負債合計	24,621,625	25,794,032
負債合計	32,882,733	31,502,678
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	29,254,680	29,254,680
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	615,536	886,466
剰余金合計	615,536	886,466
投資主資本合計	29,870,216	30,141,146
純資産合計（※1）	29,870,216	30,141,146
負債純資産合計	62,752,949	61,643,824

Ⅲ.損益計算書

（単位：千円）

	前期（ご参考） （自 2018年 3 月 1 日 至 2018年 6 月30日）	当期 （自 2018年 7 月 1 日 至 2018年12月31日）
営業収益		
賃貸事業収入（※1）	1,400,343	2,031,345
その他賃貸事業収入（※1）	225,189	331,627
不動産等売却益（※2）	142,526	－
営業収益合計	1,768,059	2,362,972
営業費用		
賃貸事業費用（※1）（※3）	718,317	1,063,179
資産運用報酬	117,017	172,834
資産保管手数料	2,107	3,095
一般事務委託手数料	20,378	21,073
役員報酬	4,000	6,000
控除対象外消費税	13,515	8,989
その他営業費用（※3）	38,267	40,949
営業費用合計	913,603	1,316,121
営業利益	854,455	1,046,851
営業外収益		
受取利息	0	25
営業外収益合計	0	25
営業外費用		
支払利息	74,457	117,946
投資口交付等関連費用（※4）	136,486	－
融資関連費用	27,566	42,331
その他	－	934
営業外費用合計	238,510	161,213
経常利益	615,945	885,664
特別利益		
受取保険金（※5）	－	82,689
特別利益合計	－	82,689
特別損失		
災害による損失（※5）	－	81,195
特別損失合計	－	81,195
税引前当期純利益	615,945	887,157
法人税、住民税及び事業税	591	844
法人税等調整額	7	△2
法人税等合計	599	842
当期純利益	615,346	886,315
前期繰越利益	189	150
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	615,536	886,466

Ⅳ.投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（自 2018年3月1日　至 2018年6月30日）　（単位：千円）

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	29,254,680	1,152,373	1,152,373	30,407,053	30,407,053
当期変動額					
剰余金の配当	－	△1,152,183	△1,152,183	△1,152,183	△1,152,183
当期純利益	－	615,346	615,346	615,346	615,346
当期変動額合計	－	△536,836	△536,836	△536,836	△536,836
当期末残高	（※1）29,254,680	615,536	615,536	29,870,216	29,870,216

当期（自 2018年7月1日　至 2018年12月31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	29,254,680	615,536	615,536	29,870,216	29,870,216
当期変動額					
剰余金の配当	－	△615,385	△615,385	△615,385	△615,385
当期純利益	－	886,315	886,315	886,315	886,315
当期変動額合計	－	270,929	270,929	270,929	270,929
当期末残高	（※1）29,254,680	886,466	886,466	30,141,146	30,141,146

V.注記表

[継続企業の前提に関する注記]

前期(ご参考) (自 2018年 3 月 1 日 至 2018年 6 月30日)	当期 (自 2018年 7 月 1 日 至 2018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 2018年 3 月 1 日 至 2018年 6 月30日)	当期 (自 2018年 7 月 1 日 至 2018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。 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)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	(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　2～70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)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. 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ありません。	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。
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、信託建設仮勘定 ③信託借地権 ④信託預り敷金及び保証金 (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。

[表示方法の変更に関する注記]

前期(ご参考) (自 2018年 3 月 1 日 至 2018年 6 月30日)	当期 (自 2018年 7 月 1 日 至 2018年12月31日)
該当事項はありません。	「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)を当期から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更しました。

[貸借対照表に関する注記]

前期(ご参考) (2018年6月30日)	当期 (2018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 2018年 3 月 1 日 至 2018年 6 月30日)			当期 (自 2018年 7 月 1 日 至 2018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	1,204,509		賃料収入	1,740,486	
共益費収入	195,833	1,400,343	共益費収入	290,858	2,031,345
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	110,883		水道光熱費収入	182,792	
駐車場収入	65,290		駐車場収入	96,899	
その他賃貸収入	49,015	225,189	その他賃貸収入	51,936	331,627
不動産賃貸事業収益合計		1,625,532	不動産賃貸事業収益合計		2,362,972
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	218,896		外注委託費	324,571	
水道光熱費	124,057		水道光熱費	205,109	
公租公課	136,221		公租公課	190,933	
修繕費	24,647		修繕費	31,732	
損害保険料	3,616		損害保険料	5,043	
信託報酬	9,647		信託報酬	12,969	
減価償却費	176,908		減価償却費	243,442	
その他賃貸事業費用	24,321		その他賃貸事業費用	49,376	
不動産賃貸事業費用合計		718,317	不動産賃貸事業費用合計		1,063,179
C.不動産賃貸事業損益(A−B)		907,215	C.不動産賃貸事業損益(A−B)		1,299,793

※2. 不動産等売却益の内訳

前期(ご参考)(自 2018年3月1日　至 2018年6月30日)　(単位:千円)

コンフォモール札幌	
不動産等売却収入	1,640,000
不動産等売却原価	1,430,156
その他売却費用	67,317
不動産等売却益	142,526

当期(自 2018年7月1日　至 2018年12月31日)

該当事項はありません。

※3. 減価償却実施額は次のとおりです。

(単位:千円)

	前期(ご参考) (自 2018年 3 月 1 日 至 2018年 6 月30日)	当期 (自 2018年 7 月 1 日 至 2018年12月31日)
賃貸事業費用		
有形固定資産	176,908	243,442
その他営業費用		
無形固定資産	1,862	2,780

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

※5. 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。

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

前期(ご参考) (自 2018年 3 月 1 日 至 2018年 6 月30日)		当期 (自 2018年 7 月 1 日 至 2018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) (2018年6月30日)		当期 (2018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	9	未払事業税損金不算入額	11
繰延税金資産合計	9	繰延税金資産合計	11
繰延税金資産の純額	9	繰延税金資産の純額	11
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	31.74	法定実効税率	31.51
(調整)		(調整)	
支払分配金の損金算入額	△31.71	支払分配金の損金算入額	△31.48
その他	0.07	その他	0.07
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.10	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.09

[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 2018年 3 月 1 日 至 2018年 6 月30日)	当期 (自 2018年 7 月 1 日 至 2018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 2018年3月1日　至 2018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

2018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	1,664,974	1,664,974	−
(2)信託現金及び信託預金	4,257,595	4,257,595	−
資産計	5,922,569	5,922,569	−
(3)短期借入金	1,400,000	1,400,000	−
(4)1年内返済予定の長期借入金	6,000,000	5,998,915	△1,085
(5)長期借入金	21,600,000	21,555,671	△44,329
負債計	29,000,000	28,954,586	△45,414

(注1)金融商品の時価の算定方法

(1)現金及び預金、(2)信託現金及び信託預金

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

(3)短期借入金

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

(4)1年内返済予定の長期借入金、(5)長期借入金

元利金の合計額を残存期間に対応した同様の借入れ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	3,021,625

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

(注3)金銭債権の決算日(2018年6月30日)後の償還予定額　(単位:千円)

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

(注4)借入金の決算日(2018年6月30日)後の返済予定額　(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	1,400,000	−	−	−	−	−
長期借入金	6,000,000	4,000,000	6,000,000	6,000,000	5,600,000	−
合　計	7,400,000	4,000,000	6,000,000	6,000,000	5,600,000	−

当期(自 2018年7月1日　至 2018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

2018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	500,219	500,219	−
(2)信託現金及び信託預金	4,282,484	4,282,484	−
資産計	4,782,704	4,782,704	−
(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	3,996,763	△3,237
(5)長期借入金	22,700,000	22,695,127	△4,873
負債計	27,600,000	27,591,890	△8,110

(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れ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	3,094,032

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

(注3)金銭債権の決算日(2018年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	500,219
信託現金及び信託預金	4,282,484
合　計	4,782,704

(注4) 借入金の決算日(2018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	900,000	—	—	—	—	—
長期借入金	4,000,000	6,000,000	6,000,000	5,600,000	5,100,000	—
合　計	4,900,000	6,000,000	6,000,000	5,600,000	5,100,000	—

[賃貸等不動産に関する注記]

前期(ご参考)(自 2018年3月1日　至 2018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	57,673,152
期中増減額	△1,434,140
期末残高	56,239,011
期末時価	59,246,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。
(注2) 期中増減額のうち、主な増加額は資本的支出(172,924千円)によるものであり、主な減少額は信託受益権1物件の売却(1,430,156千円)と減価償却費(176,908千円)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2018年6月期(第4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 2018年7月1日　至 2018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	56,239,011
期中増減額	△39,576
期末残高	56,199,434
期末時価	59,381,000

(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、主な増加額は資本的支出(203,865千円)によるものであり、主な減少額は減価償却費(243,442千円)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2018年12月期(第5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 2018年3月1日　至 2018年6月30日)

該当事項はありません。

当期(自 2018年7月1日　至 2018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 2018年3月1日　至 2018年6月30日)

属性	会社等の名称又は氏名	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	4,078	前受金	1,101
				敷金の受入	—	信託預り敷金及び保証金	5,098
				経費の立替	451	未払金	451
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	1,000,000
				支払利息	851	その他(流動負債)	13
				信託報酬	1,333	—	—
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	20,058	営業未払金	5,302
				修繕工事(注2)	56,098	営業未払金	10,369
				その他賃貸事業費用の支払	2,386	営業未払金	943
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	65,752	営業未払金	14,878
				修繕工事(注2)	2,431	営業未払金	69
				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	1,079	—	—
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	2,184	前受金	589
				外注委託費の支払	7,101	営業未払金	4,974
				修繕工事(注2)	736	—	—

(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んでいます。
(注3) 取引条件は、契約に基づいて決定しています。

当期（自 2018年7月1日　至 2018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	1,101
				敷金の受入	—	信託預り敷金及び保証金	5,098
				経費の立替	107	未払金	107
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	1,224	その他（流動負債）	25
				信託報酬	2,000	—	
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	資本的支出	60,900	営業未払金	31,025
				外注委託費の支払	33,186	営業未払金	11,889
				修繕工事（注2）	8,917	営業未払金	3,126
				その他賃貸事業費用の支払	3,644	営業未払金	838
				災害による修繕工事	13,723	未払金	12,820
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	—	資本的支出	1,392	営業未払金	848
				外注委託費の支払	83,422	営業未払金	14,805
				修繕工事（注2）	12	営業未払金	13
				その他賃貸事業費用の支払	0	営業未払金	—
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	1,530	—	—
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
				資本的支出	338	営業未払金	288
				外注委託費の支払	24,208	営業未払金	4,174
				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んでいます。
（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 2018年 3 月 1 日 至 2018年 6 月30日）	当期（自 2018年 7 月 1 日 至 2018年12月31日）
1口当たり純資産額	89,700円	90,513円
1口当たり当期純利益	1,847円	2,661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 2018年 3 月 1 日 至 2018年 6 月30日）	当期（自 2018年 7 月 1 日 至 2018年12月31日）
当期純利益（千円）	615,346	886,315
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）	615,346	886,315
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 2018年3月1日　至 2018年6月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2018年7月1日　至 2018年12月31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	前期（ご参考） （自 2018年３月１日 至 2018年６月30日）	当期 （自 2018年７月１日 至 2018年12月31日）
Ⅰ　当期未処分利益	615,536,316円	886,466,085円
Ⅱ　分配金の額 （投資口1口当たりの分配金の額）	615,385,848円 （1,848円）	886,448,662円 （2,662円）
Ⅲ　次期繰越利益	150,468円	17,423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615,385,848円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人の規約第46条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	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886,448,662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

2019年２月14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　小田英男

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2018年７月１日から2018年12月31日までの第５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）

	前期（ご参考） （自 2018年３月１日 至 2018年６月30日）	当期 （自 2018年７月１日 至 2018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	615,945	887,157
減価償却費	178,771	246,222
投資口交付等関連費用	136,486	－
不動産等売却益	△142,526	－
受取利息	△0	△25
支払利息	74,457	117,946
受取保険金	－	△82,689
災害損失	－	81,195
営業未収入金の増減額（△は増加）	△11,682	5,032
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）	7,465	△20,465
預け金の増減額（△は増加）	△97,509	98,072
長期前払費用の増減額（△は増加）	18,383	△29,946
長期預け金の増減額（△は増加）	△6,017	△22,283
その他の資産の増減額（△は増加）	△9,741	9,729
営業未払金の増減額（△は減少）	26,098	11,569
未払金の増減額（△は減少）	22,546	27,987
未払消費税等の増減額（△は減少）	△23,168	△70,845
前受金の増減額（△は減少）	△26,149	△17,681
その他の負債の増減額（△は減少）	3,560	17,437
小計	766,919	1,213,996
利息の受取額	0	25
利息の支払額	△60,229	△115,670
保険金の受取額	－	13,875
災害損失の支払額	－	△40,735
法人税等の支払額	△946	△595
営業活動によるキャッシュ・フロー	705,743	1,070,895
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	△175,022	△130,432
信託有形固定資産の売却による収入	1,589,800	－
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△121,574	△38,205
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	40,452	110,611
使途制限付信託預金の預入による支出	△40,452	△110,611
使途制限付信託預金の払出による収入	121,574	38,205
投資活動によるキャッシュ・フロー	1,414,777	△130,432
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	－	900,000
短期借入金の返済による支出	－	△1,400,000
長期借入れによる収入	－	5,100,000
長期借入金の返済による支出	－	△6,000,000
分配金の支払額	△1,142,746	△620,069
投資口交付等関連費用の支出	△3,821	△132,665
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,146,568	△2,152,734
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	973,953	△1,212,271
現金及び現金同等物の期首残高	1,926,990	2,900,944
現金及び現金同等物の期末残高（※1）	2,900,944	1,688,672

（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）

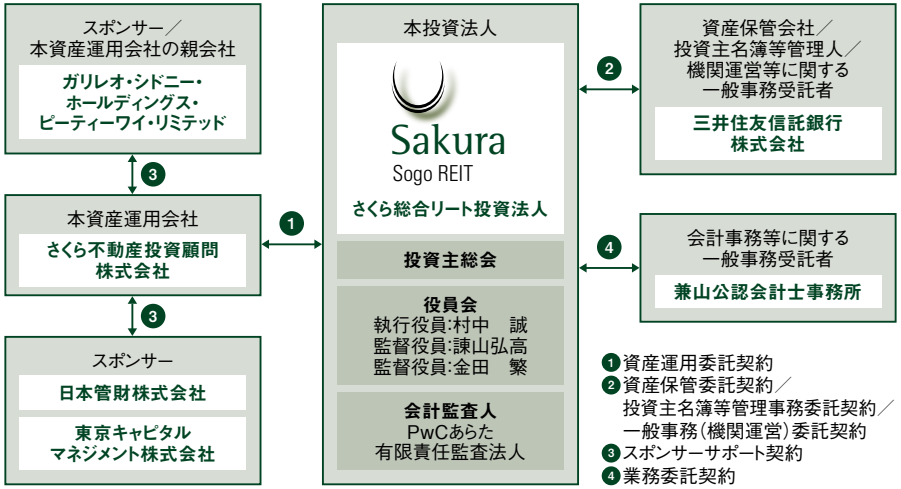
項　目	前期（ご参考） （自 2018年３月１日 至 2018年６月30日）	当期 （自 2018年７月１日 至 2018年12月31日）
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の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 2018年３月１日 至 2018年６月30日）	当期 （自 2018年７月１日 至 2018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 現金及び預金　1,664,974千円 信託現金及び信託預金　4,257,595千円 使途制限付信託預金（注）　△3,021,625千円 現金及び現金同等物　2,900,944千円 （注）テナントから預かっている敷金保証金の返還のために留保されている信託預金です。	※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　500,219千円 信託現金及び信託預金　4,282,484千円 使途制限付信託預金（注）　△3,094,032千円 現金及び現金同等物　1,688,672千円 （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

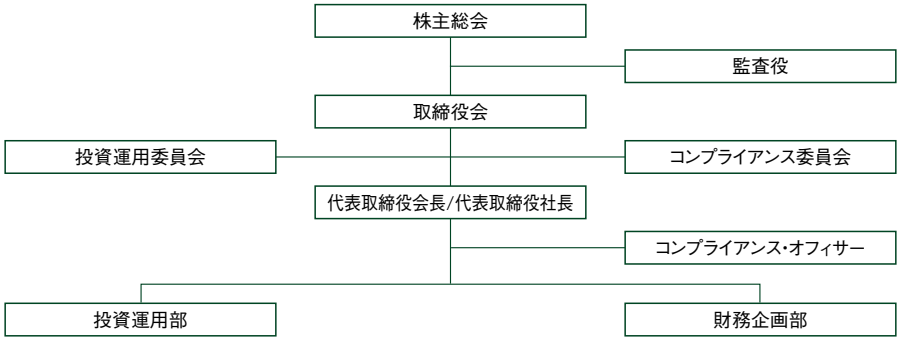
本投資法人の仕組み図



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	2015年7月7日
資本金	1億152万円 (2018年12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

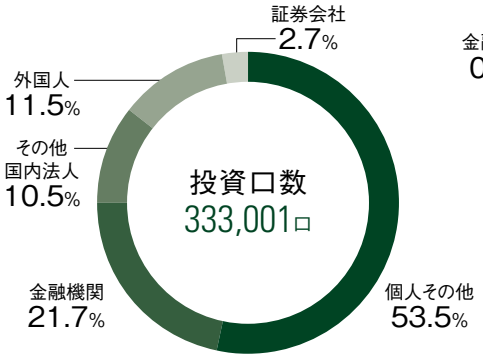


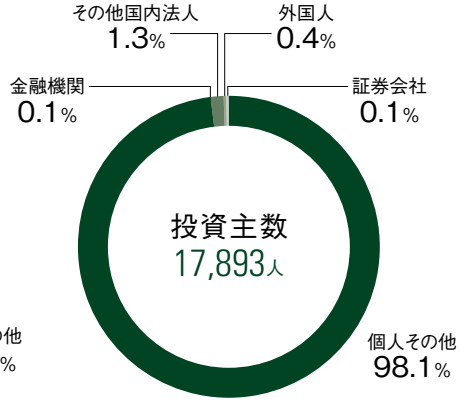
Investor Information
投資主インフォメーション

今期のIR活動報告

2018年 9月14日	株式会社日本証券新聞リサーチ主催 IR説明会(福岡)
2018年 9月21日	ARES・東証共催 個人投資家のための Jリートフェア2018(東京)
2018年10月20日	SMBC日興J-REITフェア2018(東京)
2018年11月23日	SMBC日興J-REITセミナー2018(名古屋)

投資主の状況





年間スケジュール

5月	6月	7月	8月	9月	10月
	6月期決算月		6月期 決算発表	6月期分配金 支払い開始 6月期資産運用 報告発送	

11月	12月	1月	2月	3月	4月
	12月期決算月		12月期 決算発表	12月期分配金 支払い開始 12月期資産運用 報告発送	

投資主メモ

決算期日	毎年6月末日・12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12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

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、
こちらからご確認いただけます。

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。

アクセスは
こちらから