

2019年8月13日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
投資法人みらい
代表者名 執行役員 菅沼通夫
(コード番号:3476)

資産運用会社名
三井物産・イデラパートナーズ株式会社
代表者名 代表取締役社長 菅沼通夫
問合せ先 業務部 次長 池田匠作
TEL: 03-6632-5950

合併契約の承認に関する投資主総会の招集に関するお知らせ

投資法人みらい（以下「本投資法人」といいます。）は、2019年8月13日開催の役員会において、下記のとおり2019年9月10日開催予定の第5回投資主総会（以下「本投資主総会」といいます。）に、さくら総合リート投資法人との吸収合併契約の承認を付議することを決議しましたのでお知らせします。

なお、下記事項は、本投資主総会において承認可決されることにより効力を生じます。

記

1. さくら総合リート投資法人との吸収合併契約の承認について

本投資法人は、2019年8月5日付で公表しました「投資法人みらい及びさくら総合リート投資法人の合併契約締結に関するお知らせ」に記載のとおり、2019年11月1日を効力発生日として、本投資法人を吸収合併存続法人、さくら総合リート投資法人を吸収合併消滅法人とする吸収合併（以下「本合併」といいます。）を行うことについて合意し、本合併に係る合併契約（以下「本合併契約」といいます。）を締結しました。

投資主の皆様におかれましては、本合併の趣旨にご賛同いただき、本合併契約のご承認を賜りますようお願い申し上げます。

（本合併契約の承認議案の詳細については、添付資料「第5回投資主総会招集ご通知」をご参照ください。）

2. 本投資主総会等の日程

2019年8月13日（火） 本投資主総会提出議案の役員会承認
2019年8月26日（月） 本投資主総会招集通知の発送（予定）
2019年9月10日（火） 本投資主総会（予定）

添付資料

第5回投資主総会招集ご通知

以 上

※本投資法人のホームページアドレス：<http://3476.jp>

（参考プレスリリース）

2019年7月9日付「投資主総会招集のための基準日設定に関するお知らせ」

2019年8月5日付「投資主総会開催に関するお知らせ」

投資主各位

東京都千代田区西神田三丁目2番1号
投資法人 みらい
執行役員 菅 沼 通 夫

第5回投資主総会招集ご通知

拝啓 平素は格別のご支援を賜り誠にありがとうございます。

さて、本投資法人の第5回投資主総会を下記のとおり開催いたしますので、ご出席くださいますようお願い申し上げます。

なお、当日ご出席願えない場合は、書面によって議決権を行使することができますので、お手数ですが後記の投資主総会参考書類をご検討いただきまして、同封の議決権行使書面に賛否をご表示いただき、2019年9月9日（月曜日）午後5時までに到着するよう折り返しご送付いただきたくお願い申し上げます。

また、本投資法人におきましては、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。）第93条第1項に基づき、本投資法人現行規約第14条において、「みなし賛成」に関する規定を次のとおり定めております。

従いまして、投資主様が当日投資主総会にご出席になられず、かつ、議決権行使書面による議決権の行使をなされない場合、本投資主総会における議案について、出席した投資主様の議決権の数に算入され、かつ、賛成されたものとみなしてお取扱いすることになりますので、ご留意くださいますようお願い申し上げます。

（本投資法人現行規約抜粋）

第14条（みなし賛成）

1. 投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除く。）について賛成するものとみなす。
2. 前項の規定に基づき議案に賛成するものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入する。

敬 具

記

1. 日 時： 2019年9月10日（火曜日）午後2時00分
（受付開始時刻：午後1時30分）
2. 場 所： 東京都千代田区九段北一丁目8番10号
ベルサール九段（住友不動産九段ビル3階）
（末尾の投資主総会会場ご案内図をご参照ください。）

九段下・神保町エリアには「ベルサール」が3会場ありますのでご注意ください。
また、開催場所が前回と異なりますので、ご来場の際は末尾の「投資主総会会場のご案内図」をご参照のうえ、お間違えのないようお願い申し上げます。

3. 投資主総会の目的である事項：

決議事項

第1号議案： さくら総合リート投資法人との吸収合併契約の承認の件

以上

(お願い) ◎当日ご出席の際は、お手数ですが同封の議決権行使書面を会場受付にご提出くださいますようお願い申し上げます。

◎代理人により議決権を行使される場合は、議決権を有する他の投資主様1名を代理人として、本投資主総会にご出席いただくことが可能ですので、代理権を証する書面を議決権行使書面とともに会場受付にご提出くださいますようお願い申し上げます。なお、投資主様ではない代理人、及び同伴の方など、議決権を行使することができる投資主様以外の方はご入場いただけませんので、ご注意ください。

◎投資主総会参考書類を修正する場合の周知方法

投資主総会参考書類に記載すべき事項を修正する必要がある場合は、修正後の事項を本投資法人のホームページ (<http://3476.jp/>) に掲載いたしますので、ご了承ください。

◎決議ご通知につきましては、本投資主総会終了後に本投資法人のホームページ (<http://3476.jp/>) に掲載いたします。

投資主総会参考書類

議案及び参考事項

第1号議案 さくら総合リート投資法人との吸収合併契約の承認の件

1 吸収合併を行う理由

(1) 本合併の目的

本投資法人及びさくら総合リート投資法人（さくら総合リート投資法人と併せて以下「両投資法人」ということがあります。）は、両投資法人間で2019年7月19日付で締結した合併に関する基本合意書（以下「本基本合意書」といいます。）に基づき、2019年11月1日を効力発生日として、本投資法人を吸収合併存続法人、さくら総合リート投資法人を吸収合併消滅法人とする吸収合併（以下「本合併」といいます。）を行うことについて決議し、2019年8月5日付で合併契約（以下「本合併契約」といいます。）を締結しました。

本投資法人とさくら総合リート投資法人は、それぞれの資産運用会社（三井物産・イデラパートナーズ株式会社とさくら不動産投資顧問株式会社）（注）を通じ、両投資法人の投資主価値を最大化させる方策について誠実に協議を行ってきました。かかる協議の結果、本投資法人とさくら総合リート投資法人は、本合併を行うことにより、様々なシナジー（相乗）効果が見込まれるとの判断に至り、本基本合意書の締結に至りました。

両投資法人は、本基本合意書締結後、合併比率、合併による業績予想への影響や合併後の成長戦略について協議・検討を重ねてまいりましたが、本合併が、後記「(3) 本合併の意義と効果」に記載のとおり両投資法人の投資主価値の最大化に資する最良の施策であるとの判断に至り、本合併契約を締結いたしました。

（注）三井物産・イデラパートナーズ株式会社を以下「三井物産・イデラパートナーズ」といい、さくら不動産投資顧問株式会社を以下「さくら不動産投資顧問」といいます。

(2) 本合併に至った背景等

(i) 本投資法人について

本投資法人は、2017年6月に公表した中期経営計画「Repower 2020」を目標より1年半前倒しで達成し、2018年12月には2020年末を期限とする拡張版中期経営計画「Repower 2020-ER」を新たに策定しています。現在は、「Repower 2020-ER」で策定した1口当たり分配金水準やリスクプレミアムの縮小といった各種定量目標の達成に向けて、ポートフォリオのリスク分散の進展、財務基盤の強化、保有資産の入替といった単独の投資法人として実行可能な施策を着実に進めていますが、2016年12月の上場当初から経営上の戦略的オプションとして水面下でリートの合併の検討を続けており、複数の資産運用会社と情報交換を行いながら実現の機会を探っていました。今般、さくら総合リート投資法人がスターアジアグループ以外の第三者との合併を含む提携等を模索する中、資産運用会社である三井物産・イデラパートナーズの株主である三井物産アセットマネジメント・ホールディングス株式会社を通じて提案の打診があったことから、「Repower 2020-ER」の早期達成に向けた戦略的オプションとしてさくら総合リート投資法人との合併を本格的に検討するに至りました。

(ii) さくら総合リート投資法人について

さくら総合リート投資法人は、2016年9月の上場以降、当初の計画に沿った外部成長が実現できていない等の課題認識の下、将来的な合併の可能性も含めた成長戦略の再検討を行っていましたが、2019年5月10日にさくら総合リート投資法人の発行済投資口の約3.6%を保有するライオンパートナーズ合同会社より、スターアジア不動産投資法人との合併に向けた提案（以下「スターアジアグループの提案」といいます。）として、さくら総合リート投資法人の執行役

員と資産運用会社をスターアジアグループの関係者及びスターアジア不動産投資法人の資産運用会社に交代させることを議案とする投資主総会の招集請求を受けました。スターアジアグループの提案は、具体的な合併条件を提示することなく合併よりも可決要件の低い当該投資主総会を通じてさくら総合リート投資法人の経営権をスターアジアグループに変更した上で、合併相手方であるスターアジア不動産投資法人との合併比率の算定等の経済条件の決定をすべて実質的にスターアジアグループが行うというものです。こうした提案は、合併条件の決定に際しさくら総合リート投資法人の投資主価値が毀損されるおそれや、同一の投資対象・投資方針により運用され、かつスターアジアグループとしての投資口保有比率が大きく異なる2つの上場投資法人を運用することになることから、スターアジアグループにおける利益相反状況が生じる可能性があると考えられます。さくら総合リート投資法人及びさくら不動産投資顧問は、かかる懸念も踏まえ、独立したフィナンシャル・アドバイザーを選定の上、さくら総合リート投資法人独自の成長戦略を検討するとともに、スターアジアグループ以外の複数の投資法人及び国内外のファンド合計20社程度に対し、合併を含む提携その他の提案の可否を打診しました。

(iii) 両投資法人の協議及び合併契約の締結

さくら総合リート投資法人は、独自の成長戦略と合併を含む提携その他の提案を比較した結果、過熱した不動産市況により外部成長が容易ではない状況を踏まえ、上場以来の課題に対する解決策として最も有用であるとの判断から第三者との協業を選択し、複数社による提案の中から3社を最終候補として選定した上で提案内容の実現可能性、シナジー効果の有無、投資主に提供される対価の内容等について総合的な分析を行いました。各提案の検討に際しては、一貫して、いずれの選択肢がより投資主利益の最大化に資するかという観点を重視し、冷静かつ公正に比較検討を行いました。また、かかる検討に際しては、合併等の経済条件の決定までは独立の立場で対等に交渉を行いつつ、最終的に決定された条件をさくら総合リート投資法人の投資主に投資主総会の形で判断いただくことが投資主利益の最大化に資するという考えのもと当該3社との協議を進めました。その上で、さくら総合リート投資法人が本投資法人との合併案に絞った2019年7月初旬以後、両投資法人は合併の実現可能性について具体的に協議を重ね、同時にスターアジアグループとの比較検証を行った上で、本合併が後記「(3) 本合併の意義と効果」に記載のとおり両投資法人の投資主利益の最大化に資するものと判断したことから本基本合意書の締結に至り、その後さらに両投資法人間で合併比率を含む協議・検討を進め、本合併契約の締結に至ったものです。

(3) 本合併の意義と効果

(i) 本合併がもたらす主要なシナジー効果

両投資法人は、両投資法人の不動産ポートフォリオの統合及び合併後のスポンサー・サポートを通じて以下のシナジー効果の実現を目指すことを確認し、合意しています。両投資法人はそれぞれの現状を踏まえた前記「(2) 本合併に至った背景等」に記載の課題を認識していますが、本合併によるシナジー効果の実現はかかる課題を解消し、中長期的な成長に繋がると考えています。

＜本合併がもたらす主要なシナジー効果＞

- ・ 経営上のコスト効率性の向上
- ・ 収益性及び投資口1口当たり分配金の拡大
- ・ 時価総額及び流動性の向上
- ・ 資産及びテナントの分散による安定性の向上
- ・ 成長見通しの向上及び資本コストの低減

(ii) 本合併の意義

両投資法人は、本合併について、以下の意義を有すると考えています。

ア. 本投資法人・さくら総合リート投資法人の両投資主に対して投資主価値向上に向けた実効性を伴う選択肢を提供

本合併は、さくら総合リート投資法人の投資主にスターアジアグループの提案への実効性を伴う「対案」を提示することで選択の機会を提供するとともに、本投資法人の投資主にも新たな成長機会を提供するものと考えています。本合併により、両投資法人の収益性向上及び1口当たり分配金水準の引き上げが実現され、今後も本投資法人の運用方針に基づき継続的な成長を目指します。

イ. 三井物産グループとイデラキャピタルによる強力なスポンサー・サポートと経験豊富なマネジメントによる投資主利益に配慮した成長機会の追求

両投資法人は、三井物産・イデラパートナーズが本合併後の投資法人の資産運用業務を行うこと、さくら不動産投資顧問及びさくら総合リート投資法人のスポンサーであるガリレオグループは合併後の投資法人の資産運用から撤退することを確認し、合意しています。本合併後の投資法人のスポンサーは、三井物産株式会社（1947年7月設立、東京証券取引所第一部上場、2019年3月期業績：連結収益6兆9,575億円、当期利益4,142億円、連結総資産11兆9,457億円）の全額出資子会社である三井物産アセットマネジメント・ホールディングス株式会社及び株式会社イデラ キャピタルマネジメントであり、三井物産・イデラパートナーズ及び本合併後のスポンサーは強固な財務基盤と投資主利益の最大化に配慮したガバナンス体制を通じて中長期的な投資主価値の向上を目指します。

ウ. 東京圏のオフィスを中心とした質の高い総合型リーートの誕生

本合併後の投資法人は、東京圏オフィス比率が47.3%（注）と、需給が安定しており、将来的に高い収益性が見込まれる東京圏のオフィスを中心とした安定性と成長性を兼ね備えたポートフォリオの実現を見込んでいます。また、ポートフォリオ分散の進展により、上位3物件比率（取得価格ベース）は26.9%、上位10契約比率（賃料ベース）は35.2%と、物件集中リスクの低減、資産用途及びテナントの分散による安定性の向上を見込んでいます。

（注）本合併は、パーチェス法により本投資法人を取得企業としてさくら総合リート投資法人の資産を時価で取得する見込みのため、合併後の資産規模（取得価格ベース）及び比率等は以下の定義で算出しています。以下、本合併後の投資法人のポートフォリオにおける資産規模（取得価格ベース）、比率等について同じです。

本投資法人の2019年7月末時点の保有資産の取得価格合計＋さくら総合リート投資法人の2018年12月期末の保有資産の期末鑑定評価額合計＋さくら総合リート投資法人の2019年6月期取得物件の取得時鑑定評価額

エ. 本合併による資産規模の拡大・流動性向上を通じたマーケットプレゼンスの向上

本合併後の投資法人の資産規模は47物件・取得価格合計2,040億円となる見込みであり、2016年以降に上場した中小規模の総合型リートの中から一步抜け出すことでマーケットプレゼンスが向上すると考えています。また、時価総額の拡大に伴う流動性の向上によって、将来的なグローバル・インデックスへの組入れや機関投資家からの需要の拡大に加え、資本コストの低下等の効果により、更なる将来の成長が期待されます。

(iii) 本合併の効果

両投資法人は、本合併に以下の4つの効果を期待しています。本合併は、さくら総合リート投資法人が複数の提案の中から投資主価値の最大化に資すると判断して本投資法人との合併を選択したものであり、スターアジアグループの提案の中でライオンパートナーズ合同会社（以下「ライオンパートナーズ」といいます。）がさくら総合リート投資法人の運営に関して指摘した事項は、本合併により全て解決するものと考えています。両投資法人は、本合併により同社の指摘事項が全て解決する以上、ライオンパートナーズがスターアジア不動産投資法人を合

併候補として提案する理由はスターアジアグループとしての利害関係のみにあり、同社の提案はさくら総合リート投資法人の投資主にとっての意義が失われたものと判断しています。両投資法人は、本合併を通じてスターアジアグループが提案するさくら総合リートとスターアジア不動産投資法人の合併を上回る投資主価値の向上が実現できると確信しています。

ア. 1口当たり分配金の成長

本合併後の1口当たり分配金は、2020年4月期1,600円（本合併前のさくら総合リート投資法人の投資口1口当たり換算2,672円）、2020年10月期1,640円（本合併前のさくら総合リート投資法人の投資口1口当たり換算2,738円）を予定しており、本合併前の本投資法人の2020年4月期予想分配金1,570円に対してそれぞれ+1.9%、+4.5%、本合併前のさくら総合リート投資法人の2019年12月期予想分配金2,427円に対してそれぞれ+10.1%、+12.8%と大きく増加する見込みです。スターアジアグループは、さくら総合リート投資法人の2019年12月期予想分配金2,427円に対して100円程度の増加（+4.1%）を短期的な目標として掲げていますが、本合併後の2020年4月期及び2020年10月期予想分配金の増加率は、スターアジアグループの提案を大きく上回っています。

イ. 資産規模の拡大

「(ii) 本合併の意義」に記載のとおり、本合併後の資産規模は2,000億円超となり、スターアジア不動産投資法人と合併した場合の想定資産規模1,632億円（注1）を大きく上回っています。時価総額の面でもグローバル・インデックスの組入れが視野に入る水準に到達し、本合併前から本投資法人が長期発行体格付を取得している点と併せて、機関投資家層からの需要拡大期待の面でも本合併の優位性は高いと考えています。本投資法人は、2016年12月の上場時に1,007億円であった資産規模を、2019年4月期末に1,450億円まで成長させており、本合併後の投資法人は、更なる外部成長により新たな中期目標である資産規模3,000億円を目指す方針です。

（注1）以下の定義で算出しています。

スターアジア不動産投資法人の2019年1月期末時点の保有資産の取得価格合計（注2）+さくら総合リート投資法人の2018年12月期末の保有資産の期末鑑定評価額合計+さくら総合リート投資法人の2019年6月期取得物件の取得時鑑定評価額

（注2）スターアジア不動産投資法人については、その他運用資産（メザニンローン債権投資及び匿名組合出資持分）及び2019年2月1日付で取得が完了したアミューズメントメディア学院新館（取得価格1,020百万円）の取得価格を含んでいません。

ウ. コスト効率の追求

本合併前のさくら総合リート投資法人は、平均借入金利が0.83%と財務面では必ずしも低コストとはいえない状況でしたが、本合併後の平均借入金利は0.59%まで低下する見込みです。本投資法人の平均借入金利0.53%・平均借入期間7.2年はスターアジア不動産投資法人の平均借入金利0.63%・平均借入期間4.0年と比較して長期かつ低金利であり、今後も三井物産グループの信用力を背景に、リファイナンス時のコスト低減と借入期間の長期化を推進することで財務基盤の強化を図ります。また、本合併前の本投資法人が取得していた株式会社日本格付研究所（JCR）の長期発行体格付A+（ポジティブ）についても、2020年1月頃に予定されている次回レビュー時にAA-の取得を目指しており、実現した場合には更なるデットコスト削減と条件を満たした場合には日本銀行のJ-REIT買入対象銘柄となることによる投資家層の拡大及びエクイティコストの低減効果が期待されます。スターアジアグループの提案では、資産運用報酬の減額等の運用コスト削減が計画されていますが、本合併は、一般管理費用の効率化及びデットコスト削減とエクイティコスト低減の両面におけるコスト効率を追求することで投資口価格の上昇を目指す取組みであり、スターアジア不動産投資法人との合併を上回る投資主価値の最大化が実現できると考えています。

両投資法人は、本合併後も効率化された本投資法人の運用方針に基づきポートフォリオ運営を行う方針であり、三井物産グループ及びイデラキャピタルのサポート及び資産運用会社であ

る三井物産・イデラパートナーズ独自の知見を活用し、保有物件の管理コスト削減にも取り組む予定です。

エ. 投資主利益の最大化に配慮したガバナンス体制

「(ii) 本合併の意義」に記載のとおり、本合併後の投資法人は三井物産・イデラパートナーズが三井物産グループの厳格なガバナンス基準に従い運用を行います。三井物産・イデラパートナーズは、従来から資産運用報酬の実額を項目毎に個別開示する等、「投資法人本位の業務運営方針」に基づく取組みを行っており、本合併後も投資主利益の最大化を重視したマネジメント体制、費用負担の明確化に配慮したガバナンス体制のもと中長期的な投資主価値の向上の実現に努めます。

2 本合併契約の内容の概要

別紙1記載のとおりです。

3 投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第194条第1号から第3号に掲げる事項の内容の概要

(1) 吸収合併存続法人が吸収合併に際して吸収合併消滅法人の投資主に対して交付するその投資口に替わる当該吸収合併存続法人の投資口の口数又はその口数の算定方法及び当該吸収合併存続法人の出資総額並びに吸収合併消滅法人の投資主に対する吸収合併存続法人の投資口の割当てに関する事項についての定め相当性に関する事項

(i) 吸収合併存続法人が吸収合併に際して吸収合併消滅法人の投資主に対して交付するその投資口に代わる吸収合併存続法人の投資口の口数又はその口数の算定方法及び吸収合併消滅法人の投資主に対する吸収合併存続法人の投資口の割当てに関する事項についての定め相当性に関する事項

① さくら総合リート投資法人の投資口1口に割り当てられる本投資法人の投資口の口数又は金銭の額

a. 新投資口の割当て

本投資法人は、本合併の効力発生日の前日のさくら総合リート投資法人の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主（本投資法人、さくら総合リート投資法人及び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149条の3の規定に基づきその有する投資口の買取りを請求したさくら総合リート投資法人の投資主を除きます。以下「割当対象投資主」といいます。）に対して、その所有するさくら総合リート投資法人の投資口の合計数に1.67を乗じた数の投資口を新たに発行し、割当対象投資主に対して、その有するさくら総合リート投資法人の投資口1口につき、本投資法人の投資口1.67口の割合をもって、割当交付します。なお、割当対象投資主に対して交付しなければならない本投資法人の投資口の口数に1口未満の端数があるときは、法律の規定に基づきこれを市場において行う取引により売却し、売却により得られた代金を、端数の生じた投資主に対し、その端数に応じて交付します。

	本投資法人 (吸収合併存続法人)	さくら総合リート 投資法人 (吸収合併消滅法人)
合併に係る割当ての内容	1	1.67

b. 合併交付金の交付

上記の投資口の他、本投資法人は、本合併の効力発生日の前日に終了するさくら総合リート投資法人の最終営業期間に係るさくら総合リート投資法人の投資主に対する金銭の分配の代わり金として、割当対象投資主に対して、最終営業期間に係る金銭の分配額見合いの合併交付金（本合併の効力発生日の前日におけるさくら総合リート投資法人の分配可能利益の額を本合併の効力発生日の前日におけるさくら総合リート投

資法人の発行済投資口数から割当対象投資主以外の投資主が保有する投資口数を控除した口数で除した金額（1円未満切捨て）を、本合併の効力発生日後、合理的な期間内に支払う予定です。

② 算定の基礎及び経緯

本合併に用いられる合併比率の算定にあたって、公正性を期すため、本投資法人は三菱UFJ モルガン・スタンレー証券株式会社（以下「三菱UFJ モルガン・スタンレー証券」といいます。）を、さくら総合リート投資法人はSMBC日興証券株式会社（以下「SMBC日興証券」といいます。）を、それぞれ本合併のための財務アドバイザーとして選定し、合併比率の算定を依頼しました。

（三菱UFJ モルガン・スタンレー証券）

三菱UFJ モルガン・スタンレー証券は、本投資法人及びさくら総合リート投資法人のそれぞれについて、本投資法人及びさくら総合リート投資法人の投資口が東京証券取引所に上場していることから、証券市場にて形成される投資口価格に基づく評価分析手法としての投資口価格法、本投資法人及びさくら総合リート投資法人と事業類似性を有する他の上場投資法人の投資口価値に基づく評価分析手法としての類似投資法人比較法、本投資法人及びさくら総合リート投資法人の中長期的な将来の事業活動に基づく本源的な投資口価値の評価分析手法としてのDCF法並びに本投資法人及びさくら総合リート投資法人の保有資産の時価を反映した静的な投資口価値の評価分析手法としての時価純資産法に基づく分析結果を総合的に勘案して合併比率の分析を行いました。三菱UFJモルガン・スタンレー証券による算定結果の概要は、以下のとおりです。

評価手法	本投資法人	さくら総合リート投資法人
投資口価格法	1	1.63～1.89
類似投資法人比較法	1	1.52～1.89
DCF法	1	1.54～1.75
時価純資産法	1	2.05

なお、投資口価格法につきましては、最近における本投資法人及びさくら総合リート投資法人の投資口の市場取引状況を勘案の上、2019年8月2日を基準日として、算定基準日から遡る1か月、3か月、6か月までの各期間の投資口価格終値をもとに分析しています。三菱UFJモルガン・スタンレー証券の分析の前提条件・免責事項に関する補足説明の詳細については、（注1）の記載をご参照ください。

三菱UFJモルガン・スタンレー証券がDCF法の前提とした本投資法人及びさくら総合リート投資法人の将来の利益計画において、大幅な増減益が見込まれている事業年度はありません。

（SMBC日興証券）

SMBC日興証券は、両投資法人の財務情報並びに本合併の諸条件を分析した上で、両投資法人について、両投資法人の投資口がともに東京証券取引所に上場しており、市場投資口価格が存在することから市場投資口価格法を、両投資法人ともに比較可能な上場投資法人が複数存在し、類似投資法人比較による投資口価値の類推が可能であることから類似投資法人比較法を、両投資法人の投資主が将来享受する見込みの分配金に基づいて投資口価値の評価分析手法としての配当割引モデル法（以下「DDM法」といいます。）を、また、両投資法人の保有不動産の時価を算定に反映させる目的から修正純資産法を採用して算定を行いました。

なお、以下の合併比率の算定レンジは、さくら総合リート投資法人の投資口1口に対して、割り当てる本投資法人の投資口数の算定レンジを記載したものです。なお、市場投資口価格法では、2019年8月2日（以下「算定基準日」といいます。）を基準として、算定基準日から遡る1か月間、3か月間及び6か月間の投資口価格終値の単純平均値を採用しました。SMBC日興証券の分析の前提条件・免責事項に関する補足説明の詳細については、（注2）の記載をご参照ください。

SMBC日興証券がDDM法の前提とした両投資法人の将来の利益計画において、大幅な増減益が見込まれている事業年度はありません。

評価手法	本投資法人	さくら総合リート投資法人
市場投資口価格法	1	1.71～1.78
類似上場投資法人比較法	1	1.31～2.02
DDM法	1	1.24～2.58
修正純資産法	1	2.06

（注1）三菱UFJモルガン・スタンレー証券は、上記合併比率の分析を行うに際し、本投資法人及びさくら総合リート投資法人から提供を受けた情報及び一般に公開された情報等をそのまま採用し、それらの資料及び情報等が、全て正確かつ完全なものであることを前提としており、独自にそれらの正確性及び完全性の検証を行っておりません。また、本投資法人及びさくら総合リート投資法人の資産又は負債（簿外資産及び負債、その他偶発債務を含みます。）について、独自に評価、鑑定又は査定を行っておらず、第三者機関への鑑定又は査定の依頼も行っておりません。加えて、本投資法人及びさくら総合リート投資法人の財務予測に関する情報については、現時点で得られる最善の予測と判断を反映するものとして、本投資法人及びさくら総合リート投資法人の経営陣により合理的に作成されたものであることを前提としております。三菱UFJモルガン・スタンレー証券による上記合併比率の分析は、2019年8月2日現在の上記情報等に基づくものです。

三菱UFJモルガン・スタンレー証券の分析は、本投資法人の役員会における本合併の検討に資する目的のためにのみ行われたものであり、他のいかなる目的のためにも、また他のいかなる者によっても依拠又は使用することはできません。また本投資法人、さくら総合リート投資法人の投資主が本合併又はその他の事項に関しどのように議決権を行使するべきかに関し何らかの意見表明や推奨を行うものではありません。

（注2）SMBC日興証券は、両投資法人の資産及び負債に関して、SMBC日興証券による独自の評価若しくは査定、又は公認会計士その他の専門家を交えた精査を行っていません。また、SMBC日興証券は、両投資法人の資産又は負債に関する第三者からの独立した評価等を受領していません。一方で、SMBC日興証券は、合併比率の分析の実施に当たり参照可能な両投資法人及び他投資法人の財務情報、市場データ及びアナリスト・レポート等の一般に公開されている情報、並びに財務、経済及び市場に関する指標等を用いています。SMBC日興証券は、両投資法人の合併比率の算定に重大な影響を与える可能性のある未開示の情報は存在しないことを前提としています。また、SMBC日興証券が実施した合併比率の分析は、その分析に当たりSMBC日興証券が使用した各種情報及び資料が正確かつ完全であること及び当該情報・資料に含まれる両投資法人の将来の事業計画や財務予測が両投資法人の現時点における最善の予測と判断に基づき合理的に作成されていることを前提として、当該情報及び資料の正確性、妥当性及び実現可能性等につきSMBC日興証券による独自の調査・検証等を行うことなく作成されています。

本投資法人及びさくら総合リート投資法人は、それぞれの財務実績や資産・負債の状況、今後の事業の見通し、本合併によるメリット、本投資法人及びさくら総合リート投資法人の財務アドバイザーである三菱UFJモルガン・スタンレー証券及びSMBC日興証券がそれぞれ行った財務分析の結果等の要因を総合的に勘案し、協議・交渉を慎重に重ねた結果、上記合併比率が妥当であると判断し、本合併契約を締結しました。

なお、ライオンパートナーズによる投資主総会招集請求及びスターアジアグループによるスターアジア不動産投資法人との合併に向けた提案、本投資法人との合併に係る基本合意の公表等を受けてさくら総合リート投資法人の投資口価格が大幅に上昇していること等を踏まえ、投資口価格の比較については慎重に協議・検討を行い、前記「1. 吸収合併を行う理由 (3) 本合併の意義と効果」に記載のとおり、さくら総合リート投資法人の投資主が本合併後に受けることが予想される1口当たりの分配金が本合併前に比べ10%超増加する見込みであること、また、資産規模の拡大、強力なスポンサー・サポート体制その他の本合併のメリットを通じて中長期的に期待できるシナジー等も勘案し、独立した当事者である両投資法人間で真摯に交渉を行った上で、上記の合併比率が妥当であるとの判断に至っています。上記合併比率を勘案したさくら総合リート投資法人の理論上の投資口価格94,856円(注1)は、本投資法人との合併を検討している旨を公表した2019年7月4日より前の1か月間、3か月間及び6か月間の投資口価格終値平均に対してそれぞれ3.8%、5.6%、9.0%のプレミアムを付した水準(注2)であり、スターアジアが上記の合併に向けた提案の公表を行った2019年5月10日から同年7月3日までの各日における投資口価格終値のいずれよりも高い水準となっています。

(注1) 本投資法人の2019年8月2日の投資口価格終値に合併比率を乗じて算出した価格です。

(注2) それぞれ2019年6月4日から2019年7月3日、2019年4月4日から2019年7月3日、2019年1月4日から2019年7月3日までの各日終値の単純平均を用いて算出しています。

本投資法人及びさくら総合リート投資法人が本合併契約の締結にあたり公正性を担保するために講じた措置は以下のとおりです。

a. 合併の是非及び合併比率の検討過程における公正性担保措置

本合併の検討過程において、両投資法人はそれぞれ執行役員1名及び投信法上資産運用会社からの独立性が担保されている監督役員2名により構成される各投資法人の役員会に対して、検討状況を適時に報告するとともに、重要な検討事項については各投資法人の役員会での審議・承認を経ています。なお、さくら総合リート投資法人の執行役員村中誠は、本合併の相手方である本投資法人及びその関係者との間で特別の利害関係を有しておりませんが、同人の解任を求めるスターアジアグループの提案と相反する提案を実施することになることに鑑み、中立性を担保する観点から、当該役員会の審議及び決議には参加していません。

また、本投資法人は柴田・鈴木・中田法律事務所を、さくら総合リート投資法人は長島・大野・常松法律事務所を、それぞれ本合併のためのリーガル・アドバイザーとして選任し、それぞれ本合併の手續及び意思決定の方法・過程等について助言を受けています。

b. 合併比率の算定における公正性担保措置

上記に記載のとおり、本投資法人及びさくら総合リート投資法人は、それぞれの財務アドバイザーに合併比率に関する財務分析を依頼し、その財務分析の結果等の要因を総合的に勘案して合併比率を決定しました。

本投資法人は、本合併の公正性を担保するために、本投資法人の投資主のために独立第三者の算定機関である三菱UFJモルガン・スタンレー証券を選定し、財務的見地から本合併の割当の内容に関して、一定の前提条件のもとで分析を行った合併比率算定書を取得しています。以上のことから、本投資法人の役員会は、本合併に関する公正

性を担保するための措置を十分に講じているものと判断しています。

さくら総合リート投資法人は、本合併の公正性を担保するために、さくら総合リート投資法人の投資主のために独立第三者の算定機関であるSMBC日興証券を選定し、財務的見地から本合併の割当の内容に関して、一定の前提条件のもとで分析を行った合併比率算定書を取得しています。以上のことから、さくら総合リート投資法人の役員会は、本合併に関する公正性を担保するための措置を十分に講じているものと判断しています。なお、さくら総合リート投資法人の執行役員村中誠は、本合併の相手方である本投資法人及びその関係者との間で特別の利害関係を有しておりませんが、同人の解任を求めるスターアジアグループの提案と相反する提案を実施することになることに鑑み、中立性を担保する観点から、当該役員会の判断には関与していません。

なお、本投資法人及びさくら総合リート投資法人は、各財務アドバイザーから合併比率が両投資法人の投資主にとって財務的見地より妥当である旨の意見書（いわゆるフェアネス・オピニオン）を取得しているものではありません。

③ 算定機関との関係

三菱UFJモルガン・スタンレー証券及びSMBC日興証券は、いずれも、本投資法人及びさくら総合リーートの投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含みます。）第67条第4項に定める関連当事者には該当せず、本合併に関して記載すべき重要な利害関係を有しません。

(ii) 吸収合併存続法人の出資総額に関する事項についての定め相当性に関する事項

① 出資総額 : 0円

② 出資剰余金: 投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）第22条第1項に定める投資主資本等変動額から上記①に定める額を減じて得た額

(2) 吸収合併消滅法人に関する事項

(i) 最終営業期間に係る計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書の内容別紙2記載のとおりです。

(ii) 最終営業期間の末日後に重要な財産の処分、重大な債務の負担その他の投資法人の財産の状況に重要な影響を与える事象が生じたときは、その内容

a. 資産の取得

さくら総合リート投資法人は、2019年5月24日付で、以下の資産の取得に係る信託受益権売買契約を締結し、2019年6月3日付で当該資産を取得しました。

物件名称	THE PORTAL AKIHABARA (ポータル秋葉原)
所在地	東京都千代田区東神田2丁目10番9号
契約締結日	2019年5月24日
取得価格(百万円)(注)	1,500百万円
取得日	2019年6月3日
取得先	サンフロンティア不動産株式会社

(注) 「取得価格」には、取得資産に係る信託受益権売買契約に記載された信託受益権の売買代金(取得経費、消費税及び地方消費税は含みません。)を記載しています。

b. 資金の借入れ

さくら総合リート投資法人は、2019年6月3日付で、上記a. 記載の資産の取得資金及び付随費用の一部に充当するため、下記のとおり借入れを行いました。

借入先	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2)
借入額	16億円
利率 (注1)	0.76853% (注3)
変動・固定の区別	固定
借入実行日	2019年6月3日
返済期日	2022年5月31日
借入方法	上記借入先を貸付人とする2019年5月30日締結の個別貸付契約に基づく借入れ
返済方法	期限一括返済
担保	無担保・無保証

(注1) 「利率」には、借入先に支払われる融資手数料等は含まれていません。

(注2) 協調融資団は、株式会社三井住友銀行、株式会社西日本シティ銀行、株式会社新生銀行及び株式会社あおぞら銀行により組成されます。

(注3) 利払い日は、2019年8月末日を初回とし、その後は3ヶ月毎月末日及び返済期日(同日が営業日でない場合は、翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。)です。

c. 少数投資主による投資主総会招集請求等

さくら総合リート投資法人は、2019年5月10日付で、さくら総合リート投資法人の少数投資主であるライオンパートナーズ合同会社よりさくら総合リート投資法人執行役員村中誠解任の件等を投資主総会の目的事項とするさくら総合リート投資法人の投資主総会の招集請求を受けました。2019年5月16日付で、ライオンパートナーズ合同会社により関東財務局に対してさくら総合リート投資法人の臨時投資主総会招集許可申立てがなされ、同年6月28日付で関東財務局より投資主総会招集許可決定が出されています。

投資主総会招集許可決定の内容は以下のとおりです。

記

申立人が、下記の件を投資主総会の目的である事項とし、令和元年9月30日までの日を投資主総会の会日とするさくら総合リート投資法人の投資主総会を招集することを許可する。

- ・執行役員村中誠解任の件
- ・執行役員杉原亨選任の件
- ・さくら不動産投資顧問株式会社との資産運用委託契約解約の件
- ・スターアジア投資顧問株式会社との資産運用委託契約締結の件

ライオンパートナーズ合同会社は、投資主総会招集許可決定を受け、2019年6月29日付で、2019年8月30日に投資主総会を開催する旨の投資主総会開催公告を行っています。

また、さくら総合リート投資法人の少数投資主であるGALAXY JREIT PTY LIMITED

は、2019年7月4日付で、さくら総合リート投資法人執行役員及びライオンパートナーズ合同会社に対し、ライオンパートナーズ合同会社が招集する投資主総会において、以下の議案に係る議案の要領及び提案理由を招集通知に記載する旨の請求を行っています。

- ・執行役員萩野保選任の件
- ・三井物産・イデラパートナーズ株式会社との資産運用委託契約締結の件

d. 本合併契約の締結

さくら総合リート投資法人は、2019年8月5日付で、本投資法人を吸収合併存続法人、さくら総合リート投資法人を吸収合併消滅法人とし、2019年11月1日を効力発生日とする合併契約を締結しました。

(3) 吸収合併存続法人に関する事項

(i) 吸収合併存続法人において最終営業期間の末日後に重要な財産の処分、重大な債務の負担その他の投資法人の財産状況に重要な影響を与える事象が生じたときは、その内容

a. 投資口の分割

2019年4月30日を分割の基準日とし、2019年5月1日を効力発生日として、投資口1口につき4口の割合による投資口の分割を行いました。

分割の目的

投資口の分割によって投資口の単位当たりの金額を引き下げることにより、投資家がより投資しやすい環境を整備し、さらなる投資家層の拡大を図ることを目的としています。

分割の方法

2019年4月30日を基準日として、同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、1口につき4口の割合をもって分割しました。

分割により増加した投資口数

投資口分割前の発行済投資口数：	395,410口
今回の分割により増加した投資口数：	1,186,230口
投資口分割後の発行済投資口数：	1,581,640口
投資口分割後の発行可能投資口総口数：	20,000,000口

b. 資産の譲渡

本投資法人は、2019年6月21日付で、以下の資産の譲渡に係る信託受益権売買契約を締結し、2019年4月期末（2019年4月30日）後、当該資産を譲渡済み及び譲渡する予定です。

物件名称	MIUMIU神戸		
所在地	兵庫県神戸市中央区明石町18番1		
契約締結日	2019年6月21日		
譲渡予定価格（百万円） （注1）	合計8,500		
	①2,465 （準共有持分29%）	②2,805 （準共有持分33%）	③3,230 （準共有持分38%）
譲渡日及び譲渡予定日（注2）	2019年6月28日	2019年11月29日	2020年6月30日
譲渡先	Green Map合同会社		
損益に及ぼす影響	営業収益として不動産等売却益を2019年10月期に360百万円計上する予定です。	営業収益として不動産等売却益を2020年4月期に415百万円計上する予定です。	営業収益として不動産等売却益を2020年10月期に481百万円計上する予定です。

（注1）譲渡資産及び譲渡予定資産に関し、売買契約書に記載された譲渡資産及び譲渡予定資産の売買代金額を記載しています。なお、売買代金額には、消費税及び地方消費税並びに譲渡に要する諸費用は含まず、百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注2）譲渡資産及び譲渡予定資産に係る売買契約書に記載された譲渡日及び譲渡予定日を記載しています。3分割での譲渡を予定しており、第2回譲渡予定日及び第3回譲渡予定日については、本投資法人における法的倒産手続等の開始等の一定の事由が発生した場合には、本投資法人及び譲渡先との間の協議による合意に基づいて、譲渡先が合理的に指定した日に変更されることがあります。

c. 投資主総会

本投資法人は、2019年7月24日開催の第4回投資主総会において、①本投資法人がこれまで投資対象としていた海外の不動産等を投資対象から除外し、本投資法人の投資対象を日本国内の不動産等とする旨、②日付を和暦から西暦表記に変更することを目的とする規約変更を行い、また、執行役員1名、監督役員2名（いずれも再任）及び補欠執行役員1名の選任を行っています。

d. 本合併契約の締結

本投資法人は、2019年8月5日付で、本投資法人を吸収合併存続法人、さくら総合リート投資法人を吸収合併消滅法人とし、2019年11月1日を効力発生日とする合併契約を締結しました。

参考事項

本投資主総会に提出される議案のうち相対する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれにも、投信法第93条第1項及び本投資法人の現行規約第14条に定める「みなし賛成」の規定は適用されません。なお、本投資主総会に提出される議案に相対する趣旨の議案はございません。

以上

合併契約書(写)

投資法人みらい（以下「甲」という。）とさくら総合リート投資法人（以下「乙」という。）は、甲と乙の合併（以下「本合併」という。）に関し、以下のとおり合併契約（以下「本契約」という。）を締結する。

第1条（合併の方法）

甲及び乙は、甲を吸収合併存続法人とし、乙を吸収合併消滅法人として、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、その後の改正を含む。以下「投信法」という。）第147条に基づく吸収合併を行う。

第2条（合併当事法人の商号及び住所）

吸収合併存続法人及び吸収合併消滅法人の商号及び住所は、以下のとおりである。

(1) 吸収合併存続法人の商号及び住所

商号：投資法人みらい

住所：東京都千代田区西神田三丁目2番1号

(2) 吸収合併消滅法人の商号及び住所

商号：さくら総合リート投資法人

住所：東京都千代田区九段南三丁目8番11号

第3条（本合併に際して交付する甲の投資口の口数の算定方法及びその割当てに関する事項）

1. 甲は、本合併に際して、本合併がその効力を生ずる日（以下「効力発生日」という。）の前日の乙の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主（甲、乙及び投信法第149条の3の規定に基づきその有する投資口の買取りを請求した乙の投資主（当該買取請求を撤回した投資主を除く。）を除く。以下「割当対象投資主」という。）の有する乙の投資口の合計数に1.67を乗じた数の甲の投資口を新たに発行し、割当対象投資主に対して、その所有する乙の投資口1口につき、甲の投資口1.67口の割合をもって、割当交付する。
2. 前項の場合において、割当対象投資主に対して交付しなければならない甲の投資口の口数に1口に満たない端数があるときは、甲は投信法第149条の17の規定に従って、その端数を処理するものとする。

第4条（吸収合併存続法人の出資総額に関する事項）

本合併に際して増加すべき甲の出資総額及び出資剰余金の額は、以下のとおりとする。ただし、甲及び乙は、効力発生日の前日における甲及び乙の財産状態を考慮して協議し合意の上、これを変更することができる。

(1) 出資総額： 0円

(2) 出資剰余金： 投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含む。）第22条第1項に定める投資主資本等変動額から前号に定める額を減じて得た額

第5条（効力発生日）

効力発生日は、2019年11月1日とする。ただし、甲及び乙は、本合併の手續上の必要が生じた場合その他の事由により効力発生日の変更が必要となった場合には、甲乙間で協議し合意の上、効力発生日を変更することができる。

第6条（吸収合併契約等承認投資主総会）

1. 甲は、2019年9月10日又は甲及び乙が別途合意するその他の日に、投資主総会を開催して、投信法第149条の7第1項の規定に基づく本契約の承認その他甲及び乙が別途合意する内容の議案について、承認を求める。
2. 乙は、2019年8月30日又は甲及び乙が別途合意するその他の日に、投資主総会を開催して、（i）投信法第149条の2第1項の規定に基づく本契約の承認、（ii）本合併の効力発生を停止条件とし、効力発生日付で効力を生ずる乙の資産運用会社との間の資産運用委託契約の解約、並びにその他甲及び乙が別途合意する内容の議案について、承認を求める。

第7条（本合併後の甲の関係法人等）

1. 甲の商号は、本合併に際して変更せず、投資法人みらいとする。
2. 甲の資産運用会社（投信法第2条第21項に定める資産運用会社をいう。以下同じ。）、資産保管会社（投信法第2条第22項に定める資産保管会社をいう。以下同じ。）、一般事務受託者（投信法第117条各号に定める事務の委託を受ける投信法第2条第23項に定める一般事務受託者を総称していう。以下同じ。）及び会計監査人は、本合併に際して変更しない。ただし、甲及び乙が別途協議し合意した場合は、この限りでない。
3. 乙は、本合併の効力発生を停止条件として、資産運用会社との資産運用委託契約、資産保管会社との間の資産保管委託契約、会計監査人との監査契約及び一般事務受託者との間の事務委託契約並びにその他の甲及び乙が別途合意する契約を、効力発生日をもって解約する。ただし、甲及び乙が別途協議し合意した場合は、この限りでない。

第8条（金銭の分配）

1. 甲は、本契約締結日以降効力発生日（同日を含まない。）までの間、甲の2019年4月30日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者に対する、2019年4月30日に終了した営業期間に係る総額2,271百万円（投資口1口当たり5,745円）の金銭の分配を除き、投資主に対する金銭の分配及び投資主との合意による投資口の有償取得は行わないものとする。
2. 乙は、本契約締結日以降効力発生日（同日を含まない。）までの間、乙の2019年6月30日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者に対する、2019年6月30日に終了する営業期間に係る決算期における分配可能利益の額を限度とする金銭の分配を除き、投資主に対する金銭の分配及び投資主との合意による投資口の有償取得は行わないものとする。
3. 前二項にかかわらず、効力発生日が2019年11月1日より後の日に変更された場合には、金銭の分配の取扱いについて、甲乙協議し合意の上、これを決定するものとする。

第9条（合併交付金）

甲は、第3条に定める投資口のほか、効力発生日の前日に終了する乙の営業期間（以下「乙の最後の営業期間」という。）に係る乙の投資主に対する金銭の分配の代わり金として、割当対象投資主又はその保有する投資口に係る登録投資口質権者に対して、その有する乙の投資口1口につき以下の算式により算定される金額（1円未満切捨て）の合併交付金を、効力発生日後、乙の最後の営業期間に係る乙の収益算定、合併交付金支払の事務手続等を考慮して合理的な期間内に支払うものとする。

$$\text{1口当たり合併交付金の金額} = \frac{\text{効力発生日の前日における乙の分配可能利益の額}}{\text{効力発生日の前日における乙の発行済投資口の総口数}}$$

なお、上記の算式における「効力発生日の前日における乙の発行済投資口の総口数」は、効力発生日の前日における乙の発行済投資口の総口数から割当対象投資主以外の乙の投資主が保有する投資口数を控除した口数とする。

第10条（法人財産の承継）

甲は、効力発生日において、効力発生日現在における乙の資産、負債及び権利義務の一切を承継する。

第11条（誓約事項）

1. 甲及び乙は、本契約締結日以降効力発生日までの間、それぞれ善良なる管理者としての注意をもって、本契約締結以前に行っていた方法と実質的に同一の方法かつ通常の業務遂行の方法により、自らの業務の執行並びに財産の管理及び運営を行い、また、その資産運用会社、資産保管会社、一般事務受託者又は会計監査人その他の第三者をして行わせるものとし、それぞれの財産又は権利義務に重大な影響を及ぼす行為（投資口の発行、物件の取得又は売却に係る契約の締結又は実行等を含むが、本契約に定めるものを除く。）については、相手方当事者の事前の同意（当該同意は不合理に拒絶、留保又は遅延されない。）を得た上で、これを行う。ただし、本契約に明示的に定めるもの及び本契約締結日において締結済みの契約に基づくものは、この限りでない。
2. 甲及び乙は、本契約締結日以降効力発生日までの間、本合併に伴う乙の資産、負債及び債務の甲による承継のために必要となる実務上の措置を行うものとし、かかる措置を実行するため、相互の情報交換等の必要な協力を行い、それぞれの資産運用会社をして必要な協力を行わせるものとする。
3. 甲及び乙は、本契約締結日以降効力発生日までの間において、各々の借入等債務の履行に責任を持ち、財務制限条項違反その他の契約違反を生じさせないものとする。
4. 甲及び乙は、それぞれ、効力発生日までの間に、それぞれの事業若しくは財務状態又は本合併に重大な影響を与える合理的可能性がある事象（借入れに係る契約違反、甲又は乙による法令違反及び当局からの指摘等を含むが、これらに限られない。）を知ったときは、直ちに相手方に通知するものとする。この場合、甲及び乙は、対応策について誠実に協議するものとし、かつ、当該事象を解決するよう最大限努力する。

第12条（本合併の効力発生の前提条件）

甲及び乙は、効力発生日の前日において、以下のいずれかの本合併の効力発生の前提条件が成就していない場合、又は効力発生日の前日までに以下のいずれかの本合併の効力発生の前提条件が成就されることが明らかになった場合（ただし、いずれの場合も、自ら又はその関係者の責めに帰すべき違反、瑕疵又は問題等による場合を除く）、相手方当事者に対し効力発生日に先立ち書面により通知することにより、相手方当事者に対する何らの責任又は支払義務を負うことなく（ただし、解除当事者に本契約についての違反がある場合の責任及び支払義務はこの限りではない。）、本契約を解除することができる。なお、甲及び乙が、効力発生日の前日まで（同日を含む。）に解除権を行使しなかった場合には、本合併は、効力発生日に効力を生ずるものとする。

- (1) 本合併について、米国証券法上、Form F-4による届出手続が必要とされないことが、甲及び乙が合理的に満足する内容及び方法において確認されていること。
- (2) 乙及び乙の資産運用会社間において、乙と乙の資産運用会社との間の資産運用委託契約を、効力発生日付で解約することにつき、甲の合理的に満足する内容で合意されていること。
- (3) 本合併又はこれに関連して企図された事項を遂行するために必要とされる、第7条第1項及び第2項の甲及び乙の各投資主総会の承認その他適用法令に従った手続及び許認可等の取得が完了していること。
- (4) 本契約締結日以降効力発生日までの間に返済期日が到来する乙の借入金につき、返済期日、利率、その他の条件について甲が合理的に満足する内容による借入金によるリファイナンスが実行されていること。
- (5) 甲又は乙に対して貸付けを行っている全ての金融機関から、本合併の実行及び効力発生日以降の借入れの基本的条件（なお、金銭消費貸借契約については、本合併後に本存続投資法人において財務制限条項違反、誓約事項違反及び期限の利益喪失事由が発生しないために必要な手当を含む。）について承諾が得られており、かかる承諾が撤回されていないこと。
- (6) 甲及び乙が、本合併の実行について契約等により承諾を得ることを義務づけられている相手方（前号に規定する金融機関及び本合併後の存続投資法人の運営に際し当該契約等を維持する必要性が小さいと甲及び乙が協議の上合意するものを除く。）から、本合併の実行について承諾を得られていること。

- (7) 甲及び乙において、契約（本契約を含む。）上の義務違反（ただし、軽微な違反を除く。）、金銭債務（公租公課を含む。）の支払遅延（ただし、軽微なものを除く。）、期限の利益の喪失事由の発生（時の経過若しくは通知又はその双方により期限の利益喪失事由となるものを含む。）、支払停止、支払不能、破産手続、特別清算手続、民事再生手続、その他適用ある倒産手続、事業再生ADR等の私的整理手続の開始若しくは申立がないこと。
- (8) 甲及び甲の資産運用会社並びに乙において、監督官庁からの登録の取消、業務の全部又は一部の停止その他本合併の遂行に重大な支障が生じ又は重大な悪影響を及ぼす行政処分を受けていないこと。
- (9) 上記の他、本合併の実現を著しく阻害し又は著しく困難にすると合理的に判断される事由が存在しないこと。

第13条（合併条件の変更及び本契約の解除）

本契約締結日以降効力発生日の前日までの間において、(i) 甲若しくは乙の財産若しくは経営状態に重大な変動が生じた場合、(ii) 本合併の実行に重大な支障となる事態が生じた場合、(iii) その他の事由により本合併の目的の達成が困難となった場合、又は(iv) これらの事態が生じうる事由が明らかとなった場合には、甲及び乙は、誠実に協議し、合意の上、本合併の条件その他本契約の内容を変更し、又は本契約を解除することができる。

第14条（費用）

本契約に別段の定めがない限り、本契約の締結及び履行に関連して効力発生日前に発生した費用（自己のために選任する公認会計士、弁護士、税理士、調査会社、アドバイザーその他の専門家にかかる報酬等を含むが、これらに限られない。）については、各当事者がそれぞれ負担する。なお、甲及び乙は自らが負担すべき費用等については、効力発生日の前日に終了する営業期間において、それぞれ費用として計上するものとする。

第15条（準拠法及び裁判管轄）

1. 本契約は、日本法に準拠し、日本法に従って解釈される。
2. 甲及び乙は、本契約に関する全ての紛争について、東京地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とすることを合意する。

第16条（誠実協議）

本契約に定める事項のほか、本合併に関し必要な事項は、本契約の趣旨に従い、甲及び乙が別途協議の上、これを定める。

(以下余白)

上記を証するため、本契約書2通を作成し各当事者記名捺印の上、各1通を保有する。

2019年8月5日

甲： 東京都千代田区西神田三丁目2番1号
投資法人みらい
執行役員 菅沼 通夫

乙： 東京都千代田区九段南三丁目8番11号
さくら総合リート投資法人
執行役員 村中 誠

さくら総合リート投資法人の最終営業期間に係る
資産運用報告、計算書類及び金銭の分配に係る計算書

- I. 資 産 運 用 報 告
- 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
- VI. 金 銭 の 分 配 に 係 る 計 算 書
- VII. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

さくら総合リート投資法人

東京都千代田区九段南三丁目8番11号

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	第2期	第3期	第4期	第5期
		自 2016年4月1日 至 2017年2月28日	自 2017年3月1日 至 2017年8月31日	自 2017年9月1日 至 2018年2月28日	(注1) (注2) 自 2018年3月1日 至 2018年6月30日	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	$\text{経常利益} \div \{ (\text{期首総資産額} + \text{期末総資産額}) \div 2 \} \times 100$
自己資本利益率	$\text{当期純利益} \div \{ (\text{期首純資産額} + \text{期末純資産額}) \div 2 \} \times 100$
自己資本比率	$\text{期末純資産額} \div \text{期末総資産額} \times 100$
配当性向	$1 \text{口当たり分配金 (利益超過分配金を含まない)} \div 1 \text{口当たり当期純利益} \times 100$ 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。 $\text{分配金総額 (利益超過分配金を含まない)} \div \text{当期純利益} \times 100$
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	$\text{FFO} \div \text{発行済投資口の総口数}$
期末総資産有利子負債比率 (LTV)	$\text{有利子負債額} \div \text{期末総資産額} \times 100$

(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が、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。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%、白井ロジューマン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	第2期	第3期	第4期	第5期
	自 2016年4月1日 至 2017年2月28日	自 2017年3月1日 至 2017年8月31日	自 2017年9月1日 至 2018年2月28日	自 2018年3月1日 至 2018年6月30日	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末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は2,662円となりました。

期別		第1期	第2期	第3期	第4期	第5期
		自 2016年4月1日 至 2017年2月28日	自 2017年3月1日 至 2017年8月31日	自 2017年9月1日 至 2018年2月28日	自 2018年3月1日 至 2018年6月30日	自 2018年7月1日 至 2018年12月31日
当期末処分利益総額	(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性があり、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
J P MORGAN BANK (I R E L A N D) P L C 3 8 0 4 2 3 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 SECURITIE S (EUROPE) LIMITED PB OMN IBUS 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
	諫山 弘高	諫山公認会計士事務所 所長	1,500
会計監査人	PwCあらた有限責任監査法人	—	6,500

(注) 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)		当期 (2018年12月31日現在)		
			保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に 対する比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に 対する比率 (%) (注3)	
信託不動産	オフィスビル	首都圏	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 (m ²) (注1)	賃貸面積 (m ²) (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)	—

(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
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
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
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
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表

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	第5期
	自 2018年3月1日 至 2018年6月30日	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		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	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		
貸貸事業収入 (※1)	1,400,343	2,031,345
その他貸貸事業収入 (※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		
貸貸事業費用 (※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
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	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	
		当期末処分利益又は 当期末処理損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	29,254,680	1,152,373	1,152,373	30,407,053	30,407,053
当期変動額					
剰余金の配当	—	△1,152,183	△1,152,183	△1,152,183	△1,152,183
当期純利益	—	615,346	615,346	615,346	615,346
当期変動額合計	—	△536,836	△536,836	△536,836	△536,836
当期末残高	(※1)29,254,680	615,536	615,536	29,870,216	29,870,216

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	
		当期末処分利益又は 当期末処理損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	29,254,680	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	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含む。） 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0" data-bbox="507 434 916 573"> <tr> <td>建物</td> <td>2～70年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～70年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>10年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>6～15年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる無形固定資産の残存期間又は耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0" data-bbox="507 741 916 768"> <tr> <td>ソフトウェア</td> <td>5年</td> </tr> </table>	建物	2～70年	構築物	2～70年	機械及び装置	10年	工具、器具及び備品	6～15年	ソフトウェア	5年	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含む。） 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0" data-bbox="1021 434 1430 573"> <tr> <td>建物</td> <td>2～70年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～70年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>10年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>6～15年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる無形固定資産の残存期間又は耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0" data-bbox="1021 741 1430 768"> <tr> <td>ソフトウェア</td> <td>5年</td> </tr> </table>	建物	2～70年	構築物	2～70年	機械及び装置	10年	工具、器具及び備品	6～15年	ソフトウェア	5年
建物	2～70年																					
構築物	2～70年																					
機械及び装置	10年																					
工具、器具及び備品	6～15年																					
ソフトウェア	5年																					
建物	2～70年																					
構築物	2～70年																					
機械及び装置	10年																					
工具、器具及び備品	6～15年																					
ソフトウェア	5年																					
2. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 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ぬ。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。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ぬ。</p>																				
3. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託借地権 ④信託預り敷金及び保証金 <p>(2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、控除対象外消費税は、当期の費用として処理しています。</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、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 <p>(2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、控除対象外消費税は、当期の費用として処理しています。</p>																				

[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	共益費収入 290,858
1,400,343	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	その他賃貸収入 51,936
225,189	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	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)	(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	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：%)	(単位：%)
法定実効税率	法定実効税率
(調整) 31.74	(調整) 31.51
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 当期末処分利益	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	<p>本投資法人の規約第46条第1項に定める金銭の分配方針に従い、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数333,001口の整数倍数の最大値となる615,385,848円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人の規約第46条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第46条第1項に定める金銭の分配方針に従い、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数333,001口の整数倍数の最大値となる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。</p>

VII. 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)

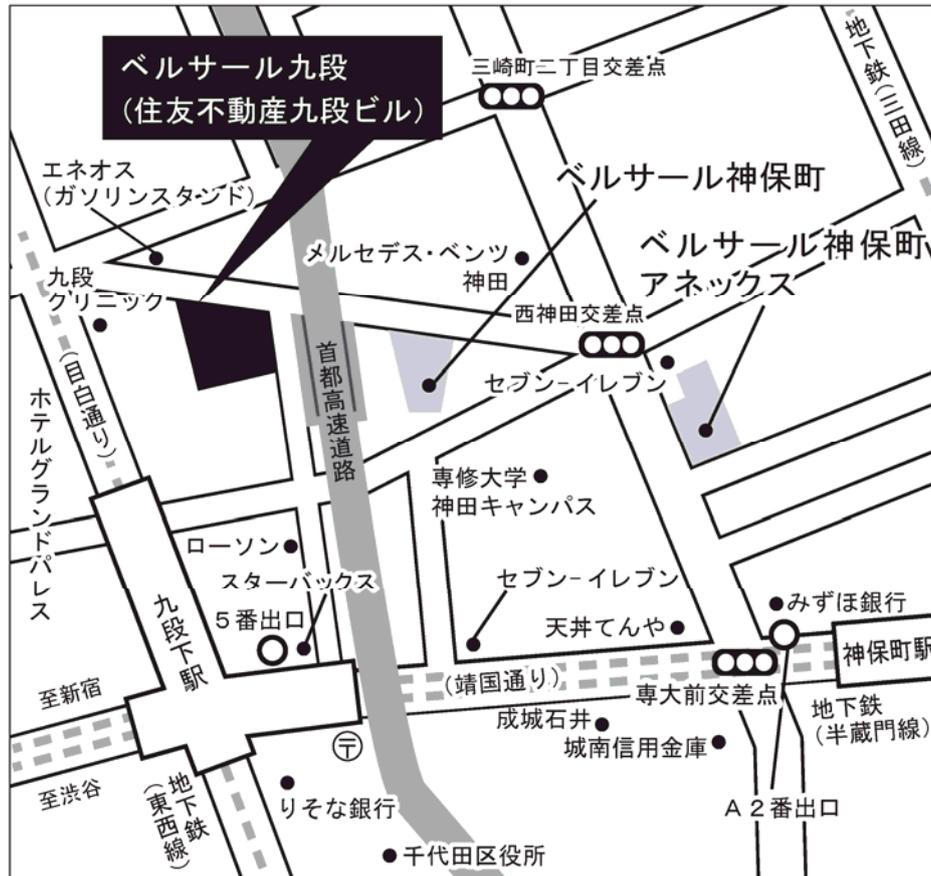
項目	前期 (ご参考) (自 2018年3月1日 至 2018年6月30日)	当期 (自 2018年7月1日 至 2018年12月31日)
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金 (現金及び現金同等物) は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金 (現金及び現金同等物) は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なり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)																
<p>※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</p> <table> <tr> <td>現金及び預金</td> <td>1,664,974千円</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td>4,257,595千円</td> </tr> <tr> <td>使途制限付信託預金 (注)</td> <td>△3,021,625千円</td> </tr> <tr> <td><u>現金及び現金同等物</u></td> <td><u>2,900,944千円</u></td> </tr> </table> <p>(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。</p>	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	<u>現金及び現金同等物</u>	<u>2,900,944千円</u>	<p>※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</p> <table> <tr> <td>現金及び預金</td> <td>500,219千円</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td>4,282,484千円</td> </tr> <tr> <td>使途制限付信託預金 (注)</td> <td>△3,094,032千円</td> </tr> <tr> <td><u>現金及び現金同等物</u></td> <td><u>1,688,672千円</u></td> </tr> </table> <p>(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。</p>	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	<u>現金及び現金同等物</u>	<u>1,688,672千円</u>
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																
<u>現金及び現金同等物</u>	<u>2,900,944千円</u>																
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																
<u>現金及び現金同等物</u>	<u>1,688,672千円</u>																

投資主総会会場のご案内図

会場：東京都千代田区九段北一丁目8番10号
住友不動産九段ビル 3階
ベルサール九段



- 交通 九段下駅 7番出口より徒歩約3分 (東西線)
九段下駅 5番出口より徒歩約3分 (半蔵門線・新宿線)
神保町駅 A2出口より徒歩約7分 (半蔵門線、新宿線、三田線)

お願い ・駐車場の用意はいたしておりませんので、お車でのご来場はご遠慮くださいますようお願い申し上げます。

九段下・神保町エリアには「ベルサール」が3会場ありますのでご注意ください。
また、開催場所が前回と異なりますので、ご来場の際は上記の「投資主総会会場のご案内図」をご参照のうえ、お間違えのないようお願い申し上げます。