

2018年12月期(第5期)決算説明会資料

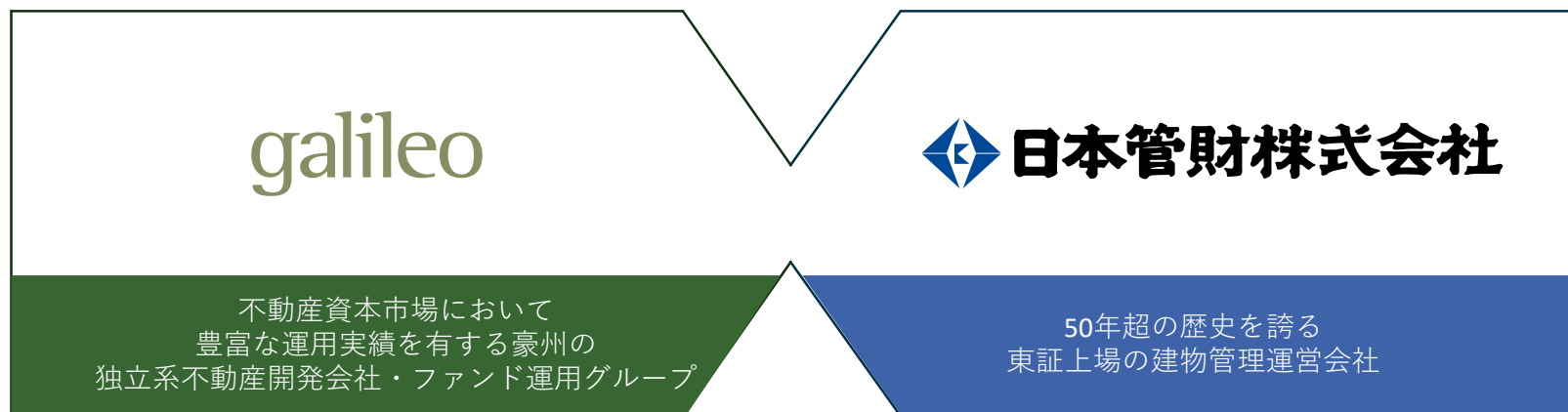
さくら総合リート投資法人 (コード: 3473)



I. さくら総合リート投資法人の概要		V. Jリート市場及び他のJリート銘柄との比較	
本投資法人の特徴	4	Jリート市場	32
スポンサーの概要	5	他のJリート銘柄との比較	33
ポートフォリオの概要	6	Jリート市場 上場後の推移	34
ポートフォリオ投資ガイドライン	7		
II. 第5期 決算		VI. スポンサー	
第5期決算	9	スポンサーのサポート体制	36
第6期及び第7期の運用予想	10	日本管財の概要	37
1口当たり分配金 予想と実績	11	ガリレオグループの実績	39
		ガリレオグループの開発力	40
III. 主な業績指標		Appendix	
主なポートフォリオ指標	13	テナント割合(賃貸面積・年間賃料収入別 ※住宅を除く)	42
セクター別ポートフォリオ分析	14	賃貸面積・賃料収入 上位10テナント ※住宅を除く	43
主な財務指標	15	貸借対照表	44
		損益計算書	45
IV. 運用における主要優先事項		ポートフォリオのサマリー	46
運用における主要優先事項	17	第5期個別物件収支(184日間稼働)	47
A. 内部 成長の取り組み	18	ポートフォリオ - 鑑定評価と利回り分析	49
B. 外部成長の取り組み	26	ポートフォリオマップ	51
C. キャピタル・マネジメント	28	本投資法人の概要	52
借入金の概要	29	免責事項	53
投資主の状況	30		

I . さくら総合リート投資法人の概要

さくら総合リート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)の基本理念は、総合REIT(注1)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(注2)を図ることです。



本投資法人の特徴及び強み

- ◆ 用途、エリア及びテナントの組合せと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
- ◆ 内部成長施策の実施と取得機会の追及による成長期待
- ◆ ガリレオグループ(注3)及び日本管財グループ(注4)の強い物件ソーシング(調達)力
- ◆ 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

(注1) 本書において、「総合型REIT」とは、リスク回避のために幅広い用途及び立地の物件に投資を行う不動産投資法人をいいます。

(注2) 本投資法人が考える「投資主価値の最大化」とは、(スポンサーその他の第三者ではなく)投資主の利益を最優先として、安定した分配金成長及び資本価値向上を実現することを意味します。

(注3) ガリレオ・シドニー・ホールディングス・ピーティワイ・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・ピーティワイ・リミテッド(以下「ギャラクシー」といいます。)及びウェレット・ファミリー・ピーティワイ・エルティエーディーを中心とする企業グループをいいます。以下同じです。

(注4) 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。)、株式会社日本プロパティ・ソリューションズ、株式会社スリーエス、株式会社日本管財環境サービス等の連結子会社15社、持分法適用関連会社26社及びその他の関係会社1社(2018年3月末日現在)から構成される企業集団をいいます。以下同じです。



日本管財株式会社

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。

総売上高^(注1)

965億円

建物・住宅管理事業売上高^(注1)

840億円

建物・住宅管理事業の売上割合^(注1)

87.0%

(注1) 2018年3月末時点。

(注2) 2019年1月末日時点のものを使用。



galileo

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、多様な不動産投資・開発に関する実績やノウハウを有しています。今日に至るまで20年以上にわたり、ガリレオグループ経営陣は上場リート9件の上場手続き及び運営に直接関与してきました。また、日本に所在する不動産への投資活動及び運用を2006年から開始しています。

ガリレオグループの取得・開発実績^(注2)

5,352億円

これまでのリート実績

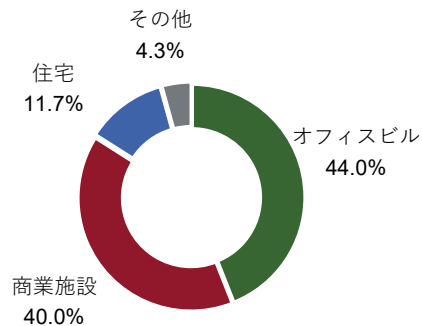
2003年	豪州上場リート(投資対象:米国 ショッピングセンター)を組成
2006年	豪州上場リート(投資対象:日本 総合型ポートフォリオ)を組成
2016年	東証上場リート(投資対象:日本 総合型ポートフォリオ)を組成

ポートフォリオの概要 (2018年12月31日現在)

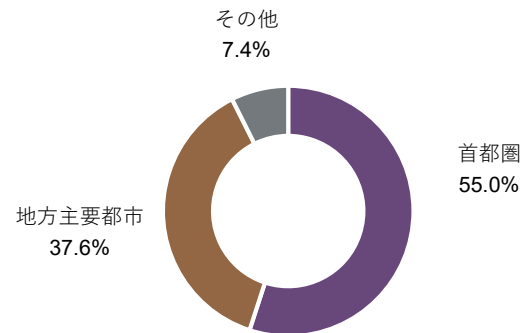
物件数	17	鑑定評価額合計(百万円)	59,381	平均鑑定NOI利回り(%) ^(注1)	5.2
平均稼働率(%)	98.6	簿価合計(百万円)	56,199	償却後平均鑑定NOI利回り(%) ^(注1)	4.4

ポートフォリオ分散状況

■用途別投資比率



■エリア別投資比率



賃貸借契約の種類 (収入に占める割合)

普通賃貸借契約(%)	51.7
長期賃貸借契約(中途解約不可)(%) ^(注2)	48.3
長期賃貸借契約(中途解約不可)期間(年) ^(注3)	6.2

(注1) 平均鑑定NOI利回りは、2018年12月末を価格時点とする鑑定評価書に基づくNOIをもとに算出。

(注2) 中途解約の際に解約違約金の支払いを条件とする賃貸借契約も含む。(比率は月額賃料(共益費込み)ベース)

(注3) 未経過賃料(共益費込み)の総額を加重平均したもの。

概要

- アセットタイプや立地に関して柔軟な投資を通じて、投資主価値の向上を図る。
- セクター、立地、テナントタイプ、賃貸借契約タイプ別にポートフォリオを分散することにより、ポートフォリオの集中リスク軽減を目指す。
- 不動産市場動向を注視し状況に合わせて既存の収入ストリームを最適化し、新しい収入源を探求。
- 投資主への還元をさらに図るため、資本を積極的にリサイクルする機会を追求。

用途別投資比率^(注1)

成長性



安定性

用途別投資比率 ^(注1)	用途の特徴
オフィスビル 30～60%	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 景気拡大時は収益のアップサイドの享受が期待できる ▪ 幅広い規模のオフィスビルを投資対象と捉えることで、物件の取得・売却の機会が豊富に存在し、相対的に高い流動性が確保できる
住宅 10～30%	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 景気変動にかかわらず、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
商業施設 30～60%	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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
その他の施設 0～20%	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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^(注2)

首都圏 50%程度	地方主要都市 40%程度	その他 10%程度
--------------	-----------------	--------------

(注1) 本投資法人は、上記の基準の一部を満たさない物件についても、個別物件の特性を精査し、これらの要素を総合的に勘案した上で取得することがあります。

(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。

Ⅱ. 第5期 決算

第5期 - 予想と実績

単位: 百万円

	第5期予想 前年8/15開示	第5期実績	差
営業収益	2,361	2,362	1
営業費用	1,333	1,316	(17)
営業利益	1,028	1,046	18
営業外費用	161	161	0
経常利益	867	885	18
特別利益	-	82	82
特別損失	-	81	81
税引前当期純利益	867	887	20
当期純利益	866	886	20
1口当たり分配金(円)	2,600	2,662	62

コメント

- 仲介手数料、販売促進費、水道光熱費等が見積もりを下回ったこと等により賃貸事業費用が17百万円減少(主に、ラパーク岸和田12百万円)
- 第5期中に発生した台風被害に係る保険金収入82百万円と、それに伴う修繕費81百万円を、それぞれ特別利益、特別損失に計上

第5期 - 前期実績との差異

単位: 百万円

	第4期実績 6ヶ月間に調整(注)	第5実績	差
営業収益	2,426	2,362	(64)
営業費用	1,341	1,316	(25)
営業利益	1,084	1,046	(38)
営業外費用	153	161	8
経常利益	931	885	(46)
特別利益	-	82	82
特別損失	-	81	81
税引前当期純利益	931	887	(44)
当期純利益	930	886	(44)

コメント

- 営業収益が64百万円減少。主に、第4期末におけるコンフォモール札幌の売却による。
- 営業費用が25百万円減少。内訳:コンフォモール札幌の売却や季節変動により水道光熱費等の賃貸事業費用が14百万円減少、控除対象外消費税が4百万円減少(第4期が物件売却により高かった)、事務委託報酬が4百万円減少、資産運用報酬が3百万円減少
- 営業外費用が8百万円増加。主に、8月の借換えにより融資関連費用が増加したことによる。
- 第5期は、期中に発生した台風被害に係る保険金収入82百万円と、それに伴う修繕費81百万円を、それぞれ特別利益、特別損失に計上

(注) 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月末日に変更したため、第4期は、2018年3月1日から6月30日までの4ヶ月間。

第5期実績と比較するために、第4期実績から、コンフォモール札幌の売却益142百万円及び投資口交付等関連費用136百万円を控除し、他の項目は営業期間を6ヶ月間として調整。

第6期 - 前回予想との差異

単位: 百万円

	第6期前回予想 前年8/15開示	第6期予想	差
営業収益	2,325	2,348	23
営業費用	1,296	1,319	23
営業利益	1,029	1,029	0
営業外費用	162	162	0
経常利益	867	867	0
特別利益	-	44	44
特別損失		33	33
税引前当期純利益	867	878	11
当期純利益	866	877	11
1口当たり分配金(円)	2,600	2,634	34

コメント
<ul style="list-style-type: none"> 商業施設のテナント解約による違約金収入39百万円の計上及びそれに伴う賃料の減少等14百万円により、営業収益が23百万円増加 販売促進費(商業施設)、仲介手数料(オフィスビル・商業施設)、保守点検費用(その他の施設)等の賃貸事業費用の増加21百万円及び控除対象外消費税の増加等2百万円により営業費用が23百万円増加 第5期に発生した台風被害につき、保険金収入が確定し、第5期の既計上額との差額44百万円が特別利益に計上される 第5期に発生した台風被害に係る、第6期の修繕費33百万円を特別損失に計上

第7期 - 第6期予想との差異

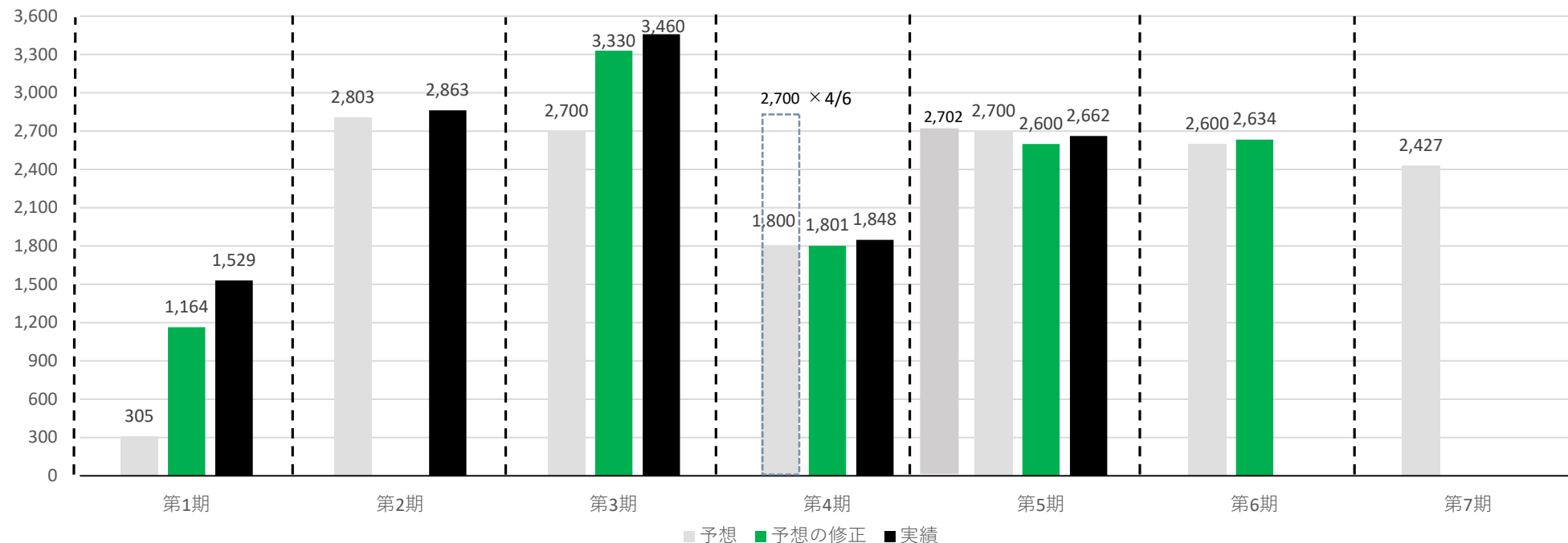
単位: 百万円

	第6期予想	第7期予想	差
営業収益	2,348	2,317	(31)
営業費用	1,319	1,342	23
営業利益	1,029	975	(54)
営業外費用	162	166	4
経常利益	867	809	(58)
特別利益	44	-	(44)
特別損失	33	-	(33)
税引前当期純利益	878	809	(69)
当期純利益	877	808	(69)
1口当たり分配金(円)	2,634	2,427	(207)
年換算予想分配金利回り ^(注)	6.0%		

コメント
<ul style="list-style-type: none"> NKビル主要テナント退去による賃料減少50百万円、第6期計上の違約金収入分の減少39百万円、季節変動による水道光熱費収入の増加23千円、商業施設の新規契約による増加15百万円、白井の管理組合収入11百万、その他の増加9百万円により、営業収益が31百万円減少 季節変動による水道光熱費の増加、減価償却費の増加等により、営業費用が23百万円増加

(注) 投資口価格を2019年1月31日時点の終値84,700円とした場合の年換算予想分配金利回り、第6期及び第7期の1口当たり分配金予想合計額5,061円に基づく。

単位 円



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

2019年1月 - 2019年6月

- 第5期に発生した台風被害につき、受け取る保険金収入の確定とそれに伴う修繕費の差額として特別利益 11百万円が見込まれるため、前回予想より、34円の増加

2019年7月 - 2019年12月

- 第6期と比較して、NKビル主要テナント退去による賃料減少や第6期計上の違約金収入分の減少等により営業収益が31百万円減少、水道光熱費の増加等により営業費用23百万円増加、第6期計上の災害に係る特別利益11百万円分の減少により、分配金は2,427円の予想

Ⅲ. 主な業績指標

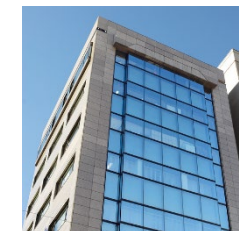
概要

不動産市況は堅調に推移。CBRE オフィスマーケットリポートによると、東京のオフィスビル空室率は継続して低下し、2018年第4四半期は0.8%となった。

- オフィスと住宅の鑑定評価額はそれぞれ0.4%と1.6%の増加となった。
- ポートフォリオ全体の稼働率は引き続き高水準。

ポートフォリオ価値

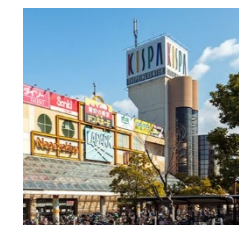
	鑑定評価額(億円)	簿価(単位:億円)	含み益(億円)
第4期末 2018年6月30日	592.46	562.39	30.07
第5期末 2018年12月31日	593.81	561.99	31.82
差異	0.2% ↑	0.1% ↓	5.8% ↑



麻布アメレックスビル

ポートフォリオ実績

	稼働率(%) ^(注1)	NOIキャップレート(%) ^(注1)	NOI(億円) ^(注1)
第4期末 2018年6月30日	98.7	5.2	30.60
第5期末 2018年12月31日	98.6	5.2	30.72
差異	0.1 ↓	0.0 ↔	0.4% ↑



ラパーク岸和田

オフィス市場動向

	オフィス市場賃料 ^(注2)	オフィス現行賃料 ^(注3)	東京オフィス空室率(%) ^(注4)
第4期末 2018年6月30日	16,295	15,828	1.1
第5期末 2018年12月31日	16,566	15,784 ^(注5)	0.8
差異	1.7% ↑	0.3% ↓	0.3 ↓



松屋レジデンス関目

(注1) 2018年6月と2018年12月時点の不動産鑑定評価書に基づく。

(注2) 2018年6月と2018年12月時点の不動産鑑定評価書に基づくオフィスビル加重平均市場賃料坪単価。(共益費込み)

(注3) 2018年6月と2018年12月時点の賃貸借契約に基づくオフィスビル加重平均現行賃料坪単価。(共益費込み)

(注4) 出所: CBRE Market Overview Japan Office (2018年第2四半期と2018年第4四半期) 空室率の対象オフィスビルはオールグレード。(グレードA、グレードAマイナス、グレードB)

(注5) 第5期中に契約締結済、2019年1月より開始となるものについて反映しておらず、これらを加味した2019年1月31日現在の現行賃料は15,922円。

稼働率(%)

	オフィスビル	商業施設	住宅	その他
第4期末 2018年6月30日	100.0	99.0	96.6	100.0
第5期末 2018年12月31日	98.2 ^(注1)	99.0	97.5	100.0
差異	1.8 ↓	0.0 ↔	0.9 ↑	0.0 ↔

契約賃料(円)^(注2)

	オフィスビル	商業施設	住宅	その他
第4期末 2018年6月30日	15,828	4,841	4,633	3,970
第5期末 2018年12月31日	15,784 ^(注3)	4,848	4,556	3,970
差異	0.3% ↓	0.1% ↑	1.7% ↓	0.0% ↔

鑑定評価額(億円)^(注4)

	オフィスビル	商業施設	住宅	その他
第4期末 2018年6月30日	268.70	231.30	66.65	25.81
第5期末 2018年12月31日	269.80	230.50	67.69	25.82
差異	0.4% ↑	0.3% ↓	1.6% ↑	0.0% ↑

NOIキャップレート(%)^(注4)

	オフィスビル	商業施設	住宅	その他
第4期末 2018年6月30日	4.3	5.8	6.0	6.2
第5期末 2018年12月31日	4.4	5.8	5.8	6.2
差異	0.1 ↑	0.0 ↔	0.2 ↓	0.0 ↔

(注1)2019年2月現在、募集区画に入居申込書を受領済み。

(注2)現在の賃貸借契約に基づく1坪当たりの月額賃料。(共益費込み)

(注3)第5期中に契約締結済、2019年1月より開始となるものについて反映しておらず、これらを加味した2019年1月31日現在の現行賃料は15,922円。

(注4)2018年6月30日、2018年12月31日時点の鑑定評価書に基づく。

概要

- 8月末の借入金14億円の返済及び51億円の借換えにより、LTVが1.4%低下、借入の平均返済期間は0.45年伸長。
- 鑑定評価額の上昇により1口当たり純資産価値は0.5%増加。
- 1口あたり予想分配金利回りは6.0%で前期より0.3%上昇。

貸借対照表

	LTV (%)	借入の平均返済期間(年)	負債合計(億円)
第4期末 2018年6月30日	46.2	2.12	328
第5期末 2018年12月31日	44.8	2.57	315
差異	1.4 ↓	0.45 ↑	4.0% ↓

	純資産(単位:億円)	純資産価値(千円/口)	資産合計(億円)
第4期末 2018年6月30日	29.25	96.88	627.5
第5期末 2018年12月31日	29.25	97.40	616.4
差異	0.0% ↔	0.5% ↑	1.8% ↓



NKビル



アボーデ代々木パークサイド

投資口

	投資口価格(円/口)	年換算1口当たり予想分配金利回り(%)	P/NAV
2018年8月13日	90,800	5.7 (注1)	0.94
2019年1月31日	84,700	6.0 (注2)	0.87
差異	6.7% ↓	0.3 ↑	7.4% ↓

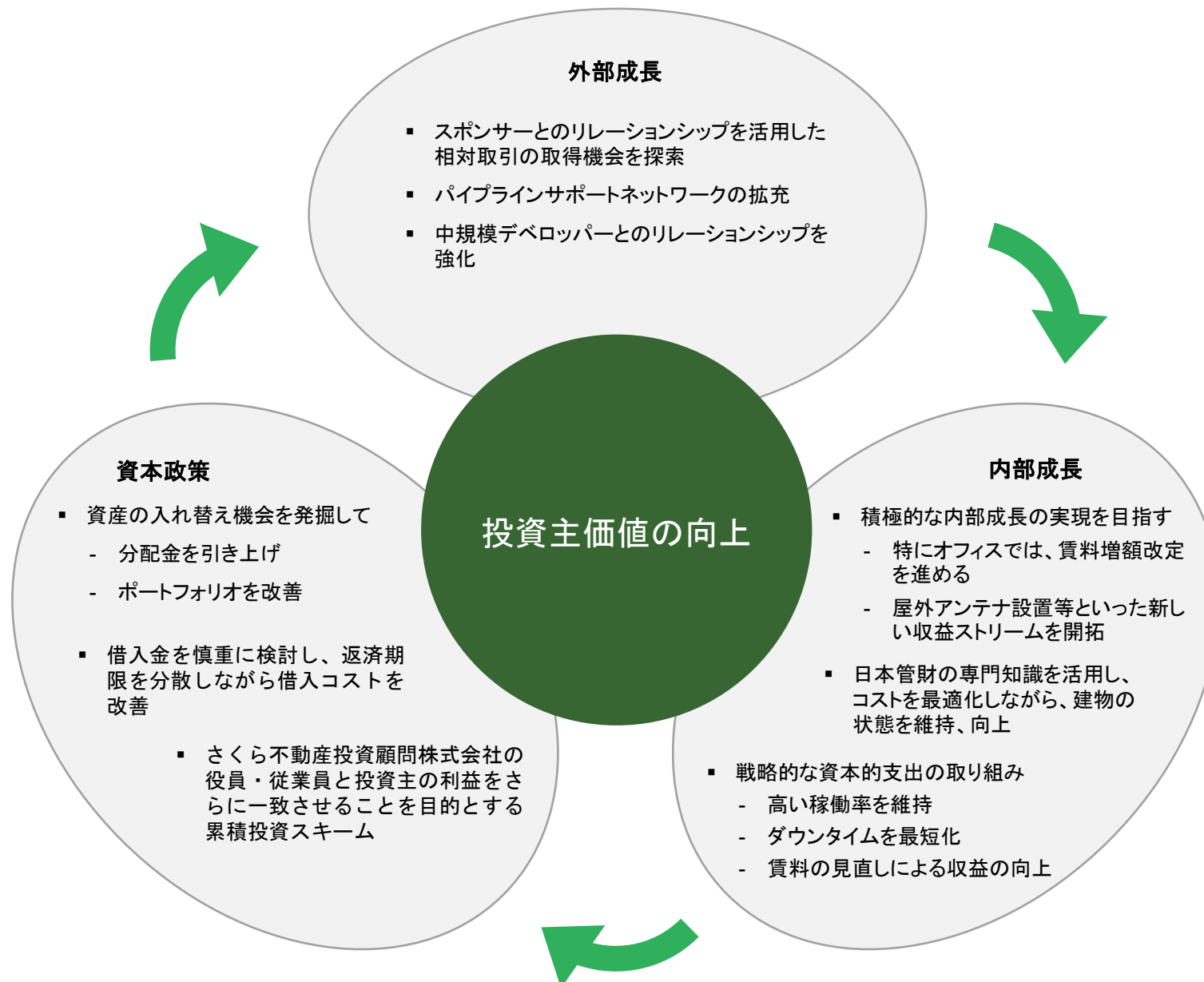


西友水口

(注1) 年換算1口当たり予想分配金利回りは、2018年8月13日時点の投資口価格終値90,800円及び2018年8月15日公表の第5期・第6期の1口当たり予想分配金合計額に基づく。

(注2) 年換算1口当たり予想分配金利回りは、現時点での第6期・第7期の1口当たり予想分配金合計額及び2019年1月31日時点の投資口価格終値84,700円に基づく。

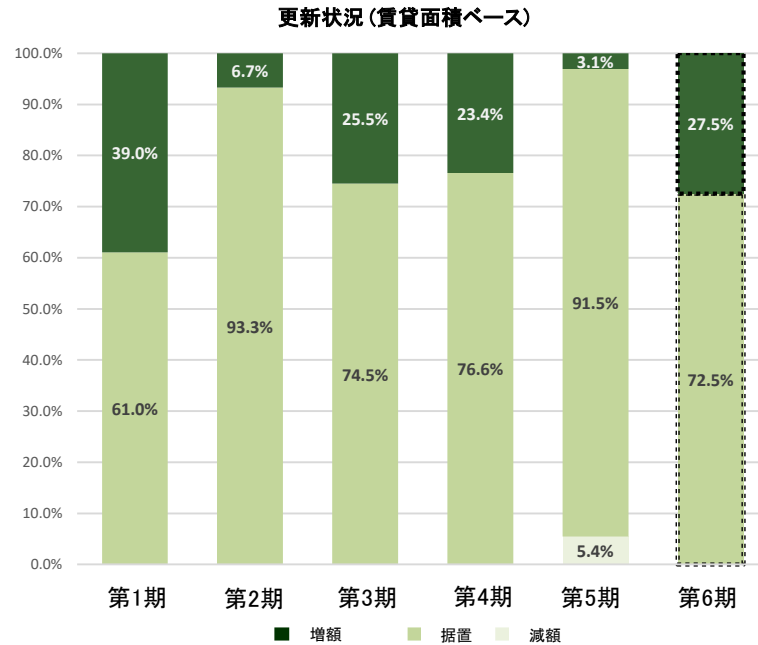
IV. 運用における主要優先事項



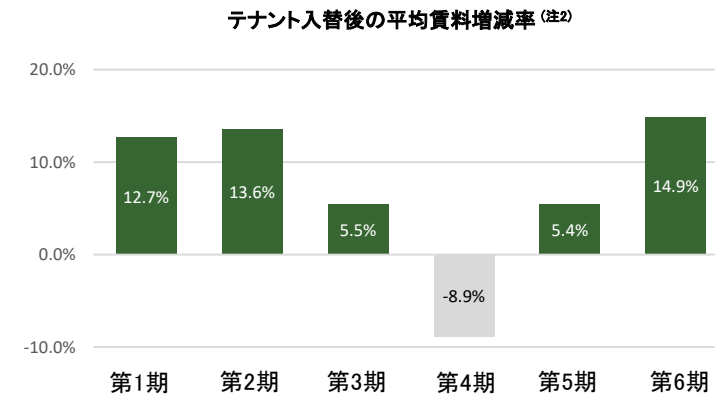
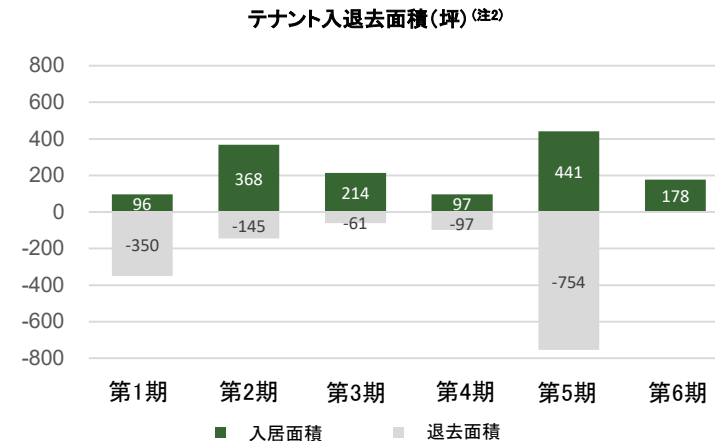
A. 内部成長の取り組み

オフィスポートフォリオの賃料推移・入退去の状況(注1)

- 当期において更新された賃貸借契約は19件。
- 第5期中6件(437.3坪)の賃料増額に成功。うち5件は第6期中に増額開始。賃料上昇率は10.5%、年換算で約700万円増。



	第1期	第2期	第3期	第4期	第5~第6期(見込み)
増額改定	7	1	1	4	6
据置更新	10	6	21	12	31
減額改定	0	0	0	0	1
合計	17	7	22	16	38
賃料上昇率 %	11.6%	8.1%	14.7%	16.5%	10.5%

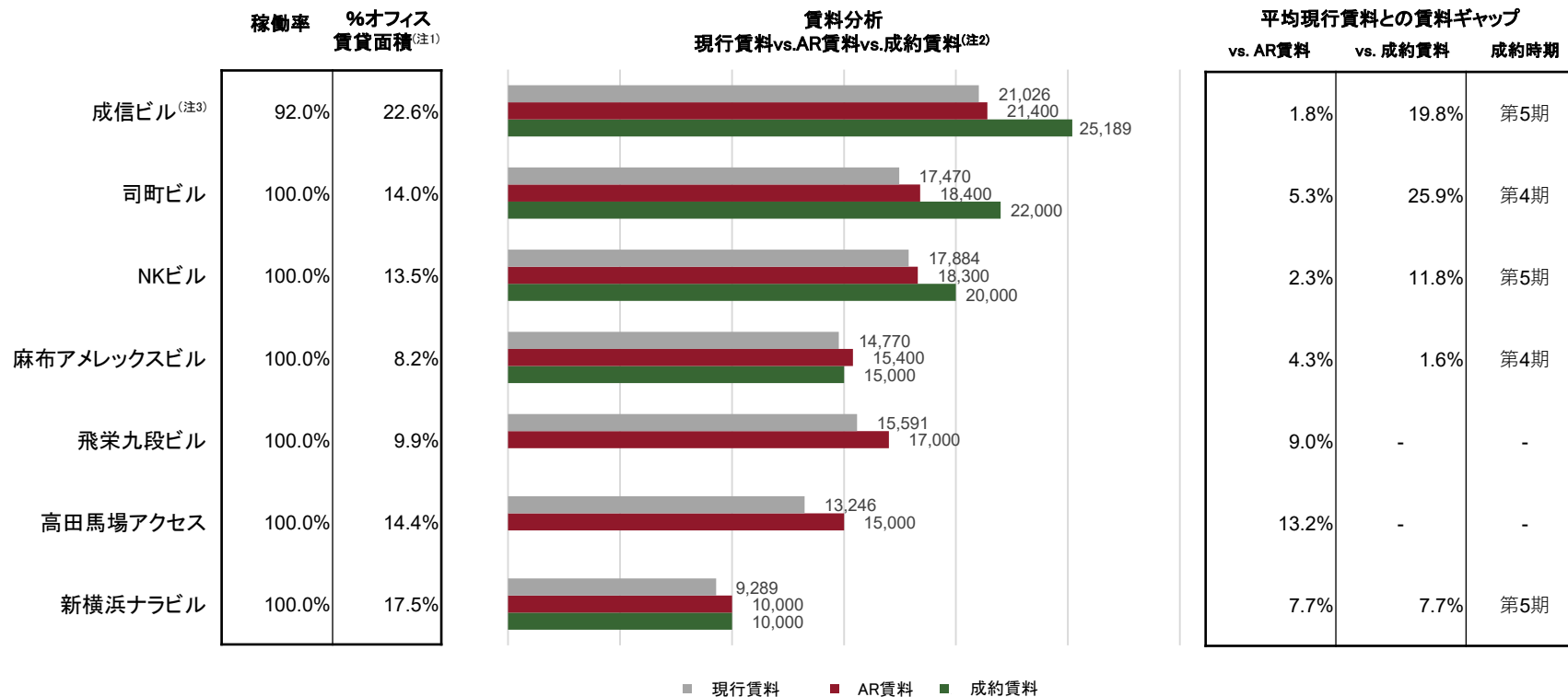


(注1) 店舗・倉庫・SOHO・駐車場等を除く。

(注2) 第6期 178坪 14.9%は、第5期中に契約締結済であり、2019年1月より開始となるものを示す。

オフィスポートフォリオの賃料ギャップ

- オフィスビル賃貸面積の約70%がマーケット賃料と同水準かあるいはそれ以下であるため、賃料増額を期待できる。
※マーケット賃料は鑑定評価書(以下、「AR」という。)に基づく。
- 第5期において6件(対象賃貸面積 508.04坪)の新規賃貸借契約を締結。前テナント賃料より8.3%増を実現。



(注1)店舗・倉庫・SOHO・駐車場等を除く。

(注2) 第4期、第5期における直近の成約賃料(共益費込み)。

(注3) 2019年2月現在、募集区画に入居申込書を受領済み。

オフィスビル – 物件価値向上への取り組み

成信ビル	共用部改修工事
期首稼働率 (%)	100.0
期末稼働率 (%)	92.0 ^(注1)
退去テナント面積 (㎡/坪)	1,288.5 / 389.8
入居テナント面積 (㎡/坪) ^(注1)	838.9 / 253.8
改修工事を実施したフロアの賃料上昇率 (%)	13.6
1フロア当たりの改修工事費用 (円)	3,000,000
想定対工事費回収率 (%)	184.5

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

想定対工事費回収率 = 1フロア当たりの改修工事費用 ÷ 年間の賃料増額分

(注1) 2019年2月現在、募集区画に入居申込書を受領済み。



施工前

施工後

司町ビル	共用部改修工事
期首稼働率 (%)	100.0
期末稼働率 (%)	100.0
対象テナント面積 (㎡/坪)	310.1/93.8
改修工事を実施したフロアの賃料上昇率 (%)	26.7
1フロア当たりの改修工事費用 (円)	6,400,000
想定対工事費回収率 (%)	70.4

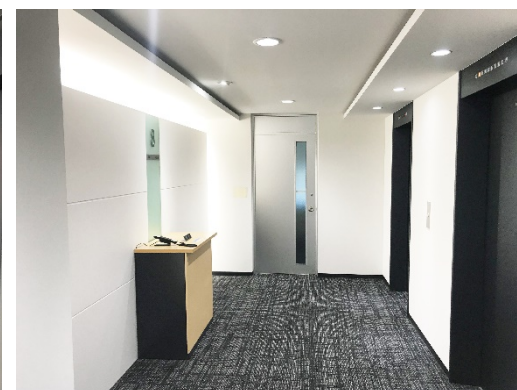
概要

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

想定対工事費回収率 = 1フロア当たりの改修工事費用 ÷ 年間の賃料増額分



施工前

施工後

オフィスビル – 物件価値向上への取り組み

新横浜ナラビル		共用部改修工事
期首稼働率 (%)	100.0	
期末稼働率 (%)	100.0	
退去テナント面積 (㎡/坪)	403.4 / 122.0	
入居テナント面積 (㎡/坪)	403.4 / 122.0	
空室期間短縮による収入増 (円) ^(注1)	3,700,000	
1フロア当たりの改修工事費用 (円)	1,000,000	
想定対工事費回収率 (%)	370.0	

概要

目的: 新規リーシング

対象区画: 共用部、ロビー

改修内容: 壁・床の張替え、天井塗装等

想定対工事費回収率 = 1フロア当たりの改修工事費用 ÷ 年間の賃料増額分

(注1) 本工事実施により想定よりも短い空室期間(想定3ヶ月、実際は空室期間なし)で成約となった。



施工前

施工後

麻布アメックスビル		1階ロビー改修工事
期首稼働率 (%)	100.0	
期末稼働率 (%)	100.0	
改修工事を実施したフロアの賃料上昇率 (%) ^(注1)	6.7	
1工事当たりの改修工事費用 (円)	1,840,000	

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

想定対工事費回収率 = 1工事当たりの改修工事費用 ÷ 年間の賃料増額分



施工前

施工後

商業施設

安定した収入及び高稼働を維持(期末時点商業施設全体稼働率 99.0%)

- ニーズを捉え、戦略的なコンバージョンの実施。
- 環境への配慮及びコスト削減への取り組み。
- 地域密着型のイベントの実施による集客力向上。



ラパーク岸和田



シュロアモール筑紫野



シュロアモール筑紫野

ラパーク岸和田

トランクルームへのコンバージョン

空き倉庫区画をコンバージョンし、外部トランクルーム業者への賃貸へ成功

- 年間 約280万円の収入増加。



コンバージョン前



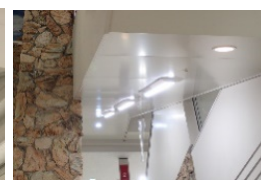
コンバージョン後

(注) 電気料金削減額及び消費電力削減値はPM会社試算による推定値となります。

ラパーク岸和田・シュロアモール筑紫野

環境への配慮の取り組み

- 空調更新による電気料金削減。
 - ラパーク岸和田:年間17万円の電気料金削減。
(5期実施空調機器交換箇所の消費電力量18.7%/年 削減)(注)
- 照明器具LED化による電気料金削減。
 - ラパーク岸和田及びシュロアモール筑紫野:年間25万円の電気料金削減。
(5期実施照明器具LED化箇所の消費電力量68.7%/年 削減)(注)



施工前

施工後



施工前

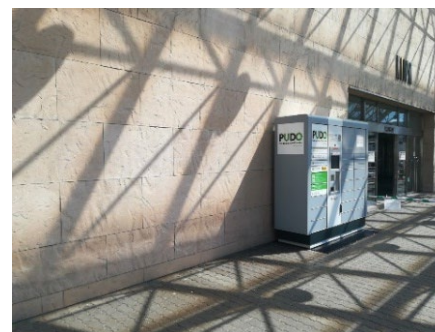
施工後

ラパーク岸和田

地域サービスと社会貢献への取り組み

宅配便ロッカー設置により、地域住民の利便性の向上、社会的課題解決への貢献

- サービスの提供による新規顧客開拓、既存顧客の利用頻度向上。
- 春木駅に面した入口への設置による利用客の利便性への配慮。

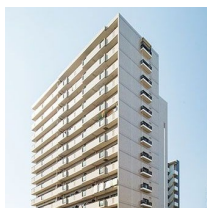


住宅

- 高稼働率の維持
→空室期間短縮を強化し高稼働率を維持。
- 高価格帯区画の入替(アポーデ代々木パークサイド)
→退去時と比較し坪単価8.4%の上昇。
- 賃料改定活動
→マーケット賃料以下の区画へ更新時に増額交渉を実施中。



RS-01 白井ロジマン



RS-02 松屋レジデンス関目



RS-04 アーバンプラザ今里



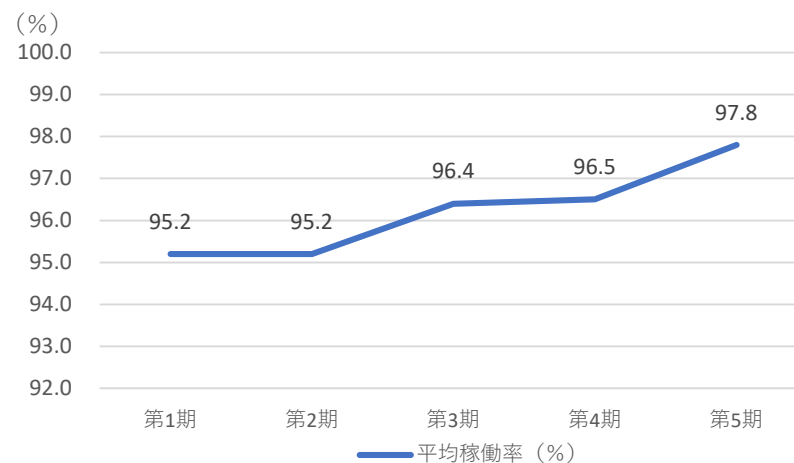
RS-05 アポーデ代々木パークサイド

ポートフォリオ全体

稼働率推移

解約区画に対する募集・工事・契約に対して迅速な対応の実施

- PM会社とブローカーの連絡体制の強化
- 原状回復工事期間の徹底した日数管理

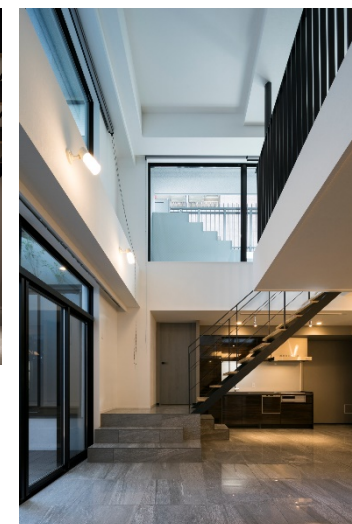


アポーデ代々木パークサイド

入替区画の契約状況

100平米を超える3区画の入替について、徹底したクリーニングを行い新築時同様のコンディションを維持する事により、退去時から坪単価平均8.4%上昇、及び空室期間約1.5ヵ月という短期での成約を達成。

合計面積(㎡)	合計面積(坪)	退去時 平均坪単価	成約 平均坪単価	平均 上昇率
343.44	103.89	19,444	21,080	8.4%



NOI 向上への取り組み

第1期から第5期までNOI向上について、様々な施策を通じて収入増加及びコスト削減を行ってきた。第6期についても同様に積極的に取り組んでいく。

◆ 日本管財株式会社

	物件	アクション(施策)	収入増(注)	費用減(注)
第6期 (予定)	オフィスビル6物件 オフィスビル4物件 松屋レジデンス関目 シュロアモール筑紫野	電力会社の変更 自動販売機入替・条件見直し 駐車場空き区画のリース台数追加 自動販売機契約の手数料見直し、ベンダーの変更	80万円 60万円 20万円	500万円
第5期	オフィスビル2物件 ラパーク岸和田 商業施設2物件 17物件	アンテナ設置 空調更新に伴う電気料削減 照明器具LED化による電気料削減 保険料見直し	61万円	17万円 25万円 40万円
第4期	ラパーク岸和田 ラパーク岸和田 対象9物件	共用スペースの一部を倉庫として契約 自動販売機契約の手数料見直し、新規設置及び入替の実施 ビル管理サービス契約等の見直し	100万円 34万円	360万円
第3期	NKビル オフィス・ポートフォリオ ラパーク岸和田 ラパーク岸和田	屋上アンテナ設置条件の更新 電力会社の変更 電力会社の変更 ガス供給会社との条件変更	96万円	300万円 700万円 90万円
第2期	麻布アメックス ラパーク岸和田 新横浜ナラビル 高田馬場アクセス コンフォモール札幌	駐車場の賃貸借契約書条件の変更 携帯電話用アンテナ設置 未活用スペースを倉庫として貸出 営業時間外の電気使用量管理のため、空調機にタイマーを設置 共用部照明LED化	220万円 90万円 10万円	100万円 50万円
第1期	ラパーク岸和田 オフィスビル2物件 新横浜ナラビル	テナント入替や新規リーシング 余剰スペースを利用し昼食弁当販売の導入 共用部照明LED化	230万円 60万円	30万円

(注) 年間換算額を記載しています。

B. 外部成長の取り組み

主要な活動内容

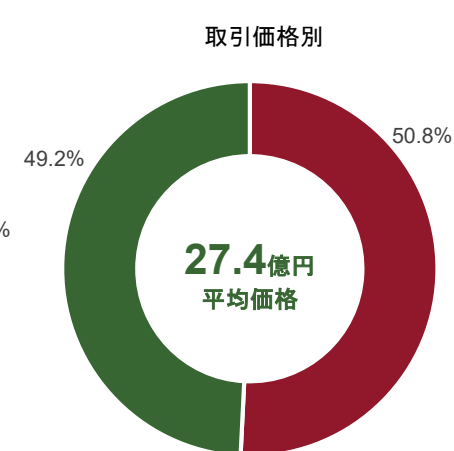
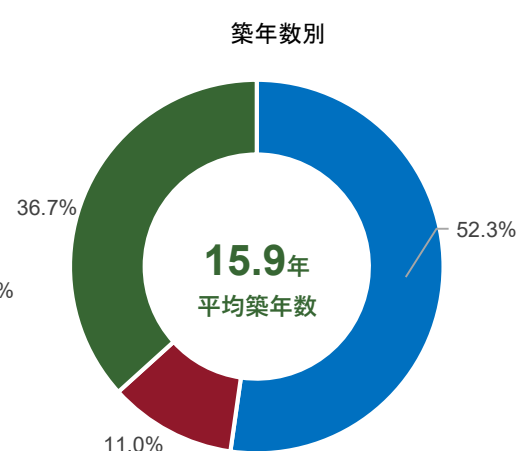
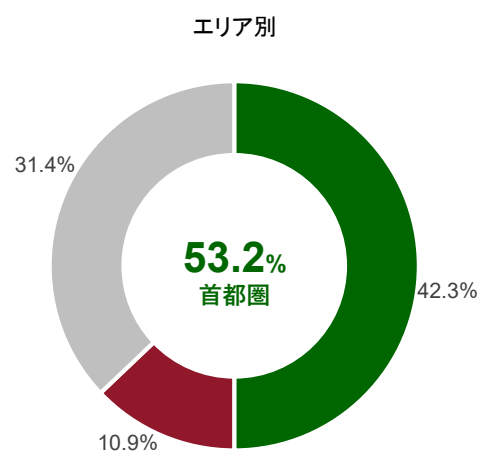
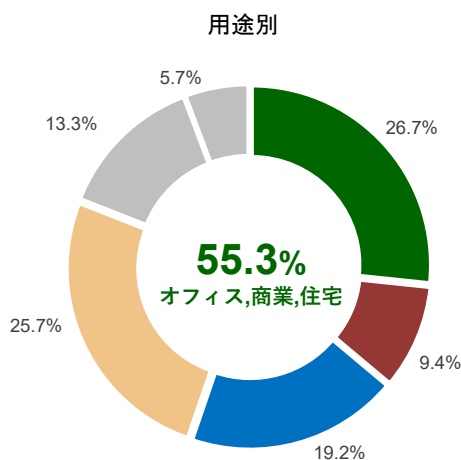
- 新投資運用部長の参画によるソーシング能力の更なる強化
- ウェアハウジング機能に関する、複数のリース会社及びブリッジファンド会社との間の提携も視野に入れた協議の継続
- コンフォモール札幌の売却(第4期)に伴う新たな代替資産の取得に対するタームローンレンダーからのサポート
- 積極的な資産入替に関する継続的な検討

第5期中の物件情報の仕入れに関して

- 第5期において検討した物件に関する内訳は下記のとおりである
- 総合型REITとして、オフィス、住宅及び商業施設をメインとしつつ、各用途の物件をバランスよく収集
- エリアについても、半分以上(約53%)の物件が首都圏に所在

検討中の取得案件

用途	所在地	取引価格 (百万円)	NOI利回り (減価償却費 控除前)
オフィス	東京都	4,000	4.5%
オフィス	東京都	1,850	4.6%
商業施設	首都圏	5,030	6.4%
オフィス	首都圏	2,500	5.2%
オフィス	首都圏	2,000	6.4%
住宅	首都圏	1,200	4.8%
物流施設	関東圏	10,700	6.5%
合計		27,280	5.9%



C. キャピタル・マネジメント

借入金の状況

区分	借入先	借入金額 (百万円)	利率	返済期日
		2018年8月31日		
短期	三井住友銀行をアレンジャーとするシンジケート団	900	基準金利+0.2% (変動)	2019年8月30日
長期	三井住友銀行	4,000	0.71096% (固定)	2019年8月30日
	新生銀行	6,000	0.81842% (固定)	2020年8月31日
	りそな銀行	6,000	0.93842% (固定)	2021年8月31日
	あおぞら銀行	6,000	0.93842% (固定)	2021年8月31日
	オリックス銀行	5,600	基準金利+0.8% (変動)	2022年8月31日
	西日本シティ銀行	5,600	基準金利+0.8% (変動)	2022年8月31日
	福岡銀行	5,100	1.07777% (固定)	2023年2月28日
	三井住友信託銀行	5,100	1.07777% (固定)	2023年2月28日
合計		27,600		

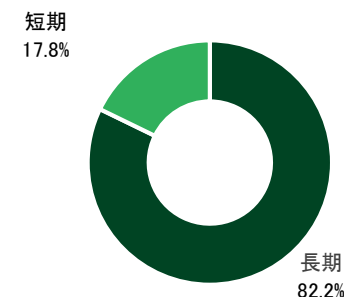
担保: 無担保・無保証

借入金の残存期間 (2018年12月31日時点)

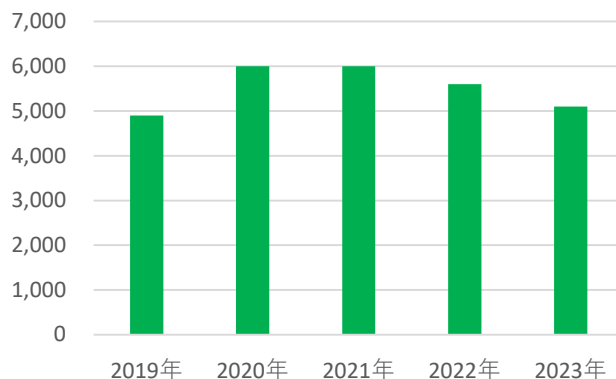
平均残存年数

2.57

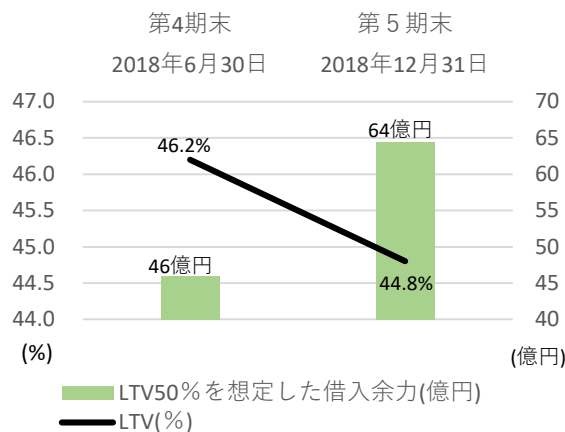
借入期間別比率



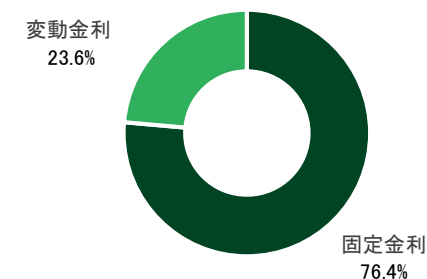
返済スケジュール



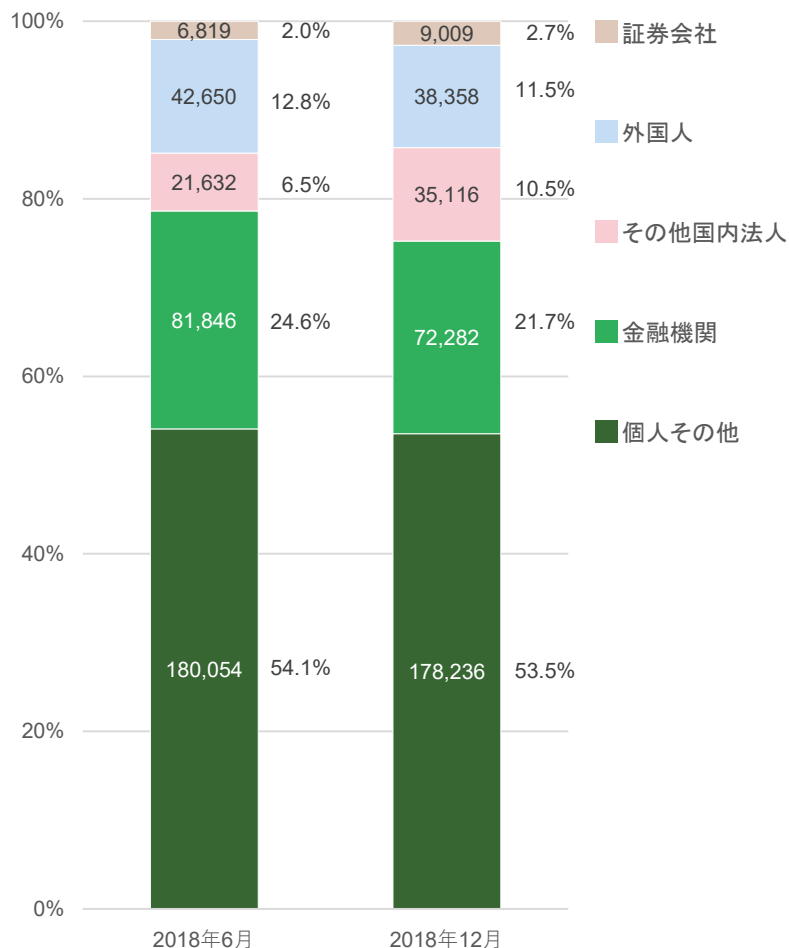
LTV及び借入余力



固定金利比率



所有者別投資口数



主要投資主

2018年12月31日現在

順位	投資主名	保有口数	割合 (%) ¹
1	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	24,850	7.46
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	18,502	5.55
3	JP MORGAN BANK (IRELAND) PLC 380423	13,773	4.13
4	ライオンパートナーズ合同会社	11,971	3.59
5	野村信託銀行株式会社(投信口)	10,490	3.15
6	日本管財株式会社	8,700	2.61
6	GALAXY JREIT PTY LIMITED (ガリレオグループ)	8,700	2.61
8	CREDIT SUISSE SECURITIES (EUROPE) LIMITED PB OMNIBUS CLIENT ACCOUNT	6,799	2.04
9	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	1.70
10	近畿産業信用組合	5,587	1.67

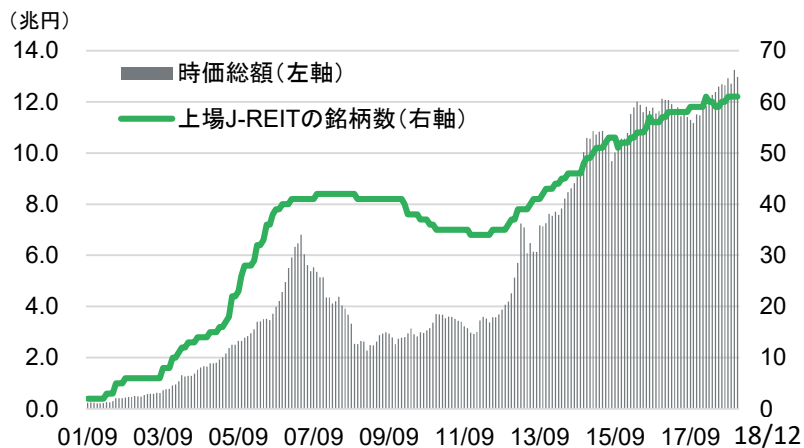
(注1) 所有割合は、発行済投資口数に占める所有投資口数の割合を算出。(小数第3位を切り捨て)

V. Jリート市場及び他のJリート銘柄との比較

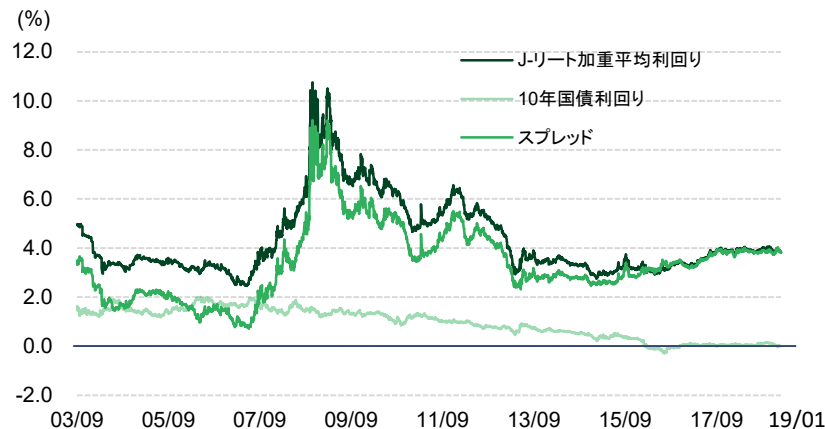
Jリート市場

- 時価総額合計は2018年12月末時点で13兆円。
- 2018年に4銘柄が新規上場し、2019年1月末では61銘柄。昨年と比較して、IPOやPOの規模が拡大。
- 大規模リートと小規模リートの1口当たり分配金利回りには継続して大きな開きが見られる。

上場Jリートの銘柄数と時価総額^(注1)



Jリートの分配金利回りースプレッドは良好に推移^(注2)

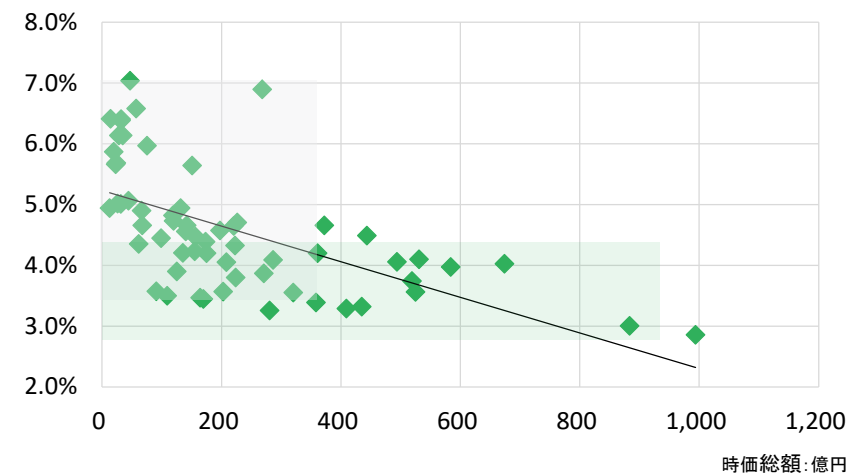


JリートのIPO/PO動向(暦年)^(注3)

年度	IPO		PO		IPO+PO		Jリート市場の時価総額合計 (百万米ドル)
	銘柄数	発行額 (百万米ドル)	銘柄数	発行額 (百万米ドル)	銘柄数	発行額 (百万米ドル)	
2012	4	2,555	11	2,004	15	4,559	41,447
2013	6	4,155	37	6,865	43	11,020	69,928
2014	6	2,182	30	5,329	36	7,510	97,148
2015	5	1,103	35	6,445	40	7,548	96,982
2016	7	2,814	30	5,032	37	7,846	111,335
2017	2	907	25	4,155	27	5,061	105,382
2018	4	1,098	32	5,418	36	6,516	119,113

注: 2019年1月31日現在(1米ドル=108.89円)

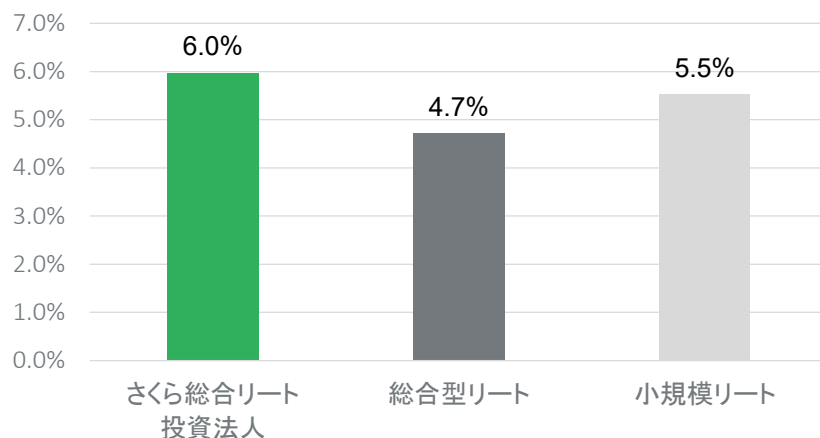
Jリートの分配金利回りー時価総額の大小で明確な差^(注4)



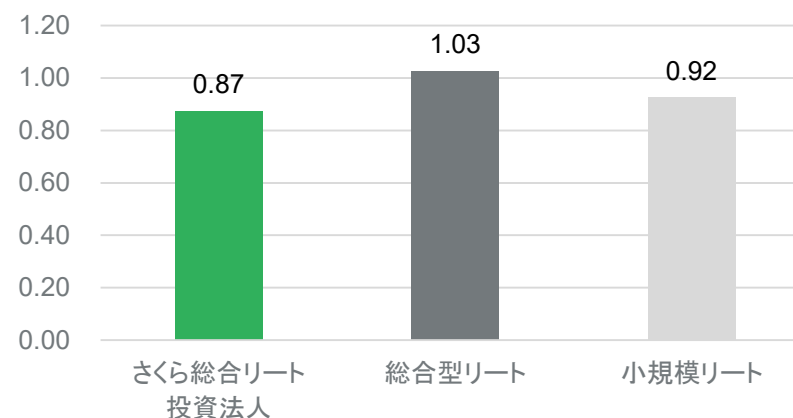
他のJリート銘柄との比較^(注1)

- 本投資法人は他の総合型リート及び小規模リート(時価総額1,000億円未満)と比較して割安。
- 本投資法人の1口当たり予想分配金利回り(2019年1月31日時点)は総合型リートを1.3%、小規模リートを0.5%上回る。
- 現在の取引価格に基づく本投資法人のインプライドNOIキャップレートは総合型リートに比べて1.6%高い5.9%である。
- 本投資法人は総合型リートや小規模リートの平均に比べ、東京都心5区に立地するポートフォリオの比率(取得価格鑑定評価額ベース)が高い。

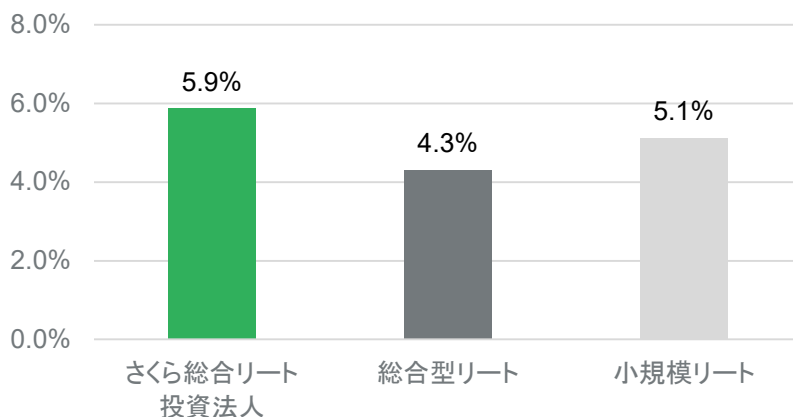
1口当たり予想分配金利回り(年)^(注1)



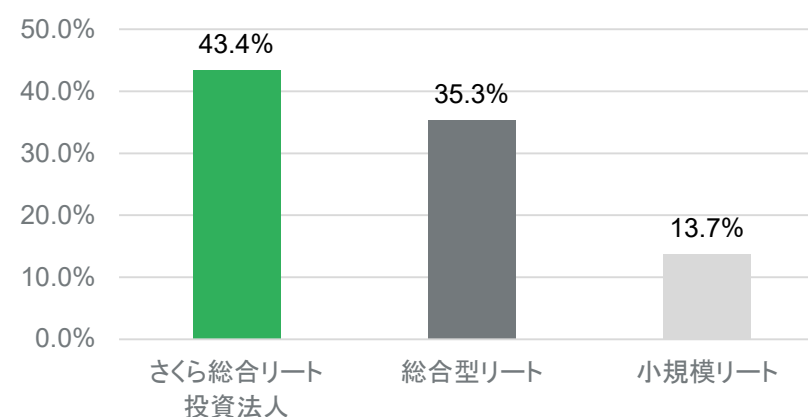
投資口価格 / 純資産額^(注2)



インプライド・キャップレート^(注2)



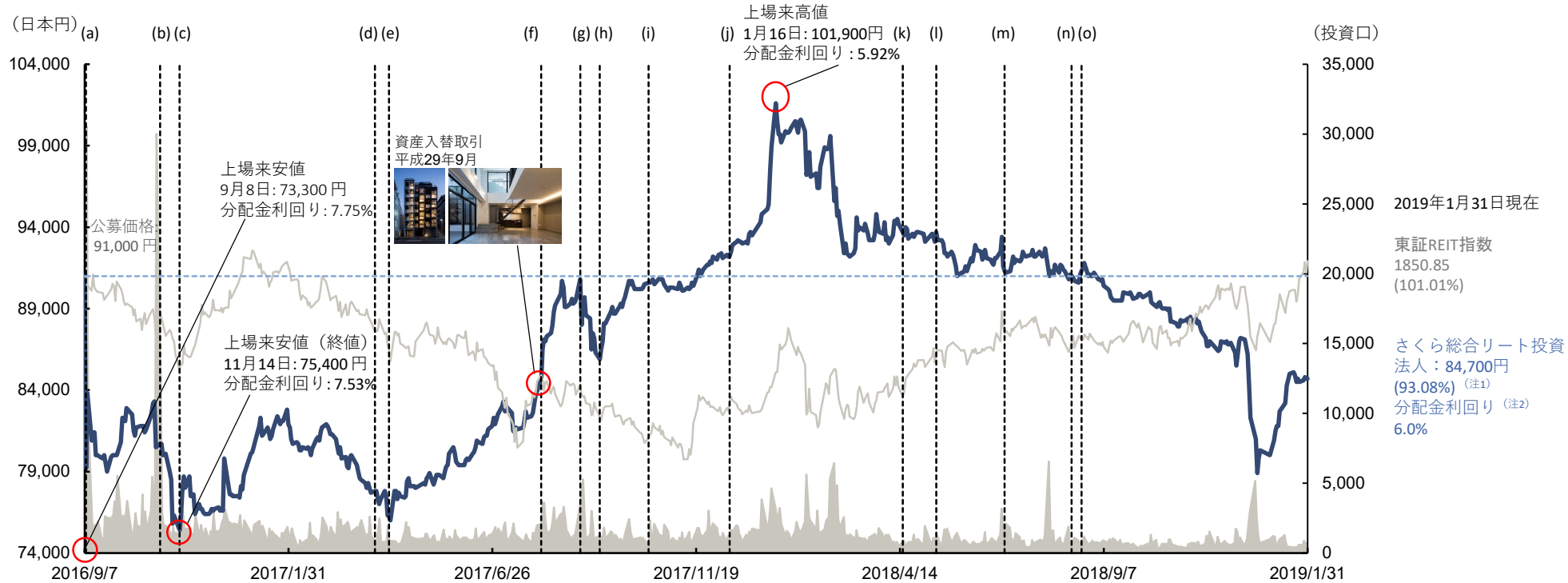
都心5区に立地するポートフォリオの割合^(注3)



(注1) 出所: SMBC日興証券株式会社(キャピタルIQのデータをもとに算出)

(注2) 出所: SMBC日興証券株式会社

(注3) 出所: JAPAN-REIT DB(各リート銘柄受託資産残高をもとに加重平均を算出)



(a)	2016年 9月 8日 (木)	さくら総合リート投資法人上場
(b)	2016年10月31日 (月)	さくら総合リート投資法人、東証REIT指数に組み入れられる
(c)	2016年11月14日 (月)	運用状況の予想修正及び中間決算発表
(d)	2017年 4月 3日 (月)	資産運用会社におけるパイプライン・サポート契約締結の発表
(e)	2017年 4月13日 (木)	第1期決算発表
(f)	2017年 7月31日 (月)	アボーデ代々木パークサイド取得の発表
		ロイヤルヒル神戸三宮Ⅱ譲渡の発表 2017年8月期及び2018年2月期の運用状況及び分配予想修正発表(2,700円から3,460円へ)
(g)	2017年 8月28日 (月)	短期借入金及び長期借入金リファイナンスの発表

(h)	2017年 9月11日 (月)	ロイヤルヒル神戸三宮Ⅱ譲渡完了の発表
(i)	2017年 10月16日 (月)	第2期決算発表
(j)	2017年 12月13日 (水)	米連邦公開市場委員会FOMCは、政策金利の誘導レンジを0.25%引き上げ、1.25%~1.50%とすることを発表
(k)	2018年 4月16日 (月)	第3期決算発表
(l)	2018年 5月10日 (木)	決算期変更のお知らせ
(m)	2018年 6月28日 (木)	コンフォモール札幌 譲渡の発表
(n)	2018年 8月15日 (水)	第4期決算発表
(o)	2018年 8月22日 (水)	短期借入金及び長期借入金リファイナンスの発表

(注1) 2019年1月31日現在。2016年9月8日 本投資法人公募価格(91,000円)を基準とした指標。

(注2) 分配金利回りは、現在の第6期・第7期1口当たり分配金予想(それぞれ2,634円及び2,427円)及び2019年1月31日 本投資法人投資口価格(84,700円)をもとに算出。

出所: ブルームバーグ

VI. スポンサー

日本管財グループ及びガリレオグループの補完的スキルを活用

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、日本管財グループ及びガリレオグループの中核企業等^(注1)と締結したスポンサーサポート契約に基づき、本投資法人の外部成長及び内部成長に関する幅広いサポートを受けます。

サポート内容	
外部成長サポート	所有物件についての売却情報の提供及び優先交渉権の付与
	外部物件情報の提供等
	ウェアハウジング機能の提供
	不動産取引市場の情報収集及び分析結果の提供
	物件共同所有の機会に関する検討
内部成長サポート	投資戦略及びグローバル・オファリングに関する助言の提供
	物件の管理・運用に関する助言の提供
	リーシング・再開発・改修に関するサポート及び協力
	出向者派遣などの人的支援

日本管財グループ及びガリレオグループによるセイムポート出資

IPO時に両スポンサー^(注2)が投資主との利害関係を一致させるため本投資法人の投資口を取得しました。これにより発行投資口数の2.6% (両スポンサー合計5.2%)をそれぞれ保有しています。

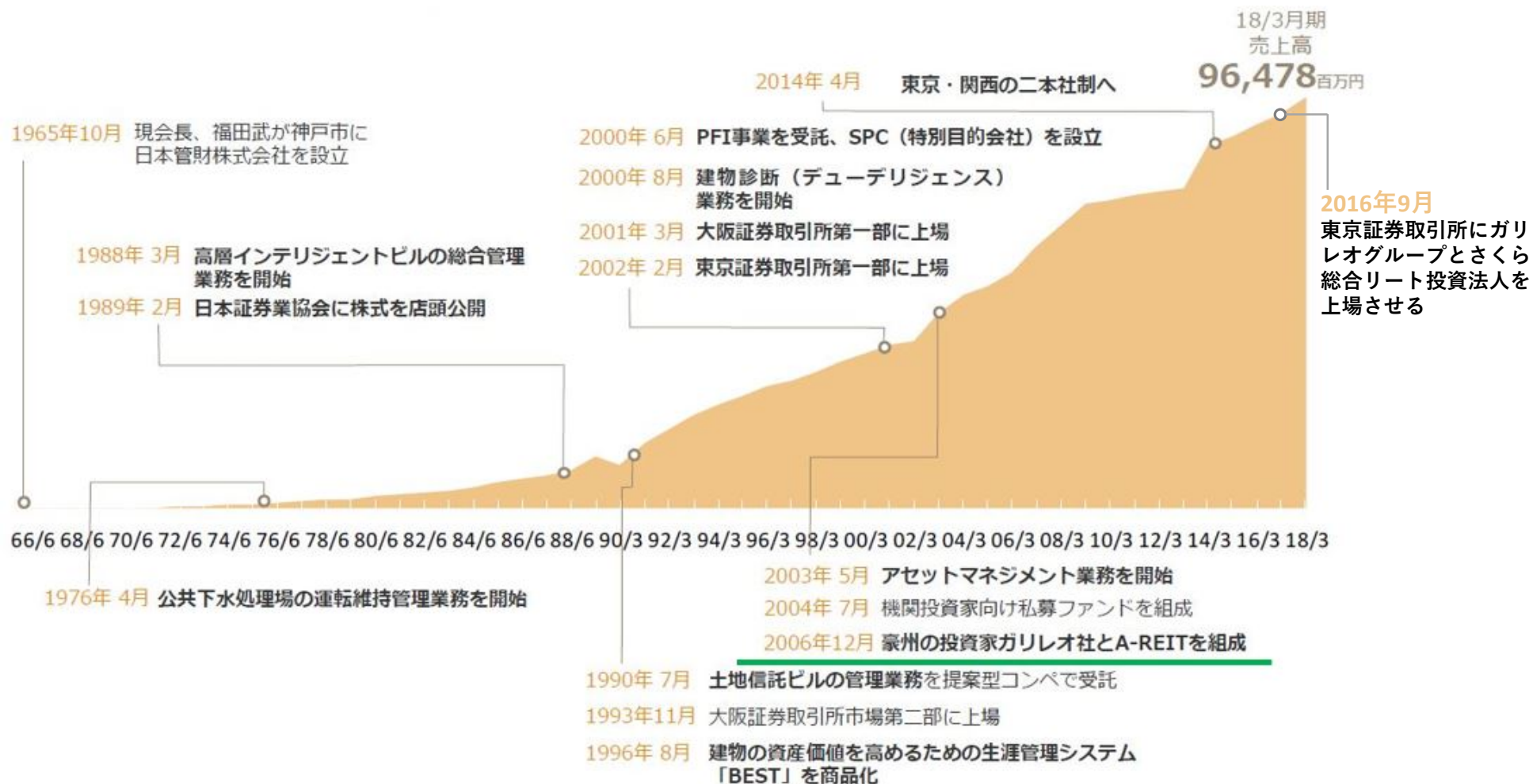


日本管財グループによる
本投資法人への出資



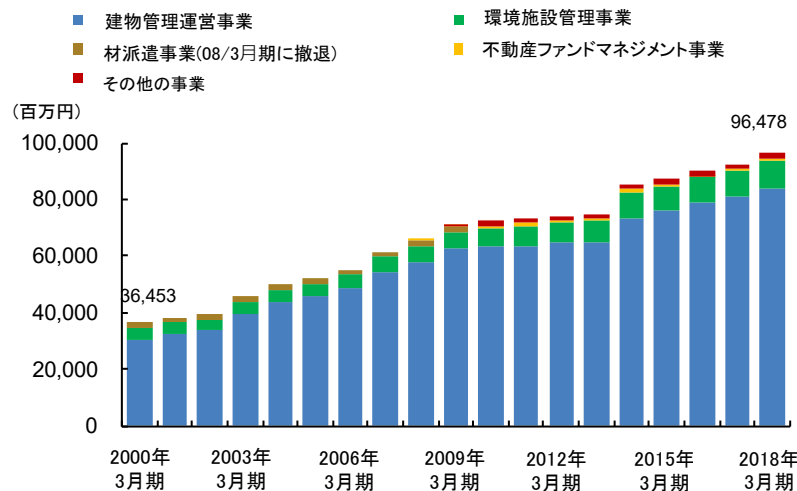
ガリレオグループによる
本投資法人への出資

日本管財株式会社の主な沿革(注)

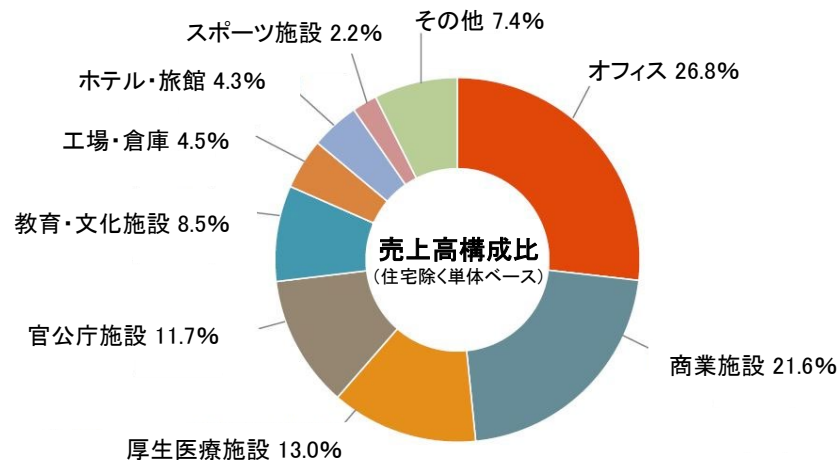


日本管財グループは、1965年に設立され、建物管理運營業界の代表的企業の一つである日本管財を中核とする企業グループであり、不動産管理に関してフルラインのサービスを提供しています。

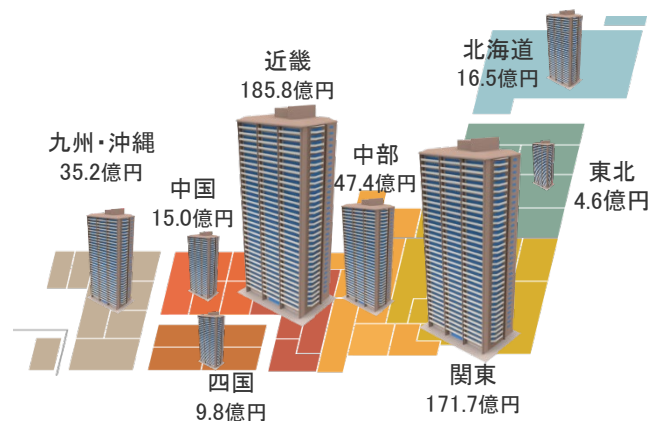
業績の推移(注1)



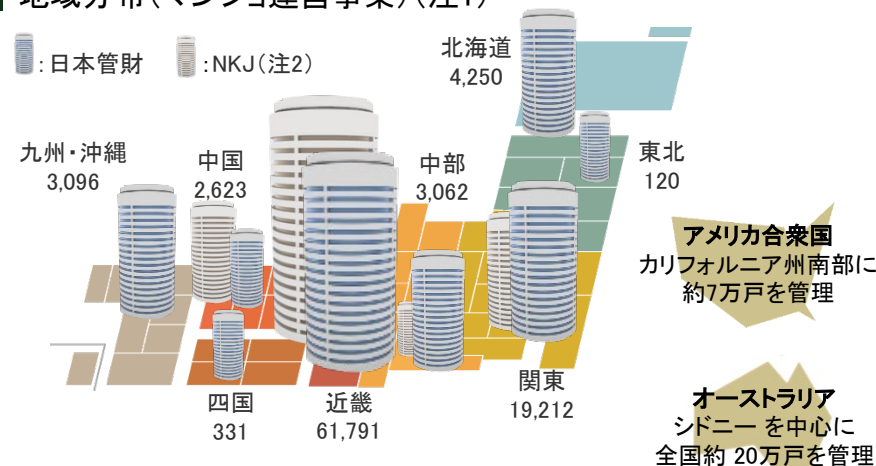
管理運営資産別売上高構成比(注1)



地域分布(ビル等運營業業)(注1)

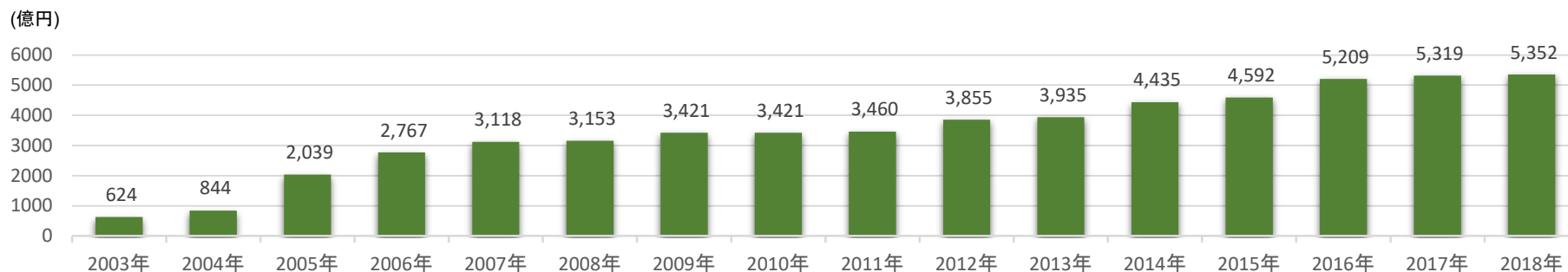


地域分布(マンション運營業業)(注1)

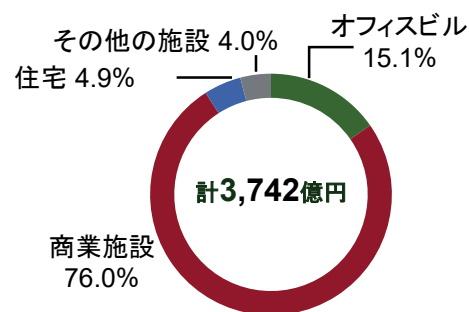


ガリレオグループは、豪州、日本及び米国において、様々な不動産の投資・開発実績を持つ豪州の独立系不動産・ファンド運用グループであり、投資物件の取得、バリューアップ及びエクイティや借入れによる資金調達等の多面的な不動産投資及び開発に関する実績及びノウハウを有しています。ガリレオグループ経営陣は、これまでに豪州上場REIT 2件、東証上場REIT 1件を含む計9件の上場手続及び運営に関与（前職での関与を含みます。）しています。日本においては2006年から日本に所在する不動産への投資活動及び運用を開始しており、今後も本投資法人に対するスポンサーサポートの提供を通じて、日本の不動産マーケットにおいて真摯に投資運用活動に取り組みます。

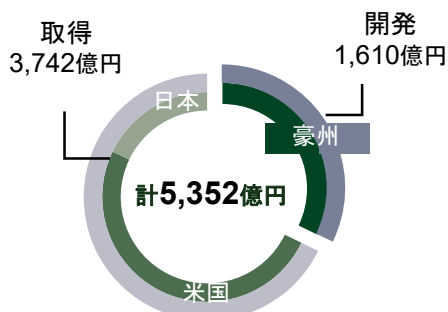
ガリレオグループの累積取得・開発額推移（売却済物件を含みます。）（注1）



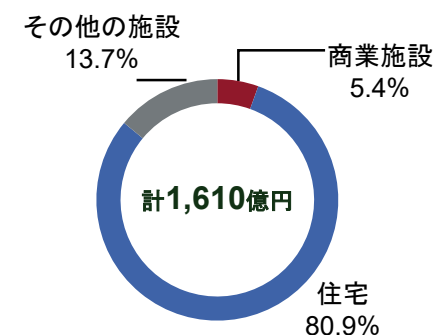
用途別取得実績（米国・日本）（注2）



ガリレオグループ取得・開発実績（注2）



用途別開発実績（豪州）（注2）



（出所）ガリレオグループ

（注1）2003年から2018年12月末日までの累積の数値。

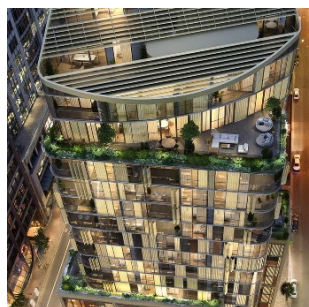
（注2）為替レートについては、2019年1月末日時点のものを使用。

ガリレオグループの開発実績

- 豪州有数の洗練された高級マンション開発案件及び住宅用地開発案件を遂行。
- 多数の豪州大手金融機関・年金基金等と提携し、エクイティ資金を調達。
- 大手豪州銀行複数社から、住宅建設・土地開発事業への資金を調達。
- 現在、日本での開発事業の機会を検討中。
- 日本に注力 - 日本で中小規模の不動産開発を検討。本投資法人とパイプライン契約締結の可能性を模索。

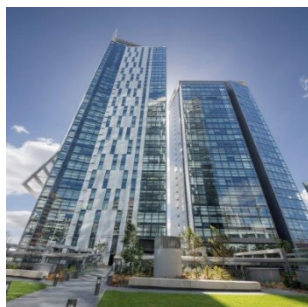
近年・現在の豪州主要事業一例

キング & フィリップ



所在地	シドニー
戸数	104
価額	270 億円
竣工年	2020

メトロ・レジデンス



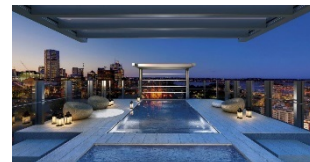
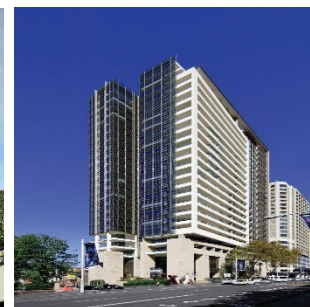
所在地	シドニー
戸数	553
価額	400 億円
竣工年	2015

アーリントン・グローブ



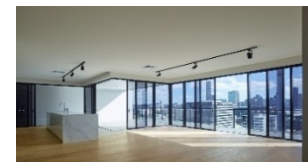
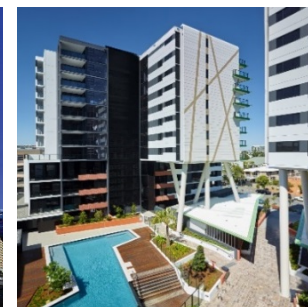
所在地	シドニー
戸数	246
価額	160 億円
竣工年	2018

ザ・レジデンス



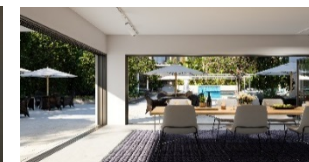
所在地	シドニー
戸数	87
価額	250 億円
竣工年	2014

アリーナ



所在地	ブリスベン
戸数	191
価額	80 億円
竣工年	2015

パリエード

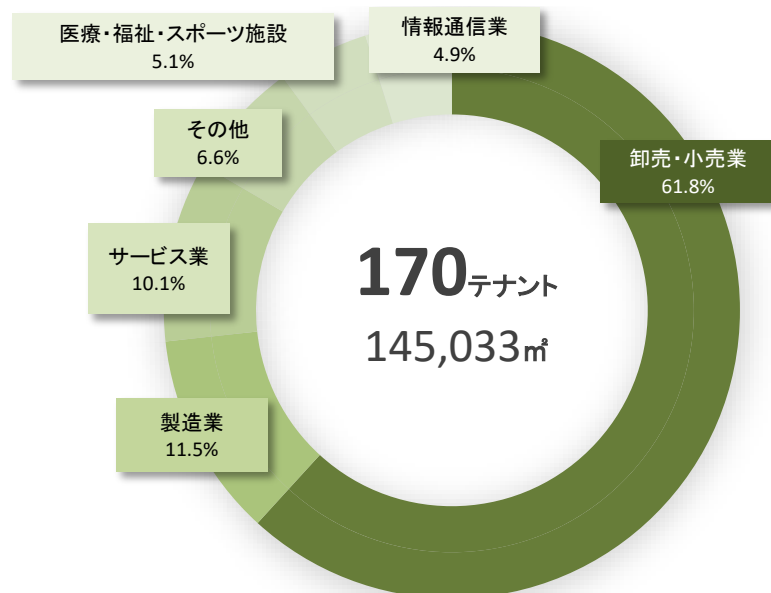


所在地	シドニー
戸数	245
価額	130 億円
竣工年	2018

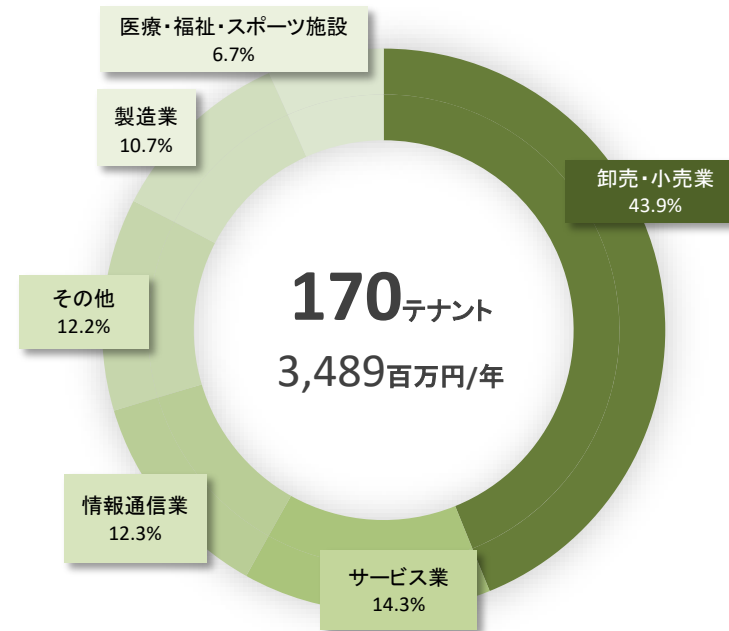
Appendix

2018年12月31日現在

賃貸面積（注1）



年間賃料収入（注2）



業種	賃貸面積(m ²)
卸売・小売業	89,597
製造業	16,674
サービス業	14,709
その他	9,576
医療・福祉・スポーツ施設	7,433
情報通信業	7,044
合計	145,033

業種	年間賃料収入(百万円)
卸売・小売業	1,530
サービス業	498
情報通信業	428
その他	426
製造業	374
医療・福祉・スポーツ施設	233
合計	3,489

(注1)「賃貸面積」は、2018年12月31日現在における各テナント(住宅を除く)に係る各賃貸借契約書に表示された賃貸面積(附属建物及び倉庫等を含むが、駐車場部分及び多目的教室部分、催事面積は除く。)を記載。

(注2)「年間賃料収入」は、2018年12月31日現在における各テナント(住宅を除く)に係る各賃貸借契約書に表示された月額賃料(共益費は含むが、倉庫・看板・駐車場等の使用料は賃貸借契約書上これらの使用料を把握できない場合を除きこれらを含まない。また、催事、水道光熱費収入を含んでいない。)を12倍することにより年換算して記載。

2018年12月31日現在

■ 賃貸面積ベース

テナント	物件名	総賃貸面積 (m ²)※1	オフィス・商業施設・その他の施設に占める割合(賃貸面積ベース)(%)※2	契約満了日	契約形態
合同会社西友	西友水口店	23,814.87	16.4	非開示※4	普通借
(株)長崎屋	ラパーク岸和田	15,356.34	10.6	2034年10月	普通借
非開示※4	船橋ハイテクパーク工場Ⅰ	非開示※4	非開示※4	非開示※4	非開示※4
株式会社ミスターマックス	シュロアモール筑紫野	7,997.08	5.5	2027年7月	定借
株式会社迫田	シュロアモール筑紫野	非開示※4	非開示※4	非開示※4	定借
(株)延田エンタープライズ	ラパーク岸和田	7,555.88	5.2	2027年7月	定借
株式会社エディオン	シュロアモール筑紫野	5,010.98	3.5	2027年7月	定借
(株)三喜	ラパーク岸和田	4,281.62	3.0	2023年7月	定借
非開示※4	船橋ハイテクパーク工場Ⅱ	非開示※4	非開示※4	非開示※4	非開示※4
株式会社三喜	シュロアモール長嶺	2,693.38	1.9	2027年9月	定借

■ 賃料収入ベース

テナント	物件名	物件用途	オフィス・商業施設・その他の施設に占める割合(賃料収入ベース)(%)※3	契約満了日	契約形態
合同会社西友	西友水口店	商業施設	非開示※4	非開示※4	普通借
(株)長崎屋	ラパーク岸和田	商業施設	7.0	2034年10月	普通借
(株)延田エンタープライズ	ラパーク岸和田	商業施設	5.1	2027年7月	普通借
株式会社ヴィンクス	NKビル	オフィスビル	非開示※4	非開示※4	非開示※4
株式会社迫田	シュロアモール筑紫野	商業施設	非開示※4	非開示※4	定借
株式会社ミスターマックス	シュロアモール筑紫野	商業施設	非開示※4	2027年7月	定借
非開示※4	船橋ハイテクパーク工場Ⅰ	その他の施設	非開示※4	非開示※4	非開示※4
スペクトリス株式会社	司町ビル	オフィスビル	2.5	2020年9月	普通借
ジョルダン株式会社	成信ビル	オフィスビル	2.5	2020年1月	普通借
株式会社エディオン	シュロアモール筑紫野	商業施設	非開示※4	2027年7月	定借

※1「総賃貸面積」は、2018年12月31日現在における各テナントとの間の各賃貸借契約書に表示された賃貸面積(附属建物及び倉庫等を含むが、駐車場および催事面積は除く)を記載。

※2 ポートフォリオ全体に占める割合(賃貸面積ベース)は、ポートフォリオのうち住宅を除く各信託財産における賃貸面積の合計値(附属建物及び倉庫等を含むが、駐車場部分及び多目的教室部分、催事面積は除く)に占める割合を記載。

※3 ポートフォリオ全体に占める割合(賃料収入ベース)は、ポートフォリオのうち住宅を除く2018年12月31日現在における各テナントに係る各賃貸借契約書に表示された月額賃料(税別、共益費を含むが、附属建物及び倉庫等駐車場部分及び多目的教室部分、催事は除く。また、水道光熱費収入を含まず。)の総額に占める割合を記載。

※4 テナントから開示について承諾が得られていない情報であり、かつ、これらを開示した場合、テナントとの信頼関係が損なわれることにより賃貸借契約の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、非開示とした。

前期比較

単位:百万円

	第4期 2018年6月30日	第5期 2018年12月31日	差異	差異理由
資産				
流動資産	6,177	5,058	-1,119	
現金及び預金	1,664	500	-1,164	第4期末はコンフォモール札幌の譲渡による手元資金が増額
信託預金	4,257	4,282	25	
その他流動資産	254	275	21	
固定資産	56,575	56,585	10	
有形固定資産	55,568	55,528	-40	資本的支出による増加200百万円、減価償却費△240百万円
無形固定資産	688	686	-2	
投資等	318	371	53	長期前払費用(融資手数料)の支払による増加と償却による減少でネット31百万円の増加、白井・九段の管理組合積立金の増加22百万円
資産合計	62,752	61,643	-1,109	
負債			0	
流動負債	8,261	5,708	-2,553	
営業未払金	153	238	85	関目 外壁・駐輪場工事及び災害による修繕費の未払31百万円、高田馬場 空調工事26百万円、オフィス4棟改修工事の未払15百万円、岸和田 修繕費(CAPEX含)の未払16百万円、その他9百万円
短期借入金	1,400	900	-500	借換えによる減少
1年以内返済長期借入金	6,000	4,000	-2,000	
未払金	311	177	-134	第4期末は投資口交付等関連費用の未払額132百万円、コンフォモール札幌の売却に係る資産運用会社報酬16百万円が計上、第5期には岸和田 災害による修繕費の未払31百万円が計上
前受金	356	339	-17	
その他流動負債	39	54	15	
固定負債	24,621	25,794	1,173	
長期借入金	21,600	22,700	1,100	借換えによる増加
敷金	3,021	3,094	73	
負債合計	32,882	31,502	-1,380	
純資産				
投資主資本	29,870	30,141	271	
出資総額	29,254	29,254	0	
剰余金	615	886	271	
純資産合計	29,870	30,141	271	
負債純資産合計	62,752	61,643	-1,109	

前期比較

単位: 百万円

	第4期		第5期	差異	差異理由
	2018年3月～6月	6か月間に調整 (注)	2018年7月～12月		
営業収益	1,768	2,426	2,362	-64	
賃貸事業収入	1,400	2,100	2031	-69	主にコンフォモール札幌の売却による減少
その他賃貸事業収入	225	326	331	5	
不動産等売却益	142	0	0	0	
営業費用	913	1,341	1,316	-25	
賃貸事業費用	718	1,077	1063	-14	コンフォモール札幌の売却や季節変動による水道光熱費等の減少
資産運用報酬	117	175	172	-3	NOIベースの報酬額の差異
資産保管・一般事務手数料	21	28	23	-5	会計事務委託報酬、証券代行事務委託報酬の減少
役員報酬	4	6	6	0	
その他営業費用	52	55	50	-5	控除対象外消費税額の差異(第4期はコンフォモール札幌の売却により非課税売上有り)
営業利益	854	1,084	1,046	-38	
営業外費用	238	153	161	8	
支払利息	74	111	117	6	
融資関連費用	27	41	42	1	
投資口交付等関連費用	136	0	0	0	
経常利益	615	931	885	-46	
特別利益	-	-	82	82	
保険金収入	-	-	82	82	9月の台風被害に係る保険金収入
特別損失	-	-	81	81	
修繕費(台風被害関連)	-	-	81	81	9月の台風被害に係る修繕費
税引前当期純利益	615	931	887	-44	
当期純利益	615	930	886	-44	
当期末処分利益	615		886		

(注) 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月末日に変更したため、第4期は、2018年3月1日から6月30日までの4か月間。

第5期実績と比較するために、第4期実績から、コンフォモール札幌の売却益142百万円及び投資口交付等関連費用136百万円を控除し、他の項目は営業期間を6ヶ月間として調整。

単位:百万円

物件番号	物件名称	取得価格	比率 (%)	鑑定評価額	比率 (%)	簿価	NOI	償却費用	NOI CR	償却後CR (%)	賃貸可能面積 (坪)	築年数 (年)	稼働率 (%)	PML (%)
OF-01	成信ビル	7,880	14.1	8,900	15.0	7,958	356	27	4.0	3.7	1,699	29.8	92.0	5.5
OF-02	NKビル	3,730	6.7	4,010	6.8	3,766	176	14	4.4	4.0	1,027	27.2	100.0	8.4
OF-03	司町ビル	3,820	6.8	4,060	6.8	3,869	180	16	4.4	4.0	983	31.0	100.0	9.4
OF-04	高田馬場アクセス	3,330	5.9	3,550	6.0	3,416	161	18	4.5	4.0	1,117	25.0	100.0	3.5
OF-05	麻布アメレックスビル	2,020	3.6	2,310	3.9	2,037	98	4	4.3	4.1	678	30.5	100.0	9.3
OF-06	飛栄九段ビル	1,960	3.5	2,120	3.6	1,970	98	5	4.6	4.4	695	27.3	100.0	3.5
OF-07	新横浜ナラビル	1,910	3.4	2,030	3.4	1,951	109	18	5.4	4.5	1,228	26.8	100.0	4.4
	小計/平均	24,650	44.0	26,980	45.4	24,971	1,180	105	4.4	4.0	7,426	28.6	98.2	-
RT-01	ラパーク岸和田	6,460	11.5	6,650	11.2	6,485	396	85	6.0	4.7	12,354	24.4	97.8	14.8
RT-02	シュロアモール筑紫野	7,670	13.7	7,790	13.1	7,581	438	65	5.6	4.8	9,728	11.5	99.6	1.7
RT-03	西友水口店	4,150	7.4	4,140	7.0	4,051	253	86	6.1	4.0	7,204	19.6	100.0	4.2
RT-04	シュロアモール長嶺	4,180	7.5	4,470	7.5	4,132	249	35	5.6	4.8	3,812	11.4	99.3	8.1
	小計/平均	22,460	40.0	23,050	38.8	22,252	1,337	272	5.8	4.6	33,098	16.7	99.0	-
RS-01	白井ロジュマン	2,180	3.9	2,170	3.7	2,135	147	37	6.8	5.1	6,646	23.7	97.8	3.6
RS-02	松屋レジデンス関目	1,820	3.2	1,970	3.3	1,895	122	24	6.2	5.0	2,350	29.4	97.9	11.6
RS-04	アーバンプラザ今里	940	1.7	949	1.6	938	55	11	5.8	4.6	1,406	27.0	97.1	12.0
RS-05	アポーデ代々木パークサイド	1,600	2.9	1,680	2.8	1,616	69	9	4.1	3.6	389	1.3	91.3	7.3
	小計/平均	6,540	11.7	6,769	11.4	6,585	394	83	5.8	4.6	10,791	20.3	97.5	-
OT-01	船橋ハイテクパークI	1,720	3.1	1,800	3.0	1,701	110	18	6.1	5.1	2,523	15.6	100.0	4.6
OT-02	船橋ハイテクパークII	710	1.3	782	1.3	688	48	6	6.2	5.4	1,281	17.3	100.0	4.6
	合計/平均	2,430	4.3	2,582	4.3	2,390	158	24	6.2	5.2	3,804	16.1	100.0	-
		56,080	100.0	59,381	100.0	56,199	3,071	486	5.2	4.4	55,120	22.3	98.6	3.9

第5期個別物件収支(184日間稼働)

単位:千円

	OF-01	OF-02	OF-03	OF-04	OF-05	OF-06	OF-07	RT-01	RT-02
	成信ビル	NKビル	司町ビル	高田馬場 アクセス	麻布アメリックス ビル	飛栄九段 ビル	新横浜ナラ ビル	ラパーク 岸和田	シュロアモール 筑紫野
賃貸事業収益	235,007	121,497	111,131	107,417	70,553	67,637	82,832	513,912	297,849
賃貸事業収入	211,202	107,520	98,267	87,674	63,694	65,054	67,858	384,595	293,808
その他賃貸事業収入	23,804	13,977	12,864	19,742	6,858	2,582	14,974	129,316	4,041
賃貸事業費用	56,806	35,894	25,217	35,322	21,170	18,581	30,320	296,305	73,425
委託費	18,204	14,182	7,920	14,616	7,685	10,783	12,942	131,249	38,478
水光熱費	15,672	9,463	7,133	9,286	4,115	20	7,871	114,334	4,000
保険料	237	155	145	175	89	131	162	1,239	674
修繕費	712	480	1,597	1,067	1,158	124	647	847	847
信託報酬	750	750	750	750	375	750	750	1,850	750
固定資産税	20,757	10,577	7,377	8,996	7,613	6,674	7,718	44,474	19,675
その他賃貸事業費用	471	285	292	428	132	96	227	2,309	8,998 ^(注1)
NOI	178,200	85,603	85,913	72,095	49,383	49,055	52,511	217,606	224,424
減価償却費	13,862	7,129	8,045	9,497	2,291	2,731	9,309	42,666	32,582
賃貸事業損益	164,338	78,474	77,867	62,597	47,092	46,323	43,202	174,940	191,842

第5期個別物件収支(184日間稼働)

単位:千円

	RT-03	RT-04	RS-01	RS-02	RS-04	RS-05	OT-01	OT-02
	西友 水口店	シュロアモール 長嶺	白井 ロジュマン	松屋レジデンス 関目	アーバンプラザ 今里	アポーデ代々木 パークサイド	船橋ハイテク パーク工場 I	船橋ハイテク パーク工場 II
賃貸事業収益	非開示	187,268	148,523	85,487	39,586	43,612	非開示	非開示
賃貸事業収入	非開示	150,348	130,195	78,782	37,568	40,419	非開示	非開示
その他賃貸事業収入	非開示	36,920	18,327	6,705	2,018	3,193	非開示	非開示
賃貸事業費用	37,002	61,953	49,204	29,601	13,137	7,997	6,446	5,095
委託費	6,039	15,602	21,933	12,658	5,883	4,385	990	990
水光熱費	0	29,500	13	2,895	518	233	0	0
保険料	526	263	628	251	120	42	121	76
修繕費	1,070	1,969	9,779	7,872	2,760	798	0	0
信託報酬	750	750	1,244	375	375	500	750	750
固定資産税	11,820	13,104	13,986	5,246	3,228	1,851	4,568	3,262
その他賃貸事業費用	16,795 ^(注1)	762	1,619	304	250	186	16	16
NOI	非開示	125,315	99,319	55,885	26,449	35,614	非開示	非開示
減価償却費	43,188	17,908	18,979	12,282	5,905	4,729	9,152	3,178
賃貸事業損益	非開示	107,407	80,339	43,602	20,543	30,885	非開示	非開示

(注1)借地料を含む。

用途 物件番号	オフィスビル							商業施設	
	OF-01	OF-02	OF-03	OF-04	OF-05	OF-06	OF-07	RT-01	RT-02
物件名称									
所在地	東京都新宿区	東京都千代田区	東京都千代田区	東京都新宿区	東京都港区	東京都千代田区	神奈川県横浜市	大阪府岸和田市	福岡県筑紫野市
取得価格 (百万円)	7,880	3,730	3,820	3,330	2,020	1,960	1,910	6,460	7,670
第4期時点 簿価 (百万円)	7,963	3,771	3,862	3,384	2,037	1,970	1,960	6,491	7,606
第5期時点 簿価 (百万円)	7,958	3,766	3,869	3,416	2,037	1,970	1,951	6,485	7,581
第4期時点 (百万円)	8,860	4,000	4,050	3,540	2,290	2,110	2,020	6,640	7,790
第5期時点 (百万円)	8,900	4,010	4,060	3,550	2,310	2,120	2,030	6,650	7,790
第4期時点 (%)	3.9	4.4	4.4	4.6	4.2	4.6	5.4	6.0	5.6
第5期時点 (%)	4.0	4.4	4.4	4.5	4.3	4.6	5.4	6.0	5.6
第4期償却後 (%)	3.6	4.0	4.0	4.0	4.0	4.4	4.4	4.7	4.7
第5期償却後 (%)	3.7	4.0	4.0	4.0	4.1	4.4	4.5	4.7	4.8
第4期直接還元法 (CR) (%)	3.7	4.0	4.1	4.0	4.0	4.1	4.8	5.0	5.4
第5期直接還元法 (CR) (%)	3.8	4.0	4.1	4.0	4.0	4.1	4.8	5.0	5.4
第4期DCF法 (DR) (%)	3.5	3.8	3.9	3.8	3.8	3.9	4.6	4.8	5.2
第5期DCF法 (DR) (%)	3.6	3.8	3.9	3.8	3.8	3.9	4.6	4.8	5.2
第4期DCF法 (TCR) (%)	3.9	4.2	4.3	4.2	4.2	4.3	5.0	5.2	5.6
第5期DCF法 (TCR) (%)	4.0	4.2	4.3	4.2	4.2	4.3	5.0	5.2	5.6
第4期含み損益 (百万円)	896	229	188	155	252	140	60	148	183
第5期含み損益 (百万円)	941	243	191	133	272	150	78	164	208
鑑定評価前期比 (百万円)	40	10	10	10	20	10	10	10	-

2018年12月31日時点

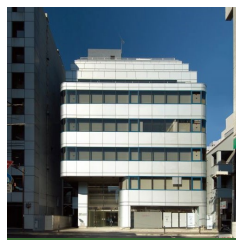
用途 物件番号	商業施設		住宅				その他の施設		合計 (17 物件)
	RT-03	RT-04	RS-01	RS-02	RS-04	RS-05	OT-01	OT-02	
物件名称	西友 水口店	シュロアモール 長嶺	白井 ロジュマン	松屋レジデンス 関目	アーバンプラザ 今里	アボーデ代々木 パークサイド	船橋ハイテク パーク工場Ⅰ	船橋ハイテク パーク 工場Ⅱ	
所在地	滋賀県甲賀市	熊本県熊本市	千葉県白井市	大阪府大阪市	大阪府大阪市	東京都渋谷区	千葉県船橋市	千葉県船橋市	
取得価格 (百万円)	4,150	4,180	2,180	1,820	940	1,600	1,720	710	56,080
第4期時点 簿価 (百万円)	4,079	4,150	2,150	1,848	937	1,621	1,710	692	56,239
第5期時点 簿価 (百万円)	4,051	4,132	2,135	1,895	938	1,616	1,701	688	56,199
第4期時点 (百万円)	4,230	4,470	2,160	1,930	945	1,630	1,800	781	59,246
第5期時点 (百万円)	4,140	4,470	2,170	1,970	949	1,680	1,800	782	59,381
第4期時点 (%)	6.0	5.6	6.9	6.4	5.9	4.2	6.1	6.2	5.2
第5期時点 (%)	6.1	5.6	6.8	6.2	5.8	4.1	6.1	6.2	5.2
第4期償却後 (%)	3.8	4.8	5.1	5.1	4.7	3.7	5.0	5.4	4.3
第5期償却後 (%)	4.0	4.8	5.1	5.0	4.6	3.6	5.1	5.4	4.4
第4期直接還元法 (CR) (%)	5.8	5.4	5.7	5.1	5.1	4.1	6.0	6.0	-
第5期直接還元法 (CR) (%)	5.9	5.4	5.6	5.0	5.0	4.0	6.0	6.0	-
第4期DCF法 (DR) (%)	5.6	5.2	5.5	4.9	4.9	3.9	5.8	5.8	-
第5期DCF法 (DR) (%)	5.7	5.2	5.4	4.8	4.8	3.8	5.8	5.8	-
第4期DCF法 (TCR) (%)	6.0	5.6	5.9	5.3	5.3	4.3	6.2	6.2	-
第5期DCF法 (TCR) (%)	6.1	5.6	5.8	5.2	5.2	4.2	6.2	6.2	-
第4期含み損益 (百万円)	150	320	9	82	7	9	89	89	3,007
第5期含み損益 (百万円)	88	337	34	75	11	63	98	93	3,182
鑑定評価前期比 (百万円)	-90	-	10	40	4	50	-	1	135



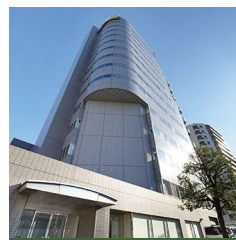
OF-01 成信ビル



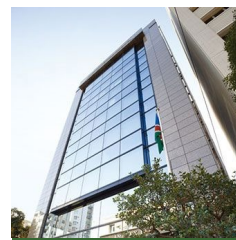
OF-02 NKビル



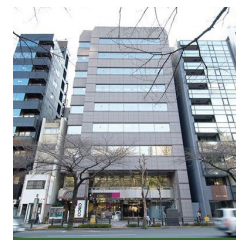
OF-03 司町ビル



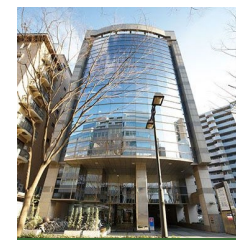
OF-04 高田馬場アクセス



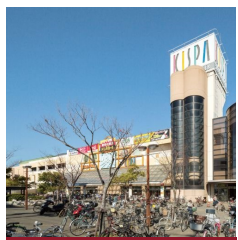
OF-05 麻布アレックスビル



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



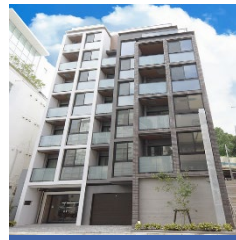
RS-01 白井レジuman



RS-02 松屋レジデンス関目



RS-04 アーバンプラザ今里



RS-05 アポード代々木パークサイド



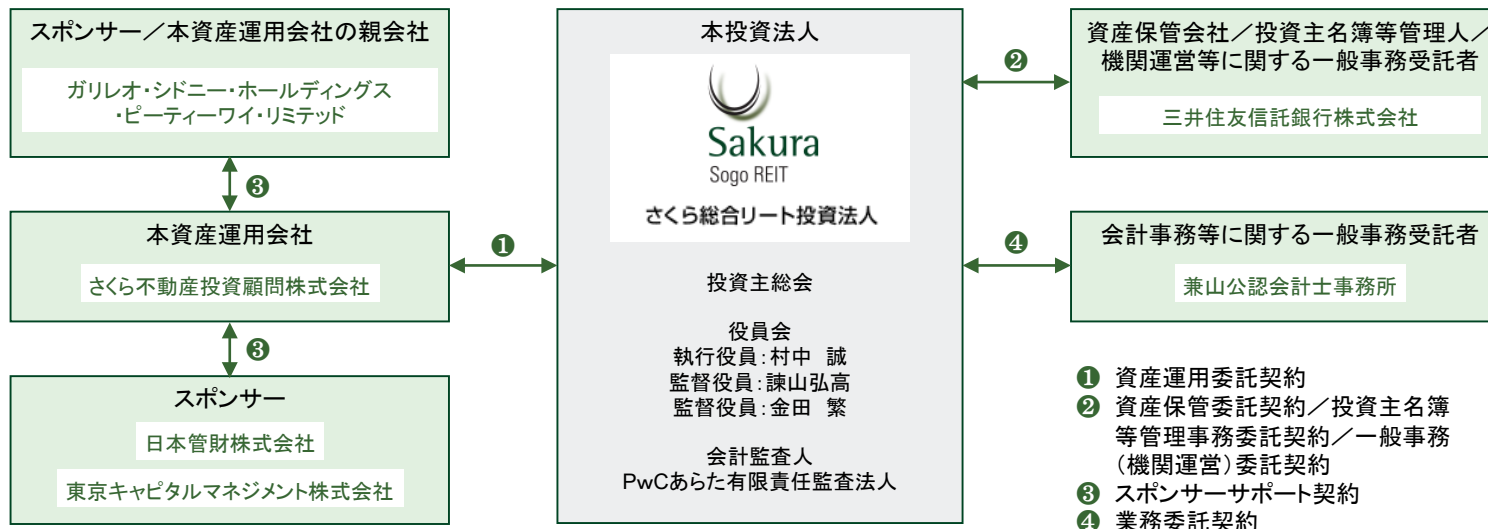
OT-01 船橋ハイテクパーク工場 I



OT-02 船橋ハイテクパーク工場 II

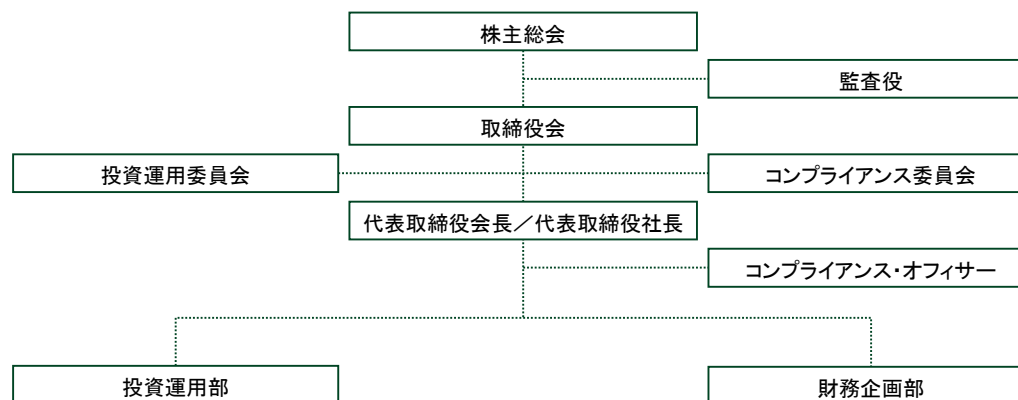


本投資法人の仕組み図



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
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	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



本資料は、情報の提供のみを目的として作成されたものであり、特定の商品についての投資の勧誘を目的としたものではありません。

本資料には、さくら総合リート投資法人(以下、「本投資法人」と言います)に関する記載の他、第三者が公表するデータ・指標等をもとにさくら不動産投資顧問株式会社(以下、「資産運用会社」と言います)が作成した図表・データ等が含まれています。また、これらに対する資産運用会社の現時点での分析・判断・その他見解に関する記載が含まれています。

本資料の内容に関しては未監査であり、その内容の正確性及び確実性を保証するものではありません。また、資産運用会社の分析・判断等については、資産運用会社の現在の見解を示したものであり、予告なしにその内容が変更又は廃止される場合がありますので、あらかじめご了承ください。

第三者が公表するデータ・指標等(不動産鑑定評価書に基づくデータを含む)の正確性について、本投資法人及び資産運用会社は一切の責任を負いかねます。

本資料の内容には、将来の予想や業績に関する記述が含まれていますが、これらの記述は本資料作成時点において入手可能な情報及び不確実な要因についての一定の仮定を前提とするものであり、本投資法人の将来の業績等を保証するものではなく、また、本投資法人の実際の業績等とは異なる場合があります。