

平成29年2月期（第1期）中間決算説明資料

Sakura Sogo REIT Investment Corporation



さくら総合リート投資法人

本投資法人の特徴	3	Appendix	23
本投資法人の基本理念	4	マクロ環境	24
スポンサーの紹介	5	ポートフォリオ一覧	25
スポンサーのサポート体制	6	ポートフォリオマップ	26
今後の業績予想	7	第1期個別物件収支予想（173日間稼動）	27
ポートフォリオ構築方針	8	投資主の状況	28
ポートフォリオ・データ	9	投資口価格の推移	29
IPOのハイライト	11	ガバナンス体制	30
		本投資法人の概要	31
中間決算の概要	12		
中間貸借対照表及び中間損益計算書	13		
ポートフォリオ運用状況	14		
財務ハイライト	15		
成長戦略	16		
短期的な投資主価値向上の取組み	17		
外部成長の基本方針	18		
成長のロードマップ	19		
内部成長の基本方針	20		
内部成長戦略及び具体的な取組み	21		
財務戦略	22		

本投資法人の特徴

成長性 & 安定性の追求



galileo

日本管財株式会社

豊富な運用実績を有する豪州の
不動産運用グループ

50年超の歴史を誇る建物
管理総合サービス企業

本投資法人の特徴及び強み

1

用途及びエリアの
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

2

取得機会の
最大化による
成長期待

3

ガリレオグループ^(注1)
及び日本管財グループ^(注2)の
強い物件ソーシング（調達）力

4

日本管財グループの
不動産管理に関する
ノウハウの活用

10年にわたる既存ポートフォリオの共同運用実績
(物件のこれまでの平均稼働率は97.6%を維持)

(注1) ガリレオ・シドニー・ホールディングス・ピーティーワイ・リミテッド（以下「ガリレオ」といいます。）の他、ギャラクシー・ジェイリート・ピーティーワイ・リミテッド（以下「ギャラクシー」といいます。）及びウェレット・ファミリー・ピーティーワイ・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。

(注2) 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12社、持分法適用関連会社24社及びその他の関係会社1社（平成28年3月末日現在）から構成される企業集団をいいます。

galileo

豪州、日本及び米国において、様々な不動産の投資・開発実績を持つ**豪州の独立系不動産・ファンド運用グループ**。

投資物件の取得、バリューアップ及びエクイティや借入れによる資金調達等の多面的な不動産投資及び開発に関する実績及びノウハウを有しています。日本においては平成18年から日本に所在する不動産への投資活動及び運用を開始しています。

ガリレオグループの実績

平成15年

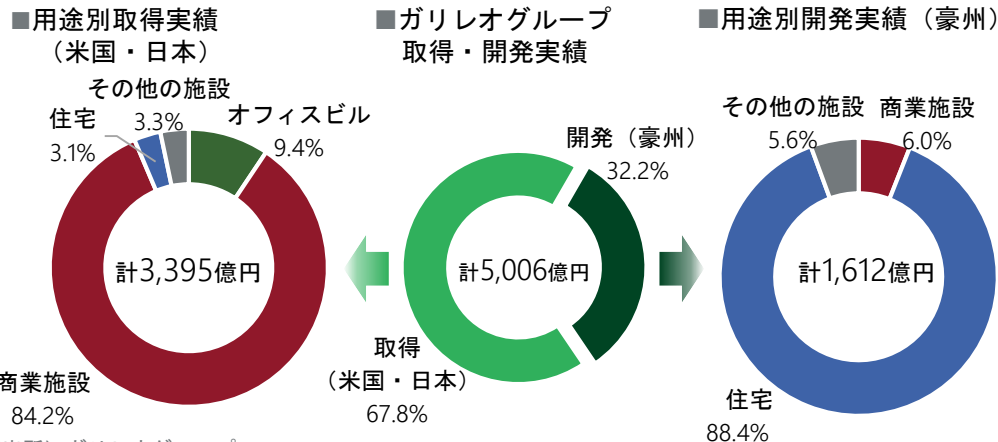
豪州上場リート（投資対象：米国ショッピングセンター）を組成

平成18年

豪州上場リート（投資対象：日本総合型ポートフォリオ）を組成

平成28年

東証上場リート（投資対象：日本総合型ポートフォリオ）を組成



(出所) ガリレオグループ
(注) 平成15年から平成28年9月30日までの累積の数値

日本管財株式会社

昭和40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**。

不動産管理に関してフルラインのサービスを提供。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營業務を受託しており、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。

日本管財グループの特徴

- 不動産管理に関するフルラインのサービスの提供
中核となるビルメンテナンス事業においては、設備管理、清掃、警備の単独業務に加え、統括管理を他社に先駆けて開始し、不動産の価値を高めるプロパティ・マネジメント業務などの業務分野もグループ全体でカバーしています。
- 高い管理品質
下記のような独自の技術やデータベースを開発・活用することで、より適切で効率的な建物の維持管理を実現しています。

広域遠隔監視システム WAFM™

遠隔地にある建物も365日・24時間リモート管理を可能にするネットワークによるシステム

LEAD-Webシステム

複数の建物の管理情報を建物オーナーと共有し、一元管理できるポータルサイトシステム

建物カルテ

管理下にある建物に関するデータを蓄積した日本管財グループの内部データベース

ガリレオ及び日本管財グループからの幅広いサポートの活用

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、ガリレオ及び日本管財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
	物件の共同所有に関する検討
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

ガリレオグループ及び日本管財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。

galileo

ガリレオグループによる
本投資法人への出資



Sakura
Sogo REIT



日本管財株式会社

日本管財グループによる
本投資法人への出資

(注1) 「日本管財グループの中核企業等」とは、日本管財及び東京キャピタルマネジメントをいいます。

(注2) 「スポンサー」とは、スポンサーサポート契約を締結しているガリレオ、日本管財及び東京キャピタルマネジメントをいいます。

平成29年2月期（第1期）予想

単位：百万円

	前回予想 (平成28年9月8日公表)	今回予想 (平成28年11月14日公表)	増減	主な要因
営業収益	2,291	2,280	-11	テナント入れ替えによるダウンタイム
営業費用	1,382	1,316	-66	賦課決定時の固都税計上
営業外収益	0	0	0	
営業外費用	808	577	-231	投資口交付費用の減少
経常利益	101	387	286	営業費用及び営業外費用の減少
当期純利益	101	387	286	経常利益の増加
1口当たり分配金	305円	1,164円	859円	当期純利益の増加

平成29年8月期（第2期）予想

単位：百万円

	前回予想 (平成28年9月8日公表)	今回予想 (平成28年11月14日公表)	増減	主な要因
営業収益	2,418	2,419	1	概ね前回予想通り
営業費用	1,328	1,329	1	
営業外収益	0	0	0	
営業外費用	137	137	0	
経常利益	953	953	0	
当期純利益	953	953	0	
1口当たり分配金	2,863円	2,863円	0円	

投資口価格を80,000円とした場合の分配金利回りは7.2%を超える見込み。(J-REIT平均は3.7%程度)

1. 用途やエリアについて柔軟な投資を行い、キャッシュフローの最大化に資する物件を取得
2. 用途別のポートフォリオ分散を図るとともに、ポートフォリオの地域分散も図り、ポートフォリオの集中によるリスクを低減
3. 取得機会の最大化による資産規模の拡大可能性を確保
4. 投資不動産へのニーズの変化を適切に捉え、柔軟に対応することで新たな収益機会を開拓し、持続的な成長を目指す

用途別投資比率（取得価格ベース）（注）

	用途別投資比率	用途の特徴
Growth 成長性 ↑	Office 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を享受することができる ○ 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・売却機会が豊富に存在し、相対的に高い流動性が確保できる
	Residential 住宅 10~30%	<ul style="list-style-type: none"> ○ 景気変動に関わらず、賃貸需要及び賃料相場が比較的安定しており、テナントも分散されていることから中長期的に安定した運用に達している
Stability 安定性 ↓	Retail 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
	Others 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（取得価格ベース）（注）

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

（注）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。

ポートフォリオ・サマリー

平成28年9月30日現在

取得物件数 **18** 物件

鑑定評価額合計 **58,258** 百万円

平均鑑定NOI利回り **5.5%**

平均稼働率 **97.9%**

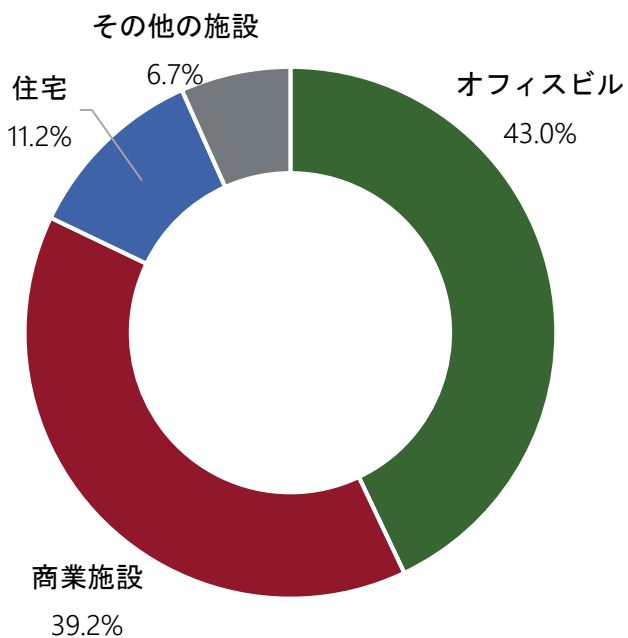
取得価格合計 **57,360** 百万円

償却後平均鑑定NOI利回り **4.6%**

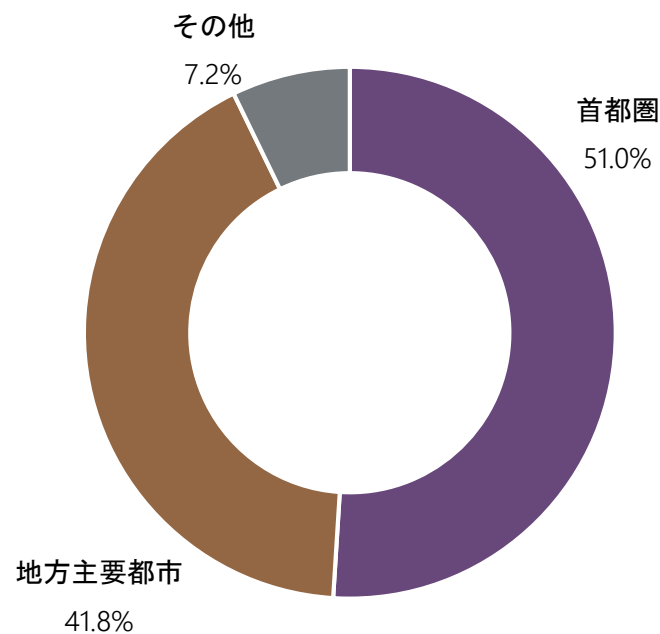
ポートフォリオ分散状況

平成28年9月30日現在

■用途別投資比率

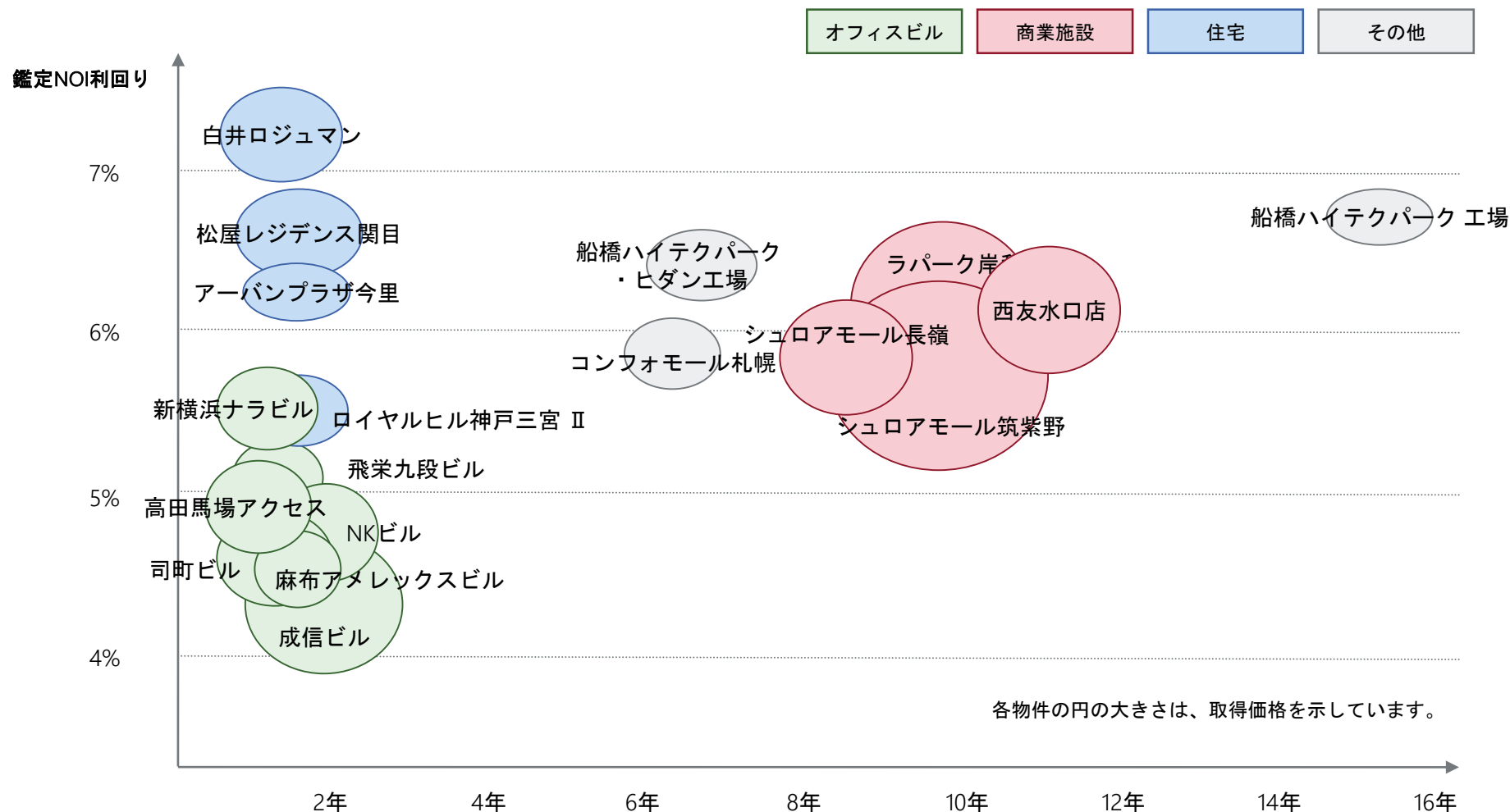


■エリア別投資比率



当初ポートフォリオの鑑定利回り及び平均賃貸残存期間の分布状況

平成28年9月30日現在



オファリング形態

国内募集に加え臨時報告書形式による海外投資家の勧誘

証券コード	3473
オファリング口数	332,000口
オファリング総額	30,212百万円
発行価格	1口当たり 91,000円
上場日	平成 28年 9月 8日
内外比率	国内 : 90%、海外 : 10%

借入金の状況

協調融資団を活用した安定的かつ健全な融資構成を整備

保守的な負債比率	48.4%
借入金の平均残存年数	2.73年
加重平均借入コスト	82bps

中間決算の概要

中間貸借対照表

単位：百万円

流動資産	5,744
現金及び預金	731
信託現金及び信託預金	3,577
その他の流動資産	1,436
固定資産	58,107
有形固定資産	57,129
投資その他の資産	978
繰延資産	-
創立費	-
資産合計	63,851
流動負債	9,817
営業未払金	247
短期借入金	8,900
未払金	155
前受金	286
その他の流動負債	229
固定負債	25,074
長期借入金	22,000
信託預り敷金及び保証金	3,074
負債合計	34,892
投資主資本合計	28,959
出資総額	29,254
剰余金	-295
純資産合計	28,959
負債純資産合計	63,851

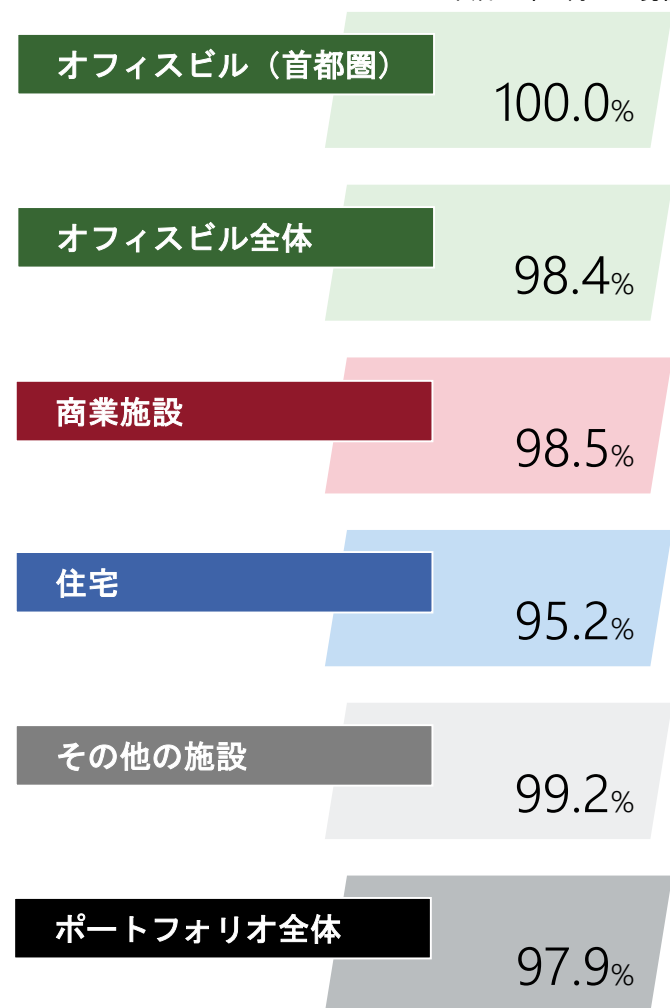
中間損益計算書

単位：百万円

営業収益	292
賃貸事業収入	255
その他賃貸事業収入	36
営業費用	153
賃貸事業費用	116
資産運用報酬	13
資産保管・一般事務手数料	4
役員報酬	6
その他営業費用	13
営業利益	138
営業外収益	0
受取利息	0
営業外費用	433
支払利息	11
創立費償却	51
投資口交付費	166
投資口公開関連費用	0
融資関連費用	204
その他	0
経常利益	-294
税引前中間純利益	-294
中間純利益	-295
中間末処分利益	-295

稼働率

平成28年10月31日現在



リーシングの状況

オフィスビル

高田馬場アクセス：10月末にて契約が終了した4フロアのうち2フロアを想定賃貸条件以上の内容で成約、残り2フロアも申込書を受領済である。（内1フロアは11月末までに契約締結予定。もう1フロアは来年1月の契約締結に向けて賃貸条件交渉中。）また12月末に退去予定の2フロア（退去理由：本建物内他フロアへの集約）も募集開始後継続的に問合せがある。（内1フロアは11月25日に申込書を受領しており年内契約締結に向けて賃貸条件を交渉中。）西早稲田駅至近、緑豊かな眺望などを好材料に新規成約まで時間を要しないと想定している。

司町ビル：空室予定区画に既存テナントが存するため内見数は限定的であるが、空室となる12月上旬に内覧会を開催予定である。12月上旬から空室となる1フロアは既存テナント及び複数のテナント候補、来年4月1日から空室となる1区画についても複数のテナント候補がそれぞれ検討している。

新横浜ナラビル：1テナント候補より申込書を受領済みであり来年1月契約締結に向けて賃貸条件の交渉を行う。11月20日にて契約満了した区画には継続した反響があるので、短い空室期間で成約する見込みである。

商業施設

ラパーク岸和田：約200坪の空室区画については、これまでPM会社の直接営業にてテナント誘致を行ってきたが、今後は多数の仲介会社（約300社）と募集情報を共有することに加え、本物件で成約実績のある商業専門仲介会社を通じて数百のエンドテナントに営業を行う。

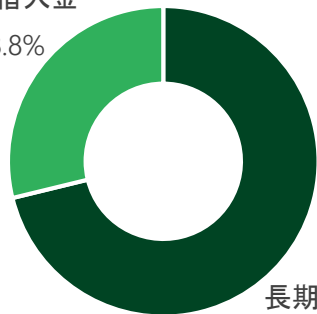
住宅

他の用途と違い、解約及び成約が頻繁に起こる為、PM会社に対し常に仲介会社とマーケット情報の共有を図り、マーケットに即した施策により早期成約を行っている。

長期負債比率

短期借入金

28.8%



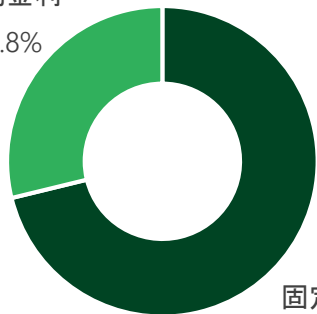
長期借入金

71.2%

固定金利比率

変動金利

28.8%



固定金利

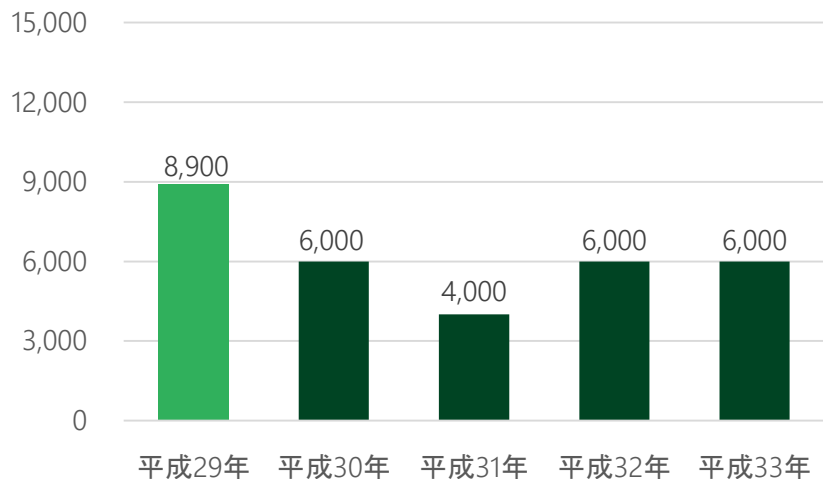
71.2%

借入金の状況

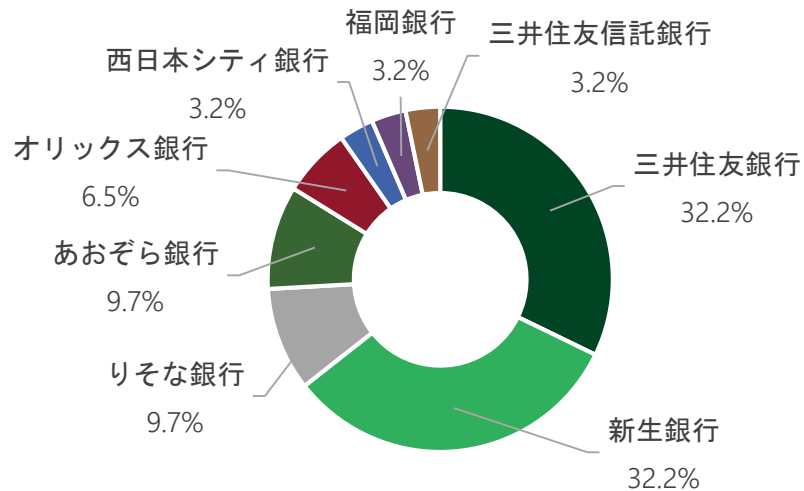
区分	借入先	借入金額 (百万円)	利率	返済期日	担保
短期	三井住友銀行、新生銀行、りそな銀行、 三井住友信託銀行	4,000	基準金利+0.2% (変動)	平成29年8月31日	無担保 無保証
	三井住友銀行、新生銀行	4,900	基準金利+0.2% (変動)	平成29年8月31日	
長期	三井住友銀行、新生銀行、りそな銀行、 あおぞら銀行	6,000	0.62473% (固定)	平成30年8月31日	
	三井住友銀行、新生銀行、りそな銀行、 あおぞら銀行、西日本シティ銀行、福岡銀行	4,000	0.71096% (固定)	平成31年8月30日	
	三井住友銀行、新生銀行、りそな銀行、 あおぞら銀行、オリックス銀行	6,000	0.81842% (固定)	平成32年8月31日	
	三井住友銀行、新生銀行、りそな銀行、 あおぞら銀行、オリックス銀行	6,000	0.93842% (固定)	平成33年8月31日	
合計		30,900			

返済期間の分散状況

単位：百万円



金融機関別借入金残高



成長戦略

資金の循環

基本方針：資産の見直し

- ・ ポートフォリオ内にある、減価償却後の分配利回りが低いノンコア資産や今以上の価値上昇があまり見込めない資産を特定。
- ・ そのような資産を、簿価を上回る価格で処分。
- ・ 売却で得た資金を活用し、都内のオフィスや住宅に重点を置いた取得を徐々に拡大。

内部成長戦略

基本方針：賃料収入アップでコストを削減し、内部成長を実現

- ・ **【賃料極大化】** マーケット賃料が現行賃料を上回っている物件では、賃料増額の交渉を行っていきま
す。更に、広告費等の費用対効果を十分検証しながらリーシング活動を行い、速やかなテナント誘致に
より想定空室期間の短縮に努めます。
- ・ **【コスト削減とその他収入の向上】** LED化等、設備の適宜更新、変更を行い、経費削減を行うとともに、
建物の屋上に通信アンテナを設置する等、収入増についても適宜推進していきます。
- ・ このような施策に限らず、今後も各物件のプロパティ・マネジャーや建物管理会社を通じ、徹底したモ
ニタリングを行うことで内部成長の可能性を追求していきます。

財務戦略

基本方針：格付け取得を視野に入れ、財務安定性を強化

- ・ 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より借入れを実施
- ・ 返済期限の分散及び金利の固定化を実現
- ・ 第2期中に消費税還付額を返済原資とし、借入金の一部期限前弁済を予定、その結果
第1期末（平成29年2月期）の想定総資産LTVは48.6%
第2期末（平成29年8月期）の想定総資産LTVは46.6%

投資口累積投資制度

- ・ 資産運用会社であるさくら不動産投資顧問株式会社の役職員を対象に、さくら総合リートの投資口を取得
できる制度を実施[予定]。
- ・ これにより、投資主とスポンサーグループのみならず、資産運用会社の役職員の利害関係の一致させ、業
績の向上を図ります。

スポンサーの有する物件ソーシング（調達）力の活用

本投資法人は、スポンサーサポート契約に従い、ガリレオ及び日本管財グループの中核企業等から豊富な物件売却情報の提供を受け、本投資法人の投資方針に適合する物件については積極的に取得を検討することで、外部成長の実現を目指します。

豊富な物件ソーシングルート



ガリレオ及び日本管財グループの中核企業等によるウェアハウジング

スポンサーサポート契約

galileo

日本管財株式会社

国内外に広がるネットワーク

- 過去約10年にわたる日本での不動産運用の実績を背景に、日本国内における不動産取引に関する情報を収集
- 豪州の独立系不動産・ファンド運用グループとして、海外の不動産業者、投資運用業者、金融機関、年金基金等との間で長期的な取引関係を構築
- 企業グループの垣根にとらわれることなく幅広い相手方と取引可能

物件保有者との良好なリレーションシップ

- 全国主要都市で展開している建物管理運営業務を通じて、多数の会社と取引
- 全国のビルオーナー等の物件保有者との間で不動産に関する様々な情報交換を行っており、多種多様な物件に関する売却情報の入手が可能

海外で活動するファンドマネージャーとの直接交渉

不動産の売却ニーズを保有者から直接聴取

物件に対する高い精査力に基づく投資判断

本投資法人は、規定の投資ガイドラインに従い、積極的な資産運用により価値向上の可能性を慎重に精査した上で物件の取得を決定します。

日本管財グループの建物の管理及びメンテナンスに関するノウハウ



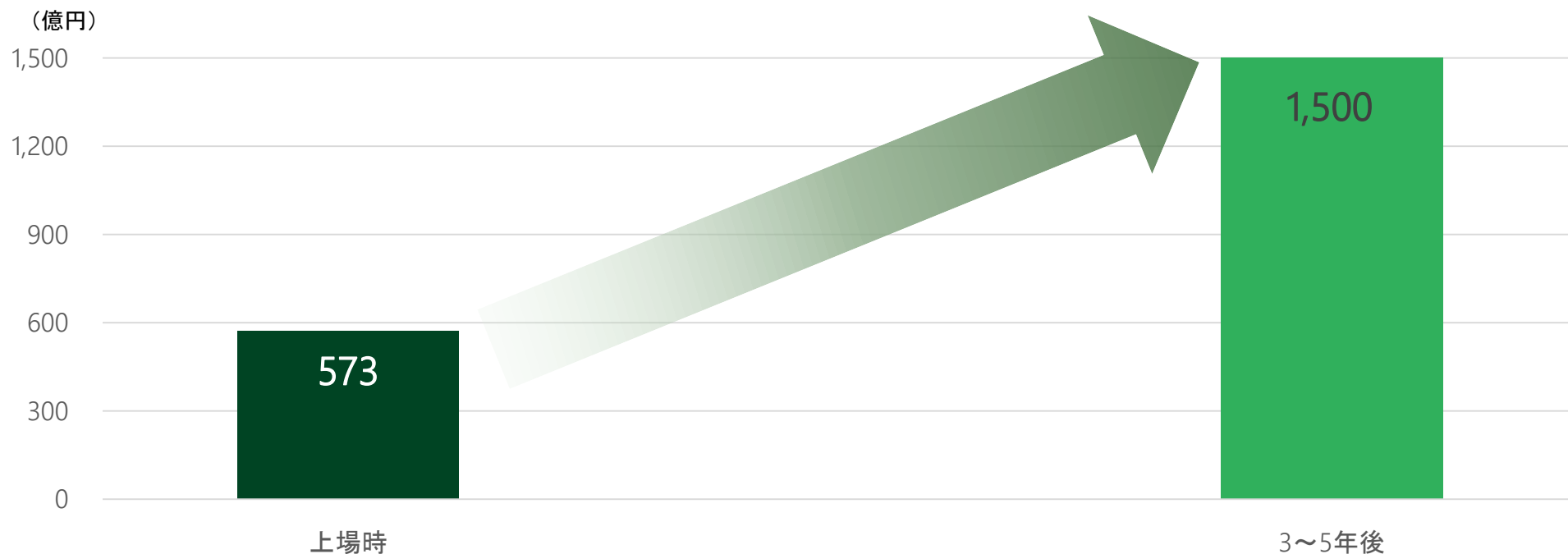
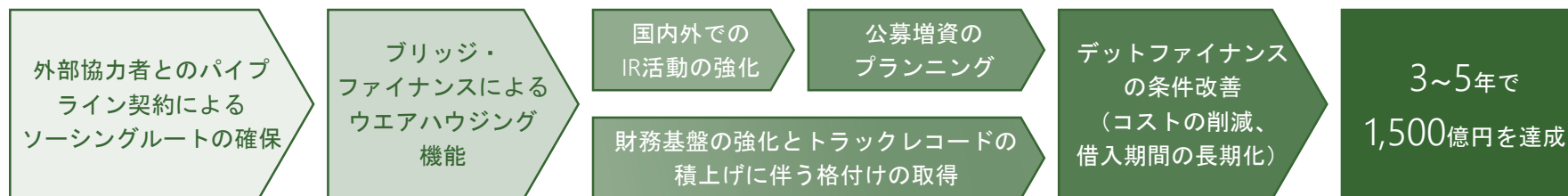
慎重に精査

- メンテナンスや管理を妥当な水準で行う場合の費用
- 適正な管理・メンテナンスによるキャッシュフローと価値の向上



取得の決定

資産規模の中期目標



ガリレオグループ及び日本管財グループのノウハウ活用

ガリレオグループ及び日本管財グループは、不動産サービスの様々な事業領域において、日本の国内外を問わず豊富な実績を有しており、かかる実績を活用して、継続的な資産価値の維持・向上を図り、プロアクティブな運用を目指します。

とりわけ、日本管財グループは、不動産管理に関する幅広いノウハウを有しており、単に既存保有資産の価値を維持する管理運用にとどまらず、より積極的に資産価値の維持・向上を図る、すなわち資産価値を高める（物件を育てる）運用を可能にする能力を有しています。本投資法人は、日本管財グループよりかかるノウハウの提供を受け、積極的な内部成長の実現を目指します。



日本管財株式会社

- 賃料水準及び稼働率の維持・向上に向けた取組み
- 資産価値の向上につながる戦略的機動的な実施
- 建物の運営、維持及び管理コストの最適化

建物の運営、維持及び管理コストの最適化

本投資法人は、ガリレオグループ及び日本管財グループのノウハウの活用を通じて、保有物件について計画的に修理、補修を行い、老朽化、陳腐化を防止するなどして、建物の運営、維持及び管理コストの最適化を目指します。

1

建物管理に必要な項目、事項について、決算期ごとに単価の確認を行い、運営に反映

2

物件の所在地を踏まえて共同仕入れ、相互の人繰り及び部品の相互利用

3

用途、エリア及び個別物件の属性等に鑑みながら、プロパティ・マネジメント会社及びビルマネジメント会社を選定・集約

純収益の向上、すなわちキャッシュフローの最大化を図ります

賃料水準及び稼働率の維持・向上に向けた取組み

資産運用会社であるさくら不動産投資顧問株式会社は、不動産の管理・運用に関して、次の各種取組みを通じて、積極的に賃料水準及び稼働率の維持・向上に努めてきました。

1. 四半期毎に賃貸市場調査を行い、その結果をもとに各テナントの賃料とマーケット賃料とのギャップを確認し、更新時期を踏まえた賃料提案を行う
2. マーケットで競合する物件を定期的に観察することにより、物件の競争力を維持・向上するための総合的なメンテナンスを継続的に実施
3. 日本管財グループは、幅広い物件タイプに関する建物管理運営業務に関して一元的なデータベースを構築しており、最適なプロパティ・マネジメント戦略の立案や、テナントリレーションの構築に活用
4. 建物本体及び付属設備の寿命を詳細に把握し、予防的、計画的に補修、修理を行うほか、必要に応じて資本的支出を行い、賃料増額や優良テナントの確保に資する戦略的な設備投資を実施
5. 専有部分の照明のLED化を推進するなど、マーケットの変化に対応できるようテナントの要望をモニタリングを通じて把握し、テナント満足度の向上を図る
6. 決算期毎にプロパティ・マネジメントのパフォーマンスをレビューし、必要であれば改善を求めフォローアップする
7. 賃料減額の申し出があった場合でも、経費削減や売上げの向上を実現し、賃料据置を実施し又は減額幅を可能な限り低く抑える

オフィスビル

増収による内部成長

6テナント既存賃料対比で平均10.7%、年間約814万円の増額（平成29年2月より）を達成。今後7テナントにおいて同様に増賃交渉を行う予定。前記平均率を参照すると年間約741万円の増賃を見込め、総額約1,555万円第2期及び第3期の売上対比0.3%upとなる。

屋上へのアンテナ設置及び屋上広告料の收受等の可能性を検証中。

商業施設

増収による内部成長

売上に連動する賃料を支払うテナントから、固定額で賃料を支払うテナントに変更することにより、年間約【210】万円の増収を目指す。

また、催事及びイベントを行い集客を増やすことによりテナントの売上を伸ばし、売上に連動した賃料の増収を図る。

アンテナ及びATMの設置、看板広告料の收受等の可能性を検証中。

住宅

増収による内部成長

繁忙期にテナントを前倒し且つ確実に取り込み、早期賃料発生をさせる為に効果的なフリーレントの活用や初期費用削減施策（初回保証料をオーナー負担等）を行う。

また、稼働率上昇及び安定稼働を目的に仲介会社へのインセンティブの付与方法にバリエーションを持たせ、顧客への働きかけを活発にさせる。顧客に対しては早期成約促進に向け先着順によるインセンティブの付与を実施。

経費削減による内部成長

法律の改正、技術革新等による経費削減を常に検証を行っていく。

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。

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。

デット・ファイナンス

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。

安定的な財務基盤を構築し、将来の成長戦略を支えるため、主要金融機関を中心とした強固なバンクフォーメーションを構築しつつ、借入先の分散、投資法人債（短期投資法人債も含まれます。）の発行等による資金調達先の多様化にも積極的に取り組みます。

キャッシュ・マネジメント

本投資法人は、資金効率の向上に向けた適切なキャッシュ・マネジメントを実施する方針です。
具体的には、減価償却費相当額の手元預金やテナントから預かった敷金及び保証金等の内部留保を主なキャッシュ原資として、下記の用途への配分を検討します。



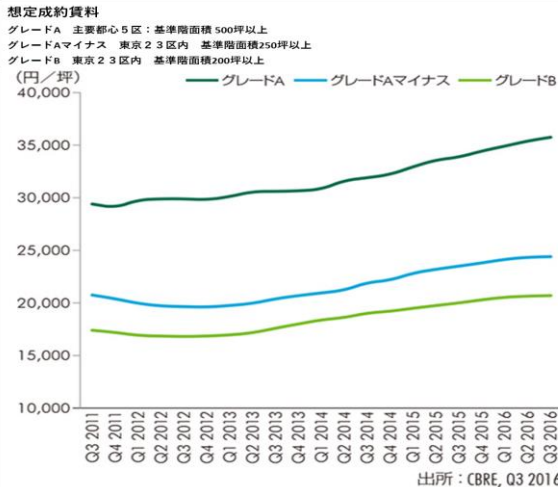
Appendix

オフィスビル

今期のグレードAの想定成約賃料は対前期比+1.0%の35,750円/坪。全体的に賃料の値動きは鈍い。しかし、「新宿」エリアのように比較的割安感のあるエリアでは、空室が発生しても直ぐ後継テナントが見つかる状況だ。このようなエリアではオーナーも強気で、募集賃料を引き上げる動きがみられている。

グレードAマイナスでは、ほぼ1棟貸しのビルで大口テナントの退去により5,000坪超の大きな空室が発生したため、空室率は対前期比+0.2ポイントの2.5%となった。想定成約賃料は対前期比+0.2%の24,400円/坪にとどまった。グレードBでは、空室率は対前期比横ばいの2.7%。複数の既存ビルが満室となったことが主因。いずれも築浅で、かつ賃料が割安であったため、リーシングが進んだ。また、空室が長期化していたビルでも、募集賃料の見直しによりまとまった空室を消化した事例もみられた。想定成約賃料は対前期比+0.2%の20,700円/坪となった。

引用先：CBRE MARKETVIEW Japan Office, Q3 2016

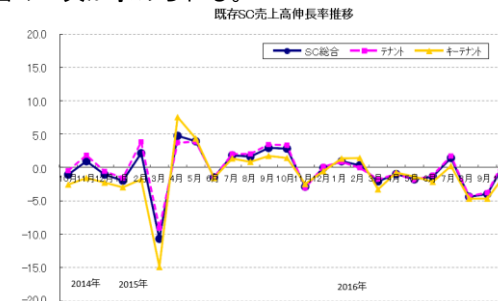


商業施設

日本ショッピングセンター協会（販売統計平成28年）のデータより1月から10月までの今年度売上推移によると全国的に概ね下降線をたどっている。大きな要因としては、地方都市のSCの売上不振が見受けられる。これは地方都市での新規開業SCの影響が大きく、競合するSCでは顧客の分散化が見られ厳しい結果になったと想定される。

しかし10月は7月以来、前月比で0.4%売上がプラス、前年同月比では売上がプラス0.9%となり、好調要因に販促イベントの効果を挙げるSCが多くみられた。今年10月と昨年10月の全国SC売上を比較しても売上は伸びており販促イベント（ハロウィンイベントなど）や販促セール実施時期とタイミングが売上向上に重要と考えられる。

気象庁10月25日発表の向こう3ヶ月予報より今後3ヶ月の気温も平年並みとのことから、平年並みの売上が想定できるが、今後はより地域に応じた販促イベント、販促セールなど各地域、施設の特質性を持たせたSC独自の工夫が求められる。



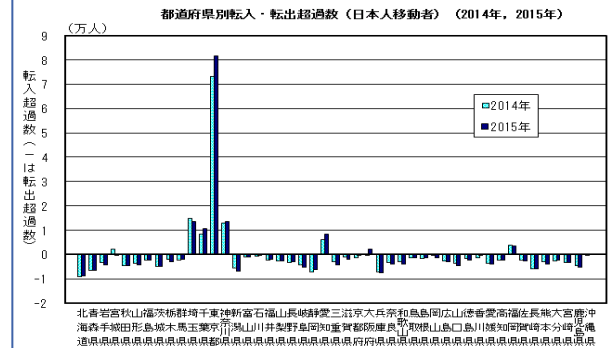
参考：（日本ショッピングセンター協会 全国502 SC対象
 販売統計調査報告2016年10月より ※SC総合、テナント、キーテナント
 については全国SC総合統計）

住宅

人口流入の視点では、東京圏（1都3県）への流入超過が20年連続となり、特に平成23年からの4年間は流入数自体の増加も続いている。そのことから賃貸物件の需要も増加されると見込まれ、引き続きこのエリアの賃貸ニーズは高いと考えられる。

また、都道府県別では愛知県の人口流入が続いている事・大阪府は平成27年に2年ぶりに流入超過となった事、更に福岡県については流入超過に加え人口についても昭和45年より増加が続いている（また福岡市はコンパクトシティとして高評価を受けた）事からこれらの地域についても今後ニーズの増加が考えられる。

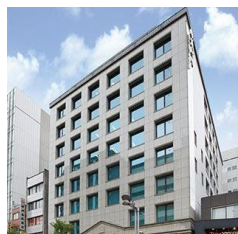
物件の視点では、若年代（30～40代）の未婚者やディンクスの増加により、その層が求めるニーズ（「利便性」「広い居住スペース」「高いセキュリティ」「インターネット・宅配ボックス等の設備」）への対応が必要と想定される。



参考：住民基本台帳人口移動報告（H27年）結果（総務省統計局）より

平成28年9月30日現在

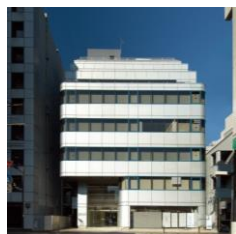
物件番号	用途	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	鑑定NOI 利回り(%)	償却後鑑定 NOI利回り(%)
OF-01	オフィスビル	成信ビル	東京都新宿区	7,880	7,960	4.3	4.0
OF-02	オフィスビル	NKビル	東京都千代田区	3,730	3,780	4.7	4.4
OF-03	オフィスビル	司町ビル	東京都千代田区	3,820	3,860	4.7	4.3
OF-04	オフィスビル	高田馬場アクセス	東京都新宿区	3,330	3,370	4.9	4.4
OF-05	オフィスビル	麻布アメレックスビル	東京都港区	2,020	2,050	4.5	4.3
OF-06	オフィスビル	飛栄九段ビル	東京都千代田区	1,960	1,990	5.0	4.7
OF-07	オフィスビル	新横浜ナラビル	神奈川県横浜市	1,910	1,930	5.6	4.9
RT-01	商業施設	ラパーク岸和田	大阪府岸和田市	6,460	6,510	6.2	5.0
RT-02	商業施設	シュロアモール筑紫野	福岡県筑紫野市	7,670	7,810	5.7	4.8
RT-03	商業施設	西友水口店	滋賀県甲賀市	4,150	4,240	6.1	4.1
RT-04	商業施設	シュロアモール長嶺	熊本県熊本市	4,180	4,320	5.7	4.9
RS-01	住宅	白井ロジュマン	千葉県白井市	2,180	2,190	7.4	5.8
RS-02	住宅	松屋レジデンス関目	大阪府大阪市	1,820	1,850	6.6	5.6
RS-03	住宅	ロイヤルヒル神戸三宮 II	兵庫県神戸市	1,480	1,500	5.6	4.0
RS-04	住宅	アーバンプラザ今里	大阪府大阪市	940	959	6.2	5.1
OT-01	その他の施設	船橋ハイテクパーク・ヒダン工場	千葉県船橋市	1,720	1,760	6.4	5.3
OT-02	その他の施設	船橋ハイテクパーク 工場	千葉県船橋市	710	749	6.8	5.8
OT-03	その他の施設	コンフォモール札幌	北海道札幌市	1,400	1,430	5.9	4.1
合計 (18物件)				57,360	58,258	5.5	4.6



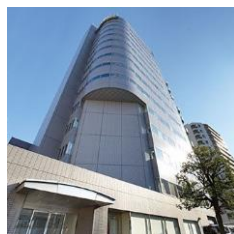
OF-01 成信ビル



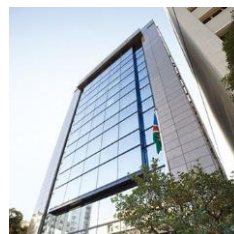
OF-02 NKビル



OF-03 司町ビル



OF-04 高田馬場アクセス



OF-05 麻布アメリックスビル



OF-06 飛栄九段ビル



OF-07 新横浜ナラビル



RT-01 ラパーク岸和田



RT-02 シュロアモール筑紫野



RT-03 西友水口店



RT-04 シュロアモール長嶺



RS-01 白井ロジマン



RS-02 松屋レジデンス関目



RS-03 ロイヤルヒル神戸三宮 II



RS-04 アーバンプラザ今里



OT-01 船橋ハイテクパーク・ヒダン工場



OT-02 船橋ハイテクパーク工場



OT-03 コンフォモール札幌



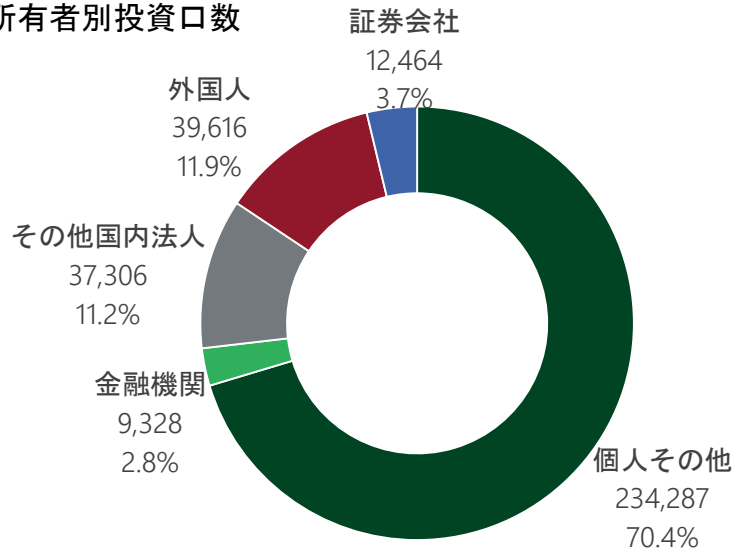
第1期個別物件収支予想 (173日間稼働)

単位：千円

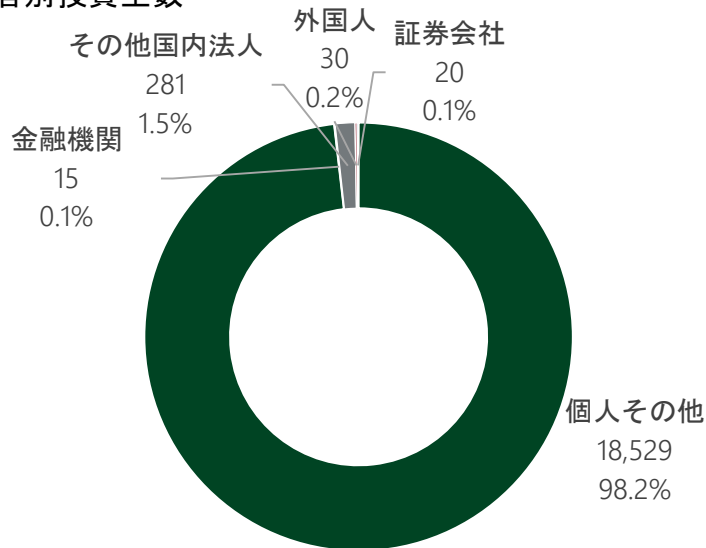
	成信ビル	NKビル	司町ビル	高田馬場アクセス	麻布アメレックスビル	飛栄九段ビル
不動産賃貸事業収益	219,128	116,648	100,416	84,361	62,929	63,749
賃貸事業収入	159,938	90,859	76,058	49,265	46,466	54,842
その他賃貸事業収入	59,190	25,790	24,358	35,096	16,463	8,907
不動産賃貸事業費用	44,825	30,000	25,908	43,327	15,011	14,359
外注委託費	12,238	12,720	6,867	14,657	7,117	10,529
水道光熱費	16,731	10,127	7,406	11,825	3,389	29
損害保険料	195	140	131	137	80	122
減価償却費	10,638	5,260	6,346	7,023	2,024	2,520
その他賃貸事業費用	5,024	1,754	5,157	9,686	2,402	1,160
不動産賃貸事業損益	174,302	86,648	74,509	41,034	47,918	49,390
賃貸NOI	184,940	91,908	80,855	48,057	49,942	51,909
	新横浜ナラビル	ラパーク岸和田	シュロアモール筑紫野	西友水口店	シュロアモール長嶺	白井ロジマン
不動産賃貸事業収益	73,472	495,911	284,825	152,925	170,660	132,493
賃貸事業収入	41,997	329,478	255,883	152,925	132,111	111,741
その他賃貸事業収入	31,475	166,433	28,942	-	38,549	20,752
不動産賃貸事業費用	30,897	296,547	86,154	63,481	62,192	63,543
外注委託費	9,379	110,572	31,459	6,304	15,202	31,633
水道光熱費	8,650	124,839	3,903	-	25,620	32
損害保険料	130	879	398	363	194	520
減価償却費	7,158	37,023	34,647	40,761	17,297	18,202
その他賃貸事業費用	5,580	23,235	15,748	16,054	3,879	13,156
不動産賃貸事業損益	42,575	199,364	198,670	89,444	108,467	68,950
賃貸NOI	49,733	236,387	233,317	130,205	125,764	87,152
	松屋レジデンス関目	ロイヤルヒル神戸三宮 II	アーバンプラザ今里	船橋ハイテクパーク・ヒダン工場	船橋ハイテクパーク工場	コンフォモール札幌
不動産賃貸事業収益	81,155	55,035	37,825	58,669	22,764	67,949
賃貸事業収入	71,095	50,849	32,858	58,669	22,764	58,936
その他賃貸事業収入	10,059	4,187	4,967	-	-	9,013
不動産賃貸事業費用	43,904	26,651	15,804	11,709	5,536	32,184
外注委託費	24,428	7,843	6,985	2,010	1,568	6,402
水道光熱費	2,924	1,912	530	-	-	9,732
損害保険料	196	114	98	101	140	193
減価償却費	9,210	11,271	5,259	9,398	3,507	12,640
その他賃貸事業費用	7,147	5,512	2,932	201	321	3,217
不動産賃貸事業損益	37,251	28,384	22,020	46,961	17,228	35,765
賃貸NOI	46,460	39,655	27,279	56,358	20,735	48,404

平成28年9月30日現在

所有者別投資口数



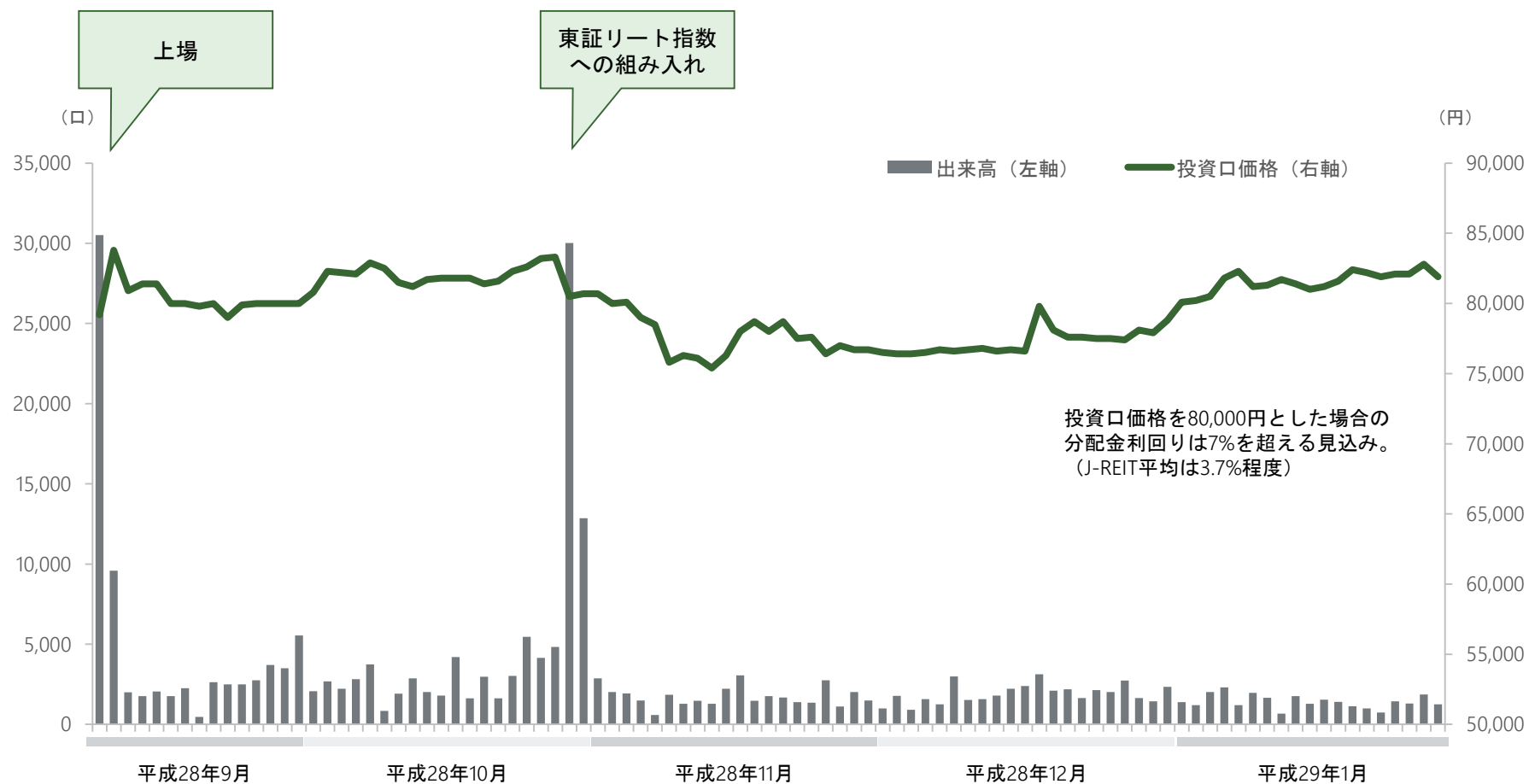
所有者別投資主数



主要投資主

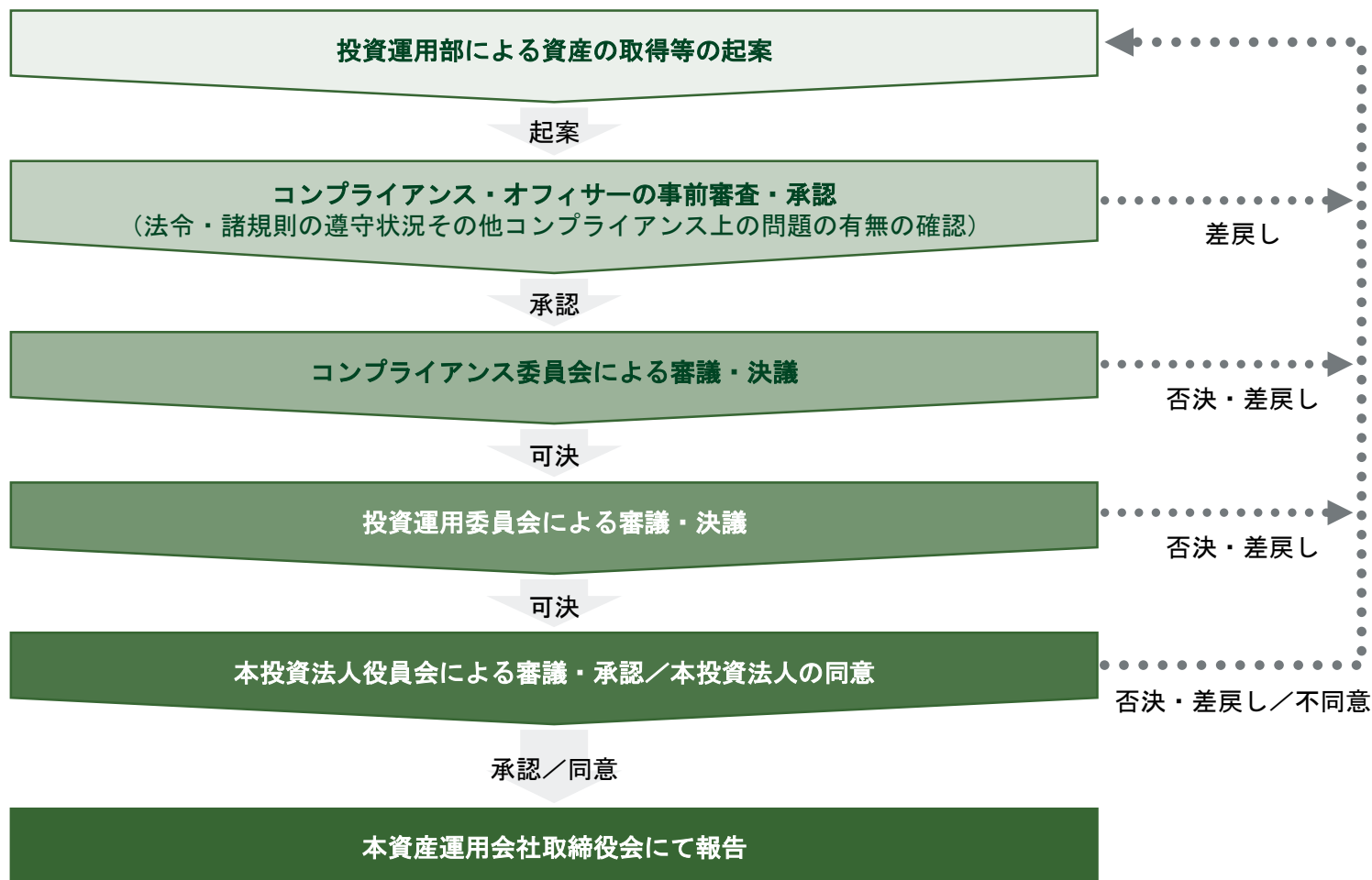
順位	名称	投資口数 (口)	所有割合 (%)
1	GALAXY JREIT PTY LIMITED	8,700	2.61
1	日本管財株式会社	8,700	2.61
3	CREDIT SUISSE SECURITIES (EUROPE) LIMITED PB OMNIBUS CLIENT ACCOUNT	6,802	2.04
4	世界心道教	5,510	1.65
5	JP MORGAN BANK (IRELAND) PLC 380423	5,337	1.60
6	SMBC日興証券株式会社	4,695	1.40
7	BNYN SA/NV FOR BNYM FOR BNY GCM CLIENT ACCOUNTS M LSCB RD	4,566	1.37
8	CREDIT SUISSE AG SYDNEY BRANCH	3,398	1.02
9	野村信託銀行株式会社 (投資口)	2,743	0.82
10	みずほ証券株式会社	2,321	0.69

(注) 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しています。
(小数第3位を切り捨て)

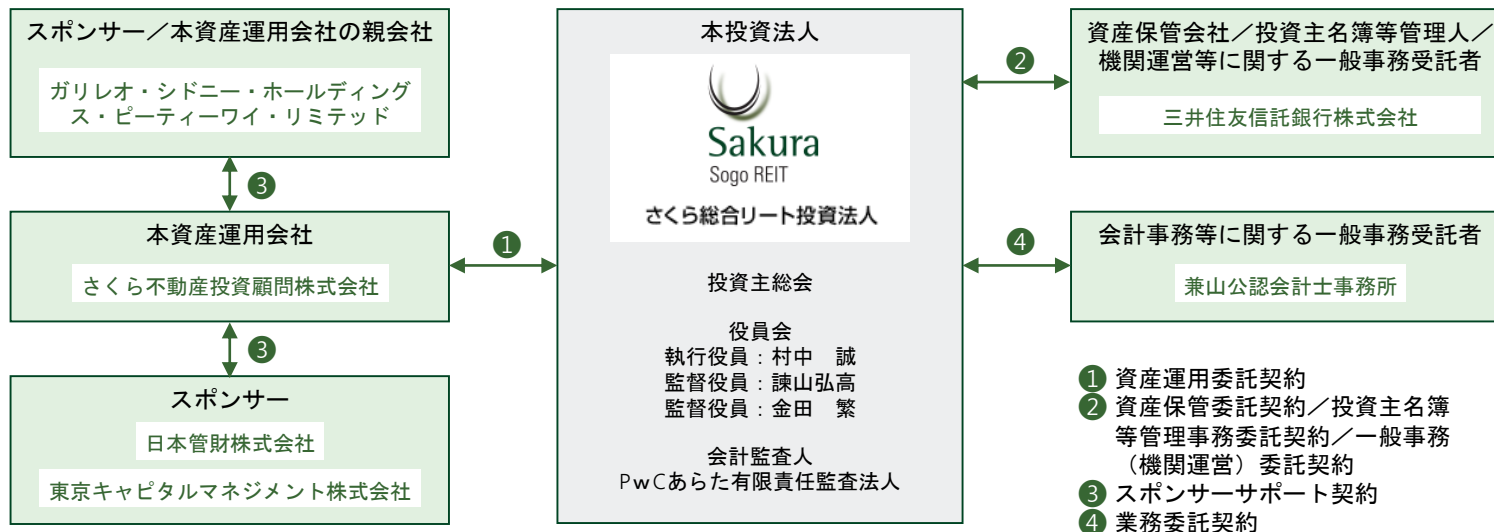


資産の取得等が利害関係者取引となる場合の意思決定フロー

本資産運用会社は、運用ガイドラインを策定し、投資方針、利害関係者との取引のルール、分配・開示の方針等の基本的な考え方について定め、それに従い本投資法人の運用を行います。

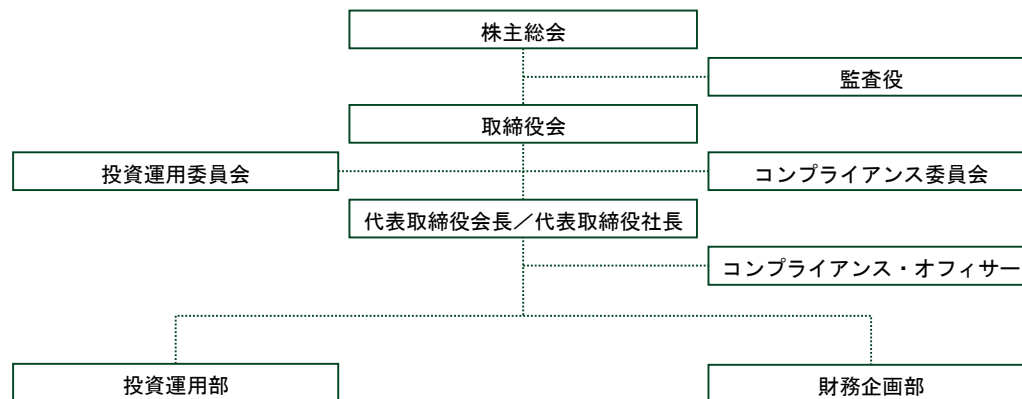


本投資法人の仕組み図



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	平成27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 一般社団法人投資信託協会会員
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。