

## 平成29年2月期(第1期)決算説明会資料

さくら総合リート投資法人 (コード: 3473)



<b>I. スポンサー</b>		<b>V. 運用における主要優先事項</b>	
スポンサーの概要	4	運用における主要優先事項	21
スポンサーのサポート体制	5	A. 内部成長の取り組み	22
ポートフォリオ構築方針	6	B. 外部成長の取り組み	26
		成長のロードマップ	28
<b>II. 第1期 決算</b>		C. キャピタル・マネジメント	29
決算の概要	8	借入金の概要	31
1口当たり分配金の第1期予想と第1期実績の比較	9	投資主の状況	32
1口当たり分配金の第1期実績と第2期・第3期予想の比較	10		
		<b>Appendix</b>	
<b>III. J-REIT市場及び他のJ-REIT銘柄との比較</b>		貸借対照表及び損益計算書	34
J-REIT市場	12	第1期個別物件収支(173日間稼働)	35
他のJ-REIT銘柄との比較	13	ポートフォリオマップ	37
		ポートフォリオ―鑑定評価と利回り分析	38
<b>IV. 主な業績指標</b>		本投資法人/本資産運用会社の概要	40
主なポートフォリオ指標	15	免責事項	41
セクター別ポートフォリオ分析	16		
第1期 内部成長	17		
主な財務指標	18		
ポートフォリオの概要	19		

## I . スポンサー

## ◆ 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

## 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

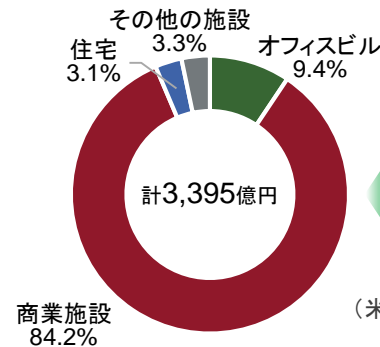
#### 平成18年

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

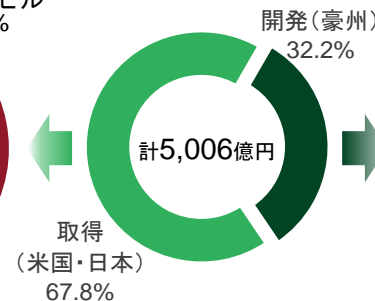
#### 平成28年

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

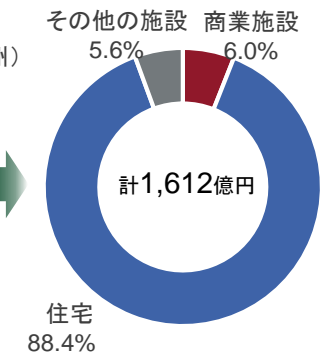
#### ■用途別取得実績 (米国・日本)



#### ■ガリレオグループ 取得・開発実績



#### ■用途別開発実績 (豪州)



(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

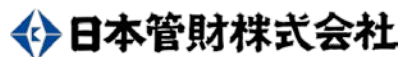
## 日本管財グループ及びガリレオグループの補完的スキルを活用

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<sup>(注1)</sup>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<sup>(注2)</sup>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

## 概要

- アセットタイプや立地に関して柔軟な投資を行い、資産運用会社は投資主価値を向上させることが可能に
- 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を軽減することが可能に
- 不動産市場動向を継続的に検討することで、既存の収入ストリームを最適化し新しい収入減を特定
- 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<sup>(注)</sup>

成長性



安定性

用途別投資比率	用途の特徴
オフィスビル 30～60%	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 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</li> <li>▪ 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</li> </ul>
住宅 10～30%	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 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達している</li> </ul>
商業施設 30～60%	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 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</li> <li>▪ 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</li> </ul>
その他の施設 0～20%	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 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</li> </ul>

## エリア別投資比率<sup>(注)</sup>

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

## Ⅱ. 第1期 決算

## 平成29年2月期（第1期）中間予想と実績の比較

単位：百万円

	中間予想 平成28年11月14日	実績 平成29年2月28日	差
営業収益	2,280	2,253	(27)
営業費用	1,315	1,194	(121)
営業利益	965	1,059	94
営業外費用	578	549	(29)
経常利益	387	510	123
当期純利益	387	509	122
1口当たり分配金（円）	1,164	1,529	365

主な要因
<ul style="list-style-type: none"> <li>テナント入れ替えによるダウンタイムの発生</li> <li>第2期にリーシング手数料を費用計上。建物検査時の見積修繕費用が不要となったもの。販売促進費の削減。</li> <li>投資口発行費の削減</li> <li>金利コストが予想を下回ったもの</li> </ul>

## 平成29年8月期（第2期）と平成30年2月期（第3期）予想

単位：百万円

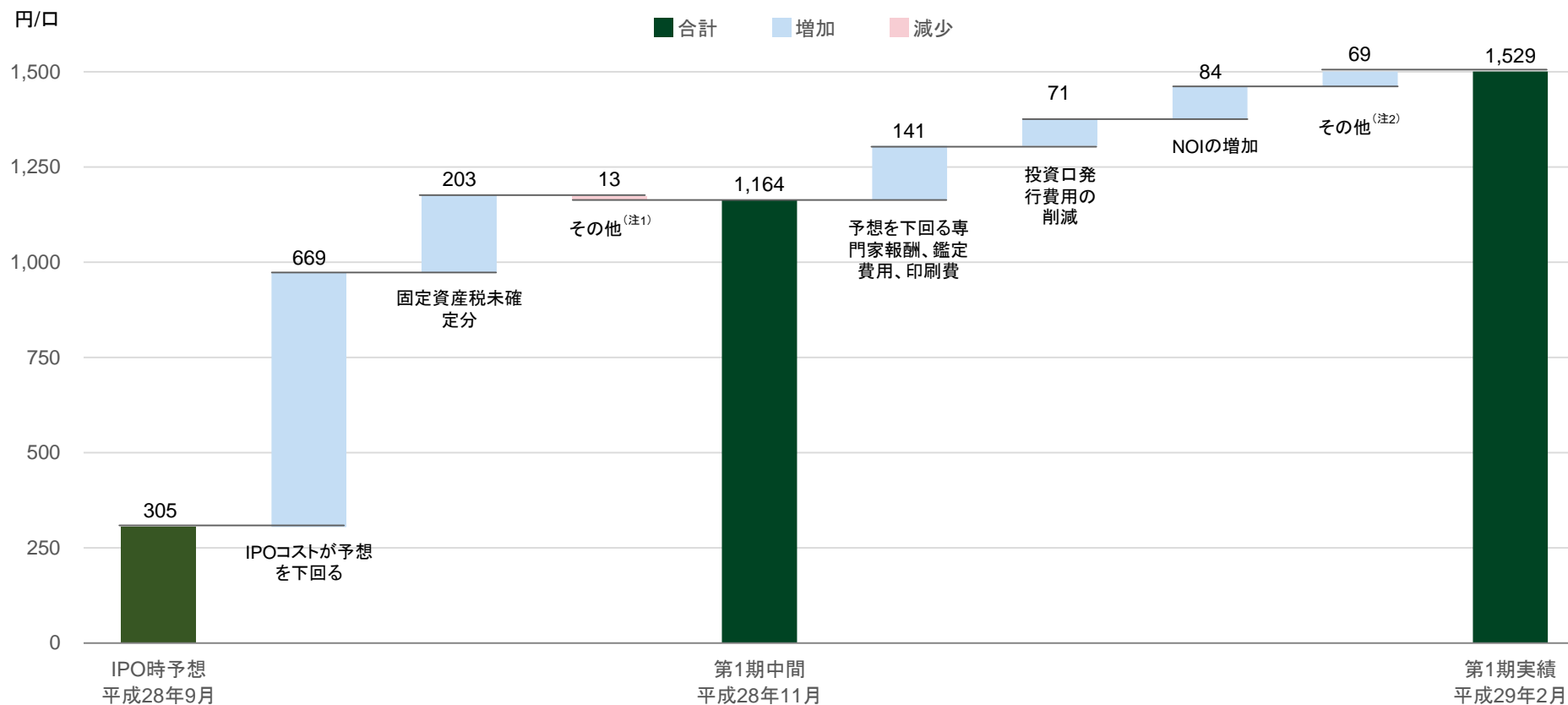
	第2期予想 平成29年8月31日	第3期予想 平成30年2月28日	差
営業収益	2,428	2,441	13
営業費用	1,357	1,390	33
営業利益	1,071	1,051	(20)
営業外費用	137	151	14
経常利益	934	900	(34)
当期純利益	933	899	(34)
1口当たり予想分配金（円）	2,803	2,700	(103)
年換算予想分配金利回り <sup>(注1)</sup>	7.3%	7.1%	

主な要因
<ul style="list-style-type: none"> <li>賃料の増額改定と賃貸契約の更新</li> <li>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)</li> <li>短期借入金の借り換えに関連する追加金利コストの発生と借入期間の長期化を想定</li> </ul>



## 第1期の予想と実績の差異の主な要因

- IPOコストが予想を下回る
- IPO予想では、第1期に平成29年1月、2月分固定資産税の計上を想定
- 監査・税務・会計コストが予想を下回る

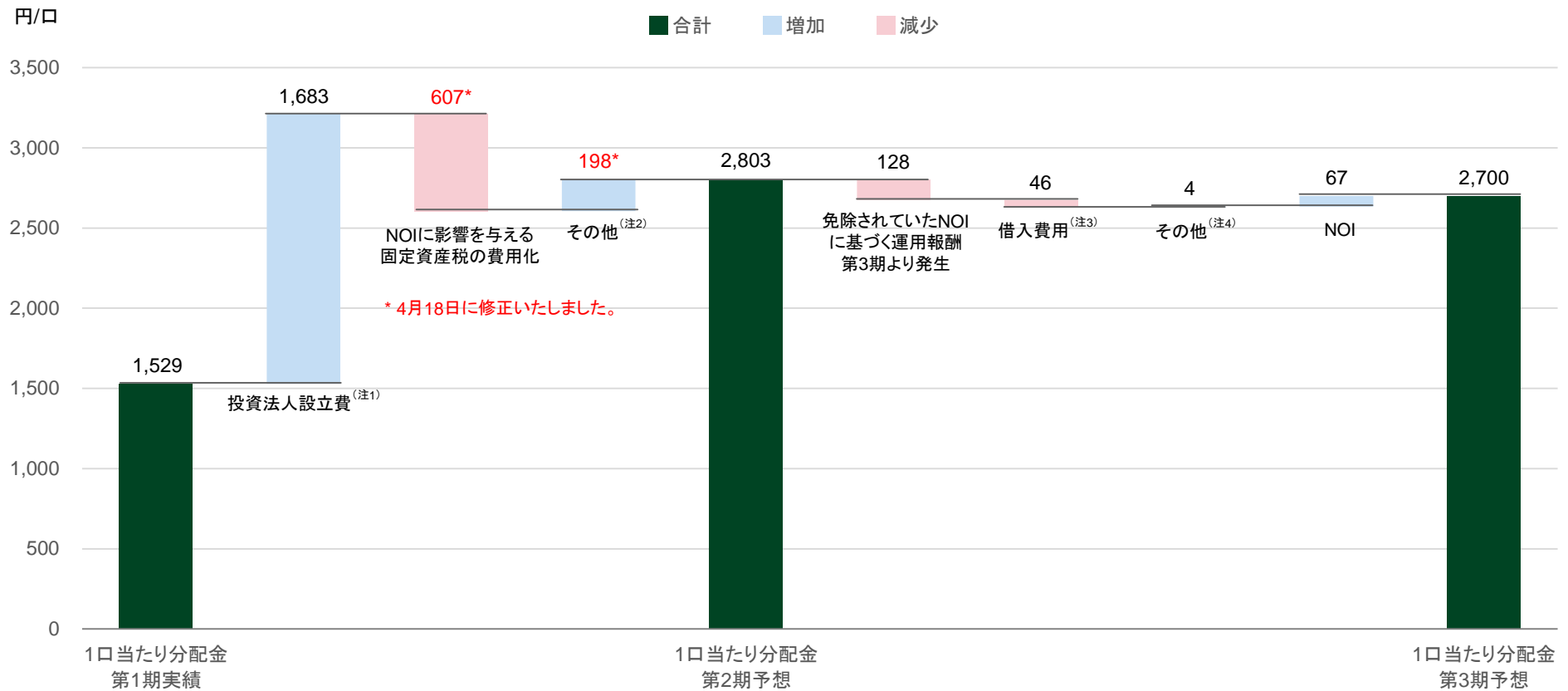


(注1)その他とは、テナント退去に伴うダウンタイム、減価償却費、警備会社手数料に関連する予想差額をいう

(注2)その他とは、減価償却費、控除対象外の法人税に関連する予想差額をいう

## 第2期と第3期の予想との差異

- 第2期と第3期の1口当たり予想分配金は、それぞれ2,803円と2,700円
- 2017年4月12日の終値76,300円に基づく第2期と第3期の予想分配金は年換算それぞれで7.3%と7.1%



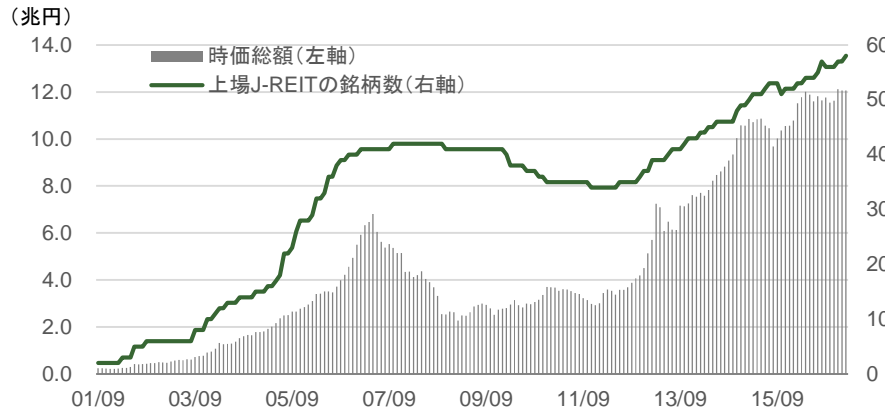
(注1) 投資口発行、借入シンジケーションの組成に関連するコスト及び控除対象外消費税  
 (注2) 営業費用、借入、減価償却費の小幅な差異を含む  
 (注3) 平成29年8月に、短期借入金の返済期日を5年間延長すると想定した支払金利の増加  
 (注4) 減価償却費、その他営業費用を含む

### Ⅲ. J-REIT市場及び他のJ-REIT銘柄との比較

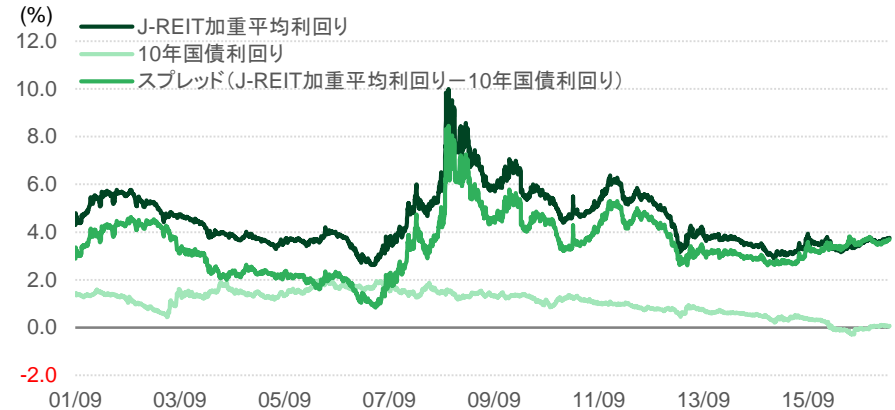
## J-REIT市場<sup>(注1)</sup>

- 時価総額合計は平成24年12月以来、167%増、7兆6,000億円拡大
- 過去12か月で7銘柄が新規上場し、現在58銘柄。J-REIT市場は引き続き投資家の強力な支持を得る
- 東証REIT指数は平成28年6月と同水準。しかし大規模REITと小規模REITの1口当たり分配金利回りの開きは大幅に拡大

上場J-REITの銘柄数と時価総額<sup>(注1)</sup>



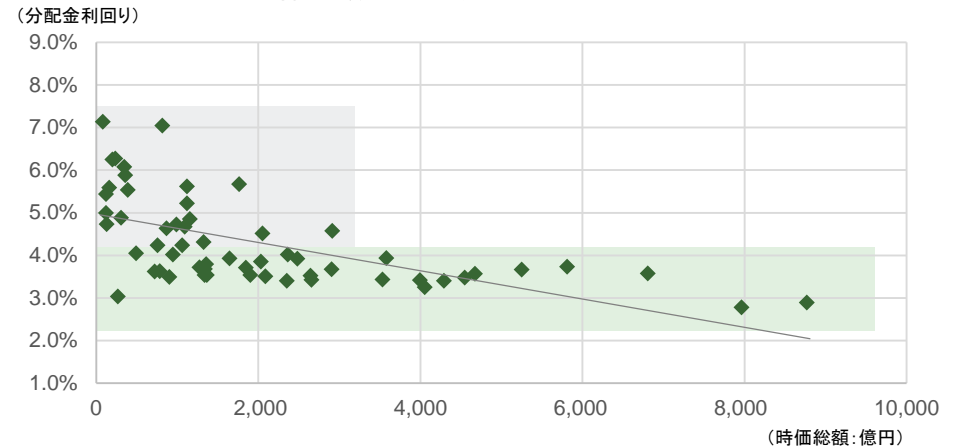
J-REITの分配金利回リースプレッドは良好に推移<sup>(注2)</sup>



J-REITのIPO/PO動向<sup>(暦年)</sup> <sup>(注1)</sup> <sup>(注3)</sup>

	IPO		PO		IPO+PO		J-REIT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	2,462	11	1,931	15	4,393	39,940
2013	6	4,004	37	6,615	43	10,619	67,384
2014	6	2,103	30	5,137	36	7,240	93,614
2015	5	1,063	35	6,210	40	7,273	93,454
2016	7	2,712	30	4,849	37	7,561	107,286
2017	1	400	10	1,477	11	1,877	106,791

J-REITの分配金利回りー時価総額の大小で明確な差<sup>(注1)</sup>



(注1) 出所: 野村證券株式会社/SMBC日興証券株式会社

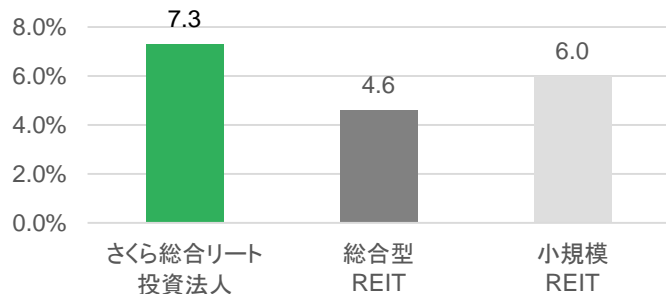
(注2) 出所: 野村證券株式会社

(注3) 平成29年2月28日現在(1ドル=113円)

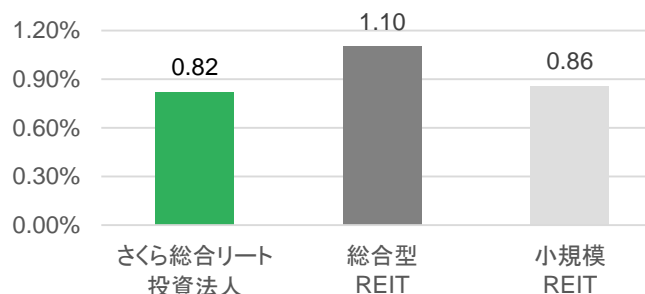
## 他のJ-REIT銘柄との比較 (注1)

- さくら総合リート投資法人の1口当たり予想分配金利回りは総合型REITを270ベースポイント、小規模REIT(注2)を130ベースポイント上回る
- 現在の取引価格に基づくさくら総合リート投資法人のインプライドNOIキャップレートは総合型REITに比べて120ベースポイント高い5.6%である
- さくら総合リート投資法人は総合型REITや小規模REIT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

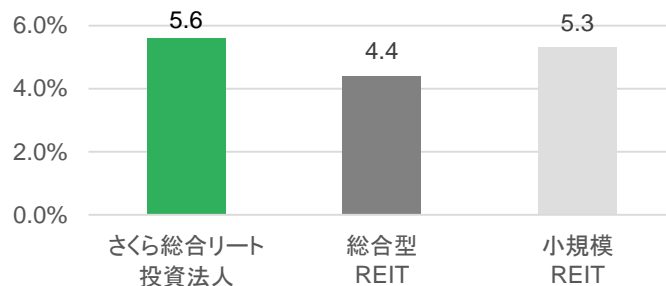
1口当たり予想分配金利回り(年) (注3)



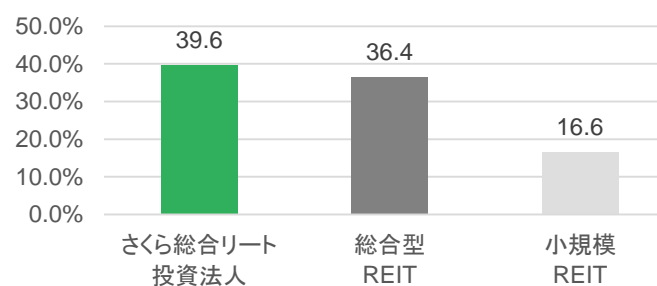
投資口価格 / 純資産額



インプライド・キャップレート



都心5区に立地するポートフォリオの割合



## IV. 主な業績指標

## 概要

不動産市況は堅調に推移

- ポートフォリオの鑑定評価額は2.1%上昇。オフィスビルと住宅が特に上昇率が高く、それぞれ3.0%増、2.4%増
- ポートフォリオ全体の稼働率は引き続き高い水準
- オフィスビル・ポートフォリオについて、賃料増額改定の実績

## 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)
上場時 平成28年9月8日	582.58	578.38	4.20
第1期末 平成29年2月28日	594.93	577.02	17.91
差	2.1% ↑	0.2% ↓	13.71 ↑



飛栄九段ビル

## ポートフォリオ実績

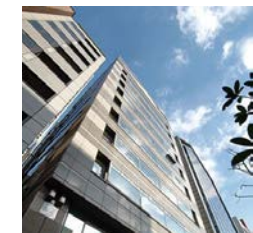
	稼働率(%)	NOIキャップレート(%) <sup>(注1)</sup>	NOI(億円) <sup>(注1)</sup>
上場時 平成28年9月8日	97.7	5.4	31.41
第1期末 平成29年2月28日	97.5	5.3	31.33
差	0.2 ↓	0.1 ↓	0.3% ↓



シュロアモール筑紫野

## 市場動向

	オフィス市場賃料 <sup>(注2)</sup>	オフィス現行賃料 <sup>(注3)</sup>	東京オフィス空室率(%) <sup>(注4)</sup>
上場時 平成28年9月8日	16,059	15,311	2.7
第1期末 平成29年2月28日	16,059	15,442	2.5
差	0.0% ↔	0.9% ↑	0.2 ↓



NKビル

(注1) 平成28年2月(2物件7月)と平成29年2月時点の不動産鑑定評価書に基づく

(注2) 鑑定評価書に基づく平成28年2月と平成29年2月オフィスビルの加重平均市場賃料(一坪当たり月額)

(注3) 鑑定評価書に基づく平成28年2月と平成29年2月オフィスビルの加重平均現行賃料(一坪当たり月額)

(注4) 出所: CBRE Market Overview Japan Office(平成28年第3四半期と第4四半期)

## 稼働率 (%)

	オフィスビル	商業施設	住宅	その他
上場時 平成28年9月8日	98.4	98.0	95.0	100.0
第1期末 平成29年2月28日	94.3	98.9	94.6	99.7
差	4.1 ↓	0.9 ↑	0.4 ↓	0.3 ↓

## 現行賃料 (円) (注1)

	オフィスビル	商業施設	住宅	その他
上場時 平成28年9月8日	15,459	4,430	4,618	4,543
第1期末 平成29年2月28日	15,467	4,432	4,611	4,545
差	0.1% ↑	0.0% ↔	0.1% ↓	0.0% ↔

## 鑑定評価額 (億円) (注2)

	オフィスビル	商業施設	住宅	その他
上場時 平成28年9月8日	24.940	22.880	6.499	3.939
第1期末 平成29年2月28日	25.700	23.120	6.654	4.019
差	3.0% ↑	1.0% ↑	2.4% ↑	2.0% ↑

## NOIキャップレート (%) (注2)

	オフィスビル	商業施設	住宅	その他
上場時 平成28年9月8日	4.6	5.8	6.5	6.1
第1期末 平成29年2月28日	4.5	5.7	6.3	6.0
差	0.1 ↓	0.1 ↓	0.2 ↓	0.1 ↓

(注1) 1坪当たり月額 (円)

(注2) 平成28年2月と平成29年2月の鑑定評価書に基づく



## ■ オフィスビルの賃料見直し

契約の更新	17 件
賃料の見直し	7 件
賃料の増額改定	7 件
賃料の平均増額率	11.6 %
オフィスビルのポートフォリオにおける 見直しが行われた賃貸可能面積の割合	5.9 %



成信ビル



飛栄九段ビル



麻布アメレックスビル

## ■ 戦略的な資本的支出

### 新横浜ナラビル

- 一階ロビーにLEDライトを設置
- 稼働率を87.5%から100%に
- 電気代を約3.0%削減



新横浜ナラビル



ビフォー



アフター

## 概要

- 平成29年2月28日時点のLTVは 48.0%。平成29年8月の短期借入金19億円の返済調整後のLTVは46.0%
- 鑑定評価額の上昇により1口当たりの純資産価値は4.6%増加

## 貸借対照表

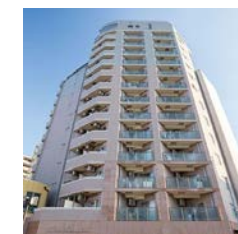
	LTV (%)	借入の平均返済期間(年)	負債合計(億円)
上場時 平成28年9月8日	48.9	2.79	339.3
第1期末 平成29年2月28日	48.0	2.32	346.3
差	0.9 ↓	0.47 ↓	2.1% ↑

	純資産(単位:億円)	純資産価値(円/口)	資産合計(億円)
上場時 平成28年9月8日	29.25	89,113	631.9
第1期末 平成29年2月28日	29.25	93,229	643.9
差	0.0% ↔	4.6% ↑	1.9% ↑



新横浜ナラビル



ロイヤルヒル神戸三宮 II

## 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
上場時 平成28年9月8日	79,200 (注1)	6.3 (注2)	0.89
平成29年4月12日	76,300	7.3 (注3)	0.82
差	3.7% ↓	1.0 ↑	7.9% ↓



コンフォモール札幌

(注1) 東証上場日における終値

(注2) 配金利回り(巡航ベース)は、上場時の発行価格91,000円及び第2期予想分配金2,863円に基づく

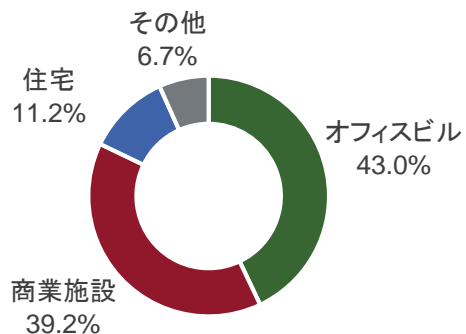
(注3) 平成29年4月12日の投資口価格終値を76,300円とした場合の年換算予想分配金利回り

## ポートフォリオの概要 (平成29年2月28日現在)

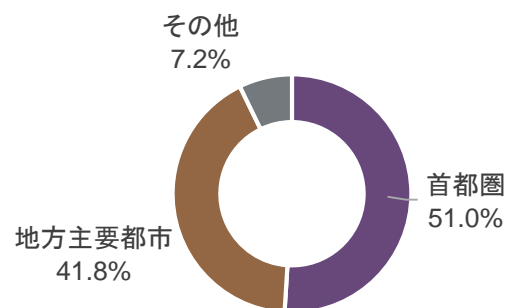
物件数	18	鑑定評価額合計(百万円)	59,493	平均鑑定NOI利回り(%) (注1)	5.5
平均稼働率(%)	97.5	簿価合計(百万円)	57,702	償却後平均鑑定NOI利回り(%) (注1)	4.6

## 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(%)	53.4
長期賃貸借契約(%)	46.6
長期賃貸借契約期間(年) (注2)	5.4

(注1) 平均鑑定NOI利回りとは、以下計算式により算出した数値を、小数点以下第2位を四捨五入して記載しております。

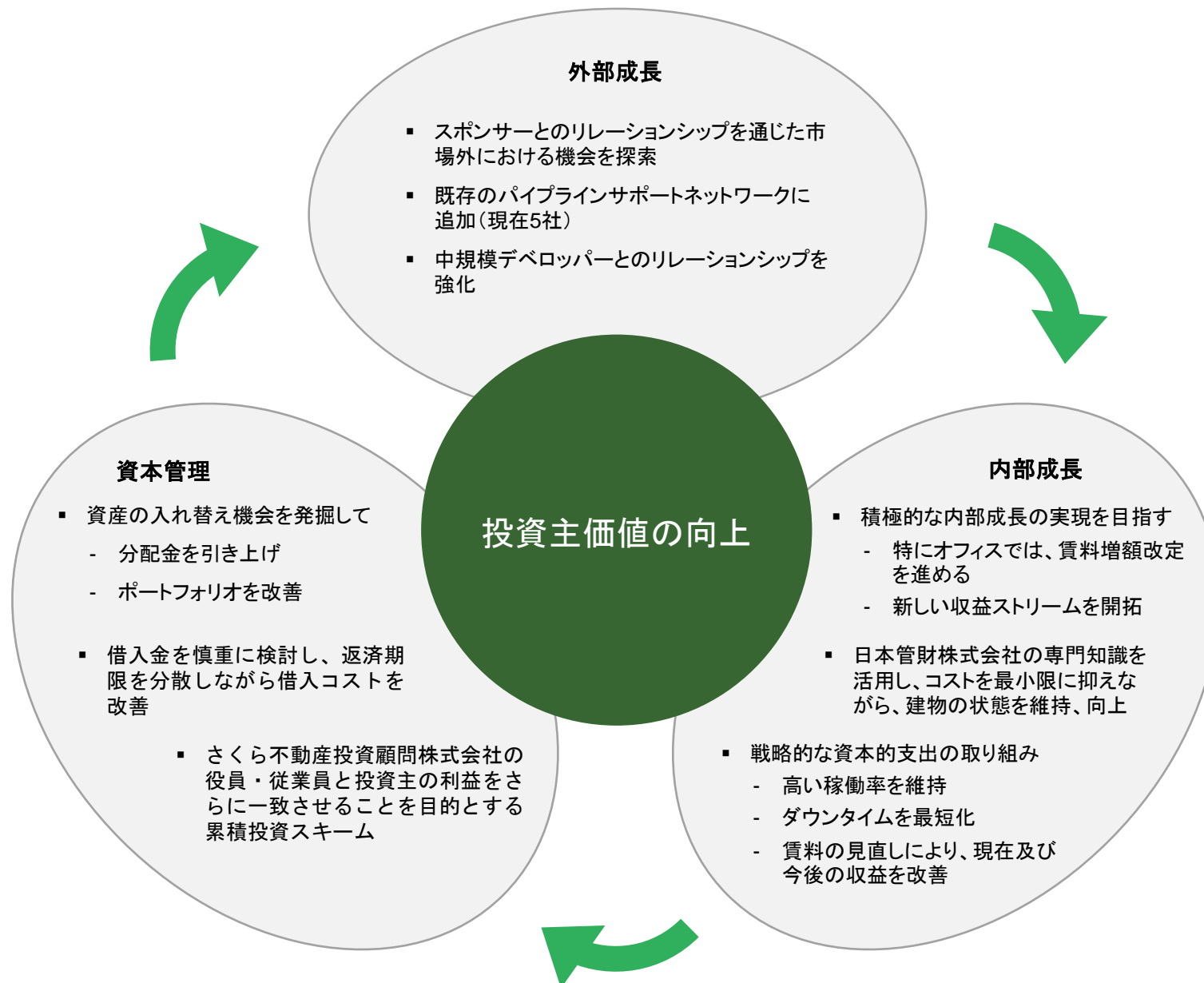
全18物件の直接還元法による鑑定NOI合計値 ÷ 取得価格合計値

また、償却後平均鑑定NOI利回りとは、以下算式により算出した数値を、小数点以下第2位を四捨五入して記載しております。

全18物件の直接還元法による鑑定NOIから本投資法人が想定する減価償却費を控除した数値の合計値 ÷ 取得価格合計値

(注2) 加重平均した契約期間満了

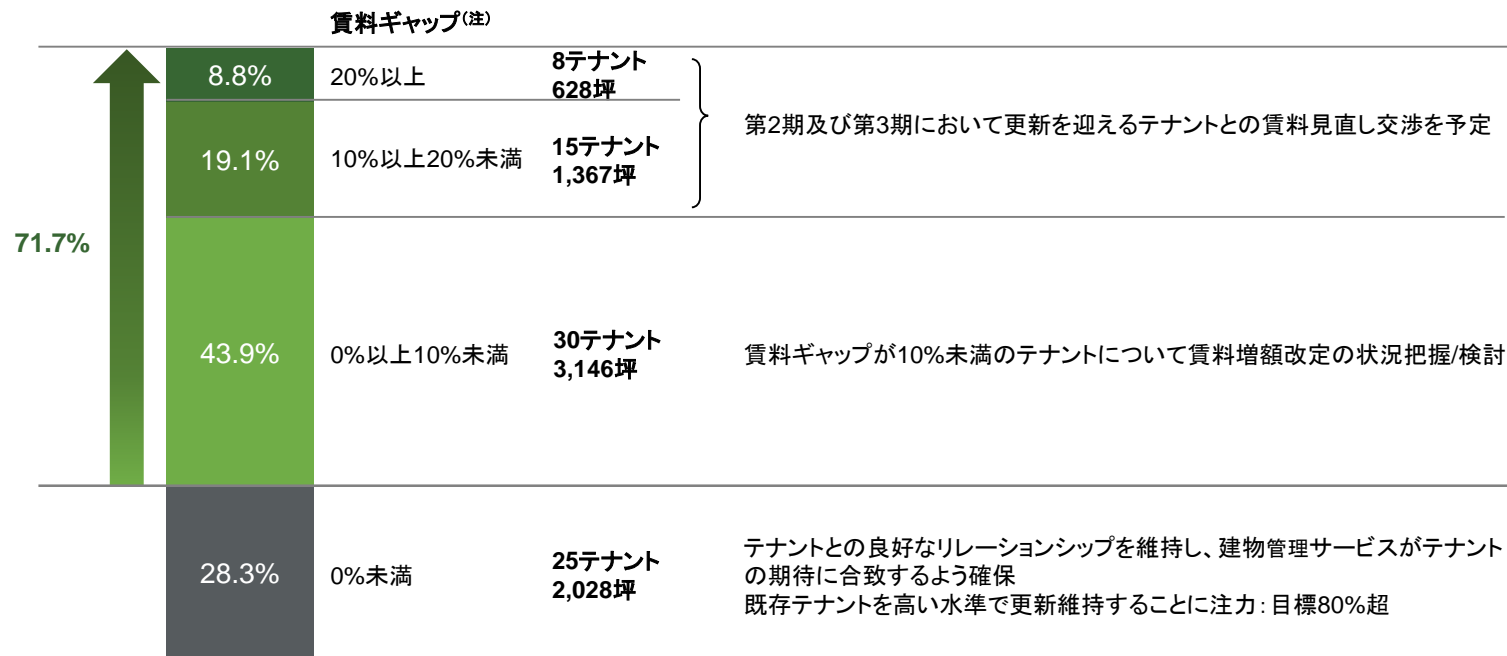
## V. 運用における主要優先事項



## A. 内部成長の取り組み

## オフィスビル

- 賃料増額の実績
- 第1期におけるオフィスビルの賃料見直しでは平均11.6%の増額
- 鑑定評価に基づく、オフィスビルの床面積の70%超が市場賃料と同水準あるいはそれを下回る



(注) 平均成約賃料と平成29年2月28日現在の鑑定評価書に基づく市場賃料の比較

## 商業施設

### ラパーク岸和田 用途変更

- 空き倉庫をオフィスに改修し、(より高額の)追加収入につなげる
- さらなる空き倉庫の改修により、より高い収益を産み出す可能性(1年当たり400万円)

### ラパーク岸和田 2階のテナントの再配置

著名な国内アパレル小売業者及び関西地区を拠点とする書店大手を誘致し、以下を達成

- 小売商品・サービス全体の向上
- 若年層及びファミリー層の買い物客に対する訴求力の向上
- 買い物客の動線をコントロールし、2階の既存テナントやショッピングセンター全体の売上向上につなげる

## 住宅

### 白井ロジュマン 改修工事

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

### 白井ロジュマン モデルルーム

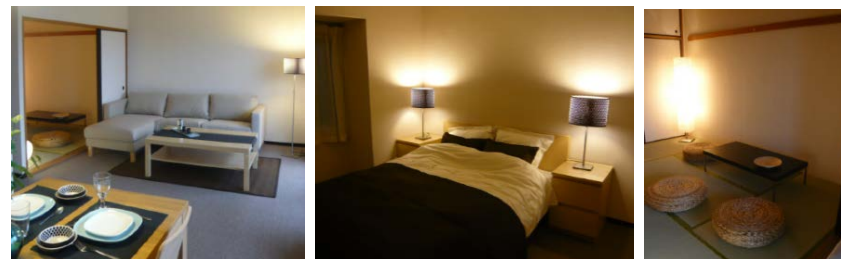
- モデルルームを通じて潜在的テナントに調度品や部屋のレイアウト例を公開
- 高い稼働率の維持に貢献



ビフォー



アフター





## オフィスビル: 戦略的な資本的支出

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



## 新たな収入源を探り、コストを削減

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



## B. 外部成長の取り組み

## パイプラインサポート契約

- 直接チャネルを通じて、投資機会を拡大
- パイプラインサポート契約により、さくら総合リート投資法人に優先交渉権を付与
- IPO時に、日本管財グループとパイプラインサポート契約3件を締結
- このほか、第1期に、さくら不動産投資顧問株式会社がパイプラインサポート契約2件を締結
  - リヴグループ
  - 東証上場の不動産デベロッパー(機密保持により企業名は非公開)

### リヴグループによる最近の開発事例



東京都中央区



東京都足立区



神奈川県川崎市

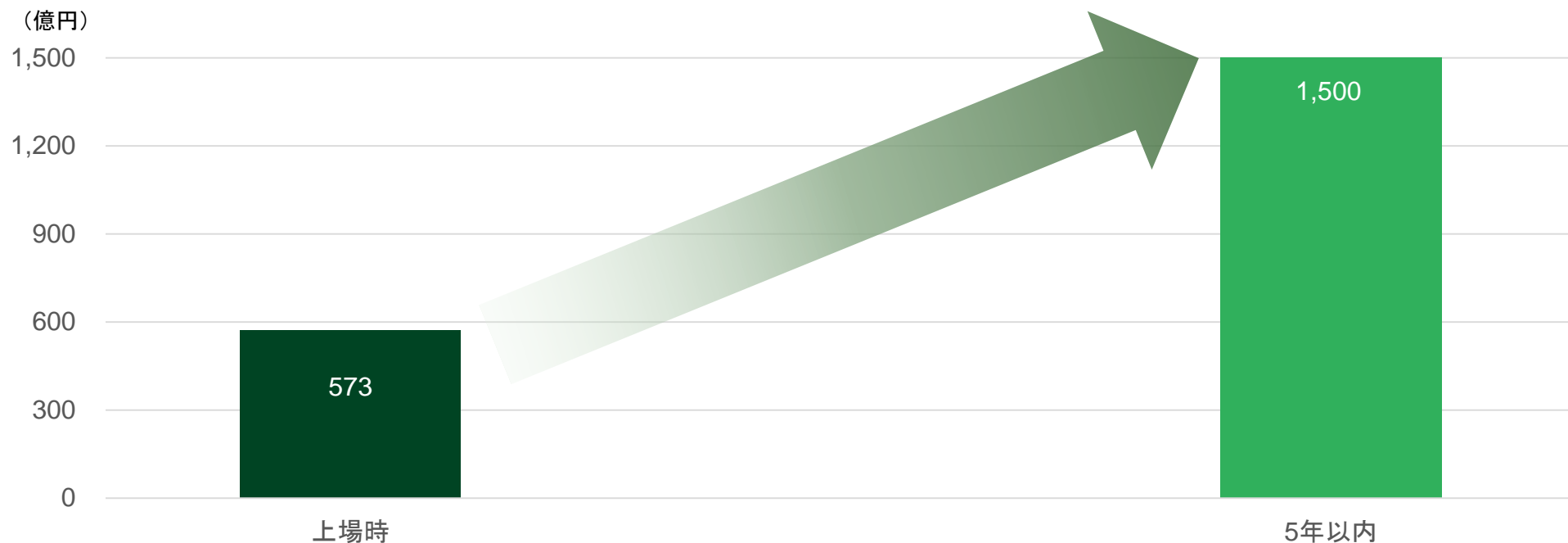
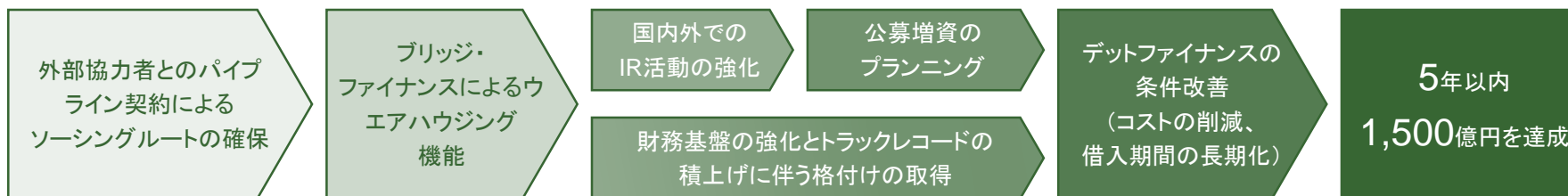


埼玉県さいたま市

## その他の取り組み

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

## ■ 資産規模の中期目標



## C. キャピタル・マネジメント

## 優先事項と取り組み

### 短期借入金の取り扱い

- 消費税の還付金を原資として、平成29年8月に借入金10億円の返済を計画
- 余剰運転資金で、平成29年8月に9億円の返済を計画
- 上記返済後の借入金(巡航ベース)は290億円に相当(LTV(巡航ベース)は46%)
- 平成29年に返済期日が到来する借入金70億円の借換条件についてシンジケート団と協議中。
- 既存の借入金の平均返済期日を残存期間3年超とする借換を現在検討中
- 借入残存期間の長期化、返済期日、固定金利と変動金利の比率の最適なバランスに特に注力

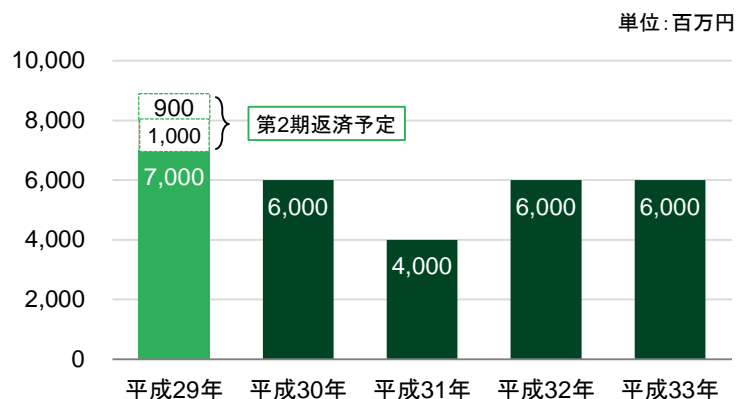
### 資産のリサイクルと資産の交換の可能性を追求

- 魅力的な再投資機会が達成可能な場合は、資産の売却及び/または資産の入替えを選択的に検討
- 以下を第一の目的とする
  - 1口当たり分配金の引き上げ
  - 収益の安定強化及び/または増加
  - ポートフォリオ全体の改善

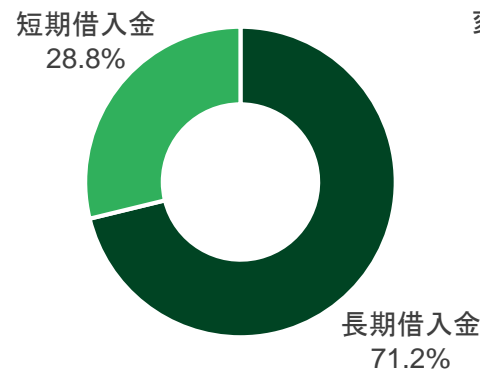
### 投資主利益との一致

- さくら不動産投資顧問株式会社の役員・従業員と投資主の利益を一致させることを目的に累積投資スキームを導入
- さくら不動産投資顧問株式会社が受け取るNOI連動資産運用報酬は全報酬の約30%
- スタッフ全員に支給されるインセンティブ報酬はさくら総合リート投資法人の業績と直接連動

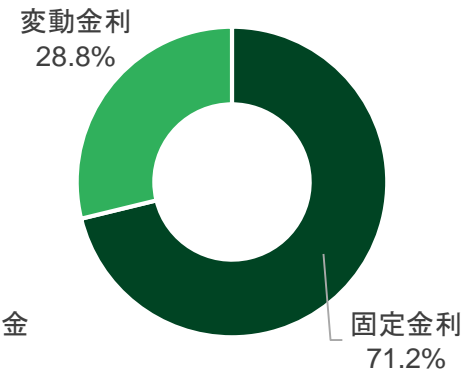
## 借入金返済期日の概要



## 長期負債比率



## 固定金利比率

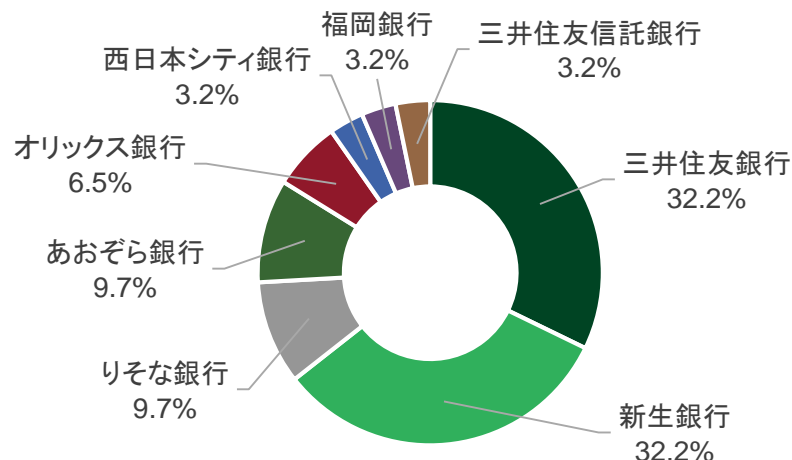


## 借入金の状況

区分	借入先	借入金額 (百万円)	予定返済金額 (百万円)	予定借換額 (百万円)	予定残高 (百万円)	利率	返済期日
		平成29年2月28日	平成29年8月31日	平成29年8月31日	平成29年8月31日		
短期		4,900	1,900	3,000	3,000	基準金利+0.2% (変動)	平成29年8月31日
		4,000	-	4,000	4,000	基準金利+0.2% (変動)	平成29年8月31日
長期	三井住友銀行をアレンジャーとする シンジケート団	6,000	-	-	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、オリックス 銀行、西日本シティ銀行、福岡銀 行、三井住友信託銀行)	4,000	-	-	4,000	0.71096% (固定)	平成31年8月30日
		6,000	-	-	6,000	0.81842% (固定)	平成32年8月31日
		6,000	-	-	6,000	0.93842% (固定)	平成33年8月31日
		6,000	-	-	6,000	0.93842% (固定)	平成33年8月31日
合計		30,900	1,900	7,000	29,000		

担保: 無担保・無保証

## 金融機関別借入金残高



## 借入コスト及び残存期間 (平成29年2月28日時点)

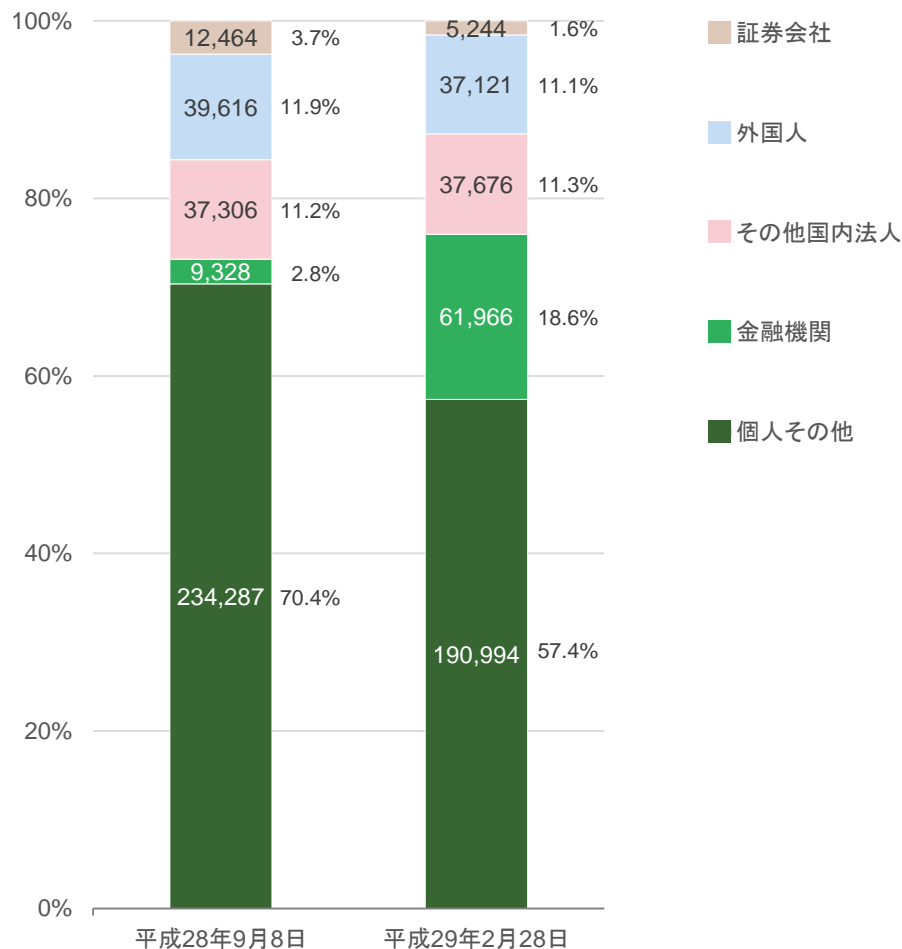
借入コスト(加重平均)

**0.82%**

平均残存年数

**2.32年**

## 所有者別投資口数



## 主要投資主

平成29年2月28日現在

順位	名称	投資口数 (口)	所有割合 (%)
1	日本トラスティ・サービス信託銀行	22,555	6.77
2	JP MORGAN BANK (IRELAND) PLC 380423	12,814	3.85
3	日本マスタートラスト信託銀行	11,899	3.57
4	資産管理サービス信託銀行株式会社 (Securities Investment Trust Account) 証券 投資信託口	11,689	3.51
5	野村信託銀行株式会社 (投資口)	11,598	3.48
6	GALAXY JREIT PTY LIMITED	8,700	2.61
6	日本管財株式会社	8,700	2.61
8	CREDIT SUISSE SECURITIES (EUROPE) LIMITED PB OMNIBUS CLIENT ACCOUNT	6,802	2.04
9	世界心道教	5,410	1.63
10	BARCLAYS CAPITAL SECURITIES LTD.	2,507	0.75

(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(小数第3位を切り捨て)



## Appendix

## 貸借対照表(平成29年2月期)

単位:百万円

資産	
流動資産	6,571
現金及び預金	1,062
信託現金及び信託預金	4,147
その他の流動資産	1,362
固定資産	57,828
有形固定資産	57,031
投資その他の資産	797
資産合計	64,399
負債	
流動負債	9,515
営業未払金	220
短期借入金	8,900
未払金	19
前受金	372
その他の流動負債	4
固定負債	25,120
長期借入金	22,000
信託預り敷金及び保証金	3,120
負債合計	34,635
投資主資本合計	29,764
出資総額	29,255
剰余金	509
純資産合計	29,764
負債純資産合計	64,399

## 損益計算書

単位:百万円

営業収益	2,253
賃貸事業収入	1,979
その他賃貸事業収入	274
営業費用	1,194
賃貸事業費用	834
資産運用報酬	108
資産保管・一般事務手数料	23
役員報酬	11
その他営業費用	218
営業利益	1,059
営業外費用	548
支払利息	90
創立費償却	51
投資口交付費	169
融資関連費用	237
経常損益	511
税引前当期純損益	511
当期純損益	509
当期未処分損益	509

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	215,413	116,130	101,457	76,735	62,392	63,388	72,999	487,084	284,927
賃貸事業収入	193,303	105,032	89,462	61,929	58,499	61,118	59,947	390,930	281,251
その他賃貸事業収入	22,109	11,098	11,995	14,806	3,893	2,270	13,051	96,154	3,676
賃貸事業費用	28,414	22,580	13,974	29,150	11,955	11,693	20,734	242,320	51,656
委託費	13,803	12,222	6,787	19,116	7,943	10,474	13,550	125,104	34,777
水光熱費	12,146	8,707	5,815	6,615	3,279	28	5,930	105,114	3,721
保険料	224	148	140	168	85	125	155	1,167	636
修繕費	1,084	601	241	2,139	188	247	15	4,987	1,951
信託報酬	718	718	718	715	359	718	718	1,754	718
その他賃貸事業費用	437	181	271	395	99	98	364	4,191	9,850 <sup>1</sup>
NOI	186,999	93,550	87,483	47,585	50,437	51,695	52,265	244,764	233,271
減価償却費	10,998	5,531	6,614	7,295	2,135	2,607	7,386	38,268	35,677
賃貸事業損益	176,000	88,018	80,868	40,289	48,301	49,088	44,878	206,495	197,593

単位:千円

	RT-03	RT-04	RS-01	RS-02	RS-03	RS-04	OT-01	OT-02	OT-03
	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	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
賃貸事業収益	非開示	165,560	130,305	80,853	56,097	37,685	非開示	非開示	68,041
賃貸事業収入	非開示	135,639	121,824	74,672	51,955	35,799	非開示	非開示	58,379
その他賃貸事業収入	非開示	29,921	8,480	6,181	4,142	1,886	非開示	非開示	9,662
賃貸事業費用	23,361	45,967	41,204	20,556	13,610	8,496	1,799	10,845	18,381
委託費	5,790	15,658	25,126	12,061	8,228	5,082	950	9,873	6,244
水光熱費	0	22,153	2	2,377	1,607	490	0	133	9,941
保険料	496	250	599	240	145	114	114	60	264
修繕費	310	6,209	12,463	5,101	2,863	2,134	0	0	653
信託報酬	715	718	1,197	359	359	359	718	718	718
その他賃貸事業費用	16,048 <sup>1</sup>	976	1,815	416	406	313	16	59	558
NOI	非開示	119,593	89,100	60,297	42,487	29,189	非開示	非開示	49,660
減価償却費	41,792	17,492	18,655	9,543	11,552	5,423	9,291	2,991	12,877
賃貸事業損益	非開示	102,101	70,444	50,753	30,934	23,766	非開示	非開示	36,782



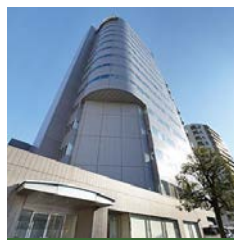
OF-01 成信ビル



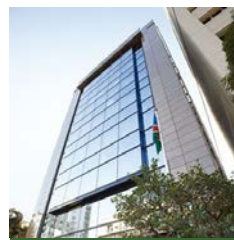
OF-02 NKビル



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



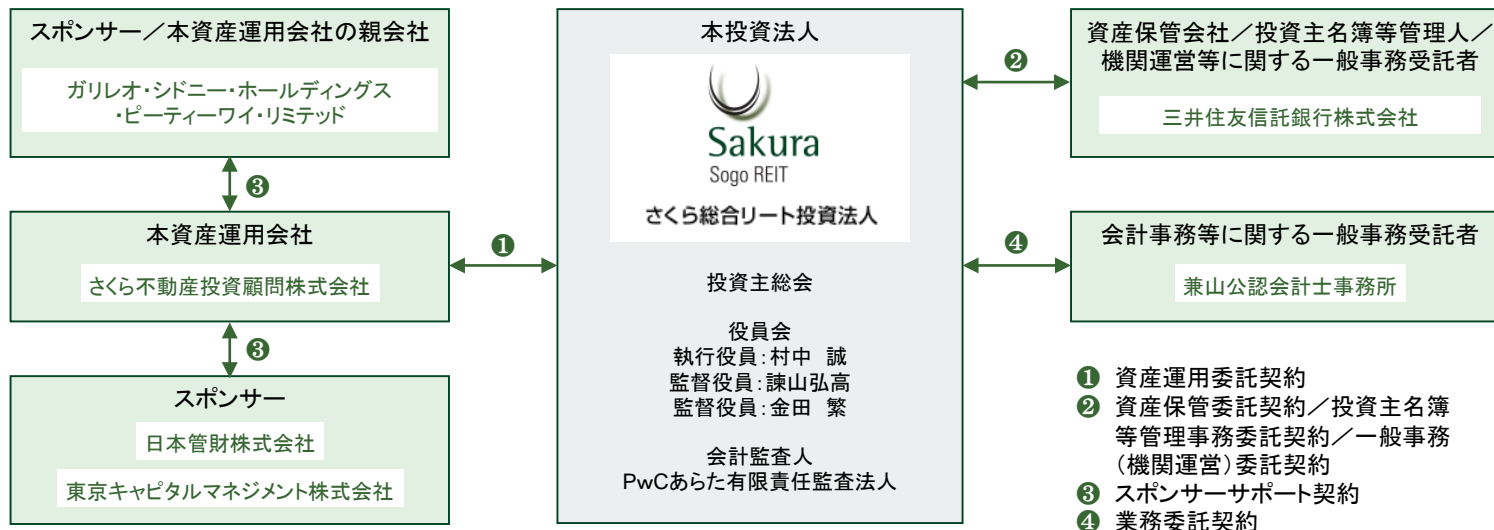
平成29年2月28日時点

用途	オフィスビル							商業施設		
物件番号	OF-01	OF-02	OF-03	OF-04	OF-05	OF-06	OF-07	RT-01	RT-02	RT-03
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	滋賀県甲賀市
IPO時点 (百万円)	7,960	3,780	3,860	3,370	2,050	1,990	1,930	6,510	7,810	4,240
第1期時点 (百万円)	8,360	3,860	3,910	3,430	2,140	2,050	1,950	6,600	7,820	4,240
IPO時点 (%)	4.2%	4.6%	4.6%	4.8%	4.4%	4.9%	5.6%	6.1%	5.6%	6.0%
第1期時点 (%)	4.0%	4.5%	4.6%	4.7%	4.2%	4.7%	5.5%	5.9%	5.6%	6.0%
IPO償却後 (%)	3.9%	4.3%	4.3%	4.4%	4.2%	4.7%	4.8%	5.0%	4.7%	4.0%
第1期償却後 (%)	3.8%	4.2%	4.2%	4.3%	4.0%	4.5%	4.7%	4.7%	4.7%	4.0%

平成29年2月28日時点

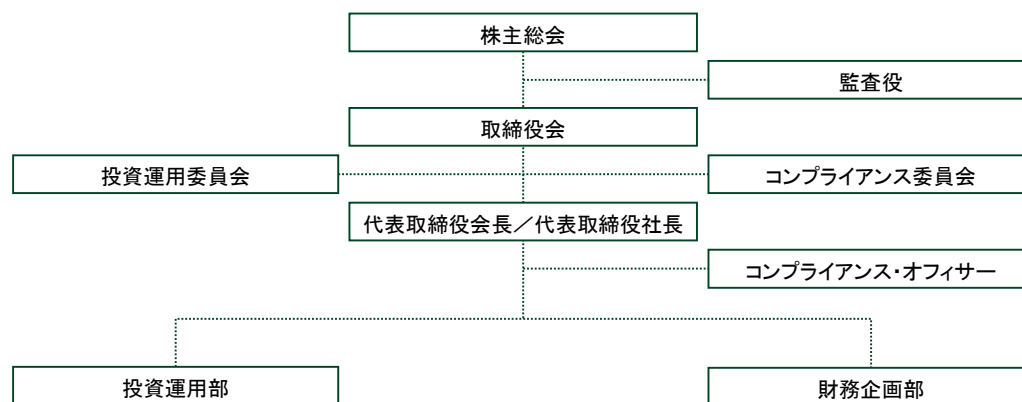
用途	商業施設	住宅				その他の施設			合計 (18物件)	
物件番号	RT-04	RS-01	RS-02	RS-03	RS-04	OT-01	OT-02	OT-03		
物件名称	 シュオアモール 長嶺	 白井 ロジュマン	 松屋レジデンス 関目	 ロイヤルヒル 神戸三宮 II	 アーバンプラザ 今里	 船橋ハイテク パーク・ヒダン工場	 船橋ハイテク パーク 工場	 コンフォモール 札幌		
所在地	熊本県熊本市	千葉県白井市	大阪府大阪市	兵庫県神戸市	大阪府大阪市	千葉県船橋市	千葉県船橋市	北海道札幌市		
IPO時点 (百万円)	4,320	2,190	1,850	1,500	959	1,760	749	1,430		58,258
第1期時点 (百万円)	4,460	2,210	1,910	1,550	984	1,800	779	1,440		59,493
IPO時点 (%)	5.6%	7.4%	6.5%	5.5%	6.1%	6.3%	6.4%	5.8%		5.4%
第1期時点 (%)	5.6%	7.2%	6.4%	5.3%	5.9%	6.1%	6.2%	5.6%		5.3%
IPO償却後 (%)	4.8%	5.7%	5.5%	4.0%	5.0%	5.2%	5.5%	4.0%		4.6%
第1期償却後 (%)	4.8%	5.5%	5.4%	3.8%	4.8%	5.1%	5.4%	3.8%	4.4%	

## 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 取引一任代理等認可	免許証番号: 東京都知事(1)第98232号 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。