

2018年6月28日

各位

不動産投資信託証券発行者名  
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  
代表者名 執行役員 村中 誠  
(コード番号 3473)

資産運用会社名  
さくら不動産投資顧問株式会社  
代表者名 代表取締役社長 村中 誠  
問合せ先 財務企画部長 小引 真弓  
TEL: 03-6272-6608

### 国内不動産信託受益権の譲渡（コンフォモール札幌）に関するお知らせ

さくら総合リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が資産の運用を委託する資産運用会社である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。）は、下記のとおり、資産の譲渡（以下「本譲渡」といいます。）を決定しましたので、お知らせいたします。

#### 記

#### 1. 本譲渡の内容

- |                |   |                       |
|----------------|---|-----------------------|
| (1) 譲渡予定資産     | : | 国内不動産を信託財産とする信託受益権    |
| (2) 物件名称       | : | コンフォモール札幌             |
| (3) 譲渡契約締結日    | : | 2018年6月28日            |
| (4) 譲渡予定日      | : | 2018年6月28日            |
| (5) 譲渡予定価格（注1） | : | 1,640百万円              |
| (6) 取得価格（注2）   | : | 1,400百万円              |
| (7) 鑑定評価額（注3）  | : | 1,440百万円              |
| (8) 帳簿価格（注4）   | : | 1,429百万円              |
| (9) 純売却益（注5）   | : | 133百万円                |
| (10) 譲渡先       | : | 後記「4. 譲渡先の概要」をご参照下さい。 |
| (11) 決済方法      | : | 引渡時に全額支払              |

(注1) 譲渡予定資産に係る信託受益権売買契約に記載された譲渡予定資産の売買代金（譲渡諸経費、消費税及び地方消費税は含みません。）を記載しています。以下同じです。

(注2) 「取得価格」は、2016年9月9日に本投資法人が譲渡予定資産を取得した際の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（取得諸経費、消費税及び地方消費税は含みません。）を記載しています。以下同じです。

(注3) 「鑑定評価額」の価格時点は、2018年2月28日です。以下同じです。

(注4) 「帳簿価格」は、2018年5月31日現在の帳簿価格を記載しており、譲渡実行時における帳簿価格とは異なります。以下同じです。

(注5) 上記の譲渡予定価格から上記の帳簿価格と関連費用を差し引いた参考数値であり、実際の売却益とは異なります。以下同じです。

#### 2. 本譲渡の理由

本資産運用会社は、本投資法人の「総合型」ポートフォリオとしての特性及び投資主価値向上に資する取り組みを実行することに重きをおいています。この取り組みには、帳簿価額に対する魅力的なプレミアムを含む価格で資産の譲渡機会を探ること、及びポートフォリオの特性を高めるために収益を再投資する機会を探ることが含まれます。本投資法人は、償却後 NOI 利回りや築年数、エリア戦略等を考慮し、投資主価値向上に向けた戦略的資産入替の観点から、コンフォモール札幌を譲渡することとしました。

### 3. 譲渡予定資産の概要

物件名	OT-03 コンフォモール札幌			
用途地域	商業地域			
用途	複合施設			
特定資産の種類	信託受益権			
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
信託期間	2005年2月4日から2026年9月8日			
所在地	北海道札幌市中央区南4条西10丁目1005番4号			
最寄駅	地下鉄東西線 西11丁目駅 徒歩約7分			
竣工年月	2003年3月10日			
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造・地下1階付10階建			
敷地面積	2,742.6 m <sup>2</sup>			
延床面積	13,366.3 m <sup>2</sup>			
建ぺい率	80%			
容積率	400%			
PM会社	株式会社日本プロパティ・ソリューションズ			
地震PML値	2.8%			
取得価格	1,400百万円			
譲渡予定価格	1,640百万円			
帳簿価格	1,429百万円			
純売却益	133百万円			
鑑定評価額	1,440百万円			
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社			
テナントの総数(2018年4月末日現在)	43			
鑑定NOI	81,125,325円			
敷金	116,457千円			
賃貸可能面積	5,941.81 m <sup>2</sup>			
賃貸面積(2018年4月末日現在)	5,630.60 m <sup>2</sup>			
稼働率(四半期毎)	2017年 6月末日	2017年 9月末日	2017年 12月末日	2018年 4月末日
	96.5%	93.1%	96.5%	94.8%
特記事項	該当事項はありません。			

### 4. 譲渡先の概要

名称	北海道食糧産業株式会社
本店所在地	北海道札幌市白石区本通19丁目南2番7号
代表者	代表取締役社長 豊田 悟
主な事業内容	総合卸売業
資本金	40百万円(2018年4月30日現在)
設立	1956年8月31日
純資産	譲渡先の同意が得られていないため非開示
総資産	譲渡先の同意が得られていないため非開示
大株主及び持株比率	譲渡先の同意が得られていないため非開示
本投資法人・資産運用会社との関係	
資本関係	特筆すべき資本関係はありません。
人的関係	特筆すべき人的関係はありません。
取引関係	特筆すべき取引関係はありません。

関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者には該当しません。
-------------	---

## 5. 媒介の概要

名称	三井不動産リアルティ株式会社
本店所在地	東京都千代田区霞が関三丁目2番5号
代表者	代表取締役社長 山代 裕彦
主な事業内容	不動産仲介事業
資本金	200億円（2018年3月31日現在）
設立	1969年7月15日
本投資法人・資産運用会社との関係	
資本関係	特筆すべき資本関係はありません。
人的関係	特筆すべき人的関係はありません。
取引関係	特筆すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者には該当しません。
媒介手数料等の額	媒介者からの同意が得られていないため、やむを得ない事情により開示ができない場合として開示していません。

## 6. 譲渡代金の使途

本譲渡に係る譲渡代金のうち、売却益は利益分配金として配当する予定であり、残りは自己資金として保有し、将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当することを予定しています。特定資産の取得又は借入金返済の決定があった場合、速やかにお知らせいたします。

## 7. 今後の見通し

本資産運用会社は、現在、パイプライン・サポート契約先から取得を検討している案件を含む、本譲渡の手取金を充当する特定資産の取得に係る投資案件（以下「投資案件」といいます。）を検討しています。第4期（2018年6月期）及び第5期（2018年12月期）の業績及び分配金の予想については、かかる投資案件の成否及び内容による影響を受けることから、投資案件の実行を決定し又は投資案件を実行しないことが確定した段階で、速やかに公表いたします。

投資案件の全部又は一部を実行しないこととなった場合、関連費用の一部を第4期（2018年6月期）に計上することとなる可能性があります。

8. 鑑定評価書の概要

鑑定評価書の概要			
鑑定機関	大和不動産鑑定		
鑑定評価額（百万円）	1,440	価格時点	2018年2月28日
項目	内容（百万円）	概要等	
収益価格	1,440	直接還元法及びDCF法の2手法を適用したが、将来の純収益の変動を明示することによって価格を導いたDCF法による収益価格がより説得力が高いと判断し、直接還元法による収益価格からの検証もを行い、収益還元法による収益価格を試算した。	
直接還元法による価格	1,450	同一需給圏内の類似不動産に係る市場動向等を分析の上、適正想定賃料に基づき査定した純収益を採用するとともに、類似不動産の評価利回り等を参考として査定した還元利回りを採用して求めた。	
(1) 運営収益	142	-	
可能総収益	146	中長期的に安定的と認められる貸室賃料収入、駐車場収入及びその他収入を査定した。	
空室損失等	4	中長期的に安定的と認められる空室率に基づき査定した。	
(2) 運営費用	61	-	
維持管理費	9	現行契約を妥当と判断し、計上。	
水道光熱費	22	依頼者から入手した実績額を参考に、賃貸可能面積当たり月額1,000円/坪と査定し、計上。	
修繕費	4	類似不動産の修繕費を参考に、建物再調達価格の0.12%相当額を査定し、計上。賃借人の退去に伴う貸室のメンテナンス費用を賃借人の原状回復を考慮して6,000円/坪と査定し、計上。	
PMフィー	2	現行契約を妥当と判断し、賃料収入等の1.3%相当額を計上。	
テナント募集費用等	1	類似不動産のテナント募集費用を参考に、新規入居テナントの1.0ヶ月分のテナント募集費用を査定し、計上。	
公租公課	19	土地：2017年度実績額に基づき、地価変動、負担水準を考慮の上査定し、計上。建物他：2017年度実績額に基づき、計上。	
損害保険料	1	実績額を妥当と判断し、計上。	
その他費用	4	雑費、消耗品費等の予備費について賃貸可能面積当たり月額80円/坪と査定し、計上。	
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	81	-	
(4) 一時金の運用益	1	運用利回りを1.0%と査定。	
(5) 資本的支出	7	類似不動産の更新費を参考に、建物再調達価格の0.28%相当額を査定し、計上。	
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	75	-	

	(7)還元利回り	5.2%	—
	DCF法による価格	1,430	現在の賃貸借契約内容及びテナントの属性を前提とし、将来のキャッシュフローの変動及び売却価格を適正に反映させた。
	割引率	5.0%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定。
	最終還元利回り	5.4%	還元利回りに対する分析期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定。
	積算価格（百万円）	1,790	価格時点における対象不動産の再調達原価について減価修正を行い、更に土地建物一体としての市場性をも考慮の上試算した。
	土地比率	51.1%	—
	建物比率	48.9%	—
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	<p>試算価格の調整については、原価法による積算価格と収益還元法による収益価格の両試算価格間に開差が認められるため、鑑定評価の手法及び採用した資料の有する特徴に応じた斟酌を加え、鑑定評価の手順の各段階について客観的批判的に再吟味するとともに、対象不動産に係る市場特性等を検討した。</p> <p>また、鑑定評価額については、改めて資料の選択、検討及び活用の適否、不動産価格に関する諸原則の当該案件に即応した活用の適否、一般的要因の分析並びに地域分析及び個別分析の適否、各手法に共通する価格形成要因に係る判断の整合性、単価と総額との関連について再度検討を行った。更に対象不動産に係る地域分析及び個別分析の結果と各手法との適合性、各手法の適用において採用した資料の特性及び限界からくる相対的信頼性等の観点から各試算価格が有する説得力を考察し、専門職業家としての良心に従い決定した。</p>		

以上

<添付資料>

参考資料1 本譲渡後のポートフォリオ一覧

参考資料2 本譲渡後の建物状況評価報告書及び地震リスク分析の概要

※本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

※本投資法人のホームページアドレス：<http://sakurasogoreit.com/>

参考資料 1 本譲渡後のポートフォリオ一覧

物件番号	物件名称	所在地	取得 価格 (百万円)	不動産 鑑定評価額 (百万円) (注 1)	投資比率 (%) (注 2)
OF-01	成信ビル	東京都新宿区	7,880	8,850	14.1
OF-02	NK ビル	東京都千代田区	3,730	3,980	6.7
OF-03	司町ビル	東京都千代田区	3,820	4,040	6.8
OF-04	高田馬場アクセスビル	東京都新宿区	3,330	3,510	5.9
OF-05	麻布アメレックスビル	東京都港区	2,020	2,270	3.6
OF-06	飛栄九段ビル	東京都千代田区	1,960	2,090	3.5
OF-07	新横浜ナラビル	神奈川県横浜市	1,910	2,020	3.4
オフィス小計			24,650	26,760	44.0
RT-01	ラパーク岸和田	大阪府岸和田市	6,460	6,640	11.5
RT-02	シュロアモール筑紫野	福岡県筑紫野市	7,670	7,790	13.7
RT-03	西友水口店	滋賀県甲賀市	4,150	4,220	7.4
RT-04	シュロアモール長嶺	熊本県熊本市	4,180	4,470	7.5
商業施設小計			22,460	23,120	40.0
RS-01	白井ロジュマン	千葉県白井市	2,180	2,160	3.9
RS-02	松屋レジデンス関目	大阪府大阪市	1,820	1,930	3.2
RS-04	アーバンプラザ今里	大阪府大阪市	940	945	1.7
RS-05	アボーデ代々木パークサイド	東京都渋谷区	1,600	1,610	2.9
住宅小計			6,540	6,645	11.7
OT-01	船橋ハイテクパーク工場 I	千葉県船橋市	1,720	1,800	3.1
OT-02	船橋ハイテクパーク工場 II	千葉県船橋市	710	778	1.3
その他の施設小計			2,430	2,578	4.3
ポートフォリオ合計			56,080	59,103	100.0

(注 1) 大和不動産鑑定株式会社による 2018 年 2 月 28 日を価格時点とする不動産鑑定評価書に基づいています。

(注 2) 投資比率は各資産の取得価格が取得価格総額に占める割合を示しており、小数点第 2 位を四捨五入しています。

参考資料 2 本譲渡後の建物状況評価報告書及び地震リスク分析の概要

物件番号	物件名称	調査業者	調査年月日	短期修繕費(千円) (注1)	長期修繕費(千円) (注2)	PML 値 (%) (注3)
OF-01	成信ビル	TRC (注4)	2015年10月5日	0	18,603	5.5
OF-02	NKビル	TRC (注4)	2015年10月8日	0	16,031	8.4
OF-03	司町ビル	TRC (注4)	2015年10月8日	0	12,823	9.4
OF-04	高田馬場アクセスビル	TRC (注4)	2015年10月5日	0	16,108	3.5
OF-05	麻布アメックスビル	TRC (注4)	2015年10月5日	0	5,682	9.3
OF-06	飛栄九段ビル	TRC (注4)	2015年10月8日	0	17,234	3.5
OF-07	新横浜ナラビル	TRC (注4)	2015年10月16日	0	13,798	4.4
RT-01	ラパーク岸和田	TRC (注4)	2015年10月5日及び同 月6日	0	71,684	14.8
RT-02	シュロアモール筑紫野	TRC (注4)	2016年6月21日及び同 月22日	0	30,314	1.7
RT-03	西友水口店	TRC (注4)	2015年10月9日	0	14,058	4.2
RT-04	シュロアモール長嶺	TRC (注4)	2016年6月26日	0	14,857	8.1
RS-01	白井ロジュマン	TRC (注4)	2015年10月13日	0	48,374	3.6
RS-02	松屋レジデンス関目	TRC (注4)	2015年10月7日	0	22,752	11.6
RS-04	アーバンプラザ今里	TRC (注4)	2015年10月7日	0	7,993	12.0
RS-05	アボーデ代々木パークサイド	JCIA (注5)	2017年7月11日	0	642	7.3
OT-01	船橋ハイテクパーク I	TRC (注4)	2015年10月16日	0	1,901	4.6
OT-02	船橋ハイテクパーク II	TRC (注4)	2015年10月16日	0	3,123	4.6
合計				0	315,950	3.9

(注1) 「短期修繕費」には、報告書の日付から起算して1年以内に必要とされる修繕費用の合計額を記載しています。

(注2) 「長期修繕費」には、報告書の日付から起算して12年以内に必要とされる修繕費用の合計額を12で除することにより算出した1年当たりの平均値を記載しています。

(注3) 「地震PML値」は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社が2018年6月付で作成した地震PML評価報告書に基づき記載しています。

(注4) 東京海上日動リスクコンサルティング株式会社

(注5) 日本建築検査協会株式会社