

## 2018年12月期(第5期)決算説明会資料

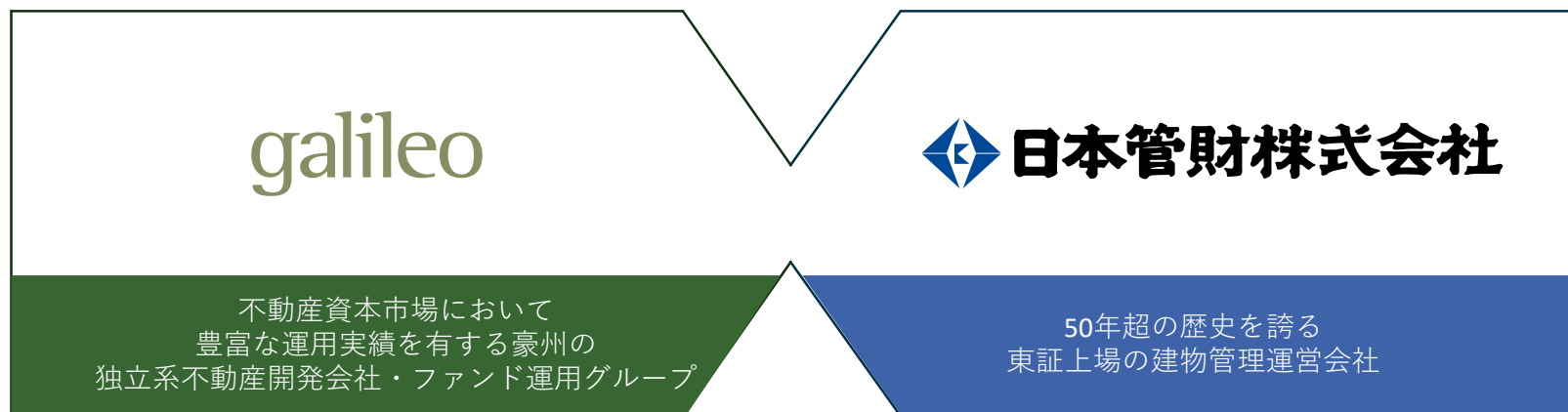
さくら総合リート投資法人 (コード: 3473)



<b>I. さくら総合リート投資法人の概要</b>		<b>V. Jリート市場及び他のJリート銘柄との比較</b>	
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		
<b>II. 第5期 決算</b>		<b>VI. スポンサー</b>	
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
<b>III. 主な業績指標</b>		<b>Appendix</b>	
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
<b>IV. 運用における主要優先事項</b>		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<sup>(注1)</sup>

965億円

建物・住宅管理事業売上高<sup>(注1)</sup>

840億円

建物・住宅管理事業の売上割合<sup>(注1)</sup>

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<sup>(注2)</sup>

5,352億円

これまでのリート実績

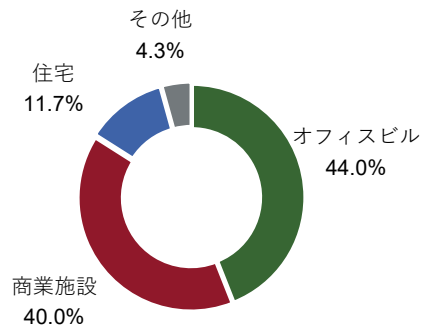
2003年	豪州上場リート(投資対象:米国 ショッピングセンター)を組成
2006年	豪州上場リート(投資対象:日本 総合型ポートフォリオ)を組成
2016年	東証上場リート(投資対象:日本 総合型ポートフォリオ)を組成

## ポートフォリオの概要 (2018年12月31日現在)

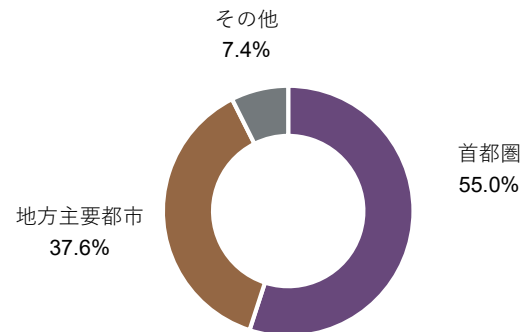
物件数	17	鑑定評価額合計(百万円)	59,381	平均鑑定NOI利回り(%) <sup>(注1)</sup>	5.2
平均稼働率(%)	98.6	簿価合計(百万円)	56,199	償却後平均鑑定NOI利回り(%) <sup>(注1)</sup>	4.4

## 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)(%) <sup>(注2)</sup>	48.3
長期賃貸借契約(中途解約不可)期間(年) <sup>(注3)</sup>	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<sup>(注1)</sup>

成長性



安定性

用途別投資比率 <sup>(注1)</sup>	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の享受が期待できる</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</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適している</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2)</sup>

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"> <li>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</li> <li>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</li> <li>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</li> <li>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</li> </ul>

## 第7期 - 第6期予想との差異

単位: 百万円

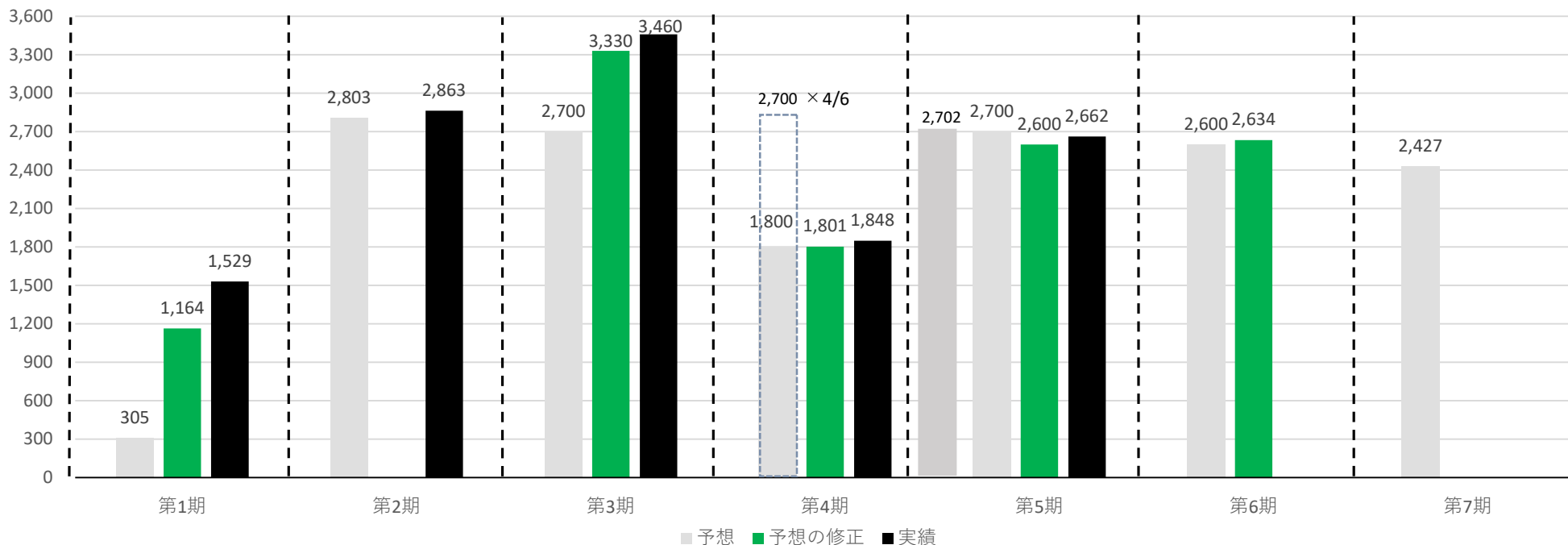
	第6期予想	第7期予想	差
営業収益	2,348	2,317	(31)
営業費用	1,319	1,342	23
営業利益	1,029	975	(54)
営業外費用	162	166	4
経常利益	867	809	(58)
特別利益	44	-	(44)
特別損失	33	-	(33)
税引前当期純利益	878	809	(69)
当期純利益	877	808	(69)
1口当たり分配金(円)	2,634	2,427	(207)

コメント
<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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</li> </ul>

年換算予想分配金利回り<sup>(注)</sup> **6.0%**

(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

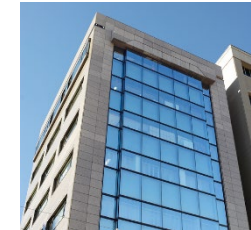
## 概要

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

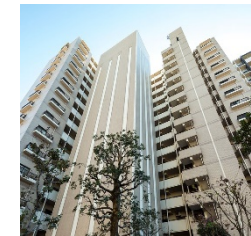
	稼働率(%) <sup>(注1)</sup>	NOIキャップレート(%) <sup>(注1)</sup>	NOI(億円) <sup>(注1)</sup>
第4期末 2018年6月30日	98.7	5.2	30.60
第5期末 2018年12月31日	98.6	5.2	30.72
差異	0.1 ↓	0.0 ↔	0.4% ↑



ラパーク岸和田

## オフィス市場動向

	オフィス市場賃料 <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>
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 <sup>(注5)</sup>	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 <sup>(注1)</sup>	99.0	97.5	100.0
差異	1.8 ↓	0.0 ↔	0.9 ↑	0.0 ↔

## 契約賃料(円)<sup>(注2)</sup>

	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 <sup>(注3)</sup>	4,848	4,556	3,970
差異	0.3% ↓	0.1% ↑	1.7% ↓	0.0% ↔

## 鑑定評価額(億円)<sup>(注4)</sup>

	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(%)<sup>(注4)</sup>

	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% ↓



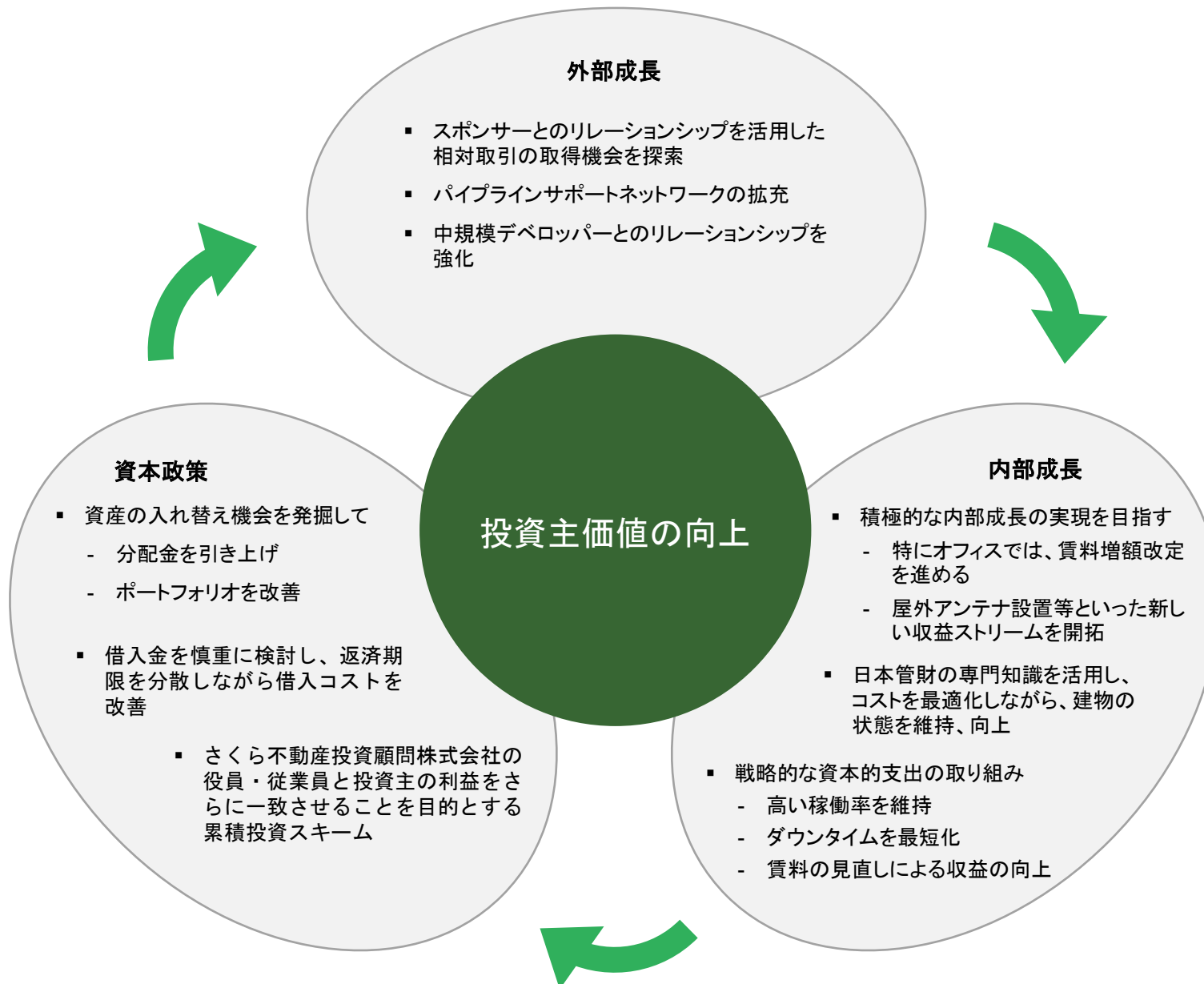
西友水口

(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

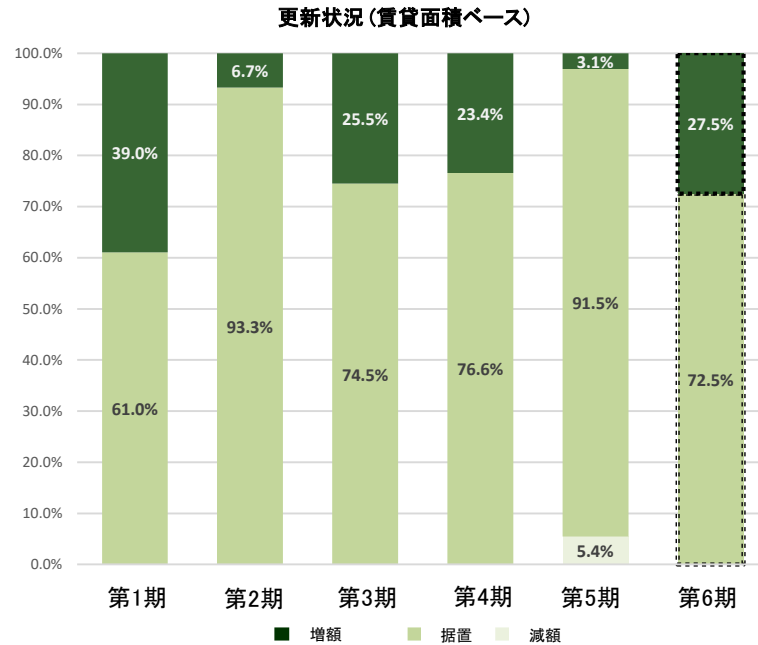




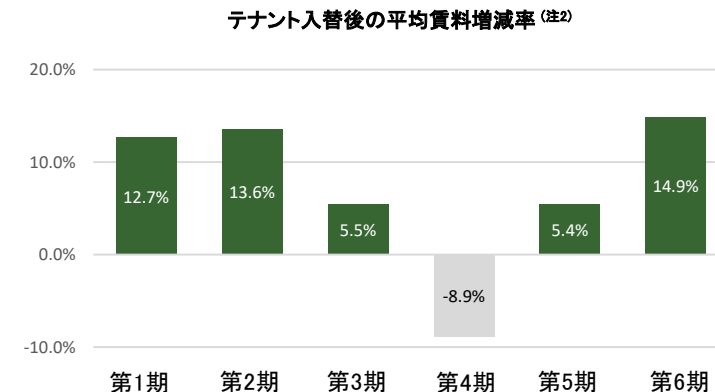
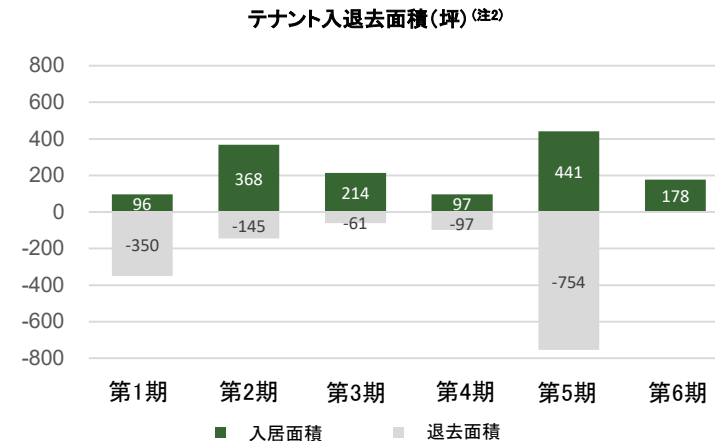
## A. 内部成長の取り組み

## 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%

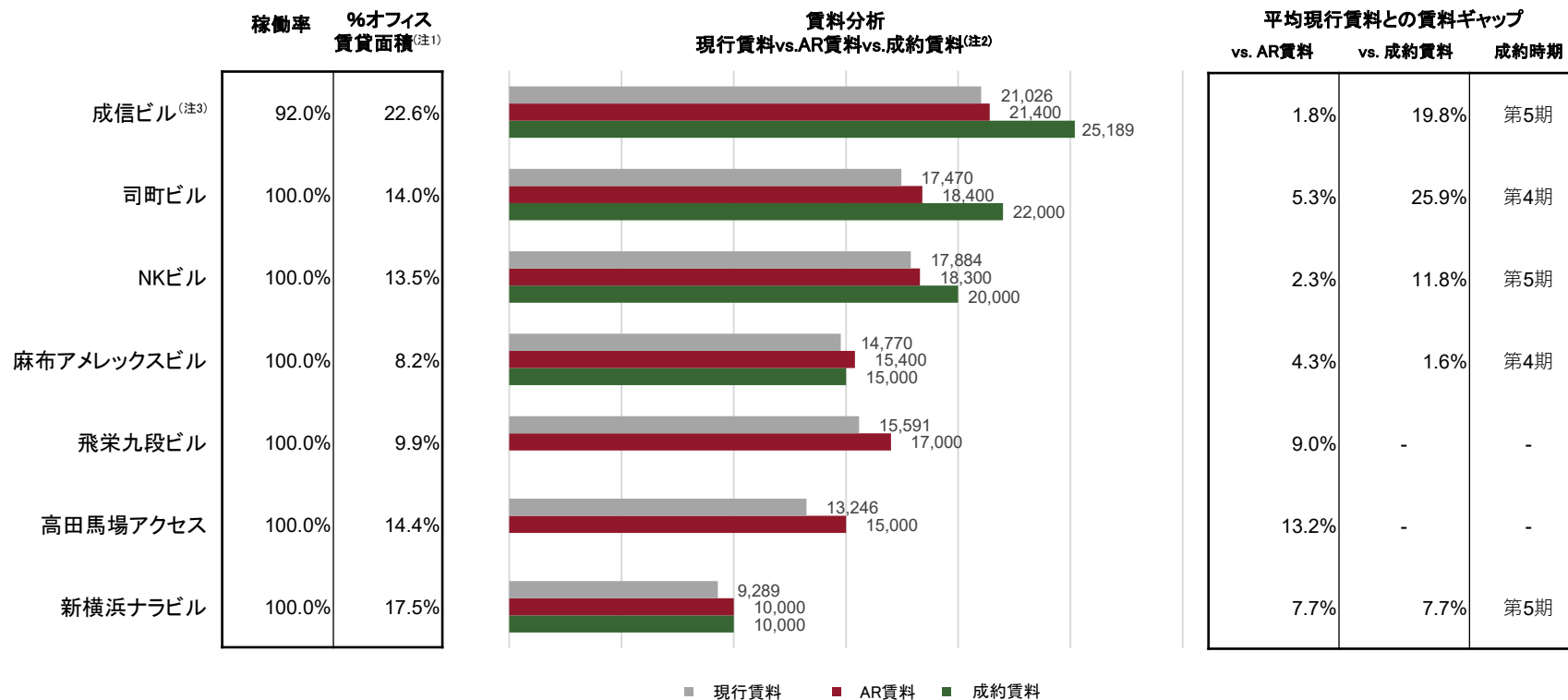


(注1) 店舗・倉庫・SOHO・駐車場等を除く。

(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 <sup>(注1)</sup>
退去テナント面積 (㎡/坪)	1,288.5 / 389.8
入居テナント面積 (㎡/坪) <sup>(注1)</sup>	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

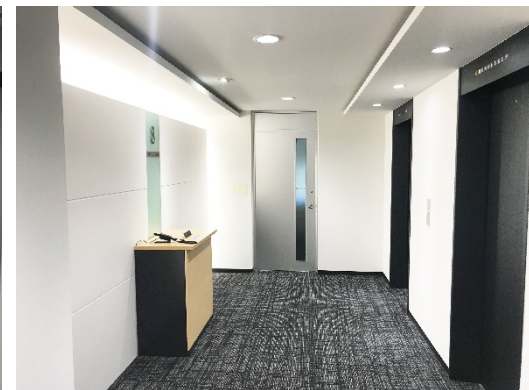
### 概要

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) <sup>(注1)</sup>	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 (%) <sup>(注1)</sup>	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



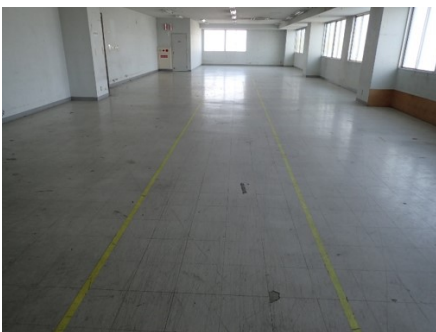
シュロアモール筑紫野

### 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。

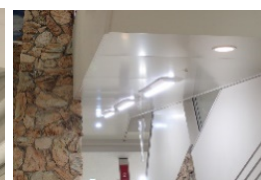
### ラパーク岸和田・シュロアモール筑紫野

### 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



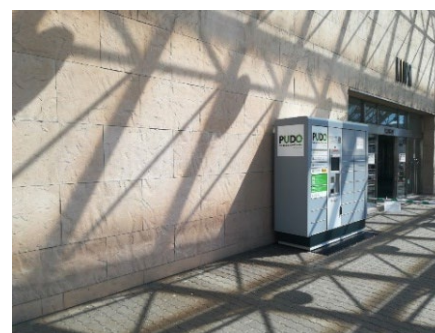
施工後

### 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。

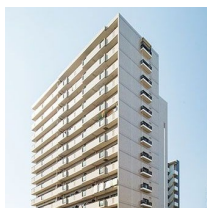


## 住宅

- 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 白井レジュマン



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

### 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。

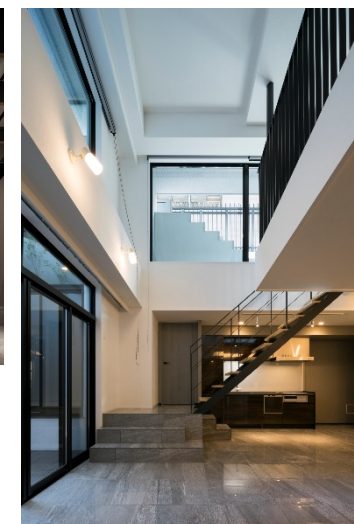
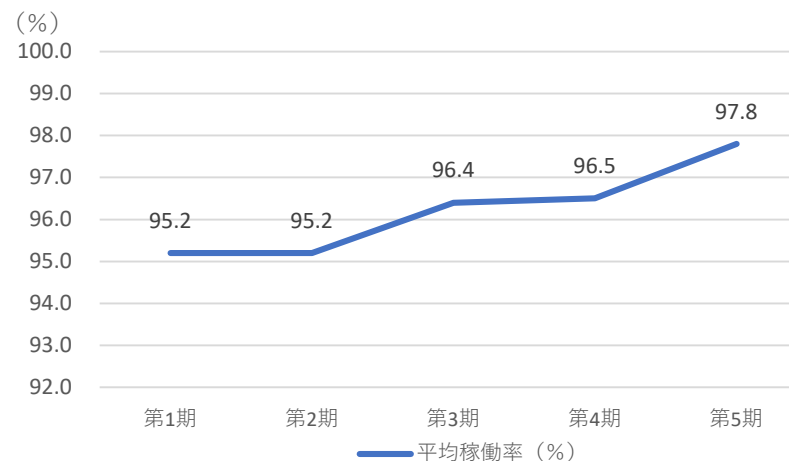
合計面積(㎡)	合計面積(坪)	退去時 平均坪単価	成約 平均坪単価	平均 上昇率
343.44	103.89	19,444	21,080	8.4%

## 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





## 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

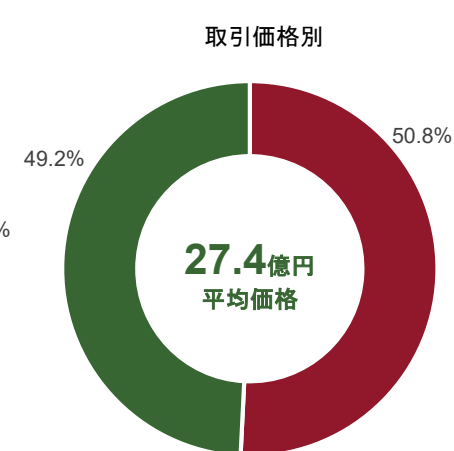
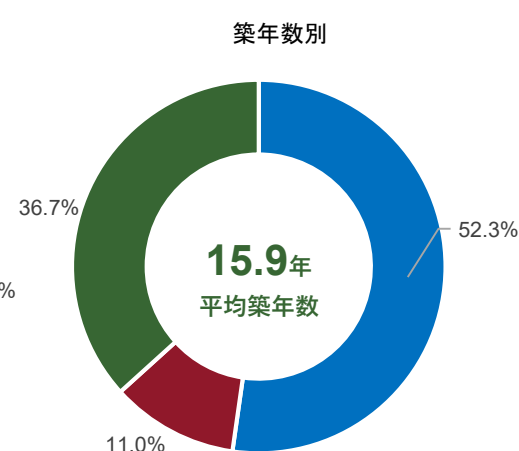
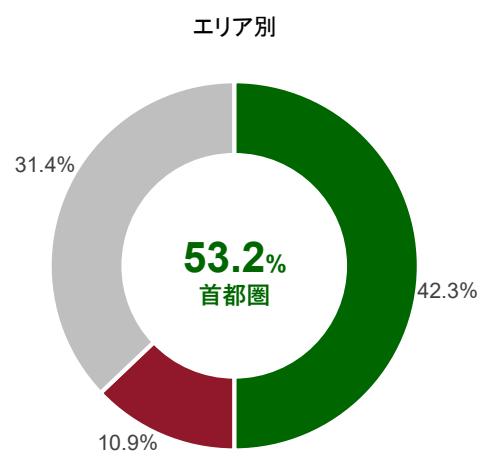
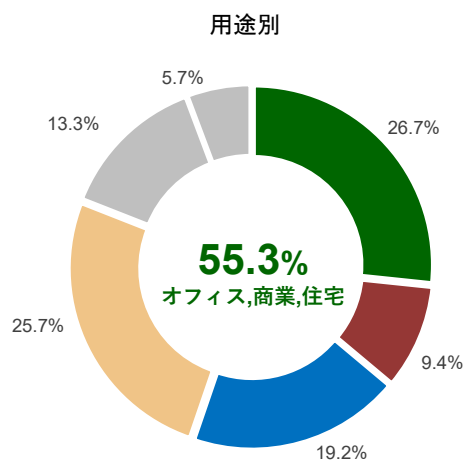
- 新投資運用部長の参画によるソーシング能力の更なる強化
- ウェアハウジング機能に関する、複数のリース会社及びブリッジファンド会社との間の提携も視野に入れた協議の継続
- コンフォモール札幌の売却(第4期)に伴う新たな代替資産の取得に対するタームローンレンダーからのサポート
- 積極的な資産入替に関する継続的な検討

## 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%
<b>合計</b>		<b>27,280</b>	<b>5.9%</b>



## 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		900	基準金利+0.2% (変動)	2019年8月30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	4,000	0.71096% (固定)	2019年8月30日
	三井住友銀行			
	新生銀行	6,000	0.81842% (固定)	2020年8月31日
	りそな銀行			
	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			
	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			
	三井住友信託銀行	5,100	1.07777% (固定)	2023年2月28日
合計		27,600		

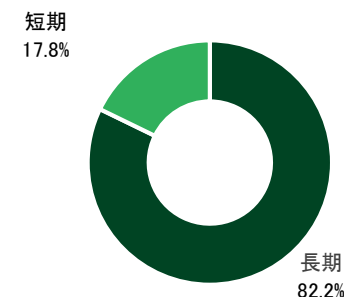
担保: 無担保・無保証

## 借入金の残存期間 (2018年12月31日時点)

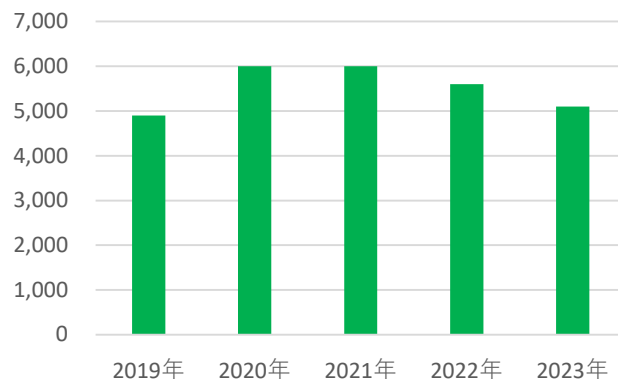
平均残存年数

2.57

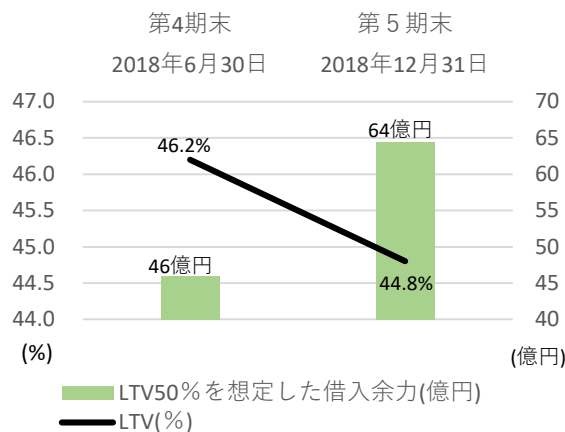
## 借入期間別比率



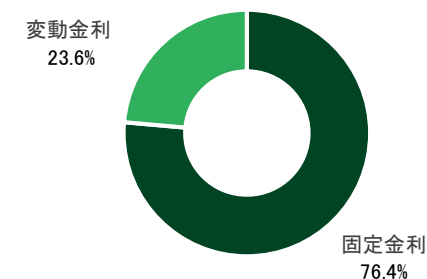
## 返済スケジュール



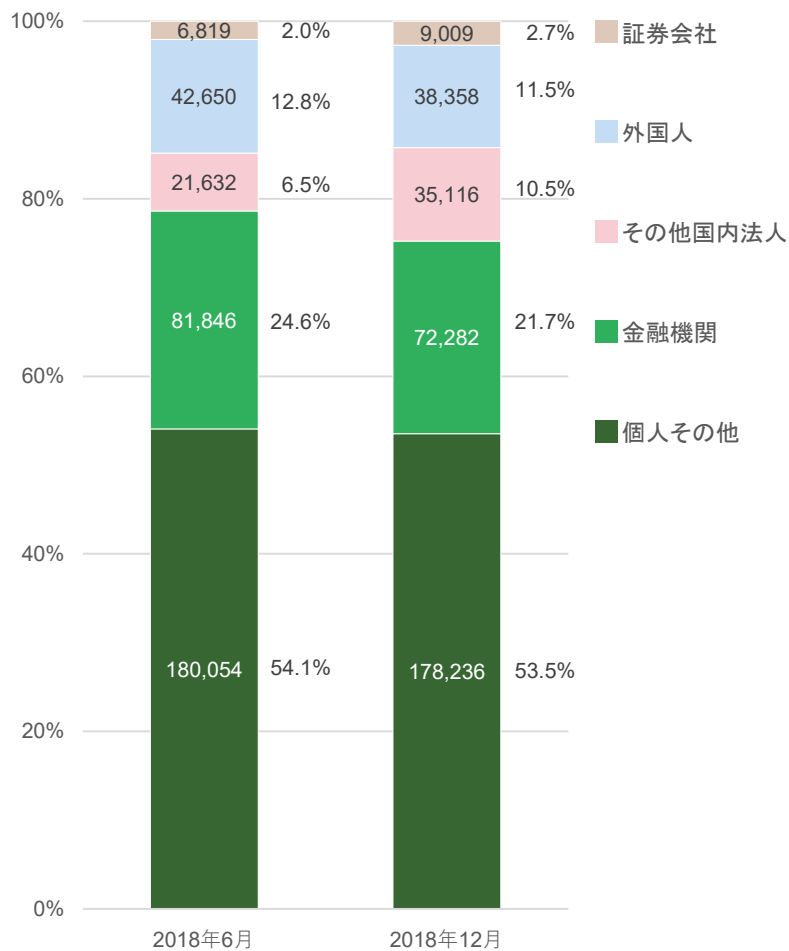
## LTV及び借入余力



## 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 (%) <sup>1</sup>
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)