

2019年12月期(第7期)決算説明会資料

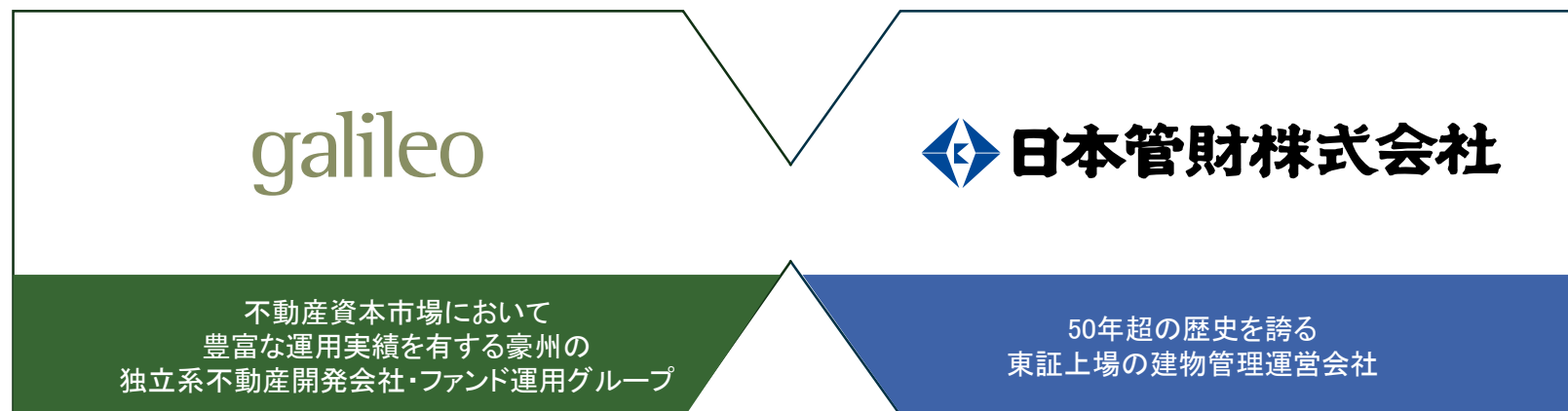
さくら総合リート投資法人 (コード: 3473)



I. さくら総合リート投資法人の概要		VI. 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	29
スポンサーの概要	5	他のJリート銘柄との比較	30
ポートフォリオの概要	6	Jリート市場 上場後の推移	31
ポートフォリオ投資ガイドライン	7		
II. 第7期 決算		VII. スポンサー	
第7期決算	9	スポンサーのサポート体制	33
1口当たり分配金 予想と実績	10	日本管財の概要	34
		ガリレオグループの実績	36
		ガリレオグループの開発力	37
III. 主な業績指標		Appendix	
主なポートフォリオ指標	12	テナント割合(賃貸面積・年間賃料収入別 ※住宅を除く)	39
セクター別ポートフォリオ分析	13	賃貸面積・賃料収入 上位10テナント ※住宅を除く	40
主な財務指標	14	貸借対照表	41
		損益計算書	42
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	43
A. 内部 成長の取り組み	16	第7期個別物件収支(184日間稼働)	44
B. キャピタル・マネジメント	23	ポートフォリオ - 鑑定評価と利回り分析	46
借入金の概要	24	ポートフォリオマップ	48
投資主の状況	25	本投資法人の概要	49
		免責事項	50
V. 本訴訟の状況			
訴訟の状況	27		

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17社、持分法適用関連会社29社及びその他の関係会社2社(2019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)

979億円

建物・住宅管理事業売上高^(注1)

841億円

建物・住宅管理事業の売上割合^(注1)

85.9%

(注1) 2019年3月末時点のものです。

(注2) 2020年1月末時点のものです。



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)

5,261億円

これまでのリート実績

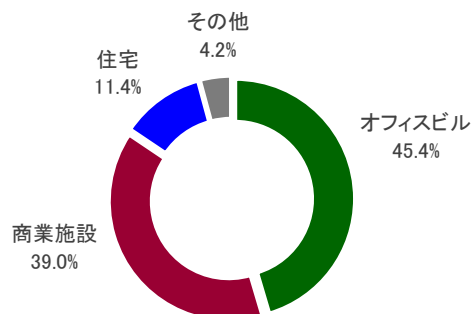
2003年	豪州上場リート(投資対象:米国 ショッピングセンター)を組成
2006年	豪州上場リート(投資対象:日本 総合型ポートフォリオ)を組成
2016年	東証上場リート(投資対象:日本 総合型ポートフォリオ)を組成

ポートフォリオの概要 (2019年12月31日現在)

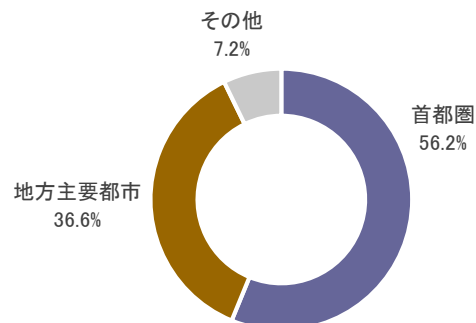
物件数	18	鑑定評価額合計(百万円)	62,744	平均鑑定NOI利回り(%) ^(注1)	5.0
平均稼働率(%)	98.6	簿価合計(百万円)	57,695	償却後平均鑑定NOI利回り(%) ^(注1)	4.2

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(%)	59.4
長期賃貸借契約(中途解約不可)(%) ^(注2)	40.6
長期賃貸借契約(中途解約不可)期間(年) ^(注3)	5.5

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7期 決算

第7期 - 予想と実績

単位: 百万円

	第7期予想 9/26開示	第7期実績	差
営業収益	2,380	(※2) 2,379	(1)
営業費用	(※1) 1,375	1,345	(30)
営業利益	1,005	1,034	29
営業外費用	176	174	(2)
経常利益	829	860	31
特別利益	0	(※2) 12	12
特別損失	(※1) 153	167	14
税引前当期純利益	676	705	29
当期純利益	675	704	29
1口当たり分配金(円)	2,029	2,116	87

コメント
<ul style="list-style-type: none"> ・営業費用が30百万円減少: 主な理由は以下のとおり <ul style="list-style-type: none"> - 募集関連費や原状回復費が予想を下回ったこと等による賃貸事業費用18百万円の減少 - 控除対象外消費税の減少等 ・台風による保険料収入を特別利益として計上 ・投資主総会及び合併等関連費用の増加(訴訟による法律事務所報酬12百万円の発生、投資主総会検査役の報酬の見積超過3.5百万円等)により、特別損失が14百万円増加 <p>※投資主総会及び合併等関連費用とは、第6期のライオンパートナーズ合同会社による投資主総会開催請求から始まった一連の行為について発生した費用です。</p>

第7期 - 前期実績との差異

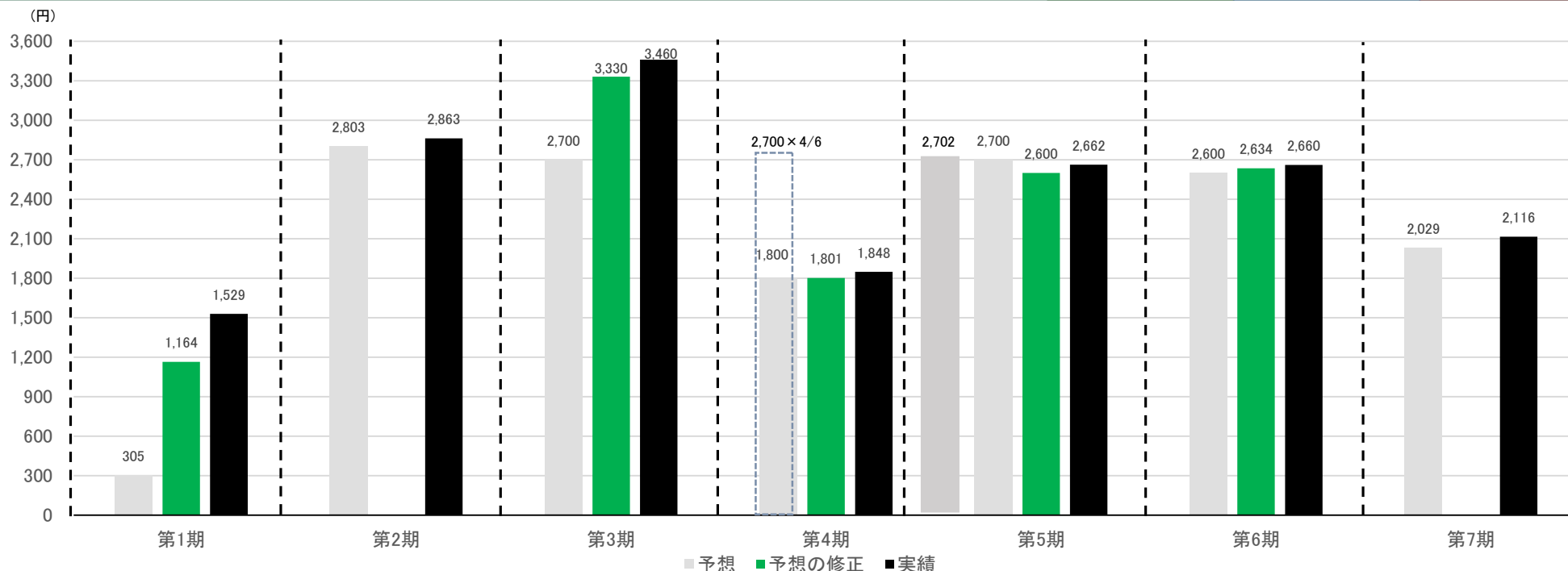
単位: 百万円

	第6期実績	第7期実績	差
営業収益	2,394	(※2) 2,379	(15)
営業費用	1,357	1,345	(12)
営業利益	1,037	1,034	(3)
営業外費用	163	174	11
経常利益	874	860	(14)
特別利益	48	(※2) 12	(36)
特別損失	36	167	131
税引前当期純利益	886	705	(181)
当期純利益	885	704	(181)
1口当たり分配金(円)	2,660	2,116	(544)

コメント
<ul style="list-style-type: none"> ・第6期には筑紫野のテナント退去に伴う違約金収入が計上されていた(35百万円)こと等による影響で、営業収益15百万円減少 ・第6期に投資主総会及び合併等関連費用を営業費用に計上していたこと等による影響で営業費用12百万円減少 ・台風被害に係る保険金収入の計上額が減少したことにより、特別利益が36百万円減少 ・第6期に台風被害に係る修繕費を計上しており、第7期は投資主総会及び合併等関連費用を計上したことにより、その差額として、特別損失が131百万円増加

※1 9/26の開示においては、投資主総会及び合併等関連費用153百万円を営業費用に計上していました。

※2 2/18開示の確定決算においては、台風被害に係る保険金収入を営業収益に計上していますが、本説明においては、わかりやすいよう特別利益として別記しています。



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

- 営業収益が46百万円増加。主な要因は、筑紫野:原状回復費収入、住宅:想定より高稼働を実現
- 営業費用が38百万円増加。主な要因は、筑紫野:原状回復費、成信:仲介手数料、賃料増額申立(調停)

2019年7月 - 2019年12月

- 募集関連費の削減等による賃貸事業費用が30百万円減少
- 台風被害による保険金収入の計上等により特別利益が12百万円増加
- なお、投資主総会及び合併等関連費用167百万円を特別損失に計上している。

Ⅲ. 主な業績指標

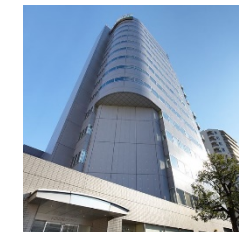
概要

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、2019年第4四半期は0.7%となった。

- ポート全体の鑑定評価額はオフィス現行賃料の増加(前期比4.9%)などにより2.0%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を維持できた。
- 含み益は前期比で33%増、約50億円となった(一口当たり15,015円)。

ポートフォリオ価値

	鑑定評価額(億円)	簿価(億円)	含み益(億円)
第6期末 2019年6月30日	615.11	577.20	37.90
第7期末 2019年12月31日	627.44	576.95	50.49
差異	2.0% ↑	0.0% ↓	33.2% ↑



高田馬場アクセス

ポートフォリオ実績

	稼働率(%)	NOIキャップレート(%) ^(注1)	NOI(億円) ^(注1)
第6期末 2019年6月30日	97.9	5.1	31.51
第7期末 2019年12月31日	99.0	5.0	31.59
差異	1.1 ↑	0.1 ↓	0.2% ↑



シュロアモール長嶺

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2)	東京オフィス空室率(%) ^(注4)
第6期末 2019年6月30日	17,167	16,310	0.7
第7期末 2019年12月31日	17,334	17,105	0.7
差異	1.0% ↑	4.9% ↑	0.0 ↔



アーバンプラザ今里

(注1) 2019年6月30日と2019年12月31日時点の不動産鑑定評価書に基づきます。

(注2) 2019年6月30日と2019年12月31日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)です。

(注3) 2019年6月30日と2019年12月31日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)です。

(注4) 出所: CBRE Market Overview Japan Office (2019年第2四半期と2019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です。(グレードA、グレードAマイナス、グレードB)

稼働率(%)

	オフィスビル	商業施設	住宅	その他
第6期末 2019年6月30日	100.0	97.1	98.1	100.0
第7期末 2019年12月31日	100.0	98.4	98.6	100.0
差異	0.0 ↔	1.3 ↑	0.5 ↑	0.0 ↔

契約賃料(円)^(注1)

	オフィスビル	商業施設	住宅	その他
第6期末 2019年6月30日	16,310	4,818	4,631	3,970
第7期末 2019年12月31日	17,105	4,798	4,556	3,970
差異	4.9% ↑	0.4% ↓	1.6% ↓	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
第6期末 2019年6月30日	293.70	228.00	67.59	25.82
第7期末 2019年12月31日	306.30	226.60	68.72	25.82
差異	4.3% ↑	0.6% ↓	1.7% ↑	0.0% ↔

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
第6期末 2019年6月30日	4.3	5.8	5.9	6.2
第7期末 2019年12月31日	4.2	5.8	5.7	6.2
差異	0.1 ↓	0.0 ↔	0.2 ↓	0.0 ↔

概要

- 内部成長(特にオフィス物件)により純資産価値は前期と比較して3.8%増加
- 投資口価格は、2019年7月末から1.1%減少して、2020年1月末時点で97,600円
- P/NAVは、2019年7月末から4.0%減少して、2020年1月末時点で0.95

貸借対照表

	LTV (%)	借入の平均返済期間(年)	負債合計(億円)
第6期末 2019年6月30日	46.1	2.13	332
第7期末 2019年12月31日	46.3	1.70	331
差異	0.2 ↑	0.43 ↓	0.3% ↓

	純資産(単位:億円)	純資産価値(千円/口)	資産合計(億円)
第6期末 2019年6月30日	29.25	99.23	633.8
第7期末 2019年12月31日	29.25	103.01	631.1
差異	0.0% ↔	3.8% ↑	0.4% ↓



NKビル



松屋レジデンス関目

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
2019年7月31日	98,700	4.9(注1)	0.99
2020年1月31日	97,600	N/A	0.95
差異	1.1% ↓	N/A	4.0% ↓



シロアモール筑紫野

(注1)年換算1口当たり予想分配金利回りは、2019年7月31日時点の投資口価格終値98,700円及び第7期の1口当たり予想分配金を年換算した金額4,814円に基づきます。

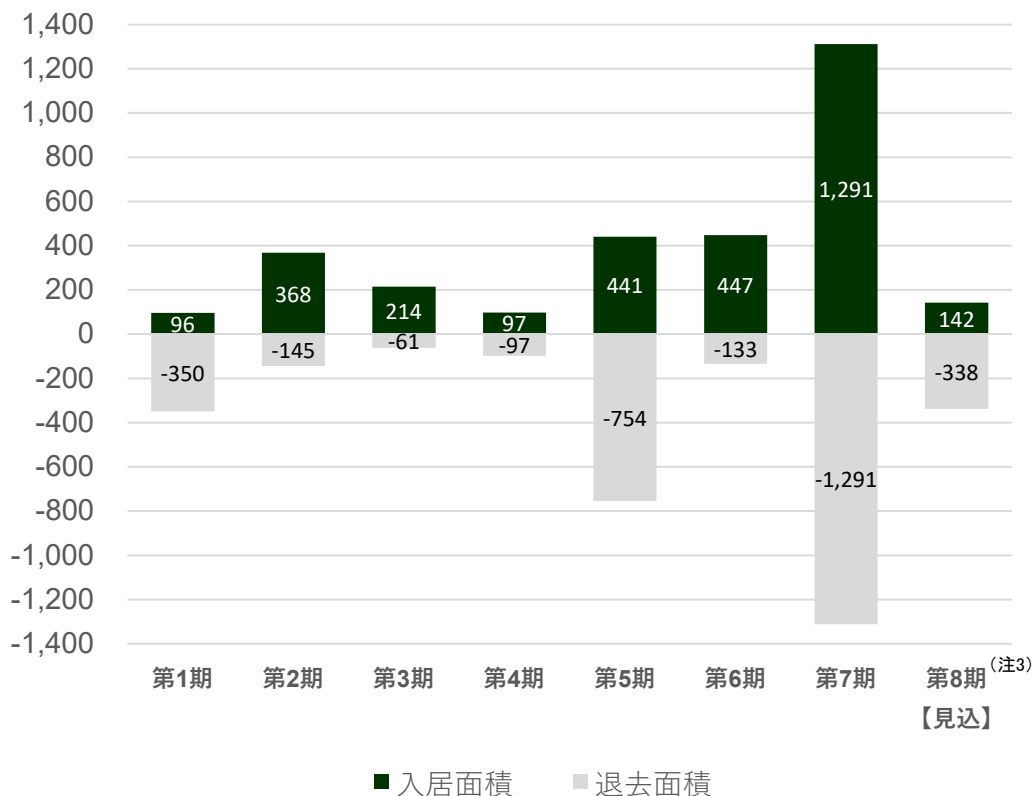
IV. 運用における主要優先事項

A. 内部成長の取り組み

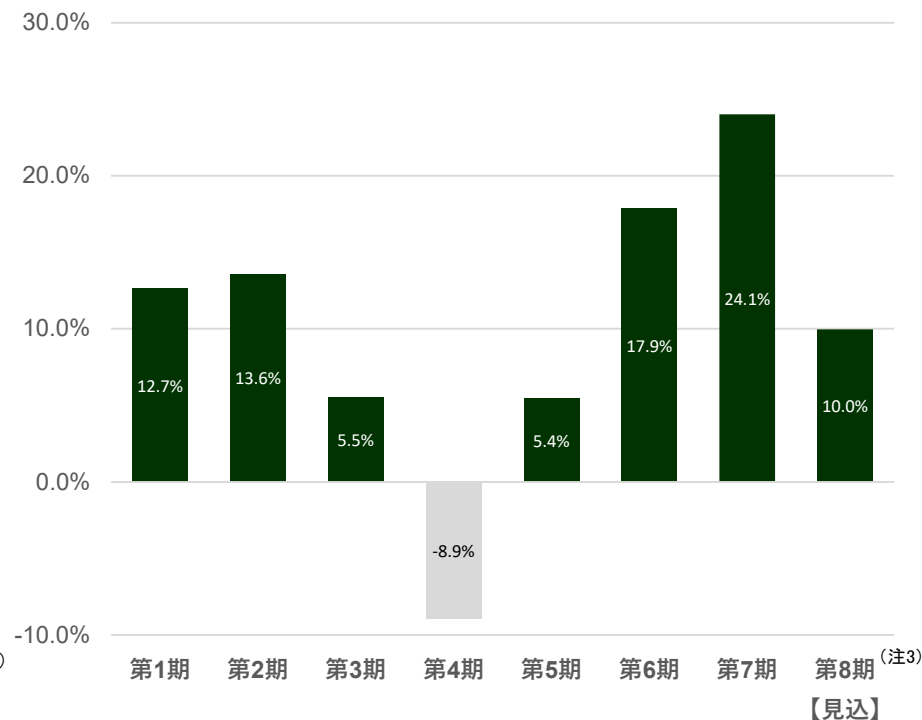
オフィスポートフォリオの入退去状況 (注1)

- オフィスポートフォリオの第7期テナント入替のうち約60%を占めるNKビル(7フロア 763坪)では、前テナント対比平均26%増額で成約した。
- 成信ビル、高田馬場アクセス、麻布アメックスではそれぞれ 17%、28%、22%増額での成約となり、結果第7期全体では24.1%増額で入替に成功した。

テナント入退去面積(坪) (注2)



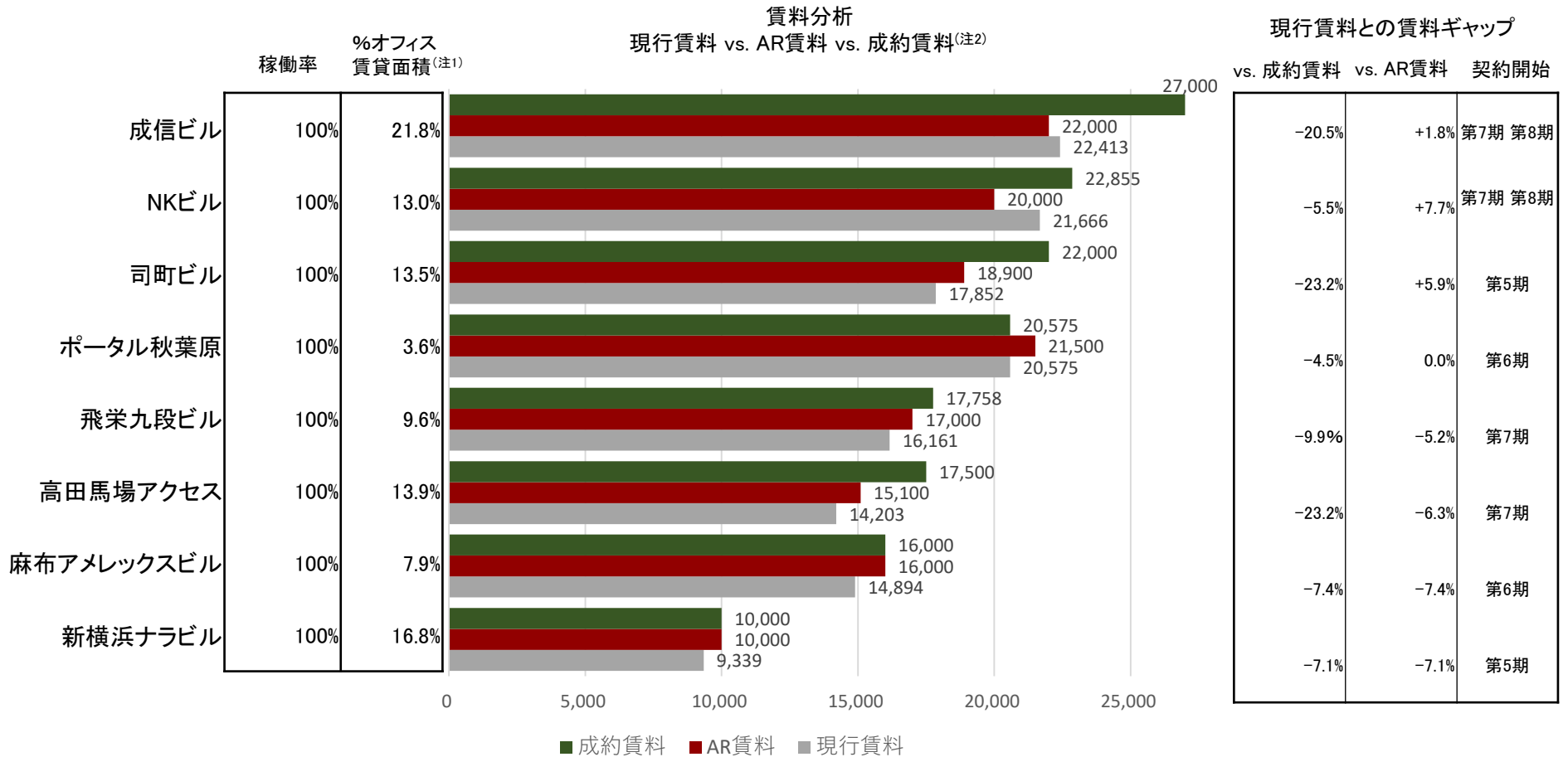
テナント入替後の平均賃料増減率 (注2)



(注1) 店舗・倉庫・SOHO・駐車場等を除きます。
 (注2) 契約締結日・解約通知受領日に拘らず、契約開始日・契約終了日をもとに算出しています。
 (注3) 第8期見込は入居・退去ともに2020年2月14日現在の状況を反映しています。

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^(注1)の約60%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(2019年12月31日価格時点、以下「AR」という。)に基づく。



(注1) 店舗・倉庫・SOHO・駐車場等を除きます。

(注2) 成約賃料は新規契約賃料(共益費含む)分であり、既存テナント分は含みません。また、第7期ならびに第8期(2020年2月14日現在)の状況を反映しています。

成信ビル・麻布アメレックスビルの賃料改定

賃料改定	
物件	OF-01 成信ビル OF-05 麻布アメレックスビル
対象面積(㎡/坪)	489.0 / 147.9
平均増額率(%)	20.2
増額年換算(百円)	5,7

賃料増額請求訴訟

麻布アメレックスビルにおいて、周辺相場と比べて低廉な賃料であるテナントに対し、賃料増額請求訴訟を提起する予定です。

- 訴訟による想定増額は現行賃料の約20%増(2百万円/年)です。

成信ビル エントランス照明器具更新

同ビルエントランス照明をLEDへ更新することで、新規募集、既存テナントの満足度向上並びに増額交渉へ貢献しました。



事前 → 事後

麻布アメレックスビル 空きスペースの活用

地下駐車場の空きスペースに2区画の駐車場を新設。1.1百万円の収入を想定しています。



事前 → 事後

NKビル リーシング最新状況

- 残り1室であった空区画の新規テナントは前テナント比38.9%増(8.6百万円増/年)にて成約できました。
- テナント都合により2020年2末解約となったフロアは、空室期間なし4.3%アップ(1.3百万円増)で成約しました。

前テナント対比増額率(%)^(注1) 26.1

鑑定評価額増加(百万円) 240

入替によるテナント数の変化 1 → 5

(注1) 第7期に退去した主要テナントとの比較

商業施設

ラパーク岸和田/シュロアモール筑紫野

テナント入替

【ラパーク岸和田】2019年12月末時点稼働率98.6%(前期末時点比 +0.1%)
 戦略的なテナント入れ替えによる、新規顧客の開拓、既存顧客の利用頻度の向上
 ・ 第7期新規オープンテナント



ラーメン店(フードコート)



クリーニング店



ヘアカラー専門店

【シュロアモール筑紫野】2019年12月末時点稼働率97.6%(対前期末時点比較+5.4%)
 ・ 第7期新規オープンテナント



100円均一ショップ

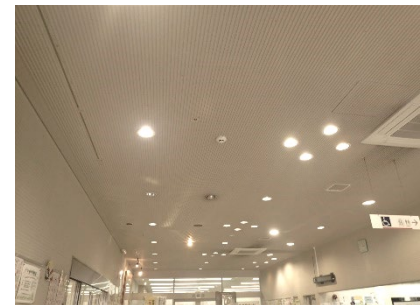


食パン専門店

ラパーク岸和田

その他の施策

- ・空調更新による年間約39万円の電気料金削減。
 (7期実施空調機器交換箇所の消費電力量38.0%/年 削減)(注)
- ・照明器具LED化による年間約98万円電気料金削減。
 (7期実施照明器具LED化箇所の消費電力量72.6%/年 削減)(注)



事前



事後

ラパーク岸和田/シュロアモール筑紫野

集客力向上

- ・地域に根差したイベントの定期的な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

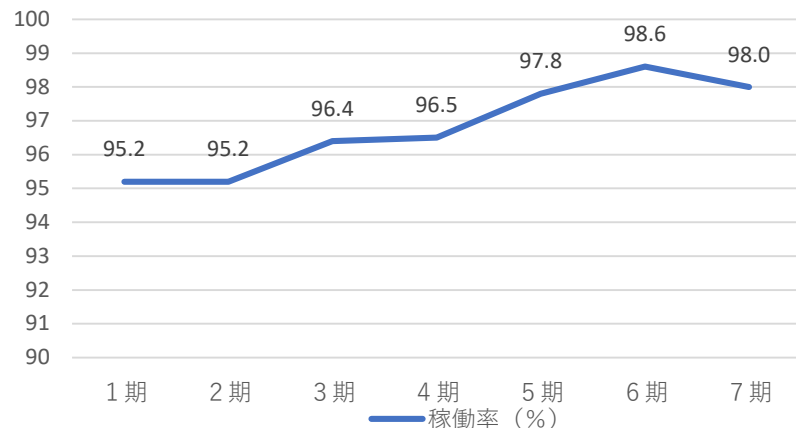
(注) 電気料金削減額及び消費電力削減値はPM会社試算による推定値となります。

住宅

ポートフォリオ全体

平均稼働率推移

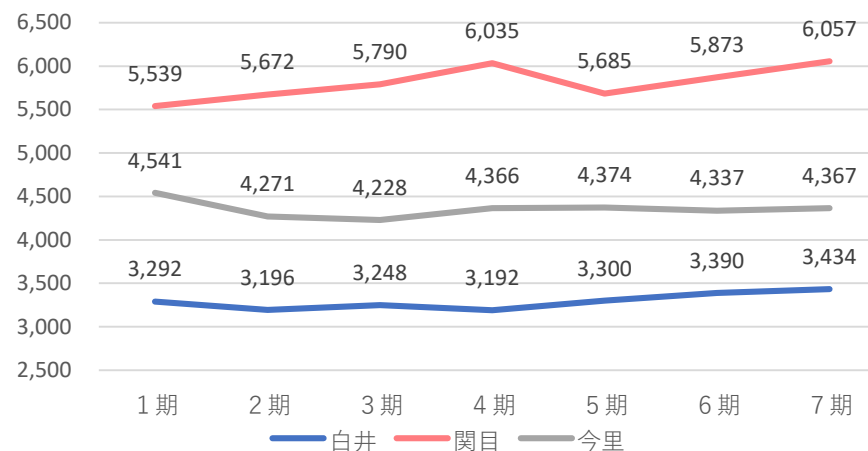
- 安定的な高稼働を継続維持。今期は代々木の退去が多く発生したが、他物件にて高稼働を維持した為、ポートフォリオでは98%の結果となった。また、他物件については2月末稼働率100%を予定。



住宅3物件(代々木除く)

入替賃料坪単価推移

- 近隣賃料に比較し高水準での成約に成功し、入替賃料坪単価向上を維持。



白井ロジマン

更新時増額交渉・防災井戸設置

- 更新時の賃料変動(2019/8~2020/1更新対象)
13件の増額更新月額賃料増減率 +3.0% (約320千円/年額)
- 入居者のユーザビリティ向上施策
大地震等の災害発生時の対応策として管理組合との協力作業により、防災井戸の設置を実現。災害による水道管破損、停電による給水停止に対しある程度の生活用水を供給可能とする。



松屋レジデンス関目

共用部LED化

- 共用部LED化による経済効果と環境面への取り込み。
年間1,200千円電気料金削減及び取替前比69%のCO2削減(注)
マンション全体の美観が増し、入居者満足度の向上にも寄与。



事前 → 事後

(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。

NOI 向上への取り組み

上場以降様々な施策により収入増加及びコスト削減を実現させ、NOI向上に貢献した。第8期も積極的に取り組む。

	物件	アクション(施策)	収入増(注)	費用減(注)
第8期 (予定)	麻布アメレックスビル ラパーク岸和田 松屋レジデンス関目	駐車場区画の増設 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 共用部の照明器具LED化による電気料削減	110万円	58万円 120万円
第7期	麻布アメレックスビル NKビル 司町ビル ラパーク岸和田	屋上モバイル用アンテナ新設 駐車場オペレーターの切替 駐車場オペレーターの切替 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	128万円 94万円 40万円	137万円
第6期	オフィスビル10物件 松屋レジデンス関目 シュロアモール筑紫野 ラパーク岸和田	電力会社の変更(6物件)、自動販売機入替・条件見直し(4物件) 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、新規設置及び入替の実施 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	80万円 60万円 20万円	500万円 52万円
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	屋上モバイル用アンテナ設置 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	屋上モバイル用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 790万円
第2期	オフィスビル3物件 ラパーク岸和田 コンフォモール札幌	駐車場の賃貸借契約書条件の変更、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 携帯電話用アンテナ設置 共用部照明LED化	230万円 90万円	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. 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
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	4,900	基準金利+0.2% (変動)	2020年2月28日 (注2)
長期 (注1)	三井住友銀行	6,000	0.81842% (固定)	2020年8月31日
	新生銀行	6,000	0.93842% (固定)	2021年8月31日
長期	りそな銀行	1,600	0.76853 (固定)	2022年5月31日
	あおぞら銀行	1,600	0.76853 (固定)	2022年5月31日
	オリックス銀行	1,600	0.76853 (固定)	2022年5月31日
	西日本シティ銀行	1,600	0.76853 (固定)	2022年5月31日
	福岡銀行	5,600	基準金利+0.8% (変動)	2022年8月31日
	三井住友信託銀行	5,100	1.07777% (固定)	2023年2月28日
合計		29,200		

(注1) 1年内返済長期借入金

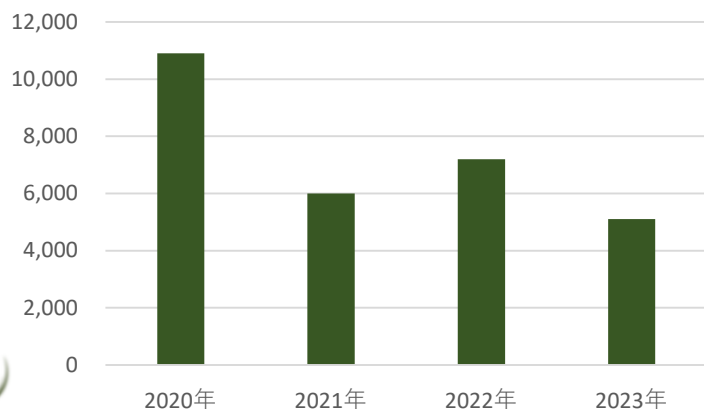
(注2) 2020年2月28日に、利率「基準金利+0.2%(変動)」、返済期日「2020年8月31日」にて借換え予定

(注3) 担保: 無担保・無保証

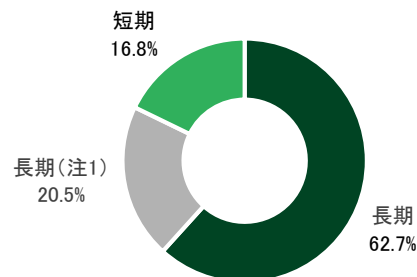
借入金の残存期間 (2019年12月31日時点)

平均残存年数	1.70
--------	------

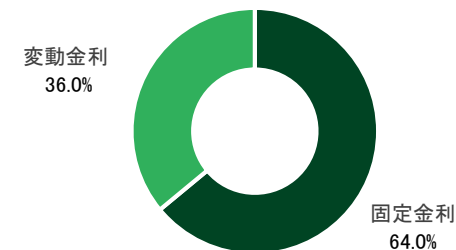
返済スケジュール



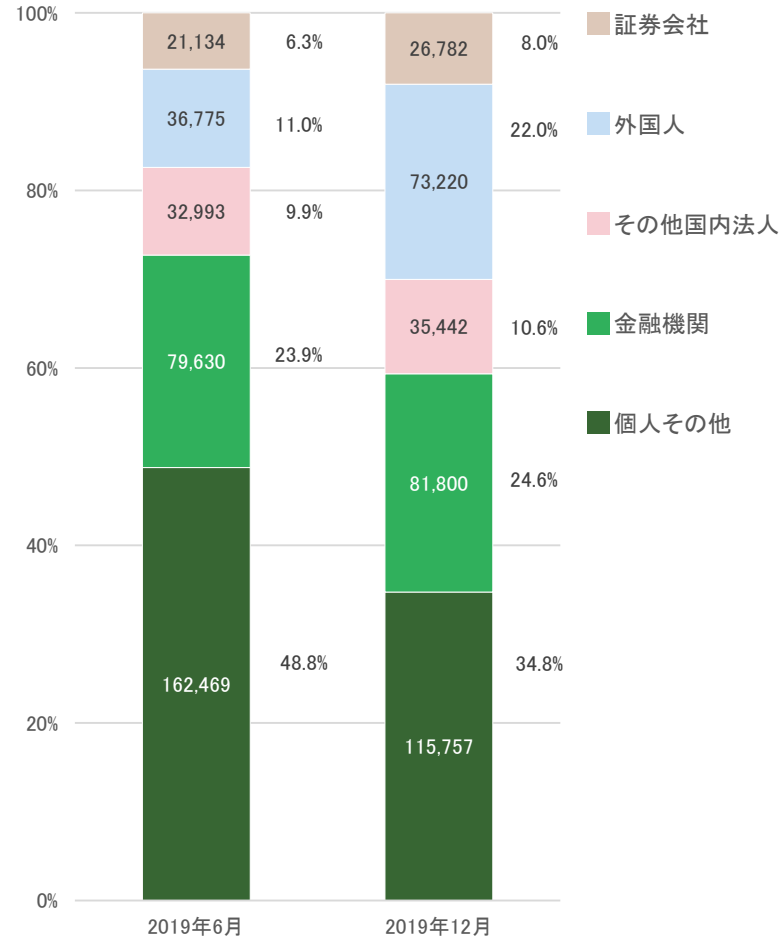
借入期間別比率



固定金利比率



所有者別投資口数



主要投資主

2019年12月31日現在

順位	投資主名	保有口数	割合 (%) ^(注)
1	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	24,915	7.48
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	22,652	6.80
3	ライオンパートナーズ合同会社	16,896	5.07
4	BNY GCM CLIENT ACCOUNT JPRD AC ISG (FE-AC)	14,907	4.47
5	モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	12,684	3.80
6	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	10,634	3.19
7	EVO FUND	10,144	3.04
8	日本管財株式会社	8,700	2.61
8	GALAXY JREIT PTY LIMITED (ガリレオグループ)	8,700	2.61
10	野村信託銀行株式会社 (投信口)	8,651	2.59

(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)

V. 本訴訟の状況

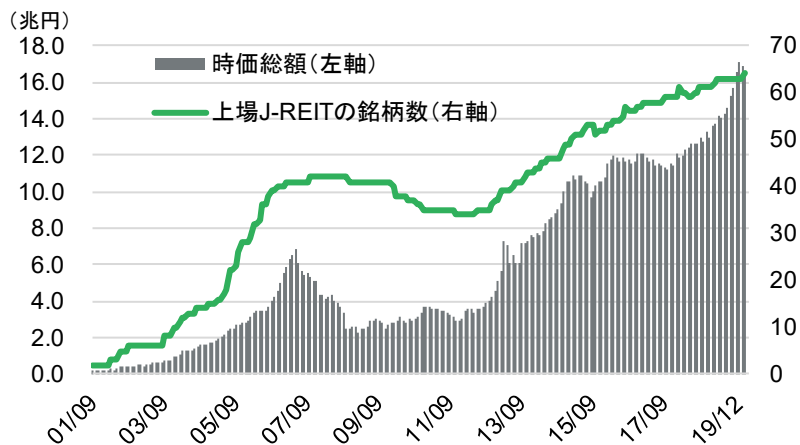
- 2019年8月30日にライオンパートナーズ合同会社(以下「LP/スターアジア」といいます)が招集した臨時株主総会の決議に対し、ギャラクシー・ジェイリート・ピーティーワイ・リミテッド^(注1)は東京地方裁判所にその決議取消訴訟を提起しました。
- ギャラクシー・ジェイリート・ピーティーワイ・リミテッドはLP臨時株主総会で可決されたすべての決議取消を求めています。
- 東京地方裁判所による本件決議取消訴訟の判決は2020年2月27日に予定されております。

VI. Jリート市場及び他のJリート銘柄との比較

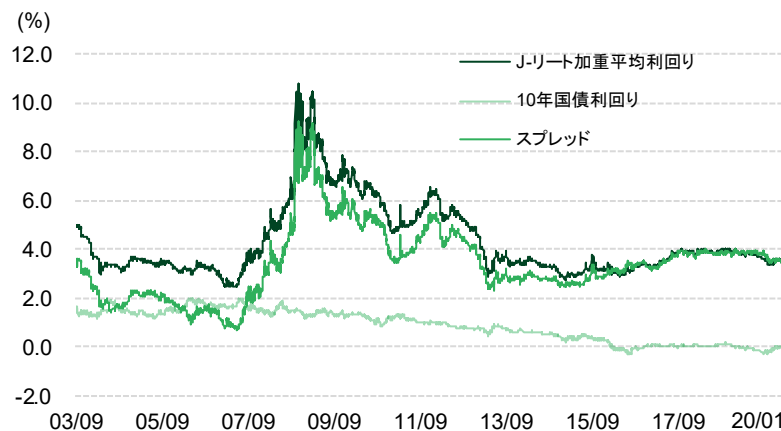
Jリート市場

- 時価総額合計は2019年12月末時点で16兆円
- 2019年以降3銘柄が新規上場し、2019年12月末では64銘柄
- 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)



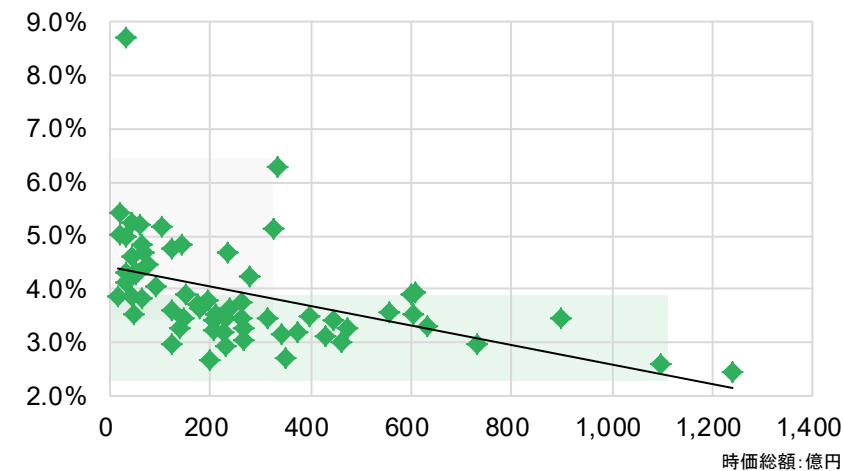
Jリートの分配金利回りスプレッドは良好に推移(注2)



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	2,568	11	2,014	15	4,582	41,654
2013	6	4,176	37	6,899	43	11,075	70,276
2014	6	2,193	30	5,355	36	7,548	97,632
2015	5	1,109	35	6,477	40	7,586	97,465
2016	7	2,828	30	5,057	37	7,885	111,890
2017	2	911	25	4,175	27	5,087	105,908
2018	4	1,104	32	5,445	36	6,549	119,707
2019	3	890	30	4,882	33	5,772	151,712

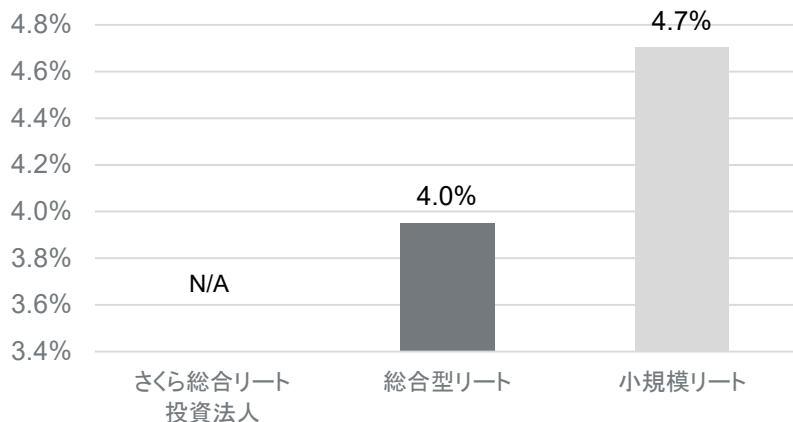
Jリートの分配金利回り-時価総額の大小で明確な差(注4)



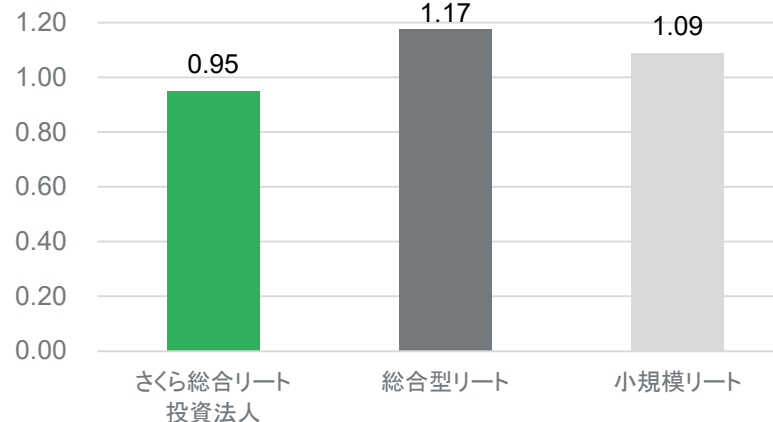
他のJリート銘柄との比較(注1)

- 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。
- 現在の取引価格に基づく本投資法人のインプライド・キャップレートは総合型リートに比べて1.4%高い5.2%。
- 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。

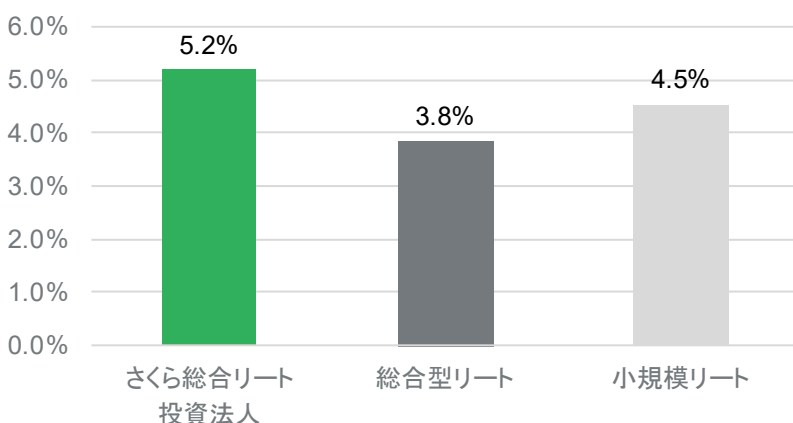
1口当たり予想分配金利回り(年) (注1)



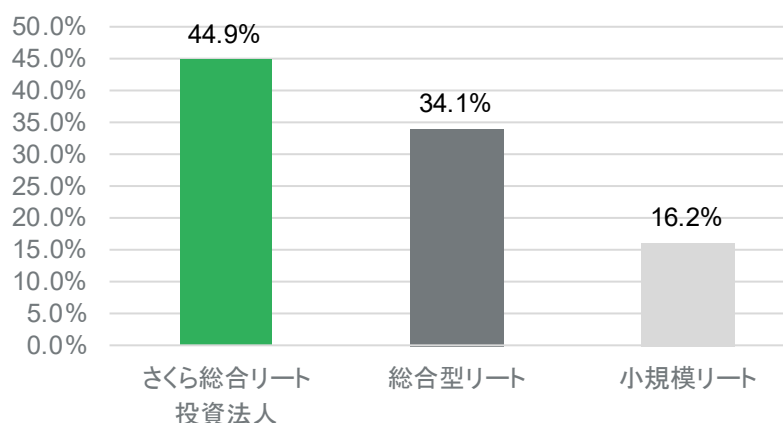
投資口価格 / 純資産価値 (注2、4)



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)

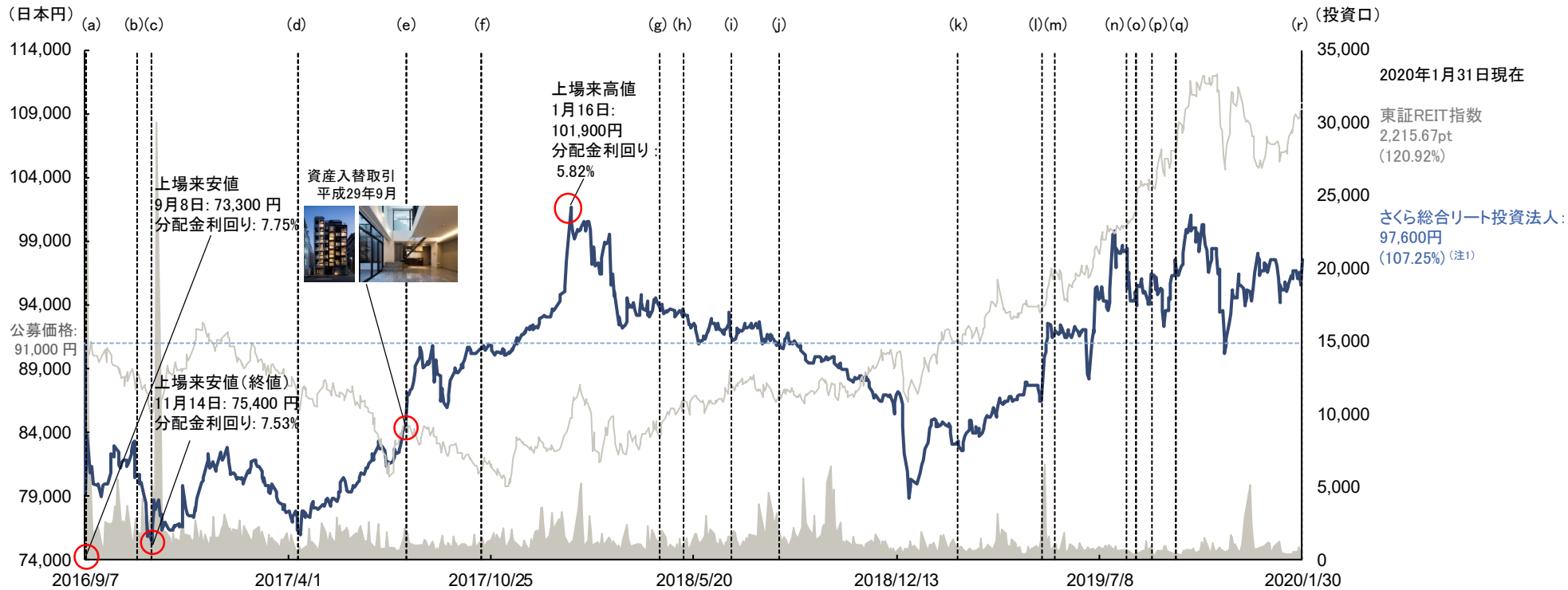


(注1) 出所: SMBC日興証券株式会社(キャピタルIQのデータをもとに算出)

(注4) 投資口価格/純資産価値は2020年1月31日時点の投資口価格を2019年12月31日時点の純資産価値で除して算定しています。

(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13日(木)	第1期決算発表
(e)	2017年 7月31日(月)	アポ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)
(f)	2017年 10月16日(月)	第2期決算発表
(g)	2018年 4月16日(月)	第3期決算発表
(h)	2018年 5月10日(木)	決算期変更のお知らせ
(i)	2018年 6月28日(木)	コンフォモール札幌 譲渡の発表

(j)	2018年 8月15日(水)	第4期決算発表
(k)	2019年 2月14日(木)	第5期決算発表
(l)	2019年 5月10日(金)	スターアジアグループによる提案の公表
(m)	2019年 5月24日(金)	ポータル秋葉原取得の発表
(n)	2019年 8月 5日(月)	投資法人みらいとの合併契約締結
(o)	2019年 8月15日(木)	第6期決算発表
(p)	2019年 8月30日(金)	少数投資主開催の投資主総会及び第3回投資主総会
(q)	2019年 9月24日(火)	投資法人みらいとの合併契約の解除
(r)	2020年 1月30日(木)	スターアジア不動産投資法人との合併に関する基本合意書締結

(注1) 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。
出所: ブルームバーグ

Ⅶ. 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。

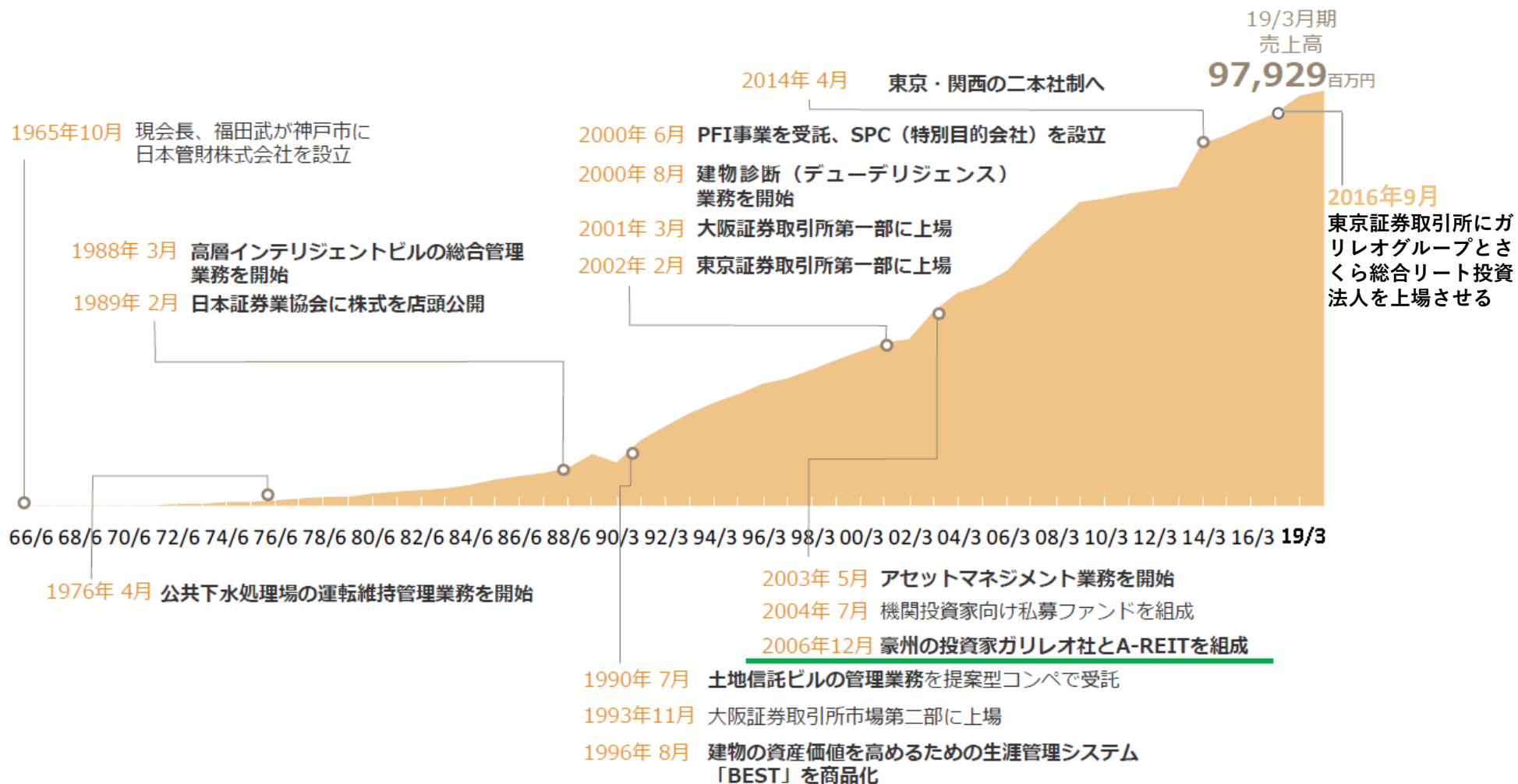


日本管財グループによる
本投資法人への出資



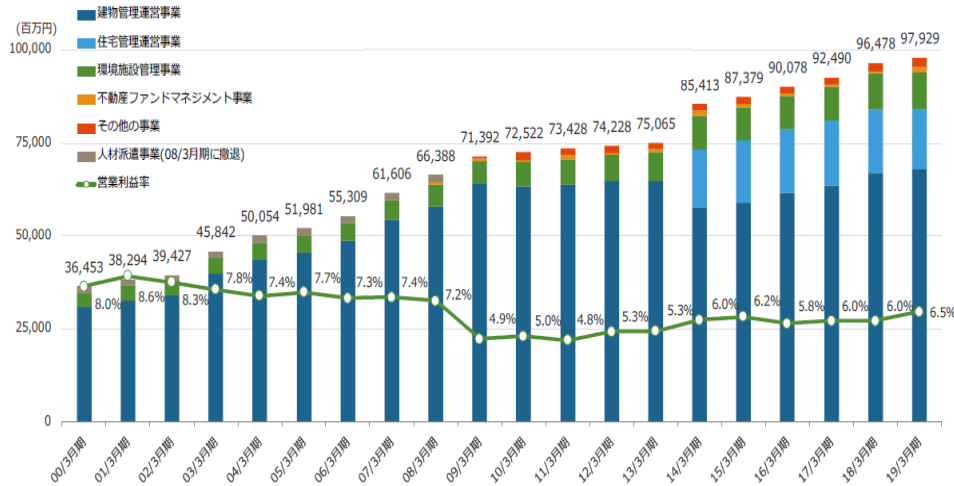
ガリレオグループによる
本投資法人への出資

日本管財株式会社の主な沿革(注)

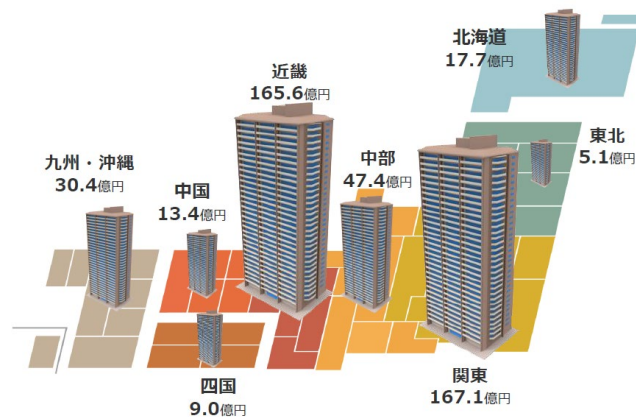


日本管財グループは、1965年に設立され、建物管理運營業界の代表的企業の一つである日本管財を中核とする企業グループであり、不動産管理に関してフルラインのサービスを提供しています。

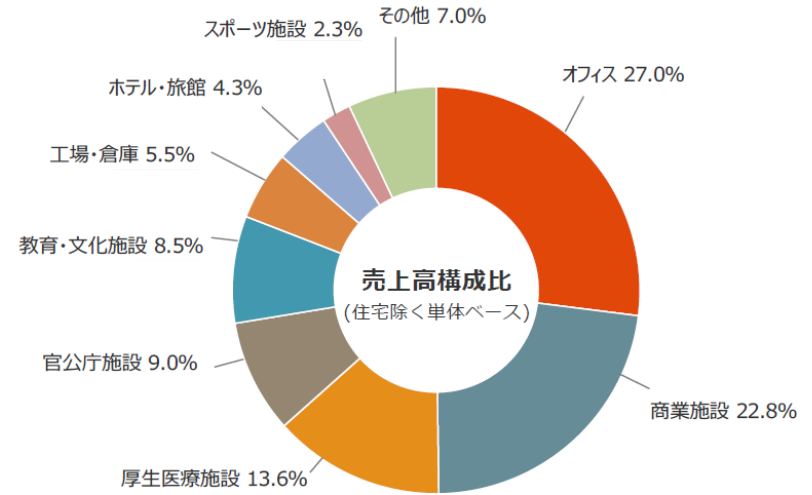
業績の推移(注1)



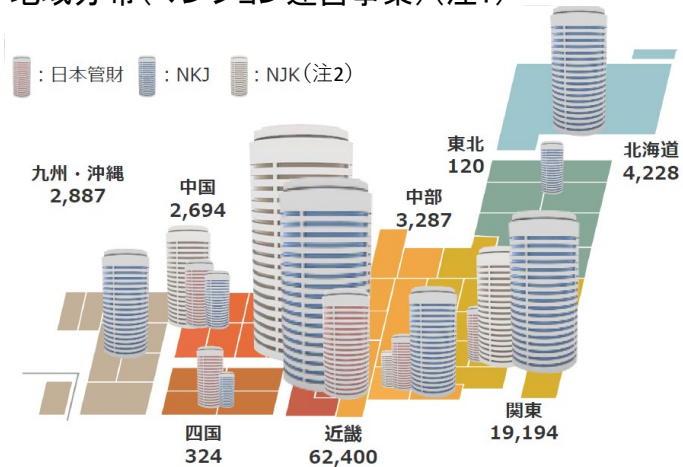
地域分布(ビル等運営管理事業)(注1)



管理運営資産別売上高構成比(注1)



地域分布(マンション運営事業)(注1)

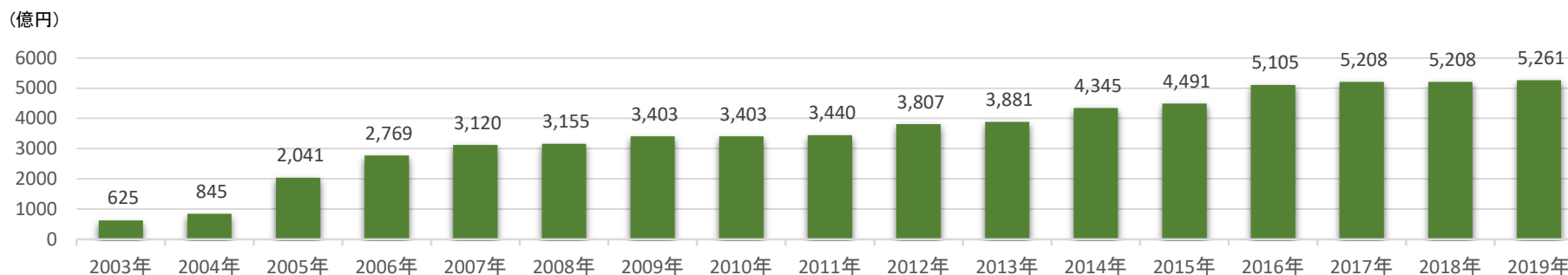


アメリカ合衆国
カリフォルニア州南部に
約7万戸を管理

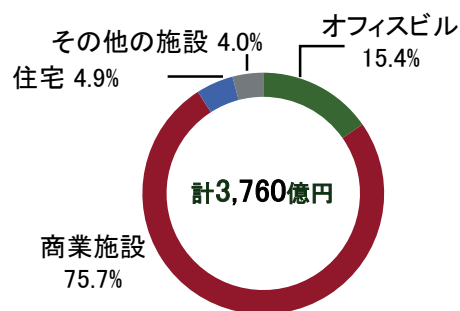
オーストラリア
シドニーを中心に
全国約20万戸を管理

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。

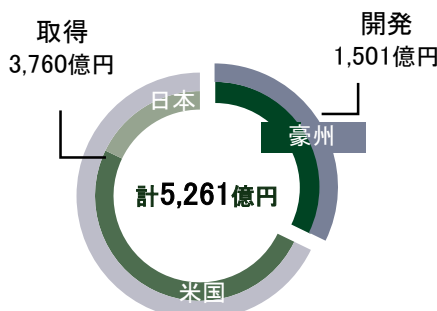
ガリレオグループの累積取得・開発額推移（売却済物件を含みます。）（注1）



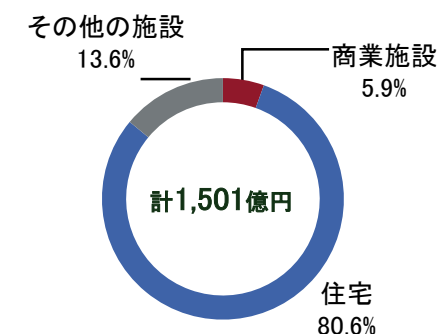
用途別取得実績（米国・日本）（注2）



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2019年12月末日までの累積の数値です。

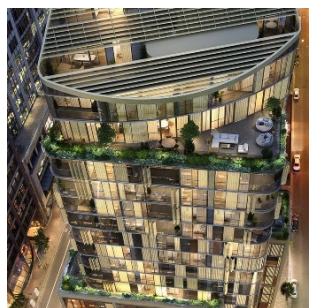
（注2）為替レートについては、2020年1月末日時点のものを使用しています。

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。

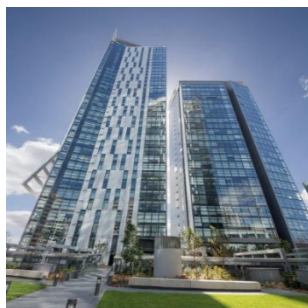
近年・現在の豪州主要事業一例

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



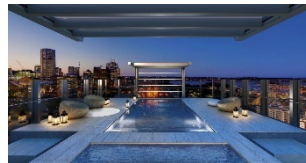
所在地	シドニー
戸数	553
価額	400 億円
竣工年	2015

アーリントン・グローブ



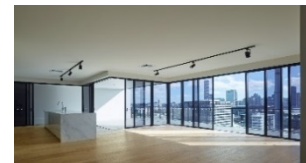
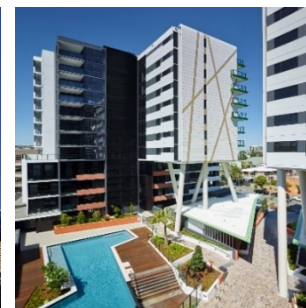
所在地	シドニー
戸数	246
価額	160 億円
竣工年	2018

ザ・レジデンス



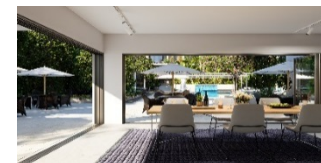
所在地	シドニー
戸数	87
価額	250 億円
竣工年	2014

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

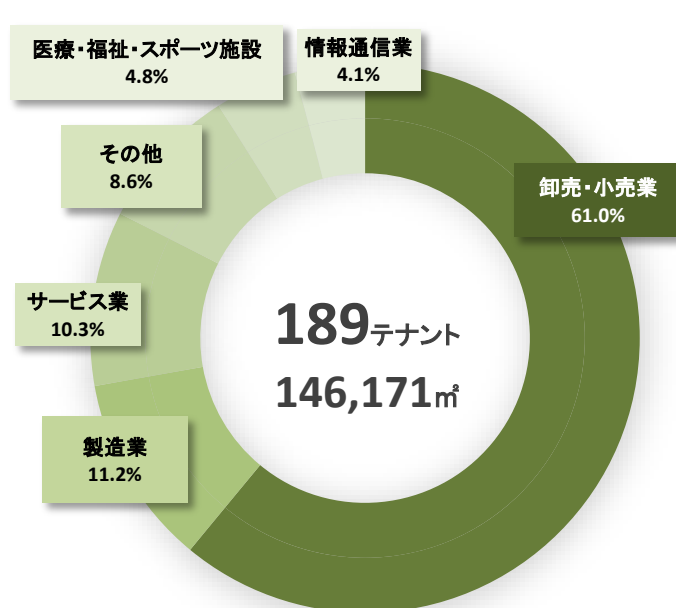


所在地	シドニー
戸数	245
価額	130 億円
竣工年	2019

Appendix

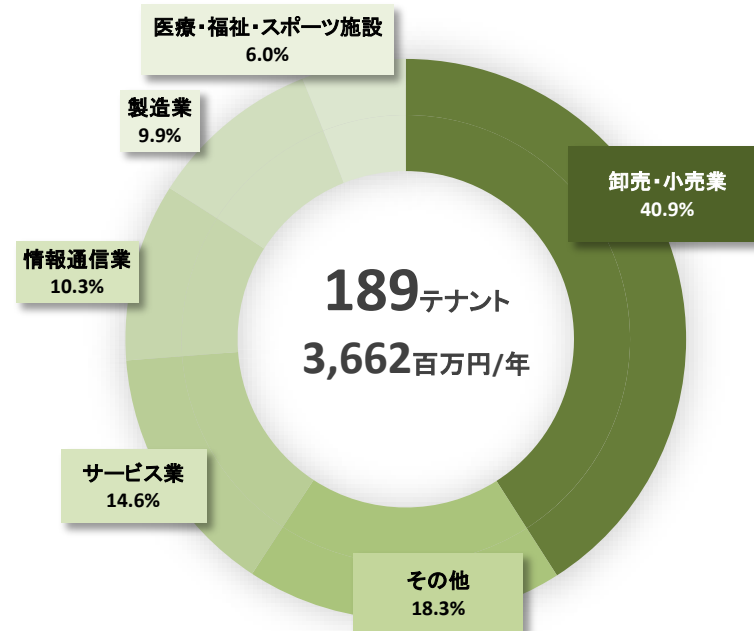
2019年12月31日現在

賃貸面積（注1）



業種	賃貸面積 (m ²)
卸売・小売業	89,146
製造業	16,392
サービス業	15,017
その他	12,533
医療・福祉・スポーツ施設	7,066
情報通信業	6,016
合計	146,171

年間賃料収入（注2）



業種	年間賃料収入(百万円)
卸売・小売業	1,499
その他	670
サービス業	533
情報通信業	376
製造業	364
医療・福祉・スポーツ施設	220
合計	3,662

(注1)「賃貸面積」は、2019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みますが、駐車場部分及び多目的教室部分、催事面積は除きます。)を記載しています。

(注2)「年間賃料収入」は、2019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(共益費は含みますが、倉庫・看板・駐車場等の使用料は賃貸借契約書上賃料の一部を構成し分別把握できないものを除いて、これを含みません。また、催事、水道光熱費収入を含んでいません。)を12倍することにより年換算して記載しています。

2019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) ^(注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)(%) ^(注2)	契約満了日	契約形態
合同会社西友	西友水口店	23,814.87	16.3	非開示(注4)	普通借
株式会社長崎屋	ラパーク岸和田	15,356.34	10.5	2034年10月	普通借
非開示(注4)	船橋ハイテクパーク工場 I	非開示(注4)	非開示(注4)	非開示(注4)	非開示(注4)
株式会社ミスターマックス・ホールディングス	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(注4)	非開示(注4)	非開示(注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	3.4	2027年7月	定借
株式会社三喜	ラパーク岸和田	4,281.62	2.9	2023年7月	定借
非開示(注4)	船橋ハイテクパーク工場 II	非開示(注4)	非開示(注4)	非開示(注4)	非開示(注4)
株式会社三喜	シュロアモール長嶺	2,693.38	1.8	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)(%) ^(注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(注4)	非開示(注4)	普通借
株式会社長崎屋	ラパーク岸和田	商業施設	6.6	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	4.9	2027年7月	普通借
株式会社迫田	シュロアモール筑紫野	商業施設	非開示(注4)	非開示(注4)	定借
株式会社ミスターマックス・ホールディングス	シュロアモール筑紫野	商業施設	非開示(注4)	非開示(注4)	定借
非開示(注4)	船橋ハイテクパーク工場 I	その他の施設	非開示(注4)	非開示(注4)	非開示(注4)
スペクトリス株式会社	司町ビル	オフィスビル	2.4	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	2.3	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(注4)	2027年7月	普通借
株式会社三喜	ラパーク岸和田	商業施設	1.7	2023年7月	定借

(注1)「総賃貸面積」は、2019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みますが、駐車場および催事面積は除きます。)を記載しています。
 (注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みますが、駐車場部分及び多目的教室部分、催事面積は除きます。)に占める割合を記載しています。
 (注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2019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、共益費を含みますが、附属建物及び倉庫等駐車場部分及び多目的教室部分、催事は除きます。また、水道光熱費収入を含みません。)の総額に占める割合を記載しています。
 (注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、非開示としました。

前期比較

単位:百万円

	第6期 2019年6月30日	第7期 2019年12月31日	差異	差異理由
資産				
流動資産	5,295	5,050	-245	
現金及び預金	598	518	-80	
信託預金	4,532	4,356	-176	
その他流動資産	165	175	10	
固定資産	58,093	58,061	-32	
有形固定資産	57,049	57,024	-25	
無形固定資産	683	680	-3	
投資等	360	356	-4	
資産合計	63,389	63,111	-278	
負債				
流動負債	5,809	11,770	5,961	
営業未払金	296	250	-46	
短期借入金	900	4,900	4,000	} 長期借入金からの振替による増加
1年以内返済長期借入金	4,000	6,000	2,000	
未払金	215	200	-15	
前受金	360	361	1	
その他流動負債	35	57	22	
固定負債	27,440	21,382	-6,058	
長期借入金	24,300	18,300	-6,000	1年内返済長期借入金への振り替えによる減少
敷金	3,140	3,082	-58	
負債合計	33,249	33,152	-97	
純資産				
投資主資本	30,140	29,959	-181	
出資総額	29,254	29,254	0	
剰余金	885	704	-181	
純資産合計	30,140	29,959	-181	
負債純資産合計	63,389	63,111	-278	

前期比較

単位:百万円

	第6期 2019年1月～6月	第7期 2019年7月～12月	差異	差異理由
営業収益	2,394	2,391	-3	
賃貸事業収入	2,022	2,054	32	再募集時増額での成約、空室率の改善 32百万円増
その他賃貸事業収入	371	337	-34	季節要因による水光費収入 21百万円増、第6期 筑紫野テナント退去に伴う違約金収入差異 35百万円減
不動産等売却益	0	0	0	
営業費用	1,357	1,345	-12	
賃貸事業費用	1,074	1,088	14	季節要因による水光費支出 17百万円増、テナント入替による修繕費並びに高稼働に伴う原状回復費の削減 19百万円減、新規物件取得並びに資本定期支出工事に係る減価償却費 9百万円増
資産運用報酬	169	174	5	
資産保管・一般事務手数料	22	23	1	
役員報酬	6	4	-2	
その他営業費用	84	54	-30	第6期は、ライオンパートナーズ合同会社による投資主総会の開催請求に関連して直接的に発生した費用34百万円を営業費用に計上
営業利益	1,037	1,046	9	
営業外費用	163	174	11	
支払利息	119	121	2	
融資関連費用	43	52	9	
投資口交付等関連費用	0	0	0	
経常利益	874	872	-2	
特別利益	48	0	-48	
保険金収入	48	0	-48	第6期は台風被害に係る保険金収入を計上
特別損失	36	167	131	
修繕費(台風被害関連)	36	0	-36	第6期は台風被害に係る修繕費を計上
投資主総会及び合併等関連費用	0	167	167	ライオンパートナーズ合同会社による投資主総会の開催請求に関連して直接的に発生した費用、スターアジアグループからの提案に対する代替案の模索及び選定に要した費用、投資主総会の開催に要した費用、ギャラクシージェイリートピーティワイリミテッドとの訴訟に要した費用
税引前当期純利益	886	705	-181	
当期純利益	885	704	-181	
当期未処分利益	885	704	-181	

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	13.7	9,610	15.3	7,973	372	30	3.9	3.6	1,699	30.8	100.0	5.5
OF-02	NKビル	3,730	6.5	4,650	7.4	3,811	194	15	4.2	3.8	1,027	28.2	100.0	8.4
OF-03	司町ビル	3,820	6.6	4,300	6.9	3,860	186	16	4.3	3.9	983	32.0	100.0	9.4
OF-04	高田馬場アクセス	3,330	5.8	3,720	5.9	3,431	163	22	4.4	3.8	1,117	26.0	100.0	3.5
OF-05	麻布アメレックスビル	2,020	3.5	2,470	3.9	2,034	102	4	4.2	4.0	678	31.5	100.0	9.3
OF-06	飛栄九段ビル	1,960	3.4	2,190	3.5	1,969	98	5	4.5	4.2	695	28.3	100.0	3.5
OF-07	新横浜ナラビル	1,910	3.3	2,070	3.3	1,941	109	18	5.3	4.4	1,227	27.8	100.0	4.4
OF-08	ポータル秋葉原	1,500	2.6	1,620	2.6	1,559	61	6	3.8	3.4	285	17.6	100.0	8.2
	小計/平均	26,150	45.4	30,630	48.8	26,582	1,289	121	4.2	3.8	7,711	28.9	100.0	-
RT-01	ラパーク岸和田	6,460	11.2	6,550	10.4	6,502	389	92	6.0	4.5	12,365	25.4	98.6	14.8
RT-02	シュロアモール筑紫野	7,670	13.3	7,510	12.0	7,563	425	64	5.7	4.8	9,713	12.5	97.6	1.7
RT-03	西友水口店	4,150	7.2	4,130	6.6	4,004	252	89	6.1	4.0	7,204	20.6	100.0	4.2
RT-04	シュロアモール長嶺	4,180	7.3	4,470	7.1	4,101	249	36	5.6	4.8	3,812	12.4	100.0	8.1
	小計/平均	22,460	39.0	22,660	36.1	22,171	1,317	281	5.8	4.6	33,094	17.7	98.8	-
RS-01	白井ロジュマン	2,180	3.8	2,190	3.5	2,103	146	38	6.7	4.9	6,623	24.7	99.0	3.6
RS-02	松屋レジデンス関目	1,820	3.2	1,970	3.1	1,907	122	25	6.2	4.9	2,350	30.4	98.9	11.6
RS-04	アーバンプラザ今里	940	1.6	952	1.5	956	54	12	5.7	4.4	1,407	28.0	98.5	12.0
RS-05	アボーデ代々木パークサイド	1,600	2.8	1,760	2.8	1,607	70	9	4.0	3.5	389	2.3	89.1	7.3
	小計/平均	6,540	11.4	6,872	11.0	6,574	393	85	5.7	4.5	10,768	21.3	98.6	-
OT-01	船橋ハイテクパークI	1,720	3.0	1,800	2.9	1,683	110	17	6.1	5.1	2,523	16.6	100.0	4.6
OT-02	船橋ハイテクパークII	710	1.2	782	1.2	682	48	6	6.2	5.4	1,281	18.3	100.0	4.6
	合計/平均	2,430	4.2	2,582	4.1	2,366	158	24	6.2	5.2	3,804	17.1	100.0	-
		57,580	100.0	62,744	100.0	57,695	3,159	513	5.0	4.2	55,377	23.1	99.0	3.9

第7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	OF-08	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 スビル	飛栄九段 ビル	新横浜ナラ ビル	ポータル 秋葉原 ^(注1)	ラパーク 岸和田	シュロアモール 筑紫野
賃貸事業収益	243,179	109,381	121,491	108,989	71,431	66,534	83,417	35,580	512,339	287,894
賃貸事業収入	220,781	99,147	105,321	88,948	64,118	63,924	68,646	33,915	388,272	271,883
その他賃貸事業収入	22,397	10,233	16,170	20,041	7,313	2,610	14,771	1,665	124,067	16,010
賃貸事業費用	51,758	56,821	23,056	35,634	20,148	20,005	26,238	4,624	295,714	82,750
委託費	13,807	39,200	6,845	15,377	8,095	12,199	9,447	1,966	134,111	40,549
水光熱費	13,209	4,729	6,924	7,670	3,428	18	7,172	1,470	110,470	4,490
保険料	308	203	192	231	117	119	215	43	1,566	830
修繕費	2,311	1,116	703	1,850	446	32	694	736	1,212	6,342
信託報酬	750	750	750	750	375	750	750	401	1,850	750
固定資産税	20,746	10,595	7,402	9,154	7,602	6,732	7,706	0	44,446	19,595
その他賃貸事業費用	622	226	238	600	82	154	251	6	2,058	10,191 ^(注1)
NOI	191,420	52,560	98,434	73,355	51,282	46,528	57,179	30,956	216,625	205,143
減価償却費	15,155	7,973	8,483	11,106	2,320	2,990	9,484	3,141	46,027	32,194
賃貸事業損益	176,265	44,587	89,951	62,248	48,962	43,537	47,694	27,814	170,597	172,948

(注1)借地料を含みます。

第7期個別物件収支(184日間稼働)

Sakura Sogo REIT Investment Corporation

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
賃貸事業収益	非開示	185,389	148,358	85,744	38,745	42,583	非開示	非開示
賃貸事業収入	非開示	150,589	132,831	78,793	36,868	36,310	非開示	非開示
その他賃貸事業収入	非開示	34,799	15,526	6,950	1,876	6,272	非開示	非開示
賃貸事業費用	37,296	65,191	45,407	31,234	13,552	10,400	6,470	5,771
委託費	6,039	16,428	20,844	12,533	5,569	5,976	990	1,650
水光熱費	0	28,561	3	2,870	497	247	0	0
保険料	672	321	721	334	159	52	156	97
修繕費	1,180	5,125	7,348	9,545	3,507	1,552	0	0
信託報酬	750	750	1,250	375	375	500	750	750
固定資産税	11,860	13,073	13,969	5,284	3,213	1,815	4,558	3,257
その他賃貸事業費用	16,793 ^(注1)	931	1,270	290	229	255	16	16
NOI	非開示	120,198	102,950	54,510	25,192	32,182	非開示	非開示
減価償却費	44,590	18,048	19,246	12,601	6,390	4,729	8,969	3,178
賃貸事業損益	非開示	102,149	83,704	41,908	18,802	27,452	非開示	非開示

2019年12月31日時点

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	OF-08	RT-01	RT-02
物件名称	 成信ビル	 NKビル	 司町ビル	 高田馬場 アクセス	 麻布アムレックス ビル	 飛栄九段 ビル	 新横浜ナラ ビル	 ポータル 秋葉原	 ラパーク 岸和田	 シュロアモール 筑紫野
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	東京都千代田区	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	1,500	6,460	7,670
第6期時点 簿価(百万円)	7,985	3,764	3,861	3,417	2,036	1,971	1,944	1,562	6,504	7,553
第7期時点 簿価(百万円)	7,973	3,811	3,860	3,431	2,034	1,969	1,941	1,559	6,502	7,563
第6期時点(百万円)	9,200	4,250	4,200	3,600	2,400	2,120	2,030	1,570	6,550	7,640
第7期時点(百万円)	9,610	4,650	4,300	3,720	2,470	2,190	2,070	1,620	6,550	7,510
第6期時点(%)	4.0	4.4	4.4	4.5	4.3	4.6	5.4	3.9	6.0	5.6
第7期時点(%)	3.9	4.2	4.3	4.4	4.2	4.5	5.3	3.8	6.0	5.7
第6期償却後(%)	3.7	4.1	4.0	3.9	4.1	4.4	4.5	3.5	4.6	4.8
第7期償却後(%)	3.6	3.8	3.9	3.8	4.0	4.2	4.4	3.4	4.5	4.8
第6期直接還元法(CR)(%)	3.8	4.0	4.1	4.0	4.0	4.1	4.8	3.7	5.0	5.4
第7期直接還元法(CR)(%)	3.7	3.9	4.0	3.9	3.9	4.0	4.7	3.6	5.0	5.4
第6期DCF法(DR)(%)	3.6	3.8	3.9	3.8	3.8	3.9	4.6	3.5	4.8	5.2
第7期DCF法(DR)(%)	3.5	3.7	3.8	3.7	3.7	3.8	4.5	3.4	4.8	5.2
第6期DCF法(TCR)(%)	4.0	4.2	4.3	4.2	4.2	4.3	5.0	3.9	5.2	5.6
第7期DCF法(TCR)(%)	3.9	4.1	4.2	4.1	4.1	4.2	4.9	3.8	5.2	5.6
第6期含み損益(百万円)	1,214	486	338	182	364	149	86	7	45	86
第7期含み損益(百万円)	1,636	838	439	289	436	221	128	60	48	-53
鑑定評価前期比(百万円)	410	400	100	120	70	70	40	50	-	-130

2019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 (18 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	アーバンブラザ 今里	アポード代々木 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	57,580
第6期時点 簿価 (百万円)	4,036	4,118	2,119	1,890	962	1,611	1,692	685	57,720
第7期時点 簿価 (百万円)	4,004	4,101	2,103	1,907	956	1,607	1,683	682	57,695
第6期時点 (百万円)	4,140	4,470	2,170	1,940	949	1,700	1,800	782	61,511
第7期時点 (百万円)	4,130	4,470	2,190	1,970	952	1,760	1,800	782	62,744
第6期時点 (%)	6.1	5.6	6.8	6.3	5.8	4.1	6.1	6.2	5.1
第7期時点 (%)	6.1	5.6	6.7	6.2	5.7	4.0	6.1	6.2	5.0
第6期償却後 (%)	4.0	4.8	5.0	5.0	4.5	3.6	5.1	5.4	4.3
第7期償却後 (%)	4.0	4.8	4.9	4.9	4.4	3.5	5.1	5.4	4.2
第6期直接還元法 (CR) (%)	5.9	5.4	5.6	5.1	5.0	4.0	6.0	6.0	—
第7期直接還元法 (CR) (%)	5.9	5.4	5.5	5.0	4.9	3.9	6.0	6.0	—
第6期DCF法 (DR) (%)	5.7	5.2	5.4	4.9	4.8	3.8	5.8	5.8	—
第7期DCF法 (DR) (%)	5.7	5.2	5.3	4.8	4.7	3.7	5.8	5.8	—
第6期DCF法 (TCR) (%)	6.1	5.6	5.8	5.3	5.2	4.2	6.2	6.2	—
第7期DCF法 (TCR) (%)	6.1	5.6	5.7	5.2	5.1	4.1	6.2	6.2	—
第6期含み損益 (百万円)	103	351	51	50	-13	88	107	96	3,790
第7期含み損益 (百万円)	126	369	86	63	-5	153	116	99	5,049
鑑定評価前期比 (百万円)	-10	-	20	30	3	60	-	-	1,223



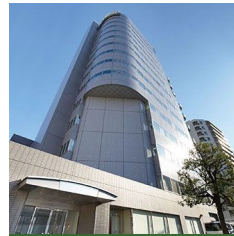
OF-01 成信ビル



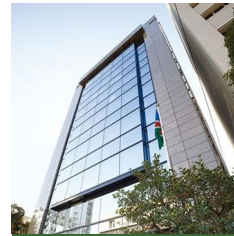
OF-02 NKビル



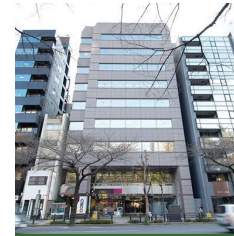
OF-03 司町ビル



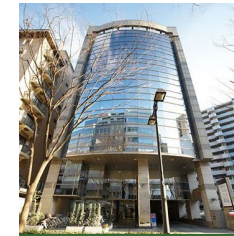
OF-04 高田馬場アクセス



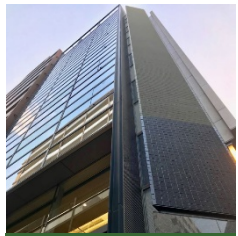
OF-05 麻布アレックスビル



OF-06 飛栄九段ビル



OF-07 新横浜ナラビル



OF-08 ポータル秋葉原



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



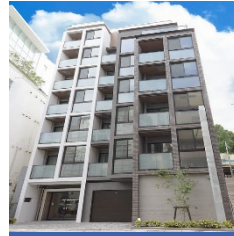
RS-01 白井ロジュマン



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

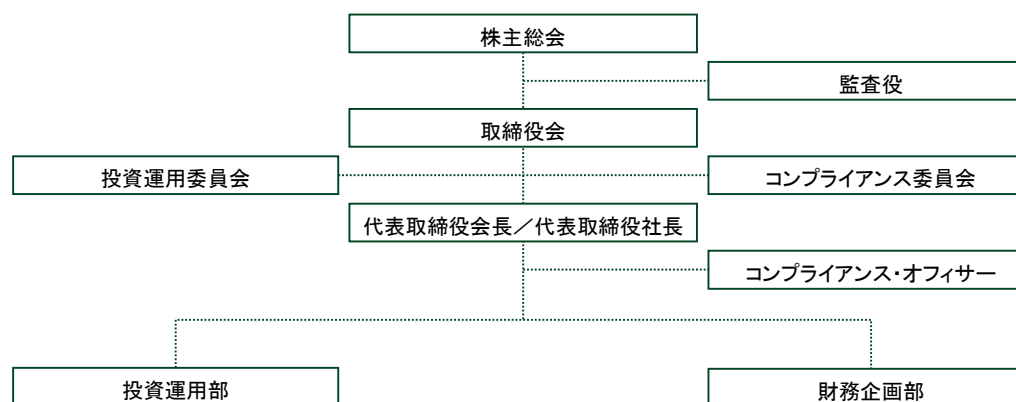


本投資法人の仕組み図



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 4名(常勤取締役 1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。