

2019年5月24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取得に関するお知らせ

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、資産の取得（以下「本取引」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. 取得予定資産の概要

物件名称	THE PORTAL AKIHABARA（ポータル秋葉原）
用途	事務所・居宅
所在地	東京都千代田区
竣工年月	2002年5月
取得予定価格（注1）	1,500,000,000円
鑑定評価額（注2）	1,520,000,000円

（注1）「取得予定価格」については、信託受益権売買契約に記載された信託受益権の売買予定代金を記載しています。なお、消費税及び地方消費税並びに取得に要する費用は含みません。

（注2）「鑑定評価額」の価格時点は、2019年5月1日です。

本取引の概要

- (1) 取得予定資産 : 国内不動産信託受益権
- (2) 売買契約締結日 : 2019年5月24日
- (3) 取得予定日 : 2019年6月3日
- (4) 取得先 : 後記「4. 取得先の概要」をご参照ください。
- (5) 取得資金 : 借入金及び自己資金
(借入金につきましては本日公表の「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。)
- (6) 決済方法 : 引渡時に全額支払

2. 本取引の理由

本投資法人は、最適と考えるポートフォリオを構築するために本取引を実施し、キャッシュフローの成長性及び安定性を確保し、投資主価値の最大化を図ることを目指します。これを実現するために、本資産運用会社

は、本投資法人のポートフォリオの質及び投資主価値の双方を高める取り組みを実行しています。

具体的には本投資法人の首都圏（注1）への投資比率及びオフィスビルへの投資比率を更に高めていきたいと考えています。その背景としては、東京を中心とする首都圏におけるオフィスビルマーケットは地方におけるオフィスビルマーケットに比べて、多くの事業所数及び労働人口等を背景に、今後も堅調に推移していくものと考えています。本取引により、2019年6月期のNOI（運営純収益）は約3百万円、2019年12月期のNOIは約29百万円増加する見込みです（注2）。なお、LTVは、第5期末44.8%に対し、第6期末46.2%になる見込みです（注3）。

以上から本資産運用会社は、取得予定資産の取得により、本投資法人のポートフォリオの質をさらに強化し、中長期的な安定性及び収益性を確保できるものと考えています。

（注1） 首都圏とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。

（注2） 本書の日付現在における本資産運用会社の試算に基づく数値であり、実際のNOIの増加を保証するものではありません。

（注3） 本取引後のLTV＝本取引に係る借入実施後の有利子負債残高÷2019年6月期末総資産見込額

本取引を決定するにあたり、本資産運用会社は主として下記の要素を勘案いたしました。

（1）首都圏への投資比率の増大

本投資法人は投資運用ガイドラインに基づき、首都圏に50%程度の投資比率（取得価格ベース）を維持することを基本方針としています。本資産運用会社は、前述のとおり首都圏のオフィスビルマーケットが地方圏のオフィスビルマーケットよりも、多くの事業所数及び労働人口等を背景に、今後も堅調に推移していくものと考えています。本取引により、本投資法人の首都圏への投資比率（取得価格ベース）は、本取引前（注1）の55.0%から56.2%に、東京都心5区への投資比率は、43.4%から44.9%に、それぞれ増加する予定です。総合型リート及び小規模リートの東京都心5区への投資比率（注2）が、それぞれ34.4%、16.5%であるのに比べ、本投資法人のポートフォリオにおける東京都心5区に立地する物件の比率（取得価格ベース）は高い水準となっています。

（注1） 本取引前とは、2019年4月末日時点を含みます。以下同じです。

（注2） 「総合型リート」とはさまざまな不動産物件に分散投資をするリートを、「小規模リート」とは時価総額1,000億円未満であるリートをそれぞれいい、東京都心5区への投資比率は、総合型リート及び小規模リートが2019年3月31日現在において保有する資産の総額に対する東京都心5区に立地する資産の総額の比率を小数点第2位を四捨五入して記載しています。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）

（2）オフィスビルの投資比率の増大

東京都心5区におけるオフィスビルマーケットの状況は、様々な企業のオフィススペース需要が引き続き旺盛であること等を背景に、今後も底堅く推移していくものと考えております。本取引により、本投資法人の東京都心5区に立地するオフィスビルへの投資比率（取得価格ベース）は、本取引前の40.5%から42.1%に増加することになります。

（3）平均築年数の低下

本投資法人は平均築年数の低下にも注力しています。本取引により、オフィスビルポートフォリオにおける平均築年数（注）は本取引前の28.9年から28.2年に低下するとともに、ポートフォリオ全体の築年数についても、本取引前の22.6年から22.5年に低下することになります。

（注） 2018年4月末日を基準とした取得（予定）価格による加重平均に基づく築年数をいいます。

3. 取得予定資産の内容

取得予定資産は、東神田・秋葉原エリアに所在するマルチテナントのオフィスビルであり、JR総武本線「馬喰町」駅から徒歩約4分、JR総武線・都営浅草線「浅草橋」駅から徒歩約5分及びJR山手線・京浜東北線・東京メトロ日比谷線「秋葉原」駅から徒歩約8分と交通至便な立地にあります。

取得予定資産の存する千代田区を含む都心5区エリア（千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区）のオフィスビルマーケットは、三幸エステート株式会社のオフィスマーケットレポート（2019年3月号）によると、2019年2月時点の空室率は0.6%と極めて低水準にあるとともに、平均募集賃料単価についても、坪当たり29,637円と

逡増傾向にあります。

取得予定資産の建物スペック等に関しては、2019年3月に全フロアにおいてリノベーション工事（①1階及び8階における増改築工事、②外壁リノベーション工事、③屋上及び各階バルコニーにおける防水工事、④各フロアのオフィススペースにおけるセットアップ工事、⑤空調設備及び換気設備の更新工事等）を実施しています。特に各フロアのオフィススペースにおいては、システム天井を外してスケルトン仕様にするにより、約3.4mの天井高を確保し、デザイン性の高いオフィス空間に仕上がっているとともに、オフィスデスクや会議室のテーブル等を貸主側で設置し、様々な業種の“スタートアップ企業”がスムーズに営業を開始できる環境を整えることにより、テナントへの訴求性及びオフィスビルとしてのグレードを向上させています。

このような立地特性及び物件特性等を総合的に勘案した結果、取得予定資産は中長期的に安定した収益とともに、今後の内部成長も相応に期待することができ、ポートフォリオの安定性及び収益性の向上に資するものと判断したため、取得の決定に至ったものです。

取得予定資産の概要

OF-08 THE PORTAL AKIHABARA（ポータル秋葉原）

用途地域	商業地域
用途	事務所・居宅
特定資産の種類	信託受益権
信託受託者	株式会社 SMBC 信託銀行
信託期間	2019年6月3日から2029年6月末日
所在地（住居表示）	東京都千代田区東神田2丁目10番9号
最寄駅	JR 総武本線「馬喰町」駅から徒歩約4分 JR 総武線・都営浅草線「浅草橋」駅から徒歩約5分 JR 山手線・京浜東北線・東京メトロ日比谷線「秋葉原」駅から徒歩約8分
竣工年月	2002年5月
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根合金メッキ鋼板ぶき8階建
建ぺい率	80%（指定建ぺい率）
容積率	500%（指定容積率）
敷地面積	184.76 m ² （登記簿）
延床面積	1,010.67 m ² （登記簿）
賃貸可能面積	941.69 m ²
賃貸面積	840.54 m ²
PM会社	サンフロンティア不動産株式会社
地震PML値（注1）	8.2%
取得予定価格（注2）	1,500,000千円
鑑定評価額（注3）	1,520,000千円
鑑定評価NOI（注4）	60,143千円
鑑定評価機関	JLL 森井鑑定株式会社
テナントの内容（本書の日付現在）	
テナント総数	8
月額賃料（共益費込）	5,869,200円
稼働率	100%
敷金・保証金	37,446,010円
特記事項	
該当事項はありません。	

（注1） 「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2019年4月に作成した「地震リスク評価報告書」に基づき記載しています。

（注2） 「取得予定価格」には、取得予定資産に係る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。

（注3） 鑑定評価額の価格時点は、2019年5月1日となります。

(注4) 「鑑定評価 NOI」とは、鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益 (Net Operating Income) をいい、減価償却費を控除する前の収益であって、NOI に敷金等の運用益を加算し、資本的支出を控除した純収益 (Net Cash Flow) とは異なります。当該鑑定評価 NOI は、直接還元法による NOI であり、千円未満を四捨五入して記載しています。

鑑定評価書の概要			
鑑定機関	JLL森井鑑定株式会社		
鑑定評価額	1,520百万円	価格時点	2019年5月1日
項目	内容(円)	概要等	
収益価格	1,520,000,000	直接還元法とDCF法の二手法を適用した。 直接還元法が、不動産の収益性を表す指標が純収益と還元利回りのみの明解な手法であること及びDCF法が、予測し得る純収益の変動予測をキャッシュフローに適切に反映させた有効な手法であること等を勘案し、直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格を併用し、両価格を比較検討することにより収益価格を試算した。	
直接還元法による価格	1,540,000,000	対象不動産の適切な純収益を求め、これを還元利回りで還元することにより試算した。	
(1) 運営収益	69,013,331	-	
可能総収益	71,884,720	貸室部分について査定した中長期の安定的な賃料に賃貸可能面積を乗じて査定した。	
空室損失等	2,871,389	対象不動産の現在及び過去の稼働状況、市場の空室率の水準及び将来の動向、募集条件、対象不動産の競争力等を考慮して査定した。	
(2) 運営費用	8,869,591	-	
維持管理費	2,040,000	依頼者から提示を受けた維持管理費の見積額について、類似不動産の維持管理費との比較の結果妥当と認め計上した。	
水道光熱費	170,916	類似不動産の実績額等を勘案のうえ計上した。	
修繕費	885,500	エンジニアリングレポート記載の修繕更新費用を妥当と認め、当該金額のうち30%相当額を修繕費として計上した。	
PMフィー	1,725,333	依頼者から提示を受けたPMフィー料率及び類似不動産のPMフィー料率を考慮して、PMフィーの対象となる収入の2.5%と査定した。	
テナント募集費用	717,847	テナントの入替に伴い毎年予測される新規入居面積と新規賃料及び稼働率から査定した。なお、対象不動産の競争力を考慮して特別な広告宣伝費は計上しない。	
公租公課	2,945,395	依頼者から入手した実績値に基づき、今後の固定資産税の評価替えで予測し得る増減率を考慮して査定した。	
損害保険料	84,600	類似不動産の実績値を参考に、建物再調達原価に対する割合から査定した。	
その他費用 (消耗品費等)	300,000	類似不動産の実績値を参考のうえ計上した。	
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	60,143,740	-	
(4) 一時金の運用益	344,567	長期の利回りを参考にして 1.0%と査定した。	

	(5)資本的支出	2,066,167	エンジニアリングレポート記載の修繕更新費用を妥当と認め、当該金額のうち70%相当額を資本的支出として計上した。
	(6)純収益 (NCF = (3)+(4)-(5))	58,422,140	—
	(7)還元利回り	3.8%	類似不動産の取引事例、同一需給圏のポテンシャル、立地・画地条件、建物スペック、賃貸形式、契約条件、テナントの質、権利の態様等による競争力の程度及び純収益の変動予測を考慮のうえ査定した。
	(8)直接還元法による価格	1,540,000,000	—
	DCF法による価格	1,500,000,000	対象不動産が将来生み出すであろうと期待される複数年多年度期間内に発生する純収益及び期間満了時における復帰価格をそれぞれ発生時期に応じて現在価値に割引き、これらを合計することにより試算した。
	割引率	3.6%	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した。
	最終還元利回り	3.9%	還元利回りに対する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した。
	積算価格(百万円)	776,000,000	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うえ試算した。
	土地比率	80%	—
	建物比率	20%	—
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	対象不動産は賃貸住宅付事務所ビルであり、主たる需要者はその収益性を重視して取引を行うことから、より市場の実態を反映した価格は収益価格であると判断した。一方、積算価格は費用性に着目した価格であり、市場性及び収益性を十分に反映することが困難であるものと判断した。以上から、収益価格を重視して、積算価格は参考に留め、対象不動産の鑑定評価額を決定した。		

4. 取得先の概要

名称	サンフロンティア不動産株式会社
本店所在地	東京都千代田区有楽町一丁目2番2号
代表者	代表取締役社長 堀口 智顕
主な事業内容	不動産業
資本金	11,965百万円 (2018年1月現在)
設立	1999年4月8日
純資産(連結)(注1)	55,860百万円 (2019年3月現在)
総資産(連結)(注1)	110,898百万円 (2019年3月現在)
主要株主及び持株比率(注2)	株式会社報恩 (36.83%) (2019年3月31日現在)
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、当該会社の関係社及び関係会社は、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。

(注1) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 「発行済株式総数に対する所有株式数の割合」を持株比率とし、持株比率が10%を超える株主を主要株主として記載しています。

5. 媒介の概要

① 媒介者の概要

名称	三幸オフィスマネジメント株式会社
本店所在地	東京都中央区銀座四丁目6番1号
代表者	取締役社長 御代 元
主な事業内容	不動産売買仲介、アセットマネジメント、リーシングマネジメント、コンサルティング
資本金	1億円(2018年4月現在)
設立	2011年12月13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、当該会社の関係社及び関係会社は、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。

6. 今後の見通し

本取引により、2019年6月期のNOI(運営純収益)は約3百万円、2019年12月期のNOI(運営純収益)は約29百万円増加する見込みです。なお、本投資法人が2019年2月14日付「2018年12月期 決算短信(REIT)」で公表した業績予想について、本取引による修正はありませんが、今後業績予想の修正が必要になった場合は速やかに公表いたします。

以上

<添付資料>

- 参考資料1 本取引実行後のポートフォリオ一覧
- 参考資料2 建物状況評価報告書及び地震リスク分析の概要
- 参考資料3 取得予定資産の写真及び地図

※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 本取引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) (注 1)	不動産 鑑定評価額 (百万円) (注 2)	投資比率 (%) (注 3)
OF-01	成信ビル	東京都新宿区	7,880	8,900	13.7
OF-02	NK ビル	東京都千代田区	3,730	4,010	6.5
OF-03	司町ビル	東京都千代田区	3,820	4,060	6.6
OF-04	高田馬場アクセスビル	東京都新宿区	3,330	3,550	5.8
OF-05	麻布アメレックスビル	東京都港区	2,020	2,310	3.5
OF-06	飛栄九段ビル	東京都千代田区	1,960	2,120	3.4
OF-07	新横浜ナラビル	神奈川県横浜市	1,910	2,030	3.3
OF-08	ポータル秋葉原	東京都千代田区	1,500	1,520	2.6
オフィス小計			26,150	28,500	45.4
RT-01	ラパーク岸和田	大阪府岸和田市	6,460	6,650	11.2
RT-02	シュロアモール筑紫野	福岡県筑紫野市	7,670	7,790	13.3
RT-03	西友水口店	滋賀県甲賀市	4,150	4,140	7.2
RT-04	シュロアモール長嶺	熊本県熊本市	4,180	4,470	7.3
商業施設小計			22,460	23,050	39.0
RS-01	白井ロジュマン	千葉県白井市	2,180	2,170	3.8
RS-02	松屋レジデンス関目	大阪府大阪市	1,820	1,970	3.2
RS-04	アーバンプラザ今里	大阪府大阪市	940	949	1.6
RS-05	アボード代々木パークサイド	東京都渋谷区	1,600	1,680	2.8
住宅小計			6,540	6,769	11.4
OT-01	船橋ハイテクパーク工場 I	千葉県船橋市	1,720	1,800	3.0
OT-02	船橋ハイテクパーク工場 II	千葉県船橋市	710	782	1.2
その他の施設小計			2,430	2,582	4.2
ポートフォリオ合計			57,580	60,901	100.0

(注 1) 売買契約書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。

(注 2) 取得予定資産を除き、大和不動産鑑定株式会社による 2018 年 12 月 31 日を価格時点とする不動産鑑定書に基づいています。また、取得予定資産については、JLL 森井鑑定株式会社による 2019 年 5 月 1 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 3) 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 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)	地震 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	麻布アメレックスビル	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
OF-08	ポータル秋葉原	RRI (注 5)	2019 年 3 月 18 日	0	2,952	8.2
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	白井ロジューマン	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	アボード代々木パークサイド	JCIA (注 6)	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	318,929	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) 取得予定資産の「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 2019 年 4 月付で作成した「地震リスク評価報告書」に基づき記載しています。その他の「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 5 月付で作成した「地震リスク評価報告書」に基づき記載しています。

(注 4) TRC は「東京海上日動リスクコンサルティング株式会社」をいいます。

(注 5) RRI は「株式会社ルビコン・リアルティ」をいいます。

(注 6) JCIA は「日本建築検査協会株式会社」をいいます。

参考資料 3 取得予定資産の写真及び地図

1. 0F-08 ポータル秋葉原



