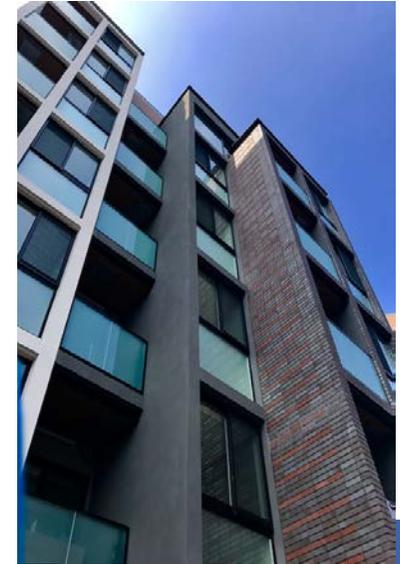


平成30年2月期(第3期)決算説明会資料

さくら総合リート投資法人(コード: 3473)



I. スポンサー		V. 主な業績指標	
スポンサーの概要	4	主なポートフォリオ指標	18
スポンサーのサポート体制	5	セクター別ポートフォリオ分析	19
ガリレオグループの開発力	6	オフィスビル - 賃料見直しと契約更新	20
ポートフォリオ投資ガイドライン	7	主な財務指標	21
		ポートフォリオの概要	22
II. 第3期 決算		VI. 運用における主要優先事項	
第3期 決算	9	運用における主要優先事項	24
1口当たり分配金 予想と実績	10	A. 内部 成長の取り組み	25
		B. 外部成長の取り組み	30
III. 第3期 投資主価値向上に向けた主な取り組み		C. キャピタル・マネジメント	32
資産入替	12	借入金の概要	33
		投資主の状況	34
IV. Jリート市場及び他のJリート銘柄との比較		Appendix	
Jリート市場	14	貸借対照表及び損益計算書	36
他のJリート銘柄との比較	15	第3期個別物件収支(181日間稼働)	37
Jリート市場 上場後の推移	16	ポートフォリオ - 鑑定評価と利回り分析	39
		ポートフォリオマップ	41
		本投資法人の概要	42
		免責事項	43

I . スポンサー



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、昭和40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。

建物管理事業の売上割合^(注1)

87.6%

建物管理事業売上高^(注1)

810億円

総売上高^(注1)

925億円

(注1) 平成29年3月末時点。

(注2) 為替レートについては、平成30年3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平成18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)

5,316億円

これまでのリート実績

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

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

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	300 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	440 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	190 億円
竣工年	2018

ザ・レジデンス



所在地	シドニー
戸数	87
価額	280 億円
竣工年	2014

アリーナ



所在地	ブリスベン
戸数	191
価額	90 億円
竣工年	2015

パリエード



所在地	シドニー
戸数	245
価額	140 億円
竣工年	2018

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3期 決算

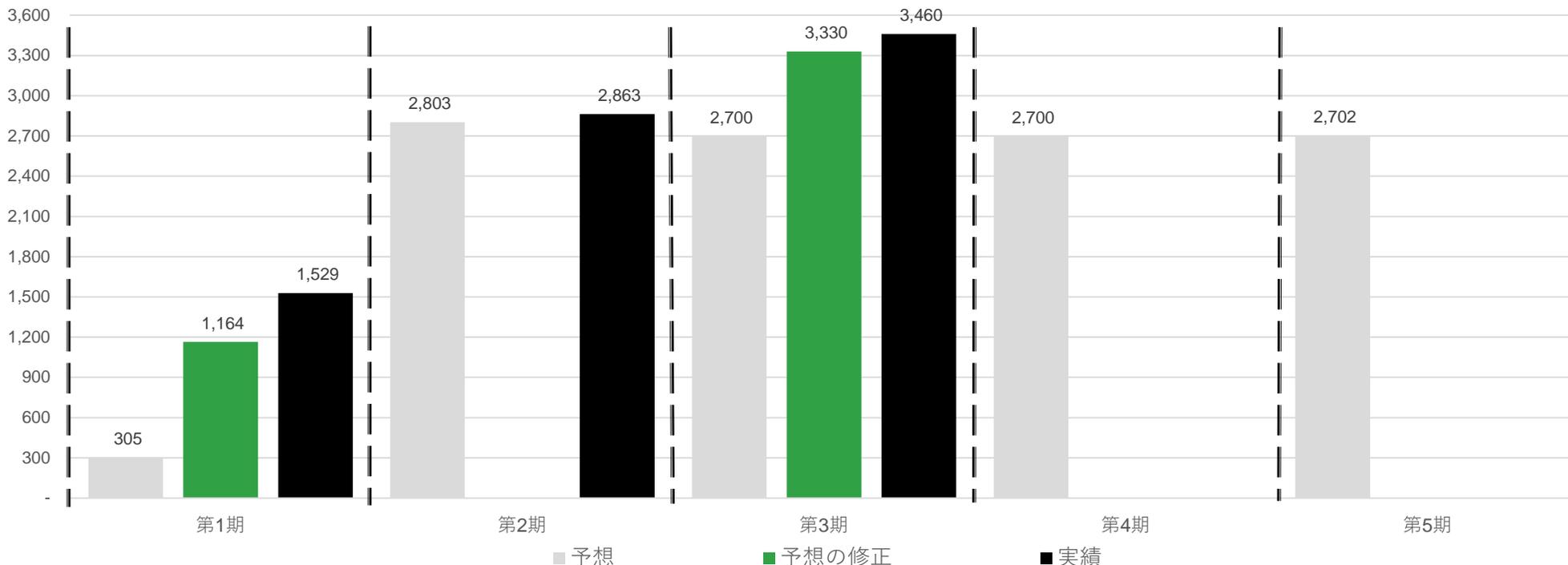
第3期 - 予想と実績

	単位: 百万円			コメント
	第3期予想	第3期実績	差	
営業収益	2,645	2,662	17	<ul style="list-style-type: none"> 白井管理組合駐車場収入の取込11百万円、代々木レジ礼金収入4百万円の増加 水道光熱費等の賃貸事業費用の減少、控除対象外消費税の減少 予想・実績ともに、営業収益には三宮の売却益を含む(予想時点263百万円、実績261百万円)
営業費用	1,384	1,358	(26)	
営業利益	1,261	1,304	43	
営業外費用	150	151	1	
経常利益	1,109	1,153	44	
当期純利益	1,109	1,152	43	
1口当たり分配金(円)	3,330	3,460	130	

第4期(平成30年8月31日期末)及び第5期(平成31年2月28日期末)の運用予想

	単位: 百万円		単位: 百万円	
	第4期予想	コメント	第5期予想	コメント
営業収益	2,448	<ul style="list-style-type: none"> 第4期から営業利益及び当期純利益は巡航ベース 	2,418	<ul style="list-style-type: none"> 第4期と比較して、季節変動等の影響で営業収益、営業費用ともに減少し、最終的な当期純利益は同水準を見込む
営業費用	1,394		1,353	
営業利益	1,054		1,065	
営業外費用	154		165	
経常利益	900		900	
当期純利益	899		899	
1口当たり分配金(円)	2,700		2,702	
年換算予想分配金利回り ^(注1)	5.7%			

単位 円



< 平成28年4月1日から平成29年2月28日 >

- 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

< 平成29年3月1日から平成29年8月31日 >

- 稼働率の上昇
- 営業費用の削減

< 平成29年9月1日から平成30年2月28日 >

- 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）

< 平成30年3月1日から平成30年8月31日 >

- 第4期から営業利益及び当期純利益は巡航ペース

< 平成30年9月1日から平成31年2月28日 >

- 第4期と比較して、季節変動等の影響で営業収益及び営業費用ともに減少し、最終的な当期純利益は同水準を見込む。

Ⅲ. 第3期 投資主価値向上に向けた主な取り組み

地方住宅物件を成功裡に売却

ロイヤルヒル神戸三宮II



NOI 利回り(注1)	4.6%
償却後NOI利回り	3.3%
売却益	317百万円
竣工年月	平成16年9月
取得日	平成28年9月9日
譲渡日	平成29年9月11日
譲渡価格	1,800百万円
鑑定評価額	1,550百万円
取得価格	1,480百万円
帳簿価格	1,483百万円



東京都心部の新築住宅物件を取得

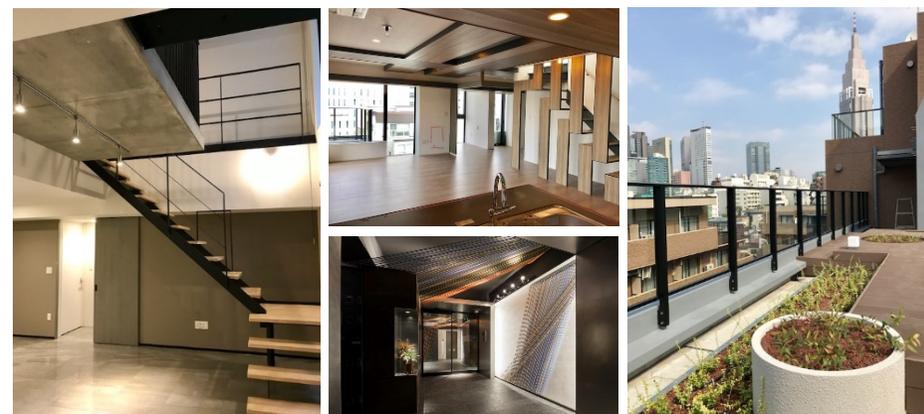
アボーデ代々木パークサイド(渋谷区)

NOI 利回り(注2)	4.3%
償却後NOI利回り	3.8%
竣工年月	平成29年9月20日
取得日	平成29年9月29日
鑑定評価額	1,610百万円
取得価格	1,600百万円
取引の媒介	売主と直接取引

リースアップ期間: 6ヶ月→4ヶ月
総賃料収入: 4.7%アップ



首都圏の投資比率上昇	51% から 54%へ
平成28年9月の取得価格に対する売却利益率	22%
第3期1口当たり予想分配金増加率(2,700円 から 3,330円へ)	23%
住宅平均築年数の短縮(注3)	3年
中長期(12年間)資本的支出想定減少額(注4)	78百万円
減価償却後NOI利回り上昇率	0.5%

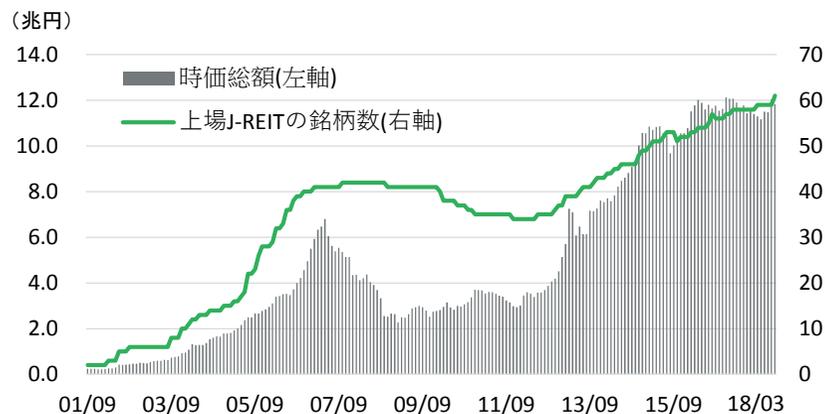


IV. Jリート市場及び他のJリート銘柄との比較

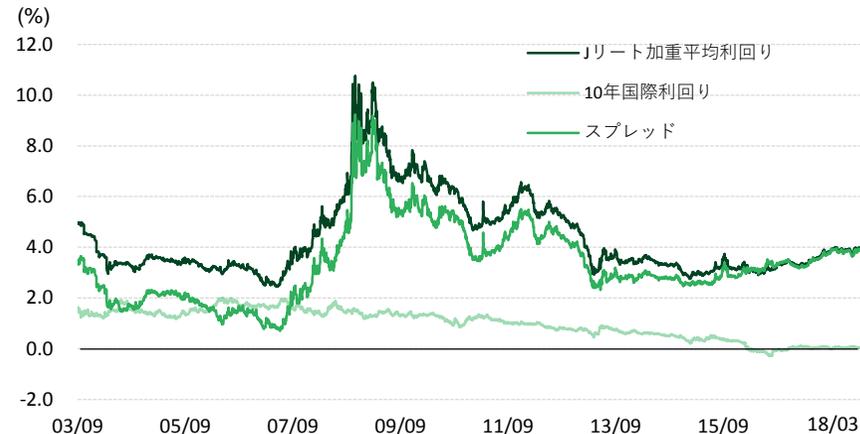
Jリート市場

- 時価総額合計は平成30年2月時点で11兆8,000億円。
- 平成30年に2銘柄が新規上場し、現在60銘柄。過去5~6年間と比較して、IPOやPOの規模が縮小。
- 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リースプレッドは良好に推移(注2)

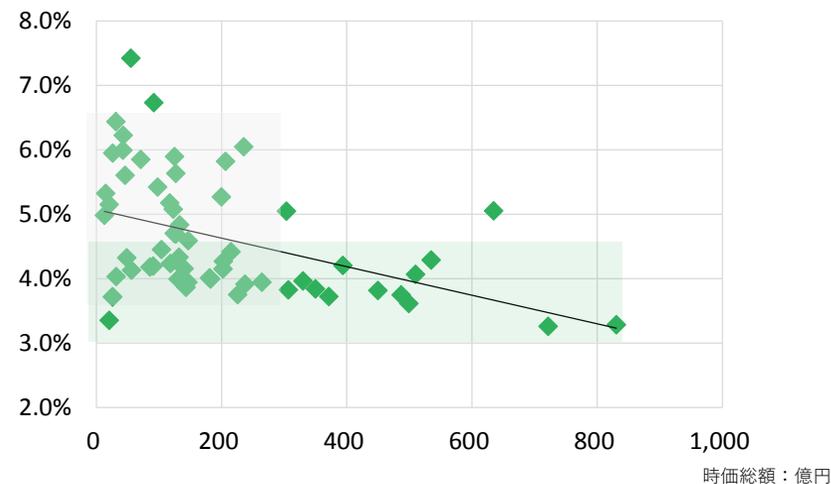


JリートのIPO/PO動向(暦年)(注3)

	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	2,620	11	2,055	15	4,674	42,497
2013	6	4,260	37	7,039	43	11,299	71,699
2014	6	2,237	30	5,464	36	7,701	99,609
2015	5	1,131	35	6,608	40	7,739	99,438
2016	7	2,885	30	5,159	37	8,044	114,156
2017	2	930	25	4,260	27	5,190	108,052
2018	2	439	6	448	8	887	111,394

注:平成30年3月30日現在(1米ドル=106.20円)

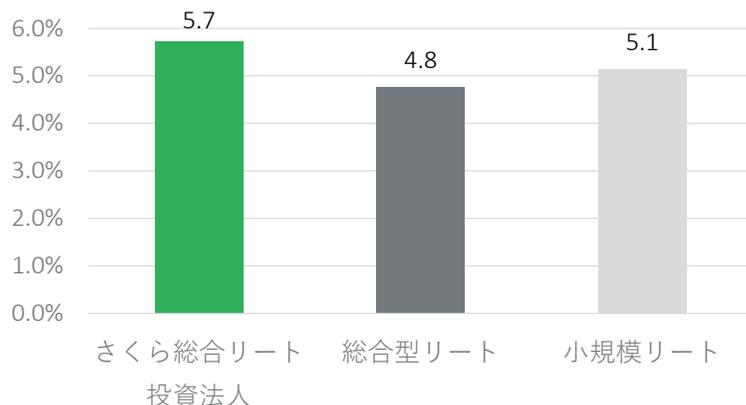
Jリートの分配金利回り一時価総額の大小で明確な差(注4)



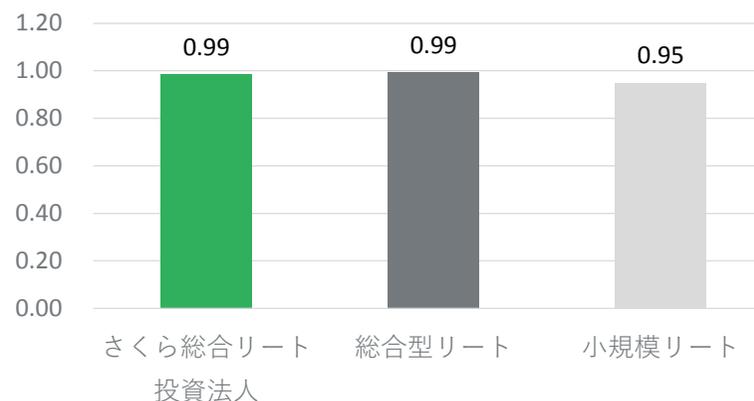
他のJリート銘柄との比較^(注1)

- 本投資法人は他の総合型リート及び小規模リートと比較して割安。
- 本投資法人の1口当たり予想分配金利回り(平成30年4月12日時点)は総合型リートを0.9%、小規模リートを0.6%上回る。
- 現在の取引価格に基づく本投資法人のインプライドNOIキャップレートは総合型リートに比べて0.5%高い5.2%である。
- 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。

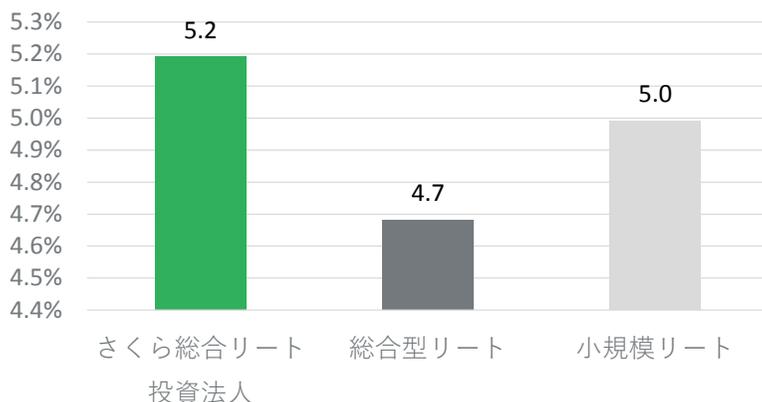
1口当たり予想分配金利回り(年)^(注1)



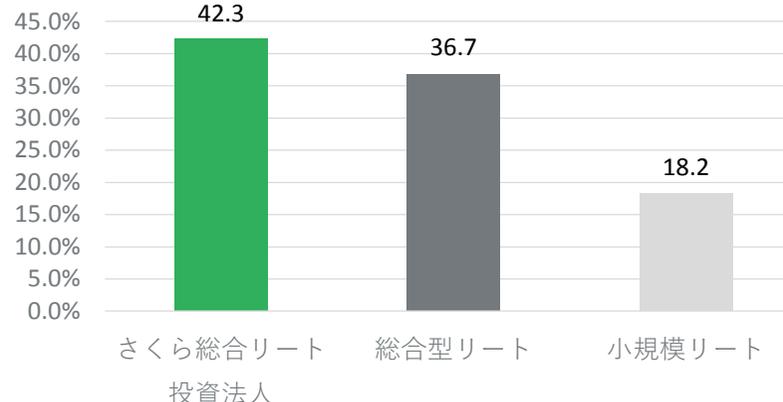
投資口価格 / 純資産額^(注3)



インプライド・キャップレート^(注2)



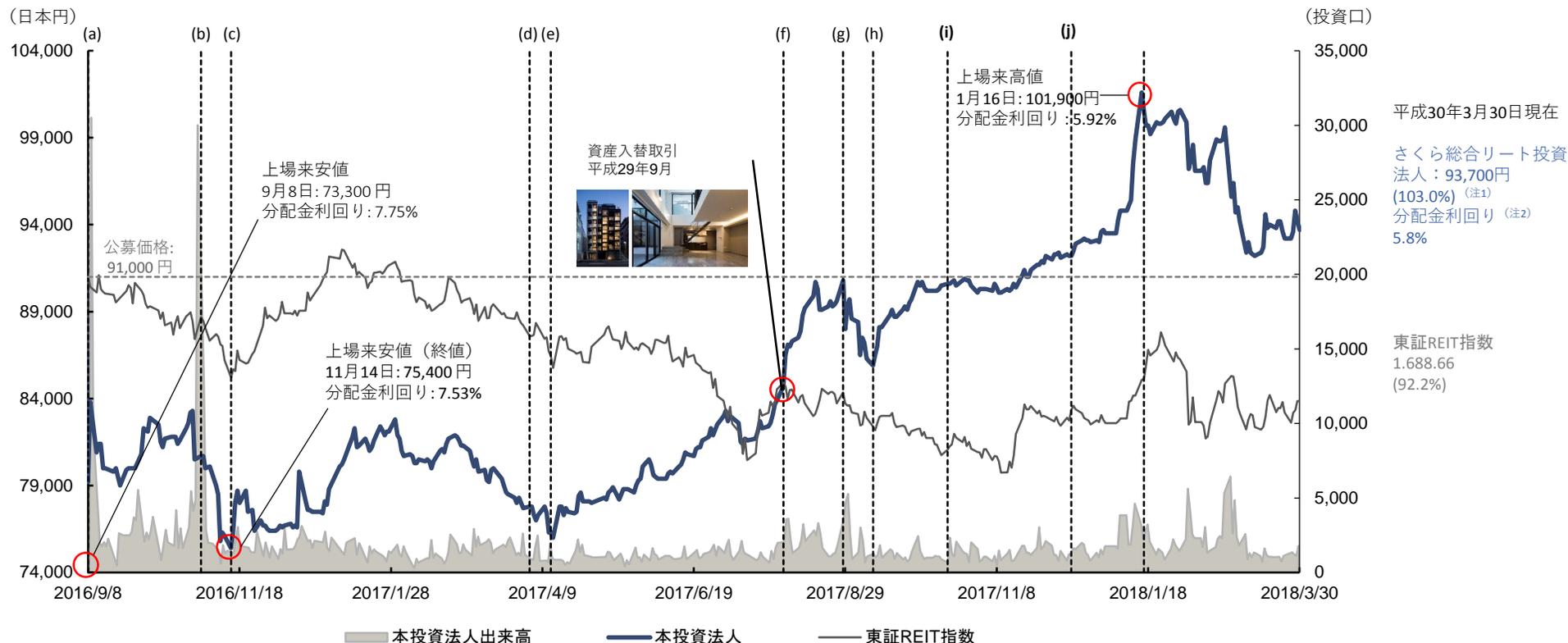
都心5区に立地するポートフォリオの割合^(注4)



(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2、注3) 出所: SMBC日興証券株式会社

(注4) 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)

本投資法人の投資口価格は、IPO後に一時伸び悩んだものの、総じて東証REIT指数と相関した値動きを見せました。平成29年7月31日の資産の入替発表以降、公募価格レベルまで回復、平成30年1月中旬には上場来高値101,900円を記録しました。



(a) 平成28年 9月 8日(木)	さくら総合リート投資法人上場
(b) 平成28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) 平成28年11月14日(月)	運用状況の予想修正及び中間決算発表
(d) 平成29年 4月 3日(月)	資産運用会社におけるパイプライン・サポート契約締結の発表
(e) 平成29年 4月13日(木)	第1期決算発表

(f) 平成29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
(g) 平成29年 8月28日(月)	短期借入金及び長期借入金リファイナンスの発表
(h) 平成29年 9月11日(月)	ロイヤルヒル神戸三宮Ⅱ譲渡完了の発表
(i) 平成29年 10月16日(月)	第2期決算発表
(j) 平成29年 12月13日(水)	米連邦公開市場委員会FOMCは、政策金利の誘導レンジを0.25%引き上げ、1.25%~1.50%とすることを発表

(注1) 平成30年3月30日現在。平成28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。

(注2) 分配金利回りは、現在の第4期・第5期1口当たり分配金予想(それぞれ2,700円及び2,702円)及び平成30年3月30日 本投資法人投資口価格(93,700円)をもとに算出。

出所: ブルームバーグ

V. 主な業績指標

概要

不動産市況は堅調に推移。CBRE東京オフィスによると、オフィスビル空室率は継続して低下し、平成29年第4四半期は1.5%となった。

- ポートフォリオの鑑定評価額は0.9%上昇。オフィスビルは2.0%増と引き続き最も上昇幅が大きい。
- ポートフォリオ全体の稼働率は引き続き高水準。
- オフィスビル・ポートフォリオでは引き続きマーケット賃料の上昇を上回る増額改定を行った。

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2期末 平成29年8月31日	600.05	576.55	23.50
第3期末 平成30年2月28日	605.43	576.73	28.70
差	0.9% ↑	0.0% ↔	22.1% ↑



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(%) ^(注1)	NOI(億円) ^(注1)
第2期末 平成29年8月31日	98.0	5.3	31.52
第3期末 平成30年2月28日	98.4	5.2	31.32
差	0.4 ↑	0.1 ↓	0.6% ↓



シュロアモール筑紫野

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3)	東京オフィス空室率(%) ^(注4)
第2期末 平成29年8月31日	16,295	15,602	2.3
第3期末 平成30年2月28日	16,295	15,770	1.5
差	0.0% ↔	1.1% ↑	0.8 ↓



NKビル

(注1) 平成29年8月と平成30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29年8月と平成30年2月オフィスビル加重平均市場賃料。(一坪当たり月額)

(注3) 鑑定評価書に基づく平成29年8月と平成30年2月オフィスビル加重平均現行賃料。(一坪当たり月額)

(注4) 出所: CBRE Market Overview Japan Office (平成29年第2四半期と平成29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)

稼働率 (%)

	オフィスビル	商業施設	住宅	その他
第2期末 平成29年8月31日	97.9	98.8	95.9	97.8
第3期末 平成30年2月28日	99.8	98.9	96.4	98.2
差	1.9 ↑	0.1 ↑	0.5 ↑	0.4 ↑

契約賃料 (円) (注1)

	オフィスビル	商業施設	住宅	その他
第2期末 平成29年8月31日	15,602	4,889	4,556	4,542
第3期末 平成30年2月28日	15,770	4,485	4,636	4,525
差	1.1% ↑	0.9% ↓	1.8% ↑	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2期末 平成29年8月31日	262.4	231.7	65.75	40.20
第3期末 平成30年2月28日	267.6	231.2	66.45	40.18
差	2.0% ↑	0.2% ↓	1.1% ↑	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2期末 平成29年8月31日	4.5	5.7	6.3	6.0
第3期末 平成30年2月28日	4.3	5.8	6.0	6.0
差	0.2 ↓	0.1 ↑	0.3 ↓	0.0 ↔

(注1) 現在の賃貸借契約に基づく賃料1坪当たり月額 (円)
 (注2) 平成29年8月と平成30年2月の鑑定評価書に基づく。

賃料見直し^(注1)

賃料の見直し	3
見直しとなった契約の賃貸面積の割合(%)	6.4
賃料の増額改定	1
賃料増額改定となった賃貸面積(坪)	366.1
賃料の増額率(%)	14.7
年間増額分(百万円)	11.0



飛栄九段ビル

成信ビル

高田馬場アクセス

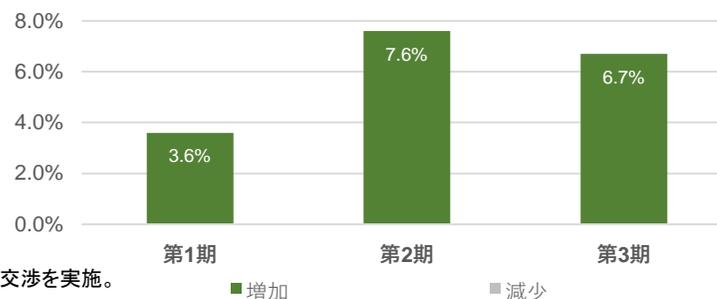
契約更新

契約期間満了	21
契約の更新	20
契約の解約	1
テナント維持率(%) ^(注2)	95.2

テナント入退去面積(坪)(オフィスビル全体)



テナント入替え後の平均賃料増減率



(注1) 第3期・第4期に契約更新を迎える市場賃料以下のテナント11社に対してはすでに第2期に賃料見直し交渉を実施。

(注2) テナント維持率は、当期のオフィスビル契約更新件数を契約期間満了件数で除して算出。

概要

- 鑑定評価額の上昇により1口当たり純資産価値は1.6%増加。
- 平成29年10月13日以降、投資口価格が4.3%上昇。
- 年換算1口当たり分配金利回りは5.7%と引き続き非常に魅力的。
- P/NAV指数が0.98まで上昇。

貸借対照表

	LTV (%)	借入の平均返済期間(年)	負債合計(億円)
第2期末 平成29年8月31日	45.9	2.94	329
第3期末 平成30年2月28日	45.9	2.45	327
差	0.0 ↔	0.49 ↓	0.6% ↓

	純資産(単位:億円)	純資産価値(千円/口)	資産合計(億円)
第2期末 平成29年8月31日	29.25	94.91	631.3
第3期末 平成30年2月28日	29.25	96.47	631.9
差	0.0% ↔	1.6% ↑	0.1% ↑



NKビル



アポデー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
第2期末 平成29年10月13日	90,500 (注1)	6.7 (注1)	0.95
平成30年4月12日	94,500	5.7 (注2)	0.98
差	4.4% ↑	1.0 ↓	3.2% ↑



麻布アメリックスビル

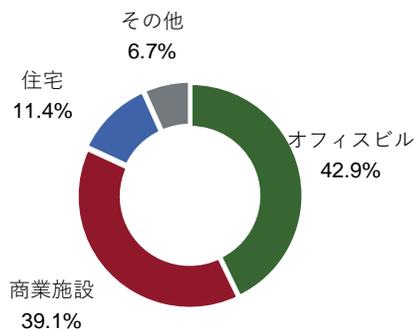
(注1) 年換算1口当たり予想分配金利回りは、平成29年10月13日時点の投資口価格終値90,500円及び平成29年10月16日公表の第3期・第4期の1口当たり予想分配金合計額に基づく。
 (注2) 年換算1口当たり予想分配金利回りは、現時点での第4期・第5期の1口当たり予想分配金合計額及び平成30年4月12日時点の投資口価格終値94,500円に基づく。

ポートフォリオの概要 (平成30年2月28日現在)

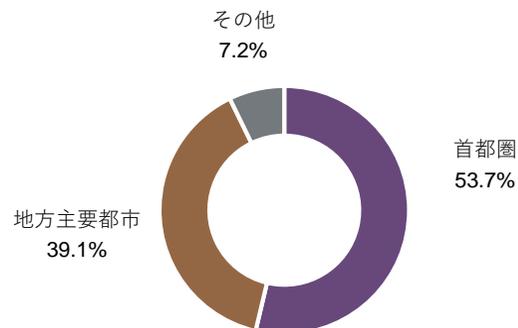
物件数	18	鑑定評価額合計(百万円)	60,543	平均鑑定NOI利回り(%) (注1)	5.2
平均稼働率(%)	98.4	簿価合計(百万円)	57,673	償却後平均鑑定NOI利回り(%) (注1)	4.3

ポートフォリオ分散状況

■用途別投資比率



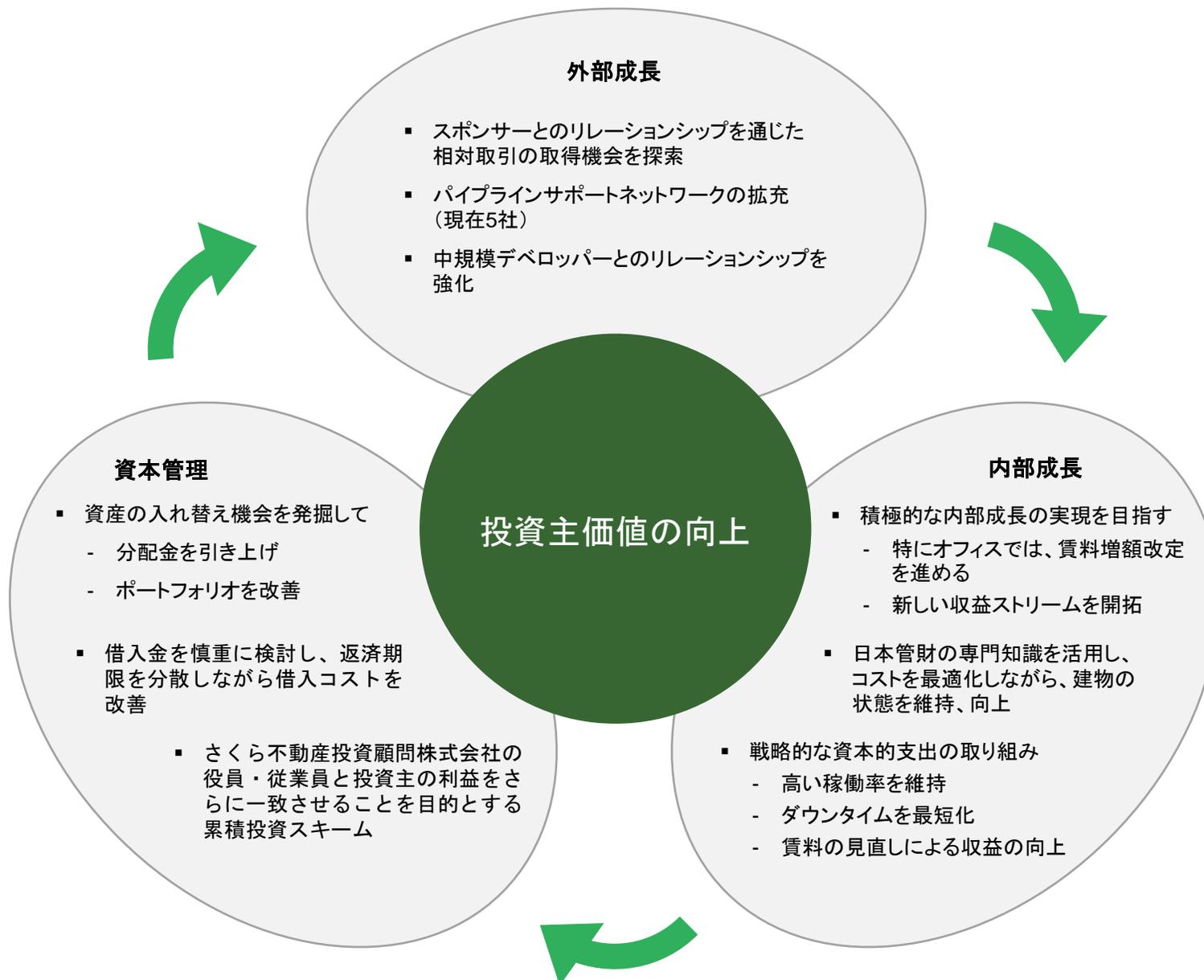
■エリア別投資比率



賃貸借契約の種類 (収入に占める割合)

普通賃貸借契約(%)	55.5
長期賃貸借契約(中途解約不可) (%) (注2)	44.5
長期賃貸借契約(中途解約不可)期間(年) (注3)	7.4

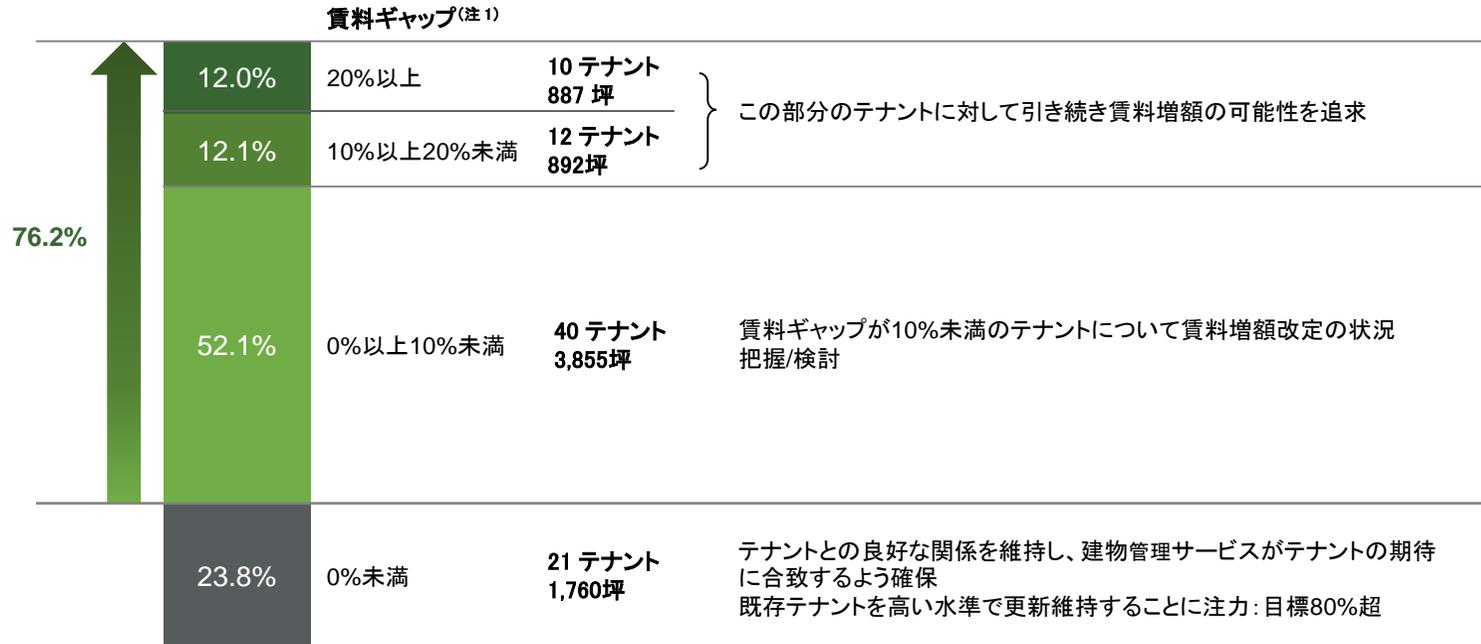
VI. 運用における主要優先事項



A. 内部成長の取り組み

オフィスビル

- 賃料増額の実績
- 第3期に行われたテナントとの賃料見直し交渉の結果、1件につき14.7%の増額改定となった。(年額 1,100万円)
- オフィスビル床面積の75%超が市場賃料と同水準あるいはそれ以下であり賃料増額が期待できる。(鑑定評価書に基づく)



第1期		
7	11.6	8.2
賃料増額 件数	平均増額率 (%)	年額 (百万円)

第2期		
6	14.4	9.2
賃料増額 件数	平均増額率 (%)	年額 (百万円)

第3期		
1	14.7	11.0
賃料増額 件数	平均増額率 (%)	年額 (百万円)

(注1) 平均成約賃料と平成30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 2F 共用部の床張替

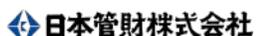
- 第2期に行った床の張替により、見た目の改善はもとより2階全体が明るくなり、より快適な買い物環境が整った上で、想定賃料より10%高い新規テナントを誘致。
- 上記テナント区画の空き期間は想定より短く、対当期の予算を65万円上回った。



施工前



施工後



ラパーク岸和田 電力及びガス供給会社のコスト削減

- 電力会社の変更により年額7百万円(21.0%)の削減。
- ガス供給会社との条件交渉により年額94万円の(22.1%)の削減。

住宅

アボーデ代々木パークサイド 取得後の施策

本物件は2017年9月の竣工後、完全に空室の状態
で取得したが、積極的なリーシング活動を通じ、取
得日から6か月未満で100.0%の稼働率を達成。

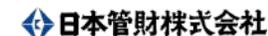
Item	鑑定評価 月額賃料	実績	差異
月額賃料(¥)	6,827,000	7,146,000	+4.7%
賃料坪当り単価(¥)	17,543	18,368	+4.7%
100%稼働率の目標	2018年4月	2018年2月	2ヶ月



その他施設

コンフォモール札幌 駐車場の収入上昇

- 入札により既存の駐車場オペレーターを切替え予定。
- 年間約180万円のNOI向上を見込む。



内部成長に向けた取り組み

- 日本管財グループは全ポートフォリオ物件の内部成長に向け様々な取り組みを立案・実行し、貢献した。

日本管財株式会社

ポートフォリオ

メンテナンス費用の見直し

日本管財グループは、10物件に対してメンテナンス業者の再入札を実施

- 年間360万円のビルメンテナンス費用削減効果
- 2018年9月より変更実施予定



新横浜ナラビル



高田馬場アクセス



麻布アレックスビル



シュロアモール筑紫野



ラパーク岸和田



シュロアモール長嶺

日本管財株式会社

ポートフォリオ

資本的支出の削減

当期において、日本管財グループは資本的支出関連工事で600万円以上の費用削減に寄与



成信ビル



ラパーク岸和田



司町ビル

物件	成信ビル	ラパーク岸和田	司町ビル
工事概要	消防設備、外壁調査、空調設備更	空調設備更、消防設備、電気設備	消防設備、ダウンライト交換
他社平均見積り（百万円）	11.35	10.44	6.94
実額日本管財グループ（百万円）	10.7	9.14	6.56
差異（百万円）	0.65	1.30	0.38
差異（%）	5.7	12.5	5.5

NOI 向上に向けた取り組み

第1期から第3期までNOI向上に向け、様々な施策を通じて収益力の向上及びコスト削減を行い結果を出すことが出来た。第4期についても同様に積極的に取り組んでいく。

	物件	アクション(施策)	収入増	費用減
第4期 (予定)	コンフォモール札幌 ラパーク岸和田 対象10物件	既存の駐車場オペレーターを切替え予定 空き倉庫を喫煙・休憩スペースに改修 ビル管理サービス契約等の見直し	180万円 100万円	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	麻布アメレックス ラパーク岸和田 新横浜ナラ 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 対象2オフィス物件 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

B. 外部成長の取り組み

パイプライン契約

- 売主との直接取引による投資機会拡大を目指す。
- パイプライン契約により、本投資法人は優先交渉権を得る。
- 現在、5社とパイプライン契約締結済み。
 - 3社は日本管財グループが締結
 - 2社は資産運用会社が締結

左記のパイプラインサポート契約先である株式会社リヴから以下の物件の優先交渉権を獲得。

- 平成28年竣工の近代的な物流センター
- 東証一部上場会社であるテナントが長期間マスターリース
- 賃貸可能面積は60,000㎡以上



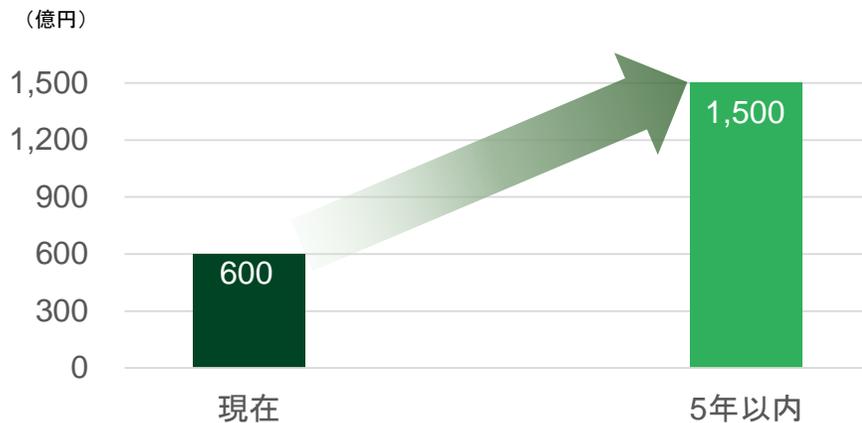
既存及び新規の業務提携先

- 不動産分野における多様な取引先(ファンドマネジャー、開発業者、金融機関等)とのこれまでに築いた良好な関係を有効活用する。
- 既存の関係はもとより、さらにネットワークを広げて新たな業務提携先を開拓し、直接取引による物件取得機会を追求する。

直接取引例：アボーデ代々木パークサイド



運用資産残高の中期目標



ガリレオグループによる将来の不動産開発案件の供給

- ガリレオグループは豪州において優れた開発実績を有する。
- 同グループは日本での不動産開発機会を探っており、特に現在、首都圏を中心に検討している。
- 同事業の成功は、本投資法人の物件取得機会拡大にも寄与することを期待。
- ガリレオグループ開発案件詳細に関しては、スライド6ページを参照。

C. キャピタル・マネジメント

借入金の状況

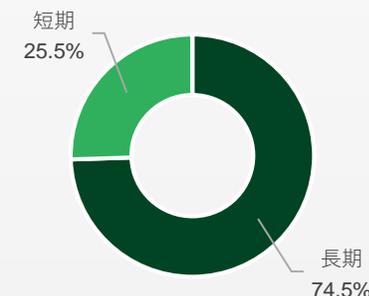
区分	借入先	借入金額 (百万円)	利率	返済期日
		平成30年2月28日		
短期	三井住友銀行をアレンジャーとするシンジケート団	1,400	基準金利+0.2% (変動)	平成30年8月31日
	三井住友銀行	6,000	0.62473% (固定)	平成30年8月31日
長期	新生銀行	4,000	0.71096% (固定)	平成31年8月30日
	りそな銀行	6,000	0.81842% (固定)	平成32年8月31日
	あおぞら銀行	6,000	0.81842% (固定)	平成32年8月31日
	オリックス銀行	6,000	0.93842% (固定)	平成33年8月31日
	西日本シティ銀行	6,000	0.93842% (固定)	平成33年8月31日
	福岡銀行	5,600	基準金利+0.8% (変動)	平成34年8月31日
合計		29,000		

担保: 無担保・無保証

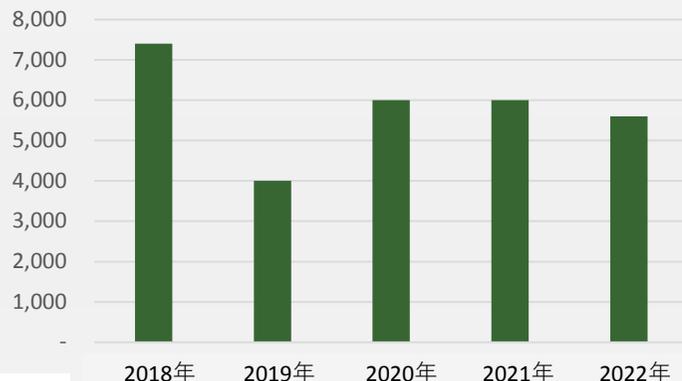
借入コスト及び残存期間 (平成30年2月28日時点)

借入コスト(加重平均)	0.96
平均残存年数	2.45

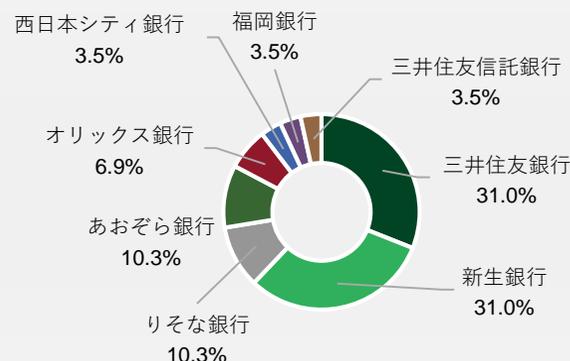
借入期間別比率



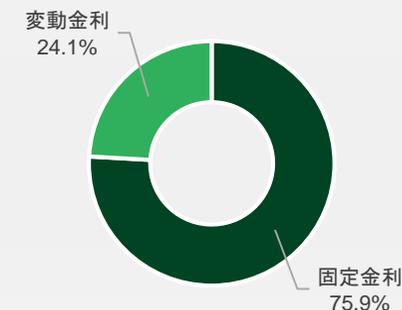
返済スケジュール



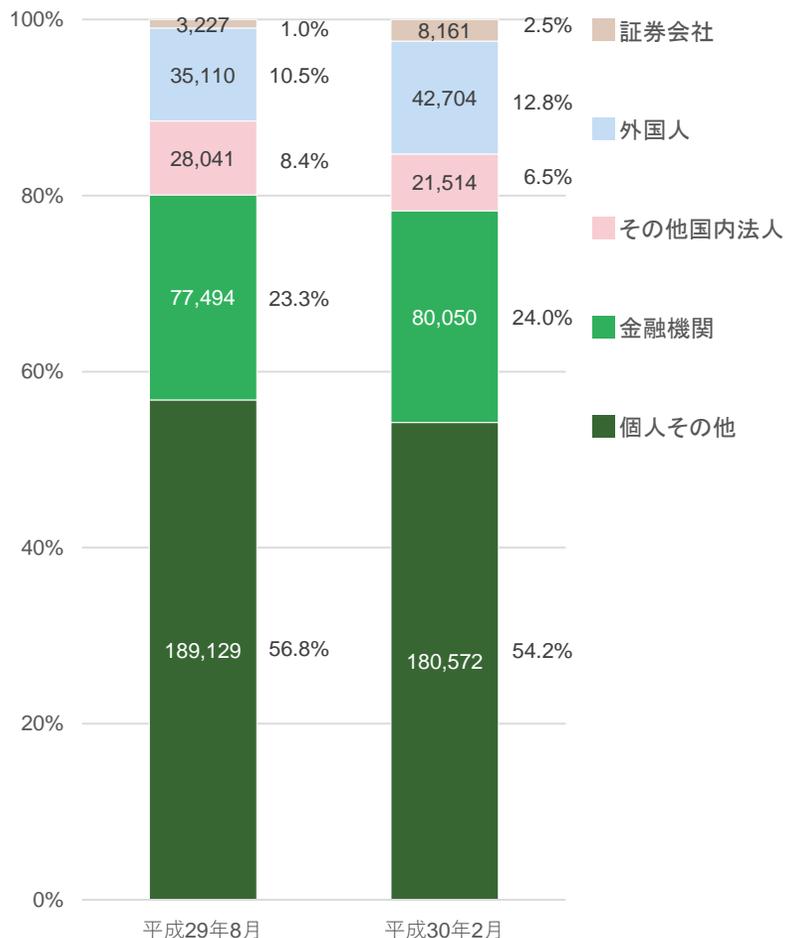
金融機関別借入金残高



利率別比率



所有者別投資口数



主要投資主

平成30年2月28日現在

順位	投資主名	保有口数	割合 (%) ¹
1	日本マスタートラスト信託銀行株式会社	28,133	8.45
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	23,104	6.94
3	JP MORGAN BANK (IRELAND) PLC 380423	15,414	4.63
4	野村信託銀行株式会社 (投信口)	12,672	3.81
5	日本管財株式会社	8,700	2.61
5	GALAXY JREIT PTY LIMITED	8,700	2.61
7	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	7,161	2.15
8	CREDIT SUISSE SECURITIES (EUROPE) LIMITED PB OMNIBUS CLIENT ACCOUNT	6,802	2.04
9	近畿産業信用組合	5,587	1.68
10	個人	2,761	0.83

(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)

Appendix

貸借対照表(平成30年2月期)

単位:百万円

資産	
流動資産	5,173
現金及び預金	974
信託現金及び信託預金	4,056
その他の流動資産	143
固定資産	58,024
有形固定資産	57,002
無形固定資産	691
投資その他の資産	331
資産合計	63,197
負債	
流動負債	8,087
営業未払金	129
短期借入金	1,400
1年以内返済長期借入金	6,000
未払金	163
前受金	383
その他の流動負債	12
固定負債	24,703
長期借入金	21,600
信託預り敷金及び保証金	3,103
負債合計	32,790
純資産	
投資主資本	30,407
出資総額	29,255
剰余金	1,152
純資産合計	30,407
負債純資産合計	63,197

損益計算書

単位:百万円

営業収益	2,662
賃貸事業収入	2,060
その他賃貸事業収入	341
不動産等売却益	261
営業費用	1,358
賃貸事業費用	1,092
資産運用報酬	172
資産保管・一般事務手数料	25
役員報酬	6
その他営業費用	63
営業利益	1,304
営業外費用	151
支払利息	110
融資関連費用	41
経常利益	1,153
税引前当期純利益	1,153
当期純利益	1,152
当期未処分利益	1,152

第3期個別物件収支(181日間稼働)

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	235,988	122,799	108,702	104,508	66,694	66,891	81,246	513,560	296,520
賃貸事業収入	212,957	108,946	96,486	83,879	61,369	64,464	66,216	386,748	292,624
その他賃貸事業収入	23,031	13,853	12,215	20,629	5,325	2,427	15,030	126,812	3,896
賃貸事業費用	57,050	35,485	26,948	34,700	21,532	18,806	27,417	288,944	75,639
委託費	18,040	12,805	10,738	15,882	8,318	10,998	9,804	129,656	37,659
水光熱費	13,837	9,983	5,929	8,013	3,670	42	7,305	108,284	4,116
保険料	239	157	145	177	90	133	165	1,251	678
修繕費	3,439	1,594	2,062	656	1,666	218	1,519	706	2,020
信託報酬	750	750	750	750	375	750	750	1,850	750
固定資産税	20,279	10,003	7,043	8,722	7,324	6,470	7,614	45,088	19,885
その他賃貸事業費用	464	192	279	496	86	193	258	2,107	10,528 ¹
NOI	178,937	87,314	81,754	69,807	45,161	48,084	53,828	224,616	220,880
減価償却費	12,334	6,750	7,014	8,897	2,349	2,699	8,489	41,236	36,413
賃貸事業損益	166,603	80,563	74,739	60,910	42,812	45,385	45,339	183,380	184,467

第3期個別物件収支(181日間稼働)

単位:千円

	RT-03	RT-04	RS-01	RS-02	RS-04	RS-05	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	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	コンフォモール 札幌
賃貸事業収益	非開示	179,138	143,841	86,026	39,359	30,983	非開示	非開示	70,587
賃貸事業収入	非開示	146,485	127,860	78,256	37,573	19,846	非開示	非開示	58,815
その他賃貸事業収入	非開示	32,652	15,981	7,769	1,785	11,136	非開示	非開示	11,772
賃貸事業費用	36,295	57,408	50,434	31,993	12,234	14,689	6,565	5,211	31,610
委託費	6,039	15,416	21,157	13,583	5,603	13,859	990	990	7,323
水光熱費	0	25,388	1	2,903	520	177	0	0	11,319
保険料	531	264	637	254	121	34	122	76	280
修繕費	0 ¹	1,422	11,660	9,405	2,130	80	0	0	1,890
信託報酬	750	750	1,250	375	375	424	750	750	750
固定資産税	12,181	13,251	14,046	5,181	3,201	0 ³	4,686	3,363	9,178
その他賃貸事業費用	16,792 ²	914	1,682	290	281	112	16	30	867
NOI	非開示	121,730	93,406	54,033	27,125	16,293	非開示	非開示	38,977
減価償却費	42,485	17,868	18,770	11,079	5,826	4,727	9,550	2,955	13,947
賃貸事業損益	非開示	103,861	74,636	42,953	21,299	11,566	非開示	非開示	25,030

(注1) 今期は資本的支出のみのため

(注2) 借地賃料を含む

(注3) 取得費用に含めたため

平成30年2月28日時点

用途	オフィスビル							商業施設		
	OF-01	OF-02	OF-03	OF-04	OF-05	OF-06	OF-07	RT-01	RT-02	RT-03
物件番号										
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
第2期時点 (百万円)	8,610	3,910	3,960	3,460	2,270	2,050	1,980	6,640	7,820	4,240
第3期時点 (百万円)	8,850	3,980	4,040	3,510	2,270	2,090	2,020	6,640	7,790	4,220
第2期時点 (%)	4.0%	4.5%	4.5%	4.7%	4.2%	4.7%	5.5%	5.9%	5.6%	6.0%
第3期時点 (%)	3.9%	4.4%	4.5%	4.6%	4.2%	4.6%	5.3%	6.0%	5.6%	6.0%
第2期償却後 (%)	3.8%	4.2%	4.2%	4.2%	4.1%	4.5%	4.7%	4.7%	4.7%	4.0%
第3期償却後 (%)	3.6%	4.1%	4.1%	4.1%	4.0%	4.4%	4.5%	4.7%	4.7%	4.0%

平成30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-04	RS-05	OT-01	OT-02	OT-03		
物件名称	 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	 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	大阪府大阪市	東京都渋谷区	千葉県船橋市	千葉県船橋市	北海道札幌市		
第2期時点 (百万円)	4,470	2,170	1,930	965	1,610 ¹	1,800	780	1,440	60,105	
第3期時点 (百万円)	4,470	2,160	1,930	945	1,610	1,800	778	1,440	60,543	
第2期時点 (%)	5.6%	7.2%	6.4%	5.9%	4.3% ¹	6.1%	6.2%	5.6%	5.2%	
第3期時点 (%)	5.6%	6.9%	6.4%	5.9%	4.2%	6.1%	6.2%	5.6%	5.2%	
第2期償却後 (%)	4.8%	5.5%	5.3%	4.7%	3.8% ¹	5.1%	5.4%	3.8%	4.4%	
第3期償却後 (%)	4.8%	5.2%	5.2%	4.7%	3.6%	5.1%	5.5%	3.7%	4.3%	



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-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



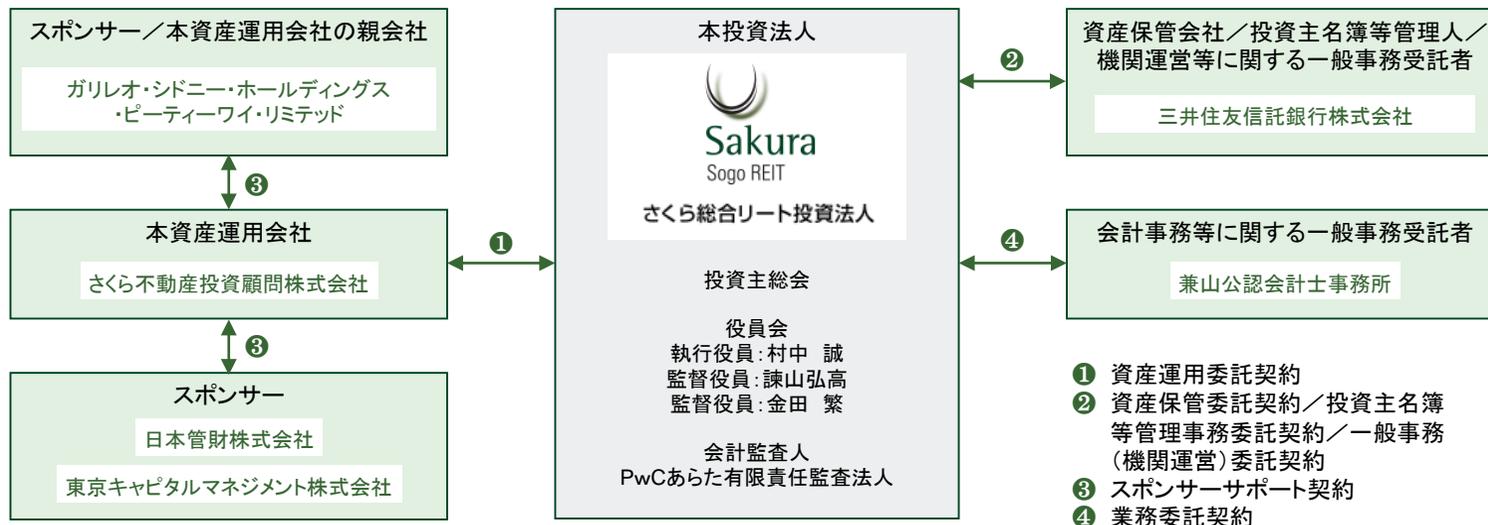
OT-02 船橋ハイテクパーク工場 II



OT-03 コンフォモール札幌

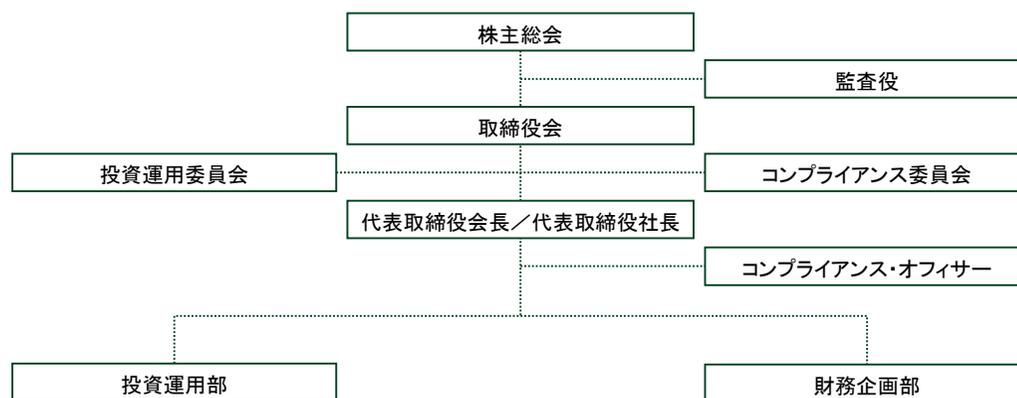


本投資法人の仕組み図



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
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。