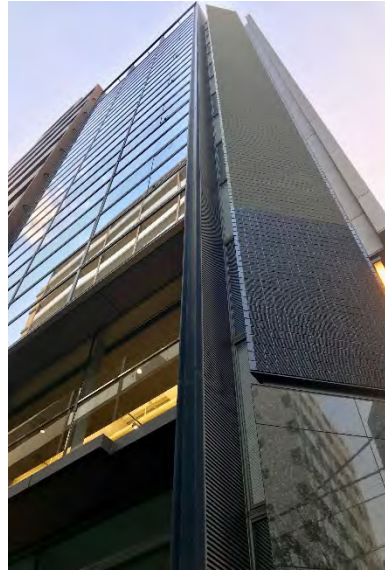


2019年6月期(第6期)決算説明会資料

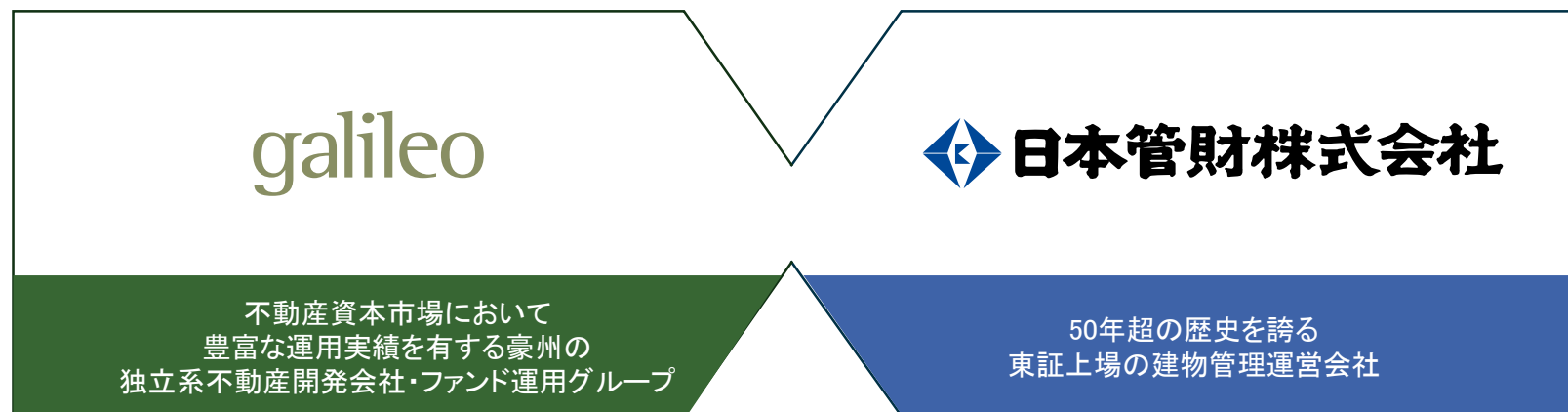
さくら総合リート投資法人 (コード: 3473)



I. さくら総合リート投資法人の概要		V. 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	30
スポンサーの概要	5	他のJリート銘柄との比較	31
ポートフォリオの概要	6	Jリート市場 上場後の推移	32
ポートフォリオ投資ガイドライン	7		
II. 第6期 決算		VI. スポンサー	
第6期決算	9	スポンサーのサポート体制	34
1口当たり分配金 予想と実績	10	日本管財の概要	35
		ガリレオグループの実績	37
		ガリレオグループの開発力	38
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)	40
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	41
主な財務指標	14	貸借対照表	42
		損益計算書	43
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	44
A. 内部 成長の取り組み	16	第6期個別物件収支(181日間稼働)	45
B. 外部成長の取り組み	24	ポートフォリオ - 鑑定評価と利回り分析	47
C. キャピタル・マネジメント	26	ポートフォリオマップ	49
借入金の概要	27	本投資法人の概要	50
投資主の状況	28	免責事項	51

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^(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) 2019年7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)

5,279億円

これまでのリート実績

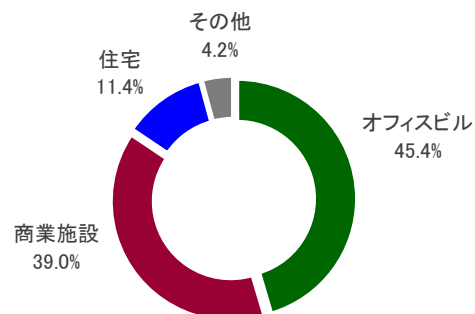
2003年	豪州上場リート(投資対象:米国 ショッピングセンター)を組成
2006年	豪州上場リート(投資対象:日本 総合型ポートフォリオ)を組成
2016年	東証上場リート(投資対象:日本 総合型ポートフォリオ)を組成

ポートフォリオの概要 (2019年6月30日現在)

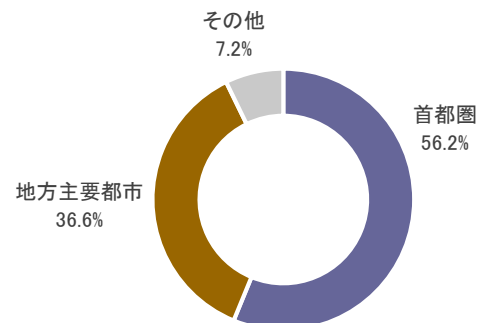
物件数	18	鑑定評価額合計(百万円)	61,511	平均鑑定NOI利回り(%) ^(注1)	5.1
平均稼働率(%)	98.1	簿価合計(百万円)	57,720	償却後平均鑑定NOI利回り(%) ^(注1)	4.3

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(%)	56.1
長期賃貸借契約(中途解約不可)(%) ^(注2)	43.9
長期賃貸借契約(中途解約不可)期間(年) ^(注3)	6.1

(注1) 平均鑑定NOI利回りは、2019年6月30日を価格時点とする不動産鑑定評価書のNOIをもとに算出しています。

(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まれます。(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です。

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6期 決算

第6期 - 予想と実績

単位: 百万円

	第6期予想 2/14開示	第6期実績	差
営業収益	2,348	2,394	46
営業費用	1,319	1,357	38
営業利益	1,029	1,037	8
営業外費用	162	163	1
経常利益	867	874	7
特別利益	44	48	4
特別損失	33	36	3
税引前当期純利益	878	886	8
当期純利益	877	885	8
1口当たり分配金(円)	2,634	2,660	26

コメント

- 営業収益が46百万円増加。主な要因は下記の通り。
 - 筑紫野: 原状回復費収入 35百万円
 - 住宅: 想定より高稼働を実現
- 営業費用が38百万円増加。主な要因は下記の通り。
 - 筑紫野: 原状回復費 30百万円
 - 成信: 仲介手数料
 - 賃料増額申立(調停)

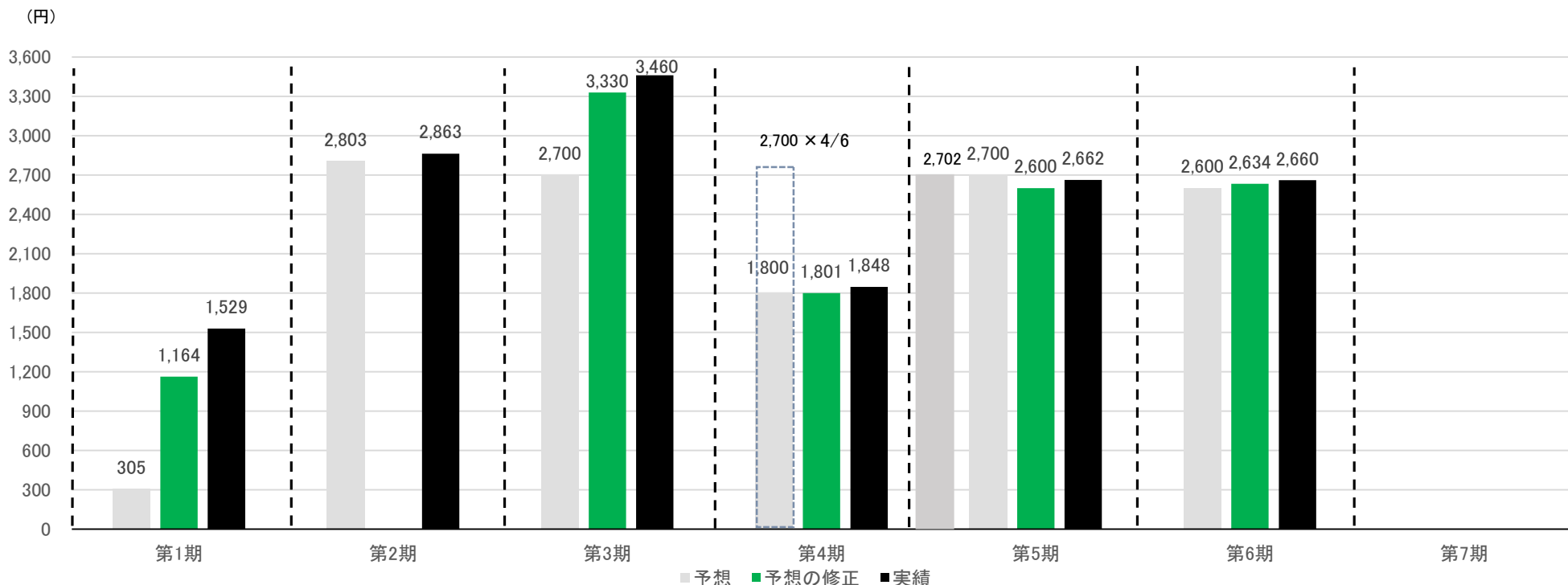
第6期 - 前期実績との差異

単位: 百万円

	第5期実績	第6期実績	差
営業収益	2,362	2,394	32
営業費用	1,316	1,357	41
営業利益	1,046	1,037	(9)
営業外費用	161	163	2
経常利益	885	874	(11)
特別利益	82	48	(34)
特別損失	81	36	(45)
税引前当期純利益	887	886	(1)
当期純利益	886	885	(1)
1口当たり分配金(円)	2,662	2,660	(2)

コメント

- 営業収益が32百万円増加。主な要因は下記の通り。
 - 筑紫野: 解約違約金・原状回復費収入 35百万円
 - 季節要因による水光熱収入の減少
 - 筑紫野: 一部テナント解約による減少
- 営業費用が41百万円増加。主な要因は下記の通り。
 - 筑紫野: 原状回復費 30百万円
 - 季節要因による水光熱支出の減少
 - その他、弁護士報酬、IR関連費等の増加
- 第5期に発生した大阪の台風被害につき受け取った保険金収入と修繕費を特別損益に計上



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

(2019年8月5日付)「投資法人みらい及びさくら総合リート投資法人の合併契約締結に関するお知らせ」及び「2019年10月期(最終営業期間)の運用状況及び合併交付金の予想に関するお知らせ」をご参照ください。



Ⅲ. 主な業績指標

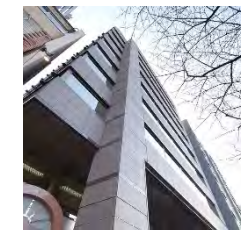
概要

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2四半期は0.7%となった。

- オフィスの鑑定評価額は8.9%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。

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5期末 2018年12月31日	593.81	561.99	31.82
第6期末 2019年6月30日	615.11	577.20	37.90
差異	3.6% ↑	2.7% ↑	19.1% ↑



飛栄九段ビル

ポートフォリオ実績

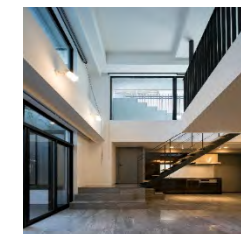
	稼働率(%)	NOIキャップレート(%) ^(注1)	NOI(億円) ^(注1)
第5期末 2018年12月31日	98.6	5.2	30.72
第6期末 2019年6月30日	97.9	5.1	31.51
差異	0.7 ↓	0.1 ↓	2.6% ↑



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2)	東京オフィス空室率(%) ^(注4)
第5期末 2018年12月31日	16,566	15,784	0.8
第6期末 2019年6月30日	17,167	16,310	0.7
差異	3.6% ↑	3.3% ↑	0.1 ↓



アボード代々木パークサイド

(注1) 2018年12月31日と2019年6月30日時点の不動産鑑定評価書に基づきます。

(注2) 2018年12月31日と2019年6月30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) 2018年12月31日と2019年6月30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 (2018年第4四半期と2019年第2四半期) 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5期末 2018年12月31日	98.2	99.0	97.5	100.0
第6期末 2019年6月30日	100.0	97.1	98.1	100.0
差異	1.8 ↑	1.9 ↓	0.6 ↑	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5期末 2018年12月31日	15,784	4,848	4,556	3,970
第6期末 2019年6月30日	16,310	4,818	4,631	3,970
差異	3.3% ↑	0.6% ↓	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5期末 2018年12月31日	269.80	230.50	67.69	25.82
第6期末 2019年6月30日	293.70	228.00	67.59	25.82
差異	8.9% ↑	1.1% ↓	0.1% ↓	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5期末 2018年12月31日	4.4	5.8	5.8	6.2
第6期末 2019年6月30日	4.3	5.8	5.9	6.2
差異	0.1 ↓	0.0 ↔	0.1 ↑	0.0 ↔

概要

- ポータル秋葉原の取得により、資産合計が2.8%増加
- 鑑定評価額の上昇により純資産価値は1.9%増加
- 投資口価格は1月末と比較して7月末時点で16.5%増加
- 投資口価格の上昇により、P/NAVが0.99まで増加

貸借対照表

	LTV (%)	借入の平均返済期間(年)	負債合計(億円)
第5期末 2018年12月31日	44.8	2.57	315
第6期末 2019年6月30日	46.1	2.13	332
差異	1.3 ↑	0.44 ↓	5.4% ↑

	純資産(単位:億円)	純資産価値(千円/口)	資産合計(億円)
第5期末 2018年12月31日	29.25	97.40	616.4
第6期末 2019年6月30日	29.25	99.23	633.8
差異	0.0% ↔	1.9% ↑	2.8% ↑



ポータル秋葉原



白井ロジマン

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1月31日	84,700	6.0(注1)	0.87
2019年7月31日	98,700	4.9(注2)	0.99
差異	16.5% ↑	1.1 ↓	13.8% ↑



シュロアモール長嶺

(注1) 年換算1口当たり予想分配金利回りは、2019年1月31日時点の投資口価格終値84,700円及び2019年2月14日公表の第6期・第7期の1口当たり予想分配金合計額5,061円に基づきます。

(注2) 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。

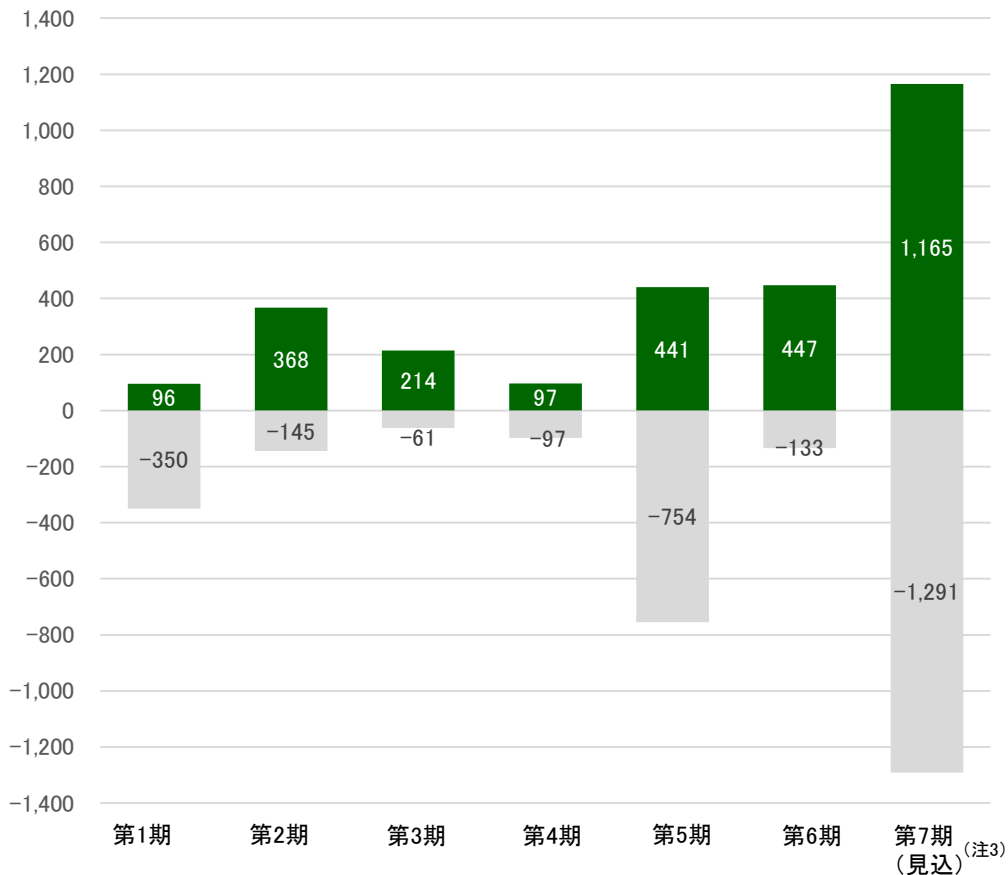
IV. 運用における主要優先事項

A. 内部成長の取り組み

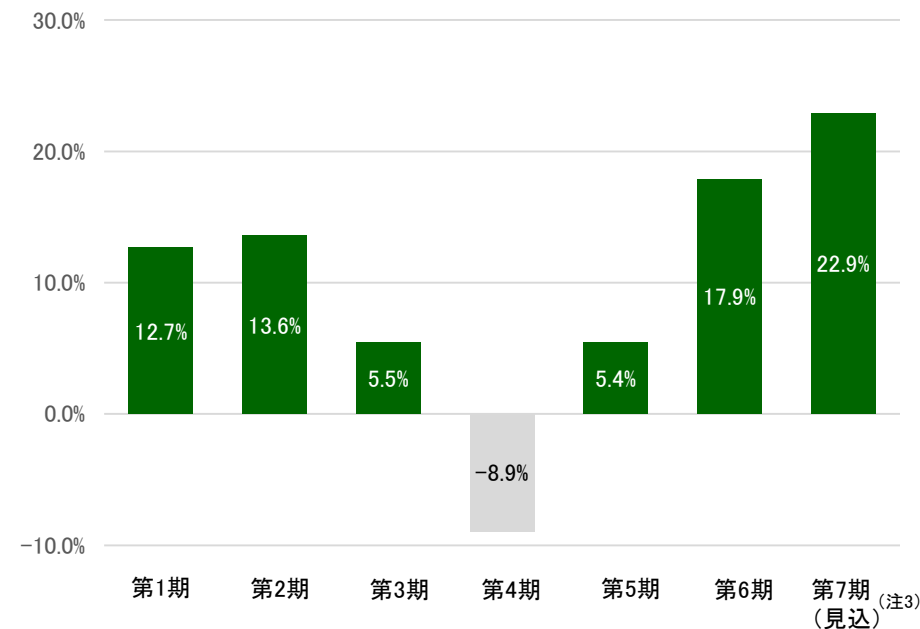
オフィスポートフォリオの入退去状況 (注1)

- 当期はNKビル 763坪、高田馬場アクセス 254坪、成信ビル 210坪の解約通知を受領した。
- 再募集においてNKビルは 24.1%、高田馬場アクセスは27.1%、成信ビルは15.0%の増額で契約に成功した。

テナント入退去面積(坪) (注2)



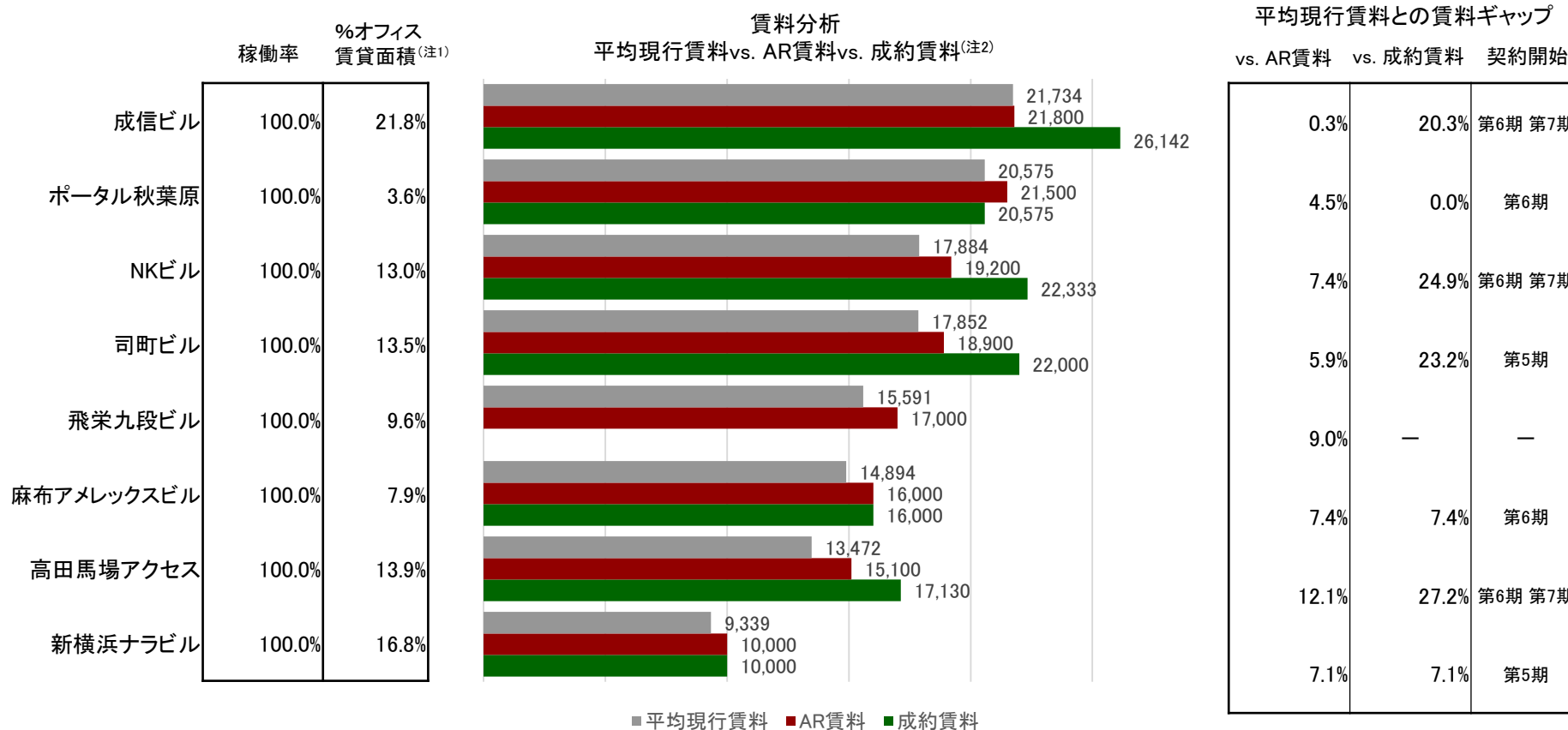
テナント入替後の平均賃料増減率 (注2)



(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・契約終了日で算出しています。
 (注3) 第7期見込は入居・退去ともに2019年8月7日現在の状況を反映しています。なお、入居見込1,165坪のうち 1,034坪は成約済です。

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(2019年6月30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6期ならびに第7期(2019年8月7日現在)の状況を反映しています。

オフィス - NKビルリーシング活動

- 本年1月31日に対象物件のオフィス貸室面積80.6%を占める主要テナントから解約通知書を受領
- 7フロアのうち6フロア(空き区画面積の86.7%)を6ヶ月以内に成約
- 空室区画については、複数候補者が検討中
- 複数の新規テナントと賃貸借契約の締結によるテナント集中リスクの分散化を実現(1テナントから5テナントへ)

共用部の改修工事

共用部改修工事の合計費用(千円)	41,000
想定工事費用回収期間(月数)	12.3
2018年12月31日時点の鑑定評価額(百万円)	4,010
2019年6月30日時点の鑑定評価額(百万円)	4,250

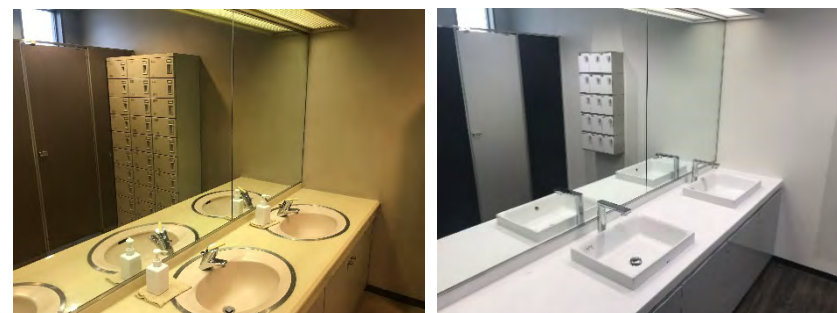
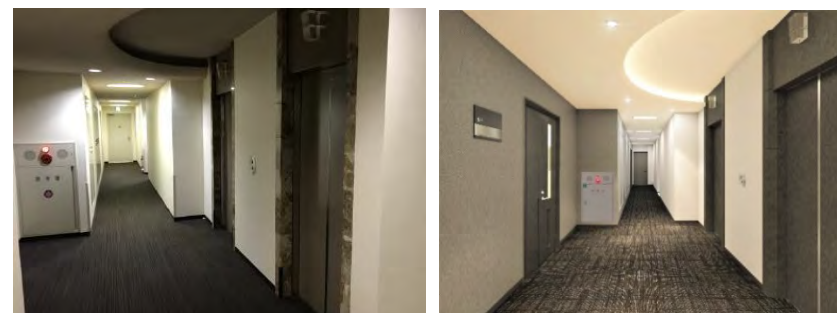
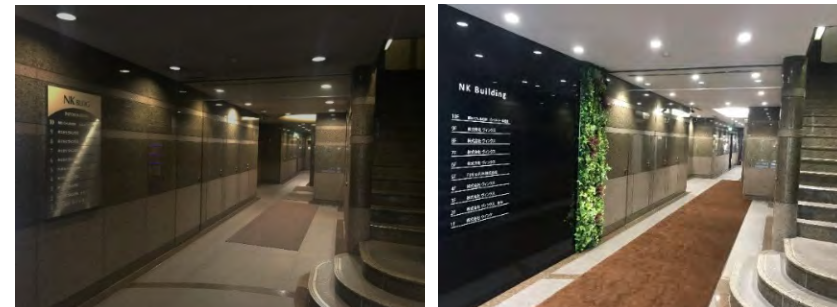
概要

目的:再募集賃料のアップサイドでの成約と、それに伴う物件評価額の向上

対象区画: エントランス、共用部、ロビー、トイレ等

工事内容: 壁・床張替え、天井塗装、照明器具更新、洗面台、トイレ更新等

想定工事費用回収期間=改修工事費用÷賃料増額分(月額)



Before → After

主な成果

平均現行賃料の上昇率(%)	24.1
リーシングダウンタイム(月数)	0
鑑定評価額の増額(百万円)	240
新規テナント数	4

オフィス - 成信ビル・高田馬場アクセス リーシング活動 ほか

成信ビル	リーシング活動
期首稼働率 (%)	92.0
期末稼働率 (%)	100.0
退去テナント面積 (㎡/坪)	587.4 / 177.7
入居テナント面積 (㎡/坪)	1037.1 / 313.7
空室期間 (月数)	0
改修工事を実施したフロアの賃料上昇率 (%)	24.6
1フロア当たりの改修工事費用 (千円)	3,000
想定工事費用回収期間 (月数)	3.8
2018年12月31日時点の鑑定評価額 (百万円)	8,900
2019年6月30日時点の鑑定評価額 (百万円)	9,200
鑑定評価額の上昇率 (%)	3.4

高田馬場アクセス	リーシング活動
期首稼働率 (%)	100.0
期末稼働率 (%)	100.0
退去テナント面積 (㎡/坪)	207.3 / 62.7
入居テナント面積 (㎡/坪)	207.3 / 62.7
入替後賃料の上昇率 (%)	23.1
2018年12月31日時点の鑑定評価額 (百万円)	3,550
2019年6月30日時点の鑑定評価額 (百万円)	3,600
鑑定評価額の上昇率 (%)	1.4

第7期開始の締結済み新規契約(2テナント)

入替面積 (㎡/坪)	633.4 / 191.6
入替後賃料の上昇率 (%)	28.3

概要

目的:再募集賃料のアップサイドでの成約と、それに伴う物件評価額の向上 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
 想定工事費用回収期間=改修工事費用÷賃料増額分(月額)

成信ビル共用部の改修工事(2階)



Before → After

賃料増額申立(調停)について

第三者評価による賃料と比較して低廉であるテナントに対し、任意で交渉を進めて参りました。当方とテナントとの認識に著しい乖離があり、且つ、今後建設的な話し合いは難しいと判断した計3テナントに対して、調停にて解決を図る考えです。現在の進捗状況は以下のとおりです。

- ・麻布アメックスビル:調停を開始しました。同テナントに対し約20%の賃料増額を想定しています。
- ・成信ビル:任意交渉中です。同テナントに対し約18%の賃料増額を想定しています。
- ・飛栄九段ビル:先方都合による解約、退去のため見送りました。同区画に対する新規テナント賃料は20%以上増を想定しています。

商業施設

ラパーク岸和田

1階キスパゾーンのテナント入替

1Fフードコート周辺エリアリニューアル等により、年間約600万円の賃貸料増加を想定。また、本リニューアルにより、13.52坪の賃貸可能面積増加を実現。

- 既存テナントのフードコートへの移転・拡張により、契約面積8.45坪増、年額賃料約46万円増額(+50.9%)
- 生鮮食品テナントの移転・拡張により、契約面積2.83坪増、年額賃料約46万円増額(+5.3%)
- 3区画の新規テナント誘致に成功。リニューアル前想定賃料を年額約340万円上回る。(+60.7%)
- 契約更新時、1件の賃料増額に成功。年額約64万円増額(+80.0%)



Before



After



Before



After

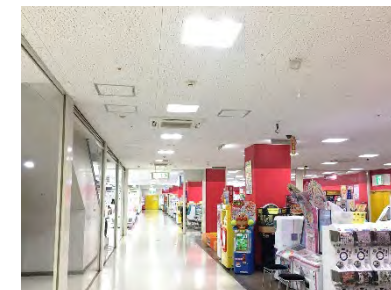
ラパーク岸和田

その他の施策

- 空調更新による年間約20万円の電気料金削減。
(6期実施空調機器交換箇所の消費電力量21.9%/年 削減)(注)
- 照明器具LED化による年間約32万円電気料金削減。
(6期実施照明器具LED化箇所の消費電力量54.5%/年 削減)(注)



Before



After

シュロアモール筑紫野

リーシング活動

- スーパーマーケットテナント(723.83坪)が2月28日に退去。
- 本区画492.89坪(本区画面積の68.1%)へDaiso(100円均一ショップ)の誘致に成功。(8月契約開始)
- 同区画の残り230.94坪についても、スーパーマーケットからの申込書受領。その他複数のテナント候補も検討中。
- 2テナントの組み合わせにより、従前と比較し、施設全体の集客力UPを期待。



Before



After

(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

・更新時の賃料変動(2019/2~7更新対象)

白井ロジューマン: 28件の増額更新
 月額賃料増減率 +3.0% (約700千円/年額)

松屋レジデンス関目: 4件の増額更新
 月額賃料増減率 +2.5% (約110千円/年額)

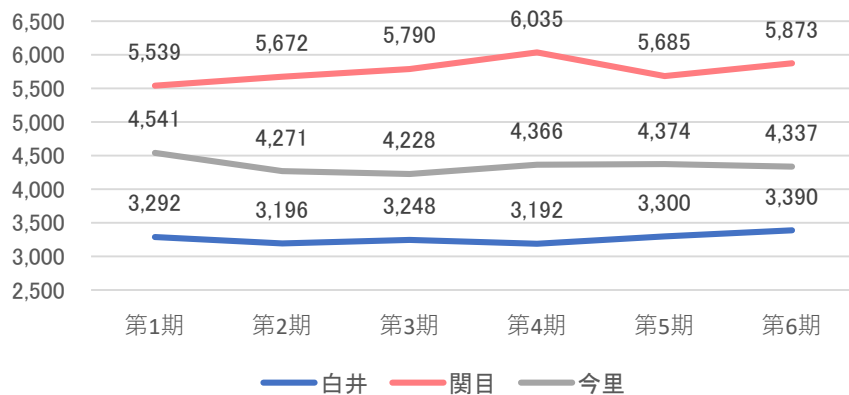
・駐車場サブリース台数追加

松屋レジデンス関目: 2019年3月1日よりリース台数10台追加
 稼働率 82.6%(2月末) → 95.7%(3月末)
 賃料増減率 +15.1% (+600千円/年額)

住宅3物件(代々木除く)

入替賃料坪単価推移

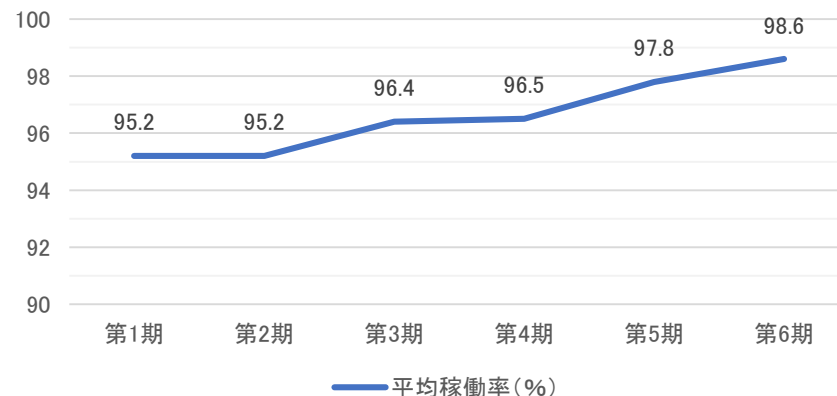
- ・近隣賃料に比較し高水準での成約に成功。
- ・住宅ポートフォリオ期末稼働坪単価は前期に比較し1.6%上昇。



ポートフォリオ全体

稼働率推移

空室期間を平均60日程度とし、稼働率を安定的に上昇させた。



アポーデ代々木パークサイド

入替区画の契約状況

35㎡前後5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3.6%上昇、及び平均空室期間51日間の短期で成約を達成。

合計面積 (㎡)	合計面積 (坪)	退去時平均坪単価 (円)	成約平均坪単価 (円)	平均上昇率 (%)	全区画坪単価前期比 (%)
182.97	55.35	16,893	17,507	3.6%	3.6%

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7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7期 (予定)	麻布アメックスビル NKビル 司町ビル	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	128万円 94万円 40万円	
第6期	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 ラパーク岸和田	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、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 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 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

ポータル秋葉原の取得



用途	オフィス・住宅
所在地	東京都千代田区
取得価格	1,500百万円
鑑定評価額 ^(注1)	1,570百万円
取得日	2019年6月3日
竣工日	2002年5月31日
賃貸可能面積	941.69㎡
NOI利回り	4.0%
償却後NOI利回り	3.5%
PML	8.2%

主な利点・ポートフォリオ特性の向上

首都圏への投資比率 (%) **55.0 ⇒ 56.2**

東京都心5区オフィスビルへの投資比率^(注2) (%) **40.5 ⇒ 42.1**

ポートフォリオ全体平均築年数^(注3)の低下(年) **22.8 ⇒ 22.6**

オフィスポートフォリオ全体平均築年数^(注3)の低下(年) **29.1 ⇒ 28.4**



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)		
		2018年8月31日	利率	返済期日
短期		900	基準金利+0.2% (変動)	2019年8月30日 (注1)
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 (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
	りそな銀行	6,000	0.93842% (固定)	2021年8月31日
	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	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		

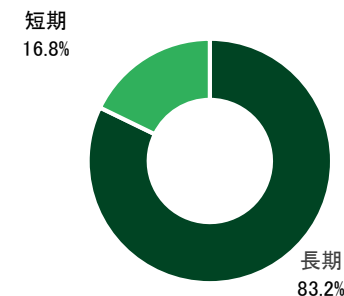
(注1)2019年8月30日に、利率「基準金利+0.2% (変動)」、返済期日「2020年2月28日」にて借換え予定

(注2)担保:無担保・無保証

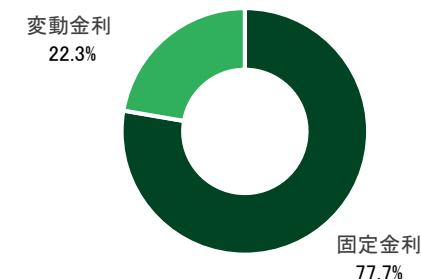
借入金の残存期間 (2019年6月30日時点)

平均残存年数	2.12
--------	------

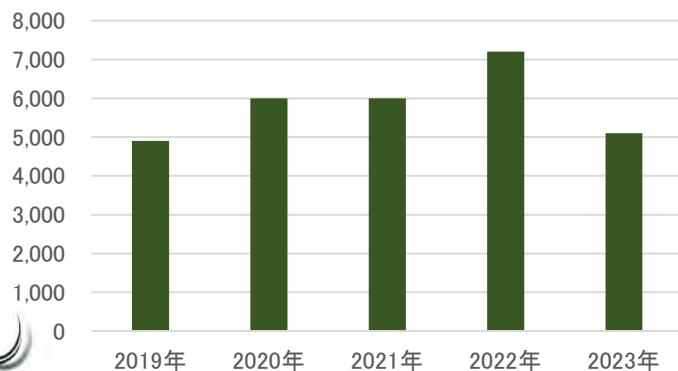
借入期間別比率



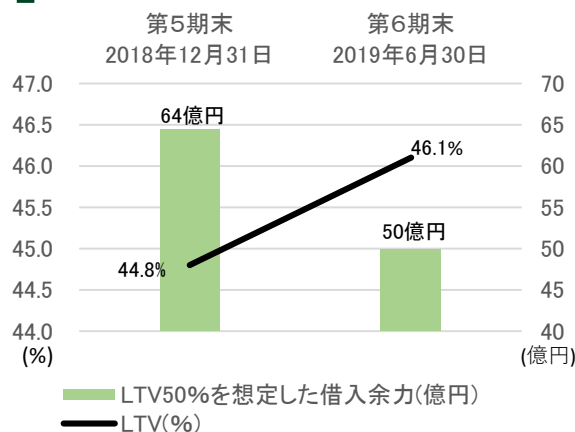
固定金利比率



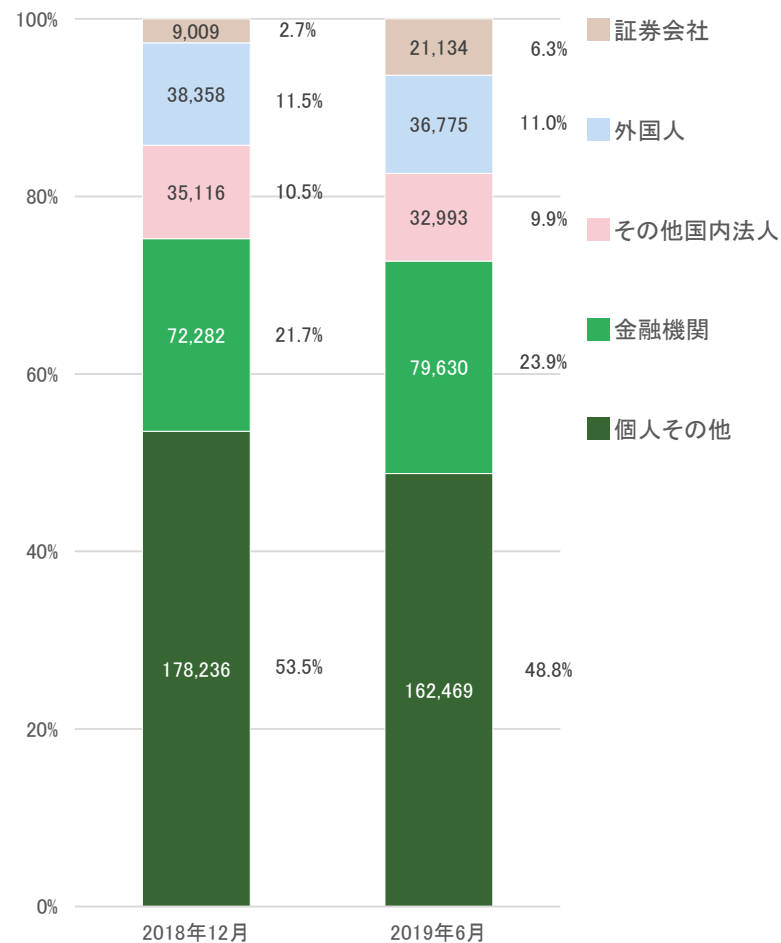
返済スケジュール



LTV及び借入余力



所有者別投資口数



主要投資主

2019年6月30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)	25,413	7.63
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	20,664	6.21
3	ライオンパートナーズ合同会社	11,971	3.59
4	野村信託銀行株式会社(投信口)	10,391	3.12
5	BNY GCM CLIENT ACCOUNT JPRD AC ISG (FE-AC)	9,866	2.97
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	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	7,888	2.37
9	クレディ・スイス証券株式会社	7,061	2.12
10	JP MORGAN BANK (IRELAND) PLC 380423	6,243	1.87

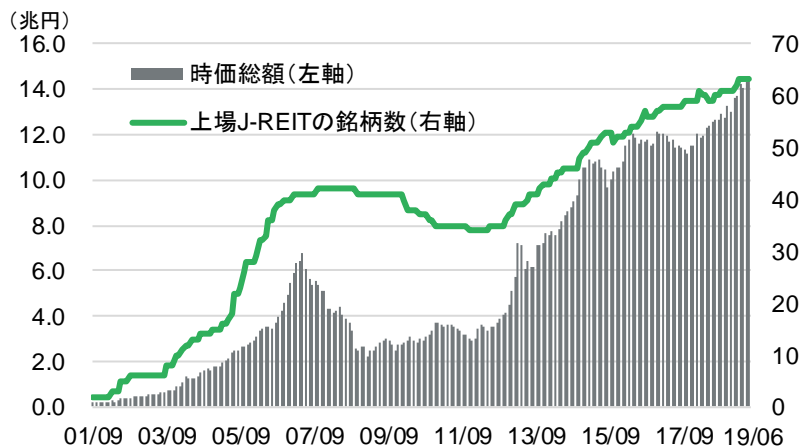
(注)所有割合は、発行済投資口数に占める所有投資口数の割合を算出。(小数第3位を切り捨て)

V. Jリート市場及び他のJリート銘柄との比較

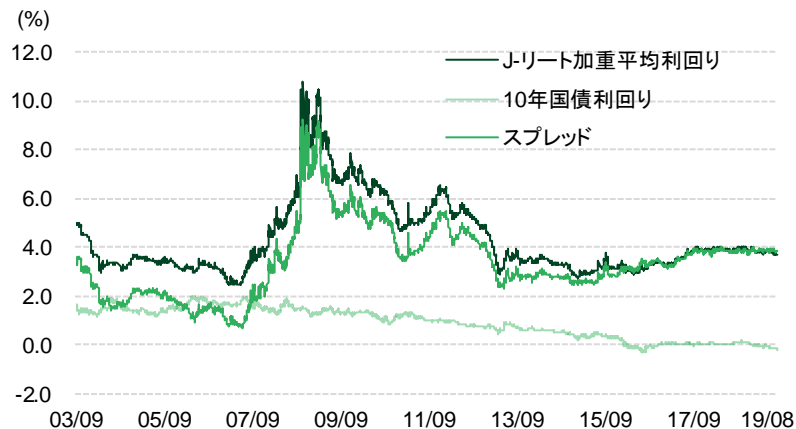
Jリート市場

- 時価総額合計は2019年6月末時点で14兆円
- 2019年以降2銘柄が新規上場し、2019年7月末では63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)



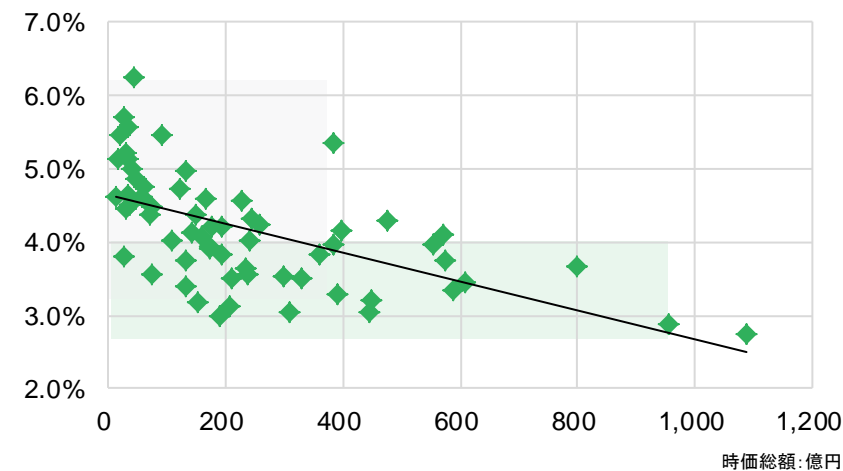
Jリートの分配金利回り-スプレッドは良好に推移(注2)



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	2,626	11	2,059	15	4,685	42,598
2013	6	4,270	37	7,055	43	11,326	71,868
2014	6	2,242	30	5,476	36	7,719	99,844
2015	5	1,134	35	6,623	40	7,757	99,673
2016	7	2,892	30	5,171	37	8,063	114,425
2017	2	932	25	4,270	27	5,202	108,307
2018	4	1,129	32	5,568	36	6,697	122,419
2019	2	414	14	2,860	16	3,273	137,481

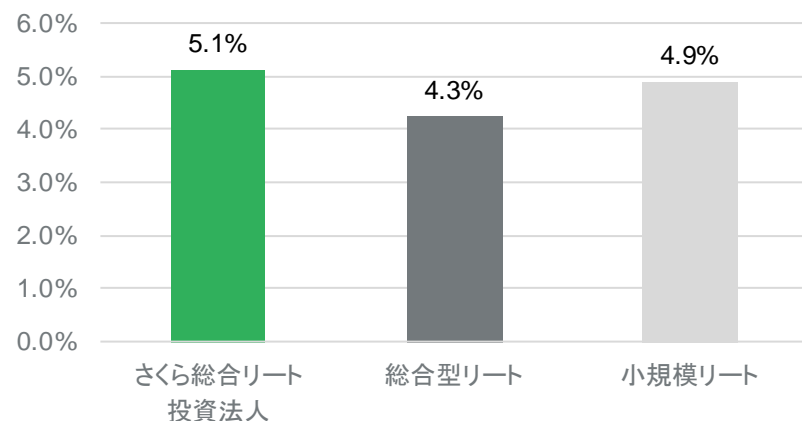
Jリートの分配金利回り-時価総額の大小で明確な差(注4)



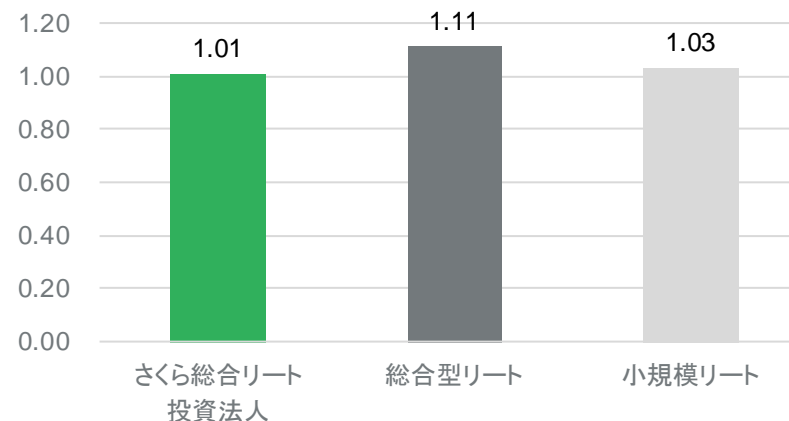
他のJリート銘柄との比較^(注1)

- 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。
- 本投資法人の1口当たり予想分配金利回り(2019年8月5日時点)は総合型リートを0.8%、小規模リートを0.2%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1.0%高い5.1%。
- 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。

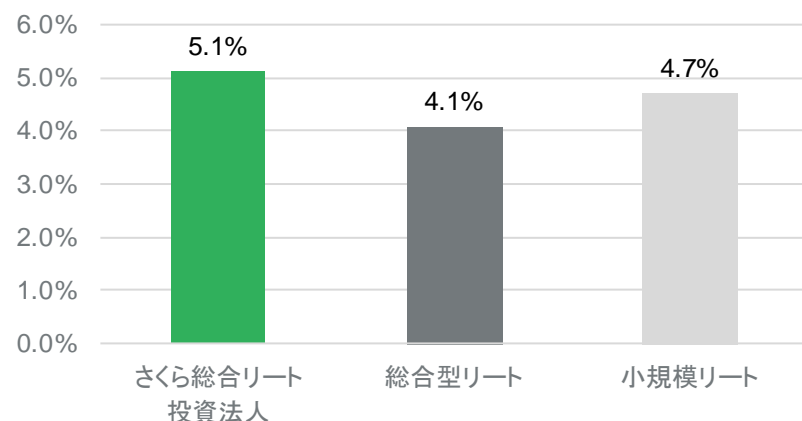
1口当たり予想分配金利回り(年)^(注1)



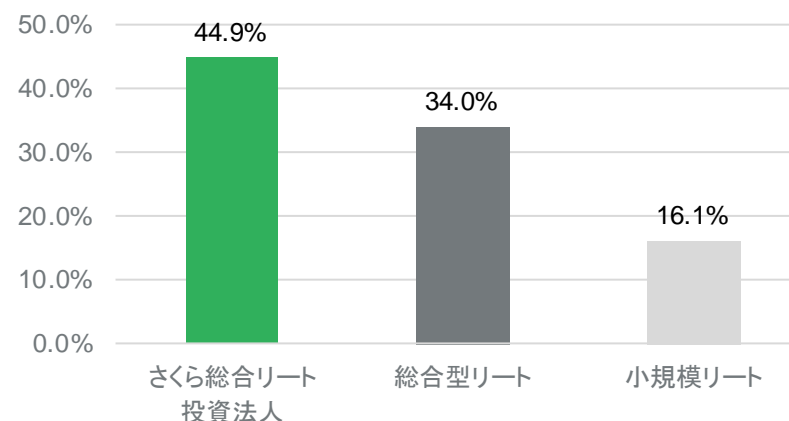
投資口価格 / 純資産額^(注2)



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)	アボード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)	2017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
(h)	2018年 4月16日(月)	第3期決算発表

(i)	2018年 5月10日(木)	決算期変更のお知らせ
(j)	2018年 6月28日(木)	コンフォーム札幌 譲渡の発表
(k)	2018年 8月15日(水)	第4期決算発表
(l)	2019年 2月14日(木)	第5期決算発表
(m)	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
(n)	2019年 5月17日(金)	スターアジアグループによる提案に対する見解を発表
(o)	2019年 7月 4日(木)	投資法人みらいとの友好的合併協議に向けた議案の公表
(p)	2019年 7月19日(金)	投資法人みらいとの合併に関する基本合意書の締結
(q)	2019年 8月 5日(月)	投資法人みらいとの合併契約締結

(注1) 2019年8月5日現在。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。

(注2) 分配金利回りは、現在の第6期・第7期1口当たり分配金予想(それぞれ2,634円及び2,427円)及び2019年7月31日 本投資法人投資口価格(98,400円)をもとに算出。

出所: ブルームバーグ

VI. 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。

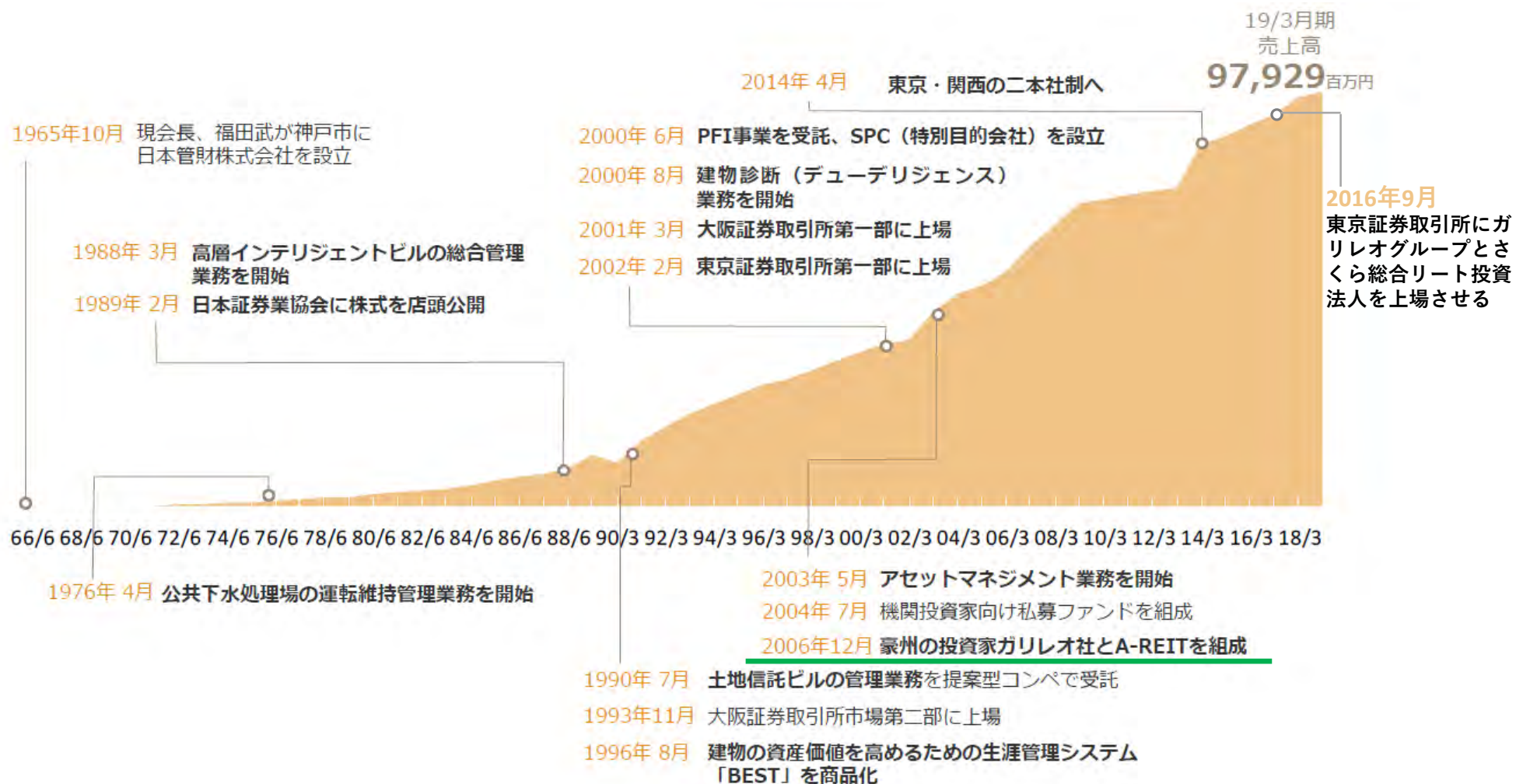


日本管財グループによる
本投資法人への出資



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)

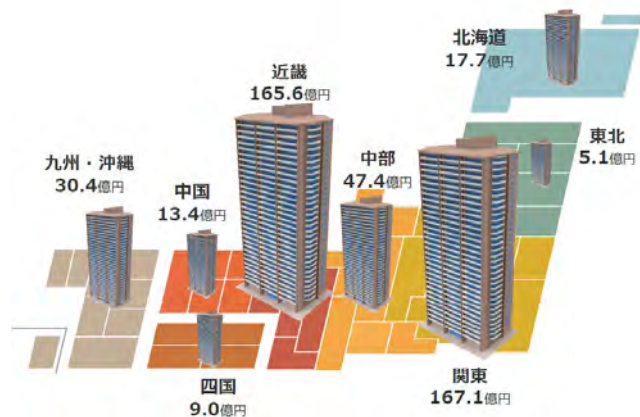


日本管財グループは、1965年に設立され、建物管理運營業界の代表的企業の一つである日本管財を中核とする企業グループであり、不動産管理に関してフルラインのサービスを提供しています。

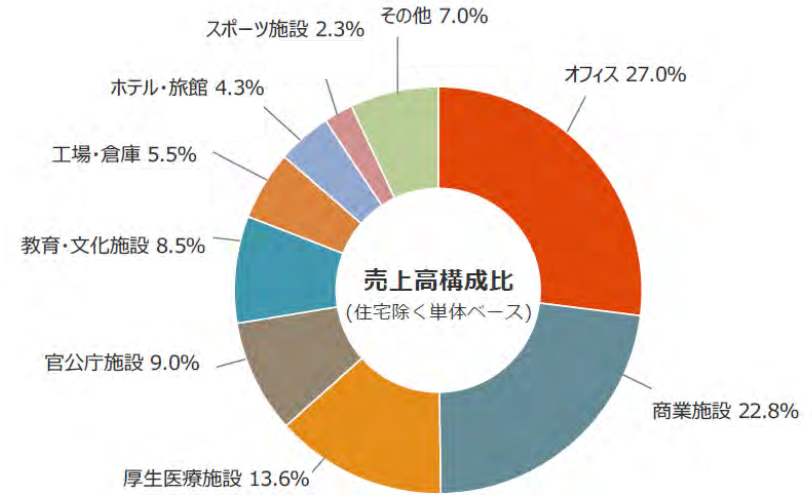
業績の推移(注1)



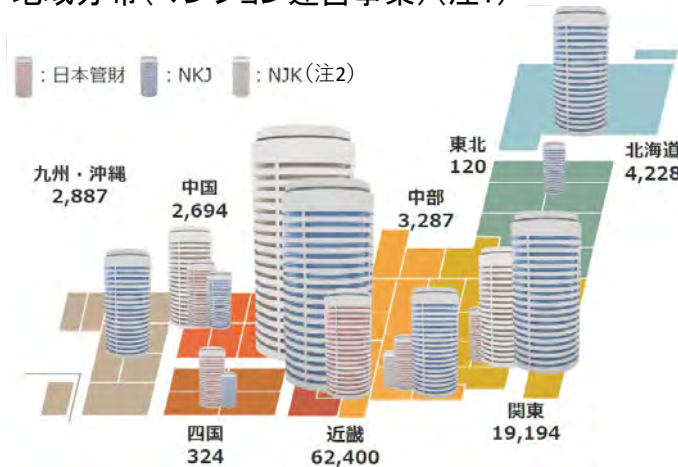
地域分布(ビル等運営管理事業)(注1)



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)

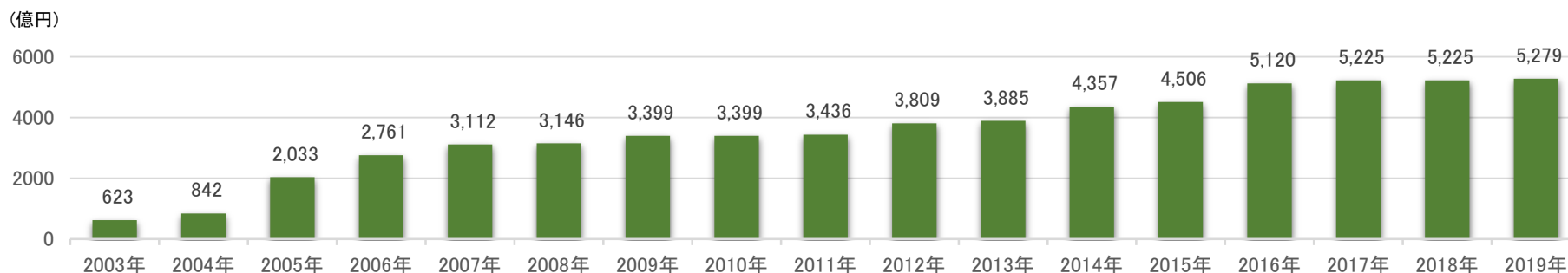


アメリカ合衆国
カリフォルニア州南部に
約7万戸を管理

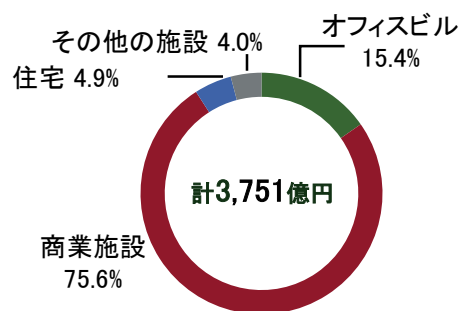
オーストラリア
シドニーを中心に
全国約20万戸を管理

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。

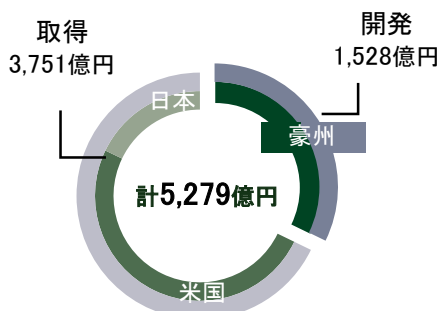
ガリレオグループの累積取得・開発額推移（売却済物件を含みます。）（注1）



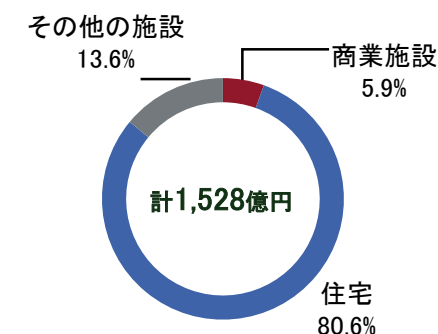
用途別取得実績（米国・日本）（注2）



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）



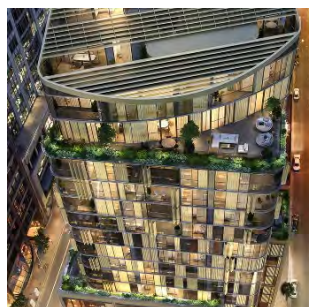
（出所）ガリレオグループ
 （注1）2003年から2019年6月末日までの累積の数値です。
 （注2）為替レートについては、2019年7月末日時点のものを使用しています。

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



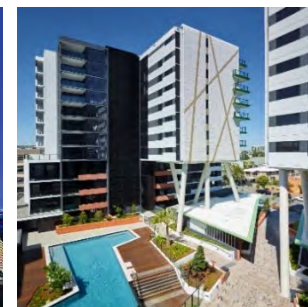
所在地	シドニー
戸数	246
価額	160 億円
竣工年	2018

ザ・レジデンス



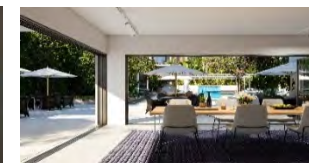
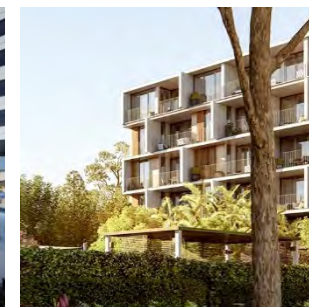
所在地	シドニー
戸数	87
価額	250 億円
竣工年	2014

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

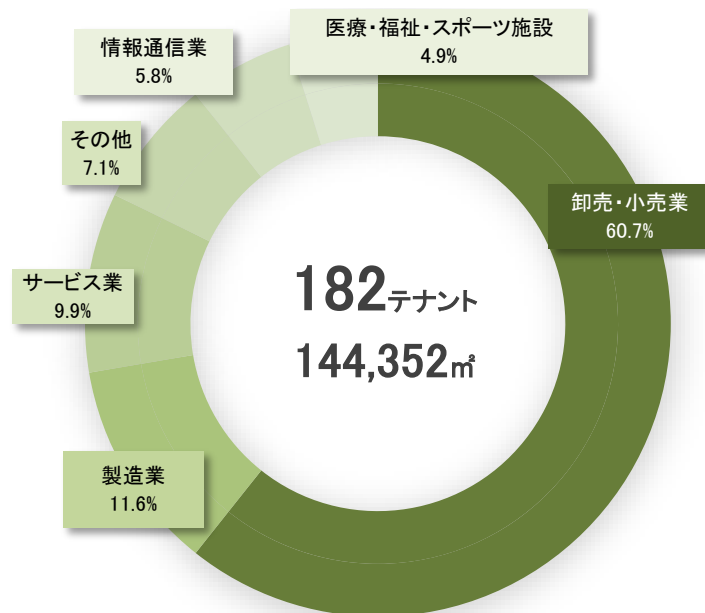


所在地	シドニー
戸数	245
価額	130 億円
竣工年	2018

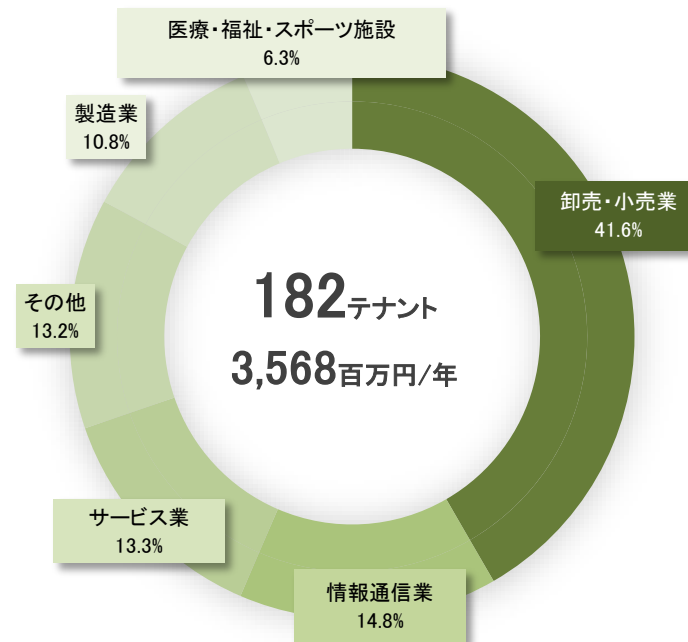
Appendix

2019年6月30日現在

賃貸面積(注1)



年間賃料収入(注2)



業種	賃貸面積(m ²)
卸売・小売業	87,599
製造業	16,801
サービス業	14,317
その他	10,200
情報通信業	8,369
医療・福祉・スポーツ施設	7,066
合計	144,352

業種	年間賃料収入(百万円)
卸売・小売業	1,486
情報通信業	529
サービス業	473
その他	471
製造業	384
医療・福祉・スポーツ施設	225
合計	3,568

(注1)「賃貸面積」は、2019年6月30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6月30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6月30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	16.5	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	10.6	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	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
株式会社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	3.5	2027年7月	定借
株式会社三喜	ラパーク岸和田	4,281.62	3.0	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	1.9	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	6.8	2034年10月	普通借
株式会社延田エンタープライズ	ラパーク岸和田	商業施設	5.0	2027年7月	普通借
株式会社ヴィンクス	NKビル	オフィスビル	非開示 ^(注4)	非開示 ^(注4)	非開示 ^(注4)
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	シュロアモール筑紫野	商業施設	非開示 ^(注4)	2027年7月	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	2.4	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	定借

(注1)「総賃貸面積」は、2019年6月30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6月30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5期 2018年12月31日	第6期 2019年6月30日	差異	差異理由
資産				
流動資産	5,058	5,295	237	
現金及び預金	500	598	98	
信託預金	4,282	4,532	250	
その他流動資産	275	165	-110	
固定資産	56,585	58,093	1,508	
有形固定資産	55,528	57,049	1,521	・ポータル秋葉原取得による増加
無形固定資産	686	683	-3	
投資等	371	360	-11	
資産合計	61,643	63,389	1,746	
負債				
流動負債	5,708	5,809	101	
営業未払金	238	296	58	
短期借入金	900	900	0	
1年以内返済長期借入金	4,000	4,000	0	
未払金	177	215	38	
前受金	339	360	21	
その他流動負債	54	35	-19	
固定負債	25,794	27,440	1,646	
長期借入金	22,700	24,300	1,600	・ポータル秋葉原取得に係る新規借入
敷金	3,094	3,140	46	
負債合計	31,502	33,249	1,747	
純資産				
投資主資本	30,141	30,140	-1	
出資総額	29,254	29,254	0	
剰余金	886	885	-1	
純資産合計	30,141	30,140	-1	
負債純資産合計	61,643	63,389	1,746	

前期比較

単位:百万円

	第5期 2018年7月～12月	第6期 2019年1月～6月	差異	差異理由
営業収益	2,362	2,394	32	
賃貸事業収入	2,031	2022	-9	
その他賃貸事業収入	331	371	40	・筑紫野:解約違約金・原状回復費収入 ・季節要因による水光熱収入減 ・筑紫野:一部テナント解約による減少
不動産等売却益	0	0	0	
営業費用	1,316	1,357	41	
賃貸事業費用	1,063	1074	11	・筑紫野:原状回復費 ・季節要因による水光熱支出減
資産運用報酬	172	169	-3	
資産保管・一般事務手数料	23	22	-1	
役員報酬	6	6	0	
その他営業費用	50	84	34	・弁護士報酬、IR関連費等の増加
営業利益	1,046	1,037	-9	
営業外費用	161	163	2	
支払利息	117	119	2	
融資関連費用	42	43	1	
投資口交付等関連費用	0	0	0	
経常利益	885	874	-11	
特別利益	82	48	-34	
保険金収入	82	48	-34	・第5期に発生した台風被害につき受け取った保険金額
特別損失	81	36	-45	
修繕費(台風被害関連)	81	36	-45	・第5期に発生した台風被害に係る修繕費
税引前当期純利益	887	886	-1	
当期純利益	886	885	-1	
当期末処分利益	886	885	-1	

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	9,200	15.0	7,985	367	28	4.0	3.7	1,699	30.3	100.0	5.5
OF-02	NKビル	3,730	6.5	4,250	6.9	3,764	186	14	4.4	4.1	1,027	27.7	100.0	8.4
OF-03	司町ビル	3,820	6.6	4,200	6.8	3,861	186	16	4.4	4.0	983	31.5	100.0	9.4
OF-04	高田馬場アクセス	3,330	5.8	3,600	5.9	3,417	162	21	4.5	3.9	1,117	25.5	100.0	3.5
OF-05	麻布アメレックスビル	2,020	3.5	2,400	3.9	2,036	102	4	4.3	4.1	678	31.0	100.0	9.3
OF-06	飛栄九段ビル	1,960	3.4	2,120	3.4	1,971	98	5	4.6	4.4	695	27.8	100.0	3.5
OF-07	新横浜ナラビル	1,910	3.3	2,030	3.3	1,944	109	18	5.4	4.5	1,227	27.3	100.0	4.4
OF-08	ポータル秋葉原	1,500	2.6	1,570	2.6	1,562	61	6	3.9	3.5	285	17.1	100.0	8.2
	小計/平均	26,150	45.4	29,370	47.7	26,544	1,274	116	4.3	3.9	7,711	28.4	100.0	-
RT-01	ラパーク岸和田	6,460	11.2	6,550	10.6	6,504	390	88	6.0	4.6	12,365	24.8	98.5	14.8
RT-02	シュロアモール筑紫野	7,670	13.3	7,640	12.4	7,553	428	61	5.6	4.8	9,728	12.0	92.2	1.7
RT-03	西友水口店	4,150	7.2	4,140	6.7	4,036	253	87	6.1	4.0	7,204	20.1	100.0	4.2
RT-04	シュロアモール長嶺	4,180	7.3	4,470	7.3	4,118	249	35	5.6	4.8	3,812	11.9	99.3	8.1
	小計/平均	22,460	39.0	22,800	37.1	22,214	1,321	273	5.8	4.6	33,109	17.2	97.1	-
RS-01	白井ロジューマン	2,180	3.8	2,170	3.5	2,119	147	38	6.8	5.0	6,623	24.2	97.7	3.6
RS-02	松屋レジデンス関目	1,820	3.2	1,940	3.2	1,890	123	25	6.3	5.0	2,350	29.9	98.7	11.6
RS-04	アーバンプラザ今里	940	1.6	949	1.5	962	55	12	5.8	4.5	1,407	27.5	98.5	12.0
RS-05	アボーデ代々木パークサイド	1,600	2.8	1,700	2.8	1,611	69	9	4.1	3.6	389	1.8	100.0	7.3
	小計/平均	6,540	11.4	6,759	11.0	6,583	396	85	5.9	4.6	10,768	20.8	98.1	-
OT-01	船橋ハイテクパークI	1,720	3.0	1,800	2.9	1,692	110	17	6.1	5.1	2,523	16.1	100.0	4.6
OT-02	船橋ハイテクパークII	710	1.2	782	1.3	685	48	6	6.2	5.4	1,281	17.8	100.0	4.6
	合計/平均	2,430	4.2	2,582	4.2	2,378	159	24	6.2	5.2	3,804	16.6	100.0	-
		57,580	100.0	61,511	100.0	57,720	3,151	499	5.1	4.3	55,392	22.6	97.9	3.9

第6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	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	229,877	124,197	115,361	106,852	69,978	67,614	82,642	4,354	498,981	353,884
賃貸事業収入	208,624	110,496	103,487	86,031	63,081	65,054	68,572	4,129	383,779	276,232
その他賃貸事業収入	21,252	13,700	11,873	20,820	6,896	2,560	14,070	225	115,202	77,651
賃貸事業費用	57,326	33,432	23,979	38,618	21,321	19,087	25,924	457	278,906	115,074
委託費	19,563	12,767	8,087	16,482	7,775	10,558	9,280	257	131,674	51,327
水光熱費	13,038	8,650	6,481	7,710	3,522	19	6,659	133	94,947	3,725
保険料	230	150	142	169	86	126	157	5	1,198	653
修繕費	1,540	346	918	3,836	352	171	1,187	0	1,809	29,860
信託報酬	750	750	750	750	375	750	750	61	1,850	750
固定資産税	20,756	10,589	7,390	9,102	7,605	6,713	7,710	0	44,456	19,625
その他賃貸事業費用	1,447	179	209	567	1,603	747	178	0	2,969	9,132 ^(注2)
NOI	172,551	90,764	91,381	68,234	48,656	48,527	56,718	3,897	220,074	238,809
減価償却費	14,209	7,183	8,377	10,891	2,298	2,834	9,327	523	44,087	30,904
賃貸事業損益	158,342	83,581	83,003	57,343	46,358	45,693	47,390	3,373	175,987	207,905

(注1)ポータル秋葉原は2019年6月3日取得のため、28日間分の収支となります。

(注2)借地料を含みます。

第6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
	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	179,195	139,676	86,623	39,907	45,105	非開示	非開示
賃貸事業収入	非開示	149,742	131,202	78,356	37,717	42,072	非開示	非開示
その他賃貸事業収入	非開示	29,452	8,473	8,267	2,189	3,032	非開示	非開示
賃貸事業費用	35,941	59,362	55,356	30,252	12,630	8,073	6,436	5,089
委託費	6,039	16,012	26,855	14,027	5,656	4,637	990	990
水光熱費	0	26,252	0	2,878	537	239	0	0
保険料	509	255	605	242	115	39	117	74
修繕費	0	2,243	10,730	7,053	2,405	593	0	0
信託報酬	750	750	1,250	375	375	500	750	750
固定資産税	11,847	13,083	13,976	5,267	3,225	1,827	4,561	3,259
その他賃貸事業費用	16,794 ^(注1)	764	1,937	407	313	235	16	16
NOI	非開示	119,832	84,319	56,371	27,276	37,032	非開示	非開示
減価償却費	43,751	17,981	19,120	12,911	6,099	4,729	8,969	3,178
賃貸事業損益	非開示	101,851	65,198	43,459	21,177	32,302	非開示	非開示

2019年6月30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										
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5期時点 簿価(百万円)	7,958	3,766	3,869	3,416	2,037	1,970	1,951	-	6,485	7,581
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5期時点(百万円)	8,900	4,010	4,060	3,550	2,310	2,120	2,030	-	6,650	7,790
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5期時点(%)	4.0	4.4	4.4	4.5	4.3	4.6	5.4	-	6.0	5.6
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5期償却後(%)	3.7	4.0	4.0	4.0	4.1	4.4	4.5	-	4.7	4.8
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5期直接還元法(CR)(%)	3.8	4.0	4.1	4.0	4.0	4.1	4.8	-	5.0	5.4
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5期DCF法(DR)(%)	3.6	3.8	3.9	3.8	3.8	3.9	4.6	-	4.8	5.2
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5期DCF法(TCR)(%)	4.0	4.2	4.3	4.2	4.2	4.3	5.0	-	5.2	5.6
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5期含み損益(百万円)	941	243	191	133	272	150	78	-	164	208
第6期含み損益(百万円)	1,214	486	338	182	364	149	86	7	45	86
鑑定評価前期比(百万円)	300	240	140	50	90	-	-	-	-100	-150

2019年6月30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	
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5期時点 簿価(百万円)	4,051	4,132	2,135	1,895	938	1,616	1,701	688	56,199
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5期時点(百万円)	4,140	4,470	2,170	1,970	949	1,680	1,800	782	59,381
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5期時点(%)	6.1	5.6	6.8	6.2	5.8	4.1	6.1	6.2	5.2
第6期時点(%)	6.1	5.6	6.8	6.3	5.8	4.1	6.1	6.2	5.1
第5期償却後(%)	4.0	4.8	5.1	5.0	4.6	3.6	5.1	5.4	4.4
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5期直接還元法(CR)(%)	5.9	5.4	5.6	5.0	5.0	4.0	6.0	6.0	—
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5期DCF法(DR)(%)	5.7	5.2	5.4	4.8	4.8	3.8	5.8	5.8	—
第6期DCF法(DR)(%)	5.7	5.2	5.4	4.9	4.8	3.8	5.8	5.8	—
第5期DCF法(TCR)(%)	6.1	5.6	5.8	5.2	5.2	4.2	6.2	6.2	—
第6期DCF法(TCR)(%)	6.1	5.6	5.8	5.3	5.2	4.2	6.2	6.2	—
第5期含み損益(百万円)	88	337	34	75	11	63	98	93	3,182
第6期含み損益(百万円)	103	351	51	50	-13	88	1,114	-911	3,790
鑑定評価前期比(百万円)	-	-	-	-30	-	20	-	-	2,130



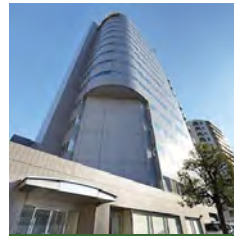
OF-01 成信ビル



OF-02 NKビル



OF-03 司町ビル



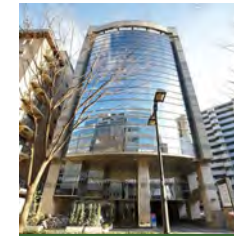
OF-04 高田馬場アクセス



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 シュオモール筑紫野



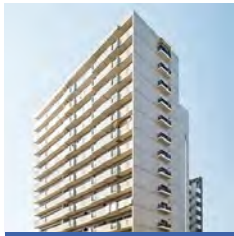
RT-03 西友水口店



RT-04 シュオモール長嶺



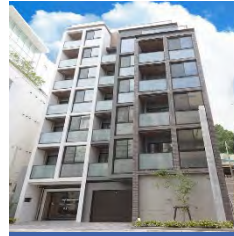
RS-01 白井ロジュマン



RS-02 松屋レジデンス関目



RS-04 アーバンプラザ今里



RS-05 アボーデ代々木パークサイド



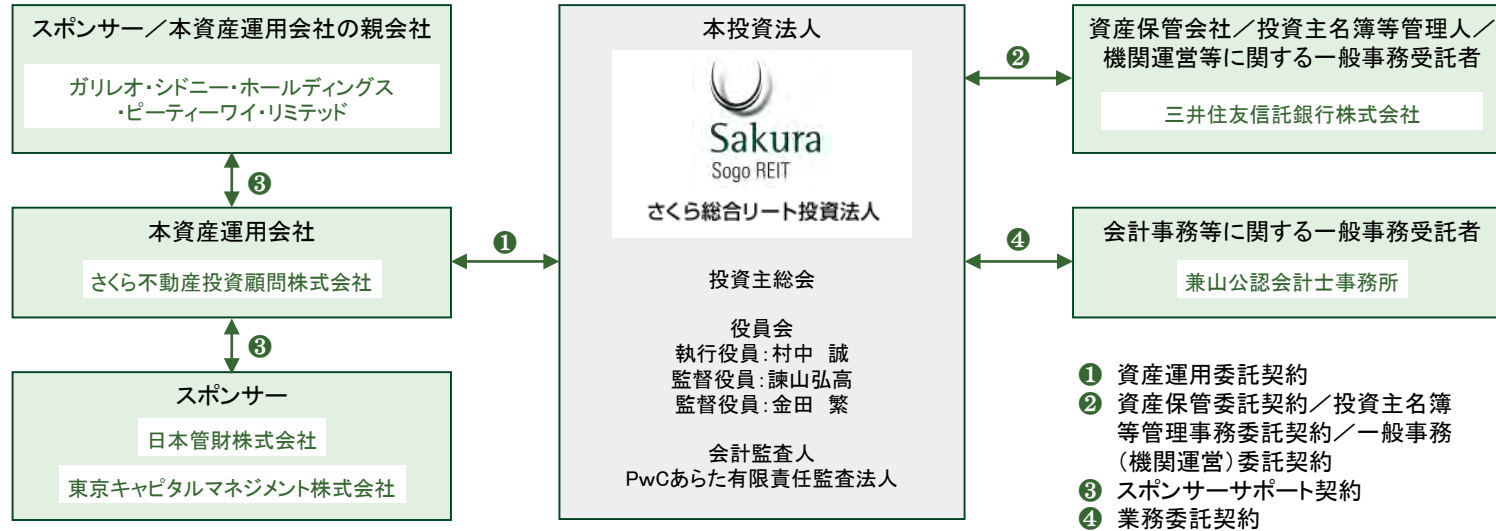
OT-01 船橋ハイテクパーク工場 I



OT-02 船橋ハイテクパーク工場 II

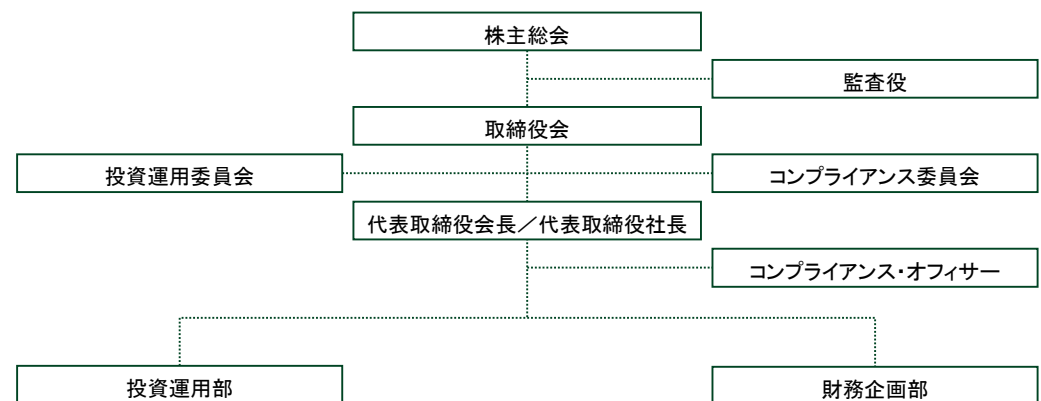


本投資法人の仕組み図



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 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。