

## 2018年6月期(第4期)決算説明会資料

さくら総合リート投資法人 (コード: 3473)



<b>I. スポンサー</b>		<b>V. 主な業績指標</b>	
スポンサーの概要	4	主なポートフォリオ指標	23
本投資法人の特徴	5	セクター別ポートフォリオ分析	24
スポンサーのサポート体制	6	オフィスビル - 賃料改定と契約更新	25
日本管財の概要	7	主な財務指標	26
ガリレオグループの実績	9	ポートフォリオの概要	27
ガリレオグループの開発力	10	テナント割合(賃貸面積・年額賃料収入別 ※住宅を除く)	28
ポートフォリオ投資ガイドライン	11	賃貸面積・賃料収入 上位10テナント ※住宅を除く	29
<b>II. 第4期 決算</b>		<b>VI. 運用における主要優先事項</b>	
第4期 決算	13	運用における主要優先事項	31
第5期及び第6期の運用予想	14	A. 内部 成長の取り組み	32
1口当たり分配金 予想と実績	15	B. 外部成長の取り組み	37
<b>III. 第4期 投資主価値向上に向けた主な取り組み</b>		C. キャピタル・マネジメント	39
資本政策	17	借入金の概要	40
<b>IV. Jリート市場及び他のJリート銘柄との比較</b>		投資主の状況	41
Jリート市場	19	<b>Appendix</b>	
他のJリート銘柄との比較	20	貸借対照表及び損益計算書	43
Jリート市場 上場後の推移	21	第4期個別物件収支(122日間稼働)	44
		ポートフォリオ - 鑑定評価と利回り分析	46
		ポートフォリオマップ	48
		本投資法人の概要	49
		免責事項	50

## 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、1965年に設立され、建物管理運営業界の代表的企業の一つである日本管財を中核とする企業グループであり、不動産管理に関してフルラインのサービスを提供しています。また、日本全国の主要都市でオフィスビル、マンション及び商業施設にわたる様々な建物に関する管理運営業務を受託しており、当該業務を通じて、様々な規模、用途、立地の建物の管理運営に関する幅広いノウハウを有しています。

総売上高<sup>(注1)</sup>

965億円

建物・住宅管理事業売上高<sup>(注1)</sup>

840億円

建物・住宅管理事業の売上割合<sup>(注1)</sup>

87.0%

(注1) 2018年3月末時点。

(注2) 2018年7月末日時点のものを使用。



## galileo

### 豪州の独立系不動産・ファンド運用グループ

豪州、日本及び米国において、様々な不動産の投資・開発実績を持つ豪州の独立系不動産・ファンド運用グループ。投資物件の取得、バリューアップ及びエクイティや借入れによる資金調達等、多様な不動産投資・開発に関する実績やノウハウを有しています。今日に至るまで20年以上にわたり、ガリレオグループ経営陣は上場リート9件の上場手続き及び運営に直接関与してきました。また、日本に所在する不動産への投資活動及び運用を2006年から開始しています。

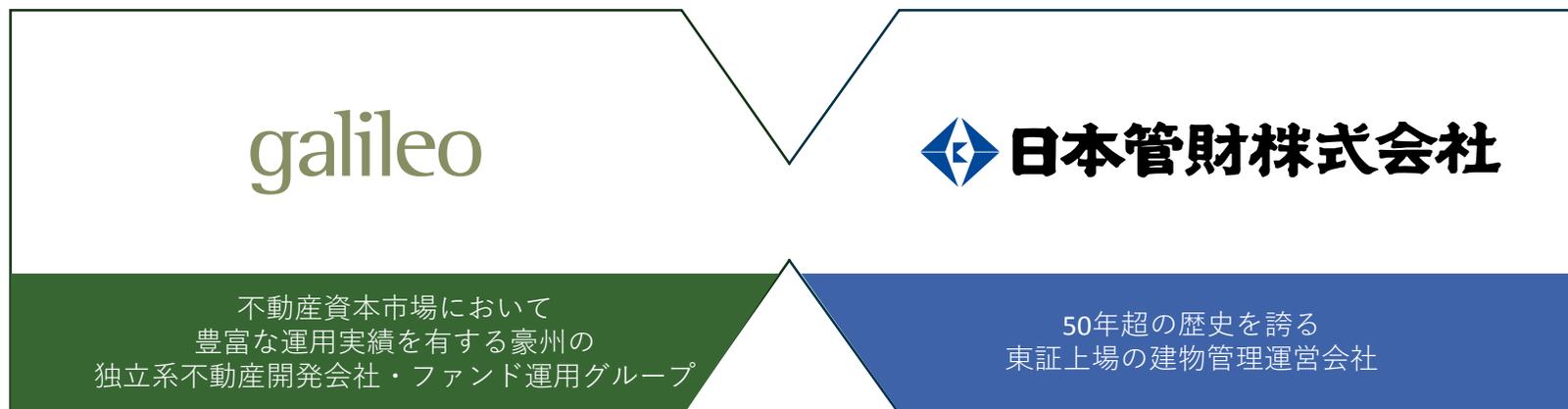
ガリレオグループの取得・開発実績<sup>(注2)</sup>

5,426億円

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

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<sup>(注1)</sup>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<sup>(注2)</sup>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。

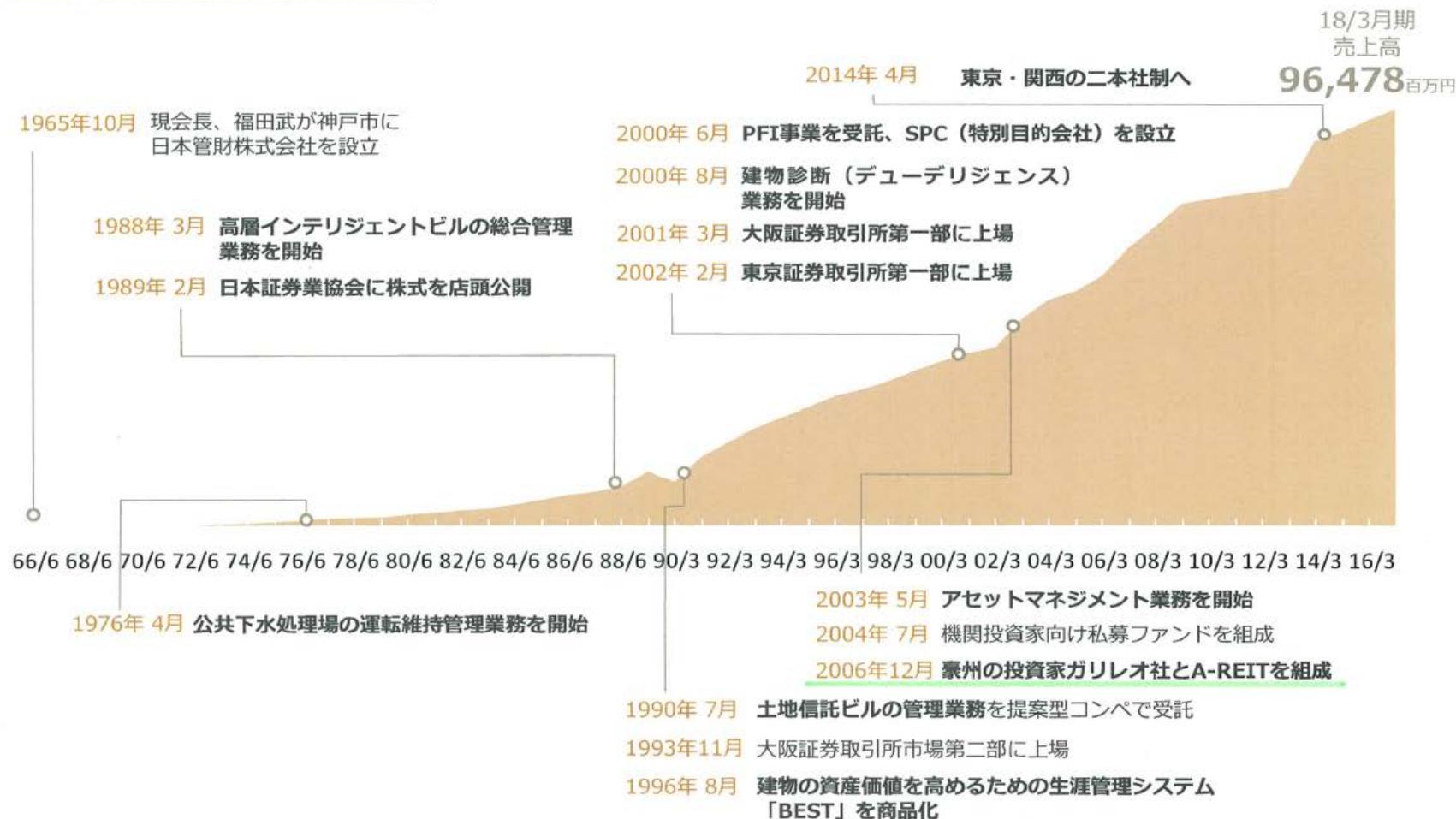


日本管財グループによる  
本投資法人への出資



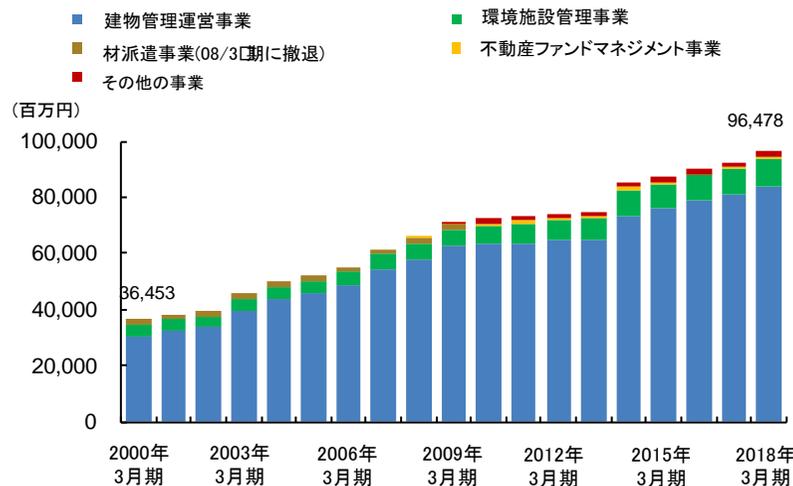
ガリレオグループによる  
本投資法人への出資

## 日本管財株式会社の主な沿革

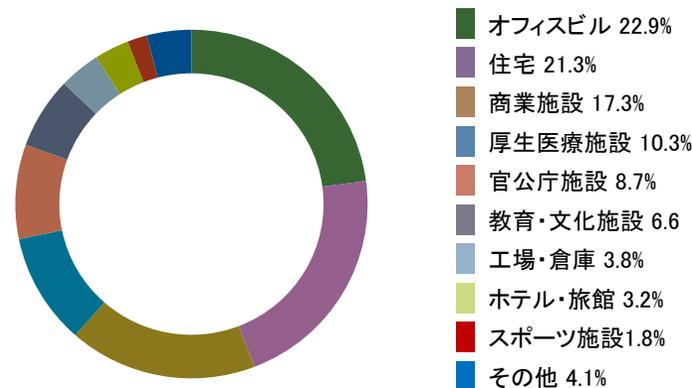


日本管財グループは、1965年に設立され、建物管理運營業界の代表的企業の一つである日本管財を中核とする企業グループであり、不動産管理に関してフルラインのサービスを提供しています。

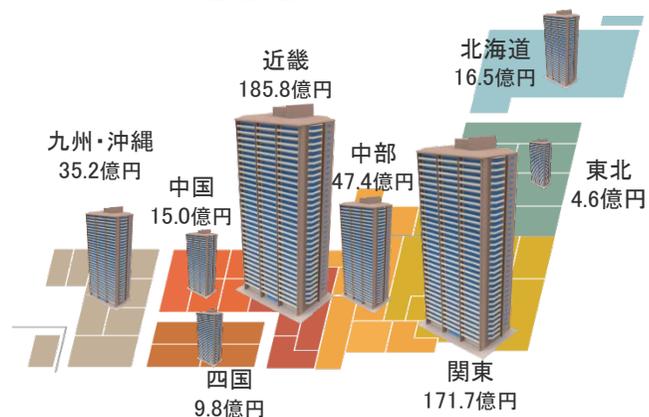
## 業績の推移(注1)



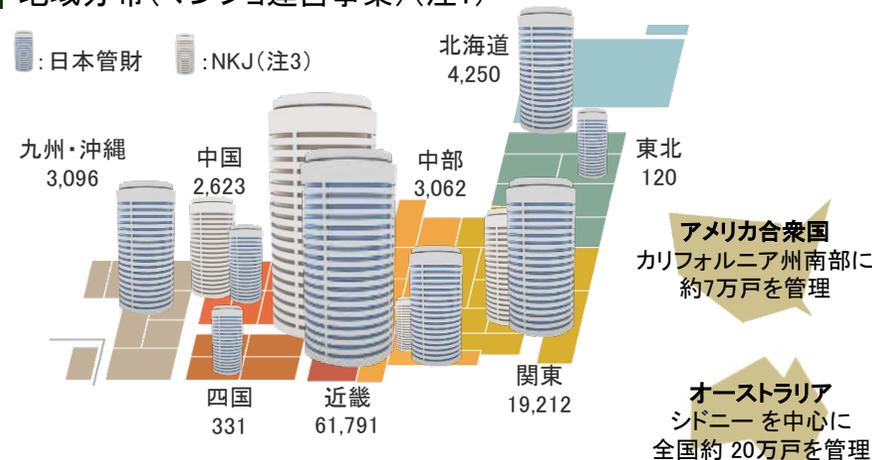
## 管理運営資産別売上高構成比(注2)



## 地域分布(ビル等運営管理事業)(注1)



## 地域分布(マンション運営事業)(注1)



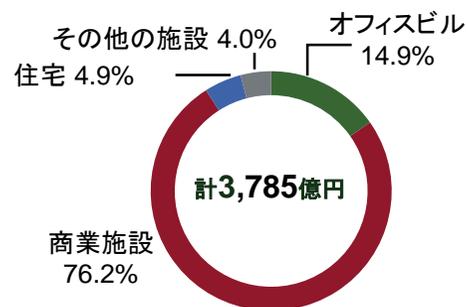
出所: 日本管財株式会社  
 (注1) 2018年3月期時点  
 (注2) 2017年3月期時点  
 (注3) 株式会社エヌ・ケイ・ジェイ・ホールディングスはマンション管理事業に特化したグループであり、日本管財の100%子会社。

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。

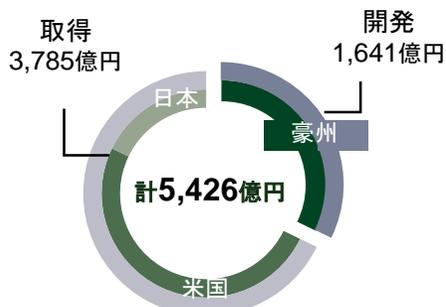
## ガリレオグループの累積取得・開発額推移（売却済物件を含みます。）（注1）



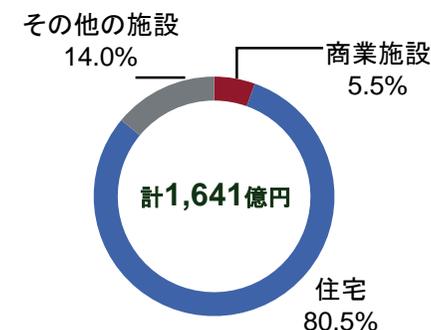
## 用途別取得実績（米国・日本）（注2）



## 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2018年6月末日までの累積の数値。  
 （注2）為替レートについては、2018年7月末日時点のものを使用。

## 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<sup>(注1)</sup>

成長性



安定性

用途別投資比率 <sup>(注1)</sup>	用途の特徴
オフィスビル 30～60%	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 景気拡大時は収益のアップサイドの享受が期待できる</li> <li>▪ 幅広い規模のオフィスビルを投資対象と捉えることで、物件の取得・売却の機会が豊富に存在し、相対的に高い流動性が確保できる</li> </ul>
住宅 10～30%	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 景気変動にかかわらず、賃貸需要及び賃料相場が比較的安定しており、テナントも分散されていることから中長期的に安定した運用に適している</li> </ul>
商業施設 30～60%	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 人や物が集結する地域においては、一定の消費が見込まれ、安定した賃料収入を期待することができる</li> <li>▪ 中途解約が認められない賃貸借期間として、最低3年間を目安とする賃貸借契約を原則とし、長期にわたり安定したキャッシュ・フローを創出する</li> </ul>
その他の施設 0～20%	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 物件毎のポテンシャルや価格等を見極めながら、機動的な取得及び運用を目指す</li> </ul>

## エリア別投資比率<sup>(注2)</sup>

首都圏 50%程度	地方主要都市 40%程度	その他 10%程度
--------------	-----------------	--------------

(注1) 本投資法人は、上記の基準の一部を満たさない物件についても、個別物件の特性を精査し、これらの要素を総合的に勘案した上で取得することがあります。

(注2) 上記の投資比率は、本投資法人が今後の中長期にわたる資産運用において目標とする比率です。不動産市況及び今後の物件取得等により、一時的に当該比率を超え、又は下回る可能性があります。

## Ⅱ. 第4期 決算

## 第4期(営業期間:4ヵ月間) - 予想と実績

単位: 百万円

	第4期予想 5/10開示(注1)	第4期実績	差	コメント
営業収益	1,628	1,768	140	<ul style="list-style-type: none"> <li>コンフォモール札幌の売却による売却益142百万円の計上等により営業収益が140百万円増加</li> </ul>
営業費用	926	914	(12)	
営業利益	702	854	152	
営業外費用	102	239	137	<ul style="list-style-type: none"> <li>水道光熱費等の賃貸事業費用の減少20百万円、コンフォモール札幌の売却による控除対象外消費税の増加5百万円等により、営業費用が12百万円減少</li> </ul>
経常利益	600	615	15	
当期純利益	600	615	15	<ul style="list-style-type: none"> <li>投資検討案件について発生した専門家報酬等136百万円の増加により営業外費用が137百万円増加</li> </ul>
1口当たり分配金(円)	1,801	1,848	47	

## 第4期 - 賃貸事業利益を中心とした前期実績との差異

※比較のため、第3期・第4期の営業収益から物件売却益を、第4期の営業外費用から投資検討案件に係る費用を控除しています。

単位: 百万円

	第3期実績 (注2)	第4期実績(注3) 6ヶ月間に調整	差	コメント
営業収益	2,400	2,426	26	<ul style="list-style-type: none"> <li>オフィスビルの賃料増額 12百万円、代々木物件の巡航稼働開始による賃料増加 24百万円、商業施設の賃料増加 5百万円、季節変動による水道光熱費収入の減少 17百万円等により、営業収益が 26百万円増加</li> </ul>
営業費用	1,357	1,341	(16)	
営業利益	1,043	1,084	41	<ul style="list-style-type: none"> <li>主に季節変動による水道光熱費の減少により、営業費用が 16百万円減少</li> </ul>
営業外費用	151	153	2	
経常利益	892	931	39	
当期純利益	891	930	39	

(注1) 2018年5月31日開催の第2回投資主総会の決議により、決算期を各年2月末日及び8月末日から各年6月末日及び12月末日に変更。これに伴い、2018年6月期は、2018年3月1日から6月30日までの4ヵ月間。4ヵ月決算での第4期業績予想は2018年5月10日に公表。

(注2) 第3期実績から、ロイヤルヒル神戸三宮の売却益261百万円を控除。

(注3) 第4期実績から、コンフォモール札幌の売却益142百万円及び投資口交付等関連費用136百万円を控除し、他の項目は営業期間を6ヶ月間として調整。

## 第5期 - 前回予想との差異

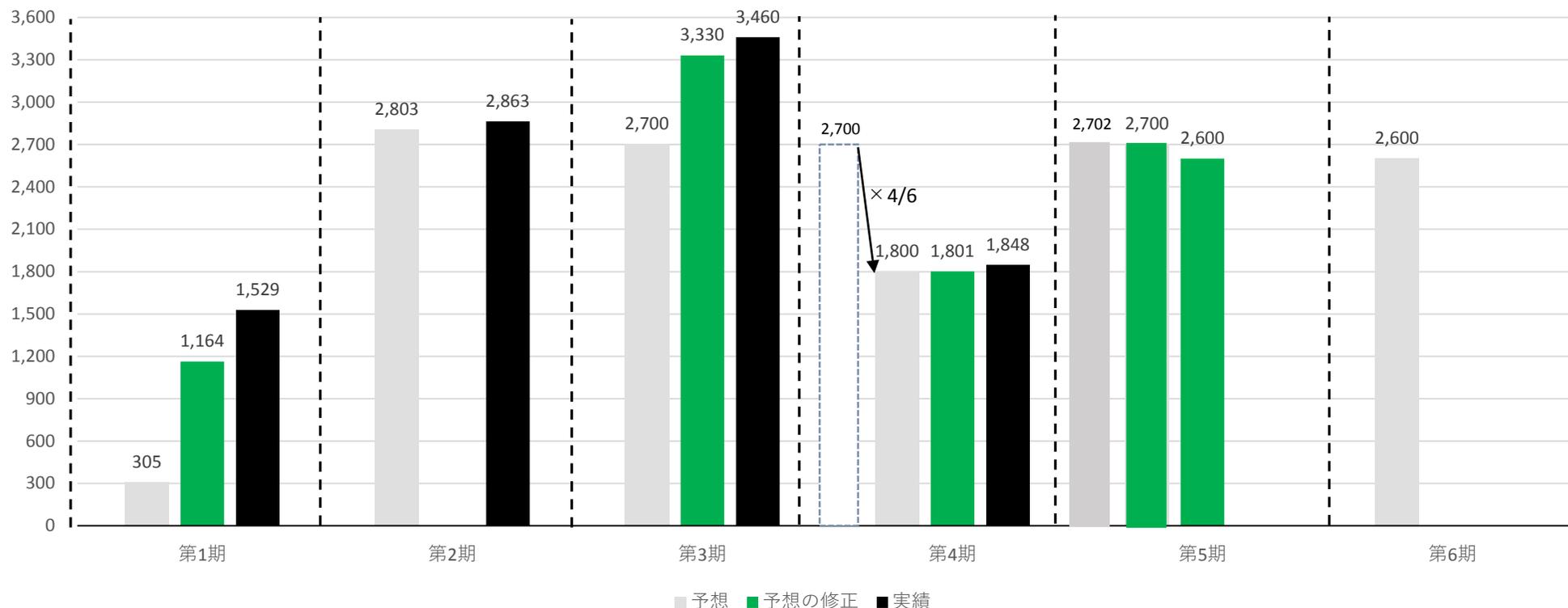
単位: 百万円

	第5期前回予想 5/10開示(注1)	第5期予想	差	コメント
営業収益	2,429	2,361	(68)	<ul style="list-style-type: none"> <li>コンフォモール札幌の売却により、賃貸事業収入、賃貸事業費用がともに減少(賃貸事業損益の減少により、資産運用報酬も減少)</li> <li>8月末に期限が到来する74億円のうち14億円は返済し、60億円は借換え予定。それに係る下記のリファイナンスコストが第5期より増額(借入期間2年→4.5年の長期化により固定金利が上昇)。</li> </ul>
営業費用	1,368	1,333	(35)	
営業利益	1,061	1,028	(33)	
営業外費用	161	161	0	
経常利益	900	867	(33)	
当期純利益	900	866	(33)	
1口当たり分配金(円)	2,700	2,600	(100)	

## 第5期(2018年12月31日期末)及び第6期(2019年6月30日期末)の運用予想

	単位: 百万円 第5期予想	コメント	単位: 百万円 第6期予想	コメント
営業収益	2,361	<ul style="list-style-type: none"> <li>コンフォモール札幌売却後の17物件での巡航ベースの数値</li> <li>8月末に期限が到来する74億円のうち14億円は返済し、60億円は借換え予定。それに係る下記のリファイナンスコストが第5期より増額(借入期間2年→4.5年の長期化により固定金利が上昇)。</li> </ul>	2,325	<ul style="list-style-type: none"> <li>第5期と比較して、季節変動による水道光熱費の減少等の影響で営業収益、営業費用ともに減少するが、最終的な当期純利益は同水準を見込む</li> </ul>
営業費用	1,333		1,296	
営業利益	1,028		1,029	
営業外費用	161		162	
経常利益	867		867	
当期純利益	866		866	
1口当たり分配金(円)	2,600		2,600	
年換算予想分配金利回り <sup>(注2)</sup>	5.7%			

単位 円



2016年4月1日 - 2017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

2017年3月1日 - 2017年8月31日

- 稼働率の上昇
- 営業費用の削減

2017年9月1日 - 2018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）

2018年3月1日 - 2018年6月30日

- 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1日 - 2018年12月31日

- コンフォモール札幌の売却によりNOIが減少するため、直前の公表予想から100円減少の予想
- 巡航期ベースの見込み
- 短期借入金14億円の返済により、LTVは46.2%から44.9%に低下予定

2019年1月1日 - 2019年6月30日

- 巡航期ベースの見込み

## Ⅲ. 第4期 投資主価値向上に向けた主な取り組み

## 当期中に魅力的な譲渡益を含む価格で資産の譲渡

### コンフォモール札幌



NOI 利回り(注1)	4.8%
償却後NOI利回り(注2)	3.1%
売却益	142百万円
竣工年月	2003年3月
取得日	2016年9月9日
譲渡日	2018年6月28日
譲渡価格	1,640百万円
鑑定評価額	1,440百万円
取得価格	1,400百万円
帳簿価格	1,429百万円

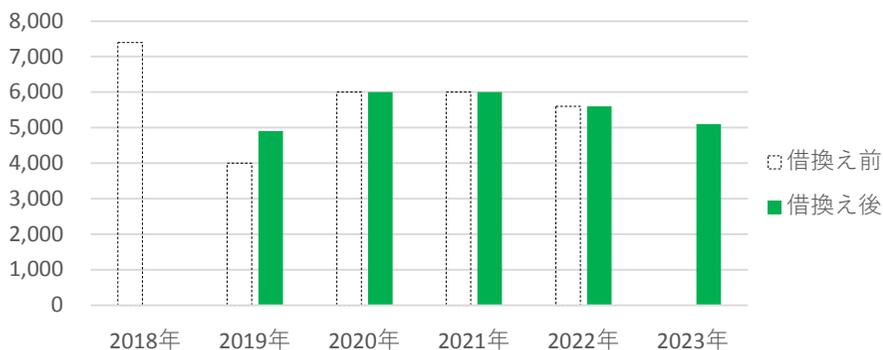
首都圏の投資比率上昇 **53.7% から 55.0%**

2016年9月の取得価格に対する売却利益率 **17.1%**

第4期1口当たり分配金増加率(1,801円 から 1,848円へ) **2.6%**

## 借入金の返済 – 2018年8月31日(予定)

### 返済スケジュール



	LTV (%)
第4期末 2018年6月30日	46.2
借換え後 2018年8月31日	44.9
差異	-1.3 ↓
LTV50%を想定した 借入余力(億円)	
第4期末 2018年6月30日	46
借換え後 2018年8月31日	60
差異	14 ↑

(注1) NOI利回りは鑑定評価書に基づくNOIを譲渡価格で除して算出。

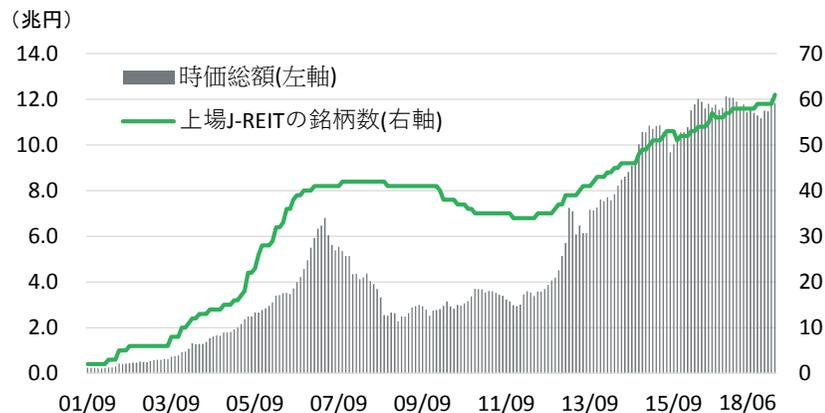
(注2) 償却後NOI利回りは鑑定評価書に基づくNOIから本投資法人算定の減価償却費を差し引き、譲渡価格で除して算出。

## IV. Jリート市場及び他のJリート銘柄との比較

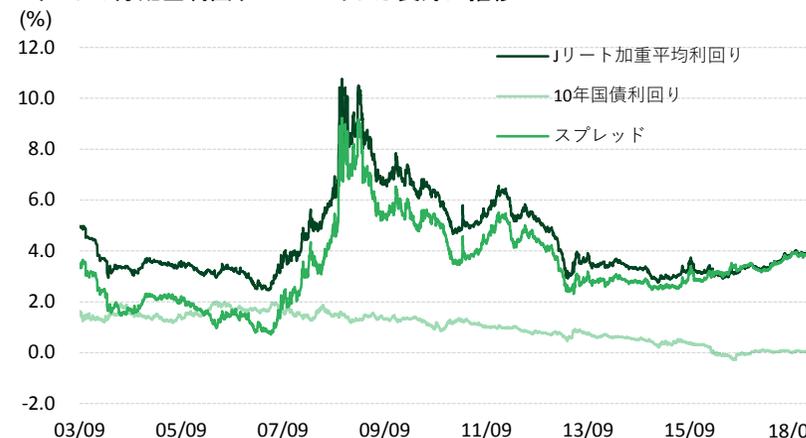
## Jリート市場

- 時価総額合計は2018年6月時点で12兆6,000億円。
- 2018年に2銘柄が新規上場し、6月末では59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)

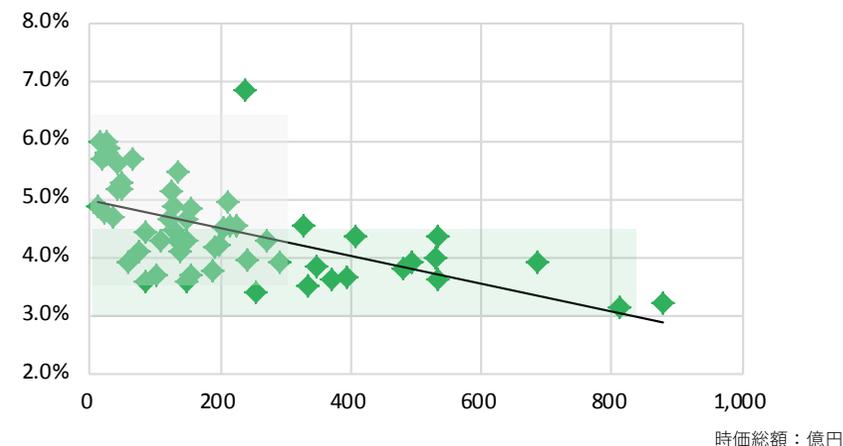


JリートのIPO/PO動向(暦年)(注3)

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	2,512	11	1,970	15	4,482	40,748
2013	6	4,085	37	6,749	43	10,834	68,747
2014	6	2,145	30	5,239	36	7,383	95,508
2015	5	1,085	35	6,336	40	7,421	95,344
2016	7	2,766	30	4,947	37	7,713	109,456
2017	2	892	25	4,084	27	4,976	103,603
2018	2	421	18	3,106	20	3,527	113,717

注: 2018年6月30日現在(1米ドル=110.76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)

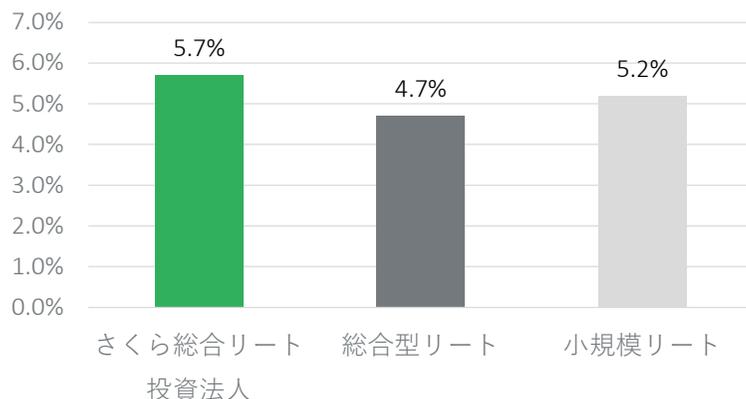


時価総額: 億円

## 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(2018年7月31日時点)は総合型リートを1.0%、小規模リートを0.5%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0.9%高い5.4%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。

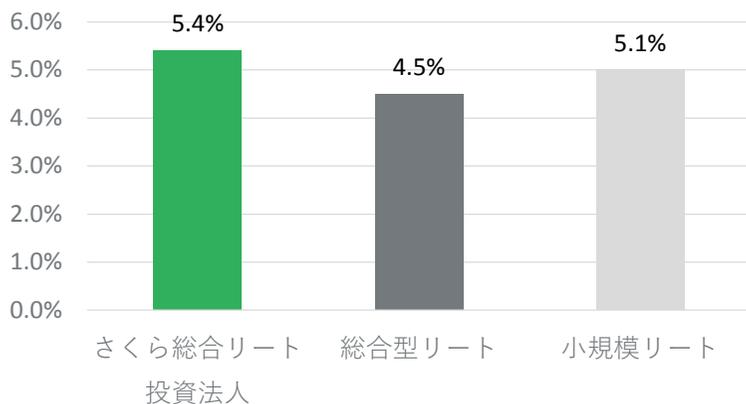
1口当たり予想分配金利回り(年) (注1)



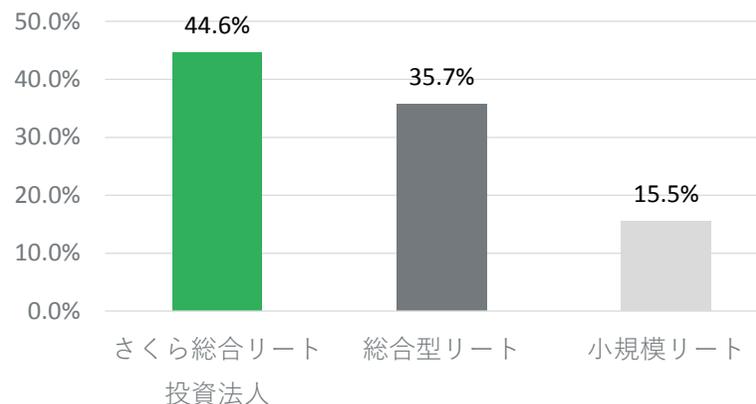
投資口価格 / 純資産額 (注2)



インプライド・キャップレート (注2)

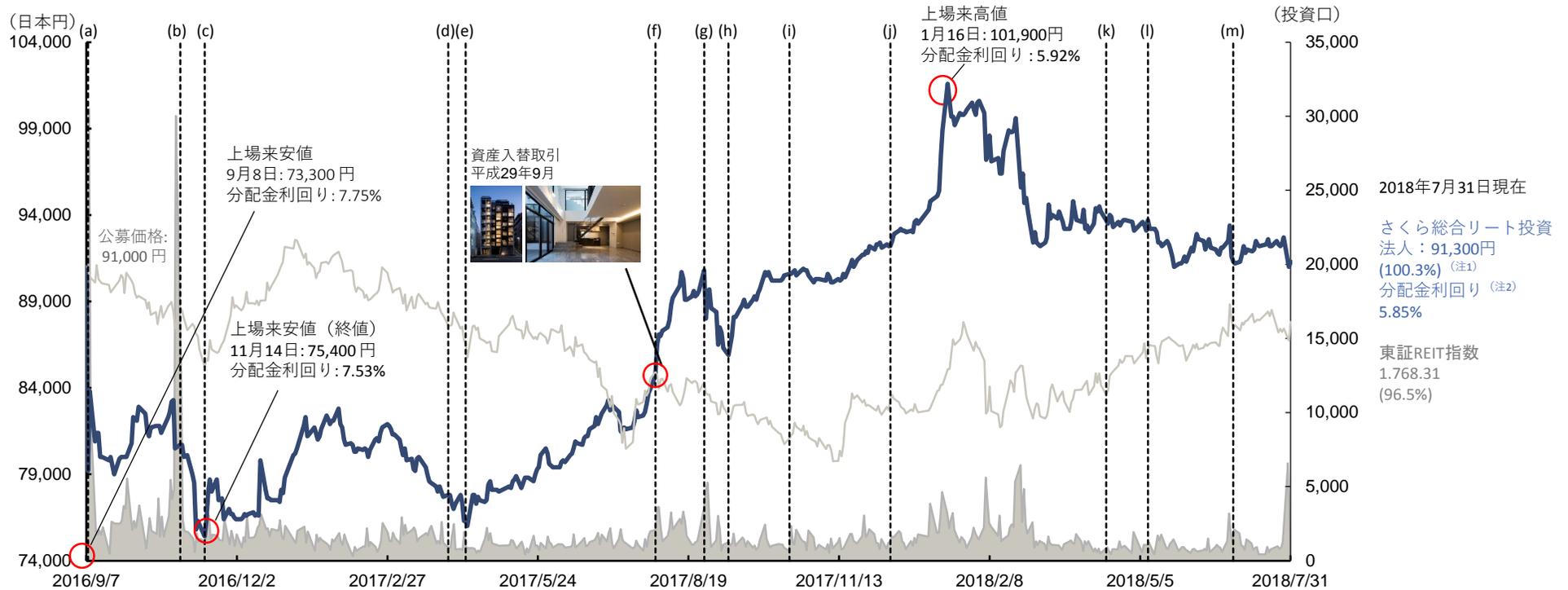


都心5区に立地するポートフォリオの割合 (注3)



(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 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)	2017年 4月13日(木)	第1期決算発表
(f)	2017年 7月31日(月)	アボ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)

(g)	2017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)	2017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)	2017年10月16日(月)	第2期決算発表
(j)	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
(k)	2018年 4月16日(月)	第3期決算発表
(l)	2018年 5月10日(木)	決算期変更のお知らせ
(m)	2018年 6月28日(木)	コンフォモール札幌 譲渡の発表

(注1) 2018年7月31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5期・第6期1口当たり分配金予想(それぞれ1,848円及び2,600円)及び2018年7月31日 本投資法人投資口価格(91,300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 東京オフィスマーケットリポートによると、オフィスビル空室率は継続して低下し、2018年第2四半期は1.1%となった。

- ポートフォリオ鑑定評価額のオフィスビルは0.4%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。

## ポートフォリオ価値

	鑑定評価額(億円) <sup>(注1)</sup>	簿価(単位:億円) <sup>(注1)</sup>	含み益(億円) <sup>(注1)</sup>
第3期末 18物件/コンフォ モールを除く	605.43 / 591.03	576.73 / 562.60	28.70 / 28.43
第4期末 17物件 2018年6月30日	592.46	562.39	30.07
差異	↓ 2.1% / 0.2% ↑	↓ 2.5% / 0.0% ↓	↑ 4.8% / 5.8% ↑



NKビル

## ポートフォリオ実績

	稼働率(%) <sup>(注1)</sup>	NOIキャップレート(%) <sup>(注1・注2)</sup>	NOI(億円) <sup>(注1・注2)</sup>
第3期末 18物件/コンフォ モールを除く	98.4 / 98.6	5.2 / 5.2	31.33 / 30.52
第4期末 17物件 2018年6月30日	98.7	5.2	30.60
差異	↑ 0.3 / 0.1 ↑	↔ 0.0 / 0.0 ↔	↓ 2.3% / 0.3% ↑



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 <sup>(注3)</sup>	オフィス現行賃料 <sup>(注4)</sup>	東京オフィス空室率(%) <sup>(注5)</sup>
第3期末 2018年2月28日	16,295	15,770	1.5
第4期末 2018年6月30日	16,295	15,828	1.1
差異	0.0% ↔	0.4% ↑	0.4 ↓



飛栄九段ビル

(注1) 第3期末時点の保有物件数 18物件、第4期末時点の保有物件数 17物件(2018年6月28日 コンフォモール札幌売却の為)

(注2) 2018年2月と2018年6月時点の不動産鑑定評価書に基づく。

(注3) 2018年2月と2018年6月時点の不動産鑑定評価書に基づくオフィスビル加重平均市場賃料坪単価。(共益費込み)

(注4) 2018年2月と2018年6月時点の賃貸借契約に基づくオフィスビル加重平均現行賃料坪単価。(共益費込み)

(注5) 出所: CBRE Market Overview Japan Office (2017年第4四半期と2018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。(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 <sup>(注1)</sup>
第3期末 2018年2月28日/コンフォモールを除く	100.0	98.8	96.5	97.9 / 100
第4期末 2018年6月30日	100.0	99.0	96.6	100.0
差異	0.0 ↔	0.2 ↑	0.1 ↑	↑ 2.1 / 0.0 ↔

## 契約賃料(円)<sup>(注2)</sup>

	オフィスビル	商業施設	住宅	その他 <sup>(注1)</sup>
第3期末 2018年2月28日/コンフォモールを除く	15,770	4,845	4,636	4,525 / 3,970
第4期末 2018年6月30日	15,828	4,841	4,633	3,970
差異	0.4% ↑	0.0% ↓	0.0% ↓	↓ 12.3% / 0.0% ↔

## 鑑定評価額(億円)<sup>(注3)</sup>

	オフィスビル	商業施設	住宅	その他 <sup>(注1)</sup>
第3期末 2018年2月28日/コンフォモールを除く	267.60	231.20	66.45	40.18 / 25.78
第4期末 2018年6月30日	268.70	231.30	66.65	25.81
差異	0.4% ↑	0.0% ↑	0.3% ↑	↓ 35.8% / 0.1% ↑

## NOIキャップレート(%)<sup>(注3)</sup>

	オフィスビル	商業施設	住宅	その他 <sup>(注1)</sup>
第3期末 2018年2月28日/コンフォモールを除く	4.3	5.8	6.0	6.0 / 6.1
第4期末 2018年6月30日	4.3	5.8	6.0	6.2
差異	0.0 ↔	0.0 ↔	0.0 ↔	↑ 0.2 / 0.1 ↑

(注1)その他に該当する保有物件数は第3期末時点 3物件、第4期末時点 2物件 (2018年6月28日にコンフォモール札幌売却の為)

(注2)現在の賃貸借契約に基づく1坪当たりの月額賃料(共益費込み)

(注3)2018年2月28日、2018年6月30日時点の鑑定評価書に基づく。

## 賃料改定状況

賃料改定対象(件)	4
改定対象となった区画の オフィス全体賃貸面積に占める割合(%)	5.2
賃料増額改定(件)	1
賃料増額改定となった賃貸面積(坪)	30.2
賃料の増額率(%)	3.3
年間増額分(百万円)	0.2



飛栄九段ビル

成信ビル

司町ビル

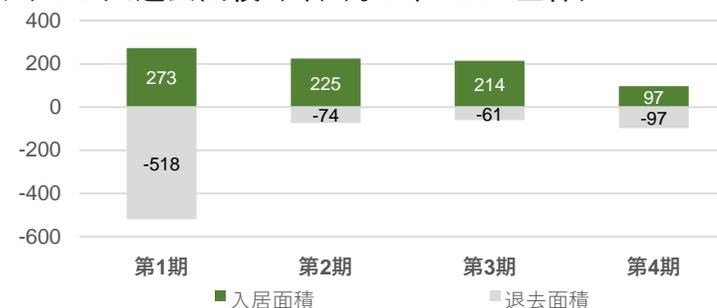
(注1)テナント維持率は、当期のオフィスビル契約更新件数を契約期間満了件数で除して算出。

(注2)入替前テナントは2年間限定(マンションモデルルーム)での使用、入替後テナントはオフィス使用(マーケット賃料にて成約)が差異の理由。なお、2018年7月末現在、契約締結済2区画 186坪の入替による平均賃料増減率は+9.4%。

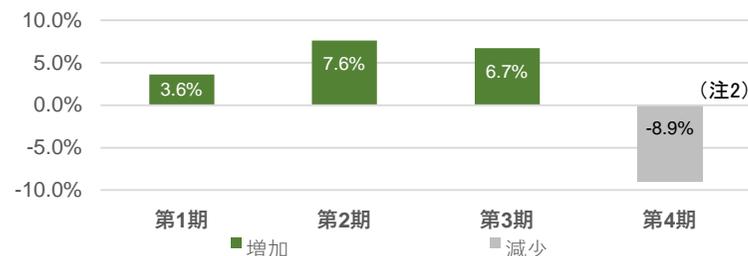
## 契約更新

契約期間満了	12
契約の更新	11
契約の解約・退去	1
テナント維持率(%) <sup>(注1)</sup>	91.7

## 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



## 概要

- LTVは、第4期末時点ではコンフォモール札幌の売却の影響で0.3%上昇しているが、8月末の借換え後のLTV(予定)は44.9%で、第3期末から1.0%低下する見込み。
- 借入金の平均返済期間は第4期末で2.12年であるが、8月末の借換え後は2.91年に延長する見込み。
- 鑑定評価額の上昇により1口当たり純資産価値は0.4%増加。
- 1口あたり予想分配金利回りは5.7%で巡航ベース。

## 貸借対照表

	LTV (%)	借入の平均返済期間(年)	負債合計(億円)
第3期末 2018年2月28日	45.9	2.45	327
第4期末 2018年6月30日	46.2	2.12	328
差異	0.3 ↑	0.33 ↓	0.3% ↑

	純資産(単位:億円)	純資産価値(千円/口)	資産合計(億円)
第3期末 2018年2月28日	29.25	96.47	631.9
第4期末 2018年6月30日	29.25	96.88	627.5
差異	0.0% ↔	0.4% ↑	0.7% ↓



NKビル



アーバンプラザ今里



シュロアモール長嶺

## 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3期末 2018年2月28日	94,500 (注1)	5.7 (注1)	0.98
第4期末 2018年6月30日	90,800	5.7 (注2)	0.94
差異	3.9% ↓	0.0 ↔	4.1% ↓

(注1) 年換算1口当たり予想分配金利回りは、2018年4月12日時点の投資口価格終値94,500円及び2018年4月16日公表の第4期・第5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5期・第6期の1口当たり予想分配金合計額及び2018年8月13日時点の投資口価格終値90,800円に基づく。

## ポートフォリオの概要 (2018年6月30日現在)

物件数 **17**

鑑定評価額合計(百万円) **59,246**

平均鑑定NOI利回り(%)<sup>(注1)</sup> **5.2**

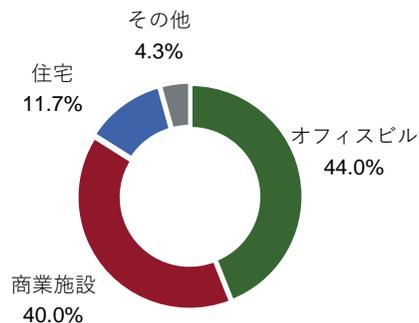
平均稼働率(%) **98.6**

簿価合計(百万円) **56,239**

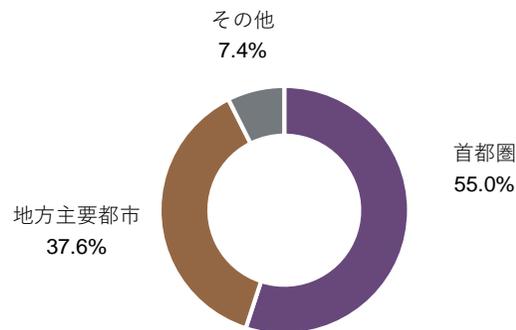
償却後平均鑑定NOI利回り(%)<sup>(注1)</sup> **4.3**

## 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(%) **55.7**

長期賃貸借契約(中途解約不可)(%)<sup>(注2)</sup> **44.3**

長期賃貸借契約(中途解約不可)期間(年)<sup>(注3)</sup> **7.4**

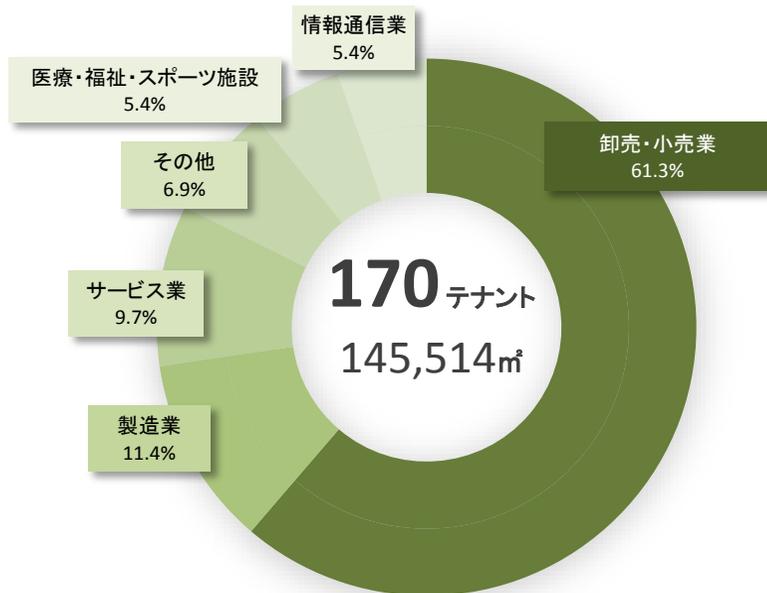
(注1) 平均鑑定NOI利回りは、2018年6月末を価格時点とする鑑定評価書に基づくNOIをもとに算出。

(注2) 中途解約の際に解約違約金の支払いを条件とする賃貸借契約も含む。(比率は月額賃料(共益費込み)ベース)

(注3) 未経過賃料(共益費込み)の総額を加重平均したもの。

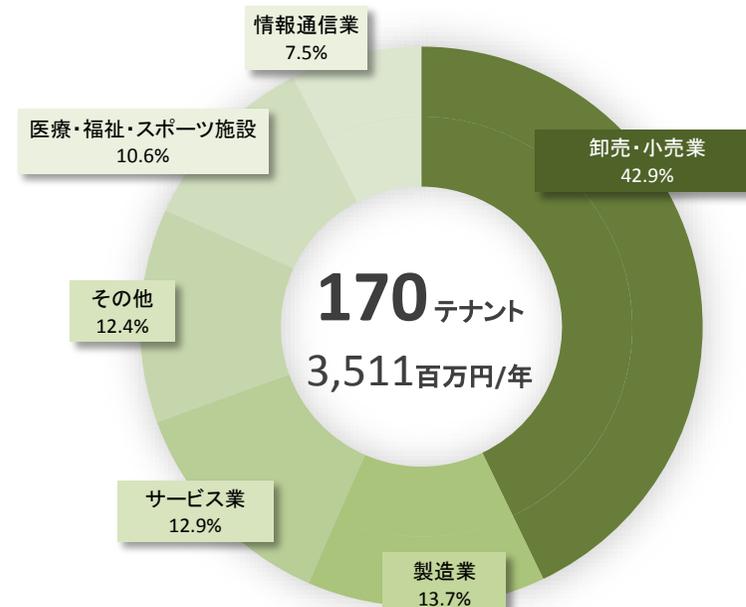
2018年6月30日現在

賃貸面積※1



業種	賃貸面積(m <sup>2</sup> )
卸売・小売業	89,148
製造業	16,601
サービス業	14,095
その他	9,974
医療・福祉・スポーツ施設	7,883
情報通信業	7,812
合計	145,514

年間賃料収入※2



業種	年額賃料収入(百万円)
卸売・小売業	1,502
情報通信業	481
サービス業	453
その他	435
製造業	374
医療・福祉・スポーツ施設	266
合計	3,511

※1「賃貸面積」は、2018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むが、駐車場部分及び多目的教室部分、催事面積は除く。)を記載。

※2「年間賃料収入」は、2018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(共益費は含むが、倉庫・看板・駐車場等の使用料は賃貸借契約書上これらの使用料を把握できない場合を除きこれらを含まない。また、催事、水道光熱費収入を含んでいない。)を12倍することにより年換算して記載。

2018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 <sup>2</sup> ) <sup>※1</sup>	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)(%) <sup>※2</sup>	契約満了日	契約形態
合同会社西友	西友水口店	23,814.87	16.4	非開示 <sup>※4</sup>	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 <sup>※4</sup>	船橋ハイテクパーク工場 I	非開示 <sup>※4</sup>	非開示 <sup>※4</sup>	非開示 <sup>※4</sup>	非開示 <sup>※4</sup>
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 <sup>※4</sup>	非開示 <sup>※4</sup>	非開示 <sup>※4</sup>	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	3.4	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 <sup>※4</sup>	船橋ハイテクパーク工場 II	非開示 <sup>※4</sup>	非開示 <sup>※4</sup>	非開示 <sup>※4</sup>	非開示 <sup>※4</sup>
株式会社ヴィンクス	NKビル	2,927.37	2.0	非開示 <sup>※4</sup>	非開示 <sup>※4</sup>

## ■ 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)(%) <sup>※3</sup>	契約満了日	契約形態
株式会社長崎屋	ラパーク岸和田	商業施設	7.0	2034年10月	普通借
合同会社西友	西友水口店	商業施設	非開示 <sup>※4</sup>	非開示 <sup>※4</sup>	普通借
株式会社ヴィンクス	NKビル	オフィスビル	非開示 <sup>※4</sup>	非開示 <sup>※4</sup>	非開示 <sup>※4</sup>
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	5.1	2027年7月	定借
株式会社迫田	シュロアモール筑紫野	商業施設	非開示 <sup>※4</sup>	非開示 <sup>※4</sup>	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 <sup>※4</sup>	2027年7月	定借
非開示 <sup>※4</sup>	船橋ハイテクパーク工場 I	その他の施設	非開示 <sup>※4</sup>	非開示 <sup>※4</sup>	非開示 <sup>※4</sup>
スペクトリス株式会社	司町ビル	オフィスビル	2.5	2018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 <sup>※4</sup>	2027年7月	定借

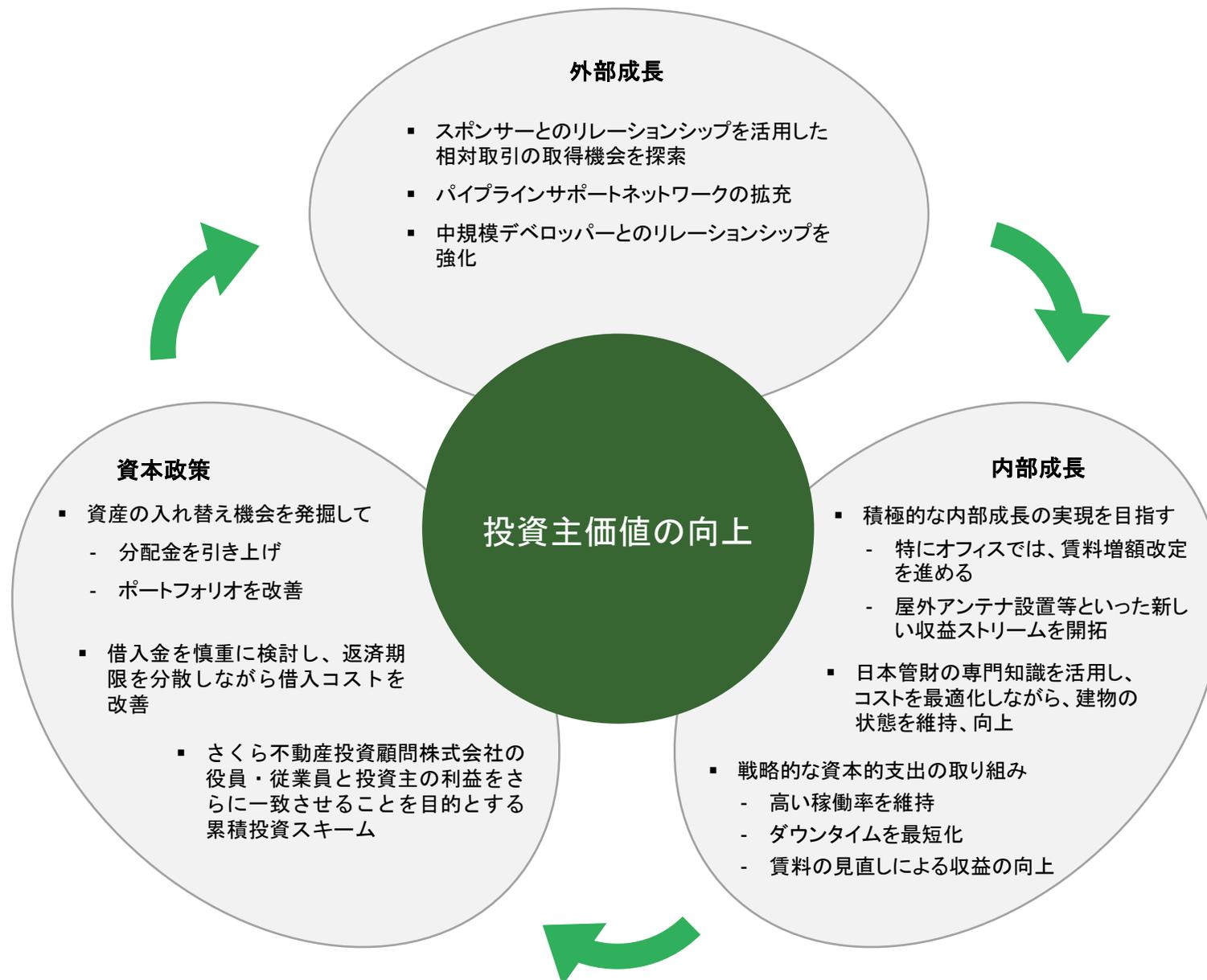
※1「総賃貸面積」は、2018年6月30日現在における各テナントとの間の各賃貸借契約書に表示された賃貸面積(附属建物及び倉庫等を含むが、駐車場および催事面積は除く)を記載。

※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むが、駐車場部分及び多目的教室部分、催事面積は除く)に占める割合を記載。

※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2018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、共益費を含むが、附属建物及び倉庫等駐車場部分及び多目的教室部分、催事は除く、また、水道光熱費収入を含まず。)の総額に占める割合を記載。

※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、非開示とした。

## VI. 運用における主要優先事項

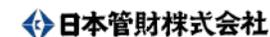


## A. 内部成長の取り組み

## オフィスビル

- 既存テナントを対象とした賃料増額の実績
- 第4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3.3%の増額改定となった。(年額 20万円)
- オフィスビル床面積の79%がマーケット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。(マーケット賃料は鑑定評価書に基づく)

賃料ギャップ(注1)



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)

第4期		
1	3.3	0.2
賃料増額 件数	平均増額率 (%)	年額 (百万円)

## オフィスビル

司町ビル

エレベーター更新工事

計画的更新によりテナント満足度並びに物件価値の維持・向上に貢献。



施工前



施工後

## 商業施設

ラパーク岸和田

共用スペースの有効活用

共用スペースの一部を、倉庫として既存テナントと契約。  
(年額約100万円増収)



賃貸前



賃貸後

## 住宅

松屋レジデンス関目

テナント入替時の賃料増額

立地特性(南向き日当たりよし・前面に小学校)、並びに物件特性(敷地内駐車場有)を再検証し、且つ以前設定していた初期費用(敷金・礼金無)を無くし検索時の注目をあげ、本物件の競争力を高めたことにより周辺の賃料より高い水準での成約に成功。また、現在外壁の大規模修繕工事を行っており、美観及び安全性の向上を図り、リーシングの強みとしている。

- 松屋レジデンス関目周辺賃料の坪単価(PM会社調査及び鑑定評価書より) 5,100~5,400円/坪
- 4期中に成約した7件について、約5%の賃料増額を達成。  
5,600~6,400円/坪

ラパーク岸和田

自動販売機の契約条件見直し

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。(年間約34万円増収\*)

\*年換算は、2018年5月・6月の2ヶ月分の昨年同月比差額の12ヶ月相当額として算出。



設置前



設置後

## 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、本投資法人の利益確保並びに物件価値向上へ貢献した。

### ■PM業務の集約化

オフィス全7物件、商業施設1物件、その他施設(工場)2物件のPM業務を株式会社日本プロパティ・ソリューションズへ移管。

### ■具体的工事内容

- ・建物管理仕様並びに価格の見直し:年間360万円の削減。2018年9月より実施。
- ・岸和田 床特別清掃:床を張替せずに施設の美観アップ。結果、次テナント誘致に成功。
- ・屋外アンテナ設置の提案:成信ビル、麻布アメレックスビル 年間61万円の収入アップ見込み。

### ■過去事例

- ・成信ビル:他フロア空調更新時に再利用可能な部品をピックアップし、別空調機へ転用。約200万円の費用削減。
- ・西友水口店:屋上防水工事において、テナント営業へ悪影響がでないよう、工期を計画的に4分割するなど、最大限配慮した結果、テナント営業への影響はなく、且つ建物維持に係る大規模修繕を完工。
- ・高田馬場アクセス:テナント営業時間外の電気使用料を管理するため空調についてタイマーを設置。電気代削減効果 年間 約100万円。

## ポートフォリオ

## プロパティ・マネジメント(PM業務)の集約化

日本管財グループは、PM事業を子会社である株式会社日本プロパティ・ソリューションズ(JPS)に戦略的に統合し、リーシング・サービスも含め、PMプラットフォームをさらに強化します。JPSは現在、本投資法人保有資産の10物件にPMサービスを提供しています。

JPSは設立15年を迎えるプロパティ・マネジメント専門会社であり、受託数は全国で278棟に上ります。昨年、親会社である日本管財のPM部門と統合したことで、オフィスビルに加え、物流施設、商業施設、ホテル等幅広い用途をカバーする総合PM会社となりました。事業拠点は東京本社をはじめ、名古屋支店、大阪支店、北海道事務所、九州事務所の5つとなり、広範囲の地域を機動的に運営管理することが可能です。組織体制としては、一つの案件に対し運営担当、建築担当、リーシング担当、事務・レポート担当が協力して取り組む分業制を採用しているため、手厚いフォローアップが期待できます。

### <株式会社日本プロパティ・ソリューションズ 基本情報> ※2018年4月現在

設立日	: 2002年8月2日		
株主	: 日本管財株式会社(100%)		
従業員数	: 96名		
免許・資格	宅地建物取引業	国土交通大臣(4)第6393号	
	一級建築士事務所	東京都知事 第47891号	
	特定建設業	東京都知事 許可(特-28)第138124号	
	警備業免許	東京都公安委員会 第30003599号	
	不動産鑑定業	大阪府知事(2)第763号	



成信ビル



西友水口店



船橋ハイテクパーク 工場II

## NOI 向上への取り組み

第1期から第4期までNOI向上に際し、様々な施策を通じて収入増及びコスト減を行ってきた。第5期についても同様に積極的に取り組んでいく。

 日本管財株式会社

	物件	アクション(施策)	収入増 <sup>(注1)</sup>	費用減 <sup>(注1)</sup>
第5期 (予定)	オフィス2物件 ラパーク岸和田 17物件	アンテナ設置 空調更新に伴う電気料削減 保険料見直し中	61万円	10万円 -
第4期	ラパーク岸和田 ラパーク岸和田 対象9物件	共用スペースの一部を倉庫として契約 自動販売機契約の手数料見直し、新規設置及び入替の実施。 ビル管理サービス契約等の見直し	100万円 34万円	360万円
第3期	NKビル オフィス・ポートフォリオ ラパーク岸和田 ラパーク岸和田	屋上アンテナ設置条件の更新 電力会社の変更 電力会社の変更 ガス供給会社との条件変更	96万円	300万円 700万円 90万円
第2期	麻布アメリックス 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

(注1) 年間換算額を記載しています。

## 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。
- 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

下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紹介を受け、資産運用会社が取得を検討。

- 2016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
- 賃貸面積は60,000㎡以上

## パイプラインサポート契約概要

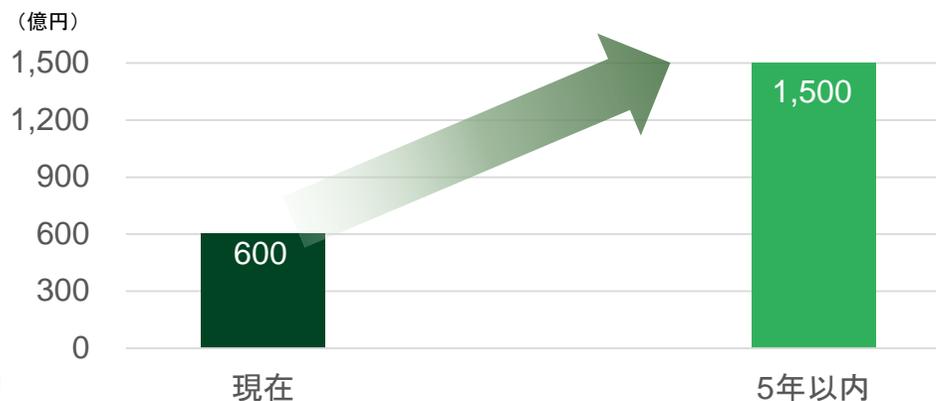
物件売却情報の優先的提供	サポート会社の自己保有物件等の売却情報の優先的な提供
優先交渉権の付与	サポート会社から提供された売却情報に基づいて、本投資法人による当該物件の取得に関し、第三者に優先して物件取得交渉を行う権利の付与

## サポート会社概要



締結会社	株式会社リヴ	締結会社	東証二部上場会社
所在地	東京都港区	所在地	東京都港区
事業内容	不動産開発、分譲 売買仲介、賃貸管理	事業内容	不動産販売、売買仲介 賃貸管理

## 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10ページを参照。

## C. キャピタル・マネジメント

## 借入金の状況

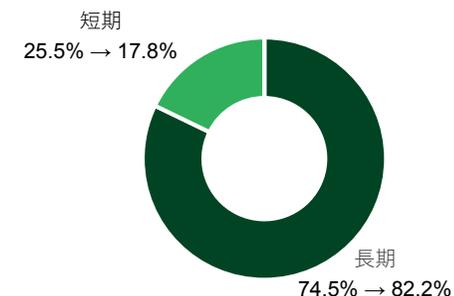
区分	借入先	借入金額 (百万円)	利率	返済期日
		2018年8月31日		
短期	三井住友銀行をアレンジャーとするシンジケート団	900 (予定)	基準金利+0.2% (変動)	2019年8月30日
長期	三井住友銀行	4,000	0.71096% (固定)	2019年8月30日
	新生銀行	6,000	0.81842% (固定)	2020年8月31日
	りそな銀行	6,000	0.93842% (固定)	2021年8月31日
	あおぞら銀行	6,000	0.93842% (固定)	2021年8月31日
	オリックス銀行	5,600	基準金利+0.8% (変動)	2022年8月31日
	西日本シティ銀行	5,600	基準金利+0.8% (変動)	2022年8月31日
	福岡銀行	5,100 (予定)	未定 (固定)	2023年2月28日
	三井住友信託銀行	5,100 (予定)	未定 (固定)	2023年2月28日
合計		27,600		

担保: 無担保・無保証

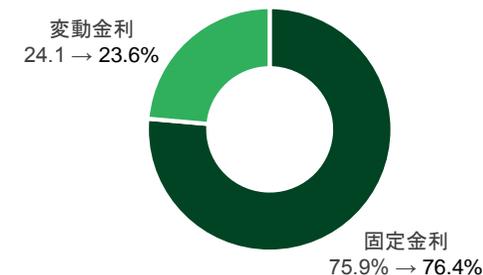
## 借入金の残存期間 (2018年8月31日時点)

平均残存年数 2.12 → 2.91

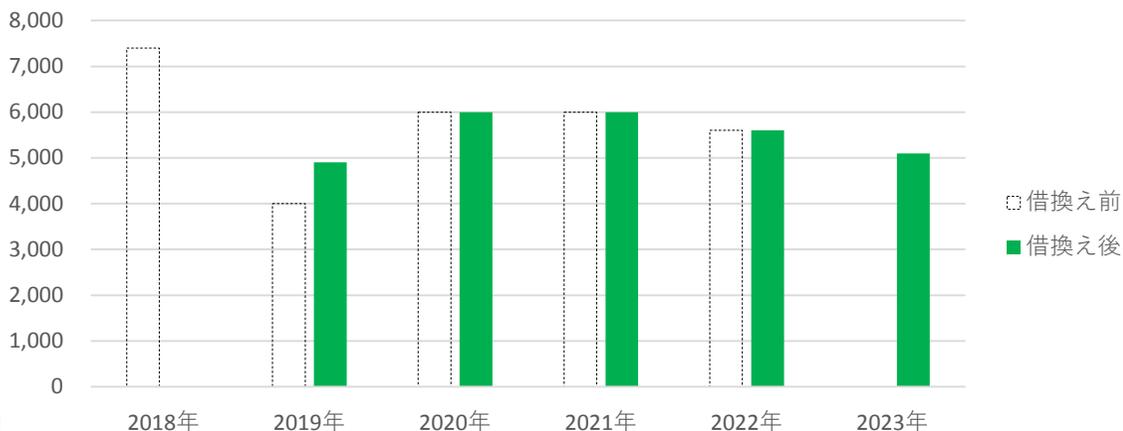
## 借入期間別比率



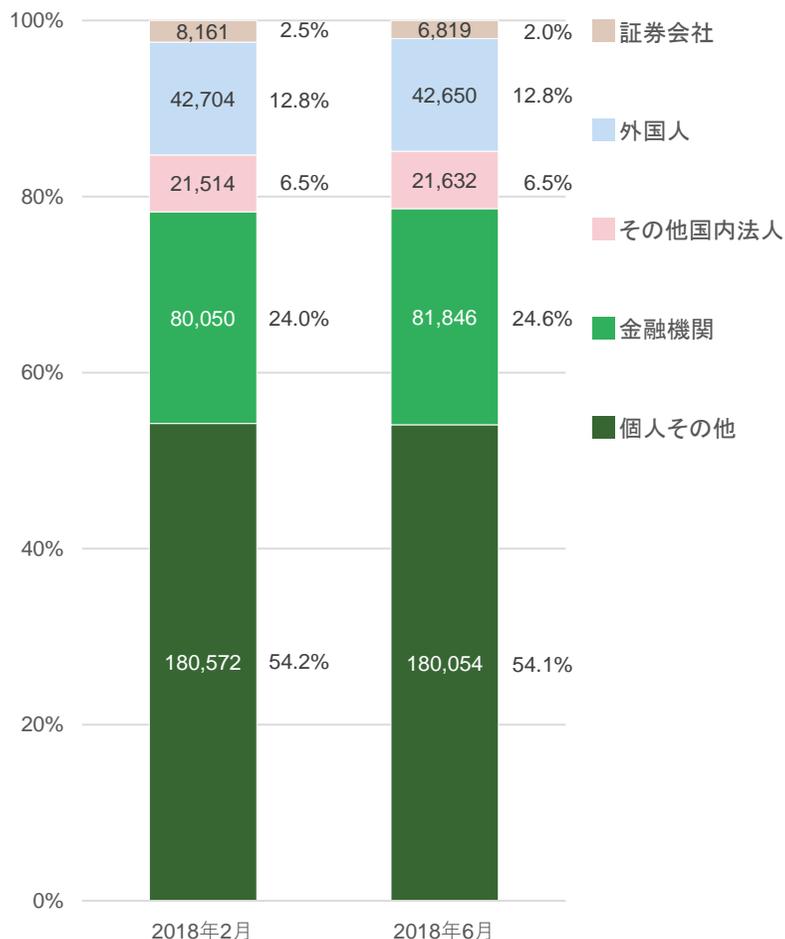
## 利率別比率



## 返済スケジュール



## 所有者別投資口数



## 主要投資主

2018年6月30日現在

順位	投資主名	保有口数	割合 (%) <sup>1</sup>
1	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	27,454	8.24
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	22,083	6.63
3	JP MORGAN BANK (IRELAND) PLC 380423	14,558	4.37
4	野村信託銀行株式会社(投信口)	12,032	3.61
5	日本管財株式会社	8,700	2.61
5	GALAXY JREIT PTY LIMITED	8,700	2.61
7	CREDIT SUISSE SECURITIES (EUROPE) LIMITED PB OMNIBUS CLIENT ACCOUNT	6,802	2.04
8	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	6,790	2.04
9	近畿産業信用組合	5,587	1.68
10	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口9)	2,785	0.84

(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(2018年6月期)

単位:百万円

資産	
流動資産	6,177
現金及び預金	1,664
信託現金及び信託預金	4,257
その他の流動資産	254
固定資産	56,575
有形固定資産	55,568
無形固定資産	688
投資その他の資産	318
資産合計	62,752
負債	
流動負債	8,261
営業未払金	153
短期借入金	1,400
1年以内返済長期借入金	6,000
未払金	311
前受金	356
その他の流動負債	39
固定負債	24,621
長期借入金	21,600
信託預り敷金及び保証金	3,021
負債合計	32,882
純資産	
投資主資本	29,870
出資総額	29,254
剰余金	616
純資産合計	29,870
負債純資産合計	62,752

## 損益計算書

単位:百万円

営業収益	1,768
賃貸事業収入	1,400
その他賃貸事業収入	225
不動産等売却益	142
営業費用	913
賃貸事業費用	718
資産運用報酬	117
資産保管・一般事務手数料	21
役員報酬	4
その他営業費用	52
営業利益	854
営業外費用	238
支払利息	74
融資関連費用	27
投資口交付等関連費用	136
経常利益	615
税引前当期純利益	615
当期純利益	615
当期未処分利益	615

# 第4期個別物件収支(122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	159,985	81,668	74,456	68,841	46,180	45,003	54,540	333,817	200,489
賃貸事業収入	145,022	72,744	66,722	58,141	42,590	43,293	45,089	256,831	196,016
その他賃貸事業収入	14,962	8,924	7,734	10,699	3,589	1,710	9,451	76,985	4,473
賃貸事業費用	32,847	22,439	16,534	23,055	13,403	12,427	16,945	185,471	50,351
委託費	8,391	8,503	6,538	10,181	5,191	7,028	6,151	86,714	27,010
水光熱費	9,221	5,815	3,924	5,114	2,256	14	4,481	63,925	2,546
保険料	161	106	98	119	61	89	111	844	457
修繕費	308	204	413	704	462	276	356	610	325
信託報酬	600	600	500	500	250	500	600	1,233	500
固定資産税	13,836	7,051	4,918	6,014	5,076	4,449	5,146	29,652	13,117
その他賃貸事業費用	328	158	141	420	104	68	99	2,490	6,394 <sup>(注1)</sup>
NOI	127,137	59,229	57,922	45,785	32,776	32,575	37,594	148,346	150,137
減価償却費	9,428	4,646	5,505	6,198	1,615	1,800	6,569	27,517	24,832
賃貸事業損益	117,708	54,582	52,417	39,586	31,161	30,775	31,025	120,828	125,305

(注1)借地料を含む。

# 第4期個別物件収支(122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	アポーデ代々木 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 <sup>(注1)</sup>
賃貸事業収益	非開示	122,263	91,789	59,544	26,434	46,573	非開示	非開示	46,415
賃貸事業収入	非開示	101,407	85,248	52,623	24,852	28,473	非開示	非開示	38,384
その他賃貸事業収入	非開示	20,856	6,541	6,920	1,582	18,099	非開示	非開示	8,030
賃貸事業費用	23,964	38,808	41,848	19,391	9,641	3,676	4,411	3,634	22,551
委託費	4,026	10,631	17,334	9,060	4,418	1,749	660	660	4,642
水光熱費	0	17,257	6	1,877	341	134	0	0	7,139
保険料	358	178	430	171	82	26	82	52	184
修繕費	0 <sup>(注2)</sup>	938	12,731	4,340	2,149	76	0	0	748
信託報酬	500	500	839	250	250	333	600	600	490
固定資産税	7,883	8,737	9,325	3,499	2,156	1,234	3,057	2,175	8,888
その他賃貸事業費用	11,196 <sup>(注3)</sup>	564	1,180	192	243	121	11	147	457
NOI	非開示	83,455	49,940	40,152	16,792	42,896	非開示	非開示	23,863
減価償却費	30,400	12,211	13,036	7,804	4,016	3,080	6,557	2,221	9,464
賃貸事業損益	非開示	71,243	36,903	32,347	12,775	39,816	非開示	非開示	14,399

(注1)コンフォモール札幌は2018年6月28日に売却。

(注2)今期は資本的支出のみのため。

(注3)借地料を含む。

2018年6月30日時点

用途	オフィスビル							商業施設	
物件番号	OF-01	OF-02	OF-03	OF-04	OF-05	OF-06	OF-07	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	大阪府岸和田市	福岡県筑紫野市
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
第4期時点 (百万円)	8,860	4,000	4,050	3,540	2,290	2,110	2,020	6,640	7,790
第3期時点 (%)	3.9	4.4	4.5	4.6	4.2	4.6	5.3	6.0	5.6
第4期時点 (%)	3.9	4.4	4.4	4.6	4.2	4.6	5.4	6.0	5.6
第3期償却後 (%)	3.6	4.1	4.1	4.1	4.0	4.4	4.5	4.7	4.7
第4期償却後 (%)	3.6	4.0	4.0	4.0	4.0	4.4	4.4	4.7	4.7

2018年6月30日時点

用途	商業施設		住宅				その他の施設		合計 (17物件)
	RT-03	RT-04	RS-01	RS-02	RS-04	RS-05	OT-01	OT-02	
物件番号	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	 アポーデ代々木 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	
第3期時点 (百万円)	4,220	4,470	2,160	1,930	945	1,610	1,800	778	59,103
第4期時点 (百万円)	4,230	4,470	2,160	1,930	945	1,630	1,800	781	59,246
第3期時点 (%)	6.0	5.6	6.9	6.4	5.9	4.2	6.1	6.2	5.2
第4期時点 (%)	6.0	5.6	6.9	6.4	5.9	4.2	6.1	6.2	5.2
第3期償却後 (%)	4.0	4.8	5.2	5.2	4.7	3.6	5.1	5.5	4.4
第4期償却後 (%)	3.8	4.8	5.1	5.1	4.7	3.7	5.0	5.4	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 白井ロジマン



RS-02 松屋レジデンス関目



RS-04 アーバンプラザ今里



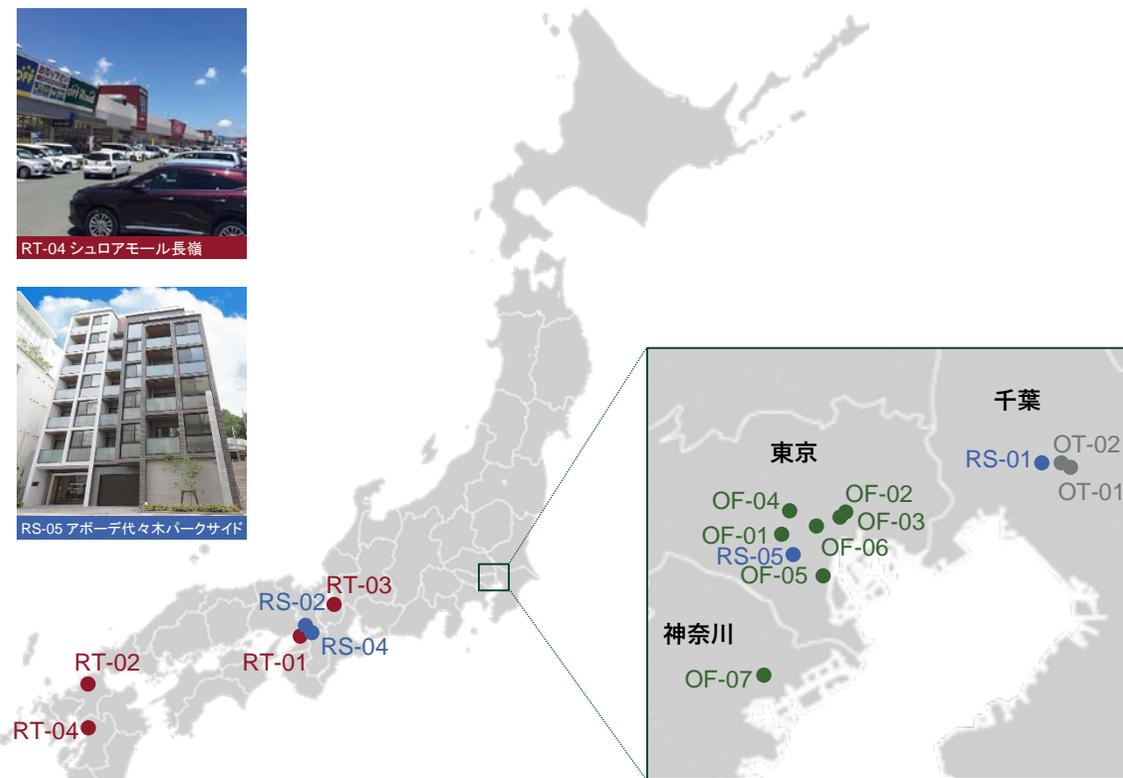
RS-05 アポデー代々木パークサイド



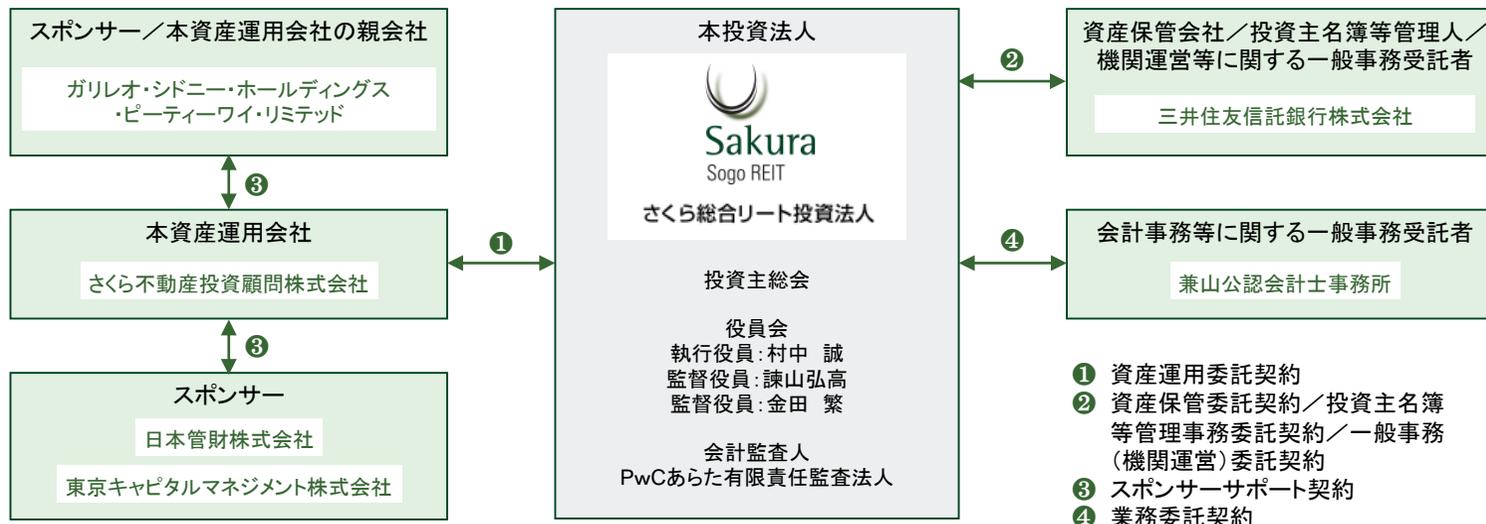
OT-01 船橋ハイテクパーク工場 I



OT-02 船橋ハイテクパーク工場 II

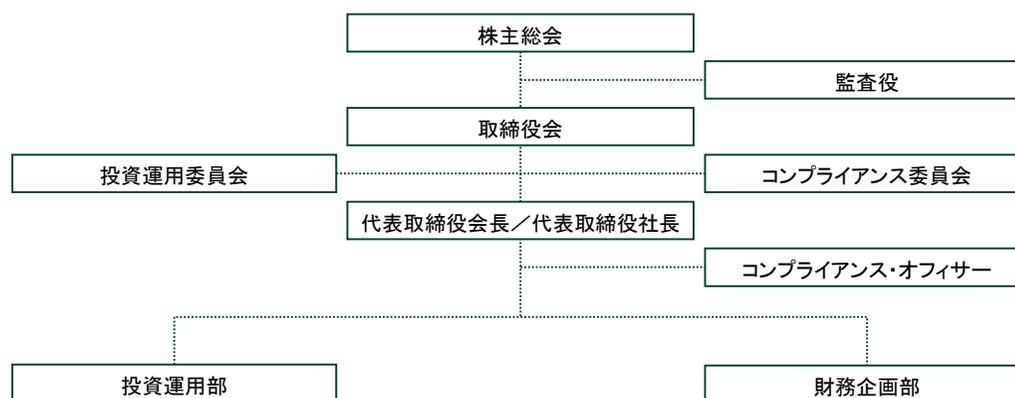


## 本投資法人の仕組み図



## 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。