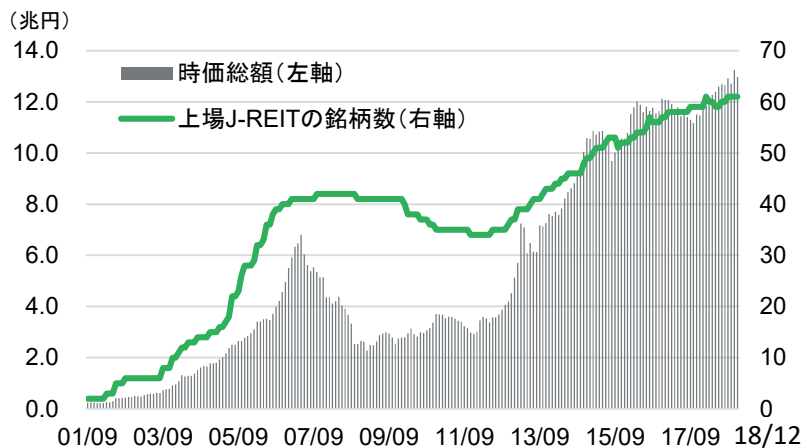


V. Jリート市場及び他のJリート銘柄との比較

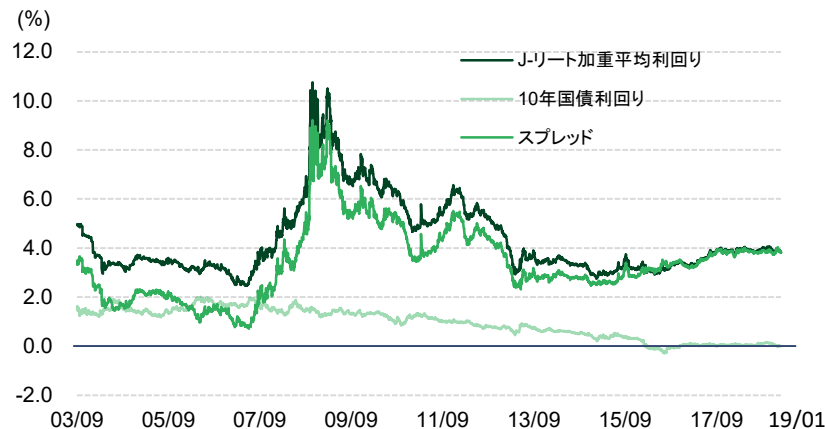
Jリート市場

- 時価総額合計は2018年12月末時点で13兆円。
- 2018年に4銘柄が新規上場し、2019年1月末では61銘柄。昨年と比較して、IPOやPOの規模が拡大。
- 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)

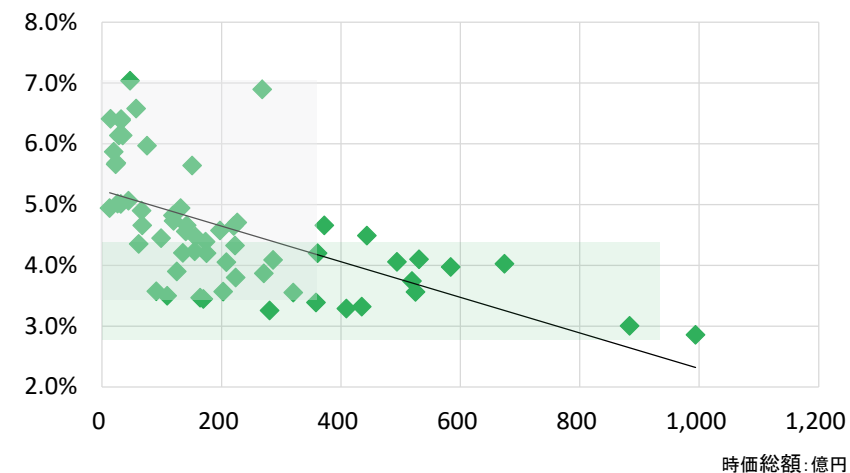


JリートのIPO/PO動向(暦年)^(注3)

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	2,555	11	2,004	15	4,559	41,447
2013	6	4,155	37	6,865	43	11,020	69,928
2014	6	2,182	30	5,329	36	7,510	97,148
2015	5	1,103	35	6,445	40	7,548	96,982
2016	7	2,814	30	5,032	37	7,846	111,335
2017	2	907	25	4,155	27	5,061	105,382
2018	4	1,098	32	5,418	36	6,516	119,113

注: 2019年1月31日現在(1米ドル=108.89円)

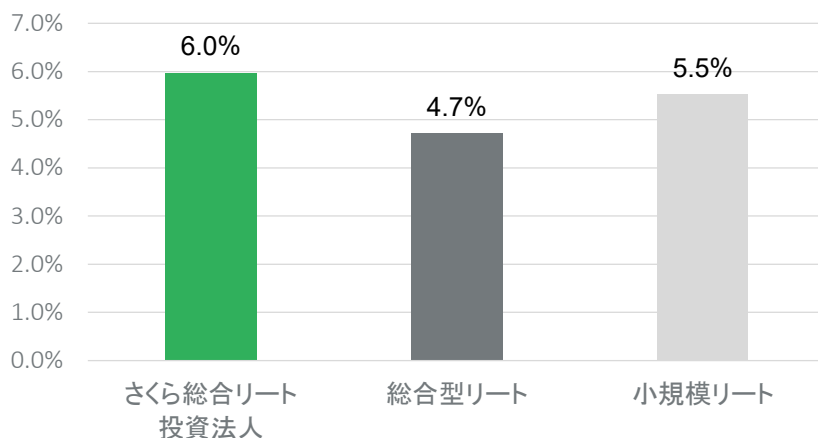
Jリートの分配金利回り－時価総額の大小で明確な差^(注4)



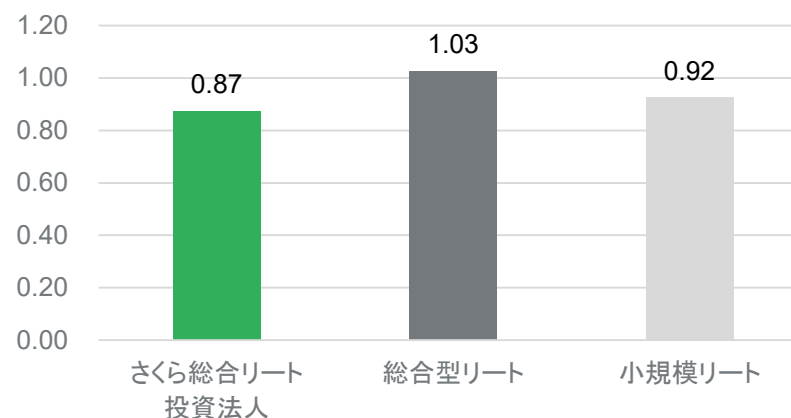
他のJリート銘柄との比較^(注1)

- 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1月31日時点)は総合型リートを1.3%、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1.6%高い5.9%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。

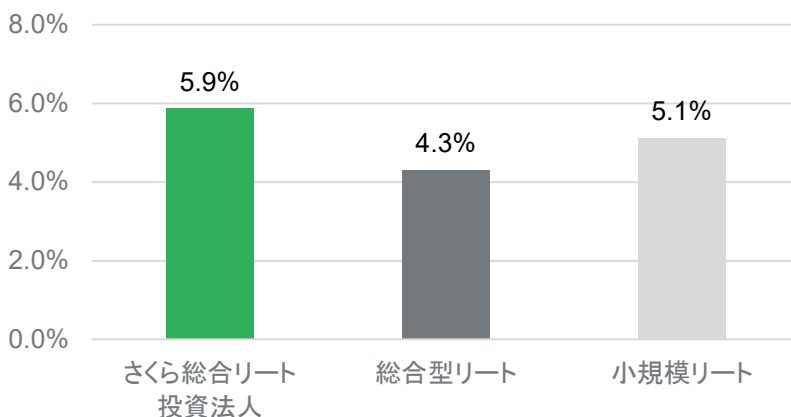
1口当たり予想分配金利回り(年)^(注1)



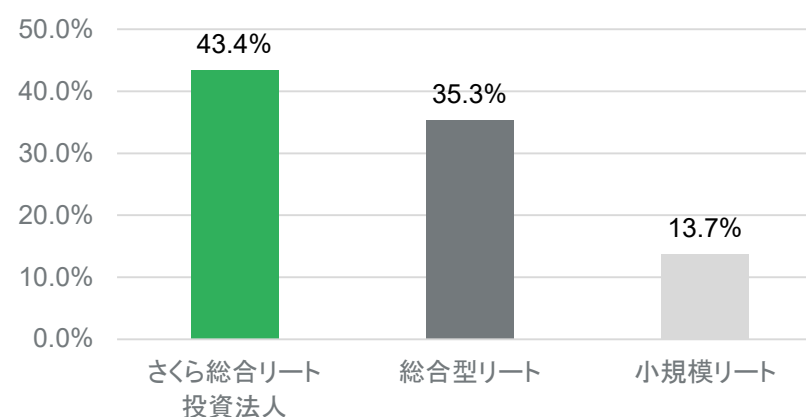
投資口価格 / 純資産額^(注2)



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
(n)	2018年 8月15日 (水)	第4期決算発表
(o)	2018年 8月22日 (水)	短期借入金及び長期借入金リファイナンスの発表

(注1) 2019年1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1月31日 本投資法人投資口価格(84,700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。

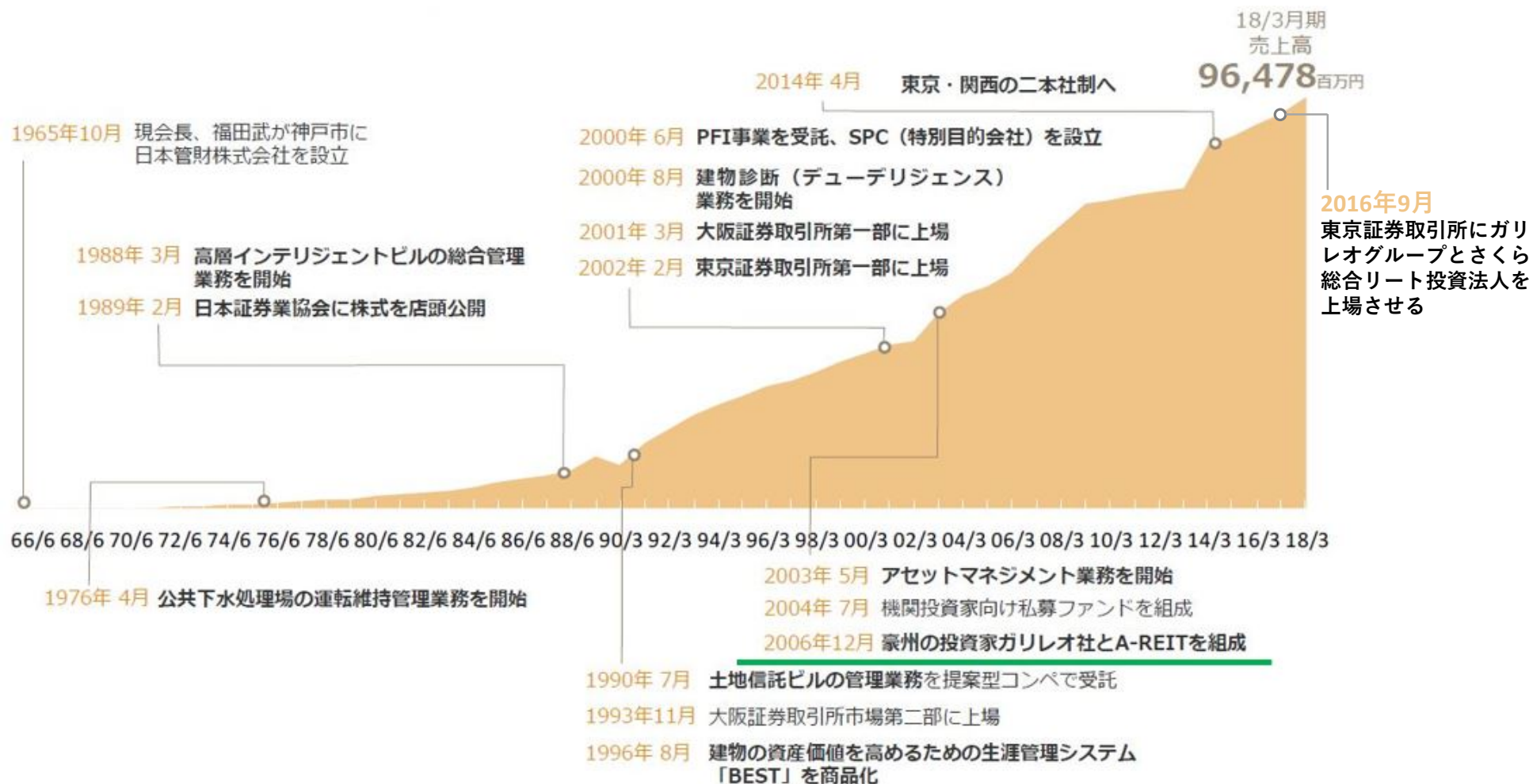


日本管財グループによる
本投資法人への出資



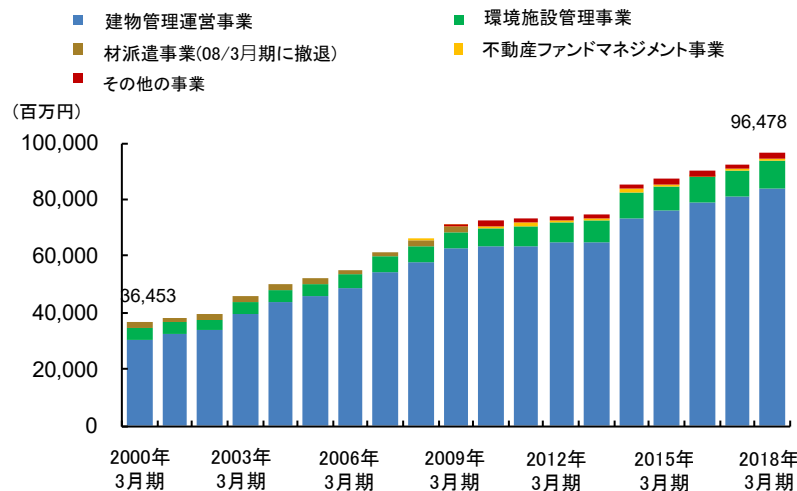
ガリレオグループによる
本投資法人への出資

日本管財株式会社の主な沿革(注)

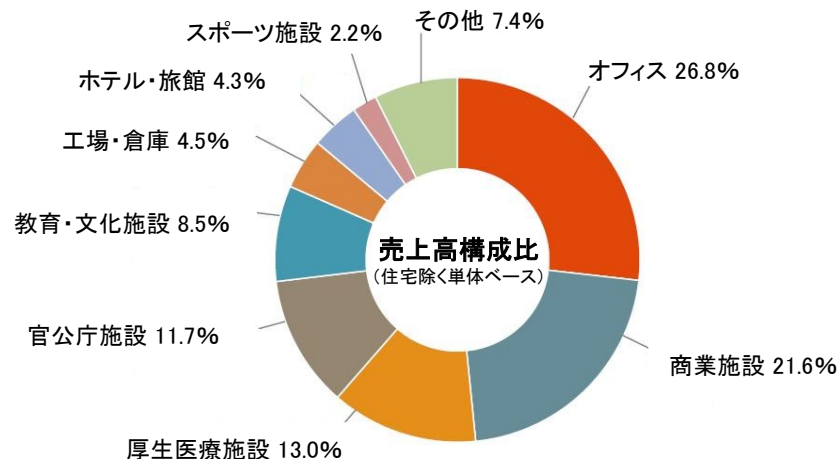


日本管財グループは、1965年に設立され、建物管理運營業界の代表的企業の一つである日本管財を中核とする企業グループであり、不動産管理に関してフルラインのサービスを提供しています。

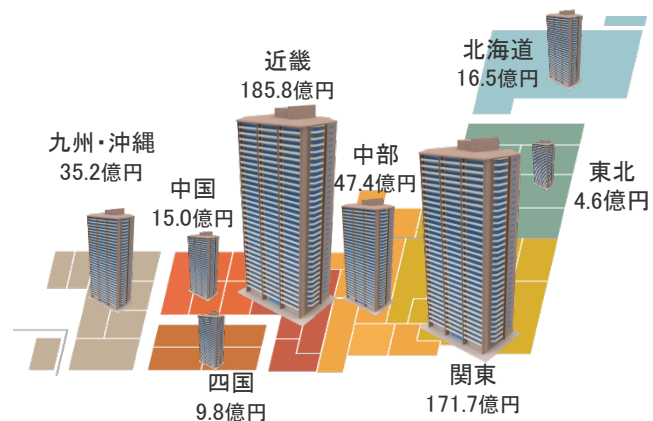
業績の推移(注1)



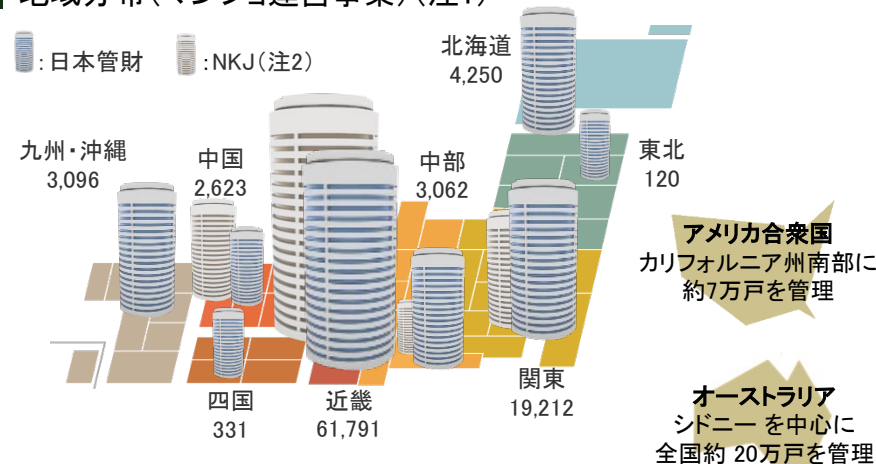
管理運営資産別売上高構成比(注1)



地域分布(ビル等運管管理事業)(注1)

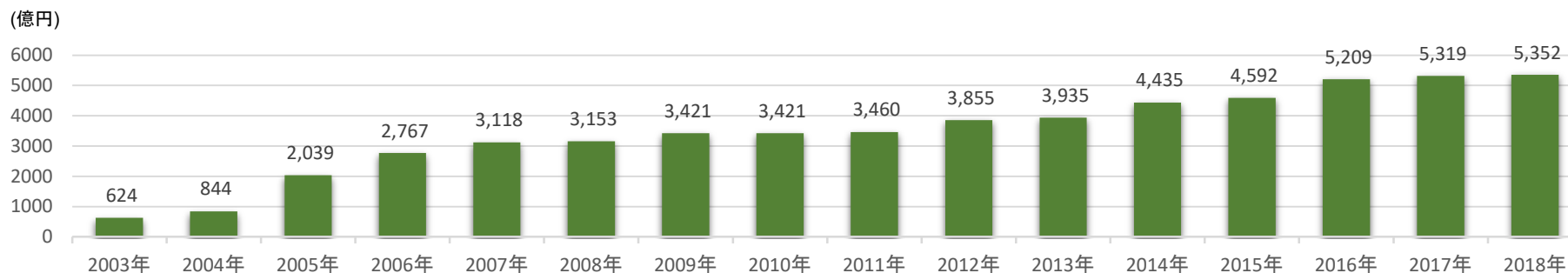


地域分布(マンション運営事業)(注1)

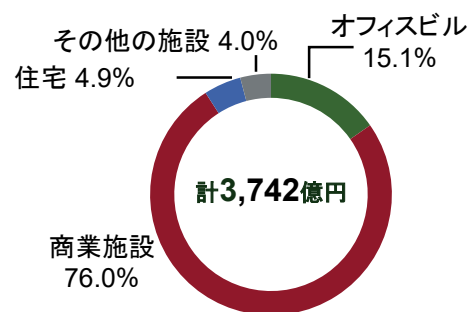


ガリレオグループは、豪州、日本及び米国において、様々な不動産の投資・開発実績を持つ豪州の独立系不動産・ファンド運用グループであり、投資物件の取得、バリューアップ及びエクイティや借入れによる資金調達等の多面的な不動産投資及び開発に関する実績及びノウハウを有しています。ガリレオグループ経営陣は、これまでに豪州上場REIT 2件、東証上場REIT 1件を含む計9件の上場手続及び運営に関与（前職での関与を含みます。）しています。日本においては2006年から日本に所在する不動産への投資活動及び運用を開始しており、今後も本投資法人に対するスポンサーサポートの提供を通じて、日本の不動産マーケットにおいて真摯に投資運用活動に取り組みます。

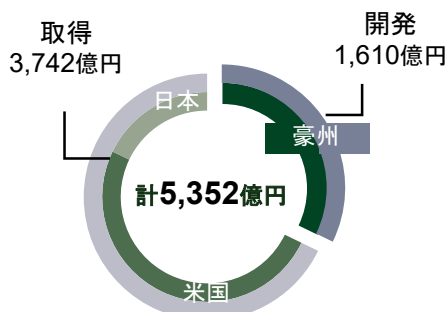
ガリレオグループの累積取得・開発額推移（売却済物件を含みます。）（注1）



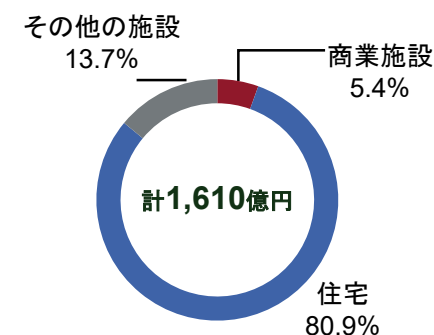
用途別取得実績（米国・日本）（注2）



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12月末日までの累積の数値。

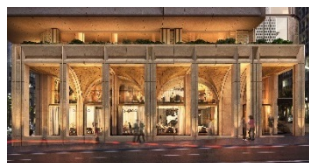
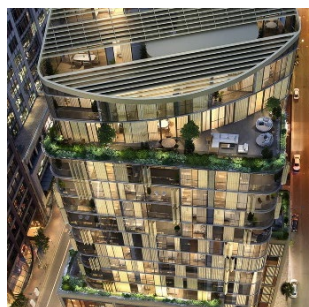
（注2）為替レートについては、2019年1月末日時点のものを使用。

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。

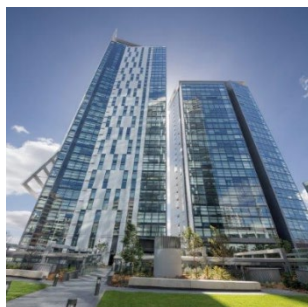
近年・現在の豪州主要事業一例

キング & フィリップ



所在地	シドニー
戸数	104
価額	270 億円
竣工年	2020

メトロ・レジデンス



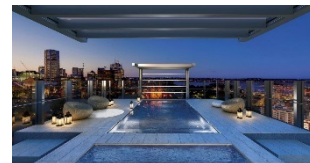
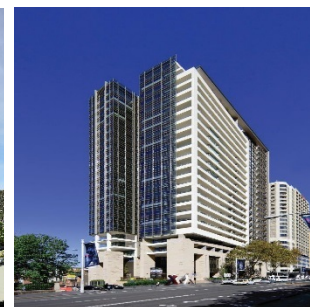
所在地	シドニー
戸数	553
価額	400 億円
竣工年	2015

アーリントン・グローブ



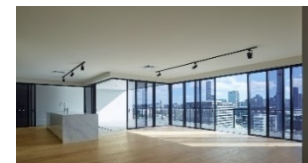
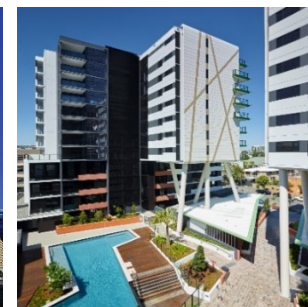
所在地	シドニー
戸数	246
価額	160 億円
竣工年	2018

ザ・レジデンス



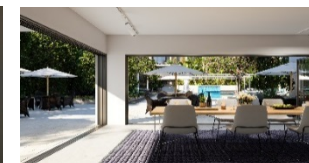
所在地	シドニー
戸数	87
価額	250 億円
竣工年	2014

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

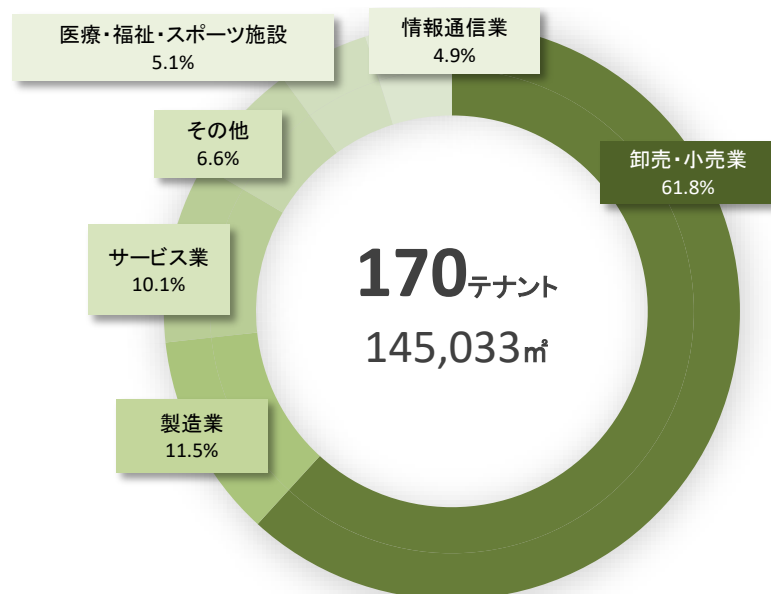


所在地	シドニー
戸数	245
価額	130 億円
竣工年	2018

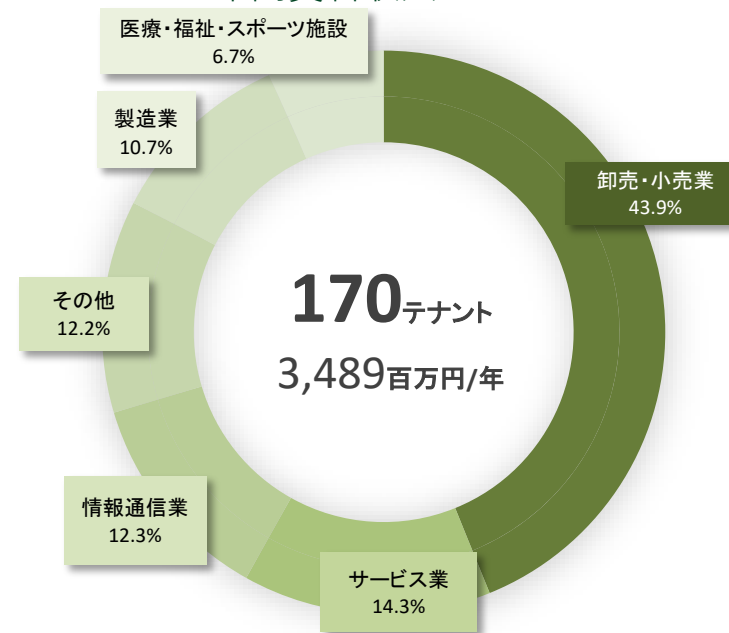
Appendix

2018年12月31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	89,597
製造業	16,674
サービス業	14,709
その他	9,576
医療・福祉・スポーツ施設	7,433
情報通信業	7,044
合計	145,033

業種	年間賃料収入(百万円)
卸売・小売業	1,530
サービス業	498
情報通信業	428
その他	426
製造業	374
医療・福祉・スポーツ施設	233
合計	3,489

(注1)「賃貸面積」は、2018年12月31日現在における各テナント(住宅を除く)に係る各賃貸借契約書に表示された賃貸面積(附属建物及び倉庫等を含むが、駐車場部分及び多目的教室部分、催事面積は除く。)を記載。

(注2)「年間賃料収入」は、2018年12月31日現在における各テナント(住宅を除く)に係る各賃貸借契約書に表示された月額賃料(共益費は含むが、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12月31日現在

■ 賃貸面積ベース

テナント	物件名	総賃貸面積 (m ²)※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)(%)※2	契約満了日	契約形態
合同会社西友	西友水口店	23,814.87	16.4	非開示※4	普通借
(株)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※4	船橋ハイテクパーク工場 I	非開示※4	非開示※4	非開示※4	非開示※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※4	非開示※4	非開示※4	定借
(株)延田エンタープライズ	ラパーク岸和田	7,555.88	5.2	2027年7月	定借
株式会社エディオン	シュロアモール筑紫野	5,010.98	3.5	2027年7月	定借
(株)三喜	ラパーク岸和田	4,281.62	3.0	2023年7月	定借
非開示※4	船橋ハイテクパーク工場 II	非開示※4	非開示※4	非開示※4	非開示※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)(%)※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※4	非開示※4	普通借
(株)長崎屋	ラパーク岸和田	商業施設	7.0	2034年10月	普通借
(株)延田エンタープライズ	ラパーク岸和田	商業施設	5.1	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※4	非開示※4	非開示※4
株式会社迫田	シュロアモール筑紫野	商業施設	非開示※4	非開示※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※4	2027年7月	定借
非開示※4	船橋ハイテクパーク工場 I	その他の施設	非開示※4	非開示※4	非開示※4
スペクトリス株式会社	司町ビル	オフィスビル	2.5	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	2.5	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※4	2027年7月	定借

※1「総賃貸面積」は、2018年12月31日現在における各テナントとの間の各賃貸借契約書に表示された賃貸面積(附属建物及び倉庫等を含むが、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12月31日現在における各テナントに係る各賃貸借契約書に表示された月額賃料(税別、共益費を含むが、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。

前期比較

単位:百万円

	第4期 2018年6月30日	第5期 2018年12月31日	差異	差異理由
資産				
流動資産	6,177	5,058	-1,119	
現金及び預金	1,664	500	-1,164	第4期末はコンフォモール札幌の譲渡による手元資金が増額
信託預金	4,257	4,282	25	
その他流動資産	254	275	21	
固定資産	56,575	56,585	10	
有形固定資産	55,568	55,528	-40	資本的支出による増加200百万円、減価償却費△240百万円
無形固定資産	688	686	-2	
投資等	318	371	53	長期前払費用(融資手数料)の支払による増加と償却による減少でネット31百万円の増加、白井・九段の管理組合積立金の増加22百万円
資産合計	62,752	61,643	-1,109	
負債			0	
流動負債	8,261	5,708	-2,553	
営業未払金	153	238	85	関目 外壁・駐輪場工事及び災害による修繕費の未払31百万円、高田馬場 空調工事26百万円、オフィス4棟改修工事の未払15百万円、岸和田 修繕費(CAPEX含)の未払16百万円、その他9百万円
短期借入金	1,400	900	-500	借換えによる減少
1年以内返済長期借入金	6,000	4,000	-2,000	
未払金	311	177	-134	第4期末は投資口交付等関連費用の未払額132百万円、コンフォモール札幌の売却に係る資産運用会社報酬16百万円が計上、第5期には岸和田 災害による修繕費の未払31百万円が計上
前受金	356	339	-17	
その他流動負債	39	54	15	
固定負債	24,621	25,794	1,173	
長期借入金	21,600	22,700	1,100	借換えによる増加
敷金	3,021	3,094	73	
負債合計	32,882	31,502	-1,380	
純資産				
投資主資本	29,870	30,141	271	
出資総額	29,254	29,254	0	
剰余金	615	886	271	
純資産合計	29,870	30,141	271	
負債純資産合計	62,752	61,643	-1,109	

前期比較

単位: 百万円

	第4期		第5期	差異	差異理由
	2018年3月～6月	6か月間に調整 (注)	2018年7月～12月		
営業収益	1,768	2,426	2,362	-64	
賃貸事業収入	1,400	2,100	2031	-69	主にコンフォモール札幌の売却による減少
その他賃貸事業収入	225	326	331	5	
不動産等売却益	142	0	0	0	
営業費用	913	1,341	1,316	-25	
賃貸事業費用	718	1,077	1063	-14	コンフォモール札幌の売却や季節変動による水道光熱費等の減少
資産運用報酬	117	175	172	-3	NOIベースの報酬額の差異
資産保管・一般事務手数料	21	28	23	-5	会計事務委託報酬、証券代行事務委託報酬の減少
役員報酬	4	6	6	0	
その他営業費用	52	55	50	-5	控除対象外消費税額の差異(第4期はコンフォモール札幌の売却により非課税売上有り)
営業利益	854	1,084	1,046	-38	
営業外費用	238	153	161	8	
支払利息	74	111	117	6	
融資関連費用	27	41	42	1	
投資口交付等関連費用	136	0	0	0	
経常利益	615	931	885	-46	
特別利益	-	-	82	82	
保険金収入	-	-	82	82	9月の台風被害に係る保険金収入
特別損失	-	-	81	81	
修繕費(台風被害関連)	-	-	81	81	9月の台風被害に係る修繕費
税引前当期純利益	615	931	887	-44	
当期純利益	615	930	886	-44	
当期末処分利益	615		886		

(注) 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月末日に変更したため、第4期は、2018年3月1日から6月30日までの4か月間。

第5期実績と比較するために、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。

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	14.1	8,900	15.0	7,958	356	27	4.0	3.7	1,699	29.8	92.0	5.5
OF-02	NKビル	3,730	6.7	4,010	6.8	3,766	176	14	4.4	4.0	1,027	27.2	100.0	8.4
OF-03	司町ビル	3,820	6.8	4,060	6.8	3,869	180	16	4.4	4.0	983	31.0	100.0	9.4
OF-04	高田馬場アクセス	3,330	5.9	3,550	6.0	3,416	161	18	4.5	4.0	1,117	25.0	100.0	3.5
OF-05	麻布アメレックスビル	2,020	3.6	2,310	3.9	2,037	98	4	4.3	4.1	678	30.5	100.0	9.3
OF-06	飛栄九段ビル	1,960	3.5	2,120	3.6	1,970	98	5	4.6	4.4	695	27.3	100.0	3.5
OF-07	新横浜ナラビル	1,910	3.4	2,030	3.4	1,951	109	18	5.4	4.5	1,228	26.8	100.0	4.4
	小計/平均	24,650	44.0	26,980	45.4	24,971	1,180	105	4.4	4.0	7,426	28.6	98.2	-
RT-01	ラパーク岸和田	6,460	11.5	6,650	11.2	6,485	396	85	6.0	4.7	12,354	24.4	97.8	14.8
RT-02	シュロアモール筑紫野	7,670	13.7	7,790	13.1	7,581	438	65	5.6	4.8	9,728	11.5	99.6	1.7
RT-03	西友水口店	4,150	7.4	4,140	7.0	4,051	253	86	6.1	4.0	7,204	19.6	100.0	4.2
RT-04	シュロアモール長嶺	4,180	7.5	4,470	7.5	4,132	249	35	5.6	4.8	3,812	11.4	99.3	8.1
	小計/平均	22,460	40.0	23,050	38.8	22,252	1,337	272	5.8	4.6	33,098	16.7	99.0	-
RS-01	白井ロジュマン	2,180	3.9	2,170	3.7	2,135	147	37	6.8	5.1	6,646	23.7	97.8	3.6
RS-02	松屋レジデンス関目	1,820	3.2	1,970	3.3	1,895	122	24	6.2	5.0	2,350	29.4	97.9	11.6
RS-04	アーバンプラザ今里	940	1.7	949	1.6	938	55	11	5.8	4.6	1,406	27.0	97.1	12.0
RS-05	アポーデ代々木パークサイド	1,600	2.9	1,680	2.8	1,616	69	9	4.1	3.6	389	1.3	91.3	7.3
	小計/平均	6,540	11.7	6,769	11.4	6,585	394	83	5.8	4.6	10,791	20.3	97.5	-
OT-01	船橋ハイテクパークI	1,720	3.1	1,800	3.0	1,701	110	18	6.1	5.1	2,523	15.6	100.0	4.6
OT-02	船橋ハイテクパークII	710	1.3	782	1.3	688	48	6	6.2	5.4	1,281	17.3	100.0	4.6
	合計/平均	2,430	4.3	2,582	4.3	2,390	158	24	6.2	5.2	3,804	16.1	100.0	-
		56,080	100.0	59,381	100.0	56,199	3,071	486	5.2	4.4	55,120	22.3	98.6	3.9

第5期個別物件収支(184日間稼働)

単位:千円

	OF-01	OF-02	OF-03	OF-04	OF-05	OF-06	OF-07	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	235,007	121,497	111,131	107,417	70,553	67,637	82,832	513,912	297,849
賃貸事業収入	211,202	107,520	98,267	87,674	63,694	65,054	67,858	384,595	293,808
その他賃貸事業収入	23,804	13,977	12,864	19,742	6,858	2,582	14,974	129,316	4,041
賃貸事業費用	56,806	35,894	25,217	35,322	21,170	18,581	30,320	296,305	73,425
委託費	18,204	14,182	7,920	14,616	7,685	10,783	12,942	131,249	38,478
水光熱費	15,672	9,463	7,133	9,286	4,115	20	7,871	114,334	4,000
保険料	237	155	145	175	89	131	162	1,239	674
修繕費	712	480	1,597	1,067	1,158	124	647	847	847
信託報酬	750	750	750	750	375	750	750	1,850	750
固定資産税	20,757	10,577	7,377	8,996	7,613	6,674	7,718	44,474	19,675
その他賃貸事業費用	471	285	292	428	132	96	227	2,309	8,998 ^(注1)
NOI	178,200	85,603	85,913	72,095	49,383	49,055	52,511	217,606	224,424
減価償却費	13,862	7,129	8,045	9,497	2,291	2,731	9,309	42,666	32,582
賃貸事業損益	164,338	78,474	77,867	62,597	47,092	46,323	43,202	174,940	191,842

第5期個別物件収支(184日間稼働)

Sakura Sogo REIT Investment Corporation

単位:千円

	RT-03	RT-04	RS-01	RS-02	RS-04	RS-05	OT-01	OT-02
	西友 水口店	シュロアモール 長嶺	白井 ロジュマン	松屋レジデンス 関目	アーバンプラザ 今里	アポーデ代々木 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
賃貸事業収益	非開示	187,268	148,523	85,487	39,586	43,612	非開示	非開示
賃貸事業収入	非開示	150,348	130,195	78,782	37,568	40,419	非開示	非開示
その他賃貸事業収入	非開示	36,920	18,327	6,705	2,018	3,193	非開示	非開示
賃貸事業費用	37,002	61,953	49,204	29,601	13,137	7,997	6,446	5,095
委託費	6,039	15,602	21,933	12,658	5,883	4,385	990	990
水光熱費	0	29,500	13	2,895	518	233	0	0
保険料	526	263	628	251	120	42	121	76
修繕費	1,070	1,969	9,779	7,872	2,760	798	0	0
信託報酬	750	750	1,244	375	375	500	750	750
固定資産税	11,820	13,104	13,986	5,246	3,228	1,851	4,568	3,262
その他賃貸事業費用	16,795 ^(注1)	762	1,619	304	250	186	16	16
NOI	非開示	125,315	99,319	55,885	26,449	35,614	非開示	非開示
減価償却費	43,188	17,908	18,979	12,282	5,905	4,729	9,152	3,178
賃貸事業損益	非開示	107,407	80,339	43,602	20,543	30,885	非開示	非開示

(注1)借地料を含む。

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	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
取得価格 (百万円)	7,880	3,730	3,820	3,330	2,020	1,960	1,910	6,460	7,670
第4期時点 簿価 (百万円)	7,963	3,771	3,862	3,384	2,037	1,970	1,960	6,491	7,606
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4期時点 (%)	3.9	4.4	4.4	4.6	4.2	4.6	5.4	6.0	5.6
第5期時点 (%)	4.0	4.4	4.4	4.5	4.3	4.6	5.4	6.0	5.6
第4期償却後 (%)	3.6	4.0	4.0	4.0	4.0	4.4	4.4	4.7	4.7
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4期直接還元法 (CR) (%)	3.7	4.0	4.1	4.0	4.0	4.1	4.8	5.0	5.4
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4期DCF法 (DR) (%)	3.5	3.8	3.9	3.8	3.8	3.9	4.6	4.8	5.2
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4期DCF法 (TCR) (%)	3.9	4.2	4.3	4.2	4.2	4.3	5.0	5.2	5.6
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4期含み損益 (百万円)	896	229	188	155	252	140	60	148	183
第5期含み損益 (百万円)	941	243	191	133	272	150	78	164	208
鑑定評価前期比 (百万円)	40	10	10	10	20	10	10	10	-

2018年12月31日時点

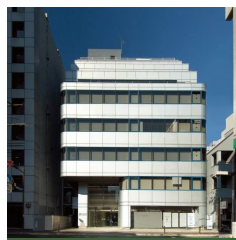
用途 物件番号	商業施設		住宅				その他の施設		合計 (17 物件)
	RT-03	RT-04	RS-01	RS-02	RS-04	RS-05	OT-01	OT-02	
物件名称	西友 水口店	シュロアモール 長嶺	白井 ロジュマン	松屋レジデンス 関目	アーバンプラザ 今里	アボーデ代々木 パークサイド	船橋ハイテク パーク工場 I	船橋ハイテク パーク 工場 II	
所在地	滋賀県甲賀市	熊本県熊本市	千葉県白井市	大阪府大阪市	大阪府大阪市	東京都渋谷区	千葉県船橋市	千葉県船橋市	
取得価格 (百万円)	4,150	4,180	2,180	1,820	940	1,600	1,720	710	56,080
第4期時点 簿価 (百万円)	4,079	4,150	2,150	1,848	937	1,621	1,710	692	56,239
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4期時点 (百万円)	4,230	4,470	2,160	1,930	945	1,630	1,800	781	59,246
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4期時点 (%)	6.0	5.6	6.9	6.4	5.9	4.2	6.1	6.2	5.2
第5期時点 (%)	6.1	5.6	6.8	6.2	5.8	4.1	6.1	6.2	5.2
第4期償却後 (%)	3.8	4.8	5.1	5.1	4.7	3.7	5.0	5.4	4.3
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4期直接還元法 (CR) (%)	5.8	5.4	5.7	5.1	5.1	4.1	6.0	6.0	-
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4期DCF法 (DR) (%)	5.6	5.2	5.5	4.9	4.9	3.9	5.8	5.8	-
第5期DCF法 (DR) (%)	5.7	5.2	5.4	4.8	4.8	3.8	5.8	5.8	-
第4期DCF法 (TCR) (%)	6.0	5.6	5.9	5.3	5.3	4.3	6.2	6.2	-
第5期DCF法 (TCR) (%)	6.1	5.6	5.8	5.2	5.2	4.2	6.2	6.2	-
第4期含み損益 (百万円)	150	320	9	82	7	9	89	89	3,007
第5期含み損益 (百万円)	88	337	34	75	11	63	98	93	3,182
鑑定評価前期比 (百万円)	-90	-	10	40	4	50	-	1	135



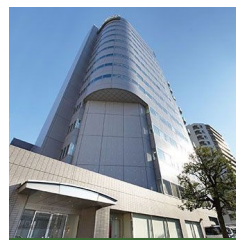
OF-01 成信ビル



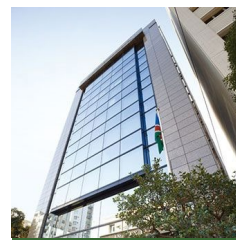
OF-02 NKビル



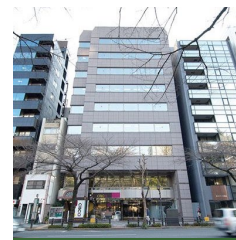
OF-03 司町ビル



OF-04 高田馬場アクセス



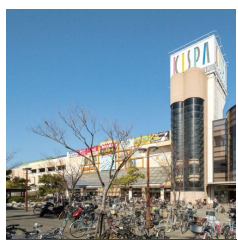
OF-05 麻布アレックスビル



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



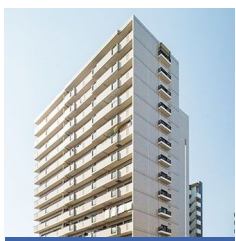
RT-03 西友水口店



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



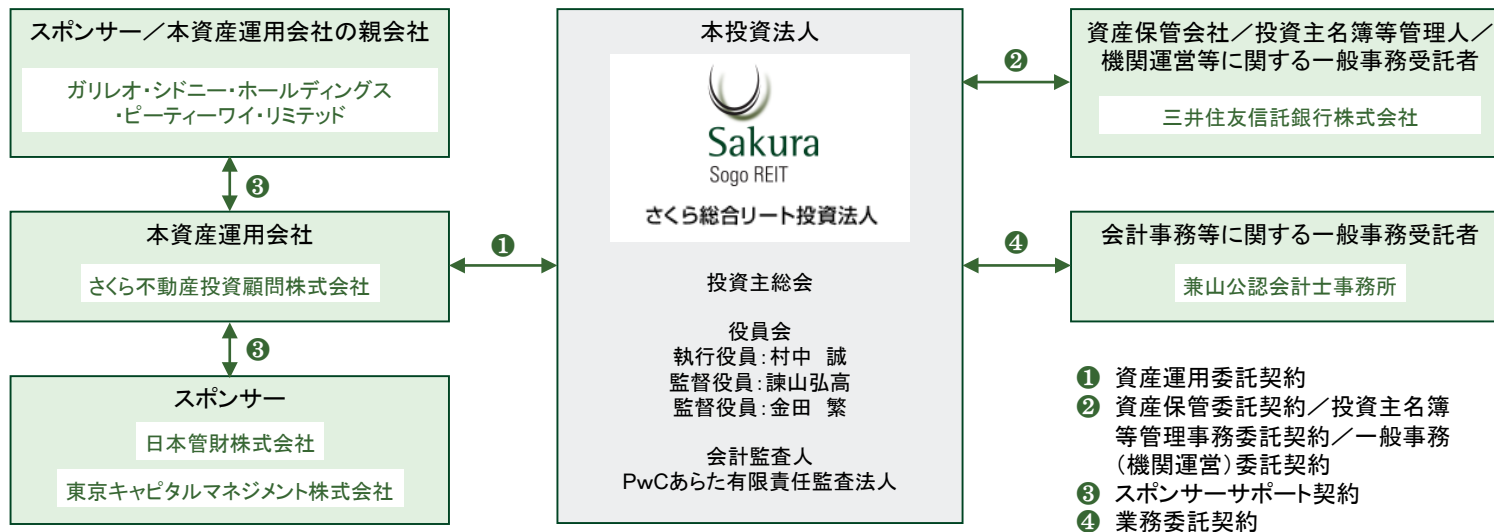
OT-01 船橋ハイテクパーク工場 I



OT-02 船橋ハイテクパーク工場 II

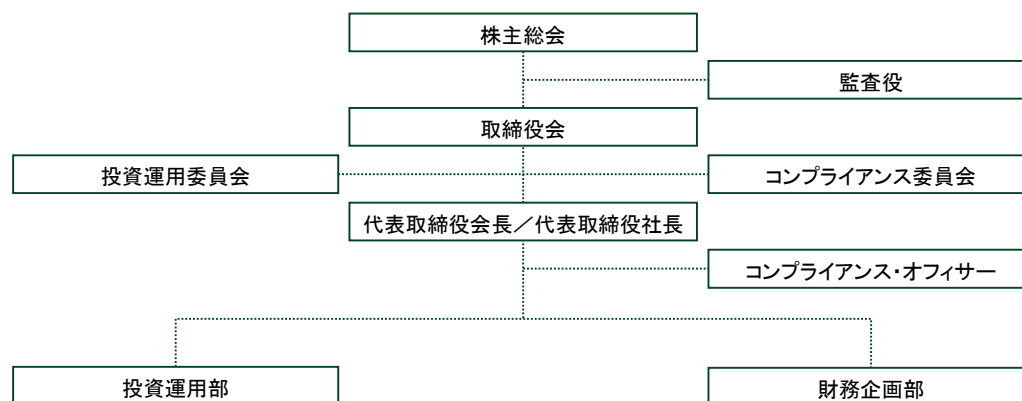


本投資法人の仕組み図



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。