



タカラレーベン不動産投資法人

証券コード: 3492

2020年8月期(第5期)
決算説明資料

代表取締役社長 宰田哲男 ご挨拶	3		
Executive Summary	4		
I. 新型コロナウイルスによる影響		III. 2021年2月期(第6期)・2021年8月期(第7期)運用戦略	
新型コロナウイルスの影響 -テナント要請による影響-	6	2021年2月期(第6期)/2021年8月期(第7期)業績予想	23
新型コロナウイルスの影響 -商業テナント-	7	今後の成長戦略	24
新型コロナウイルスの影響 -ホテルテナント-	8	外部成長施策	25
投資口価格の推移と投資法人のイベント	9	外部成長戦略 - パイプラインによる成長機会 -	26
1口当たり分配金の推移	10	内部成長戦略	27
1口当たりNAVの推移	11	財務戦略	28
II. 2020年8月期(第5期)決算概要		中期分配金目標の進捗状況	29
2020年8月期(第5期)決算ハイライト	13	ESGへの取り組み	30
バランスシートの推移	14	IV. Appendix	
期中運用実績 -ポートフォリオ-	15	個別物件の稼働率(オフィス・住宅)	34
期中運用実績 -オフィス-	16	個別物件の稼働率(ホテル・商業施設)	35
期中運用実績 -住宅-	17	不動産鑑定評価の概要	36
期中運用実績 -商業施設・ホテル-	18	貸借対照表	38
期中運用実績 -コスト削減-	19	損益計算書／キャッシュ・フロー計算書	39
財務戦略	20	個別物件収支状況	40
投資主構成	21	各種指標	48
		資産運用会社の概要	49
		上場以降投資口推移	50

2020年7月にタカラPAG不動産投資顧問株式会社の代表取締役社長に就任いたしました。

1987年に大学卒業後、大手総合商社において不動産ビジネスに携わってまいりましたが、2003年から2011年にかけて該社グループの上場リート運用会社のチーフ・インベストメント・オフィサー（最高投資責任者）としてリート立ち上げから運用の実務を担うこととなりました。

2013年には該社グループの不動産私募ファンド運用会社の代表取締役社長に就任、2020年3月まで勤め、私募リートの立ち上げ、運用も行っていました。これまで上場・私募リートなど8,000億円超のアセットの運用で培ったノウハウを本投資法人の運用にも活かしてまいります。

本投資法人は、総合デベロッパーとしてのタカラレーベンの開発力と外資系ファンド運用会社としてのPAGのソーシング力を組み合わせて着実な成長の実現を目指すとともに、各アセットクラスに応じた知見をもったスポンサーのサポートを得た運用体制を敷いており、他にはない特徴を有しています。

これにより、良質な開発物件をリートに組み入れるとともに、外部からも各種物件を厳選して取得していくことで、バランスの取れたポートフォリオを構築することができると考えております。

将来的には上場リートを代表する銘柄のひとつといわれるような上位リートへと成長させ、本投資法人が、国内外投資家、レンダーを含む金融市場から認知され、確固たる信任を得られるよう精進してまいります。



タカラPAG不動産投資顧問株式会社
代表取締役社長 宰田 哲男

Executive Summary

■コロナウイルスの影響 期初見込額

賃貸事業収入減少見込み額: 51百万円

■期初目標

1. 分配金目標

1口当たり **3,000円**

2. 外部成長アクションプラン

- ポートフォリオの質の向上、安定性の向上
- 手許資金の有効活用による物件の取得
- ブリッジビークルからの優先交渉権付与による取得機会の確保
- タカラレーベンからのスポンサーパイプラインによる取得機会の確保

3. 内部成長アクションプラン

- 物件管理仕様見直し・電力供給元の切替等による固定費用の削減
- 物件競争力向上のための資本的支出の実施

4. 財務戦略アクションプラン

- 借入年限の長期化・分散化によるリファイナンスリスクの低減
- 金利固定化による金利変動リスクへの対応



実績

減免・猶予実施総額: 76百万円 ただし分配金は確保

1. 分配金実績

1口当たり **3,029円 (+ 29円)**

2. 外部成長実績

- 手許資金でタカラレーベンよりラグゼナ本厚木を取得
- ブリッジファンドから4物件に係る優先交渉権を取得

3. 内部成長実績

賃料改定効果

1期あたり: +7百万円
DPUへの影響: +16円

水道光熱費の減少

1期あたり: 17百万円
DPUへの影響: + 38円

4. 財務戦略実績

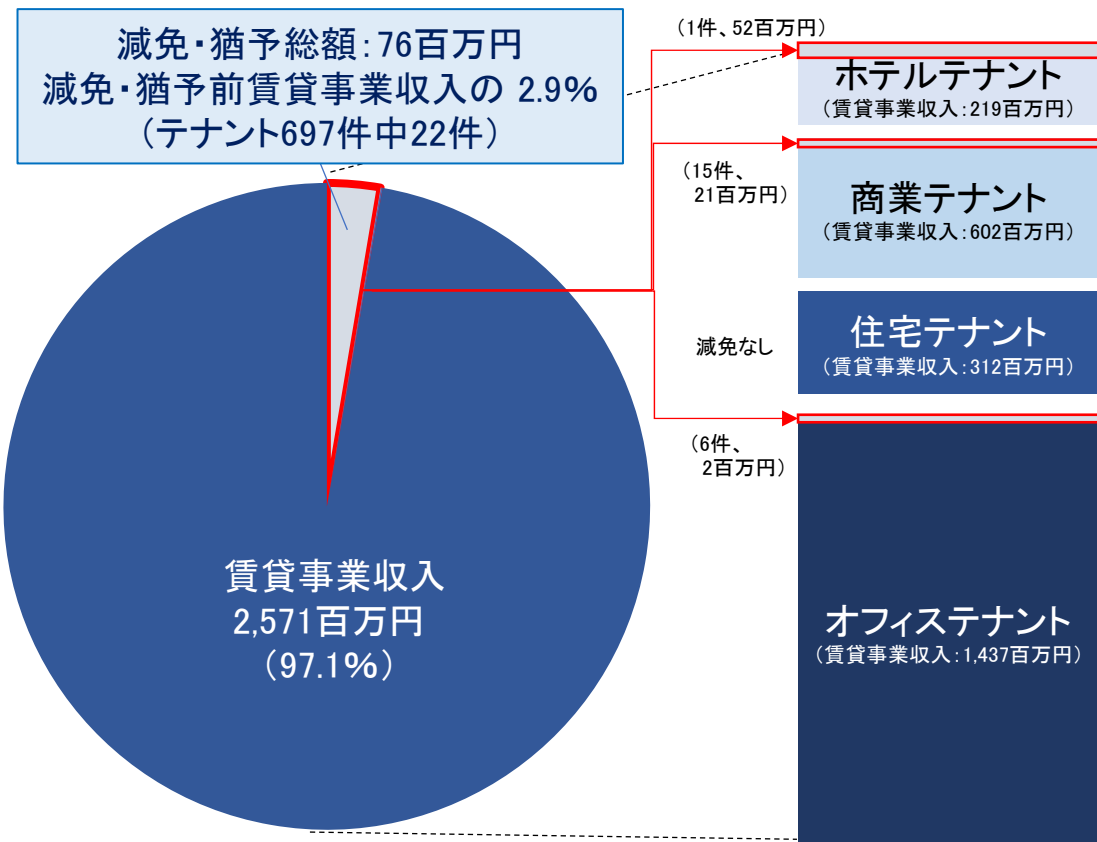
- 平均借入期間 **3.2年**(第4期末)→**3.9年**(第5期末)
- 格付取得 (長期発行体格付 **A-**)



I . 新型コロナウイルスによる影響

テナント種別による減免・猶予実施の影響

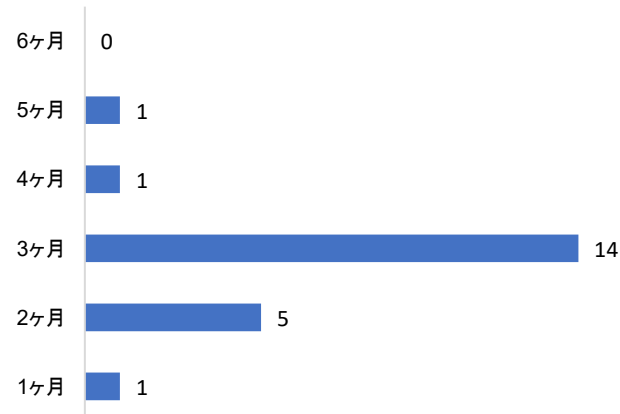
■減免・猶予額の賃貸事業収入への影響



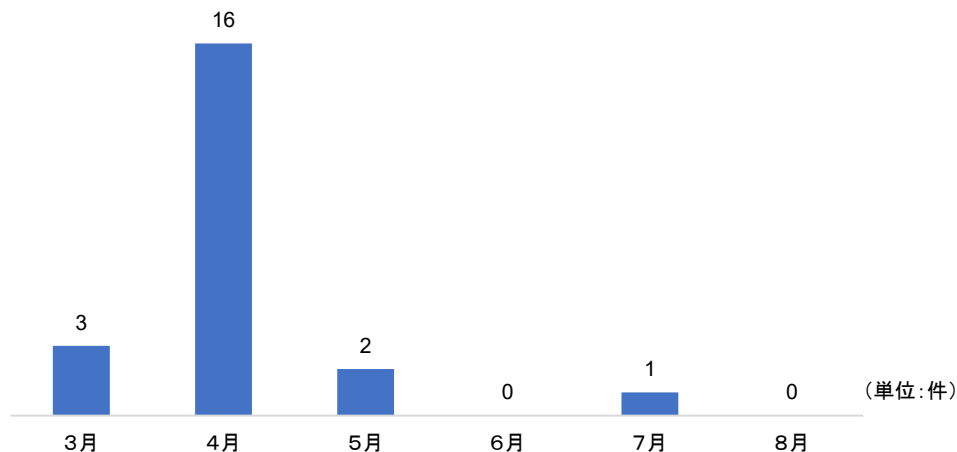
- 減免・猶予総額は減免・猶予前賃貸事業収入の2.9%にとどまる
- 住宅テナントでの減免実績はなし
- 減免・猶予期間は短期間で決着
- 減免要請は緊急事態宣言直後がピーク

■減免・猶予期間

(単位: 件)

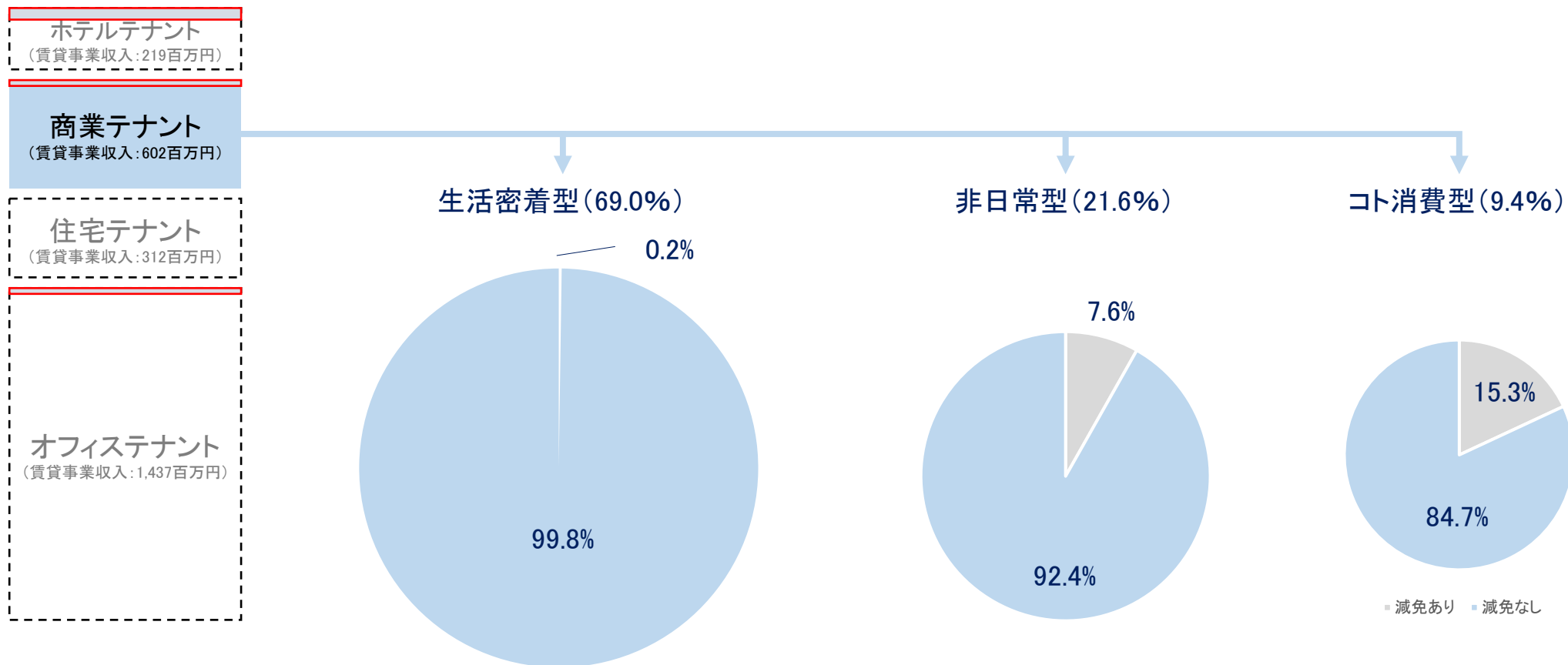


■月別要請件数推移



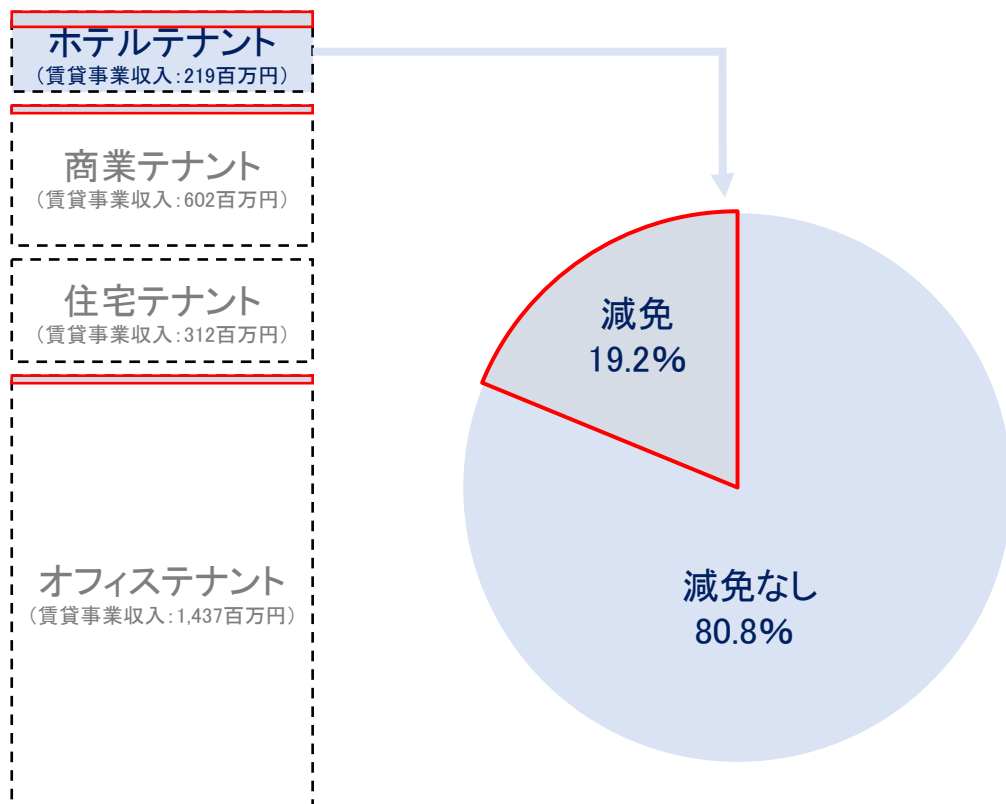
注: 減免実施分のみ

- コロナウイルス禍の影響で巣ごもり消費が浸透し、生活密着型のテナントでは、0.2%の賃料減額にとどまる
- 非日常型・コト消費型のテナントは外出自粛の影響を受けて売上が激減→賃料の減免を要請



注: テナント業態のカテゴリの定義は以下の通り
 生活密着型: 物販(生活用品)、金融(銀行)、病院、サービス等
 非日常型: 物販(生活用品以外)
 コト消費型: 美容、飲食、スポーツクラブ等

- コロナウイルスの影響を最も受けたセクター
- アリエッタホテル名古屋については、10月13日にオペレーターとの賃貸借契約を解除し、今後新たにオペレーターを選定予定
- 解約時点で留保している敷金と債権を相殺し第6期の収入に充当
- アリエッタホテル名古屋以外の3物件は賃料減免なし



■アリエッタホテル名古屋

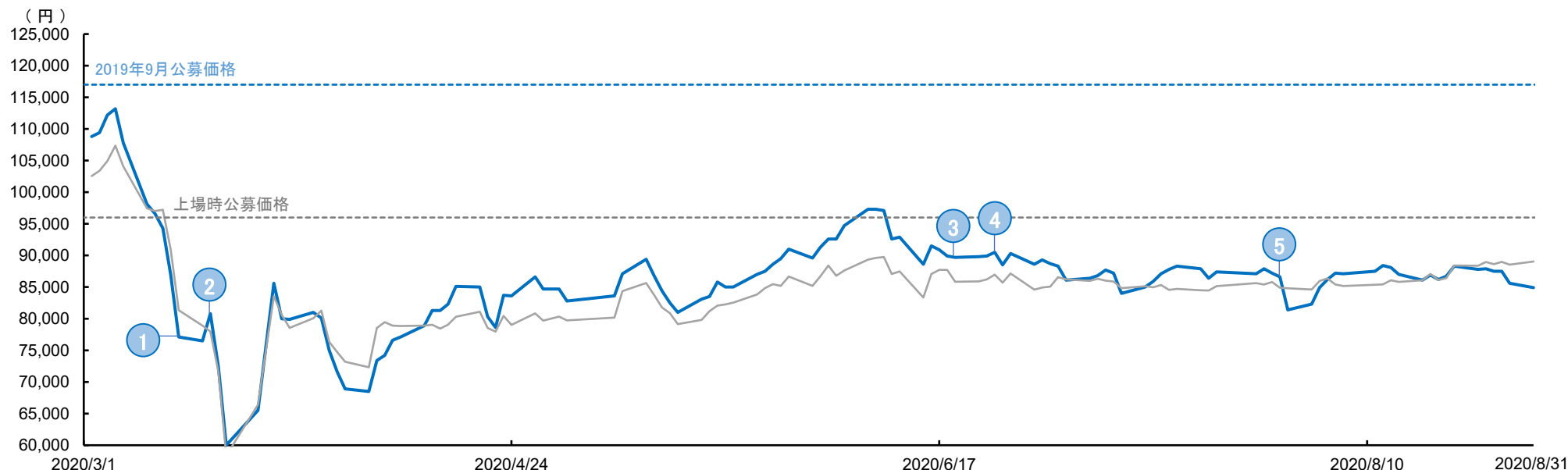
(賃貸借契約の解約に関する合意書締結)

2020年3月以降の新型コロナウイルス感染症(COVID-19)拡大による外出自粛要請等に伴う利用客の大幅な減少により悪化した本物件の運営状況の回復可能性、及び本物件オペレーターによる今後の運営継続性を慎重に検討し、本物件オペレーターと協議の結果、賃貸借契約の解約に関し合意。用途変更も含めた本物件の様々な活用案を検討した結果、ホテルとして新規オペレーターを誘致することが最適と判断し、現在、投資基準を満たす複数の新規オペレーター候補と経済条件を含め協議中。最も投資主利益に資する新規オペレーターを選定する方針。

賃貸可能面積	2,531.93㎡
ポートフォリオ賃貸可能面積に占める割合	1.8%
解約日	2020年10月13日



アリエッタホテル名古屋



1 ブリッジファンドから優先交渉権取得 (2020年3月13日)

- ブリッジファンド(アイランドシップ3号)から、4物件に係る優先交渉権を取得



2 新規物件取得 (2020年3月17日)

- ラグゼナ本厚木を7.0億円で取得
- タカラレーベンによる外部取得後バリューアップ案件



3 信用格付け取得 (2020年6月18日)

- 株式会社日本格付研究所より長期発行体格付を取得

格付機関	株式会社 日本格付研究所
名称	長期発行体格付
格付	A-
見通し	安定的

4 底地の一部譲渡 (2020年6月24日)

- 家電住まいる館 YAMADA神戸垂水店(底地)について、神戸市の渋滞対策事業の道路用地として、土地の一部を譲渡。

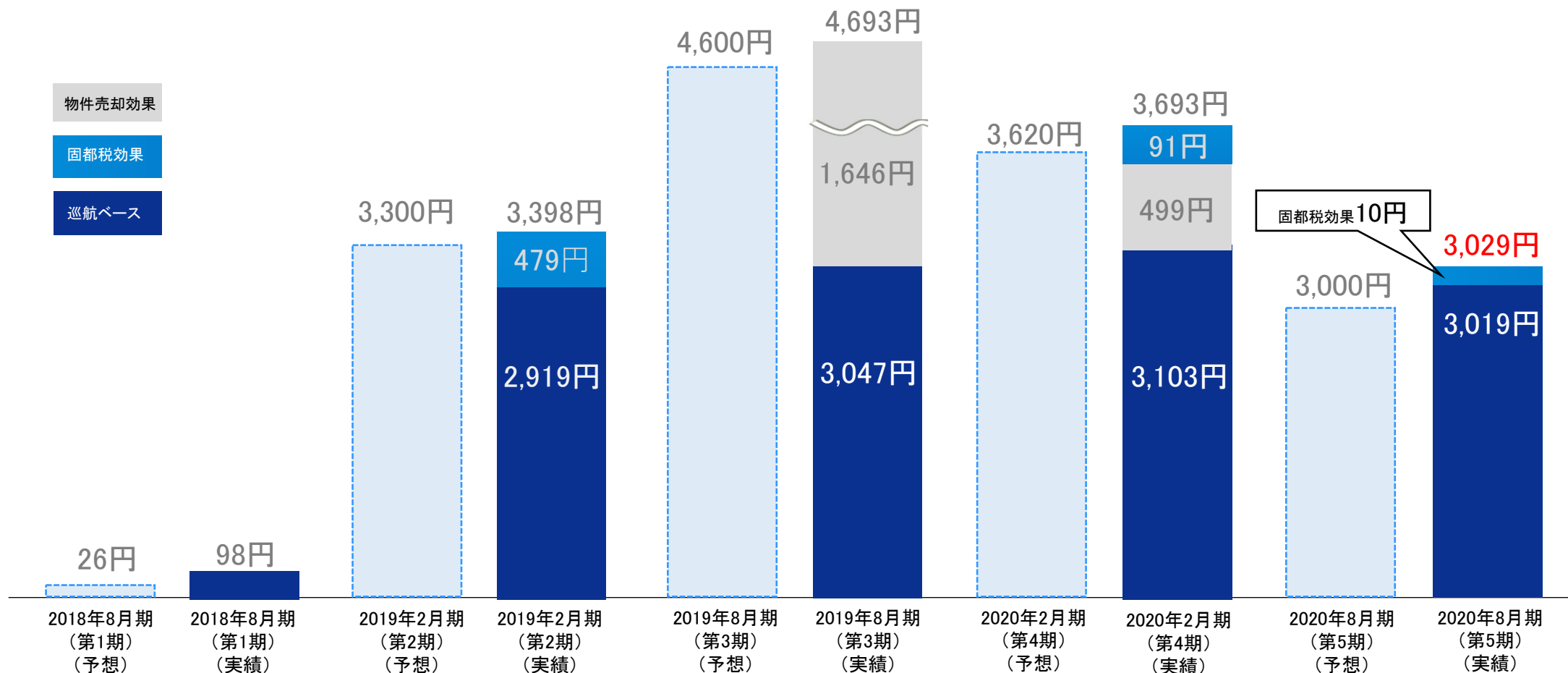
5 150億円の借換え (2020年7月30日)

- 2018年7月30日借入れについて、借換えを実施。長期化・分散化を実現

区別	長期	長期
借入金額	4,950 百万円	10,050 百万円
借入期間	2年	5年

1口当たり分配金の推移

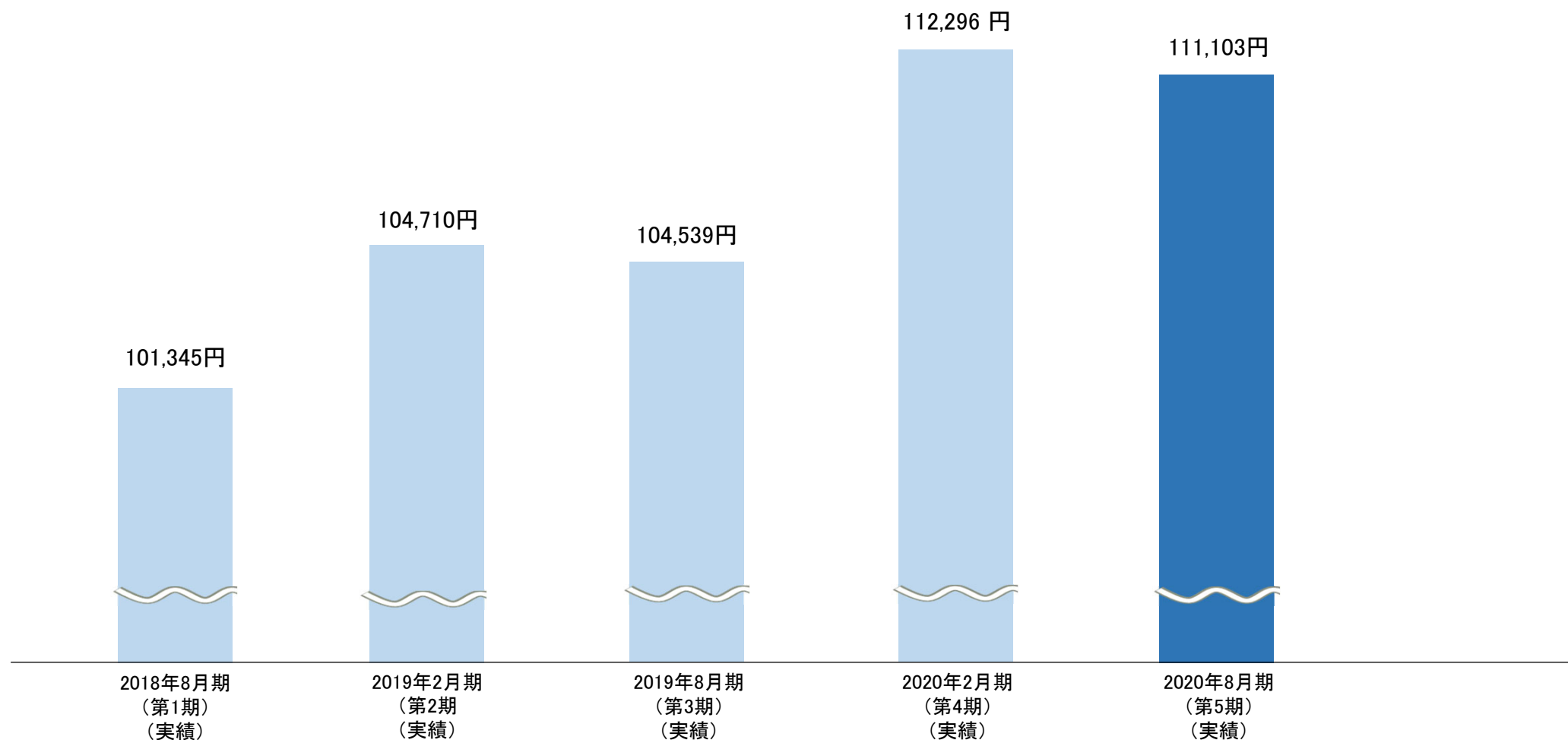
- 1口当たり分配金は3,029円と予想分配金3,000円を29円(約1.0%)上回る
- 上場以降、第1期から第5期まですべての期で実績分配金が予想分配金を上回る



1口当たりNAVの推移

1口当たりのNAVは第4期末の112,296円から1,193円(1.0%)減少した111,103円

- 増加要因: 新規取得物件(ラグゼナ本厚木)の含み益
- 減少要因: ホテルアセットを中心とした鑑定評価額の低下



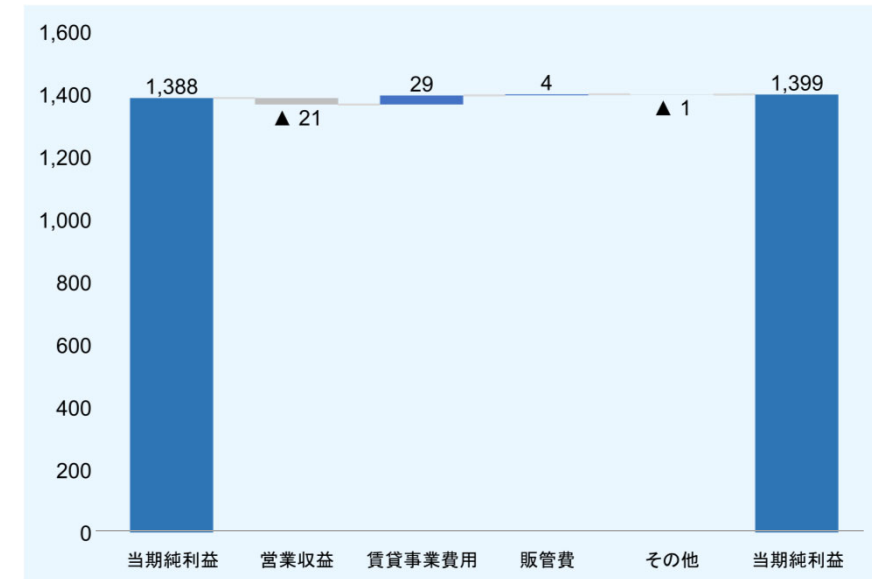
Ⅱ．2020年8月期（第5期）決算概要

2020年8月期(第5期)決算ハイライト

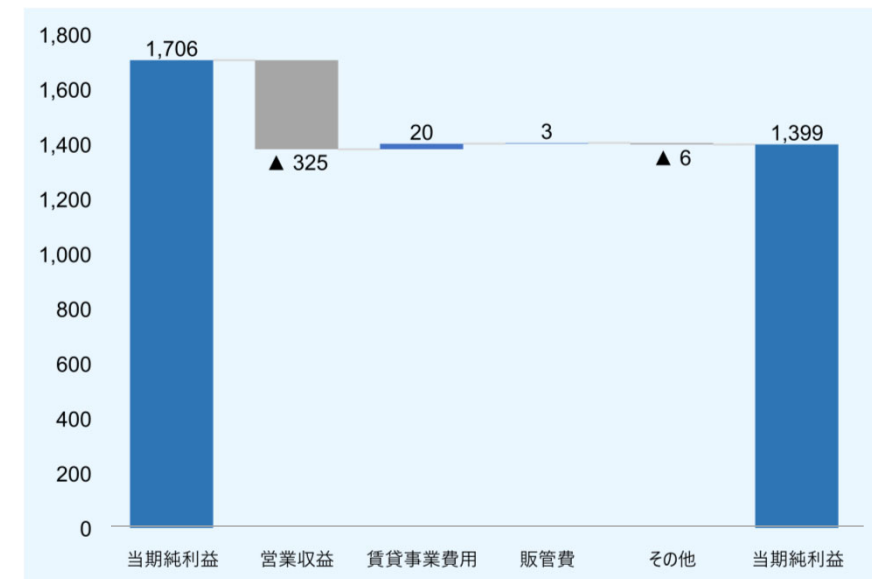
	予実対比			
	第5期 予想	第5期 実績	差異	主な要因
運用日数	184日	184日	—	—
営業収益(百万円)	2,772	2,750	▲21	+12 原状回復費収入等増収 ▲20 アリエッタホテル名古屋 ▲15 水道光熱費収入の減少
営業利益(百万円)	1,599	1,611	+11	▲21 減収 +31 賃貸事業費用の減少(水道光熱費等)
経常利益(百万円)	1,389	1,399	+10	+11 営業増益 ▲0 営業外収益の発生等
当期純利益(百万円)	1,388	1,399	+10	+10 経常増益
1口当たり分配金(利益 超過分配金含む)(円)	3,000	3,029	+29	発行済投資口総数:462,500口

	前期対比			
	第4期	第5期	差異	主な要因
運用日数	182日	184日	+2日	—
営業収益(百万円)	3,076	2,750	▲325	▲293 売却益の減少 ▲76 コロナウイルスの影響による賃料減免 +44 新規取得物件の収益貢献他
営業利益(百万円)	1,912	1,611	▲301	▲325 減収 +20 賃貸事業費用の減少(水道光熱費等) +3 販管費の減少(控除対象外消費税等)
経常利益(百万円)	1,707	1,399	▲307	▲301 営業減益 ▲6 営業外収入の減少(還付加算金等) +0 営業外費用の減少(金融費用等)
当期純利益(百万円)	1,706	1,399	▲307	▲307 経常減益
1口当たり分配金(利益 超過分配金含む)(円)	3,693	3,029	▲664	発行済投資口総数:462,500口

当期純利益変動(第5期予想 vs 第5期実績) (単位:百万円)



当期純利益変動(第4期実績 vs 第5期実績) (単位:百万円)



バランスシートの推移

(単位:百万円)

		前期対比			
		第4期	第5期	差異	主な要因
流動資産		7,216	6,464	▲751	
	現金預金(信託勘定含む)	6,872	6,217	▲655	▲723 ラグゼナ本厚木取得 +110 消費税還付
	その他流動資産	343	247	▲96	+34 前払費用の増加 ▲110 確定消費税還付
固定資産		87,233	87,953	+720	
	有形固定資産	86,218	86,866	+647	+722 ラグゼナ本厚木取得 ▲23 垂水一部譲渡
	無形固定資産	762	761	▲0	
	投資その他の資産	252	325	+72	+72 長期前払費用の増加
繰延資産		67	47	▲19	▲19 投資口交付費償却
資産合計		94,517	94,466	▲51	

(単位:百万円)

		前期対比			
		第4期	第5期	差異	主な要因
流動負債		15,342	10,647	▲4,694	
	1年内返済予定長期借入金	15,000	10,000	▲5,000	▲5,000 リファイナンスによる長期化
	その他流動負債	342	647	+305	+132 未払金の増加 +117 未払消費税
固定負債		32,346	37,265	+4,918	
	長期借入金	28,400	33,400	+5,000	+5,000 リファイナンスによる長期化
	その他固定負債	3,946	3,865	▲81	▲33 長期デリバティブ負債の減少
負債合計		47,688	47,913	+224	
純資産		46,829	46,553	▲275	▲327 当期未処分利益の減少 +18 一時差異等調整引当額 +33 繰延ヘッジ損益回復
負債・純資産合計		94,517	94,466	▲51	

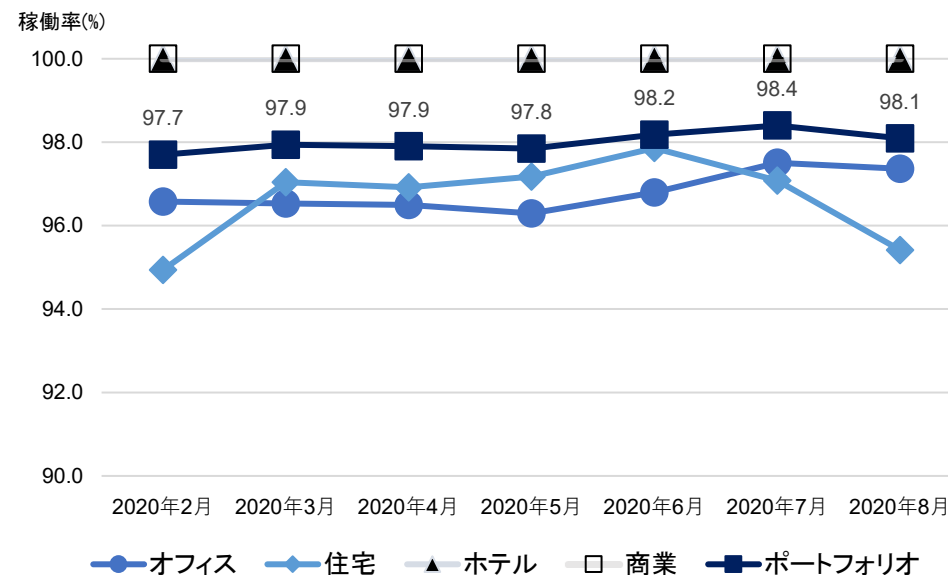
賃貸事業損益の概要

(単位:百万円)

	2020年8月期(第5期) 予実対比			
	予想	実績	差異	主な要因
不動産賃貸事業収益	2,747	2,727	▲19	
賃貸事業収入	2,594	2,571	▲22	
賃料収入	2,161	2,135	▲25	レジ物件の稼働上振れ(博多/東高円寺) アリエッタホテル名古屋の減免
共益費収入	222	220	▲1	
駐車場収入	83	83	0	
その他賃料収入	127	132	+4	
その他賃貸事業収入	153	155	+2	
水道光熱費収入	148	133	▲15	コロナウイルス影響による事務所使用減
その他収入	4	22	+17	原状回復費収入等の増加
不動産賃貸事業費用	945	917	▲28	
管理業務費	191	198	+7	
水道光熱費	155	123	▲31	コロナウイルスの影響による事務所使用減 新電力への切り替え・LED投資による使用量減
公租公課	202	203	0	
損害保険料	4	4	0	
修繕費	36	38	+1	
信託報酬	10	10	-	
減価償却費	324	330	+6	資本的支出分の減価償却
その他賃貸事業費用	18	7	▲12	その他少額コストの削減
不動産賃貸事業損益	1,801	1,810	+8	

(注)百万円未満の金額を切り捨てているため、合計額が合わない場合があります

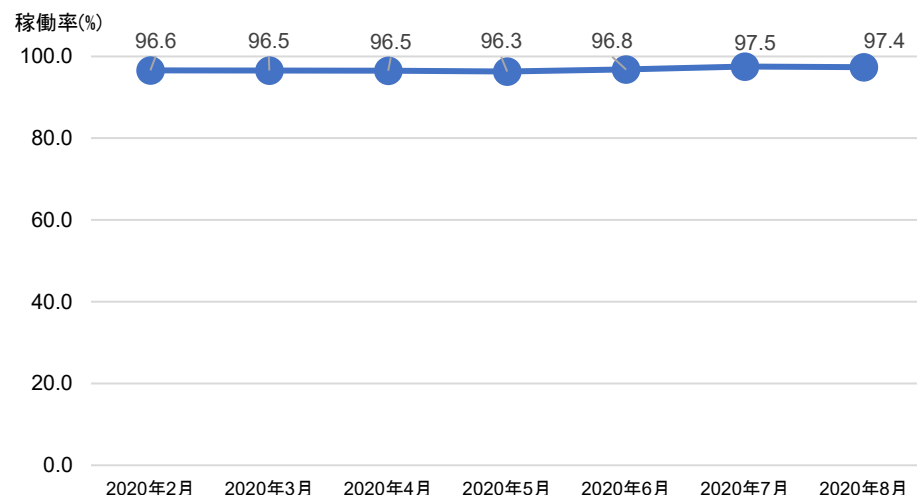
稼働率推移



- ポートフォリオ全体の不動産賃貸事業利益は業績予想値に対し+8百万円
- アリエッタホテル名古屋の減免があったものの、水道光熱費を中心としたコストの削減
- ポートフォリオ全体の期末稼働率はオフィスが貢献し、第4期末の97.7%から98.1%へ改善

オフィス

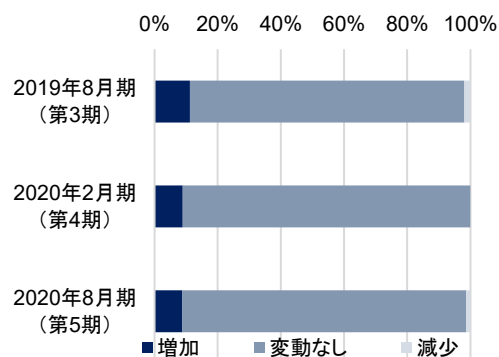
稼働率推移



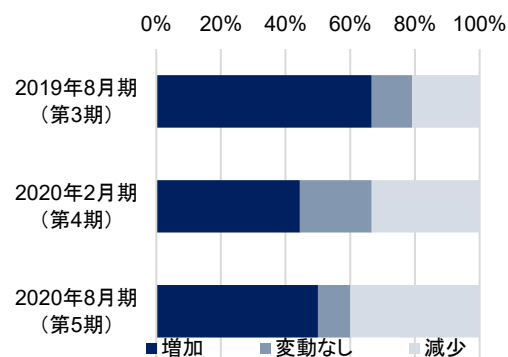
- 2020年8月期(第5期)末の稼働率は2020年2月期(第4期)末の96.6%から97.4%へ改善
- 大宮NSDビル(92.0%→100%)、盛岡駅前通ビル(90.0%→97.6%)等が牽引
- コロナ禍で発生した需要も確実に取り込み、稼働率を向上(盛岡駅前通ビル、山形駅前通ビル)

賃料改定状況

更新時



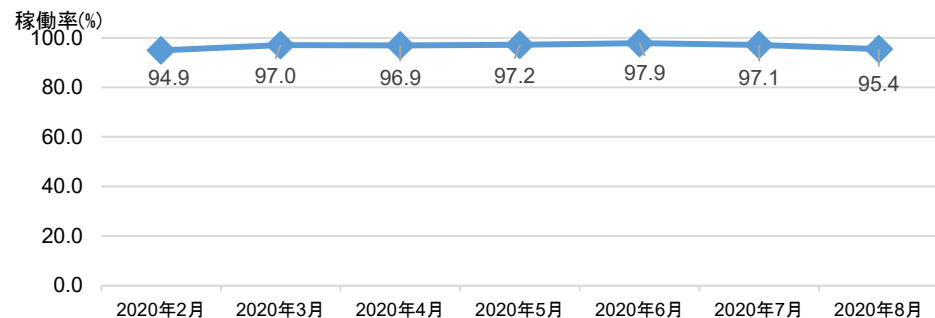
新規契約時



- コロナ禍の影響でテナントとの契約更新時には賃料据え置き
- 新規契約時に過半の契約が賃料増額

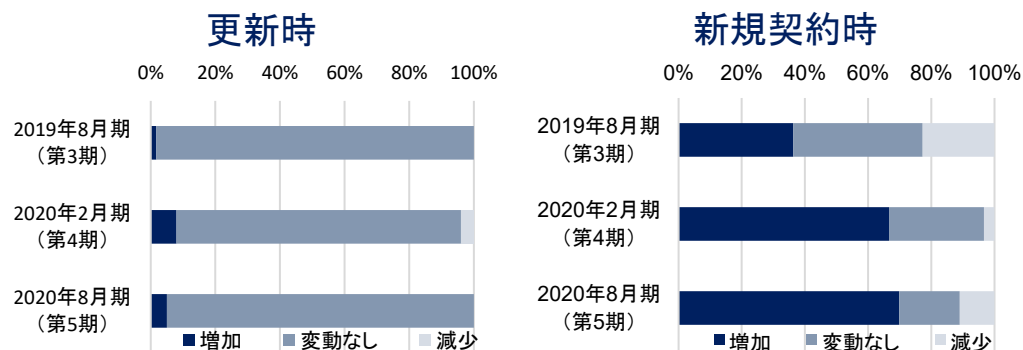
住宅

稼働率推移:



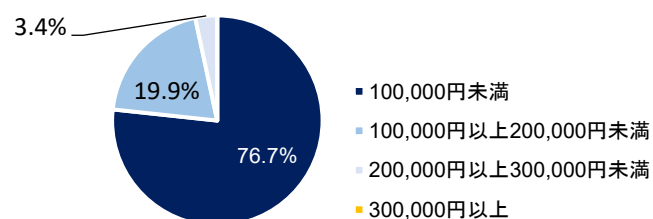
- 2020年8月期(第5期)中平均稼働率97.0%は2020年2月期(第4期)中平均稼働率96.5%より改善

賃料改定状況



- 新規契約時の賃料が増額されているトレンドは継続

賃料価格帯別構成



- 月額賃料20万円未満のボリュームゾーンの価格帯が大勢を占める安定的なテナント構成

商業施設

- 期中平均稼働率は100%を維持
- 非日常型・コト消費型のテナントで一部賃料減免(P7参照)
- 大口テナントとは運用会社が直接のコミュニケーションを取ることで関係性を維持
- 家電住まいる館YAMADA神戸垂水店(底地)の未利用部分を譲渡することで売却益を実現

生活密着型



家電住まいる館YAMADA
松山問屋町店



家電住まいる館YAMADA
神戸垂水店(底地)



TA湘南鵜沼海岸

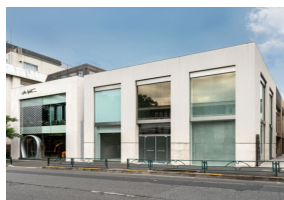


コープさっぽろ春光店

非日常型・コト消費型



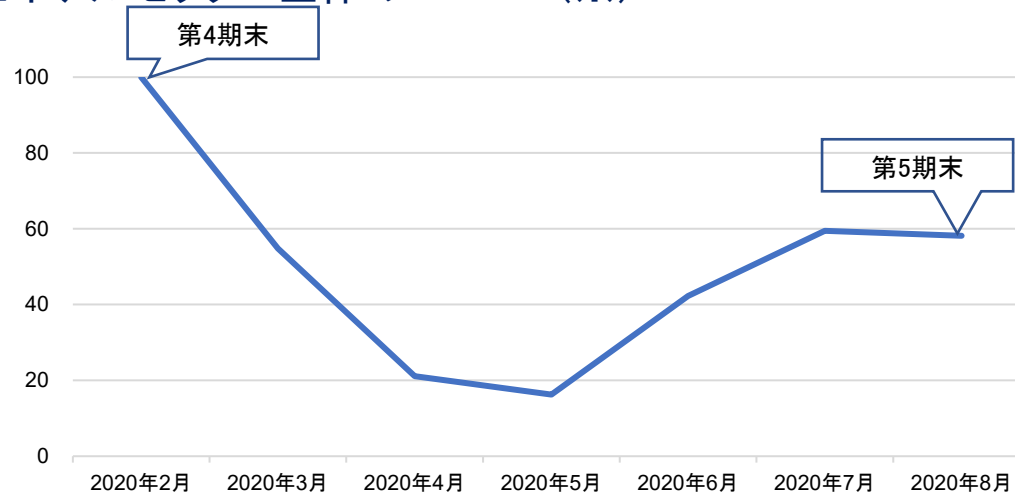
プリオ大名Ⅱ



Almost Blue

ホテル

■ホテルセクター全体のRevPAR(※)



(※)2020年2月の各ホテルのRevPARを面積で加重した上で合計したものを100とし指数化した

■スポンサー関与物件(松山/盛岡)

- コロナ禍の影響は受けたものの、スポンサーの高い運営力により6月以降、客室稼働率、ADRともに順調な回復基調

■その他物件(宇都宮)

- コロナ禍の影響を受け、現状も客室稼働率、ADRともに低水準で推移
- 現行オペレーターのクレジットを補完する契約を締結しており今後も安定した運営が可能

■その他物件(名古屋)

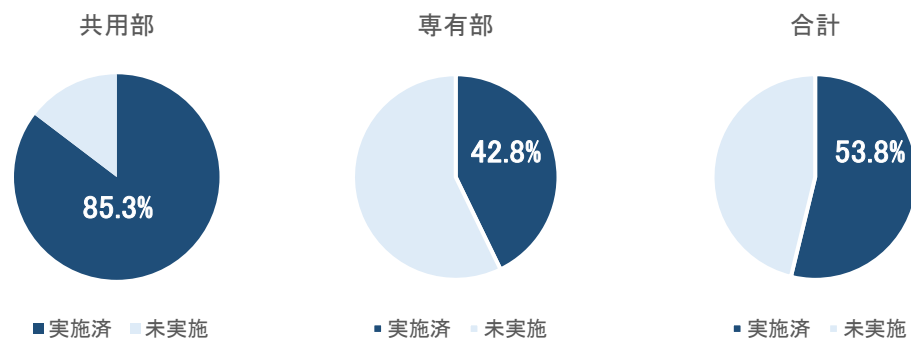
- 賃貸借契約を解約

過去実施してきた諸施策が奏功し、今後の内部成長へ

電力料金減少施策

- 共用部内LED化を継続して実行
- 新電力への切り替え

■各物件LED化工事実施状況(2020年8月末面積ベース)

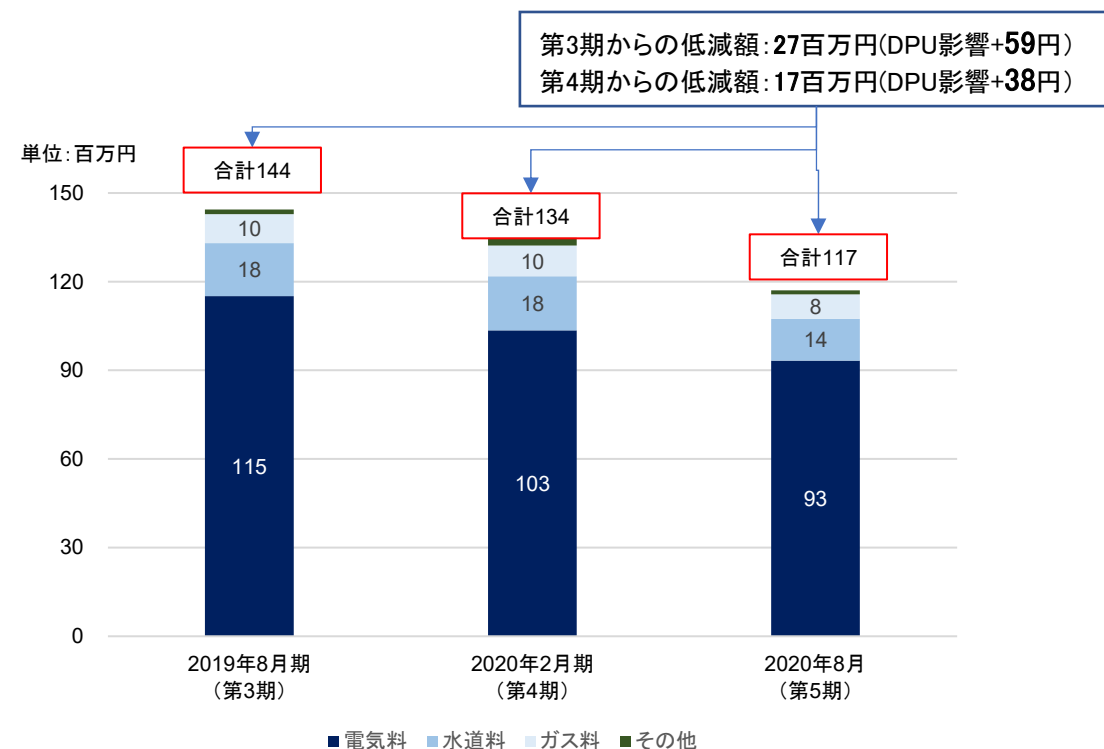


- 専有部内LED化を継続して実行し、今後各テナントにグリーンリースを提案

共用部節水対応

- 共用部の水回りで水量を抑制する装置を設置
- 対象となる23物件全てにおいて既に工事完了

■水道光熱費の推移(第3期～第5期)



注1: 対象物件は第3期から第5期まで保有している24物件

注2: その他は重油、内湯供給料を含む

■固定資産税評価額見直し

- 固定資産評価額の見直しを実施した結果、ホテルサンシャイン宇都宮につき、建物評価額が減額、固定資産税/都市計画税の削減(前年実績比約23%)を実現

格付の取得

2020年6月18日付で、株式会社日本格付研究所より
長期発行体格付を取得

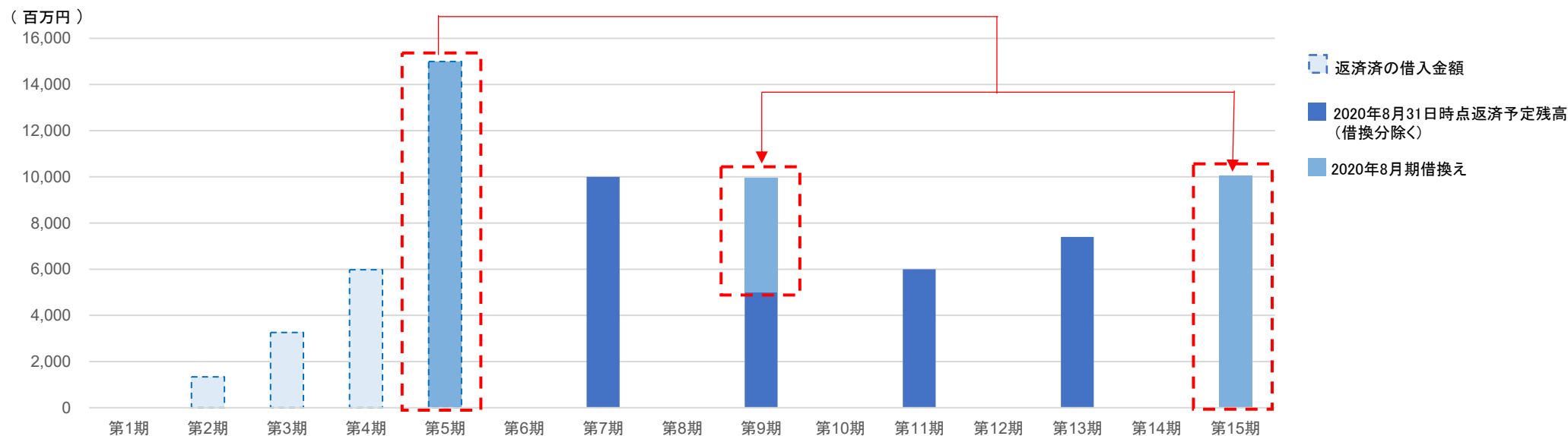
長期発行体格付 **A—（安定的）**

財務指標推移

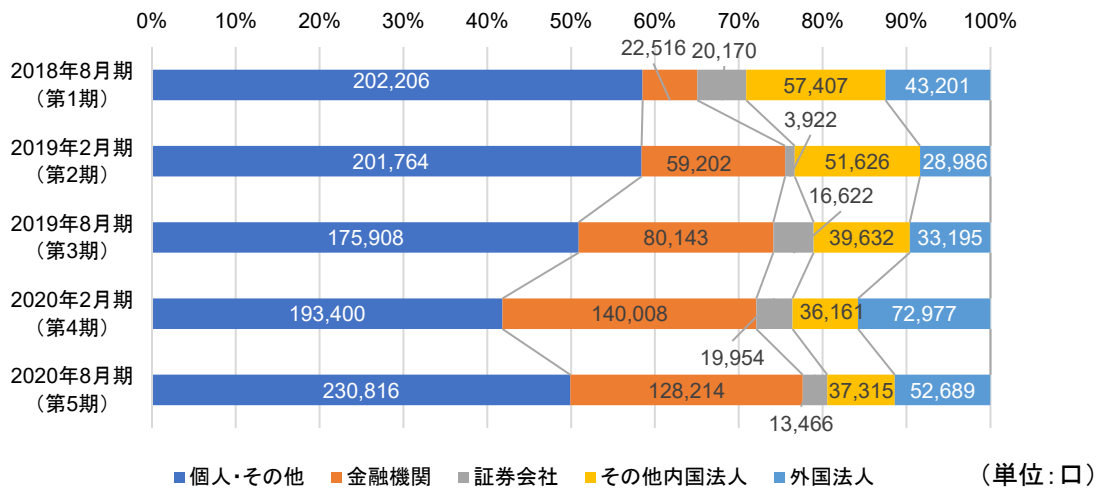
	2019年2月期 （第2期）	2019年8月期 （第3期）	2020年2月期 （第4期）	2020年8月期 （第5期）
有利子負債残高	33,260百万円	35,980百万円	43,400百万円	43,400百万円
鑑定LTV	48.0%	51.9%	46.3%	46.2%
平均金利	0.49%	0.47%	0.57%	0.63%
平均借入期間	2.5年	2.2年	3.2年	3.9年

返済期限の分散状況

- 15,000百万円（借入期間2年）を、10,050百万円（借入期間5年）、4,950百万円（借入期間2年）で借換え、借入期間の長期化及び返済期限の分散を実現。



所有者別投資口数



所有者別投資主数

	2018年8月期 (第1期)		2019年2月期 (第2期)		2019年8月期 (第3期)		2020年2月期 (第4期)		2020年8月期 (第5期)	
	数	比率	数	比率	数	比率	数	比率	数	比率
個人・その他	12,291	96.5%	14,827	97.1%	15,084	97.4%	18,455	97.3%	21,032	97.5%
金融機関	33	0.3%	35	0.2%	40	0.3%	43	0.2%	37	0.2%
証券会社	20	0.2%	26	0.2%	25	0.2%	25	0.1%	26	0.1%
その他内国法人	359	2.8%	335	2.2%	260	1.7%	303	1.6%	324	1.5%
外国法人	36	0.3%	50	0.3%	74	0.5%	135	0.7%	150	0.7%
合計	12,739	100.0%	15,273	100.0%	15,483	100.0%	18,961	100.0%	21,569	100.0%

主要投資主一覧(上位10位)

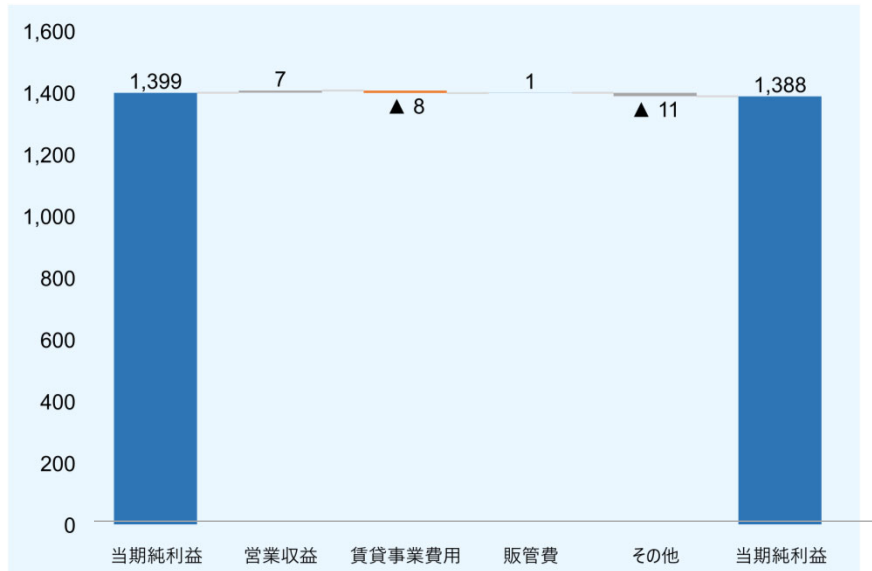
名称	所有 投資口数 (口)	保有比率 (%)
1 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	47,982	10.4
2 株式会社日本カストディ銀行(信託口)	35,256	7.6
3 株式会社タカラレーベン	14,385	3.1
4 野村信託銀行株式会社(投信口)	14,014	3.0
5 PAG JREIT CO-INVEST LIMITED	10,400	2.2
6 BNYM SA／NV FOR BNYM FOR BNYM GCM CLIENT ACCTS M ILM FE	9,360	2.0
7 株式会社日本カストディ銀行(証券投資信託口)	7,273	1.6
8 個人	6,225	1.3
9 近畿産業信用組合	5,590	1.2
10 株式会社レーベンコミュニティ	5,200	1.1

Ⅲ. 2021年2月期(第6期)・2021年8月期(第7期) 運用戦略

2021年2月期(第6期)/2021年8月期(第7期) 業績予想

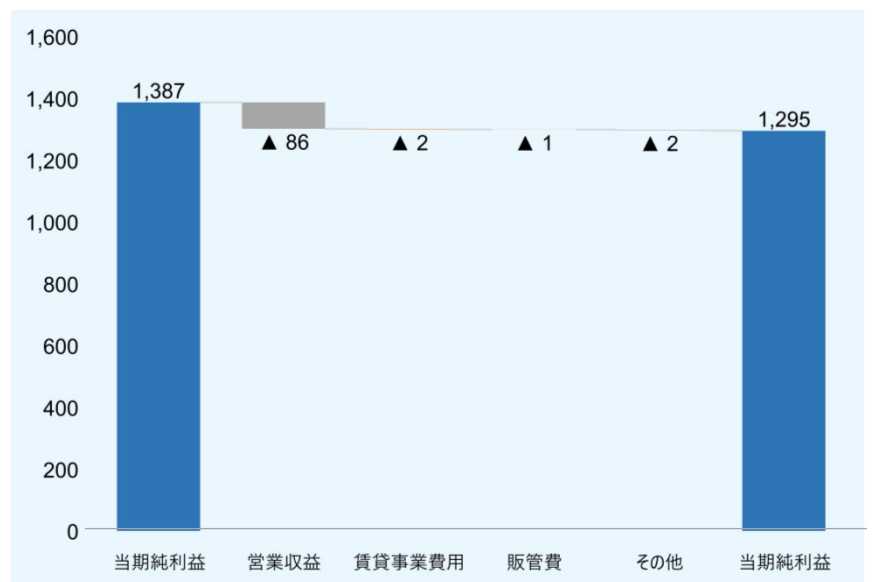
	2021年2月期(第6期) 予想			
	5期実績	6期予想	差異	主な要因
運用日数	184日	181日	▲3日	—
営業収益(百万円)	2,750	2,758	+7	+31 既存物件の増収 ▲23 売却益の減少
営業利益(百万円)	1,611	1,611	▲0	+7 増収 ▲8 賃貸事業費用増(水道光熱費等) +1 販管費の減少
経常利益(百万円)	1,399	1,388	▲11	▲0 営業減益 ▲10 営業外費用の増加(金融費用等)
当期純利益(百万円)	1,399	1,387	▲11	▲11 経常減益
1口当たり分配金(利益超過分配金含む)(円)	3,029	3,000	▲29	期末発行済投資口総数: 462,500口

当期純利益変動(第5期実績 vs 第6期予想) (単位:百万円)



	2021年8月期(第7期) 予想			
	6期予想	7期予想	差異	主な要因
運用日数	181日	184日	+3日	—
営業収益(百万円)	2,758	2,672	▲86	▲86 既存物件の減収(アリエッタホテル名古屋等)
営業利益(百万円)	1,611	1,521	▲89	▲86 減収
経常利益(百万円)	1,388	1,296	▲92	▲89 営業減益 ▲2 営業外費用の増加(金融費用等)
当期純利益(百万円)	1,387	1,295	▲92	▲92 経常減益
1口当たり分配金(利益超過分配金含む)(円)	3,000	2,800	▲200	期末発行済投資口総数: 462,500口

当期純利益変動(第6期予想 vs 第7期予想) (単位:百万円)



外部成長戦略

- ポートフォリオの質の向上、安定性の向上
- 手許資金の有効活用による物件の取得
- ブリッジビークルからの優先交渉権付与による取得機会の確保
- タカラレーベンからのスポンサーパイプラインによる取得機会の確保

内部成長戦略

- アリエッタホテル名古屋のオペレーター選定
- 物件管理仕様見直し・電力供給元の切替等による固定費用の削減
- 物件競争力向上のための資本的支出の実施

財務戦略

- 借入年限の長期化・分散化によるリファイナンスリスクの低減
- 金利固定化による金利変動リスクへの対応
- 資金調達手段の多様化

➤ 上場以降、資産入替を実施しながら着実に物件を取得し、資産規模を拡大



外部成長戦略 – パイプラインによる成長機会 –

➤ メインスポンサーであるタカラレーベンの開発力を活用した豊富なパイプライン

住宅

オフィス

商業

ホテル



ラグゼナ流山おおたかの森



PRIME SQUARE



ドーミーイン水戸



ウインベルコーラス
聖蹟桜ヶ丘

4件

(仮称)ラグゼナ門真
(大阪府門真市)

尾道PJ(注3)
(広島県尾道市)

7件

(仮称)ラグゼナ秋葉原
(東京都台東区)

(仮称)ラグゼナ戸田公園
(埼玉県戸田市)

(仮称)ラグゼナ武蔵新城
(神奈川県川崎市)

(仮称)L.Biz八丁堀
(東京都中央区)

(仮称)L.Biz御茶ノ水
(東京都千代田区)

高松ホテルPJ
(香川県高松市)

13件

(仮称)ラグゼナ東陽町
(東京都江東区)

(仮称)ラグゼナ八王子南町
(東京都八王子市)

(仮称)L.Biz日本橋
(東京都中央区)

16件

稼働中

2020年

2021年

2022年

(注1)本投資法人は上表に記載の各物件について優先交渉権を取得していますが、これらの物件について今後取得することを保証するものではありません。また、戸・室及び区画数は変更される可能性があります。

(注2)パイプラインの件数は、累計件数を記載しています。

(注3)尾道PJは底地2区画

稼働率改善施策

- 四大経済圏以外のオフィスを中心にダウンタイムの短縮

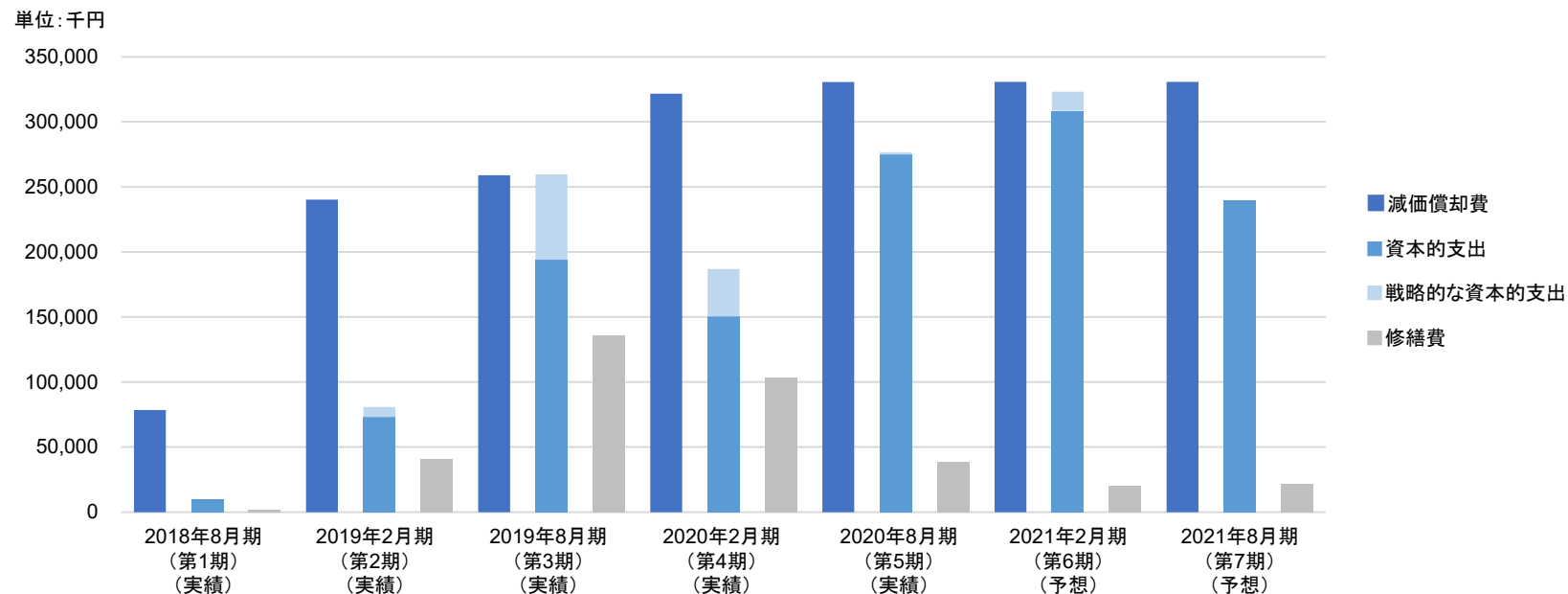
レントギャップの解消

- 四大経済圏を中心にレントギャップ解消の余地あり
- コロナウイルスの影響を考慮しながら解消を進める

戦略的な資本的支出

- LED投資等戦略的な資本的支出の実施により、グリーンリース等賃料アップ及びコスト削減につなげる

■ 資本的支出・修繕費の推移



信用格付の取得

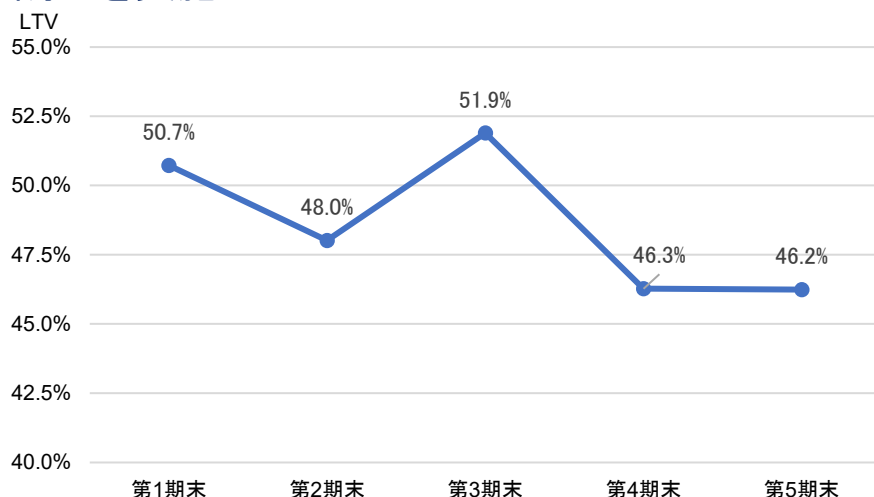
2020年6月18日付で、株式会社日本格付研究所より長期発行体格付を取得

長期発行体格付 A-（安定的）

IPO以降、増資や新規借入等によってポートフォリオを着実に拡大させており、現時点で36件、取得価格総額870億円となっている。
 アセットタイプ、エリア、テナントなどの分散状況や主要物件への集中度などの点で一定の安定性を確保したポートフォリオが構築されている。
 保有物件の運営面では、直近20/2期まで総じて良好なパフォーマンスが示されており、NOI利回りは5%程度と他のJ-REITと比べて見劣りしない水準となっている。
 ただし、新型コロナウイルスへの懸念がいまだ払拭されない中、不動産賃貸市場におけるテナント需要に与える影響度合いやポートフォリオの動向については慎重に見定めていく必要がある。財務面では、巡航ベースで45%程度を目標とするLTVコントロールの下、概ね保守的な運営が維持されており、足元で特段の懸念は見られない。
 以上を踏まえ、格付を「A-」、見通しを安定的とした。（引用：株式会社日本格付研究所 News Release）

鑑定LTVの推移

40%台半ばのLTVを目標としながら機動的な資金調達を実施



投資法人債：発行登録完了

2020年10月13日付で投資法人債の発行登録を完了

発行登録額	1,000億円
発行登録の対象	投資法人債券（短期投資法人債を除く。）
発行登録書提出日	2020年10月13日
発行予定期間	2020年10月21日から2022年10月20日まで
資金使途	特定資産（投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含む。）第2条第1項における意味を有する。）の取得資金、借入金の返済資金、投資法人債（短期投資法人債を含む。）の償還資金、敷金・保証金の返還資金、修繕費用等の支払資金、運転資金等

中期分配金目標の進捗状況

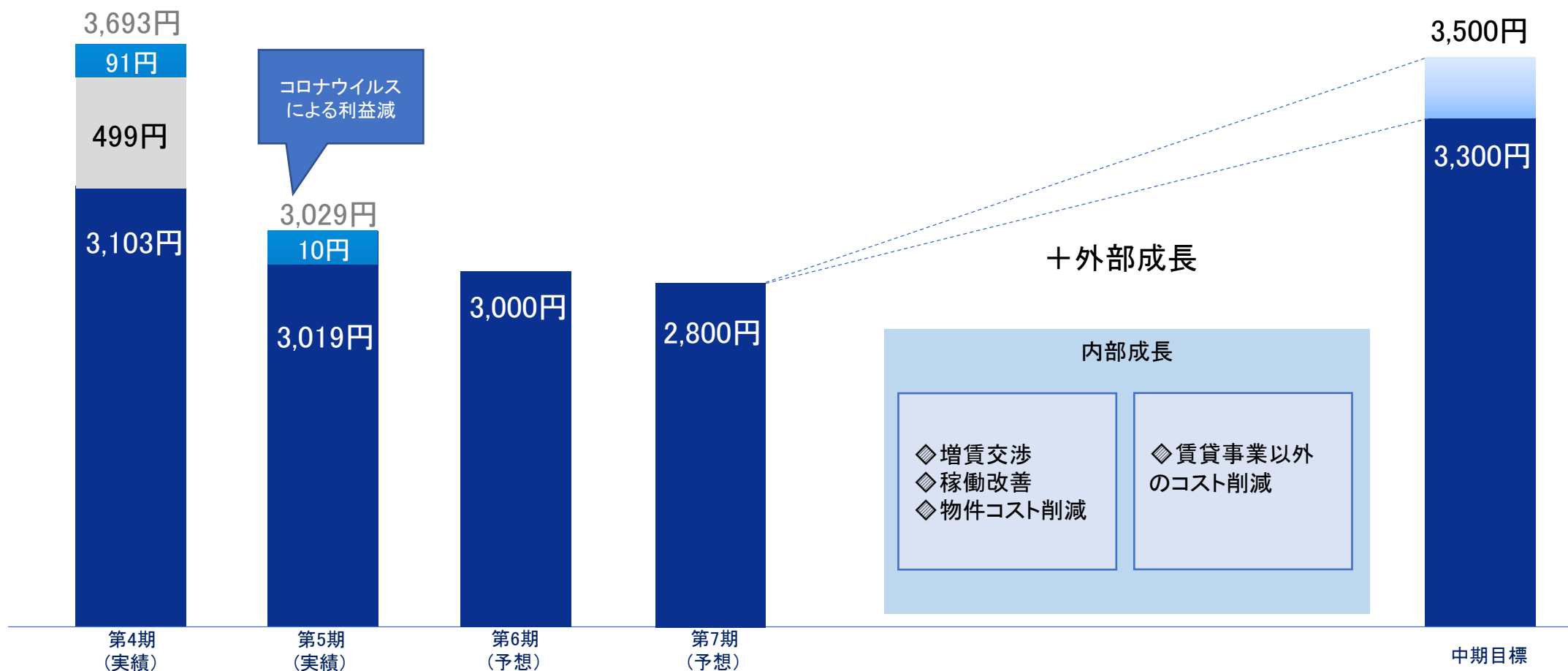
中長期的な巡航分配金目標は**3,500円**

- 新型コロナウイルスの影響は早期に収束すると想定し、中期目標の水準は維持
- 内部成長のみで3,300円
- PO等を伴った外部成長を加味して分配金3,500円を目指す

物件売却効果

固都税効果

一時的影響を除く巡航ベース



- 資産運用業務における環境（Environment）・社会（Society）・ガバナンス（Governance）への配慮を通じて、「投資主価値の最大化」、「持続的な環境の創造」及び「地域と社会への貢献」を目指す

GRESB評価「Green Star」



2019年に実施されたGRESBリアルエステイト評価において、環境・社会・ガバナンス（ESG）に関する「マネジメントと方針」及び「実行と計測」の両面にて高い評価を得たことを示す「Green Star」の評価を受けました

外部機関からの評価

DBJ Green Building認証



NTビル

BELS評価



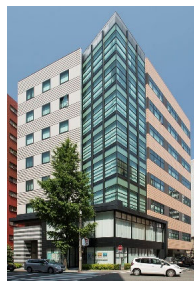
ドーミーイン盛岡



L.Biz神保町



ドーミーイン松山

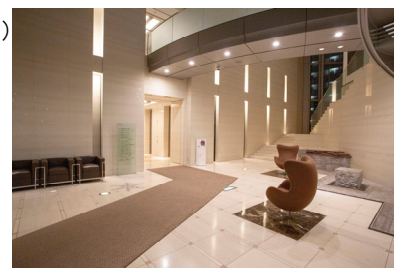


博多祇園ビル

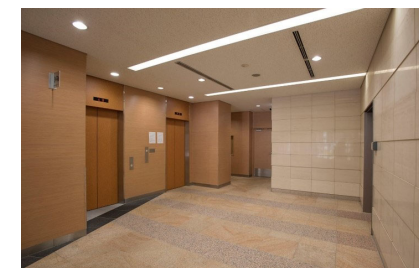
環境配慮への取り組み

LED化工事

（事例）



NTビル



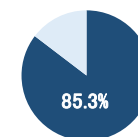
博多祇園ビル

（進捗）

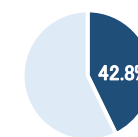
共用部

専有部

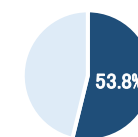
合計



■ 実施済 ■ 未実施



■ 実施済 ■ 未実施



■ 実施済 ■ 未実施

注：比率は面積ベース

災害対応自販機の設置



盛岡駅前通ビル

- 災害等非常事態に備えた自動販売機を設置

シェアサイクリングの設置



大宮NSDビル

- 当該ビル近隣利用者の利便性向上のためシェアサイクリングスペースを設置

オフィスワーカーと地域のため弁当販売店の誘致



大宮NSDビル

- 昼食機会の拡充のためにビルの公開空地に弁当販売店を誘致

地域のための足湯の開放



ドリーミーイン松山



- 近隣住民・観光客のためにホテルに設置している足湯を無料開放

事業継続に向けた取り組み

- 新型コロナウイルス感染症感染拡大防止のため、全役職員に対しテレワーク環境を整備。緊急事態宣言解除後も、テレワーク実施率66.7%を維持（2020年8月31日現在）。併せて時差通勤を実施。また、全役職員への定期的な抗体検査実施。
- BCP及び危機管理マニュアルを刷新、運用開始。
- 災害備蓄や訓練など事業継続に向けた積極的な取り組みを継続。

投資主利益を最大化する資産運用報酬体系

本投資法人は、運用資産の譲渡に関しては、譲渡益により運用報酬控除前の税引前当期純利益が増加した限度において本資産運用会社へ還元することで足りると考えているため、報酬体系上、本資産運用会社に対する**譲渡報酬が存在しません**

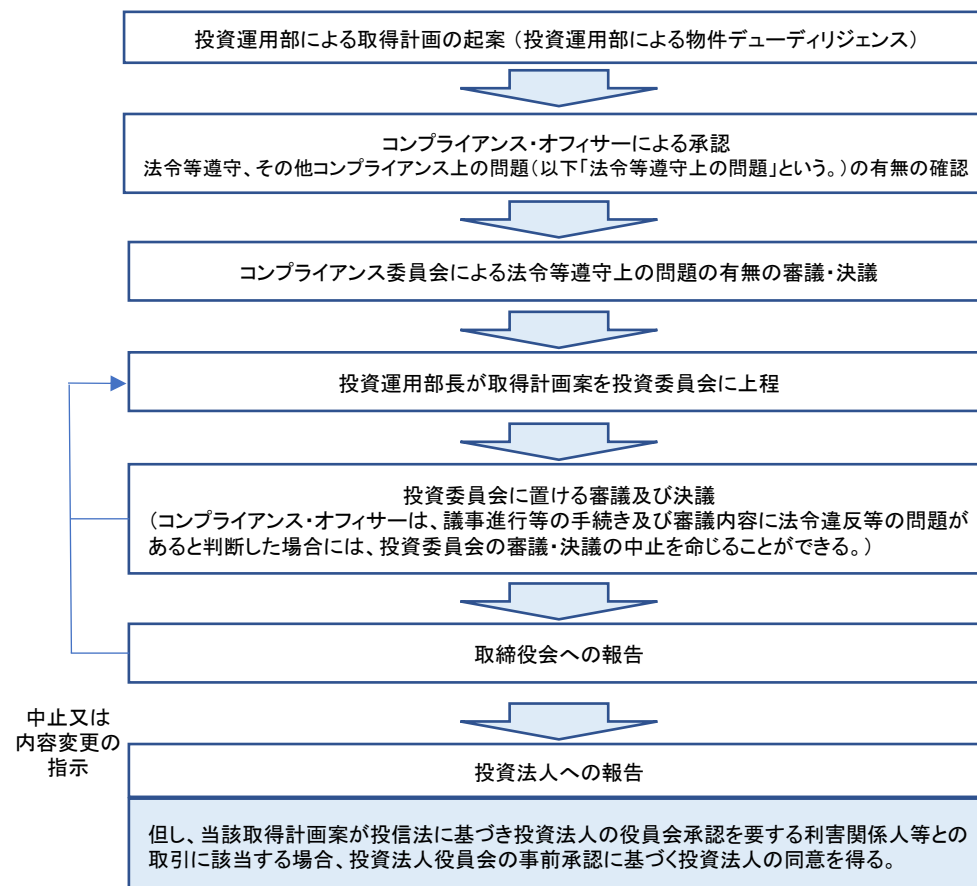
運用報酬種類	算定方法	上限
運用報酬Ⅰ	直前決算期の総資産額 × 年率0.3% (上限料率)	総資産額 × 年率0.5%
運用報酬Ⅱ	運用報酬控除前の税引前当期純利益 × 10% (上限料率)	
取得報酬	取得価格 × 1.0%(上限料率) ※利害関係者(注)からの取得の場合は、 取得価格 × 0.5%	—

(注) 利害関係者: 資産運用会社の役職員並びに株主等

ガバナンス強化に向けた取り組み

- 全役職員参加による定期的な社内研修(コンプライアンス研修、ESG研修)を実施
- 反社会的勢力の排除

利害関係者からの取得意思決定フロー



IV. Appendix

個別物件の稼働率(オフィス・住宅)

(単位:%)

用途	物件番号	物件名	2020年 2月末	2020年 3月末	2020年 4月末	2020年 5月末	2020年 6月末	2020年 7月末	2020年 8月末
オフィス	O-01	NTビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	O-02	東池袋セントラルプレイス	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	O-03	名古屋センタープラザビル	99.7	99.7	99.7	98.3	98.3	100.0	100.0
	O-05	大宮NSDビル	92.0	92.0	92.0	92.0	92.0	100.0	100.0
	O-06	サムティ新大阪センタービル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	O-07	博多祇園ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	O-08	中央博労町ビル	98.2	95.9	95.9	95.9	95.9	95.9	98.2
	O-09	L.Biz神保町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	O-10	心斎橋ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	83.3
	O-11	L.Biz仙台	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	98.0
	O-12	仙台日興ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	O-13	盛岡駅前通ビル	90.0	90.0	90.0	90.0	97.6	97.6	97.6
	O-14	長野セントラルビル	87.1	87.1	87.1	87.1	87.1	87.1	87.1
	O-15	EME郡山ビル	96.8	96.8	96.8	96.8	96.8	96.8	96.8
	O-16	宇都宮セントラルビル	94.0	96.1	96.1	96.1	96.1	96.0	96.0
	O-17	山形駅前通ビル	65.5	65.5	65.5	65.5	65.5	65.5	71.9
	O-18	赤坂川瀬ビル	100.0	100.0	95.2	95.2	95.2	95.2	86.4
	オフィス合計		96.6	96.5	96.5	96.3	96.8	97.5	97.4
住宅	R-01	アマーレ東海通	97.0	93.0	94.0	94.1	97.0	98.0	92.7
	R-02	ドーミー浮間舟渡	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	R-03	ベネフィス博多南グランスウィート	86.8	96.7	96.7	96.7	97.9	98.8	98.8
	R-04	ラグゼナ東高円寺	92.1	100.0	97.1	100.0	100.0	94.6	97.4
	R-05	アルファスペース都立大	100.0	93.4	86.1	86.1	93.4	91.2	90.1
	R-06	ジェイシティ八丁堀	88.7	97.6	100.0	98.5	98.1	95.9	93.7
	R-07	ラグゼナ平和台	98.3	98.7	97.5	98.1	98.1	99.2	97.2
	R-08	ラグゼナ勝どき	96.4	94.7	100.0	100.0	95.1	100.0	96.1
	R-09	ラグゼナ本厚木	-	94.7	94.7	95.9	97.3	84.8	83.4
	住宅合計		94.9	97.0	96.9	97.2	97.9	97.1	95.4

個別物件の稼働率(ホテル・商業施設)

(単位:%)

用途	物件 番号	物件名	2020年 2月末	2020年 3月末	2020年 4月末	2020年 5月末	2020年 6月末	2020年 7月末	2020年 8月末
ホテル	H-01	ドーミーイン松山	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	H-02	ホテルサンシャイン宇都宮	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	H-03	ドーミーイン盛岡	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	H-04	アリエッタホテル名古屋	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	ホテル合計		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
商業・ その他	C-01	プリオ大名Ⅱ	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-02	コープさっぽろ春光店	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-03	TA湘南鵜沼海岸	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-04	Almost Blue	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-05	家電住まいる館YAMADA松山問屋町店	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-06	家電住まいる館YAMADA神戸垂水店(底地)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	商業・その他合計		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ポートフォリオ合計			97.7	97.9	97.9	97.8	98.2	98.4	98.1

不動産鑑定評価の概要

用途	物件番号	物件名	取得価格 (百万円)	期末帳簿価格 (百万円)	2020年2月期(第4期)			2020年8月期(第5期)			差異			鑑定評価額- 帳簿価額 (第5期末、 百万円)
					期末鑑定 評価額 (百万円)	鑑定NOI (百万円)	Cap レート	期末鑑定 評価額 (百万円)	鑑定NOI (百万円)	Cap レート	期末鑑定 評価額 (百万円)	鑑定NOI (百万円)	Cap レート	
オフィス	O-01	NTビル	12,350	12,409	13,400	557	3.9	13,400	556	3.9	-	▲0	-	990
	O-02	東池袋セントラルプレイス	9,780	9,895	10,600	426	3.9	10,600	426	3.9	-	0	-	704
	O-03	名古屋センタープラザビル	4,870	5,036	4,910	264	4.9	4,900	264	4.9	▲10	▲0	-	▲136
	O-05	大宮NSDビル	3,493	3,522	3,910	192	4.6	3,950	191	4.6	40	▲0	-	427
	O-06	サムティ新大阪センタービル	3,450	3,428	3,680	176	4.3	3,610	177	4.4	▲70	0	0.1	181
	O-07	博多祇園ビル	2,500	2,492	2,780	123	4.3	2,780	123	4.3	-	0	-	287
	O-08	中央博労町ビル	1,485	1,487	1,940	90	4.2	1,940	90	4.2	-	▲0	-	452
	O-09	L.Biz神保町	1,006	1,017	1,140	45	3.8	1,140	45	3.8	-	0	-	122
	O-10	心斎橋ビル	772	765	805	39	4.2	777	39	4.3	▲28	0	0.1	11
	O-11	L.Biz仙台	1,680	1,663	1,840	95	4.7	1,840	94	4.7	-	▲0	-	176
	O-12	仙台日興ビル	1,740	1,760	1,800	88	4.3	1,800	88	4.3	-	▲0	-	39
	O-13	盛岡駅前通ビル	1,480	1,465	1,710	105	5.8	1,710	105	5.8	-	▲0	-	244
	O-14	長野セントラルビル	898	926	1,010	66	5.7	993	64	5.7	▲17	▲1	-	66
	O-15	EME郡山ビル	900	900	1,030	65	5.7	1,030	65	5.7	-	0	-	129
	O-16	宇都宮セントラルビル	771	778	993	67	5.5	993	67	5.5	-	0	-	214
	O-17	山形駅前通ビル	600	599	724	48	5.7	683	45	5.7	▲41	▲2	-	83
	O-18	赤坂川瀬ビル	690	710	727	28	3.6	730	28	3.6	3	0	-	19
オフィス合計 / 平均			48,466	48,860	52,999	2,481	-	52,876	2,477	-	▲123	▲3	-	4,015
住宅	R-01	アマーレ東海通	1,100	1,082	1,240	60	4.6	1,240	60	4.6	-	0	-	157
	R-02	ドーミー浮間舟渡	1,080	1,087	1,140	57	4.5	1,140	57	4.5	-	▲0	-	52
	R-03	ベネフィス博多南グランスウィート	1,032	1,021	1,100	55	4.7	1,110	55	4.7	10	0	-	88
	R-04	ラグゼナ東高円寺	1,060	1,075	1,080	45	4.0	1,080	45	4.0	-	▲0	-	4
	R-05	アルファスペース都立大	589	595	621	27	3.9	621	27	3.9	-	▲0	-	25
	R-06	ジェイシティ八丁堀	1,200	1,202	1,300	65	4.8	1,290	64	4.8	▲10	▲0	-	87
	R-07	ラグゼナ平和台	3,910	3,913	4,340	180	4.0	4,350	181	4.0	10	0	-	436
	R-08	ラグゼナ勝どき	1,120	1,121	1,220	47	3.8	1,250	48	3.8	30	0	-	128
	R-09	ラグゼナ本厚木	705	719	-	-	-	740	38	4.8	-	-	-	20
住宅合計 / 平均			11,796	11,818	12,041	540	-	12,821	579	-	40	0	-	1,002

不動産鑑定評価の概要

用途	物件番号	物件名	取得価格 (百万円)	期末帳簿価格 (百万円)	2020年2月期(第4期)			2020年8月期(第5期)			差異			鑑定評価額 - 帳簿価額 (第5期末、 百万円)
					期末鑑定 評価額 (百万円)	鑑定NOI (百万円)	Cap レート	期末鑑定 評価額 (百万円)	鑑定NOI (百万円)	Cap レート	期末鑑定 評価額 (百万円)	鑑定NOI (百万円)	Cap レート	
ホテル	H-01	ドーミーイン松山	2,427	2,367	2,550	131	5.0	2,550	131	5.0	-	0	-	182
	H-02	ホテルサンシャイン宇都宮	2,000	2,110	2,160	116	4.9	2,080	116	5.1	▲80	▲0	0.2	▲30
	H-03	ドーミーイン盛岡	2,520	2,496	2,550	129	4.9	2,530	128	4.9	▲20	▲0	-	33
	H-04	アリエッタホテル名古屋	2,500	2,501	2,630	110	4.1	2,170	108	4.2	▲460	▲2	0.1	▲331
ホテル合計 / 平均			9,447	9,475	9,890	488	-	9,330	485	-	▲560	▲3	-	▲145
商業・ その他	C-01	プリオ大名Ⅱ	980	992	1,120	46	4.0	1,120	46	4.0	-	-	-	127
	C-02	コープさっぽろ春光店	1,036	1,040	1,100	70	6.2	1,100	70	6.2	-	-	-	59
	C-03	TA湘南鵜沼海岸	500	508	573	27	4.7	570	27	4.7	▲3	▲0	-	61
	C-04	Almost Blue	6,520	6,599	7,210	231	3.1	7,210	231	3.1	-	0	-	610
	C-05	家電住まいる館YAMADA松山問屋町店	4,030	4,050	4,410	299	6.8	4,410	300	6.8	-	0	-	359
	C-06	家電住まいる館YAMADA神戸垂水店 (底地)	4,227	4,277	4,450	209	4.7	4,420	208	4.7	▲30	▲1	-	142
商業・その他合計 / 平均			17,293	17,469	18,863	884	-	18,830	883	-	▲33	▲0	-	1,360
総合計			87,002	87,624	93,793	4,394	-	93,857	4,426	-	▲676	▲7	-	6,232

貸借対照表

＜資産の部＞(単位:千円)	第4期	第5期
流動資産		
現金及び預金	5,120,519	4,397,467
信託現金及び信託預金	1,752,399	1,820,275
営業未収入金	84,699	81,477
前払費用	127,352	161,627
未収消費税等	110,757	-
その他	20,388	3,968
流動資産合計	7,216,117	6,464,817
固定資産		
有形固定資産		
建物(純額)	2,267,864	2,482,648
構築物(純額)	9,493	9,404
機械及び装置(純額)	46,352	45,163
工具、器具及び備品	-	1,422
土地	1,463,924	1,941,786
信託建物(純額)	20,238,610	20,214,739
信託構築物(純額)	69,175	68,654
信託工具、器具及び備品(純額)	15,618	18,083
信託土地	62,107,922	62,084,806
有形固定資産合計	86,218,961	86,866,710
無形固定資産		
信託借地権	757,993	757,993
ソフトウェア	4,125	3,575
無形固定資産合計	762,118	761,568
投資その他の資産		
長期前払費用	241,641	314,579
繰延税金資産	20	15
差入敷金及び保証金	11,000	11,000
その他	10	10
投資その他の資産合計	252,671	325,605
固定資産合計	87,233,750	87,953,883
繰延資産		
投資口交付費	67,348	47,897
繰延資産合計	67,348	47,897
資産合計	94,517,217	94,466,599

＜負債の部＞(単位:千円)	第4期	第5期
流動負債		
営業未払金	133,518	263,922
1年内返済予定の長期借入金	15,000,000	10,000,000
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	50,973	50,973
未払金	176,974	179,395
未払費用	12,522	16,172
未払法人税等	218	930
未払消費税等	-	117,180
前受金	8,179	14,901
デリバティブ債務	-	10,301
その他	10,130	4,421
流動負債合計	15,392,518	10,658,200
固定負債		
長期借入金	28,400,000	33,400,000
預り敷金及び保証金	111,864	112,236
信託預り敷金及び保証金	3,633,966	3,636,234
資産除去債務	87,632	87,966
デリバティブ債務	61,936	18,404
固定負債合計	32,395,398	37,254,841
負債合計	47,687,917	47,913,041
＜純資産の部＞(単位:千円)	第4期	第5期
投資主資本		
出資総額	45,189,272	45,189,272
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	△87,066	△ 68,263
出資総額控除額合計	△87,066	△ 68,263
出資総額(純額)	45,102,206	45,121,008
剰余金		
当期末処分利益	1,789,030	1,461,254
剰余金合計	1,789,030	1,461,254
投資主資本合計	46,891,236	46,582,262
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△61,936	△ 28,705
評価・換算差額等合計	△61,936	△ 28,705
純資産合計	46,829,299	46,553,557
負債純資産合計	94,517,217	94,466,599

損益計算書／キャッシュ・フロー計算書

＜損益計算書＞(単位:千円)	第4期	第5期
営業収益		
賃貸事業収入	2,579,221	2,571,893
その他賃貸事業収入	179,276	155,903
匿名組合分配金	866	－
不動産等売却益	316,856	23,114
営業収益合計	3,076,219	2,750,910
営業費用		
賃貸事業費用	937,885	917,393
資産運用報酬	144,262	144,736
資産保管及び一般事務委託手数料	18,543	17,952
役員報酬	2,400	2,400
公租公課	18,809	15,931
その他営業費用	41,794	41,208
営業費用合計	1,163,695	1,139,622
営業利益	1,912,523	1,611,288
営業外収益		
受取利息	38	30
固定資産税等還付金	5,670	－
その他	500	92
営業外収益合計	6,208	122
営業外費用		
支払利息	122,526	125,873
融資関連費用	69,429	66,108
投資口交付費償却	19,450	19,450
営業外費用合計	211,406	211,432
経常利益	1,707,326	1,399,979
税引前当期純利益	1,707,326	1,399,979
法人税等		
法人税、住民税及び事業税	1,023	935
法人税等調整額	0	4
法人税等合計	1,023	939
当期純利益	1,706,302	1,399,039
前期繰越利益	82,727	62,215
当期未処分利益	1,789,030	1,461,254

＜キャッシュ・フロー計算書＞(単位:千円)	第4期	第5期
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,707,326	1,399,979
減価償却費	322,112	331,127
投資口交付費償却	19,450	19,450
融資関連費用	63,463	60,473
受取利息	▲38	▲30
支払利息	122,526	125,873
営業未収入金の増減額(▲は増加)	▲9,404	2,374
未収消費税等の増減額(▲は増加)	34,027	110,757
未払消費税等の増減額(▲は減少)	－	117,180
前払費用の増減額(▲は増加)	▲13,191	▲9,652
長期前払費用の増減額(▲は増加)	▲63,517	7,552
営業未払金の増減額(▲は減少)	▲112,410	24,839
未払金の増減額(▲は減少)	13,010	1,805
前受金の増減額(▲は減少)	▲4,564	6,721
信託有形固定資産の売却による減少額	1,240,701	23,115
その他	▲13,739	11,085
小計	3,305,754	2,232,655
利息の受取額	38	30
利息の支払額	▲123,171	▲122,222
法人税等の支払額	▲1,839	▲223
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,180,782	2,110,239
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	▲758,660	▲731,935
信託有形固定資産の取得による支出	▲21,992,294	▲170,988
信託無形固定資産の取得による支出	▲757,993	－
預り敷金及び保証金の受入による収入	6,326	2,247
預り敷金及び保証金の返還による支出	－	▲790
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	397,298	2,636
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	▲23,591	4,715
投資有価証券の償還による収入	103,043	－
投資活動によるキャッシュ・フロー	▲23,025,871	▲894,114
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の返済による支出	▲5,980,000	－
長期借入金による収入	13,173,819	14,835,028
長期借入金の返済による支出	－	▲15,000,000
投資口の発行による収入	13,157,794	－
分配金の支払額	▲1,620,179	▲1,708,178
財務活動によるキャッシュ・フロー	18,731,435	▲1,873,149
現金及び現金同等物の増減額(▲は減少)	▲1,113,653	▲657,024
現金及び現金同等物の期首残高	5,328,810	4,215,156
現金及び現金同等物の期末残高	4,215,156	3,558,132

個別物件収支状況

(単位:千円)

物件名称	O-01	O-02	O-03	O-05	O-06
	NTビル	東池袋 セントラルプレイス	名古屋 センタープラザビル	大宮NSDビル	サムティ新大阪 センタービル
					
①不動産賃貸事業収入	342,192	268,781	197,265	114,653	111,840
賃貸事業収入	320,411	244,633	171,246	108,853	102,714
その他賃貸事業収入	21,780	24,147	26,019	5,799	9,125
②不動産賃貸事業費用	72,826	42,419	64,889	34,267	26,365
管理業務費	19,792	10,104	23,401	17,632	8,895
水道光熱費	21,802	14,706	20,330	5,482	7,139
公租公課	27,797	14,542	15,655	7,862	9,385
損害保険料	521	307	472	163	189
修繕費	2,470	2,349	4,382	1,979	321
信託報酬	400	375	300	300	400
その他賃貸事業費用	41	34	346	847	34
③NOI(①-②)	269,366	226,362	132,376	80,386	85,474
④減価償却費	36,045	26,189	21,074	6,780	10,957
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	233,320	200,172	111,302	73,605	74,517
⑥取得価格	12,350,000	9,780,000	4,870,000	3,493,900	3,450,000
⑦NOI利回り(%・年率)	4.33	4.59	5.39	4.56	4.91

個別物件収支状況

(単位:千円)

物件名称	O-07	O-08	O-09	O-10	O-11
	博多祇園ビル	中央博労町ビル	L.Biz神保町	心斎橋ビル	L.Biz仙台
					
①不動産賃貸事業収入	91,580	63,227	26,951	29,811	70,253
賃貸事業収入	83,718	55,235	26,527	25,603	62,198
その他賃貸事業収入	7,862	7,992	423	4,207	8,054
②不動産賃貸事業費用	21,862	21,477	4,820	11,719	18,570
管理業務費	7,398	6,382	1,830	3,727	7,832
水道光熱費	5,629	5,740	—	3,000	4,668
公租公課	7,420	7,915	1,742	4,426	5,054
損害保険料	140	148	26	72	151
修繕費	836	852	887	55	529
信託報酬	400	400	300	400	300
その他賃貸事業費用	35	38	33	35	34
③NOI(①-②)	69,718	41,750	22,130	18,092	51,683
④減価償却費	11,397	3,781	2,692	2,929	8,771
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	58,321	37,968	19,438	15,163	42,911
⑥取得価格	2,500,000	1,485,100	1,006,000	772,000	1,680,000
⑦NOI利回り(%・年率)	5.53	5.58	4.36	4.65	6.10

個別物件収支状況

(単位:千円)

物件名称	O-12	O-13	O-14	O-15	O-16
	仙台日興ビル	盛岡駅前通ビル	長野セントラルビル	EME郡山ビル	宇都宮セントラルビル
					
①不動産賃貸事業収入	64,460	78,163	43,110	53,967	49,462
賃貸事業収入	59,510	75,093	40,735	51,750	47,066
その他賃貸事業収入	4,950	3,069	2,375	2,217	2,395
②不動産賃貸事業費用	18,596	23,266	14,705	15,218	15,995
管理業務費	5,762	11,361	6,690	6,999	7,591
水道光熱費	4,094	5,011	2,857	4,586	3,070
公租公課	7,393	4,980	4,551	2,898	4,751
損害保険料	116	206	146	125	127
修繕費	695	1,286	123	248	118
信託報酬	450	375	300	300	300
その他賃貸事業費用	84	45	35	59	36
③NOI(①-②)	45,863	54,896	28,405	38,748	33,466
④減価償却費	5,585	15,112	9,298	9,293	6,660
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	40,277	39,784	19,106	29,454	26,806
⑥取得価格	1,740,000	1,480,000	898,000	900,000	771,000
⑦NOI利回り(%・年率)	5.23	7.36	6.27	8.54	8.61

個別物件収支状況

(単位:千円)

物件名称	O-17	O-18	R-01	R-02	R-03
	山形駅前通ビル	赤坂川瀬ビル	アマーレ東海通	ドーミー浮間舟渡	ベネフィス博多南 グランスウィート
					
①不動産賃貸事業収入	26,368	17,153	39,576	31,862	36,406
賃貸事業収入	23,981	16,217	37,983	31,836	34,452
その他賃貸事業収入	2,387	935	1,592	26	1,953
②不動産賃貸事業費用	15,102	4,246	9,613	2,601	9,895
管理業務費	7,290	1,501	3,273	318	4,803
水道光熱費	3,545	769	276	6	253
公租公課	3,458	1,408	2,147	1,661	2,597
損害保険料	118	19	78	59	74
修繕費	356	539	3,352	221	1,536
信託報酬	300	—	300	300	300
その他賃貸事業費用	34	8	184	33	329
③NOI(①-②)	11,266	12,906	29,963	29,261	26,510
④減価償却費	6,278	725	8,716	2,729	6,692
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	4,987	12,181	21,246	26,532	19,818
⑥取得価格	600,000	690,000	1,100,000	1,080,000	1,032,000
⑦NOI利回り(%・年率)	3.72	3.71	5.40	5.37	5.10

個別物件収支状況

(単位:千円)

物件名称	R-04	R-05	R-06	R-07	R-08
	ラグゼナ東高円寺	アルファスペース都立大	ジェイシティ八丁堀	ラグゼナ平和台	ラグゼナ勝どき
					
①不動産賃貸事業収入	30,010	17,615	42,415	108,329	30,477
賃貸事業収入	28,700	15,868	41,095	106,086	28,927
その他賃貸事業収入	1,310	1,746	1,319	2,243	1,550
②不動産賃貸事業費用	8,241	5,892	10,445	16,034	5,552
管理業務費	3,362	2,823	4,036	7,431	3,249
水道光熱費	167	304	434	1,850	273
公租公課	1,529	989	2,873	5,164	1,096
損害保険料	38	28	75	168	39
修繕費	2,808	1,337	2,684	853	483
信託報酬	300	375	300	375	375
その他賃貸事業費用	34	34	42	191	35
③NOI(①-②)	21,769	11,722	31,969	92,294	24,924
④減価償却費	3,662	1,195	4,889	11,776	4,766
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	18,106	10,526	27,080	80,518	20,158
⑥取得価格	1,060,000	589,000	1,200,000	3,910,000	1,120,000
⑦NOI利回り(%・年率)	4.07	3.95	5.28	4.68	4.41

個別物件収支状況

(単位:千円)

物件名称	R-09	H-01	H-02	H-03	H-04
	ラグゼナ本厚木	ドーマーイン松山	ホテルサンシャイン 宇都宮	ドーマーイン盛岡	アリエッタホテル名古屋
					
①不動産賃貸事業収入	22,334	76,500	63,305	74,958	10,416
賃貸事業収入	20,567	76,500	62,647	74,958	10,416
その他賃貸事業収入	1,766	–	657	–	–
②不動産賃貸事業費用	5,484	8,863	11,010	8,236	6,214
管理業務費	3,194	765	1,290	749	–
水道光熱費	520	750	–	–	–
公租公課	8	6,866	5,213	7,296	5,727
損害保険料	48	144	162	171	79
修繕費	1,657	–	3,905	–	–
信託報酬	–	300	400	–	375
その他賃貸事業費用	55	38	37	18	32
③NOI(①–②)	16,849	67,636	52,295	66,721	4,202
④減価償却費	2,925	19,220	14,639	27,209	8,790
⑤不動産賃貸事業損益(③–④)	13,924	48,415	37,655	39,511	▲4,588
⑥取得価格	705,000	2,427,000	2,000,000	2,520,000	2,500,000
⑦NOI利回り(%・年率)	4.74	5.53	5.19	5.25	0.33

個別物件収支状況

(単位:千円)

物件名称	C-01	C-02	C-03	C-04	C-05
	プリオ大名Ⅱ	コープさっぽろ春光店	TA湘南鵠沼海岸	Almost Blue	家電住まいる館 YAMADA松山問屋町店
					
①不動産賃貸事業収入	27,902	41,760	16,997	132,352	(注)
賃貸事業収入	24,809	41,760	15,816	128,635	(注)
その他賃貸事業収入	3,093	–	1,180	3,716	(注)
②不動産賃貸事業費用	5,704	5,320	3,042	21,086	(注)
管理業務費	1,233	417	1,058	5,208	(注)
水道光熱費	2,169	–	1,026	3,482	(注)
公租公課	1,776	3,940	924	8,476	(注)
損害保険料	18	96	15	63	(注)
修繕費	73	530	–	478	(注)
信託報酬	400	300	–	375	(注)
その他賃貸事業費用	34	35	19	3,002	(注)
③NOI(①–②)	22,197	36,439	13,954	111,266	153,992
④減価償却費	1,118	7,760	1,365	3,944	15,599
⑤不動産賃貸事業損益(③–④)	21,079	28,679	12,588	107,321	138,392
⑥取得価格	980,000	1,036,000	500,000	6,520,000	4,030,000
⑦NOI利回り(%・年率)	4.49	6.98	5.54	3.39	7.58

(注) テナントからの承諾が得られていないため、非開示といたします

(単位:千円)

物件名称	C-06
	家電住まいる館YAMADA 神戸垂水店(底地)
	
①不動産賃貸事業収入	(注)
賃貸事業収入	(注)
その他賃貸事業収入	(注)
②不動産賃貸事業費用	(注)
管理業務費	(注)
水道光熱費	(注)
公租公課	(注)
損害保険料	(注)
修繕費	(注)
信託報酬	(注)
その他賃貸事業費用	(注)
③NOI(①-②)	104,112
④減価償却費	-
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	104,112
⑥取得価格	4,227,000
⑦NOI利回り(%・年率)	4.89

(注) テナントからの承諾が得られていないため、非開示といたします

指標	2018年8月期 (第1期)	2019年2月期 (第2期)	2019年8月期 (第3期)	2020年2月期 (第4期)	2020年8月期 (第5期)
当期運用日数(日)	33	181	184	182	184
NOI(百万円)	314	1,717	1,489	2,142	2,140
FFO(Funds from Operation/百万円)	112	1,412	1,139	1,711	1,706
1口当たりFFO(円)	324	4,087	3,297	3,699	3,689
有利子負債額(百万円)	34,600	33,260	35,980	43,400	43,400
期末総資産有利子負債比率(LTV/%)	49.7	47.8	49.5	45.9	45.9
鑑定LTV(%)	50.7	48.0	51.9	46.3	46.2
1口当たりNAV(円)	101,345	104,710	104,539	112,296	111,103

(注)以下の算定式により算出しています

NOI＝不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋減価償却費－不動産売却益

FFO＝当期純利益＋減価償却費±不動産等売却損益

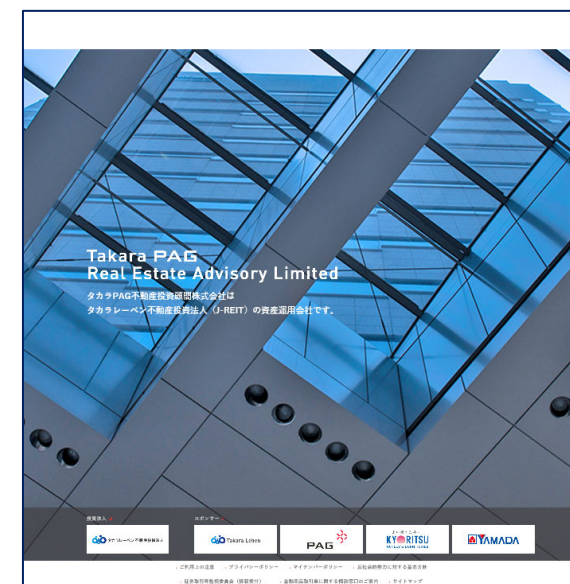
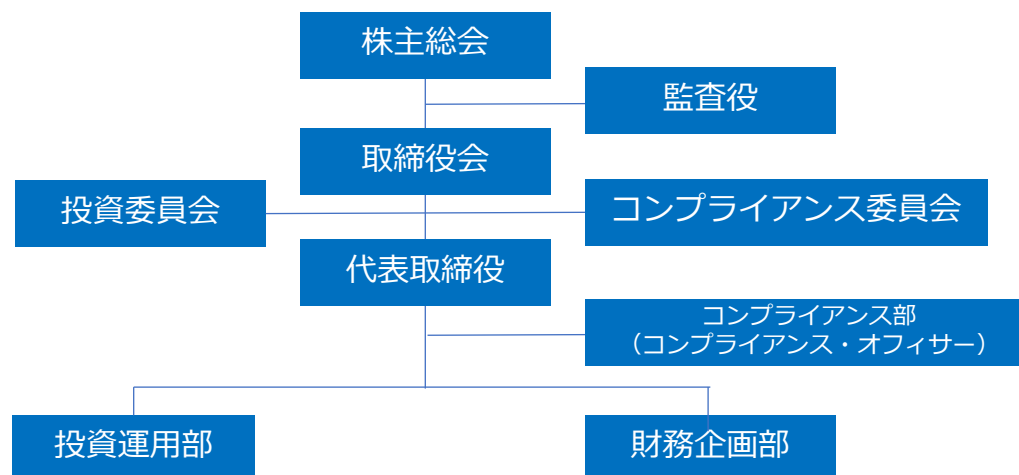
1口当たりFFO＝FFO÷発行済投資口総数

期末総資産有利子負債比率(LTV)＝期末有利子負債額÷期末総資産額×100

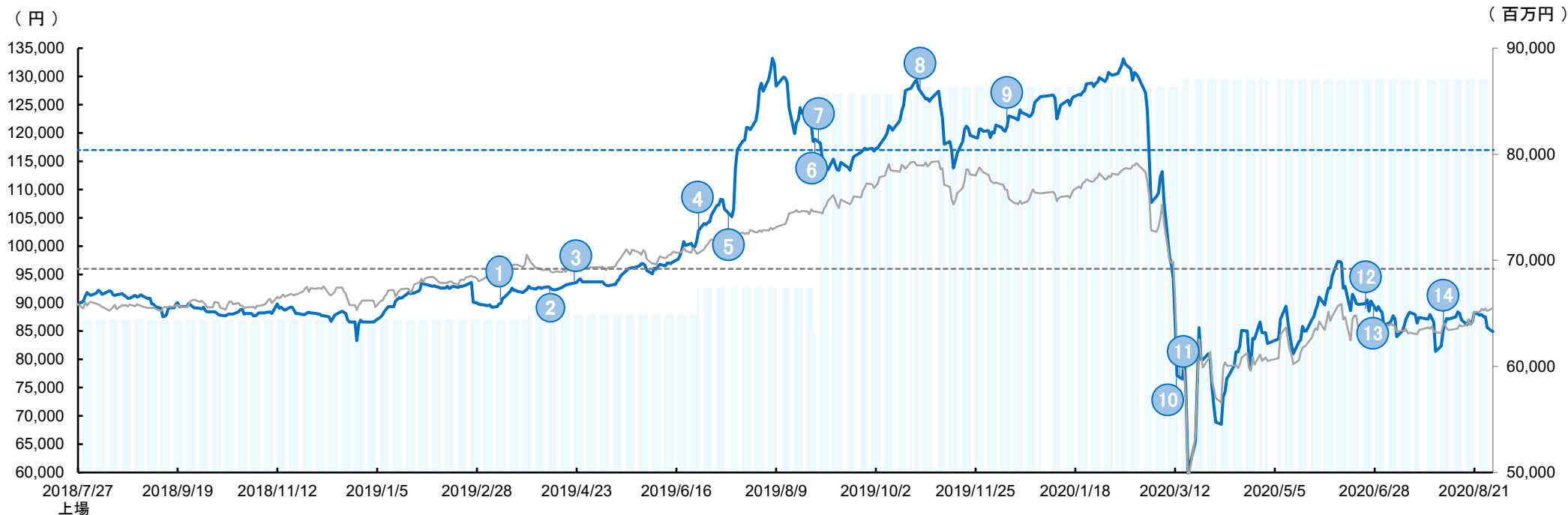
鑑定LTV＝期末有利子負債額÷不動産等鑑定評価額×100

1口当たりNAV＝(期末純資産額－分配金支払総額＋不動産等鑑定評価額－不動産等期末帳簿価格)÷発行済投資口総数

商号	タカラPAG不動産投資顧問株式会社
所在地	東京都港区赤坂1-14-15
代表者	代表取締役会長 石原雅行、代表取締役社長 宰田哲男
設立年月日	2016年1月15日
資本金	50百万円
株主構成	株式会社タカラレーベン(60%) PAG Real Estate Holding Limited(30%) 株式会社共立メンテナンス(5%) 株式会社ヤマダホールディングス(5%)



Webサイト: <https://www.takara-pag.com/>

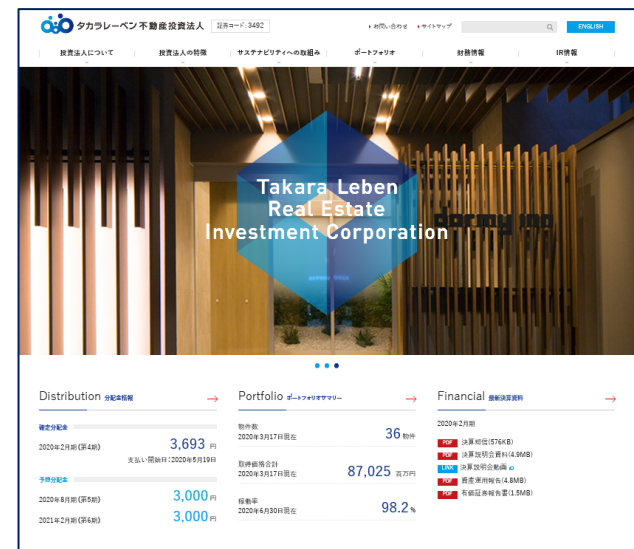


- | | | | | | | |
|--|--|--|--|---|--|--|
| <p>1 新規物件取得
(2019年3月28日)</p> <ul style="list-style-type: none"> ●TA湘南鵠沼海岸を5億円で取得 | <p>2 パイプライン
サポート契約締結
(2019年4月12日)</p> <ul style="list-style-type: none"> ●霞ヶ関キャピタル株式会社と戦略的パートナーシップによる提携 | <p>3 匿名組合
出資持分の取得
(2019年4月24日)</p> <ul style="list-style-type: none"> ●匿名組合出資持分(1億円)を取得し、外部成長の機会を拡充 | <p>4 新規物件取得
(2019年6月28日)</p> <ul style="list-style-type: none"> ●ドーミーイン盛岡を25億円で取得 | <p>5 認証取得
(2019年7月、8月)</p> <ul style="list-style-type: none"> ●DBJ Green Building 認証(NTビル・7月12日) ●BELS評価(ドーミーイン盛岡・8月8日、ドーミーイン松山・8月9日) | <p>6 物件譲渡
(2019年8月、9月)</p> <ul style="list-style-type: none"> ●TTS南青山ビルの譲渡(譲渡価格:53億円) | <p>7 公募増資による6物件取得
(2019年9月3日)</p> <ul style="list-style-type: none"> ●6物件、約223億円の物件を取得 |
| <p>8 新規物件取得
(2019年10月31日)</p> <ul style="list-style-type: none"> ●赤坂川瀬ビルを6.9億円で取得 | <p>9 BELS取得
(2019年12月20日/23日)</p> <ul style="list-style-type: none"> ●L.Biz神保町 ●博多祇園ビル | <p>10 優先交渉権取得
(2020年3月13日)</p> <ul style="list-style-type: none"> ●アイランドシップ3号から、4物件に係る優先交渉権を取得 | <p>11 新規物件取得
(2020年3月17日)</p> <ul style="list-style-type: none"> ●ラグゼナ本厚木を7.0億円で取得 ●タカラレーベンによる外部取得後バリューアップ案件 | <p>12 信用格付け取得
(2020年6月18日)</p> <ul style="list-style-type: none"> ●株式会社日本格付研究所より長期発行体格付を取得 | <p>13 底地の一部譲渡
(2020年6月24日)</p> <ul style="list-style-type: none"> ●家電住まいる館YAMADA神戸垂水店(底地)の土地の一部を譲渡。 | <p>14 150億円の借換え
(2020年7月30日)</p> <ul style="list-style-type: none"> ●2018年7月30日借入れについて、借換えを実施 |



お問い合わせ
タカラPAG不動産投資顧問株式会社
Tel: 03-6435-5264
Mail: info@takara-pag.com

<https://takara-reit.co.jp/>



- ・本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての投資の募集、勧誘や売買の推奨を目的としたものではありません。
- ・本資料は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律又は東京証券取引所規則に基づく開示書類や運用報告書ではありません。
- ・本資料の内容には、将来予想に関する記述が含まれていますが、現時点で入手可能な情報並びに一定の仮定及び前提に基づくものであり、現時点では知りえないリスク及び不確実性が内在しています。将来予想の内容は、このようなリスク、不確実性、仮定及びその他の要因による影響を受けるおそれがあります。したがって、かかる将来予想に関する記述は、将来における本投資法人の実際の業績、経営成績、財務内容等を保証するものではありません。
- ・本資料で提供している情報に関しては、万全を期しておりますが、その情報の正確性及び安全性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がございます。
- ・事前の承諾なしに、本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。