



タカラレーベン不動産投資法人

証券コード:3492

2019年8月期決算説明資料  
2019年10月

## Executive Summary

### 1. 公募増資結果

- 公募増資ハイライト
- 取得物件サマリー
- ポートフォリオサマリー
- 1口当たり分配金と1口当たりNAVの推移

### 2. 第3期概要

- 第3期決算ハイライト
- 物件運用実績
- 内部成長に向けた取組み
- 財務ハイライト
- LTVコントロール
- 投資主構成
- ESGの取り組み

### 3. 第4期・第5期の運用戦略

- 第3期実績・第4期業績予想
- 第4期・第5期業績予想
- 今後の運用戦略
- メインスポンサーであるタカラレーベンによるパイプライン
- ポートフォリオの質の向上
- 中期分配金目標への進捗状況

### 4. 参考資料

- 個別物件の稼働率
- 不動産鑑定評価の概要(2019年8月末時点)
- 第3期(2019年8月期)貸借対照表
- 第3期(2019年8月期)損益計算書/キャッシュ・フロー計算書
- 個別物件データ(賃貸事業損益)
- 新規取得資産
- 各種指標

# Executive Summary～第3期に連続的に施策を実施

- マルチスポンサーの力を活用し、着実に施策を実施して投資主価値を向上

## 上場以降の各種施策の取組み実績



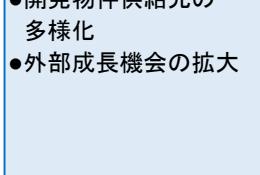
### 1 新規物件取得 (2019年3月28日)

- TA湘南鵠沼海岸を5億円で取得



### 2 追加パイプラインサポート契約締結 (2019年4月12日)

- 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
- アセツクラスの多様化
- 開発物件供給元の多様化
- 外部成長機会の拡大



### 3 匿名組合出資持分の取得 (2019年4月24日)

- 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
- Almost Blue
- 家電住まいの館 YAMADA松山問屋町店
- 家電住まいの館 YAMADA神戸垂水店(底地)



### 4 新規物件取得 (2019年6月28日)

- ドーミーイン盛岡を25億円で取得



### 5 認証取得 (2019年7月、8月)

- 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)



### 6 物件譲渡 (2019年8月、9月)

- TTS南青山ビルの譲渡(譲渡価格:53億円)に係る契約の締結



## ポートフォリオの質の向上を実現する本取組み

中長期戦略に基づく連続的な施策の実施及びポートフォリオの質の向上・拡充

### 公募増資による取得資産(2019年9月3日)



### 1 4 6 資産入替

<取得>



<譲渡>



TA湘南鵠沼海岸



TTS南青山ビル

ドーミーイン盛岡

## 期初目標

### 1 ポートフォリオの質の向上

- アセットアロケーション、築年数等の観点からバランスの取れたポートフォリオへの移行
- タカラレーベンの開発物件を中心としたポートフォリオ構築
- 資産の入替によるポートフォリオの質の向上

### 2 スポンサー間の役割の明確化

- タカラレーベンによる安定的かつ良質な新規開発物件の供給
- PAGによる供給物件はタカラレーベンの未開発エリア・規模を中心に厳選

### 3 内部成長・その他施策の実施

- 格付の取得
- 投資口累積投資制度による資産運用会社の役職員と投資主利益の共通化
- GRESB評価参加等、ESGの積極的な取組み

## 当期(第3期)のハイライト

### 1 中長期戦略に基づき連続して実施した施策

- 資産入替を伴う外部成長による、ポートフォリオにおける分散の進展と収益安定性の向上
- タカラレーベン開発物件を中心とした物件の取得により資産規模の拡大とバランスの取れたポートフォリオへの進展を着実に推進

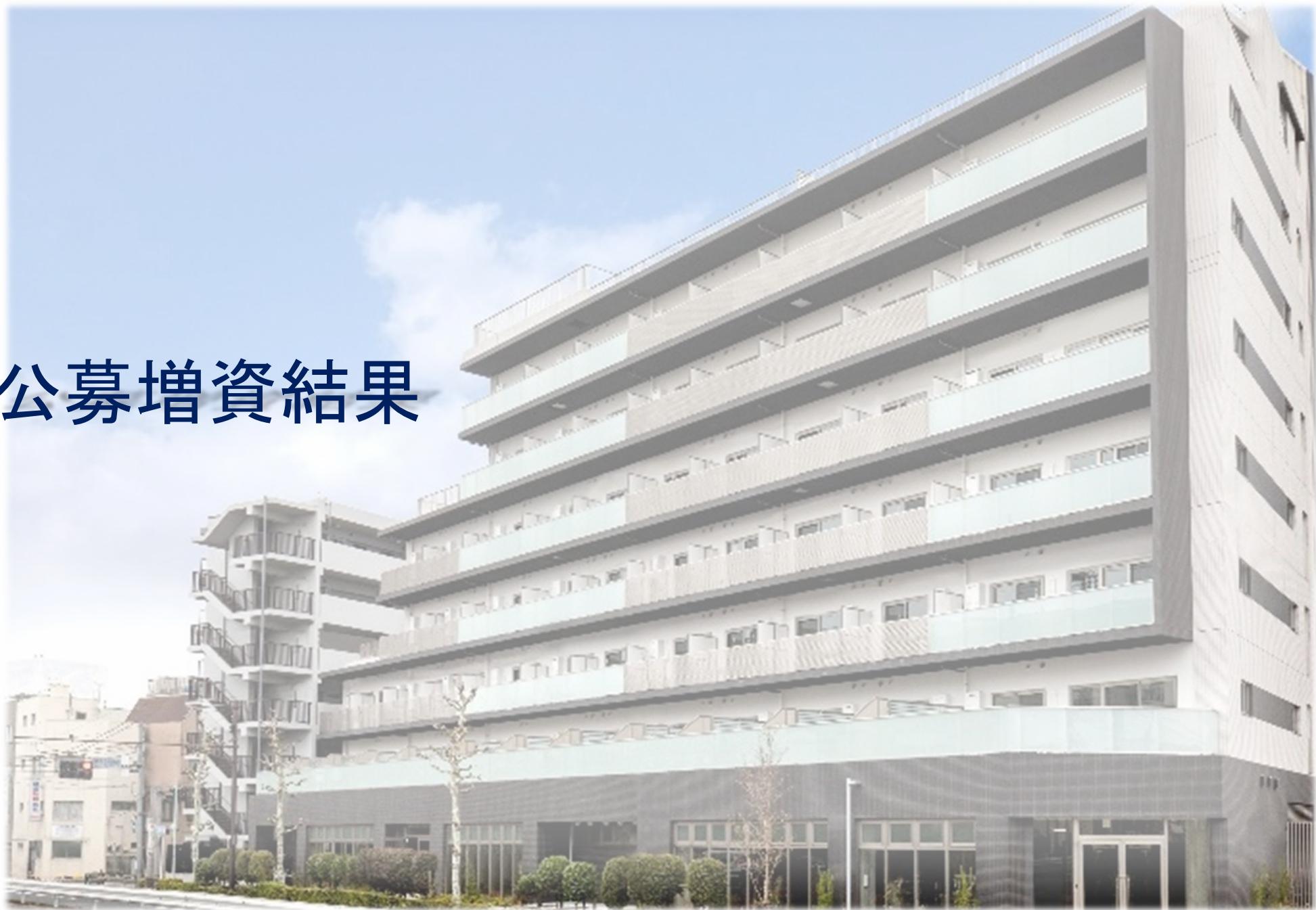
### 2 スポンサー4社すべてが関与する新規取得資産

- 取得資産6物件のうち、3物件がタカラレーベンの開発物件
- 港区南青山所在の物件「Almost Blue」のPAGを介した取得
- ホテルオペレーターとしての豊富な実績を有する共立メンテナンスがテナントであるドーミーイン盛岡の取得
- ヤマダ電機をテナントとする物件の取得

### 3 着実な内部成長戦略の実行・ESGを見据えた諸施策の実施

- 稼働率向上・賃料増額・コスト削減による収益性の向上
- 投資主価値の向上及び社会利益に寄与するガバナンス並びに社会・環境に対する取組み
- DBJ Green Building認証(NTビル)、BELS(ドーミーイン盛岡、ドーミーイン松山)、GRESB 「Green Star」取得

# 1. 公募増資結果

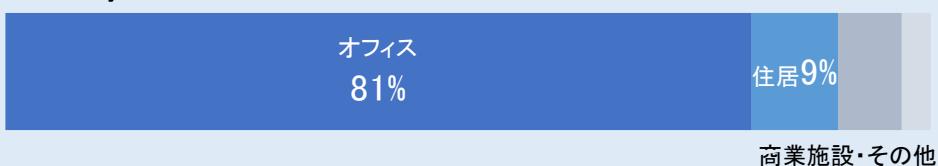


## ■ オファリング概要

オファリング形態	国内・海外募集
発行投資口数	117,000口
払込日	2019年9月2日
発行価格	1口当たり117,000円
発行価額	1口当たり112,800円
発行価額総額	13,197百万円
資金使途	6物件取得及び短期借入金の返済

## ■ オファリングによる物件取得の効果

### ▶ ポートフォリオの分散化 IPO時



### 今回PO後



### ▶ ポートフォリオ平均築年数の若返り

26.3年 平均築年数の低下 20.8年

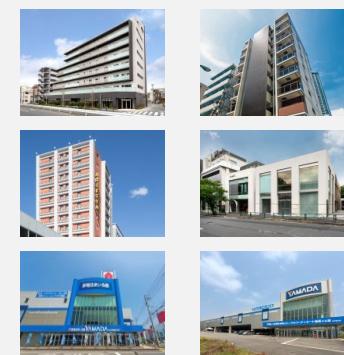
## ■ 調達資金の使途

- ▶ 公募で調達した資金、借入金、物件売却収入と合わせて物件取得及び短期借入金の返済、分配金への支払い準備へ充当し、残額は成長資金に投資予定

### 〈資金調達〉

借入金  
134億円

### 〈資金使途〉



6物件取得  
(取得価格総額**223億円**)

公募増資による資金  
131億円

借入金の返済  
59億円

物件売却収入  
53億円

第3期分分配金  
16億円

成長資金に投資予定

# 取得物件サマリー

- 公募増資等による調達資金を用いて、スポンサーが関与する6物件223億円の資産を取得
- 取得資産6物件のうち3物件はメインスポンサーであるタカラレーベンが開発した物件
- ポートフォリオの平均築年数が低下し、NOI利回りの向上等、ポートフォリオの質が向上

取得資産一覧		取得価格合計	スポンサー関与率	タカラレーベン開発物件
取得資産	物件名	223億円	100%	3物件(6物件中)
	鑑定評価額合計	平均鑑定NOI / 平均償却後鑑定NOI利回り		平均築年数
	242億円	4.8% / 4.4%		7.9年
	物件名	取得価格	アセットタイプ	取得ルート
	ラグゼナ平和台	3,910百万円	住宅	タカラレーベン
	ラグゼナ勝どき	1,120百万円	住宅	タカラレーベン
取得資産	アリエッタホテル名古屋	2,500百万円	ホテル	タカラレーベン
	Almost Blue	6,520百万円	商業施設	PAG
	家電住まいの館YAMADA 松山問屋町店	4,030百万円	商業施設	本資産運用会社 独自
	家電住まいの館YAMADA 神戸垂水店(底地)	4,250百万円	商業施設	ヤマダ電機
				ヤマダ電機

公募増資による資産取得後の資産規模は856億円まで拡大

資産入替も活用したポートフォリオの質の向上

収益性の高い物件組入れに伴う投資主価値の向上

2019年 2月期末時点 (第2期)	一連の物件取得・譲渡の取組み			公募増資実施後
	第3期中取得資産	譲渡資産 (TTS南青山)	公募増資による 取得資産	
物件数(物件)	27	2	1	34
取得価格合計(億円)	643	30	40	856
鑑定評価額合計(億円)	692	31	44	922
含み益(億円)	42	1	3	58
(平均)鑑定NOI利回り(%)	5.1	5.2	3.9	5.1
(平均)償却後鑑定NOI利回り(%)	4.4	3.3	3.8	4.4
(平均)稼働率(%)	98.3	100.0	100.0	98.1
(平均)築年数(年)	26.3	0.7	35.2	20.8
鑑定LTV(%)	48.0			47.0
1口当たりNAV(円)	104,710			109,987

(注1)平均築年数は2019年8月31日時点での試算

(注2)公募増資実施後の平均稼働率は2019年9月30日時点での稼働率を使用して試算

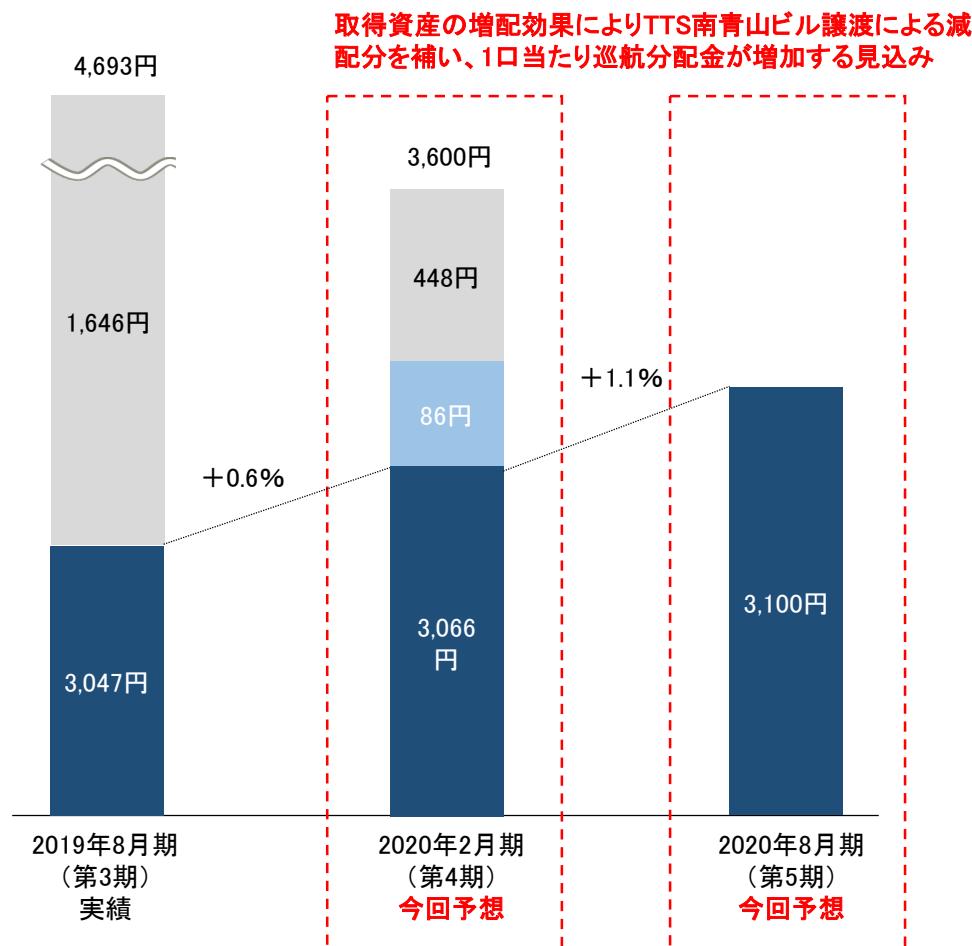
(注3)公募増資後の1口当たりNAV=(第3期末NAV+増加出資金額+取得6物件の不動産鑑定価格-同物件の取得時簿価)÷増資後の発行済投資口総数462,500口

# 1口当たり分配金と1口当たりNAVの推移

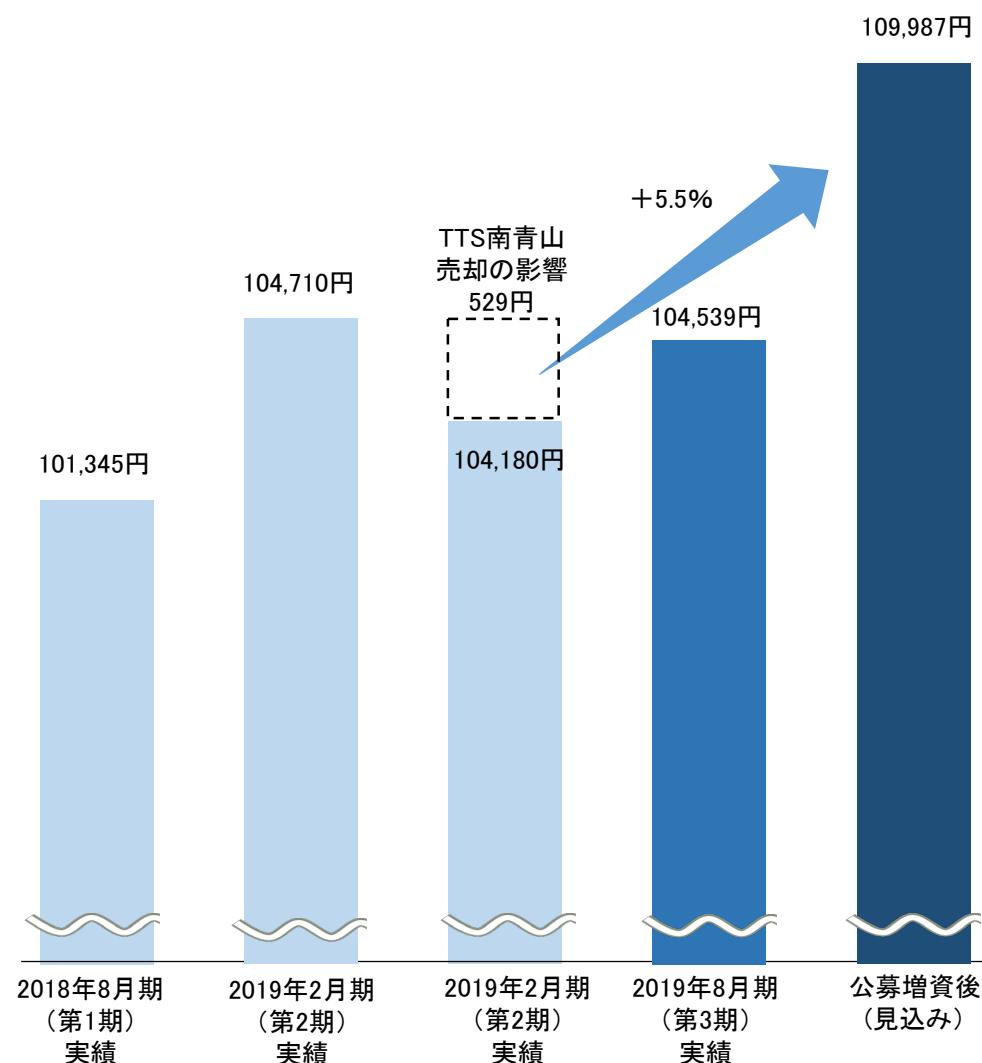
- 公募増資による物件取得がもたらす1口当たり分配金は2020年2月期(第4期)3,600円、2020年8月期(第5期)3,100円の見込み
- 公募増資後の1口当たりNAVは109,987円に増加する見込み

## 分配金の推移

- 譲渡益の還元による1口当たり分配金
- 新規取得資産の固定資産税・都市計画税効果による1口当たり分配金
- 譲渡益を除いた1口当たり分配金



## 1口当たりNAVの推移



## 2. 第3期概要



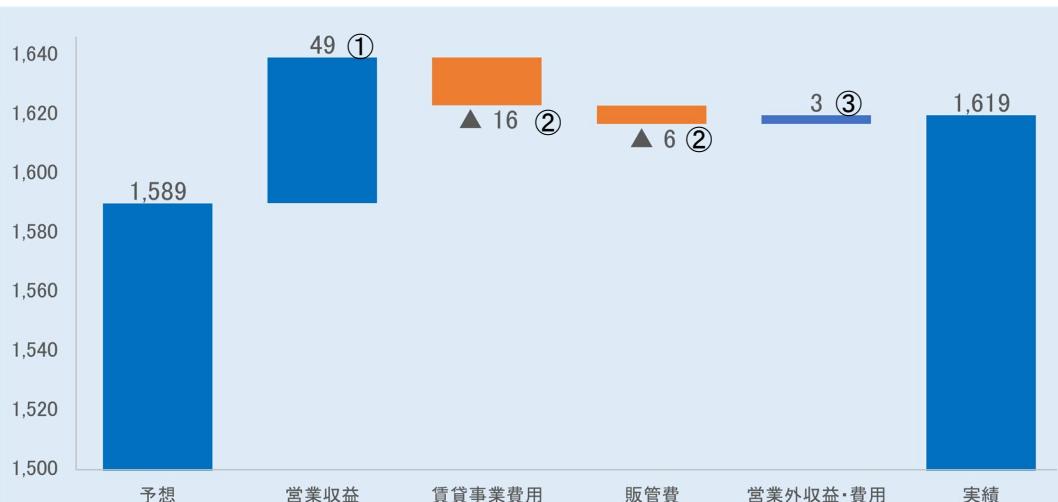
ラグゼナ勝どき

## ■ 第3期業績予想・実績比較

	予想	第3期(2019年8月期)		
		実績	差異	差異の内容
運用日数	184日	184日	—	—
営業収益(百万円)	2,866	2,916	+49	+31 物件売却益の表示方法の変更 + 7 原状回復費収入の上振れ +10 その他
営業利益(百万円)	1,733	1,760	+26	+49 増収 ▲23 営業費用増加
経常利益(百万円)	1,590	1,620	+29	+26 営業増益 +3 金融コスト減少分
当期純利益(百万円)	1,589	1,619	+29	
1口当たり分配金(利益超過分配金含む)(円)	4,600	4,693	+93	発行済投資口総数:345,500口

(注1) 1口当たり分配金には利益超過分配金が含まれていますが、全額が金利スワップの評価損及び資産除去債務償却等からなる一時差異等調整引当額であり、税法上の出資等減少分配ではありません

## ■ 第3期当期純利益予想実績差異分析



### 第3期予算実績差異の主要要因

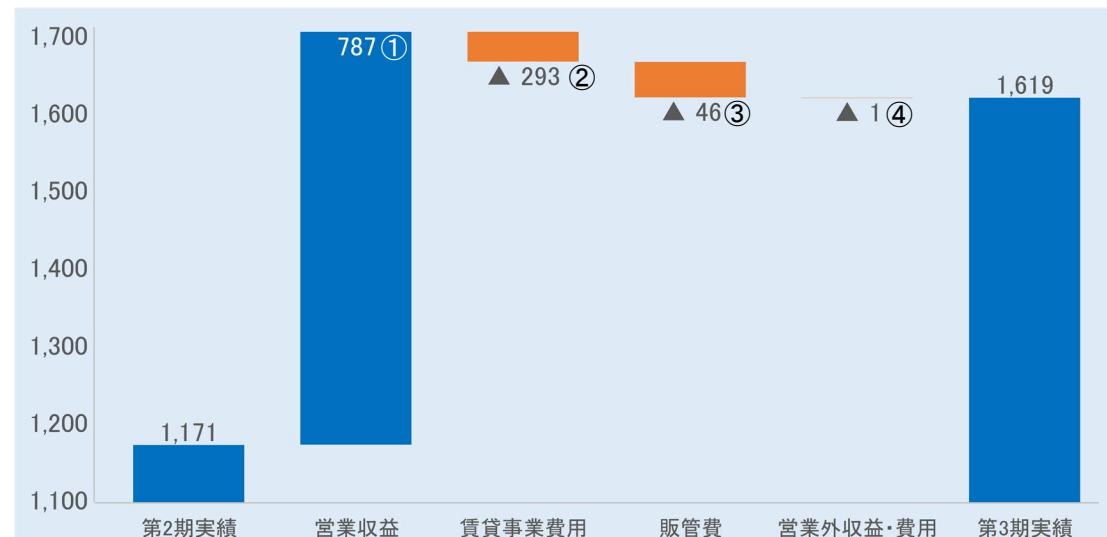
① 営業収益の差	+49	+49
	+31	売却益から控除していた売却関連費用を販管費に振替え、売却益を総額表示にした影響
	+ 7	原状回復費収入の上振れ
	+10	匿名組合出資分配金等
② 営業費用の差	▲23	賃貸事業費用の増加
	▲16	売却関連費用の表示の変更(販管費)
	▲31	控除対象外消費税の減少(販管費)
	+24	
③ 営業外収益の差	+ 3	金融コスト減少
	+ 3	

## ■ 第2期実績・第3期実績比較

	第2期 (2019年 2月期)	第3期(2019年8月期)		
		実績	差異	差異の内容
運用日数	181日	184日	—	—
営業収益(百万円)	2,129	2,916	+787	+46 新規取得物件の増収等 +738 物件売却益
営業利益(百万円)	1,311	1,760	+448	+787 営業増収 ▲293 賃貸事業費用の増加 ▲46 販管費の増加
経常利益(百万円)	1,172	1,620	+447	
当期純利益(百万円)	1,171	1,619	+447	
1口当たり分配金(利益超過分配金含む)(円)	3,398	4,693	+1,295	発行済投資口総数:345,500口

(注1) 1口当たり分配金には利益超過分配金が含まれていますが、全額が金利スワップの評価損及び資産除去債務償却等からなる一時差異等調整引当額であり、税法上の出資等減少分配ではありません

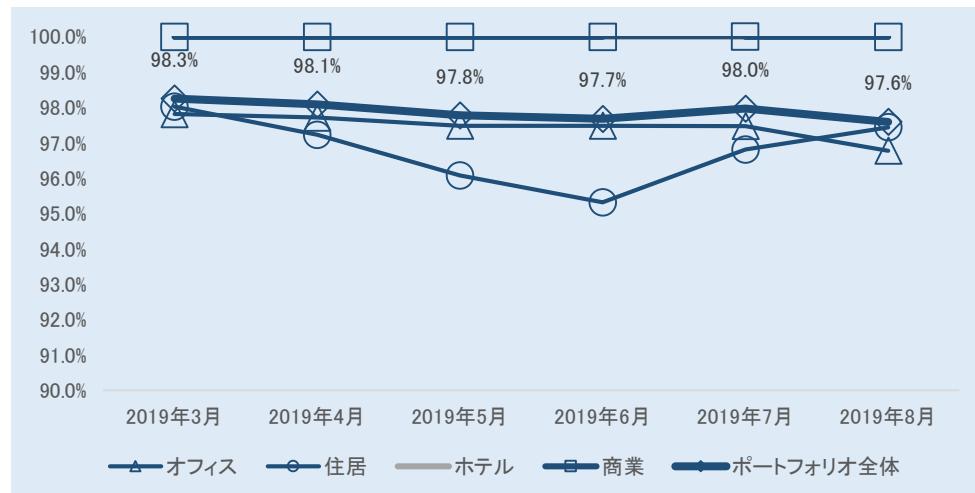
## ■ 第2期・第3期当期純利益実績差異分析



### 第2期と第3期の実績差異の主な要因

① 営業収益の差	+787	取得物件の収入増
	+46	物件売却益
	+738	匿名組合出資分配金等
	+2	
② 賃貸事業費用の差	▲293	固都税の費用化
	▲167	将来投資の前倒し(修繕)
	▲95	減価償却費の増加
	▲18	その他
③ 販管費の差	▲46	運用報酬の増加
	▲25	控除対象外消費税の増加
	▲17	
	▲4	その他
④ 営業外収益の差	▲1	

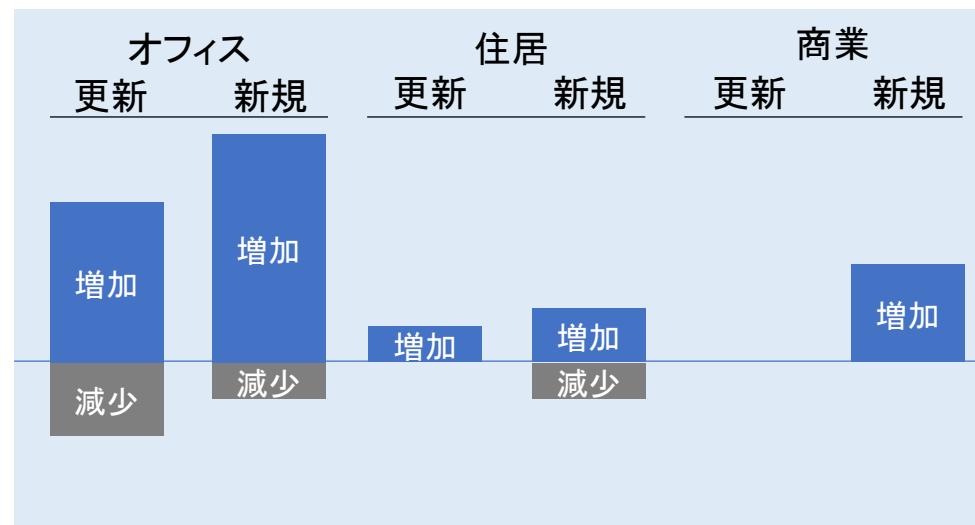
## 稼働率推移：



第3期のポートフォリオの期中平均稼働率は97.9%で推移

- 住居については引っ越しシーズンである3月の変動を乗り切り安定的に推移

## 賃料動向：



新規契約・契約更新時に増額賃料となるトレンドが継続

- オフィス・住居・商業における新規契約・契約更新により1期あたり**16百万円**の増額効果

## 保有ホテルの稼働率

	物件番号	取得	賃料	2019年3月	2019年4月	2019年5月	2019年6月	2019年7月	2019年8月	備考
ドーミーイン松山	H-01	2018年7月	固定	95.2%	92.7%	91.1%	92.3%	91.0%	96.8%	
ホテルサンシャイン宇都宮	H-02	2018年7月	固定	81.1%	80.1%	66.5%	69.5%	78.5%	68.1%	
ドーミーイン盛岡	H-03	2019年6月	固定					92.9%	97.7%	2019年4月開業
アリエッタホテル名古屋	H-04	2019年9月	固定+歩合							2019年4月開業

➤ ドーミーイン松山、ドーミーイン盛岡、アリエッタホテル名古屋はタカラレーベンによる開発

ドーミーイン松山  
IPO時取得



ホテルサンシャイン宇都宮  
IPO時取得



ドーミーイン盛岡  
第3期(2019年6月28日)取得



アリエッタホテル名古屋  
第4期(2019年9月3日)取得



- 第2期より開始した新電力切替及びLED化投資等によるコスト削減が結実
- 第2期から第3期にかけての電力料金の減少額は13百万円

## ■ 共用部のLED化による内部成長(実施物件)

共用部のLED化実施済物件一覧(16物件)	
NTビル	仙台日興ビル
東池袋セントラルプレイス	盛岡駅前通ビル
名古屋センタープラザビル	EME郡山ビル
アマーレ東海通	山形駅前通ビル
サムティ新大阪センタービル	ベネフィス博多南グランスウート
博多祇園ビル	ラグゼナ東高円寺
中央博労町ビル	アルファスペース都立大
L.Biz仙台	ジェイシティ八丁堀

## 共用部のLED化による内部成長例～NTビル



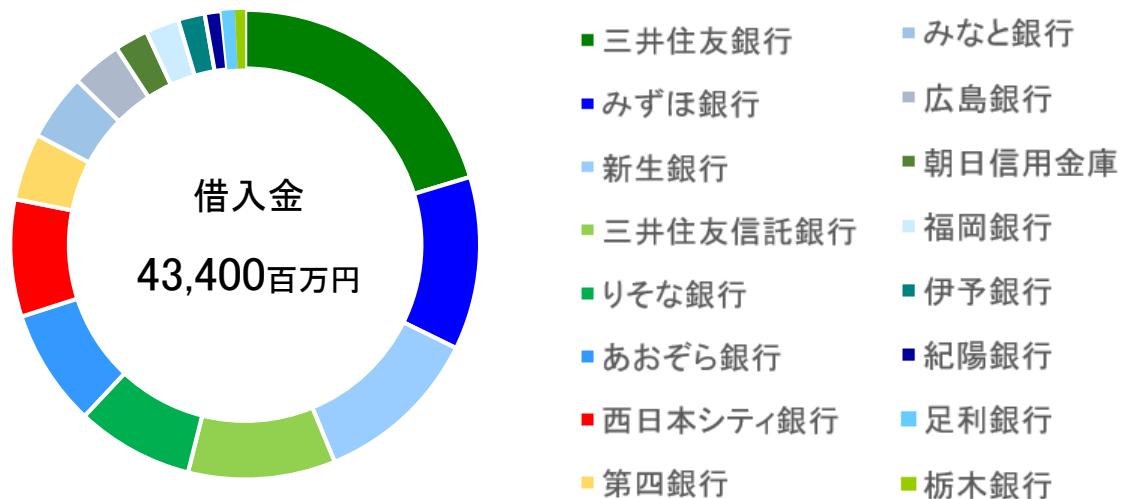
## ■ 新電力への切替による内部成長(実施物件)

新電力への切替実施済物件一覧(16物件)	
NTビル	仙台日興ビル
東池袋セントラルプレイス	盛岡駅前通ビル
名古屋センタープラザビル	長野セントラルビル
大宮NSDビル	EME郡山ビル
サムティ新大阪センタービル	宇都宮セントラルビル
博多祇園ビル	山形駅前通ビル
心斎橋ビル	プリオ大名Ⅱ
L.Biz仙台	TA湘南鵠沼海岸

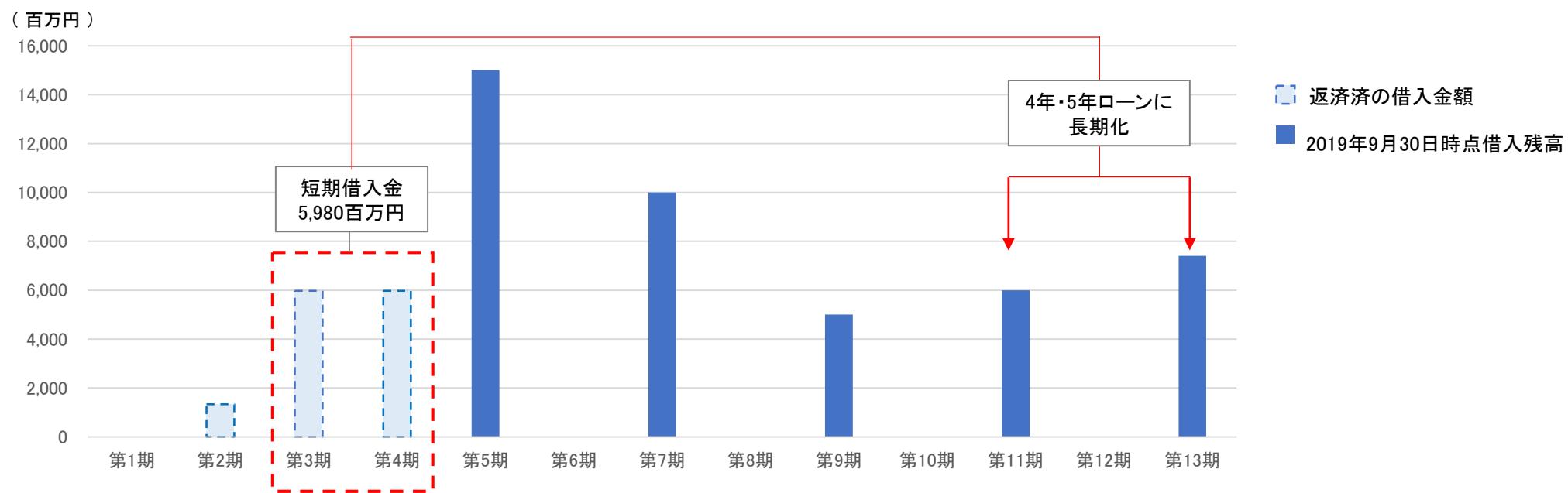
## 新電力への切替による内部成長例～博多祇園ビル



## ■ 三井住友銀行を中心としたバンクフォーメーション (2019年10月15日時点)

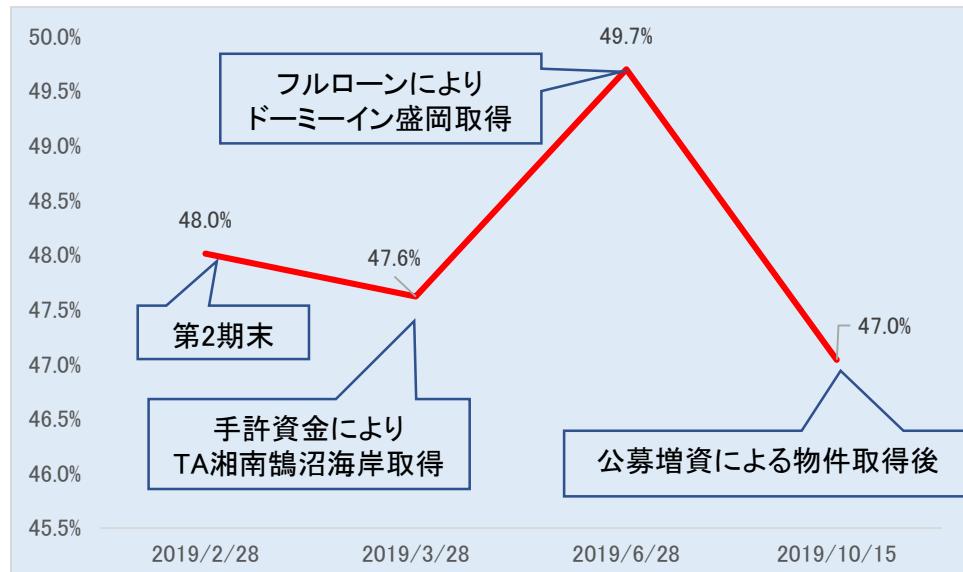


## ■ 返済期限の分散状況



- 資金を効率的に使いながら、1口当たり分配金を向上させるべく物件を取得  
手許資金による物件購入(3月)→フルローンによる物件取得(6月)→エクイティファイナンスによる物件取得(9月)
- 強固なレンダーフォーメーションを維持するためLTVに配慮  
40%台半ば前後を目指しつつ機動的に行動
- 第4期以降も積極的な資金活用により外部成長を目指す

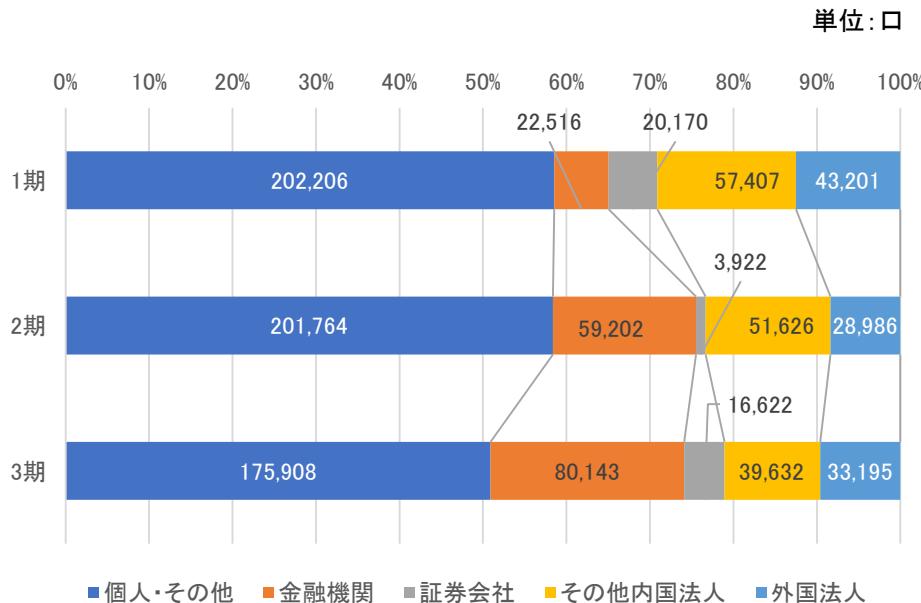
## ■ LTVの推移



## ■ 財務指標の推移

	2019年2月期末 (第2期末)	2019年8月期末 (第3期末)	2019年10月15日 現在
有利子負債残高	33,260百万円	35,980百万円	43,400百万円
鑑定LTV	48.0%	51.9%	47.0%
平均金利	0.49%	0.47%	0.57%
固定金利比率	90.2%	83.4%	98.8%
長期借入金比率	90.2%	83.4%	100.0%

## 所有者別投資口数



## 主要投資主一覧(上位10位)

	名称	所有投資口数	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)	24,043	7.0
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	19,533	5.7
3	株式会社タカラレーベン	18,700	5.4
4	PAG JREIT CO-INVEST LIMITED	10,400	3.0
5	野村信託銀行株式会社(信託口)	7,710	2.2
6	三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	6,923	2.0
7	近畿産業信用組合	5,590	1.6
8	MLI STOCK LOAN	5,357	1.6
9	株式会社レーベンコミュニティ	5,200	1.5
10	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	4,502	1.3

## 所有者別投資主数

单位: 人

所有者別投資主数	1期	2期	3期	
個人・その他	12,291	96.5%	14,827	97.1%
金融機関	33	0.3%	35	0.2%
証券会社	20	0.2%	26	0.2%
その他内国法人	359	2.8%	335	2.2%
外国法人	36	0.3%	50	0.3%
合計	12,739	100.0%	15,273	100.0%
			15,483	100.0%

## ■ Environment(環境)に対する取組み

- DBJ Green Building認証の取得



十分な  
「環境・社会への配慮」がなされた建物



NTビル

### 評価ポイント

- 共用部のLED照明の採用や、自動水栓の設置、雨水の再利用等により、省エネ・省資源に積極的に取り組んでいる点
- 内部に柱を設置しない無柱空間を実現し、十分な天井高を確保している専有部分や、交通利便性に優れる等、オフィス利用者の利便性・快適性に配慮している点

- 共用部へのLED導入による省電力化(NTビル)



- BELS評価取得

ドーミーイン盛岡 (2019年8月8日取得)



ドーミーイン松山(2019年8月9日取得)



- GRESB評価「Green Star」

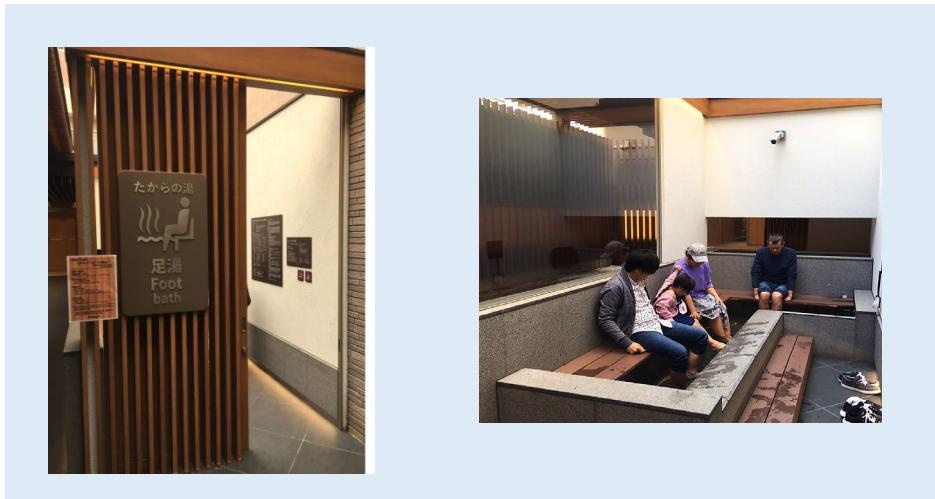


GRESB評価「Green Star」獲得

- 2019年に実施されたGRESBリアルエステート評価において、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

## ■ Society(社会)に対する取組み

- 宿泊客・観光客・地域の方々が無料で利用できる足湯をドーミーイン松山に設置



- 周辺オフィスエリアへの利便性向上のための移動お弁当販売店の誘致  
(大宮NSDビル)



- 周辺コミュニティのために公開空地を開放(「今池祭り」名古屋センタープラザビル)



## ■ 情報開示・コミュニケーション

- 機関投資家向けロードショー: 3チームによる国内外**49**の機関投資家と面談
- 個人投資家向けにはネット証券のインターネットロードショーを用いて幅広い層にアクセス



## ■ 投資主利益を最大化する資産運用報酬体制

- 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に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**

運用報酬体系	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)	-

## ■ セイムポート出資

- 本投資法人は、以下に掲載しているスポンサーによるセイムポート出資を受け入れています



本投資法人は、投資主価値の最大化を図ります

### 3. 第4期・第5期の運用戦略



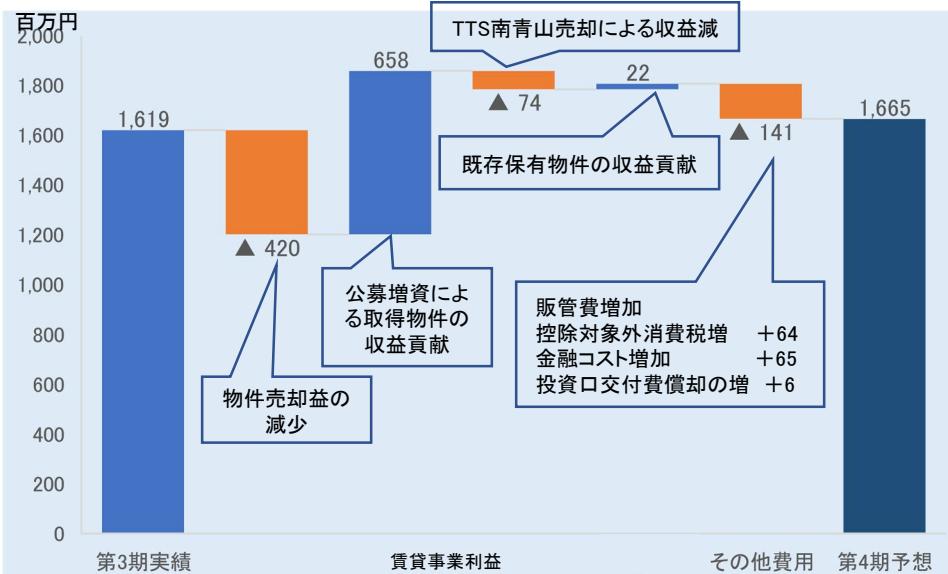
アリエッタホテル名古屋

## ■ 第3期実績・第4期業績予想

	実績		業績予想	
	第3期	第4期	差異	差異の要因
運用日数	184日	182日	-	
営業収益(百万円)	2,916	3,025	+109	▲420 +531 物件売却益の減少 新規取得/売却による影響
営業利益(百万円)	1,760	1,878	+118	+109 営業収入増加 ▲72 新規取得/売却による影響 +135 物件管理費の減少 ▲64 控除対象外消費税の増加 +10 その他
経常利益(百万円)	1,620	1,666	+46	+118 営業増益 ▲65 金融費用の増加 ▲ 6 投資口交付費償却の増加
当期純利益(百万円)	1,619	1,665	+45	
1口当たり分配金(含む利益超過分配)(円)	4,693	3,600	▲1,093	発行済投資口総数:462,500口

(注)本投資法人の分配金には金利スワップの時価評価、資産除去債務、控除対象外消費税に基づく利益超過分配が含まれますが、全額が一差異等調整引当額であり、税法上の出資払戻ではありません

## ■ 当期純利益業績予想推移(第3期実績vs第4期予想)



### 控除対象外消費税増加の要因

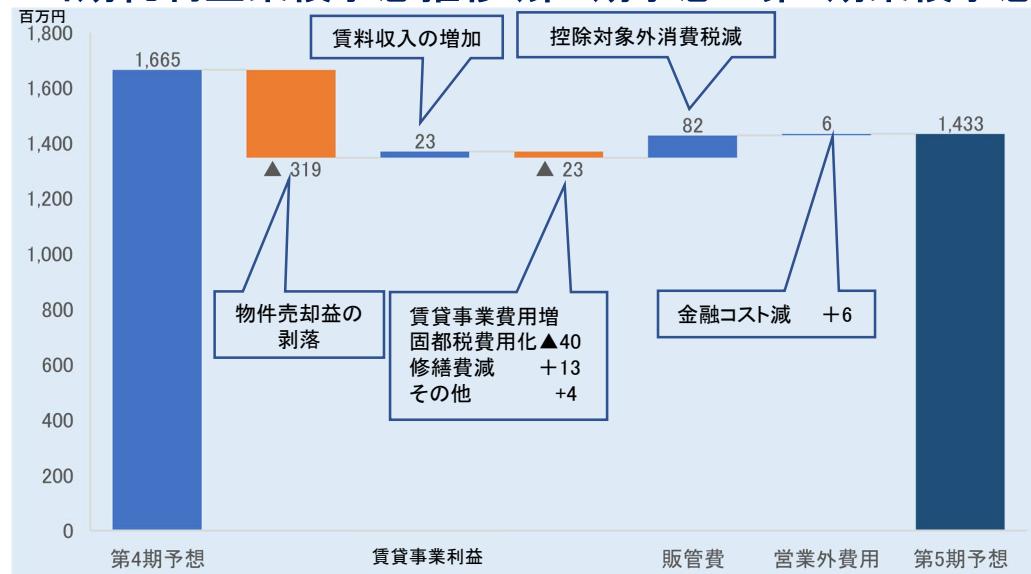
- 第3期、第4期については物件を売却しているため、土地に係る売却収入については消費税課税対象外であることから、課税売上割合が低下
- 課税売上割合が低下していることから控除できる消費税も減少 →控除対象外消費税が増加
- 消費税率の上昇も増加の一因

## ■ 第4期・第5期業績予想

	業績予想			
	第4期	第5期	差異	差異の要因
運用日数	182日	184日	—	
営業収益(百万円)	3,025	2,729	▲296	▲319 +23 物件売却益の剥落 賃料収入の増加
営業利益(百万円)	1,878	1,640	▲237	▲296 +82 営業収入の減少 控除対象外消費税の減少 ▲40 新規物件の固都税費用化開始 +13 修繕費の減少 +4 その他
経常利益(百万円)	1,666	1,435	▲231	▲237 +6 営業利益の減少 営業外費用の減少
当期純利益(百万円)	1,665	1,433	▲231	
1口当たり分配金(含む利益超過分配)(円)	3,600	3,100	▲500	発行済投資口総数: 462,500口

(注)本投資法人の分配金には金利スワップの時価評価、資産除去債務、控除対象外消費税に基づく利益超過分配が含まれますが、全額が一差異等調整引当額であり、税法上の出資払戻ではありません

## ■ 当期純利益業績予想推移(第4期予想vs第5期業績予想)



## 1. ポートフォリオの質の向上

- バランスの取れたポートフォリオへの移行
- タカラレーベンの物件を中心としたポートフォリオ構築
- パイプライン供給先の拡充
- 資産の入替によるポートフォリオの質の向上

## 2. スポンサー間の役割の明確化

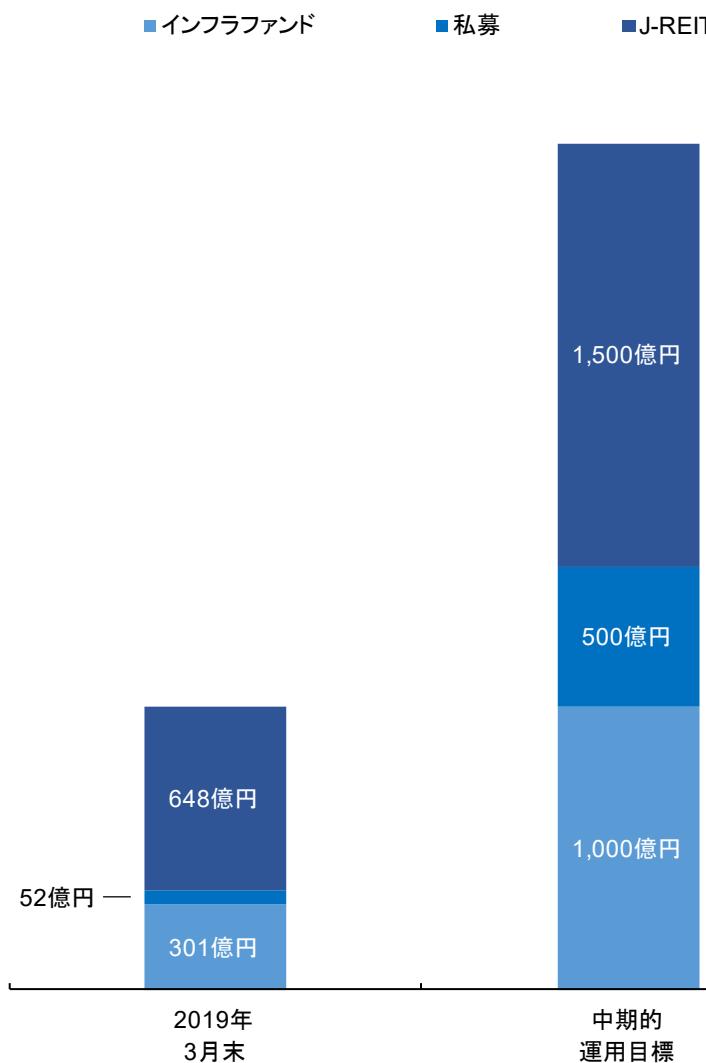
- タカラレーベンは主として良質な新規開発物件を供給
- PAGから供給を受ける物件はタカラレーベンの開発していないエリア・規模を中心に厳選

## 3. 内部成長・その他施策の実施

- 稼働向上・賃料増額・コスト削減による収益性の向上
- 格付の取得
- 累投制度によるセイムボート出資
- GRESB認証取得等、ESGの積極的な取り組み

## ■ タカラレーベンのサポートによる底堅い外部成長機会

### タカラレーベングループの資産運用額の目標



### タカラレーベンが開発中のパイプライン一覧(2019年10月15日現在)

用途	物件名	所在地	竣工予定	戸・室・区画数
オフィス	(仮称)L.Biz水道橋	東京都千代田区	2020年1月	9区画
	ラグゼナ流山おおたかの森	千葉県流山市	竣工済み	80戸+店舗
	(仮称)ラグゼナ門前仲町	東京都江東区	2020年2月	85戸+店舗
	(仮称)ラグゼナ板橋	東京都板橋区	2020年7月	36戸
	(仮称)ラグゼナ東神奈川	神奈川県横浜市	2020年9月	90戸
	(仮称)ラグゼナ門真	大阪府門真市	2021年1月	154戸
	(仮称)ラグゼナ御徒町	東京都台東区	2021年3月	57戸
住宅	(仮称)ラグゼナ戸田公園	埼玉県戸田市	2021年3月	50戸
	ドーミーイン水戸	茨城県水戸市	2019年10月	264室
ホテル	京都五条堀川ホテルPJ	京都府京都市	2019年12月	118室
	尾道PJ	広島県尾道市	2020年秋	-
	御器所PJ	愛知県名古屋市	2023年10月	1区画
商業施設・その他	ラグゼナ流山おおたかの森	(仮称)ラグゼナ門前仲町	(仮称)L.Biz水道橋	ドーミーイン水戸
	(仮称)ラグゼナ門前仲町	(仮称)L.Biz水道橋	(仮称)L.Biz水道橋	ドーミーイン水戸
	(仮称)L.Biz水道橋	(仮称)L.Biz水道橋	(仮称)L.Biz水道橋	ドーミーイン水戸
	ドーミーイン水戸	ドーミーイン水戸	ドーミーイン水戸	ドーミーイン水戸

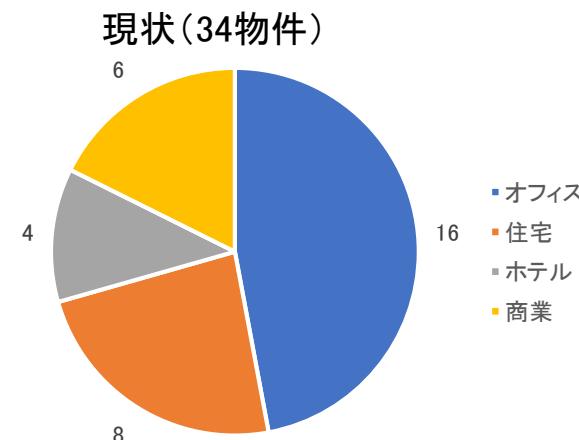


(注1)本投資法人は上表に記載の各物件について優先交渉権を取得していますが、これらの物件について今後取得することを保証するものではありません。また、戸・室及び区画数は変更される可能性があります。

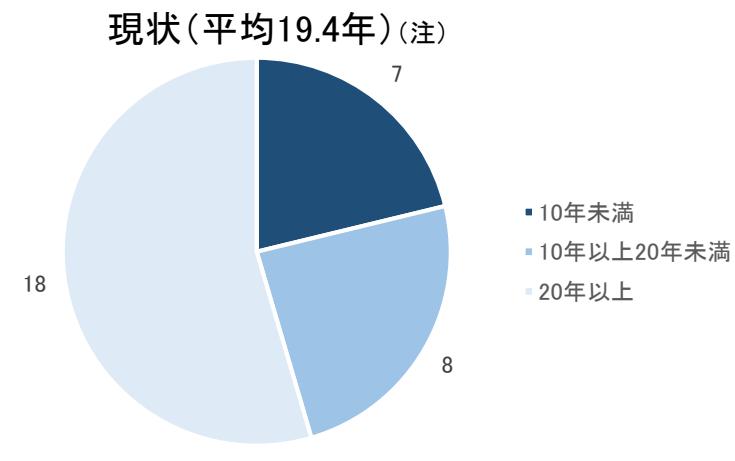
(注2)各物件の写真は完成予想図であり、実際の完成後の物件の外観とは異なる場合があります。

- バランスの取れたポートフォリオへの移行
- オフィスに重点を置いた現状ポートフォリオからタカラレーベンの特質を生かし住居の比率を高める
- ポートフォリオの年齢若返りのために新規開発物件の組み入れを充実

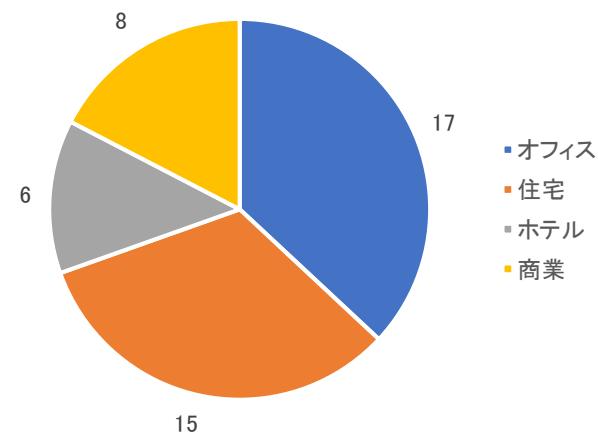
## アセットアロケーション



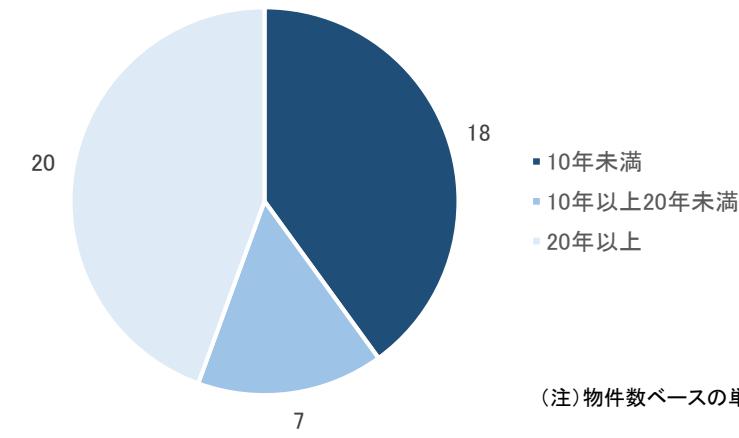
## ポートフォリオ築年



## パイプライン物件組入時 (46物件)



## パイプライン物件組入時 (平均18.0年)(注)

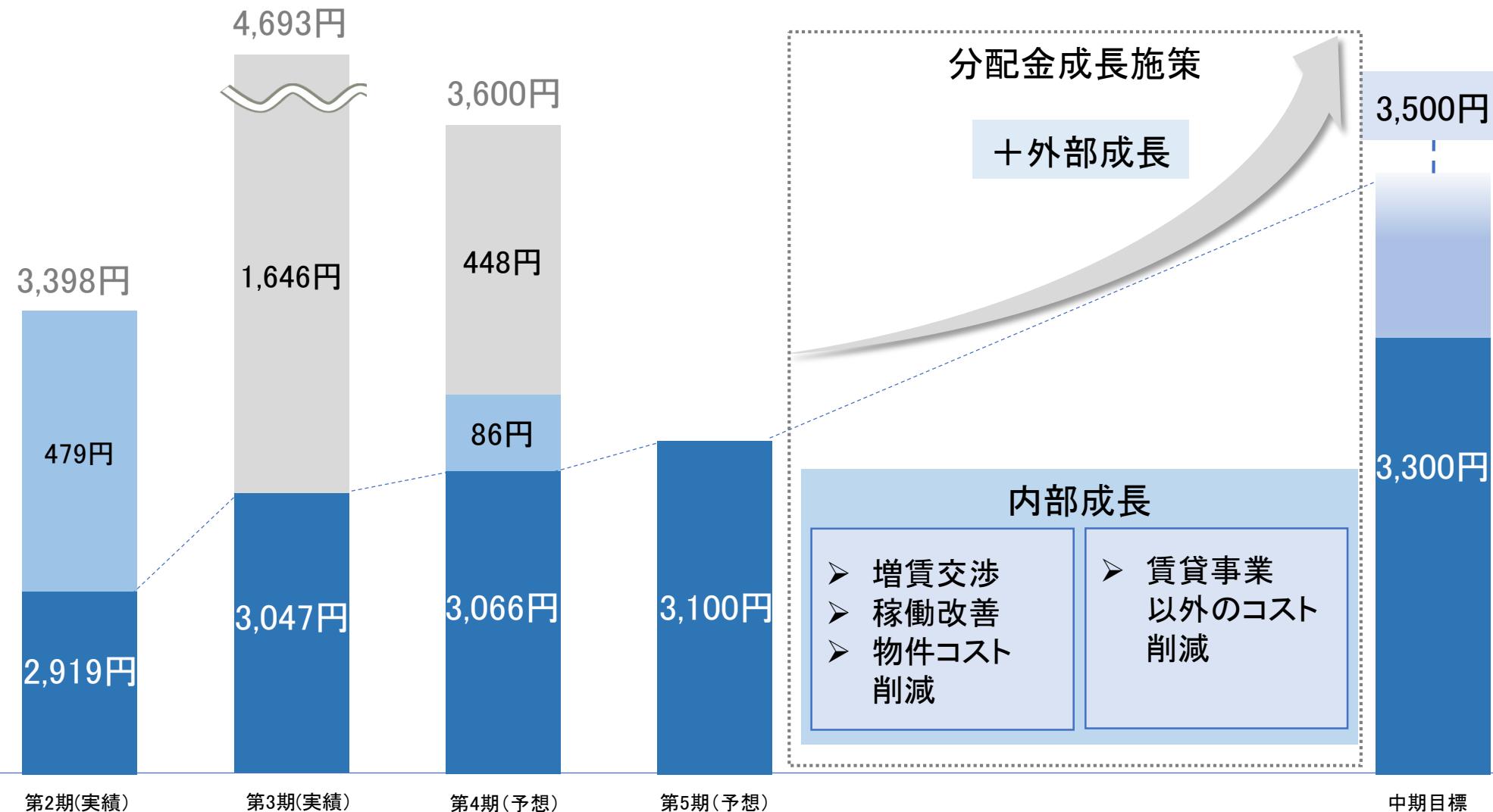


(注)物件数ベースの単純平均

中長期的な巡航分配金目標は**3,500円**

- 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
- 徒に規模拡大は追わず、投資主価値の拡大を踏まえて外部成長に取り組む

物件売却効果  
 固都税効果  
 一時的影響を除く巡航ベース



## 4. 参考資料



# 個別物件の稼働率

(単位:%)

用途	物件番号	物件名	前期末	3月末	4月末	5月末	6月末	7月末	当期末
オフィス	O-01	NTビル	97.3	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	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	99.7	99.7
	O-04	TTS南青山ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	O-05	大宮NSDビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	O-06	サムティ新大阪センタービル	100.0	100.0	97.8	97.8	97.8	97.8	97.8
	O-07	博多祇園ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	95.5
	O-08	中央博労町ビル	97.6	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	97.6
	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	83.3	83.3	83.3	83.3	100.0	100.0
	O-11	L.Biz仙台	97.8	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	O-12	仙台日興ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	87.7
	O-13	盛岡駅前通ビル	95.0	95.0	95.0	95.0	95.0	95.0	95.0
	O-14	長野セントラルビル	94.4	94.4	90.3	90.3	90.3	90.3	85.8
	O-15	EME郡山ビル	93.3	93.3	93.3	93.3	93.3	93.3	93.3
	O-16	宇都宮セントラルビル	90.3	90.3	94.8	94.8	94.8	90.7	98.0
	O-17	山形駅前通ビル	93.3	93.3	83.3	76.9	76.9	72.9	72.9
オフィス合計			97.7	97.8	97.7	97.5	97.5	97.5	96.7
住宅	R-01	アマーレ東海通	94.4	94.8	94.8	96.8	93.8	97.0	96.0
	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	97.5	96.3	94.2	91.7	95.4	94.6	94.6
	R-04	ラグゼナ東高円寺	98.2	100.0	96.5	94.0	90.3	97.0	97.0
	R-05	アルファースペース都立大	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	R-06	ジェイシティ八丁堀	98.0	100.0	100.0	95.9	93.6	94.7	99.0
	住宅合計		96.4	98.0	97.2	96.1	95.3	96.8	97.5
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
	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	コーポさっぽろ春光店	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-03	TA湘南鵠沼海岸		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			98.3	98.3	98.1	97.8	97.7	98.0	97.6

ドーミーイン盛岡は2019年6月28日取得

# 不動産鑑定評価の概要(2019年8月末時点)

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)	期末鑑定 評価額 (百万円)	直接還元法		DCF法			鑑定NOI (百万円)	前期末鑑定 評価額 (百万円)
						収益価格 (百万円)	還元利回り (%)	収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り(%)		
オフィス	O-01	NTビル	12,350	12,437	13,300	13,600	4.0	13,000	3.7	4.2	565	13,300
	O-02	東池袋セントラルプレイス	9,780	9,889	10,400	10,600	4.0	10,200	3.8	4.2	430	10,400
	O-03	名古屋センタープラザビル	4,870	4,977	4,910	4,970	5.0	4,840	4.8	5.2	269	4,890
	O-04	TTS南青山ビル	1,227	1,241	1,290	1,320	3.6	1,280	3.7	3.8	48	1,320
	O-05	大宮NSDビル	3,493	3,529	3,840	3,950	4.7	3,790	4.5	4.9	193	3,820
	O-06	サムティ新大阪センタービル	3,450	3,450	3,620	3,750	4.4	3,570	4.2	4.6	178	3,620
	O-07	博多祇園ビル	2,500	2,512	2,620	2,650	4.4	2,600	4.2	4.6	119	2,600
	O-08	中央博労町ビル	1,485	1,487	1,900	1,930	4.3	1,890	4.1	4.5	91	1,900
	O-09	L.Biz神保町	1,006	1,016	1,140	1,170	3.8	1,130	3.9	4.0	45	1,140
	O-10	心斎橋ビル	772	764	805	829	4.3	795	4.1	4.5	40	805
	O-11	L.Biz仙台	1,680	1,681	1,770	1,810	4.8	1,730	4.6	5.0	93	1,770
	O-12	仙台日興ビル	1,740	1,771	1,790	1,850	4.4	1,770	4.5	4.6	88	1,790
	O-13	盛岡駅前通ビル	1,480	1,489	1,680	1,680	5.8	1,680	5.6	6.0	104	1,680
	O-14	長野セントラルビル	898	933	1,060	1,080	5.7	1,050	5.5	5.9	69	1,070
	O-15	EME郡山ビル	900	913	1,030	1,020	5.7	1,030	5.5	5.9	65	1,030
	O-16	宇都宮セントラルビル	771	785	988	1,010	5.5	979	5.3	5.7	67	988
	O-17	山形駅前通ビル	600	610	748	768	5.7	739	5.5	5.9	49	783
オフィス合計 / 平均			49,003	49,484	52,891	53,987	—	52,073	—	—	2,522	52,906
住宅	R-01	アマーレ東海通	1,100	1,099	1,240	1,250	4.6	1,230	4.7	4.8	60	1,240
	R-02	ドーミー浮間舟渡	1,080	1,092	1,120	1,130	4.6	1,100	4.4	4.8	57	1,120
	R-03	ベネフィス博多南グランスويت	1,032	1,034	1,100	1,110	4.7	1,090	4.8	4.9	55	1,100
	R-04	ラグゼナ東高円寺	1,060	1,069	1,080	1,100	4.0	1,070	4.1	4.2	45	1,070
	R-05	アルファスペース都立大	589	597	608	619	4.0	603	3.8	4.2	27	608
	R-06	ジェイシティ八丁堀	1,200	1,209	1,330	1,340	4.8	1,320	4.9	5.0	66	1,360
住宅合計 / 平均			6,061	6,100	6,478	6,549	—	6,413	—	—	312	6,498
ホテル	H-01	ドーミーイン松山	2,427	2,406	2,550	2,510	5.0	2,560	4.8	5.2	131	2,500
	H-02	ホテルサンシャイン宇都宮	2,000	2,030	2,100	2,090	4.9	2,100	4.7	5.1	113	2,100
	H-03	ドーミーイン盛岡	2,520	2,548	2,550	2,580	4.9	2,530	4.7	5.1	129	—
ホテル合計 / 平均			6,947	6,984	7,200	7,180	—	7,190	—	—	374	4,600
商業・ その他	C-01	プリオ大名Ⅱ	980	993	1,090	1,120	4.1	1,080	3.9	4.3	46	1,090
	C-02	コープさっぽろ春光店	1,036	1,034	1,100	1,100	6.2	1,100	6.0	6.4	70	1,100
	C-03	TA湘南鵠沼海岸	500	511	573	581	4.7	569	4.5	4.9	27	—
商業・その他合計 / 平均			2,516	2,538	2,763	2,801	—	2,749	—	—	144	2,190
ポートフォリオ合計 / 平均			64,527	65,118	69,332	70,517	—	68,425	—	—	3,355	66,194

# 第3期(2019年8月期) 貸借対照表

(単位:千円)

資産の部	第2期	第3期
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	3,238,605	6,081,427
信託現金及び信託預金	954,028	1,006,748
営業未収入金	74,832	75,299
前払費用	82,983	82,656
未収消費税等	–	144,784
その他	1,624	14,602
<b>流動資産合計</b>	<b>4,352,074</b>	<b>7,405,518</b>
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物(純額)	–	2,254,133
構築物(純額)	–	9,582
土地	–	795,779
信託建物(純額)	16,689,967	16,489,335
信託構築物(純額)	20,269	21,756
信託工具、器具及び備品(純額)	4,668	14,088
信託土地	48,291,144	45,529,850
信託建設仮勘定	10,692	4,000
<b>有形固定資産合計</b>	<b>65,016,742</b>	<b>65,118,526</b>
<b>無形固定資産</b>		
ソフトウェア	5,225	4,675
<b>無形固定資産合計</b>	<b>5,225</b>	<b>4,675</b>
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	–	103,043
長期前払費用	78,921	46,912
繰延税金資産	16	21
差入敷金及び保証金	11,000	11,000
その他	10	10
<b>投資その他の資産合計</b>	<b>89,947</b>	<b>160,986</b>
<b>固定資産合計</b>	<b>65,111,915</b>	<b>65,284,188</b>
<b>繰延資産</b>		
投資口交付費	59,811	46,994
<b>繰延資産合計</b>	<b>59,811</b>	<b>46,994</b>
<b>資産合計</b>	<b>69,523,801</b>	<b>72,736,701</b>

負債の部	第2期	第3期
<b>流動負債</b>		
営業未払金	133,538	350,998
短期借入金	3,260,000	5,980,000
1年内返済予定の長期借入金	–	15,000,000
未払金	129,366	163,964
未払費用	11,853	13,167
未払法人税等	939	1,035
未払消費税等	107,459	–
前受金	23,507	12,744
その他	632	4,631
<b>流動負債合計</b>	<b>3,667,298</b>	<b>21,526,540</b>
<b>固定負債</b>		
長期借入金	30,000,000	15,000,000
預り敷金及び保証金	–	90,552
信託預り敷金及び保証金	2,603,603	2,422,827
資産除去債務	89,338	88,015
デリバティブ債務	80,286	82,588
<b>固定負債合計</b>	<b>32,773,227</b>	<b>17,683,984</b>
<b>負債合計</b>	<b>36,440,526</b>	<b>39,210,524</b>
<b>純資産の部</b>		
投資主資本	第2期	第3期
出資総額	31,991,672	31,991,672
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	△14,165	△ 82,574
出資総額控除額合計	△14,165	△ 82,574
出資総額(純額)	31,977,506	31,909,097
<b>剰余金</b>		
当期末処分利益	1,186,054	1,699,667
剰余金合計	1,186,054	1,699,667
<b>投資主資本</b>	<b>33,163,561</b>	<b>33,608,765</b>
<b>評価・換算差額等</b>		
繰延ヘッジ損益	△80,286	△ 82,588
評価・換算差額等合計	△80,286	△ 82,588
<b>純資産合計</b>	<b>33,083,275</b>	<b>33,526,176</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>69,523,801</b>	<b>72,736,701</b>

# 第3期(2019年8月期)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2期	第3期
<b>営業収益</b>		
賃貸事業収入	1,969,097	2,010,180
その他賃貸事業収入	160,250	165,226
匿名組合分配金	–	2,043
不動産等売却益	–	738,901
<b>営業収益合計</b>	<b>2,129,347</b>	<b>2,916,352</b>
<b>営業費用</b>		
賃貸事業費用	651,681	944,320
資産運用報酬	112,685	137,894
資産保管及び一般事務委託手数料	12,828	13,631
役員報酬	2,400	2,400
公租公課	1,977	19,822
その他営業費用	35,995	38,203
<b>営業費用合計</b>	<b>817,568</b>	<b>1,156,271</b>
<b>営業利益</b>	<b>1,311,778</b>	<b>1,760,080</b>
<b>営業外収益</b>		
受取利息	18	19
還付加算金	731	–
受取保険金	–	212
その他	–	0
<b>営業外収益合計</b>	<b>749</b>	<b>232</b>
<b>営業外費用</b>		
支払利息	82,035	83,538
融資関連費用	44,718	43,711
投資口交付費償却	12,816	12,816
<b>営業外費用合計</b>	<b>139,570</b>	<b>140,066</b>
<b>経常利益</b>	<b>1,172,957</b>	<b>1,620,246</b>
<b>税引前当期純利益</b>	<b>1,172,957</b>	<b>1,620,246</b>
<b>法人税等</b>		
法人税、住民税及び事業税	942	1,038
法人税等調整額	22	▲4
<b>法人税等合計</b>	<b>965</b>	<b>1,033</b>
<b>当期純利益</b>	<b>1,171,992</b>	<b>1,619,213</b>
前期繰越利益	14,062	80,454
<b>当期未処分利益</b>	<b>1,186,054</b>	<b>1,699,667</b>

キャッシュ・フロー計算書(単位:千円)	第2期	第3期
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	1,172,957	1,620,246
減価償却費	240,391	259,440
投資口交付費償却	12,816	12,816
融資関連費用	40,255	38,716
受取利息	▲18	▲19
支払利息	82,035	83,538
営業未収入金の増減額(▲は増加)	▲43,557	▲111
未収消費税等の増減額(▲は増加)	1,389,734	▲144,784
未払消費税等の増減額(▲は減少)	107,459	▲107,459
前払費用の増減額(▲は増加)	5,523	▲7,808
長期前払費用の増減額(▲は増加)	3,834	3,655
営業未払金の増減額(▲は減少)	▲5,424	92,531
未払金の増減額(▲は減少)	115,432	34,607
前受金の増減額(▲は減少)	7,466	▲10,763
信託有形固定資産の売却による減少額	–	2,895,401
その他	▲20,561	▲10,987
<b>小計</b>	<b>3,108,346</b>	<b>4,759,020</b>
利息の受取額	18	19
利息の支払額	▲84,152	▲82,224
法人税等の支払額	▲1,922	▲942
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>3,022,289</b>	<b>4,675,872</b>
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	–	▲3,063,103
信託有形固定資産の取得による支出	▲175,422	▲90,083
無形固定資産の取得による支出	▲5,500	–
差入敷金及び保証金の差入による支出	▲1,000	–
預り敷金及び保証金の受入による収入	–	27,165
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	37,363	57,283
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	▲23,777	▲91,558
投資有価証券の取得による支出	–	▲103,053
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>▲168,335</b>	<b>▲3,263,350</b>
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入れによる収入	–	5,977,773
短期借入金の返済による支出	▲1,340,000	▲3,260,000
投資口交付費の支出	▲2,812	–
分配金の支払額	▲33,555	▲1,171,597
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>▲1,376,367</b>	<b>1,546,175</b>
現金及び現金同等物の増減額(▲は減少)	1,477,586	2,958,698
現金及び現金同等物の期首残高	892,525	2,370,111
現金及び現金同等物の期末残高	2,370,111	5,328,810

# 個別物件データ(賃貸事業損益)

(単位:千円)

物件名称	O-01	O-02	O-03	O-04	O-05
	NTビル	東池袋 セントラルプレイス	名古屋 センターブラザビル	TTS南青山ビル	大宮NSDビル
					
①不動産賃貸事業収入	344,766	231,417	199,386	101,691	121,086
賃貸事業収入	315,591	210,052	177,733	96,673	114,643
その他賃貸事業収入	29,174	21,364	21,652	5,018	6,442
②不動産賃貸事業費用	97,470	78,847	68,585	23,281	40,585
管理業務費	20,560	39,367	24,093	3,854	15,537
水道光熱費	29,782	15,804	24,669	3,322	6,635
公租公課	27,807	14,458	15,504	7,698	7,854
損害保険料	521	307	472	74	163
修繕費	18,351	8,190	3,192	7,880	10,023
信託報酬	400	375	300	373	300
その他賃貸事業費用	46	345	352	76	71
③NOI(①-②)	247,296	152,569	130,800	78,410	80,500
④減価償却費	34,452	24,463	18,358	3,676	6,588
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	212,843	128,106	112,442	74,734	73,912
⑥取得価格	12,350,000	9,780,000	4,870,000	1,227,000	3,493,000

(注)TTS南青山ビルは2019年8月30日に持分の70%を売却、2019年9月2日に残り30%を売却。表中の取得価格は30%持分相当に関する取得価格。

# 個別物件データ(賃貸事業損益)

(単位:千円)

物件名称	O-06	O-07	O-08	O-09	O-10
	サムティ新大阪 センタービル	博多祇園ビル	中央博労町ビル	L.Biz神保町	心斎橋ビル
					
①不動産賃貸事業収入	113,018	90,089	65,842	26,913	28,904
賃貸事業収入	102,341	76,617	58,030	26,527	21,771
その他賃貸事業収入	10,677	13,472	7,812	386	7,132
②不動産賃貸事業費用	30,349	29,432	23,794	4,260	21,017
管理業務費	8,612	9,171	6,091	1,780	8,113
水道光熱費	9,349	6,767	6,421	–	3,431
公租公課	9,417	7,124	7,912	1,738	4,424
損害保険料	189	140	148	26	72
修繕費	2,338	5,789	2,777	382	4,532
信託報酬	400	400	400	300	400
その他賃貸事業費用	41	39	43	33	42
③NOI(①-②)	82,669	60,657	42,047	22,652	7,887
④減価償却費	10,894	11,340	3,625	2,548	2,733
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	71,775	49,316	38,422	20,104	5,153
⑥取得価格	3,450,000	2,500,000	1,485,000	1,006,000	772,000

# 個別物件データ(賃貸事業損益)

(単位:千円)

物件名称	O-11	O-12	O-13	O-14	O-15
	L.Biz仙台	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
					
①不動産賃貸事業収入	68,825	65,175	80,389	48,002	53,255
賃貸事業収入	61,095	60,550	76,334	44,652	50,398
その他賃貸事業収入	7,729	4,624	4,055	3,349	2,856
②不動産賃貸事業費用	20,834	22,165	29,919	21,791	17,294
管理業務費	8,055	5,907	10,998	7,257	7,586
水道光熱費	5,181	4,848	6,885	4,201	5,428
公租公課	4,879	7,374	4,969	4,551	2,898
損害保険料	151	116	206	146	125
修繕費	2,228	3,380	6,431	5,291	894
信託報酬	300	450	375	300	300
その他賃貸事業費用	38	88	53	44	60
③NOI(①-②)	47,990	43,010	50,470	26,210	35,960
④減価償却費	8,768	5,506	14,644	8,196	8,901
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	39,222	37,503	35,826	18,014	27,059
⑥取得価格	1,680,000	1,740,000	1,480,000	898,000	900,000

# 個別物件データ(賃貸事業損益)

(単位:千円)

物件名称	O-16	O-17	R-01	R-02	R-03
	宇都宮セントラルビル	山形駅前通ビル	アマーレ東海通	ドーミー浮間舟渡	ベネフィス博多南 グランスヴィート
					
①不動産賃貸事業収入	48,520	33,865	40,202	32,302	35,983
賃貸事業収入	45,222	30,235	38,296	31,836	34,675
その他賃貸事業収入	3,297	3,630	1,906	466	1,308
②不動産賃貸事業費用	21,422	15,741	10,913	18,040	12,790
管理業務費	10,579	7,103	4,062	541	3,371
水道光熱費	4,073	4,372	248	–	260
公租公課	4,741	3,448	2,148	1,656	2,597
損害保険料	127	118	78	59	74
修繕費	1,559	348	3,884	15,449	5,853
信託報酬	300	300	300	300	300
その他賃貸事業費用	41	50	190	33	333
③NOI(①-②)	27,097	18,124	29,288	14,262	23,193
④減価償却費	6,153	5,963	8,671	2,653	6,692
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	20,944	12,161	20,617	11,608	16,501
⑥取得価格	771,000	600,000	1,100,000	1,080,000	1,032,000

# 個別物件データ(賃貸事業損益)

(単位:千円)

物件名称	R-04	R-05	R-06	H-01	H-02
	ラグゼナ東高円寺	アルファースペース 都立大	ジェイシティ八丁堀	ドーミーイン松山	ホテルサンシャイン 宇都宮
					
①不動産賃貸事業収入	29,992	17,728	43,254	76,629	64,263
賃貸事業収入	29,098	17,472	40,555	76,500	64,263
その他賃貸事業収入	894	256	2,699	129	-
②不動産賃貸事業費用	21,744	3,449	11,031	9,040	16,267
管理業務費	4,102	1,517	5,265	765	364
水道光熱費	175	310	459	906	-
公租公課	1,538	981	2,868	6,883	6,776
損害保険料	38	28	75	144	162
修繕費	15,552	197	2,012	-	8,524
信託報酬	300	375	300	300	400
その他賃貸事業費用	35	37	50	41	39
③NOI(①-②)	8,248	14,278	32,223	67,588	47,996
④減価償却費	3,431	1,195	4,743	19,220	12,378
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	4,816	13,083	27,480	48,367	35,617
⑥取得価格	1,060,000	589,000	1,200,000	2,427,000	2,000,000

# 個別物件データ(賃貸事業損益)

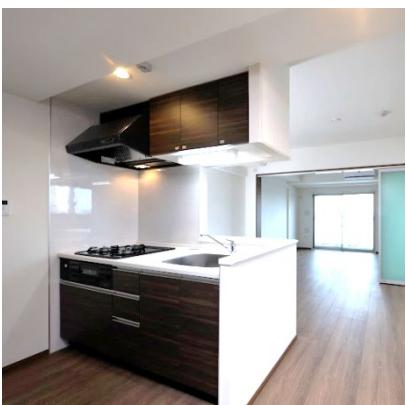
(単位:千円)

物件名称	H-03	C-01	C-02	C-03
	ドーミーイン盛岡	プリオ大名Ⅱ	コープさっぽろ春光店	TA湘南鵠沼海岸
				
①不動産賃貸事業収入	26,235	31,095	41,760	14,806
賃貸事業収入	26,235	27,485	41,760	13,529
その他賃貸事業収入	－	3,610	－	1,277
②不動産賃貸事業費用	339	7,513	5,245	2,258
管理業務費	262	2,219	417	896
水道光熱費	－	2,884	－	1,327
公租公課	14	1,776	3,940	4
損害保険料	60	18	96	12
修繕費	－	175	455	15
信託報酬	－	400	300	－
その他賃貸事業費用	1	39	35	3
③NOI(①-②)	25,896	23,582	36,514	12,548
④減価償却費	13,561	1,103	7,059	1,365
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	12,334	22,478	29,454	11,182
⑥取得価格	2,520,000	980,000	1,036,000	500,000

## ■ ラグゼナ平和台



住居



### <エリア内で希少性の高い、優れたデザイン性を有する共同住宅>

- 本物件は、タカラレーベンが開発した、地上9階建、住戸109戸、店舗1区画の共同住宅であり、2019年3月に竣工しました。本物件の住戸は1Kから3LDKまでの多様なパターンを有しており、高いデザイン性と充実した設備による快適性により、シングルからファミリーまでの多様なテナントニーズに応えられる物件です
- 本物件が所在する東京メトロ有楽町線・副都心線「平和台」駅周辺のエリアは、「新宿」駅、「渋谷」駅と並ぶ都心の主要なターミナル駅のひとつである、「池袋」駅への良好なアクセスを有するエリアです。本物件の周辺は「ライフ平和台店」をはじめとした物販店舗が充実していることで利便性が高く、また医療機関・公園及び教育機関へのアクセスにも優れていることから快適性も兼ね備えたエリアです

### 物件概要

取 得 予 定 価 格	3,910百万円
鑑 定 評 価 額	4,330百万円
延 床 面 積	6,403.50m <sup>2</sup>
鑑 定 N O I 利 回り	4.6%
償却後鑑定NOI利回り	4.0%
所 在 地	東京都練馬区平和台4-19-10
ア ク セ ス	東京メトロ有楽町線・副都心線「平和台」駅徒歩6分
用 途	共同住宅・店舗
竣 工	2019年3月(築0.3年)
売 主	株式会社タカラレーベン
取 得 予 定 日	2019年9月3日
稼 働 率	98.4% (2019年9月末現在)

## ■ ラグゼナ勝どき



住居

＜都心ウォーターフロントに所在し、利便性の優れた立地＞

- 本物件は、タカラレーベンが開発した、地上10階建、総戸数26戸の共同住宅であり、2019年5月に竣工しました。本物件は、40m<sup>2</sup>～58.10m<sup>2</sup>までの5パターンを有するコンパクトタイプのマンションです。高いデザイン性と充実した設備による快適性により、シングル及びDINKS<sup>(注)</sup>を中心とした職住近接を求めるテナントニーズに応えられる物件です
- 本物件が所在する都営地下鉄大江戸線「勝どき」駅周辺のエリアは、中央区のウォーターフロントに位置し、オフィスビル、商業店舗ビル及び共同住宅が建ち並ぶエリアです。本物件の周辺は「東武ストア」をはじめとした物販店舗や飲食店が充実していることで利便性が高く、また医療機関や公園へのアクセスにも優れていることから快適性も兼ね備えたエリアです



### 物件概要

取 得 予 定 価 格	1,120百万円
鑑 定 評 価 額	1,220百万円
延 床 面 積	1,286.84m <sup>2</sup>
鑑 定 N O I 利 回り	4.3%
償却後鑑定NOI利回り	3.4%
所 在 地	東京都中央区勝どき3-16-2
ア ク セ ス	都営地下鉄大江戸線「勝どき」駅徒歩5分
用 途	共同住宅
竣 工	2019年5月(築0.1年)
売 主	株式会社タカラレーベン
取 得 日	2019年9月3日
稼 働 率	100.0% (2019年9月末現在)

## ■ アリエッタホテル名古屋



ホテル



＜名駅付近と並ぶ繁華街である「栄エリア」に所在し、利便性の優れた立地＞

- 本物件は、タカラレーベンが開発した、地上14階建、客室数139室の宿泊特化型ホテル<sup>(注)</sup>であり、2019年4月に開業しました。本物件はモダンな外観とデザイン性に優れた全7タイプの客室を有し、種類豊富なウェルカムドリンクと朝食を無料で提供することで、ハード、ソフトの両面において差別化を図っています。本ホテルのオペレーターは、主要都市においてデザイン性に優れたモダンな宿泊特化型ホテルを展開しており、安定した運用が期待できます
- 本物件が所在する名古屋市は、東海道新幹線をはじめとした交通インフラが整備された中部地方の中心的な都市と位置付けられており、ビジネス需要を中心として安定的な宿泊市場を形成しています。また、中部国際空港の利用者数は、LCCの就航や訪日外客数の増加により拡大傾向で推移しており、今後のレジャー需要の増加も期待できます。本物件が位置している「栄エリア」は名駅付近と並ぶ名古屋市の中心的な繁華街であり、ビジネス、レジャーともに対応可能なエリアです

### 物件概要

取 得 予 定 価 格	2,500百万円
鑑 定 評 価 額	2,660百万円
延 床 面 積	2,478.23m <sup>2</sup>
客 室 数	139室
鑑 定 N O I 利 回 里	4.5%
償却後鑑定NOI利回り	3.8%
所 在 地	愛知県名古屋市東区東桜1-9-22
ア ク セ ス	名古屋市営地下鉄「栄」駅徒歩8分
用 途	ホテル
竣 工 日	2019年2月(築0.4年)
売 主	株式会社タカラレーベン
取 得 日	2019年9月3日
稼 働 率	100.0% (2019年9月末現在)

## Almost Blue

商業施設



## ＜デザイン性の高い特徴的な外観と視認性の優れた立地＞

- 本物件は3棟で構成された、地上3階建地下1階建の都市型商業施設<sup>(注1)</sup>です。本物件はデザイン性の高い特徴的な外観と十分な間口の広さを有しております、流行感度の高い店舗の出店ニーズをはじめとした様々なテナントニーズが見込め、現時点においても、地域特性に見合った安定した運用が期待できるテナント構成になっています
- 本物件が所在する「渋谷・表参道」エリアは店舗出店エリアとしての高いブランド力を有しております、様々な購買層への訴求による売上の向上に加えて、話題性・認知度向上を目的としたテナントニーズが見込めるエリアです。本物件は「みゆき通り」と「骨董通り」を結ぶ「青山美術館通り」に面し、付近は商業店舗の他、高級マンションが点在する、落ち着いた雰囲気のエリアです

## 物件概要

取 得 予 定 価 格	6,520百万円
鑑 定 評 価 額	7,210百万円
延 床 面 積	2,051.79m <sup>2</sup>
鑑 定 N O I 利 回り	3.5%
償却後鑑定NOI利回り	3.4%
所 在 地	東京都港区南青山6-4-6
ア ク セ ス	東京メトロ銀座線、半蔵門線、千代田線「表参道」駅徒歩8分
用 途	店舗・事務所
竣 工	2001年12月(築15.3年) <sup>(注2)</sup>
売 主	合同会社アイランドシップ2号
取 得 日	2019年9月3日
稼 働 率	100.0% (2019年9月末現在)

# 新規取得資産(5)：公募増資時取得

## ■ 家電住まいの館YAMADA松山問屋町店



商業施設



＜家族世帯の多い人口密集地域における、視認性の優れた立地＞

- 本物件は、地上3階建の地域密着型商業施設<sup>(注)</sup>です。本物件は2018年9月に「家電住まいの館」としてリニューアルオープンしており、家電製品のみならず、生活雑貨、家具/インテリア、新築注文住宅/リフォーム、不動産賃貸/売買等の様々な商品とサービスを提供しており、今後も安定した運用が期待できます。また、屋上には太陽光発電設備を有しています
- 本物件が所在する「松山市問屋町エリア」は、松山市中心部に近く、足元の商圈は1km圏内において、20歳から40歳代の若い世代が多く、家族構成においても3人世帯及び4人世帯の比率が高いエリアです。本物件は幹線道路に面しており、周辺には物販店、飲食店を中心とした店舗が見受けられます

### 物件概要

取 得 予 定 価 格	4,030百万円
鑑 定 評 価 額	4,410百万円
延 床 面 積	9,052.32m <sup>2</sup>
鑑 定 N O I 利 回り	7.4%
償却後鑑定NOI利回り	6.7%
所 在 地	愛媛県松山市問屋町9-30
ア ク セ ス	JR予讃線「松山」駅より約3.0km
用 途	店舗・倉庫
竣 工	2009年10月(築9.7年)
売 主	合同会社アイランドシップ2号
取 得 日	2019年9月3日
稼 働 率	100.0% (2019年9月末現在)

## ■ 家電住まいの館YAMADA神戸垂水店(底地)

商業施設



＜後背地には集合住宅等が建ち並ぶ、視認性の優れた立地＞

- 本物件は、地上3階建の地域密着型商業施設の底地です。本物件は2019年3月に「家電住まいの館」としてリニューアルオープンしており、家電製品のみならず、生活雑貨、家具/インテリア、新築注文住宅/リフォーム、不動産賃貸/売買等の様々な商品とサービスを提供しており、今後も安定した運用が期待できます
- 本物件の周辺エリアは神戸エリアのベッドタウンとして住宅開発が進んだエリアであり、現在も宅地造成が行われ、人口は増加傾向にあります。また、阪神高速北神戸線・国道2号線・第二神明道路と接続することで、地域密着型商業施設として、交通アクセスに恵まれた立地条件を有しています。本物件の周辺には商業施設が見受けられます

### 物件概要

取 得 予 定 価 格	4,250百万円
鑑 定 評 価 額	4,390百万円
土 地 面 積	20,160.00m <sup>2</sup>
鑑 定 N O I 利 回り	4.9%
償却後鑑定NOI利回り	4.9%
所 在 地	兵庫県神戸市垂水区多聞町字小束山868-6
ア ク セ ス	神戸市営地下鉄西神・山手線「学園都市」駅徒歩19分
売 主	合同会社アイランドシップ2号
取 得 日	2019年9月3日

# 新規取得資産(6): 第3期取得

## ドーミーイン盛岡



## ホテル



〈県内随一の繁華街に近接し、視認性の優れた立地〉

- 本物件は、タカラレーベンが開発した、地上10階建て、客室数169室の宿泊特化型ホテルであり、2019年4月に開業しました。本物件は、温泉大浴場を付帯しており、周辺施設との差別化が図られています。また、本投資法人のスポンサーであり、「ドーミーイン」ブランドでホテルオペレーターとしての豊富な実績を有する共立メンテナンスが本物件のテナントであることから、安定した運営が期待できます
- 本物件が近接している「盛岡大通商店街」は岩手県の中心的な繁華街であり、物販店、飲食店等の施設も充実しており、ビジネス、観光ともに対応可能なエリアです

## 物件概要

取 得 価 格	2,520百万円
鑑 定 評 価 額	2,550百万円
延 床 面 積	5,074.29m <sup>2</sup>
客 室 数	169室
鑑 定 N O I 利 回り	5.1%
償却後鑑定NOI利回り	3.0%
所 在 地	岩手県盛岡市中央通2-8-12
ア ク セ ス	JR「盛岡」駅徒歩約12分
用 途	ホテル
竣 工 日	2019年3月(築0.3年)
売 主	株式会社タカラレーベン
取 得 日	2019年6月28日
稼 働 率	100.0%

## TA湘南鵠沼海岸



## 商業施設



〈最寄駅徒歩1分という希少性の高い立地〉

- 本物件は地上2階建てのコンパクトな地域密着型商業施設です。1階にはドラッグストア、2階にはクリニックが入居しており、周辺住民による日常利用や観光客等による利用の双方が見込める地域特性に見合ったテナント構成となっており、安定した運用が期待できる物件です
- 本物件が所在する小田急江ノ島線「鵠沼海岸」駅周辺エリアは、最寄りのターミナル駅であるJR「藤沢」駅を拠点とした生活圏の一部を構成しています。加えて、江の島への容易なアクセスのみならず、サーフィンを中心としたマリンレジャーの拠点にもなっており、戸建住宅を中心とした閑静な住宅街の側面と観光やレジャーの拠点としての側面の双方を併せ持つエリアです

## 物件概要

取 得 価 格	500百万円
鑑 定 評 価 額	573百万円
延 床 面 積	694.84m <sup>2</sup>
鑑 定 N O I 利 回り	5.5%
償却後鑑定NOI利回り	5.0%
所 在 地	神奈川県藤沢市鵠沼海岸2-3-13
ア ク セ ス	小田急江ノ島線「鵠沼海岸」駅徒歩約1分
用 途	店舗
竣 工 日	2017年2月(築2.4年)
売 主	株式会社タカラレーベン
取 得 日	2019年3月28日
稼 働 率	100.0%

指標	第1期 (2018年8月期)	第2期 (2019年2月期)	第3期 (2019年8月期)
当期運用日数(日)	33	181	184
NOI(百万円)	314	1,717	1,489
FFO(Funds from Operation/百万円)	112	1,412	1,139
1口当たりFFO(円)	324	4,087	3,299
有利子負債額(百万円)	34,600	33,260	35,980
期末総資産有利子負債比率(LTV/%)	49.7	47.8	49.5
鑑定LTV(%)	50.7	48.0	51.9
1口当たりNAV(円)	101,345	104,710	104,539

(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



Takara Leben  
Real Estate  
Investment Corporation

## お問い合わせ



Takara PAG Real Estate Advisory Limited

タカラPAG不動産投資顧問株式会社

Tel: 03-6435-5264

Mail : [info@takara-pag.com](mailto:info@takara-pag.com)

- ・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。