

2022年2月期(第8期) 決算説明資料



タカラレーベン不動産投資法人

証券コード: 3492

タカラーベン不動産投資法人の概要と特徴	3
Executive Summary	4
I. 2022年2月期(第8期) 概要	
2022年2月期(第8期) 決算ハイライト	6
バランスシートの推移	7
当期の取組み - 外部成長 -	8
当期の取組み - ポートフォリオの質の向上 -	9
ポートフォリオの分散状況	10
稼働率・資産規模の推移	11
期中運用実績 - オフィス -	12
期中運用実績 - 住宅 -	13
期中運用実績 - 商業施設 -	14
期中運用実績 - ホテル -	15
1口当たり分配金の推移	16
1口当たりNAVの推移	17
財務の状況 ①	18
財務の状況 ②	19
投資主構成	20
FTSE EPRA Nareit グローバル・インデックスへの組入れ	21
ESGへの取組み ①	22
ESGへの取組み ②	23
ESGへの取組み ③	24
II. 2022年8月期(第9期)・2023年2月期(第10期) 運用戦略	
2022年8月期(第9期)/2023年2月期(第10期) 業績予想	26
第9期 取得済み物件・売却物件	27
III. 今後の成長戦略	
外部成長戦略 - 新規案件入手状況 -	29
外部成長戦略 - バイライン -	30
内部成長戦略 - リーシング強化 - / 財務戦略・ESG	31
中期分配金目標の進捗状況	32
IV. Appendix	
個別物件の稼働率	34
不動産鑑定評価の概要	36
貸借対照表	38
損益計算書/キャッシュ・フロー計算書	39
個別物件収支状況	40
各種指標	50
資産運用会社の概要	51
上場以降投資口価格推移	52

■概要

名称	タカラレーベン不動産投資法人
証券コード	3492
上場日	2018年7月27日
決算月	2月、8月
資産規模 (2022年2月期末)	108,732百万円（取得価格ベース）
ポートフォリオ 運用基準 (目標投資割合)	<p>(用途別) オフィス・住居 70%以上 ホテル・商業施設・その他 30%以下 (エリア別) コアエリア 70%以上 サブエリア 30%以下</p>
資産運用会社	タカラPAG不動産投資顧問株式会社
資産運用会社の スポンサー	株式会社タカラレーベン (60%) PAGインベストメント・マネジメント株式会社 (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%)

■特徴

①総合不動産ディベロッパーの開発力と
ファンド運用会社のソーシング力を活用
⇒着実な外部成長



②運用会社独自の情報ネットワークを活用
⇒物件取得機会の増大

③スポンサー各社の強みを最大限に生かした
総合型ポートフォリオの構築

- ・オフィス、住宅、ホテル及び商業施設その他の物件
それぞれについて専門性とノウハウを保有
- ・四大経済圏を中心に地域分散の効いた投資を展開

④運用ノウハウとオペレーション力に強み
⇒安定運用と内部成長

- ・スポンサー各社のオペレーション力を活用した
収益性向上及び運用コスト適正化
- ・ノウハウを活かしたバリューアップの実現

■Executive Summary

		期初目標／計画	当期実績
分配金		1口当たり 3,000円 ⇒ 3,100円 (2021年10月20日に上方修正)	1口当たり 3,120円 (対予想 +20円, +0.6%)
外部成長		<ul style="list-style-type: none"> ポートフォリオの質、安定性の向上 タカラー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 運用会社独自のネットワーク活用による取得機会の増大 	<ul style="list-style-type: none"> 5物件（オフィス）譲渡、1物件（住宅）取得 →ポートフォリオの質の向上を企図した物件入替 期初に公募増資資金により12物件取得 (オフィス2、住宅8、商業2) 期中に計13物件取得 (スポンサー8、運用会社独自ネットワーク5)
内部成長		<ul style="list-style-type: none"> レントギャップ解消に向けた交渉の継続 コスト削減と管理水準の向上につながる管理会社の切替を検討 物件競争力を高める適時適切な資本的支出の実施 	<ul style="list-style-type: none"> 新規取得物件も含め積極的リーシング活動を推進 →当期末の全体稼働率は上場以来最高の99% ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya 営業開始後初の歩合賃料発生（2021年12月単月） LED投資等によるコスト削減の継続
ESG		<ul style="list-style-type: none"> 保有物件におけるLED化工事の更なる推進の他、ESGへの新たな取組みを積極的に検討 	<ul style="list-style-type: none"> 2021年GRESBリアルエスティート評価において3年連続で「Green Star」評価を獲得 大宮NSDビル「DBJ Green Building 認証」取得 TCFD提言への賛同表明、ESG情報開示の充実
財務		<ul style="list-style-type: none"> 資産規模の拡大と合わせ増資による投資口流動性の向上と調達基盤の拡充 借入期間の長期化、期日の分散化 	<ul style="list-style-type: none"> 期初に公募増資によるエクイティ調達（121億円）併せて銀行借入（139億円） EPRA Nareit グローバル・インデックスへの組入れ

I. 2022年2月期(第8期)概要

2022年2月期(第8期)決算ハイライト



(単位:百万円)

第8期予想実績対比 ／前期対比	2021/10/20 修正予想	実績	差異	主な要因	第7期	第8期	差異	主な要因
運用日数	181日	181日	—	—	184日	181日	—	—
営業収益 (百万円)	3,803	4,030	+227	+202 物件譲渡益の増加(予想:新大阪518 実績:新大阪・博労町・心斎橋720) +25 その他	3,061	4,030	+968	+771 物件取得による期中収益 +263 物件譲渡益の増加(7期457 8期720) ▲134 物件譲渡による期中収益減少 +101 前期取得物件の運用期間増 ▲33 既存物件の減収(NTビル他)
営業利益 (百万円)	2,262	2,093	▲169	▲398 物件譲渡損の増加(予想:長野156 実績:長野・山形555) +227 営業収益増 +2 その他	1,843	2,093	+249	+968 営業収益増 ▲555 不動産譲渡損 ▲170 物件取得による費用増加 +36 物件譲渡による費用減少 ▲33 繰延消費税償却額の増加 +15 前期譲渡物件の費用減少 ▲12 その他
経常利益 (百万円)	1,972	1,806	▲165	▲169 +4 営業利益減 その他	1,621	1,806	+185	+249 営業利益増 ▲45 借入金利息の増加 ▲30 融資関連費用の増加 +11 その他
当期純利益 (百万円)	1,905	1,801	▲104	▲165 +61 経常利益減 法人税等の減少	1,563	1,801	+237	+185 +51 経常利益増 法人税等の減少
分配金総額 (百万円)	1,782	1,794	+11	▲104 +115 当期純利益減 内部留保減	1,459	1,794	+334	+237 +96 当期純利益増 内部留保減
1口当たり分配金(利 益超過分配金含む) (円)	3,100	3,120	+20	第8期末発行済投資口総数:575,000口	3,156	3,120	▲36	第7期末発行済投資口総数:462,500口 第8期末発行済投資口総数:575,000口

(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

バランスシートの推移

(単位:百万円)

(単位:百万円)

前期対比					前期対比				
	第7期	第8期	差異	主な要因		第7期	第8期	差異	主な要因
流動資産	6,367	10,702	+4,334		流動負債	10,616	10,624	+8	
現金預金(信託勘定含む)	5,833	10,157	+4,324	+12,171 +13,690 +6,270 ▲28,726 +919 投資口の発行 長期借入 物件譲渡 物件取得 その他	1年内返済予定 長期借入金	9,950	9,950	-	
その他流動資産	534	544	+9		その他流動負債	666	674	+8	
固定資産	87,900	110,585	+22,684		固定負債	36,880	51,373	+14,493	
有形固定資産	87,439	109,705	+22,266	+28,726 ▲6,270 物件取得 物件譲渡	長期借入金	33,450	47,350	+13,900	+13,900 新規借入
無形固定資産	2	1	▲0		その他固定負債	3,430	4,023	+593	+821 ▲207 物件取得による敷金増加 物件譲渡による敷金減少
投資その他の資産	458	877	+418	+351 +75 ▲8 繰延消費税増加 融資関連費用増加 その他	負債合計	47,496	61,998	+14,501	
繰延資産	13	31	+18		純資産	46,784	59,320	+12,535	
資産合計	94,281	121,319	+27,037		負債・純資産合計	94,281	121,319	+27,037	

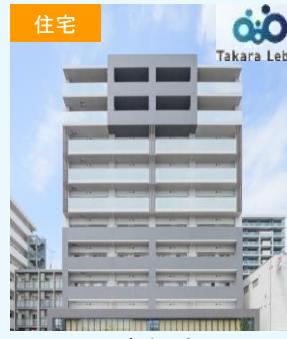
(注)百万円未満の金額を切り捨てているため、合計額が合わない場合があります

■期中の物件取得

2021/9/2 取得(公募増資時)



川越ウエストビル



住宅

ラグゼナ流山
おおたかの森



住宅

ラグゼナ秋葉原

フィオレ・レジデンス
出島海岸通



ラグゼナ武藏新城



PRIME SQUARE



ワインベルコーラス
聖蹟桜ヶ丘



アピタ名古屋南店



(仮称)ビッグモーター
鴻巣店(底地)

取得価格総額

26,310百万円

公募増資による調達(121億円)・借入金(139億円)
一部自己資金充当

取得 計13物件 28,210百万円

取得価格

1,900百万円

物件譲渡による自己資金を
活用

■期中の物件譲渡

譲渡日：2021/10/20
譲渡価格：778百万円



長野セントラルビル

譲渡日：2021/11/19
譲渡価格：4,000百万円



サムティ新大阪
センタービル

譲渡日：2022/2/1(37%)
2022/3/1(63%)
譲渡価格：1,950百万円
※63%は翌9期の譲渡



中央博労町
ビル

譲渡日：2022/2/17
譲渡価格：850百万円



心斎橋ビル

譲渡日：2022/2/25
譲渡価格：237百万円



山形駅前通
ビル

新規物件の取得資金への充当、
分配金の安定化等

譲渡 計5物件 7,815百万円

- 将来の安定的なキャッシュフローに対するリスク、内部成長の実現等総合的に勘案し、計画的な物件譲渡を実施

第6期



盛岡駅前通ビル



EME郡山ビル



宇都宮セントラルビル

計画的な物件譲渡

修繕費・資本的支出の増加
今後の内部成長余力を勘案

第7期



Almost Blue



アルファスペース都立大

当期



長野セントラルビル



山形駅前通ビル



サムティ新大阪センタービル



心斎橋ビル



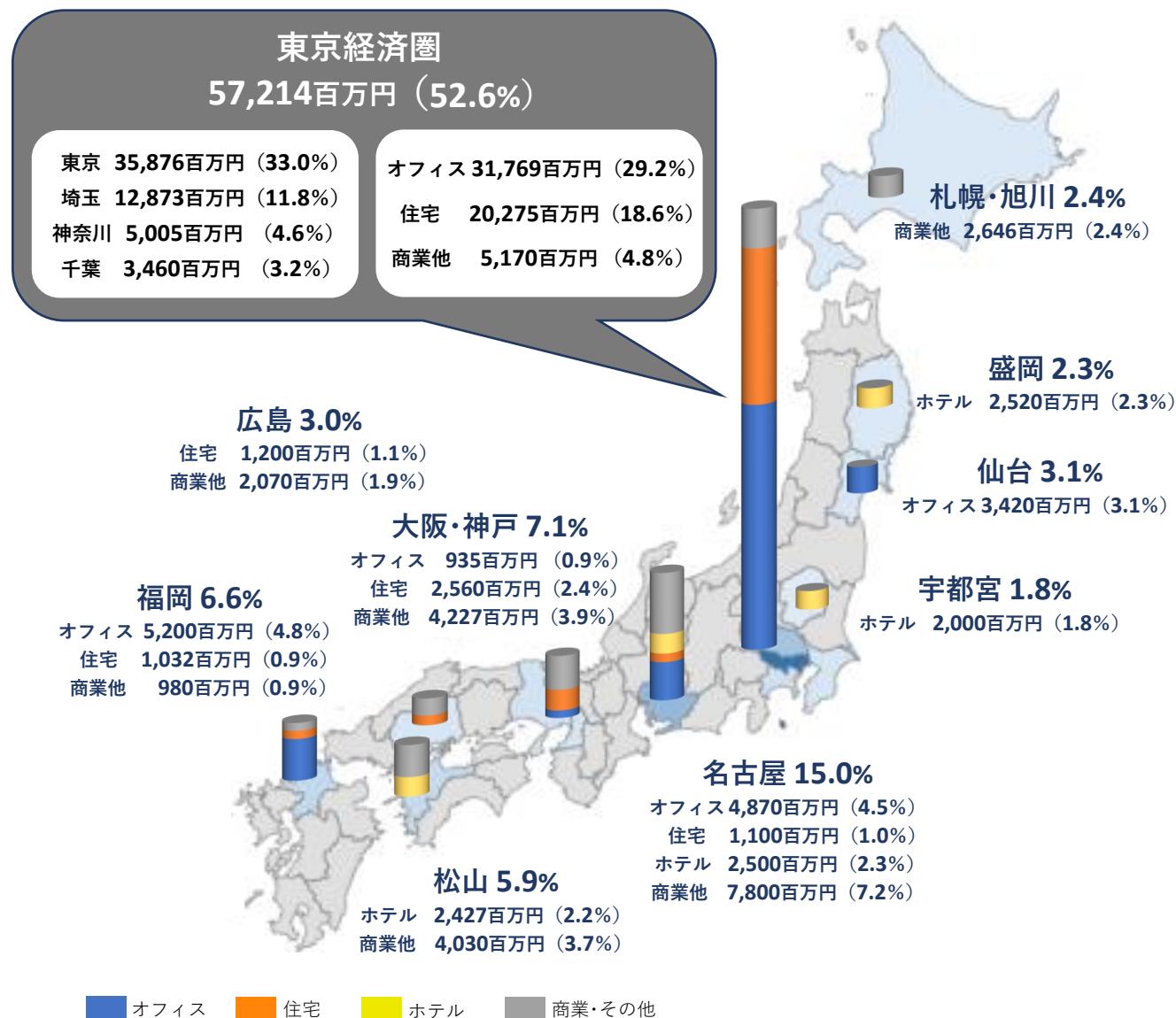
中央博労町ビル

- 今後の稼働の安定性や収益の成長性を勘案し譲渡
- 投資主価値の最大化に資するオファーを獲得したと判断し譲渡

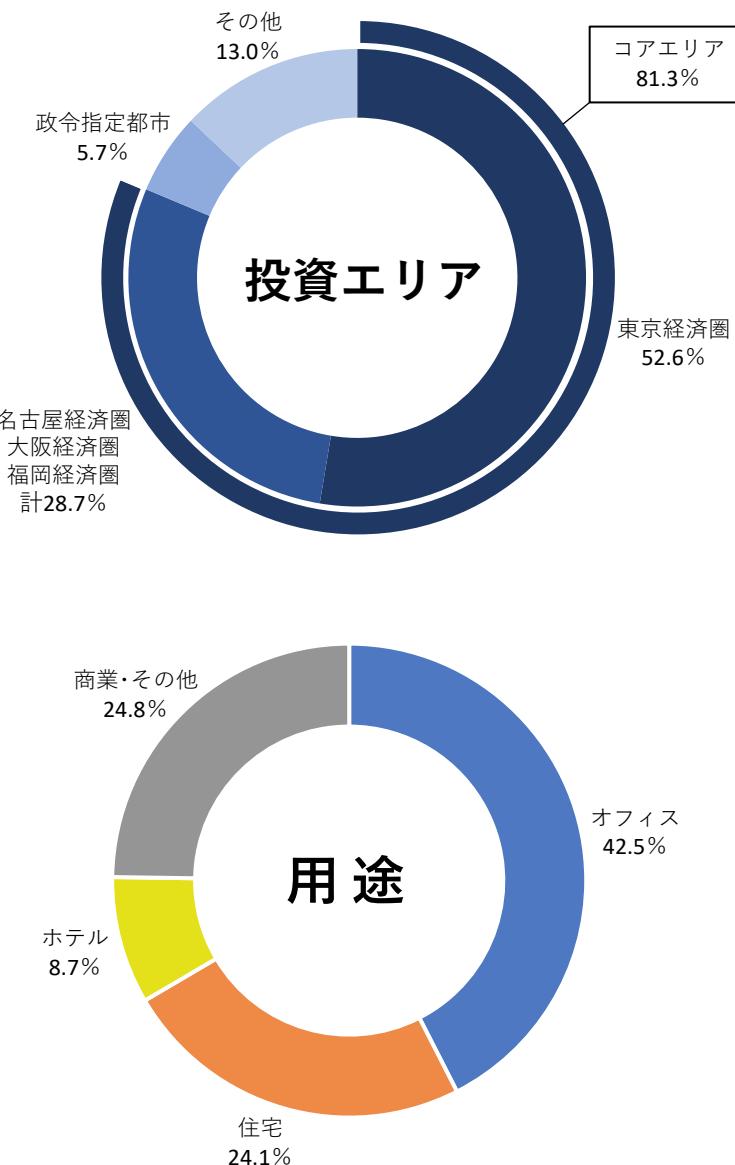
譲渡により得た手元資金を活用し、良質な物件をソーシング中

ポートフォリオの分散状況

ポートフォリオの地理的分散 (2022年2月28日時点)



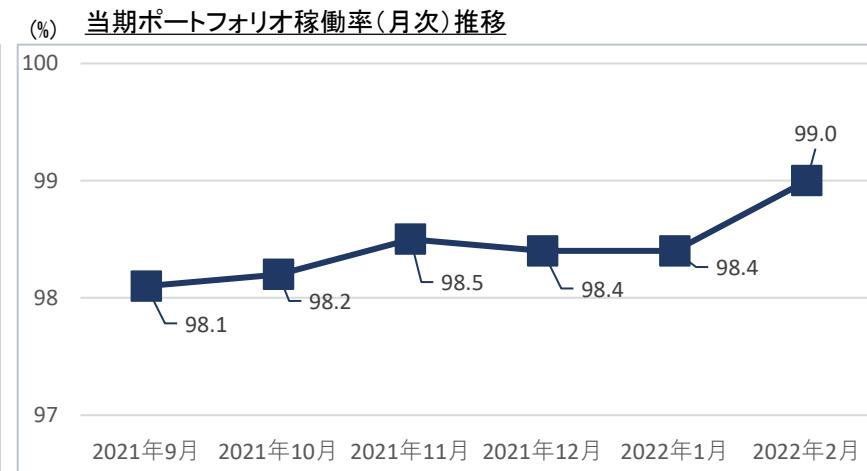
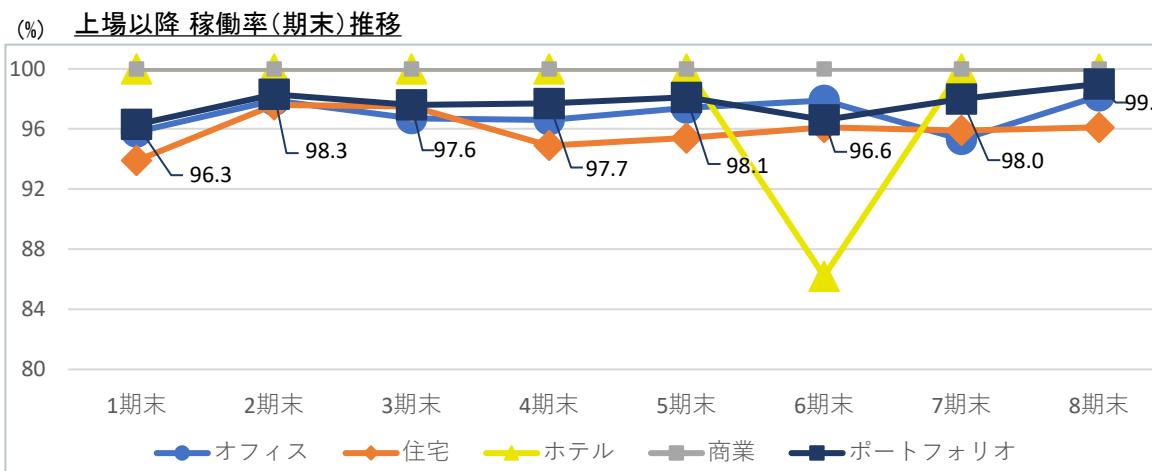
ポートフォリオ区分比率 (2022年2月28日時点)



※グラフ中の金額は各区分における取得価格を記載しており、百万円未満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。

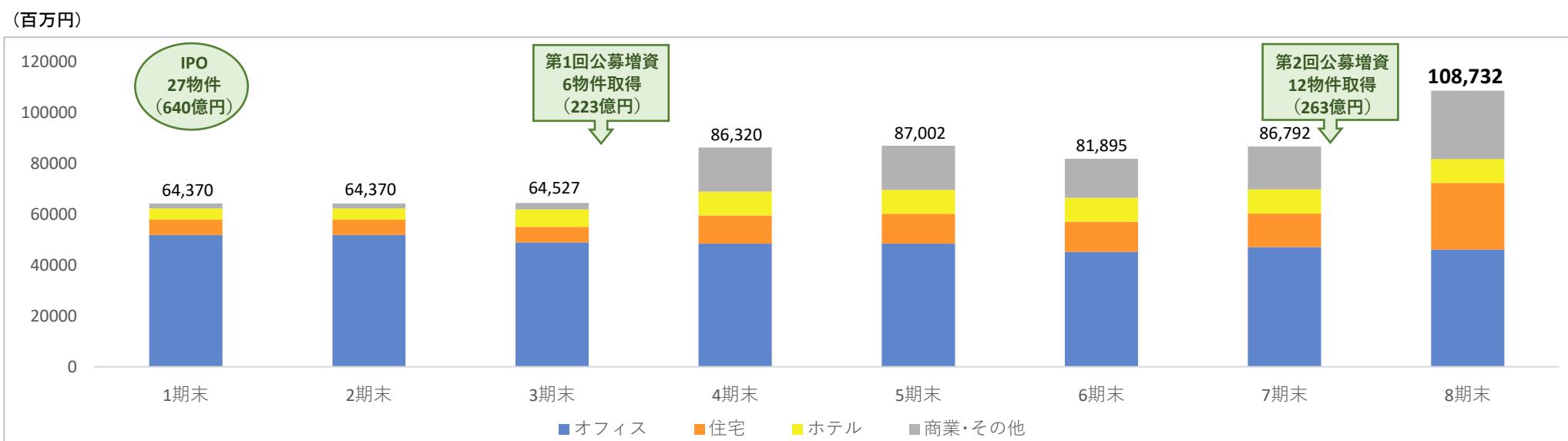
※ポートフォリオ区分の比率については、小数点第2位を四捨五入して掲載しています。

稼働率の推移



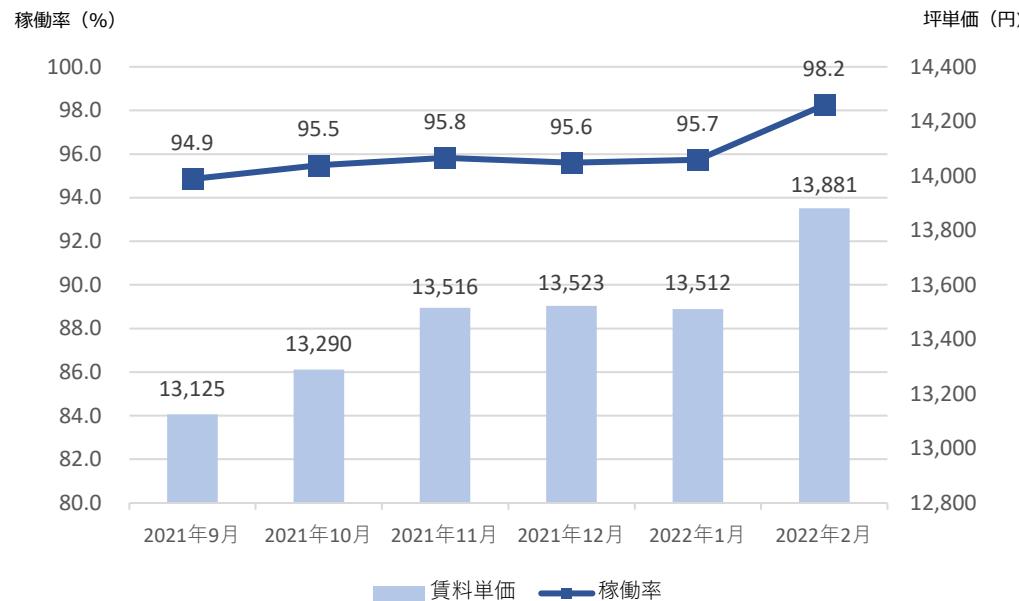
当期末のポートフォリオ全体の稼働率は2022年2月末時点で上場以来最高の99.0%を記録

資産規模の推移



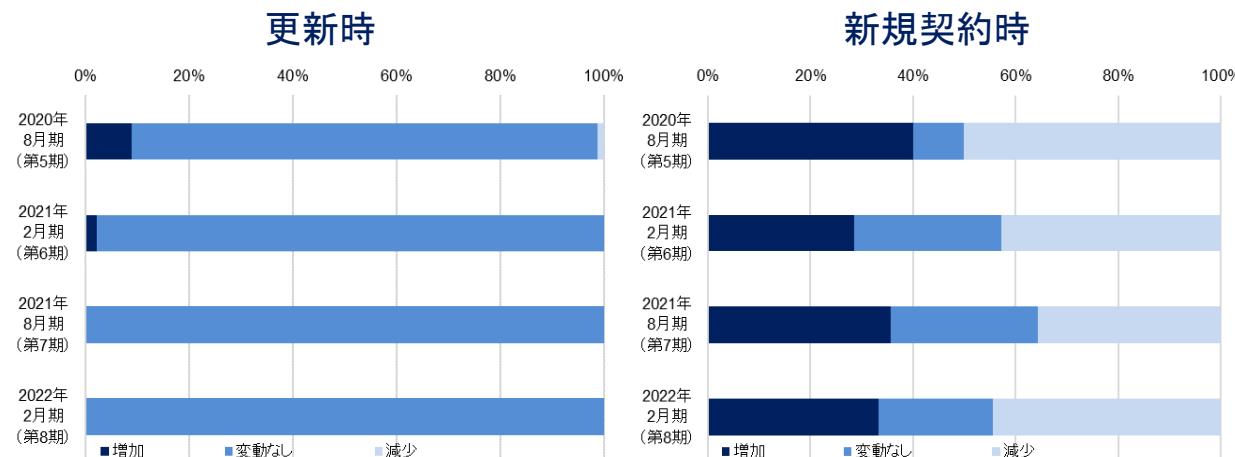
ポートフォリオの質的向上を図りながら、機を見定めた公募増資の実施によって資産規模を着実に拡大

稼働率・賃料単価推移



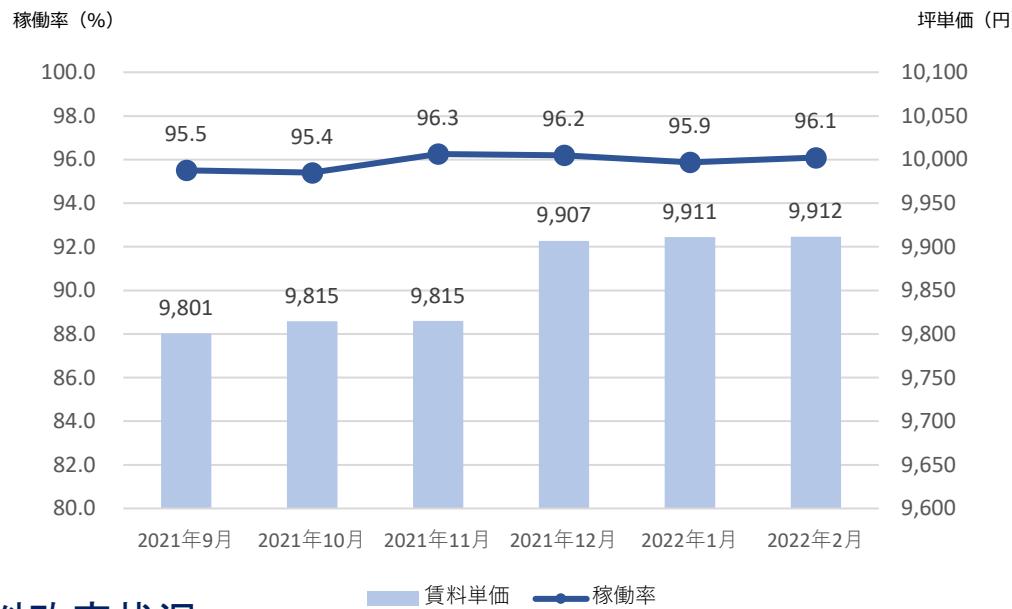
- 2022年2月期(第8期)末の稼働率は、2021年8月期(第7期)末の95.3%から98.2%へ改善
- ポートフォリオ平均の賃料坪単価は、物件取得・譲渡に伴い上昇傾向

賃料改定状況



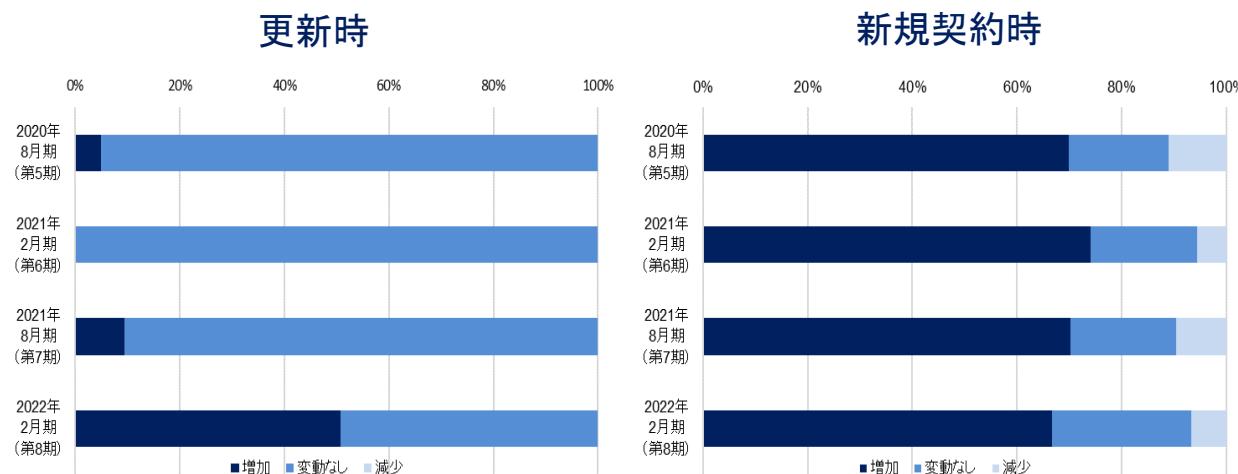
- コロナ禍の影響等でテナントとの契約更新時には賃料据え置き
- 賃料減免・猶予の対応については、前期末で全て終了し、当期発生無し

稼働率・賃料単価推移



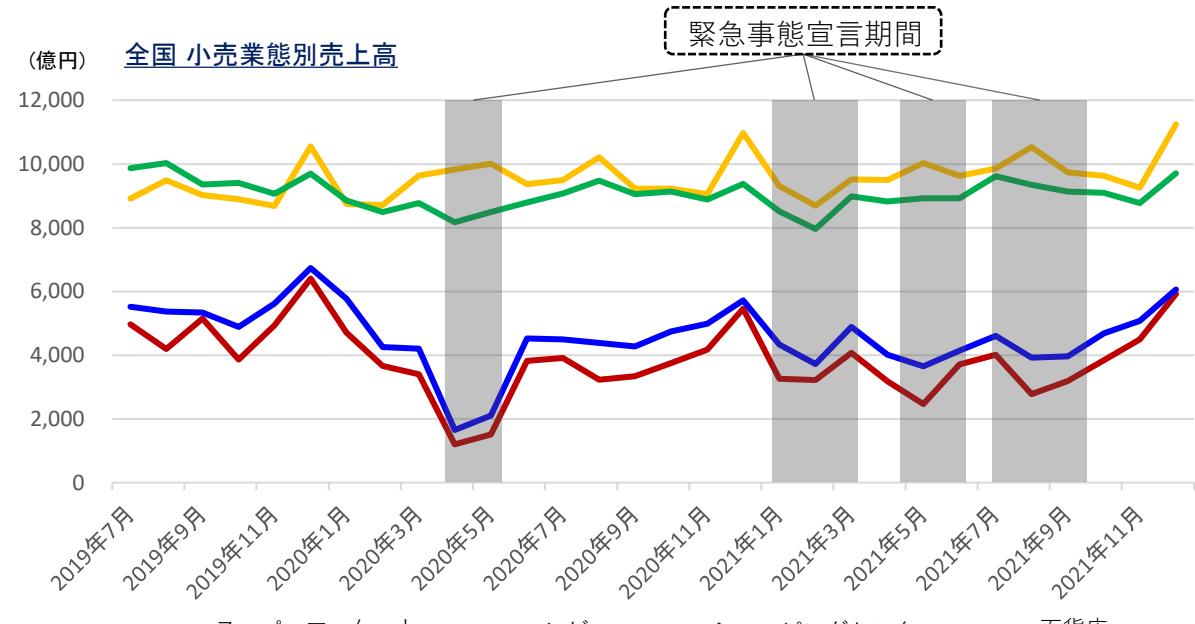
- 2022年2月期(第8期)の稼働率は96%前後で安定的に推移
- 同期間中のポートフォリオ平均の賃料坪単価は9,800~9,900円台で推移

賃料改定状況



- 新規取得物件における積極的な交渉等により、更新時の増額改定は大きく増加
- 新規契約時の賃料は増額トレンドを継続

- 期中平均稼働率は100%を維持
- 生活密着型商業施設の割合は80%超の高い水準
- 生活密着型商業施設や信用力の高いテナントが入居する商業施設の底地を保有することにより、キャッシュフローの長期的安定性を確保



出所: 日本百貨店協会、日本スーパー・マーケット協会、日本ショッピングセンター協会、日本フランチャイズチェーン協会

⇒生活必需品を扱う業種はコロナ禍も売上の大きな落ち込みが無く安定推移

底地への投資

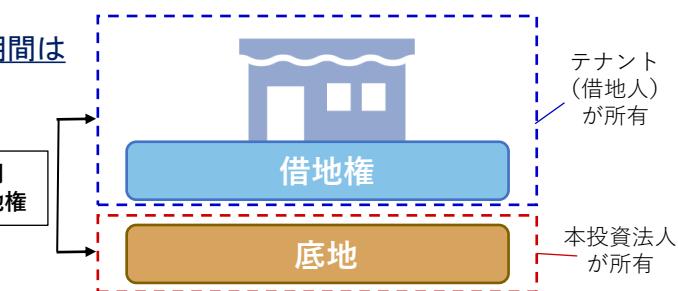
・長期にわたる安定した賃料収入

本投資法人の底地の平均賃貸借残存期間は約24年

・高い賃貸需要が見込まれる物件を厳選

テナント代替性及び粘着性の高い良質な物件に厳選投資

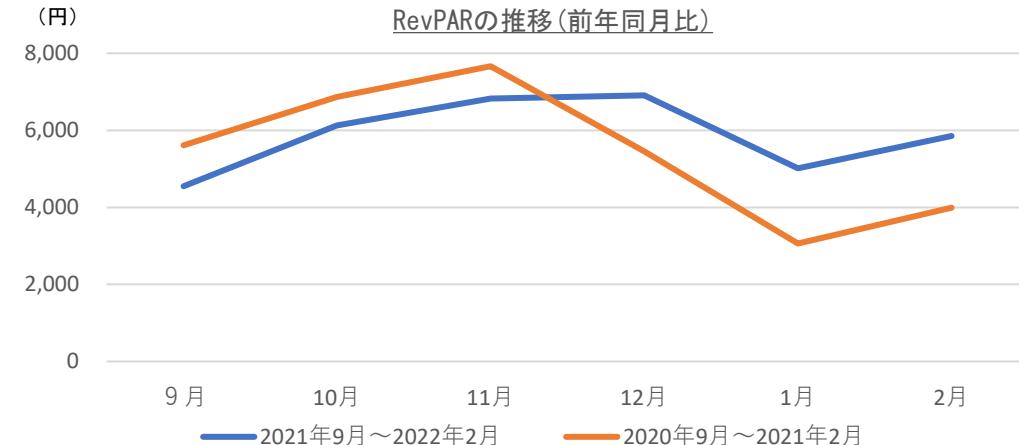
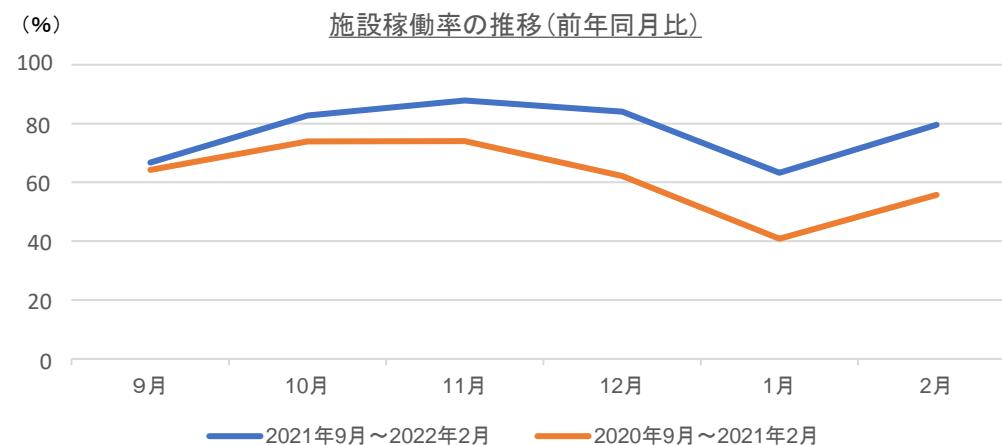
・保守・修繕等の追加投資不要
想定外の支出も無し



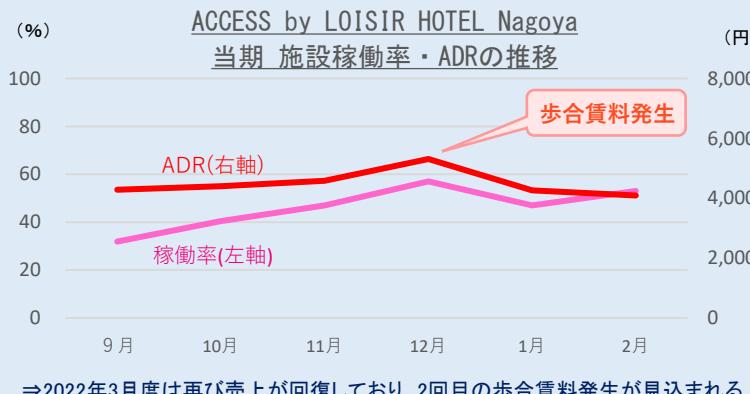
⇒長期的に安定したキャッシュフローによるポートフォリオ収益力の下支え

- 保有4物件のうちドーミーイン松山・ドーミーイン盛岡・ホテルサンシャイン宇都宮から得られる賃料は固定賃料で減額なく収受
- オミクロン株の感染拡大等の影響もあり、運営状況に浮き沈みはあったものの、期末には再び回復傾向

■ホテルセクター全体の運営状況 ※ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoyaを除外して計算



- 唯一の変動賃料(GOP連動型)物件である「ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya」は昨年5月オープン後、徐々に軌道に乗りつつあり、コロナウィルスの感染者数が落ち着いた時期には、単月ではあるものの初の歩合賃料が発生(2021年12月度)
- 引き続きコロナウィルスの影響を注視しつつ、オペレーターとの協働により賃料の安定化を目指す

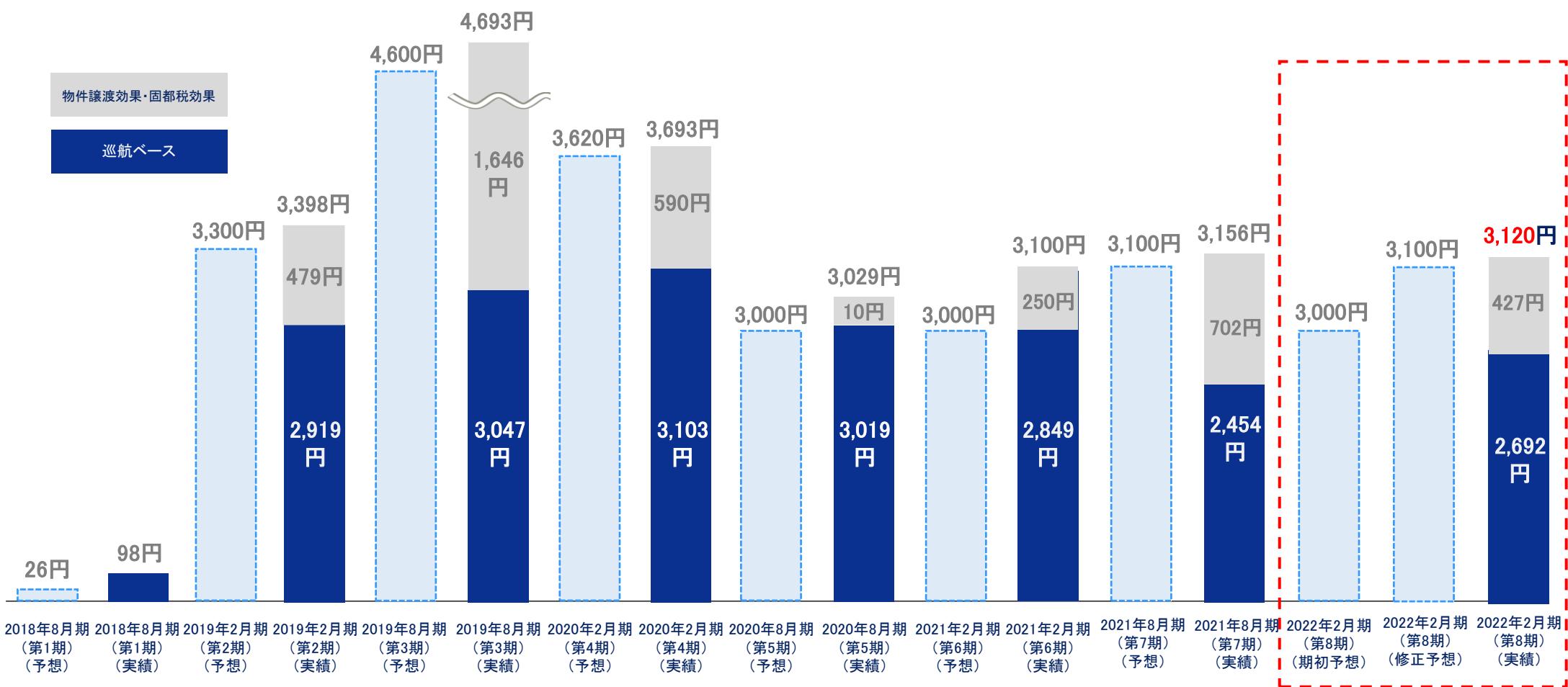


オペレーター(テナント) の名称	ソラーレホテルズアンドリゾーツ株式会社
契約期間	2021年3月15日～2031年3月14日(10年間)
月額賃料	本物件の運営による各月のGOP(注)相当額に所定の比率を乗じ、これに対する消費税及び地方消費税相当額を加えた額とします。但し、かかる金額がゼロ円を下回るときはゼロ円とします。

注)「GOP」とは、本物件のホテル売上高(消費税及び地方消費税相当額を含みません。)から、売上原価、人件費等の営業経費(消費税及び地方消費税相当額を含みません。)を差し引いた金額をいいます。



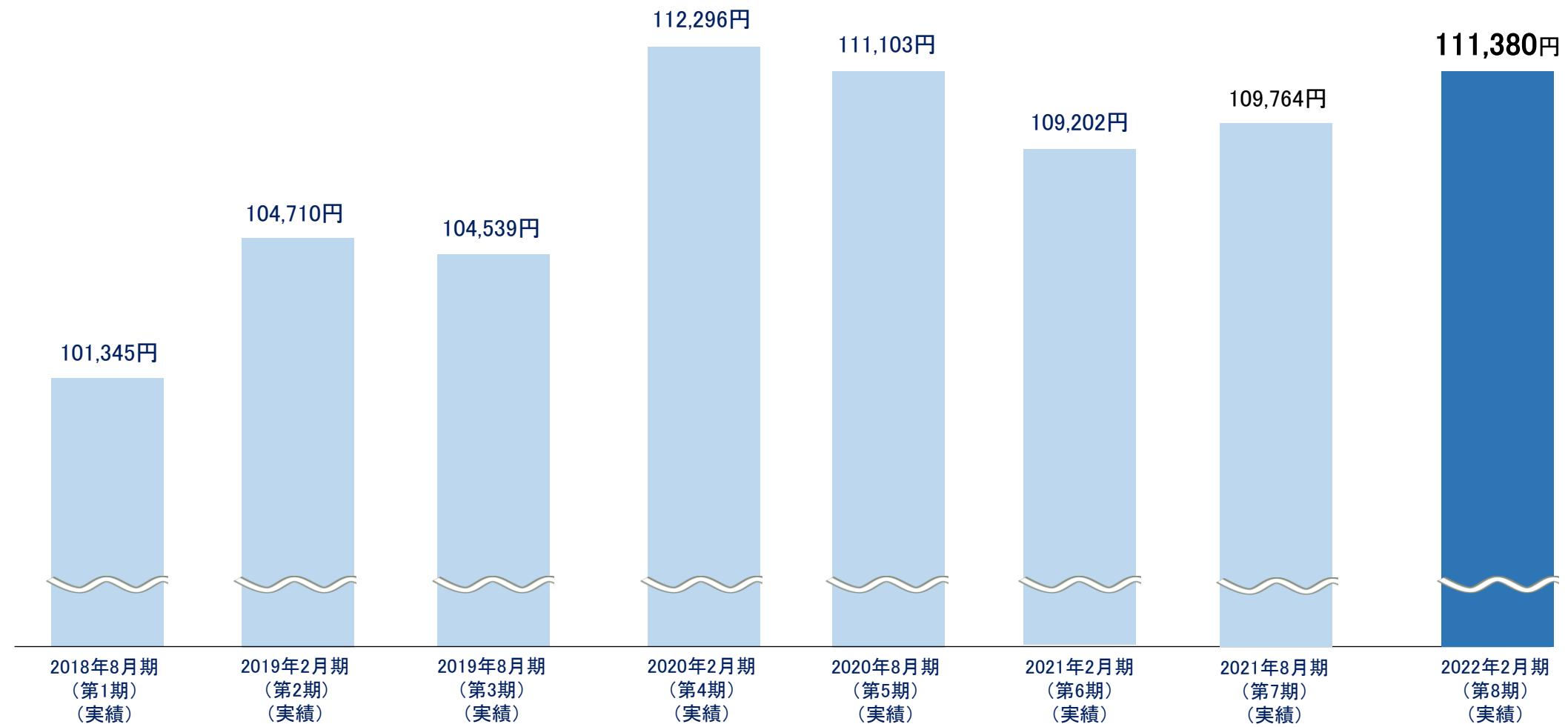
- 1口当たり分配金は3,120円で着地
- 期初分配金予想3,000円に対し+120円(+4.0%)、修正予想分配金3,100円に対し+20円(+0.6%)



注：各項目の金額を発行済投資口総数で割った金額について、1円未満を切り捨てしているため、合計額と一致しない部分があります

1口当たりNAVの推移

- 1口当たりのNAVは第7期末の109,764円から第8期末には111,380円まで増加
- 当期中に取得した物件の含み益により増加



財務指標推移

	2020年2月期 (第4期)	2020年8月期 (第5期)	2021年2月期 (第6期)	2021年8月期 (第7期)	2022年2月期 (第8期)
有利子負債残高	43,400百万円	43,400百万円	43,400百万円	43,400百万円	57,300百万円
総資産LTV	45.9%	45.9%	46.0%	46.0%	47.2%
時価LTV	42.8%	43.1%	43.5%	43.5%	44.8%
平均金利	0.57%	0.63%	0.63%	0.63%	0.62%
平均借入期間	3.2年	3.9年	3.9年	4.3年	4.2年

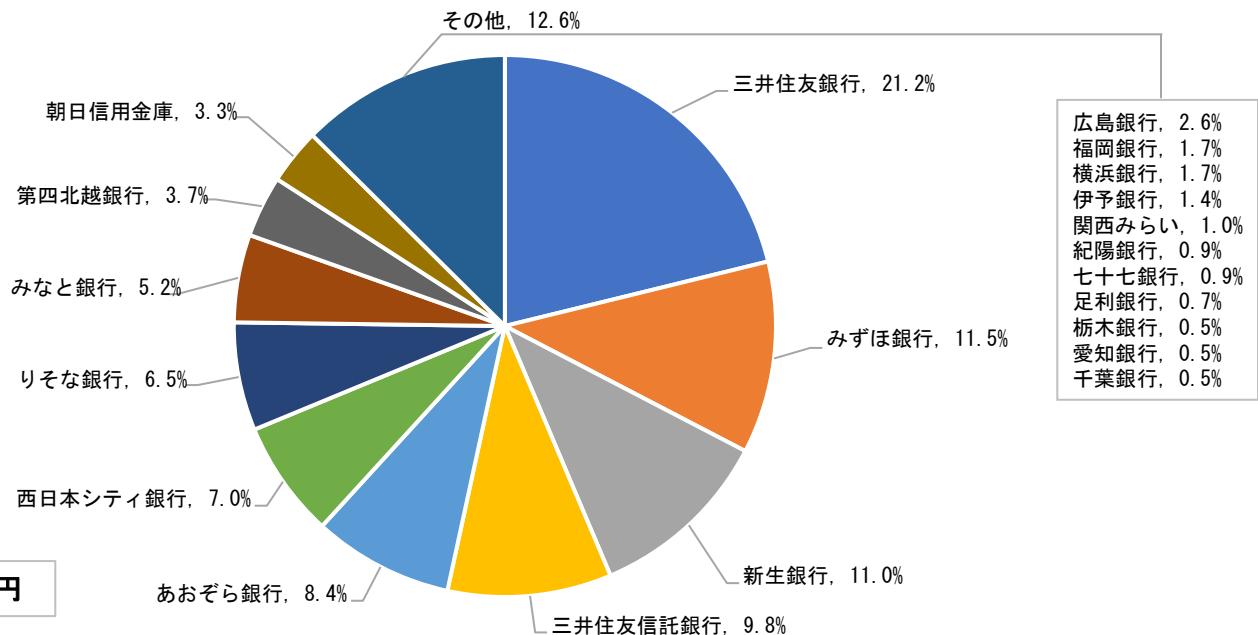
総資産LTV=期末有利子負債総額÷期末総資産額

時価LTV=期末有利子負債額÷(期末総資産額+不動産鑑定評価額総額-不動産等期末帳簿価額総額)

借入先の分散状況

- 現状、借入先金融機関は21行
- 取引行の拡充により、調達基盤の安定化を図る

借入総額57,300百万円



発行体格付

- 格付けの追加取得(R&I)と見通しの変更(JCR)

A- (安定的)

株式会社格付投資情報センター (R&I)
(2021年3月22日取得)

A- (ポジティブ)

株式会社日本格付研究所 (JCR)
(2020年6月18日取得)
(2021年6月29日見通し変更)

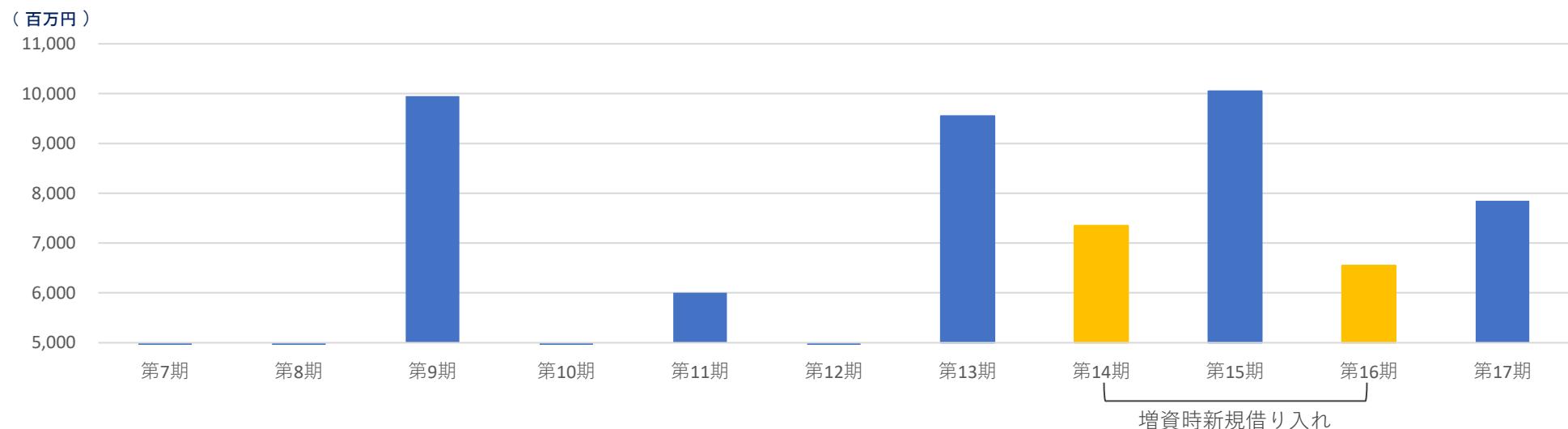
金利固定化比率、LTV運営

- 金利固定化比率を高めた一方で、当期LTVは若干上昇
- 高い金利固定化比率の維持とLTV安定化によりファイナンスリスクを排除し、健全な財務体質を構築する

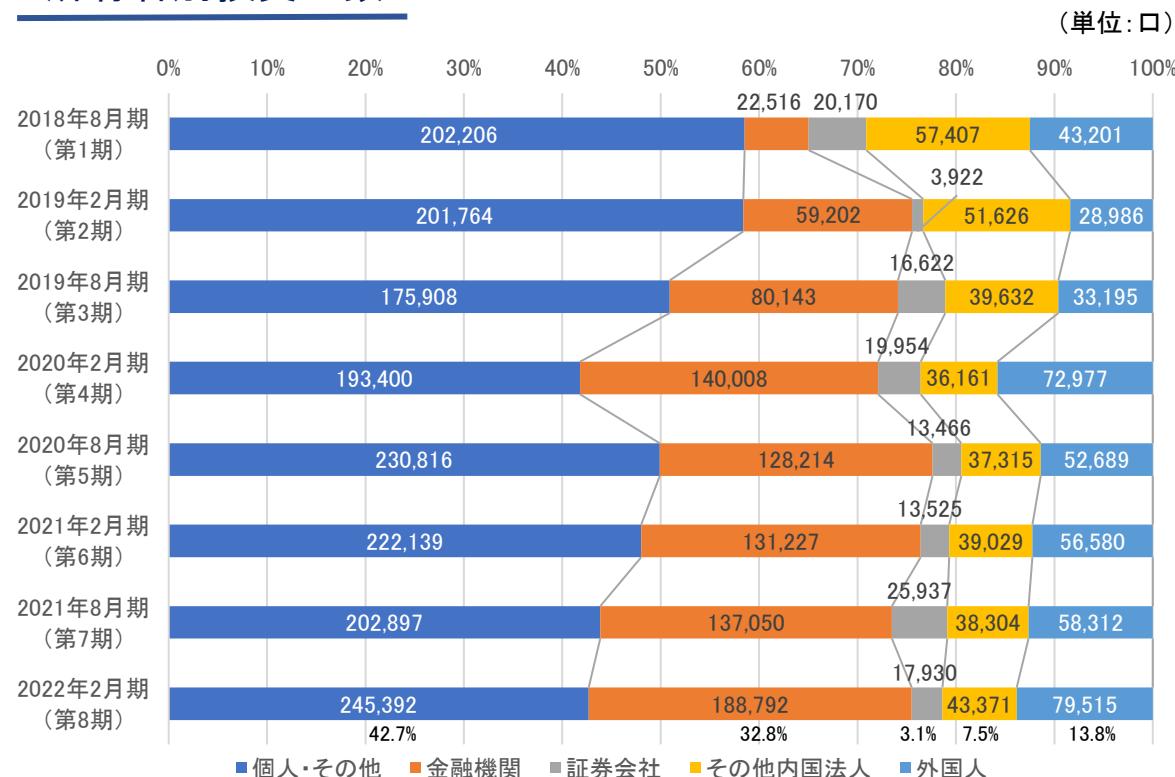


返済期限の分散状況

- 現在の借入金57,300百万円は第17期(2026年8月期)まで返済金額の長期分散化を実施



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)		2021年2月期(第6期)		2021年8月期(第7期)		2022年2月期(第8期)	
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%	22,221	97.5%	22,221	97.4%	26,244	97.5%
金融機関	33	0.3%	35	0.2%	40	0.3%	43	0.2%	37	0.2%	35	0.2%	39	0.2%	46	0.2%
証券会社	20	0.2%	26	0.2%	25	0.2%	25	0.1%	26	0.1%	24	0.1%	29	0.1%	23	0.1%
その他内国法人	359	2.8%	335	2.2%	260	1.7%	303	1.6%	324	1.5%	341	1.5%	335	1.5%	384	1.4%
外国(法)人	36	0.3%	50	0.3%	74	0.5%	135	0.7%	150	0.7%	173	0.8%	192	0.8%	210	0.8%
合計	12,739	100.0%	15,273	100.0%	15,483	100.0%	18,961	100.0%	21,569	100.0%	22,794	100.0%	22,816	100.0%	26,907	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)	74,675	13.0
2 株式会社日本カストディ銀行(信託口)	53,778	9.4
3 野村信託銀行株式会社(投信口)	18,361	3.2
4 株式会社タカラーベン	14,385	2.5
5 株式会社日本カストディ銀行(証券投資信託口)	10,669	1.9
6 BNYM AS AGT／CLTS NON TREATY JASDEC	9,766	1.7
7 PAG JREIT CO-INVEST LIMITED	8,647	1.5
8 SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	6,821	1.2
9 SMBC日興証券株式会社	6,078	1.1
10 JP MORGAN CHASE BANK 385781	5,636	1.0

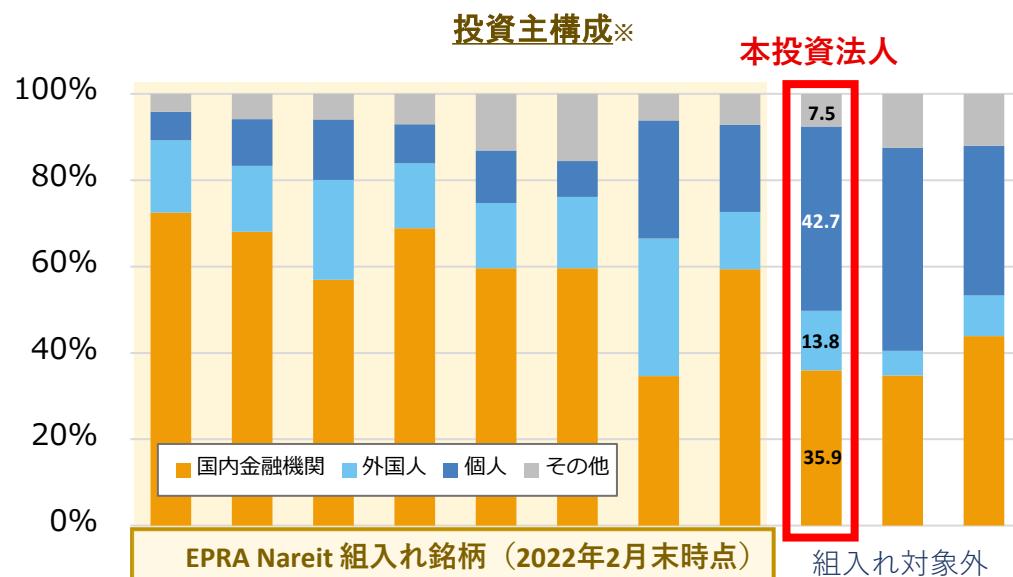
- 2022年3月2日(現地時間)に公表されたEPRA NareitのQuaterly Reviewで、当該指数への新規組入れが決定
- 組入れによるポジティブな影響に期待



EPRA Nareit概要

- 世界の上場不動産株、REIT等で構成された世界有数の国際不動産投資インデックス
- インデックス組入れの主な適格要件は、時価総額や英文アニュアルレポート開示

2022年2月末時点 同規模REIT(総合型)との比較



組入れ済の他REITと比較して個人投資主の割合が高い傾向
⇒投資主層の拡大に期待



平均売買高の比較からも組入れによる伸びしろが見てとれる
⇒流動性の向上に期待

➤ 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、タカラーベングループの協力のもと、「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

サステナビリティ基本方針

1. 地球温暖化防止の取組み
2. 環境負荷の低減
3. 法令遵守と社内体制整備
4. ステークホルダーとのコミュニケーション
5. 積極的な情報開示

マテリアリティ	具体的な取組み	関連するSDGs
1. 気候変動対策の推進 (E)	① GHG削減	
	② 水資源の有効活用	
	③ 廃棄物管理	
2. 再生可能エネルギー導入と使用率の継続的向上 (E)	① タカラーベングループより、再生可能エネルギー導入取組み促進について支援・協力を受ける	
	② グリーン証券・PPA（電力販売契約）小推力発電など様々な再生可能エネルギー導入の検討と実施	
3. 環境負荷の軽減とレジリエンス強化 (E)	① CAPEXの有効活用によるポートフォリオ強靭化	
	② グリーンリース推進	
	③ BCPの充実	
4. 従業員・テナントの健康と快適性向上 (S)	① 従業員満足度調査の継続的な実施、トップマネジメントとの定期的な対話機会の継続	
	② 柔軟な働き方の推進	
	③ テナント満足度調査の継続的な実施	
5. 人権の尊重、多様性と人材開発 (S)	① 人権に関する啓蒙啓発の推進	
	② 多様性とインクルージョンを意識した就労環境整備	
	③ 人材開発の促進、研修制度の充実と資格取得奨励	
6. 規律ある組織体制の構築とステークホルダーエンゲージメント (G)	① 政治献金禁止・腐敗防止	
	② 実効性のある内部統制システム構築	
	③ 開示の充実	

GRESBリアルエステート評価

2021年GRESBリアルエステート評価において、「2スター」を獲得

ESG推進のための方針や組織体制等を評価する「マネジメント・コンポーネント」、保有物件の環境パフォーマンスやテナントとの取組等を評価する「パフォーマンス・コンポーネント」の双方において高い評価を受け、「Green Star」評価を3年連続で獲得

ESG情報開示の充実度を図るGRESB開示評価では、「Bレベル」の評価を取得



タカラーベングループの取組み事例

○ エネルギー事業の推進

タカラーベングループは、コア事業である不動産販売事業に次ぐ事業の柱としてエネルギー事業を積極的に推進しており、2013年のエネルギー事業への参入以来、東京証券取引所のインフラファンド市場へ第1号で「タカラーベン・インフラ投資法人」を上場させるなど、事業規模の拡大により、2021年9月末時点での自社開発及び調達実績は約36万kWとなっています。



○ マンションのZEH化

2022年2月、長野県長野市にタカラーベンが竣工した「レーベン長野中御所 THE PEERLESS」では、「IoTを活用した電力使用ピークの抑制」「専有部オール電化一括受電による省エネ」「CO2フリーの電気の供給」といった取組みにより、従来にない環境価値を備えたZEHマンションを提案。

タカラーベンの物件及び長野県内のマンションとして初めて、環境省が提示する新築集合住宅・既存住宅における省CO2化促進事業「ZEH-M Oriented」の認証を取得しています。



外部認証の取得状況

DBJ Green Building認証



BELS評価



環境への取組み

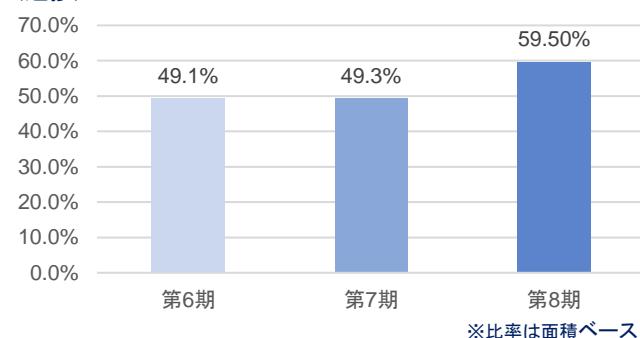
省エネLED化工事 (事例)



(LED化率)

物件数	ポートフォリオにおけるLED化率	
36物件	合計59.5%	うち共用部分78.8%
		うち専有部分55.3%

(進捗)



社会への取組み

テナントコミュニケーション

- ・テナントアンケートの実施
可能な限り多くのテナントにアンケートを実施し、各物件の運営改善や、建物の快適性向上のための施策推進に役立てている

- ・グリーンリース導入実績
テナントとの協働による保有物件の環境性能の向上を目指し、グリーンリースの導入を推進
L.Biz神保町（一棟貸しオフィス）において、テナントとの間でグリーンリース契約を締結

従業員とのコミュニケーション

- ・能力開発の支援
自己啓発と業務の質の向上を目的とし、運用会社にて資格取得奨励制度を導入

ガバナンスへの取組み

投資主利益との共通化を図る取組み

- ・資産運用報酬体系の変更
2021年11月26日開催の投資主総会において規約変更を上程し、2022年3月より運用会社に対する資産運用報酬の算定方法を一部見直し
これまで以上に投資主利益との連動性を高めることを目的としている

[変更前]
運用報酬Ⅱ：運用報酬控除前の税引き前当期純利益 × 10%(上限料率)
[変更後]
運用報酬Ⅱ：運用報酬控除前の税引き前当期純利益 × 運用報酬控除前の
税引き前1口当たり当期純利益 × 0.0030%(上限料率)

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）	
運用報酬Ⅱ	運用報酬控除前の税引き前当期純利益 × 運用報酬控除前の税引き前1口当たり当期純利益 × 0.0030%（上限料率）	総資産額 × 年率0.5%
取得報酬	取得価格 × 1.0%（上限料率）	—

TCFD提言への賛同を表明

資産運用会社であるタカラPAG不動産投資顧問株式会社は、2022年2月に「TCFD(気候関連財務情報開示タスクフォース)提言」への賛同を表明すると共に、翌3月に「TCFDコンソーシアム」へ加入

- ・TCFDとは、民間主導による気候関連財務情報の開示に関するタスクフォースとして、2015年のG20における各国首脳の要請を受けて金融安定理事会が設置した国際イニシアチブの略称。企業に対し、気候変動関連リスク及び機会への「ガバナンス」「戦略」「リスク管理」「指標と目標」について開示することを推奨する提言を公表している。



- TCFDコンソーシアムは、TCFD賛同企業や金融機関が一体となって取組みを推進し、企業の効果的な情報開示や、開示された情報を金融機関等の適切な投資判断に繋げるための取組みについて議論する目的で設立された組織。



ESG情報開示の充実

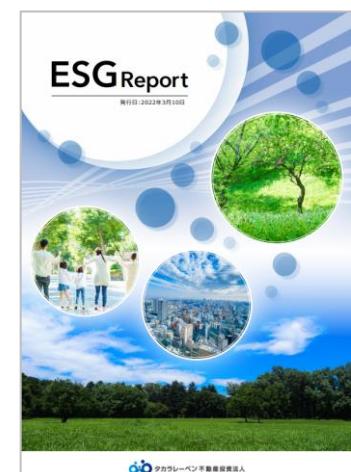
投資家をはじめとするステークホルダーに対し、ESGへの取組み情報を広く開示

ESGサイト URL: <https://takara-reit.co.jp/ia/esg/index.html>

⇒ESGに特化したサイトを新たに開設し、積極的な情報開示を実施（2022年3月開設）

ESGレポート URL: <https://takara-reit.co.jp/asset/esg/img/esgreport-ja-2022.pdf>

⇒ESGに対する考え方と取組み全般について報告(2022年3月発行)



Ⅱ. 2022年8月期(第9期)・2023年2月期(第10期) 運用戦略

■2022年8月期(第9期)/2023年2月期(第10期) 業績予想

(単位:百万円)

	第8期 実績	第9期 予想	差異	主な要因	第9期 予想	第10期 予想	差異	主な要因
運用日数	181日	184日	+3日	—	184日	181日	▲3日	—
営業収益 (百万円)	4,030	3,448	▲581	▲472 物件譲渡益の剥落 ▲167 謹度物件の期中収益剥落 +28 前期取得物件の運用期間増 +24 新規取得物件の期中収益 +6 その他	3,448	3,065	▲383	▲248 不動産譲渡益の剥落 ▲126 稼働率低下による減 (NTビル、博多冷泉町ビル) ▲9 その他
営業利益 (百万円)	2,093	1,980	▲112	▲581 営業収益減 +555 物件譲渡損の剥落 ▲142 賃貸営業費用増(固都税費用化、 リーシング費用、新規物件費用等) +81 物件譲渡による費用減少 ▲25 その他	1,980	1,692	▲287	▲383 営業収益減 +72 賃貸事業費用の減少 +24 (リーシング費用、修繕費等) その他
経常利益 (百万円)	1,806	1,686	▲120	▲112 営業利益減 ▲8 その他	1,686	1,399	▲286	▲287 営業利益減 +0 その他
当期純利益 (百万円)	1,801	1,685	▲116	▲120 経常利益減 +4 法人税等の減少	1,685	1,398	▲286	▲286 経常利益減
分配金総額 (百万円)	1,794	1,684	▲109	▲116 当期純利益減 +7 内部留保減	1,684	1,552	▲132	▲286 当期純利益減 +154 内部留保取り崩し
1口当たり分配金(利益超過分配金含む) (円)	3,120	2,930	▲190	発行済投資口総数:575,000口	2,930	2,700	▲230	発行済投資口総数:575,000口

(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

▶ 引き続き戦略的な物件入替により、安定的なキャッシュフローを強化する

取得済み物件

住宅
R-20

B CITY APARTMENT KAWASAKI SOUTH



<20mコンパクトタイプ 単身者向けマンション>

- 京急大師線「川崎大師」駅より徒歩3分に位置する、72戸で構成されるシングルタイプの共同住宅です。神奈川県で「横浜」駅に次ぐターミナル駅である「川崎」駅までのアクセスに優れていることに加え、「京急川崎」駅を経由することで羽田空港までのアクセスにも優れています。また、多摩川スカイブリッジの開通による交通アクセス性の向上、川崎市主導による都市再開発プロジェクトである「殿町国際戦略拠点キングスカイフロント」による近隣人口の集積等、賃貸住宅として、ポテンシャルが高い立地特性を有しています。

物件概要

取 得 価 格	1,346百万円
鑑 定 評 価 額	1,400百万円
延 床 面 積	1,862.95m ²
鑑 定 N O I 利 回り	4.2% ^(注)
所 在 地	神奈川県川崎市川崎区大師駅前1-1-3
ア ク セ ス	京急大師線「川崎大師」駅徒歩3分
用 途	住宅
竣 工 日	2016年2月
売 主	非開示
取 得 日	2022年4月11日
稼 働 率	80.6% (2022年3月)

(注)「鑑定NOI利回り」は、鑑定評価書に記載の運用純収益(NOI)を取得価格で除して算出した数値です。

譲渡物件

オフィス
O-08

中央博労町ビル(準共有持分63%)

※準共有持分の37%を第8期に、63%を第9期に譲渡しています。



譲 渡 価 格	1,228百万円
帳 簿 価 格 (第8期末時点)	930百万円
想 定 譲 渡 損 益 (準共有持分の割合を乗じて算出)	297百万円 ^(注)
所 在 地	大阪府大阪市中央区博労町1-7-7
ア ク セ ス	Osaka Metro堺筋線・中央線「堺筋本町」駅徒歩6分
用 途	オフィス
竣 工 日	1993年4月
買 主	非開示
譲 渡 日	2022年3月1日

(注)「想定譲渡損益」は、譲渡価格と第8期末時点の帳簿価格の差額を用いて算出した参考数値であり、実際の譲渡損益とは異なります。

■総資産規模の状況 (取得価格ベース)

第8期期末
(2022年2月28日時点)
108,732百万円



第9期 取得1件・譲渡1件 実施後
(2022年4月11日現在)
109,143百万円

■物件入替の継続的検討

取得

- 上場／私募REIT・不動産ファンド・金融機関等の出身者を擁する運用会社独自の多様な情報ネットワークを活用、スポンサー以外からも豊富な案件情報を入手

譲渡

- 期初の社内会議にて保有物件の運用方針整理を実施
- 投資運用部を中心に今後のポートフォリオ構成を検討のうえ、物件を精査

III. 今後の成長戦略

➤ 運用会社が有する独自の情報ネットワークをフル活用し、スポンサー以外からも物件取得機会の拡大を図る

2022年：新規案件入手状況（4月11日時点）

タイプ	金額（円）	比率（%）	件数	成約
オフィス	179,694,800,000	30.9	82	0
住宅	228,900,653,800	39.4	167	1
商業	107,800,000,000	18.6	32	0
底地	8,410,000,000	1.4	7	0
物流	4,000,000,000	0.7	3	0
ホテル	36,780,000,000	6.3	10	0
開発用地	500,000,000	0.1	3	0
その他	14,693,000,000	2.5	10	0
合計	580,788,453,800	100.0	314	1

⇒価格の妥当性及び投資基準等の適合性を踏まえ具体検討案件を選別

アクイジション検討案件の概算価格合計（2022年4月11日現在）



参考

新規案件は着実に増加傾向

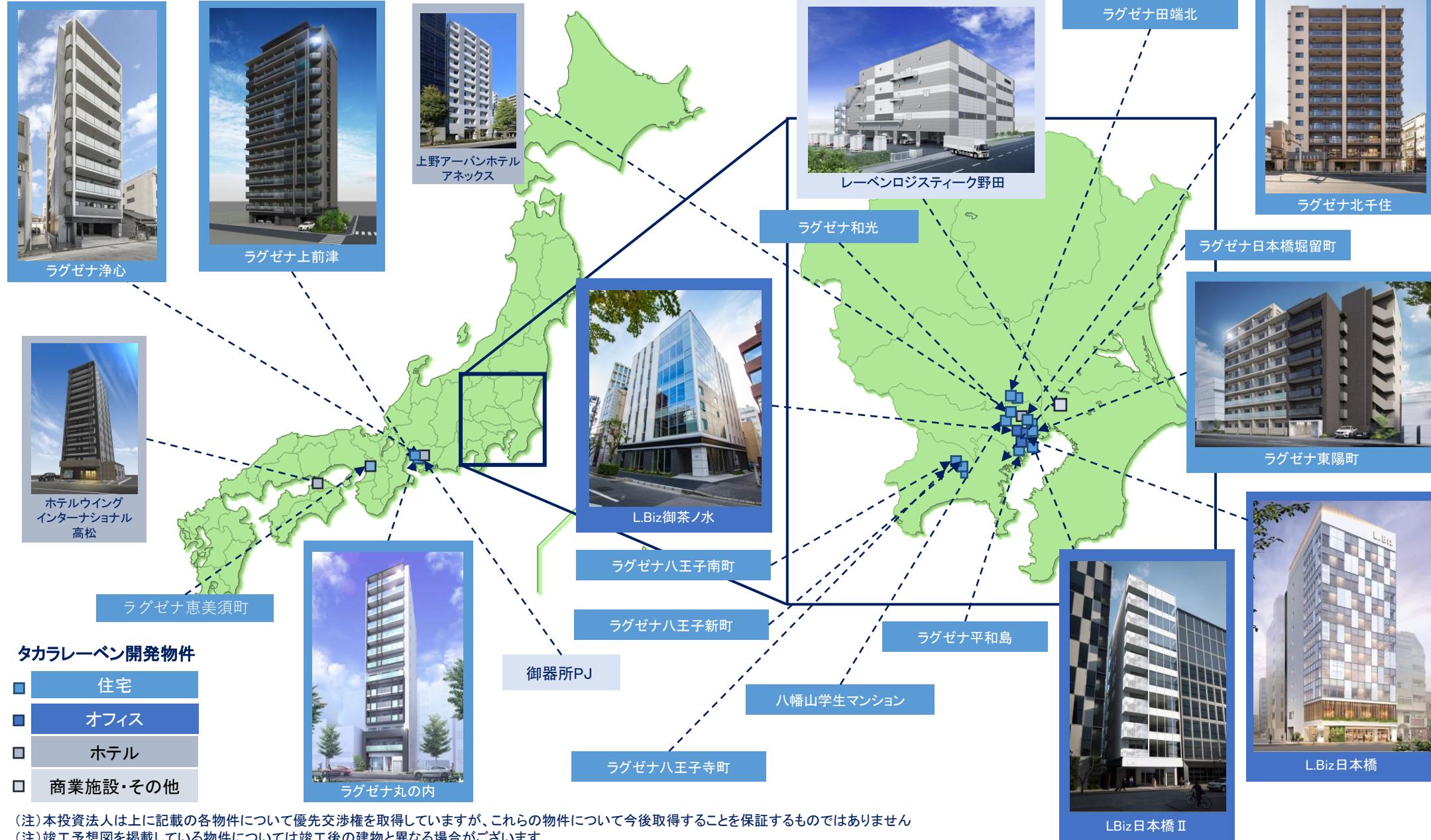
2021年

タイプ	金額（円）	比率（%）	件数	成約
オフィス	750,290,107,000	37.0	312	2
住宅	770,131,121,363	37.9	628	3
商業	269,344,717,696	13.3	123	1
底地	46,744,000,000	2.3	41	1
物流	47,100,000,000	2.3	20	0
ホテル	73,642,500,000	3.6	38	0
開発用地	18,473,200,000	0.9	6	0
その他	53,702,500,000	2.6	20	0
合計	2,029,428,146,059	100.0	1,188	7

2020年

タイプ	金額（円）	比率（%）	件数	成約
オフィス	553,481,122,214	39.2	228	2
住宅	479,212,009,762	33.9	423	2
商業	224,086,755,000	15.9	103	1
底地	45,702,000,000	3.2	20	3
物流	45,250,000,000	3.2	9	0
ホテル	45,614,000,000	3.2	22	0
開発用地	4,634,750,000	0.3	8	0
その他	14,290,000,000	1.0	9	0
合計	1,412,270,636,976	100.0	822	8

➤ 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

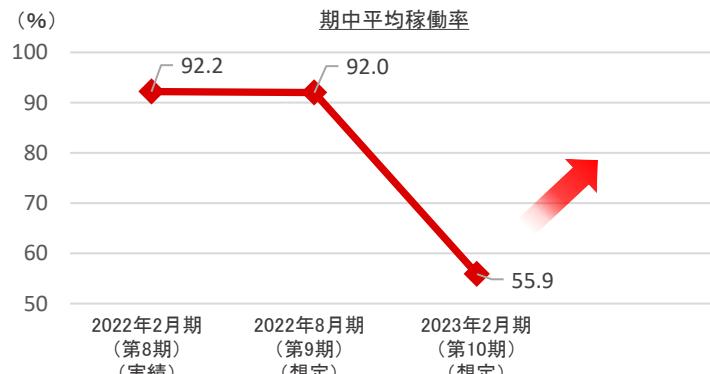


(注)本投資法人は上に記載の各物件について優先交渉権を取得していますが、これらの物件について今後取得することを保証するものではありません。

(注)竣工予想図を掲載している物件については竣工後の建物と異なる場合がございます

(注)上記には開発中の物件が含まれており、物件名称は一部「仮称」となっています。今後名称が変更になる場合があります

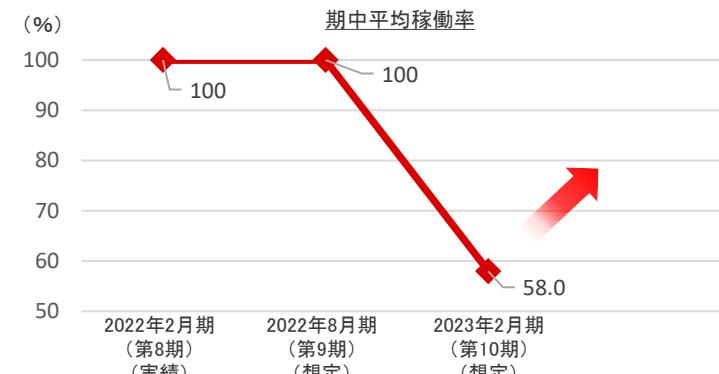
主要リーシング案件

オフィス
O-01 NTビル

所在地	東京都品川区
竣工	1996年3月
賃貸可能面積	9,976.36m ²
取得価格	12,350百万円
投資比率 (取得価格ベース)	11.4% (第8期末時点)

現状と今後の取組み

6フロア賃借中のキーテナントが2022年8月末に5.5フロア解約予定。賃貸仲介会社及びPM会社と連携を取り、各種キャンペーンや現空フロアのリニューアル等の施策を積極的に実施していく。また、既存テナントの満足度向上にも引き続き注力する。

オフィス
O-21 博多冷泉町ビル

所在地	福岡県福岡市
竣工	2020年12月
賃貸可能面積	2,081.25m ²
取得価格	2,700百万円
投資比率 (取得価格ベース)	2.5% (第8期末時点)

現状と今後の取組み

売主によるマスターリースが、取得から1年（～2022年9月1日）で終了予定。8期末時点で9区画中の2区画契約済。残り7区画のリーシングにおいて、早期成約と賃料単価のアップを両立すべく、引き続きPM会社と連携しながら誘致活動を強化していく。

⇒業績予想においては両ビルともに保守的な想定を採用しており、ダウンタイム短縮等によりNOIの上振れを目指す

レントギャップ解消

コロナ禍で賃料増額改定が進んでいなかった物件についても、今後のレントギャップ解消に向け、更新時期の近いテナントより順次計画的に交渉を実施。

財務戦略・ESG

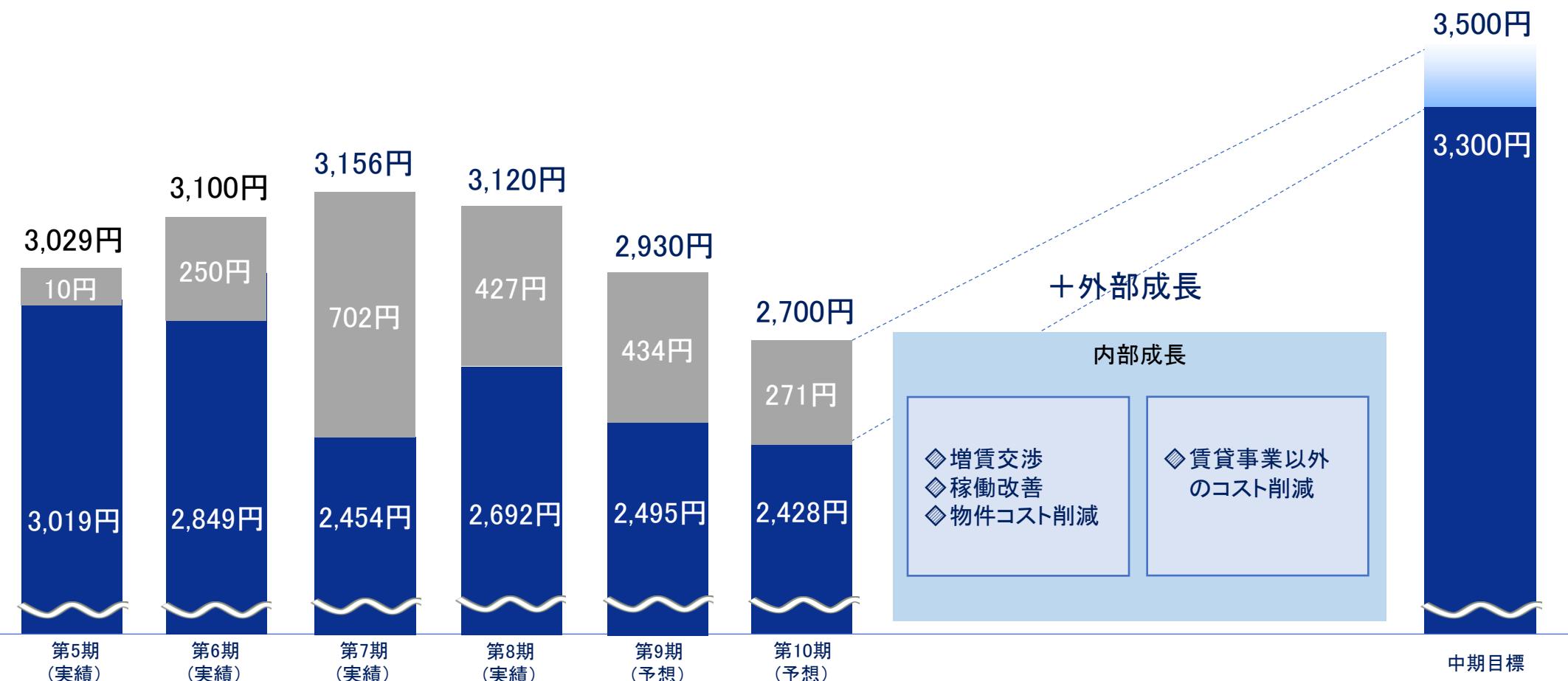
- 借入年限の長期化・分散化によるリファイナンスリスクの低減
- 金利固定化による金利変動リスクへの対応
- 資金調達手段の多様化→グリーンボンド・グリーンローンでの調達を検討

中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長期には及ばないと想定し、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

物件譲渡効果・固都税効果・
内部留保取り崩し分

一時的影響を除く巡航ベース



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	2021年9月末	2021年10月末	2021年11月末	2021年12月末	2022年1月末	2022年2月末
オフィス	O-01	NTビル	92.2	92.2	92.2	92.2	92.2	92.2
	O-02	東池袋セントラルプレイス	98.3	98.3	100.0	100.0	100.0	100.0
	O-03	名古屋センター・プラザビル	96.2	96.2	93.8	92.5	94.9	100.0
	O-05	大宮NSDビル	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	89.8	89.8	—	—	—	—
	O-07	博多祇園ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	O-08	中央博労町ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	95.8	95.8
	O-09	LBiz神保町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	O-10	心斎橋ビル	86.2	86.2	86.2	86.2	86.2	—
	O-11	LBiz仙台	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
	O-14	長野セントラルビル	83.0	—	—	—	—	—
	O-17	山形駅前通ビル	67.9	70.6	70.6	70.6	70.6	—
	O-18	赤坂川瀬ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	O-19	代々木一丁目ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	O-20	川越ウエストビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	O-21	博多冷泉町ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	オフィス合計		94.9	95.5	95.8	95.6	95.7	98.2
住宅	R-01	アマーレ東海通	87.8	86.8	89.0	88.0	88.0	87.0
	R-02	ドーミー浮間舟渡	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イート	98.5	98.5	97.2	94.8	95.1	96.3
	R-04	ラグゼナ東高円寺	86.7	86.3	92.0	92.6	92.6	95.5
	R-06	ジェイシティ八丁堀	97.1	96.1	93.0	93.9	93.9	93.0
	R-07	ラグゼナ平和台	96.6	97.5	97.2	97.5	96.2	96.2
	R-08	ラグゼナ勝どき	77.7	77.5	77.5	85.0	85.0	92.9
	R-09	ラグゼナ本厚木	100.0	98.7	98.7	97.4	94.7	96.0
	R-10	ラグゼナ門真	99.4	99.3	98.6	100.0	96.8	96.1
	R-11	ラグゼナ戸田公園	100.0	97.9	98.0	96.0	96.0	100.0
	R-12	ラグゼナ戸田公園Ⅱ	100.0	100.0	100.0	96.8	100.0	100.0
	R-13	ラグゼナ秋葉原	88.9	90.2	91.5	91.5	91.6	94.7

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	2021年9月末	2021年10月末	2021年11月末	2021年12月末	2022年1月末	2022年2月末
住宅	R-14	フィオレ・レジデンス出島海岸通	83.2	85.0	86.8	85.0	85.0	85.0
	R-15	ラグゼナ武蔵新城	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	R-16	ラグゼナ流山おおたかの森	97.2	96.4	99.1	100.0	100.0	99.1
	R-17	PRIME SQUARE	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	R-18	ワインベルコーラス聖蹟桜ヶ丘	94.3	94.3	97.7	95.9	97.7	93.7
	R-19	マーレ磯子ビル	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0
	住宅合計		95.5	95.4	96.3	96.2	95.9	96.1
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
	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
	H-03	ドーミーイン盛岡	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	H-04	ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya	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
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
	C-02	コーポさっぽろ春光店	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
	C-05	YAMADA web.com 松山問屋町店	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-06	家電住まいの館YAMADA神戸垂水店(底地)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-07	イオンスタイル尾道(底地)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-08	ビックモーター札幌清田店(底地)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-09	DCMダイキ尾道店(底地)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-10	カインズ大宮店	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-11	アピタ名古屋南店	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-12	(仮称)ビッグモーター鴻巣店(底地)	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
ポートフォリオ合計			98.1	98.2	98.5	98.4	98.4	99.0

不動産鑑定評価の概要

 タカラーレーベン不動産投資法人

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)	2021年8月期（第7期）			2022年2月期（第8期）			差異			
					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	12,399	13,000	547	3.9	12,700	530	3.9	▲300	▲17	—	300
	O-02	東池袋セントラルプレイス	9,780	9,869	10,500	426	3.9	10,500	414	3.8	—	▲12	▲0.1	630
	O-03	名古屋センタープラザビル	4,870	5,198	5,020	267	4.9	5,130	266	4.8	110	▲1	▲0.1	▲68
	O-05	大宮NSDビル	3,493	3,536	3,960	194	4.6	3,960	194	4.6	—	▲0	—	423
	O-07	博多祇園ビル	2,500	2,475	2,850	124	4.2	2,960	130	4.2	110	6	—	484
	O-08	中央博労町ビル（注）	935	930	1,228	57	4.1	1,230	57	4.1	1	0	—	299
	O-09	L.Biz神保町	1,006	1,011	1,140	45	3.8	1,140	44	3.7	—	▲0	▲0.1	128
	O-11	L.Biz仙台	1,680	1,643	1,840	94	4.7	1,670	92	4.7	▲170	▲2	—	26
	O-12	仙台日興ビル	1,740	1,745	1,800	89	4.3	1,760	89	4.3	▲40	0	—	14
	O-18	赤坂川瀬ビル	690	713	751	28	3.5	753	28	3.5	2	0	—	39
	O-19	代々木一丁目ビル	1,850	1,928	2,040	74	3.4	2,110	74	3.3	70	▲0	▲0.1	181
	O-20	川越ウエストビル	2,600	2,629	—	—	—	2,750	131	4.6	—	—	—	120
	O-21	博多冷泉町ビル	2,700	2,812	—	—	—	2,810	113	3.9	—	—	—	▲2
オフィス合計			46,195	46,894	44,219	1,951	—	49,473	2,168	—	▲216	▲27	—	2,578
住宅	R-01	アマーレ東海通	1,100	1,061	1,220	59	4.6	1,210	59	4.5	▲10	0	▲0.1	148
	R-02	ドーミー浮間舟渡	1,080	1,087	1,130	57	4.5	1,110	57	4.5	▲20	▲0	—	22
	R-03	ペネフィス博多南グランスイート	1,032	1,002	1,140	54	4.5	1,160	54	4.4	20	▲0	▲0.1	157
	R-04	ラグゼナ東高円寺	1,060	1,075	1,120	44	3.8	1,140	44	3.7	20	▲0	▲0.1	64
	R-06	ジェイシティ八丁堀	1,200	1,188	1,280	64	4.8	1,280	64	4.8	—	0	—	91
	R-07	ラグゼナ平和台	3,910	3,878	4,410	179	3.9	4,430	175	3.8	20	▲3	▲0.1	551
	R-08	ラグゼナ勝どき	1,120	1,106	1,290	47	3.6	1,300	46	3.5	10	▲1	▲0.1	193
	R-09	ラグゼナ本厚木	705	716	761	38	4.7	777	38	4.6	16	▲0	▲0.1	60
	R-10	ラグゼナ門真	2,000	2,023	2,140	96	4.4	2,180	96	4.3	40	▲0	▲0.1	156
	R-11	ラグゼナ戸田公園	910	916	—	—	—	978	41	4.0	—	—	—	61
	R-12	ラグゼナ戸田公園Ⅱ	1,200	1,206	—	—	—	1,260	52	4.0	—	—	—	53
	R-13	ラグゼナ秋葉原	2,300	2,313	—	—	—	2,450	85	3.3	—	—	—	136
	R-14	フィオレ・レジデンス出島海岸通	560	570	—	—	—	591	30	4.6	—	—	—	20
	R-15	ラグゼナ武蔵新城	1,900	1,909	—	—	—	1,980	81	4.0	—	—	—	70

(注) 「中央博労町ビル」は、2022年2月1日付で準共有持分37%を譲渡しているため、同物件に係る「取得価格」「期末帳簿価格」「期末鑑定評価額」「鑑定NOI」については、2022年2月28日現在保有している準共有持分63%に係る数値を記載しています。

不動産鑑定評価の概要

 タカラーレーベン不動産投資法人

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)	2021年8月期(第7期)			2022年2月期(第8期)			差異			鑑定評価額 -帳簿価額 (第8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 (%)		
住宅	R-16	ラグゼナ流山おおたかの森	2,840	2,858	—	—	—	3,040	132	4.2	—	—	—	181	
	R-17	PRIME SQUARE	620	628	—	—	—	734	33	4.3	—	—	—	105	
	R-18	ワインベルコーラス聖蹟桜ヶ丘	730	740	—	—	—	840	41	4.3	—	—	—	99	
	R-19	マーレ磯子ビル	1,900	1,977	—	—	—	2,130	103	4.6	—	—	—	152	
住宅合計				26,167	26,261	14,491	643	—	28,590	1,239	—	96	▲5	—	2,328
ホテル	H-01	ドーミーイン松山	2,427	2,309	2,550	131	5.0	2,550	131	5.0	—	▲0	—	—	240
	H-02	ホテルサンシャイン宇都宮	2,000	2,130	2,080	117	5.1	2,090	117	5.1	10	0	—	—	▲40
	H-03	ドーミーイン盛岡	2,520	2,414	2,570	130	4.9	2,570	130	4.9	—	0	—	—	155
	H-04	ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya	2,500	2,501	2,190	109	4.2	2,190	106	4.2	—	▲2	—	—	▲ 311
ホテル合計				9,447	9,356	9,390	488	—	9,400	485	—	10	▲2	—	43
商業・その他	C-01	プリオ大名Ⅱ	980	998	1,120	46	4.0	1,120	47	4.1	—	1	0.1	—	126
	C-02	コーポさっぽろ春光店	1,036	1,016	1,110	70	6.2	1,110	72	6.2	—	1	—	—	85
	C-03	TA湘南鵠沼海岸	500	504	570	27	4.7	570	27	4.7	—	0	—	—	64
	C-05	YAMADA web.com 松山問屋町店	4,030	4,005	4,410	300	6.8	4,410	300	6.8	—	—	—	—	388
	C-06	家電住まい館YAMADA神戸垂水店(底地)	4,227	4,277	4,360	208	4.8	4,350	208	4.8	▲10	▲0	—	—	82
	C-07	イオンスタイル尾道(底地)	900	929	1,040	48	4.7	1,040	48	4.7	—	—	—	—	110
	C-08	ビッグモーター札幌清田店(底地)	1,610	1,648	1,790	(注)	(注)	1,790	(注)	(注)	—	▲0	—	—	141
	C-09	DCMダイキ尾道店(底地)	1,170	1,192	1,240	65	5.3	1,240	65	5.3	—	—	—	—	47
	C-10	カインズ大宮店	2,520	2,551	2,580	125	4.4	2,590	125	4.4	10	0	—	—	23
	C-11	アピタ名古屋南店	7,800	7,890	—	—	—	8,250	402	4.6	—	—	—	—	359
	C-12	(仮称)ビッグモーター鴻巣店(底地)	2,150	2,178	—	—	—	2,290	(注)	(注)	—	—	—	—	111
商業・その他合計				26,923	27,193	18,220	893	—	28,760	1,298	—	—	2	—	1,566
総合計				108,732	109,705	86,230	3,976	—	116,223	5,191	—	▲832	▲33	—	6,517

(注) 「ビッグモーター札幌清田店(底地)」と「(仮称)ビッグモーター鴻巣店(底地)」については、DCF法のみを適用しているため、記載を省略しています。

貸借対照表

タカラーレーベン不動産投資法人

<資産の部>(単位:千円)		第7期	第8期
流動資産			
現金及び預金	4,208,122	7,587,926	
信託現金及び信託預金	1,624,896	2,570,032	
営業未収入金	94,259	91,074	
前払費用	204,793	340,073	
未収消費税等	229,172	99,075	
その他	6,672	13,890	
流動資産合計	6,367,916	10,702,072	
固定資産			
有形固定資産			
建物(純額)	3,880,446	3,833,411	
構築物(純額)	28,046	27,806	
機械及び装置(純額)	42,786	41,598	
工具、器具及び備品(純額)	29,909	27,289	
土地	6,280,425	6,280,425	
信託建物(純額)	18,732,625	25,071,194	
信託構築物(純額)	67,280	130,209	
信託工具、器具及び備品(純額)	34,108	48,704	
信託土地	58,343,096	74,244,525	
信託建設仮勘定	718	362	
有形固定資産合計	87,439,443	109,705,526	
無形固定資産			
信託借地権	—	—	
ソフトウェア	2,475	1,925	
無形固定資産合計	2,475	1,925	
投資その他の資産			
長期前払費用	442,788	866,666	
繰延税金資産	4,924	—	
差入敷金及び保証金	11,080	11,000	
その他	10	10	
投資その他の資産合計	458,802	877,676	
固定資産合計	87,900,721	110,585,127	
繰延資産			
投資口交付費	13,268	31,898	
繰延資産合計	13,268	31,898	
資産合計	94,281,906	121,319,099	

<負債の部>(単位:千円)		第7期	第8期
流動負債			
営業未払金		312,492	339,756
1年内返済予定の長期借入金		9,950,000	9,950,000
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金		50,973	62,103
未払金		193,598	220,030
未払費用		16,922	15,585
未払法人税等		60,189	599
前受金		20,491	23,628
デリバティブ債務		2,909	2,041
その他		8,953	10,922
流動負債合計		10,616,530	10,624,667
固定負債			
長期借入金		33,450,000	47,350,000
預り敷金及び保証金		205,535	205,625
信託預り敷金及び保証金		3,136,223	3,729,323
資産除去債務		88,636	88,970
固定負債合計		36,880,394	51,373,919
負債合計		47,496,925	61,998,586
<純資産の部>(単位:千円)		第7期	第8期
投資主資本			
出資総額		45,189,272	57,382,134
出資総額控除額		△ 21,279	△ 11,086
一時差異等調整引当額		△ 21,279	△ 11,086
出資総額控除額合計		45,167,992	57,371,047
出資総額(純額)		45,167,992	57,371,047
剰余金			
当期末処分利益		1,619,897	1,951,506
剰余金合計		1,619,897	1,951,506
投資主資本合計		46,787,890	59,322,554
評価・換算差額等			
繰延ヘッジ損益		△ 2,909	△ 2,041
評価・換算差額等合計		△ 2,909	△ 2,041
純資産合計		46,784,980	59,320,513
負債純資産合計		94,281,906	121,319,099

損益計算書／キャッシュ・フロー計算書

 タカラレーベン不動産投資法人

<損益計算書>(単位:千円)		第7期	第8期
営業収益			
賃貸事業収入		2,427,281	3,155,564
その他賃貸事業収入		177,464	154,224
不動産等売却益		457,223	720,791
営業収益合計		3,061,968	4,030,579
営業費用			
賃貸事業費用		943,498	1,049,365
不動産等売却損		–	555,207
資産運用報酬		157,703	168,286
資産保管及び一般事務委託手数料		19,162	25,419
役員報酬		2,400	2,400
公租公課		42,830	81,478
その他営業費用		52,384	55,244
営業費用合計		1,217,979	1,937,401
営業利益		1,843,988	2,093,178
営業外収益			
受取利息		44	36
未払分配金戻入		–	207
固定資産税等還付金		–	1,531
受取保険金		1,079	1,111
その他		0	–
営業外収益合計		1,124	2,885
営業外費用			
支払利息		138,611	177,228
融資関連費用		69,943	100,168
投資口交付費償却		15,178	11,687
営業外費用合計		223,733	289,084
経常利益		1,621,379	1,806,980
税引前当期純利益		1,621,379	1,806,980
法人税等			
法人税、住民税及び事業税		60,196	605
法人税等調整額		▲2,778	4,924
法人税等合計		57,417	5,529
当期純利益		1,563,962	1,801,451
前期繰越利益		55,935	150,055
当期未処分利益		1,619,897	1,951,506

<キャッシュ・フロー計算書>(単位:千円)		第7期	第8期
営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益		1,621,379	1,806,980
減価償却費		334,900	437,070
投資口交付費償却		15,178	11,687
融資関連費用		63,803	90,999
受取利息		▲44	▲36
支払利息		138,611	177,228
営業未収入金の増減額(▲は増加)		▲37,593	13,276
未収消費税等の増減額(▲は増加)		▲229,172	130,096
未払消費税等の増減額(▲は減少)		▲319,699	–
前払費用の増減額(▲は増加)		▲43,433	▲94,855
長期前払費用の増減額(▲は増加)		▲126,188	▲347,959
営業未払金の増減額(▲は減少)		51,357	▲32,708
未払金の増減額(▲は減少)		7,665	18,341
前受金の増減額(▲は減少)		9,295	3,136
信託有形固定資産の売却による減少額		5,211,461	6,270,270
その他		▲508	▲4,779
小計		6,697,012	8,478,749
利息の受取額		44	36
利息の支払額		▲137,630	▲178,564
法人税等の支払額		▲26,799	▲60,195
営業活動によるキャッシュ・フロー			
6,532,626		8,240,025	
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		▲5,825,212	▲37,730
信託有形固定資産の取得による支出		▲4,625,153	▲28,862,664
差入敷金及び保証金の回収による収入		–	80
差入敷金及び保証金の差入による支出		▲80	–
預り敷金及び保証金の受入による収入		27,406	88
預り敷金及び保証金の返還による支出		▲268	–
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		37,725	224,807
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		▲151,929	▲66,197
投資活動によるキャッシュ・フロー		▲10,537,511	▲28,741,616
財務活動によるキャッシュ・フロー			
長期借入金による収入		9,856,825	13,691,832
長期借入金の返済による支出		▲10,000,000	–
投資口の発行による収入		–	12,171,458
分配金の支払額		▲1,433,027	▲1,459,784
財務活動によるキャッシュ・フロー		▲1,576,202	24,403,507
現金及び現金同等物の増減額(▲は減少)		▲5,581,087	3,901,916
現金及び現金同等物の期首残高		9,039,193	3,458,106
現金及び現金同等物の期末残高		3,458,106	7,360,022

個別物件収支状況

タカラーベン不動産投資法人

(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
					
運用日数(日)	181	181	181	181	79
①不動産賃貸事業収入	305,528	267,137	194,806	128,589	43,473
賃貸事業収入	283,258	241,381	170,273	121,438	40,889
その他賃貸事業収入	22,270	25,756	24,532	7,150	2,583
②不動産賃貸事業費用	76,568	48,082	77,699	33,483	19,039
管理業務費	19,999	10,529	27,935	12,816	3,384
水道光熱費	21,964	15,353	17,860	6,688	2,591
公租公課	24,830	14,512	15,899	7,745	7,111
損害保険料	673	400	607	210	110
修繕費	8,652	6,803	14,750	5,660	5,643
信託報酬	400	375	300	300	173
その他賃貸事業費用	47	108	345	61	25
③NOI(①-②)	228,960	219,055	117,106	95,106	24,433
④減価償却費	39,204	28,500	28,291	7,765	5,648
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	189,755	190,554	88,814	87,340	18,784
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)	3.74	4.52	4.85	5.49	3.27

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
					
運用日数(日)	181	[63%]181 [37%]153	181	169	181
①不動産賃貸事業収入	92,652	60,620	26,984	25,173	70,143
賃貸事業収入	84,784	53,864	26,527	21,435	62,157
その他賃貸事業収入	7,868	6,756	457	3,738	7,985
②不動産賃貸事業費用	25,469	23,195	4,216	12,724	19,225
管理業務費	7,085	6,171	1,780	3,480	8,127
水道光熱費	6,203	5,614	–	2,963	5,532
公租公課	7,393	9,814	1,736	5,616	4,909
損害保険料	181	201	30	83	173
修繕費	4,168	660	339	163	146
信託報酬	400	397	300	370	300
その他賃貸事業費用	37	335	30	45	35
③NOI(①-②)	67,183	37,425	22,768	12,448	50,917
④減価償却費	12,053	4,045	2,789	3,725	9,000
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	55,129	33,379	19,979	8,723	41,917
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)	5.42	5.39	4.56	3.48	6.11

個別物件収支状況

タカラーベン不動産投資法人

(単位:千円)

物件名称	O-12	O-14	O-17	O-18	O-19
	仙台日興ビル	長野セントラルビル	山形駅前通ビル	赤坂川瀬ビル	代々木一丁目ビル
					
運用日数(日)	181	49	177	181	181
①不動産賃貸事業収入	67,272	11,406	27,022	18,735	42,658
賃貸事業収入	61,945	10,879	24,563	17,915	42,658
その他賃貸事業収入	5,327	527	2,459	820	–
②不動産賃貸事業費用	19,700	7,344	19,131	4,545	1,619
管理業務費	5,471	1,794	7,526	2,220	1,182
水道光熱費	5,352	478	3,944	754	–
公租公課	7,384	2,724	4,498	1,396	–
損害保険料	134	51	125	24	49
修繕費	826	994	2,697	134	–
信託報酬	450	82	293	–	375
その他賃貸事業費用	82	1,219	45	16	13
③NOI(①-②)	47,572	4,062	7,891	14,190	41,038
④減価償却費	5,644	3,552	7,580	967	3,751
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	41,928	509	311	13,222	37,286
⑥取得価格	1,740,000	898,000	600,000	690,000	1,850,000
⑦NOI利回り(%・年率)	5.51	3.37	2.71	4.15	4.47

個別物件収支状況

タカラーベン不動産投資法人

(単位:千円)

物件名称	O-20	O-21	R-01	R-02	R-03
	川越ウエストビル	博多冷泉町ビル	アマーレ東海通	ドーミー浮間舟渡	ペネフィス博多南 グラススイート
運用日数(日)	180	180	181	181	181
①不動産賃貸事業収入	88,487	68,888	34,786	31,851	35,219
賃貸事業収入	82,697	68,468	34,504	31,836	34,482
その他賃貸事業収入	5,790	420	282	14	736
②不動産賃貸事業費用	12,573	12,371	6,663	3,335	7,517
管理業務費	6,570	9,290	3,176	313	2,947
水道光熱費	5,087	1,779	274	10	285
公租公課	0	0	2,153	1,661	2,597
損害保険料	102	101	90	68	86
修繕費	399	858	484	950	1,268
信託報酬	397	297	300	300	300
その他賃貸事業費用	15	42	183	30	32
③NOI(①-②)	75,913	56,517	28,122	28,515	27,701
④減価償却費	8,370	9,738	9,066	2,975	6,746
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	67,543	46,779	19,056	25,539	20,955
⑥取得価格	2,600,000	2,700,000	1,100,000	1,080,000	1,032,000
⑦NOI利回り(%・年率)	5.92	4.24	5.16	5.32	5.41

個別物件収支状況

タカラーレーベン不動産投資法人

(単位:千円)

物件名称	R-04	R-06	R-07	R-08	R-09
	ラグゼナ東高円寺	ジェイシティ八丁堀	ラグゼナ平和台	ラグゼナ勝どき	ラグゼナ本厚木
					
運用日数(日)	181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収入	29,041	40,588	109,280	26,189	27,243
賃貸事業収入	27,737	40,057	105,633	24,753	25,794
その他賃貸事業収入	1,304	530	3,647	1,436	1,449
②不動産賃貸事業費用	8,446	8,018	20,728	7,939	7,176
管理業務費	3,437	2,449	9,998	4,308	2,472
水道光熱費	237	304	1,856	230	853
公租公課	1,528	2,885	5,141	1,089	1,038
損害保険料	44	86	200	47	62
修繕費	2,866	1,959	3,064	1,856	2,734
信託報酬	300	300	375	375	—
その他賃貸事業費用	31	32	92	31	16
③NOI(①-②)	20,595	32,570	88,552	18,250	20,066
④減価償却費	3,983	5,009	11,776	4,766	3,388
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	16,611	27,561	76,775	13,484	16,677
⑥取得価格	1,060,000	1,200,000	3,910,000	1,120,000	705,000
⑦NOI利回り(%・年率)	3.92	5.47	4.57	3.29	5.74

個別物件収支状況

タカラーレーベン不動産投資法人

(単位:千円)

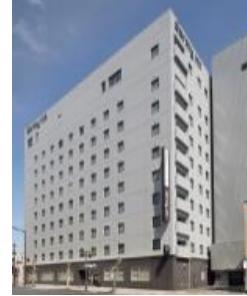
物件名称	R-10	R-11	R-12	R-13	R-14
	ラグゼナ門真	ラグゼナ戸田公園	ラグゼナ戸田公園Ⅱ	ラグゼナ秋葉原	フィオレ・レジデンス 出島海岸通
運用日数(日)	181	180	180	180	180
①不動産賃貸事業収入	68,607	25,741	34,233	49,485	18,608
賃貸事業収入	64,794	25,016	33,697	47,644	17,893
その他賃貸事業収入	3,813	725	535	1,841	715
②不動産賃貸事業費用	8,603	3,228	3,519	6,603	4,619
管理業務費	5,527	2,216	2,663	5,340	1,613
水道光熱費	2,278	229	308	345	775
公租公課	—	1	1	1	2
損害保険料	168	45	71	76	59
修繕費	614	424	162	384	1,858
信託報酬	—	297	297	297	297
その他賃貸事業費用	15	12	12	156	13
③NOI(①-②)	60,003	22,512	30,714	42,882	13,988
④減価償却費	16,094	5,280	6,343	6,369	3,481
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	43,909	17,231	24,370	36,512	10,507
⑥取得価格	2,000,000	910,000	1,200,000	2,300,000	560,000
⑦NOI利回り(%・年率)	6.05	5.02	5.19	3.78	5.07

個別物件収支状況

物件名称	R-15	R-16	R-17	R-18	R-19
	ラグゼナ武蔵新城	ラグゼナ流山 おおたかの森	PRIME SQUARE	ワインベルコーラス 聖蹟桜ヶ丘	マーレ磯子ビル
					
運用日数(日)	180	180	180	180	96
①不動産賃貸事業収入	49,201	89,326	18,810	28,020	32,941
賃貸事業収入	49,198	82,431	18,810	27,237	32,897
その他賃貸事業収入	2	6,894	–	782	44
②不動産賃貸事業費用	4,580	12,147	854	5,073	2,555
管理業務費	3,875	8,752	188	3,020	2,061
水道光熱費	296	1,521	–	630	201
公租公課	5	2	1	1	5
損害保険料	89	185	45	72	70
修繕費	–	1,305	239	942	55
信託報酬	297	372	372	372	157
その他賃貸事業費用	14	7	7	33	2
③NOI(①-②)	44,621	77,179	17,955	22,947	30,386
④減価償却費	8,455	17,702	3,247	3,062	5,977
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	36,165	59,477	14,708	19,884	24,408
⑥取得価格	1,900,000	2,840,000	620,000	730,000	1,900,000
⑦NOI利回り(%・年率)	4.76	5.51	5.87	6.37	6.08

個別物件収支状況

(単位:千円)

物件名称	H-01	H-02	H-03	H-04	C-01
	ドーミーイン松山	ホテルサンシャイン 宇都宮	ドーミーイン盛岡	ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya	プリオ大名Ⅱ
					
運用日数(日)	181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収入	76,500	63,994	74,958	2,473	30,433
賃貸事業収入	76,500	63,994	74,958	2,473	27,094
その他賃貸事業収入	–	–	–	–	3,339
②不動産賃貸事業費用	9,315	11,070	8,231	7,371	6,601
管理業務費	765	364	749	1,144	1,626
水道光熱費	900	–	–	–	2,340
公租公課	6,849	4,729	7,268	5,713	1,776
損害保険料	165	186	198	95	21
修繕費	300	5,351	–	–	399
信託報酬	300	400	–	375	400
その他賃貸事業費用	34	38	15	43	37
③NOI(①-②)	67,184	52,924	66,726	△4,898	23,832
④減価償却費	19,220	18,909	27,227	10,978	1,320
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	47,963	34,014	39,499	△15,876	22,512
⑥取得価格	2,427,000	2,000,000	2,520,000	2,500,000	980,000
⑦NOI利回り(%・年率)	5.58	5.34	5.34	△0.40	4.90

個別物件収支状況

タカラーレーベン不動産投資法人

(単位:千円)

物件名称	C-02	C-03	C-05	C-06	C-07
	コープさっぽろ春光店	TA湘南鵠沼海岸	YAMADA web.com 松山問屋町店	家電住まい館YAMADA 神戸垂水店(底地)	イオンスタイル尾道(底地)
運用日数(日)	181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収入	41,760	17,498	(注1)	(注1)	28,566
賃貸事業収入	41,760	15,816	(注1)	(注1)	28,566
その他賃貸事業収入	–	1,681	(注1)	(注1)	–
②不動産賃貸事業費用	4,807	3,397	(注1)	(注1)	157
管理業務費	417	1,067	(注1)	(注1)	142
水道光熱費	–	1,383	(注1)	(注1)	–
公租公課	3,792	914	(注1)	(注1)	–
損害保険料	111	16	(注1)	(注1)	–
修繕費	155	–	(注1)	(注1)	–
信託報酬	300	–	(注1)	(注1)	–
その他賃貸事業費用	31	15	(注1)	(注1)	14
③NOI(①-②)	36,952	14,101	150,511	103,721	28,408
④減価償却費	7,760	1,365	15,654	–	–
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	29,192	12,735	134,856	103,721	28,408
⑥取得価格	1,036,000	500,000	4,030,000	4,227,000	900,000
⑦NOI利回り(%・年率)	7.19	5.69	7.53	4.95	6.37

個別物件収支状況

タカラーレーベン不動産投資法人

(単位:千円)

物件名称	C-08	C-09	C-10	C-11	C-12
	ビッグモーター札幌清田店 (底地)	DCMダイキ尾道店(底地)	カインズ大宮店	アピタ名古屋南店	(仮称)ビックモーター 鴻巣店(底地)
					
運用日数(日)	181	181	181	180	180
①不動産賃貸事業収入	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
賃貸事業収入	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
その他賃貸事業収入	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
②不動産賃貸事業費用	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
管理業務費	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
水道光熱費	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
公租公課	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
損害保険料	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
修繕費	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
信託報酬	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
その他賃貸事業費用	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
③NOI(①-②)	39,222	(注1)	68,989	234,681	29,039
④減価償却費	-	-	9,347	20,375	-
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	39,222	(注1)	59,642	214,305	29,039
⑥取得価格	1,610,000	1,170,000	2,520,000	7,800,000	2,150,000
⑦NOI利回り(%・年率)	4.91	(注1)	5.52	6.10	2.74(注2)

(注1)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。

(注2)2022年1月分までは賃料減額期間のため、1/2に割り引かれた金額を用いて算出しています。

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)	2021年2月 期 (第6期)	2021年8月 期 (第7期)	2022年2月 期 (第8期)
当期運用日数(日)	33	181	184	182	184	181	184	181
NOI(百万円)	314	1,717	1,489	2,142	2,140	2,097	1,995	2,696
FFO (Funds from Operation/百万円)	112	1,412	1,139	1,711	1,706	1,618	1,441	2,072
1口当たりFFO(円)	324	4,087	3,297	3,699	3,689	3,499	3,115	3,604
有利子負債額(百万円)	34,600	33,260	35,980	43,400	43,400	43,400	43,400	57,300
期末総資産有利子負債比率 (LTV/%)	49.7	47.8	49.5	45.9	45.9	46.0	46.0	47.2
時価LTV(%)	47.6	45.1	46.8	42.8	43.1	43.5	43.5	44.8
1口当たりNAV(円)	101,345	104,710	104,539	112,296	111,103	109,202	109,764	111,380

(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

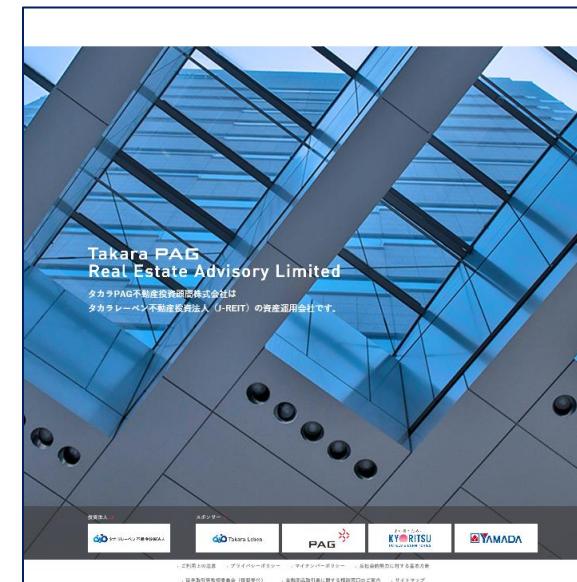
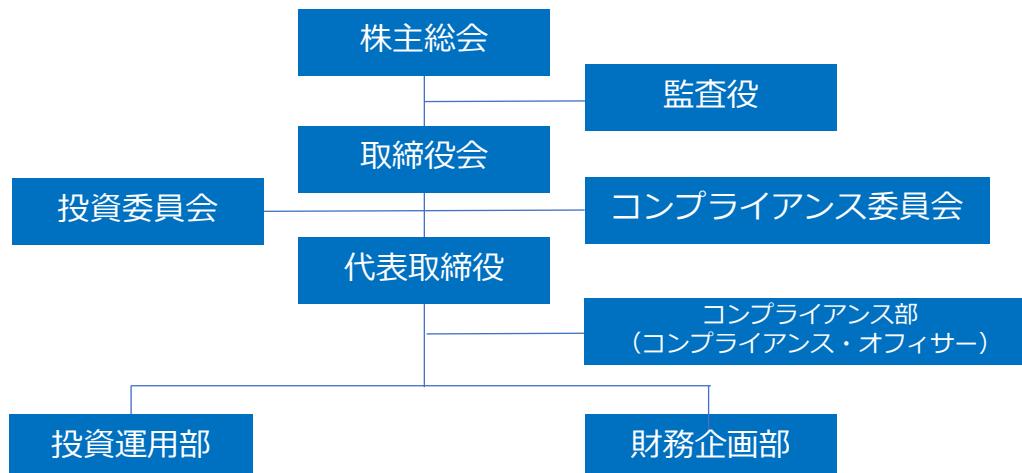
1口当たりFFO=FFO÷発行済投資口総数

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

時価LTV=期末有利子負債額÷(期末総資産額+不動産等鑑定評価額-不動産等期末帳簿価額)×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総額-不動産等期末帳簿価額総額)÷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べン(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/>





Takara Leben Real Estate Investment Corporation

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/>

Distribution 分配金情報

確定分記録	支払額
2020年3月期(平成31年)	3,693 円
支払い開始日: 2020年4月19日	

Portfolio ポートフォリオマリ

物件数	取扱総合計
36 件	87,025 百万円
2020年3月17日現在	

Financial 財務情報

2020年2月期
PDF: 決算短信(574KB)
PDF: 決算説明会資料(4.9MB)
PDF: 決算説明会動画
PDF: 資本構成報告書(1.8MB)
PDF: 有価証券報告書(1.5MB)

- ・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、勧説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。