



タカラレーベン不動産投資法人

証券コード: 3492

2020年2月期
決算説明資料

Executive Summary 分配金/NAVの推移 投資口価格推移

I. 第4期決算概要

- 第4期決算ハイライト
- 期中運用実績
- 外部成長施策
- 財務戦略
- 投資主構成
- ESGへの取組み

II. 第5期・第6期の運用戦略

- 第5期/第6期 業績予想
- 第5期アクションプラン
- 外部成長戦略
- 新型コロナウイルスの影響
- 中期分配金目標の進捗状況

III. Appendix

- 個別物件の稼働率
- 不動産鑑定評価の概要
- 第4期(2020年2月期)貸借対照表
- 第4期(2020年2月期)損益計算書/
キャッシュ・フロー計算書
- 個別物件収支状況
- 各種指標

■目標・実績

分配金目標

1口当たり3,620円(TTS南青山売却含む)

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

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
- GRESB評価参加等、ESGへの積極的な取組み

■新型コロナウイルスの影響

2020年2月期への影響

- 第4期の業績には特段の影響はない

分配金実績

1口当たり3,693円 (+73円/+2.0%)

公募増資・物件入替によるポートフォリオの質の向上

<上場時> <第4期末>

➤ ポートフォリオ平均築年数	26.8年	➡	21.4年
➤ タカラーベン開発物件数	2件	➡	7件
➤ NOI利回り(年率換算)	4.8%	➡	4.9%

(注: NOIは第2期と第4期を比較)

賃料改定・コスト削減による収益性の向上

賃料改定効果

1期あたり: +3百万円
DPUへの影響: +7円

電気料金の削減

1期あたり: 11百万円
DPUへの影響: +25円

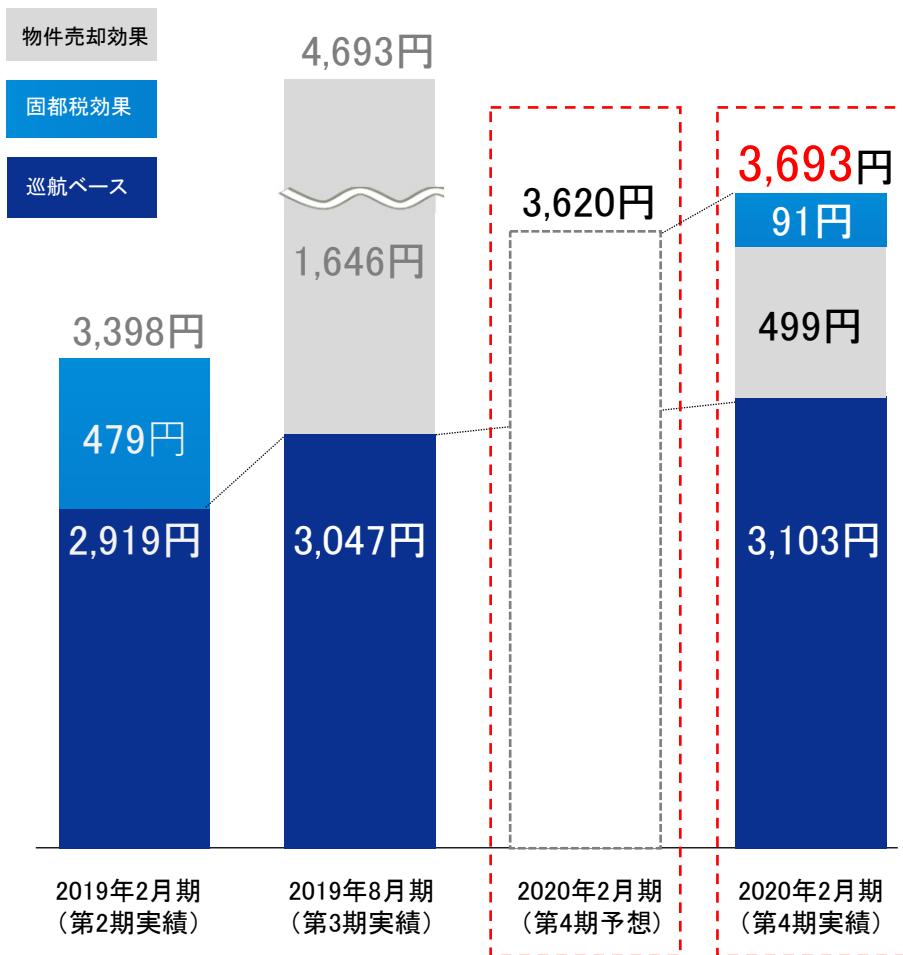
2020年8月期以降の影響

- 新型コロナウイルスによる外出自粛等に起因した売上激減しているテナントから賃料支払猶予等の要請あり
- 当局からの要請、投資主の利益を勘案し総合的に判断

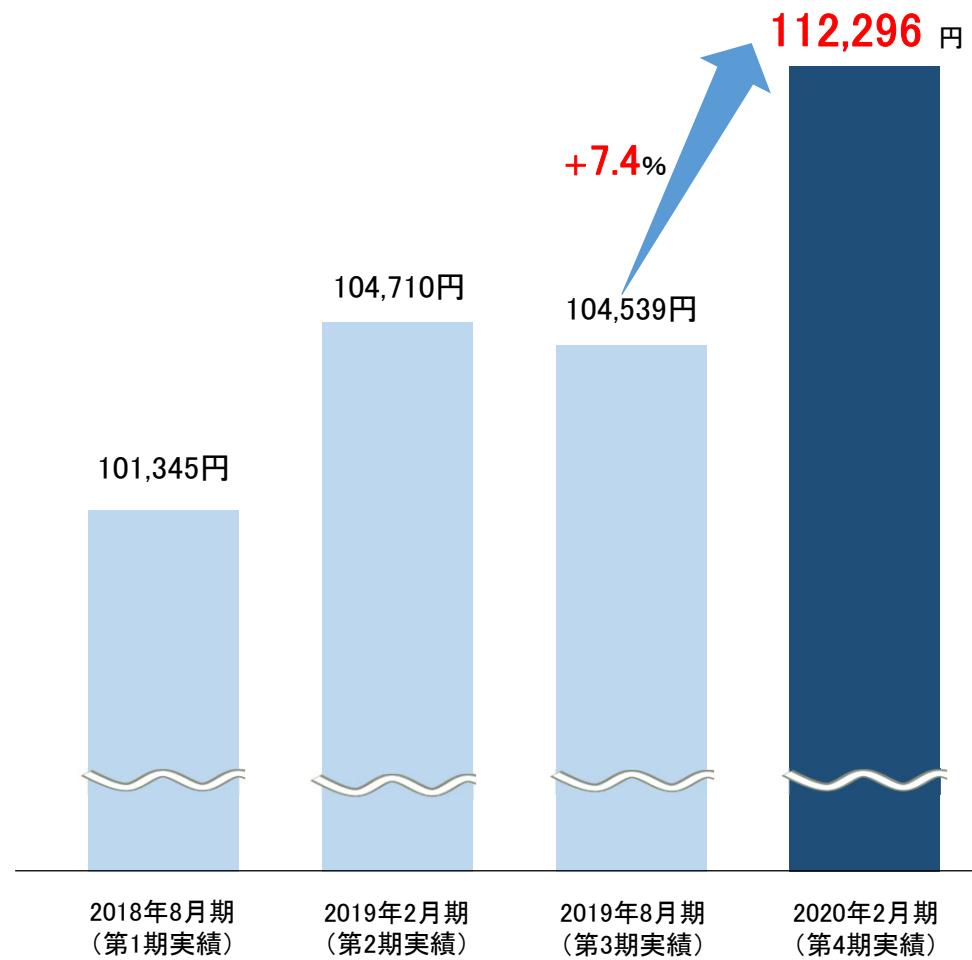
分配金/NAVの推移

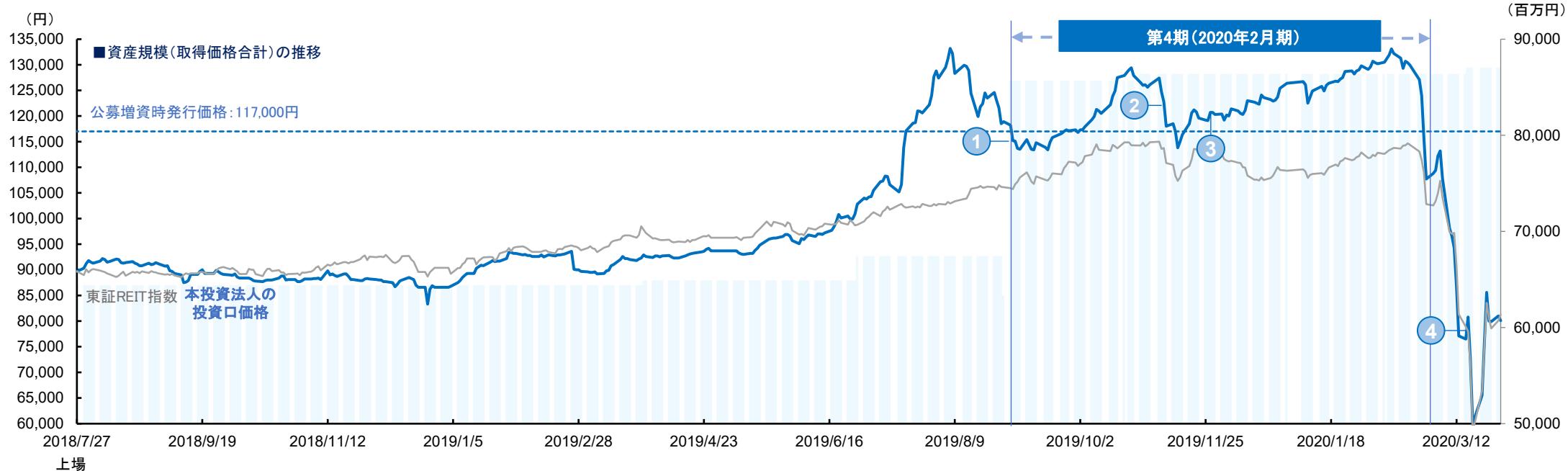
- 第4期初に実施した公募増資並びに物件売却および期中手許資金による物件取得等により、1口当たり分配金は3,693円と予想分配金3,620円を73円上回る
- NAVを上回る価格での公募増資を実施したこと及び堅調な物件運用を背景とした鑑定評価額の上昇により1口当たりNAVは第3期末の104,539円から7.4%増加した**112,296円**に上昇

1口当たり分配金の推移



1口当たりNAVの推移





1

公募増資による6物件取得 (2019年9月3日)

- 6物件、約223億円の物件を取得



ラグゼナ平和台



ラグゼナ勝どき



アリエッタホテル名古屋



Almost Blue



家電住まいの館YAMADA
松山問屋町店

2

新規物件取得 (2019年10月31日)

- 赤坂川瀬ビルを6.9億円で取得



3

BELS取得 (2019年12月20日/23日)

- L.Biz神保町



この建物のエネルギー消費量 21%削減
2019年12月20日交付国土交通省告示に基づく第三者認証

- 博多祇園ビル



この建物のエネルギー消費量 15%削減
2019年12月23日交付国土交通省告示に基づく第三者認証

4

新規物件取得 (2020年3月17日)

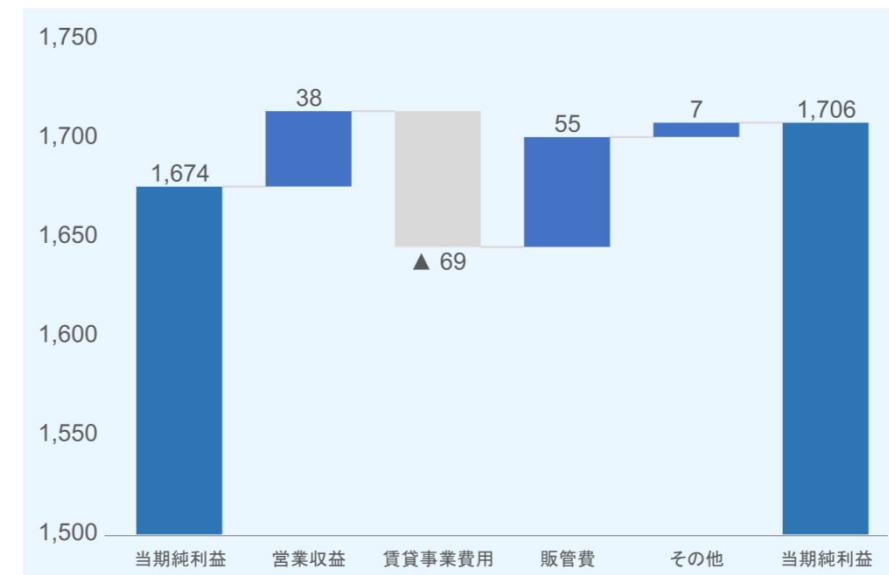
- ラグゼナ本厚木を7.0億円で取得
- タカラーレーベンによる外部取得後バリューアップ案件



I . 第4期決算概要

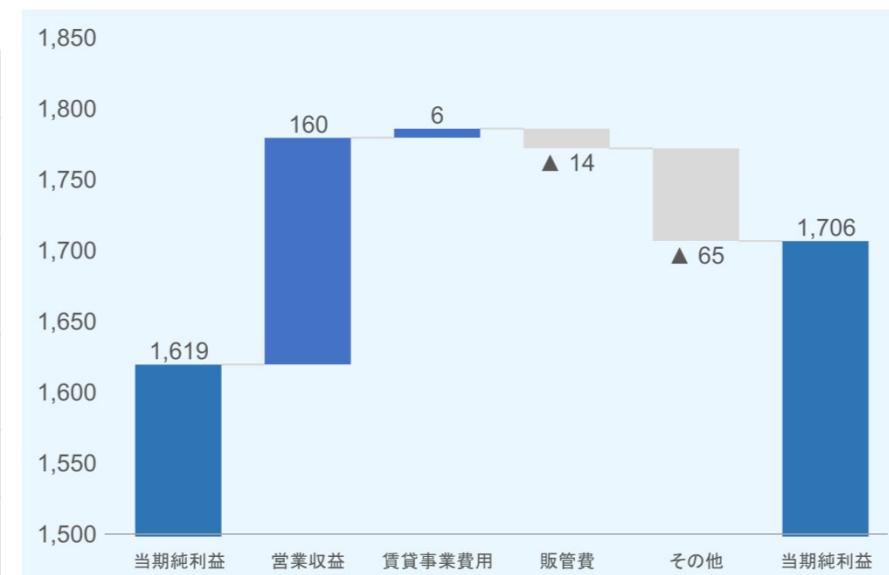
予実対比				
	第4期予想	第4期実績	差異	主な要因
運用日数	182日	182日	—	—
営業収益(百万円)	3,038	3,076	+38	+53 増収達成物件(Almost Blue等) ▲15 予算未達等(ヤマダ松山・平和台等)
営業利益(百万円)	1,887	1,912	+24	+38 増収 ▲69 貸賃事業費用の増加(修繕費等) +55 販管費の減少(控除対象外消費税等)
経常利益(百万円)	1,675	1,707	+32	+24 営業増益 +8 営業外収益の発生等
当期純利益(百万円)	1,674	1,706	+32	+32 経常増益
1口当たり分配金(利益超過分配金含む)(円)	3,620	3,693	+73	第4期末発行済投資口総数:462,500口

当期純利益変動(第4期予想 vs 第4期実績)

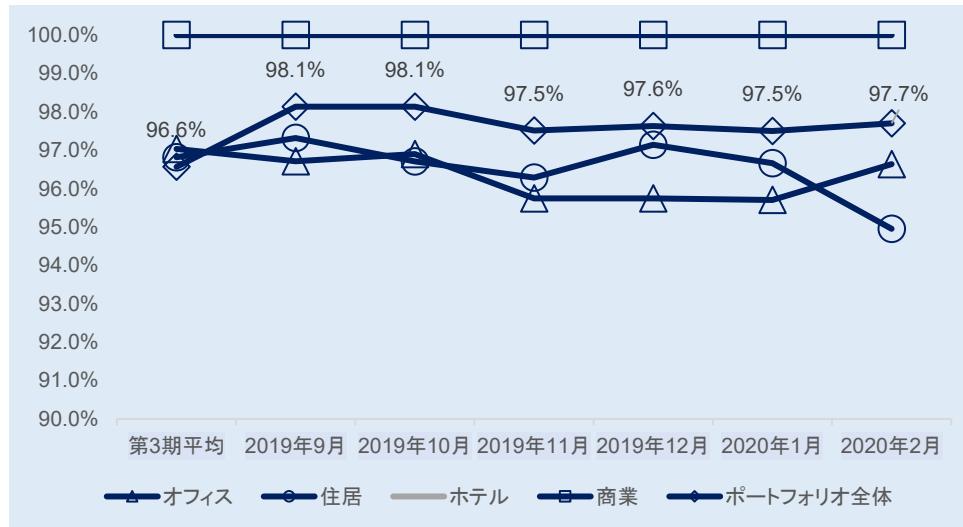


前期対比				
	第3期	第4期	差異	主な要因
運用日数	181日	182日	+1日	—
営業収益(百万円)	2,916	3,076	+160	+651 新規取得物件の影響 ▲422 売却益の減少 ▲100 売却物件の影響 +31 その他
営業利益(百万円)	1,760	1,912	+152	+160 増収 +6 貸賃事業費用の減少(広告宣伝費等) ▲14 販管費の増加(運用報酬等)
経常利益(百万円)	1,620	1,707	+87	+152 営業増益 +5 営業外収入の増加(還付加算金等) ▲71 営業外費用の増加(金融費用等)
当期純利益(百万円)	1,619	1,706	+87	+87 経常増益
1口当たり分配金(利益超過分配金含む)(円)	4,693	3,693	▲1,000	第3期末発行済投資口総数:345,500口 第4期末発行済投資口総数:462,500口

当期純利益変動(第3期実績 vs 第4期実績)

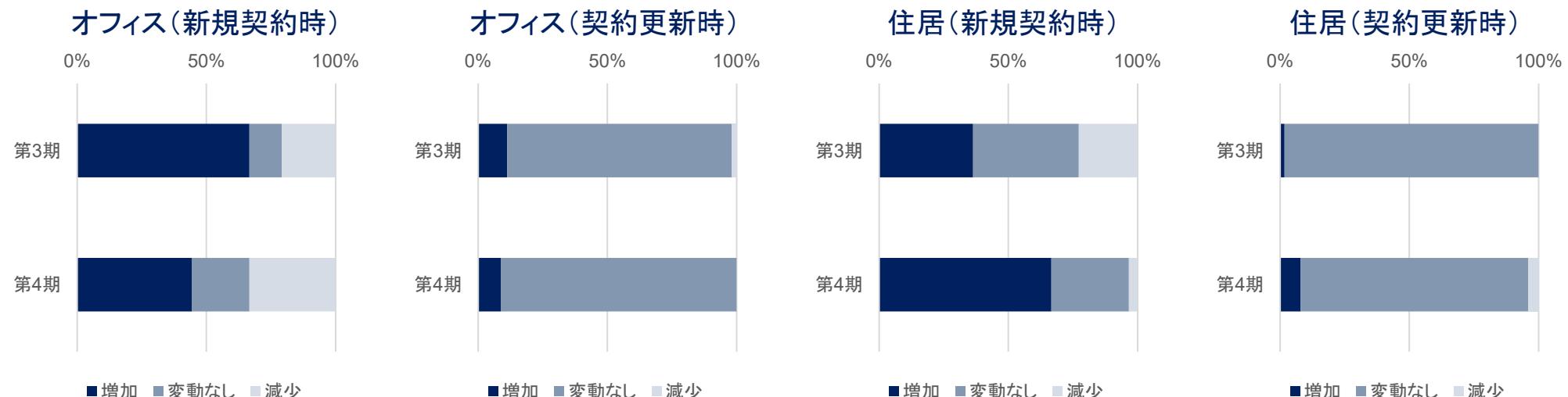


稼働率推移～ポートフォリオ稼働は97%台を維持

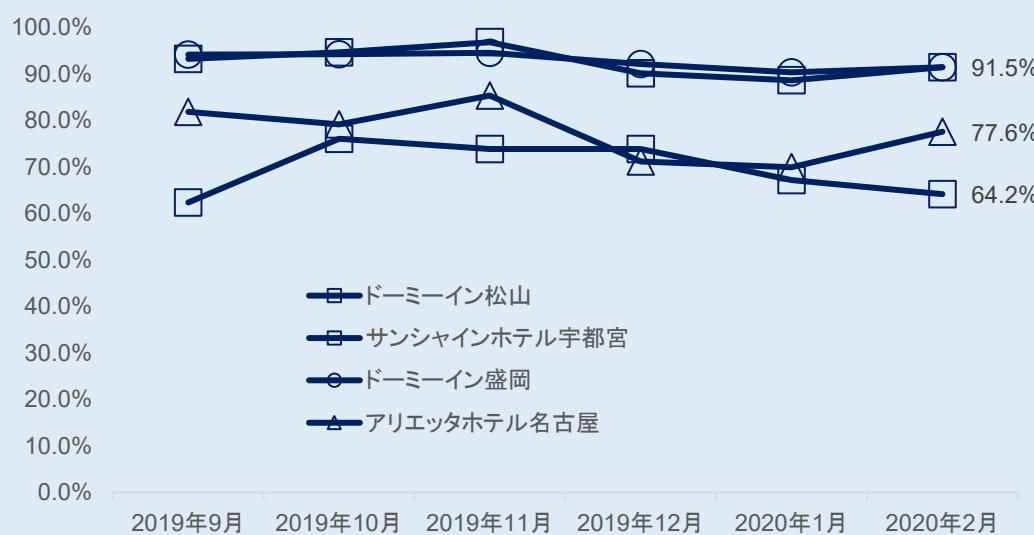


- 第4期のポートフォリオ平均稼働率は97.8%と第3期の96.6%から改善
- 2019年9月の公募増資により高稼働物件を組入れたことによりポートフォリオ全体の稼働率が向上

新規契約時賃料動向～第4期に賃料改定した新規・更新契約により今後3百万円の增收



保有ホテルの稼働率



- 2019年の台風、日韓関係悪化によるインバウンドの減少の影響は軽微
- ドミーインについては松山・盛岡共に90%を超える稼働率で推移

ドミーイン松山



ホテルサンシャイン宇都宮



ドミーイン盛岡



アリエッタホテル名古屋



コスト削減実績

- 第2期から実施してきた新電力への切り替え・LED投資による電力料金の削減が本格的に奏功
- 第4期は前期と比較可能な21物件で総額11百万円を削減

LED化実施済物件一覧(19物件)	
NTビル	アマーレ東海通
東池袋セントラルプレイス	ラグゼナ東高円寺
名古屋センタープラザビル	ベネフィス博多南グランスويت
大宮NSDビル	ジェイシティ八丁堀
サムティ新大阪センタービル	アルファスペース都立大
博多祇園ビル	
中央博労町ビル	
L.Biz仙台	
仙台日興ビル	
盛岡駅前通ビル	
EME郡山ビル	
宇都宮セントラルビル	
長野セントラルビル	
山形駅前通ビル	

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湘南鶴沼海岸

LED化工事事例



ジェイシティ八丁堀



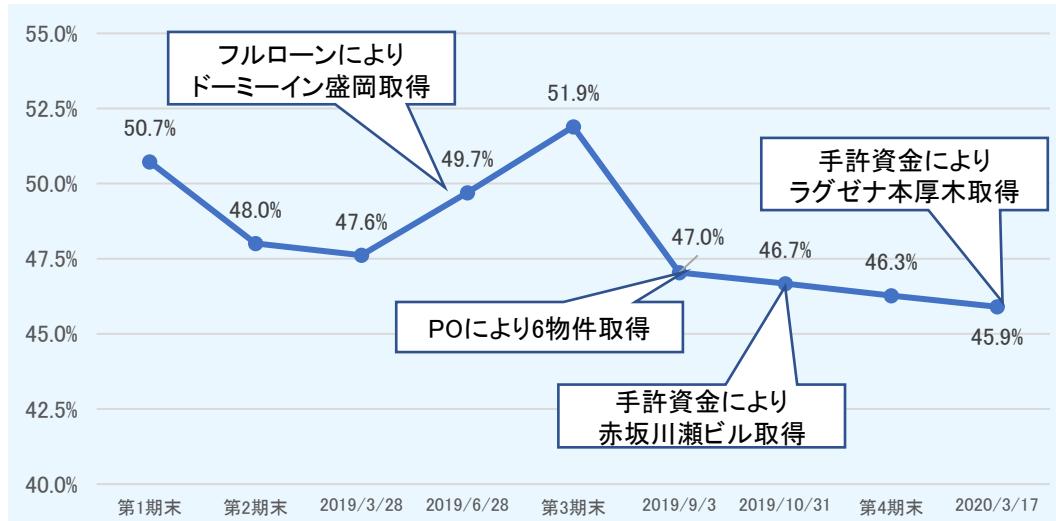
ラグゼナ東高円寺

- 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



- 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
- 新規借入れ及び返済により返済期限を分散化

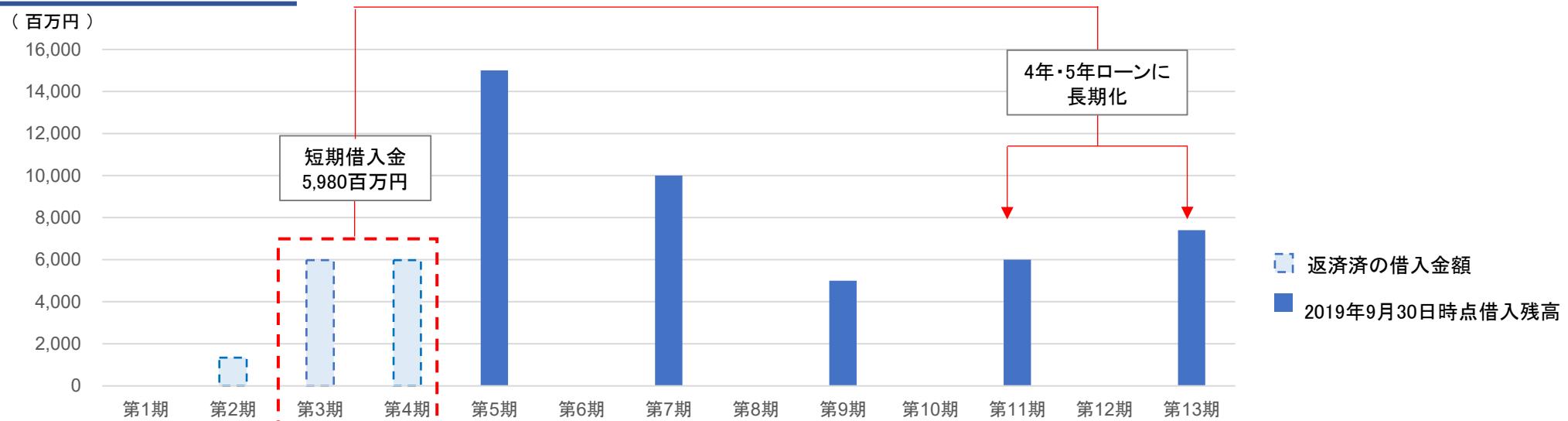
鑑定LTV推移



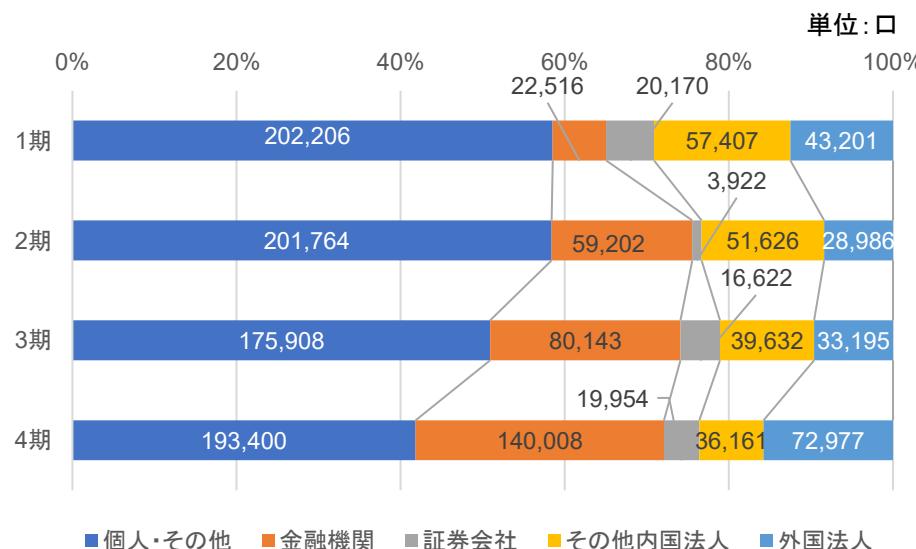
財務指標

	2019年2月期末 (第2期末)	2019年8月期末 (第3期末)	2020年2月期末 (第4期末)
有利子負債残高	33,260百万円	35,980百万円	43,400百万円
平均金利	0.49%	0.47%	0.57%
平均借入期間	2.5年	2.2年	3.2年
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%

返済期限の分散状況



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)	50,320	10.9
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	38,995	8.4
3	野村信託銀行株式会社(投信口)	18,296	4.0
4	BNYM SA/NV FOR BNYM FOR BNYM GCM CLIENT ACCTS M ILM FE	15,400	3.3
5	株式会社タカラーベン	14,385	3.1
6	PAG JREIT CO-INVEST LIMITED	10,400	2.2
7	BNYM SA/NV FOR BNYM FOR BNY GCM CLIENT ACCOUNTS M L SCB RD	6,566	1.4
8	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	5,938	1.3
9	近畿産業信用組合	5,590	1.2
10	クレディ・スイス証券株式会社	5,270	1.1

所有者別投資主数

所有者別投資主数	1期		2期		3期		4期	
	数	割合	数	割合	数	割合	数	割合
個人・その他	12,291	96.5%	14,827	97.1%	15,084	97.4%	18,455	97.3%
金融機関	33	0.3%	35	0.2%	40	0.3%	43	0.2%
証券会社	20	0.2%	26	0.2%	25	0.2%	25	0.1%
その他内国法人	359	2.8%	335	2.2%	260	1.7%	303	1.6%
外国法人	36	0.3%	50	0.3%	74	0.5%	135	0.7%
合計	12,739	100.0%	15,273	100.0%	15,483	100.0%	18,961	100.0%

- 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

Environment(環境)

BELS評価



この建物のエネルギー消費量 **21%**削減
2019年12月20日交付 国土交通省告示に基づく第三者認証

LBiz神保町(2019年12月20日取得)



この建物のエネルギー消費量 **15%**削減
2019年12月23日交付 国土交通省告示に基づく第三者認証

博多祇園ビル(2019年12月23日取得)

Society(社会)

足湯の開放



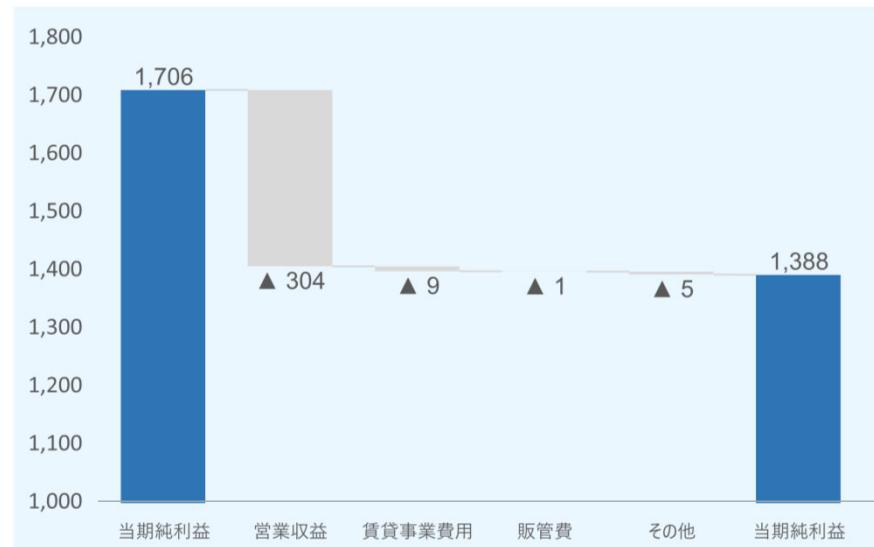
ドーミーイン松山

II. 第5期・第6期の運用戦略

第5期/第6期 業績予想

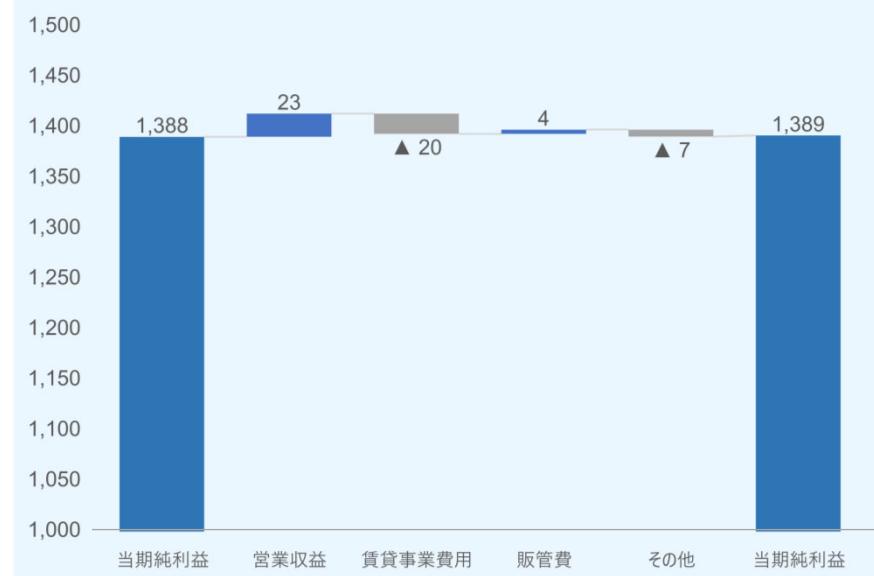
	第5期予想			
	4期実績	5期予想	差異	主な要因
運用日数	182日	184日	+2日	—
営業収益(百万円)	3,076	2,772	▲304	▲291 売却益の減少 +21 新規取得物件の増収 +17 既存物件の増収 ▲51 コロナウイルスの影響による減収
営業利益(百万円)	1,912	1,599	▲312	▲304 減収 ▲9 賃貸事業費用増(固都税費用化等)
経常利益(百万円)	1,707	1,389	▲317	▲312 営業減益 ▲6 営業外収益の減少
当期純利益(百万円)	1,706	1,388	▲317	▲317 経常減益
1口当たり分配金(利益超過分配金含む)(円)	3,693	3,000	▲693	第4期末発行済投資口総数:462,500口

当期純利益変動(第4期実績 vs 第5期予想)



	第6期予想			
	5期予想	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)	2,772	2,796	+23	+48 既存物件の増収 ▲25 売却益の減少
営業利益(百万円)	1,599	1,607	+ 7	+23 増収 ▲20 賃貸事業費用の増加 + 4 販管費の減少
経常利益(百万円)	1,389	1,390	+0	+7 営業増益 ▲7 営業外費用の増加(金融費用等)
当期純利益(百万円)	1,388	1,389	+0	+0 経常増益
1口当たり分配金(利益超過分配金含む)(円)	3,000	3,000	0	第4期末発行済投資口総数:462,500口

当期純利益変動(第5期予想 vs 第6期予想)



外部成長戦略

- 手許資金の有効活用による物件の取得
- ブリッジファンドからの優先交渉権付与による取得機会の確保
- タカラーベンからのパイプラインによる成長機会の確保
- 資産の入替によるポートフォリオの質の向上

内部成長戦略

- 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

- 手許資金の有効活用による物件の取得
- ブリッジファンドからの優先交渉権付与による取得機会の確保
- タカラーレーベンからのパイプラインによる成長機会の確保

アイランドシップ3号からの優先交渉権付与

2020年3月11日付でアイランドシップ3号と
売却優先交渉契約を締結し、4物件の優先
交渉権を取得



ドーミーイン水戸



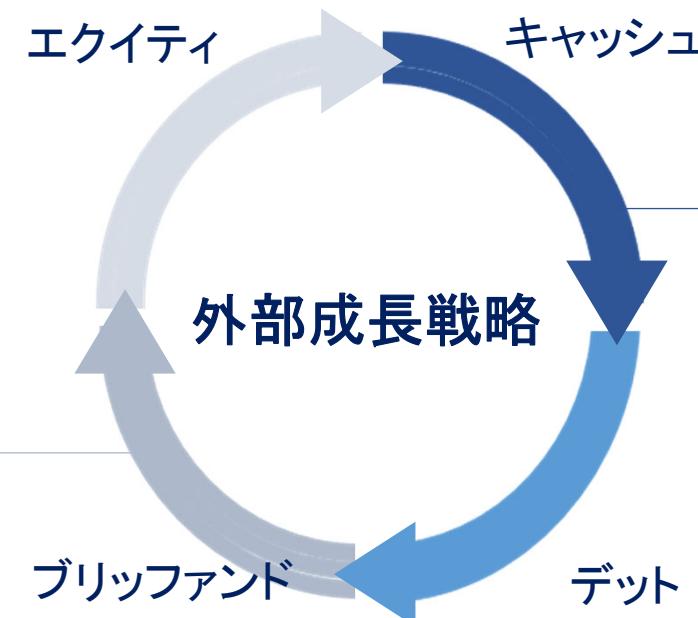
PRIME SQUARE



ラグゼナ
流山おおたかの森



ウインベルコラース
聖蹟桜ヶ丘



タカラーレーベンからの現物不動産取得

ラグゼナ本厚木

取得日 2020年3月17日

取得価格 705百万円

鑑定評価額 751百万円

所在地 神奈川県厚木市

鑑定NOI利回り 5.6%

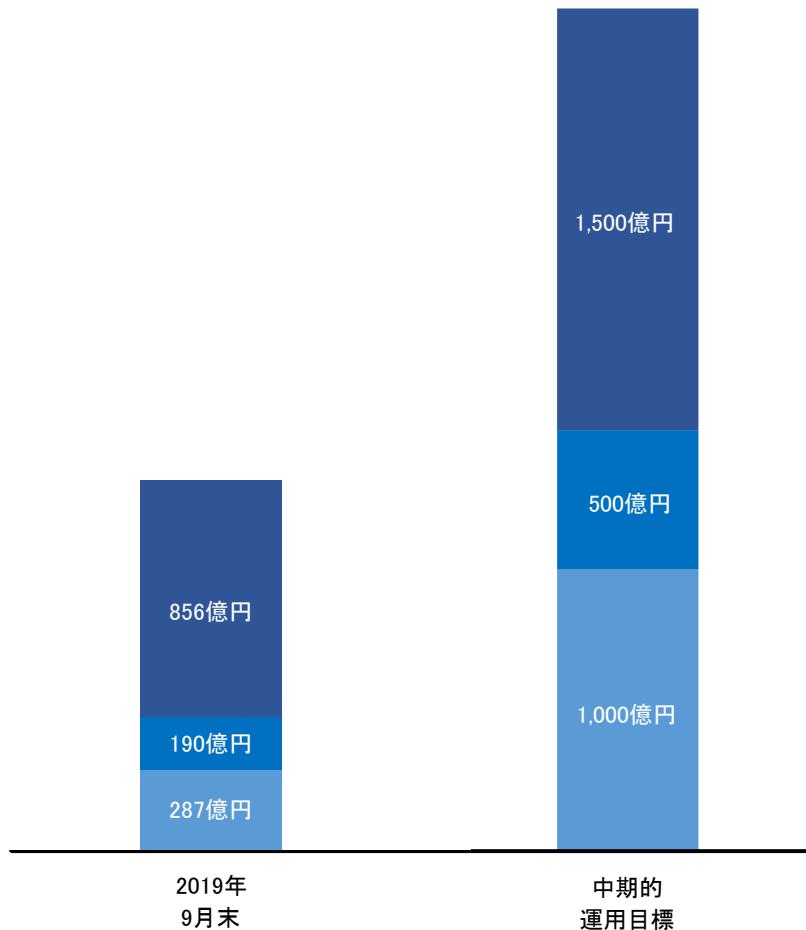
築年数 20.2年

タカラーレーベンが取得後に大規模修繕等
を実施し、今後の競争力が見込める物件



タカラレーベングループの資産運用額の目標

■ インフラファンド ■ 私募 ■ J-REIT



タカラレーベンが開発中のパイプライン一覧(2020年3月末日現在)

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八丁堀	東京都中央区	2021年6月	8区画
	(仮称)L.Biz神田猿楽町	東京都千代田区	2021年10月	7区画
住宅	(仮称)ラグゼナ門前仲町	東京都江東区	2020年7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
	(仮称)ラグゼナ戸田公園	埼玉県戸田市	2021年3月	50戸
	(仮称)ラグゼナ武蔵新城	神奈川県川崎市	2021年6月	88戸
	(仮称)ラグゼナ住吉	東京都江東区	未定	未定
ホテル	高松ホテルPJ	香川県高松市	2021年8月	132室
商業施設・ その他	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



(仮称)ラグゼナ門前仲町



(仮称)ラグゼナ板橋



(仮称)ラグゼナ東神奈川

(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。

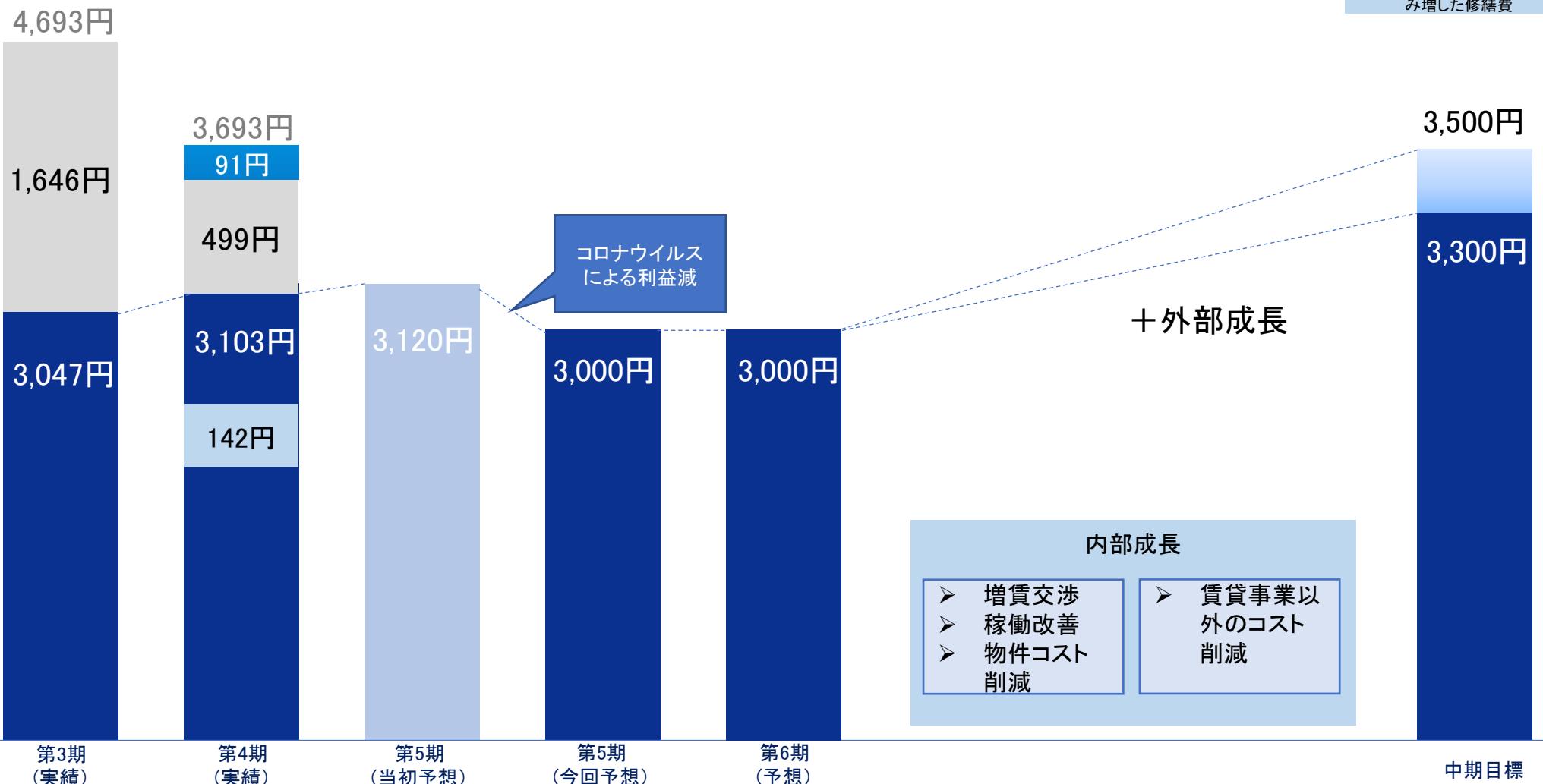
(注2)上記の写真は完成予想図であり、実際の完成後の物件の外観とは異なる場合があります。

- 2020年3月初旬以降、新型コロナウイルスの影響により、保有している商業施設、ホテル等のテナントの中には、売上が減少しているものもでてきてています
- 本投資法人の保有する商業施設、ホテルは固定賃料型を採用しているものの、一部のテナントから賃料支払いの猶予・減免の依頼が来ています
- 国土交通省から2020年3月31日に不動産関連団体に出された要請によると、「新型コロナウイルス感染症の影響により、賃料の支払いが困難な事情があるテナントに対しては、その置かれた状況に配慮し、賃料の支払いの猶予に応じるなど、柔軟な措置の実施を検討」することとされています
- 本投資法人としては、投資主の利益の最大化を目指すと同時に、社会の公器としての役割を果たす観点から上記の要請に真摯に対応し、総合的に判断した上で施策を実施していく予定です
- なお、業績に与える影響は現時点におけるテナントとの交渉状況等を加味して一定の減収リスクを想定しています

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一過性と想定し、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
- 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
売却益を原資に予算より積み増した修繕費



III. 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	2019年8月末	2019年9月末	2019年10月末	2019年11月末	2019年12月末	2020年1月末	2020年2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	99.7	99.7	99.7	99.7
	O-05	大宮NSDビル	100.0	100.0	100.0	92.0	92.0	92.0	92.0
	O-06	サムティ新大阪センタービル	97.8	97.8	97.8	97.8	97.8	100.0	100.0
	O-07	博多祇園ビル	95.5	95.5	95.5	95.5	95.5	95.5	100.0
	O-08	中央博労町ビル	97.6	100.0	100.0	98.2	98.2	98.2	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	100.0
	O-11	L.Biz仙台	100.0	97.8	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	O-12	仙台日興ビル	87.7	87.7	87.7	87.7	87.7	87.7	100.0
	O-13	盛岡駅前通ビル	95.0	95.0	95.0	90.0	90.0	90.0	90.0
	O-14	長野セントラルビル	85.8	85.8	85.8	85.8	85.8	83.0	87.1
	O-15	EME郡山ビル	93.3	93.3	93.3	93.3	93.3	96.8	96.8
	O-16	宇都宮セントラルビル	98.0	98.0	98.0	98.0	98.0	91.9	94.0
	O-17	山形駅前通ビル	72.9	72.9	72.9	65.5	65.5	65.5	65.5
	O-18	赤坂川瀬ビル			100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	オフィス合計		96.7	96.7	96.8	95.7	95.7	95.6	96.6
住宅	R-01	アマーレ東海通	96.0	96.8	98.0	99.0	100.0	100.0	97.0
	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	ペネフィス博多南グランスвит	94.6	90.9	89.6	85.9	90.5	89.2	86.8
	R-04	ラグゼナ東高円寺	97.0	93.6	89.2	91.0	95.2	93.9	92.1
	R-05	アルファスペース都立大	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	R-06	ジェイシティハ丁堀	99.0	99.0	96.6	94.2	94.2	92.9	88.7
	R-07	ラグゼナ平和台		98.8	98.9	99.4	98.5	99.2	98.3
	R-08	ラグゼナ勝どき		100.0	100.0	100.0	100.0	96.4	96.4
	住宅合計		97.5	97.3	96.7	96.3	97.1	96.6	94.9

(注)TTS南青山ビルは、2019年9月2日付で譲渡を完了しているため、上表に含めていません。

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	2019年8月末	2019年9月末	2019年10月末	2019年11月末	2019年12月末	2020年1月末	2020年2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
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	100.0
	C-04	Almost Blue		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
	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
	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			97.6	98.1	98.1	97.5	97.6	97.5	97.7

(注)TTS南青山ビルは、2019年9月2日付で譲渡を完了しているため、上表に含めていません。

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)	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	12,441	13,400	13,700	3.9	13,100	3.6	4.1	557	13,300
	O-02	東池袋セントラルプレイス	9,780	9,875	10,600	10,800	3.9	10,400	3.7	4.1	426	10,400
	O-03	名古屋センター・ラザビル	4,870	4,981	4,910	4,960	4.9	4,850	4.7	5.1	264	4,910
	O-05	大宮NSDビル	3,493	3,522	3,910	4,010	4.6	3,870	4.4	4.8	192	3,840
	O-06	サムティ新大阪センタービル	3,450	3,439	3,680	3,790	4.3	3,630	4.1	4.5	176	3,620
	O-07	博多祇園ビル	2,500	2,501	2,780	2,810	4.3	2,770	4.1	4.5	123	2,620
	O-08	中央博労町ビル	1,485	1,484	1,940	1,950	4.2	1,940	4.0	4.4	90	1,900
	O-09	L.Biz神保町	1,006	1,013	1,140	1,170	3.8	1,120	3.9	4.0	45	1,140
	O-10	心斎橋ビル	772	762	805	818	4.2	799	4.0	4.4	39	805
	O-11	L.Biz仙台	1,680	1,672	1,840	1,870	4.7	1,810	4.5	4.9	95	1,770
	O-12	仙台日興ビル	1,740	1,766	1,800	1,890	4.3	1,760	4.4	4.5	88	1,790
	O-13	盛岡駅前通ビル	1,480	1,477	1,710	1,710	5.8	1,710	5.6	6.0	105	1,680
	O-14	長野セントラルビル	898	929	1,010	1,020	5.7	1,010	5.5	5.9	66	1,060
	O-15	EME郡山ビル	900	908	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	783	993	1,010	5.5	986	5.3	5.7	67	988
	O-17	山形駅前通ビル	600	604	724	739	5.7	718	5.5	5.9	48	748
	O-18	赤坂川瀬ビル	690	710	727	752	3.6	716	3.4	3.8	28	
オフィス合計 / 平均			48,466	48,874	52,999	54,019	-	52,219	-	-	2,481	51,601
住宅	R-01	アマーレ東海通	1,100	1,090	1,240	1,260	4.6	1,230	4.7	4.8	60	1,240
	R-02	ドーミー浮間丸渡	1,080	1,089	1,140	1,160	4.5	1,120	4.3	4.7	57	1,120
	R-03	ベネフィス博多南グランスクィート	1,032	1,028	1,100	1,120	4.7	1,090	4.8	4.9	55	1,100
	R-04	ラグゼナ東高円寺	1,060	1,078	1,080	1,100	4.0	1,070	4.1	4.2	45	1,080
	R-05	アルファスペース都立大	589	596	621	632	3.9	616	3.7	4.1	27	608
	R-06	ジェイシティハ丁堀	1,200	1,204	1,300	1,310	4.8	1,290	4.9	5.0	65	1,330
	R-07	ラグゼナ平和台	3,910	3,925	4,340	4,430	4.0	4,300	3.8	4.2	180	
	R-08	ラグゼナ勝どき	1,120	1,125	1,220	1,240	3.8	1,210	3.6	4.0	47	
住宅合計 / 平均			11,091	11,139	12,041	12,252	-	11,926	-	-	540	6,478

(注)TTS南青山ビルは、2019年9月2日付で譲渡を完了しているため、上表に含めていません。

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)	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(%)		
ホテル	H-01	ドーミーイン松山	2,427	2,386	2,550	2,510	5.0	2,560	4.8	5.2	131	2,550
	H-02	ホテルサンシャイン宇都宮	2,000	2,024	2,160	2,150	4.9	2,170	4.7	5.1	116	2,100
	H-03	ドーミーイン盛岡	2,520	2,520	2,550	2,580	4.9	2,530	4.7	5.1	129	2,550
	H-04	アリエッタホテル名古屋	2,500	2,510	2,630	2,660	4.1	2,620	3.9	4.3	110	
ホテル合計 / 平均			9,447	9,441	9,890	9,900	—	9,880	—	—	488	7,200
商業・ その他	C-01	プリオ大名Ⅱ	980	992	1,120	1,140	4.0	1,110	3.8	4.2	46	1,090
	C-02	コーポさっぽろ春光店	1,036	1,048	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	510	573	581	4.7	569	4.5	4.9	27	573
	C-04	Almost Blue	6,520	6,603	7,210	7,460	3.1	7,100	3.0/3.1/3.2	3.3	231	
	C-05	家電住まいの館YAMADA松山問屋町店	4,030	4,066	4,410	4,450	6.8	4,360	6.5	7.0	299	
	C-06	家電住まいの館YAMADA神戸垂水店 (底地)	4,250	4,300	4,450	4,500	4.7	4,400	4.1	—	209	
商業・その他合計 / 平均			17,316	17,521	18,863	19,231	—	18,639	—	—	884	2,763
ポートフォリオ合計 / 平均			86,320	86,976	93,793	95,402	—	92,664	—	—	4,394	68,042

(注)TTS南青山ビルは、2019年9月2日付で譲渡を完了しているため、上表に含めていません。

第4期(2020年2月期)貸借対照表



<資産の部>		第3期	第4期
	(単位:千円)	(単位:千円)	
流動資産			
現金及び預金	6,081,427	5,120,519	
信託現金及び信託預金	1,006,748	1,752,399	
営業未収入金	75,299	84,699	
前払費用	82,656	127,352	
未収消費税等	144,784	110,757	
その他	14,602	20,388	
流動資産合計	7,405,518	7,216,117	
固定資産			
有形固定資産			
建物(純額)	2,254,133	2,267,864	
構築物(純額)	9,582	9,493	
機械及び装置(純額)	—	46,352	
土地	795,779	1,463,924	
信託建物(純額)	16,489,335	20,238,610	
信託構築物(純額)	21,756	69,175	
信託工具、器具及び備品(純額)	14,088	15,618	
信託土地	45,529,850	62,107,922	
信託建設仮勘定	4,000	—	
有形固定資産合計	65,118,526	86,218,961	
無形固定資産			
信託借地権	—	757,993	
ソフトウェア	4,675	4,125	
無形固定資産合計	4,675	762,118	
投資その他の資産			
投資有価証券	103,043	—	
長期前払費用	46,912	241,641	
繰延税金資産	21	20	
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	160,986	252,671	
固定資産合計	65,284,188	87,233,750	
繰延資産			
投資口交付費	46,994	67,348	
繰延資産合計	46,994	67,348	
資産合計	72,736,701	94,517,217	

<負債の部>		第3期	第4期
	(単位:千円)	(単位:千円)	
流動負債			
営業未払金	350,998	133,518	
短期借入金	5,980,000	—	
1年内返済予定の長期借入金	15,000,000	15,000,000	
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	—	50,973	
未払金	163,964	176,974	
未払費用	13,167	12,522	
未払法人税等	1,035	218	
前受金	12,744	8,179	
その他	4,631	10,130	
流動負債合計	21,526,540	15,392,518	
固定負債			
長期借入金	15,000,000	28,400,000	
預り敷金及び保証金	90,552	111,864	
信託預り敷金及び保証金	2,422,827	3,633,966	
資産除去債務	88,015	87,632	
デリバティブ債務	82,588	61,936	
固定負債合計	17,683,984	32,395,398	
負債合計	39,210,524	47,687,917	
純資産の部			
投資主資本	(単位:千円)	(単位:千円)	
出資総額	31,991,672	45,189,272	
出資総額控除額			
一時差異等調整引当額	△82,574	△87,066	
出資総額控除額合計	△82,574	△87,066	
出資総額(純額)	31,909,097	45,102,206	
剰余金			
当期末処分利益	1,699,667	1,789,030	
剰余金合計	1,699,667	1,789,030	
投資主資本合計	33,608,765	46,891,236	
評価・換算差額等			
繰延ヘッジ損益	△82,588	△61,936	
評価・換算差額等合計	△82,588	△61,936	
純資産合計	33,526,176	46,829,299	
負債純資産合計	72,736,701	94,517,217	

第4期(2020年2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3期	第4期
営業収益		
賃貸事業収入	2,010,180	2,579,221
その他賃貸事業収入	165,226	179,276
匿名組合分配金	2,043	866
不動産等売却益	738,901	316,856
営業収益合計	2,916,352	3,076,219
営業費用		
賃貸事業費用	944,320	937,885
資産運用報酬	137,894	144,262
資産保管及び一般事務委託手数料	13,631	18,543
役員報酬	2,400	2,400
公租公課	19,822	18,809
その他営業費用	38,203	41,794
営業費用合計	1,156,271	1,163,695
営業利益	1,760,080	1,912,523
営業外収益		
受取利息	19	38
固定資産税等還付金	–	5,670
受取保険金	212	–
その他	0	500
営業外収益合計	232	6,208
営業外費用		
支払利息	83,538	122,526
融資関連費用	43,711	69,429
投資口交付費償却	12,816	19,450
営業外費用合計	140,066	211,406
経常利益	1,620,246	1,707,326
税引前当期純利益	1,620,246	1,707,326
法人税等		
法人税、住民税及び事業税	1,038	1,023
法人税等調整額	▲ 4	0
法人税等合計	1,033	1,023
当期純利益	1,619,213	1,706,302
前期繰越利益	80,454	82,727
当期末処分利益	1,699,667	1,789,030

キャッシュ・フロー計算書(単位:千円)	第3期	第4期
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,620,246	1,707,326
減価償却費	259,440	322,112
投資口交付費償却	12,816	19,450
融資関連費用	38,716	63,463
受取利息	▲19	▲38
支払利息	83,538	122,526
営業未収入金の増減額(▲は増加)	▲111	▲9,404
未収消費税等の増減額(▲は増加)	▲144,784	34,027
未払消費税等の増減額(▲は減少)	▲107,459	–
前払費用の増減額(▲は増加)	▲7,808	▲13,191
長期前払費用の増減額(▲は増加)	3,655	▲63,517
営業未払金の増減額(▲は減少)	92,531	▲112,410
未払金の増減額(▲は減少)	34,607	13,010
前受金の増減額(▲は減少)	▲10,763	▲4,564
信託有形固定資産の売却による減少額	2,895,401	1,240,701
その他	▲10,987	▲13,739
小計	4,759,020	3,305,754
利息の受取額	19	38
利息の支払額	▲82,224	▲123,171
法人税等の支払額	▲942	▲1,839
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,675,872	3,180,782
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	▲3,063,103	▲758,660
信託有形固定資産の取得による支出	▲90,083	▲21,992,294
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	27,165	6,326
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	57,283	397,298
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	▲91,558	▲23,591
投資有価証券の取得による支出	▲103,053	–
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	▲3,263,350	▲23,025,871
財務活動によるキャッシュ・フロー		
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	▲3,260,000	▲5,980,000
長期借入金による収入	–	13,173,819
投資口の発行による収入	–	13,157,794
分配金の支払額	▲1,171,597	▲1,620,179
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,546,175	18,731,435
現金及び現金同等物の増減額(▲は減少)	2,958,698	▲1,113,653
現金及び現金同等物の期首残高	2,370,111	5,328,810
現金及び現金同等物の期末残高	5,328,810	4,215,156

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	346,502	271,888	209,436	121,644	111,218
賃貸事業収入	321,105	244,648	178,057	111,877	102,106
その他賃貸事業収入	25,396	27,239	31,378	9,767	9,112
②不動産賃貸事業費用	81,003	47,768	91,430	31,883	27,902
管理業務費	20,723	10,109	22,764	13,264	8,736
水道光熱費	26,282	15,671	22,734	6,174	7,779
公租公課	27,807	14,457	15,504	7,854	9,416
損害保険料	516	303	467	161	187
修繕費	5,231	6,815	29,312	4,068	1,348
信託報酬	400	375	300	300	400
その他賃貸事業費用	43	35	346	61	35
③NOI(①-②)	265,498	224,120	118,006	89,761	83,315
④減価償却費	35,656	25,241	19,219	6,724	10,957
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	229,841	198,879	98,786	83,036	72,357
⑥取得価格	12,350,000	9,780,000	4,870,000	3,493,000	3,450,000

(注) TTS南青山ビルは、2019年9月2日付で譲渡を完了しているため、上表に含めていません。

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	84,500	65,405	26,912	31,224	70,224
賃貸事業収入	77,543	57,964	26,527	27,144	61,853
その他賃貸事業収入	6,957	7,441	385	4,080	8,371
②不動産賃貸事業費用	25,816	22,487	4,331	14,052	20,263
管理業務費	8,262	5,257	1,803	4,113	8,502
水道光熱費	5,797	5,807	–	3,479	5,620
公租公課	7,123	7,912	1,738	4,425	4,879
損害保険料	139	146	26	72	149
修繕費	4,054	2,925	431	1,527	767
信託報酬	400	400	300	400	300
その他賃貸事業費用	38	38	30	34	44
③NOI(①-②)	58,684	42,917	22,581	17,172	49,960
④減価償却費	11,360	3,685	2,548	2,843	8,771
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	47,323	39,232	20,033	14,328	41,189
⑥取得価格	2,500,000	1,485,000	1,006,000	772,000	1,680,000

(注) TTS南青山ビルは、2019年9月2日付で譲渡を完了しているため、上表に含めていません。

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	60,294	78,906	45,022	53,057	50,051
賃貸事業収入	55,078	74,236	42,104	50,609	46,528
その他賃貸事業収入	5,215	4,670	2,918	2,448	3,523
②不動産賃貸事業費用	25,002	25,805	16,957	18,015	17,485
管理業務費	7,593	10,712	7,394	7,453	7,612
水道光熱費	5,226	7,154	3,374	5,456	3,642
公租公課	7,374	4,969	4,547	2,898	4,741
損害保険料	115	204	144	124	126
修繕費	4,159	2,343	1,157	1,748	1,028
信託報酬	450	375	300	300	300
その他賃貸事業費用	83	46	38	34	34
③NOI(①-②)	35,291	53,101	28,064	35,041	32,566
④減価償却費	5,585	15,036	9,112	9,268	6,627
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	29,705	38,064	18,952	25,773	25,939
⑥取得価格	1,740,000	1,480,000	898,000	900,000	771,000

(注) TTS南青山ビルは、2019年9月2日付で譲渡を完了しているため、上表に含めていません。

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 グランスヴィート
					
①不動産賃貸事業収入	28,985	13,497	40,110	31,858	33,389
賃貸事業収入	25,125	11,882	39,707	31,836	32,209
その他賃貸事業収入	3,860	1,615	402	21	1,179
②不動産賃貸事業費用	14,940	2,132	7,257	2,737	10,706
管理業務費	6,769	1,417	3,384	318	4,051
水道光熱費	4,178	645	280	6	265
公租公課	3,447	4	2,147	1,652	2,597
損害保険料	116	13	77	59	74
修繕費	95	49	882	370	3,385
信託報酬	300	–	300	300	300
その他賃貸事業費用	32	3	184	30	33
③NOI(①-②)	14,045	11,365	32,853	29,121	22,682
④減価償却費	6,273	538	8,698	2,724	6,692
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	7,771	10,827	24,155	26,396	15,990
⑥取得価格	600,000	690,000	1,100,000	1,080,000	1,032,000

(注) TTS南青山ビルは、2019年9月2日付で譲渡を完了しているため、上表に含めていません。

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	アルファースペース 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	29,514	17,631	41,617	106,425	29,405
賃貸事業収入	28,203	17,442	40,226	104,409	29,278
その他賃貸事業収入	1,311	189	1,390	2,016	126
②不動産賃貸事業費用	19,914	3,419	7,781	9,900	2,924
管理業務費	5,291	1,645	3,078	7,330	2,223
水道光熱費	200	313	457	1,710	263
公租公課	1,518	981	2,868	0	0
損害保険料	38	28	74	164	38
修繕費	12,532	42	959	310	15
信託報酬	300	375	300	370	370
その他賃貸事業費用	32	33	42	14	12
③NOI(①-②)	9,600	14,212	33,835	96,525	26,481
④減価償却費	3,601	1,195	4,747	11,776	4,766
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	5,999	13,016	29,088	84,748	21,714
⑥取得価格	1,060,000	589,000	1,200,000	3,910,000	1,120,000

(注) TTS南青山ビルは、2019年9月2日付で譲渡を完了しているため、上表に含めていません。

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	アリエッタホテル名古屋	プリオ大名Ⅱ
					
①不動産賃貸事業収入	76,500	64,321	74,958	61,805	31,098
賃貸事業収入	76,500	64,263	74,958	61,805	27,593
その他賃貸事業収入	–	58	–	–	3,504
②不動産賃貸事業費用	9,146	16,275	925	1,171	6,326
管理業務費	765	364	749	708	1,358
水道光熱費	900	–	–	–	2,549
公租公課	6,883	3,585	–	0	1,779
損害保険料	142	160	170	77	18
修繕費	120	11,408	–	–	186
信託報酬	300	400	–	370	400
その他賃貸事業費用	35	357	5	14	34
③NOI(①-②)	67,353	48,046	74,032	60,633	24,771
④減価償却費	19,220	13,128	27,122	8,790	1,110
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	48,132	34,917	46,909	51,843	23,660
⑥取得価格	2,427,000	2,000,000	2,520,000	2,500,000	980,000

(注) TTS南青山ビルは、2019年9月2日付で譲渡を完了しているため、上表に含めていません。

個別物件収支状況

(単位:千円)

物件名称	C-02	C-03	C-04	C-05	C-06
	コープさっぽろ春光店	TA湘南鵠沼海岸	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)
					
①不動産賃貸事業収入	41,760	17,102	123,767	(注1)	(注1)
賃貸事業収入	41,760	15,816	111,476	(注1)	(注1)
その他賃貸事業収入	–	1,286	12,290	(注1)	(注1)
②不動産賃貸事業費用	8,179	2,567	15,094	(注1)	(注1)
管理業務費	417	1,058	6,885	(注1)	(注1)
水道光熱費	–	1,477	3,810	(注1)	(注1)
公租公課	3,940	–	0	(注1)	(注1)
損害保険料	95	14	62	(注1)	(注1)
修繕費	3,393	–	1,200	(注1)	(注1)
信託報酬	300	–	370	(注1)	(注1)
その他賃貸事業費用	31	16	2,763	(注1)	(注1)
③NOI(①-②)	33,580	14,535	108,673	154,033	108,832
④減価償却費	7,526	1,365	3,863	15,593	–
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	26,053	13,169	104,810	138,440	108,832
⑥取得価格	1,036,000	500,000	6,520,000	4,030,000	4,250,000

(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) TTS南青山ビルは、2019年9月2日付で譲渡を完了しているため、上表に含めていません。

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

(注)以下の算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

- ・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。