



タカラレーベン不動産投資法人

証券コード：3492

2018年8月期 決算説明会資料

2018年10月23日



I. IPOハイライト

- IPOハイライト
- 本投資法人の特徴
- ポートフォリオ構築方針

II. 第1期（2018年8月期）決算概要

- 決算ハイライト
- ポートフォリオ分散状況
- ポートフォリオデータ
- 鑑定評価額データ
- 財務状況

III. 第2期・第3期業績予想

- 運用状況の予想

IV. 成長戦略

- 外部成長戦略
- 内部成長戦略
- 財務戦略
- その他の施策

V. Appendix

- 第1期（2018年8月期）貸借対照表
- 第1期（2018年8月期）損益計算書/
キャッシュ・フロー計算書
- ポートフォリオ
- 第1期末投資主状況
- 本投資法人の概要
- 資産運用会社の概要



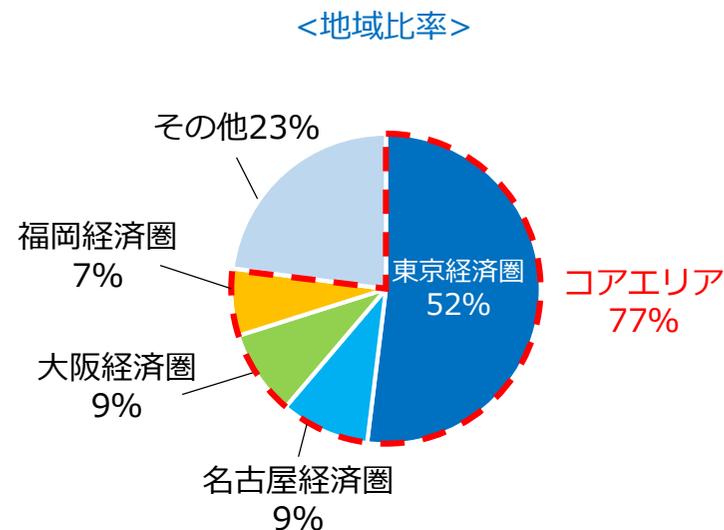
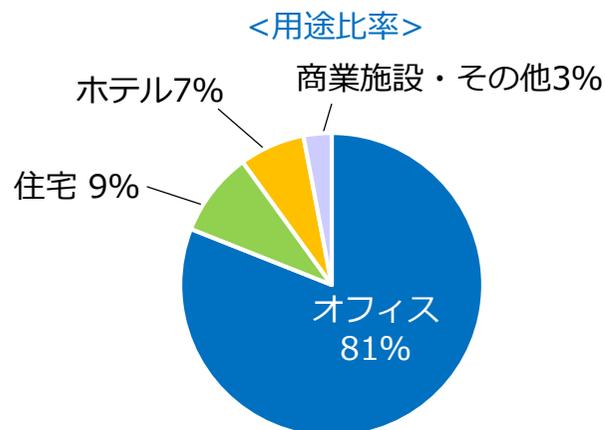
I . IPOハイライト

オファリング概要

| | |
|----------|----------------------------------|
| オファリング形態 | 国内・海外募集 |
| 上場日 | 2018年7月27日 |
| 発行価格 | 1口当たり96,000円 |
| 発行投資口数 | 344,000口（国内：281,750口、海外：62,250口） |
| 調達金額 | 31,841百万円 |
| 主幹事証券 | SMBC日興証券株式会社、みずほ証券株式会社 |

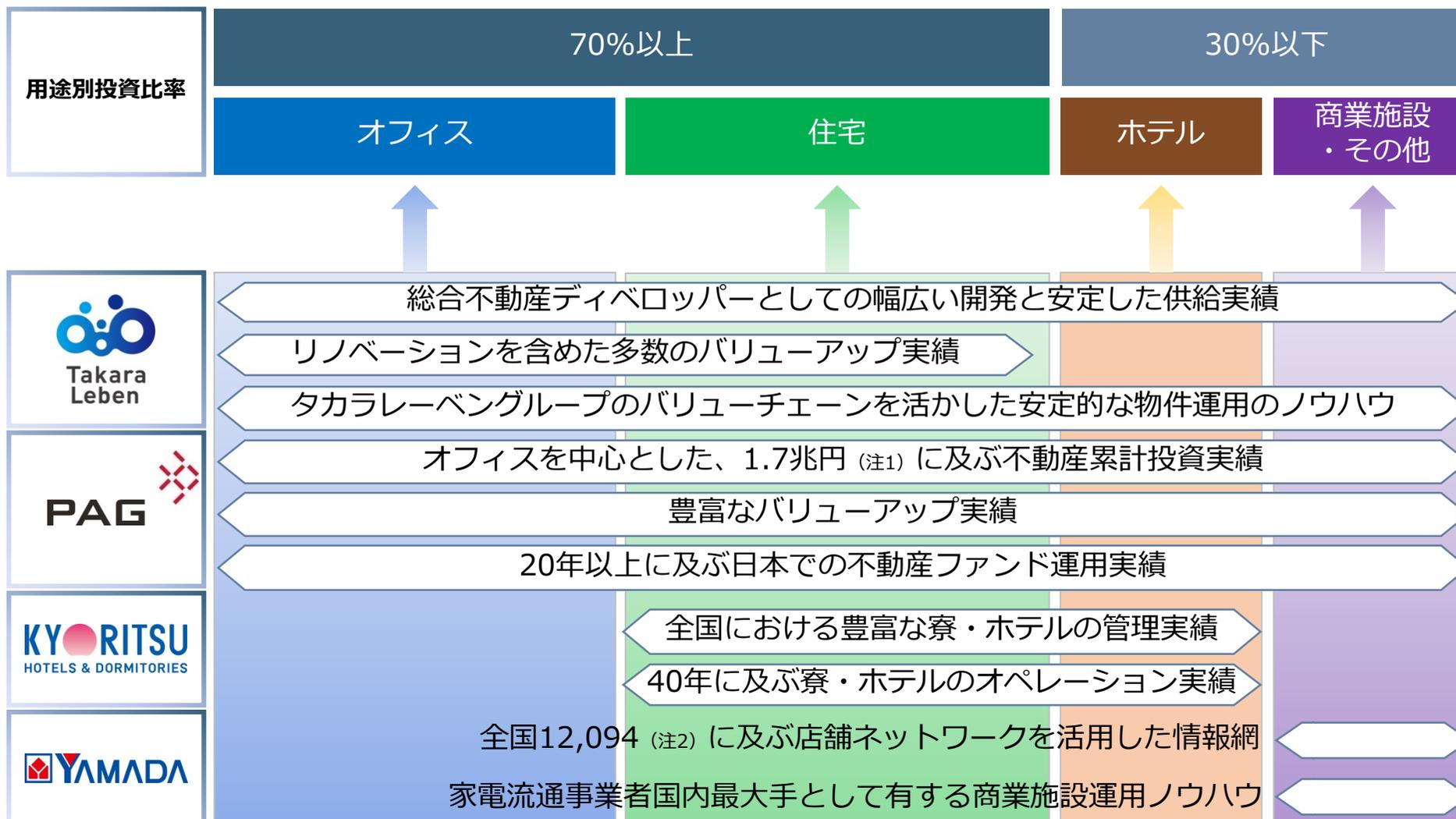
ポートフォリオ概要

| 物件数 | 取得価格の合計 | 鑑定評価額の合計 | 平均鑑定NOI利回り | 取得時稼働率 |
|------|-----------|-----------|------------|--------|
| 27物件 | 64,370百万円 | 67,611百万円 | 5.2% | 96.8% |



特徴及び強み

スペシャリスト企業集団による成長性と安定性に資する総合的なサポート



(注1) 2017年12月末日時点。

(注2) 2018年6月末日現在。

ハイライト

1. 総合ディベロッパーの開発力とファンドのソーシング力を活用した着実な外部成長



2. スポンサー各社の専門性と強みを最大限に活かした総合型ポートフォリオの構築

3. スポンサー各社の運用ノウハウ及びオペレーション力に支えられた安定運用及び内部成長

■ スポンサー各社による総合的なサポート

| | 主なスポンサー・サポートの内容 |  Takara Leben <small>タカラレーベングループ</small> |  PAG <small>PAG</small> |  KYORITSU <small>HOTELS & DORMITORIES</small> <small>共立メンテナンス</small> |  YAMADA <small>ヤマダ電機</small> |
|------|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 外部成長 | パイプラインサポート | ● | ● | ● | ● |
| | ウェアハウジング | ● | | | |
| | 売買・開発に関するマーケット情報の提供 | ● | ● | ● | ● |
| 内部成長 | リーシング業務に関するサポート | ● | ● | | |
| | PM業務等に関するサポート | ● | ● | | |
| | バックアップ・オペレーターとしてのサポート | | | ● | |
| | 不動産等の運用に関する助言・ノウハウ提供 | ● | ● | ● | ● |
| | 賃貸マーケットに関する情報の提供 | ● | ● | ● | ● |
| その他 | 人的支援の提供 | ● | ● | | |

投資方針

エリア別投資比率

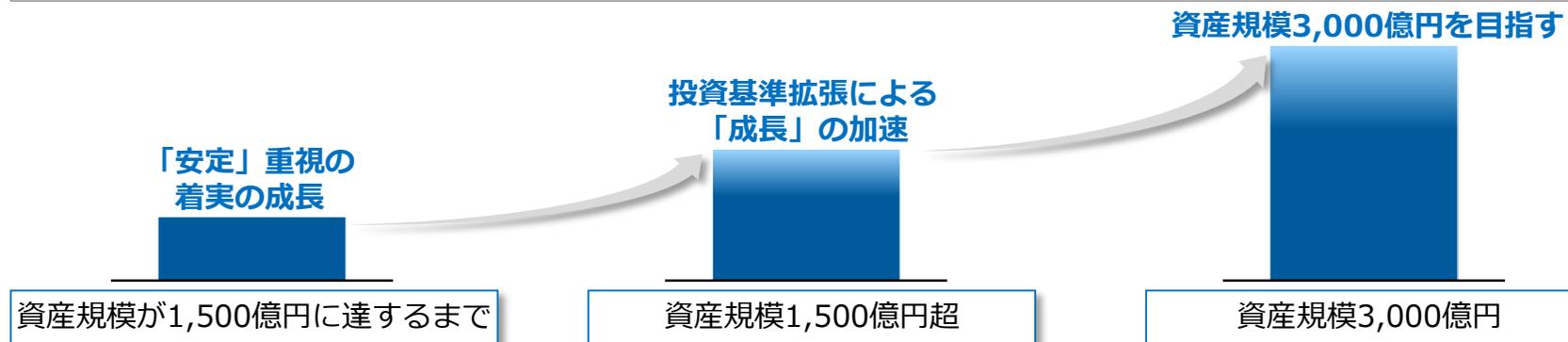
| | | |
|----------|-------|-------|
| エリア別投資比率 | 70%以上 | 30%以下 |
| | コアエリア | サブエリア |

用途別投資比率

| | | | | |
|---------|-------|----|-------|----------|
| 用途別投資比率 | 70%以上 | | 30%以下 | |
| | オフィス | 住宅 | ホテル | 商業施設・その他 |

資産規模に応じた成長戦略

資産規模の拡大に応じて、投資主利益の最大化を図るためのより積極的な運用戦略の展開を目指します。



オフィス

本投資法人は、主に物件数及びテナント数のボリュームゾーンであり、かつ、十分な施設スペックを有する物件の新規供給が限定的で需給環境が安定している小・中規模物件に投資を行います。

小・中規模オフィス

- 延床面積基準20,000㎡未満のオフィス
- 最寄駅から概ね徒歩10分圏内のオフィスに限定



NTビル



L.Biz神保町



心斎橋ビル



盛岡駅前通ビル



EME郡山ビル

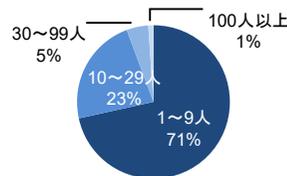


東池袋セントラルプレイス

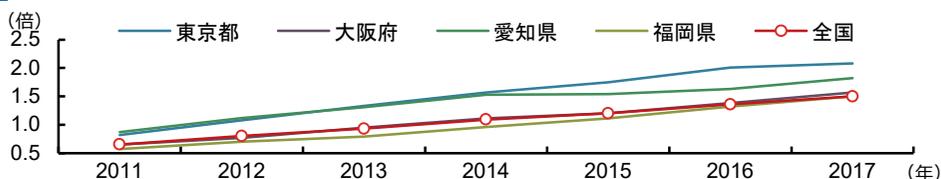
小・中規模オフィスの底堅いテナント需要

〈従業員規模別事業所（全国）〉
全国の事業所のうち、従業員が1～29人の中小規模事業所の割合は94.0%

（出所）経済産業省「平成28年経済センサス・活動調査（速報）」を基に本資産運用会社作成



有効求人倍率



（出所）厚生労働省「一般職業紹介状況（職業安定業務統計）」の「都道府県別・地域別労働市場関係指標（実数及び季節調整値）」を基に本資産運用会社作成

住宅

本投資法人は、景気に左右されず比較的安定した賃貸需要及び賃料水準を見込むことのできるシングル・コンパクト・ファミリータイプの住宅に投資を行います。

シングル・コンパクト・ファミリータイプ

- 【シングル】
単身世帯、20㎡以上40㎡未満
- 【コンパクト】
2人程度の世帯、40㎡以上
- 【ファミリー】
3人以上の家族世帯、50㎡以上
- 最寄駅又は最寄りの主要なバス停から原則として概ね徒歩10分以内の住宅



ラグゼナ東高円寺



アマーレ東海通

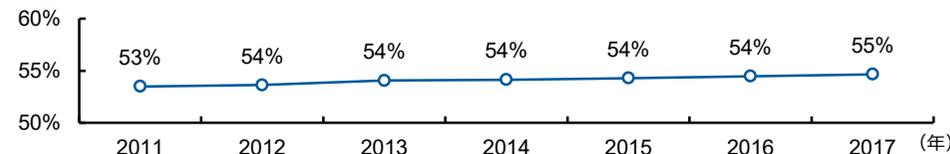


ベネフィス博多南
グランスウィート



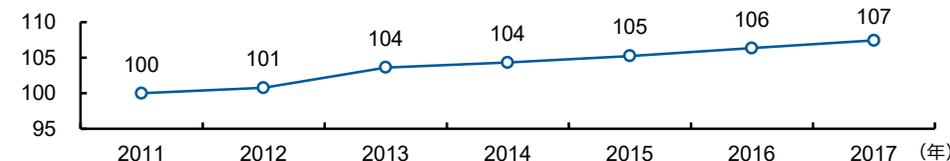
アルファスペース
都立大

四大経済圏への人口流入



（出所）総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査」を基に本資産運用会社作成

四大経済圏における世帯数伸び率（平成23年 = 100%）



（出所）総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査」を基に本資産運用会社作成

ホテル

本投資法人は、主に景気に左右されずに安定的な収益を見込むことができる宿泊特化型ホテルに投資を行います。

宿泊特化型ホテル

- 料飲又は宴会施設等の付帯施設を限定又は最小限にした、宿泊機能を主体としたホテル
- ターミナルや繁華性のあるエリアに近接する空港、新幹線等の鉄道主要路線、高速道路等の主要インフラとのアクセスのよりエリアに所在するホテルに限定
- 客室数30室以上、300室未満の中規模ホテルに限定

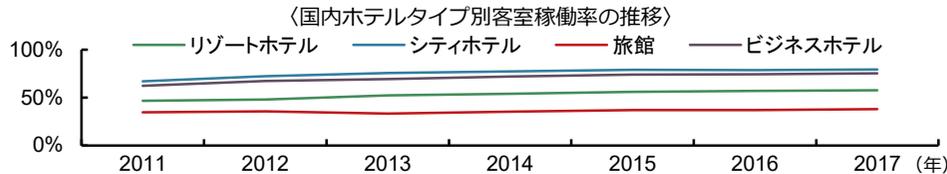


ドーマーイン松山



ホテルサンシャイン宇都宮

宿泊特化型ホテルの底堅い需要



(出所) 国土交通省外局観光庁「宿泊旅行統計調査」を基に本資産運用会社作成

日本における宿泊施設の延べ宿泊者数



(出所) 国土交通省外局観光庁「宿泊旅行統計調査」を基に本資産運用会社作成

商業

本投資法人は、主に地域の生活に密着した安定的なニーズに対応する底堅いテナント需要を見込むことができる地域密着型商業施設及び国内における消費の回復やインバウンド需要の増加を取り込むことのできる都市型商業施設に投資を行います。

地域密着型商業施設・都市型商業施設

- 【地域密着型商業施設】
商圏を1~10km程度とし、消費者が日常的に使用することの多いテナントを中心に構成される商業施設
- 【都市型商業施設】
主要駅に隣接するエリア又は繁華性の高いエリアに所在し、高い視認性又は顧客誘引力を有する商業施設
- 最適な交通手段（電車、バス、自動車等）からのアクセスが容易な施設に限定

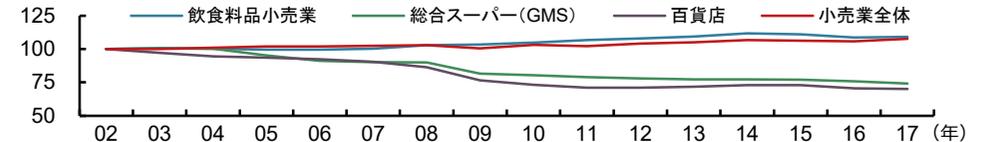


地域密着型商業施設
コープさっぽろ春光店



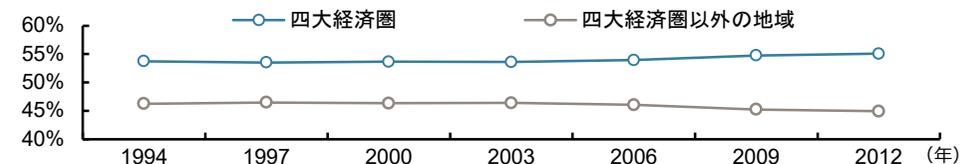
都市型商業施設
プリオ大名Ⅱ

安定性の高い生活密着型商業施設



(出所) 経済産業省「商業動態統計」を基に本資産運用会社作成

全国に占める四大経済圏の小売年間商品販売額割合



(出所) 経済産業省「平成24年経済センサス-活動調査」を基に本資産運用会社作成



II. 第1期(2018年8月期)決算概要

| | 第1期（2018年8月期） | | |
|----------------------------|----------------------|--------|--------|
| | 予想 (2018年7月27日公表) | 実績 | 差異 |
| 運用日数 | 33日 | 33日 | - |
| 営業収益 | 374百万円 | 377百万円 | +3百万円 |
| 営業利益 | 187百万円 | 200百万円 | +12百万円 |
| 経常利益 | 9百万円 | 35百万円 | +25百万円 |
| 当期純利益 | 9百万円 | 33百万円 | +24百万円 |
| 1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない) | 26円 | 57円 | +31円 |
| 1口当たり利益超過分配金 | - | 41円 | +41円 |
| 1口当たり分配金 (利益超過分配金は含む) | 26円 | 98円 | +72円 |

■ 差異要因等

【営業収益】

- ・原状回復収入増加（4百万円）

【営業利益】

- ・修繕費減少（4百万円）、減価償却費減少（13百万円）
- ・管理業務費増加（5百万円）

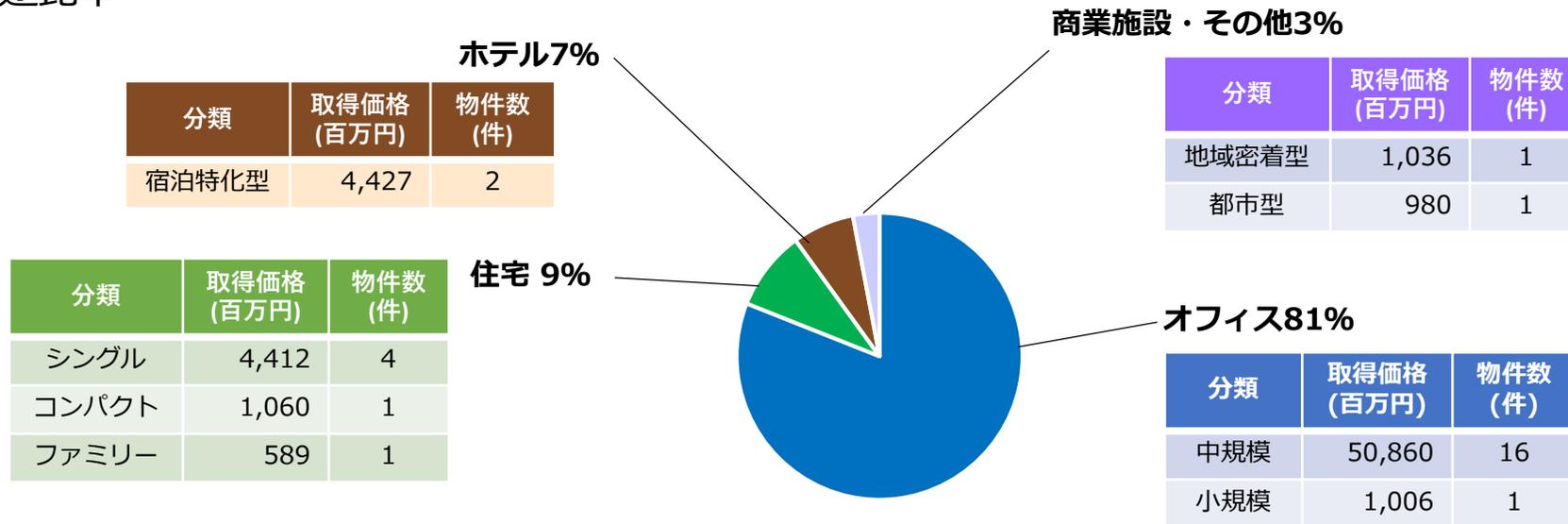
【経常利益】

- ・創立費償却の減少（16百万円）

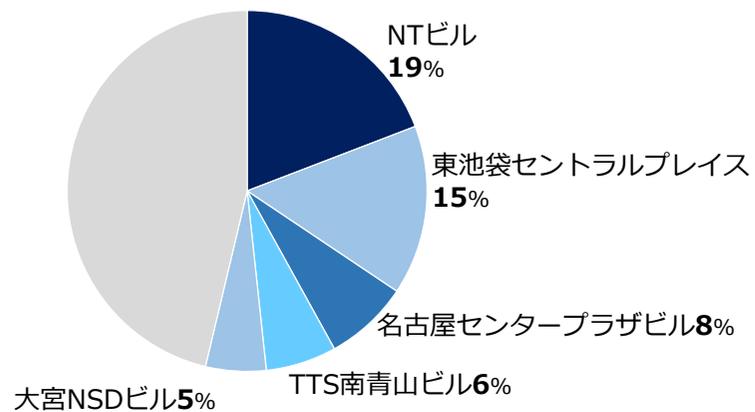
【1口当たり利益超過分配金】

- 全額一時差異等調整引当額によるものであり、税法上の出資減少分配ではありません。
- 内訳：金利スワップによる繰延ヘッジ損益
資産除去債務

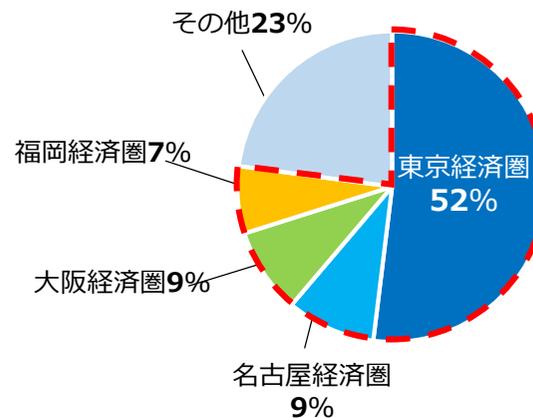
用途比率



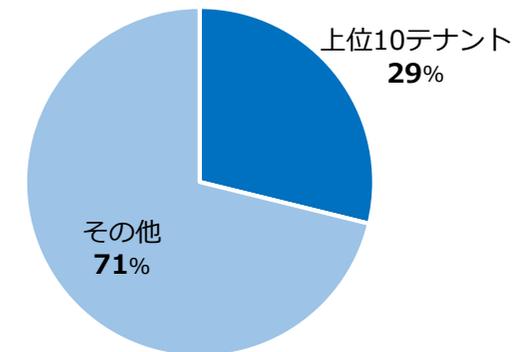
投資比率（上位5物件）



地域比率



テナント賃料比率



| 用途 | 物件番号 | 物件名 | 所在地 | 地域区分 | 取得価格 (百万円) | 期末鑑定評価額 (百万円) | 鑑定NOI (百万円) |
|----------------|------|------------------|----------|--------|---------------|------------------|----------------|
| オフィス | O-01 | NTビル | 東京都品川区 | 東京経済圏 | 12,350 | 13,000 | 568 |
| | O-02 | 東池袋セントラルプレイス | 東京都豊島区 | 東京経済圏 | 9,780 | 10,000 | 415 |
| | O-03 | 名古屋センタープラザビル | 愛知県名古屋市 | 名古屋経済圏 | 4,870 | 4,880 | 278 |
| | O-04 | TTS南青山ビル | 東京都港区 | 東京経済圏 | 4,090 | 4,290 | 163 |
| | O-05 | 大宮NSDビル | 埼玉県さいたま市 | 東京経済圏 | 3,493 | 3,610 | 183 |
| | O-06 | サムティ新大阪センタービル | 大阪府大阪市 | 大阪経済圏 | 3,450 | 3,620 | 179 |
| | O-07 | 博多祇園ビル | 福岡県福岡市 | 福岡経済圏 | 2,500 | 2,600 | 119 |
| | O-08 | 中央博労町ビル | 大阪府大阪市 | 大阪経済圏 | 1,485 | 1,900 | 91 |
| | O-09 | L.Biz神保町 | 東京都千代田区 | 東京経済圏 | 1,006 | 1,140 | 46 |
| | O-10 | 心斎橋ビル | 大阪府大阪市 | 大阪経済圏 | 772 | 805 | 41 |
| | O-11 | L.Biz仙台 | 宮城県仙台市 | 政令指定都市 | 1,680 | 1,740 | 92 |
| | O-12 | 仙台日興ビル | 宮城県仙台市 | 政令指定都市 | 1,740 | 1,790 | 89 |
| | O-13 | 盛岡駅前通ビル | 岩手県盛岡市 | 中核市 | 1,480 | 1,680 | 104 |
| | O-14 | 長野セントラルビル | 長野県長野市 | 中核市 | 898 | 1,120 | 73 |
| | O-15 | EME郡山ビル | 福島県郡山市 | 中核市 | 900 | 1,030 | 65 |
| | O-16 | 宇都宮セントラルビル | 栃木県宇都宮市 | 中核市 | 771 | 987 | 67 |
| | O-17 | 山形駅前通ビル | 山形県山形市 | 施行時特例市 | 600 | 814 | 53 |
| オフィス合計 / 平均 | | | | | 51,866 | 55,006 | 2,633 |
| 住宅 | R-01 | アマーレ東海通 | 愛知県名古屋市 | 名古屋経済圏 | 1,100 | 1,220 | 60 |
| | R-02 | ドーマー浮間舟渡 | 東京都板橋区 | 東京経済圏 | 1,080 | 1,110 | 57 |
| | R-03 | ベネフィス博多南グランスウィート | 福岡県福岡市 | 福岡経済圏 | 1,032 | 1,080 | 54 |
| | R-04 | ラグゼナ東高円寺 | 東京都杉並区 | 東京経済圏 | 1,060 | 1,070 | 46 |
| | R-05 | アルファスペース都立大 | 東京都目黒区 | 東京経済圏 | 589 | 605 | 27 |
| | R-06 | ジェイシティ八丁堀 | 広島県広島市 | 政令指定都市 | 1,200 | 1,340 | 68 |
| 住宅合計 / 平均 | | | | | 6,061 | 6,425 | 316 |
| ホテル | H-01 | ドーマーイン松山 | 愛媛県松山市 | 中核市 | 2,427 | 2,500 | 131 |
| | H-02 | ホテルサンシャイン宇都宮 | 栃木県宇都宮市 | 中核市 | 2,000 | 2,100 | 113 |
| ホテル合計 / 平均 | | | | | 4,427 | 4,600 | 245 |
| 商業・その他 | C-01 | プリオ大名Ⅱ | 福岡県福岡市 | 福岡経済圏 | 980 | 1,090 | 46 |
| | C-02 | コープさっぽろ春光店 | 北海道旭川市 | 中核市 | 1,036 | 1,100 | 71 |
| 商業・その他合計 / 平均 | | | | | 2,016 | 2,190 | 118 |
| ポートフォリオ合計 / 平均 | | | | | 64,370 | 68,221 | 3,313 |

| 用途 | 物件名 | 各物件の現状と取り組み事例 | 稼働 (%) |
|--------|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| オフィス | 物件全般 | ・ コアエリアに所在する物件を中心にレントギャップ解消に向けたアクションを開始 | - |
| | NTビル | ・ 小テナント1社が退去（専有面積で2.71%）、館内増床、新規リーシング両面で活動中 ・ 電力供給元を新電力に切り替えることによるコスト削減を準備中 ・ 共用部照明をLED化することによるコスト削減施策を検証中 | 100.0 |
| | 東池袋セントラルプレイス | ・ 2018年9月より賃料固定型マスターリースへ移行 ・ 電力供給元を新電力に切り替えることによるコスト削減を準備中 | 82.8 |
| | 名古屋センタープラザビル | ・ 空室部分について新規テナントが内定し、3期以降は100%稼働となる見込み ・ 駐車場のオペレーションを見直すことによる収益向上施策を検討中 ・ 電力供給元を新電力に切り替えることによるコスト削減を準備中 | 98.7 |
| | TTS南青山ビル | ・ 1区画リーシング活動中 | 100.0 |
| | 大宮NSDビル | ・ 満室稼働中 ・ 駐車場のオペレーションを見直すことによる収益向上施策を検討中 | 100.0 |
| | サムティ新大阪センタービル | ・ 満室稼働中 ・ ガス供給元の切り替えによるコスト削減施策を検証中 | 100.0 |
| | 博多祇園ビル | ・ 満室稼働中 ・ 電力供給元を新電力に切り替えることによるコスト削減を準備中 | 100.0 |
| | 中央博労町ビル | ・ 1区画空室、新規リーシング実施中 ・ 電力供給元を新電力に切り替えることによるコスト削減を準備中 | 98.0 |
| | L.Biz神保町 | ・ 1棟貸しにより安定稼働中 | 100.0 |
| | 心齋橋ビル | ・ 満室稼働中（但し、解約予告があり、リーシング準備中） | 100.0 |
| | L.Biz仙台（旧MB小田急ビル） | ・ 名称変更済み、低利用の貸会議室区画を通常の貸室区画にコンバージョンしリーシング中。 ・ 電力供給元を新電力に切り替えることによるコスト削減を準備中 ・ 屋上アンテナ設置による収益向上施策を検証中 | 90.8 |
| | 仙台日興ビル | ・ 満室稼働中 ・ 電力供給元を新電力に切り替えることによるコスト削減を準備中 ・ 駐車場のオペレーションを見直すことによる収益向上を準備中 | 100.0 |
| | 盛岡駅前通ビル | ・ リーシング活動中 ・ 電力供給元を新電力に切り替えることによるコスト削減を準備中 | 94.1 |
| | 長野セントラルビル | ・ リーシング活動中、1件入居申込あり（2018年10月15日現在） | 94.9 |
| | EME郡山ビル | ・ リーシング活動中 ・ 電力供給元を新電力に切り替えることによるコスト削減を準備中 | 91.0 |
| | 宇都宮セントラルビル | ・ リーシング活動中 | 92.2 |
| | 山形駅前通ビル | ・ リーシング活動中 ・ 電力供給元を新電力に切り替えることによるコスト削減を準備中 | 93.3 |
| 住宅 | アマレ東海通 | ・ 2018年9月に大型商業施設が至近に開業 ・ 電力供給元を新電力に切り替えること及び共用部照明のLED化によるコスト削減施策を検証中 | 93.6 |
| | ドーミー浮間舟渡 | ・ 安定稼働中 | 100.0 |
| | ベネフィス博多南グランスウィート | ・ 安定稼働中、空室についてはリーシング活動中 ・ 共用部照明のLED化によるコスト削減施策を検討中 | 92.9 |
| | ラグゼナ東高円寺 | ・ リーシング活動中、空室5室中、3室に申込あり（2018年10月15日現在） | 86.3 |
| | アルファスペース都立大 | ・ 満室稼働中（2018年9月末日現在） ・ 共用部照明のLED化によるコスト削減施策を検証中 | 92.7 |
| | ジェイシティ八丁堀 | ・ 安定稼働中、空室についてはリーシング活動中 ・ 共用部照明のLED化によるコスト削減施策を検証中 | 93.8 |
| ホテル | ドーミーイン松山 | ・ 固定賃料形式、安定稼働中 | 100.0 |
| | ホテルサンシャイン宇都宮 | ・ 固定賃料形式、安定稼働中 | 100.0 |
| 商業・その他 | プリオ大名Ⅱ | ・ 満室稼働中 | 100.0 |
| | コープさっぽろ春光店 | ・ 1棟貸しにより安定稼働中、平成30年北海道胆振東武地震の影響はなし | 100.0 |

H-01 ドーミーイン松山

- ・タカラレーベン自社開発の宿泊特化型ホテル
- ・スポンサーである共立メンテナンスがオペレーター
- ・最上階に温泉完備

| | |
|--------|------|
| 客室数 | 174室 |
| ダブル | 129室 |
| クイーン | 20室 |
| ツイン | 24室 |
| ユニバーサル | 1室 |

<運営データ>

| | 2018年7月 | 2018年8月 |
|---------|---------|---------|
| 稼働率 | 93.1% | 98.0% |
| ADR | 10,302 | 11,593 |
| Rev Par | 9,589 | 11,365 |



H-02 ホテルサンシャイン宇都宮

- ・宿泊特化型ホテル
- ・客室数

| | |
|------|------|
| シングル | 160室 |
| ダブル | 100室 |
| ツイン | 53室 |

<運営データ>

| | 2018年7月 | 2018年8月 |
|---------|---------|---------|
| 稼働率 | 64.9% | 59.9% |
| ADR | 6,637 | 7,059 |
| Rev Par | 4,306 | 4,225 |



鑑定評価額データ：IPO時に比べ0.9%増加し682億円

| 用途 | 物件名 | 取得価格 (百万円) (A) | IPO時鑑定評価 額 (百万円) (B) | 期末鑑定評価額 (百万円) (C) | 鑑定評価額増減 (百万円) (C)-(B) | 増減率 (%) | 鑑定NOIの 増 (減) | CRの変動 |
|-----------------------|------------------|----------------------|----------------------------|-------------------------|-----------------------------|-------------|-----------------|----------|
| オフィス | NTビル | 12,350 | 12,700 | 13,000 | 300 | 2.4% | 2 | -0.1% |
| | 東池袋セントラルプレイス | 9,780 | 10,000 | 10,000 | 0 | 0% | -17 | -0.2% |
| | 名古屋センタープラザビル | 4,870 | 4,880 | 4,880 | 0 | 0% | 0 | 0.0% |
| | TTS南青山ビル | 4,090 | 4,220 | 4,290 | 70 | 1.7% | 0 | -0.1% |
| | 大宮NSDビル | 3,493 | 3,600 | 3,610 | 10 | 0.3% | 0 | 0.0% |
| | サムティ新大阪センタービル | 3,450 | 3,600 | 3,620 | 20 | 0.6% | 0 | 0.0% |
| | 博多祇園ビル | 2,500 | 2,600 | 2,600 | 0 | 0% | 0 | 0.0% |
| | 中央博労町ビル | 1,485 | 1,890 | 1,900 | 10 | 0.5% | 0 | 0.0% |
| | L.Biz神保町 | 1,006 | 1,070 | 1,140 | 70 | 6.5% | 1 | -0.1% |
| | 心齋橋ビル | 772 | 801 | 805 | 4 | 0.5% | 0 | 0.0% |
| | L.Biz仙台 | 1,680 | 1,740 | 1,740 | 0 | 0% | 0 | 0.0% |
| | 仙台日興ビル | 1,740 | 1,790 | 1,790 | 0 | 0% | 0 | 0.0% |
| | 盛岡駅前通ビル | 1,480 | 1,670 | 1,680 | 10 | 0.6% | 0 | 0.0% |
| | 長野セントラルビル | 898 | 1,120 | 1,120 | 0 | 0% | 0 | 0.0% |
| | EME郡山ビル | 900 | 1,030 | 1,030 | 0 | 0% | 0 | 0.0% |
| | 宇都宮セントラルビル | 771 | 981 | 987 | 6 | 0.6% | 0 | 0.0% |
| 山形駅前通ビル | 600 | 814 | 814 | 0 | 0% | 0 | 0.0% | |
| オフィス合計 / 平均 | | 51,866 | 54,506 | 55,006 | 500 | 0.9% | -11 | - |
| 住宅 | アマーレ東海通 | 1,100 | 1,200 | 1,220 | 20 | 1.7% | -1 | -0.1% |
| | ドーミー浮間舟渡 | 1,080 | 1,100 | 1,110 | 10 | 0.9% | 0 | 0.0% |
| | ベネフィス博多南グランスウィート | 1,032 | 1,070 | 1,080 | 10 | 0.9% | 0 | 0.0% |
| | ラグゼナ東高円寺 | 1,060 | 1,070 | 1,070 | 0 | 0% | 0 | -0.1% |
| | アルファスペース都立大 | 589 | 605 | 605 | 0 | 0% | 0 | 0.0% |
| | ジェイシティ八丁堀 | 1,200 | 1,310 | 1,340 | 30 | 2.3% | 0 | -0.1% |
| 住宅合計 / 平均 | | 6,061 | 6,355 | 6,425 | 70 | 1.1% | -0 | - |
| ホテル | ドーミーイン松山 | 2,427 | 2,490 | 2,500 | 10 | 0.4% | 0 | 0.0% |
| | ホテルサンシャイン宇都宮 | 2,000 | 2,090 | 2,100 | 10 | 0.5% | 0 | 0.0% |
| ホテル合計 / 平均 | | 4,427 | 4,580 | 4,600 | 20 | 0.4% | 1 | - |
| 商業・その他 | プリオ大名Ⅱ | 980 | 1,090 | 1,090 | 0 | 0% | 0 | 0.0% |
| | コープさっぽろ春光店 | 1,036 | 1,080 | 1,100 | 20 | 1.9% | 1 | 0.0% |
| 商業・その他合計 / 平均 | | 2,016 | 2,170 | 2,190 | 20 | 0.9% | 1 | - |
| ポートフォリオ合計 / 平均 | | 64,370 | 67,611 | 68,221 | 610 | 0.9% | -9 | - |

有利子負債の状況

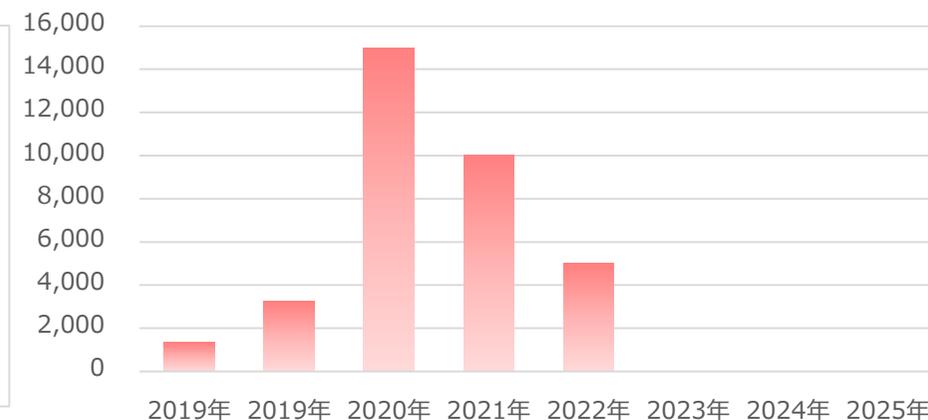
| 区分 | 借入残高 (百万円) | 利率(注) | 金利 | 借入日 | 期間 | 返済方法 | 摘要 |
|----|---------------|-------------------|----|------------|----|--------|------------|
| 短期 | 1,340 | 全銀協1ヶ月TIBOR+0.20% | 変動 | 2018年7月30日 | 1年 | 期限一括返済 | 無担保 無保証 |
| 短期 | 3,260 | 全銀協1ヶ月TIBOR+0.20% | 変動 | 2018年7月30日 | 1年 | | |
| 長期 | 15,000 | 0.434% | 固定 | 2018年7月30日 | 2年 | | |
| 長期 | 10,000 | 0.548% | 固定 | 2018年7月30日 | 3年 | | |
| 長期 | 5,000 | 0.6925% | 固定 | 2018年7月30日 | 4年 | | |
| 合計 | 34,600 | - | - | - | - | - | - |

(注)長期借入金は、変動金利による借入金ですが、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行なっております。よって、金利スワップの効果（金利の固定化）を勘案した利率を記載しています。

バンクフォーメーション



返済期限の分散状況



財務指標

| | |
|--------|-------|
| LTV | 49.7% |
| 平均金利 | 0.48% |
| 固定金利比率 | 86.7% |
| 平均残存年数 | 2.45年 |

LTV(%) = 期末有利子負債残高/期末総資産額×100(%)
 利率は全銀協1ヵ月TIBORを0.06455%(2018年10月15日現在)とし、借入残高によって加重平均しています。



Ⅲ.第2期・第3期業績予想



| | 第2期 | 第3期 | 2期と3期の差異 |
|------------------------|----------|----------|----------|
| 運用日数 | 181日 | 184日 | - |
| 営業収益 | 2,119百万円 | 2,098百万円 | ▲20百万円 |
| 営業利益 | 1,279百万円 | 1,175百万円 | ▲104百万円 |
| 経常利益 | 1,140百万円 | 1,037百万円 | ▲103百万円 |
| 当期純利益 | 1,140百万円 | 1,036百万円 | ▲103百万円 |
| 1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない） | 3,295円 | 2,995円 | ▲300円 |
| 1口当たり利益超過分配金 | 5円 | 5円 | - |
| 1口当たり分配金（利益超過分配金を含む） | 3,300円 | 3,000円 | ▲300円 |

利益超過分配金は全額一時差異等調整引当額です。

■ 第2期・第3期 主な費用項目の推移

| 項目 | | 第2期 | 第3期 | 2期と3期の差異 | 差異の内容 |
|-------|--------------|--------|--------|----------|------------------|
| 営業費用 | 賃貸事業費用 | 401百万円 | 522百万円 | ▲120百万円 | |
| | （維持管理費） | 119百万円 | 119百万円 | 0百万円 | |
| | （PM費用） | 36百万円 | 36百万円 | 0百万円 | |
| | （修繕費） | 54百万円 | 28百万円 | +26百万円 | |
| | （公租公課） | - | 164百万円 | ▲164百万円 | 第3期から固都税を費用計上 |
| | 減価償却費 | 236百万円 | 239百万円 | ▲3百万円 | |
| | 賃貸事業費用以外 | 200百万円 | 160百万円 | +39百万円 | グローバルオフアリング後の対応等 |
| | （運用報酬） | 106百万円 | 102百万円 | +5百万円 | |
| 営業外費用 | 支払利息及び融資関連費用 | 126百万円 | 125百万円 | +1百万円 | |
| | 投資口交付費 | 12百万円 | 12百万円 | 0百万円 | |

+は増益方向、▲は減益方向として記載



| | 第2期（2019年2月期） | | | 第3期（2019年8月期） | | |
|----------------------------|--------------------|---------------------|--------|--------------------|---------------------|--------|
| | 予想 (2018年7月27日) | 予想 (2018年10月22日) | 差異 | 予想 (2018年7月27日) | 予想 (2018年10月22日) | 差異 |
| 運用日数 | 181日 | 181日 | - | 184日 | 184日 | - |
| 営業収益 | 2,115百万円 | 2,119百万円 | +3百万円 | 2,099百万円 | 2,098百万円 | ▲0百万円 |
| 営業利益 | 1,255百万円 | 1,279百万円 | +24百万円 | 1,141百万円 | 1,175百万円 | +34百万円 |
| 経常利益 | 1,115百万円 | 1,140百万円 | +25百万円 | 1,004百万円 | 1,037百万円 | +32百万円 |
| 当期純利益 | 1,114百万円 | 1,140百万円 | +25百万円 | 1,003百万円 | 1,036百万円 | +32百万円 |
| 1口当たり分配金（利益 超過分配金は含まない） | 3,226円 | 3,295円 | +69円 | 2,905円 | 2,995円 | +90円 |
| 1口当たり利益超過分 配金 | - | 5円 | +5円 | - | 5円 | +5円 |
| 1口当たり分配金（利益 超過分配金を含む） | 3,226円 | 3,300円 | 74円 | 2,905円 | 3,000円 | +95円 |

利益超過分配金は全額一時差異等調整引当額です。

■ 第2期・第3期 上場時の業績予想との差異の要因

【第2期】

- ・ 減価償却費の減少（38百万円）
- ・ 仲介手数料等その他賃貸事業費用の増加（15百万円）

【第3期】

- ・ 減価償却費の減少（36百万円）