



タカラレーベン不動産投資法人

証券コード: 3492

# 2019年2月期 決算説明資料

2019年4月15日



## Executive Summary

### 投資法人のイベントと投資口価格・分配金利回り

#### 1. 第2期決算概要

第2期決算ハイライト

物件運用実績

財務状況

外部成長実績

第3期・第4期業績予想

#### 2. 今後の運用戦略

今後の運用戦略

ポートフォリオの質の向上

メインスポンサーであるタカラレーベンのコミット

中期分配金目標

戦略的パートナーシップの拡大

#### 3. Appendix

保有資産の稼働率

不動産鑑定評価の概要

第2期(2019年2月期)貸借対照表

第2期(2019年2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)

バンクフォーメーション、投資主構成

ESGの取り組み

各種指標

## 期初目標

### 【業績】

- 1口当たり分配金 3,300円
- NOI 1,708百万円
- 営業収益 2,119百万円

### 【内部成長】

- 稼働率の改善
- レントギャップの解消

### 【外部成長】

- 物件購入

### 【財務】

- LTV低下による取得余力の確保

## 実績

### 【業績】

- 1口当たり分配金 3,398円(対予想 +98円)
- NOI 1,717百万円(対予想 +9百万円)
- 営業収益 2,129百万円(対予想+10百万円)

### 【内部成長】

- 稼働率96.3%(第1期末)→98.3%(第2期末)
- 増賃交渉により1期あたり12百万円の増収

### 【外部成長】

- スポンサーから物件購入  
(「TA湘南鵠沼海岸」、2019年3月28日)

### 【財務】

- 消費税ローンの返済によるLTV改善  
鑑定LTV:  
50.7%(第1期末)→48.0%(第2期末)

# 投資法人のイベントと投資口価格・分配金利回り



(注) 分配金利回り = 開示済み分配金予想 ÷ 投資口価格

# 1. 第2期決算概要

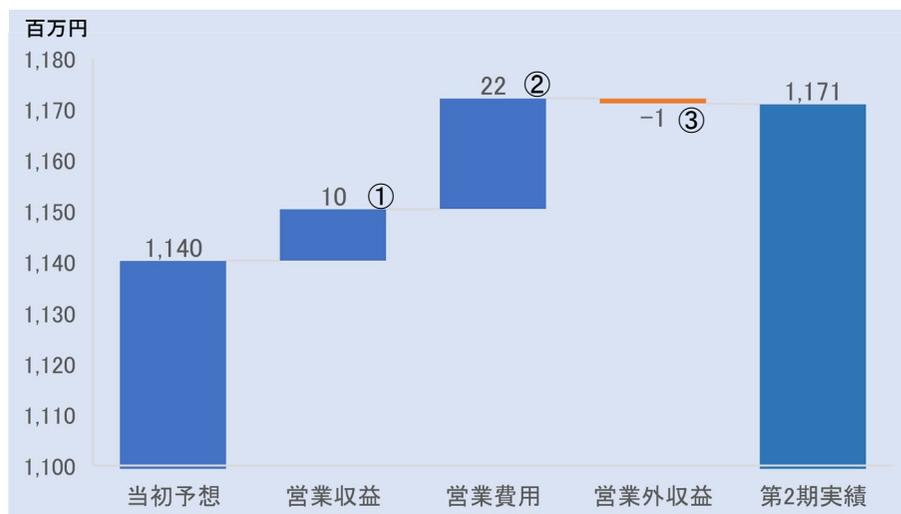


	第1期 (2018年 8月期)	第2期(2019年2月期)			
		予想	実績	差異	差異の内容
運用日数	33日	181日	181日	—	—
営業収益(百万円)	377	2,119	2,129	+10	施設利用料その他賃貸収入の増加
営業利益(百万円)	200	1,279	1,311	+32	その他賃貸収入+10、営業費用の減少+22
経常利益(百万円)	35	1,140	1,172	+32	
当期純利益(百万円)	33	1,140	1,171	+31	
1口当たり分配金(利益超過分配金含む)(円)	98	3,300	3,398	+98	

(注1) 第1期中の2018年7月27日に上場していることから実質的な運用日数は33日となり、同期の計算期間は2017年9月11日から2018年8月31日までの355日間です

(注2) 1口当たり分配金には利益超過分配金198円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

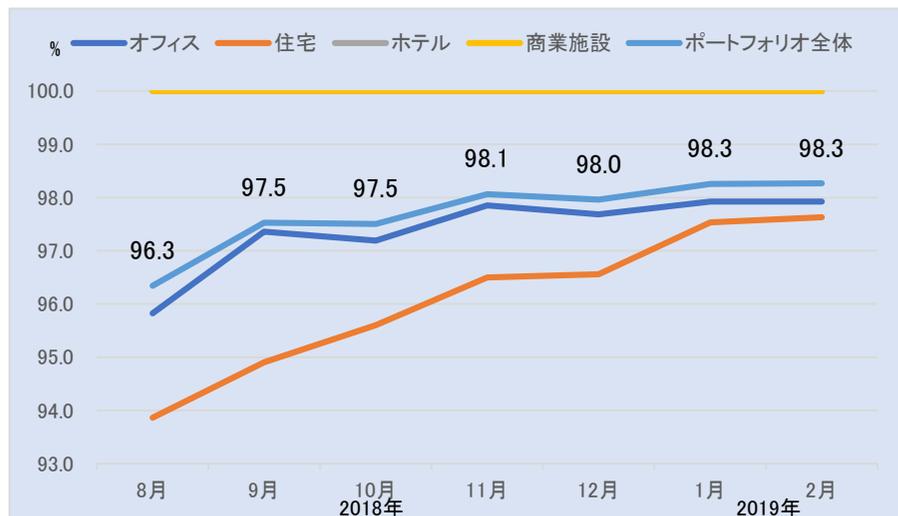
## 第2期当期純利益予想実績差異分析



### 第2期予算実績差異の主な要因

① 営業収益の差	+10	施設利用料等その他賃貸収入の増加
② 営業費用の差	+22	
	+19	修繕費の削減
	+8	その他賃貸事業費用の削減
	▲6	利益増加に伴う資産運用報酬の増加
③ 営業外収益の差	▲1	消費税還付金

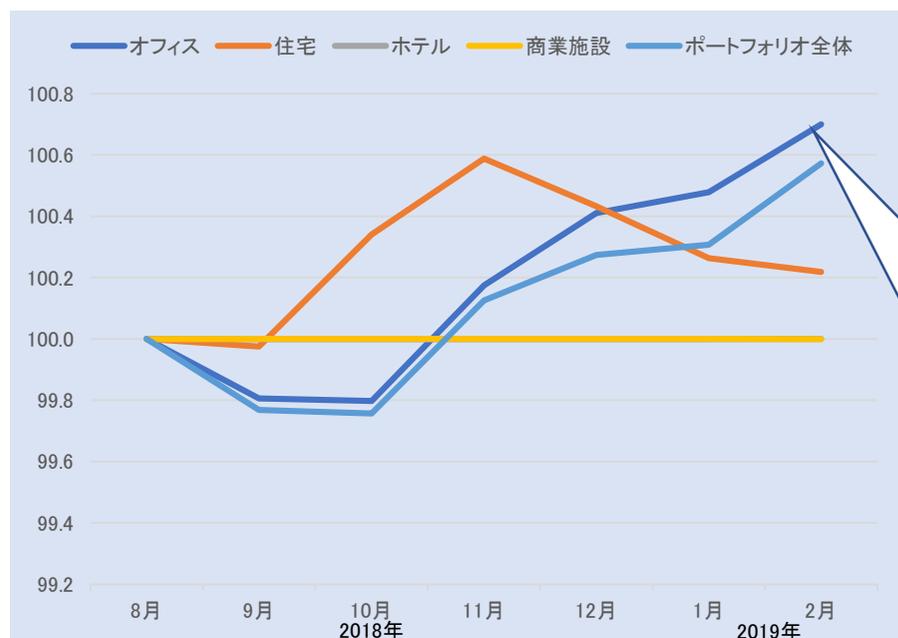
## 稼働率推移:稼働改善



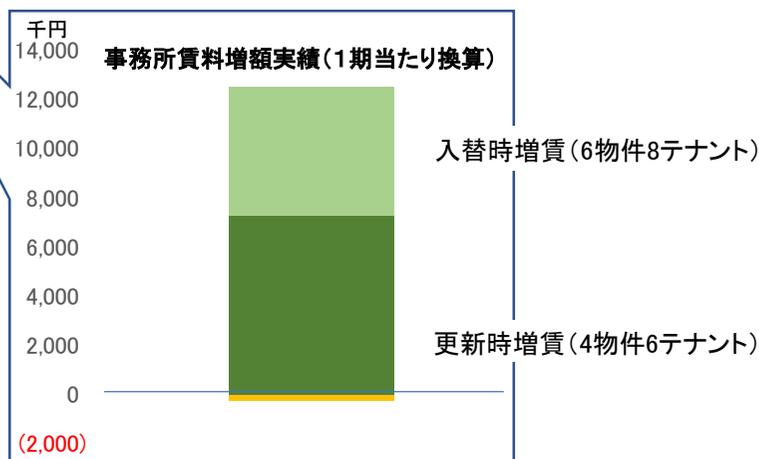
運用開始後、全体の稼働率は第1期末の96.3%から98.3%へ改善

- ラグゼナ東高円寺 (86.3%→97.3%)  
マーケティング活動に注力し、市場認知度を上げた結果、稼働改善

## 賃料動向:賃料水準も上昇

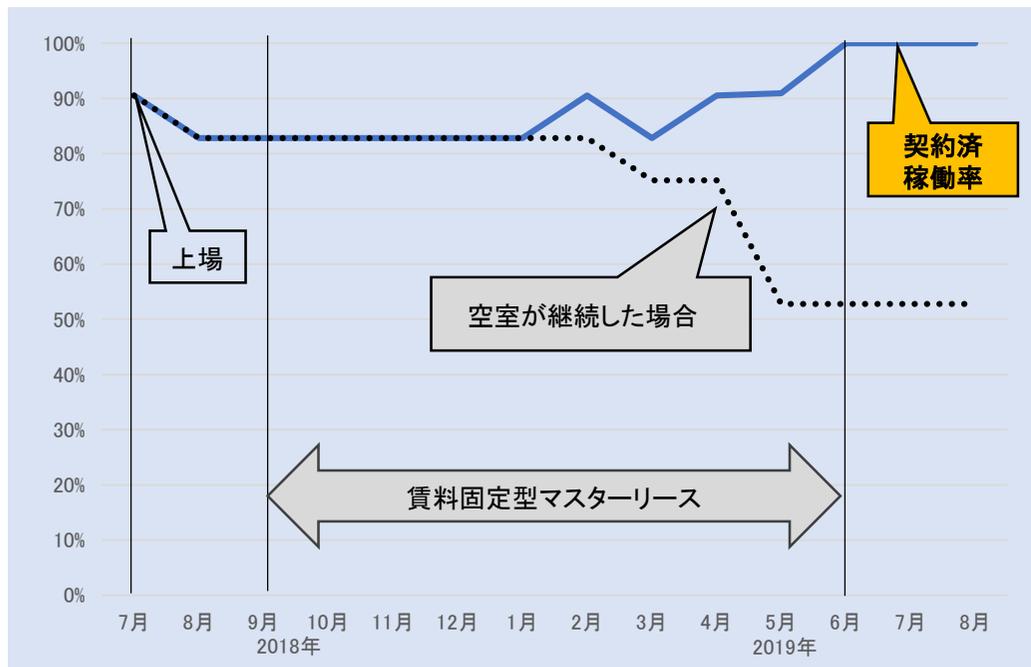


➤ 物件運用開始後、各テナントと折衝し、賃料増額改定が実現中



(注)2018年8月末時点のアセットクラス別賃料単価を100とした場合の推移

## 稼働率推移



### マスターリース契約

- 2018年9月から賃料固定型マスターリース契約開始



### 稼働改善のフロー

- 2019年6月から100%稼働に戻る(注)
- 賃料固定型マスターリースはパス・スルー型に変更予定

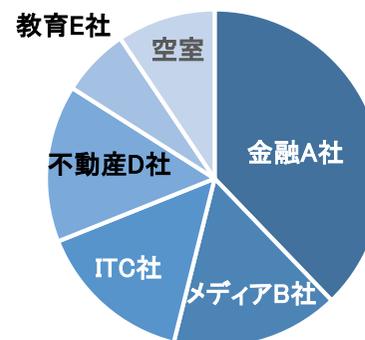
(注)2019年4月15日見込み

## テナント構成

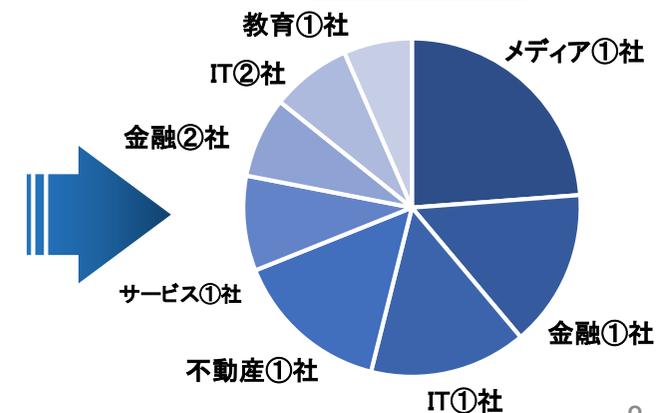
### テナントの分散強化

- 上場時テナント数:5社から8社へ
- 空室+解約分を3社に賃貸し、テナント分散を実現

上場時  
(2018年7月)



満室時想定  
(2019年6月)



## H-01 ドーミーイン松山(固定賃料): 高水準の稼働が続く

### 〈運営データ〉

	2018年9月	2018年10月	2018年11月	2018年12月	2019年1月	2019年2月
稼働率	91.1%	97.7%	97.7%	96.0%	92.1%	95.6%



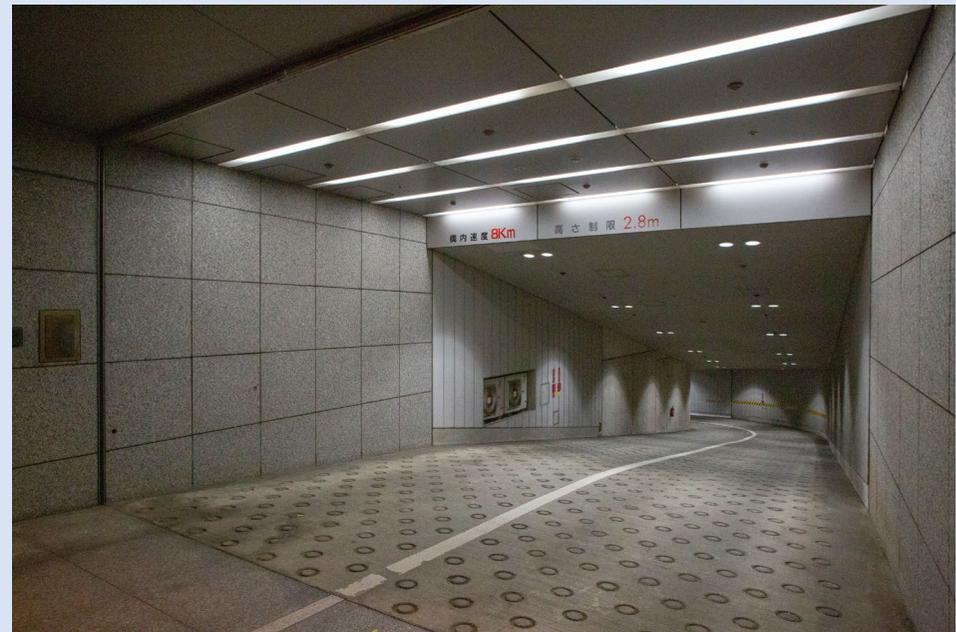
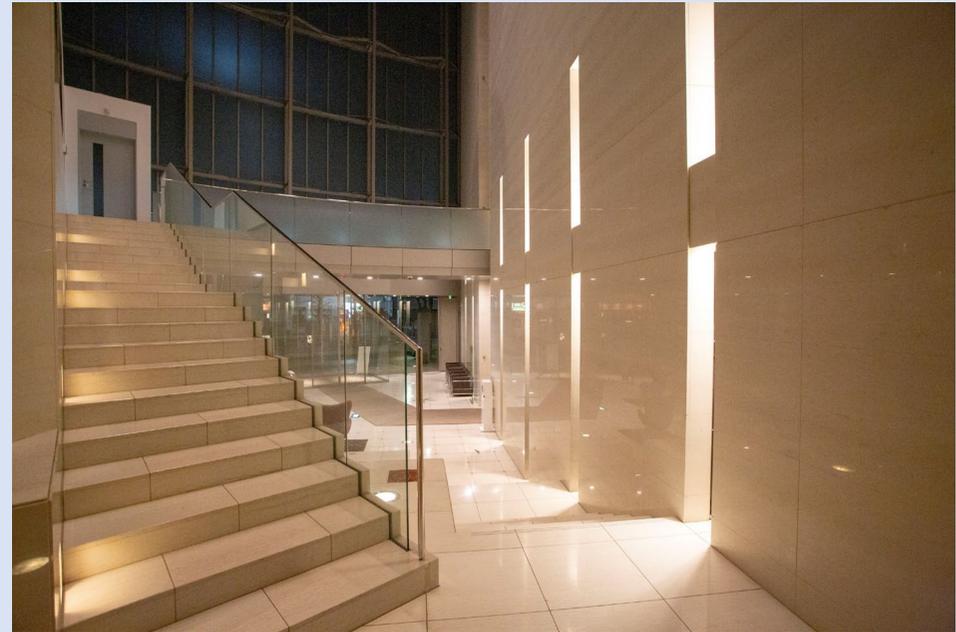
## H-02 ホテルサンシャイン宇都宮(固定賃料): 稼働は前年並みで推移

### 〈運営データ〉

	2018年9月	2018年10月	2018年11月	2018年12月	2019年1月	2019年2月
稼働率	67.6%	88.1%	84.6%	79.3%	64.4%	75.4%

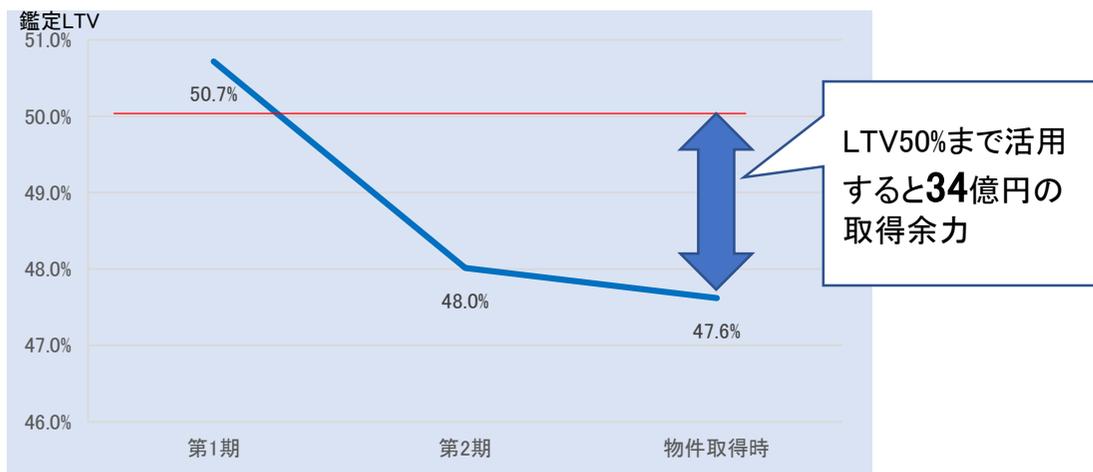


## ■ NTビル 共用部LED化工事

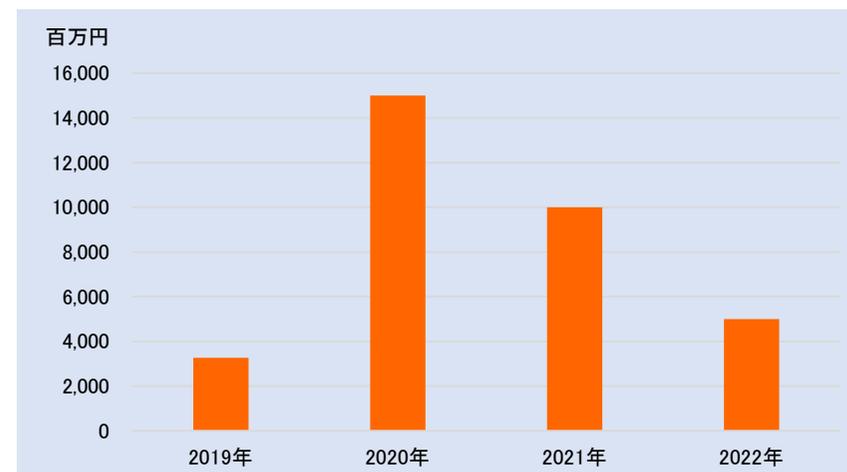


- 期限前弁済 消費税還付金によるランシェDの期限前返済(2018年12月28日)
- LTVの改善 鑑定LTV 50.7%(第1期末)→ 48.0%(第2期末)→47.6%(TA湘南鵜沼海岸取得後)
- 取得余力 鑑定LTV50%まで活用すると約34億円の取得余力

## ■ 鑑定LTVの推移



## ■ 返済期限の分散状況



## ■ 財務指標

	第1期末	第2期末	変動	2019年3月末現在
有利子負債残高	34,600百万円	33,260百万円	期限前弁済により減少	33,260百万円
総資産LTV	49.7%	47.8%	低下	NA
鑑定LTV	50.7%	48.0%	低下	47.6%
平均金利	0.48%	0.49%	短期借入金の返済により上昇	0.49%
固定金利比率	86.7%	90.2%	固定化比率上昇	90.2%
平均借入期間	2.45年	2.50年	短期借入金の返済により長期化	2.50年

- 2019年3月28日に手元資金による物件取得
- IPO後の物件取得第1弾
- タカラレーベンによる開発物件の組み入れ

## －物件概要－

名称	TA湘南鵠沼海岸
所在地	神奈川県藤沢市鵠沼海岸2-3-13
交通	小田急江ノ島線「鵠沼海岸」駅1分
用途	店舗
竣工	2017年2月(築2年)
売主	株式会社タカラレーベン
取得価格	500百万円
鑑定評価額	573百万円
取得日	2019年3月28日
取得資金	手元資金
稼働率	100%(2019年3月末現在)
鑑定NOI	27百万円
鑑定NOI利回り	約5.5%
償却後鑑定NOI利回り	約5.0%

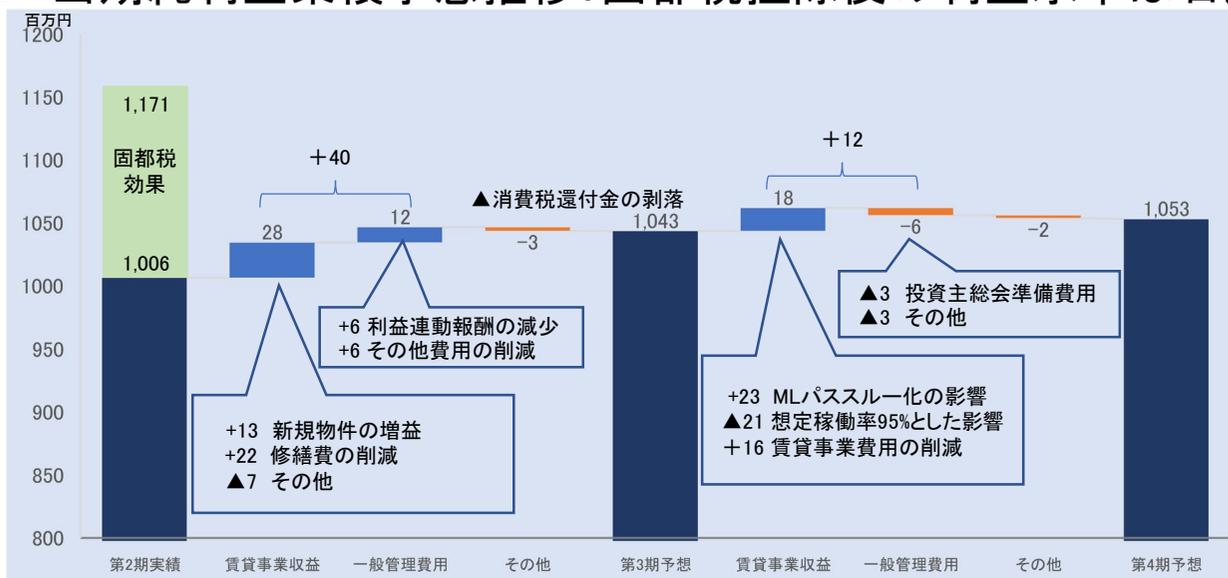


## ■ 第3期・第4期業績予想

	第2期			業績予想			
	実績 (1)	固都税の 影響(2)	固都税 控除後実績 (3)	第3期 (4)	差異 (4)-(3)	第4期 (5)	第3期と 第4期の差 (5)-(4)
運用日数	181日	-	-	184日	-	182日	-
営業収益(百万円)	2,129	-	2,129	2,128	▲1	2,130	+2
営業利益(百万円)	1,311	▲165	1,146	1,186	+40	1,198	+12
経常利益(百万円)	1,172	▲165	1,007	1,044	+37	1,054	+10
当期純利益(百万円)	1,171	▲165	1,006	1,043	+37	1,053	+10
1口当たり分配金(含む利益超過 分配)(円)	3,398	▲479	2,919	3,020	+101	3,050	+30

(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: 固都税控除後の利益水準は右肩上がりで推移



## 2. 今後の運用戦略



## 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

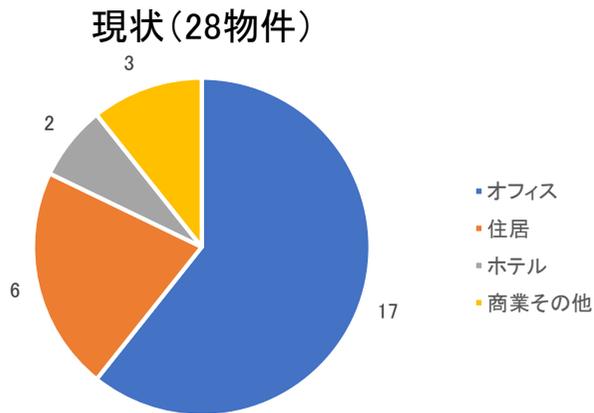
- － タカラレーベンは主として良質な新規開発物件を供給
- － PAGから供給を受ける物件はタカラレーベンの開発していないエリア・規模を中心に厳選

## 3. その他施策

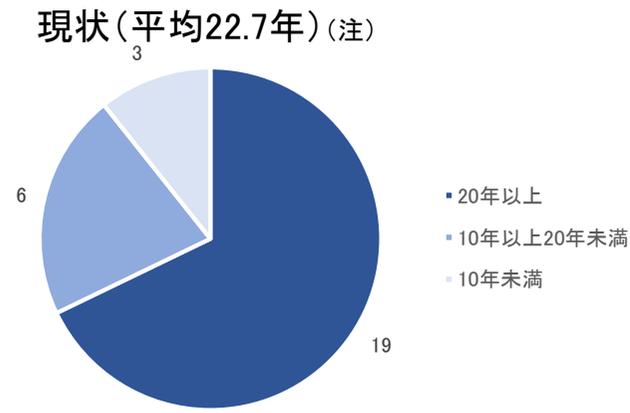
- － 格付の取得
- － 累投制度によるセიმボート出資
- － GRESB認証取得等、ESGへの積極的な取り組み

- 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

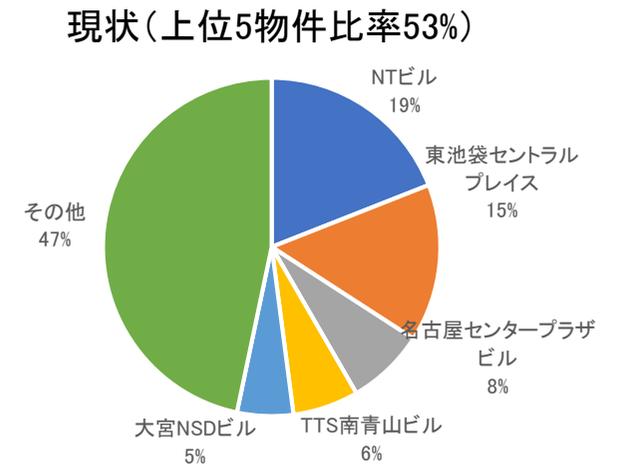
## アセットアロケーション



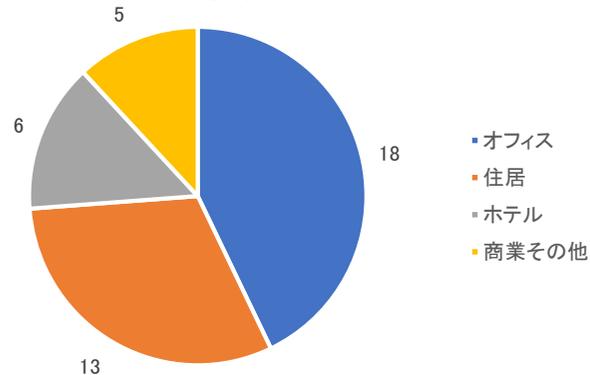
## ポートフォリオ築年



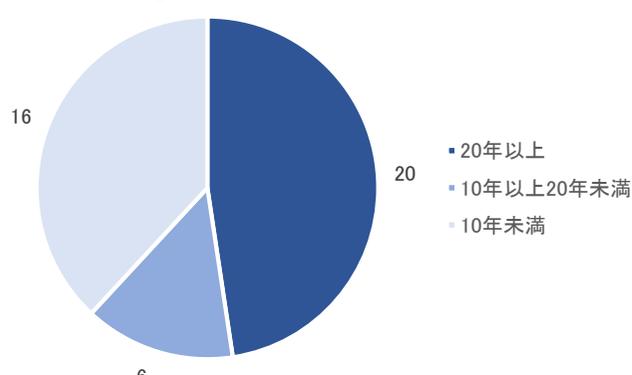
## 投資物件の分散化



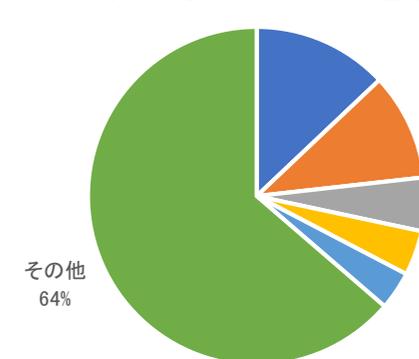
## パイプライン物件組入時 (42物件)



## パイプライン物件組入時 (平均19.3年) (注)



## パイプライン物件組入時 (上位5物件比率33%程度)



(注) 物件数ベースの単純平均

## ■ タカラレーベン開発中のパイプライン

用途	物件名	所在地	地域区分	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	東京経済圏	2020年1月	9区画
住宅	ラグゼナ平和台	東京都練馬区	東京経済圏	竣工済み	109戸+店舗
	ラグゼナ勝どき	東京都中央区	東京経済圏	2019年6月	26戸
	ラグゼナ流山おおたかの森	千葉県流山市	東京経済圏	2019年8月	80戸+店舗
	(仮称)ラグゼナ門前仲町	東京都江東区	東京経済圏	2020年3月	85戸+店舗
	(仮称)ラグゼナ東神奈川	神奈川県横浜市	東京経済圏	2020年9月	90戸
	(仮称)ラグゼナ板橋	東京都板橋区	東京経済圏	2020年8月	36戸
	(仮称)ラグゼナ門真	大阪府門真市	大阪経済圏	2020年12月	154戸
ホテル	ドーミーイン盛岡	岩手県盛岡市	地方中核都市等	竣工済み	169室
	水戸南町ホテルPJ	茨城県水戸市	地方中核都市等	2019年10月	264室
	京都五条堀川ホテルPJ	京都府京都市	大阪経済圏	2019年12月	118室
	西梅田PJ	大阪府大阪市	大阪経済圏	2020年8月	70室
商業・その他	尾道PJ	広島県尾道市	地方中核都市等	2020年秋	-
	御器所PJ	愛知県名古屋	名古屋経済圏	2023年10月	1区画



ラグゼナ流山おおたかの森



ラグゼナ平和台



ラグゼナ勝どき



ドーミーイン盛岡

(注) 本投資法人は上表に記載の物件について優先交渉権は取得していますが、今後の取得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。

## ■ ドーミーイン盛岡



## ■ ラグゼナ平和台

