

2021年2月期(第6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

Executive Summary	3		
I. 2021年2月期(第6期)概要		II. 2021年8月期(第7期)・2022年2月期(第8期)運用戦略	
2021年2月期(第6期)決算ハイライト	5	2021年8月期(第7期)/2022年2月期(第8期)業績予想	23
バランスシートの推移	6	取得済み・取得予定物件	24
期中運用実績 - 物件売却 -	7	資産入替	25
物件売却益の内部留保	8	新規取得物件	27
期中運用実績 - ポートフォリオ -	9	今後の成長戦略	29
期中運用実績 - オフィス -	10	外部成長戦略 -パイプライン-	30
期中運用実績 - 住宅 -	11	内部成長戦略	31
期中運用実績 - 新型コロナウイルスへの対応 -	12	財務戦略	32
期中運用実績 - 商業施設 -	13	中期分配金目標の進捗状況	33
期中運用実績 - ホテル -	14	ESGへの取組み	34
期中運用実績 - コスト削減 -	15	III. Appendix	
投資口価格の推移と投資法人のイベント	16	個別物件の稼働率	36
1口当たり分配金の推移	17	不動産鑑定評価の概要	38
1口当たりNAVの推移	18	貸借対照表	40
財務の状況	19	損益計算書／キャッシュ・フロー計算書	41
投資主構成	20	個別物件収支状況	42
ESGへの取組み	21	各種指標	49
		資産運用会社の概要	50
		上場以降投資口価格推移	51

■ 第6期 期初目標

1. 分配金

1口当たり **3,000円** → **3,100円**
(2021年2月22日に上方修正)

2. 外部成長

- ポートフォリオの質の向上、安定性の向上
- 手許資金の有効活用による物件の取得
- ブリッジビークルからの優先交渉権付与による取得機会の確保
- タカラ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

3. 内部成長

- 既存ホテル(名古屋)の新規オペレーター選定
- 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

4. 財務戦略

- 調達手段の多様化



■ 第6期 実績

1. 分配金

1口当たり **3,100円** (対期初予想 +100円)
新型コロナウイルスの影響による減収: 22百万円
(1口当たり分配金に与える影響約48円)

2. 外部成長

- 地方都市所在の盛岡・郡山・宇都宮のオフィス及び都市型商業施設のAlmost Blue(注1)を売却
- 売却代金を用いて2月22日にスポンサーであるタカラレーベンからイオンスタイル尾道(底地)及び外部の第三者から代々木一丁目ビル取得に関する契約を締結
- 第7期に入ってもスポンサーであるタカラレーベンからラグゼナ門真、DCMダイキ尾道店(底地)及び外部の第三者からビッグモーター札幌清田店(底地)を取得(注2)

(注1) Almost Blueは30%持分を2021年2月26日に、残り70%持分を同年3月19日に売却

(注2) ビッグモーター札幌清田店(底地)は2021年5月10日までに取得予定

3. 内部成長

- ソラーレホテルズアンドリゾーツ株式会社と新規に賃貸借契約を締結(2021年2月10日)、物件名をACCESS by LOISIR HOTEL Nagoyaと改称

4. 財務戦略

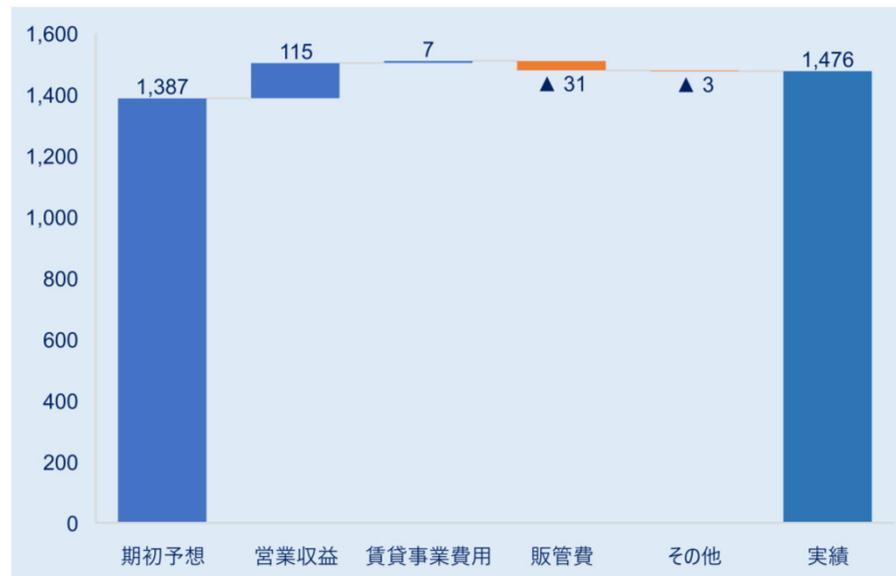
- 発行体格付の取得 R&IからA- (2021年3月22日)

I . 2021年2月期(第6期)概要

2021年2月期(第6期)決算ハイライト

第6期予想実績対比	期初予想	実績	差異	主な要因
運用日数	181日	181日	-	-
営業収益(百万円)	2,758	2,874	+115	+186 物件売却益 ▲89 売却物件の期中収入減少 +18 その他
営業利益(百万円)	1,611	1,702	+91	+115 増収 +7 賃貸事業費用の減少(水道光熱費等) ▲31 販管費の増加(専門家報酬等)
経常利益(百万円)	1,388	1,500	+112	+91 営業増益 +21 固定資産税還付等
当期純利益(百万円)	1,387	1,476	+88	+112 経常増益 ▲24 法人税等の増加
分配金総額(百万円)	1,387	1,433	+46	+88 当期純利益増益 ▲42 内部留保
1口当たり分配金(利益超過分配金含む)(円)	3,000	3,100	+100	発行済投資口総数:462,500口

当期純利益変動(第6期期初予想 vs 第6期実績) (単位:百万円)



前期対比	第5期	第6期	差異	主な要因
運用日数	184日	181日	▲3日	-
営業収益(百万円)	2,750	2,874	+123	+163 物件売却益の増加 ▲88 売却物件の期中収入減少 +25 既存物件の増収 +23 その他
営業利益(百万円)	1,611	1,702	+91	+123 増収 ▲23 修繕費の増加 ▲9 その他
経常利益(百万円)	1,399	1,500	+101	+91 営業増益 +19 固定資産税還付 ▲10 その他
当期純利益(百万円)	1,399	1,476	+77	+101 経常増益 ▲24 法人税等の増加
分配金総額(百万円)	1,400	1,433	+33	+77 当期純利益増益 ▲44 内部留保
1口当たり分配金(利益超過分配金含む)(円)	3,029	3,100	+71	発行済投資口総数:462,500口

当期純利益変動(第5期実績 vs 第6期実績) (単位:百万円)



(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

(単位:百万円)

(単位:百万円)

	前期対比			
	第5期	第6期	差異	主な要因
流動資産	6,464	11,665	+5,200	
現金預金(信託勘定含む)	6,217	11,449	+5,231	+5,360 盛岡・郡山・宇都宮・Almost Blue 売却収入
その他流動資産	247	215	▲31	▲19 前払費用償却
固定資産	87,953	82,686	▲5,267	
有形固定資産	86,866	81,883	▲4,982	▲4,898 4物件売却 ▲84 その他
無形固定資産	761	533	▲227	▲227 Almost Blue 売却
投資その他の資産	325	268	▲56	▲56 長期前払費用の償却
繰延資産	47	28	▲19	▲19 投資口交付費償却
資産合計	94,466	94,380	▲86	

	前期対比			
	第5期	第6期	差異	主な要因
流動負債	10,658	10,845	+187	
1年内返済予定長期借入金	10,000	10,000	-	
その他流動負債	658	845	+187	+202 未払消費税増 ▲37 未払金減
固定負債	37,254	36,889	▲364	
長期借入金	33,400	33,400	-	
その他固定負債	3,854	3,489	▲364	▲242 売却物件敷金返還等
負債合計	47,913	47,735	▲177	
純資産	46,553	46,644	+91	+75 未処分利益等増 +15 繰延ヘッジ損益増
負債・純資産合計	94,466	94,380	▲86	

(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

- 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、4物件を売却し、物件取得・分配金の原資とした

売却済み物件

2020年11月30日売却



盛岡駅前通ビル



EME郡山ビル

2020年12月23日売却



宇都宮セントラルビル

2021年2月26日売買契約(注1)



Almost Blue

売却価格合計 **10,407**百万円 (注2)

第7期以降の取得

取得済み・取得予定物件



ラグゼナ門真
(2021年4月13日取得)



代々木一丁目ビル
(2021年4月30日取得予定)



イオンスタイル尾道(底地)
(2021年3月1日取得)



DCMダイキ尾道店(底地)
(2021年4月1日取得)



ビッグモーター札幌清田店(底地)
(2021年5月10日までに取得予定)

取得・取得予定価格合計 **7,530**百万円

投資主への分配

オフィス

住宅

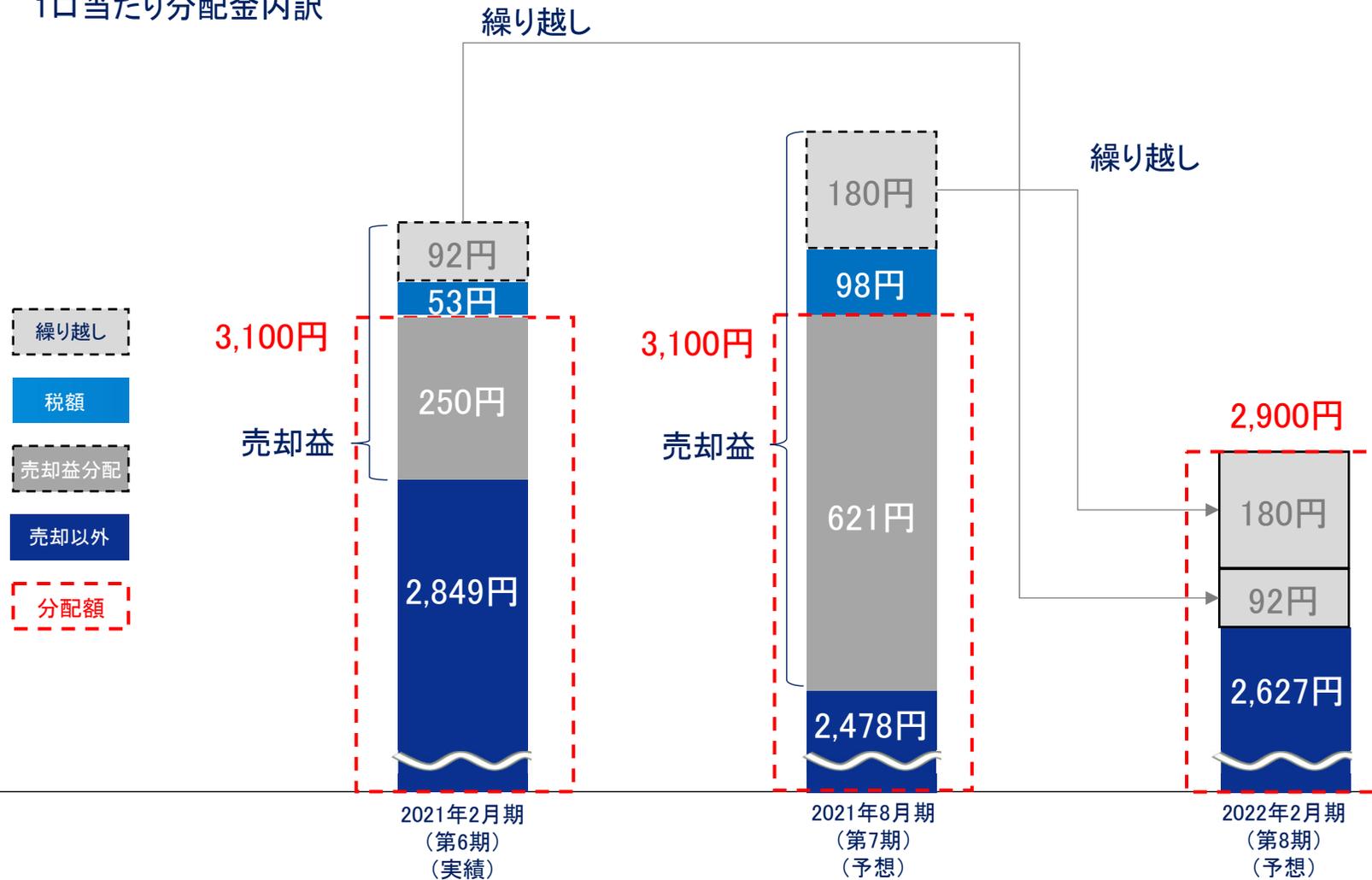
商業

(注1)Almost Blue については30%持分を2021年2月26日、70%持分を2021年3月19日に売却

(注2)Almost Blue については2021年3月19日に実施した70%持分売却を含む

- 安定的な分配を行うため、第6期及び第7期に発生する物件売却益の一部を内部留保し、第8期に繰り越し

1口当たり分配金内訳



注1: 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

注2: 純資産控除項目である繰延ヘッジ損失は発生しないことを前提としています

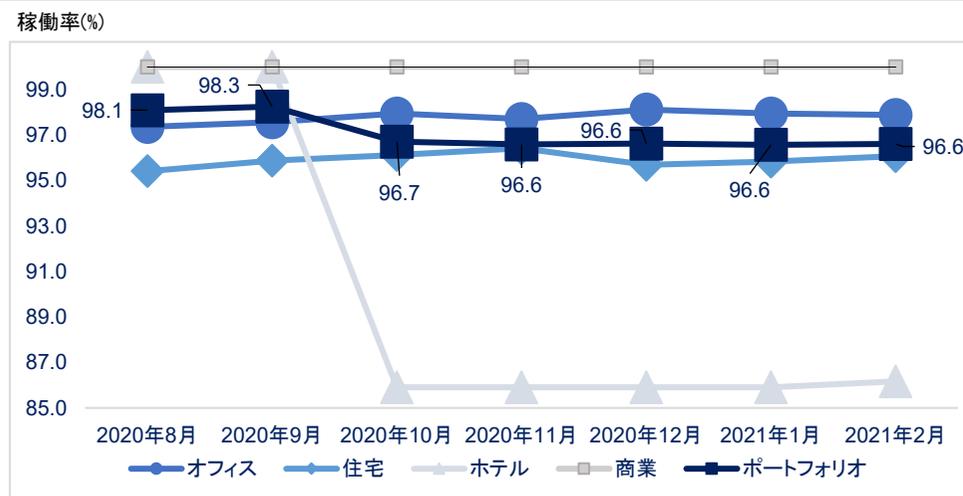
賃貸事業損益の概要

(単位:百万円)

	2021年2月期(第6期) 予実対比			
	予想	実績	差異	主な要因
不動産賃貸事業収益	2,758	2,687	▲71	
賃貸事業収入	2,593	2,508	▲84	
賃料収入	2,276	2,207	▲68	▲66 売却4物件の収入減
共益費収入	216	208	▲8	▲12 +4 売却4物件の収入減 その他
駐車場収入	82	76	▲5	
その他賃料収入	17	16	▲1	
その他賃貸事業収入	165	179	+13	
水道光熱費収入	150	141	▲9	
その他収入	14	38	+23	+12 原状回復(博多、博労町、心斎橋、東海通、平和台等) +7 敷金償却(名古屋等)
不動産賃貸事業費用	926	915	▲10	
管理業務費	196	193	▲2	
水道光熱費	142	115	▲27	▲8 期中売却物件分の減少 ▲14 オフィス物件の費用減少(NTビル等)
公租公課	202	198	▲3	
損害保険料	4	4	0	
修繕費	20	62	+42	+26 更新工事等(名古屋等) +13 原状回復工事(博労町、心斎橋等) +3 その他(Access開業用工事)
信託報酬	10	10	0	
減価償却費	341	325	▲15	期中物件売却による減少
その他賃貸事業費用	7	5	▲2	
不動産賃貸事業損益	1,832	1,772	▲60	
NOI	2,173	2,097	▲76	

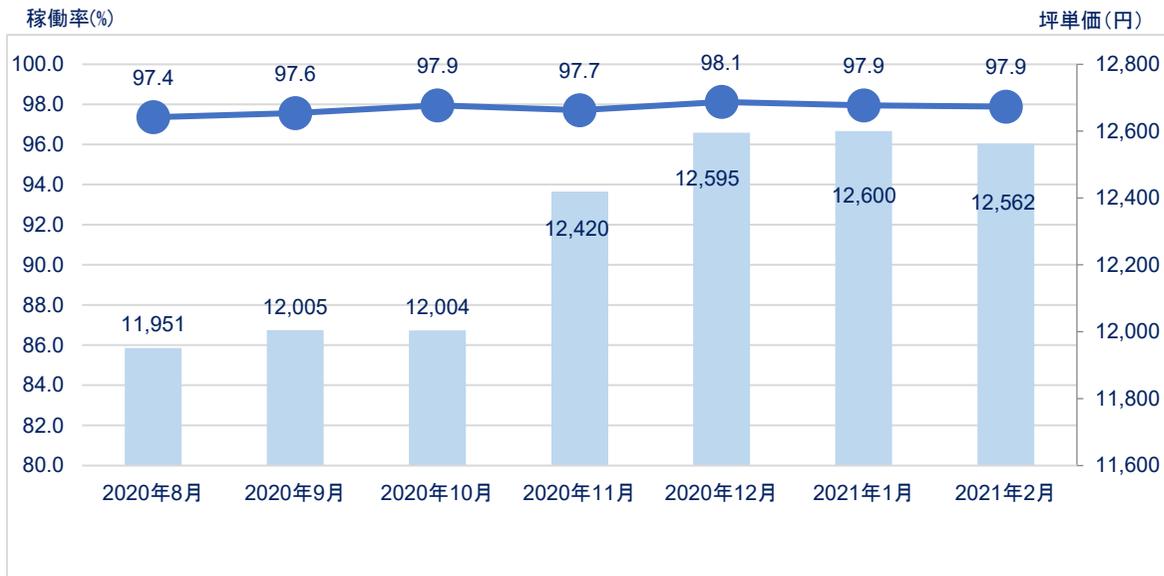
(注)百万円未満の金額を切り捨てているため、合計額が合わない場合があります

稼働率推移



- ポートフォリオ全体のNOIは期初予想の2,173百万円から期中物件売却により減少して2,097百万円で落着
- ポートフォリオ全体の稼働率は名古屋のホテルでオペレーターとの契約を解除したため下落したが既に後継オペレーターとは新たに賃貸借契約を締結済み

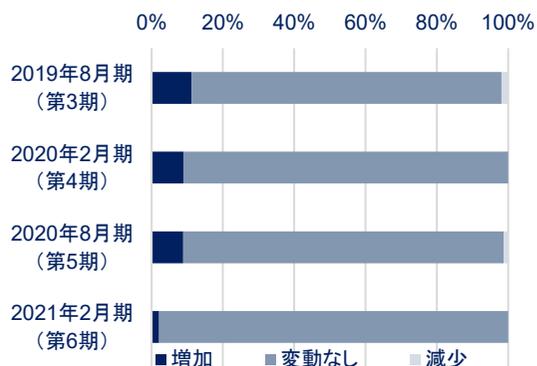
稼働率・賃料単価推移



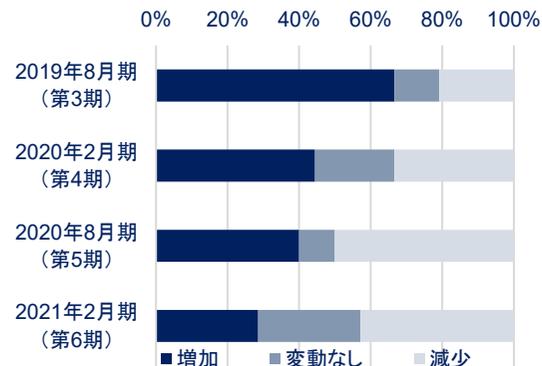
- 2021年2月期(第6期)末の稼働率は2020年8月期(第5期)末の97.4%から97.9%へ改善
- ポートフォリオ平均の賃料坪単価は単価の低い盛岡・郡山・宇都宮の3物件を11月、12月に売却したことで、2020年8月の11,951円から2021年2月の12,562円に上昇

賃料改定状況

更新時

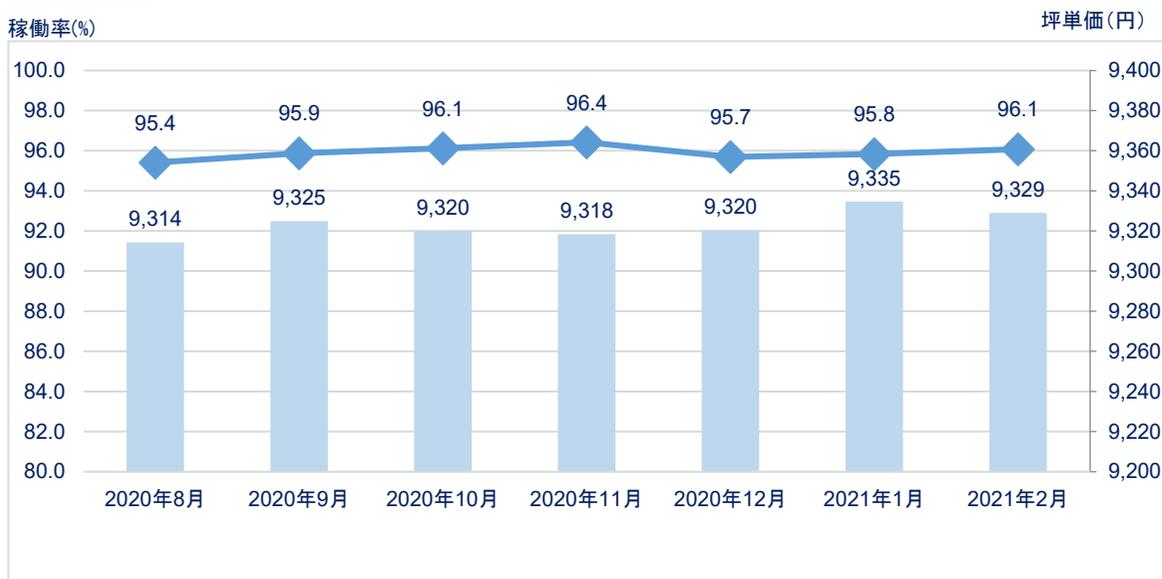


新規契約時



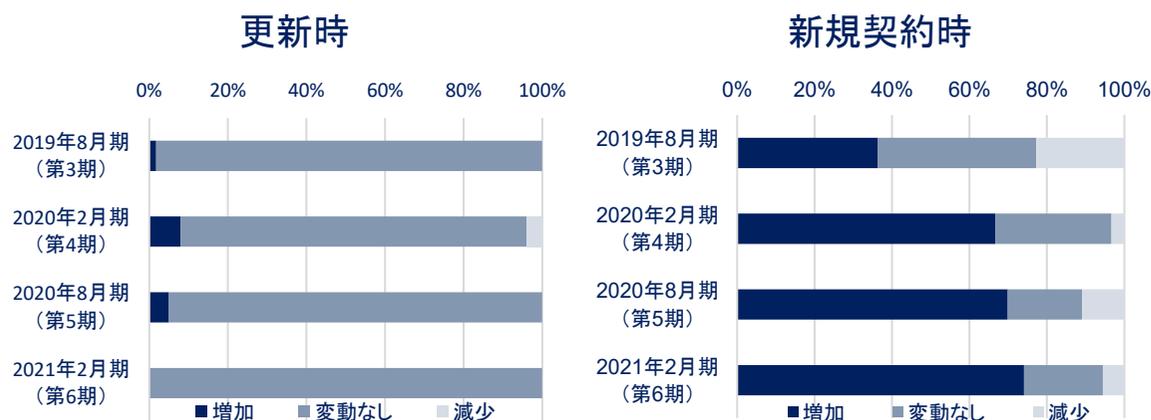
- コロナ禍の影響でテナントとの契約更新時には賃料据え置き

稼働率・賃料単価推移



- 2021年2月期(第6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も9,300円台で推移

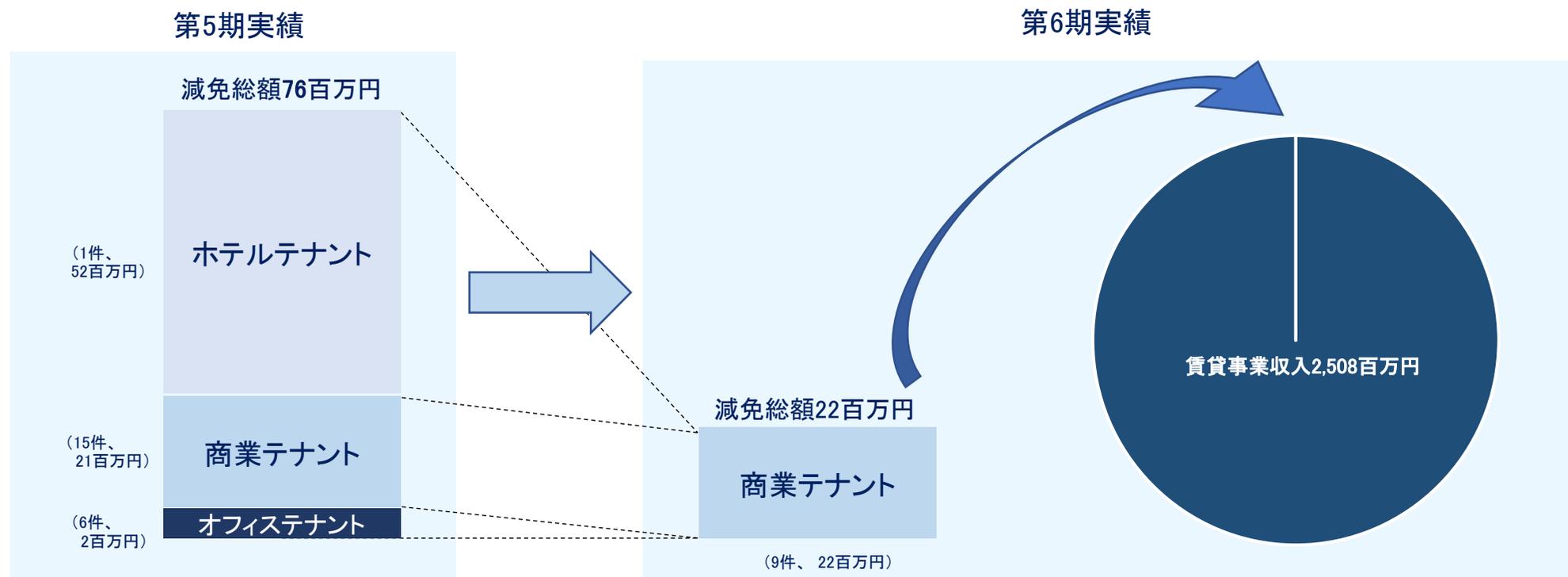
賃料改定状況



- 新規契約時の賃料が増額されているトレンドは継続

- 新型コロナウイルスによるテナントへの賃料減免は財務的に軽微な範囲で実施
- 減免総額は第5期の76百万円から第6期には22百万円まで減少

テナント種別による減免・猶予実施の影響



- 第6期実施した減免総額22百万円は貸貸事業収入2,508百万円の0.9%までに抑制
- 第6期減免総額22百万円のうち15百万円は売却済み物件のテナント向け
- 減免実施したテナントは商業テナントのみ
- 第5期に減免を実施していたホテルオペレーターは第6期中に後継オペレーターに変更済み

- 期中平均稼働率は100%を維持
- 非日常型・コト消費型のテナントで一部賃料減免
- Almost Blueは2019年9月の取得後、内部成長を実現し、売却して含み益を顕在化
- 第7期の生活密着型商業施設(底地)の組み入れにより、キャッシュフローの長期的安定性を確保

第6期

生活密着型(57%)(注)



家電住まいる館YAMADA
松山問屋町店



家電住まいる館YAMADA
神戸垂水店(底地)



TA湘南鶴沼海岸



コープさっぽろ春光店

非日常型・コト消費型(43%)(注)



プリオ大名Ⅱ



Almost Blue

物件追加取得後(2021年5月10日時点)

生活密着型(82%)(注)



家電住まいる館YAMADA
松山問屋町店



家電住まいる館YAMADA
神戸垂水店(底地)



TA湘南鶴沼海岸



コープさっぽろ春光店



イオスタイル尾道(底地)



DCMダイキ尾道店(底地)

非日常型・コト消費型(18%)(注)



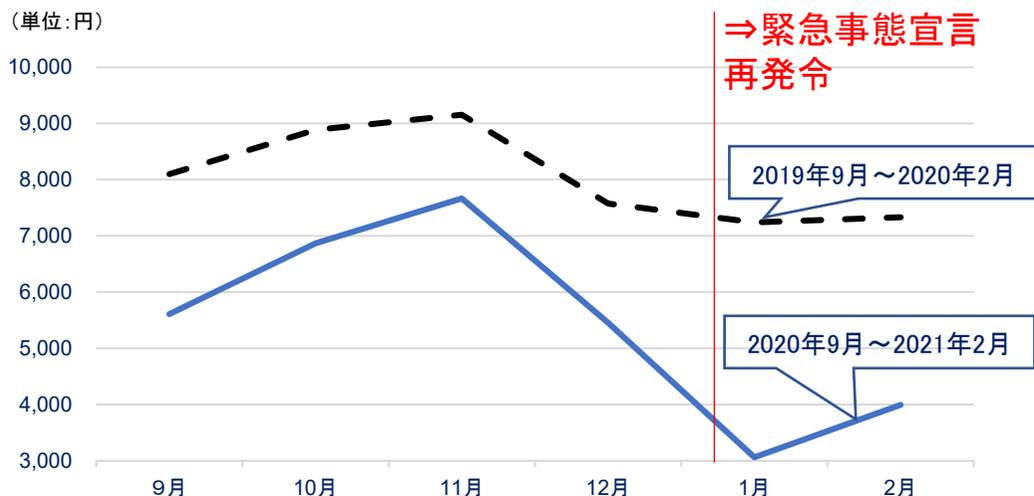
プリオ大名Ⅱ



ビッグモーター札幌清田店(底地)

(注)生活密着型及び非日常型・コト消費型の比率は取得価格ベース

■ホテルセクター全体のRevPAR(※)



(※)ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoyaを除く各ホテルの月次RevPARを賃貸面積で加重平均

- 2020年5月の緊急事態宣言解除後、オペレーターの運営能力によりRevPARは順調に回復していたが、2020年12月のGoToキャンペーン停止、その後の2回目の緊急事態宣言により再度下落。2021年2月は前月から改善
- 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
- 2020年10月に前オペレーターとの契約を解除していた名古屋所在のホテルは後継オペレーターと新たに契約、ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoyaと改称

■後継オペレーター契約 (ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya)

- 2021年2月10日にソラーレホテルズアンドリゾーツ株式会社と賃貸借契約を締結
- 2021年5月10日グランドオープンに向けて準備中

都市の旅の、
フットワークを
軽やかにする拠点。

その街の空気を肌で感じ、ふくらむテンションそのままにフットワークよく旅を楽しんでいた
ために。
足取りまで軽くなるような快適な宿泊体験を、
アクティブな人々へ。

都市を満喫するための旅の拠点、
ACCESS by LOISIR HOTEL



■賃貸借契約の主な内容

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。

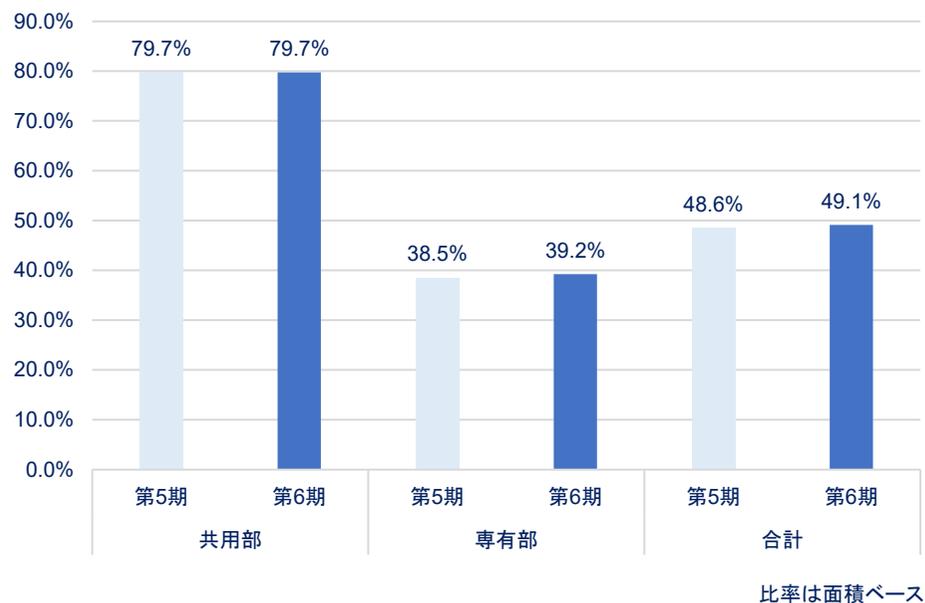
注)「GOP」とは、本物件のホテル売上高(消費税及び地方消費税相当額を含みません。)から、売上原価、人件費等の営業経費(消費税及び地方消費税相当額を含みません。)を差し引いた金額をいいます。

➤ 過去実施してきた諸施策の結果が継続的に顕在化

水道光熱費削減施策

- 共用部内LED化を継続して実行
- 新電力への切り替え
- 共用部節水対策

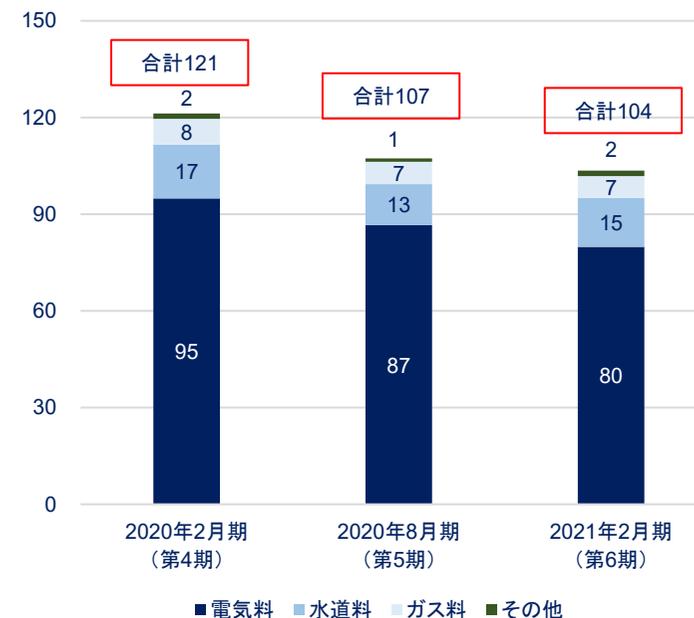
■ 各物件LED化工事実施状況(第5期、第6期の推移)



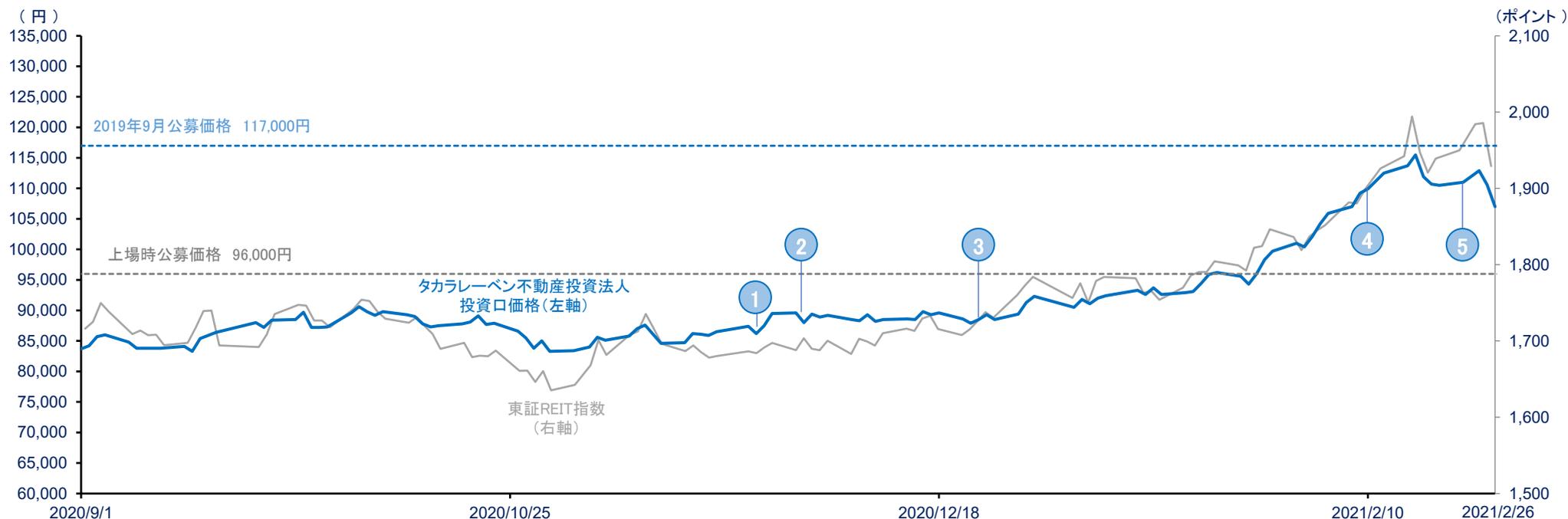
■ 水道光熱費の推移(第4期～第6期)

- 新電力への切り替え、LED投資等による使用電力量の減少から第6期は前期比、前年同期比水道光熱費は減少

単位:百万円



注1: 対象物件は第4期から第6期まで保有している25物件
 注2: その他は重油、内湯供給料を含む



1 GRESBリアルエステイト評価
“2 スター” 獲得
(2020年11月25日)

- 2020年GRESBリアルエステイト評価において「2スター」を獲得
- ESG 推進のための方針や組織体制などを評価する「マネジメント・コンポーネント」と保有物件で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 高い評価を得たことを示す「Green Star」の評価を2年連続で獲得



2 3 物件売却
(2020年11月30日・12月23日)

- 2020年11月30日売却(グラフ上②)
「盛岡駅前通ビル」、
「EME郡山ビル」
- 2020年12月23日売却(グラフ上③)
「宇都宮セントラルビル」

4 名古屋ホテル
後継オペレーターとの賃貸借契約締結
(2021年2月10日)

- ソラーレホテルズアンドリゾーツ株式会社と旧アリエッタホテル名古屋に関する賃貸借契約を締結
- ホテル名を「ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya」と改称(2021年3月15日)

5 1物件売却、2物件取得に関する開示
(2021年2月22日)

- Almost Blue (準共有持分30%)を売却
(2021年2月26日実行)
- これまでの物件売却代金の一部で、「イオンスタイル尾道(底地)」(2021年3月1日取得)、「代々木一丁目ビル」(2021年4月30日取得予定)の取得を開示



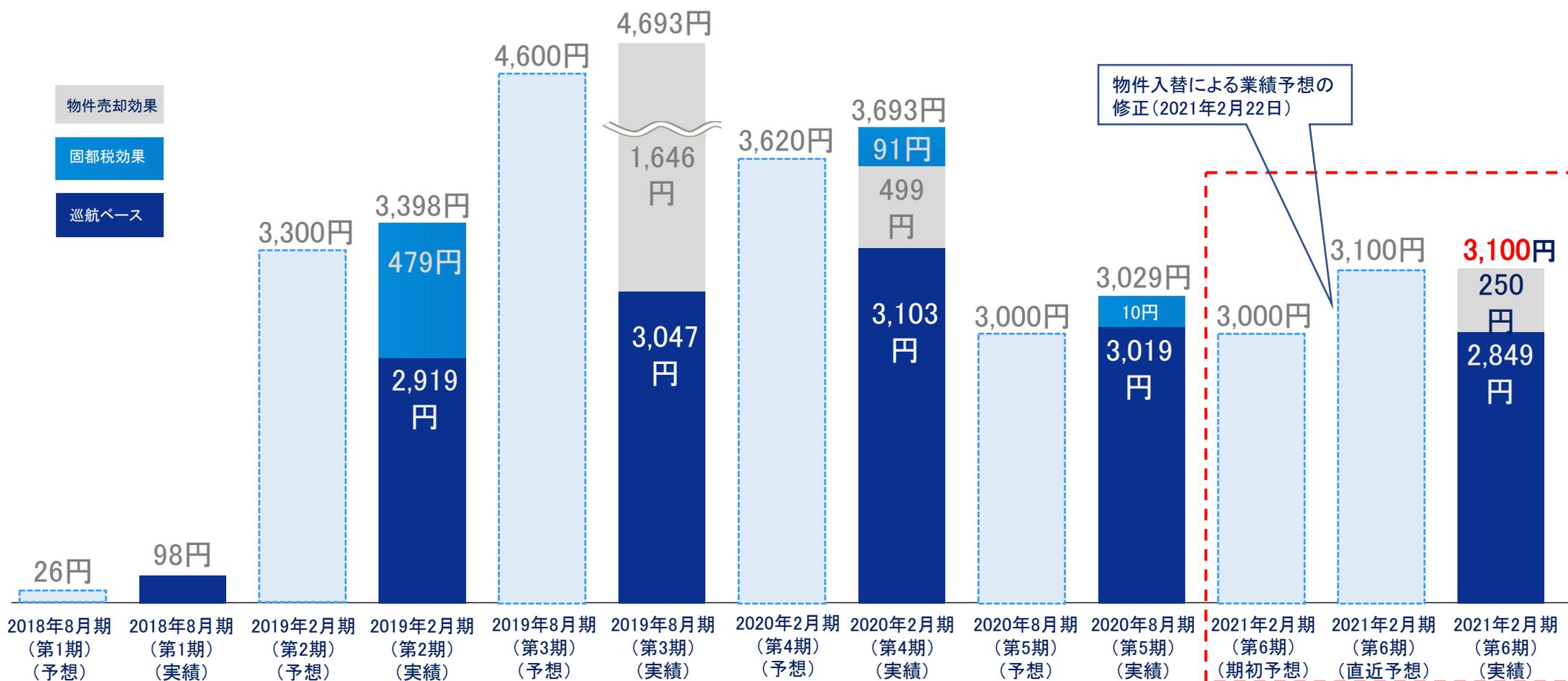
イオンスタイル尾道(底地)



代々木一丁目ビル

1口当たり分配金の推移

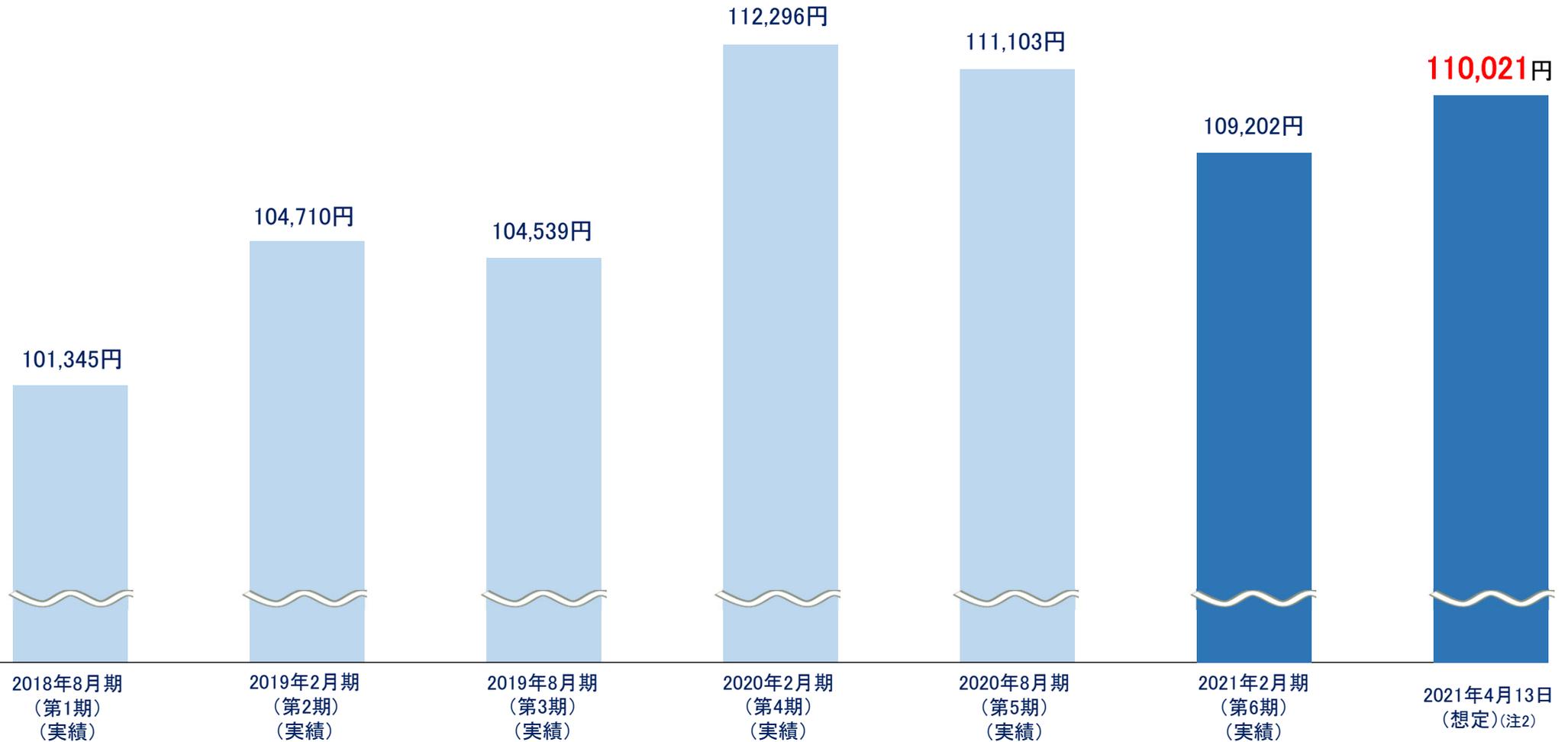
- 1口当たり分配金は**3,100円**と期初分配金予想**3,000円**に対し**+100円(+3.3%)**、直近予想分配金**3,100円**通りに着地
- 第6期は物件売却益を加味して**3,000円台**の分配金水準を維持



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5期末の111,103円から物件を売却して含み益を実現することで109,202円に減少
- ただし、売却代金により第7期に取得及び取得予定の5物件^(注1)の含み益によってNAVは110,021円にまで回復見込み



(注1) 取得及び取得予定5物件はイオンスタイル尾道(底地)、代々木一丁目ビル、DCMダイキ尾道店(底地)、ラグゼナ門真、ビッグモーター札幌清田店(底地)

(注2) 2021年4月13日の1口当たりのNAVの計算方法は以下の通り

第6期末の1口当たりのNAV + ((新規取得5物件の鑑定評価額総額 - 取得価格総額) - (2021年3月19日売却済みAlmost Blue 70%準共有持分の鑑定評価額 - 帳簿価額)) ÷ 第6期末発行済投資口総数462,500口

財務指標推移

	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)
有利子負債残高	33,260百万円	35,980百万円	43,400百万円	43,400百万円	43,400百万円
総資産LTV	47.8%	49.5%	45.9%	45.9%	46.0%
時価LTV	45.1%	46.8%	42.8%	43.1%	43.5%
平均金利	0.49%	0.47%	0.57%	0.63%	0.63%
平均借入期間	2.5年	2.2年	3.2年	3.9年	3.9年

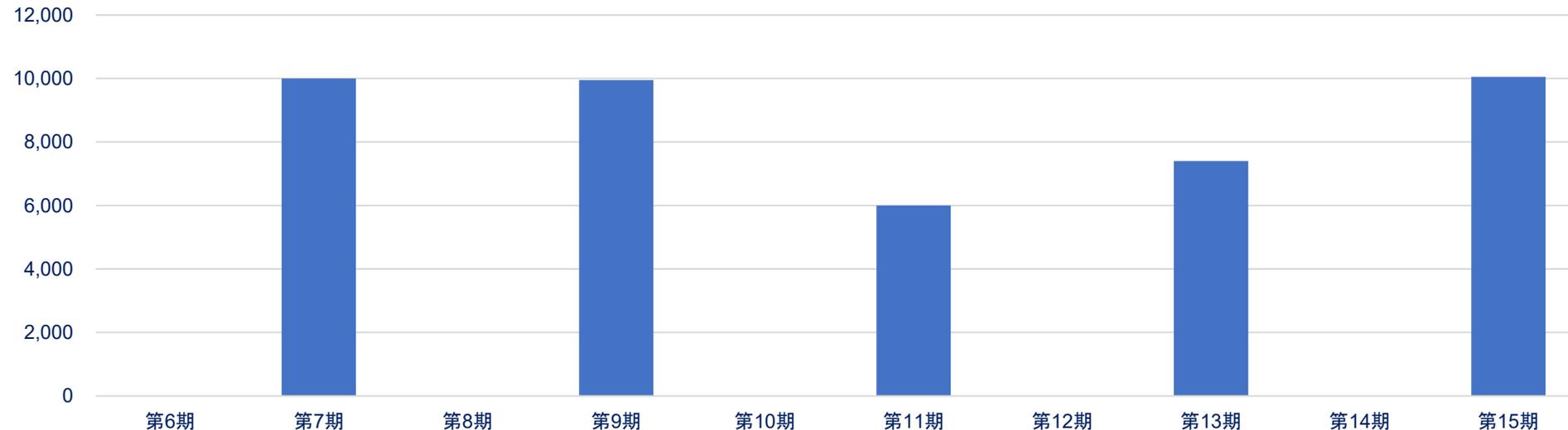
総資産LTV=期末有利子負債総額÷期末総資産額

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)

返済期限の分散状況

➤ 現在の借入金43,400百万円は第15期(2025年8月期)まで返済金額分散化を実施

(百万円)



発行体格付

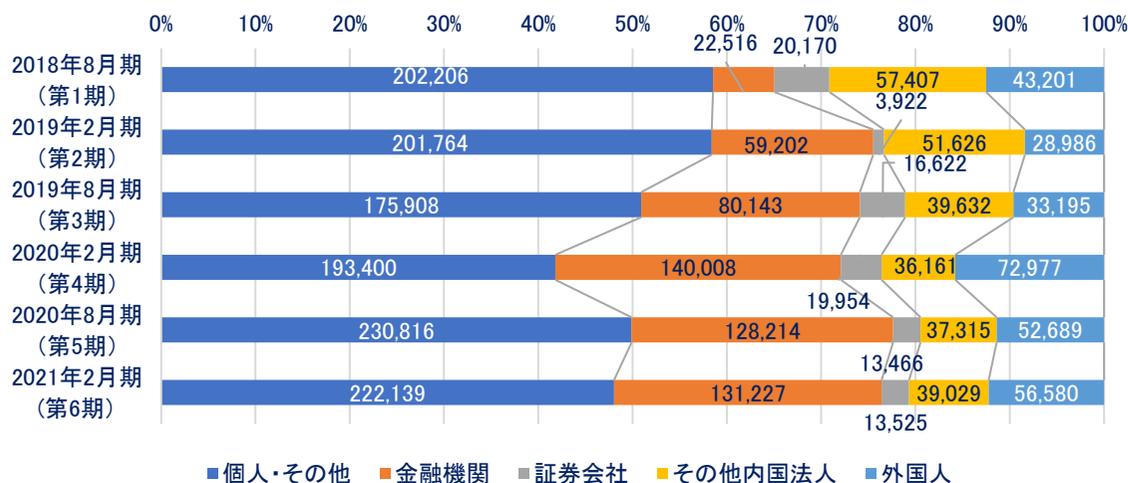
A- (安定的)

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- (安定的)

株式会社日本格付研究所 (JCR)
(2020年6月18日取得)

所有者別投資口数



所有者別投資主数

(単位:人)

	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 (第6期)	
	数	比率	数	比率								
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%
金融機関	33	0.3%	35	0.2%	40	0.3%	43	0.2%	37	0.2%	35	0.2%
証券会社	20	0.2%	26	0.2%	25	0.2%	25	0.1%	26	0.1%	24	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%
外国法人	36	0.3%	50	0.3%	74	0.5%	135	0.7%	150	0.7%	173	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%

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)	49,553	10.7
2 株式会社日本カストディ銀行(信託口)	35,815	7.7
3 野村信託銀行株式会社(投信口)	16,365	3.5
4 株式会社タカラレーベン	14,385	3.1
5 PAG JREIT CO-INVEST LIMITED	10,400	2.2
6 株式会社日本カストディ銀行(証券投資信託口)	8,413	1.8
7 BNYM SA/NV FOR BNYM FOR BNYM GCM CLIENT ACCTS M ILM FE	5,991	1.3
8 近畿産業信用組合	5,590	1.2
9 株式会社レーベンコミュニティ	5,200	1.1
10 SMBC日興証券株式会社	5,086	1.1

- 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」



2020年GRESBリアルエステイト評価において「2スター」を獲得

ESG 推進のための方針や組織体制などを評価する「マネジメント・コンポーネント」と保有物件で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 高い評価を得たことを示す「Green Star」の評価を 2 年連続で獲得

外部機関からの評価

DBJ Green Building認証



十分な「環境・社会への配慮」がなされた建物



十分な「環境・社会への配慮」がなされた建物



NTビル



東池袋
セントラルプレイス

BELS評価



この建物のエネルギー消費量 23%削減
2019年8月8日交付 国土交通省告示に基づく第三者認証



ドーミーイン盛岡



L.Biz神保町



ドーミーイン松山



ACCESS by
LOISIR HOTEL Nagoya



博多祇園ビル

環境への取組み

LED化工事

(事例)

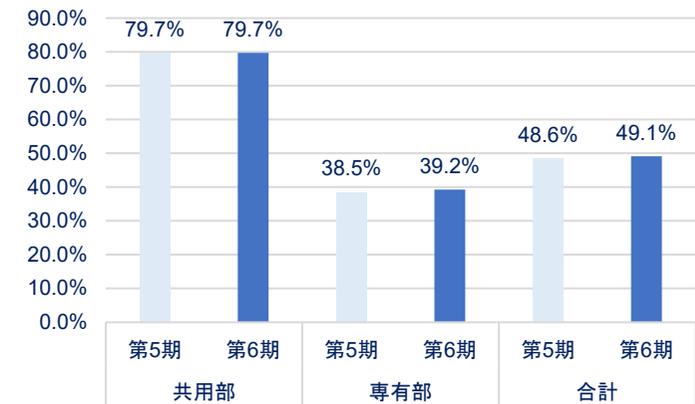


東池袋セントラルプレイス
(専有部)



中央博労町ビル
(専有部)

(進捗)



注:比率は面積ベース

Ⅱ. 2021年8月期(第7期)・2022年2月期(第8期) 運用戦略

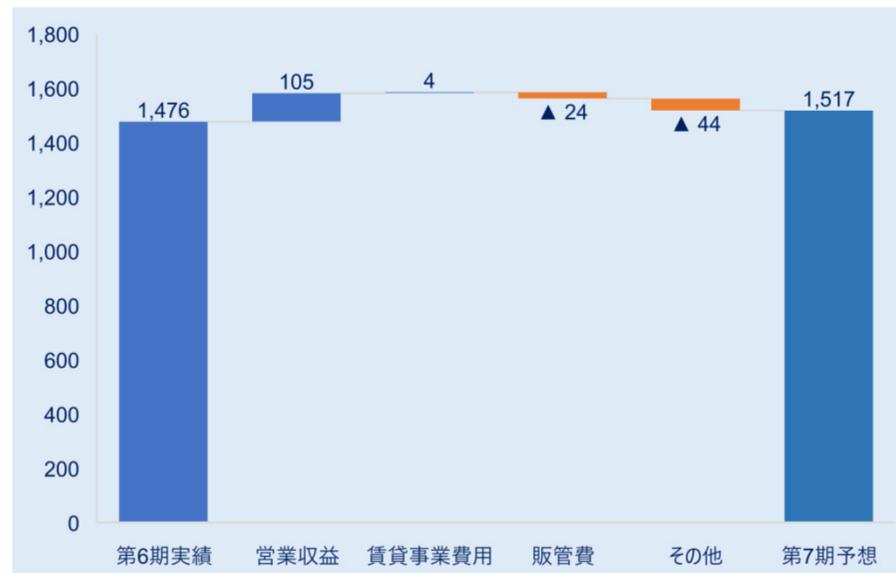
2021年8月期(第7期)/2022年2月期(第8期) 業績予想

	第6期実績	第7期予想	差異	主な要因
運用日数	181日	184日	+3日	-
営業収益(百万円)	2,874	2,979	+105	+230 売却益の増加 +165 新規取得物件の増収 ▲221 売却済み物件の収入減少 ▲69 その他
営業利益(百万円)	1,702	1,787	+85	+105 増収 +4 賃貸事業費用の減少(管理費等) ▲24 販管費の増加(控除対象外消費税等)
経常利益(百万円)	1,500	1,562	+62	+85 営業増益 ▲19 税金還付分剥落 ▲4 その他
当期純利益(百万円)	1,476	1,517	+41	+62 経常増益 ▲20 法人税等の増加
分配金総額(百万円)	1,433	1,433	-	+41 当期純利益増益 ▲41 内部留保
1口当たり分配金(利益超過分配金含む)(円)	3,100	3,100	-	期末発行済投資口総数: 462,500口

	第7期予想	第8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)	2,979	2,570	▲409	▲416 売却益の剥落 +29 新規取得物件の通期寄与 ▲22 その他
営業利益(百万円)	1,787	1,440	▲347	▲409 減収 +43 賃貸事業費用の減少(修繕費等) +20 販管費の減少(運用報酬等)
経常利益(百万円)	1,562	1,216	▲346	▲347 営業減益
当期純利益(百万円)	1,517	1,215	▲302	▲346 経常減益 +44 法人税等の減少
分配金総額(百万円)	1,433	1,341	▲93	▲302 当期純利益減益 +209 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)	3,100	2,900	▲200	期末発行済投資口総数: 462,500口

当期純利益変動(第6期実績 vs 第7期予想)

(単位:百万円)



当期純利益変動(第7期予想 vs 第8期予想)

(単位:百万円)



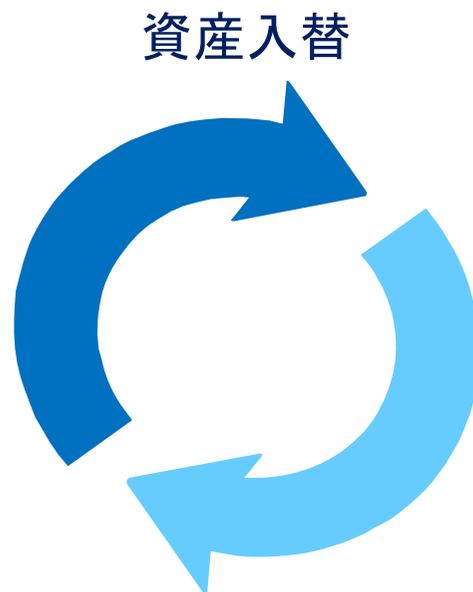
➤ 第7期に取得及び取得予定の物件により安定的なキャッシュフローを強化する

物件名称	R-10	O-19	C-07	C-08	C-09
	ラグゼナ門真	代々木一丁目ビル	イオンスタイル尾道(底地)	ビッグモーター 札幌清田店(底地)	DCMダイキ尾道店(底地)
					
アセットタイプ	住宅	オフィス	商業施設・その他	商業施設・その他	商業施設・その他
取得日(取得予定日)	2021年4月13日	2021年4月30日	2021年3月1日	2021年5月10日	2021年4月1日
取得価格(百万円)	2,000	1,850	900	1,610	1,170
鑑定評価額(百万円)	2,110	2,040	1,020	1,790	1,220
所在地	大阪府門真市	東京都渋谷区	広島県尾道市	北海道札幌市清田区	広島県尾道市
階数/戸数	地上15階/154戸	地上5階	-	-	-
建築時期	2020年11月	2010年7月	-	-	-
最寄り駅・アクセス	京阪本線、大阪モノレール「門真市」駅徒歩3分	JR山手線・中央線・総武線、都営地下鉄大江戸線「代々木」駅徒歩3分	JR山陽本線「尾道」駅徒歩7分	JR函館本線「札幌」駅より南東方約11km	JR山陽本線「尾道」駅徒歩5分
主なテナント	個人	非開示	イオンリテール株式会社	株式会社ビッグモーター	DCM株式会社

➤ 中長期的に安定したキャッシュフローを目指し、築浅・高利回り・長期契約テナント入居物件へと入替

築古の地方オフィス及び 内部成長を果たした商業施設の売却	
譲渡価格総額	平均築年数 ^(注1) ^(注2)
10,407百万円	22.7年
平均償却後鑑定NOI利回り (取得価格ベース)	平均賃貸借契約期間
4.14%	3.2年

 盛岡駅前通ビル 岩手県盛岡市 築年数:33.4年 ^(注1)	 EME郡山ビル 福島県郡山市 築年数:32.5年 ^(注1)
 宇都宮セントラルビル 栃木県宇都宮市 築年数25.0年 ^(注1)	 Almost Blue 東京都港区 築年数18.6年 ^(注1)



スポンサーが開発する築浅物件・ 安定したキャッシュフローの物件の取得	
取得・取得予定価格合計	平均築年数 ^(注3)
7,530百万円	5.5年
平均償却後 鑑定NOI利回り	平均賃貸借契約期間
4.21%	16.4年

 ラグゼナ門真 2020年11月竣工	 代々木一丁目ビル 2010年7月竣工
 イオンスタイル尾道 (底地)	 DCMダイキ尾道店 (底地)
 ビッグモーター札幌 清田店(底地)	

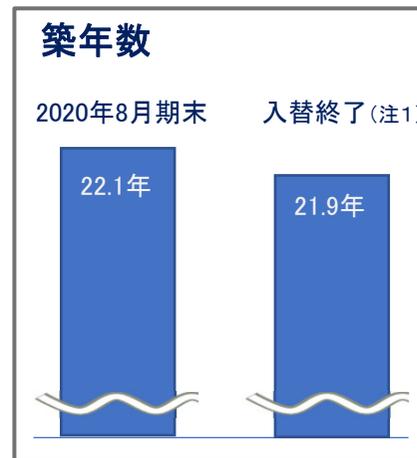
(注1)平均築年数及び築年数は2020年8月末時点
 (注2)平均築年数は各物件の取得価格加重平均

(注3)ラグゼナ門真及び代々木一丁目ビルの平均築年数は2021年5月10日時点

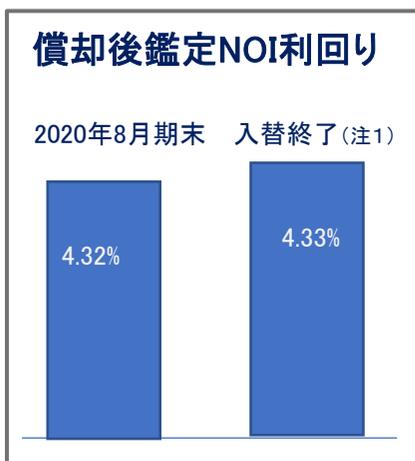
それぞれの指標でポートフォリオの質の向上を確認



➤ 物件の売却を先行したことで、決算発表日現在、物件取得に使える手許資金は25億円程度残る



➤ 盛岡・郡山・宇都宮の築古物件を売却し、スポンサーであるタカラレーベンが開発した新築物件等を取得したことで築年数が改善



➤ ポートフォリオ全体の利回り確保に貢献していた盛岡・郡山・宇都宮等の物件を売却し、生活密着型商業施設(底地)を取得したことで償却後鑑定NOI利回りが改善



➤ 商業施設を中心に長期契約テナントが増回し、テナントの平均契約年数は長期安定化

(注1)入替終了時はビッグモーター札幌清田店(底地)取得予定の2021年5月10日とします

用途別投資比率



エリア別投資比率



(注2)四大経済圏は東京経済圏・名古屋経済圏・大阪経済圏・福岡経済圏とします

ラグゼナ門真

住宅



＜单身向け高グレードの新築物件が少なく、隣接駅エリアまで含めても高い優位性を有す＞

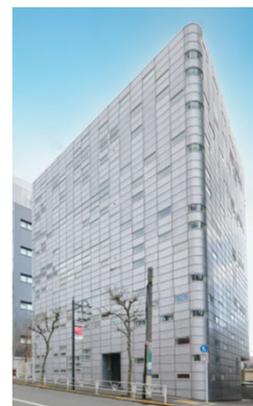
- 本物件は、タカラレーベンが開発した地上15階建て、総戸数154戸の共同住宅であり、2020年11月に竣工しました。本物件はシングル向けの賃貸住宅であり、京阪本線及び大阪モノレール「門真市」駅より徒歩3分という利便性の高さでシングル向けの賃貸住宅の新規供給が限定的であるという希少性の高さから、将来にわたって高い競争力を有するものと考えられます。あわせて、本物件が所在する門真市には製造業関連企業の拠点多く集積していることから、長期安定的な賃貸需要を見込むことができます。

物件概要

取得価格	2,000百万円
鑑定評価額	2,110百万円
延床面積	4,482.16㎡
鑑定NOI利回り	4.8%
償却後鑑定NOI利回り	3.2%
所在地	大阪府門真市元町6-2
アクセス	京阪本線「門真市」駅徒歩3分
用途	共同住宅
竣工	2020年11月
売主	株式会社タカラレーベン
取得日	2021年4月13日
稼働率	98.8%(2021年3月)

代々木一丁目ビル(2021年4月30日取得予定)

オフィス



＜東京経済圏の主要ターミナル駅に近接する安定した賃貸需要の見込める物件＞

- 本物件は、JR山手線・中央・総武線、都営地下鉄大江戸線が乗り入れる「代々木」駅より徒歩3分に位置しており、各交通機関及び東京経済圏の主要ターミナル駅のひとつである「新宿」駅へのアクセスに優れ、安定した賃貸需要の見込める物件です。

物件概要

取得予定価格	1,850百万円
鑑定評価額	2,040百万円
延床面積	823.75㎡
鑑定NOI利回り	4.0%
償却後鑑定NOI利回り	3.6%
所在地	東京都渋谷区代々木1-27-6
アクセス	JR山手線・中央線・総武線・都営大江戸線「代々木」駅徒歩3分
用途	事務所
竣工	2010年7月
売主	株式会社サンケイビル
取得予定日	2021年4月30日
稼働率	100.0%(2021年3月)

イオンスタイル尾道(底地)・DCMダイキ尾道店(底地)

商業施設



<底堅い需要に支えられたエリアの物件>

- 本物件所在地は旧イオン尾道店の跡地であり、タカラレーベンにより、集合住宅及び本物件を含む商業店舗用地として再開発が行われたものです。
- 本物件は、製造業、建設業関連の企業が多く集積した尾道市において金物、工具、塗料、建築資材などの法人需要及び日用品などの個人需要に支えられたテナント粘着性の高い物件です。
- 本物件のいずれのテナントとの賃貸借契約も長期に及ぶことから本投資法人の収益の安定化に寄与するものと考えています。

物件概要

物件名	イオンスタイル尾道(底地)	DCMダイキ尾道店(底地)
取得価格	900百万円	1,170百万円
鑑定評価額	1,020百万円	1,220百万円
総賃貸面積	11,883.74㎡	7,955.81㎡
所在地	広島県尾道市天満町17-50	同17-21
アクセス	JR山陽本線「尾道」駅より徒歩7分	JR山陽本線「尾道」駅より徒歩5分
テナント	イオンリテール株式会社	DCM株式会社
売主	株式会社タカラレーベン	
取得日	2021年3月1日	2021年4月1日

ビッグモーター札幌清田店(底地)

商業施設



<希少性の高い土地・賃貸需要の高い立地>

- 本物件は、JR 函館本線、千歳線、札沼線が乗り入れる「札幌」駅より南東方約11kmに位置しており、各種専門店、カーディーラー、飲食店及びホームセンターやアウトレットモール等の大型店が立地し、恵まれた商圈人口を有するエリアに位置しており、道路からの視認性も非常に高く、安定した賃貸需要の見込める物件です。
- テナントとの賃貸借契約が長期に及ぶことから本投資法人の収益の安定化に寄与するものと考えています。

物件概要

取得予定価格	1,610百万円
鑑定評価額	1,790百万円
総賃貸面積	15,026.00㎡
所在地	北海道札幌市清田区真栄62番1号
アクセス	札幌市内まで車で20分程度(約11km) 道央自動車道「北広島IC」まで約4km
テナント	株式会社ビッグモーター
売主	非開示
取得予定日	2021年5月10日

外部成長戦略

- ポートフォリオの質の向上、安定性の向上
- 手許資金の有効活用による物件の取得
- ブリッジビークルからの優先交渉権付与による取得機会の確保
- タカラ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

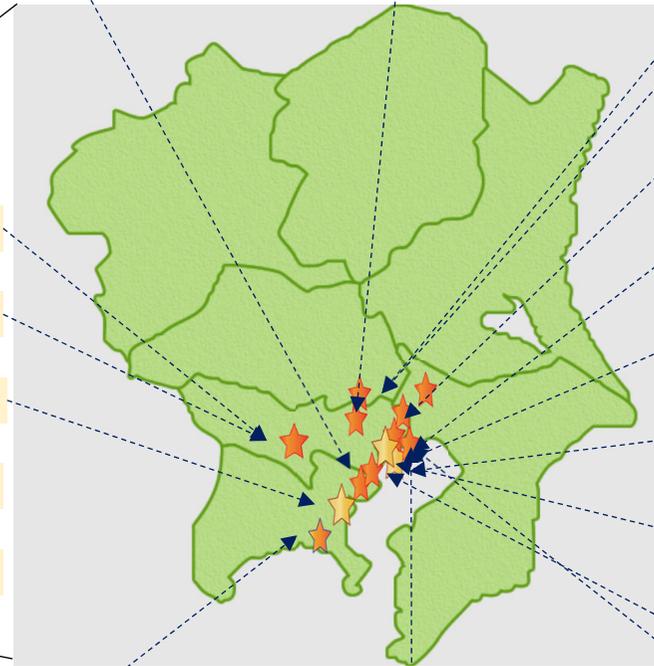
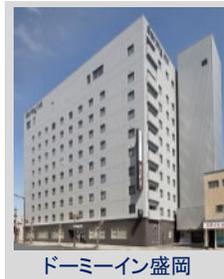
内部成長戦略

- 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・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

➤ 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

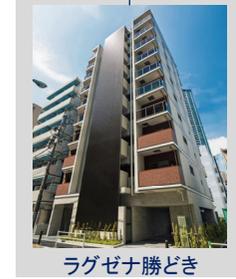


- (仮称)ラグゼナ八王子南町
- (仮称)ラグゼナ八王子新町
- (仮称)L.Biz馬車道
- (仮称)ラグゼナ恵美須町
- 高松プロジェクト

- ラグゼナ戸田公園Ⅱ
- (仮称)ラグゼナ北千住
- (仮称)ラグゼナ東陽町
- (仮称)L.Biz御茶ノ水
- (仮称)L.Biz日本橋
- L.Biz八丁堀
- (仮称)ラグゼナ平和島

タカラレーベンが開発している物件

- ★ 住宅
- ★ オフィス
- ★ ホテル
- ★ 商業



- 開発後取得物件
- 開発中の物件

(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

稼働率改善施策

- 四大経済圏以外のオフィスを中心にダウンタイムの短縮

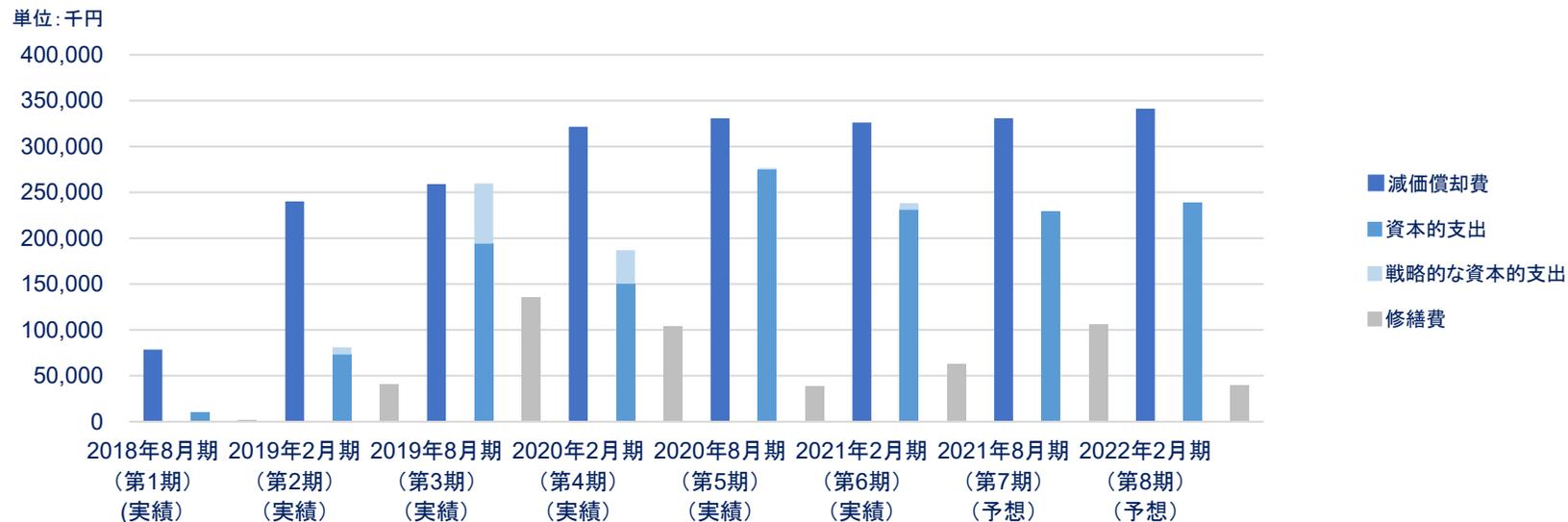
レントギャップの解消

- 四大経済圏を中心にレントギャップ解消の余地あり
- コロナウイルスの影響を考慮しながら解消を進める

戦略的な資本的支出

- 減価償却費の範囲内で、効率的に資本的支出を実施、LED等への戦略的な投資によりグリーンリース等賃料アップ及びコスト削減につなげる

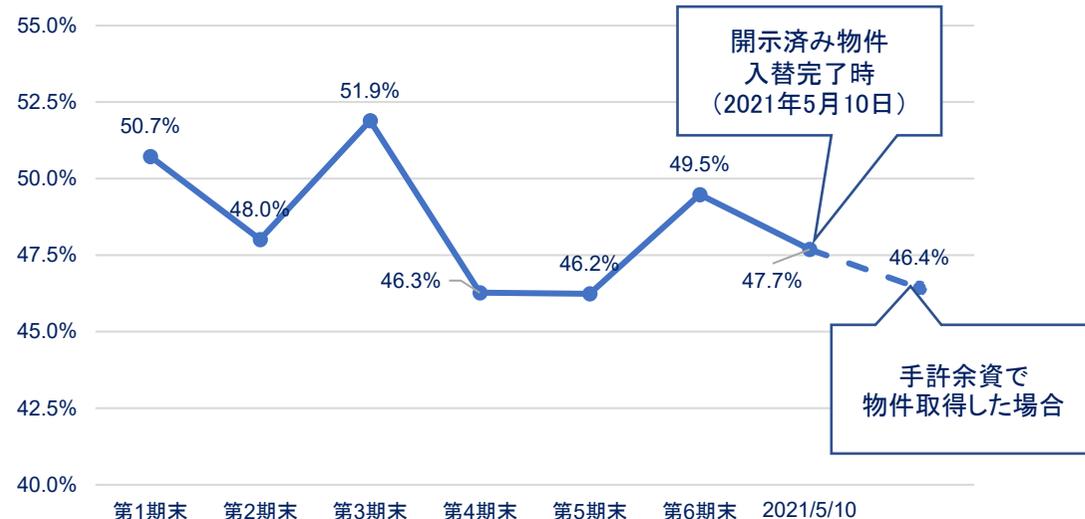
■ 資本的支出・修繕費の推移



鑑定LTVの推移

- 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
- 第6期・第7期中に実施した開示済みの物件入替が完了する2021年5月10日現在で鑑定LTVは47.7%に低下する見込み
- さらに、手許余資として物件取得に充当できる待機資金が25億円程度あり、同額の物件を鑑定価格で取得すると鑑定LTVは46.4%まで低下する見込み

鑑定LTV



鑑定LTV = 期末有利子負債額 ÷ 不動産等鑑定評価額総額

信用格付の取得

- 2021年3月22日付で株式会社格付投資情報センターから発行体格付A- (格付の方向性: 安定的) を取得

取得済格付の状況 (2021年4月13日現在)

格付会社	(長期)発行体格付	方向性
株式会社格付投資情報センター	A-	安定的
株式会社日本格付研究所	A-	安定的

中期的な巡航分配金目標は**3,500円**

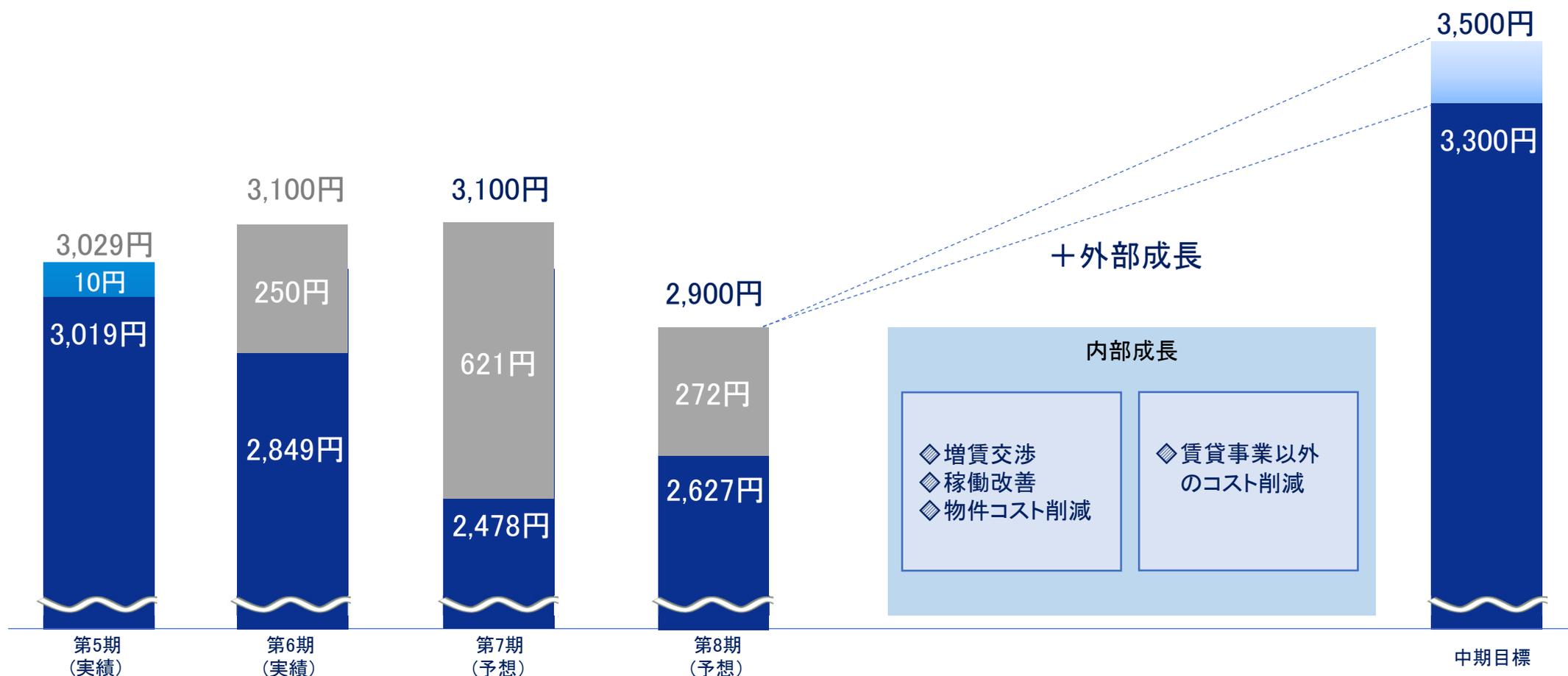
- 新型コロナウイルスの影響は長期には及ばないと想定し、中期目標の水準は維持
- 内部成長のみで3,300円
- PO等を伴った外部成長を加味して分配金3,500円を目指す

物件売却効果

内部留保取り崩し分

固都税効果

一時的影響を除く巡航ベース



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

注2: 純資産控除項目である繰延ヘッジ損失は発生しないことを前提としています

事業継続に向けた取り組み

- ▶ 新型コロナウイルス感染症感染拡大防止のため、全役職員に対しテレワーク・時差出勤等の環境を整備・推進
- ▶ 全役職員への定期的な抗体検査・PCR検査を実施
- ▶ 従業員満足度調査を2021年3月に実施。問題点の所在を経営陣により把握、改善に着手
- ▶ サイバーセキュリティ問題、気候変動問題を経営リスクとして取り組み開始
- ▶ BCP及び危機管理マニュアルを刷新、運用開始
- ▶ 災害備蓄や訓練など事業継続に向けた積極的な取り組みを継続

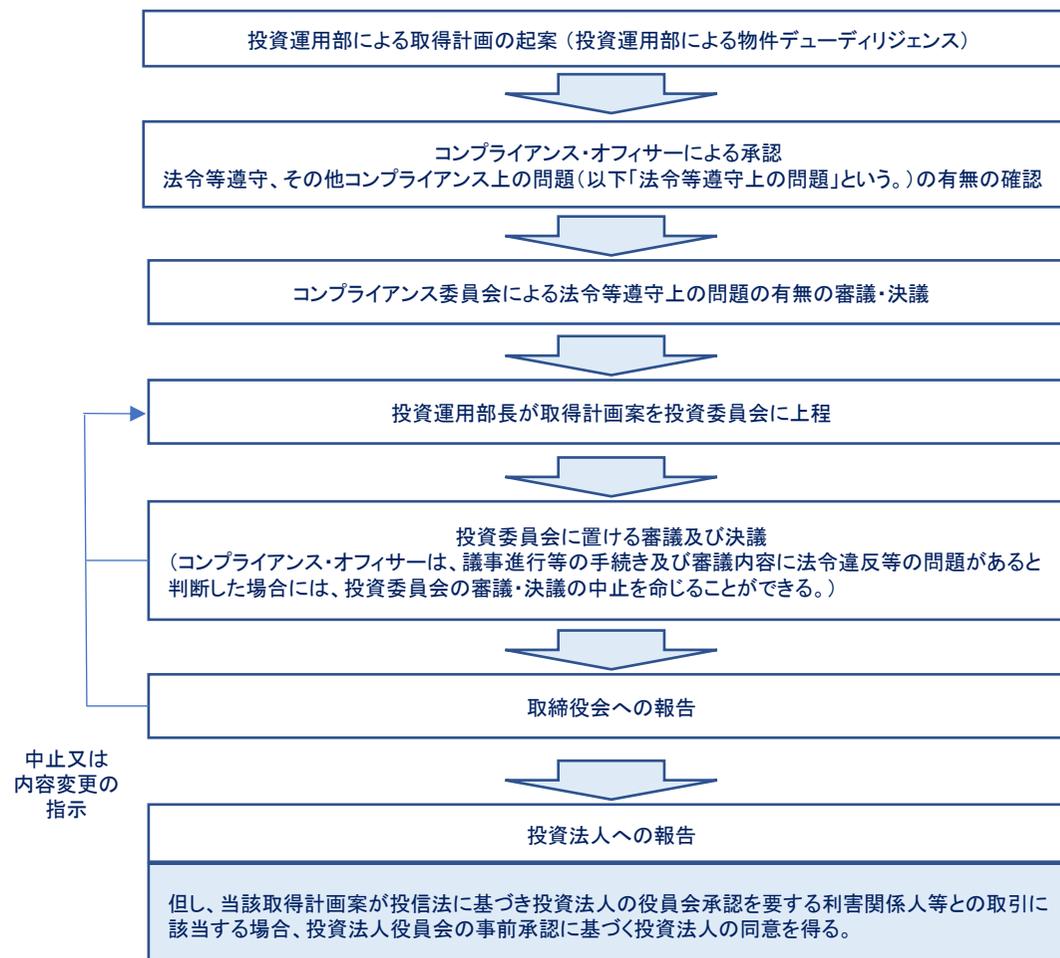
投資主利益を最大化する資産運用報酬体系

- ▶ 報酬体系のうち資産規模・利益規模に応じた報酬、取得行為に基づく報酬は収受するが、譲渡行為そのものからは報酬は収受せず

ガバナンス強化に向けた取り組み

- ▶ 全役職員参加による定期的な社内研修(コンプライアンス研修、ESG研修)を実施

利害関係者からの取得意思決定フロー



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	2020年 8月末	2020年 9月末	2020年 10月末	2020年 11月末	2020年 12月末	2021年 1月末	2021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	98.3
	O-03	名古屋センタープラザビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	O-05	大宮NSDビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	O-06	サムティ新大阪センタービル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	O-07	博多祇園ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	97.2	100.0
	O-08	中央博労町ビル	98.2	98.2	98.2	90.7	100.0	100.0	100.0
	O-09	L.Biz神保町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	O-10	心齋橋ビル	83.3	66.6	83.3	100.0	86.2	86.2	86.2
	O-11	L.Biz仙台	98.0	98.0	98.0	98.0	98.0	98.0	98.0
	O-12	仙台日興ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	O-14	長野セントラルビル	87.1	97.2	97.2	97.2	97.2	97.2	97.2
	O-17	山形駅前通ビル	71.9	71.9	71.9	71.9	71.9	71.9	71.9
	O-18	赤坂川瀬ビル	86.4	86.4	91.2	91.2	91.2	91.2	91.2
	オフィス合計			97.4	97.6	97.9	97.7	98.1	97.9
住宅	R-01	アマーレ東海通	92.7	92.7	90.7	91.7	91.7	93.9	94.9
	R-02	ドーミー浮間舟渡	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	R-03	ベネフィス博多南グランスウィート	98.8	98.8	96.3	96.3	96.3	97.5	97.5
	R-04	ラグゼナ東高円寺	97.4	94.1	93.1	98.2	88.7	87.8	91.3
	R-05	アルファスペース都立大	90.1	90.1	100.0	90.1	90.1	90.1	90.1
	R-06	ジェイシティ八丁堀	93.7	93.7	94.9	94.9	94.9	93.0	94.2
	R-07	ラグゼナ平和台	97.2	98.3	97.2	98.2	98.5	97.7	97.3
	R-08	ラグゼナ勝どき	96.1	100.0	100.0	100.0	96.4	100.0	100.0
	R-09	ラグゼナ本厚木	83.4	86.2	95.9	95.9	95.9	95.9	93.1
	住宅合計			95.4	95.9	96.1	96.4	95.7	95.8

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	2020年 8月末	2020年 9月末	2020年 10月末	2020年 11月末	2020年 12月末	2021年 1月末	2021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	ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya (注2)	100.0	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	ホテル合計			100.0	100.0	85.9	85.9	85.9	85.9
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	コープさっぽろ春光店	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-03	TA湘南鵜沼海岸	100.0	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	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	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	98.3	96.7	96.6	96.6	96.6	96.6

(注1) C-04 Almost Blueは2021年3月19日付で譲渡を完了しているため、上表に含めていません

(注2) 2021年3月15日付で名称をACCESS by LOISIR HOTEL Nagoyaに変更しました

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)	2020年8月期(第5期)			2021年2月期(第6期)			差異			鑑定評価額- 帳簿価額 (第6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 (%)	
オフィス	O-01	NTビル	12,350	12,430	13,400	556	3.9	13,400	555	3.9	-	▲0	-	969
	O-02	東池袋セントラルプレイス	9,780	9,888	10,600	426	3.9	10,600	427	3.9	-	0	-	711
	O-03	名古屋センタープラザビル	4,870	5,106	4,900	264	4.9	4,880	263	4.9	▲20	▲0	-	▲226
	O-05	大宮NSDビル	3,493	3,516	3,950	191	4.6	3,960	192	4.6	10	0	-	443
	O-06	サムティ新大阪センタービル	3,450	3,417	3,610	177	4.4	3,600	177	4.4	▲10	-	-	182
	O-07	博多祇園ビル	2,500	2,482	2,780	123	4.3	2,780	123	4.3	-	0	-	297
	O-08	中央博労町ビル	1,485	1,484	1,940	90	4.2	1,920	90	4.2	▲20	▲0	-	435
	O-09	L.Biz神保町	1,006	1,017	1,140	45	3.8	1,140	45	3.8	-	0	-	122
	O-10	心齋橋ビル	772	764	777	39	4.3	777	39	4.3	-	0	-	12
	O-11	L.Biz仙台	1,680	1,654	1,840	94	4.7	1,830	95	4.7	▲10	0	-	175
	O-12	仙台日興ビル	1,740	1,754	1,800	88	4.3	1,800	88	4.3	-	0	-	45
	O-14	長野セントラルビル	898	917	993	64	5.7	952	62	5.7	▲41	▲2	-	34
	O-17	山形駅前通ビル	600	593	683	45	5.7	651	43	5.7	▲32	▲1	-	57
	O-18	赤坂川瀬ビル	690	713	730	28	3.6	734	29	3.6	4	0	-	20
オフィス合計 / 平均			45,315	45,744	49,143	2,238	-	49,024	2,235	-	▲119	▲3	-	3,279
住宅	R-01	アマーレ東海通	1,100	1,074	1,240	60	4.6	1,230	60	4.6	▲10	▲0	-	155
	R-02	ドーミー浮間舟渡	1,080	1,093	1,140	57	4.5	1,140	57	4.5	-	-	-	46
	R-03	ベネフィス博多南グランスウィート	1,032	1,015	1,110	55	4.7	1,120	55	4.6	10	▲0	▲0.1	104
	R-04	ラグゼナ東高円寺	1,060	1,072	1,080	45	4.0	1,090	44	3.9	10	▲0	▲0.1	17
	R-05	アルファスペース都立大	589	594	621	27	3.9	622	27	3.9	1	0	-	27
	R-06	ジェイシティ八丁堀	1,200	1,198	1,290	64	4.8	1,280	64	4.8	▲10	▲0	-	81
	R-07	ラグゼナ平和台	3,910	3,901	4,350	181	4.0	4,350	181	4.0	-	▲0	-	448
	R-08	ラグゼナ勝どき	1,120	1,116	1,250	48	3.8	1,280	48	3.7	30	-	▲0.1	163
	R-09	ラグゼナ本厚木	705	720	740	38	4.8	744	38	4.8	4	0	-	23
住宅合計 / 平均			11,796	11,787	12,821	579	-	12,856	578	-	35	▲0	-	1,068

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)	2020年8月期(第5期)			2021年2月期(第6期)			差異			鑑定評価額 -帳簿価額 (第6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 (%)	
ホテル	H-01	ドーミーイン松山	2,427	2,348	2,550	131	5.0	2,550	131	5.0	-	-	-	201
	H-02	ホテルサンシャイン宇都宮	2,000	2,108	2,080	116	5.1	2,070	116	5.1	▲10	-	-	▲38
	H-03	ドーミーイン盛岡	2,520	2,468	2,530	128	4.9	2,570	130	4.9	40	1	-	101
	H-04	ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya (注2)	2,500	2,492	2,170	108	4.2	2,180	108	4.2	10	0	-	▲312
ホテル合計 / 平均			9,447	9,417	9,330	485	-	9,370	487	-	40	1	-	▲47
商業・ その他	C-01	プリオ大名Ⅱ	980	991	1,120	46	4.0	1,120	46	4.0	-	-	-	128
	C-02	コープさっぽろ春光店	1,036	1,032	1,100	70	6.2	1,100	70	6.2	-	-	-	67
	C-03	TA湘南鵜沼海岸	500	507	570	27	4.7	570	27	4.7	-	0	-	62
	C-05	家電住まいる館YAMADA松山問屋町店	4,030	4,036	4,410	300	6.8	4,410	300	6.8	-	0	-	373
	C-06	家電住まいる館YAMADA神戸垂水店 (底地)	4,227	4,277	4,420	208	4.7	4,370	208	4.8	▲50	-	0.1	92
商業・その他合計 / 平均			10,773	10,845	11,620	652	-	11,570	652	-	▲50	0	-	724
総合計			77,331	77,795	82,914	3,955	-	82,820	3,954	-	▲94	▲1	-	5,024

(注1) C-04 Almost Blueは2021年3月19日付で譲渡を完了しているため、上表に含めていません

(注2) 2021年3月15日付で名称をACCESS by LOISIR HOTEL Nagoyaに変更しました

貸借対照表

<資産の部> (単位:千円)	第5期	第6期
流動資産		
現金及び預金	4,397,467	9,815,530
信託現金及び信託預金	1,820,275	1,633,984
営業未収入金	81,477	68,991
前払費用	161,627	141,760
その他	3,968	5,204
流動資産合計	6,464,817	11,665,471
固定資産		
有形固定資産		
建物(純額)	2,482,648	2,453,225
構築物(純額)	9,404	9,315
機械及び装置(純額)	45,163	43,975
工具、器具及び備品	1,422	5,950
土地	1,941,786	1,941,786
信託建物(純額)	20,214,739	18,103,023
信託構築物(純額)	68,654	66,980
信託工具、器具及び備品(純額)	18,083	18,801
信託土地	62,084,806	59,240,117
信託建設仮勘定	—	718
有形固定資産合計	86,866,710	81,883,896
無形固定資産		
信託借地権	757,993	530,595
ソフトウェア	3,575	3,025
無形固定資産合計	761,568	533,620
投資その他の資産		
長期前払費用	314,579	255,546
繰延税金資産	15	2,145
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	325,605	268,701
固定資産合計	87,953,883	82,686,217
繰延資産		
投資口交付費	47,897	28,447
繰延資産合計	47,897	28,447
資産合計	94,466,599	94,380,136

<負債の部> (単位:千円)	第5期	第6期
流動負債		
営業未払金	263,922	226,592
1年内返済予定の長期借入金	10,000,000	10,000,000
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	50,973	50,973
未払金	179,395	184,653
未払費用	16,172	15,940
未払法人税等	930	26,793
未払消費税等	117,180	319,699
前受金	14,901	11,196
デリバティブ債務	10,301	3,865
その他	4,421	5,970
流動負債合計	10,658,200	10,845,683
固定負債		
長期借入金	33,400,000	33,400,000
預り敷金及び保証金	112,236	114,695
信託預り敷金及び保証金	3,636,234	3,277,646
資産除去債務	87,966	88,298
デリバティブ債務	18,404	9,237
固定負債合計	37,254,841	36,889,877
負債合計	47,913,041	47,735,560
<純資産の部> (単位:千円)		
投資主資本		
出資総額	45,189,272	45,189,272
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	△ 68,263	△ 36,882
出資総額控除額合計	△ 68,263	△ 36,882
出資総額(純額)	45,121,008	45,152,389
剰余金		
当期未処分利益	1,461,254	1,505,288
剰余金合計	1,461,254	1,505,288
投資主資本合計	46,582,262	46,657,677
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△ 28,705	△ 13,102
評価・換算差額等合計	△ 28,705	△ 13,102
純資産合計	46,553,557	46,644,575
負債純資産合計	94,466,599	94,380,136

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5期	第6期
営業収益		
賃貸事業収入	2,571,893	2,508,637
その他賃貸事業収入	155,903	179,152
不動産等売却益	23,114	186,233
営業収益合計	2,750,910	2,874,022
営業費用		
賃貸事業費用	917,393	915,785
不動産等売却損	-	3,029
資産運用報酬	144,736	149,329
資産保管及び一般事務委託手数料	17,952	18,432
役員報酬	2,400	2,400
公租公課	15,931	24,621
その他営業費用	41,208	57,669
営業費用合計	1,139,622	1,171,268
営業利益	1,611,288	1,702,753
営業外収益		
受取利息	30	37
固定資産税等還付金	-	19,922
受取保険金	-	817
その他	92	-
営業外収益合計	122	20,778
営業外費用		
支払利息	125,873	135,940
融資関連費用	66,108	67,143
投資口交付費償却	19,450	19,450
営業外費用合計	211,432	222,535
経常利益	1,399,979	1,500,997
税引前当期純利益	1,399,979	1,500,997
法人税等		
法人税、住民税及び事業税	935	26,798
法人税等調整額	4	▲2,129
法人税等合計	939	24,669
当期純利益	1,399,039	1,476,327
前期繰越利益	62,215	28,961
当期未処分利益	1,461,254	1,505,288

<キャッシュ・フロー計算書>(単位:千円)	第5期	第6期
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,399,979	1,500,997
減価償却費	331,127	326,007
投資口交付費償却	19,450	19,450
融資関連費用	60,473	61,192
受取利息	▲30	▲37
支払利息	125,873	135,940
営業未収入金の増減額(▲は増加)	2,374	10,372
未収消費税等の増減額(▲は増加)	110,757	-
未払消費税等の増減額(▲は減少)	117,180	202,519
前払費用の増減額(▲は増加)	▲9,652	8,524
長期前払費用の増減額(▲は増加)	7,552	9,232
営業未払金の増減額(▲は減少)	24,839	▲32,356
未払金の増減額(▲は減少)	1,805	5,873
前受金の増減額(▲は減少)	6,721	▲3,705
信託有形固定資産の売却による減少額	23,115	5,116,480
その他	11,085	▲2,670
小計	2,232,655	7,357,820
利息の受取額	30	37
利息の支払額	▲122,222	▲136,173
法人税等の支払額	▲223	▲936
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,110,239	7,220,748
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	▲731,935	▲6,194
信託有形固定資産の取得による支出	▲170,988	▲322,127
預り敷金及び保証金の受入による収入	2,247	▲79
預り敷金及び保証金の返還による支出	▲790	▲347
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	2,636	2,484
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	4,715	▲12,743
投資活動によるキャッシュ・フロー	▲894,114	▲339,008
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	14,835,028	-
長期借入金の返済による支出	▲15,000,000	-
融資関連費用に係る支出	-	▲665
分配金の支払額	▲1,708,178	▲1,400,012
財務活動によるキャッシュ・フロー	▲1,873,149	▲1,400,678
現金及び現金同等物の増減額(▲は減少)	▲657,024	5,481,061
現金及び現金同等物の期首残高	4,215,156	3,558,132
現金及び現金同等物の期末残高	3,558,132	9,039,193

個別物件収支状況

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	341,086	275,400	200,510	131,461	112,644
賃貸事業収入	317,854	244,850	174,581	123,462	103,221
その他賃貸事業収入	23,232	30,550	25,929	7,998	9,422
②不動産賃貸事業費用	66,950	40,959	67,575	28,682	25,993
管理業務費	20,266	12,515	23,272	11,786	8,336
水道光熱費	20,501	12,733	18,890	5,718	6,613
公租公課	22,603	14,521	15,584	7,854	9,380
損害保険料	513	302	464	160	186
修繕費	2,619	474	8,723	2,798	1,038
信託報酬	400	375	300	300	400
その他賃貸事業費用	47	37	340	64	38
③NOI(①-②)	274,136	234,441	132,934	102,779	86,651
④減価償却費	37,323	26,895	23,680	6,944	10,959
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	236,813	207,545	109,253	95,834	75,691
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)	4.48	4.83	5.50	5.93	5.06

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	92,330	67,468	26,944	30,911	67,633
賃貸事業収入	83,563	57,810	26,527	20,275	60,129
その他賃貸事業収入	8,766	9,657	416	10,635	7,503
②不動産賃貸事業費用	24,065	26,841	3,975	20,296	20,647
管理業務費	7,416	7,314	1,866	9,092	8,194
水道光熱費	5,765	5,522	-	2,450	5,009
公租公課	7,417	7,913	1,737	4,426	5,029
損害保険料	138	145	25	71	148
修繕費	2,888	5,501	14	3,431	1,928
信託報酬	400	400	300	400	300
その他賃貸事業費用	40	44	32	423	37
③NOI(①-②)	68,265	40,627	22,968	10,614	46,986
④減価償却費	11,448	4,185	2,780	3,336	8,771
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	56,816	36,441	20,187	7,277	38,214
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)	5.51	5.52	4.60	2.77	5.64

個別物件収支状況

(単位:千円)

物件名称	O-12	O-14	O-17	O-18	R-01
	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	アマーレ東海通
					
①不動産賃貸事業収入	67,856	51,028	30,193	17,363	37,552
賃貸事業収入	61,915	47,518	26,237	16,214	36,038
その他賃貸事業収入	5,941	3,510	3,955	1,149	1,513
②不動産賃貸事業費用	19,435	18,093	15,232	5,578	9,306
管理業務費	5,788	8,392	6,735	1,994	3,363
水道光熱費	5,091	3,391	3,552	688	268
公租公課	7,392	4,545	3,445	1,397	2,146
損害保険料	115	143	116	19	77
修繕費	513	1,278	1,049	1,458	2,961
信託報酬	450	300	300	-	300
その他賃貸事業費用	84	41	34	20	188
③NOI(①-②)	48,421	32,935	14,960	11,784	28,245
④減価償却費	5,585	9,467	6,333	830	8,752
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	42,835	23,467	8,627	10,954	19,493
⑥取得価格	1,740,000	898,000	600,000	690,000	1,100,000
⑦NOI利回り(%・年率)	5.61	7.40	5.03	3.44	5.18

個別物件収支状況

(単位:千円)

物件名称	R-02	R-03	R-04	R-05	R-06
	ドーミー浮間舟渡	ベネフィス博多南 グランスイート	ラグゼナ東高円寺	アルファスペース 都立大	ジェイシティ八丁堀
					
①不動産賃貸事業収入	31,846	35,735	29,960	17,215	40,230
賃貸事業収入	31,836	35,058	28,822	16,386	39,737
その他賃貸事業収入	10	677	1,138	828	493
②不動産賃貸事業費用	3,808	7,343	8,932	4,894	7,101
管理業務費	313	2,923	4,192	1,915	2,764
水道光熱費	14	259	210	219	414
公租公課	1,661	2,601	1,528	993	2,877
損害保険料	58	73	38	28	74
修繕費	1,428	1,146	2,629	1,327	634
信託報酬	300	300	300	375	300
その他賃貸事業費用	30	38	32	35	36
③NOI(①-②)	28,038	28,392	21,028	12,321	33,129
④減価償却費	2,910	6,716	3,717	1,195	4,925
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	25,128	21,675	17,310	11,125	28,203
⑥取得価格	1,080,000	1,032,000	1,060,000	589,000	1,200,000
⑦NOI利回り(%・年率)	5.24	5.55	4.00	4.22	5.57

個別物件収支状況

(単位:千円)

物件名称	R-07	R-08	R-09	H-01	H-02
	ラグゼナ平和台	ラグゼナ勝どき	ラグゼナ本厚木	ドーマーイン松山	ホテルサンシャイン 宇都宮
					
①不動産賃貸事業収入	109,576	30,100	23,364	76,500	62,917
賃貸事業収入	105,682	29,639	21,664	76,500	62,917
その他賃貸事業収入	3,894	461	1,700	-	-
②不動産賃貸事業費用	17,911	5,075	9,318	9,127	8,319
管理業務費	7,869	2,868	5,293	765	362
水道光熱費	1,471	191	937	900	-
公租公課	5,163	1,096	16	6,865	5,177
損害保険料	165	38	52	142	159
修繕費	2,833	472	2,999	120	2,179
信託報酬	375	375	-	300	400
その他賃貸事業費用	33	32	19	35	39
③NOI(①-②)	91,664	25,025	14,045	67,372	54,597
④減価償却費	11,776	4,766	3,059	19,220	17,085
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	79,888	20,258	10,986	48,151	37,512
⑥取得価格	3,910,000	1,120,000	705,000	2,427,000	2,000,000
⑦NOI利回り(%・年率)	4.73	4.51	4.02	5.60	5.51

個別物件収支状況

(単位:千円)

物件名称	H-03	H-04	C-01	C-02	C-03
	ドリーミン盛岡	ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya (注2)	プリオ大名Ⅱ	コープさっぽろ春光店	TA湘南鵜沼海岸
					
①不動産賃貸事業収入	74,958	19,334	31,343	41,760	16,965
賃貸事業収入	74,958	14,784	27,720	41,760	15,816
その他賃貸事業収入	-	4,549	3,622	-	1,149
②不動産賃貸事業費用	8,228	14,188	7,180	5,370	3,189
管理業務費	749	3,739	1,311	417	1,058
水道光熱費	-	585	2,445	-	1,181
公租公課	7,294	5,731	1,779	3,940	920
損害保険料	169	78	18	95	14
修繕費	-	3,649	1,189	585	-
信託報酬	-	375	400	300	-
その他賃貸事業費用	15	29	37	32	15
③NOI(①-②)	66,729	5,146	24,162	36,389	13,775
④減価償却費	27,227	8,790	1,159	7,760	1,365
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	39,502	△3,644	23,003	28,629	12,410
⑥取得価格	2,520,000	2,500,000	980,000	1,036,000	500,000
⑦NOI利回り(%・年率)	5.34	0.42	4.97	7.08	5.56

(注1) Almost Blueは2021年3月19日付で譲渡を完了しているため、上表に含めていません

(注2) 2021年3月15日付で名称をACCESS by LOISIR HOTEL Nagoyaに変更しました

(単位:千円)

物件名称	C-05	C-06
	家電住まいる館YAMADA 松山問屋町店	家電住まいる館YAMADA 神戸垂水店(底地)
		
①不動産賃貸事業収入	(注2)	(注2)
賃貸事業収入	(注2)	(注2)
その他賃貸事業収入	(注2)	(注2)
②不動産賃貸事業費用	(注2)	(注2)
管理業務費	(注2)	(注2)
水道光熱費	(注2)	(注2)
公租公課	(注2)	(注2)
損害保険料	(注2)	(注2)
修繕費	(注2)	(注2)
信託報酬	(注2)	(注2)
その他賃貸事業費用	(注2)	(注2)
③NOI(①-②)	149,677	103,688
④減価償却費	15,638	-
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	134,038	103,688
⑥取得価格	4,030,000	4,227,000
⑦NOI利回り(%・年率)	7.49	4.95

(注1) Almost Blueは2021年3月19日付で譲渡を完了しているため、上表に含めていません

(注2) 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

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)
当期運用日数(日)	33	181	184	182	184	181
NOI(百万円)	314	1,717	1,489	2,142	2,140	2,097
FFO(Funds from Operation/百万円)	112	1,412	1,139	1,711	1,706	1,618
1口当たりFFO(円)	324	4,087	3,297	3,699	3,689	3,499
有利子負債額(百万円)	34,600	33,260	35,980	43,400	43,400	43,400
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
時価LTV(%)	47.6	45.1	46.8	42.8	43.1	43.5
1口当たりNAV(円)	101,345	104,710	104,539	112,296	111,103	109,202

(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

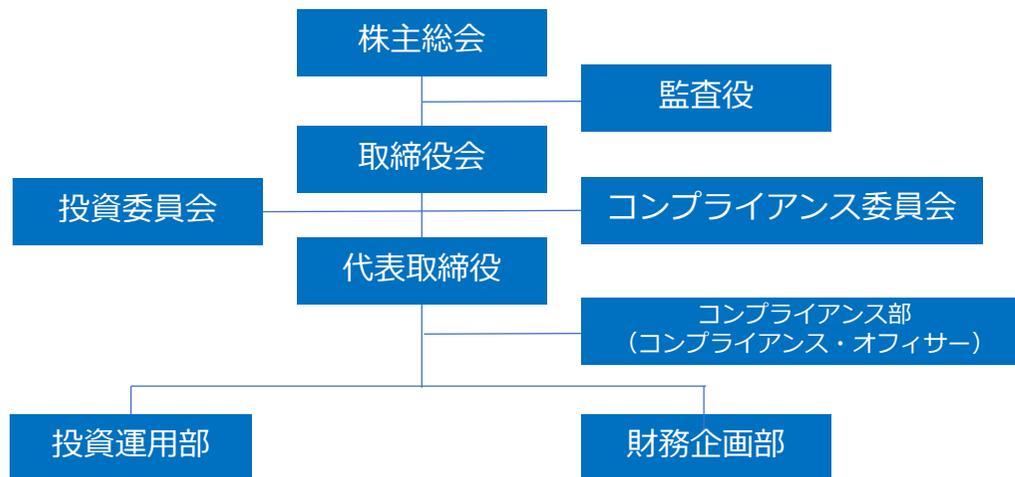
1口当たりFFO=FFO÷発行済投資口総数

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

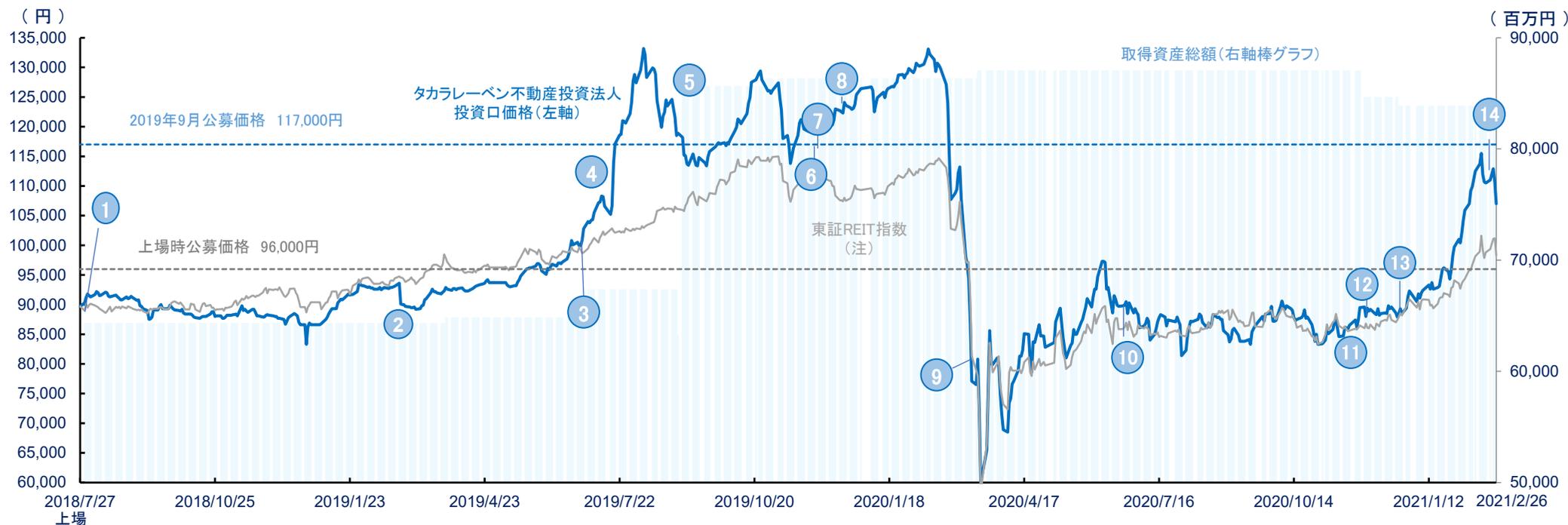
1口当たりNAV=(期末純資産額-分配金支払総額+不動産等鑑定評価額総額-不動産等期末帳簿価額総額)÷発行済投資口総数

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ベン(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/>

上場以降投資口価格推移



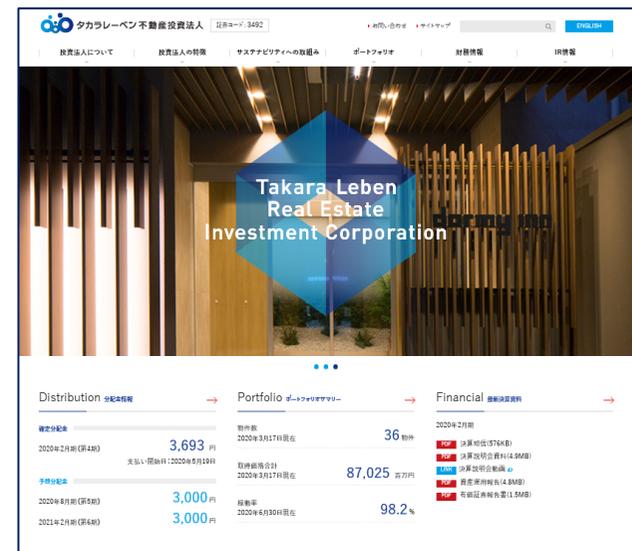
- | | | | | | | |
|---|---|--|--|---|---|--|
| <p>1</p> <p>IPO
(2018年7月27日)</p> <ul style="list-style-type: none"> ●27物件、資産規模640億円で上場 | <p>2</p> <p>新規物件取得
(2019年3月28日)</p> <ul style="list-style-type: none"> ●TA湘南鵜沼海岸を5億円で取得 | <p>3</p> <p>新規物件取得
(2019年6月28日)</p> <ul style="list-style-type: none"> ●ドーミーイン盛岡を25.2億円で取得 | <p>4</p> <p>認証取得
(2019年7月、8月)</p> <ul style="list-style-type: none"> ●DBJ Green Building 認証(NTビル・7月12日) ●BELS評価(ドーミーイン盛岡・8月8日、ドーミーイン松山・8月9日) | <p>5</p> <p>物件譲渡
(2019年8月、9月)</p> <ul style="list-style-type: none"> ●TTS南青山ビルの譲渡(譲渡価格:53.1億円) | <p>6</p> <p>公募増資による6物件取得
(2019年9月3日)</p> <ul style="list-style-type: none"> ●6物件、約223.3億円の物件を取得 | <p>7</p> <p>新規物件取得
(2019年10月31日)</p> <ul style="list-style-type: none"> ●赤坂川瀬ビルを6.9億円で取得 |
| <p>8</p> <p>BELS取得
(2019年12月20日/23日)</p> <ul style="list-style-type: none"> ●L.Biz神保町 ●博多祇園ビル | <p>9</p> <p>新規物件取得
(2020年3月17日)</p> <ul style="list-style-type: none"> ●ラグゼナ本厚木を約7億円で取得 ●タカラレーベンによる取得後バリューアップ案件 | <p>10</p> <p>信用格付け取得
(2020年6月18日)</p> <ul style="list-style-type: none"> ●株式会社日本格付研究所より長期発行格付付(A-)を取得 | <p>11</p> <p>GRESB評価取得
(2020年11月25日)</p> <ul style="list-style-type: none"> ●2020年GRESBリアルエステイト評価において「2スター」獲得 | <p>12</p> <p>物件譲渡
(2020年11月30日)</p> <ul style="list-style-type: none"> ●盛岡駅前通ビル、EME郡山ビルの譲渡(譲渡価格総額:約24億円) | <p>13</p> <p>物件譲渡
(2020年12月23日)</p> <ul style="list-style-type: none"> ●宇都宮セントラルビルの譲渡(譲渡価格:約8億円) | <p>14</p> <p>物件の譲渡
(2021年2月26日)</p> <ul style="list-style-type: none"> ●Almost Blue の30%持分を譲渡(譲渡価格:約21億円) |

注) 東証REIT指数は本投資法人の上場日に本投資口価格と同額であったと仮定してその後の値を試算



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/>



- ・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。