

# 2021年8月期(第7期) 決算説明資料

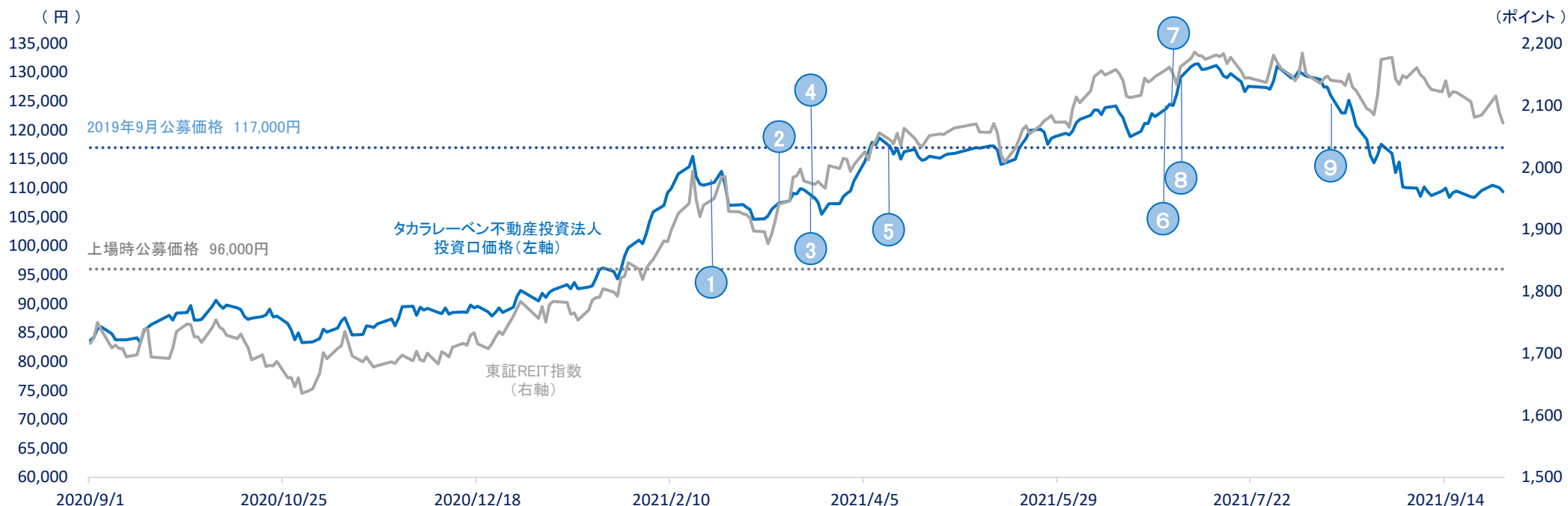


タカラレーベン不動産投資法人

証券コード: 3492

投資口価格の推移と当期(第7期)における主なイベント	3		
Executive Summary	4		
<b>I. 公募増資の概要と実施2021年2月期(第6期)概要</b>			
公募増資ハイライト	6		
取得物件サマリー(第7期中取得物件及び公募増資による取得)	7		
新規取得資産の特徴	8		
ポートフォリオサマリー	9		
ポートフォリオの質の向上(1)	10		
ポートフォリオの質の向上(2)	11		
財務基盤の拡充	12		
<b>II. 2021年8月期(第7期)概要</b>			
2021年8月期(第7期)決算ハイライト	14		
バランスシートの推移	15		
期中運用実績 物件売却～資産入替と分配金の安定化	16		
物件売却益の内部留保	17		
期中運用実績 - ポートフォリオ -	18		
期中運用実績 - オフィス -	19		
期中運用実績 - 住宅 -	20		
期中運用実績 - ホテル -	21		
期中運用実績 - 商業施設 -	22		
期中運用実績 -コスト削減- / -新型コロナウイルスへの対応 -	23		
1口当たり分配金の推移	24		
1口当たりNAVの推移	25		
財務の状況	26		
投資主構成	27		
ESGへの取組み	28		
		<b>III. 2022年2月期(第8期)・2022年8月期(第9期)運用戦略</b>	
		2022年2月期(第8期)/2022年8月期(第9期)業績予想	31
		取得済物件	32
		公募増資による新規取得物件(第8期)(1)	33
		公募増資による新規取得物件(第8期)(2)	34
		公募増資による新規取得物件(第8期)(3)	35
		公募増資による新規取得物件(第8期)(4)	36
		公募増資による新規取得物件(第8期)(5)	37
		公募増資による新規取得物件(第8期)(6)	38
		今後の成長戦略	39
		外部成長戦略 -パイプライン-	40
		財務戦略	41
		中期分配金目標の進捗状況	42
		<b>IV. Appendix</b>	
		個別物件の稼働率	44
		不動産鑑定評価の概要	46
		貸借対照表	48
		損益計算書/キャッシュ・フロー計算書	49
		個別物件収支状況	50
		各種指標	58
		資産運用会社の概要	59

# 投資口価格の推移と当期(第7期)における主なイベント



**1** 2021年2月22日  
2物件取得  
1物件売却に関する開示

- 代々木一丁目ビル取得を開示(2021/4/30取得完了)
- イオンスタイル尾道(底地)取得を開示(2021/3/1取得完了)
- Almost Blueの譲渡を開示(2021/2/26に準共有持分30%、3/19に準共有持分70%譲渡完了)

**2** 2021年3月12日  
DBJ Green Building  
認証の取得

- 東池袋セントラルプレイスについてDBJ Green Building 認証を取得



十分な「環境・社会への配慮」がなされた建物

**3** 2021年3月22日  
2物件取得に関する開示  
**4** (R&I)発行体格付の取得

- ビッグモーター札幌清田店(底地)取得を開示(2021/5/19取得完了)
- DCMダイキ尾道店(底地)取得を開示(2021/4/1取得完了)



ビッグモーター札幌清田店(底地) DCMダイキ尾道店(底地)

- R&Iより発行体格付 A-(安定的)を取得

**5** 2021年4月13日  
物件取得に関する開示

- ラグゼナ門真の取得開示



ラグゼナ門真

**6** 2021年6月25日  
1物件売却

- アルファスペース都立大の譲渡を開示(2021/7/15/譲渡完了)

**7** 2021年6月29日(JCR)  
格付見通しの変更

- JCRの長期発行体格付 A-(安定的)からA-(ポジティブ)に見直し変更

**8** 2021年7月1日  
物件取得に関する開示

- カインズ大宮店の取得を開示



カインズ大宮店

**9** 2021年8月13日  
公募増資を発表し調達資金及び銀行借入による12物件取得を開示

- 川越ウエストビル
- 博多冷泉町ビル
- ラグゼナ戸田公園
- ラグゼナ戸田公園Ⅱ
- ラグゼナ秋葉原
- フィオレ・レジデンス出島海岸通
- ラグゼナ武蔵新城
- ラグゼナ流山おおたかの森
- PRIME SQUARE
- ウインベルコーラス聖蹟桜ヶ丘
- アピタ名古屋南店
- (仮称)ビッグモーター鴻巣店(底地)(以上2021/9/2取得完了)

## ■第7期 期初目標

### 1. 分配金

1口当たり **3,100円**

### 2. 外部成長

- ポートフォリオの質の向上、安定性の向上
- 手元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

- 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

- 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



## ■第7期 実績

### 1. 分配金

1口当たり **3,156円** (対期初予想 +56円)  
物件売却益を計上(一部内部留保)

### 2. 外部成長

- 中長期的な安定収益が見込める6物件を取得する一方で、都心に所在する2物件を今後の内部成長余力と譲渡益実現との比較検討の結果、投資主価値の最大化に資すると判断し譲渡を決定
- 第7期中取得の6物件と第8期の公募増資による取得12物件、合計18物件のうち11物件がスポンサーであるタカラレーベンからの取得であり、スポンサーパイプラインを活用

### 3. 内部成長

- 5月10日にAccess by LOISIR HOTEL Nagoyaの営業を開始  
8月単月で稼働率50%超まで稼働回復
- コスト削減(年額635千円)及び管理水準の向上を企図し、PM会社の変更を実施(仙台日興ビル)

### 4. 財務戦略

- 総額100億円のリファイナンスについて借入年限の一部長期化・分散化を行い、また金利についても固定化することで金利変動リスクを回避(2021年7月30日)
- 発行体格付の取得及び見直し  
R&Iから A<sup>-</sup> (安定的)取得(2021年3月22日)  
JCRから A<sup>-</sup> (安定的)→から A<sup>-</sup> (ポジティブ)へ変更  
(2021年6月29日)



# I . 公募増資の概要と実施後の効果

## 所有者別投資口数

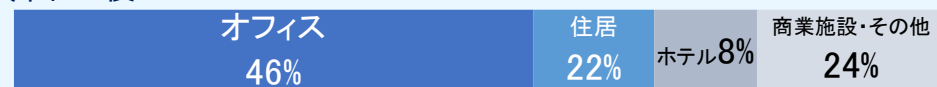
オファリング形態	国内募集
発行投資口数	112,500口
払込日	2021年9月1日
発行価格	1口当たり112,417円
発行価額	1口当たり108,381円
発行価額総額	12,192百万円
資金用途	物件取得資金に充当

## オファリングによる物件取得の効果

### ➤ ポートフォリオの分散化



### 今回IPO後



### ➤ ポートフォリオ平均築年数の若返り



## ■ 調達資金の使途

- 公募で調達した資金、借入金、物件売却収入等による自己資金とを合わせて物件取得資金へ充当



➤ メインスポンサーであるタカラレーベンが開発した築浅の物件を中心に、投資主価値を向上させる物件を取得

### 新規取得資産一覧

#### 公募増資による取得資産

 川越ウエストビル	 博多冷泉町ビル	 ラグゼナ戸田公園
 ラグゼナ戸田公園Ⅱ	 ラグゼナ秋葉原	 フィオレ・レジデンス 出島海岸通
 ラグゼナ武蔵新城	 ラグゼナ流山 おおたかの森	 PRIME SQUARE
 ウインベルコーラス 聖蹟桜ヶ丘	 アビタ名古屋南店	 (仮称)ビッグモーター 鴻巣店(底地)

#### 第7期中取得済資産

 代々木一丁目ビル	 ラグゼナ門真	 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)	 カインズ大宮店

取得価格合計	<b>364億円</b>
鑑定評価額合計	<b>386億円</b>

タカラレーベンからの取得物件 (IS3号 <sup>(注1)</sup> からの取得も含む)	<b>11物件</b> (18物件中)
平均償却後鑑定NOI利回り	<b>4.1%</b>

平均築年数	<b>12.4年</b>
平均賃貸借契約期間	<b>14.5年</b>

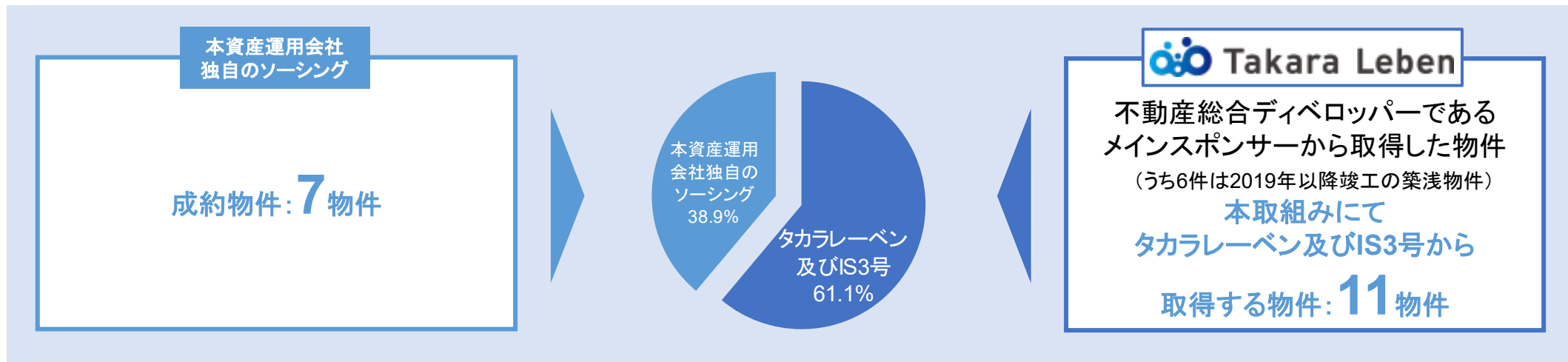
	物件No.	物件名	取得価格	アセット タイプ	鑑定NOI利回り/ 償却後鑑定NOI利回り	
取得済資産 第8期	O-20	川越ウエストビル	2,600百万円	オフィス	5.0% / 4.4%	
	O-21	博多冷泉町ビル	2,700百万円	オフィス	4.2% / 3.4%	
	R-11	ラグゼナ戸田公園	910百万円	住宅	4.6% / 3.4%	
	R-12	ラグゼナ戸田公園Ⅱ	1,200百万円	住宅	4.5% / 3.4%	
	R-13	ラグゼナ秋葉原	2,300百万円	住宅	3.8% / 3.2%	
	R-14	フィオレ・レジデンス出島海岸通	560百万円	住宅	5.4% / 4.2%	
	R-15	ラグゼナ武蔵新城	1,900百万円	住宅	4.5% / 3.6%	
	R-16	ラグゼナ流山おおたかの森	2,840百万円	住宅	4.8% / 3.7%	
	R-17	PRIME SQUARE	620百万円	住宅	5.3% / 4.3%	
	R-18	ウインベルコーラス聖蹟桜ヶ丘	730百万円	住宅	5.7% / 4.8%	
	C-11	アビタ名古屋南店	7,800百万円	商業施設	5.2% / 4.6%	
	C-12	(仮称)ビッグモーター鴻巣店(底地)	2,150百万円	商業施設	4.5% / 4.5%	
	取得済資産 第7期中	O-19	代々木一丁目ビル	1,850百万円	オフィス	4.0% / 3.7%
		R-10	ラグゼナ門真	2,000百万円	住宅	4.8% / 3.4%
		C-07	イオンスタイル尾道(底地)	900百万円	商業施設	5.3% / 5.3%
		C-08	ビッグモーター札幌清田店(底地)	1,610百万円	商業施設	4.6% / 4.6%
		C-09	DCMダイキ尾道店(底地)	1,170百万円	商業施設	5.5% / 5.5%
C-10	カインズ大宮店	2,520百万円	商業施設	5.0% / 4.2%		

(注1) 「IS3号」とは合同会社アイランドシップ3号をいいます。タカラレーベンが組成したブリッジファンド(将来的に本投資法人が取得することを前提に不動産等を保有する私募ファンド)であるため、IS3号からの取得物件はタカラレーベンからの取得物件に含めています。本資料において、同様のスキームにより取得した物件についても同様にタカラレーベンからの物件取得に含めています。

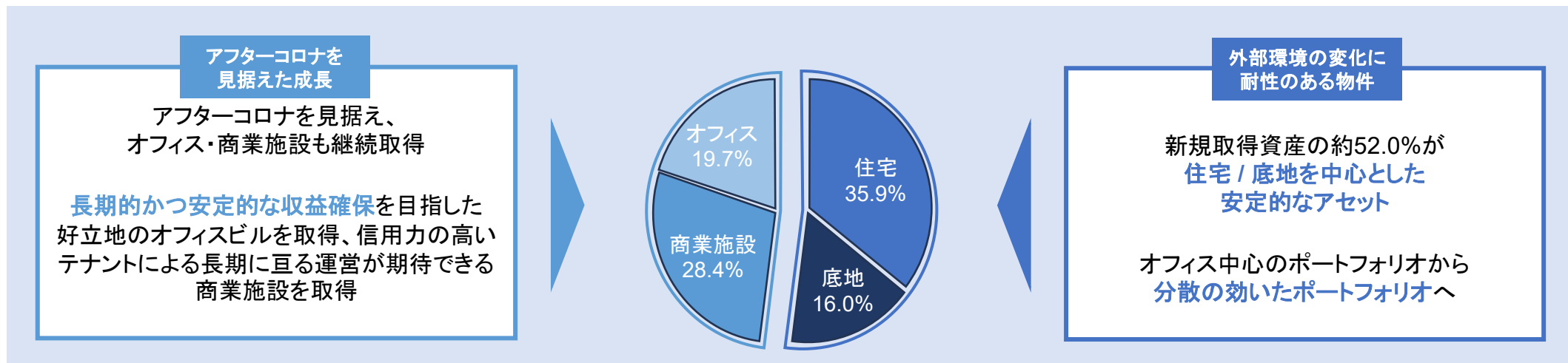
# 新規取得資産の特徴

- タカラレーベン開発物件を中心に第7期・第8期に新規18物件(取得価格合計364億円)を取得
- コロナ禍でも底堅い需要のある住宅 / 生活密着型商業施設に加え、信用力の高いテナントが入居する商業施設の底地を取得

新規取得資産の取得先割合(物件数ベース)



新規取得資産のアセットタイプ割合(取得(予定)価格ベース)





- 資産規模は1,000億円を突破し1,131億円へ拡大
- 公募増資による取組みを通じて、平均築年数を改善させることでポートフォリオの質を向上させ、投資主価値を向上

	第6期末 (2021年2月末)	第7期末実績と公募増資による取組み		公募増資後 (2021年9月2日)
		第7期末 (2021年8月末)	公募増資による取得資産	
物件数(物件)	33	37	12	49
取得価格合計 (億円)	818	867	263	1,131
鑑定評価額合計(億円)	877	928	278	1,206
含み益(億円) <sup>(注1)</sup>	52	54	15	69
平均償却後 NOI利回り(%) <sup>(注2)</sup>	4.2	4.0	4.1	4.0
平均稼働率(%) <sup>(注3)</sup>	96.6	98.0	97.3	98.1
平均築年数(年)	22.2	22.1	12.4	19.8
鑑定LTV(%)	49.5	46.7		47.5
1口当たりNAV(円) <sup>(注1)</sup>	109,202	109,764		111,832
1口当たり純資産(円)	100,853	101,156		102,570

(注1) 6期、7期の含み益は鑑定評価額-期末帳簿価格で計算し、公募増資による取得物件の含み益は鑑定評価額-取得価格で算出しています

(注2) 6期末、7期末については期末時点保有物件の償却着利回りを記載しています。また公募増資による取得物件は鑑定評価書に基づく数値で算出した数値を記載しています

(注3) 公募増資後の平均稼働率は公募増資による物件取得後の9月末時点の稼働率を記載しています。

# ポートフォリオの質の向上(1)

- 資産入替戦略による継続的なポートフォリオの安定性向上
- 資産規模1,500億円へ向け、「安定性」を重視したポートフォリオ構築を軸に資産規模を着実に拡大

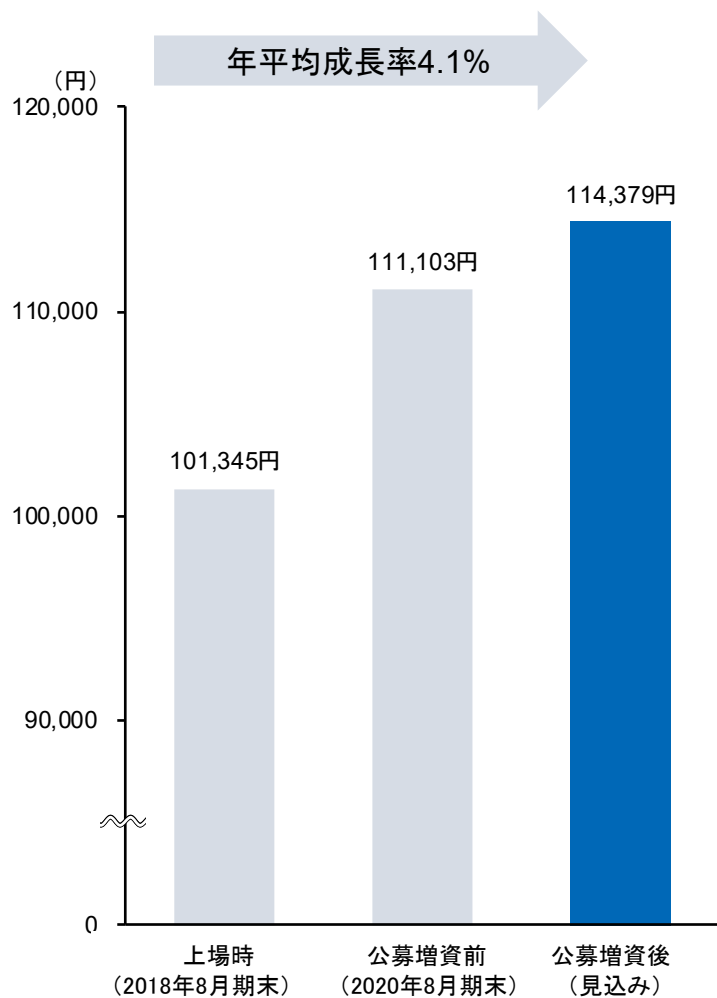
	上場時(2018年8月期末)	公募増資前(2020年8月期末)	公募増資後	特徴
<b>アセットタイプ別分散</b> (取得価格ベース)				<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 住宅や生活密着型商業施設の比率向上を通じて、安定的なキャッシュフローの創出を企図</li> </ul>
<b>地域別分散</b> (取得価格ベース)				<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 本投資法人がコアエリアと定める四大経済圏は、日本のGDPの約61%を占める</li> <li>■ 引き続き安定的な経済状況が予想される四大経済圏を中心に地域別分散を図る</li> </ul>
<b>タカラレーベンからの取得件数</b> (物件数ベース)				<ul style="list-style-type: none"> <li>■ タカラレーベン (IS3号を含む) からの物件取得を強化</li> <li>■ 本取組み後のタカラレーベンからの取得物件比率は55.1%と、ポートフォリオの過半数を占める</li> </ul>
<b>テナント数(テナント)</b>	497	697	967	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 本投資法人の安定的なポートフォリオにより、平均稼働率への新型コロナウイルス感染症による影響は限定的</li> <li>■ テナント数の増加、平均築年数の若返りを継続的に図り、安定性の向上を目指す</li> </ul>
<b>平均稼働率(%)</b>	96.3	98.1	97.7	
<b>平均築年数(年)</b>	25.3	21.9	19.7	

(注) 2021年8月13日の投資口発行決議時に公表の試算数値に基づき記載しています

## ➤ それぞれの指標でポートフォリオの質の向上を実現

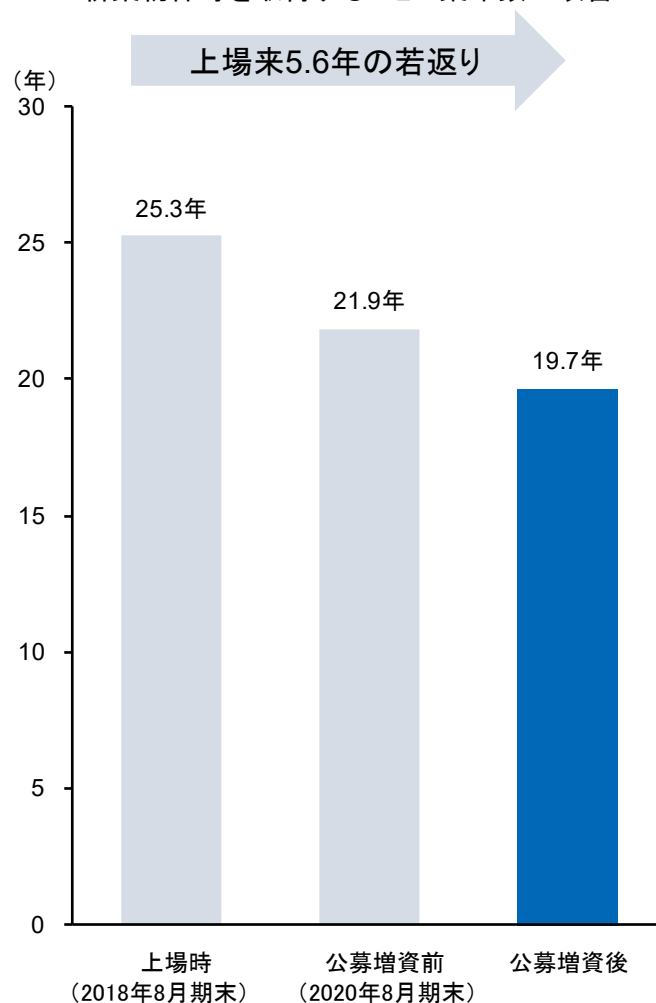
### 1口当たりNAV

- 機動的な資産入替によって着実な1口当たりNAVの向上を実現



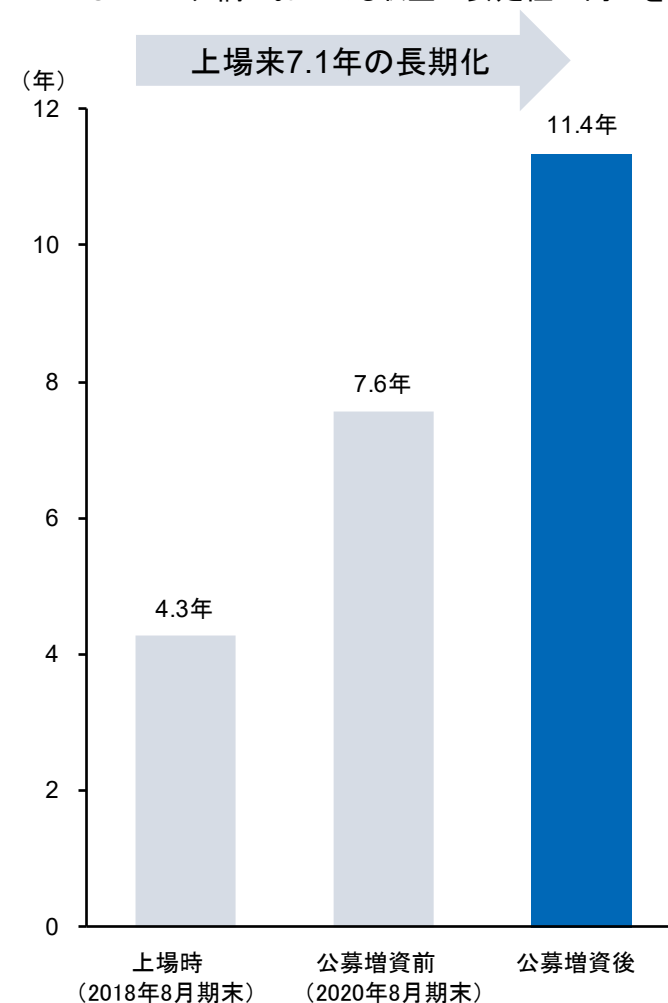
### 平均築年数

- 盛岡・郡山・宇都宮の築古物件を売却し、メイン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することで築年数が改善



### 平均賃貸借契約期間

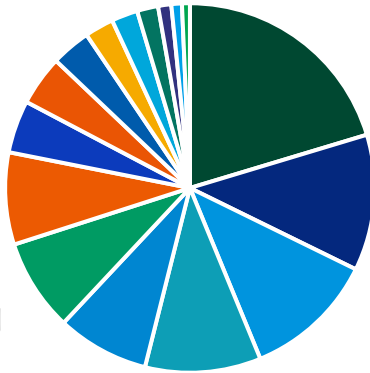
- 長期の契約期間が残存するテナントが入居している底地の組入れなど賃貸借契約の長期化により、厳しいコロナ禍においても収益の安定性の向上を実現



## 借入先金融機関の拡大

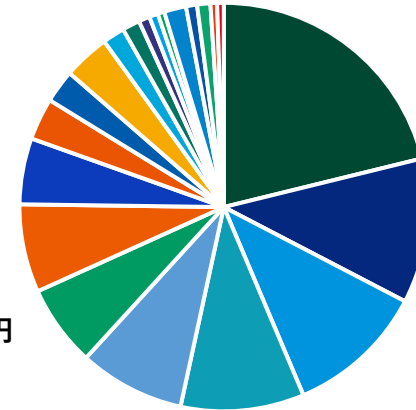
➤ 借入先金融機関が5行増加し合計21行となり調達基盤を拡充

第7期末借入先



借入総額43,400百万円

増資後借入先



借入総額57,300百万円

■ 三井住友銀行	■ みずほ銀行	■ 新生銀行	■ 三井住友信託銀行
■ あおぞら銀行	■ りそな銀行	■ 西日本シティ銀行	■ みなと銀行
■ 朝日信用金庫	■ 広島銀行	■ 第四北越銀行	■ 福岡銀行
■ 伊予銀行	■ 紀陽銀行	■ 足利銀行	■ 栃木銀行

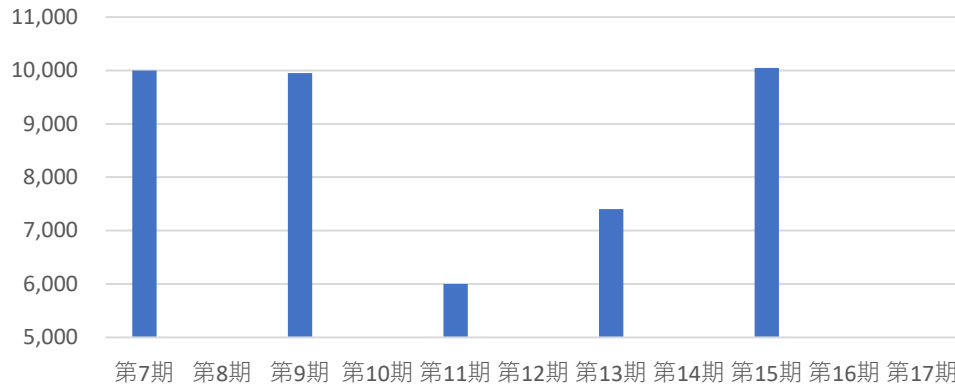
■ 三井住友銀行	■ みずほ銀行	■ 新生銀行	■ 三井住友信託銀行
■ あおぞら銀行	■ りそな銀行	■ 西日本シティ銀行	■ みなと銀行
■ 朝日信用金庫	■ 広島銀行	■ 第四北越銀行	■ 福岡銀行
■ 伊予銀行	■ 紀陽銀行	■ 足利銀行	■ 栃木銀行
■ 横浜銀行	■ 七十七銀行	■ 関西みらい	■ 愛知銀行
■ 千葉銀行			

## 返済期限の長期分散化

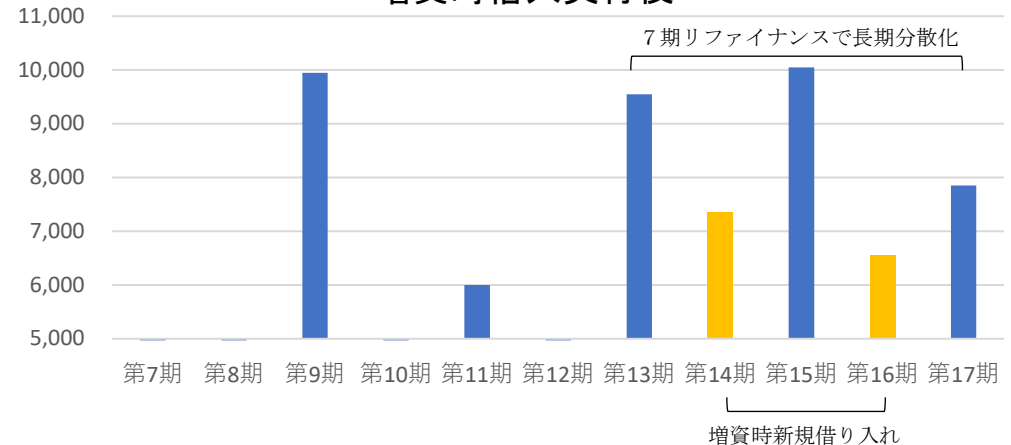
➤ 第7期のリファイナンスは返済期限を第13期と第17期に長期分散化し、増資時新規借入は返済期限を更に分散化

(百万円)

実行前(第6期末)



増資時借入実行後





## Ⅱ . 2021年8月期(第7期)概要

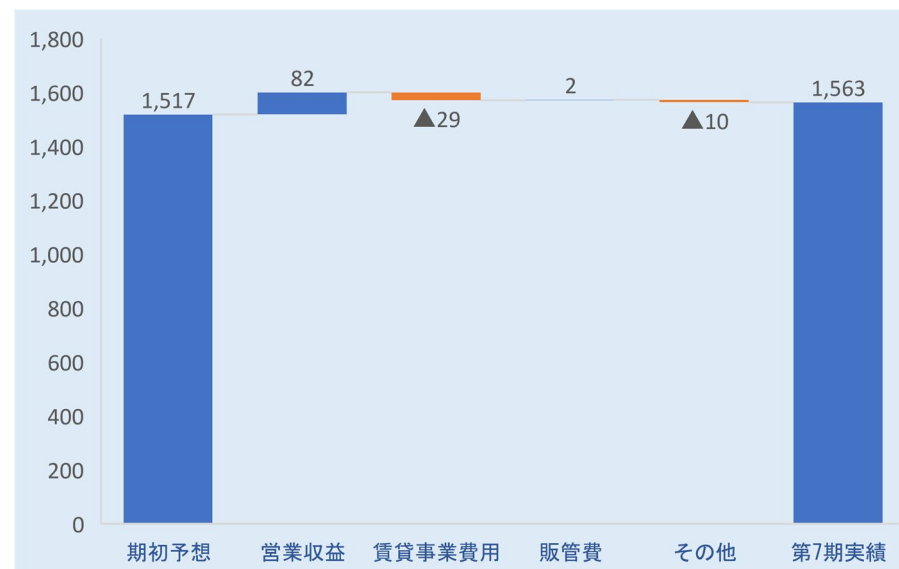
# 2021年8月期(第7期)決算ハイライト

(単位:百万円)

第7期予想実績対比	期初予想	実績	差異	主な要因
運用日数	184日	184日	-	-
営業収益(百万円)	2,979	3,061	+82	+40 売却益の増加(予想416→実績457) +23 新規取得物件の営業収益 +19 その他
営業利益(百万円)	1,787	1,843	+56	+82 営業収益増 ▲29 賃貸事業費用の増加(リーシング費用等) +2 その他
経常利益(百万円)	1,562	1,621	+58	+56 営業利益増 +1 保険金収入
当期純利益(百万円)	1,517	1,563	+46	+58 経常利益増 ▲11 法人税等の増加
分配金総額(百万円)	1,433	1,459	+25	+46 当期純利益増 ▲21 内部留保増
1口当たり分配金(利益超過分配金含む)(円)	3,100	3,156	-	発行済投資口総数:462,500口

当期純利益変動(第7期期初予想 vs 第7期実績)

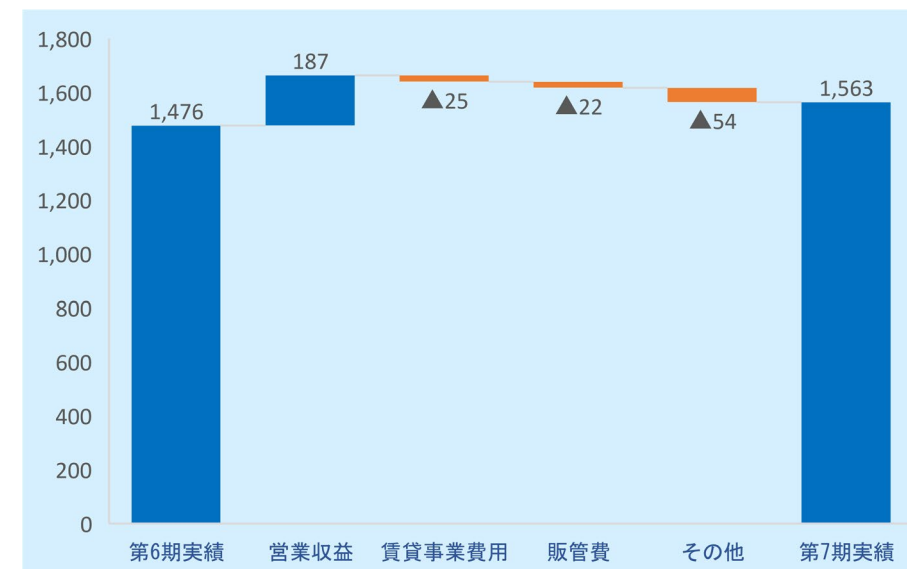
(単位:百万円)



前期対比	第6期	第7期	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	3,061	+187	+271 物件売却益の増加(6期186 7期457) ▲208 売却物件による期中収益減少 +182 物件取得による期中収益 ▲55 既存物件の減収(ACCESS、心齋橋、中央博労町他) ▲2 その他
営業利益(百万円)	1,702	1,843	+141	+187 営業収益増 +69 物件売却による費用減少 ▲19 物件取得による費用増加 ▲34 ホテルリブランドコストの発生 ▲40 修繕費・リーシング費用増加 ▲18 課税売上割合減で控除対象外消費税増加
経常利益(百万円)	1,500	1,621	+120	+141 営業利益増 ▲19 前期固定資産税還付剥落
当期純利益(百万円)	1,476	1,563	+87	+120 経常利益増 ▲33 法人税等の増加
分配金総額(百万円)	1,433	1,459	+25	+46 当期純利益増 ▲21 内部留保増
1口当たり分配金(利益超過分配金含む)(円)	3,100	3,156	+56	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6期	第7期	差異	主な要因
流動資産	11,665	6,367	▲5,297	
現金預金(信託勘定含む)	11,449	5,833	▲5,616	+5,412 ▲10,250 ▲952 売却収入(Almost Blue・都立大) 物件取得(6物件) その他
その他流動資産	215	534	+318	+229 +24 +30 未収消費税 融資関連費用増加 繰延消費税増加
固定資産	82,686	87,900	+5,214	
有形固定資産	81,883	87,439	+5,555	▲4,712 +10,317 2物件売却 6物件取得
無形固定資産	533	2	▲531	▲530 Almost Blue(借地権) 売却
投資その他の資産	268	458	+190	+105 +61 繰延消費税増加 融資関連費用増加
繰延資産	28	13	▲15	▲15 投資口交付費償却
資産合計	94,380	94,281	▲98	

	前期対比			
	第6期	第7期	差異	主な要因
流動負債	10,845	10,616	▲229	
1年内返済予定長期借入金	10,000	9,950	▲50	
その他流動負債	845	666	▲179	+95 ▲286 未払金増加 納税
固定負債	36,889	36,880	▲9	
長期借入金	33,400	33,450	+50	
その他固定負債	3,489	3,430	▲59	244 ▲171 ▲98 ▲25 物件取得による敷金増加 売却物件による敷金減少 テナント入れ替えによる減 保証金返還
負債合計	47,735	47,496	▲238	
純資産	46,644	46,784	+140	
負債・純資産合計	94,380	94,281	▲98	

(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、5物件を売却し、物件取得・分配金の原資として活用

## 第7期中取得物件

## 第6・7期売却済み物件

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

2021年7月15日売却



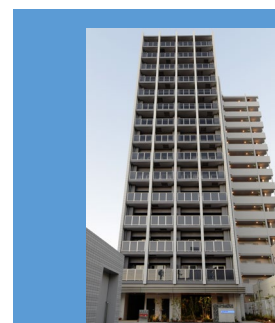
アルファスペース都立大

売却価格合計 **11,059**百万円

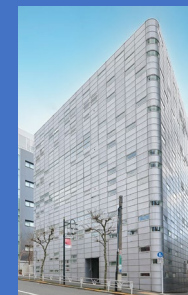
## 第7期新規物件の取得



売却益は投資主へ分配  
一部売却益を留保し、以降  
の安定分配に活用



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)



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19日取得)



カインズ大宮店  
(2021年7月1日取得)

取得価格合計

**10,050**百万円

オフィス

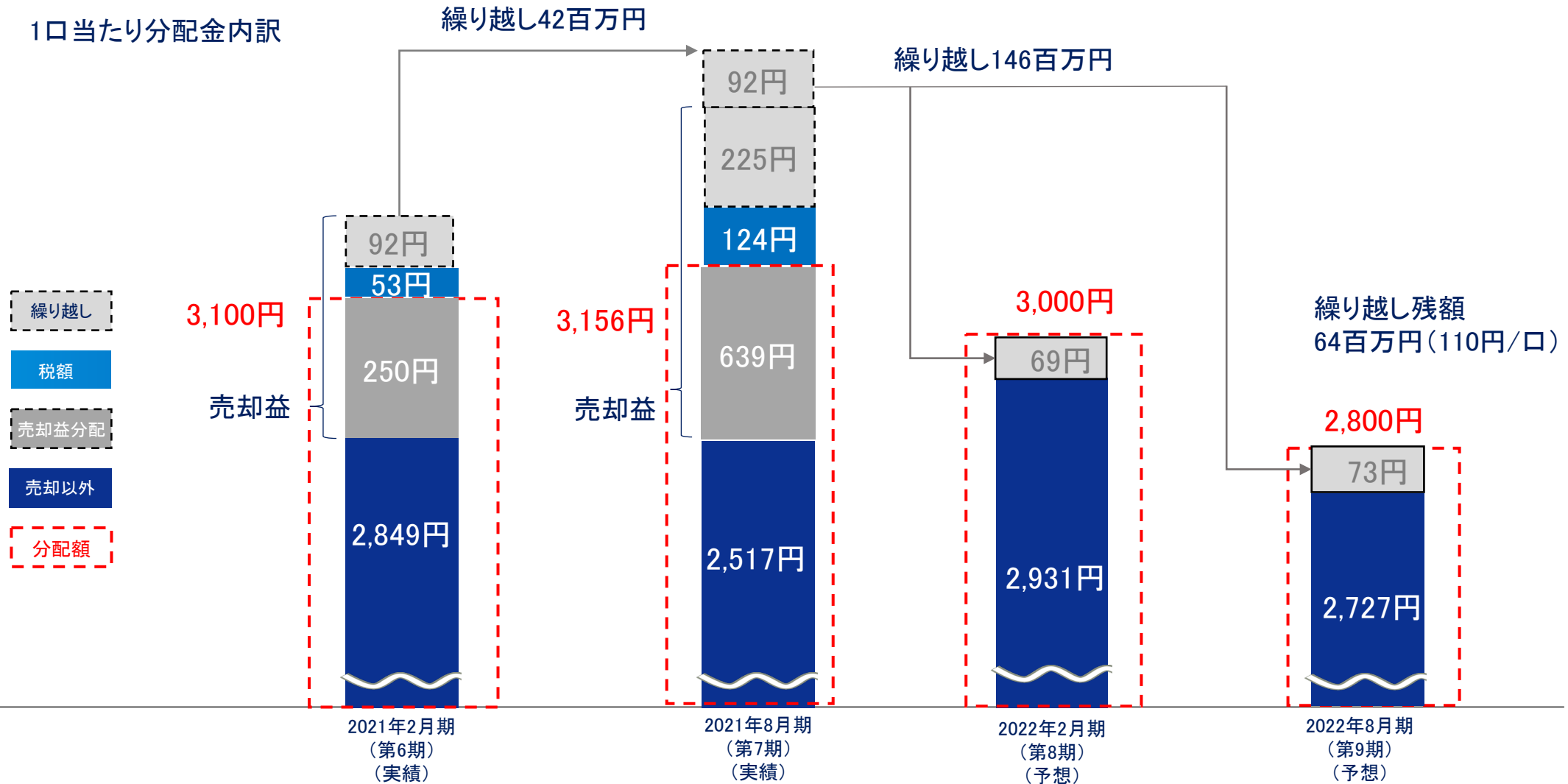
住宅

商業

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



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



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  
 注3: 第8期、第9期は発行済投資口数

## 賃貸事業損益の概要

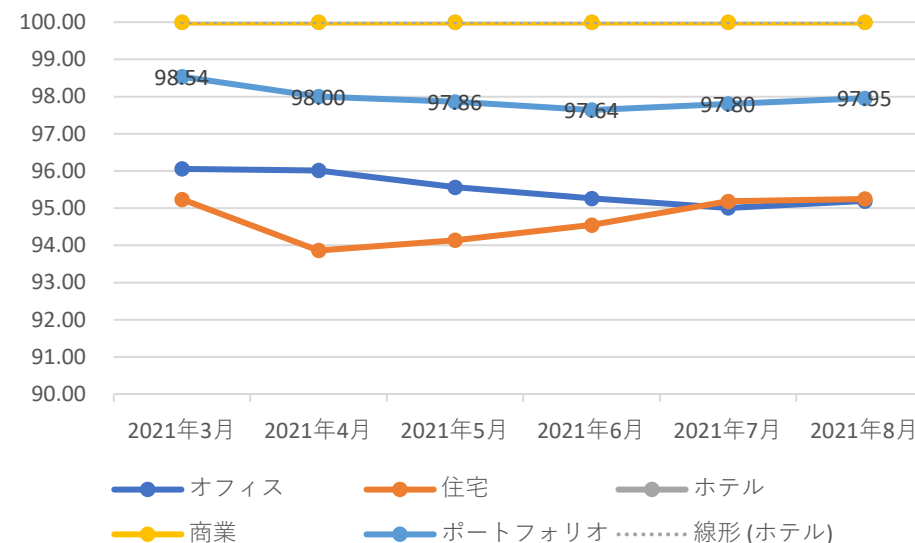
(単位:百万円)

	2021年8月期(第7期) 予実対比			主要要因
	予想	実績	差異	
不動産賃貸事業収益	2,562	2,604	42	
賃貸事業収入	2,415	2,427	+11	
賃料収入	2,037	2,149	+112	+23 物件取得による増加 +91 底地物件取得の予算計上をその他賃料収入とした為 ▲4 売却による減少 ▲16 既存物件賃料収入の予想比減
共益費収入	182	190	+8	
駐車場収入	67	67	0	
その他賃料収入	128	18	▲109	
その他賃貸事業収入	146	177	+30	
水道光熱費収入	114	124	+9	
その他収入	32	53	+20	+10 原状回復 +11 レジ物件更新料収入
不動産賃貸事業費用	914	943	+28	
管理業務費	169	189	+20	+14 リーシング費用
水道光熱費	110	101	▲9	▲9 オフィス物件の費用減少
公租公課	181	179	▲1	
損害保険料	4	4	0	
修繕費	105	85	▲19	
信託報酬	9	9	0	
減価償却費	330	334	+3	
その他賃貸事業費用	2	38	+35	+34 ホテルリブランド初期費用(予算上は修繕費で計上)
不動産賃貸事業損益	1,647	1,661	+13	
NOI	1,978	1,995	+17	

(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

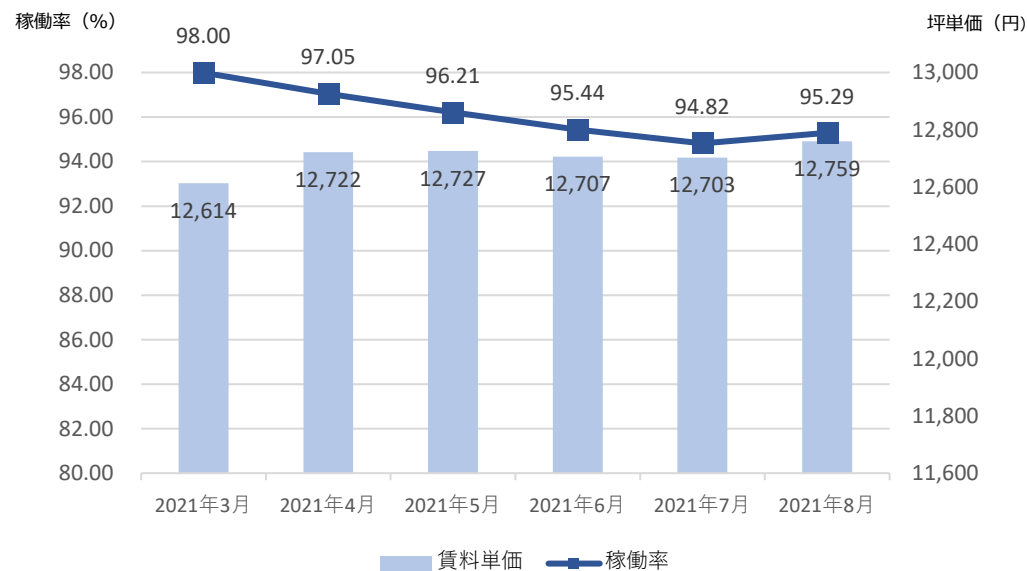
## 稼働率推移

稼働率(%)



- ポートフォリオ全体のNOIは期初予想の1,978百万円から物件入替により17百万円増加して1,995百万円で落着
- ポートフォリオ全体の稼働率は名古屋のホテルで後継オペレーターと新たに賃貸借契約を締結し、ポートフォリオ稼働率は高位安定的に推移

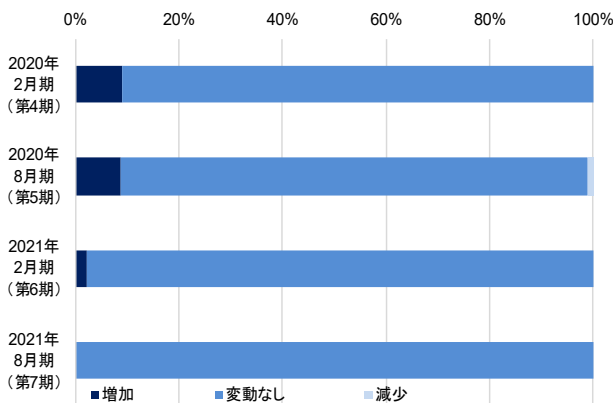
## 稼働率・賃料単価推移



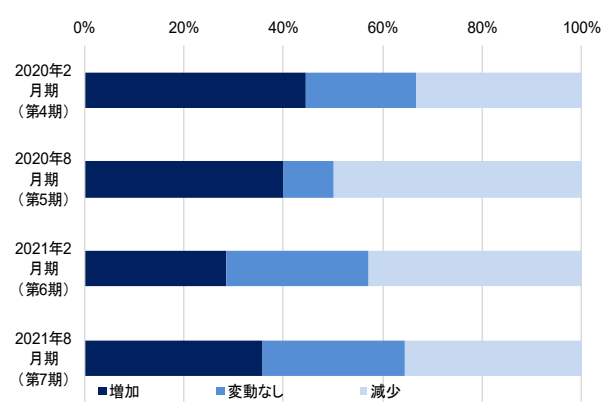
- 名古屋・長野・新大阪の3物件の稼働が低下
- ポートフォリオ平均の賃料坪単価は安定的に推移

## 賃料改定状況

### 更新時

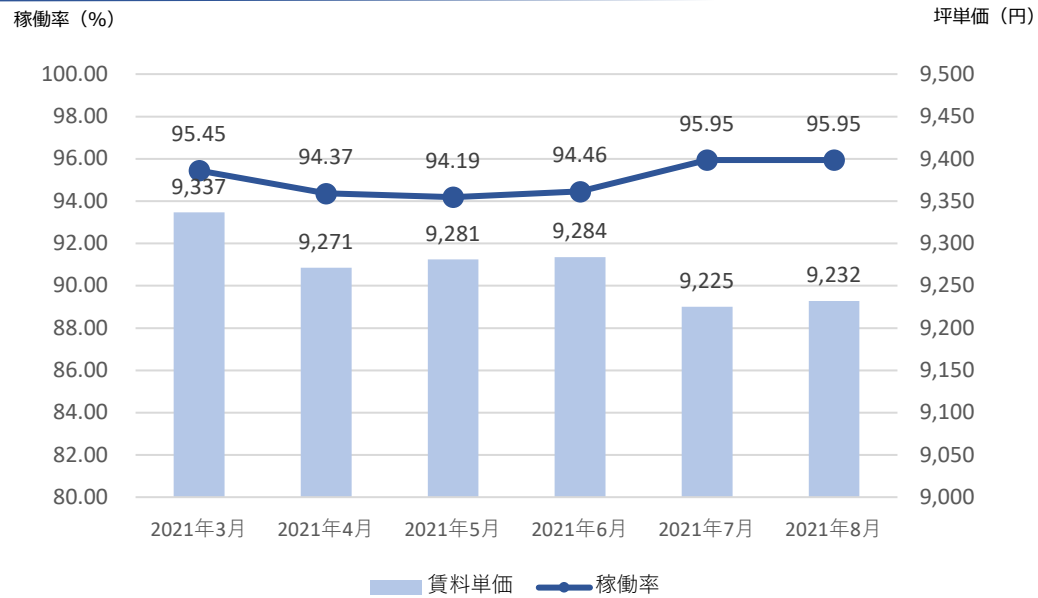


### 新規契約時



- コロナ禍の影響等でテナントとの契約更新時には賃料据え置き

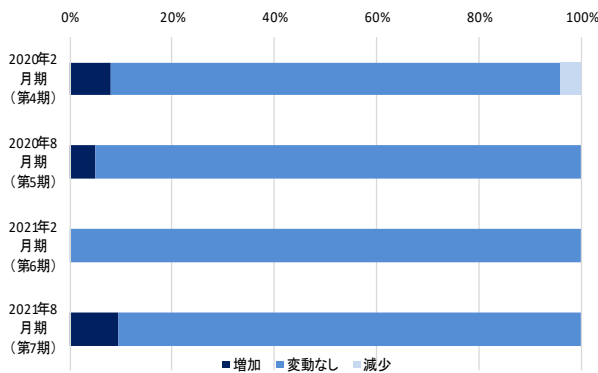
## 稼働率・賃料単価推移



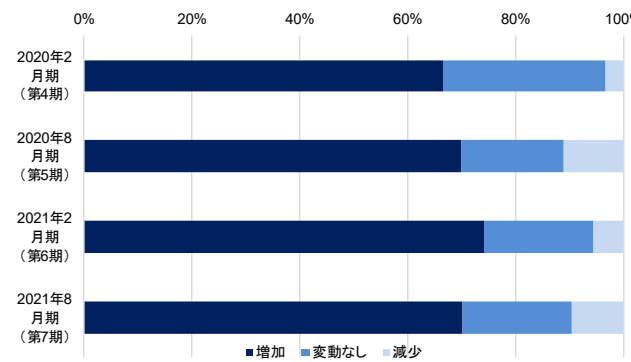
- 2021年8月期(第8期)の稼働率は95%前後で安定的に推移
- 同期間中のポートフォリオ平均の賃料坪単価も9,200円台で推移

## 賃料改定状況

### 更新時



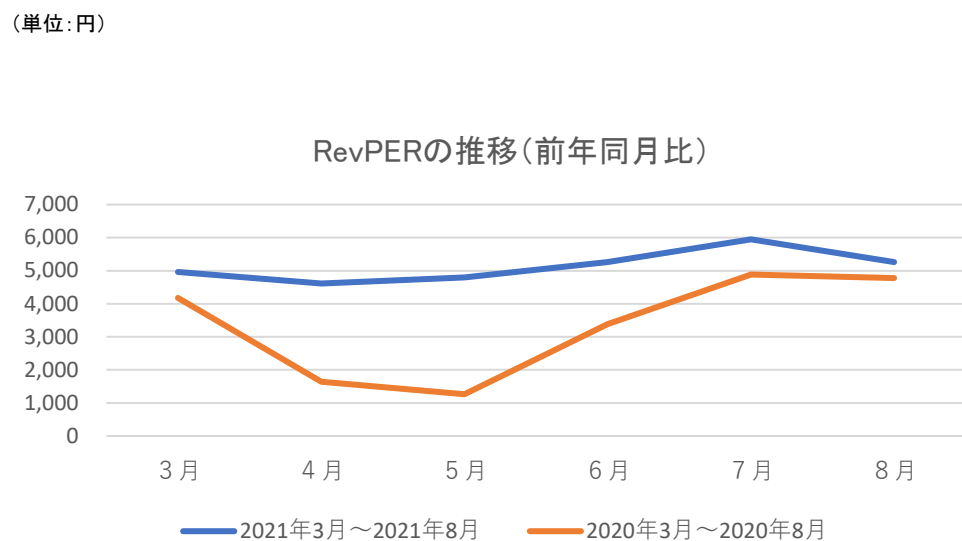
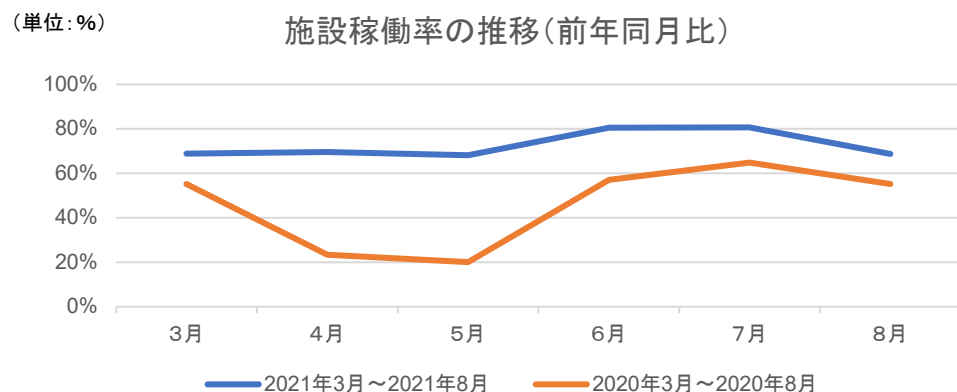
### 新規契約時



- 更新時の増額改定に回復傾向が見られる
- 新規契約時の賃料の増額は前期比で若干低下するも増額トレンドは継続



## ■ホテルセクターの施設稼働率とRevPAR



- ホテルセクターは依然コロナウイルスの影響が残るものの、前年同期比では回復傾向が見られ安定的に推移している

(注) 施設稼働率・RevPARともにオペレーター変更を行ったACCESS by LOISIR HOTEL Nagoyaを除外して計算しています

## ■ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya

- 2021年5月10日より後継オペレーターによる営業開始
- 8月には稼働率50%超となり、今後オペレーターと協働し、早期の賃料発生を目指す

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くために。  
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。

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

## 第7期

生活密着型(85%)(注)



家電住まいる館YAMADA  
松山間屋町店

家電住まいる館YAMADA  
神戸垂水店(底地)

TA湘南鵜沼海岸



コープさっぽろ春光店



イオンスタイル尾道(底地)



DCMダイキ尾道店(底地)



カインズ大宮店

## 物件追加取得後(2021年9月2日時点)

生活密着型(82%)(注)



家電住まいる館YAMADA  
松山間屋町店

家電住まいる館YAMADA  
神戸垂水店(底地)

TA湘南鵜沼海岸



コープさっぽろ春光店



イオンスタイル尾道(底地)



DCMダイキ尾道店(底地)



カインズ大宮店



アピタ名古屋南店

非日常型・コト消費型(15%)(注)



プリオ大名Ⅱ



ビッグモーター札幌清田店(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)



(仮称)ビッグモーター  
鶴巣店(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

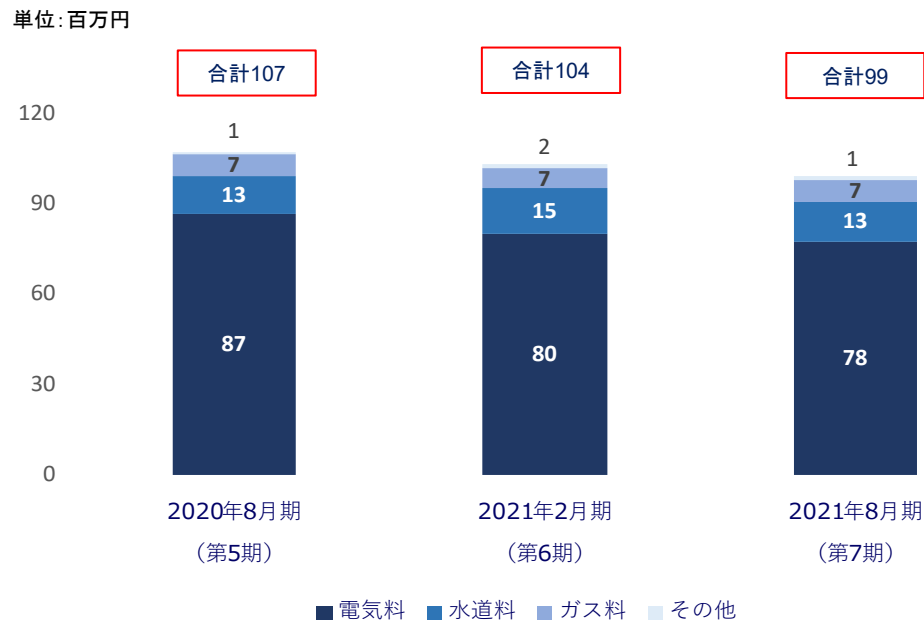
- コスト削減は過去実施してきた諸施策の結果が継続的に顕在化

## 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

## ■水道光熱費の推移(第5期～第7期)

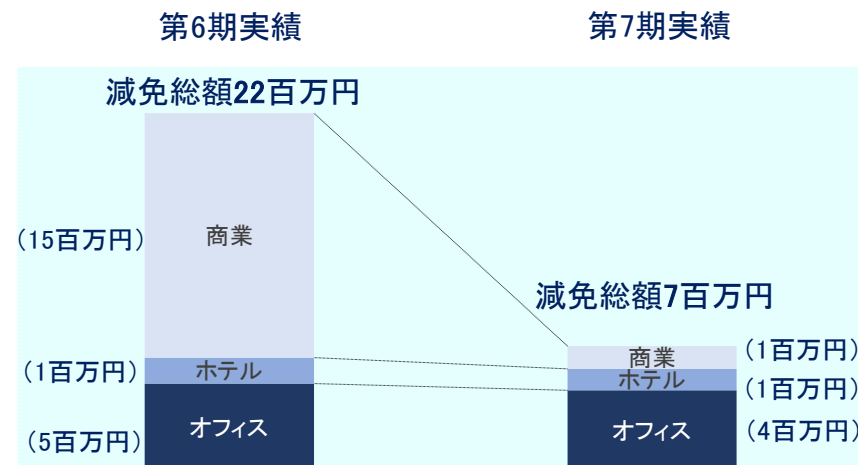
- 新電力への切り替え、LED投資等による使用電力量の減少を主因として、第6期、第7期とも減少傾向



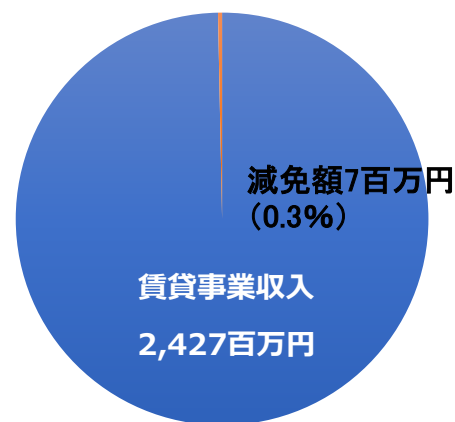
注1: 対象物件は第5期から第7期まで保有且つ水道光熱費を負担している25物件  
 注2: その他は重油、内湯供給料を含む

- 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6期の22百万円から第7期には7百万円まで減少

## テナント種別による減免・猶予実施の影響



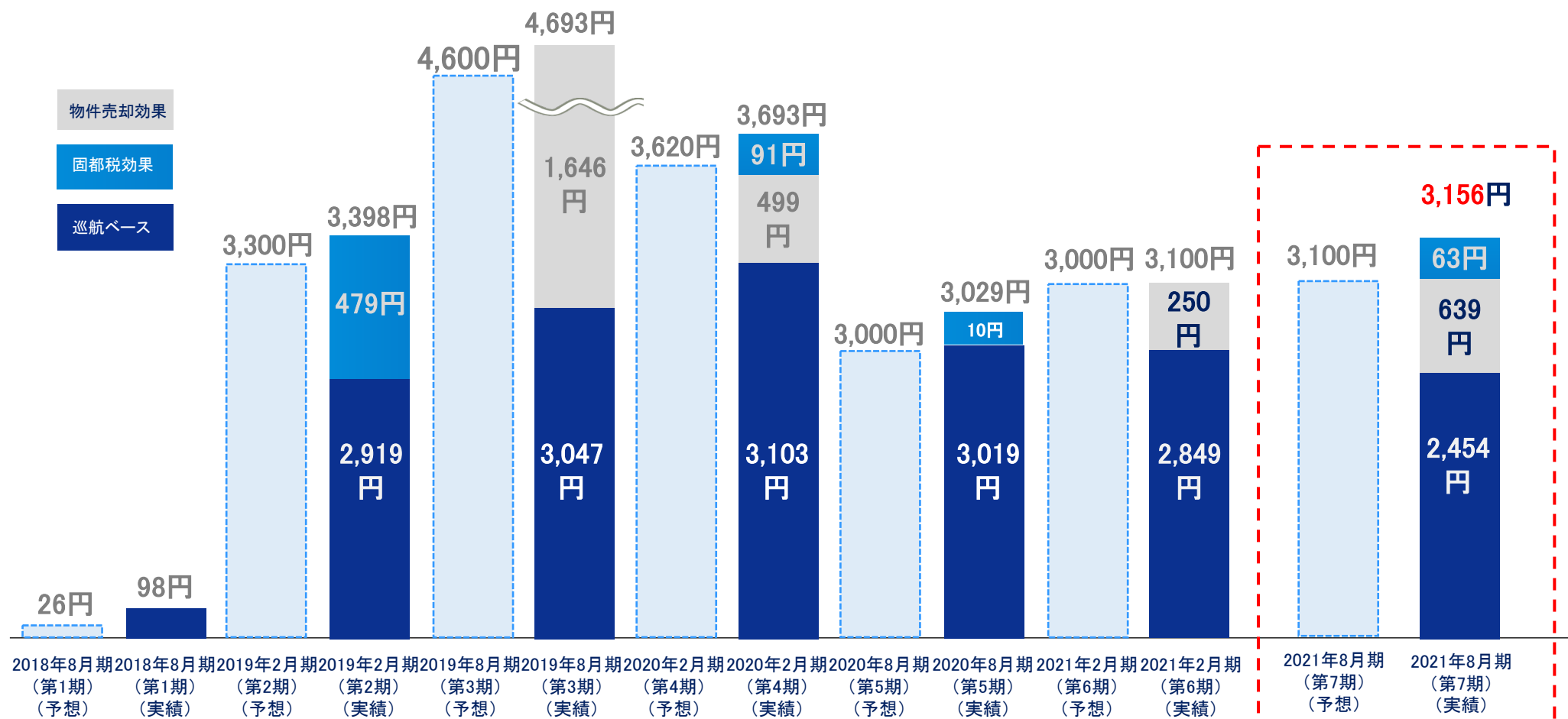
## 賃貸事業収入に占める割合



- 第5期減免総額76百万円から第6期には22百万円、第7期実績は7百万円と大幅に減少
- 賃貸事業収入2,427百万円の0.3%まで抑制され、収益に与える影響は軽微となった

# 1口当たり分配金の推移

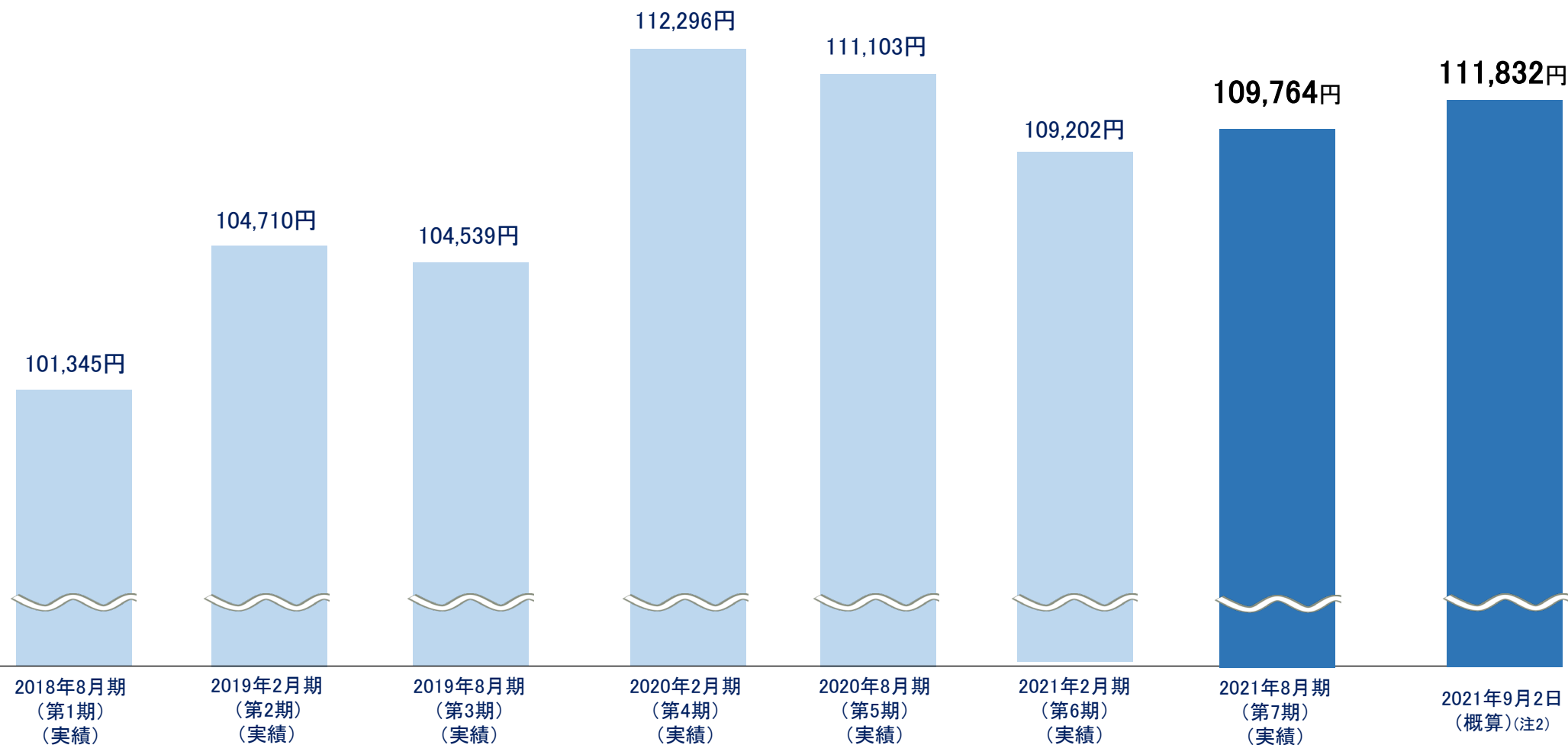
- 第7期は物件売却益を含め1口当たり分配金は**3,156円**と期初分配金予想**3,100円**に対し**+56円(+1.8%)**で着地し、売却益の一部は来期以降へ繰り越し



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6期末の109,202円から第7期末には109,764円と微増
- また、公募増資により第8期に取得の12物件<sup>(注1)</sup>の含み益によってNAVは111,832円にまで上昇



(注1) 取得12物件は川越ウエストビル、博多冷泉町ビル、ラグゼナ戸田公園、ラグゼナ戸田公園Ⅱ、ラグゼナ秋葉原、フィオレ・レジデンス出島海岸通、ラグゼナ武蔵新城、ラグゼナ流山おおたかの森、PRIME SQUARE、ウインベルコーラス聖蹟桜ヶ丘、アピタ名古屋南店、(仮称)ビッグモーター鴻巣店(底地)

(注2) 2021年9月2日の1口当たりのNAVの計算方法は以下の通り

(第7期末の純資産額-剰余金+7期末含み益+新規取得12物件の鑑定評価額総額-取得価格総額+投資口発行価額総額)÷2021年9月2日時点発行済投資口総数575,000口

## 財務指標推移

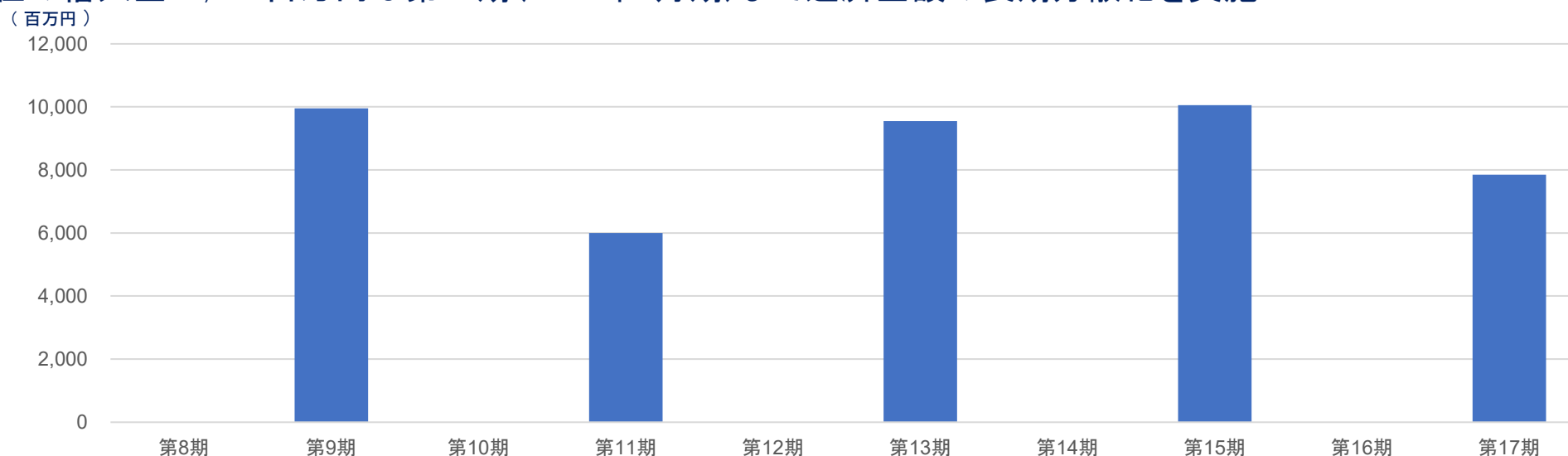
	2019年8月期 (第3期)	2020年2月期 (第4期)	2020年8月期 (第5期)	2021年2月期 (第6期)	2021年8月期 (第7期)
有利子負債残高	35,980百万円	43,400百万円	43,400百万円	43,400百万円	43,400百万円
総資産LTV	49.5%	45.9%	45.9%	46.0%	46.0%
時価LTV	46.8%	42.8%	43.1%	43.5%	43.5%
平均金利	0.47%	0.57%	0.63%	0.63%	0.63%
平均借入期間	2.2年	3.2年	3.9年	3.9年	4.3年

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17期(2026年8月期)まで返済金額の長期分散化を実施



## 発行体格付

➤ 格付けの追加取得(R&I)と見通しの変更(JCR)

### A- (安定的)

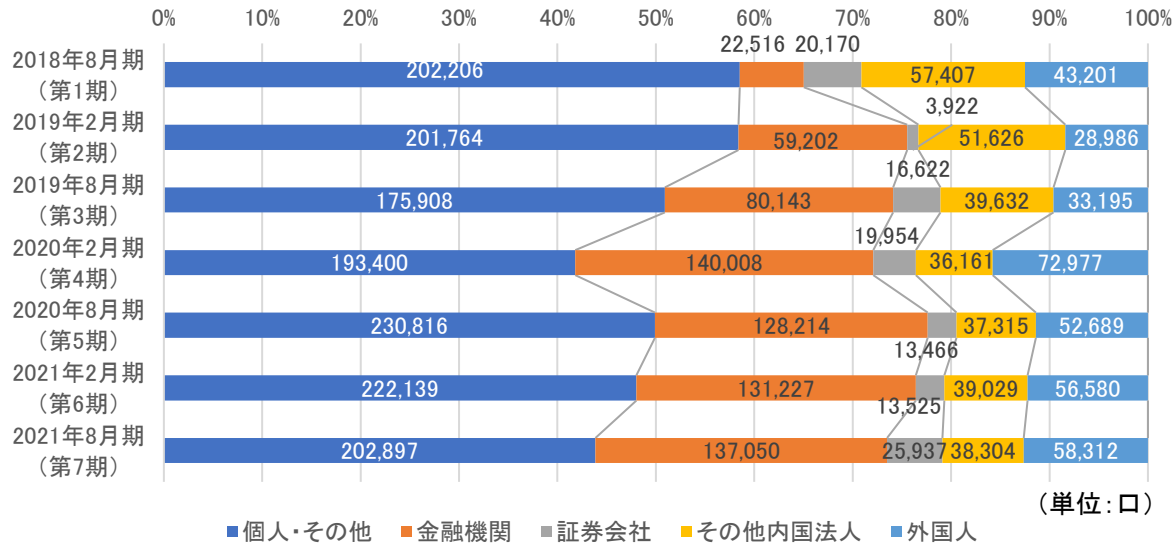
株式会社格付投資情報センター (R&I)  
(2021年3月22日取得)

### A- (ポジティブ)

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



## 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)		2021年8月 (第7期)	
個人・その他	12,291	96.5%	14,827	97.1%	15,084	97.4%	18,455	97.3%	21,032	97.5%	22,221	97.5%	22,221	97.4%
金融機関	33	0.3%	35	0.2%	40	0.3%	43	0.2%	37	0.2%	35	0.2%	39	0.2%
証券会社	20	0.2%	26	0.2%	25	0.2%	25	0.1%	26	0.1%	24	0.1%	29	0.1%
その他内国法人	359	2.8%	335	2.2%	260	1.7%	303	1.6%	324	1.5%	341	1.5%	335	1.5%
外国(法)人	36	0.3%	50	0.3%	74	0.5%	135	0.7%	150	0.7%	173	0.8%	192	0.8%
合計	12,739	100.0%	15,273	100.0%	15,483	100.0%	18,961	100.0%	21,569	100.0%	22,794	100.0%	22,816	100.0%

## 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 株式会社日本カストディ銀行(信託口)	42,234	9.1
2 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	40,563	8.8
3 野村信託銀行株式会社(投信口)	14,576	3.2
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)	8,882	1.9
7 SMBC日興証券株式会社	6,868	1.5
8 JPモルガン証券株式会社	6,235	1.3
9 近畿産業信用組合	5,590	1.2
10 株式会社レーベンコミュニティ	5,200	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



NTビル

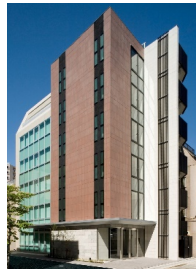


東池袋  
セントラルプレイス

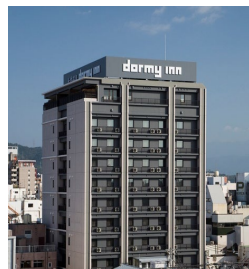
### BELS評価



ドーミーイン盛岡



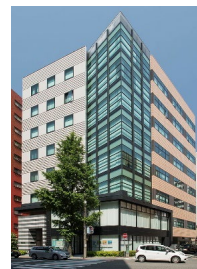
L.Biz神保町



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化工事の実施

(事例)

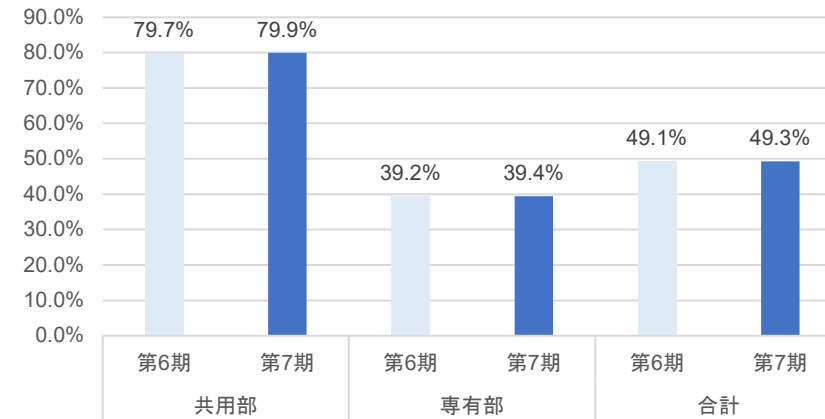


心斎橋ビル  
(専有部)



大宮NSDビル  
(専有部)

(進捗)



注: 比率は面積ベース

## 事業継続に向けた取組み

- ▶ 緊急事態宣言終了後も、引き続きオンライン会議、テレワークや時差勤務等、感染再拡大防止施策を実施
- ▶ サイバーセキュリティ問題、気候変動問題を経営課題として認識、取組み継続
- ▶ 災害備蓄や防災訓練など緊急時に対応する事業継続への取組み強化

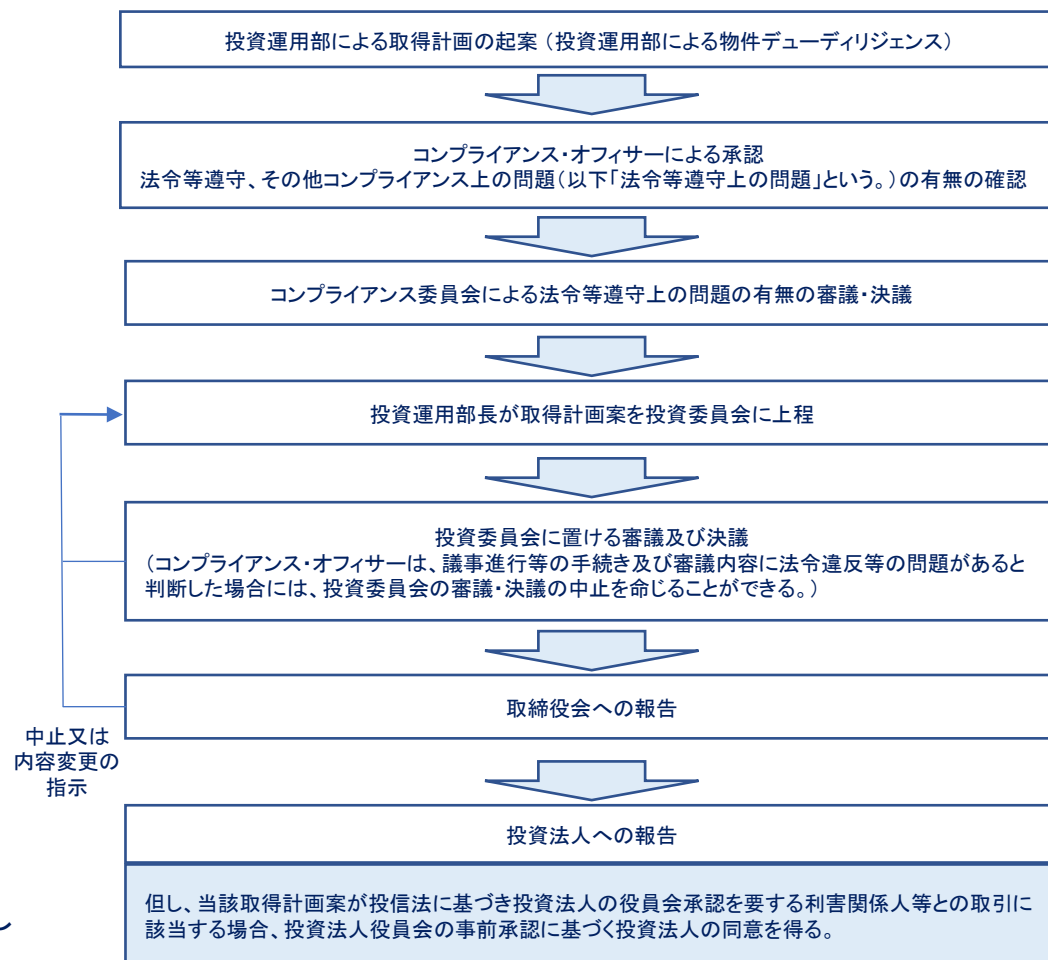
## 従業員に関する取組み

- ▶ 資格取得奨励制度の整備
- ▶ 従業員満足度調査及び結果を受けた改善への取組みを継続
- ▶ メインスポンサーであるタカラレーベンからの出向者受け入れによる運用体制強化

## ガバナンス強化に向けた取組み

- ▶ 全役職員を対象とした社内研修(コンプライアンス・ESG)の実施回数増
- ▶ メインスポンサータカラレーベン及びグループ会社は、セიმボート出資として投資口19,585口(4.2%) (第7期末現在)を保有
- ▶ 資産運用会社においては、物件の譲渡報酬を収受しない報酬体系を継続
- ▶ 利害関係者からの取得意思決定は右記フロー参照

## 利害関係者からの取得意思決定フロー



## Ⅲ. 2022年2月期(第8期)・2022年8月期(第9期) 運用戦略

# 2022年2月期(第8期)/2022年8月期(第9期) 業績予想

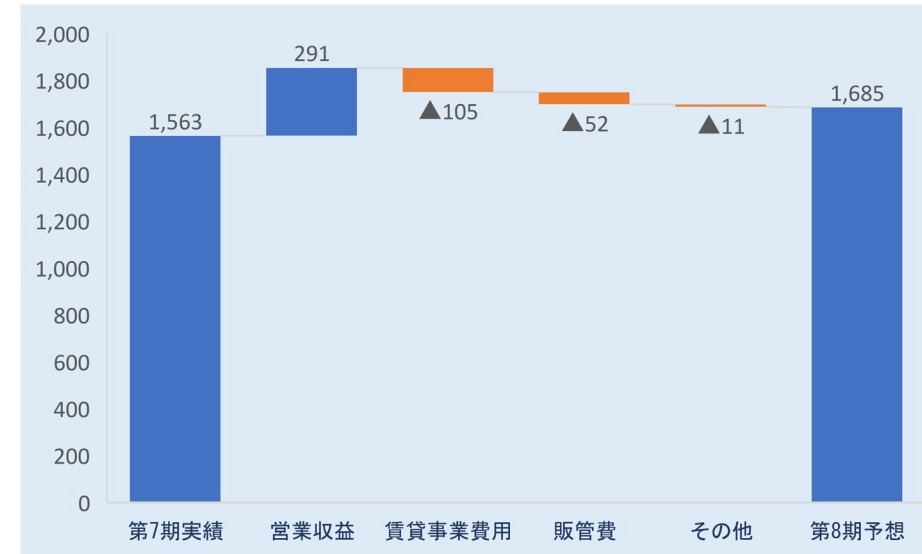
(単位:百万円)

	第7期実績	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)	3,061	3,353	+291	▲457 売却益の剥落 +792 新規取得物件の期中収益 ▲21 売却物件の期中収益剥落 ▲23 その他
営業利益(百万円)	1,843	1,977	+133	+291 営業収益増 ▲185 物件取得による費用増加 ▲32 物件取得による控除対象外消費税増加 +48 その他
経常利益(百万円)	1,621	1,687	+65	+133 営業利益増 ▲37 新規借入による利息増加 ▲31 新規借入による融資関連費用増加
当期純利益(百万円)	1,563	1,685	+121	+65 経常利益増 +56 法人税等の減少
分配金総額(百万円)	1,459	1,725	+265	+121 当期純利益加 +144 7期内部留保▲104、8期内部留保の充当+40
1口当たり分配金(利益超過分配金含む)(円)	3,156	3,000	▲156	7期末発行済投資口総数:462,500口 8期末発行済投資口総数:575,000口

	第8期予想	第9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)	3,353	3,398	+44	+27 稼働改善による増(NT、東池袋、心齋橋、東海通) ▲31 解約違約金剥落(サムティ新大阪センタービル) +21 段階賃料による増加(ビッグモーター鴻巣店) +27 変動賃料発生(ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya)
営業利益(百万円)	1,977	1,865	▲111	+44 営業収益増 ▲36 賃貸事業費用の減少(修繕費、リーシング費用等) ▲78 固都税発生 ▲25 控除対象外消費税増加
経常利益(百万円)	1,687	1,569	▲117	▲111 営業利益減
当期純利益(百万円)	1,685	1,568	▲117	▲117 経常利益減
分配金総額(百万円)	1,725	1,610	▲115	▲117 当期純利益減
1口当たり分配金(利益超過分配金含む)(円)	3,000	2,800	▲200	期末発行済投資口総数:575,000口

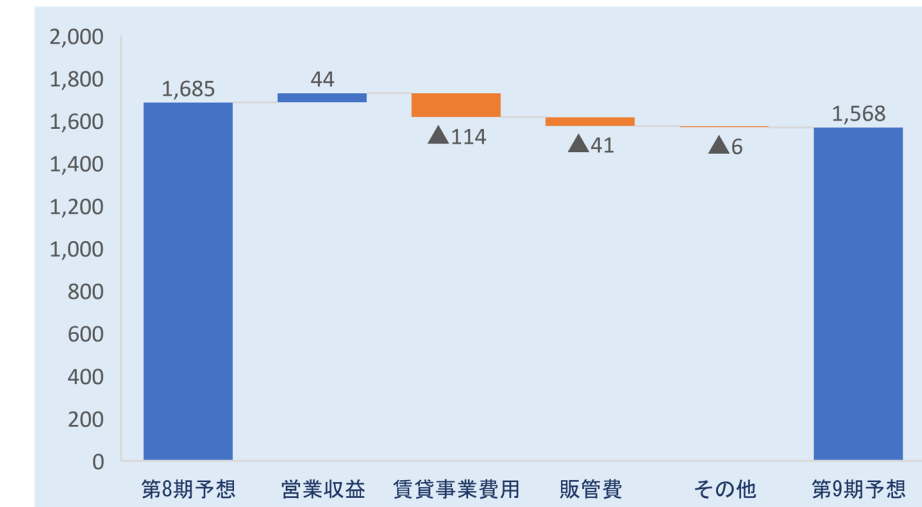
当期純利益変動(第7期実績 vs 第8期予想)

(単位:百万円)



当期純利益変動(第8期予想 vs 第9期予想)

(単位:百万円)





- 第7期に資産入替を行い、新規取得の物件により安定的なキャッシュフローを強化
- 第8期初には公募増資により新規12物件を取得し資産規模・収益規模を拡大

物件名称	O-19	R-10	C-07	C-08	C-09	C-10
	代々木一丁目ビル	ラグゼナ門真	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)	カインズ大宮店
						
アセットタイプ	オフィス	住宅	商業施設・その他	商業施設・その他	商業施設・その他	商業施設・その他
取得日	2021年4月30日	2021年4月13日	2021年3月1日	2021年5月19日	2021年4月1日	2021年7月1日
取得価格(百万円)	1,850	2,000	900	1,610	1,170	2,520
取得時鑑定評価額(百万円)	2,040	2,110	1,020	1,790	1,220	2,580
所在地	東京都渋谷区	大阪府門真市	広島県尾道市	北海道札幌市清田区	広島県尾道市	埼玉県さいたま市西区
階数/戸数	地上5階	地上15階/154戸	-	-	-	地上4階
建築時期	2010年7月	2020年11月	-	-	-	1998年12月
最寄り駅・アクセス	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	京阪本線、大阪モノレール「門真市」駅徒歩3分	JR山陽本線「尾道」駅徒歩7分	JR函館本線・千歳線・札沼線「札幌」駅より南東方約11km	JR山陽本線「尾道」駅徒歩5分	JR川越線「西大宮」駅約1.9km
主なテナント	非開示	個人	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	株式会社カインズ



## 川越ウエストビル

オフィス



### <地上9階建ての中規模オフィスビル>

- 本物件は、JR川越線・東武東上線「川越」駅徒歩1分に所在し、東京の主要ターミナル駅へのアクセスが容易な立地に所在している物件です。「川越」駅は、埼玉県内における主要ターミナル駅のひとつであり、中高層オフィスビル、店舗ビル及び共同住宅等が建ち並び大手、中小企業の支店、営業所としての利用、クリニック、薬局、美容、学習塾等の顧客誘引性を重視するテナントの様々な需要に対応可能であり、また、地域特性である交通利便性の高さから、様々な業種業態の需要を取り込むことが可能です

#### 物件概要

取得価格	2,600百万円
鑑定評価額	2,740百万円
延床面積	2,898.01㎡
鑑定NOI利回り	5.0%
償却後鑑定NOI利回り	4.4%
所在地	埼玉県川越市脇田本町1-5
アクセス	JR川越線、東武東上線「川越」駅徒歩1分
用途	オフィス
竣工	1996年9月
売主	非開示
取得日	2021年9月2日
稼働率	100.0%

## 博多冷泉町ビル

オフィス



### <2020年12月竣工の地上10階建て、基準階面積約70坪の新築中規模オフィスビル>

- 本物件は、福岡県有数のビジネスエリアである祇園・呉服町エリアに立地している物件です
- 福岡市営地下鉄空港線「祇園」駅から徒歩3分、同箱崎線「呉服町」駅から徒歩4分の距離に位置し、博多や天神等の福岡中心部へのアクセスが容易な立地です
- 交通利便性の高さに加え、新築ビルならではの省エネ性能や停電時のBCP(事業継続計画)対応機能を備え、各階が20坪前後での3分割まで対応可能なフレキシビリティも有していることから、大手企業から中小規模の企業まで幅広いテナント需要に対応できる物件です

#### 物件概要

取得価格	2,700百万円
鑑定評価額	2,810百万円
延床面積	2,838.13㎡
鑑定NOI利回り	4.2%
償却後鑑定NOI利回り	3.4%
所在地	福岡県福岡市博多区冷泉町10-23
アクセス	福岡市営地下鉄空港線「祇園」駅徒歩3分
用途	オフィス
竣工	2020年12月
売主	非開示
取得日	2021年9月2日
稼働率	100.0%

## ラグゼナ戸田公園

住宅



### ＜タカラレーベンが開発した23㎡のコンパクトタイプ50戸の単身者向けマンション＞

- 本物件が所在するJR埼京線「戸田公園」駅エリアは、都心の主要ターミナル駅である「池袋」駅、「新宿」駅及び「渋谷」駅へ直通でのアクセスが可能な利便性の高いエリアで、本物件は駅徒歩9分に所在し、快速電車も停車するため都心の主要ターミナル駅へのアクセスが容易な立地に所在する物件です
- 2021年3月竣工で、高いデザイン性と充実した設備による快適性と住環境の良さにより単身世帯のニーズに応えられる物件です

#### 物件概要

取得価格	910百万円
鑑定評価額	978百万円
延床面積	1,276.05㎡
鑑定NOI利回り	4.6%
償却後鑑定NOI利回り	3.4%
所在地	埼玉県戸田市上戸田2-8-7
アクセス	JR埼京線「戸田公園」駅徒歩9分
用途	住宅
竣工	2021年3月
売主	株式会社タカラレーベン
取得日	2021年9月2日
稼働率	100.0%

## ラグゼナ戸田公園II

住宅



### ＜タカラレーベンが開発した53㎡～57㎡のファミリータイプ35戸のマンション＞

- 本物件が所在するJR埼京線「戸田公園」駅エリアは、都心の主要ターミナル駅である「池袋」駅、「新宿」駅及び「渋谷」駅へ直通でのアクセスが可能な利便性の高いエリアで、本物件は駅徒歩9分に所在し、快速電車も停車するため都心の主要ターミナル駅へのアクセスが容易な立地に所在する物件です
- 2021年3月竣工で高いデザイン性と充実した設備による快適性と住環境の良さにより多様なテナントニーズに応えられる物件です

#### 物件概要

取得価格	1,200百万円
鑑定評価額	1,240百万円
延床面積	2,088.42㎡
鑑定NOI利回り	4.5%
償却後鑑定NOI利回り	3.4%
所在地	埼玉県戸田市本町1-10-14
アクセス	JR埼京線「戸田公園」駅徒歩9分
用途	住宅
竣工	2021年3月
売主	株式会社タカラレーベン
取得日	2021年9月2日
稼働率	100.0%

(注) 各物件の稼働率は9月末時点の稼働率を記載しています



## ラグゼナ秋葉原

住宅



＜タカラレーベンが開発した2021年3月に竣工の57戸の新築マンション＞

- 住戸は25.28㎡～49.21㎡までの複数のプランを有するコンパクトタイプのマンションで東京メトロ日比谷線「仲御徒町」駅徒歩7分、都営地下鉄大江戸線「新御徒町」駅徒歩8分、JR山手線「秋葉原」駅徒歩11分に所在し、複数路線が利用可能なことによる東京都内各所への優れたアクセスを有するのみならず、充実した周辺環境により、生活利便性も兼ね備えた立地です。また、JR山手線「秋葉原」駅周辺のエリアは、世界有数の電気街及びサブカルチャーの中心地として高い繁華性を有するとともに、オフィスビル、商業店舗ビル及び共同住宅が建ち並ぶ利便性の高いエリアです

### 物件概要

取得価格	2,300百万円
鑑定評価額	2,440百万円
延床面積	2,118.68㎡
鑑定NOI利回り	3.8%
償却後鑑定NOI利回り	3.2%
所在地	東京都台東区台東2-13-10
アクセス	JR山手線「秋葉原」駅徒歩11分
用途	住宅
竣工	2021年3月
売主	株式会社タカラレーベン
取得日	2021年9月2日
稼働率	88.9%

## フィオレ・レジデンス出島海岸通

住宅



＜地上10階建、住戸54戸、25㎡を中心とするシングルタイプのマンション＞

- 南海本線「湊」駅徒歩4分に所在し、大阪府を代表するターミナル駅のひとつである「なんば」駅への良好なアクセスを有するエリアに所在する物件です
- 本物件は2007年10月に竣工した物件で、本物件が接する幹線道路の西側には大手企業の工場や物流施設が集積していることから、単身世帯のニーズが見込める物件です

### 物件概要

取得価格	560百万円
鑑定評価額	591百万円
延床面積	1,686.12㎡
鑑定NOI利回り	5.4%
償却後鑑定NOI利回り	4.2%
所在地	大阪府堺市堺区出島海岸通1-4-9
アクセス	南海本線「湊」駅徒歩4分
用途	住宅
竣工	2007年10月
売主	株式会社タカラレーベン
取得日	2021年9月2日
稼働率	83.2%

(注) 各物件の稼働率は9月末時点の稼働率を記載しています

## ラグゼナ武蔵新城

住宅



### 〈タカラレーベンが開発した88戸の新築シングルタイプマンション〉

- 本物件は、JR南武線「武蔵新城」駅徒歩9分に所在し、「武蔵小杉」駅をはじめとしたターミナル駅へのアクセスも優れていることから、周辺エリアの生活利便性のみならず、都心への通勤利便性も兼ね備えた立地に所在している物件です
- JR南武線「武蔵新城」駅周辺のエリアは、「西友武蔵新城店」や「生鮮&業務スーパー武蔵新城店」をはじめとした物販店舗や飲食店が充実していることから、利便性の高いエリアで、住戸は25.83㎡～29.91㎡までの複数のプランを有するシングルタイプのマンションであり、高いデザイン性と充実した設備による快適性により、生活利便性を求める単身世帯のニーズに応えられる物件です

#### 物件概要

取得価格	1,900百万円
鑑定評価額	1,970百万円
延床面積	2,509.30㎡
鑑定NOI利回り	4.5%
償却後鑑定NOI利回り	3.6%
所在地	神奈川県川崎市高津区末長4-19-25
アクセス	JR南武線「武蔵新城」駅徒歩9分
用途	住宅
竣工	2021年6月
売主	株式会社タカラレーベン
取得日	2021年9月2日
稼働率	100.0%

## ラグゼナ流山おおたかの森

住宅



### 〈タカラレーベンが開発した住戸80戸、店舗2区画のマンション〉

- 本物件はつくばエクスプレス「流山おおたかの森」駅徒歩3分に所在し、良好な住環境のみならず、東京の主要ターミナル駅へのアクセスが容易な立地です
- 本物件は、住戸は32.34㎡～67.01㎡までの複数のプランを有しており、高いデザイン性と充実した設備による快適性により、単身世帯からファミリーまでの多様なテナントニーズに応えられる物件です
- つくばエクスプレス「流山おおたかの森」駅周辺のエリアは、JR山手線「秋葉原」駅をはじめとした都心の主要ターミナル駅への良好なアクセスを有することから注目を集め、大型商業施設及び共同住宅の新規開発が盛んに行われているエリアです

#### 物件概要

取得価格	2,840百万円
鑑定評価額	3,000百万円
延床面積	5,466.29㎡
鑑定NOI利回り	4.8%
償却後鑑定NOI利回り	3.7%
所在地	千葉県流山市おおたかの森西1-3-2
アクセス	つくばエクスプレス「流山おおたかの森」駅徒歩3分
用途	住宅
竣工	2019年8月
売主	IS3号
取得日	2021年9月2日
稼働率	97.2%

(注) 各物件の稼働率は9月末時点の稼働率を記載しています



## PRIME SQUARE

住宅



### <地上10階建、住戸42戸のシングルタイプマンション>

- JR総武線「船橋」駅徒歩5分、京成電鉄本線「船橋」駅徒歩7分に所在し、東京都心及び首都圏各所へのアクセスが容易な立地に所在する物件です
- 本物件は、21.02㎡～37.72㎡までの複数のプランを有するシングルタイプのマンションで高いデザイン性と充実した設備による快適性により、生活利便性を求める単身世帯のニーズに応えられる物件です

#### 物件概要

取得価格	620百万円
鑑定評価額	718百万円
延床面積	1,125.49㎡
鑑定NOI利回り	5.3%
償却後鑑定NOI利回り	4.3%
所在地	千葉県船橋市本町5-15-23
アクセス	JR総武線「船橋」駅徒歩5分
用途	住宅
竣工	2008年12月
売主	IS3号
取得日	2021年9月2日
稼働率	100.0%

## ウインベルコーラス聖蹟桜ヶ丘

住宅



### <商業店舗ビル及び共同住宅が建ち並ぶ利便性の高いエリアに所在するマンション>

- 国内で最大の乗降客数を有するJR「新宿」駅へのアクセスに優れる京王線「聖蹟桜ヶ丘」駅徒歩10分に所在するアクセス良好な物件です
- 本物件は、大規模修繕等のバリューアップ工事が実施されたことで今後の物件競争力の維持が見込め、充実した周辺環境による快適性により単身世帯のニーズに応えられる物件です

#### 物件概要

取得価格	730百万円
鑑定評価額	828百万円
延床面積	2,006.37㎡
鑑定NOI利回り	5.7%
償却後鑑定NOI利回り	4.8%
所在地	東京都多摩市一ノ宮1-26-8
アクセス	京王線「聖蹟桜ヶ丘」駅徒歩10分
用途	住宅
竣工	1997年5月
売主	IS3号
取得日	2021年9月2日
稼働率	94.3%

## アピタ名古屋南店

商業施設



### <主要生活道路に近接するアクセス良好な商業施設>

- 本物件は「名古屋」駅から南に8km圏内、名古屋市南部の住宅集積エリアに位置しており、南北に走る基幹道路である国道247号(知多街道)を始めとした主要生活道路に近接しており、交通アクセスに恵まれた立地です。
- 本物件は、開業以来、地域住民から高い支持を受けている食品と暮らしのフロアをはじめとして、ファッションと憩いのフロア、住まいと子供のフロアの3層構成で様々な商品とサービスを提供しており、今後も安定した運用が期待可能です。
- 名古屋鉄道常滑線「道德」駅より徒歩6分程度の距離に位置する他、基幹道路である国道247号(知多街道)に近接していることから、自動車でのアクセスにも優れた立地です。

#### 物件概要

取得価格	7,800百万円
鑑定評価額	8,240百万円
延床面積	37,651.26㎡
鑑定NOI利回り	5.2%
償却後鑑定NOI利回り	4.6%
所在地	愛知県名古屋市南区豊田4-9-47
アクセス	名古屋鉄道常滑線「道德」駅徒歩6分
用途	商業施設
竣工	1996年7月
売主	非開示
取得日	2021年9月2日
稼働率	100.0%

## (仮称)ビッグモーター鴻巣店(底地)



### <交通アクセス良好で広範囲の顧客誘引可能な店舗敷地>

- 周辺エリアは首都圏50km圏内という地理的条件に恵まれ、東京のベッドタウンとして住宅開発が進んだエリアで本物件は国道17号線に面しており交通アクセスに恵まれた立地条件の物件です
- 地域密着型商業施設の底地で鴻巣市内における主要幹線道路のひとつである国道17号線に間口約160m程度に渡って面しており、敷地規模を活かして中古車・新車の販売を行う際の販売店舗としての役割のみならず、メンテナンス等の各種サービスを提供する機能を備えた店舗敷地であり、今後の安定運用が期待できる物件です

#### 物件概要

取得価格	2,150百万円
鑑定評価額	2,260百万円
延床面積	-
鑑定NOI利回り	4.5%
償却後鑑定NOI利回り	4.5%
所在地	埼玉県鴻巣市箕田3440
アクセス	JR高崎線「鴻巣」駅車で約11分
用途	商業施設
竣工	-
売主	日本商業開発株式会社
取得日	2021年9月2日
稼働率	100.0%

(注) 各物件の稼働率は9月末時点の稼働率を記載しています



## 外部成長戦略

---

- ポートフォリオの質の向上、安定性の向上
- 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
- 運用会社独自のネットワークを活用することによる取得機会の増大

## 内部成長戦略

---

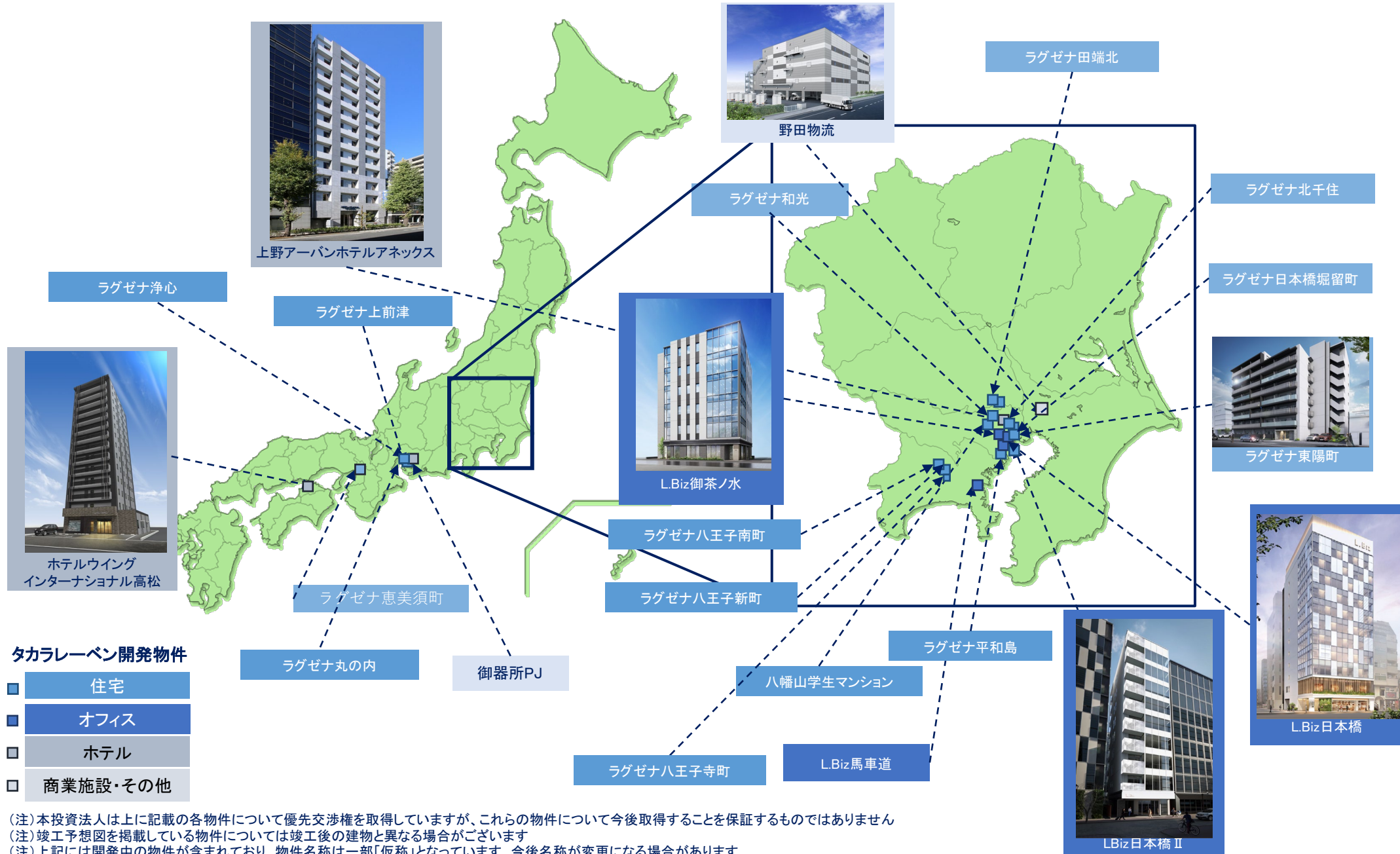
- コスト削減と管理水準の向上につながる管理会社の切替を検討
- 新規取得物件のLED化工事の実施(コスト削減及び環境への配慮)と電力契約の切替によるコスト削減
- 物件競争力向上のための適時適切な資本的支出の実施
- レントギャップの解消に向け契約更新時等の交渉を実施

## 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

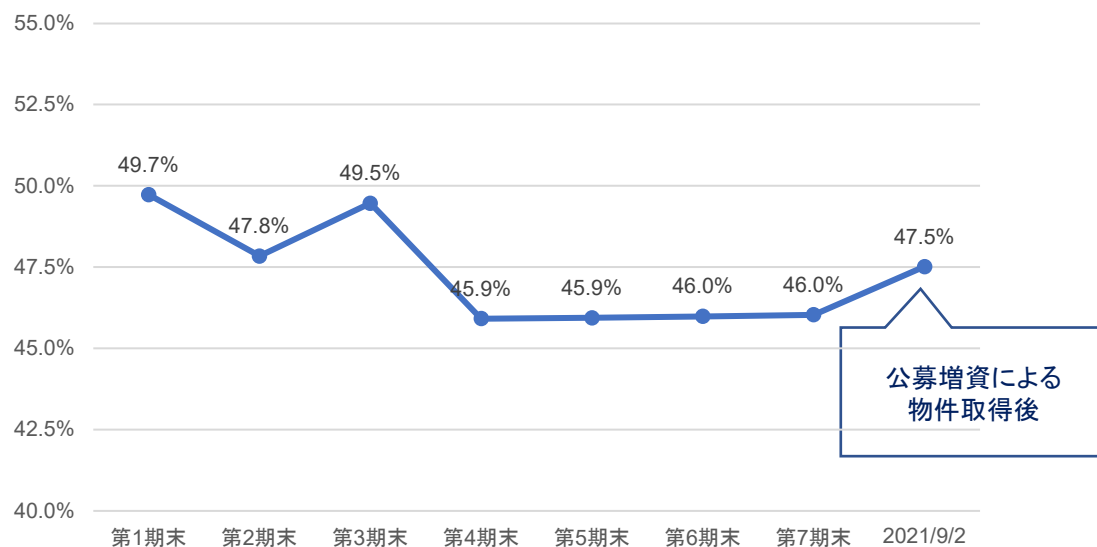
## ➤ メインスポンサーであるタカラレーベンの開発力を活用した豊富なパイプライン



## 総資産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4期以降第7期末までは物件入替等もあり総資産LTVは安定的に推移するも公募増資による物件取得後には47.5%へ若干上昇

### 総資産LTV



総資産LTV=期末有利子負債額÷総資産額

(注)9月2日時点の総資産LTVは有利子負債総額÷(第7期末総資産額+取得物件12物件の取得価格で算出しています)

## 信用格付の状況

- 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)を追加取得
- 2021年6月29日付で株式会社日本格付研究所の長期発行体格付がA-(安定的)からA-(ポジティブ)に見直し変更

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-	ポジティブ

資産規模拡大や資産入替等を通じ、リスクを低減、運用の長期安定化に努める  
それにより格付向上を図り、資金調達手段の多様化及び融資借入条件の良化を目指す

## 中期的な巡航分配金目標は**3,500円**

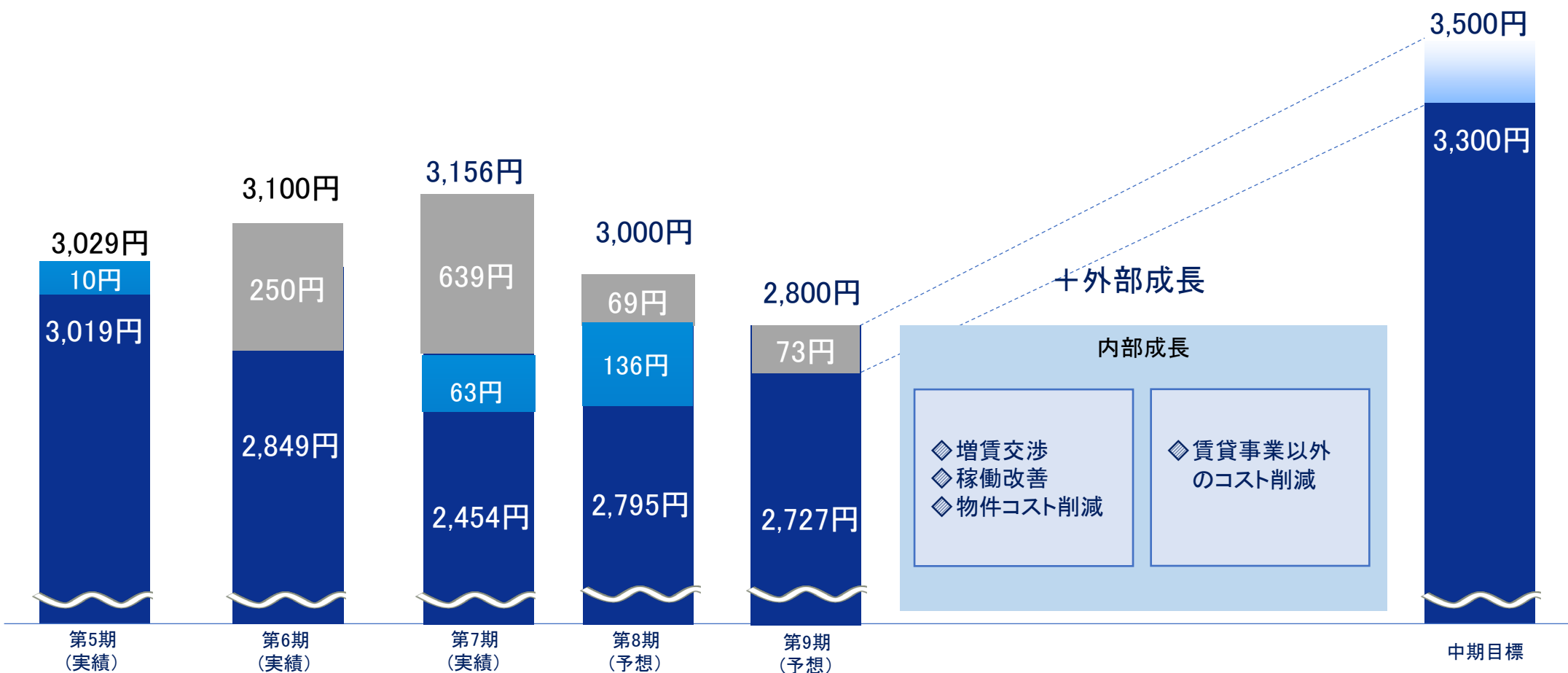
- 新型コロナウイルスの影響は長期には及ばないと想定し、中期目標の水準は維持
- 内部成長のみで3,300円
- PO等を伴った外部成長を加味して分配金3,500円を目指す

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

## IV. Appendix

# 個別物件の稼働率(オフィス・住宅)

(単位:%)

用途	物件番号	物件名	2021年 3月末	2021年 4月末	2021年 5月末	2021年 6月末	2021年 7月末	2021年 8月末
オフィス	O-01	NTビル	100.0	94.0	94.0	89.4	89.4	92.2
	O-02	東池袋セントラルプレイス	98.3	98.3	98.3	98.3	98.3	98.3
	O-03	名古屋センタープラザビル	100.0	100.0	100.0	100.0	96.2	96.2
	O-05	大宮NSDビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	O-06	サムティ新大阪センタービル	100.0	100.0	94.5	94.5	94.5	94.5
	O-07	博多祇園ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	O-08	中央博労町ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	O-09	L.Biz神保町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	O-10	心齋橋ビル	86.2	86.2	86.2	86.2	86.2	86.2
	O-11	L.Biz仙台	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	O-12	仙台日興ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	O-14	長野セントラルビル	97.2	98.7	88.6	88.6	88.6	88.6
	O-17	山形駅前通ビル	71.9	71.9	71.9	71.9	71.9	71.9
	O-18	赤坂川瀬ビル	91.2	91.2	100.0	100.0	100.0	100.0
	O-19	代々木一丁目ビル	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	オフィス合計		98.0	97.1	96.2	95.4	94.8	95.3
住宅	R-01	アマーレ東海通	92.7	87.8	85.8	85.8	86.8	86.8
	R-02	ドーミー浮間舟渡	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	R-03	ベネフィス博多南グランスウィート	97.3	92.2	92.2	93.5	98.5	97.2
	R-04	ラグゼナ東高円寺	88.1	87.8	90.4	92.2	94.9	89.8
	R-06	ジェシシティ八丁堀	97.1	99.0	97.1	95.1	96.1	98.1
	R-07	ラグゼナ平和台	94.5	92.7	92.6	93.8	97.4	96.8
	R-08	ラグゼナ勝どき	100.0	92.5	85.4	89.3	84.4	89.3
	R-09	ラグゼナ本厚木	97.3	97.3	98.7	97.3	100.0	100.0
	R-10	ラグゼナ門真	—	99.3	99.3	98.5	98.6	99.3
		住宅合計		95.7	94.5	94.0	94.3	96.0

(注) R-05アルファスペース都立大は譲渡済の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	2021年 3月末	2021年 4月末	2021年 5月末	2021年 6月末	2021年 7月末	2021年 8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
	H-02	ホテルサンシャイン宇都宮	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	H-03	ドーミーイン盛岡	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	H-04	ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	ホテル合計		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
商業・ その他	C-01	プリオ大名Ⅱ	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-02	コープさっぽろ春光店	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
	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
	C-07	イオンスタイル尾道(底地)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-08	ビックモーター札幌清田店(底地)	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-09	DCMダイキ尾道店(底地)	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-10	カインズ大宮店	—	—	—	—	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			98.6	98.0	97.8	97.6	97.8	98.0

(注) R-05アルファスペース都立大は譲渡済のため上表に含めていません

用途	物件番号	物件名	取得価格 (百万円)	期末帳簿 価格 (百万円)	2021年2月期（第6期）			2021年8月期（第7期）			差異			鑑定評価額 一帳簿価額 (第7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	12,427	13,400	555	3.9	13,000	547	3.9	▲ 400	▲ 8	—	572
	O-02	東池袋セントラルプレイス	9,780	9,890	10,600	427	3.9	10,500	426	3.9	▲ 100	▲ 1	—	609
	O-03	名古屋センタープラザビル	4,870	5,122	4,880	263	4.9	5,020	267	4.9	140	3	—	▲ 102
	O-05	大宮NSDビル	3,493	3,522	3,960	192	4.6	3,960	194	4.6	—	1	—	437
	O-06	サムティ新大阪センタービル	3,450	3,406	3,600	177	4.4	3,590	174	4.3	▲ 10	▲ 2	▲ 0.1	183
	O-07	博多祇園ビル	2,500	2,478	2,780	123	4.3	2,850	124	4.2	70	0	▲ 0.1	371
	O-08	中央博労町ビル	1,485	1,481	1,920	90	4.2	1,950	91	4.1	30	1	▲ 0.1	468
	O-09	LBiz神保町	1,006	1,014	1,140	45	3.8	1,140	45	3.8	—	▲ 0	—	125
	O-10	心齋橋ビル	772	767	777	39	4.3	777	38	4.2	—	▲ 0	▲ 0.1	9
	O-11	LBiz仙台	1,680	1,650	1,830	95	4.7	1,840	94	4.7	10	▲ 0	—	189
	O-12	仙台日興ビル	1,740	1,749	1,800	88	4.3	1,800	89	4.3	—	0	—	50
	O-14	長野セントラルビル	898	927	952	62	5.7	927	60	5.7	▲ 25	▲ 1	—	▲ 0
	O-17	山形駅前通ビル	600	613	651	43	5.7	634	42	5.7	▲ 17	▲ 1	—	20
	O-18	赤坂川瀬ビル	690	712	734	29	3.6	751	28	3.5	17	▲ 0	▲ 0.1	38
	O-19	代々木一丁目ビル	1,850	1,932	—	—	—	2,040	74	3.4	—	—	—	107
オフィス合計			47,165	47,698	49,024	2,235	—	50,779	2,302	—	▲ 285	▲ 7	—	3,080
住宅	R-01	アマレ東海通	1,100	1,069	1,230	60	4.6	1,220	59	4.6	▲ 10	▲ 0	—	150
	R-02	ドミー浮間舟渡	1,080	1,090	1,140	57	4.5	1,130	57	4.5	▲ 10	▲ 0	—	39
	R-03	ベネフィス博多南グランスウィート	1,032	1,009	1,120	55	4.6	1,140	54	4.5	20	▲ 0	▲ 0.1	130
	R-04	ラグゼナ東高円寺	1,060	1,071	1,090	44	3.9	1,120	44	3.8	30	▲ 0	▲ 0.1	48
	R-06	ジェイシティ八丁堀	1,200	1,193	1,280	64	4.8	1,280	64	4.8	—	▲ 0	—	86
	R-07	ラグゼナ平和台	3,910	3,889	4,350	181	4.0	4,410	179	3.9	60	▲ 1	▲ 0.1	520
	R-08	ラグゼナ勝どき	1,120	1,111	1,280	48	3.7	1,290	47	3.6	10	▲ 0	▲ 0.1	178
	R-09	ラグゼナ本厚木	705	720	744	38	4.8	761	38	4.7	17	▲ 0	▲ 0.1	40
	R-10	ラグゼナ門真	2,000	2,039	—	—	—	2,140	96	4.4	—	—	—	100
	住宅合計			13,207	13,195	12,234	550	—	14,491	643	—	117	▲ 3	—

用途	物件番号	物件名	取得価格 (百万円)	期末 帳簿 価格 (百万円)	2021年2月期(第6期)			2021年8月期(第7期)			差異			鑑定評価額 一帳簿価額 (第7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	2,329	2,550	131	5.0	2,550	131	5.0	—	▲0	—	220
	H-02	ホテルサンシャイン宇都宮	2,000	2,112	2,070	116	5.1	2,080	117	5.1	10	0	—	▲32
	H-03	ドーミーイン盛岡	2,520	2,441	2,570	130	4.9	2,570	130	4.9	—	▲0	—	128
	H-04	ACCESS by LOSIR HOTEL Nagoya	2,500	2,512	2,180	108	4.2	2,190	109	4.2	10	0	—	▲322
ホテル			9,447	9,395	9,370	487	—	9,390	488	—	20	1	—	▲5
商業・ その他	C-01	プリオ大名Ⅱ	980	993	1,120	46	4.0	1,120	46	4.0	—	0	—	126
	C-02	コープさっぽろ春光店	1,036	1,024	1,100	70	6.2	1,110	70	6.2	10	0	—	85
	C-03	TA湘南鵜沼海岸	500	505	570	27	4.7	570	27	4.7	—	0	—	64
	C-05	家電住まいる館YAMADA松山問屋町店	4,030	4,021	4,410	300	6.8	4,410	300	6.8	—	0	—	388
	C-06	家電住まいる館YAMADA神戸垂水店(底地)	4,227	4,277	4,370	208	4.8	4,360	208	4.8	▲10	0	—	82
	C-07	イオンスタイル尾道(底地)	900	929	—	—	—	1,040	48	4.7	—	—	—	110
	C-08	ビッグモーター札幌清田店(底地)	1,610	1,648	—	—	—	1,790	(注)	(注)	—	—	—	141
	C-09	DCMダイキ尾道店(底地)	1,170	1,192	—	—	—	1,240	65	5.3	—	—	—	47
	C-10	カインズ大宮店	2,520	2,556	—	—	—	2,580	125	4.4	—	—	—	23
	商業・その他合計			16,973	17,149	11,570	652	—	18,220	893	—	0	0	—
総合計			86,792	87,439	82,198	3,926	—	92,880	4,327	—	▲148	▲9	—	5,440

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

# 貸借対照表

<資産の部> (単位:千円)	第6期	第7期
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	9,815,530	4,208,122
信託現金及び信託預金	1,633,984	1,624,896
営業未収入金	68,991	94,259
前払費用	141,760	204,793
未収消費税等	-	229,172
その他	5,204	6,672
流動資産合計	11,665,471	6,367,916
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物(純額)	2,453,225	3,880,446
構築物(純額)	9,315	28,046
機械及び装置(純額)	43,975	42,786
工具、器具及び備品(純額)	5,950	29,909
土地	1,941,786	6,280,425
信託建物(純額)	18,103,023	18,732,625
信託構築物(純額)	66,980	67,280
信託工具、器具及び備品(純額)	18,801	34,108
信託土地	59,240,117	58,343,096
信託建設仮勘定	718	718
有形固定資産合計	81,883,896	87,439,443
<b>無形固定資産</b>		
信託借地権	530,595	-
ソフトウェア	3,025	2,475
無形固定資産合計	533,620	2,475
<b>投資その他の資産</b>		
長期前払費用	255,546	442,788
繰延税金資産	2,145	4,924
差入敷金及び保証金	11,000	11,080
その他	10	10
投資その他の資産合計	268,701	458,802
固定資産合計	82,686,217	87,900,721
<b>繰延資産</b>		
投資口交付費	28,447	13,268
繰延資産合計	28,447	13,268
資産合計	94,380,136	94,281,906

<負債の部> (単位:千円)	第6期	第7期
<b>流動負債</b>		
営業未払金	226,592	312,492
1年内返済予定の長期借入金	10,000,000	9,950,000
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	50,973	50,973
未払金	184,653	193,598
未払費用	15,940	16,922
未払法人税等	26,793	60,189
未払消費税等	319,699	-
前受金	11,196	20,491
デリバティブ債務	3,865	2,909
その他	5,970	8,953
流動負債合計	10,845,683	10,616,530
<b>固定負債</b>		
長期借入金	33,400,000	33,450,000
預り敷金及び保証金	114,695	205,535
信託預り敷金及び保証金	3,277,646	3,136,223
資産除去債務	88,298	88,636
デリバティブ債務	9,237	-
固定負債合計	36,889,877	36,880,394
負債合計	47,735,560	47,496,925
<b>&lt;純資産の部&gt; (単位:千円)</b>		
<b>投資主資本</b>		
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	△ 36,882	△ 21,279
出資総額控除額合計	△ 36,882	△ 21,279
出資総額(純額)	45,152,389	45,167,992
<b>剰余金</b>		
当期未処分利益	1,505,288	1,619,897
剰余金合計	1,505,288	1,619,897
投資主資本合計	46,657,677	46,787,890
<b>評価・換算差額等</b>		
繰延ヘッジ損益	△ 13,102	△ 2,909
評価・換算差額等合計	△ 13,102	△ 2,909
純資産合計	46,644,575	46,784,980
負債純資産合計	94,380,136	94,281,906

# 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6期	第7期
<b>営業収益</b>		
賃貸事業収入	2,508,637	2,427,281
その他賃貸事業収入	179,152	177,464
不動産等売却益	186,233	457,223
<b>営業収益合計</b>	<b>2,874,022</b>	<b>3,061,968</b>
<b>営業費用</b>		
賃貸事業費用	915,785	943,498
不動産等売却損	3,029	-
資産運用報酬	149,329	157,703
資産保管及び一般事務委託手数料	18,432	19,162
役員報酬	2,400	2,400
公租公課	24,621	42,830
その他営業費用	57,669	52,384
<b>営業費用合計</b>	<b>1,171,268</b>	<b>1,217,979</b>
<b>営業利益</b>	<b>1,702,753</b>	<b>1,843,988</b>
<b>営業外収益</b>		
受取利息	37	44
固定資産税等還付金	19,922	-
受取保険金	817	1,079
その他	-	0
<b>営業外収益合計</b>	<b>20,778</b>	<b>1,124</b>
<b>営業外費用</b>		
支払利息	135,940	138,611
融資関連費用	67,143	69,943
投資口交付費償却	19,450	15,178
<b>営業外費用合計</b>	<b>222,535</b>	<b>223,733</b>
<b>経常利益</b>	<b>1,500,997</b>	<b>1,621,379</b>
<b>税引前当期純利益</b>	<b>1,500,997</b>	<b>1,621,379</b>
<b>法人税等</b>		
法人税、住民税及び事業税	26,798	60,196
法人税等調整額	▲2,129	▲2,778
<b>法人税等合計</b>	<b>24,669</b>	<b>57,417</b>
<b>当期純利益</b>	<b>1,476,327</b>	<b>1,563,962</b>
前期繰越利益	28,961	55,935
<b>当期未処分利益</b>	<b>1,505,288</b>	<b>1,619,897</b>

＜キャッシュ・フロー計算書＞(単位:千円)	第6期	第7期
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	1,500,997	1,621,379
減価償却費	326,007	334,900
投資口交付費償却	19,450	15,178
融資関連費用	61,192	63,803
受取利息	▲37	▲44
支払利息	135,940	138,611
営業未収入金の増減額(▲は増加)	10,372	▲37,593
未収消費税等の増減額(▲は増加)	-	▲229,172
未払消費税等の増減額(▲は減少)	202,519	▲319,699
前払費用の増減額(▲は増加)	8,524	▲43,433
長期前払費用の増減額(▲は増加)	9,232	▲126,188
営業未払金の増減額(▲は減少)	▲32,356	51,357
未払金の増減額(▲は減少)	5,873	7,665
前受金の増減額(▲は減少)	▲3,705	9,295
信託有形固定資産の売却による減少額	5,116,480	5,211,461
その他	▲2,670	▲508
<b>小計</b>	<b>7,357,820</b>	<b>6,697,012</b>
利息の受取額	37	44
利息の支払額	▲136,173	▲137,630
法人税等の支払額	▲936	▲26,799
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>7,220,748</b>	<b>6,532,626</b>
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	▲6,194	▲5,825,212
信託有形固定資産の取得による支出	▲322,127	▲4,625,153
差入敷金及び保証金の差入による支出	-	▲80
預り敷金及び保証金の受入による収入	▲79	27,406
預り敷金及び保証金の返還による支出	▲347	▲268
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	2,484	37,725
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	▲12,743	▲151,929
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>▲339,008</b>	<b>▲10,537,511</b>
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
長期借入金による収入	-	9,856,825
長期借入金の返済による支出	-	▲10,000,000
融資関連費用に係る支出	▲665	-
分配金の支払額	▲1,400,012	▲1,433,027
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>▲1,400,678</b>	<b>▲1,576,202</b>
現金及び現金同等物の増減額(▲は減少)	5,481,061	▲5,581,087
現金及び現金同等物の期首残高	3,558,132	9,039,193
現金及び現金同等物の期末残高	9,039,193	3,458,106

# 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	338,922	264,679	187,972	130,949	110,025
賃貸事業収入	289,120	240,892	170,526	123,687	100,155
その他賃貸事業収入	49,802	23,786	17,445	7,262	9,869
②不動産賃貸事業費用	85,992	46,625	63,181	30,815	28,219
管理業務費	30,967	9,816	23,435	12,057	8,148
水道光熱費	20,325	13,170	15,360	5,932	6,187
公租公課	24,828	14,512	15,989	7,745	9,306
損害保険料	551	324	498	172	199
修繕費	8,865	8,390	7,246	4,463	3,938
信託報酬	400	375	300	300	400
その他賃貸事業費用	53	37	350	145	38
③NOI(①-②)	252,930	218,053	124,791	100,133	81,806
④減価償却費	38,556	27,975	26,328	7,257	10,988
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	214,373	190,077	98,462	92,876	70,817
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)	4.06	4.42	5.08	5.69	4.70



# 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	心齋橋ビル	L.Biz仙台
					
①不動産賃貸事業収入	93,076	67,208	26,943	27,504	67,515
賃貸事業収入	84,944	59,098	26,527	23,083	60,749
その他賃貸事業収入	8,131	8,110	416	4,420	6,766
②不動産賃貸事業費用	23,493	23,449	3,876	13,759	27,023
管理業務費	7,078	6,847	1,780	3,630	12,785
水道光熱費	5,491	5,531	-	2,990	4,582
公租公課	7,393	7,749	1,736	4,466	4,909
損害保険料	148	156	27	75	155
修繕費	2,591	2,723	-	2,156	4,252
信託報酬	400	400	300	400	300
その他賃貸事業費用	389	41	33	41	38
③NOI(①-②)	69,583	43,759	23,066	13,744	40,492
④減価償却費	11,726	4,266	2,789	3,542	8,858
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	57,857	39,493	20,277	10,202	31,634
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)	5.52	5.85	4.55	3.53	4.78



# 個別物件収支状況

(単位:千円)

物件名称	O-12	O-14	O-17	O-18	O-19
	仙台日興ビル	長野セントラルビル	山形駅前通ビル	赤坂川瀬ビル	代々木一丁目ビル
					
①不動産賃貸事業収入	66,960	45,560	29,133	17,935	28,675
賃貸事業収入	61,945	43,084	26,237	17,224	28,675
その他賃貸事業収入	5,015	2,475	2,895	711	-
②不動産賃貸事業費用	22,013	14,916	16,409	5,215	1,034
管理業務費	5,775	6,752	6,707	2,712	739
水道光熱費	4,318	2,829	3,332	696	-
公租公課	7,388	4,551	3,453	1,396	4
損害保険料	120	150	121	20	29
修繕費	3,872	291	2,255	370	-
信託報酬	450	300	300	-	254
その他賃貸事業費用	87	41	238	19	6
③NOI(①-②)	44,947	30,643	12,723	12,720	27,641
④減価償却費	5,585	10,107	6,758	944	3,126
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	39,361	20,535	5,964	11,776	24,515
⑥取得価格	1,740,000	898,000	600,000	690,000	1,850,000
⑦NOI利回り(%・年率)	5.12	6.77	4.21	3.66	4.40

# 個別物件収支状況

(単位:千円)

物件名称	R-01	R-02	R-03	R-04	R-06
	アマール東海通	ドミー浮間舟渡	ベネフィス博多南 グランスウィート	ラグゼナ東高円寺	ジェイシティ八丁堀
					
①不動産賃貸事業収入	35,943	31,848	34,970	29,363	41,924
賃貸事業収入	34,724	31,836	33,329	28,199	40,925
その他賃貸事業収入	1,218	11	1,641	1,163	999
②不動産賃貸事業費用	8,050	4,209	10,776	9,191	9,349
管理業務費	2,800	328	4,280	3,480	3,942
水道光熱費	314	10	246	206	422
公租公課	2,146	1,661	2,597	1,532	2,883
損害保険料	80	61	77	40	77
修繕費	2,219	1,813	2,941	3,597	1,667
信託報酬	300	300	300	300	300
その他賃貸事業費用	187	33	332	34	55
③NOI(①-②)	27,893	27,638	24,194	20,172	32,575
④減価償却費	8,900	2,975	6,737	3,803	4,974
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	18,993	24,662	17,456	16,368	27,600
⑥取得価格	1,100,000	1,080,000	1,032,000	1,060,000	1,200,000
⑦NOI利回り(%・年率)	5.03	5.08	4.65	3.78	5.38

# 個別物件収支状況

(単位:千円)

物件名称	R-07	R-08	R-09	R-10	H-01
	ラグゼナ平和台	ラグゼナ勝どき	ラグゼナ本厚木	ラグゼナ門真	ドーミーイン松山
					
①不動産賃貸事業収入	114,448	31,816	26,528	51,712	76,500
賃貸事業収入	102,810	27,467	24,197	49,782	76,500
その他賃貸事業収入	11,637	4,348	2,331	1,929	-
②不動産賃貸事業費用	23,664	7,241	9,882	5,018	9,004
管理業務費	12,596	4,352	4,972	3,436	765
水道光熱費	1,539	270	901	1,263	900
公租公課	5,141	1,089	1,040	4	6,849
損害保険料	174	40	55	125	148
修繕費	3,646	1,079	2,892	181	-
信託報酬	375	375	-	-	300
その他賃貸事業費用	191	33	21	6	41
③NOI(①-②)	90,784	24,574	16,645	46,694	67,495
④減価償却費	11,776	4,766	3,314	13,412	19,220
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	79,007	19,808	13,331	33,282	48,274
⑥取得価格	3,910,000	1,120,000	705,000	2,000,000	2,427,000
⑦NOI利回り(%・年率)	4.61	4.35	4.68	6.04	5.52

# 個別物件収支状況

(単位:千円)

物件名称	H-02	H-03	H-04	C-01	C-02
	ホテルサンシャイン 宇都宮	ドーミーイン盛岡	ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya	プリオ大名Ⅱ	コープさっぽろ春光店
					
①不動産賃貸事業収入	62,917	74,958	-	30,433	41,760
賃貸事業収入	62,917	74,958	-	27,311	41,760
その他賃貸事業収入	-	-	-	3,121	-
②不動産賃貸事業費用	10,307	8,400	45,141	8,003	4,644
管理業務費	367	749	103	2,827	417
水道光熱費	-	-	78	2,406	-
公租公課	4,729	7,271	5,721	1,776	3,792
損害保険料	167	177	82	19	99
修繕費	4,601	183	3,982	533	-
信託報酬	400	-	375	400	300
その他賃貸事業費用	41	18	34,797	40	33
③NOI(①-②)	52,610	66,557	△45,141	22,429	37,115
④減価償却費	17,366	27,227	10,546	1,201	7,760
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	35,243	39,330	△55,687	21,228	29,355
⑥取得価格	2,000,000	2,520,000	2,500,000	980,000	1,036,000
⑦NOI利回り(%・年率)	5.22	5.24	△3.58	4.54	7.11

# 個別物件収支状況

(単位:千円)

物件名称	C-03	C-05	C-06	C-07	C-08
	TA湘南鵠沼海岸	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)	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)
					
①不動産賃貸事業収入	17,170	(注1)	(注1)	28,566	(注1)
賃貸事業収入	15,816	(注1)	(注1)	28,566	(注1)
その他賃貸事業収入	1,353	(注1)	(注1)	-	(注1)
②不動産賃貸事業費用	3,176	(注1)	(注1)	152	(注1)
管理業務費	1,058	(注1)	(注1)	142	(注1)
水道光熱費	1,164	(注1)	(注1)	-	(注1)
公租公課	919	(注1)	(注1)	4	(注1)
損害保険料	15	(注1)	(注1)	-	(注1)
修繕費	-	(注1)	(注1)	-	(注1)
信託報酬	-	(注1)	(注1)	-	(注1)
その他賃貸事業費用	18	(注1)	(注1)	5	(注1)
③NOI(①-②)	13,994	153,119	102,721	28,414	22,331
④減価償却費	1,365	15,654	-	-	-
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	12,628	137,464	102,721	28,414	22,331
⑥取得価格	500,000	4,030,000	4,227,000	900,000	1,610,000
⑦NOI利回り(%・年率)	5.55	7.54	4.82	6.26	4.82

(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



# 個別物件収支状況

(単位:千円)

物件名称	C-09	C-10
	DCMダイキ尾道店(底地)	カインズ大宮店
		
①不動産賃貸事業収入	(注1)	(注1)
賃貸事業収入	(注1)	(注1)
その他賃貸事業収入	(注1)	(注1)
②不動産賃貸事業費用	(注1)	(注1)
管理業務費	(注1)	(注1)
水道光熱費	(注1)	(注1)
公租公課	(注1)	(注1)
損害保険料	(注1)	(注1)
修繕費	(注1)	(注1)
信託報酬	(注1)	(注1)
その他賃貸事業費用	(注1)	(注1)
③NOI(①-②)	(注1)	23,414
④減価償却費	-	3,069
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	(注1)	20,344
⑥取得価格	1,170,000	2,520,000
⑦NOI利回り(%・年率)	(注1)	5.47

(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



指標	2018年8月期 (第1期)	2019年2月期 (第2期)	2019年8月期 (第3期)	2020年2月期 (第4期)	2020年8月期 (第5期)	2021年2月期 (第6期)	2021年8月期 (第7期)
当期運用日数(日)	33	181	184	182	184	181	184
NOI(百万円)	314	1,717	1,489	2,142	2,140	2,097	1,995
FFO (Funds from Operation/百万円)	112	1,412	1,139	1,711	1,706	1,618	1,441
1口当たりFFO(円)	324	4,087	3,297	3,699	3,689	3,499	3,115
有利子負債額(百万円)	34,600	33,260	35,980	43,400	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	46.0
時価LTV(%)	47.6	45.1	46.8	42.8	43.1	43.5	43.5
1口当たりNAV(円)	101,345	104,710	104,539	112,296	111,103	109,202	109,764

(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

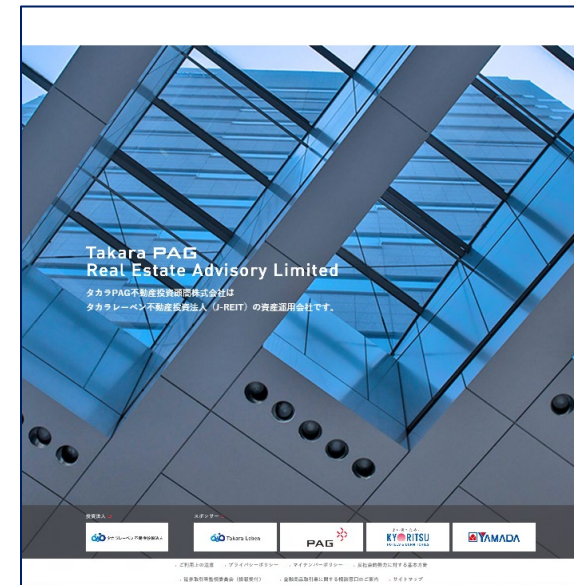
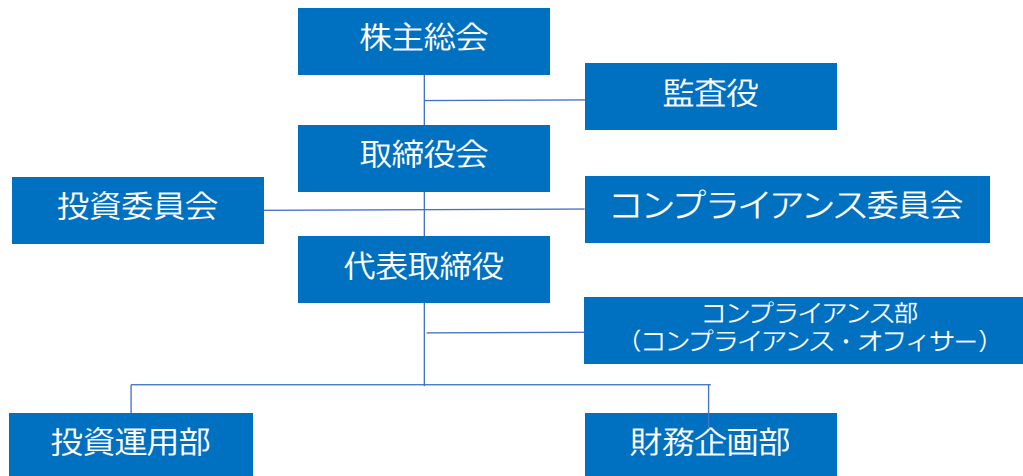
1口当たりFFO=FFO÷発行済投資口総数

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%)

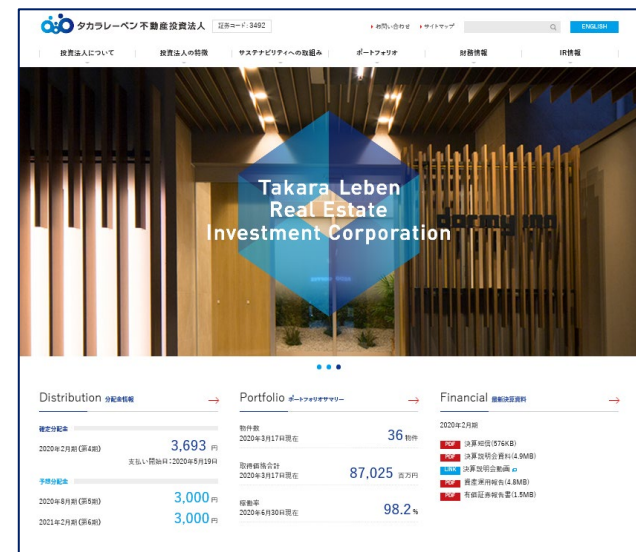


Webサイト: <https://www.takara-pag.com/>



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。