



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湘南鵜沼海岸」、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

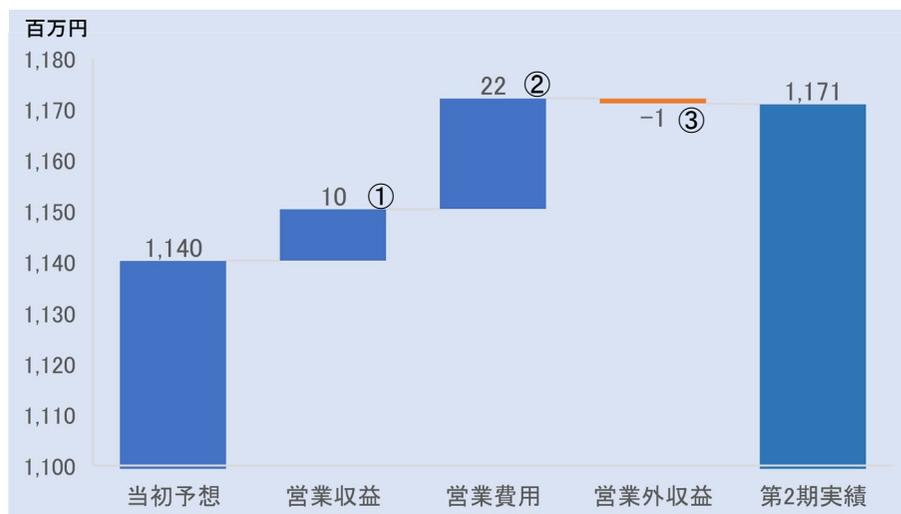


	第1期 (2018年 8月期)	第2期(2019年2月期)			
		予想	実績	差異	差異の内容
運用日数	33日	181日	181日	—	—
営業収益(百万円)	377	2,119	2,129	+10	施設利用料その他賃貸収入の増加
営業利益(百万円)	200	1,279	1,311	+32	その他賃貸収入+10、営業費用の減少+22
経常利益(百万円)	35	1,140	1,172	+32	
当期純利益(百万円)	33	1,140	1,171	+31	
1口当たり分配金(利益超過分配金含む)(円)	98	3,300	3,398	+98	

(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

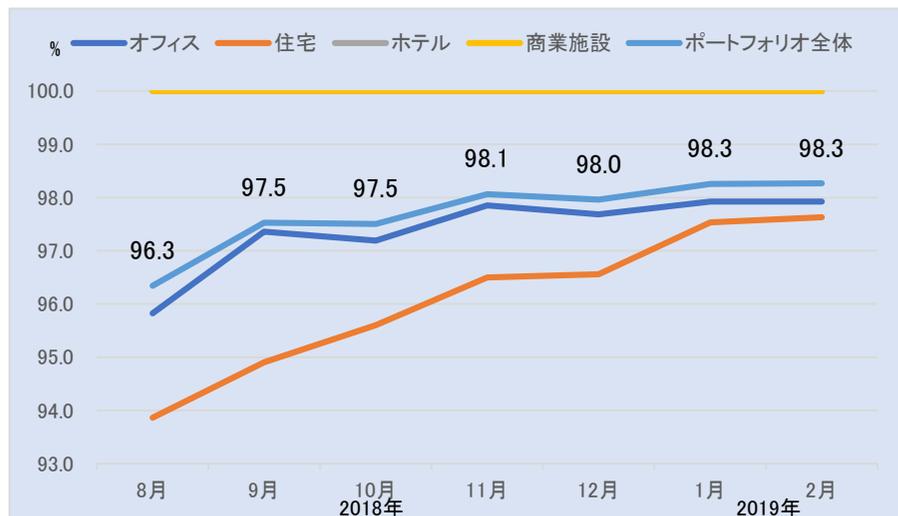
第2期当期純利益予想実績差異分析



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

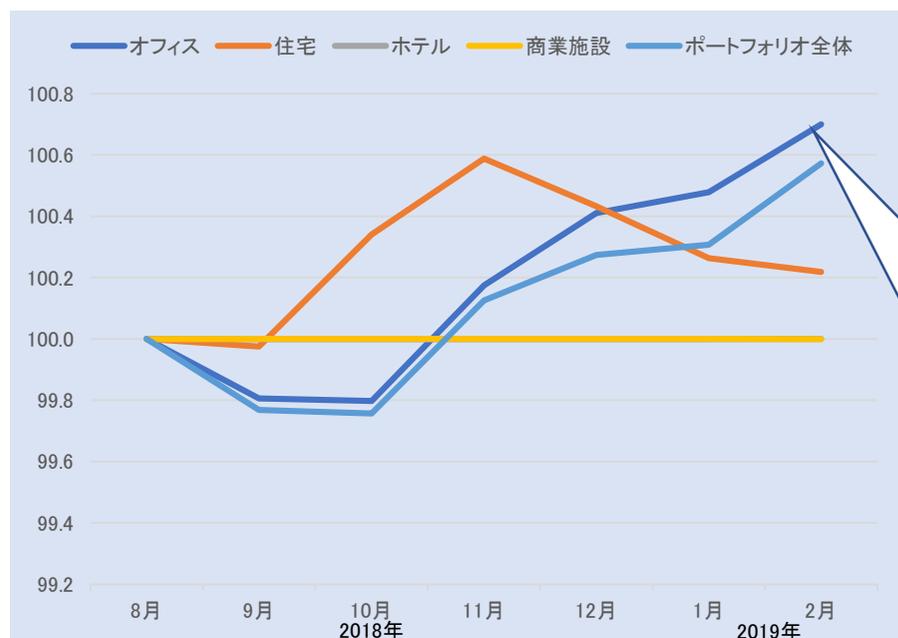
稼働率推移:稼働改善



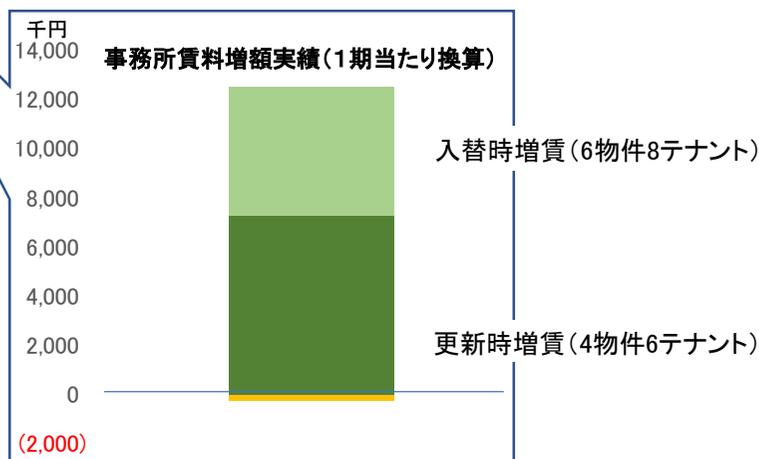
運用開始後、全体の稼働率は第1期末の96.3%から98.3%へ改善

- 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

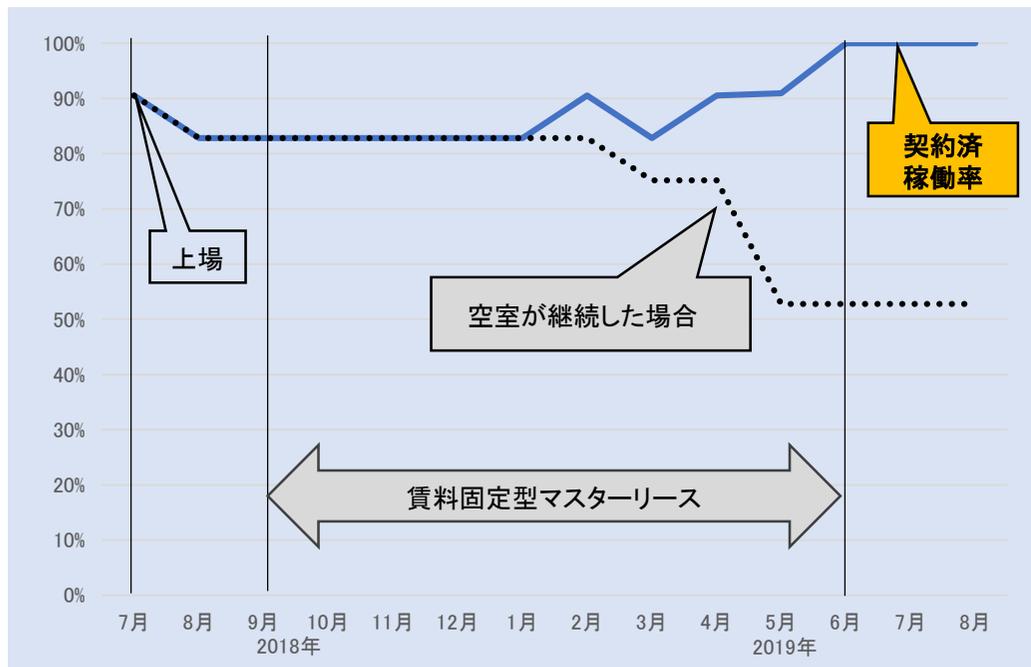


➤ 物件運用開始後、各テナントと折衝し、賃料増額改定が実現中



(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

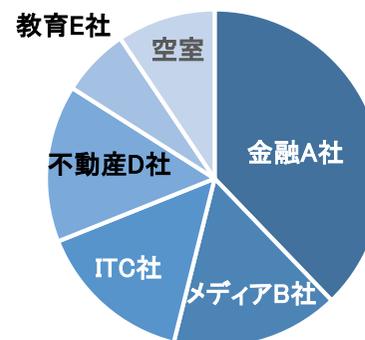
(注)2019年4月15日見込み

テナント構成

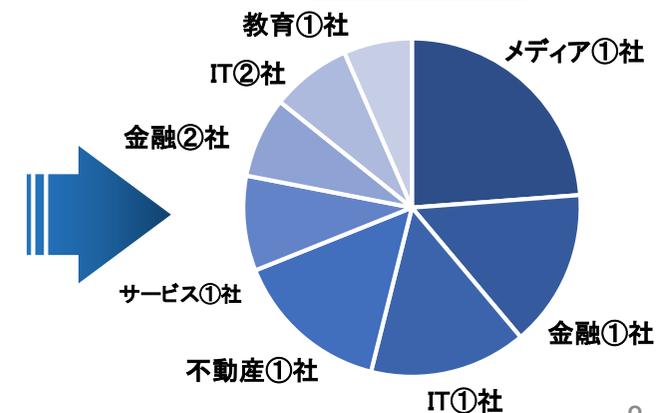
テナントの分散強化

- 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%



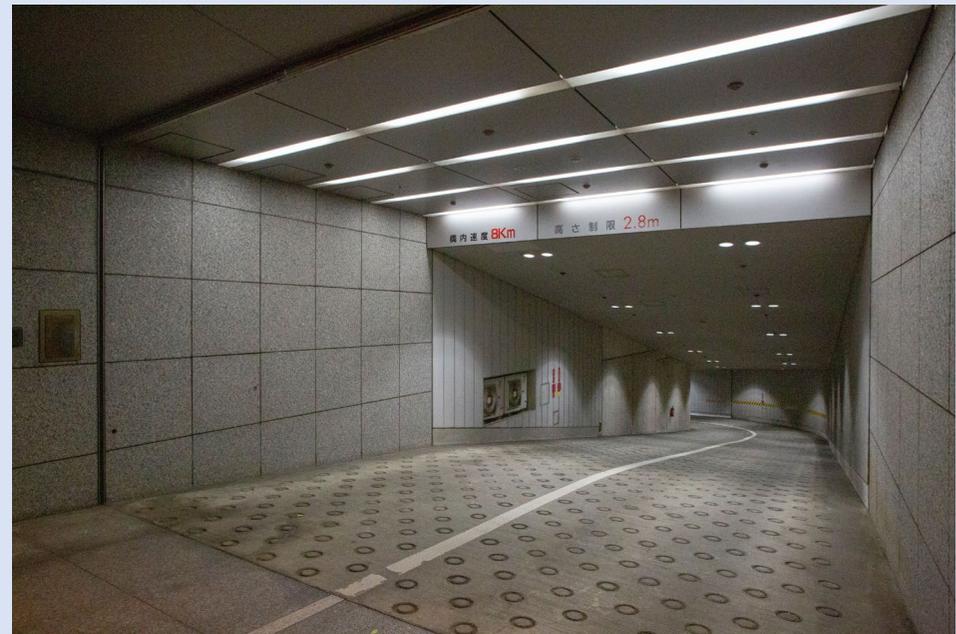
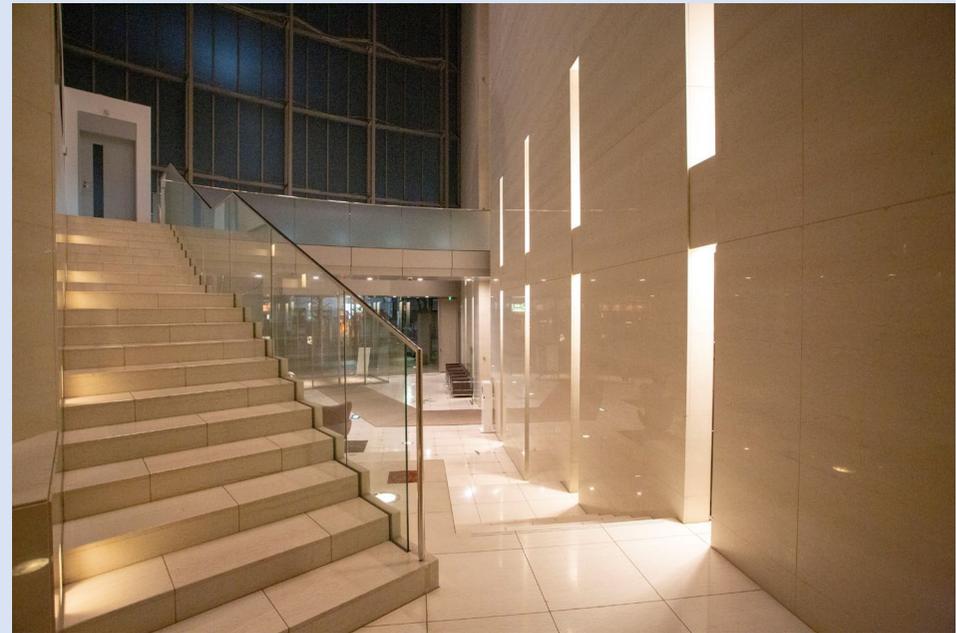
H-02 ホテルサンシャイン宇都宮(固定賃料): 稼働は前年並みで推移

〈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%

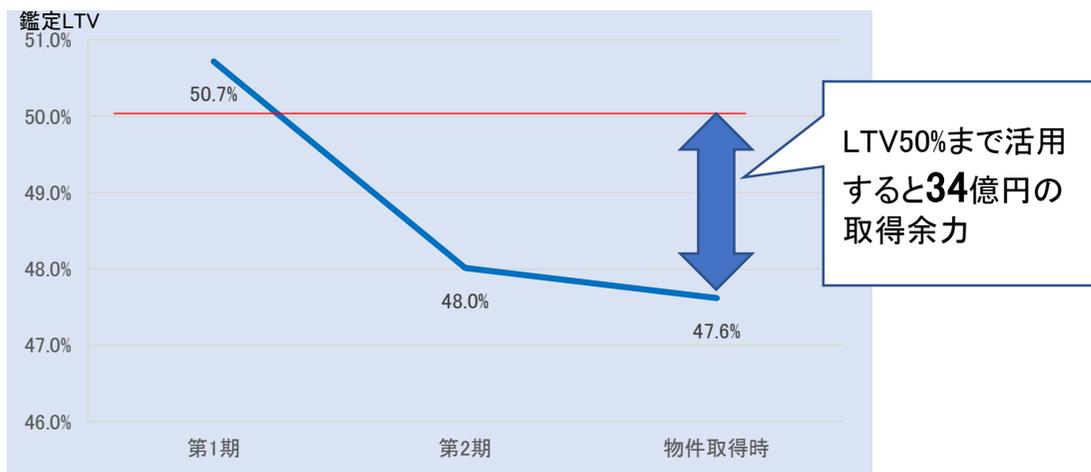


■ NTビル 共用部LED化工事

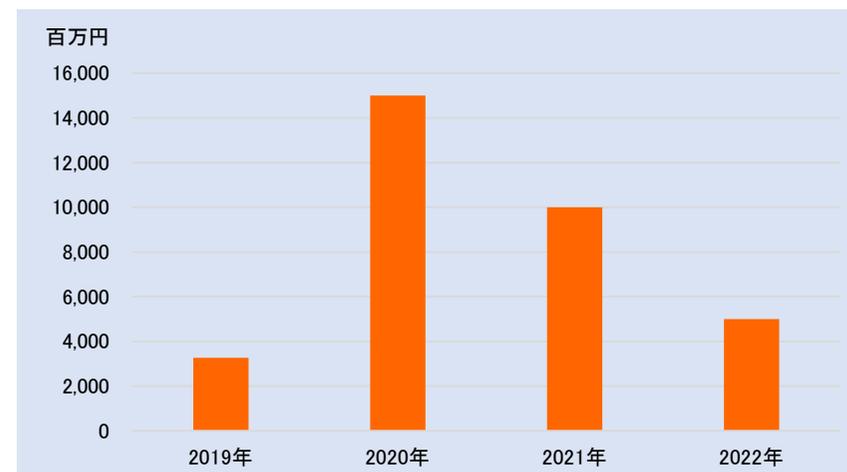


- 期限前弁済 消費税還付金によるランシェDの期限前返済(2018年12月28日)
- LTVの改善 鑑定LTV 50.7%(第1期末)→ 48.0%(第2期末)→47.6%(TA湘南鵜沼海岸取得後)
- 取得余力 鑑定LTV50%まで活用すると約34億円の取得余力

■ 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湘南鵜沼海岸
所在地	神奈川県藤沢市鵜沼海岸2-3-13
交通	小田急江ノ島線「鵜沼海岸」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%

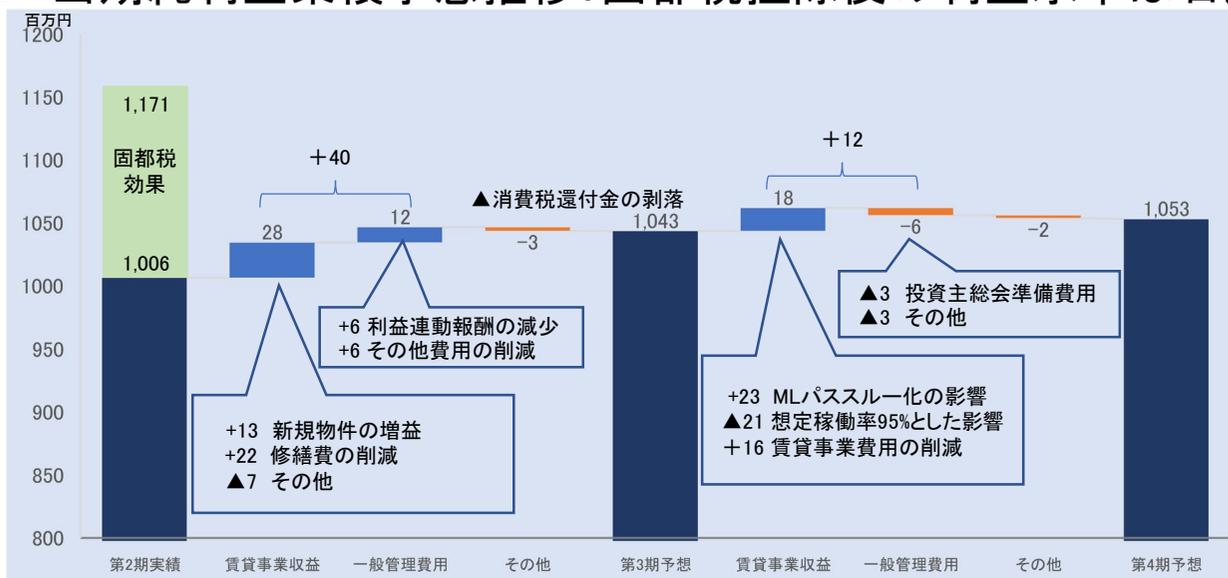


■ 第3期・第4期業績予想

	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

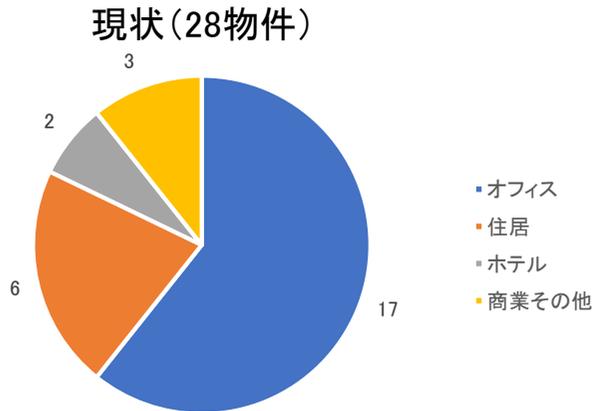
- － タカラレーベンは主として良質な新規開発物件を供給
- － PAGから供給を受ける物件はタカラレーベンの開発していないエリア・規模を中心に厳選

3. その他施策

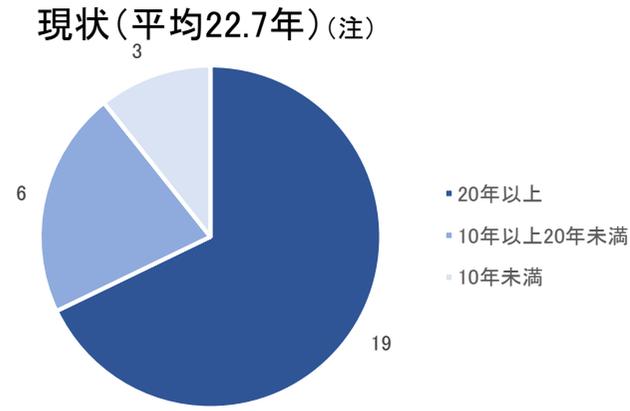
- － 格付の取得
- － 累投制度によるセიმボート出資
- － GRESB認証取得等、ESGへの積極的な取り組み

- 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

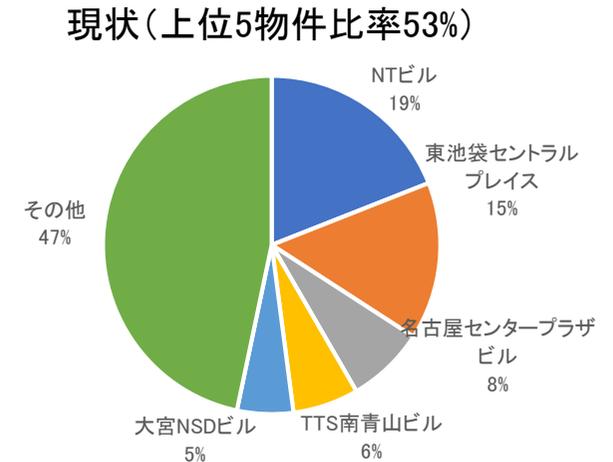
アセットアロケーション



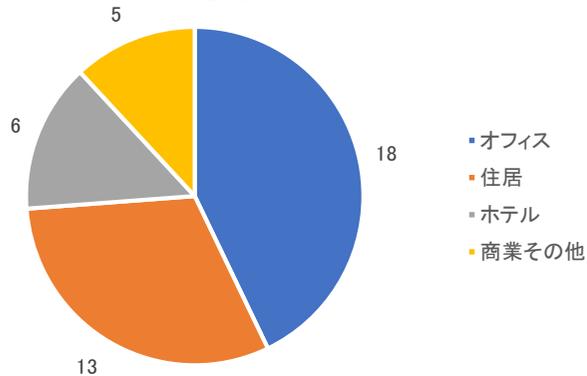
ポートフォリオ築年



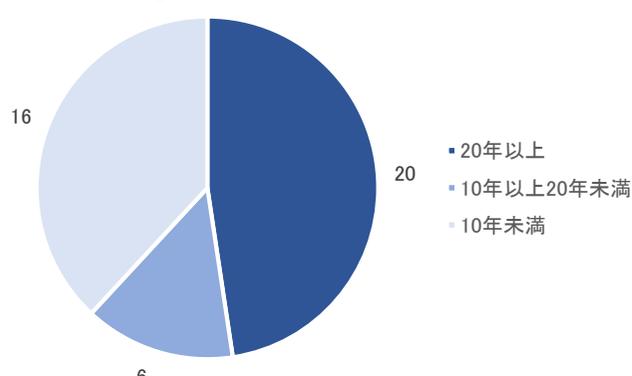
投資物件の分散化



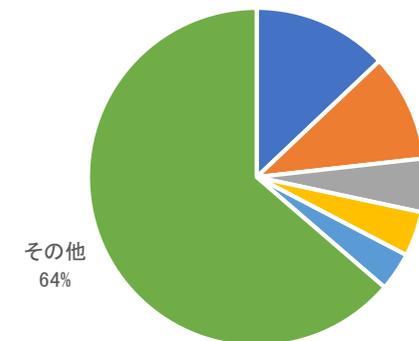
パイプライン物件組入時 (42物件)



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

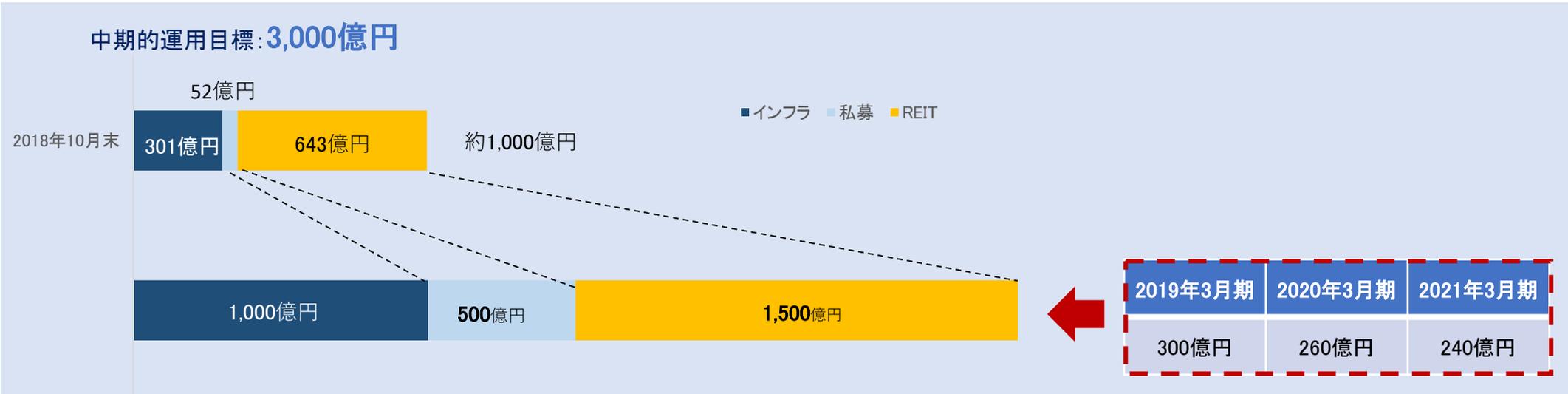


■ ラグゼナ平和台

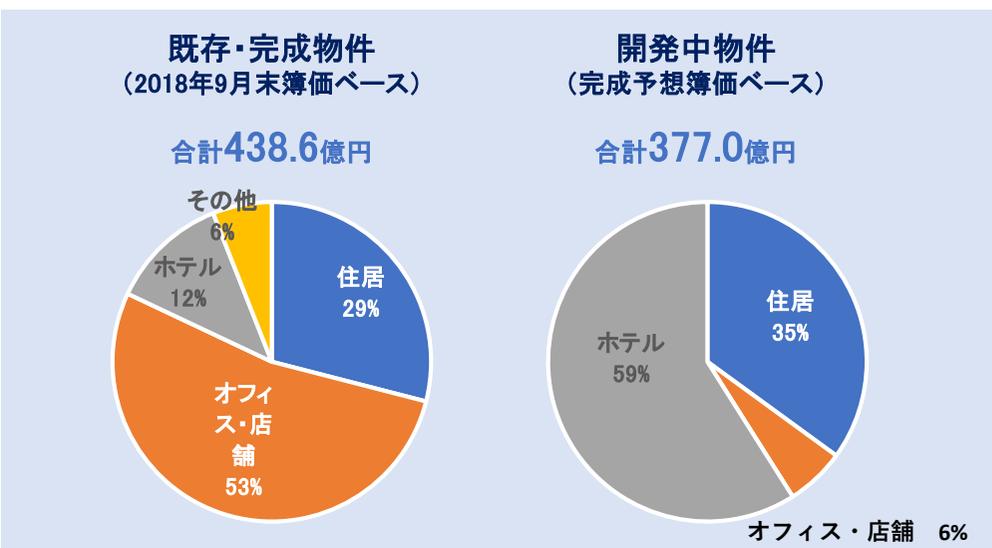


- メインスポンサーであるタカラレーベンは、本投資法人の成長に寄与すべく流動化計画に基づく開発を推進
- 開発中を含む新築物件14物件は、本投資法人が優先交渉権を取得

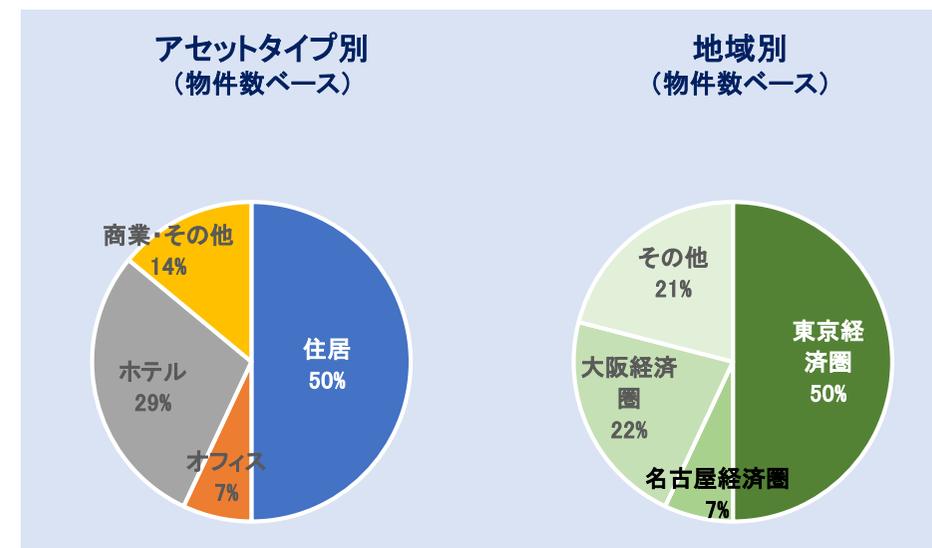
■ 資産運用額の目標と達成に向けた動き



■ 流動化対象資産の状況

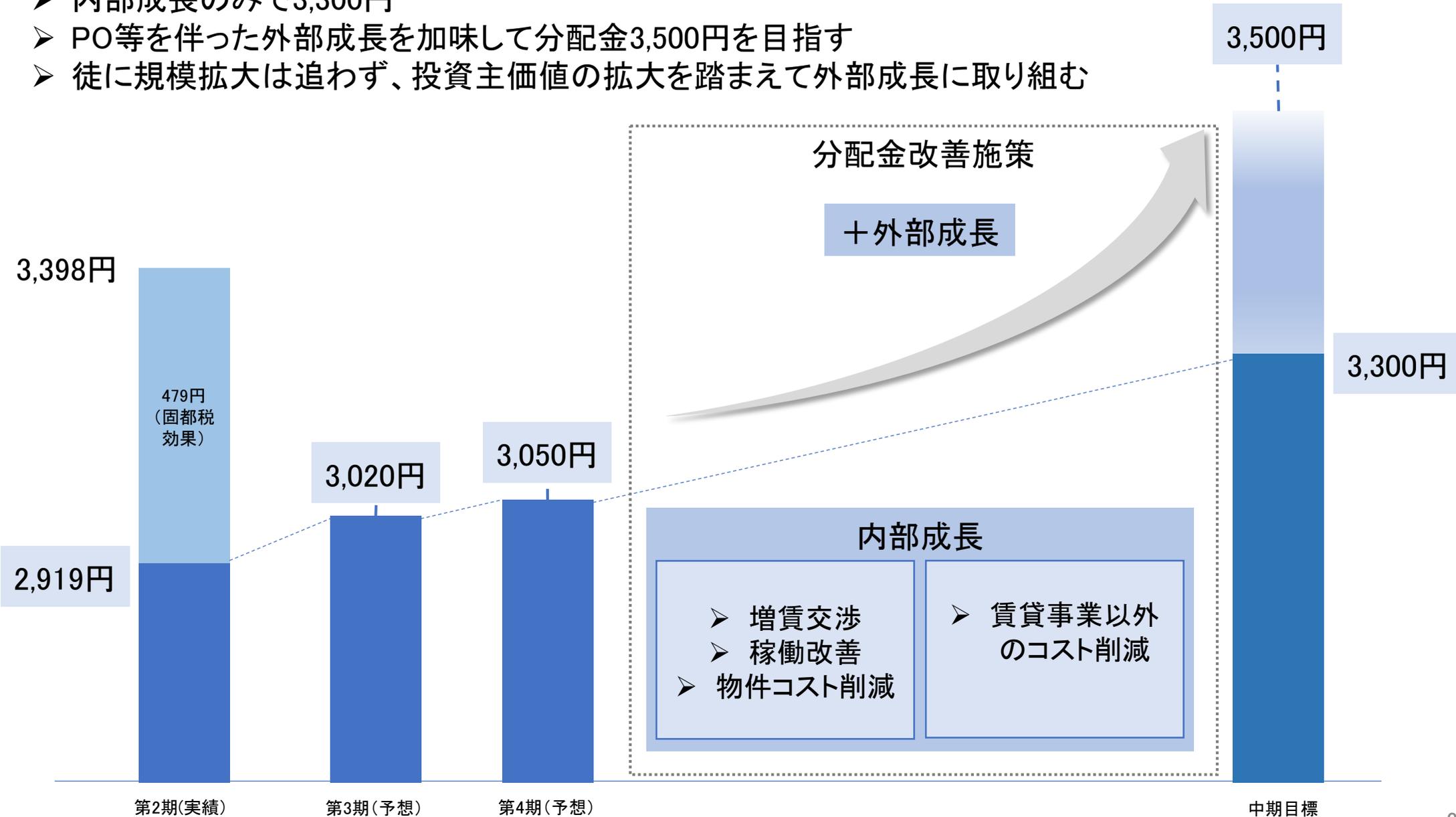


■ パイプラインの状況 14物件



中長期的な分配金目標は3,500円

- 内部成長のみで3,300円
- PO等を伴った外部成長を加味して分配金3,500円を目指す
- 徒に規模拡大は追わず、投資主価値の拡大を踏まえて外部成長に取り組む



- 物件ソーシングルート拡大による早期の資産規模拡大や新たなアセットクラス参入による他投資法人との差別化を図るべく、新規の戦略的パートナーシップを提携

■ 対象先の概要

会社名	霞ヶ関キャピタル株式会社
設立	2011年9月
代表	代表取締役 河本 幸士郎
上場区分	2018年11月28日にマザーズ上場(証券コード 3498)
資本金	373百万円(2018年11月末現在)
従業員数	34名(2018年12月末時点)
取引銀行	株式会社三井住友銀行、株式会社みずほ銀行、株式会社三菱UFJ銀行、株式会社商工組合中央金庫
取引先	大和ハウス工業株式会社、リコーリース株式会社、リニューアブル・ジャパン株式会社、伊藤忠エネクス株式会社
事業内容	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 不動産コンサルティング事業 ✓ ショッピングセンター事業 ✓ 自然エネルギー事業

■ 案件概要

1. アpartmentホテル案件
 - ✓ 東京圏を始めとした各地でアpartmentホテルの開発及び既存物件のコンバージョンを実施中
 - ✓ 国内外の宿泊需要(観光及びビジネス)に対応
 - ✓ 運営の効率化を図ることでリーズナブルな宿泊料金を利用者に提供
2. 保育所プロジェクト
 - ✓ 東京都内で複数の認可保育園及び保育士向け住宅を開発中
 - ✓ 運営会社と長期的な賃貸借契約を締結することにより、安定した収益を享受できる物件を開発中
 - ✓ 本プロジェクトを通じて待機児童及び保育士不足の解消に貢献

■ 案件事例(アpartmentホテル案件)

Residential Hotel IKIDANE Machiya	
所在地	東京都荒川区
用途	ホテル(住宅から用途変更)
敷地面積	388.1㎡
延床面積	941.2㎡
建物構造	鉄骨造陸屋根7階建
総戸数/戸当り面積	19戸/31.03~50.09㎡
運営開始	2018年5月



■ 案件事例(認可保育園案件)

さくらさくみらい入谷	
所在地	東京都台東区
用途	保育園付共同住宅
敷地面積	487.15㎡
延床面積	1,066.46㎡
建物構造	鉄骨造陸屋根5階建
総戸数/戸当り面積	15戸/487.22㎡(1~2F保育園) 28.70~31.10㎡(3~5F住宅)
運営開始	2019年4月



3. Appendix



名古屋センタープラザビル

■ 個別物件の期末稼働率

(単位:%)

用途	物件番号	物件名	前期末	9月末	10月末	11月末	12月末	1月末	当期末
オフィス	O-01	NTビル	100.0	97.3	97.3	97.3	97.3	97.3	97.3
	O-02	東池袋セントラルプレイス	82.8	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	O-03	名古屋センタープラザビル	98.7	98.7	98.7	98.7	98.7	100.0	100.0
	O-04	TTS南青山ビル	100.0	100.0	89.3	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	100.0	100.0
	O-08	中央博労町ビル	98.0	98.0	98.0	100.0	100.0	97.6	97.6
	O-09	L.Biz神保町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	O-10	心斎橋ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	O-11	L.Biz仙台	90.8	90.8	95.8	97.8	97.8	97.8	97.8
	O-12	仙台日興ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	O-13	盛岡駅前通ビル	94.1	94.1	94.1	97.6	95.0	95.0	95.0
	O-14	長野セントラルビル	94.9	94.9	92.1	92.1	92.1	94.4	94.4
	O-15	EME郡山ビル	91.0	91.0	91.0	91.0	91.0	93.3	93.3
	O-16	宇都宮セントラルビル	92.2	92.2	92.2	90.3	90.3	90.3	90.3
	O-17	山形駅前通ビル	93.3	93.3	93.3	93.3	93.3	93.3	93.3
住宅	R-01	アマーレ東海通	93.6	96.6	93.4	92.4	92.4	94.4	94.4
	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	92.9	94.1	92.9	94.2	95.1	97.5	97.5
	R-04	ラグゼナ東高円寺	86.3	86.6	92.3	100.0	97.3	97.3	98.2
	R-05	アルファスペース都立大	92.7	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	R-06	ジェイシティ八丁堀	93.8	91.5	97.0	97.0	98.0	98.0	98.0
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
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

不動産鑑定評価の概要

用途	物件番号	物件名	取得価格 (百万円)	期末帳簿 価格 (百万円)	期末鑑定 評価額 (百万円)	直接還元法		DCF法			鑑定NOI (百万円)	前期末鑑定 評価額 (百万円)
						収益価格 (百万円)	還元利回り (%)	収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り(%)		
オフィス	O-01	NTビル	12,350	12,456	13,300	13,600	4.00%	13,000	3.70%	4.20%	564	13,000
	O-02	東池袋セントラルプレイス	9,780	9,864	10,400	10,500	3.90%	10,200	3.70%	4.10%	417	10,000
	O-03	名古屋センタープラザビル	4,870	4,990	4,890	4,950	5.10%	4,830	4.90%	5.30%	274	4,880
	O-04	TTS南青山ビル	4,090	4,140	4,400	4,510	3.50%	4,350	3.60%	3.70%	161	4,290
	O-05	大宮NSDビル	3,493	3,531	3,820	3,950	4.70%	3,770	4.50%	4.90%	193	3,610
	O-06	サムティ新大阪センタービル	3,450	3,458	3,620	3,750	4.40%	3,570	4.20%	4.60%	178	3,620
	O-07	博多祇園ビル	2,500	2,522	2,600	2,660	4.40%	2,580	4.20%	4.60%	119	2,600
	O-08	中央博労町ビル	1,485	1,489	1,900	1,930	4.30%	1,890	4.10%	4.50%	91	1,900
	O-09	L.Biz神保町	1,006	1,018	1,140	1,170	3.80%	1,130	3.90%	4.00%	45	1,140
	O-10	心齋橋ビル	772	763	805	836	4.30%	792	4.10%	4.50%	41	805
	O-11	L.Biz仙台	1,680	1,689	1,770	1,810	4.80%	1,730	4.60%	5.00%	94	1,740
	O-12	仙台日興ビル	1,740	1,773	1,790	1,830	4.50%	1,770	4.60%	4.70%	89	1,790
	O-13	盛岡駅前通ビル	1,480	1,492	1,680	1,680	5.80%	1,680	5.60%	6.00%	104	1,680
	O-14	長野セントラルビル	898	910	1,070	1,080	5.70%	1,060	5.50%	5.90%	69	1,120
	O-15	EME郡山ビル	900	914	1,030	1,020	5.70%	1,030	5.50%	5.90%	65	1,030
	O-16	宇都宮セントラルビル	771	779	988	1,010	5.50%	978	5.30%	5.70%	67	987
	O-17	山形駅前通ビル	600	606	783	802	5.70%	775	5.50%	5.90%	51	814
オフィス合計 / 平均			51,866	52,404	55,986	57,088	-	55,135	-	-	2,628	55,006
住宅	R-01	アマーレ東海通	1,100	1,107	1,240	1,260	4.60%	1,230	4.70%	4.80%	60	1,220
	R-02	ドーミー浮間舟渡	1,080	1,089	1,120	1,130	4.60%	1,100	4.40%	4.80%	57	1,110
	R-03	ベネフィス博多南グランスウィート	1,032	1,041	1,100	1,110	4.70%	1,090	4.80%	4.90%	55	1,080
	R-04	ラグゼナ東高円寺	1,060	1,072	1,070	1,080	4.10%	1,060	4.20%	4.30%	45	1,070
	R-05	アルファスペース都立大	589	599	608	619	4.00%	603	3.80%	4.20%	27	605
	R-06	ジェインティ八丁堀	1,200	1,214	1,360	1,370	4.80%	1,350	4.90%	5.00%	68	1,340
住宅合計 / 平均			6,061	6,124	6,498	6,569	-	6,433	-	-	314	6,425
ホテル	H-01	ドーミーイン松山	2,427	2,425	2,500	2,470	5.10%	2,510	4.90%	5.30%	131	2,500
	H-02	ホテルサンシャイン宇都宮	2,000	2,015	2,100	2,090	4.90%	2,100	4.70%	5.10%	113	2,100
ホテル合計 / 平均			4,427	4,440	4,600	4,560	-	4,610	-	-	245	4,600
商業・その他	C-01	プリオ大名Ⅱ	980	994	1,090	1,120	4.10%	1,080	3.90%	4.30%	46	1,090
	C-02	コープさっぽろ春光店	1,036	1,042	1,100	1,100	6.30%	1,100	6.10%	6.50%	71	1,100
商業・その他合計 / 平均			2,016	2,036	2,190	2,220	-	2,180	-	-	118	2,190
ポートフォリオ合計 / 平均			64,370	65,006	69,274	70,437	-	68,358	-	-	3,307	68,221

(注)2019年2月28日を価格時点として、取得した不動産鑑定評価書の数値を記載しています。

第2期(2019年2月期) 貸借対照表

(単位:千円)

資産の部	第1期	第2期
流動資産		
現金及び預金	731,698	3,238,605
信託現金及び信託預金	1,941,949	954,028
営業未収入金	36,687	74,832
前払費用	94,737	82,983
未収消費税等	1,389,734	-
その他	10	1,624
流動資産合計	4,194,819	4,352,074
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	16,950,478	17,007,976
減価償却累計額	△78,314	△318,008
信託建物(純額)	16,872,164	16,689,967
信託構築物	20,591	20,591
減価償却累計額	△78	△321
信託構築物(純額)	20,513	20,269
信託工具、器具及び備品	-	4,846
減価償却累計額	-	△178
信託工具、器具及び備品(純額)	-	4,668
信託建設仮勘定	-	10,692
信託土地	48,291,144	48,291,144
有形固定資産合計	65,183,822	65,016,742
無形固定資産		
ソフトウェア	-	5,225
無形固定資産合計	-	5,225
投資その他の資産		
長期前払費用	116,780	78,921
繰延税金資産	39	16
差入敷金及び保証金	10,000	11,000
その他	10	10
投資その他の資産合計	126,830	89,947
固定資産合計	65,310,613	65,111,915
繰延資産		
投資口交付費	72,627	59,811
繰延資産合計	72,627	59,811
資産合計	69,578,099	69,523,801

負債の部	第1期	第2期
流動負債		
営業未払金	247,759	133,538
短期借入金	4,600,000	3,260,000
未払金	16,746	129,366
未払費用	13,970	11,853
未払消費税等	-	107,459
未払法人税等	1,919	939
前受金	16,041	23,507
その他	22,770	632
流動負債合計	4,919,207	3,667,298
固定負債		
長期借入金	30,000,000	30,000,000
信託預り敷金及び保証金	2,544,461	2,603,603
資産除去債務	89,002	89,338
デリバティブ債務	13,883	80,286
固定負債合計	32,647,348	32,773,227
負債合計	37,566,555	36,440,526
純資産の部	第1期	第2期
投資主資本		
出資総額	31,991,672	31,991,672
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	-	△14,165
出資総額控除額合計	-	△14,165
出資総額(純額)	31,991,672	31,977,506
剰余金		
当期未処分利益	33,755	1,186,054
剰余金合計	33,755	1,186,054
投資主資本	32,025,427	33,163,561
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△13,883	△80,286
評価・換算差額等合計	△13,883	△80,286
純資産合計	32,011,543	33,083,275
負債純資産合計	69,578,099	69,523,801

第2期(2019年2月期)損益計算書/キャッシュ・フロー計算書

損益計算書(単位:千円)	第1期	第2期
営業収益		
貸貸事業収入	345,244	1,969,097
その他貸貸事業収入	32,185	160,250
営業収益合計	377,429	2,129,347
営業費用		
貸貸事業費用	141,762	651,681
資産運用報酬	2,707	112,685
資産保管及び一般事務委託手数料	4,893	12,828
役員報酬	1,600	2,400
公租公課	16,585	1,977
その他営業費用	9,287	35,995
営業費用合計	176,837	817,568
営業利益	200,592	1,311,778
営業外収益		
受取利息	6	18
その他	-	731
営業外収益合計	6	749
営業外費用		
支払利息	15,025	82,035
創立費	2,753	-
融資関連費用	142,910	44,718
投資口交付費償却	4,272	12,816
営業外費用合計	164,962	139,570
経常利益	35,637	1,172,957
税引前当期純利益	35,637	1,172,957
法人税等		
法人税、住民税及び事業税	1,920	942
法人税等調整額	▲39	22
法人税等合計	1,881	965
当期純利益	33,755	1,171,992
前期繰越利益	-	14,062
当期未処分利益	33,755	1,186,054

キャッシュ・フロー計算書(単位:千円)	第1期	第2期
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	35,637	1,172,957
減価償却費	78,392	240,391
投資口交付費償却	4,272	12,816
融資関連費用	136,596	40,255
受取利息	▲6	▲18
支払利息	15,025	82,035
営業未収入金の増減額(▲は増加)	▲31,154	▲43,557
未収消費税等の増減額(▲は増加)	▲1,389,734	1,389,734
未払消費税等の増減額(▲は減少)	-	107,459
前払費用の増減額(▲は増加)	▲17,992	5,523
長期前払費用の増減額(▲は増加)	▲14,706	3,834
営業未払金の増減額(▲は減少)	113,150	▲5,424
未払金の増減額(▲は減少)	13,924	115,432
前受金の増減額(▲は減少)	16,041	7,466
その他	19,052	▲20,561
小計	▲1,021,502	3,108,346
利息の受取額	6	18
利息の支払額	▲1,054	▲84,152
法人税等の支払額	▲0	▲1,922
営業活動によるキャッシュ・フロー	▲1,022,552	3,022,289
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	▲65,047,546	▲175,422
無形固定資産の取得による支出	-	▲5,500
差入敷金及び保証金の差入による支出	▲10,000	▲1,000
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	776,171	37,363
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	▲5,715	▲23,777
投資活動によるキャッシュ・フロー	▲64,287,090	▲168,335
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	4,582,849	-
短期借入れ金の返済による支出	-	▲1,340,000
長期借入れによる収入	29,701,734	-
投資口の発行による収入	31,917,583	-
投資口交付費の支出	-	▲2,812
分配金の支払額	-	▲33,555
財務活動によるキャッシュ・フロー	66,202,168	▲1,376,367
現金及び現金同等物の増減額(▲は減少)	892,525	1,477,586
現金及び現金同等物の期首残高	-	892,525
現金及び現金同等物の期末残高	892,525	2,370,111

個別物件データ(賃貸事業損益)

(単位:千円)

物件名称	O-01	O-02	O-03	O-04	O-05
	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	TTS南青山ビル	大宮NSDビル
					
①不動産賃貸事業収入	335,202	250,223	202,537	89,009	114,422
賃貸事業収入	308,615	231,521	174,429	85,678	106,260
その他賃貸事業収入	26,587	18,702	28,108	3,331	8,161
②不動産賃貸事業費用	61,126	38,816	57,101	10,376	26,625
管理業務費	22,889	21,363	25,820	6,073	15,727
水道光熱費	29,625	15,283	25,056	3,299	7,543
損害保険料	513	302	464	63	160
修繕費	7,657	1,356	5,041	528	2,848
信託報酬	400	375	300	375	300
その他賃貸事業費用	41	136	418	35	45
③NOI(①-②)	274,075	211,406	145,436	78,633	87,796
④減価償却費	33,960	23,443	18,163	3,599	6,560
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	240,114	187,962	127,273	75,034	81,235
⑥取得価格	12,350,000	9,780,000	4,870,000	4,090,000	3,493,900
⑦NOI利回り(年換算)	4.5%	4.4%	6.0%	3.9%	5.1%

(注1) NOI利回り(年換算) = NOI ÷ 取得価格 × 365 / 第2期運用日数(181日)

(注2) 第2期の賃貸事業損益には固定資産税・都市計画税が資産化されており、その分利益が大きくなっています。第3期からは固定資産税・都市計画税が費用化されます。

個別物件データ(賃貸事業損益)

(単位:千円)

	O-06	O-07	O-08	O-09	O-10
	サムティ新大阪センタービル	博多祇園ビル	中央博労町ビル	L.Biz神保町	心斎橋ビル
					
①不動産賃貸事業収入	112,847	84,491	65,405	26,925	31,806
賃貸事業収入	103,407	77,172	56,210	26,527	27,268
その他賃貸事業収入	9,440	7,319	9,194	398	4,538
②不動産賃貸事業費用	21,264	15,166	14,717	2,193	8,907
管理業務費	10,258	7,421	6,569	1,757	3,978
水道光熱費	9,426	6,808	5,902	-	3,646
損害保険料	186	138	145	25	71
修繕費	974	372	1,669	97	781
信託報酬	400	400	400	300	400
その他賃貸事業費用	18	25	30	12	30
③NOI(①-②)	91,582	69,325	50,688	24,731	22,899
④減価償却費	10,847	11,273	3,578	2,548	2,694
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	80,735	58,052	47,110	22,183	20,204
⑥取得価格	3,450,000	2,500,000	1,485,100	1,006,000	772,000
⑦NOI利回り(年換算)	5.4%	5.6%	6.9%	5.0%	6.0%

(注1) NOI利回り(年換算) = NOI ÷ 取得価格 × 365 / 第2期運用日数(181日)

(注2) 第2期の賃貸事業損益には固定資産税・都市計画税が資産化されており、その分利益が大きくなっています。第3期からは固定資産税・都市計画税が費用化されます。

個別物件データ(賃貸事業損益)

(単位:千円)

物件名称	O-11	O-12	O-13	O-14	O-15
	L.Biz仙台	仙台日興ビル	盛岡駅前通ビル	長野セントラルビル	EME郡山ビル
					
①不動産賃貸事業収入	67,379	67,305	82,147	50,006	52,969
賃貸事業収入	59,308	61,510	76,522	46,069	49,741
その他賃貸事業収入	8,070	5,794	5,625	3,937	3,228
②不動産賃貸事業費用	15,921	12,785	23,570	13,856	18,161
管理業務費	8,600	5,842	11,166	7,496	7,976
水道光熱費	5,980	6,203	9,715	4,607	7,391
損害保険料	148	115	202	143	123
修繕費	707	-	2,070	1,287	2,355
信託報酬	300	450	375	300	300
その他賃貸事業費用	184	174	39	21	14
③NOI(①-②)	51,457	54,519	58,577	36,150	34,807
④減価償却費	8,695	5,466	14,364	7,942	8,723
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	42,761	49,053	44,212	28,207	26,083
⑥取得価格	1,680,000	1,740,000	1,480,000	898,000	900,000
⑦NOI利回り(年換算)	6.2%	6.3%	8.0%	8.1%	7.8%

(注1) NOI利回り(年換算) = NOI ÷ 取得価格 × 365 / 第2期運用日数(181日)

(注2) 第2期の賃貸事業損益には固定資産税・都市計画税が資産化されており、その分利益が大きくなっています。第3期からは固定資産税・都市計画税が費用化されます。

個別物件データ(賃貸事業損益)

(単位:千円)

物件名称	O-16	O-17	R-01	R-02	R-03
	宇都宮セントラルビル	山形駅前通ビル	アマーレ東海通	ドーミー浮間舟渡	ベネフィス博多南 グランスウィート
					
①不動産賃貸事業収入	48,040	40,281	38,501	31,847	35,322
賃貸事業収入	44,599	34,761	37,609	31,836	34,272
その他賃貸事業収入	3,441	5,519	891	11	1,049
②不動産賃貸事業費用	12,264	14,135	6,029	2,234	5,492
管理業務費	7,330	7,145	3,599	322	3,049
水道光熱費	4,276	6,295	306	-	352
損害保険料	125	116	77	58	73
修繕費	215	264	1,580	1,541	1,692
信託報酬	300	300	300	300	300
その他賃貸事業費用	16	14	165	11	24
③NOI(①-②)	35,776	26,145	32,471	29,613	29,829
④減価償却費	5,985	5,877	8,647	2,631	6,674
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	29,790	20,268	23,824	26,981	23,155
⑥取得価格	771,000	600,000	1,100,000	1,080,000	1,032,000
⑦NOI利回り(年換算)	9.4%	8.8%	6.0%	5.5%	5.8%

(注1) NOI利回り(年換算) = NOI ÷ 取得価格 × 365 / 第2期運用日数(181日)

(注2) 第2期の賃貸事業損益には固定資産税・都市計画税が資産化されており、その分利益が大きくなっています。第3期からは固定資産税・都市計画税が費用化されます。

個別物件データ(賃貸事業損益)

(単位:千円)

物件名称	R-04	R-05	R-06	H-01	H-02
	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	ドーミーイン松山	ホテルサンシャイン 宇都宮
					
①不動産賃貸事業収入	29,839	17,514	42,428	76,500	64,263
賃貸事業収入	28,739	17,424	40,920	76,500	64,263
その他賃貸事業収入	1,099	90	1,508	-	-
②不動産賃貸事業費用	8,228	2,859	6,703	2,390	4,626
管理業務費	4,585	1,845	4,822	765	808
水道光熱費	281	349	580	1,168	-
損害保険料	38	28	74	142	159
修繕費	3,007	207	911	-	3,233
信託報酬	300	375	300	300	400
その他賃貸事業費用	14	53	14	14	24
③NOI(①-②)	21,611	14,655	35,725	74,109	59,637
④減価償却費	3,419	1,167	4,717	19,220	11,748
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	18,191	13,487	31,007	54,888	47,888
⑥取得価格	1,060,000	589,000	1,200,000	2,427,000	2,000,000
⑦NOI利回り(年換算)	4.1%	5.0%	6.0%	6.2%	6.0%

(注1) NOI利回り(年換算) = NOI ÷ 取得価格 × 365 / 第2期運用日数(181日)

(注2) 第2期の賃貸事業損益には固定資産税・都市計画税が資産化されており、その分利益が大きくなっています。第3期からは固定資産税・都市計画税が費用化されます。

個別物件データ(賃貸事業損益)

(単位:千円)

物件名称	C-01	C-02
	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	30,366	41,760
賃貸事業収入	26,167	41,760
その他賃貸事業収入	4,199	-
②不動産賃貸事業費用	4,985	1,023
管理業務費	1,271	417
水道光熱費	3,237	-
損害保険料	18	95
修繕費	25	197
信託報酬	400	300
その他賃貸事業費用	32	12
③NOI(①-②)	25,381	40,736
④減価償却費	1,102	7,059
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	24,278	33,676
⑥取得価格	980,000	1,036,000
⑦NOI利回り(年換算)	5.2%	7.9%

(注1) NOI利回り(年換算) = NOI ÷ 取得価格 × 365 / 第2期運用日数(181日)

(注2) 第2期の賃貸事業損益には固定資産税・都市計画税が資産化されており、その分利益が大きくなっています。第3期からは固定資産税・都市計画税が費用化されます。

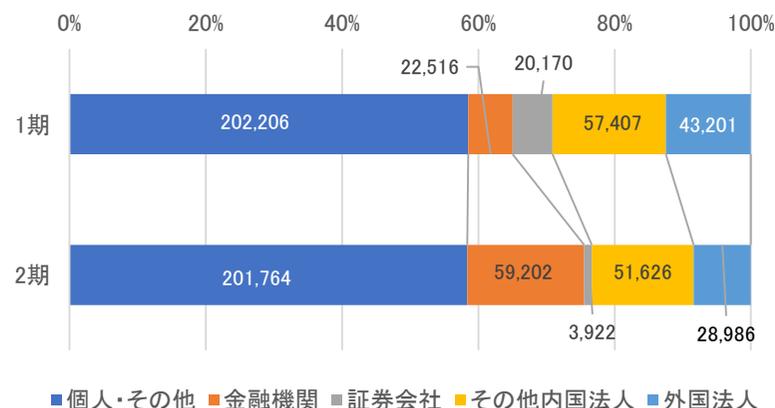
■ バンクフォーメーション



- 三井住友銀行
- みずほ銀行
- 三井住友信託銀行
- 新生銀行
- リソナ銀行
- あおぞら銀行
- 第四銀行
- 西日本シティ銀行
- みなと銀行
- 朝日信用金庫
- 福岡銀行
- 伊予銀行
- 足利銀行
- 栃木銀行

金融機関名	残高(百万円)
三井住友銀行	8,060
みずほ銀行	5,300
三井住友信託銀行	3,200
新生銀行	3,000
リソナ銀行	2,500
あおぞら銀行	2,000
第四銀行	2,000
西日本シティ銀行	2,000
みなと銀行	2,000
朝日信用金庫	1,000
福岡銀行	1,000
伊予銀行	500
足利銀行	400
栃木銀行	300
合計	33,260

■ 所有者別投資口数



■ 主要投資主一覧(上位10位)

名称	所有投資口数	保有比率
1 株式会社タカラレーベン	18,700	5.4
2 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	17,089	4.9
3 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	12,683	3.6
4 PAG JREIT CO-INVEST LIMITED	10,400	3.0
5 野村信託銀行株式会社(信託口)	6,688	1.9
6 JP MORGAN CHASE BANK 385751	6,310	1.8
7 近畿産業信用組合	5,590	1.6
8 株式会社レーベンコミュニティ	5,200	1.5
9 THE BANK OF NEW YORK 134088	5,142	1.4
10 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	4,355	1.2

Environment(環境)施策

- 保有資産の照明LED化促進(第2期実績:7物件)
- 環境認証取得に向けた取り組みを開始
- 一部テナントとの間でグリーンリース契約に関するヒアリング実施
- 2019年GRESBリアルエステイト評価に参加予定



Social(社会)施策

- 宿泊・観光客、地域のために足湯を設置(ドリーミン松山)
- ダイバーシティ推進(女性管理職比率18%)
- BCP関連諸規定の整備と役職員への周知
- スポンサー(タカラレーベン)と協働で従業員満足度調査実施



Governance(ガバナンス)施策

- スポンサーによるセიმボート出資
- 利害関係者間取引ルールの遵守
- サステナビリティ関連社内諸規定を整備
- 全社員対象の社内研修(コンプライアンス・サステナビリティ)実施

合計
約10.6%

タカラレーベン
グループ 約6.9%

PAG
約3.4%

ヤマダ電機 約0.3%

情報開示・ コミュニケーション

- 投資家向けIR活動
機関投資家面談件数 24件
個人投資家向け説明会数 6回/延べ参加人数約31,000人
- 主要テナントとの定期的なコミュニケーションを実施
- タカラレーベングループとしてCSRLレポートを発行



指標	第1期	第2期
当期運用日数(日)	33	181
NOI(百万円)	314	1,717
FFO(Funds from Operation/百万円)	112	1,412
1口当たりFFO(円)	324	4,087
有利子負債額(百万円)	34,600	33,260
期末総資産有利子負債比率(LTV/%)	49.7	47.8
鑑定LTV(%)	50.7	48.0
1口当たりNAV(円)	101,345	104,710

(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

FFO=当期純利益+減価償却費±不動産等売却損益

1口当たりFFO=FFO÷発行済投資口総数

期末総資産有利子負債比率(LTV)=期末有利子負債額÷期末総資産額×100

鑑定LTV=期末有利子負債額÷不動産等鑑定評価額×100

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



Takara Leben
Real Estate
Investment Corporation

お問い合わせ



Takara PAG Real Estate Advisory Limited

タカラPAG不動産投資顧問株式会社

Tel: 03-6435-5264

Mail : info@takara-pag.com

- ・本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての投資の募集、勧誘や売買の推奨を目的としたものではありません。
- ・本資料は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律又は東京証券取引所規則に基づく開示書類や運用報告書ではありません。
- ・本資料の内容には、将来予想に関する記述が含まれていますが、現時点で入手可能な情報並びに一定の仮定及び前提に基づくものであり、現時点では知りえないリスク及び不確実性が内在しています。将来予想の内容は、このようなリスク、不確実性、仮定及びその他の要因による影響を受けるおそれがあります。したがって、かかる将来予想に関する記述は、将来における本投資法人の実際の業績、経営成績、財務内容等を保証するものではありません。
- ・本資料で提供している情報に関しては、万全を期しておりますが、その情報の正確性及び安全性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がございます。
- ・事前の承諾なしに、本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。