



タカラレーベン不動産投資法人

証券コード:3492

2022年8月期(第9期) 決算説明資料



タカラレーベン不動産投資法人の概要と特徴	3		
Executive Summary	4		
I. 公募増資の概要と実施後の効果			
公募増資ハイライト	6		
スポンサー・サポートを活用した戦略的資産入替	7		
物件取得及び入替を通じた安定性の高いポートフォリオの構築	8		
公募増資の効果〈ポートフォリオサマリー〉	9		
公募増資の効果〈各種指標〉	10		
財務基盤の拡充	11		
II. 2022年8月期(第9期)概要			
2022年8月期(第9期)決算ハイライト	13		
バランスシートの推移	14		
当期の取組み - 外部成長 -	15		
ポートフォリオの分散状況	16		
稼働率・資産規模の推移	17		
期中運用実績 - オフィス -	18		
リーシング強化物件	19		
期中運用実績 - 住宅 -	20		
スポンサーからの取得物件における賃料アップサイド	21		
期中運用実績 - 商業施設 -	22		
期中運用実績 - ホテル -	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① - スポンサー関連 -	28		
ESGへの取組み② - 方針・外部評価 -	29		
ESGへの取組み③ - 各種事例 -	30		
		III. 2023年2月期(第10期)・2023年8月期(第11期)運用戦略	
		2023年2月期(第10期)/2023年8月期(第11期)業績予想	32
		第10期 取得済み物件① - 公募増資 -	33
		第10期 取得済み物件② - 公募増資 -	34
		第10期 譲渡済み物件・優先交渉権の取得	35
		IV. 今後の成長戦略	
		外部成長戦略 - 新規案件入手状況 -	37
		スポンサーパイプラインの状況	38
		中期分配金目標の進捗状況	39
		V. Appendix	
		個別物件の稼働率	41
		不動産鑑定評価の概要	43
		貸借対照表	45
		損益計算書／キャッシュ・フロー計算書	46
		個別物件収支状況	47
		各種指標	57
		資産運用会社の概要	58
		上場以降投資口価格推移	59

■概要

名称	タカラレーベン不動産投資法人
証券コード	3492
上場日	2018年7月27日
決算月	2月、8月
資産規模 (2022年8月期末)	113,564百万円(取得価格ベース)
ポートフォリオ 運用基準 (目標投資割合)	(用途別) オフィス・住居 70%以上 ホテル・商業施設・その他 30%以下 (エリア別) コアエリア 70%以上 サブエリア 30%以下
資産運用会社	タカラPAG不動産投資顧問株式会社
資産運用会社の スポンサー	MIRARTHホールディングス株式会社(60%)※ PAGインベストメント・マネジメント株式会社(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%)

※2022年10月1日付で持株会社体制移行に伴い、株式会社タカラレーベンから商号変更をしています。

■特徴

- ①総合不動産ディベロッパーの開発力と
ファンド運用会社のソーシング力を活用
⇒着実な外部成長
⇒物件取得機会の増大



- ②スポンサー各社の強みを最大限に生かした
総合型ポートフォリオの構築
- ・オフィス、住宅、ホテル及び商業施設その他の物件
それぞれについて専門性とノウハウを保有
 - ・四大経済圏を中心に地域分散の効いた投資を展開
- ③運用ノウハウとオペレーション力に強み
⇒安定運用と内部成長
- ・スポンサー各社のオペレーション力を活用した
収益性向上及び運用コスト適正化
 - ・ノウハウを活かしたバリューアップの実現

	期初目標／計画	当期実績
分配金	1口当たり 2,930円	1口当たり 3,008円 (対予想 +78円, +2.7%)
外部成長	<ul style="list-style-type: none"> ポートフォリオの質、安定性の向上 運用会社独自のネットワーク活用による取得機会の増大 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 	<ul style="list-style-type: none"> ポートフォリオの質の向上を企図した物件入替を継続 中長期的な安定収益を見込める3物件を期中に取得(運用会社独自ネットワーク) 第10期の公募増資により9物件取得(スポンサー8、運用会社独自ネットワーク1)
内部成長	<ul style="list-style-type: none"> マーケット環境の変化やテナントニーズを捉えた柔軟なリーシング活動の推進 稼働低下物件のリーシング強化 レントギャップ解消に向けた交渉の継続 	<ul style="list-style-type: none"> 全体稼働率は期中を通して99%程度を維持 →仲介業者・PM会社と連携し積極的な取組みを継続 リーシング強化物件において次テナントを複数誘致 ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya コロナ禍からの回復傾向に伴い継続的に歩合賃料が発生
ESG	<ul style="list-style-type: none"> 保有物件におけるLED化工事の更なる推進の他、ESGへの新たな取組みを積極的に検討 	<ul style="list-style-type: none"> 2022年GRESBリアルエステイト評価「Green Star」獲得、GRESB開示評価「Aレベル」取得 NTビル「DBJ Green Building 認証」再取得 ESG情報開示の充実
財務	<ul style="list-style-type: none"> 借入期間の長期化、マチュリティラダーの平準化 資産規模の拡大と合わせ増資による投資口流動性の向上と調達基盤の拡充 	<ul style="list-style-type: none"> 総額99.5億円のリファイナンスにおいて借入年限の長期化・分散化、金利の固定化 昨年に続き公募増資を実施 JCR長期発行体格付の変更(2022年6月6日) A-(ポジティブ) → A(安定的)



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	63,600口
払込日	2022年9月1日
発行価格	1口当たり104,685円
発行価額	1口当たり100,927円
発行価額総額	6,418百万円
資金使途	物件取得資金等に充当

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、一部自己資金を充当し、収益安定性の高い物件を取得



収益の安定性を重視した物件取得・譲渡を継続的に実施

第8期
2022年
2月期

第9期
2022年
8月期

第10期
2023年
2月期

取得

13物件・282億円

第2回公募増資



アビタ名古屋南店



川越ウエストビル



ラグゼナ流山おおたかの森
他9物件(計12物件)



マーレ磯子ビル

3物件・57億円



TLRレジデンス川崎大師



TLRレジデンス高井田



TLRレジデンス本町WEST

9物件・111億円



ラグゼナ北千住



ラヴィータ東上野



ラグゼナ浄心



ラグゼナ梅小路京都西



ラグゼナ清水五条



ラヴィータ二条月光



ラヴィータ東寺



プレアデス難波東



家電住まいる館×
YAMADA web.com奈良
本店

第3回公募増資

譲渡

4物件・65億円

※中央博労町ビル37%分の譲渡を金額に含む



長野セントラルビル



山形駅前通ビル



心齋橋ビル



サムティ新大阪
センタービル

1物件・12億円



中央博労町ビル

※残り63%分の譲渡を完了

2物件・33億円



コープさっぽろ春光店



ホテルサンシャイン
宇都宮

第8期
2022年
2月期

第9期
2022年
8月期

第10期
2023年
2月期

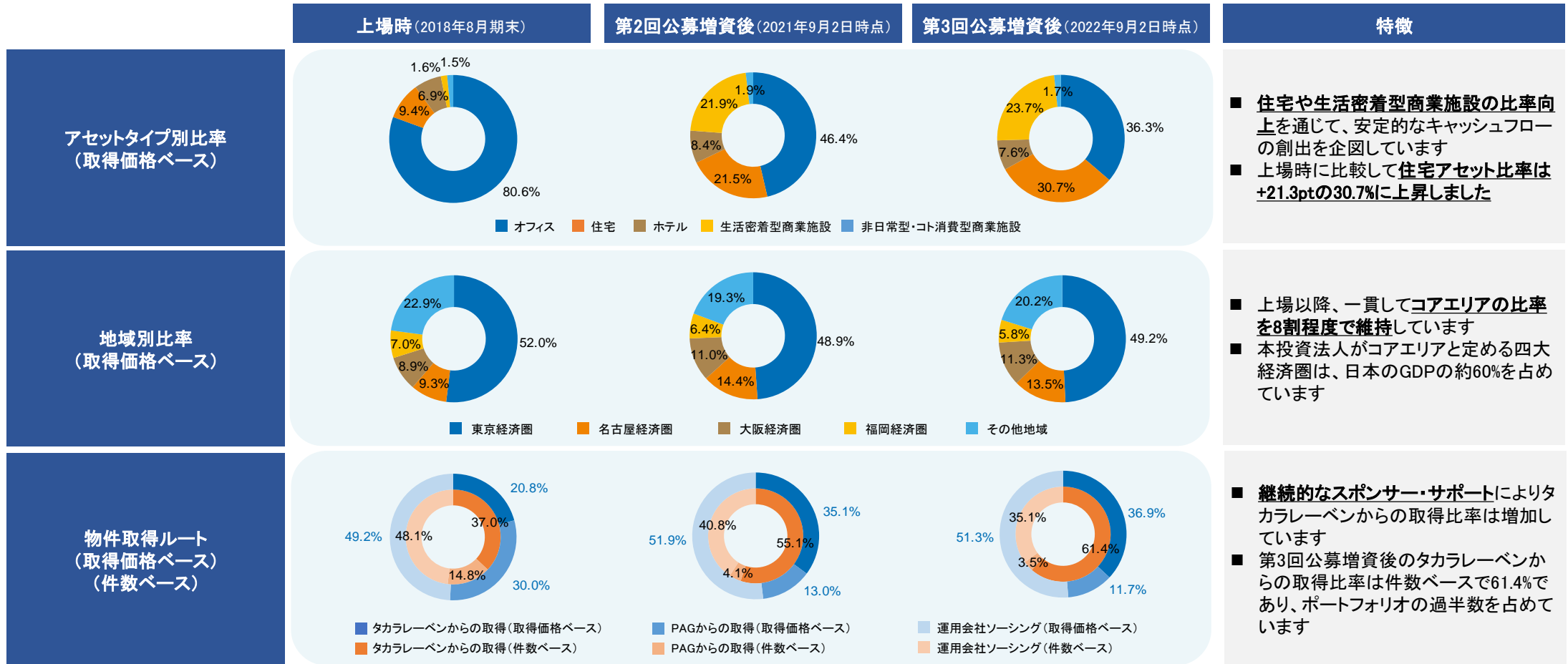


譲渡の
ポイント

長野セントラルビル、山形駅前通ビル
⇒今後の稼働の安定性や収益の成長性を勘案し譲渡
心齋橋ビル、サムティ新大阪センタービル、中央博労町ビル、コープ
さっぽろ春光店、ホテルサンシャイン宇都宮
⇒投資主価値の最大化に資する条件による売却であると判断し譲渡

物件取得及び入替を通じた安定性の高いポートフォリオの構築

- ▶ 安定性の高い、住宅及び生活密着型商業施設の比率が増加
- ▶ 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
- ▶ 継続的なスポンサー・サポートにより、タカラレーベンからの物件取得比率が増加



公募増資の効果 〈ポートフォリオサマリー〉

- 資産規模は第8期末の1,087億円から、1,247億円へと拡大
- 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
- 昨年に引き続き公募増資を実施したことで、投資口流動性が向上

	第8期末 (2022年2月末)	第9期末実績と公募増資による取組み		公募増資後 (2022年9月2日)
		第9期末 (2022年8月末)	公募増資による取得資産	
物件数(物件)	46	48	9	57
取得価格合計 (億円)	1,087	1,135	111	1,247
鑑定評価額合計(億円)	1,162	1,215	116	1,332
含み益(億円) ^(注1)	65	69	4	74
平均償却後 NOI利回り(%) ^(注2)	4.1	3.9	4.0	3.9
平均稼働率(%) ^(注3)	99.0	99.1	98.6	97.8 <small>※NTビル、博多冷泉町ビルの一時的な稼働低下の影響</small>
平均築年数(年)	19.3	19.4	8.0	18.3
鑑定LTV(%)	49.3	47.9		47.3
1口当たりNAV(円) ^(注1)	111,380	112,104		114,437
1口当たり純資産(円)	103,166	103,052		102,840
発行済投資口総数		575,000		638,600

(注1)8期、9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。

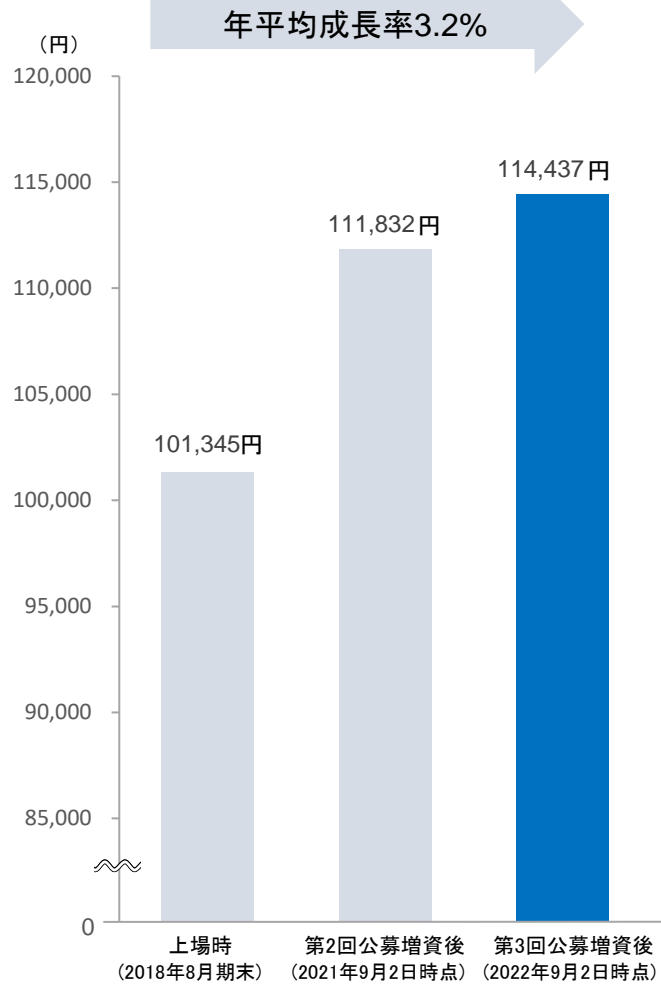
(注2)8期末、9期末については期末時点保有物件の償却後利回りを記載しています。また公募増資による取得物件は鑑定評価書に基づく数値で算出した数値を記載しています。

(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。

➤ それぞれの指標でポートフォリオの質の向上を実現

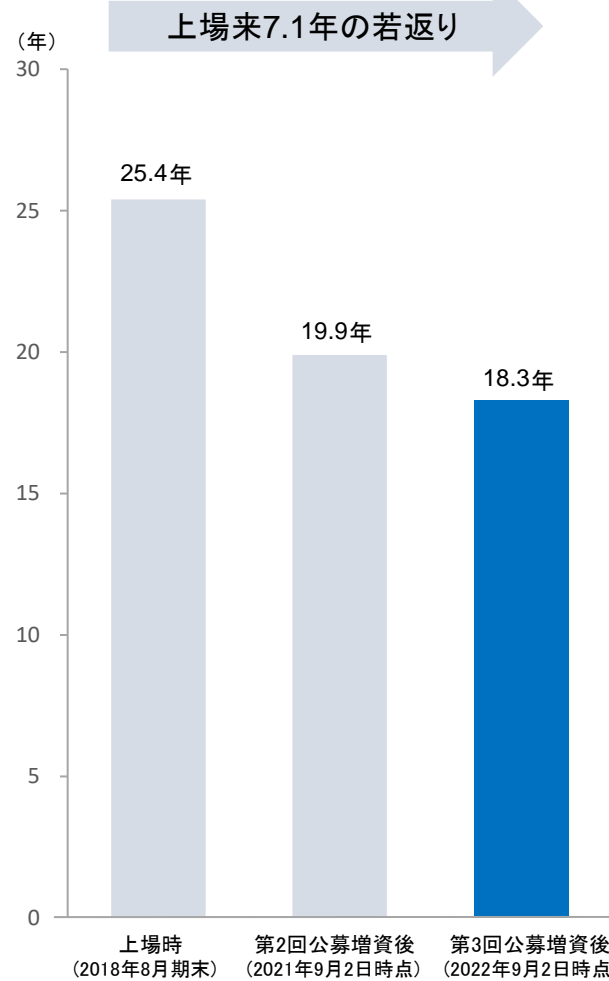
1口当たりNAV

- 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



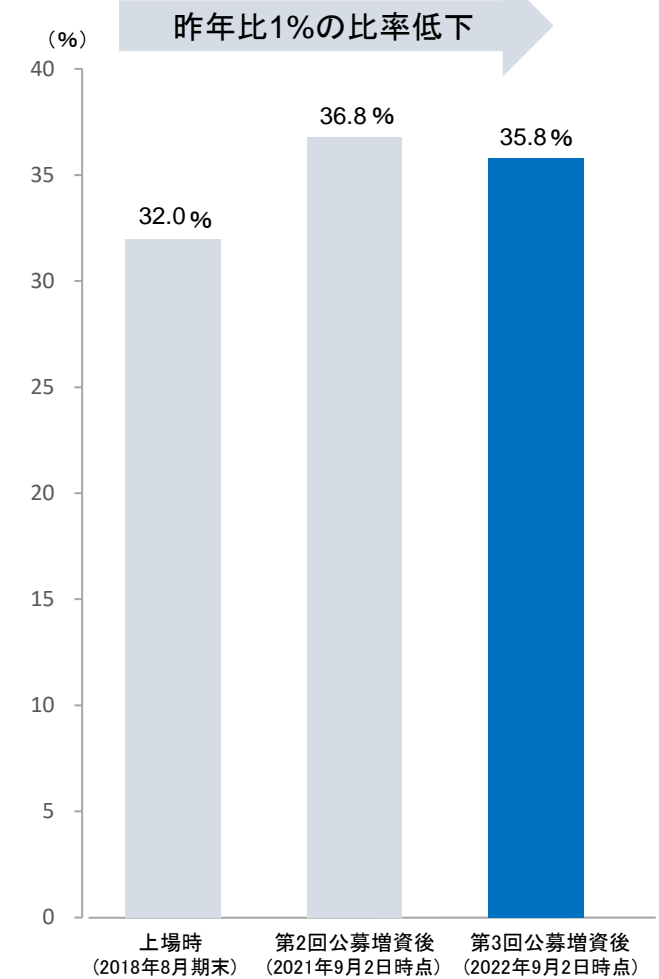
平均築年数

- 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の取得により築年数が改善



上位10テナント比率 (賃料ベース)

- 資産規模拡大を通じ上位テナント比率を分散させることでリスク分散

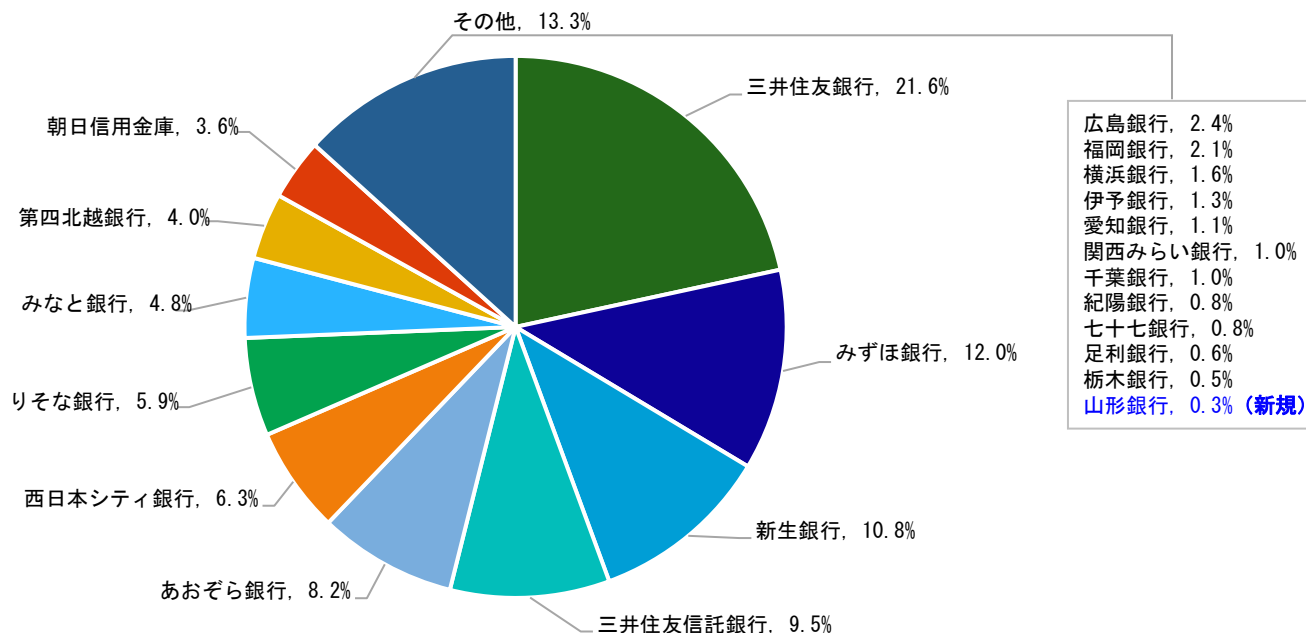


(注) 2022年8月15日の投資口発行決議時に公表の試算数値に基づき記載しています。

借入先金融機関の拡大

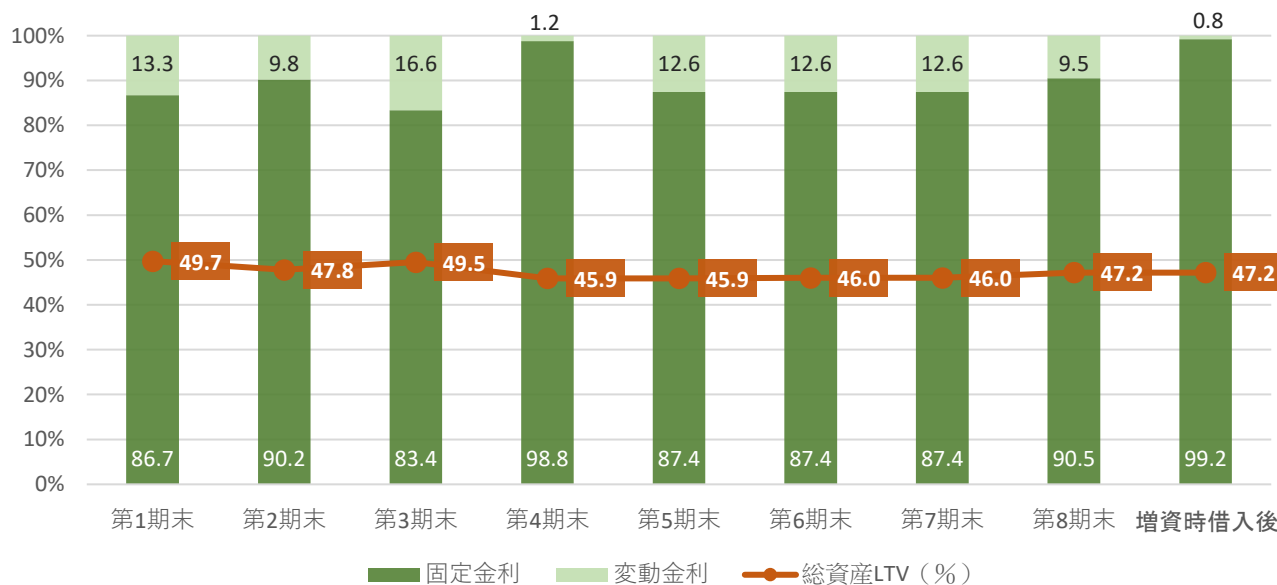
- 増資時新規借入にて借入先金融機関を1行増加⇒計22行
- 取引行の拡充により調達基盤の安定化を図る

借入金総額
 第8期末 : 57,300百万円
 増資時借入後 : 63,080百万円



固定金利比率、LTV運営

- 固定金利比率を高めた一方で、LTVは概ね横ばい
- 高い固定金利比率の維持と適切なLTVコントロールによりファイナンスリスクを排除 ⇒健全な財務体質を構築





Ⅱ . 2022年8月期(第9期)概要

2022年8月期(第9期)決算ハイライト

(単位:百万円)

第9期予想実績対比 /前期対比	期初予想	実績	差異	主な要因	第8期	第9期	差異	主な要因
運用日数	184日	184日	—	—	181日	184日	—	—
営業収益	3,448	3,545	+96	+47 物件取得による期中収益 (本町WEST、高井田) +18 水光熱費収入増 +10 原状回復費収入(赤坂川瀬、住宅) +21 その他	4,030	3,545	▲485	▲472 物件譲渡益減(8期720 9期248) ▲167 物件譲渡による収益減 +53 前期取得物件の期中収益増 +72 物件取得による期中収益増 +29 その他(ACCESS +13)
営業利益	1,980	2,020	+39	+96 営業収益増 ▲15 物件取得による費用増加 ▲30 水光熱費用増 ▲12 その他	2,093	2,020	▲72	▲485 営業収益減 +555 不動産譲渡損の剥落 +105 物件譲渡による期中費用減 ▲72 前期取得物件の期中費用増 ▲28 物件取得による期中費用増 ▲68 販管費増 ▲79 その他(固都税▲21、NT▲24他)
経常利益	1,686	1,727	+40	+39 営業費用増	1,806	1,727	▲79	▲72 営業利益減 ▲6 借入金利息増
当期純利益	1,685	1,726	+41	+40 経常利益増	1,801	1,726	▲74	▲79 経常利益減 +4 その他
分配金総額	1,684	1,729	+44	+41 当期純利益増	1,794	1,729	▲64	▲74 当期純利益減 +10 内部留保による調整
1口当たり分配金(利益超過分配金含む)	2,930円	3,008円	+78円	発行済投資口総数:575,000口	3,120円	3,008円	▲112円	発行済投資口総数:575,000口

(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				主な要因		前期対比			
	第8期	第9期	差異				第8期	第9期	差異	
流動資産	10,702	6,698	▲4,004			流動負債	10,624	7,754	▲2,869	
現金預金(信託勘定含む)	10,157	6,197	▲3,960	+1,178 +975 ▲6,031	物件譲渡 短期借入 物件取得	1年内返済予定 長期借入金	9,950	6,000	▲3,950	▲9,950 +6,000 ※長期ヘリファイナンス ※1年以内
その他流動資産	544	500	▲43			その他流動負債	674	1,754	+1,080	+975 短期借入
固定資産	110,585	115,584	+4,999			固定負債	51,373	55,292	+3,919	
有形固定資産	109,705	114,630	+4,925	▲930 +6,031	物件譲渡 物件取得	長期借入金	47,350	51,300	+3,950	+9,950 ▲6,000 ※リファイナンス ※1年以内へ振替
無形固定資産	1	2	+0			その他固定負債	4,023	3,992	▲30	
投資その他の資産	877	951	+74			負債合計	61,998	63,047	+1,049	
繰延資産	31	20	▲11			純資産	59,320	59,255	▲65	
資産合計	121,319	122,302	+983			負債・純資産合計	121,319	122,302	+983	

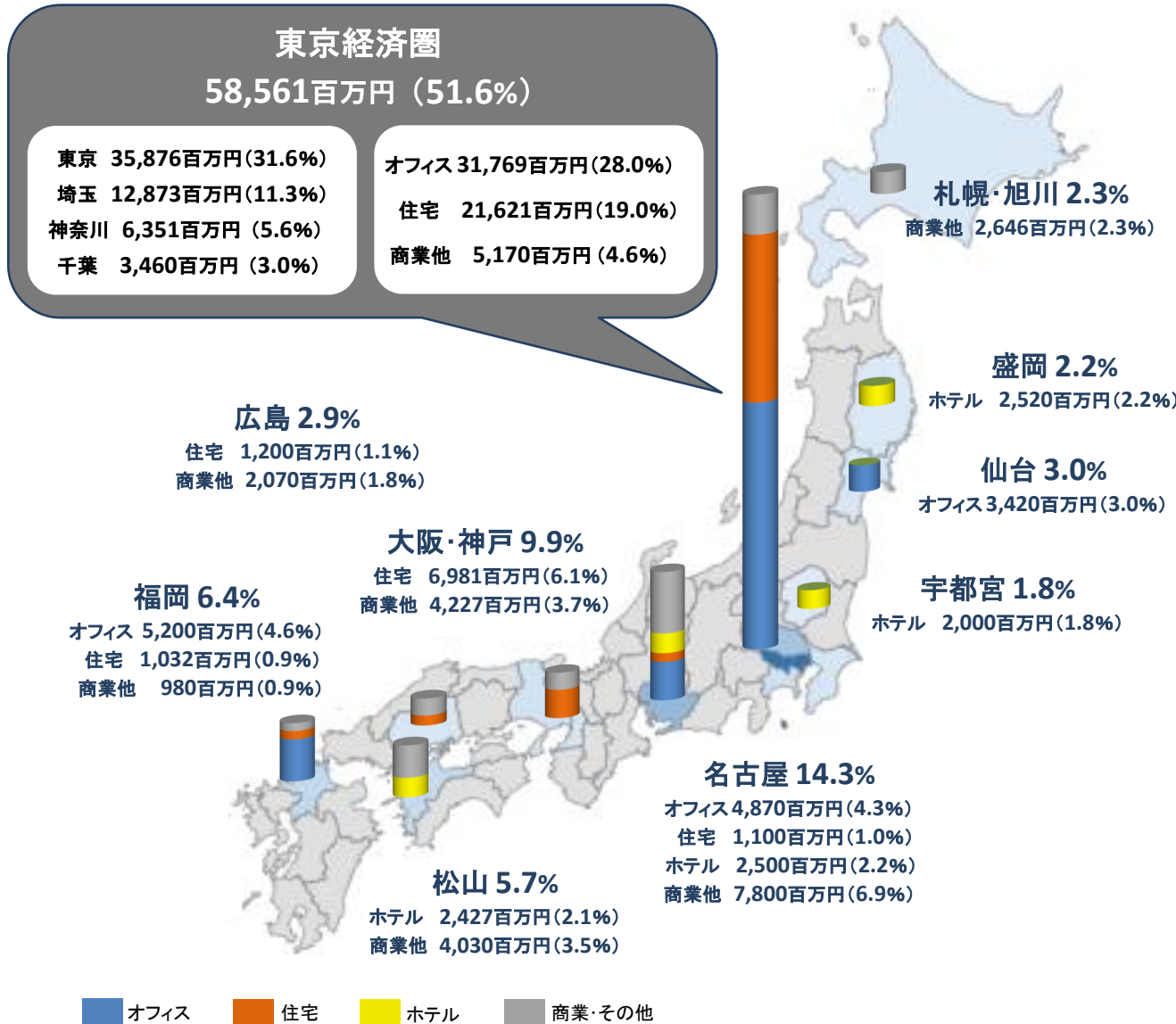
(注)百万円未満の金額を切り捨てているため、合計額が合わない場合があります

■ 期中の物件取得

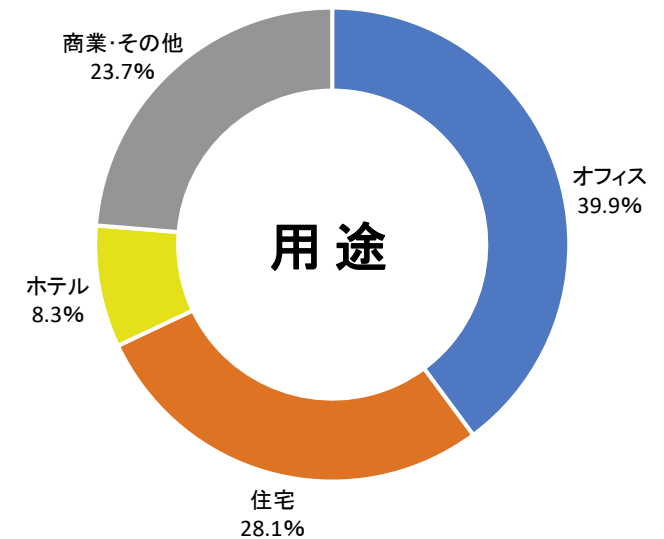
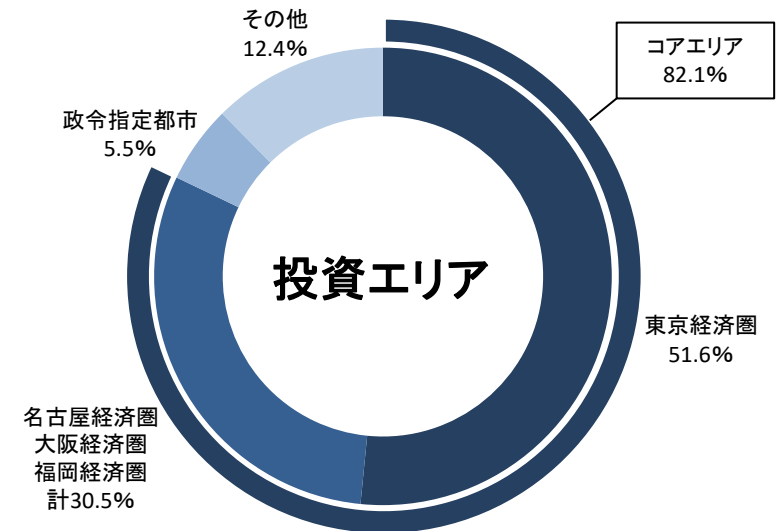
➤ 第9期に中長期的な賃貸需要が見込める住宅3物件を新規取得し、キャッシュフローの安定性を強化

	R-20	R-21	R-22
	TLRレジデンス川崎大師	TLRレジデンス本町WEST	TLRレジデンス高井田
			
取得価格	1,346百万円	3,479百万円	942百万円
鑑定評価額 (第9期末)	1,410百万円	3,490百万円	1,010百万円
延床面積	1,862.95㎡	4,170.28㎡	1,967.72㎡
所在地	神奈川県川崎市川崎区大師駅前1-1-3	大阪府大阪市西区立売堀4-4-5	大阪府東大阪市高井田本通7-5-30
アクセス	京急大師線「川崎大師」駅 徒歩3分	大阪市高速電気軌道 (Osaka Metro) 中央線・千日前線「阿波座」駅 徒歩3分	大阪市高速電気軌道 (Osaka Metro) 中央線「高井田」駅 徒歩4分 JRおおさか東線「高井田中央」駅 徒歩4分
竣工	2016年2月	2017年12月	2015年3月
戸数	72	152	72
取得日	2022年4月11日	2022年6月1日	2022年6月1日
稼働率 (取得時 ⇒ 第9期末)	84.7% ⇒ 95.8%	92.3% ⇒ 93.0%	83.6% ⇒ 89.1%

ポートフォリオの地理的分散 (2022年8月31日時点)



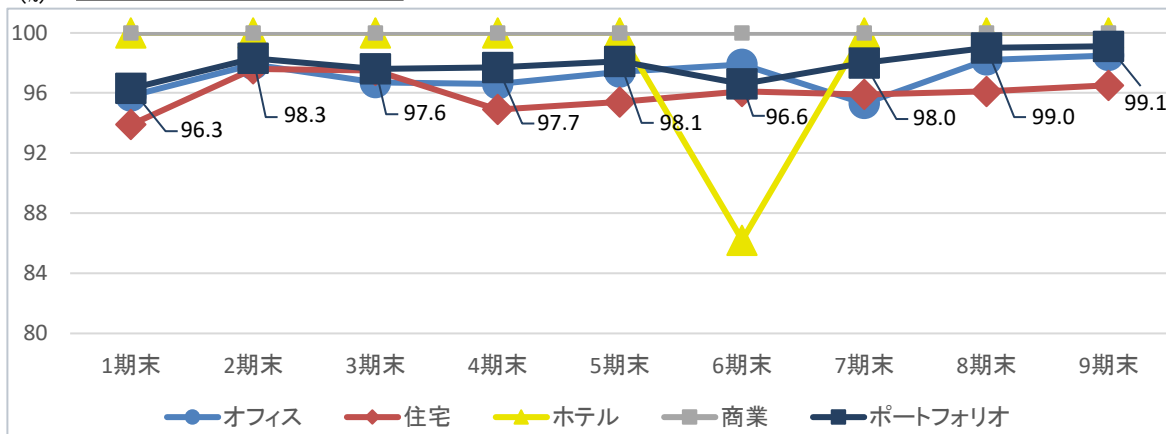
ポートフォリオ区分比率 (2022年8月31日時点)



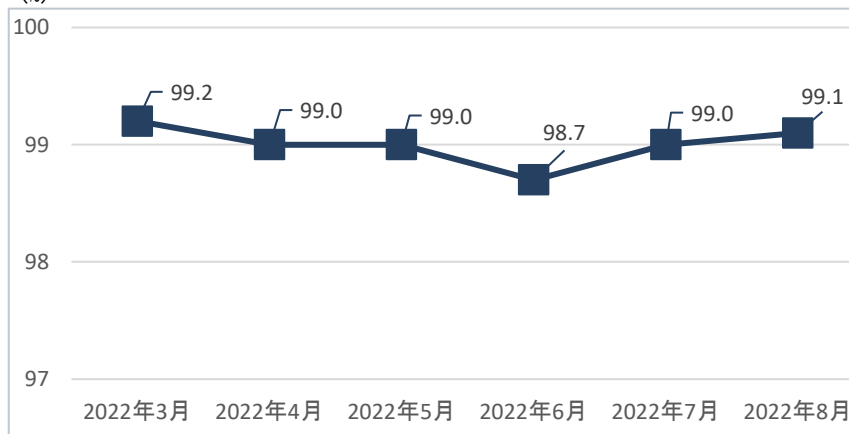
※グラフ中の金額は各区分における取得価格を記載しており、百万円未満を切り捨てているため、合計額が合わない場合があります。
※ポートフォリオ区分の比率については、小数点第2位を四捨五入して掲載しています。

稼働率の推移

(%) 上場以降 稼働率(期末)推移

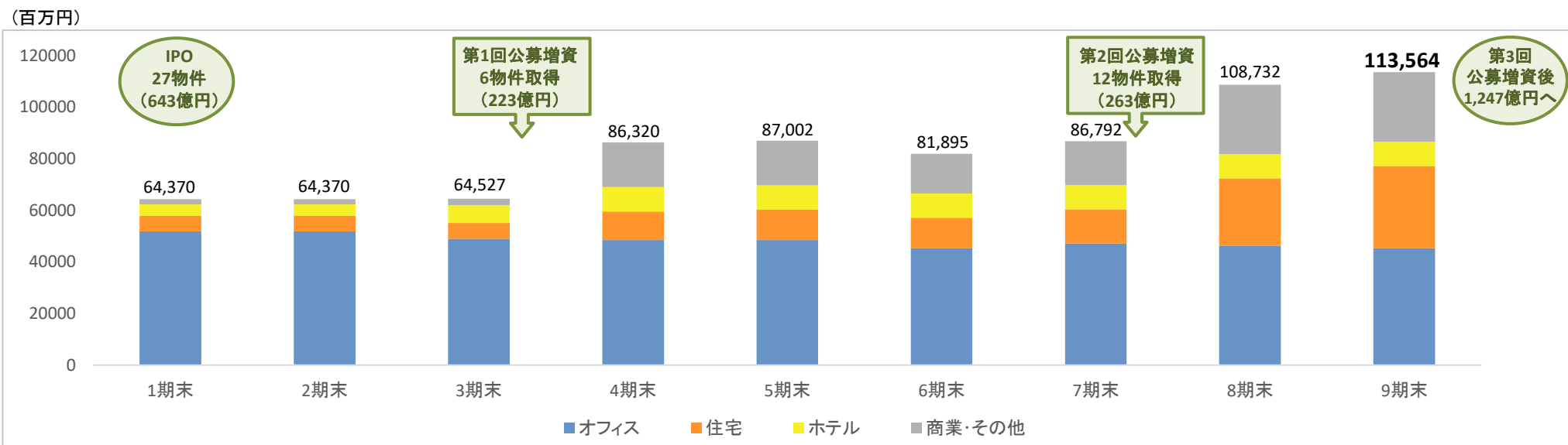


(%) 当期ポートフォリオ稼働率(月次)推移



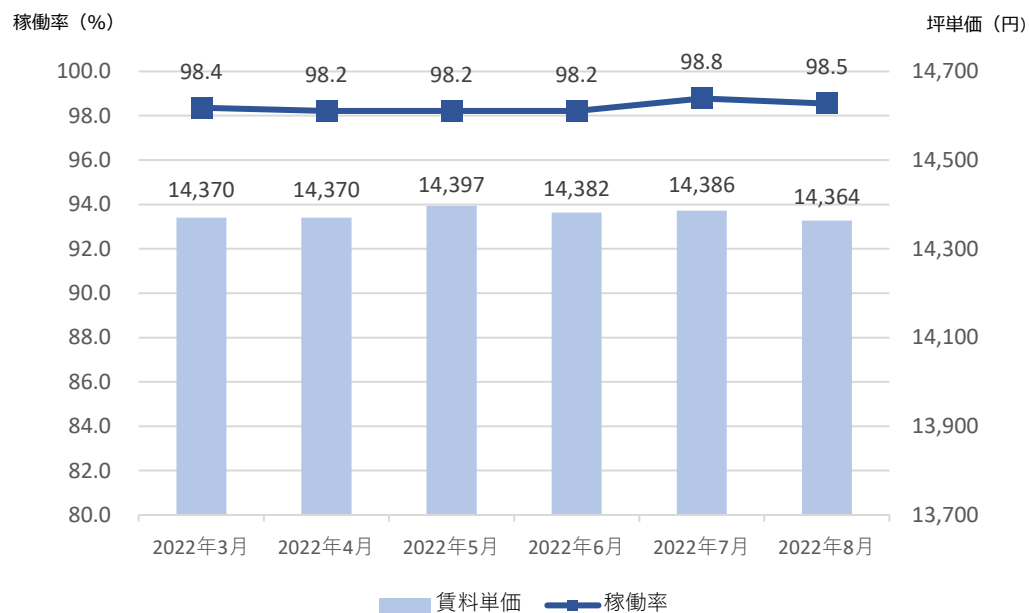
ポートフォリオ全体の期中平均稼働率は99.0%、期末稼働率は99.1%で、いずれも上場以来最高を記録

資産規模の推移



ポートフォリオの質的向上を図りながら、機を見定めた公募増資の実施によって資産規模を着実に拡大

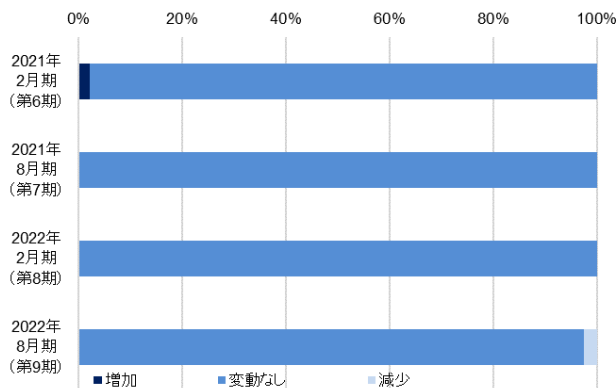
稼働率・賃料単価推移



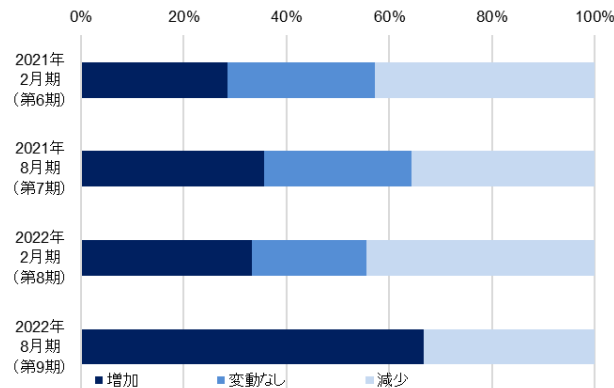
- 2022年8月期(第9期)末の稼働率は、期中を通して98%台を維持
- ポートフォリオ平均の賃料坪単価は、14,300円台後半にて安定的に推移

賃料改定状況

更新時



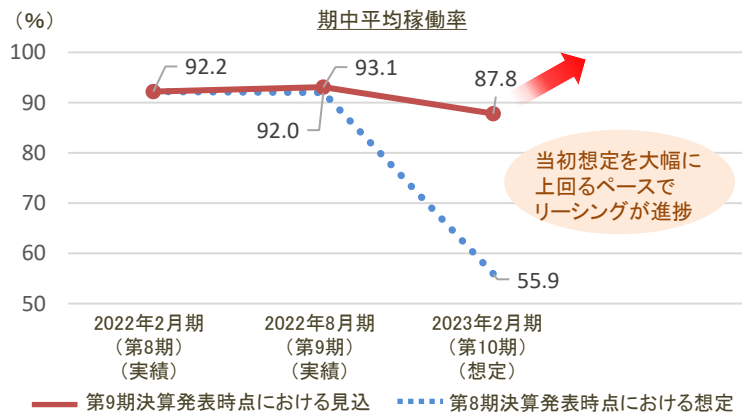
新規契約時



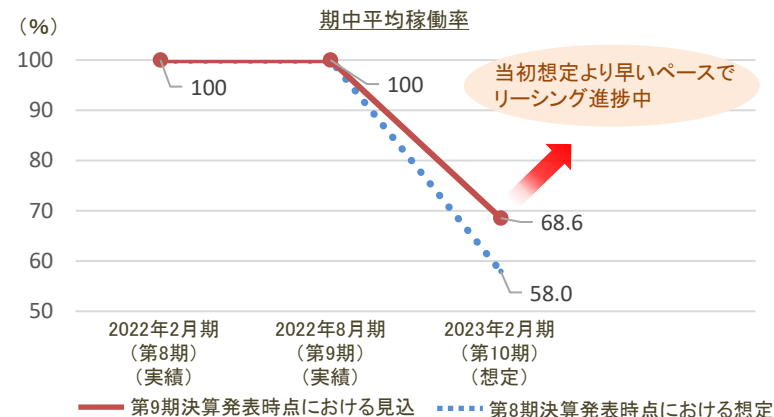
- コロナ禍の影響等でテナントとの契約更新時には賃料据え置き(1テナントのみ期間限定の減額対応)
- 新規契約時の賃料は物件によって増減あり

稼働低下物件のリーシング状況

オフィス O-01 NTビル



オフィス O-21 博多冷泉町ビル



所在地	東京都品川区
竣工	1996年3月
賃貸可能面積	9,980.19㎡
取得価格	12,350百万円
投資比率 (取得価格ベース)	10.9%(第9期末時点)

現状と今後の取組み

2022年8月末にキーテナントの5.5フロア解約が決定していたことから、稼働率の55.9%までの低下を見込み、業績予想においても第10期中の平均稼働率を55.9%と設定していた。しかし、早期のリーシング活動強化が奏功し、想定より早いペースで埋め戻しに成功。現空室のうちリニューアル工事中の17階を除く全てのフロアの入居が決定した。満室稼働を目指し、活動継続中。

所在地	福岡県福岡市
竣工	2020年12月
賃貸可能面積	2,081.25㎡
取得価格	2,700百万円
投資比率 (取得価格ベース)	2.4%(第9期末時点)

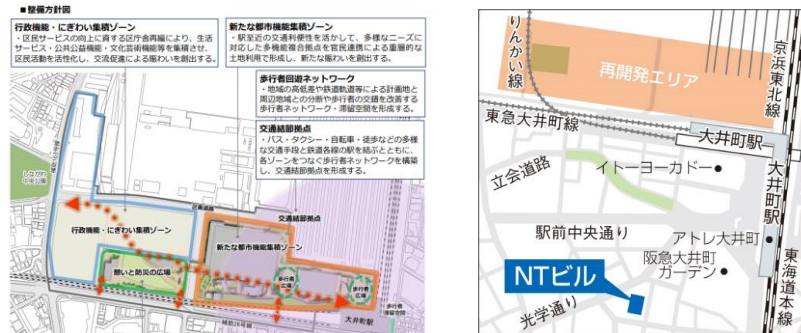
現状と今後の取組み

売主によるマスターリースが2022年9月1日で契約終了したことにより、稼働率は一旦22%程度まで低下。しかし、フレキシブルな区分割等により着実にリーシングを進め、2022年10月には67%超まで回復、11月からは77.8%まで稼働改善することが決定している。現在検討中の新たなテナント候補も複数あり、今後更なる埋め戻しを図る。

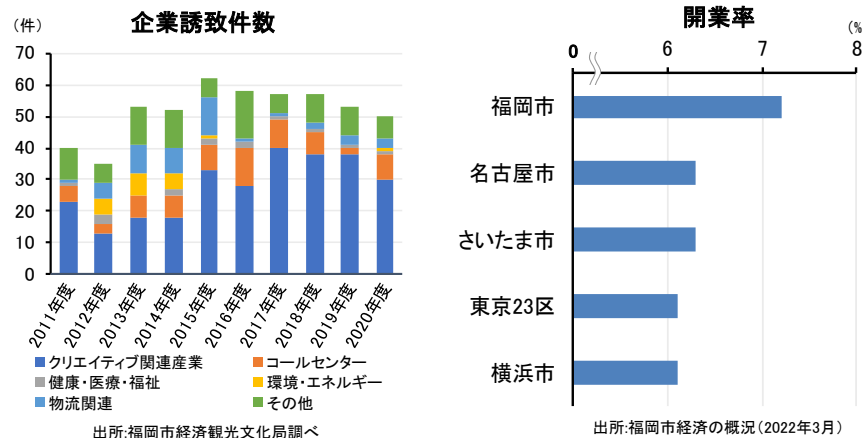
大井町駅前の再開発

- 大井町駅周辺は、今後再開発が予定されており、駅周辺のアクセスや利便性向上により、更なる発展が見込まれるエリア

広町地区開発計画(仮称)

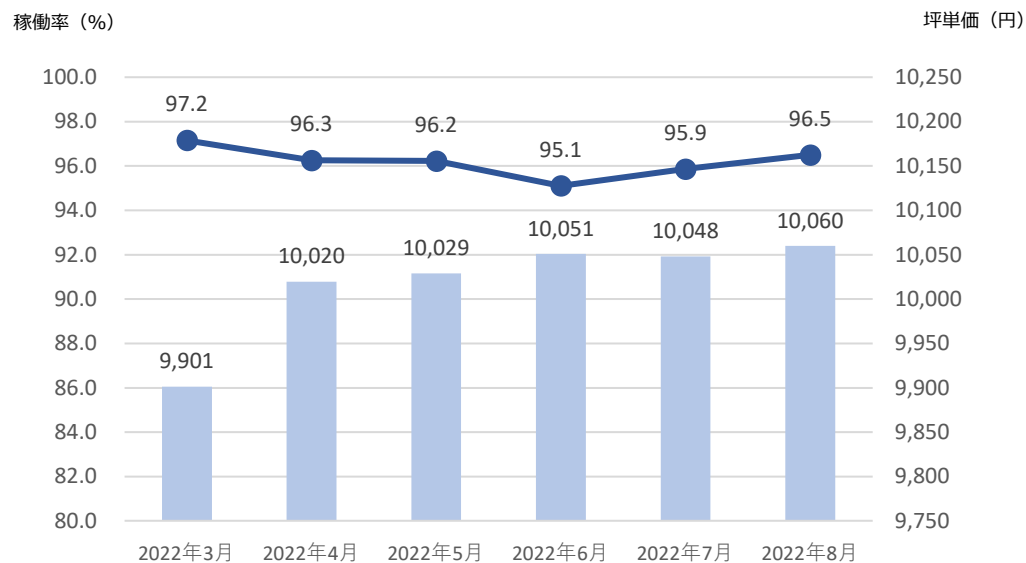


福岡市における企業誘致件数及び開業率



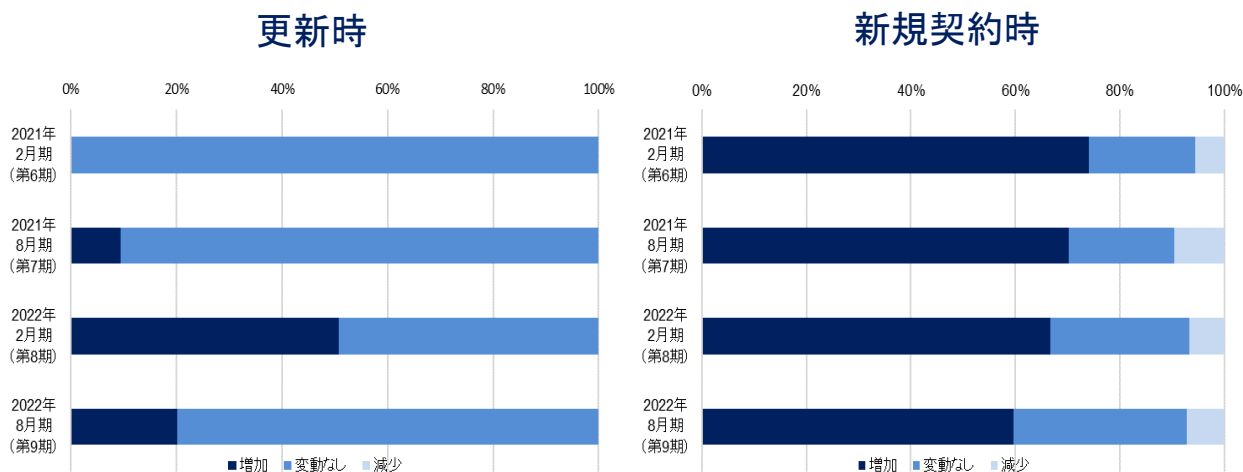
⇒前期の業績予想における想定を大きく上回るペースで、稼働低下物件の埋め戻しが進行中

稼働率・賃料単価推移



- 2022年8月期(第9期)の稼働率は96%前後で安定的に推移
- ポートフォリオ平均の賃料坪単価は、物件取得及び賃料改定により上昇傾向

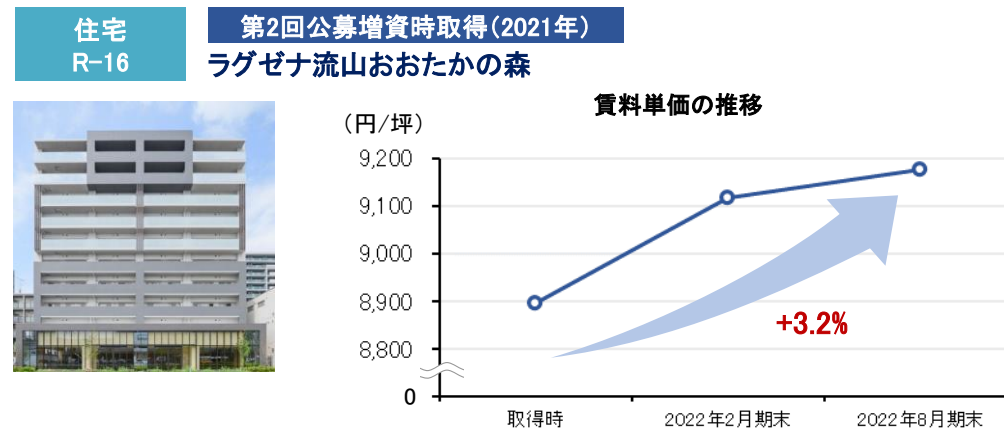
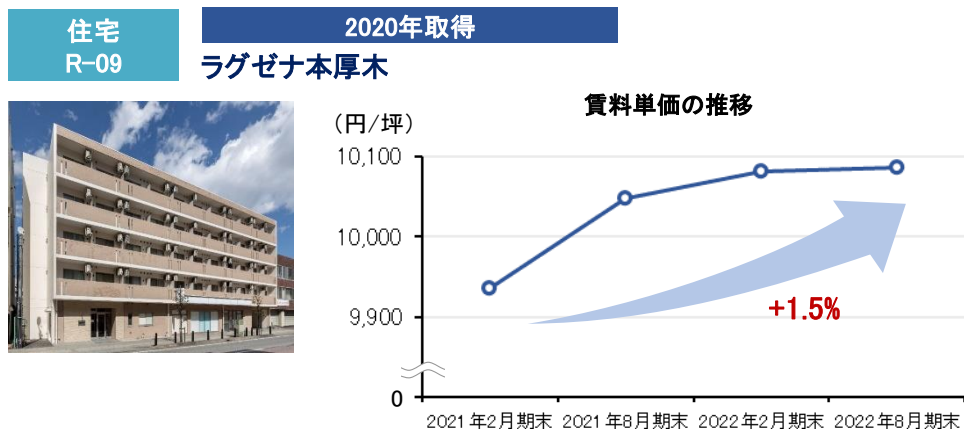
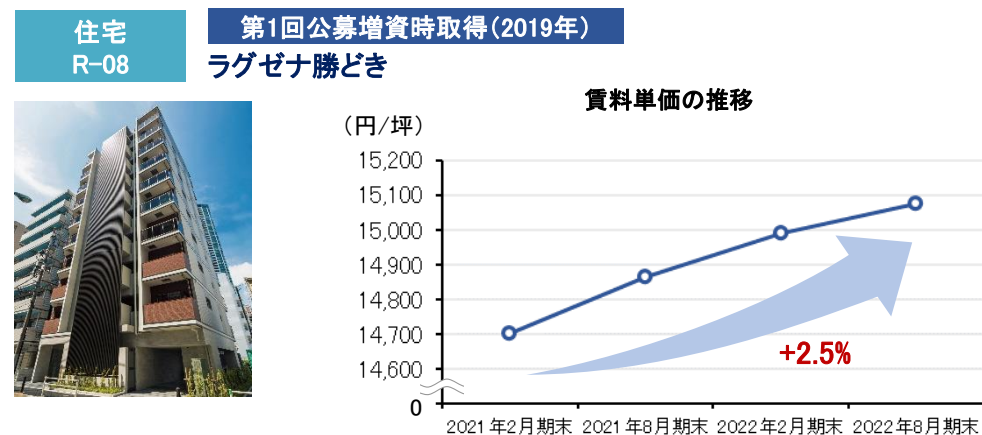
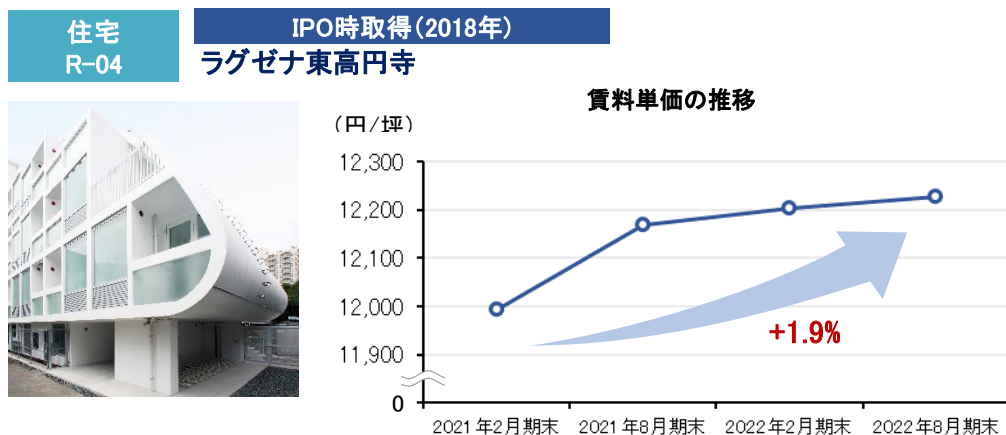
賃料改定状況



- 新規取得物件における積極的な交渉等により、更新時の増額改定は大きく増加
- 新規契約時の賃料は増額トレンドを継続

➤ スポンサーから取得した住宅アセットのうち多くの物件では、高い物件クオリティを背景に、取得後に賃料増額を実現

スポンサー物件の賃料増額事例



- 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、公募増資による物件追加で85%超の高い水準へ
- 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を保有することにより、キャッシュフローの長期的安定性を確保

施設タイプの比率(取得価格ベース) ※2022年9月2日時点

生活密着型(85%)



YAMADA web.com
松山問屋町店



Tecc LIFE SELLECT
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



家電住まいる館×YAMADA
Web.com奈良本店

非日常型・コト消費型(15%)



プリオ大名Ⅱ



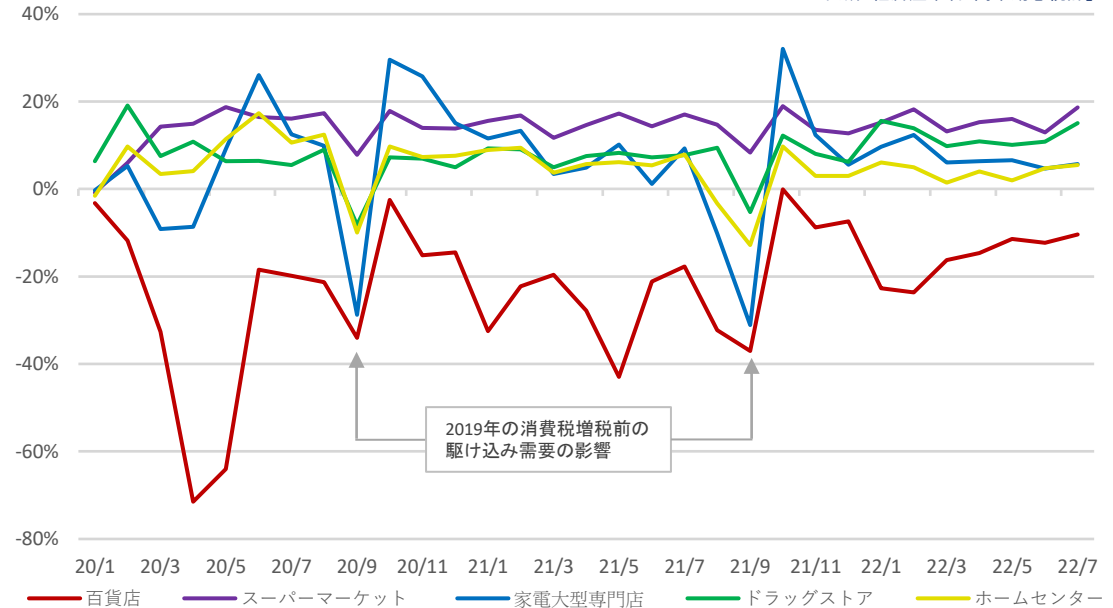
ビッグモーター
札幌清田店(底地)



(仮称)ビッグモーター
鴻巣店(底地)

業態別販売額2019年同月比の動向(2020年1月~2022年7月)

出所:経済産業省「商業動態統計」

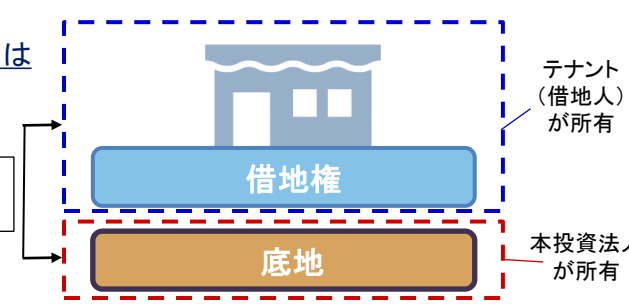


⇒生活密着型商業施設販売額はコロナ禍でも堅調に推移

底地への投資

- ・長期にわたる安定した賃料収入
本投資法人の底地の平均賃貸借残存期間は約24年
- ・高い賃貸需要が見込まれる物件を厳選
テナント代替性及び粘着性の高い良質な物件に厳選投資
- ・保守・修繕等の追加投資不要
想定外の支出も無し

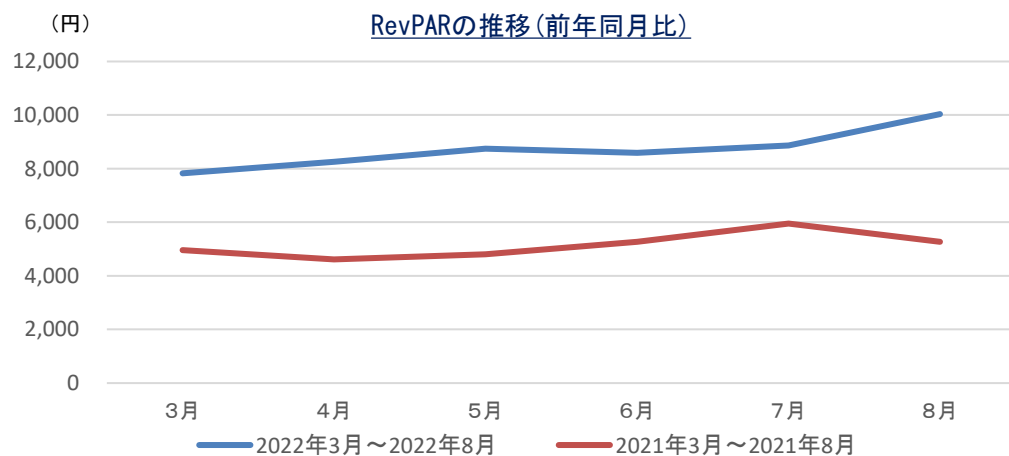
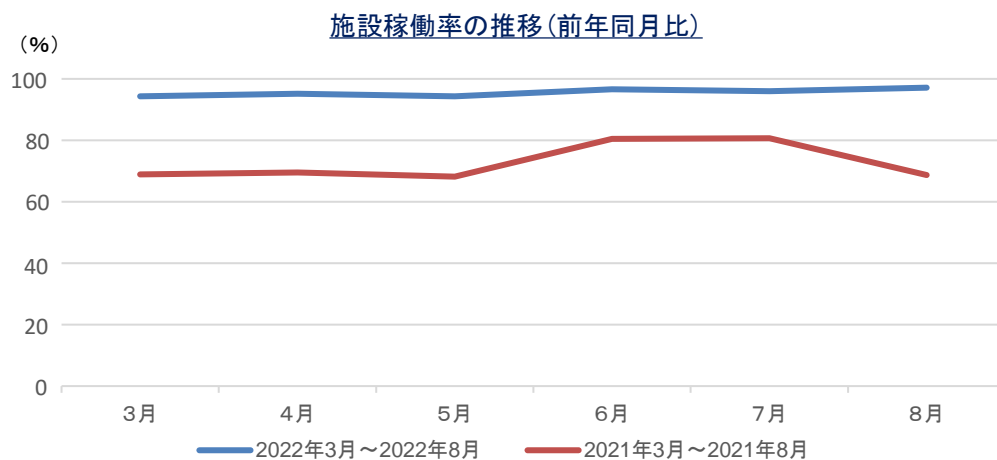
事業用
定期借地権



⇒長期的に安定したキャッシュフローによるポートフォリオ収益力の下支え

- コロナ禍からの回復と共に、ホテルの稼働率及びRevPARは良好に推移
- ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoyaでは第9期は期中を通して毎月歩合賃料が発生

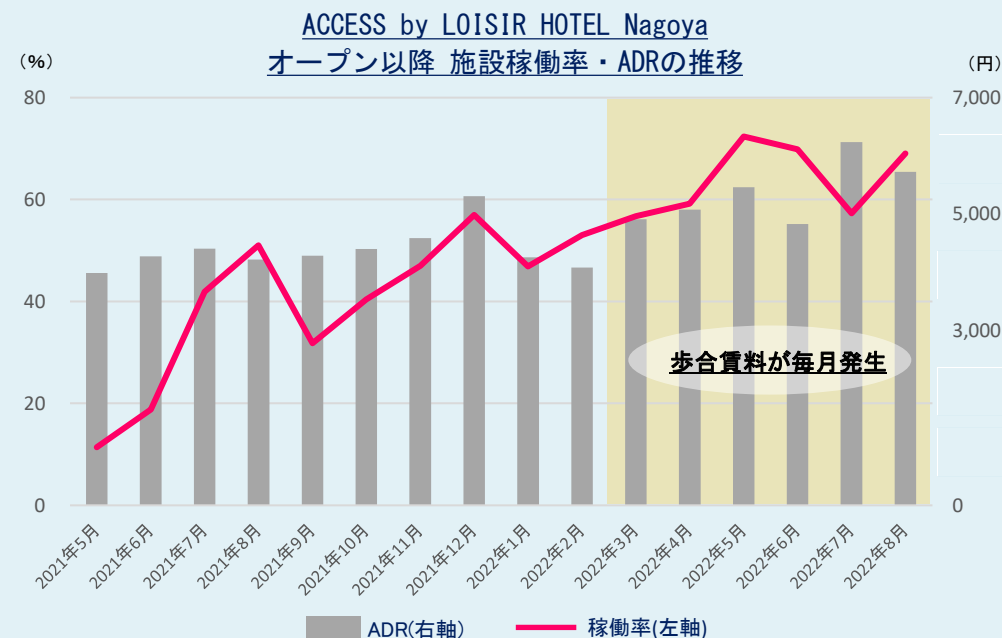
ホテル3物件(固定賃料)全体の運営状況



ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoyaの運営状況

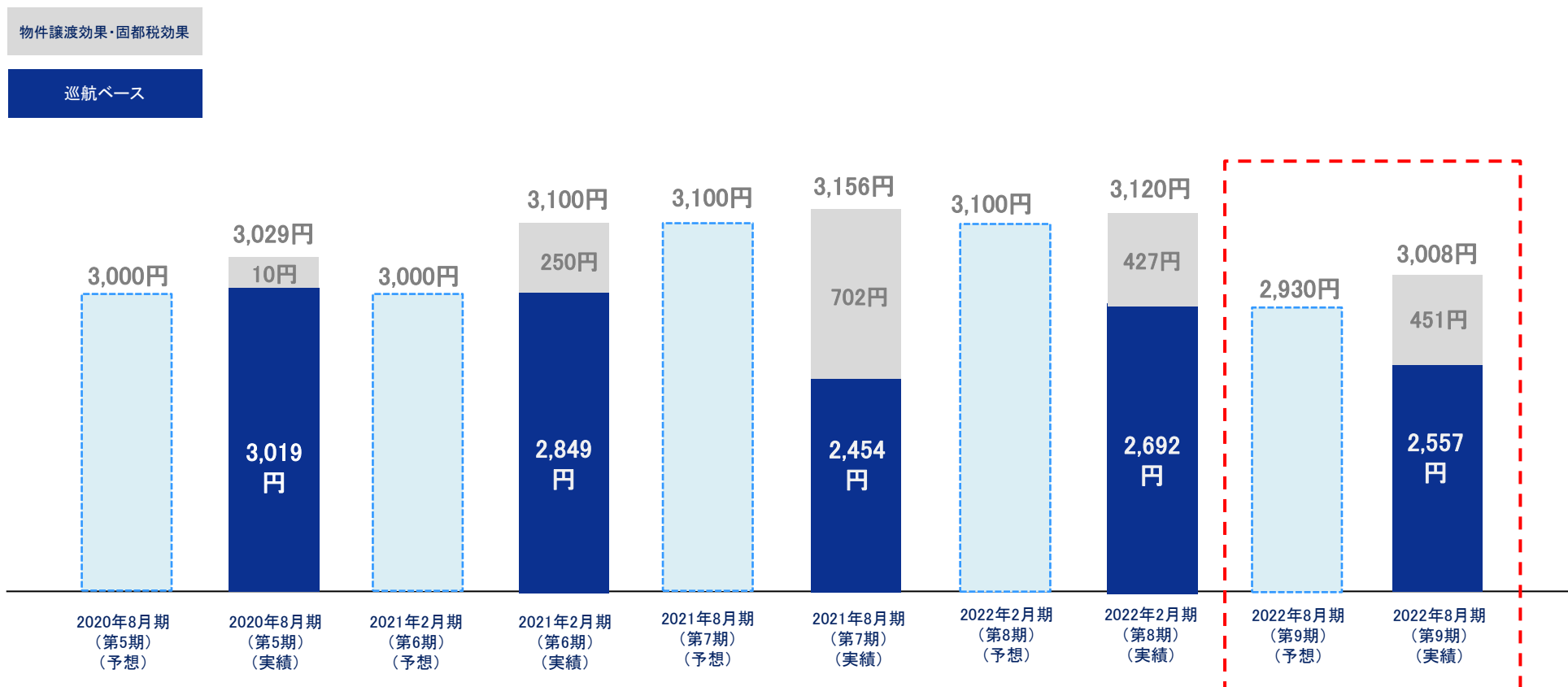
- 2021年5月にオープン以降、順調に運営が推移
- 2022年3月～8月まで期中を通して歩合賃料が発生

オペレーター(テナント)名称	ソラレ 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	変動賃料(GOP連動)



1口当たり分配金の推移

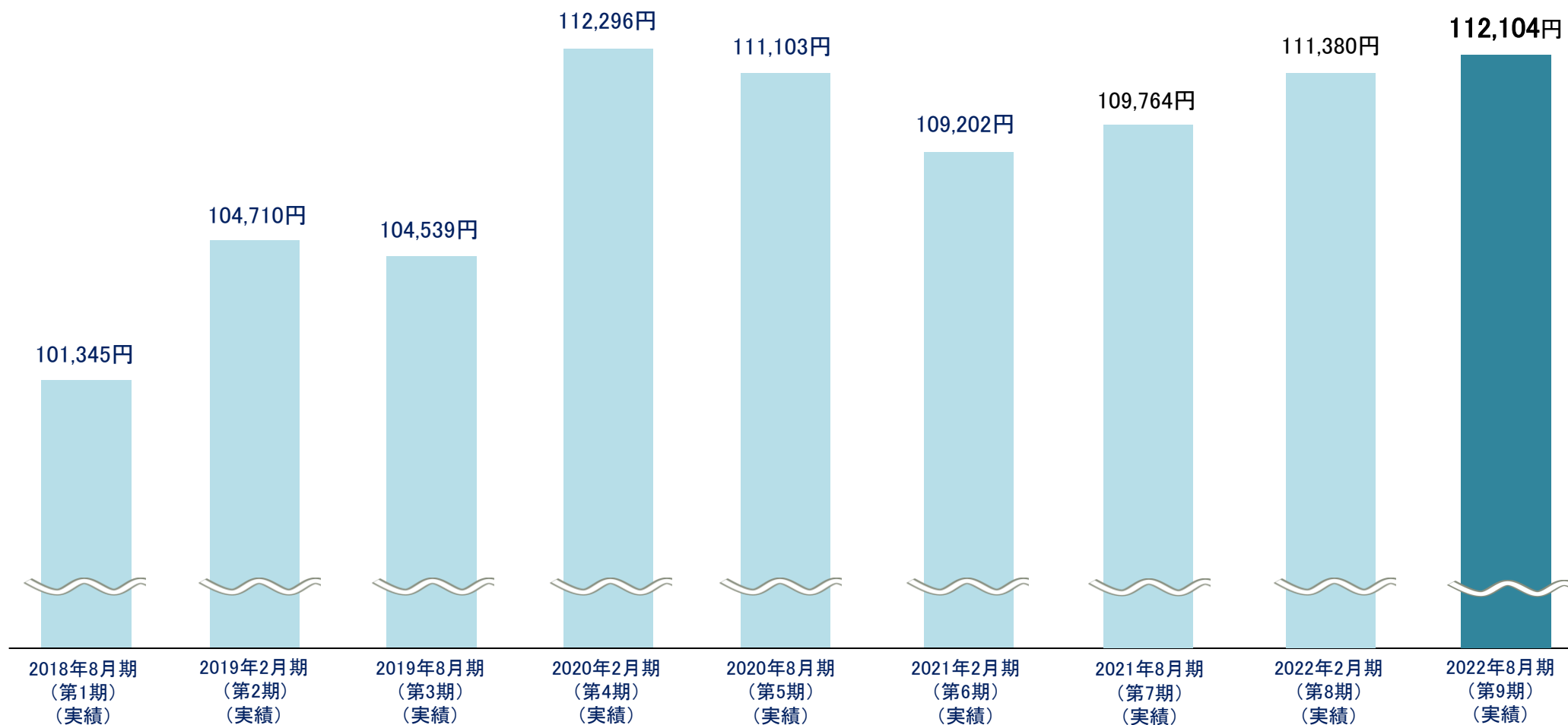
- 1口当たり分配金は**3,008円**で着地
- 期初分配金予想**2,930円**に対し**+78円(+2.7%)**



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8期末の111,380円から第9期末には112,104円まで増加
- 当期中に取得・譲渡した物件の含み益により増加



財務指標推移

	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)	2022年2月期 (第8期)	2022年8月期 (第9期)
有利子負債残高	43,400百万円	43,400百万円	43,400百万円	43,400百万円	57,300百万円	58,275百万円
総資産LTV	45.9%	45.9%	46.0%	46.0%	47.2%	47.6%
時価LTV	42.8%	43.1%	43.5%	43.5%	44.8%	45.1%
平均金利	0.57%	0.63%	0.63%	0.63%	0.62%	0.70%
平均借入期間	3.2年	3.9年	3.9年	4.3年	4.2年	4.6年

発行体格付

JCR



A- (ポジティブ) → **A** (安定的)
2022年6月6日変更

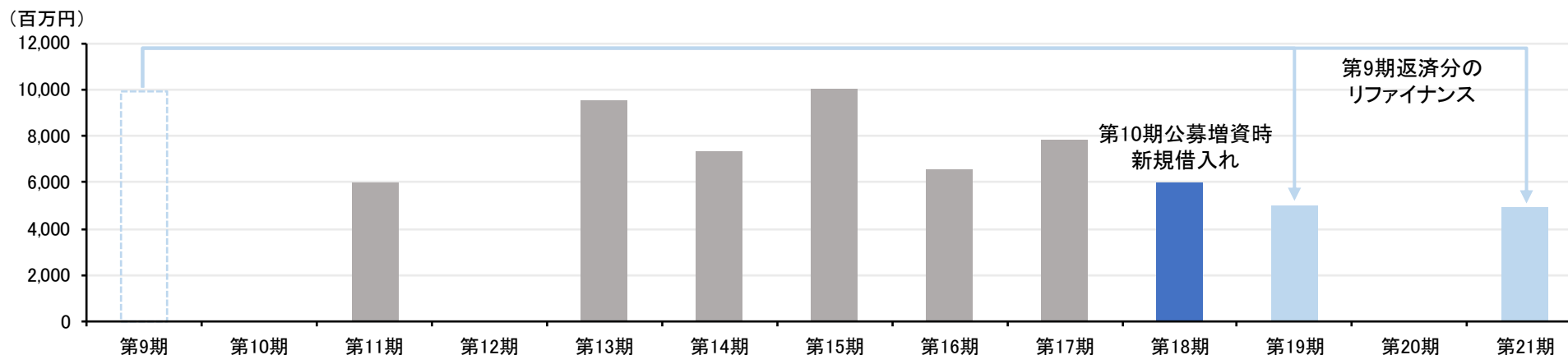
R&I



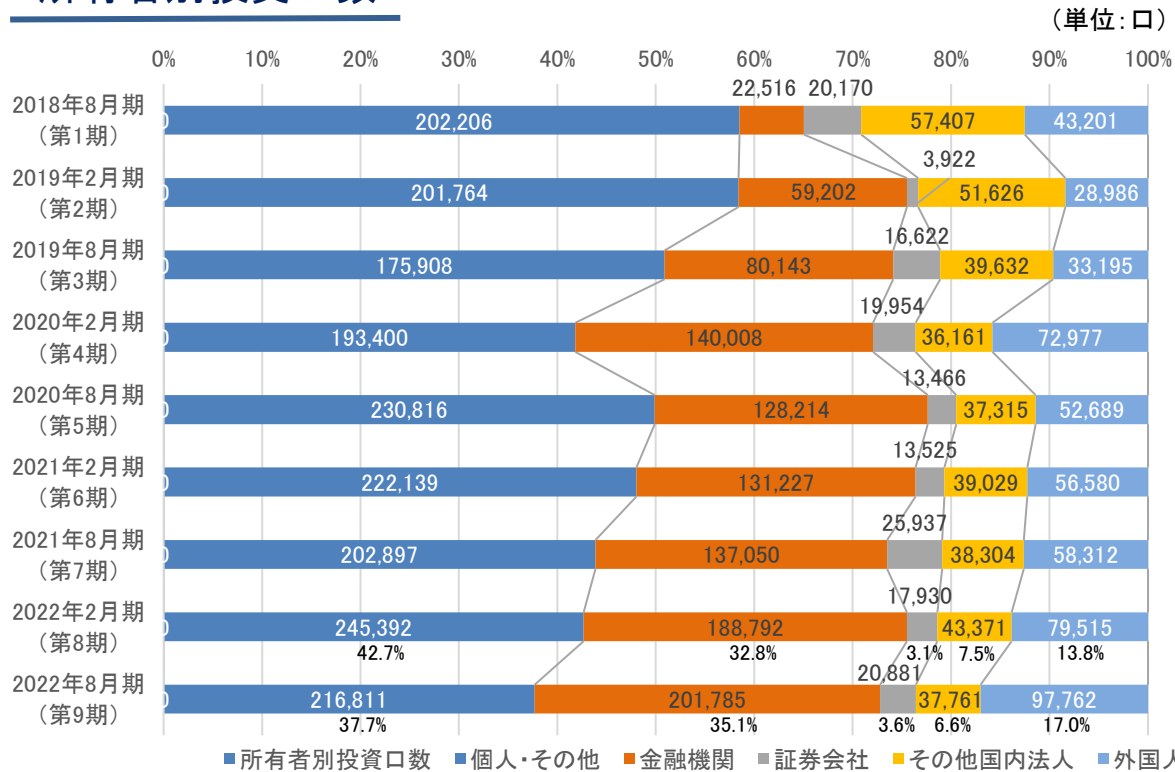
A- (安定的)
2021年3月22日取得

返済期限の分散状況

- 第9期返済の借入金のリファイナンスでは、上場来最長となる借入期間6年の調達を含め、全額固定金利で調達
- リファイナンス及び新規借入時には借入期間の長期化を図るとともにマチュリティラダーの平準化を進める



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(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)	81,109	14.1
2 株式会社日本カストディ銀行(信託口)	61,194	10.6
3 野村信託銀行株式会社(投信口)	24,379	4.2
4 株式会社タカラレーベン	14,385	2.5
5 JP MORGAN CHASE BANK 385771	9,150	1.6
6 PAG JREIT CO-INVEST LIMITED	8,647	1.5
7 SMBC日興証券株式会社	8,356	1.5
8 SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	7,338	1.3
9 STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	6,560	1.1
10 近畿産業信用組合	5,590	1.0

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)	2022年2月 (第8期)	2022年8月 (第9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%	26,244	97.5%	24,152	97.3%
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%	46	0.2%	47	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%	23	0.1%	22	0.1%
その他国内法人	359	2.8%	335	2.2%	260	1.7%	303	1.6%	324	1.5%	341	1.5%	335	1.5%	384	1.4%	343	1.4%
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%	210	0.8%	249	1.0%
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%	26,907	100.0%	24,813	100.0%

- スポンサーである株式会社タカラレーベンは不動産総合デベロッパーの枠を超え、地域社会と共創し、未来の街づくりに取り組む新たな企業体へと進化し、ESG経営をさらに強化
- 2022年10月1日に持株会社体制へ移行し、「MIRARTHホールディングス株式会社」に商号変更

未来環境デザイン企業

MIRARTH HOLDINGS, Inc.



- 持続的な成長の促進、迅速かつ柔軟な経営判断ができる体制の構築
- セグメント毎の採算性と事業責任の明確化や経営資源の有効活用
- 不動産だけでなく、エネルギー、金融などの事業のさらなる強化
- 地域社会と共創し、未来の街づくりを目指す
- 国内だけでなく、グローバル展開も強化
- プライム市場上場企業としてさらなるESG経営の強化

グループにおける取組み事例

○ エネルギー事業の推進

温室効果ガスであるCO2排出量の削減に貢献する再生可能エネルギーを活用したエネルギー事業を推進。遊休地などにメガソーラー発電所を開発し、大規模な太陽光発電を行っている。エネルギー事業に参入した2013年以降、関東エリアを中心に数多くのメガソーラー発電所の開発を手掛け、2022年3月末時点で、総発電規模は約310MWとなった。

○ 環境に配慮した物件開発

IoTを活用した電力使用ピークの抑制、専有部オール電化一括受電による省エネ、CO2フリーの電気の供給といった取組みにより、従来にない環境価値を備えたZEHマンションを提案。



ゴルフ場跡地を活用
「レーベンソーラー鳥取大山発電所」
(2022年8月竣工)

グループ初となる鳥取県の発電所で中国地方での開発としては最大規模

BELS最高ランクのZEHマンション 「レーベン富山神通本町 ONE TOWER」 (2023年11月竣工予定)

住宅の省エネルギー性能の評価制度であるBELSにて5つ星を取得



グループ初の物流施設
「野田市中里物流施設」
(2022年3月竣工)

屋上には太陽光発電システムを設置し施設内で発生するエネルギーに充当

➤ 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、MIRARTHホールディングスグループの協力のもと、「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

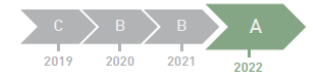
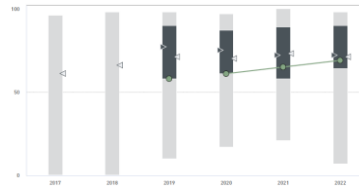
サステナビリティ基本方針

1. 地球温暖化防止の取組み
2. 環境負荷の低減
3. 法令遵守と社内体制整備
4. ステークホルダーとのコミュニケーション
5. 積極的な情報開示

マテリアリティ	具体的取組み	関連するSDGs
1. 気候変動対策の推進 (E)	① GHG削減	
	② 水資源の有効活用	
	③ 廃棄物管理	
2. 再生可能エネルギー導入と使用率の継続的向上 (E)	① MIRARTHホールディングスグループより、再生可能エネルギー導入取組み促進について支援・協力を受ける	
	② グリーン証書・PPA (電力販売契約) 小推力発電など様々な再生可能エネルギー導入の検討と実施	
3. 環境負荷の軽減とレジリエンス強化 (E)	① CAPEXの有効活用によるポートフォリオ強化	
	② グリーンリース推進	
	③ BCPの充実	
4. 従業員・テナントの健康と快適性向上 (S)	① 従業員満足度調査の継続的な実施、トップマネジメントとの定期的な対話機会の継続	
	② 柔軟な働き方の推進	
	③ テナント満足度調査の継続的な実施	
5. 人権の尊重、多様性と人材開発 (S)	① 人権に関連する啓蒙啓発の推進	
	② 多様性とインクルージョンを意識した就労環境整備	
	③ 人材開発の促進、研修制度の充実と資格取得奨励	
6. 規律ある組織体制の構築とステークホルダーエンゲージメント (G)	① 政治献金禁止・腐敗防止	
	② 実効性のある内部統制システム構築	
	③ 開示の充実	

GRESB評価

- GRESBリアルエステイト評価スコアは継続的に上昇しており、4年連続で「Green Star」を取得
- ESG情報開示の充実度を図るGRESB開示評価において、最上位の「Aレベル」を取得



DBJ Green Building認証

- NTビルにおいて再認証を受け、評価ランクは「1つ星」⇒「2つ星」へ上昇(2022年8月15日)



BELS評価



環境への取組み

省エネLED化工事 (事例)



NTビル(エントランス)



東池袋セントラルプレイス(貸室内)



NTビル(車路)

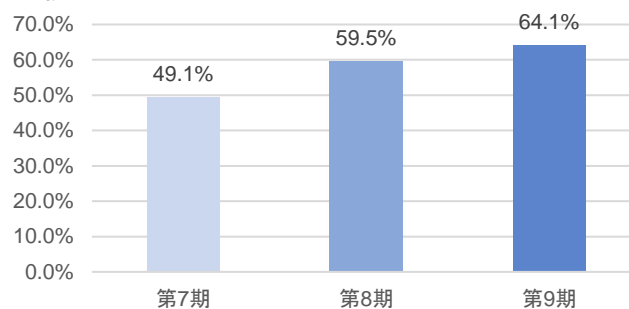


博多祇園ビル(ELVホール)

(LED化率)

物件数	ポートフォリオにおけるLED化率	
36物件	合計64.1%	うち共用部分82.5%
		うち専有部分60.4%

(進捗)



※比率は面積ベース

社会への取組み

テナントコミュニケーション

- ・テナントアンケートへのフィードバック
- 前期に実施したテナントアンケートの結果に基づき、各物件の運営改善や、建物の快適性向上のための施策を検討・推進

(例) 川越ウエストビル1階ELVホールに「ピタゴラ装置」を設置
⇒エレベーター待ち時間におけるストレスを緩和

従業員とのコミュニケーション

- ・新たな人事評価制度の導入
2022年度よりプロパー役職員向け人事評価制度を見直し、これまで以上に意思疎通の取れた透明性のある目標設定・評価フィードバック体制を構築
- ・代表取締役社長との個別面談
2022年度より四半期毎に、運用会社の全従業員と社長との1on1面談を実施

ガバナンスへの取組み

投資主利益に連動した運用報酬体系

2022年3月より運用会社に対する資産運用報酬の算定方法を一部見直し
⇒投資主利益向上のインセンティブを高める運用報酬体系を採用

運用報酬体系	算定方法	上限
運用報酬Ⅰ	直前決算期の総資産額 × 年率0.3%(上限料率)	総資産額 × 年率0.5%
運用報酬Ⅱ	運用報酬控除前の税引き前当期純利益 × 運用報酬控除前の税引き前1口当たり当期純利益 × 0.0030%(上限料率)	
取得報酬	取得価格 × 1.0%(上限料率)	—

ESG情報開示

投資家をはじめとするステークホルダーに対し、ESGへの取組み情報を広く開示

ESGサイト URL: <https://takara-reit.co.jp/ja/esg/index.html>

⇒ESGに特化したサイトを新たに開設し、積極的な情報開示を実施(2022年3月開設)

ESGレポート URL: <https://takara-reit.co.jp/asset/esg/img/esgreport-ja-2022.pdf>

⇒ESGに対する考え方と取組み全般について報告(2022年3月発行)





Ⅲ. 2023年2月期(第10期)・2023年8月期(第11期) 運用戦略

2023年2月期(第10期)/2023年8月期(第11期) 業績予想

(単位:百万円)

	第9期 実績	第10期 予想	差異	主な要因	第10期 予想	第11期 予想	差異	主な要因
運用日数	184日	181日	—	—	181日	184日	—	—
営業収益	3,545	3,495	▲49	▲162 物件譲渡益減(9期248 10期85) +59 前期取得物件の期中収益増 +309 物件取得による期中収益増 ▲90 譲渡物件の期中収益減 ▲142 NTビル、冷泉町収益減 ▲23 その他	3,495	3,478	▲16	▲85 物件譲渡益の剥落 ▲15 前期譲渡物件の期中収益減 +82 NT、冷泉町、ACCESS収益増
営業利益	2,020	1,955	▲64	▲49 営業収益減 ▲70 物件取得による費用増加 ▲17 前期取得物件の費用増 +36 物件譲渡による費用減 +27 販管費減 +9 その他	1,955	1,948	▲6	▲16 営業収益減 +10 前期譲渡物件の期中費用減
経常利益	1,727	1,610	▲116	▲64 営業利益減 ▲47 営業外費用増	1,610	1,600	▲10	▲6 営業利益減 ▲3 営業外費用増
当期純利益	1,726	1,610	▲116	▲116 経常利益減	1,610	1,599	▲10	▲10 経常利益減
分配金総額	1,729	1,730	+1	▲116 当期純利益減 +118 内部留保による調整	1,730	1,630	▲99	▲10 当期純利益減 ▲89 内部留保取崩し額の減少
1口当たり分配金(利益超過分配金含む)	3,008円	2,710円	▲298円	第9期末発行済投資口総数:575,000口 第10期末発行済投資口総数:638,600口	2,710円	2,554円	▲156円	発行済投資口総数:638,600口

(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

第10期 取得済み物件① - 公募増資 -

	ラグゼナ北千住	ラヴィータ東上野	ラグゼナ浄心	ラグゼナ梅小路京都西	ラグゼナ清水五条
					
取得価格	1,540百万円	1,280百万円	620百万円	725百万円	515百万円
鑑定評価額	1,570百万円	1,300百万円	633百万円	742百万円	562百万円
延床面積	1,893.46㎡	1,029.91㎡	1,290.49㎡	1,466.11㎡	1,068.10㎡
鑑定NOI利回り	3.84%	3.52%	4.48%	4.36%	4.49%
所在地	東京都足立区 千住河原町17-6	東京都台東区 東上野1-19-7	愛知県名古屋市中区 城西4-20-3	京都府京都市下京区 西七条御領町67-2	京都府京都市東山区 大和大路通五条上る 山崎町360
アクセス	京成本線「千住大橋」駅 徒歩4分 JR常磐線、東武スカイツリー ライン、東京メトロ千代田線・ 日比谷線、つくばエクスプレス 「北千住」駅 徒歩10分	東京メトロ日比谷線 「仲御徒町」駅 徒歩4分 都営地下鉄大江戸線、つくば エクスプレス「新御徒町」駅 徒歩6分	名古屋市営地下鉄鶴舞線 「浄心」駅 徒歩2分	JR山陰本線(嵯峨野線) 「梅小路京都西」駅 徒歩8分	京阪本線「清水五条」駅 徒歩6分 阪急京都線「京都河原町」駅 徒歩14分
用途	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅
竣工	2022年1月	2019年2月	2022年2月	2019年7月	2015年3月
売主	タカラレーベン	タカラレーベン	タカラレーベン	タカラレーベン	タカラレーベン
取得日	2022年9月2日	2022年9月2日	2022年9月2日	2022年9月2日	2022年9月2日
稼働率(2022年9月末)	96.9%	95.6%	96.5%	100.0%	97.5%
戸数	52	21	34	51	32

(注)「鑑定NOI利回り」は、鑑定評価書に記載の運用純収益(NOI)を取得価格で除して算出した数値です。

	ラヴィータ二条月光	ラヴィータ東寺	プレアデス難波東	家電住まいる館× YAMADA web.com 奈良本店
				
取得価格	515百万円	465百万円	675百万円	4,850百万円
鑑定評価額	520百万円	466百万円	693百万円	5,170百万円
延床面積	930.56㎡	874.80㎡	1,271.00㎡	9,827.47㎡
鑑定NOI利回り	4.19%	4.26%	4.32%	5.64%
所在地	京都府京都市中京区 西ノ京東月光町33-5	京都府京都市 南区西九条関ヶ町84	大阪府大阪市中央区 日本橋1-22-7	奈良県奈良市 柏木町463-4
アクセス	JR山陰本線(嵯峨野線)、 京都市営地下鉄東西線「二条」駅 徒歩5分	近鉄京都線「東寺」駅 徒歩3分	大阪市高速電気軌道(Osaka Metro) 堺筋線・千日前線「日本橋」駅 徒歩3分 近鉄難波線「近鉄日本橋」駅 徒歩3分	近鉄奈良線「新大宮」駅 南西約1,800m JR関西本線(大和路線)「奈良」駅 南西約2,000m
用途	住宅	住宅	住宅	商業施設
竣工	2017年7月	2018年9月	2013年12月	2008年11月
売主	タカラレーベン	タカラレーベン	タカラレーベン	非開示
取得日	2022年9月2日	2022年9月2日	2022年9月2日	2022年9月2日
稼働率(2022年9月末)	100.0%	90.0%	91.8%	100.0%
戸数	30	30	36	-

➤ 引き続き戦略的な物件入替により、安定的なキャッシュフローを強化する

譲渡済み物件

ホテル
H-02

ホテルサンシャイン宇都宮

譲渡価格	2,200百万円
帳簿価格 (第9期末時点)	2,110百万円
想定譲渡損益	19百万円
所在地	栃木県宇都宮市東宿郷2-3-3
アクセス	JR「宇都宮」駅より徒歩5分
竣工	1991年2月
買主	いちごホテルリート投資法人
譲渡日	2022年9月20日

商業施設・
その他
C-02

コープさっぽろ春光店

譲渡価格	1,110百万円
帳簿価格 (第9期末時点)	1,009百万円
想定譲渡損益	66百万円
所在地	北海道旭川市末広4条1-452
アクセス	JR「新旭川」駅より約4km
竣工	1994年8月
買主	ケネディクス商業リート投資法人
譲渡日	2022年10月7日

アイランドシップ4号からの優先交渉権付与

■ 2022年9月28日付で合同会社アイランドシップ4号と購入優先交渉契約を締結し、住宅11物件の優先交渉権を取得



ラグゼナ東陽町



ラヴィータ難波元町



セレニテ難波西



TLRレジデンス両国



TLRレジデンス大鳥居



TLRレジデンス亀有



ラヴィータ谷塚駅前 I



ラヴィータ谷塚駅前 II



コリーヌアンソレイユ



ロックフィールド西大井



ラヴィータ新御徒町



IV. 今後の成長戦略

➤ 運用会社が有する独自の情報ネットワークをフル活用し、スポンサー以外からも物件取得機会の拡大を図る

2022年: 新規案件入手状況(10月14日時点)

タイプ	金額(百万円)	比率(%)	件数	成約
オフィス	524,233	31.3	190	0
住宅	682,719	40.8	462	3
商業	258,973	15.5	103	1
底地	44,600	2.7	27	0
物流	7,620	0.5	9	0
ホテル	112,340	6.7	33	0
開発用地	500	0.0	3	0
その他	43,141	2.6	28	0
合計	1,674,127	100.0	855	4

⇒ 価格の妥当性及び投資基準等の適合性を踏まえ具体検討案件を選別

アクイジション検討案件の概算価格合計(2022年10月14日現在)

スポンサー パイプライン 約50% 概算370億円 具体アセット例 ・タカラレーベン開発物件 (ラグゼナ・L.Bizシリーズ他)	運用会社 独自ルート 約50% 概算370億円 幅広い用途・価格帯の案件から、 良質な投資機会を発掘・精査 (ブリッジ案件含む)
---	---

参考

新規案件は着実に増加傾向

2021年

タイプ	金額(百万円)	比率(%)	件数	成約
オフィス	750,290	37.0	312	2
住宅	770,131	37.9	628	4
商業	269,344	13.3	123	1
底地	46,744	2.3	41	1
物流	47,100	2.3	20	0
ホテル	73,642	3.6	38	0
開発用地	18,473	0.9	6	0
その他	53,702	2.6	20	0
合計	2,029,428	100.0	1,188	8

2020年

タイプ	金額(百万円)	比率(%)	件数	成約
オフィス	553,481	39.2	228	2
住宅	479,212	33.9	423	2
商業	224,086	15.9	103	1
底地	45,702	3.2	20	3
物流	45,250	3.2	9	0
ホテル	45,614	3.2	22	0
開発用地	4,634	0.3	8	0
その他	14,290	1.0	9	0
合計	1,412,270	100.0	822	8

➤ メインスポンサーであるMIRARTHホールディングスグループの開発力を活用した豊富なパイプライン

■ 住宅

物件名	所在地	竣工(予定)	戸・室・区画数
ラグゼナ八王子南町	東京都八王子市	2022年11月	44
ラグゼナ平和島	東京都大田区	2022年11月	41
ラグゼナなんば南	大阪市浪速区	2022年12月	153
ラグゼナ八王子新町	東京都八王子市	2022年12月	37
ラグゼナ上前津	名古屋市中区	2023年3月	112
ラグゼナ田端北	東京都荒川区	2023年3月	42
ラグゼナ和光	埼玉県和光市	2023年3月	30
ラグゼナ日本橋堀留町	東京都中央区	2023年6月	27
ラグゼナ横浜鶴見Ⅰ	神奈川県横浜市	2023年7月	90
ラグゼナ丸の内	名古屋市中区	2023年7月	65
ラグゼナ町屋	東京都荒川区	2023年11月	25
ラグゼナ平井	東京都江戸川区	2023年12月	27
ラグゼナ横浜鶴見Ⅱ	神奈川県横浜市	2024年2月	98
八幡山学生マンション	東京都杉並区	2024年1月	131
ラグゼナ八王子寺町	東京都八王子市	2024年11月	44
ラグゼナ磯子	神奈川県横浜市	2024年12月	58
ラグゼナ川崎本町	神奈川県川崎市	2025年1月	90

(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
 (注)竣工予想図を掲載している物件については竣工後の建物と異なる場合がございます
 (注)上記には開発中の物件が含まれており、物件名称は一部「仮称」となっています。今後名称が変更になる場合があります

■ オフィス

物件名	所在地	竣工(予定)	戸・室・区画数
L.Biz八丁堀	東京都中央区	竣工済	8
L.Biz御茶ノ水	東京都千代田区	竣工済	7
L.Biz日本橋Ⅱ	東京都中央区	竣工済	9
L.Biz博多駅前	福岡県福岡市	2024年6月	10

■ ホテル

物件名	所在地	竣工(予定)	戸・室・区画数
ホテルウィングインターナショナル高松	香川県高松市	竣工済	132
上野アーバンホテルアネックス	東京都台東区	竣工済	65



ラグゼナなんば南



ラグゼナ上前津



L.Biz日本橋Ⅱ



L.Biz御茶ノ水



ラグゼナ横浜鶴見Ⅰ



ラグゼナ丸の内



八幡山
学生マンション



ホテルウィング
インターナショナル
高松

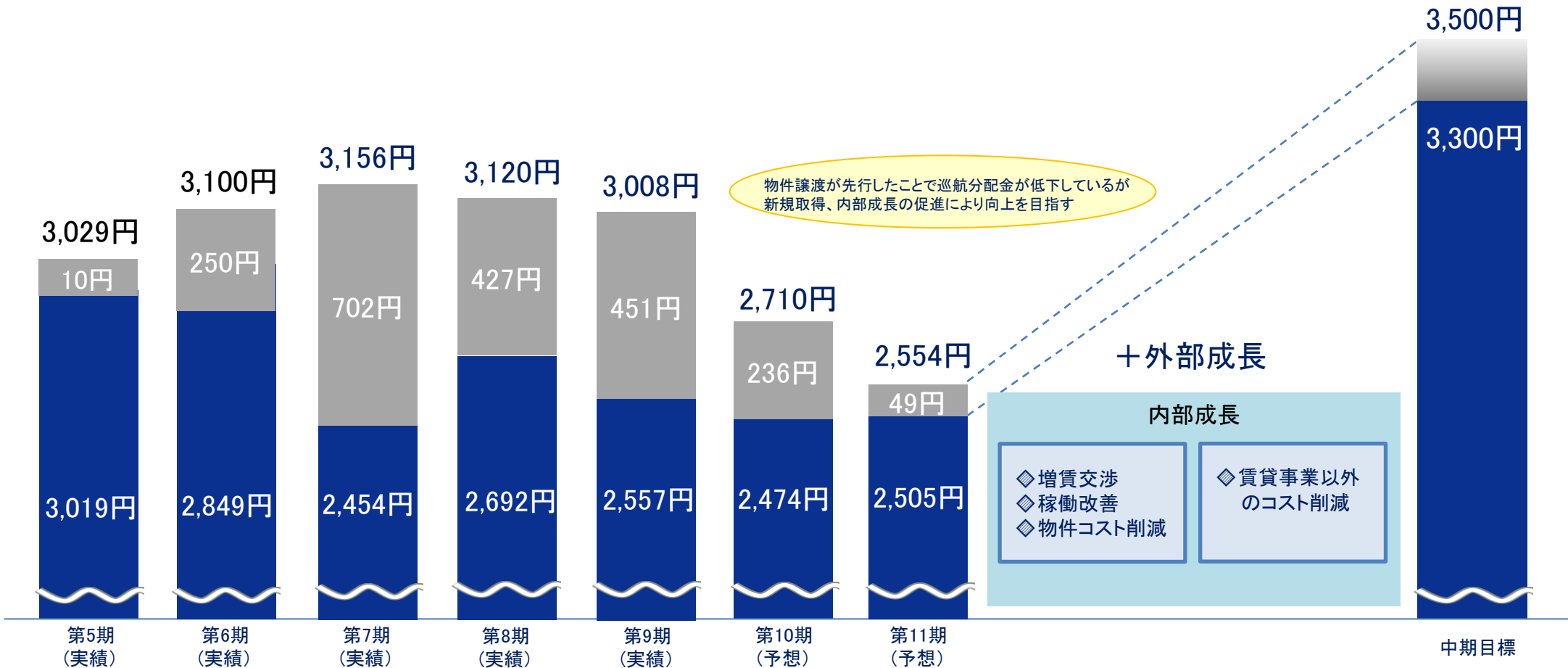
中期分配金目標の進捗状況

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

物件譲渡効果・固都税効果・
内部留保取り崩し分

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



V. Appendix

個別物件の稼働率

(単位:%)

用途	物件番号	物件名	2022年 3月末	2022年 4月末	2022年 5月末	2022年 6月末	2022年 7月末	2022年 8月末
オフィス	O-01	NTビル	92.2	92.2	92.2	92.1	94.9	94.9
	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
	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
	O-05	大宮NSDビル	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
	O-09	L.Biz神保町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	O-11	L.Biz仙台	100.0	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
	O-18	赤坂川瀬ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	78.3
	O-19	代々木一丁目ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	O-20	川越ウエストビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	O-21	博多冷泉町ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	オフィス合計		98.4	98.2	98.2	98.2	98.8	98.5
住宅	R-01	アマーレ東海通	88.9	86.5	85.5	84.3	88.3	88.3
	R-02	ドミー浮間舟渡	100.0	100.0	100.0	93.1	93.1	100.0
	R-03	ベネフィス博多南グランスウィート	93.8	96.4	93.0	91.4	96.0	98.7
	R-04	ラグゼナ東高円寺	90.3	92.1	92.1	92.1	98.2	95.5
	R-06	ジェイシティ八丁堀	99.0	98.1	98.1	94.9	94.8	97.1
	R-07	ラグゼナ平和台	97.1	95.2	93.1	97.3	99.4	97.6
	R-08	ラグゼナ勝どき	92.9	100.0	100.0	96.1	100.0	100.0
	R-09	ラグゼナ本厚木	97.4	97.4	98.7	98.7	94.8	93.5
	R-10	ラグゼナ門真	100.0	98.1	97.3	97.5	99.4	99.3
	R-11	ラグゼナ戸田公園	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	96.1
	R-12	ラグゼナ戸田公園Ⅱ	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	96.8
	R-13	ラグゼナ秋葉原	93.9	95.1	96.0	96.0	88.1	90.8
	R-14	フィオレ・レジデンス出島海岸通	92.6	98.2	98.3	96.5	96.5	94.7
	R-15	ラグゼナ武蔵新城	100.0	98.9	98.9	100.0	98.7	100.0
	R-16	ラグゼナ流山おおたかの森	99.1	96.9	98.3	96.2	95.3	98.7
	R-17	PRIME SQUARE	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	R-18	ウインバルコーラス聖蹟桜ヶ丘	98.1	92.0	97.8	97.8	98.4	96.6

個別物件の稼働率



(単位: %)

用途	物件番号	物件名	2022年 3月末	2022年 4月末	2022年 5月末	2022年 6月末	2022年 7月末	2022年 8月末
住宅	R-19	マーレ磯子ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	R-20	TLRレジデンス川崎大師	—	86.1	88.9	87.5	90.3	95.8
	R-21	TLRレジデンス本町WEST	—	—	—	93.7	93.7	93.0
	R-22	TLRレジデンス高井田	—	—	—	83.6	86.6	89.1
	住宅合計			97.2	96.3	96.2	95.1	95.9
ホテル	H-01	ドミーイン松山	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
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	YAMADA web.com 松山問屋町店	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-06	Tecc LIFE SELLECT 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	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	100.0
	C-10	カインズ大宮店	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-11	アピタ名古屋南店	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-12	(仮称)ビックモーター鴻巣店(底地)	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
ポートフォリオ合計			99.2	99.0	99.0	98.7	99.0	99.1

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)	2022年2月期 (第8期)			2022年8月期 (第9期)			差異			鑑定評価額 一帳簿価額 (第9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	12,383	12,700	530	3.9	12,600	506	3.7	▲ 100	▲ 23	▲0.2	216
	O-02	東池袋セントラルプレイス	9,780	9,898	10,500	414	3.8	10,900	415	3.7	400	1	▲0.1	1,001
	O-03	名古屋センタープラザビル	4,870	5,272	5,130	266	4.8	5,230	265	4.7	100	0	▲0.1	▲ 42
	O-05	大宮NSDビル	3,493	3,535	3,960	194	4.6	3,960	194	4.6	—	0	—	424
	O-07	博多祇園ビル	2,500	2,489	2,960	130	4.2	2,930	130	4.1	▲ 30	0	▲0.1	440
	O-09	LBiz神保町	1,006	1,008	1,140	44	3.7	1,180	45	3.6	40	0	▲0.1	171
	O-11	LBiz仙台	1,680	1,637	1,670	92	4.7	1,670	92	4.7	—	0	—	32
	O-12	仙台日興ビル	1,740	1,742	1,760	89	4.3	1,800	89	4.2	40	0	▲0.1	57
	O-18	赤坂川瀬ビル	690	712	753	28	3.5	751	28	3.4	▲ 2	0	▲0.1	38
	O-19	代々木一丁目ビル	1,850	1,929	2,110	74	3.3	2,170	74	3.2	60	0	▲0.1	240
	O-20	川越ウエストビル	2,600	2,621	2,750	131	4.6	2,780	129	4.5	30	▲ 1	▲0.1	158
O-21	博多冷泉町ビル	2,700	2,803	2,810	113	3.9	2,720	105	3.8	▲ 90	▲ 7	▲0.1	▲ 83	
オフィス合計			45,259	46,035	48,243	2,110	—	48,691	2,077	—	448	▲ 33	—	2,655
住宅	R-01	アマーレ東海通	1,100	1,056	1,210	59	4.5	1,220	58	4.4	10	0	▲0.1	163
	R-02	ドーミー浮間舟渡	1,080	1,084	1,110	57	4.5	1,130	56	4.4	20	0	▲0.1	45
	R-03	ベネフィス博多南グランスウィート	1,032	996	1,160	54	4.4	1,180	54	4.3	20	0	▲0.1	183
	R-04	ラグゼナ東高円寺	1,060	1,072	1,140	44	3.7	1,170	44	3.6	30	0	▲0.1	97
	R-06	ジェイシティ八丁堀	1,200	1,190	1,280	64	4.8	1,260	65	4.7	▲ 20	0	▲0.1	69
	R-07	ラグゼナ平和台	3,910	3,866	4,430	175	3.8	4,430	175	3.6	—	0	▲0.2	563
	R-08	ラグゼナ勝どき	1,120	1,102	1,300	46	3.5	1,320	47	3.5	20	0	—	217
	R-09	ラグゼナ本厚木	705	715	777	38	4.6	777	38	4.6	—	0	—	61
	R-10	ラグゼナ門真	2,000	2,006	2,180	96	4.3	2,170	95	4.3	▲ 10	0	—	163
	R-11	ラグゼナ戸田公園	910	911	978	41	4.0	978	40	4.0	—	0	—	66
	R-12	ラグゼナ戸田公園Ⅱ	1,200	1,199	1,260	52	4.0	1,260	52	4.0	—	0	—	60
	R-13	ラグゼナ秋葉原	2,300	2,307	2,450	85	3.3	2,460	82	3.2	10	▲ 2	▲0.1	152
	R-14	フィオレ・レジデンス出島海岸通	560	566	591	30	4.6	595	30	4.6	4	0	—	28
	R-15	ラグゼナ武蔵新城	1,900	1,902	1,980	81	4.0	2,020	82	3.9	40	1	▲0.1	117

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)	2022年2月期(第8期)			2022年8月期(第9期)			差異(注2)			鑑定評価額 一帳簿価額 (第9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 (%)	
住宅	R-16	ラグゼナ流山おおたかの森	2,840	2,841	3,040	132	4.2	3,070	131	4.1	30	▲ 1	▲0.1	228
	R-17	PRIME SQUARE	620	626	734	33	4.3	753	33	4.2	19	0	▲0.1	126
	R-18	ウインベルコーラス聖蹟桜ヶ丘	730	737	840	41	4.3	841	40	4.2	1	0	▲0.1	103
	R-19	マーレ磯子ビル	1,900	1,971	2,130	103	4.6	2,170	103	4.5	40	0	▲0.1	198
	R-20	TLRレジデンス川崎大師	1,346	1,403	—	—	—	1,410	57	3.9	—	—	—	6
	R-21	TLRレジデンス本町WEST	3,479	3,625	—	—	—	3,490	126	3.5	—	—	—	▲ 135
	R-22	TLRレジデンス高井田	942	989	—	—	—	1,010	44	4.1	—	—	—	20
住宅合計			31,934	32,175	28,590	1,239	—	34,714	1,463	—	214	▲ 4	—	2,538
ホテル	H-01	ドーマーイン松山	2,427	2,290	2,550	131	5.0	2,550	132	5.0	—	1	—	259
	H-02	ホテルサンシャイン宇都宮	2,000	2,110	2,090	117	5.1	2,090	117	5.1	—	0	—	▲ 20
	H-03	ドーマーイン盛岡	2,520	2,387	2,570	130	4.9	2,570	130	4.9	—	0	—	182
	H-04	ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya	2,500	2,490	2,190	106	4.2	2,190	106	4.2	—	0	—	▲ 300
ホテル合計			9,447	9,279	9,400	485	—	9,400	486	—	—	0	—	120
商業・ その他	C-01	プリオ大名Ⅱ	980	997	1,120	47	4.1	1,120	48	4.1	—	0	—	122
	C-02	コープさっぽろ春光店	1,036	1,009	1,110	72	6.2	1,110	72	6.2	—	—	—	100
	C-03	TA湘南鵜沼海岸	500	503	570	27	4.7	570	27	4.7	—	0	—	66
	C-05	YAMADA web.com 松山問屋町店	4,030	3,989	4,410	300	6.8	4,410	300	6.8	—	0	—	420
	C-06	Tecc LIFE SELLECT 神戸垂水店(底地)	4,227	4,277	4,350	208	4.8	4,350	207	4.8	—	0	—	72
	C-07	イオンスタイル尾道(底地)	900	929	1,040	48	4.7	1,040	49	4.7	—	0	—	110
	C-08	ビッグモーター札幌清田店(底地)	1,610	1,648	1,790	(注1)	(注1)	1,790	(注1)	(注1)	—	0	—	141
	C-09	DCMダイキ尾道店(底地)	1,170	1,192	1,240	65	5.3	1,240	65	5.3	—	0	—	47
	C-10	カインズ大宮店	2,520	2,542	2,590	125	4.4	2,590	125	4.4	—	0	—	47
	C-11	アピタ名古屋南店	7,800	7,872	8,250	402	4.6	8,250	402	4.6	—	0	—	377
	C-12	(仮称)ビッグモーター鴻巣店(底地)	2,150	2,178	2,290	(注1)	(注1)	2,290	(注1)	(注1)	—	0	—	111
	商業・その他合計			26,923	27,140	28,760	1,298	—	28,760	1,299	—	—	1	—
総合計			113,564	114,630	114,993	5,133	—	121,565	5,326	—	662	▲ 35	—	6,934

(注1)「ビッグモーター札幌清田店(底地)」と「(仮称)ビッグモーター鴻巣店(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。

(注2)第8期と第9期の差異について、第9期に取得した3物件「TLRレジデンス川崎大師」「TLRレジデンス本町WEST」「TLRレジデンス高井田」は、対象外としています。

貸借対照表

<資産の部> (単位:千円)	第8期	第9期
流動資産		
現金及び預金	7,587,926	3,619,842
信託現金及び信託預金	2,570,032	2,577,890
営業未収入金	91,074	93,166
前払費用	340,073	402,799
未収消費税等	99,075	-
その他	13,890	4,363
流動資産合計	10,702,072	6,698,042
固定資産		
有形固定資産		
建物(純額)	3,833,411	3,787,111
構築物(純額)	27,806	27,566
機械及び装置(純額)	41,598	40,409
工具、器具及び備品(純額)	27,289	25,363
土地	6,280,425	6,280,425
信託建物(純額)	25,071,194	26,487,887
信託構築物(純額)	130,209	140,318
信託機械及び装置(純額)	-	9,519
信託工具、器具及び備品(純額)	48,704	69,891
信託土地	74,244,525	77,753,189
信託建設仮勘定	362	8,851
有形固定資産合計	109,705,526	114,630,532
無形固定資産		
ソフトウェア	1,925	2,362
無形固定資産合計	1,925	2,362
投資その他の資産		
長期前払費用	866,666	940,826
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	877,676	951,836
固定資産合計	110,585,127	115,584,731
繰延資産		
投資口交付費	31,898	20,211
繰延資産合計	31,898	20,211
資産合計	121,319,099	122,302,985

<負債の部> (単位:千円)	第8期	第9期
流動負債		
営業未払金	339,756	310,387
短期借入金	-	975,000
1年内返済予定の長期借入金	9,950,000	6,000,000
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	62,103	62,103
未払金	220,030	238,190
未払費用	15,585	21,443
未払法人税等	599	598
未払消費税等	-	131,364
前受金	23,628	8,499
デリバティブ債務	2,041	-
その他	10,922	7,156
流動負債合計	10,624,667	7,754,743
固定負債		
長期借入金	47,350,000	51,300,000
預り敷金及び保証金	205,625	198,676
信託預り敷金及び保証金	3,729,323	3,672,238
資産除去債務	88,970	89,310
その他	-	32,757
固定負債合計	51,373,919	55,292,983
負債合計	61,998,586	63,047,726
<純資産の部> (単位:千円)	第8期	第9期
投資主資本		
出資総額	57,382,134	57,382,134
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	△ 11,086	△ 10,218
出資総額控除額合計	△ 11,086	△ 10,218
出資総額(純額)	57,371,047	57,371,916
剰余金		
当期末処分利益	1,951,506	1,883,342
剰余金合計	1,951,506	1,883,342
投資主資本合計	59,322,554	59,255,258
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△ 2,041	-
評価・換算差額等合計	△ 2,041	-
純資産合計	59,320,513	59,255,258
負債純資産合計	121,319,099	122,302,985

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8期	第9期
営業収益		
賃貸事業収入	3,155,564	3,163,845
その他賃貸事業収入	154,224	133,435
不動産等売却益	720,791	248,108
営業収益合計	4,030,579	3,545,389
営業費用		
賃貸事業費用	1,049,365	1,122,990
不動産等売却損	555,207	-
資産運用報酬	168,286	199,266
資産保管及び一般事務委託手数料	25,419	23,642
役員報酬	2,400	2,400
公租公課	81,478	109,941
その他営業費用	55,244	66,876
営業費用合計	1,937,401	1,525,116
営業利益	2,093,178	2,020,272
営業外収益		
受取利息	36	41
未払分配金戻入	207	832
固定資産税等還付金	794	-
還付加算金	736	122
受取保険金	1,111	2,327
その他	-	952
営業外収益合計	2,885	4,275
営業外費用		
支払利息	177,228	184,114
融資関連費用	100,168	101,437
投資口交付費償却	11,687	11,687
営業外費用合計	289,084	297,239
経常利益	1,806,980	1,727,309
税引前当期純利益	1,806,980	1,727,309
法人税等		
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等調整額	4,924	-
法人税等合計	5,529	605
当期純利益	1,801,451	1,726,704
前期繰越利益	150,055	156,638
当期未処分利益	1,951,506	1,883,342

＜キャッシュ・フロー計算書＞(単位:千円)	第8期	第9期
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,806,980	1,727,309
減価償却費	437,070	437,981
投資口交付費償却	11,687	11,687
融資関連費用	92,730	93,409
受取利息	▲36	▲41
支払利息	177,228	184,114
営業未収入金の増減額(▲は増加)	13,276	▲6,392
未収消費税等の増減額(▲は増加)	130,096	99,075
未払消費税等の増減額(▲は減少)	-	131,364
前払費用の増減額(▲は増加)	▲94,855	▲45,730
長期前払費用の増減額(▲は増加)	▲347,959	▲47,666
営業未払金の増減額(▲は減少)	▲32,708	60,048
未払金の増減額(▲は減少)	18,341	26,054
前受金の増減額(▲は減少)	3,136	▲15,128
信託有形固定資産の売却による減少額	6,270,270	930,789
その他	▲4,779	4,482
小計	8,478,749	3,591,357
利息の受取額	36	41
利息の支払額	▲178,564	▲178,256
法人税等の支払額	▲60,195	▲605
営業活動によるキャッシュ・フロー	8,240,025	3,412,537
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	▲37,730	▲2,898
信託有形固定資産の取得による支出	▲28,862,664	▲6,364,931
無形固定資産の取得による支出	-	▲1,096
差入敷金及び保証金の回収による収入	80	-
預り敷金及び保証金の受入による収入	88	8,414
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	224,807	11,651
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	▲66,197	▲17,542
投資活動によるキャッシュ・フロー	▲28,741,616	▲6,366,403
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	-	974,800
長期借入金による収入	13,690,102	9,814,340
長期借入金の返済による支出	-	▲9,950,000
投資口の発行による収入	12,171,458	-
投資口交付費の支出	-	▲8,913
分配金の支払額	▲1,459,784	▲1,791,762
財務活動によるキャッシュ・フロー	24,401,776	▲961,535
現金及び現金同等物の増減額(▲は減少)	3,901,916	▲3,915,402
現金及び現金同等物の期首残高	3,458,106	7,360,022
現金及び現金同等物の期末残高	7,360,022	3,444,620

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-07
	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	博多祇園ビル
					
運用日数(日)	184	184	184	184	184
①不動産賃貸事業収入	305,873	267,593	200,438	129,128	93,074
賃貸事業収入	286,106	243,152	177,740	122,889	84,824
その他賃貸事業収入	19,766	24,440	22,697	6,239	8,249
②不動産賃貸事業費用	100,144	51,494	73,859	32,002	28,797
管理業務費	43,549	10,050	24,299	11,886	7,027
水道光熱費	25,835	18,561	25,518	7,556	8,012
公租公課	25,194	14,849	16,093	8,051	7,702
損害保険料	685	406	617	214	184
修繕費	4,399	7,216	6,682	3,933	5,430
信託報酬	400	375	300	300	400
その他賃貸事業費用	79	34	349	61	39
③NOI(①-②)	205,728	216,098	126,578	97,125	64,277
④減価償却費	39,715	29,573	32,045	8,838	12,479
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	166,013	186,524	94,533	88,287	51,797
⑥取得価格	12,350,000	9,780,000	4,870,000	3,493,900	2,500,000
⑦NOI利回り(%・年率)	3.30	4.38	5.16	5.51	5.10

個別物件収支状況

(単位:千円)

物件名称	O-09	O-11	O-12	O-18	O-19
	L.Biz神保町	L.Biz仙台	仙台日興ビル	赤坂川瀬ビル	代々木一丁目ビル
					
運用日数(日)	184	184	184	184	184
①不動産賃貸事業収入	26,975	68,994	66,698	20,168	42,658
賃貸事業収入	26,527	60,506	61,808	17,724	42,658
その他賃貸事業収入	448	8,487	4,889	2,444	-
②不動産賃貸事業費用	3,916	20,273	20,686	5,989	4,611
管理業務費	1,780	8,784	5,564	1,503	1,101
水道光熱費	-	5,869	6,007	863	-
公租公課	1,773	5,005	7,640	1,483	2,714
損害保険料	30	176	136	24	50
修繕費	-	102	787	2,095	350
信託報酬	300	300	450	-	375
その他賃貸事業費用	31	35	99	17	19
③NOI(①-②)	23,059	48,721	46,012	14,179	38,047
④減価償却費	2,789	9,146	5,708	1,007	3,920
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	20,270	39,574	40,303	13,172	34,126
⑥取得価格	1,006,000	1,680,000	1,740,000	690,000	1,850,000
⑦NOI利回り(%・年率)	4.55	5.75	5.25	4.08	4.08

個別物件収支状況



(単位:千円)

物件名称	O-20	O-21	R-01	R-02	R-03
	川越ウエストビル	博多冷泉町ビル	アマーレ東海通	ドリーミー浮間舟渡	ベネフィス博多南 グランスウィート
					
運用日数(日)	184	184	184	184	184
①不動産賃貸事業収入	88,524	69,633	34,876	29,306	36,232
賃貸事業収入	83,159	69,089	33,996	29,244	34,028
その他賃貸事業収入	5,364	543	879	62	2,203
②不動産賃貸事業費用	18,080	18,764	11,357	5,851	11,925
管理業務費	6,354	6,575	4,625	985	5,542
水道光熱費	5,918	2,478	328	11	286
公租公課	4,195	6,082	2,154	1,678	2,610
損害保険料	104	103	91	69	87
修繕費	1,072	3,000	3,675	2,776	2,769
信託報酬	400	300	300	300	300
その他賃貸事業費用	35	224	181	30	328
③NOI(①-②)	70,443	50,868	23,518	23,454	24,306
④減価償却費	8,370	9,758	9,249	2,992	6,756
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	62,073	41,109	14,269	20,462	17,550
⑥取得価格	2,600,000	2,700,000	1,100,000	1,080,000	1,032,000
⑦NOI利回り(%・年率)	5.37	3.74	4.24	4.31	4.67

個別物件収支状況



(単位:千円)

物件名称	R-04	R-06	R-07	R-08	R-09
	ラグゼナ東高円寺	ジェインティハ丁堀	ラグゼナ平和台	ラグゼナ勝どき	ラグゼナ本厚木
					
運用日数(日)	184	184	184	184	184
①不動産賃貸事業収入	30,279	41,564	110,063	30,416	27,560
賃貸事業収入	29,547	40,666	106,236	29,824	25,549
その他賃貸事業収入	732	898	3,826	592	2,010
②不動産賃貸事業費用	7,390	12,041	21,825	6,983	6,494
管理業務費	3,622	5,131	9,990	4,706	2,520
水道光熱費	228	377	1,857	270	885
公租公課	1,554	2,920	5,175	1,098	1,080
損害保険料	45	88	203	47	63
修繕費	1,607	3,170	4,033	453	1,928
信託報酬	300	300	375	375	-
その他賃貸事業費用	31	53	189	31	17
③NOI(①-②)	22,889	29,523	88,238	23,433	21,065
④減価償却費	4,053	5,416	11,776	4,766	3,442
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	18,836	24,106	76,461	18,666	17,623
⑥取得価格	1,060,000	1,200,000	3,910,000	1,120,000	705,000
⑦NOI利回り(%・年率)	4.28	4.88	4.48	4.15	5.93

個別物件収支状況

(単位:千円)

物件名称	R-10	R-11	R-12	R-13	R-14
	ラグゼナ門真	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
					
運用日数(日)	184	184	184	184	184
①不動産賃貸事業収入	68,233	26,059	34,434	49,489	21,069
賃貸事業収入	64,975	25,867	33,945	47,794	19,942
その他賃貸事業収入	3,257	192	488	1,695	1,126
②不動産賃貸事業費用	15,715	5,192	5,095	10,979	6,755
管理業務費	6,686	2,524	2,534	6,897	2,839
水道光熱費	2,299	348	374	412	981
公租公課	5,581	1,744	1,569	2,388	1,382
損害保険料	171	46	73	77	60
修繕費	774	153	124	869	1,155
信託報酬	-	300	300	300	300
その他賃貸事業費用	202	75	119	34	35
③NOI(①-②)	52,517	20,866	29,338	38,510	14,313
④減価償却費	16,094	5,294	6,343	6,380	3,481
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	36,423	15,572	22,994	32,129	10,832
⑥取得価格	2,000,000	910,000	1,200,000	2,300,000	560,000
⑦NOI利回り(%・年率)	5.21	4.55	4.85	3.32	5.07

個別物件収支状況

(単位:千円)

物件名称	R-15	R-16	R-17	R-18	R-19
	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	マーレ磯子ビル
					
運用日数(日)	184	184	184	184	184
①不動産賃貸事業収入	49,748	84,788	18,915	29,117	60,819
賃貸事業収入	49,196	82,397	18,915	27,888	60,683
その他賃貸事業収入	552	2,390	-	1,228	136
②不動産賃貸事業費用	9,025	15,360	2,349	8,845	7,513
管理業務費	4,234	6,534	189	3,016	3,763
水道光熱費	375	1,850	-	607	672
公租公課	3,424	4,233	1,367	1,731	2,382
損害保険料	91	189	46	74	134
修繕費	563	2,159	351	3,017	239
信託報酬	300	375	375	375	300
その他賃貸事業費用	35	18	19	22	21
③NOI(①-②)	40,722	69,427	16,566	20,272	53,305
④減価償却費	8,466	17,717	3,282	3,089	9,241
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	32,255	51,710	13,283	17,182	44,064
⑥取得価格	1,900,000	2,840,000	620,000	730,000	1,900,000
⑦NOI利回り(%・年率)	4.25	4.85	5.30	5.51	5.57

個別物件収支状況



物件名称	R-20	R-21	R-22	H-01	H-02
	TLRレジデンス川崎大師	TLRレジデンス本町WEST	TLRレジデンス高井田	ドーミーイン松山	ホテルサンシャイン宇都宮
					
運用日数(日)	143	92	92	184	184
①不動産賃貸事業収入	24,142	35,839	12,056	76,500	64,263
賃貸事業収入	23,466	35,096	11,551	76,500	64,263
その他賃貸事業収入	676	742	505	-	-
②不動産賃貸事業費用	6,955	5,081	3,130	9,396	15,364
管理業務費	5,506	4,176	2,069	765	364
水道光熱費	148	279	365	900	-
公租公課	5	4	8	6,834	4,759
損害保険料	50	79	40	168	189
修繕費	915	235	419	390	9,612
信託報酬	233	150	225	300	400
その他賃貸事業費用	95	156	2	38	38
③NOI(①-②)	17,187	30,758	8,926	67,103	48,898
④減価償却費	5,772	5,125	2,237	19,220	19,646
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	11,415	25,632	6,688	47,883	29,252
⑥取得価格	1,346,153	3,479,011	942,120	2,427,000	2,000,000
⑦NOI利回り(%・年率)	3.26	3.51	3.76	5.48	4.85

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
	ドームイン盛岡	ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya	プリオ大名Ⅱ	コープさっぽろ春光店	TA湘南鶴沼海岸
					
運用日数(日)	184	184	184	184	184
①不動産賃貸事業収入	74,958	16,050	31,369	41,760	17,872
賃貸事業収入	74,958	16,050	27,988	41,760	15,820
その他賃貸事業収入	-	-	3,380	-	2,052
②不動産賃貸事業費用	8,597	6,641	6,426	4,655	3,645
管理業務費	749	160	1,460	417	1,058
水道光熱費	-	-	2,634	-	1,639
公租公課	7,246	5,960	1,872	3,792	914
損害保険料	201	97	21	113	17
修繕費	383	-	-	-	-
信託報酬	-	375	400	300	-
その他賃貸事業費用	16	47	37	31	16
③NOI(①-②)	66,360	9,409	24,943	37,104	14,227
④減価償却費	27,227	10,978	1,320	7,760	1,365
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	39,133	▲1,568	23,622	29,344	12,861
⑥取得価格	2,520,000	2,500,000	980,000	1,036,000	500,000
⑦NOI利回り(%・年率)	5.22	0.75	5.05	7.10	5.64

個別物件収支状況



(単位:千円)

物件名称	C-05	C-06	C-07	C-08	C-09
	YAMADA web.com 松山問屋町店	Tecc LIFE SELECT 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)	DCMダイキ尾道店(底地)
					
運用日数(日)	184	184	184	184	184
①不動産賃貸事業収入	(注)	(注)	28,560	(注)	(注)
賃貸事業収入	(注)	(注)	28,560	(注)	(注)
その他賃貸事業収入	(注)	(注)	-	(注)	(注)
②不動産賃貸事業費用	(注)	(注)	4,063	(注)	(注)
管理業務費	(注)	(注)	142	(注)	(注)
水道光熱費	(注)	(注)	-	(注)	(注)
公租公課	(注)	(注)	3,905	(注)	(注)
損害保険料	(注)	(注)	-	(注)	(注)
修繕費	(注)	(注)	-	(注)	(注)
信託報酬	(注)	(注)	-	(注)	(注)
その他賃貸事業費用	(注)	(注)	15	(注)	(注)
③NOI(①-②)	152,672	103,683	24,496	37,139	(注)
④減価償却費	15,654	-	-	-	-
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	137,017	103,683	24,496	37,139	(注)
⑥取得価格	4,030,000	4,227,000	900,000	1,610,000	1,170,000
⑦NOI利回り(%・年率)	7.52	4.87	5.40	4.58	(注)

個別物件収支状況

(単位:千円)

物件名称	C-10	C-11	C-12
	カインズ大宮店	アピタ名古屋南店	(仮称)ビックモーター 鴻巣店(底地)
			
運用日数(日)	184	184	184
①不動産賃貸事業収入	(注)	(注)	(注)
賃貸事業収入	(注)	(注)	(注)
その他賃貸事業収入	(注)	(注)	(注)
②不動産賃貸事業費用	(注)	(注)	(注)
管理業務費	(注)	(注)	(注)
水道光熱費	(注)	(注)	(注)
公租公課	(注)	(注)	(注)
損害保険料	(注)	(注)	(注)
修繕費	(注)	(注)	(注)
信託報酬	(注)	(注)	(注)
その他賃貸事業費用	(注)	(注)	(注)
③NOI(①-②)	65,347	208,657	48,646
④減価償却費	9,347	20,463	-
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	55,999	188,194	48,646
⑥取得価格	2,520,000	7,800,000	2,150,000
⑦NOI利回り(%・年率)	5.14	5.31	4.49

(注)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)	2022年 2月期 (第8期)	2022年 8月期 (第9期)
当期運用日数(日)	33	181	184	182	184	181	184	181	184
NOI(百万円)	314	1,717	1,489	2,142	2,140	2,097	1,995	2,696	2,611
FFO (Funds from Operation/百万円)	112	1,412	1,139	1,711	1,706	1,618	1,441	2,072	1,915
1口当たりFFO(円)	324	4,087	3,297	3,699	3,689	3,499	3,115	3,604	3,332
有利子負債額(百万円)	34,600	33,260	35,980	43,400	43,400	43,400	43,400	57,300	58,275
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	47.2	47.6
時価LTV(%)	47.6	45.1	46.8	42.8	43.1	43.5	43.5	44.8	45.1
1口当たりNAV(円)	101,345	104,710	104,539	112,296	111,103	109,202	109,764	111,380	112,104

(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

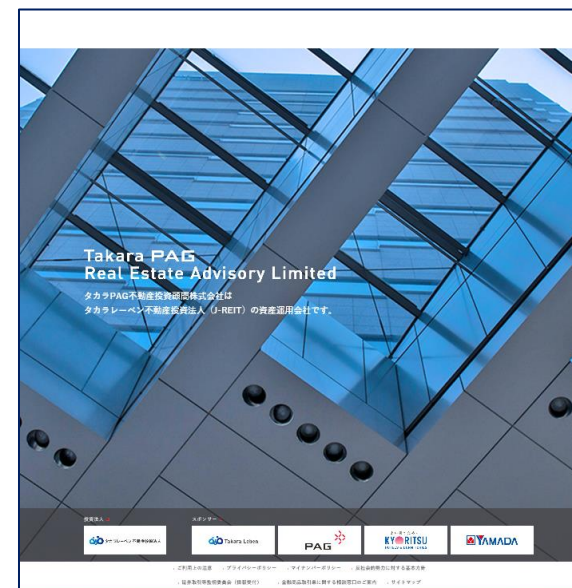
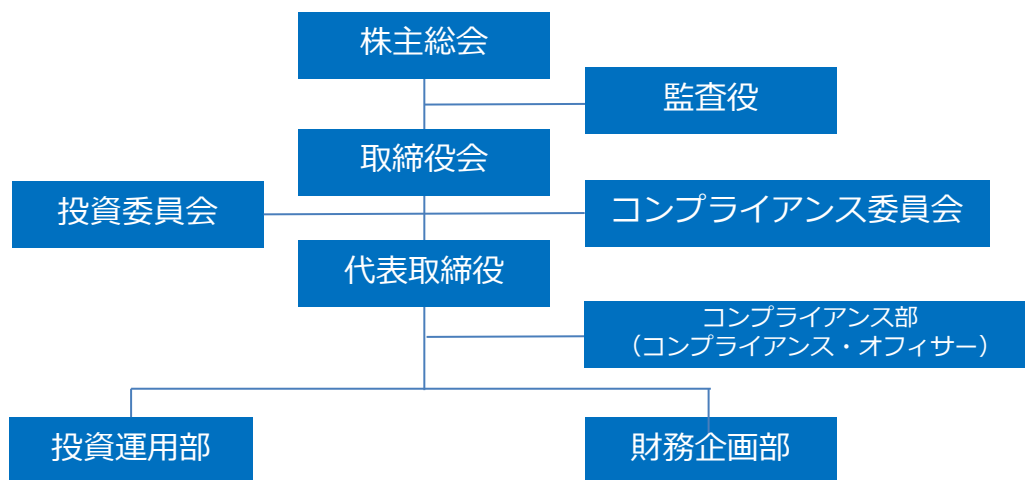
1口当たりFFO=FFO÷発行済投資口総数

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	MIRARTHホールディングス株式会社 (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



1 IPO
(2018年7月27日)

●27物件、資産規模643億円で上場

2 公募増資による6物件取得
(2019年9月3日)

●6物件、約223億円の物件を取得

3 公募増資による6物件取得
(2021年9月2日)

●12物件、約263億円の物件を取得

4 公募増資による6物件取得
(2022年9月2日)

●9物件、約111億円の物件を取得



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/>

The screenshot shows the corporate website for Takara Leben Real Estate Investment Corporation. The header includes the company name in Japanese and English, along with navigation links for '投資法人について', '投資法人の特徴', 'サステナビリティへの取組み', 'ポートフォリオ', '財務情報', and 'IR情報'. The main banner features a photograph of a modern building interior with a large blue diamond-shaped graphic containing the company name. Below the banner is a data dashboard with three main sections: Distribution (分配金情報), Portfolio (ポートフォリオ概要), and Financial (業績決算資料). Each section contains a table of data for the fiscal year 2020 (2020年2月期).

Distribution 分配金情報		Portfolio ポートフォリオ概要		Financial 業績決算資料	
決定分配金	3,693 円	物件数	36 物件	2020年2月期	
2020年2月期 (前4期)		2020年3月17日現在		決算増収(574千円)	
支払開始日: 2020年9月15日		取得額株式会社	87,025 百万円	決算増収(14,800)	
		2020年3月17日現在		決算増収(14,800)	
予想分配金	3,000 円	稼働率	98.2%	特定増収(14,800)	
2020年8月期 (前5期)		2020年6月30日現在		特定増収(14,800)	
2021年2月期 (前6期)	3,000 円			特定増収(14,800)	

- ・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。