



本取組みに関する 補足説明資料

2022年8月15日



本資料は、2022年8月15日付でタカラレーベン不動産投資法人(以下「本投資法人」といいます。)が以下のプレスリリースにより公表した各取引に関連して、本投資法人がこれらと一連の取組みとして位置づけるマーレ磯子ビルの取得(2021年10月20日付「国内不動産信託受益権の取得及び譲渡に関するお知らせ」にて公表。)、TLRレジデンス川崎大師の取得(2022年3月31日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ」にて公表。)、TLRレジデンス本町WESTの取得(2022年5月20日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ」にて公表。)及びTLRレジデンス高井田の取得(2022年5月26日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ」にて公表。)並びに長野セントラルビル、サムティ新大阪センタービルの譲渡(2021年10月20日付「国内不動産信託受益権の取得及び譲渡に関するお知らせ」にて公表。)、中央博労町ビル、心齋橋ビル及び山形駅前通ビルの譲渡(2022年1月14日付「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ」にて公表。)(以下、これらの譲渡資産を「本譲渡資産」と総称します。また、これらの物件取得及び譲渡並びに2022年8月15日付「国内不動産信託受益権の取得及び賃借に関するお知らせ」において公表した取得予定資産9物件(以下「取得予定資産」といい、2022年2月期(第8期)末日後に取得したTLRレジデンス川崎大師、TLRレジデンス本町WEST及びTLRレジデンス高井田と併せて「新規取得資産」といいます。また、マーレ磯子ビルと新規取得資産を併せて「本取得資産」といいます。)の取得を総称して「本取組み」といいます。)とともに、これらの施策の目的、意義及び効果等について、情報を提供することを目的として作成されたものであり、特定の商品の募集、勧誘、売買の推奨等を目的として作成されたものではありません。また、本資料を掲載している本投資法人のホームページ(以下「本ホームページ」といいます。)上のいかなる情報及び本ホームページ又はその掲載資料のリンク先に掲載されているいかなる情報についても、本投資法人が特定の商品の募集、勧誘、売買の推奨等を目的とするものではありません。

- ・新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ
- ・国内不動産信託受益権の取得及び賃借に関するお知らせ
- ・2023年2月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2023年8月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ

本資料及び本ホームページに記載されている情報は、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上場規程に基づく開示書類や運用報告書ではありません。

本資料及び本ホームページに記載され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完全性を保証するものではありません。また、本資料には、第三者が公表するデータ・指標等をもとにタカラPAG不動産投資顧問株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)が作成した図表・データ、これらに対する本資産運用会社の本資料作成時点又は本ホームページにこれを掲載開始した時点での分析・判断・その他の見解に関する記載等が含まれています。本投資法人及び本資産運用会社は、本資料に含まれる如何なる情報又は分析・判断・見解の正確性、完全性、公正性又は妥当性について何らの表明又は保証をするものではありません。

本資料及び本ホームページに記載されている情報(見解も含みます。)のうち、過去又は現在の事実に関するもの以外は将来予想に関する記述に該当します。かかる将来予想に関する記述は、本資料作成時点又は本ホームページにこれを掲載開始した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、かかる時点では予見でき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。

本投資法人及び本資産運用会社の事前の承諾なく、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。

本資料に掲載されている物件写真には、2022年8月15日現在の本投資法人の保有資産及び取得予定資産の一部の物件写真が含まれています。ただし、本投資法人は、今後、保有資産及び取得予定資産を第三者に対する売却その他の方法により処分することがあり、これを保有し続けるとは限りません。また、本投資法人は必ずしも取得予定資産を購入できるとは限りません。

1

スポンサー¹の開発力を活用した着実な外部成長

- スポンサーからの住宅や、生活密着型商業施設²の取得により、安定性の高いポートフォリオを実現
- スポンサー開発の住宅を中心とするパイプラインを多数保有し、今後も着実な外部成長を目指す

2

物件入替を通じた安定的なポートフォリオの構築と投資主還元

- テナント需要や築年数等のクオリティを勘案し、一部の物件を売却することでダウンサイドリスクを低減
- 物件入替によりポートフォリオの質を改善しつつ、生じた売却益を投資主へ還元

3

内部成長の見込める住宅とホテルの収益向上期待

- コロナ禍でも安定稼働かつ賃料増額を実現する住宅アセット
- ホテルにおける歩合賃料の獲得

4

堅実な運営を継続するオフィス及び商業施設

- 機動的な物件入替により高い稼働率を維持するオフィスアセット
- 足元において課題を有するオフィスアセットに対する取組み
- キャッシュフローの安定性の高い商業施設アセット

5

盤石な財務運営とESG³への取組み

- JCR⁴より長期発行体格付A(安定的)を、R&I⁴より発行体格付A-(安定的)を取得
- 借入の長期分散化と金利の固定化、適切なLTVコントロールを実施することで財務リスクを低減
- 環境に配慮した目論見書の完全電子交付等ESGへの積極的な取組みを実施

1. スポンサーの開発力を活用した着実な外部成長

本取得資産

物件数
13物件

取得(予定)価格合計¹
188億円

平均稼働率²
96.6%



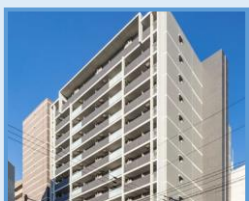
マーレ磯子ビル



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



取得予定資産

ラグゼナ北千住



取得予定資産

ラヴィータ東上野



取得予定資産

ラグゼナ浄心



取得予定資産

ラグゼナ梅小路京都西



取得予定資産

ラグゼナ清水五条



取得予定資産

ラヴィータ二条月光



取得予定資産

ラヴィータ東寺



取得予定資産

プレアデス難波東



取得予定資産

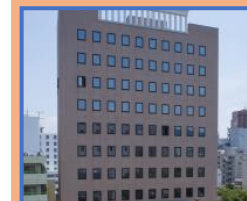
家電住まいる館×
YAMADA web.com奈良本店

▶▶▶ 安定的な賃料収入と賃料増額によるアップサイドが期待できる住宅アセット

▶▶▶ コロナ禍においても安定的な賃料収入が見込まれる生活密着型商業施設

本譲渡資産

平均稼働率²
86.6%



長野セントラルビル



山形駅前通ビル



中央博労町ビル



心斎橋ビル



サムテイ新大阪
センタービル

▶▶▶ 今後の稼働の安定性や収益の成長性を勘案し譲渡

▶▶▶ 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

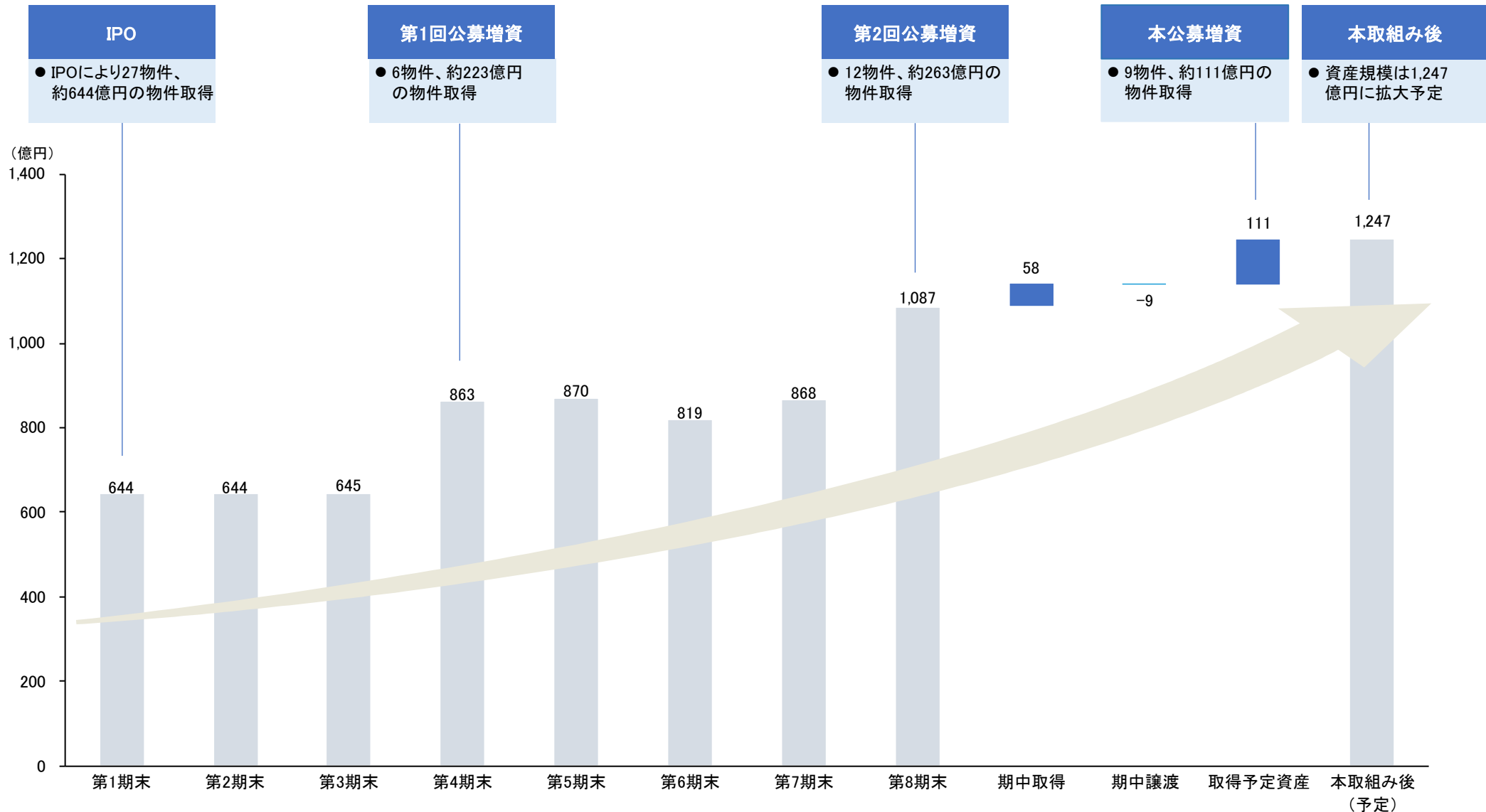
物件取得及び入替を通じた安定性の高いポートフォリオの構築

- 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

	上場時(2018年8月期末)	本取組み前	本取組み後	特徴
アセットタイプ別比率¹ (取得(予定)価格ベース)				<ul style="list-style-type: none"> ■ 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しています ■ 上場時に比較して住宅アセット比率は+21.3ptの30.7%に上昇します
地域別比率 (取得(予定)価格ベース)				<ul style="list-style-type: none"> ■ 上場以降、一貫してコアエリア⁵の比率を8割程度で維持しています ■ 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60%を占めています
物件取得ルート (取得(予定)価格ベース) (件数ベース)				<ul style="list-style-type: none"> ■ 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取得比率は増加しています ■ 本取組み後のタカラレーベンからの取得比率は件数ベースで61.4%(取得価格ベースで36.9%)と、引き続きポートフォリオの過半数を占めています
テナント数(テナント) ²	497	967	1,412	
平均稼働率(%) ³	96.3	97.7	98.7	<ul style="list-style-type: none"> ■ 平均稼働率はコロナ禍でありながら依然として高稼働を維持しています
平均築年数(年) ⁴	25.4	19.9	18.3	<ul style="list-style-type: none"> ■ テナント分散に加え、平均築年数の低下を継続的に図り、ポートフォリオの安定性の向上を目指します

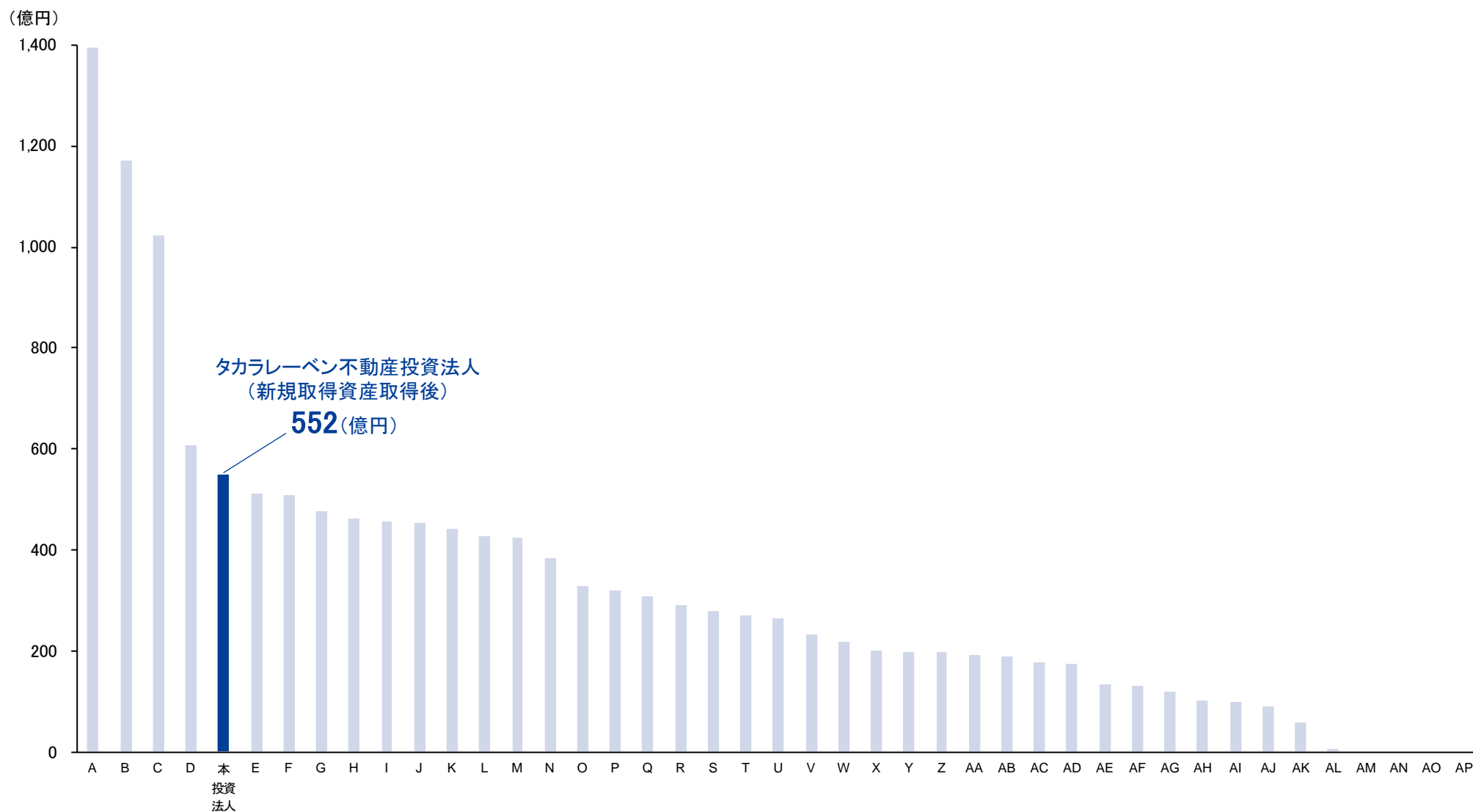
- 積極的な物件入替や公募増資によりIPOから約2倍の資産規模¹となるまで、約4年で成長を実現
- 今後もスポンサー開発の住宅物件を中心としたパイプラインによる継続的な外部成長を目指す

資産規模推移(取得(予定)価格ベース)^{2,3}



- 新型コロナウイルス感染拡大の環境下においても、本投資法人はスポンサー物件と本資産運用会社独自でソーシングした物件の取得で安定した外部成長を実現

時価総額3,000億円未満のJ-REITにおける2020年4月以降(コロナショック以降)の物件取得累計額^{1,2}



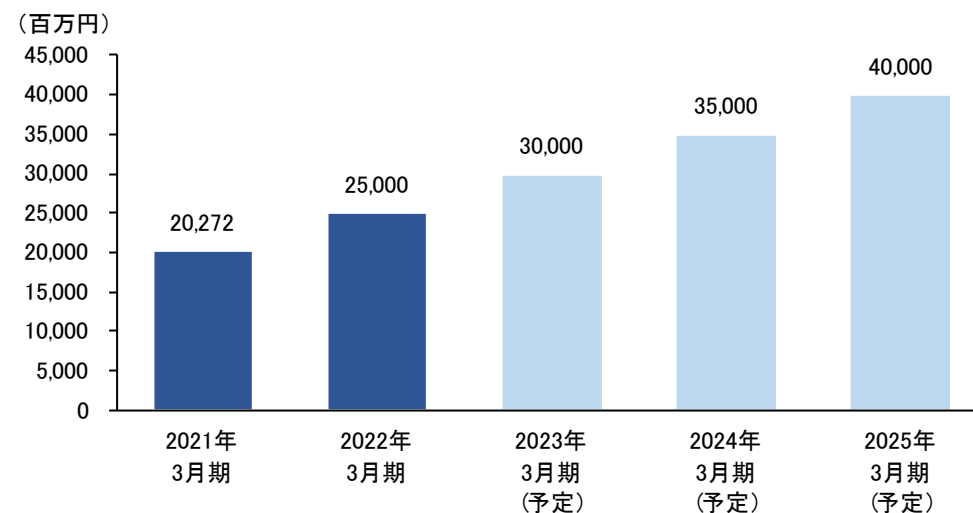
スポンサー・サポート及び本資産運用会社独自のソーシングによる外部成長の加速

スポンサー・サポートと本資産運用会社独自ソーシングの双方を活用

タカラレーベンからの取得物件	2021年2月 2物件取得公表	2021年3月 2物件取得公表	2021年4月 1物件取得公表	2021年7月 1物件取得公表	2021年8月 12物件取得公表				
本資産運用会社独自のソーシング									

2021年10月 1物件取得公表	2022年3月～5月 3物件取得公表	2022年8月取得予定資産 9物件取得公表
		 他6物件
マーレ磯子ビル	TLRレジデンス本町WEST	家電住まいる館 × YAMADA web.com奈良本店

スポンサーの開発投資額

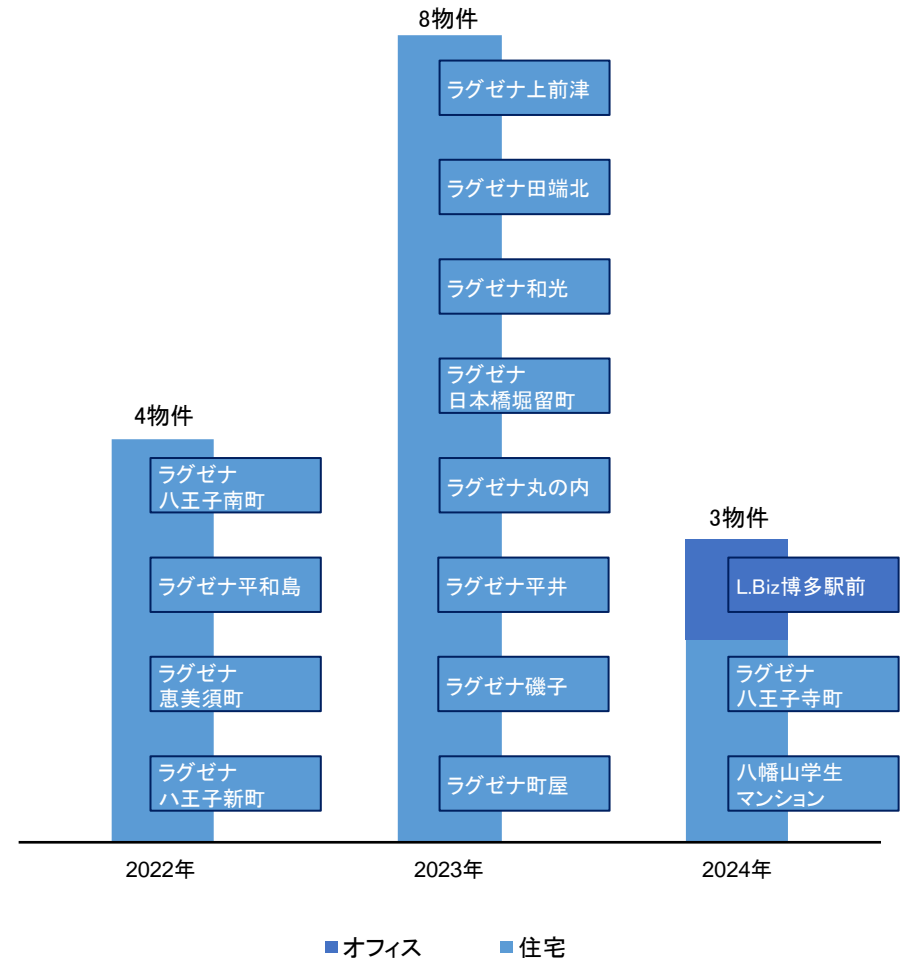


(出所)タカラレーベングループ中期経営計画(2022年3月期～2025年3月期)

➤ 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

タカラレーベンが開発するパイプライン一覧(本資料の日付現在)¹ 竣工予定年別パイプライン一覧¹

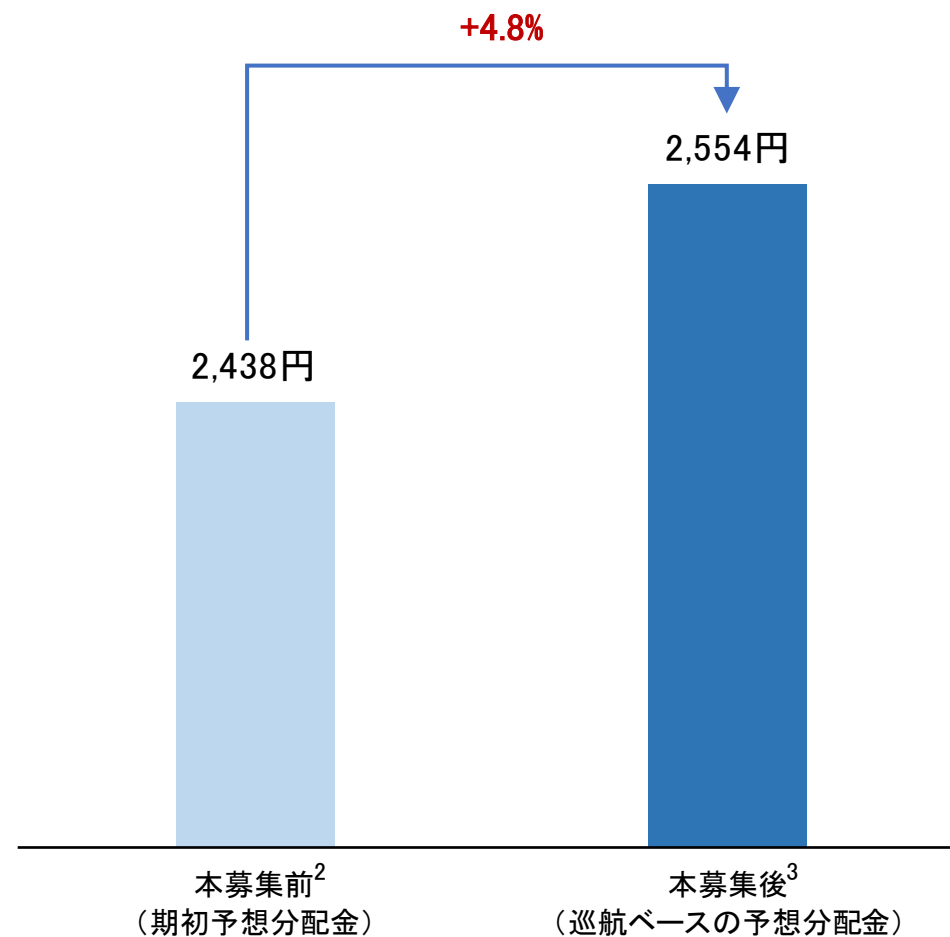
用途	物件名	所在地	竣工(予定)	戸・室・区画数
オフィス	L.Biz八丁堀	東京都中央区	竣工済	8
	L.Biz御茶ノ水	東京都千代田区	竣工済	7
	L.Biz日本橋Ⅱ	東京都中央区	竣工済	9
	L.Biz博多駅前	福岡県福岡市	2024年6月	10
住宅	ラグゼナ東陽町	東京都江東区	竣工済	98
	ラグゼナ八王子南町	東京都八王子市	2022年11月	44
	ラグゼナ平和島	東京都大田区	2022年11月	41
	ラグゼナ恵美須町	大阪市浪速区	2022年12月	153
	ラグゼナ八王子新町	東京都八王子市	2022年12月	37
	ラグゼナ上前津	名古屋市中区	2023年3月	112
	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
	ラグゼナ丸の内	名古屋市中区	2023年7月	65
	ラグゼナ平井	東京都江戸川区	2023年9月	27
	ラグゼナ磯子	神奈川県横浜市	2023年10月	58
	ラグゼナ町屋	東京都荒川区	2023年11月	25
	八幡山学生マンション	東京都杉並区	2024年	131
	ラグゼナ八王子寺町	東京都八王子市	2024年8月	71
ホテル	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



- 機動的な物件入替などによりダウンサイドリスクを低減
- 本取組みを通じて更なるポートフォリオの改善を目指す

用途	アップサイドポテンシャル	ダウンサイドリスク
オフィス	<ul style="list-style-type: none"> 低稼働物件の売却 低稼働物件の埋め戻し 	<ul style="list-style-type: none"> 大規模オフィスでの大型テナントの退去
住宅	<ul style="list-style-type: none"> 継続的な賃料増額 高稼働率の維持 	-
ホテル	<ul style="list-style-type: none"> 稼働率・ADR¹の回復 	<ul style="list-style-type: none"> 新型コロナウイルス感染再拡大に伴う移動の制限
商業施設 ・その他	<ul style="list-style-type: none"> 長期固定賃料の物件が多く、アップサイドポテンシャル及びダウンサイドリスクは限定的 	-

一時的影響を除いた分配金予想

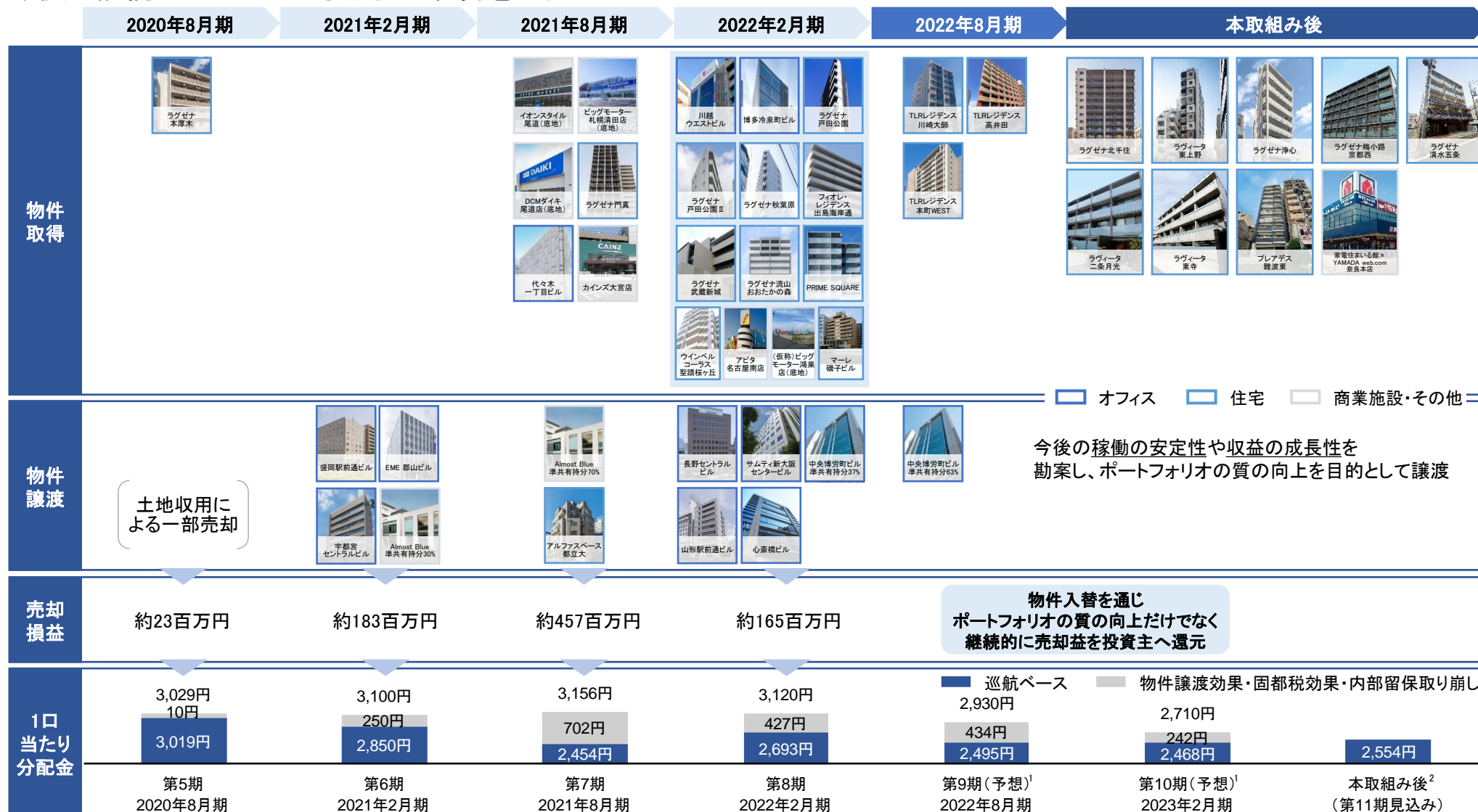


※上記の本募集前後の「予想分配金」は、本募集、取得予定資産の取得、本借入れが本投資法人の分配金水準に及ぼす影響を分かり易く示すことを目的として、これらを実施しなかったと仮定した場合の巡航ベースでの分配金と、これらに関連する費用や取得予定資産に係る公租公課などの一時的な要因の影響を除くために期初前にこれらの取引が実施されていたと仮定した場合の巡航ベースでの分配金をそれぞれ試算したものとします。これらの試算値は、特定の計算期間の分配金の予想としての意味を有するものでもなく、また、特定の計算期間の分配金を試算することを目的とするものでもありませんので、ご留意下さい。巡航ベースでの予想分配金の試算の前提条件については、別紙1及び別紙2をご参照ください。

2. 物件入替を通じた安定的なポートフォリオの構築 と投資主還元

物件入替、外部成長による継続的な投資主への還元

- 市場環境に応じた機動的な物件入替を実施し、ポートフォリオの改善を実現
- 物件譲渡による売却益の創出により、コロナ禍でありながらも安定的な分配を実現
- 今後も継続的なポートフォリオの改善を企図

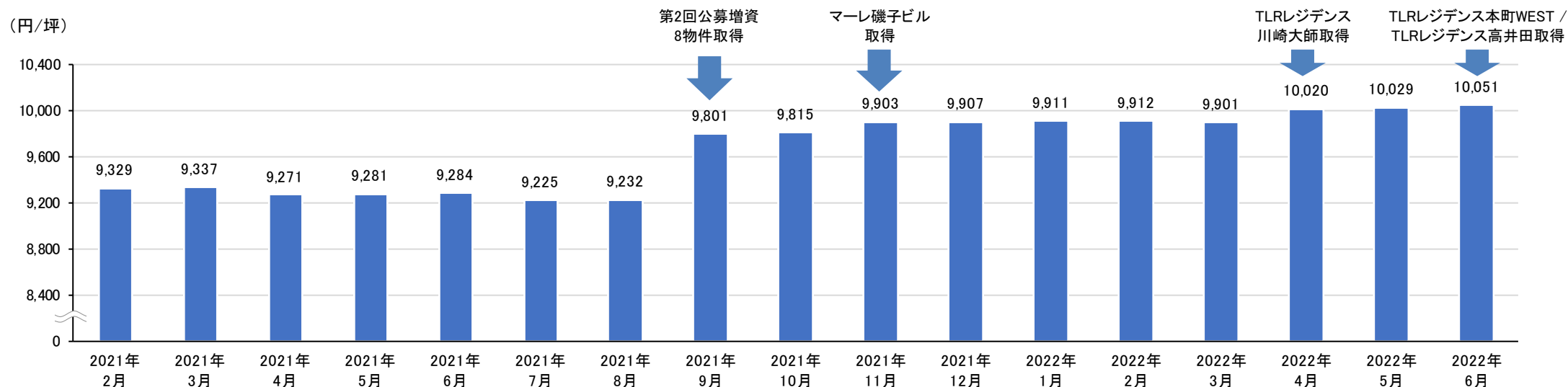


(注) 上記の本取組み後の「1口当たり分配金」は、本募集、取得予定資産の取得、本借入れに関連する費用や取得予定資産に係る公租公課などの一時的な要因の影響を除くために期初前にこれらの取引が実施されていたと仮定した場合の巡航ベースでの分配金を試算したものとします。当該試算値は特定の計算期間の分配金の予想としての意味を有するものではなく、また、特定の計算期間の分配金を試算することを目的とするものでもありませんので、ご留意ください。第9期及び第10期の予想分配金及び本取組み後の巡航ベースの1口当たり分配金の試算の前提条件については、別紙1及び別紙2をご参照ください。

➤ 積極的な物件入替による質の高い物件の組み入れによってポートフォリオ全体の賃料水準が向上

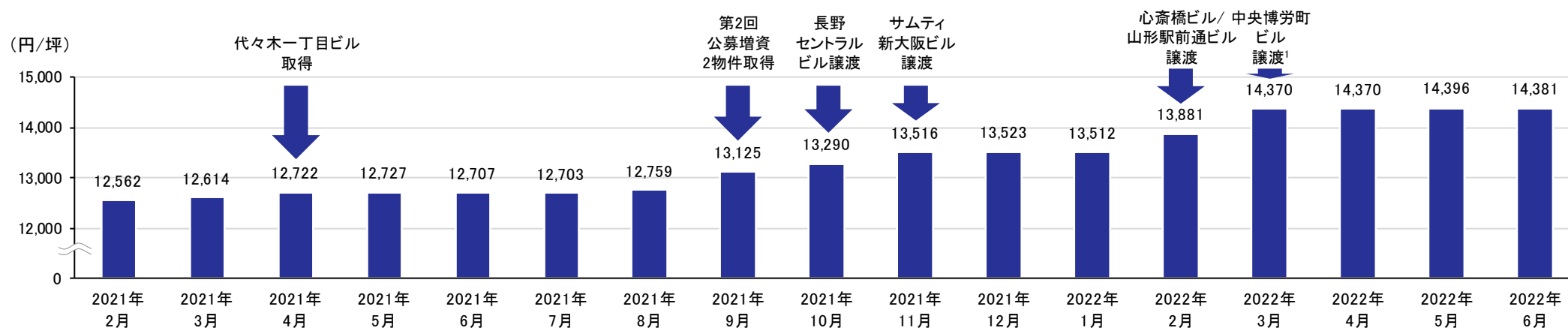
住宅の賃料単価

■ 第2回公募増資(2021年8月公表)にてスポンサーから賃貸住宅(ラグゼナシリーズ)を取得したことにより賃料単価は大幅に上昇し、足元は10,000円台にて推移



オフィスの賃料単価

■ オフィスポートフォリオの入替を通じて賃料単価の高い首都圏のオフィス比率が向上

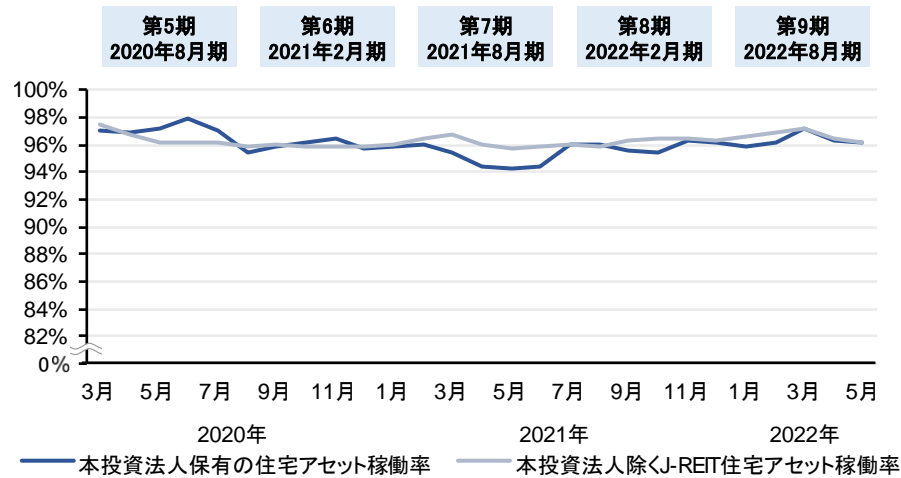


3.内部成長の見込める住宅とホテルの収益向上期待

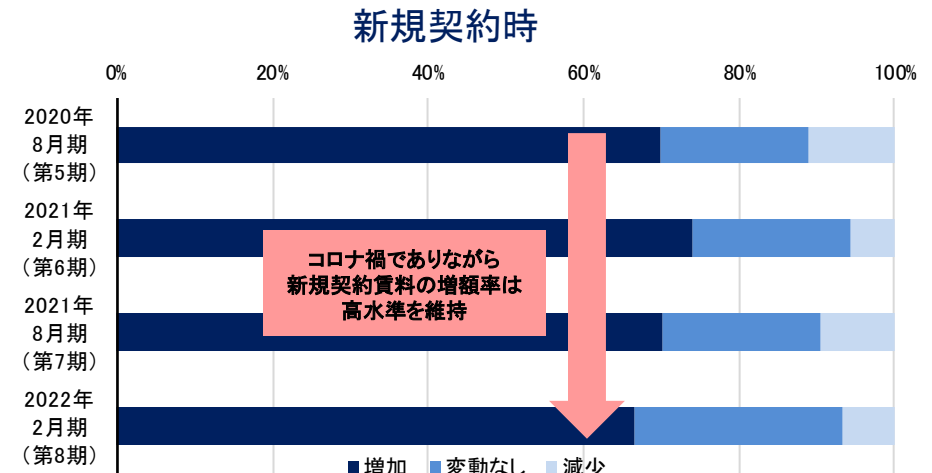
コロナ禍でも安定稼働かつ賃料増額を実現する住宅アセット

- 高い賃料増額率を維持しつつも、他J-REITにおける住宅アセット稼働率平均と同等の稼働率を維持
- 競合対比、築浅の競争力のあるポートフォリオを保有
- 新規賃料はコロナ禍でありながら高い増額改定率を維持

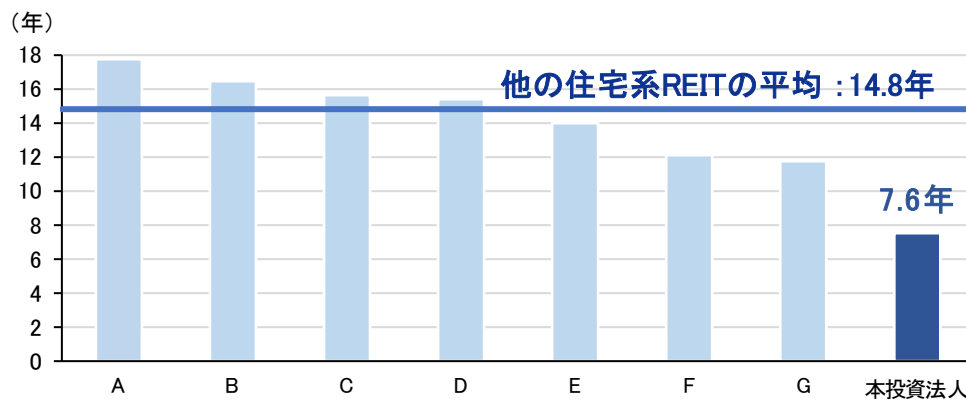
本投資法人保有の住宅アセットの稼働率推移¹



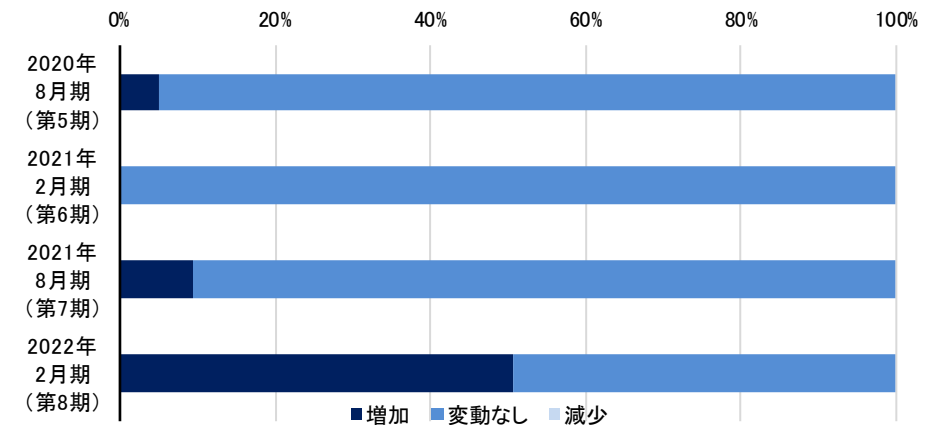
賃料改定状況(契約件数ベース)



他の住宅系REIT²との平均築年数比較³

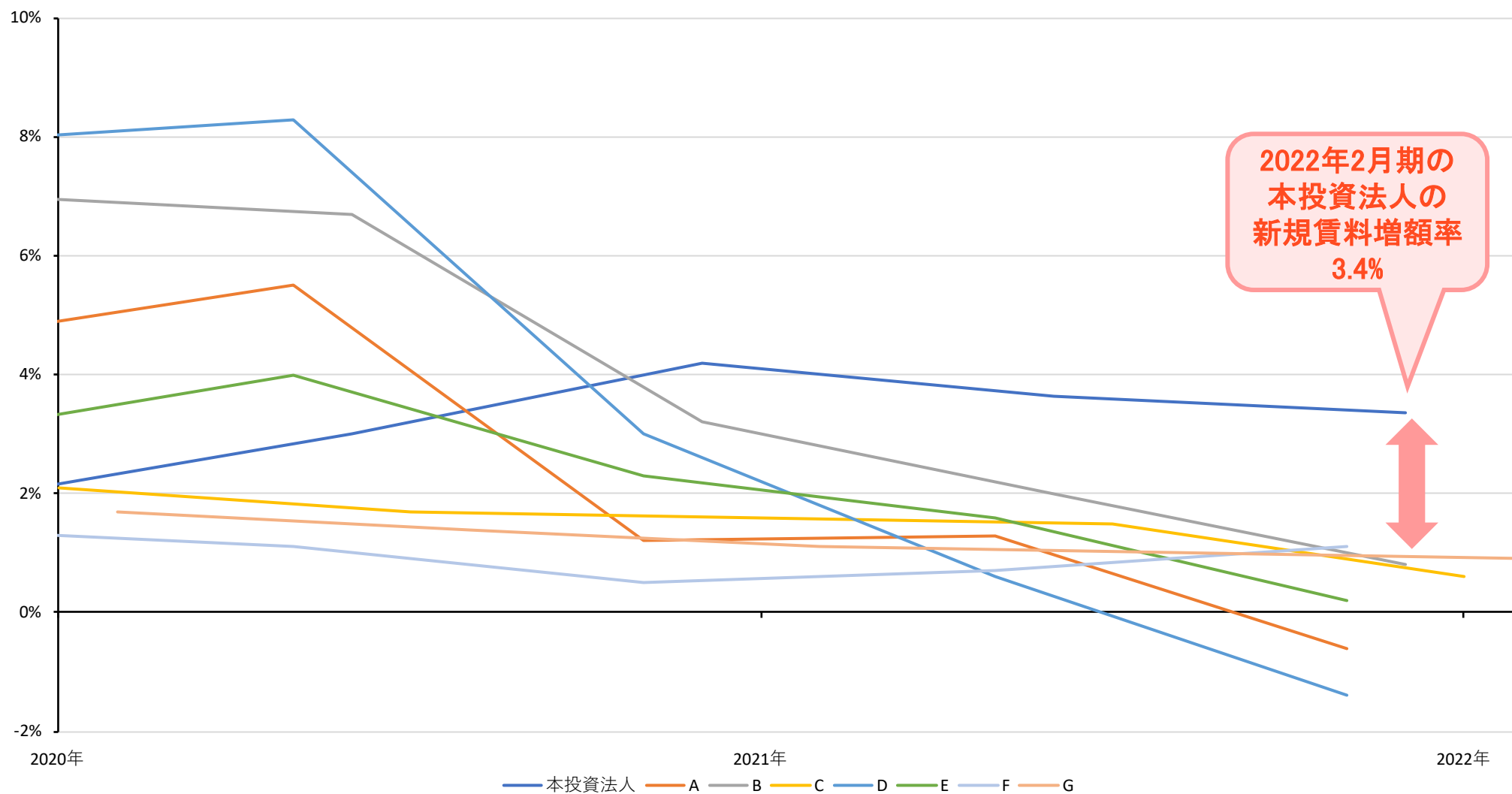


更新時



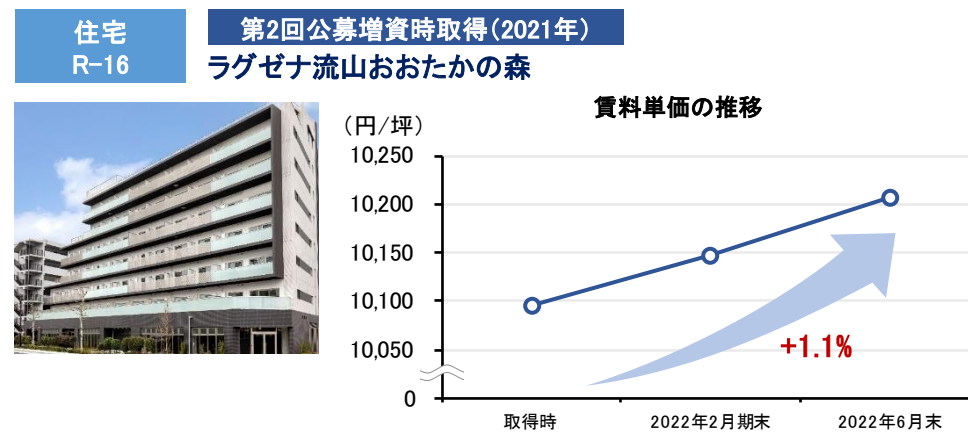
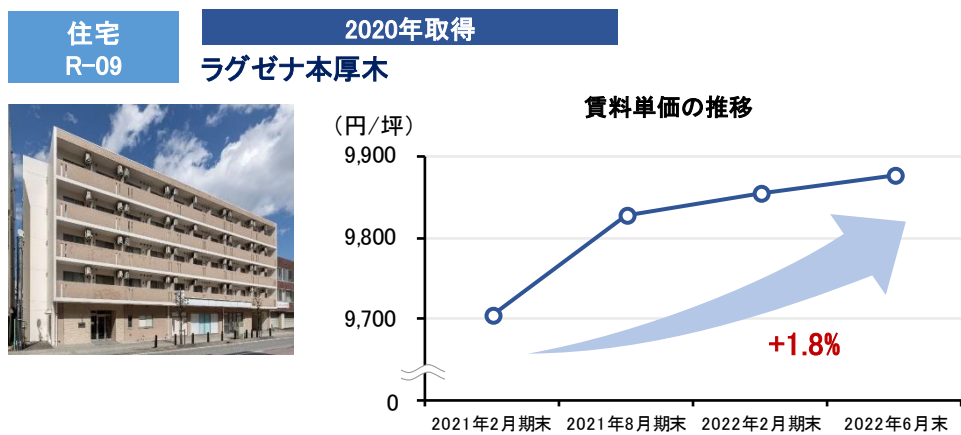
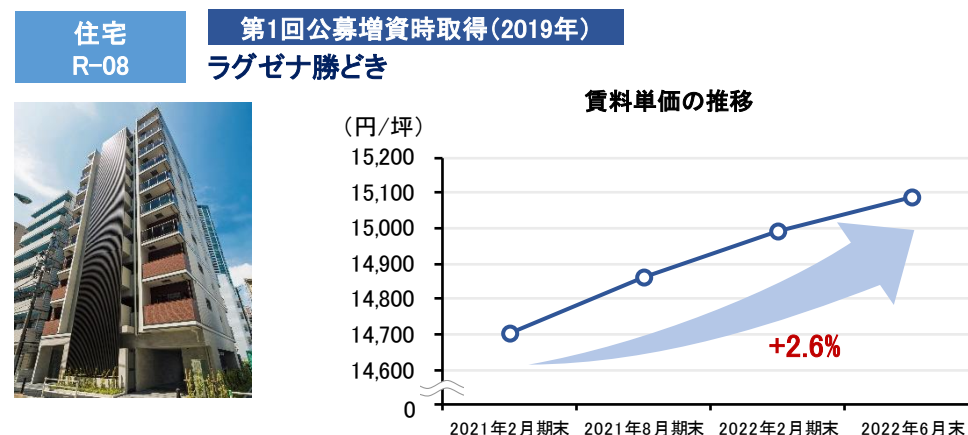
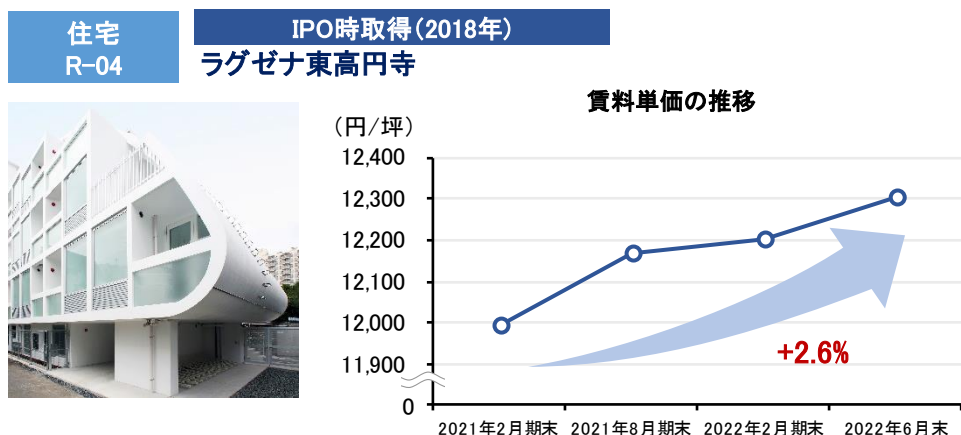
➤ コロナ禍においても他の住宅系REITと比較して高い賃料増額率を実現

コロナ禍における新規賃料増額率の推移¹



➤ 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

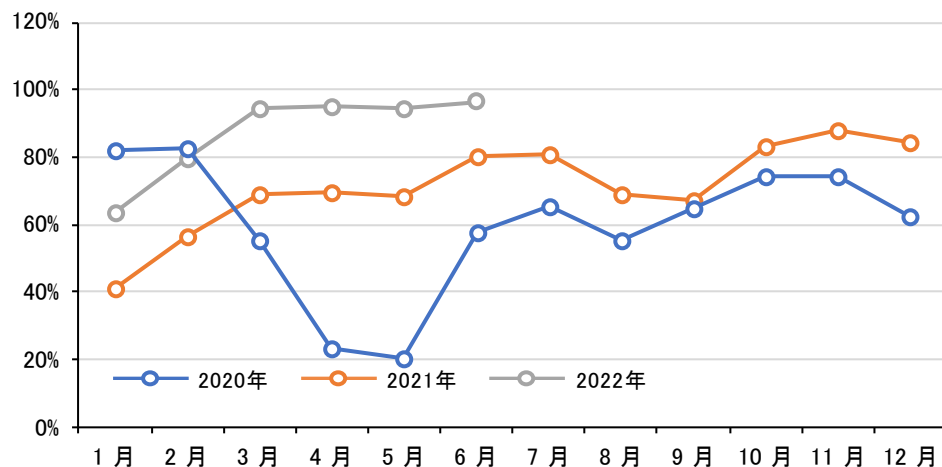
スポンサー物件の賃料増額事例



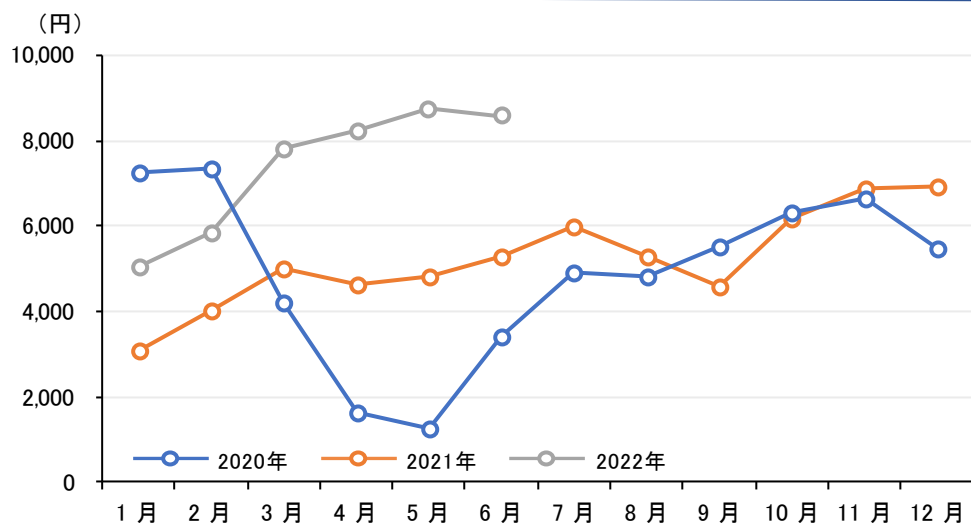
- コロナ禍からの回復と共に、ホテルの稼働率及びRevPAR¹は良好に推移
- ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoyaでは2022年3月から7月まで歩合賃料が発生

ホテル3物件施設稼働率の推移²

■ コロナの回復と共にホテルの稼働率はコロナ前の水準へ



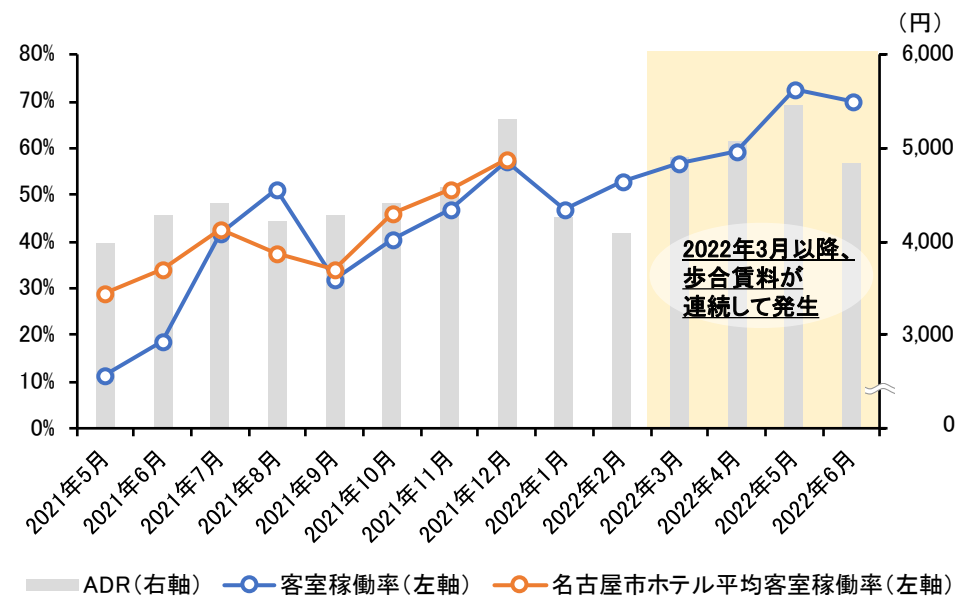
ホテル3物件RevPARの推移³



ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoyaの運営状況

■ ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya
2021年5月にオープン以降、順調に運営が推移。
2022年3月から7月まで、歩合賃料が連続して発生

オペレーター (テナント) 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	変動賃料(GOP連動)



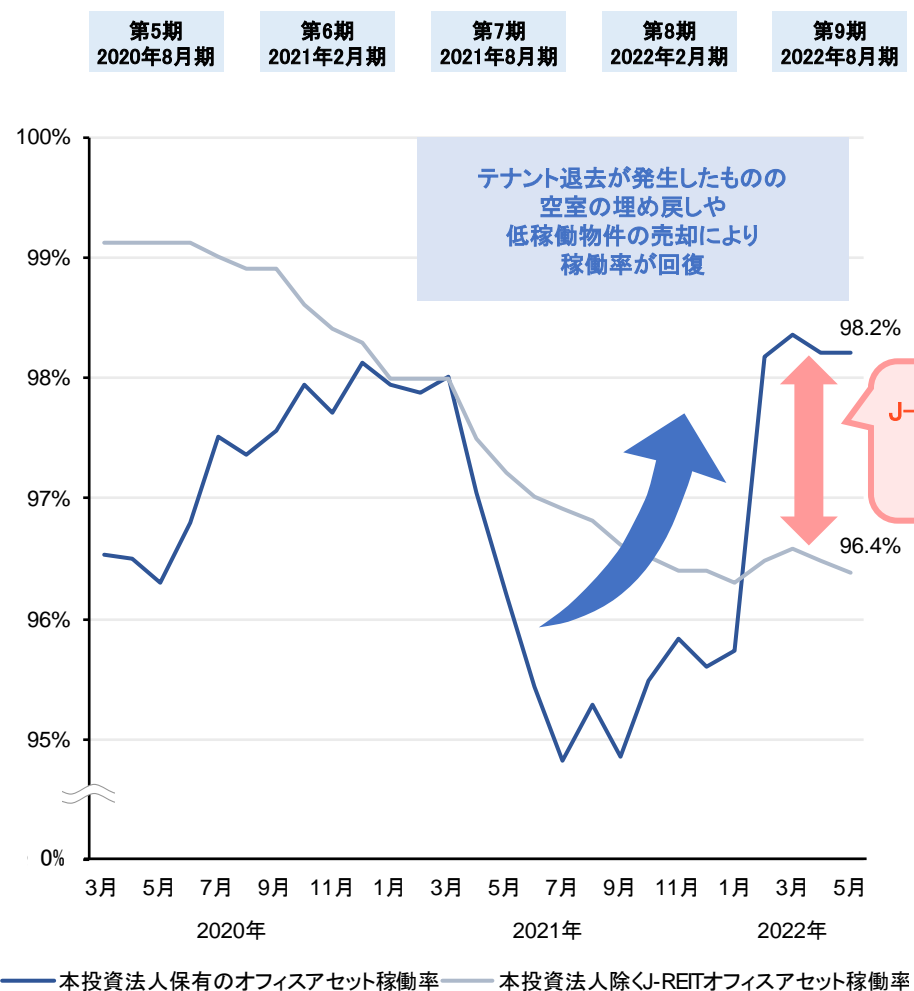
出所:名古屋市ホテル客室平均稼働率については、名古屋市HP

4. 堅実な運営を継続するオフィス及び商業施設

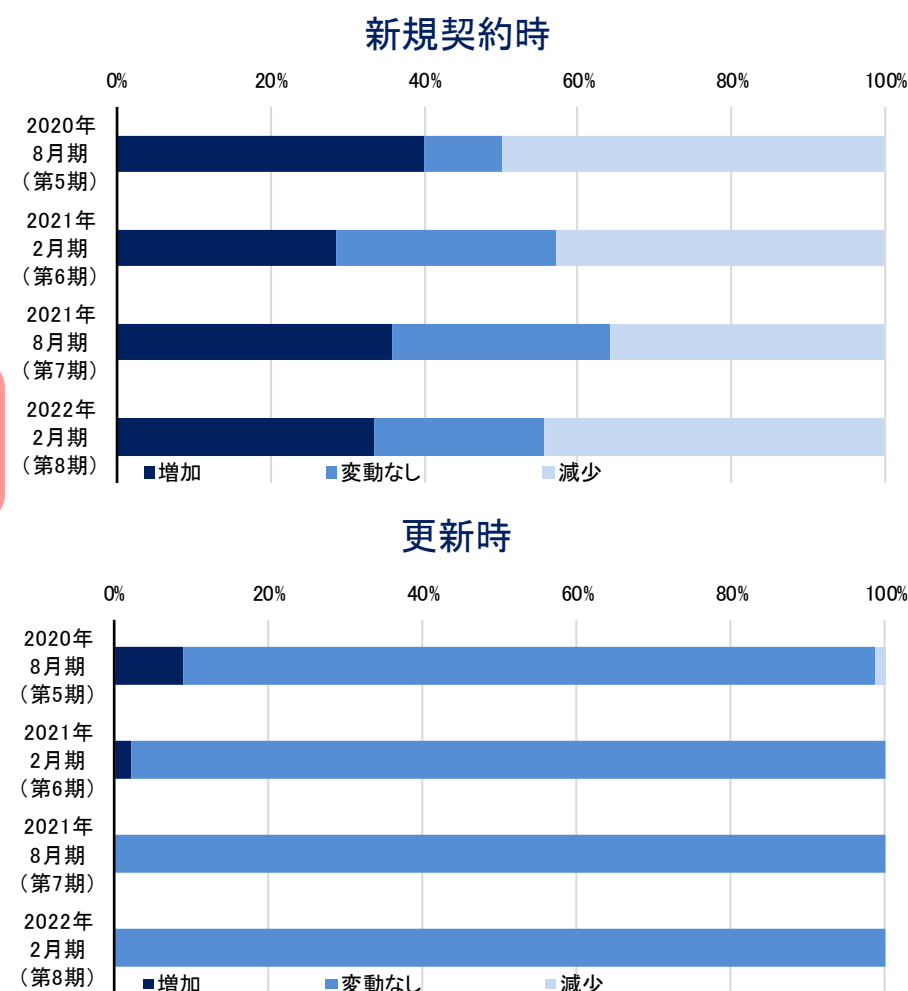
機動的な物件入替により、高い稼働率を維持するオフィスアセット

- 2021年3月以降テナントの退去が発生し、稼働率が一時的に低下するも、物件入替等により高い稼働率を実現
- 更新時の賃料改定では、増額又は維持を実現しており、堅実なオフィス運営を実施

本投資法人保有のオフィスアセット稼働率の推移¹

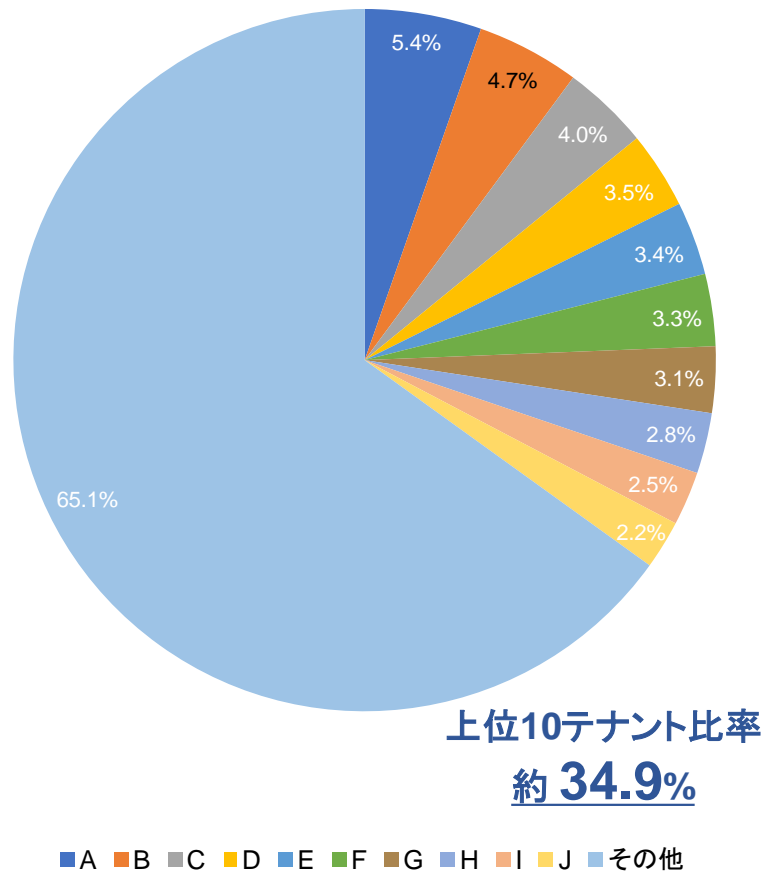


賃料改定状況(契約件数ベース)

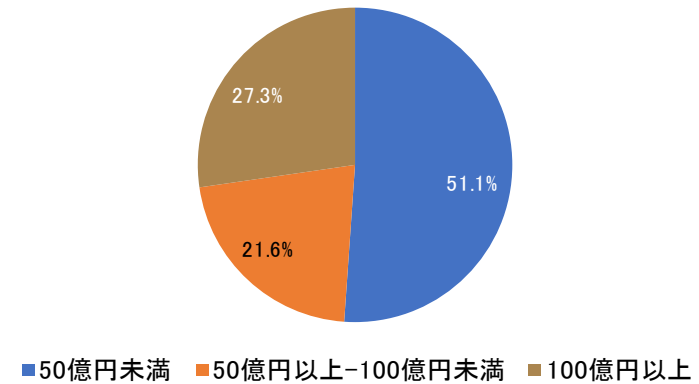


- 物件入替を通じ、テナント分散、オフィス規模比率及びエリア比率分散により、ポートフォリオの安定性を向上
- コアエリアに投資しつつその他エリアの投資比率を下げることで、将来的なリスクを軽減

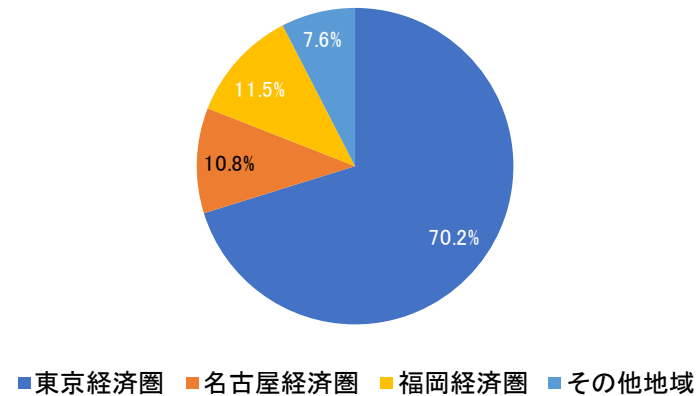
テナント分散の状況(本取組み後)¹ (賃料ベース)



オフィス規模比率(本取組み後) (取得価格ベース)

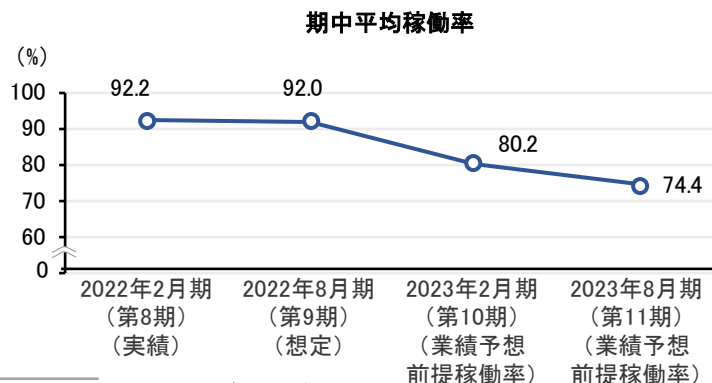


エリア比率(本取組み後) (取得価格ベース)



主要リーシング案件

オフィス O-01 NTビル

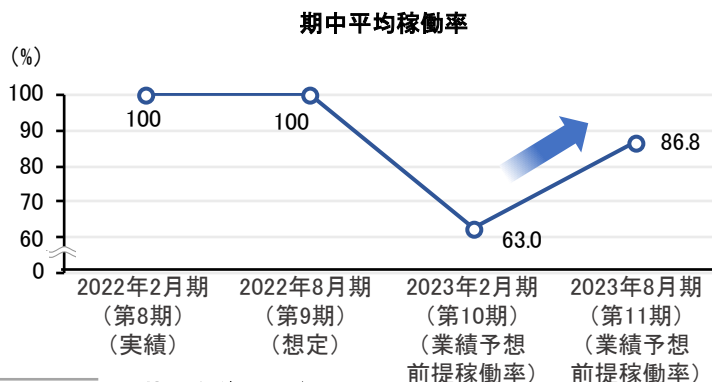


所在地	東京都品川区
竣工	1996年3月
賃貸可能面積	9,976.12㎡
取得価格	12,350百万円
投資比率 (取得価格ベース)	9.9% (取得予定資産取得後)

現状と今後の取組み

6フロア賃借中のキーテナントが2022年8月末に5.5フロア解約し、稼働率は一旦55.9%まで低下。賃貸仲介会社及びPM会社と連携を取り、各種キャンペーンや空フロアのリニューアル等の施策を実施することで、既に新規テナントとの契約若しくは入居申込みもあり、稼働率は回復基調。今後更なるリーシング強化を図る。

オフィス O-21 博多冷泉町ビル



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)	2.2% (取得予定資産取得後)

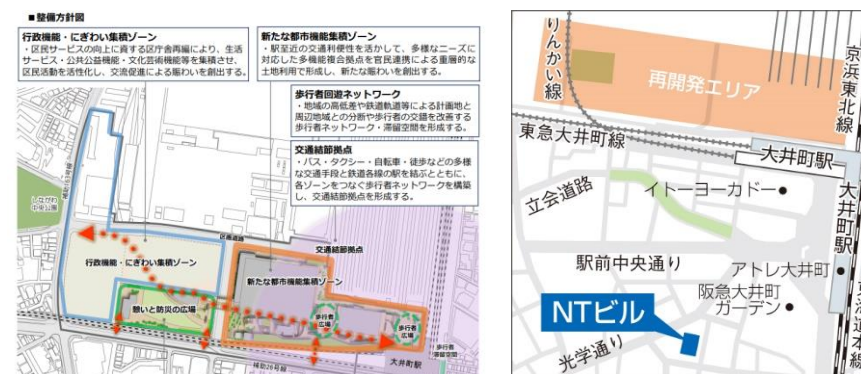
現状と今後の取組み

売主によるマスターリースが、取得から1年(～2022年9月1日)で契約終了。第8期末時点で9フロア中2フロアが契約済で稼働率は22%程度まで低下するも、残り7フロアのリーシングにおいてPM会社と連携しながら誘致活動を強化し、既に複数テナントより入居申込書を受領し、また検討中のテナント候補も複数あり、稼働率は回復基調。今後更なるリーシング強化を図る。

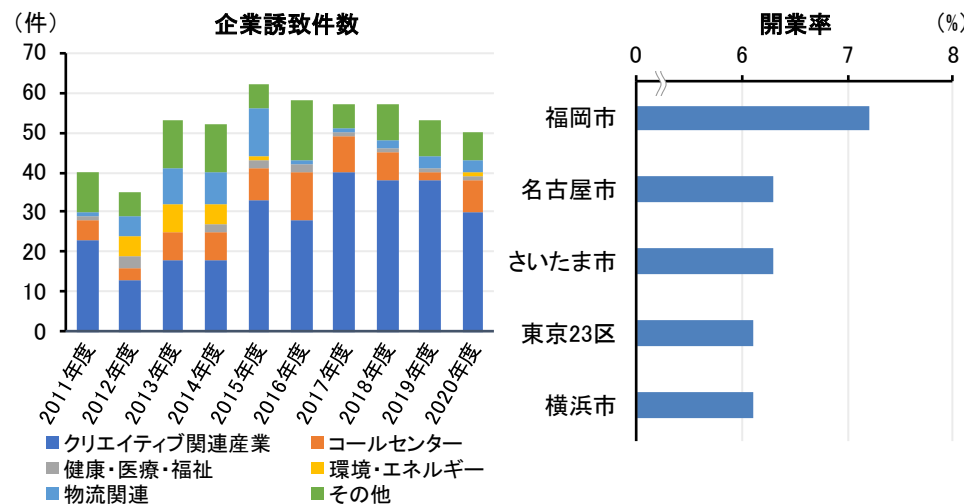
大井町駅前の再開発

■ 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

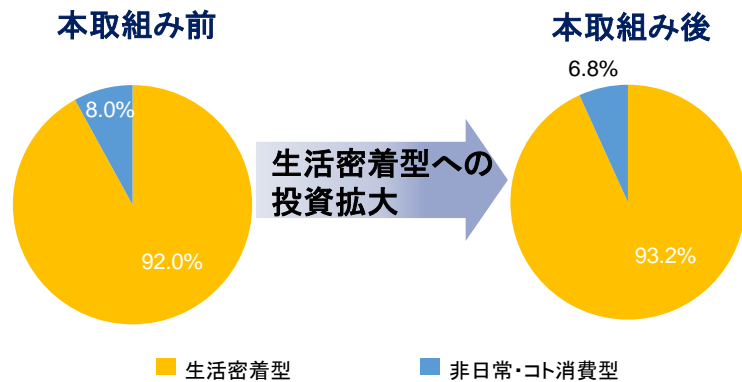


出所:福岡市経済観光文化局調べ

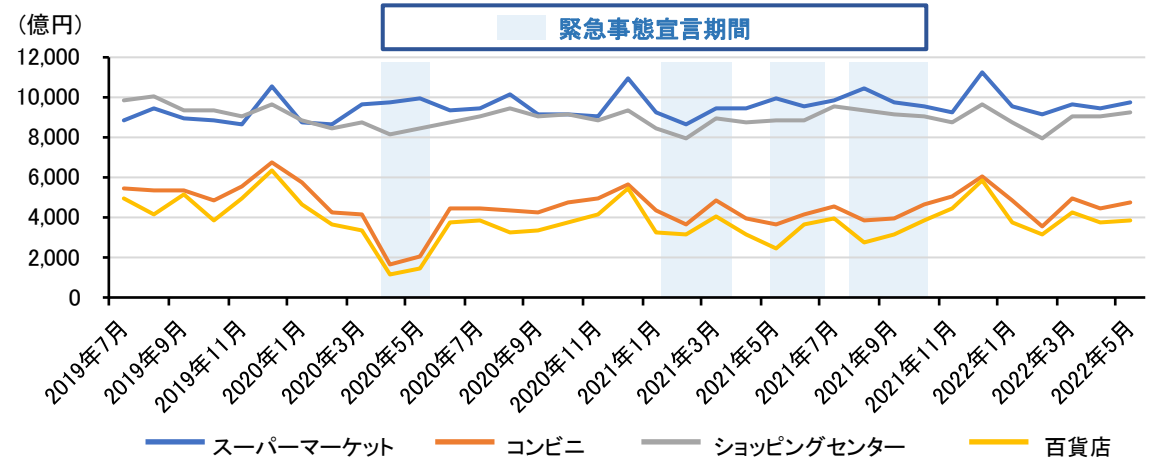
出所:福岡市経済の概況(2022年3月)

- 2022年2月期の期中平均稼働率は100%を維持
- 生活密着型商業施設の割合は本取組み後の商業施設のポートフォリオのうち90%超と高い水準を見込む
- 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(予定)価格ベース)



全国小売業態別売上高

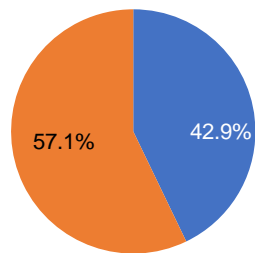


⇒生活必需品を扱う業種はコロナ禍も売上の大きな落ち込みも無く安定的に推移

平均賃貸借残存期間の構成比率¹

商業施設(底地以外)の
平均賃貸借残存期間

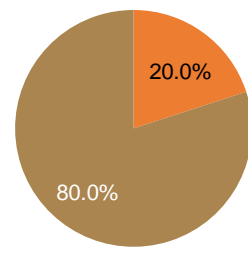
約 **7.3**年



■ 5年未満 ■ 5年以上20年未満

商業施設(底地のみの)
平均賃貸借残存期間

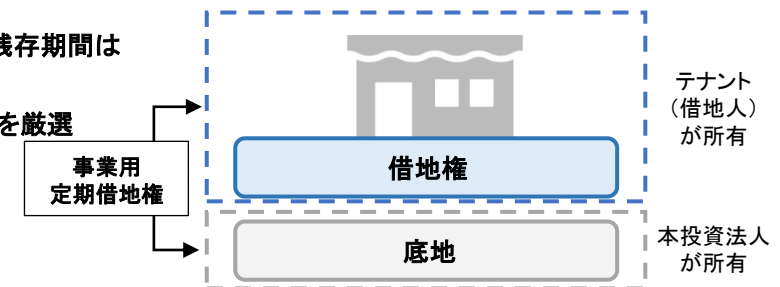
約 **23.8**年



■ 20年以上 ■ 5年以上20年未満

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



⇒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

5.盤石な財務運営とESGへの取組み

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)	本取組み後 (予定)
有利子負債残高 ¹	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	62,780百万円
総資産LTV ²	45.9%	45.9%	46.0%	46.0%	47.2%	47.0%
時価LTV ³	42.8%	43.1%	43.5%	43.5%	44.8%	44.8%
平均金利 ⁴	0.57%	0.63%	0.63%	0.63%	0.62%	-
平均借入期間 ⁵	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日取得

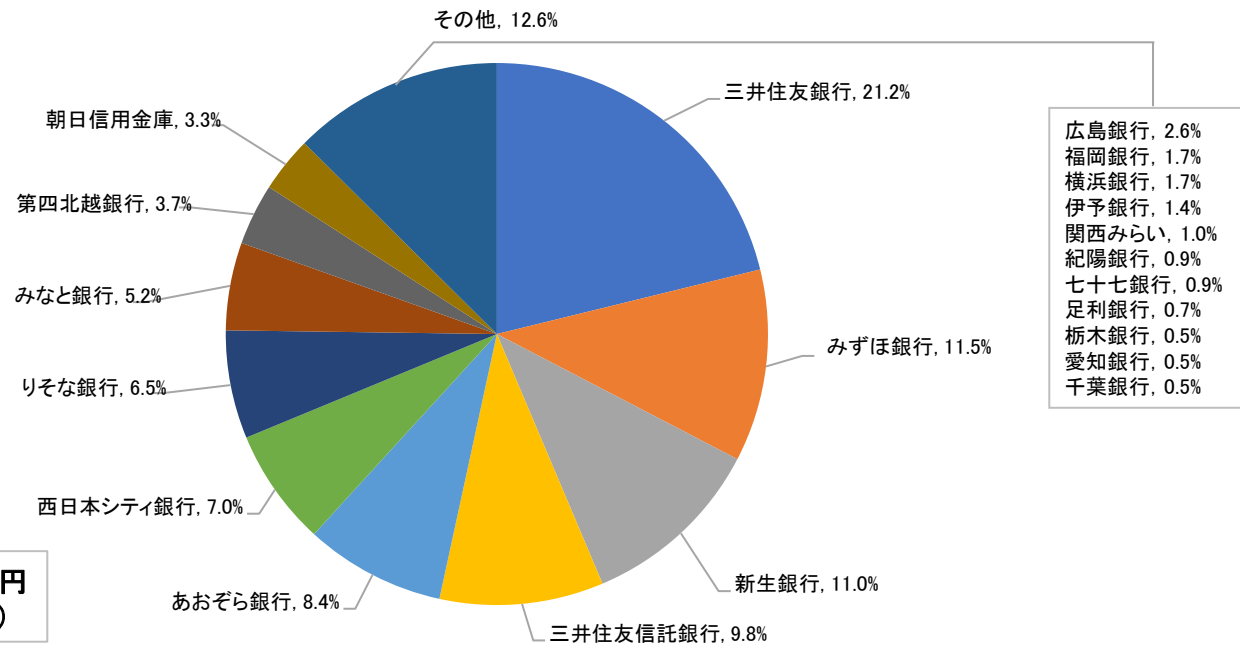
R&I

A- (安定的)
 2021年3月22日取得

借入先の分散状況(第8期末時点)

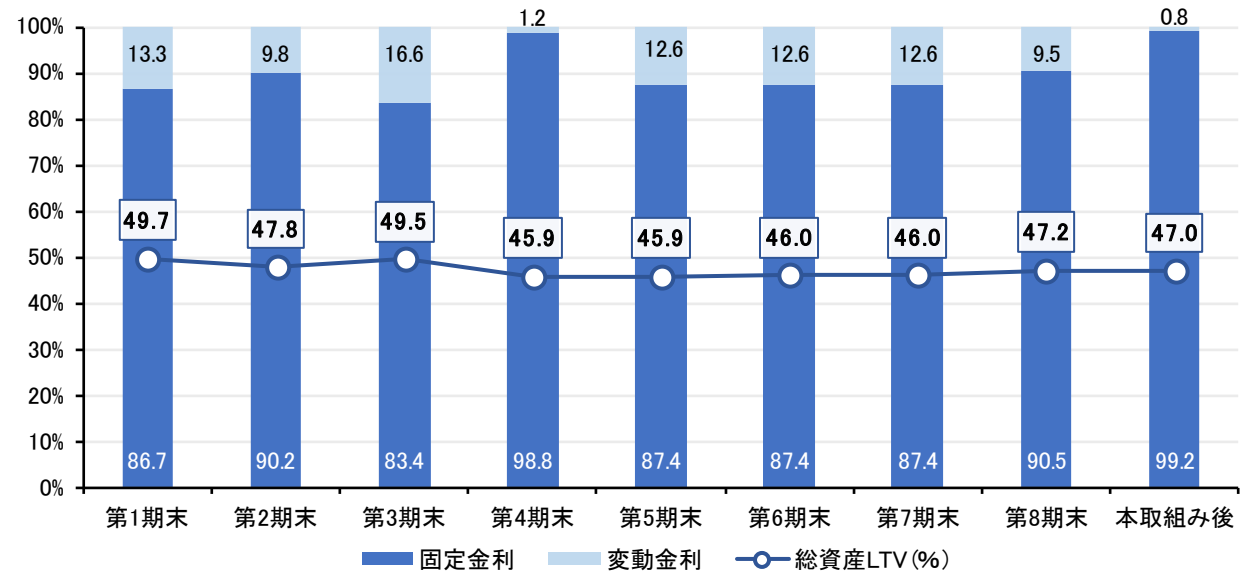
- 借入先金融機関は21行
- 取引行の拡充により、調達基盤の安定化を図る

借入金総額57,300百万円
(2022年2月末日時点)



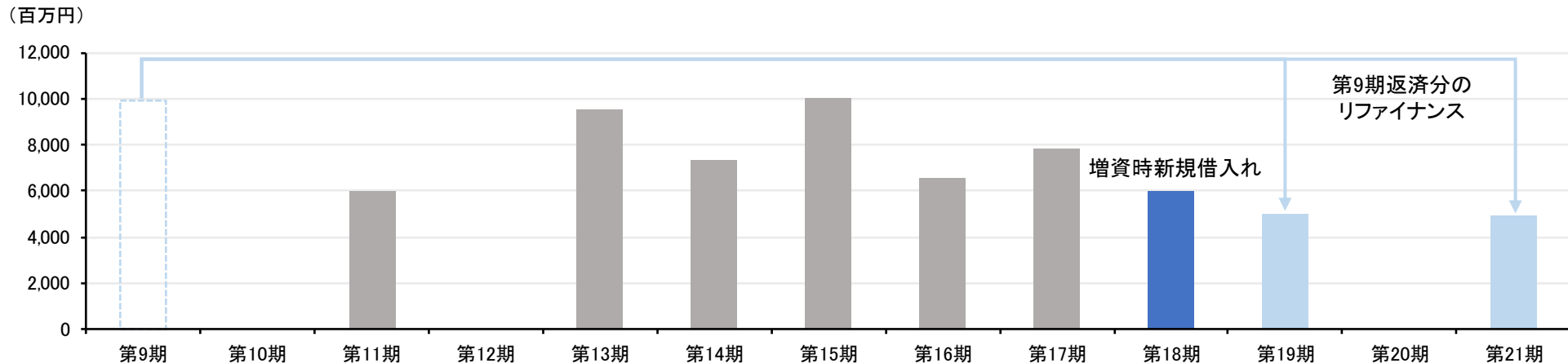
固定金利比率¹、LTV運営

- 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し、健全な財務体質を構築する方針



返済期限の分散状況

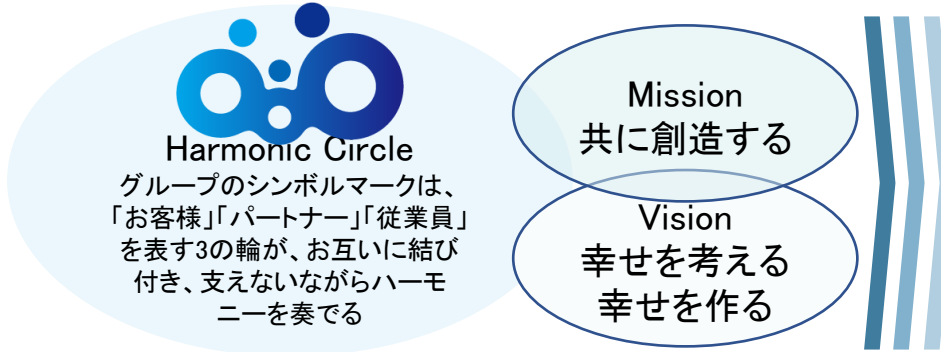
- 第9期返済の借入金のリファイナンスでは、上場来最長となる借入期間6年の調達を含め、全額固定金利で調達



タカラレーベングループ¹の新中期経営計画のESG対応

■ タカラレーベングループのESGへの更なるコミットメントを新中期経営計画(2022年3月期～2025年3月期)にて発表。全取り組み項目(計43)にKPIを設定

タカラレーベングループの企業理念



ESG取り組み項目



本投資法人におけるESGへの取り組み

■ 本投資法人は下記サステナビリティ基本方針を通して、「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」を実現

- ① 気候変動対策の推進(E)
- ② 再生可能エネルギー導入と使用率の継続的向上(E)
- ③ 環境負荷の軽減とレジリエンス強化(E)
- ④ 従業員、テナントの健康と快適性向上(S)
- ⑤ 人権の尊重、多様性と人材開発(S)
- 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)

環境(Environment)

■ 保有物件のうち36物件においてLED化(一部実施も含む)を推進(事例)



NTビル(エントランス)



NTビル(車路)



博多祇園ビル

社会(Social)

- 一部の物件でグリーンリースを導入し、環境負荷の低減や執務環境の改善を推進
- アフターコロナを見据えた柔軟な働き方に向けて全役職員にテレワーク環境の設備を整え、時差出勤やフレックスタイムの活用で多様な働き方をサポート
- 一年に複数回の社長面談を通して従業員満足度調査を実施

ガバナンス(Governance)

■ 本資産運用会社の運用報酬体系を2021年11月に見直し、これまで以上に投資主利益との連動性を高めた

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)	-

本投資法人では、運用事業の安定継続を目的にサステナビリティ基本方針に則ったESGへの取り組みを実施 ポートフォリオ物件への環境評価

DBJ Green Building 認証¹



大宮NSDビル



東池袋
セントラルプレイス



NTビル

BELS評価²



ラグゼナ戸田公園 ラグゼナ秋葉原 ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya 博多祇園ビル



L.Biz神保町 ドーミーイン松山 ドーミーイン盛岡 川越ウエストビル



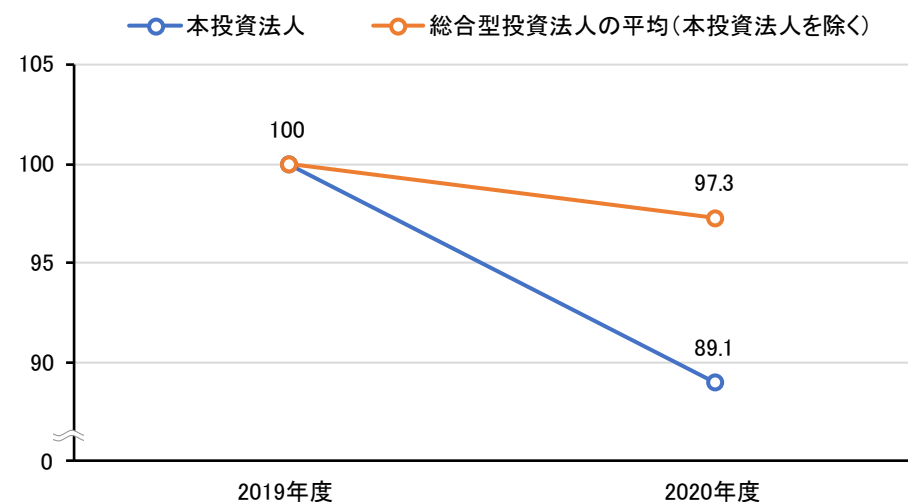
博多冷泉町ビル ラグゼナ平和台 ラグゼナ武蔵新城

GRESB³リアルエステイト評価・開示評価

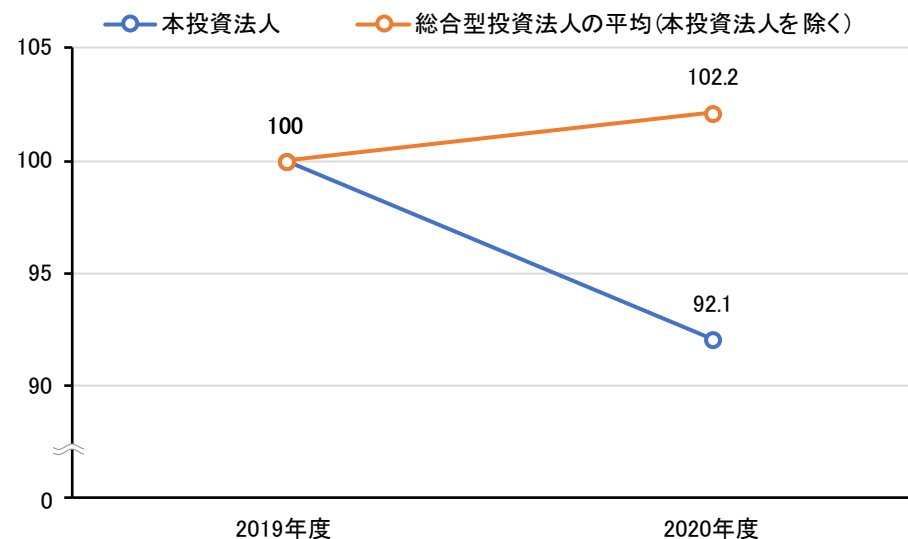
- 2021年GRESBリアルエステイト評価において、GRESBレーティング「2スター」を獲得
- ESG推進のための方針や組織体制などを評価する「マネジメント・コンポーネント」と保有物件での環境パフォーマンスやテナントとの取り組み等を評価する「パフォーマンス・コンポーネント」の双方において高い評価を得たことを示す「Green Star」の評価を3年連続で獲得



総合型投資法人のエネルギー消費量⁴



総合型投資法人の電力消費量⁴



TCFD提言への賛同を表明

資産運用会社であるタカラPAG不動産投資顧問株式会社は、2022年2月に「TCFD(気候関連財務情報開示タスクフォース)提言」への賛同を表明すると共に、翌3月に「TCFDコンソーシアム」へ加入

- TCFDとは、民間主導による気候関連財務情報の開示に関するタスクフォースとして、2015年のG20における各国首脳の要請を受けて金融安定理事会が設置した国際イニシアチブの略称。企業に対し、気候変動関連リスク及び機会への「ガバナンス」「戦略」「リスク管理」「指標と目標」について開示することを推奨する提言を公表している。



- TCFDコンソーシアムは、TCFD賛同企業や金融機関が一体となって取組みを推進し、企業の効果的な情報開示や、開示された情報を金融機関等の適切な投資判断に繋げるための取組みについて議論する目的で設立された組織。



ESG情報開示の充実

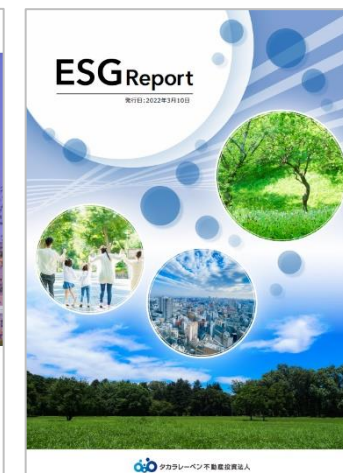
- 投資家をはじめとするステークホルダーに対し、ESGへの取組み情報を広く開示

ESGサイト

⇒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

⇒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)

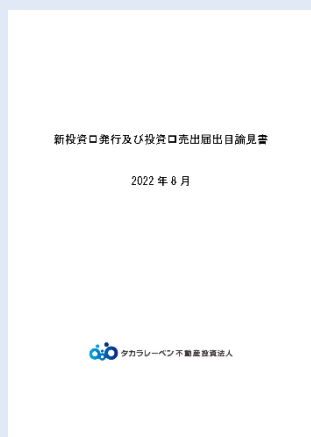


➤ 環境負荷低減を目的とし、目論見書の電子交付によるペーパーレスでのオファリングを実施

目論見書の電子交付

ペーパーレスでのオファリングの実施

- 本募集においては紙媒体での目論見書を交付せず、**ペーパーレスでのオファリングを実施**
- 紙、インク等の使用量を削減し、環境負荷低減を企図
- 本募集において一般的に想定される**紙の使用枚数A4用紙70万枚の削減が可能¹**
- 目論見書の電子交付により**本文のカラーページ化を実施**
- 投資家の見やすさ向上を企図

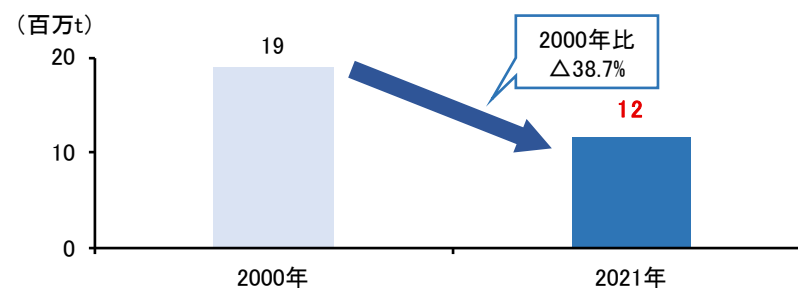


ペーパーレス化の進展

ペーパーレス化の浸透

- 日本政府としてのペーパーレス推進
 - ✓ 電子署名法の制定
 - ✓ e-文書法の制定
 - ✓ 電子帳簿保存法の改正
 - ✓ 省庁内における押印廃止・脱FAXの推進等
 - ✓ デジタル庁の新設
- 新型コロナウイルス感染拡大によるテレワーク、Web会議等の普及

国内の紙の生産量
(新聞用紙、印刷・情報用紙、包装用紙、衛生用紙、雑種紙)



(出所) 経済産業省「生産動態統計調査」

ペーパーレス化が社会的に浸透しつつある中、目論見書の電子交付は時流に沿った取組みであると思料



Appendix

ラグゼナ北千住

タカラレーベンからの取得物件



物件の特徴

- タカラレーベンが開発し、2022年1月に竣工した、地上12階建て、総戸数52戸からなる新築の賃貸住宅
- 高いデザイン性と充実した設備による快適性を有するとともに、25㎡程度のシングルタイプを中心に、コンパクトタイプ(45㎡)やファミリータイプ(57㎡)にも備えることによって、多様なニーズに対応可能

交通アクセス

- 京成本線「千住大橋」駅 徒歩4分、JR常盤線、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分に所在し、複数路線が利用可能

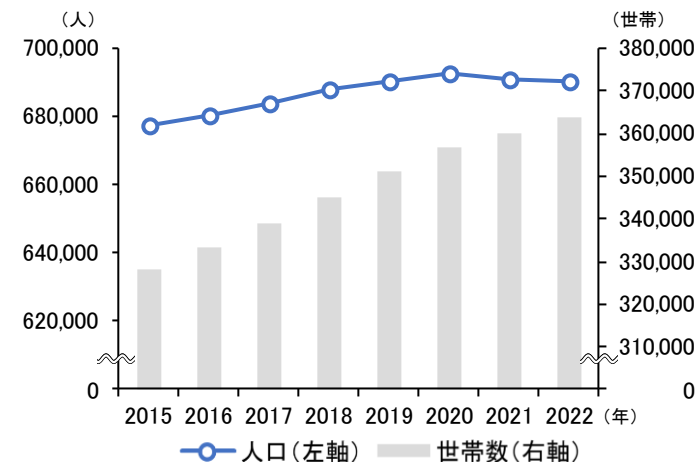
エリア特性・周辺環境

- 北千住エリアは、かつてから交通の要衝で、現在もJR常盤線をはじめ、5路線が乗り入れる、城北地区を代表するターミナル
- 中山道の宿場町を起源に持つ商店街が発展した駅周辺は、業種を問わず、一大商業集積地を形成し、周辺エリアからの集客力も高いエリア
- 最近では東京電機大学や東京藝術大学がキャンパスを新設し、学生の街としての側面も持つ

周辺地図



足立区人口動態の推移



出所:足立区HP

取得予定価格	1,540百万円
鑑定評価額	1,570百万円
延床面積	1,893.46㎡
鑑定NOI利回り ¹⁾	3.84%
償却後鑑定NOI利回り ²⁾	2.95%
所在地	東京都足立区千住河原町17-6
アクセス	京成本線「千住大橋」駅 徒歩4分 JR常盤線、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
用途	住宅
竣工	2022年1月
売主	株式会社タカラレーベン
取得予定日	2022年9月2日
稼働率 ³⁾	100%
戸数	52

家電住まいる館×YAMADA web.com奈良本店

本資産運用会社独自のソーシング



物件の特徴

- 2008年に竣工した、地上2階建の地域密着型商業施設
- ヤマダデンキが奈良県内の旗艦店舗として「家電住まいる館×YAMADA web.com 奈良本店」の業態で営業しており、家電製品のみならず、生活雑貨、家具 / インテリア、新築注文住宅 / リフォーム、不動産賃貸 / 売買等の様々な商品とサービスを提供

交通アクセス

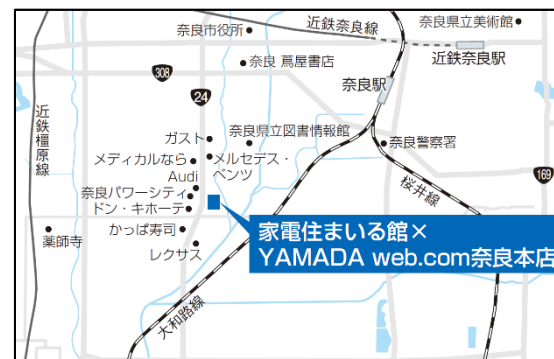
- 近鉄奈良線「新大宮」駅やJR関西本線「奈良」駅の南西、約2km(直線距離)の、国道24号(奈良バイパス)沿いに位置し、自動車でのアクセスにも優れた立地

エリア特性・周辺環境

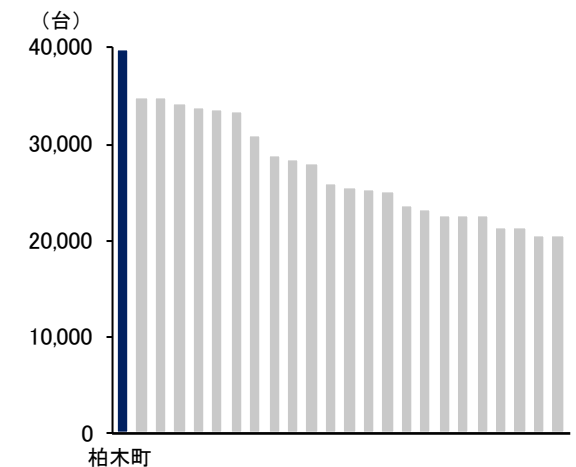
- 国道24号は、奈良市の主要幹線道路に位置付けられ、当該地周辺にはロードサイド型の商業店舗が集積し、本物件もその一角を担う

取得予定価格	4,850百万円
鑑定評価額	5,170百万円
延床面積	9,827.47㎡
鑑定NOI利回り	5.64%
償却後鑑定NOI利回り	5.16%
所在地	奈良県奈良市柏木町463-4
アクセス	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	商業
竣工	2008年11月
売主	非開示
取得予定日	2022年9月2日
稼働率	100%

周辺地図



奈良県内国道における自動車交通量ランキング



出所:平成27年度全国道路・街路交通情勢調査

取得予定資産一覧(1)

	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
					
取得予定価格	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
償却後鑑定NOI利回り	2.95	3.13	3.58	3.06	2.84
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	愛知県名古屋市西区 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
取得予定日	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	100%	94.9%	100%	98.1%	100%
戸数	52	21	34	51	32

取得予定資産一覧(2)

	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
				
取得予定価格	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
償却後鑑定NOI利回り	3.12	3.00	3.30	5.16
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
取得予定日	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	87.1%	96.7%	94.4%	100%
戸数	30	30	36	-

ポートフォリオ一覧

用途	物件番号	物件名	所在地	取得(予定)価格 (百万円)
オフィス	O-01	NTビル	東京都品川区	12,350
	O-02	東池袋セントラルプレイス	東京都豊島区	9,780
	O-03	名古屋センタープラザビル	愛知県名古屋	4,870
	O-05	大宮NSDビル	埼玉県さいたま市	3,493
	O-07	博多祇園ビル	福岡県福岡市	2,500
	O-09	L.Biz神保町	東京都千代田区	1,006
	O-11	L.Biz仙台	宮城県仙台市	1,680
	O-12	仙台日興ビル	宮城県仙台市	1,740
	O-18	赤坂川瀬ビル	東京都港区	690
	O-19	代々木一丁目ビル	東京都渋谷区	1,850
	O-20	川越ウエストビル	埼玉県川越市	2,600
O-21	博多冷泉町ビル	福岡県福岡市	2,700	
オフィス合計				45,259
住宅	R-01	アマーレ東海通	愛知県名古屋	1,100
	R-02	ドーミー浮間舟渡	東京都板橋区	1,080
	R-03	ベネフィス博多南グランスウィート	福岡県福岡市	1,032
	R-04	ラグゼナ東高円寺	東京都杉並区	1,060
	R-06	ジェインシティ八丁堀	広島県広島市	1,200
	R-07	ラグゼナ平和台	東京都練馬区	3,910
	R-08	ラグゼナ勝どき	東京都中央区	1,120
	R-09	ラグゼナ本厚木	神奈川県厚木市	705
	R-10	ラグゼナ門真	大阪府門真市	2,000
	R-11	ラグゼナ戸田公園	埼玉県戸田市	910
	R-12	ラグゼナ戸田公園Ⅱ	埼玉県戸田市	1,200
	R-13	ラグゼナ秋葉原	東京都台東区	2,300
	R-14	フィオレ・レジデンス出島海岸通	大阪府堺市	560
	R-15	ラグゼナ武蔵新城	神奈川県川崎市	1,900
	R-16	ラグゼナ流山おおたかの森	千葉県流山市	2,840
	R-17	PRIME SQUARE	千葉県船橋市	620
	R-18	ウインベルコーラス聖蹟桜ヶ丘	東京都多摩市	730
	R-19	マーレ磯子ビル	神奈川県横浜市	1,900
	R-20	TLRレジデンス川崎大師	神奈川県川崎市	1,346
	R-21	TLRレジデンス本町WEST	大阪府大阪市	3,479
	R-22	TLRレジデンス高井田	大阪府東大阪市	942
	R-23	ラグゼナ北千住	東京都足立区	1,540
	R-24	ラヴィータ東上野	東京都台東区	1,280
	R-25	ラグゼナ浄心	愛知県名古屋	620
	R-26	ラグゼナ梅小路京都西	京都府京都市	725
	R-27	ラグゼナ清水五条	京都府京都市	515
	R-28	ラヴィータ二条月光	京都府京都市	515
	R-29	ラヴィータ東寺	京都府京都市	465
	R-30	プレアデス難波東	大阪府大阪市	675
	住宅合計			

※本取組みにおける取得物件を青色ハイライト

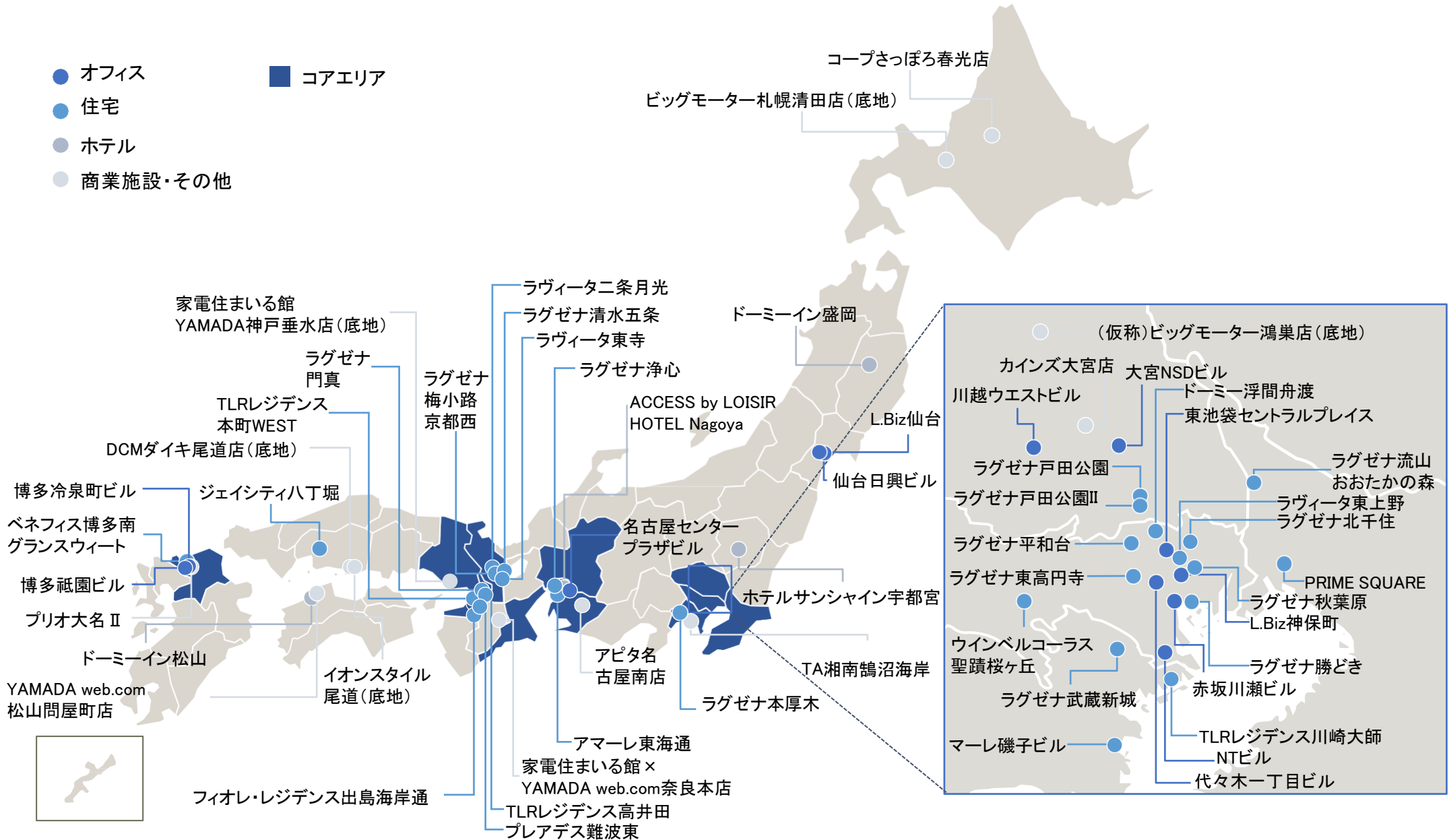
用途	物件番号	物件名	所在地	取得(予定)価格 (百万円)
ホテル	H-01	ドーミーイン松山	愛媛県松山市	2,427
	H-02	ホテルサンシャイン宇都宮	栃木県宇都宮市	2,000
	H-03	ドーミーイン盛岡	岩手県盛岡市	2,520
	H-04	ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya	愛知県名古屋	2,500
ホテル合計				9,447
商業施設・その他	C-01	プリオ大名Ⅱ	福岡県福岡市	980
	C-02	コープさっぽろ春光店	北海道旭川市	1,036
	C-03	TA湘南鶴沼海岸	神奈川県藤沢市	500
	C-05	YAMADA web.com 松山問屋町店	愛媛県松山市	4,030
	C-06	家電住まいる館YAMADA神戸垂水店(底地)	兵庫県神戸市	4,227
	C-07	イオンスタイル尾道(底地)	広島市尾道市	900
	C-08	ビックモーター札幌清田店(底地)	北海道札幌市	1,610
	C-09	DCMダイキ尾道店(底地)	広島県尾道市	1,170
	C-10	カインズ大宮店	埼玉県さいたま市	2,520
	C-11	アビタ名古屋南店	愛知県名古屋	7,800
	C-12	(仮称)ビッグモーター鴻巣店(底地)	埼玉県鴻巣市	2,150
	C-13	家電住まいる館×YAMADA web.com 奈良本店	奈良県奈良市	4,850
	商業施設・その他合計			
ポートフォリオ合計				124,749

(ご参考) 過去における譲渡物件一覧

用途	物件番号	物件名	所在地	譲渡理由
オフィス	O-04	TTS 南青山ビル	東京都港区	内部成長余力
	O-06	サムティ新大阪センタービル	大阪府大阪市	投資主価値の最大化
	O-08	中央博労町ビル	大阪府大阪市	投資主価値の最大化
	O-10	心齋橋ビル	大阪府大阪市	投資主価値の最大化
	O-13	盛岡駅前通ビル	岩手県盛岡市	稼働率、内部成長余力
	O-14	長野セントラルビル	長野県長野市	稼働率、内部成長余力
	O-15	EME郡山ビル	福島県郡山市	稼働率、内部成長余力
住宅	O-16	宇都宮セントラルビル	栃木県宇都宮市	稼働率、内部成長余力
	O-17	山形駅前通ビル	山形県山形市	稼働率、内部成長余力
商業施設・その他	R-05	アルファスペース都立大	東京都目黒区	投資主価値の最大化
	C-04	Almost Blue	東京都港区	投資主価値の最大化
	C-06	家電住まいる館 YAMADA 神戸垂水店(底地)(土地の一部)	兵庫県神戸市	神戸市から道路用地として取得の要請

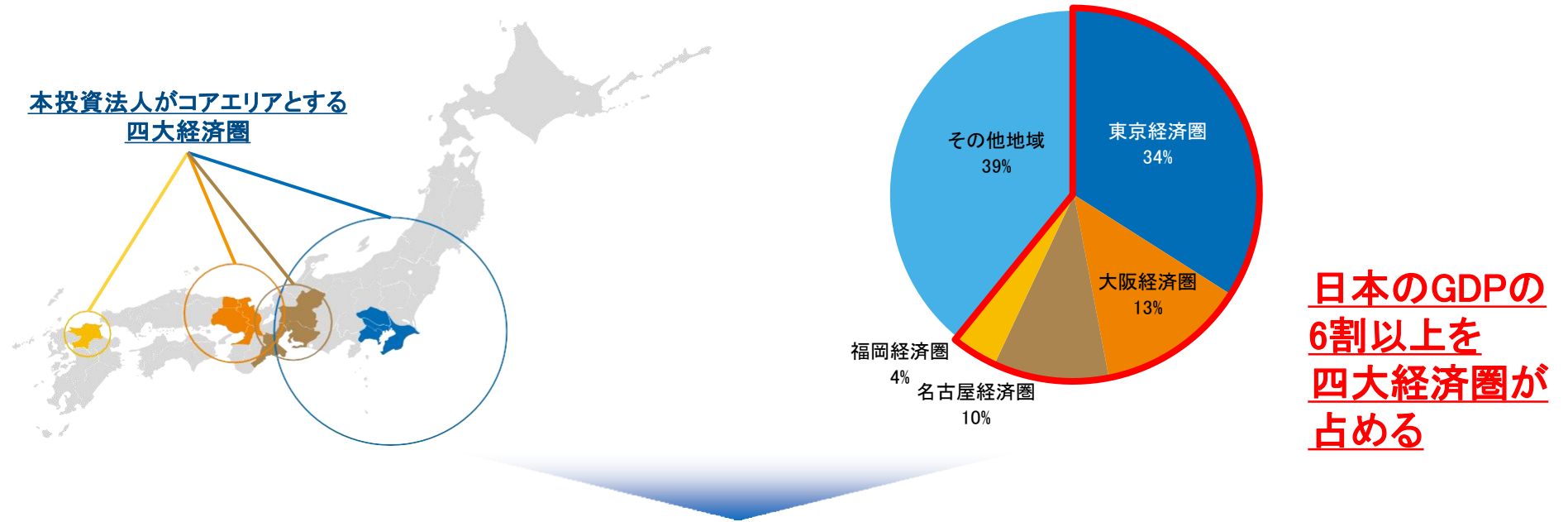
ポートフォリオマップ(新規取得資産取得後)

- オフィス
- 住宅
- ホテル
- 商業施設・その他
- コアエリア



- エリア別GDPに見るアセットエリア分散
- 日本のGDP6割以上を占める四大経済圏をコアエリアとする運用方針

日本の地域経済圏におけるGDPに基づく本投資法人のエリア・用途別投資比率



エリア別投資比率	原則70%以上	30%以下		
	四大経済圏	その他		
用途別投資比率	原則70%以上	30%以下		
	オフィス	住宅	ホテル	商業施設・その他

GDPの大部分を占める四大経済圏とその他エリアへの適切なアセットタイプによる分散化を推進¹

出所：日本のGDPについて、内閣府「県民経済計算(令和元年度)」

安定運用を支える4社のスポンサー

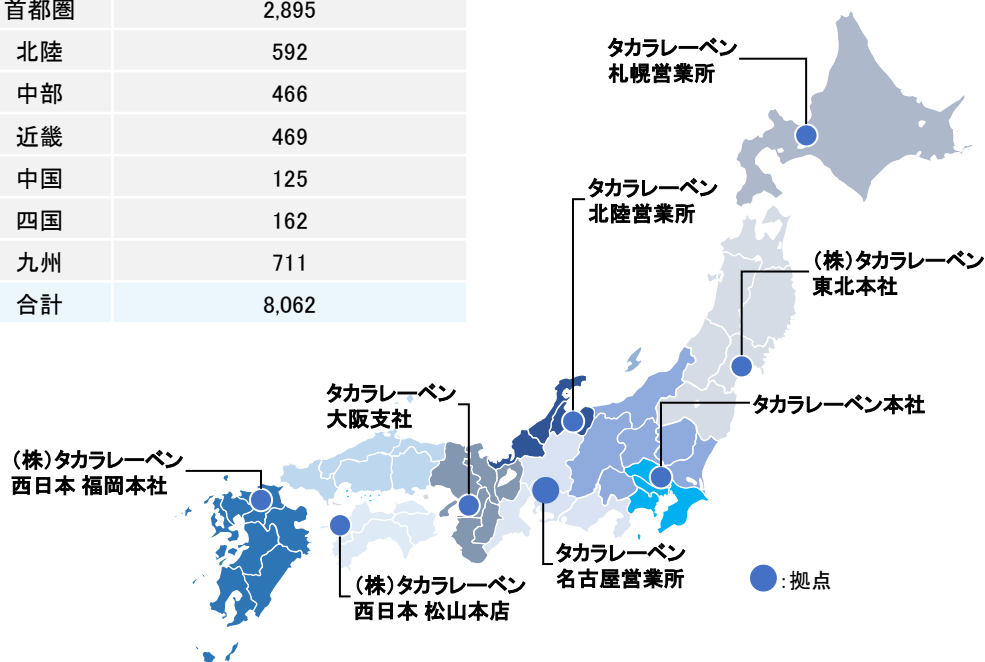
タカラレーベングループ



- 豊富な開発実績を有する分譲マンションを核とする不動産総合ディベロッパー
- 全国的な情報ネットワークを通して開発用のエリア別マンション用地を保有

エリア別マンション用地¹ (2022年3月末時点)

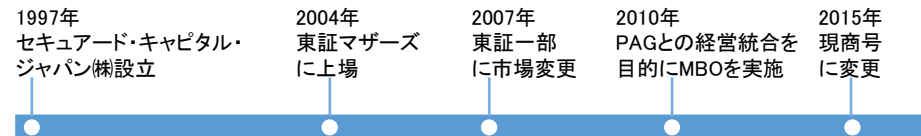
エリア	マンション用地(戸)
北海道	265
東北	1,463
関東甲信越	914
首都圏	2,895
北陸	592
中部	466
近畿	469
中国	125
四国	162
九州	711
合計	8,062



PAG



- 20年以上に及ぶ日本での豊富な投資実績を有するオルタナティブ投資運用会社²



共立メンテナンス



- 豊富な運営実績を有する寮・ホテルオペレーター (2022年3月末時点)

全国の寮 512箇所	ドリーミン ³ 84箇所
全国のシニアライフ事業 ⁴ 拠点 10箇所	リゾートホテル ⁵ 37箇所

ヤマダホールディングス



- 2025年の中期経営計画

1 売場面積拡大(エリア別店舗の開発)	<ul style="list-style-type: none"> ■ エリア別店舗開発の推進・ヤマダデンキ店舗形態ネットワーク ■ ヤマダデンキの新コンセプト店「Life Select」 ■ 売場面積拡大(1.16倍)
2 リアル&Eコマース事業拡大	
3 各セグメント・事業会社の売上・利益最大化	

3ページ

- (注1)「スポンサー」とは、株式会社タカラレーベン(以下「タカラレーベン」といいます。)、PAGインベストメント・マネジメント株式会社(以下「PAG」といいます。)、株式会社共立メンテナンス(以下「共立メンテナンス」といいます。))及び株式会社ヤマダホールディングス(以下「ヤマダホールディングス」といいます。))を個別に又は総称していいます。本資料において同じです。
- (注2)「生活密着型商業施設」とは、食料品や日用品、生活家電等の消費者の生活に密着した商品・製品等を主として取り扱うテナントが主たるテナントとなっている商業施設をいいます。本資料において同じです。
- (注3)「ESG」とは、環境(Environment)・社会(Society)・ガバナンス(Governance)の略称です。本資料において同じです。
- (注4)「JCR」とは、株式会社日本格付研究所を、「R&I」とは、株式会社格付投資情報センターを、それぞれいいます。なお、これらの格付は、JCR及びR&Iによる本投資法人に関する格付であり、本投資口に対する格付ではありません。また、本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。本資料において同じです。

5ページ

- (注1) 本取得資産の「取得(予定)価格合計」は、各資産の取得に係る不動産売買契約又は不動産信託受益権売買契約に記載の売買代金額(消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。))の合計を、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注2) 本取得資産の「平均稼働率」は、2022年6月30日時点の本取得資産の総賃貸面積を総賃貸可能面積で除して得られた数値を、本譲渡資産の「平均稼働率」は、長野セントラルビルについては2021年10月20日時点、山形駅前通ビルについては2022年2月25日時点、中央博労町ビルについては2022年3月1日時点、心斎橋ビルについては2022年2月17日時点、サムティ新大阪センタービルについては2021年11月19日時点の本譲渡資産の総賃貸面積を総賃貸可能面積で除した数値を、それぞれ小数第2位を四捨五入して記載しています。

6ページ

- (注1) 本投資法人では、取得済資産(本投資法人が本資料の日付現在保有する資産をいいます。本資料において同じです。)、本譲渡資産又は取得予定資産における商業施設のうち、コープさっぽろ春光店、TA湘南鵜沼海岸、YAMADA web.com松山問屋町店、家電住みえる館YAMADA神戸垂水店(底地)、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、アピタ名古屋南店及び家電住みえる館×YAMADA web.com奈良本店を「生活密着型商業施設」、プリオ大名Ⅱ、ビッグモーター札幌清田店(底地)及び(仮称)ビッグモーター鴻巣店(底地)を「非日常型・コト消費型商業施設」(非日常的又はその他の体験を対象とする消費者向けの施設等を主として提供するテナントが主たるテナントとなっている施設をいいます。本資料において同じです。))と分類しています。本資料において同じです。
- (注2) 上場時(2018年8月期末)の「テナント数」は、2018年8月期末時点の保有資産につき当該時点において有効な賃貸借契約を締結しているエンドテナントの数を、本取組み前の「テナント数」は、2021年9月2日時点の保有資産につき2022年6月30日現在において有効な賃貸借契約を締結しているエンドテナントの数を、本取組み後の「テナント数」は、各取得済資産及び各取得予定資産につき2022年6月30日現在において有効な賃貸借契約を締結しているエンドテナントの数を記載しています。
- (注3) 上場時(2018年8月期末)の「平均稼働率」は、2018年8月期末時点の保有資産の当該時点における総賃貸面積を総賃貸可能面積で除して得られた数値を、本取組み前の「平均稼働率」は、2021年9月2日時点の保有資産の2022年6月30日現在における総賃貸面積を総賃貸可能面積で除した数値を、本取組み後の「平均稼働率」は、取得済資産及び取得予定資産の2022年6月30日現在における総賃貸面積を総賃貸可能面積で除した数値を、それぞれ小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注4) 「平均築年数」は、各取得済資産及び取得予定資産に係る建物の竣工日から当該時点までの築年数を当該各資産の取得(予定)価格で加重平均した数値を小数第2位を四捨五入して記載しており、上場時(2018年8月期末)の「平均築年数」は、2018年8月期末時点の保有資産に係る当該時点における平均築年数を、本取組み前の「平均築年数」は、2021年9月2日時点の保有資産に係る2022年6月30日現在における平均築年数を、本取組み後の「平均築年数」は、取得済資産及び取得予定資産に係る2022年6月30日時点における平均築年数を記載しています。本資料において同じです。
- (注5) 「コアエリア」とは、「四大経済圏」をいいます。なお、「四大経済圏」とは、東京経済圏、大阪経済圏、名古屋経済圏及び福岡経済圏をいいます。また、「東京経済圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を、「大阪経済圏」とは、大阪府、京都府及び兵庫県を、「名古屋経済圏」とは、愛知県、岐阜県及び三重県を、「福岡経済圏」とは、福岡県を、それぞれいいます。「地方中核都市」とは、四大経済圏を除く政令指定都市、中核市、施行時特例市及び県庁所在地を、「政令指定都市」とは、本資料の日付現在、札幌市、仙台市、新潟市、静岡市、浜松市、岡山市、広島市及び熊本市を、「中核市」とは、地方自治法(昭和22年法律第67号。その後の改正を含みます。)(以下「地方自治法」といいます。))第252条の22第1項に定める政令による指定を受けた人口20万人以上の法定人口を有する市を、「施行時特例市」とは、地方自治法の一部を改正する法律(平成26年法律第42号)による特例市制度の廃止(2015年4月1日施行)の時点において、改正前地方自治法第252条の26の3第1項に定める政令による特別指定を受けた人口20万人以上の法定人口を有する市であった市を、それぞれいいます。本資料において同じです。

7ページ

- (注1) 「資産規模」とは、各時点で本投資法人が保有する資産の取得(予定)価格の合計をいいます。本資料において同じです。
- (注2) 取得済資産、取得予定資産及び譲渡資産の「取得(予定)価格」は、各資産の取得に係る不動産売買契約又は不動産信託受益権売買契約に記載の売買代金額(消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。))を記載しています。本資料において同じです。
- (注3) 中央博労町ビルは、2022年2月期(第8期)に準共有持分37%を、2022年8月期(第9期)に準共有持分63%を譲渡しており、資産規模推移においては、中央博労町ビルの取得価格を当該譲渡持分で按分して算出しています。

8ページ

- (注1) 2022年6月30日時点において時価総額3,000億円未満の各J-REITについて、本投資法人以外については同日時点、本投資法人については本資料の日付現在の開示資料に基づき、各J-REITが2020年4月以降に取得し又は取得を予定している旨を公表している物件の取得(予定)価格に基づいています。
- (注2) 物件譲渡による資産規模の減少については考慮していません。

10ページ

- (注1) 本資料の日付現在、本投資法人はタカラレーベンとの間で上記の各パイプラインを取得するための交渉は行っておらず、本投資法人が当該資産を取得する予定はありません。したがって、将来的に当該資産が本投資法人のポートフォリオに組み入れられる保証はありません。また、上記の各パイプラインの竣工予定時期については、現在の計画に基づくものであり、実際とは異なる場合があります。また、竣工予定及び戸・室・区画数はタカラレーベンから提供を受けた情報に基づき記載しています。

11ページ

- (注1) 「ADR」とは、平均客室単価(Average Daily Rate)をいい、一定期間の客室売上高合計(サービス料を除きます。)を同期間の販売客室数合計で除した値をいいます。本資料において同じです。
- (注2) 本募集前の「期初予想分配金」は、本募集、取得予定資産の取得、取得予定資産の取得に際して行われる予定の借入れ(以下「本借入れ」といいます。)を実施しなかったと仮定した場合の1口当たり予想当期純利益を記載しています。当該予想値の前提条件については別紙1をご参照ください。
- (注3) 本募集後の「巡航ベースの予想分配金」は、本募集、取得予定資産の取得、本借入れに関連する費用や取得予定資産に係る公租公課などの一時的な要因の影響を除くとともに、これらの取引が通期で寄与したと仮定した場合の分配金の水準をお示すために、期初前にこれらの取引が実施されていたと過程した場合の巡航ベースでの分配金を試算したものです。当該試算の前提条件については別紙2をご参照ください。なお、当該試算値は特定の計算期間の分配金の予想としての意味を有するものではなく、また、特定の計算期間の分配金を試算することを目的とするものでもありませんので、ご留意下さい。

13ページ

- (注1) 当該予想値の前提条件については別紙1をご参照ください。
- (注2) 本取組み後の巡航ベースの「1口当たり分配金」は、本募集、取得予定資産の取得、本借入れに関連する費用や取得予定資産に係る公租公課などの一時的な要因の影響を除くとともに、これらの取引が通期で寄与したと仮定した場合の分配金の水準をお示すために、期初前にこれらの取引が実施されていたと過程した場合の巡航ベースでの分配金を試算したものです。当該試算の前提条件については別紙2をご参照ください。なお、当該試算値は特定の計算期間の分配金の予想としての意味を有するものではなく、また、特定の計算期間の分配金を試算することを目的とするものでもありませんので、ご留意下さい。

14ページ

- (注1) 中央博労町ビルは、2022年2月期(第8期)に準共有持分37%を、2022年8月期(第9期)に準共有持分63%を譲渡しておりますが、オフィスの賃料単価の計算においては、全持分を譲渡した2022年3月より反映しています。

16ページ

- (注1) 「本投資法人保有の住宅アセット稼働率」については、各時点における保有資産の総賃貸面積を総賃貸可能面積で除して得られた数値に基づき、「本投資法人除くJ-REIT住宅アセット稼働率」については、2022年5月末日時点において一般社団法人投資信託協会が公表する開示資料に記載のJ-REIT全体が保有する住宅アセットの総賃貸可能面積及び稼働率に基づき、J-REIT全体の総賃貸面積を算出し、本投資法人の保有する住宅アセットの数値を控除して本投資法人を除くJ-REIT住宅アセットの賃貸可能面積及び総賃貸面積を算出した上で、各時点における本投資法人を除くJ-REIT住宅アセットの総賃貸面積を総賃貸可能面積で除して得られた数値に基づき記載しています。
- (注2) 「住宅系REIT」とは、アドバンス・レジデンス投資法人、ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人、コンフォリア・レジデンシャル投資法人、サムティ・レジデンシャル投資法人、スターツプロシード投資法人、大和証券リビング投資法人及び日本アコモデーションファンド投資法人をいいます。なお、大和証券リビング投資法人については、ヘルスケア施設を含む住宅アセットの数値を用いています。本資料において同じです。
- (注3) 2022年6月末日時点の平均築年数を記載しており、他の住宅系REITの数値については2022年6月末日時点において各住宅系REITが公表している開示資料に基づき、各住宅系REITの直近期末時点における保有資産につき、当該期末時点における築年数を物件毎の取得価格で加重平均し算出しています。

17ページ

- (注1) 本投資法人の新規賃料増額率については、各計算期間中に賃料を改定した際の、従前の賃貸借契約に基づく賃料から新規の賃貸借契約に基づく賃料への賃料増額率を記載しており、他の住宅系REITの数値については2022年6月末日時点において各住宅系REITが公表している開示資料に基づきます。

19ページ

- (注1) 「RevPAR(Revenue Per Available Room)」とは、販売可能な客室1室当たりの収益を表す値をいい、以下の計算式で算出されます。本資料において同じです。

$$\text{RevPAR} = \text{客室稼働率} \times \text{客室平均単価}$$
- (注2) 2021年5月10日に営業を開始したACCESS by LOISIR HOTEL Nagoyaを除く各ホテル物件の稼働率を賃貸面積で加重平均して算出しています。
- (注3) 2021年5月10日に営業を開始したACCESS by LOISIR HOTEL Nagoyaを除く各ホテル物件の月次RevPARを賃貸面積で加重平均して算出しています。

21ページ

- (注1) 「本投資法人保有のオフィスアセット稼働率」については、各時点における保有資産(オフィス)の総賃貸面積を総賃貸可能面積で除して得られた数値に基づき、「本投資法人除くJ-REITオフィスアセット稼働率」については、2022年5月末日時点において一般社団法人投資信託協会が公表する開示資料に記載の各時点においてJ-REIT全体が保有するオフィスアセットの総賃貸可能面積及び稼働率に基づき、J-REIT全体の総賃貸面積を算出し、本投資法人の保有するオフィスアセットの数値を控除して本投資法人を除くJ-REITオフィスアセットの賃貸可能面積及び総賃貸面積を算出した上で、各時点における本投資法人を除くJ-REITオフィスアセットの総賃貸面積を総賃貸可能面積で除して得られた数値に基づき記載しています。

22ページ

- (注1) 「テナント分散の状況」については、各取得済資産及び各取得予定資産につき2022年6月末日現在において有効な賃貸借契約を締結しているエンドテナントに基づき記載していますが、同日現在で解約予告を受領し、2022年9月2日時点で退去することが確定しているテナントについては除いて算出しています。

24ページ

- (注1) 商業施設(底地以外)の「平均賃貸借残存期間」及び商業施設(底地のみ)の「平均賃貸借残存期間」は2022年6月末日現在をそれぞれ基準として、賃貸借契約に規定された期間満了日までの期間を、賃料で加重平均して算出しています。

26ページ

- (注1) 各期末の「有利子負債残高」は、期末時点の貸借対照表上の有利子負債の総額を記載しています。なお、本取組み後の財務指標については、本借入れに係る財務指標をそれぞれ反映しています。本資料において同じです。
- (注2) 各期末時点の「総資産LTV」は、以下の計算式により算出されます。
各期末時点の貸借対照表上の有利子負債の総額 ÷ 各期末時点の貸借対照表上の総資産額
本取組み後の「総資産LTV」は、以下の計算式により算出されます。
本取組み後の想定有利子負債総額 ÷ 本取組み後の想定総資産額(*)
(*) 「本取組み後の想定有利子負債」は、本資料の日付現在の有利子負債総額に、本借入れ予定額を加えて算出した試算値であり、「本取組み後の想定総資産額」は、第8期末時点における貸借対照表上の総資産額に、本募集における発行価額総額の見込額及び本借入れ予定額を加えて算出した試算値です。本募集における実際の発行価額の総額が上記見込み額よりも少なかった場合には、実際のLTVは上記試算値よりも高くなります。逆に、実際の発行価額の総額が上記見込み額よりも多かった場合には、実際のLTVは上記試算値よりも低くなります。このほか、本借入れの借入額及び返済の予定等上記の計算式的前提が異なることにより実際のLTVは変動します。本資料において同じです。
- (注3) 各期末時点の「時価LTV」は、以下の計算式により算出されます。
各期末時点の貸借対照表上の有利子負債の総額 ÷ (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)
本取組み後の「時価LTV」は、以下の計算式により算出されます。
本取組み後の想定有利子負債総額 ÷ (本取組み後の想定総資産額 + 本取組み後の不動産鑑定評価額総額(*) - 本取組み後の不動産等想定帳簿価額総額(**))
(*) 「本取組み後の不動産鑑定評価額総額」は、第8期末時点における取得済資産については第8期末時点、TLRレジデンス川崎大師については2022年3月1日、TLRレジデンス本町WESTについては2022年5月1日、TLRレジデンス高井田については2022年4月30日、取得予定資産については2022年7月1日をそれぞれ価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額の合計値を用いて算出しています。
(**) 「本取組み後の不動産等想定帳簿価額総額」は、取得済資産の2022年6月30日時点の不動産等期末帳簿価額と取得予定資産の取得予定価格の合計値を用いて算出しています。
- (注4) 各期末時点の「平均金利」は、各期末時点における各借入れに適用される利率に金融機関に支払われた融資手数料等を加え、各期末における借入額で加重平均した平均値を記載しています。なお、本資料の日付現在、本借入れに係る利率は未定のため、本取組み後の平均金利は「-」としています。
- (注5) 「平均借入期間」とは、各期末時点における各有利子負債の借入期間を各期末時点の有利子負債残高で加重平均した平均値を記載しています。
本取組み後の「平均借入期間」は本取組み後時点で予定している各有利子負債の借入期間を本取組み後の想定有利子負債残高で加重平均した平均値を記載しています。

27ページ

- (注1) 「固定金利比率」とは、貸借対照表上の有利子負債の総額に占める固定金利による有利子負債の総額の割合をいいます。

28ページ

- (注1) 「タカラレーベングループ」とは、タカラレーベンとその子会社及び関連会社をいいます。本資料において同じです。

29ページ

- (注1) 「DBJ Green Building認証」とは、「環境・社会への配慮」がなされた不動産とその不動産を所有・運営する事業者を支援する取り組みとして2011年に創設された認証制度です。
- (注2) 「BELS評価」とは、建築物の省エネルギー性能を表示する第三者認証制度です。2016年4月より、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律(建築物省エネ法)において、不動産事業者等は建築物の省エネ性能を表示するように努めることが求められています。
- (注3) 「GRESB」とは、2009年に国連責任投資原則を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に創設された、不動産ポートフォリオやインフラ施設を含む実物資産の環境・社会・ガバナンス(ESG)のパフォーマンスに関する年次のベンチマーク評価及びその運営組織です。
- (注4) 「総合型投資法人」とは、オリックス不動産投資法人、日本プライムリアルティ投資法人、森トラスト総合リート投資法人、平和不動産リート投資法人、阪急阪神リート投資法人、大和ハウスリート投資法人、アクティブ・プロパティーズ投資法人、ヒューリックリート投資法人、日本リート投資法人、積水ハウス・リート投資法人、投資法人みらい、日本都市ファンド投資法人及びトーセイ・リート投資法人をいい、表中の数値は、「総合型投資法人」の中で、2022年6月末日時点において関連データを公表している各総合型投資法人の開示資料に基づき算出しています。なお、表中の数値の算出にあたっては、関連データが公表されていない場合は、平均値の算出対象とはせず、関連データが公表されている「総合型投資法人」の単純平均により、エネルギー消費量及び電力消費量の平均値を算出しています。

31ページ

- (注1) 「A4用紙70万枚の削減が可能」とは、目論見書一冊当たりで使用される紙の枚数をA4用紙52枚(本募集において目論見書を印刷した場合に想定されるA4用紙の使用枚数であり、訂正事項分は含んでいません。)、想定必要目論見書を13,500部(2021年9月における本投資口の募集の際の目論見書の印刷部数18,555部を本計算の前提としています。)と仮定した上、計算しています。

33ページ

- (注1) 取得予定資産の「鑑定NOI利回り」は、各資産の不動産鑑定評価書に記載の鑑定NOIを取得予定価格で除した数値を小数第2位を四捨五入して記載しています。本資料において同じです。
- (注2) 取得予定資産の「償却後鑑定NOI利回り」は各資産の不動産鑑定評価書に記載の鑑定NOIから減価償却費の実績又は想定値を控除した金額を取得予定価格で除した数値を小数第2位を四捨五入して記載しています。本資料において同じです。
- (注3) 「稼働率」は、2022年6月30日現在における賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。本資料において同じです。

39ページ

- (注1) 成長戦略に基づき投資基準に合致する物件を取得する場合には、一時的に上記割合を超過し又は下回ることがあります。

40ページ

- (注1)「エリア別マンション用地」における「北海道」とは北海道、「東北」とは青森県・秋田県・山形県・岩手県・宮城県及び福島県、「関東甲信越」とは栃木県・群馬県・茨城県・山梨県・長野県及び新潟県、「首都圏」とは東京都・埼玉県・千葉県及び神奈川県、「北陸」とは富山県・石川県及び福井県、「中部」とは岐阜県・静岡県・愛知県及び三重県、「近畿」とは大阪府・京都府・兵庫県・奈良県・滋賀県及び和歌山県、「中国」とは岡山県・広島県・山口県・鳥取県及び島根県、「四国」とは香川県・愛媛県・徳島県及び高知県、「九州」とは福岡県・熊本県・鹿児島県・宮崎県・長崎県・佐賀県・大分県及び沖縄県をいいます。
- (注2)「オルタナティブ投資運用会社」とは、上場株式や債券等のいわゆる伝統的資産とは異なる資産(不動産、証券化商品、コモディティ、デリバティブ等)への投資運用を行うファンドの運用会社のことをいいます。
- (注3)「ドリーマーイン」とは、共立メンテナンスのホテル事業のうち、ビジネスホテルを中心としたブランド名をいいます。
- (注4)「シニアライフ事業」とは、共立メンテナンスの高齢者向け住宅の管理運営事業をいいます。
- (注5)「リゾートホテル」とは、共立メンテナンスのホテル事業のうち、リゾートホテル事業として展開している事業所をいいます。