

4. 参考資料



個別物件の稼働率

(単位:%)

用途	物件番号	物件名	前期末	3月末	4月末	5月末	6月末	7月末	当期末
オフィス	O-01	NTビル	97.3	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	O-02	東池袋セントラルプレイス	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	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	99.7	99.7
	O-04	TTS南青山ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	O-05	大宮NSDビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	O-06	サムティ新大阪センタービル	100.0	100.0	97.8	97.8	97.8	97.8	97.8
	O-07	博多祇園ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	95.5
	O-08	中央博労町ビル	97.6	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	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	心齋橋ビル	100.0	83.3	83.3	83.3	83.3	100.0	100.0
	O-11	L.Biz仙台	97.8	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	O-12	仙台日興ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	87.7
	O-13	盛岡駅前通ビル	95.0	95.0	95.0	95.0	95.0	95.0	95.0
	O-14	長野セントラルビル	94.4	94.4	90.3	90.3	90.3	90.3	85.8
	O-15	EME郡山ビル	93.3	93.3	93.3	93.3	93.3	93.3	93.3
	O-16	宇都宮セントラルビル	90.3	90.3	94.8	94.8	94.8	90.7	98.0
	O-17	山形駅前通ビル	93.3	93.3	83.3	76.9	76.9	72.9	72.9
オフィス合計			97.7	97.8	97.7	97.5	97.5	97.5	96.7
住宅	R-01	アマーレ東海通	94.4	94.8	94.8	96.8	93.8	97.0	96.0
	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	97.5	96.3	94.2	91.7	95.4	94.6	94.6
	R-04	ラグゼナ東高円寺	98.2	100.0	96.5	94.0	90.3	97.0	97.0
	R-05	アルファスペース都立大	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	R-06	ジェイシティ八丁堀	98.0	100.0	100.0	95.9	93.6	94.7	99.0
	住宅合計			96.4	98.0	97.2	96.1	95.3	96.8
ホテル	H-01	ドーミーイン松山	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	H-02	ホテルサンシャイン宇都宮	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	H-03	ドーミーイン盛岡					100.0	100.0	100.0
	ホテル合計			100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
商業・その他	C-01	プリオ大名Ⅱ	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-02	コープさっぽろ春光店	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-03	TA湘南鶴沼海岸		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	商業・その他合計			100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ポートフォリオ合計			98.3	98.3	98.1	97.8	97.7	98.0	97.6

不動産鑑定評価の概要(2019年8月末時点)

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	12,437	13,300	13,600	4.0	13,000	3.7	4.2	565	13,300
	O-02	東池袋セントラルプレイス	9,780	9,889	10,400	10,600	4.0	10,200	3.8	4.2	430	10,400
	O-03	名古屋センタープラザビル	4,870	4,977	4,910	4,970	5.0	4,840	4.8	5.2	269	4,890
	O-04	TTS南青山ビル	1,227	1,241	1,290	1,320	3.6	1,280	3.7	3.8	48	1,320
	O-05	大宮NSDビル	3,493	3,529	3,840	3,950	4.7	3,790	4.5	4.9	193	3,820
	O-06	サムティ新大阪センタービル	3,450	3,450	3,620	3,750	4.4	3,570	4.2	4.6	178	3,620
	O-07	博多祇園ビル	2,500	2,512	2,620	2,650	4.4	2,600	4.2	4.6	119	2,600
	O-08	中央博労町ビル	1,485	1,487	1,900	1,930	4.3	1,890	4.1	4.5	91	1,900
	O-09	L.Biz神保町	1,006	1,016	1,140	1,170	3.8	1,130	3.9	4.0	45	1,140
	O-10	心斎橋ビル	772	764	805	829	4.3	795	4.1	4.5	40	805
	O-11	L.Biz仙台	1,680	1,681	1,770	1,810	4.8	1,730	4.6	5.0	93	1,770
	O-12	仙台日興ビル	1,740	1,771	1,790	1,850	4.4	1,770	4.5	4.6	88	1,790
	O-13	盛岡駅前通ビル	1,480	1,489	1,680	1,680	5.8	1,680	5.6	6.0	104	1,680
	O-14	長野セントラルビル	898	933	1,060	1,080	5.7	1,050	5.5	5.9	69	1,070
	O-15	EME郡山ビル	900	913	1,030	1,020	5.7	1,030	5.5	5.9	65	1,030
	O-16	宇都宮セントラルビル	771	785	988	1,010	5.5	979	5.3	5.7	67	988
	O-17	山形駅前通ビル	600	610	748	768	5.7	739	5.5	5.9	49	783
オフィス合計 / 平均			49,003	49,484	52,891	53,987	-	52,073	-	-	2,522	52,906
住宅	R-01	アマーレ東海通	1,100	1,099	1,240	1,250	4.6	1,230	4.7	4.8	60	1,240
	R-02	ドーミー浮間舟渡	1,080	1,092	1,120	1,130	4.6	1,100	4.4	4.8	57	1,120
	R-03	ベネフィス博多南フランスウィート	1,032	1,034	1,100	1,110	4.7	1,090	4.8	4.9	55	1,100
	R-04	ラグゼナ東高円寺	1,060	1,069	1,080	1,100	4.0	1,070	4.1	4.2	45	1,070
	R-05	アルファスペース都立大	589	597	608	619	4.0	603	3.8	4.2	27	608
	R-06	ジェイシティ八丁堀	1,200	1,209	1,330	1,340	4.8	1,320	4.9	5.0	66	1,360
住宅合計 / 平均			6,061	6,100	6,478	6,549	-	6,413	-	-	312	6,498
ホテル	H-01	ドーミーイン松山	2,427	2,406	2,550	2,510	5.0	2,560	4.8	5.2	131	2,500
	H-02	ホテルサンシャイン宇都宮	2,000	2,030	2,100	2,090	4.9	2,100	4.7	5.1	113	2,100
	H-03	ドーミーイン盛岡	2,520	2,548	2,550	2,580	4.9	2,530	4.7	5.1	129	-
ホテル合計 / 平均			6,947	6,984	7,200	7,180	-	7,190	-	-	374	4,600
商業・その他	C-01	プリオ大名Ⅱ	980	993	1,090	1,120	4.1	1,080	3.9	4.3	46	1,090
	C-02	コープさっぽろ春光店	1,036	1,034	1,100	1,100	6.2	1,100	6.0	6.4	70	1,100
	C-03	TA湘南鶴沼海岸	500	511	573	581	4.7	569	4.5	4.9	27	-
商業・その他合計 / 平均			2,516	2,538	2,763	2,801	-	2,749	-	-	144	2,190
ポートフォリオ合計 / 平均			64,527	65,118	69,332	70,517	-	68,425	-	-	3,355	66,194

第3期(2019年8月期) 貸借対照表

(単位:千円)

資産の部	第2期	第3期
流動資産		
現金及び預金	3,238,605	6,081,427
信託現金及び信託預金	954,028	1,006,748
営業未収入金	74,832	75,299
前払費用	82,983	82,656
未収消費税等	-	144,784
その他	1,624	14,602
流動資産合計	4,352,074	7,405,518
固定資産		
有形固定資産		
建物(純額)	-	2,254,133
構築物(純額)	-	9,582
土地	-	795,779
信託建物(純額)	16,689,967	16,489,335
信託構築物(純額)	20,269	21,756
信託工具、器具及び備品(純額)	4,668	14,088
信託土地	48,291,144	45,529,850
信託建設仮勘定	10,692	4,000
有形固定資産合計	65,016,742	65,118,526
無形固定資産		
ソフトウェア	5,225	4,675
無形固定資産合計	5,225	4,675
投資その他の資産		
投資有価証券	-	103,043
長期前払費用	78,921	46,912
繰延税金資産	16	21
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	89,947	160,986
固定資産合計	65,111,915	65,284,188
繰延資産		
投資口交付費	59,811	46,994
繰延資産合計	59,811	46,994
資産合計	69,523,801	72,736,701

負債の部	第2期	第3期
流動負債		
営業未払金	133,538	350,998
短期借入金	3,260,000	5,980,000
1年内返済予定の長期借入金	-	15,000,000
未払金	129,366	163,964
未払費用	11,853	13,167
未払法人税等	939	1,035
未払消費税等	107,459	-
前受金	23,507	12,744
その他	632	4,631
流動負債合計	3,667,298	21,526,540
固定負債		
長期借入金	30,000,000	15,000,000
預り敷金及び保証金	-	90,552
信託預り敷金及び保証金	2,603,603	2,422,827
資産除去債務	89,338	88,015
デリバティブ債務	80,286	82,588
固定負債合計	32,773,227	17,683,984
負債合計	36,440,526	39,210,524
純資産の部		
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	△82,574
出資総額控除額合計	△14,165	△82,574
出資総額(純額)	31,977,506	31,909,097
剰余金		
当期未処分利益	1,186,054	1,699,667
剰余金合計	1,186,054	1,699,667
投資主資本	33,163,561	33,608,765
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△80,286	△82,588
評価・換算差額等合計	△80,286	△82,588
純資産合計	33,083,275	33,526,176
負債純資産合計	69,523,801	72,736,701

第3期(2019年8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2期	第3期
営業収益		
賃貸事業収入	1,969,097	2,010,180
その他賃貸事業収入	160,250	165,226
匿名組合分配金	-	2,043
不動産等売却益	-	738,901
営業収益合計	2,129,347	2,916,352
営業費用		
賃貸事業費用	651,681	944,320
資産運用報酬	112,685	137,894
資産保管及び一般事務委託手数料	12,828	13,631
役員報酬	2,400	2,400
公租公課	1,977	19,822
その他営業費用	35,995	38,203
営業費用合計	817,568	1,156,271
営業利益	1,311,778	1,760,080
営業外収益		
受取利息	18	19
還付加算金	731	-
受取保険金	-	212
その他	-	0
営業外収益合計	749	232
営業外費用		
支払利息	82,035	83,538
融資関連費用	44,718	43,711
投資口交付費償却	12,816	12,816
営業外費用合計	139,570	140,066
経常利益	1,172,957	1,620,246
税引前当期純利益	1,172,957	1,620,246
法人税等		
法人税、住民税及び事業税	942	1,038
法人税等調整額	22	▲4
法人税等合計	965	1,033
当期純利益	1,171,992	1,619,213
前期繰越利益	14,062	80,454
当期未処分利益	1,186,054	1,699,667

キャッシュ・フロー計算書(単位:千円)	第2期	第3期
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,172,957	1,620,246
減価償却費	240,391	259,440
投資口交付費償却	12,816	12,816
融資関連費用	40,255	38,716
受取利息	▲18	▲19
支払利息	82,035	83,538
営業未収入金の増減額(▲は増加)	▲43,557	▲111
未収消費税等の増減額(▲は増加)	1,389,734	▲144,784
未払消費税等の増減額(▲は減少)	107,459	▲107,459
前払費用の増減額(▲は増加)	5,523	▲7,808
長期前払費用の増減額(▲は増加)	3,834	3,655
営業未払金の増減額(▲は減少)	▲5,424	92,531
未払金の増減額(▲は減少)	115,432	34,607
前受金の増減額(▲は減少)	7,466	▲10,763
信託有形固定資産の売却による減少額	-	2,895,401
その他	▲20,561	▲10,987
小計	3,108,346	4,759,020
利息の受取額	18	19
利息の支払額	▲84,152	▲82,224
法人税等の支払額	▲1,922	▲942
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,022,289	4,675,872
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	-	▲3,063,103
信託有形固定資産の取得による支出	▲175,422	▲90,083
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	▲1,000	-
預り敷金及び保証金の受入による収入	-	27,165
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	37,363	57,283
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	▲23,777	▲91,558
投資有価証券の取得による支出	-	▲103,053
投資活動によるキャッシュ・フロー	▲168,335	▲3,263,350
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	-	5,977,773
短期借入金の返済による支出	▲1,340,000	▲3,260,000
投資口交付費の支出	▲2,812	-
分配金の支払額	▲33,555	▲1,171,597
財務活動によるキャッシュ・フロー	▲1,376,367	1,546,175
現金及び現金同等物の増減額(▲は減少)	1,477,586	2,958,698
現金及び現金同等物の期首残高	892,525	2,370,111
現金及び現金同等物の期末残高	2,370,111	5,328,810

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	344,766	231,417	199,386	101,691	121,086
賃貸事業収入	315,591	210,052	177,733	96,673	114,643
その他賃貸事業収入	29,174	21,364	21,652	5,018	6,442
②不動産賃貸事業費用	97,470	78,847	68,585	23,281	40,585
管理業務費	20,560	39,367	24,093	3,854	15,537
水道光熱費	29,782	15,804	24,669	3,322	6,635
公租公課	27,807	14,458	15,504	7,698	7,854
損害保険料	521	307	472	74	163
修繕費	18,351	8,190	3,192	7,880	10,023
信託報酬	400	375	300	373	300
その他賃貸事業費用	46	345	352	76	71
③NOI(①-②)	247,296	152,569	130,800	78,410	80,500
④減価償却費	34,452	24,463	18,358	3,676	6,588
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	212,843	128,106	112,442	74,734	73,912
⑥取得価格	12,350,000	9,780,000	4,870,000	1,227,000	3,493,000

(注) TTS南青山ビルは2019年8月30日に持分の70%を売却、2019年9月2日に残り30%を売却。表中の取得価格は30%持分相当に関する取得価格。

個別物件データ(賃貸事業損益)

(単位:千円)

物件名称	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	心齋橋ビル
					
①不動産賃貸事業収入	113,018	90,089	65,842	26,913	28,904
賃貸事業収入	102,341	76,617	58,030	26,527	21,771
その他賃貸事業収入	10,677	13,472	7,812	386	7,132
②不動産賃貸事業費用	30,349	29,432	23,794	4,260	21,017
管理業務費	8,612	9,171	6,091	1,780	8,113
水道光熱費	9,349	6,767	6,421	-	3,431
公租公課	9,417	7,124	7,912	1,738	4,424
損害保険料	189	140	148	26	72
修繕費	2,338	5,789	2,777	382	4,532
信託報酬	400	400	400	300	400
その他賃貸事業費用	41	39	43	33	42
③NOI(①-②)	82,669	60,657	42,047	22,652	7,887
④減価償却費	10,894	11,340	3,625	2,548	2,733
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	71,775	49,316	38,422	20,104	5,153
⑥取得価格	3,450,000	2,500,000	1,485,000	1,006,000	772,000

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	68,825	65,175	80,389	48,002	53,255
賃貸事業収入	61,095	60,550	76,334	44,652	50,398
その他賃貸事業収入	7,729	4,624	4,055	3,349	2,856
②不動産賃貸事業費用	20,834	22,165	29,919	21,791	17,294
管理業務費	8,055	5,907	10,998	7,257	7,586
水道光熱費	5,181	4,848	6,885	4,201	5,428
公租公課	4,879	7,374	4,969	4,551	2,898
損害保険料	151	116	206	146	125
修繕費	2,228	3,380	6,431	5,291	894
信託報酬	300	450	375	300	300
その他賃貸事業費用	38	88	53	44	60
③NOI(①-②)	47,990	43,010	50,470	26,210	35,960
④減価償却費	8,768	5,506	14,644	8,196	8,901
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	39,222	37,503	35,826	18,014	27,059
⑥取得価格	1,680,000	1,740,000	1,480,000	898,000	900,000

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	48,520	33,865	40,202	32,302	35,983
賃貸事業収入	45,222	30,235	38,296	31,836	34,675
その他賃貸事業収入	3,297	3,630	1,906	466	1,308
②不動産賃貸事業費用	21,422	15,741	10,913	18,040	12,790
管理業務費	10,579	7,103	4,062	541	3,371
水道光熱費	4,073	4,372	248	-	260
公租公課	4,741	3,448	2,148	1,656	2,597
損害保険料	127	118	78	59	74
修繕費	1,559	348	3,884	15,449	5,853
信託報酬	300	300	300	300	300
その他賃貸事業費用	41	50	190	33	333
③NOI(①-②)	27,097	18,124	29,288	14,262	23,193
④減価償却費	6,153	5,963	8,671	2,653	6,692
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	20,944	12,161	20,617	11,608	16,501
⑥取得価格	771,000	600,000	1,100,000	1,080,000	1,032,000

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	ドーマーイン松山	ホテルサンシャイン 宇都宮
					
①不動産賃貸事業収入	29,992	17,728	43,254	76,629	64,263
賃貸事業収入	29,098	17,472	40,555	76,500	64,263
その他賃貸事業収入	894	256	2,699	129	-
②不動産賃貸事業費用	21,744	3,449	11,031	9,040	16,267
管理業務費	4,102	1,517	5,265	765	364
水道光熱費	175	310	459	906	-
公租公課	1,538	981	2,868	6,883	6,776
損害保険料	38	28	75	144	162
修繕費	15,552	197	2,012	-	8,524
信託報酬	300	375	300	300	400
その他賃貸事業費用	35	37	50	41	39
③NOI(①-②)	8,248	14,278	32,223	67,588	47,996
④減価償却費	3,431	1,195	4,743	19,220	12,378
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	4,816	13,083	27,480	48,367	35,617
⑥取得価格	1,060,000	589,000	1,200,000	2,427,000	2,000,000

個別物件データ(賃貸事業損益)

(単位:千円)

物件名称	H-03	C-01	C-02	C-03
	ドームイン盛岡	プリオ大名Ⅱ	コープさっぽろ春光店	TA湘南鶴沼海岸
				
①不動産賃貸事業収入	26,235	31,095	41,760	14,806
賃貸事業収入	26,235	27,485	41,760	13,529
その他賃貸事業収入	-	3,610	-	1,277
②不動産賃貸事業費用	339	7,513	5,245	2,258
管理業務費	262	2,219	417	896
水道光熱費	-	2,884	-	1,327
公租公課	14	1,776	3,940	4
損害保険料	60	18	96	12
修繕費	-	175	455	15
信託報酬	-	400	300	-
その他賃貸事業費用	1	39	35	3
③NOI(①-②)	25,896	23,582	36,514	12,548
④減価償却費	13,561	1,103	7,059	1,365
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	12,334	22,478	29,454	11,182
⑥取得価格	2,520,000	980,000	1,036,000	500,000

ラグゼナ平和台



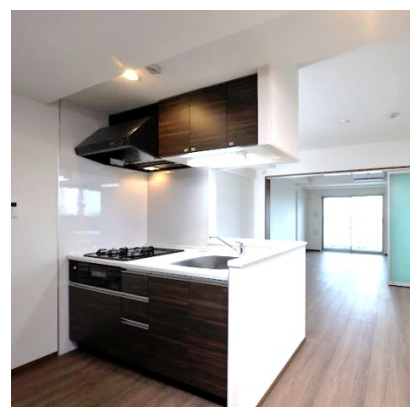
住居

<エリア内で希少性の高い、優れたデザイン性を有する共同住宅>

- 本物件は、タカラレーベンが開発した、地上9階建、住戸109戸、店舗1区画の共同住宅であり、2019年3月に竣工しました。本物件の住戸は1Kから3LDKまでの多様なパターンを有しており、高いデザイン性と充実した設備による快適性により、シングルからファミリーまでの多様なテナントニーズに応えられる物件です
- 本物件が所在する東京メトロ有楽町線・副都心線「平和台」駅周辺のエリアは、「新宿」駅、「渋谷」駅と並ぶ都心の主要なターミナル駅のひとつである、「池袋」駅への良好なアクセスを有するエリアです。本物件の周辺は「ライフ平和台店」をはじめとした物販店舗が充実していることで利便性が高く、また医療機関・公園及び教育機関へのアクセスにも優れていることから快適性も兼ね備えたエリアです

物件概要

取得予定価格	3,910百万円
鑑定評価額	4,330百万円
延床面積	6,403.50㎡
鑑定NOI利回り	4.6%
償却後鑑定NOI利回り	4.0%
所在地	東京都練馬区平和台4-19-10
アクセス	東京メトロ有楽町線・副都心線「平和台」駅徒歩6分
用途	共同住宅・店舗
竣工	2019年3月(築0.3年)
売主	株式会社タカラレーベン
取得予定日	2019年9月3日
稼働率	98.4% (2019年9月末現在)



ラグゼナ勝どき



住居



<都心ウォーターフロントに所在し、利便性の優れた立地>

- 本物件は、タカラレーベンが開発した、地上10階建、総戸数26戸の共同住宅であり、2019年5月に竣工しました。本物件は、40㎡～58.10㎡までの5パターンを有するコンパクトタイプのマンションです。高いデザイン性と充実した設備による快適性により、シングル及びDINKS^(注)を中心とした職住近接を求めるテナントニーズに応えられる物件です
- 本物件が所在する都営地下鉄大江戸線「勝どき」駅周辺のエリアは、中央区のウォーターフロントに位置し、オフィスビル、商業店舗ビル及び共同住宅が建ち並ぶエリアです。本物件の周辺は「東武ストア」をはじめとした物販店舗や飲食店が充実していることで利便性が高く、また医療機関や公園へのアクセスにも優れていることから快適性も兼ね備えたエリアです

物件概要

取得予定価格	1,120百万円
鑑定評価額	1,220百万円
延床面積	1,286.84㎡
鑑定NOI利回り	4.3%
償却後鑑定NOI利回り	3.4%
所在地	東京都中央区勝どき3-16-2
アクセス	都営地下鉄大江戸線「勝どき」駅徒歩5分
用途	共同住宅
竣工	2019年5月(築0.1年)
売主	株式会社タカラレーベン
取得日	2019年9月3日
稼働率	100.0% (2019年9月末現在)

アリエッタホテル名古屋



ホテル

<名駅付近と並ぶ繁華街である「栄エリア」に所在し、利便性の優れた立地>

- 本物件は、タカラレーベンが開発した、地上14階建、客室数139室の宿泊特化型ホテル^(注)であり、2019年4月に開業しました。本物件はモダンな外観とデザイン性に優れた全7タイプの客室を有し、種類豊富なウェルカムドリンクと朝食を無料で提供することで、ハード、ソフトの両面において差別化を図っています。本ホテルのオペレーターは、主要都市においてデザイン性に優れたモダンな宿泊特化型ホテルを展開しており、安定した運用が期待できます
- 本物件が所在する名古屋市は、東海道新幹線をはじめとした交通インフラが整備された中部地方の中心的な都市と位置付けられており、ビジネス需要を中心として安定的な宿泊市場を形成しています。また、中部国際空港の利用者数は、LCCの就航や訪日外客数の増加により拡大傾向で推移しており、今後のレジャー需要の増加も期待できます。本物件が位置している「栄エリア」は名駅付近と並ぶ名古屋市の中心的な繁華街であり、ビジネス、レジャーともに対応可能なエリアです

物件概要

取得予定価格	2,500百万円
鑑定評価額	2,660百万円
延床面積	2,478.23㎡
客室数	139室
鑑定NOI利回り	4.5%
償却後鑑定NOI利回り	3.8%
所在地	愛知県名古屋市東区東桜1-9-22
アクセス	名古屋市営地下鉄「栄」駅徒歩8分
用途	ホテル
竣工	2019年2月(築0.4年)
売主	株式会社タカラレーベン
取得日	2019年9月3日
稼働率	100.0% (2019年9月末現在)



Almost Blue

商業施設

<デザイン性の高い特徴的な外観と視認性の優れた立地>

- 本物件は3棟で構成された、地上3階建地下1階建の都市型商業施設^(注1)です。本物件はデザイン性の高い特徴的な外観と十分な間口の広さを有しており、流行感度の高い店舗の出店ニーズをはじめとした様々なテナントニーズが見込め、現時点においても、地域特性に見合った安定した運用が期待できるテナント構成になっています
- 本物件が所在する「渋谷・表参道」エリアは店舗出店エリアとしての高いブランド力を有しており、様々な購買層への訴求による売上の向上に加えて、話題性・認知度向上を目的としたテナントニーズが見込めるエリアです。本物件は「みゆき通り」と「骨董通り」を結ぶ「青山美術館通り」に面し、付近は商業店舗の他、高級マンションが点在する、落ち着いた雰囲気エリアです

物件概要

取得予定価格	6,520百万円
鑑定評価額	7,210百万円
延床面積	2,051.79㎡
鑑定NOI利回り	3.5%
償却後鑑定NOI利回り	3.4%
所在地	東京都港区南青山6-4-6
アクセス	東京メトロ銀座線、半蔵門線、千代田線 「表参道」駅徒歩8分
用途	店舗・事務所
竣工	2001年12月(築15.3年) ^(注2)
売却主	合同会社アイランドシップ2号
取得日	2019年9月3日
稼働率	100.0% (2019年9月末現在)



■ 家電住まいる館YAMADA松山問屋町店

商業施設



＜家族世帯の多い人口密集地域における、視認性の優れた立地＞

- 本物件は、地上3階建の地域密着型商業施設(注)です。本物件は2018年9月に「家電住まいる館」としてリニューアルオープンしており、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しており、今後も安定した運用が期待できます。また、屋上には太陽光発電設備を有しています
- 本物件が所在する「松山市問屋町エリア」は、松山市中心部に近く、足元の圏圏は1km圏内において、20歳から40歳代の若い世代が多く、家族構成においても3人世帯及び4人世帯の比率が高いエリアです。本物件は幹線道路に面しており、周辺には物販店、飲食店を中心とした店舗が見受けられます

物件概要

取得予定価格	4,030百万円
鑑定評価額	4,410百万円
延床面積	9,052.32㎡
鑑定NOI利回り	7.4%
償却後鑑定NOI利回り	6.7%
所在地	愛媛県松山市問屋町9-30
アクセス	JR予讃線「松山」駅より約3.0km
用途	店舗・倉庫
竣工	2009年10月(築9.7年)
売主	合同会社アイランドシップ2号
取得日	2019年9月3日
稼働率	100.0% (2019年9月末現在)

■ 家電住まいる館YAMADA神戸垂水店(底地)

商業施設



＜後背地には集合住宅等が建ち並び、視認性の優れた立地＞

- 本物件は、地上3階建の地域密着型商業施設の底地です。本物件は2019年3月に「家電住まいる館」としてリニューアルオープンしており、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しており、今後も安定した運用が期待できます
- 本物件の周辺エリアは神戸エリアのベッドタウンとして住宅開発が進んだエリアであり、現在も宅地造成が行われ、人口は増加傾向にあります。また、阪神高速北神戸線・国道2号線・第二神明道路と接続することで、地域密着型商業施設として、交通アクセスに恵まれた立地条件を有しています。本物件の周辺には商業施設が見受けられます

物件概要

取得予定価格	4,250百万円
鑑定評価額	4,390百万円
土地面積	20,160.00㎡
鑑定NOI利回り	4.9%
償却後鑑定NOI利回り	4.9%
所在地	兵庫県神戸市垂水区多聞町字小東山868-6
アクセス	神戸市営地下鉄西神・山手線「学園都市」駅徒歩19分
売主	合同会社アイランドシップ2号
取得日	2019年9月3日

ドリーイン盛岡

ホテル



< 県内随一の繁華街に近接し、視認性の優れた立地 >

- 本物件は、タカラレーベンが開発した、地上10階建て、客室数169室の宿泊特化型ホテルであり、2019年4月に開業しました。本物件は、温泉大浴場を付帯しており、周辺施設との差別化が図られています。また、本投資法人のスポンサーであり、「ドリーイン」ブランドでホテルオペレーターとしての豊富な実績を有する共立メンテナンスが本物件のテナントであることから、安定した運営が期待できます
- 本物件が近接している「盛岡大通商店街」は岩手県の中心的な繁華街であり、物販店、飲食店等の施設も充実しており、ビジネス、観光ともに対応可能なエリアです

物件概要

取得価格	2,520百万円
鑑定評価額	2,550百万円
延床面積	5,074.29㎡
客室数	169室
鑑定NOI利回り	5.1%
償却後鑑定NOI利回り	3.0%
所在地	岩手県盛岡市中央通2-8-12
アクセス	JR「盛岡」駅徒歩約12分
用途	ホテル
竣工	2019年3月(築0.3年)
売主	株式会社タカラレーベン
取得日	2019年6月28日
稼働率	100.0%

TA湘南鵠沼海岸

商業施設



< 最寄駅徒歩1分という希少性の高い立地 >

- 本物件は地上2階建てのコンパクトな地域密着型商業施設です。1階にはドラッグストア、2階にはクリニックが入居しており、周辺住民による日常利用や観光客等による利用の双方が見込める地域特性に見合ったテナント構成となっており、安定した運用が期待できる物件です
- 本物件が所在する小田急江ノ島線「鵠沼海岸」駅周辺エリアは、最寄りのターミナル駅であるJR「藤沢」駅を拠点とした生活圏の一部を構成しています。加えて、江の島への容易なアクセスのみならず、サーフィンを中心としたマリレジャーの拠点にもなっており、戸建住宅を中心とした閑静な住宅街の側面と観光やレジャーの拠点としての側面の双方を併せ持つエリアです

物件概要

取得価格	500百万円
鑑定評価額	573百万円
延床面積	694.84㎡
鑑定NOI利回り	5.5%
償却後鑑定NOI利回り	5.0%
所在地	神奈川県藤沢市鵠沼海岸2-3-13
アクセス	小田急江ノ島線「鵠沼海岸」駅徒歩約1分
用途	店舗
竣工	2017年2月(築2.4年)
売主	株式会社タカラレーベン
取得日	2019年3月28日
稼働率	100.0%

指標	第1期 (2018年8月期)	第2期 (2019年2月期)	第3期 (2019年8月期)
当期運用日数(日)	33	181	184
NOI(百万円)	314	1,717	1,489
FFO(Funds from Operation/百万円)	112	1,412	1,139
1口当たりFFO(円)	324	4,087	3,299
有利子負債額(百万円)	34,600	33,260	35,980
期末総資産有利子負債比率(LTV/%)	49.7	47.8	49.5
鑑定LTV(%)	50.7	48.0	51.9
1口当たりNAV(円)	101,345	104,710	104,539

(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

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



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。