



タカラレーベン不動産投資法人

本取組みに関する補足説明資料

2021年8月13日



本資料は、2021年8月13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代々木一丁目ビル、ラグゼナ門真、イオンスタイル尾道(底地)、ビッグモーター札幌清田店(底地)、DCMダイキ尾道店(底地)及びカインズ大宮店(以下「第7期中取得済資産」と総称します。)の取得並びに盛岡駅前通ビル、EME郡山ビル、宇都宮セントラルビル、Almost Blue及びアルファスペース都立大(以下「譲渡資産」といいます。)の譲渡(以下、これらの物件取得及び譲渡並びに2021年8月13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12物件(以下「取得予定資産」といい、第7期中取得済資産と併せて「新規取得資産」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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

- ・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
- ・資金の借入れに関するお知らせ
- ・2022年2月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2022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、過去又は現在の実事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、2021年8月13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。

運用戦略

1 着実な資産規模^(注1)の拡大

- タカラレーベン^(注2)による強力なスポンサー^(注3)・サポート
- AM体制の強化を通じた外部取得

2 ポートフォリオの質及び安定性の向上

- 資産入替によるポートフォリオの質の向上
- 分散の効いたポートフォリオの構築による安定性の向上

3 堅実な内部成長の実現

- 稼働率、賃料単価の適切なマネジメント
- 生活密着型商業施設^(注4)へのシフトやオペレーターの変更を通じた新型コロナウイルスへの対応

4 財務戦略・その他施策の実施

- 借入年限の分散によるリファイナンスリスクの低減
- 格付の取得
- ESG^(注5)への積極的な取組み

本取組みにおけるハイライト

1 物件取得の強化による資産規模の拡大

- 資産規模1,000億円を超え、今後も豊富なパイプラインによる外部成長を目指す
- 不動産総合ディベロッパーであるメインスポンサー、タカラレーベンからの安定供給
- 代表取締役幸田の豊富なネットワークを活用した外部取得の実現

2 総合型REITの強みを活かした積極投資と安定運用

- アセットタイプや、個別不動産の特性や市場状況を鑑みた最適なポートフォリオの構築が可能
- ポートフォリオの質が向上し、分散化が図られ安定的なキャッシュフローを創出

3 コロナ禍における堅実なポートフォリオ運営

- アセット毎の適切なマネジメントによる内部成長
- 安定的で収益性の高いポートフォリオ運営を実施

4 中長期戦略を見据えたファイナンス手法の拡大・外部評価の取得

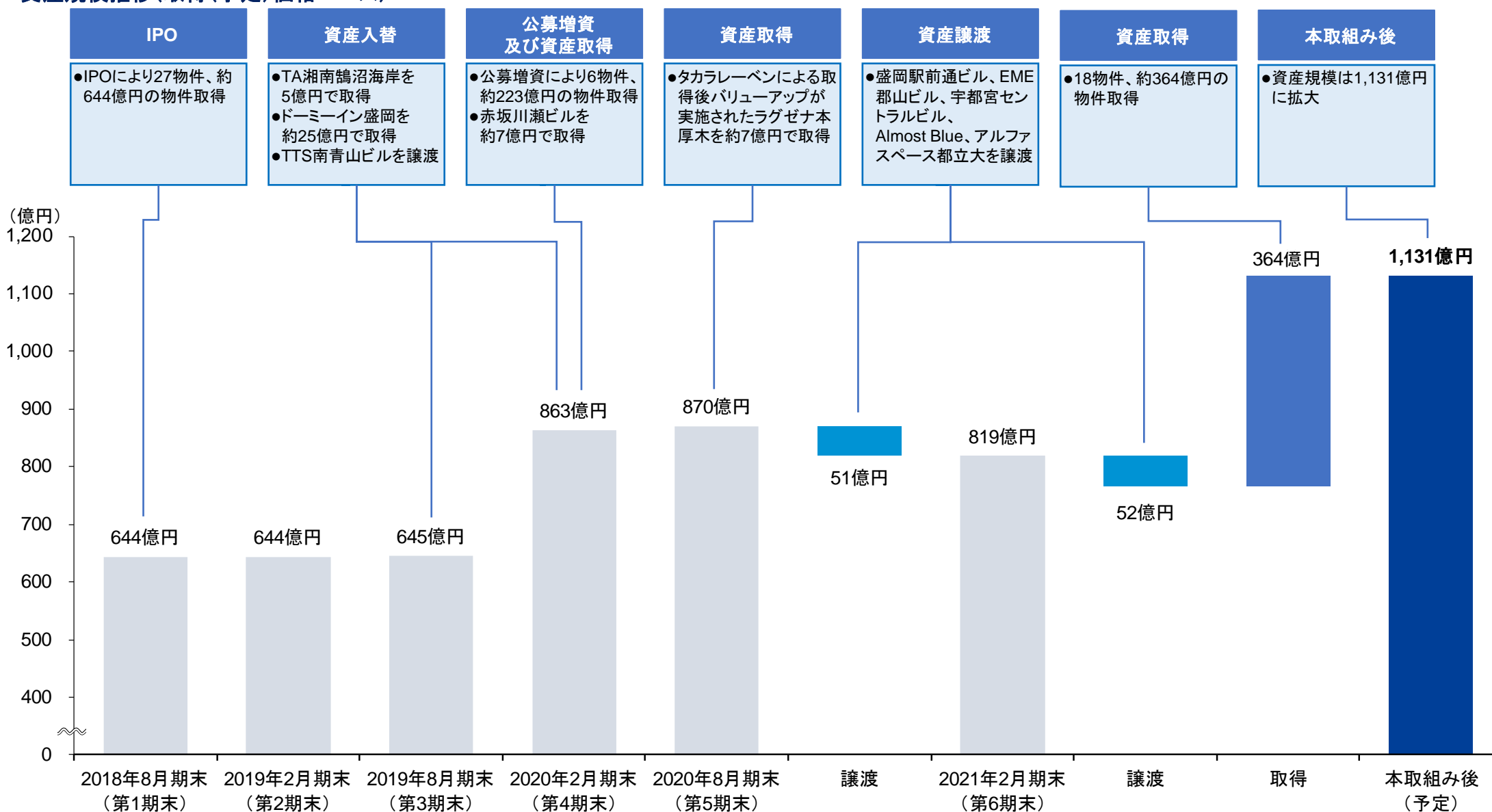
- JCR^(注6)より長期発行体格付A-(ポジティブ)を、R&I^(注6)より発行体格付A-(安定的)を取得
- 2020年GRESB^(注7)リアルエステイト評価において「2スター」を獲得しており、継続的な評価獲得を目指す

1. 物件取得の強化による資産規模の拡大

物件取得の強化による資産規模の拡大： 上場以降の取組み

➤ 物件の取得と譲渡を実施して、資産規模は1,000億円超へ成長

資産規模推移(取得(予定)価格ベース) (注1、2)



物件取得の強化による資産規模の拡大: 新規取得資産一覧

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

新規取得資産一覧

取得予定資産

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

第7期中取得済資産

 代々木一丁目ビル	 ラグゼナ門真	 イオンスタイル尾道 (底地)
 ビッグモーター 札幌清田店(底地)	 DCMダイキ尾道店 (底地)	 カインズ大宮店

取得(予定)価格合計
364億円
鑑定評価額合計(注3)
386億円

タカラレーベンからの取得物件 (IS3号(注1)からの取得も含む)
11物件(18物件中)
平均償却後鑑定NOI利回り(注4)
4.1%

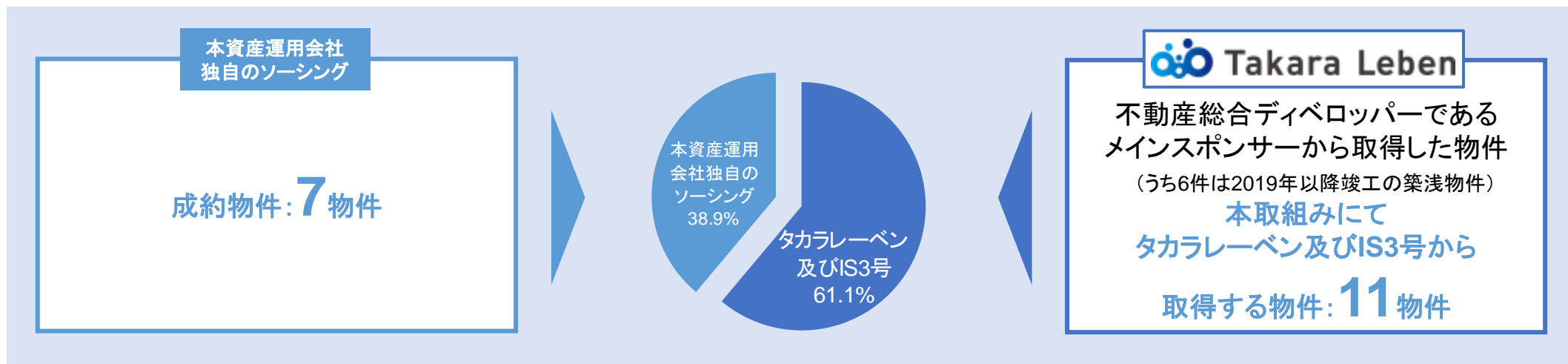
平均築年数(注2)
12.4年
平均賃貸借契約期間(注5)
14.5年

	物件No.	物件名	取得(予定)価格	アセット タイプ	鑑定NOI利回り(注6)/ 償却後鑑定NOI利回り(注7)	
取得 予定 資産	O-20	川越ウエストビル	2,600百万円	オフィス	5.0% / 4.4%	
	O-21	博多冷泉町ビル	2,700百万円	オフィス	4.2% / 3.4%	
	R-11	ラグゼナ戸田公園	910百万円	住宅	4.6% / 3.4%	
	R-12	ラグゼナ戸田公園Ⅱ	1,200百万円	住宅	4.5% / 3.4%	
	R-13	ラグゼナ秋葉原	2,300百万円	住宅	3.8% / 3.2%	
	R-14	フィオレ・レジデンス出島海岸通	560百万円	住宅	5.4% / 4.2%	
	R-15	ラグゼナ武蔵新城	1,900百万円	住宅	4.5% / 3.6%	
	R-16	ラグゼナ流山おおたかの森	2,840百万円	住宅	4.8% / 3.7%	
	R-17	PRIME SQUARE	620百万円	住宅	5.3% / 4.3%	
	R-18	ウインベルコーラス聖蹟桜ヶ丘	730百万円	住宅	5.7% / 4.8%	
	C-11	アピタ名古屋南店	7,800百万円	商業施設	5.2% / 4.6%	
	C-12	(仮称)ビッグモーター鴻巣店(底地)	2,150百万円	商業施設	4.5% / 4.5%	
	第7 期中 取得 済 資産	O-19	代々木一丁目ビル	1,850百万円	オフィス	4.0% / 3.7%
		R-10	ラグゼナ門真	2,000百万円	住宅	4.8% / 3.4%
		C-07	イオンスタイル尾道(底地)	900百万円	商業施設	5.3% / 5.3%
		C-08	ビッグモーター札幌清田店(底地)	1,610百万円	商業施設	4.6% / 4.6%
		C-09	DCMダイキ尾道店(底地)	1,170百万円	商業施設	5.5% / 5.5%
C-10		カインズ大宮店	2,520百万円	商業施設	5.0% / 4.2%	

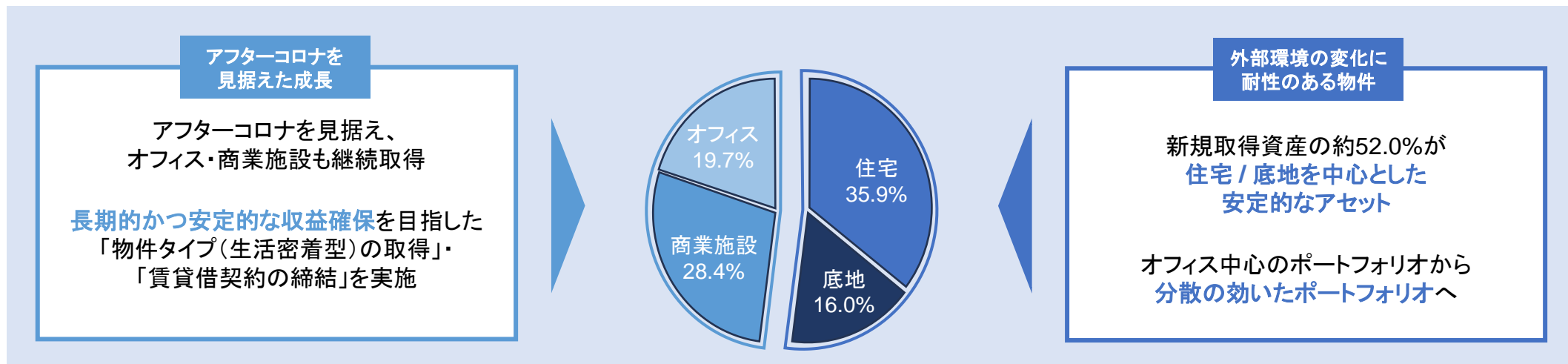
物件取得の強化による資産規模の拡大： 新規取得資産の特徴

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

新規取得資産の取得先割合(物件数ベース)



新規取得資産のアセットタイプ割合(取得(予定)価格ベース)



物件取得の強化による資産規模の拡大: 物件取得力の強化

- 34年以上に亘り、不動産ビジネスに携わってきた宰田が2020年7月に本資産運用会社の代表取締役社長に就任
- 住宅アセットに強みを持つタカラレーベンのサポートと、宰田が有する多種多様なアセットへのネットワークを活用し外部取得を実現することで、投資主価値の向上を目指す



タカラPAG不動産投資顧問株式会社
代表取締役社長 宰田 哲男

主要略歴	
1987年 4月	丸紅株式会社 入社 開発建設部
1993年 4月	株式会社レヴァン(現:株式会社ティップネス) 出向
1996年 4月	丸紅株式会社 開発建設第一部、都市開発部
2003年 10月	ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社 出向 チーフ・インベストメント・オフィサー (2003年12月 ユナイテッド・アーバン投資法人 上場)
2011年 11月	丸紅株式会社 アセットマネジメント室長
2013年 10月	丸紅アセットマネジメント株式会社 出向 代表取締役社長 (2014年9月 丸紅プライベートリート投資法人 運用開始)
2020年 4月	株式会社タカラレーベン 入社
2020年 4月	タカラ PAG 不動産投資顧問株式会社 出向
2020年 7月	タカラ PAG 不動産投資顧問株式会社 代表取締役社長(現任)

宰田の就任以降における物件取得



タカラレーベン
からの取得物件

取得(予定)価格合計:
151億円 / 11物件

2020年7月
代表取締役社長 就任

本資産運用会社
独自のソーシング

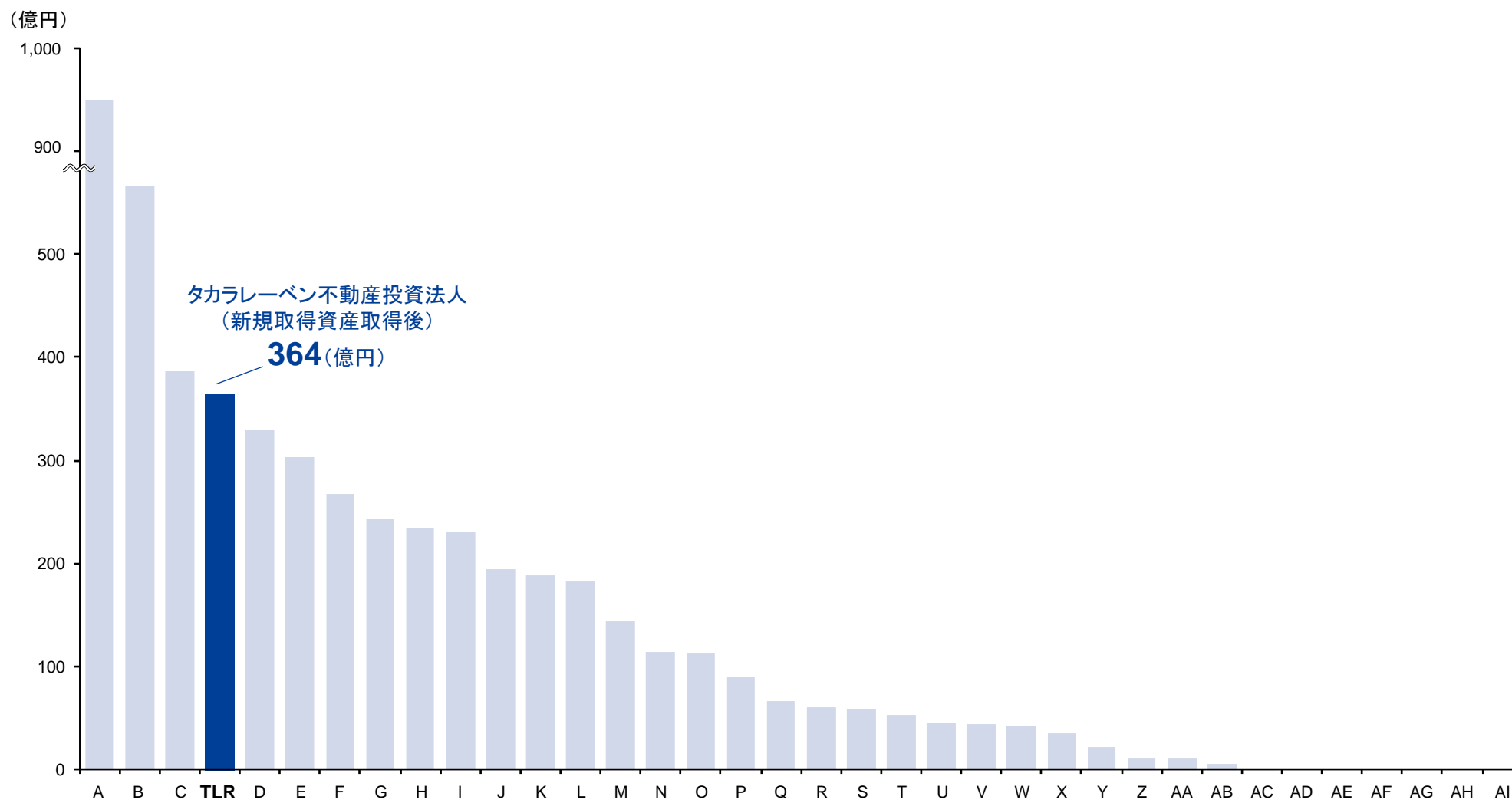
取得(予定)価格合計:
212億円 / 7物件

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 取得予定 資産 12物件 取得公表
<p>商業施設</p>  <p>イオンスタイル尾道 (底地)</p>	<p>商業施設</p>  <p>DCMダイキ尾道店 (底地)</p>	<p>住宅</p>  <p>ラグゼナ門真</p>		<p>住宅</p>  <p>ラグゼナ戸田公園</p> <p>住宅</p>  <p>ラグゼナ戸田公園II</p> <p>住宅</p>  <p>ラグゼナ秋葉原</p> <p>住宅</p>  <p>ウインベルコーラス聖蹟桜ヶ丘</p> <p>住宅</p>  <p>フィオレ・レジデンス出島海岸通</p> <p>住宅</p>  <p>ラグゼナ武蔵新城</p> <p>住宅</p>  <p>PRIME SQUARE</p> <p>住宅</p>  <p>ラグゼナ流山おおたかの森</p>
<p>オフィス</p>  <p>代々木一丁目ビル</p>	<p>商業施設</p>  <p>ビッグモーター 札幌清田店(底地)</p>		<p>商業施設</p>  <p>カインズ大宮店</p>	<p>オフィス</p>  <p>川越ウエストビル</p> <p>商業施設</p>  <p>(仮称)ビッグモーター 鴻巣店(底地)</p> <p>商業施設</p>  <p>アビタ名古屋南店</p> <p>オフィス</p>  <p>博多冷泉町ビル</p>

物件取得の強化による資産規模の拡大： 物件取得の実績

- 2020年4月以降、コロナ禍の厳しい環境にも関わらず、着実な物件取得を通じた外部成長及びポートフォリオの質の向上を図る

資産規模3,000億円以下のJ-REITにおける2020年4月以降の物件取得累計額^(注1、2)



物件取得の強化による資産規模の拡大： 本取組み前後の指標

- 資産規模は1,000億円を突破予定
- 本取組みを通じて、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、投資主価値の向上を目指す

本取組み後の資産規模は
1,000億円を突破予定

資産入替も活用した
ポートフォリオの質の向上

収益性の高い物件組入れに伴う
投資主価値の向上

	本取組み前 (2020年8月期末)	本取組み			本取組み後 (予定)
		譲渡資産	第7期中取得済資産	取得予定資産	
物件数(物件)	36	5	6	12	49
取得(予定)価格合計 (億円)	870	103	101	263	1,131
鑑定評価額合計(億円) ^(注1)	939	116	108	278	1,208
含み益(億円) ^(注2)	69	-	7	15	77
平均償却後 鑑定NOI利回り(%) ^(注3)	4.3	4.1	4.3	4.1	4.3
平均稼働率(%) ^(注4)	98.1	96.1	99.9	97.1	97.7
平均築年数(年) ^(注5)	21.9	22.6	12.3	12.4	19.7
鑑定LTV(%) ^(注6)	46.2				47.4
1口当たりNAV(円) ^(注7)	111,103				114,379
1口当たり純資産(円) ^(注8)	100,656				104,070

物件取得の強化による資産規模の拡大： パイプラインの状況

➤ 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)

用途	物件名	所在地	竣工予定	戸・室・区画数
オフィス	(仮称)L.Biz御茶ノ水	東京都千代田区	2021年12月	6
	(仮称)L.Biz日本橋Ⅱ	東京都中央区	2022年7月	9
	(仮称)L.Biz日本橋	東京都中央区	2023年2月	11
住宅	(仮称)ラグゼナ浄心	愛知県名古屋市	2022年2月	34
	(仮称)ラグゼナ北千住	東京都足立区	2022年2月	52
	(仮称)ラグゼナ東陽町	東京都江東区	2022年5月	98
	(仮称)ラグゼナ八王子南町	東京都八王子市	2022年11月	44
	(仮称)ラグゼナ八王子新町	東京都八王子市	2022年12月	37
	(仮称)ラグゼナ恵美須町	大阪府大阪市	2022年12月	153
	(仮称)ラグゼナ八王子新町	東京都八王子市	2022年12月	37
ホテル	高松ホテルPJ	香川県高松市	2021年9月	132
商業施設・その他 ^(注1)	野田物流PJ	千葉県野田市	2022年2月	1

竣工予定年別パイプライン一覧^(注2)



2. 総合型REITの強みを活かした積極投資と安定運用

総合型REITの強みを活かした積極投資と安定運用： ポートフォリオの質の向上(1)

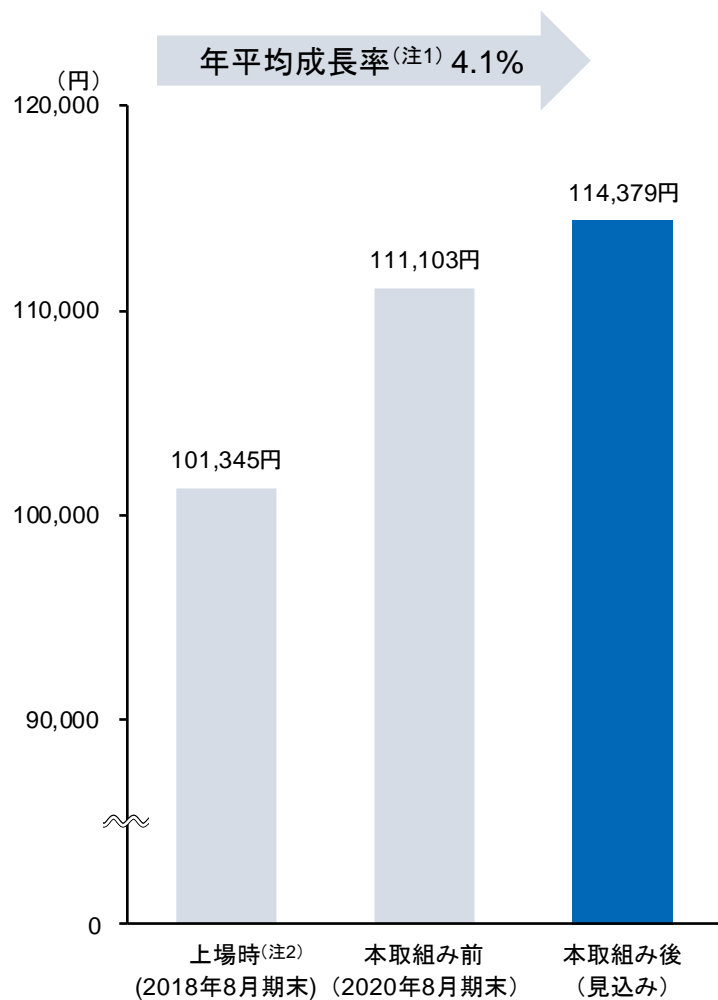
- 資産入替戦略による継続的なポートフォリオの安定性向上
- 資産規模1,500億円へ向け、「安定性」を重視したポートフォリオ構築を軸に資産規模を着実に拡大

	上場時(2018年8月期末)	本取組み前(2020年8月期末)	本取組み後	特徴
アセットタイプ別分散 (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
地域別分散 (取得(予定)価格ベース)				<ul style="list-style-type: none"> ■ 本投資法人がコアエリア(注5)と定める四大経済圏(注5)は、日本のGDPの約61%を占めています ■ 引き続き安定的な経済状況が予想される四大経済圏を中心に地域別分散を図ります
タカラレーベンからの取得件数 (物件数ベース)				<ul style="list-style-type: none"> ■ タカラレーベン(IS3号を含む)からの物件取得を強化しています ■ 本取組み後のタカラレーベンからの取得物件比率は55.1%と、ポートフォリオの過半数を占めています
テナント数(テナント) (注2)	497	697	967	<ul style="list-style-type: none"> ■ 本投資法人の安定的なポートフォリオにより、平均稼働率への新型コロナウイルス感染症による影響は限定的でした ■ テナント数の増加、平均築年数の若返りを継続的に図り、安定性の向上を目指します
平均稼働率(%) (注3)	96.3	98.1	97.7	
平均築年数(年) (注4)	25.3	21.9	19.7	

➤ それぞれの指標でポートフォリオの質の向上を実現

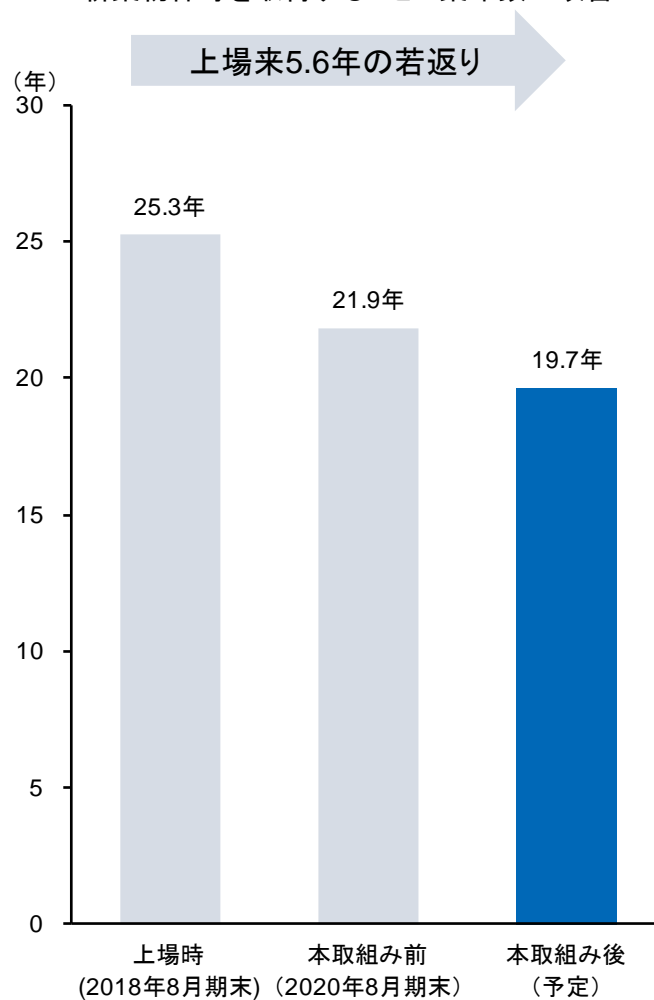
1口当たりNAV

- 機動的な資産入替によって着実な1口当たりNAVの向上を実現



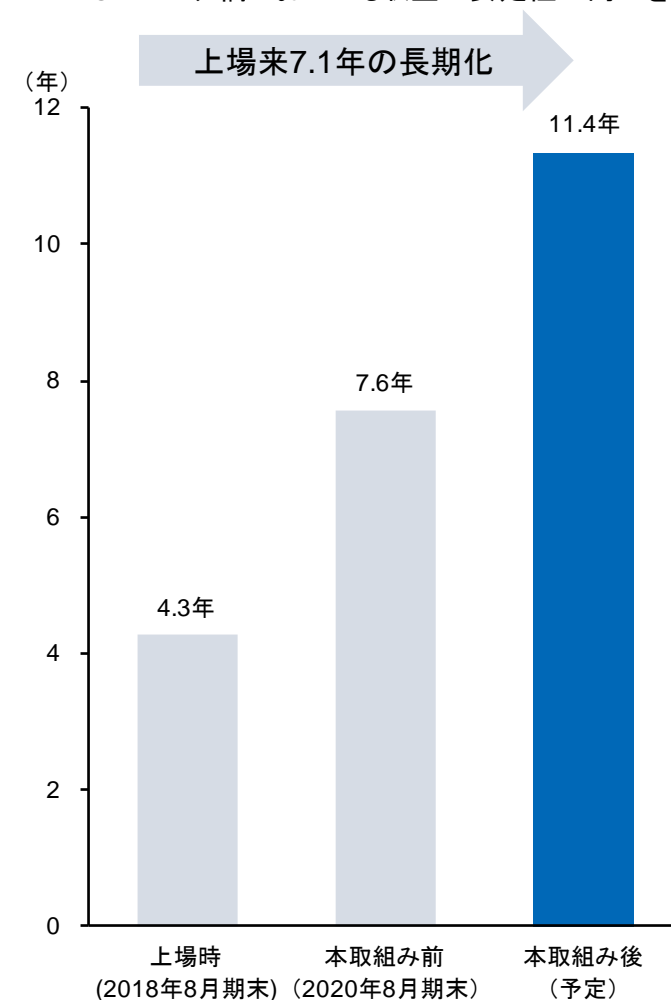
平均築年数

- 盛岡・郡山・宇都宮の築古物件を売却し、メインスポンサーであるタカラレーベンが開発した新築物件等を取得することで築年数が改善



平均賃貸借契約期間(注3)

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



3. コロナ禍における堅実なポートフォリオ運営

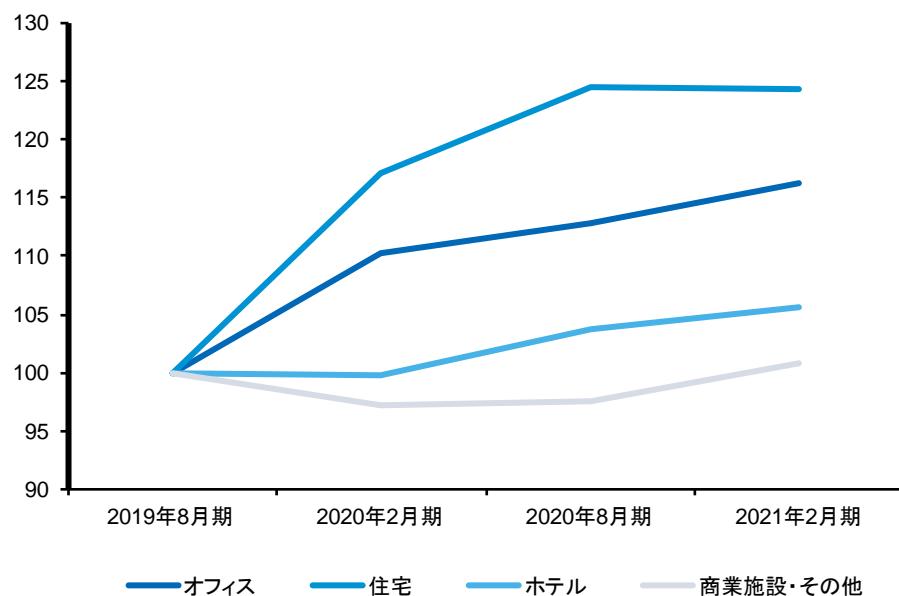
コロナ禍における堅実なポートフォリオ運営： 着実な内部成長の歩み

- オフィス・住宅を中心としてコロナ禍でも内部成長を実現
- レントギャップ^(注1)解消等の内部成長を実現のうえ、新型コロナウイルス感染症の影響を受けやすい非日常型・コト消費型商業施設の戦略的な譲渡を実施

オフィス・住宅を中心とした内部成長の実現

- 直近4期間継続保有するアセットのうち、主にオフィス・住宅において、レントギャップ解消、稼働率向上、コスト削減に注力した結果、コロナ禍においてもNOIは堅調な成長を実現
- 引き続き、四大経済圏を中心にレントギャップ解消の余地はあると考えており、テナント毎の新型コロナウイルス感染症の影響を考慮しながら解消を進める

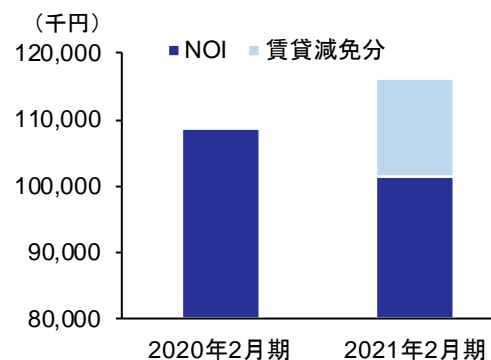
NOI推移(各アセットクラスの2019年8月期 NOIを100とした場合)



レントギャップの解消と機動的な物件入れ替え (Almost Blueの売却)

- 2019年のAlmost Blue取得後、レントギャップの解消等の内部成長を実現
- 鑑定評価額を下回らない水準で取得申し出があり、マクロ環境と今後の内部成長余力を考慮し、売却を決定
- 2021年2月期は、テナントからの要請を受け15百万円の賃料減免を実施

Almost BlueのNOI推移



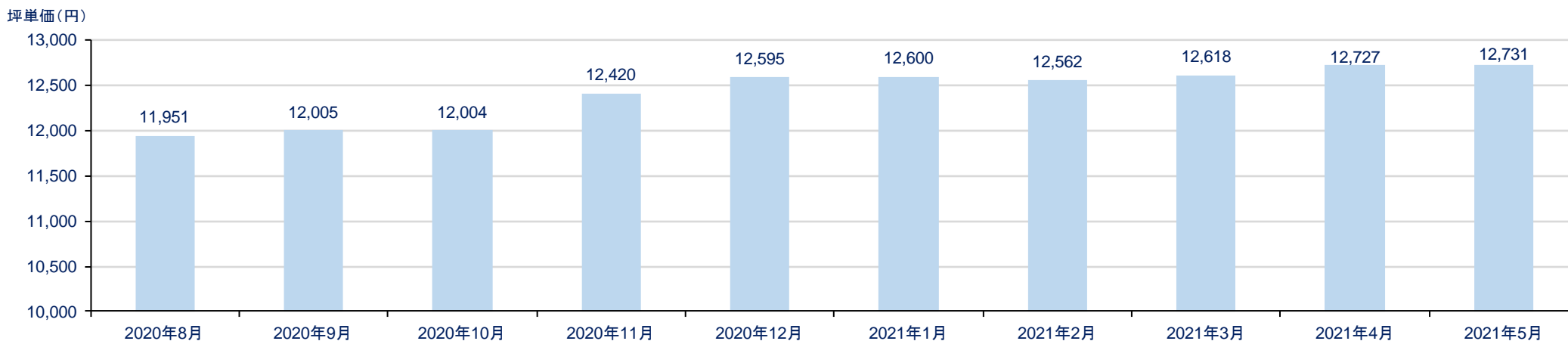
Almost Blueの含み益の顕在化

名称	Almost Blue
所在地	東京都港区
用途	商業施設・その他
譲渡価格(A)	7,210百万円
帳簿価額(B) (2020年8月期末時点)	6,599百万円
(A) - (B) ^(注2)	610百万円
譲渡日	①準共有持分30% 2021年2月26日 ②準共有持分70% 2021年3月19日

➤ コロナ禍においても資産入替や質の高い物件における賃料増額を通じた、賃料単価の上昇を実現

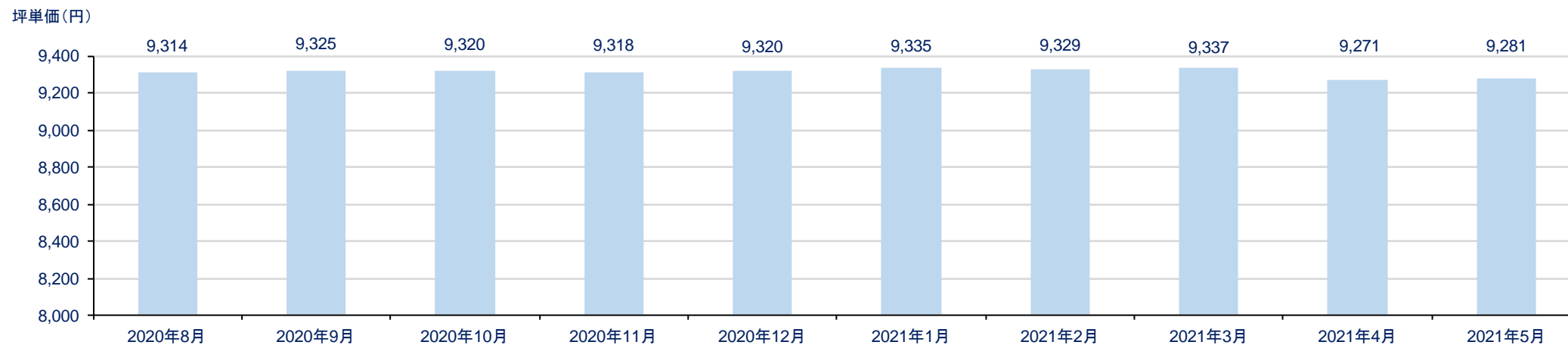
オフィスの賃料単価

- ポートフォリオ平均の賃料坪単価は、単価の低い盛岡・郡山・宇都宮に所在する3物件を2020年11月及び12月に売却したこともあり、11,951円(2020年8月末)から12,731円(2021年5月末)に上昇



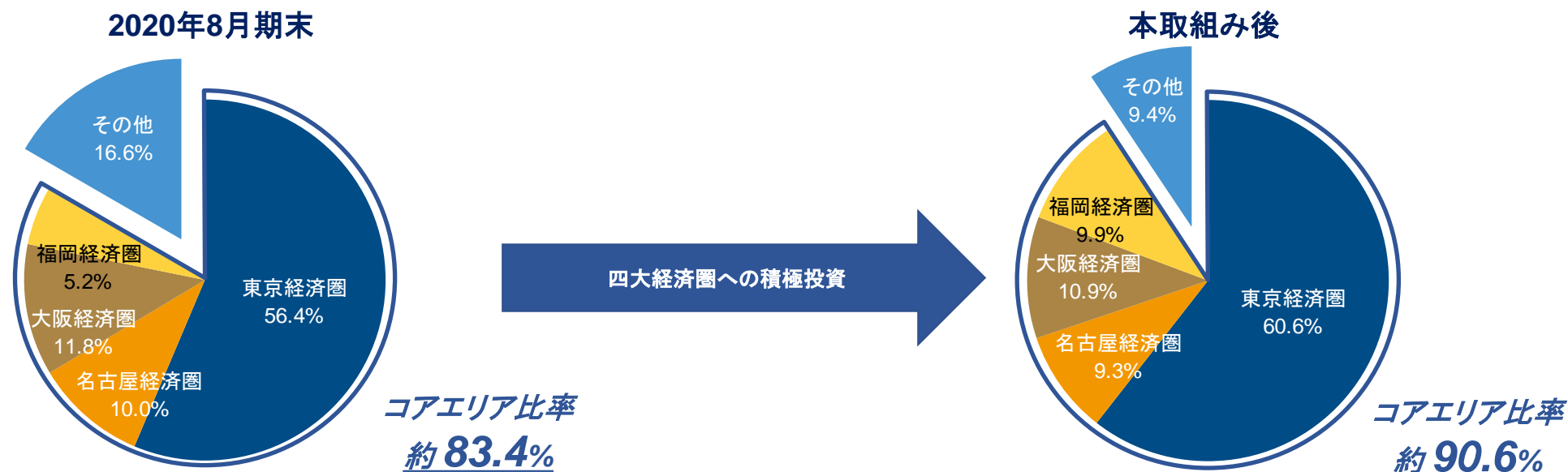
住宅の賃料単価

- コロナ禍においても、ポートフォリオ平均賃料坪単価は9,200円台後半から9,300円台前半で底堅く推移
- 継続的な築浅物件の取得によるポートフォリオの成長のみならず、着実な内部成長も実現



➤ 景気に敏感なオフィスは、安定的な需要が見込まれるコアエリアへの投資比率を高めることで安定稼働を実現

オフィスアセットにおけるコアエリアへの積極投資（取得（予定）価格ベース）（注）



2021年2月期中の売却物件

- 地方主要都市の駅前に位置する高稼働オフィスであったが需要の予測が難しい為、人口減少が懸念されるエリアの比率を縮小し、キャッシュフローの安定性向上を目的に物件を売却

売却物件数	3物件
売却総額 (帳簿価額)	3,144百万円
その他エリア比率	100%



本取組みにおける新規取得資産

- 本投資法人がコアエリアとする四大経済圏の中でも、主要オフィスエリアに所在する良質な物件への厳選投資を実施し、景気耐性の優れたポートフォリオに強化

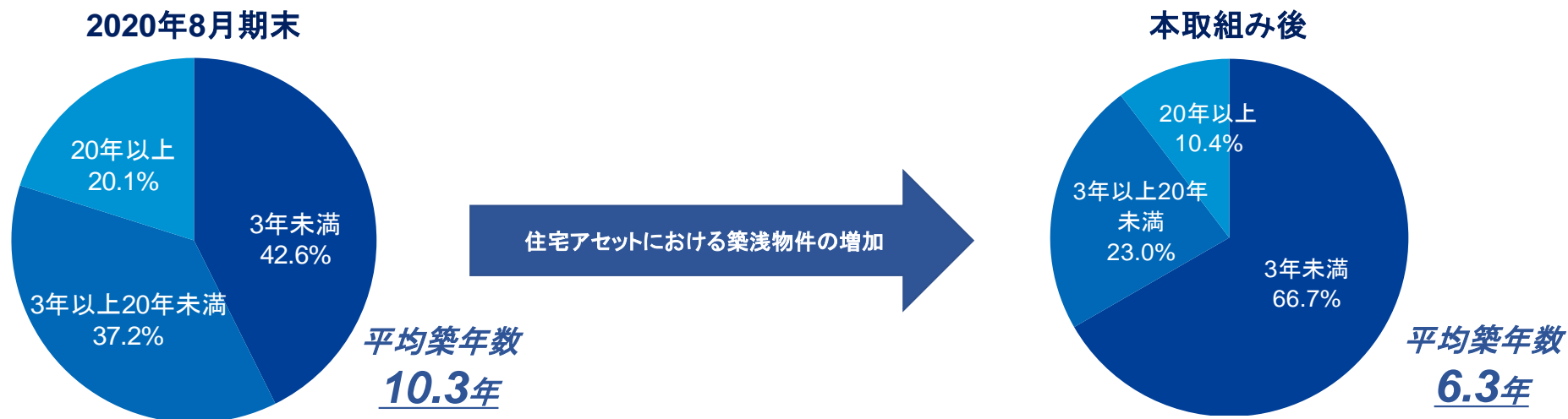
取得物件数	3物件
取得総額 (取得（予定）価格)	7,150百万円
コアエリア比率	100%



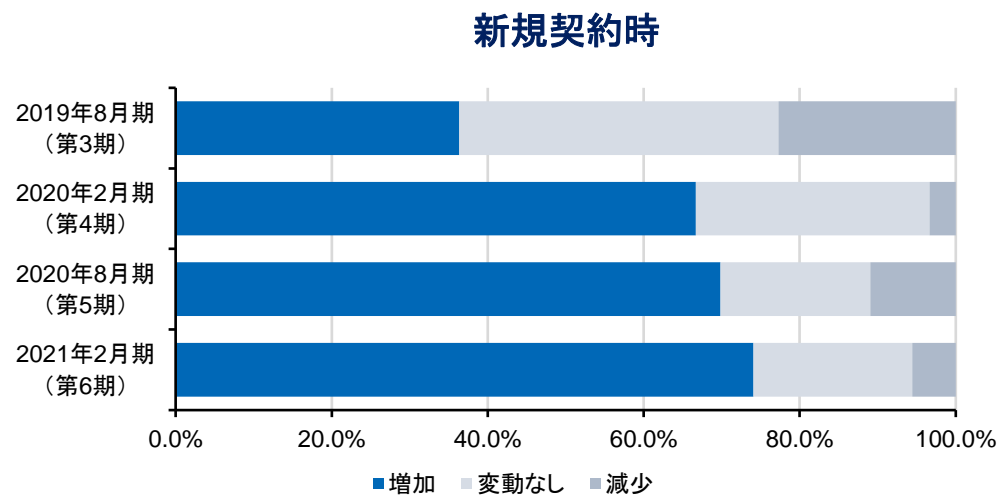
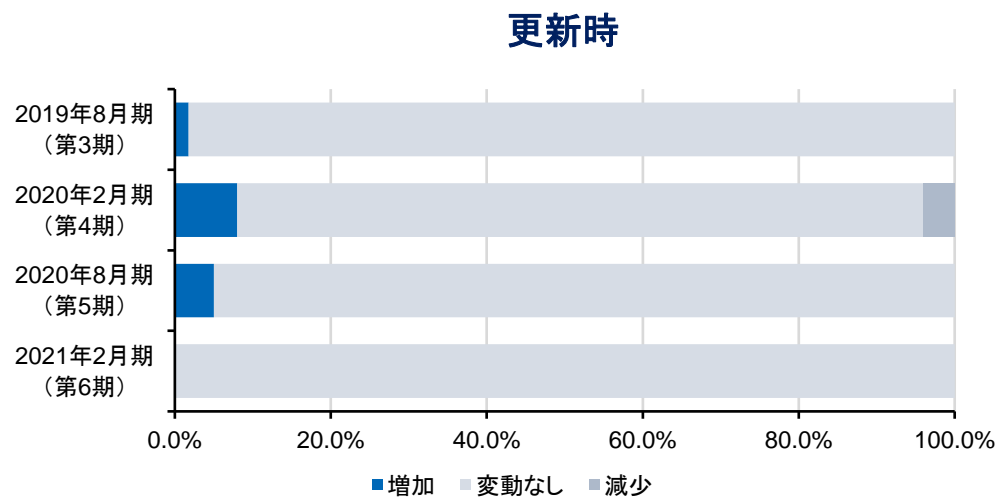
コロナ禍における堅実なポートフォリオ運営： 住宅アセットにおける平均築年数低下及び内部成長の可能性

- 築浅の物件取得を通じて、平均築年数の若返りを実現
- 賃料増額改定を通じて、収益力の強化を実現

住宅アセットにおける平均築年数の若返り(取得(予定)価格ベース) (注)



賃料改定の実績(契約件数ベース)

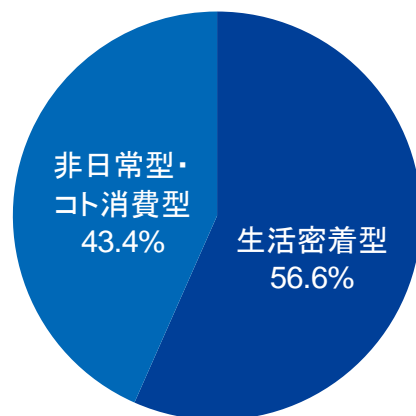


コロナ禍における堅実なポートフォリオ運営： 商業施設アセットにおける生活密着型へのシフト

- 2020年8月期において商業施設の期中平均稼働率は100%を維持
- Almost Blueは内部成長を実現後、売却して含み益を顕在化、コロナ禍の分配金安定化に寄与
- 生活密着型商業施設や信用力の高いテナントが入居する商業施設の底地の組入れにより、キャッシュフローの長期的安定性を確保

商業施設アセットにおける生活密着型へのシフト(取得(予定)価格ベース) (注)

2020年8月期末



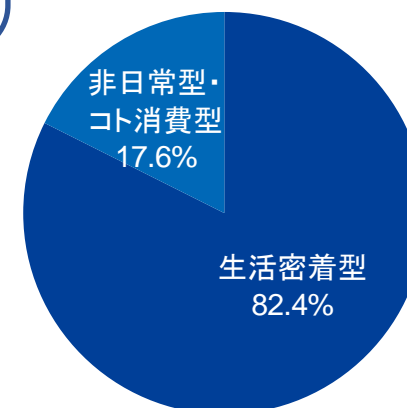
カインズ大宮店



アピタ名古屋南店

生活密着型商業施設である
カインズ大宮店を取得、
アピタ名古屋南店を取得予定

本取組み後



生活密着型への投資拡大



非日常型・コト消費型の割合低下・底地の取得

非日常型・コト消費型である
Almost Blueを譲渡



Almost Blue

- ✓ 内部成長の実現を通じた含み益の顕在化
- ✓ コロナ禍における分配金安定に寄与



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)

信用力の高いテナントが
入居する商業施設の
底地を取得(予定)

- ✓ 長期間にわたり、安定的な収益を確保
- ✓ ポートフォリオの平均を上回る償却後鑑定NOI利回りでの取得



DCMダイキ尾道店 (仮称)ビッグモーター (底地)

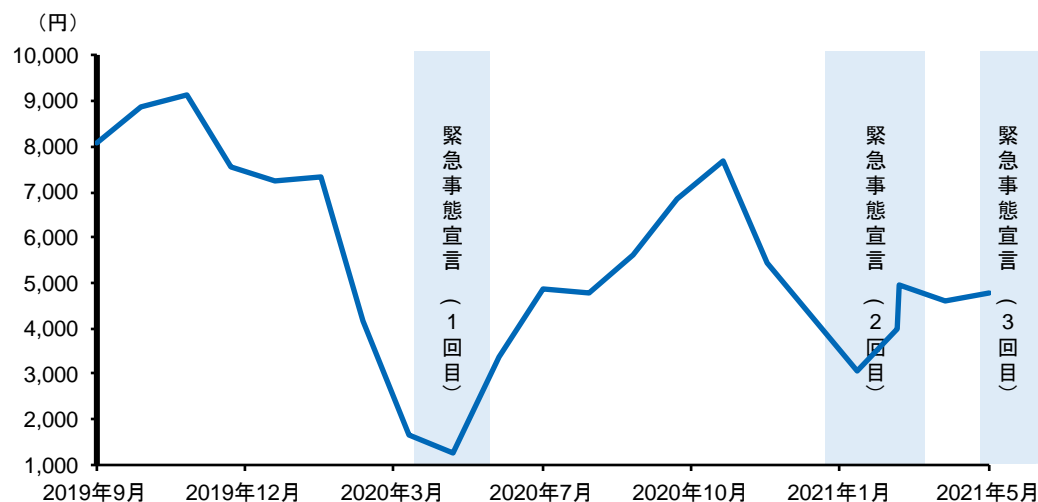


ビッグモーター 鴻巣店 (底地)

コロナ禍における堅実なポートフォリオ運営: ホテルアセットでのアクティブな運営

- 厳しいコロナ禍においてもオペレーターの運営能力によりRevPAR^(注)は回復傾向
- 固定賃料による賃料減免の抑制や新規オペレーターとの賃貸借契約締結による賃料収受の再開

ホテルセクター全体のRevPAR(※)



(※)2021年5月10日に稼働を開始したACCESS by LOISIR HOTEL Nagoyaを除く各ホテルの月次RevPARを賃貸面積で加重平均して算出

2020年5月の緊急事態宣言解除後、
オペレーターの運営能力により
RevPARは順調に回復

RevPARは順調に回復していたが、
2020年12月のGoToキャンペーン停止

その後の2回目の緊急事態宣言により再度下落

その後2021年5月にかけて改善傾向

固定賃料を軸とした安定的なキャッシュフローを構築



ドミーイン
松山



ドミーイン
盛岡



ホテルサンシャイン
宇都宮

固定賃料により、減額なく賃料を収受



ACCESS by LOISIR
HOTEL Nagoya



2021年2月、ソラーレホテルズ
ズアンドリゾーツ株式会社と
賃貸借契約を締結

新規オペレーターとの賃貸借契約締結により、賃料収受を再開

多面的なホテル運営を特徴とするオペレーター

- ソラーレホテルズズアンドリゾーツ株式会社は、ホテルの特徴を考慮し、14を超えるブランドから最適なブランドを採用することで収益を極大化



the square hotels



LOISIR HOTEL & SPA TOWER
NAHA

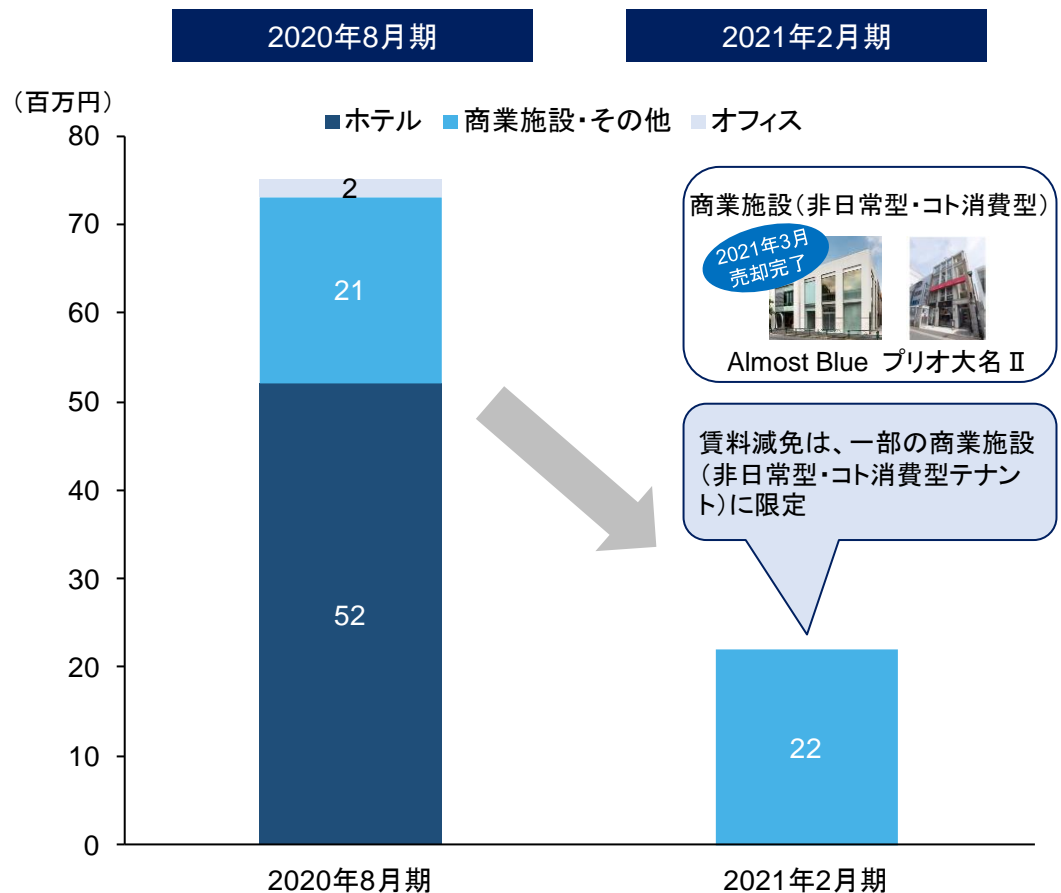


雨庵
UAN
KANAZAWA

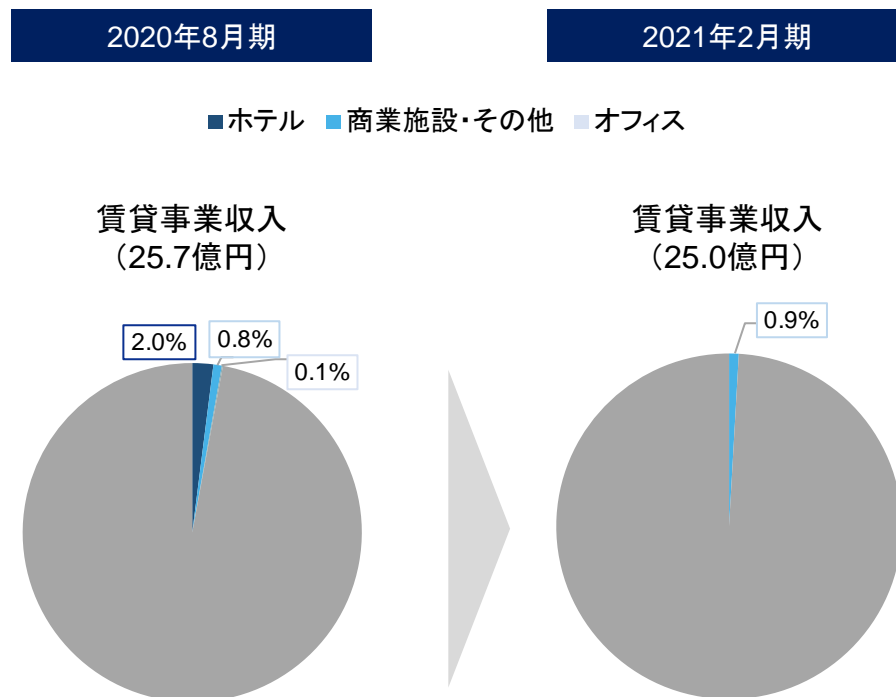
コロナ禍における堅実なポートフォリオ運営： 賃料減免の減少

- 新型コロナウイルス感染症の影響によるテナントへの賃料減免は財務的に軽微な範囲で実施
- 減免総額は2020年8月期の76百万円から2021年2月期には22百万円まで減少
- 2021年3月には賃料減免を実施していた「非日常型・コト消費型商業施設」である、Almost Blueの売却完了

賃料減免総額



賃料事業収入に対する賃料減免の割合



4. 中長期戦略を見据えたファイナンス手法の拡大・外部評価の取得

中長期戦略を見据えたファイナンス手法の拡大・外部評価の取得： 盤石な財務運営とESGへの取組み

- 適切な財務運営のもと、LTVコントロールによる今後の持続的な成長余力を獲得
- 強固なレンダーフォーメーションに支えられた財務基盤を有していることも評価され、JCRより「A-（ポジティブ）」、R&Iより「A-（安定的）」の評価を取得

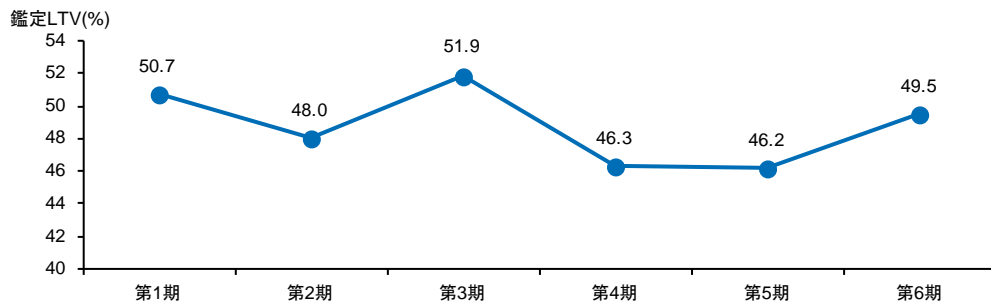
持続的成長の実現に向けた健全な財務戦略の構築

安定性の向上に資する財務指標の推移

発行体 格付	格付会社		(長期)発行体格付		方向性	
	株式会社日本格付研究所(JCR)		A-		ポジティブ	
	株式会社格付投資情報センター(R&I)		A-		安定的	
	2018年8月 (第1期)	2019年2月 (第2期)	2019年8月 (第3期)	2020年2月 (第4期)	2020年8月 (第5期)	2021年2月 (第6期)
有利子負債 残高 ^(注1)	34,600	33,260	35,980	43,400	43,400	43,400
総資産LTV ^(注2)	49.7%	47.8%	49.5%	45.9%	45.9%	46.0%
鑑定LTV ^(注3)	50.7%	48.0%	51.9%	46.3%	46.2%	49.5%
平均金利 ^(注4)	0.48%	0.49%	0.47%	0.57%	0.63%	0.63%
平均借入期間 ^(注5)	2.4年	2.5年	2.2年	3.2年	3.9年	3.9年

継続的な外部成長余力の創出

- LTVは60%を上限としつつ、外部成長機会の積極的な取り込みを図るべく適切なキャッシュマネジメントを実施
- 本取組み後の鑑定LTV水準は47.4%となる見込み

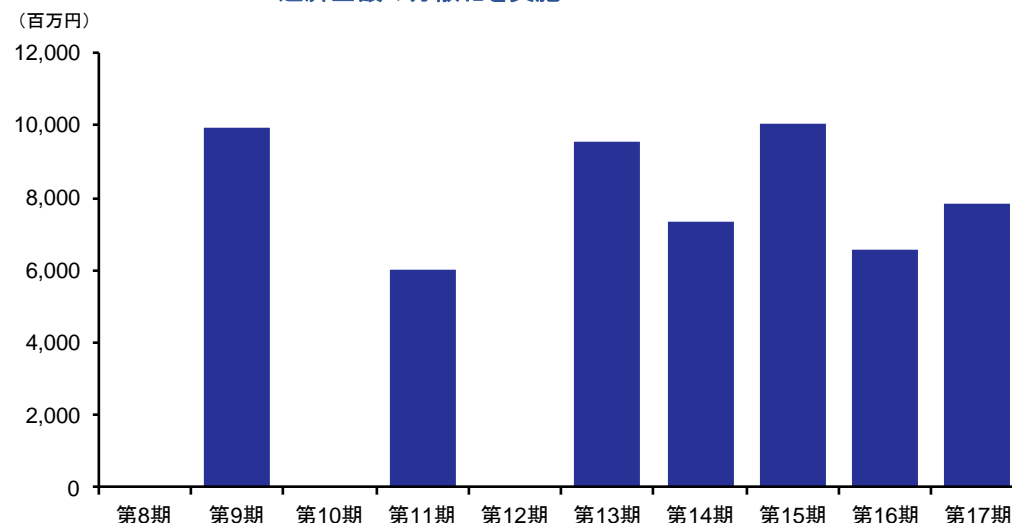


本借入れの概要

区分	借入先	借入予定金額 ^(注7)	借入予定日	返済期日 ^(注8)
長期借入金 ^(注6)	株式会社 三井住友銀行を アレンジャーとする 協調融資団	7,350百万円	2021年9月2日	2025年2月28日
		6,550百万円		2026年2月27日

返済期限の分散によるリファイナンスリスクの回避

本借入れ後の借入金57,300百万円は2026年8月期(第17期)まで返済金額の分散化を実施



中長期戦略を見据えたファイナンス手法の拡大・外部評価の取得： 安定運用を支える積極的なESG活動

- 本投資法人では、運用事業の安定継続を目的に基本方針に則ったESGへの取組みを実施
- ESG推進体制や取得物件について、外部評価機関からの高い評価を取得

本投資法人のESG推進体制

- 「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」を实践するため、環境(Environment)・社会(Society)・ガバナンス(Governance)に配慮した運用に関する基本方針を定めています。

サステナビリティ方針

1. 地球温暖化防止への取組み

省エネに寄与する運用改善や省エネ設備の導入等を通じて二酸化炭素の排出削減を進めることにより、地球温暖化防止に貢献します。

2. 環境負荷の低減

資源のリデュース・リユース・リサイクルの3R活動や節水等を通じて環境負荷の軽減された資源循環型社会の実現を目指します。

3. 法令遵守と社内体制整備

ESG関連の法令・規則を遵守するとともに、サステナビリティを推進するための社内体制を構築し、定期的に従業員の教育を実施します。

4. ステークホルダーとのコミュニケーション

テナント及びプロパティ・マネジメント会社等のサプライヤー等と協働し、CS(お客様満足度)向上に努めるとともに、地域市民との地域共生活動を通じて社外のステークホルダーとの信頼関係を構築し、地域社会の持続的な発展にも貢献します。

5. 積極的な情報開示

投資家をはじめとするステークホルダーに対し、ESGに関する取組みの情報を広く開示することに努める。

運用事業の安定継続に向けた取組み

- 新型コロナウイルス感染症感染拡大防止のため、全役職員に対しテレワーク・時差出勤等の環境を整備・推進
- 全役職員への定期的な抗体検査・PCR検査を実施
- 従業員満足度調査を2021年3月に実施。問題点の所在を経営陣により把握、改善に着手
- サイバーセキュリティ問題、気候変動問題を経営リスクとして取組み実施
- BCP(事業継続計画)及び危機管理マニュアルを刷新、運用開始
- 災害備蓄や訓練など事業継続に向けた積極的な取組みを継続

外部評価機関からの評価

GRESB評価「Green Star」



2020年GRESBリアルエステイト評価において「2スター」を獲得

ESG推進のための方針や組織体制などを、評価する「マネジメント・コンポーネント」と保有物件での環境パフォーマンスやテナントとの取組み等を評価する「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事を示す「Green Star」の評価を2年連続で獲得

ポートフォリオ物件への環境評価

DBJ Green Building (注1) 認証



NTEビル



十分な「環境・社会への配慮」がなされた建物



東池袋
セントラルプレイス



十分な「環境・社会への配慮」がなされた建物

BELS評価 (注2)



ドーミーイン盛岡



ドーミーイン松山



L.Biz神保町



博多祇園ビル



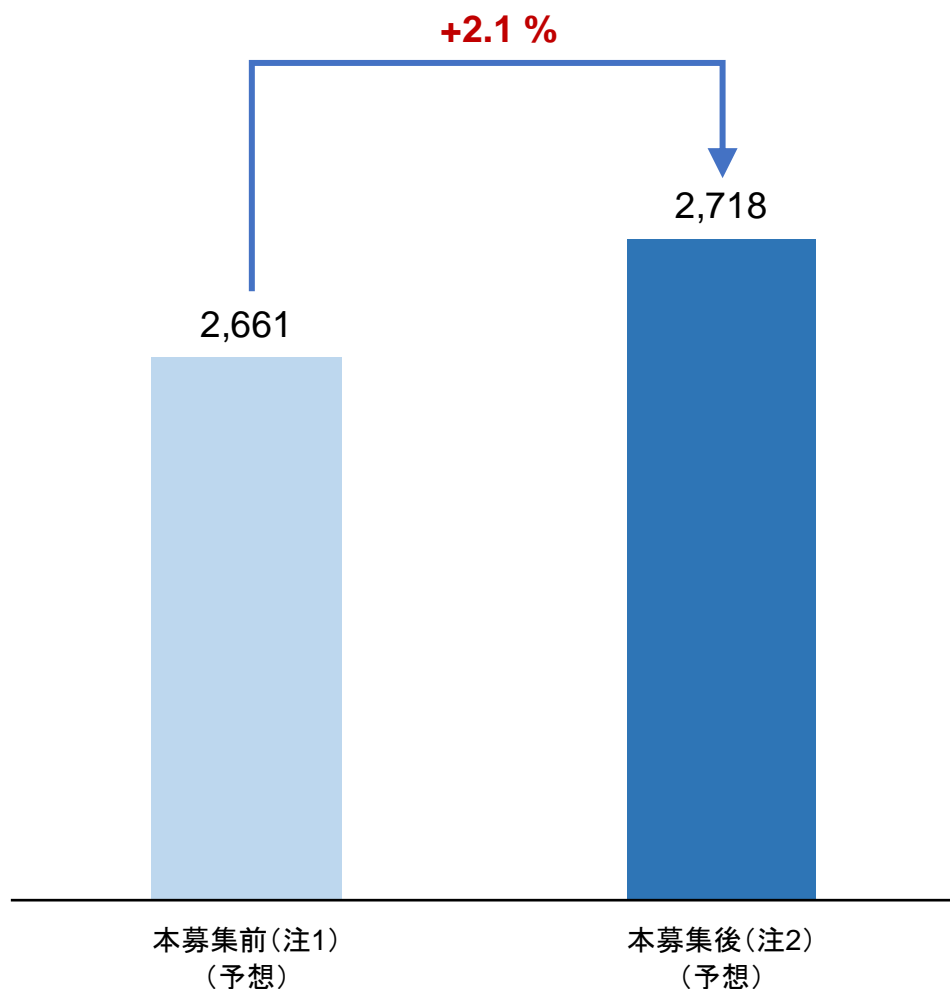
ACCESS by LOISIR
HOTEL Nagoya

5. 本取組みによる投資主価値の向上

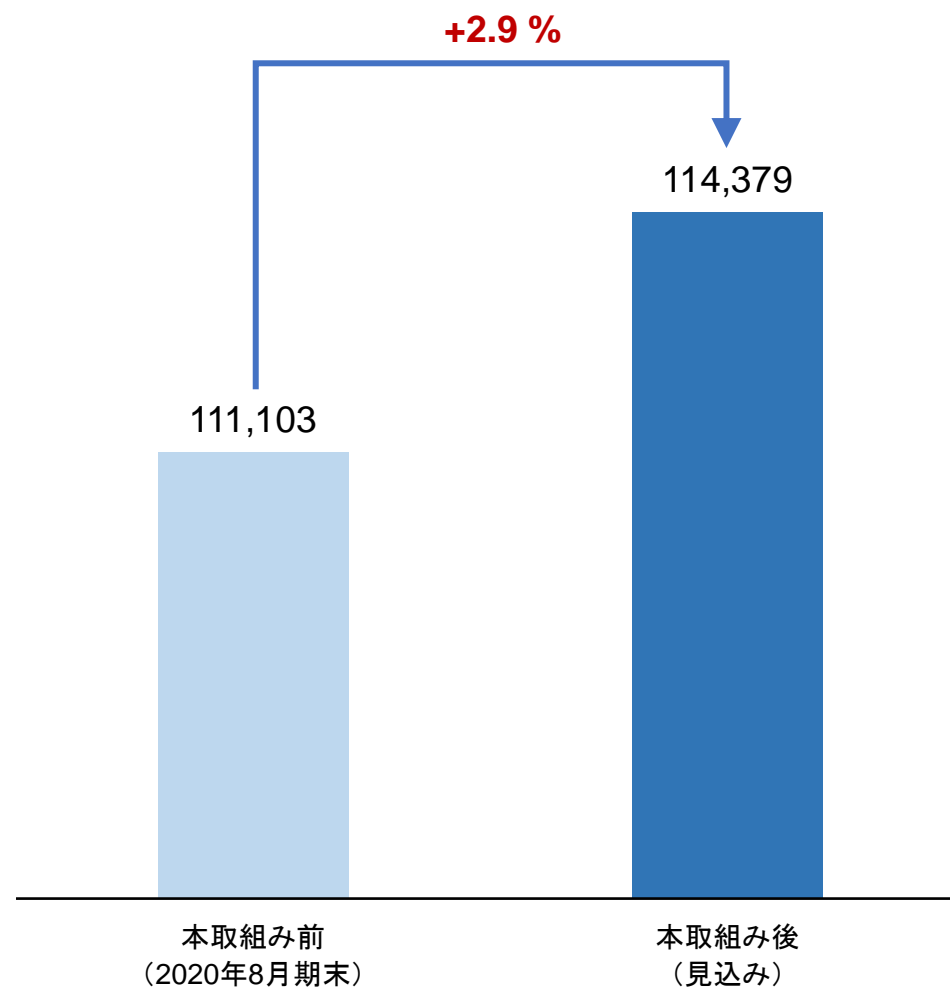
本取組みによる投資主価値の向上： 1口当たり巡航分配金と1口当たりNAVの成長

- 取得予定資産の取得等による巡航ベースでの分配金水準は2.1%成長
- 本取組みを通じて1口当たりNAVは2.9%成長

巡航ベースでの分配金予想



1口当たりNAVの推移



※上記の本募集前後の「巡航ベースでの分配金」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。

Appendix

ラグゼナ秋葉原

タカラレーベンからの取得物件



取得予定価格	2,300百万円
鑑定評価額	2,440百万円
延床面積	2,118.68㎡
鑑定NOI利回り	3.8%
償却後鑑定NOI利回り	3.2%
所在地	東京都台東区台東2-13-10
アクセス	JR山手線「秋葉原」駅徒歩11分
用途	住宅
竣工	2021年3月(築0.3年)
売主	株式会社タカラレーベン
取得予定日	2021年9月2日
稼働率	89.3%(注)

物件の特徴

- 住戸は25.28㎡～49.21㎡までの複数のプランを有するコンパクトタイプのマンション

交通アクセス

- 東京メトロ日比谷線「仲御徒町」駅徒歩7分、都営地下鉄大江戸線「新御徒町」駅徒歩8分、JR山手線「秋葉原」駅徒歩11分に所在し、複数路線が利用可能なことによる東京都内各所への優れたアクセスを有するのみならず、充実した周辺環境により、生活利便性も兼ね備えた立地

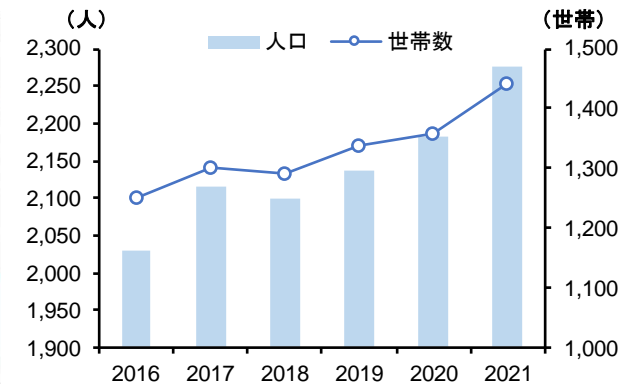
エリア特性・周辺環境

- JR山手線「秋葉原」駅周辺のエリアは、世界有数の電気街及びサブカルチャーの中心地として高い繁华性を有するとともに、オフィスビル、商業店舗ビル及び共同住宅が建ち並ぶ利便性の高いエリア

■ 秋葉原エリアの好立地



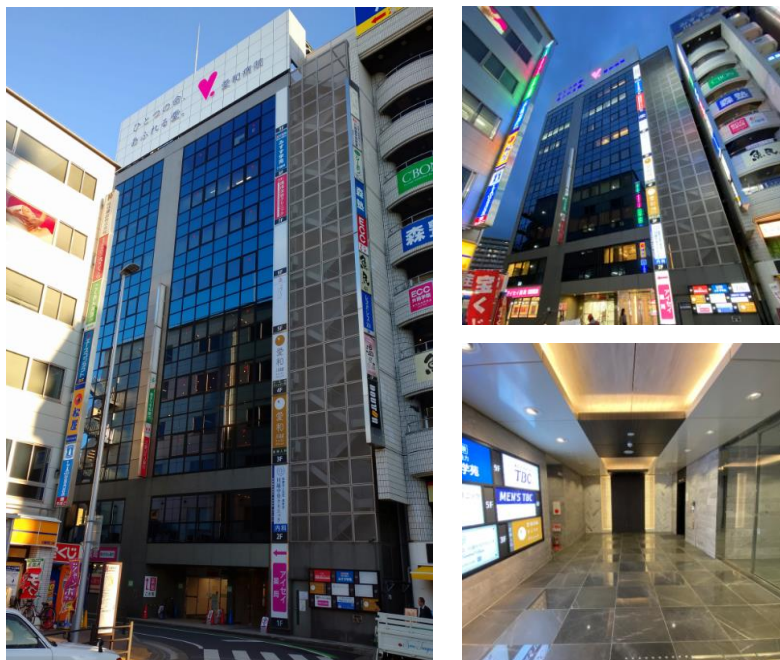
■ 増加し続ける周辺人口(台東2丁目)



注:各年の1月1日時点を算出
出所:住民基本台帳

川越ウエストビル

本資産運用会社独自のソーシング



取得予定価格	2,600百万円
鑑定評価額	2,740百万円
延床面積	2,898.01㎡
鑑定NOI利回り	5.0%
償却後鑑定NOI利回り	4.4%
所在地	埼玉県川越市脇田本町1-5
アクセス	JR川越線、東武東上線「川越」駅徒歩1分
用途	オフィス
竣工	1996年9月(築24.8年)
売主	非開示
取得予定日	2021年9月2日
稼働率	100.0%

物件の特徴

- 大手、中小企業の支店、営業所としての利用、クリニック、薬局、美容、学習塾等の顧客誘引性を重視するテナントの様々な需要に対応可能であり、また、地域特性である交通利便性の高さから、様々な業種業態の需要を取り込むことが可能

交通アクセス

- JR川越線・東武東上線「川越」駅徒歩1分に所在し、東京の主要ターミナル駅へのアクセスが容易な立地

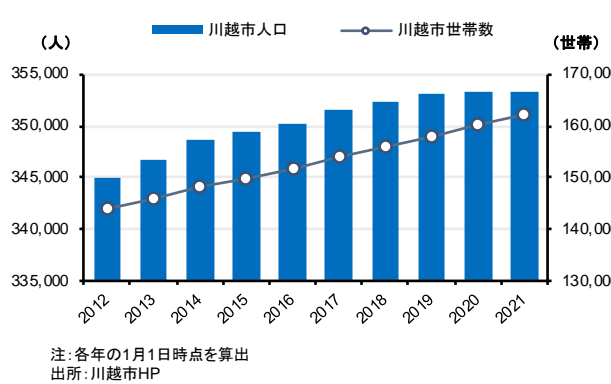
エリア特性・周辺環境

- 「川越」駅は、埼玉県内における主要ターミナル駅のひとつであり、中高層オフィスビル、店舗ビル及び共同住宅等が建ち並ぶ

■ JR川越線「川越」駅西口の目前に位置



■ 川越市の人口は世帯数と共に増加傾向



アピタ名古屋南店

本資産運用会社独自のソーシング



取得予定価格	7,800百万円
鑑定評価額	8,240百万円
延床面積	37,651.26㎡ ^(注)
鑑定NOI利回り	5.2%
償却後鑑定NOI利回り	4.6%
所在地	愛知県名古屋市南区豊田4-9-47
アクセス	名古屋鉄道常滑線「道德」駅 徒歩6分
用途	商業施設
竣工	1996年7月(築24.9年)
売却主	非開示
取得予定日	2021年9月2日
稼働率	100.0%

物件の特徴

- 開業以来、地域住民から高い支持を受けている食品と暮らしのフロアをはじめとして、ファッションと憩いのフロア、住まいと子供のフロアの3層構成で様々な商品とサービスを提供しており、今後も安定した運用が期待可能

交通アクセス

- 名古屋鉄道常滑線「道德」駅より徒歩6分程度の距離に位置する他、基幹道路である国道247号(知多街道)に近接していることから、自動車でのアクセスにも優れた立地

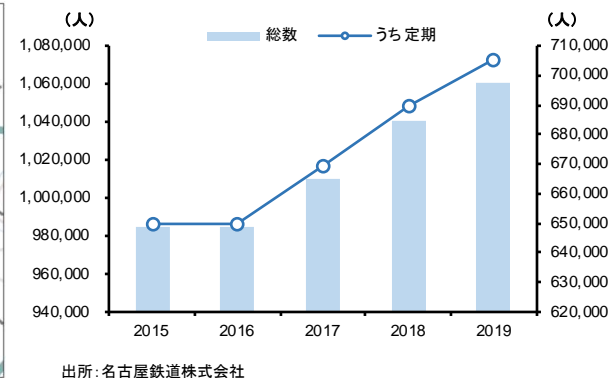
エリア特性・周辺環境

- 「名古屋」駅から南に8km圏内、名古屋市南部の住宅集積エリアに位置しており、南北に走る基幹道路である国道247号(知多街道)を始めとした主要生活道路に近接しており、交通アクセスに恵まれた立地

■ 地域最大規模の商業施設エリアの一角



■ 「道德」駅における乗車人数と定期利用者数



ラグゼナ武蔵新城

タカラレーベンからの取得物件



取得予定価格	1,900百万円
鑑定評価額	1,970百万円
延床面積	2,509.30㎡
鑑定NOI利回り	4.5%
償却後鑑定NOI利回り	3.6%
所在地	神奈川県川崎市高津区末長4-19-25
アクセス	JR南武線「武蔵新城」駅徒歩9分
用途	住宅
竣工	2021年6月(築0.0年)
売主	株式会社タカラレーベン
取得予定日	2021年9月2日
稼働率	_(注)

物件の特徴

- 住戸は25.83㎡~29.91㎡までの複数のプランを有するシングルタイプのマンションであり、高いデザイン性と充実した設備による快適性により、生活利便性を求める単身世帯のニーズに応えられる物件

交通アクセス

- JR南武線「武蔵新城」駅徒歩9分に所在し、「武蔵小杉」駅をはじめとしたターミナル駅へのアクセスも優れていることから、周辺エリアの生活利便性のみならず、都心への通勤利便性も兼ね備えた立地

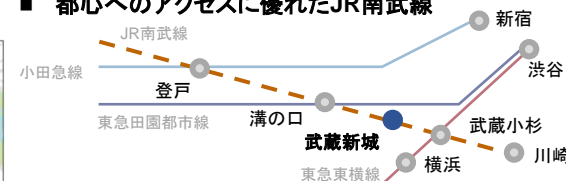
エリア特性・周辺環境

- JR南武線「武蔵新城」駅周辺のエリアは、「西友武蔵新城店」や「生鮮&業務スーパー武蔵新城店」をはじめとした物販店舗や飲食店が充実していることから、利便性の高いエリア

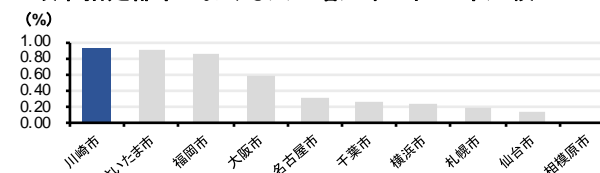
■ 「武蔵新城」駅北口より徒歩9分の好立地



■ 都心へのアクセスに優れたJR南武線



■ 政令指定都市における人口増加率上位10市比較



出所: 令和2年住民基本台帳

ラグゼナ流山おおたかの森

IS3号からの取得物件



取得予定価格	2,840百万円
鑑定評価額	3,000百万円
延床面積	5,466.29㎡
鑑定NOI利回り	4.8%
償却後鑑定NOI利回り	3.7%
所在地	千葉県流山市おおたかの森西1-3-2
アクセス	つくばエクスプレス「流山おおたかの森」駅徒歩3分
用途	住宅
竣工	2019年8月(築1.8年)
売主	IS3号
取得予定日	2021年9月2日
稼働率	99.3%

物件の特徴

- 住戸は32.34㎡~67.01㎡までの複数のプランを有しており、高いデザイン性と充実した設備による快適性により、単身世帯からファミリーまでの多様なテナントニーズに応えられる物件

交通アクセス

- つくばエクスプレス「流山おおたかの森」駅徒歩3分に所在し、良好な住環境のみならず、東京の主要ターミナル駅へのアクセスが容易な立地

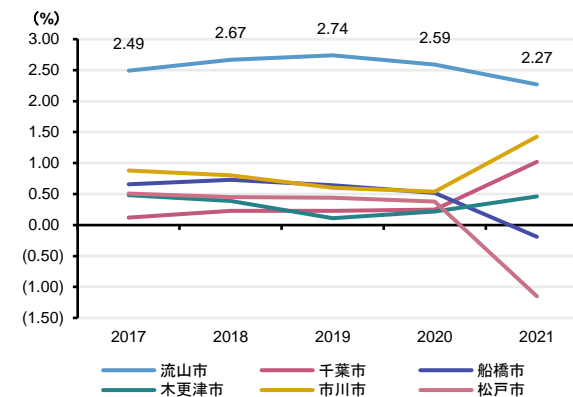
エリア特性・周辺環境

- つくばエクスプレス「流山おおたかの森」駅周辺のエリアは、JR山手線「秋葉原」駅をはじめとした都心の主要ターミナル駅への良好なアクセスを有することから注目を集め、大型商業施設及び共同住宅の新規開発が盛んに行われているエリア

■ 急速な開発が進む「流山おおたかの森」駅前に隣接



■ 千葉県主要市と流山市の人口増加率推移



注:各年の1月1日時点を算出
出所:住民基本台帳

博多冷泉町ビル

本資産運用会社独自のソーシング



取得予定価格	2,700百万円
鑑定評価額	2,810百万円
延床面積	2,838.13㎡
鑑定NOI利回り	4.2%
償却後鑑定NOI利回り	3.4%
所在地	福岡県福岡市博多区冷泉町10-23
アクセス	福岡市営地下鉄空港線「祇園」駅 徒歩3分
用途	オフィス
竣工	2020年12月(築0.5年)
売主	非開示
取得予定日	2021年9月2日
稼働率	100.0%

物件の特徴

- 交通利便性の高さに加え、新築ビルならではの省エネ性能や停電時のBCP(事業継続計画)対応機能を備え、各階が20坪前後での3分割まで対応可能なフレキシビリティも有していることから、大手企業から中小規模の企業まで幅広いテナント需要に対応できる物件

交通アクセス

- 福岡市営地下鉄空港線「祇園」駅から徒歩3分、同箱崎線「呉服町」駅から徒歩4分の距離に位置し、博多や天神等の福岡中心部へのアクセスが容易な立地

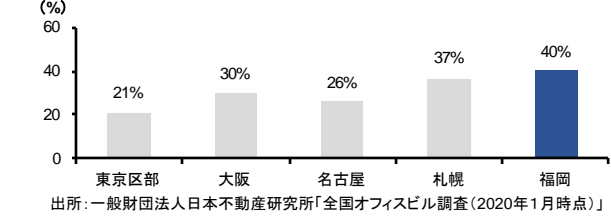
エリア特性・周辺環境

- 祇園・呉服町エリアは、福岡県有数のビジネスエリア

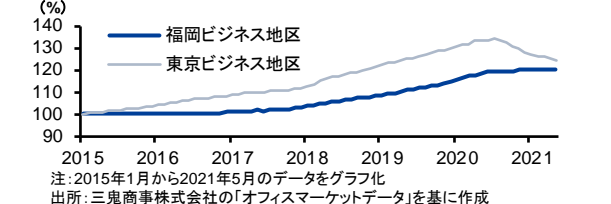
■ 「博多」駅西側ビジネスエリアの新築オフィスビル



■ 新耐震基準以前に竣工したオフィスビルストックの比率



■ 福岡ビジネス地区の平均賃料の推移



➤ 第7期中取得済資産

	代々木一丁目ビル	ラグゼナ門真	イオンスタイル尾道(底地)	ビッグモーター札幌清田店(底地)	DCMダイキ尾道店(底地)	カインズ大宮店
						
取得価格	1,850百万円	2,000百万円	900百万円	1,610百万円	1,170百万円	2,520百万円
鑑定評価額	2,040百万円	2,110百万円	1,020百万円	1,790百万円	1,220百万円	2,580百万円
延床面積	823.75㎡	4,482.16㎡	4,739.58㎡ ^(注1)	3,199.58㎡ ^(注2)	4,299.61㎡	11,497.86㎡
鑑定NOI利回り	4.0%	4.8%	5.3%	4.6%	5.5%	5.0%
償却後鑑定NOI利回り	3.7%	3.4%	5.3%	4.6%	5.5%	4.2%
所在地	東京都渋谷区代々木1-27-6	大阪府門真市元町6-2	広島県尾道市天満町17-50	北海道札幌市清田区真栄62-1	広島県尾道市天満町17-21	埼玉県さいたま市西区大字高木1480-2
アクセス	JR山手線・中央線・総武線、都営地下鉄大江戸線「代々木」駅徒歩3分	京阪本線、大阪モノレール「門真市」駅徒歩3分	JR山陽本線「尾道」駅徒歩7分	JR函館本線・千歳線・札沼線「札幌」駅南東約11km	JR山陽本線「尾道」駅徒歩5分	JR川越線「西大宮」駅約1.9km
用途	オフィス	住宅	商業施設	商業施設	商業施設	商業施設
竣工	2010年7月(築10.9年)	2020年11月(築0.6年)	-	-	-	1998年12月(築22.5年)
売主	株式会社サンケイビル	株式会社タカラレーベン	株式会社タカラレーベン	非開示	株式会社タカラレーベン	非開示
取得日	2021年4月30日	2021年4月13日	2021年3月1日	2021年5月19日	2021年4月1日	2021年7月1日
稼働率	100.0%	99.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

取得予定資産

	川越ウエストビル	博多冷泉町ビル	ラグゼナ戸田公園	ラグゼナ戸田公園II	ラグゼナ秋葉原	フィオレ・レジデンス 出島海岸通
						
取得予定価格	2,600百万円	2,700百万円	910百万円	1,200百万円	2,300百万円	560百万円
鑑定評価額	2,740百万円	2,810百万円	978百万円	1,240百万円	2,440百万円	591百万円
延床面積	2,898.01㎡	2,838.13㎡	1,276.05㎡	2,088.42㎡	2,118.68㎡	1,686.12㎡
鑑定NOI利回り	5.0%	4.2%	4.6%	4.5%	3.8%	5.4%
償却後鑑定NOI利回り	4.4%	3.4%	3.4%	3.4%	3.2%	4.2%
所在地	埼玉県川越市脇田本町1-5	福岡県福岡市博多区冷泉町10-23	埼玉県戸田市上戸田2-8-7	埼玉県戸田市本町1-10-14	東京都台東区台東2-13-10	大阪府堺市出島海岸通1-4-9
アクセス	JR川越線、東武東上線「川越」駅徒歩1分	福岡市営地下鉄空港線「祇園」駅徒歩3分	JR埼京線「戸田公園」駅徒歩9分	JR埼京線「戸田公園」駅徒歩9分	JR山手線「秋葉原」駅徒歩11分	南海本線「湊」駅徒歩4分
用途	オフィス	オフィス	住宅	住宅	住宅	住宅
竣工	1996年9月(築24.8年)	2020年12月(築0.5年)	2021年3月(築0.3年)	2021年3月(築0.3年)	2021年3月(築0.3年)	2007年10月(築13.7年)
売主	非開示	非開示	株式会社タカラレーベン	株式会社タカラレーベン	株式会社タカラレーベン	株式会社タカラレーベン
取得予定日	2021年9月2日	2021年9月2日	2021年9月2日	2021年9月2日	2021年9月2日	2021年9月2日
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	_(注)	89.3%	96.3%

➤ 取得予定資産

	ラグゼナ武蔵新城	ラグゼナ流山おおたかの森	PRIME SQUARE	ウインベルコーラス 聖蹟桜ヶ丘	アピタ名古屋南店	(仮称)ビッグモーター鴻巣店 (底地)
						
取得予定価格	1,900百万円	2,840百万円	620百万円	730百万円	7,800百万円	2,150百万円
鑑定評価額	1,970百万円	3,000百万円	718百万円	828百万円	8,240百万円	2,260百万円
延床面積	2,509.30㎡	5,466.29㎡	1,125.49㎡	2,006.37㎡	37,651.26㎡ ^(注)	-
鑑定NOI利回り	4.5%	4.8%	5.3%	5.7%	5.2%	4.5%
償却後鑑定NOI利回り	3.6%	3.7%	4.3%	4.8%	4.6%	4.5%
所在地	神奈川県川崎市高津区 末長4-19-25	千葉県流山市 おおたかの森西1-3-2	千葉県船橋市本町 5-15-23	東京都多摩市一ノ宮 1-26-8	愛知県名古屋市南区 豊田4-9-47	埼玉県鴻巣市箕田3440
アクセス	JR南武線「武蔵新城」駅 徒歩9分	つくばエクスプレス 「流山おおたかの森」駅 徒歩3分	JR総武線「船橋」駅 徒歩5分	京王線「聖蹟桜ヶ丘」駅 徒歩10分	名鉄常滑線「道德」駅 徒歩6分	JR高崎線「鴻巣」駅 車で約11分
用途	住宅	住宅	住宅	住宅	商業施設	商業施設
竣工	2021年6月(築0.0年)	2019年8月(築1.8年)	2008年12月(築12.5年)	1997年5月(築24.1年)	1996年7月(築24.9年)	-
売主	株式会社タカラレーベン	IS3号	IS3号	IS3号	非開示	日本商業開発株式会社
取得予定日	2021年9月2日	2021年9月2日	2021年9月2日	2021年9月2日	2021年9月2日	2021年9月2日
稼働率	-	99.3%	100.0%	98.4%	100.0%	100.0%

ポートフォリオ一覧(新規取得資産取得後)

用途	物件番号	物件名	所在地	地域区分	取得(予定)価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	鑑定NOI (百万円)	鑑定NOI 利回り(%)	築年数 (年)	稼働率 (%)	基準階面積 (㎡)	対象フロア (階)	
オフィス	O-01	NTビル	東京都品川区	東京経済圏	12,350	13,400	555	4.5	25.3	94.0	610.88	7・9・12~16	
	O-02	東池袋セントラルプレイス	東京都豊島区	東京経済圏	9,780	10,600	427	4.4	36.6	98.3	1,172.60	2~7	
	O-03	名古屋センタープラザビル	愛知県名古屋市	名古屋経済圏	4,870	4,880	263	5.4	42.6	100.0	716.00	4	
	O-05	大宮NSDビル	埼玉県さいたま市	東京経済圏	3,493	3,960	192	5.5	28.3	100.0	596.55	3・5	
	O-06	サムティ新大阪センタービル	大阪府大阪市	大阪経済圏	3,450	3,600	177	5.1	30.2	94.5	676.56	3・4・6	
	O-07	博多祇園ビル	福岡県福岡市	福岡経済圏	2,500	2,780	123	4.9	13.6	100.0	491.95	2~8	
	O-08	中央博労町ビル	大阪府大阪市	大阪経済圏	1,485	1,920	90	6.1	28.2	100.0	426.49	6・7	
	O-09	L.Biz神保町	東京都千代田区	東京経済圏	1,006	1,140	45	4.5	12.0	100.0	150.00	2~5	
	O-10	心齋橋ビル	大阪府大阪市	大阪経済圏	772	777	39	5.1	30.5	86.2	235.41	2~4	
	O-11	L.Biz仙台	宮城県仙台市	政令指定都市	1,680	1,830	95	5.7	28.3	100.0	456.73	3・6	
	O-12	仙台日興ビル	宮城県仙台市	政令指定都市	1,740	1,800	88	5.1	32.3	100.0	311.90	4・5	
	O-14	長野セントラルビル	長野県長野市	中核市	898	952	62	7.0	26.6	88.6	299.45	4~6・8・10	
	O-17	山形駅前通ビル	山形県山形市	中核市	600	651	43	7.3	36.6	71.9	285.26	3・5~7	
	O-18	赤坂川瀬ビル	東京都港区	東京経済圏	690	734	29	4.2	32.2	100.0	-	-	
	O-19	代々木一丁目ビル	東京都渋谷区	東京経済圏	1,850	2,040	74	4.0	10.9	100.0	173.52	2~4	
	O-20	川越ウエストビル	埼玉県川越市	東京経済圏	2,600	2,740	130	5.0	24.8	100.0	273.20 323.84	2~6 7~9	
	O-21	博多冷泉町ビル	福岡県福岡市	福岡経済圏	2,700	2,810	112	4.2	0.5	100.0	228.55	2~10	
	オフィス合計 / 平均					52,465	56,614	2,554	4.9	27.6	96.5	-	-
	用途	物件番号	物件名	所在地	地域区分	取得(予定)価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	鑑定NOI (百万円)	鑑定NOI 利回り(%)	築年数 (年)	稼働率 (%)	総戸数 (戸)	
	住宅	R-01	アマーレ東海通	愛知県名古屋市	名古屋経済圏	1,100	1,230	60	5.5	13.9	85.8	92	
		R-02	ドーミー浮間舟渡	東京都板橋区	東京経済圏	1,080	1,140	57	5.3	24.2	100.0	102	
R-03		ベネフィス博多南グランスウィート	福岡県福岡市	福岡経済圏	1,032	1,120	55	5.3	12.3	92.2	78		
R-04		ラグゼナ東高円寺	東京都杉並区	東京経済圏	1,060	1,090	44	4.2	12.9	90.4	35		
R-06		ジェシティ八丁堀	広島県広島市	政令指定都市	1,200	1,280	64	5.4	15.6	97.1	66		
R-07		ラグゼナ平和台	東京都練馬区	東京経済圏	3,910	4,350	181	4.6	2.3	92.6	110		
R-08		ラグゼナ勝どき	東京都中央区	東京経済圏	1,120	1,280	48	4.3	2.1	85.4	26		
R-09		ラグゼナ本厚木	神奈川県厚木市	東京経済圏	705	744	38	5.5	21.6	98.7	69		
R-10		ラグゼナ門真	大阪府門真市	大阪経済圏	2,000	2,110	95	4.8	0.6	99.3	154		
R-11		ラグゼナ戸田公園	埼玉県戸田市	東京経済圏	910	978	41	4.6	0.3	100.0	50		
R-12		ラグゼナ戸田公園Ⅱ	埼玉県戸田市	東京経済圏	1,200	1,240	54	4.5	0.3	-	35		
R-13		ラグゼナ秋葉原	東京都台東区	東京経済圏	2,300	2,440	87	3.8	0.3	89.3	57		
R-14		フィオレ・レジデンス出島海岸通	大阪府堺市	大阪経済圏	560	591	30	5.4	13.7	96.3	55		
R-15		ラグゼナ武蔵新城	神奈川県川崎市	東京経済圏	1,900	1,970	86	4.5	0.0	-	88		
R-16		ラグゼナ流山おおたかの森	千葉県流山市	東京経済圏	2,840	3,000	136	4.8	1.8	99.3	80		
R-17		PRIME SQUARE	千葉県船橋市	東京経済圏	620	718	33	5.3	12.5	100.0	42		
R-18		ウインベルコーラス聖蹟桜ヶ丘	東京都多摩市	東京経済圏	730	828	41	5.7	24.1	98.4	50		
住宅合計 / 平均					24,267	26,109	1,158	4.8	6.3	90.6	1,189		

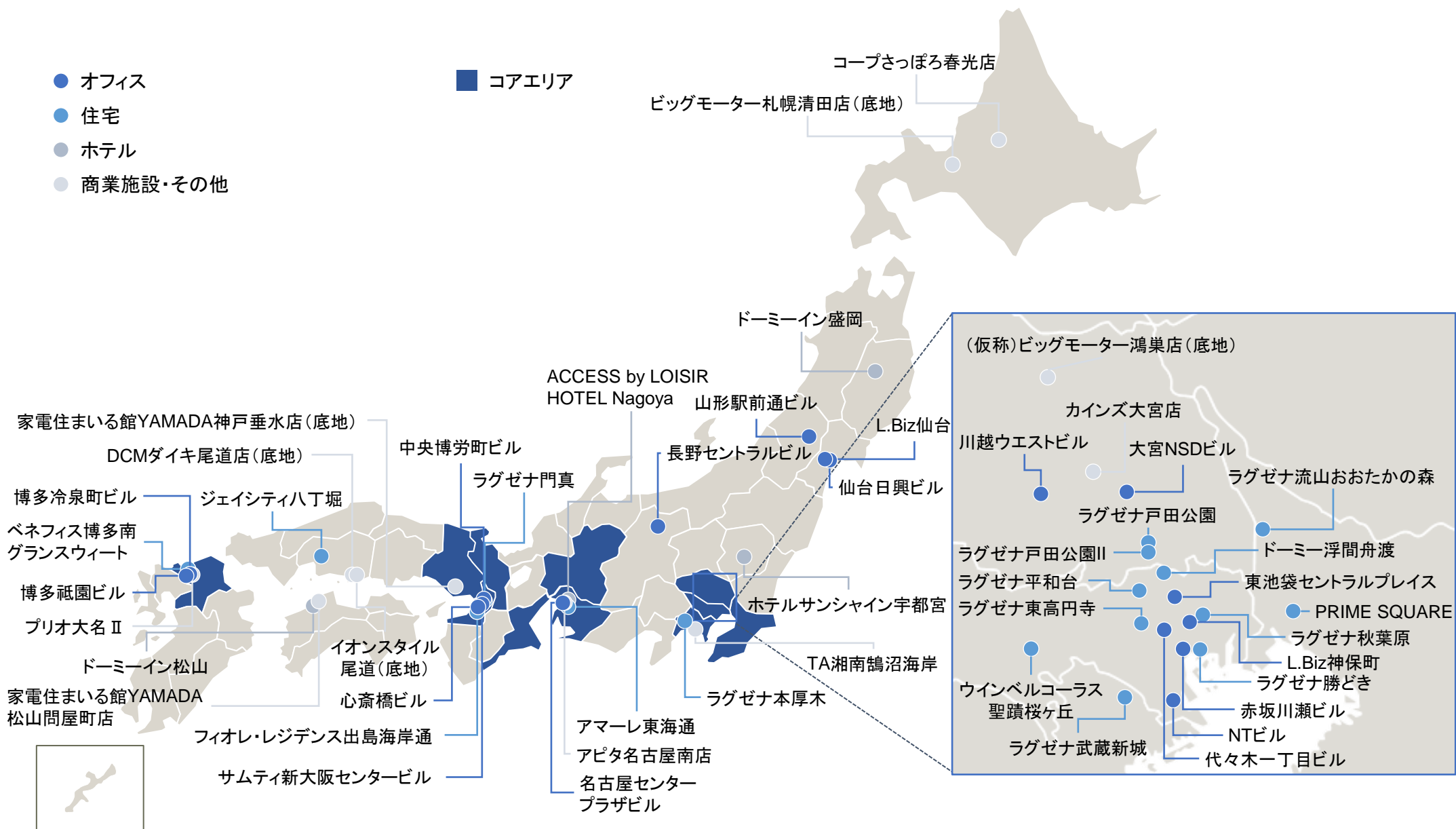
ポートフォリオ一覧(新規取得資産取得後)

用途	物件番号	物件名	所在地	地域区分	取得(予定)価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	鑑定NOI (百万円)	鑑定NOI 利回り(%)	築年数 (年)	稼働率 (%)	総客室数 (室)
ホテル	H-01	ドームーイン松山	愛媛県松山市	中核市	2,427	2,550	131	5.4	3.7	100.0	174
	H-02	ホテルサンシャイン宇都宮	栃木県宇都宮市	中核市	2,000	2,070	116	5.8	30.3	100.0	160
	H-03	ドームーイン盛岡	岩手県盛岡市	中核市	2,520	2,570	130	5.2	2.3	100.0	169
	H-04	ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya	愛知県名古屋市	名古屋経済圏	2,500	2,180	108	4.4	2.3	100.0	139
	ホテル合計 / 平均					9,447	9,370	487	5.2	8.6	100.0
用途	物件番号	物件名	所在地	地域区分	取得(予定)価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	鑑定NOI (百万円)	鑑定NOI 利回り(%)	築年数 (年)	稼働率 (%)	
商業施設・ その他	C-01	プリオ大名Ⅱ	福岡県福岡市	福岡経済圏	980	1,120	46	4.7	19.2	100.0	
	C-02	コープさっぽろ春光店	北海道旭川市	中核市	1,036	1,100	70	6.8	26.8	100.0	
	C-03	TA湘南鵜沼海岸	神奈川県藤沢市	東京経済圏	500	570	27	5.5	4.3	100.0	
	C-05	家電住まいる館YAMADA松山問屋町店	愛媛県松山市	中核市	4,030	4,410	300	7.5	11.7	100.0	
	C-06	家電住まいる館YAMADA神戸垂水店(底地)	兵庫県神戸市	大阪経済圏	4,227	4,370	208	4.9	-	100.0	
	C-07	イオンスタイル尾道(底地)	広島県尾道市	その他	900	1,020	48	5.3	-	100.0	
	C-08	ビッグモーター札幌清田店(底地)	北海道札幌市	政令指定都市	1,610	1,790	73	4.6	-	100.0	
	C-09	DCMダイキ尾道店(底地)	広島県尾道市	その他	1,170	1,220	64	5.5	-	100.0	
	C-10	カインズ大宮店	埼玉県さいたま市	東京経済圏	2,520	2,580	125	5.0	22.5	100.0	
	C-11	アピタ名古屋南店	愛知県名古屋市	名古屋経済圏	7,800	8,240	402	5.2	24.9	100.0	
	C-12	(仮称)ビッグモーター鴻巣店(底地)	埼玉県鴻巣市	東京経済圏	2,150	2,260	96	4.5	-	100.0	
	商業施設・その他合計 / 平均					26,923	28,680	1,463	5.4	20.6	100.0
					取得(予定)価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	鑑定NOI (百万円)	鑑定NOI 利回り(%)	築年数 (年)	稼働率 (%)	
ポートフォリオ合計 / 平均					113,102	120,773	5,662	5.0	19.7	97.7	

ポートフォリオマップ(新規取得資産取得後)

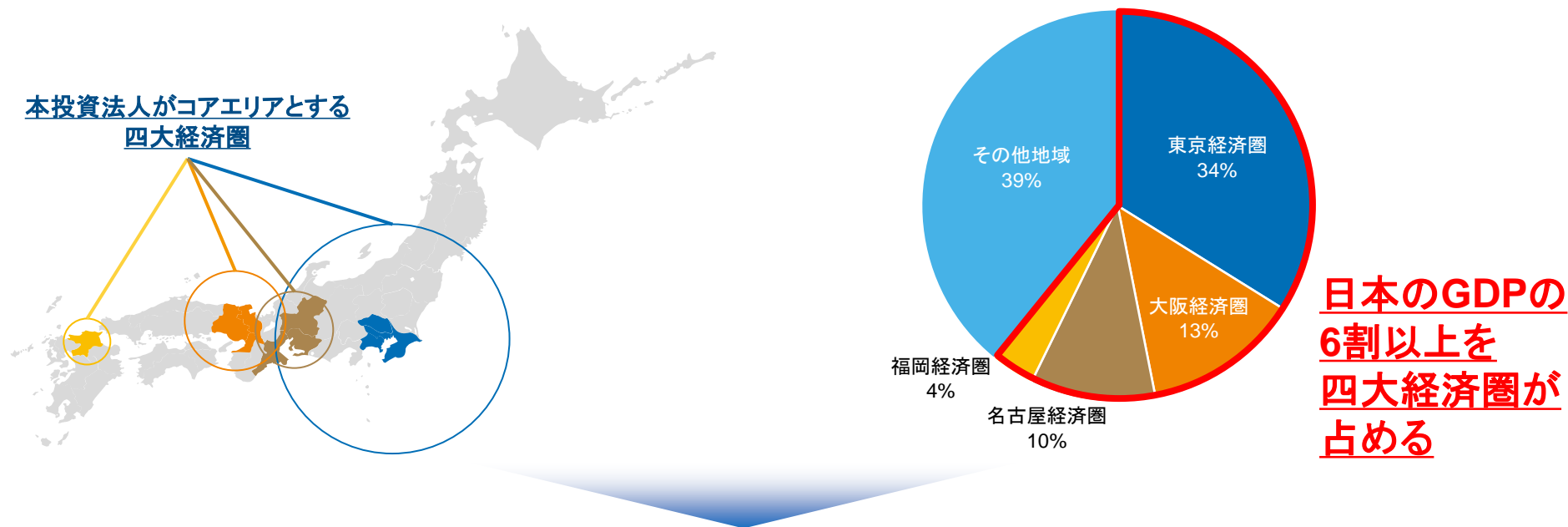
- オフィス
- 住宅
- ホテル
- 商業施設・その他

■ 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

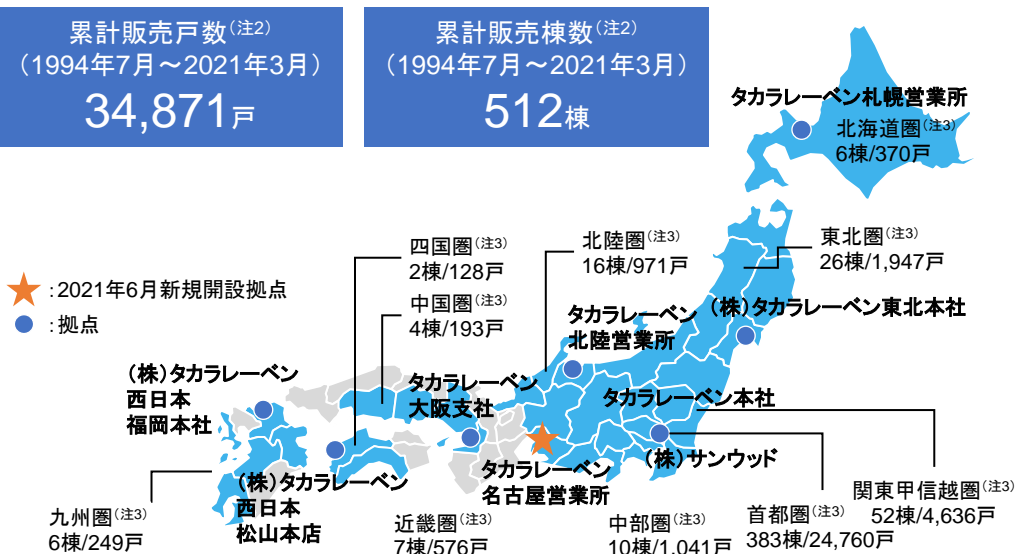
GDPの大部分を占める四大経済圏とその他エリアへの適切なアセットタイプによる分散化を推進(注)

出所：日本のGDPについて、内閣府「県民経済計算(平成30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^(注1) Takara Leben

- 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



Takara Leben Group			
分譲マンション 開発事業	不動産管理事業	投資運用業	不動産販売事業
1社	1社	3社	4社
不動産流通事業	賃貸管理事業	不動産買取事業	エネルギー事業
1社	1社	1社	1社

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^(注4)



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 (2021年3月末時点)

学生寮・社員寮・ドミール ^(注5)	507箇所	ドリーミン ^(注6)	84箇所
受託寮	273箇所	リゾートホテル ^(注7)	36箇所

ヤマダホールディングス



- 国内最大手の家電流通業者 (2021年3月末時点)

グループ連結売上高	1兆7,525億円	全国の店舗ネットワーク(FC含む)	12,335店舗
総資産額	1兆2,526億円	主要連結子会社	53社

3ページ

- (注1)「資産規模」とは、各時点では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)「タカラレーベン」とは、株式会社タカラレーベンをいいます。本資料において同じです。
- (注3)「スポンサー」とは、タカラレーベン、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4)「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5)「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6)「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。
- (注7)「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。本資料において同じです。

5ページ

- (注1)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。)、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、百万円未満を切り捨てて記載しています。本資料において同じです。
- (注2)Almost Blueは、2021年2月期(第6期)に準共有持分30%を、2021年8月期(第7期)に準共有持分70%を譲渡しており、資産規模推移においては、Almost Blueの取得価格を当該譲渡持分で按分して算出しています。

6ページ

- (注1)「IS3号」とは、合同会社アイランドシップ3号をいいます。IS3号は、タカラレーベンが組成したブリッジファンド(将来的に本投資法人が取得することを前提に不動産等を保有する私募ファンド)であるため、IS3号からの取得物件はタカラレーベンからの取得物件に含めています。本資料において、同様のスキームにより取得した物件についても同様にタカラレーベンからの取得物件に含めています。
- (注2)「平均築年数」は、各新規取得資産に係る建物の竣工日から、2021年6月30日現在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います。本資料において同じです。
- (注3)「鑑定評価額合計」は、イオンスタイル尾道(底地)及びびた々木一丁目ビルについては2021年1月31日、DCMダイキ尾道店(底地)については2021年2月28日、ラグゼナ門真については2021年3月1日、ビッグモーター札幌清田店(底地)については2020年12月31日、カインズ大宮店については2021年4月1日、取得予定資産については2021年6月30日をそれぞれ価格時点とする不動産鑑定評価書(各新規取得資産の不動産鑑定評価書について本資料において同じです。)に記載された評価額に基づいて算出しています。本資料において同じです。
- (注4)「平均償却後鑑定NOI利回り」は、当該各資産の鑑定NOI(不動産鑑定評価書に記載された直接還元法に基づく運営純収益(ただし、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)はDCF法に基づく運営純収益)をいいます。本資料において同じです。)から減価償却費の実績又は想定値を控除した金額の合計を、当該各資産の取得(予定)価格の合計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5)「平均賃貸借契約期間」は、2021年5月末日時点における各新規取得資産の各テナントの契約開始から終了までの期間を各テナントの契約面積で加重平均した平均値を記載しています。ただし、「平均賃貸借契約期間」の計算において、博多冷泉町ビルについては本投資法人が取得する2021年9月2日付でサブリース契約を締結することを予定しているため当該サブリース契約を含めており、(仮称)ビッグモーター鴻巣店(底地)については2021年5月31日時点でテナント入居前ですが、2021年7月30日付で事業用定期借地権設定契約が締結されているため当該契約を含めており、ラグゼナ戸田公園Ⅱについては2021年5月31日時点でテナント入居前のため、ラグゼナ武蔵新城については2021年5月31日時点で未竣工であるため含めていません。
- (注6)第7期中取得済資産及び取得予定資産の「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7)第7期中取得済資産及び取得予定資産の「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。

9ページ

- (注1)2021年6月末日時点において資産規模3,000億円以下の各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)本取組み前(2020年8月期末)の「鑑定評価額合計」は、2020年8月期末時点の保有資産の2020年8月期末を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載の鑑定評価額の合計を記載しています。本取組み後の「鑑定評価額合計」は、取得済資産(第7期中取得済資産を除きます。)の2021年2月期末を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載の各資産の鑑定評価額及び各新規取得資産の不動産鑑定評価書に記載の鑑定評価額の合計を記載しています。また、譲渡資産の「鑑定評価額合計」は、2020年8月期末を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載の鑑定評価額の合計を記載しています。
- (注2)本取組み前(2020年8月期末)の「含み益」は、2020年8月期末時点の保有資産の2020年8月期末を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載の鑑定評価額の合計と取得価格の合計の差額を記載しています。第7期中取得済資産の「含み益」は、各資産の不動産鑑定評価書に記載の鑑定評価額の合計と当該各資産の取得価格の合計の差額を記載しています。取得予定資産の「含み益」は、各資産の不動産鑑定評価書に記載の鑑定評価額の合計と当該各資産の取得予定価格の合計の差額を記載しています。本取組み後の「含み益」は、本投資法人の取得済資産(第7期中取得済資産を除きます。)の2021年2月期末を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載の各資産の鑑定評価額及び各新規取得資産の不動産鑑定評価書に記載の鑑定評価額の合計と2021年2月期末時点の各保有資産の取得価格及び各新規取得資産の取得(予定)価格の合計の差額を記載しています。必ずこの含み益が実現されることが保証されているわけではないことにご留意ください。
- (注3)本取組み前(2020年8月期末)の「平均償却後鑑定NOI利回り」は、2020年8月期末時点における本投資法人の各保有資産に係る平均償却後鑑定NOI利回りを、第7期中取得済資産及び取得予定資産の「平均償却後鑑定NOI利回り」は、当該各資産の鑑定NOIから減価償却費の実績又は想定値を控除した金額の合計を、当該各資産の取得(予定)価格の合計で除した数値を、本取組み後の「平均償却後鑑定NOI利回り」は、取得済資産及び取得予定資産に係る平均償却後鑑定NOI利回りを、それぞれ小数第2位を四捨五入して記載しています。また、譲渡資産の「平均償却後鑑定NOI利回り」は、2020年8月期末時点における不動産鑑定評価書に基づく鑑定NOIから当該決算期における減価償却費の実績を控除した金額の合計を、当該各資産の取得価格の合計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。

- (注4) 本取組み前(2020年8月期末)及び譲渡資産の「平均稼働率」は、2020年8月期末時点の保有資産の総賃貸面積を総賃貸可能面積で除した数値を、第7期中取得済資産の「平均稼働率」は、2021年5月31日現在における第7期中取得済資産の総賃貸面積を総賃貸可能面積で除した数値を、取得予定資産の「平均稼働率」は、2021年5月31日現在における取得予定資産の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、2021年5月31日現在における取得済資産及び取得予定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。なお、「平均稼働率」の算出において、ラグゼナ戸田公園Ⅱについては2021年5月31日時点でテナント入居前のため賃貸面積を0㎡としており、ラグゼナ武蔵新城については2021年5月31日時点で未竣工であるため賃貸可能面積及び賃貸面積を0㎡としており、博多冷泉町ビルについては本投資法人が取得する2021年9月2日付でサブリース契約を締結することを予定しているため賃貸面積を当該サブリース後の面積としており、(仮称)ビッグモーター鴻巣店(底地)については2021年7月30日付で事業用定期借地権設定契約が締結されているため、賃貸面積を当該事業用定期借地権設定後の面積として算出しています。なお、エンドテナントの賃料の変動にかかわらず一定の賃料を受け取る賃料固定型マスターリースの物件については、かかるマスターリースに係る賃借人のみをテナントとした賃貸面積を用いて算出した数値を記載しています。本資料において同じです。
- (注5) 本取組み前(2020年8月期末)の「平均築年数」は、2020年8月期末時点の保有資産に係る平均築年数を、譲渡資産の「平均築年数」は、2021年6月30日時点の譲渡資産に係る平均築年数を、第7期中取得済資産の「平均築年数」は、2021年6月30日時点の第7期中取得済資産の平均築年数を、取得予定資産の「平均築年数」は、2021年6月30日時点の取得予定資産の平均築年数を、本取組み後の「平均築年数」は、2021年6月30日時点の取得済資産及び取得予定資産に係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6) 本取組み前(2020年8月期末)及び本取組み後の「鑑定LTV」は、それぞれ以下の計算式により算出されます。本資料において同じです。
 (本取組み前(2020年8月期末)の鑑定LTV)

$$\frac{2020年8月期末時点の貸借対照表上の有利子負債の総額}{2020年8月期末時点の保有資産の鑑定評価額の合計}$$
 (本取組み後の鑑定LTV)

$$\frac{本取組み後の有利子負債の総額}{(2021年2月期末時点の本投資法人の保有資産(譲渡資産を除きます。))に係る2021年2月28日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載の鑑定評価額+各新規取得資産の不動産鑑定評価書に記載の鑑定評価額}$$
 ※本取組み後の有利子負債の総額
 2021年2月期末時点の貸借対照表上の有利子負債の総額+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。)の総額
 なお、本借入れの総額は13,900百万円を想定していますが、同金額は本資料の日付現在の借入予定金額であり、最終的な借入金額は、本募集における手取金の額等を勘案した上で、借入実行時点までに変更される可能性があります。
- (注7) 本取組み前(2020年8月期末)及び本取組み後の「1口当たりNAV」は、それぞれ以下の計算式により算出されます。本資料において同じです。
 (本取組み前(2020年8月期末)の1口当たりNAV)

$$\frac{2020年8月期末時点の貸借対照表上の簿価純資産額-2020年8月期分配金支払総額+2020年8月期末を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載の各資産の鑑定評価額の合計+帳簿価額の合計の差額}{2020年8月期末時点の発行済投資口の総口数}$$
 (本取組み後の1口当たりNAV)

$$\frac{(2021年8月期末時点の貸借対照表上の簿価純資産額の見込額-2021年8月期末時点の剰余金の見込額+本投資法人の取得済資産(第7期中取得済資産を除きます。))の2021年2月期末を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載の各資産の鑑定評価額及び各新規取得資産の不動産鑑定評価書に記載の各資産の鑑定評価額の合計+2021年8月期末時点の各保有資産の想定帳簿価額及び各新規取得資産の取得(予定)価格の合計の差額+本募集における発行価額の総見込額}{本取組み後の発行済投資口の総口数}$$
 なお、本募集における発行価額の総見込額は、2021年7月20日(火)現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として、発行価額を本投資口1口当たり116,184円と仮定して算出したものです。したがって、本募集における実際の発行価額が前記仮定額を下回る場合には、本募集における発行価額の総額は前記よりも減少し、実際の本取組み後の1口当たりNAVは前記よりも低くなる可能性があります。同様に実際の発行価額が前記仮定額を上回る場合には、本募集における発行価額の総額は前記よりも増加し、実際の本取組み後の1口当たりNAVは前記よりも高くなる可能性があります。
- (注8) 本取組み前(2020年8月期末)及び本取組み後の「1口当たり純資産」は、それぞれ以下の計算式により算出されます。本資料において同じです。
 (本取組み前(2020年8月期末)の1口当たり純資産)

$$\frac{2020年8月期末時点の貸借対照表上の簿価純資産額}{2020年8月期末時点の発行済投資口の総口数}$$
 (本取組み後の1口当たり純資産)

$$\frac{(2021年8月期末時点の貸借対照表上の簿価純資産額の見込額+本募集における発行価額の総見込額)}{本取組み後の発行済投資口の総口数}$$
 なお、本募集における発行価額の総見込額は、2021年7月20日(火)現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として、発行価額を本投資口1口当たり116,184円と仮定して算出したものです。したがって、本募集における実際の発行価額が前記仮定額を下回る場合には、本募集における発行価額の総額は前記よりも減少し、実際の本取組み後の1口当たり純資産は前記よりも減少する可能性があります。同様に実際の発行価額が前記仮定額を上回る場合には、本募集における発行価額の総額は前記よりも増加し、実際の本取組み後の1口当たり純資産は前記よりも増加する可能性があります。

11ページ

- (注1) 「商業施設・その他」には、商業施設のほか、産業用不動産(物流施設、データセンター、工場及び研究開発施設を含みます。)及び駐車場などの用途に供される物件が含まれます。本資料において同じです。
 (注2) 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以下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、以下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。

13ページ

- (注1) 本投資法人では、取得済資産、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、家電住まいる館YAMADA松山問屋町店、家電住まいる館YAMADA神戸垂水店(底地)、イオンスタイル尾道(底地)、DCMダイキ尾道店(底地)、カインズ大宮店及びアビタ名古屋南店を「生活密着型商業施設」、プリオ大名Ⅱ、Almost Blue、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(2020年8月期末)の「テナント数」は、2020年8月期末時点の保有資産につき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。ただし、「テナント数」の計算において、博多冷泉町ビルについては本投資法人が取得する2021年9月2日付でサブリース契約を締結することを予定しているため当該サブリース契約締結後のテナント数を記載しており、(仮称)ビッグモーター鴻巣店(底地)については2021年5月31日時点でテナント入居前ですが、2021年7月30日付で事業用定期借地権設定契約が締結されているため当該契約締結後のテナント数を記載しており、ラグゼナ戸田公園Ⅱについては2021年5月31日時点でテナント入居前のため、ラグゼナ武蔵新城については2021年5月31日時点で未竣工であるため含めていません。
 (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総賃貸面積を総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。
 (注4) 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平均築年数を記載しています。
 (注5) 「コアエリア」とは、「四大経済圏」を、「サブエリア」とは、「地方中核都市を中心とする四大経済圏以外のエリア」をそれぞれいいます。本資料において同じです。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、施行時特別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、「施行時特別市」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)による特別市制度の廃止(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。

14ページ

(注1)年平均成長率は、上場時(2018年8月期末)から本取組み後にわたる1口当たりNAVの1年当たりの平均成長率(幾何平均)を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注2)上場時(2018年8月期末)の「1口当たりNAV」は、以下の計算式により算出されます。

(2018年8月期末時点の貸借対照表上の簿価純資産額－2018年8月期分配金支払総額+2018年8月期末を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載の各資産の鑑定評価額の合計と帳簿価額の合計の差額)÷2018年8月期末時点の発行済投資口の総口数

(注3)上場時(2018年8月期末)の「平均賃貸借契約期間」は、2018年8月期末時点における保有資産の各テナントの、本取組み前(2020年8月期末)の「平均賃貸借契約期間」は、2020年8月期末時点における保有資産の各テナントの、本取組み後の「平均賃貸借契約期間」は、2021年5月末時点における保有資産及び新規取得資産の各テナントの、契約開始から終了までの期間を各テナントの契約面積で加重平均した平均値を、それぞれ記載しています。ただし、本取組み後の「平均賃貸借契約期間」の計算において、博多冷泉町ビルについては本投資法人が取得する2021年9月2日付でサブリース契約を締結することを予定しているため当該サブリース契約を含めており、(仮称)ビッグモーター鴻巣店(底地)については2021年5月31日時点でテナント入居前ですが、2021年7月30日付で事業用定期借地権設定契約が締結されているため当該契約を含めており、ラグゼナ戸田公園Ⅱについては2021年5月31日時点でテナント入居前のため、ラグゼナ武蔵新城については2021年5月31日時点で未竣工であるため含めていません。

16ページ

(注1)「レントギャップ」とは、鑑定賃料単価と実際の賃料単価の差額をいいます。本資料において同じです。

(注2)「(A)-(B)」に記載の差額は、2020年8月期(第5期)末日時点の帳簿価額を用いて算定した参考数値であり、実際の譲渡損益とは異なります。

18ページ

(注) 2020年8月期末の円グラフは、2020年8月期(第5期)末日時点の保有資産のうちオフィスアセットに係る分散状況を、本取組み後の円グラフは、取得済資産及び取得予定資産のうちオフィスアセットに係る分散状況を、それぞれ表示しています。

19ページ

(注) 2020年8月期末の円グラフは、2020年8月期末時点の保有資産のうち住宅アセットに係る同時点の築年数の分散状況を、本取組み後の円グラフは、取得済資産及び取得予定資産のうち住宅アセットに係る2021年6月30日時点の築年数の分散状況を、それぞれ表示しています。また、2020年8月期末時点の平均築年数は、2020年8月期末時点の保有資産のうち住宅アセットに係る同時点の平均築年数を、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のうち住宅アセットに係る2021年6月30日時点の平均築年数を記載しています。

20ページ

(注)2020年8月期末の円グラフは、2020年8月期(第5期)末日時点の保有資産のうち商業施設に係る分散状況を、本取組み後の円グラフは、取得済資産及び取得予定資産のうち商業施設に係る分散状況を表示しています。

21ページ

(注) 「RevPAR(Revenue Per Available Room)」とは、販売可能な客室1室あ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。

$$\text{RevPAR} = \text{客室稼働率} \times \text{客室平均単価}$$

24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。

(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。

$$\text{各期末時点の貸借対照表上の有利子負債の総額} \div \text{各期末時点の貸借対照表上の総資産額}$$

(注3)各期末時点の「鑑定LTV」は、以下の計算式により算出されます。

$$\text{各期末時点の貸借対照表上の有利子負債の総額} \div \text{各期末時点の保有資産の鑑定評価額の合計}$$

(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。

(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。

(注6)「長期借入金」とは、借入実行日から返済期限までが1年超の借入れをいいます。

(注7)本資料の日付現在の借入予定金額であり、最終的な借入金額は、本募集における手取金の額等を勘案した上で、借入実行の時点までに変更される可能性があります。

(注8)借入実行後、返済期限までの間に、一定の条件を満たすことを条件に、事前の書面による通知により、借入金の全部又は一部を期限前弁済することが可能です。なお、返済期限日が銀行営業日以外の場合にはその翌営業日を返済日としますが、かかる翌営業日が返済期限の翌月となる場合には返済期限の前営業日を返済日とします。

25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。

27ページ

(注1)本募集前の「巡航ベースでの分配金予想」は、本募集、取得予定資産の取得、本借入れ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2)本募集後の「巡航ベースでの分配金予想」は、本募集、取得予定資産の取得、本借入れを実施し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2をご参照ください。

29ページ

(注)「稼働率」は、2021年5月31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。

31ページ

(注) 附属建物(倉庫4棟)256.62㎡を含めて記載しています。

32ページ

(注) 2021年5月31日時点で未竣工であるため「-」と表示しています。本資料において同じです。

35ページ

(注1)店舗のほか休憩所22.88㎡を含みます。

(注2)店舗のほか車庫248.22㎡、工場・倉庫1,221.48㎡を含みます。

36ページ

(注) 2021年5月31日時点でテナント入居前のため「-」と表示しています。本資料において同じです。

37ページ

(注) 附属建物(倉庫4棟)256.62㎡を含めて記載しています。

41ページ

(注) 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。

42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。

(注2)「累計販売戸数」及び「累計販売棟数」は、タカラレーベングループ外の第三者との共同事業による販売戸数及び販売棟数を、それぞれ含んでいます。ただし、タカラレーベンの関連会社である株式会社サンウッドの販売戸数及び販売棟数は含まれていません。

(注3)「首都圏」とは東京都・埼玉県・千葉県及び神奈川県、「関東甲信越圏」とは栃木県・群馬県・茨城県・山梨県・長野県及び新潟県、「北海道圏」とは北海道、「東北圏」とは青森県・秋田県・山形県・岩手県・宮城県及び福島県、「北陸圏」とは富山県・石川県及び福井県、「中部圏」とは岐阜県・静岡県・愛知県及び三重県、「近畿圏」とは大阪府・京都府・兵庫県・奈良県・滋賀県及び和歌山県、「中国圏」とは岡山県・広島県・山口県・鳥取県及び島根県、「四国圏」とは香川県・愛媛県・徳島県及び高知県、「九州圏」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4)「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5)「ドミール」とは、学生から社会人までの幅広い層を対象とした賃貸マンションのブランド名をいいます。

(注6)「ドミーイン」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7)「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。

【別紙1】
本募集前の「巡回ベースでの分配金予想」の前提条件

項目	前提条件																				
計算期間	➤ 184 日間																				
運用資産	➤ 取得済資産である不動産に係る信託受益権 (29 物件) 及び不動産 (8 物件) の合計 37 物件になります。																				
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 賃貸事業収益については、本資料の日付現在効力を有する賃貸借契約記載の賃料等をベースに、市場動向並びにテナントの入退居及び賃料水準の予測に基づく想定稼働率や賃料変動予測等を勘案して算出しています。 ➤ テナントによる賃料の滞納又は不払がないことを前提としています。 ➤ 賃貸事業収益については、新型コロナウイルス感染症拡大の影響による減少を一定程度考慮した上で算出しています。 																				
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 営業費用のうち主たる項目は以下のとおりです。 <table style="margin-left: 20px; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-right: 20px;">賃貸事業費用計</td> <td style="text-align: right;">918 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-right: 20px;">管理委託費</td> <td style="text-align: right;">202 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-right: 20px;">(うち維持管理費)</td> <td style="text-align: right;">161 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-right: 20px;">(うちプロパティ・</td> <td style="text-align: right;">40 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-right: 20px;">マネジメント費用)</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-right: 20px;">修繕費</td> <td style="text-align: right;">38 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-right: 20px;">公租公課</td> <td style="text-align: right;">202 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-right: 20px;">減価償却費</td> <td style="text-align: right;">349 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-right: 20px;">賃貸事業費用以外計</td> <td style="text-align: right;">248 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-right: 20px;">運用報酬</td> <td style="text-align: right;">138 百万円</td> </tr> </table> ➤ 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値をベースに、それぞれ費用の変動要素を反映して算出しています。 ➤ 減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しています。 ➤ 固定資産税については、過年度の固定資産税及び都市計画税等に基づき運用資産につき計算期間通期分の金額として試算しています。 ➤ 修繕費については、物件ごとに本投資法人の資産運用会社であるタカラPAG 不動産投資顧問株式会社が、各営業期間に必要と想定した額を費用として計上しています。ただし、予想し難い要因により修繕費が増額又は追加で発生する可能性があること、一般に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 	賃貸事業費用計	918 百万円	管理委託費	202 百万円	(うち維持管理費)	161 百万円	(うちプロパティ・	40 百万円	マネジメント費用)		修繕費	38 百万円	公租公課	202 百万円	減価償却費	349 百万円	賃貸事業費用以外計	248 百万円	運用報酬	138 百万円
賃貸事業費用計	918 百万円																				
管理委託費	202 百万円																				
(うち維持管理費)	161 百万円																				
(うちプロパティ・	40 百万円																				
マネジメント費用)																					
修繕費	38 百万円																				
公租公課	202 百万円																				
減価償却費	349 百万円																				
賃貸事業費用以外計	248 百万円																				
運用報酬	138 百万円																				
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 投資口交付費は 3 年間で月割り償却することとしており、6 百万円を見込んでいます。 ➤ 支払利息及びその他融資関連費用として 218 百万円を見込んでいます。 																				
有利子負債	➤ 有利子負債の総額は、43,400 百万円を想定しています。																				
投資口	➤ 本資料の日付の発行済投資口の総口数 462,500 口について新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。																				
1 口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 1 口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない) は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い分配することを前提として算出しています。 ➤ 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1 口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない) は変動する可能性があります。 																				
その他	➤ 法令、税制、会計基準、株式会社東京証券取引所の定める上場規則、一般																				

	<p>社団法人投資信託協会の定める規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</p> <p>▶ 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</p>
--	---

【別紙2】
本募集後の「巡回ベースでの分配金予想」の前提条件

項目	前提条件																		
計算期間	➤ 184 日間																		
運用資産	➤ 取得済資産である不動産に係る信託受益権 (29 物件) 及び不動産 (8 物件) の合計 37 物件に、取得予定資産 12 物件を加えた合計 49 物件になります。なお、取得予定資産 12 物件はいずれも計算期間の開始前に取得済みであることを前提とします。																		
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 取得済資産の賃貸事業収益については、本資料の日付現在効力を有する賃貸借契約記載の賃料等をベースに、市場動向並びにテナントの入退居及び賃料水準の予測に基づく想定稼働率や賃料変動予測等を勘案して算出しています。 ➤ 取得予定資産の賃貸事業収益については、現受益者等より提供を受けた賃貸借契約の内容、過去のテナント及び市場の動向等並びに取得予定日において効力を有する予定の賃貸借契約の内容をベースに、想定稼働率や賃料変動予測等を勘案して算出しています。 ➤ テナントによる賃料の滞納又は不払がないことを前提としています。 ➤ 賃貸事業収益については、新型コロナウイルス感染症拡大の影響による減少を一定程度考慮した上で算出しています。 																		
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 営業費用のうち主たる項目は以下のとおりです。 <table style="margin-left: 20px; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-right: 10px;">賃貸事業費用計</td> <td style="text-align: right;">1,136 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-right: 10px;">管理委託費</td> <td style="text-align: right;">241 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-right: 10px;">(うち維持管理費)</td> <td style="text-align: right;">187 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-right: 10px;">(うちプロパティ・マネジメント費用)</td> <td style="text-align: right;">53 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-right: 10px;">修繕費</td> <td style="text-align: right;">50 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-right: 10px;">公租公課</td> <td style="text-align: right;">257 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-right: 10px;">減価償却費</td> <td style="text-align: right;">441 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-right: 10px;">賃貸事業費用以外計</td> <td style="text-align: right;">362 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-right: 10px;">運用報酬</td> <td style="text-align: right;">179 百万円</td> </tr> </table> ➤ 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、取得済資産は、過去の実績値をベースに、それぞれ費用の変動要素を反映して算出しており、取得予定資産は、現受益者等より提供を受けた情報に基づき、過去の実績値をベースに、それぞれ費用の変動要素を反映して算出しています。 ➤ 減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しています。 ➤ 固定資産税については、過年度の固定資産税及び都市計画税等に基づき、運用資産につき計算期間通期分の金額として試算しています。 ➤ 修繕費については、物件ごとに本投資法人の資産運用会社であるタカラPAG 不動産投資顧問株式会社が、各営業期間に必要と想定した額を費用として計上しています。ただし、予想し難い要因により修繕費が増額又は追加で発生する可能性があること、一般に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 	賃貸事業費用計	1,136 百万円	管理委託費	241 百万円	(うち維持管理費)	187 百万円	(うちプロパティ・マネジメント費用)	53 百万円	修繕費	50 百万円	公租公課	257 百万円	減価償却費	441 百万円	賃貸事業費用以外計	362 百万円	運用報酬	179 百万円
賃貸事業費用計	1,136 百万円																		
管理委託費	241 百万円																		
(うち維持管理費)	187 百万円																		
(うちプロパティ・マネジメント費用)	53 百万円																		
修繕費	50 百万円																		
公租公課	257 百万円																		
減価償却費	441 百万円																		
賃貸事業費用以外計	362 百万円																		
運用報酬	179 百万円																		
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 投資口交付費は3年間で月割り償却することとしており、13 百万円を見込んでいます。 ➤ 支払利息及びその他融資関連費用として 284 百万円を見込んでいます。 																		

有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 本資料の日付現在の有利子負債に加え、金融商品取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家から総額 13,900 百万円を上限とした借入りを計算期間開始前に行うことを前提としています。 ➤ 有利子負債の総額は、57,300 百万円を想定しています。
投資口	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 本資料の日付の発行済投資口の総口数 462,500 口に加えて、本募集による新投資口 112,500 口の発行が計算期間開始前に行われることを前提としています。 ➤ 上記を除き、新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。
1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い分配することを前提として算出しています。 ➤ 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)は変動する可能性があります。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 法令、税制、会計基準、株式会社東京証券取引所の定める上場規則、一般社団法人投資信託協会の定める規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ➤ 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。