



タカラレーベン不動産投資法人

証券コード: 3492

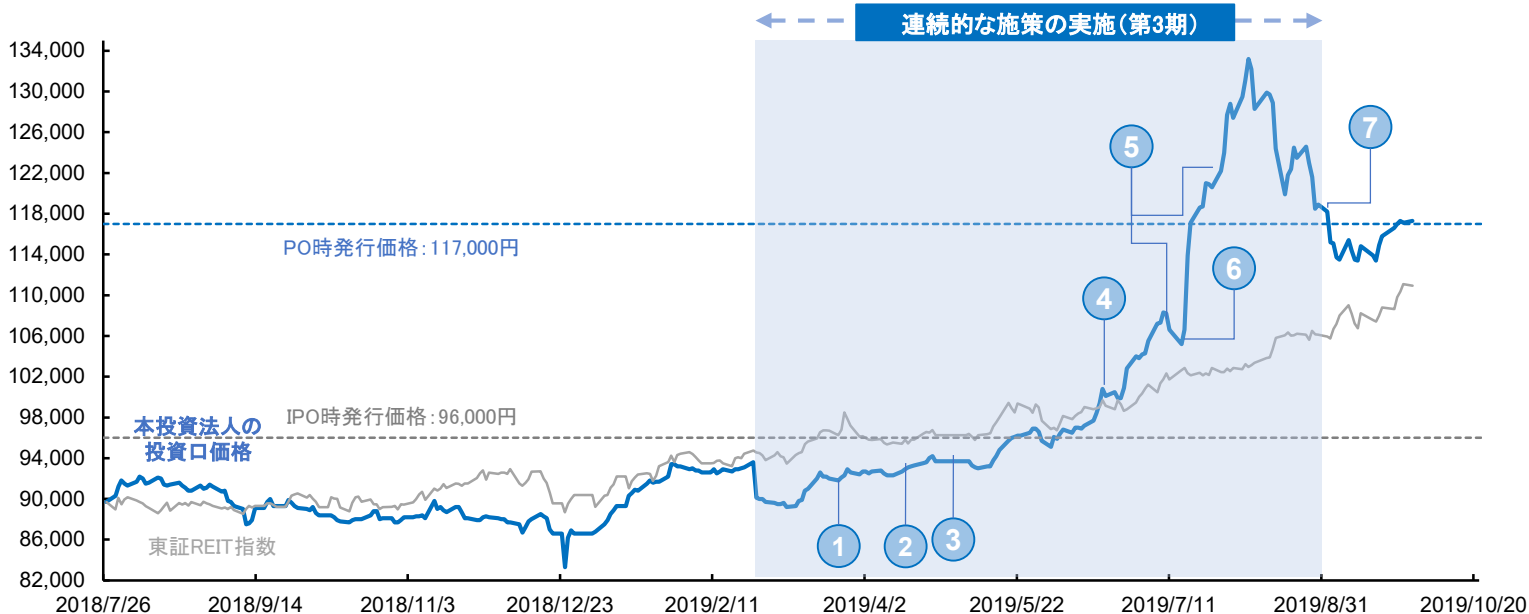
2019年8月期決算説明資料
2019年10月

Executive Summary

1. 公募増資結果
 - 公募増資ハイライト
 - 取得物件サマリー
 - ポートフォリオサマリー
 - 1口当たり分配金と1口当たりNAVの推移
2. 第3期概要
 - 第3期決算ハイライト
 - 物件運用実績
 - 内部成長に向けた取組み
 - 財務ハイライト
 - LTVコントロール
 - 投資主構成
 - ESGの取組み
3. 第4期・第5期の運用戦略
 - 第3期実績・第4期業績予想
 - 第4期・第5期業績予想
 - 今後の運用戦略
 - メインスポンサーであるタカラレーベンによるパイプライン
 - ポートフォリオの質の向上
 - 中期分配金目標への進捗状況
4. 参考資料
 - 個別物件の稼働率
 - 不動産鑑定評価の概要(2019年8月末時点)
 - 第3期(2019年8月期)貸借対照表
 - 第3期(2019年8月期)損益計算書/キャッシュ・フロー計算書
 - 個別物件データ(賃貸事業損益)
 - 新規取得資産
 - 各種指標

➤ マルチスポンサーの力を活用し、着実に施策を実施して投資主価値を向上

上場以降の各種施策の取組み実績



ポートフォリオの質の向上を実現する本取組み

中長期戦略に基づく連続的な施策の実施及びポートフォリオの質の向上・拡充

公募増資による取得資産(2019年9月3日)

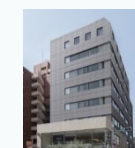


1 4 6 資産入替

<取得>



<譲渡>



TTS南青山ビル

<p>1 新規物件取得 (2019年3月28日)</p>	<p>2 追加パイプライン サポート契約締結 (2019年4月12日)</p>	<p>3 匿名組合 出資持分の取得 (2019年4月24日)</p>	<p>4 新規物件取得 (2019年6月28日)</p>	<p>5 認証取得 (2019年7月、8月)</p>	<p>6 物件譲渡 (2019年8月、9月)</p>
<ul style="list-style-type: none"> ●TA湘南鵜沼海岸を5億円で取得 	<ul style="list-style-type: none"> ●霞ヶ関キャピタル株式会社と戦略的パートナーシップによる提携 ●アセットクラスの多様化 ●開発物件供給元の多様化 ●外部成長機会の拡大 	<ul style="list-style-type: none"> ●匿名組合出資持分(1億円)を取得し、外部成長の機会を拡充 ●Almost Blue ●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) 	<ul style="list-style-type: none"> ●ドーミーイン盛岡を25億円で取得 	<ul style="list-style-type: none"> ●DBJ Green Building 認証(NTビル・7月12日) ●BELS評価(ドーミーイン盛岡・8月8日、ドーミーイン松山・8月9日) 	<ul style="list-style-type: none"> ●TTS南青山ビルの譲渡(譲渡価格:53億円)に係る契約の締結

期初目標

1 ポートフォリオの質の向上

- アセットアロケーション、築年数等の観点からバランスの取れたポートフォリオへの移行
- タカラレーベンの開発物件を中心としたポートフォリオ構築
- 資産の入替によるポートフォリオの質の向上

2 スポンサー間の役割の明確化

- タカラレーベンによる安定的かつ良質な新規開発物件の供給
- PAGによる供給物件はタカラレーベンの未開発エリア・規模を中心に厳選

3 内部成長・その他施策の実施

- 格付の取得
- 投資口累積投資制度による資産運用会社の役職員と投資主利益の共通化
- GRESB評価参加等、ESGの積極的な取り組み

当期(第3期)のハイライト

1 中長期戦略に基づき連続して実施した施策

- 資産入替を伴う外部成長による、ポートフォリオにおける分散の進展と収益安定性の向上
- タカラレーベン開発物件を中心とした物件の取得により資産規模の拡大とバランスの取れたポートフォリオへの進展を着実に推進

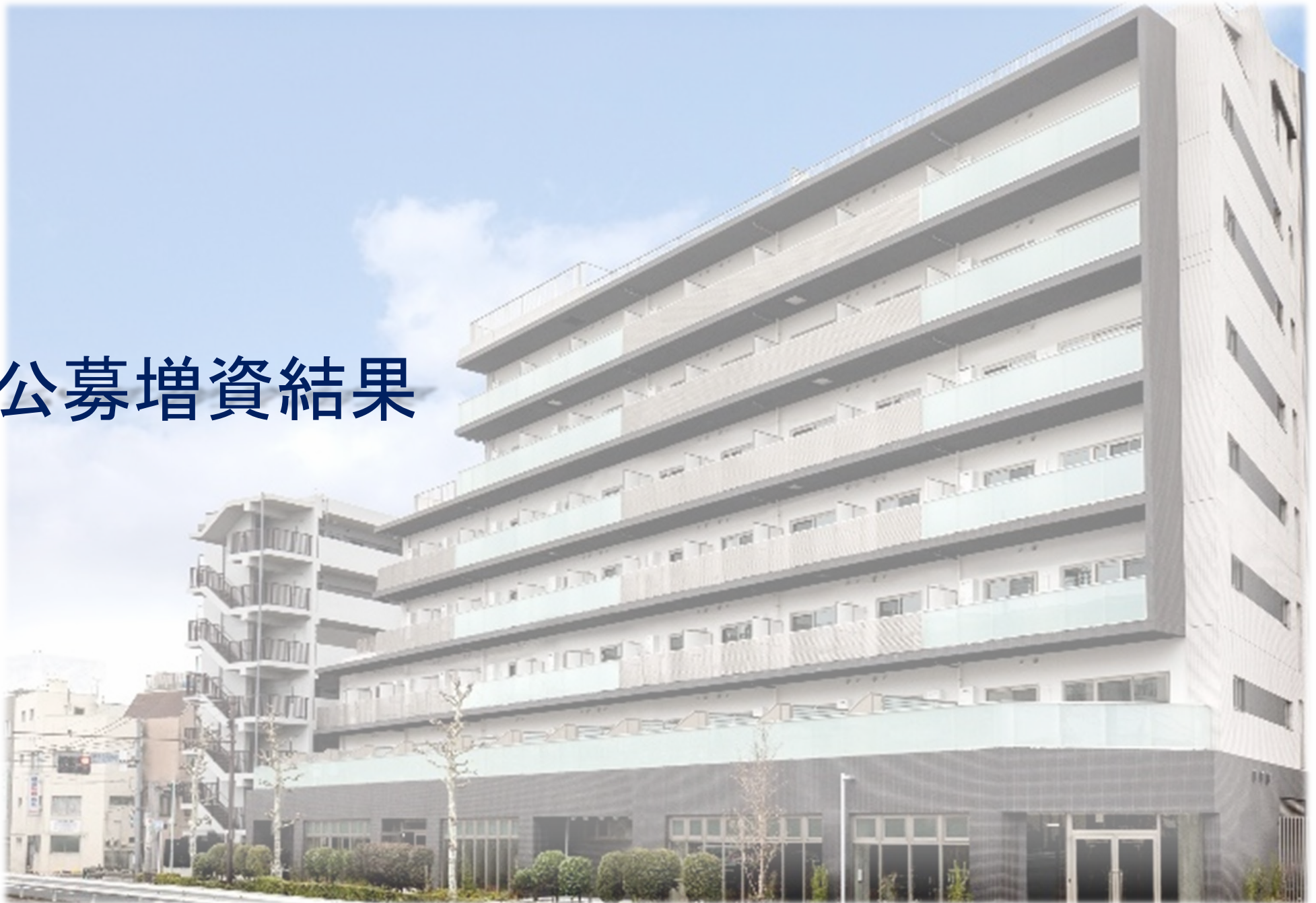
2 スポンサー4社すべてが関与する新規取得資産

- 取得資産6物件のうち、3物件がタカラレーベンの開発物件
- 港区南青山所在の物件「Almost Blue」のPAGを介した取得
- 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テナントであるドリーミン盛岡の取得
- ヤマダ電機をテナントとする物件の取得

3 着実な内部成長戦略の実行・ESGを見据えた諸施策の実施

- 稼働率向上・賃料増額・コスト削減による収益性の向上
- 投資主価値の向上及び社会利益に寄与するガバナンス並びに社会・環境に対する取組み
- DBJ Green Building認証(NTビル)、BELS(ドリーミン盛岡、ドリーミン松山)、GRESB「Green Star」取得

1. 公募増資結果

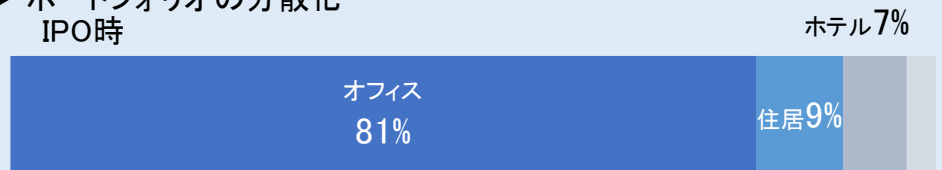


■ オファリング概要

オファリング形態	国内・海外募集
発行投資口数	117,000口
払込日	2019年9月2日
発行価格	1口当たり117,000円
発行価額	1口当たり112,800円
発行価額総額	13,197百万円
資金用途	6物件取得及び短期借入金の返済

■ オファリングによる物件取得の効果

➤ ポートフォリオの分散化
IPO時



今回PO後



➤ ポートフォリオ平均築年数の若返り

26.3年 平均築年数の 低下 20.8年

■ 調達資金の使途

➤ 公募で調達した資金、借入金、物件売却収入と合わせて物件取得及び短期借入金の返済、分配金への支払い準備へ充当し、残額は成長資金に投資予定

＜資金調達＞



＜資金使途＞



- 公募増資等による調達資金を用いて、スポンサーが関与する6物件223億円の資産を取得
- 取得資産6物件のうち3物件はメインスポンサーであるタカラレーベンが開発した物件
- ポートフォリオの平均築年数が低下し、NOI利回りの向上等、ポートフォリオの質が向上

取得資産一覧



住宅

ラグゼナ平和台



住宅

ラグゼナ勝どき



ホテル

アリエッタホテル
名古屋



商業施設

Almost Blue



商業施設

家電住まいる館YAMADA
松山問屋町店



商業施設

家電住まいる館YAMADA
神戸垂水店(底地)

取得価格合計
223億円
鑑定評価額合計
242億円

スポンサー関与率
100%
平均鑑定NOI / 平均償却後鑑定NOI利回り
4.8% / 4.4%

タカラレーベン開発物件
3物件(6物件中)
平均築年数
7.9年

	物件名	取得価格	アセットタイプ	取得ルート	テナント / オペレーター
取得資産	ラグゼナ平和台	3,910百万円	住宅	タカラレーベン	個人 他
	ラグゼナ勝どき	1,120百万円	住宅	タカラレーベン	個人
	アリエッタホテル名古屋	2,500百万円	ホテル	タカラレーベン	ルネッサンス
	Almost Blue	6,520百万円	商業施設	PAG	アルフレックスジャパン 他
	家電住まいる館YAMADA 松山問屋町店	4,030百万円	商業施設	本資産運用会社 独自	ヤマダ電機
	家電住まいる館YAMADA 神戸垂水店(底地)	4,250百万円	商業施設	本資産運用会社 独自	ヤマダ電機

公募増資による資産取得後の資産規模は856億円まで拡大

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

	2019年 2月期末時点 (第2期)	一連の物件取得・譲渡の取組み			公募増資実施後
		第3期中取得資産	譲渡資産 (TTS南青山)	公募増資による 取得資産	
物件数(物件)	27	2	1	6	34
取得価格合計(億円)	643	30	40	223	856
鑑定評価額合計(億円)	692	31	44	242	922
含み益(億円)	42	1	3	18	58
(平均)鑑定NOI利回り(%)	5.1	5.2	3.9	4.8	5.1
(平均)償却後鑑定NOI利回り(%)	4.4	3.3	3.8	4.4	4.4
(平均)稼働率(%)	98.3	100.0	100.0	99.8	98.1
(平均)築年数(年)	26.3	0.7	35.2	7.9	20.8
鑑定LTV(%)	48.0				47.0
1口当たりNAV(円)	104,710				109,987

(注1)平均築年数は2019年8月31日時点での試算

(注2)公募増資実施後の平均稼働率は2019年9月30日時点での稼働率を使用して試算

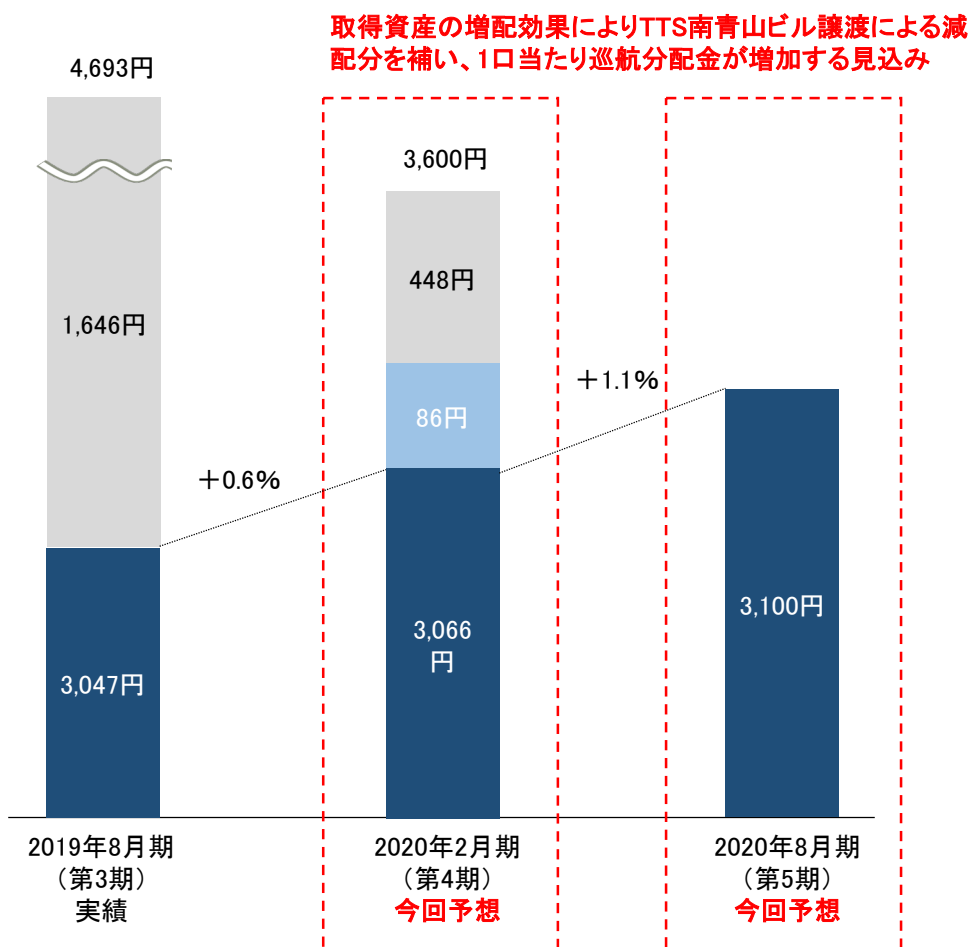
(注3)公募増資後の1口当たりNAV=(第3期末NAV+増加出資金額+取得6物件の不動産鑑定価格-同物件の取得時簿価)÷増資後の発行済投資口総数462,500口

1口当たり分配金と1口当たりNAVの推移

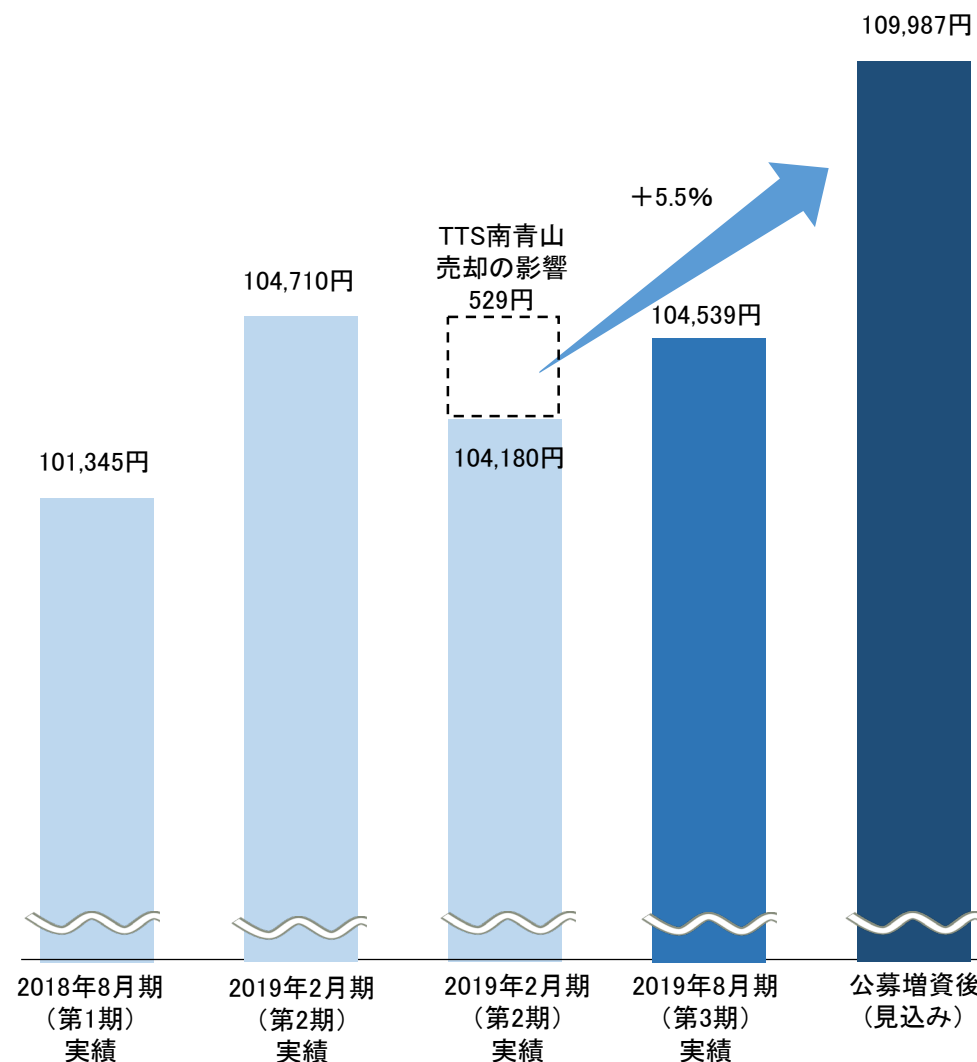
- 公募増資による物件取得がもたらす1口当たり分配金は2020年2月期(第4期)3,600円、2020年8月期(第5期)3,100円の見込み
- 公募増資後の1口当たりNAVは109,987円に増加する見込み

■ 分配金の推移

- 譲渡益の還元による1口当たり分配金
- 新規取得資産の固定資産税・都市計画税効果による1口当たり分配金
- 譲渡益を除いた1口当たり分配金



■ 1口当たりNAVの推移



2. 第3期概要

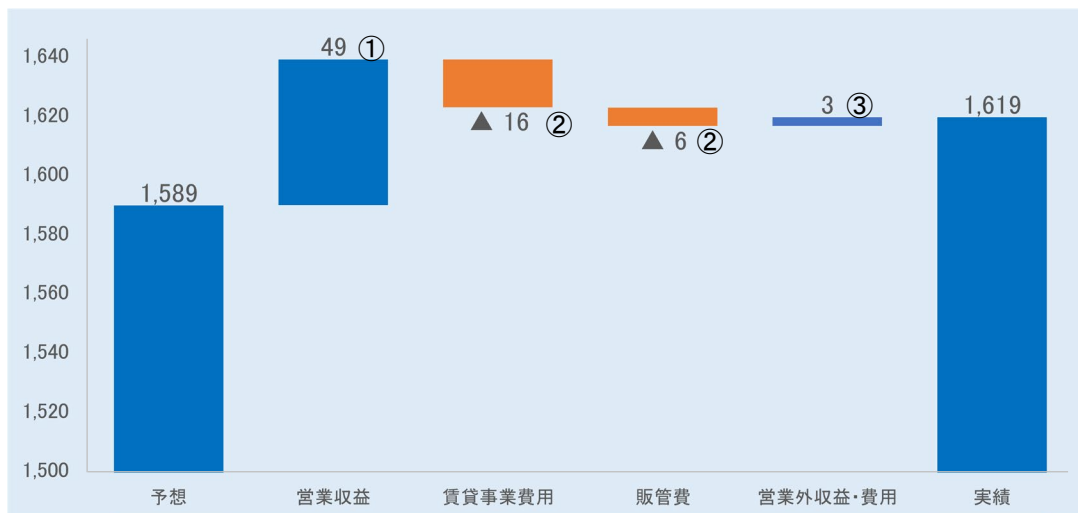


第3期業績予想・実績比較

	第3期(2019年8月期)			
	予想	実績	差異	差異の内容
運用日数	184日	184日	—	—
営業収益(百万円)	2,866	2,916	+49	+31 物件売却益の表示方法の変更 +7 原状回復費収入の上振れ +10 その他
営業利益(百万円)	1,733	1,760	+26	+49 増収 ▲23 営業費用増加
経常利益(百万円)	1,590	1,620	+29	+26 営業増益 +3 金融コスト減少分
当期純利益(百万円)	1,589	1,619	+29	
1口当たり分配金(利益超過分配金含む)(円)	4,600	4,693	+93	発行済投資口総数:345,500口

(注1) 1口当たり分配金には利益超過分配金が含まれていますが、全額が金利スワップの評価損及び資産除去債務償却等からなる一時差異等調整引当額であり、税法上の出資等減少分配ではありません

第3期当期純利益予想実績差異分析



第3期予算実績差異の主な要因

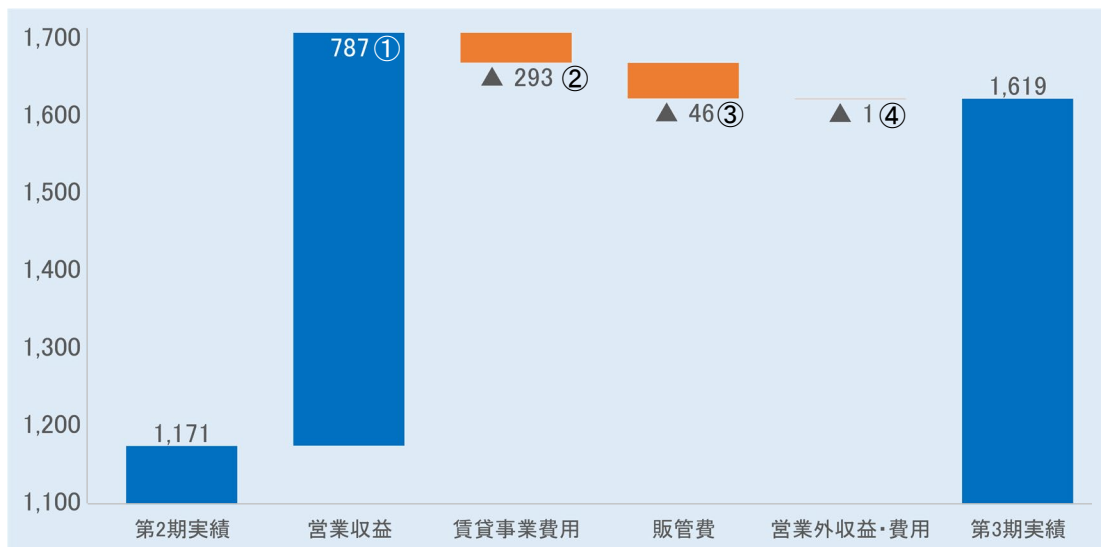
- ① 営業収益の差 +49
 - +31 売却益から控除していた売却関連費用を販管費に振替え、売却益を総額表示にした影響
 - +7 原状回復費収入の上振れ
 - +10 匿名組合出資分配金等
- ② 営業費用の差 ▲23
 - ▲16 賃貸事業費用の増加
 - ▲31 売却関連費用の表示の変更(販管費)
 - +24 控除対象外消費税の減少(販管費)
- ③ 営業外収益の差 +3
 - +3 金融コスト減少

■ 第2期実績・第3期実績比較

	第2期 (2019年 2月期)	第3期(2019年8月期)		
		実績	差異	差異の内容
運用日数	181日	184日	—	—
営業収益(百万円)	2,129	2,916	+787	+46 新規取得物件の増収等 +738 物件売却益
営業利益(百万円)	1,311	1,760	+448	+787 営業増収 ▲293 賃貸事業費用の増加 ▲46 販管費の増加
経常利益(百万円)	1,172	1,620	+447	
当期純利益(百万円)	1,171	1,619	+447	
1口当たり分配金(利益超過分配金含む)(円)	3,398	4,693	+1,295	発行済投資口総数:345,500口

(注1) 1口当たり分配金には利益超過分配金が含まれていますが、全額が金利スワップの評価損及び資産除去債務償却等からなる一時差異等調整引当額であり、税法上の出資等減少分配ではありません

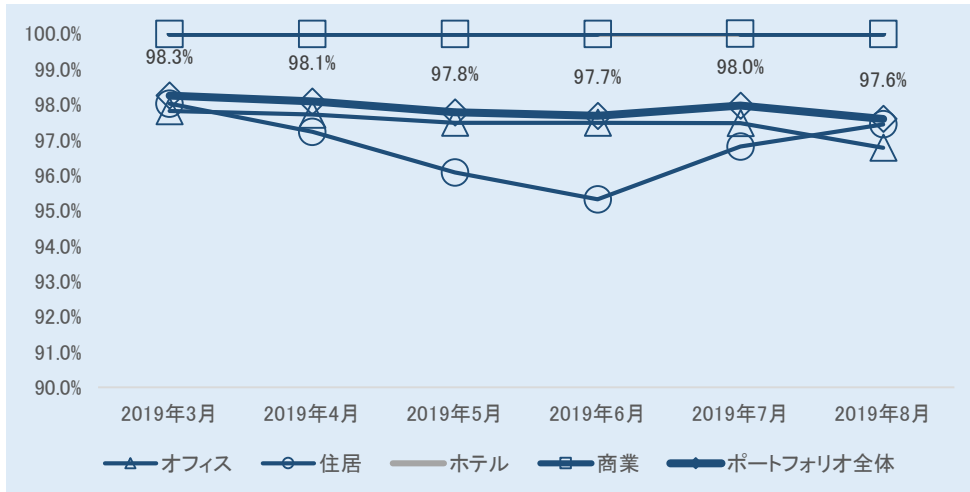
■ 第2期・第3期当期純利益実績差異分析



第2期と第3期の実績差異の主な要因

① 営業収益の差	+787	
	+46	取得物件の収入増
	+738	物件売却益
	+2	匿名組合出資分配金等
② 賃貸事業費用の差	▲293	
	▲167	固都税の費用化
	▲95	将来投資の前倒し(修繕)
	▲18	減価償却費の増加
	▲13	その他
③ 販管費の差	▲46	
	▲25	運用報酬の増加
	▲17	控除対象外消費税の増加
	▲4	その他
④ 営業外収益の差	▲1	

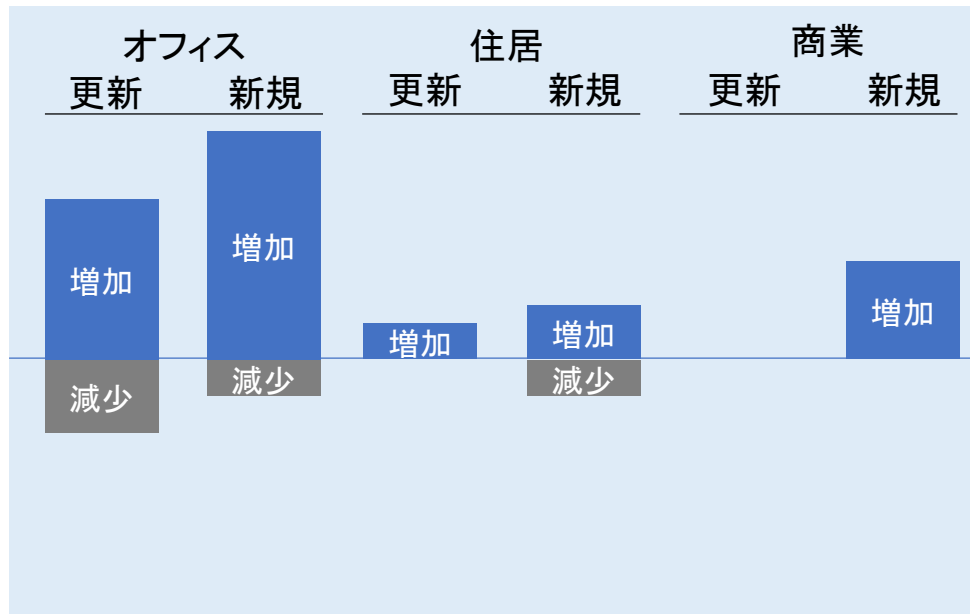
稼働率推移:



第3期のポートフォリオの期中平均稼働率は97.9%で推移

- 住居については引っ越しシーズンである3月の変動を乗り切り安定的に推移

賃料動向:



新規契約・契約更新時に増額賃料となるトレンドが継続

- オフィス・住居・商業における新規契約・契約更新により1期あたり**16**百万円の増額効果

保有ホテルの稼働率

	物件番号	取得	賃料	2019年3月	2019年4月	2019年5月	2019年6月	2019年7月	2019年8月	備考
ドーマーイン松山	H-01	2018年7月	固定	95.2%	92.7%	91.1%	92.3%	91.0%	96.8%	
ホテルサンシャイン宇都宮	H-02	2018年7月	固定	81.1%	80.1%	66.5%	69.5%	78.5%	68.1%	
ドーマーイン盛岡	H-03	2019年6月	固定					92.9%	97.7%	2019年4月開業
アリエッタホテル名古屋	H-04	2019年9月	固定+歩合							2019年4月開業

➤ ドーマーイン松山、ドーマーイン盛岡、アリエッタホテル名古屋はタカラレーベンによる開発

ドーマーイン松山
IPO時取得



ホテルサンシャイン宇都宮
IPO時取得



ドーマーイン盛岡
第3期(2019年6月28日)取得



アリエッタホテル名古屋
第4期(2019年9月3日)取得

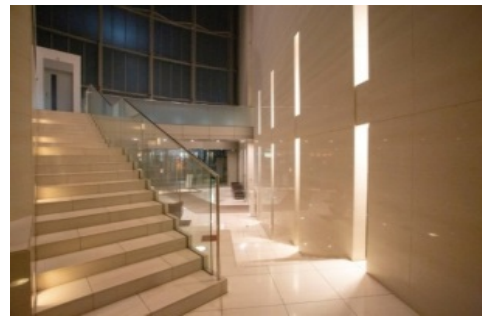


- 第2期より開始した新電力切替及びLED化投資等によるコスト削減が結実
- 第2期から第3期にかけての電力料金の減少額は**13**百万円

■ 共用部のLED化による内部成長(実施物件)

共用部のLED化実施済物件一覧(16物件)	
NTビル	仙台日興ビル
東池袋セントラルプレイス	盛岡駅前通ビル
名古屋センタープラザビル	EME郡山ビル
アマーレ東海通	山形駅前通ビル
サムティ新大阪センタービル	ベネフィス博多南グランスウィート
博多祇園ビル	ラグゼナ東高円寺
中央博労町ビル	アルファスペース都立大
L.Biz仙台	ジェインティ八丁堀

共用部のLED化による内部成長例～NTビル



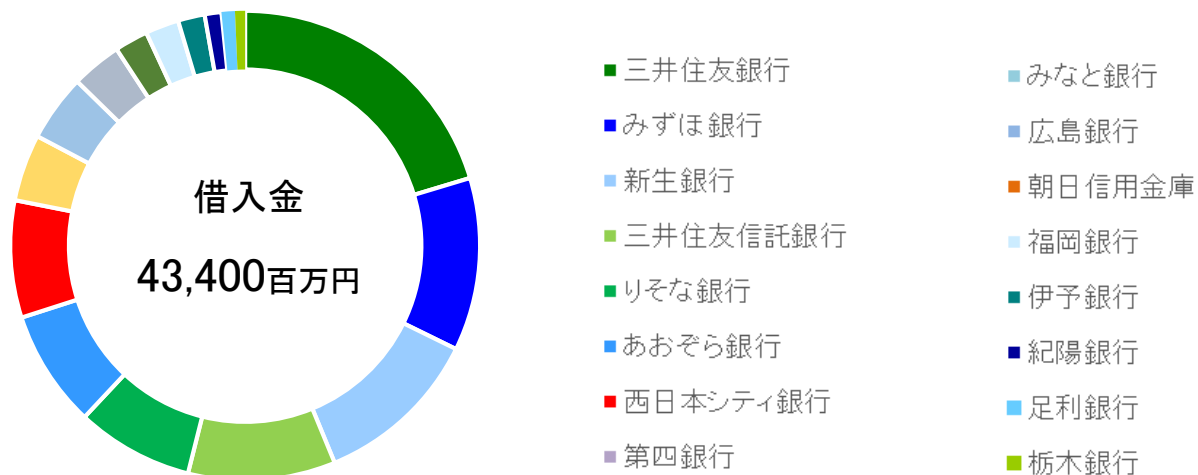
■ 新電力への切替による内部成長(実施物件)

新電力への切替実施済物件一覧(16物件)	
NTビル	仙台日興ビル
東池袋セントラルプレイス	盛岡駅前通ビル
名古屋センタープラザビル	長野セントラルビル
大宮NSDビル	EME郡山ビル
サムティ新大阪センタービル	宇都宮セントラルビル
博多祇園ビル	山形駅前通ビル
心斎橋ビル	プリオ大名Ⅱ
L.Biz仙台	TA湘南鶴沼海岸

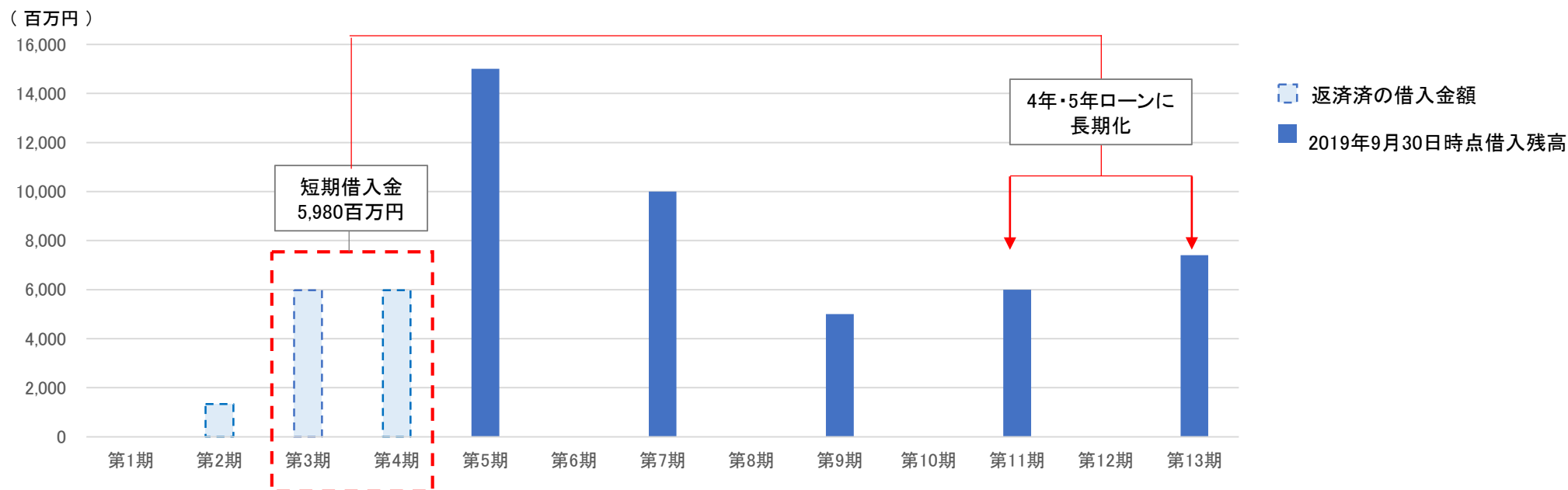
新電力への切替による内部成長例～博多祇園ビル



三井住友銀行を中心としたバンクフォーメーション (2019年10月15日時点)

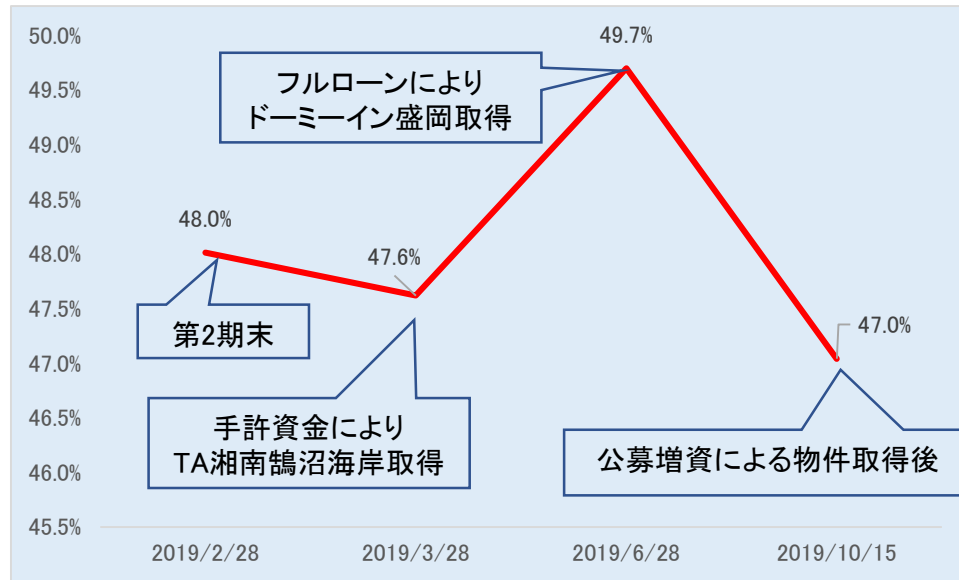


返済期限の分散状況



- 資金を効率的に使いながら、1口当たり分配金を向上させるべく物件を取得
手許資金による物件購入(3月)→フルローンによる物件取得(6月)→エクイティファイナンスによる物件取得(9月)
- 強固なレンダーフォーメーションを維持するためLTVに配慮
40%台半ば前後を目指しつつ機動的に行動
- 第4期以降も積極的な資金活用により外部成長を目指す

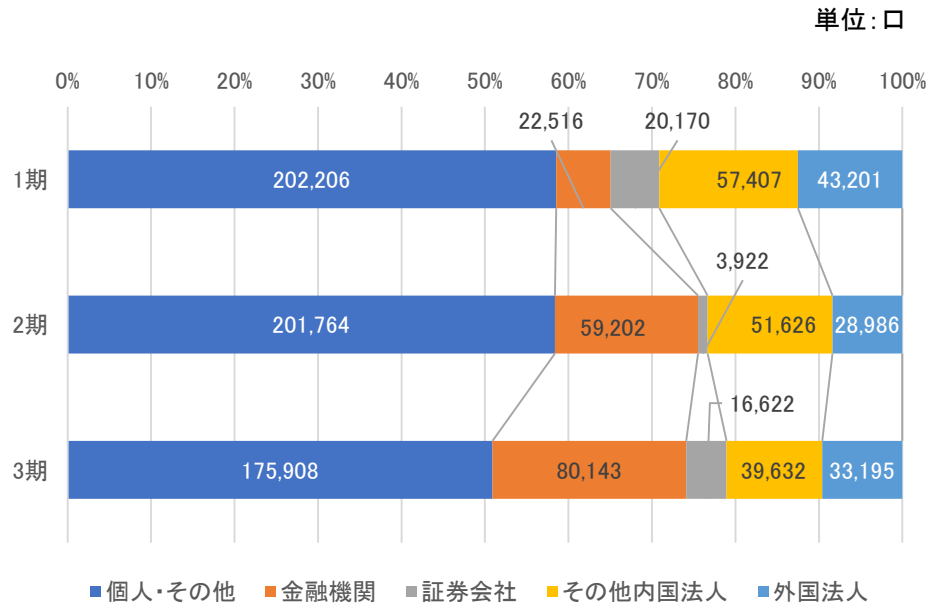
LTVの推移



財務指標の推移

	2019年2月期末 (第2期末)	2019年8月期末 (第3期末)	2019年10月15日 現在
有利子負債残高	33,260百万円	35,980百万円	43,400百万円
鑑定LTV	48.0%	51.9%	47.0%
平均金利	0.49%	0.47%	0.57%
固定金利比率	90.2%	83.4%	98.8%
長期借入金比率	90.2%	83.4%	100.0%

所有者別投資口数



主要投資主一覧(上位10位)

名称	所有投資口数	保有比率
1 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	24,043	7.0
2 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	19,533	5.7
3 株式会社タカラレーベン	18,700	5.4
4 PAG JREIT CO-INVEST LIMITED	10,400	3.0
5 野村信託銀行株式会社(信託口)	7,710	2.2
6 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	6,923	2.0
7 近畿産業信用組合	5,590	1.6
8 MLI STOCK LOAN	5,357	1.6
9 株式会社レーベンコミュニティ	5,200	1.5
10 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	4,502	1.3

所有者別投資主数

単位：人

所有者別投資主数	1期		2期		3期	
個人・その他	12,291	96.5%	14,827	97.1%	15,084	97.4%
金融機関	33	0.3%	35	0.2%	40	0.3%
証券会社	20	0.2%	26	0.2%	25	0.2%
その他内国法人	359	2.8%	335	2.2%	260	1.7%
外国法人	36	0.3%	50	0.3%	74	0.5%
合計	12,739	100.0%	15,273	100.0%	15,483	100.0%

Environment(環境)に対する取組み

- DBJ Green Building認証の取得



NTビル

評価ポイント

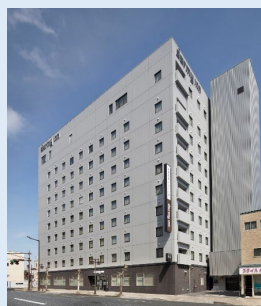
- 共用部のLED照明の採用や、自動水栓の設置、雨水の再利用等により、省エネ・省資源に積極的に取り組んでいる点
- 内部に柱を設置しない無柱空間を実現し、十分な天井高を確保している専有部分や、交通利便性に優れる等、オフィス利用者の利便性・快適性に配慮している点

- BELS評価取得

ドームイン盛岡(2019年8月8日取得)



この建物のエネルギー消費量 **23%**削減
2019年8月8日交付 国土交通省告示に基づく第三者認証



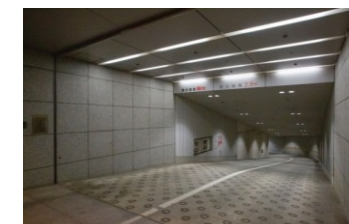
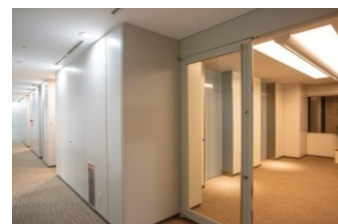
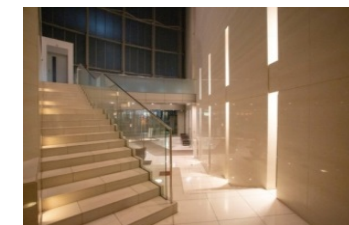
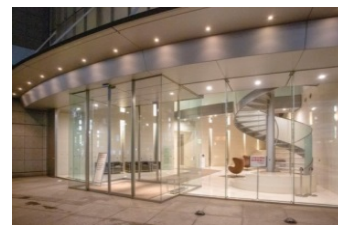
ドームイン松山(2019年8月9日取得)



この建物のエネルギー消費量 **9%**削減
2019年8月9日交付 国土交通省告示に基づく第三者認証



- 共用部へのLED導入による省電力化(NTビル)



- GRESB評価「Green Star」



GRESB評価「Green Star」獲得

- 2019年に実施されたGRESBリアルエステイト評価において、環境・社会・ガバナンス(ESG)に関する「マネジメントと方針」及び「実行と計測」の両面にて高い評価を得たことを示す「Green Star」の評価を受けました

Society(社会)に対する取組み

- 宿泊客・観光客・地域の方々が無料で利用できる足湯をドーマーイン松山に設置



- 周辺オフィスエリアへの利便性向上のための移動お弁当販売店の誘致(大宮NSDビル)



- 周辺コミュニティのために公開空地を開放(「今池祭り」名古屋センタープラザビル)



情報開示・コミュニケーション

- 機関投資家向けロードショー:3チームによる国内外**49**の機関投資家と面談
- 個人投資家向けにはネット証券のインターネットロードショーを用いて幅広い層にアクセス



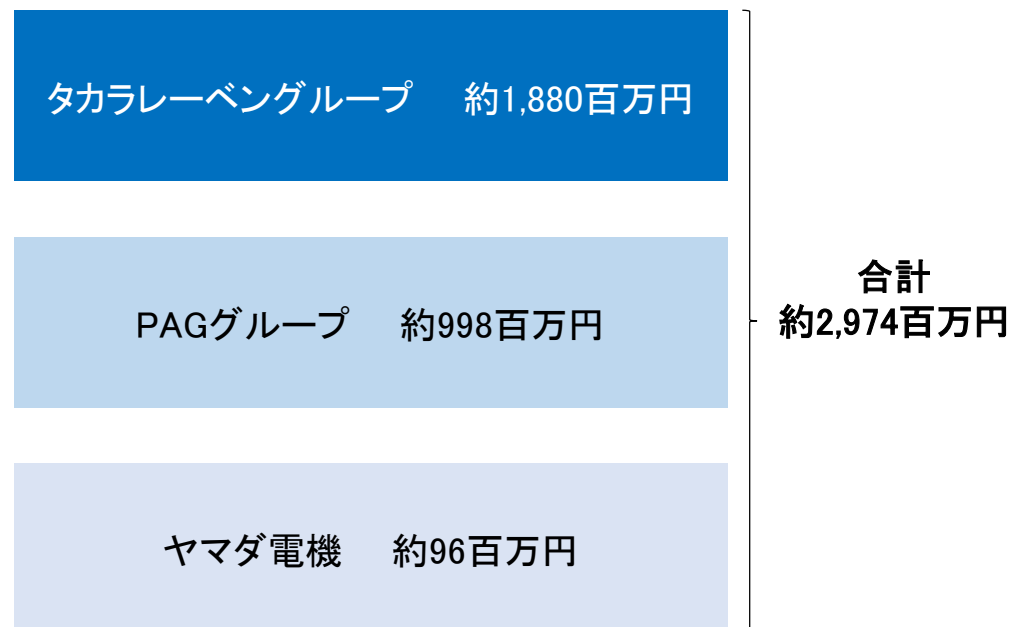
投資主利益を最大化する資産運用報酬体制

- 本投資法人は、運用資産の譲渡に関しては、譲渡益により運用報酬控除前の税引前当期純利益が増加した限度において本資産運用会社に還元することで足りると考えているため、報酬体系上、本資産運用会社に対する**譲渡報酬が存在しません**

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前当期純利益×10% (上限料率)	
取得報酬	取得価格×1.0%(上限料率)	-

セイムポート出資

- 本投資法人は、以下に掲載しているスポンサーによるセイムポート出資を受け入れています



本投資法人は、投資主価値の最大化を図ります

3. 第4期・第5期の運用戦略

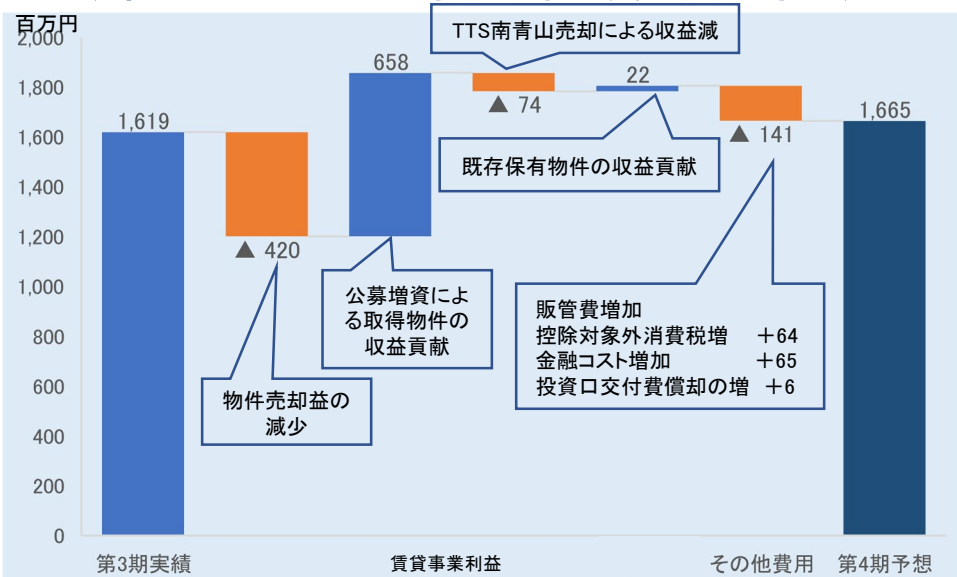


■ 第3期実績・第4期業績予想

	実績	業績予想		
	第3期	第4期	差異	差異の要因
運用日数	184日	182日	-	
営業収益(百万円)	2,916	3,025	+109	▲420 物件売却益の減少 +531 新規取得/売却による影響
営業利益(百万円)	1,760	1,878	+118	+109 営業収入増加 ▲72 新規取得/売却による影響 +135 物件管理費の減少 ▲64 控除対象外消費税の増加 +10 その他
経常利益(百万円)	1,620	1,666	+46	+118 営業増益 ▲65 金融費用の増加 ▲6 投資口交付費償却の増加
当期純利益(百万円)	1,619	1,665	+45	
1口当たり分配金(含む利益超過分配)(円)	4,693	3,600	▲1,093	発行済投資口総数: 462,500口

(注) 本投資法人の分配金には金利スワップの時価評価、資産除去債務、控除対象外消費税に基づく利益超過分配が含まれますが、全額が一差異等調整引当額であり、税法上の出資払戻ではありません

■ 当期純利益業績予想推移(第3期実績vs第4期予想)



控除対象外消費税増加の要因

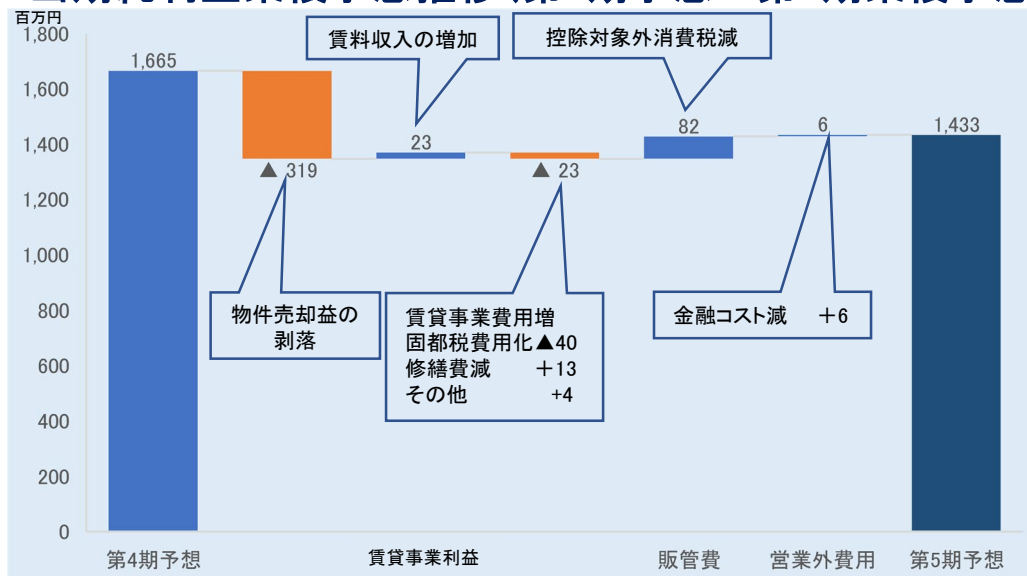
- 第3期、第4期については物件を売却しているため、土地に係る売却収入については消費税課税対象外であることから、課税売上割合が低下
- 課税売上割合が低下していることから控除できる消費税も減少
→ 控除対象外消費税が増加
- 消費税率の上昇も増加の一因

■ 第4期・第5期業績予想

	業績予想			
	第4期	第5期	差異	差異の要因
運用日数	182日	184日	—	
営業収益(百万円)	3,025	2,729	▲296	▲319 物件売却益の剥落 +23 賃料収入の増加
営業利益(百万円)	1,878	1,640	▲237	▲296 営業収入の減少 +82 控除対象外消費税の減少 ▲40 新規物件の固都税費用化開始 +13 修繕費の減少 +4 その他
経常利益(百万円)	1,666	1,435	▲231	▲237 営業利益の減少 +6 営業外費用の減少
当期純利益(百万円)	1,665	1,433	▲231	
1口当たり分配金(含む利益超過分配)(円)	3,600	3,100	▲500	発行済投資口総数: 462,500口

(注) 本投資法人の分配金には金利スワップの時価評価、資産除去債務、控除対象外消費税に基づく利益超過分配が含まれますが、金額が一差異等調整引当額であり、税法上の出資払戻ではありません

■ 当期純利益業績予想推移(第4期予想vs第5期業績予想)



1. ポートフォリオの質の向上

- － バランスの取れたポートフォリオへの移行
- － タカラレーベンの物件を中心としたポートフォリオ構築
- － パイプライン供給先の拡充
- － 資産の入替によるポートフォリオの質の向上

2. スポンサー間の役割の明確化

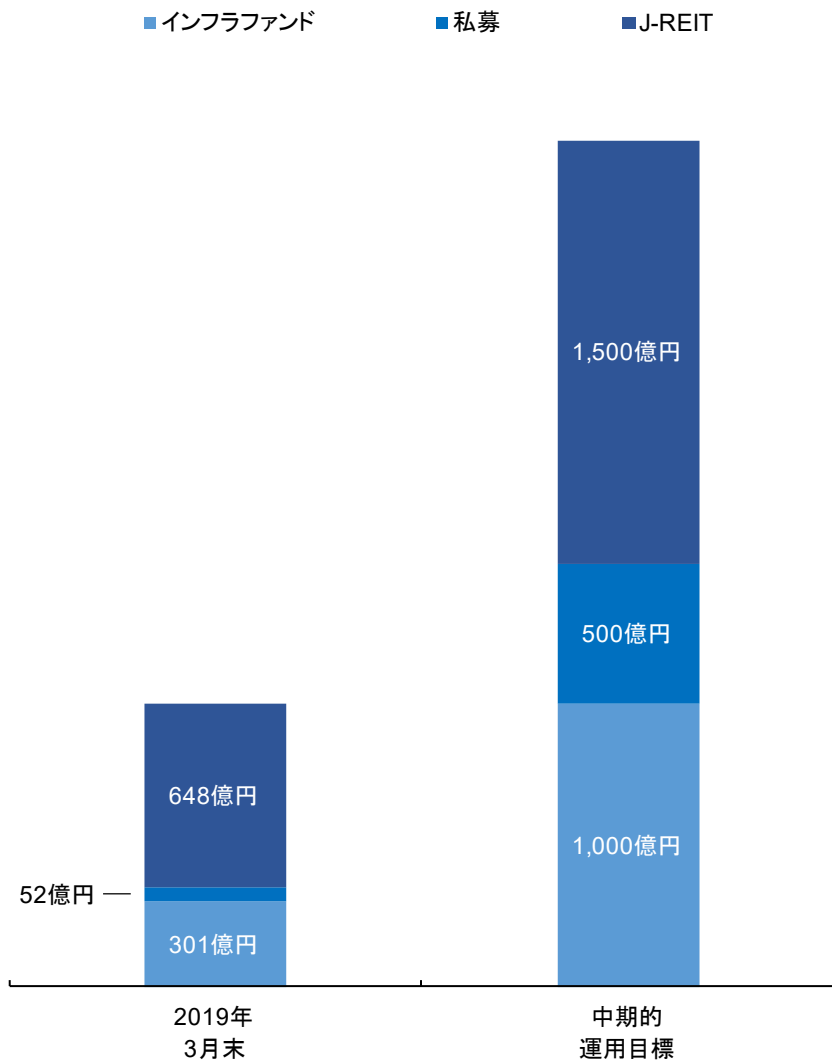
- － タカラレーベンは主として良質な新規開発物件を供給
- － PAGから供給を受ける物件はタカラレーベンの開発していないエリア・規模を中心に厳選

3. 内部成長・その他施策の実施

- － 稼働向上・賃料増額・コスト削減による収益性の向上
- － 格付の取得
- － 累投制度によるセイムポート出資
- － GRESB認証取得等、ESGの積極的な取り組み

■ タカラレーベンのサポートによる底堅い外部成長機会

タカラレーベングループの資産運用額の見込み



タカラレーベンが開発中のパイプライン一覧(2019年10月15日現在)

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水道橋	東京都千代田区	2020年1月	9区画
	ラグゼナ流山おおたかの森	千葉県流山市	竣工済み	80戸+店舗
住宅	(仮称)ラグゼナ門前仲町	東京都江東区	2020年2月	85戸+店舗
	(仮称)ラグゼナ板橋	東京都板橋区	2020年7月	36戸
	(仮称)ラグゼナ東神奈川	神奈川県横浜市	2020年9月	90戸
	(仮称)ラグゼナ門真	大阪府門真市	2021年1月	154戸
	(仮称)ラグゼナ御徒町	東京都台東区	2021年3月	57戸
	(仮称)ラグゼナ戸田公園	埼玉県戸田市	2021年3月	50戸
	ドームイン水戸	茨城県水戸市	2019年10月	264室
ホテル	京都五条堀川ホテルPJ	京都府京都市	2020年12月	118室
	尾道PJ	広島県尾道市	2020年秋	-
商業施設・その他	御器所PJ	愛知県名古屋市	2023年10月	1区画



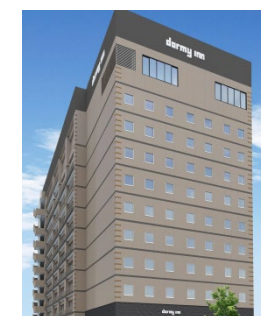
ラグゼナ流山おおたかの森



(仮称)ラグゼナ門前仲町



(仮称)L.Biz水道橋



ドームイン水戸

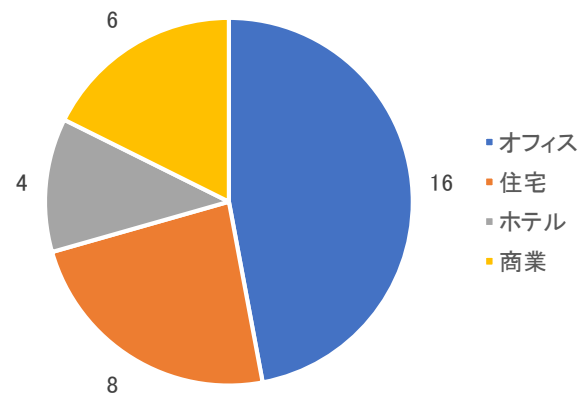
(注1) 本投資法人は上表に記載の各物件について優先交渉権を取得していますが、これらの物件について今後取得することを保証するものではありません。また、戸・室及び区画数は変更される可能性があります。

(注2) 各物件の写真は完成予想図であり、実際の完成後の物件の外観とは異なる場合があります。

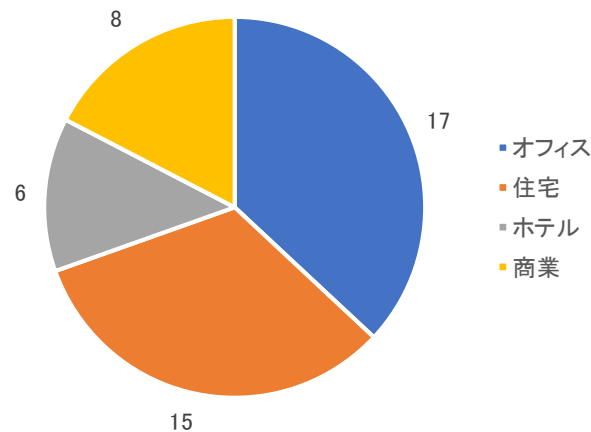
- バランスの取れたポートフォリオへの移行
- オフィスに重点を置いた現状ポートフォリオからタカラレーベンの特質を生かし住居の比率を高める
- ポートフォリオの年齢若返りのために新規開発物件の組み入れを充実

アセットアロケーション

現状(34物件)

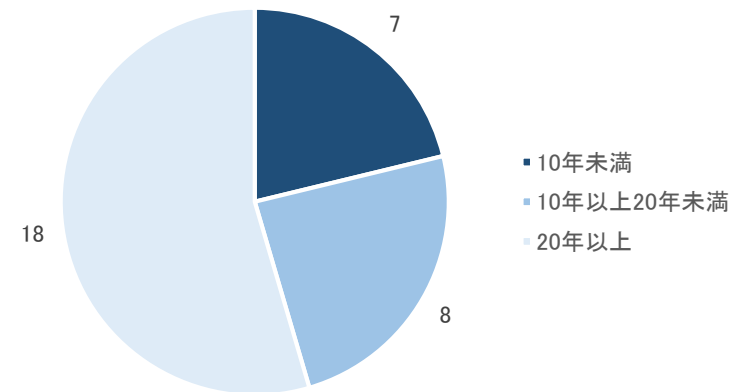


パイプライン物件組入時
(46物件)

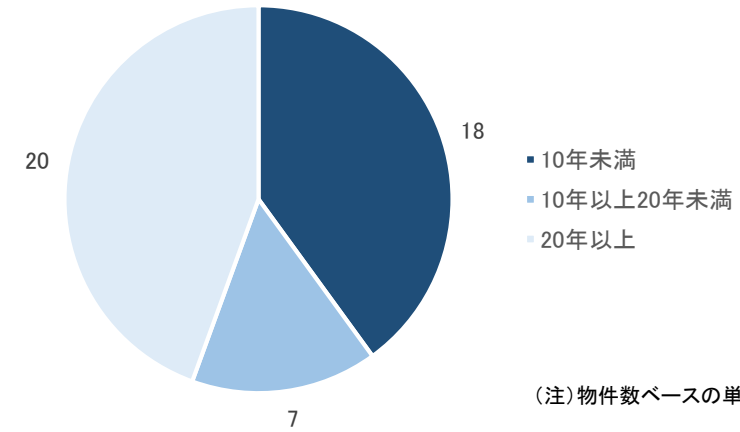


ポートフォリオ築年

現状(平均19.4年)(注)



パイプライン物件組入時
(平均18.0年)(注)



(注) 物件数ベースの単純平均

中長期的な巡航分配金目標は**3,500円**

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

物件売却効果
固都税効果
一時的影響を除く巡航ベース

