



タカラレーベン不動産投資法人

証券コード: 3492

本取組みに関する 補足説明資料

2019年8月15日

本資料は、2019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及びこれらに伴う運用状況及び分配金の予想に関連して、本投資法人がこれらと一連の取組みとして位置づけるTA湘南鶴沼海岸及びびドーミーイン盛岡(以下、「第2期末後取得済資産」と総称します。)の取得並びにTTS南青山ビル(以下、「譲渡予定資産」といいます。)の譲渡(以下、これらの物件取得及び譲渡を総称して「本資産入替」といいます。)と、また、本資産入替と「国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ」において公表した取得予定資産6物件(以下「取得予定資産」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、補足説明を行う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・勧誘売上の推奨等を目的として作成された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貸借に関するお知らせ
- ・資金の借入れに関するお知らせ
- ・2020年2月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2020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



Takara Leben Real Estate
Investment Corporation

本取組みのサマリー

資産

- 本取組みを通じて、スポンサー^(注1)が関与する6物件223億円の資産を取得します



ラグゼナ平和台



ラグゼナ勝どき



アリエッタホテル名古屋



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)

取得予定価格^(注2)合計

223億円

スポンサー関与率^(注3)

100%

タカラレーベン
開発物件^(注4)

3物件(6物件中)

鑑定評価額^(注5)合計

242億円

平均 / 償却後
鑑定NOI利回り^(注6)(^{注7})

4.8% / 4.4%

平均築年数^(注8)

7.8年

- 資産入替を含む連続的な施策によるポートフォリオの拡大と質の向上

	本取組み				本取組み後
	2019年2月期末 時点(第2期)	第2期末後 取得済資産	譲渡予定 資産	取得予定 資産	
物件数(物件)	27	2	1	6	34
取得(予定)価格 合計(億円)	643	30	40	223	856
(平均)鑑定NOI 利回り(%)	5.1	5.2	3.9	4.8	5.1
(平均)築年数(年)	26.2	0.6	35.1	7.8	20.7

負債

- LTV水準の改善
- 固定金利比率と長期借入金比率の上昇

	2019年2月期末時点 (第2期)	本取組み後
有利子負債残高 ^(注9)	33,260百万円	43,400百万円
鑑定LTV ^(注10)	48.0%	47.1%
固定金利比率 ^(注11)	90.2%	98.8%
長期借入金比率 ^(注12) (^{注13})	90.2%	100.0%

純資産

- 1口当たり分配金、1口当たりNAVの着実な成長

	本取組み前	本取組み後
1口当たり分配金	3,050円 (第4期当初予想)	3,600円(+18.0%) (第4期今回予想) 3,100円(+1.6%) (第5期今回予想)
1口当たり巡航分配金 ^(注14)	3,000円 (IPO時第3期ベース)	3,100円(+3.3%) (第5期ベース)
	2019年2月期末時点 (第2期)	本取組み後
1口当たりNAV ^(注15)	104,710円	108,523円(+3.6%) (見込み)

インベストメント・ハイライト： 運用戦略に基づく連続的な施策の実行

運用戦略

1 ポートフォリオの質の向上

- アセットアロケーション^(注1)、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^(注1)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^(注3)評価参加等、ESG^(注4)への積極的な取り組み

本取組みにおけるハイライト

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^(注1)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^(注2)

- 取得予定資産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ーミーイン盛岡の取得
- ヤマダ電機をテナントとする物件の取得

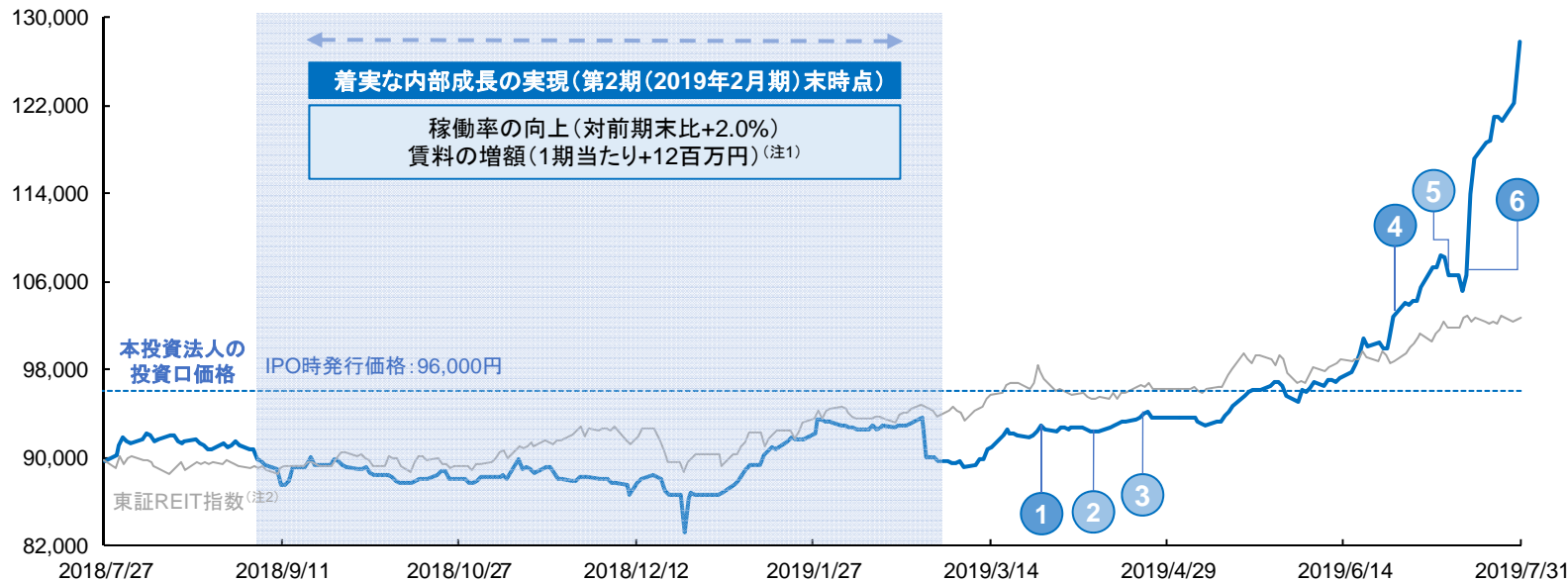
3 着実な内部成長戦略の実行・ESGを見据えた諸施策の実施

- 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^(注5)取得

インベストメント・ハイライト： 運用戦略に基づく連続的な施策の実行

- 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

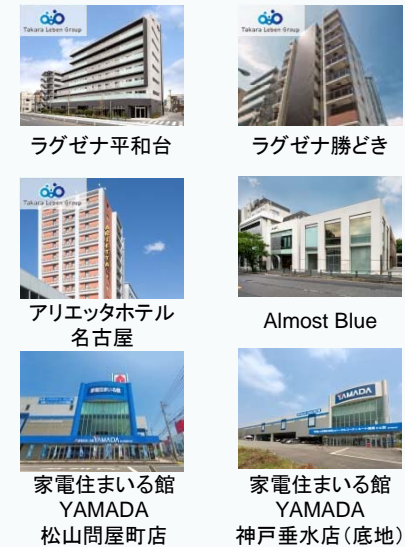
上場以降の各種施策の継続的な取組み実績



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

取得予定資産(2019年9月3日(予定)) (注3)



1 4 6 本資産入替

<取得>



<譲渡>



<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12日)</p>	<p>6 物件譲渡契約の締結 (2019年7月17日公表)</p>
<ul style="list-style-type: none"> TA湘南鵠沼海岸を5億円で取得 	<p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 	<p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> 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"> NTビルでDBJ Green Building 認証を取得 	<ul style="list-style-type: none"> TTS南青山ビルの譲渡(譲渡予定価格:53億円)に係る契約の締結 

短期～長期にわたる投資主価値の向上に資する資産入替

賃料増額後、第2期末鑑定評価額を上回る価格での譲渡を実現

譲渡予定価格 ^(注1)	築年数 ^(注2)
5,310百万円	35.1年
鑑定NOI利回り (取得価格ベース) ^(注3)	償却後鑑定NOI利回り (取得価格ベース) ^(注4)
3.9%	3.8%



名称	TTS南青山ビル
譲渡予定日	2019年8月30日 2019年9月 2日
所在地	東京都港区
鑑定評価額	4,400百万円

資産入替



スポンサーが開発・運営する築浅物件の取得

取得価格合計	平均築年数
3,020百万円	0.6年
平均鑑定NOI利回り	平均償却後鑑定NOI利回り
5.2%	3.3%



名称	ドーミーイン盛岡
取得日	2019年6月28日
所在地	岩手県盛岡市
取得価格	2,520百万円
鑑定評価額	2,550百万円
鑑定NOI利回り ^(注5)	5.1%
償却後鑑定NOI利回り ^(注6)	3.0%
築年数	0.3年



名称	TA湘南鵜沼海岸
取得日	2019年3月28日
所在地	神奈川県藤沢市
取得価格	500百万円
鑑定評価額	573百万円
鑑定NOI利回り ^(注5)	5.5%
償却後鑑定NOI利回り ^(注6)	5.0%
築年数	2.4年

取得予定資産サマリー

- 本取組みを通じて、スポンサーが関与する6物件223億円の資産を取得します
- 取得予定資産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であり、ポートフォリオの平均築年数の低下(若返り)やNOI利回りの向上等によるポートフォリオの質の向上に資すると本投資法人は考えています

取得予定資産一覧



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
松山間屋町店



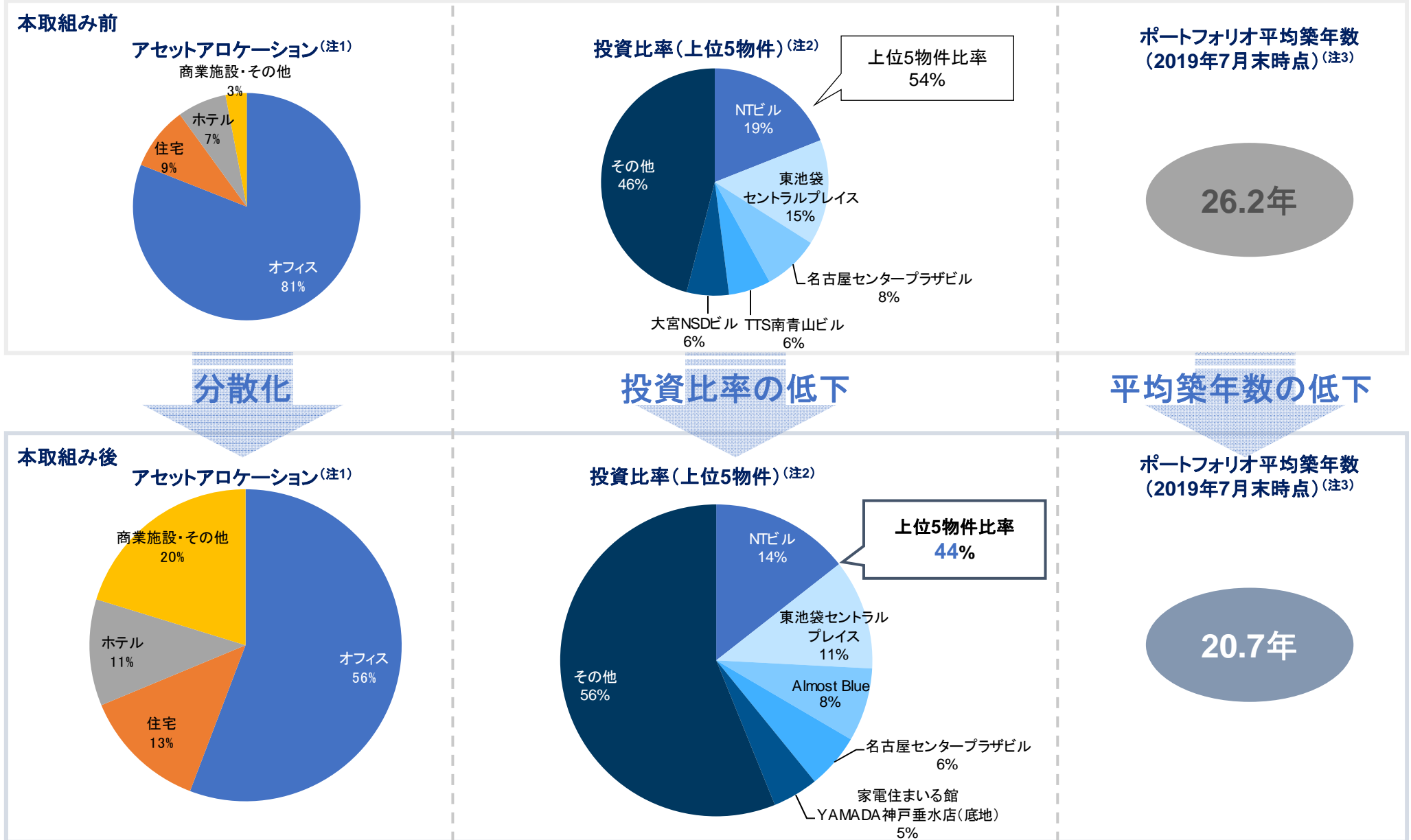
商業施設
家電住まいる館YAMADA
神戸垂水店(底地)

取得予定価格合計	223億円	スポンサー関与率	100%	タカラレーベン開発物件	3物件(6物件中)
鑑定評価額合計	242億円	平均鑑定NOI / 平均償却後鑑定NOI利回り	4.8% / 4.4%	平均築年数	7.8年

	物件名	取得予定価格	アセットタイプ	取得ルート	テナント/オペレーター
取得 予定 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 松山間屋町店	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

開発物件の組入れによるポートフォリオの質の向上

- 本取組みにおけるスポンサー開発物件の取得を中心とした外部成長により、アセットアロケーションの分散化、各物件の投資比率の低下、平均築年数の低下(若返り)が進展するものと、本投資法人は考えています



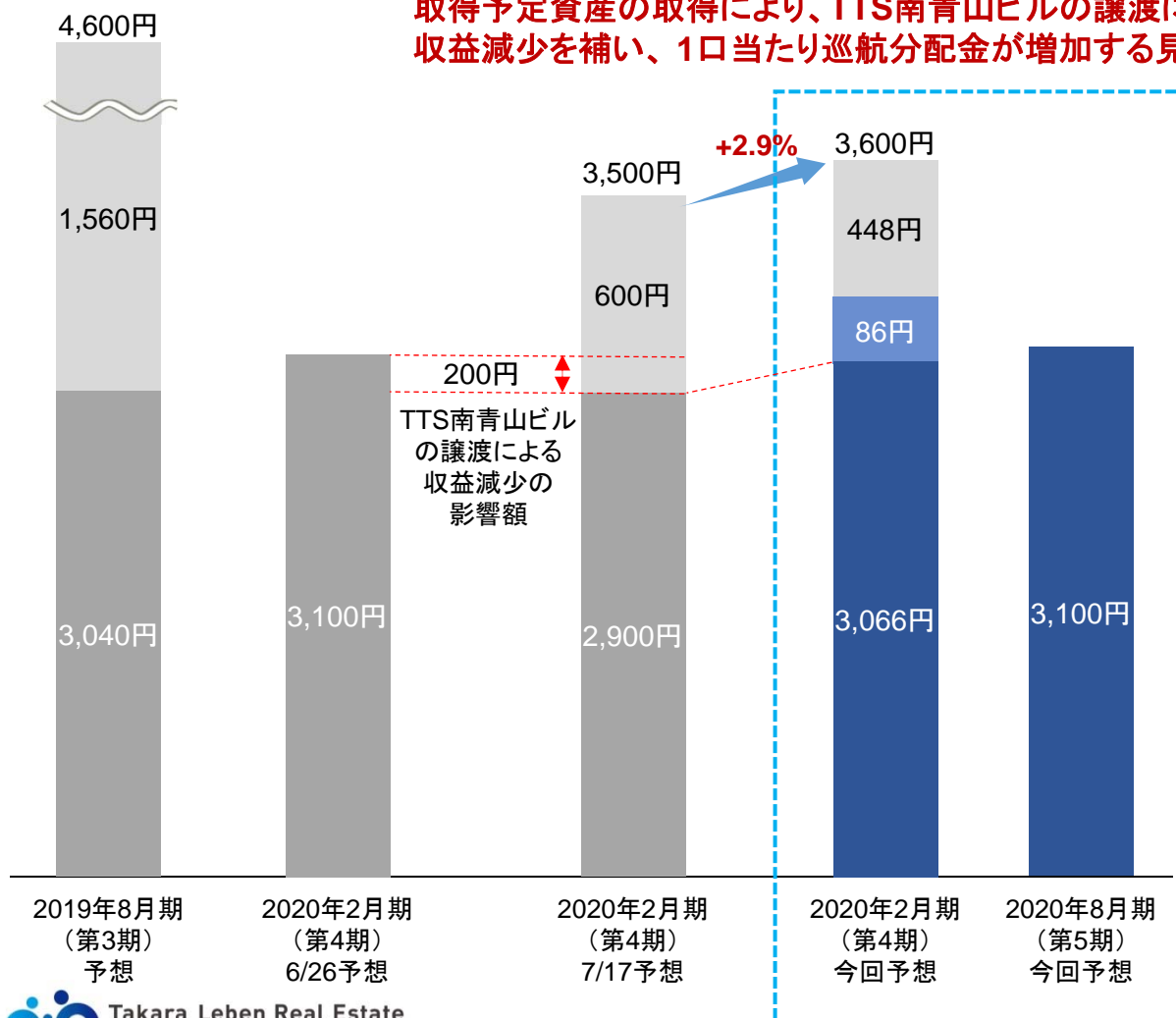
本募集による分配金の成長推移と1口当たりNAVの成長推移

- 本募集による予想修正後の分配金は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
- 本募集により1口当たりNAVは108,523円に増加する見込み

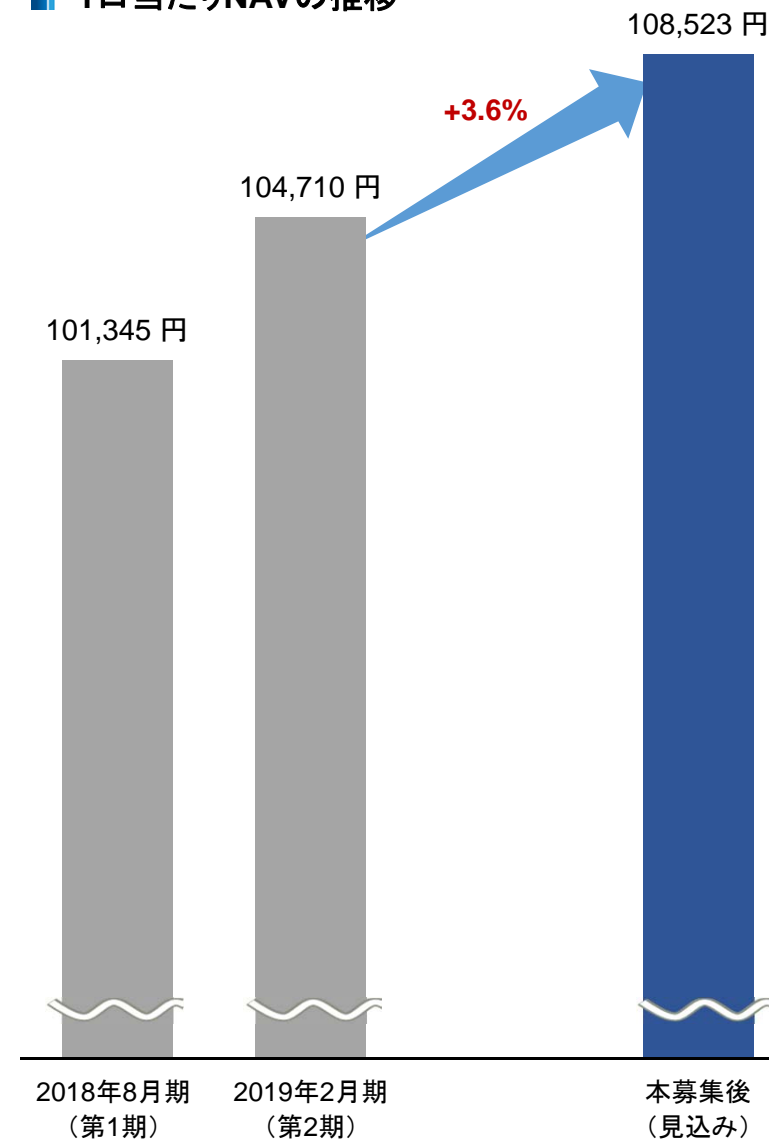
分配金の推移(第3期以降)

- 譲渡益を除いた1口当たり分配金(今回予想)
- 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(注)
- 譲渡益の還元による1口当たり分配金

取得予定資産の取得により、TTS南青山ビルの譲渡による収益減少を補い、1口当たり巡航分配金が増加する見込み



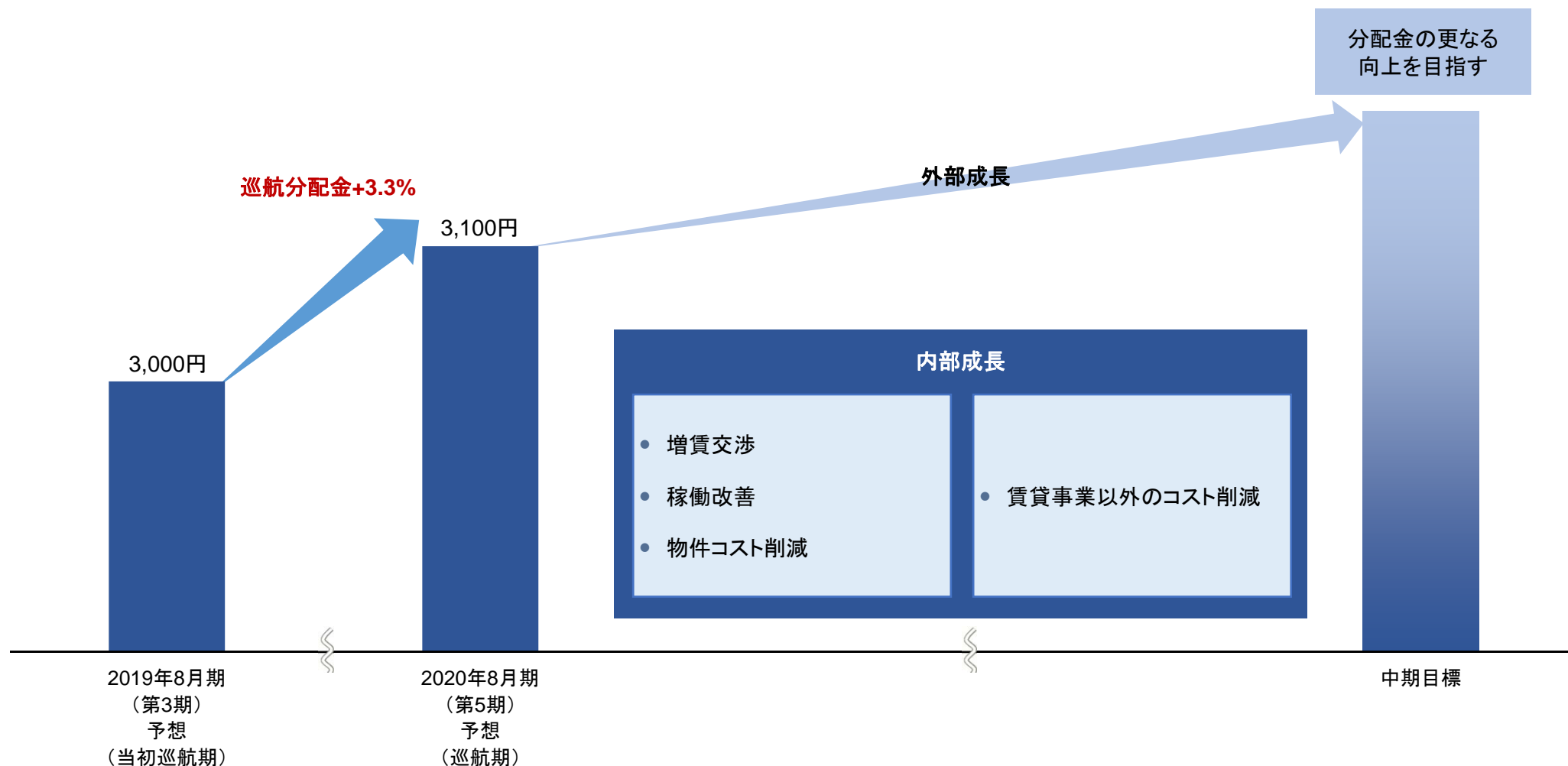
1口当たりNAVの推移



本募集による1口当たり巡航分配金の成長と今後の成長目標

- 本募集により2020年8月期(第5期)の巡航分配金は、+3.3%上昇する見込み

1口当たり分配金の予想(1口当たり巡航分配金の予想)の試算



- (注1)「スポンサー」とは、株式会社タカラレーベン(本資料において「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(本資料において「PAG」といいます。)、株式会社共立メンテナンス(本資料において「共立メンテナンス」といいます。)及び株式会社ヤマダ電機(本資料において「ヤマダ電機」といいます。)を個別に又は総称していい、またこれら複数のスポンサーを総称して「マルチスポンサー」ということがあります。またスポンサー各社とその子会社及び関連会社をスポンサーグループといっています。本資料において同じです。
- (注2)取得済資産(本投資法人が2019年8月15日現在保有する資産をいいます。本資料において同じです。))及び取得予定資産の取得(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3)「スポンサー関与率」は、取得予定資産における取得先、テナント、取得ルートのいずれかにおいてスポンサーの関与のある物件の比率です。
- (注4)「タカラレーベン開発物件」は、タカラレーベンが開発し、保有する物件をいいます。
- (注5)取得済資産及び取得予定資産の「鑑定評価額」は、取得済資産(ドミーイン盛岡を除きます。))については2019年2月28日、ドミーイン盛岡については2019年5月31日、取得予定資産については2019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に記載された評価額を記載しています。また、「不動産鑑定評価書」とは、本投資法人が、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。))に基づく不動産鑑定評価上の留意事項及び不動産の鑑定評価に関する法律(昭和38年法律第152号。その後の改正を含みます。))並びに不動産鑑定評価基準に基づき、不動産鑑定士又は鑑定評価機関に各取得済資産及び各取得予定資産の鑑定評価を委託し、作成された各不動産鑑定評価書の総称をいいます。本資料において同じです。
- (注6)「平均鑑定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をいいます。本資料において同じです。))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。なお、「平均鑑定NOI利回り」は、取得済資産(ドミーイン盛岡を除きます。))については2019年2月28日、ドミーイン盛岡については2019年5月31日、取得予定資産については2019年6月30日をそれぞれ価格時点とする鑑定評価書に記載の鑑定NOIに基づいて算出しています。本資料において同じです。
- (注7)「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小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、「平均償却後鑑定NOI利回り」は、取得済資産(ドミーイン盛岡を除きます。))については2019年2月28日、ドミーイン盛岡については2019年5月31日、取得予定資産については2019年6月30日をそれぞれ価格時点とする鑑定評価書に記載の鑑定NOIに基づいて算出しています。本資料において同じです。
- (注8)「平均築年数」は、当該各資産に係る建物の建築時期から、2019年7月31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位を切り捨てて記載しています。なお、建築時期は、特段の記載のない限り、登記簿上の表示に基づいています。本資料において同じです。
- (注9)2019年2月期末時点の「有利子負債残高」は、当該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。また、本取組み後の「有利子負債残高」は、以下の計算式により算出されます。
2019年2月期末時点の貸借対照表上の有利子負債の総額+ドミーイン盛岡の取得に際して行われた2019年6月28日の借入れに係る有利子負債の総額+取得予定資産の取得に際して行われる予定の借入れ(本資料において「本借入れ」といいます。))に係る有利子負債の総見込額-2019年9月30日に満期を迎える借入れに係る有利子負債の返済見込額
また、本借入れに係る有利子負債の総額は、2019年7月18日(木)現在の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口(本資料において「本投資口」といいます。))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102,741円と仮定して算出した2019年8月15日開催の本投資法人役員会で決議された本投資口の発行(本資料において「本募集」といいます。))における手取金の見込額等に基づく2019年8月15日現在の見込額であり、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、借入実行の時点までに変更される可能性があります。したがって、実際の指標と一致するとは限りません。
- (注10)2019年2月期末時点及び本取組み後の「鑑定LTV」は、それぞれ以下の計算式により算出されます。

(2019年2月期末時点の鑑定LTV)

$$2019年2月期末時点の貸借対照表上の有利子負債の総額 \div 2019年2月期末時点の保有資産の鑑定評価額の合計$$

(本取組み後の鑑定LTV)

$$\frac{\text{本取組み後の有利子負債の総額} \div (\text{2019年2月期末時点の本投資法人の保有資産に係る2019年2月28日を価格時点とする鑑定評価書に記載の鑑定評価額} + \text{TA湘南鵠沼海岸に係る2019年2月28日を価格時点とする鑑定評価書に記載の鑑定評価額} + \text{ドミーイン盛岡に係る2019年5月31日を価格時点とする鑑定評価書に記載の鑑定評価額} + \text{取得予定資産に係る2019年6月30日を価格時点とする鑑定評価書に記載の鑑定評価額})}{\text{※本取組み後の有利子負債の総額}}$$

$$2019年2月期末時点の貸借対照表上の有利子負債の総額 + \text{ドミーイン盛岡の取得に際して行われた2019年6月28日の借入れに係る有利子負債の総額} + \text{本借入れに係る有利子負債の総額} - 2019年9月30日に満期を迎える借入れに係る有利子負債の返済見込額$$

- なお、本借入れに係る有利子負債の総額は、13,400百万円としていますが、同金額は、2019年8月15日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11)2019年2月期末時点の「固定金利比率」は、当該時点の固定金利負債の総額を、当該時点の貸借対照表上の有利子負債の総額で除して算出した比率を記載しています。また、本取組み後の「固定金利比率」は、本借入れを含めた、本取組み後の有利子負債の総額に対する、固定金利負債の比率を記載しています。なお、金利スワップ契約により金利が固定された変動金利による有利子負債は、固定金利による有利子負債として算出しています。
- (注12)「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。以下同じです。
- (注13)2019年2月期末時点及び本取組み後の「長期借入金比率」は、各時点の有利子負債の総額のうち長期借入金を、当該時点における有利子負債の総額で除して算出しています。
- (注14)「1口当たり巡航分配金」は、資産取得の初年度においては取得原価として簿価に算入され、費用化されない固定資産税及び都市計画税等相当額が、当該各期において全額費用計上されたと仮定して算定した数値を記載しています。なお、当該巡航分配金は、当該資産を通期にわたり保有し、固定資産税及び都市計画税等が費用化されたと仮定した場合の参考値であり、特定の計算期間における分配金の予想ではありません。本資料において同じです。
- (注15)2019年2月期末時点及び本取組み後の「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。

(2019年2月期末時点の1口当たりNAV)

$$(2019年2月期末時点の貸借対照表上の簿価純資産額 - 2019年2月期末時点の剰余金 + 2019年2月期末時点の含み益) \div 2019年2月期末時点の発行済投資口の総口数$$

2019年2月期末時点の「含み益」は、2019年2月期末時点の保有資産又は譲渡予定資産の2019年2月期末を価格時点とする鑑定評価書に記載の鑑定評価額の合計及び帳簿価格の合計の差額です。本取組み後の「含み益」は、本投資法人の取得済資産(譲渡予定資産及びドミーイン盛岡を除きます。))の2019年2月期末時点を価格時点とする鑑定評価書に記載の各資産の鑑定評価額、ドミーイン盛岡の2019年5月31日を価格時点とする鑑定評価書に記載の鑑定評価額及び取得予定資産の2019年6月30日を価格時点とする鑑定評価書に記載の各資産の鑑定評価額の合計並びに2019年2月期末時点の各保有資産(譲渡予定資産を除きます。))の、同期末時点における帳簿価格及び各新規取得資産の取得(予定)価格の合計との差額です。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注意ください。

(本取組み後の1口当たりNAV)

$$(2019年2月期末時点の貸借対照表上の簿価純資産額 + 2019年8月期末の当期純利益の見込額 - 2019年2月期末時点の剰余金 + \text{本取組み後の含み益} + \text{本募集における発行価額の総見込額}) \div \text{本取組み後の発行済投資口の総口数}$$

なお、本募集における発行価額の総見込額は、2019年7月18日(木)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102,741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よりも低額となった場合には、本募集における発行価額の総額は前記よりも減少することとなり、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。逆に実際の発行価額が前記仮定額よりも高額となった場合には、本募集における発行価額の総額は前記よりも増加することとなり、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。

3ページ

- (注1)「アセットアロケーション」とは、アセットタイプの分散をいいます。本資料において同じです。
- (注2)第2期末後取得済資産及び取得予定資産を総称して「新規取得資産」といいます。本資料において同じです。
- (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)「ESG」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5)「DBJ Green Building認証」とは、株式会社日本政策投資銀行(DBJ)が環境・社会への配慮がなされた不動産(Green Building)を支援する為に2011年4月に創設した認証制度です。対象物件の環境性能に加え、当該物件を取り巻く様々なステークホルダーからの社会的要請への配慮等を含めた総合評価システムに基づき、現在の不動産マーケットにおいて求められるGreen Buildingを選定・認証しています。認証結果は5段階にて表示されます。本資料において同じです。

4ページ

- (注1)「賃料の増額」(本資料において「オフィス賃料増額実績」ということがあります。)は、第1期(2018年8月期)末時点において有効な、同時点における保有資産に係る賃貸借契約書に表示された月間賃料(貸室部分の賃料及び共益費(もしあれば)を含み、駐車場、倉庫等付帯部分の賃料は含みません。本注記において同じです。)の合計額と第2期(2019年2月期)末時点において有効な、同時点における保有資産に係る賃貸借契約書に表示された月間賃料の合計額との差額を6倍した金額を記載しています。本資料において同じです。
- (注2)株式会社東京証券取引所における東証REIT指数の終値の推移は、2018年7月27日の東証REIT指数の終値(1,760.43pt)を同日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である89,700円と同一の数値であると仮定して相対化した数値の推移を示しています。
- (注3)取得予定資産の取得予定日は、本募集の払込期日その他の状況を踏まえ、売主との合意の上で、取得予定日が2019年9月4日又は同月5日に変更されることがあります。本資料において同じです。

5ページ

- (注1)譲渡予定資産の「譲渡予定価格」は、当該資産に係る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譲渡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)取得済資産及び取得予定資産の「築年数」は、各取得済資産及び各取得予定資産に係る建物の建築時期から2019年7月31日現在までの築年数を小数第2位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3)譲渡予定資産の「鑑定NOI利回り」は、当該資産の2019年2月期末を価格時点(価格判定の基準日)とする鑑定評価書に記載の鑑定NOIを取得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。なお、鑑定NOI利回りは、本資産運用会社において算出した数値であり、不動産鑑定評価書に記載されている数値ではありません。
- (注4)譲渡予定資産の「償却後鑑定NOI利回り」は、当該資産の2019年2月期末を価格時点とする鑑定評価書に記載の鑑定NOIから減価償却費の実績値を控除した金額を取得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。なお、償却後鑑定NOI利回りは、本資産運用会社において算出した数値であり、不動産鑑定評価書に記載されている数値ではありません。本資料において同じです。
- (注5)取得済資産及び取得予定資産の「鑑定NOI利回り」は、取得済資産(ドリーミン盛岡を除きます。)については2019年2月28日、ドリーミン盛岡については2019年5月31日、取得予定資産については2019年6月30日をそれぞれ価格時点とする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6)取得済資産及び取得予定資産の「償却後鑑定NOI利回り」は、取得済資産(ドリーミン盛岡を除きます。)については2019年2月28日、ドリーミン盛岡については2019年5月31日、取得予定資産については2019年6月30日をそれぞれ価格時点とする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。

7ページ

- (注1)本取組み前及び本取組み後の「アセットアロケーション」は、本取組み前については、取得済資産(第2期末後取得済資産を除きます。)の取得価格の合計に占める、本取組み後については、取得済資産(譲渡予定資産を除きます。)及び取得予定資産の取得(予定)価格の合計に占める、各アセットタイプの取得(予定)価格の比率をそれぞれ記載しています。
- (注2)本取組み前及び本取組み後の「投資比率(上位5物件)」は、本取組み前については、取得済資産(第2期末後取得済資産を除きます。)の取得価格の合計に占める、本取組み後については、取得済資産(譲渡予定資産を除きます。)及び取得予定資産の取得(予定)価格の合計に占める、取得(予定)価格が上位5位の各物件の取得(予定)価格の比率をそれぞれ記載しています。
- (注3)本取組み前の「ポートフォリオ平均築年数」は、取得済資産(第2期末後取得済資産を除きます。)に係る平均築年数を、本取組み後の「ポートフォリオ平均築年数」は、取得済資産(譲渡予定資産を除きます。)及び取得予定資産に係る平均築年数を記載しています。

8ページ

- (注)「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」は、新規取得資産に係る固定資産税及び都市計画税等相当額を費用計上しないことによる1口当たり分配金増加額をいいます。



Takara Leben
Real Estate
Investment Corporation

お問い合わせ



Takara PAG Real Estate Advisory Limited

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。