



IV. 成長戦略

成長戦略

■ タカラレーベングループの開発力

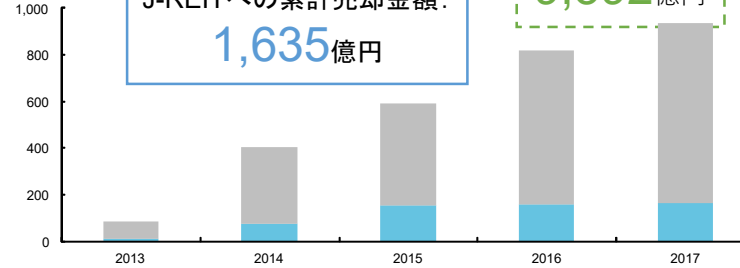


■ PAGのソーシング力



■ 資産運用会社独自のソーシング

(十億円)



2013年以降累計
売却金額:
9,392億円

2013年以降の
J-REITへの累計売却金額:
1,635億円

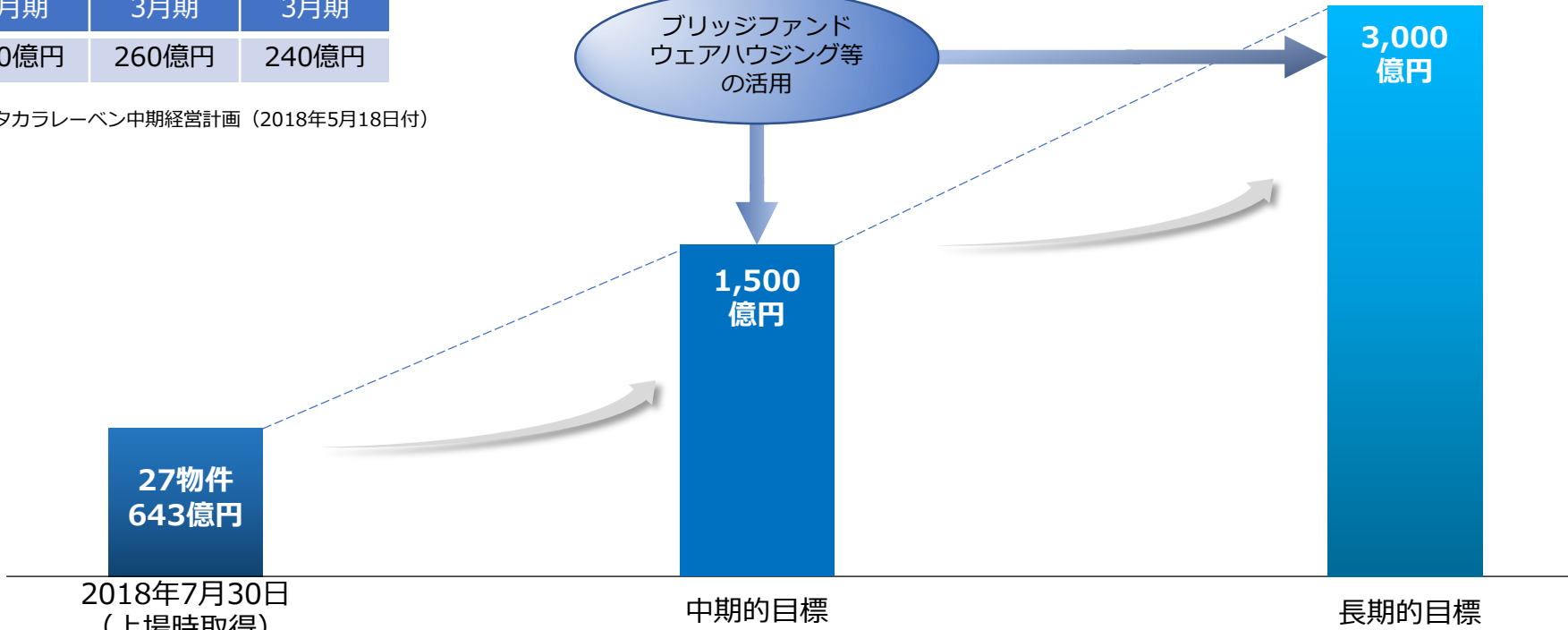


<収益不動産の流動化計画>

| 2019年 3月期 | 2020年 3月期 | 2021年 3月期 |
|--------------|--------------|--------------|
| 300億円 | 260億円 | 240億円 |

出所: タカラレーベン中期経営計画 (2018年5月18日付)

ブリッジファンド
ウェアハウジング等
の活用



優先交渉権付与による豊富なパイプライン

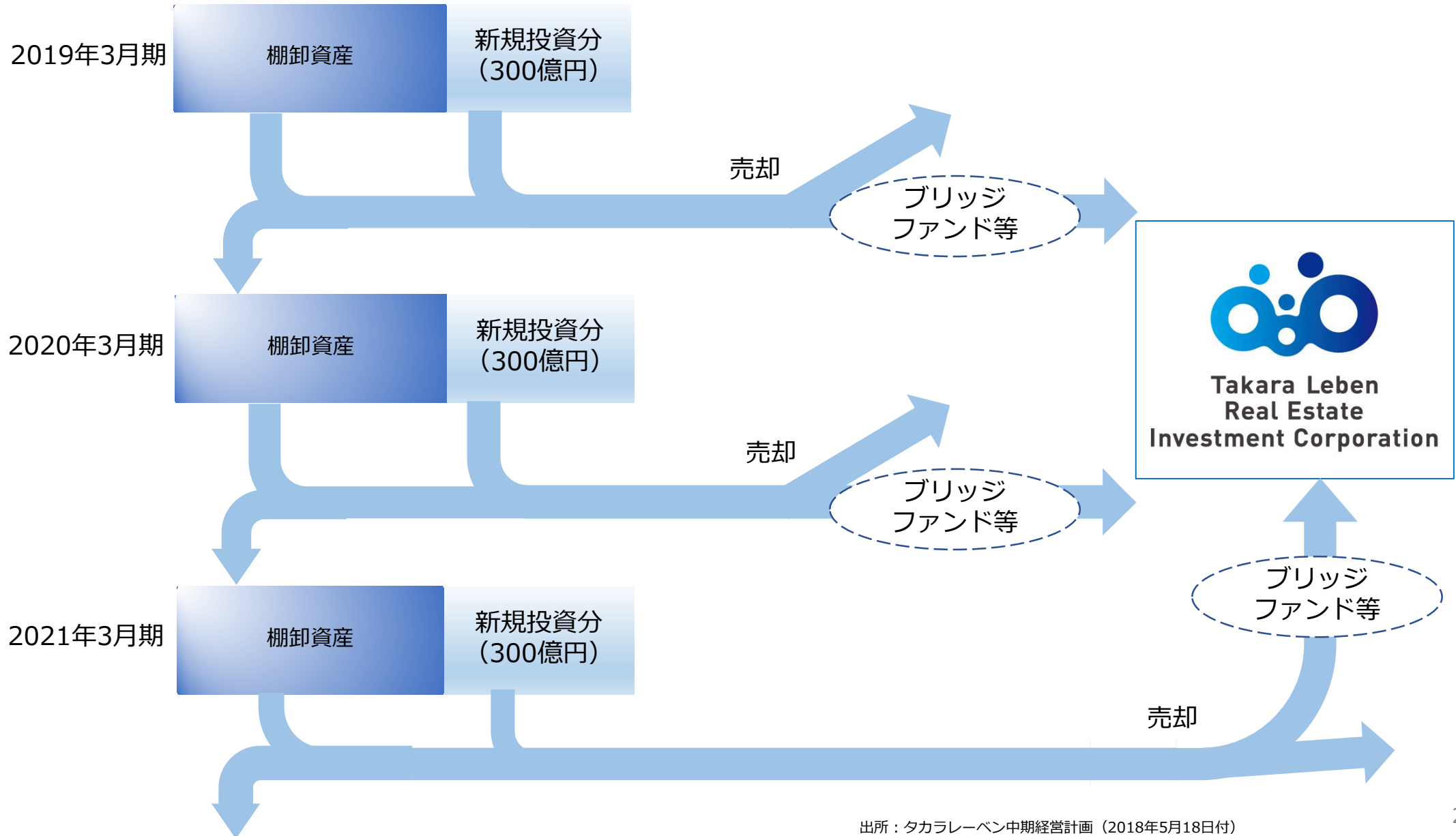
タカラレーベングループが保有又は開発する以下の**13物件**に対して、スポンサー・サポート契約に基づき、優先交渉権を有しています。

パイプラインの概要

| 用途 | 物件区分 | 物件名 | 所在地 | 地域区分 | 竣工予定 | 戸・室・区画数 | 賃貸可能面積 |
|--------|------|-------------------|---------|---------|----------|---------|--------|
| オフィス | 開発 | (仮称) L.Biz水道橋 | 東京都千代田区 | 東京経済圏 | 2020年1月 | 9区画 | 1,678㎡ |
| 住宅 | 開発 | (仮称) ラグゼナ平和台 | 東京都練馬区 | 東京経済圏 | 2019年4月 | 111戸 | 5,369㎡ |
| | 開発 | (仮称) ラグゼナ流山おおたかの森 | 千葉県流山市 | 東京経済圏 | 2019年8月 | 111戸 | 5,690㎡ |
| | 開発 | (仮称) ラグゼナ門前仲町 | 東京都江東区 | 東京経済圏 | 2020年2月 | 86戸 | 2,380㎡ |
| | 開発 | (仮称) ラグゼナ東神奈川 | 神奈川県横浜市 | 東京経済圏 | 2020年7月 | 90戸 | 2,448㎡ |
| | 開発 | (仮称) ラグゼナ板橋 | 東京都板橋区 | 東京経済圏 | 2020年9月 | 36戸 | 1,117㎡ |
| | 開発 | (仮称) ラグゼナ門真 | 大阪府門真市 | 大阪経済圏 | 未定 | 154戸 | 4,110㎡ |
| | ホテル | 開発 | 盛岡ホテルPJ | 岩手県盛岡市 | 地方中核都市等 | 2019年3月 | 177室 |
| 開発 | | 水戸南町ホテルPJ | 茨城県水戸市 | 地方中核都市等 | 2019年10月 | 264室 | 7,683㎡ |
| 開発 | | 京都五条堀川ホテルPJ | 京都府京都市 | 大阪経済圏 | 2020年1月 | 118室 | 2,780㎡ |
| 開発 | | 西梅田PJ | 大阪府大阪市 | 大阪経済圏 | 未定 | 70室 | 1,336㎡ |
| 商業・その他 | 開発 | 尾道PJ | 広島県尾道市 | 地方中核都市等 | 未定 | - | - |
| | 開発 | 御器所PJ | 愛知県名古屋市 | 名古屋経済圏 | 2022年6月 | 1区画 | 2,904㎡ |

1. タカラレーベングループで今後開発する物件のうち本投資法人及び本資産運用会社の定める投資基準に合致する不動産関連資産についても売却の際は優先交渉権を有しています。

物件組入れイメージ



■稼働率改善

メインテナントが随時退去することが決まっている「東池袋セントラルプレイス」について、2018年9月より賃料**固定型**のマスターリース契約をタカラプロパティと締結することで対応済み(業績予想には織り込み済み)。

■レントギャップの実現

1. オフィス物件のレントギャップを見ると、ポートフォリオ全体で±0%に落ち着いており、急激な減賃の動きは想像しがたい
2. 物件によっては存在するレントギャップを実現させることで収益拡大を図る

※コアエリア

「四大経済圏」である、東京経済圏、大阪経済圏、名古屋経済圏及び福岡経済圏を「コアエリア」といいます。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。

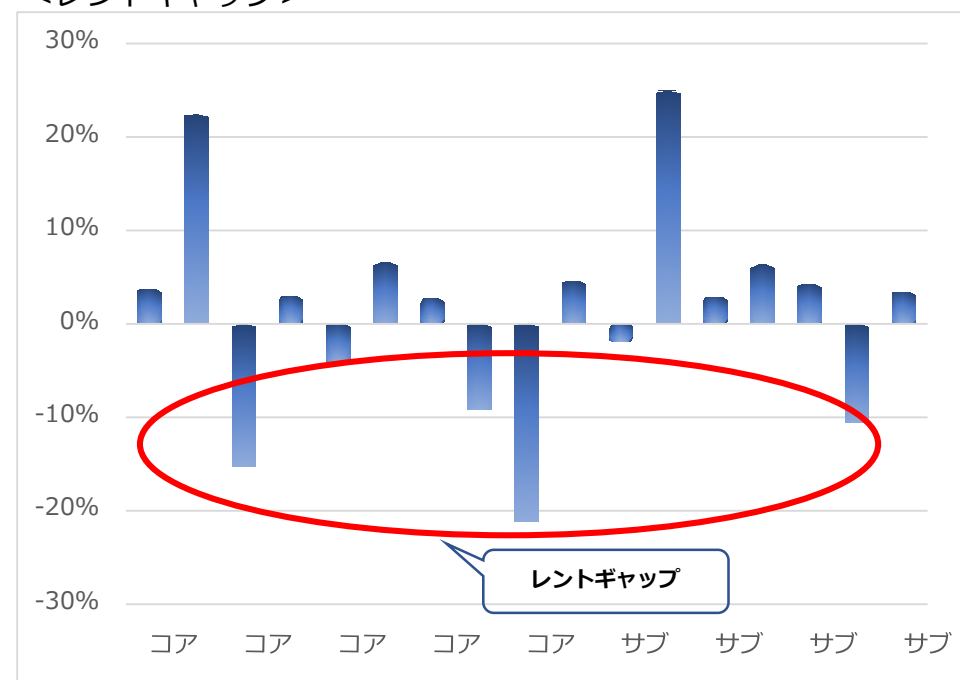
※サブエリア

「地方中核都市」を中心とする四大経済圏以外のエリアを「サブエリア」といいます。「地方中核都市」とは、四大経済圏を除く政令指定都市、中核市、施行時特例市及び県庁所在地を、「政令指定都市」とは、本日現在、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。）第252条の22第1項に定める政令による指定を受けた人口20万人以上の法定人口を有する市を、「施行時特例市」とは、地方自治法の一部を改正する法律（平成26年法律第42号）による特例市制度の廃止（2015年4月1日施行）の時点において、改正前地方自治法第252条の26の3第1項に定める政令による特別指定を受けた人口20万人以上の法定人口を有する市であった市を、それぞれいいます。

■その他収益機会の拡大

駐車場サブリース業者の見直し、屋上アンテナ設置等による収益アップ

<レントギャップ>



本資産運用会社は、以下のようなコスト削減施策に取り組んでいます。

■エネルギー供給元切り替え/BMコスト削減

電力供給元の切り替えを実施（または実施手続中）
機械警備への投資を実施し、BMコスト削減に成功

■LED化による電力コストの削減

共用設備のLED化により光熱費を削減

■その他

相見積もりによる個別コストの削減等

| 物件番号 | 取得後別 | 物件名 | エネルギーコスト削減 | LED化 | その他 |
|------|------|------------------|------------|------|-----|
| O-01 | オフィス | NTビル | ◎ | ◎ | ◎ |
| O-02 | オフィス | 東池袋セントラルプレイス | ◎ | ◎ | |
| O-03 | オフィス | 名古屋センタープラザビル | ◎ | ◎ | |
| O-04 | オフィス | TTS南青山ビル | | ◎ | |
| O-05 | オフィス | 大宮NSDビル | | ☆ | ◎ |
| O-06 | オフィス | サムティ新大阪センタービル | ◎ | ◎ | ◎ |
| O-07 | オフィス | 博多祇園ビル | ◎ | ☆ | |
| O-08 | オフィス | 中央博労町ビル | ◎ | ◎ | ◎ |
| O-09 | オフィス | L.Biz神保町 | | ◎ | |
| O-10 | オフィス | 心齋橋ビル | | ◎ | ◎ |
| O-11 | オフィス | L.Biz仙台 | ◎ | ◎ | |
| O-12 | オフィス | 仙台日興ビル | ◎ | ◎ | |
| O-13 | オフィス | 盛岡駅前通ビル | ◎ | ☆ | ◎ |
| O-14 | オフィス | 長野セントラルビル | | ☆ | |
| O-15 | オフィス | EME郡山ビル | ◎ | ☆ | ◎ |
| O-16 | オフィス | 宇都宮セントラルビル | | ☆ | |
| O-17 | オフィス | 山形駅前通ビル | ◎ | ☆ | |
| R-01 | 住宅 | アマーレ東海通 | ◎ | ◎ | |
| R-02 | 住宅 | ドーミー浮間舟渡 | | ◎ | |
| R-03 | 住宅 | ベネフィス博多南グランスウィート | | ◎ | |
| R-04 | 住宅 | ラグゼナ東高円寺 | ◎ | ◎ | |
| R-05 | 住宅 | アルファスペース都立大 | ◎ | ◎ | |
| R-06 | 住宅 | ジェイシティ八丁堀 | | ◎ | |
| H-01 | ホテル | ドーミーイン松山 | | | |
| H-02 | ホテル | ホテルサンシャイン宇都宮 | | | ◎ |
| C-01 | 商業 | プリオ大名Ⅱ | | ◎ | |
| C-02 | 商業 | コープさっぽろ春光店 | | | ◎ |

☆：実施済み、◎：今後実行

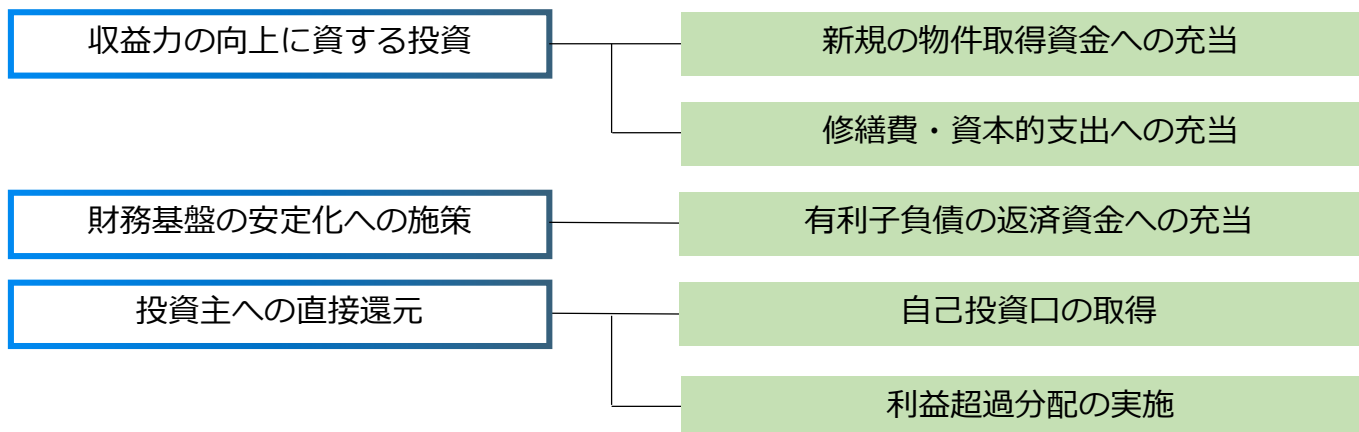
財務戦略

中長期的な安定収益の確保と運用資産の持続的成長の実現を目的として、安定的かつ健全な財務基盤を構築することを基本方針とします。

| | |
|--------------|--|
| エクイティ・ファイナンス | 資産の取得や修繕等、本投資法人の運営に係る費用の支払又は債務の返済等の手当てを目的として、投資口の希薄化に十分配慮しつつ、経済市況等を総合的に勘案した上で、新投資口の発行を機動的に実施します。 |
| デッド・ファイナンス | 資産の取得、修繕費若しくは分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金、又は債務の返済を目的として、運用資産の着実な成長及び効率的で安定的な運用に資する資金の借入れ又は投資法人債の発行を行います。また、借入先については、主要な金融機関からの調達を中心とした安定したバンク・フォーメーションを構築し、コミットメントラインを含めた多様な借入方法を検討の上、固定・変動比率や返済期限の分散等に配慮します。 |
| LTV | LTVの水準は、資金余力の確保に留意しつつ、原則60%を上限とします。 |
| 格付取得 | 資金調達に資する格付けの取得に取り組んでまいります。 |

キャッシュ・マネジメントの方針

保有するポートフォリオにおける資金需要を常にモニタリングし、的確に把握した上で、効率的かつ適切なキャッシュ・マネジメントを行います。



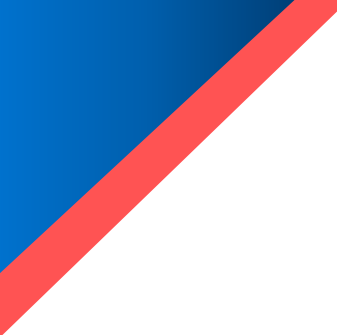
投資主優待制度

投資主の満足度を向上させ、個人投資主をはじめとする投資主の裾野を拡大することを企図し、各決算期末日において、投資主制度を導入しています。



役職員による投資口累積投資制度の導入

本投資法人の業績向上への意識をさらに高め、中長期的な投資主価値の向上を図ることを目的として、本投資法人の投資口累積投資制度を2019年度前半を目途に導入するべく現在準備中です。



V .Appendix



第1期(2018年8月期) 貸借対照表

(単位：千円)

| 資産の部 | |
|------------|------------|
| 流動資産 | |
| 現金及び預金 | 731,698 |
| 信託現金及び信託預金 | 1,941,949 |
| 営業未収入金 | 36,687 |
| 前払費用 | 94,737 |
| 繰延税金資産 | 39 |
| 未収消費税等 | 1,389,734 |
| その他 | 10 |
| 流動資産合計 | 4,194,858 |
| 固定資産 | |
| 有形固定資産 | |
| 信託建物 | 16,950,478 |
| 減価償却累計額 | ▲78,314 |
| 信託建物（純額） | 16,872,164 |
| 信託構築物 | 20,591 |
| 減価償却累計額 | ▲78 |
| 信託構築物（純額） | 20,513 |
| 信託土地 | 48,291,144 |
| 有形固定資産合計 | 65,183,822 |
| 投資その他の資産 | |
| 差入敷金及び保証金 | 10,000 |
| 長期前払費用 | 116,780 |
| その他 | 10 |
| 投資その他の資産合計 | 126,790 |
| 固定資産合計 | 65,310,613 |
| 繰延資産 | |
| 投資口交付費 | 72,627 |
| 繰延資産合計 | 72,627 |
| 資産合計 | 69,578,099 |

| 負債の部 | |
|---------------------|------------|
| 流動負債 | |
| 営業未払金 | 247,759 |
| 短期借入金 | 4,600,000 |
| 未払金 | 16,746 |
| 未払費用 | 13,970 |
| 未払法人税等 | 1,919 |
| 前受金 | 16,041 |
| その他 | 22,770 |
| 流動負債合計 | 4,919,207 |
| 固定負債 | |
| 長期借入金 | 30,000,000 |
| 信託預り敷金及び保証金 | 2,544,461 |
| 資産除去債務 | 89,002 |
| デリバティブ債務 | 13,883 |
| 固定負債合計 | 32,647,348 |
| 負債合計 | 37,566,555 |
| 純資産の部 | |
| 投資主資本 | |
| 出資総額 | 31,991,672 |
| 剰余金 | |
| 当期末処分利益又は登記未処理損失（▲） | 33,755 |
| 剰余金合計 | 33,755 |
| 投資主資本 | 32,025,427 |
| 評価・換算差額等 | |
| 繰延ヘッジ損益 | ▲13,883 |
| 評価・換算差額等合計 | ▲13,883 |
| 純資産合計 | 32,011,543 |
| 負債純資産合計 | 69,578,099 |



(単位：千円)

| 損益計算書 | |
|-----------------|---------|
| 営業収益 | |
| 貸貸事業収入 | 345,244 |
| その他貸貸事業収入 | 32,185 |
| 営業収益合計 | 377,429 |
| 営業費用 | |
| 貸貸事業費用 | 141,762 |
| 資産運用報酬 | 2,707 |
| 資産保管及び一般事務委託手数料 | 4,893 |
| 役員報酬 | 1,600 |
| 公租公課 | 16,585 |
| その他営業費用 | 9,287 |
| 営業費用合計 | 176,837 |
| 営業利益 | 200,592 |
| 営業外収益 | |
| 受取利息 | 6 |
| 営業外収益合計 | 6 |
| 営業外費用 | |
| 支払利息 | 15,025 |
| 創立費 | 2,753 |
| 融資関連費用 | 142,910 |
| 投資口交付費償却 | 4,272 |
| 営業外費用合計 | 164,962 |
| 経常利益 | 35,637 |
| 税引前当期純利益 | 35,637 |
| 法人税等 | |
| 法人税、住民税及び事業税 | 1,920 |
| 法人税等調整額 | ▲39 |
| 法人税等合計 | 1,881 |
| 当期純利益 | 33,755 |
| 当期末処分利益 | 33,755 |

(単位：千円)

| キャッシュ・フロー計算書 | |
|----------------------|-------------|
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | |
| 税引前当期純利益 | 35,637 |
| 減価償却費 | 78,392 |
| 投資口交付費償却 | 4,272 |
| 融資関連費用 | 136,596 |
| 受取利息 | ▲6 |
| 支払利息 | 15,025 |
| 営業未収入金の増減額 (▲は増加) | ▲31,154 |
| 未収消費税等の増減額 (▲は増加) | ▲1,389,734 |
| 前払費用の増減額 (▲は増加) | ▲17,992 |
| 長期前払費用の増減額 (▲は増加) | ▲14,706 |
| 営業未払金の増減額 (▲は減少) | 113,150 |
| 未払金の増減額 (▲は減少) | 13,924 |
| 前受金の増減額 (▲は減少) | 16,041 |
| その他 | 19,052 |
| 小計 | ▲1,021,502 |
| 利息の受取額 | 6 |
| 利息の支払額 | ▲1,054 |
| 法人税等の支払額 | ▲0 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | ▲1,022,552 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | |
| 信託有形固定資産の取得による支出 | ▲65,047,546 |
| 差入敷金及び保証金の差入による支出 | ▲10,000 |
| 信託預り敷金及び保証金の受入による収入 | 776,171 |
| 信託預り敷金及び保証金の返還による支出 | ▲5,715 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | ▲64,287,090 |
| 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 | 4,582,849 |
| 長期借入れによる収入 | 29,701,734 |
| 投資口の発行による収入 | 31,917,583 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | 66,202,168 |
| 現金及び現金同等物の増減額 (▲は減少) | 892,525 |
| 現金及び現金同等物の期首残高 | - |
| 現金及び現金同等物の期末残高 | 892,525 |

| 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 |
| |  |  |  |  |  |
| 所在地 | 東京都品川区 | 東京都豊島区 | 愛知県名古屋市 | 東京都港区 | 埼玉県さいたま市 |
| 建築時期 | 1996年3月 | 1984年11月 | 1978年11月 | 1984年5月 | 1993年3月 |
| 取得価格 | 12,350百万円 | 9,780百万円 | 4,870百万円 | 4,090百万円 | 3,493百万円 |
| 期末鑑定評価額 | 13,000百万円 | 10,000百万円 | 4,880百万円 | 4,290百万円 | 3,610百万円 |
| 賃貸可能面積 | 10,104.12㎡ (注) | 7,793.60㎡ | 9,560.59㎡ | 1,995.65㎡ | 4,006.68㎡ |
| 期末稼働率 | 100.0% | 82.8% | 98.7% | 100.0% | 100.0% |
| アクセス | JR京浜東北線・東急大井町線・東京臨海高速鉄道りんかい線「大井町」駅より徒歩3分 | JR・私鉄各線「池袋」駅より徒歩11分 | 名古屋市営地下鉄東山線・桜通線「今池」駅より徒歩1分 | 東京メトロ銀座線・千代田線・半蔵門線「表参道」駅より徒歩10分 | JR・私鉄各線「大宮」駅より徒歩5分 |
| 特徴 | <ul style="list-style-type: none"> 「大井町」駅前のランドマークとしての存在感 東京・埼玉方面、横浜方面及び渋谷・新宿方面へのアクセスも容易 | <ul style="list-style-type: none"> 東京都の「三大副都心」の一つである池袋エリアに所在し、複数路線が乗り入れる首都圏の主要ターミナル駅である「池袋」駅徒歩圏内 独立商圏としての色合いが強いエリアに所在し、大手企業から中規模の企業まで幅広いテナントニーズを有する | <ul style="list-style-type: none"> 「名古屋」駅に通じる主要路線である地下鉄東山線・桜通線が利用可能な「今池」駅に直結 1フロアを複数区画に分割可能であり、立地とコストのバランスを重視する多様なテナントニーズに対応可能 | <ul style="list-style-type: none"> オフィスの需要、商業需要が旺盛な「渋谷」エリアからのアクセスが良好で、希少性の高い「骨董通り」沿いに立地 視認性の高い店舗区画とコンパクトで使いやすいオフィス区画からなる複合ビル | <ul style="list-style-type: none"> 北関東・上信越・東北エリアへの交通アクセスの要衝であり、ビジネスの拠点となる「大宮」駅徒歩圏に立地 基準階面積約180坪を有し、区画の分割も可能であるため、幅広い企業の支店・営業所ニーズに対応 |

注：「NTビル」は区分所有建物の物件であり、当該面積は運用資産たる区部所有部分に係る面積のみ記載しています。

| 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 |
| |  |  |  |  |  |
| 所在地 | 大阪府大阪市 | 福岡県福岡市 | 大阪府大阪市 | 東京都千代田区 | 大阪府大阪市 |
| 建築時期 | 1991年4月 | 2007年11月 | 1993年4月 | 2009年6月 | 1990年12月 |
| 取得価格 | 3,450百万円 | 2,500百万円 | 1,485百万円 | 1,006百万円 | 772百万円 |
| 期末鑑定評価額 | 3,620百万円 | 2,600百万円 | 1,900百万円 | 1,140百万円 | 805百万円 |
| 賃貸可能面積 | 5,022.79㎡ | 3,653.70㎡ | 3,739.57㎡ | 859.82㎡ | 1,408.52㎡ |
| 期末稼働率 | 100.0% | 100.0% | 98.0% | 100.0% | 100.0% |
| アクセス | Osaka Metro御堂筋線「西中島南方」駅より徒歩2分 JR「新大阪」駅より徒歩10分 | 福岡市営地下鉄空港線「祇園」駅より徒歩3分 JR・地下鉄「博多」駅より徒歩10分 | Osaka Metro堺筋線・中央線「堺筋本町」駅より徒歩6分 | 東京メトロ半蔵門線・都営地下鉄三田線・新宿線「神保町」駅より徒歩4分 | Osaka Metro御堂筋線・長堀鶴見緑地線「心齋橋」駅より徒歩1分 |
| 特徴 | <ul style="list-style-type: none"> 関西圏の主要ターミナル「新大阪」駅から徒歩10分・最寄駅から徒歩2分 大手企業から中小規模の企業まで幅広いテナントニーズを有する | <ul style="list-style-type: none"> 福岡県有数のビジネスエリアである「祇園・呉服町」エリアに所在し、JR・地下鉄「博多」駅まで徒歩10分の優れた立地環境 大手企業から中小規模の企業まで旺盛なテナントニーズを有する | <ul style="list-style-type: none"> 堺筋沿いのオフィスエリアとは一線を画す保守的な賃料水準のエリアに立地 関西圏をビジネスの拠点とする中小規模の企業を中心とした幅広いテナントニーズを有する | <ul style="list-style-type: none"> 東京メトロ、都営地下鉄、JRと3路線が利用可能な優れた立地環境 一棟利用に最適な、タカラレーベン自社開発の都心立地コンパクトオフィスビル | <ul style="list-style-type: none"> 大阪最大の商業集積地であり、3路線利用可能な「心齋橋」駅至近の立地 関西圏をビジネスの拠点とする中小規模の企業を中心とした幅広いテナントニーズを有する |

| 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 |
| |  |  |  |  |  |
| 所在地 | 宮城県仙台市 | 宮城県仙台市 | 岩手県盛岡市 | 長野県長野市 | 福島県郡山市 |
| 建築時期 | 1993年3月 | 1989年3月 | 1987年4月 | 1994年11月 | 1988年3月 |
| 取得価格 | 1,680百万円 | 1,740百万円 | 1,480百万円 | 898百万円 | 900百万円 |
| 期末鑑定評価額 | 1,740百万円 | 1,790百万円 | 1,680百万円 | 1,120百万円 | 1,030百万円 |
| 賃貸可能面積 | 3,368.98㎡ | 2,540.11㎡ | 4,480.31㎡ | 2,619.93㎡ (注) | 2,931.65㎡ |
| 期末稼働率 | 90.8% | 100.0% | 94.1% | 94.9% | 91.0% |
| アクセス | JR「仙台」駅より徒歩9分 | JR「仙台」駅より徒歩6分 | JR「盛岡」駅より徒歩4分 | JR「長野」駅より徒歩4分 | JR「郡山」駅より徒歩13分 |
| 特徴 | <ul style="list-style-type: none"> 周辺環境の整備・充実が進む「仙台」駅東口に立地 基準階面積約138坪、最大で6分割まで対応可能であり、中小規模の企業を中心とした幅広いニーズを有する 2018年9月1日より物件名を「MB小田急ビル」より変更 | <ul style="list-style-type: none"> 仙台を代表するオフィスエリアであり、新規供給が限定的な「青葉通り・広瀬通り」エリアに所在 大手企業の支店ニーズをはじめとした様々なテナントニーズを有する | <ul style="list-style-type: none"> 北東北地方の拠点都市である盛岡市のオフィスエリアに立地 過去15年間にわたりオフィスの新規供給がなく、生損保、人材派遣、医薬品等の大手企業の堅調な支店・営業所ニーズを有する | <ul style="list-style-type: none"> 「長野」駅至近の立地環境であり、車営業にも対応した駐車場58台を装備 過去10年超にわたり、オフィスの新規供給がなく、生損保、メーカー、金融機関、医薬品等の大手企業の支店・営業所ニーズを有する | <ul style="list-style-type: none"> 福島県のオフィス立地の中心部であり、南東北の拠点都市としての存在感 過去15年間にわたり500坪を超える面積での新規供給がなく、医薬品等の大手企業の堅調な支店・営業所ニーズを有する |

注：「長野セントラルビル」は区分所有建物の物件であり、当該面積は運用資産たる区部所有部分に係る面積のみ記載しています。

| 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 |
| |  |  |  |  |  |
| 所在地 | 栃木県宇都宮市 | 山形県山形市 | 愛知県名古屋市 | 東京都板橋区 | 福岡県福岡市 |
| 建築時期 | 1995年9月 | 1984年11月 | 2007年7月 | 1997年4月 | 2009年3月 |
| 取得価格 | 771百万円 | 600百万円 | 1,100百万円 | 1,080百万円 | 1,032百万円 |
| 期末鑑定評価額 | 987百万円 | 814百万円 | 1,220百万円 | 1,110百万円 | 1,080百万円 |
| 賃貸可能面積 | 2,768.91㎡ | 2,505.92㎡ | 2,935.38㎡ | 2,462.60㎡ | 2,782.51㎡ |
| 期末稼働率 | 92.2% | 93.3% | 93.6% | 100.0% | 92.9% |
| アクセス | JR「宇都宮」駅より徒歩14分 | JR「山形」駅より徒歩6分 | 地下鉄名港線「東海通」駅より徒歩1分 | JR埼京線「浮間舟渡」駅より徒歩3分 | JR鹿児島本線「竹下」駅より徒歩7分 |
| 特徴 | <ul style="list-style-type: none"> 東北新幹線、高速道路、鉄道各線が貫通する交通の要衝であり、北関東最大の工業都市 群馬県、栃木県、茨城県の北関東三県の中央に位置し、相応の広域拠点性を有する | <ul style="list-style-type: none"> 山形市における代表的なオフィスエリアに所在し、築年数の経過を感じさせないグレード感を有する 過去8年以上新規供給がなく、生保、医薬品等の大手企業の堅調な支店・営業所ニーズを有する | <ul style="list-style-type: none"> 「東海通」駅至近に位置し、名古屋中心部へのアクセスが容易な立地 本物件至近で2018年9月に大規模商業施設が開業したことに伴い、利便性及びテナントニーズの更なる向上が見込まれる | <ul style="list-style-type: none"> 共立メンテナンスの旗艦事業のひとつである、学生・社会人向けのドミトリー 管理マネージャーが常駐し、朝食をはじめとした様々なサービスを入居者に提供 | <ul style="list-style-type: none"> 福岡県の中心部を形成する博多区に所在し、「博多・天神」エリアや福岡空港へのアクセスも容易 シングル及びコンパクトタイプの住戸を有し、学生から社会人まで幅広いテナントニーズに対応可能 |

| 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 | ドーミーイン松山 | ホテルサンシャイン宇都宮 |
| |  |  |  |  |  |
| 所在地 | 東京都杉並区 | 東京都目黒区 | 広島県広島市 | 愛媛県松山市 | 栃木県宇都宮市 |
| 建築時期 | 2008年7月 | 1990年4月 | 2005年11月 | 2017年10月 | 1991年2月 |
| 取得価格 | 1,060百万円 | 589百万円 | 1,200百万円 | 2,427百万円 | 2,000百万円 |
| 期末鑑定評価額 | 1,070百万円 | 605百万円 | 1,340百万円 | 2,500百万円 | 2,100百万円 |
| 賃貸可能面積 | 1,405.29㎡ | 907.13㎡ | 2,623.39㎡ | 5,119.15㎡ | 5,267.16㎡ |
| 期末稼働率 | 86.3% | 92.7% | 93.8% | 100.0% | 100.0% |
| アクセス | 東京メトロ丸ノ内線「東高円寺」駅より徒歩4分 | 東急東横線「都立大学」駅より徒歩7分 | 路面電車・広電本線「八丁堀」駅より徒歩2分 | 伊予鉄道城南線「大街道」停留所より徒歩2分 | JR「宇都宮」駅より徒歩5分 |
| 特徴 | <ul style="list-style-type: none"> 都心部へのアクセスが容易な立地と生活利便性の高さ 魅力的な外観と、メゾネットタイプを含む豊富な住戸プラン | <ul style="list-style-type: none"> 最寄り駅までのアクセスの良さと高い生活利便性と良好な住環境を併せ持つ エリア内で希少性の高いファミリータイプの共同住宅であり、旺盛なテナントニーズを有する | <ul style="list-style-type: none"> 広島県の商業の中心部である「八丁堀・紙屋町」エリアに所在する利便性の高い立地 個人及び企業の社宅ニーズに支えられた堅調なテナントニーズを有する | <ul style="list-style-type: none"> 2017年12月開業の、夕カラレーベン自社開発の宿泊特化型ホテル 松山市の商業の中心部である「大街道商店街」に面し、ビジネス・観光及び国内・インバウンド全ての需要に対応可能 | <ul style="list-style-type: none"> JR「宇都宮」駅周辺の企業や工業団地に関連するビジネス需要を中心に、週末の観光需要にも対応 2015年と2017年の2度にわたり、全客室を含む大規模リニューアルを実施済み |

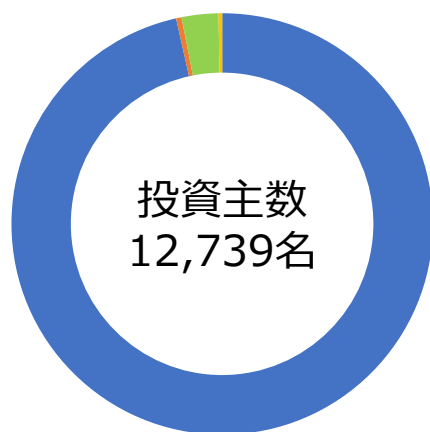
| 物件名称 | C-01 | C-02 |
|---------|--|--|
| | プリオ大名Ⅱ | コープさっぽろ春光店 |
| |  |  |
| 所在地 | 福岡県福岡市 | 北海道旭川市 |
| 建築時期 | 2002年4月 | 1994年8月 |
| 取得価格 | 980百万円 | 1,036百万円 |
| 期末鑑定評価額 | 1,090百万円 | 1,100百万円 |
| 賃貸可能面積 | 761.01㎡ | 7,214.92㎡ |
| 期末稼働率 | 100.0% | 100.0% |
| アクセス | 福岡市営地下鉄空港線「天神」駅より徒歩7分 | JR「新旭川」駅より約4km |
| 特徴 | <ul style="list-style-type: none"> 福岡県の商業の中心部である「天神・大名」エリアに立地するコンパクトな都市型商業施設 ブランドショップ、アパレル、美容室等様々なテナントニーズに対応可能 | <ul style="list-style-type: none"> 安定した集客を見込める核テナント「コープさっぽろ」を中心とした地域密着型商業施設 十分な駐車場台数を備え、視認性・アクセスに優れた立地環境 |

所有者別投資口数



| | |
|----------|---------------------|
| ■個人・その他 | 202,206口 (58.5%) |
| ■金融機関 | 42,686口 (12.4%) |
| ■その他内国法人 | 57,407口 (16.6%) |
| ■外国法人 | 43,201口 (12.5%) |

所有者別投資主数



| | |
|----------|--------------------|
| ■個人・その他 | 12,291名 (96.5%) |
| ■金融機関 | 53名 (0.4%) |
| ■その他内国法人 | 359名 (2.8%) |
| ■外国法人 | 36名 (0.3%) |

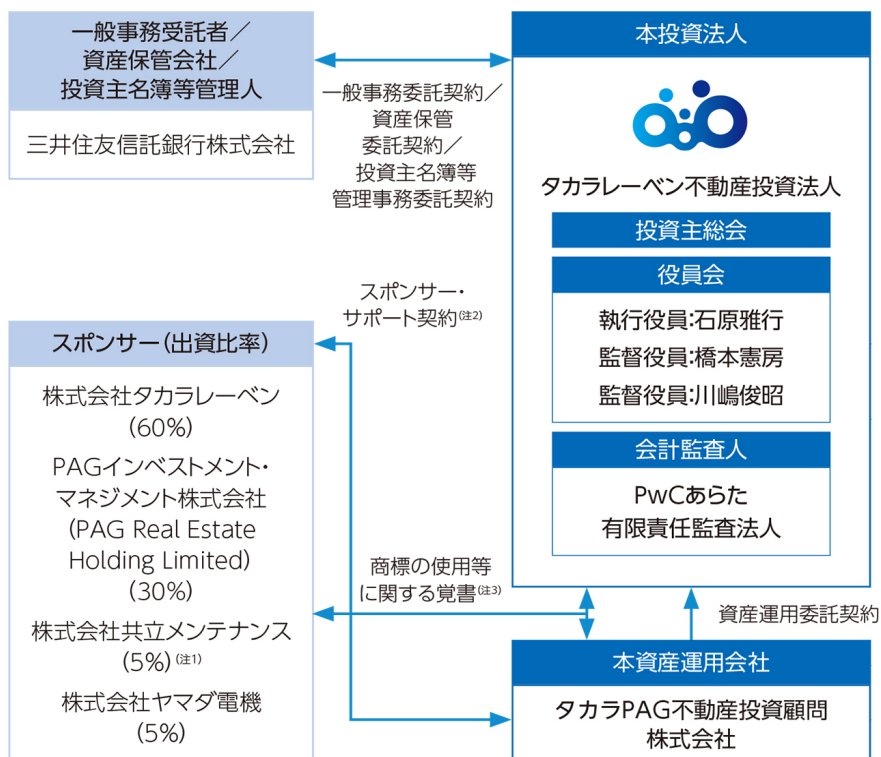
主要投資主一覧（上位10位）

| | 氏名又は名称 | 所有投資口数 | 保有比率 |
|----|--|--------|------|
| 1 | 株式会社タカラレーベン | 18,700 | 5.41 |
| 2 | PAG JREIT CO-INVEST LIMITED | 10,400 | 3.01 |
| 3 | 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口) | 7,305 | 2.11 |
| 4 | GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL | 5,781 | 1.67 |
| 5 | 個人 | 5,618 | 1.62 |
| 6 | 株式会社レーベンコミュニティ | 5,200 | 1.50 |
| 7 | GMOクリック証券株式会社 | 5,055 | 1.46 |
| 8 | JP MORGAN CHASE BANK 385751 | 4,578 | 1.32 |
| 9 | THE BANK OF NEW YORK MELON(INTERNATIONAL) LIMITED 131800 | 4,166 | 1.20 |
| 10 | MLI FOR CLIENT GENERAL OMNI NON COLLATERAL NON TREATY-PB | 4,036 | 1.16 |

基本理念

- 異なる強み有するスポンサー各社の専門性とノウハウを結合したマルチスポンサー型の運用体制を活用することで「**着実な成長**」及び「**安定した運用**」の実現を目指します。
- 投資主から選ばれ続ける総合型J-REITとなるために、「**投資主価値の最大化**」、「**持続的な環境の創造**」、「**地域と社会への貢献**」の実現を目指します。

概要

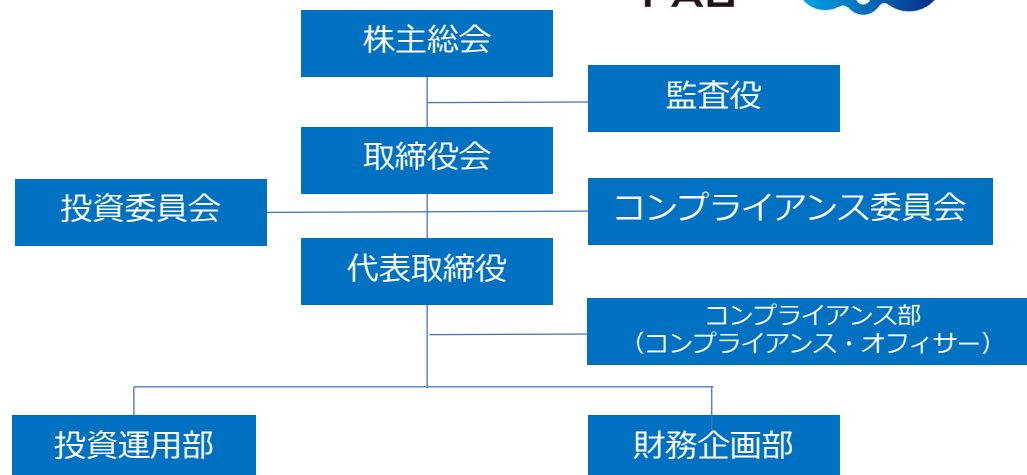


| | |
|-------|--|
| 商号 | タカラレーベン不動産投資法人 |
| 所在地 | 東京都港区赤坂1-14-15 |
| 代表者 | 執行役員 石原雅行 |
| 設立年月日 | 2017年9月11日 |
| 上場日 | 2018年7月27日 |
| スポンサー | 株式会社タカラレーベン PAGインベストメント・マネジメント株式会社 株式会社共立メンテナンス 株式会社ヤマダ電機 |
| 決算期 | 2月/8月 |

■ 概要

| | |
|-------|---|
| 商号 | タカラPAG不動産投資顧問株式会社 |
| 所在地 | 東京都港区赤坂1-14-15 |
| 代表者 | 代表取締役会長 石原雅行、代表取締役社長 舟本哲夫 |
| 設立年月日 | 2016年1月15日 |
| 資本金 | 50百万円 |
| 株主構成 | 株式会社タカラレーベン (60%) PAG Real Estate Holding Limited (30%) 株式会社共立メンテナンス (5%) 株式会社ヤマダ電機 (5%) |

■ 組織図



■ サステナビリティへの取組み

タカラPAG不動産投資顧問株式会社は、資産運用業における環境、社会、ガバナンスへの配慮が、投資法人が目指す「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」につながると考えています。

このような考えを実践するため、タカラPAG不動産投資顧問は、「サステナビリティ方針」を策定し、同方針に基づき様々な取組みを行います。

＜サステナビリティ方針＞

- 1.地球温暖化防止への取組み
- 2.環境負荷の低減
- 3.法令順守と社内体制整備
- 4.ステークホルダーとのコミュニケーション
- 5.積極的な情報開示



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

- ・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、都市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。