



タカラレーベン不動産投資法人

証券コード：3492

2018年8月期 決算説明会資料

2018年10月23日



I. IPOハイライト

- IPOハイライト
- 本投資法人の特徴
- ポートフォリオ構築方針

II. 第1期（2018年8月期）決算概要

- 決算ハイライト
- ポートフォリオ分散状況
- ポートフォリオデータ
- 鑑定評価額データ
- 財務状況

III. 第2期・第3期業績予想

- 運用状況の予想

IV. 成長戦略

- 外部成長戦略
- 内部成長戦略
- 財務戦略
- その他の施策

V. Appendix

- 第1期（2018年8月期）貸借対照表
- 第1期（2018年8月期）損益計算書/
キャッシュ・フロー計算書
- ポートフォリオ
- 第1期末投資主状況
- 本投資法人の概要
- 資産運用会社の概要



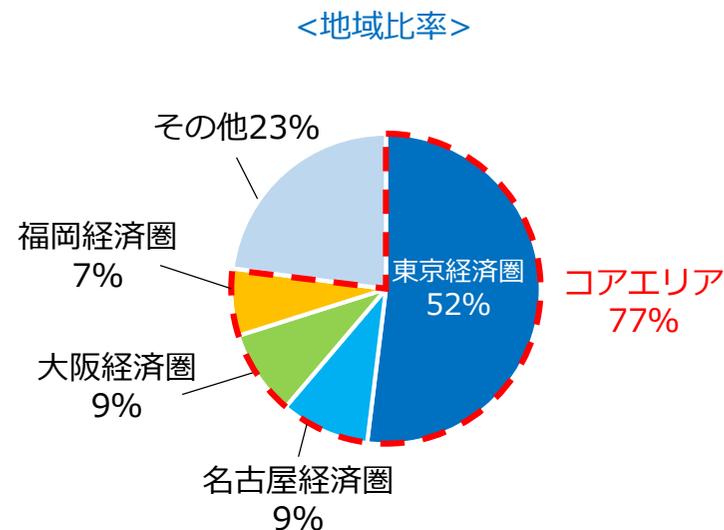
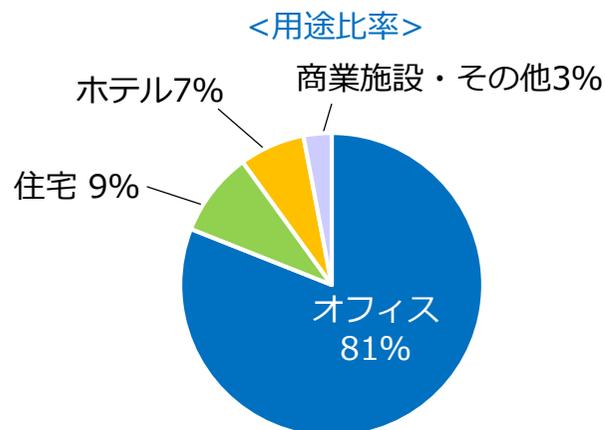
I . IPOハイライト

オファリング概要

オファリング形態	国内・海外募集
上場日	2018年7月27日
発行価格	1口当たり96,000円
発行投資口数	344,000口（国内：281,750口、海外：62,250口）
調達金額	31,841百万円
主幹事証券	SMBC日興証券株式会社、みずほ証券株式会社

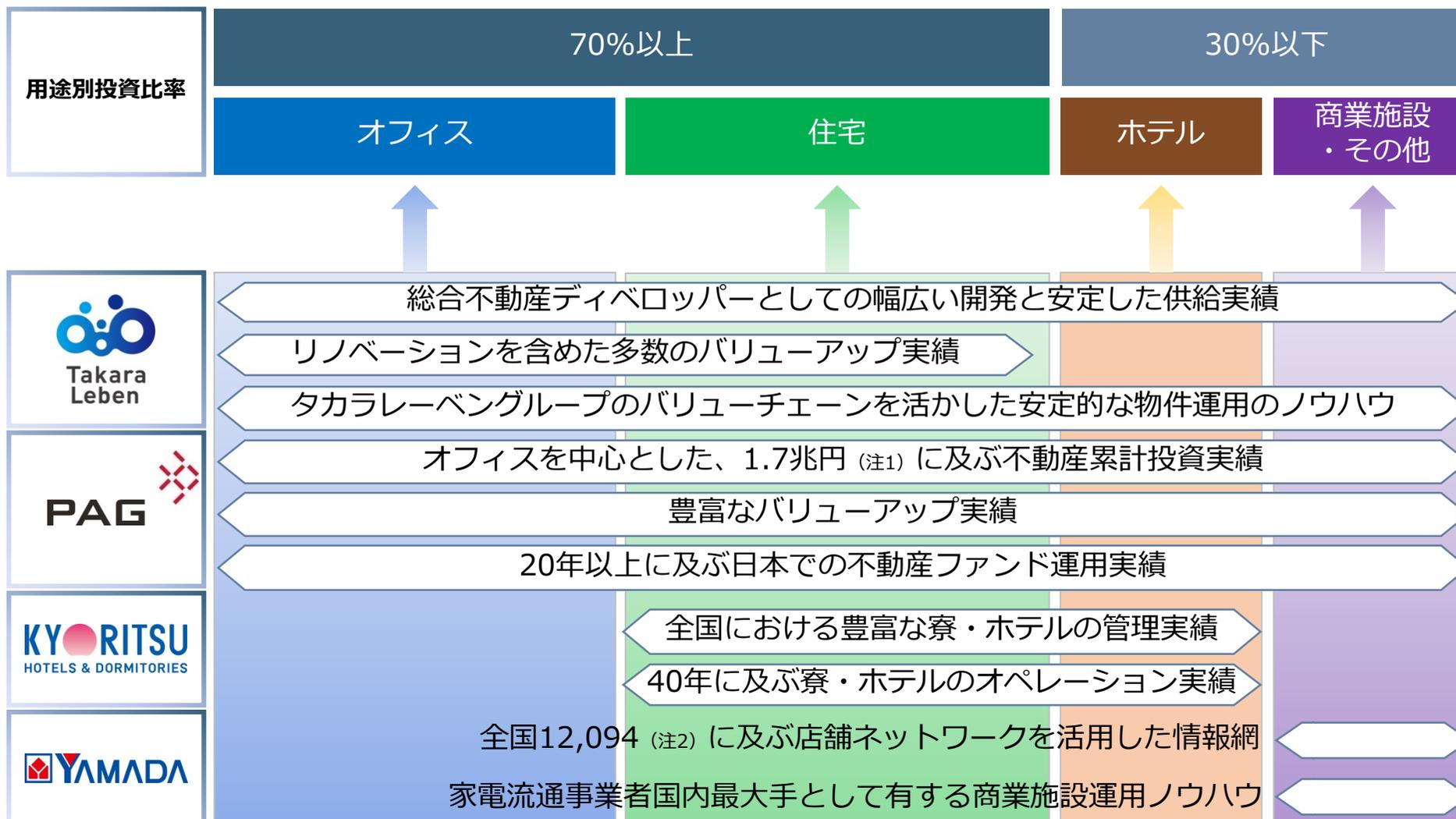
ポートフォリオ概要

物件数	取得価格の合計	鑑定評価額の合計	平均鑑定NOI利回り	取得時稼働率
27物件	64,370百万円	67,611百万円	5.2%	96.8%



特徴及び強み

スペシャリスト企業集団による成長性と安定性に資する総合的なサポート



(注1) 2017年12月末日時点。

(注2) 2018年6月末日現在。

ハイライト

1. 総合ディベロッパーの開発力とファンドのソーシング力を活用した着実な外部成長



2. スポンサー各社の専門性と強みを最大限に活かした総合型ポートフォリオの構築

3. スポンサー各社の運用ノウハウ及びオペレーション力に支えられた安定運用及び内部成長

■ スポンサー各社による総合的なサポート

	主なスポンサー・サポートの内容	 Takara Leben <small>タカラレーベングループ</small>	 PAG <small>PAG</small>	 KYORITSU <small>HOTELS & DORMITORIES</small> 共立メンテナンス	 YAMADA <small>ヤマダ電機</small>
外部成長	パイプラインサポート	●	●	●	●
	ウェアハウジング	●			
	売買・開発に関するマーケット情報の提供	●	●	●	●
内部成長	リーシング業務に関するサポート	●	●		
	PM業務等に関するサポート	●	●		
	バックアップ・オペレーターとしてのサポート			●	
	不動産等の運用に関する助言・ノウハウ提供	●	●	●	●
	賃貸マーケットに関する情報の提供	●	●	●	●
その他	人的支援の提供	●	●		

投資方針

エリア別投資比率

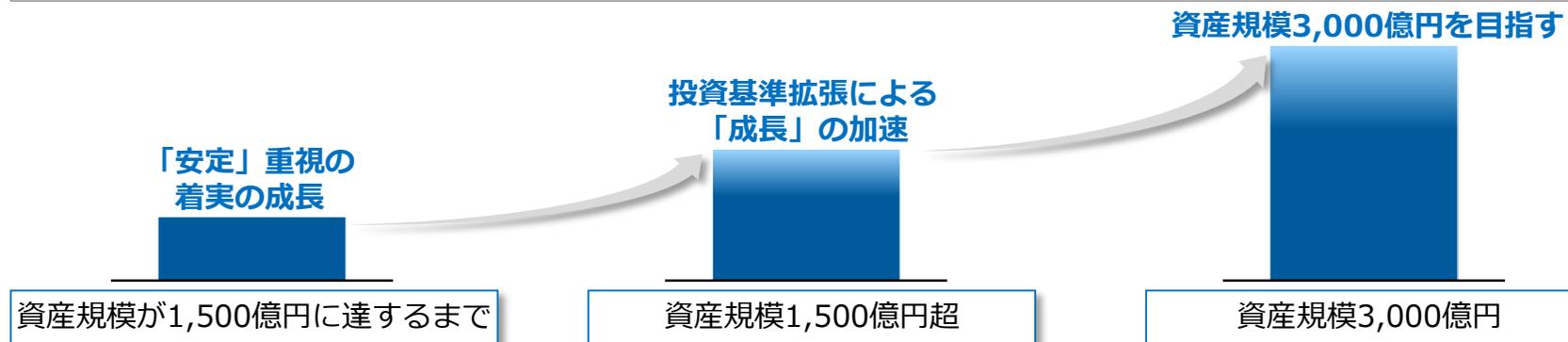
エリア別投資比率	70%以上	30%以下
	コアエリア	サブエリア

用途別投資比率

用途別投資比率	70%以上		30%以下	
	オフィス	住宅	ホテル	商業施設・その他

資産規模に応じた成長戦略

資産規模の拡大に応じて、投資主利益の最大化を図るためのより積極的な運用戦略の展開を目指します。



オフィス

本投資法人は、主に物件数及びテナント数のボリュームゾーンであり、かつ、十分な施設スペックを有する物件の新規供給が限定的で需給環境が安定している小・中規模物件に投資を行います。

小・中規模オフィス

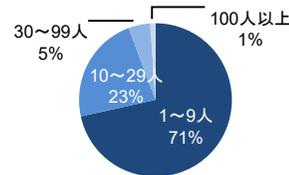
- 延床面積基準20,000㎡未満のオフィス
- 最寄駅から概ね徒歩10分圏内のオフィスに限定



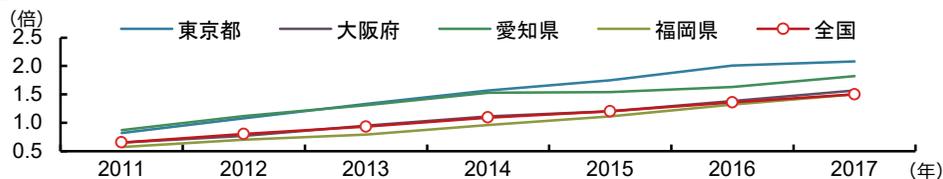
小・中規模オフィスの底堅いテナント需要

〈従業員規模別事業所（全国）〉
全国の事業所のうち、従業員が1～29人の中小規模事業所の割合は94.0%

（出所）経済産業省「平成28年経済センサス・活動調査（速報）」を基に本資産運用会社作成



有効求人倍率



（出所）厚生労働省「一般職業紹介状況（職業安定業務統計）」の「都道府県別・地域別労働市場関係指標（実数及び季節調整値）」を基に本資産運用会社作成

住宅

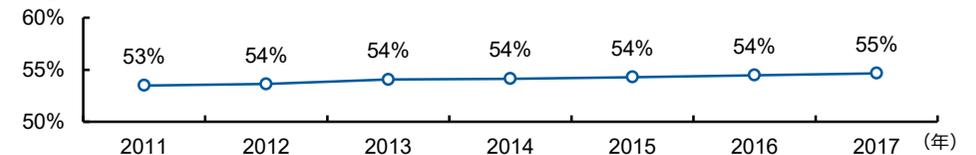
本投資法人は、景気に左右されず比較的安定した賃貸需要及び賃料水準を見込むことのできるシングル・コンパクト・ファミリータイプの住宅に投資を行います。

シングル・コンパクト・ファミリータイプ

- 【シングル】
単身世帯、20㎡以上40㎡未満
- 【コンパクト】
2人程度の世帯、40㎡以上
- 【ファミリー】
3人以上の家族世帯、50㎡以上
- 最寄駅又は最寄りの主要なバス停から原則として概ね徒歩10分以内の住宅

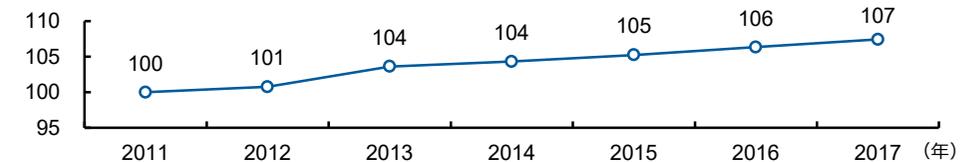


四大経済圏への人口流入



（出所）総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査」を基に本資産運用会社作成

四大経済圏における世帯数伸び率（平成23年 = 100%）



（出所）総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査」を基に本資産運用会社作成

ホテル

本投資法人は、主に景気に左右されずに安定的な収益を見込むことができる宿泊特化型ホテルに投資を行います。

宿泊特化型ホテル

- 料飲又は宴会施設等の付帯施設を限定又は最小限にした、宿泊機能を主体としたホテル
- ターミナルや繁華性のあるエリアに近接する空港、新幹線等の鉄道主要路線、高速道路等の主要インフラとのアクセスのより良いエリアに所在するホテルに限定
- 客室数30室以上、300室未満の中規模ホテルに限定

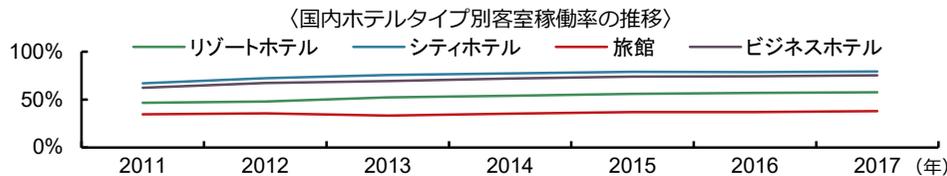


ドーマーイン松山



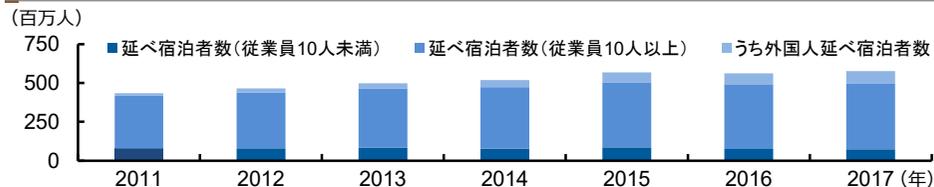
ホテルサンシャイン宇都宮

宿泊特化型ホテルの底堅い需要



(出所) 国土交通省外局観光庁「宿泊旅行統計調査」を基に本資産運用会社作成

日本における宿泊施設の延べ宿泊者数



(出所) 国土交通省外局観光庁「宿泊旅行統計調査」を基に本資産運用会社作成

商業

本投資法人は、主に地域の生活に密着した安定的なニーズに対応する底堅いテナント需要を見込むことができる地域密着型商業施設及び国内における消費の回復やインバウンド需要の増加を取り込むことのできる都市型商業施設に投資を行います。

地域密着型商業施設・都市型商業施設

- 【地域密着型商業施設】
商圏を1~10km程度とし、消費者が日常的に使用することの多いテナントを中心に構成される商業施設
- 【都市型商業施設】
主要駅に隣接するエリア又は繁華性の高いエリアに所在し、高い視認性又は顧客誘引力を有する商業施設
- 最適な交通手段（電車、バス、自動車等）からのアクセスが容易な施設に限定

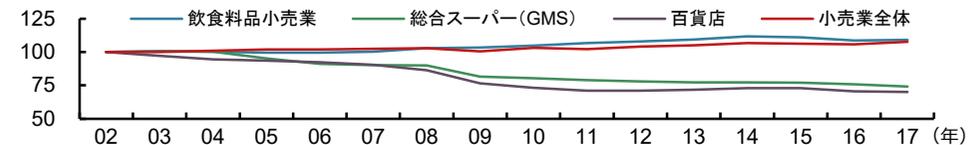


地域密着型商業施設
コープさっぽろ春光店



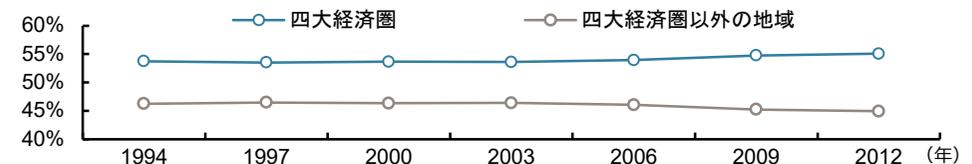
都市型商業施設
プリオ大名Ⅱ

安定性の高い生活密着型商業施設



(出所) 経済産業省「商業動態統計」を基に本資産運用会社作成

全国に占める四大経済圏の小売年間商品販売額割合



(出所) 経済産業省「平成24年経済センサス-活動調査」を基に本資産運用会社作成



II. 第1期(2018年8月期)決算概要

	第1期（2018年8月期）		
	予想 (2018年7月27日公表)	実績	差異
運用日数	33日	33日	-
営業収益	374百万円	377百万円	+3百万円
営業利益	187百万円	200百万円	+12百万円
経常利益	9百万円	35百万円	+25百万円
当期純利益	9百万円	33百万円	+24百万円
1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	26円	57円	+31円
1口当たり利益超過分配金	-	41円	+41円
1口当たり分配金 (利益超過分配金は含む)	26円	98円	+72円

■ 差異要因等

【営業収益】

- ・原状回復収入増加（4百万円）

【営業利益】

- ・修繕費減少（4百万円）、減価償却費減少（13百万円）
- ・管理業務費増加（5百万円）

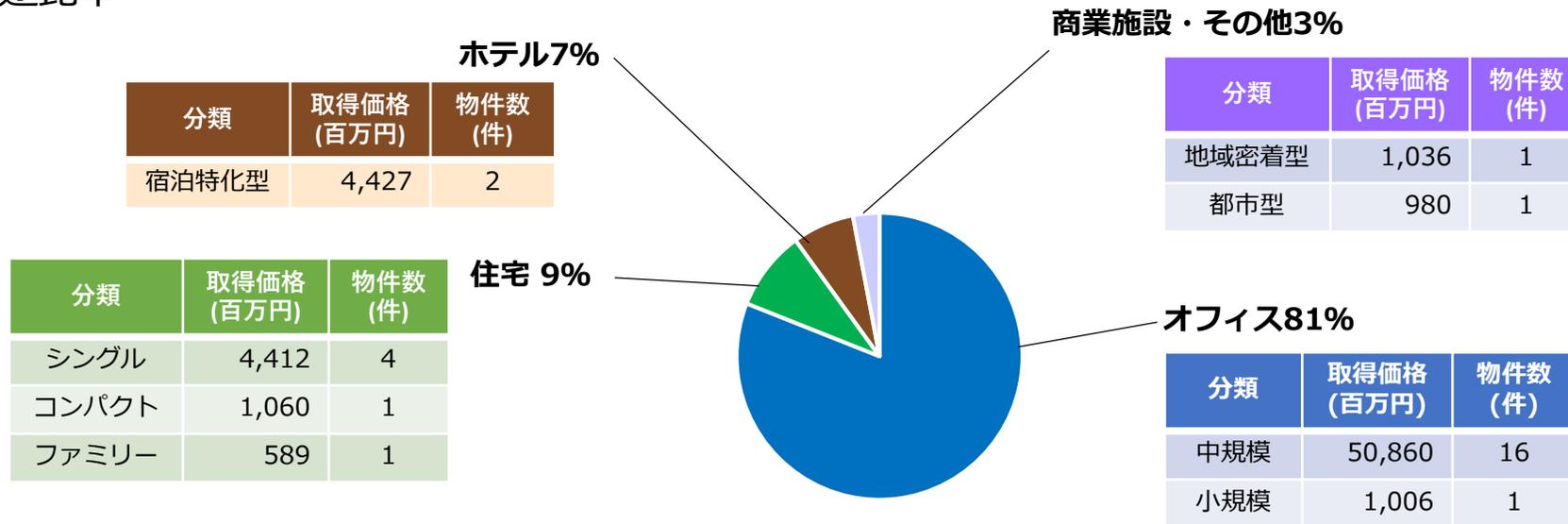
【経常利益】

- ・創立費償却の減少（16百万円）

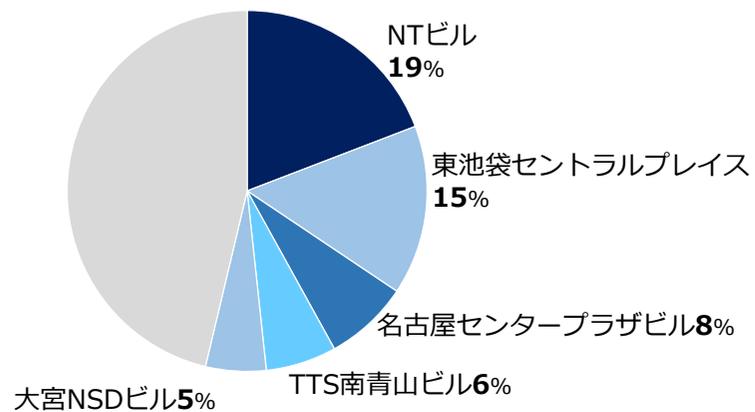
【1口当たり利益超過分配金】

- 全額一時差異等調整引当額によるものであり、税法上の出資減少分配ではありません。
- 内訳：金利スワップによる繰延ヘッジ損益
資産除去債務

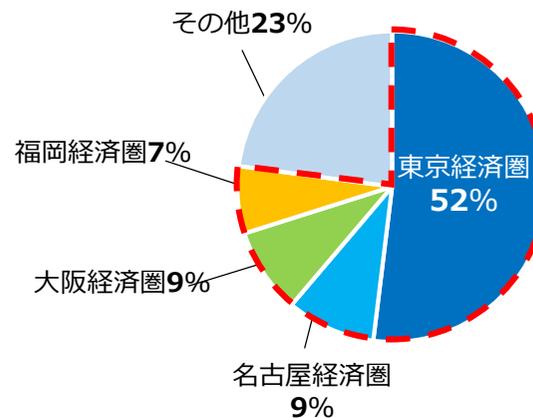
用途比率



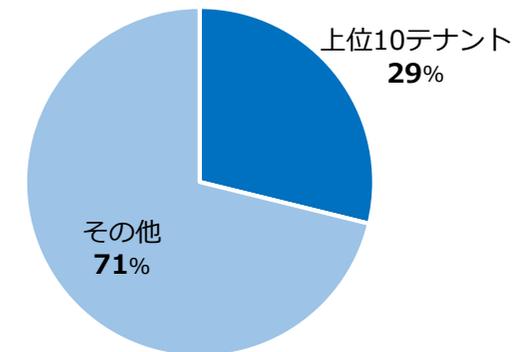
投資比率（上位5物件）



地域比率



テナント賃料比率



用途	物件番号	物件名	所在地	地域区分	取得価格 (百万円)	期末鑑定評価額 (百万円)	鑑定NOI (百万円)
オフィス	O-01	NTビル	東京都品川区	東京経済圏	12,350	13,000	568
	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	10,000	415
	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	278
	O-04	TTS南青山ビル	東京都港区	東京経済圏	4,090	4,290	163
	O-05	大宮NSDビル	埼玉県さいたま市	東京経済圏	3,493	3,610	183
	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	3,620	179
	O-07	博多祇園ビル	福岡県福岡市	福岡経済圏	2,500	2,600	119
	O-08	中央博労町ビル	大阪府大阪市	大阪経済圏	1,485	1,900	91
	O-09	L.Biz神保町	東京都千代田区	東京経済圏	1,006	1,140	46
	O-10	心斎橋ビル	大阪府大阪市	大阪経済圏	772	805	41
	O-11	L.Biz仙台	宮城県仙台市	政令指定都市	1,680	1,740	92
	O-12	仙台日興ビル	宮城県仙台市	政令指定都市	1,740	1,790	89
	O-13	盛岡駅前通ビル	岩手県盛岡市	中核市	1,480	1,680	104
	O-14	長野セントラルビル	長野県長野市	中核市	898	1,120	73
	O-15	EME郡山ビル	福島県郡山市	中核市	900	1,030	65
	O-16	宇都宮セントラルビル	栃木県宇都宮市	中核市	771	987	67
	O-17	山形駅前通ビル	山形県山形市	施行時特例市	600	814	53
オフィス合計 / 平均					51,866	55,006	2,633
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	1,220	60
	R-02	ドーマー浮間舟渡	東京都板橋区	東京経済圏	1,080	1,110	57
	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	1,080	54
	R-04	ラグゼナ東高円寺	東京都杉並区	東京経済圏	1,060	1,070	46
	R-05	アルファスペース都立大	東京都目黒区	東京経済圏	589	605	27
	R-06	ジェイシティ八丁堀	広島県広島市	政令指定都市	1,200	1,340	68
住宅合計 / 平均					6,061	6,425	316
ホテル	H-01	ドーマーイン松山	愛媛県松山市	中核市	2,427	2,500	131
	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	2,100	113
ホテル合計 / 平均					4,427	4,600	245
商業・その他	C-01	プリオ大名Ⅱ	福岡県福岡市	福岡経済圏	980	1,090	46
	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	71
商業・その他合計 / 平均					2,016	2,190	118
ポートフォリオ合計 / 平均					64,370	68,221	3,313

用途	物件名	各物件の現状と取り組み事例	稼働 (%)
オフィス	物件全般	・ コアエリアに所在する物件を中心にレントギャップ解消に向けたアクションを開始	-
	NTビル	・ 小テナント1社が退去（専有面積で2.71%）、館内増床、新規リーシング両面で活動中 ・ 電力供給元を新電力に切り替えることによるコスト削減を準備中 ・ 共用部照明をLED化することによるコスト削減施策を検証中	100.0
	東池袋セントラルプレイス	・ 2018年9月より賃料固定型マスターリースへ移行 ・ 電力供給元を新電力に切り替えることによるコスト削減を準備中	82.8
	名古屋センタープラザビル	・ 空室部分について新規テナントが内定し、3期以降は100%稼働となる見込み ・ 駐車場のオペレーションを見直すことによる収益向上施策を検討中 ・ 電力供給元を新電力に切り替えることによるコスト削減を準備中	98.7
	TTS南青山ビル	・ 1区画リーシング活動中	100.0
	大宮NSDビル	・ 満室稼働中 ・ 駐車場のオペレーションを見直すことによる収益向上施策を検討中	100.0
	サムティ新大阪センタービル	・ 満室稼働中 ・ ガス供給元の切り替えによるコスト削減施策を検証中	100.0
	博多祇園ビル	・ 満室稼働中 ・ 電力供給元を新電力に切り替えることによるコスト削減を準備中	100.0
	中央博労町ビル	・ 1区画空室、新規リーシング実施中 ・ 電力供給元を新電力に切り替えることによるコスト削減を準備中	98.0
	L.Biz神保町	・ 1棟貸しにより安定稼働中	100.0
	心齋橋ビル	・ 満室稼働中（但し、解約予告があり、リーシング準備中）	100.0
	L.Biz仙台（旧MB小田急ビル）	・ 名称変更済み、低利用の貸会議室区画を通常の貸室区画にコンバージョンしリーシング中。 ・ 電力供給元を新電力に切り替えることによるコスト削減を準備中 ・ 屋上アンテナ設置による収益向上施策を検証中	90.8
	仙台日興ビル	・ 満室稼働中 ・ 電力供給元を新電力に切り替えることによるコスト削減を準備中 ・ 駐車場のオペレーションを見直すことによる収益向上を準備中	100.0
	盛岡駅前通ビル	・ リーシング活動中 ・ 電力供給元を新電力に切り替えることによるコスト削減を準備中	94.1
	長野セントラルビル	・ リーシング活動中、1件入居申込あり（2018年10月15日現在）	94.9
	EME郡山ビル	・ リーシング活動中 ・ 電力供給元を新電力に切り替えることによるコスト削減を準備中	91.0
	宇都宮セントラルビル	・ リーシング活動中	92.2
	山形駅前通ビル	・ リーシング活動中 ・ 電力供給元を新電力に切り替えることによるコスト削減を準備中	93.3
住宅	アマレ東海通	・ 2018年9月に大型商業施設が至近に開業 ・ 電力供給元を新電力に切り替えること及び共用部照明のLED化によるコスト削減施策を検証中	93.6
	ドーミー浮間舟渡	・ 安定稼働中	100.0
	ベネフィス博多南グランスウィート	・ 安定稼働中、空室についてはリーシング活動中 ・ 共用部照明のLED化によるコスト削減施策を検討中	92.9
	ラグゼナ東高円寺	・ リーシング活動中、空室5室中、3室に申込あり（2018年10月15日現在）	86.3
	アルファスペース都立大	・ 満室稼働中（2018年9月末日現在） ・ 共用部照明のLED化によるコスト削減施策を検証中	92.7
	ジェイシティ八丁堀	・ 安定稼働中、空室についてはリーシング活動中 ・ 共用部照明のLED化によるコスト削減施策を検証中	93.8
ホテル	ドーミーイン松山	・ 固定賃料形式、安定稼働中	100.0
	ホテルサンシャイン宇都宮	・ 固定賃料形式、安定稼働中	100.0
商業・その他	プリオ大名Ⅱ	・ 満室稼働中	100.0
	コープさっぽろ春光店	・ 1棟貸しにより安定稼働中、平成30年北海道胆振東武地震の影響はなし	100.0

H-01 ドーミーイン松山

- ・ タカラレーベン自社開発の宿泊特化型ホテル
- ・ スポンサーである共立メンテナンスがオペレーター
- ・ 最上階に温泉完備

客室数	174室
ダブル	129室
クイーン	20室
ツイン	24室
ユニバーサル	1室

<運営データ>

	2018年7月	2018年8月
稼働率	93.1%	98.0%
ADR	10,302	11,593
Rev Par	9,589	11,365



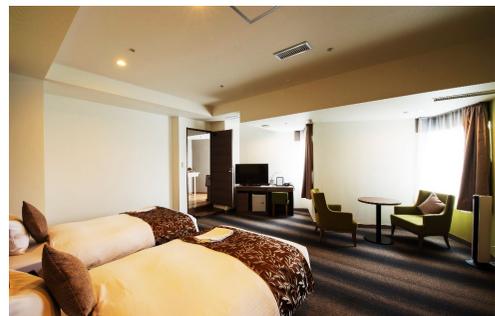
H-02 ホテルサンシャイン宇都宮

- ・ 宿泊特化型ホテル
- ・ 客室数

シングル	160室
ダブル	100室
ツイン	53室

<運営データ>

	2018年7月	2018年8月
稼働率	64.9%	59.9%
ADR	6,637	7,059
Rev Par	4,306	4,225



鑑定評価額データ：IPO時に比べ0.9%増加し682億円

用途	物件名	取得価格 (百万円) (A)	IPO時鑑定評価 額 (百万円) (B)	期末鑑定評価額 (百万円) (C)	鑑定評価額増減 (百万円) (C)-(B)	増減率 (%)	鑑定NOIの 増 (減)	CRの変動
オフィス	NTビル	12,350	12,700	13,000	300	2.4%	2	-0.1%
	東池袋セントラルプレイス	9,780	10,000	10,000	0	0%	-17	-0.2%
	名古屋センタープラザビル	4,870	4,880	4,880	0	0%	0	0.0%
	TTS南青山ビル	4,090	4,220	4,290	70	1.7%	0	-0.1%
	大宮NSDビル	3,493	3,600	3,610	10	0.3%	0	0.0%
	サムティ新大阪センタービル	3,450	3,600	3,620	20	0.6%	0	0.0%
	博多祇園ビル	2,500	2,600	2,600	0	0%	0	0.0%
	中央博労町ビル	1,485	1,890	1,900	10	0.5%	0	0.0%
	L.Biz神保町	1,006	1,070	1,140	70	6.5%	1	-0.1%
	心齋橋ビル	772	801	805	4	0.5%	0	0.0%
	L.Biz仙台	1,680	1,740	1,740	0	0%	0	0.0%
	仙台日興ビル	1,740	1,790	1,790	0	0%	0	0.0%
	盛岡駅前通ビル	1,480	1,670	1,680	10	0.6%	0	0.0%
	長野セントラルビル	898	1,120	1,120	0	0%	0	0.0%
	EME郡山ビル	900	1,030	1,030	0	0%	0	0.0%
	宇都宮セントラルビル	771	981	987	6	0.6%	0	0.0%
山形駅前通ビル	600	814	814	0	0%	0	0.0%	
オフィス合計 / 平均		51,866	54,506	55,006	500	0.9%	-11	-
住宅	アマーレ東海通	1,100	1,200	1,220	20	1.7%	-1	-0.1%
	ドーミー浮間舟渡	1,080	1,100	1,110	10	0.9%	0	0.0%
	ベネフィス博多南グランスウィート	1,032	1,070	1,080	10	0.9%	0	0.0%
	ラグゼナ東高円寺	1,060	1,070	1,070	0	0%	0	-0.1%
	アルファスペース都立大	589	605	605	0	0%	0	0.0%
	ジェイシティ八丁堀	1,200	1,310	1,340	30	2.3%	0	-0.1%
住宅合計 / 平均		6,061	6,355	6,425	70	1.1%	-0	-
ホテル	ドーミーイン松山	2,427	2,490	2,500	10	0.4%	0	0.0%
	ホテルサンシャイン宇都宮	2,000	2,090	2,100	10	0.5%	0	0.0%
ホテル合計 / 平均		4,427	4,580	4,600	20	0.4%	1	-
商業・その他	プリオ大名Ⅱ	980	1,090	1,090	0	0%	0	0.0%
	コープさっぽろ春光店	1,036	1,080	1,100	20	1.9%	1	0.0%
商業・その他合計 / 平均		2,016	2,170	2,190	20	0.9%	1	-
ポートフォリオ合計 / 平均		64,370	67,611	68,221	610	0.9%	-9	-

有利子負債の状況

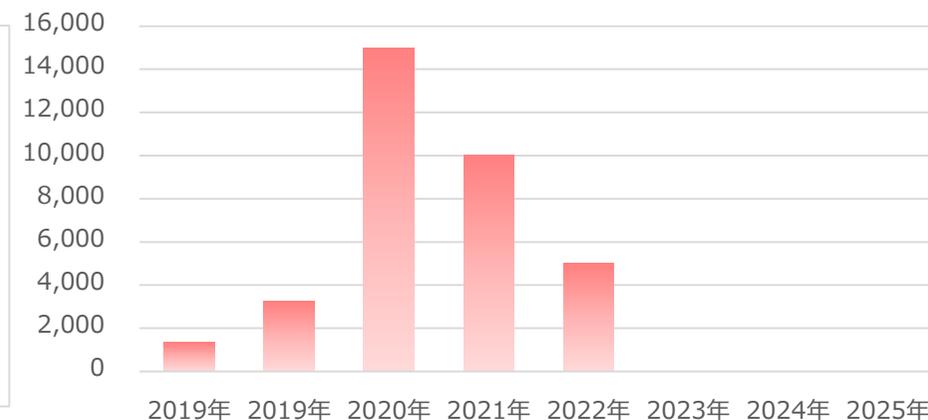
区分	借入残高 (百万円)	利率(注)	金利	借入日	期間	返済方法	摘要
短期	1,340	全銀協1ヶ月TIBOR+0.20%	変動	2018年7月30日	1年	期限一括返済	無担保 無保証
短期	3,260	全銀協1ヶ月TIBOR+0.20%	変動	2018年7月30日	1年		
長期	15,000	0.434%	固定	2018年7月30日	2年		
長期	10,000	0.548%	固定	2018年7月30日	3年		
長期	5,000	0.6925%	固定	2018年7月30日	4年		
合計	34,600	-	-	-	-	-	-

(注)長期借入金は、変動金利による借入金ですが、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行なっております。よって、金利スワップの効果（金利の固定化）を勘案した利率を記載しています。

バンクフォーメーション



返済期限の分散状況



財務指標

LTV	49.7%
平均金利	0.48%
固定金利比率	86.7%
平均残存年数	2.45年

LTV(%) = 期末有利子負債残高/期末総資産額×100(%)
利率は全銀協1ヵ月TIBORを0.06455%(2018年10月15日現在)とし、借入残高によって加重平均しています。



Ⅲ.第2期・第3期業績予想



	第2期	第3期	2期と3期の差異
運用日数	181日	184日	-
営業収益	2,119百万円	2,098百万円	▲20百万円
営業利益	1,279百万円	1,175百万円	▲104百万円
経常利益	1,140百万円	1,037百万円	▲103百万円
当期純利益	1,140百万円	1,036百万円	▲103百万円
1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	3,295円	2,995円	▲300円
1口当たり利益超過分配金	5円	5円	-
1口当たり分配金（利益超過分配金を含む）	3,300円	3,000円	▲300円

利益超過分配金は全額一時差異等調整引当額です。

■ 第2期・第3期 主な費用項目の推移

項目		第2期	第3期	2期と3期の差異	差異の内容
営業費用	賃貸事業費用	401百万円	522百万円	▲120百万円	
	（維持管理費）	119百万円	119百万円	0百万円	
	（PM費用）	36百万円	36百万円	0百万円	
	（修繕費）	54百万円	28百万円	+26百万円	
	（公租公課）	-	164百万円	▲164百万円	第3期から固都税を費用計上
	減価償却費	236百万円	239百万円	▲3百万円	
	賃貸事業費用以外	200百万円	160百万円	+39百万円	グローバルオフアリング後の対応等
	（運用報酬）	106百万円	102百万円	+5百万円	
営業外費用	支払利息及び融資関連費用	126百万円	125百万円	+1百万円	
	投資口交付費	12百万円	12百万円	0百万円	

+は増益方向、▲は減益方向として記載



	第2期（2019年2月期）			第3期（2019年8月期）		
	予想 (2018年7月27日)	予想 (2018年10月22日)	差異	予想 (2018年7月27日)	予想 (2018年10月22日)	差異
運用日数	181日	181日	-	184日	184日	-
営業収益	2,115百万円	2,119百万円	+3百万円	2,099百万円	2,098百万円	▲0百万円
営業利益	1,255百万円	1,279百万円	+24百万円	1,141百万円	1,175百万円	+34百万円
経常利益	1,115百万円	1,140百万円	+25百万円	1,004百万円	1,037百万円	+32百万円
当期純利益	1,114百万円	1,140百万円	+25百万円	1,003百万円	1,036百万円	+32百万円
1口当たり分配金（利益 超過分配金は含まない）	3,226円	3,295円	+69円	2,905円	2,995円	+90円
1口当たり利益超過分 配金	-	5円	+5円	-	5円	+5円
1口当たり分配金（利益 超過分配金を含む）	3,226円	3,300円	74円	2,905円	3,000円	+95円

利益超過分配金は全額一時差異等調整引当額です。

■ 第2期・第3期 上場時の業績予想との差異の要因

【第2期】

- ・ 減価償却費の減少（38百万円）
- ・ 仲介手数料等その他賃貸事業費用の増加（15百万円）

【第3期】

- ・ 減価償却費の減少（36百万円）



IV.成長戦略

成長戦略

■ タカラレーベングループの開発力

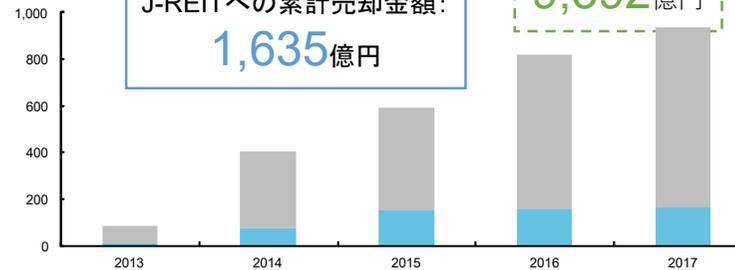


■ PAGのソーシング力



■ 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

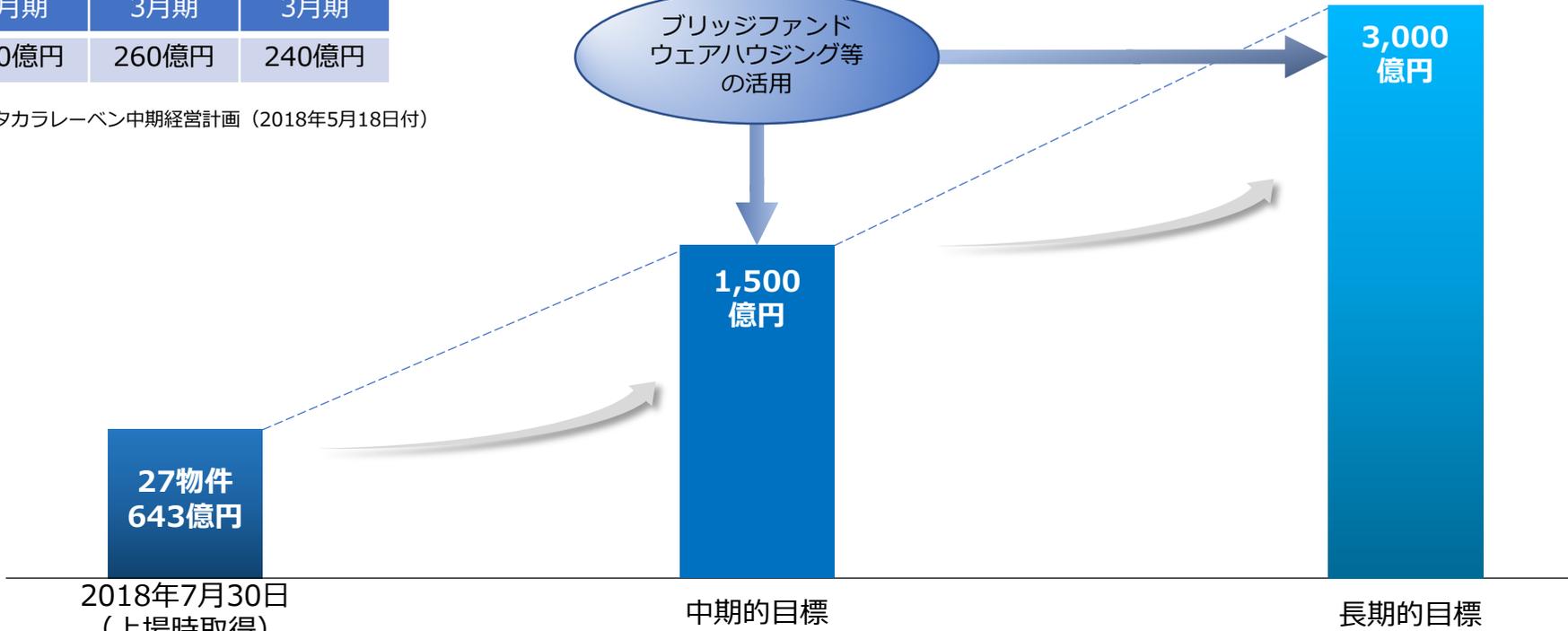


<収益不動産の流動化計画>

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



2018年7月30日
(上場時取得)

中期的目標

長期的目標

優先交渉権付与による豊富なパイプライン

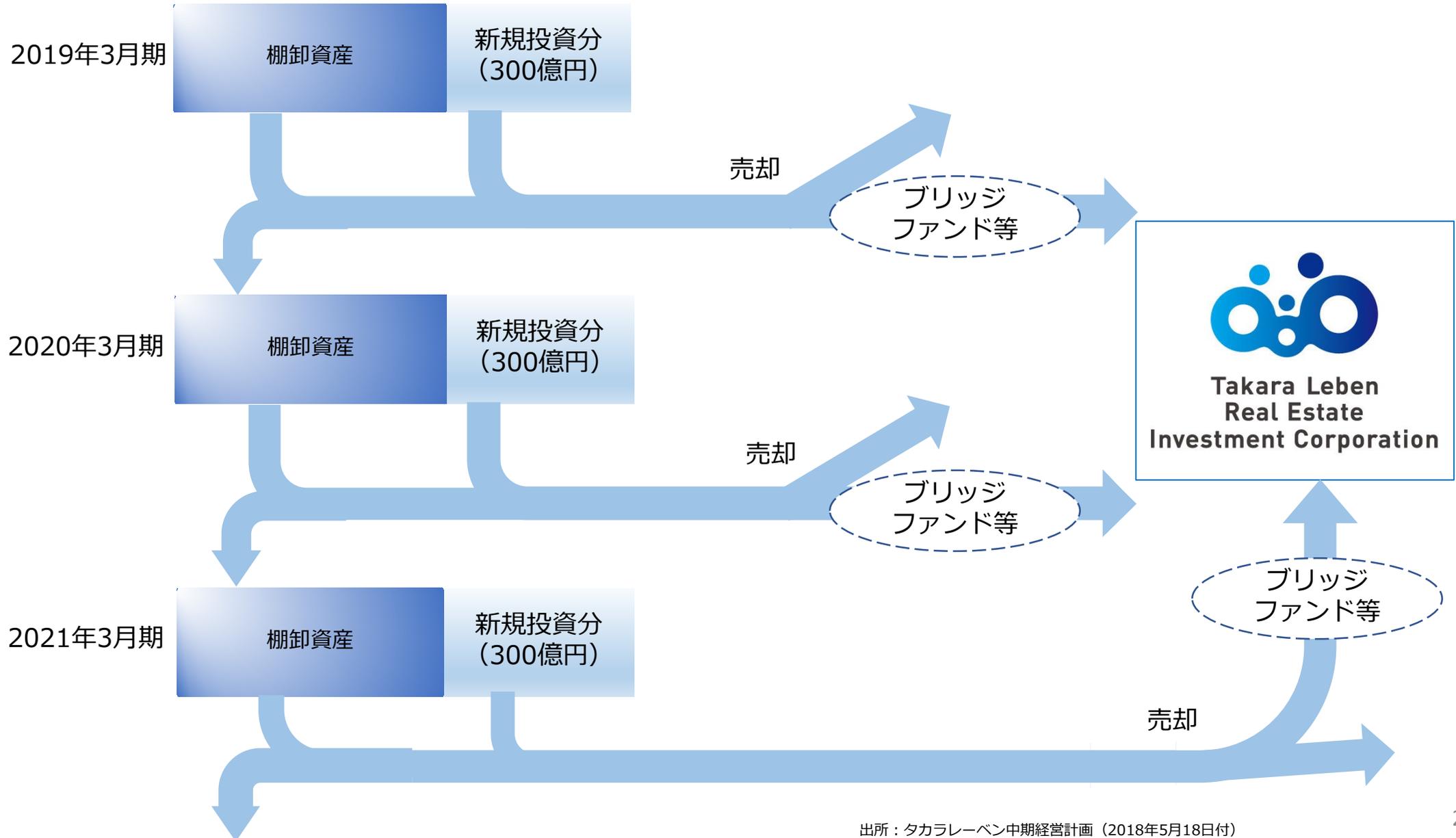
タカラレーベングループが保有又は開発する以下の**13物件**に対して、スポンサー・サポート契約に基づき、優先交渉権を有しています。

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方針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得ます。

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。

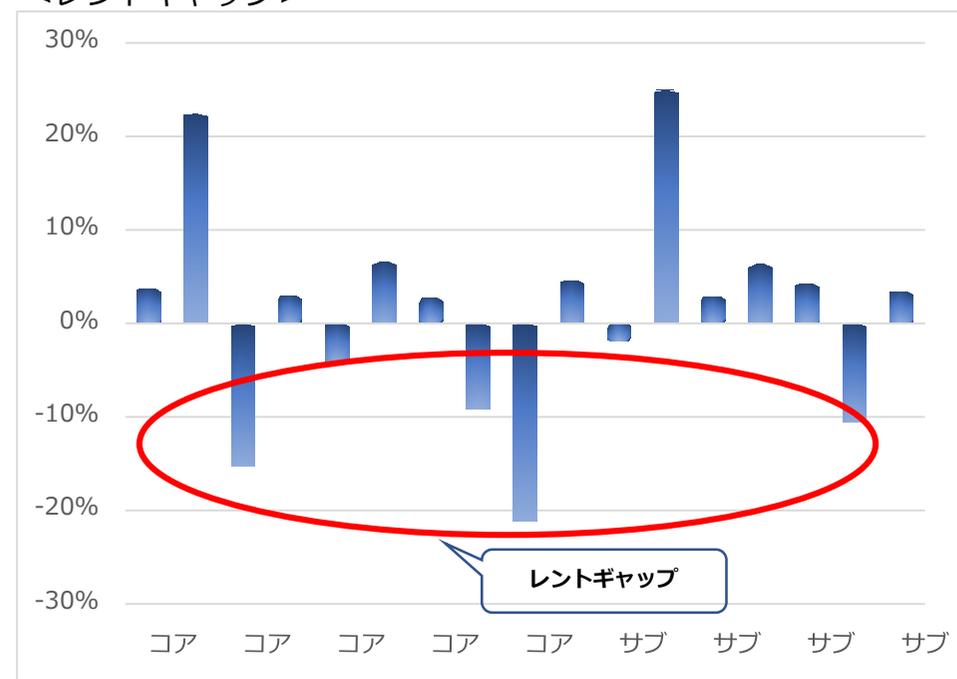
※サブエリア

「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

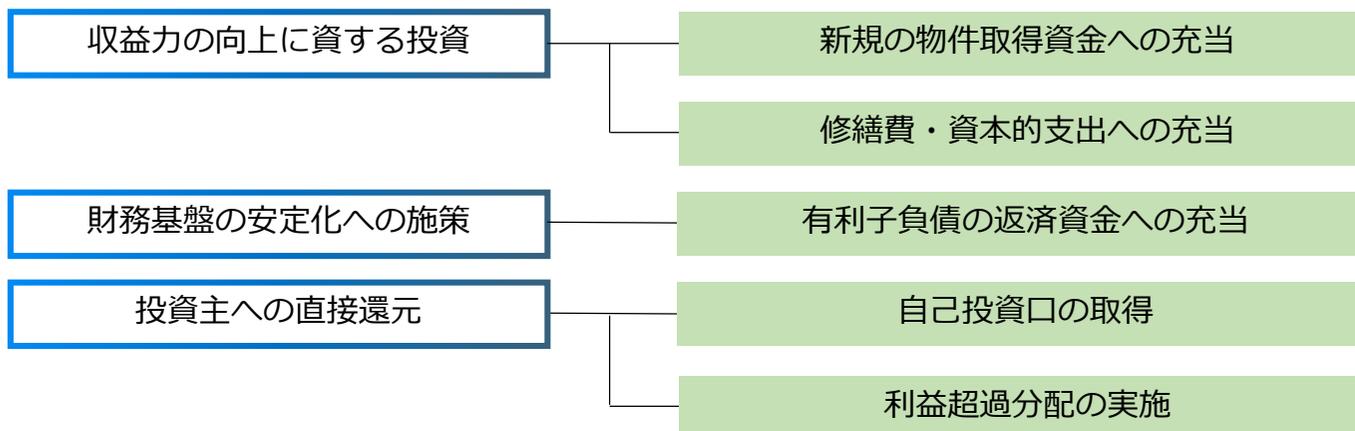
財務戦略

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当期末処理損失（▲）	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)

(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

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」駅東口エリアに立地 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、タ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%)

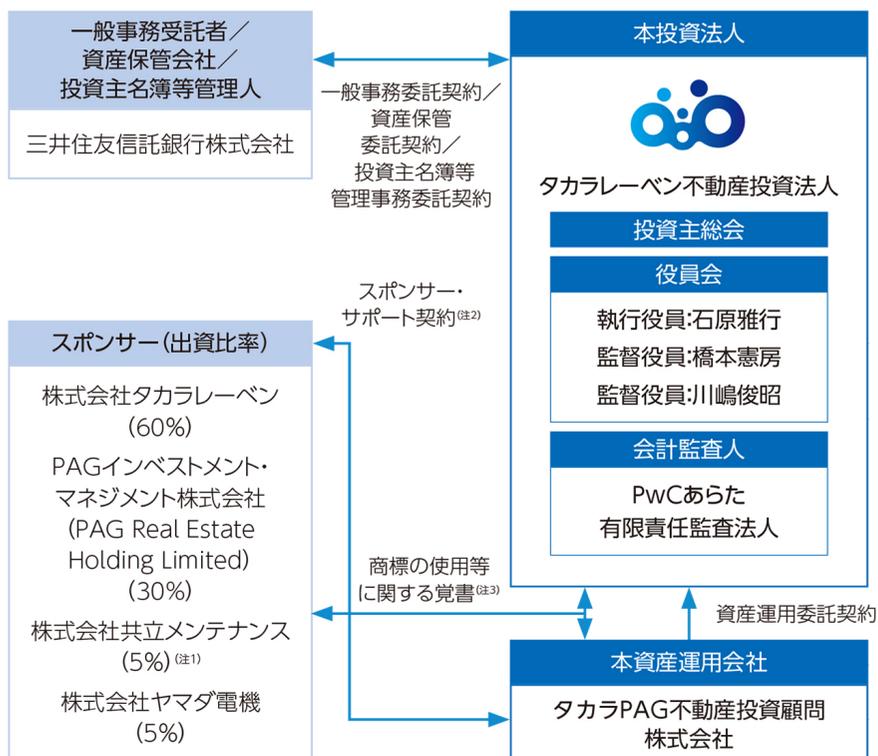
主要投資主一覧（上位10位）

	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

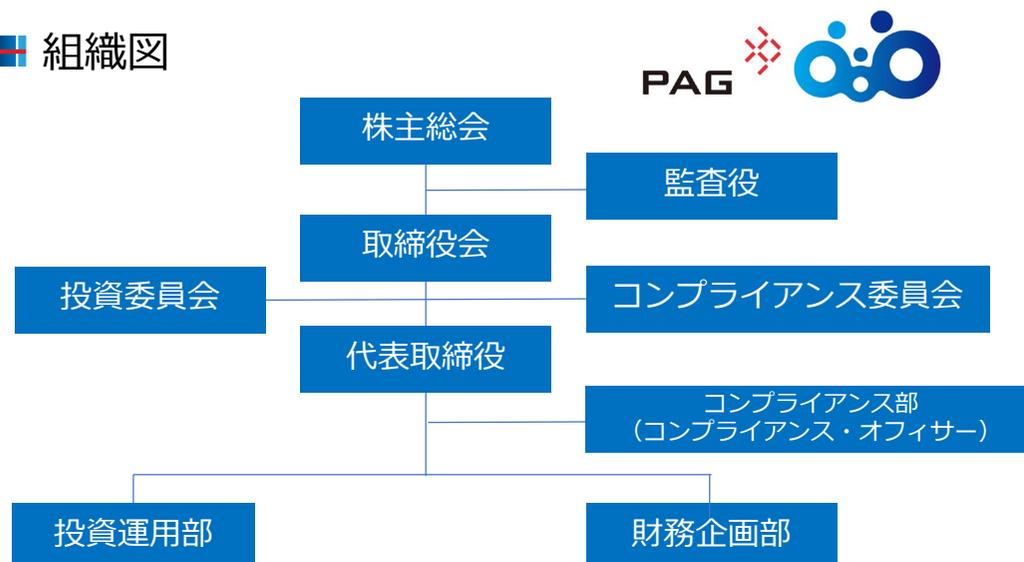


商号	タカラレーベン不動産投資法人
所在地	東京都港区赤坂1-14-15
代表者	執行役員 石原雅行
設立年月日	2017年9月11日
上場日	2018年7月27日
スポンサー	株式会社タカラレーベン PAGインベストメント・マネジメント株式会社 株式会社共立メンテナンス 株式会社ヤマダ電機
決算期	2月/8月

■ 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.法令遵守と社内体制整備
- 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、投資信託及び投資法人に関する法律又は東京証券取引所規則に基づく開示書類や運用報告書ではありません。
- ・本資料の内容には、将来予想に関する記述が含まれていますが、現時点で入手可能な情報並びに一定の仮定及び前提に基づくものであり、現時点では知りえないリスク及び不確実性が内在しています。将来予想の内容は、このようなリスク、不確実性、仮定及びその他の要因による影響を受けるおそれがあります。したがって、かかる将来予想に関する記述は、将来における本投資法人の実際の業績、経営成績、財務内容等を保証するものではありません。
- ・本資料で提供している情報に関しては、万全を期しておりますが、その情報の正確性及び安全性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がございます。
- ・事前の承諾なしに、本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。