



タカラレーベン不動産投資法人

証券コード: 3492

2021年2月22日

資産の入替に関する補足説明資料

1.成長戦略の実行	3
2.物件の入替による効果	4
3.譲渡(予定)資産の概要	5
4.取得予定資産の概要	6
5.分配金の推移	7
6.外部成長戦略 - パイプライン及びセカンダリーマーケットからの取得 -	8



Almost Blue

■ 本投資法人の運用方針

＜基本方針＞

- ・中長期的に安定した収益の確保
- ・着実な運用資産の成長



＜売却・資産入替方針＞

中長期的な不動産市況、各投資物件の所在地域の将来性、各投資物件の将来における収益予測、各投資物件の将来における資産価値の変動予測、各投資物件の劣化・陳腐化による資本的支出予測、ポートフォリオの構成等を総合的に勘案し、**投資主価値の最大化に寄与すると判断する場合は外部への売却を検討する。**

■ 本投資法人の成長戦略(第5期決算説明会資料より抜粋)

外部成長戦略

- ポートフォリオの質の向上、安定性の向上
- 手許資金の有効活用による物件の取得
- ブリッジビークルからの優先交渉権付与による取得機会の確保
- タカラレーベンからのスポンサーパイプラインによる取得機会の確保

内部成長戦略

- アリエッタホテル名古屋のオペレーター選定
→ **ソラーレ ホテルズ アンド リゾーツ株式会社**に決定
- 物件管理仕様見直し・電力供給元の切替等による固定費用の削減
- 物件競争力向上のための資本的支出の実施

財務戦略

- 借入年限の長期化・分散化によるリファイナンスリスクの低減
- 金利固定化による金利変動リスクへの対応
- 資金調達手段の多様化

■ 成長戦略の実行

外部成長戦略に掲げるポートフォリオの質の向上、安定性の向上に向け、Almost Blueを分割譲渡することを決定いたしました。本譲渡により取得した資金をイオンスタイル尾道(底地)、代々木一丁目ビルの取得に充当するとともに、**将来資産の取得を行うことで投資主価値の最大化**を目指します。

2. 物件の入替による効果

分配金への影響を考慮しながら、ポートフォリオ全体の質を改善するとともに、次なる取得機会を創出

帳簿価額を上回る価格での譲渡を実現



盛岡駅前通ビル



EME郡山ビル



宇都宮セントラルビル



Almost Blue

譲渡(予定)価格 (注1)合計	10,407百万円
帳簿価額(注2)合計	9,744百万円
譲渡損益(注3)合計	663百万円

ポートフォリオ平均
築年数の改善

稼働率の改善

2期に亘る譲渡益の
還元(Almost Blue)
3,100円/口(第6期)
3,100円/口(第7期)

取得機会の創出(注5)
6,994百万円

スポンサー及び外部両方からの物件取得を実現



名称	イオンスタイル 尾道(底地)
取得 予定日	2021年3月1日
取得 予定価格	900百万円
取得先	スポンサー



名称	代々木一丁目 ビル
取得 予定日	2021年4月30日
取得 予定価格	1,850百万円
取得先	外部

取得予定価格(注4)合計	2,750百万円
鑑定評価額合計	3,060百万円
含み損益	310百万円

(注1)「譲渡(予定)価格」は、譲渡(予定)資産(2020年11月30日付で売却した盛岡駅前通ビル及びEME郡山ビル、2020年12月23日付で売却した宇都宮セントラルビル並びに2021年2月26日及び2021年3月19日に分割譲渡を予定しているAlmost Blueを総称して記述しています。以下同じです。)の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。

(注2)「帳簿価額」は、2020年8月期(第5期)末日時点の金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3)「譲渡損益」は、譲渡(予定)価格から帳簿価額を控除して算出した見込額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。また、譲渡(予定)価格と帳簿価額の差額として算定された参考数値であり、実際の譲渡損益とは異なります。

(注4)「取得予定価格」は、取得予定資産(イオンスタイル尾道(底地)及び代々木一丁目ビルを総称して記述しています。以下同じです。)の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。

(注5)「取得機会の創出」は、「譲渡(予定)資産の帳簿価額の合計額」から「取得予定資産の取得予定価格の合計額」を控除した金額を百万円未満を切り捨てて記載しています。

3. 譲渡(予定)資産の概要



名称	盛岡駅前通ビル
所在地	岩手県盛岡市
用途	オフィス
譲渡価格 (注1)	1,484百万円
帳簿価額 (注2)	1,465百万円
譲渡損益 (注3)	18百万円
譲渡日	2020年11月30日



名称	宇都宮 セントラルビル
所在地	栃木県宇都宮市
用途	オフィス
譲渡価格 (注1)	803百万円
帳簿価額 (注2)	778百万円
譲渡損益 (注3)	25百万円
譲渡日	2020年12月23日



名称	EME郡山ビル
所在地	福島県郡山市
用途	オフィス
譲渡価格 (注1)	910百万円
帳簿価額 (注2)	900百万円
譲渡損益 (注3)	9百万円
譲渡日	2020年11月30日



名称	Almost Blue
所在地	東京都港区
用途	商業施設・その他
譲渡予定 価格(注1)	7,210百万円
帳簿価額 (注2)	6,599百万円
譲渡損益 (注3)	610百万円
譲渡予定日	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

(注1)「譲渡価格」及び「譲渡予定価格」は、譲渡(予定)資産の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。

(注2)「帳簿価額」は、2020年8月期(第5期)末日時点の金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3)「譲渡損益」は、譲渡(予定)価格から帳簿価額を控除して算出した見込額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。また、譲渡(予定)価格と帳簿価額の差額として算定された参考数値であり、実際の譲渡損益とは異なります。

4. 取得予定資産の概要



名称	イオンスタイル尾道(底地)
取得予定日	2021年3月1日
所在地	広島県尾道市
用途	商業施設・その他
取得予定価格(注1)	900百万円
鑑定評価額	1,020万円
含み損益	120百万円
築年数(注2)	-年



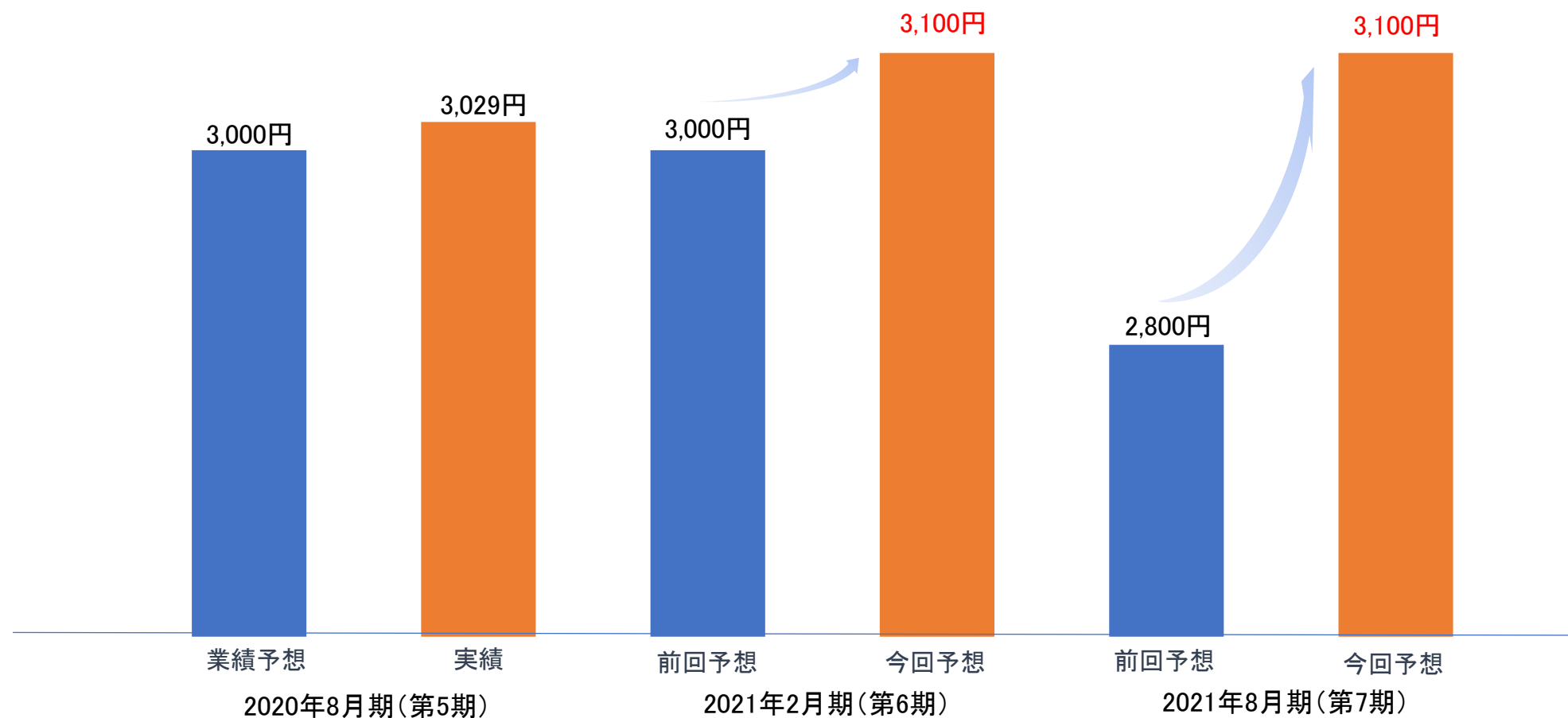
名称	代々木一丁目ビル
取得予定日	2021年4月30日
所在地	東京都渋谷区
用途	オフィス
取得予定価格(注1)	1,850百万円
鑑定評価額	2,040百万円
含み損益	190百万円
築年数	10.5年

(注1)「取得予定価格」は、取得予定資産の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。
(注2)築年数は本書の日付現在の数値を記載しています。また、底地のみの取得の場合、築年数は「-年」としています。

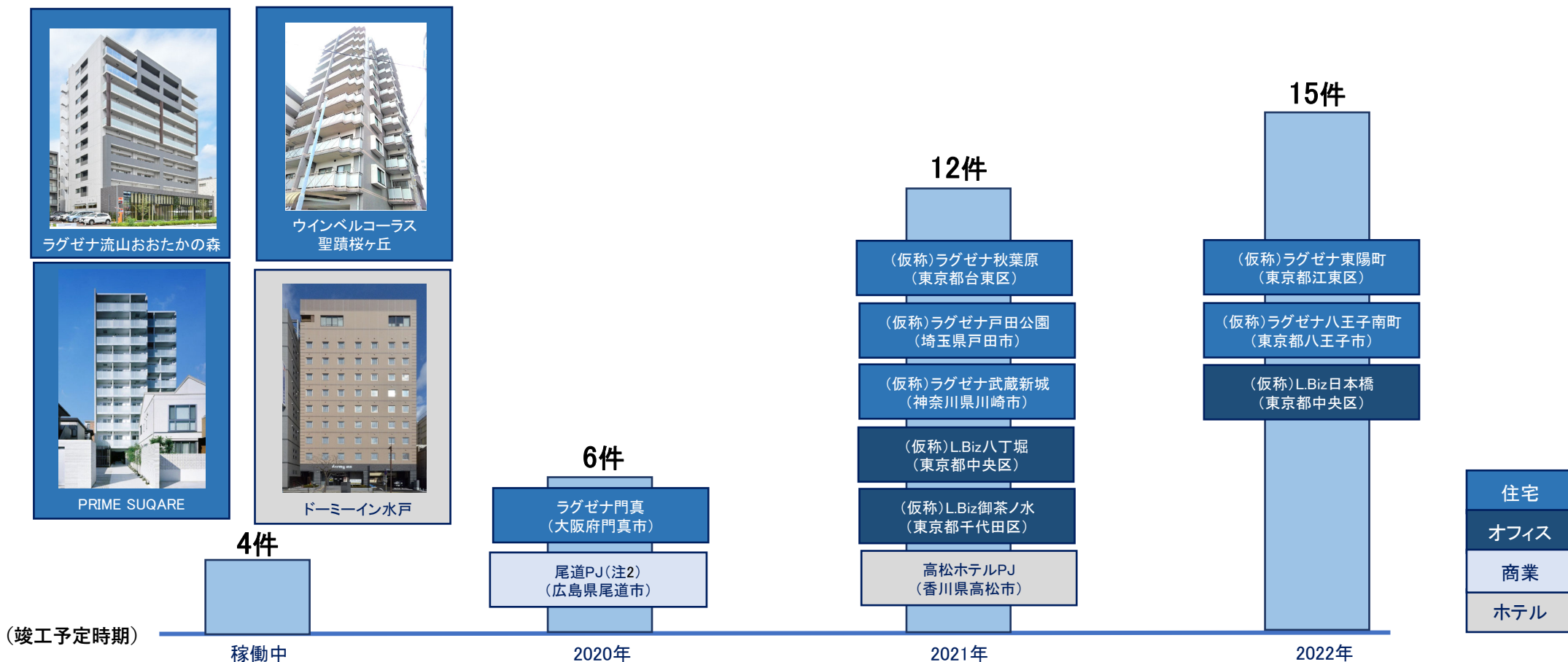
資産入替に伴う修正後の1口当たり分配金は2021年2月期及び2021年8月期ともに3,100円の見込み

■ 分配金の推移(第5期以降)

資産入替に伴う分配金予想の上方修正



■ 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



(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。

(注2) パイプラインの件数は、累計件数を記載しています。また、尾道PJ(底地2区画)のうち、イオンスタイル尾道(底地)について取得する予定です。

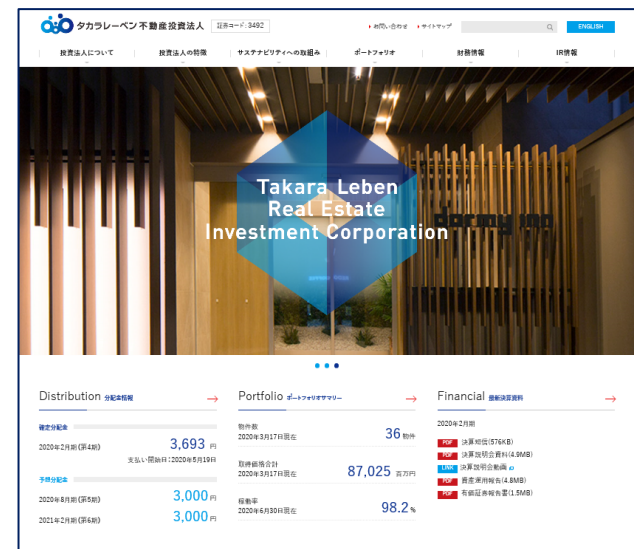
■ セカンダリーマーケットからの取得

資産運用会社は上場REIT・不動産ファンド・金融系不動産での経験者を有しており、独自の情報ネットワークを活用し、スポンサー以外からの取得機会の拡大を目指します。



お問い合わせ
 タカラPAG不動産投資顧問株式会社
 Tel: 03-6435-5264
 Mail: info@takara-pag.com

<https://takara-reit.co.jp/>



- ・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。