

2021年10月20日

各 位

不動産投資信託証券発行者名  
 東京都港区赤坂一丁目14番15号  
 タカラレーベン不動産投資法人  
 代表者名 執行役員 石原 雅行  
 (コード番号 3492)

資産運用会社名  
 タカラPAG不動産投資顧問株式会社  
 代表者名 代表取締役社長 宰田 哲男  
 問合せ先 取締役財務企画部長 伊藤 真也  
 TEL: 03-6435-5264

### 2022年2月期及び2022年8月期の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ

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。）は、2021年10月13日付「2021年8月期 決算短信（REIT）」において公表した2022年2月期（第8期）（2021年9月1日～2022年2月28日）及び2022年8月期（第9期）（2022年3月1日～2022年8月31日）の運用状況及び分配金の予想の修正について、下記のとおりお知らせいたします。

#### 記

#### 1. 運用状況及び分配金の予想の修正

##### (1) 2022年2月期の運用状況及び分配金の予想の修正

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない) (注1)	1口当たり利益超過分配金 (注2)	1口当たり分配金(利益超過分配金を含む)
前回発表予想(A)	3,353 百万円	1,977 百万円	1,687 百万円	1,685 百万円	2,997 円	3 円	3,000 円
今回修正予想(B)	3,803 百万円	2,262 百万円	1,972 百万円	1,905 百万円	3,100 円	0 円	3,100 円
増減額(B-A)	449 百万円	285 百万円	285 百万円	220 百万円	103 円	△3 円	100 円
増減率(%)	13.4	14.4	16.9	13.1	3.4	△100.0	3.3

(参考) 予想期末発行済投資口の総口数：575,000口、1口当たり予想当期純利益：3,314円

##### (2) 2022年8月期の運用状況及び分配金の予想の修正

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない) (注1)	1口当たり利益超過分配金 (注2)	1口当たり分配金(利益超過分配金を含む)
前回発表予想(A)	3,398 百万円	1,865 百万円	1,569 百万円	1,568 百万円	2,797 円	3 円	2,800 円
今回修正予想(B)	3,320 百万円	1,858 百万円	1,562 百万円	1,561 百万円	2,897 円	3 円	2,900 円
増減額(B-A)	△77	△7	△7	△7	100	0	100

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2022年2月期及び2022年8月期の運用状況及び分配金の予想の修正に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

	百万円	百万円	百万円	百万円	円	円	円
増減率(%)	△2.3	△0.4	△0.5	△0.5	3.6	0.0	3.6

(参考) 予想期末発行済投資口の総口数：575,000口、1口当たり予想当期純利益：2,715円

(注1) 2022年2月期については、不動産売却益の一部を内部留保し、当期純利益から当該内部留保額を控除した金額を利益分配金として分配することを、2022年8月期については、当期純利益に加え、内部留保している前期繰越利益の一部を加算した金額を利益分配金として分配することを、それぞれの予想の前提としていることから、各期の1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)と1口当たり当期純利益の予想額は異なっています。

(注2) 1口当たり利益超過分配金は、全額が一時差異等調整引当額によるものであり、税法上の出資等減少分配ではありません。

(注3) 上記予想数値は、別紙「2022年2月期及び2022年8月期における運用状況の予想の前提条件」に記載した前提条件に基づき算出した現時点における予想値であり、今後の不動産等の追加取得若しくは売却、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生等運用環境の変化、金利の変動、又は本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、前提条件との間に差異が生じ、その結果、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

(注4) 上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。

(注5) 単位未満の数値は切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入した数値を表示しています。

### 3. 修正の理由

本件は、本日付「国内不動産信託受益権の取得及び譲渡に関するお知らせ」において公表した資産の取得及び譲渡により、営業収益が10%以上変動することから修正を行うものです。

以上

\*本投資法人のホームページアドレス：<https://takara-reit.co.jp/>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2022年2月期及び2022年8月期の運用状況及び分配金の予想の修正に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

**【別紙】**
2022年2月期及び2022年8月期における運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件																														
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 2022年2月期（第8期）（2021年9月1日～2022年2月28日）（181日） 2022年8月期（第9期）（2022年3月1日～2022年8月31日）（184日）</li> </ul>																														
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 本日現在保有している不動産に係る信託受益権（40物件）及び不動産（8物件）（以下「保有資産」といいます。なお、本日譲渡した長野セントラルビルは保有資産に含みません。）合計48物件について、2021年11月19日に譲渡を予定しているサムティ新大阪センタービルを除き、2021年11月25日に取得を予定しているマーレ磯子ビルを加えた合計48物件について、2022年8月期（第9期）末までの間に運用資産の異動（新規物件の取得、保有物件の処分等）が生じないことを前提としています。</li> <li>➤ 実際には、上記以外の新規物件の取得又は保有物件の処分等により、変動が生ずる可能性があります。</li> </ul>																														
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 保有資産の賃貸事業収益については、本日現在効力を有する賃貸借契約記載の賃料等をベースに、市場動向並びにテナントの入退居及び賃料水準の予測に基づく想定稼働率や賃料変動予測等を勘案して算出しています。</li> <li>➤ マーレ磯子ビルの賃貸事業収益については、現受益者等より提供を受けた賃貸借契約の内容、過去のテナント及び市場の動向等並びに取得予定日において効力を有する予定の賃貸借契約の内容をベースに、想定稼働率や賃料変動予測等を勘案して算出しています。</li> <li>➤ 本日現在、サムティ新大阪センタービルの譲渡に伴う譲渡益は2022年2月期（第8期）に518百万円を見込んでいます。</li> <li>➤ テナントによる賃料の滞納又は不払がないことを前提としています。</li> <li>➤ 賃貸事業収益については、新型コロナウイルス感染症拡大の影響による減少を一定程度考慮した上で算出しています。</li> </ul>																														
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 営業費用のうち主たる項目は以下のとおりです。 <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th></th> <th>2022年2月期 (第8期)</th> <th>2022年8月期 (第9期)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸事業費用計</td> <td>1,024百万円</td> <td>1,087百万円</td> </tr> <tr> <td>管理委託費</td> <td>194百万円</td> <td>198百万円</td> </tr> <tr> <td>（うち維持管理費）</td> <td>141百万円</td> <td>146百万円</td> </tr> <tr> <td>（うちプロパティ・ マネジメント費用）</td> <td>53百万円</td> <td>51百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td>85百万円</td> <td>63百万円</td> </tr> <tr> <td>公租公課</td> <td>174百万円</td> <td>244百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td>441百万円</td> <td>448百万円</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用以外計</td> <td>516百万円</td> <td>374百万円</td> </tr> <tr> <td>運用報酬</td> <td>176百万円</td> <td>176百万円</td> </tr> </tbody> </table> </li> <li>➤ 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、保有資産及び長野セントラルビルは、過去の実績値をベースに、それぞれ費用の変動要素を反映して算出しており、取得予定資産は、現受益者等より提供を受けた情報に基づき、過去の実績値をベースに、それぞれ費用の変動要素を反映して算出しています。</li> <li>➤ 減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しています。</li> <li>➤ 2022年2月期（第8期）及び2022年8月期（第9期）における保有資産及び長野セントラルビルの固定資産税については、過年度の固定資産税及</li> </ul>		2022年2月期 (第8期)	2022年8月期 (第9期)	賃貸事業費用計	1,024百万円	1,087百万円	管理委託費	194百万円	198百万円	（うち維持管理費）	141百万円	146百万円	（うちプロパティ・ マネジメント費用）	53百万円	51百万円	修繕費	85百万円	63百万円	公租公課	174百万円	244百万円	減価償却費	441百万円	448百万円	賃貸事業費用以外計	516百万円	374百万円	運用報酬	176百万円	176百万円
	2022年2月期 (第8期)	2022年8月期 (第9期)																													
賃貸事業費用計	1,024百万円	1,087百万円																													
管理委託費	194百万円	198百万円																													
（うち維持管理費）	141百万円	146百万円																													
（うちプロパティ・ マネジメント費用）	53百万円	51百万円																													
修繕費	85百万円	63百万円																													
公租公課	174百万円	244百万円																													
減価償却費	441百万円	448百万円																													
賃貸事業費用以外計	516百万円	374百万円																													
運用報酬	176百万円	176百万円																													

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2022年2月期及び2022年8月期の運用状況及び分配金の予想の修正に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

	<p>び都市計画税等に基づき試算しています。なお、保有資産のうち 2021 年 3 月 1 日から本書の日付現在までの間に取得が完了している信託受益権 (14 物件) 及び不動産 (4 物件) 並びに 2021 年 11 月 25 日に取得を予定しているマーレ磯子ビル(これらを総称して以下「新規取得資産」といいます。)については、不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等について前所有者との期間按分による計算を行い取得時に精算し、当該精算金相当分が取得原価に算入されるため、2022 年 2 月期 (第 8 期) においては、費用として計上していません。新規取得資産の固定資産税及び都市計画税等は、2022 年 8 月期 (第 9 期) より費用計上され、2022 年 8 月期 (第 9 期) の固定資産税及び都市計画税等は保有資産を含めて総額約 244 百万円を見込んでいます。総額約 244 百万円のうち、新規取得資産に係る固定資産税及び都市計画税等は 80 百万円を見込んでいます。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 修繕費については、物件ごとに本投資法人の資産運用会社であるタカラ PAG 不動産投資顧問株式会社が、各営業期間に必要と想定した額を費用として計上しています。ただし、予想し難い要因により修繕費が増額又は追加で発生する可能性があること、一般に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。</li> <li>➤ 本日現在、長野セントラルビルの譲渡に伴う譲渡損は 2022 年 2 月期 (第 8 期) に 156 百万円を見込んでいます。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 投資口交付費は 3 年間で月割り償却することとしており、2022 年 2 月期 (第 8 期) 及び 2022 年 8 月期 (第 9 期) に、それぞれ 13 百万円を見込んでいます。</li> <li>➤ 支払利息及びその他融資関連費用として 2022 年 2 月期 (第 8 期) に 290 百万円、2022 年 8 月期 (第 9 期) に 296 百万円を見込んでいます。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 有利子負債の総額は、2022 年 2 月期 (第 8 期) 末及び 2022 年 8 月期 (第 9 期) 末においてそれぞれ 57,300 百万円を想定しています。</li> <li>➤ 2022 年 2 月期 (第 8 期) 末及び 2022 年 8 月期 (第 9 期) 末の LTV はそれぞれ 47.4%及び 47.5%程度となる見込みです。</li> <li>➤ LTV の算出にあたっては、次の算式を使用しています。  <math display="block">LTV = \text{期末有利子負債総額} \div \text{期末総資産額} \times 100</math> </li> </ul>
投資口	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 本日現在の発行済投資口の総口数 575,000 口について、2022 年 8 月期 (第 9 期) 末までに新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。</li> </ul>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の 2022 年 2 月期及び 2022 年 8 月期の運用状況及び分配金の予想の修正に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

<p>1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い分配することを前提として算出しています。</li> <li>➤ 2022年2月期(第8期)については、不動産売却益の一部を内部留保し、当期純利益から当該内部留保額を控除した金額を利益分配金として分配することを前提としています。</li> <li>➤ 2022年8月期(第9期)については、当期純利益に加え、内部留保している前期繰越利益の一部を加算した金額を利益分配金として分配することを前提としています。</li> <li>➤ 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)は変動する可能性があります。</li> </ul>
<p>1口当たり 利益超過分配金</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 資産除去債務関連費用の計上に伴う税会不一致に対して、一時差異等調整引当額を2022年8月期(第9期)において、1百万円計上することを見込んでいます。また、2022年8月期(第9期)において、1口当たり3円の利益超過分配(一時差異等調整引当額)を行うことを想定しています。</li> <li>➤ 純資産控除項目である繰延ヘッジ損失は発生しないことを前提としています。</li> <li>➤ 税法上の出資等減少分配については、現時点において行う予定はありません。</li> </ul>
<p>その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 法令、税制、会計基準、株式会社東京証券取引所の定める上場規則、一般社団法人投資信託協会の定める規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</li> <li>➤ 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> </ul>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2022年2月期及び2022年8月期の運用状況及び分配金の予想の修正に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。