

2024年2月14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 宰田 哲男
(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

資産運用会社における運用ガイドラインの一部変更に関するお知らせ

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。）が資産の運用を委託する資産運用会社であるタカラPAG不動産投資顧問株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日開催の投資委員会において、本資産運用会社の社内規程である運用ガイドラインの一部を下記のとおり変更することを決議しましたので、お知らせいたします。

記

1. 変更の理由

運用ガイドラインの変更は、MIRARTH HDグループ（MIRARTHホールディングス株式会社とその子会社及び関連会社をいいます。）によるスポンサーコミットメントの強化や本投資法人の資産規模の拡大等を背景として、「住宅中心の総合型ポートフォリオ」の構築を目指すとともに、総合型の特性を活かした機動的な物件取得を行うことで、着実な資産規模の成長を図ることを目的として行われたものです。

2. 変更の内容についての概要

本投資法人のポートフォリオ構築方針のうち、「用途」につき、下記のとおり変更するとともに、従前定めていた用途別投資比率を変更しました。変更箇所には下線を付しています。また、住宅を中心とするポートフォリオ構築方針に変更したことに伴い、住宅とオフィスの記載順等の変更を併せて行っています。さらに、商業施設への投資比率が一定程度上昇したことから、「商業施設・その他」を「商業施設」及び「その他」に分けて区分する変更も併せて行っています。

記

<変更前>

本投資法人は、オフィス、住宅、ホテル及び商業施設その他の物件で構成される総合型ポートフォリオを構築するものとする。

なお、ポートフォリオ全体に占める各用途別投資比率（取得価格ベース）として、以下の比率を目途に投資を行う。

用途別投資比率	
<u>オフィス</u>	<u>70%以上</u>
<u>住宅</u>	
<u>ホテル</u>	<u>30%以下</u>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産運用会社における資産運用ガイドラインの一部変更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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

商業施設・その他 (注1)	
------------------	--

(注1) 「商業施設・その他」には、商業施設のほか、産業用不動産（物流施設、データセンター、工場及び研究開発施設を含む。）及び駐車場などの用途に供される物件が含まれる。

(注2) 成長戦略に基づき投資基準に合致する物件を取得する場合には、一時的に上記割合を超過又は下回ることがあるものとする。

<変更後>

本投資法人は、住宅を中心としつつ、オフィス、商業施設、ホテル及びその他の物件で構成される総合型ポートフォリオを構築するものとする。

なお、ポートフォリオ全体に占める各用途別投資比率（取得価格ベース）として、以下の比率を目途に投資を行う。

用途別投資比率	
住宅	35%以上かつ最上位比率
オフィス	65%以下、但し各用途の投資比率は住宅を超えないものとする。
商業施設	
ホテル	
その他	

(注1) 成長戦略に基づき投資基準に合致する物件を取得する場合には、一時的に住宅以外の用途の物件への投資比率が住宅への投資比率を上回ることがある。

(注2) 物件への投資にあたっては、別記「投資基準 イ. 投資金額」の定めに従い、ポートフォリオ全体に与える影響を検討し、投資を行うものとする。

なお、「その他」の物件の「用途別投資基準」については、従来の方針を明確化するため、下記のとおり変更いたしました。

記

<変更前>

本投資法人は、産業用不動産、駐車場など本投資法人の安定運用に寄与すると判断される物件にも投資を行うことができるものとする。

産業用不動産については、物流施設、データセンター、工場及び研究開発施設等のうち、テナント与信状況及び代替性等に鑑みて、中長期にわたり安定した収益を見込むことができる物件に投資を行う。

駐車場については、駅前、ビジネス街、繁華街に位置し、オペレーターの信用力及び運用状況に鑑みて、中長期にわたり安定した収益を見込むことができる物件に投資を行う。また、将来的な開発の可能性の有無についても検討する。

<変更後>

本投資法人は、産業用不動産、駐車場及びヘルスケア施設など、投資対象不動産毎に、個別の立地特性による地域性、代替テナント確保の容易性、設備の汎用性等を総合的に考慮した上で、本投資法人の安定運用に寄与すると判断される物件にも投資を行うことができるものとする。

産業用不動産については、物流施設、データセンター、工場及び研究開発施設等のうち、テナント与信状況及び代替性等に鑑みて、中長期にわたり安定した収益を見込むことができる物件に投資を行う。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産運用会社における資産運用ガイドラインの一部変更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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

駐車場については、駅前、ビジネス街、繁華街に位置し、オペレーターの信用力及び運用状況に鑑みて、中長期にわたり安定した収益を見込むことができる物件に投資を行う。また、将来的な開発の可能性の有無についても検討する。

ヘルスケア施設（高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号、その後の改正を含む。）に規定する「サービス付き高齢者向け住宅」並びに老人福祉法（昭和38年法律第133号、その後の改正を含む。）に規定する「有料老人ホーム」及び同法に基づく「認知症高齢者グループホーム」をいう。）を取得する場合には、ヘルスケア施設の事業特性を踏まえ、オペレーターの事業運営能力等について十分確認するとともに、ヘルスケア施設の利用者に配慮する。

なお、本書の日付現在において、ヘルスケア施設に対する投資を具体的に検討しているものではありません。今後、ヘルスケア施設を対象とした投資を行う場合には、あらかじめ、国土交通省の定める「高齢者向け住宅等を対象とするヘルスケアリートの活用に係るガイドライン」等に従い必要な体制整備及び手続を実施するものとします。

3. 変更年月日
2024年2月14日
4. 運用状況の見通し
上記の運用ガイドラインの一部変更による本投資法人の業績への影響はありません。
5. その他
2024年2月14日付で、関東財務局長に上記内容を記載した有価証券届出書を提出しております。

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、本投資法人の資産運用会社における資産運用ガイドラインの一部変更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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。