



タカラレーベン不動産投資法人

証券コード: 3492

資産の譲渡に関する 補足説明資料

2019年7月17日



1. 本投資法人の取組み
2. 資産入替による効果
3. 資産入替による分配金の推移
4. 運用戦略に基づく施策を着実に実施し
投資主価値を向上



1. 本投資法人の取組み

運用戦略の実行

本投資法人は、以下の2点を今後の戦略の主軸として掲げています。

運用戦略に基づき、2019年3月28日付でTA湘南鵜沼海岸を、2019年6月28日付でドーミーイン盛岡を取得しました。更なる投資主価値の向上を目指し、本日、TTS南青山ビルを譲渡することを決定いたしました。

■ 本投資法人の取得戦略(第2期決算説明会資料より抜粋)

1. ポートフォリオの質の向上

- － バランスの取れたポートフォリオへの移行
- － タカラレーベンの物件を中心としたポートフォリオの構築
- － パイプライン供給先の拡充
- － 資産の入替によるポートフォリオの質の向上

2. スポンサー間の役割の明確化

- － タカラレーベンは主として良質な新規開発物件を供給
- － PAGから供給を受ける物件はタカラレーベンの開発していないエリア・規模を中心に厳選

<資産入替の目的>

- ・TA湘南鵜沼海岸及びドーミーイン盛岡の取得によるポートフォリオの質の向上と収益の安定化
ポートフォリオ築年数:-1.8年
ポートフォリオ利回り:+0.1%
- ・賃料増額後の売却を実現し、投資主価値の拡大に寄与

2. 資産入替による効果

賃料増額後、第2期末鑑定評価額を上回る価格での譲渡を実現

譲渡予定価格合計	築年数
5,310百万円	35.1年
鑑定NOI利回り (取得価格ベース)	償却後鑑定NOI利回り (取得価格ベース)
3.9%	3.8%



名称	TTS南青山ビル
譲渡予定日	2019年8月30日 2019年9月2日
所在地	東京都港区
鑑定評価額	4,400百万円

資産入替

ポートフォリオ築年数
-1.8年

ポートフォリオ利回り
+0.1%

ポートフォリオ
収益力の安定化

2期に亘る譲渡益の
還元
4,600円/口(第3期)
3,500円/口(第4期)

スポンサー開発・運営の築浅物件の取得

取得価格合計	平均築年数
3,020百万円	0.6年
平均鑑定NOI利回り (取得価格ベース)	平均償却後鑑定NOI利回り (取得価格ベース)
5.2%	3.3%



名称	ドーミーイン盛岡
取得日	2019年6月28日
所在地	岩手県盛岡市
取得価格	2,520百万円
鑑定評価額	2,550百万円
鑑定NOI利回り	5.1%
償却後鑑定NOI利回り	3.0%
築年数	0.3年



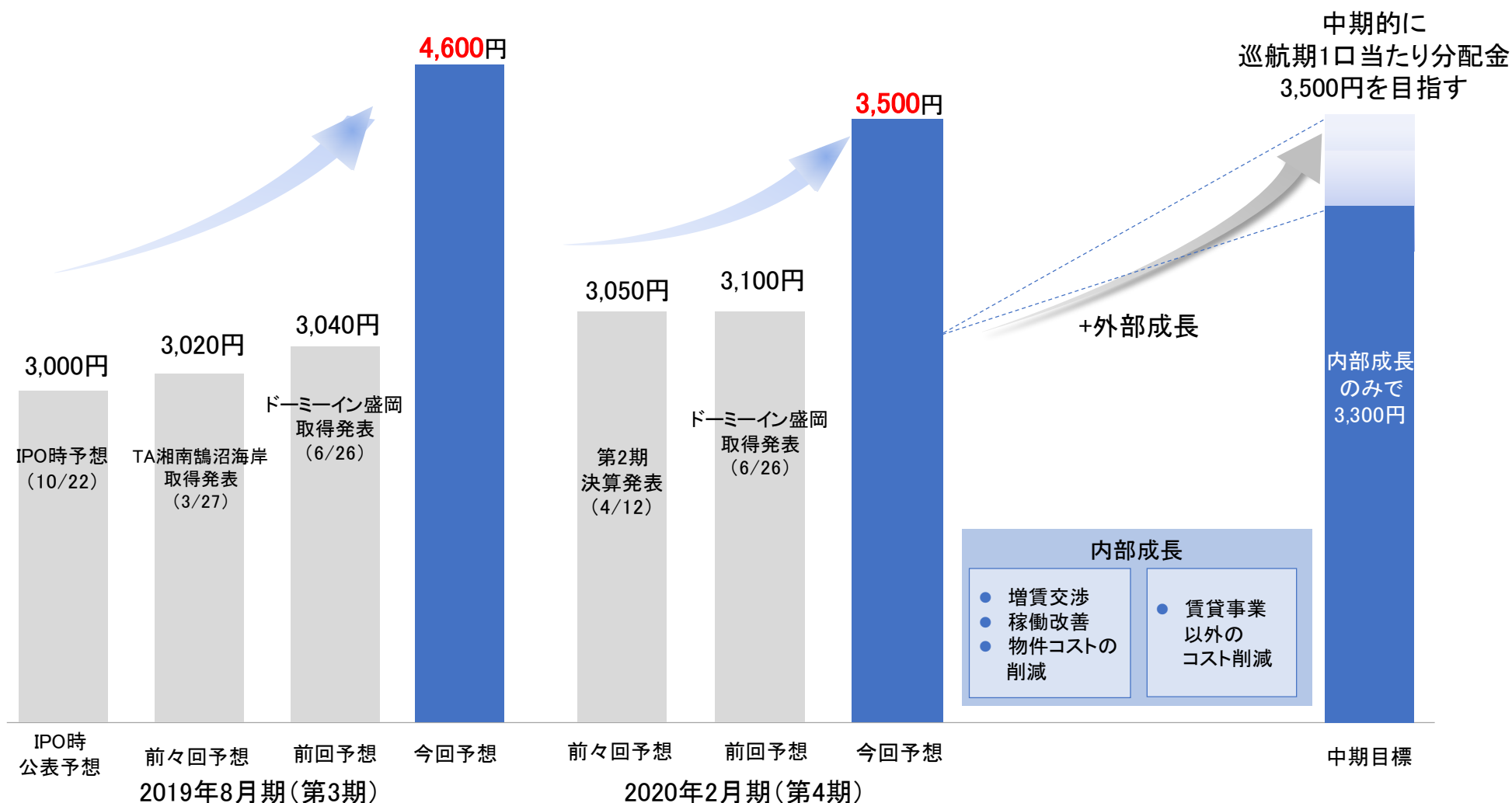
名称	TA湘南鶴沼海岸
取得日	2019年3月28日
所在地	神奈川県藤沢市
取得価格	500百万円
鑑定評価額	573百万円
鑑定NOI利回り	5.5%
償却後鑑定NOI利回り	5.0%
築年数	2.3年

3. 資産入替による分配金の推移

- 資産入替による修正後の1口当たり分配金は2019年8月期(第3期)4,600円、2020年2月期(第4期)3,500円の見込み
- 譲渡益、固都税効果を除いた1口当たり分配金の中期目標は、内部成長のみで3,300円、外部成長と併せて3,500円

■ 分配金の推移(第3期以降)

資産入替による分配金の上昇



4. 運用戦略に基づく施策を着実に実施し投資主価値を向上

上場以降の内部成長に向けた継続的な取り組み実績



ポートフォリオの質の向上を実現する資産入替

物件譲渡(契約締結)

7月17日

●TTS南青山ビルを53億円で譲渡予定



TTS南青山ビル



物件取得

3月28日/6月28日



TA湘南鵜沼海岸



ドーミーイン盛岡

1 新規物件取得

3月28日

●TA湘南鵜沼海岸を5億円で取得



2 追加パイプラインサポート契約締結

4月12日

霞ヶ関キャピタルと戦略的パートナーシップを提携
●アセットクラスの拡大
●開発物件供給先多様化
●外部成長機会の拡大

3 匿名組合出資持分の取得

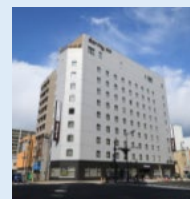
4月24日

匿名組合出資持分(1億円)を取得し、外部成長の機会を拡充
●Almost Blue
●家電住まいる館 YAMADA 松山問屋町店
●家電住まいる館 YAMADA 神戸垂水店(底地)

4 新規物件取得

6月28日

●ドーミーイン盛岡を25億円で取得



5 認証取得

7月12日

●NTビルでDBJ Green Building 認証





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

Mail : info@takara-pag.com

- ・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。