

2019年6月26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 舟本 哲夫
 問合せ先 取締役財務企画部長 春日 哲
 TEL: 03-6435-5264

2019年8月期及び2020年2月期の運用状況の予想及び分配金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は、2019年4月12日付「2019年2月期 決算短信 (REIT)」において公表した2019年8月期及び2020年2月期の運用状況の予想及び分配金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. 運用状況の予想及び分配金予想の修正

(1) 2019年8月期の運用状況の予想及び分配金予想

	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)	1口当たり利益超過分配金(注1)	1口当たり分配金(利益超過分配金は含む)
前回発表予想(A)	2,128 百万円	1,186 百万円	1,044 百万円	1,043 百万円	3,014 円	6 円	3,020 円
今回修正予想(B)	2,155 百万円	1,196 百万円	1,051 百万円	1,050 百万円	3,034 円	6 円	3,040 円
増減額(B-A)	26 百万円	10 百万円	7 百万円	7 百万円	20 円	- 円	20 円
増減率(%)	1.3	0.9	0.7	0.7	0.7	-	0.7

(2) 2020年2月期の運用状況の予想及び分配金予想

	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)	1口当たり利益超過分配金(注1)	1口当たり分配金(利益超過分配金は含む)
前回発表予想(A)	2,130 百万円	1,198 百万円	1,054 百万円	1,053 百万円	3,044 円	6 円	3,050 円
今回修正予想(B)	2,205 百万円	1,230 百万円	1,072 百万円	1,071 百万円	3,094 円	6 円	3,100 円
増減額(B-A)	74 百万円	31 百万円	17 百万円	17 百万円	50 円	- 円	50 円
増減率(%)	3.5	2.6	1.7	1.7	1.6	-	1.6

(参考) 期末発行済投資口の総口数 345,500 口

(注1) 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、税法上の出資減少分配ではありません。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2019年8月期及び2020年2月期の運用状況の予想及び分配金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。

(注2) 上記予想数値は、別紙「2019年8月期及び2020年2月期の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、実際の数値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3) 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。

2. 修正の理由

本件は、本日付「国内不動産の取得に関するお知らせ」において公表した国内不動産（ドリーイン盛岡）（以下「取得予定資産」といいます。）の取得に伴い、公表済みの前提条件に変更が生じた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/>

【別紙】
2019年8月期及び2020年2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"> ➤ 2019年8月期（第3期）（2019年3月1日～2019年8月31日）（184日） ➤ 2020年2月期（第4期）（2019年9月1日～2020年2月29日）（182日） 																														
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 本日現在保有している不動産に係る信託受益権（27物件）及び不動産（1物件）（以下「保有資産」といいます。）に取得予定資産を加えた、合計29物件について、2020年2月期（第4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。 ➤ 実際には取得予定資産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。 																														
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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。取得予定資産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。 ➤ 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。 																														
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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>2019年8月期 (第3期)</th> <th>2020年2月期 (第4期)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸事業費用計</td> <td>802百万円</td> <td>813百万円</td> </tr> <tr> <td>管理委託費</td> <td>199百万円</td> <td>165百万円</td> </tr> <tr> <td>（うち維持管理費）</td> <td>119百万円</td> <td>120百万円</td> </tr> <tr> <td>（うちプロパティ・マネジメント費用）</td> <td>37百万円</td> <td>37百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td>18百万円</td> <td>36百万円</td> </tr> <tr> <td>公租公課</td> <td>165百万円</td> <td>165百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td>253百万円</td> <td>267百万円</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用以外計</td> <td>156百万円</td> <td>174百万円</td> </tr> <tr> <td>運用報酬</td> <td>107百万円</td> <td>109百万円</td> </tr> </tbody> </table> ➤ 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。 ➤ 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。 ➤ 2019年8月期（第3期）及び2020年2月期（第4期）における保有資産の固定資産税については、過年度の固定資産税及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2019年3月28日付で取得したTA湘南鵠沼海岸及び取得予定資産については、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、取得期である2019年8月期（第3期）及び2020年2月期（第4期）においては、費用として計上していません。 ➤ 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 		2019年8月期 (第3期)	2020年2月期 (第4期)	賃貸事業費用計	802百万円	813百万円	管理委託費	199百万円	165百万円	（うち維持管理費）	119百万円	120百万円	（うちプロパティ・マネジメント費用）	37百万円	37百万円	修繕費	18百万円	36百万円	公租公課	165百万円	165百万円	減価償却費	253百万円	267百万円	賃貸事業費用以外計	156百万円	174百万円	運用報酬	107百万円	109百万円
	2019年8月期 (第3期)	2020年2月期 (第4期)																													
賃貸事業費用計	802百万円	813百万円																													
管理委託費	199百万円	165百万円																													
（うち維持管理費）	119百万円	120百万円																													
（うちプロパティ・マネジメント費用）	37百万円	37百万円																													
修繕費	18百万円	36百万円																													
公租公課	165百万円	165百万円																													
減価償却費	253百万円	267百万円																													
賃貸事業費用以外計	156百万円	174百万円																													
運用報酬	107百万円	109百万円																													

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2019年8月期及び2020年2月期の運用状況の予想及び分配金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。

	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。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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、2019 年 8 月期（第 3 期）及び 2020 年 2 月期（第 4 期）にそれぞれ 12 百万円を見込んでいます。 ➤ 支払利息及びその他融資関連費用として 2019 年 8 月期（第 3 期）に 132 百万円、2020 年 2 月期（第 4 期）に 145 百万円を見込んでいます。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 有利子負債の総額は、2019 年 8 月期（第 3 期）末及び 2020 年 2 月期（第 4 期）末にそれぞれ 35,980 百万円を想定しています。 ➤ 2019 年 8 月期（第 3 期）末の LTV は 50.1%程度、2020 年 2 月期（第 4 期）末の LTV は 50.0%程度となる見込みです。 ➤ LTV の算出にあたっては、次の算式を使用しています。 LTV = 期末有利子負債総額 ÷ 期末総資産額 - 予定分配金額 × 100
投資口	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 本日現在の発行済投資口数 345,500 口について 2020 年 2 月期（第 4 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。
1 口当たり分配金 （利益超過分配金は含まない）	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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。 ➤ 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。
1 口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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 2019 年 8 月期（第 3 期）及び 2020 年 2 月期（第 4 期）において、それぞれ 2,073,000 円の計上を見込んでいます。2019 年 8 月期（第 3 期）及び 2020 年 2 月期（第 4 期）において、それぞれ 1 口当たり 6 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。 ➤ 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。 ➤ 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。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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。 ➤ 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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の 2019 年 8 月期及び 2020 年 2 月期の運用状況の予想及び分配金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。