



タカラレーベン不動産投資法人

証券コード:3492

2020年12月21日

資産の譲渡に関する補足説明資料

- 1. 成長戦略の実行 3
- 2. 譲渡予定資産の概要及び譲渡の理由 4
- 3. 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 – 5



宇都宮セントラルビル

■ 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
- 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、宇都宮セントラルビルを譲渡することを決定いたしました。

本譲渡により新たな物件の取得資金を確保し、**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. 譲渡予定資産の概要及び譲渡の理由

オフィス



名称	宇都宮セントラルビル
所在地	栃木県宇都宮市
譲渡予定価格(注1)	803百万円
帳簿価格(注2)	778百万円
譲渡予定価格と帳簿価格の差額(注3)	25百万円
売買契約締結予定日	2020年12月23日
譲渡予定日	2020年12月23日

本譲渡の理由

譲渡予定資産である宇都宮セントラルビルは、取得以降、コスト削減等の内部成長を図るとともに、90%超の稼働率を維持してまいりましたが、築年数経過による修繕費及び資本的支出の発生頻度、今後の内部成長余力を勘案し、譲渡先から上記譲渡予定価格での購入の申出があったことを踏まえ、譲渡予定資産を中長期的に運用することと譲渡することとを比較検討した結果、売却により得た資金を新たな物件に再投資することが本投資法人のポートフォリオの安定性の向上及び本投資法人の投資主価値の最大化に資すると判断しました。

なお、本譲渡に伴う売却代金については、**将来の物件の取得資金に充当する予定**です。

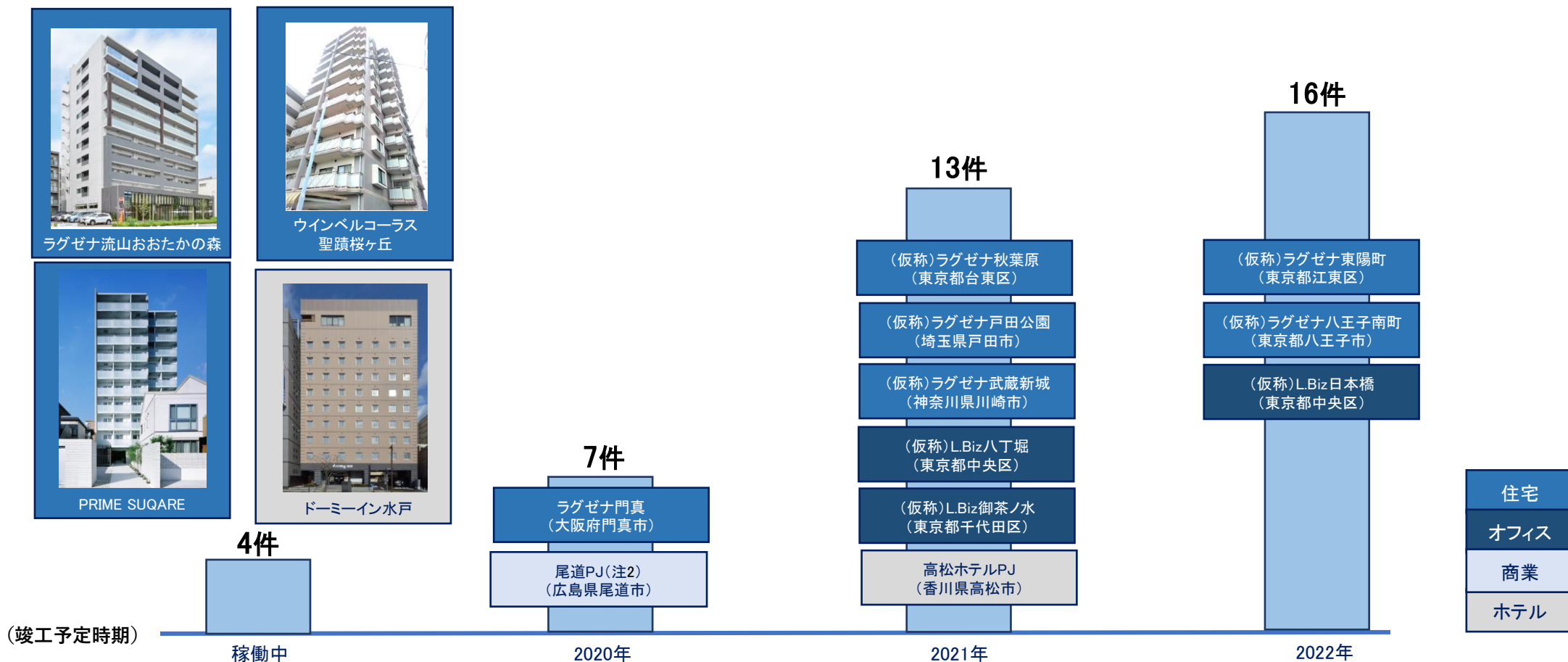
(注1)「譲渡予定価格」は、譲渡予定資産の信託受益権売買契約に記載の売買代金額（消費税及び地方消費税並びに譲渡に要する諸費用を含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2)「帳簿価格」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) 譲渡予定価格と帳簿価格見込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。

3. 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 -

■ 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は底地2区画で構成されているため、パイプラインの件数を2件として計算しています。

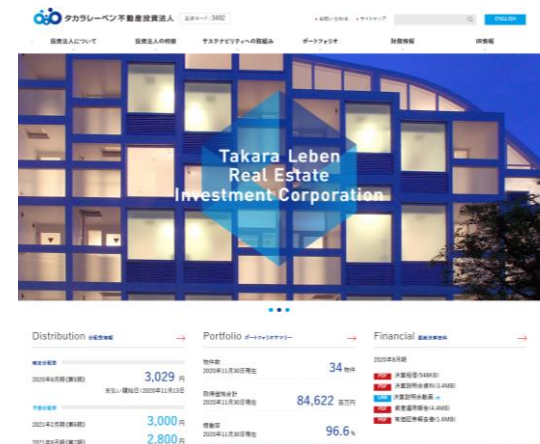
■ セカンダリーマーケットからの取得

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。