



タカラレーベン不動産投資法人

証券コード: 3492

# 国内不動産の取得に 関する補足説明資料

2019年6月26日



Takara Leben Real Estate  
Investment Corporation

1. 本投資法人の取組み
2. 取得による効果
3. 予想分配金の上方修正
4. パイプライン準備状況



ドミーイン盛岡

## 取得戦略の実行

本投資法人は、取得戦略に基づき、2019年3月28日付でタカラレーベンより『TA湘南鵜沼海岸』を取得し、さらに本日、タカラレーベンより『**ドーミーイン盛岡**』を取得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

#### <ドーミーイン盛岡 取得の目的>

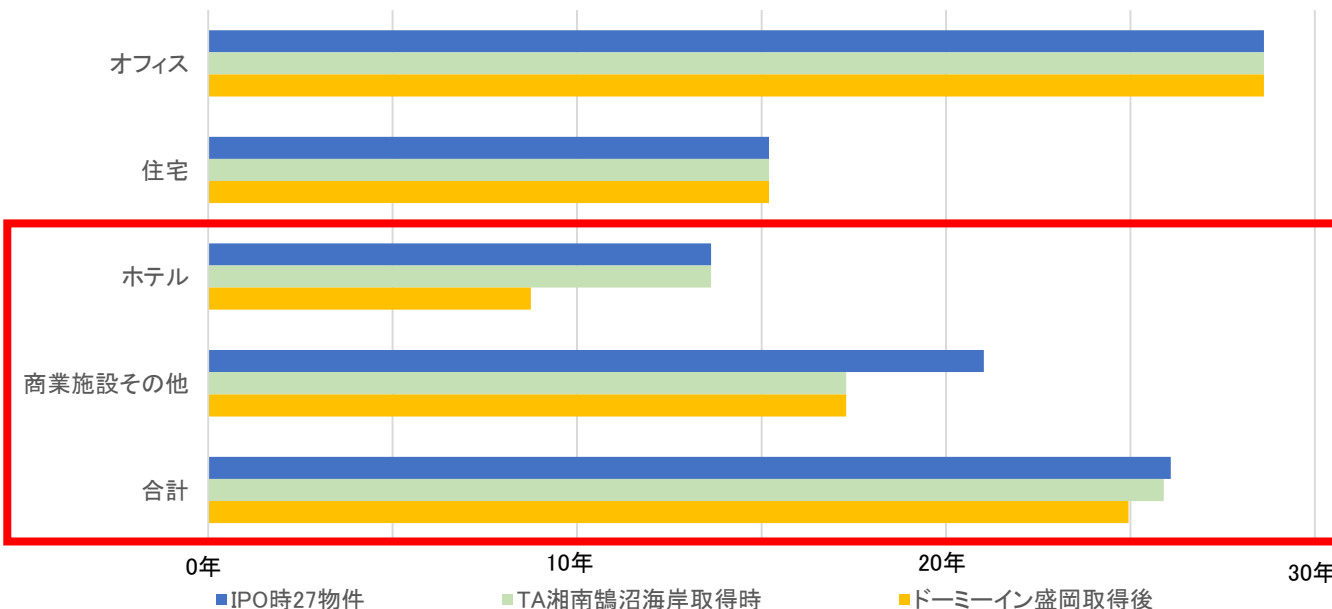
- ・タカラレーベンの開発物件
- ・スポンサーである共立メンテナンスがホテルオペレーター  
→安定した収益を確保
- ・2019年3月竣工の築浅物件  
→ポートフォリオの若返りによるポートフォリオの質の向上



## 2. 取得による効果

### ■ ポートフォリオデータ

#### ➤ 築年数の改善



#### IPO時築年数との比較

##### ホテル

13.6⇒**8.7**年

##### 商業施設

21.0⇒**17.3**年

##### 合計

26.1⇒**24.9**年

※ 築年数は2019年5月31日を基準日として算定しています。

#### ➤ ポートフォリオNOI利回りの上昇

IPO時

4.8%

ドーミーイン盛岡

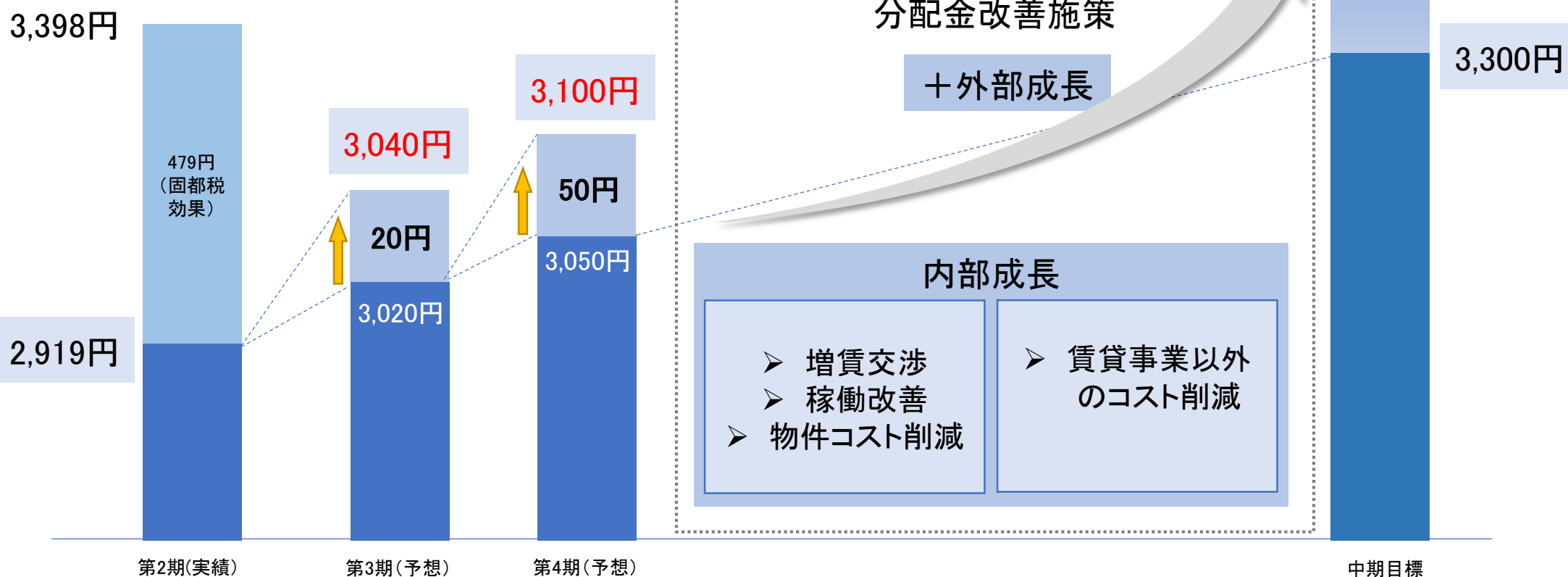
5.4%

ドーミーイン盛岡取得後

**4.9%**

### 3. 予想分配金の上方修正

	第3期(2019年8月期)			第4期(2020年2月期)		
	当初予想	ドーマーイン盛岡取得後	差異	当初予想	ドーマーイン盛岡取得後	差異
営業収益(百万円)	2,128	2,155	+26	2,130	2,205	+74
当期純利益(百万円)	1,043	1,050	+7	1,053	1,071	+17
1口当たり分配金 (含む利益超過分配)(円)	3,020	3,040	+20	3,050	3,100	+50



## 4. パイプライン準備状況(2019年6月26日現在)

スポンサーのパイプラインを活かして、今後もポートフォリオの質の向上を目指します

### ■ ポートフォリオの質の向上のコンセプト

- － 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

### タカラレーベン開発中のパイプライン(2019年6月26日現在)

用途	物件名	所在地	地域区分	竣工予定	戸・室・区画数
オフィス	(仮称)L.Biz水道橋	東京都千代田区	東京経済圏	2020年1月	9区画
住宅	ラグゼナ平和台	東京都練馬区	東京経済圏	竣工済み	109戸+店舗
	ラグゼナ勝どき	東京都中央区	東京経済圏	2019年6月	26戸
	ラグゼナ流山おおたかの森	千葉県流山市	東京経済圏	2019年8月	80戸+店舗
	(仮称)ラグゼナ門前仲町	東京都江東区	東京経済圏	2020年7月	85戸+店舗
	(仮称)ラグゼナ東神奈川	神奈川県横浜市	東京経済圏	2020年9月	90戸
	(仮称)ラグゼナ板橋	東京都板橋区	東京経済圏	2020年8月	36戸
	(仮称)ラグゼナ門真	大阪府門真市	大阪経済圏	2020年12月	154戸
ホテル	ドゥミーイン盛岡(今回購入)	岩手県盛岡市	地方中核都市等	今回取得	169室
	アリエッタホテル名古屋(新規ラインアップ)	愛知県名古屋市	名古屋経済圏	竣工済み	139室
	水戸南町ホテルPJ	茨城県水戸市	地方中核都市等	2019年10月	264室
	京都五条堀川ホテルPJ	京都府京都市	大阪経済圏	2019年12月	118室
	西梅田PJ	大阪府大阪市	大阪経済圏	2020年8月	70室
商業・その他	尾道PJ	広島県尾道市	地方中核都市等	2020年秋	-
	御器所PJ	愛知県名古屋市	名古屋経済圏	2023年10月	1区画