

2019年3月27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

国内不動産の取得に関するお知らせ

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、下記の物件（以下「取得予定資産」といいます。）の取得を行うことについて決定しましたので、お知らせいたします。

なお、かかる取得予定資産の取得先である株式会社タカラレーベンは、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）上の利害関係人等に該当し、本資産運用会社の社内規程である利害関係者取引規程に定める利害関係者に該当することから、本資産運用会社は、取得先との間で資産取得の取引を行うにあたり、利害関係者取引規程に定める意思決定手続を経ています。

記

1. 取得の概要

分類	物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得予定価格 (百万円) (注2)
商業施設 ・その他	C-03	TA 湘南鵠沼海岸	神奈川県藤沢市	500
合計			—	500

(注1)「物件番号」は、オフィスについては0、住宅についてはR、ホテルについてはH、は商業施設・その他についてはCと分類し番号を付しています。以下同じです。

(注2)「取得予定価格」は、取得予定資産の不動産売買契約（以下「本件売買契約」といいます。）に記載の取得予定資産の売買代金額（消費税及び地方消費税並びに取得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。以下同じです。

- | | |
|---------------|------------------------|
| (1) 売買契約締結予定日 | 2019年3月28日 |
| (2) 取得予定日 | 2019年3月28日 |
| (3) 取得先 | 後記「4. 取得先の概要」をご参照ください。 |
| (4) 取得資金 | 手元資金 |
| (5) 決済方法 | 引渡時に全額支払 |

2. 取得の理由

取得予定資産は スポンサーであるタカラレーベングループの開発物件であり、最寄駅から徒歩1分という希少性の高い立地である点、安定的なテナント構成である地域密着型商業施設である点を踏まえ、本投資法人の投資方針に適合する資産であり、ポートフォリオの質の向上に資すると考えられることから、取得を決定いたしました。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。

3. 取得予定資産の内容

取得予定資産の個別物件の概要は、以下のとおりです。

なお、表中の各欄における記載事項に関する説明は、以下のとおりです。

(1) 「特定資産の概要」欄の記載について

- ・「用途」は、取得予定資産について、本投資法人の投資方針において定められる用途の分類に応じて記載しています。
- ・「取得予定年月日」は、取得予定資産の取得予定日を記載しています。
- ・「建物状況評価の概要」は、本投資法人からの委託に基づき、調査業者が、物件の建物に関する建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。その後の改正を含みます。）等の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査等の建物状況評価を実施し、作成したエンジニアリング・レポートの概要を記載しています。当該エンジニアリング・レポートの内容は、一定の時点におけるエンジニアリング・レポート作成者の判断と意見に過ぎず、その内容の妥当性及び正確性等を保証するものではありません。また、修繕費を算出する上で、物価の変動並びに消費税及び地方消費税は考慮されていません。
- ・土地の「所在地」は、住居表示を記載しています。
- ・土地の「敷地面積」は、登記簿上の記載に基づいて記載しており、土地を共有する場合にも、建物の敷地全体に係る面積を記載しています。かかる面積は、現況とは一致しない場合があります。
- ・土地の「用途地域」は、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号。その後の改正を含みます。）に従って定められた種類を記載しています。
- ・土地の「建ぺい率／容積率」は、用途地域等に応じて都市計画で定められる建ぺい率の上限値（指定建ぺい率）及び容積率の上限値（指定容積率）（複数ある場合にはそのいずれも）を記載しています。指定建ぺい率は、防火地域内の耐火建築物であることその他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、また、指定容積率は、敷地に接続する道路の幅員その他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、いずれも実際に適用される建ぺい率及び容積率とは異なる場合があります。
- ・土地及び建物の「所有形態」は、各物件に関して本投資法人が保有する予定の権利の種類を記載しています。
- ・建物の「構造・階数」及び「建築時期」は、特段の記載がない限り、登記簿上の表示に基づいて記載しています。
- ・建物の「延床面積」及び「種類」は、登記簿上の記載に基づいて記載しており、現況とは一致しない場合があります。
- ・「担保設定の有無」は、本投資法人が取得予定資産を取得した後に負担する担保がある場合に、その概要を記載しています。
- ・「PM 会社」は、物件においてプロパティ・マネジメント業務委託契約を締結している会社を記載しています。
- ・「特記事項」は、本日現在において不動産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、物件の評価額、収益性及び処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

(2) 「賃貸借の概要」欄の記載について

- ・「総賃貸面積」は、2019年2月28日現在において有効な取得予定資産に係る賃貸借契約書に表示されている賃貸面積を、小数第3位を切り捨てて記載しています。
- ・「賃貸可能面積」は、物件の建物につき賃貸が可能な面積であり、賃貸借契約書又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積を、それぞれ記載しています。なお、賃貸可能面積が登記上の延床面積の合計を上回る場合があります。また、小数第3位を切り捨てて記載しています。
- ・「総賃料収入」は、2019年2月28日現在において有効な取得予定資産に係る賃貸借契約書に表示された年間賃料又は月間賃料（貸室部分の賃料及び共益費（もしあれば）を含み、駐車場、倉庫等付帯部分の賃料は含みません。）を12倍することにより年換算して算出した金額（なお、かかる算出においては、契約上規定される固定賃料に基づいて算出しています。）を記載しています。また、同日時点のフリーレント又はレントホリデー（契約開始時又は契約期間中に一定期間賃料を無料とし又は賃料を減額する期間を設けることをいいます。）は考慮せず、賃貸借契約書に記載された年

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。

間賃料又は月額賃料の額を基準として算出しています。

- ・「敷金・保証金」は、2019年2月28日現在において有効な取得予定資産に係る賃貸借契約（同日現在で入居済みのものに限ります。）に基づき必要とされる敷金・保証金の合計額を記載しています。
- ・「稼働率の推移」は、賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合について、小数第2位を四捨五入して記載しています。稼働開始時から2019年2月28日現在までの間の各年2月末時点の数値を記載しています。
- ・「主要テナント」は、物件における主要なテナントを記載しています。
- ・「テナント数」は、2019年2月28日において取得予定資産の賃借人であるテナントの合計数を記載しています。

物件番号		TA湘南鵠沼海岸				
C-03						
特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産		調査業者	大和不動産鑑定株式会社	
用途		商業施設				
取得予定年月日		2019年3月28日		調査年月日	2019年3月13日	
取得予定価格		500百万円				
不動産鑑定評価の概要	鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社		建物状況評価の概要	緊急修繕費	—
	価格時点	2019年2月28日			短期修繕費	—
	鑑定評価額	573百万円			長期修繕費(年平均額)	448千円
土地	所在地(住居表示)	神奈川県藤沢市鵠沼海岸2-3-13		建物	構造・階数	鉄骨造陸屋根2階建
	敷地面積	459.33m ²			建築時期	2017年2月
	用途地域	近隣商業地域			延床面積	694.84m ²
	建ぺい率/容積率	80%/200%			種類	店舗
	所有形態	所有権			所有形態	所有権
担保設定の有無	無し		PM会社	株式会社タカラプロパティ		
特記事項： 該当事項はありません。						
賃貸借の概要						
総賃貸面積		626.92m ²		賃貸可能面積		626.92m ²
主要テナント		株式会社クリエイトエス・ディー		テナント数		3
総賃料収入		31百万円		敷金・保証金		15百万円
稼働率の推移(注)	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	
	—	—	100%	100%	100%	

(注) 賃貸開始が2017年3月であるため、2017年3月末日時点の稼働率を記載しています。

4. 取得先の概要

(1) 名称	株式会社タカラレーベン
(2) 所在地	東京都千代田区丸の内一丁目8番2号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 島田和一
(4) 事業内容	自社ブランドマンション「レーベン」・「ネベル」シリーズ及び、一戸建新築分譲住宅の企画・開発・並びに販売、発電事業
(5) 資本金	4,819百万円 (2018年12月末日時点)
(6) 設立年月日	1972年9月21日
(7) 純資産	42,298百万円 (2018年12月末日時点)
(8) 総資産	185,804百万円 (2018年12月末日時点)
(9) 大株主及び持株比率	村山義男 (23.66%)、日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口) (2.95%)、ジェーピーモルガンチェース ゴールドマン サツクス トラスト ジャスデツク レンディング アカウント (常任代理人 株式会社三菱UFJ銀行) (2.29%) (2018年9月末日時点)
(10) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	当該会社は本日現在において、本投資法人の発行済投資口数の5.4%の投資口を保有しています。また、当該会社は、本資産運用会社の親会社 (出資割合60%) であり、投信法に定める利害関係人に該当します。
人的関係	本投資法人と当該会社の間には、記載すべき人的関係はありません。
取引関係	当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社に対して出資をしています。また、本資産運用会社との間でスポンサー・サポート契約を、本投資法人及び本資産運用会社との間で商標の使用等に関する覚書を締結しています。なお、本投資法人は、取得先から、L.Biz仙台、ドリー浮間舟渡、ドリーイン松山及びコープさっぽろ春光店を2018年7月30日付で取得しています。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人の関連当事者に該当します。また、上記のとおり、投信法に定める本資産運用会社の利害関係人に該当します。

5. 利害関係人等との取引

取得先である株式会社タカラレーベンは、本資産運用会社の親会社であり、投信法第 201 条及び投信法施行令第 123 条に規定する利害関係人等並びに本資産運用会社の社内規程である利害関係者取引規程に定める利害関係者に該当するため、本件売買契約を締結するに当たり、本資産運用会社は利害関係者取引規程に定めるところに従い、必要な審議及び決議等の手続を経ています。

6. 物件取得者等の状況

特別な利害関係にある者からの物件取得は以下のとおりです。以下の表においては、①会社名、②特別な利害関係にある者との関係、③取得経緯・理由等を記載しています。

物件名 (所在地)	前所有者	前々所有者	前々々所有者
※	①、②、③ 取得価格 取得時期	①、②、③ 取得価格 取得時期	—
TA 湘南鵠沼海岸 (神奈川県藤沢市 鵠沼海岸 2-3-13)	① 株式会社タカラレーベン ② 本資産運用会社の親会社 ③ 物件の競争力を評価し取得及び開発 — 2015年3月(注)	特別な利害関係にある者以外 — —	—

(注) 本物件土地の一部 (3.07㎡) については、遵法性の治療のため前所有者が2019年1月に取得しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。

7. 媒介の概要

該当事項はありません。

8. 今後の見通し

取得予定資産の取得による2019年8月期（2019年3月1日～2019年8月31日）の運用状況の見通しについては、2019年3月27日付「2019年8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」をご参照ください。

9. 鑑定評価書の概要

C-03 TA湘南鵠沼海岸

鑑定評価書の概要		
物件名称	TA湘南鵠沼海岸	
鑑定評価額	573,000,000円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2019年2月28日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	573,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格に乖離があったが、将来の純収益の変動を用いるDCF法による収益価格がより説得力が高いと判断しつつ、両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による収益価格	581,000	
(1) 運営収益	34,821	貸室につき、現行契約の賃料水準、同一需要圏内における類似不動産の新規賃料の水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案の上、対象不動産の標準化した想定賃料・共益費賃料を計上。水道光熱費収入、その他収入については過年度実績額に基づき検証を行い計上
① 可能総収益	34,821	
② 空室等損失等	—	
(2) 運営費用	7,286	
a. 維持管理費	1,274	類似不動産の維持管理費及び契約額を参考に査定し、計上
b. 水道光熱費	3,185	過年度実績額に基づき、類似不動産の水道光熱費の水準による検証を行い、計上
c. 修繕費	147	類似不動産の修繕費を参考に、建物再調達価格の0.12%相当額を計上。また、テナント入替費用は、テナントの原状回復義務を考慮の上計上しない
d. PMフィー	854	類似不動産の料率等に基づき、計上
e. テナント募集費用等	—	テナント入替えないことを前提とするため非計上
f. 公租公課	1,680	公租公課関係資料に基づき計上。
g. 損害保険料	29	損害保険料の実績額について、類似不動産の損害保険料の水準による検証を行い、計上
h. その他費用	113	過年度実績額を参考に、維持管理費、その他雑費の予備費等のその他物件運営費用を計上
(3) 運営純収益	27,534	
(4) 一時金の運用益	155	一時金運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案の上運用利回りを1.0%と査定
(5) 資本的支出	360	類似不動産の更新費を参考に、建物再調達価格の0.28%相当額にCMフィーを考慮のうえ、計上
純収益	27,330	
還元利回り	4.7%	最もリスクが低い地域に位置する類似用途の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件及び建物グレード、築年数、設備水準等の建物条件並びに現行賃料の市場賃料に対する水準、権利関係、契約条件等のその他の条件によるスプレッドを加減し、さらに同一需給

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。

			圏におけるJ-REIT物件等の鑑定評価における還元利回り等を参考に査定
	DCF法による収益価格	569,000	
	割引率	4.5%	類似不動産の評価事例及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法を併用の上、投資家に対するヒアリング等も参考にして査定
	最終還元利回り	4.9%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定
	積算価格	542,000	
	土地比率	76.0%	
	建物比率	24.0%	
	その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項なし	

以上

* 本投資法人のホームページアドレス：<https://takara-reit.co.jp>

<添付資料>

参考資料 1 取得予定資産取得後のポートフォリオ一覧

参考資料 2 ポートフォリオの周辺地図・外観写真

参考資料 3 建物状況評価報告書及び地震リスク評価報告書の概要

参考資料1 取得予定資産取得後のポートフォリオ一覧

分類	物件番号	物件名称	所在地	取得（予定） 価格 （百万円） （注1）	投資比率 （%） （注2）	鑑定評価額 （百万円） （注3）
オフィス	0-01	NTビル	東京都品川区	12,350	19.0	13,000
	0-02	東池袋セントラル プレイス	東京都豊島区	9,780	15.1	10,000
	0-03	名古屋センター プラザビル	愛知県名古屋市	4,870	7.5	4,880
	0-04	TTS南青山ビル	東京都港区	4,090	6.3	4,290
	0-05	大宮NSDビル	埼玉県さいたま市	3,493	5.4	3,610
	0-06	サムティ新大阪 センタービル	大阪府大阪市	3,450	5.3	3,620
	0-07	博多祇園ビル	福岡県福岡市	2,500	3.9	2,600
	0-08	中央博労町ビル	大阪府大阪市	1,485	2.3	1,900
	0-09	L.Biz神保町	東京都千代田区	1,006	1.6	1,140
	0-10	心齋橋ビル	大阪府大阪市	772	1.2	805
	0-11	L.Biz仙台	宮城県仙台市	1,680	2.6	1,740
	0-12	仙台日興ビル	宮城県仙台市	1,740	2.7	1,790
	0-13	盛岡駅前通ビル	岩手県盛岡市	1,480	2.3	1,680
	0-14	長野セントラルビル	長野県長野市	898	1.4	1,120
	0-15	EME郡山ビル	福島県郡山市	900	1.4	1,030
	0-16	宇都宮セントラル ビル	栃木県宇都宮市	771	1.2	987
	0-17	山形駅前通ビル	山形県山形市	600	0.9	814
	小計		—	51,866	80.0	55,006
住宅	R-01	アマーレ東海通	愛知県名古屋市	1,100	1.7	1,220
	R-02	ドーミー浮間舟渡	東京都板橋区	1,080	1.7	1,110
	R-03	ベネフィス博多南 グランスイート	福岡県福岡市	1,032	1.6	1,080
	R-04	ラグゼナ東高円寺	東京都杉並区	1,060	1.6	1,070
	R-05	アルファスペース 都立大	東京都目黒区	589	0.9	605
	R-06	ジェイシティ八丁堀	広島県広島市	1,200	1.8	1,340
	小計		—	6,061	9.3	6,425
ホテル	H-01	ドーミーイン松山	愛媛県松山市	2,427	3.7	2,500
	H-02	ホテルサンシャイン 宇都宮	栃木県宇都宮市	2,000	3.1	2,100
	小計		—	4,427	6.8	4,600
・商業 その他	C-01	ブリオ大名Ⅱ	福岡県福岡市	980	1.5	1,090
	C-02	コープさっぽろ 春光店	北海道旭川市	1,036	1.6	1,100
	C-03	TA湘南鶴沼海岸	神奈川県藤沢市	500	0.8	573
	小計		—	2,516	3.9	2,763
	合計		—	64,870	100.0	68,794

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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1) 「取得（予定）価格」は、各資産につき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取得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。したがって、各資産の取得（予定）価格の合計額が「合計」欄及び「小計」欄に記載の金額と一致しない場合があります。
- (注2) 「投資比率」は、取得（予定）価格の合計額に対する各資産の取得（予定）価格の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各資産の投資比率の割合の合計が「合計」欄及び「小計」欄に記載の比率と一致しない場合があります。
- (注3) 「鑑定評価額」は、取得予定資産を除く各資産については、2018年8月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額を、取得予定資産については、2019年2月28日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。

参考資料2 ポートフォリオの周辺地図・外観写真
C-03 TA湘南鵠沼海岸



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。

参考資料3 建物状況評価報告書及び地震リスク評価報告書の概要

物件 番号	物件名称	建物状況評価報告書					地震リスク 評価報告書 (注1)
		調査業者	調査 年月	緊急 修繕費 (千円) (注2)	短期 修繕費 (千円) (注2)	長期修繕費 (年平均額) (千円) (注3)	PML値 (予想最大 損失率) (%)
C-03	TA湘南鵠沼海岸	大和不動産鑑定株式会社	2019年 3月	—	—	448	14.5

(注1) 地震予想損失率PML値の数値は、資産の取得に際して作成された東京海上日動リスクコンサルティング株式会社による地震リスク評価報告書に基づいて記載しています。なお、地震リスク評価報告書の内容は、一定時点における地震リスク評価報告書作成者の判断と意見に過ぎず、その内容の妥当性及び正確性等を保証するものではありません。

(注2) 「緊急修繕費」及び「短期修繕費」は、緊急に必要とされる費用及び概ね1年以内に必要とされる修繕更新費用として建物状況評価報告書に記載された費用の合計を、それぞれ記載しています。

(注3) 「長期修繕費」は、建物状況評価報告書に基づき、今後12年間に予測される1年あたりの修繕更新費用（緊急修繕費及び短期修繕費を除きます。）を記載しています。