

2019年10月25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。

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)	媒介の有無
オフィス	0-18	赤坂川瀬ビル	東京都港区	690	無し
合計			—	690	—

(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、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。以下同じです。

- | | |
|-------------|------------------------|
| (1) 売買契約締結日 | 2019年10月25日 |
| (2) 取得予定日 | 2019年10月31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、本投資法人の投資対象資産に適合する資産です。本物件は、東京都港区に所在し、東京メトロ南北線・銀座線「溜池山王」駅徒歩約5分と利便性の高い立地に位置しています。1階部分は繁華性の高い道路に面し、テナントニーズの見込める店舗区画であり、2階以上は、小規模テナントのみならず、大手企業の分室ニーズ等も見込める都市型オフィスビルです。本物件は、本投資法人が掲げるバランスのとれたポートフォリオの構築にアセットタイプの観点において寄与し、また投資方針に定めるコアエリアの中でも希少性が高い物件であることから取得を決定しました。

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

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。

- ・「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。）第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・土地の「建ぺい率／容積率」は、建築基準法に基づき、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について負担する担保がある場合、又は取得した後に負担することが予定されている担保がある場合に、その概要を記載しています。
- ・「サブPM会社」は、本投資法人による取得予定資産の取得後、サブ・プロパティ・マネジメント業務委託契約を締結する予定の会社を記載しています。なお、本投資法人による取得後に、株式会社レーベントラストとプロパティ・マネジメント業務委託契約を締結する予定です。
- ・「ML会社」は、本投資法人による取得予定資産の取得後、マスターリース契約を締結する予定の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9月30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、取得予定資産につき本投資法人が所有する予定である部分における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。
- ・「主要テナント」は、物件における主要なテナント（物件の総賃貸面積に対する上位テナントをいいます。）を記載しています。
- ・「テナント数」は、2019年9月30日現在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。
- ・「総賃料収入」は、2019年9月30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9月30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)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9月30日現在までの間の各年9月末時点の数値を記載しています。

物件番号		赤坂川瀬ビル			
0-18					
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産		調査業者	
用途		オフィス		大和不動産鑑定株式会社	
取得予定年月日		2019年10月31日		調査年月日	
取得予定価格		690百万円		緊急修繕費	
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		短期修繕費	
	価格時点	2019年9月30日		長期修繕費(年平均額)	
	鑑定評価額	724百万円		2,821千円	
土地	所在地(住居表示)	東京都港区赤坂二丁目20番6号		建物状況評価の概要	
	敷地面積	191.14㎡		構造・階数	
	用途地域	商業地域		建築時期	
	建ぺい率/容積率	80%/400%		延床面積	
	所有形態	所有権		種類	
担保設定の有無		無し		サブPM会社	
				ML会社	
				リージェント・コレクション株式会社	
				株式会社レーベントラスト	
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		511.61㎡		賃貸可能面積	
				511.61㎡	
主要テナント		株式会社エアーステムソリューション		テナント数	
				8	
総賃料収入		34百万円		敷金・保証金	
				21百万円	
稼働率の推移(注2)	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年
	—	—	100.0%	76.9%	100.0%

(注1) 1棟全体に係る区分所有権を取得予定です。

(注2) 2016年以前の本物件の情報を保有していないため、2016年以前の稼働率は記載していません。

4. 取得先の概要

(1) 名称	株式会社ベストランド
(2) 所在地	東京都港区六本木一丁目6番1号 泉ガーデンタワー
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役 村井慎一郎
(4) 事業内容	中古住宅・収益不動産の買取再販、収益不動産の売買、賃貸及び管理、不動産仲介
(5) 資本金	300百万円 (2018年10月末日時点)
(6) 設立年月日	2010年11月19日
(7) 純資産	非開示 (注)
(8) 総資産	非開示 (注)
(9) 大株主及び持株比率	非開示 (注)
(10) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	本投資法人と当該会社の間には、記載すべき資本関係はありません。
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	本投資法人と当該会社の間には、記載すべき取引関係はありません。
関連当事者への 該当状況	当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

(注) 取得先からの承諾が得られていないため、非開示としています。

5. 今後の見通し

取得予定資産の取得による2020年2月期(2019年9月1日～2020年2月29日)及び2020年8月期(2020年3月1日～2020年8月31日)の運用状況の見通しについては、2019年10月25日付「2020年2月期及び2020年8月期の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

6. 鑑定評価書の概要

0-18 赤坂川瀬ビル

鑑定評価書の概要		
物件名称	赤坂川瀬ビル	
鑑定評価額	724,000,000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9月30日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	724,000	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	750,000	
(1) 運営収益	38,465	貸室及び駐車場につき、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。水道光熱費及び、看板等収入については過年度実績額や現行の収入等に基づき計上
① 可能総収益	40,058	
② 空室等損失等	1,592	
(2) 運営費用	8,900	
a. 維持管理費	2,220	建物管理業務の内容は概ね標準的であると判断し、契約額に基づき、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行った上、計上
b. 水道光熱費	1,578	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	855	類似不動産の修繕費の水準による検証からエンジニアリング・レポートの年平均修繕費を妥当と判断し、計上
d. PMフィー	720	現行契約額を妥当と判断し、計上
e. テナント募集費用等	274	貸室及び駐車場について、想定入替率を適用した場合の入替部分に、類似不動産の水準に基づき査定したテナント募集費用等を空室率を考慮の上、計上
f. 公租公課	2,822	公租公課関係資料に基づき計上
g. 損害保険料	39	損害保険料の見積額について、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	389	過年度実績額を参考に、管理雑費等のその他物件運営費用を計上
(3) 運営純収益	29,564	
(4) 一時金の運用益	227	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	2,050	類似不動産の更新費の水準による検証からエンジニアリング・レポートの年平均更新費を妥当と判断し、CMフィーを考慮のうえ計上
純収益	27,741	
還元利回り	3.7%	最もリスクが低い地域に位置する類似用途の利回り

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。

			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	713,000	
	割引率	3.5%	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	3.9%	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	691,000	
	土地比率	94.2%	
	建物比率	5.8%	
	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 取得予定資産の周辺地図・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	14.3	13,300
	0-02	東池袋セントラル プレイス	東京都豊島区	9,780	11.3	10,400
	0-03	名古屋センター プラザビル	愛知県名古屋市	4,870	5.6	4,910
	0-05	大宮NSDビル	埼玉県さいたま市	3,493	4.0	3,840
	0-06	サムティ新大阪 センタービル	大阪府大阪市	3,450	4.0	3,620
	0-07	博多祇園ビル	福岡県福岡市	2,500	2.9	2,620
	0-08	中央博労町ビル	大阪府大阪市	1,485	1.7	1,900
	0-09	L. Biz神保町	東京都千代田区	1,006	1.2	1,140
	0-10	心斎橋ビル	大阪府大阪市	772	0.9	805
	0-11	L. Biz仙台	宮城県仙台市	1,680	1.9	1,770
	0-12	仙台日興ビル	宮城県仙台市	1,740	2.0	1,790
	0-13	盛岡駅前通ビル	岩手県盛岡市	1,480	1.7	1,680
	0-14	長野セントラルビル	長野県長野市	898	1.0	1,060
	0-15	EME郡山ビル	福島県郡山市	900	1.0	1,030
	0-16	宇都宮セントラル ビル	栃木県宇都宮市	771	0.9	988
	0-17	山形駅前通ビル	山形県山形市	600	0.7	748
	0-18	赤坂川瀬ビル	東京都港区	690	0.8	724
		小計		—	48,466	56.1
住宅	R-01	アマーレ東海通	愛知県名古屋市	1,100	1.3	1,240
	R-02	ドリーミー浮間舟渡	東京都板橋区	1,080	1.3	1,120
	R-03	ベネフィス博多南 グランスウィート	福岡県福岡市	1,032	1.2	1,100
	R-04	ラグゼナ東高円寺	東京都杉並区	1,060	1.2	1,080
	R-05	アルファスペース 都立大	東京都目黒区	589	0.7	608
	R-06	ジェイシティ八丁堀	広島県広島市	1,200	1.4	1,330
	R-07	ラグゼナ平和台	東京都練馬区	3,910	4.5	4,330
	R-08	ラグゼナ勝どき	東京都中央区	1,120	1.3	1,220
		小計		—	11,091	12.8

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。

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）
ホテル	H-01	ドーマーイン松山	愛媛県松山市	2,427	2.8	2,550
	H-02	ホテルサンシャイン宇都宮	栃木県宇都宮市	2,000	2.3	2,100
	H-03	ドーマーイン盛岡	岩手県盛岡市	2,520	2.9	2,550
	H-04	アリエッタホテル名古屋	愛知県名古屋市	2,500	2.9	2,660
	小計		—	9,447	10.9	9,860
商業施設・その他	C-01	ブリオ大名Ⅱ	福岡県福岡市	980	1.1	1,090
	C-02	コープさっぽろ春光店	北海道旭川市	1,036	1.2	1,100
	C-03	TA湘南鶴沼海岸	神奈川県藤沢市	500	0.6	573
	C-04	Almost Blue	東京都港区	6,520	7.6	7,210
	C-05	家電住まいる館YAMADA松山問屋町店	愛媛県松山市	4,030	4.7	4,410
	C-06	家電住まいる館YAMADA神戸垂水店（底地）	兵庫県神戸市	4,250	4.9	4,390
	小計		—	17,316	20.1	18,773
合計		—	86,320	100.0	92,986	

(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、ラグゼナ平和台、ラグゼナ勝どき、アリエッタホテル名古屋、Almost Blue、家電住まいる館YAMADA松山問屋町店及び家電住まいる館YAMADA神戸垂水店（底地）（以下「第4期中取得資産」といいます。）については、2019年6月30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、第4期中取得資産及び取得予定資産を除く各資産については、2019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9月30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 取得予定資産の周辺地図・外観写真

0-18 赤坂川瀬ビル

<地図>



<外観>



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) (%)
0-18	赤坂川瀬ビル	大和不動産鑑定株式会社	2019年 9月	—	—	2,821	9.8

(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取得後概ね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、取得後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。