

2020年12月21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 宰田 哲男
 問合せ先 取締役財務企画部長 春日 哲
 TEL: 03-6435-5264

国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ

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、下記の国内不動産信託受益権（以下「譲渡予定資産」といいます。）の譲渡（以下「本譲渡」といいます。）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. 本譲渡の概要

譲渡予定資産

(1) 譲渡予定資産の名称	宇都宮セントラルビル
(2) 特定資産の種類	信託受益権
(3) 譲渡予定価格（注1）	803百万円
(4) 帳簿価額（注2）	778百万円
(5) 譲渡予定価格と帳簿価額の差額（注3）	25百万円
(6) 譲渡先	後記「4. 譲渡先の概要」をご参照ください。
(7) 媒介の有無（注4）	有
(8) 売買契約締結予定日	2020年12月23日
(9) 譲渡予定日（注5）	2020年12月23日（引渡決済日）
(10) 決済方法	引渡時一括

(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（以下「本件売買契約」といいます。）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。以下同じです。

(注2) 「帳簿価額」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額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。

(注4) 本譲渡の媒介者は、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。）に定める利害関係人等に該当しません。

(注5) 「譲渡予定日」は、本件売買契約に記載された売買実行日を記載していますが、譲渡先との合意の上で、譲渡予定日に変更されることがあります。

2. 本譲渡の理由

本投資法人は、中長期的に安定した収益の確保と着実な運用資産の成長を目指すことを運用の基本方針としております。加えて、中長期的な不動産市況、各物件の所在地域の将来性や資産価値の変動予測、ポートフォリオの質の向上、安定性及び収益性の改善等の要因を総合的に勘案し、投資主価値の最大化に資すると判断した場合には、資産の入替を行うこととしております。

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も

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の譲渡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。

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。

3. 譲渡予定資産の内容

譲渡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。

- ・金額については、百万円未満を切捨て、比率については小数第2位を四捨五入しています。
- ・「所在地」は、住居表示を記載しています。
- ・「用途」は、譲渡予定資産について、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。
- ・「テナント数」は、2020年10月31日現在において譲渡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、2020年10月31日現在において有効な譲渡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。
- ・「敷金・保証金」は、本日現在において有効な譲渡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。
- ・「総賃貸面積」は、2020年10月31日現在において有効な譲渡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、譲渡予定資産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、小数第3位を切り捨てて記載しています。
- ・「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、直近5期の各決算期末時点（本投資法人の保有期間に限り）の数値を記載しています。

譲渡予定資産

譲渡予定資産の名称	宇都宮セントラルビル				
特定資産の種類	信託受益権				
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社				
信託期間満了日	2027年5月31日				
所有形態	所有権				
所在地	栃木県宇都宮市中河原町3-19				
用途	オフィス				
鑑定評価額 (価格時点)	993百万円 (2020年8月31日)				
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社				
賃貸借の内容					
テナントの総数	22				
総賃料収入	87百万円				
敷金・保証金	54百万円				
総賃貸面積	2,768.52 m ²				
賃貸可能面積	2,768.52 m ²				
稼働率の推移	2018年 8月期末	2019年 2月期末	2019年 8月期末	2020年 2月期末	2020年 8月期末
	92.2%	90.3%	98.0%	94.0%	96.0%
その他特筆すべき事項	該当なし				

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の譲渡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。

4. 譲渡先の概要

譲渡予定資産の譲渡先は国内の事業会社ですが、当該譲渡先より開示の承諾を得られていないため、非開示としています。なお、譲渡先は、本日現在、投信法に定める利害関係人等、並びに本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者のいずれにも該当しません。また、譲渡先と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特筆すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、譲渡先は本投資法人の関連当事者には該当しません。

5. 今後の見通し

本譲渡による2021年2月期（2020年9月1日～2021年2月28日）及び2021年8月期（2021年3月1日～2021年8月31日）の運用状況への影響は軽微であり、運用状況の予想の修正はありません。

6. 鑑定評価書の概要
譲渡予定資産

鑑定評価書の概要		
物件名称	宇都宮セントラルビル	
鑑定評価額	993,000,000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	2020年8月31日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	993,000	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から価格を導くDCF法による収益価格がより説明力が高く、説得力があると判断したため、DCF法を標準として、直接還元法による検証を加え、査定
直接還元法による収益価格	1,010,000	
(1) 運営収益	103,601	
① 可能総収益	112,857	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。水道光熱費及び自動販売機、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
② 空室等損失等	9,255	対象不動産の空室率実績及び類似不動産の標準的な空室率に基づき、対象不動産の競争力等を考慮して、中長期に安定的であると認められる賃料・共益費・水道光熱費・駐車場収入に対する空室率を査定し、計上
(2) 運営費用	36,186	
a. 維持管理費	11,555	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	7,636	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	3,525	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12年間平均修繕費を妥当と判断し、計上
d. PMフィー	2,985	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	576	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	9,502	公租公課関係資料に基づき計上
g. 損害保険料	253	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	151	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	67,415	
(4) 一時金の運用益	527	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	12,370	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フィーを考慮の上、計上

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の譲渡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。

	純収益	55,572	
	還元利回り	5.50%	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	985,000	
	割引率	5.30%	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査定
	最終還元利回り	5.70%	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	680,000	
	土地比率	39.70%	
	建物比率	60.30%	
	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	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の譲渡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。

<参考情報>

参考資料 1 本譲渡後のポートフォリオ一覧

参考資料 2 2020年12月21日付公表の「タカラレーベン不動産投資法人 資産の譲渡に関する補足説明資料」

以上

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

参考資料1 本譲渡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	14.7	13,400
	0-02	東池袋セントラル プレイス	東京都豊島区	9,780	11.7	10,600
	0-03	名古屋センター プラザビル	愛知県名古屋市	4,870	5.8	4,900
	0-05	大宮NSDビル	埼玉県さいたま市	3,493	4.2	3,950
	0-06	サムティ新大阪 センタービル	大阪府大阪市	3,450	4.1	3,610
	0-07	博多祇園ビル	福岡県福岡市	2,500	3.0	2,780
	0-08	中央博多町ビル	大阪府大阪市	1,485	1.8	1,940
	0-09	L.Biz神保町	東京都千代田区	1,006	1.2	1,140
	0-10	心齋橋ビル	大阪府大阪市	772	0.9	777
	0-11	L.Biz仙台	宮城県仙台市	1,680	2.0	1,840
	0-12	仙台日興ビル	宮城県仙台市	1,740	2.1	1,800
	0-14	長野セントラルビル	長野県長野市	898	1.1	993
	0-17	山形駅前通ビル	山形県山形市	600	0.7	683
	0-18	赤坂川瀬ビル	東京都港区	690	0.8	730
	小計		—	45,315	54.0	49,143
住宅	R-01	アマレ東海通	愛知県名古屋市	1,100	1.3	1,240
	R-02	ドミー浮間舟渡	東京都板橋区	1,080	1.3	1,140
	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	1,110
	R-04	ラグゼナ東高円寺	東京都杉並区	1,060	1.3	1,080
	R-05	アルファスペース 都立大	東京都目黒区	589	0.7	621
	R-06	ジェイシティ八丁堀	広島県広島市	1,200	1.4	1,290
	R-07	ラグゼナ平和台	東京都練馬区	3,910	4.7	4,350
	R-08	ラグゼナ勝どき	東京都中央区	1,120	1.3	1,250
	R-09	ラグゼナ本厚木	神奈川県厚木市	705	0.8	740
		小計		—	11,796	14.1

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の譲渡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	ドーミーイン松山	愛媛県松山市	2,427	2.9	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	2.4	2,080
	H-03	ドーミーイン盛岡	岩手県盛岡市	2,520	3.0	2,530
	H-04	アリエッタホテル 名古屋	愛知県名古屋	2,500	3.0	2,170
	小計			—	9,447	11.3
・ 商業 その他設	C-01	プリオ大名Ⅱ	福岡県福岡市	980	1.2	1,120
	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湘南鵜沼海岸	神奈川県藤沢市	500	0.6	570
	C-04	Almost Blue	東京都港区	6,520	7.8	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	4.8	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	4,227 (注4)	5.0	4,420
	小計			—	17,293	20.6
合計			—	83,851	100.0	90,124

(注1) 「取得価格」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、取得価格の合計額に対する各資産の取得価格の割合を、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、2020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記載しています。また、「不動産鑑定評価書」とは、本投資法人が、投信法に基づく不動産鑑定評価上の留意事項及び不動産の鑑定評価に関する法律並びに不動産鑑定評価基準に基づき、不動産鑑定士又は鑑定評価機関に各保有資産の鑑定評価を委託し、作成された各不動産鑑定評価書の総称をいいます。

(注4) 「家電住まいる館YAMADA神戸垂水店 (底地)」は、2020年6月24日付で土地の一部を譲渡しているため、「取得価格」については、取得時点における同物件に係る不動産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取得に要する諸費用を含みません。）から当該譲渡面積に係る価格を控除した金額を記載しています。