

2021年2月22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取得及び譲渡並びに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、下記のとおり2物件の資産（以下「取得予定資産」といいます。）の取得及び1物件の資産（以下「譲渡予定資産」といいます。）の譲渡（以下それぞれ「本取得」及び「本譲渡」といい、本取得及び本譲渡を併せて「本取引」といいます。）を行うことを決定しましたのでお知らせいたします。

記

1. 本取得の概要

(1) 取得予定資産の名称	代々木一丁目ビル
(2) 物件番号（注1）	0-19
(3) 特定資産の種類	信託受益権
(4) 取得予定価格（注2）	1,850百万円
(5) 鑑定評価額	2,040百万円
(6) 取得先	後記「6. 取得先の概要」をご参照ください。
(7) 媒介の有無	あり(注3)
(8) 売買契約締結予定日	2021年2月26日
(9) 取得予定日	2021年4月30日
(10) 決済方法及び取得資金	引渡時に手元資金より全額支払い

(1) 取得予定資産の名称	イオンスタイル尾道(底地)
(2) 物件番号（注1）	C-07
(3) 特定資産の種類	不動産
(4) 取得予定価格（注2）	900百万円
(5) 鑑定評価額	1,020百万円
(6) 取得先	後記「6. 取得先の概要」をご参照ください。
(7) 媒介の有無	無し
(8) 売買契約締結予定日	2021年3月1日
(9) 取得予定日	2021年3月1日
(10) 決済方法及び取得資金	引渡時に手元資金より全額支払い

(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、取得予定資産の信託受益権売買契約又は土地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。

(注3) 媒介者より名称等の開示について了承を得られていないため非開示とします。なお、当該媒介者は、

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び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。

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。

2. 本譲渡の概要

(1) 譲渡予定資産の名称	Almost Blue
(2) 物件番号	C-04
(3) 特定資産の種類	信託受益権
(4) 譲渡予定価格（注 1）	7,210 百万円
(5) 帳簿価額（注 2）	6,599 百万円
(6) 譲渡予定価格と帳簿価額の差額（注 3）	610 百万円
(7) 譲渡先	後記「7. 譲渡先の概要」をご参照ください。
(8) 媒介の有無	無し
(9) 売買契約締結予定日	2021 年 2 月 26 日
(10) 譲渡予定日	第 1 回（準共有持分 30%）2021 年 2 月 26 日（引渡決済日） 第 2 回（準共有持分 70%）2021 年 3 月 19 日（引渡決済日）
(11) 決済方法	各譲渡予定日（上記（10）参照）に、上記譲渡予定価格に対し当該譲渡予定日に譲渡する準共有持分の割合を乗じて算出される金額をそれぞれ全額支払

（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。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の差額」は、2020 年 8 月期（第 5 期）末日時点の帳簿価額を用いて算出した参考数値であり、実際の譲渡損益とは異なります。

3. 本取引の理由

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。

かかる方針に基づき、本投資法人は、本譲渡に加え、第 6 期（2021 年 2 月期）において、2020 年 11 月 30 日付けで 2 物件、同年 12 月 23 日付けで 1 物件の合計 3 物件を譲渡しています。当該譲渡代金によって、各地域において希少性の高い立地に位置し、収益安定性の高い取得予定資産を取得することが、ポートフォリオの質の向上及び中長期的に安定した収益の確保に寄与し、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。

取得予定資産は、いずれも本投資法人の投資対象資産に適合する資産です。代々木一丁目ビルは、JR 山手線、中央・総武線、都営地下鉄大江戸線が乗り入れる「代々木」駅より徒歩 3 分に位置しており、各交通機関及び東京経済圏の主要ターミナル駅のひとつである「新宿」駅へのアクセスに優れ、安定した賃貸需要の見込める物件です。また、本物件は、本資産運用会社による独自の情報ルートにより獲得した物件であり、本投資法人のポートフォリオの立地競争力の改善及び収益の安定性に寄与するものとして取得を決定しました。イオンスタイル尾道（底地）は、JR 山陽本線「尾道」駅より徒歩 7 分に位置しており、周辺には小売店、専門店等の商業店舗のほか、集合住宅、戸建住宅等の住宅も立地しています。また、以前は本物件所在地にはイオン尾道店が所在しており、本投資法人のスポンサーである株式会社タカラレーベンにより、集合住宅及び本物件を含む商業店舗用地として再開発が行われたものであり、安定した食料品、日用品などの需要に支えられたテナントの粘着性の高い物件であり、本投資法人の収益の安定性に寄与するものとして取得を決定しました。

譲渡予定資産は、東京メトロ各線「表参道」駅より徒歩 8 分と店舗出店においてブランド力の高

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び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。

いエリアに位置しており、取得後レントギャップの解消等の内部成長を実施してまいりましたが、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、今後の内部成長余力を考慮し、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、譲渡益については投資主に還元し、譲渡により得た売却代金は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収益性及び安定性の向上並びに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、2021年2月期中に譲渡が完了している国内不動産信託受益権及び本譲渡による譲渡益は、2021年2月期（第6期）及び2021年8月期（第7期）にそれぞれ188百万円及び428百万円を見込んでおり、2期にわたって譲渡益を計上し、分配金水準の向上及び安定化を目指すものです。

また、本譲渡に伴う売却代金については、取得予定資産及び将来の物件の取得資金に充当する予定です。

4. 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

- ・「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。
- ・「取得予定価格」は、各取得予定資産の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。
- ・「信託受益権の概要」は、各物件について信託受託者又は信託受託者となる予定の者との間で締結され、又は締結予定である信託契約の概要を記載しています。
- ・「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おり、住居表示が実施されていない物件は、登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）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。
- ・「PM会社」は、本投資法人による取得予定資産の取得後、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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び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。

- ・「ML 会社」は、本投資法人による取得予定資産の取得後、賃料パス・スルー型の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、本日現在において各不動産及び各信託受益権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、2020年12月31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賃貸面積が上位のテナントをいいます。）を記載しています。
- ・「テナント数」は、2020年12月31日現在において取得予定資産の賃借人であるテナント（パス・スルー型のマスターリース契約が締結されている場合にはエンドテナント）の合計数を記載しています。
- ・「総賃料収入」は、2020年12月31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、2020年12月31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。2020年12月31日現在から過去5年間の各年12月末時点の数値を記載しています。

物件番号		代々木一丁目ビル			
0-19		特定資産の概要			
特定資産の種類	信託受益権	建物状況評価の概要	調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	
取得予定年月日	2021年4月30日		調査年月日	2020年12月22日	
取得予定価格	1,850,000,000円		緊急修繕費	—	
信託受益権の概要	信託設定日		2020年3月23日	短期修繕費	—
	信託受託者	株式会社SMBC信託銀行	長期修繕費 (年平均額)	4,697千円	
	信託期間満了日	2031年4月30日			
土地	所在地 (住居表示)	東京都渋谷区代々木一丁目27番6	建物	構造・階数	鉄骨造陸屋根5階建
	敷地面積	221.28㎡		建築時期	2010年7月
	用途地域	近隣商業地域		延床面積	823.75㎡
	建ぺい率／容積率	80％／400％		種類	事務所
	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	株式会社レーベントラスト		
		ML会社	株式会社レーベントラスト		

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び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。

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	810.45㎡		賃貸可能面積	810.45㎡	
主要テナント	非開示(注1)		テナント数	1	
総賃料収入	非開示(注1)		敷金・保証金	非開示(注1)	
稼働率の推移 (注2)	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
	-	-	-	-	100.0%

(注1) 主要テナントからの承諾が得られていないため、非開示としています。

(注2) 過去の所有者が2019年まで自己使用していたため、2019年以前の稼働率は記載していません。

物件番号		イオンスタイル尾道(底地)			
C-07					
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産(注1)		建物状況評価の概要	調査業者	-
取得予定年月日	2021年3月1日			調査年月日	-
取得予定価格	900,000,000円			緊急修繕費	-
信託受益権の概要	信託設定日	-	長期修繕費(年平均額)	短期修繕費	-
	信託受託者	-		長期修繕費(年平均額)	-
	信託期間満了日	-			-
土地	所在地(住居表示)	広島県尾道市天満町17番50		構造・階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平屋建
	敷地面積	11,883.74㎡		建築時期	2020年9月
	用途地域	準工業地域		延床面積	4,739.58㎡(注2)
	建ぺい率/容積率	60%/200%		種類	店舗
	所有形態	所有権		所有形態	所有権(土地賃借人所有)
担保設定の有無	無し	PM会社		株式会社レーベントラスト	
		ML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	11,883.74㎡		賃貸可能面積	11,883.74㎡	
主要テナント	イオンリテール株式会社		テナント数	1	
総賃料収入	非開示(注3)		敷金・保証金	非開示(注3)	
稼働率の推移 (注4)	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
	-	-	-	-	100.0%

(注1) 取得予定資産は底地のみであり、当該底地上に存在する建物・設備等は取得予定資産に含まれません。

(注2) 店舗のほか休憩所22.88㎡を含みます。

(注3) 主要テナントからの承諾が得られていないため、非開示としています。

(注4) テナントの店舗営業開始日が2020年のため2019年以前の稼働率は記載していません。

5. 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点第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おり、住居表示が実施されていない物件は、登記簿上の建物所在地(複数ある場合にはそのうちの一所在地)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、本日現在において譲渡予定資産の賃借人であるテナント(パス・スルー型のマ

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び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。

- スターリース契約が締結されている場合にはエンドテナント)の合計数を記載しています。
- ・「総賃料収入」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、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、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、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。
 - ・「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	Almost Blue				
特定資産の種類	信託受益権				
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社				
信託期間満了日	2029年9月30日				
所有形態	所有権・地上権				
所在地	東京都港区南青山六丁目4-6				
用途	商業施設				
鑑定評価額 (価格時点)	7,210百万円 (2020年8月31日)				
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所				
賃貸借の内容	テナントの総数				
	5				
	総賃料収入				
	274百万円				
	敷金・保証金				
	238百万円				
総賃貸面積					
1,931.54 m ²					
賃貸可能面積					
1,931.54 m ²					
稼働率の推移	2018年	2019年	2019年	2020年	2020年
	8月期末	2月期末	8月期末	2月期末	8月期末
	—	—	—	100.0%	100.0%
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取得及び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。

6. 取得先の概要
0-19 代々木一丁目ビル

(1) 名称	株式会社サンケイビル
(2) 所在地	東京都千代田区大手町一丁目7番2号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役 飯島 一暢
(4) 事業内容	不動産賃貸及び取引、土木・建築工事の設計及び監理並びに請負、不動産の管理及び鑑定業 等
(5) 資本金	28,120百万円
(6) 設立年月日	1951年6月11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。

C-07 イオンスタイル尾道 (底地)

(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 (2020年12月末日時点)
(6) 設立年月日	1972年9月21日
(7) 純資産	52,696百万円 (2020年12月末日時点)
(8) 総資産	207,821百万円 (2020年12月末日時点)
(9) 大株主及び持株比率	村山義男 (23.59%)、日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口) (5.07%)、株式会社日本カストディ銀行 (信託口9) (3.43%) (2020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3.1%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	本投資法人及び本資産運用会社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。
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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び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。

7. 譲渡先の概要

譲渡先は、国内の特別目的会社ですが、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及び本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

8. 利害関係人等との取引

イオンスタイル尾道(底地)の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条及び投資信託及び投資法人に関する法律施行令第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、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。

9. 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)	前所有者等	前々所有者等	前々々所有者等
	①、②、③ 取得価格 取得時期	①、②、③ 取得価格 取得時期	—
イオンスタイル尾道(底地) 広島県尾道市天満町17番50	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	特別な利害関係にある者以外	—
	1年を超えて所有しているため省略	—	
	2018年2月	—	

10. フォワード・コミットメント等に関する事項

代々木一丁目ビルに係る取得予定日は売買契約締結予定日から1ヶ月以上を経過した2021年4月30日であることから、代々木一丁目ビルに係る売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等(先日付での売買契約であって、契約締結から1ヶ月以上経過した後、決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。)に該当します。

当該売買契約においては、一方当事者に当該売買契約の条項の重大な違反がある場合には、相手方当事者は、相当な期間を定めて催告の上、売買契約を解除することができるものとされています。また、売買契約が解除された場合には、違反当事者に対して違約金として売買代金から消費税及び地方消費税相当額を控除した金額の20%相当額を請求することができるものとされています。本日現在、本投資法人が保有する現預金、及び本投資法人のキャッシュ・フロー並びに本譲渡による譲渡代金に鑑みますと、代々木一丁目ビルを自己資金で取得するにあたっての懸念はないものと思料されることから、代々木一丁目ビルの取得に関連して、本投資法人の財務及び分配金の支払い等に重大な影響を与える可能性は低いものと考えています。

11. 今後の見通し

本取引による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)の運用状況の見通しについては、本日付「2021年2月期及び2021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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び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。

12. 鑑定評価書の概要

(1) 取得予定資産

0-19 代々木一丁目ビル

鑑定評価書の概要		
物件名称	代々木一丁目ビル	
鑑定評価額	2,040,000,000円	
鑑定評価機関の名称	株式会社 谷澤総合鑑定所	
価格時点	2021年1月31日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	2,040,000	直接還元法とDCF法を用いた。両法のうち、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	2,120,000	
(1) 運営収益	(注1)	
① 可能総収益	-	
② 空室等損失等	-	
(2) 運営費用	10,690	
a. 維持管理費	2,042	現行契約及び収支実績に基づき査定
b. 水道光熱費	0	現行の収支実績に基づき査定
c. 修繕費	1,480	エンジニアリング・レポート及び類似事例に基づく数値を「修繕費3：資本的支出7」に配分し計上
d. PMフィー	426	現行契約及び収支実績に基づき査定
e. テナント募集費用等	0	年間0%のテナントが入れ替わることを想定し計上
f. 公租公課	5,276	公租公課関係資料に基づき、計上
g. 損害保険料	185	実績に基づき、計上
h. その他費用	1,279	過去の収支実績に基づき、計上
(3) 運営純収益	(注1)	
(4) 一時金の運用益	509	各年の運用利回りを1.0%として想定し、これを一時金残高に積算し計上
(5) 資本的支出	3,145	エンジニアリング・レポート及び類似事例に基づく数値を「修繕費3：資本的支出7」に配分し計上
純収益	(注1)	
還元利回り	3.4%	近隣地及び同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りを比較検討し、査定
DCF法による収益価格	2,010,000	
割引率	3.3%	物件保有期間を10年と設定し、ベース利回りに対象不動産の個別リスクに加算して査定
	3.5%	
最終還元利回り	3.6%	直接還元法の還元利回りを基礎に将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格	2,040,000	
土地比率	87.0%	
建物比率	13.0%	
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	

(注1) 賃借人からの同意が得られていないため、非開示としています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び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。

C-07 イオンスタイル尾道（底地）

鑑定評価書の概要		
物件名称	イオンスタイル尾道（底地）	
鑑定評価額	1,020,000,000円	
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2021年1月31日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	1,020,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格はともに同程度の規範性を有すると判断し、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	1,030,000	
(1) 運営収益	(注1)	
① 可能総収益	-	
② 空室等損失等	-	
(2) 運営費用	9,084	
a. 維持管理費	0	維持管理費の負担はないため計上しない
b. 水道光熱費	0	水道光熱費の負担はないため計上しない
c. 修繕費	0	修繕費の負担はないため計上しない
d. PMフィー	286	PM業者との契約条件に基づく報酬率等を参考に、類似不動産における報酬率、対象不動産の個別性等を考慮して計上
e. テナント募集費用等	0	テナントの入れ替わりは想定せず、テナント募集費用等は計上しない
f. 公租公課	8,798	公租公課関連資料による課税標準額、負担調整措置の内容等を勘案し、税額を査定し計上
g. 損害保険料	0	損害保険料の負担はないため計上しない
h. その他費用	0	特になし
(3) 運営純収益	(注1)	
(4) 一時金の運用益	143	現行賃貸条件及び新規契約時の敷金月数を基に中長期的に安定した敷金月数を査定し、これに稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定した。なお、預託期間中の資金運用上、適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して1.0%と査定
(5) 資本的支出	0	資本的支出の負担はないため計上しない
純収益	(注1)	
還元利回り	4.7%	対象不動産の鑑定を行った鑑定機関が設定する各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上査定
DCF法による収益価格	1,010,000	
割引率	4.5%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上査定
最終還元利回り	4.8%	
割合法による価格	1,050,000	
土地比率	-	
建物比率	-	
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	

(注1) 賃借人からの同意が得られていないため、非開示としています。

(2) 譲渡予定資産

鑑定評価書の概要		
物件名称	Almost Blue	
鑑定評価額	7,210,000,000円	
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所	
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	7,210,000	直接還元法とDCF法を用いた。両法のうち、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	7,460,000	
(1) 運営収益	279,715	
① 可能総収益	294,437	新規賃料及び将来の継続賃料の変動率の査定を行い、これを基に計上
② 空室等損失等	14,721	初年度は過年度実績額より査定。2年目以降は各年度の空室率を5%として査定
(2) 運営費用	48,270	
a. 維持管理費	5,446	現行契約及び収支実績に基づき査定
b. 水道光熱費	7,533	現行の収支実績に基づき査定
c. 修繕費	1,120	エンジニアリング・レポート及び類似事例に基づく数値を「修繕費3：資本的支出7」に配分し計上
d. PMフィー	5,462	現行契約及び収支実績に基づき査定
e. テナント募集費用等	6,315	年間5%のテナントが入れ替わることを想定し計上
f. 公租公課	16,952	公租公課関係資料に基づき、計上
g. 損害保険料	125	実績に基づき、計上
h. その他費用	5,314	過去の収支実績に基づき、計上
(3) 運営純収益	231,445	
(4) 一時金の運用益	2,275	各年の運用利回りを1.0%として想定し、これを一時金残高に積算し計上
(5) 資本的支出	2,520	エンジニアリング・レポート及び類似事例に基づく数値を「修繕費3：資本的支出7」に配分し計上
純収益	231,201	
還元利回り	3.1%	近隣地及び同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りを比較検討し、査定
DCF法による収益価格	7,100,000	
割引率	3.0%	物件保有期間を10年と設定し、ベース利回りに対象不動産の個別リスクに加算して査定
	3.1%	
	3.2%	
最終還元利回り	3.3%	直接還元法の還元利回りを基礎に将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格	6,840,000	
土地比率	95.6%	
建物比率	4.4%	

以上

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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び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。

<添付資料>

参考資料 1 本取引後のポートフォリオ一覧(2021年4月30日(予定))

参考資料 2 取得予定資産の周辺地図・外観写真

参考資料1 本取引後のポートフォリオ一覧(2021年4月30日(予定))

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	15.4	13,400
	0-02	東池袋セントラル プレイス	東京都豊島区	9,780	12.2	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	6.1	4,900
	0-05	大宮NSDビル	埼玉県さいたま市	3,493	4.4	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	4.3	3,610
	0-07	博多祇園ビル	福岡県福岡市	2,500	3.1	2,780
	0-08	中央博労町ビル	大阪府大阪市	1,485	1.9	1,940
	0-09	L.Biz神保町	東京都千代田区	1,006	1.3	1,140
	0-10	心斎橋ビル	大阪府大阪市	772	1.0	777
	0-11	L.Biz仙台	宮城県仙台市	1,680	2.1	1,840
	0-12	仙台日興ビル	宮城県仙台市	1,740	2.2	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	0.9	730
0-19	代々木一丁目ビル	東京都渋谷区	1,850	2.3	2,040	
	小計		—	47,165	58.9	51,183
住宅	R-01	アマーレ東海通	愛知県名古屋市	1,100	1.4	1,240
	R-02	ドーマー浮間舟渡	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	1.3	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	1.5	1,290
	R-07	ラグゼナ平和台	東京都練馬区	3,910	4.9	4,350
	R-08	ラグゼナ勝どき	東京都中央区	1,120	1.4	1,250
	R-09	ラグゼナ本厚木	神奈川県厚木市	705	0.9	740
		小計		—	11,796	14.7

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び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（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	ドリーミン松山	愛媛県松山市	2,427	3.0	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	2.5	2,080
	H-03	ドリーミン盛岡	岩手県盛岡市	2,520	3.1	2,530
	H-04	アリエッタホテル名古屋	愛知県名古屋市	2,500	3.1	2,170
		小計	—	9,447	11.8	9,330
商業施設・その他	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	1.3	1,100
	C-03	TA湘南鵜沼海岸	神奈川県藤沢市	500	0.6	570
	C-05	家電住まいの館YAMADA松山問屋町店	愛媛県松山市	4,030	5.0	4,410
	C-06	家電住まいの館YAMADA神戸垂水店（底地）	兵庫県神戸市	4,227	5.3	4,420
	C-07	イオンスタイル尾道（底地）	広島県尾道市	900	1.1	1,020
		小計	—	11,673	14.6	12,640
	合計	—	80,081	100.0	85,974	

(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、取得予定資産については2021年1月31日を、取得予定資産を除く各資産については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、それぞれ記載しています。

参考資料2 取得予定資産の周辺地図・外観写真

0-19 代々木一丁目ビル

<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及び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。

C-07 イオンスタイル尾道（底地）

<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及び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。