

2021年6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 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。）を行うことを決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 本譲渡の概要

(1) 譲渡予定資産の名称	アルファスペース都立大
(2) 物件番号（注1）	R-05
(3) 特定資産の種類	信託受益権
(4) 譲渡予定価格（注2）	652百万円
(5) 帳簿価額（注3）	594百万円
(6) 譲渡予定価格と帳簿価額の差額（注4）	57百万円
(7) 譲渡先	後記「4. 譲渡先の概要」をご参照ください。
(8) 媒介の有無	有（注5）
(9) 売買契約締結日	2021年6月25日
(10) 譲渡予定日	2021年7月15日
(11) 決済方法	売買契約締結日に手付金として譲渡予定価格の5%相当額を、譲渡予定日に残代金である譲渡予定価格の95%相当額を受領予定

（注1）「物件番号」は、オフィスについてはO、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）「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3）「帳簿価額」は、2021年2月期（第6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4）「譲渡予定価格と帳簿価額の差額」は、2021年2月期（第6期）末日時点の帳簿価額を用いて算定した参考数値であり、実際の譲渡損益とは異なります。

（注5）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ています。なお、当該媒介者は、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。

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。

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。

譲渡予定資産は、東急東横線「都立大学」駅から徒歩7分に位置し、最寄駅までのアクセスの良さと高い生活利便性と住環境を併せ持ち、エリア内で希少性の高いファミリータイプの共同住宅として、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の残額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。

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、2021年2月28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、2021年2月28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、2021年2月28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。
- ・「総賃貸面積」は、2021年2月28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ます。）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	アルファスペース都立大
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	2028年7月31日
所有形態	所有権
所在地	東京都目黒区中根二丁目5-20
用途	住居
鑑定評価額	622百万円

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。

(価 格 時 点)	(2021年2月28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	12				
総賃料収入	32百万円				
敷金・保証金	3百万円				
総賃貸面積	817.56 m ²				
賃貸可能面積	907.13 m ²				
稼働率の推移	2019年 2月期末	2019年 8月期末	2020年 2月期末	2020年 8月期末	2021年 2月期末
	100.0%	100.0%	100.0%	90.1%	90.1%
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

アルファスペース都立大の譲渡先は、国内の一般事業会社ですが、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及び本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

5. 今後の見通し

本譲渡が、本投資法人の運用状況及び分配金の予想に与える影響は軽微であり、予想の修正はありません。

6. 鑑定評価書の概要

R-05 アルファスペース都立大

鑑定評価書の概要		
物件名称	アルファスペース都立大	
鑑定評価額	622,000,000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	2021年2月28日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	622,000	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	633,000	
(1) 運営収益	35,192	
① 可能総収益	37,432	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。更新料、自販機収入については過年度実績額に基づき査定を行い計上
② 空室等損失等	2,240	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・駐車場収入に対する空室率を査定し、計上
(2) 運営費用	7,346	
a. 維持管理費	2,040	建物管理業務の内容は概ね標準的であると判断し、契約額等に基づき、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い、計上
b. 水道光熱費	724	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	506	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。また、賃借人の退去に伴う貸室のメンテナンス費用を、過年度実績額及び類似不動産の水準を参考に、入替率及び空室率を考慮の上、査定し、計上
d. PMフィー	866	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	866	貸室について、想定入替率を適用した場合の入替部分に、過年度実績額を参考に、類似不動産の水準に基づ

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。

		き査定したテナント募集費用等を考慮の上、計上
f. 公租公課	2,056	公租公課関係資料に基づき計上
g. 損害保険料	57	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	230	過年度実績額を参考に、CATVの他、スポット管理費、消耗品等について査定し、計上
(3) 運営純収益	27,847	
(4) 一時金の運用益	37	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	3,210	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、計上
純収益	24,674	
還元利回り	3.9%	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	617,000	
割引率	3.7%	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	4.1%	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	586,000	
土地比率	89.6%	
建物比率	10.4%	
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 譲渡予定資産譲渡後のポートフォリオ一覧(2021年7月15日(予定))

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	11.6	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	4,880
	0-05	大宮NSDビル	埼玉県さいたま市	3,493	4.1	3,960
	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	3,600
	0-07	博多祇園ビル	福岡県福岡市	2,500	3.0	2,780
	0-08	中央博労町ビル	大阪府大阪市	1,485	1.8	1,920
	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	777
	0-11	L.Biz仙台	宮城県仙台市	1,680	2.0	1,830
	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	952
	0-17	山形駅前通ビル	山形県山形市	600	0.7	651
	0-18	赤坂川瀬ビル	東京都港区	690	0.8	734
	0-19	代々木一丁目ビル	東京都渋谷区	1,850	2.2	2,040
	小計		—	47,165	56.0	51,064
住宅	R-01	アマーレ東海通	愛知県名古屋市	1,100	1.3	1,230
	R-02	ドリーミー浮間舟渡	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	1,120
	R-04	ラグゼナ東高円寺	東京都杉並区	1,060	1.3	1,090
	R-06	ジェイシティ八丁堀	広島県広島市	1,200	1.4	1,280
	R-07	ラグゼナ平和台	東京都練馬区	3,910	4.6	4,350
	R-08	ラグゼナ勝どき	東京都中央区	1,120	1.3	1,280
	R-09	ラグゼナ本厚木	神奈川県厚木市	705	0.8	744
	R-10	ラグゼナ門真	大阪府門真市	2,000	2.4	2,110
		小計		—	13,207	15.7

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	ドーマーイン松山	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	2,070
	H-03	ドーマーイン盛岡	岩手県盛岡市	2,520	3.0	2,570
	H-04	ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya	愛知県名古屋市	2,500	3.0	2,180
	小計		—	9,447	11.2	9,370
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	ユ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-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	5.0	4,370
	C-07	イオンスタイル尾道(底地)	広島県尾道市	900	1.1	1,020
	C-08	ビッグモーター札幌清田店(底地)	北海道札幌市	1,610	1.9	1,790
	C-09	DCMダイキ尾道店(底地)	広島県尾道市	1,170	1.4	1,220
	小計		—	14,453	17.2	15,600
合計		—	84,272	100.0	90,378	

(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、ビッグモーター札幌清田店(底地)については2020年12月31日を、代々木一丁目ビル及びイオンスタイル尾道(底地)については2021年1月31日を、ラグゼナ門真については2021年3月1日を、上記以外の資産については2021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、それぞれ記載しています。