

2022年3月31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 宰田 哲男
 (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 伊藤 真也
 TEL: 03-6435-5264

国内不動産信託受益権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

B CITY APARTMENT KAWASAKI SOUTH

(1) 取得予定資産の名称	B CITY APARTMENT KAWASAKI SOUTH (注3)
(2) 物件番号(注1)	R-20
(3) 特定資産の種類	信託受益権
(4) 取得予定価格(注2)	1,346百万円
(5) 鑑定評価額	1,400百万円
(6) 取得先	後記「4. 取得先の概要」をご参照ください。
(7) 媒介の有無	後記「5. 媒介の概要」をご参照ください。
(8) 売買契約締結日	2022年3月31日
(9) 取得予定日	2022年4月11日
(10) 決済方法及び取得資金	売買契約締結日に手元資金より手付金として70百万円を、取得予定日に残代金を支払い予定

(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)「取得予定価格」は、取得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)取得予定資産の名称は、取得後に「TLRレジデンス川崎大師」に変更する予定です。

2. 取得の理由

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。

取得予定資産は、京急大師線「川崎大師」駅より徒歩3分に位置する、72戸で構成されるシングルタイプの共同住宅です。神奈川県で「横浜」駅に次ぐターミナル駅である「川崎」駅までのアクセスに優れていることに加え、「京急川崎」駅を経由することで羽田空港までのアクセスにも優れています。また、多摩川スカイブリッジの開通による交通アクセス性の向上、川崎市主導による都市再開発プロジェクトである「殿町国際戦略拠点キングスカイフロント」による近隣人口

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。

の集積等、賃貸住宅として、ポテンシャルが高い立地特性を有しています。加えて、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。

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

- ・「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、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、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。以下「建築基準法」といいます。）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、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。
- ・「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、本日現在において不動産及び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

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。

- ・「総賃貸面積」は、2022年3月1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、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。なお、エンドテナントより開示の承諾を得られていない場合、「非開示」と記載しています。物件種別が住宅で店舗部分を有している場合は店舗部分を除く主要テナントを記載しています。
- ・「テナント数」は、2022年3月1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、2022年3月1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、2022年3月1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。2022年3月1日現在から過去5年間の各年3月1日時点の数値を記載しています。

物件番号		B CITY APARTMENT KAWASAKI SOUTH			
R-20					
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	大和不動産鑑定株式会社	
取得予定年月日	2022年4月11日		調査年月日	2022年3月2日	
取得予定価格	1,346百万円		緊急修繕費	—	
信託受益権の概要	信託設定日		2022年4月11日	短期修繕費	—
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	長期修繕費 (年平均額)	2,810千円	
	信託期間満了日	2032年4月30日			
土地	所在地 (住居表示)	神奈川県川崎市川崎区大師駅前一丁目1番3号	建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
	敷地面積	356.16㎡ (注1)		建築時期	2016年2月
	用途地域	商業地域		延床面積	1,862.95㎡
	建ぺい率／容積率	80％／400％		種類	共同住宅
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
担保設定の有無	無し	ML会社 PM会社	株式会社レーベントラスト		
特記事項：					

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。

該当事項はありません。

賃貸借の概要					
総賃貸面積	1,135.06㎡		賃貸可能面積	1,409.04㎡	
主要テナント	非開示		テナント数	13	
総賃料収入	55,459千円		敷金・保証金	3,824千円	
稼働率の推移 (注2)	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
	-	-	-	-	80.6%

(注1) 「敷地面積」は、私道部分（共有持分3分の1）106.06㎡を含みません。

(注2) 2021年以前の本物件の情報を保有していないため、2021年以前の稼働率は記載していません。

4. 取得先の概要

B CITY APARTMENT KAWASAKI SOUTHの取得先は、国内の事業会社ですが、当該取得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、取得先は、本日現在、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。）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、取得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、取得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. 媒介の概要

R-20 B CITY APARTMENT KAWASAKI SOUTH

(1) 名称	東急リバブル株式会社
(2) 所在地	東京都渋谷区道玄坂1丁目9番5号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 太田 陽一
(4) 事業内容	不動産仲介業、新築販売受託業、不動産販売業 等
(5) 資本金	13億9,630万円
(6) 設立年月日	1972年3月10日
(7) 純資産	69,107百万円（2021年3月末日時点）
(8) 総資産	114,426百万円（2021年3月末日時点）
(9) 大株主及び持株比率	東急不動産ホールディングス株式会社（100%）
(10) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	本投資法人及び本資産運用会社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	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。

6. 今後の見通し

取得予定資産の取得が、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。

7. 鑑定評価書の概要

R-20 B CITY APARTMENT KAWASAKI SOUTH

鑑定評価書の概要		
物件名称	B CITY APARTMENT KAWASAKI SOUTH	
鑑定評価額	1,400百万円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2022年3月1日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	1,400,000	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	1,430,000	
(1) 運営収益	70,303	

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。

① 可能総収益	73,187	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。
② 空室等損失等	2,885	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	13,132	
a. 維持管理費	2,153	類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い、予定契約に係る建物管理業務の内容は概ね標準的であると判断し、当該契約額に基づき計上
b. 水道光熱費	767	依頼者から入手した実績額に基づき、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	2,025	ER記載の修繕費年平均額を妥当と判断し、計上。また、テナント替費用は、入替率及び空室率を考慮のうえ査定。
d. PMフィー	2,019	予定契約に基づき査定
e. テナント募集費用等	1,688	貸室について、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考慮のうえ、計上した。
f. 公租公課	3,638	公租公課関係資料に基づき、計上。
g. 損害保険料	142	類似不動産の水準を参考に建物再調達価格に対する料率を査定し、計上。
h. その他費用	700	類似不動産の水準を参考に査定。
(3) 運営純収益	57,170	
(4) 一時金の運用益	54	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	1,296	類似不動産の更新費の水準による検証から建物再調達価格に対する比率を査定し、計上。
純収益	55,928	
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	1,380,000	
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	1,060,000	
土地比率	60.0%	
建物比率	40.0%	

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。

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>

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。

<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(2022年4月11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 取得予定資産取得後のポートフォリオ一覧(2022年4月11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	11.3	12,700
	0-02	東池袋セントラル プレイス	東京都豊島区	9,780	9.0	10,500
	0-03	名古屋センター プラザビル	愛知県名古屋市	4,870	4.5	5,130
	0-05	大宮NSDビル	埼玉県さいたま 市	3,493	3.2	3,960
	0-07	博多祇園ビル	福岡県福岡市	2,500	2.3	2,960
	0-09	L.Biz神保町	東京都千代田区	1,006	0.9	1,140
	0-11	L.Biz仙台	宮城県仙台市	1,680	1.5	1,670
	0-12	仙台日興ビル	宮城県仙台市	1,740	1.6	1,760
	0-18	赤坂川瀬ビル	東京都港区	690	0.6	753
	0-19	代々木一丁目ビル	東京都渋谷区	1,850	1.7	2,110
	0-20	川越ウエストビル	埼玉県川越市	2,600	2.4	2,750
	0-21	博多冷泉町ビル	福岡県福岡市	2,700	2.5	2,810
		小計		—	45,259	41.5
住宅	R-01	アマーレ東海通	愛知県名古屋市	1,100	1.0	1,210
	R-02	ドーミー浮間舟渡	東京都板橋区	1,080	1.0	1,110
	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	0.9	1,160
	R-04	ラグゼナ東高円寺	東京都杉並区	1,060	1.0	1,140
	R-06	ジェイシティ八丁堀	広島県広島市	1,200	1.1	1,280
	R-07	ラグゼナ平和台	東京都練馬区	3,910	3.6	4,430
	R-08	ラグゼナ勝どき	東京都中央区	1,120	1.0	1,300
	R-09	ラグゼナ本厚木	神奈川県厚木市	705	0.6	777
	R-10	ラグゼナ門真	大阪府門真市	2,000	1.8	2,180
	R-11	ラグゼナ戸田公園	埼玉県戸田市	910	0.8	978
	R-12	ラグゼナ戸田公園Ⅱ	埼玉県戸田市	1,200	1.1	1,260
	R-13	ラグゼナ秋葉原	東京都台東区	2,300	2.1	2,450
	R-14	フィオレ・レジデンス 出島海岸通	大阪府堺市	560	0.5	591
	R-15	ラグゼナ武蔵新城	神奈川県川崎市	1,900	1.7	1,980
	R-16	ラグゼナ流山 おおたかの森	千葉県流山市	2,840	2.6	3,040
	R-17	PRIME SQUARE	千葉県船橋市	620	0.6	734
	R-18	ウインベルコーラス 聖蹟桜ヶ丘	東京都多摩市	730	0.7	840

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)
住宅	R-19	マーレ磯子ビル	神奈川県横浜市	1,900	1.7	2,130
	R-20	B CITY APARTMENT KAWASAKI SOUTH	神奈川県川崎市	1,346	1.2	1,400
	小計		—	27,513	25.2	29,990
ホテル	H-01	ドリーミーイン松山	愛媛県松山市	2,427	2.2	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	1.8	2,090
	H-03	ドリーミーイン盛岡	岩手県盛岡市	2,520	2.3	2,570
	H-04	ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya	愛知県名古屋市	2,500	2.3	2,190
	小計		—	9,447	8.7	9,400
・ 商業 その他 設	C-01	プリオ大名II	福岡県福岡市	980	0.9	1,120
	C-02	コープさっぽろ 春光店	北海道旭川市	1,036	0.9	1,110
	C-03	TA湘南鵜沼海岸	神奈川県藤沢市	500	0.5	570
	C-05	YAMADA Web.com 松山問屋町 店	愛媛県松山市	4,030	3.7	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	4,227	3.9	4,350
	C-07	イオンスタイル尾道(底地)	広島県尾道市	900	0.8	1,040
	C-08	ビッグモーター札幌清田店 (底地)	北海道札幌市	1,610	1.5	1,790
	C-09	DCMダイキ尾道店 (底地)	広島県尾道市	1,170	1.1	1,240
	C-10	カインズ大宮店	埼玉県さいたま 市	2,520	2.3	2,590
	C-11	アピタ名古屋南店	愛知県名古屋市	7,800	7.1	8,250
	C-12	(仮称)ビッグモーター鴻巣 店(底地)	埼玉県鴻巣市	2,150	2.0	2,290
	小計		—	26,923	24.7	28,760
合計			—	109,142	100.0	116,393

(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、B CITY APARTMENT KAWASAKI SOUTHについては2022年3月1日を、それ以外の資産については2022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。

参考資料2 取得予定資産の周辺地図・外観写真
R-20 B CITY APARTMENT KAWASAKI SOUTH
<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。