



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

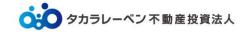
タカラレーベン不動産投資法人(以下「本投資法人」といいます。)が資産の運用を委託する資産 運用会社であるタカラPAG不動産投資顧問株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)は、本 日、下記の国内不動産信託受益権(以下「譲渡予定資産」といいます。)の譲渡(以下「本譲渡」といいます。)を行うことを決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 本譲渡の概要

(1)	譲渡予定資産の名称	ホテルサンシャイン宇都宮
(2)	物件番号(注1)	H-02
(3)	特定資産の種類	信託受益権
(4)	譲渡予定価格(注2)	2,200 百万円
(5)	帳簿価額(注3)	2,130 百万円
(6)	譲渡予定価格と帳簿価額	69 百万円
	の差額 (注 4)	
(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	2022年9月14日
(10)	譲渡予定日(注6)	2022年9月20日
(11)	決済方法	引渡時一括

- (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) 「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3) 「帳簿価額」は、2022年2月期(第8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、2022年2月期(第8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。
- (注6) 「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、実際の譲渡日が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。

譲渡予定資産は、JR「宇都宮」駅から徒歩5分に位置しており、周辺エリアは中低層の店舗ビル、オフィスビル、中高層のビジネスホテル等が建ち並ぶ駅前商業地の一角を形成しています。取得以降、固定賃料による安定運用を維持しておりましたが、修繕費及び資本的支出が継続して発生することによる投資効率の低下、及び内部成長余力が限定的であることを勘案し、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、今後、よりキャッシュフローの安定性の高い資産との入替を見据え、譲渡予定資産の譲渡を実施することが本投資法人のポートフォリオの質の向上に資すると判断しました。

3. 譲渡予定資産の内容

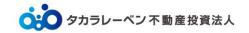
譲渡予定資産の個別物件の概要は、以下のとおりです。

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。

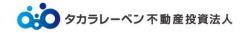
- ・金額については、百万円未満を切捨て、比率については小数第2位を四捨五入しています。
- ・「所在地」は、住居表示を記載しており、住居表示が実施されていない物件は、登記簿上の建物所 在地(複数ある場合にはそのうちの一所在地)を記載しています。
- ・「用途」は、譲渡予定資産について、本投資法人の投資方針において定められる用途の分類に応じて記載しています。
- ・「テナント数」は、2022 年 8 月 31 日現在において譲渡予定資産の賃借人であるテナント (パス・スルー型のマスターリース契約が締結されている場合にはエンドテナント) の合計数を記載しています。
- ・「総賃料収入」は、2022 年 8 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。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 8 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(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、2022年8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	ホテルサンシャイン宇都宮
特	定資	産	T)	種	類	信託受益権
信	託	受		託	者	みずほ信託銀行株式会社
信	託 其	間	湍	j 了	日	2028年7月31日
所	有	Î	形		態	所有権
所		在			地	栃木県宇都宮市東宿郷二丁目 3-3
用					途	ホテル
鑑	定	評		価	額	2,090 百万円
(価	格	時	点)	(2022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	1
	総賃料収入	128 百万円
	敷 金 ・ 保 証 金	31 百万円
	総賃貸面積	5, 267. 16 m ²
	賃貸可能面積	5, 267. 16 m ²
		2020年 2021年 2021年 2022年 2022年
	稼働率の推移	8月期末 2月期末 8月期末 2月期末 8月期末
		100.0% 100.0% 100.0% 100.0% 100.0%
そ	の他特筆すべき事項	該当なし

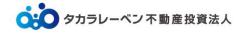


4. 譲渡先の概要

言法第2条第1
13.7%)、株
付信託銀行株
記載すべき
記載すべき
記載すべき
事者には該当

5. 今後の見通し

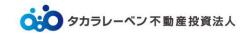
本譲渡が、本投資法人の運用状況及び分配金の予想に与える影響は軽微であり、予想の修正はありません。



6. 鑑定評価書の概要

H-02 ホテルサンシャイン宇都宮

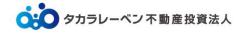
11 02 11/1/11	シャイン宇						
物件名称							
鑑定評価額	2, 090, 0	000,000円					
鑑定評価機関の 名称	大和不重	协産鑑定株式会社					
価格時点	2022年2	月28日					
項目		内容 (単位:千円)	概要等				
収益価格		2, 090, 000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格に 乖離があったが、将来の純収益の変動を用いるDCF法に よる収益価格がより説得力が高いと判断しつつ、両価 格を関連づけ、収益還元法による収益価格を試算				
直接還元法によ 価格	る収益	2, 080, 000					
(1)運営収益		128, 269					
① 可能総	収益	128, 527	ホテル部分について、現行の賃貸借契約に基づき、計上。店舗部分につき、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を計上				
② 空室等:	損失等	258	ホテル部分について、テナント属性、契約内容等の個別性等を考慮して、中長期に安定的であると認められることから、空室等損失は計上しない。店舗部分につき、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、中長期的安定であると認められる賃料・共益費収入に対する空室率を査定し、計上				
(2)運営費用		10, 840					
a. 維持管理	里費	0 賃借人負担のため、非計上					
b. 水道光熱	热費	0	賃借人負担のため、非計上				
c. 修繕費		0	賃借人負担のため、非計上				
d. PMフィー		600	契約に基づき月額50,000円を計上				
e. テナン ¹ 用等	ト 募集費	52	店舗部分について、類似不動産のテナント募集費用等 に基づき新規入居テナントの1.0ヶ月分を計上				
f. 公租公詢		9, 438	公租公課関係資料に基づき計上				
g. 損害保险	損害保険料 366		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. その他輩	h. その他費用		予備費として賃貸可能面積当たり月額20円/坪と査定 し、計上				
(3)運営純収茗	益	117, 428					
	(4)一時金の運用益				一時金運用実態等について運用的側面と調達的側面 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	H,	11, 637	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		106, 111					
還元利回り		5.1%	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	2, 090, 000	
	割引率	4.9%	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	5.3%	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
積質	草価格	823, 000	
	土地比率	67.0%	
	建物比率	33.0%	
	の他、鑑定評価機関が鑑 平価に当たって留意した 頁	該当事項なし	

以上

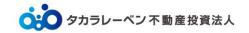
*本投資法人のホームページアドレス: https://takara-reit.co.jp



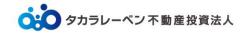
<添付資料>

参考資料 本譲渡後のポートフォリオ一覧(2022年9月20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)
	0-01	NTビル	東京都品川区	12, 350	10. 1	12,700
	0-02	東池袋セントラル プレイス	東京都豊島区	9, 780	8. 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. 0	5, 130
	0-05	大宮NSDビル	埼玉県さいたま 市	3, 493	2.8	3, 960
オ	0-07	博多祗園ビル	福岡県福岡市	2, 500	2. 0	2, 960
フ	0-09	L. Biz神保町	東京都千代田区	1, 006	0.8	1, 140
イス	0-11	L.Biz仙台	宮城県仙台市	1,680	1.4	1,670
	0-12	仙台日興ビル	宮城県仙台市	1, 740	1.4	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. 5	2, 110
	0-20	川越ウエストビル	埼玉県川越市	2, 600	2. 1	2, 750
	0-21	博多冷泉町ビル	福岡県福岡市	2, 700	2. 2	2, 810
		小計	_	45, 259	36. 9	48, 243
	R-01	アマーレ東海通	愛知県名古屋市	1, 100	0. 9	1, 210
	R-02	ドーミー浮間舟渡	東京都板橋区	1, 080	0.9	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	0.8	1, 160
	R-04	ラグゼナ東高円寺	東京都杉並区	1, 060	0.9	1, 140
	R-06	ジェイシティ八丁堀	広島県広島市	1, 200	1.0	1, 280
	R-07	ラグゼナ平和台	東京都練馬区	3, 910	3. 2	4, 430
	R-08	ラグゼナ勝どき	東京都中央区	1, 120	0. 9	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	1.6	2, 180
住宅	R-11	ラグゼナ戸田公園	埼玉県戸田市	910	0. 7	978
	R-12	ラグゼナ戸田公園Ⅱ	埼玉県戸田市	1, 200	1.0	1, 260
	R-13	ラグゼナ秋葉原	東京都台東区	2, 300	1.9	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	1.5	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. 3	3, 040
	R-17	PRIME SQUARE	千葉県船橋市	620	0.5	734
	R-18	ウインベルコーラス 聖蹟桜ヶ丘	東京都多摩市	730	0.6	840
	R-19	マーレ磯子ビル	神奈川県横浜市	1, 900	1. 5	2, 130



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)
	R-20	TLRレジデンス川崎大師	神奈川県川崎市	1, 346	1. 1	1, 400
	R-21	TLRレジデンス本町WEST	大阪府大阪市	3, 479	2. 8	3, 490
	R-22	TLRレジデンス高井田	大阪府東大阪市	942	0.8	1,010
	R-23	ラグゼナ北千住	東京都足立区	1, 540	1. 3	1,570
	R-24	ラヴィータ東上野	東京都台東区	1, 280	1. 0	1, 300
住	R-25	ラグゼナ浄心	愛知県名古屋市	620	0. 5	633
宅	R-26	ラグゼナ梅小路京都西	京都府京都市	725	0.6	742
	R-27	ラグゼナ清水五条	京都府京都市	515	0. 4	562
	R-28	ラヴィータ二条月光	京都府京都市	515	0. 4	520
	R-29	ラヴィータ東寺	京都府京都市	465	0. 4	466
	R-30	プレアデス難波東	大阪府大阪市	675	0. 5	693
		小計	_	38, 269	31. 2	40, 976
	H-01	ドーミーイン松山	愛媛県松山市	2, 427	2. 0	2, 550
ホ	H-03	ドーミーイン盛岡	岩手県盛岡市	2, 520	2. 1	2, 570
テル	H-04	ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya	愛知県名古屋市	2, 500	2. 0	2, 190
		小計	_	7, 447	6. 1	7, 310
	C-01	プリオ大名 II	福岡県福岡市	980	0.8	1, 120
	C-02	コープさっぽろ 春光店	北海道旭川市	1, 036	0.8	1, 110
	C-03	TA湘南鵠沼海岸	神奈川県藤沢市	500	0.4	570
	C-05	YAMADA Web.com 松山問屋町店	愛媛県松山市	4, 030	3. 3	4, 410
	C-06	Tecc LIFE SELECT 神戸垂水 店(底地)	兵庫県神戸市	4, 227	3. 4	4, 350
• 商	C-07	イオンスタイル尾道(底地)	広島県尾道市	900	0.7	1,040
そ業の施	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. 3	1, 790
他設	C-09	DCMダイキ尾道店 (底地)	広島県尾道市	1, 170	1. 0	1, 240
	C-10	カインズ大宮店	埼玉県さいたま 市	2, 520	2. 1	2, 590
	C-11	アピタ名古屋南店	愛知県名古屋市	7, 800	6. 4	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	1.8	2, 290
	C-13	家電住まいる館×YAMADA web.com奈良本店	奈良県奈良市	4, 850	4. 0	5, 170
		小計	_	31, 773	25. 9	33, 930
		合計	_	122, 749	100.0	130, 459



- (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、TLRレジデンス川崎大師については2022年3月1日を、TLRレジデンス本町WESTについては2022年5月1日を、TLRレジデンス高井田については2022年4月30日を、ラグゼナ北千住、ラヴィータ東上野、ラグゼナ浄心、ラグゼナ梅小路京都西、ラグゼナ清水五条、ラヴィータ二条月光、ラヴィータ東寺、プレアデス難波東及び家電住まいる館×YAMADA web. com奈良本店については2022年7月1日を、上記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。