

2021年10月20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 伊藤 真也
 TEL: 03-6435-5264

国内不動産信託受益権の取得及び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、下記のとおり1物件の資産（以下「取得予定資産」といいます。）の取得及び2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、長野セントラルビルにつきましては本日譲渡を完了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	マーレ磯子ビル
(2) 物件番号（注1）	R-19
(3) 特定資産の種類	信託受益権
(4) 取得予定価格（注2）	1,900百万円
(5) 鑑定評価額	2,100百万円
(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	後記「7. 媒介の概要」をご参照ください。
(8) 売買契約締結日	2021年10月20日
(9) 取得予定日	2021年11月25日
(10) 決済方法及び取得資金	売買契約締結日に手元資金により手付金として取得予定価格の10%相当額を、取得予定日に譲渡（予定）資産の売却代金の一部により残代金である取得予定価格の90%相当額を支払い予定

（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。

2. 本譲渡の概要

(1) 譲渡予定資産の名称	サムティ新大阪センタービル
(2) 物件番号	0-06
(3) 特定資産の種類	信託受益権
(4) 譲渡予定価格（注1）	4,000百万円
(5) 帳簿価額（注2）	3,406百万円
(6) 譲渡予定価格と帳簿価	593百万円

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。

額の差額（注3）	
(7) 譲渡先	後記「8. 譲渡先の概要」をご参照ください。
(8) 媒介の有無	あり(注4)
(9) 売買契約締結日	2021年10月20日
(10) 譲渡予定日	2021年11月19日
(11) 決済方法	引渡時一括

(1) 譲渡資産の名称	長野セントラルビル
(2) 物件番号	0-14
(3) 特定資産の種類	信託受益権
(4) 譲渡価格（注1）	778百万円
(5) 帳簿価額（注2）	927百万円
(6) 譲渡価格と帳簿価額の差額（注3）	△149百万円
(7) 譲渡先	後記「8. 譲渡先の概要」をご参照ください。
(8) 媒介の有無	あり(注4)
(9) 売買契約締結日	2021年10月20日
(10) 譲渡日	2021年10月20日
(11) 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、2021年8月期（第7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、2021年8月期（第7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4) 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、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。

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。

取得予定資産は、本投資法人の投資対象資産に適合する資産であり、JR根岸線「磯子」駅より高架歩道橋を経由することによる最寄駅へのアクセスに優れた物件です。また、東京経済圏（東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。）の主要ターミナル駅のひとつである「横浜」駅へのアクセスに優れ、安定した賃貸需要が見込める物件です。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。

譲渡予定資産であるサムティ新大阪センタービルにつきましては、新大阪エリアの中規模オフィスであり今後も安定した賃貸需要が見込めるものの、築年数が30年超経過しており、今後相応の追加投資が必要となること及び譲渡先から鑑定評価額を上回る価格での購入の申出があったことを踏まえ譲渡することを決定いたしました。また、譲渡資産である長野セントラルビルにつきましては、取得以降、コスト削減及びリーシング等を実施し一定の収益を確保してまいりましたが、ポートフォリオの中で相対的に稼働率が低く、築年数が25年超経過しており、今後相応の追加投資が必要になることから、帳簿価額を下回る価格ではあるものの、サムティ新大阪センタービルと同じタイミングで譲渡することにより単純な譲渡損失の発生を回避できること、今後より安定した収益が期待できる物件に再投資することがポートフォリオ全体の質の向上につながり結果として投資主利益の最大化に資すると判断したことから、譲渡することを決定しました。

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。

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、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。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

- ・「総賃貸面積」は、2021年8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

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。

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、2021年8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、2021年8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、2021年8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。2021年8月31日現在から過去5年間の各年8月末時点の数値を記載しています。

物件番号		マーレ磯子ビル			
R-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	デロイトトーマツPRS株式会社	
取得予定年月日	2021年11月25日		調査年月日	2021年8月12日	
取得予定価格	1,900,000,000円		緊急修繕費	-	
信託受益権の概要	信託設定日		2019年10月28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)	10,989千円	
	信託期間満了日	2030年11月30日			
土地	所在地 (住居表示)	神奈川県横浜市磯子区森一丁目7番6号	建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建
	敷地面積	991.73㎡		建築時期	1997年6月
	用途地域	商業地域		延床面積	3,100.08㎡
	建ぺい率／容積率	80％／400％		種類	銀行・店舗・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	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	2,825.45㎡	賃貸可能面積	2,825.45㎡		
主要テナント	非開示	テナント数	2		
総賃料収入	123百万円	敷金・保証金	132百万円		
稼働率の推移	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

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。

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、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	サムティ新大阪センタービル				
特定資産の種類	信託受益権				
信託受託者	株式会社りそな銀行				
信託期間満了日	2028年7月31日				
所有形態	所有権				
所在地	大阪府大阪市淀川区西中島四丁目3-24				
用途	オフィス				
鑑定評価額 (価格時点)	3,590百万円 (2021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	7				
総賃料収入	183百万円				
敷金・保証金	87百万円				
総賃貸面積	4,747.79 m ²				
賃貸可能面積	5,022.79 m ²				
稼働率の推移	2019年 8月期末	2020年 2月期末	2020年 8月期末	2021年 2月期末	2021年 8月期末
	97.8%	100.0%	100.0%	100.0%	94.5%
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。

譲渡資産の名称	長野セントラルビル				
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	2028年7月31日				
所有形態	所有権				
所在地	長野県長野市南千歳二丁目12-1				
用途	オフィス				
鑑定評価額 (価格時点)	927百万円 (2021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	20				
総賃料収入	72百万円				
敷金・保証金	55百万円				
総賃貸面積	2,320.49 m ²				
賃貸可能面積	2,619.93 m ²				
稼働率の推移	2019年 8月期末	2020年 2月期末	2020年 8月期末	2021年 2月期末	2021年 8月期末
	85.8%	87.1%	87.1%	97.2%	88.6%
その他特筆すべき事項	該当なし				

6. 取得先の概要

マーレ磯子ビルの取得先は、国内の合同会社ですが、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、投信法に定める利害関係人等、及び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。

7. 媒介の概要

R-19 マーレ磯子ビル

(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	非開示 (注)
(8) 総資産	非開示 (注)
(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。

(注) 媒介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。

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。

8. 譲渡先の概要

サムティ新大阪センタービル及び長野セントラルビルの譲渡先は、国内の特定目的会社及び株式会社ですが、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、及び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。

9. フォワード・コミットメント等に関する事項

マーレ磯子ビルに係る取得予定日は売買契約締結日から1ヶ月以上を経過した2021年11月25日であることから、マーレ磯子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月以上経過した後に決済・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（消費税及び地方消費税相当額を除きます。）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、マーレ磯子ビルを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、マーレ磯子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。

10. 今後の見通し

本取引による2022年2月期（2021年9月1日～2022年2月28日）及び2022年8月期（2022年3月1日～2022年8月31日）の運用状況の見通しについては、本日付「2022年2月期及び2022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。

11. 鑑定評価書の概要

(1) 取得予定資産

R-19 マーレ磯子ビル

鑑定評価書の概要		
物件名称	マーレ磯子ビル	
鑑定評価額	2,100,000,000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9月1日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	2,100,000	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	2,140,000	
(1) 運営収益	123,084	貸室及び駐車場につき、現行賃貸借契約に基づく平均賃料等、対象不動産を新規に賃貸することを想定した場合における新規賃料等の水準、入居している賃借人の属性等を基に、中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定の上、これに基づく貸室賃料収入及び共益費収入を計上。水道光熱費及び看板等その他収入については過年度実績額や現行の使用料に基づき計
① 可能総収益	123,516	

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。

		上
② 空室等損失等	432	各用途に関して、同一需給圏内の類似地域において代替競争等の関係にある類似不動産の稼働状況や需給動向、対象不動産に係る過去の稼働状況や今後の動向をもとに、中長期安定的な稼働率水準を別表のとおり査定し、当該稼働率水準を前提に、空室等損失を計上
(2) 運営費用	17,481	
a. 維持管理費	6,625	清掃費、設備管理費、警備費等で構成される維持管理費については、過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上
b. 水道光熱費	1,300	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮のうえ計上
c. 修繕費	3,300	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上
d. PMフィー	600	PM業者との契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、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	97	新規テナントの募集に際して行われる仲介業務や広告宣伝等に要する費用等について、賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上
f. 公租公課	4,768	公租公課関係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	489	対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上
h. その他費用	302	通信費等をその他費用として計上
(3) 運営純収益	105,603	
(4) 一時金の運用益	2,643	現行の賃貸条件及び新規契約時の敷金月数をもとに中長期的に安定した敷金月数を別表のとおり査定し、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	7,700	建物の機能維持に必要となる更新費は、実際には不定期に発生するものであるが、ここでは今後見込まれる支出を每期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
純収益	100,546	
還元利回り	4.7%	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で査定
DCF法による収益価格	2,060,000	
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で査定
最終還元利回り	4.9%	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で査定
積算価格	1,390,000	
土地比率	65.3%	

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。

建物比率	34.7%
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

(2) 譲渡（予定）資産

鑑定評価書の概要		
物件名称	サムティ新大阪センタービル	
鑑定評価額	3,590,000,000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8月31日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	3,590,000	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	3,700,000	
(1) 運営収益	240,499	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、アンテナ使用料、自動販売機等その他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
① 可能総収益	250,745	
② 空室等損失等	10,246	
(2) 運営費用	65,715	
a. 維持管理費	12,600	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	19,690	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	4,664	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
d. PMフィー	3,324	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	1,576	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	20,727	公租公課関係資料に基づき計上
g. 損害保険料	491	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	2,644	雑費等その他物件運営費用を計上
(3) 運営純収益	174,784	
(4) 一時金の運用益	1,534	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	17,188	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、

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。

		CMフィーを考慮の上、計上
純収益	159,131	
還元利回り	4.30%	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	3,540,000	
割引率	4.10%	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	4.50%	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	2,750,000	
土地比率	83.10%	
建物比率	16.90%	

鑑定評価書の概要		
物件名称	長野セントラルビル	
鑑定評価額	927,000,000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8月31日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	927,000	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	930,000	
(1) 運営収益	94,348	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
③ 可能総収益	102,038	
④ 空室等損失等	7,691	
(2) 運営費用	33,457	
a. 維持管理費	10,527	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	7,200	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、空室率を考慮の上計上
c. 修繕費	2,764	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年間年平均修繕費を妥当と判

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。

		断し、計上
d. PMフィー	2,839	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	516	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	9,085	公租公課関係資料に基づき計上
g. 損害保険料	339	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	189	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	60,890	
(4) 一時金の運用益	472	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	8,376	エンジニアリング・レポートの年平均更新費に基づき査定の上、計上
純収益	52,986	
還元利回り	5.70%	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、さらに他の地域の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	925,000	
割引率	5.50%	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	5.90%	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	537,000	
土地比率	32.50%	
建物比率	67.50%	

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 1 本取引後のポートフォリオ一覧(2021年11月25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11月25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	11.2	13,000
	0-02	東池袋セントラル プレイス	東京都豊島区	9,780	8.8	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	4.4	5,020
	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	2,850
	0-08	中央博労町ビル	大阪府大阪市	1,485	1.3	1,950
	0-09	L.Biz神保町	東京都千代田区	1,006	0.9	1,140
	0-10	心斎橋ビル	大阪府大阪市	772	0.7	777
	0-11	L.Biz仙台	宮城県仙台市	1,680	1.5	1,840
	0-12	仙台日興ビル	宮城県仙台市	1,740	1.6	1,800
	0-17	山形駅前通ビル	山形県山形市	600	0.5	634
	0-18	赤坂川瀬ビル	東京都港区	690	0.6	751
	0-19	代々木一丁目ビル	東京都渋谷区	1,850	1.7	2,040
	0-20	川越ウエストビル	埼玉県川越市	2,600	2.3	2,740
	0-21	博多冷泉町ビル	福岡県福岡市	2,700	2.4	2,810
		小計	—	48,117	43.5	51,812
住宅	R-01	アマーレ東海通	愛知県名古屋市	1,100	1.0	1,220
	R-02	ドーミー浮間舟渡	東京都板橋区	1,080	1.0	1,130
	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	1,140
	R-04	ラグゼナ東高円寺	東京都杉並区	1,060	1.0	1,120
	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	3.5	4,410
	R-08	ラグゼナ勝どき	東京都中央区	1,120	1.0	1,290
	R-09	ラグゼナ本厚木	神奈川県厚木市	705	0.6	761
	R-10	ラグゼナ門真	大阪府門真市	2,000	1.8	2,140
	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	1,240
	R-13	ラグゼナ秋葉原	東京都台東区	2,300	2.1	2,440
	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	1,970
	R-16	ラグゼナ流山	千葉県流山市	2,840	2.6	3,000

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。

		おおたかの森				
R-17		PRIME SQUARE	千葉県船橋市	620	0.6	718
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	828
R-19		マーレ磯子ビル	神奈川県横浜市	1,900	1.7	2,100
		小計	—	26,167	23.6	28,356
H-01		ドーマーイン松山	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	2,080
H-03		ドーマーイン盛岡	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	8.5	9,390
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		家電住まいる館 YAMADA松山問屋町店	愛媛県松山市	4,030	3.6	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	3.8	4,360
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	2,580
C-11		アピタ名古屋南店	愛知県名古屋市	7,800	7.0	8,240
C-12		(仮称)ビッグモーター 一鴻巣店(底地)	埼玉県鴻巣市	2,150	1.9	2,260
		小計	—	26,923	24.3	28,720
		合計	—	110,654	100.0	118,278

(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9月1日を、川越ウエストビル、博多冷泉町ビル、ラグゼナ戸田公園、ラグゼナ戸田公園Ⅱ、ラグゼナ秋葉原、フィオレ・レジデンス出島海岸通、ラグゼナ武蔵新城、ラグゼナ流山おおたかの森、PRIME SQUARE、ウインベルコーラス聖蹟桜ヶ丘、アピタ名古屋南店、(仮称)ビッグモーター一鴻巣店(底地)については2021年6月30日を、それ以外の資産については2021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。

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。

参考資料2 取得予定資産の周辺地図・外観写真

R-19 マーレ磯子ビル

<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。