

2019年7月17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 舟本 哲夫
 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。）を行うことについて決定しましたので、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	TTS 南青山ビル
(2) 特定資産の種類	信託受益権
(3) 譲渡予定価格（注1）	5,310 百万円
(4) 帳簿価額（注2）	4,140 百万円
(5) 譲渡損益（注3）	1,169 百万円
(6) 譲渡先	後記「4. 譲渡先の概要」をご参照ください。
(7) 媒介の有無（注4）	有
(8) 売買契約締結日	2019年7月17日
(9) 譲渡予定日	第1回（準共有持分 70%）2019年8月30日（引渡決済日） 第2回（準共有持分 30%）2019年9月2日（引渡決済日）
(10) 決済方法	各譲渡予定日（上記（9）参照）に、上記譲渡予定価格に対し当該各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（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2) 「帳簿価額」は、2019年2月期（第2期）末日時点の数値を記載しています。

(注3) 「譲渡損益」は、譲渡予定価格から帳簿価額を控除して算出した見込額です。

(注4) 本譲渡の媒介者は、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5) 本件売買契約において、第1回目の譲渡に伴い、第1回の引渡決済日付でマスターレシー及びプロパティ・マネジメント業者を、株式会社タカラプロパティから譲渡先の指定する業者に変更することが約定されています。

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。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場合には、資産の入替を行うこととしております。

また、本投資法人は、2019年2月期の決算説明会資料において運用戦略の1つとしてポートフォリオの質の向上を掲げています。当該運用戦略に基づき、本投資法人は、2019年3月28日付でTA湘南鵠沼海岸を、同年6月28日付でドーミーイン盛岡を新規取得しております。取得したTA湘南鵠沼海岸及びドーミーイン盛岡は、いずれも築年数が浅く、相対的に利回りが高い物件であることから、本投資法人のポートフォリオにおいて相対的に築年数の経過した譲渡予定資産の譲渡と併せて、戦略的な資産の入替として、本譲渡は、ポートフォリオ全体の若返り及び利回りの向上に寄与すると考えています。さらに、譲渡予定資産の譲渡先から、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、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を比較検討した結果、本投資法人の運用戦略と合致する本譲渡を実施することが本投資法人の投資主価値の最大化に資すると判断し、本日、本譲渡を決定いたしました。

なお、本譲渡による譲渡益は、2期にわたって譲渡益を分配し、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、将来の物件の取得資金及び既存借入の返済資金に充当することとしています。

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。
- ・「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、物件の建物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。
- ・「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。稼働開始時から本日現在までの間の各年5月末時点の数値を記載しています。

譲渡予定資産の名称	TTS南青山ビル				
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	2026年10月31日				
所有形態	所有権				
所在地	東京都港区南青山6-12-1				
用途	オフィス				
鑑定評価額 (価格時点)	4,400百万円 (2019年2月28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	7				
総賃料収入	193百万円				
敷金・保証金	143百万円				
総賃貸面積	1,995.64 m ²				
賃貸可能面積	1,995.64 m ²				
稼働率の推移	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年
	100.0%	100.0%	100.0%	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

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の関連当事者には該当しません。

5. 今後の見通し

譲渡予定資産の譲渡による2019年8月期（2019年3月1日～2019年8月31日）及び2020年2月期（2019年9月1日～2020年2月29日）の運用状況の見通しについては、本日付「2019年8月期及び2020年2月期の運用状況の予想及び分配金予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

6. 鑑定評価書の概要

鑑定評価書の概要		
物件名称	TTS南青山ビル	
鑑定評価額	4,400,000,000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	2019年2月28日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	4,400,000	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	4,510,000	
(1) 運営収益	193,309	
① 可能総収益	205,359	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	12,049	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	31,776	
a. 維持管理費	5,986	現行契約及び収支実績に基づき査定
b. 水道光熱費	7,184	現行の収支実績に基づき査定
c. 修繕費	2,360	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	2,056	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	1,464	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	11,630	公租公課関係資料に基づき、計上
g. 損害保険料	127	実績に基づき、計上
h. その他費用	966	過去の収支実績に基づき、計上
(3) 運営純収益	161,533	
(4) 一時金の運用益	1,493	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	5,310	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	157,716	
還元利回り	3.5%	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	4,350,000	
割引率	3.6%	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
最終還元利回り	3.7%	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	4,000,000	
土地比率	95.6%	
建物比率	4.4%	
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	

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。

<参考情報>

参考資料 1 本譲渡後のポートフォリオ一覧

参考資料 2 2019年7月17日付公表の「タカラレーベン不動産投資法人 資産の譲渡に関する
補足説明資料」

以上

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

参考資料1 本譲渡後のポートフォリオ一覧

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	19.5	13,300
	0-02	東池袋セントラル プレイス	東京都豊島区	9,780	15.5	10,400
	0-03	名古屋センター プラザビル	愛知県名古屋市	4,870	7.7	4,890
	0-05	大宮NSDビル	埼玉県さいたま市	3,493	5.5	3,820
	0-06	サムティ新大阪 センタービル	大阪府大阪市	3,450	5.5	3,620
	0-07	博多祇園ビル	福岡県福岡市	2,500	3.9	2,600
	0-08	中央博労町ビル	大阪府大阪市	1,485	2.3	1,900
	0-09	L.Biz神保町	東京都千代田区	1,006	1.6	1,140
	0-10	心齋橋ビル	大阪府大阪市	772	1.2	805
	0-11	L.Biz仙台	宮城県仙台市	1,680	2.7	1,770
	0-12	仙台日興ビル	宮城県仙台市	1,740	2.7	1,790
	0-13	盛岡駅前通ビル	岩手県盛岡市	1,480	2.3	1,680
	0-14	長野セントラルビル	長野県長野市	898	1.4	1,070
	0-15	EME郡山ビル	福島県郡山市	900	1.4	1,030
	0-16	宇都宮セントラル ビル	栃木県宇都宮市	771	1.2	988
	0-17	山形駅前通ビル	山形県山形市	600	0.9	783
		小計		—	47,776	75.5
住宅	R-01	アマーレ東海通	愛知県名古屋市	1,100	1.7	1,240
	R-02	ドーマー浮間舟渡	東京都板橋区	1,080	1.7	1,120
	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	1.6	1,100
	R-04	ラグゼナ東高円寺	東京都杉並区	1,060	1.7	1,070
	R-05	アルファスペース 都立大	東京都目黒区	589	0.9	608
	R-06	ジェイシティ八丁堀	広島県広島市	1,200	1.9	1,360
		小計		—	6,061	9.6
ホテル	H-01	ドーマーイン松山	愛媛県松山市	2,427	3.8	2,500
	H-02	ホテルサンシャイン 宇都宮	栃木県宇都宮市	2,000	3.2	2,100
	H-03	ドーマーイン盛岡	岩手県盛岡市	2,520	4.0	2,550
		小計		—	6,947	11.0

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)
・ 商業施設 その他	C-01	プリオ大名Ⅱ	福岡県福岡市	980	1.5	1,090
	C-02	コープさっぽろ 春光店	北海道旭川市	1,036	1.6	1,100
	C-03	TA湘南鵜沼海岸	神奈川県藤沢市	500	0.8	573
		小計	—	2,516	4.0	2,763
	合計	—	63,300	100.0	67,997	

(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、ドーマーイン盛岡を除く各資産については、2019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、ドーマーイン盛岡については、2019年5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記載しています。