

2020年4月14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一部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。）の一部譲渡（以下「本譲渡」といいます。）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	家電住まいる館 YAMADA 神戸垂水店（底地）（土地の一部）
(2) 譲渡予定資産の種類 （注1）	信託受益権（土地の一部）
(3) 譲渡予定面積	217.88 m ² （土地登記簿面積の約1.08%）
(4) 譲渡予定価格（注2）	48百万円
(5) 帳簿価額（注3）	23百万円
(6) 譲渡損益（注4）	25百万円
(7) 譲渡予定先	神戸市
(8) 媒介の有無	無
(9) 売買契約締結日	2020年4月14日
(10) 譲渡予定日（注5）	2020年6月30日
(11) 決済方法	所有権移転登記及び引渡完了後、一括受領。

(注1) 譲渡対象は、家電住まいる館 YAMADA 神戸垂水店（底地）の土地の一部（敷地面積：217.88 m²）です。本投資法人は、家電住まいる館 YAMADA 神戸垂水店（底地）に係る信託契約を、上記譲渡対象部分についてのみ一部解除し、当該部分に係る現物不動産の交付を受けた上で、譲渡予定先である神戸市に譲渡する予定です。なお、家電住まいる館 YAMADA 神戸垂水店（底地）のうち、上記譲渡対象部分以外については、本投資法人が引き続き不動産信託受益権として保有する予定です。

(注2) 「譲渡予定価格」は、土地売買契約書（以下「本売買契約」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。

(注3) 「帳簿価額」は、2020年2月期（第4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を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注5) 「譲渡予定日」は、本売買契約に記載の引渡期日を記載しており、譲渡予定先における所有権移転登記及び引渡しのための手続きが完了した場合、譲渡予定日以前に引渡しが行われる可能性があります。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の一部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、神戸市から渋滞対策事業に基づく道路用地として取得の要請があった本物件東側敷地について、神戸市との間で売買条件の協議が調ったことから本譲渡を決定しました。

なお、本譲渡後も建築基準法に定められた容積率、建ぺい率、道路斜線制限等の遵法性に問題がないことを確認しています。

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、譲渡予定資産は「家電住まいる館 YAMADA 神戸垂水店（底地）」の土地の一部（敷地面積：217.88 m²）ですが、以下では「家電住まいる館 YAMADA 神戸垂水店（底地）」全体の内容を記載しています。

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、賃貸借契約書に基づき賃貸が可能と考えられる面積を、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位を四捨五入して記載しています。2020年2月末日から過去5年間の各年2月末時点の数値を記載しています。

譲渡予定資産の名称	家電住まいる館 YAMADA 神戸垂水店 (底地)				
譲渡予定資産の種類	信託受益権 (土地の一部)				
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社				
信託期間満了日	2029年9月30日				
所有形態	所有権				
所在地	兵庫県神戸市垂水区多聞町字小束山 868-6				
用途	商業施設				
賃貸借の内容					
テナントの総数	1				
総賃料収入	非開示 (注)				
敷金・保証金	非開示 (注)				
総賃貸面積	17,866.00 m ²				
賃貸可能面積	17,866.00 m ²				
稼働率の推移	2016年	2017年	2018年	2019年	2020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				

(注) テナントより賃料収入等を開示することにつき同意を得られていないことから、非開示としています。

4. 譲渡予定先の概要

名称	神戸市
本投資法人又は本資産運用会社との関係	該当事項はありません。

5. フォワード・コミットメント等に関する事項

本譲渡における譲渡予定日は売買契約締結日から1ヶ月以上を経過した2020年6月30日であることから、本売買契約は、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ヶ月以上経過した後には決済・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。

本譲渡において、一方当事者が本売買契約に違反した場合には、相手方当事者は、期日を定めて催告の上本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、本売買契約が解除された場合には、一定の場合を除き、違反当事者に対して損害賠償及び費用負担の請求をすることができるものとされています。なお、本投資法人は売主であり、本売買契約の履行に関し資金調達リスク等の懸念はないため、損害賠償金の負担が生じ、本投資法人の財務等に重大な影響を与える可能性は低いと考えています。

6. 今後の見通し

本譲渡による2020年8月期（2020年3月1日～2020年8月31日）及び2021年2月期（2020年9月1日～2021年2月28日）の運用状況への影響は軽微であり、運用状況の予想の修正はありません。

以上

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の一部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。