

2021年4月13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 春日 哲  
 TEL: 03-6435-5264

### 国内不動産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「取得資産」といいます。）の取得を行うことについて決定し、また、同日付で取得を完了しましたので、お知らせいたします。

#### 記

#### 1. 取得の概要

##### ラグゼナ門真

(1) 取得資産の名称	ラグゼナ門真
(2) 物件番号（注1）	R-10
(3) 特定資産の種類	不動産
(4) 取得価格（注2）	2,000百万円
(5) 鑑定評価額	2,110百万円
(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	無し
(8) 売買契約締結日	2021年4月13日
(9) 取得日	2021年4月13日
(10) 決済方法及び取得資金	引渡時に手元資金より全額支払い

（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）「取得価格」は、取得資産の不動産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. 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。

取得資産は、本投資法人の投資対象資産に適合する資産です。また、取得資産は、本投資法人のスポンサーである株式会社タカラレーベンにより開発されたシングル向けの賃貸住宅であり、京阪本線及び大阪モノレール「門真市」駅より徒歩3分という利便性の高さでシングル向けの賃貸住宅の新規供給が限定的であるという希少性の高さから、将来にわたって高い競争力を有するものと考えられます。あわせて、取得資産が所在する門真市には製造業関連企業の拠点多く集積していることから、長期安定的な賃貸需要を見込むことができます。以上の点から、本投資法人の基本理念である「安定した運用」に寄与すると判断できる点、2020年11月の竣工と築年数が浅い物件であり、ポートフォリオの若返り及び質の向上においても効果が期待できる点を踏ま

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。

え、取得を決定しました。

### 3. 取得資産の内容

取得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

- ・「取得年月日」は、取得資産の取得日を記載しています。
- ・「取得価格」は、取得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。）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取得した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。
- ・「サブPM会社」は、サブ・プロパティ・マネジメント業務委託契約を締結している会社を記載しています。
- ・「ML会社」は、賃料パス・スルー型のマスターリース契約を締結している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3月31日現在において有効な取得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、取得資産につき本投資法人が取得した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、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。

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。
- ・「テナント数」は、2021年3月31日現在において取得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3月31日現在において有効な取得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3月31日現在において有効な取得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。
- ・「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2021年3月31日現在までの間の各年3月末時点の数値を記載しています。

物件番号		ラグゼナ門真			
R-10		特定資産の概要			
特定資産の種類	不動産	建物状況評価の概要	調査業者	大和不動産鑑定株式会社	
取得年月日	2021年4月13日		調査年月日	2021年3月8日	
取得価格	2,000百万円		緊急修繕費	—	
信託受益権の概要	信託設定日		—	短期修繕費	—
	信託受託者	—	長期修繕費 (年平均額)	3,192千円	
	信託期間満了日	—			
土地	所在地 (住居表示)	大阪府門真市元町6番2	建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根15階建
	敷地面積	1,024.62㎡		建築時期	2020年11月
	用途地域	商業地域		延床面積	4,482.16㎡
	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	サブPM会社		株式会社アズ・スタット	
		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	3,983.90㎡	賃貸可能面積	4,034.10㎡		
主要テナント	個人	テナント数	152		
総賃料収入	128百万円	敷金・保証金	0.7百万円		
稼働率の推移 (注)	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年
	—	—	—	—	98.8%

(注) 2020年11月竣工の物件のため、2020年3月以前の稼働率は記載していません。

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。

#### 4. 取得先の概要

(1) 名称	株式会社タカラレーベン
(2) 所在地	東京都千代田区丸の内一丁目8番2号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 島田和一
(4) 事業内容	自社ブランドマンション「レーベン」・「ネベル」シリーズ及び、一戸建新築分譲住宅の企画・開発・並びに販売、発電事業
(5) 資本金	4,819百万円 (2020年12月末日時点)
(6) 設立年月日	1972年9月21日
(7) 純資産	52,696百万円 (2020年12月末日時点)
(8) 総資産	207,821百万円 (2020年12月末日時点)
(9) 大株主及び持株比率	村山義男 (23.59%)、日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口) (5.07%)、株式会社日本カストディ銀行 (信託口9) (3.43%) (2020年9月末日時点)
(10) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	当該会社は本日現在において、本投資法人の発行済投資口数の3.1%の投資口を保有しています。また、当該会社は、本資産運用会社の親会社 (出資割合60%) であり、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す。
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	当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社に対して出資をしています。また、本資産運用会社との間でスポンサー・サポート契約を、本投資法人及び本資産運用会社との間で商標の使用等に関する覚書を締結しています。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人の関連当事者に該当します。また、上記のとおり、投信法に定める本資産運用会社の利害関係人等に該当します。

#### 5. 利害関係人等との取引

取得先である株式会社タカラレーベンは、本資産運用会社の親会社であり、投信法第201条並びに投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条に規定する利害関係人等並びに本資産運用会社の社内規程である利害関係者取引規程に定める利害関係者に該当するため、売買契約を締結するに当たり、本資産運用会社は利害関係者取引規程に定めるところに従い、必要な審議及び決議等の手続を経ています。

#### 6. 物件取得者等の状況

特別な利害関係にある者からの物件取得は以下のとおりです。以下の表においては、①会社名、②特別な利害関係にある者との関係、③取得経緯・理由等を記載しています。

物件名 (所在地)	前所有者等	前々所有者等	前々々所有者等
	①、②、③ 取得価格 取得時期	—	—
ラグゼナ門真 大阪府門真市元町 6番2	① 株式会社タカラレーベン ② 本資産運用会社の親会社 ③ 物件の競争力を評価し取得	—	—
	土地については前所有者において1年を超えて保有されており、建物については、前所有者による開発のため、前所		

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。

物件名 (所在地)	前所有者等	前々所有者等	前々々所有者等
	有者の取得価格は記載していません。		
	2018年10月(土地)	—	

#### 7. 今後の見通し

取得資産の取得による2021年8月期（2021年3月1日～2021年8月31日）及び2022年2月期（2021年9月1日～2022年2月28日）の運用状況の見通しについては、本日付「2021年2月期 決算短信(REIT)」をご参照ください。

#### 8. 鑑定評価書の概要

##### R-10 ラグゼナ門真

鑑定評価書の概要			
物件名称	ラグゼナ門真		
鑑定評価額	2,110,000,000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	2021年3月1日		
項目	内容 (単位：千円)	概要等	
収益価格	2,110,000	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	2,120,000		
(1) 運営収益	128,833		
① 可能総収益	136,144	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	7,311	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	33,089		
a. 維持管理費	2,468	現行契約及び収支実績に基づき査定	
b. 水道光熱費	1,936	現行の収支実績に基づき査定	
c. 修繕費	4,260	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	3,374	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	3,707	年間25%のテナントが入れ替わることを想定し計上	
f. 公租公課	11,608	公租公課関係資料に基づき計上	
g. 損害保険料	321	実績に基づき、計上	
h. その他費用	5,410	過去の収支実績に基づき、計上	
(3) 運営純収益	95,744		

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。

(4)一時金の運用益	-	
(5)資本的支出	2,420	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	93,324	
還元利回り	4.4%	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	2,110,000	
割引率	4.5%	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	4.6%	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	2,020,000	
土地比率	28.0%	
建物比率	72.0%	
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。

## &lt;添付資料&gt;

参考資料 1 取得資産取得後のポートフォリオ一覧(2021年5月10日(予定))

参考資料 2 取得資産の周辺地図・外観写真

## 参考資料1 取得資産取得後のポートフォリオ一覧(2021年5月10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	14.6	13,400
	0-02	東池袋セントラル プレイス	東京都豊島区	9,780	11.5	10,600
	0-03	名古屋センター プラザビル	愛知県名古屋市	4,870	5.7	4,880
	0-05	大宮NSDビル	埼玉県さいたま市	3,493	4.1	3,960
	0-06	サムティ新大阪 センタービル	大阪府大阪市	3,450	4.1	3,600
	0-07	博多祇園ビル	福岡県福岡市	2,500	2.9	2,780
	0-08	中央博労町ビル	大阪府大阪市	1,485	1.8	1,920
	0-09	L.Biz神保町	東京都千代田区	1,006	1.2	1,140
	0-10	心斎橋ビル	大阪府大阪市	772	0.9	777
	0-11	L.Biz仙台	宮城県仙台市	1,680	2.0	1,830
	0-12	仙台日興ビル	宮城県仙台市	1,740	2.1	1,800
	0-14	長野セントラルビル	長野県長野市	898	1.1	952
	0-17	山形駅前通ビル	山形県山形市	600	0.7	651
	0-18	赤坂川瀬ビル	東京都港区	690	0.8	734
	0-19	代々木一丁目ビル (注4)	東京都渋谷区	1,850	2.2	2,040
	小計		—	47,165	55.6	51,064
住宅	R-01	アマーレ東海通	愛知県名古屋市	1,100	1.3	1,230
	R-02	ドーミー浮間舟渡	東京都板橋区	1,080	1.3	1,140
	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	1.2	1,120
	R-04	ラグゼナ東高円寺	東京都杉並区	1,060	1.2	1,090
	R-05	アルファスペース 都立大	東京都目黒区	589	0.7	622
	R-06	ジェイシティ八丁堀	広島県広島市	1,200	1.4	1,280
	R-07	ラグゼナ平和台	東京都練馬区	3,910	4.6	4,350
	R-08	ラグゼナ勝どき	東京都中央区	1,120	1.3	1,280
	R-09	ラグゼナ本厚木	神奈川県厚木市	705	0.8	744
	R-10	ラグゼナ門真	大阪府門真市	2,000	2.4	2,110
		小計		—	13,796	16.3

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)
ホテル	H-01	ドリーミーイン松山	愛媛県松山市	2,427	2.9	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	2.4	2,070
	H-03	ドリーミーイン盛岡	岩手県盛岡市	2,520	3.0	2,570
	H-04	ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya	愛知県名古屋市	2,500	2.9	2,180
	小計		—	9,447	11.1	9,370
商業施設・その他	C-01	プリオ大名Ⅱ	福岡県福岡市	980	1.2	1,120
	C-02	コープさっぽろ春光店	北海道旭川市	1,036	1.2	1,100
	C-03	TA湘南鵜沼海岸	神奈川県藤沢市	500	0.6	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	4.7	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	5.0	4,370
	C-07	イオンスタイル尾道(底地)	広島県尾道市	900	1.1	1,020
	C-08	ビッグモーター札幌清田店(底地)(注5)	北海道札幌市	1,610	1.9	1,790
	C-09	DCMダイキ尾道店(底地)	広島県尾道市	1,170	1.4	1,220
	小計		—	14,453	17.0	15,600
合計		—	84,861	100.0	91,000	

(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、ビッグモーター札幌清田店(底地)については2020年12月31日を、代々木一丁目ビル及びイオンスタイル尾道(底地)については2021年1月31日を、ラグゼナ門真については2021年3月1日を、上記以外の資産については2021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。

(注4) 代々木一丁目ビルについては当該物件の取得に係る信託受益権売買契約を2021年2月26日に締結済みですが、取得は2021年4月30日を予定しています。

(注5) ビッグモーター札幌清田店(底地)については当該物件の取得に係る土地売買契約を2021年3月22日に締結済みですが、取得は2021年5月10日までの間を予定しています。

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 取得資産の周辺地図・外観写真

R-10 ラグゼナ門真

<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。