

2019年4月23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

資産（匿名組合出資持分）の取得に関するお知らせ
（合同会社アイランドシップ2号）

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、本投資法人による資産（匿名組合出資持分）の取得（以下「本取得」といいます。）を決定し、匿名組合出資契約を締結しましたので、お知らせいたします。

記

1. 本取得の概要

- | | |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| (1) 取得予定資産： | 不動産を信託財産とする信託の受益権を運用資産とする匿名組合出資持分 |
| (2) 資産名称： | 合同会社アイランドシップ2号匿名組合出資持分（注1） |
| (3) 信託対象不動産： | Almost Blue（注2）
家電住まいる館 YAMADA 松山問屋町店（注2）（注3）
家電住まいる館 YAMADA 神戸垂水店（底地）（注2） |
| (4) 出資総額： | 100百万円（匿名組合出資総額のうち約3.0%（注4）） |
| (5) 契約締結日： | 2019年4月23日 |
| (6) 出資持分取得予定日： | 2019年4月24日 |
| (7) 出資持分取得資金： | 自己資金 |

（注1）合同会社アイランドシップ2号（以下「本合同会社」といいます。）を営業者とする匿名組合（以下「本匿名組合」といいます。）に係る匿名組合出資持分です。本匿名組合の詳細については、下記「3. 取得予定資産の内容」をご参照ください。

（注2）本合同会社は、2019年4月25日付で、上記各信託対象不動産（以下「本物件」と総称します。）を主な信託財産とする各不動産管理处分信託に係る信託受益権（以下「本信託受益権」といいます。）を取得する予定です。

（注3）家電住まいる館 YAMADA 松山問屋町店の屋上部分において、発電事業者が太陽光発電事業の用に供する太陽光発電設備一式（以下「太陽光発電設備」といいます。）が設置されています。

（注4）小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

2. 本取得の経緯

本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、匿名組合出資持分に対する投資を通じて、外部成長の機会を拡充することにより資産規模拡大を図るため、本取得を決定いたしました。

本取得により、本投資法人は、本匿名組合の営業者である本合同会社から信託財産である不動産及び動産の賃料収入等を原資とする利益の配当を受けることができ、また、本信託受益権、信託財産である本物件に係る不動産及び本物件に設置されている太陽光発電設備（以下「本物件不動産等」と総称します。）の取得に係る優先交渉権（以下「本優先交渉権」といいます。）の付与を受けます。

(詳細は、下記「3. 取得予定資産の内容」をご参照ください。)。なお、本優先交渉権は本投資法人が権利として有するものであり、本投資法人が当該信託財産である不動産及び太陽光発電設備についての取得義務を負うものではありません。また、現時点において、本投資法人において本信託受益権の取得を決定しているものでも、本投資法人が本信託受益権を取得できることを保証するものでもありません。

<信託対象不動産の特徴>

(1) Almost Blue

アパレルショップ等多数の店舗が建ち並ぶ商業需要の高い「渋谷・表参道」エリアの中でも、みゆき通りと骨董通りの間に位置しており、特定の顧客に訴求されるブランドショップ等が点在する閑静な雰囲気エリアに立地する商業施設です。東京メトロ「表参道」駅より徒歩8分とアクセスしやすく、周辺には、美術館や記念館等があり、カルチャー発信地としても良好なエリアであり、高級家具等のショールームやサービス店舗が入る商業施設です。

(2) 家電住まいる館 YAMADA 松山問屋町店

JR「松山駅」から車で約20分の松山環状線沿いに立地する家電量販店です。周辺は、工場や倉庫などが多く、近年は住宅展示場や飲食店などのロードサイド店舗が増えているエリアです。312台の十分な駐車場数を備えており、ファミリー層を中心として多く利用される店舗です。

(3) 家電住まいる館 YAMADA 神戸垂水店 (底地)

神戸市の第二神明道路北線・学園南 IC の北側に位置しアクセス環境の良い家電量販店です。周辺では、新興住宅の開発や宅地造成が進んでおり、今後人口増加が見込まれるエリアであることから、ファミリー層を中心に利用が期待できる店舗です。

なお、家電住まいる館 YAMADA 松山問屋町店及び家電住まいる館 YAMADA 神戸垂水店については、本投資法人のスポンサーの1社である株式会社ヤマダ電機がテナントとなっており、本投資法人の基本理念であるマルチスポンサー型の運用体制の活用による「安定した運用」が可能な物件であると考えています。

今後も、本投資法人は、外部成長の機会拡大に取り組み、資産規模の拡大による「着実な成長」を図るとともに「安定した運用」の実現を目指してまいります。

3. 取得予定資産の内容

(1) 出資対象である本匿名組合の概要

営業者名	合同会社アイランドシップ2号		
匿名組合契約の有効期間	2022年4月30日まで		
匿名組合出資の総額	3,380百万円		
匿名組合契約の概要	匿名組合契約の概要は以下のとおりです。		
	合同会社アイランドシップ2号		
信託受益権等 15,008百万円	ノンリコース・ローン (シニア)		9,000百万円
	ノンリコース・ローン (メザニン)		2,628百万円
	匿名組合出資 (総額 3,380百万円)		
	株式会社 タカラレーベン 500百万円	PAG インベスト メント ・マネジメン ト株式会社 100百万円	本投資法人 100百万円
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及びPAGインベ			

	<p>ストメント・マネジメント株式会社が、匿名組合出資のうち合計 600 百万円の出資持分を取得します。</p> <p>計算期間：毎年 2 月 1 日から 4 月末日まで、5 月 1 日から 7 月末日まで、8 月 1 日から 10 月末日まで、及び 11 月 1 日から翌年 1 月末日までの各 3 ヶ月間です。ただし、初回の計算期間は出資持分取得予定日から 2019 年 7 月末日までとなっています。</p> <p>損益分配：出資者は、各計算期間において利益が生じた場合には、各計算期間末日における出資割合に応じて分配を受けます。また、各計算期間において損失が生じた場合には、当該損失の金額を上限として、各計算期間末日における出資割合に応じて分配を受けます。</p>
<p>本優先交渉権の概要</p>	<p>権利の内容： 本投資法人は、以下に記載する優先購入期間中、本投資法人が第三者に優先して本件不動産等の全てを一括で売買する旨（本件不動産等のいずれか一部のみは不可）の売買契約を締結するための優先交渉権を有する旨を定めた売却優先交渉契約（以下「本売却優先交渉契約」といいます。）を 2019 年 4 月 23 日付で締結する予定です。</p> <p>なお、本投資法人が購入の申し入れをする場合は、下記の優先交渉の際の条件をもとに協議を行うものとします。また、営業者は、当該期間中、本資産運用会社及び本投資法人以外の第三者に対して、本物件に関する情報提供行為を含めた一切の売却活動を行わないものとされています。</p> <p>期間： 2019 年 4 月 25 日から 2020 年 3 月 1 日（予定）まで（以下「優先購入期間」といいます。）。但し、2019 年 12 月末日までに本投資法人からの買入申出がない場合には、2019 年 12 月末日までの間とされています。</p> <p>優先交渉権に係る売買条件： 以下の条件を含む本合同会社との本売却優先交渉契約に定める条件を満たすこと。</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 本売却優先交渉契約締結前に発生した事由を原因とする修繕を求めず、また本売却優先交渉契約の締結後に発生した事由を原因とするものについても合理的な範囲を超えて修繕を本合同会社に対して求めるものではないこと。 ② 本匿名組合の事業に係る匿名組合員における所定の目標利回りが達成できるものと合理的に判断されること。 ③ 本投資法人への売却価格（消費税は含みません。）が本信託受益権の簿価相当額に売却に係る費用等を加えた額以上の価格であること。 <p>その他： ① 本件不動産等の取得の決定に際しては、不動産鑑定評価を含む必要なデューデリジェンスが実施され、本資産運用会社における必要な手続きを経る必要があります。</p> <p>② 本投資法人は、本件不動産等に係る優先交渉権を取得する予定ですが、本件不動産等の取得義務を負うものではありません。なお、優先交渉権の取得に際して、本投資法人は本合同会社に対価を支払いません。</p> <p>③ 本投資法人は、本件不動産等を一括で売買することに係る優先交渉権を付与されますが、本投資法人の指定する第三者をして購入させることも可能とされています。</p>

(2) 匿名組合出資先の営業者の概要

名 称	合同会社アイランドシップ2号
所在地	東京都中央区日本橋二丁目7番1号
代表者の役職・氏名	代表社員 一般社団法人アイランドシップ2号 職務執行者 菊池省吾
事業内容	1. 信託受益権の取得、保有及び処分並びに管理 2. 不動産の売買、保有、管理及び賃貸 3. 前各号に付帯関連する一切の業務
資本金	10万円 (2019年3月末日時点)
設立年月日	2019年3月5日
純資産	非開示 (注1)
総資産	非開示 (注1)
匿名組合出資者	非開示 (注2)
本投資法人・本資産運用会社との関係	
資本関係	記載すべき資本関係はありません。
人的関係	記載すべき人的関係はありません。
取引関係	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。また、当該会社は、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。）上の利害関係人等には該当しません。

(注1) 営業者から承諾が得られていないため、非開示としています。

(注2) 他の匿名組合出資者から承諾が得られていないため、非開示としています。なお、前記のとおり、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及び PAG インベストメント・マネジメント株式会社がそれぞれ 500 百万円及び 100 百万円出資する予定です。

4. 取得の日程

2019年4月23日	: 本取得決定
2019年4月23日	: 匿名組合契約締結
2019年4月24日	: 匿名組合出資 (予定)

5. 今後の見通し

本取得が運用状況に与える影響は軽微であり、2019年4月12日付「2019年2月期 決算短信 (REIT)」において公表しました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) の運用状況の予想に変更はありません。

(ご参考)

不動産信託受益権の信託財産である不動産の内容

特定資産の種類		不動産信託受益権				
物件名称		Almost Blue				
取得予定年月日		2019年4月25日				
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社				
信託期間満了日		2029年4月末日				
所在地（住居表示）		東京都港区南青山六丁目4番6号				
土地	地番	東京都港区南青山六丁目7番他6筆				
	所有形態	所有権・地上権				
	敷地面積	1,186.66 m ² （注）				
	用途地域	第1種住居地域・第1種中高層住居専用地域				
	建蔽率／容積率	60％／300％				
建物	所有形態	所有権				
	延床面積	A棟：1,242.39 m ² B棟：471.37 m ² C棟：338.03 m ²				
	用途	店舗・事務所				
	建築時期	A棟：2002年2月 B棟：2001年12月 C棟：2014年10月				
	構造／階層	A棟：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根・ガラス板ぶき地下1階付き3階建 B棟：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付2階建 C棟：鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建				
PM会社		株式会社タカラプロパティ				
サブPM会社		株式会社グリーンシード				
マスターリース会社		株式会社タカラプロパティ				
マスターリース種別		パス・スルー				
鑑定評価額		6,540百万円				
鑑定評価機関		日本ヴァリュアーズ株式会社				
PML値		10.8%				
担保の状況		信託受益権には、営業者に対するノンリコース・ローンの貸付人を質権者とする質権が設定される予定です。				
賃貸借の状況						
	賃貸可能面積	1,931.54 m ²				
	賃貸面積	1,559.31 m ²				
	稼働率の推移	2018年	2018年	2019年	2019年	2019年
		11月	12月	1月	2月	3月
		73.4%	80.7%	80.7%	80.7%	80.7%
	テナントの総数	4				
	総賃料（年間）	201百万円				
	敷金等	166百万円				
特記事項		該当事項はありません。				

（注）敷地面積の内訳は、所有権 826.55 m²、地上権 360.11 m²です。なお、地上権のうち、165.16 m²が信託対象不動産となり、取得予定資産の敷地面積は 991.71 m²です。

特定資産の種類	不動産信託受益権					
物件名称	家電住まいる館 YAMADA 松山問屋町店					
取得予定年月日	2019年4月25日					
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4月30日					
所在地（住居表示）	愛媛県松山市問屋町9-30					
土地	地番	愛媛県松山市問屋町240番1他2筆				
	所有形態	所有権				
	敷地面積	11,824.47 m ²				
	用途地域	商業地域、第1種住居地域				
	建蔽率／容積率	80％／400％（商業地域） 60％／200％（第1種住居地域）				
建物	所有形態	所有権				
	延床面積	9,052.32 m ² （注1）				
	用途	店舗・倉庫				
	建築時期	2009年10月				
	構造／階層	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき3階建				
P M 会社	株式会社タカラプロパティ					
サブ P M 会社	—					
マスターリース会社	株式会社タカラプロパティ					
マスターリース種別	パス・スルー					
鑑定評価額	4,030百万円					
鑑定評価機関	日本ヴァリュアーズ株式会社					
P M L 値	2.3%					
担保の状況	信託受益権には、営業者に対するノンリコース・ローンの貸付人を質権者とする質権が設定される予定です。また、営業者に対するノンリコース・ローンの貸付人を担保権者として、当該物件に設置される太陽光発電設備について、譲渡担保権を設定する集合動産譲渡担保権設定契約書を締結する予定です。					
賃貸借の状況	賃貸可能面積	9,052.32 m ²				
	賃貸面積	9,052.32 m ²				
	稼働率の推移	2018年11月	2018年12月	2019年1月	2019年2月	2019年3月
		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	テナントの総数	1				
	総賃料（年間）	非開示（注2）				
	敷金等	非開示（注2）				
特記事項	本件建物の屋上の一部には太陽光発電設備が設置されています。					

（注1）附属建物（倉庫）100.00 m²を含みます。

（注2）テナントからの同意が得られていないため、非開示としています。

特定資産の種類	不動産信託受益権（注1）					
物件名称	家電住まいる館 YAMADA 神戸垂水店（底地）					
取得予定年月日	2019年4月25日					
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4月30日					
所在地（住居表示）	兵庫県神戸市垂水区多聞町字小東山 868-6					
土地	地番	兵庫県神戸市垂水区多聞町字小東山 868 番 6 他 4 筆				
	所有形態	所有権				
	敷地面積	20,160.00 m ²				
	用途地域	準工業地域				
	建蔽率／容積率	60％／200％				
建物	所有形態	所有権（土地賃借人所有）				
	延床面積	12,538.50 m ² （注2）				
	用途	店舗・倉庫				
	建築時期	2009年12月				
	構造／階層	鉄骨造重鉛メッキ鋼板ぶき3階建				
P M 会社	株式会社タカラプロパティ					
サブ P M 会社	—					
マスターリース会社	株式会社タカラプロパティ					
マスターリース種別	パス・スルー					
鑑定評価額	4,120 百万円					
鑑定評価機関	日本ヴァリュアーズ株式会社					
P M L 値	—					
担保の状況	信託受益権には、営業者に対するノンリコース・ローンの貸付人を質権者とする質権が設定される予定です。					
賃貸借の状況						
	賃貸可能面積	17,866.00 m ²				
	賃貸面積	17,866.00 m ²				
	稼働率の推移	2018年 11月	2018年 12月	2019年 1月	2019年 2月	2019年 3月
		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	テナントの総数	1				
	総賃料（年間）	非開示（注3）				
	敷金等	非開示（注3）				
特記事項	該当事項はありません。					

（注1） 当該信託受益権は、底地を信託財産とする信託受益権であり、当該底地上に存在する建物・設備等は、本信託財産に含まれません。

（注2） 附属建物（倉庫）100.00 m²を含みます。

（注3） テナントからの同意が得られていないため、非開示としています。

なお、表中に記載されている各種用語については、以下をご参照ください。

- ・「所在地（住居表示）」は、信託財産である不動産の住居表示を記載しています。また、住居表示未実施の場合は、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。

①「土地」欄に関する説明

- ・土地の「所有形態」欄には、信託財産である不動産に関して信託受託者が保有する予定の権利の種類を記載しています。
- ・土地の「敷地面積」欄には、別途注記する場合を除き、登記簿上表示されている地積を記載しています。このため、現況とは一致しない場合があります。
- ・土地の「用途地域」欄には、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。以下「都市計画法」といいます。）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「建蔽率／容積率」欄には、それぞれ建築基準法、都市計画法等の関連法令に従って定められた数値を記載しています。

②「建物」欄に関する説明

- ・建物の「所有形態」欄には、特段の記載がない限り、信託財産である不動産及び不動産に関して信託受託者が保有する予定の権利の種類を記載しています。
- ・建物の「延床面積」欄には、別途注記する場合を除き、登記簿上表示されている床面積の合計を記載しています。このため、現況とは一致しない場合があります。
- ・建物の「用途」欄には、登記簿上表示されている種類のうち主要なものを記載しており、現況とは一致しない場合があります。
- ・建物の「建築時期」欄には、主たる建物について登記簿上表示されている新築時点を記載しています。
- ・建物の「構造／階数」欄には、主たる建物について登記簿上表示されている構造を記載しており、現況とは一致しない場合があります。
- ・「PM 会社」欄には、信託財産である不動産について本日現在においてプロパティ・マネジメント契約を締結する予定の会社を記載しています。なお、「サブ PM 会社」を記載している物件については、株式会社タカラプロパティがプロパティ・マネジメント契約を締結しており、サブ PM 会社は同社からサブ・プロパティ・マネジメント業務を受託しています。
- ・「マスターリース会社」欄には、信託財産である不動産について本日現在において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。
- ・「マスターリース種別」欄には、本日現在締結予定のマスターリース契約において、エンドテナントがマスターリース会社に支払うべき賃料と同額の賃料をマスターリース会社が支払うこととされている場合を「パス・スルー」、マスターリース会社が固定賃料を支払うこととされている場合を「固定賃料」としており、主たる契約形態を記載しています。
- ・「鑑定評価額」欄には、鑑定評価書記載の2019年3月1日を価格時点とした鑑定評価額を記載しています。
- ・「鑑定評価機関」欄には、鑑定評価書の作成機関を記載しています。
- ・「PML 値」欄には、営業者が信託受益権を取得する際のデューディリジェンスの一環として、大和不動産鑑定株式会社に依頼して行った地震リスク分析の評価において算定された PML 値（予想最大損失率）を記載しています。なお、「予想最大損失率（Probable Maximum Loss）」とは、地震による予想最大損失率を意味し、ここでは、想定した予定使用期間（50 年＝一般的建物の耐用年数）中に想定される最大規模の地震（再現期間 475 年の地震＝今後 50 年間に 10%の超過確率で発生する地震）によりどの程度の被害を被るか、損害（当該地震が発生した場合の 90%非超過確率に相当する物的損失額）の再調達原価に対する比率（%）で示したものをいいます。
- ・「担保の状況」欄には、営業者による信託受益権の取得後における担保権設定の予定の有無を記載しています。
- ・「賃貸借の状況」欄には、特段の記載がない限り、2019 年 3 月末日現在において有効な賃貸借契約等の内容等について、信託財産である不動産の前所有者等から提供を受けた数値及び情報をともに記載しています。
- ・「賃貸可能面積」欄には、信託財産である不動産について 2019 年 3 月末日現在における賃貸が可

能な建物の床面積の合計面積(共用部等を賃貸している場合には、当該部分に係る面積を含みません。)を記載しており、駐車場その他の用に供する土地の賃貸可能面積を含みません。賃貸可能面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約に表示されている面積又は建物図面等に基づき算出した面積を記載しているため、登記簿上表示されている延床面積とは必ずしも一致しません。

- ・「賃貸面積」欄には、2019年3月末日現在における信託財産である不動産に係る各賃貸借契約書又は各賃貸借予約契約書に表示された賃貸面積の合計を記載しており、駐車場その他の用に供する土地の賃貸面積を含みません。なお、営業者による当該資産の取得に伴い、パス・スルー型マスターリースによる賃貸借契約を締結する場合は、2019年3月末日現在における信託財産である不動産に係る各転貸借契約書又は各転貸借予約契約書に表示されたエンドテナントの賃貸面積の合計を記載しています。
- ・「稼働率の推移」欄には、2018年11月から2019年3月の各末日現在時点における信託財産である不動産に係る賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- ・「テナントの総数」欄には、2019年3月末日現在における信託財産である不動産に係る各賃貸借契約に表示された信託財産である不動産の賃貸借契約に表示された賃貸借契約上のテナント数の合計を記載しています。1テナントが信託財産である不動産において複数の貸室を賃借している場合には、これを当該不動産について1テナントと数え、複数の信託財産である不動産にわたって貸室を賃借している場合には、別に数えて延べテナント数を記載しています。なお、営業者による当該資産の取得に伴い、パス・スルー型マスターリースによる賃貸借契約を締結する場合は、2019年3月末日現在における信託財産である不動産に係る各転貸借契約書又は各転貸借予約契約書に表示されたエンドテナントの総数を記載しています。
- ・「総賃料(年間)」欄には、2019年3月末日現在における各テナントとの賃貸借契約に表示された月額賃料(共益費を含みます。倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限ります。また、同日現在のフリーレントは考慮しないものとします。)の合計額12倍することにより年換算して算出した金額を、百万円未満を四捨五入して記載しています。
- ・「敷金等」欄には、2019年3月末日現在における各テナントとの各賃貸借契約(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。なお、営業者による当該資産の取得に伴い、パス・スルー型マスターリースによる賃貸借契約を締結する場合は、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の敷金・保証金の合計額を記載しています。
- ・「特記事項」欄には、信託財産である不動産の権利関係や利用等に関連して重要と考えられる事項のほか、信託財産である不動産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

以上

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