

2023年7月28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 宰田 哲男
 (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「取得予定資産」といいます。）の取得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. 取得の概要

(1) 取得予定資産の名称	ラヴィータ新御徒町
(2) 物件番号（注1）	R-39
(3) 特定資産の種類	信託受益権
(4) 取得予定価格（注2）	500百万円
(5) 鑑定評価額	511百万円
(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
(8) 売買契約締結日	2023年7月28日
(9) 取得予定日	2023年8月1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. 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。

取得予定資産は、都営大江戸線・つくばエクスプレス「新御徒町」駅より徒歩5分、都営浅草線「蔵前」駅より徒歩7分、東京メトロ銀座線「田原町」駅より徒歩10分に位置する、14戸で構成されるシングルタイプの共同住宅です。閑静な住宅地である三筋エリアに所在し、主要ビッグターミナルや都内各所へのアクセスにも優れた利便性が高い立地特性を有しています。また、高いデザイン性と充実した設備による快適性により、安定した賃貸需要が見込める物件です。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や、ポートフォリオの平均築年数の低下（若返り）及びポートフォリオの質の向上においても効果が期待できる点を踏まえ、取得を決定しました。

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。

3. 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、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、2023年6月30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、記載

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。

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、2023年6月30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、2023年6月30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、2023年6月30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）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。2023年6月30日現在から過去5年間の各年6月末日時点の数値を記載しています。

物件番号		ラヴィータ新御徒町			
R-39					
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	東京海上ディーアール株式会社
取得予定年月日		2023年8月1日		調査年月日	2023年7月3日
取得予定価格		500,000,000円		緊急修繕費	—
信託受益権の概要	信託設定日	2022年9月30日	長期修繕費 (年平均額)	短期修繕費	—
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		656千円	
	信託期間満了日	2033年8月31日			
土地	所在地 (住居表示)	東京都台東区三筋 2-13-8	建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 9階建
	敷地面積	91.60㎡		建築時期	2019年8月
	用途地域	商業地域		延床面積	472.37㎡
	建ぺい率/ 容積率	100%/500%		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	ML会社 PM会社	株式会社レーベントラスト		
耐震性に関する事項	予想最大損失率 6.0% (東京海上ディーアール株式会社による地震リスク評価報告書に基づく)				
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	383.18㎡	賃貸可能面積	408.72㎡		
主要テナント	個人	テナント数	13		
総賃料収入	1,708千円	敷金・保証金	388千円		

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。

稼働率の推移 (注)	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
	—	—	6.2%	93.8%	93.8%

(注) 2020年以前の本物件の情報を保有していないため、2020年以前の稼働率は記載していません。

4. 取得先の概要

(1) 名称	合同会社アイランドシップ4号
(2) 所在地	東京都中央区八丁堀四丁目2番10号A0J税理士法人内
(3) 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4号 職務執行者 出澤貴人
(4) 事業内容	<ul style="list-style-type: none"> 不動産の取得、保有及び処分 不動産の賃貸及び管理 不動産信託受益権の取得、保有及び処分 その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する業務
(5) 資本金	10万円(2023年6月末日時点)
(6) 設立年月日	2022年8月24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	非開示(注)
(10) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
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、投信法上の利害関係人等には該当しません。

(注) 「純資産」「総資産」「大株主及び持株比率」について取得先より開示の承諾を得られていないため、「非開示」と記載しています。

5. 今後の見通し

取得予定資産の取得が、本投資法人の運用状況及び分配金の予想に与える影響は軽微であり、予想の修正はありません。

6. 鑑定評価書の概要

鑑定評価書の概要		
物件名称	ラヴィータ新御徒町	
鑑定評価額	511,000,000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	2023年7月1日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	511,000	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	528,000	
(1) 運営収益	22,894	
① 可能総収益	24,138	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	1,244	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

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。

(2) 運営費用	5,591	
a. 維持管理費	1,569	現行契約及び収支実績に基づき査定
b. 水道光熱費	269	現行の収支実績に基づき査定
c. 修繕費	479	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	649	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	948	年間5%のテナントが入替わること想定し計上
f. 公租公課	1,171	公租公課関係資料に基づき、計上
g. 損害保険料	45	類似事例に基づき査定
h. その他費用	457	過去の収支実績に基づき、計上
(3) 運営純収益	17,302	
(4) 一時金の運用益	16	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	434	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	16,885	
還元利回り	3.2%	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	503,000	
割引率	3.3%	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を加算して査定
最終還元利回り	3.4%	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	496,000	
土地比率	76.5%	
建物比率	23.5%	
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>

<添付資料>

参考資料 1 取得予定資産取得後のポートフォリオ一覧(2023年8月1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 取得予定資産取得後のポートフォリオ一覧(2023年8月1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	9.3	12,700
	0-02	東池袋セントラル プレイス	東京都豊島区	9,780	7.4	10,900
	0-03	名古屋センター プラザビル	愛知県名古屋市	4,870	3.7	5,260
	0-05	大宮NSDビル	埼玉県さいたま市	3,493	2.6	3,960
	0-07	博多祇園ビル	福岡県福岡市	2,500	1.9	2,960
	0-09	L.Biz 神保町	東京都千代田区	1,006	0.8	1,170
	0-11	L.Biz 仙台	宮城県仙台市	1,680	1.3	1,670
	0-12	仙台日興ビル	宮城県仙台市	1,740	1.3	1,790
	0-19	代々木一丁目ビル	東京都渋谷区	1,850	1.4	2,170
	0-20	川越ウエストビル	埼玉県川越市	2,600	2.0	2,760
	0-21	博多冷泉町ビル	福岡県福岡市	2,700	2.0	2,610
		小計		—	44,569	33.7
住宅	R-01	アマーレ東海通	愛知県名古屋市	1,100	0.8	1,210
	R-02	ドリーミー浮間舟渡	東京都板橋区	1,080	0.8	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	0.8	1,210
	R-04	ラグゼナ東高円寺	東京都杉並区	1,060	0.8	1,200
	R-06	ジェイシティ八丁堀	広島県広島市	1,200	0.9	1,260
	R-07	ラグゼナ平和台	東京都練馬区	3,910	3.0	4,510
	R-08	ラグゼナ勝どき	東京都中央区	1,120	0.8	1,350
	R-09	ラグゼナ本厚木	神奈川県厚木市	705	0.5	784
	R-10	ラグゼナ門真	大阪府門真市	2,000	1.5	2,170
	R-11	ラグゼナ戸田公園	埼玉県戸田市	910	0.7	978
	R-12	ラグゼナ戸田公園Ⅱ	埼玉県戸田市	1,200	0.9	1,280
	R-13	ラグゼナ秋葉原	東京都台東区	2,300	1.7	2,430
	R-14	フィオレ・レジデンス 出島海岸通	大阪府堺市	560	0.4	609
	R-15	ラグゼナ武蔵新城	神奈川県川崎市	1,900	1.4	2,030
	R-16	ラグゼナ流山おおたかの森	千葉県流山市	2,840	2.1	3,130
	R-17	PRIME SQUARE	千葉県船橋市	620	0.5	748
	R-18	ウインベルコーラス 聖蹟桜ヶ丘	東京都多摩市	730	0.6	856
	R-19	マーレ磯子ビル	神奈川県横浜市	1,900	1.4	2,200

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)
住宅	R-20	TLRレジデンス川崎大師	神奈川県川崎市	1,346	1.0	1,420
	R-21	TLRレジデンス本町WEST	大阪府大阪市	3,479	2.6	3,490
	R-22	TLRレジデンス高井田	大阪府東大阪市	942	0.7	1,010
	R-23	ラグゼナ北千住	東京都足立区	1,540	1.2	1,610
	R-24	ラヴィータ東上野	東京都台東区	1,280	1.0	1,290
	R-25	ラグゼナ浄心	愛知県名古屋市	620	0.5	634
	R-26	ラグゼナ梅小路京都西	京都府京都市	725	0.5	772
	R-27	ラグゼナ清水五条	京都府京都市	515	0.4	597
	R-28	ラヴィータ二条月光	京都府京都市	515	0.4	535
	R-29	ラヴィータ東寺	京都府京都市	465	0.4	477
	R-30	TLRレジデンス難波東	大阪府大阪市	675	0.5	717
	R-31	TLRレジデンス両国	東京都墨田区	2,000	1.5	2,040
	R-32	TLRレジデンス大鳥居	東京都大田区	1,470	1.1	1,490
	R-33	TLRレジデンス亀有	東京都葛飾区	1,900	1.4	1,910
	R-34	フィール清船	愛知県名古屋市	1,500	1.1	1,510
	R-35	セレニテ難波西	大阪府大阪市	1,300	1.0	1,310
	R-36	コリーヌアンソレイエ	埼玉県和光市	970	0.7	984
	R-37	ロックフィールド西大井	東京都品川区	535	0.4	544
	R-38	ラヴィータ谷塚駅前I・II	埼玉県草加市	970	0.7	982
	R-39	ラヴィータ新御徒町	東京都台東区	500	0.4	511
	小計		—	49,414	37.4	52,918
ホテル	H-01	ドゥーミーイン松山	愛媛県松山市	2,427	1.8	2,550
	H-03	ドゥーミーイン盛岡	岩手県盛岡市	2,520	1.9	2,560
	H-04	ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya	愛知県名古屋市	2,500	1.9	2,200
	小計		—	7,447	5.6	7,310
・商業施設	C-01	プリオ大名II	福岡県福岡市	980	0.7	1,130
	C-03	TA湘南鶴沼海岸	神奈川県藤沢市	500	0.4	571
	C-05	YAMADA Web.com 松山問屋町店	愛媛県松山市	4,030	3.0	4,410
	C-06	Tecc LIFE SELECT 神戸垂水店(底地)	兵庫県神戸市	4,227	3.2	4,290
	C-07	イオンスタイル尾道(底地)	広島県尾道市	900	0.7	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	1.2	1,790
	C-09	DCMダイキ尾道店(底地)	広島県尾道市	1,170	0.9	1,240
	C-10	カインズ大宮店	埼玉県さいたま市	2,520	1.9	2,600
	C-11	アピタ名古屋南店	愛知県名古屋市	7,800	5.9	8,270

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）
・ 商業 その他 施設	C-12	ビッグモーター鴻巣店 （底地）	埼玉県鴻巣市	2,150	1.6	2,290
	C-13	家電住まいる館×YAMADA web.com 奈良本店	奈良県奈良市	4,850	3.7	5,170
	小計		—	30,737	23.3	32,801
合計			—	132,168	100.0	140,979

（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、TLR レジデンス両国、TLR レジデンス大鳥居、TLR レジデンス亀有、フィール清船、セレンテ難波西、コリーヌアンソレイエ、ロックフィールド西大井及びラヴィータ谷塚駅前Ⅰ・Ⅱについては2022年12月1日を、ラヴィータ新御徒町については2023年7月1日を、それ以外の資産については2023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。

参考資料 2 取得予定資産の周辺地図・外観写真

<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。