

2025 年 1 月 28 日

各位

不動産投資信託証券発行者名
東京都港区浜松町二丁目 7 番 17 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
MIRARTH 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MIRARTH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	仙台日興ビル
(2) 物件番号（注 1）	0-12
(3) 特定資産の種類	信託受益権
(4) 譲渡予定価格（注 2）	2,580 百万円
(5) 想定帳簿価額（注 3）	1,925 百万円
(6) 想定譲渡損益（注 4）	562 百万円
(7) 譲渡先	後記「4. 譲渡先の概要」をご参照ください。
(8) 媒介の有無	有（注 5）
(9) 売買契約締結日	2025 年 1 月 31 日
(10) 譲渡予定日（注 6）	第 1 回（準共有持分 50%） 2025 年 2 月 14 日（引渡決済日） 第 2 回（準共有持分 50%） 2025 年 3 月 14 日（引渡決済日）
(11) 決済方法	各売却予定日（上記(10)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）「物件番号」は、住宅については R、オフィスについては O、商業施設については C、ホテルについては H と分類し番号を付しています。以下同じです。

（注2）「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3）「想定帳簿価額」は、譲渡予定日時点に想定される金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注4）「想定譲渡損益」は、譲渡予定価格から想定帳簿価額と想定譲渡費用を控除した金額を、百万円を切り捨てて記載した参考数値であり、実際の譲渡損益とは異なります。

（注5）媒介者より名称等の開示について了承を得られていないため非開示としています。なお、当該媒介者は、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6）「譲渡予定日」は、本件売買契約に記載された売買実行日を記載していますが、譲渡先との合意の上

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。

で、実際の譲渡日が変更されることがあります。

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。

譲渡予定資産は、JR「仙台」駅から徒歩6分に位置する中規模オフィスビルであり、取得以降、賃料単価及び稼働率は堅調に推移して参りましたが、築年数経過による修繕費及び資本的支出の増加、並びに今後の内部成長余力を勘案し、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、よりキャッシュフローの安定性の高い資産との入替を見据え、譲渡予定資産の譲渡を実施することが本投資法人のポートフォリオの質の向上に資すると判断しました。

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。
- ・「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、2024年12月末日現在において譲渡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、2024年12月末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。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、2024年12月末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です。）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。
- ・「総賃貸面積」は、2024年12月末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小数第3位を切り捨てて記載しています。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。
- ・「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、直近5期の各決算期末時点（本投資法人の保有期間に限りです。）の数値を記載しています。

譲渡予定資産

譲 渡 予 定 資 産 の 名 称	仙台日興ビル
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	2028年7月31日
所 有 形 態	所有権
所 在 地	宮城県仙台市青葉区中央3-2-21
用 途	オフィス
鑑 定 評 価 額 (価 格 時 点)	1,740百万円 (2024年8月31日)
鑑 定 評 価 機 関	株式会社谷澤総合鑑定所

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。

賃 貸 借 の 内 容						
テナントの総数		6				
総賃料収入		115 百万円				
敷金・保証金		84 百万円				
総賃貸面積		2,540.11 m ²				
賃貸可能面積		2,540.11 m ²				
稼働率の推移		2022 年 8 月期末	2023 年 2 月期末	2023 年 8 月期末	2024 年 2 月期末	2024 年 8 月期末
		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

(1)	名称	株式会社ACN
(2)	所在地	大阪府大阪市北区梅田三丁目2番2号 JPタワー大阪14階
(3)	代表者の役職・氏名	代表取締役 藤岡 義久
(4)	事業内容	複合機、事務処理専用機、パソコン、ビジネス電話等情報通信機器ネットワークシステム、業務用エアコンの販売及びメンテナンス セキュリティシステムの販売及び設計、施工 不動産の売買・賃貸・仲介・管理、不動産ファンドの運用事業
(5)	資本金	100百万円（2025年1月末日時点）
(6)	設立年月日	1997年3月3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	本投資法人及び本資産運用会社と当該法人との間には、記載すべき資本関係はありません。
	人的関係	本投資法人及び本資産運用会社と当該法人との間には、記載すべき人的関係はありません。
	取引関係	本投資法人及び本資産運用会社と当該法人との間には、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	当該法人は、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。

（注）譲渡先からの承諾を得られていないため、非開示としています。

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、譲渡予定資産の第2回譲渡予定日について2025年3月14日であり、売買契約締結日から1ヶ月以上を経過した日となることから、本件売買契約は、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。

売買契約においても、一方当事者に当該売買契約の条項の重大な違反がある場合には、相手方当事者は、相当な期間を定めて催告の上、売買契約を解除することができるものとされており、また、売買契約が解除された場合には、違反当事者に対して違約金として売買代金（消費税及び地方消費税相当額を除きます。）の20%相当額を請求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、本件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

本譲渡が、本投資法人の運用状況に与える影響は軽微であり、また、譲渡益の一部を内部留保する予定であるため、運用状況及び分配金の予想の修正はありません。

7. 鑑定評価書の概要
0-12 仙台日興ビル

鑑定評価書の概要			
物件名称	仙台日興ビル		
鑑定評価額	1,740,000,000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	2024年8月31日		
項目	内容 (単位：千円)	概要等	
収益価格	1,740,000	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、収益価格とした。	
	直接還元法による収益価格	1,840,000	
	(1) 運営収益	131,358	
	① 可能総収益	138,190	オフィスとしての平均回転期間、テナント付け等に要する未収入期間等を考慮し、中長期的に平準化した空室率を想定し計上
	② 空室等損失等	6,832	オフィスとしての平均回転期間、テナント付け等に要する未収入期間等を考慮し、中長期的に平準化した空室率を想定し計上
	(2) 運営費用	48,154	
	a. 維持管理費	7,500	現行契約及び収支実績に基づき査定
	b. 水道光熱費	13,716	現行の収支実績に基づき査定
	c. 修繕費	4,400	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	3,287	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	998	年間10%のテナントが入れ替わることを想定し計上
	f. 公租公課	17,621	公租公課関係資料に基づき、変動率を考慮し計上
	g. 損害保険料	236	見積に基づき、計上
	h. その他費用	394	過去の収支実績に基づき、計上
	(3) 運営純収益	83,203	
	(4) 一時金の運用益	813	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	10,450	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	73,567	
	還元利回り	4.0%	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て査定
	DCF法による収益価格	1,700,000	
	割引率	4.1%	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	4.2%	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		1,930,000	
	土地比率	88.7%	
	建物比率	11.3%	
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。

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。

<添付資料>

参考資料 本譲渡後のポートフォリオ一覧(2025年3月14日(予定))

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)
住宅	R-01	アマーレ東海通	愛知県名古屋市中区	1,100	0.6	1,210
	R-02	ドーミー浮間舟渡	東京都板橋区	1,080	0.6	1,150
	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	0.6	1,240
	R-04	ラグゼナ東高円寺	東京都杉並区	1,060	0.6	1,230
	R-06	ジェイシティ八丁堀	広島県広島市	1,200	0.7	1,260
	R-07	ラグゼナ平和台	東京都練馬区	3,910	2.3	4,560
	R-08	ラグゼナ勝どき	東京都中央区	1,120	0.7	1,370
	R-09	ラグゼナ本厚木	神奈川県厚木市	705	0.4	785
	R-10	ラグゼナ門真	大阪府門真市	2,000	1.2	2,190
	R-11	ラグゼナ戸田公園	埼玉県戸田市	910	0.5	986
	R-12	ラグゼナ戸田公園Ⅱ	埼玉県戸田市	1,200	0.7	1,290
	R-13	ラグゼナ秋葉原	東京都台東区	2,300	1.3	2,420
	R-14	フィオレ・レジデンス 出島海岸通	大阪府堺市	560	0.3	603
	R-15	ラグゼナ武蔵新城	神奈川県川崎市	1,900	1.1	2,070
	R-16	ラグゼナ流山 おおたかの森	千葉県流山市	2,840	1.7	3,280
	R-17	PRIME SQUARE	千葉県船橋市	620	0.4	751
	R-18	ウインベルコーラス 聖蹟桜ヶ丘	東京都多摩市	730	0.4	874
	R-19	マーレ磯子ビル	神奈川県横浜市	1,900	1.1	2,220
	R-20	TLR レジデンス川崎大師	神奈川県川崎市	1,346	0.8	1,390
	R-21	TLR レジデンス本町 WEST	大阪府大阪市	3,479	2.0	3,470
	R-22	TLR レジデンス高井田	大阪府東大阪市	942	0.5	1,010
	R-23	ラグゼナ北千住	東京都足立区	1,540	0.9	1,620
	R-24	ラヴィータ東上野	東京都台東区	1,280	0.7	1,280
	R-25	ラグゼナ浄心	愛知県名古屋市中区	620	0.4	653
	R-26	ラグゼナ梅小路京都西	京都府京都市	725	0.4	792
	R-27	ラグゼナ清水五条	京都府京都市	515	0.3	595
	R-28	ラヴィータ二条月光	京都府京都市	515	0.3	546
	R-29	ラヴィータ東寺	京都府京都市	465	0.3	488
	R-30	TLR レジデンス難波東	大阪府大阪市	675	0.4	723
	R-31	TLR レジデンス両国	東京都墨田区	2,000	1.2	2,030
	R-32	TLR レジデンス大鳥居	東京都大田区	1,470	0.9	1,480
	R-33	TLR レジデンス亀有	東京都葛飾区	1,900	1.1	1,810
	R-34	フィール清船	愛知県名古屋市中区	1,500	0.9	1,510
	R-35	セレニテ難波西	大阪府大阪市	1,300	0.8	1,320
	R-36	コリーヌアンソレイエ	埼玉県和光市	970	0.6	1,010
	R-37	ロックフィールド西大井	東京都品川区	535	0.3	545
	R-38	ラヴィータ谷塚駅前 Ⅰ・Ⅱ	埼玉県草加市	970	0.6	990
	R-39	ラヴィータ新御徒町	東京都台東区	500	0.3	510
	R-40	ラグゼナ東陽町	東京都江東区	4,143	2.4	4,980
	R-41	ラヴィータ難波元町	大阪府大阪市	1,130	0.7	1,220
	R-42	TLR レジデンス町田	東京都町田市	2,199	1.3	2,310

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)
	R-43	アークステージⅠ・Ⅱ	愛知県名古屋市	1,064	0.6	1,070
	R-44	ラグゼナ八王子南町	東京都八王子市	1,520	0.9	1,550
	R-45	ラグゼナ錦糸町	東京都江東区	987	0.6	1,010
	R-46	ラグゼナ平和島	東京都大田区	1,190	0.7	1,260
	R-47	ラグゼナ八王子新町	東京都八王子市	1,280	0.7	1,290
	R-48	ラグゼナ田端北	東京都荒川区	1,390	0.8	1,450
	R-49	ラグゼナ和光	埼玉県和光市	1,070	0.6	1,130
	R-50	TLR レジデンス仙台東	宮城県仙台市	1,350	0.8	1,380
	小計		－	66,737	38.9	71,911
オフィス	O-01	NT ビル	東京都品川区	12,350	7.2	12,600
	O-02	東池袋セントラルプレイス	東京都豊島区	9,780	5.7	10,900
	O-03	名古屋センタープラザビル	愛知県名古屋市	4,870	2.8	5,390
	O-05	大宮 NSD ビル	埼玉県さいたま市	3,493	2.0	3,900
	O-07	博祇園ビル	福岡県福岡市	2,500	1.5	3,140
	O-09	L.Biz 神保町	東京都千代田区	1,006	0.6	1,170
	O-11	L.Biz 仙台	宮城県仙台市	1,680	1.0	1,630
	O-19	代々木一丁目ビル	東京都渋谷区	1,850	1.1	2,170
	O-20	川越ウエストビル	埼玉県川越市	2,600	1.5	2,820
	O-21	博多冷泉町ビル	福岡県福岡市	2,700	1.6	2,560
	O-22	TLR 柏ビル	千葉県柏市	2,905	1.7	2,960
	O-23	ソララガーデンオフィス	宮城県仙台市	1,130	0.7	1,210
	小計		－	46,864	27.3	50,450
商業施設	C-01	プリオ大名Ⅱ	福岡県福岡市	980	0.6	1,150
	C-03	TA 湘南鵠沼海岸	神奈川県藤沢市	500	0.3	571
	C-05	YAMADA web.com 松山問屋町店	愛媛県松山市	4,030	2.3	4,410
	C-06	Tecc LIFE SELECT 神戸垂水店（底地）	兵庫県神戸市	4,227	2.5	4,260
	C-07	イオンスタイル尾道（底地）	広島県尾道市	900	0.5	1,040
	C-08	WECARS 札幌清田店（底地）	北海道札幌市	1,610	0.9	1,740
	C-09	DCM 尾道店（底地）	広島県尾道市	1,170	0.7	1,240
	C-10	カインズ大宮店	埼玉県さいたま市	2,520	1.5	2,600
	C-11	アピタ名古屋南店	愛知県名古屋市	7,800	4.5	8,290
	C-12	WECARS 鴻巣店（底地）	埼玉県鴻巣市	2,150	1.3	2,280
	C-13	YAMADA web.com 奈良本店	奈良県奈良市	4,850	2.8	5,180
	C-14	テックランド八王子高尾店	東京都八王子市	4,710	2.7	4,890
	小計		－	35,447	20.6	37,651
	ホテル	H-01	ドーミーイン松山	愛媛県松山市	2,427	1.4
H-03		ドーミーイン盛岡	岩手県盛岡市	2,520	1.5	2,620
H-04		ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya	愛知県名古屋市	2,500	1.5	2,740
H-05		クインテッサホテル札幌	北海道札幌市	5,350	3.1	5,730
H-06		アパホテル蒲田駅東	東京都大田区	6,500	3.8	6,910
H-07		ホテルリブマックス 新宿歌舞伎町明治通	東京都新宿区	3,400	2.0	4,160
小計		－	22,697	13.2	24,750	
合計			－	171,746	100.0	184,762

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。

- (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、ラグゼナ八王子南町、ラグゼナ錦糸町、ラグゼナ平和島、ラグゼナ八王子新町、ラグゼナ田端北、ラグゼナ和光、TLRレジデンス仙台東、クインテッサホテル札幌、アパホテル蒲田駅東、ホテルリブマックス新宿歌舞伎町明治通については2024年7月1日を、上記以外の資産については2024年8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、それぞれ記載しています。