

2025年3月14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	ウインバルコーラス聖蹟桜ヶ丘
(2) 物件番号（注1）	R-18
(3) 特定資産の種類	不動産信託受益権
(4) 譲渡予定価格（注2）	918百万円
(5) 想定帳簿価額（注3）	745百万円
(6) 想定譲渡損益（注4）	140百万円
(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3月14日
(10) 譲渡予定日（注6）	2025年4月24日
(11) 決済方法	引渡時一括

（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、譲渡予定資産の不動産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で、実際の譲渡日が変更されることがあります。

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。

## 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、京王線「聖蹟桜ヶ丘」駅から徒歩 10 分に位置し、国内で最多の乗降客数を有する JR「新宿」駅へのアクセスに優れ、駅周辺には物販店舗や飲食店が充実し、利便性の高いシングルタイプの住宅として賃料増額の推進等で内部成長を実施してまいりましたが、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、2025 年 2 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、2025 年 2 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、2025 年 2 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。
- ・「総賃貸面積」は、2025 年 2 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ます。）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	ウインベルコーラス聖蹟桜ヶ丘
特定資産の種類	不動産信託受益権
信託受託者	株式会社SMB C信託銀行
信託期間満了日	2031年9月30日
所有形態	所有権
所在地	東京都多摩市一ノ宮 1-26-8
用途	住宅
鑑定評価額 (価格時点)	875百万円 (2025年2月28日)
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所

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		49				
総賃料収入		56 百万円				
敷金・保証金		5 百万円				
総賃貸面積		1,853.96 m <sup>2</sup>				
賃貸可能面積		1,931.86 m <sup>2</sup>				
稼働率の推移	2023年 2月期末	2023年 8月期末	2024年 2月期末	2024年 8月期末	2025年 2月期末	
	100.0%	97.7%	97.7%	96.3%	96.0%	
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	リストデベロップメント株式会社
(2) 所在地	神奈川県横浜市中区尾上町四丁目47番地
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役会長 北見尚之
(4) 事業内容	マンション・戸建住宅の企画、開発、分譲、収益不動産の売買、仲介ならびに資産運用に関するコンサルタント、不動産のプロパティマネジメントに関する業務
(5) 資本金	8億8,800万円（2025年2月末日時点）
(6) 設立年月日	1991年5月10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、譲渡予定資産の譲渡予定日について2025年4月24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10%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

本譲渡による2025年8月期の運用状況及び分配金の予想への影響につきましては、譲渡益の一部を内部留保する予定であり、2025年2月期の決算発表に合わせて公表する予定です。

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。

## 7. 鑑定評価書の概要

## R-18 ウインベルコーラス聖蹟桜ヶ丘

鑑定評価書の概要		
物件名称	ウインベルコーラス聖蹟桜ヶ丘	
鑑定評価額	875,000,000円	
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2025年2月28日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	875,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格はともに同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による収益価格	878,000	
(1) 運営収益	55,847	貸室及び駐車場につき、現行賃貸借契約に基づく平均賃料等、対象不動産を新規に賃貸することを想定した場合における新規賃料等の水準、入居している借入人の属性等を基に、中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定の上、これに基づく貸室賃料収入及び共益費収入を計上。水道光熱費収入及び自動販売機等その他収入については過年度実績額や現行の収入等に基づき計上
① 可能総収益	58,899	
② 空室等損失等	3,052	
(2) 運営費用	14,991	
a. 維持管理費	2,500	過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に計上
b. 水道光熱費	1,500	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮の上計上
c. 修繕費	3,050	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上
d. PMフィー	1,568	PM業者との契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上
e. テナント募集費用等	2,415	新規テナント募集時の仲介業務や広告宣伝等に要する費用等について、借入人の想定回転期間を基に査定した年平均額を計上
f. 公租公課	3,414	公租公課関連資料による課税標準額、負担調整措置の内容等を勘案し、税額を査定し計上
g. 損害保険料	114	保険契約に基づく保険料及び類似建物の保険料率等を考慮して計上
h. その他費用	430	Wi-Fi設備費用、自治会費、水路敷占用料をその他費用として計上
(3) 運営純収益	40,856	
(4) 一時金の運用益	49	現行の賃貸条件及び新規契約時の敷金月数を基に中長期的に安定した敷金月数を査定

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。

		し、これに稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定した。なお、預託期間中の資金運用上、適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して1.0%と査定
(5) 資本的支出	4,897	今後見込まれる支出を毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案の上査定
純収益	36,008	
還元利回り	4.1%	対象不動産の鑑定を行った鑑定機関が設定する各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上査定
DCF法による収益価格	871,000	
割引率	3.9%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上査定
最終還元利回り	4.2%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び資料の動向等を総合的に勘案の上査定
積算価格	690,000	
土地比率	73.0%	
建物比率	27.0%	
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。



## &lt;添付資料&gt;

参考資料 本譲渡後のポートフォリオ一覧(2025年4月24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)
住宅	R-01	アマーレ東海通	愛知県名古屋市	1,100	0.6
	R-02	ドーミー浮間舟渡	東京都板橋区	1,080	0.6
	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
	R-04	ラグゼナ東高円寺	東京都杉並区	1,060	0.6
	R-06	ジェイシティ八丁堀	広島県広島市	1,200	0.7
	R-07	ラグゼナ平和台	東京都練馬区	3,910	2.3
	R-08	ラグゼナ勝どき	東京都中央区	1,120	0.7
	R-09	ラグゼナ本厚木	神奈川県厚木市	705	0.4
	R-10	ラグゼナ門真	大阪府門真市	2,000	1.2
	R-11	ラグゼナ戸田公園	埼玉県戸田市	910	0.5
	R-12	ラグゼナ戸田公園Ⅱ	埼玉県戸田市	1,200	0.7
	R-13	ラグゼナ秋葉原	東京都台東区	2,300	1.3
	R-14	フィオレ・レジデンス出島海岸通	大阪府堺市	560	0.3
	R-15	ラグゼナ武蔵新城	神奈川県川崎市	1,900	1.1
	R-16	ラグゼナ流山おおたかの森	千葉県流山市	2,840	1.7
	R-17	PRIME SQUARE	千葉県船橋市	620	0.4
	R-19	マーレ磯子ビル	神奈川県横浜市	1,900	1.1
	R-20	TLR レジデンス川崎大師	神奈川県川崎市	1,346	0.8
	R-21	TLR レジデンス本町 WEST	大阪府大阪市	3,479	2.0
	R-22	TLR レジデンス高井田	大阪府東大阪市	942	0.6
	R-23	ラグゼナ北千住	東京都足立区	1,540	0.9
	R-24	ラヴィータ東上野	東京都台東区	1,280	0.7
	R-25	ラグゼナ浄心	愛知県名古屋市	620	0.4
	R-26	ラグゼナ梅小路京都西	京都府京都市	725	0.4
	R-27	ラグゼナ清水五条	京都府京都市	515	0.3
	R-28	ラヴィータ二条月光	京都府京都市	515	0.3
	R-29	ラヴィータ東寺	京都府京都市	465	0.3
	R-30	TLR レジデンス難波東	大阪府大阪市	675	0.4
	R-31	TLR レジデンス両国	東京都墨田区	2,000	1.2
	R-32	TLR レジデンス大鳥居	東京都大田区	1,470	0.9
	R-33	TLR レジデンス亀有	東京都葛飾区	1,900	1.1
	R-34	フィール清船	愛知県名古屋市	1,500	0.9
	R-35	セレニテ難波西	大阪府大阪市	1,300	0.8
	R-36	コリーヌアンソレイユ	埼玉県和光市	970	0.6
	R-37	ロックフィールド西大井	東京都品川区	535	0.3
	R-38	ラヴィータ谷塚駅前Ⅰ・Ⅱ	埼玉県草加市	970	0.6
	R-39	ラヴィータ新御徒町	東京都台東区	500	0.3
	R-40	ラグゼナ東陽町	東京都江東区	4,143	2.4
	R-41	ラヴィータ難波元町	大阪府大阪市	1,130	0.7
	R-42	TLR レジデンス町田	東京都町田市	2,199	1.3
	R-43	アークステージⅠ・Ⅱ	愛知県名古屋市	1,064	0.6
	R-44	ラグゼナ八王子南町	東京都八王子市	1,520	0.9

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)	
	R-45	ラグゼナ錦糸町	東京都江東区	987	0.6	
	R-46	ラグゼナ平和島	東京都大田区	1,190	0.7	
	R-47	ラグゼナ八王子新町	東京都八王子市	1,280	0.7	
	R-48	ラグゼナ田端北	東京都荒川区	1,390	0.8	
	R-49	ラグゼナ和光	埼玉県和光市	1,070	0.6	
	R-50	TLR レジデンス仙台東	宮城県仙台市	1,350	0.8	
	小計			—	66,007	38.6
オフィス	O-01	NT ビル	東京都品川区	12,350	7.2	
	O-02	東池袋セントラルプレイス	東京都豊島区	9,780	5.7	
	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	
	O-05	大宮 NSD ビル	埼玉県さいたま市	3,493	2.0	
	O-07	博祇園ビル	福岡県福岡市	2,500	1.5	
	O-09	L.Biz 神保町	東京都千代田区	1,006	0.6	
	O-11	L.Biz 仙台	宮城県仙台市	1,680	1.0	
	O-19	代々木一丁目ビル	東京都渋谷区	1,850	1.1	
	O-20	川越ウエストビル	埼玉県川越市	2,600	1.5	
	O-21	博多冷泉町ビル	福岡県福岡市	2,700	1.6	
	O-22	TLR 柏ビル	千葉県柏市	2,905	1.7	
	O-23	ソララガーデンオフィス	宮城県仙台市	1,130	0.7	
	小計			—	46,864	27.4
商業施設	C-01	プリオ大名Ⅱ	福岡県福岡市	980	0.6	
	C-03	TA 湘南鶴沼海岸	神奈川県藤沢市	500	0.3	
	C-05	YAMADA web.com 松山問屋町店	愛媛県松山市	4,030	2.4	
	C-06	Tecc LIFE SELECT 神戸垂水店 (底地)	兵庫県神戸市	4,227	2.5	
	C-07	イオンスタイル尾道 (底地)	広島県尾道市	900	0.5	
	C-08	WECARS 札幌清田店 (底地)	北海道札幌市	1,610	0.9	
	C-09	DCM 尾道店 (底地)	広島県尾道市	1,170	0.7	
	C-10	カインズ大宮店	埼玉県さいたま市	2,520	1.5	
	C-11	アピタ名古屋南店	愛知県名古屋市	7,800	4.6	
	C-12	WECARS 鴻巣店 (底地)	埼玉県鴻巣市	2,150	1.3	
	C-13	YAMADA web.com 奈良本店	奈良県奈良市	4,850	2.8	
	C-14	テックランド八王子高尾店	東京都八王子市	4,710	2.8	
	小計			—	35,447	20.7
	ホテル	H-01	ドリーミン松山	愛媛県松山市	2,427	1.4
H-03		ドリーミン盛岡	岩手県盛岡市	2,520	1.5	
H-04		ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya	愛知県名古屋市	2,500	1.5	
H-05		クインテッサホテル札幌	北海道札幌市	5,350	3.1	
H-06		アパホテル蒲田駅東	東京都大田区	6,500	3.8	
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	
小計			—	22,697	13.3	
合計			—	171,016	100.0	

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。